



爪哇集團  
SEA Group

Stock Code 股份代號: 251

BUILDING  
WITH  
THE  
TIMES

與時創建

2018

ANNUAL REPORT 年報



<b>2</b>	公司資料
<b>3</b>	摘要
<b>6</b>	財務摘要
<b>8</b>	物業組合
<b>10</b>	本集團之物業／項目位置
<b>11</b>	財務日誌
<b>12</b>	董事個人資料
<b>17</b>	主席報告
<b>25</b>	企業管治報告
<b>40</b>	董事會報告
<b>56</b>	獨立核數師報告
<b>61</b>	綜合損益表

# 目錄

<b>63</b>	綜合損益及其他全面收益表
<b>64</b>	綜合財務狀況表
<b>66</b>	綜合權益變動表
<b>67</b>	綜合現金流量表
<b>69</b>	綜合財務報表附註
<b>159</b>	詞彙



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

呂榮梓先生 (主席)  
呂聯樸先生 (總裁)

### 非執行董事

林成泰先生  
呂聯勤先生

### 獨立非執行董事

顏以福先生  
梁學濂先生  
鍾沛林先生

## 審核委員會

梁學濂先生 (主席)  
顏以福先生  
鍾沛林先生

## 提名委員會

呂榮梓先生 (主席)  
顏以福先生  
梁學濂先生

## 薪酬委員會

鍾沛林先生 (主席)  
呂榮梓先生  
呂聯樸先生  
顏以福先生  
梁學濂先生

## 授權代表

呂聯樸先生  
周小燕女士

## 公司秘書

周小燕女士

## 法律顧問

羅夏信律師事務所  
孖士打律師行  
康德明律師事務所

## 獨立核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

## 主要銀行

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

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 主要營業地址

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

## 香港股份登記分處

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

## 上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司  
之主板上市及買賣。

## 股份代號及買賣單位

251/2,000 股

## 網址

www.seagroup.com.hk

# 與時創建逾六十載

## 摘要

截至二零一八年十二月三十一日止年度



- 來自持續經營業務之收益：港幣 778,800,000 元  
(二零一七年：港幣 576,400,000 元)，增長 35%
- 來自持續經營業務之溢利：港幣 121,300,000 元  
(二零一七年：港幣 40,400,000 元)，增長 200%
- 股東應佔溢利：港幣 121,000,000 元  
(二零一七年：港幣 267,300,000 元)
- 於二零一八年十二月三十一日，股東應佔本集團  
資產淨值(「資產淨值」)及每股資產淨值分別為港  
幣 11,405,400,000 元及港幣 17.2 元<sup>#</sup>。

<sup>#</sup> 資產淨值乃按本集團賬面淨值港幣 6,011,600,000 元為基礎並調整酒店物業(於賬目中按成本基準列賬)至由獨立物業估值師釐定之公平市價後計算得出。

# BUILDING WITH THE TIMES



爪哇集團憑藉「與時創建」的企業理念，  
於瞬息萬變的環境中，將繼續成為值得尊敬、  
可以信賴及著名的地產集團之一。



# 財務摘要

## 五年財務摘要

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
收益	<b>778.8</b>	627.6 <sup>附註1</sup>	566.0	732.7	668.5
扣除非控股權益前之年度溢利	<b>121.3</b>	268.0	571.9	1,463.2	703.6
非控股權益	<b>(0.3)</b>	(0.7)	112.4	(27.3)	(19.1)
股東應佔年度溢利	<b>121.0</b>	267.3	684.3	1,435.9	684.5

### 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
資產總額	<b>19,986.1</b>	19,011.1	17,279.9	19,079.7	17,947.5
負債總額	<b>(13,974.5)</b>	(12,867.0)	(4,947.2)	(5,561.3)	(5,322.9)
經調整股東應佔資產淨值 <sup>附註3及4</sup>	<b>11,405.4</b>	9,516.4	14,831.0	13,074.4	12,197.0

### 表現數據

	二零一八年 港幣元	二零一七年 港幣元	二零一六年 港幣元	二零一五年 港幣元	二零一四年 港幣元
按股東應佔溢利計算之 每股基本盈利	<b>0.18</b>	0.39	1.01	2.09	1.00
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延 稅項)之每股基本盈利	<b>0.17</b>	0.37	1.13	0.70	0.15
宣派股息(每股) <sup>附註2</sup>	<b>0.05</b>	3.05	0.11	2.11	0.11
經調整股東應佔每股資產淨值 <sup>附註3及4</sup>	<b>17.23</b>	14.12	21.92	19.29	17.69

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

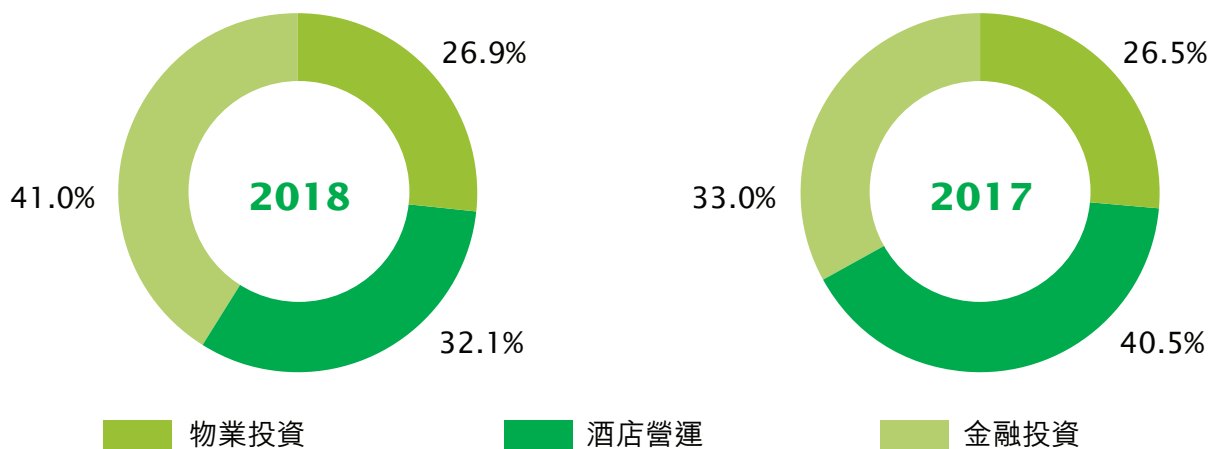
附註2：除了上述已宣派之現金股息，於二零一七年五月十五日透過實物分派方式完成分派特別非現金股息港幣3,883,800,000元。詳情請參閱綜合財務報表附註46。

附註3：於二零一八年、二零一七年及二零一六年十二月三十一日之經調整股東應佔資產淨值及經調整股東應佔每股資產淨值乃根據本集團各自之賬面資產淨值計算，並將酒店物業(於賬目中按成本基準列賬)調整至獨立物業估值師所釐定之公平市值。

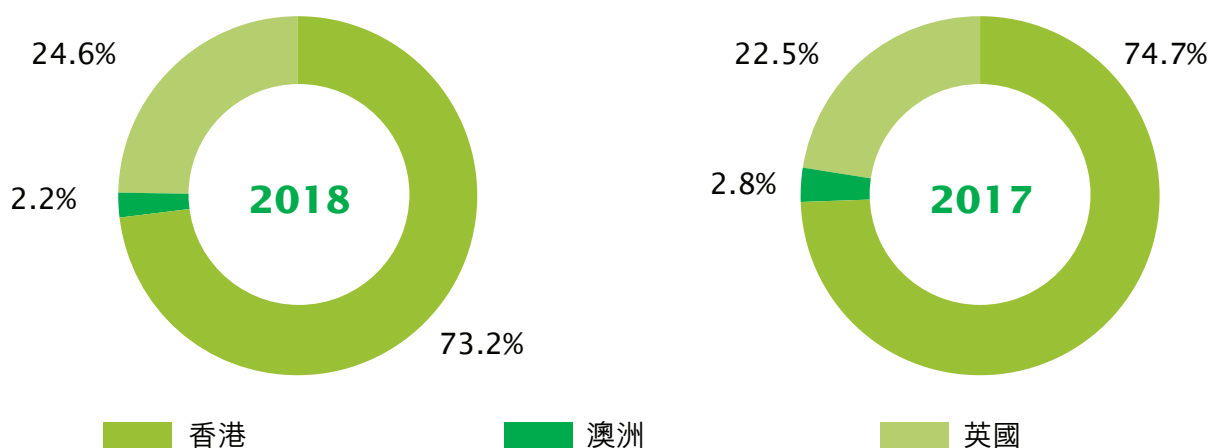
附註4：於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之股東應佔資產淨值及股東應佔每股資產淨值乃根據本集團各自之賬面資產淨值計算，而沒有將酒店物業調整至公平市值。

