

與時創建
Building with the times



目錄

2	公司資料
3	摘要
4	財務摘要
6	物業組合
8	本集團之物業／項目位置
9	財務日誌
10	董事個人資料
14	主席報告
22	企業管治報告
37	董事會報告
53	獨立核數師報告
58	綜合損益表
60	綜合損益及其他全面收益表
61	綜合財務狀況表
63	綜合權益變動表
64	綜合現金流量表
66	綜合財務報表附註
143	詞彙

公司資料

董事

執行董事

呂榮梓先生 (主席)
呂聯樸先生 (總裁)

非執行董事

林成泰先生
呂聯勤先生

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生

審核委員會

梁學濂先生 (主席)
顏以福先生
鍾沛林先生

提名委員會

呂榮梓先生 (主席)
顏以福先生
梁學濂先生

薪酬委員會

鍾沛林先生 (主席)
呂榮梓先生
呂聯樸先生
顏以福先生
梁學濂先生

授權代表

呂聯樸先生
周小燕女士

公司秘書

周小燕女士

法律顧問

羅夏信律師事務所
孖士打律師行
康德明律師事務所

獨立核數師

德勤·關黃陳方會計師行

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
瑞士信貸銀行股份有限公司香港分行
渣打銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要營業地址

香港灣仔
告士打道一零八號
光大中心二十六樓
電話：(852) 2828 6363
傳真：(852) 2598 6861
電郵：info@seagroup.com.hk

香港股份登記分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東一八三號
合和中心二十二樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2528 3158

上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司之主板上市及買賣。

股份代號及買賣單位

251/2,000 股

網址

www.seagroup.com.hk

摘要

截至二零一七年十二月三十一日止年度

- 營業額[#]：港幣 627,600,000 元 (二零一六年：港幣 566,000,000 元)
- 股東應佔溢利：港幣 267,300,000 元 (二零一六年：港幣 684,300,000 元)
- 股東應佔本集團資產淨值：

	資產淨值總額 (港幣百萬元)	每股資產淨值 (港幣元)
賬面資產淨值	6,142.6	9.1
經調整資產淨值*	9,516.4	14.1

- 透過分派特別現金股息及重組 AGP 為股東釋放價值
- 首次發行之本金額為 200,000,000 美元息率為 4.5% 之三年期擔保票據，市場反應熱烈
- 分別以約港幣 1,500,000,000 元及約港幣 2,600,000,000 元收購壽臣山物業及蘇格蘭銀行位於倫敦之總部
- 夥拍多間發展商以港幣 17,000,000,000 元之價格投得西九龍之臨海住宅地段
- 於截至二零一七年十二月三十一日止年度後，進一步發行本金額為 150,000,000 美元息率為 4.875% 之五年期擔保票據



[#] 營業額包括持續經營及已終止業務

* 經調整至獨立物業估值師所釐定公平市值之酒店物業 (於賬目中按成本基準列賬)

財務摘要

五年財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
收益	627.6 ^{附註1}	566.0	732.7	668.5	884.2
扣除非控股權益前之年度溢利	268.0	571.9	1,463.2	703.6	524.8
非控股權益	(0.7)	112.4	(27.3)	(19.1)	(14.7)
本公司股東應佔年度溢利	267.3	684.3	1,435.9	684.5	510.1

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
資產總額	19,011.1	17,279.9	19,079.7	17,947.5	16,249.9
負債總額	(12,867.0)	(4,947.2)	(5,561.3)	(5,322.9)	(4,288.5)
非控股權益	(1.5)	(281.7)	(444.0)	(427.6)	(410.3)
本公司股東應佔權益	6,142.6	12,051.0	13,074.4	12,197.0	11,551.1

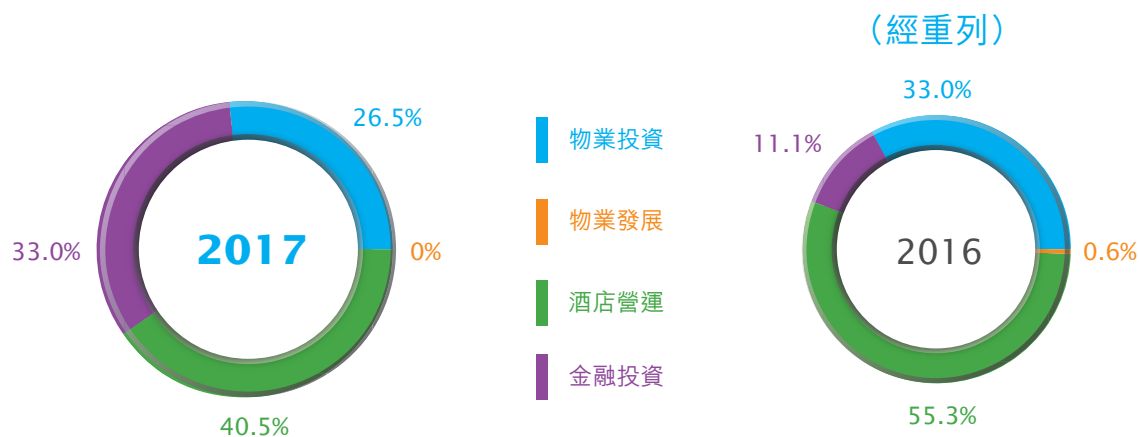
表現數據

	二零一七年 港幣元	二零一六年 港幣元	二零一五年 港幣元	二零一四年 港幣元	二零一三年 港幣元
按本公司股東應佔溢利計算之 每股基本盈利	0.39	1.01	2.09	1.00	0.76
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延 稅項)之每股基本盈利	0.37	1.13	0.70	0.15	0.39
宣派股息(每股) ^{附註2}	3.05	0.11	2.11	0.11	0.11
本公司股東應佔每股資產淨值	9.12	17.81	19.29	17.69	17.18

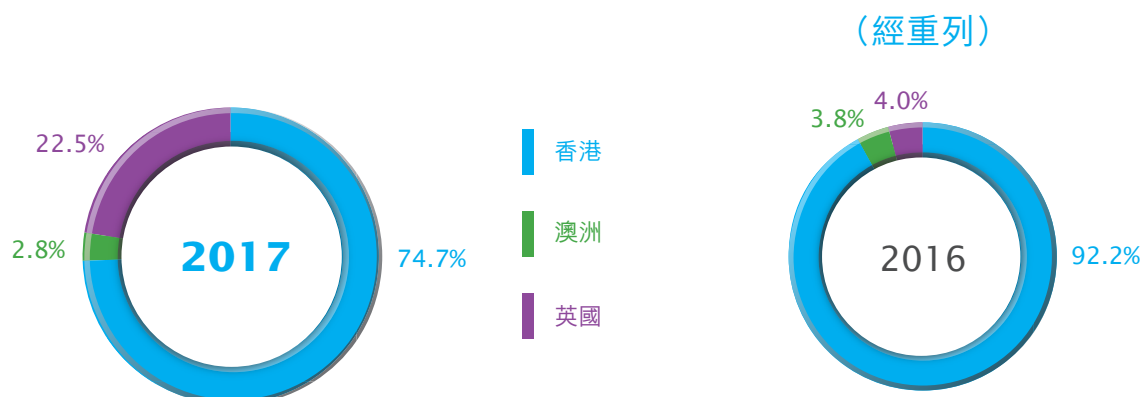
附註1：二零一七年之收益分別包括來自持續經營業務港幣576,500,000元及已終止業務港幣51,100,000元。

附註2：除了上述已宣派之現金股息，於二零一七年五月十五日透過實物分派方式完成分派特別非現金股息港幣3,883,800,000元。詳情請參閱綜合財務報表附註43。

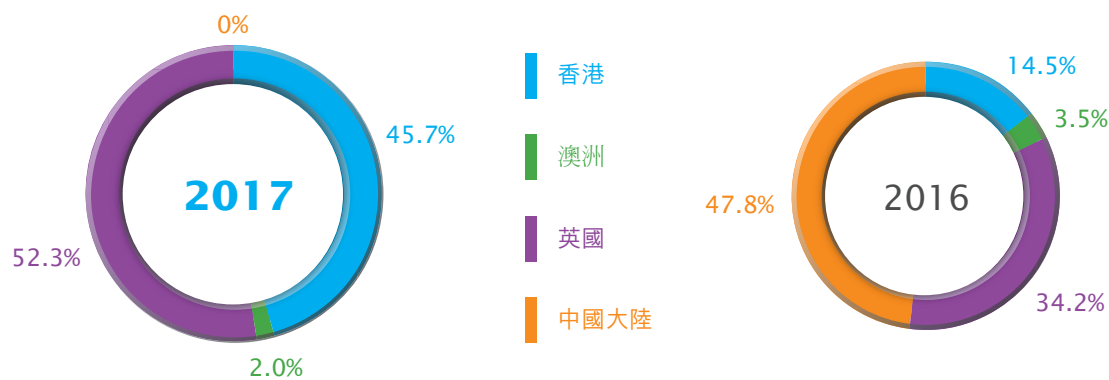
對外銷售之來自持續經營業務之分部收益



按物業之地理位置呈列來自持續經營業務之對外客戶之收益



按地區分部呈列之物業資產



物業組合

於二零一七年十二月三十一日

投資物業詳情

名稱	地點	地契屆滿	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益 (%)
香港					
壽臣山道東1號	壽臣山道東1號 1號屋、2號屋、7號屋、 8號屋、9號屋、10號屋、 11號屋、20號屋、 21號屋、22號屋及 23號屋	二零四七年六月三十日	住宅	11個住宅物業 (每個住宅物業 連同2個停車位)	100
澳洲					
Lizard Island Resort	Lizard Island Tropical North Queensland	二零五零年九月三十日	渡假式 酒店	10,500	100
英國					
John Sinclair House	16 Bernard Terrace, Edinburgh, Scotland	永久業權	寫字樓	2,991及53個 停車位	100
20 Moorgate, London, EC2R 6DA	20 Moorgate, London, EC2R 6DA, England	租賃	寫字樓	14,386.3	100
33 Old Broad Street, London	33-41 Old Broad Street and 1 to 6 Union Court London	永久業權	寫字樓	17,760	100

酒店大廈詳情

名稱	地點	地契屆滿	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益 (%)
香港					
香港銅鑼灣 皇冠假日酒店	銅鑼灣禮頓道8號	二零四九年十一月六日	酒店	14,945	100

物業組合

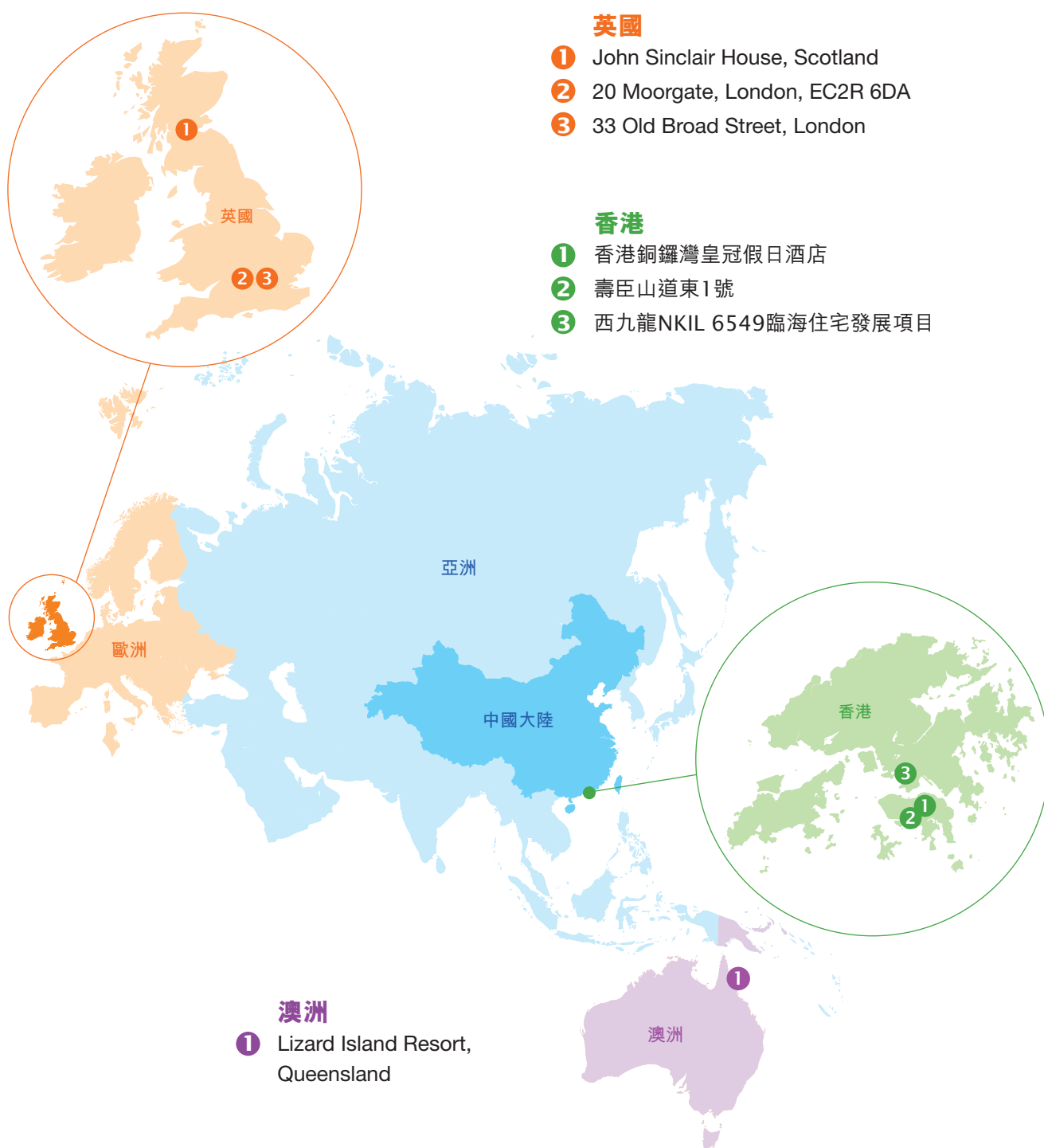
於二零一七年十二月三十一日

發展物業／發展中物業詳情

項目名稱	地點	完成階段	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益 (%)
香港					
西九龍NKIL 6549 臨海住宅發展項目	九龍興華街西對出 (新九龍內地段6549號)	籌劃階段	住宅	91,700	10



本集團之物業 / 項目位置



業績公佈

二零一七年度全年業績公佈 二零一八年三月二十八日(星期三)

二零一八年度中期業績公佈 二零一八年八月三十一日(星期五)或之前

暫停辦理股份過戶登記日期

為確定股東有權出席二零一八年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間 二零一八年五月二十一日(星期一)下午四時三十分

股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續 二零一八年五月二十三日(星期三)至
二零一八年五月二十九日(星期二)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期及時間 二零一八年五月二十三日(星期三)下午四時三十分

為確定股東有權享有建議之末期股息

提交過戶文件之截止時間 二零一八年六月六日(星期三)下午四時三十分

股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續 二零一八年六月七日(星期四)至
二零一八年六月十一日(星期一)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 二零一八年六月十一日(星期一)

股東週年大會

二零一八年股東週年大會 二零一八年五月二十九日(星期二)

末期股息

二零一七年末期股息之除淨日 二零一八年六月五日(星期二)

支付二零一七年末期股息 二零一八年六月二十一日(星期四)
(須待股東於二零一八年股東週年大會上批准)

董事個人資料

呂先生，現年七十一歲，於一九六九年加入本集團，為主席兼執行董事、提名委員會和執行委員會之主席及薪酬委員會成員。彼亦為本集團多間成員公司之董事。此外，彼為 NLI（本公司控股股東）及 JCS（NLI 之直屬控股公司）之董事。呂先生曾擔任 AGP（前倫敦證券交易所上市）之董事直至二零一七年十二月。彼擁有逾四十五年於香港及海外地產發展及投資經驗，以及管理貨倉及工廠業務之經驗。



呂先生為本集團創辦人呂超民先生之兒子，總裁兼執行董事呂聯樸先生及非執行董事呂聯勤先生之父親。

呂榮梓

主席
執行董事

呂先生，現年四十一歲，於一九九九年加入本集團，並於二零零三年十二月獲委任為執行董事及於二零一七年五月十五日獲委任為總裁。彼為執行委員會及薪酬委員會成員，並為本集團內多間公司之董事。此外，彼為 NLI（本公司控股股東）及 JCS（NLI 之直屬控股公司）之董事。呂先生曾擔任 AGP（前倫敦證券交易所上市）之董事直至二零一七年十二月。

呂先生為中國人民政治協商會議河南省委員會委員及曾擔任香港上市公司商會之副主席。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學學士學位。

呂先生為主席兼執行董事呂榮梓先生之兒子，以及非執行董事呂聯勤先生之胞弟。



呂聯樸

總裁
執行董事

林先生，現年七十一歲，於一九七三年加入本集團，並於二零零六年四月獲委任為非執行董事。彼於地產發展及投資事務方面擁有逾四十年之豐富經驗，現為本公司之主要全資附屬公司爪哇企業有限公司之總經理，以及本集團多間成員公司之董事。林先生曾擔任 AGP (前倫敦證券交易所上市) 之董事直至二零一七年十二月。



林成泰

非執行董事

呂先生，現年四十三歲，於一九九八年加入本集團，並於二零零三年十二月一日至二零一七年五月十四日擔任執行董事及於二零一七年五月十五日成為非執行董事。隨著呂先生職務轉變為非執行董事，彼不再為執行委員會成員。呂先生亦為本集團多間成員公司之董事。此外，彼為 NLI (本公司控股股東) 及 JCS (NLI 之直屬控股公司) 之董事。呂先生曾擔任 AGP (前倫敦證券交易所上市) 之董事直至二零一七年十二月。呂先生現為 Asian Growth Properties Co. Limited (一家私人投資控股公司) 之常務董事。

從二零零七年起，呂先生擔任中國人民政治協商會議四川省委員會委員及於二零一八年一月獲委任為常務委員。彼亦為中華全國工商業聯合會執行委員。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學文學士學位。

呂先生為主席兼執行董事呂榮梓先生之兒子，以及總裁及執行董事呂聯樸先生之胞兄。



呂聯勤

非執行董事

董事個人資料



顏先生，現年六十四歲，自一九九四年十二月以來出任獨立非執行董事及為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼亦為大洋有限公司（一家顏先生為股東之私人有限責任公司）之董事總經理，並擁有逾四十年國際貿易及製造業經驗。顏先生亦持有會計學文憑。

顏先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

顏以福

獨立非執行董事

梁先生，*FCPA (Aust.)*，*FCPA (Practising)*，*CPA (Macau)*，現年八十二歲，自一九九九年二月以來出任獨立非執行董事及為審核委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會成員。

梁先生為PKF大信梁學濂（香港）會計師事務所之創辦人及高級合夥人。彼為數間上市公司，即閩港控股有限公司、達利國際集團有限公司及鳳凰衛視控股有限公司之獨立非執行董事。梁先生於二零一七年九月退任長江製衣有限公司及YGM貿易有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均為香港上市公司。



梁學濂

獨立非執行董事

鍾先生，金紫荊星章、英女皇官佐勳章、太平紳士，現年七十七歲，自二零零四年九月以來出任獨立非執行董事及現時為香港執業律師。彼為薪酬委員會主席及審核委員會成員，亦為周生生集團國際有限公司之非執行董事及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均為香港上市公司。此外，鍾先生現時為眾多的地方組織、工商團體、職工會及法人團體的顧問。



鍾沛林

獨立非執行董事

主席報告



香港銅鑼灣皇冠假日酒店，香港

本人欣然向股東提呈本集團之二零一七年度綜合財務業績。

財務摘要

年內，本公司透過實施資產重新分派及實物分派進行重組。

於二零一七年三月三十一日，本公司與AGP訂立協議，據此，AGP之非中國資產（即若干銀行結存及現金、一項英國投資物業（20 Moorgate）、一項香港酒店物業（香港銅鑼灣皇冠假日酒店）及若干短期財務投資）已以買賣方式重新分配予本集團。於資產重新分派完成後，AGP之該等非中國資產由本公司間接全資持有，而AGP則繼續持有AGP之中國資產。資產重新分派已於二零一七年五月十五日完成。

於二零一七年五月十五日，本公司按本公司合資格股東當時各自在本公司之持股比例，透過實物分派方式向彼等分派本公司擁有之861,278,857股AGP股份（佔AGP已發行股本約97.17%）完成分派特別非現金股息。因此，於完成實物分派後，AGP集團不再為本公司之附屬公司，且本集團已終止其於中國之業務及營運（「已終止業務」）。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，持續經營業務之營業額達港幣576,400,000元(二零一六年：港幣414,200,000元)。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資收入。已終止業務之溢利為港幣227,600,000元(二零一六年：虧損港幣249,100,000元)。

本年度股東應佔溢利為港幣267,300,000元(二零一六年：港幣684,300,000元)，相等於每股基本盈利39.3港仙(二零一六年：101.0港仙)。於本年度，股東應佔溢利減少，乃主要由於去年出售光大中心(前稱為大新金融中心)之收益(約港幣797,400,000元)在扣減於實物分派後兌現匯兌儲備至損益(約港幣226,900,000元)後計入本年度之已終止業務溢利所致。

所公佈之股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估增值港幣16,900,000元(二零一六年：重估減值港幣78,000,000元)。倘不計算有關重估增值之影響，股東應佔本集團之溢利淨額為港幣250,400,000元(二零一六年：港幣762,300,000元)，相等於每股36.9港仙(二零一六年：112.5港仙)。

於二零一七年十二月三十一日，股東應佔本集團之權益為港幣6,142,600,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣12,051,000,000元)。於二零一七年十二月三十一日，股東應佔本集團之權益減少，乃主要由於在二零一七年五月十五日以實物分派方式派付之特別非現金股息及在二零一七年六月二十一日派付之特別現金股息每股港幣3.0元所致。於二零一七年十二月三十一日之股東應佔每股資產淨值為港幣9.12元，而於二零一六年十二月三十一日為港幣17.81元。

於年末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
持續經營業務		
香港	3,923.8	660.7
英國	4,495.2	1,555.5
澳洲	174.6	158.4
已終止業務		
中國大陸	—	2,174.0
總額	8,593.6	4,548.6

本集團之酒店物業以賬面值港幣626,200,000元按成本減累計折舊開支入賬，然而獨立專業市場估值其於二零一七年十二月三十一日之市值為港幣4,000,000,000元。為提供補充資料之用，倘本集團酒店物業之賬面值獲重列為其於二零一七年十二月三十一日之市值，經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及股東應佔每股資產淨值將分別為港幣11,967,400,000元、港幣9,516,000,000元及港幣14.1元。

主席報告

股息

董事會決議，於二零一八年股東週年大會向股東建議批准派發截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙(二零一六年：6港仙)予於二零一八年六月十一日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。預期有關股息支票將於二零一八年六月二十一日(星期四)或之前寄出。

本公司於二零一七年三月二十九日宣派每股港幣3元之特別現金股息，並已於二零一七年六月二十一日派付予股東。

於二零一七年五月十五日，本公司按本公司合資格股東當時各自在本公司之持股比例，透過實物分派方式向彼等分派本公司擁有之861,278,857股AGP股份(佔AGP已發行股本約97.17%)完成分派特別非現金股息，基準為每持有1,000股本公司股份獲分派1,268股AGP股份。

