

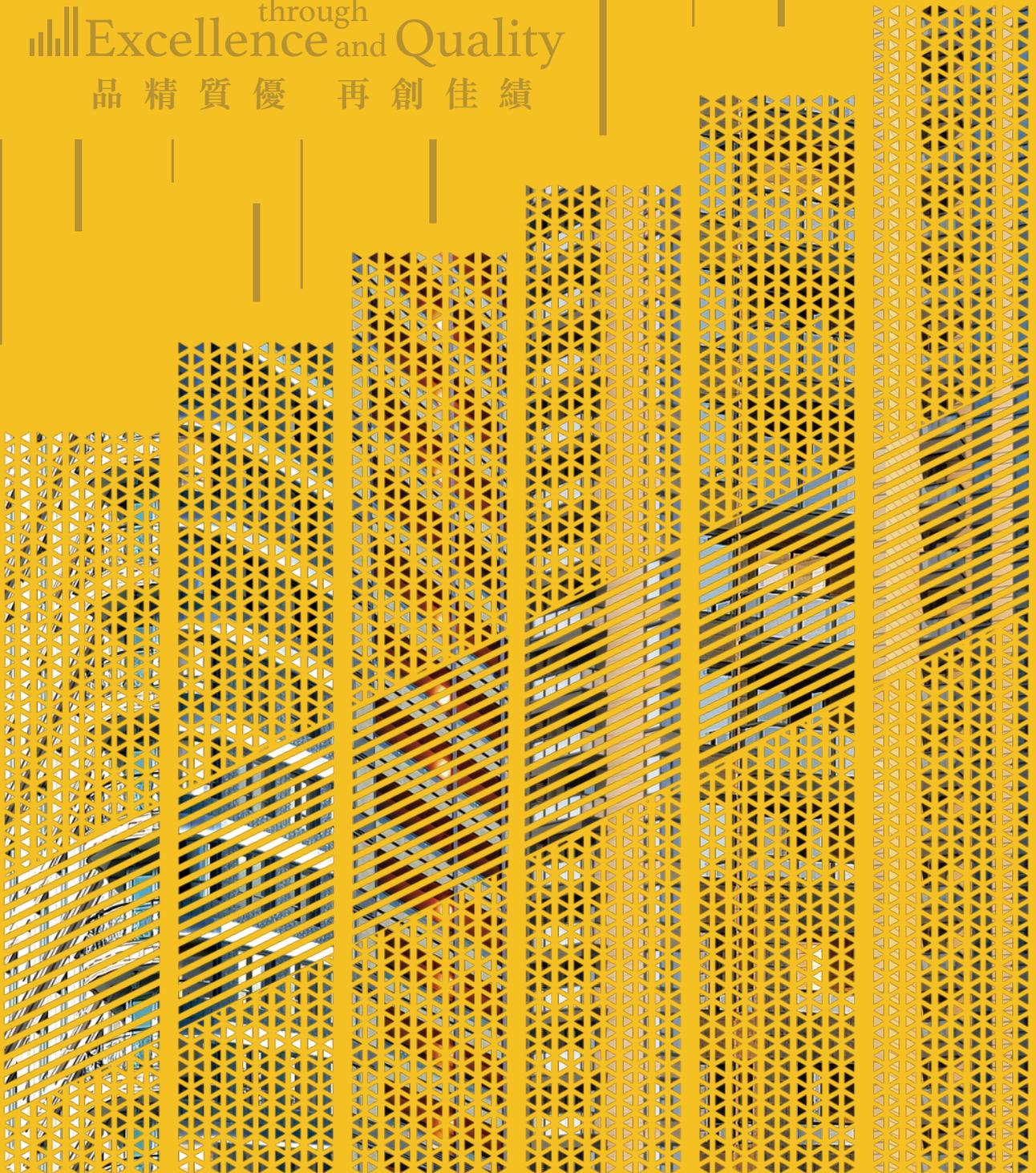
**KW** 嘉華國際集團有限公司  
K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

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

Stock code 股份代號 00173

ANNUAL REPORT 2016 年報

Sustaining Success  
through  
Excellence and Quality  
品精質優 再創佳績



---

## OUR MISSION

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



---

## 企業使命

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

---

## CORPORATE PROFILE

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

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

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

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



---

## 公司簡介

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

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

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

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

# 目錄

2	傑出成就	47	董事之個人資料
4	財務誌要	51	董事會報告書
5	公司資料	61	獨立核數師報告
6	五年賬目摘要	65	綜合損益表
8	主席報告	66	綜合全面收益表
12	管理層之討論及分析	67	綜合資產負債表
32	與管理層對話	69	綜合現金流量表
35	投資者關係	70	綜合權益變動表
36	企業社會責任	71	綜合財務報表附註
38	企業管治報告書	131	集團主要物業



# 傑出成就

## 嘉華國際集團有限公司

- 一路最愛綜合房地產發展商品牌大獎
- 傑出企業社會責任獎
- 綠色社會關愛企業獎
- 華富卓越投資者關係大獎 — 主板類別
- 房地產綜合開發及投資組別銅獎
- 卓越僱主大獎2016
- 傑出企業管治大獎2016

## 香港嘉悅

最佳地標式住宅項目

## 香港朗屏8號

最佳鐵路住宅項目

## 香港嘉匯

智慧城市之時尚建築

## 上海嘉天匯

- 2016年度最具影響力樓盤
- 2015年度地標樓盤
- 2016開年大紅盤
- 2016金磚論壇暨第五屆金磚價值榜：2016年度豪宅



上海尚臻靜安服務式公寓

浦西年度最佳服務式公寓  
 最佳服務式公寓  
 年度最佳高端服務式公寓品牌  
 編輯選擇浦西年度最佳高端服務式公寓  
 年度最佳服務式公寓  
 最佳服務式公寓品牌  
 2016年度中國豪宅—「最佳服務式公寓」：「最佳生活風尚」及「最佳室內設計」

南京嘉譽山

2016年度南京房地產給力樓盤  
 金旗獎  
 2016中國(南京)地產新銳開發商  
 2016年度南京房地產市場品牌企業獎

廣州嘉匯城

2016年度大IP之暢銷樓盤

東莞星際灣

2016年度廣東地產品牌年鑒：「東莞最佳品牌地產企業」及「東莞最佳暢銷樓盤」



# 財務誌要

日期	事宜
二零一六年八月二十二日	公佈截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績
二零一六年十月十八日	派發二零一六年度之中期股息以股代息(附現金選擇) 每股港幣5仙
二零一七年三月二十一日	公佈截至二零一六年十二月三十一日止年度之 全年業績
二零一七年六月二日至 二零一七年六月七日 (包括首尾兩天)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席 二零一七年股東週年大會並於會上投票之股東資格
二零一七年六月七日	二零一七年股東週年大會
二零一七年六月十五日至 二零一七年六月二十日 (包括首尾兩天)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定可享有 二零一六年度末期股息之股東資格
二零一七年六月二十日	二零一六年度末期股息之記錄日期
二零一七年七月十九日	派發二零一六年度之末期股息以股代息(附現金選擇) 每股港幣13仙

# 公司資料

## 主席兼董事總經理

呂志和博士，GBM，MBE，太平紳士，LLD，DSSc，DBA

## 執行董事

呂耀東先生

鄧呂慧瑜女士，BBS，太平紳士

呂耀華先生

## 非執行董事

鄭慕智博士，GBM，GBS，OBE，太平紳士

## 獨立非執行董事

陳有慶博士，GBS，LLD，太平紳士

葉樹林博士，LLD

歐文柱先生

黃桂林先生

## 審核委員會

葉樹林博士，LLD(主席)

鄭慕智博士，GBM，GBS，OBE，太平紳士

歐文柱先生

## 薪酬委員會

葉樹林博士，LLD(主席)

呂志和博士，GBM，MBE，太平紳士，LLD，DSSc，DBA

黃桂林先生

## 提名委員會

呂志和博士，GBM，MBE，太平紳士，LLD，DSSc，DBA(主席)

葉樹林博士，LLD

黃桂林先生

## 公司秘書

李慧君女士

## 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

\* 按英文字母順序排列

## 香港主要辦事處

香港北角

渣華道191號

嘉華國際中心29樓

## 主要往來銀行\*

中國銀行

中國建設銀行(亞洲)

星展銀行

恒生銀行

香港上海匯豐銀行

三井住友銀行

大華銀行

## 律師\*

貝克·麥堅時律師事務所

金杜律師事務所

孖士打律師行

胡百全律師事務所

高露雲律師行

## 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716號舖

## 網址

<http://www.kwih.com>

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)

## 股份代號

香港聯交所 : 00173

彭博資訊 : 173 HK

路透社 : 0173.HK

# 五年賬目摘要

## 綜合損益表

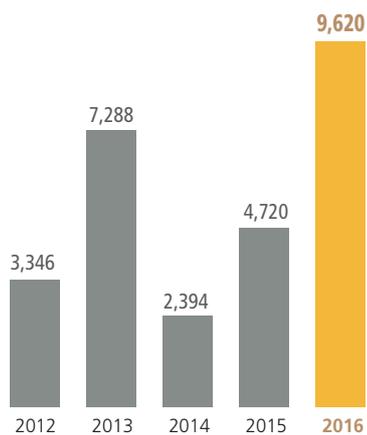
	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
營業額	3,346,477	7,288,415	2,393,967	4,720,487	<b>9,619,956</b>
除稅前溢利	5,105,421	3,003,950	2,707,293	2,815,345	<b>5,071,846</b>
稅項支出	(733,130)	(1,301,940)	(815,250)	(1,368,223)	<b>(1,845,715)</b>
本年度溢利	4,372,291	1,702,010	1,892,043	1,447,122	<b>3,226,131</b>
非控制性權益	(72,112)	(55,237)	(62,083)	(80,368)	<b>(44,135)</b>
本公司權益持有者應佔溢利	4,300,179	1,646,773	1,829,960	1,366,754	<b>3,181,996</b>
每股盈利(港仙)	163.4	60.9	65.7	48.1	<b>107.6</b>
每股股息(港仙)	15.0	15.0	15.0	17.0	<b>18.0</b>

## 綜合資產負債表

	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產	5,579,639	5,798,339	8,735,721	8,446,513	<b>8,831,175</b>
聯營公司及合營企業	4,276,383	4,550,280	3,452,498	1,347,748	<b>2,255,043</b>
其他非流動資產／投資	4,924,835	11,329,422	7,145,083	4,059,194	<b>5,668,480</b>
流動資產淨值	15,184,661	15,619,295	24,934,237	23,270,988	<b>19,880,535</b>
資金之運用	29,965,518	37,297,336	44,267,539	37,124,443	<b>36,635,233</b>
資金來源：					
股本	263,379	271,215	278,715	283,959	<b>295,674</b>
儲備	19,093,656	27,347,538	24,866,467	21,541,214	<b>25,064,023</b>
股東權益	19,357,035	27,618,753	25,145,182	21,825,173	<b>25,359,697</b>
非控制性權益	1,052,460	1,475,193	1,545,781	1,511,587	<b>1,766,770</b>
長期借貸及擔保票據	8,412,763	6,978,267	15,947,623	12,124,823	<b>7,932,834</b>
其他非流動負債	1,143,260	1,225,123	1,628,953	1,662,860	<b>1,575,932</b>
已運用資金	29,965,518	37,297,336	44,267,539	37,124,443	<b>36,635,233</b>
每股資產淨值(港元)	7.35	10.18	9.02	7.69	<b>8.58</b>

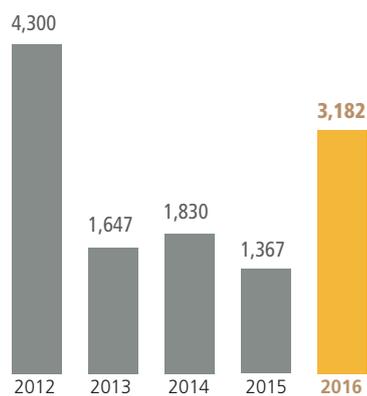
### 營業額

(百萬港元)



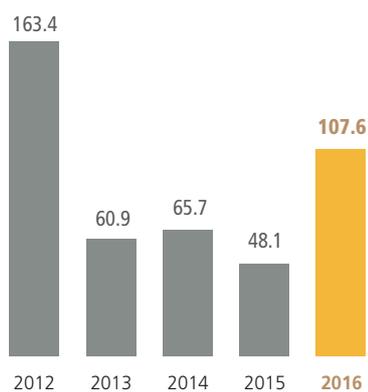
### 本公司權益持有者應佔溢利

(百萬港元)



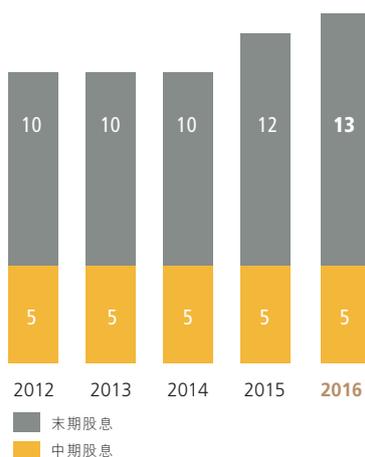
### 每股盈利

(港仙)



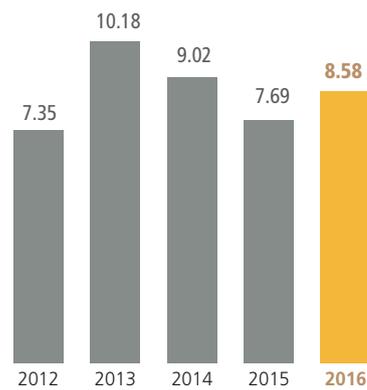
### 每股股息

(港仙)



### 每股資產淨值

(港元)



# 主席報告

各位股東：

繼2015年的理想表現，嘉華國際於2016年再次收穫豐碩。憑藉穩健而精準的策略及本著對「品精質優」的堅持，嘉華國際在香港及中國內地推出的多個重點項目均錄得理想的銷情，本年度應佔營業額大幅增長95%至125.7億港元，當中主要來自香港嘉悅及帝景灣、上海嘉天匯、廣州嘉都匯及嘉匯城第二期、東莞星際灣第一及二期等項目的入賬。已簽約之應佔銷售總額(約130億港元)連續兩年突破百億港元，其中約63億港元已於本年度入賬，餘下約67億港元將於未來兩年入賬，為未來盈利奠下穩固基礎。

集團2016年核心盈利按年上升113%至28.08億港元，權益持有者應佔溢利增長133%至31.82億港元。董事會建議派發末期股息每股13港仙，連同中期股息5港仙，全年派息每股18港仙，貫徹嘉華國際與股東分享成果的承諾。

## 品精質優 市場認同

回顧過去一年，香港房地產市場經歷高低起伏。自2016年3月開始，在低息環境持續及市場對美國加息預期降溫的情況下，市場陸續釋放積壓的住宅需求，樓市氣氛再度活躍。嘉華國際覷準時機，適時



推出西鐵沿線優質項目朗屏8號，並受到買家熱烈歡迎，截至去年底經已售出接近九成單位，將為集團帶來可觀的進賬。

樓價迫近新高之際，香港政府於2016年11月宣佈建議推出新措施，劃一上調住宅印花稅至物業交易價的15%。新措施遏抑市場投資需求，使投資者多抱觀望態度。然而，香港基本因素良好，資金充裕，息口仍屬低水平，加上市民對住屋需求仍然殷切，相信此等因素有助支持樓市平穩發展。

中央政府於2016年初承接著2015年底之「去庫存」政策，加上降息降準等措施下，銀根得以放鬆，刺激

國內樓市逐步回暖。集團成功把握機遇，適時推售數個優質項目，均錄得佳績：在長三角地區，位於上海市中心罕貴地段的兩個豪宅項目，靜安區嘉天匯及徐匯區嘉御庭第二期的銷售成績高踞上海高端物業銷售排行榜。此外，集團推售首個位於南京的項目嘉譽山，首批開售迄今銷情令人滿意；在珠三角地區，廣州嘉都匯及嘉匯城第三期同樣深受買家歡迎，東莞星際灣第一及二期亦錄得理想銷情；足證「嘉華」品牌及項目質素備受肯定。

然而，自2016年9月開始，中央政府在多個城市密集推出包括提高首付比例、實施限購等調控措施，以遏抑樓價飆升的熾熱氣氛。集團認為，政府加強調控樓市力度，令樓價趨向穩定，有利樓市長遠健康發展。

以上海嘉華中心為主，集團經常性收入增加8%至逾4.9億港元。於2016年底，除上海嘉華中心維持接近百份百出租外，位於上海嘉天匯項目內的尚臻靜安服務式公寓出租率亦已高達八成，兩個項目均憑優越地段與頂級服務獲市場認可。

### 審慎進取 掌握時機

嘉華國際適時於在香港及中國內地補充土儲，為未來銷售提供堅實的發展動力。在香港，嘉華國際於2016年12月成功以58.69億港元投得位處東九龍啟德發展區第1K區2號地塊。項目位於啟德發展區之

核心地段，該區未來整體配套基建完善，包括港鐵沙中線啟德站、啟德體育園、都會公園等，並為政府銳意打造成香港第二核心商業區，連同區內不同建設，包括集團正在發展的嘉匯，啟德將成為香港未來別具特色和朝氣蓬勃的優質社區，發展潛力優厚。

嘉華國際進一步擴展南京業務版圖，鞏固於長三角地區的實力。集團於2016年12月及今年年初分別購入及參與一幅位於南京的優質土地。第一幅為江寧區G89地塊的商住地皮，該地皮緊鄰交通樞紐南京南站，交通配套發達。另一幅位於浦口區G87地塊的純住宅地皮，所處位置為高新創新板塊，定位發展科研、技術等功能服務。該地塊以北一公里便是東南大學校園，周邊教育資源豐富。

### 穩健理財 迎接機遇

2017年全球政經局勢充滿變數，包括美國加息步伐預期加快、英國啟動脫歐程序、法國及德國相繼舉行大選、人民幣預期持續貶值等，將對香港、中國內地乃至全球金融市場帶來不明朗因素。此外，市場預期美元資產收益率上升，觸發內地資金外流壓力加劇。另一方面，中央經濟會議對2017年的主要工作之一為促進房地產市場平穩健康發展，要堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」的定位。嘉華國際將繼續密切留意環球經濟發展趨勢，貫徹有效的風險管理策略，隨時作好準備以應對市場挑戰。

## 主席報告

憑藉資深經驗及雄厚財政實力，嘉華國際將繼續竭誠為客戶打造優質的生活空間，並因應市況繼續推出多個全新項目，以推動業務長期持續發展：在香港，啟德發展區項目嘉匯自2017年2月推出以來錄得良好銷情；集團於今年將部署推出位於上海徐匯區嘉御庭第三期、青浦區嘉濤灣和浦東區嘉瀧匯；珠三角地區方面，我們計劃推出廣州花都嘉華廣場第三期及嘉匯城第四期和東莞星際灣第三期。

集團亦將繼續擴大投資物業組合，兩個位於上海的新服務式公寓：嘉御庭項目內的尚臻徐匯服務式公寓及嘉瀧匯項目內的尚臻金橋服務式公寓可望於2017年第二季和第四季分別開始營運，而東莞星際灣商業部份星際匯則預期於本年第二季營運。屆時將進一步增加投資物業的樓面面積，繼續實現把投資物業的樓面面積增加至20萬平方米的目標。

儘管市場環境多變，嘉華國際財務維持穩健。隨著強勁的銷售資金回籠，加上負債比率於2016年底下降至14%的較低水平，集團備有充裕資金支持業務穩定發展，並繼續以審慎進取的策略，於香港、長三角及珠三角地區嚴選優質土地，為業務長期持續發展注入源源動力。

### 卓越管治 創造價值

嘉華國際深信，良好的企業管治與高水準運作的業務密不可分。因此，集團重視維持高水準的企業管治，並嚴格執行有效的風險管理和內部監控。各董事會成員亦竭盡所能，出謀獻策，積極為集團監督業務運作和財務狀況，務求達至穩健管理及維護股東的利益。

身處充滿競爭與挑戰的全球化年代，嘉華國際保持穩健發展並取得斐然佳績，凝聚了一眾管理層的辛勞和智慧，及各位員工矢志追求卓越表現的成果。藉此機會，我謹代表董事會向管理層及員工之努力不懈及忠誠服務，深表謝意。今年，集團亦踏入上市三十周年，我們寄望員工再接再厲，與公司共同努力為股東創造更高價值，攜手邁向下一個成功。

主席

呂志和博士

2017年3月21日



# 嘉悦

香港

# 管理層之討論及分析

## 業務回顧 經營業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之營業額為港幣9,620,000,000元，主要來自上海嘉天匯、廣州嘉都匯及嘉匯城、東莞星際灣、香港嘉悅的物業銷售及上海嘉華中心的租金收入。本集團二零一六年應佔營業額(包括本集團的營業額及港幣2,950,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額)為港幣12,570,000,000元，與上年度比較增長約95%。

本集團二零一六年的已簽約之應佔銷售(即本集團已簽約之銷售及來自合營企業及聯營公司之應佔已簽約銷售)約為港幣130億元。主要來自上海嘉天匯、嘉御庭第二期、南京嘉譽山、廣州嘉都匯、嘉匯城第二及第三期、東莞星際灣、香港朗屏8號及其他香港合營項目。本集團上述之應佔銷售當中約港幣63億元已於二零一六年確認入賬。餘下之約港幣67億元預計將於二零一七年及二零一八年確認入賬。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司權益持有者應佔溢利為港幣3,182,000,000元，而本集

團核心盈利(扣除投資物業之公平值收益)為港幣2,808,000,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之本公司權益持有者應佔總全面收益為港幣3,617,000,000元，其中已計入來自非流動投資即銀河娛樂集團有限公司「銀河娛樂」約3.8%權益之公平值增幅及期末換算本集團以人民幣計值資產淨值之匯兌差額。