# 財務摘要

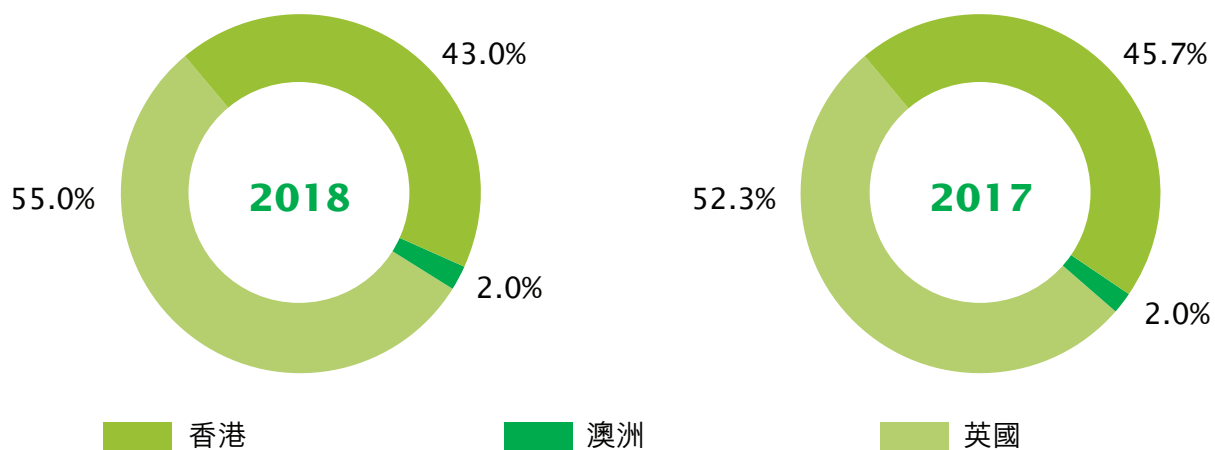
## 對外銷售之來自持續經營業務之分部收益



## 按物業之地理位置呈列來自持續經營業務之對外客戶之收益



## 按地區分部呈列之物業資產





# 物業組合

於二零一八年十二月三十一日

## 投資物業詳情

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



# 物業組合

於二零一八年十二月三十一日

## 發展物業／發展中物業詳情

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

## 酒店大廈詳情

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



# 本集團之物業 / 項目位置

## 香港

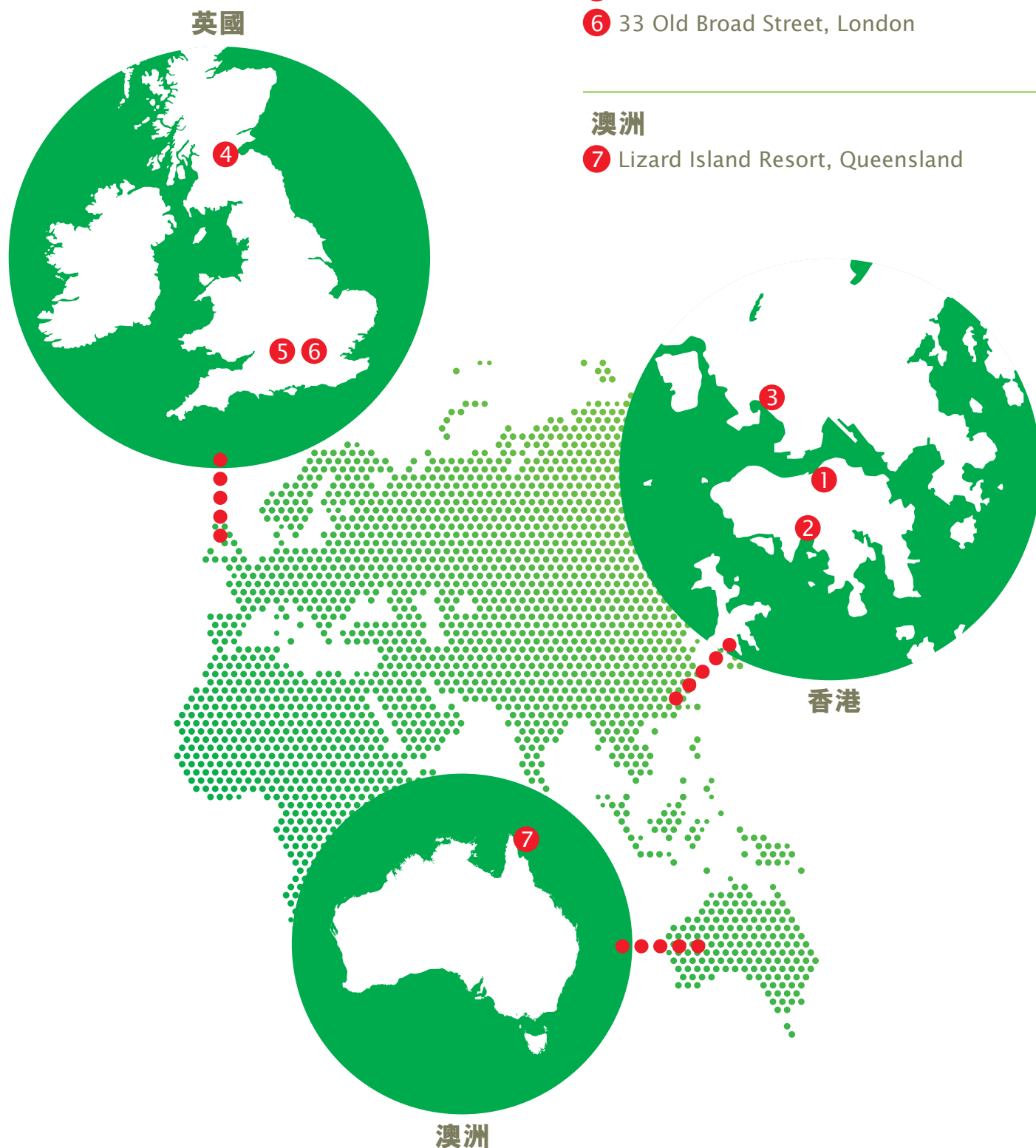
- ① 香港銅鑼灣皇冠假日酒店
- ② 壽臣山道東1號
- ③ 西九龍NKIL 6549臨海住宅發展項目

## 英國

- ④ John Sinclair House, Scotland
- ⑤ 20 Moorgate, London, EC2R 6DA
- ⑥ 33 Old Broad Street, London

## 澳洲

- ⑦ Lizard Island Resort, Queensland



# 財務日誌

## 業績公佈

二零一八年年度全年業績公佈	二零一九年三月二十八日(星期四)
二零一九年年度中期業績公佈	二零一九年八月三十日(星期五)或之前

## 暫停辦理股份過戶登記日期

為確定股東有權出席二零一九年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間	二零一九年五月二十三日(星期四)下午四時三十分
股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續	二零一九年五月二十四日(星期五)至 二零一九年五月三十一日(星期五) (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零一九年五月二十四日(星期五)

為確定股東有權享有建議之末期股息

提交過戶文件之截止時間	二零一九年六月五日(星期三)下午四時三十分
股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續	二零一九年六月六日(星期四)至 二零一九年六月十一日(星期二) (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零一九年六月十一日(星期二)

## 股東週年大會

二零一九年股東週年大會	二零一九年五月三十一日(星期五)
-------------	------------------

## 末期股息

二零一八年末期股息之除淨日	二零一九年六月四日(星期二)
支付二零一八年末期股息 (須待股東於二零一九年股東週年大會上批准)	二零一九年六月二十一日(星期五)

# 董事個人資料



呂聯樸先生

呂榮梓先生

呂先生，現年七十二歲，於一九六九年加入本集團並現為主席兼執行董事。彼亦為提名委員會和執行委員會之主席及薪酬委員會成員。此外，呂先生為本集團多間成員公司之董事及於NLI(本公司之控股股東)、NYH、Port Lucky(港祥)及SEA Fortune(均為本公司之主要股東)擔任董事職務。彼擁有逾五十年於香港及海外地產發展及投資經驗，以及管理貨倉及工廠業務之經驗。

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

**呂榮梓先生**  
主席  
執行董事

呂先生，現年四十二歲，於一九九九年加入本集團並現為總裁兼執行董事。彼亦為執行委員會及薪酬委員會成員。此外，呂先生為本集團內多間公司之董事及於NLI(本公司之控股股東)、NYH、Port Lucky(港祥)及SEA Fortune(均為本公司之主要股東)擔任董事職務。

呂先生為中國人民政治協商會議河南省委員會委員及香港中文大學工商管理碩士課程顧問委員會委員。彼曾擔任香港上市公司商會之副主席。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學學士學位。

呂先生為主席兼執行董事呂榮梓先生之兒子，以及非執行董事呂聯勤先生之胞弟。

**呂聯樸先生**  
總裁  
執行董事

# 董事個人資料



林先生，現年七十二歲，於一九七三年加入本集團，並自二零零六年四月以來出任非執行董事。林先生現為本公司之主要全資附屬公司爪哇企業有限公司之總經理，以及本集團多間成員公司之董事。彼於地產發展及投資事務方面擁有逾四十五年之豐富經驗。

**林成泰先生**  
非執行董事



呂先生，現年四十四歲，自二零一七年五月以來出任非執行董事。呂先生於一九九八年加入本集團，曾於二零零三年十二月至二零一七年五月期間擔任執行董事。彼為本集團多間成員公司之董事及於NYH、Port Lucky (港祥)及SEA Fortune (均為本公司之主要股東)擔任董事職務。呂先生為東立地產有限公司之董事總經理。此外，直至二零一八年八月，彼曾為NLI(本公司之控股股東)之董事。

呂先生持有加拿大英屬哥倫比亞大學文學士學位，現為中國人民政治協商會議四川省委員會第十和十一屆委員及第十二屆常務委員，以及中華全國工商業聯合會第十一及第十二屆執行委員。

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

**呂聯勤先生**  
非執行董事

# 董事個人資料



顏先生，現年六十五歲，自一九九四年十二月以來出任獨立非執行董事。彼為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

顏先生亦為大洋有限公司（一家顏先生為股東之私人公司）之董事總經理，並擁有逾四十年國際貿易及製造業經驗。彼亦持有會計學文憑。

顏先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

**顏以福先生**  
獨立非執行董事



梁先生，*FCPA (Aust.)*，*FCPA (Practising)*，*CPA (Macau)*，現年八十三歲，自一九九九年二月以來出任獨立非執行董事。彼為審核委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會成員。

梁先生為PKF大信梁學濂（香港）會計師事務所之創辦人及高級合夥人。彼為兩間香港上市公司，即達利國際集團有限公司及鳳凰衛視投資（控股）有限公司（前稱鳳凰衛視（控股）有限公司）之獨立非執行董事。梁先生於二零一九年一月辭任閩港控股有限公司之獨立非執行董事（該公司為香港上市公司）。

**梁學濂先生**  
獨立非執行董事



# 董事個人資料



鍾先生，金紫荊星章、英女皇官佐勳章、太平紳士，現年七十八歲，自二零零四年九月以來出任獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席及審核委員會成員。

鍾先生現時為香港執業律師。彼亦為周生生集團國際有限公司之非執行董事及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事（該兩間均為香港上市公司）。此外，鍾先生現時為眾多的地方組織、工商團體、職工會及法人團體的顧問。

**鍾沛林先生**  
獨立非執行董事

# 主席報告



壽臣山道東1號，香港

本人欣然向股東提呈  
本集團之二零一八年度  
綜合財務業績。

## 財務摘要

截至二零一八年十二月三十一日止年度，收益為港幣778,800,000元（二零一七年：港幣576,400,000元）。收益主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資收入。

持續經營業務之溢利為港幣121,300,000元（二零一七年：港幣40,400,000元）。本年度之增加主要來自倫敦33 Old Broad Street（本集團於二零一七年七月購入）之全年租金收入貢獻及金融投資之利息收入增加所致。

本年度股東應佔溢利為港幣121,000,000元（二零一七年：港幣267,300,000元），相等於每股基本盈利18.2港仙（二零一七年：39.3港仙）。本年度公司股東應佔溢利減少，主要由於實物分派（作為二零一七年本集團重組之部份）後兌現匯兌儲備至損益產生之一次性收益約港幣226,900,000元計入去年之已終止業務溢利所致。

所公佈之股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估增值港幣10,900,000元（二零一七年：港幣16,900,000元）。倘不計算有關重估增值之影響，股東應佔本集團之溢利淨額為港幣110,100,000元（二零一七年：港幣250,400,000元），相當於每股16.6港仙（二零一七年：36.9港仙）。

# 主席報告

於二零一八年十二月三十一日，股東應佔本集團之權益為港幣6,011,600,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣6,142,600,000元)。於二零一八年十二月三十一日股東應佔每股資產淨值為港幣9.1元，而於二零一七年十二月三十一日為港幣9.1元。

本集團於年末按地域劃分之物業資產(包括於合營企業權益)如下：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
持續經營業務		
香港	3,317.1	3,923.8
英國	4,243.1	4,495.2
澳洲	157.7	174.6
總計	7,717.9	8,593.6

本集團之酒店物業以賬面值港幣606,200,000元按成本減累計折舊開支入賬，然而根據獨立物業估值師進行之獨立專業市場估值，其於二零一八年十二月三十一日之市值為港幣6,000,000,000元。為提供補充資料之用，倘本集團酒店物業之賬面值獲重列為其於二零一八年十二月三十一日之市值，經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及股東應佔經調整每股資產淨值將分別為港幣13,111,700,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣11,967,400,000元)、港幣11,405,400,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣9,516,400,000元)及港幣17.2元(二零一七年十二月三十一日：港幣14.1元)。

## 股息

董事會決議，於二零一九年股東週年大會向股東建議批准派發截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙(二零一七年：3港仙)予於二零一九年六月十一日(星期二)營業時間結束時名列於股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零一九年六月二十一日(星期五)或之前寄出。

連同已派付之中期股息每股2港仙(二零一七年：2港仙)，本年度股息總額將為每股5港仙。於二零一七年，每股已付股息總額包括現金股息港幣3.05元(包含末期股息3港仙、中期股息2港仙及特別現金股息港幣3元)及透過實物分派之特別非現金股息。