連同已派付之中期股息每股2港仙(二零一六年：5港仙)，本年度之股息總額包括現金股息每股港幣3.05元(二零一六年：11港仙)及特別非現金股息(二零一六年：無)。

業務回顧

物業投資及發展

於完成重組後，本集團繼續重點推進物業發展及物業投資項目。然而，本集團並不承諾將其活動範圍僅限於中國境外或僅限於物業相關之發展及投資。本集團之策略乃由董事會經考慮市場機會、本集團之財務資源及其核心競爭力後作出。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。目前，本集團之核心項目主要包括位於香港之一項住宅項目(壽臣山道東1號)、一個合營住宅發展項目(香港西九龍臨海)、位於英國倫敦之兩項投資物業(20 Moorgate 及 33 Old Broad Street)以及位於澳洲之一項投資物業(Lizard Island)。



西九龍NKIL 6549臨海
住宅發展項目，香港

香港

於二零一七年五月四日，本集團與數名獨立第三方訂立數份協議，以收購目標公司（其擁有多項住宅物業，即香港壽臣山道東1號之11間房屋）之全部已發行股本，總物業價值約為港幣1,528,000,000元。該收購事項已於二零一七年六月十三日完成。

於二零一七年十一月十五日，本集團（夥拍本港多間知名地產發展商）以港幣17,000,000,000元之價格投得西九龍興華街西對出之臨海住宅地段。



壽臣山道東1號，香港

英國

於二零一六年，本集團已收購位於倫敦EC2R 6DA，20 Moorgate之物業，總代價約為154,000,000英鎊。該樓宇由一幢辦公大樓及一間零售店舖組成，有關租約分別將於二零二七年及二零三九年屆滿。

於二零一七年五月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以收購目標公司（其擁有位於英國倫敦33 Old Broad Street之一幢辦公大樓）之全部已發行股本，總代價約為258,000,000英鎊（約港幣2,600,000,000元）。該收購事項已於二零一七年七月十七日完成。

年內，英國物業投資項目產生之營業額為港幣130,000,000元（二零一六年：港幣17,000,000元）。



Lizard Island Resort, Queensland

澳洲

位於澳洲之物業已轉租予 Delaware North Lizard Island，並由其作為一間豪華度假酒店進行營運。該轉租包括基本租金及營業額租金，並將於二零三三年屆滿。

年內，該物業產生之營業額為港幣16,000,000元（二零一六年：港幣16,000,000元）。

主席報告



香港銅鑼灣皇冠假日酒店，香港

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並由洲際酒店集團管理。該酒店業績較二零一六年有所提升。該酒店將致力於進一步擴大市場佔有率，並於充滿挑戰的市況下提升資產管理。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一七年一月，本集團已發行本金額為200,000,000美元並於二零二零年一月十九日到期之擔保票據（「二零一七年票據」）。於到期日後，二零一七年票據應按其本金額付款。二零一七年票據將按年利率4.5%計息，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之總定期存款、銀行結存及現金為港幣5,769,600,000元（二零一六年：港幣10,537,800,000元）、可供出售投資為港幣4,492,800,000元（二零一六年：港幣1,514,600,000元）及未動用融資額為港幣983,800,000元（二零一六年：港幣687,400,000元）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及二零一七年票據分別為港幣11,067,300,000元（二零一六年：港幣4,290,700,000元）及港幣1,553,300,000元（二零一六年：無）。於扣除銀行結存及現金及可供出售投資後，本集團錄得淨債務港幣2,358,200,000元，資產與負債比率為19.7%（即按淨債務與經調整之物業資產總值（當中酒店物業經調整至其公平市值港幣4,000,000,000元）之百分比），而於二零一六年十二月三十一日則錄得淨現金港幣7,761,700,000元。

金融投資

金融投資主要指本集團所持有定期存款、權益及債券投資賺取之回報。有關金融投資表現之進一步資料可參閱綜合財務報表附註6及24。

於二零一七年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸（包括二零一七年票據）之到期日如下：

	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	6,319.9	2,189.6
一至兩年	130.4	99.5
三至五年	6,215.8	1,965.5
五年後	—	53.8
	12,666.1	4,308.4
減：未攤銷前端費用 二零一七年票據之發行開支	(45.5)	(17.7)
	12,620.6	4,290.7

於呈報期末後，本集團已發行本金額為150,000,000美元並於二零二三年一月十九日到期之擔保票據（「二零一八年票據」）。於到期日後，二零一八年票據應按其本金額付款。

二零一八年票據將自二零一八年一月十九日（包括該日）起按年利率4.875%計息，直至二零二三年一月十九日為止，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零一七年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣8,138,600,000元（二零一六年：香港及中國大陸港幣3,223,500,000元），包括已抵押銀行貸款港幣6,428,600,000元（二零一六年：港幣2,423,500,000元）及無抵押銀行貸款港幣1,710,000,000元（二零一六年：港幣800,000,000元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣2,154,200,000元之物業（二零一六年：港幣1,998,700,000元）、上市債務證券港幣3,983,500,000元（二零一六年：港幣882,100,000元）及已抵押現金港幣1,517,900,000元（二零一六年：港幣533,100,000元）抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一七年十二月三十一日賬面總值為港幣4,669,800,000元（二零一六年：港幣1,713,900,000元）之投資物業及已抵押現金港幣15,900,000元（二零一六年：無）作抵押，以取得銀行貸款港幣2,964,800,000元（二零一六年：港幣1,067,100,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一七年十二月三十一日，本集團所有借貸（二零一七年票據除外）乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

本集團之金融投資政策為增加理財回報。本集團以建立多元化組合為目標，其包含具有良好信貸評級之高流通性投資。本集團將持續密切監察金融投資之表現，從而維持健康之資本架構及穩健之財務狀況。

主席報告

員工及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數為240名(二零一六年：301名僱員)。於完成重組後，11名僱員從本公司調任至AGP。截至二零一七年十二月三十一日止年度之僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣149,100,000元(二零一六年：港幣156,500,000元)。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員(包括本公司董事)授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並安排高級管理層參與。

展望

由於投資、製造及貿易持續表現復蘇，全球經濟於二零一七年錄得合理增長。加上受惠於美國稅改、歐洲各國推行貨幣刺激政策以及穩固內需，此升勢很可能將於二零一八年持續。然而，美國加息、英國脫歐影響及中國貨幣政策等方面依然充滿不明朗因素，這可能會對潛在的經濟增長構成限制。

隨著宏觀經濟狀況好轉，中國大陸於二零一七年的經濟增長速度亦超乎預期，當中主要受到出口業增長強勁及物業市場反彈帶動。由於中央政府持續管控貨幣並實施限制政策以削弱人民幣之增長勢頭，預期中國大陸經濟將因此於二零一八年稍為放緩。考慮到美元加息及減稅導致美元走弱，預料人民幣匯率將會靠穩。

受惠於本地需求殷切、出口貿易強勁及失業率偏低，香港經濟於二零一七年錄得溫和增長。展望未來，最近公佈之短期紓困措施、資本開支預算以及粵港澳大灣區發展計劃帶來之機遇均將會為經濟持續增長提供有力支持。然而，近年來地產業之樓價及租金屢創新高，帶來之潛在風險可能會使經濟增長趨勢放緩。

儘管政府不斷推出樓市降溫措施，市場態度仍維持不變，買家更持續推動香港樓價上升，導致住宅市場之表現驕人。本集團對物業市場前景抱持審慎態度，並將持續在土地及物業收購方面尋求合理機遇。



33 Old Broad Street, London

辦公室市場方面，由於中國企業迅速發展以及經濟正處於擴張週期，辦公室租金於二零一七年穩定上升，並預料將於短期內維持升勢。不少辦公室租戶可能將於二零一八年尋求搬遷至維港對岸，這或會使港島之租金稍為平緩，同時帶動九龍半島之租金上升。

入境旅遊乃香港酒店業務之重要一環。旅客人數經歷連續兩年下跌後回升，加上政府推行之持續宣傳措施，香港酒店業似乎經已回穩。在全球經濟復蘇支持下，本集團確信酒店業及香港銅鑼灣皇冠假日酒店將持續為旅客提供優質之增值服務。

英國方面，英國脫歐依然充滿不明朗因素，這限制了英國經濟順應全球之增長趨勢。預料倫敦經濟增長將於二零一八年暫緩，從而使其回復與英國其他地區之平均水平看齊。儘管如此，鑒於倫敦作為國際金融中心之地位，當地質素優越樓宇之租金及價格仍會高企。憑藉已獲取之長期租約，本集團於該區之投資回報將可持續。

展望未來，本集團將繼續物色可提升收益率之投資機遇，藉此提高盈利並加強我們的物業組合。本集團之常規業務、物業租賃及酒店會持續貢獻穩定之收入來源，從而讓我們秉承本身的增長策略，應對不斷轉變之經濟環境。

呂榮梓
主席

香港，二零一八年三月二十八日

企業管治報告

本公司認同良好之企業管治對本公司發展之重要性，並盡最大努力識別、制定、建立及加強適合本公司需要之企業管治常規。董事會考慮本集團之業務規模及性質後，定期檢討本公司之企業管治常規，以滿足股東不斷提高之期望及遵守日益嚴格之監管規定。

企業管治常規

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，除下文披露之偏離者外，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之所有守則條文及應用其原則。誠如本公司二零一六年年報之企業管治報告所述，主席呂榮梓先生亦擔任常務董事職務，負責監督管理層及本集團之業務。於二零一七年五月完成重組後，主席與總裁之角色經已區分及於二零一七年五月十五日起分別由呂榮梓先生及呂聯樸先生擔任。

企業管治守則	偏離及原因
A.4.1 非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。	除呂聯勤先生於二零一七年五月十五日獲委任為非執行董事之任期為三年外，其他非執行董事(包括獨立非執行董事)均無特定委任年期，惟須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退及可膺選連任。公司細則規定每名董事須於上屆獲選或重選後不遲於隨後舉行之第三屆股東週年大會上退任。此外，任何獲董事會委任以填補臨時空缺或出任額外董事(包括非執行董事)之人士須在該委任隨後舉行之股東大會上告退，惟屆時可膺選連任。因此，董事會認為該規定足以達至有關守則條文之相關目標，並將會持續進行檢討，且建議適合有關偏離情況的方案。
E.1.3 就股東週年大會而言，發行人應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。	於二零一七年五月四日就重組舉行之股東特別大會之通告於二零一七年四月十八日(大會舉行前足九個營業日)寄發予股東。此乃由於AGP需遵守在倫敦證券交易所所有關除息時間及股息記錄日期之規則及法規，以及本公司須就重組配合AGP之時間表所致。董事會相信，此乃該個別項目時間表所引致之特殊情況，並不大可能於日後再度發生。

董事會

組成

於回顧年度及截至本年報發表當日就任於董事會之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生 (主席)

呂聯樸先生 (總裁)

非執行董事

林成泰先生

呂聯勤先生

獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

經更新之董事名單及彼等各自之角色及職能已登載於本公司及香港交易所網站。現任董事之履歷詳情載於第 10 至 13 頁之「董事個人資料」一節內。

本公司認同及貫徹以董事會多元化來提高其表現質素之效益，並採納董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）。本公司會從多個方面衡量董事會之多元化，包括但不僅限於文化及教育背景、經驗、專長、知識、服務年期、年齡及性別。本公司之經營模式及具體需求亦會被考慮在內，以釐定董事會之最佳組成。

提名委員會將監察董事會多元化政策之執行，並會不時對董事會多元化政策作出檢討（如適用）。

角色及職能

本公司由董事會監管，而董事須就本集團之業務及業績表現向股東負責。為監督本集團之業務及發展，董事會保留對下列事項之決定及考慮：

- (i) 採納及全面監督推行目標及策略性計劃；
- (ii) 修訂公司組織章程大綱及細則，以及更改股本；
- (iii) 批准派發中期股息及其他分派以及向股東建議批准派發末期股息；

企業管治報告

- (iv) 成立董事委員會及向董事委員會授予董事會之權力；
- (v) 委任、重新委任、調任及罷免董事會成員；
- (vi) 批准重要會計政策及常規；
- (vii) 監督企業管治、風險管理及內部監控事宜；及
- (viii) 其他重要事宜。

董事會已授權管理層處理上述各項以外之其他事宜，主要事宜包括執行董事會之決策（包括董事會所採納之業務策略及方針）及日常運作；編製年度及中期財務報表以待董事會批准後發佈；實施周全之內部監控制度及風險管理；以及遵守有關規定、規則及法規。

企業管治職能

董事會亦負責執行企業管治之職責，包括：

- (i) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內之披露。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會已檢討本公司之企業管治常規。

退任及重選董事

根據本公司之公司細則及企業管治守則，每名董事須於上次獲選或重選後不遲於第三屆股東週年大會上退任。此外，所有董事會委任為額外董事會成員或填補空缺之董事須在該委任隨後舉行之本公司股東大會上告退，惟可膺選連任。

若獨立非執行董事於本公司在任超過九年，其續任須以獨立決議案方式由股東通過，方可作實。隨附該決議案一併向股東發出之文件將載有董事會認為彼仍屬獨立人士並應獲重選連任之原因。

會議

董事會定期舉行會議及給予至少 14 日通知，並在有合理通知之情況下按重大及重要事宜之需要舉行特別會議。每次董事會及委員會會議舉行前，載有適當資料之相關議程及文件會寄發予董事，諮詢彼等是否有事項需要列入議程內。董事會於年內舉行了四次董事會會議，分別批准(其中包括)全年業績及中期業績，省覽本公司之財務及營運表現。所有於董事會會議上處理之事項均有詳細之文件記錄，而有關記錄亦妥為保存。董事會成員適時獲得適當及充分之資料，得以緊貼本集團之最新發展。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，董事會舉行了五次會議，各董事之出席記錄載列於下表：

董事	出席／二零一七年 董事會會議次數
執行董事	
呂榮梓先生(主席)	5/5
呂聯樸先生(總裁)	5/5
非執行董事	
林成泰先生	5/5
呂聯勤先生	5/5
獨立非執行董事	
顏以福先生	5/5
梁學濂先生	5/5
鍾沛林先生	5/5

關係

在董事當中，呂榮梓先生為呂聯樸先生及呂聯勤先生之父親。除此之外，董事會其他成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。

儘管存在上述關係，董事會維持高效率及平衡之架構，並集體負責本公司之業務及事務。自二零一七年五月起，主席與總裁之角色經已區分及分別由不同董事擔任。於二零一七年期間，半數董事會成員為非執行董事(包括獨立非執行董事)，後者之意見對董事會之決定有重大影響力。董事可自由討論於董事會會議上適當提出之事宜，並表達其意見及關注。概無個別人士或小組可主導董事會之決策過程。

企業管治報告

為董事提供之培訓及保險

董事能適時獲得與本集團有關之法律及合規事宜變動之最新消息。本公司亦鼓勵董事參加相關之專業發展課程，以持續提升及進一步加強相關知識及技能。本公司於二零一七年舉辦由律師事務所主持之內部培訓課程，作為董事持續專業發展之一部份，向彼等提供履行職責時所需有關上市規則及適用監管規定之最新發展。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，已向董事提供有關本公司表現、狀況及展望之每月最新消息，使董事會整體及每名董事得以履行其職責。

董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度參與之培訓概述如下：

董事	參加有關法律、 規則及法規之研討會及/ 或閱讀相關材料	閱讀與本集團或 其業務有關之 最新監管狀況及資料
執行董事		
呂榮梓先生(主席)	✓	✓
呂聯樸先生(總裁)	✓	✓
非執行董事		
林成泰先生	✓	✓
呂聯勤先生	✓	✓
獨立非執行董事		
顏以福先生	✓	✓
梁學濂先生	✓	✓
鍾沛林先生	✓	✓

本公司亦已為各董事安排適當之責任保險，就處理公司事務而導致彼等須負之責任給予彌償。

非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)肩負相關職能以為本集團之發展、表現及風險管理提供獨立判斷、寶貴指引及意見。

獨立非執行董事

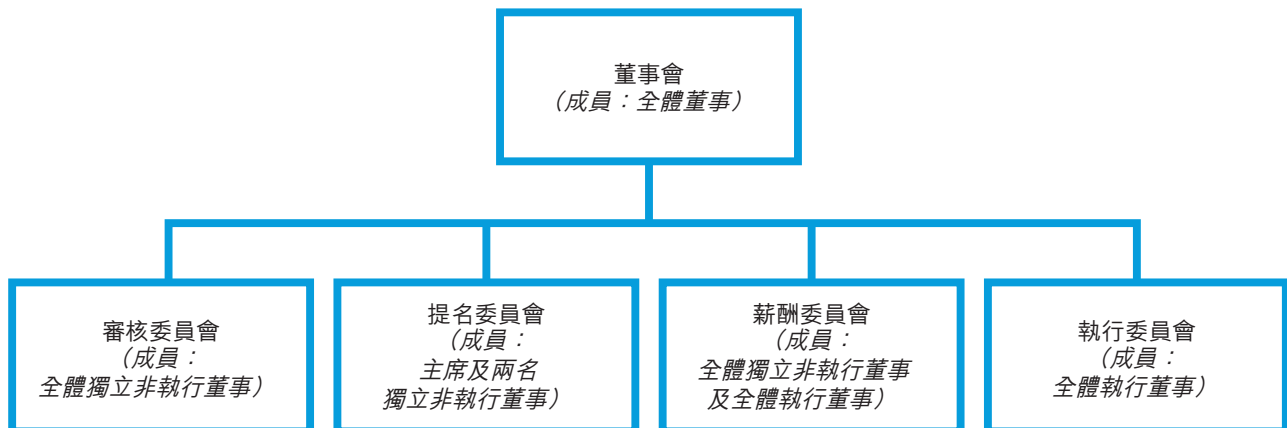
董事會現由七名成員組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會有超過三分之一成員為獨立非執行董事，其中至少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

三名獨立非執行董事擁有不同之業務及專業背景，包括國際貿易、會計及法律，可按彼等之專門知識及經驗提供寶貴意見，以促進本公司及其股東之整體最佳利益，並確保可以獨立及較客觀之角度考慮事宜。全體獨立非執行董事均為審核委員會及薪酬委員會成員，其中兩名亦為提名委員會成員。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而發出之年度確認函，並認為所有獨立非執行董事自獲委任後均為獨立人士。

授權 — 董事委員會

董事會已適當地授出權力並成立審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及執行委員會，並明文規定其職權範圍，及清晰列明該等委員會之職權及職責，以監督本公司特定方面之事務，並協助執行董事會之職責。



企業管治報告

審核委員會

組成

審核委員會於一九九九年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。審核委員會現由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。截至二零一七年十二月三十一日止年度委員會成員參會記錄載列於下表：

董事	出席／二零一七年舉行之 審核委員會會議次數
獨立非執行董事	
梁學濂先生 (主席)	2/2
顏以福先生	2/2
鍾沛林先生	2/2

角色及職能

審核委員會之主要職責為確保財務報告之客觀性及可信性、按照適用準則進行審計程序之有效性、本集團風險管理及內部監控制度之有效性及充足性，以及與本公司外聘獨立核數師維持適當之關係。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，審核委員會召開兩次會議，與本公司管理層代表及獨立核數師討論審計及財務報告等事宜。於會議上，審核委員會特別審閱及討論：

- (i) 本集團採納之會計原則及政策；
- (ii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績 (包括業績公佈) 及經審核財務報表；
- (iii) 截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績 (包括業績公佈) 及財務報表；
- (iv) 獨立核數師於財務審計及其他審計事宜之任何重要發現；
- (v) 管理層就審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之說明函件；及
- (vi) 風險管理及內部監控制度，包括資源是否充足、本公司之會計及財務報告職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。

審核委員會亦向董事會建議續聘獨立核數師，並檢視相關審計費用。於二零一八年三月，審核委員會與本公司管理層代表及獨立核數師一同審閱本公司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，彼等認為該等財務報表乃根據適用之財務報告準則及規定編製，並已作出適當之披露。

提名委員會

組成

提名委員會於二零一二年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。提名委員會現由三名成員組成，包括主席及兩名獨立非執行董事。截至二零一七年十二月三十一日止年度委員會成員參會記錄載列於下表：

董事	出席／二零一七年舉行之 提名委員會會議次數
執行董事	
呂榮梓先生 (主席)	1/1
獨立非執行董事	
顏以福先生	1/1
梁學濂先生	1/1

角色及職能

提名委員會之主要職能包括(其中包括)檢討董事會之架構、人數及組成，並就任何為配合本公司之企業策略而擬對董事會作出之變動提出建議。提名委員會根據候選人之資歷、經驗、誠信及對本公司可能作出之貢獻考慮出任董事之合適人選，並經計及上市規則第3.13條所載之獨立性規定評核獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會於回顧財政年度舉行了一次會議，並於二零一八年三月舉行另一次會議，以檢討董事會之架構、人數、組成及董事會多元化政策，評核獨立非執行董事之獨立性，並就於股東週年大會上重新委任退任董事作出建議。

企業管治報告

薪酬委員會

組成

薪酬委員會於二零零五年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。薪酬委員會現由五名成員組成，包括主席、總裁及三名獨立非執行董事。截至二零一七年十二月三十一日止年度委員會成員參會記錄載列於下表：

董事	出席／二零一七年舉行之 薪酬委員會會議次數
獨立非執行董事	
鍾沛林先生 (主席)	1/1
顏以福先生	1/1
梁學濂先生	1/1
執行董事	
呂榮梓先生	1/1
呂聯樸先生	1/1

角色及職能

薪酬委員會負責(其中包括)建立一套正式及具透明度之程序，用以制定薪酬政策及監察執行董事及非執行董事之薪酬待遇，並確保董事不得參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會已採納之運作模式為就個別執行董事釐定其薪酬待遇，並就個別非執行董事之薪酬待遇向董事會作出建議。

薪酬委員會在釐定董事酬金時會考慮多項因素，如董事之資歷、經驗、投放時間、職責、表現、貢獻及過往年度之薪酬、本公司之盈利能力、可作比較公司所付之酬金以及本集團之其他僱用條件。

於二零零五年舉行之股東週年大會上，股東通過一項授權董事釐定董事袍金(總額不超過每年港幣1,000,000元)之普通決議案。年內，薪酬委員會召開一次會議，以確定有關執行董事之薪酬待遇及酬金之事宜以及就非執行董事之薪酬待遇及酬金向董事會作出建議。

於二零一八年一月，薪酬委員會舉行會議，以檢討及釐定截至二零一七年十二月三十一日止年度之董事花紅及本年度之董事袍金及薪金上調，或就此向董事會作出建議。

截至二零一七年十二月三十一日止年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註15內。

執行委員會

組成

執行委員會於一九九零年成立，成員現包括主席及總裁，名為：

呂榮梓先生 (主席)

呂聯樸先生 (總裁)

自呂聯勤先生於二零一七年五月十五日從執行董事調任為非執行董事後，彼不再為執行委員會成員。

角色及職能

執行委員會之主要職責為監管及承擔本集團之日常運作，領導、制定及審閱本集團之業務發展方針，並監督有關計劃之執行情況。執行委員會於有必要時會舉行會議。

董事及僱員進行之證券交易

本公司經已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，全體董事已書面確認，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事於本公司股份及相關股份擁有之權益載列於第 45 至 47 頁，及第 49 頁之「董事會報告」一節內。

本公司亦已為本集團之董事及僱員 (董事除外) (「相關僱員」) 採納條款標準不遜於標準守則之準則，以規管彼等買賣本公司股份之事宜，此乃由於相關僱員因其職位或受僱情況而可能擁有有關該等股份之內幕消息。

企業管治報告

董事編製財務報表之責任

董事確認彼等就編製本集團財務報表承擔之責任，務須真實及公平地報告本集團之事務及其業績。彼等之責任亦於第 56 頁之「獨立核數師報告」一節內提及。就此，董事選取適當之會計政策，並貫徹應用，及作出因時制宜之會計估計。在本公司會計及財務部協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法例規定及適當財務報告準則而編製。