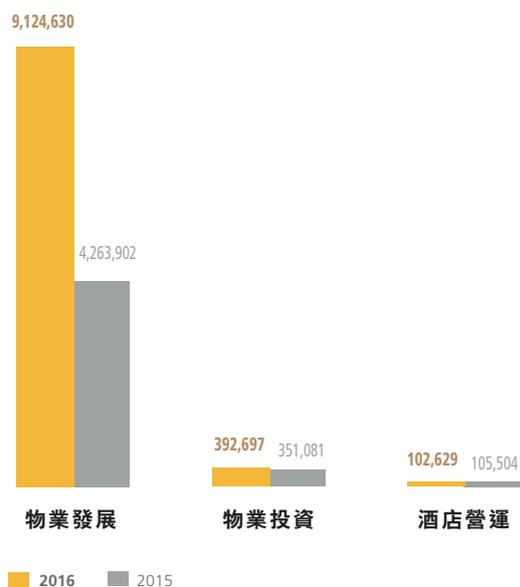
## 香港物業發展及投資

回顧年度初期，市場憂慮全球及中國經濟前景，並且預期美國加息，以致樓市趨向淡靜。因此，地產商紛紛減價及／或增加優惠，以招徠置業人士。同時，香港賣地反應正面、內地房地產投資者重回香港市場，加上銀行提供進取的按揭利率，皆催谷香港樓市上升，直至香港政府於十一月初宣佈增加從價印花稅至15%。然而，儘管以二手市場為主的成交量有所下跌，樓價一直維持穩定。另一方面，地產商繼續積極補充土地儲備，以致買地競爭仍然激烈。

	物業發展			物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>2016</b>						
營業額	3,266,978	5,857,652	—	392,697	102,629	9,619,956
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	895,050	3,086,042	(3,199)	346,765	(192,286)	4,132,372
總資產	15,180,940	20,293,476	304,798	8,510,669	6,182,735	50,472,618
<b>2015</b>						
營業額	920	4,262,982	—	351,081	105,504	4,720,487
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	17,543	2,519,652	(3,169)	324,875	(221,357)	2,637,544
總資產	14,538,477	19,169,155	311,183	7,976,587	4,568,242	46,563,644

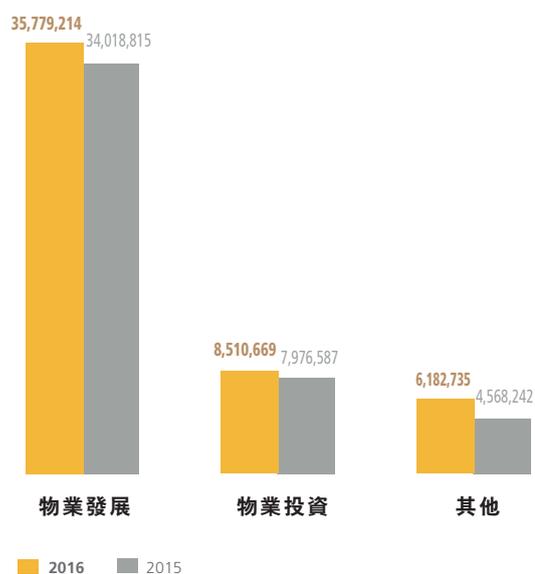
### 按分部分佈之營業額

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(港幣千元)



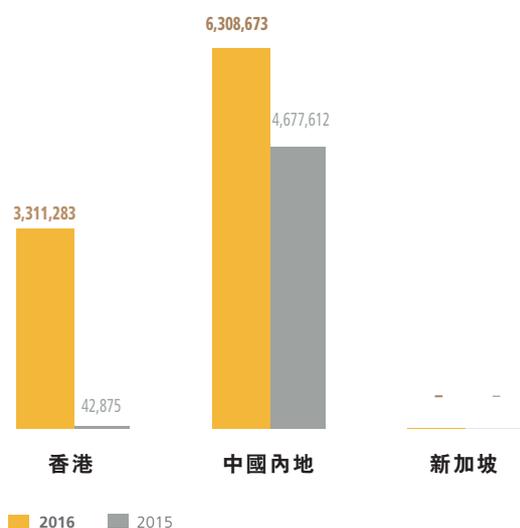
### 按分部分佈之資產總額

二零一六年十二月三十一日  
(港幣千元)



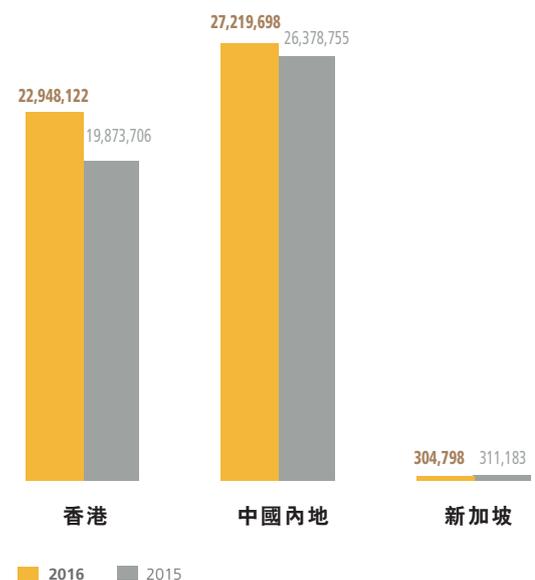
### 按地區分佈之營業額

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(港幣千元)



### 按地區分佈之資產總額

二零一六年十二月三十一日  
(港幣千元)



嘉匯  
香港



朗屏8號  
香港



本集團於年內的銷售，主要包括合營項目朗屏8號以及合營項目深灣9號、天賦海灣、濶玥•天賦海灣及逸瓏灣一期餘下單位。朗屏8號於三月推售，市場反應甚佳。嘉悅及帝景灣於六月取得入伙紙，因此該兩項項目的銷售已於二零一六年確認入賬。

本集團於十二月成功投得一幅位於啟德的土地，地價總額為港幣5,869,000,000元。

本集團於年內的租賃表現持續良好。位於灣仔的優質餐廳及購物商場J SENSES商舖接近全部租出，並錄得可觀的租金收入。

#### (甲) 目前主要發展物業

##### 將軍澳嘉悅(佔100%權益)

此優質住宅項目總樓面面積約28,000平方米，提供372個中小型單位。項目於二零一五年三月推出預售，市場反應甚佳。入伙紙於二零一六年六月發出，除一個頂層大宅外，所有住宅單位已售罄。

##### 將軍澳帝景灣(佔40%權益)

此優質住宅項目由本集團與另一地產商共同發展。總樓面面積約45,000平方米，提供536個單位。項目於二零一五年六月推出預售，市場反應甚佳。入伙紙於二零一六年六月發出，所有住宅單位已售罄。



香港深灣9號



(上)香港帝景灣

(下)香港J SENSES

## 管理層之討論及分析

### 元朗朗屏8號(佔60%權益)

此優質住宅項目由本集團與另一地產商共同發展，總樓面面積約49,000平方米，提供912個單位。項目於二零一六年三月推出預售，市場反應甚佳，逾九成單位已經售出。目前正在進行上蓋工程，預期於二零一七年落成。

### 九龍啟德嘉匯(佔100%權益)

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

### 大埔市地段第226號(佔100%權益)

此住宅項目總樓面面積約61,600平方米，鄰近本集團合營項目天賦海灣、濶玥•天賦海灣及逸瓏灣一期。鄰近社區日漸成熟，發展潛力龐大。目前正在進行籌劃及設計工作。

### 司徒拔道肇輝臺6號(佔100%權益)

該尊貴低密度豪宅項目，總樓面面積約8,100平方米，樓高12層，提供24個豪宅單位，附設尊貴會所及游泳池。項目已經竣工，已售出近四成單位。於二零一六年內，若干單位轉撥為投資物業，以配合本集團增加經常性收入的策略。

### 香港仔深灣9號(佔35%權益)

深灣9號為豪宅項目，總樓面面積約69,300平方米，提供411個單位，為本集團與其他地產商合作發展，由本集團擔任牽頭合夥人及項目經理。項目發展已經完成，單位接近售罄。

### 大埔天賦海灣(佔15%權益)

此豪宅項目總樓面面積約78,400平方米，提供482個單位，由本集團與其他地產商共同發展。項目發展已經完成，並已售出逾九成半之住宅單位。



香港嘉匯

**大埔滙玥•天賦海灣(佔25%權益)**

此豪宅項目由本集團與其他地產商合作發展，總樓面面積約83,600平方米，提供548個單位。項目發展已經完成，並已售出逾九成半之住宅單位。

**大埔逸瓏灣一期(佔15%權益)**

此豪宅項目由本集團與另一地產商合作發展，總樓面面積約67,000平方米，提供546個單位。項目發展已經完成，單位接近售罄。

**九龍嘉林邊道2號(佔100%權益)**

本集團已修訂發展計劃，現擬將此幅土地發展為高端低密度住宅項目，總樓面面積約2,000平方米。項目地基工程已經完成，目標竣工日期為二零一九年。

**香港半山寶珊道30號(佔50%權益)**

此豪宅項目由本集團與另一地產商合作發展，總樓面面積約3,700平方米，目前正在進行籌劃及設計工作。

**新九龍內地段6566號，啟德發展區第1K區2號(佔100%權益)**

此為最近購入的土地，總樓面面積約53,000平方米，位於啟德發展區核心地帶，鄰近未來港鐵沙中線啟德站。項目籌劃及設計工作即將展開。

**(乙) 其他香港物業****灣仔莊士敦道J SENSES(佔100%權益)**

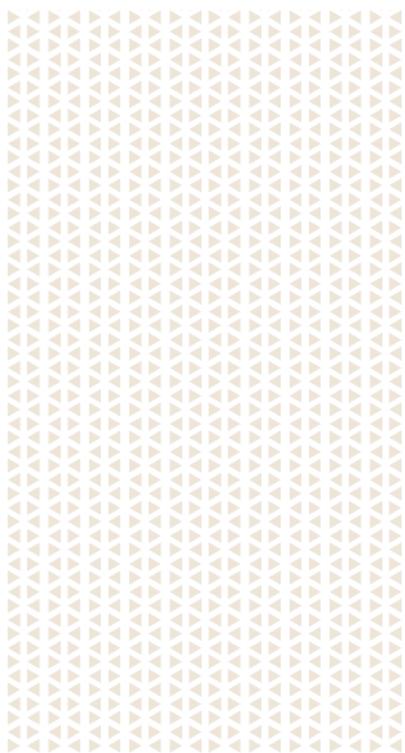
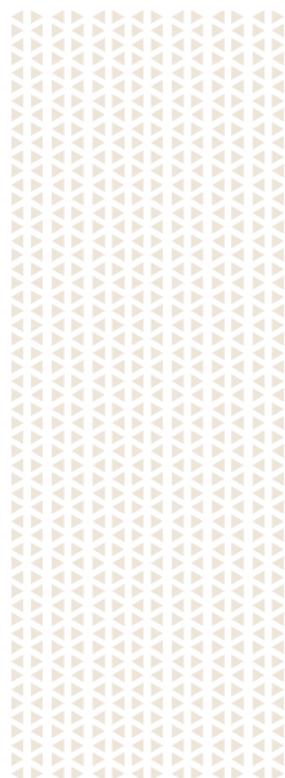
J SENSES為優質餐廳及購物商場，位於香港島中心地帶，總樓面面積約3,400平方米。目前商舖接近全部租出，持續為本集團帶來穩定租金收入。

**香港**

- 1 嘉悅
- 2 帝景灣
- 3 朗屏8號
- 4 嘉匯
- 5 大埔市地段第226號
- 6 肇輝臺6號
- 7 深灣9號
- 8 天賦海灣
- 9 滙玥•天賦海灣
- 10 逸瓏灣一期
- 11 嘉林邊道2號
- 12 寶珊道30號
- 13 啟德發展區第1K區2號
- 14 J SENSES

# 嘉瀧匯

上海



# 嘉譽山

南京



## 中國內地物業發展及投資

年內，中國內地房地產市場經歷了整體上升，而部份市場過熱，尤以一、二線城市為主的多個城市，其後逐漸整固。地產商因銷情強勁獲得大量現金回籠，在土地競投市場表現進取，成交價屢創新高。

一線城市及部分二線城市的房地產市場於三／四月份曾經回落，惟銀行市場流動現金充裕，對經濟增長帶來支撐作用，促進中小城市去庫存化，拉動房地產市場復甦。其後強勁反彈，令市場氣氛熾熱，主要一、二線城市房價升速加快。自十月初起，地方政府宣佈對置業者實行多項限制措施，對土地競投者亦實施更嚴格規管，結果成功迅速地穩定房地

產市場。其後成交減少，惟價格跌幅溫和。土地市場降溫，競投土地的地產商減少，而成交價格則維持穩定。

年內，本集團繼續推售上海嘉天匯和嘉御庭、廣州嘉匯城和嘉都匯以及東莞星際灣餘下單位，反應理想。我們於最後一季亦推出新項目南京嘉譽山，同樣反應理想。隨著嘉匯城第二期及星際灣第一、二期竣工，預售成績已於二零一六年確認入賬。

本集團於十二月成功投得一幅位於南京的土地，地價總額為人民幣1,360,000,000元。

本集團的主要投資物業上海嘉華中心，年內出租率逾99%，表現令人滿意。



## 管理層之討論及分析

### (甲) 目前主要發展物業

#### 上海及南京

##### 嘉天匯，靜安區新開路(佔100%權益)

此豪宅項目位於靜安區高尚地段，鄰近南京西路的繁盛中央零售及商業區，總樓面面積約100,000平方米，提供273個住宅單位，以及113個在「尚臻」品牌旗下的服務式公寓。項目已經落成，並已售出逾九成單位，及於二零一六年年底租出逾八成服務式公寓單位。

##### 嘉御庭，徐匯區建國西路(佔100%權益)

此獨特的豪宅項目位於上海傳統高尚住宅區地段，總樓面面積約140,000平方米，薈萃14座豪宅及高級商業設施。其中第一期項目已竣工，樓面面積約36,000平方米，已售出逾九成半之單位。第二期項目樓面面積約35,000平

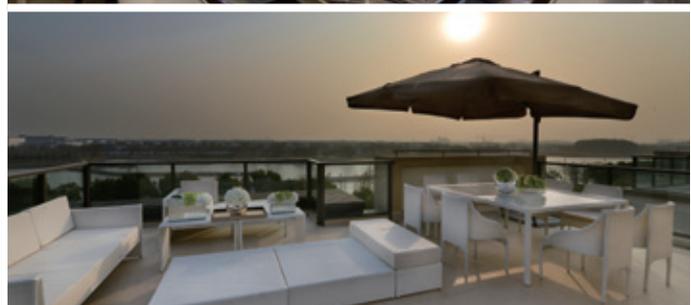
方米，於二零一五年五月推出預售，市場反應理想，並已售出逾八成半之單位。餘下樓面面積約69,000平方米，其中119個單位約26,000平方米樓面面積將保留為服務式公寓，於二零一七年在「尚臻」品牌旗下推出市場放租。項目發展預計於二零一七年竣工。

##### 南京嘉譽山，棲霞區興賢路(佔100%權益)

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



上海嘉御庭第二期



(上)上海嘉天匯

(下)上海嘉濤灣

**嘉瀧匯，浦東新區金業路(佔100%權益)**

此優質住宅項目總樓面面積約29,000平方米，提供232個單位。103個單位總樓面面積約13,000平方米將保留作「尚臻」品牌旗下的服務式公寓。項目座落於發展完善的住宅區地段，往返浦東中央商業區交通便利。目前正在進行上蓋工程，預計於二零一七年竣工。

**浦東區滌坊新村街道地段7-7號E18單元(佔100%權益)**

此項目於浦東區黃浦江臨江地段，地處陸家嘴金融中心與世博企業總部會展商業區之間的核心位置，總樓面面積約14,200平方米。項目總體設計方案正待政府批准。

**嘉濤灣，青浦區(佔100%權益)**

此項目位於青浦區朱家角鎮，為低密度住宅發展項目，薈萃購物設施，總樓面面積約71,000平方米，提供256個單位。項目已竣工並預期在二零一七年開售。

**南京江寧區地段G89號(佔100%權益)**

此新投地段位於江寧區，靠近多條軌道交匯線，離南京火車站約一公里，總樓面面積約49,700平方米，將發展成住宅大廈，薈萃購物設施。項目公司已經成立，籌劃及設計工作已開展。



上海嘉御庭第三期

## 管理層之討論及分析

### 南京浦口區地段G87號(佔33%權益)

本集團於二零一七年一月與兩家地產商共組合營企業，共同持有此地段。地段位於浦口區，處南京市中心西北方，與市中心地區隔江相望。項目總樓面面積約98,500平方米，將發展成住宅大廈。合營企業公司已經成立。籌劃及設計工作已開展。

### 廣州及東莞

#### 花都區迎賓大道花都嘉華廣場(佔100%權益)

此項目鄰近新白雲國際機場，總樓面面積約231,000平方米，為綜合發展項目，將建設酒店、寫字樓及優質住宅大廈。第一期發展樓面面積約45,000平方米已經竣工，包括酒店及

寫字樓。第二期即嘉都匯住宅項目，樓面面積約100,000平方米，已於二零一五年三月推出預售，並於同年竣工，市場反應甚佳，逾九成半單位已經售出。第三期發展樓面面積約60,000平方米為出售物業，而第四期發展樓面面積約26,000平方米為出租物業，目前正在施工中，預計同於二零一八年竣工。

#### 嘉爵園，花都區建設北路(佔100%權益)

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



**嘉匯城，廣州市花都區新華鎮(佔99%權益)**

嘉匯城與白雲區咫尺之遙，得益於日趨完善的新建運輸網絡，盡享交通便利。項目總樓面面積約793,000平方米，將分階段發展。第一期樓面面積約77,000平方米，提供共564個單位，已經完成施工，並售出逾九成之住宅單位。第二期樓面面積約75,000平方米，提供共600個單位，於二零一五年推出預售，而發展項目於二零一六年竣工。逾九成之住宅單位已售出。第三期樓面面積約40,000平方米，提供共337個單位，擬定於二零一七年竣工，於二零一五年推出預售，並已售出逾九成半單位。第四期樓面面積約34,000平方米，目前正在施工中，擬定於二零一七年竣工。

**星際灣第一、二期，東莞石龍鎮(佔100%權益)**

此項目位於石龍鎮西湖區，提供1,547個單位，總樓面面積約202,000平方米(包括樓面面積約9,600平方米的商業物業)，面向遼闊江景，新東莞火車站信步可至。發展項目於二零一六年竣工，市場反應甚佳，並已售出逾七成半單位。

**星際灣第三期，東莞石龍鎮(佔100%權益)**

此項目位於東莞石龍鎮西湖中路，目前正在施工中，擬定於二零一七年竣工。項目總樓面面積約34,000平方米。本集團計劃於二零一七年推售項目。



廣州嘉匯城



(上)廣州嘉都匯

(下)東莞星際灣

## 管理層之討論及分析

### (乙) 投資物業

#### 上海嘉華中心，上海淮海中路(佔69.6%實際權益)

此旗艦投資物業總樓面面積約72,000平方米，商舖於二零一六年全年接近全部租出，為集團帶來可觀租金收入。

#### 尚臻，靜安區新閘路(佔100%權益)

本集團致力為追求高端時尚生活的租客締造尊貴的居住生活環境。尚臻(靜安)為本集團上海首個服務式公寓項目，位於本集團旗下臻罕名邸嘉天匯內，總樓面面積約29,000平方米，提供五星級管理服務，室內設計氣派不凡，富有時代感，配備時尚傢俱裝潢。尚臻(靜安)提供共113個單位，主要包括三房單位、複式單位及頂層大宅。其服務式公寓備受租客稱譽，於二零一六年榮獲「年度最佳服務式公寓」等獎項。

嘉御庭及嘉瀧匯在二零一七年竣工後，一部份將作為服務式公寓，並納入「尚臻」品牌旗下，其中部份單位將推出市場放租。

#### 靜安區蘇河灣辦公樓項目(佔53.61%權益)

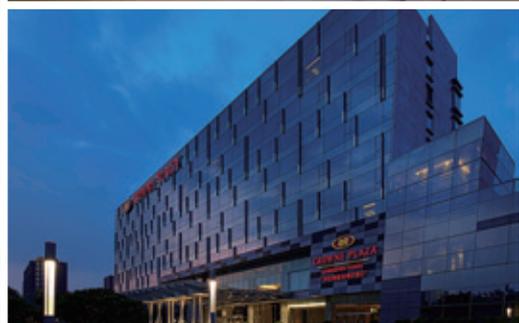
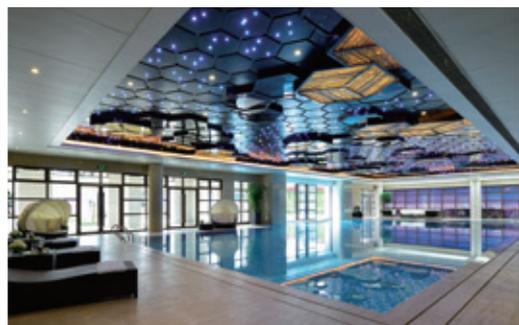
此地段位於靜安區蘇河灣，總樓面面積約20,000平方米，將發展成辦公大樓，部分區域用作文化商業用途。該發展為配合進行地鐵8號線及12號線興建工程暫停一段時間後，項目已於二零一六年末季恢復啟動。項目總體設計方案已獲政府批准，並預計在二零一七年開始施工。

#### 銀河娛樂的投資

本集團繼續持有銀河娛樂162,000,000股股份或約3.8%權益的非流動投資，以公平值列賬。於二零一六年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為每股港幣33.8元，相對於二零一五年十二月三十一日之股價為每股港幣24.5元。公平值增幅約港幣1,519,000,000元，已直接計入儲備中。



上海嘉華中心



(上)上海嘉天匯

(下)廣州花都皇冠假日酒店

## 展望與策略

### 全球及亞洲經濟

展望二零一七年，預期美國經濟將繼續錄得增長，國內生產總值增長共識預測約為2.3%，對比二零一六年增長1.6%。美國於二零一五年及二零一六年十二月，及二零一七年三月分別加息0.25%後，預計加息將陸續有來。然而，美國進一步加息的步伐，將取決於全球經濟發展，以及金融和商品市場的波幅。此外，加息步伐也將視乎美國新政府將推行的政策及其帶來的影響。另一方面，歐盟復甦之路依然荊棘滿途，二零一七年正值多個歐盟國家舉行換屆大選及英國與歐盟國家的脫歐談判進展，都可能增添不明朗因素。

