

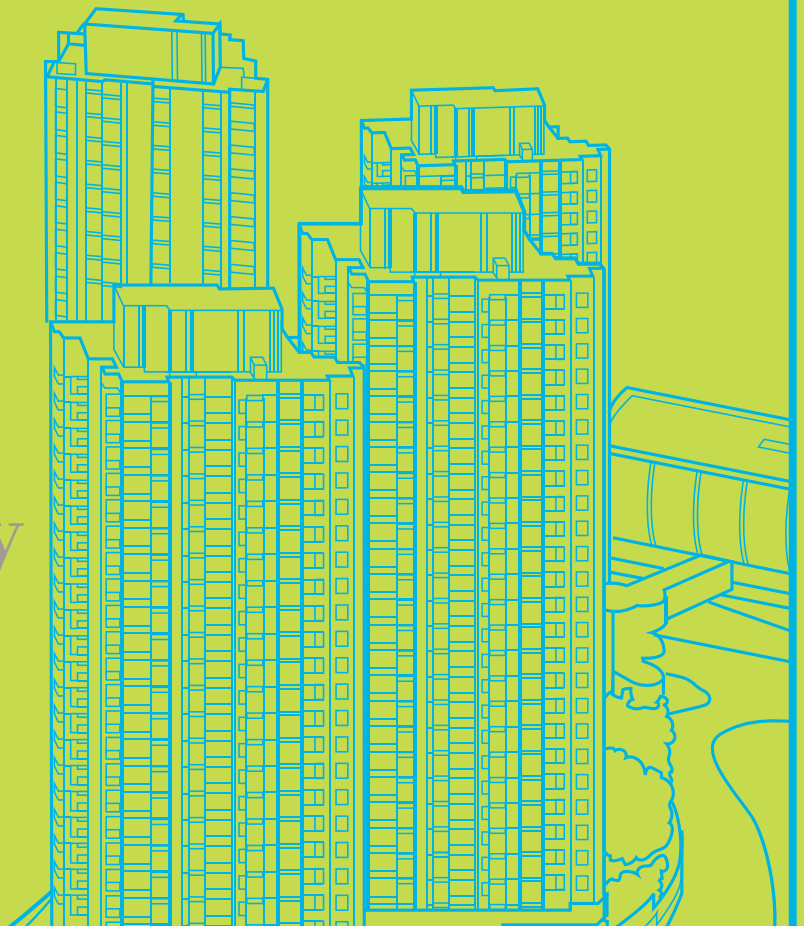


**KW** 嘉華國際集團有限公司  
K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

於百慕達註冊成立之有限公司 Incorporated in Bermuda with limited liability

Stock code 股份代號 00173

Delivering  
Value with  
Distinctive  
建優創值 Quality  
力臻恆遠



## OUR MISSION

It is our mission to focus on customer needs and pursue the spirit of excellence with quality products and services through our commitment to research, design and value creation. With vision, perseverance and teamwork, we strive to provide shareholders with the best return on their investment.

## 企業使命

秉承以客為本及追求卓越之精神，不斷透過研究、設計及創造價值，恪守不屈不撓、群策群力及具遠見之經營理念，為客戶提供優質產品及服務，並為股東帶來理想投資回報。

## CORPORATE PROFILE

K. Wah International Holdings Limited (“KWIH” or “the Group”, stock code: 00173) is the listed property arm of K. Wah Group. With a strong foothold established in Hong Kong, KWIH has grown and prospered into a leading integrated developer and investor of exquisite and niche projects, with a strategic focus on Hong Kong, the Yangtze River Delta and Pearl River Delta regions.

Committed to delivering premium projects built to an uncompromising standard of quality, our portfolio of residential developments, Grade A office towers, hotels, serviced apartments and retail complexes are truly one-of-a-kind. Each of our properties boasts a perfect interplay of superb design, delicate craftsmanship, top-notch facilities and innovative features, thanks to a team of seasoned professionals. That is also why we are honoured with a host of international accolades, besides earning a reputed name for impeccable living.

Sharing the common vision of excellence and sustainability, we go beyond both in the projects we develop and the communities we help grow and cultivate. We have always been a trend-setter pioneering unique and sophisticated lifestyle, embracing customers’ needs and creating added value in the projects we undertake as a premiere brand.

Taking pride in our track record and strong financial capability, guided by the spirit of prudence and excellence, we will continue to adopt a progressive strategy with a disciplined approach in land acquisition, in strive for setting ever higher standards of quality living spaces and delivering long term shareholder value.

## 公司簡介

嘉華國際集團有限公司(「嘉華國際」或「集團」；股份代號：00173)為嘉華集團旗下之房地產業務旗艦，創立並紮根於香港，至今已發展成以香港、長三角及珠三角地區為策略據點之綜合發展商及投資者，所開發之項目均以品精質優見稱。

嘉華國際擅長於開發精品物業，由旗下專業團隊所拓展之項目涵蓋住宅、甲級商廈、酒店、服務式公寓及特色商舖，物業皆匠心獨運，揉合特色設計、精湛技術、頂尖設備及創新元素於一身，多年來物業質素備受市場認同，建築及設計屢獲國際殊榮。

集團以締造理想和諧的生活國度為發展宗旨，因地制宜，不僅用心傳承「嘉華」的優質品牌內涵，更以臻善創新的意念打造別樹一幟的物業，塑造現代生活新標準，切合用家需要的同時，亦為物業注入長遠價值。

憑藉資深經驗及雄厚財政實力，嘉華國際將繼續以審慎進取的策略，物色具潛力的土地，竭誠為客戶打造優質的生活空間，為股東帶來長遠而持續的回報。





公司網站

## 目錄

2	傑出成就	50	董事之個人資料
4	財務誌要	54	董事會報告書
5	公司資料	65	獨立核數師報告
6	五年賬目摘要	70	綜合損益表
8	主席報告	71	綜合全面收益表
12	管理層之討論及分析	72	綜合資產負債表
33	與管理層對話	74	綜合現金流量表
37	投資者關係	75	綜合權益變動表
38	企業社會責任	76	綜合財務報表附註
40	企業管治報告書	143	集團主要物業



嘉瀧匯  
上海



# 傑出成就

## 嘉華國際集團有限公司

- 都市卓越品牌大獎 — 卓越精心設計發展商品牌
- BCI Asia香港十大地產發展商2017
- 傑出企業管治大獎2017
- 傑出企業社會責任獎
- 卓越僱主大獎2017
- 卓越僱主大獎2017 — 卓越僱員生活及工作平衡大獎
- 2017中國人力資源先鋒僱主
- 2016年年報：「封面圖片／設計：房地產綜合開發及投資」及「封面圖片／設計：房地產發展／服務：不同類型及多用途」銀獎
- 2016年年報：「房地產發展 — 綜合演示」及「住宅房地產／整體 — 封面設計(設計概念)」銀獎
- 表現卓越證書2017 — 投資者關係

## 香港嘉悅

- 香港高層住宅發展項目大獎
- 香港高層住宅建築項目大獎
- 香港最佳高層住宅發展項目
- 最佳住宅建築設計項目(高推薦)
- 最佳通用設計發展項目(高推薦)

## 香港朗屏8號

- 香港住宅發展項目大獎

## 香港嘉匯

- 最佳智慧城市之時尚建築住宅項目
- 最佳間隔設計住宅項目





### 尚臻服務式公寓

- iDEAL Shanghai Awards 2017：最佳服務式公寓品牌
- 2017中國旅遊業界獎：年度最佳服務式公寓運營商
- 中國酒店金枕頭獎：年度中國最佳高端長租公寓品牌
- 尚臻靜安：年度最佳服務式公寓(浦西)
- 尚臻金橋：年度最佳服務式公寓(浦東)
- 尚臻徐匯：年度最佳服務式公寓

### 南京嘉譽山

- 2017中國房產風雲榜：年度榜樣樓盤
- 2017中國房產風雲榜：潛能樓盤
- 2017中國掌櫃風雲榜城市華宅標桿獎牌
- 2017-2018中國Top100價值樓盤
- 2017南京房地產年度紅榜樓盤獎牌：金盞獎

### 廣州嘉匯城

- 2017年度區域人氣大盤
- 2017華南地產新營銷大獎：年度金線項目
- 2017中國掌櫃風雲榜年度品牌企業

### 東莞星際灣

- 2017年度廣東地產品牌年鑒：粵港澳大灣區最具推動力地產企業
- 2017年度廣東地產品牌年鑒：最佳暢銷樓盤
- 東莞房產最佳社區商業
- 東莞房產市民最喜愛樓盤
- 2017年度東莞最美商業街
- 2017年度東莞城市地標豪宅
- 東莞市2017匠心樓盤
- 2017灣區金牌地產品牌：年度灣區地標樓盤
- 2017灣區金牌地產品牌：東莞最具特色商業街區



# 財務誌要

日期	事宜
二零一七年八月二十三日	公佈截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績
二零一七年十月二十日	派發二零一七年度之中期股息以股代息(附現金選擇) 每股港幣5仙
二零一八年三月二十日	公佈截至二零一七年十二月三十一日止年度之 全年業績
二零一八年六月一日至 二零一八年六月六日 (包括首尾兩天)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席 二零一八年股東週年大會並於會上投票之股東資格
二零一八年六月六日	二零一八年股東週年大會
二零一八年六月十四日至 二零一八年六月十九日 (包括首尾兩天)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定可享有 二零一七年度末期股息之股東資格
二零一八年六月十九日	二零一七年度末期股息之記錄日期
二零一八年七月十八日	派發二零一七年度之末期股息以股代息(附現金選擇) 每股港幣13仙



# 公司資料

## 主席兼董事總經理

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*

## 執行董事

呂耀東先生

鄧呂慧瑜女士，*BBS, 太平紳士*

呂耀華先生

## 非執行董事

鄭慕智博士，*GBM, GBS, OBE, 太平紳士*

## 獨立非執行董事

陳有慶博士，*GBS, LLD, 太平紳士*

葉樹林博士，*LLD*

歐文柱先生

黃桂林先生

## 審核委員會

葉樹林博士，*LLD (主席)*

鄭慕智博士，*GBM, GBS, OBE, 太平紳士*

歐文柱先生

## 薪酬委員會

葉樹林博士，*LLD (主席)*

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*

黃桂林先生

## 提名委員會

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA (主席)*

葉樹林博士，*LLD*

黃桂林先生

## 公司秘書

李慧君女士

## 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

## 香港主要辦事處

香港北角

渣華道191號

嘉華國際中心29樓

## 主要往來銀行\*

中國銀行

中國建設銀行(亞洲)

星展銀行

恒生銀行

香港上海匯豐銀行

華僑銀行

三井住友銀行

## 律師\*

貝克•麥堅時律師事務所

金杜律師事務所

胡百全律師事務所

高露雲律師行

## 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716號舖

## 網址

<http://www.kwih.com>

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)

## 股份代號

香港聯交所 : 00173

彭博資訊 : 173 HK

路透社 : 0173.HK

\* 按英文字母順序排列

# 五年賬目摘要

## 綜合損益表

	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
營業額	7,288,415	2,393,967	4,720,487	9,619,956	<b>11,293,887</b>
除稅前溢利	3,003,950	2,707,293	2,815,345	5,071,846	<b>6,735,327</b>
稅項支出	(1,301,940)	(815,250)	(1,368,223)	(1,845,715)	<b>(2,218,052)</b>
本年度溢利	1,702,010	1,892,043	1,447,122	3,226,131	<b>4,517,275</b>
非控制性權益	(55,237)	(62,083)	(80,368)	(44,135)	<b>(611,093)</b>
本公司權益持有者應佔溢利	1,646,773	1,829,960	1,366,754	3,181,996	<b>3,906,182</b>
每股盈利(港仙)	60.9	65.7	48.1	107.6	<b>128.2</b>
每股股息(港仙)	15.0	15.0	17.0	18.0	<b>18.0</b>

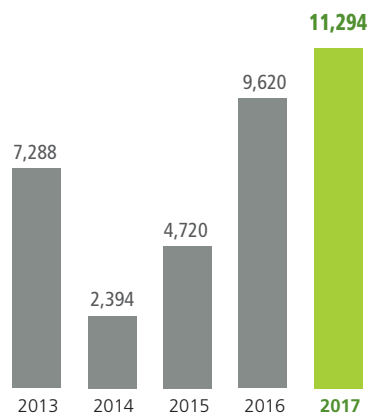
## 綜合資產負債表

	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產	5,798,339	8,735,721	8,446,513	8,831,175	<b>13,181,711</b>
聯營公司及合營企業	4,550,280	3,452,498	1,347,748	2,255,043	<b>8,344,364</b>
其他非流動資產／投資	11,329,422	7,145,083	4,059,194	5,668,480	<b>10,772,942</b>
流動資產淨值	15,619,295	24,934,237	23,270,988	19,880,535	<b>24,532,041</b>
資金之運用	37,297,336	44,267,539	37,124,443	36,635,233	<b>56,831,058</b>
資金來源：					
股本	271,215	278,715	283,959	295,674	<b>305,546</b>
儲備	27,347,538	24,866,467	21,541,214	25,064,023	<b>34,697,102</b>
股東權益	27,618,753	25,145,182	21,825,173	25,359,697	<b>35,002,648</b>
非控制性權益	1,475,193	1,545,781	1,511,587	1,766,770	<b>2,014,039</b>
長期借貸及擔保票據	6,978,267	15,947,623	12,124,823	7,932,834	<b>17,667,263</b>
其他非流動負債	1,225,123	1,628,953	1,662,860	1,575,932	<b>2,147,108</b>
已運用資金	37,297,336	44,267,539	37,124,443	36,635,233	<b>56,831,058</b>
每股資產淨值(港元)	10.18	9.02	7.69	8.58	<b>11.46</b>



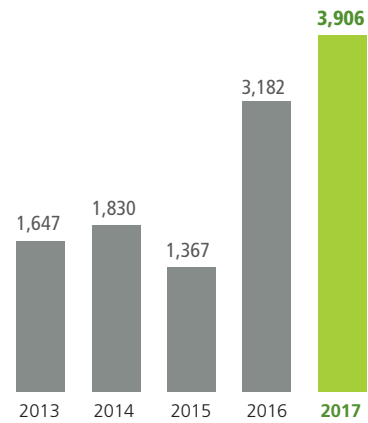
### 營業額

(百萬港元)



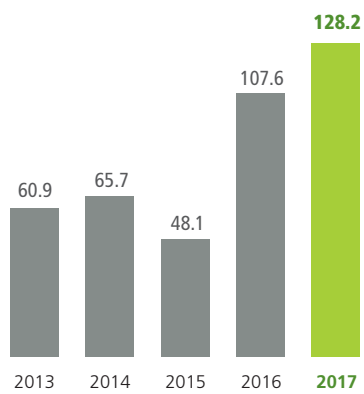
### 本公司權益持有者應佔溢利

(百萬港元)



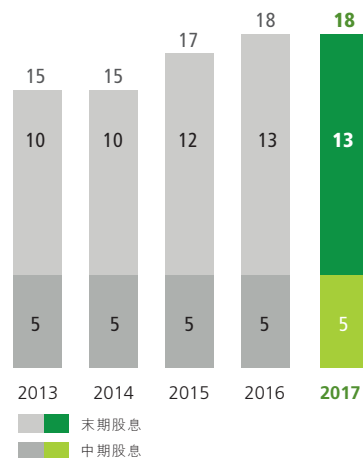
### 每股盈利

(港仙)



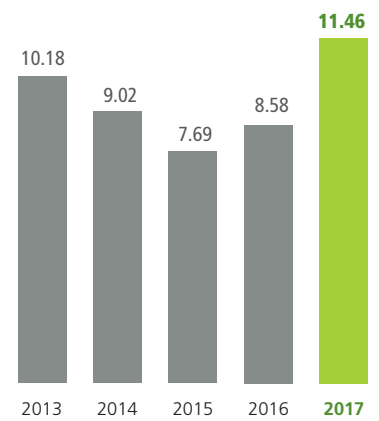
### 每股股息

(港仙)



### 每股資產淨值

(港元)



# 主席報告

## 各位股東：

憑藉清晰的發展策略及本著對「品精質優」的堅持，嘉華國際承接過去兩年的理想表現，於2017年已簽約之應佔銷售總額達126億港元，連續三年創造突破百億元的銷售佳績。其中，約29億港元於本年度入賬，餘下約97億港元將於2018或2019年入賬，為未來盈利奠下穩固基礎。集團本年度應佔營業額錄得117.37億港元，權益持有者應佔溢利39.06億港元，核心盈利則達25.17億港元。

董事會建議派發末期股息每股13港仙，連同中期股息5港仙，全年派息每股18港仙，持續為股東帶來穩定回報。

## 香港項目銷售理想

回顧2017年，美國聯儲局於3月至12月之間先後三度加息，香港政府及香港金融管理局亦於上半年因應樓市熾熱的情況推出新措施，包括同一份合約購買多於一個住宅物業須按每個物業繳付15%從價印花稅以及對持有多於一個已按揭物業的借款人和主要收入來自香港以外地區的借款人實施更嚴格的貸款限制，以遏抑市場投資需求。然而，香港基本因素良好，本地銀行體系的存款結餘於2017年底錄得近9%之按年增長。2017年一手住宅買賣成交量達1萬8千多宗，按年上升11%，為近10年來新高紀



錄，市場對住房需求殷切，樓市氣氛繼續熾熱。隨著環球經濟持續改善，香港政府公佈2017年全年經濟增長為3.8%，高於過往10年，即2007年至2016年，平均2.9%的趨勢增長率，集團對香港樓市平穩發展抱持樂觀態度。

年內，嘉華國際在香港推售位於啟德發展區的嘉匯和西鐵沿線項目朗屏8號等優質項目，均錄得可觀的銷情。其中，嘉匯2017年2月推出以來已累售超過九成半單位，至今套現接近90億港元。



### 內地項目進度如期

內地方面，「十九大」報告提出「租購並舉」的住房制度，並堅持「房子用來住的，不是用來炒」的方針。縱然部分城市住宅成交量回落，成交價格依然平穩。集團預期調控措施近期不會放寬，以保持房地產市場穩定地發展。內地經濟發展穩健，2017年國內生產總值錄得6.9%增長，實現2011年以來經濟增速的首度回升，集團相信市場對房屋需求依然殷切，對樓市中長期發展保持樂觀。憑藉於內地市場深耕多年的優勢，尤其是集團策略據點所在的城市，集團已經準備就緒，靈活地執行既定發展策略去應對市場挑戰。

回顧期內，集團在內地推出多個優質項目，包括上海頂級豪宅項目嘉天匯及嘉御庭、南京嘉譽山、廣州嘉匯城和嘉爵園及東莞星際灣，均錄得理想銷情。

### 投資性物業組合持續擴大

嘉華國際繼續擴大投資性物業組合，以加強經常性租金收入及現金流。截至2017年底，集團經常性租金收入(包括酒店收入)增加15%至5.7億港元。除香港J SENSES於2017年底錄得百份百出租率外，上海嘉華中心年內亦錄得平均95%之出租率。集團於去

年上海增設兩個「尚臻」品牌的高端服務式公寓——尚臻徐匯及尚臻金橋，租賃情況理想。商業設施方面，嘉御庭內嘉御里已投入營運部分於去年底出租率達95%；東莞星際灣內星際匯部分面積亦於2017年11月開始營運，出租面積超過八成。

位於上海靜安區之蘇河灣辦公樓項目亦已於去年上半年動工，樓面面積約2萬平方米。

### 增六幅優質住宅地 成功擴展業務版圖

2017年，嘉華國際成功在香港及內地吸納合共六幅優質地塊，應佔樓面面積共逾42萬平方米，進一步擴展集團於香港、長三角及珠三角地區的業務版圖：在香港，集團分別於去年5月和11月與合作夥伴聯手投得西鐵錦上路站第一期物業發展項目及一幅位於九龍長沙灣的臨海住宅地皮；長三角地區方面，集團於1月參與位於南京浦口區合資項目御瀾府。11月，集團首次進軍蘇州，投得高新區一幅住宅用地；珠三角地區方面，集團分別於8月及10月於江門江海區投得兩幅相鄰地塊，適時把握粵港澳大灣區建設帶來之投資機遇。

## 主席報告

### 雄厚財政實力 支持穩步發展

嘉華國際財務狀況保持良好。於2017年12月31日，集團擁有58.49億港元現金及銀行存款，負債比率為34%。同時，集團續享低廉借貸成本，平均借貸息率為2.0%，按年下降0.7個百分點。此外，2018年1月，集團與11間銀行簽訂一項70億港元的五年期循環貸款及定期貸款。該筆貸款額度再進一步為集團節省利息成本，並延長借貸的整體還款期限，提升集團可運用貸款額度，加強集團的財務靈活性及融資實力。

### 展望

踏入2018年，環球資金繼續注視美國加息步伐、持續縮表和美元走勢，資金流向將影響各經濟體的發展，嘉華國際將密切留意環球政經發展趨勢，貫徹審慎進取的策略應對機遇與挑戰。

集團項目的發展計劃周詳清晰，物業發展週期持續加快，同時有度有序地於香港、長三角及珠三角地區補充土地儲備，以推動業務長遠發展。此外，擴大投資性物業組合為集團另一重點策略，以增加經常性收入及提供穩定現金流。

嘉華國際於年內能夠保持穩健佳績實有賴一眾管理層的辛勞和智慧，及各員工的努力和付出。我謹代表董事會向管理層及員工衷心致謝，並寄望大家再接再厲，與公司共同努力為股東創造更高價值，攜手邁向下一個成功。

主席

呂志和博士

2018年3月20日





嘉匯  
香港



朗屏8號  
香港



# 管理層之討論及分析

## 業務回顧

### 經營業績

本集團二零一七年已簽約之應佔銷售(即本集團已簽約之銷售及來自合營企業及聯營公司之應佔已簽約銷售)約為港幣126億元。主要來自香港嘉匯、朗屏8號及其他合營項目、上海嘉天匯、南京嘉譽山及御瀾府與廣州嘉匯城。本集團上述已簽約之應佔銷售中約港幣29億元已於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認入賬。餘下約港幣97億元預期於二零一八年或二零一九年確認入賬。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之營業額為港幣11,294,000,000元，主要來自香港朗屏8號、上海嘉御庭第二期及嘉天匯、廣州嘉匯城及嘉爵園，與東莞星際灣的物業銷售以及上海嘉華中心的租金收入。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的應佔營業額(包括本集團的營業額及港幣443,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額)為港幣11,737,000,000元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司權益持有者應佔溢利為港幣3,906,000,000元，而本集團的核心盈利(扣除投資物業之公平值收益)為港幣2,517,000,000元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司權益持有者應佔全面收益總額大幅度上升至港幣9,742,000,000元，其中已計入來自非流動投資即銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)約3.8%之權益的公平值增幅及來自期末換算本集團以人民幣計值資產淨值之匯兌差額。

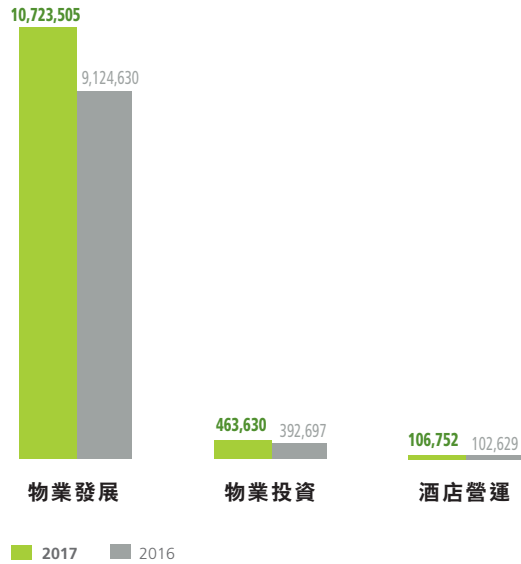
## 香港物業發展及投資

儘管從價印花稅由二零一六年底調升至15%(首次置業者除外)，而香港政府及香港金融管理局更於年中宣布進一步限制措施，惟年內樓市依然蓬勃，受惠於穩健經濟增長和低息環境，成交價量齊創新高。房地產發展商繼續積極投地，並把握一片向好的氣氛乘勢加快推售。土地市場競投活躍，加上股市節節上升，亦有助於增強買家信心和提升購買力。

	物業發展			物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元			
<b>2017</b>						
營業額	5,399,461	5,324,044	—	463,630	106,752	11,293,887
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	1,902,210	3,134,452	(3,101)	370,691	(205,825)	5,198,427
總資產	27,211,662	21,295,746	149,506	12,911,490	10,938,315	72,506,719
<b>2016</b>						
營業額	3,266,978	5,857,652	—	392,697	102,629	9,619,956
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	895,050	3,086,042	(3,199)	346,765	(192,286)	4,132,372
總資產	15,180,940	20,293,476	304,798	8,510,669	6,182,735	50,472,618

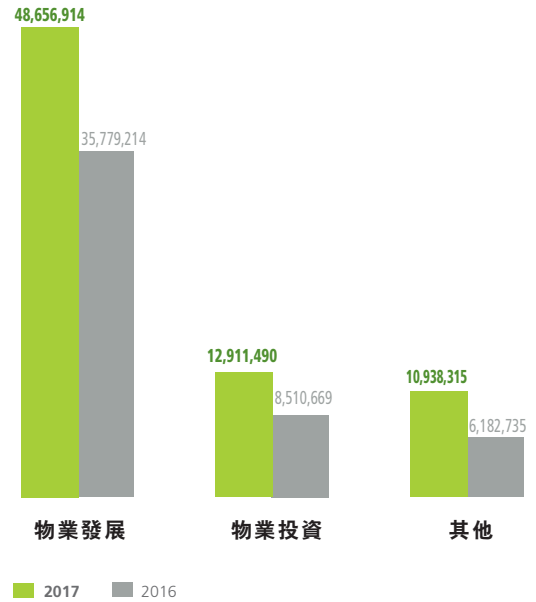
## 按分部分佈之營業額

截至二零一七年十二月三十一日止年度  
(港幣千元)



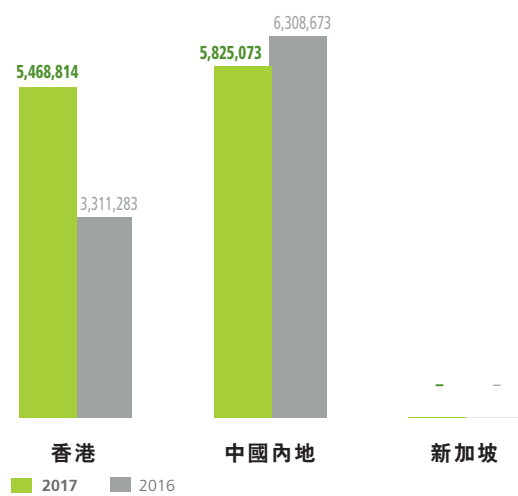
## 按分部分佈之資產總額

二零一七年十二月三十一日  
(港幣千元)



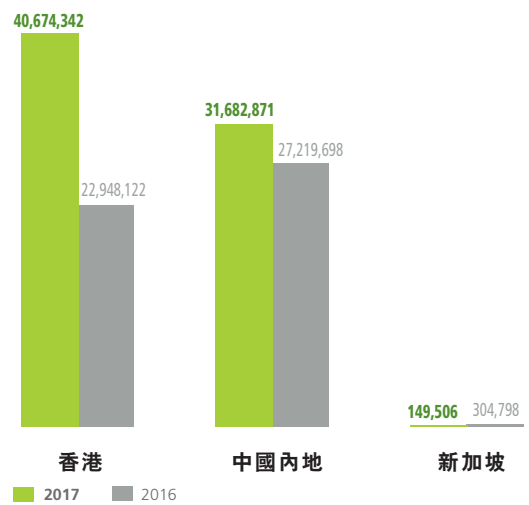
## 按地區分佈之營業額

截至二零一七年十二月三十一日止年度  
(港幣千元)



## 按地區分佈之資產總額

二零一七年十二月三十一日  
(港幣千元)





## 管理層之討論及分析

嘉匯於二零一七年二月推出發售，市場反應熱烈，截至年底已售出逾95%單位。此外，本集團繼續推售合營項目朗屏8號、深灣9號、帝景灣、逸瓏灣一期、天賦海灣及濶玥•天賦海灣的餘下單位。朗屏8號於八月取得入伙紙，因此其預售業績亦於二零一七年入賬。

年內，本集團與其他房地產發展商合作，成功投得兩幅分別位於錦上路站及長沙灣的土地，地價款分別為港幣8,330,000,000元及港幣17,288,000,000元。本集團應佔權益分別為33 $\frac{1}{3}$ %及22.5%。

本集團的租賃業務，年內繼續表現良好。位於灣仔的高級食肆購物商場J SENSES，截至年底全部租出，租金收入令人滿意。嘉悅商場項目年內啟用。此外，本集團按加強經常性收入的策略，將肇輝臺

6號餘下單位轉為投資物業。

### (甲) 目前主要發展物業

#### 元朗朗屏8號(佔60%權益)

此優質住宅項目由本集團與另一房地產發展商共同發展，總樓面面積約49,000平方米，提供912個單位。項目自二零一六年三月推出預售，已售出逾95%之單位，並於二零一七年八月獲發入伙紙。

#### 啟德嘉匯(佔100%權益)

此優質住宅項目位於啟德發展區核心地帶，鄰近未來港鐵沙中線啟德站。項目提供900個單位，總樓面面積約51,000平方米。項目於二零一七年二月推出預售，市場反應熱烈，已售出逾95%之單位。上蓋工程目前正在進行中，預期於二零一八年落成。



香港朗屏8號



**大埔嘉熙 (佔100%權益)**

此優質住宅項目總樓面面積約61,600平方米，鄰近本集團合營項目天賦海灣、溫玥•天賦海灣及逸瓏灣一期。鄰近社區發展一日千里，潛力龐大。上蓋工程如期進行，預計二零一九年落成。項目預計於二零一八上半年推售，但需待取得預售樓花同意書。

**新九龍內地段6566號，啟德發展區第1K區2號 (佔100%權益)**

此幅土地於二零一六年底購入，總樓面面積約53,000平方米，位於啟德發展區核心地帶，鄰近未來港鐵沙中線啟德站。將發展成優質住宅項目。地基工程正按計劃進行，預計二零二一年底前落成。

**將軍澳嘉悅 (佔100%權益)**

此優質住宅項目總樓面面積約28,000平方米，提供372個單位。入伙紙已於二零一六年六月發出，至二零一七年所有餘下之住宅單位已經出售。

**司徒拔道肇輝臺6號 (佔100%權益)**

該豪宅項目總樓面面積約8,100平方米，提供24個豪宅單位。項目經已竣工，約40%單位已經出售，餘下單位已於二零一七年底前全部轉撥為投資物業，以配合本集團增加經常性收入的策略。

**將軍澳帝景灣 (佔40%權益)**

此優質住宅項目由本集團與另一房地產發展商共同發展。總樓面面積約45,000平方米，提供536個單位。入伙紙於二零一六年六月發出，所有餘下住宅單位於二零一七年經已售罄。