此外，董事亦確保本集團之財務報表可適時刊發。

獨立核數師之報告責任

本公司獨立核數師德勤（執業會計師）就本集團財務報表承擔之報告責任所作聲明載於第 56 及 57 頁之「獨立核數師報告」一節內。德勤之代表亦出席股東週年大會，回答股東之提問。

獨立核數師酬金

於二零一七年五月二十九日舉行之股東週年大會上，德勤獲股東續聘為本公司之獨立核數師，其費用須由董事會同意。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，就德勤及其聯屬公司所提供之審核及非審核服務之已付／應付費用總額載列如下：

	港幣千元
審核服務	2,022
非審核服務（審閱及其他匯報服務）	1,126
總計	3,148

此外，由其他核數師審核回顧年度內本集團若干成員公司財務報表之費用約為港幣 19,000 元。

持續經營

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，彼等概不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

風險管理及內部監控

董事會對透過審核委員會維持及確保本集團之風險管理及內部監控制度的有效實施以及檢討其成效以保障股東利益及本公司之資產負有整體責任。然而，該等制度旨在管理而非消除未能維持營運制度之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本集團已實施一套有效之內部監控制度，包括訂明清晰職責及權限之管理架構、收支之適當程序、執行董事每月審閱管理層提供之營運及財務報告、執行董事與核心管理團隊定期舉行業務會議以及董事會定期審閱本集團財務業績。

董事會透過審核委員會定期審閱本集團包括財務、營運、合規機制及風險管理職能之內部監控制度之有效性及充足度，以識別、評估及管理風險，並採取適當措施以避免或減輕可能會對本集團業務活動造成不利影響之風險。審閱範疇亦包括本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工培訓計劃及預算是否充足。審閱過程包括(其中包括)評估及執行於法定審核期間由外聘獨立核數師識別之重大監控事宜。

於二零一七年期間，本公司已委聘一名獨立顧問對本集團進行內部審計檢討。有關檢討包括向適當之管理人員及關鍵流程擁有人查詢和進行預排演練測試以識別主要風險及重大缺陷，以及向審核委員會作出有關改善及加強內部監控制度之建議以供審批。檢討範疇內並無識別及向審核委員會匯報有關本集團內部監控制度之重大事宜。董事會認為，風險管理及內部監控制度屬充足有效。

考慮到本集團業務之規模、性質及複雜性，本集團目前並無內部審計部門，並於二零一七年度已委聘一名獨立顧問對本集團進行內部審計檢討。董事會將持續審視設立內部審計部門之需要。

企業管治報告

處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施

本集團確認其根據證券及期貨條例及上市規則所應履行之責任，整體原則是凡涉及內幕消息，必須在有所決定後即時公布。處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施如下：

- (i) 本集團處理事務時會充分考慮上市規則項下之披露規定以及香港證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月發表之「內幕消息披露指引」；
- (ii) 本集團規管內幕消息之處理及發佈，以確保內幕消息在獲適當批准披露前一直保密，並確定有效及一致地發佈該等消息；
- (iii) 本集團嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息；
- (iv) 本集團亦已實施程序以防止本集團內部可能不當處理內幕消息，包括買賣本公司證券需獲得指定董事預先審批，並通知董事及相關僱員有關常規禁止買賣期及證券交易限制；及
- (v) 本集團讓董事及僱員掌握有關內幕消息披露規定之最新監管資料。

與股東之溝通

董事會已採納股東通訊政策，旨在確保能與股東進行及時、透明、準確及公開之溝通。本公司之資料乃透過以下若干渠道發佈予股東：

- (i) 公司通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，同時亦可於本公司及香港交易所網站瀏覽；
- (ii) 定期於聯交所作出公佈，並將公佈分別於本公司及香港交易所網站刊登；
- (iii) 於本公司網站提供公司資料；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供平台，對董事及高級管理層作出評論並與彼等交流意見；及
- (v) 本公司香港股份過戶登記分處可為股東提供股份過戶登記及相關事宜之服務。

股東大會已就各重大事宜(包括選舉個別董事)提呈個別決議案。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，分別於二零一七年五月四日及二零一七年五月二十九日舉行了一次股東特別大會及一次股東週年大會。所有於股東特別大會及股東週年大會上提呈有關普通事項及特別事項之決議案均獲正式通過。

董事會成員於股東特別大會及股東週年大會之參會記錄載列於下表：

董事	股東特別大會 參會記錄	股東週年大會 參會記錄
執行董事		
呂榮梓先生(主席)	✓	✓
呂聯樸先生(總裁)	✓	✓
非執行董事		
林成泰先生	✓	✓
呂聯勤先生	✓	✓
獨立非執行董事		
顏以福先生	✓	✓
梁學濂先生	X	✓
鍾沛林先生	✓	✓

組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及香港交易所網站查閱，截至二零一七年十二月三十一日止年度內，該組織章程文件並無任何變動。

股東權利

召開股東特別大會

持有不少於本公司十分之一繳足股本之股東可要求董事會召開股東特別大會。該會議之目的須於有關請求中註明，並送交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。倘董事在該請求呈交日期(經核證為有效後)起計21天內未有安排召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權之任何股東，可自行召開股東特別大會，但任何如此召開之股東特別大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

企業管治報告

於股東大會上提呈議案

持有於股東大會上擁有投票權之股東之總投票權不少於二十分之一之股東或不少於一百名股東可提交書面請求，要求於股東大會上動議一項決議案。書面請求必須註明該決議案連同一份不超過1,000字之有關擬動議決議案所述事項之陳述書，並須於大會舉行前不少於六星期（如請求需要刊發決議案通知書）及大會舉行前不少於一星期（如任何其他請求）前呈交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱該陳述書，前提為有關股東須向本公司支付一筆合理款項足以應付為實行該請求而產生之開支。

投資者關係

本公司不斷加強與投資者之關係，並增進與現有股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、持份者及公眾人士提供意見，可於正常辦公時間透過電話(852) 2828 6363、傳真(852) 2598 6861、電郵info@seagroup.com.hk或郵寄至香港灣仔告士打道一零八號光大中心二十六樓與本公司聯絡。

展望

董事會於認為必要時將不時監察、檢討、修訂及撤銷上述企業管治常規。本公司將採取適當行動，以確保任何時候均遵守所規定之常規及標準，包括企業管治守則之守則條文及（倘合理可行）建議最佳常規。

董事欣然提呈其報告及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。

主要業務

年內，本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務為物業投資、物業發展、酒店營運及金融投資。本集團目前於香港、澳洲及英國經營業務。

本公司於二零一七年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註47內。

業務回顧及表現

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之業務回顧、本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之風險及不確定因素載於本年報第14至21頁之主席報告。

本集團財務風險管理目標及政策之說明載於綜合財務報表附註36。

採用財務關鍵表現指標作出之本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之表現分析載於本年報第14至21頁之主席報告及第4及5頁之財務摘要。

環境保護

本集團了解其於業務經營過程中保護環境之責任。本集團持續發現及管理其經營活動引致之環境影響，務求降低有關影響。

本公司已推行若干節能措施以降低耗電量及用紙。辦公室設備、LED照明系統及室內溫度控制系統均已採用省電模式以降低耗電量。同時應用電子系統、回收紙張及文具，以減少用紙及達到成本節約。

香港銅鑼灣皇冠假日酒店內部正逐步採用LED照明系統，藉以節約耗電量。其他環保措施包括於午夜至早上七時正期間關掉客房樓層走廊的一半照明系統，以及回收紙張及紙板。所有設備都得到檢修保養以達致最高效能，以及主要設備(包括製冷機組)會按季節進行調整，以降低耗電量。二零一七年，以變頻式空調機取替於儲存室及伺服器室之傳統分體式空調機節省了30%-40%之耗電量。

本集團亦積極提倡物料節約，並實施有關政策以減少業務活動造成之浪費。自二零一五年起，其財務報告均採用森林管理委員會(FSC)認可紙張，以降低環境影響。電腦、打印機及影印機等廢棄電器及電子產品(「WEEE」)均送往回收商進行加工。本集團大力鼓勵於業務經營過程中循環使用材料，包括紙張、膠樽、文具及辦公設備。

董事會報告

遵守法律及規例

本集團遵守規管香港物業發展及物業投資之地政總署、屋宇署及規劃署之適用規則及規例，並持有提供服務之必要牌照。

就本集團於完成重組前在中國內地進行之物業項目而言，本集團遵守土地局、規劃局及建設局規定之適用規則及規例，並持有開發項目之相關必要牌照。

本集團設立及保護其知識產權，並已註冊其域名。本集團已於香港、中國及其他有關司法權區申請或註冊不同類別之多項商標。本集團採取一切適當行動以執行其知識產權。

本集團嚴禁貪污及腐敗行為，以確保本集團公司及僱員之行為符合有關規則及規例。所有員工均須嚴格遵守防止賄賂條例之條文，且不得為其私人利益索取或接受來自任何業務合作夥伴之任何好處（包括金錢或任何實物利益）。適用法律、規則及規例之任何變更均已不時提請有關僱員及有關業務單位注意。

工作場所質量

本集團認為，積極而平衡之員工團隊是建立良好業務模式及帶來長期回報之重要因素。

本集團之員工手冊明確載明公司政策及程序、員工行為規範、員工權利及福利。我們建立及實施有關政策，提倡建議和諧及相互尊重之工作場所。本集團為僱員組織郊遊等娛樂活動，以豐富其工作生活。此外，本公司亦組織節日午宴，給予本公司管理層及員工更多的交流機會，藉此創造融洽及互相交流的工作環境。本集團鼓勵各級職員參與社區活動，關懷有需要之人士。我們參與公益金組織之年度慈善活動「公益金便服日」。

本集團將員工視為企業之寶貴資產，致力吸引及挽留具有不同背景之人才，以實現可持續增長。於二零一七年十二月三十一日，於本集團任職五年或以上僱員約佔 50%。本集團於年度晚宴對服務滿五年、十年及十五年之員工給予服務獎勵。

本集團提供公平之工作場所，禁止歧視及提倡員工多元化，提供具競爭力之薪酬及福利，並根據僱員個人優點及表現提供職業發展機遇。本集團鼓勵僱員參與適當課程，以掌握市場及行業之最新動態，並鼓勵僱員參與與工作相關之外部研討會及培訓課程，以提升知識水平及工作潛力。

營業分部分析

本集團於年內按可呈報分部劃分之業績表現分析載於綜合財務報表附註6內。

業績

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績分別刊載於第58及59頁及第60頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內。

本集團於二零一七年十二月三十一日之財務狀況刊載於第61及62頁之綜合財務狀況表內。

股息

年內已派發每股2港仙(二零一六年：5港仙)之中期股息予股東，合共為港幣13,600,000元(二零一六年：港幣33,900,000元)。董事會決議，於即將舉行之二零一八年股東週年大會上向股東建議批准派發回顧年度之末期股息每股3港仙(二零一六年：6港仙)予於二零一八年六月十一日(星期一)營業時間結束時名列股東名冊之股東，合共為港幣20,100,000元(二零一六年：港幣40,700,000元)。預期有關股息支票將於二零一八年六月二十一日(星期四)或之前寄出。

本公司於二零一七年三月二十九日宣派每股港幣3元之特別現金股息，並已於二零一七年六月二十一日向股東派付總金額港幣2,037,600,000元。

於二零一七年五月十五日，本公司按本公司合資格股東當時各自在本公司之持股比例，透過實物分派方式向彼等分派本公司擁有之861,278,857股AGP股份(佔AGP已發行股本約97.17%)完成分派特別非現金股息，基準為每持有1,000股本公司股份獲分派1,268股AGP股份。

股本

本公司股本於年內之變動詳情刊載於綜合財務報表附註34內。若干股份於年內因行使已授出之購股權而發行。

董事會報告

儲備

本集團儲備於年內之變動詳情載於第 63 頁之綜合權益變動表內，而本公司於二零一七年十二月三十一日可分派予股東之儲備如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
實繳盈餘	190,081	190,081
保留溢利	8,585,293	5,085,811
	8,775,374	5,275,892

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司之實繳盈餘賬目可供分派，惟於派發以後出現下列情況，本公司不得以實繳盈餘宣派或派發股息，或作出分派：

- (i) 當時未能或將不可支付其到期債務；或
- (ii) 其資產之可變現價值低於其債務。

優先認購股份之權利

本公司之公司細則並無有關優先認購股份之權利之條文，而百慕達之法例對該項權利亦無限制，使本公司須向其現有股東按比例發售新股份。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零一七年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值增加淨額為港幣 17,600,000 元（二零一六年：減少淨額港幣 104,600,000 元）已直接計入綜合損益表。

有關年內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註 20 內。

物業、機器及設備

有關年內本集團物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註 21 內。

物業

於二零一七年十二月三十一日，有關本集團持作投資及出售用途之物業詳情載於第6及7頁之「物業組合」一節內。

獲准許的保障條文

根據本公司之公司細則第148條，凡每名當時正為本公司行事之董事及其各自之執行人或管理人在彼等各自之任期內或以信託形式執行其職務或預期之職務時所作出、同意或遺漏的行為而產生或蒙受之一切訴訟、堂費、費用、損失、法律責任、損害賠償及開支，均須自本公司之資產獲得保障而不致受損，惟因其個人故意疏忽或失責而產生或蒙受者(如有)除外。於回顧年度內，本公司已為董事安排董事及高級人員責任保險。

董事

在年內及截至本年報發表當日在任之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生(主席)
呂聯樸先生(總裁)^{附註1}

非執行董事

林成泰先生
呂聯勤先生^{附註2}

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生

按照本公司之公司細則第88(A)、88(B)及89條及遵照上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文第A.4.2條，呂聯樸、顏以福及鍾沛林諸位先生將於二零一八年股東週年大會上輪值告退董事一職，惟彼等均合乎資格，且願意膺選連任。

所有其餘董事將繼續留任。

附註1：呂聯樸先生已獲委任為總裁，自二零一七年五月十五日起生效。

附註2：呂聯勤先生從執行董事調任為非執行董事，自二零一七年五月十五日起生效。

董事會報告

董事之履歷詳情

現任董事之履歷詳情載於本年報第10至13頁。

有關將於二零一八年股東週年大會上膺選連任之董事之進一步詳情載列於連同本年報寄發予股東之通函內。

更新董事資料

除下文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露：

1. 呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生及呂聯勤先生已於二零一七年十二月二十日辭任AGP董事。
2. 呂榮梓先生之基本薪金已下調27.3%，自二零一八年一月一日起生效。
3. 呂聯樸先生之基本薪金已上調25%，自二零一八年一月一日起生效。
4. 梁學濂先生已於二零一七年九月二十日辭任長江製衣有限公司及YGM貿易有限公司(兩者均於香港上市)之獨立非執行董事。
5. 呂聯勤先生已於二零一八年一月二十九日獲委任為中國人民政治協商會議四川省委員會常務委員。

董事之服務合約

本公司並無與任何於二零一八年股東週年大會上膺選連任之董事簽訂不可在一年內本公司或其任何附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

年內董事之酬金詳情以具名方式載於綜合財務報表附註15內。

董事於重要交易、安排或合約之利益

於回顧年度內，本公司、NLI及AGP已訂立資產重新分派、實物分派及換股等多項交易，詳情於下文載述。呂榮梓、呂聯樸及呂聯勤諸位先生為本公司及NLI之董事，亦擔任AGP之董事直至二零一七年十二月二十日。彼等實益擁有NLI 5%或以上已發行股份中之權益，並在該等交易日期透過於NLI之股權被視為擁有AGP權益。

(i) 資產重新分派

於二零一七年三月三十一日，本公司與AGP訂立一份買賣協議，據此，AGP向本公司出售其全資附屬公司堅利集團有限公司（「堅利集團」）之全部已發行股本，定價為港幣8,913,354,000元。堅利集團及其附屬公司持有全部AGP之非中國資產，即於出售AGP集團前由AGP擁有之全部資產及負債（位於中國之資產除外）(i) 位於倫敦EC2R 6DA，20 Moorgate之商業物業；(ii) 位於香港之銅鑼灣皇冠假日酒店；(iii) 銀行結存及現金；及(iv) 若干短期財務投資。資產重新分派已於二零一七年五月十五日完成。

於資產重新分派完成後，全部AGP之非中國資產由本公司持有，而全部AGP之中國資產（即AGP所擁有除AGP之非中國資產以外之資產）乃於本集團以外。

(ii) 實物分派

本公司按合資格股東當時各自在本公司之持股比例，向彼等分派本公司間接持有之861,278,857股AGP股份（佔AGP已發行股份總數約97.17%），基準為每持有1,000股本公司股份獲分派1,268股AGP股份。於此實物分派後，AGP在二零一七年五月十五日不再為本公司之附屬公司。

(iii) 換股

於完成向股東分派AGP股份後，NLI於二零一七年七月二十八日向AGP之合資格股東作出換股要約，以本公司股份交換彼等之AGP股份，基準為每4股AGP股份交換1股本公司股份。於換股要約在二零一七年九月截止後，NLI於866,605,133股AGP股份中擁有權益（佔AGP已發行股本約97.77%）；並於本公司367,420,170股股份中擁有權益（佔本公司已發行股本約53.87%），而本公司則於34,598股AGP股份中擁有權益（佔AGP已發行股本約0.004%）。

除上文所披露者外，於年終或年內任何時間，本公司董事或控股股東概無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務屬重大影響之其他交易、安排或合約中，擁有直接或間接的任何重大權益。

董事會報告

董事認購股份及債券之安排

除於以下「購股權計劃」一節內詳述之購股權外，於本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令各董事或彼等之配偶或18歲以下之子女得以藉著購入本公司或任何其他法團之股份或債券獲益。

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司認為下列各董事及其聯繫人士（定義見上市規則）在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益，惟該等董事獲委任代表本公司及／或本集團其他成員公司之權益進行業務則除外：

- (i) 主席兼執行董事呂榮梓先生在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中（以其本身及代表其聯繫人士）擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (ii) 總裁兼執行董事呂聯樸先生及非執行董事呂聯勤先生均為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯樸及呂聯勤諸位先生被視為在呂榮梓先生被視作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯樸及呂聯勤諸位先生亦在若干由彼等之直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中（以彼等本身及代表彼等之聯繫人士）擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂聯樸及呂聯勤諸位先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

然而，董事會現由七名成員組成，包括另外一名非執行董事（呂聯勤先生除外）及三名獨立非執行董事，彼等之意見對董事會之決策具重大影響力。基本上，董事會獨立於上述人士及有關董事在其中擁有個人權益之上述公司之各自之董事會。此外，所有董事完全理解並一直履行其對本公司之授信責任，並已經及將繼續根據本公司及其股東之整體最佳利益行事。因此，本集團有能力按公平原則繼續獨立經營其業務，而不受上述之競爭業務所影響。

管理合約

年內概無與第三方簽訂或存在任何有關與本公司或其任何控股公司或附屬公司全部或重要部份業務之重大管理及行政合約。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，董事於本公司或其任何聯繫法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
	個人權益 (以實益擁有人身份持有)	法團權益 (由受控制法團持有)	家族權益 (配偶權益)		
呂榮梓	16,255,384	373,156,758 ⁽ⁱ⁾	—	389,412,142	57.42
呂聯樸	23,255,588	—	—	23,255,588	3.43
林成泰	4,243,030	—	7,558	4,250,588	0.63
呂聯勤	24,338,162	—	—	24,338,162	3.59
顏以福	1,580,400	—	—	1,580,400	0.23
梁學濂	2,445,574	—	—	2,445,574	0.36
鍾沛林	794,800	—	—	794,800	0.12

附註：

(i) 該等股份中，5,440,263股股份由NYH持有及367,716,495股股份由NLI持有。JCS擁有NLI 100%之權益。呂榮梓先生擁有NYH 100%之權益。鑒於呂榮梓先生於JCS(如下文「於聯繫法團股份之好倉」一節所披露)及NYH之權益，故彼被視為擁有該等股份之權益。

(ii) 本公司於二零一七年十二月三十一日之已發行股份總數為678,167,726股。

董事會報告

2. 於聯繫法團股份之好倉

聯繫法團名稱	董事姓名	所持普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
		個人權益 (以實益擁有人身份持有)	法團權益 (由受控制法團持有)	家族權益 (配偶權益)		
JCS	呂榮梓	22,540	—	—	22,540	49.00
	呂聯樸	11,730	—	—	11,730	25.50
	呂聯勤	11,730	—	—	11,730	25.50
NLI	呂榮梓	—	156,460 ^(附註)	—	156,460	100.00

附註：

該等股份由JCS實益持有，而鑒於呂榮梓先生於JCS之權益(如上文所披露)，故彼被視為擁有該等股份之權益。

除本文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，董事概無於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，就董事所知，以下主要股東及其他人士(董事除外)於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

股東名稱	普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
	以實益擁有人身份持有	由受控制法團持有			
JCS	—	367,716,495 ⁽ⁱ⁾	367,716,495	54.22	
NLI	367,716,495	—	367,716,495	54.22	

附註：

(i) JCS持有NLI已發行股份之100%。根據證券及期貨條例，上述由NLI持有之367,716,495股股份亦被視為JCS擁有之權益，故該兩名股東所述之股份為同一批股份之權益。

(ii) 呂榮梓、呂聯樸及呂聯勤諸位先生亦為JCS及NLI之董事。

(iii) 本公司於二零一七年十二月三十一日之已發行股份總數為678,167,726股。

除本文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無主要股東及其他人士（董事除外）於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之任何權益或淡倉。

購股權計劃

二零零五年購股權計劃於二零一五年八月二十四日屆滿。於二零零五年購股權計劃屆滿後，其項下不得再授出購股權，且所有已授出但尚未行使之購股權則已於二零一七年十二月三十一日悉數行使。

本公司於二零一五年五月二十九日採納二零一五年購股權計劃。二零一五年購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 目的： 提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士（定義見二零一五年購股權計劃）之表現及／或貢獻。
2. 參與人士： 合資格參與人士包括任何(i)本公司或其任何聯屬公司之董事或僱員；(ii)本公司或其任何聯屬公司委聘之代表、管理人、代理、承包商、顧問、諮詢顧問、分銷商或供應商；(iii)本公司或其任何聯屬公司之客戶、發起人、商業盟友或合營夥伴；或(iv)為本公司或其任何聯屬公司僱員之利益設立之任何信託之受託人。
3. 於本年報發表當日根據二零一五年購股權計劃可予發行之股份總數及其佔已發行股本之百分比： 根據二零一五年購股權計劃授出或將予授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目上限為69,186,772股股份（「計劃授權上限」），佔本公司於二零一五年五月二十九日（即本公司股東通過一項普通決議案批准二零一五年購股權計劃當日）之已發行股份約10%。

於二零一八年三月二十八日，根據二零一五年購股權計劃可予發行之股份總數為51,986,772股股份（不包括已授出但尚未失效、註銷或行使之購股權所包含之相關股份），約佔本公司於該日期已發行股本之7.75%。

董事會報告

4. 每名參與人士可獲授權益上限： 除非獲本公司股東批准，否則於已授予或將授予每名合資格參與人士之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使時所發行及將予發行之股份總數於任何十二個月期間不得超過本公司當時已發行股份之1%。
- 此外，凡向本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權會導致已授予或將授予該人士之所有購股權(包括已行使、註銷及未行使之購股權)獲行使時所發行及將予發行之股份於任何十二個月期間超過本公司當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣五百萬元，則所建議授出購股權之事宜亦須獲得本公司股東於股東大會之批准。
5. 根據購股權須認購股份之期限： 購股權可予行使之期限由董事會全權酌情釐定，惟概無購股權可於授出之日十年後行使。
6. 購股權歸屬前必須持有之最短期限： 由董事會釐定。
7. 接納購股權時須付款項及付款期限： 於接納購股權時須向本公司支付港幣10元及於要約日期起計28日內認購。
8. 釐定行使價之基準： 行使價由董事會釐定，惟至少須為下列各項之最高者(i)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。
9. 二零一五年購股權計劃之尚餘年期： 自該計劃獲採納當日起計十年內生效及有效，直至二零二五年五月二十八日。