中國內地方面，在「新常態」下，經濟增長步伐將會放緩，但以增加可持續性為本。二零一七年，中國政府預期國內生產總值增長目標為6.5%，對比二零一六年增幅6.7%，然而，預期香港本地生產總值於二零一七年之增幅將會提升。儘管本地貿易、旅遊及零售業預期在二零一七年將繼續面臨挑戰，香港政府預計二零一七年本地生產總值增長可達2-3%，對比二零一六年增幅1.9%。

### 香港及中國內地物業市場

香港政府實施貸款與估值比率限制及加徵印花稅等措施，尤其在二零一六年十月更將從價印花稅上調至15%，造成二零一六年香港住宅樓市對細價樓及豪宅的需求，超出換樓需求。有關措施預期在二零一七年將會繼續實施。然而，住宅樓市整體價格似乎未受影響，二零一六年三月以來保持升勢。預期二零一七年樓價將保持平穩。

二零一六年，中國內地住宅房地產市場總體靠穩，一、二線城市需求旺盛，表現尤其突出。上海一手住宅二零一六年平均成交價增長近20%，但由於供應減少約34%，售出總樓面面積輕微回落，下跌近7%。中國政府近期強調「房子是用來住的，不是用來炒的」。預計有關調控政策將於二零一七年持續，聚焦自住單位的樓價調控。預料必要時可能有進一步的穩定樓價措施出台。市場流動資金可能趨緊，但預計仍將充裕。此外，二零一六年現樓市場銷售對比供應比率較高，有助於主要城市去庫存。預計這有助於二零一七年平均成交價保持平穩，但上半年之市況則維持放緩。

土地市場方面，預期香港及中國內地地產商均會積極尋求補充土地儲備，兩地市場競爭仍將激烈。

## 管理層之討論及分析

### 項目銷售與進度

#### 香港

在香港，本集團於二零一六年底獲發嘉匯(由本集團擁有100%權益)之預售許可證，此項目位於啟德發展區核心地帶，鄰近未來地鐵沙中線啟德站。項目已於二零一七年二月開始預售，受到市場熱烈歡迎，銷售收益預計將於二零一八年確認入賬。

於二零一七年，我們將繼續推售肇輝臺6號及嘉悅，以及合營項目朗屏8號、深灣9號、天賦海灣、濶玥•天賦海灣及逸瓏灣一期的餘下可售單位。

#### 長江三角洲

在上海，我們將繼續推售嘉天匯、嘉御庭第一、二期的餘下可售單位以及推出南京嘉譽山新一批單位。視乎項目進展而定，我們將在二零一七年推出上海青浦區的嘉濤灣及浦東區的嘉瀧匯。除嘉譽山銷售業績將在二零一八年確認入賬外，其他項目的銷售業績預計於年內確認入賬。

#### 珠江三角洲

在廣州，我們將繼續推售廣州嘉爵園、嘉都匯、嘉匯城第一、二、三期及東莞星際灣第一、二期的餘下可售單位。視乎項目進度而定，我們亦計劃於二零一七年下半年推出花都嘉華廣場第三期、嘉匯城第四期及星際灣第三期。除花都嘉華廣場第三期的銷售業績將在二零一八年確認入賬外，其他項目的銷售業績預計於年內確認入賬。

### 補充土地儲備

於二零一六年十二月，本集團成功投得香港啟德發展區第1K區2號新九龍內地段6566號，總地價為港幣5,869,000,000元。此外，本集團亦於二零一六年十二月通過拍賣獲授南京江寧區一幅住宅/商業用地，總地價為人民幣1,360,000,000元。二零一七年一月，本集團參股一合營企業33%股權，參與發展南京浦口區一幅住宅用地，應佔地價為人民幣336,600,000元。儘管地產商激烈競投土地，本集團將繼續秉承審慎進取原則，補充土地儲備。

### 經常性收入

本集團的一貫策略是提升集團經常性收入，以減少盈利波動、支持週年股東派息。

隨著上海尚臻(靜安)服務式公寓於二零一五年投入營運，本集團投資物業組合的樓面面積由約100,000平方米，增至約130,000平方米。位於上海黃金地段的豪宅項目嘉御庭第二期及嘉瀧匯，將分別有約26,000平方米及約13,000平方米單位於二零一七年轉為服務式公寓，納入本集團的投資物業組合。

本集團最近亦為星際灣樓面面積約9,600平方米的商業物業開展招租活動。

我們將在數年內增加經常性收入組合的總樓面面積至約200,000平方米。

最後，持有銀河娛樂3.8%權益所帶來的股息收入，將進一步提升我們的經常性收入。

## 結論

預期二零一七年全球經濟將面對各種挑戰及不確定因素，包括美國新政府所推行的政策，以及歐洲多個國家換屆大選，這都可能影響歐盟成員國團結。預期經濟難見強勁復甦，金融、貨幣和商品市場的波動也將持續。儘管香港及中國內地房地產市場推行各項限制措施，兩地樓市的基本需求依然旺盛，加上本集團項目一貫質優，因此本集團依然認為，兩地市場環境仍然有利於我們持續售樓。本集團認為，在香港及集團經營所在的中國內地一、二線城市，樓價仍然受到一定支持，因此預期會繼續適時推售上述的新項目。另一方面，儘管預期香港及中國內地地產商對土地競投十分激烈，我們仍將適時把握機遇，在香港、長江三角洲及珠江三角洲地區補充土地儲備。

## 財務回顧

### 財務狀況

於本年度本集團之財務狀況持續穩健。於二零一六年十二月三十一日，資金運用之總額(即總權益、借貸總額及擔保票據)為港幣380億元(二零一五年：港幣360億元)。年內，若干以股代息及認股權行使所發行之股本令本公司之已發行股份數目於二零一六年十二月三十一日增加至2,956,748,603股(二零一五年：2,839,597,270股)。

### 本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，並會按需要重新安排貸款。於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣11,013,000,000元，還款期限最長為五年，其中約28%須於一年內償還，餘下72%的還款期為超於一年至五年。本集團於回顧年度的平均利率約為2.7%。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之未提取之已承諾貸款額度為港幣11,785,000,000元，包括港幣7,340,000,000元用作營運資金及港幣4,445,000,000元用作項目貸款之用途。

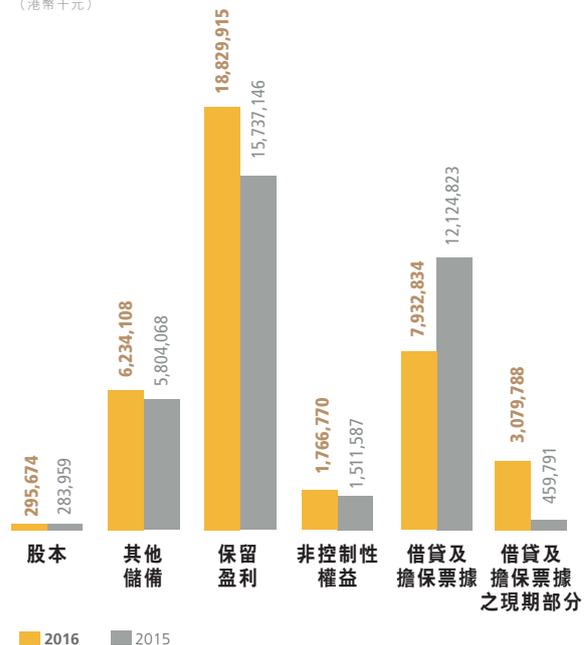
於二零一六年十二月三十一日，現金及銀行存款為港幣7,248,000,000元，其中約67%以人民幣持有。

負債比率(借款總額及擔保票據減除現金及銀行存款與總權益相比)方面，於二零一六年十二月三十一日保持14%(二零一五年：35%)。

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

## 資金來源

二零一六年十二月三十一日  
(港幣千元)



## 管理層之討論及分析

### 庫務政策

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

本集團於二零一六年十二月三十一日的銀行貸款及擔保票據為港幣11,013,000,000元，對沖後，約96%以港幣計值，餘款以人民幣計值。此等借款和票據(對沖後)約68%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

### 本集團資產之抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團若干附屬公司抵押資產(包括投資物業、發展物業、租賃土地、土地使用權及建築物)合共賬面值為港幣12,284,000,000元(二零一五年：港幣12,078,000,000元)給予銀行作為本集團借貸之擔保。

### 擔保

於二零一六年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司及合營企業分別取得港幣18,513,000,000元(二零一五年：港幣21,039,000,000元)及港幣117,000,000元(二零一五年：港幣117,000,000元)之信貸額，向銀行及財務機構出具擔保，其中已動用之信貸額分別為港幣7,517,000,000元(二零一五年：港幣8,902,000,000元)及港幣117,000,000元(二零一五年：港幣117,000,000元)。

再者，若干附屬公司就本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授銀行的按揭融資提供擔保，金額為港幣1,473,000,000元(二零一五年：港幣564,000,000元)。

本公司就一本集團佔有權益之公司與香港政府之履行合約承擔，向香港政府作出擔保。

### 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團在香港、中國內地及新加坡僱員總人數為936人(不包括聯營公司及合營企業)，於本年度，僱員成本(不包括董事酬金)合共約港幣329,000,000元。

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

自一九八九年，本集團已為其行政人員及僱員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬及長期挽留優秀人才。本集團著重僱員培訓及發展的機會，並視之為人力資源策略中的重要元素。為達致業務可持續發展及滿足員工之培訓需求，本集團每年均透過內部及外部資源，舉辦培訓及發展課程。

### 環境、社會及管治政策

本集團已就二零一六年準備一份符合載列於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄二十七之環境、社會及管治報告指引的報告。本集團之環境、社會及管治政策及其表現重點如下：

本集團堅持在業務營運過程中奉行資源可持續發展原則，保護環境。作為大型綜合房地產發展商，本公司從項目設計和規劃以至施工階段均非常重視可持續發展元素。以我們的香港物業為例，兩大重點項目嘉悅及朗屏8號均獲香港綠色建築議會頒發BEAM綠色建築認證。至於國內的項目，環保準則均訂明於項目設計內，包括主張採用較具能源效益的照明設備和節水系統。

我們的廢物管理機制貫徹行業最佳實務標準。香港及國內的項目均受相應地區的法定廢物處理規定嚴密監管。香港方面，所有承建商在業務營運上均須遵從香港建造商會頒佈的《建築地盤環保最佳實務指引》。本公司辦公室亦著力降低廢棄物排放量，其中上海嘉華中心藉嚴謹的廢物分類計劃減少高達30%廢棄物。

本公司繼續加緊降低旗下於香港及國內辦公室的能耗和碳排放，選用因應需要自動調節的製冷系統和較具能源效益的照明設備，並取得理想成效。我們已於環境、社會及管治報告中披露報告年度的綜合績效數據。

## 管理層之討論及分析

### 鞏固本公司與僱員、客戶及供應商的良好關係

本公司充分考慮主要持份者的利益及需求，並致力與其建立和維繫良好的夥伴關係。

#### 僱員

因應物業開發市場需求日增，本公司員工努力不懈，為客戶提供優質產品及服務。為滿足業界需求，自2012年以來我們積極擴充業務，至今員工人數錄得20%增長。本公司一直為全體員工提供優厚薪酬和福利，並配合高透明度的獎勵計劃，切實論功行賞。我們積極營造多元化的工作環境，在招聘過程中堅守用人為才的原則，絕不容忍任何歧視行為，這從本公司僱員分佈(按性別及年齡組別計相對均衡)可見一斑。本公司繼續投放資源促進員工發展，不僅推行內部培訓計劃，更贊助員工參與相關外部培訓。

為員工營造安全的工作環境是我們的首要重任。香港及國內的項目均須遵守安全監管標準的法規。我們在各地區均會審慎篩選承建商，並會定期進行審計，確保嚴守合規要求。

#### 客戶

本公司把品質控制注入到不同的營運環節上，務求繼續為客戶提供高水平服務。在香港，我們設有嚴謹的預審評測制度，確保入選承建商持有ISO 9000品質管理系統認證，並會委託專家長期持續進行品質評核。我們在國內的項目亦遵循標準營運流程，實行類似的品質監控機制，藉此監管所有項目從啟動至竣工的工序。

我們秉持最高職業道德操守，與客戶合作時定必遵守商業行為規範。本公司嚴守所有關乎推廣及個人資料私隱的守則，力求保持高度透明。

#### 供應商

本公司切實踐行企業責任，確保供應商全面奉行可持續發展理念。在預審評測過程中，我們會優先取錄注重管理環境和社會風險的供應商。此外，在篩選合資格供應商時，其嚴謹的品質監控和審計程序為一大重要準則。

#### 遵守業務相關法律及法規

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



# 嘉御庭

上海

## 與管理層對話



後排左起： 呂耀華、鄭慕智博士、黃桂林、歐文柱  
前排左起： 鄧呂慧瑜、呂志和博士、陳有慶博士、葉樹林博士

### 1. 美國的加息步伐較預期快，令投資者對從股票市場的回報亦相對調高。集團的派息政策會否因此而改變？

董事會除了考慮外圍經濟因素外，亦會因應集團的盈利情況、現金流、長遠發展策略及公司每股股息在市場上的吸引力等，決定最終派息水平。

集團重視回饋股東，並致力提供穩定回報予投資者。自2012年起，集團連續三年均向股東派發股息每股15港仙，而2015年及2016年更將派息分別增加至每股17港仙及每股18港仙，落實向股東提供可取的股息回報率。

### 2. 在過去幾年，愈來愈多國內發展商在香港參與投地，他們成功投得地塊的次數並有所增加。集團於香港的投地策略會否有所調整？

香港是全球最自由的經濟體系之一，集合各地的專才，配合世界級的基礎設施、健全的法制、低稅率以及簡單稅制等多方面的優勢，固然吸引內地和海外企業來港投資和發展。

嘉華國際一向以審慎進取的策略，積極參與土地競投。我們擁有一支經驗豐富的專業團隊，專責循發展潛力、風險及回報等方面對各幅地皮進行評估。回顧過去數年，集團憑此策略均能成功適時增加土地儲備。

隨著售樓資金回籠，加上雄厚的財政實力，我們將繼續積極於香港、長三角及珠三角地區物色投資機遇，發展具潛力的土地，積極擴展版圖，鞏固業務實力。

### 3. 集團於去年底在啟德發展區再購入新地塊，對該區的看法是怎樣？

嘉華國際於2016年12月成功以58.69億港元投得位處東九龍啟德發展區第1K區2號地塊。項目位於啟德發展區之核心地段，該區位置便利，整體配套基建完善，包括港鐵沙中線啟德站、啟德體育園、都會公園等，加上政府銳意打造該區成香港第二核心商業區，集團相信項目可吸納用家及投資客，並繼續看好啟德發展區的潛力。

集團於2017年2月推出啟德項目嘉匯，市場反應熱烈。至3月18日，共售出超過600個單位，套現逾60億港元。嘉匯已為集團於啟德發展區建立一定的口碑，相信對同區的新項目帶來正面影響。

我們認為香港目前整體基本因素良好、資金充裕、市民對住屋需求殷切，集團對香港樓市長遠保持平穩發展抱持樂觀的態度，未來會繼續競投區內土地，希望做到「貨如輪轉」。

### 4. 於2016年底及2017年初，集團於南京增添兩個發展項目。集團對南京的看法及國內項目的銷售計劃？

集團於2016年12月及今年年初相繼購入及參與兩幅位於南京的優質土地。第一幅為江寧區G89地塊的商住地皮，該地皮緊鄰交通樞紐南京南站，交通配套發達。江寧區為傳統住宅區，配套設施成熟。另一幅位於浦口區G87地塊的純住宅地皮，所處位置為高新創新板塊，定位發展科研、技術等功能服務。該地塊以北一公里便是東南大學校園，周邊教育資源豐富。兩者發展潛力優厚，可為集團進一步擴展南京業務版圖，鞏固於長三角的實力，為未來發展提供堅實的動力。

我們對內地房地產市場的前景仍然樂觀，並會緊貼市況，繼續推出多個全新項目，以推動業務長期持續發展：承接上海兩大頂級豪宅項目嘉御庭第二期及嘉天匯於2016年的銷售佳績，集團將推出嘉御庭第三期、位於朱家角的低密度住宅項目嘉濤灣及位於浦東金橋的優質住宅項目嘉瀧匯；廣州花都嘉華廣場第三期及嘉匯城第四期亦將推出市場；承接者東莞星際灣第一及二期於2016年銷售佳績，集團將會推出星際灣第三期；在南京，集團於2016年9月推出首個住宅項目嘉譽山，銷情理想。我們亦計劃今年加推嘉譽山單位。

## 與管理層對話

### 5. 集團新增的兩個服務式公寓投資物業項目將於2017年投入營運。集團於投資物業方面的策略是怎樣？

集團致力實踐把投資物業組合樓面面積增加至20萬平方米，藉以提高經常性收入及加強現金流的穩定性，以致維持每股派息之穩定性。

集團在現有的投資物業組合：上海嘉華中心、尚臻靜安服務式公寓、香港J SENSES、廣州花都皇冠假日酒店及寫字樓的基礎上，正逐步實現增加經常性收入物業的目標。

「尚臻」品牌貫徹集團「品精質優」的理念及優越的服務水準，獲得市場廣泛的認可及高端租客的歡迎。尚臻靜安服務式公寓自招租以來吸引不少來自世界500強企業和當地金融產業機構的精英高管、及領事館人員等租客的青睞，目前的出租率已超過80%。嘉御庭項目內的尚臻徐匯服務式公寓及嘉瀧匯項目內的尚臻金橋服務式公寓，亦將於今年第二及第四季投入營運。集團相信憑藉「尚臻」品牌的協同效應，對兩個新項目均能帶來正面的影響。

另外，東莞星際灣商業部份星際匯亦預計於今年第二季投入營運。屆時，集團投資物業組合樓面面積將由現時13萬增加至約18萬平方米。

### 6. 集團的負債比率降至14%，並且在今年1月落實一項80億港元的貸款。集團在財務管理方面，政策是怎樣？在資金充裕的情況下，投地策略會否更進取？

集團財政資金充裕，於2016年12月31日，集團擁有72.48億港元現金及銀行存款；而未提取貸款額度則為117.85億港元。再加上於今年1月與15間銀行落實了一項80億港元的五年期循環貸款及定期貸款，集團備有充裕資金支持業務穩定發展。

集團總借貸於2016年年底為110.13億港元。在借貸中，維持一個年期由一年以下至五年不等的組合，並致力控制利息支出。此外，借貸中大部份為港幣，將致力減低人民幣波幅對集團的影響。

憑藉財務狀況穩健之優勢，集團會繼續貫徹以穩健進取的策略，在香港、長三角及珠三角地區嚴選優質地塊。

## 投資者關係



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

嘉華國際致力與投資者保持緊密聯繫，並善用資訊科技，確保有效及適時地發放資訊：除了在官方網站發放公告、新聞稿及業績報告等資訊外，公司亦積極善用線上媒體，如Facebook、LinkedIn、Youtube和Wechat等，使世界各地的投資者均可以適時獲取企業資訊和掌握集團最新的財務狀況、發展計劃和業務策略。集團亦定期籌劃業績發佈會、投資者會議、一對一會議和項目考察，使我們的管

理層與投資界能維持有效的雙向溝通，以交流意見和建立緊密良好關係。

除了獲多家國際券商定期撰寫分析報告，及屢獲股評家和財經媒體推介報導外，嘉華國際2015年年報於ARC國際年報大獎中榮獲「房地產綜合開發及投資組別」銅獎。集團亦勇奪分別由華富卓越投資者關係頒發的「華富卓越投資者關係大獎—主板類別2016」及華富財經網的「傑出企業管治大獎2016」，印證了集團與投資者的良好關係，以及在披露資訊方面維持的高透明度與準確度，都得到市場的認可與肯定。

# 企業社會責任

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



1



2



3



4



5

- 1) 作為主要贊助之一，嘉華國際贊助全港首架由過百名本地學生自家裝嵌及註冊的飛機-「香港起飛」。經過長達八年時間的組裝和籌備，終於在2016年8月28日啟航，展開環球之旅。
- 2) 嘉華國際捐款支持上海交通大學發展中國城市治理研究院及建設「嘉華大數據中心」。
- 3) 嘉華國際向廣州花都區嘉匯城學校慷慨捐助，支持以學生為本的教育方針，及為有需要的師生提供支援。
- 4) 嘉華國際匯城員工俱樂部探訪廣州市金橋養老院，並教授長者們健康「五指操」，帶給他們不少的關心與歡樂。
- 5) 嘉華員工帶同各種文體用品前往探訪位於廣東省雲浮市的雞林小學，表達對貧困山區留守兒童的關心。



6



7



8



9



10

- 6) 嘉華員工積極響應參與「嘉華廚神大賽2016」，比拼廚藝。各隊發揮創意及團隊精神，造出別具心思的佳餚。
- 7) 嘉華國際作為香港歌劇院榮譽贊助，支持其歌劇製作及拓展藝術教育和外展活動，以推廣歌劇及表演藝術。
- 8) 嘉華國際上海員工踴躍參與「2016嘉華國際趣味運動會」，並展現了團隊互信協作的精神。
- 9) 嘉華國際上海員工踴躍參與「上海香港聯會慈善百萬行」公益活動，為偏遠山區留守兒童提供教育支援。
- 10) 嘉華國際組隊參與假赤柱正灘舉行的年度盛事「赤柱國際龍舟錦標賽2016」，展現了出色的團隊精神。