香港嘉匯

## 管理層之討論及分析

### 大埔逸瓏灣一期 (佔15%權益)

此豪宅項目由本集團與另一房地產發展商合作發展，總樓面面積約67,000平方米，提供546個單位。項目發展已經完成，所有餘下住宅單位於二零一七年經已售罄。

### 香港仔深灣9號 (佔35%權益)

深灣9號為豪宅項目，總樓面面積約69,300平方米，提供411個單位。項目發展已經完成，截至年底，可售單位僅餘一伙複式單位及三伙花園洋房。

### 大埔天賦海灣 (佔15%權益)

此豪宅項目總樓面面積約78,400平方米，提供482個單位，由本集團與其他房地產發展商共同發展。項目發展已經完成，截至年底，可售住宅單位僅餘數伙。

### 大埔滙玥·天賦海灣 (佔25%權益)

此豪宅項目由本集團與其他房地產發展商合作發展，總樓面面積約83,600平方米，提供548個單位。項目發展已經完成，截至年底，可售單位僅餘一伙獨立屋。

### 九龍嘉林邊道2號 (佔100%權益)

本集團計劃將此項目發展為高端低密度住宅項目，總樓面面積約2,000平方米。計劃在獲得相關政府批文後於二零一八年動工，預計二零二零年底前落成。

### 香港半山寶珊道30號 (佔50%權益)

此豪宅項目由本集團與另一房地產發展商合作發展，總樓面面積約3,700平方米。該項目目前正在進行規劃工作。



**元朗D.D.103號地段第1040號錦上路站第一期物業發展(佔33 $\frac{1}{3}$ %權益)**

此新投得土地總樓面面積約114,800平方米，鄰近西鐵錦上路站，直達市內其他地區，前往中國內地也十分便利。此土地將與其他房地產發展商合作發展成優質住宅項目。該項目目前正在進行規劃工作。

**長沙灣新九龍內地段6549號(佔22.5%權益)**

此新投得土地總樓面面積約91,800平方米，位據罕貴市區臨海地點，享有遼闊海景，鄰近港鐵站信步即至，可乘港鐵直達市內其他地區。此地段將與其他房地產發展商合作發展成優質住宅項目。該項目目前正在進行規劃工作。

**(乙) 投資物業**

**灣仔莊士敦道J SENSES(佔100%權益)**

J SENSES為香港島中心地帶的優質餐廳及購物商場，總樓面面積約3,400平方米。截至年底全部租出，持續為本集團帶來現金流。

**司徒拔道肇輝臺6號(佔100%權益)**

本集團將總樓面面積約5,100平方米的單位作為長期投資用途。所有單位均已推出市場出租，市場反應理想，截至年底已租出約80%單位。

**將軍澳嘉悅商業項目(佔100%權益)**

嘉悅商業項目總樓面面積約3,500平方米，為嘉悅住客及鄰近人口提供日常所需，截至年底已租出約90%單位。



香港深灣9號



(上) 香港肇輝臺6號  
(下) 香港J SENSES







## 中國內地物業發展及投資

二零一七年內，中國政府繼續實施嚴格樓市降溫措施，推行多項限制措施，並且收緊信貸政策。因此，內地一、二線城市物業成交量仍持續偏低。此外，政府重申「房子用來住，不是用來炒」的原則，積極推動租賃市場，提供可負擔的租賃物業。然而，儘管一、二線城市成交量有所回落，但剛性用家需求依然龐大，加上經濟穩定及持續增長，使得物業價格繼續按年上揚。另一方面，部分中小城市因為需求龐大及政策限制較少，成交量價持續大幅上升。

年內，本集團預售東莞星際灣第三期，並繼續推售上海嘉天匯及嘉御庭第一及二期、廣州嘉匯城及嘉都匯、東莞星際灣及南京嘉譽山的餘下單位，市場反應甚佳。隨著部分之嘉御庭第二期及嘉匯城第三

期如期落成，該兩個項目的預售收入亦於二零一七年入賬。

一月份，本集團與其他兩家房地產發展商合作，以人民幣1,020,000,000元投得南京一宗新土地，將發展為住宅大廈。項目取名為御瀾府並在年內預售。本集團在下半年，再投得三宗土地，其中兩宗位於江門市，地價總額為人民幣1,921,000,000元，另一宗位於蘇州，地價為人民幣885,700,000元，全部均將發展為住宅項目並配套商業設施。

本集團的旗艦投資物業上海嘉華中心，年內保持平均95%的良好出租率。此外，上海嘉御庭第二期兩座大樓、嘉天匯及嘉瀧匯部分單位及嘉御里、以及東莞星際匯，年內均轉為投資物業出租。



## 管理層之討論及分析

### (甲) 目前主要發展物業 上海、南京及蘇州

#### **嘉御庭，上海徐匯區建國西路 (佔100%權益)**

此獨特的豪宅項目位於上海傳統高尚住宅區地段，總樓面面積約140,000平方米，薈萃14座豪宅及高級商業設施。第一期項目總樓面面積約33,000平方米的五座大樓已經竣工，售出逾95%單位。第二期項目共有七座大樓，其中總樓面面積約30,000平方米的三座大樓於二零一七年竣工並已於二零一五年五月推出市場，售出約90%之單位。而其餘總樓面面積

約26,000平方米的四座大樓將保留為服務式公寓，其中兩座於二零一七年竣工並在同年以「尚臻徐匯」品牌成功推出市場招租。餘下將發展為服務式公寓的兩座大樓及項目第三期總樓面面積約43,000平方米的兩座大樓，預計將於二零一八年竣工。

#### **嘉天匯，上海靜安區新閘路(佔100%權益)**

此尊貴豪宅項目位於靜安區高尚地段，鄰近南京西路的繁盛中央零售及商業區，總樓面面積約100,000平方米，提供273個住宅單位，以及113個「尚臻靜安」服務式公寓。項目已經



上海嘉御庭三期



上海濰坊新村街道項目

落成，一座擁有16個單位原定放售的大樓，於年內轉撥至投資物業，納入「尚臻靜安」品牌名下，以充分發揮其長期資本增值潛力。除四個頂層單位仍然待售外，所有其他標準住宅單位已經售出。

**嘉譽山，南京棲霞區興賢路(佔100%權益)**

此項目位於發展成熟之社區內，各類配套設施完善，而且位置居高臨下，景觀遼闊。項目總樓面面積約132,000平方米，正發展為商住項目，提供1,167個住宅單位。項目於二零一六年九月推出預售，市場反應甚佳。目前正進行上蓋工程，預計於二零一八年竣工。

**嘉瀧匯，上海浦東新區金業路**

**(佔100%權益)**

此優質住宅項目於二零一七年落成，總樓面面積約29,000平方米，提供232個單位，其中總樓面面積約13,000平方米的102個單位保留作「尚臻金橋」服務式公寓，並已於二零一七年轉撥至投資物業。項目座落於發展完善的住宅區地段，往返浦東中央商業區交通便利。視乎市況，除作服務式公寓的單位外，項目計劃於二零一八年開售。

**嘉濤灣，上海青浦區(佔100%權益)**

此項目位於青浦區朱家角鎮，為低密度住宅發展項目，配套購物設施，總樓面面積約71,000平方米，提供256個單位。項目經已竣工，預計於二零一八年推售，而上海軌道交通17號青浦線已於二零一七年底通車。



上海嘉濤灣



(上)南京嘉譽山

(下)南京江寧區地段G89號



## 管理層之討論及分析

### 上海浦東區滌坊新村街道地段7-7號E18單元 (佔100%權益)

此項目於浦東區黃浦江臨江地段，地處陸家嘴金融中心與世博企業總部會展商業區之間的核心位置，總樓面面積約14,200平方米。項目建設工程設計方案於二零一八年初獲政府批准，待取得政府相關批文後將隨即動工。

### 南京江寧區地段G89號 (佔100%權益)

此項目位於江寧區，靠近多條軌道和交通網絡，與南京火車站南站距離在一公里內，總樓面面積約49,700平方米，將發展成住宅大廈，配套商業設施。項目建設工程設計方案已獲政府批准，待取得政府相關批文後將隨即動工。

### 御瀾府，南京浦口區 (佔33%權益)

本集團於二零一七年一月與兩家房地產發展商共組合營企業，共同發展此地段。地段位於浦口區，位處南京市西北方，與市中心隔江相望。項目總樓面面積約98,500平方米，將發展成住宅大廈。首批376個單位於二零一七年十一月開始預售，市場反應踴躍。目前上蓋工程正在進行中，預期於二零一九年落成。

### 蘇州高新區42號地段 (佔100%權益)

此新投地段位於蘇州高新區，鄰近滬寧城際高鐵蘇州新區火車站及蘇州軌道交通3號線（興建中並預計二零一九年竣工），項目總樓面面積約59,000平方米，將發展成住宅大廈並配套商業設施。目前正在進行規劃及設計工作。



#### 廣州

- 1 花都嘉華廣場  
(第一期：廣州花都皇冠假日酒店及寫字樓)  
(第二期：嘉都匯)  
(第三期及四期：嘉華廣場)
- 2 嘉爵園
- 3 花都大型綜合項目  
(嘉匯城及新華鎮西地塊)

#### 東莞

- 4 星際灣及星際匯

#### 江門

- 5 江海區02號地段
- 6 江海區12號地段



**廣州、東莞、江門****花都嘉華廣場，廣州花都區迎賓大道  
(佔100%權益)**

此項目鄰近新白雲國際機場，總樓面面積約231,000平方米，為酒店、寫字樓及優質住宅大廈綜合項目。第一期發展已經竣工，包括酒店總樓面面積約32,000平方米及寫字樓總樓面面積約13,000平方米。第二期嘉都匯住宅項目總樓面面積約100,000平方米，並於二零一五年竣工。第三期總樓面面積約60,000平方米及第四期總樓面面積約26,000平方米，當中包括SOHO辦公室、辦公室單位、酒店及零售設施。該兩期項目均在施工中，預計於二零一九年竣工。

**嘉爵園，廣州花都區建設北路  
(佔100%權益)**

此住宅發展項目位於花都區的商業地段，總樓面面積約46,000平方米，距離新白雲國際機場約20分鐘車程。項目工程已經竣工，並截至年底，已售出約95%單位。

**花都大型綜合項目，廣州花都區新華鎮  
(佔99%權益)**

此項目與白雲區咫尺之遙，得益於不斷發展的新建運輸網絡。項目總樓面面積約805,000平方米，將分作東、西階段發展。



廣州花都嘉華廣場

## 管理層之討論及分析

### 嘉匯城第一至四期，新華鎮東

第一、二期已竣工，總樓面面積約152,000平方米，合共提供1,164個住宅單位，並已接近售罄。第三期總樓面面積約40,000平方米，提供共337個住宅單位，於二零一五年開始預售，目前已售出逾95%單位，項目已於二零一七年竣工。第四期總樓面面積約34,000平方米，提供共348個住宅單位，亦已於二零一七年竣工，預計於二零一八年推售。

### 新華鎮西

此地段總樓面面積約579,000平方米，將分階段發展。第一期總樓面面積約187,000平方米，將發展為住宅大廈和商場。待取得相關政府批文後將隨即動工。

### 星際灣第一、二及三期，東莞石龍鎮 (佔100%權益)

此項目位於石龍鎮西湖村，第一、二期共提供1,547個住宅單位，總樓面面積合共約202,000平方米，當中包括約9,600平方米樓面面積的商業部分。項目面向遼闊江景，新東莞火車站信步可至。該兩期項目發展均已竣工，住宅單位售出近約90%。第三期總樓面面積約34,000平方米(包括總樓面面積約2,000平方米的商業物業)。首批98個住宅單位於二零一七年底推售，市場反應積極，計劃其後於二零一八年加推單位。預計本期項目於二零一八年竣工。



廣州嘉匯城

**江門江海區02號地段(佔100%權益)**

於二零一七年八月，透過政府招標，投得此位於江海區，鄰近其後購入的土地(江海區12號地段)。總樓面面積合共約133,700平方米，將發展成住宅大廈，配套商業及零售設施。該項目目前正在進行規劃工作。

**江門江海區12號地段(佔100%權益)**

於二零一七年十月，透過政府招標，投得此位於江海區，鄰近廣珠城際鐵路江門東站旁土地。總樓面面積合共約144,900平方米，將發展成住宅大廈，配套商業及零售設施。該項目目前正在進行規劃工作。

**(乙) 投資物業****上海嘉華中心，上海淮海中路****(佔69.6%實際權益)**

此優質投資物業總樓面面積約72,000平方米，二零一七年內持續錄得平均出租率95%，現有商戶續約和新簽商戶訂約的平均租值也有溫和增幅，為本集團帶來滿意的租金收入。

**尚臻服務式公寓**

本集團致力為追求高端時尚生活的租客，締造尊貴居所。尚臻服務式公寓提供五星級管理服務，富時代感的室內設計氣派不凡，配備時尚傢俱裝潢。



上海嘉華中心



(上)廣州花都皇冠假日酒店



(下)東莞星際匯



## 管理層之討論及分析

### 上海尚臻靜安(佔100%權益)

尚臻靜安為本集團上海首個服務式公寓項目，位於本集團旗下豪宅嘉天匯內，總樓面面積約32,000平方米，提供129個單位，主要包括三房單位，另設複式單位及頂層大宅。

### 上海尚臻徐匯(佔100%權益)

尚臻徐匯近期投入營運，為本集團上海第二個服務式公寓項目，位於本集團旗下豪宅項目嘉御庭第二期內，總樓面面積約26,000平方米，提供119個單位，主要為三房單位，另設特色花園單位及頂層大宅。

### 上海尚臻金橋(佔100%權益)

尚臻金橋近期啟動招租，為本集團上海第三個服務式公寓項目，位於本集團旗下優質住宅項目嘉瀧匯內，總樓面面積約13,000平方米，提供102個單位，主要包括兩房及三房單位。

### 上海嘉御里(佔100%權益)

配合嘉御庭的高尚住戶，嘉御里為徐匯市一帶的高端零售市場，總樓面面積約8,000平方米。其中可供出租約樓面面積3,000平方米的部分已於二零一七年年底租出約95%。嘉御里預期於二零一八年全面完成及投入運作。



上海嘉御里



### 東莞星際匯(佔100%權益)

星際匯是星際灣的商場項目，總樓面面積約11,600平方米，旨在為訪客締造多姿多采的時尚生活體驗，除了為星際灣住戶提供日常生活便利設施外，還為消費者帶來包羅萬有的娛樂、休閒和餐飲體驗，勢將成為周邊社區的消費熱點。星際匯約9,600平方米自二零一七年第四季開幕以來，廣受訪客歡迎，深得市場好評，截至年底為止，出租率達80%。

### 上海靜安區蘇河灣辦公樓項目 (佔53.61%權益)

此地段位於靜安區蘇河灣，總樓面面積約20,000平方米，將發展成辦公大樓，部分將用作文化商業用途。該項目為配合進行地鐵8號線及12號線興建工程而於二零一六年第四季

才復工。項目建設工程設計方案已於二零一七年中獲政府批准，建設工程已經啟動，預計二零二零年竣工。

### 銀河娛樂的投資

本集團繼續持有銀河娛樂162,000,000股股份或約3.8%權益的非流動投資，以公平值列賬。於二零一七年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為每股港幣62.7元，相對於二零一六年十二月三十一日之股價為每股港幣33.8元。公平值變動約港幣4,696,000,000元之增幅，已直接計入儲備中。

### 展望與策略

#### 全球及亞洲經濟

年內，親歐中間派馬克龍當選法國總統，加上默克爾成功連任德國總理，有助於市場減輕對歐盟可能解體的疑慮，歐盟國家經濟也見穩定增長。英國首



上海靜安區蘇河灣辦公樓項目



(上)上海尚臻靜安  
(下)上海尚臻徐匯

## 管理層之討論及分析

相文翠珊亦繼續留任，領導英國脫歐談判。美國方面，由總統特朗普領導之政府落實減稅計劃，而聯邦儲備局在二零一七年內三度加息0.25%，在市場預期之內。

美國加息短期內對中國內地和香港的影響估計有限。中國經濟平穩增長，資金外流放緩，使得人民幣匯率走勢強勁。二零一七年內人民幣兌美元升值超過6%，至二零一八年初強勢依然持續。

美國二零一七年國內生產總值增長2.3%，對比二零一六年增幅1.5%，而聯邦儲備局預計二零一八年增長幅度為2.5%。中國二零一七年國內生產總值增長6.9%，超出政府目標增幅6.5%，預計二零一八年目標增幅維持在6.5%。香港方面，二零一七年本地生產總值增加3.8%，接近政府全年修訂預測3-4%的上限，至於二零一八年增長預測也維持為3-4%。

### 香港及中國內地物業市場

香港政府預計，未來4至5年市場住宅單位供應量將達約100,000個，創記錄新高。然而，由於市場資金充裕、低息環境持續，加上剛性需求強勁，住宅樓市自二零一六年三月起不斷上升，儘管香港政府加徵印花稅，香港金融管理局亦於二零一七年五月宣布收緊貸款與估值比率，惟樓市強勢至今未變，樓價近期再創新高，市場交投依然活躍。年內已登記一手樓成交量達18,600宗，成交總額港幣2,405億元，對比二零一六年總額港幣1,866億元。香港基本因素穩固，預計樓市短期內不會有重大調整。

另一方面，預計中國內地短期內不會放寬限制樓市

措施。物業成交量，尤其是一、二線城市仍持續偏低，剛性需求雖受限制措施壓抑但依然存在，將支撐樓價保持穩定。我們預計樓市形勢短期內不會逆轉，但對內地物業市場，特別是我們經營所在的城市的中長期前景，依然保持審慎樂觀。

### 項目銷售與進度

在香港，嘉匯建築工程如期進行，本集團將繼續推售項目餘下單位。預計其預售收入將於二零一八年項目落成後入賬。大埔嘉熙的建築工程亦如期進行，預計二零一八上半年可獲預售樓花同意書，屆時將隨即推售單位。

截至年底，朗屏8號單位已售出超過95%，二零一七年八月獲發入伙紙後，朗屏8號預售收入已於年內入賬。本集團將於二零一八年繼續推售項目餘下單位。

在中國內地，本集團將繼續推售南京嘉譽山新一批的單位。項目建築亦如期進行，預計二零一八年竣工。本集團持有33%的南京新項目御瀾府，以及全資擁有、預計二零一八年落成的東莞星際灣第三期，均將加推單位。本集團將繼續推售上海、廣州和東莞項目的餘下單位。本集團亦計劃於二零一八年推售上海嘉濤灣、廣州嘉匯城第四期，並視乎市況而定推售嘉御庭第三期及嘉瀧匯。

### 土地儲備補充

本集團年內在香和中國內地投得六幅新地，未來將繼續審時度勢，把握部分內地城市土地市場放緩

的良機，有度有序地補充土地儲備。

### 經常性收入

年內，上海嘉御庭第二期分期竣工，嘉瀧匯亦竣工落成。嘉御庭兩座約15,000平方米轉為「尚臻徐匯」服務式公寓，嘉瀧匯三座約13,000平方米轉為「尚臻金橋」服務式公寓及總樓面面積約8,000平方米的嘉御庭商業項目嘉御里局部開幕。嘉天匯部分單位亦留作出租之用。總樓面面積約9,600平方米的東莞星際灣商業項目星際匯，於二零一七年末季開幕，剩餘面積將於二零一八年開幕。本集團亦成立了新的商業發展規劃部，推廣經營本集團旗下中國住宅項目的商業設施。香港方面，肇輝臺6號餘下單位及嘉悅的商業部分轉為出租投資物業。因此，本集團的投資物業組合，由二零一六年十二月三十一日約130,000平方米，擴大至截至年底約190,000平方米。隨著更多上海服務式公寓計劃於二零一八上半年推出，加上發展中項目內預計將持作租賃的辦公室和商業部分，我們將可按計劃擴大經常性收入組合。

持有銀河娛樂3.8%權益所帶來的股息收入，繼續為我們提供經常性收入。

### 結論

二零一七年，主要發達國家、中國內地及香港的表現均大致良好，儘管未來存在民粹主義、潛在貿易衝突、北亞和中東地緣政治風險、全球股市波動、意料之外的加息、內地及香港政府進一步實施打

壓樓市措施等挑戰，預計其經濟將持續穩定增長。儘管美國於二零一八年一月宣布勞動力時薪按年調升2.9%，令人擔憂加息陸續有來，但相信香港不會急速追加利息，以跟上美國加息步伐。雖則預計香港利率二零一八年亦會輾轉向上，但預料加幅將會相當溫和，鑒於市場資金充沛，需求強勁，即使加息對香港樓市亦影響有限。

在中國內地，政府行政政策風險仍將成為壓抑物業交易的主要因素。然而，另一方面，中國經濟表現將繼續優於發達國家，對人民幣構成強力支撐，預計於二零一八年，人民幣匯率將保持穩定或走強，匯率成交範圍可能擴大。無論如何，我們對內地樓市依然審慎樂觀，相信經過新一輪限制措施後，樓市將會進入整固，長遠而言有望健康成長。

本集團將繼續按計劃發展及推售項目，以及繼續有度有序地補充土地儲備，隨時把握任何市場機遇。

## 財務回顧

### 財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於二零一七年十二月三十一日，資金運用之總額（即總權益、借款總額及擔保票據）為港幣550億元（二零一六年：港幣380億元）。因年內發行以股代息股份及認股權獲行使，本公司於二零一七年十二月三十一日之已發行股份數目增至3,055,461,052股（二零一六年：2,956,748,603股）。

## 管理層之討論及分析

### 本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，並會按需要作再融資安排。於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣18,479,000,000元，還款組合為五年之內，其中4%之還款期為一年內，其餘96%之還款期為超過一年至五年。本回顧年內，本集團之平均利率約為2.0%。

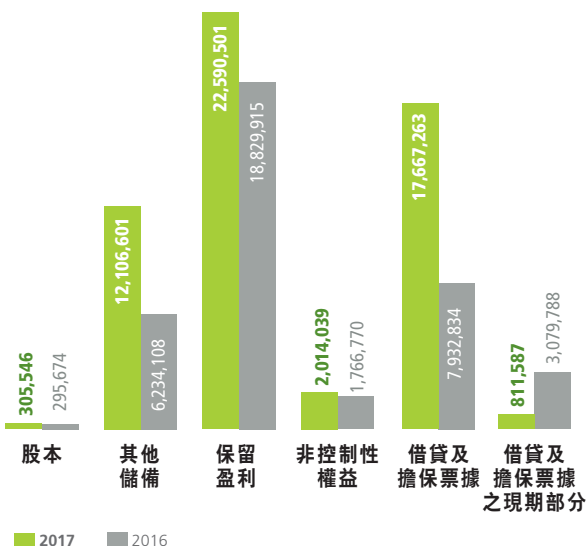
於二零一七年十二月三十一日，本集團未提取之銀行貸款額度為港幣1,140,000,000元，包括港幣799,000,000元用作營運資金及港幣341,000,000元用作項目貸款用途。

於二零一七年十二月三十一日，現金及銀行存款為港幣5,849,000,000元，當中所持約51%為人民幣。

負債比率方面(比率計算為借貸總額及擔保票據減除現金及銀行存款與總權益相比)，於二零一七年十二月三十一日維持在34% (二零一六年：14%)。

### 資金來源

二零一七年十二月三十一日  
(港幣千元)



於二零一七年及二零一八年一月，本集團分別完成了港幣80億元及70億元之五年期循環及定期貸款。以較低成本作再融資，並為集團提供額外財務資源，以提升集團的流動資金。

### 庫務政策

本集團繼續採用保守政策管理外匯以將風險減至最低。本集團在認為適當及價格吸引的時候，利用遠期外匯合約以減低外匯風險。本集團亦在適當的情況下，利用利率互換合同避免利率大幅波動而對本集團營運造成影響。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣18,479,000,000元，其中約98%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸及票據在對沖後，其中約90%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

### 本集團資產之抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團若干附屬公司抵押資產(包括投資物業、發展物業、租賃土地、土地使用權及建築物)合共賬面值為港幣5,338,000,000元(二零一六年：港幣12,284,000,000元)給予銀行作為本集團借貸之擔保。

### 擔保

於二零一七年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司及合營企業分別取得港幣17,779,000,000元(二零一六年：港幣18,513,000,000元)及港幣1,460,000,000元(二零一六年：港幣117,000,000元)之信貸額，向銀行及財務機構出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣16,990,000,000元(二零一六年：港幣7,517,000,000元)及港幣1,323,000,000元(二零一六年：港幣117,000,000元)。



再者，本公司若干附屬公司就本集團物業買家的按揭貸款安排所獲授銀行的按揭融資提供擔保，金額為港幣1,241,000,000元（二零一六年：港幣1,473,000,000元）。

本公司就一本集團佔有權益之公司與香港政府在一礦場合約之履行承擔向香港政府作出擔保。於二零一七年七月三十一日，該合約內之工程已完成，其合約內之礦場用地亦已交還予香港政府。

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團在香港、中國內地及新加坡僱員總人數為900人（不包括聯營公司及合營企業），於本年度，僱員成本（不包括董事酬金）合共約港幣373,000,000元。

本集團相信公司的業務得以長遠發展及成功，關鍵在於我們僱員的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在提供具競爭力的薪酬水平以吸引、挽留及激勵潛質優秀人才。在已設立的績效管理系統和結果導向獎賞計劃下，本集團相信僱員現時之薪酬福利，在同儕中是公平、合理及具市場競爭力的。

自一九八九年，本集團已為其行政人員及僱員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬及長期挽留優秀人才。本集團著重僱員培訓及發展的機會，並視之為人力資源策略中的重要元素。為達致

業務可持續發展及滿足員工之培訓需求，本集團每年均透過內部及外部資源，舉辦培訓及發展課程。

### 環境、社會及管治政策

本集團已就二零一七年年報準備一份符合載列於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄二十七之環境、社會及管治報告指引的報告。本集團之環境、社會及管治政策及其表現重點如下：

作為一家於香港及國內盡責的房地產發展商，本集團致力以節約資源和減少環境影響的方式發展業務。公司在發展綠色建築時，參考業界的最佳實務標準，將可持續發展概念因素納入項目的設計、規劃和施工階段的考量。二零一七年，「朗屏8號」符合自願性「綠建環評」的綠色建築標準要求，並獲香港綠色建築議會頒發綠建環評新建建築（1.1版）暫定金級認證。在國內，我們在項目建築設計中融入了高效照明和節水系統等綠色元素，可見我們對環境保護的重視。集團會繼續於發展項目中致力達至「綠建環評」及美國綠色建築協會的能源與環境設計先鋒評級等綠色建築標準，以建立一個可持續發展的未來。

在廢物管理方面，本集團貫徹業界的最佳實務標準。香港及國內的項目嚴格遵守各地方處理廢棄物的法規。香港的承建商須遵從香港建造商會頒佈的

## 管理層之討論及分析

《建築地盤環保最佳實務指引》。我們的辦公室亦循序漸進地推動無紙化系統運作，以減少紙張消耗。

面對氣候變化的影響，本集團盡量減少香港及國內辦公室的能源消耗及碳排放，為全球減碳工作上克盡己任。我們的辦公室採用了如樓宇自動化系統和高效照明等各項節能技術，並取得成效。與去年相比，集團的能源強度下降了12%。

### 鞏固本公司與僱員、客戶及供應商的良好關係

本集團充分考慮主要持份者的利益及需要，並致力與其建立和維繫良好的夥伴關係。

#### 僱員

本集團竭力為員工提供安全、健康及和諧的工作環境，並支持員工在職場上能發揮最大潛力。公司繼續為全體員工提供優厚薪酬和福利，並配合高透明度的獎勵計劃，切實論功行賞。作為一家關愛企業，我們在香港推行了家庭友善政策，包括提供彈性工作時間、哺乳室及為員工家屬提供醫療和牙科福利等。我們積極營造一個多元化的工作環境，實行公開招聘，公平晉升，以確保平等機會之實踐，絕不容忍任何歧視行為。公司亦透過提供內部培訓和贊助外部課程，鼓勵持續進修，繼續培養人才，以支持員工有效應對瞬息萬變的營商環境。

為員工提供一個安全健康的工作環境為集團的首要重任。香港和國內的項目必須遵守安全監管標準的法規。我們在各地區均會審慎篩選承建商，並會定期進行審計，確保嚴守合規要求。此外，我們還定期為員工舉辦健康講座和課程，以提倡健康生活。

#### 客戶

公司堅持向客戶提供一貫優質的服務及產品，因此品質控制是公司營運的重要一環。在香港，我們設有嚴謹的預審評測制度，確保入選承建商持有ISO 9000品質管理系統認證，並且在每個施工階段聘請專業人員進行持續品質評估。我們國內的項目亦遵循類似的品質保證機制的標準營運流程，從建設項目至竣工驗收嚴格執行項目品質管理。

本公司與客戶合作時，秉持最高職業道德操守，並嚴格遵守所有關乎推廣及個人資料私隱的標準和法規，以確保產品責任。

#### 供應商

集團積極履行企業責任，重視供應鏈貫徹我們對可持續發展的價值和願景。在篩選合資格供應商的過程中，我們會優先考慮與致力保護環境和管理社會風險的供應商合作，其嚴謹的品質監控和審計程序亦為一大重要準則。

### 遵守業務相關法律及法規

回顧本年度，本公司在香港及國內概無違反任何有關反貪污、職業健康與安全、環境及個人資料私隱的準則、法律及法規。

## 與管理層對話



後排左起：呂耀華、鄭慕智博士、黃桂林、歐文柱

前排左起：鄧呂慧瑜、呂志和博士、陳有慶博士、葉樹林博士

### 1. 集團去年在香港及內地投得六幅地塊，其中更加在蘇州和江門購入新地皮，對各新地塊的發展有何看法？旗下其他項目的銷售計劃如何？

集團一向專注於香港、長三角和珠三角地區內的一二線主要城市發展物業項目，過往的據點包括長三角的上海和南京，以及珠三角的廣州和東莞。同時，集團積極拓展其他周邊城市的發展機會，尋找新項目。

於2017年，集團成功在香港及內地吸納六幅優質地皮，包括長三角的南京、珠三角的江門以及首次進軍的蘇州，應佔樓面面積共逾42萬平方米，進一步鞏固嘉華國際於各地區的實力，擴展業務版圖。

香港方面，集團在2017年5月與合作夥伴聯手成功投得西鐵錦上路站第一期物業發展項目，該項目擁有完善的鐵路網絡，將滿足買家對鐵路沿線優質項目的殷切需求；於11月再與其他合作夥伴聯手投得一幅位於九龍長沙灣的住宅地皮，該臨海地皮信步即達港鐵站，接通中環、機場、高鐵西九龍總站及各商業區，發展潛力優厚。

長三角地區方面，於去年初參與的南京浦口區合資項目「御瀾府」已在11月開售，集團亦於去年11月成功於蘇州高新區投得一幅總樓面面積約59,000平方米的住宅地塊，為集團首次進軍蘇州之項目，印證集團繼續成功拓展於



## 與管理層對話

長三角區內具潛力的城市。該地塊與滬寧城際高速鐵路蘇州新區站及即將建成之蘇州地鐵3號線為鄰，交通發達，環伺附近商圈，商業配套成熟。

珠三角地區方面，集團分別於去年8月及10月於江門江海區投得兩幅相鄰地塊。兩幅地塊均鄰近廣珠城軌之江門東站，地理位置優越，發展潛力優厚。集團相信該兩幅地皮為其把握粵港澳大灣區建設帶來之投資機遇提供先機，為未來發展提供堅實的動力。

集團對香港與內地房地產市場的前景樂觀，並會緊貼市況，繼續推售項目以推動業務持續發展：香港大埔白石角項目「嘉熙」正申請預售樓花同意書，提供1,122個單位，預期2018年上半年推出；計劃加推南京「嘉譽山」及「御瀾府」單位，並部署推出上海青浦區朱家角低密度住宅項目「嘉濤灣」，及視乎市況推出上海市中心頂級豪宅「嘉御庭」三期「嶽峰」及浦東新區「嘉瀧匯」；繼續推售東莞「星際灣」三期，及「星際灣」一、二期及廣州「嘉匯城」一、二及三期現貨，並按市況部署推出「嘉匯城」四期「上品」，以滿足區內買家的殷切需求。