下表載列於截至二零一七年十二月三十一日止年度根據二零零五年購股權計劃之購股權變動，以及於年初及年末尚未行使之購股權詳情：

姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣元)	行使期	購股權所包含相關股份之數目		
				於二零一七年 一月一日	於二零一七年 年內已行使 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日
董事						
呂榮梓	12.07.2012	3.454	01.07.2015至30.06.2017	2,230,000	(2,230,000) ⁽¹⁾	—
鍾沛林	12.07.2012	3.454	01.07.2015至30.06.2017	222,000	(222,000) ⁽²⁾	—
合計				2,452,000	(2,452,000)	—

附註：

- (i) 所授出購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始之日止。
- (ii) (a) 於緊接董事行使購股權當日前，本公司股份之收市價為：
- (1) 每股港幣10.92元；及
- (2) 每股港幣11.14元。
- (b) 緊接上文(a)所述之所有參與人士行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣10.94元。
- (iii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無購股權根據二零零五年購股權計劃獲授出、失效或被註銷。

董事會報告

下表載列於截至二零一七年十二月三十一日止年度根據二零一五年購股權計劃項下之購股權變動，以及於年初及年末尚未行使之購股權詳情：

姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣元)	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
				於二零一七年 一月一日	年內已行使	年內已失效	於二零一七年 十二月三十一日
合資格僱員合計	02.07.2015	6.302	01.01.2017至31.12.2018	2,650,000	(2,650,000)	—	—
			01.07.2017至30.06.2019	2,500,000	(425,000)	(1,850,000)	225,000
			01.01.2018至31.12.2019	2,550,000	—	(500,000)	2,050,000
			01.07.2018至30.06.2020	6,650,000	—	(2,400,000)	4,250,000
合計				14,350,000	(3,075,000)	(4,750,000)	6,525,000

附註：

- (i) 所授出購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始之日止。
- (ii) 緊接合資格僱員行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣17.21元。
- (iii) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無購股權根據二零一五年購股權計劃獲授出或被註銷。

股份獎勵計劃

股東於二零一零年五月二十七日舉行之股東特別大會上批准爪哇股份獎勵計劃。爪哇股份獎勵計劃於二零一零年六月十五日起生效，並將持續有效直至該日期起計第十五週年當日前之日期為止。

爪哇股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士之表現及／或貢獻。根據爪哇股份獎勵計劃，董事會(或董事會授權之任何委員會)可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)本公司之新股份；(b)本公司已發行且於聯交所上市之現有股份；(c)代替本公司股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於爪哇股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據爪哇股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份，而其總數超過本公司不時已發行股份之30%，則不會根據爪哇股份獎勵計劃授出任何獎勵。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司概無根據爪哇股份獎勵計劃授出任何獎勵。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司於聯交所合共購回8,332,000股股份，總現金代價（不包括費用）為港幣77,983,280元。所有購回股份均於隨後註銷，本公司已發行股份數目亦已削減。有關購回之詳情如下：

購回期間	已購回股份總數	已付每股價格		總代價 港幣元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
二零一七年九月	1,434,000	8.04	7.66	11,278,360
二零一七年十月	1,416,000	8.17	7.64	11,274,160
二零一七年十一月	1,074,000	9.08	7.99	9,373,200
二零一七年十二月	4,408,000	12.30	8.95	46,057,560
	<u>8,332,000</u>			<u>77,983,280</u>

董事認為上述股份乃按較每股本身的公平值折讓之價格購回，而有關購回使本公司餘下每股股份之資產淨值及盈利均有所增加。

除上文所述者外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

主要供應商及主要客戶

年內，本集團五大供應商及客戶所佔之採購總額及銷售總額均分別佔本集團採購總額及銷售總額少於30%。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治準則，以確保提升透明度及保障股東權益。本公司採納之企業管治常規資料載於第22至36頁之「企業管治報告」一節內。

足夠之公眾持股量

根據本公司循公開途徑獲得之資料及據董事所知，於年內及截至本年報發表當日，本公司已發行股份至少25%由公眾人士持有（即上市規則適用於本公司之訂明公眾持股量）。

董事會報告

慈善捐款

年內，本集團作出之慈善捐款約為港幣 249,000 元（二零一六年：港幣 211,000 元）。

五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績、資產及負債概要刊載於第 4 頁之「財務摘要」一節內。

由審核委員會審閱

審核委員會由三名均為獨立非執行董事之梁學濂、顏以福及鍾沛林諸位先生所組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司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。

獨立核數師

本公司於回顧年度之綜合財務報表經由德勤審核，彼將退任，惟符合資格且願重獲委聘。董事會已批准審核委員會之建議，於二零一八年股東週年大會上將會提呈續聘德勤為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會

呂榮梓
主席

香港，二零一八年三月二十八日



致爪哇控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核第 58 至 142 頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包含於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基礎

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。本核數師在該等準則下之責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證能充足及適當地為本核數師之意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項為根據本核數師之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。該等事項於本核數師審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而本核數師不會對該等事項提供獨立意見。

關鍵審核事項

本核數師於審核中處理關鍵審核事項之方法

投資物業之估值

本核數師將投資物業之估值確定為關鍵審核事項，因為估值受管理層作出之估計所規限，並對 貴集團之財務業績及財務狀況構成重大影響。

誠如綜合財務報表附註 20 所披露，投資物業包括位於香港之住宅單位、位於英國之辦公室單位及位於澳洲之渡假村。投資物業於二零一七年十二月三十一日之賬面值約為港幣 6,214,000,000 元，而於本年度溢利錄得之投資物業公平值增加約港幣 18,000,000 元。於估計投資物業之公平值時， 貴集團之政策為委聘獨立合資格外聘估值師（「估值師」）進行估值。管理層與估值師合作建立及確定適當之估值技術及估值模式之輸入數據。

估值師已透過採用不同估值方法（即綜合財務報表附註 20 所載之收入資本化法及直接比較法（亦稱為銷售比較法））確定 貴集團之投資物業公平值。收入資本化法採用之主要輸入數據為資本化比率及單位之月租。直接比較法採用之主要輸入數據為住宅單位每平方呎之可資比較價格。

本核數師有關投資物業之估值之程序包括：

- 評估估值師之資歷、能力及客觀性；
- 瞭解估值過程以及主要假設及重要判斷，以評估該等方法是否符合相關會計規定及行業規範；
- 將資本化比率及市值與市場數據進行比較，以及評估該等輸入數據是否合適；及
- 評估為投資物業估值提供基礎之主要輸入數據（包括租金收入、租賃協議、公開可得之每平方呎價格資料以及土地註冊處記錄）是否合理。

關鍵審核事項

本核數師於審核中處理關鍵審核事項之方法

實物分派

本核數師將實物分派(定義見附註17)確定為關鍵審核事項，原因為該交易對綜合財務報表整體而言具重大影響，尤其是是否符合有關交易之完成條件，以及綜合財務報表是否適當載入Asian Growth Properties Limited及其附屬公司(「AGP集團」)直至實際分派日期之業績及現金流量，以及綜合財務報表中對分派之會計處理及披露是否恰當。

誠如綜合財務報表附註43所披露，截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團已分派其於AGP集團之全部97.17%權益。貴集團已自該分派確認收益港幣226,927,000元。

本核數師有關實物分派之程序包括：

- 向管理層查詢及審閱相關公佈，以瞭解分派安排；
- 檢查是否符合交易之完成條件，並評估分派是否按照相關香港財務報告準則規定妥為入賬；
- 檢查綜合財務報表所載業績及現金流量之計算，並釐定是否適當地呈列直至實際分派日期AGP集團應佔金額；及
- 按照香港財務報告準則規定評估有關分派之披露是否恰當。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載之資料，但不包括綜合財務報表及本核數師載於其中之核數師報告。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之保證結論。

就本核數師對綜合財務報表之審核而言，本核數師之責任乃細閱其他資料，並在此過程中考慮其他資料與綜合財務報表或本核數師在審核過程中所知悉之情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。本核數師就此並無任何事項須予報告。

獨立核數師報告

董事及管治層就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而公平之綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，惟董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案則另作別論。

管治層須負責監督 貴集團之財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

本核數師之目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告，並按照百慕達公司法第 90 條僅向 閣下（作為整體）報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，而倘合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港審計準則進行審核之其中一環，本核數師運用專業判斷，於整個審核期間保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別及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之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當之審核憑證，作為本核數師意見之基礎。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出現重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述之風險。
- 瞭解與審核相關之內部控制，以設計於有關情況下屬適當之審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之適當性以及作出會計估計及相關披露之合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎之適當性作出結論，並根據所獲取之審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師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之相關披露。假若有關披露不足，則修訂本核數師之意見。本核數師之結論乃基於直至核數師報告日止所取得之審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表之整體呈列方式、結構及內容(包括披露事項)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足適當之審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本核數師負責集團審核之方向、監督及執行。本核數師為審核意見承擔全部責任。

本核數師與管治層就審核之計劃範圍及時間以及重大審核發現等進行溝通，其中包括本核數師在審核中識別出內部控制之任何重大不足之處。

本核數師亦向管治層提交聲明，表明本核數師已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等就可能合理被認為會影響本核數師之獨立性之所有關係及其他事項以及在適用之情況下相關之防範措施進行溝通。

從與管治層溝通之事項中，本核數師確定該等對本期間綜合財務報表之審核最為重要之事項，因而構成關鍵審核事項。本核數師在核數師報告中闡釋該等事項，除非法例或規例不允許公開披露該等事項，或在極為罕見之情況下，合理預期倘於本核數師之報告中註明某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，則本核數師決定不應在報告中註明該事項。

出具獨立核數師報告之審核項目合夥人為 Tan Tsung Yuan, Nicholas。

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一八年三月二十八日

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 (經重列)
持續經營業務			
收益	7	576,432	414,213
其他收入	8	11,645	3,139
成本：			
物業及相關成本	9	(11,280)	(7,894)
員工成本		(149,145)	(156,455)
折舊及攤銷		(26,998)	(28,919)
其他開支	10	(135,083)	(114,865)
		(322,506)	(308,133)
未計投資物業公平值變動前之持續經營業務溢利		265,571	109,219
投資物業公平值變動		17,571	(3,954)
計及投資物業公平值變動後之持續經營業務溢利		283,142	105,265
其他收益及虧損	11	(29,999)	797,385
融資成本	12	(196,363)	(64,883)
除稅前溢利	13	56,780	837,767
所得稅開支	14	(16,406)	(16,728)
來自持續經營業務之本年度溢利		40,374	821,039
已終止業務			
已終止業務本年度溢利(虧損)	17	713	(249,118)
來自實物分派之收益(定義見附註17)	43	226,927	—
來自已終止業務本年度溢利(虧損)		227,640	(249,118)
本年度溢利(來自持續經營業務及已終止業務)		268,014	571,921
應佔：			
本公司股東			
— 持續經營業務		40,391	821,036
— 已終止業務		226,935	(136,747)
		267,326	684,289
非控股權益			
— 持續經營業務		(17)	3
— 已終止業務		705	(112,371)
		688	(112,368)
本年度溢利		268,014	571,921

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 港仙	二零一六年 港仙 (經重列)
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	19		
來自持續經營業務及已終止業務			
— 基本		39.3	101.0
— 攤薄		39.1	98.9
來自持續經營業務			
— 基本		5.9	121.2
— 攤薄		5.9	118.7
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	19		
— 基本		36.9	112.5
— 攤薄		36.6	110.2

綜合損益及其他全面收益表

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
本年度溢利(來自持續經營業務及已終止業務)	268,014	571,921
其他全面收益(開支)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
可供出售投資之公平值變動	5,304	(3,238)
換算海外業務產生之匯兌差額	39,317	(150,143)
轉撥至損益之金額之重新分類調整：		
— 於出售附屬公司後(附註44(b))、(c)及(d))	—	1,848
— 於出售可供出售投資後	29,999	—
— 於實物分派後(附註43)	(226,927)	—
本年度其他全面開支	(152,307)	(151,533)
本年度全面收益總額	115,707	420,388
本年度應佔全面收益(開支)總額：		
本公司股東	115,130	534,713
非控股權益	577	(114,325)
	115,707	420,388

綜合財務狀況表

於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
非流動資產			
投資物業	20	6,214,249	3,679,641
物業、機器及設備	21	670,925	699,280
會籍	22	6,839	6,899
合營企業投資	23	1,728,800	—
可供出售投資	24	3,165,101	1,377,434
應收貸款	25	1,688	3,160
應收票據	26	—	38,773
受限制銀行存款	27	—	5,589
		11,787,602	5,810,776
流動資產			
待售物業 — 已落成物業		—	192,098
存貨		1,062	1,196
可供出售投資	24	1,327,704	137,204
應收貸款	25	199	376
應收票據	26	39,067	15,509
應收款項、按金及預付款項	28	85,829	587,311
可收回稅項		10	3,120
應收非控股權益款項	29	40	38
已抵押銀行存款	27	1,533,852	533,105
定期存款	30	—	4,460,201
銀行結存及現金	30	4,235,738	5,538,954
		7,223,501	11,469,112
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	31	189,703	188,421
稅項負債		8,811	9,056
應付非控股權益款項	29	—	87,754
銀行借貸 — 一年內到期	32	6,318,864	2,186,719
		6,517,378	2,471,950
流動資產淨額		706,123	8,997,162
總資產減流動負債		12,493,725	14,807,938

綜合財務狀況表

於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
資本及儲備			
股本	34	67,376	67,656
儲備		6,075,208	11,983,321
本公司股東應佔權益		6,142,584	12,050,977
非控股權益		1,498	281,727
總權益		6,144,082	12,332,704
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	32	4,748,442	2,103,935
擔保票據	33	1,553,287	—
遞延稅項	35	47,914	371,299
		6,349,643	2,475,234
總權益及非流動負債		12,493,725	14,807,938

載於第 58 至 142 頁之綜合財務報表已經由董事會於二零一八年三月二十八日批核及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

呂榮梓
主席

呂聯樸
總裁

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔												非控股權益	總額
	股本	股份溢價	繳入盈餘	匯兌儲備	股本購回儲備	購股權儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	其他儲備	保留溢利	小計	港幣千元		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註i)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註ii)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一六年一月一日	67,765	270,302	277,707	340,524	4,451	10,722	6,823	(60,004)	19,767	12,136,346	13,074,403	444,030	13,518,433	
本年度溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	684,289	684,289	(112,368)	571,921	
換算海外業務產生之匯兌差額於出售附屬公司後轉撥至損益之金額之重新分類調整	—	—	—	(148,371)	—	—	—	—	—	—	(148,371)	(1,772)	(150,143)	
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	1,848	—	—	—	—	381	(381)	1,848	—	1,848	
本年度其他全面(開支)收益	—	—	—	(146,523)	—	—	—	(3,053)	381	(381)	(149,576)	(1,957)	(151,533)	
本年度全面(開支)收益總額	—	—	—	(146,523)	—	—	—	(3,053)	381	683,908	534,713	(114,325)	420,388	
確認以股權結算之以股份為基礎之支出—購股權	—	—	—	—	—	5,462	—	—	—	—	5,462	—	5,462	
因行使購股權發行股份	765	36,370	—	—	—	(5,142)	—	—	—	—	31,993	—	31,993	
購回普通股	(874)	(165,062)	—	—	—	—	—	—	—	—	(165,936)	—	(165,936)	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,429,658)	(1,429,658)	—	(1,429,658)	
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(47,978)	(47,978)	
於二零一六年十二月三十一日	67,656	141,610	277,707	194,001	4,451	11,042	6,823	(63,057)	20,148	11,390,596	12,050,977	281,727	12,332,704	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	267,326	267,326	688	268,014	
換算海外業務產生之匯兌差額於實物分派後轉撥至損益之金額之重新分類調整(附註43)	—	—	—	39,591	—	—	—	—	—	—	39,591	(274)	39,317	
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	(226,927)	—	—	(6,823)	—	11	6,812	(226,927)	—	(226,927)	
於出售可供出售投資後轉撥至損益之金額之重新分類調整	—	—	—	—	—	—	—	5,141	—	—	5,141	163	5,304	
本年度其他全面(開支)收益	—	—	—	(187,336)	—	—	(6,823)	35,140	11	6,812	(152,196)	(111)	(152,307)	
本年度全面(開支)收益總額	—	—	—	(187,336)	—	—	(6,823)	35,140	11	274,138	115,130	577	115,707	
確認以股權結算之以股份為基礎之支出—購股權	—	—	—	—	—	2,525	—	—	—	—	2,525	—	2,525	
因行使購股權發行股份	553	31,724	—	—	—	(4,429)	—	—	—	—	27,848	—	27,848	
已歸屬購股權失效	—	—	—	—	—	(2,991)	—	—	—	2,991	—	—	—	
購回普通股	(833)	(77,150)	—	—	—	—	—	—	—	—	(77,983)	—	(77,983)	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,092,161)	(2,092,161)	—	(2,092,161)	
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(316,482)	(316,482)	
透過實物分派之特別非現金股息(附註43)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,883,752)	(3,883,752)	35,676	(3,848,076)	
於二零一七年十二月三十一日	67,376	96,184	277,707	6,665	4,451	6,147	—	(27,917)	20,159	5,691,812	6,142,584	1,498	6,144,082	

附註：

- (i) 繳入盈餘乃指於過往年度進行集團重組時，被收購附屬公司之股份面值超出收購而發行本公司股份之面值之差額。
- (ii) 其他儲備乃指向非控股權益購入附屬公司之額外權益所付之代價超出非控股權益賬面值之差額。

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 (經重列)
經營活動			
本年度溢利(來自持續經營業務及已終止業務)		268,014	571,921
調整：			
所得稅開支		21,604	(75,346)
利息開支		200,574	81,335
折舊及攤銷		27,855	38,449
投資物業公平值變動		(17,571)	104,625
撇銷來自租戶之壞賬		—	14,115
撇銷其他應收款項		—	353,127
撥回重置成本		—	(71,721)
出售可供出售投資之虧損		29,999	—
出售附屬公司之收益	44	—	(801,690)
實物分派之收益	43	(226,927)	—
出售會籍之收益		—	(698)
利息收入		(2,709)	(5,409)
出售物業、機器及設備虧損		(132)	(19)
以股份為基礎之開支		2,525	5,462
未計營運資金變動前之經營現金流量		303,232	214,151
待售物業增加		—	195
存貨減少		134	55
應收款項、按金及預付款項增加		(17,767)	(56,504)
保證銀行結存減少		—	3,094
應付款項、租金按金及應計費用增加		45,012	119,227
銷售按金增加		—	4,507
經營所得現金		330,611	284,725
已付利息		(212,140)	(91,994)
已付稅項		(13,985)	(18,639)
退稅		3,963	10,884
經營活動所得現金淨額		108,449	184,976

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 (經重列)
投資活動			
購入持作發展物業及其額外成本		—	(45,759)
已收銀行存款利息		3,407	7,759
應收貸款減少		1,649	624
存置定期存款		—	(4,460,201)
存置受限制銀行存款		—	(347)
存置已抵押銀行存款		(1,000,023)	(533,105)
提取定期存款		4,460,201	364,048
於到期時贖回應收票據		15,215	—
於到期時贖回可供出售投資		427,352	—
購買物業、機器及設備		(32,959)	(3,035)
透過附屬公司收購投資物業	42	(4,143,178)	(1,505,213)
增加投資物業		(10,166)	—
出售物業、機器及設備所得款項		469	60
出售會籍所得款項		—	2,578
出售可供出售投資所得款項		262,596	15,122
購買可供出售投資		(3,660,161)	(1,388,144)
出售附屬公司收取之淨代價	44	—	10,995,075
向非控股權益提供墊款		(2)	—
合營企業投資		(1,728,800)	—
投資活動(耗用)所得現金淨額		(5,404,400)	3,449,462
融資活動			
提取銀行貸款		8,010,406	3,491,280
償還銀行貸款		(1,334,005)	(3,501,983)
支付前端費用		(26,252)	(10,159)
支付擔保票據發行成本		(13,693)	—
發行擔保票據		1,555,480	—
發行新股份		27,848	31,993
購回普通股		(77,983)	(165,936)
向非控股權益還款		—	(38)
實物分派	43	(1,743,434)	—
已付股息		(2,091,634)	(1,429,658)
已付非控股權益股息		(316,482)	(47,978)
融資活動所得(耗用)現金淨額		3,990,251	(1,632,479)
現金及現金等值(減少)增加淨額		(1,305,700)	2,001,959
於年初結存之現金及現金等值		5,538,954	3,555,870
匯率變動之影響		2,484	(18,875)
於年末結存之現金及現金等值		4,235,738	5,538,954
由以下代表：			
銀行結存及現金	30	4,235,738	9,999,155
減：原到期日超過三個月但不超過一年之定期存款		—	(4,460,201)
		4,235,738	5,538,954

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為公眾公司，在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，其直接控股公司為 Nan Luen International Limited，而最終控股公司為 JCS Limited。該兩間控股公司均為在百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已在本年報之「公司資料」內作出披露。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註 47 內。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

本集團已於本年度首次應用由香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第 7 號之修訂	主動披露
香港會計準則第 12 號之修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第 12 號之修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進之一部分

除下述者外，本年度應用香港財務報告準則之修訂並未對本集團本年度及以往年度之財務業績及財務狀況，及該等綜合財務報表所載之披露構成任何重大影響。

香港會計準則第 7 號之修訂「主動披露」

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂要求實體提供披露，以使財務報表使用者能夠評估融資活動所產生之負債變動，包括現金及非現金變動。此外，該等修訂亦規定倘金融資產所得現金流量計入或未來現金流量將計入融資活動之現金流量，則須披露該等金融資產之變動。

具體而言，該等修訂規定須披露下列各項：(i) 融資現金流量之變動；(ii) 因取得或失去附屬公司或其他業務之控制權而產生之變動；(iii) 匯率變動之影響；(iv) 公平值變動；及 (v) 其他變動。

有關該等項目期初及期末結餘之對賬已呈列於附註 36。根據修訂之過渡條文，本集團並無披露去年之比較資料。除附註 36 之額外披露外，應用該等修訂並無對本集團綜合財務報表造成影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	財務工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	股權支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	一併應用香港財務報告準則第9號財務工具 與香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營企業之間出售或注入資產 ³
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 ¹
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期 的年度改進之一部分 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下述者外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂以及詮釋將不會於可見將來對綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則^(續)

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收入確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：實體於（或在）滿足履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體於（或在）滿足履約責任時確認收入，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已加入更規範的指引，以處理具體情況。此外，香港財務報告準則第15號要求詳盡披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈有關香港財務報告準則第15號識別履約責任、委託人與代理的考量以及許可證申請指引之澄清。

本公司董事預期日後應用香港財務報告準則第15號可能導致更多披露。然而，本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號未來將不會對確認各呈報期的收入的時間及金額造成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則^(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

同時為出租人及承租人引入一個用以識別租賃安排及會計處理的全面模式。於香港財務報告準則第16號生效後，其將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並須由承租人就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項（非當日支付）的現值計量。隨後，租賃負債會就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，並將以融資現金流量呈列。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，並將由本集團以融資現金流量呈列。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號大致上轉承香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求更詳盡的披露。