# 企業管治報告書

於二零一七年三月二十一日

董事會提呈載列於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報內之企業管治報告書。

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

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

## 董事會

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

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

**董事會組成** 董事會現由九名董事會成員組成，包括主席兼董事總經理、其他三名執行董事（「執行董事」）、一名非執行董事（「非執行董事」）及四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）；其中一名獨立非執行董事擁有專業會計資格。現任董事之個人資料分別載列於本年報第47至50頁，及本公司之網頁。董事名單及彼等之角色及職能亦分別載列於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）之網頁。

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

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

**董事會常規** 於二零一六年，董事會共舉行四次定期董事會會議，約每季舉行一次，會議日期於年初訂定。召開定期董事會會議之通告會於最少十四天前發出。董事均積極親身參與每次的董事會會議，考慮及（如適合）批核年度預算及檢討相對應業務進程之預算。須經董事會同意之事項於董事會會議上以投票方式議決，而董事會成員對此集體負責。主席鼓勵及容許所有董事在會議期間有足夠的時間就每項議程作出提問。於已安排之董事會會議期外，例行／日常運作上之事項會透過傳閱書面決議案，連同相關文件及由公司秘書提供之書面說明或由管理層提供之適當簡報，供董事會考慮及批准。

本公司為新任董事制定了一套全面的任職須知。此外，公司秘書會定期向董事更新有關遵守規則事宜之發展。所有董事均可隨時從管理層及公司秘書取得意見及幫助，從而確保董事會程序及所有適用之規則及規例均獲依循。本公司亦向董事提供持續專業發展進修(包括出席外界論壇、相關主題之簡介會及演講)及相關之閱讀資料，確保他們獲悉本集團經營業務的商業、法律與規管環境的最新變動，並更新他們擔任為上市公司董事的角色、職能及責任方面的知識及技能。於二零一六年度之董事會會議，董事委員會會議及主席與獨立非執行董事間之會議，以及股東大會的出席率均令人滿意。本公司按年從各董事收取通知，載列有關彼於其他公眾上市公司及組織所擔任之職務及其他重大承擔之性質以及其相關職務所涉及之估計時間長短。

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

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

董事會已有既定程序確保利益衝突事項將根據香港聯交所上市規則之企業管治守則之守則條文第A.1.7條之精神及要求來解決。本公司為獨立非執

行董事尋求專業建議(費用由本公司承擔)及提供管理層簡報，以協助彼等就存在利益衝突之事項作出建議。

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

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

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

## 企業管治報告書

於二零一七年三月二十一日

董事於二零一六年召開之董事會會議及其他會議的出席情況如下：

董事名稱	出席／具資格出席會議				
	董事會會議 (4)	審核委員會會議 (2)	薪酬委員會會議 (1)	提名委員會會議 (1)	股東週年大會 (1)
<b>執行董事</b>					
呂志和(主席兼董事總經理) <sup>1</sup>	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
呂耀東 <sup>2</sup>	0/4	不適用	不適用	不適用	0/1
鄧呂慧瑜 <sup>3</sup>	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
呂耀華 <sup>4</sup>	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
鄭慕智	4/4	2/2	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
陳有慶	3/4	不適用	不適用	不適用	0/1
葉樹林	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
歐文柱	4/4	2/2	不適用	不適用	1/1
黃桂林	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
<b>合計</b>	31/36	6/6	3/3	3/3	7/9
<b>平均出席率</b>	86%	100%	100%	100%	78%

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

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

根據本公司之公司細則，除本公司主席及董事總經理外，當時三分之一的董事會成員(或人數最接近三分之一者)須於本公司每年之股東週年大會上輪值告退但可膺選連任。呂耀東先生(執行董事)、鄧呂慧瑜女士(執行董事)及葉樹林博士(獨立非執行董事)將於二零一七年股東週年大會(「二零一七年年會」)輪值告退，並合資格膺選連任。

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

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

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

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

本公司保存有提供予各董事之培訓記錄，概要載列如下：

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

**董事進行證券交易的標準守則** 董事會已採納一套符合上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的守則，作為董事及其關連人士進行本公司證券交易的守則。各董事已確認於截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直遵守所採納之守則。此外，本公司亦已就其若干僱員進行本公司證券交易，採納一套條款不比標準守則寬鬆的書面指引。

除董事會報告書內所披露的關連交易及持續關連交易外，於本年度內任何時間及截至本報告書日期或於結算日，概無董事與本公司或其任何附屬公司

就下列主題進行內部研討會，以供本公司董事及管理層參與，費用概由本公司承擔：

- (1) 「舞弊與舞弊的危險信號」研討會；
- (2) 「生物醫學科學帶來的無限可能」研討會；
- (3) 「從沉淪世界脫穎躍升的香港」研討會；及
- (4) 「企業風險管理 — 未來的發展路向」研討會。

訂立的任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

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

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並作出建議；

## 企業管治報告書

於二零一七年三月二十一日

- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守所有法律及監管規定方面(如適用)的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本集團遵守企業管治守則及在企業管治報告書內的披露要求。

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

### 董事會之授權

**執行董事會** 在清晰制定之指引下，董事會授權予其成立之執行董事會(「執行董事會」)(其成員包括所有執行董事)，監察董事會為本集團所制定策略之執行情況、監控本集團之投資及交易表現及資金及融資需求，以及檢討管理層之表現。董事會保留其本身權限，處理年度預算及賬目、股息、股本、

衍生工具的交易、關連交易及一切須由股東批准的交易，以及若干超出預定限額之財務、收購、出售及經營業務等事宜。

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

### 董事及高級管理層之薪酬

**薪酬委員會** 薪酬委員會現由三名成員組成，詳情載列於第40頁之列表內(葉樹林博士、呂志和博士及黃桂林先生)，並由葉樹林博士(獨立非執行董事)擔任主席。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，負責保存薪酬委員會所有會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。薪酬委員會書面職權範圍(中英文版本)可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

依據薪酬委員會的職權範圍，其於：

- 二零一六年一月十九日，審閱及批准發放予執行董事之二零一五年度年終花紅；
- 二零一六年一月二十一日，考慮及確認授予認購權予(包括其他)若干董事之執行董事會認股權計劃第十八次要約建議；

- 二零一六年三月十七日，審閱二零一五年度之董事袍金及二零一六年度之執行董事(彼等亦組成本公司之高級管理層成員)薪酬待遇；
- 二零一七年一月十七日，審閱及批准發放予執行董事之二零一六年度年終花紅；及
- 於二零一七年三月十五日，審閱二零一六年度之董事袍金及二零一七年度之執行董事(彼等亦組成本公司之高級管理層成員)薪酬待遇。

薪酬委員會就二零一六年度之執行董事薪酬待遇及董事袍金所作出之建議已獲董事會同意通過，及建議之董事袍金將於二零一七年年會上提呈股東批准。薪酬委員會已於會議後向董事會呈交書面報告及／或向董事會作出建議。

概無董事參與釐訂其本身之薪酬。

有關本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之董事酬金及五位最高薪酬人士之詳情，分別載列於二零一六年財務報表之附註第12及13項。

**提名委員會** 本公司提名委員會由三名成員組成，詳情載列於第40頁之列表內，其中兩名為獨立非執行董事(葉樹林博士及黃桂林先生)，並由呂志和博士擔任主席。公司秘書擔任提名委員會之秘書，負責保存提名委員會所有會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。

提名委員會負責至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建

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

於二零一六年，提名委員會於二零一六年三月召開一次會議，所有成員均有出席會議。於二零一七年三月十五日召開的會議，提名委員會檢討董事會的架構、人數及組成；評估所有獨立非執行董事之獨立性；及向董事會建議於二零一七年年會上退任及重選之董事。提名委員會已於會議後向董事會呈交書面報告及／或向董事會作出建議。

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

## 企業管治報告書

於二零一七年三月二十一日

審核委員會由一名非執行董事(鄭慕智博士)及兩名獨立非執行董事(葉樹林博士及歐文柱先生)組成,詳情載列於第40頁之列表內,並由葉樹林博士擔任主席。公司秘書擔任審核委員會之秘書,保存會議記錄,並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。審核委員會會議之慣常出席人士包括負責有關會計及財務呈報職能之本公司管理層、內部審計部主管及羅兵咸永道(外聘核數師)之高級代表。

審核委員會於二零一六年共舉行兩次會議,分別於二零一六年三月審閱本集團二零一五年度之全年業績及財務報表,及於二零一六年八月審閱本集團二零一六年度之中期業績及財務報表。於二零一七年三月十五日之會議上,審核委員會審閱本集團二零一六年度之全年業績及財務報表、本集團之風險管理及內部監控系統是否有效及足夠及內部審計部是否有效。每次會議均有來自羅兵咸永道之書面報告及相關文件。

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

審核委員會滿意羅兵咸永道於本年度內維持之獨立性,並已建議董事會於二零一七年年會上提呈續聘羅兵咸永道為本公司之外聘核數師。於二零一六年度支付予外聘核數師之服務費用載列於二零一六年財務報表之附註10。

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

## 問責

**財務報告** 董事會須負責適當地監督本集團之事務,而董事知悉彼等有責任依照香港一般採納的會計準則、上市規則之規定及適用之法例編製本公司之財務報表,並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告,亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公告及其他財務披露資料。外聘核數師之主要職責為審核及報告財務報表,致股東之獨立核數師報告已載列於本年報第61至64頁。

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

本集團已採納按持續經營基準編製其財務報表。

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

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

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

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

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

審核委員會主席可直接會見內部審計部主管。根據內部審計部透過審核委員會向董事會報告，於二零一六年度及直至財務報表日，並無發現任何重大的監控失誤或弱項。

### 與股東及投資者溝通

董事會於二零一二年三月制定股東溝通政策，載有本公司有關與股東溝通之原則，目的為確保不論於任何時間均能有效地及適時向股東發放資訊。除向股東寄發年報、中期報告、通函及通告外，本公司

亦會確保適時將該等載有本集團業務詳盡資料之文件，登載於本公司及港交所之網站，以供股東查閱。本公司的網站[www.kwih.com](http://www.kwih.com)亦是有效的投資者平台，設有投資者關係專欄，適時及直接提供財務報告、企業公告、新聞稿及其他業務資訊。

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

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

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會，藉以商討進程及事項。董事會主席及其他董事在該等會議上會解答股東提問。每項重大的個別事項(包括個別董事的選舉)以獨立決議案形式於本公司股東大會上提呈。所有於二零一六年股東週年大會(「二零一六年年會」)上提呈之決議案乃根據上市規則第13.39(4)條，以投票方式表決。二零一六年年會之主席確保於會上說明以投票方式進行表決之詳細程序。本公司之香港股份過戶登記分處曾於二零一六年年會擔任監票員進行點票，有關投票結果已由本公司按照上市規則第2.07C條的規定分別於本公司及港交所之網站內公佈。本公司已於二零一六年年會前多於二十個營業日寄出二零一六年年會通告予股東。二零一七年年會主席(及任何其他股東大會主席)將確保股東於二零一七年年會(及任何其他股東大會)上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

## 企業管治報告書

於二零一七年三月二十一日

### 股東權利

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

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

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

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

### 組織章程文件

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

### 遵守上市規則附錄十四

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

本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，已遵守載列於上市規則附錄十四之企業管治守則條文，惟下列守則條文除外：

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

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

## 董事之個人資料

### 執行董事

**呂志和博士**，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*，現年八十七歲，為本集團之創辦人，自一九八九年六月起出任為主席，現為本公司之主席兼董事總經理及薪酬委員會成員（於二零一二年三月二十二日起不再擔任主席，但仍留任為成員），同時亦於二零一二年三月二十二日獲委任為本公司提名委員會主席。呂博士亦為銀河娛樂集團有限公司之主席及執行董事。除本文所披露外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼於礦務、建築材料及地產發展方面具逾五十年之經驗。彼為英國礦業學會（香港分會）創會會長及東華三院前任主席。呂博士亦為香港酒店業主聯會創會主席、東尖沙咀地產發展商聯會會長、穗港經濟發展協會創會會長及滬港經濟發展協會名譽會長。呂博士自二零零七年起獲委任為會展旅遊業督導委員會委員。此外，呂博士為第九屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港特別行政區第一屆政府推選委員會及香港特別行政區選舉委員會委員。呂博士於二零零六年十二月再次當選為香港特別行政區選舉委員會之委員。於一九九五年，中國南京紫金山天文台將其發現的一顆小行星命名為『呂志和星』。呂博士於一九九六年榮獲廣州市傑出貢獻獎。呂博士於二零零五年七月獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽。呂博士亦於二零一二年六月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章榮譽。呂博士於二零零七年分別獲DHL/南華早報香港商業獎頒授二零零七年商業成就獎及獲美國優質服務科學協會頒授終生成就獎。呂博士於二零一一年獲Macau Tatler雜誌頒發鑽石成就獎，並於同年，呂博士獲領袖傳播集團有限公司頒發「2011《領袖人物》

終生成就大獎」。呂博士於二零一二年獲亞洲企業商會頒授亞太企業精神獎2012—「終生成就獎」及於二零一三年獲中國飯店金馬獎頒授「終生成就獎」。呂博士於二零一四年榮獲國際博彩業大獎之傑出貢獻及「亞洲人大獎」之年度企業家。呂博士於二零一五年獲世界旅遊大獎頒發終生成就獎。呂博士為「呂志和獎—世界文明獎」之創辦人，此於二零一五年在香港成立之獎項，旨在促進世界資源可持續發展，改善世人福祉及倡導積極正面人生觀。呂博士為呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生之父親。

**呂耀東先生**，現年六十一歲，於一九七九年加入嘉華集團。彼自一九八九年六月起出任為本公司之執行董事。呂先生亦為銀河娛樂集團有限公司之副主席，並分別為其執行董事會、提名委員會及薪酬委員會之成員，以及企業管治委員會主席。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國加州柏克萊大學土木工程學理學士學位及結構工程學理學碩士學位。呂先生為中國人民政治協商會議全國委員會委員，香港特別行政區選舉委員會委員及澳門特別行政區行政長官選舉管理委員會委員。彼亦為澳門中華總商會第六十八屆常務理事與澳門鏡湖醫院慈善會第十八屆名譽主席。呂先生於二零一二年獲澳門政府頒發旅遊功績勳章及於二零一四年獲亞洲企業商會頒授亞太企業精神獎2014—「年度企業家獎」。呂先生為呂志和博士之子、鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。

**鄧呂慧瑜女士**，*BBS, 太平紳士*，現年六十三歲，於一九八零年加入嘉華集團，並自一九八九年六月起出任為本公司之執行董事。彼亦為銀河娛樂集團有限公司之執行董事。除本文所披露者外，彼過往三

## 董事之個人資料

年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有加拿大麥基爾大學之商業學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師學會會員。呂女士於二零一二年十二月獲委任為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。彼於二零一四年十月三十日獲委任為上海交通大學之校董。呂女士曾獲委任為公司法改革常務委員會、旅遊業策略小組、統計諮詢委員會、香港藝術發展局及海洋公園公司董事局之成員及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。呂女士自一九九八年起當選為香港特別行政區選舉委員會委員。呂女士為呂志和博士之女兒及呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。

**呂耀華先生**，現年五十四歲，於一九八四年加入嘉華集團，現任本集團香港地產部之董事總經理。彼於二零一零年四月起出任為本公司之執行董事。呂先生亦為本集團多間聯屬公司之董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國南加州大學工業及系統工程學士學位。呂先生曾任中國人民政治協商會議第十一屆及第十二屆廣州市委員會常務委員。於二零一三年一月十四日，彼獲委任為中國人民政治協商會議廣東省第十一屆委員會委員。呂先生曾獲委任為中國人民政治協商會議江門市新會區第十三屆及第十四屆委員會委員。呂先生於二零一三年一月獲委任為廣州地區政協香港委員聯誼會第五屆理事會現任常務副會長及理事。呂先生於二零一三年三月二十六日再度獲委任為廣州海外聯誼會第六屆理事會常務副會長。呂先生獲委任為中國廣東省工商業聯合會(總商會)副主席(副會長)，任期為二零一二年至二零一七年。於二零一三年四月十七

日，呂先生獲委任為港區省級政協委員聯誼會有限公司理事。於二零一四年八月，呂先生獲委任為香港廣東各級政協委員聯誼會之第三屆理事。呂先生獲委任為香港廣佛肇聯誼總會之執行副主席(二零一四至二零一七年度)。彼為香港房地產協會之副會長。彼自一九九九年起出任香港地產建設商會董事會之成員。呂先生於二零零二年九月二十七日起獲委任為香港工商專業聯會之董事，並於二零一五年九月再獲委任為執行委員會之成員。彼曾於二零零二年七月一日至二零零八年三月三十一日期間出任為上訴委員會(房屋)成員。彼曾於二零零八年至二零一四年十月期間為地產代理監管局之成員。呂先生為呂志和博士之兒子、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。

## 非執行董事

**鄭慕智博士**，*GBM, GBS, OBE, 太平紳士*，現年六十七歲，自二零零九年八月起出任為本公司之非執行董事。彼於二零一五年七月三十一日獲委任為本公司之審核委員會成員。鄭博士為執業律師，自一九九四年至二零一五年間出任胡百全律師事務所之首席合夥人，現為該所之顧問律師。彼亦為香港董事學會之創會主席，現為該會之榮譽會長及主席。鄭博士曾任香港立法局議員以及香港聯交所主板上市委員會主席及創業板上市委員會之主席及香港財務匯報局之薪酬委員會成員。鄭博士現為多間於香港聯交所主板上市之公司擔任職位，包括中國移動有限公司、華潤啤酒(控股)有限公司、粵海投資有限公司、廖創興企業有限公司及港華燃氣有限公司之獨立非執行董事。彼亦為開達集團有限公司及天安中國投資有限公司之非執行董事，上述公

司為均於香港聯交所主板上市之公眾上市公司。彼亦為在新加坡上市之ARA Asset Management Limited之獨立非執行董事。鄭博士亦為保險業監管局主席及證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會主席。於二零一三年七月一日，鄭博士獲委任為香港場外結算有限公司(為香港交易及結算有限公司之附屬公司)之獨立非執行董事。鄭博士已於二零一四年八月三十一日辭任香港電視網絡有限公司(於香港聯交所主板上市之公眾上市公司)之非執行董事職務。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務。鄭博士已於二零一五年退任免費幼稚園教育委員會及教育統籌委員會主席之職務。此外，鄭博士於二零一六年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

### 獨立非執行董事

**陳有慶博士**，*GBS, LLD, 太平紳士*，現年八十四歲，自一九八九年六月起出任為本公司之董事，並於一九九八年起出任為獨立非執行董事。陳博士為多間於香港聯交所主板上市之公眾上市公司擔任職位，包括亞洲金融集團(控股)有限公司之主席及執行董事，亦為激成投資(香港)有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。此外，陳博士現任中華全國歸國華僑聯合會副主席及香港中華總商會之永遠榮譽會長。彼亦為香港僑界社團聯合會之創會會長兼主席、中國僑商聯合會和香港潮屬社團總會有限公司之榮譽會長及中國僑商投資企業協會之常務副會長。於一九八八年三月至二零零八年二月期間，陳博士曾擔任中華人民共和國全國人

民代表大會之代表。彼於銀行界具有豐富之經驗以及為其他多間公司之顧問。陳博士曾獲泰皇御賜皇冠二等勳章，以及於二零零零年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。陳博士分別於二零一零年及二零一一年榮獲香港浸會大學及香港大學頒授榮譽大學院士，並於二零一三年六月獲香港科技大學頒授榮譽大學院士。

**葉樹林博士**，*LLD*，現年七十九歲，自二零零八年六月起出任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會主席，同時亦為薪酬委員會主席及提名委員會成員(均於二零一二年三月二十二日獲委任)。彼持有加拿大康戈迪亞大學文學士學位及榮譽法律博士學位。彼為加拿大置地有限公司(「加拿大置地」)之創辦人，並由一九七二年起擔任董事長，加拿大置地從事地產發展和旅遊景區業務，於一九九四年在澳洲股票交易所上市，並於二零一三年五月私有化，彼仍擔任為加拿大置地之董事長。葉博士亦為銀河娛樂集團有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。葉博士自一九九六年為廣州嘉游旅遊景區開發有限公司之董事長，並由二零一三年十月起調任為該公司董事。葉博士一向積極參與公眾服務，彼獲委任為香港中華總商會之榮譽常務會董(二零一二年十一月至二零二二年十月)、康戈迪亞大學香港育才基金有限公司之主席及香港加拿大大學同學會主席；彼曾為香港加拿大商會會長(一九九八年至二零零零年)及現任理事，以及香港董事學會資深會員。此外，葉博士曾被選為廣州市榮譽市民。

## 董事之個人資料

**歐文柱先生**，現年六十六歲，自二零一一年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。歐先生持有加拿大阿伯特大學商業學學士學位及為加拿大特許會計師公會會員。歐先生於一九九五年十二月一日至二零零三年十二月三十一日期間為Noble Group Limited（一間於新加坡上市之公司）之執行董事，以及彼由二零零四年一月一日至二零一五年四月十六日調任為該公司之非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。歐先生由二零零五年十二月七日開始獲委任為香港國際電影節協會有限公司之董事，並於二零一六年十一月七日退出其董事局。

**黃桂林先生**，現年六十七歲，自二零一一年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員，並於二零一二年三月獲委任為提名委員會成員。黃先生於一九七二年於香港中文大學（「中大」）取得文學士學位，並於一九七七年於英國理斯特大學取得博士學位。彼於商業及投資銀行業擁有逾三十年經驗。彼自一九九三年五月至二零零九年八月於美林（亞太）有限公司（「美林」）任職，並自一九九五年一月起獲亞太區投資銀行部董事總經理職銜。黃先生於二零零九年九月獲委任為美林之高級客戶顧問，並出任該職位一年。黃先生於美林出任不同高級職位的十七年間，曾負責（其中包括）於二零零三年三月至二零零五年五月管理該公司亞太區投資銀行部的整體業務。加入美林之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓（香港）有限公司之投資銀行部董事，並為渣打（亞洲）有限公司之董事及第一市場主管。黃先生目前為殷視顧問有限公司之主席及香港歌劇協會有限公司之董事。黃先生獲