# 主席報告

## 業務回顧

### 物業投資及發展

本集團於二零一七年重組後，本集團繼續重點推進物業發展及物業投資項目。然而，本集團並不承諾將其活動範圍僅限於中國境外或僅限於物業相關之發展及投資。本集團之策略乃由董事會經考慮市場機會、本集團的財務資源及其核心競爭力後作出。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。目前，本集團之核心項目主要包括位於香港之一項住宅項目（壽臣山道東1號）及一個合營住宅發展項目（香港西九龍臨海）、位於英國倫敦之兩項投資物業（20 Moorgate 及 33 Old Broad Street）以及位於澳洲之一項投資物業（Lizard Island）。

### 香港

於二零一七年，本集團（夥拍本港多間知名地產發展商）以港幣17,000,000,000元之價格投得西九龍興華街西對出有港口景色的市內臨海住宅地段。該地塊將被開發成可步行至港鐵的高級住宅項目。該項目正按計劃進行基礎施工，目標於二零二二年完工。

本集團擁有香港壽臣山道東住宅物業作為投資物業。該物業現正處於翻新過程中。

### 英國

本集團於英國擁有三項投資物業，即(i)位於倫敦33 Old Broad Street, EC 2 之一幢辦公大樓；(ii)位於倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA之一幢辦公大樓；及(iii)位於16 Bernard Terrace, Edinburgh, Scotland 之一幢辦公大樓John Sinclair House。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，該等英國投資物業產生之收益為港幣191,600,000元（二零一七年：港幣129,800,000元）。



西九龍NKIL 6549 臨海住宅發展項目，香港

# 主席報告

## 澳洲

截至二零一八年十二月三十一日止年度，澳洲物業投資項目產生之收益為港幣16,800,000元(二零一七年：港幣16,300,000元)。

## 酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並由洲際酒店集團管理。該酒店業績較二零一七年有所改善，乃由於旅遊市場普遍增長及該酒店成功實施成本節約措施所致。該酒店將致力於在充滿挑戰的市況下進一步擴大市場佔有率。



Lizard Island Resort, Queensland

## 財政資源及流動資金



30 Old Broad Street, London

### 營運資金及貸款融資

於二零一八年一月，本集團發行本金額為150,000,000美元並於二零二三年一月十九日到期之擔保票據(「票據」)。於到期日，票據應按其本金額付款。票據將按年利率4.875%計息，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金之總額為港幣7,471,200,000元(二零一七年：港幣5,769,600,000元)、總金融投資(包括按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具及按公平值列賬及計入損益之金融資產)為港幣4,732,000,000元(二零一七年：港幣4,492,800,000元)及未動用融資額為港幣1,707,800,000元(二零一七年：港幣983,800,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣10,979,400,000元(二零一七年：港幣11,067,300,000元)及擔保票據港幣2,726,700,000元(二零一七年：港幣1,553,300,000元)。於扣除銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣1,502,900,000元(二零一七年：港幣2,358,200,000元)，資產與負債比率為11.5%(二零一七年：19.7%)(即按淨債務與經調整之物業資產總值(當中酒店物業經調整至其公平市值港幣6,000,000,000元)之百分比計算)。

# 主席報告



香港銅鑼灣皇冠假日酒店，香港

於二零一八年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸（包括擔保票據）之到期日如下：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	6,217.9	6,319.9
一至兩年	1,619.0	130.4
三至五年	5,913.1	6,215.8
	13,750.0	12,666.1
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	(43.9)	(45.5)
	13,706.1	12,620.6

# 主席報告

## 資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零一八年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣8,216,100,000元(二零一七年：港幣8,138,600,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣5,936,100,000元(二零一七年：港幣6,428,600,000元)及無抵押銀行貸款港幣2,280,000,000元(二零一七年：港幣1,710,000,000元)。已抵押銀行貸款由估值為港幣2,225,200,000元之物業(二零一七年：港幣2,154,200,000元)、上市債務證券港幣3,689,800,000元(二零一七年：港幣3,983,600,000元)及已抵押現金港幣1,598,500,000元(二零一七年：港幣1,517,900,000元)抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一八年十二月三十一日賬面總值為港幣4,400,800,000元(二零一七年：港幣4,669,800,000元)之投資物業及已抵押現金港幣2,700,000元(二零一七年：港幣15,900,000元)作抵押，以取得銀行貸款港幣2,793,300,000元(二零一七年：港幣2,964,800,000元)。

## 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一八年十二月三十一日，本集團所有借貸(擔保票據除外)乃按無追索權基準透過其全資擁有之附屬公司籌集。

## 員工及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數為239名(二零一七年：240名僱員)。截至二零一八年十二月三十一日止年度之僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣153,300,000元(二零一七年：港幣149,100,000元)。



壽臣山道東1號，香港

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

# 主席報告

## 展望

二零一八年全球經濟充滿不確定性。儘管二零一八年上半年全球經濟持續強勁，但自二零一八年中起中美貿易衝突加劇、美國加息及英國脫歐拖累經濟增長放緩。二零一九年一月，國際貨幣基金組織調低二零一九年增長預測至3.5%。貿易緊張局勢仍於不久將來影響全球經濟的關鍵因素。其他發展事件，如美國財政刺激措施效應減弱、英國脫歐之不明朗及中國大陸實際經濟增長降低，都將引發全球經濟放緩。全球經濟可能面臨持續下滑壓力。

儘管二零一八年下半年外部環境欠佳及全球經濟失去增長動力，中國大陸之經濟表現仍然亮眼，整體上二零一八年大幅擴張6.6%。儘管輕微下滑狀況預期仍將持續，但中國大陸之經濟前景保持強勁。中國政府設定的二零一九年經濟增長目標為6%至6.5%，主要得益於中國大陸多年來大幅降低對外部需求的倚賴以及中央政府實施寬鬆的財政及貨幣策略。

儘管香港經濟又經歷一年上漲，錄得二零一八年整體增長3.0%，但由於下半年，尤其是第四季度外部環境嚴峻，增長步伐顯著減慢。第四季度本港經濟增長因全球經濟放緩、中美貿易爭端及美國持續加息等因素嚴重拖累，下滑至1.3%。二零一九年二月，香港政府預測二零一九年香港經濟增長2%至3%。由於亞洲，尤其是中國大陸，預期將成為隨後數年快速發展區域及全球經濟增長的重要引擎，加上一帶一路計劃及粵港澳大灣區發展推升灣區內以及灣區與世界其他城市的經濟連通性，香港將處於優勢地位，把握及利用該等巨大機遇。大體而言，預計二零一九年前景穩定。

二零一八年香港住宅物業經歷的情況相同。歷經長期上漲後，香港住宅物業市場自二零一八年中以來面臨整固，交易量及寓所價格雙雙大跌。第四季度租賃市場亦出現下降訊號。展望二零一九年，負面情緒將被市場供應持續緊張、本地需求強勁及對聯儲局結束縮減資產負債表的展望所抵銷。本集團相信物業市場將呈穩步增長趨勢。

儘管市場對「無條件脫歐」的擔心持續蒙上陰影，但英國經濟依然保持強勁。作為英國最大的城市及國際金融中心，倫敦優質建築物的租金及價格於二零一八年間仍然強勁。展望二零一九年，預期英國的寫字樓投資仍保持平衡，主要由於英國脫歐過渡期內的不明朗及英國的政治動蕩。然而，由於倫敦及核心城市的投資信心保持穩健，因此該影響將會溫和。受長期租約保障支持，本集團於區內的投資回報將會持續。



# 主席報告



20 Moorgate, London EC2R 6DA, England

由於二零一八年廣深港高鐵香港段以及港珠澳大橋開通，二零一八年訪港遊客（作為香港酒店業務的關鍵要素）大幅增加，表現耀眼。二零一八年訪客激增11.4%，創歷史記錄新高，達六千五百一十萬人次。同時，二零一八年訪客消費顯著增長8.3%。有鑒於上文所述，受全球政治不明朗及經濟下滑壓力影響，我們預期本集團酒店業務的增長於二零一九年將會減慢。

二零一九年或會是全球充滿挑戰的一年。全球經濟仍將繼續不穩定。儘管如此，本集團來自物業的租金收入及債務市場的利息收入，加上穩定的酒店收入，將為本集團提供穩定的盈利以奠定堅實基礎來進一步實現增長夙願。本集團將審慎對待全球及香港經濟之發展對本集團可能帶來的影響。正面而言，在動蕩的金融環境下，本集團將繼續積極探索合適的機會來進行土地及物業收購，以優化盈利並提升表現。

呂榮梓  
主席

香港，二零一九年三月二十八日

# 企業管治報告

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

## 企業管治常規

於二零一八年訂定若干非執行董事之委任期限後，本公司已應用並遵守上市規則附錄14所載企業管治守則的原則及所有守則條文。

於上份企業管治報告所披露，除呂聯勤先生獲委任為非執行董事之任期自二零一七年五月起為期三年外，其他四名非執行董事(包括獨立非執行董事)均無特定委任年期，惟須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退及可膺選連任。為加強本公司企業管治常規，自二零一八年十二月起該等非執行董事各自之任期亦訂定為三年，惟每三年一次重選連任。因此，所有非執行董事(包括獨立非執行董事)的委任已有指定任期。

## 董事會

### 組成

於回顧年度及截至本年報發表當日就任於董事會之董事如下：

### 執行董事

呂榮梓先生(主席)

呂聯樸先生(總裁)

### 非執行董事

林成泰先生

呂聯勤先生

### 獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

經更新之董事名單及彼等各自之角色及職能已登載於本公司及香港交易所網站。現任董事之履歷詳情載於第12至16頁之「董事個人資料」一節內。

# 企業管治報告

## 角色及職能

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

- (i) 採納及全面監督推行目標及策略性計劃；
- (ii) 修訂公司組織章程大綱及細則，以及更改股本；
- (iii) 批准派發中期股息及其他分派以及向股東建議批准派發末期股息；
- (iv) 成立董事委員會及向董事委員會授予董事會之權力；
- (v) 委任、重新委任、調任及罷免董事會成員；
- (vi) 批准重要會計政策及常規；
- (vii) 監督企業管治、風險管理及內部監控事宜；及
- (viii) 其他重要事宜。

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

## 企業管治職能

董事會亦負責執行企業管治之職責，包括：

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

# 企業管治報告

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會已檢討本公司之企業管治常規及為配合已於二零一九年一月一日生效的企業管治守則及有關上市規則修訂，已作出下列修訂事項：

- (i) 採納股息政策，當中載列本公司派發股息次數、形式及標準；及
- (ii) 修訂審核委員會之職權範圍 – 就有關前任核數師合夥人成為本公司之審核委員會成員前之禁止期由一年延長至兩年。

守則條文第A.4.1條規定各非執行董事的委任應有指定任期、並須接受重新選舉。為符合該守則規定，董事會於二零一八年批准訂定四名非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期為三年，惟須遵照本公司之公司細則膺選連任。

## 董事會多元化政策

本公司認同及貫徹以董事會多元化來提高其表現質素之效益，並已於二零一三年八月採納董事會多元化政策。

董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司會從多方面衡量甄選候選人，包括但不僅限於文化及教育背景、經驗、專長、知識、服務年期、年齡及性別。本公司之經營模式及具體需求亦會被考慮在內，以釐定董事會之最佳組成。

提名委員會將監察董事會多元化政策之執行，並會對董事會多元化政策不時作出檢討(如適用)及向董事會提出修改意見以供考慮及批准。

## 退任及重選董事

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

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

# 企業管治報告

## 會議

董事會定期舉行會議及給予至少14日通知，並在有合理通知之情況下按重大及重要事宜之需要舉行特別會議。每次董事會及委員會會議舉行前，載有適當資料之相關議程及文件會寄發予董事，諮詢彼等是否有事項需要列入議程內。董事會於每年舉行四次董事會會議，分別批准(其中包括)全年業績及中期業績，省覽本公司之財務及營運表現。所有於董事會會議上處理之事項均有詳細之文件記錄，而有關記錄亦妥為保存。董事會成員適時獲得適當及充分之資料，得以緊貼本集團之最新發展。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，董事會舉行了五次會議，各董事之出席記錄載列於下表：