誠如附註37所披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非彼等符合低價值或短期租賃資格。此外，本公司現時認為已收可退回租賃按金約港幣6,181,000元作為香港會計準則第17號適用的租賃項下權利及責任。基於香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與使用相關資產權利有關的付款，因此，該等按金之賬面值或會調整為攤銷成本，且該調整被視為額外租賃付款。對已收可退回租賃按金的調整被視為預付租賃付款。

此外，應用新規定可能導致上文所示計量及呈列披露變動。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則^(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入就金融資產、金融負債的分類及計量、一般對沖會計法及金融資產減值要求的新規定。

香港財務報告準則第9號與本集團相關之主要規定如下：

- 所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。目的皆以收集合約現金流量及銷售金融資產而達成且按其業務模式內持有的債務工具，及在合同條款中於指定日期而產生的現金流僅為支付尚未償還欠款的本金和利息，其計量乃按公平值計量且其變動計入其他全面收益中。所有其他金融資產均於其後會計期按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈列權益投資（並非持作買賣者）公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益賬確認。
- 就計量指定為按公平值計入損益之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動導致該負債公平值變動之金額於其他全面收益呈列，除非在其他全面收益中確認該負債信貸風險變動之影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險變動導致金融負債之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動全部金額於損益呈列。

基於本集團於二零一七年十二月三十一日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期初步應用香港財務報告準則第9號的潛在影響如下：

分類及計量

- 以攤銷成本列賬的應收款項（包括應收貸款、應收票據、受限制銀行存款、應收貿易款項、其他應收款項、應收非控股權益款項、銀行存款及現金）乃於一項業務模式中持有，其目標為收取僅為本金付款及未償還按金利息的合約性現金流量。因此，香港財務報告準則第9號一經應用，此等金融資產將繼續於後續以攤銷成本計量。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）*（續）*

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 *（續）*

香港財務報告準則第9號「金融工具」*（續）*

分類及計量 *（續）*

- 於應用香港財務報告準則第9號後，如附註24披露分類為可供出售投資之單位基金投資（並非持作短期買賣用途）將在其後按公平值通過損益計量。因此，有關單位基金將於應用香港財務報告準則第9號後繼續在其後按公平值通過損益計量，而公平值變動將於損益確認；
- 如附註24披露，分類為可供出售投資之債務工具按其業務模式內持有，目的皆以於公開市場上或場外交易收集合約現金流量及銷售金融資產而達成，及在合同條款中於指定日期而產生的現金流僅為支付尚未償還欠款的本金和利息。因此，於應用香港財務報告準則第9號後，債務工具將於其後繼續按公平值計量且其變動計入其他全面收益中，而投資重估儲備內累計之公平值虧損將在債券終止確認時於其後重新分類至損益；及
- 所有其他金融資產及金融負債將繼續以與香港會計準則第39號項下現行計量相同的基準進行計量。

減值

一般而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式後，將會導致提早就尚未產生之信貸虧損作出撥備，而該等信貸虧損乃與本集團按攤銷成本計量之金融資產及本集團應用香港財務報告準則第9號後須作出減值撥備之其他項目有關。

根據本公司董事的評估，倘本集團採用預期信貸虧損模式，本集團於二零一八年一月一日將予確認的減值虧損累計金額將不會對根據香港會計準則第39號確認的累計金額構成重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及可供出售投資以重估金額及公平值計量則除外，如以下載列之會計政策所闡述。歷史成本一般按貨物交易時代價之公平值計算。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮資產或負債之特性，如市場參與者為資產或負債於計量日定價時可能考慮資產或負債之特性。於本綜合財務報表內計量及／或披露之公平值按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」內之以股份基礎支付之交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」內之租賃交易及計量與公平值有些相似，但並非以公平值，如香港會計準則第2號「存貨」內之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」內之使用值。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過以最高及最佳用途使用資產或將有關資產出售予將以最高及最佳用途使用資產的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平值計量的輸入數據及公平值計量的輸入數據對其整體之重要性程度，公平值計量分為第一、二及三級，於下文有所說明：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報之(未調整)價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體及附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對受投資方行使權力；
- 因參與受投資方之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制受投資方。

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

本集團於取得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收支，按自本集團取得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益表內。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此做法會導致非控股權益產生虧絀餘額。

附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

本集團於現有附屬公司擁有權益之變動

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，會終止確認該附屬公司之資產及負債以及非控股權益(如有)。盈虧於損益內確認，並按(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及本公司擁有人應佔附屬公司負債之賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

收購並不構成一項業務之一間附屬公司

當本集團收購並不構成一項業務之一組資產及負債時，本集團透過首先將購買價分配予投資物業(其後按公平值模式計量)，以識別及確認已收購個別可識別資產及所承擔負債，而購買價餘額其後按其於購買日期相關公平值之基準分配予其他個別可識別資產及負債。有關交易並不會導致出現商譽或議價購買收益。

於一間合營企業之投資

合營企業是指對安排擁有共同控制權的各方對該合營安排之資產淨額享有權利之合營安排。共同控制權是指對安排合約約定之共享控制權，其僅在有關活動決定須獲共享控制權之各方一致同意時存在。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於一間合營企業之投資 (續)

合營企業之業績以及資產及負債以權益會計法納入該等綜合財務報表。用於權益會計法之合營企業財務報表採用本集團就相似情況下之類似交易及事件採用之相同會計政策編製。根據權益法，於合營企業之投資初步於綜合財務狀況表按成本確認，並於其後進行調整，以確認本集團應佔合營企業損益及其他全面收益。損益及其他全面收益以外之合營企業淨資產變動將不會入賬，除非有關變動導致本集團持有之擁有權權益有所變動則作別論。當本集團應佔合營企業虧損超出本集團於該合營企業之權益時(包括任何實際上組成本集團於合營企業淨投資之一部分之長期投資)，本集團終止確認其應佔之更多虧損。額外虧損僅於本集團產生法律或推定責任或代表合營企業付款時確認。

於合營企業之投資由被投資者成為合營企業當日起採用權益會計法入賬。收購於合營企業之投資時，投資成本任何超出本集團應佔被投資者之可識別資產及負債公平淨值之部分會確認為商譽，並計入投資之賬面值內。本集團應佔被投資者之可識別資產及負債公平淨值任何超出投資成本之部分，經重新調整後立即於收購投資期間之損益中確認。

香港會計準則第39號之規定適用於釐定是否需要就本集團於合營企業之投資確認任何減值虧損。如有必要，則將投資之全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號，透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本之較高者)與其賬面值而測試有否減值。任何確認之減值虧損屬投資賬面值之一部份。倘投資之可收回金額其後增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損之任何撥回。

倘一集團實體與本集團之合營企業交易，與該合營企業交易所產生之溢利及虧損只會在合營企業之權益與本集團無關之情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

3. 主要會計政策 (續)

收益確認

收益按所收取或應收取代價之公平值計量。收益已就估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼作出扣減。

當收入數額能可靠地計量、未來經濟利益將會流入本集團，且符合下述本集團各業務的特定準則時，則會確認收入。

酒店營運及提供其他服務之收入乃於提供服務完畢時確認。

利息收入按時間分攤基準，並參考未償還本金額及適用之實際利率(即於初步確認時按金融資產之預期年期實際折現估計未來現金收入至其賬面淨值之比率)計算。

本集團對確認經營租賃之會計政策，載於以下租賃會計政策。

投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業。投資物業最初按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量。於經營租賃下持作賺取租金或資本增值目的之本集團所有物業權益均入賬列為投資物業及採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

倘一項投資物業因用途有變(即開始由業主自用)而轉撥為物業、機器及設備，則該物業賬面值與轉撥日期之公平值之差額在損益中確認。用途出現改變後，該物業將按視作成本入賬(等於轉撥日期之公平值減其後累計折舊及累計減值虧損)。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用或預期出售時不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於終止確認期間在損益內入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備

持有用於提供服務或用作行政用途之物業、機器及設備(包括租賃土地及樓宇)以及除陶器、器具及布料製品以外之其他物業、機器及設備，乃按成本減去其後之累積折舊及累積減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

除陶器、器具及布料製品外，折舊須被確認從而以直線法撇銷物業、機器及設備項目之成本扣除剩餘價值，再以估計可使用年期之數額攤分。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各呈報期末進行審閱，估計變動之影響按無追溯之基準入賬。

當出售時或當繼續使用資產預期不會產生任何未來經濟利益時，物業、機器及設備項目撇除確認。處置或報廢一項物業、機器及設備產生的損益，應按銷售收入與該資產賬面金額之間的差額予以確定，並計入損益。

存貨

待售物業

於日常業務過程中待售之已落成物業以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參考估計售價減銷售開支釐定。

物業成本包括發展應佔之土地成本、發展成本及其他直接成本，以及於發展期間資本化及將有關物業達至其現有狀況所產生之借貸成本。

存貨

存貨(包括食品及飲料)以成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均法計算。

3. 主要會計政策 (續)

有形及無形資產減值

於呈報期末，本集團審核其資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有此種跡象，則對相關資產之可收回金額予以估計，從而釐定減值虧損之程度(如有)。倘相關資產之可收回金額估計較其賬面值少，則該資產之賬面值須減至其可收回金額，而減值虧損隨即於損益內確認。

當未能單獨估計某項資產之可收回金額時，本集團估算該資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確認合理及一致之分配基準時，公司資產亦可分配至單個現金產生單位，或另行分配至可確認合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額指公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映目前貨幣時間值之市場評估及與未經調整未來現金流量估計之資產(或現金產生單位)有關之特定風險。

其後減值虧損撥回，則會將資產之賬面值調高至經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過假設資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即於損益內確認。

金融工具

當一間集團公司成為金融工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債將確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時，計入金融資產或金融負債之公平值內或自當中扣除(如適用)。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收款項或可供出售(「可供出售」)之金融資產。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括應收貸款、應收票據、受限制銀行存款、應收貿易款項、其他應收款項、應收非控股權益款項、銀行存款以及銀行結存及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃於初次確認時將估計日後現金收入(包括所有已支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓)按債務工具之預期年限，或較短期間(倘合適)準確折現至賬面淨值之利率。

利息收入按實際利率基準確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並無分類為(a)貸款及應收款項，(b)持作到期投資或(c)透過損益按公平值列賬金融資產之非衍生工具。本集團將投資(誠如附註24所載)指定為可供出售投資。

本集團所持分類為可供出售金融資產的股票及債務證券於在各呈報期末以公平值計量，惟未能可靠計量其公平值之非上市股本投資除外。有關利息收入的可供出售債務工具賬面值變動乃採用實際利率法計算，而匯率變動(倘適用)則於損益確認。本集團收取股息的權利獲確認時，可供出售股權工具的股息於損益確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動於其他全面收益確認，並於投資重估儲備累計。投資被出售或釐定減值時，過往於投資重估儲備累計之盈利或虧損重新分類至損益。

就於活躍市場並無報價及其公平值無法可靠計量之可供出售股本投資而言，須於各呈報期末按成本減任何已識別減值虧損計量。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值

金融資產於各呈報期末評估減值指標。倘有客觀證據證明於初次確認金融資產後有一項或多項事件發生，導致金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為減值。

對可供出售股權投資，如該證券的公平價值顯著或持續下降至低於其成本，可被視為需要減值的客觀證據。

對所有其他金融資產，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方之重大財務困難；或
- 拖欠或欠缺利息及本金付款等違約行為；或
- 借方有可能將陷入破產或財政重組；或
- 因金融危機導致該金融資產失去活躍市場。

應收款項組合之減值客觀證據可包括本集團過往收款記錄以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動 (與應收款項未能償還之情況有關)。

就按已攤銷成本列賬的金融資產而言，所確認減值虧損的金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計日後現金流量現值之間的差額。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額按資產賬面值與按類似金融資產當時市場回報率貼現的估計日後現金流量現值之間的差額計量。有關減值虧損將不會於後續期間撥回 (參見下文會計政策)。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣除，惟應收貸款、其他應收款項及應收貿易款項除外，應收貸款、其他應收款項及應收貿易款項之賬面值會透過使用撥備賬目作出扣減。撥備賬目內之賬面值變動會於損益內確認。當應收款項被視為不可收回時，將於撥備賬目內撇銷。如之前已撇銷之款項於其後收回，將計入損益內。

倘可供出售金融資產被認為將予減值，則先前於其他全面收益確認之累計盈利或虧損獲重新分類至當期損益。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

就按已攤銷成本列賬的金融資產而言，倘減值虧損額於隨後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事件客觀上有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過倘未確認減值時之已攤銷成本。

就可供出售股本證券而言，先前於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。於減值虧損後，公平值的任何增長於其他全面收益確認，並於投資重估儲備項下累積。就可供出售債務投資而言，倘投資公平值增加與減值虧損確認後發生的事件乃客觀地有所關聯，則可供出售債務投資的減值虧損在隨後透過損益撥回。

金融負債及股本工具

債務及集團公司發行之股本工具乃根據合約安排內容及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃任何可證明實體於扣除其所有負債後餘下之資產權益之任何合約。由本公司發行之股本工具按收取之款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債

金融負債(包括應付款項、應付非控股權益之款項、銀行借貸及擔保票據)其後以實際利率法按攤銷成本計算。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間分攤利息支出之方法。實際利率乃於初次確認時將估計日後現金付款(包括所有已支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓)按金融負債之預期年限，或較短期間(倘合適)準確折現至賬面淨值之利率。利息支出按實際利率基準於損益確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認

本集團僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產予以轉讓及本集團已轉讓資產擁有權之近乎所有風險及回報予另一實體時，終止確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團繼續按其可能須支付之金額而確認其於資產之保留權益及相關負債。倘本集團仍保留某一項已轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項之有抵押借貸。

當一項金融資產被全部終止確認，資產之賬面值與已收及應收代價以及過往於其他全面收益確認及於權益累計之累積盈虧之總額間之差額乃於損益內確認。

當且僅當本集團之債務獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益內確認。

會籍

分別獲取之有限使用年期之會籍按成本減累積攤銷及任何累積減值虧損列賬。有限使用年期之無形資產按估計可使用年期以直線法攤銷。估計可使用年期及攤銷法會在各呈報期末進行檢討，估計之任何變動之影響均按預期基準入賬。分別獲取之無確定使用年期的無形資產按成本減任何其後累積減值虧損列賬。

由終止確認會籍而產生之盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計量，當資產終止確認時，於綜合損益表內確認。

租約

當租約之條款實質上將所有權所產生之絕大部份風險及回報轉移至承租人時，該等租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租約 (續)

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入於相關租期內按直線法在損益內確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本會加入租賃資產之賬面值。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金於租約期間按直線法確認為開支，惟另有系統基準更能代表租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

租賃土地及樓宇

倘本集團就物業權益(同時包括租賃土地及樓宇部份)作出付款，則本集團會基於有關各部份擁有權之絕大部份風險及回報是否轉讓予本集團之評定獨立評估各部份之分類，除非兩個部份均清楚確定為經營租約，於此情況下，則整項物業按經營租約列賬。具體而言，全部代價(包括任何一次過預付款)按初始確認時租賃土地及樓宇部份之租賃權益的相對公平值比例於土地與樓宇部份間分配。

倘相關付款能夠可靠分配，則列為經營租約之租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「預付租賃款項」，並按直線基準於租期內進行攤銷，惟分類為並以公平值模式列作投資物業者除外。倘未能可靠地於租賃土地及樓宇部份之間將付款分配，則整項物業獲一般分類，猶如融資租賃項下之租賃土地。

借貸成本

因收購、建造或生產合資格資產(即需相當長時間方可用作擬定用途或銷售之資產)之直接應佔借貸成本，將計入該等資產中，直至資產已大致上可用作擬定用途或銷售。

所有其他借貸成本均於發生期間於損益內確認。

3. 主要會計政策 (續)

外幣

編製各個別集團公司之財務報表時，以該公司功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時匯率確認。於各呈報期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額會於產生期間內於損益確認，惟應收或應付一項無計劃結算且出現結算之可能性亦不大之海外業務之貨幣項目匯兌差額(其因而構成海外業務投資淨額之一部份)除外，該匯兌差額並初步於其他全面收入確認及於出售或部份出售本集團於合營企業之權益時由權益重新分類至損益。

就呈報綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債均按各呈報期末之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港幣)。該等海外業務之收入及開支則按年內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波動，而在此情況下，將採用交易當日之現行匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認及累積至權益之匯兌儲備項下(歸屬於非控股權益(如適用))。

出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售涉及失去附屬公司(包括海外業務)之控制權、或部分出售某項共同安排(包括海外業務)之權益而其保留權益成為一項金融資產)時，本公司擁有人所佔業務於權益累計之所有匯兌差額會重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

以股份為基礎之付款安排

按股權結算以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

向僱員支付按股本結算以股份為基礎支付之款項乃以股權工具於授出日期的公平值計量。

按股本結算以股份為基礎支付之款項之公平值會在未有考慮所有非市場歸屬條件下於歸屬期內根據本集團對將會最終歸屬之股權工具之估計，按直線法支銷，而股本(購股權儲備)相應增加。就於授出日期即時歸屬之購股權而言，所授出購股權之公平值即時於損益支銷。於各呈報期末，本集團修訂其根據對所有相關非市場歸屬條件之評估預期將歸屬之股本工具數目之估計。修訂原來估計(如有)所產生之影響於損益內確認，累積開支可反映出經修訂之估計，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股本。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃(包括國營退休福利計劃及強制性公積金計劃)支付之款項在僱員提供服務而有權獲得有關供款時列作開支。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利是在僱員提供服務時預期支付福利之未貼現金額。所有短期僱員福利均被確認為開支，除非另有香港財務報告準則要求或允許將福利計入資產成本。

經扣除任何已付金額後，僱員應得的福利(如工資及薪金、年假及病假)確認為負債。

就其他長期僱員福利確認之負債，乃按本集團預期就僱員直至報告日期提供之服務所作出之估計未來現金流出之現值計量。因服務成本、利息及重新計量導致之負債賬面值之任何變動，均於損益中確認，除非另有香港財務報告準則要求或允許將有關變動計入資產成本。

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所呈報之「除稅前溢利」不同，原因是於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目與從未課稅或扣稅之項目之差別。本集團之即期稅項負債按於呈報期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項以綜合財務報表中之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之臨時差額確認入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產通常會就所有可扣稅臨時差額按可能出現可利用該等臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因業務合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。此外，倘於商譽初始確認時產生臨時差額則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按附屬公司投資相關之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額於可見將來可能不會撥回之情況則除外。因與該等投資相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之利益且預計於可見將來可撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於呈報期末作出檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率（以呈報期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於呈報期末，對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

為計量以公平值模式計算之投資物業之遞延稅項，有關物業之賬面值乃假設可全部透過出售而收回，除非此項假設被駁回。當該投資物業可以折舊並以特定商業模式持有，而有關模式之目的是隨時間流逝而非透過出售耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，則此項假設被駁回。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟倘與在其他全面收益確認或直接在權益中確認之項目有關，則在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項乃由於初次列賬一項業務合併而產生，則稅務影響計入該業務合併之會計處理。

撥備

當本集團因過往事件承擔現有(法定或推定)責任，而本集團可能將須清償該責任，並可對該責任金額作出可靠估計時，則確認撥備。

確認為撥備之金額乃於呈報期末，經計及有關責任之風險及不確定因素後，對清償現有責任所需代價之最佳估計。當撥備以估計清償現有責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值(於金錢時間價值影響屬重大之情況下)。

倘結算撥備所需之部份或全部經濟利益預期可自第三方收回，而確信可收回還款，且應收款項金額能可靠計量，則該應收款項確認為資產。

4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源

於應用附註3所載之本集團會計政策時，本公司董事須就從其他來源並非顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為屬相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時所作之重要判斷

以下乃管理層於應用本集團會計政策過程中所作對綜合財務報表確認之數額構成最重大影響之重要判斷，惟涉及估計者除外（另於下文單獨論述）。

遞延稅項

就計量以公平值模式計算之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已確定本集團位於香港及聯合王國（「英國」）之投資物業之商業模式目的是透過出售而非隨時間流逝實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而位於澳洲之投資物業之商業模式目的則是隨時間流逝而非出售實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益。因此，就位於香港及英國之物業而言，透過出售全部收回投資物業之賬面值之假定並不被駁回。因此，由於本集團出售相關投資物業時毋須繳納任何所得稅，本集團並無就位於香港及英國之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項。就本集團位於澳洲之投資物業而言，透過出售全數收回賬面值之假定已被駁回，故已根據相關稅務規則就公平值之變動確認遞延稅項。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源 (續)

估計不確定性之主要來源

於呈報期末，對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整風險而涉及未來之主要假設及不確定估計之其他主要來源論述如下。

所得稅

由於無法估計將來之溢利來源，因此不大可能取得應課稅溢利，故並無為港幣154,272,000元(二零一六年：港幣69,238,000元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠溢利或應課稅臨時差額。倘實際產生之未來溢利多於預期，則可能須額外確認遞延稅項資產，並於其產生期間之綜合損益表中確認。

投資物業之公平值

賬面值合共為港幣6,214,249,000元(二零一六年：港幣3,679,641,000元)之投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值呈報。估值師已採用涉及市場狀況之若干假設之不同估值方法釐定公平值。在依賴估值報告或作出彼等之估值時，本公司董事已作出判斷且信納估值方法能反映市場現狀。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之公司將可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團維持上年度之總體策略不變。

於過往年度，本集團資本架構由淨現金(債務)(包括銀行借貸扣除銀行存款、銀行結存及現金)以及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及儲備)組成。於本年度，由於年內根據本集團之日常庫務管理增加投資債務證券，可供出售投資已計入本集團資本架構之一部分。

5. 資本風險管理 (續)

本公司董事定期檢討資本架構、監察銀行借貸水平及管理槓桿式回報收益，同時旨在維持過往年度較低的資產負債水平。於呈報期末，本集團之淨(債務)資產佔物業(包括投資物業、計入物業、機器及設備之物業、合營企業投資及待售物業)之賬面值(比較數字已經重列以列入上文論述之可供出售投資)百分比如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
定期存款	—	4,460,201
銀行結存及現金	4,235,738	5,538,954
已抵押銀行存款	1,533,852	533,105
可供出售投資	4,492,805	1,514,638
受限制銀行存款	—	5,589
擔保票據	(1,553,287)	—
銀行借貸	(11,067,306)	(4,290,654)
淨(債務)資產	(2,358,198)	7,761,833
物業賬面總值	6,864,801	4,548,670
合營企業投資	1,728,800	—
	8,593,601	4,548,670
債務淨額佔物業賬面值百分比	27.4%	淨現金

6. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向本公司執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))報告之資料主要關於物業發展、物業投資、酒店營運及金融投資。

物業投資分部包括多個不同的物業位置，主要營運決策者將每個位置視為獨立經營分部。就分部報告而言，該等個別經營分部已合併為單一可呈報分部，原因是物業投資的收入性質及確認條件相同。

本集團之物業投資業務於香港、澳洲及英國進行。物業發展、酒店營運及金融投資於香港進行。

於本年度，中華人民共和國(「中國」)業務已經終止經營。以下呈報之分部資料並不包括該等已終止業務之任何金額，詳情載於附註17。

金融投資分部包括來自定期存款之利息收入及來自股權和債券投資之投資收入。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

以下為本集團之收益及業績按營運及可呈報分部所作之分析：

分部收益及業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
外部收益	—	152,765	233,411	190,256	576,432
分部業績					
分部 (虧損) 溢利	(232)	134,613	69,958	151,730	356,069
未分配利息收入					1,960
企業收入減開支					(104,886)
融資成本					(196,363)
除稅前溢利					56,780