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

### 高級管理人員

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

# 董事會報告書

董事欣然提呈致股東之董事會報告及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一六年財務報表」)。

## 主要業務及業務回顧

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司之主要業務為於香港、中國內地及新加坡從物業發展及物業投資，而該等公司之業務已載於二零一六年財務報表附註第42項。

有關該等活動而進一步之討論及分析，其中包括對本集團業務之中肯審視、對本集團面對之主要風險及不明朗因素的討論、在二零一六年十二月三十一日止財政年度終結後發生並對本集團有影響的重大事件之詳情、以及對本集團未來潛在可行性發展，詳見載列於本年報標題為「五年賬目摘要」、「主席報告」、「管理層之討論及分析」、「與管理層對話」、「企業社會責任」、「投資者關係」及「企業管治報告書」之章節內以及刊載於香港交易及結算有限公司及本公司網站之環境、社會及管治報告內。該等章節乃本董事會報告書之一部分。

## 業績及分派

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績載列於二零一六年財務報表第65至130頁。

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

息，本年度股息總額將為每股港幣0.18元(二零一五年：每股港幣0.17元)。股息詳情載於二零一六年財務報表附註第16項。

## 已發行股份

二零一六年財務報表附註第29項載有本年度內本公司已發行股份之詳細資料，及由於行使認股權及配發以股代息之新股份，致使本公司在年度內增加已發行股本。

## 上市證券的買賣

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

## 股票掛鈎協議

除下文所述之認股權計劃外，本集團於年內並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 可分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，按百慕達一九八一年公司法，本公司之可分派儲備為港幣1,571,039,000元(二零一五年：港幣1,655,277,000元)。

## 捐款

於本年度內，本集團之慈善捐款總額為港幣2,438,000元(二零一五年：港幣2,534,000元)。

## 主要物業

本集團於二零一六年十二月三十一日持作投資及發展用途之主要物業詳情載於本年報第131至132頁。

## 董事

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

## 董事會報告書

現任董事之個人資料載於本年報第47至50頁。

根據本公司之公司細則第109(A)條及第189(viii)條的規定，呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及葉樹林博士將於即將舉行之本公司二零一七年股東週年大會（「二零一七年年會」）上輪值告退，惟合資格並將膺選連任。

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

經股東於二零一七年年會上批准後，各董事就截至二零一六年十二月三十一日止年度將獲支付之袍金如下：

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

### 董事酬金

本公司各董事(包括執行董事及獨立非執行董事)之酬金，按具名方式詳列於二零一六年財務報表附註第12項。

### 獲准許彌償條文

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

### 董事在交易、安排及合約之重大權益

除本董事會報告書所披露者外，於二零一六年十二月三十一日或本年度內之任何時間，本公司或其附屬公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何董事或其關連實體於其中直接或間接擁有主要實質利益之其他重大交易、安排及合約。

### 董事之證券權益

於二零一六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」），或根據證券及期貨條例第352條本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及香港聯交所，各董事在本公司或其任何指明企業或其其他相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有之權

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

### (甲) 普通股股份

董事姓名	股份數目(包括相關股份)					佔已發行股本之概約百分率
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合計	
呂志和	25,919,571	8,317,120 <sup>(1)</sup>	298,553,900 <sup>(2)</sup>	1,504,617,167 <sup>(3)</sup>	1,837,407,758	62.14
呂耀東	10,038,035	—	—	1,504,617,167 <sup>(3)</sup>	1,514,655,202	51.23
鄧呂慧瑜	24,727,605	—	—	1,504,617,167 <sup>(3)</sup>	1,529,344,772	51.72
呂耀華	16,481,428	—	4,005,183 <sup>(4)</sup>	1,504,617,167 <sup>(3)</sup>	1,525,103,778	51.58
鄭慕智	720,000	—	—	—	720,000	0.02
陳有慶 <sup>(5)</sup>	2,502,069	—	—	—	2,502,069	0.08
葉樹林	732,726	—	—	—	732,726	0.02
歐文柱	727,568	—	—	—	727,568	0.02
黃桂林	920,000	—	—	—	920,000	0.03

除另有所指外，上述所有個人權益均為各董事以實益擁有人之身份持有。

附註：

- (1) 呂志和博士透過其配偶之權益，被視作持有8,317,120股股份的權益。
- (2) 該等股份由呂志和博士控制的公司所持有。
- (3) 該等股份由一間公司間接持有，而該公司為一酌情家族信託(由呂志和博士作為創立人成立)的受託人。呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉為該酌情家族信託的受益人，被視作持有該等股份的權益。
- (4) 該等股份由呂耀華先生控制的一間公司所持有。
- (5) 陳有慶博士透過一間由其實益擁有及控制的公司認購由本公司全資附屬公司K. Wah International Financial Services Limited根據10億美元中期票據計劃發行本金總額200,000,000美元之五年期息票年利率5.375%之擔保票據。該等票據由本公司提供擔保，並在香港聯交所上市。

### (乙) 相關股份 — 認股權

詳情載於下文「認股權計劃」一節內。

上述載列之所有權益均為好倉。

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

為擁有本公司各附屬公司、合營企業及聯營公司之已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，各董事概無在本公司或其任何指明企業或其其他相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

## 董事會報告書

### 主要股東之權益

於二零一六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存之登記冊所載，或已知會本公司及香港聯交所，每位於本公司股份及相關股份中擁有權益之人士（董事或本公司行政總裁除外）載列如下：

股東名稱	普通股 股份數目 (好倉)	佔已發行 股本之概約 百分比率
CWL Assets (PTC) Limited	1,504,617,167	50.89
HSBC International Trustee Limited	1,419,996,537 <sup>(1)</sup>	48.03
Super Focus Company Limited	1,015,205,420	34.34
Star II Limited	246,549,451	8.34
Favor Right Investments Limited	197,773,141	6.69
Premium Capital Profits Limited	172,195,281	5.82
呂志和基金有限公司	170,578,281	5.77

附註：

- (1) HSBC International Trustee Limited為由呂志和博士以創立人身份成立的酌情信託之受託人，該信託擁有1,419,996,537股股份。緊隨於二零一六年十月十八日派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息以股代息，HSBC International Trustee Limited的持股量增至1,504,617,167股股份。該股份是下列各項的總和：(i) Favor Right Investments Limited持有197,773,141股股份；(ii) Best Chance Investments Ltd.持有45,089,155股股份；(iii) Super Focus Company Limited持有1,015,205,420股股份；(iv) Premium Capital Profits Limited持有172,195,281股股份；及(v) 銘訊有限公司持有74,354,170股股份；上述公司均為該信託所控制的一間公司之全資附屬公司。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、HSBC International Trustee Limited及CWL Assets (PTC) Limited擁有之1,504,617,167股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,015,205,420股股份，Best Chance Investments Ltd.持有其中45,089,155股股份，Favor Right Investments Limited持有其中197,773,141股股份，Premium Capital Profits Limited與Star II Limited重複持有其中172,195,281股股份，以及銘訊有限公司與Star II Limited重複持有其中74,354,170股股份。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司概無接獲任何人士通知於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部通知本公司之權益或淡倉。

### 認股權計劃

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

#### (1) 目的

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

**(2) 參與者**

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

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

**(3) 可予發行之股份總數**

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

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

於本年報日期，根據認股權計劃可予發行之股份總數為58,392,000股，佔本公司於該日之已發行股本約1.97%。

**(4) 每位參與者可享之最大權利**

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

## 董事會報告書

### (5) 行使期限

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

### (6) 認股權歸屬前必須持有之最低期限

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

### (7) 接納認股權須付款項

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

### (8) 認購價之釐定基準

認購價將由董事會於授出有關認股權時全權酌情釐定，惟不得低於下列中之最高者：

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

### (9) 股本結構重組的影響

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

### (10) 認股權計劃之餘下年期

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

各董事及本公司與其聯屬公司僱員及其他合資格承授人合共於認股權計劃下持有之認股權截至二零一六年十二月三十一日止年度內之變動詳情如下：

持有人	授出日期	認股權數目				於二零一六年十二月三十一日持有	每股股份行使價(港元)	行使期
		於二零一六年一月一日持有	於本期內授出 <sup>(a)</sup>	於本期內行使	於本期內已失效			
呂志和	二零零七年十一月二十七日	1,055,000	—	—	—	1,055,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零一二年一月十七日	2,358,000	—	—	—	2,358,000	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	2,630,000	—	—	—	2,630,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,700,000	—	—	—	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	—	2,800,000	—	—	2,800,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
呂耀東	二零一二年一月十七日	1,400,000	—	—	—	1,400,000	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	1,500,000	—	—	—	1,500,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	1,300,000	—	—	—	1,300,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	—	1,300,000	—	—	1,300,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
鄧呂慧瑜	二零零七年十一月二十七日	940,000	—	—	—	940,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	500,000	—	—	—	500,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零一二年一月十七日	2,358,000	—	—	—	2,358,000	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	2,630,000	—	—	—	2,630,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,700,000	—	—	—	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	—	2,800,000	—	—	2,800,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
呂耀華	二零零七年十一月二十七日	990,000	—	—	—	990,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	800,000	—	—	—	800,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零一二年一月十七日	2,358,000	—	—	—	2,358,000	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	2,630,000	—	—	—	2,630,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,700,000	—	—	—	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
二零一六年一月二十一日	—	2,800,000	—	—	2,800,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日	
鄭慕哲	二零一二年一月十七日	200,000	—	—	—	200,000	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	200,000	—	—	—	200,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	160,000	—	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	—	160,000	—	—	160,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
陳有慶	二零一四年九月三十日	160,000	—	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	—	160,000	—	—	160,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
葉樹林	二零一四年九月三十日	160,000	—	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	—	160,000	—	—	160,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
歐文柱	二零一二年一月十七日	200,000	—	200,000 <sup>(b)</sup>	—	—	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	200,000	—	—	—	200,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	160,000	—	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	—	160,000	—	—	160,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
黃桂林	二零一二年一月十七日	200,000	—	—	—	200,000	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	200,000	—	—	—	200,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	160,000	—	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	—	160,000	—	—	160,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
僱員及其他(合共)	二零零七年十一月二十七日	2,174,000	—	—	—	2,174,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	55,000	—	—	—	55,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零一二年一月十七日	160,000	—	100,000 <sup>(c)</sup>	—	60,000	2.120	二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日
	二零一三年一月二十一日	4,558,000	—	—	300,000	4,258,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	5,780,000	—	—	750,000	5,030,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
二零一六年一月二十一日	—	6,478,000	—	894,000	5,584,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日	

附註：

- (a) 於本年內股份在緊隨認股權授出日期前一天之收市價為每股港幣2.700元。
- (b) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣3.150元。
- (c) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.240元。

## 董事會報告書

於年度內，概無任何認股權被註銷。

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

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

### 關連交易

於二零一六年一月十五日，江門市嘉豐房地產開發有限公司(本公司之間接全資附屬公司)作為賣方與呂志和博士(本公司之主席兼董事總經理，並為本公司之主要股東)作為買方就銷售坐落於中國廣東省江門市蓬江區嘉峰匯豪庭之四個住宅單位簽訂四份買賣合同，總售價為人民幣11,775,888元(相等於約港幣13,883,000元)(「總售價」)，已於既定時間內完成(「該銷售」)。

由於呂志和博士(該銷售之買方)為本公司之主席兼董事總經理，並為本公司之主要股東，故此，根據上市規則第14A.07條，彼為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該銷售構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條就該銷售之總售價計算之最高適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但少於5%，因此，該銷售須遵守公告及匯報之規定，但按照上市規則第14A.76(2)條獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准之規定。

上述關連交易之詳情載列於二零一六年一月十五日本公司之公告內，並登載於本公司及香港交易及結算所有限公司之網站內。

### 持續關連交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司持續關連交易之詳情載列如下：

1. 本公司於一九九七年三月五日就嘉安石礦有限公司(「嘉安」)(為一間銀河娛樂集團有限公司之附屬公司)獲授予於九龍大上托安達臣道石礦場進行為期十七年之採礦及礦場復修之合約(編號：GE/96/10)向香港政府提供之一項擔保(「擔保」)於年結時仍存在。憑藉嘉安與香港政府分別於二零零九年五月五日、二零一六年二月二十三日及二零一六年八月三十日簽訂之第二份補充協議、第四份補充協議及第五份補充協議，該項擔保之年期自動進一步延長至二零一七年七月二十八日止。該項持續關連交易之詳情載列於二零零六年十一月十日本公司之公告內。本公司自一九九七年起均已於其年報內提及該項擔保。該項擔保並無年度上限。
2. 於二零一四年十月二十七日，本公司作為承租人與Polymate Co., Ltd. (「Polymate」)(為本公司主要股東之全資附屬公司，該主要股東為由呂志和博士成立的酌情家族信託之受託人，呂氏家族成員包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生為該信託之受益人)作為出租人訂立租賃框架協議(「租賃框架協議」)，有關租賃及／或獲許可租用由Polymate各自之附屬公司實益擁有的若干物業，為期三年(由二零一四年十一月一日起至二零一七年十月三十一日止(包括首尾兩天))，本公司之相關附屬公司應支付予Polymate各自之附屬公司之年度租金金額須遵守各相應財政年度之年度上限(「年度上

限J)，其載列於二零一四年十月二十七日本公司之公告（「該公告」）內。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司之相關附屬公司根據租賃框架協議已支付及應支付之年度租金總額為港幣15,850,000元，並無超逾年度上限。該項持續關連交易之詳情載列於該公告內。

訂立租賃框架協議構成為本公司之持續關連交易，由於適用百分比率超逾0.1%但少於5%，根據上市規則第14A章，訂立租賃框架協議獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司之董事會（包括獨立非執行董事）已知悉及批准上述持續關連交易。本公司獨立非執行董事（彼等概無於本公司任何持續關連交易中擁有權益）已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易屬本集團的日常業務及按照一般商務條款進行；及已根據規管各自之交易之相關協議進行，交易條款公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司獨立核數師已受聘對本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就本集團於上文披露的持續

關連交易發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本提供予香港聯交所。

### 優先購買權

百慕達法例中之成文法或普通法並無股東優先購買權之規定。

### 於競爭業務之權益

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

儘管上文所披露相關董事於競爭業務之權益，本集團有能力在競爭業務以外獨立地按公平基準進行其業務。截至本董事會報告書日期，本公司擁有強大及獨立的董事會，共有九名董事，當中五名成員為非執行／獨立非執行董事。該等非執行／獨立非執行董事包括專業人士（核數／會計及法律方面）或成功實業家。本公司已設立一套企業管治程序，可確保能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。相關董事完全知悉彼等對本公司之誠信責任，並將會就任何存在或潛在利益衝突之事項放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

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

## 董事會報告書

### 足夠的公眾持股量

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

### 財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債摘要乃摘錄自二零一六年財務報表，現載於本年報第6至7頁。

### 主要客戶及供應商

於截至二零一六年十二月三十一日止年度：

- (1) 本集團之五大客戶合共之營業額佔本集團營業總額少於30%；及
- (2) 本集團從主要供應商購入貨品(不包括資本性採購)之總額佔本集團採購總額百分比如下：

最大供應商	15%
五位最大供應商	47%

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

### 管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或存有任何重要之管理及行政合約。

### 核數師

二零一六年財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，而其於二零一七年年會上將任滿告退，惟合資格並願意應聘續任。

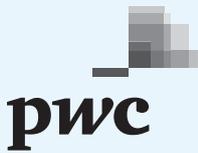
承董事會命

主席兼董事總經理

呂志和

香港，二零一七年三月二十一日

# 獨立核數師報告



致嘉華國際集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

## 意見

### 我們已審計的內容

嘉華國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第65至130頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

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

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

#### 關鍵審計事項

##### 發展物業的可變現性

請參閱綜合財務報表附註3.9(主要會計政策概要)，5(d)(關鍵會計估計及判斷)及24(綜合財務報表附註)

發展物業是權益持有者應佔的淨資產值的關鍵組成部分。於二零一六年十二月三十一日，發展物業之賬面值為港幣23,677,327,000元。貴集團的發展物業組合包括在香港及中國內地已落成及興建中的物業。管理層於評估相關物業的可變現性時需行使重大判斷。

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

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

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

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

我們發現，根據已進行的審計程序，用於評估可變現淨值的估算有可得的憑證支持。

### 其他信息

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

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

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

## 其他信息(續)

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

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何志強先生。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零一七年三月二十一日

# 綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
營業額	7	9,619,956	4,720,487
銷售成本		(5,096,500)	(1,679,851)
毛利		4,523,456	3,040,636
其他營運收入		141,154	166,821
其他淨收益		77,524	163,228
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	8	345,936	—
投資物業之公平值變動		107,640	113,528
其他營運費用		(567,094)	(352,361)
行政費用		(427,632)	(446,029)
財務費用	9	(22,308)	(61,930)
合營企業之應佔溢利		102,807	76,286
聯營公司之應佔溢利		790,363	115,166
除稅前溢利	10	5,071,846	2,815,345
稅項支出	14	(1,845,715)	(1,368,223)
本年度溢利		3,226,131	1,447,122
應佔：			
本公司權益持有者		3,181,996	1,366,754
非控制性權益		44,135	80,368
		3,226,131	1,447,122
		港仙	港仙
每股盈利	15		
基本		107.62	48.13
攤薄		107.34	48.06

# 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>本年度溢利</b>	<b>3,226,131</b>	1,447,122
<b>其他全面收益／(虧損)：</b> 或會重新分類為損益之項目：		
非流動投資之公平值變動	<b>1,519,226</b>	(3,127,818)
來自換算之匯兌差額	<b>(1,097,873)</b>	(1,212,769)
因附屬公司權益減少而在損益內確認之匯兌儲備	<b>(61,541)</b>	(198,606)
<b>本年度其他全面收益／(虧損)</b>	<b>359,812</b>	(4,539,193)
<b>本年度總全面收益／(虧損)</b>	<b>3,585,943</b>	(3,092,071)
<b>應佔總全面收益／(虧損)：</b>		
本公司權益持有者	<b>3,616,649</b>	(3,090,610)
非控制性權益	<b>(30,706)</b>	(1,461)
	<b>3,585,943</b>	(3,092,071)

# 綜合資產負債表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	17	446,360	500,680
投資物業	18	8,291,075	7,829,881
租賃土地及土地使用權	19	14,309	15,904
合營企業	20	976,552	837,530
聯營公司	21	1,278,491	510,218
非流動投資	22	5,491,961	3,972,735
遞延稅項資產	35	79,431	100,048
衍生金融工具	34	—	846
其他非流動資產	23	176,519	85,613
		<b>16,754,698</b>	13,853,455
<b>流動資產</b>			
發展物業	24	23,677,327	26,395,780
存貨		2,055	2,680
應收聯營公司	21	21,699	165,150
應收賬款及預付款	25	1,189,389	1,586,519
土地及投標預付款	26	1,185,500	25,000
衍生金融工具	34	938	—
按公平值透過損益列賬的財務資產	27	142,567	—
可收回稅項		250,252	198,018
現金及銀行存款	28	7,248,193	4,337,042
		<b>33,717,920</b>	32,710,189
<b>總資產</b>		<b>50,472,618</b>	46,563,644
<b>權益</b>			
股本	29	295,674	283,959
儲備	31	25,064,023	21,541,214
股東權益		<b>25,359,697</b>	21,825,173
非控制性權益		<b>1,766,770</b>	1,511,587
<b>總權益</b>		<b>27,126,467</b>	23,336,760

## 綜合資產負債表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	32	6,934,991	9,418,226
擔保票據	33	997,843	2,706,597
衍生金融工具	34	986	17,302
遞延稅項負債	35	1,574,946	1,645,558
		<b>9,508,766</b>	13,787,683
<b>流動負債</b>			
應付合營企業	20	559,343	238,970
應付聯營公司	21	218,034	31,768
應付賬款及應計費用	36	1,698,815	1,432,662
預售按金		5,798,541	5,404,066
借貸之現期部份	32	1,366,069	459,791
擔保票據之現期部份	33	1,713,719	—
衍生金融工具	34	5,004	—
應付稅項		2,477,860	1,871,944
		<b>13,837,385</b>	9,439,201
<b>總負債</b>		<b>23,346,151</b>	23,226,884
<b>總權益及負債</b>		<b>50,472,618</b>	46,563,644
<b>流動資產淨值</b>		<b>19,880,535</b>	23,270,988
<b>總資產減流動負債</b>		<b>36,635,233</b>	37,124,443

呂志和  
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜  
執行董事

# 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
來自經營業務之現金	37	5,461,223	3,287,601
稅項支出		(1,083,229)	(437,898)
利息支出		(394,890)	(520,179)
來自經營業務之現金淨額		3,983,104	2,329,524
<b>投資業務之現金流量</b>			
購買物業、機器及設備		(9,531)	(16,447)
合營企業結餘之淨變動		284,299	(1,327,769)
聯營公司結餘之淨變動		321,507	1,207,638
購買按公平值透過損益列賬的財務資產		(139,619)	—
結算衍生金融工具收益淨額		12,403	—
銀行存款之(增加)/減少		(620,357)	706,444
出售物業、機器及設備之款項		206	16
已收利息		62,699	86,810
已收一聯營公司之股息		30,300	300
已收一合營企業之股息		80	1,722,525
非流動投資之股息		53,620	68,243
(用於)/來自投資業務之現金淨額		(4,393)	2,447,760
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行新股本		636	—
新增長期銀行借款		5,415,670	4,461,962
償還長期銀行借款		(7,320,682)	(9,509,364)
新增於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		785,000	390,000
償還於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		(485,000)	(560,000)
從一附屬公司之非控制性權益收購之額外權益		—	(9,110)
來自非控制性權益之資本		319,956	100,967
退還非控制性權益之股本		—	(38,303)
已付予非控制性權益股息		(34,067)	(86,287)
已付予股東股息		(90,482)	(242,942)
用於融資活動之現金淨額		(1,408,969)	(5,493,077)
<b>現金及現金等價物之增加/(減少)淨額</b>			
		2,569,742	(715,793)
於年度開始之現金及現金等價物		4,301,234	5,252,856
匯率變動之影響		(254,421)	(235,829)
<b>於年度終結之現金及現金等價物</b>			
		6,616,555	4,301,234