### 2. 集團以合資方式投得香港西鐵錦上路站項目及九龍長沙灣的一幅住宅地皮，以及參與南京「御瀾府」項目，未來會否傾向以合資方式發展項目？

嘉華國際一向以審慎進取的策略，積極參與土地競投。我們的專業同事經驗豐富，專責就每幅地皮的發展潛力、風險及回報等方面進行嚴謹的評估、研究及分析，釐定合適的投標價。

不論在香港或內地，集團一直均有以獨資及合資方式發展項目。項目的投資方式視乎規模、定位，以及潛在合作夥伴與集團對發展「品精質優」項目的理念一致與否等重要考慮因素。

### 3. 國內調控措施持續，集團將如何應對？會否將內地的發展地點從一、二線城市轉往三、四線城市？

內地的樓市調控措施旨在對樓市長遠健康發展保持穩定性。雖然部分城市住宅成交量回落，然而成交價格依然平穩。2017年，國內生產總值增長率高達6.9%，實現2011年以來經濟增速的首度回升。中央政府預測2018年國內生產總值增長率約6.5%，集團相信內地穩健的經濟發展有助穩定對住宅的需求，對房地產市場依然樂觀。

集團憑藉於內地市場深耕多年的優勢，配合靈活的策略，以應對市場挑戰。回顧期內，集團推售多個優質項目，包括上海「嘉天匯」及「嘉御庭」、南京「嘉譽山」和「御瀾府」、廣州「嘉匯城」和「嘉爵園」及東莞「星際灣」，均錄得理想銷情。

以去年初參與的合資項目「御瀾府」為例，因應當地對剛需項目需求殷切，故集團及合作夥伴採取「貨如輪轉」的策略，迅速於去年11月開盤，首批推出376個單位銷情理想，同時，「星際灣」三期首批推出98個單位銷情亦理想，兩個項目正部署推售第二批單位。

嘉華國際貫徹其清晰之發展策略，以審慎進取的態度，致力嚴選優質土地。集團的發展策略以長三角和珠三角地區的一線重點城市為據點，例如上海及廣州。集團亦積極探索並把握在數個主要城市周邊地區發展項目，當中包括南京、蘇州、東莞和江門，為其業務持續發展注入源源動力，並為股東帶來理想回報。

#### 4. 集團於投資物業方面的策略是怎樣？集團於2017年增設兩個以「尚臻」品牌營運的服務式公寓，是否特別看好服務式公寓市場？

擴大經常性收入物業組合，為集團重要的發展策略之一。截至2017年底，集團經常性租金收入(包括酒店收入)增加15%至5.7億港元，

該組合應佔總樓面積逾19萬平方米。現時集團的投資性物業組合多元化，包括有甲級寫字樓、商業項目、服務式公寓及酒店。香港「J SENSES」、「上海嘉華中心」、上海「尚臻靜安服務式公寓」、「廣州花都皇冠假日酒店及寫字樓」等主要物業均錄得理想表現。

繼於上海頂級豪宅項目「嘉天匯」中開設「尚臻靜安服務式公寓」，集團於去年增設兩個以「尚臻」品牌營運的服務式公寓，分別為「尚臻徐匯」及「尚臻金橋」：「尚臻徐匯」位於上海徐匯區核心罕貴地段的「嘉御庭」二期項目內，首批66個單位已開始營運，出租率已超過八成。餘下兩座亦剛取得交付使用證，快將推出；「尚臻金橋」位於浦東金橋「嘉瀧匯」項目，鄰近陸家嘴金融貿易區、張江高科技園區等，於去年9月開始營運。

商業設施方面：上海「嘉御庭」內「嘉御里」部分面積已投入營運，東莞「星際灣」內「星際匯」部分面積於去年11月開業至今，深受市場歡迎；上海靜安區蘇河灣的寫字樓項目亦於去年上半年動工，樓面面積約2萬平方米。該項目位處於上海地鐵8號線和12號線交匯站曲阜路站旁，交通便捷。

## 與管理層對話

集團既是服務式公寓「尚臻」品牌的興建者也是營運者，本著「尚悅生活，臻享雋致」的理念，從建築及規劃一刻為客戶帶來首屈一指的物業品質和貼心服務，致力打造融合「人、建築與環境」的高品質服務式公寓。隨著中央政府提出「租購並舉」住房制度，並著力發展住房租賃市場，集團將繼續抓緊機遇，積極擴大「尚臻」的品牌及服務式公寓業務，冀把「尚臻」的成功經驗複製至其他城市。

### 5. 集團的負債比率於2017年底上升至34%，會否構成財政壓力從而影響業務發展？集團的財務管理政策是怎樣？

負債比率上升，主要是由於集團於2017年內，為香港及內地新增項目共支付約167億港元的地價所致。隨著已銷售項目的現金回籠及新項目推售，預期負債比率將會回落。另一方面，集團於回顧期內之利息覆蓋率為12倍，足見我們財政穩健。

2018年1月，集團與11間銀行落實了一項70億港元的五年期循環貸款及定期貸款，年利率僅為香港銀行同業拆息加82點子。該筆貸款不但節省利息成本，同時進一步延長借貸的整體還款期限，加強財務靈活性及融資實力，使集團備有充裕資金支持業務穩定發展。

集團會在可持續發展的原則下，繼續在香港、長三角及珠三角地區嚴選優質地塊，積極把握新商機以拓展業務，繼續為公司及股東創造價值。

### 6. 香港與內地的資源分配有沒有特定的比例？集團有否計劃開拓香港及內地以外市場？

集團財政穩健及資金充裕，有足夠資源去把握香港及內地的發展機遇。

集團的資源分配主要視乎個別項目的發展潛力、風險與回報及整體經濟狀況等考量因素。我們的專業團隊會就每個發展項目進行審慎的研究及分析，以釐定及作出對該項目的資源分配。

集團仍認為香港與內地機遇處處，因此整體仍然會以香港、長三角及珠三角地區為發展策略據點。除一線城市外，集團在過去數年已積極於周邊具有潛力的城市物色發展機會，例如去年成功參與南京浦口區「御瀾府」項目，並於11月首次進軍蘇州，於高新區投得一幅住宅地塊。同時，集團看好粵港澳大灣區的發展機遇，分別於2017年8月及10月於江門江海區投得兩幅相鄰地塊。



## 投資者關係



嘉華國際是恒生綜合中型股指數成分股及MSCI明晟香港小型股指數成分股，同時是「滬港通」及「深港通」計劃內的合資格交易股票。

嘉華國際致力與投資者保持聯繫，並善用資訊科技，確保有效及適時地發放資訊：除了在官方網站發放公告、新聞稿及業績報告等資訊外，公司亦積極善用網上社交媒體，使世界各地的投資者均可以適時獲取企業資訊和掌握集團最新的財務狀況、發展計劃和業務策略。集團亦定期籌劃業績發佈會、投資者會議、一對一會議和項目考察，使管理層與投資界能維持有效的雙向溝通，互相交流意見和建立良好關係。

除了獲多家國際券商定期撰寫分析報告，及屢獲股評家和財經媒體推介報導外，集團亦連續兩年榮獲華富財經網頒發「傑出企業管治大獎」及由香港投資

者關係協會頒發「表現卓越證書2017 - 投資者關係」，其高水準的企業管治及傑出的投資者關係表現再次獲得充分的肯定。

此外，嘉華國際2016年年報更勇奪四項國際年報大賽銀獎：於ARC國際年報大獎2017中，分別於「封面圖片／設計：房地產綜合開發及投資」及「封面圖片／設計：房地產發展／服務：不同類型及多用途」組別裡榮膺兩項銀獎；並在The International Annual Report Design Awards (IADA) 2017夏季中，分別於「房地產發展 - 綜合演示」及「住宅房地產／整體 - 封面設計(設計概念)」組別裡再奪兩項銀獎。以「品精質優 再創佳績」為主題，嘉華國際2016年年報的整體設計具高度創意，同時表達了集團旗下的優質項目帶來亮眼的銷售成績，突顯嘉華品牌及項目質素備受香港及內地市場肯定。

# 企業社會責任



1	2	3	4
	2	5	6
8	9	10	10

- 1 嘉華國際組成兩支隊伍參與「赤柱國際龍舟錦標賽 2017」。
- 2 嘉華國際全力支持並冠名贊助香港歌劇院兩齣大型歌劇演出 — 《塞維爾理髮師》及《阿伊達》，以推動香港歌劇及表演藝術發展。
- 3 嘉華國際成為香港大學房地產及建設系「業界學術交流計劃」的首個合作夥伴，積極加強學生對房地產業界的了解，為社會培育棟樑。



嘉華國際重視與社區及員工建立長遠而互動的關係，並深信此乃集團業務永續發展的基石。集團秉承「取諸社會、用諸社會」的理念，在積極拓展業務的同時，不遺餘力地為社區作出多方面的貢獻，增添正能量，發揚真善美的精神。



- 4 嘉華國際邀請多名大學生於旗下香港及上海辦公室實習七週，從而汲取寶貴實戰經驗，瞭解兩地人才優勢及工作文化，為日後作好準備。集團亦設立「嘉華實習生舊生會」，冀為實習生建立與公司緊密溝通的管道。
- 5 嘉華國際贊助員工及親友組隊參加大帽山慈善夜行，支持綠色低碳生活。
- 6 嘉華國際與聖雅各福群會合辦「耆義共融生日會」，讓嘉華員工及親友為一班長者慶祝生日，帶來溫暖和歡樂。
- 7 嘉華國際安排了「精品咖啡初體驗」及「天然大豆蠟燭工作坊」等興趣班讓員工參與，有益身心。
- 8 嘉華國際匯城及廣裕員工俱樂部組成義工團，到訪清遠連南渦水鎮一偏遠山區小學探訪當地學生和家庭。
- 9 約180名嘉華國際上海員工合力完成兩幅巨型畫作，盡顯團隊合作精神。
- 10 嘉華國際為上海及匯城和廣裕員工分別於江西及重慶舉辦拓展和團隊建設訓練，加強員工間的溝通和瞭解，增加凝聚力。



# 企業管治報告書

於二零一八年三月二十日

董事會提呈載列於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報內之企業管治報告書。

以主席為首之董事會領導本集團的主要目標是為股東帶來持續價值。就此，良好的企業管治扮演著重要角色。

董事會於本年內已遵守載列於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「企業管治守則」）之條文（「守則條文」）。

## 董事會

**董事會** 以主席為首的董事會為本公司最高決策層，負責本集團的業務策略及監察。董事會制定本集團的發展策略，審批由管理層編製及提交之年度營運預算案，以達至本集團之策略目標。

**主席及董事總經理** 呂志和博士現任本公司之主席兼董事總經理。彼領導董事會及監察本集團之日常管理。主席鼓勵所有董事（特別是非執行董事及獨立非執行董事），於決議案進行表決前隨意表達彼等之意見。

**董事會組成** 董事會現由九名董事會成員組成，包括主席兼董事總經理、其他三名執行董事（「執行董事」）、一名非執行董事（「非執行董事」）及四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）；其中一名獨立非執行董事擁有專業會計資格。現任董事之個人資料分別載列於本年報第50至53頁，及本公司之網頁。董事名單及彼等之角色及職能亦分別載列於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）之網頁。

執行董事為本公司員工，彼等除履行作為董事之職責外，亦身兼行政職能。彼等共同制定策略目標、制定策略性方案及監察本集團業務之日常管理，以確保本集團之資源得以有效地運用，達至董事會所制定之策略目標，使本集團表現更成功。

非執行董事及獨立非執行董事並非本公司員工，亦沒有參與本集團業務之日常管理。非執行董事及獨立非執行董事提供外部觀點，給予建設性提案、對制定策略提供建議、審查管理層是否達到既定目標，及監察業務表現的報告。憑藉彼等在多個工商界別擁有之豐富經驗，非執行董事及獨立非執行董事提供卓見及建議予董事會討論和參考。

**董事會常規** 於二零一七年，董事會共舉行五次董事會會議（包括四次定期董事會會議及一次特別董事會會議）。定期董事會會議約每季舉行一次，會議日期於年初訂定。召開定期董事會會議之通告會於最少十四天前發出。董事均積極親身參與每次的董事會會議，考慮及（如適合）批核年度預算及檢討相對應業務進程之預算。須經董事會同意之事項於董事會會議上以投票方式議決，而董事會成員對此集體負責。主席鼓勵及容許所有董事在會議期間有足夠的時間就每項議程作出提問。於已安排之董事會會議期外，例行／日常運作上之事項會透過傳閱書面決議案，連同相關文件及由公司秘書提供之書面說明或由管理層提供之適當簡報，供董事會考慮及批准。

本公司為新任董事制定了一套全面的任職須知。此外，公司秘書會定期向董事更新有關遵守規則事宜之發展。所有董事均可隨時從管理層及公司秘書取得意見及幫助，從而確保董事會程序及所有適用之規則及規例均獲依循。本公司亦向董事提供持續專業發展進修(包括出席外界論壇、相關主題之簡介會及演講)及相關之閱讀資料，確保他們獲悉本集團經營業務的商業、法律與規管環境的最新變動，並更新他們擔任為上市公司董事的角色、職能及責任方面的知識及技能。於二零一七年度之董事會會議，董事委員會會議及主席與獨立非執行董事間之會議，以及股東大會的出席率均令人滿意。本公司按年從各董事收取通知，載列有關彼於其他公眾上市公司及組織所擔任之職務及其他重大承擔之性質以及其相關職務所涉及之估計時間長短。

本公司已投保合適的董事及要員責任保險，以保障彼等就本集團業務及活動須面對可能性法律訴訟之風險。

非執行董事及獨立非執行董事均為資深專業人士或實業家，彼等不僅為本集團帶來廣泛的技能與經驗，亦藉著參與董事會會議以及本公司審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)之會議，對策略、業績、風險及人事等事項作出獨立判斷。

董事會已有既定程序確保利益衝突事項將根據香港聯交所上市規則之企業管治守則之守則條文第A.1.7條之精神及要求來解決。本公司為獨立非執行董事尋求專業建議(費用由本公司承擔)及提供管理層簡報，以協助彼等就存在利益衝突之事項作出建議。

**資訊提供** 公司秘書會於召開董事會會議日期的最少三天前向董事傳閱會議議程(並附有可供各董事提出其認為合適事項之安排)及相關會議文件，亦會出席董事會會議以協助會議程序。

所有董事均可直接向管理層要求提供任何資料，並有權取得其所需之董事會文件及相關材料，以便彼等對需要商討之事項作出知情決定。在公司秘書的協助下，董事會主席確保各董事就董事會之事宜獲得適當的扼要說明，以及迅速及全面地獲得相關資料及文件。各董事於有需要時可取得獨立專業意見，亦可要求公司秘書之服務，而公司秘書會定期向各董事提供管治及規管事項之更新。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員亦同樣可取得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)出席所有就批准全年及中期業績而召開之審核委員會會議及董事會會議。

公司秘書保存所有董事會會議記錄，而該等會議記錄連同任何相關董事會文件，會提供予各董事會成員審閱。該等會議記錄記載了董事會所商討之事項及董事發表之意見。該等會議記錄之初稿及最終稿均於每個會議後的合理時限內分別發送予各董事評議及存檔。

## 企業管治報告書

於二零一八年三月二十日

董事於二零一七年召開之董事會會議及其他會議的出席情況如下：

董事名稱	出席／具資格出席會議				
	董事會會議 (5)	審核委員會會議 (2)	薪酬委員會會議 (1)	提名委員會會議 (1)	股東週年大會 (1)
<b>執行董事</b>					
呂志和(主席兼董事總經理) <sup>1</sup>	4/4*	不適用	1/1	1/1	1/1
呂耀東 <sup>2</sup>	0/4*	不適用	不適用	不適用	0/1
鄧呂慧瑜 <sup>3</sup>	4/4*	不適用	不適用	不適用	1/1
呂耀華 <sup>4</sup>	4/4*	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
鄭慕智	3/5	2/2	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
陳有慶	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
葉樹林	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
歐文柱	5/5	2/2	不適用	不適用	1/1
黃桂林	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1
<b>合計</b>	<b>35/41</b>	<b>6/6</b>	<b>3/3</b>	<b>3/3</b>	<b>7/9</b>
<b>平均出席率</b>	<b>85%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>78%</b>

\* 於二零一七年八月二十三日就通過持續關連交易之特別董事會會議，呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生須放棄表決權及避席。

1. 呂志和博士為呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生之父親。
2. 呂耀東先生為呂志和博士之兒子，鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。
3. 鄧呂慧瑜女士為呂志和博士之女兒，呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。
4. 呂耀華先生為呂志和博士之兒子，呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。

**委任、膺選連任及撤職** 所有非執行董事及獨立非執行董事獲委任之固定年期均為三年，惟須於本公司股東週年大會上由股東重選連任。

根據本公司之公司細則，除本公司主席及董事總經理外，當時三分之一的董事會成員(或人數最接近三分之一者)須於本公司每年之股東週年大會上輪值告退但可膺選連任。呂耀華先生(執行董事)、歐文柱先生(獨立非執行董事)及黃桂林先生(獨立非執行董事)將於二零一八年股東週年大會(「二零一八年年會」)輪值告退，並合資格膺選連任。

上述退任董事之詳情及董事會就彼等重選之推薦意見已載列於將連同本年報寄發予股東之通函內。

**獨立性之確認** 董事會認為所有獨立非執行董事在其角色及判斷上均為獨立，且符合上市規則第3.13條的指引。董事會認為並無存在任何關係或情況可能影響任何獨立非執行董事之判斷，因此作出該定論。已由董事會判斷其獨立性之四名獨立非執行董事，已各自根據上市規則第3.13條就其獨立性向本公司提供其年度書面確認。本公司在其所有致股東之企業通訊中均已列明其獨立非執行董事的身份。



**董事入職及持續專業發展** 所有董事已參與持續專業發展培訓(包括出席外界論壇或簡介會、相關主題之演講及內部研討會)並獲提供相關閱讀資料以確保彼等獲悉法例、規則及監管規例的最新變化，以進一步增強彼等於角色、職能及職責方面的知識及技能。本公司不時就有關董事職務及職責提供有關上市規則、適用之法例、規則及監管規例的書寫培訓資料及最新發展。

於回顧年度內，本公司已向董事提供有關法規更新之書寫培訓資料及安排有經驗的合資格專業人士就

本公司保存有提供予各董事之培訓記錄，概要載列如下：

董事會成員	出席研討會	閱讀資料
<b>執行董事</b>		
呂志和(主席兼董事總經理)	(1),(2),(3),(4)	—
呂耀東	(2)	(1),(4)
鄧呂慧瑜	(1),(2),(3),(4)	—
呂耀華	(1),(2),(3),(4)	—
<b>非執行董事</b>		
鄭慕智	(2)	(1),(4)
<b>獨立非執行董事</b>		
陳有慶	(1),(2),(3),(4)	—
葉樹林	(1),(2),(3)	(4)
歐文柱	(1),(2),(3),(4)	—
黃桂林	(1),(2),(3),(4)	—

**董事進行證券交易的標準守則** 董事會已採納一套符合上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的守則，作為董事及其關連人士進行本公司證券交易的守則。各董事已確認於截至二零一七年十二月三十一日止年度內一

下列主題進行內部研討會，以供本公司董事及管理層參與，費用概由本公司承擔：

- (1) 「業務創新 — 金融技術」研討會；
- (2) 「董事職務及董事委員會的角色與職能」短片；
- (3) 「一帶一路：前景與風險、對香港的重要作用」研討會；及
- (4) 「負利率政策下中國及全球經濟現況」研討會。

直遵守所採納之守則。此外，本公司亦已就其若干僱員進行本公司證券交易，採納一套條款不比標準守則寬鬆的書面指引。

除董事會報告書內所披露的持續關連交易外，於本年度內任何時間及截至本報告書日期或於結算日，

## 企業管治報告書

於二零一八年三月二十日

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立的任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

**企業管治職責** 董事會於二零一二年三月二十二日採納之企業管治政策包括載列於企業管治守則之守則條文第D.3.1條所有需要之職權範圍，並須每年進行檢討。董事會主要負責制定本公司之企業管治政策並履行下列根據企業管治守則要求之企業管治職務：

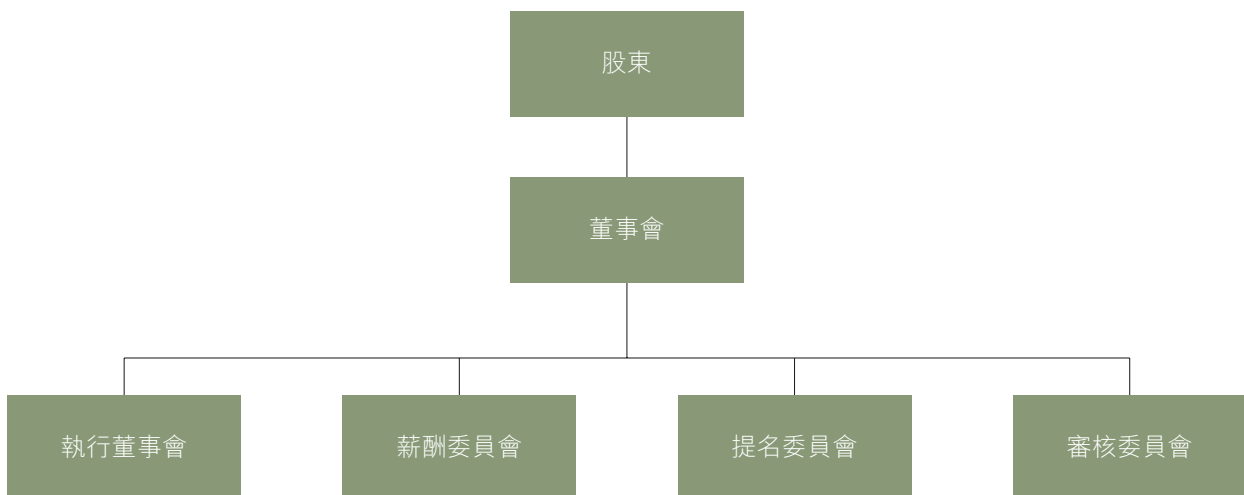
- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並作出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守所有法律及監管規定方面(如適用)的政策及常規；

- 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本集團遵守企業管治守則及在企業管治報告書內的披露要求。

於回顧年度內，董事會檢討董事委任政策、標準守則、企業管治政策、股東溝通政策及本集團持續關連交易的年度上限的總額及本公司透過內部審計部門及審核委員會實施的內部監控及風險管理系統是否有效及足夠。本公司亦已制定內部政策，處理機密及內幕消息，而且所有本集團員工在持有本集團未經公佈之機密及內幕消息時進行證券交易須遵守證券及期貨條例第XIVA部之要求。

## 董事會之授權

董事會轄下設立4個委員會，分別為執行董事會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以協助董事會履行其職責。其架構如下：



**執行董事會** 在清晰制定之指引下，董事會授權予其成立之執行董事會（「執行董事會」）（其成員包括所有執行董事），監察董事會為本集團所制定策略之執行情況、監控本集團之投資及交易表現及資金及融資需求，以及檢討管理層之表現。董事會保留其本身權限，處理年度預算及賬目、股息、股本、衍生工具的交易、關連交易及一切須由股東批准的交易，以及若干超出預定限額之財務、收購、出售及經營業務等事宜。

在董事會的直接授權下，執行董事會亦會定期召開會議，並以一般管理委員會之形式運作。執行董事會通過主席兼董事總經理向董事會匯報。在執行董事會的領導下，執行董事會將日常行政工作分派予各負責特定營運事務之管理委員會。管理層按執行董事會賦予之權限，向執行董事會提交計劃書及建議，包括財務及商業之詳盡分析，以作考慮及審批。當須審批之事宜超出執行董事會所賦予之權限，或指明須由董事會批准之事項時，有關資料將向董事會提交。

### 董事及高級管理層之薪酬

**薪酬委員會** 薪酬委員會現由三名成員組成，詳情載列於第42頁之列表內（葉樹林博士、呂志和博士及黃桂林先生），並由葉樹林博士（獨立非執行董事）擔任主席。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，負責保存薪酬委員會所有會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。薪酬委員會書面職權範圍（中英文版本）可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

依據薪酬委員會的職權範圍，其於：

- 二零一七年一月十七日，審閱及批准發放予執行董事之二零一六年度年終花紅；
- 二零一七年三月十五日，審閱二零一六年度之董事袍金及二零一七年度之執行董事（彼等亦組成本公司之高級管理層成員）薪酬待遇；
- 二零一七年七月十七日，考慮及確認授予認購權予（包括其他）若干董事之執行董事會認股權計劃第十九次要約建議；
- 二零一八年二月五日，審閱及批准發放予執行董事之二零一七年度年終花紅；及
- 於二零一八年三月十四日，審閱二零一七年度之董事袍金及二零一八年度之執行董事（彼等亦組成本公司之高級管理層成員）薪酬待遇。

薪酬委員會就二零一七年度之執行董事薪酬待遇及董事袍金所作出之建議已獲董事會同意通過，及建議之董事袍金將於二零一八年年會上提呈股東批准。薪酬委員會已於會議後向董事會呈交書面報告及／或向董事會作出建議。

概無董事參與釐訂其本身之薪酬。

有關本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之董事酬金及五位最高薪酬人士之詳情，分別載列於二零一七年財務報表之附註第12及13項。

**提名委員會** 本公司提名委員會由三名成員組成，詳情載列於第42頁之列表內，其中兩名為獨立非執行董事（葉樹林博士及黃桂林先生），並由呂志和博士擔任主席。公司秘書擔任提名委員會之秘書，負責保存提名委員會所有會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。



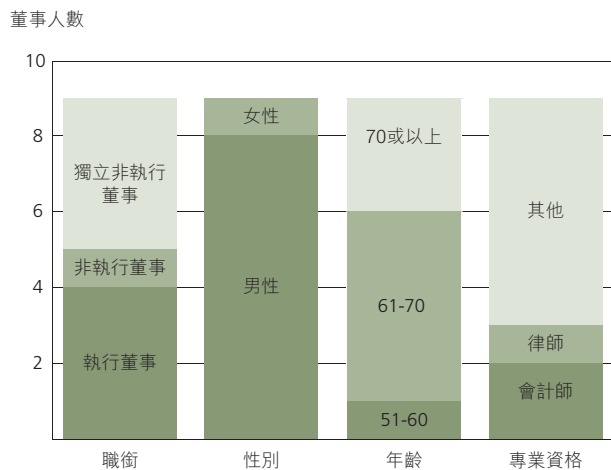
## 企業管治報告書

於二零一八年三月二十日

提名委員會負責至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；並就每位獨立非執行董事之獨立性進行評估及處理董事會之繼任。為切實執行提名之程序、進行及準則履行挑選及推薦成為本公司董事之候選人事宜之運作，董事會已於二零一二年三月二十二日採納提名董事政策(「提名政策」)，並於二零一三年三月修訂該政策，加入董事會成員多元化。本公司經過若干因素考慮董事會的多元化，包括(但不限於)董事的性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗、技能、知識及其他質素。本公司亦不時考慮其業務模式及具體需要，以制定最佳董事會的組成。提名委員會適當地對提名政策作出檢討，以確保其持續的有效性。提名委員會亦負責評核獨立非執行董事之獨立性並就其獨立性檢討其年度確認書。有關提名委員會之書面職權範圍(中英文版本)可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

於二零一七年，提名委員會於二零一七年三月召開一次會議，所有成員均有出席會議。於二零一八年三月十四日召開的會議，提名委員會檢討董事會的架構、人數及組成；評估所有獨立非執行董事之獨立性；及向董事會建議於二零一八年年會上退任及重選之董事。提名委員會已於會議後向董事會呈交書面報告及／或向董事會作出建議。

於二零一八年三月二十日董事會之多元化狀況如下：



**審核委員會** 審核委員會須向董事會負責，並協助董事會監督本公司呈報財務資料之程序，及執行風險管理與內部監控系統，以及審閱本集團之中期及全年綜合財務報表。

審核委員會由一名非執行董事(鄭慕智博士)及兩名獨立非執行董事(葉樹林博士及歐文柱先生)組成，詳情載列於第42頁之列表內，並由葉樹林博士擔任主席。公司秘書擔任審核委員會之秘書，保存會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。審核委員會會議之慣常出席人士包括負責有關會計及財務呈報職能之本公司管理層、內部審計部主管及羅兵咸永道(外聘核數師)之高級代表。

審核委員會於二零一七年共舉行兩次會議，分別於二零一七年三月審閱本集團二零一六年度之全年業績及財務報表，及於二零一七年八月審閱本集團二零一七年度之中期業績及財務報表。於二零一八年三月十四日之會議上，審核委員會審閱本集團二零一七年度之全年業績及財務報表、本集團之風險管理及內部監控系統是否有效及足夠及內部審計部是否有效。每次會議均有來自羅兵咸永道之書面報告及相關文件。

審核委員會之書面職權範圍已於二零一五年十二月作出修訂，包括持續監督本公司風險管理系統之責任，以符合於二零一六年一月一日起生效之新企業管治守則。經修訂之審核委員會之書面職權範圍(中英文版本)可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

審核委員會滿意羅兵咸永道於本年度內維持之獨立性，並已建議董事會於二零一八年年會上提呈續聘羅兵咸永道為本公司之外聘核數師。於二零一七年度支付予外聘核數師之服務費用載列於二零一七年財務報表之附註10。

**公司秘書** 公司秘書為本公司之全職僱員，負責向主席匯報及協助董事會以確保董事會成員之間的資訊有效交流，以及遵循董事會政策及程序(包括企業管治事宜)。公司秘書已於回顧年度內一直遵守上市規則第3.29條的規定。

## 問責

**財務報告** 董事會須負責適當地監督本集團之事務，而董事知悉彼等有責任依照香港一般採納的會計準則、上市規則之規定及適用之法例編製本公司之財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公告及其他財務披露資料。外聘核數師之主要職責為審核及報告財務報表，致股東之獨立核數師報告已載列於本年報第65至69頁。

本集團各項個別業務之管理人員會向董事提供該等所需資料及說明，使彼等可就提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。由二零一二年四月開始，本公司每月向全體董事提供管理層更新資料，載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，讓各董事可履行上市規則第3.08條及第十三章所規定的職責。

本集團已採納按持續經營基準編製其財務報表。

**風險管理及內部監控** 董事會知悉其有責任維持及持續檢討本集團之風險管理及內部監控系統的有效性。

本集團擁有一個清晰的組織架構，明確劃分各營運部門經理之職責、匯報機制、權限及對年度經費所受之監管。並已制定政策及措施以執行所有重要的監控，包括財務、營運及合規之監控。

本集團已建立風險管理策略以協助個別營運部門管理本集團面對之風險及支援董事會履行其企業管治的職責。風險評估透過向高級行政人員及部門主管進行問卷及面談方式進行，以識別及評估本集團之重大風險，經由審核委員會向董事會匯報評估結果，以考慮任何風險紓緩措施及控制。本集團正採取適當的風險紓緩措施以管理及控制個別風險。

## 企業管治報告書

於二零一八年三月二十日

董事會透過審核委員會已每年檢討本集團風險管理系統及每半年檢討本集團內部監控系統。該等系統旨在監管而非消除未能達成業務目標的風險，而且只會對重大的失實陳述或損失作出合理及非絕對性之保證。董事會之檢討亦考慮本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算的足夠性。