截至二零一六年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業發展 港幣千元 (經重列)	物業投資 港幣千元 (經重列)	酒店營運 港幣千元 (經重列)	金融投資 港幣千元 (經重列)	綜合 港幣千元 (經重列)
分部收益					
外部收益	2,600	136,875	228,914	45,824	414,213
分部業績					
分部溢利	1,143	916,309	67,913	45,346	1,030,711
企業收入減開支					(128,061)
融資成本					(64,883)
除稅前溢利					837,767

物業投資分部於截至二零一七年十二月三十一日止年度之分部溢利包括增加之投資物業公平值港幣17,571,000元(二零一六年：減少之投資物業公平值港幣3,954,000元及出售附屬公司之收益港幣797,385,000元)。

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將一般利息收入、企業收入減開支及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

編製可呈報分部資料所採納之會計政策與附註3所述本集團會計政策相同。

6. 分部資料 (續)

其他分部損益資料

以下費用(收入)已包括在計量分部損益中：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊					
— 會籍	—	60	—	—	60
— 物業、機器及設備	—	1,637	25,301	—	26,938
投資物業公平值變動	—	(17,571)	—	—	(17,571)
出售物業、機器及設備 之(收益)虧損	—	(413)	281	—	(132)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業發展 港幣千元 (經重列)	物業投資 港幣千元 (經重列)	酒店營運 港幣千元 (經重列)	金融投資 港幣千元 (經重列)	綜合 港幣千元 (經重列)
攤銷及折舊					
— 會籍	—	141	—	—	141
— 物業、機器及設備折舊	—	4,121	24,657	—	28,778
投資物業公平值變動	—	3,954	—	—	3,954
出售附屬公司之收益	—	(797,385)	—	—	(797,385)
出售物業、機器及設備 之(收益)虧損	—	(60)	24	—	(36)

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

地域資料

本集團於三個主要地域營運，分別為香港(原駐地)、澳洲及英國。

本集團按其物業或本公司主要營業地點之地理位置呈列來自對外客戶之收益詳情如下。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
香港	430,299	381,910
澳洲	16,313	15,713
英國	129,820	16,590
	576,432	414,213

除 20 Moorgate 租戶之租金收入佔本集團總收益 13% 外，概無任何其他單一客戶之貢獻超過本集團總收益 10%。

本集團按地理位置呈列之非流動資產(不包括金融資產及一間合營企業投資)之資料詳情如下。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
香港	2,220,849	686,156
中國(附註)	1,315	1,375
澳洲	174,615	158,358
英國	4,495,234	1,555,545
	6,892,013	2,401,434
已終止業務		
中國	—	1,984,386
	6,892,013	4,385,820

附註：該等款項指一間中國協會之會籍。

6. 分部資料 (續)

地域資料 (續)

本集團按地理位置 (乃參考本公司資產或主要營業地點之位置而釐定) 呈列之資產總額詳情如下。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
香港	14,208,134	13,101,690
中國	1,315	1,375
澳洲	210,588	186,167
英國	4,591,066	1,581,668
	19,011,103	14,870,900
已終止業務		
中國	—	2,408,988
	19,011,103	17,279,888

由於毋須就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報有關分部負債資料，因此並無呈列該等資料。

7. 收益

本集團來自其主要業務活動之收益分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
物業銷售	—	2,600
投資物業租金	152,765	136,875
酒店營運	233,411	228,914
金融投資回報	190,256	45,824
	576,432	414,213

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

8. 其他收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
其他收入包括：		
持續經營業務		
匯兌收益淨額	5,969	—
銀行存款收取之利息	1,832	291

9. 物業及相關成本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
已售物業成本	—	430
銷售及營銷開支	919	1,062
投資物業之直接營運支出	10,361	6,402
	11,280	7,894

10. 其他開支

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
其他開支包括：		
持續經營業務		
酒店營運開支	57,119	62,358
法律及專業費用	42,159	19,636
匯兌虧損淨額	—	2,577

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

11. 其他收益及虧損

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
出售附屬公司之收益(附註44)	—	797,385
出售可供出售投資之虧損	(29,999)	—
	(29,999)	797,385

12. 融資成本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
銀行借貸利息	114,646	60,533
擔保票據利息	66,691	—
銀行借貸前端費用攤銷	5,625	2,375
擔保票據發行成本攤銷	4,353	—
其他費用	5,048	1,975
	196,363	64,883

13. 除稅前溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
除稅前溢利已扣除(計入)：		
持續經營業務		
核數師酬金	2,022	3,675
以股份為基礎之開支		
— 購股權	2,525	5,462
出售物業、機器及設備之收益	(132)	(36)
二按貸款之利息收入	(129)	(187)
投資物業之租金收入總額	(152,765)	(136,875)
減：直接營運開支	10,361	6,402
租金收入淨額	(142,404)	(130,473)

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

14. 所得稅支出

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務 支出包括 本年度稅項		
香港利得稅	4,263	12,268
其他司法權區	8,005	3,459
	12,268	15,727
以往年度(撥備不足)超額撥備		
香港利得稅	285	(139)
其他司法權區	203	309
	488	170
遞延稅項		
— 本年度	3,650	831
	16,406	16,728

香港利得稅乃按於該兩個年度之估計應課稅溢利16.5%計算。

於其他司法權區產生之所得稅乃按相關司法權區之現行稅率計算。

遞延稅項詳情載於附註35內。

本年度所得稅支出可與於綜合損益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務 除稅前溢利	56,780	837,767
按本地所得稅率16.5%計算之稅項	(9,369)	(138,232)
計算稅項時不獲扣減之支出稅務影響	(50,924)	(36,064)
計算稅項時不用課稅之收入稅務影響	40,376	157,417
未確認稅項虧損之稅務影響	(1,147)	(12)
動用早前未確認之稅項虧損	9,825	2,155
於海外營運的附屬公司就不同稅率之影響	(4,630)	(1,494)
以往年度撥備不足	(488)	(170)
其他	(49)	(328)
本年度所得稅開支	(16,406)	(16,728)

15. 董事酬金

本年度已付或應付本公司各董事之酬金如下：

	呂榮梓 先生 港幣千元	呂聯樸 先生 港幣千元	林成泰 先生 港幣千元	呂聯勤 先生 港幣千元	顏以福 先生 港幣千元	梁學濂 先生 港幣千元	鍾沛林 先生 港幣千元	呂榮旭 先生 港幣千元	總計 港幣千元
二零一七年									
袍金	92	92	92	92	200	250	250	—	1,068
其他酬金									
薪金及其他福利	6,600	4,800	2,400	1,600	—	—	—	—	15,400
酌情及表現獎金 (下文附註)	5,779	5,779	500	500	—	—	—	—	12,558
退休金計劃供款	990	600	360	200	—	—	—	—	2,150
酬金總額	13,461	11,271	3,352	2,392	200	250	250	—	31,176
二零一六年									
袍金	230	230	230	230	200	250	250	8	1,628
其他酬金									
薪金及其他福利	6,600	3,840	2,400	3,840	—	—	—	398	17,078
酌情及表現獎金 (下文附註)	18,267	1,522	1,200	1,522	—	—	—	—	22,511
退休金計劃供款	990	480	360	480	—	—	—	59	2,369
酬金總額	26,087	6,072	4,190	6,072	200	250	250	465	43,586

附註：

上述董事袍金主要用於彼等就擔任本公司及其附屬公司而提供服務之袍金。

上述其他酬金主要為用於彼等就本公司及本集團事務管理而提供服務之酬金。

授予呂榮梓及呂聯樸諸位先生之酌情及表現獎金乃根據彼等對本集團之貢獻而釐定，並根據本公司股東應佔除稅前溢利計算。林成泰及呂聯勤諸位先生之酌情及表現獎金乃根據本集團之業績及彼等之個人表現而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

16. 僱員薪酬

本集團五位最高薪酬人士當中，四位(二零一六年：四位)為本公司董事，其酬金已於附註15內披露。另外一位(二零一六年：一位)人士於本年度服務於本集團而獲得之薪酬為港幣1,700,000元(二零一六年：港幣5,627,000元)，包括薪金及其他福利港幣200,000元(二零一六年：港幣5,511,000元)、退休金計劃供款港幣零元(二零一六年：港幣116,000元)以及酌情及表現獎金港幣1,500,000元(二零一六年：港幣零元)。

17. 已終止業務

集團重組

年內，本公司透過實施一項資產重新分派及一項實物分派(定義見下文)進行重組(「重組」)。

於二零一七年三月三十一日，本公司與Asian Growth Properties Limited(「AGP」)(於重組完成前為本公司擁有97.17%權益之附屬公司)訂立一份買賣協議，據此，AGP之非中國資產(即若干銀行結存及現金、一項英國投資物業(20 Moorgate)、一項香港酒店物業(香港銅鑼灣皇冠假日酒店)及若干短期財務投資)已以買賣形式重新分派予本公司(「資產重新分派」)。於資產重新分派完成後，AGP之該等非中國資產由本公司間接全資持有，而AGP則繼續持有其中國資產。資產重新分派已於二零一七年五月十五日完成。

於二零一七年五月十五日，本公司完成以實物分派方式向本公司合資格股東，按彼等於當時各自在本公司之持股比例，分派本公司擁有之861,278,857股AGP股份(即佔AGP約97.17%已發行股本)作為特別非現金股息(「實物分派」)。於實物分派完成後，AGP不再為本公司之附屬公司，因此，本集團已終止其於中國之業務及營運。

已終止業務本年度溢利(虧損)分析如下

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已終止業務未計來自實物分派所得收益前之本年度溢利(虧損)	713	(249,118)
來自實物分派所得收益： 匯兌儲備變現(附註43)	226,927	—

17. 已終止業務 (續)

集團重組 (續)

於二零一七年一月一日至二零一七年五月十五日期間已終止業務的業績(其已計入綜合損益表)載列如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	51,127	151,766
其他收入	3,940	15,273
成本：		
物業及相關成本	(9,083)	(33,625)
員工成本	(20,929)	(18,596)
折舊	(857)	(9,530)
其他開支	(14,076)	(44,455)
	(44,945)	(106,206)
未計投資物業公平值變動前之溢利	10,122	60,833
投資物業公平值變動	—	(100,671)
計及投資物業公平值變動後之溢利(虧損)	10,122	(39,838)
其他收益及虧損	—	(277,101)
融資成本	(4,211)	(24,253)
除稅前溢利(虧損)	5,911	(341,192)
所得稅(開支)抵免	(5,198)	92,074
本年度溢利(虧損)	713	(249,118)

AGP及其附屬公司於完成實物分派後之資產及負債賬面值載列於附註43。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

18. 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一七年年中期股息 — 每股 2 港仙 (二零一六年：二零一六年中期股息 — 5 港仙)	13,617	33,864
二零一六年末期股息 — 每股 6 港仙 (二零一六年：二零一五年末期股息 — 6 港仙)	40,900	40,654
特別現金股息每股港幣 3 元 (二零一六年：港幣 2 元)	2,037,644	1,355,140
透過實物分派的特別非現金股息 (附註 43)	3,883,752	—
	5,975,913	1,429,658
建議二零一七年末期股息： 每股 3 港仙 (二零一六年：6 港仙)	20,115	40,717

本公司董事已建議二零一七年末期股息為每股 3 港仙 (二零一六年：6 港仙)，惟須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

19. 每股盈利

來自持續經營及已終止業務

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本年度溢利	267,326	684,289
		股份數目
	二零一七年	二零一六年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	679,527,074	677,817,281
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	4,937,493	14,102,335
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	684,464,567	691,919,616

19. 每股盈利 (續)

來自持續經營業務

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本年度溢利	267,326	684,289
(減少)增加：本公司股東應佔本年度已終止業務的業績	(226,935)	136,747
本公司股東應佔本年度來自持續經營業務溢利	40,391	821,036

來自己終止業務

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本公司股東應佔本年度來自己終止業務溢利(虧損)	226,935	(136,747)
每股基本盈利(虧損)	33.4 港仙	(20.2) 港仙
每股攤薄後盈利(虧損)	33.2 港仙	(19.8) 港仙

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

19. 每股盈利 (續)

來自持續經營業務及已終止業務 (不包括投資物業公平值變動及經扣除相關遞延稅項)

為評估本集團之表現，本公司董事認為在計算「本公司股東應佔經調整溢利」時，本年度溢利應就於損益內確認之投資物業公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整盈利之對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
在綜合損益表列賬之本公司股東應佔本年度溢利	267,326	684,289
投資物業公平值變動	(17,571)	104,625
有關之遞延稅項	678	(24,515)
非控股權益應佔	—	(2,136)
本公司股東應佔經調整溢利	250,433	762,263
未計投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項) 之每股盈利		
基本	36.9 港仙	112.5 港仙
攤薄	36.6 港仙	110.2 港仙

計算截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度 (i) 來自持續經營業務、(ii) 來自已終止業務及 (iii) 來自持續經營業務及已終止業務 (不包括投資物業公平值變動及經扣除相關遞延稅項) 之每股經調整基本及攤薄後盈利所使用之分母與上文計算來自持續經營業務及已終止業務每股經調整基本及攤薄後盈利所詳述者相同。

20. 投資物業

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	英國 港幣千元	澳洲 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日	8,997,800	2,186,317	79,650	158,692	11,422,459
透過收購附屬公司收購資產 (附註 42(a))	—	—	1,505,213	—	1,505,213
公平值變動	(300)	(100,671)	(5,386)	1,732	(104,625)
出售(附註 44(a))	(8,983,000)	—	—	—	(8,983,000)
匯兌調整	—	(134,408)	(23,932)	(2,066)	(160,406)
於二零一六年十二月三十一日	14,500	1,951,238	1,555,545	158,358	3,679,641
增加	10,166	—	—	—	10,166
透過收購附屬公司收購資產 (附註 42(b)及(c))	1,537,403	—	2,634,253	—	4,171,656
轉移至物業、廠房及設備 (附註 21)	—	(8,369)	—	—	(8,369)
公平值變動	(17,669)	—	33,442	1,798	17,571
實物分派(附註 43)	—	(1,967,473)	—	—	(1,967,473)
匯兌調整	—	24,604	271,994	14,459	311,057
於二零一七年十二月三十一日	1,544,400	—	4,495,234	174,615	6,214,249

本集團所有於經營租賃項下持有之物業權益以獲得租金及／或資本增值為目的。該等物業按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

於估計投資物業之公平值時，本集團會盡可能採用市場可觀察數據。本集團聘請獨立合資格外聘估值師對本集團投資物業進行估值。於各呈報期末，本集團與獨立合資格外聘估值師緊密合作，以確立並釐定適當的估值方法及輸入數據的模式。

所用之估值技術於過往年度並無變動。

在估計物業之公平值時，物業之最高及最好使用為當前之使用情況。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

20. 投資物業 (續)

根據收入資本化法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為使用資本化之比率及單位之月租。採用之資本化比率稍微上升將導致投資物業之公平值計量顯著減少，反之亦然。單位月租越高，公平值亦越高，反之亦然。

根據直接比較法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為住宅單位每平方米可資比較價格。採用之住宅單位每平方米可資比較價格上升將導致投資物業之公平值計量相應增加，反之亦然。

估值方法及顯著輸入數據詳情如下：

估值師	物業類別	估值方法	估值之主要輸入數據 (包括資本化比率及市值)		公平值級別
			二零一七年	二零一六年	
第一太平 戴維斯估值 及專業顧問 有限公司*	商店及辦公室部分	收入資本化法，據此，租約之租金收入於尚餘租期資本化。估值師亦於資本化時計及租約屆滿後之市場租金變化。	不適用	中國商店資本化 比率介乎 每年7.0%至9.0%	第三級
	停車位部分	銷售比較法，並參考市場上之可資比較物業之銷售。	不適用	中國辦公室資本化 比率介乎 每年6.0%至6.5%	第三級
	住宅單位	銷售比較法，並參考市場上之可資比較物業之銷售。	可資比較之 香港住宅單位 介乎每平方米 港幣13,900元 至 港幣24,000元	可資比較之 香港住宅單位 介乎每平方米 港幣12,400元 至 港幣21,100元	第三級

20. 投資物業 (續)

估值方法及顯著輸入數據詳情如下：

估值師	物業類別	估值方法	估值之主要輸入數據 (包括資本化比率及市值)		公平值級別
			二零一七年	二零一六年	
世邦魏理仕 有限公司**	住宅單位	直接比較法及參考市場上 既有之可資比較銷售憑證	香港可資比較 住宅單位 介乎每平方呎 港幣 50,056 元 至 港幣 52,113 元	不適用	第三級
Savills (UK) Limited#	辦公室部分	估值師已採用直接比較法 及傳統的「全風險」投資收益 估值法，並已計及可資比較 憑證及投資市場市況。	英國辦公室 資本化 比率介乎 每年 3.78% 至 4.17%	英國辦公室 資本化比率 每年 4.17%	第三級
	辦公室部分	估值師已採用傳統的投資 估值法，當中估值師 已反映當前租期及將適當 收入流資本化。	英國辦公室 資本化比率 每年 6.75%	英國辦公室 資本化比率 每年 6.75%	第三級

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

20. 投資物業 (續)

估值方法及顯著輸入數據詳情如下：

估值師	物業類別	估值方法	估值之主要輸入數據 (包括資本化比率及市值)		公平值級別
			二零一七年	二零一六年	
CBRE Valuations Pty Limited [@]	渡假村部分	一般採用之主要估值方法為收入資本化法及／或折現現金流量分析，並以直接比較法進行檢查。 此等方法乃基於未來貿易業績之估計，而有關估計乃基於過去貿易分析及未來貿易預期，並已計及任何預測資本開支、供求因素，以及經濟及地方市場狀況及／或管理／租賃條款之估計變動。	澳洲渡假村 資本化比率 介乎每年 10.4% 至 10.5%	澳洲渡假村 資本化比率 介乎每年 10.3% 至 10.5%	第三級

* 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為與本集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可的特許測量師企業。位於香港及中國之投資物業之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」得出。

Savills (UK) Limited 為與本集團並無關連之註冊測量師，受皇家特許測量師學會規管，並為 Savills Plc 之附屬公司。

@ CBRE Valuations Pty Limited 為與本集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由澳洲房地產學會認可的註冊估值師企業。

** 世邦魏理仕有限公司為與本集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可的註冊測量師企業。

所有估值師均具有適當資格及近期評估相關地區物業之經驗。

兩個年度概無轉入或轉出第三級。

21. 物業、機器及設備

	位於 香港之 酒店物業 港幣千元	位於 香港之 其他物業 港幣千元	位於 中國之 物業 港幣千元	機器及 設備 港幣千元	傢私、 裝置及 設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	陶器、 器具及 布料製品 港幣千元	總額 港幣千元
成本									
於二零一六年一月一日	789,541	258,998	37,006	44,142	45,483	14,602	78,495	5,051	1,273,318
增加	—	—	—	6	1,937	1,077	—	15	3,035
出售	(11)	—	—	(3)	(257)	(344)	(1,172)	—	(1,787)
出售附屬公司(附註44)	—	(258,998)	—	(494)	(2,822)	(3,107)	(4,675)	—	(270,096)
匯兌調整	—	—	(2,338)	(404)	(146)	(182)	(151)	—	(3,221)
於二零一六年十二月三十一日	789,530	—	34,668	43,247	44,195	12,046	72,497	5,066	1,001,249
增加	—	24,670	—	—	5,412	725	2,152	—	32,959
出售	(26)	—	(136)	(274)	(1,940)	(1,554)	(76)	(177)	(4,183)
實物分派(附註43)	—	—	(43,369)	(5,866)	(2,163)	(3,533)	(3,067)	—	(57,998)
轉撥自投資物業(附註20)	—	—	8,369	—	—	—	—	—	8,369
匯兌調整	—	—	468	73	27	28	29	—	625
於二零一七年十二月三十一日	789,504	24,670	—	37,180	45,531	7,712	71,535	4,889	981,021
折舊									
於二零一六年一月一日	123,290	42,983	3,421	26,862	39,753	13,202	77,324	—	326,835
本年度撥備	19,998	2,850	807	4,910	2,215	694	488	—	31,962
出售時對銷	(2)	—	—	(21)	(623)	(328)	(772)	—	(1,746)
出售附屬公司(附註44)	—	(45,833)	—	(429)	(884)	(2,325)	(4,675)	—	(54,146)
匯兌調整	—	—	(247)	(267)	(121)	(167)	(134)	—	(936)
於二零一六年十二月三十一日	143,286	—	3,981	31,055	40,340	11,076	72,231	—	301,969
本年度撥備	19,997	344	293	4,133	2,412	299	317	—	27,795
實物分派(附註43)	—	—	(4,265)	(4,679)	(1,857)	(3,151)	(2,074)	—	(16,026)
出售時對銷	(5)	—	(85)	(198)	(1,928)	(1,554)	(76)	—	(3,846)
匯兌調整	—	—	76	54	22	26	26	—	204
於二零一七年十二月三十一日	163,278	344	—	30,365	38,989	6,696	70,424	—	310,096
賬面值									
於二零一七年十二月三十一日	626,226	24,326	—	6,815	6,542	1,016	1,111	4,889	670,925
於二零一六年十二月三十一日	646,244	—	30,687	12,192	3,855	970	266	5,066	699,280

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

21. 物業、機器及設備 (續)

上述物業、機器及設備項目乃以下列年率按直線法折舊：

租賃土地及物業	租約期限由 42 年至 45.5 年不等
已竣工酒店樓宇	40 年
其他樓宇	4%
機器及設備	10%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車	25%
租賃物業裝修	25%

上述物業之賬面值包括位於以下地點之物業：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港物業	650,552	646,244
中國物業	—	30,687

22. 會籍

由於本公司董事認為，本集團可於使用會籍期間受惠，故有限使用年期之會籍於按其24年會籍期內以直線法攤銷直至二零三九年十二月三十一日。

無確定使用年期之會籍按成本列賬。全部會籍將於每年或於出現減值跡象時進行減值測試。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，港幣60,000元（二零一六年：港幣141,000元）之攤銷已於損益中確認。

23. 於合營企業之投資

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於合營企業之權益	1,728,800	—

於呈報期末，本集團各合營企業之詳情如下：

實體名稱	註冊成立國家	主要 業務地點	本集團 持有之所有權 權益比例		本集團持有之 投票權比例		主要 業務活動
			二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
雅光發展有限公司 （「雅光」）	香港	香港	10%	—	10%	—	物業發展

由於主要財務及營運決策根據協議備忘錄需要全體合營夥伴一致同意，雅光於二零一七年十二月三十一日入賬列作合營企業。

合營企業財務資料概要

有關本集團合營企業之財務資料概要於下文載列。下文之財務資料概要為合營企業按照香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額。

合營企業於該等綜合財務報表內以權益法入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

23. 於合營企業之投資 (續)

雅光發展有限公司

	二零一七年 港幣千元
流動資產 — 持作出售發展中物業	17,288,000
	二零一七年 港幣千元
收益	—
本年度溢利	—

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於雅光之權益之賬面值對賬如下：

	二零一七年 港幣千元
雅光之資產淨額	17,288,000
本集團於雅光之所有權權益比例	10%
本集團於雅光之權益之賬面值	1,728,800

24. 可供出售投資

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
按成本計算之非上市投資：		
— 股本證券(附註a)	—	5,817
— 可換股貸款(附註b)	—	5,817
按公平值計算之非上市投資：		
— 債務證券(附註c)	503,000	496,719
— 單位基金	6,251	—
	509,251	508,353
按公平值計算之上市投資：		
— 於香港上市之股本證券(附註d)	—	124,191
— 債務證券(附註e)	3,983,554	882,094
	3,983,554	1,006,285
總計	4,492,805	1,514,638
就呈報目的分類為：		
流動資產	1,327,704	137,204
非流動資產	3,165,101	1,377,434
	4,492,805	1,514,638