# 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股東權益 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一六年一月一日</b>	<b>283,959</b>	<b>5,804,068</b>	<b>15,737,146</b>	<b>21,825,173</b>	<b>1,511,587</b>	<b>23,336,760</b>
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	3,181,996	3,181,996	44,135	3,226,131
<b>其他全面收益／(虧損)</b>						
本年度其他全面收益／(虧損)	—	434,653	—	434,653	(74,841)	359,812
<b>與權益持有者之交易</b>						
認股權之公平值	—	7,721	—	7,721	—	7,721
行使認股權發行之股本	30	606	—	636	—	636
認股權失效	—	(1,255)	1,255	—	—	—
發行代息股份	11,685	(11,685)	—	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	—	396,670	396,670	—	396,670
來自非控制性權益之資本	—	—	—	—	319,956	319,956
股息	—	—	(487,152)	(487,152)	(34,067)	(521,219)
<b>二零一六年十二月三十一日</b>	<b>295,674</b>	<b>6,234,108</b>	<b>18,829,915</b>	<b>25,359,697</b>	<b>1,766,770</b>	<b>27,126,467</b>
<b>二零一五年一月一日</b>	<b>278,715</b>	<b>10,254,403</b>	<b>14,612,064</b>	<b>25,145,182</b>	<b>1,545,781</b>	<b>26,690,963</b>
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	1,366,754	1,366,754	80,368	1,447,122
<b>其他全面虧損</b>						
本年度其他全面虧損	—	(4,457,364)	—	(4,457,364)	(81,829)	(4,539,193)
<b>與權益持有者之交易</b>						
認股權之公平值	—	13,543	—	13,543	—	13,543
認股權失效	—	(1,270)	1,270	—	—	—
發行代息股份	5,244	(5,244)	—	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	—	175,954	175,954	—	175,954
從一附屬公司之非控制性權益收購之額外權益	—	—	—	—	(9,110)	(9,110)
來自非控制性權益之資本	—	—	—	—	100,967	100,967
退還非控制性權益之股本	—	—	—	—	(38,303)	(38,303)
股息	—	—	(418,896)	(418,896)	(86,287)	(505,183)
<b>二零一五年十二月三十一日</b>	<b>283,959</b>	<b>5,804,068</b>	<b>15,737,146</b>	<b>21,825,173</b>	<b>1,511,587</b>	<b>23,336,760</b>

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

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

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

本綜合財務報表以港幣為單位(除非另外註明)，及已獲董事會於二零一七年三月二十一日批准。

## 2 編製基準

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

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

除以下所列外，編製此財務報表資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

### 採納經修改財務準則

於二零一六年，本集團採納下列與其業務相關之新準則及準則修訂。

會計準則1(修訂)	呈列財務報表 — 披露計劃
會計準則16及會計準則38 (修訂)	物業、機器及設備及無形資產 — 折舊和攤銷的可接受方法的澄清
會計準則27(修訂)	獨立財務報表中使用權益法
財務準則10、財務準則12及 會計準則28(修訂)	投資實體 — 應用合併的例外規定
財務準則11(修訂)	合營安排 — 收購共同經營權益的會計法
財務準則14	監管遞延賬目
財務準則之年度改進2012-2014年週期	

本集團已評估上述新準則及準則修訂之影響，認為無論對本集團之業績及財務狀況或會計政策及綜合財務報表的呈報，均無任何重大影響及改變。

## 綜合財務報表附註

### 2 編製基準(續)

#### 尚未生效之新準則及準則之修訂

		於會計年度開始 或以後生效
會計準則7(修訂)	現金流量表 — 披露計劃	二零一七年一月一日
會計準則12(修訂)	所得稅 — 就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日
財務準則2(修訂)	股權支付交易的分類及計算	二零一八年一月一日
財務準則9	金融工具	二零一八年一月一日
財務準則15	客戶合同收入	二零一八年一月一日
財務準則15(修訂)	財務準則15的澄清	二零一八年一月一日
財務準則16	租賃	二零一九年一月一日

本集團將按照生效日期採納上述之新準則及準則修訂。本集團正在評估上述新準則及準則修訂之潛在影響。除以下所列外，本集團預期採納上述之新準則及準則修訂對本集團之綜合財務報表並無任何重大影響。

財務準則15「客戶合同收入」(二零一八年一月一日或之後開始的會計年度生效)建立了一個綜合框架，來確定何時確認收入以及應當確認多少收入。財務準則15取代了會計準則18「收入」和會計準則11「建造合同」，以及相關的解釋。框架的核心原則為收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。此新準則或影響部分物業銷售收入的確認時間。現階段，本集團未能就其新準則對集團財務報表的影響作估計。本集團將在未來十二個月對影響作出更詳細的評估。

### 3 主要會計政策概要

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

#### 3.1 綜合基礎

##### (a) 附屬公司

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (a) 附屬公司(續)

##### (i) 業務合併

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

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

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

##### (ii) 不導致失去控制權之附屬公司權益變動

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

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (a) 附屬公司(續)

##### (iii) 出售附屬公司

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

##### (iv) 獨立財務報表

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

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

##### (b) 聯營公司

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

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (b) 聯營公司(續)

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

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

於聯營公司所產生的攤薄收益及虧損確認在綜合損益表中。

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

##### (c) 合營安排

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

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

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

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.2 分部報告

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

#### 3.3 商譽

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

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

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

#### 3.4 物業、機器及設備

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

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

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

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.4 物業、機器及設備(續)

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

#### 3.5 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用的物業列為投資物業。投資物業主要指以永久權持有的土地、以經營租賃持有的土地及以融資租賃持有之樓房。另外也包括日後用作投資物業的興建中或發展中物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。相關的經營租賃當作融資租賃記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本。於收購或發展合資格資產時產生的借貸成本資本化為其成本。借貸成本於收購或發展期間予以資本化。當資產完成或發展停止時終止資本化。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬，即外部測計師所釐定的於每個結算日期的公開市值。公平值乃根據專業測計師的評估。當投資物業被重新發展並繼續用作投資物業，或其市場活躍程度減低時仍然以公平值計量。當興建中的投資物業之公平值未能可靠地計量，該興建中的投資物業以成本計量，直至公平值能夠可靠地計量或完成興建，以先者為準。

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

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

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.5 投資物業(續)

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

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

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

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

若發展物業的用途改變而成為投資物業，該物業於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在損益表確認。

#### 3.6 非財務資產之減值

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.7 財務資產

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

##### (a) 按公平值透過損益列賬的財務資產

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

##### (b) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產，此等款項包括在流動資產內，除了結算於或預期於結算日後超過十二個月結算之款項，則分類為非流動資產。

##### (c) 可供出售之投資

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

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

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.7 財務資產(續)

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

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

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的財務資產，在釐定是否已經減值時，財務資產之公平值大幅或長期跌至低於其成本值，可視為減值證據。若可供出售之財務資產存在此等證據，累計虧損按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算，從權益中剔除並在損益表中確認。已在損益表確認減值的權益投資，其減值不會透過損益表撥回。

#### 3.8 衍生金融工具

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.9 發展物業

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

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

#### 3.10 存貨

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

#### 3.11 應收賬款

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

如應收賬款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則呈列為非流動資產。

#### 3.12 現金及現金等價物

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

#### 3.13 股本

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

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.14 借貸及擔保票據

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

#### 3.15 應付貿易賬款

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

#### 3.16 租賃

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

#### 3.17 撥備

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.17 撥備(續)

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

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

#### 3.18 現期及遞延稅項

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

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

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

遞延稅項資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及合營安排投資之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異撥回之時間及暫時差異有可能在可見未來不會撥回則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司的暫時差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時差異的撥回時才不予確認。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.18 現期及遞延稅項(續)

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

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

#### 3.19 僱員福利

##### (a) 僱員權利、福利及花紅

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

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

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

##### (b) 以股份為基礎的補償

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

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.19 僱員福利(續)

##### (b) 以股份為基礎的補償(續)

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

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

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

#### 3.20 借貸成本

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

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

#### 3.21 營業額確認

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

##### (a) 物業銷售

日常業務過程中的物業銷售，於符合下列全部準則後確認：

- 擁有物業的重大風險與回報已轉移到買家；

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.21 營業額確認(續)

##### (a) 物業銷售(續)

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

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

##### (b) 租金收入

租金收入扣除支付予承租人之優惠後按租約年期以直線法確認。

##### (c) 酒店營運收入

酒店營運收入於提供服務時確認。

##### (d) 利息收入

利息收入在考慮未償還本金金額及適用利率後按時間比例根據有效息率法確認。

##### (e) 股息收入

股息收入在確定有權利收取時確認。

#### 3.22 外幣

##### (a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣列賬，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或估值日(若對項目作出重新計量)的現行匯率換算為功能貨幣。除了符合在其他全面收益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表確認。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.22 外幣(續)

##### (b) 交易及結餘(續)

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

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

##### (c) 集團公司

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

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

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

##### (d) 出售海外業務及部分出售

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

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

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.22 外幣(續)

##### (d) 出售海外業務及部分出售(續)

對於導致本集團削減對擁有境外公司的絕對控制權的部分處置，例如歸還構成本集團於外國實體之淨投資之一部分的借貸或歸還主體的股本而不導致本集團對該主體的股權比例有所改變，該比例的累計匯兌差額會由匯兌儲備轉至損益內確認。

#### 3.23 保險合約

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

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

#### 3.24 股息分派

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

### 4 財務風險管理

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

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

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素

#### 4.1.1 市場風險

##### (i) 外匯風險

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

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

所有本集團之借貸以功能貨幣計值，以減少面對外匯風險。

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

於二零一六年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣貶值或升值3%（二零一五年：3%），而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將增加或減少約港幣3,000,000元（二零一五年：港幣8,000,000元）。主要原因為銀行存款所產生之外匯損益（二零一五年：包括借貸）。

##### (ii) 利率風險

本集團之銀行存款及借款是按可波動之現行市場利率計息，因而面對現金流量利率風險。

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

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

本集團依循發展長期銀行融資額的政策，以配合其於香港及中國內地的長期投資。政策亦已包括密切監察利率走勢及於有利定價機會出現時替換及訂立新的銀行融資。於二零一六年十二月三十一日，倘利率增加或減少1%（二零一五年：1%），而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利（資本化前）將減少或增加約港幣12,000,000元（二零一五年：港幣57,000,000元），主要因為利息支出增加或減少。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### 4.1 財務風險因素(續)

##### 4.1.1. 市場風險(續)

###### (iii) 價格風險

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

於二零一六年十二月三十一日，倘可供出售投資的股價增加或減少10%（二零一五年：10%），而全部其他變數維持穩定，權益將增加或減少約港幣549,000,000元（二零一五年：港幣397,000,000元）。

於二零一六年十二月三十一日，倘按公平值透過損益列賬的財務資產的交易價增加或減少10%，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將增加或減少約港幣14,000,000元（二零一五年：無）。

##### 4.1.2. 信貸風險

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

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

就來自物業銷售客戶的信貸風險，本集團通常於完成銷售交易前收取個別客戶的定金或分期付款。就來自物業租賃客戶的信貸風險，本集團也會預收租金及收取足夠的按金以彌補將來可能拖欠的租金。本集團會持續監察合營企業及聯營公司的可靠性。

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

流動資金的信貸風險有限，因為約73%（二零一五年：69%）資金存放於擁有高信貸評級的銀行（評級由Aa至A）。剩餘27%（二零一五年：31%）資金存放於不同國家的本地銀行，並由管理層密切監察，而資金並沒有集中於某一銀行。管理層並不預期該等銀行因不能履約而產生任何虧損。

##### 4.1.3. 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能應付現有到期債項之風險。

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

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### 4.1.3. 流動資金風險(續)

本集團亦設置穩健水平之速動資產，以確保有充裕之可動用流動現金，應付日常業務中任何突如其來之巨額現金需求。此外，亦設立備用信貸額以提供緊急流動資金支援。於二零一六年十二月三十一日，本集團未提取貸款額度約為港幣118億元(二零一五年：港幣137億元)。

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

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

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一六年十二月三十一日</b>					
借貸	1,554,056	538,603	6,820,834	—	8,913,493
擔保票據	1,642,396	44,713	1,112,562	—	2,799,671
以淨額結算的衍生金融工具	5,500	3,687	—	—	9,187
以總額結算的衍生金融工具					
— 流入	(1,550,408)	—	—	—	(1,550,408)
— 流出	1,555,700	—	—	—	1,555,700
應付貿易賬款	1,236,333	—	—	—	1,236,333
其他應付賬款及應計費用	308,367	—	—	—	308,367
應付合營企業	559,343	—	—	—	559,343
應付聯營公司	218,034	—	—	—	218,034
應付非控制性權益	5,157	—	—	—	5,157
<b>總額</b>	<b>5,534,478</b>	<b>587,003</b>	<b>7,933,396</b>	<b>—</b>	<b>14,054,877</b>
<b>二零一五年十二月三十一日</b>					
借貸	670,992	1,878,836	8,044,578	—	10,594,406
擔保票據	133,376	1,639,868	134,190	1,074,718	2,982,152
以淨額結算的衍生金融工具	5,217	1,008	—	—	6,225
以總額結算的衍生金融工具					
— 流入	—	(1,547,388)	—	—	(1,547,388)
— 流出	—	1,555,700	—	—	1,555,700
應付貿易賬款	972,932	—	—	—	972,932
其他應付賬款及應計費用	323,103	—	—	—	323,103
應付合營企業	238,970	—	—	—	238,970
應付聯營公司	31,768	—	—	—	31,768
應付非控制性權益	5,506	—	—	—	5,506
<b>總額</b>	<b>2,381,864</b>	<b>3,528,024</b>	<b>8,178,768</b>	<b>1,074,718</b>	<b>15,163,374</b>

註：

上表不包括本集團提供之擔保，原因為管理層認為有關履行擔保之可能性很低。

借貸及擔保票據之利息是按二零一六年及二零一五年十二月三十一日的借貸餘額計算。浮動利率的利息分別是按二零一六年及二零一五年十二月三十一日的現行利率估算。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### 4.2 資本風險管理

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

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

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

負債比率之計算如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
借貸總額	11,012,622	12,584,614
減：現金及銀行存款	(7,248,193)	(4,337,042)
借貸淨額	3,764,429	8,247,572
總權益	27,126,467	23,336,760
負債比率	14%	35%

#### 4.3 公平值的估計

按公平值列賬的金融工具乃按下列公平值計量等級制度的級別而披露：

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

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團未有級別三的金屬工具，唯一的級別一的以公平值計量之金融工具為非流動投資(附註22)及級別二的以公平值計量之金融工具為按公平值透過損益列賬的財務資產(附註27)及衍生金融工具(附註34)。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.3 公平值的估計(續)

#### (a) 級別一之金融工具

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

#### (b) 級別二之金融工具

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

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入級別三。

用以估值金融工具的特定估值技術包括：

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

注意所有的公平值估計均列入級別二。

於本年度，級別一及級別二的財務資產之間並無轉撥。

長期借貸的公平值是按預期未來之付款額以現有市場利率貼現計算。

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

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

以公平值等級制度計量之級別三內之投資物業之披露見附註18。

## 綜合財務報表附註

### 5 關鍵會計估計及判斷

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

對資產及負債之賬面值有重大調整之重大風險之估算及假設討論如下：

#### (a) 現期及遞延稅項及土地增值稅

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

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

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

#### (b) 投資物業之公平值

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

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

## 5 關鍵會計估計及判斷(續)

### (b) 投資物業之公平值(續)

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

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

### (c) 以股份支付之款項

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

### (d) 發展物業的撥備

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

### (e) 非財務資產減值

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

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

### (f) 其他非流動資產及應收賬款之可收回性

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

## 綜合財務報表附註

### 5 關鍵會計估計及判斷(續)

#### (g) 營業額確認

本集團根據綜合財務報表附註3.21所披露之會計政策確認綜合財務報表附註7物業銷售之營業額。本集團需要判斷有否轉移擁有物業的重大風險與回報到買家及與交易相關的經濟利益有否流向本集團。為作出此判斷，本集團需要檢視交易之情況、買賣合約之條款及代價結算之狀況。

#### (h) 閒置土地法規之財務涵意

根據中國法例及法規，倘若物業發展商未能根據土地批授合約之條款發展土地，則中國政府可能視土地為閒置，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。本集團在評估該等土地會否面對閒置土地罰款而帶來任何財務影響時須作出判斷。在作出此判斷時，本集團將評估土地整體之發展程度，以及就延長施工時限或修訂發展規劃與政府機關進行磋商之狀況。

### 6 分部資料

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

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

## 6 分部資料(續)

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

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

## 綜合財務報表附註

## 6 分部資料(續)

	物業發展			物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度						
營業額	920	4,262,982	—	351,081	105,504	4,720,487
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前 盈利	17,543	2,519,652	(3,169)	324,875	(221,357)	2,637,544
其他淨收入及支出／淨收益						(22,312)
折舊及攤銷						(42,937)
投資物業之公平值變動				113,528		113,528
財務費用						(61,930)
合營企業之應佔溢利／(虧損)	76,536	(250)				76,286
聯營公司之應佔溢利	115,166					115,166
除稅前溢利						2,815,345
稅項支出						(1,368,223)
本年度溢利						1,447,122
二零一五年十二月三十一日						
分部資產	13,026,066	19,168,668	311,183	7,976,587	—	40,482,504
其他資產	—	—	—	—	4,568,242	4,568,242
合營企業	837,043	487	—	—	—	837,530
聯營公司	675,368	—	—	—	—	675,368
總資產	14,538,477	19,169,155	311,183	7,976,587	4,568,242	46,563,644
總負債	9,080,935	12,517,864	716	1,566,837	60,532	23,226,884
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
非流動資產增加	—	6,082	—	—	3,449	9,531
截至二零一五年十二月三十一日止年度						
非流動資產增加	—	5,125	115	—	11,207	16,447

## 地區分部資料

本集團在三個(二零一五年：三個)主要地區從事業務，包括香港、中國內地及新加坡。

## 6 分部資料(續)

### 地區分部資料(續)

截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度之營業額及於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之非流動資產總額(合營企業、聯營公司、非流動投資、遞延稅項資產、衍生金融工具及其他非流動資產除外)按地區分佈如下：

營業額	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	3,311,283	42,875
中國內地	6,308,673	4,677,612
新加坡	—	—
	<b>9,619,956</b>	4,720,487
非流動資產	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	2,005,077	1,236,953
中國內地	6,746,487	7,109,120
新加坡	180	392
	<b>8,751,744</b>	8,346,465

## 7 營業額

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
物業銷售	9,124,630	4,263,902
租金收入	392,697	351,081
酒店營運	102,629	105,504
	<b>9,619,956</b>	4,720,487

## 8 轉撥發展物業至投資物業之公平值收益

此金額為若干肇輝臺6號單位及嘉悅商業部份，由發展物業轉撥至投資物業之公平值收益，為貫徹本集團提高經常性收入之策略。

## 綜合財務報表附註

## 9 財務費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、擔保票據、透支及其他	485,590	622,397
資本化作為興建中物業成本	(463,282)	(560,467)
	<b>22,308</b>	61,930

從一般借貸得來並用作物業發展之資金以年率介乎於1%至5% (二零一五年：1%至6%) 計入物業發展成本內。

## 10 除稅前溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
銀行利息	63,490	79,262
按揭貸款及其他利息	1,845	467
來自非流動投資之股息收入	53,620	68,243
因附屬公司權益減少而在損益內確認之匯兌儲備	61,541	198,606
結算衍生金融工具收益淨額	12,403	—
衍生金融工具之公平值收益淨額	11,404	—
按公平值透過損益列賬的財務資產收益淨額	2,948	—
及已扣除：		
銷售物業成本	5,018,334	1,612,973
消耗／銷售存貨成本	20,874	22,359
銷售及推廣費用	537,160	326,415
折舊(扣除列於發展物業之資本化金額港幣227,000元 (二零一五年：港幣370,000元))	36,427	42,808
租賃土地及土地使用權之攤銷	121	129
本公司之核數師酬金		
審核服務		
本年度撥備	4,353	4,165
往年度多撥備	—	(24)
非審核服務	1,146	762
出售物業、機器及設備之虧損	42	491
土地及樓房之經營租賃租金	9,233	8,607
投資物業的支出		
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	13,947	8,884
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	3,489	5,504
衍生金融工具之公平值虧損淨額	—	16,189
匯兌虧損淨額	10,730	18,698

## 11 員工福利費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
員工成本包括董事酬金	341,699	340,459
退休金成本 — 界定供款計劃	22,254	22,777
給予董事及員工之認股權	7,721	13,543
	<b>371,674</b>	376,779
減：興建中物業之資本化金額	<b>(72,099)</b>	(76,221)
	<b>299,575</b>	300,558

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

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

年內，減除沒收之供款港幣1,129,000元（二零一五年：港幣606,000元），於結算日剩餘港幣13,000元（二零一五年：港幣193,000元）可用作扣減未來的供款。

## 綜合財務報表附註

## 12 董事福利及權益

## (a) 董事酬金

姓名	(附註i)		(附註ii)				總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	其他福利的 估計金錢價值 (附註iii) 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利 計劃的供款 港幣千元	其他福利的 估計金錢價值 (附註iii) 港幣千元	
<b>二零一六年</b>							
呂志和	300	—	12,089	1,453	1,267	1,344	16,453
呂耀東	160	—	1,493	180	149	624	2,606
鄧呂慧瑜	160	—	6,599	793	660	1,344	9,556
呂耀華	160	—	8,972	1,078	897	1,344	12,451
陳有慶	160	77	—	—	—	—	237
葉樹林	410	77	—	—	—	—	487
鄭慕智	211	77	—	—	—	—	288
歐文柱	280	77	—	—	—	—	357
黃桂林	260	77	—	—	—	—	337
潘宗光 <sup>(iv)</sup>	162	—	—	—	—	—	162
	<b>2,263</b>	<b>385</b>	<b>29,153</b>	<b>3,504</b>	<b>2,973</b>	<b>4,656</b>	<b>42,934</b>
<b>二零一五年</b>							
呂志和	300	—	11,624	1,391	1,221	2,288	16,824
呂耀東	160	—	1,436	172	144	1,102	3,014
鄧呂慧瑜	160	—	6,345	759	635	2,288	10,187
呂耀華	160	—	8,627	1,032	863	2,288	12,970
陳有慶	160	136	—	—	—	—	296
葉樹林	410	136	—	—	—	—	546
鄭慕智	160	136	—	—	—	—	296
歐文柱	280	136	—	—	—	—	416
黃桂林	260	136	—	—	—	—	396
潘宗光 <sup>(iv)</sup>	280	—	—	—	—	—	280
	<b>2,330</b>	<b>680</b>	<b>28,032</b>	<b>3,354</b>	<b>2,863</b>	<b>7,966</b>	<b>45,225</b>