本集團成立內部審計部以對本集團之風險管理及內部監控系統進行分析及獨立評核。其審核工作涵蓋所有重要的監控，包括財務、營運及合規之監控。

審核委員會主席可直接會見內部審計部主管。根據內部審計部透過審核委員會向董事會報告，於二零一七年度及截至財務報表日，並無發現任何重大的監控失誤或弱項。

### 與股東及投資者溝通

董事會於二零一二年三月制定股東溝通政策，載有本公司有關與股東溝通之原則，目的為確保不論於任何時間均能有效地及適時向股東發放資訊。除向股東寄發年報、中期報告、通函及通告外，本公司亦會確保適時將該等載有本集團業務詳盡資料之文件，登載於本公司及港交所之網站，以供股東查閱。本公司的網站<http://www.kwih.com>亦是有效的投資者平台，設有投資者關係專欄，適時及直接提供財務報告、企業公告、新聞稿及其他業務資訊。

本公司已委派管理人員專責投資者關係事務。本公司就股東及投資者對本集團業務之查詢，均詳盡快捷地作出回應。於每年公佈業績時，本公司均會舉行新聞發佈會，並向投資界發表簡報，而執行董事亦會與機構投資者及財務分析員進行對話。期間，本公司會為備任分析員籌組實地考察及會議，使彼等能更廣泛瞭解本集團之項目。

本公司之業務及股份表現經常獲知名的財經報刊，以及本地及國際知名證券行的分析員提述及定期報導。

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會，藉以商討進程及事項。董事會主席及其他董事在該等會議上會解答股東提問。每項重大的個別事項(包括個別董事的選舉)以獨立決議案形式於本公司股東大會上提呈。所有於二零一七年股東週年大會(「二零一七年年會」)上提呈之決議案乃根據上市規則第13.39(4)條，以投票方式表決。二零一七年年會之主席確保於會上說明以投票方式進行表決之詳細程序。本公司之香港股份過戶登記分處曾於二零一七年年會擔任監票員進行點票，有關投票結果已由本公司按照上市規則第2.07C條的規定分別於本公司及港交所之網站內公佈。本公司已於二零一七年年會前多於二十個營業日寄出二零一七年年會通告予股東。二零一八年年會主席(及任何其他股東大會主席)將確保股東於二零一八年年會(及任何其他股東大會)上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。



## 股東權利

**由股東召開股東特別大會** 根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第74節條文，倘持有本公司不少於十分之一已繳足資本的任何股東，於股東大會上有權投票之當日提出要求，董事會可召開股東特別大會。該請求必須列明大會目的及必須由相關股東簽署，並遞交至本公司香港主要辦事處。倘董事會並未於遞交請求日期起計二十一日內正式召開大會，則該等股東或持有該等股東之過半數總投票權之任何股東，可自行召開大會，惟任何據此召開之大會不可於所述日期起計三個月屆滿後舉行。

**於股東大會上提呈建議** 股東須向董事會或公司秘書提出書面要求於股東大會提呈決議案，致函本公司香港主要辦事處，其函件須列明該股東的股權資料、其詳細聯絡資料，以及有關其擬於股東大會上提呈的任何具體的交易／事宜的建議及其相關之助證文件。

**提名董事之建議** 倘股東擬提名某名人士(本公司之退任董事除外)選舉為本公司董事，有關程序已載列於本公司之網站。

**向董事會提出查詢** 股東可經由本公司香港主要辦事處或透過本公司投資者關係平台以電郵形式向本公司董事會查詢有關本公司事宜。

## 組織章程文件

本公司之組織章程大綱及細則已分別於本公司及港交所網站刊載。除於二零零七年六月最近一次作出之修訂外，本公司之組織章程大綱及細則並無作出任何變更。

## 遵守上市規則附錄十四

本公司董事會及管理層堅守良好的企業管治原則，以求達至增加長期股東價值的目標。董事會全體成員負責發展及確保遵守「企業管治政策」及「股東溝通政策」，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。本公司將繼續致力維持高水平之企業管治，以提高公司之透明度及問責性。

本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，已遵守載列於上市規則附錄十四之企業管治守則條文，惟下列守則條文除外：

**守則條文第A.2.1條** — 主席及董事總經理的角色(現時均由呂志和博士擔任)並無區分。董事會認為現行的管理架構有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管理常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，所有獨立非執行董事亦貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。

**守則條文第A.4.2條** — 鑑於其他董事根據本公司細則輪值告退，主席兼董事總經理所具備的領導才能、遠見及對本集團分佈各地的業務的深遠知識是本公司的可貴資產，彼留任對本公司有莫大裨益，因此董事會認為彼不須輪值退任實對本集團有利。

## 董事之個人資料

### 執行董事

**呂志和博士**，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*，現年八十八歲，為本集團之創辦人，自一九八九年六月起出任為主席，現為本公司之主席兼董事總經理及薪酬委員會成員（於二零一二年三月二十二日起不再擔任主席，但仍留任為成員），同時亦於二零一二年三月二十二日獲委任為本公司提名委員會主席。呂博士亦為銀河娛樂集團有限公司之主席及執行董事。除本文所披露外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼於礦務、建築材料及地產發展方面具逾五十年之經驗。彼為英國礦業學會（香港分會）創會會長及東華三院前任主席。呂博士亦為香港酒店業主聯會創會主席、東尖沙咀地產發展商聯會會長、穗港經濟發展協會創會會長及滬港經濟發展協會名譽會長。呂博士自二零零七年起獲委任為會展旅遊業督導委員會委員。此外，呂博士為第九屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港特別行政區第一屆政府推選委員會及香港特別行政區選舉委員會委員。呂博士於二零零六年十二月再次當選為香港特別行政區選舉委員會之委員。於一九九五年，中國南京紫金山天文台將其發現的一顆小行星命名為『呂志和星』。呂博士於一九九六年榮獲廣州市傑出貢獻獎。呂博士於二零零五年七月獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽。呂博士亦於二零一二年六月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章榮譽。呂博士於二零零七年分別獲DHL／南華早報香港商業獎頒授二零零七年商業成就獎及獲美國優質服務科學協會頒授終生成就獎。呂博士於二零一一年獲Macau Tatler雜誌頒發鑽石成就獎，並於同年，呂博士獲領袖傳播集團有限公司頒發「2011《領袖人物》•終身成就大獎」。呂博士於二零一二年獲亞洲企業商會頒授亞

太企業精神獎2012—「終身成就獎」及於二零一三年獲中國飯店金馬獎頒授「終身成就獎」。呂博士於二零一四年榮獲國際博彩業大獎之傑出貢獻及「亞洲人大獎」之年度企業家。呂博士於二零一五年獲世界旅遊大獎頒發終身成就獎。呂博士為「呂志和獎—世界文明獎」之創辦人，此於二零一五年在香港成立之獎項，旨在促進世界資源可持續發展，改善世人福祉及倡導積極正面人生觀。此外，呂博士為北京大學名譽校董、香港大學教研發展基金創會榮譽會長、香港中文大學聯合書院校董、香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港理工大學基金永遠榮譽主席及大學顧問委員會委員、復旦大學校董會校董以及五邑大學董事會永遠榮譽會長。呂博士為呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生之父親。

**呂耀東先生**，現年六十二歲，於一九七九年加入嘉華集團。彼自一九八九年六月起出任為本公司之執行董事。呂先生亦為銀河娛樂集團有限公司之副主席，並分別為其執行董事會、提名委員會及薪酬委員會之成員，以及企業管治委員會主席。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國加州柏克萊大學土木工程學理學士學位及結構工程學理學碩士學位。呂先生為中國人民政治協商會議全國委員會委員，香港特別行政區選舉委員會委員及澳門特別行政區行政長官選舉管理委員會委員。彼亦為澳門中華總商會第六十八屆常務理事與澳門鏡湖醫院慈善會第十八屆名譽主席。呂先生於二零一二年獲澳門政府頒發旅遊功績勳章及於二零一四年獲亞洲企業商會頒授亞太企業精神獎2014—「年度企業家獎」。呂先生為呂志和博士之子、鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。

**鄧呂慧瑜女士**，*BBS*，*太平紳士*，現年六十四歲，於一九八零年加入嘉華集團，並自一九八九年六月起出任為本公司之執行董事。彼亦為銀河娛樂集團有限公司之執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有加拿大麥基爾大學之商業學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師學會會員。呂女士於二零一二年十二月獲委任為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。彼於二零一四年十月三十日獲委任為上海交通大學之校董。呂女士曾獲委任為公司法改革常務委員會、旅遊業策略小組、統計諮詢委員會、香港藝術發展局及海洋公園公司董事局之成員及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。呂女士自一九九八年起當選為香港特別行政區選舉委員會委員。呂女士為呂志和博士之女兒及呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。

**呂耀華先生**，現年五十五歲，於一九八四年加入嘉華集團，現任本集團香港地產部之董事總經理。彼於二零一零年四月起出任為本公司之執行董事。呂先生亦為本集團多間聯屬公司之董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國南加州大學工業及系統工程學士學位。呂先生曾任中國人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會常務委員；並於二零一一年，再度獲委任為中國人民政治協商會議第十二屆廣州市委員會常務委員。於二零一三年一月十四日，彼獲委任為中國人民政治協商會議廣東省第十一屆委員會委員。呂先生於二零零六年曾獲委任為中國人民政治協商會議江門市新會區第十三屆委

員會委員；於二零一二年再度獲委任為中國人民政治協商會議江門市新會區第十四屆委員會委員。呂先生於二零一三年一月獲委任為廣州地區政協香港委員聯誼會第五屆理事會現任常務副會長及理事。呂先生於二零一三年三月二十六日再度獲委任為廣州海外聯誼會第六屆理事會常務副會長。呂先生獲委任為中國廣東省工商業聯合會（總商會）副主席（副會長），任期為二零一二年至二零一七年。於二零一三年四月十七日，呂先生獲委任為港區省級政協委員聯誼會有限公司理事。於二零一四年八月，呂先生獲委任為香港廣東各級政協委員聯誼會之第三屆理事。彼獲委任為香港廣佛肇聯誼總會之執行副主席（二零一四至二零一七年度）。於二零一五年十二月，呂先生獲委任為廣東海外聯誼會第七屆理事會常務理事。於二零一六年十二月，呂先生獲委任為香港廣東青年總會第一屆常務副主席。彼於二零一七年七月一日獲委任為香港廣東社團總會之副會長。彼於二零一七年十月獲委任為粵港澳大灣區青年總會榮譽顧問。彼於二零一七年十二月榮獲蓬江海外青年聯合會第一屆理事會榮譽會長。彼為香港房地產協會之副會長。彼自一九九九年起出任香港地產建設商會董事會之成員。呂先生於二零零二年九月二十七日起獲委任為香港工商專業聯會之董事，並於二零一五年九月再獲委任為執行委員會之成員。彼曾於二零零二年七月一日至二零零八年三月三十一日期間出任為上訴委員會（房屋）成員。彼曾於二零零八年至二零一四年十月期間為地產代理監管局之成員。呂先生為呂志和博士之兒子、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。

## 董事之個人資料

### 非執行董事

**鄭慕智博士**，*GBM, GBS, OBE, 太平紳士*，現年六十八歲，自二零零九年八月起出任為本公司之非執行董事。彼於二零一五年七月三十一日獲委任為本公司之審核委員會成員。鄭博士為執業律師，自一九九四年至二零一五年間出任胡百全律師事務所之首席合夥人，現為該所之顧問律師。彼亦為香港董事學會之創會主席，現為該會之榮譽會長及主席。鄭博士曾任香港立法局議員以及香港聯交所主板上市委員會主席及創業板上市委員會之主席及香港財務匯報局之薪酬委員會成員。鄭博士現為多間於香港聯交所主板上市之公司擔任職位，包括中國移動有限公司、華潤啤酒(控股)有限公司、粵海投資有限公司、廖創興企業有限公司及港華燃氣有限公司之獨立非執行董事。彼亦為開達集團有限公司及天安中國投資有限公司之非執行董事，上述公司為均於香港聯交所主板上市之公眾上市公司。鄭博士亦為保險業監管局主席及證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會主席。於二零一三年七月一日，鄭博士獲委任為香港場外結算有限公司(為香港交易及結算所有限公司之附屬公司)之獨立非執行董事。鄭博士於二零一七年四月二十日退任ARA Asset Management Limited(曾於新加坡上市之公司)之獨立非執行董事職務。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務。鄭博士於二零一六年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

### 獨立非執行董事

**陳有慶博士**，*GBS, LLD, 太平紳士*，現年八十五歲，自一九八九年六月起出任為本公司之董事，並於一九九八年起出任為獨立非執行董事。陳博士為多間於香港聯交所主板上市之公眾上市公司擔任職位，包括亞洲金融集團(控股)有限公司之主席及執行董事，亦為激成投資(香港)有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其

他公眾上市公司擔任任何董事職務。此外，陳博士現任中華全國歸國華僑聯合會副主席及香港中華總商會之永遠榮譽會長。彼亦為香港僑界社團聯會之創會會長兼主席、中國僑商聯合會和香港潮屬社團總會有限公司之榮譽會長及中國僑商投資企業協會之顧問。於一九八八年三月至二零零八年二月期間，陳博士曾擔任中華人民共和國全國人民代表大會之代表。彼於銀行界具有豐富之經驗以及為其他多間公司之顧問。陳博士曾獲泰皇御賜皇冠二等勳章，以及於二零零零年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。陳博士分別於二零一零年及二零一一年榮獲香港浸會大學及香港大學頒授榮譽大學院士，並於二零一三年六月獲香港科技大學頒授榮譽大學院士。

**葉樹林博士**，*LLD*，現年八十歲，自二零零八年六月起出任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會主席，同時亦為薪酬委員會主席及提名委員會成員(均於二零一二年三月二十二日獲委任)。彼持有加拿大康戈迪亞大學文學士學位及榮譽法律博士學位。彼為加拿大置地有限公司(「加拿大置地」)之創辦人，並由一九七二年起擔任董事長，加拿大置地從事地產發展和旅遊景區業務，於一九九四年在澳洲股票交易所上市，並於二零一三年五月私有化，彼仍擔任為加拿大置地之董事長。葉博士亦為銀河娛樂集團有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。葉博士自一九九六年為廣州嘉游旅遊景區開發有限公司之董事長，並由二零一三年十月起調任為該公司董事。葉博士一向積極參與公眾服務，彼獲委任為香港中華總商會之榮譽常務會董(二零一二年十一月至二零二二年十月)、康戈迪亞大學香港育才基金有限公司之主席及香港加拿大大學同學會主席；彼曾為香港加拿大商會會長(一九九八年至二零零零年)及現任理事，以及香港董事學會資深會員。此外，葉博士曾被選為廣州市榮譽市民。



**歐文柱先生**，現年六十七歲，自二零一一年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。歐先生持有加拿大阿伯特大學商業學學士學位及為加拿大特許會計師公會會員。歐先生於一九九五年十二月一日至二零零三年十二月三十一日期間為Noble Group Limited（一間於新加坡上市之公司）之執行董事，以及彼由二零零四年一月一日調任為該公司之非執行董事，並於二零一五年四月十六日退任其董事局。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。歐先生由二零零五年十二月七日開始獲委任為香港國際電影節協會有限公司之董事，並於二零一六年十一月七日退任其董事局。

**黃桂林先生**，現年六十八歲，自二零一一年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員，並於二零一二年三月獲委任為提名委員會成員。黃先生於一九七二年於香港中文大學（「中大」）取得文學士學位，並於一九七七年於英國理斯特大學取得博士學位。彼於商業及投資銀行業擁有逾三十年經驗。彼自一九九三年五月至二零零九年八月於美林（亞太）有限公司（「美林」）任職，並自一九九五年一月起獲亞太區投資銀行部董事總經理職銜。黃先生於二零零九年九月獲委任為美林之高級客戶顧問，並出任該職位一年。黃先生於美林出任不同高級職位的十七年間，曾負責（其中包括）於二零零三年三月至二零零五年五月管理該公司亞太區投資銀行部的整體業務。加入美林之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓（香港）有限公司之投資銀行部董事，並為渣打（亞洲）有限公司之董事及第一市場主管。黃先生目前為殷視顧問有限公司及香港歌劇協會有限公司之主席。黃先生獲委任為中大新亞書院投資委員會成員及校董會副主席。彼獲委任

為中大專業進修諮詢委員會成員（二零一七年八月生效）。黃先生為招商銀行股份有限公司（於香港聯交所主板上市及上海證券交易所上市之公司）之獨立非執行董事及薪酬與考核委員會主席和審計委員會成員。黃先生亦為泓富資產管理有限公司作為泓富產業信託（於香港聯交所主板上市之公眾上市公司）之管理人之獨立非執行董事及審核委員會及專責（財務）委員會成員。於二零一三年四月，黃先生亦獲委任為朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「朗廷酒店」）（於香港聯交所主板上市之公眾上市公司）及朗廷酒店管理人有限公司（「朗廷酒店管理人」）（為朗廷酒店投資之信託 — 管理人）之獨立非執行董事。黃先生亦為朗廷酒店及朗廷酒店管理人之審核委員會之主席，及朗廷酒店之薪酬委員會及提名委員會之成員。於二零一五年十二月，黃先生獲委任為Hutchison Port Holdings Trust（「HPH Trust」）（於新加坡上市之公司）及Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited（為HPH Trust之信託 — 管理人）之獨立非執行董事。此外，黃先生於二零一三年四月獲委任為香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員，並自二零一六年二月起獲委任為香港中文大學醫學中心有限公司之董事。彼之前為香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會之房地產投資信託基金委員會委員及香港貿易發展局中國委員會委員。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

### 高級管理人員

在各部門主管的協助下，本集團的業務及經營是由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理人員。

# 董事會報告書

董事欣然提呈致股東之董事會報告及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一七年財務報表」)。

## 主要業務及業務回顧

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司之主要業務為於香港、中國內地及新加坡從事物業發展及物業投資，而該等公司之業務已載於二零一七年財務報表附註第43項。

有關該等活動而進一步之討論及分析，其中包括對本集團業務之中肯審視、對本集團面對之主要風險及不明朗因素的討論、在二零一七年十二月三十一日止財政年度終結後發生並對本集團有影響的重大事件之詳情、以及對本集團未來潛在可行性發展，詳見載列於本年報標題為「五年賬目摘要」、「主席報告」、「管理層之討論及分析」、「與管理層對話」、「投資者關係」、「企業社會責任」及「企業管治報告書」之章節內以及刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司網站之環境、社會及管治報告內。該等章節乃本董事會報告書之一部分。

## 業績及分派

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績載列於二零一七年財務報表第70至142頁。

於本年度內，本公司曾派發以股代息(附現金選擇)之中期股息每股本公司之普通股股份(「股份」)港幣0.05元。董事會建議派發末期股息，以股代息(附現金選擇)每股港幣0.13元。連同已派發之中期股息，

本年度股息總額將為每股港幣0.18元(二零一六年：每股港幣0.18元)。股息詳情載於二零一六年財務報表附註第16項。

## 已發行股份

二零一七年財務報表附註第29項載有本年度內本公司已發行股份之詳細資料，及由於行使認股權及配發以股代息之新股份，致使本公司在年度內增加已發行股本。

## 上市證券的買賣

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 股票掛鈎協議

除下文所述之認股權計劃外，本集團於年內並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 可分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，按百慕達一九八一年公司法，本公司之可分派儲備為港幣1,530,114,000元(二零一六年：港幣1,571,039,000元)。

## 捐款

於本年度內，本集團之慈善捐款總額為港幣24,389,000元(二零一六年：港幣2,438,000元)。

## 主要物業

本集團於二零一七年十二月三十一日持作投資及發展用途之主要物業詳情載於本年報第143至144頁。

## 董事

於本年度內及截至本董事會報告書日期，服務於本公司的董事包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、鄭慕智博士、陳有慶博士、葉樹林博士、歐文柱先生及黃桂林先生。

現任董事之個人資料載於本年報第50至53頁。

根據本公司之公司細則第109(A)條及第189(viii)條的規定，呂耀華先生、歐文柱先生及黃桂林先生將於即將舉行之本公司二零一八年股東週年大會（「二零一八年年會」）上輪值告退，惟合資格並將膺選連任。

本公司或其任何附屬公司均無與擬膺選連任之各董事訂立於一年內終止時毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

經股東於二零一八年年會上批准後，各董事就截至二零一七年十二月三十一日止年度將獲支付之袍金如下：

	主席 港幣(元)	成員 港幣(元)
董事會	220,000	190,000
審核委員會	140,000	120,000
薪酬委員會	60,000	50,000
提名委員會	60,000	50,000

### 董事酬金

本公司各董事（包括執行董事及獨立非執行董事）之酬金，按具名方式詳列於二零一七年財務報表附註第12項。

### 獲准許彌償條文

董事及要員獲准許之彌償條文現時及於本財政年度生效。本公司已就其董事及要員可能會面對法律行動辦理及投購適當的保險，以保障彼等就本集團業務及活動須面對可能性法律訴訟之風險。

### 董事在交易、安排及合約之重大權益

除本董事會報告書所披露者外，於二零一七年十二月三十一日或本年度內之任何時間，本公司或其附屬公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何董事或其關連實體於其中直接或間接擁有主要實質利益之其他重大交易、安排及合約。

### 董事之證券權益

於二零一七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」），或根據證券及期貨條例第352條本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及香港聯交所，各董事在本公司或其任何指明企業或其其他相聯法團（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之權益及淡



## 董事會報告書

倉(包括根據上述證券及期貨條例之條文被當作或視為擁有的權益及淡倉(如有))，及任何有關認購股份之權利及該等權利之行使詳情，載列如下：

### (甲) 普通股股份

董事姓名	股份數目(包括相關股份)					佔已發行股本之概約百分率
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合計	
呂志和	29,393,563	8,317,120 <sup>(1)</sup>	300,623,160 <sup>(2)</sup>	1,564,689,836 <sup>(3)</sup>	1,903,023,679	62.28
呂耀東	11,338,035	—	—	1,564,689,836 <sup>(3)</sup>	1,576,027,871	51.58
鄧呂慧瑜	26,687,605	—	—	1,564,689,836 <sup>(3)</sup>	1,591,377,441	52.08
呂耀華	19,381,428	—	4,005,183 <sup>(4)</sup>	1,564,689,836 <sup>(3)</sup>	1,588,076,447	51.98
鄭慕智	880,000	—	—	—	880,000	0.03
陳有慶	2,749,188	—	—	—	2,749,188	0.09
葉樹林	892,726	—	—	—	892,726	0.03
歐文柱	887,568	—	—	—	887,568	0.03
黃桂林	1,080,000	—	—	—	1,080,000	0.04

除另有所指外，上述所有個人權益均為各董事以實益擁有人之身份持有。

附註：

- (1) 呂志和博士透過其配偶之權益，被視作持有8,317,120股股份的權益。
- (2) 該等股份由呂志和博士控制的公司所持有。
- (3) 該等股份由一間公司間接持有，而該公司為一酌情家族信託(由呂志和博士作為財產授予人成立)的受託人。呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉為該酌情家族信託的酌情受益人，被視作持有該等股份的權益。
- (4) 該等股份由呂耀華先生控制的一間公司所持有。

### (乙) 相關股份 — 認股權

詳情載於下文「認股權計劃」一節內。

上述載列之所有權益均為好倉。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉以上附註(3)所述及作為本公司董事，根據證券及期貨條例所規定，通過持有本公司股份被視

為擁有本公司各附屬公司、合營企業及聯營公司之已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，各董事概無在本公司或其任何指明企業或其他相聯法團(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任何權益或淡倉。

## 主要股東之權益

於二零一七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存之登記冊所載，或已知會本公司及香港聯交所，每位於本公司股份及相關股份中擁有權益之人士（董事或本公司行政總裁除外）載列如下：

股東名稱	股份數目 (好倉)	佔已發行 股本之概約 百分比率
HSBC International Trustee Limited <sup>(1)</sup>	1,565,918,056	51.25
CWL Assets (PTC) Limited	1,564,689,836	51.21
Super Focus Company Limited	1,055,738,059	34.55
Star II Limited	256,393,070	8.39
Favor Right Investments Limited	205,669,344	6.73
Premium Capital Profits Limited	179,070,270	5.86
呂志和基金有限公司	172,487,639	5.65

附註：

(1) HSBC International Trustee Limited為由呂志和博士以財產授予人身份成立的信託之受託人。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、HSBC International Trustee Limited及CWL Assets (PTC) Limited擁有之1,564,689,836股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,055,738,059股股份，Best Chance Investments Ltd.持有其中46,889,363股股份，Favor Right Investments Limited持有其中205,669,344股股份，Premium Capital Profits Limited與Star II Limited重複持有其中179,070,270股股份，以及銘訊有限公司與Star II Limited重複持有其中77,322,800股股份。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司概無接獲任何人士通知於本公司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及第3分部通知本公司之權益或淡倉。

## 認股權計劃

本公司股東於二零一一年六月二十日舉行之股東週年大會上採納本公司認股權計劃（「認股權計劃」）之概述如下：

### (1) 目的

- (i) 吸引及挽留優秀人才，協力發展本公司業務；
- (ii) 向僱員、專家顧問、代理、代表、專業顧問、貨品或服務供應商、客戶、承辦商、業務夥伴及合營夥伴提供額外激勵；及
- (iii) 透過協同認股權持有人與股東之利益，從而促進本公司之長遠財務成果。

## 董事會報告書

### (2) 參與者

- (i) 本公司或任何聯屬公司之任何獲選僱員及本公司或任何聯屬公司之任何高級行政人員或董事(包括獨立非執行董事)；或
- (ii) 本公司或任何聯屬公司之任何專家顧問、代理、代表或專業顧問；或
- (iii) 向本公司或任何聯屬公司提供貨品或服務之任何人士；或
- (iv) 本公司或任何聯屬公司之任何客戶或承辦商；或
- (v) 本公司或任何聯屬公司之任何業務夥伴或合營夥伴；或
- (vi) 任何為僱員福利而設立之信託的任何信託受託人；或
- (vii) 就上述任何合資格承授人為個人而言，純粹為該合資格承授人或其直屬家庭成員利益而設立之信託，及由該合資格承授人或其直屬家庭成員控制之公司。

「聯屬公司」指任何屬於(a)本公司的控股公司；或(b)本公司控股公司的附屬公司；或(c)本公司的附屬公司；或(d)本公司的控股股東；或(e)本公司控股股東所控制的公司；或(f)本公司所控制的公司；或(g)本公司控股公司的聯營公司；或(h)本公司的聯營公司。

### (3) 可予發行之股份總數

**授權限額** — 在下段所述規限下，根據認股權計劃及本公司任何其他計劃授出之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過於二零一一年六月二十日之已發行股份之10%，即255,195,221股股份。

**主要限額** — 本公司可由股東通過普通決議案重訂上段所述之授權限額，惟在尋求該項批准前必須先向股東發出通函。就主要限額而言，其根據認股權計劃及本公司任何其他計劃授出及尚未行使之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。

於本年報日期，根據認股權計劃可予發行之股份及最多可供發行之認股權之總數分別為57,998,000股及173,709,221股，佔本公司於該日之已發行股本分別約1.90%及5.68%。

### (4) 每位參與者可享之最大權利

每位參與者於任何十二個月期間內獲授之認股權(不論已行使或尚未行使)在行使時獲發行及將獲發行之股份總數，不得超過已發行股份之1%。然而，如經股東在股東大會上另行批准，而有關參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)放棄投票，及本公司在尋求該項批准前向股東發出通函，則本公司可授出超出前述限額的認股權予該參與者。



**(5) 行使期限**

董事會於授出認股權時可全權酌情決定認股權可予行使之期限，惟該期限不得超過有關認股權授出之日起計十年。

**(6) 認股權歸屬前必須持有之最低期限**

認股權於歸屬前必須被持有之最短期限(如有)乃由董事會全權酌情決定。認股權計劃本身並無指定任何最短持有期限。

**(7) 接納認股權須付款項**

承授人於接納認股權要約時須向本公司支付港幣1元。要約須於提出要約日期起計十四天內(或董事會書面指定之較長時限內)被接納。

**(8) 認購價之釐定基準**

認購價將由董事會於授出有關認股權時全權酌情釐定，惟不得低於下列中之最高者：

- (i) 於授出日期的股份收市價(以香港聯交所日報表所載者為準)；
- (ii) 在緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價(以香港聯交所日報表所載者為準)；及
- (iii) 一股股份之面值。

**(9) 股本結構重組的影響**

倘若於任何認股權仍可行使時，本公司的股本結構發生變動，不論該等變動是源於將盈利或儲備撥充資本(根據以股代息計劃除外)、供股、合併或分拆股份或削減股本，均須對下列項目作出相應的變動(如有)：(a)尚未行使的認股權所涉及的股份數目及／或面值；(b)認購價；及／或(c)認股權計劃涉及的最高股份數目，須獲核數師向董事會發出書面證明，指出彼等認為該等變動乃為公平合理(惟資本化發行並不須如此證明)。然而，(i)在任何該等調整後，該名認股權持有人在行使全部認股權時應付的認購價總額，必須盡可能與作出調整前相同(但不可較大)；(ii)任何該等調整均不得使股份以低於其面值發行；及(iii)認股權持有人就其所持認股權而於本公司已發行股本中所持比例不得因任何該等調整而較作出調整前而有所增加。

**(10) 認股權計劃之餘下年期**

認股權計劃之有效年期由二零一一年六月二十日起計為期十年，並將於二零二一年六月十九日屆滿。

## 董事會報告書

各董事及本公司與其聯屬公司僱員及其他合資格承授人合共於認股權計劃下持有之認股權截至二零一七年十二月三十一日止年度內之變動詳情如下：

持有人	授出日期	認股權數目				於二零一七年十二月三十一日持有	每股股份行使價(港元)	行使期
		於二零一七年一月一日持有	於本年內授出 <sup>(a)</sup>	於本年內行使	於本年度已失效			
呂志和	二零一七年十一月二十七日	1,055,000	—	1,055,000 <sup>(b)</sup>	—	—	4.636	二零一八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零一二年一月十七日	2,358,000	—	2,358,000 <sup>(b)</sup>	—	—	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	2,630,000	—	—	—	2,630,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,700,000	—	—	—	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零一八年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	2,800,000	—	—	—	2,800,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一七年七月十七日	—	2,900,000	—	—	2,900,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零一八年七月十六日
呂耀東	二零一二年一月十七日	1,400,000	—	—	—	1,400,000	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	1,500,000	—	—	—	1,500,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一四年九月三十日	1,300,000	—	—	—	1,300,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零一八年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	1,300,000	—	—	—	1,300,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一七年七月十七日	—	1,300,000	—	—	1,300,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零一八年七月十六日
	鄧呂慧瑜	二零一七年十一月二十七日	940,000	—	—	940,000	—	4.636
二零一八年一月二十四日		500,000	—	500,000 <sup>(c)</sup>	—	—	3.882	二零一八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
二零一二年一月十七日		2,358,000	—	2,358,000 <sup>(b)</sup>	—	—	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
二零一三年一月二十一日		2,630,000	—	—	—	2,630,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一八年一月二十日
二零一四年九月三十日		2,700,000	—	—	—	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零一八年九月二十九日
二零一六年一月二十一日		2,800,000	—	—	—	2,800,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零一八年一月二十日
二零一七年七月十七日	—	2,900,000	—	—	2,900,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零一八年七月十六日	
呂耀華	二零一七年十一月二十七日	990,000	—	990,000 <sup>(c)</sup>	—	—	4.636	二零一八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零一八年一月二十四日	800,000	—	800,000 <sup>(c)</sup>	—	—	3.882	二零一八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零一二年一月十七日	2,358,000	—	—	—	2,358,000	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	2,630,000	—	—	—	2,630,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,700,000	—	—	—	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零一八年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	2,800,000	—	—	—	2,800,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零一八年一月二十日
二零一七年七月十七日	—	2,900,000	—	—	2,900,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零一八年七月十六日	
鄭慕智	二零一二年一月十七日	200,000	—	200,000 <sup>(b)</sup>	—	—	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	200,000	—	—	—	200,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一四年九月三十日	160,000	—	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零一八年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	160,000	—	—	—	160,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一七年七月十七日	—	160,000	—	—	160,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零一八年七月十六日
	陳有慶	二零一四年九月三十日	160,000	—	—	—	160,000	4.500
二零一六年一月二十一日		160,000	—	—	—	160,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零一八年一月二十日
二零一七年七月十七日		—	160,000	—	—	160,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零一八年七月十六日
葉樹林	二零一四年九月三十日	160,000	—	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零一八年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	160,000	—	160,000 <sup>(b)</sup>	—	—	2.796	二零一七年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一七年七月十七日	—	160,000	—	—	160,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零一八年七月十六日
歐文柱	二零一三年一月二十一日	200,000	—	—	—	200,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一四年九月三十日	160,000	—	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零一八年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	160,000	—	—	—	160,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一七年七月十七日	—	160,000	—	—	160,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零一八年七月十六日
黃桂林	二零一二年一月十七日	200,000	—	200,000 <sup>(b)</sup>	—	—	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	200,000	—	—	—	200,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一四年九月三十日	160,000	—	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零一八年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	160,000	—	—	—	160,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一七年七月十七日	—	160,000	—	—	160,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零一八年七月十六日
僱員及其他(合共)	二零一七年十一月二十七日	2,174,000	—	215,000 <sup>(b)</sup>	1,959,000	—	4.636	二零一八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零一八年一月二十四日	55,000	—	11,000 <sup>(b)</sup>	44,000	—	3.882	二零一八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零一二年一月十七日	60,000	—	—	—	60,000	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	4,258,000	—	640,000 <sup>(b)</sup>	100,000	3,518,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一八年一月二十日
	二零一四年九月三十日	5,030,000	—	390,000 <sup>(b)</sup>	130,000	4,510,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零一八年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	5,584,000	—	3,894,000 <sup>(b)</sup>	160,000	1,530,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零一八年一月二十日
二零一七年七月十七日	—	8,280,000	—	30,000	8,250,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零一八年七月十六日	