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，非上市股本證券金額為750,000美元(相等於港幣5,817,000元)分類為本集團持有之可供出售投資，佔被投資公司股權約8%，由於合理公平值估計變動非常重大，本公司董事認為有關公平值不能可靠計量，因此於呈報期末按成本減減值進行計量。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

24. 可供出售投資 (續)

- (b) 於二零一六年十二月三十一日，本集團向附註(a)所載被投資公司承諾及提供無抵押免息貸款750,000美元(相等於港幣5,817,000元)，有關金額乃於呈報期末按攤銷成本減減值進行計量。

被投資公司計劃於二零一七年十月十四日及於二零一八年七月三十日(「到期日」)分別按500,000美元及250,000美元之本金金額償還可換股貸款。本集團有權將有關貸款轉換為不超過被投資公司7%股權之股份。

根據香港會計準則第39號，轉換權之特點被視為一項嵌入式衍生工具，但與可換股貸款並無密切關係。然而，本公司董事認為於二零一六年十二月三十一日，其嵌入式衍生工具之公平值並不重大，因此，並無於綜合財務報表內以一項獨立部份列賬。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，所有按成本計量之非上市股本證券(附註a)及可換股貸款(附註b)已於執行實物分派後悉數出售，詳情載於附註43。

- (c) 於二零一七年十二月三十一日，本集團持有由中策集團有限公司(一間於聯交所上市的獨立公司，主要業務為證券買賣投資以及放債)發行、本金總額為港幣500,000,000元及於二零一八年十二月到期之票據，第一年票面年利率為7%，而第二年則為8%(「票據」)。票據賦予發行人權利，可於票據發行日期起計滿第一週年當日，按於協定贖回日期未償付本金之100%連同應計未付利息，提早贖回全部而非部分票據。於二零一七年十二月三十一日，票據按根據獨立專業估值師進行之估值釐定之公平值(二零一六年：公平值)計量。計入金融投資分部之分部收益為截至二零一七年十二月三十一日止年度來自票據之利息收入港幣37,483,000元(二零一六年：港幣1,611,000元)。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，上市投資指在香港上市的股本證券。
- (e) 於二零一七年十二月三十一日，本集團於上市債務證券之投資本金額介乎200,000美元至23,000,000美元，將於二零一八年一月至二零二零年七月到期，固定年利率為1.6%至8.7%(二零一六年：於二零一七年一月至二零一九年九月到期，固定年利率為1.9%至8.0%)，已抵押作為銀行借貸的擔保(二零一六年：抵押)。計入金融投資分部之分部收益為截至二零一七年十二月三十一日止年度之已上市債務證券利息收入港幣64,976,000元(二零一六年：港幣3,343,000元)。

本集團的上市投資就財務報告而言按公平值計量。

公平值計量之詳情於附註36(c)披露。

25. 應收貸款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
二按貸款	1,887	3,536
就報告作出分析：		
非流動資產	1,688	3,160
流動資產	199	376
	1,887	3,536

貸款按香港最優惠利率計息，並按有關協議之規定於不超過 20 年期間按月分期償還。

二按貸款乃以借款人之租賃物業為抵押。

應收貸款之實際年利率為 5.0% (二零一六年：5.0%)。

於呈報期末，逾期之應收貸款結餘並不重大且不視為有所減值。於釐定應收貸款之可收回程度時，本集團會考慮 (其中包括) 貸款抵押物業之任何價值變動。

由於客戶基礎相互並無關連，信貸集中風險有限。概無單筆應收貸款之數額屬重大。

26. 應收票據

於二零一七年十二月三十一日，該款項乃指本金金額為 5,000,000 美元 (相等於港幣 39,067,000 元) (二零一六年：5,000,000 美元 (相等於港幣 38,773,000 元))，並將於二零一八年八月九日到期之五年期零息保本指數掛鈎票據之賬面值。於二零一六年十二月三十一日，該款項亦包括本金金額為 2,000,000 美元 (相等於港幣 15,509,000 元)，並已於截至二零一七年十二月三十一日止年度到期及結付之五年期零息保本指數掛鈎票據之賬面值。該指數乃一種專有指數，名為 Forex Yield Differential Accrual Perpetual Index，其為一套專有之非任意運算法則，用以計算所觀測由十種貨幣組成之一籃子貨幣之非任意買賣之風險過濾倍數。

該票據之主合約按攤銷成本計量。根據香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」，該指數掛鈎之特點被視為一項嵌入式衍生工具，但與主合約並無密切關係。然而，本公司董事認為於呈報期末，其嵌入式衍生工具之公平值並不重大，因此，並未於綜合財務報表內以一項獨立部份列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

27. 受限制銀行存款／已抵押銀行存款

分類為流動資產之已抵押銀行存款乃按固定年利率1.0%至1.2%(二零一六年：0.1%)計息並存放於一家銀行以作為循環貸款融資的擔保。

於二零一六年十二月三十一日，分類為非流動資產之受限制銀行存款乃按固定年利率1.6%計息並就銀行之長期貸款而存放於一家銀行。誠如附註43所載，於實物分派後，該等受限制銀行存款已於年內終止確認。

28. 應收款項、按金及預付款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收貿易款項	6,633	8,001
來自出售附屬公司之應收款項(附註44(d))	—	445,000
應計收入	2,163	72,366
按金、預付款項及其他應收款項	77,033	61,944
	85,829	587,311

應收貿易款項主要包括租戶使用本集團物業之應收租金及企業客戶及旅遊代理使用酒店設施之應收款項。租金應於發出繳款通知書後支付。企業客戶及旅遊代理獲授平均30日之信貸期。

於呈報期末按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0至30日	6,142	5,622
31至60日	245	344
61至90日	138	18
91至365日	108	1,100
365日以上	—	917
	6,633	8,001

28. 應收款項、按金及預付款項 (續)

於授予任何企業客戶及旅遊代理信貸期前，本集團使用內部信貸評估政策對潛在客戶之信貸質素作出評估，並界定企業客戶及旅遊代理之信貸限額。於呈報期末已逾期但未視為減值之應收貿易款項為港幣491,000元(二零一六年：港幣2,513,000元)，其中大部份透過已收按金大致上涵蓋。本集團認為款項仍然可收回且無需計提撥備。

已逾期但未減值之應收貿易款項之賬齡

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0至30日	—	134
31至60日	245	344
61至90日	138	18
91至365日	108	1,100
365日以上	—	917
總計	491	2,513

29. 應收／應付非控股權益款項

應收非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應付非控股權益款項為無抵押、免息及已於年內悉數償還。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

30. 定期存款、銀行結存及現金

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
現金及現金等值	4,235,738	5,538,954
原始到期日超過三個月之定期存款	—	4,460,201
	4,235,738	9,999,155

銀行結存及現金包括現金及按固定年利率0.1%至2.4%(二零一六年：0.1%至1.7%)計息之短期銀行存款。

本集團以有關集團公司之功能貨幣以外之貨幣列值之銀行結存及現金載列如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港幣	1,847	645,526
美元	3,879,198	67
人民幣	1,382	1,120
澳元	2,798	579
英鎊	7,858	43,095

31. 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0至60日	2,212	2,111
61至90日	—	321
應付貿易款項	2,212	2,432
租金按金	6,181	37,784
預收租金	59,077	33,154
其他應付款項、其他按金及應計費用	72,288	109,541
應付利息	49,945	5,510
	189,703	188,421

31. 應付款項、租金按金及應計費用 (續)

於二零一六年十二月三十一日，其他應付款項包括就中國若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程成本而應付承建商之款項合共港幣24,609,000元。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予退回之租金按金為港幣5,896,000元(二零一六年：港幣25,610,000元)。

32. 銀行借貸

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
有抵押	9,393,402	3,508,337
無抵押	1,710,000	800,000
	11,103,402	4,308,337
減：前端費用	(36,096)	(17,683)
	11,067,306	4,290,654
就呈報目的分類為：		
流動負債	6,318,864	2,186,719
非流動負債	4,748,442	2,103,935
	11,067,306	4,290,654
銀行借貸償還情況如下：		
按要求或一年內	6,319,897	2,189,628
超過一年但未逾二年	130,432	99,457
超過二年但未逾五年	4,653,073	1,965,512
超過五年	—	53,740
	11,103,402	4,308,337

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

32. 銀行借貸 (續)

除銀行借貸港幣3,014,353,000元(二零一六年：港幣723,420,000元)以港元(即功能貨幣為美元(「美元」)之有關集團公司之外幣)列值外，其餘銀行借貸均以有關集團公司之功能貨幣列值，有關借貸之本金額分析如下：

列值貨幣	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港幣	3,577,800	1,835,000
人民幣	—	140,017
澳元	79,370	72,744
英鎊	4,431,879	1,537,156
	8,089,049	3,584,917

該等浮息借貸之實際年利率由1.0%至3.6%(二零一六年：1.2%至5.4%)不等。

33. 擔保票據

於二零一七年一月十九日，本集團發行由本公司提供擔保之200,000,000美元及於二零二零年一月十九日到期息率為4.5%之三年期擔保票據(「擔保票據」)。於到期時，擔保票據應按其本金額付款。

擔保票據將按年利率4.5%計息，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

34. 股本

	每股面值港幣0.1元之 普通股股份數目		面值	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
法定	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足：				
年初	676,564,726	677,651,726	67,656	67,765
因行使購股權發行股份	5,527,000	7,657,000	553	765
購回普通股	(8,332,000)	(8,744,000)	(833)	(874)
年終	673,759,726	676,564,726	67,376	67,656

34. 股本 (續)

年內，本公司已因購股權獲行使而分別按每股港幣3.454元及港幣6.302元之認購價發行2,452,000股及3,075,000股(二零一六年：分別按每股港幣3.454元及港幣6.302元之認購價發行5,732,000股及1,925,000股每股面值港幣0.1元之普通股)每股面值港幣0.1元之普通股。

年內，本公司按介乎每股港幣7.64元至港幣12.30元(二零一六年：港幣13.08元至港幣26.10元)之價格購回8,332,000股(二零一六年：8,744,000股)自身普通股，代價合共為港幣77,983,000元(二零一六年：港幣165,936,000元)。該等股份已於購回後註銷。

年內，本公司之附屬公司概無購買或出售本公司之任何股份。

35. 遞延稅項

以下為於本呈報期間及過往呈報期間內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	加速稅項 折舊 港幣千元	投資物業 公平值 港幣千元	實際租金 收入 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日	27,965	401,470	22,039	(7,034)	1,932	446,372
匯兌調整	(58)	(22,783)	(1,263)	228	1	(23,875)
於損益內扣除(計入)	301	(24,515)	(3,190)	2,607	(183)	(24,980)
出售附屬公司	(24,439)	—	—	—	(1,779)	(26,218)
於二零一六年十二月三十一日	3,769	354,172	17,586	(4,199)	(29)	371,299
匯兌調整	158	7,034	221	(194)	(7)	7,212
於損益表內扣除(計入)	4,733	678	2	(1,612)	18	3,819
收購附屬公司(附註42(b))	17,890	—	—	(10,633)	—	7,257
實物分派(附註43)	—	(325,762)	(17,809)	1,898	—	(341,673)
於二零一七年十二月三十一日	26,550	36,122	—	(14,740)	(18)	47,914

就綜合財務狀況表之呈列而言，遞延稅項資產及負債已抵銷並列賬於非流動負債項下。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

35. 遞延稅項 (續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損港幣187,548,000元(二零一六年：港幣85,136,000元)可用作抵銷未來溢利。已就該等虧損港幣83,607,000元(二零一六年：港幣15,898,000元)確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利來源，因而不大可能取得應課稅溢利以抵銷稅項虧損，故並無就餘額港幣103,941,000元(二零一六年：港幣69,238,000元)確認遞延稅項資產。除下文所載將於截至十二月三十一日止之未來數年內到期之稅項虧損外，其餘稅項虧損可能無限期結轉：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
二零一七年	—	1,092
二零一八年	—	4,248
二零一九年	—	11,967
二零二零年	—	11,801
二零二一年	—	13,159
	—	42,267

36. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	5,887,117	11,048,706
可供出售投資		
— 上市投資	3,983,554	1,006,285
— 非上市投資	509,251	508,353
金融負債		
按攤銷成本計算之金融負債	12,726,650	4,478,764

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本公司董事全權負責建立及監督本集團之風險管理架構。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面臨之風險、設定適當風險上限及控制以監控風險及緊跟市況及本集團業務。本集團旨在透過培訓項目及管理準則與程序，發展建設性之監控環境，讓所有僱員瞭解彼等之職能及責任。本公司董事監察及管理有關本集團營運之財務風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。該等風險包括市場風險(包括主要外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團維持上年度之整體策略不變。

市場風險

(i) 外匯風險

本公司若干附屬公司之貨幣資產／(負債)以外幣列值，故本集團面臨外匯風險。本集團現時並無對沖外匯風險之政策。然而，管理層會密切監控有關外匯波動風險，並於有需要時考慮簽訂外匯遠期合約以對沖重大外匯風險。

各集團公司以外幣列值之貨幣資產(負債)於呈報期末之賬面值如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港幣	(3,012,556)	(77,436)
美元	5,391,064	65,953
人民幣	1,382	2,395
澳元	2,798	579
英鎊	7,858	43,095

本集團給予海外業務之貸款為本集團於海外業務投資淨額之一部份，並以與各海外公司之功能貨幣相同之外幣列值。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

敏感度分析

下表詳細載列本集團對有關附屬公司之功能貨幣(即人民幣、美元、港幣、澳元及英鎊)兌有關附屬公司之外幣(即港幣、美元、人民幣、澳元及英鎊)匯率上升5%(二零一六年:5%)之敏感度。倘港幣、美元、人民幣、澳元及英鎊兌有關貨幣匯率下跌5%(二零一六年:5%)，將產生同額但相反之影響。

	本年度溢利(增加)減少	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港幣	(150,628)	(3,872)
美元	269,553	3,298
人民幣	69	120
澳元	140	29
英鎊	393	2,155

管理層認為由於年終風險並不反映本年度風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

由於根據聯繫匯率制度港幣與美元掛鈎，故管理層預期並無任何有關港幣及美元匯率波動之重大外匯風險。

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險

本集團面臨與浮息借貸、應收票據、銀行結存及存款有關之現金流量利率風險。本公司董事認為銀行結存及存款的利率風險不大，因為該等款項面臨的利率波動較低，故並未呈列敏感度分析。本集團之現金流量利率風險主要集中為銀行借貸之香港銀行同業拆息、英鎊倫敦銀行同業拆息、中國人民銀行基準利率及澳洲銀行票據掉期買入利率貼現率，以及應收票據之香港優惠利率發生之波動。

本集團現時並無利率掉期對沖政策。然而，管理層有監控利率風險，並將考慮於必要時對沖利率風險。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於本集團於呈報期末與浮息銀行借貸及應收貸款有關之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期末未處理之資產及負債金額於整個年度並未處理而進行。管理層對利率之潛在合理變動作出之評估為50個基點之上升或下跌。

倘利率升／跌50個基點而所有其他變量保持不變，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣55,507,000元(二零一六年：港幣21,524,000元)。

(iii) 價格風險

本集團透過其於可供出售投資之投資面臨價格風險。管理層透過維持具有不同風險之投資組合管理其風險。本集團的價格風險主要集中於在活躍市場上報價之債務工具。此外，本集團已成立一個專責小組以監管價格風險，並將考慮於有需要時對沖風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於呈報日期所面臨的市場價格風險而釐定。就敏感度分析而言，倘有關投資之價格上升／下跌5%，本集團的投資重估儲備將因已上市可供出售投資的公平值變動而增加／減少港幣199,178,000元(二零一六年：港幣50,314,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

倘交易方於呈報期末未能履行彼等之責任，則本集團就每類已確認金融資產所需承受之最大信貸風險為該等資產列於綜合財務狀況表之賬面值，乃來自各相關已確認金融資產呈列於綜合財務狀況表之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已建立監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期未償還之債項。此外，於各呈報期末，本集團審閱每項個別債項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

於二零一六年十二月三十一日，本集團就來自出售附屬公司之應收款項(載於附註28及44(d))面臨信貸集中風險。本集團管理層定期與交易方交流並持續監察代價結付情況。

雖然存款、已上市可供出售投資及已認購票據集中存放於若干銀行，但由於交易方均為持牌銀行，因此該等金融資產之信貸風險有限。於二零一七年十二月三十一日，本集團並無其他重大信貸集中風險，所承擔之風險在多名交易方及客戶之間分攤。

流動資金風險

本公司董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金管理及流動資金要求建立適當之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之儲備、銀行信貸，並透過持續監察預測及實際現金流量，對流動資金風險進行管理。於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有銀行結存及現金港幣5,769,590,000元(二零一六年：港幣10,537,849,000元)，並擁有可用之未動用銀行貸款融資約港幣983,788,000元(二零一六年：港幣687,442,000元)。

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團基於協定還款期之金融負債之剩餘合約到期時間之詳情如下表所載。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，按本集團須按要求償還之最早日期編製。該表包括按於呈報期末之利率估算之利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	三個月 以內 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年後 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一七年 十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	106,057	—	—	285	5,896	112,238	112,238
銀行借貸	2.01	6,316,578	40,069	40,475	40,383	5,221,952	11,659,457	11,067,306
擔保票據	4.50	35,160	—	35,160	—	1,636,403	1,706,723	1,553,287
		6,457,795	40,069	75,635	40,668	6,864,251	13,478,418	12,732,831
於二零一六年 十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	106,996	1,855	762	2,917	25,610	138,140	138,140
應付非控股權益款項	—	87,754	—	—	—	—	87,754	87,754
銀行借貸	2.09	2,130,659	32,945	32,693	56,442	2,381,354	4,634,093	4,290,654
		2,325,409	34,800	33,455	59,359	2,406,964	4,859,987	4,516,548

倘浮動利率變動與呈報期末釐定之估計利率不同，則上述浮息銀行借貸金額可能有變。

附帶按要求償還條款的銀行貸款在上述到期日分析計入「三個月以內」的時間範圍內。於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款的未折現金金額合共為港幣4,560,835,000元(二零一六年：港幣1,256,524,000元)。經計及本集團的財務狀況，本公司董事相信銀行不可能行使酌情權要求即時還款。

(c) 金融工具公平值計量

按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之公平值乃使用相關現行市場價格，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

本公司董事認為於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

36. 金融工具 (續)

(c) 金融工具公平值計量 (續)

已上市可供出售投資的公平值港幣3,983,554,000元(二零一六年：港幣1,006,285,000元)乃經參考活躍市場報價而釐定。此估值乃屬公平值等級第一級。

下表載列有關如何釐定可供出售債務投資的公平值之資料(特別是所採用的估值技巧及主要輸入數據)。

金融資產	於二零一七年 十二月三十一日 之公平值	於二零一六年 十二月三十一日 之公平值	公平值等級	估值技巧及主要輸入數據
非上市可供出售債務投資 (載於附註24(c))	港幣 503,000,000元	港幣 496,719,000元	第二級	採納折現現金流量分析以估計票據的公平值。折現現金流量分析涉及預測適當期間之適當現金流，並於其後按適當折現率將有關現金流折現至現值。折現率應考慮貨幣時間值、通脹及擁有被評估資產或證券權益的固有風險。 票據之公平值乃計算所有預期未來現金流之現值(各自按類似信貸評級之同類工具之現行市場利率分別折算)總和而估計得出。 折現率乃結合1)香港主權零票息收益率；及2)來自類似信貸評級及期限(摘取自彭博)之可比較債券之信貸息差而得出。

36. 金融工具 (續)

(c) 金融工具公平值計量 (續)

金融資產	於二零一七年	於二零一六年	公平值等級	估值技巧及主要輸入數據
	十二月三十一日 之公平值	十二月三十一日 之公平值		
非上市可供出售 單位基金 (載於附註24)	港幣6,251,000元	—	第二級	該基金可按其資產淨值贖回(扣除手續費及支出)。該基金之資產淨值由基金經理提供。公平值乃按資產淨值除以相關信託契據所載已發行基金單位總數計量。

兩個年度內並無第一級、第二級以及第三級之間的轉撥。

(d) 融資活動負債對賬

下表詳列本集團融資活動負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動負債為該等現金流曾經或未來現金流將於本集團之綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流之負債。

	借貸	擔保票據	應付非控股 權益款項	應付股息	總計
	附註32 港幣千元	附註33 港幣千元	附註29 港幣千元	附註31 港幣千元	
於二零一七年一月一日	4,290,654	—	87,754	2,261	4,380,669
融資現金流	6,650,149	1,541,787	—	(2,408,116)	5,783,820
實物分派(附註43)	(133,868)	—	(88,860)	—	(222,728)
外匯匯兌	254,746	7,147	1,106	—	262,999
銀行借貸前端費用攤銷	5,625	—	—	—	5,625
已發行擔保票據成本攤銷	—	4,353	—	—	4,353
已宣派股息	—	—	—	2,408,643	2,408,643
於二零一七年十二月三十一日	11,067,306	1,553,287	—	2,788	12,623,381

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

37. 經營租賃安排

本集團作為承租人

年內就經營租賃已付之最低租賃款項為港幣11,433,000元(二零一六年：港幣8,418,000元)。

於呈報期末，本集團就根據不可撤銷之經營租賃所租用之樓宇須承擔在日後支付之最低租賃款項付款期如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	13,459	13,495
第二年至第五年(包括首尾兩年)	5,318	18,661
	18,777	32,156

租賃經磋商後之年期介乎一至二年(二零一六年：一至二年)，而月租金額固定。

除上文所述者外，本集團已就一幅位於英國之土地訂立一份不可撤銷租賃承擔，期限直至二一五二年。租賃款項相等於每年500,000英鎊或自該土地上建樓宇收取之租金收入之10%(以較高者為準)。概無設有續期或購買權及價格調整條款。餘下租期內之最低租賃款項將約為67,000,000英鎊。截至二零一七年十二月三十一日止年度，已確認租賃款項港幣7,876,000元。

本集團作為出租人

本集團之大部份投資物業已根據經營租賃租出。

於呈報期末，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列最低租賃款項：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	210,107	206,912
第二年至第五年(包括首尾兩年)	874,785	678,200
五年以上	2,817,500	889,336
	3,902,392	1,774,448

除每年收取最低租賃款項外，本集團亦有權就租賃按租戶所得收益(如有)之指定百分比收取承諾租金以外之額外租金。年內及於上一年度並無收取有關額外租金。

其餘出租物業之租約期限由一至二十二年(二零一六年：一至二十三年)不等。

38. 資產抵押

於呈報期末，下列資產已抵押以取得授予本集團之銀行融資：

- (a) 賬面值合共為港幣6,197,849,000元(二零一六年：港幣3,066,398,000元)之投資物業及物業、機器及設備作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣626,226,000元(二零一六年：港幣646,244,000元)之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日，應收票據港幣54,282,000元，而有關抵押已於截至二零一七年十二月三十一日止年度解除。
- (d) 已抵押銀行存款港幣1,533,852,000元(二零一六年：港幣533,105,000元)。
- (e) 已上市債務證券港幣3,983,554,000元(二零一六年：港幣882,094,000元)。

39. 以股份為基礎之支出

本公司之購股權計劃

本公司於二零零五年八月二十五日採納僱員購股權計劃(「二零零五年爪哇購股權計劃」)，並已於二零一五年八月屆滿。於二零零五年爪哇購股權計劃屆滿後，該計劃不得進一步授出任何購股權，而已授出但尚未行使其所有購股權已於二零一七年十二月三十一日悉數行使。