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

本年度及上年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

## 12 董事福利及權益(續)

### (b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

本公司於一九九七年三月五日向香港政府就嘉安石礦有限公司(「嘉安」)於九龍大上托安達臣道石礦場進行採礦及礦場復修之合約提供擔保。嘉安為一間銀河娛樂集團有限公司之附屬公司，並該主要股東為由呂志和博士成立的酌情家族信託(「信託」)之受託人，呂氏家族成員包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生為該信託之受益人。根據本公司與 Polymate Co., Ltd. (「Polymate」)於二零一四年十月二十七日所簽定的租賃框架協議，截至二零一六年十二月三十一日止年度已支付之年度租金總額為港幣15,850,000元(二零一五年：港幣14,988,000元)。Polymate亦為本公司主要股東之全資附屬公司，並該主要股東為該信託之受託人。

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

附本上述的合約及安排外，於二零一六年十二月三十一日或本年度內之任何時間，本公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有主要實質利益之其他重大交易、安排及合約(二零一五年：無)。

## 綜合財務報表附註

## 13 五位最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括三位(二零一五年：三位)董事。他們的薪酬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金及其他酬金	33,973	34,958
退休金成本 — 界定供款計劃	3,236	2,931
酌情花紅	4,317	4,470
授出之認股權	4,464	7,289
	<b>45,990</b>	<b>49,648</b>

各人士的薪酬在以下範圍的人數分析如下：

	僱員人數	
	二零一六年	二零一五年
港幣3,000,001元–港幣3,500,000元	1	—
港幣4,000,001元–港幣4,500,000元	1	—
港幣4,500,001元–港幣5,000,000元	—	1
港幣5,000,001元–港幣5,500,000元	—	1
港幣9,500,001元–港幣10,000,000元	1	—
港幣10,000,001元–港幣10,500,000元	—	1
港幣12,000,001元–港幣12,500,000元	1	—
港幣12,500,001元–港幣13,000,000元	—	1
港幣16,000,001元–港幣16,500,000元	1	—
港幣16,500,001元–港幣17,000,000元	—	1
	<b>5</b>	<b>5</b>

## 14 稅項支出

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	75,288	3,659
中國內地		
— 所得稅	535,792	433,171
— 土地增值稅	1,198,433	931,329
海外稅項	53	126
往年度多撥備	(990)	(40,623)
遞延(附註35)	37,139	40,561
	<b>1,845,715</b>	<b>1,368,223</b>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依16.5%(二零一五年:16.5%)稅率提撥。中國內地及海外稅項乃按國家之現行稅率就本集團經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。本年度內沒有任何所得稅項計入其他全面收益中。

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

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利	5,071,846	2,815,345
合營企業之應佔溢利	(102,807)	(76,286)
聯營公司之應佔溢利	(790,363)	(115,166)
	<b>4,178,676</b>	<b>2,623,893</b>
按適用稅率計算之稅項	933,698	668,547
毋須課稅之收入	(57,343)	(62,928)
不可扣稅之支出	35,449	38,268
確認及使用先前未確認之稅務虧損	(42,736)	(31,130)
未確認之稅務虧損	18,974	50,194
可於所得稅計算中扣減之土地增值稅	(287,108)	(232,832)
往年度多撥備	(990)	(40,623)
	<b>599,944</b>	<b>389,496</b>
預扣所得稅	47,338	47,398
土地增值稅	1,198,433	931,329
稅項支出	<b>1,845,715</b>	<b>1,368,223</b>

## 綜合財務報表附註

## 15 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	<b>3,181,996</b>	1,366,754
	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	<b>2,956,615,000</b>	2,839,597,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 — 認股權	<b>7,698,000</b>	4,223,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>2,964,313,000</b>	2,843,820,000

## 16 股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
中期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣5仙 (二零一五年：中期股息以股代息(附現金選擇)， 每股港幣5仙)	<b>146,376</b>	140,181
建議末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣13仙 (二零一五年：末期股息以股代息(附現金選擇)， 每股港幣12仙)	<b>384,689</b>	340,776
	<b>531,065</b>	480,957
股息以現金支付如下：		
中期	<b>27,900</b>	31,914
末期	—	62,582
	<b>27,900</b>	94,496

董事會建議派發二零一六年之末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣13仙(二零一五年：末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣12仙)。該股息將於截至二零一七年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

## 17 物業、機器及設備

	酒店物業 港幣千元	土地及 樓房 港幣千元	廠場機器 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>					
二零一五年一月一日	443,671	180,419	32,103	116,773	772,966
匯兌率調整	(25,900)	(3,892)	(1,874)	(3,827)	(35,493)
添置	126	—	6	16,315	16,447
出售	—	—	—	(6,912)	(6,912)
二零一五年十二月三十一日	417,897	176,527	30,235	122,349	747,008
匯兌率調整	(28,401)	(3,980)	(1,917)	(4,379)	(38,677)
添置	—	—	12	9,519	9,531
出售	—	—	—	(2,502)	(2,502)
<b>二零一六年十二月三十一日</b>	<b>389,496</b>	<b>172,547</b>	<b>28,330</b>	<b>124,987</b>	<b>715,360</b>
<b>累積折舊</b>					
二零一五年一月一日	72,118	38,396	18,684	89,902	219,100
匯兌率調整	(5,062)	(567)	(1,295)	(2,621)	(9,545)
本年度折舊	21,770	3,199	5,220	12,989	43,178
出售	—	—	—	(6,405)	(6,405)
二零一五年十二月三十一日	88,826	41,028	22,609	93,865	246,328
匯兌率調整	(6,427)	(687)	(1,558)	(3,056)	(11,728)
本年度折舊	18,943	3,092	2,988	11,631	36,654
出售	—	—	—	(2,254)	(2,254)
<b>二零一六年十二月三十一日</b>	<b>101,342</b>	<b>43,433</b>	<b>24,039</b>	<b>100,186</b>	<b>269,000</b>
<b>賬面淨值</b>					
<b>二零一六年十二月三十一日</b>	<b>288,154</b>	<b>129,114</b>	<b>4,291</b>	<b>24,801</b>	<b>446,360</b>
二零一五年十二月三十一日	329,071	135,499	7,626	28,484	500,680

賬面值港幣417,268,000元(二零一五年：港幣464,570,000元)的酒店物業、土地及樓房已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。其他資產包括遊艇、傢俬及設備、物業裝修及汽車。

## 綜合財務報表附註

## 18 投資物業

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	總額 港幣千元
二零一五年一月一日	1,166,000	6,961,845	8,127,845
匯兌率調整	—	(411,492)	(411,492)
公平值變動	(18,000)	131,528	113,528
二零一五年十二月三十一日	1,148,000	6,681,881	7,829,881
來自發展物業	436,164	—	436,164
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	345,936	—	345,936
匯兌率調整	—	(428,546)	(428,546)
公平值變動	(11,300)	118,940	107,640
<b>二零一六年十二月三十一日</b>	<b>1,918,800</b>	<b>6,372,275</b>	<b>8,291,075</b>

- (a) 投資物業於二零一六年十二月三十一日由獨立專業測計師DTZ Cushman & Wakefield Limited, Savills Valuation and Professional Services Limited, CBRE Limited及 Knight Frank Petty Limited採用公開市值基準重估。
- (b) 賬面值港幣4,148,686,000元(二零一五年：港幣4,387,778,000元)的投資物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

**(c) 集團估值過程**

本集團之投資物業於二零一六年十二月三十一日由持有相關專業資格及擁有估值投資物業之位置及地區之相關經驗的獨立專業測計師進行估值。所有投資物業之現有用途等同於最高及最好之用途。

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

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

## 18 投資物業(續)

### (d) 估值技術

#### 用未可見的重大數據之公平值計量

於香港已落成之住宅物業之公平值是以銷售比較法釐定。作出比較的相鄰物業銷售價格會調整其關鍵屬性之差異(例如物業大小)。此估值方法中最主要的數據為每平方尺的價格。

已落成之住宅及商業物業之公平值一般以收益資本化釐定。此估值方法是基於淨收入及潛在可回復之收入，採用以銷售交易之分析及測計師對現時投資者之要求或期望所詮釋而引申的適當資本化率。估值所採用之現時市場租金乃參照相關物業或其他同儕物業之近期租賃。

於本年內，估值技術並無任何改變。

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

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

	住宅物業	商業物業	
	中國內地	香港	中國內地
<b>二零一六年</b>			
租值(每月/平方米/港元)	<b>310至343</b>	<b>264至1,615</b>	<b>61至671</b>
資本化率(%)	<b>3.50</b>	<b>3.25至6.00</b>	<b>5.65至9.00</b>
<b>二零一五年</b>			
租值(每月/平方米/港元)	327至360	614至1,830	61至716
資本化率(%)	3.50	3.25至4.00	5.65至9.00

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

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

## 綜合財務報表附註

## 19 租賃土地及土地使用權

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年初	15,904	17,555
匯兌率調整	(1,474)	(1,522)
本年度攤銷	(121)	(129)
年終	14,309	15,904

賬面值港幣14,309,000元(二零一五年：港幣15,904,000元)的租賃土地及土地使用權已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

## 20 合營企業

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔淨資產	848,903	746,126
應收合營企業之款項	127,649	91,404
	976,552	837,530

本集團應佔(非上市)合營企業之總資產、負債及業績如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資產	1,151,565	1,020,306
負債	(302,662)	(274,180)
淨資產	848,903	746,126
營業額	371,462	309,321
除稅後溢利	102,807	76,286
其他全面收益	221	212
總全面收益	103,028	76,498
來自一合營企業之股息	80	1,722,525

## 20 合營企業(續)

列作非流動資產中之應收合營企業之款項為無抵押、免息及無需於十二個月內償還。列作流動資產／負債中之應收／應付合營企業之款項為無抵押、免息及有通知還款條款。本集團沒有重大之單一合營企業。

本集團合營企業之資料，詳見附註42(b)。於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，概無任何涉及本集團於合營企業所持權益之承擔及或有負債。

所有合營企業為私人公司，其股份並無市場報價。

## 21 聯營公司

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔淨資產	1,220,865	460,802
應收聯營公司之款項	57,626	49,416
	<b>1,278,491</b>	510,218

本集團應佔(非上市)聯營公司之總資產、負債及業績如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資產	1,597,721	2,556,388
負債	(376,856)	(2,095,586)
淨資產	1,220,865	460,802
營業額	2,578,373	1,406,520
除稅後溢利及總全面收益	790,363	115,166
來自一聯營公司之股息	30,300	300

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

本集團聯營公司之資料，詳見附註42(c)。於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，概無任何涉及本集團於聯營公司所持權益之承擔及或有負債。

所有聯營公司為私人公司，其股份並無市場報價。

## 綜合財務報表附註

## 22 非流動投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
上市投資證券，公平值	5,491,961	3,972,735

上市投資證券為本集團佔銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」）之3.8%（二零一五年：3.8%）權益。銀河娛樂在香港註冊及上市，主要從事娛樂、酒店、銷售、製造及分銷建築材料等業務。

## 23 其他非流動資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
維修按金	79,459	67,842
按揭借款，扣除撥備	51,412	1,096
其他應收款項	45,648	16,675
	176,519	85,613

按揭借款是借予購買本集團物業之買方及以相關物業作第二按揭之擔保。按揭借款之現期部份金額為港幣2,940,000元（二零一五年：港幣90,000元），已包括於其他應收賬款內。本年內，本集團沒有就按揭借款作出減值虧損（二零一五年：無）。

## 24 發展物業

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零一六年 港幣千元	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零一五年 港幣千元
租賃土地及土地 使用權	1,990,249	12,332,696	14,322,945	1,982,849	14,638,487	16,621,336
發展成本	2,622,432	6,731,950	9,354,382	3,354,544	6,419,900	9,774,444
	4,612,681	19,064,646	23,677,327	5,337,393	21,058,387	26,395,780

賬面值港幣7,703,287,000元（二零一五年：港幣7,209,780,000元）的發展物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

於二零一六年十二月三十一日，興建中之發展物業為港幣11,341,101,000元（二零一五年：港幣16,847,823,000元）將不會於十二個月內落成。

## 25 應收賬款及預付款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除撥備	623,531	1,222,875
其他應收賬款，扣除撥備	186,942	196,413
應收非控制性權益之款項	—	8,833
預付款及其他按金	175,383	102,582
預付銷售稅項	203,533	55,816
	<b>1,189,389</b>	1,586,519

應收賬款及預付款所持有之貨幣單位如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港元	124,298	84,425
人民幣	1,064,304	1,501,299
新加坡元	787	795
	<b>1,189,389</b>	1,586,519

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

本集團之應收貿易賬款扣除呆壞賬撥備後依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一個月內	487,811	897,921
二至三個月	84,045	259,417
四至六個月	39,980	63,496
六個月以上	11,695	2,041
	<b>623,531</b>	1,222,875

本集團應收貿易賬款中賬面值港幣332,848,000元(二零一五年：港幣884,672,000元)之款項尚未到期並全數獲得履行，而餘下之港幣290,683,000元(二零一五年：港幣338,203,000元)之款項在信貸期過後仍未獲支付但並無減值撥備。這些都是關於一定數目並無重大財務困難的獨立客戶，及根據以往經驗，其逾期款項均能收回。這些應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
三個月內	239,008	272,666
三個月以上	51,675	65,537
	<b>290,683</b>	338,203

## 綜合財務報表附註

### 25 應收賬款及預付款(續)

本年內，本集團沒有應收貿易及其他應收賬款作出減值撥備(二零一五年：無)。於二零一六年十二月三十一日，沒有應收貿易及其他應收賬款減值(二零一五年：無)。

於二零一六年十二月三十一日，其他應收款包括金額為港幣98,804,000元(二零一五年：港幣105,491,000元)之應收借貸，此應收借貸為無抵押、免息、以人民幣為貨幣單位及還款期於結算日起少於一年。此應收借貸已全數獲得履行。本集團沒持有任何抵押品作擔保。

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

### 26 土地及投標預付款

金額包括用作物業發展的土地預付款為港幣505,000,000元(二零一五年：無)及投標預付款為港幣680,500,000元(二零一五年：港幣25,000,000元)。

### 27 按公平值透過損益列賬的財務資產

此金額為在中國內地以人民幣計值的非上市匯集基金。

### 28 現金及銀行存款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
超過三個月到期之短期銀行存款	72,666	35,808
結構性銀行存款	558,972	—
	<b>631,638</b>	35,808
銀行及庫存現金	4,118,234	3,445,519
短期及其他銀行存款	2,498,321	855,715
現金及現金等價物	<b>6,616,555</b>	4,301,234
現金及銀行存款	<b>7,248,193</b>	4,337,042

現金及銀行存款中包括港幣1,548,655,000元(二零一五年：港幣994,744,000元)已被抵押或在若干情況下須用於指定用途。

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

## 28 現金及銀行存款(續)

短期及其他銀行存款之有效年息率為1.43%(二零一五年:0.6%)，此存款之平均日數為46日(二零一五年:52日)。

現金及銀行存款所持有之貨幣單位如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港元	2,105,196	1,166,441
人民幣	4,838,460	2,855,104
其他	304,537	315,497
	<b>7,248,193</b>	4,337,042

現金及銀行存款之信貸質素乃參考穆迪之信用評級如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
信用評級：		
Aa	1,295,351	1,403,843
A	3,986,560	1,602,954
Baa	103,569	144,384
其他	1,862,713	1,185,861
	<b>7,248,193</b>	4,337,042

## 29 股本

	二零一六年		二零一五年	
	每股面值港幣一角之股份 股份數目	港幣千元	每股面值港幣一角之股份 股份數目	港幣千元
法定：				
年初及年末	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及繳足：				
年初	2,839,597,270	283,959	2,787,154,270	278,715
行使認股權	300,000	30	—	—
發行代息股份	116,851,333	11,685	52,443,000	5,244
年末	<b>2,956,748,603</b>	<b>295,674</b>	2,839,597,270	283,959

本年內，因行使認股權而發行300,000股股份，其中港幣30,000元及港幣813,000元已分別入賬為股本及股份溢價，而港幣207,000元則從認股權儲備中扣除。於二零一五年，並無行使任何認股權。

## 綜合財務報表附註

## 30 認股權計劃

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

本年度認股權之變動及其相關之每股加權平均行使價如下：

	二零一六年		二零一五年	
	平均行使價 港幣	認股權數目	平均行使價 港幣	認股權數目
年初	4.0567	46,276,000	4.0707	47,650,000
授予	2.7960	16,978,000	不適用	—
已行使	2.1200	(300,000)	不適用	—
已失效	3.7333	(1,944,000)	4.5399	(1,374,000)
年終	3.7257	61,010,000	4.0567	46,276,000
年終可行使	4.0586	44,926,000	4.0567	46,276,000

本年內，在行使時有關之加權平均股價為每股港幣3.513元。

於二零一六年十二月三十一日尚未行使的認股權，其行使價分別由每股港幣2.12元至港幣4.636元（二零一五年：港幣2.12元至港幣4.636元），而加權平均餘下合約年期為3年（二零一五年：3.3年）。

### 30 認股權計劃(續)

年終，尚未行使之認股權的行使期限及每股行使價如下：

行使期限	行使價 港幣	認股權數目	
		二零一六年	二零一五年
<b>董事</b>			
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	4.636	<b>2,985,000</b>	2,985,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	3.882	<b>1,300,000</b>	1,300,000
二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日	2.120	<b>8,874,000</b>	9,074,000
二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	4.610	<b>9,990,000</b>	9,990,000
二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	4.500	<b>10,200,000</b>	10,200,000
二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日	2.796	<b>10,500,000</b>	—
<b>僱員及其他</b>			
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	4.636	<b>2,174,000</b>	2,174,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	3.882	<b>55,000</b>	55,000
二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日	2.120	<b>60,000</b>	160,000
二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	4.610	<b>4,258,000</b>	4,558,000
二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	4.500	<b>5,030,000</b>	5,780,000
二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日	2.796	<b>5,584,000</b>	—
		<b>61,010,000</b>	46,276,000

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

## 綜合財務報表附註

## 31 儲備

	股份溢價	認股權儲備	盈餘貢獻	股本		重估儲備	投資儲備	匯兌儲備	保留盈利	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	贖回儲備	資本儲備	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一六年一月一日	1,730,929	53,704	99,089	13	859	702	3,800,502	118,270	15,737,146	21,541,214
<b>全面收益</b>										
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	3,181,996	3,181,996
<b>其他全面收益</b>										
來自換算之匯兌差額	—	—	—	—	—	(44)	—	(1,023,209)	—	(1,023,253)
合營企業產生之匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	221	—	221
因附屬公司權益減少而在損益內確認之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	(61,541)	—	(61,541)
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	1,519,226	—	—	1,519,226
<b>與權益持有者之交易</b>										
認股權之公平值	—	7,721	—	—	—	—	—	—	—	7,721
已行使之認股權	813	(207)	—	—	—	—	—	—	—	606
已失效之認股權	—	(1,255)	—	—	—	—	—	—	1,255	—
發行代息股份	(11,685)	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,685)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	396,670	396,670
二零一五年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(340,776)	(340,776)
二零一六年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(146,376)	(146,376)
二零一六年十二月三十一日	1,720,057	59,963	99,089	13	859	658	5,319,728	(966,259)	18,829,915	25,064,023
<b>保留於：</b>										
本公司及附屬公司	1,720,057	59,963	99,089	13	859	658	5,319,728	(967,475)	16,801,088	23,033,980
合營企業	—	—	—	—	—	—	—	1,216	807,964	809,180
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	1,220,863	1,220,863
	1,720,057	59,963	99,089	13	859	658	5,319,728	(966,259)	18,829,915	25,064,023
二零一五年一月一日	1,736,173	41,431	99,089	13	859	745	6,928,320	1,447,773	14,612,064	24,866,467
<b>全面收益</b>										
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,366,754	1,366,754
<b>其他全面收益</b>										
來自換算之匯兌差額	—	—	—	—	—	(43)	—	(1,136,208)	—	(1,136,251)
合營企業產生之匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	212	—	212
因附屬公司權益減少而在損益內確認之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	(193,507)	—	(193,507)
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	(3,127,818)	—	—	(3,127,818)
<b>與權益持有者之交易</b>										
認股權之公平值	—	13,543	—	—	—	—	—	—	—	13,543
已失效之認股權	—	(1,270)	—	—	—	—	—	—	1,270	—
發行代息股份	(5,244)	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,244)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	175,954	175,954
二零一四年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(278,715)	(278,715)
二零一五年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(140,181)	(140,181)
二零一五年十二月三十一日	1,730,929	53,704	99,089	13	859	702	3,800,502	118,270	15,737,146	21,541,214
<b>保留於：</b>										
本公司及附屬公司	1,730,929	53,704	99,089	13	859	702	3,800,502	117,273	14,571,109	20,374,180
合營企業	—	—	—	—	—	—	—	997	705,237	706,234
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	460,800	460,800
	1,730,929	53,704	99,089	13	859	702	3,800,502	118,270	15,737,146	21,541,214

## 32 借貸

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
長期銀行借款		
有抵押	2,217,148	3,809,008
沒有抵押	5,783,912	6,069,009
短期銀行借款	8,001,060	9,878,017
有抵押	300,000	—
列為流動負債之現期部份	8,301,060 (1,366,069)	9,878,017 (459,791)
	<b>6,934,991</b>	9,418,226