附註：

- (a) 於本年內股份在緊隨認股權授出日期前一天之收市價為每股港幣4.740元。
- (b) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.270元。
- (c) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.690元。

- (d) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.370元。
- (e) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.520元。
- (f) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣3.630元。
- (g) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.940元。
- (h) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.978元。
- (i) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.746元。
- (j) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣5.209元。
- (k) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣5.079元。
- (l) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.814元。

於年度內，概無任何認股權被註銷。

除二零零八年一月二十四日授出的認股權，可於二零零八年十一月二十七日起行使該等認股權，其他授出之認股權須受一年持有期限。

除認股權計劃外，本公司或其附屬公司於本年度內概無訂立任何安排，使董事或彼等配偶或十八歲以下子女可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債券而獲利。

### 持續關連交易

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司持續關連交易之詳情載列如下：

1. 於二零一四年十月二十七日，本公司作為承租人與Polymate Co., Ltd. (「Polymate」) (為本公司主要股東之全資附屬公司，該主要股東為由呂志和博士成立的酌情家族信託之受託人，呂氏家族成員包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生為該信託之受益人) 作為出租人訂立租賃框架協議 (「2014年租賃框架協議」)，有關租賃及／或獲許可租

用由Polymate各自之附屬公司實益擁有的若干物業，為期三年 (由二零一四年十一月一日起至二零一七年十月三十一日止 (包括首尾兩天))。由於預期該持續關連交易於2014年租賃框架協議到期日後將會持續，因此本公司作為承租人與Polymate作為出租人於二零一七年八月二十三日簽訂另一份租賃框架協議 (「2017年租賃框架協議」)，為期三年 (由二零一七年十一月一日起至二零二零年十月三十一日止 (包括首尾兩天))。根據2014年租賃框架協議及2017年租賃框架協議，本公司之相關附屬公司應支付予Polymate各自之附屬公司之年度租金金額須遵守各相應財政年度之年度上限 (「年度上限」)，其分別載列於二零一四年十月二十七日及二零一七年八月二十三日本公司之公告 (「該等公告」) 內。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司之相關附屬公司根據2014年租賃框架協議及2017年租賃框架協議已支付及應支付之年度租金總額為港幣11,338,000元，並無超逾年度上限。

## 董事會報告書

訂立2014年租賃框架協議及2017年租賃框架協議構成為本公司之持續關連交易，由於適用百分比率超逾0.1%但少於5%，根據上市規則第14A章，訂立租賃框架協議獲豁免遵守獨立股東批准的規定。該項持續關連交易之詳情載列於該等公告內。

- 於一九九七年三月五日，嘉安石礦有限公司（「嘉安」）（為一間銀河娛樂集團有限公司之附屬公司）獲授予於九龍大上托安達臣道石礦場（「石礦場」）進行採礦權利及礦場復修之合約（編號：GE/96/10）（「該合約」）。於同日，本公司就嘉安於該合約所須履行之義務簽訂予香港政府一項擔保。期後，香港政府及嘉安分別於二零零九年五月五日、二零一六年二月二十三日、二零一六年八月三十日及二零一七年五月二十六日簽訂第二份補充協議、第四份補充協議、第五份補充協議及第七份補充協議，為該合約作出補充。於二零一七年七月三十一日，有關土地（石礦場所在之地點）已交還予香港政府。該項擔保並無年度上限。該項持續關連交易之詳情載列於二零零六年十一月十日本公司之公告內。

本公司之董事會（包括獨立非執行董事）已知悉及批准上述持續關連交易。本公司獨立非執行董事（彼等概無於本公司任何持續關連交易中擁有權益）已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易屬本集團的日常業務及按照一般商務條款進行；及已根據規

管各自之交易之相關協議進行，交易條款公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

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」，本公司獨立核數師已受聘對本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就本集團於上文披露的持續關連交易發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本提供予香港聯交所。

### 優先購買權

百慕達法例中之成文法或普通法並無股東優先購買權之規定。

### 於競爭業務之權益

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生（合稱「相關董事」），直接或間接經酌情家族信託及其他私人擁有公司被視為擁有若干從物業投資、貿易及發展業務之獨立管理公司之權益。該等公司之業務（「競爭業務」）與本集團之業務可能直接或間接構成競爭。相關董事亦為若干競爭業務控股公司之董事。

儘管上文所披露相關董事於競爭業務之權益，本集團有能力在競爭業務以外獨立地按公平基準進行其業務。截至本董事會報告書日期，本公司擁有強大及獨立的董事會，共有九名董事，當中五名成員為非執行／獨立非執行董事。該等非執行／獨立非執行董事包括專業人士（核數／會計及法律方面）或成



功實業家。本公司已設立一套企業管治程序，可確保能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。相關董事完全知悉彼等對本公司之誠信責任，並將會就任何存在或潛在利益衝突之事項放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

除上文所披露者外，董事及彼等各自之緊密聯繫人與本集團並無其他業務之利益競爭。

### 足夠的公眾持股量

根據本公司獲提供之公開資料及按董事於本年報日期所知悉，本公司已按上市規則之要求，維持足夠公眾持股量。

### 上市規則第13.22條的披露

於二零一七年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及為其利益向財務機構作出擔保。為遵守上市規則第13.22條之規定，聯屬公司於結算日之合併資產負債表披露如下：

	合併資產負債表 港幣千元	本集團應佔權益 港幣千元
非流動資產	2,729,937	625,932
流動資產	34,941,483	9,363,813
流動負債	(981,690)	(315,684)
	36,689,730	9,674,061
股本	877,429	289,554
儲備	7,859,613	2,001,118
應付股東款項	24,135,958	6,057,366
非流動負債	3,816,730	1,326,023
	36,689,730	9,674,061

## 董事會報告書

### 財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債摘要乃摘錄自二零一七年財務報表，現載於本年報第6至7頁。

### 主要客戶及供應商

於截至二零一七年十二月三十一日止年度：

(1) 本集團之五大客戶合共之營業額佔本集團營業總額少於30%；及

(2) 本集團從主要供應商購入貨品(不包括資本性採購)之總額佔本集團採購總額百分比如下：

最大供應商 44%

五位最大供應商 72%

概無董事，彼等之緊密聯繫人，或就董事所知任何持有本公司超過5%已發行股本之股東，於五大客戶或供應商(不包括資本性物品之供應商)擁有任何權益。

### 管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或存有任何重要之管理及行政合約。

### 核數師

二零一七年財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，而其於二零一八年年會上將任滿告退，惟合資格並願意應聘續任。

承董事會命

主席兼董事總經理

呂志和

香港，二零一八年三月二十日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致嘉華國際集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

嘉華國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第70至142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資產負債表；
- 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權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一七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》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值
- 發展物業的可變現性

#### 關鍵審計事項

##### 投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註3.5(主要會計政策概要)，5(a)(關鍵會計估計及判斷)及8及18(綜合財務報表附註)

於二零一七年十二月三十一日，貴集團的投資物業為港幣12,599,451,000元，其公平值收益已予以確認並於綜合損益表內分別列為「轉撥發展物業至投資物業之公平值收益」及「投資物業之公平值變動」。貴集團之投資物業組合包括在香港及中國內地已落成的物業。

獨立估值師獲委聘對貴集團之投資物業進行估值。已落成投資物業的估值採用收入資本化法進行估值，估值時考量該等物業的現有租約產生的資本化收入，以及租約期滿後之復歸潛力(包括資本化利率和當時市值租金)，以及在適當時採用直接比較法參考可資比較物業之近期交易市場價格的市場憑據資料。投資物業的估值涉及重大判斷和估計。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們評估了獨立估值師的資質、能力及客觀性，獲取了估值報告並與獨立估值師會面討論估值方法。

我們通過抽樣方式，從包括現有租約產生的租金及入住率分別對比了與租戶的相關協議及集團記錄來檢查獨立估值師在物業估值所用資料的準確性。在適當的情況下，我們亦通過抽樣方式，就獨立估值師所使用的可資比較物業之近期交易市場價格與該等物業的已公佈之市場交易價格進行比較。

我們評估了估值師採用的方法的恰當性以及通過比較公佈的市場收益率與資本化利率、可資比較物業租賃交易的當時市值租金以及條件和位置可資比較的物業的近期交易市場價格(如適用)來評估關鍵假設是否合適。我們之內部估值專家亦有參與所選投資物業之估值評估。

我們發現，根據已進行的審計程序，投資物業的估值有可得的憑證支持。



## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 發展物業的可變現性

請參閱綜合財務報表附註3.10(主要會計政策概要)，5(b)(關鍵會計估計及判斷)及24(綜合財務報表附註)

發展物業是權益持有者應佔的淨資產值的關鍵組成部分。於二零一七年十二月三十一日，發展物業之賬面值為港幣29,696,662,000元。貴集團的發展物業組合包括在香港及中國內地已落成及興建中的物業。管理層於評估相關物業的可變現性時需行使重大判斷。

管理層已根據貴集團發展物業的可變現淨值評估其可變現性。估計可變現淨值涉及重大判斷，其中考慮了位置和狀況具可比性的物業的當前市場價而估算的未來銷售價，減去相關的可變銷售費用及預期竣工成本。

### 其他信息

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

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

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

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

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們測試了有關發展物業的關鍵內控，尤其集中於對成本預算和對預算作定期覆核的內控。

我們了解管理層對於相關物業的可變現淨值的評估，並已評估管理層採納的關鍵估計的合理性。就未來銷售價的估算，在適用的情況下，我們以抽樣方式檢查了相關物業的合同銷售價，並比較了性質和位置具可比性的物業的近期成交價。就預期竣工成本的估算，我們已評估總建築成本的最新預算之合理性，並以抽樣方式抽查了建築工程合同和其他支持文件。

我們發現，根據已進行的審計程序，用於評估可變現淨值的估算有可得的憑證支持。

## 獨立核數師報告

### 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》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督 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。我們按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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何志強先生。

### 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日

# 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
營業額	7	11,293,887	9,619,956
銷售成本		(5,633,511)	(5,096,500)
毛利		5,660,376	4,523,456
其他營運收入		220,923	141,154
其他淨收益		48,531	77,524
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	8	1,275,065	345,936
投資物業之公平值變動		458,631	107,640
其他營運費用		(608,661)	(567,094)
行政費用		(493,379)	(427,632)
財務費用	9	(20,353)	(22,308)
合營企業之應佔溢利		131,430	102,807
聯營公司之應佔溢利		62,764	790,363
除稅前溢利	10	6,735,327	5,071,846
稅項支出	14	(2,218,052)	(1,845,715)
本年度溢利		4,517,275	3,226,131
應佔：			
本公司權益持有者		3,906,182	3,181,996
非控制性權益		611,093	44,135
		4,517,275	3,226,131
每股盈利	15	港仙	港仙
基本		128.18	107.62
攤薄		127.78	107.34



# 綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>本年度溢利</b>	<b>4,517,275</b>	3,226,131
<b>其他全面收益／(虧損)：</b> 或會重新分類為損益之項目：		
非流動投資之公平值變動	<b>4,695,789</b>	1,519,226
來自換算之匯兌差額	<b>1,259,199</b>	(1,097,873)
因附屬公司權益減少而在損益內確認之匯兌儲備	<b>(40,182)</b>	(61,541)
<b>本年度其他全面收益</b>	<b>5,914,806</b>	359,812
<b>本年度總全面收益</b>	<b>10,432,081</b>	3,585,943
<b>應佔總全面收益／(虧損)：</b>		
本公司權益持有者	<b>9,742,210</b>	3,616,649
非控制性權益	<b>689,871</b>	(30,706)
	<b>10,432,081</b>	3,585,943

# 綜合資產負債表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	17	447,913	446,360
投資物業	18	12,599,451	8,291,075
租賃土地及土地使用權	19	14,684	14,309
合營企業	20	7,237,381	976,552
聯營公司	21	1,106,983	1,278,491
非流動投資	22	10,187,750	5,491,961
遞延稅項資產	35	119,663	79,431
其他非流動資產	23	585,192	176,519
		<b>32,299,017</b>	16,754,698
<b>流動資產</b>			
發展物業	24	29,696,662	23,677,327
存貨		3,990	2,055
應收聯營公司	21	3,674	21,699
應收賬款及預付款	25	2,118,931	1,189,389
土地及投標預付款	26	1,896,658	1,185,500
衍生金融工具	34	—	938
按公平值透過損益列賬的財務資產	27	270,024	142,567
可收回稅項		368,954	250,252
現金及銀行存款	28	5,848,809	7,248,193
		<b>40,207,702</b>	33,717,920
<b>總資產</b>		<b>72,506,719</b>	50,472,618
<b>權益</b>			
股本	29	305,546	295,674
儲備	31	34,697,102	25,064,023
股東權益		<b>35,002,648</b>	25,359,697
非控制性權益		<b>2,014,039</b>	1,766,770
<b>總權益</b>		<b>37,016,687</b>	27,126,467

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	32	16,668,400	6,934,991
擔保票據	33	998,863	997,843
衍生金融工具	34	—	986
遞延稅項負債	35	2,147,108	1,574,946
		<b>19,814,371</b>	9,508,766
<b>流動負債</b>			
應付合營企業	20	824,220	559,343
應付聯營公司	21	415,839	218,034
應付賬款及應計費用	36	2,213,195	1,698,815
預售按金		7,731,214	5,798,541
借貸之現期部分	32	811,587	1,366,069
擔保票據之現期部分	33	—	1,713,719
衍生金融工具	34	615	5,004
應付稅項		3,678,991	2,477,860
		<b>15,675,661</b>	13,837,385
<b>總負債</b>		<b>35,490,032</b>	23,346,151
<b>總權益及負債</b>		<b>72,506,719</b>	50,472,618
<b>流動資產淨值</b>		<b>24,532,041</b>	19,880,535
<b>總資產減流動負債</b>		<b>56,831,058</b>	36,635,233

呂志和  
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜  
執行董事

# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
(用於)／來自經營業務之現金	37(a)	<b>(1,932,795)</b>	5,461,223
稅項支出		<b>(860,083)</b>	(1,083,229)
利息支出		<b>(336,921)</b>	(394,890)
(用於)／來自經營業務之現金淨額		<b>(3,129,799)</b>	3,983,104
<b>投資業務之現金流量</b>			
購買物業、機器及設備		<b>(8,878)</b>	(9,531)
提供予合營企業之款項		<b>(6,164,976)</b>	(36,470)
合營企業之還款		<b>309,325</b>	320,769
提供予聯營公司之款項		<b>(41,398)</b>	(35,298)
聯營公司之還款		<b>216,580</b>	356,805
購買按公平值透過損益列賬的財務資產		<b>(104,046)</b>	(139,619)
結算衍生金融工具(虧損)／收益淨額		<b>(7,680)</b>	12,403
銀行存款之減少／(增加)		<b>306,358</b>	(620,357)
出售物業、機器及設備之款項		<b>203</b>	206
已收利息		<b>79,811</b>	62,699
已收聯營公司之股息		<b>274,920</b>	30,300
已收一合營企業之股息		<b>—</b>	80
非流動投資之股息		<b>95,866</b>	53,620
用於投資業務之現金淨額		<b>(5,043,915)</b>	(4,393)
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行新股本		<b>42,453</b>	636
新增銀行借款及擔保票據	37(b)	<b>19,962,200</b>	6,200,670
償還銀行借款及擔保票據	37(b)	<b>(12,615,488)</b>	(7,805,682)
來自非控制性權益之資本		<b>53,630</b>	319,956
退還非控制性權益之股本		<b>(476,313)</b>	—
已付予非控制性權益股息		<b>(19,919)</b>	(34,067)
已付予股東股息		<b>(150,380)</b>	(90,482)
來自／(用於)融資活動之現金淨額		<b>6,796,183</b>	(1,408,969)
<b>現金及現金等價物之(減少)／增加淨額</b>		<b>(1,377,531)</b>	2,569,742
於年度開始之現金及現金等價物		<b>6,616,555</b>	4,301,234
匯率變動之影響		<b>250,890</b>	(254,421)
<b>於年度終結之現金及現金等價物</b>		<b>5,489,914</b>	6,616,555



# 綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股東權益 港幣千元	非控制性權益 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一七年一月一日</b>	<b>295,674</b>	<b>6,234,108</b>	<b>18,829,915</b>	<b>25,359,697</b>	<b>1,766,770</b>	<b>27,126,467</b>
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	3,906,182	3,906,182	611,093	4,517,275
<b>其他全面收益</b>						
本年度其他全面收益	—	5,836,028	—	5,836,028	78,778	5,914,806
<b>與權益持有者之交易</b>						
認股權之公平值	—	8,668	—	8,668	—	8,668
行使認股權發行之股本	1,377	41,076	—	42,453	—	42,453
認股權失效	—	(4,784)	4,784	—	—	—
發行代息股份	8,495	(8,495)	—	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	—	385,775	385,775	—	385,775
來自非控制性權益之資本	—	—	—	—	53,630	53,630
退還非控制性權益之股本	—	—	—	—	(476,313)	(476,313)
股息	—	—	(536,155)	(536,155)	(19,919)	(556,074)
<b>二零一七年十二月三十一日</b>	<b>305,546</b>	<b>12,106,601</b>	<b>22,590,501</b>	<b>35,002,648</b>	<b>2,014,039</b>	<b>37,016,687</b>
<b>二零一六年一月一日</b>	<b>283,959</b>	<b>5,804,068</b>	<b>15,737,146</b>	<b>21,825,173</b>	<b>1,511,587</b>	<b>23,336,760</b>
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	3,181,996	3,181,996	44,135	3,226,131
<b>其他全面收益／(虧損)</b>						
本年度其他全面收益／(虧損)	—	434,653	—	434,653	(74,841)	359,812
<b>與權益持有者之交易</b>						
認股權之公平值	—	7,721	—	7,721	—	7,721
行使認股權發行之股本	30	606	—	636	—	636
認股權失效	—	(1,255)	1,255	—	—	—
發行代息股份	11,685	(11,685)	—	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	—	396,670	396,670	—	396,670
來自非控制性權益之資本	—	—	—	—	319,956	319,956
股息	—	—	(487,152)	(487,152)	(34,067)	(521,219)
<b>二零一六年十二月三十一日</b>	<b>295,674</b>	<b>6,234,108</b>	<b>18,829,915</b>	<b>25,359,697</b>	<b>1,766,770</b>	<b>27,126,467</b>

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

嘉華國際集團有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。註冊地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。香港主要辦事處為香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於香港、中國內地及新加坡從事物業發展及投資。

本綜合財務報表以港幣為單位(除非另外註明)，及已獲董事會於二零一八年三月二十日批准。

## 2 編製基準

此綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之全部適用的香港財務報告準則(「財務準則」)而編製，採用歷史成本會計法，並就投資物業、非流動投資、衍生金融工具及按公平值透過損益列賬的財務資產之重估作出修訂，按公平值列賬。

編製符合全部適用的財務準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。其涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註5中披露。

除以下所列外，編製此財務報表資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

### 採納經修改財務準則

於二零一七年，本集團採納下列與其業務相關的準則修訂。

會計準則7(修訂)	現金流量表 — 披露計劃
會計準則12(修訂)	所得稅 — 就未變現虧損確認遞延稅項資產
財務準則12(修訂)	其他實體的權益披露

本集團已評估上述準則修訂之影響，認為無論對本集團之業績及財務狀況，均無任何重大影響。對會計政策及綜合財務報表的呈報，亦無任何重大改變。根據會計準則7(修訂)之披露的融資活動產生的負債改動已於附註37(b)列出。

## 2 編製基準(續)

### 已提早採納尚未生效的準則修訂

本集團已於二零一七年一月一日提早採納下列準則修訂。

會計準則40(修訂) 投資物業 — 投資物業的轉撥

會計準則40的修訂釐清當投資物業轉入或轉出時，必須有用途的改變。用途的改變將包括(a)該物業是否符合投資物業定義的評估；及(b)物業用途已變更的支持憑證。該修訂亦將準則列明的一系列情況重新歸類為一非盡列的例子列表。本集團認為此準則修訂更好地反映本集團物業之擬定用途，並已提早採用此準則修訂。因此，相關之影響已於本綜合財務報表中反映。

### 尚未生效之新準則及準則之修訂及詮釋

		於會計年度開始 或以後生效
會計準則28(修訂)	在聯營企業及合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
財務準則2(修訂)	股權支付交易的分類及計算	二零一八年一月一日
財務準則9	金融工具	二零一八年一月一日
財務準則9(修訂)	具有負補償之提前還款特點	二零一九年一月一日
財務準則10及 會計準則28(修訂)	投資者及其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	有待確定
財務準則15	客戶合同收入	二零一八年一月一日
財務準則15(修訂)	財務準則15的闡明	二零一八年一月一日
財務準則16	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22	外幣交易和預付款	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋23	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
財務準則之年度改進2014至2016年週期		二零一八年一月一日
財務準則之年度改進2015至2017年週期		二零一九年一月一日

當其生效後，本集團將採納上述新準則、準則的修訂及詮釋。本集團已開始評估採納上述新準則、準則的修訂及詮釋可能產生的影響。對財務準則9、財務準則15及財務準則16的初步評估詳情載於下文。本集團會繼續更詳細地評估其影響。

## 綜合財務報表附註

### 2 編製基準(續)

#### 尚未生效之新準則及準則之修訂及詮釋(續)

##### 財務準則9「金融工具」

新準則處理並引入有關金融工具分類、計量及終止確認的新規定、對沖會計法以及金融資產的新減值模型。

非流動投資目前被分類為可供出售金融資產，將符合按公平值計量且其變動計入其他綜合收益(FVOCI)的分類條件，因此該等資產的會計處理並無改變。集團持有的其他金融資產包括按公平值透過損益列賬的非上市匯集基金將繼續根據財務準則9以相同基準計量。因此，集團預期新指引不會對該等金融資產的分類和計量構成影響。然而，在出售FVOCI權益工具所變現的溢利或虧損，將不再於出售時轉至損益，而是自FVOCI儲備重新分類至保留盈利。

由於本集團並無任何對沖，預期不會在對沖會計新規則下有重大影響。

本集團亦按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信用損失進行評估。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。減值撥備是按12個月預期信用損失釐定，對本集團而言並非重大。

新準則亦增加了的披露規定和列報的改變。本集團預計有關金融工具的披露性質和範圍將發生改變，尤其是在新準則採納的年度內。

新準則必須由二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採納。本集團將自二零一八年一月一日起追溯適用該新準則，並採用準則允許的簡易實務處理方法。二零一七年的比較數字將不會重列。



## 2 編製基準(續)

### 尚未生效之新準則及準則之修訂及詮釋(續)

#### 財務準則15「客戶合同收入」

香港會計師公會已頒佈收入確認的新準則。這將取代會計準則18(涵蓋貨品和服務合約)和會計準則11(涵蓋建造合約及相關的解釋)。新準則的原則為收入須在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。此準則容許全面追溯採納或修訂追溯方式採納。

管理層已評估應用新準則對本集團財務報表的影響，並確定將有如下影響：

- 當客戶取得物業的控制權時，方可確認預售物業收入。視乎合約條款及相關法律，發展中物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。若物業在履約過程中對本集團並沒有其他用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。本集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按整個合約期間已完成履約義務的進度確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認。

已完成履約義務的進度的計量基於可分配至合約上的已發生之物業開發成本佔估計總成本之百分比計算。

出售若干發展物業的收入確認時間，目前是基於物業所有權的重大風險及回報是否已轉讓，往後會於較後時點，即相關物業根據法定及／或實際轉移至客戶時確認。若干預售物業交易之收入可能於建築期內的一段時間內較早確認。

- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大財務部分時，將調整物業出售的收益金額。

本集團擬就於二零一八年一月一日未完成的合同採用修訂追溯方式來應用新準則，意味著採納的累計影響將在二零一八年一月一日的保留盈利中確認，而比較數字不會重列。

## 綜合財務報表附註

### 2 編製基準(續)

#### 尚未生效之新準則及準則之修訂及詮釋(續)

##### 財務準則16「租賃」

由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，該準則將導致幾乎所有租賃須在資產負債表內確認。根據新準則，資產(租賃資產的使用權)和支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

出租人的會計處理方法將不會有重大變動。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之經營租約承擔為港幣31,000,000元。在採納財務準則16後，絕大部分租賃的承諾均將於綜合資產負債表被確認為租賃負債及使用權資產。租賃負債其後將按攤銷成本計量，而使用權資產將以直線法按餘下租期計提折舊。

新準則於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。在現階段，本集團不準備在生效日期前採納該準則。本集團有意採用簡化的過渡方式，且不會在首次採納時重列比較數字。

除以上所述外，對本集團之業績及財務狀況，均無任何重大影響。對會計政策及綜合財務報表的呈報，亦無任何重大改變。

### 3 主要會計政策概要

編製此綜合財務報表之主要會計政策如下。除另外註明，所應用之會計政策與過往年度所用者貫徹一致。

#### 3.1 綜合基礎

##### (a) 附屬公司

附屬公司為本集團對其具有控制權之實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該實體之權力影響該等回報時，即取得控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

集團內公司之間交易、結餘、未變現收益均會對銷。除非該交易能提供證據顯示所轉讓資產減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，使本集團所採納的會計政策一致。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (a) 附屬公司(續)

##### (i) 業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人所產生的負債及本集團所發行股本權益的公平值。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公平值計量。本集團按逐項收購基準，確認在被收購方的任何非控制性權益。被收購方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日的公平值計量，除非財務準則規定必須以其他計量基準計算。收購相關成本於產生時列為開支。倘業務合併分階段進行，收購方先前在被收購方持有權益乃於收購當日的賬面值透過損益列賬重新計量至收購當日的公平值。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購當日按公平值確認。或然代價之公平值在日後有所變動，將按照會計準則39的規定，被視為一項資產或負債，確認於損益。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方任何非控制性權益及在被收購方任何過往股權於收購日期之公平值，超出所收購可辨識淨資產公平值之差額乃作為商譽列賬。若所轉讓代價、已確認非控制性權益及已計量之過往持有權益少於所收購附屬公司之淨資產公平值，差額直接於損益內確認。

##### (ii) 不導致失去控制權之附屬公司權益變動

與非控制性權益之交易(不導致失去控制權)列作權益交易 — 即以彼等為附屬公司的擁有人之身分與擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額記錄為權益。向非控制性權益出售之盈虧亦列作權益。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (a) 附屬公司(續)

###### (iii) 出售附屬公司

當本集團不再有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動在損益內確認。其公平值是最初的賬面價值，以後續計量為聯營公司，合營企業或財務資產之保留權益。除此之外，以前確認在其他全面收益的款項猶如本集團直接處置相關資產或債務。這表明以前確認在其他全面收益的款項被重新分類至損益中或轉移至其他香港財務準則指定／允許的儲備分類。

###### (iv) 獨立財務報表

附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

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)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

##### (b) 聯營公司

聯營公司是本集團對其有重大影響而無控制權的實體。聯營公司之投資以權益法入賬，起初以成本確認，其賬面價值隨收購日後投資者應佔有關投資的溢利或虧損而增加或減少。

本集團於聯營公司之投資包括收購時已辨識之商譽，扣除任何累計減值。在收購聯營公司的擁有權權益後，聯營公司成本與本集團應佔之可識別資產及負債公平值淨額的任何差額將直接入賬為商譽。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後其他全面收益之變動則於其他全面收益確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步的虧損，除非本集團已代聯營公司承擔法律或推定責任或作出付款。



### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (b) 聯營公司(續)

本集團於各報告日釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資已經減值。倘出現此情況，本集團會計算減值金額，即聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於綜合損益表內確認該金額。

本集團與其聯營公司上銷或下銷交易所產生之損益，按本集團在該聯營公司應有之權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改變，使本集團所採納的會計政策一致。

於聯營公司所產生的攤薄收益及虧損確認在綜合損益表中。

如果對聯營公司的擁有權減少但仍保留重大影響，將按比例將之前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益中。

##### (c) 合營安排

在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每名投資者擁有的合約權益和義務。本集團已評估其合營安排的性質，並釐定其為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益法，合營企業權益初步以成本確認，並就本集團所佔合營企業於收購後之溢利或虧損以及其他全面收益變動作出調整。本集團於合營企業之投資包括收購時已辨識之商譽。在收購合營企業的擁有權權益後，合營企業成本與本集團應佔之可識別資產及負債公平值淨額的任何差額將直接入賬為商譽。當本集團分攤之虧損等於或超過其合營企業之權益(包括任何未抵押之長期應收款)，則本集團不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業交易所產生之未變現收益按本集團在該合營企業應有之權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業之會計政策已按需要作出改變，使本集團所採納的會計政策一致。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.2 分部報告

業務分部是根據交予主要決策者之內部報告的形式列示。主要決策者負責分配資源及評估營運分部表現，董事會被視為作出策略性決定之決策者。

#### 3.3 商譽

商譽產生自收購附屬公司，並相當於所轉讓代價，被收購方的非控制性權益金額及本集團先前之股本權益之公平值的總額超過所得之可識別淨資產之公平值的淨額計算。

就減值測試而言，業務合併中收購之商譽分配於本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位，而現金產生單位預期會得益於合併之協同效果。各獲分配商譽之單位或單位組別指在該實體內商譽被監察作內部管理用途的最低層面。商譽於業務分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽之現金產生單位之賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用值與公平值減出售成本之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

#### 3.4 物業、機器及設備

土地及樓房主要包括辦公室及酒店物業。租賃土地分類為融資租賃而所有其他物業、機器及設備按歷史成本減去累計折舊及減值列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔的開支。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠地計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。