董事	出席／二零一八年 董事會會議次數
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生(主席)	5/5
呂聯樸先生(總裁)	5/5
<b>非執行董事</b>	
林成泰先生	5/5
呂聯勤先生	5/5
<b>獨立非執行董事</b>	
顏以福先生	5/5
梁學濂先生	5/5
鍾沛林先生	5/5

主席於二零一八年在執行董事不在場下與全體非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。

## 關係

呂榮梓先生(主席兼執行董事)為呂聯樸先生(總裁兼執行董事)及呂聯勤先生(非執行董事)之父親。除此之外，董事會其他成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。

儘管存在上述關係，董事會維持高效率及平衡之架構，並集體負責本公司之業務及事務。此外，主席與總裁之角色已區分及分別由不同董事擔任。彼等之角色及職責已清晰界定並獲董事會批准。於二零一八年期間，超過半數董事會成員為非執行董事(包括獨立非執行董事)，後者之意見對董事會之決定有重大影響力。董事可自由討論於董事會會議上適當提出之事宜，並表達其意見及關注。概無個別人士或小組可主導董事會之決策過程。

# 企業管治報告

## 為董事提供之培訓及保險

董事能適時獲得與本集團有關之法律及合規事宜變動之最新消息。本公司亦鼓勵董事參加相關之專業發展課程，以持續提升及進一步加強相關知識及技能。本公司於二零一八年舉辦由律師事務所主持之內部培訓課程，作為董事持續專業發展之一部份，向彼等提供履行職責時所需有關上市規則及適用監管規定之最新發展。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，已向董事提供有關本公司表現、狀況及展望之每月最新消息，使董事會整體及每名董事得以履行其職責。

董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度參與之培訓概述如下：

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

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

## 非執行董事

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

# 企業管治報告

## 獨立非執行董事

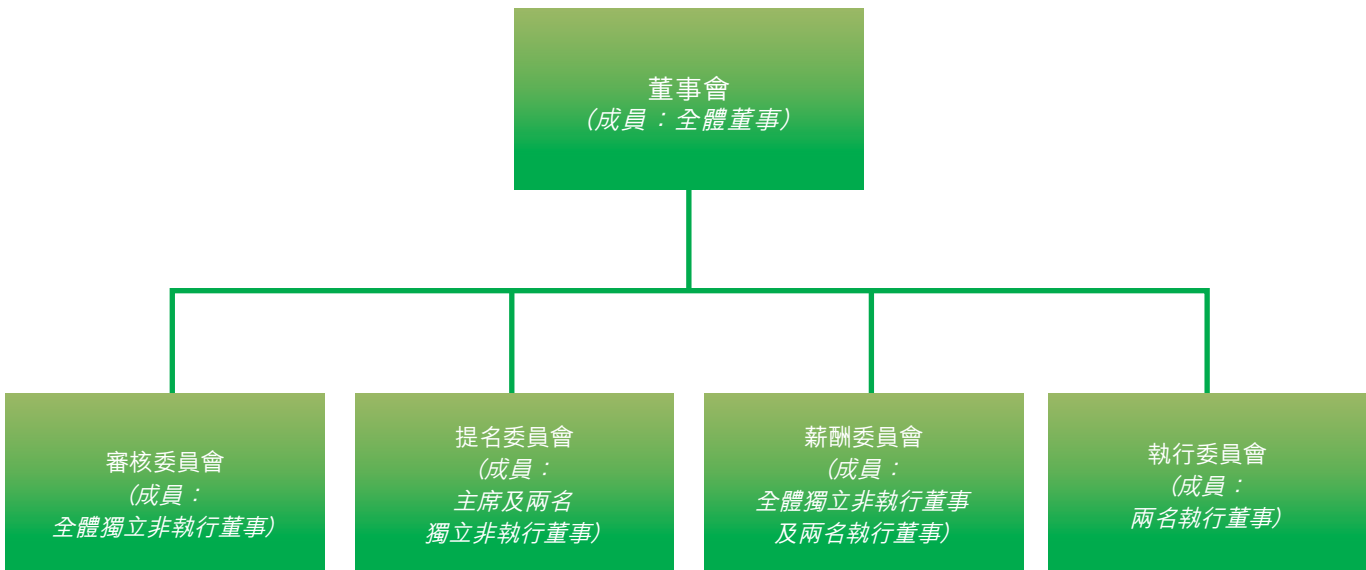
董事會現由七名成員組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會有超過三分之一成員為獨立非執行董事，且至少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

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

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而發出之年度確認函，並認為所有獨立非執行董事(包括彼等之直系家屬(定義見上市規則))均為獨立人士。

## 授權 — 董事委員會

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



# 企業管治報告

## 審核委員會

### 組成

審核委員會於一九九九年成立。審核委員會職權範圍於二零一八年十二月作出修訂，並於本公司及香港交易所網站登載。審核委員會現由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。截至二零一八年十二月三十一日止年度委員會成員參會記錄載列如下：

委員會成員	出席／二零一八年舉行之 審核委員會會議次數
<i>獨立非執行董事</i>	
梁學濂先生 (主席)	2/2
顏以福先生	2/2
鍾沛林先生	2/2

### 角色及職能

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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，審核委員會召開兩次會議，與本公司管理層代表及獨立核數師討論審計及財務報告等事宜。於會議上，審核委員會特別審閱及討論：

- (i) 本集團採納之會計原則及政策；
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績 (包括業績公佈) 及經審核財務報表；
- (iii) 截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績 (包括業績公佈) 及財務報表；
- (iv) 獨立核數師於財務審計及其他審計事宜之任何重要發現；
- (v) 管理層就審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之說明函件；及
- (vi) 風險管理及內部監控制度，包括資源是否充足、本公司之會計及財務報告職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。



# 企業管治報告

審核委員會亦向董事會建議續聘獨立核數師，並檢視相關審計費用。於二零一九年三月，審核委員會與本公司管理層代表及獨立核數師一同審閱本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，彼等認為該等財務報表乃根據適用之財務報告準則及規定編製，並已作出適當之披露。

## 提名委員會

### 組成

提名委員會於二零一二年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。提名委員會現由三名成員組成，包括主席及兩名獨立非執行董事。截至二零一八年十二月三十一日止年度委員會成員參會記錄載列於下表：

委員會成員	出席／二零一八年舉行之 提名委員會會議次數
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生 (主席)	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
顏以福先生	1/1
梁學濂先生	1/1

### 角色及職能

提名委員會之主要職能包括(其中包括)檢討董事會之架構、人數及組成，並充分顧及董事會多元化政策，就配合本公司之企業策略而擬向董事會提出任何變動之建議。提名委員會根據候選人之資歷、經驗、誠信及對本公司可能作出之貢獻考慮出任董事之合適人選，並經計及上市規則第3.13條所載之獨立性規定評核獨立非執行董事之獨立性。

董事會於二零一四年三月採納提名政策，當中載列董事提名之條件、程序及過程。

提名委員會於回顧財政年度舉行了一次會議，並於二零一九年一月舉行另一次會議，以檢討董事會之架構、人數、組成及董事會多元化政策，評核獨立非執行董事之獨立性，並建議於股東週年大會上重新委任退任董事。

# 企業管治報告

## 薪酬委員會

### 組成

薪酬委員會於二零零五年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。薪酬委員會現由五名成員組成，包括主席、總裁及三名獨立非執行董事。截至二零一八年十二月三十一日止年度委員會成員參會記錄載列於下表：

委員會成員	出席／二零一八年舉行之 薪酬委員會會議次數
<b>獨立非執行董事</b>	
鍾沛林先生 (主席)	1/1
顏以福先生	1/1
梁學濂先生	1/1
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生	1/1
呂聯樸先生	1/1

### 角色及職能

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

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

於二零零五年舉行之股東週年大會上，股東通過一項授權董事釐定董事袍金(總額不超過每年港幣1,000,000元)之普通決議案。年內，薪酬委員會召開一次會議，以確定有關執行董事之薪酬待遇及酬金之事宜以及就非執行董事之薪酬待遇及酬金向董事會作出建議。於二零一八年，薪酬委員會亦已釐定及向董事會建議批准股份獎勵分別授予執行董事及非執行董事。

截至二零一八年十二月三十一日止年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註15內。

# 企業管治報告

## 執行委員會

### 組成

執行委員會於一九九零年成立，成員現包括主席及總裁，名為：

呂榮梓先生 (主席)

呂聯樸先生 (總裁)

### 角色及職能

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

## 董事及僱員進行之證券交易

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

經本公司作出特定查詢後，全體董事已書面確認，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事於本公司股份及相關股份擁有之權益載列於第 48 至 50 頁之「董事會報告」一節內。

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

# 企業管治報告

## 董事編製財務報表之責任

董事確認彼等就編製本集團財務報表承擔之責任，務必真實及公平地報告本集團之事務及其業績。彼等之責任亦於第 59 頁之「獨立核數師報告」一節內提及。就此，董事選取適當之會計政策，並貫徹應用，及作出因時制宜之會計估計。在本公司會計及財務部協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法例規定及適當財務報告準則而編製。

此外，董事亦確保本集團之財務報表可適時刊發。

## 獨立核數師之報告責任

本公司獨立核數師德勤（執業會計師）就本集團財務報表承擔之報告責任所作聲明載於第 59 及 60 頁之「獨立核數師報告」一節內。德勤之代表亦出席股東週年大會，回答股東之提問。

## 獨立核數師酬金

於二零一八年五月二十九日舉行之股東週年大會上，德勤獲股東續聘為本公司之獨立核數師，其費用須由董事會同意。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，就德勤所提供之審核及非審核服務之已付／應付費用總額載列如下：

	港幣千元
審核服務	1,600
非審核服務（審閱及其他匯報服務）	855
總計	2,455

## 持續經營

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

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控

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

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

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

於二零一八年期間，本公司已委聘一名獨立顧問對本集團進行內部審計檢討。有關檢討包括向適當之管理人員及關鍵流程擁有人查詢和進行預排演練測試以識別主要風險及重大缺陷，以及向審核委員會作出有關改善及加強內部監控制度之建議以供審批。於回顧年度，檢討範疇內並無識別及向審核委員會匯報有關本集團內部監控制度之重大事宜。獨立顧問亦對本集團管理層於二零一七年進行內部審計檢討所發現的監控不足而採取的補救措施進行後續審查。董事會認為，風險管理及內部監控制度屬充足有效。

# 企業管治報告

## 處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施

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

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

## 與股東之溝通

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

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

# 企業管治報告

為響應環保及提升與股東溝通之效率，本公司根據上市規則第2.07A條及本公司之公司細則，已於二零一九年二月作出安排以供股東選擇以印刷本方式或透過本公司網站以電子方式，收取日後公司通訊。股東有權隨時向本公司發出合理通知變更彼等選擇收取公司通訊的方式。變更申請表可於本公司及香港交易所網站下載。

股東大會已就各重大事宜(包括選舉個別董事)提呈個別決議案。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，於二零一八年五月二十九日舉行了一次股東週年大會。所有於股東週年大會上提呈有關普通事項及特別事項之決議案均獲正式通過。

董事會成員於股東週年大會之參會記錄載列於下表：

董事	二零一八年股東週年大會 參會記錄
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生(主席)	✓
呂聯樸先生(總裁)	✓
<b>非執行董事</b>	
林成泰先生	✓
呂聯勤先生	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
顏以福先生	✓
梁學濂先生	✓
鍾沛林先生	✓