長期銀行借款的到期日如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	1,366,069	459,791
第二年	357,059	1,703,833
第三年至第五年	6,577,932	7,714,393
	<b>8,301,060</b>	9,878,017

根據現行市場利率計算，長期與短期銀行借款的賬面值與其公平值相近。有效息率約為2.0%（二零一五年：2.3%），並為公平值等級制度之級別二之內。

借貸所持有之貨幣單位如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港元	7,805,757	8,948,708
人民幣	495,303	929,309
	<b>8,301,060</b>	9,878,017

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

## 綜合財務報表附註

## 33 擔保票據

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
擔保票據	2,711,562	2,706,597
列為流動負債之現期部份	(1,713,719)	—
	<b>997,843</b>	2,706,597

本公司全資附屬公司K. Wah International Financial Services Limited (「KWIFS」) 於二零一二年按面值100%發行本金總額200,000,000美元之五年期息票年利率5.375%之擔保票據並由本公司提供擔保。該票據已在香港聯合交易所有限公司上市。該票據於二零一六年十二月三十一日之公平值為港幣1,489,000,000元(二零一五年：港幣1,473,000,000元)。

KWIFS於二零一二年，通過私募方式募集，按面值100%發行港幣150,000,000元之擔保票據。該票據之息票年利率按三個月香港銀行同業拆息加2.75%計算並由本公司提供擔保，為期5年。其賬面值與其公平值相近。

KWIFS於二零一四年，通過私募方式募集，按面值100%發行港幣1,000,000,000元之擔保票據。該票據之息票年利率按4.25%至4.73%計算並由本公司擔保，為期7年。該票據於二零一六年十二月三十一日之公平值為港幣1,013,000,000元(二零一五年：港幣1,015,000,000元)。

擔保票據之公平值是公平值等級制度之級別二之內。

## 34 衍生金融工具

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資產：		
非流動 — 利率互換合同	—	846
流動 — 利率互換合同	<b>938</b>	—
負債：		
非流動		
— 遠期外匯合約	—	8,629
— 利率互換合同	<b>986</b>	8,673
	<b>986</b>	17,302
流動 — 遠期外匯合約	<b>5,004</b>	—

### 34 衍生金融工具(續)

於二零一六年十二月三十一日仍未結算的遠期外匯合約之設定本金金額為200,000,000美元(二零一五年：200,000,000美元)。

於二零一六年十二月三十一日仍未結算的利率互換合同之設定本金金額為港幣950,000,000元(二零一五年：港幣950,000,000元)。

### 35 遞延稅項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
遞延稅項資產	79,431	100,048
遞延稅項負債	(1,574,946)	(1,645,558)
	<b>(1,495,515)</b>	(1,545,510)

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

	加速折舊 免稅額 港幣千元	公平值收益 港幣千元	附屬公司之 未分配利潤 港幣千元	其他暫時差異 港幣千元	總額 港幣千元
二零一五年一月一日	(166,796)	(1,102,529)	(301,875)	(18,387)	(1,589,587)
匯兌率調整 (扣除)／入帳至損益表	10,402 (16,938)	63,645 (28,690)	14,457 15,975	(3,866) (10,908)	84,638 (40,561)
二零一五年十二月三十一日	(173,332)	(1,067,574)	(271,443)	(33,161)	(1,545,510)
匯兌率調整 (扣除)／入帳至損益表	11,653 (15,913)	67,051 (72,453)	11,488 55,728	(3,058) (4,501)	87,134 (37,139)
<b>二零一六年十二月三十一日</b>	<b>(177,592)</b>	<b>(1,072,976)</b>	<b>(204,227)</b>	<b>(40,720)</b>	<b>(1,495,515)</b>

除稅項虧損外，所有遞延稅項資產及負債預期於十二個月後收回或償付。

未用稅損為港幣575,112,000元(二零一五年：港幣683,054,000元)產生之遞延稅項資產港幣106,833,000元(二零一五年：港幣125,466,000元)並無在財務報表中確認。未用稅損為港幣434,644,000元(二零一五年：港幣532,915,000元)並無到期日，而其餘將於二零二一年或以前(二零一五年：二零二零年或以前)之多個不同日期到期。

附屬公司投資之暫時差異所產生之遞延稅項負債為港幣3,285,000元(二零一五年：港幣8,577,000元)並無在財務報表中確認，因本集團認為可以控制暫時差異撥回之時間以及暫時差異有可能在可見未來不會撥回。

## 綜合財務報表附註

## 36 應付賬款及應計費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付貿易賬款	1,236,333	972,932
其他應付賬款	61,298	48,493
應付非控制性權益之款項	5,157	5,506
應計營運費用	247,069	274,610
已收租金及其他按金	148,958	131,121
	<b>1,698,815</b>	1,432,662

應付非控制性權益之款項為無抵押，免息及無固定還款期。

應付賬款及應計費用所持有之貨幣單位如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港元	327,384	136,668
人民幣	1,370,884	1,295,401
新加坡元	547	593
	<b>1,698,815</b>	1,432,662

按現行市場利率計算，應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相近。

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一個月內	1,230,376	821,538
二至三個月	3,125	133,348
四至六個月	401	366
六個月以上	2,431	17,680
	<b>1,236,333</b>	972,932

## 37 綜合現金流量表附註

## 除稅前溢利與來自經營業務之現金對賬表

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利	5,071,846	2,815,345
合營企業之應佔溢利	(102,807)	(76,286)
聯營公司之應佔溢利	(790,363)	(115,166)
財務費用	22,308	61,930
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	(345,936)	—
投資物業之公平值變動	(107,640)	(113,528)
物業、機器及設備之折舊	36,427	42,808
租賃土地及土地使用權之攤銷	121	129
利息收入	(65,335)	(79,729)
出售物業、機器及設備之虧損	42	491
授出認股權之公平值	7,721	13,543
股息收入	(53,620)	(68,243)
結算衍生金融工具收益淨額	(12,403)	—
衍生金融工具之公平值淨(收益)/虧損	(11,404)	16,189
按公平值透過損益列賬的財務資產收益淨額	(2,948)	—
因附屬公司權益減少而在損益內確認之匯兌儲備	(61,541)	(198,606)
營運資產變動前之經營溢利	3,584,468	2,298,877
發展物業之減少/(增加)	1,824,900	(3,686,162)
土地及投標預付款之增加	(1,160,500)	—
應收賬款及預付款之減少/(增加)	308,571	(580,685)
應收非控制性權益之款項之減少	8,636	—
存貨之減少	625	110
其他非流動資產之增加	(98,659)	(47,215)
預售按金之增加	638,516	5,198,777
應付賬款及應計費用之增加	354,666	103,899
來自經營業務之現金	5,461,223	3,287,601

## 綜合財務報表附註

## 38 承擔

## (a) 已簽約但未撥備

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
在以下方面之承擔：		
— 物業投資	—	—
— 物業發展	10,239,745	3,491,783
— 合營企業	5,618	6,211
	<b>10,245,363</b>	<b>3,497,994</b>

## (b) 經營租約承擔

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而須於下列期間支付之最低租金費用如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
第一年內	13,900	15,044
第二至第五年內	3,208	4,343
	<b>17,108</b>	<b>19,387</b>

## (c) 經營租約收入

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而將於下列期間收取之最低租金收入如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
第一年內	373,587	358,024
第二至第五年內	553,998	471,127
五年後	116,203	48,821
	<b>1,043,788</b>	<b>877,972</b>

## 39 擔保

於二零一六年十二月三十一日，本集團已向銀行及財務機構之貸款額出具以下擔保：

	二零一六年		二零一五年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
合營企業	117,000	117,000	117,000	117,000
物業買家	1,473,448	1,473,448	563,965	563,965
	<b>1,590,448</b>	<b>1,590,448</b>	<b>680,965</b>	<b>680,965</b>

### 39 擔保(續)

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

除上述以外，本公司就一集團佔有權益之公司與香港政府之履行合約承擔，向香港政府出具擔保。

### 40 有關連人士交易

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

- (a) 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
袍金	780	780
薪金及其他酬金	29,153	28,032
酌情花紅	3,504	3,354
退休成本 — 界定供款計劃	2,973	2,863
認股權	4,656	7,966
	<b>41,066</b>	42,995

- (b) 根據與一集團佔有權益之公司租務協議條款所收取租金收入為港幣1,410,000元(二零一五年：港幣1,380,000元)。
- (c) 根據與一集團之關連公司租賃框架協議條款所支付租金費用為港幣15,850,000元(二零一五年：港幣14,988,000元)。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本公司就一集團佔有權益之公司在 大上托安達臣道石礦場之採礦及礦場復修合約，向香港政府出具擔保。
- (e) 於二零一六年一月十五日，本公司之附屬公司與呂志和博士(本公司之主席兼董事總經理，並為本公司之主要股東)簽訂了四個住宅單位之四份買賣合同，總售價約為港幣13,883,000元。此等交易是按現行市場價格定價，並已於二零一七年一月完成。

## 綜合財務報表附註

## 41 公司資產負債表及儲備之變動

## 公司資產負債表

二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
附屬公司	259,561	259,561
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	3,288,691	3,466,546
現金及銀行存款	101,524	889
	<b>3,390,215</b>	3,467,435
<b>總資產</b>	<b>3,649,776</b>	3,726,996
<b>權益</b>		
股本	295,674	283,959
儲備(附註a)	3,351,072	3,439,923
股東權益	<b>3,646,746</b>	3,723,882
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	3,030	3,114
<b>總權益及負債</b>	<b>3,649,776</b>	3,726,996
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,387,185</b>	3,464,321
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,646,746</b>	3,723,882

呂志和  
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜  
執行董事

## 41 公司資產負債表及儲備之變動(續)

## (a) 公司儲備之變動

	股份溢價 港幣千元	認股權儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一六年一月一日</b>	<b>1,730,929</b>	<b>53,704</b>	<b>213,560</b>	<b>13</b>	<b>1,441,717</b>	<b>3,439,923</b>
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	—	—	4,989	4,989
<b>與權益持有者之交易</b>						
認股權之公平值	—	7,721	—	—	—	7,721
已行使之認股權	813	(207)	—	—	—	606
已失效之認股權	—	(1,255)	—	—	1,255	—
發行代息股份	(11,685)	—	—	—	—	(11,685)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	396,670	396,670
二零一五年末期股息	—	—	—	—	(340,776)	(340,776)
二零一六年中期股息	—	—	—	—	(146,376)	(146,376)
<b>二零一六年十二月三十一日</b>	<b>1,720,057</b>	<b>59,963</b>	<b>213,560</b>	<b>13</b>	<b>1,357,479</b>	<b>3,351,072</b>
<b>二零一五年一月一日</b>	<b>1,736,173</b>	<b>41,431</b>	<b>213,560</b>	<b>13</b>	<b>1,487,944</b>	<b>3,479,121</b>
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	—	—	195,445	195,445
<b>與權益持有者之交易</b>						
認股權之公平值	—	13,543	—	—	—	13,543
已失效之認股權	—	(1,270)	—	—	1,270	—
發行代息股份	(5,244)	—	—	—	—	(5,244)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	175,954	175,954
二零一四年末期股息	—	—	—	—	(278,715)	(278,715)
二零一五年中期股息	—	—	—	—	(140,181)	(140,181)
<b>二零一五年十二月三十一日</b>	<b>1,730,929</b>	<b>53,704</b>	<b>213,560</b>	<b>13</b>	<b>1,441,717</b>	<b>3,439,923</b>

## 綜合財務報表附註

## 42 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

## (a) 附屬公司

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
<b>本公司直接持有</b>					
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
Sutimar Enterprises Limited	香港	100	美元1	100	投資控股
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在香港註冊成立</b>					
世紀基業有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
志惠有限公司	香港	1,000	不適用	72	投資控股
華繼有限公司	新加坡	1,000	不適用	100	物業投資
彩虹日國際有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
龍星太平洋有限公司	香港	1	不適用	60	提供財政服務
威享國際有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
瑋徽有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
集譽有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
天崎有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
承輝有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展及投資
金箭有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
金達動力有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
雄合有限公司	香港	2	不適用	100	物業發展
盈莉有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
K. Wah Financial Services Limited	香港	2	不適用	100	提供財政服務
嘉華企業管理有限公司	香港	100	不適用	100	提供管理服務
嘉華項目管理服務有限公司	香港	2	不適用	100	提供管理服務
嘉華房產投資有限公司	香港	1,000	不適用	100	投資控股
嘉華石業(集團)有限公司	香港	439,463,724	不適用	100	投資控股
明帝有限公司	香港	2	不適用	100	物業發展
兆途投資有限公司	香港	2	不適用	100	物業發展
萬豐環球發展有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
麥世東方控股有限公司	香港	1,000	不適用	100	投資控股
銘泰有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
新財有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
新晉亞洲有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展及投資
東國有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
華控有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
寶力有限公司	香港	2	不適用	100	提供財政服務
同沛有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
聯躍有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
宏徽投資有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
天寶遠東有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
聯廣有限公司	香港	2	不適用	100	物業投資
同佳香港有限公司	香港	1	不適用	60	物業發展
宏途有限公司	香港	9,901,000	不適用	99.99	投資控股
澤原有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
威晟有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
永威環球發展有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
華泰中國有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股

## 42 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

### (a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
<b>本公司間接持有(續)</b>					
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
			美元		
All Smart Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Amazing Enterprises Limited	香港	10	1	100	投資控股
Bestfull Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Choice Treasure Limited	香港	10	1	60	投資控股
Cyber Point Assets Limited	香港	10	1	100	投資控股
Gold City Holdings Limited	香港	10	1	100	投資控股
Greatest Smart Limited	香港	10	1	100	投資控股
Grow Ever Limited	香港	1	1	100	投資控股
K. Wah International Financial Services Limited	香港	10	1	100	提供財政服務
League Trend Limited	香港	1	1	100	投資控股
Lehorne Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Million Link Group Limited	香港	1	1	100	投資控股
Proper Land Limited	香港	1	1	100	投資控股
Ragon Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Select Vantage Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Top Ridge Management Limited	新加坡	10	1	100	物業投資
Treasure Easy Limited	香港	10	1	100	投資控股
<b>在中國內地註冊成立</b>					
			註冊資本		
<b>外商獨資企業</b>					
廣州市嘉華花都置業有限公司	廣州		港元488,000,000	100	物業發展
廣州嘉揚房地產開發有限公司	廣州		港元300,000,000	100	物業發展
江門市嘉豐房地產開發有限公司	江門		港元36,000,000	100	物業發展
嘉華(中國)投資有限公司	上海		美元118,000,000	100	投資控股
上海嘉敏房地產開發經營有限公司	上海		美元110,230,000	100	物業發展
上海嘉澤房地產開發經營有限公司	上海		人民幣800,000,000	100	物業發展
上海嘉爵房地產開發經營有限公司	上海		人民幣600,000,000	100	物業發展
上海嘉悅房地產開發經營有限公司	上海		人民幣700,000,000	100	物業發展
上海嘉兆房地產開發經營有限公司	上海		美元119,500,000	100	物業發展
上海嘉申房地產開發經營有限公司	上海		美元126,000,000	100	物業發展及投資
上海嘉港城房地產開發經營有限公司	上海		美元13,000,000	100	物業發展
南京嘉耀房地產開發有限公司	南京		人民幣1,800,000,000	100	物業發展
天津嘉潤華置業發展有限公司	天津		美元29,880,000	100	物業發展
天津嘉潤和置業發展有限公司	天津		美元29,980,000	100	物業發展
東莞廣裕房地產開發有限公司	東莞		港元911,000,000	100	物業發展
<b>合作合營企業</b>					
廣州匯城房地產開發有限公司	廣州		港元600,000,000	99	物業發展
<b>合資經營企業</b>					
上海嘉匯達房地產開發經營有限公司	上海		美元20,000,000	69.6	物業投資
上海凱通文安建設開發有限公司	上海		人民幣234,000,000	53.61	物業發展

## 綜合財務報表附註

## 42 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

## (b) 合營企業

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在香港註冊成立</b>					
海雲軒物業管理有限公司	香港	2	不適用	50	物業管理
弘雄有限公司	香港	2	不適用	50	物業發展
天霸國際有限公司	香港	1	不適用	35	物業發展
榮享有限公司	香港	1	不適用	25	物業發展
穎實有限公司	香港	2	不適用	50	物業發展
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
			美元		
富昇國際有限公司	香港	1,000	1	25	投資控股
Homeast Limited	香港	1,000	1	35	投資控股

## (c) 聯營公司(註)

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在香港註冊成立</b>					
俊宇發展有限公司	香港	1	不適用	40	物業發展及投資
興雋有限公司	香港	1	不適用	15	物業發展及投資
唯邦有限公司	香港	1	不適用	15	物業發展
聯基(香港)有限公司	香港	1	不適用	15	物業發展及投資
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
			美元		
嘉榮投資有限公司	香港	1,000	1	15	投資控股
Great Virtue Developments Limited	香港	10	1	40	投資控股
Nimble Limited	香港	100	1	15	投資控股
Vantage Plus Investments Limited	香港	100	1	15	投資控股

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

# 集團主要物業

二零一六年十二月三十一日

物業類型	樓面面積 平方米 (大約)	集團 權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成日期
<b>投資及其他物業</b>					
<b>香港</b>					
嘉華國際中心 香港北角渣華道191號 二十八樓、二十九樓及三十樓	寫字樓	2,926	100	2106年	已落成 現有
J SENSES 香港灣仔莊士敦道 60, 60A-66號	商業	3,400	100	2054年	已落成 現有
<b>中國內地</b>					
上海嘉華中心 上海市徐匯區 淮海中路1010號	寫字樓	72,000	69.6	2047年	已落成 現有
尚臻 上海市靜安區新閘路1999弄	住宅	29,000	100	2072年	已落成 現有
廣州花都皇冠假日酒店及寫字樓 廣州市花都區 新華鎮迎賓大道	酒店／寫字樓	45,000	100	2039年至 2069年	已落成 現有
<b>發展物業</b>					
<b>香港</b>					
Chantilly <sup>(2)</sup> 香港肇輝臺6號	住宅	5,100 <sup>(1)</sup>	100	2070年	已落成 現有
深灣9號 香港香港仔惠福道9號	住宅	2,900 <sup>(1)</sup>	35	2057年	已落成 現有
溫玥·天賦海灣 新界大埔科進路8號	住宅	3,500 <sup>(1)</sup>	25	2057年	已落成 現有
天賦海灣 新界大埔科進路5號	住宅	6,500 <sup>(1)</sup>	15	2057年	已落成 現有
逸瓏灣一期 新界大埔科進路23號	住宅／商業	2,100 <sup>(1)</sup>	15	2059年	已落成 現有
嘉悅 <sup>(3)</sup> 新界將軍澳至善街9號	住宅／商業	2,800	100	2062年	已落成 現有
帝景灣 新界將軍澳唐賢街23號	住宅／商業	4,600	40	2062年	已落成 現有
朗屏8號 新界元朗擴業街8號	住宅	49,000	60	2063年	施工階段 2017年
嘉匯 九龍沐寧街7號	住宅	51,000	100	2064年	施工階段 2018年
九龍嘉林邊道2號	住宅	2,000	100	2047年	地基工程 2019年
香港半山寶珊道30號	住宅	3,700	50	2090年	籌劃階段 2019年或以後
大埔市地段第226號	住宅	61,600	100	2065年	籌劃階段 2019年或以後
新九龍內地段6566號， 啟德發展區第1K區2號	住宅	53,000	100	2067年	籌劃階段 2019年或以後

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

註2：年內，約2,400平方米之肇輝臺6號單位已轉撥至投資物業。

註3：年內，約2,500平方米之嘉悅商業部份已轉撥至投資物業。

## 集團主要物業

二零一六年十二月三十一日

	物業類型	樓面面積 平方米 (大約)	集團 權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成日期
<b>發展物業(續)</b>						
<b>中國內地</b>						
嘉爵園 廣州市花都區建設北路217號	住宅	18,300	100	2077年	已落成	現有
嘉匯城 廣州市花都區新華鎮	住宅／商業	一期：11,400 二期：12,700 三期：40,000 四期：34,000 其他：567,000	99	2034年至 2068年	一及二期：已落成 三及四期：施工階段 其他：籌劃階段	一及二期：現有 三及四期：2017年 其他：2019年或以後
嘉都匯 廣州市花都區新華鎮迎賓大道	住宅	9,300	100	2039年至 2069年	已落成	現有
花都嘉華廣場 廣州市花都區新華鎮迎賓大道	住宅／商業	86,000	100	2039年至 2069年	施工階段	2018年
嘉御庭 上海市徐匯區建國西路236號	住宅／商業	一期：4,700 二期：35,000 三期：43,000 服務式公寓： 26,000	100	2065年	一期：已落成 其他：施工階段	一期：現有 其他：2017年
嘉天匯 上海市靜安區新閘路1999弄	住宅	9,500	100	2072年	已落成	現有
嘉濤灣 上海市青浦區朱家角B3、B4地塊	住宅／商業	71,000	100	2050年至 2080年	已落成	現有
嘉瀾匯 上海市浦東新區金業路58弄	住宅	29,000	100	2083年	施工階段	2017年
上海市浦東區滌坊新村街道 地段7-7號E18單元	住宅	14,200	100	2084年	籌劃階段	2019年或以後
星際灣第一、二期 東莞石龍鎮西湖區西湖中路111號	住宅／商業	70,200	100	2082年	已落成	現有
星際灣第三期 東莞石龍鎮西湖區莞龍路北側	住宅／商業	34,000	100	2084年	施工階段	2017年
嘉馨山 南京市興賢路19號	住宅／商業	132,000	100	2054年至 2084年	施工階段	2018年
靜安區蘇河灣	寫字樓	20,000	53.61	2056年	籌劃階段	2019年或以後
南京江寧區地段G89號	住宅／商業	49,700	100	2057年至 2087年	籌劃階段	2019年或以後

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

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

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

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

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

29/F, K. Wah Centre, 191 Java Road, North Point, Hong Kong  
香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓  
Tel電話:(852) 2880 0178 Fax傳真:(852) 2880 5610

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