本公司於二零一五年五月二十九日採納一份新購股權計劃(「二零一五年爪哇購股權計劃」)。除非本公司董事會(「董事會」)提前終止，否則二零一五年爪哇購股權計劃之有效期為十年，至二零二五年五月二十八日屆滿。根據二零一五年爪哇購股權計劃，董事會可向合資格參與人士授出認購本公司股份之購股權，認購價至少為下列各項之最高者(i)本公司股份之面值；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及(iii)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

39. 以股份為基礎之支出 (續)

本公司之購股權計劃 (續)

除非經本公司股東於股東大會上預先批准，否則並無購股權可授出予(a)合資格參與人士，而倘其購股權獲全數行使時，可致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該合資格參與人士之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)予以行使後所發行及將發行之股份總數超過本公司當時已發行股份之1%；及(b)本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士，而倘其購股權獲全數行使時，可致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該人士之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)予以行使後所發行及將發行之股份總數超過本公司當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5百萬元。

授出之購股權必須在授出日期起計28日內獲接納，並須支付港幣10元。購股權之行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超逾授出購股權之日起計十年。除非由董事會另行全權酌情釐定，否則並無規定在行使前所需持有購股權之最短期限。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，根據二零零五年爪哇購股權計劃及二零一五年爪哇購股權計劃授出之購股權之詳情如下：

授出日期	歸屬後行使期	每股行使價 (港幣元)	購股權數目								
			二零一六年				於二零一六年				
			於二零一六年 一月一日	內轉往/ (自)另一類別	行使	失效	註銷	十二月三十一日	行使	失效	於二零一七年十 二月三十一日
授予董事											
12.07.2012	01.07.2014至30.06.2016	3.454	3,342,000	(446,000) ⁽¹⁾	(2,896,000)	—	—	—	—	—	—
12.07.2012	01.07.2015至30.06.2017	3.454	3,342,000	(446,000) ⁽²⁾	(444,000)	—	—	2,452,000	(2,452,000)	—	—
			<u>6,684,000</u>	<u>(892,000)</u>	<u>(3,340,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,452,000</u>	<u>(2,452,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
授予僱員											
12.07.2012	01.07.2015至30.06.2017	3.454	1,400,000	—	(1,400,000)	—	—	—	—	—	—
授予前董事											
12.07.2012	01.07.2014至30.06.2017	3.454	—	446,000 ⁽¹⁾	(446,000) ⁽¹⁾	—	—	—	—	—	—
12.07.2012	01.07.2015至30.06.2018	3.454	—	446,000 ⁽²⁾	(446,000) ⁽²⁾	—	—	—	—	—	—
			<u>1,400,000</u>	<u>892,000</u>	<u>(2,292,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
			<u>8,084,000</u>	<u>—</u>	<u>(5,632,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,452,000</u>	<u>(2,452,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

39. 以股份為基礎之支出 (續)

本公司之購股權計劃 (續)

附註：

- (1) 購股權乃由本公司一名於二零一六年五月三十日退任之前董事行使。其購股權於同日轉撥至另一類別，而董事會將其購股權屆滿日期由二零一六年六月三十日延長至二零一七年六月三十日。
- (2) 購股權乃由本公司一名於二零一六年五月三十日退任之前董事行使。其購股權於同日轉撥至另一類別，而董事會將其購股權屆滿日期由二零一七年六月三十日延長至二零一八年六月三十日。
- (3) 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無購股權根據二零零五年購股權計劃獲授出、失效或被註銷。

授出日期	歸屬後行使期	每股行使價 (港幣元)	購股權數目								
			於			於			於		
			二零一六年 一月一日	行使	失效	註銷	二零一六年 十二月三十一日	行使	失效	二零一七年 十二月三十一日	
授予僱員											
02.07.2015	03.07.2015 至 02.07.2017	6.302	150,000	(150,000)	—	—	—	—	—	—	
02.07.2015	01.01.2016 至 31.12.2017	6.302	750,000	(675,000)	(75,000)	—	—	—	—	—	
02.07.2015	01.07.2016 至 30.06.2018	6.302	2,600,000	(1,100,000)	—	(1,500,000)	—	—	—	—	
02.07.2015	01.01.2017 至 31.12.2018	6.302	3,000,000	—	(350,000)	—	2,650,000	(2,650,000)	—	—	
02.07.2015	01.07.2017 至 30.06.2019	6.302	3,250,000	—	(750,000)	—	2,500,000	(425,000)	(1,850,000)	225,000	
02.07.2015	01.01.2018 至 31.12.2019	6.302	3,150,000	—	(600,000)	—	2,550,000	—	(500,000)	2,050,000	
02.07.2015	01.07.2018 至 30.06.2020	6.302	7,400,000	—	(750,000)	—	6,650,000	—	(2,400,000)	4,250,000	
			<u>20,300,000</u>	<u>(1,925,000)</u>	<u>(2,525,000)</u>	<u>(1,500,000)</u>	<u>14,350,000</u>	<u>(3,075,000)</u>	<u>(4,750,000)</u>	<u>6,525,000</u>	
(二零零五年爪哇購股權計劃 及二零一五年爪哇購股權計劃)											
總額			<u>28,384,000</u>	<u>(7,557,000)</u>	<u>(2,525,000)</u>	<u>(1,500,000)</u>	<u>16,802,000</u>	<u>(5,527,000)</u>	<u>(4,750,000)</u>	<u>6,525,000</u>	
年終可行使			<u>8,234,000</u>				<u>2,452,000</u>			<u>225,000</u>	

根據二零一五年購股權計劃，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無購股權獲授出，以及截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無購股權被註銷。

本集團因年內行使購股權而收取之總代價為港幣27,848,000元(二零一六年：港幣31,584,000元)，而於行使日期之加權平均股價為港幣14.37元(二零一六年：港幣17.96元)。

於二零一五年七月二日，根據二零一五年爪哇購股權計劃項下為數21,650,000股購股權已授予本公司僱員，本公司股份緊接授出日期前之收市價為港幣6.23元。授予本公司僱員之購股權於該日之估計公平值為港幣21,499,000元。董事乃參考獨立專業估值師就授出之購股權作出之公平值計算而釐定購股權之公平值。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

39. 以股份為基礎之支出 (續)

本公司之購股權計劃 (續)

公平值乃按二項式期權定價模式計算。該模式所輸入數據如下：

	購股權授出日期	
	二零一二年 七月十二日	二零一五年 七月二日
授出日期之股價：	港幣 3.340	港幣 6.200
行使價：	港幣 3.454	港幣 6.302
預期波幅：	24.68%-31.22%	21.58%-24.24%
預期股息率：	3.29%	1.75%
無風險利率：	0.18%-0.33%	0.385%-1.188%

預期波幅乃根據本公司過去五年之歷史股價波幅而釐定。該模式所使用之預期期限經已根據管理層之最佳估計，並就其不可轉讓性、行使限制及行為因素而作出調整。

計算購股權公平值所用之變量及假設乃基於董事之最佳估計。購股權之價值因若干主觀假設之不同變量而各異。

本公司之股份獎勵計劃

本公司之股份獎勵計劃(「爪哇股份獎勵計劃」)於二零一零年五月二十七日獲本公司股東批准，並於二零一零年六月十五日生效。除非董事會提前終止，否則爪哇股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年六月十四日止。

爪哇股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士(定義見爪哇股份獎勵計劃)之表現及／或貢獻。根據爪哇股份獎勵計劃，董事會(或董事會授權之任何委員會)可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)本公司之新股份；(b)本公司已發行且不時於聯交所上市之現有股份；(c)代替本公司股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於爪哇股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據爪哇股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份，而其總數超過本公司不時之已發行股份之30%，則不會根據爪哇股份獎勵計劃授出任何獎勵。

本公司已委任信託人以本公司提供之資金從公開市場購入及持有本公司股份，直至有關股份歸屬及轉讓予選定參與人士。

40. 退休福利計劃

本集團為香港合資格僱員提供根據職業退休計劃條例而設之定額供款計劃（「職業退休計劃」）及於二零零零年十二月提供一個根據香港強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃之資產由信託人控制之基金持有，並與本集團之資產完全分開。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃。在二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

職業退休計劃之供款視乎僱員於本集團之服務年資而定，僱員及本集團按僱員基本薪金之5%至15%每月作出供款。

至於強積金計劃之成員，視乎僱員於本集團之服務年資而定，本集團按有關薪金之5%至15%向強積金計劃供款。

本集團於中國之附屬公司之僱員為由中國政府所設立之國營退休福利計劃之成員。

本集團於本年度向該等退休福利計劃作出之供款總額為港幣5,112,000元（二零一六年：港幣7,828,000元）已於損益內扣除。於該兩個年度，概無利用沒收供款用作扣減僱主供款。

41. 關連人士交易

本公司董事（本集團之主要管理人員）之酬金載於附註15。

本公司董事及主要行政人員之酬金乃按個人表現及市場趨勢由本公司薪酬委員會釐定／建議予董事會批准。

42. 透過收購附屬公司收購資產

(a) 英國倫敦 20 Moorgate

於二零一六年十一月七日，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以收購一項信託（擁有位於倫敦 EC2R 6DA，20 Moorgate 之物業）之全部已發行單位，總代價為154,000,000英鎊（「收購事項」）。收購事項由(i)以物業作抵押之銀行融資100,800,000英鎊及(ii)以現金存款作抵押之銀行融資57,000,000英鎊提供資金。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

42. 透過收購附屬公司收購資產 (續)

(a) 英國倫敦 20 Moorgate (續)

於收購日期之已收購資產及已確認負債如下：

	港幣千元
投資物業	1,505,213
其他應收款項及預付款項	1,030
應付貿易款項及其他應付款項	(12,310)
總代價	1,493,933

(b) 香港壽臣山道東 1 號

於二零一七年五月四日，本集團與數名獨立第三方訂立買賣協議，以收購數家公司（擁有位於壽臣山之物業）之全部已發行股本，總代價約為港幣 1,527,000,000 元。該收購事項已於二零一七年六月十三日完成。

於收購日期之已收購資產及已確認負債如下：

	港幣千元
投資物業	1,537,403
應收款項、按金及預付款項	975
應付款項、租金按金及應計費用	(3,465)
稅項負債	(221)
遞延稅項	(7,257)
以現金結付之總代價	1,527,435

(c) 英國倫敦 33 Old Broad Street

於二零一七年五月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購數家公司（其擁有位於 33-41 Old Broad Street 以及 1 to 6 Union Court London, EC4N 1DY 之物業）之全部已發行股本，總代價約為 258,000,000 英鎊。收購事項以現有現金資源及以物業抵押從銀行獲授一筆本金金額最高為 169,000,000 英鎊之定期貸款融資撥付。收購事項已於二零一七年七月十七日完成。

42. 透過收購附屬公司收購資產 (續)

(c) 英國倫敦 33 Old Broad Street (續)

於收購日期之已收購資產及已確認負債如下：

	港幣千元
投資物業	2,634,253
應付款項、租金按金及應計費用	(18,510)
以現金結付之總代價	2,615,743

43. 實物分派

誠如附註 17 所載，本公司已於二零一七年五月十五日完成實物分派。於完成實物分派後之 AGP 及其附屬公司資產及負債載列如下：

	港幣千元
投資物業	1,967,473
物業、機器及設備	41,972
可供出售投資	11,682
待售物業	194,521
應收款項、按金及預付款項	530,301
受限制銀行存款	5,660
銀行結存及現金	1,743,434
應付款項、租金按金及應計費用	(77,082)
稅項負債	(5,484)
應付非控股權益款項	(88,860)
銀行借貸	(133,868)
遞延稅項	(341,673)
非控股權益	3,848,076
	35,676
本公司股東應佔及本公司透過實物分派之資產淨額	3,883,752
來自實物分派所得收益：	
實物分派時變現之匯兌儲備	226,927
來自實物分派的現金流出淨額	
銀行結存及現金	(1,743,434)

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

44. 出售附屬公司之收益

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團出售擁有以下物業／項目之若干附屬公司：

(a) 光大中心(前稱為大新金融中心)

於二零一六年二月二十五日，本集團訂立一份買賣協議，據此，本集團同意向一名獨立第三方出售 SEA (BVI) Limited 之全部已發行股份，其中 SEA (BVI) Limited 全資擁有永紹有限公司(大新金融中心之唯一註冊及實益擁有人)之已發行股份，總代價為現金港幣 10,101,000,000 元。出售事項已於二零一六年五月二十四日完成。

(b) 開封東滙名城

於二零一六年四月十九日，本集團訂立一份買賣協議，據此，本集團同意向一名獨立第三方出售創見控股有限公司之全部已發行股份，其中創見控股有限公司全資擁有所有投資公司(位於中國河南省之物業發展項目開封東滙名城之實益擁有人)之已發行股份，總代價為現金港幣 900,000,000 元。出售事項已於二零一六年四月二十六日完成。

(c) 黃山項目

於二零一六年八月三日，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售裕能發展有限公司(全資擁有一個位於中國安徽省黃山市之物業發展項目之投資公司之全部註冊資本)之全部已發行股份，現金代價為港幣 2,000,000 元。出售事項已於同日完成。

(d) 成都東悅名城

於二零一六年八月二十二日，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售健時國際有限公司(全資擁有位於中國四川省成都市之物業發展項目之實益權益)之全部已發行股份，現金代價為港幣 890,000,000 元。出售事項已於二零一六年八月二十九日完成。

44. 出售附屬公司之收益 (續)

出售附屬公司於各出售事項相關日期之資產及負債之主要分類如下：

	大新金融中心 港幣千元	開封東滙名城 港幣千元	黃山項目 港幣千元	成都東悅名城 港幣千元	總額 港幣千元
投資物業	8,983,000	—	—	—	8,983,000
持作發展物業	—	531,322	85,338	610,285	1,226,945
物業、機器及設備	213,165	2,129	210	445	215,949
待售物業					
已落成物業	—	419,107	—	—	419,107
發展中物業	—	148,832	—	86,879	235,711
應收貿易款項、按金及預付款項	18,719	2,360	175	661	21,915
可收回稅項(稅項負債)	(4,130)	3,449	—	12	(669)
銀行結存及現金	44,229	118,580	191	124,746	287,746
應付款項、按金及應計費用	(86,256)	(52,754)	(61,552)	(72,458)	(273,020)
銷售按金	—	(17,671)	—	—	(17,671)
銀行借貸	—	(159,078)	—	—	(159,078)
遞延稅項負債	(26,218)	—	—	—	(26,218)
出售之資產淨值	9,142,509	996,276	24,362	750,570	10,913,717
出售附屬公司之收益(虧損)：					
現金代價	10,100,710	900,000	2,000	890,000	11,892,710
加：於出售後變現匯兌儲備	—	6,654	759	(9,261)	(1,848)
減：已產生之交易成本	(150,250)	(903)	(10,677)	(3,059)	(164,889)
減：撤銷之未攤銷前端費用	(10,566)	—	—	—	(10,566)
減：出售之資產淨值	(9,142,509)	(996,276)	(24,362)	(750,570)	(10,913,717)
出售附屬公司之收益(虧損)	797,385	(90,525)	(32,280)	127,110	801,690
現金代價	10,100,710	900,000	2,000	890,000	11,892,710
減：應收現金代價	—	—	—	(445,000)	(445,000)
減：出售之現金及現金等值	(44,229)	(118,580)	(191)	(124,746)	(287,746)
減：已付交易成本	(150,250)	(903)	(10,677)	(3,059)	(164,889)
因出售產生之淨現金流入(流出)	9,906,231	780,517	(8,868)	317,195	10,995,075

計入應收貿易款項、按金及預付款項(載於附註28)之應收現金代價已於實物分派(附註43)後終止確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

45. 本公司財務狀況及儲備表

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益	11,075,856	6,198,505
流動資產		
應收款項及按金	185	158
銀行結存	164,863	90,069
	165,048	90,227
流動負債		
應付款項及應計費用	5,849	2,591
應付附屬公司款項	575,523	65,490
無抵押銀行借貸	1,710,000	720,000
	2,291,372	788,081
流動負債淨額	(2,126,324)	(697,854)
資產淨額	8,949,532	5,500,651
資本及儲備		
股本	67,376	67,656
儲備	8,882,156	5,432,995
	8,949,532	5,500,651

45. 本公司財務狀況及儲備表 (續)

本公司資本及儲備之變動

	本公司股東應佔						總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元	股本購回儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
於二零一六年一月一日	67,765	270,302	190,081	4,451	10,722	1,009,262	1,552,583
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	5,506,207	5,506,207
確認以股權結算之以股份為基礎之支出							
— 購股權	—	—	—	—	5,462	—	5,462
因行使購股權發行股份	765	36,370	—	—	(5,142)	—	31,993
購回普通股	(874)	(165,062)	—	—	—	—	(165,936)
已付股息	—	—	—	—	—	(1,429,658)	(1,429,658)
於二零一六年十二月三十一日	67,656	141,610	190,081	4,451	11,042	5,085,811	5,500,651
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	9,475,395	9,475,395
確認以股權結算之以股份為基礎之支出							
— 購股權	—	—	—	—	2,525	—	2,525
已歸屬購股權失效	—	—	—	—	(2,991)	—	(2,991)
因行使購股權發行股份	553	31,724	—	—	(4,429)	—	27,848
購回普通股	(833)	(77,150)	—	—	—	—	(77,983)
已付股息	—	—	—	—	—	(2,092,161)	(2,092,161)
透過實物分派之特別非現金股息	—	—	—	—	—	(3,883,752)	(3,883,752)
於二零一七年十二月三十一日	67,376	96,184	190,081	4,451	6,147	8,585,293	8,949,532

46. 呈報期後事項

於呈報期末後，本集團已發行本金金額為 150,000,000 美元並於二零二三年一月十九日到期之擔保票據（「票據」）。於到期日後，票據應按其本金金額付款。

票據將自二零一八年一月十九日（包括該日）起按年利率 4.875% 計息，直至二零二三年一月十九日為止，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司

(a) 附屬公司之一般資料

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/ 國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司所持有已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
<i>直接附屬公司</i>					
New Rose Investments Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)/ 香港	1 美元	100	100	債券發行
SEABO Pacific Limited	百慕達/中國	港幣 767,919 元	100	100	投資控股
爪哇企業有限公司	香港	港幣 10,000,000 元	100	100	提供企業及物業管理 服務
<i>間接附屬公司</i>					
AGP (Diamond Hill) Limited	香港	港幣 2 元	100	97	物業發展
Asian Growth Properties Limited [†]	百慕達/香港	44,317,390.60 美元	—	97	清盤中
成都華商房屋開發有限公司*	中國	註冊資本 人民幣 200,000,000 元	—	97	物業投資
合詠有限公司 [△]	香港	港幣 100 元	100	97	酒店營運
毅泰企業有限公司	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100	97	投資控股
喜藝發展有限公司	香港	港幣 1 元	100	97	財務服務
廣州市盈發房產發展有限公司*	中國	註冊資本 20,110,000 美元	—	97	物業發展及投資
福峰有限公司	香港	港幣 2 元	—	97	融資
Kingston Pacific Investment Limited	英屬處女群島/香港	100 美元	55	53	物業發展
禮頓道酒店管理服務有限公司	香港	港幣 1 元	100	97	酒店營運

47. 主要附屬公司 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/ 國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司所持有已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
南京湖熟生態旅遊發展 有限公司 (「南京湖熟」) [®]	中國	註冊資本 人民幣 100,000,000 元	—	50	物業、文化及旅遊發展
Luck Marker Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	97	金融投資
南京搭里崗旅遊開發有限公司 (「南京搭里」) [®]	中國	註冊資本 人民幣 35,000,000 元	—	50	物業、文化及旅遊發展
Pearl Hope Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	投資控股
Rainbow Mark Investment Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	97	金融投資
SEA Island Holdings Pty. Limited	澳洲	繳足股本 320,000 澳元	100	100	物業投資
耀晴投資有限公司 [△]	香港	港幣 1 元	—	97	酒店營運
漢泰房地產開發(成都)有限公司* 中國		註冊資本 3,000,000 美元	—	97	物業投資
天程投資有限公司 [△]	香港	港幣 2 元	—	97	酒店營運
日鋒發展有限公司 [△]	香港	港幣 1 元	—	97	酒店營運
Top Paragon Investments Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/ 國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司所持有已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
Treasure Indicator Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	97	金融投資
Tycoon Honour Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	97	The Moorgate Unit Trust 單位之投資控股
Worthy Merit Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	97	The Moorgate Unit Trust 單位之投資控股

自二零一六年十二月五日起，其原駐地由英屬處女群島更改為百慕達。

* 外商獨資企業。

△ 於二零一七年四月一日與合詠有限公司、耀晴投資有限公司、天程投資有限公司及日鋒發展有限公司合併，並作為一家公司以合詠有限公司之名義存續。

@ 中外合資經營企業。

本公司董事認為列出本公司全部附屬公司之詳情將會過於冗長，故此上表僅將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

除 New Rose Investments Limited 發行擔保票據 (載於附註 33) 外，概無附屬公司於年末時發行任何債務證券。

具有重大非控股權益之附屬公司

除於 Asian Growth Properties Limited (一家於倫敦證券交易所有限公司之 AIM 市場上市之前附屬公司及於重組前為本公司擁有 97.17% 權益之附屬公司，其業績公佈於二零一七年三月十七日刊發) 之非控股權益外，概無其他視為重大之非控股權益。

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司之股東週年大會；
「AGP」	指	Asian Growth Properties Limited，一間於百慕達存續之有限公司且於重組前為本公司擁有97.17%權益之一家附屬公司；
「AGP 集團」	指	AGP 及其附屬公司；
「資產重新分派」	指	AGP 之非中國資產以買賣形式由AGP 重新分派予爪哇；
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「企業管治守則」	指	企業管治守則；
「主席」	指	董事會主席；
「總裁」	指	本公司之總裁；
「本公司」或「爪哇」	指	爪哇控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「德勤」	指	執業會計師德勤•關黃陳方會計師行；
「董事」	指	本公司董事；
「實物分派」	指	爪哇按爪哇合資格股東各自在本公司之持股比例，以實物分派形式向彼等分派本公司持有之861,278,857股AGP股份作為特別股息，實物分派已於二零一七年五月十五日完成；
「執行委員會」	指	本公司之執行委員會；
「執行董事」	指	執行董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣港幣；
「香港會計準則」	指	香港會計準則；
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事；

詞彙

「JCS」	指	JCS Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「倫敦證券交易所」	指	倫敦證券交易所有限公司；
「常務董事」	指	常務董事；
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
「資產淨值」	指	資產淨值；
「NLI」	指	Nan Luen International Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會；
「非執行董事」	指	非執行董事；
「NYH」	指	NYH Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國；
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會；
「重組」	指	爪哇與AGP之企業重組，涉及(其中包括)資產重新分派、實物分派、以及NLI作出之換股要約及所有與前述各項相關的事項；
「爪哇股份獎勵計劃」	指	本公司之股份獎勵計劃；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司之股東特別大會；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；
「%」	指	百分比；
「英鎊」	指	英鎊，英國之法定貨幣；
「二零零五年購股權計劃」	指	本公司於二零零五年八月二十五日採納之購股權計劃；及
「二零一五年購股權計劃」	指	本公司於二零一五年五月二十九日採納之購股權計劃。

26/F Everbright Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong

香港灣仔告士打道 108 號光大中心 26 樓

T 電話 +852 2828 6363 F 傳真 +852 2598 6861

www.seagroup.com.hk

爪哇控股有限公司

S E A Holdings Limited

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