## 組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及香港交易所網站查閱。截至二零一八年十二月三十一日止年度內，該組織章程文件並無任何變動。

## 股東權利

### 召開股東特別大會

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

# 企業管治報告

## 於股東大會上提呈議案

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

## 投資者關係

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

## 展望

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



# 董事會報告

董事欣然提呈其報告及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

於二零一八年內，本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務為於香港、澳洲及英國進行物業投資、物業發展、酒店營運及金融投資。

本公司於二零一八年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註48內。

## 業務回顧及表現

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之業務回顧、本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之風險及不確定因素載於本年報第17至24頁之主席報告。

本集團財務風險管理目標及政策之說明載於綜合財務報表附註37。

採用財務關鍵表現指標作出之本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之表現分析載於本年報第17至24頁之主席報告及第6及7頁之財務摘要。

## 環境保護

本集團了解其於業務經營過程中保護環境之責任，並已制定一份企業社會責任政策聲明表明其關心環境的決心。本集團持續發現及管理其經營活動引致之環境影響，務求降低有關影響。

本公司已推行若干節能措施以降低耗電量及用紙。辦公室設備、LED照明系統及室內溫度控制系統均已採用省電模式以降低耗電量。同時應用電子系統、回收紙張及文具，以減少用紙及達到成本節約。本集團亦努力提高其員工的節能意識，並經常提醒彼等在使用照明及電動設備後須關閉。

本集團亦積極提倡物料節約，並實施有關政策以減少業務活動造成之浪費。自二零一五年起，其財務報告均採用森林管理委員會(FSC)認可紙張。為進一步節約紙張資源，本公司已作出安排，讓其股東以電子方式而非印刷本收取財務報告及通函等公司資料。電腦、打印機及影印機等廢棄電器及電子產品(「WEEE」)均送往回收商進行加工。本集團大力鼓勵於業務經營過程中循環使用材料，包括紙張、膠樽、文具及辦公設備。

# 董事會報告

香港銅鑼灣皇冠假日酒店（「皇冠假日酒店」）已於酒店業務營運上採納多項支援性措施以減少能源消耗。其有系統地在酒店採用LED照明系統，並於午夜至早上七時正期間關掉客房樓層走廊的一半照明系統。所有設備都得到檢修保養以達致最高效能，以及主要設備（包括製冷機組）會按季節進行調整，以降低耗電量而不影響酒店住客的舒適度。於二零一八年，以變頻式空調機取代於儲存室及伺服器室之傳統分體式空調機節省了約30%之耗電量。

皇冠假日酒店致力於透過回收再用紙張、電池及紙板以及捐贈舊電腦設備最大化減少廢棄物的產生。於回顧年度內，皇冠假日酒店已參加香港明愛電腦工場舉辦的電腦再生計劃捐贈若干舊電腦及配件予有需要人士。

## 遵守法律及規例

本集團遵守規管香港物業發展及物業投資之適用規則及規例，並持有提供服務之相關必要牌照。就本集團持有之海外物業，聘請外部專業顧問確保遵守有關司法權區适用法律及規例。於回顧年度內，並未有對本集團業務有重大影響之有關法律及規例的嚴重違規匯報事件。

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

本集團嚴禁貪污、腐敗及洗黑錢活動，以確保本集團公司及僱員之行為符合適用規則及規例。所有員工均須嚴格遵守防止賄賂條例之條文，且不得為其私人利益索取或接受來自任何業務合作夥伴之任何好處（包括金錢或任何實物利益）。本公司已提供有關本集團反貪污原則的充足資料予全體員工。适用法律、規則及規例之任何變更均已不時提請有關僱員及有關業務單位注意。

有關本集團之環境政策、與其主要利益相關人士之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法例及規例之進一步討論，將於二零一九年七月內於聯交所及本公司網站登載之二零一八年環境、社會及管治報告內提供。

# 董事會報告

## 工作場所質量

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

本集團已編製員工手冊，當中明確列明公司政策及程序、員工行為規範、員工權利及福利。我們建立及實施有關政策，提倡建議和諧及相互尊重之工作場所。本集團為僱員組織郊遊等娛樂活動，以豐富其工作生活。此外，本公司亦組織節日午宴，給予本公司管理層及員工更多的交流機會，藉此創造融洽及互相交流的工作環境。本集團鼓勵各級職員參與社區活動，關懷有需要之人士。我們參與公益金組織之年度慈善活動「公益金便服日」。於二零一八年十一月，本公司亦贊助明德兒童啟育中心為有特殊學習需要的學生及其家庭成員舉辦「親子趣味運動會」。我們的員工及其家庭成員亦獲邀為義工參加是次活動。

本集團將員工視為企業之寶貴資產，致力吸引及挽留具有不同背景之人才，以實現可持續增長。於二零一八年十二月三十一日，於本集團任職五年以上僱員約佔50%。本集團於二零一八年年度晚宴對在本集團服務滿五年、十年及四十五年之員工給予服務獎勵。

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

## 營業分部分析

本集團於年內按可呈報分部劃分之業績表現分析載於綜合財務報表附註6內。

## 業績

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績刊載於第61及62頁之綜合損益表及第63頁之綜合損益及其他全面收益表內。

本集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況刊載於第64及65頁之綜合財務狀況表內。

# 董事會報告

## 股息

年內已派發每股2港仙(二零一七年：2港仙)之中期股息予股東，合共為港幣13,200,000元(二零一七年：港幣13,600,000元)。

董事會決議，於即將舉行之二零一九年股東週年大會上向股東建議批准派發回顧年度之末期股息每股3港仙(二零一七年：3港仙)予於二零一九年六月十一日(星期二)營業時間結束時名列股東名冊之股東，合共為港幣19,900,000元(二零一七年：港幣20,100,000元)。預期有關股息支票將於二零一九年六月二十一日(星期五)或之前寄出。

## 股本

本公司股本於年內之變動詳情刊載於綜合財務報表附註35內。若干股份於年內因行使已授出之購股權而發行。

## 儲備

本集團儲備於年內之變動詳情載於第66頁之綜合權益變動表內，而本公司於二零一八年十二月三十一日可分派予股東之儲備如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
實繳盈餘	190,081	190,081
保留溢利	4,961,577	8,585,293
	<b>5,151,658</b>	8,775,374

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

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

# 董事會報告

## 優先認購股份之權利

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

## 投資物業

本集團所有投資物業已於二零一八年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值增加淨額為港幣10,900,000元(二零一七年：增加淨額港幣17,600,000元)已直接計入綜合損益表。

有關年內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註20內。

## 物業、機器及設備

有關年內本集團物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註21內。

## 物業

於二零一八年十二月三十一日，有關本集團持作投資及出售用途之物業詳情載於第8及9頁之「物業組合」一節內。

## 獲准許的保障條文

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

# 董事會報告

## 董事

在年內及截至本年報發表當日在任之董事如下：

### 執行董事

呂榮梓先生 (主席)  
呂聯樸先生 (總裁)

### 非執行董事

林成泰先生  
呂聯勤先生

### 獨立非執行董事

顏以福先生  
梁學濂先生  
鍾沛林先生

按照本公司之公司細則第 88(A)、88(B) 及 89 條及遵照上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文第 A.4.2 條，呂榮梓、林成泰及梁學濂諸位先生將於二零一九年股東週年大會上輪值告退董事一職，惟彼等均合乎資格，且願意膺選連任。

所有其餘董事將繼續留任。

## 董事之履歷詳情

現任董事之履歷詳情載於本年報第 12 至 16 頁。

有關將於二零一九年股東週年大會上膺選連任之董事之進一步詳情載列於二零一九年四月寄發予股東之通函內。

# 董事會報告

## 更新董事資料

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

- 梁學濂先生已於二零一九年一月一日起辭任閩港控股有限公司（於香港上市）之獨立非執行董事。

## 董事之服務合約

本公司並無與任何於二零一九年股東週年大會上膺選連任之董事簽訂不可在一年內本公司或其任何附屬公司不作補償（除法定賠償外）而可予以終止之服務合約。

年內董事之酬金詳情以具名方式載於綜合財務報表附註15內。

## 董事於重要交易、安排或合約之利益

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

## 董事認購股份及債券之安排

除於本報告第50至53頁之「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」章節內詳述之購股權及獎勵股份外，於本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令各董事或彼等之配偶或18歲以下之子女得以藉著購入本公司或任何其他法團之股份或債券獲益。

# 董事會報告

## 董事於競爭業務上之權益

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

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

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

## 管理合約

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



# 董事會報告

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，董事於本公司或其任何聯繫法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	法團權益 (由受控制 法團持有)	家族權益 (配偶權益)		
呂榮梓	—	413,667,730 <sup>(i)</sup>	—	413,667,730	62.48
呂聯樸	1,000,000	338,749,740 <sup>(ii)</sup>	—	339,749,740	51.32
林成泰	4,743,030	—	7,558	4,750,588	0.72
呂聯勤	24,438,162	—	—	24,438,162	3.69
顏以福	1,680,400	—	—	1,680,400	0.25
梁學濂	2,545,574	—	—	2,545,574	0.38
鍾沛林	894,800	—	—	894,800	0.14

附註：

- (i) 該等413,667,730股股份中，74,917,990股股份由Port Lucky (港祥)持有及338,749,740股股份由NLI持有。SEA Fortune擁有Port Lucky (港祥) 100%權益，而NYH擁有SEA Fortune 100%權益。呂榮梓先生擁有NYH 100%權益。呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有NLI 60%及40%權益（於第49頁「於聯繫法團股份之好倉」一節所披露）。鑒於呂榮梓先生於NLI及Port Lucky (港祥)之權益，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 如上文附註(i)所披露，該等338,749,740股股份由NLI持有，而呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有NLI 60%及40%權益。鑒於呂聯樸先生於NLI之權益，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (iii) 本公司於二零一八年十二月三十一日之已發行股份總數為662,058,726股。

# 董事會報告

## 2. 於聯繫法團股份之好倉

聯繫法團名稱	董事姓名	所持普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
		個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	法團權益 (由受控制 法團持有)	家族權益 (配偶權益)		
NLI	呂榮梓	93,876	—	—	93,876	60.00
	呂聯樸	62,584	—	—	62,584	40.00

除本文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，董事概無於本公司或其任何聯繫法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，就董事所知，以下主要股東及其他人士（董事除外）於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之權益或淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

股東名稱	普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
	以實益擁有人 身份持有	由受控制法團 持有			
NLI	338,749,740	—		338,749,740	51.17
NYH	—	74,917,990 <sup>(i)</sup>		74,917,990	11.32
SEA Fortune	—	74,917,990 <sup>(i)</sup>		74,917,990	11.32
Port Lucky (港祥)	74,917,990	—		74,917,990	11.32

附註：

- (i) NYH持有SEA Fortune已發行股本100%，而SEA Fortune則持有Port Lucky (港祥)已發行股本100%。根據證券及期貨條例，上述由Port Lucky (港祥)持有之74,917,990股股份亦被視為SEA Fortune及NYH擁有之權益，故該等股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (ii) 董事呂榮梓及呂聯樸諸位先生亦為NLI之董事。
- (iii) 董事呂榮梓、呂聯樸及呂聯勤諸位先生亦為NYH、SEA Fortune及Port Lucky (港祥)之董事。
- (iv) 本公司於二零一八年十二月三十一日之已發行股份總數為662,058,726股。

# 董事會報告

除本文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無主要股東及其他人士（董事除外）於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

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

1. 目的：

提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士（定義見二零一五年購股權計劃）之表現及／或貢獻。
2. 參與人士：