被更換之資產之賬面值被剔除入賬。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備於在建期間之所有直接及間接有關的費用包括借貸費用均資本化為資產成本。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.4 物業、機器及設備(續)

當被分類為融資租賃之租賃土地達至預定用途時，該租賃土地便開始計算攤銷。租賃土地之樓房(包括酒店物業)按可使用年期或其租賃年期(選取較短期者)以直線法計算折舊。興建中資產不計算折舊。其他物業、機器及設備則按下列估計可使用年期，以直線法在剩餘價值中撇銷成本，以計算折舊：

酒店物業	20年
土地及樓房	按餘下租賃年期或其可使用年期(選取較短期者)
廠場機器	10年
其他資產	3至10年

資產之剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。如資產之賬面值高於其可收回價值，則將資產之賬面值撇減至可收回價值。出售資產之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於損益表內確認。

#### 3.5 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，且並非由本集團佔用的物業列為投資物業。投資物業主要指租賃土地及樓房。另外也包括日後用作投資物業的興建中或發展中物業。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。相關的經營租賃當作融資租賃記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬，即外部估值師所釐定的於每個結算日的公開市值。公平值乃根據專業估值師的評估。當興建中的投資物業之公平值未能可靠地計量，該興建中的投資物業以成本計量，直至公平值能夠可靠地計量或完成興建，以先者為準。

投資物業之公平值，乃反映自目前之租金收入及按現時市場情況對未來租金收入之假設。公平值同樣地亦反映有關物業的預期現金流出。一些現金流出確認為負債，包括以融資租賃持有的租賃土地(如有)也反映為投資物業。其他包括或然租金支出，不在財務報表中確認。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.5 投資物業(續)

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠地計量時，才計入在該物業的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

投資物業之公平值變動在損益表列賬。投資物業於出售或永久不用及預期出售時不會帶來未來經濟利益時確認剔除。

當投資物業用途改變，並有跡象顯示將作出售，物業會轉至待售的已落成物業，並以改變用途當天的公平值列賬。

若投資物業變成業主自用或發展成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備；然而屬經營租賃性質之土地，則重新分類為租賃土地及土地使用權，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。

若業主自用物業的用途改變而成為投資物業，該物業於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在其他全面收益中確認為物業、機器及設備的重估儲備。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該撥回於損益表確認。重估儲備應保留並於出售物業時轉至保留盈利。

若發展物業的用途改變而成為投資物業，該物業於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在損益表確認。用途改變需評估該物業是否符合投資物業之定義及具該用途改變之支持證據。單憑改變意向並不足以支持轉撥為投資物業。

#### 3.6 非財務資產之減值

沒有確定使用年期或未能使用之非財務資產無需攤銷，但至少每年就減值進行測試。當有事件出現或情況改變而顯示賬面值可能無法收回時，需攤銷的資產會就減值進行檢討。

減值按資產之賬面值超出其可收回金額之差額而確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可辨識現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。已減值之非財務資產(除商譽外)於每個結算日重新評估是否有減值回撥之可能性。



### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.7 財務資產

本集團將其財務資產分類如下：按公平值透過損益列賬的財務資產、貸款及應收賬款及可供出售之投資。分類方式視乎購入該財務資產的目的而定。管理層在初步確認時釐定其財務資產的分類。

##### (a) 按公平值透過損益列賬的財務資產

按公平值透過損益列賬的財務資產若為持作買賣或預期將於結算日後十二個月內結算，則分類為流動資產。財務資產若在購入時主要用作短期內出售，則分類為此類別。衍生工具亦分類為持作出售，除非已指定為對沖工具。此類資產若預期結算日起計不超過十二個月內結算，則分類為流動資產；否則，則分類為非流動資產。

##### (b) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬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，此等款項包括在流動資產內，除了結算於或預期於結算日後超過十二個月結算之款項，則分類為非流動資產。

##### (c) 可供出售之投資

可供出售之投資為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非此等投資到期或管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等投資在資產負債表內列為非流動投資。

財務資產的日常購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。不按公平值透過損益列賬的財務資產，初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬的財務資產，初步按公平值確認，交易成本於損益表支銷並其後按公平價值列賬。當從財務資產收取現金流的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，財務資產即終止確認。可供出售之投資初步按公平值加交易成本確認，其後按公平值列賬。貸款及應收賬款初步以公平值確認，其後以有效息率法按攤銷成本列賬。

因為按公平值透過損益列賬的財務資產的公平值變動而產生的已變現及未變現盈虧，列入產生期間的損益表內。被分類為可供出售的非貨幣財務資產的公平值變動而產生的未變現盈虧，在其他全面收益中確認。當分類為可供出售之財務資產被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為財務資產的盈虧。可供出售之股權工具的股息，於本集團收款權利獲確立時在損益表確認，作為其他收入的一部分。有報價之財務資產的公平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（及就非上市投資而言），本集團利用重估技術設定其公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析和期權定價模式，充份利用市場數據而儘量少依賴企業持有的數據。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.7 財務資產(續)

若擁有法律上可執行權利可抵銷已確認金額，並存在按淨額結算或同時變現資產及結算負債的意向，則可將財務資產與財務負債互相抵銷，淨額在資產負債表列賬。其法律上可執行權利不得取決於將來發生之事件，並必須在正常業務範圍內進行，及當本公司或交易對方違約、喪失償還能力或破產下執行。

#### 3.8 財務資產減值

##### (a) 按攤銷成本列賬的資產

本集團會於每個結算日進行評估，確定是否存在客觀證據，顯示某一項財務資產或某一組財務資產已經減值。只有存在客觀減值證據，顯示於初次確認資產後曾發生一宗或多宗導致減值的事件(「虧損事件」)，而該宗或該等虧損事件對該項或該組財務資產的估計未來現金流量，造成能夠可靠估計的影響，方可視為該項或該組財務資產已經減值，產生減值虧損。

已確認的減值虧損金額，相當於資產賬面值與按財務資產原定有效息率貼現的估計未來現金流量現值的差額。財務資產賬面值按減值虧損減少，直接在損益表確認。

倘於以後期間，減值虧損金額減少，而減少在客觀上與一項於確認減值後發生的事件(如債務人之信貸評級改善)有關，則應撥回先前已確認的減值虧損，於損益表內確認。

##### (b) 可供出售投資

如屬列為可供出售的財務資產，若其公平值顯著或持續下跌至低於成本值，亦為財務資產減值證據。倘若可供出售投資存在任何上述證據，累計虧損為收購成本(減之前在損益表確認的任何減值虧損)與現行公平值的差額，從權益中剔除並在損益表中確認。在損益賬確認的權益投資減值虧損，不會從損益賬撥回。

#### 3.9 衍生金融工具

衍生工具初始按於衍生工具合同訂立日的公平值確認，其後按其公平值重新計量。當衍生工具的剩餘期限超過十二個月時，衍生工具的全數公平值會被分類為非流動資產或負債，而當衍生工具的剩餘期限少於十二個月時，衍生工具的全數公平值會被分類為流動資產或負債。衍生工具的公平值的任何變動，於損益表中確認。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.10 發展物業

發展物業包括租賃土地及土地使用權、建築費用、應佔經常性開支及發展項目之借貸成本，扣除可能發生之減值撥備列賬。發展物業乃按成本值或可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值根據估算的最終銷售價減相關的變動銷售費用及預期竣工成本而作出釐定。

發展物業歸屬於流動資產，除非相關物業發展項目的建築工期預計超出正常經營周期。

#### 3.11 存貨

存貨主要包括營運供應品、食品與飲料、工程零件及客房供應品。營運供應品及食品與飲料以成本與可變現淨值之間較低者列賬。工程零件及客房供應品以成本與可變現淨值之間較低者列賬，當耗用後列為開支。成本按先入先出法分配予個別項目。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

#### 3.12 應收賬款

應收賬款最初以公平值確認，其後當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即利用有效息率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當欠款人遇上重大財政困難、有可能破產或進行其他財務重組及未能或延遲還款時，應視為應收賬款已經減值。撥備金額為資產賬面值與按原本之有效息率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。應收賬款的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的其他營運費用中確認。如有應收賬款無法收回，此款項會在備付賬戶內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益表中的其他營運收入。

如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；否則呈列為非流動資產。

#### 3.13 應收按揭貸款

應收第一按揭貸款初始確認按公平值列賬，其後於各報告期末重新計量至公平值。應收第二按揭貸款分類為貸款及應收賬款，初始確認按公平值列賬，其後採用有效息率法按攤銷成本列賬，扣除減值撥備。

應收按揭貸款倘若預計於結算日起12個月內清還，則列為流動資產，否則列為非流動資產。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.14 現金及現金等價物

於綜合現金流量表，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期為三個月或以下的其他短期高度流動性之投資及銀行透支。於綜合資產負債表，銀行透支於流動負債之借貸內呈列。

#### 3.15 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本，在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

#### 3.16 借貸及擔保票據

借貸及擔保票據初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項財務資產或財務負債直接所佔的新增成本包括付予代理及顧問的佣金及回扣，經銷處及證券交易處之徵費及稅項。借貸及擔保票據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有效息率法於貸款期間內在損益表確認。如可能提取部分或全部貸款額，用作取得貸款額之費用被視為貸款之交易費用。在此情況下，有關費用會遞延至貸款提取時確認。如無跡象顯示會提取部分或全部貸款，有關費用會作為流動資金服務的預付費用，並於貸款有效期內攤銷。除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借貸及擔保票據分類為流動負債。

#### 3.17 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本計量。如果付款期限在一年或以內，則被歸類為流動負債(如仍在正常經營周期中，則可較長時間)。否則呈列為非流動負債。

#### 3.18 租賃

如租賃擁有權之絕大部分風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租約作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法於損益表支銷。租賃物業、機器及設備的擁有權之絕大部分風險及回報轉至本集團時乃作為融資租賃入賬。融資租賃乃在訂立租約時按租賃資產之公平值或最低租賃付款現值兩者中之較低者予以資本化。每項租賃付款在負債及財務費用之間之分配。對應之租賃承擔扣除財務費用後乃計入列作其他長期應付賬款。財務費用於租期內在損益表扣除，而且在餘下租賃期內產生固定利息比率。根據融資租賃持有之物業、機器及設備於在估計可用年限或租期兩者中較短者予以折舊。



### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.19 撥備

當因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而在解除責任時有可能令到資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計時，則會確認撥備。當預計撥備可獲償付，則將償付金確認為一項獨立資產，惟只能在償付金額可實質確定時確認。

如有多項類似責任，於釐定其需流出資源以清償責任之可能性時，會整體考慮該責任類別。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前預期需償付有關責任的開支的現值計量。該現值反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

#### 3.20 現期及遞延稅項

稅項支出包括現期及遞延稅項。稅項於損益表中確認。如果稅項與直接確認於其他全面收益或股東權益的事項相關，則亦會分別於其他全面收益或股東權益中確認。

現期稅項支出按附屬公司、合營企業及聯營公司經營及產生應課稅收入之國家的稅務法例於結算日已生效或大致生效之稅率計算。管理層定期評估在適用稅務條例存在詮釋空間的情況下所採取的報稅立場，以確定預計應付稅務機關之金額是否恰當。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表內賬面值兩者之暫時差異確認。然而，因初步確認商譽而產生的遞延稅項負債不予確認，因初步確認交易(不包括企業合併)中的資產或負債而產生的遞延稅項，若該項資產或負債在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則遞延稅項不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率及法例而釐定。

遞延稅項資產是就可能未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.20 現期及遞延稅項(續)

遞延稅項負債乃就附屬公司、聯營公司及合營安排投資之可課稅暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異撥回之時間及暫時差異有可能在可見未來不會撥回則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司的暫時差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力在可見未來控制暫時差異的撥回時，來自聯營公司之未分配利潤的可課稅暫時差異才不予確認。

就附屬公司、聯營公司和合營安排投資產生的可扣減暫時差異確認遞延稅項資產，但只限於暫時差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差異。

倘有法律權利抵銷現期稅項資產及負債，及當遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機構徵收的一應課稅企業或不同應課稅企業的所得稅有關，而該稅金打算以淨額結算時，遞延稅項資產及負債可予以抵銷。

#### 3.21 僱員福利

##### (a) 僱員權利、福利及花紅

以強制性，合約性或自願性方式向公開或私人管理的界定供款退休公積金計劃作出之供款確認為僱員福利開支並在該財政期間支銷。一旦本集團作出供款後，便無進一步付款責任。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

僱員之年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

本集團因僱員所提供之服務須承擔於結算日起計算十二個月內全數支付的花紅計劃之現有法律或推定性的責任，而責任金額能夠可靠地作出估算時，需確立撥備。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.21 僱員福利(續)

##### (b) 以股份為基礎的補償

本集團實行數項以權益償付，以股份為基礎的補償計劃。在該等計劃下，本集團收取僱員提供的服務作為有關權益工具(認股權)的代價。

僱員為獲取認股權而提供的服務的公平值確認為費用。該等予以支銷的總金額參考授予的認股權的公平值釐定：

- 包括任何市場業績條件；
- 不包括任何服務及非市場業績可行權條件的影響(例如：盈利能力、銷售增長目標及挽留公司員工至特定時期)；及
- 包括任何非可行權條件的影響(例如：規定員工儲蓄)。

非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的認股權數目的假設中。支銷的總金額於行使期內確認。行使期指特定行使條件得到履行的期間。在每個結算日，對預期可予以行使認股權數目的估計作出修訂，在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

當認股權被行使時，本公司會發行新股份。所收取之金額扣除直接交易成本後，入賬為股本及股份溢價。

本公司向集團附屬公司的員工授予其權益工具的認股權，被視為資本投入。收取員工服務的公平值，參考授出日的公平值計量，並在於行使期內確認，作為對附屬公司投資的增加，並相應計入於母公司賬目的權益中。

#### 3.22 借貸成本

凡直接與收購、興建或生產一項必須經一段長時間處理，以作其預定用途或銷售之合資格資產有關之一般及特定借貸利息及成本，均資本化作為該資產成本的一部分，直至該等資產大致上已準備就緒以供其預定用途或銷售時為止。所有其他借貸成本在產生時於損益表支銷。

特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於可作資本化之借貸成本中扣除。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.23 營業額確認

營業額包括已收或應收代價的公平值。該等金額為扣除增值稅、退貨、回扣、折扣、信貸補貼及其他扣減後的淨額。當營業額金額能夠可靠計量、未來經濟利益可能流入本集團，而本集團每項活動均符合指定條件時，便確認該等營業額。本集團會根據往績並考慮客戶類別、交易種類及每項安排的特點作出估計。

##### (a) 物業銷售

日常業務過程中的物業銷售，於符合下列全部準則後確認：

- 擁有物業的重大風險與回報已轉移到買家；
- 並無繼續對物業保留與擁有權相稱的管理參與或有效控制；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關的經濟利益應會流向本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠計量。

於確認營業額日期前收訖的預售按金及分期付款，計入資產負債表中的流動負債，列為物業銷售之預售款項。

##### (b) 租金收入

租金收入扣除支付予承租人之優惠後按租約年期以直線法確認。

##### (c) 酒店營運收入

酒店營運收入於提供服務時確認。

##### (d) 利息收入

利息收入在考慮未償還本金金額及適用利率後按時間比例根據有效息率法確認。

##### (e) 股息收入

股息收入在確定有權利收取時確認。



### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.24 外幣

##### (a) 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(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣列賬，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或估值日(若對項目作出重新計量)的現行匯率換算為功能貨幣。除了符合在其他全面收益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，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。

外幣匯兌損益於損益表內的「其他淨收益／虧損」中列報。來自換算本集團旗下實體之公司間借貸結餘之匯兌差額，若此等借貸乃本集團於外國實體之淨投資之一部分，均會於其他全面收益內確認及累計在匯兌儲備之標題內。

按公平值持有透過損益列賬之非貨幣性財務資產的換算差額在損益中呈報為公平值收益或虧損的一部分。非貨幣性之可供出售之投資的換算差額則包括在其他全面收益的投資儲備內。

##### (c) 集團公司

本集團之功能貨幣與列賬貨幣不同的所有實體的業績和財務狀況按以下方法換算為列賬貨幣：

- (i) 每份呈列的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表內的收入和費用按平均匯率換算；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為其他全面收益。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按結算日之收市匯率換算，產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.24 外幣(續)

##### (d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益,或涉及失去對包括海外業務的附屬公司的控制權的出售、涉及失去對包括海外業務的合營企業的共同控制權的出售、或涉及失去對包括海外業務的聯營公司的重大影響力的出售)時,就本公司權益持有者應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額乃重新分類至損益內。

倘部分出售並不會導致本集團失去對包括海外業務的附屬公司的控制權,按比例所佔的累計匯兌差額乃重新歸於非控制性權益,且並不於損益內確認。就所有其他部分出售(即本集團於聯營公司或合營企業的所有者權益的減少,而該減少並不導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言,按比例所佔的累計匯兌差額乃重新分類至損益內。

#### 3.25 保險合約

每屆結算日,本集團採用當時對未來現金流量的估計,對其保險合約所涉負債作出評估。倘若相關保險負債的賬面值低於結算日償還相關保險負債所需開支的最佳估算,其差額全數在損益中確認。上述估算僅在應會產生流出和估算能可靠計量的情況下,方會確認。

本集團為若干物業買家提供的按揭融資財務擔保合約,為附屬公司、合營企業及聯營公司提供的擔保,本集團均視為保險合約處理。

#### 3.26 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東或董事批准之財政期間內,於本集團的財務報表內列為負債。

## 4 財務風險管理

本集團因其活動而面對各種財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察該等風險，確保已以適時有效的方式執行適當措施。由於香港及中國內地的地產行業對經濟環境敏感，房產成交量及成交價均受到其影響。本集團主要通過房產銷售、銀行借貸續期及發行擔保票據以支持其營運。

本集團管理層在董事會監督下執行風險管理。本集團的管理層辨識、評估及管理本集團個別營運單位的重大財務風險。董事會對整體風險管理提供指引。

### 4.1 財務風險因素

#### 4.1.1. 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團在香港、中國內地及新加坡經營，因而面對各種貨幣風險產生的匯兌風險，其中主要來自人民幣。

外匯風險主要來自以本集團功能貨幣以外之以其他貨幣計值的未來商業交易、已確認資產及負債。

所有本集團之借貸以功能貨幣計值，以減少面對外匯風險。

本集團監控外匯風險，並在有需要時考慮訂立遠期外匯合約以減低風險。本集團未有就外地的淨投資作對沖。

於二零一七年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣貶值或升值3%（二零一六年：3%），而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將減少或增加約港幣2,000,000元（二零一六年：增加或減少港幣3,000,000元）。主要原因為銀行存款所產生之外匯損益。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### 4.1 財務風險因素(續)

##### 4.1.1 市場風險(續)

###### (ii) 利率風險

本集團之銀行存款，應收一合營企業之款項，應收按揭貸款及銀行借款是按可波動之現行市場利率計息，因而面對現金流量利率風險。

本集團的利率風險主要來自借貸。浮息借貸令本集團面對現金流量利率風險。定息借貸令本集團面對公平值利率風險。

就現金流量利率風險，本集團會於機會出現時，考慮利用利率互換合同以穩定長期借貸成本。如需要資金，除銀行借貸外，本集團可能發行定息工具，如債券，以避免借貸成本的大幅波動。

本集團依循發展長期銀行融資額的政策，以配合其於香港及中國內地的長期投資。政策亦已包括密切監察利率走勢及於有利定價機會出現時替換及訂立新的銀行融資。於二零一七年十二月三十一日，倘利率增加或減少1%(二零一六年：1%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利(資本化前)將減少或增加約港幣110,000,000元(二零一六年：港幣12,000,000元)，主要因為利息支出增加或減少。

###### (iii) 價格風險

本集團因持有歸類為可公開交易的可供出售投資及按公平值透過損益列賬的財務資產而面對股本證券價格風險。

於二零一七年十二月三十一日，倘可供出售投資的股價增加或減少10%(二零一六年：10%)，而全部其他變數維持穩定，權益將增加或減少約港幣1,019,000,000元(二零一六年：港幣549,000,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，倘按公平值透過損益列賬的財務資產的交易價增加或減少10%(二零一六年：10%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將增加或減少約港幣27,000,000元(二零一六年：港幣14,000,000元)。



## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### 4.1.2 信貸風險

本集團之信貸風險來自應收貿易及其他應收賬款、應收按揭貸款、銀行存款、應收合營企業及聯營公司款項。

本集團的政策是確保物業、產品及服務銷售予有良好信用記錄的顧客。本集團定期檢討債務人及應收貸款的可收回金額，並於辨認出虧損後就呆壞賬作出撥備。

就來自物業銷售客戶的信貸風險，本集團通常於完成銷售交易前收取個別客戶的定金或分期付款。就應收按揭貸款的信貸風險，本集團在批核客戶貸款之前會對客戶進行信用評估，亦定期執行嚴格監測程序，對逾期未還清之款項進行審查。就來自物業租賃客戶的信貸風險，本集團也會預收租金及收取足夠的按金以彌補將來可能拖欠的租金。本集團會持續監察合營企業及聯營公司的可靠性。

此外，本集團於各結算日檢討各債務人的可收回金額，確保已就不可收回金額作出充份撥備。

流動資金的信貸風險有限，因為約81%（二零一六年：73%）資金存放於擁有高信貸評級的銀行（評級由Aa至A）。剩餘19%（二零一六年：27%）資金存放於不同國家的本地銀行，並由管理層密切監察，而資金並沒有集中於某一銀行。管理層並不預期該等銀行因不能履約而產生任何虧損。

#### 4.1.3 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能應付現有到期債項之風險。

本集團藉著對集團的整體資產、負債、貸款及承擔之流動性架構維持審慎比率以計量和監管其流動資金。本集團定期編製現金流量估算以評估資金需求。如需要，則會尋求資金以應付所需。

本集團亦保持穩健水平之流動資產，以確保有充裕之可動用流動現金，應付日常業務中任何突如其來之巨額現金需求。此外，亦設立備用信貸額以提供緊急流動資金支援。於二零一七年十二月三十一日，本集團未提取貸款額度約為港幣11億元（二零一六年：港幣118億元）。

如經濟環境不景，本集團備有多種應變方案，以緩和可能出現的對預計現金流的重大影響，包括調整物業發展的工程進度、成本控制及採取彈性定價以促進銷售。本集團根據對未來成本及收入的評估以釐定適當的策略。

## 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

## 4.1.3 流動資金風險(續)

以下載列本集團的財務負債的合約到期日，此乃根據本集團財務負債的未貼現現金流量(即利息及本金的最早支付日期)為基準制定。

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一七年十二月三十一日</b>					
借貸	1,205,306	3,174,152	14,362,437	—	18,741,895
擔保票據	44,730	44,730	1,067,729	—	1,157,189
以淨額結算的衍生金融工具	1,130	—	—	—	1,130
應付貿易賬款	1,749,118	—	—	—	1,749,118
其他應付賬款及應計費用	278,210	—	—	—	278,210
應付合營企業	824,220	—	—	—	824,220
應付聯營公司	415,839	—	—	—	415,839
<b>總額</b>	<b>4,518,553</b>	<b>3,218,882</b>	<b>15,430,166</b>	<b>—</b>	<b>23,167,601</b>
<b>二零一六年十二月三十一日</b>					
借貸	1,554,056	538,603	6,820,834	—	8,913,493
擔保票據	1,642,396	44,713	1,112,562	—	2,799,671
以淨額結算的衍生金融工具	5,500	3,687	—	—	9,187
以總額結算的衍生金融工具					
— 流入	(1,550,408)	—	—	—	(1,550,408)
— 流出	1,555,700	—	—	—	1,555,700
應付貿易賬款	1,236,333	—	—	—	1,236,333
其他應付賬款及應計費用	308,367	—	—	—	308,367
應付合營企業	559,343	—	—	—	559,343
應付聯營公司	218,034	—	—	—	218,034
應付非控制性權益	5,157	—	—	—	5,157
<b>總額</b>	<b>5,534,478</b>	<b>587,003</b>	<b>7,933,396</b>	<b>—</b>	<b>14,054,877</b>

註：

上述列表不包括本集團提供之擔保，原因為管理層認為有關履行擔保之可能性很低。

借貸及擔保票據之利息是按二零一七年及二零一六年十二月三十一日的借貸餘額計算。浮動利率的利息分別是按二零一七年及二零一六年十二月三十一日的現行利率估算。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.2 資本風險管理

本集團管理其資本確保本集團將可繼續營運，同時透過優化借貸及權益為股東帶來最大回報。

本公司之董事定期檢討資本架構。當中包括評估財務部預備的年度預算。財務部按項目部建議的項目工程計劃，並考慮資金需求，以預備年度預算。根據建議的年度預算，本公司董事評估資本成本及風險，並以支付股息、發行新股、發新債或歸還現時債項，以平衡資本結構。

與業內其他公司相同，本集團按負債比率基準監察資本，而負債比率乃按借貸淨額相比總權益計算。借貸淨額以總借貸(包括流動、非流動之借貸及擔保票據)減現金及銀行存款計算。

負債比率之計算如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
借貸總額	<b>18,478,850</b>	11,012,622
減：現金及銀行存款	<b>(5,848,809)</b>	(7,248,193)
借貸淨額	<b>12,630,041</b>	3,764,429
總權益	<b>37,016,687</b>	27,126,467
負債比率	<b>34%</b>	14%

### 4.3 公平值的估計

按公平值列賬的金融工具乃按下列公平值計量等級制度的級別而披露：

- 在活躍市場上相同資產或負債之市場報價(未經調整)(級別一)。
- 按可見的資產或負債市場價格(除級別一之市場報價外)，直接按價格或間接由價格引申(級別二)。
- 並非按資產或負債之可見市場價格，即按未可見的數據(級別三)。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### 4.3 公平值的估計(續)

##### (a) 級別一之金融工具

在活躍市場上買賣的金融工具之公平值乃依據結算日的市場報價列賬。當報價可隨時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買盤價。此等工具包括在級別一。在級別一的工具主要包括香港上市之可供出售之權益投資(附註22)。

##### (b) 級別二之金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴主體的特定估計。如計算金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入級別二。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入級別三。

用以估值金融工具的特定估值技術包括：

- 同類型工具的市場報價或交易商報價。
- 利率互換合同的公平值根據可觀察收益率曲線，按估計未來現金流量的現值計算。
- 遠期外匯合約的公平值利用資產負債表日期的遠期匯率釐定，而所得價值折算至現值。
- 其他技術，例如貼現現金流量分析，用以釐定其餘金融工具的公平值。

注意所有的公平值估計均列入級別二。

在級別二的工具包括按公平值透過損益列賬的財務資產(附註27)及衍生金融工具(附註34)。

於本年度，級別一及級別二的財務資產之間並無轉撥。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.3 公平值的估計(續)

長期借貸的公平值是按預期未來之付款額以現有市場利率貼現計算。

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值，包括非上市的匯集基金，是利用估值技術，以銀行提供的同類型市場價格來釐定價格。

到期日少於一年之財務資產及負債、合營公司及聯營企業結餘、應收賬款、投標預付款、銀行存款、應付賬款及借貸之現期部分的賬面值減估計信貸調整，假定接近其公平值。

以公平值等級制度計量之級別三內之投資物業之披露見附註18。

應收第一按揭貸款的公平值(附註23)參照財務機構的借貸利率按貼現現金流量分析技術釐定，並按公平值等級制度計量之級別三計量。

## 5 關鍵會計估計及判斷

編製本綜合財務報表過程中，本集團根據以往經驗及其他因素，包括預期日後在合理情況下相信會出現之事件，對所作之會計估算和判斷持續進行評估。本集團就未來作出估算和假設，按定義所得出之會計估算難免偏離實際結果。

對資產及負債之賬面值有重大調整之重大風險之估算及假設討論如下：

### (a) 投資物業之公平值

投資物業之公平值，由獨立專業估值師以公開市值基準測定。在作出判斷時，本集團所考慮包括：

- (i) 活躍市場中各種類型、條件或位置(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；
- (ii) 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
- (iii) 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，根據外來資料，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。



## 綜合財務報表附註

### 5 關鍵會計估計及判斷(續)

#### (a) 投資物業之公平值(續)

如無目前或近期價格可用，投資物業的公平值是用附註18所披露之評估技術決定。本集團考慮的假設主要為結算日當時的市場情況。

管理層估算公平值採用之主要假設是關於合約租金收款、預期將來的市場租金、保養條件及適合的貼現率。該等估算會定期以實際市場收益數據、本集團實際之成交及市場報告作比較。估算會由獨立專業估值師每年檢討。

#### (b) 發展物業的撥備

本集團根據有關物業的可變現性，估計可變現淨值，以評估興建中物業及可供銷售之已落成物業的賬面值，並根據過往經驗估計落成成本及根據當時市況估計銷售淨值。當有事件或情況改變而顯示賬面值未必可變現時，則作出撥備。評估需要應用判斷及估算。

#### (c) 現期及遞延稅項及土地增值稅

釐定稅項撥備時需要作出重要判斷。在日常業務過程中，有許多交易及計算所涉及的最終結果是不明確的。當該事項的最終稅項結果與最初記錄之數額有所不同時，該差額將影響財政期間內作出決定之現期稅項及遞延稅項撥備。

本集團須繳交中國內地的土地增值稅。然而，各地稅務機關在實施有關稅項方面是不明確及有所不同，因此，需要重大判斷以釐定土地增值稅的金額及其相關稅項撥備。本集團根據對稅務條例的了解作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額有所不同，而該等差異將影響財政期間內作出稅務撥備之決定。

當管理層認為將有未來應課稅溢利可應用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，關於若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產乃予以確認。實際應用結果可能有所不同。

#### (d) 以股份支付之款項

授出之認股權之公平值，由獨立專業估值師以認股權授出日根據多項假設而產生，包括波幅、認股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場既定條件之影響，一般代表估計認股權於授出日之最佳公平值。

## 5 關鍵會計估計及判斷(續)

### (e) 非財務資產減值

本集團於每個結算日測試沒有確定使用年期的資產是否出現減值。當有事情或情況改變而顯示其他資產之賬面值高於其可收回金額時，會作減值檢討。

資產或現金產生單位的可收回金額按照使用價值而釐定。此等計算需要利用估算，如貼現率、未來利潤及增長率。

### (f) 其他非流動資產及應收賬款之可收回性

本集團評估是否存在客觀證據顯示非流動資產及應收賬款已經發生減值，然後採用適用的貼現率，根據對未來現金流量金額和時間的估算，確認減值。上述非流動資產及應收賬款最終能否收回及最終收回現金流量的金額，將影響所需撥備之金額。

### (g) 營業額確認

本集團根據綜合財務報表附註3.23所披露之會計政策確認綜合財務報表附註7物業銷售之營業額。本集團需要判斷有否轉移擁有物業的重大風險與回報到買家及與交易相關的經濟利益有否流向本集團。為作出此判斷，本集團需要檢視交易之情況、買賣合約之條款及代價結算之狀況。

## 6 分部資料

本集團主要在香港、中國內地及新加坡從事物業發展及投資。根據本集團交予負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定之主要決策者之內部財務報告，業務分部包括物業發展及物業投資。本集團以董事會為主要決策者。

分部表現是扣除利息、稅項、折舊、攤銷及若干項目前之盈利(「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」)。若干項目包括其他營運收入／費用、其他淨收益、轉撥發展物業至投資物業之公平值收益及投資物業之公平值變動。「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」不包括合營企業及聯營公司之應佔業績。業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。其他代表企業活動之費用，包括中央庫務管理、酒店營運及行政職能。

## 綜合財務報表附註

## 6 分部資料(續)

分部資產主要包括物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權、遞延稅項資產、其他非流動資產、發展及投資物業、應收賬款及預付款、土地及投標預付款、按公平值透過損益列賬的財務資產、可收回稅項、現金及銀行存款及其他資產主要包括非流動投資、衍生金融工具、酒店物業、存貨及其他非營運之中央資產。分部負債主要包括應付賬款及應計費用、預售按金、應付合營企業及聯營公司、借貸、擔保票據、衍生金融工具、應付稅項及遞延稅項負債。其他負債包括非業務分部營運所產生之負債。

	物業發展			物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>						
營業額	5,399,461	5,324,044	—	463,630	106,752	11,293,887
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前 盈利	1,902,210	3,134,452	(3,101)	370,691	(205,825)	5,198,427
其他淨收入及支出／淨收益						(339,207)
折舊及攤銷						(31,430)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益				1,275,065		1,275,065
投資物業之公平值變動				458,631		458,631
財務費用						(20,353)
合營企業之應佔溢利／(虧損)	135,413	(3,983)				131,430
聯營公司之應佔溢利	62,764					62,764
除稅前溢利						6,735,327
稅項支出						(2,218,052)
本年度溢利						4,517,275
<b>二零一七年十二月三十一日</b>						
分部資產	19,334,857	20,824,513	149,506	12,911,490	—	53,220,366
其他資產	—	—	—	—	10,938,315	10,938,315
合營企業	6,766,148	471,233	—	—	—	7,237,381
聯營公司	1,110,657	—	—	—	—	1,110,657
總資產	27,211,662	21,295,746	149,506	12,911,490	10,938,315	72,506,719
總負債	17,583,923	15,489,392	648	2,356,300	59,769	35,490,032

## 6 分部資料(續)

	物業發展			物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
營業額	3,266,978	5,857,652	—	392,697	102,629	9,619,956
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前 盈利	895,050	3,086,042	(3,199)	346,765	(192,286)	4,132,372
其他淨收入及支出／淨收益						(348,416)
折舊及攤銷						(36,548)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益				345,936		345,936
投資物業之公平值變動				107,640		107,640
財務費用						(22,308)
合營企業之應佔溢利／(虧損)	102,854	(47)				102,807
聯營公司之應佔溢利	790,363					790,363
除稅前溢利						5,071,846
稅項支出						(1,845,715)
本年度溢利						3,226,131
二零一六年十二月三十一日						
分部資產	12,904,634	20,293,040	304,798	8,510,669	—	42,013,141
其他資產	—	—	—	—	6,182,735	6,182,735
合營企業	976,116	436	—	—	—	976,552
聯營公司	1,300,190	—	—	—	—	1,300,190
總資產	15,180,940	20,293,476	304,798	8,510,669	6,182,735	50,472,618
總負債	7,997,144	13,441,353	657	1,860,021	46,976	23,346,151
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
非流動資產增加	—	7,248	15	412	1,203	8,878
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
非流動資產增加	—	6,082	—	—	3,449	9,531

## 綜合財務報表附註

## 6 分部資料(續)

## 地區分部資料

本集團在三個(二零一六年：三個)主要地區從事業務，包括香港、中國內地及新加坡。

截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度之營業額及於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之非流動資產總額(合營企業、聯營公司、非流動投資、遞延稅項資產、衍生金融工具及其他非流動資產除外)按地區分佈如下：

營業額	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	5,468,814	3,311,283
中國內地	5,825,073	6,308,673
新加坡	—	—
	<b>11,293,887</b>	9,619,956

非流動資產	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	2,940,511	2,005,077
中國內地	10,121,355	6,746,487
新加坡	182	180
	<b>13,062,048</b>	8,751,744

## 7 營業額

營業額	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
物業銷售	10,723,505	9,124,630
租金收入	463,630	392,697
酒店營運	106,752	102,629
	<b>11,293,887</b>	9,619,956

## 8 轉撥發展物業至投資物業之公平值收益

此金額為發展物業轉撥至投資物業之公平值收益，為貫徹本集團提高經常性收入之策略。



## 9 財務費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
利息支出		
銀行借款、擔保票據、透支及其他	439,946	485,590
資本化作為興建中物業成本	(419,593)	(463,282)
	<b>20,353</b>	22,308

從一般借貸得來並用作物業發展之資金以年率介乎於1%至5% (二零一六年：1%至5%) 計入物業發展成本內。

## 10 除稅前溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
銀行利息收入	80,350	63,490
來自一合營企業之利息收入	8,867	—
按揭貸款及其他利息收入	7,154	1,845
來自非流動投資之股息收入	95,866	53,620
因附屬公司權益減少而在損益內確認之匯兌儲備	40,182	61,541
結算衍生金融工具收益淨額	—	12,403
衍生金融工具之公平值收益淨額	3,717	11,404
按公平值透過損益列賬的財務資產之公平值收益淨額	9,464	2,948
匯兌收益淨額	2,904	—
及已扣除：		
銷售物業成本	5,525,278	5,018,334
消耗／銷售存貨成本	20,869	20,874
銷售及推廣費用	581,026	537,160
折舊(扣除列於發展物業之資本化金額港幣288,000元 (二零一六年：港幣227,000元))	31,310	36,427
租賃土地及土地使用權之攤銷	120	121
本公司之核數師酬金		
審核服務	4,527	4,353
非審核服務	539	1,146
出售物業、機器及設備之虧損	56	42
土地及樓房之經營租賃租金	8,041	9,233
投資物業的支出		
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	32,322	13,947
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	7,692	3,489
結算衍生金融工具虧損淨額	7,680	—
匯兌虧損淨額	—	10,730

## 綜合財務報表附註

## 11 員工福利費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
員工成本包括董事酬金	391,061	341,699
退休金成本 — 界定供款計劃	23,685	22,254
給予董事及員工之認股權	8,668	7,721
	<b>423,414</b>	371,674
減：興建中物業之資本化金額	<b>(81,297)</b>	(72,099)
	<b>342,117</b>	299,575

本集團根據職業退休計劃條例及強積金條例，在香港設有兩種界定供款計劃。兩種計劃之所有資產由獨立基金管理，並與本集團之資產分開持有。強積金供款根據強積金條例執行，而職業退休計劃之供款則為僱員基本薪金之5%至10%（視乎有關僱員之服務年資而定）減去相關之強積金強制性供款。倘僱員在享有僱主供款利益之全數前退出職業退休計劃，所沒收之供款可用以扣減本集團向該計劃之供款。

本集團亦為其在中國內地員工根據各省及市政府法規而制訂之退休福利計劃供款，每月供款額為僱員基本工資之13%至20%，視乎當地規例而定。除以上供款外，集團沒有其他責任為僱員支付養老及退休福利金。

年內，減除沒收之供款港幣812,000元（二零一六年：港幣1,129,000元），於結算日並無餘額（二零一六年：港幣13,000元）可用作扣減未來的供款。

## 12 董事福利及權益

### (a) 董事酬金

姓名	(附註i)		(附註ii)				總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	其他福利的 估計金錢價值 (附註iii) 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利 計劃的供款 港幣千元	其他福利的 估計金錢價值 (附註iii) 港幣千元	
<b>二零一七年</b>							
呂志和	330	—	12,573	4,030	1,316	1,320	19,569
呂耀東	190	—	1,553	498	155	592	2,988
鄧呂慧瑜	190	—	6,863	2,200	686	1,320	11,259
呂耀華	190	—	9,331	2,991	933	1,320	14,765
陳有慶	190	73	—	—	—	—	263
葉樹林	440	73	—	—	—	—	513
鄭慕智	310	73	—	—	—	—	383
歐文柱	310	73	—	—	—	—	383
黃桂林	290	73	—	—	—	—	363
	<b>2,440</b>	<b>365</b>	<b>30,320</b>	<b>9,719</b>	<b>3,090</b>	<b>4,552</b>	<b>50,486</b>
<b>二零一六年</b>							
呂志和	300	—	12,089	1,453	1,267	1,344	16,453
呂耀東	160	—	1,493	180	149	624	2,606
鄧呂慧瑜	160	—	6,599	793	660	1,344	9,556
呂耀華	160	—	8,972	1,078	897	1,344	12,451
陳有慶	160	77	—	—	—	—	237
葉樹林	410	77	—	—	—	—	487
鄭慕智	211	77	—	—	—	—	288
歐文柱	280	77	—	—	—	—	357
黃桂林	260	77	—	—	—	—	337
潘宗光(iv)	162	—	—	—	—	—	162
	<b>2,263</b>	<b>385</b>	<b>29,153</b>	<b>3,504</b>	<b>2,973</b>	<b>4,656</b>	<b>42,934</b>

- (i) 該等金額指就某名人士擔任本公司或其附屬公司董事而提供服務所支付之酬金，或該名人士可就該等服務而收取之酬金。
- (ii) 該等金額指就某名人士從事有關管理本公司或其附屬公司事務之其他服務而所支付之酬金，或該名人士可就該等服務而收取之酬金。二零一七年支付之酌情花紅乃依二零一六年之表現及服務而發放。
- (iii) 其他福利指根據本公司之認股權計劃授予董事之認股權。其價值為該等認股權之公平值，根據本集團的會計政策，計入本年度損益表中。
- (iv) 於二零一五年七月三十一日辭任本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。

本年度及往年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

## 綜合財務報表附註

### 12 董事福利及權益(續)

#### (b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

本公司於一九九七年三月五日向香港政府就嘉安石礦有限公司(「嘉安」)於九龍大上托安達臣道石礦場進行採礦及礦場復修之合約提供擔保。嘉安為一間銀河娛樂集團有限公司之附屬公司，並該主要股東為由呂志和博士成立的酌情家族信託(「信託」)之受託人，呂氏家族成員包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生為該信託之受益人。於二零一七年七月三十一日，該合約內之礦場用地已交還予香港政府。根據本公司與Polymate Co., Ltd. (「Polymate」)分別於二零一四年十月二十七日及二零一七年八月二十三日所簽定的租賃框架協議，截至二零一七年十二月三十一日止年度已支付之年度租金總額為港幣11,338,000元(二零一六年：港幣15,850,000元)。Polymate亦為本公司主要股東之全資附屬公司，並該主要股東為該信託之受託人。

於二零一六年一月十五日，本公司之附屬公司與呂志和博士(本公司之主席兼董事總經理，並為本公司之主要股東)簽訂了四個住宅單位之四份買賣合同，總售價約為港幣13,883,000元。此等交易是按現行市場價格定價，並已於二零一七年一月完成。

除上述的合約及安排外，於年度終結或本年度內之任何時間，本公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有主要實質利益之其他重大交易、安排及合約(二零一六年：無)。

### 13 五位最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括三位(二零一六年：三位)董事。他們的薪酬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
薪金及其他酬金	34,109	33,973
退休金成本 — 界定供款計劃	3,290	3,236
酌情花紅	15,664	4,317
授出之認股權	4,345	4,464
	<b>57,408</b>	45,990

各人士的薪酬在以下範圍內：

	僱員人數	
	二零一七年	二零一六年
港幣3,000,001元 — 港幣3,500,000元	—	1
港幣4,000,001元 — 港幣4,500,000元	—	1
港幣5,000,001元 — 港幣5,500,000元	1	—
港幣6,000,001元 — 港幣6,500,000元	1	—
港幣9,500,001元 — 港幣10,000,000元	—	1
港幣11,000,001元 — 港幣11,500,000元	1	—
港幣12,000,001元 — 港幣12,500,000元	—	1
港幣14,500,001元 — 港幣15,000,000元	1	—
港幣16,000,001元 — 港幣16,500,000元	—	1
港幣19,500,001元 — 港幣20,000,000元	1	—
	<b>5</b>	5

### 14 稅項支出

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	261,175	75,288
中國內地		
— 所得稅	499,970	535,792
— 土地增值稅	1,036,103	1,198,433
海外稅項	141	53
往年度多撥備	(5,497)	(990)
遞延(附註35)	426,160	37,139
	<b>2,218,052</b>	1,845,715



## 綜合財務報表附註

## 14 稅項支出(續)

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依16.5%(二零一六年:16.5%)稅率提撥。中國內地及海外稅項乃按國家之現行稅率就本集團經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。本年度內沒有任何所得稅項計入其他全面收益中。

中國土地增值稅一般按土地價值的增值金額(即出售物業所得款項扣除包括土地使用權租金開支及所有房地產開發開支的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的適用遞進稅率徵收。此等稅項已計入損益表中列作稅項支出。

本集團除稅前溢利之稅項與採用適用稅率(即本集團營業所在國家之現行適用稅率之加權平均數)而計算之理論稅款有異,詳情如下:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利	6,735,327	5,071,846
合營企業之應佔溢利	(131,430)	(102,807)
聯營公司之應佔溢利	(62,764)	(790,363)
	<b>6,541,133</b>	4,178,676
按適用稅率計算之稅項	1,379,137	933,698
毋須課稅之收入	(86,586)	(57,343)
不可扣稅之支出	35,296	35,449
確認及使用先前未確認之稅務虧損	(19,160)	(42,736)
未確認之稅務虧損	30,066	18,974
可於所得稅計算中扣減之土地增值稅	(259,026)	(287,108)
往年度多撥備	(5,497)	(990)
	<b>1,074,230</b>	599,944
預扣所得稅	107,719	47,338
土地增值稅	1,036,103	1,198,433
稅項支出	<b>2,218,052</b>	1,845,715

## 15 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	<b>3,906,182</b>	3,181,996
	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	<b>3,047,517,000</b>	2,956,615,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 — 認股權	<b>9,339,000</b>	7,698,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>3,056,856,000</b>	2,964,313,000

## 16 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
中期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣5仙 (二零一六年：中期股息以股代息(附現金選擇)， 每股港幣5仙)	<b>151,147</b>	146,376
建議末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣13仙 (二零一六年：末期股息以股代息(附現金選擇)， 每股港幣13仙)	<b>397,762</b>	385,008
	<b>548,909</b>	531,384
股息以現金支付如下：		
中期	<b>33,447</b>	27,900
末期	—	116,933
	<b>33,447</b>	144,833

董事會建議派發二零一七年之末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣13仙(二零一六年：末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣13仙)。該股息將於截至二零一八年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

## 綜合財務報表附註

## 17 物業、機器及設備

	酒店物業 港幣千元	土地及樓房 港幣千元	廠場機器 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>					
二零一六年一月一日	417,897	176,527	30,235	122,349	747,008
匯兌率調整	(28,401)	(3,980)	(1,917)	(4,379)	(38,677)
添置	—	—	12	9,519	9,531
出售	—	—	—	(2,502)	(2,502)
二零一六年十二月三十一日	389,496	172,547	28,330	124,987	715,360
匯兌率調整	27,305	4,123	1,989	4,980	38,397
添置	—	—	77	8,801	8,878
出售	—	—	—	(1,160)	(1,160)
<b>二零一七年十二月三十一日</b>	<b>416,801</b>	<b>176,670</b>	<b>30,396</b>	<b>137,608</b>	<b>761,475</b>
<b>累積折舊</b>					
二零一六年一月一日	88,826	41,028	22,609	93,865	246,328
匯兌率調整	(6,427)	(687)	(1,558)	(3,056)	(11,728)
本年度折舊	18,943	3,092	2,988	11,631	36,654
出售	—	—	—	(2,254)	(2,254)
二零一六年十二月三十一日	101,342	43,433	24,039	100,186	269,000
匯兌率調整	7,722	807	1,697	3,639	13,865
本年度折舊	17,737	3,077	341	10,443	31,598
出售	—	—	—	(901)	(901)
<b>二零一七年十二月三十一日</b>	<b>126,801</b>	<b>47,317</b>	<b>26,077</b>	<b>113,367</b>	<b>313,562</b>
<b>賬面淨值</b>					
<b>二零一七年十二月三十一日</b>	<b>290,000</b>	<b>129,353</b>	<b>4,319</b>	<b>24,241</b>	<b>447,913</b>
二零一六年十二月三十一日	288,154	129,114	4,291	24,801	446,360

賬面值港幣129,353,000元(二零一六年：港幣417,268,000元，包括酒店物業)的土地及樓房已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。其他資產包括遊艇、傢俬及設備、物業裝修及汽車。

## 18 投資物業

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	總額 港幣千元
二零一六年一月一日	1,148,000	6,681,881	7,829,881
匯兌率調整	—	(428,546)	(428,546)
來自發展物業	436,164	—	436,164
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	345,936	—	345,936
公平值變動	(11,300)	118,940	107,640
二零一六年十二月三十一日	1,918,800	6,372,275	8,291,075
匯兌率調整	—	486,508	486,508
來自發展物業	288,453	1,799,719	2,088,172
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	385,647	889,418	1,275,065
公平值變動	264,100	194,531	458,631
<b>二零一七年十二月三十一日</b>	<b>2,857,000</b>	<b>9,742,451</b>	<b>12,599,451</b>

(a) 投資物業於二零一七年十二月三十一日由獨立專業估值師Cushman & Wakefield Limited, Savills Valuation and Professional Services Limited及Knight Frank Petty Limited採用公開市值基準重估。

(b) 賬面值港幣4,377,916,000元(二零一六年：港幣4,148,686,000元)的投資物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

### (c) 集團估值過程

本集團之投資物業於二零一七年十二月三十一日由持有相關專業資格及擁有估值投資物業之位置及地區之相關經驗的獨立專業估值師進行估值。所有投資物業之現有用途等同於最高及最好之用途。

本集團之財務部評估獨立估值師所作出之估值，並直接向本集團之高級管理層報告。與本集團之中期及年度報告日一致，管理層最少每六個月會與估值師討論估值過程及結果。財務部於每年結算日：

- 核實獨立估值報告的重大輸入數據；
- 與往年度之估值報告比較，評估物業估值的波動；
- 與獨立估值師進行討論。

## 綜合財務報表附註

## 18 投資物業(續)

## (d) 估值技術

**用未可見的重大數據之公平值計量**

已落成之住宅及商業物業之公平值一般以收益資本化方法釐定或在適合時以直接比較法釐定。收益資本化方法是採用以銷售交易之分析及估值師對現時投資者之要求或期望所詮釋而引申的適當資本化率，來資本化其淨收入及潛在可回復之收入。估值所採用之現時市場租金乃參照相關物業或其他同儕物業之近期租賃。

直接比較法是參照相關市場同儕物業售價，按照其關鍵特質(如：物業面積)進行調整。

於本年內，估值技術並無任何改變。

本集團之政策是於事件發生或導致轉撥之情況改變當日確認轉入及轉出公平值等級制度之各級別。

用未可見的重大數據計量已落成之住宅及商業物業以收益資本化方法釐定之公平值的資料如下：

	住宅物業		商業物業	
	香港	中國內地	香港	中國內地
<b>二零一七年</b>				
租值(港元/平方米/每月)	<b>414至664</b>	<b>253至370</b>	<b>269至1,615</b>	<b>34至736</b>
資本化率(%)	<b>2.00</b>	<b>3.50</b>	<b>3.25至6.00</b>	<b>5.50至9.25</b>
<b>二零一六年</b>				
租值(港元/平方米/每月)	不適用	310至343	264至1,615	61至671
資本化率(%)	不適用	3.50	3.25至6.00	5.65至9.00

註：二零一六年香港已落成之住宅物業之公平值以直接比較法釐定。

估值師參照相關物業或其他同儕物業之近期租賃估計現時市場租金。租金越低，公平值越低。

估值師參照所估值之物業的風險預測估計資本化率及貼現率。資本化率及貼現率越高，公平值越低。



## 19 租賃土地及土地使用權

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年初	14,309	15,904
匯兌率調整	495	(1,474)
本年度攤銷	(120)	(121)
年終	14,684	14,309

賬面值港幣3,607,000元(二零一六年：港幣14,309,000元)的租賃土地及土地使用權已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

## 20 合營企業

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應佔淨資產	1,281,963	848,903
應收合營企業之款項	5,955,418	127,649
	7,237,381	976,552

本集團應佔(非上市)合營企業之總資產、負債及業績如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產	8,697,412	1,151,565
負債	(7,415,449)	(302,662)
淨資產	1,281,963	848,903
營業額	300,445	371,462
除稅後溢利	131,430	102,807
其他全面收益	12,102	221
總全面收益	143,532	103,028
來自一合營企業之股息	—	80

列作非流動資產中之應收合營企業之款項為無抵押、無需於十二個月內償還及免息(除了金額為港幣163,737,000元(二零一六年：無)根據現行利率計算)。列作流動資產／負債中之應收／應付合營企業之款項為無抵押、免息及有通知還款條款。本集團沒有重大之單一合營企業。

## 綜合財務報表附註

### 20 合營企業(續)

本集團合營企業之資料，詳見附註43(b)。於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，概無任何涉及本集團於合營企業所持權益之承擔及或有負債。

所有合營企業為私人公司，其股份並無市場報價。

### 21 聯營公司

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應佔淨資產	<b>1,008,709</b>	1,220,865
應收聯營公司之款項	<b>98,274</b>	57,626
	<b>1,106,983</b>	1,278,491

本集團應佔(非上市)聯營公司之總資產、負債及業績如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產	<b>1,292,333</b>	1,597,721
負債	<b>(283,624)</b>	(376,856)
淨資產	<b>1,008,709</b>	1,220,865
營業額	<b>142,834</b>	2,578,373
除稅後溢利及總全面收益	<b>62,764</b>	790,363
來自聯營公司之股息	<b>274,920</b>	30,300

列作非流動資產中之應收聯營公司之款項為無抵押、無需於十二個月內償還及免息。列作流動資產／負債中之應收／應付聯營公司之款項為無抵押、免息及有通知還款條款。本集團沒有重大之單一聯營公司。

本集團聯營公司之資料，詳見附註43(c)。於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，概無任何涉及本集團於聯營公司所持權益之承擔及或有負債。

所有聯營公司為私人公司，其股份並無市場報價。

## 22 非流動投資

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
上市投資証券，公平值	10,187,750	5,491,961

上市投資証券分類為可供出售之財務資產，為本集團佔銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」）之3.8%（二零一六年：3.8%）權益。銀河娛樂在香港註冊及上市，主要從事娛樂、酒店、銷售、製造及分銷建築材料等業務。

## 23 其他非流動資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
維修按金	117,385	79,459
應收按揭貸款	467,807	51,412
其他應收款項	—	45,648
	585,192	176,519

按揭貸款是借予購買本集團物業之買方及以相關物業作第一或第二按揭之擔保。按揭貸款之現期部分金額為港幣11,028,000元（二零一六年：港幣2,940,000元），已包括於其他應收賬款內。應收按揭貸款中包括的第一按揭貸款為港幣161,423,000元（二零一六年：無）。本年內，本集團沒有就按揭貸款作出減值虧損（二零一六年：無）。

## 24 發展物業

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零一七年 港幣千元	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零一六年 港幣千元
租賃土地及土地使用權	2,219,167	18,664,444	20,883,611	1,990,249	12,332,696	14,322,945
發展成本	3,225,344	5,587,707	8,813,051	2,622,432	6,731,950	9,354,382
	5,444,511	24,252,151	29,696,662	4,612,681	19,064,646	23,677,327

賬面值港幣827,278,000元（二零一六年：港幣7,703,287,000元）的發展物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

於二零一七年十二月三十一日，興建中之發展物業為港幣14,639,367,000元（二零一六年：港幣11,341,101,000元）將不會於十二個月內落成。

## 綜合財務報表附註

## 25 應收賬款及預付款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收貿易賬款	1,274,660	623,531
其他應收賬款	251,894	186,942
預付款及其他按金	514,464	175,383
預付銷售稅項	77,913	203,533
	<b>2,118,931</b>	1,189,389

應收賬款及預付款所持有之貨幣單位如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港元	1,397,017	124,298
人民幣	721,257	1,064,304
新加坡元	657	787
	<b>2,118,931</b>	1,189,389

應收貿易賬款主要來自物業銷售及租金之應收款項。物業銷售之應收款項乃根據買賣合約訂立之條款而償付。租金在每個租賃到期日開始或之前支付。

本集團之應收貿易賬款扣除呆壞賬撥備後依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一個月內	1,260,808	487,811
二至三個月	11,741	84,045
四至六個月	408	39,980
六個月以上	1,703	11,695
	<b>1,274,660</b>	623,531

## 25 應收賬款及預付款(續)

本集團應收貿易賬款中賬面值港幣1,260,808,000元(二零一六年：港幣332,848,000元)之款項尚未到期並全數獲得履行，而餘下之港幣13,852,000元(二零一六年：港幣290,683,000元)之款項在信貸期過後仍未獲支付但並無減值。這些都是關於一定數目並無重大財務困難的獨立客戶，及根據以往經驗，其逾期款項均能收回。這些應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
三個月內	11,741	239,008
三個月以上	2,111	51,675
	<b>13,852</b>	290,683

本年內，本集團沒有應收貿易及其他應收賬款作出減值撥備(二零一六年：無)。於二零一七年十二月三十一日，沒有應收貿易及其他應收賬款減值(二零一六年：無)。

於二零一七年十二月三十一日，其他應收賬款包括金額為港幣89,377,000元(二零一六年：港幣98,804,000元)之應收借貸，此應收借貸為無抵押、免息、以人民幣為貨幣單位及還款期於結算日起少於一年。此應收借貸已全數獲得履行。本集團沒持有任何抵押品作擔保。

應收賬款及預付款之賬面值與其公平值相近。因本集團有眾多客戶，故應收貿易賬款並無集中的信貸風險。以上各項應收款於報告日面對之最大信貸風險是其公平值。

## 26 土地及投標預付款

金額包括用作物業發展的土地預付款為港幣1,226,658,000元(二零一六年：港幣505,000,000元)及投標預付款為港幣670,000,000元(二零一六年：港幣680,500,000元)。

## 27 按公平值透過損益列賬的財務資產

此金額為在中國內地以人民幣計值的非上市匯集基金。



## 綜合財務報表附註

## 28 現金及銀行存款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
超過三個月到期之短期銀行存款	—	72,666
結構性銀行存款	<b>358,895</b>	558,972
	<b>358,895</b>	631,638
銀行及庫存現金	<b>3,437,743</b>	4,118,234
短期及其他銀行存款	<b>2,052,171</b>	2,498,321
現金及現金等價物	<b>5,489,914</b>	6,616,555
現金及銀行存款	<b>5,848,809</b>	7,248,193

現金及銀行存款中包括港幣2,491,148,000元(二零一六年：港幣1,548,655,000元)已被抵押或在若干情況下須用於指定用途。

結構性銀行存款為保本存款，以人民幣為貨幣單位，固定到期日不超過三個月，利息年利率是根據一些息率及外幣匯率釐定，由4.40%至4.45%(二零一六年：3.1%至3.2%)。本集團利用結構性銀行存款，以增加利息收入。

短期及其他銀行存款之有效年息率為1.72%(二零一六年：1.43%)，此存款之平均日數為45日(二零一六年：46日)。

現金及銀行存款所持有之貨幣單位如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港元	<b>2,727,124</b>	2,105,196
人民幣	<b>2,972,051</b>	4,838,460
其他	<b>149,634</b>	304,537
	<b>5,848,809</b>	7,248,193

## 28 現金及銀行存款(續)

現金及銀行存款之信貸質素乃參考穆迪之信用評級如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
信用評級：		
Aa	2,660,000	1,295,351
A	2,085,143	3,986,560
Baa	264,789	103,569
其他	838,877	1,862,713
	<b>5,848,809</b>	7,248,193

## 29 股本

	二零一七年 每股面值港幣一角之股份		二零一六年 每股面值港幣一角之股份	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
法定：				
年初及年末	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及繳足：				
年初	2,956,748,603	295,674	2,839,597,270	283,959
行使認股權	13,771,000	1,377	300,000	30
發行代息股份	84,941,449	8,495	116,851,333	11,685
年末	<b>3,055,461,052</b>	<b>305,546</b>	2,956,748,603	295,674

本年內，因行使認股權而發行13,771,000股(二零一六年：300,000股)股份，其中港幣1,377,000元(二零一六年：港幣30,000元)及港幣52,930,000元(二零一六年：港幣813,000元)已分別入賬為股本及股份溢價，而港幣11,854,000元(二零一六年：港幣207,000元)則從認股權儲備中扣除。

## 綜合財務報表附註

## 30 認股權計劃

按照本公司之認股權計劃，可認購本公司股份之認股權授予本公司之董事、高級行政人員或僱員或其聯屬及其他合資格承受人。認股權之行使價以股份授出日期之收市價及授出日期前五個營業日的股份平均收市價，兩者之較高價釐定。每宗授出之認股權均收取港幣一元正為代價。除於二零零八年一月二十四日所授出的認股權外，所有其他認股權須受一年持有期限限制。董事會可決定認股權認購股份之期限，但該段期間不得超逾認股權授出日期起計十年。

本年度認股權之變動及其相關之每股加權平均行使價如下：

	二零一七年		二零一六年	
	平均行使價 港幣	認股權數目	平均行使價 港幣	認股權數目
年初	3.7257	61,010,000	4.0567	46,276,000
授予	4.7600	19,080,000	2.7960	16,978,000
已行使	3.0828	(13,771,000)	2.1200	(300,000)
已失效	4.5337	(3,363,000)	3.7333	(1,944,000)
年終	4.1367	62,956,000	3.7257	61,010,000
年終可行使	3.8662	43,906,000	4.0586	44,926,000

本年內，在行使時有關之加權平均股價為每股港幣4.595元(二零一六年：港幣3.513元)。

於二零一七年十二月三十一日尚未行使的認股權，其行使價分別由每股港幣2.12元至港幣4.76元(二零一六年：港幣2.12元至港幣4.636元)，而加權平均餘下合約年期為3.3年(二零一六年：3年)。

### 30 認股權計劃(續)

年終，尚未行使之認股權的行使期限及每股行使價如下：

行使期限	行使價 港幣	認股權數目	
		二零一七年	二零一六年
<b>董事</b>			
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	4.636	—	2,985,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	3.882	—	1,300,000
二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日	2.120	<b>3,758,000</b>	8,874,000
二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	4.610	<b>9,990,000</b>	9,990,000
二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	4.500	<b>10,200,000</b>	10,200,000
二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日	2.796	<b>10,340,000</b>	10,500,000
二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日	4.760	<b>10,800,000</b>	—
<b>僱員及其他</b>			
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	4.636	—	2,174,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	3.882	—	55,000
二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日	2.120	<b>60,000</b>	60,000
二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	4.610	<b>3,518,000</b>	4,258,000
二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	4.500	<b>4,510,000</b>	5,030,000
二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日	2.796	<b>1,530,000</b>	5,584,000
二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日	4.760	<b>8,250,000</b>	—
		<b>62,956,000</b>	61,010,000

本年授出之認股權的公平值是用Black-Scholes估值模式釐定為每認股權港幣0.91元(二零一六年：港幣0.48元)。對該模式輸入的重大數據為授出日期的股價為港幣4.76元(二零一六年：港幣2.61元)、授出認股權日期的行使價、預期波動幅度為35%(二零一六年：35%)、認股權的預計年期3.5年(二零一六年：3.5年)、預期派息率3.9%(二零一六年：3.3%)及無風險年利率0.968%(二零一六年：1.1%)。波動幅度乃按本公司授出日期前之相關期內所預期行使時間之股價變動分析計算。