合資格參與人士包括任何(i)本公司或其任何聯屬公司之董事或僱員；(ii)本公司或其任何聯屬公司委聘之代表、管理人、代理、承包商、顧問、諮詢顧問、分銷商或供應商；(iii)本公司或其任何聯屬公司之客戶、發起人、商業盟友或合營夥伴；或(iv)為本公司或其任何聯屬公司僱員之利益設立之任何信託之受託人。
3. 於本年報發表當日根據二零一五年購股權計劃可予發行之股份總數及其佔已發行股本之百分比：

根據二零一五年購股權計劃授出或將予授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目上限為69,186,772股股份（「計劃授權上限」），佔本公司於二零一五年五月二十九日（即本公司股東通過一項普通決議案批准二零一五年購股權計劃當日）之已發行股份約10%。

於二零一九年三月二十八日，根據二零一五年購股權計劃可予發行之股份總數為54,036,772股股份（不包括已授出但尚未失效、註銷或行使之購股權所包含之相關股份），約佔本公司於該日期已發行股本之8.16%。

# 董事會報告

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

# 董事會報告

下表載列於截至二零一八年十二月三十一日止年度根據二零一五年購股權計劃項下之購股權變動，以及於年初及年末尚未行使之購股權詳情：

姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期	購股權所包含相關股份之數目				於二零一八年 十二月三十一日
				於二零一八年 一月一日	年內已授出	年內已行使	年內已失效	
合資格僱員合計	02.07.2015	6.302	01.07.2017 至 30.06.2019	225,000	—	(225,000)	—	—
			01.01.2018 至 31.12.2019	2,050,000	—	(2,050,000)	—	—
	22.01.2018	12.800	01.07.2018 至 30.06.2020	4,250,000	—	(2,950,000)	(800,000)	500,000
			01.01.2019 至 31.12.2020	—	325,000	—	—	325,000
			01.07.2019 至 30.06.2021	—	400,000	—	—	400,000
			01.01.2020 至 31.12.2021	—	500,000	—	—	500,000
			01.07.2020 至 30.06.2022	—	525,000	—	(300,000)	225,000
			01.01.2021 至 31.12.2022	—	1,950,000	—	(350,000)	1,600,000
01.07.2021 至 30.06.2023	—	2,075,000	—	(525,000)	1,550,000			
總計				6,525,000	5,775,000	(5,225,000)	(1,975,000)	5,100,000

附註：

- (i) 所授出購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始之日止。
- (ii) 緊接合資格僱員行使購股權當日本公司股份之加權平均收市價為每股港幣 12.03 元。
- (iii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無購股權根據二零一五年購股權計劃被註銷。

## 股份獎勵計劃

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

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

# 董事會報告

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司授予董事合共2,900,000股股份而不設歸屬期。於授出之日後，股份獎勵計劃受託人於公開市場購入獎勵股份，而獎勵股份已於二零一八年五月無償轉讓予承授人。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司之獎勵股份詳情如下：

姓名	授出日期	獎勵股份之數目		
		年內已授出	年內已歸屬	於二零一八年十二月三十一日
<b>董事</b>				
呂榮梓	22.01.2018	1,000,000	(1,000,000)	—
呂聯樸	22.01.2018	1,000,000	(1,000,000)	—
林成泰	22.01.2018	500,000	(500,000)	—
呂聯勤	22.01.2018	100,000	(100,000)	—
顏以福	22.01.2018	100,000	(100,000)	—
梁學濂	22.01.2018	100,000	(100,000)	—
鍾沛林	22.01.2018	100,000	(100,000)	—
合計		2,900,000	(2,900,000)	—

# 董事會報告

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司於聯交所合共購回 16,926,000 股股份，總現金代價（不包括費用）為港幣 211,542,101 元，並註銷所有購回股份。有關購回之詳情如下：

購回期間	已購回股份總數	已付每股價格		總代價 港幣元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
二零一八年一月	3,696,000	12.64	11.20	44,783,200
二零一八年五月	12,332,000	13.00	12.00	157,100,400
二零一八年六月	500,000	12.90	12.76	6,417,680
二零一八年十月	398,000	9.50	8.00	3,240,821
	<u>16,926,000</u>			<u>211,542,101</u>

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

除上文所述者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 主要供應商及主要客戶

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

## 關連人士交易

在日常業務中進行之重大關連人士交易之詳情載於財務報表附註 44。根據上市規則第 14A 章，所有相關關連人士交易均屬全面豁免關連交易。

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治準則，以確保提升透明度及保障股東權益。本公司採納之企業管治常規資料載於第 25 至 39 頁之「企業管治報告」一節內。

# 董事會報告

## 足夠之公眾持股量

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

## 慈善捐款

年內，本集團作出之慈善捐款約為港幣 252,000 元（二零一七年：港幣 249,000 元）。

## 五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績、資產及負債概要刊載於第 6 頁之「財務摘要」一節內。

## 由審核委員會審閱

審核委員會由三名均為獨立非執行董事之梁學濂、顏以福及鍾沛林諸位先生所組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 獨立核數師

本公司於回顧年度之綜合財務報表經由德勤審核，彼將退任，惟符合資格且願重獲委聘。董事會已批准審核委員會之建議，於二零一九年股東週年大會上將會提呈續聘德勤為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會

呂榮梓  
主席

香港，二零一九年三月二十八日



# 獨立核數師報告

**Deloitte.**

德勤

致爪哇控股有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師已審核第61至158頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包含於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見基礎

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

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

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

### 關鍵審核事項

### 本核數師於審核中處理關鍵審核事項之方法

#### 投資物業估值

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

誠如綜合財務報表附註20所披露，投資物業於二零一八年十二月三十一日之賬面值約為港幣6,036,000,000元，而於本年度溢利錄得之投資物業公平值增加約港幣11,000,000元。於估計投資物業之公平值時，貴集團之政策為委聘獨立合資格專業估值師（「估值師」）進行估值。

估值師已透過採用適當估值方法釐定 貴集團之投資物業公平值，主要輸入數據如下：(i) 收入資本化法下之資本化比率；(ii) 折現現金流量分析法下之折現率；及(iii) 直接比較法下之調整因素，如位置、尺寸、年期及保養。

本核數師有關投資物業之估值之程序包括：

- 評估估值師之資歷、能力及客觀性；
- 瞭解估值過程以及主要假設及重要判斷，以評估該等方法是否符合相關會計規定及行業規範；及
- 評估以下主要輸入數據之適當性及合理性：(i) 收入資本化法下之資本化比率；(ii) 折現現金流量分析法下之折現率；及(iii) 直接比較法下之調整因素，如位置、尺寸、年期及保養。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

## 本核數師於審核中處理關鍵審核事項之方法

### 開曼群島非上市投資及分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之可換股貸款估值

本核數師確定開曼群島非上市投資及分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之可換股貸款（「該等投資」）估值為關鍵審核事項，因該估值須由管理層作出估計及判斷以選擇合適之估值技術、假設及使用估計數字。

如綜合財務報表附註25及37(c)所披露，該等投資須於各呈報期間進行公平值估值。該等投資於二零一八年十二月三十一日之賬面值由港幣235,000,000元開曼群島非上市投資及港幣90,000,000元可換股貸款組成。於估計公平值時，管理層結合市場法及柏力克—舒爾斯期權定價模式，應用之主要輸入數據涉及類似特性上市實體市盈率、可銷售性之折現、無風險率及預期波動性等。

本核數師有關該等投資之估值之程序包括：

- 理解實體選擇估值模型、採納假設及估計數字之估值過程；
- 委聘本行內部估值專家評估採納之估值模型之適當性；
- 委聘本行內部估值專家評估柏力克—舒爾斯期權定價模式之主要輸入數據之適當性，包括無風險率及預期波動性，並評估上述主要輸入數據合理可能變動之潛在影響；及
- 委聘本行內部估值專家評估市場法之主要輸入數據之適當性，包括市盈率及可銷售性之折現率，亦評估上述主要輸入數據合理可能變動之潛在影響。

## 其他資料

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

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

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

# 獨立核數師報告

## 董事及管治層就綜合財務報表須承擔之責任

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

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

管治層須負責監督 貴集團之財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

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

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當之審核憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述之風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計於有關情況下屬適當之審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之適當性以及作出會計估計及相關披露之合理性。

# 獨立核數師報告

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

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

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

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

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年三月二十八日

# 綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收益	7		
— 投資物業租金		<b>209,228</b>	152,765
— 酒店營運		<b>249,994</b>	233,411
— 金融投資回報		<b>319,573</b>	190,256
總收益		<b>778,795</b>	576,432
其他收入	8	<b>26,652</b>	11,645
成本：			
物業及相關成本	9	<b>(13,762)</b>	(11,280)
員工成本		<b>(153,337)</b>	(149,145)
折舊及攤銷		<b>(29,136)</b>	(26,998)
其他開支	10	<b>(118,800)</b>	(135,083)
		<b>(315,035)</b>	(322,506)
未計投資物業公平值變動前之持續經營業務溢利		<b>490,412</b>	265,571
投資物業公平值變動		<b>10,856</b>	17,571
計及投資物業公平值變動後之持續經營業務溢利		<b>501,268</b>	283,142
其他虧損	11	<b>(49)</b>	(29,999)
應佔合營企業業績		<b>(40)</b>	—
融資成本	12	<b>(360,875)</b>	(196,363)
除稅前溢利	13	<b>140,304</b>	56,780
所得稅開支	14	<b>(19,004)</b>	(16,406)
來自持續經營業務之本年度溢利		<b>121,300</b>	40,374
<b>已終止業務</b>			
來自已終止業務之本年度溢利	17	—	713
來自實物分派之收益 (定義見附註17)	46	—	226,927
來自已終止業務之本年度溢利		—	227,640
本年度溢利(來自持續經營業務及已終止業務)		<b>121,300</b>	268,014

# 綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應佔：			
本公司股東			
— 持續經營業務		<b>121,026</b>	40,391
— 已終止業務		—	226,935
		<b>121,026</b>	267,326
非控股權益			
— 持續經營業務		<b>274</b>	(17)
— 已終止業務		—	705
		<b>274</b>	688
本年度溢利		<b>121,300</b>	268,014
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	19		
來自持續經營業務及已終止業務			
— 基本		<b>18.2</b>	39.3
— 攤薄		<b>18.2</b>	39.1
來自持續經營業務			
— 基本		<b>18.2</b>	5.9
— 攤薄		<b>18.2</b>	5.9
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	19		
— 基本		<b>16.6</b>	36.9
— 攤薄		<b>16.5</b>	36.6

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度溢利(來自持續經營業務及已終止業務)	<b>121,300</b>	268,014
其他全面(開支)收入：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
公平值(虧損)收益：		
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	<b>(27,390)</b>	—
可供出售投資	—	5,304
換算海外業務產生之匯兌差額	<b>(14,552)</b>	39,317
轉撥至損益之金額之重新分類調整：		
— 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之公平值虧損	<b>49</b>	—
— 於出售可供出售投資後	—	29,999
— 於實物分派後(附註46)	—	(226,927)
本年度其他全面開支	<b>(41,893)</b>	(152,307)
本年度全面收益總額	<b>79,407</b>	115,707
本年度全面收益總額應佔：		
本公司股東	<b>79,133</b>	115,130
非控股權益	<b>274</b>	577
本年度全面收益總額	<b>79,407</b>	115,707



# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	20	<b>6,036,230</b>	6,214,249
物業、機器及設備	21	<b>650,904</b>	670,925
合營企業投資	22	<b>1,050,460</b>	1,728,800
可供出售投資	23	—	3,165,101
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	24	<b>2,950,698</b>	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產	25	<b>250,573</b>	—
應收貸款	26	—	1,688
已抵押銀行存款	29	<b>26,333</b>	—
其他資產	27	<b>6,779</b>	6,839
		<b>10,971,977</b>	11,787,602
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>915</b>	1,062
可供出售投資	23	—	1,327,704
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	24	<b>1,448,979</b>	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產	25	<b>81,747</b>	—
應收貸款	26	—	199
應收票據	28	—	39,067
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	30	<b>37,621</b>	85,829
可收回稅項		<b>1</b>	10
應收非控股權益款項	31	<b>4</b>	40
已抵押銀行存款	29	<b>1,574,819</b>	1,533,852
銀行結存及現金	29	<b>5,870,023</b>	4,235,738
		<b>9,014,109</b>	7,223,501
<b>流動負債</b>			
應付款項、租金按金及應計費用	32	<b>204,973</b>	189,703
稅項負債		<b>22,293</b>	8,811
銀行借貸—一年內到期	33	<b>6,215,708</b>	6,318,864
		<b>6,442,974</b>	6,517,378
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,571,135</b>	706,123
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,543,112</b>	12,493,725

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資本及儲備			
股本	35	<b>66,206</b>	67,376
儲備		<b>5,945,348</b>	6,075,208
本公司股東應佔權益		<b>6,011,554</b>	6,142,584
非控股權益		<b>4</b>	1,498
總權益		<b>6,011,558</b>	6,144,082
非流動負債			
銀行借貸 – 一年後到期	33	<b>4,763,702</b>	4,748,442
擔保票據	34	<b>2,726,740</b>	1,553,287
遞延稅項	36	<b>41,112</b>	47,914
		<b>7,531,554</b>	6,349,643
總權益及非流動負債		<b>13,543,112</b>	12,493,725

第 61 至 158 頁之綜合財務報表，經於二零一九年三月二十八日由董事會核准及授權印發，並由下列代表簽署：

呂榮梓  
主席  
兼執行董事

呂聯樸  
總裁  
兼執行董事

# 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔															非控股權益	總額
	股本	股份溢價	繳入盈餘	匯兌儲備	股本購回儲備	股份獎勵計劃項下之被獎勵人信託股份	股份獎勵儲備	購股權儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	其他儲備	保留溢利	小計	港幣千元	港幣千元		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註 i)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註 ii)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零一七年一月一日	67,656	141,610	277,707	194,001	4,451	—	—	11,042	6,823	(63,057)	20,148	11,390,596	12,050,977	281,727	12,332,704		
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	267,326	267,326	688	268,014		
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	39,591	—	—	—	—	—	—	—	—	39,591	(274)	39,317		
於實物分派後轉撥至損益之金額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
之重新分類調整(附註 46)	—	—	—	(226,927)	—	—	—	—	(6,823)	—	11	6,812	(226,927)	—	(226,927)		
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,141	—	—	5,141	163	5,304		
於出售可供出售投資後轉撥至損益之金額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
之重新分類調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	29,999	—	—	29,999	—	29,999		
本年度其他全面(開支)收益	—	—	—	(187,336)	—	—	—	—	(6,823)	35,140	11	6,812	(152,196)	(111)	(152,307)		
本年度全面(開支)收益總額	—	—	—	(187,336)	—	—	—	—	(6,823)	35,140	11	274,138	115,130	577	115,707		
確認以股權結算以股份為基礎之																	
支出—購股權	—	—	—	—	—	—	—	2,525	—	—	—	—	2,525	—	2,525		
因行使購股權發行股份	553	31,724	—	—	—	—	—	(4,429)	—	—	—	—	27,848	—	27,848		
已歸屬購股權失效	—	—	—	—	—	—	—	(2,991)	—	—	—	2,991	—	—	—		
已購回及註銷之股份	(833)	(77,150)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(77,983)	—	(77,983)		
已付股息(附註 18)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,092,161)	(2,092,161)	—	(2,092,161)		
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(316,482)	(316,482)		
透過實物分派的特別非現金股息(附註 46)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,883,752)	(3,883,752)	35,676	(3,848,076)		
於二零一七年十二月三十一日	67,376	96,184	277,707	6,665	4,451	—	—	6,147	—	(27,917)	20,159	5,691,812	6,142,584	1,498	6,144,082		
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	121,026	121,026	274	121,300		
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	(14,552)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,552)		
按公平值列賬及計入其他全面收益之																	
債務工具投資之公平值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(27,390)	—	—	(27,390)	—	(27,390)		
於前期購回按公平值列賬及計入其他全面收益																	
之債務工具後轉撥至損益之																	
金額之重新分類調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49	—	—	49	—	49		
本年度其他全面開支	—	—	—	(14,552)	—	—	—	—	—	(27,341)	—	—	(41,893)	—	(41,893)		
本年度全面(開支)收益總額	—	—	—	(14,552)	—	—	—	—	—	(27,341)	—	121,026	79,133	274	79,407		
確認以股權結算以股份為基礎之支出																	
—購股權	—	—	—	—	—	—	—	1,739	—	—	—	—	1,739	—	1,739		
—股份獎勵	—	—	—	—	—	—	—	37,120	—	—	—	—	37,120	—	37,120		
因行使購股權發行股份	523	37,901	—	—	—	—	—	(5,496)	—	—	—	—	32,928	—	32,928		
根據股份獎勵計劃購買股份	—	—	—	—	—	(37,385)	—	—	—	—	—	—	(37,385)	—	(37,385)		
根據股份獎勵計劃轉予參與人之股份	—	—	—	—	—	37,385	(37,120)	—	—	—	—	(265)	—	—	—		
已購回及註銷之股份	(1,693)	(209,850)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(211,543)	—	(211,543)		
已付股息(附註 18)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,022)	(33,022)	—	(33,022)		
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,768)	(1,768)		
股份溢價與保留溢利之開轉撥	—	94,833	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(94,833)	—	—		
於二零一八年十二月三十一日	66,206	19,068	277,707	(7,887)	4,451	—	—	2,390	—	(55,258)	20,159	5,684,718	6,011,554	4	6,011,558		

附註：

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

# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利(來自持續經營業務及已終止業務)		<b>140,304</b>	289,618
調整：			
利息開支		<b>360,875</b>	200,574
折舊及攤銷		<b>29,136</b>	27,855
投資物業公平值變動		<b>(10,856)</b>	(17,571)
出售可供出售投資之虧損		—	29,999
提前贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之公平值虧損		<b>49</b>	—
應佔合營企業業績		<b>40</b>	—
實物分派收益	46	—	(226,927)
利息收入		<b>(319,798)</b>	(192,965)
出售物業、機器及設備收益		<b>(130)</b>	(132)
以股權結算以股份為基礎之支出		<b>38,859</b>	2,525
匯兌收益淨額		<b>(23,343)</b>	(5,969)
未計營運資金變動前之經營現金流量		<b>215,136</b>	107,007
存貨減少		<b>147</b>	134
應收款項、按金及預付款項減少(增加)		<b>42,663</b>	(17,767)
應付款項、租金按金及應計費用增加		<b>4,157</b>	45,012
經營所得現金		<b>262,103</b>	134,386
已收財務投資利息		<b>366,333</b>	303,127
已付稅項		<b>(7,762)</b>	(13,985)
退稅		<b>3</b>	3,963
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>620,677</b>	427,491

# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資活動		
償還應收貸款	1,887	1,649
已收銀行存款利息	225	1,961
存置已抵押銀行存款	(81,750)	(1,000,023)
解除已抵押銀行存款	17,449	—
提取定期存款	—	4,460,201
於到期時贖回應收票據	—	15,215
於到期時贖回可供出售投資	—	427,352
於到期時贖回按公平值列賬及計入其他全面收益 之債務工具	3,286,280	—
於到期時贖回按公平值列賬及計入損益之金融資產	39,245	—
購買物業、機器及設備	(10,769)	(32,959)
透過收購附屬公司收購投資物業	—	(4,143,178)
增加投資物業	(80,144)	(10,166)
出售物業、機器及設備所得款項	1,844	469
出售可供出售投資所得款項	—	151,171
購買可供出售投資	—	(3,660,161)
購買按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	(3,263,745)	—
購買按公平值列賬及計入損益之金融資產	(322,954)	—
非控股權益還款(向非控股權益提供墊款)	36	(2)
合營企業以貸款形式還款(以貸款形式向合營企業提供墊款)	678,300	(1,728,800)
投資活動所得(耗用)現金淨額	265,904	(5,517,271)
融資活動		
提取銀行貸款	3,882,266	8,010,406
償還銀行貸款	(3,715,810)	(1,334,005)
支付擔保票據發行成本	(11,202)	(13,693)
支付前端費用	(3,600)	(26,252)
發行擔保票據	1,172,940	1,555,480
發行新普通股	32,928	27,848
購回普通股	(211,543)	(77,983)
根據股份獎勵計劃就股份付款	(37,385)	—
實物分派	—	(1,743,434)
已付利息	(327,455)	(212,140)
已付股息	(33,015)	(2,091,634)
已付非控股權益股息	(1,768)	(316,482)
融資活動所得現金淨額	746,356	3,778,111
現金及現金等值增加(減少)淨額	1,632,937	(1,311,669)
於年初結存之現金及現金等值	4,235,738	5,538,954
匯率變動之影響	1,348	8,453
於年末結存之現金及現金等值 由銀行結存及現金代表	5,870,023	4,235,738

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

爪哇控股有限公司（「本公司」）乃一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。Nan Luen International Limited（一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司）自二零一八年八月起成為本公司之直接及最終控股公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點地址乃披露於本年報「公司資料」一節。

本公司為一間投資控股公司，而各附屬公司及合營企業之主要業務分別刊載於附註 48 及附註 22 內。

綜合財務報表乃以本公司功能貨幣港幣（「港幣」）呈列。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

### 本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約的收入及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 22 號	外匯交易及預付代價
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第 4 號（修訂本）	應用香港財務報告準則第 9 號金融工具及香港財務報告準則第 4 號保險合約
香港會計準則第 28 號（修訂本）	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進之其中部份
香港會計準則第 40 號（修訂本）	轉撥投資物業

除下文所述外，於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況，及／或該等綜合財務報告所載之披露資料造成任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」） — 續

### 本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 — 續

#### 2.1 香港財務報告準則第15號客戶合約的收入

本集團本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入及相關詮釋。

本集團已追溯性地應用香港財務報告準則第15號，初始應用該準則的累積效應乃於初始應用日期（即二零一八年一月一日）確認。於初始應用日期之任何差異乃於期初保留溢利確認，而比較資料尚未重列。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡性條文，本集團選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯性地應用該準則。因此，若干比較資料或許不能用作比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第18號及相關詮釋而編製。

本集團按時間並基於產出法確認來自酒店房間之收益，並按某一時間點確認來自食品及飲料之銷售及配套服務之收益。

有關本集團應用香港財務報告準則第15號導致之履約責任及會計政策之資料分別於附註7及附註3披露。

過渡至香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年一月一日之保留溢利並無重大財務影響。

#### 2.2 香港財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及對其他香港財務報告準則的相應修訂。香港財務報告準則第9號引入1) 金融資產、金融負債分類及計量；2) 金融資產之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）；及3) 一般對沖會計之新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定（包括根據預期信貸虧損模式減值）追溯應用於二零一八年一月一日（初始應用日期）尚未取消確認之工具，且並無將該等規定應用於二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間之差額於期初保留溢利及其他權益組成部份中確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料或許不能用作比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製。

應用香港財務報告準則第9號所導致之會計政策於附註3披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）— 續