## 綜合財務報表附註

## 31 儲備

	股份溢價 港幣千元	認股權儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	投資儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一七年一月一日</b>	<b>1,720,057</b>	<b>59,963</b>	<b>99,089</b>	<b>13</b>	<b>859</b>	<b>658</b>	<b>5,319,728</b>	<b>(966,259)</b>	<b>18,829,915</b>	<b>25,064,023</b>
<b>全面收益</b>										
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	3,906,182	3,906,182
<b>其他全面收益</b>										
來自換算之匯兌差額	—	—	—	—	—	46	—	1,168,273	—	1,168,319
合營企業產生之匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	12,102	—	12,102
因附屬公司權益減少而在損益內確認 之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	(40,182)	—	(40,182)
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	4,695,789	—	—	4,695,789
<b>與權益持有者之交易</b>										
認股權之公平值	—	8,668	—	—	—	—	—	—	—	8,668
已行使之認股權	52,930	(11,854)	—	—	—	—	—	—	—	41,076
已失效之認股權	—	(4,784)	—	—	—	—	—	—	4,784	—
發行代息股份	(8,495)	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,495)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	385,775	385,775
二零一六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(385,008)	(385,008)
二零一七年年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(151,147)	(151,147)
<b>二零一七年十二月三十一日</b>	<b>1,764,492</b>	<b>51,993</b>	<b>99,089</b>	<b>13</b>	<b>859</b>	<b>704</b>	<b>10,015,517</b>	<b>173,934</b>	<b>22,590,501</b>	<b>34,697,102</b>
<b>二零一六年一月一日</b>	<b>1,730,929</b>	<b>53,704</b>	<b>99,089</b>	<b>13</b>	<b>859</b>	<b>702</b>	<b>3,800,502</b>	<b>118,270</b>	<b>15,737,146</b>	<b>21,541,214</b>
<b>全面收益</b>										
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	3,181,996	3,181,996
<b>其他全面收益</b>										
來自換算之匯兌差額	—	—	—	—	—	(44)	—	(1,023,209)	—	(1,023,253)
合營企業產生之匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	221	—	221
因附屬公司權益減少而在損益內確認 之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	(61,541)	—	(61,541)
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	1,519,226	—	—	1,519,226
<b>與權益持有者之交易</b>										
認股權之公平值	—	7,721	—	—	—	—	—	—	—	7,721
已行使之認股權	813	(207)	—	—	—	—	—	—	—	606
已失效之認股權	—	(1,255)	—	—	—	—	—	—	1,255	—
發行代息股份	(11,685)	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,685)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	396,670	396,670
二零一五年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(340,776)	(340,776)
二零一六年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(146,376)	(146,376)
<b>二零一六年十二月三十一日</b>	<b>1,720,057</b>	<b>59,963</b>	<b>99,089</b>	<b>13</b>	<b>859</b>	<b>658</b>	<b>5,319,728</b>	<b>(966,259)</b>	<b>18,829,915</b>	<b>25,064,023</b>



## 32 借貸

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
長期銀行借款		
有抵押	297,882	2,217,148
沒有抵押	16,882,105	5,783,912
	17,179,987	8,001,060
短期銀行借款		
有抵押	300,000	300,000
列為流動負債之現期部分	17,479,987 (811,587)	8,301,060 (1,366,069)
	16,668,400	6,934,991

銀行借款的到期日如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	811,587	1,366,069
第二年	2,832,723	357,059
第三年至第五年	13,835,677	6,577,932
	17,479,987	8,301,060

根據現行市場利率計算，長期與短期銀行借款的賬面值與其公平值相近。有效息率約為2.0%（二零一六年：2.0%），並為公平值等級制度之級別二之內。

借貸所持有之貨幣單位如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港元	17,182,105	7,805,757
人民幣	297,882	495,303
	17,479,987	8,301,060

有抵押的銀行借貸是以土地及樓房、投資物業、租賃土地及土地使用權及發展物業作為擔保（附註17、18、19及24）。

## 綜合財務報表附註

## 33 擔保票據

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
擔保票據	998,863	2,711,562
列為流動負債之現期部分	—	(1,713,719)
	998,863	997,843

本公司全資附屬公司K. Wah International Financial Services Limited (「KWIFS」) 於二零一二年按面值100%發行本金總額200,000,000美元之五年期息票年利率5.375%之擔保票據並由本公司提供擔保。該票據已在香港聯合交易所有限公司上市。該票據已於年內全數償還。該票據於二零一六年十二月三十一日之公平值為港幣1,489,000,000元。

KWIFS於二零一二年，通過私募方式募集，按面值100%發行港幣150,000,000元之擔保票據。該票據之息票年利率按三個月香港銀行同業拆息加2.75%計算並由本公司提供擔保，為期五年。該票據已於年內全數償還。該票據於二零一六年十二月三十一日之賬面值與其公平值相近。

KWIFS於二零一四年，通過私募方式募集，按面值100%發行港幣1,000,000,000元之擔保票據。該票據之息票年利率按4.25%至4.73%計算並由本公司擔保，為期七年。該票據於二零一七年十二月三十一日之公平值為港幣1,047,000,000元(二零一六年：港幣1,013,000,000元)。

擔保票據之公平值是公平值等級制度之級別二之內。

## 34 衍生金融工具

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動資產 — 利率互換合同	—	938
非流動負債 — 利率互換合同	—	986
流動負債		
— 利率互換合同	615	—
— 遠期外匯合約	—	5,004
	615	5,004

於二零一六年十二月三十一日仍未結算的遠期外匯合約之設定本金金額為200,000,000美元。

於二零一七年十二月三十一日仍未結算的利率互換合同之設定本金金額為港幣800,000,000元(二零一六年：港幣950,000,000元)。

## 35 遞延稅項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
遞延稅項資產	119,663	79,431
遞延稅項負債	(2,147,108)	(1,574,946)
	<b>(2,027,445)</b>	(1,495,515)

當有法定權利可將遞延稅項資產與負債抵銷而遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。上述的資產／負債是已抵銷了有關的金額。

	加速折舊	公平值收益	附屬公司之		總額
	免稅額		未分配利潤	其他暫時差異	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一六年一月一日	(173,332)	(1,067,574)	(271,443)	(33,161)	(1,545,510)
匯兌率調整	11,653	67,051	11,488	(3,058)	87,134
(扣除)／入賬至損益表	(15,913)	(72,453)	55,728	(4,501)	(37,139)
二零一六年十二月三十一日	(177,592)	(1,072,976)	(204,227)	(40,720)	(1,495,515)
匯兌率調整	(12,999)	(80,812)	(14,517)	2,558	(105,770)
(扣除)／入賬至損益表	(15,763)	(356,473)	(102,075)	48,151	(426,160)
<b>二零一七年十二月三十一日</b>	<b>(206,354)</b>	<b>(1,510,261)</b>	<b>(320,819)</b>	<b>9,989</b>	<b>(2,027,445)</b>

除某些稅項虧損外，所有遞延稅項資產及負債預期於十二個月後收回或償付。

未用稅損港幣521,092,000元(二零一六年：港幣575,112,000元)所產生之遞延稅項資產港幣102,076,000元(二零一六年：港幣106,833,000元)並無在財務報表中確認。未用稅損為港幣331,787,000元(二零一六年：港幣434,644,000元)並無到期日，而其餘將於二零二二年(二零一六年：二零二一年)或以前之多個不同日期到期。

附屬公司投資之暫時差異所產生之遞延稅項負債為港幣6,575,000元(二零一六年：港幣3,285,000元)並無在財務報表中確認，因本集團認為可以控制暫時差異撥回之時間以及暫時差異有可能在可見未來不會撥回。

## 綜合財務報表附註

## 36 應付賬款及應計費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付貿易賬款	1,749,118	1,236,333
其他應付賬款	65,871	61,298
應付非控制性權益之款項	—	5,157
應計營運費用	212,339	247,069
已收租金及其他按金	185,867	148,958
	<b>2,213,195</b>	1,698,815

應付非控制性權益之款項為無抵押，免息及無固定還款期。

應付賬款及應計費用所持有之貨幣單位如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港元	661,198	327,384
人民幣	1,551,495	1,370,884
新加坡元	502	547
	<b>2,213,195</b>	1,698,815

應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相近。

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一個月內	1,738,121	1,230,376
二至三個月	3,879	3,125
四至六個月	1,878	401
六個月以上	5,240	2,431
	<b>1,749,118</b>	1,236,333

## 37 綜合現金流量表附註

## (a) 除稅前溢利與(用於)／來自經營業務之現金對賬表

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利	6,735,327	5,071,846
合營企業之應佔溢利	(131,430)	(102,807)
聯營公司之應佔溢利	(62,764)	(790,363)
財務費用	20,353	22,308
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	(1,275,065)	(345,936)
投資物業之公平值變動	(458,631)	(107,640)
物業、機器及設備之折舊	31,310	36,427
租賃土地及土地使用權之攤銷	120	121
利息收入	(89,217)	(65,335)
出售物業、機器及設備之虧損	56	42
授出認股權之公平值	8,668	7,721
股息收入	(95,866)	(53,620)
結算衍生金融工具虧損／(收益)淨額	7,680	(12,403)
衍生金融工具之公平值收益淨額	(3,717)	(11,404)
按公平值透過損益列賬的財務資產之公平值收益淨額	(9,464)	(2,948)
因附屬公司權益減少而在損益內確認之匯兌儲備	(40,182)	(61,541)
營運資產變動前之經營溢利	4,637,178	3,584,468
發展物業之(增加)／減少	(6,743,699)	1,824,900
土地及投標預付款之增加	(653,521)	(1,160,500)
應收賬款及預付款之(增加)／減少	(858,929)	308,571
應收非控制性權益之款項之減少	—	8,636
存貨之(增加)／減少	(1,935)	625
其他非流動資產之增加	(411,527)	(98,659)
預售按金之增加	1,744,291	638,516
應付賬款及應計費用之增加	355,347	354,666
(用於)／來自經營業務之現金	(1,932,795)	5,461,223



## 綜合財務報表附註

## 37 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 融資活動之負債之變動及償付期

	銀行借款		擔保票據		總額 港幣千元
	一年內 港幣千元	一年後 港幣千元	一年內 港幣千元	一年後 港幣千元	
二零一七年一月一日	1,366,069	6,934,991	1,713,719	997,843	11,012,622
匯兌率調整	1,007	20,318	5,252	—	26,577
新增	2,350,000	17,612,200	—	—	19,962,200
償還	(3,216,069)	(7,693,139)	(1,706,280)	—	(12,615,488)
重新分類	286,373	(286,373)	—	—	—
非現金之變動	24,207	80,403	(12,691)	1,020	92,939
<b>二零一七年十二月三十一日</b>	<b>811,587</b>	<b>16,668,400</b>	<b>—</b>	<b>998,863</b>	<b>18,478,850</b>

## 38 承擔

## (a) 已簽約但未撥備

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
在以下方面之承擔：		
— 物業投資	—	—
— 物業發展	2,468,252	10,239,745
— 合營企業	6,989	5,618
	<b>2,475,241</b>	<b>10,245,363</b>

## (b) 經營租約承擔

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而須於下列期間支付之最低租金費用如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
第一年內	13,109	13,900
第二至第五年內	18,240	3,208
	<b>31,349</b>	<b>17,108</b>

## 38 承擔(續)

### (c) 經營租約收入

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而將於下列期間收取之最低租金收入如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
第一年內	444,737	373,587
第二至第五年內	625,037	553,998
五年後	166,833	116,203
	<b>1,236,607</b>	1,043,788

## 39 擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團已向銀行及財務機構之貸款額出具以下擔保：

	二零一七年		二零一六年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
合營企業	1,460,384	1,323,434	117,000	117,000
物業買家	1,240,998	1,240,998	1,473,448	1,473,448
	<b>2,701,382</b>	<b>2,564,432</b>	1,590,448	1,590,448

本集團就安排予本集團位於中國內地的物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。

於二零一七年十二月三十一日本公司已就若干附屬公司取得港幣17,779,000,000元(二零一六年：港幣18,513,000,000元)信貸額，向銀行出具擔保。其中已動用之信貸額為港幣16,990,000,000元(二零一六年：港幣7,517,000,000元)。

除上述以外，本公司就一集團佔有權益之公司與香港政府在一礦場用地合約之履行承擔，向香港政府出具擔保。於二零一七年七月三十一日，該合約內之工程已完成，其合約內之礦場用地亦已交還予香港政府。

## 綜合財務報表附註

## 40 有關連人士交易

除於綜合財務報表中其他章節所披露外，本年度本集團與有關連人士於董事認為在本集團正常業務範圍內進行之重大交易摘錄如下：

- (a) 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
袍金	900	780
薪金及其他酬金	30,320	29,153
酌情花紅	9,719	3,504
退休成本 — 界定供款計劃	3,090	2,973
認股權	4,552	4,656
	<b>48,581</b>	41,066

- (b) 根據與一集團佔有權益之公司租務協議條款所收取租金收入為港幣1,411,000元(二零一六年：港幣1,410,000元)。
- (c) 根據與集團之關連公司租賃框架協議條款所支付租金費用為港幣11,338,000元(二零一六年：港幣15,850,000元)。
- (d) 於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本公司就一集團佔有權益之公司在太上托安達臣道石礦場之採礦及礦場復修合約，向香港政府出具擔保。於二零一七年七月三十一日，該合約內之工程已完成，其合約內之礦場用地亦已交還予香港政府。
- (e) 於二零一六年一月十五日，本公司之附屬公司與呂志和博士(本公司之主席兼董事總經理，並為本公司之主要股東)簽訂了四個住宅單位之四份買賣合同，總售價約為港幣13,883,000元。此等交易是按現行市場價格定價，並已於二零一七年一月完成。

## 41 公司資產負債表及儲備之變動

### 公司資產負債表

二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
附屬公司	259,561	259,561
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	3,394,261	3,288,691
現金及銀行存款	1,127	101,524
	<b>3,395,388</b>	3,390,215
<b>總資產</b>	<b>3,654,949</b>	3,649,776
<b>權益</b>		
股本	305,546	295,674
儲備(附註a)	3,346,612	3,351,072
股東權益	<b>3,652,158</b>	3,646,746
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	2,791	3,030
<b>總權益及負債</b>	<b>3,654,949</b>	3,649,776
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,392,597</b>	3,387,185
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,652,158</b>	3,646,746

呂志和  
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜  
執行董事

## 綜合財務報表附註

## 41 公司資產負債表及儲備之變動(續)

## (a) 公司儲備之變動

	股份溢價 港幣千元	認股權儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
二零一七年一月一日	1,720,057	59,963	213,560	13	1,357,479	3,351,072
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	—	—	104,671	104,671
<b>與權益持有者之交易</b>						
認股權之公平值	—	8,668	—	—	—	8,668
已行使之認股權	52,930	(11,854)	—	—	—	41,076
已失效之認股權	—	(4,784)	—	—	4,784	—
發行代息股份	(8,495)	—	—	—	—	(8,495)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	385,775	385,775
二零一六年末期股息	—	—	—	—	(385,008)	(385,008)
二零一七年中期股息	—	—	—	—	(151,147)	(151,147)
二零一七年十二月三十一日	1,764,492	51,993	213,560	13	1,316,554	3,346,612
二零一六年一月一日	1,730,929	53,704	213,560	13	1,441,717	3,439,923
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	—	—	4,989	4,989
<b>與權益持有者之交易</b>						
認股權之公平值	—	7,721	—	—	—	7,721
已行使之認股權	813	(207)	—	—	—	606
已失效之認股權	—	(1,255)	—	—	1,255	—
發行代息股份	(11,685)	—	—	—	—	(11,685)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	396,670	396,670
二零一五年末期股息	—	—	—	—	(340,776)	(340,776)
二零一六年中期股息	—	—	—	—	(146,376)	(146,376)
二零一六年十二月三十一日	1,720,057	59,963	213,560	13	1,357,479	3,351,072



## 42 重大非控制性權益

以下為Choice Treasure Limited及其附屬公司之綜合財務資料概要，其非控制性權益對本集團而言屬重大。

### 綜合資產負債表概要

於二零一七年十二月三十一日

	港幣千元
流動 資產	2,566,094
負債	(1,534,422)
	1,031,672
非流動 資產	250,260
淨資產	1,281,932

### 綜合全面收益表概要

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	港幣千元
營業額	5,298,580
除稅後溢利及總全面收益	1,338,134
分配至非控制性權益之除稅後溢利及總全面收益	535,253

### 綜合現金流量表概要

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	港幣千元
來自經營業務之現金淨額	1,722,072
來自投資業務之現金淨額	3,067
用於融資業務之現金淨額	(1,481,455)
現金及現金等價物之增加淨額	243,684
於年度開始之現金及現金等價物	881,501
於年度終結之現金及現金等價物	1,125,185

## 綜合財務報表附註

## 43 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

## (a) 附屬公司

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團持有股權 百分比	主要業務
		股數	每股金額		
<b>本公司直接持有</b>					
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
Sutimar Enterprises Limited	香港	100	美元1	100	投資控股
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在香港註冊成立</b>					
世紀基業有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
志惠有限公司	香港	1,000	不適用	72	投資控股
華繼有限公司	新加坡	1,000	不適用	100	物業投資
彩虹日國際有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
龍星太平洋有限公司	香港	1	不適用	60	提供財政服務
集譽有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
天崎有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
承輝有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展及投資
興威投資有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
金達動力有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
存豐國際有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
雄合有限公司	香港	2	不適用	100	物業發展
盈莉有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
K. Wah Financial Services Limited	香港	2	不適用	100	提供財政服務
嘉華企業管理有限公司	香港	100	不適用	100	提供管理服務
嘉華項目管理服務有限公司	香港	2	不適用	100	提供管理服務
嘉華房產投資有限公司	香港	1,000	不適用	100	投資控股
嘉華石業(集團)有限公司	香港	439,463,724	不適用	100	投資控股
明帝有限公司	香港	2	不適用	100	物業發展
兆途投資有限公司	香港	2	不適用	100	物業發展
萬豐環球發展有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
麥世東方控股有限公司	香港	1,000	不適用	100	投資控股
美興亞洲有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
銘泰有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
新財有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
新晉亞洲有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展及投資
華控有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
寶力有限公司	香港	2	不適用	100	提供財政服務
勁濤有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
同沛有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
聯躍有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
宏徽投資有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
天寶遠東有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
聯廣有限公司	香港	2	不適用	100	物業投資
同住香港有限公司	香港	1	不適用	60	物業發展
宏途有限公司	香港	9,901,000	不適用	99.99	投資控股
澤原有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
耀廷有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
威晟有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
永威環球發展有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
華泰中國有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股

## 43 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

### (a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團持有股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
			美元		
Amazing Enterprises Limited	香港	10	1	100	投資控股
Bestfull Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Choice Treasure Limited	香港	10	1	60	投資控股
Greatest Smart Limited	香港	10	1	100	投資控股
Grow Ever Limited	香港	1	1	100	投資控股
K. Wah International Financial Services Limited	香港	10	1	100	提供財政服務
League Trend Limited	香港	1	1	100	投資控股
Leharne Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Million Link Group Limited	香港	1	1	100	投資控股
Ragon Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Select Vantage Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Top Ridge Management Limited	新加坡	10	1	100	物業投資

公司名稱	主要經營地區	註冊資本	本集團持有股權百分比	主要業務
<b>在中國內地註冊成立</b>				
<b>外商獨資企業</b>				
嘉華(中國)投資有限公司	上海	美元118,000,000	100	投資控股
上海嘉港城房地產開發經營有限公司	上海	美元13,000,000	100	物業投資
上海嘉申房地產開發經營有限公司	上海	美元126,000,000	100	物業發展及投資
上海嘉兆房地產開發經營有限公司	上海	美元119,500,000	100	物業發展及投資
上海嘉敏房地產開發經營有限公司	上海	美元110,230,000	100	物業發展及投資
上海嘉澤房地產開發經營有限公司	上海	人民幣800,000,000	100	物業發展
上海嘉爵房地產開發經營有限公司	上海	人民幣600,000,000	100	物業發展
上海嘉悅房地產開發經營有限公司	上海	人民幣700,000,000	100	物業發展及投資
上海嘉瑤置業有限公司	上海	人民幣280,000,000	100	物業投資
南京嘉耀房地產開發有限公司	南京	人民幣1,800,000,000	100	物業發展
南京嘉琛房地產開發有限公司	南京	人民幣1,360,000,000	100	物業發展
蘇州嘉兆房地產開發經營有限公司	蘇州	人民幣500,000,000	100	物業發展
廣州市嘉華花都置業有限公司	廣州	港元488,000,000	100	物業發展
廣州嘉揚房地產開發有限公司	廣州	港元300,000,000	100	物業發展
東莞廣裕房地產開發有限公司	東莞	港元911,000,000	100	物業發展及投資
江門市嘉豐房地產開發有限公司	江門	港元18,300,000	100	物業發展
江門市嘉瀚房地產開發有限公司	江門	港元2,400,000,000	100	物業發展

## 綜合財務報表附註

## 43 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

## (a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	註冊資本	本集團持有股權		主要業務
			百分比		
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在中國內地註冊成立(續)</b>					
<b>合作合營企業</b>					
廣州匯城房地產開發有限公司	廣州	港元600,000,000	99		物業發展
<b>合資經營企業</b>					
上海嘉匯達房地產開發經營有限公司	上海	美元20,000,000	69.6		物業投資
上海凱通文安建設開發有限公司	上海	人民幣234,000,000	53.61		物業發展
公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團持有股權	
		股數	每股金額	百分比	主要業務

## (b) 合營企業

**本公司間接持有****在香港註冊成立**

天霸國際有限公司	香港	1	不適用	35	物業發展
穎實有限公司	香港	2	不適用	50	物業發展
加耀發展有限公司	香港	1,000	不適用	22.5	投資控股
天基置業有限公司	香港	1	不適用	22.5	物業發展
泰達集團有限公司	香港	90	不適用	33 $\frac{1}{3}$	投資控股
宏鍵有限公司	香港	1	不適用	33 $\frac{1}{3}$	物業發展

**在英屬處女群島註冊成立**

Homeast Limited	香港	1,000	美元1	35	投資控股
-----------------	----	-------	-----	----	------

**在中國內地註冊成立**

		註冊資本			
南京弘威盛房地產開發有限公司	南京		人民幣765,000,000	33	物業發展

## (c) 聯營公司(註)

**本公司間接持有****在香港註冊成立**

唯邦有限公司	香港	1	不適用	15	物業發展
--------	----	---	-----	----	------

**在英屬處女群島註冊成立**

嘉榮投資有限公司	香港	1,000	美元1	15	投資控股
----------	----	-------	-----	----	------

註：由於本集團透過參與董事會，對上述公司的管理有重大影響力，雖只佔百分之十五股權，亦視為本集團之聯營公司。

# 集團主要物業

二零一七年十二月三十一日

	物業類型	樓面面積 平方米 (大約)	集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成日期
<b>投資及其他物業</b>						
<b>香港</b>						
嘉華國際中心 香港北角渣華道191號 二十八樓、二十九樓及三十樓	寫字樓	2,926	100	2106年	已落成	現有
J SENSES 香港灣仔莊士敦道 60, 60A-66號	商業	3,400	100	2054年	已落成	現有
Chantilly 香港肇輝台6號	住宅	5,100	100	2070年	已落成	現有
嘉悅 新界將軍澳至善街9號	商業	3,500	100	2062年	已落成	現有
<b>中國內地</b>						
上海嘉華中心 上海市徐匯區 淮海中路1010號	寫字樓	72,000	69.6	2047年	已落成	現有
尚臻靜安 上海市靜安區新開路1999弄	住宅	32,000	100	2072年	已落成	現有
尚臻徐匯 上海市徐匯區建國西路236號	住宅	26,000	100	2065年	部分落成	現有/2018年
尚臻金橋 上海市浦東新區金業路58弄	住宅	13,000	100	2083年	已落成	現有
嘉御里 上海市徐匯區建國西路236號	商業	8,000	100	2065年	已落成	現有
廣州花都皇冠假日酒店及寫字樓 廣州市花都區 新華鎮迎賓大道	酒店/ 寫字樓	45,000	100	2039年	已落成	現有
星際匯 東莞石龍鎮西湖區西湖中路111號	商業	9,600	100	2052年	已落成	現有
<b>發展物業</b>						
<b>香港</b>						
深灣9號 香港香港仔惠福道9號	住宅	1,100 <sup>(1)</sup>	35	2057年	已落成	現有
朗屏8號 新界元朗市擴業街8號	住宅	2,500 <sup>(1)</sup>	60	2063年	已落成	現有
嘉匯 九龍沐寧街7號	住宅	51,000	100	2064年	施工階段	2018年
嘉熙 新界大埔科進路16號	住宅	61,600	100	2065年	施工階段	2019年
九龍嘉林邊道2號	住宅	2,000	100	2047年	地基工程	2020年
新九龍內地段6566號， 啟德發展區第1K區2號	住宅	53,000	100	2067年	地基工程	2021年
香港半山寶珊道30號	住宅	3,700	50	2090年	籌劃階段	2021年或以後
元朗D.D.103號地段第1040號 錦上路站第一期物業發展	住宅	114,800	33 $\frac{1}{3}$	2067年	籌劃階段	2021年或以後
長沙灣新九龍內地段6549號	住宅	91,800	22.5	2067年	籌劃階段	2021年或以後

註1：有關物業的樓面面積已包括已經或將會刊載於個別售樓說明書中的所有可售單位之有蓋面積及其各自所分攤的公共面積。



## 集團主要物業

二零一七年十二月三十一日

	物業類型	樓面面積 平方米 (大約)	集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成日期
<b>發展物業(續)</b>						
<b>中國內地</b>						
嘉御庭 上海市徐匯區建國西路236號	住宅	一期至二期： 6,300 三期：43,000	100	2065年	一期至二期：已落成 三期：施工階段	一期至二期：現有 三期：2018年
嘉天匯 上海市靜安區新開路1999弄	住宅	2,000	100	2072年	已落成	現有
嘉濤灣 上海市青浦區朱家角B3、B4地塊	住宅／商業	71,000	100	2050年至 2080年	已落成	現有
嘉隴匯 上海市浦東新區金業路58弄	住宅	16,000	100	2083年	已落成	現有
上海市浦東區滌坊新村街道 地段7-7號E18單元	住宅	14,200	100	2084年	籌劃階段	2021年或以後
上海靜安區蘇河灣	寫字樓	20,000	53.61	2056年	施工階段	2020年
嘉譽山 南京市興賢路19號	住宅／商業	132,000	100	2054年至 2084年	施工階段	2018年
御瀾府 南京浦口區	住宅	98,500	33	2087年	施工階段	2019年
南京江寧區地段G89號	住宅／商業	49,700	100	2057年至 2087年	籌劃階段	2021年或以後
蘇州高新區42號地段	住宅	59,000	100	2088年	籌劃階段	2021年或以後
嘉爵園 廣州市花都區建設北路217號	住宅	6,400	100	2077年	已落成	現有
嘉匯城 廣州市花都區新華鎮	住宅／商業	一期至三期： 6,700 四期：34,000 西地塊：579,000	99	2034年至 2068年	一期至四期：已落成 西地塊：籌劃階段	一期至四期：現有 西地塊：2021年 或以後
嘉都匯 廣州市花都區新華鎮迎賓大道	住宅	7,300	100	2069年	已落成	現有
花都嘉華廣場 廣州市花都區新華鎮迎賓大道	寫字樓／ 商業	86,000	100	2039年	施工階段	2019年
星際灣第一、二期 東莞石龍鎮西湖區西湖中路111號	住宅	42,000	100	2082年	已落成	現有
星際灣第三期 東莞石龍鎮西湖區莞龍路北側	住宅／商業	34,000	100	2054年至 2084年	施工階段	2018年
江門江海區02號地段	住宅／商業	133,700	100	2057年至 2087年	籌劃階段	2021年或以後
江門江海區12號地段	住宅／商業	144,900	100	2057年至 2087年	籌劃階段	2021年或以後

The information materials, drawings and photos of the developments in Hong Kong (inclusive of the developments under construction) as provided in this Annual Report are for the purpose of the Annual Report of K. Wah International Holdings Limited ("KWIH") (please refer to the sales brochures for details of the respective developments) and are not and do not form part of any advertisements purporting to promote the sale of any residential property, and do not constitute and shall not be construed as constituting any offer, representation, warranty, covenant or contractual term whether expressed or implied (whether related to view or not). No publishing or transfer to any third party is allowed without the prior written consent of KWIH and the respective vendors as stated in the sales brochures of the respective developments ("Vendor"). KWIH and the respective Vendors shall not be liable for any reliance of these information, drawings and photos by any party for his/her decision on purchase of any residential property in the respective developments or otherwise.

All photos, images, drawings or sketches herein represent an artist's impression of the respective developments or the part of the respective developments concerned only. They are not drawn to scale and/or may have been edited and processed with computerized imaging techniques. In respect of any design concept drawings of the respective residential developments in these information materials, drawings and photos, they are products of computer renderings. Pipes, conduits, air-conditioners, grilles etc. which might exist on the external walls, flat roofs or roofs, etc. of the respective developments and the surrounding environment and buildings of the respective developments have been omitted. The renderings do not simulate or reflect the actual appearance and the surrounding environment of the respective developments. The design concept drawings do not simulate or reflect the view from any part of the respective developments and the present or future condition of the surrounding environment and buildings of the respective developments. The layout, partition, specifications, dimensions, colour, materials, fittings, finishes, appliances, furniture, household goods, display, decorations, shops, signs, clubhouse facilities, plant, landscaping, lighting features and lightings, etc. shown in the design concept drawings might be different from those, if any, to be actually provided in the respective developments. The respective Vendors reserve the right to alter the building plans. The building plans are subject to the final approvals of the relevant Government authorities. The respective Vendors reserve the right to alter or increase or reduce the number of clubhouse and recreational facilities. The provision of clubhouses and recreational facilities are subject to the terms and conditions of the agreements of sale and purchase and the final approvals of the relevant Government authorities. The opening time and use of different clubhouses and recreational facilities are subject to the relevant laws, land grant conditions, terms of the deed of mutual covenant and the actual conditions of the facilities.

本年報中關於香港的發展項目(包括在建中的發展項目)的資訊,繪圖及相片乃嘉華國際集團有限公司(「嘉華國際」)為其年報而提供的(該等發展項目的詳情請參閱該等發展項目的售樓說明書),其本意並非促銷任何住宅物業的廣告或組成廣告的部分,也不構成亦不得詮釋作構成任何不論明示或隱含之要約、陳述、保證、承諾或合約條款(不論與景觀是否有關)。未得嘉華國際及該等發展項目的售樓書中所列明的賣方(「賣方」)的書面同意不可向第三方發布或轉發。嘉華國際及各賣方對任何人士依賴本資訊、繪圖及相片而作出購買該等發展項目中的任何住宅物業或其他的決定不承擔任何責任。

本年報中所有相片有、圖像、繪圖及素描純屬畫家對各該等發展項目或該等發展項目相關部分之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及／或可能經過電腦修飾處理。該等發展項目資訊、繪圖及照片中的該等住宅物業發展項目設計概念圖乃電腦模擬效果。該等發展項目外牆、平台、天台等上可能存在之喉管、管線、冷氣機、格柵等及該等發展項目周邊地區環境及建築物並無顯示。設計概念圖並非模擬亦不反映該等發展項目任何部分之實際外觀或該等發展項目周邊地區環境。各設計概念圖非模擬亦不反映該等發展項目內任何部分的景觀及現在及將來的周邊地區環境及建築物等的狀況。各設計概念圖所示之布局、間隔、規格、尺寸、顏色、用料、裝置、裝修物料、設備、家具、家居用品、擺設、裝飾、商舖、招牌、會所設施、植物、園景、燈飾及照明裝置等可能會與該等發展項目所實際提供者(如有)不同。各賣方保留權利改動建築圖則。建築圖則以有關政府部門最後批准者為準。各賣方保留權利改動及增減會所及康樂設施。會所及康樂設施之提供以買賣合約條款及條件及有關政府部門最後批准者為準。不同會所及康樂設施之開放時間受相關法律、批地文件及公契條款及現場環境狀況限制。