### 本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 — 續

#### 2.2 香港財務報告準則第9號金融工具 — 續

##### 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述

下表列示於二零一八年一月一日（初始應用日期）根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號計提預期信貸虧損的金融資產之分類及計量。

附註	可供出售投資 港幣千元	應收票據 港幣千元	按公平值列 賬及計入其 他全面收益 (「按公平值列 賬及計入其 他全面收益」) 之債務工具 港幣千元	按公平值列 賬及計入損 益（「按公 平值列賬及 計入損益」） 之金融資產 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日之 期末結存 — 香港會計準則第39號 根據香港財務報告準則第9號 進行首次確認產生之影響：				
從可供出售投資重新分類 (a)	(4,492,805)	—	4,486,554	6,251
從貸款及應收款項重新分類 (b)	—	(39,067)	—	39,067
於二零一八年一月一日之期初結存	—	—	4,486,554	45,318

附註：

#### (a) 可供出售（「可供出售」）投資

由可供出售投資移至按公平值列賬及計入損益之金融資產

於首次應用香港財務報告準則第9號之日期，本集團之單位基金投資港幣6,251,000元（過往按公平值計量）由可供出售投資重新分類至按公平值列賬及計入損益之金融資產，因其並無合約現金流量（僅為償付本金及未償還本金之利息），並非股本投資。

由可供出售債務投資移至按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

公平值合共港幣4,486,554,000元之上市及非上市債務證券乃由可供出售投資重新分類至按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具，因該等投資目標乃於透過收取合約現金流量及出售該等資產實現（即該等投資之合約現金流量僅為償付本金及未償還本金之利息）之業務模式內持有。有關該等投資之相關公平值虧損港幣27,917,000元繼續於二零一八年一月一日之投資重估儲備累計。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」） — 續

### 本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 — 續

#### 2.2 香港財務報告準則第9號金融工具 — 續

##### 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述 — 續

附註：— 續

**(b)** 由應收票據移至按公平值列賬及計入損益之金融資產

於應用香港財務報告準則第9號後，過往分類為貸款及應收款項之港幣39,067,000元應收票據重新分類至按公平值列賬及計入損益之金融資產，因其合約現金流量並非僅償付本金及未償還本金之利息。按攤銷成本計量之賬面值與於二零一七年十二月三十一日之公平值相若，因此，並無對於首次採納日期（即二零一八年一月一日）之賬面值作出調整。

**(c)** 預期信貸虧損模式下之減值

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，其就所有酒店營運應收貿易款項及投資物業應收租金使用全期預期信貸虧損。酒店營運應收貿易款項及投資物業應收租金均按個別基準評估。對所有要求若干信貸金額之客戶進行個別信貸評估。該等評估側重客戶過往到期時支付款項的歷史及現時付款能力，並考慮有關客戶的特定訊息以及客戶經營相關的經濟環境。

按攤銷成本列賬的其他金融資產（包括已抵押銀行存款、銀行結存、應收貸款、其他應收款項及應收非控股權益款項）之預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）評估，因其自初始確認以來信貸風險並無大幅增加。

本集團按公平值列賬及計入其他全面收益的債務工具包括中國大型國有企業或大型上市公司發行的投資級上市及非上市債務證券，該等公司財務狀況良好，過往年間並無發生違約。因此，該等按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具被認為低信貸風險，虧損撥備按12個月預期信貸虧損基準評估。

根據香港財務準則第9號採納預期信貸虧損對所有金融資產作減值評估並無對二零一八年一月一日之所有金融資產、投資重估儲備及保留溢利之賬面值產生重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」） — 續

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號 及香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間 出售或注入資產 <sup>3</sup>
香港會計準則第 1 號 及香港會計準則第 8 號（修訂本）	重大的定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第 19 號（修訂本）	計劃修訂、削減或結算 <sup>1</sup>
香港會計準則第 28 號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於某日（待釐定日期）或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 適用於收購日期於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用全部其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來對綜合財務報表並無重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）— 續

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 — 續

#### 香港財務報告準則第 16 號租賃

香港財務報告準則第 16 號引入辨認出租人及承租人租賃安排及會計處理的綜合模式。香港財務報告準則第 16 號將於生效時取代香港會計準則第 17 號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第 16 號基於確定資產是否由客戶控制區分租賃及服務合約。香港財務報告準則第 16 號亦包括有關分租及租賃修訂之規定。

對承租人之賬務處理取消了經營租賃及融資租賃之區分，轉為以模型取代，其中承租人必須就所有租賃確認使用權資產以及相應之負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

使用權資產最初按成本計量，隨後按成本（存在特定例外情況）減累計折舊及減值虧損計量，就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債最初按當日未支付之租賃款現值計量。隨後，租賃負債就利息及租賃款及租賃修改之影響（包括其他）作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將先前預付租賃款呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業者有關的投資現金流量，其他經營租賃付款則列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第 16 號時，與租賃負債有關的租賃付款將分配至本金及利息部份，本集團將其呈列為融資現金流量。

根據香港會計準則第 17 號，本集團已將本集團為承租人之租賃持有土地確認為資產。香港財務報告準則第 16 號之應用，可能導致這些資產分類變更，具體視因本集團是否分別呈列使用權資產，或是否屬於呈列擁有之相應相關資產同一項而定。

除亦適用於出租人之若干規定外，香港財務報告準則第 16 號大致保留香港會計準則第 17 號內出租人之會計要求並繼續要求出租人將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第 16 號要求廣泛披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團計有不可撤銷之經營租賃承擔乃於附註 38 披露。初始評估顯示該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第 16 號時，除非該等租賃符合低價值或短期租賃之條件，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產以及相應之負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」） — 續

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 — 續

#### 香港財務報告準則第16號租賃 — 續

此外，本公司現時認為已收取港幣5,095,000元之可退還租賃押金為香港會計準則第17號適用之租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等押金並非與相關資產使用權有關的付款，因此，該等押金賬面值可調整為攤銷成本。對已收取可退還租賃押金之調整將被視為預付租賃款項。

應用新的規定可能導致上述計量、呈報及披露之改變。本集團擬選用簡易處理方法應用香港財務報告準則第16號於過往根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）一詮釋第4號釐定安排是否包含租賃確定為租賃之合約，且不會對過往未根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）一詮釋第4號確定為包含租賃之合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估初始應用日期前已存在合約是否為租賃合約或是否包含租賃。此外，本集團作為承租人，擬選擇經修訂之追溯方法應用香港財務報告準則第16號，並將確認初始應用至期初保留溢利之累計影響，而不會重列比較資料。

#### 香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之長期權益之修訂

該修訂對實體應用香港財務報告準則第9號（包括減值規定）於構成被投資企業投資淨值部份之於合營企業長期權益（權益法不適用）作出澄清。此外，應用香港財務報告準則第9號於長期權益時，實體不計及香港會計準則第28號要求對其賬面值之調整（即根據香港會計準則第28號分配被投資企業虧損或減值評估所產生的對長期權益賬面值之調整）。

於二零一八年十二月三十一日，給予一間合營企業之貸款港幣1,050,499,000元被視為基本構成本集團於相關合營企業部份投資淨額之長期權益。然而，該應用預期無影響，因管理層認為該合營企業之信貸風險極低。

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

如下列會計政策所闡釋，除若干物業及金融工具於各呈報期末按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般以交換貨品及服務時所付代價之公平值為基準。

公平值為於計量日期市場參與者在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，而不論該價格為直接可觀察或使用其他估值技術估計得出。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮該資產或負債之特點，則本集團於估計該資產或負債之公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份付款範圍之以股份付款之交易、屬於香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值之計量，譬如香港會計準則第2號存貨內之可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值之使用價值除外。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

對於按公平值交易以及將在隨後期間採用不可觀察輸入數據以計量公平值之估值技術之金融工具及投資物業而言，估值技術須經校準以致於在初始確認時採用估值技術得出之結果等於交易價。

此外，就財務報告目的而言，公平值計量按照公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據之整體重要程度分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可以取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為有關資產或負債之直接或間接可觀察輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據為有關資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列下文。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司、由本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。本公司於下列情況下即擁有控制權：

- 有權控制投資對象；
- 就其參與被投資對象之可變回報承受風險或享有權利；及
- 能夠使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

綜合附屬公司於本集團取得附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益表，直至本集團不再控制相關附屬公司當日為止。

損益及其他全面收益之各項目歸本公司股東及非控股權益所有。附屬公司之全面收益總額歸本公司股東及非控股權益所有，即使此舉會導致非控股權益結存出現虧損。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控制性權益與本集團所持權益分開呈列，非控制性權益指賦予其持有人於相關附屬公司清盤時按比例分享其淨資產之權利之所有權。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 綜合基準 — 續

#### 本集團於現有附屬公司之權益變動

本集團於附屬公司權益之變動而並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為股本交易入賬。本集團之權益相關組成及非控股權益之賬面值經調整以反映彼等於附屬公司之有關權益變動，包括根據本集團及非控股權益按比例分佔權益在本集團及非控股權益之間重新分配相關儲備。

非控制性權益之調整金額與已付或已收代價公平值之差額直接於權益中確認，並歸屬於本公司股東。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，會終止確認該附屬公司之資產及負債以及非控股權益(如有)。盈虧於損益內確認，並按(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)本公司股東應佔附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港財務報告準則第9號/香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初始確認之公平值，或(如適用)於初始確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

### 合營企業投資

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對某項安排所共有之控制權，共同控制權僅在相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 合營企業投資 — 續

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

本集團評估是否有客觀證據顯示於合營企業權益可能減值。倘存在任何該等證據，則將投資之全部賬面值（包括商譽）作為單一資產根據香港會計準則第36號，透過比較其可收回金額（使用價值與公平值減銷售成本之較高者）與其賬面值而測試有否減值。任何確認之減值虧損屬投資賬面值之一部份。倘投資之可收回金額其後增加，任何該減值虧損之撥回則根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團實體與本集團之合營企業進行交易時，只有當於合營企業之權益與本集團無關時，與該合營企業交易所得之利潤及虧損才於本集團綜合財務報表中確認。

### 持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值將主要通過出售交易（而非通過持續使用）收回，則其將分類為持有待售。僅當資產（或出售組別）於其現況下可供即時出售時，則該條件方會被視為已達成，惟須受限於銷售有關資產（或出售組別）一般及通常條款且當出售可能性極高。管理層須致力進行有關出售，而有關出售應為自分類日期後一年內完成之出售，方可預期獲得確認。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時，不論本集團是否將於出售后保留相關附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述條件時則分類為持作出售。

當本集團承諾進行涉及出售於聯營公司或合營企業之投資或部份投資之出售計劃，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部份投資分類為持作出售，而本集團將由投資（或其部份投資）分類為持有待售之時起，不再就該分類為持作出售之部份使用權益法。

分類為持作出售之非流動資產（及出售組別）乃按其過往賬面值與持續依據各節所載之會計政策計量之公平值減出售成本之較低者計量。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 客戶合約的收入 (於應用香港財務報告準則第 15 號時根據附註 2 之過渡規定)

香港財務報告準則第 15 號引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：本集團於 (或隨著) 完成履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第 15 號，本集團於 (或隨著) 完成履約責任，即與特定履約責任相關的貨品或服務之「控制權」轉移予顧客時確認收益。

履約責任指明確之貨品或服務 (或一組貨品或服務) 或本質上相同的一系列明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

另外，於客戶取得不同貨品或服務之控制權時按某一時間點確認收益。

酒店房間收入乃使用產出法隨時間確認；而食品及飲料銷售以及配套服務收入按某一時間點確認。

#### 隨時間確認收入：完全完成履約責任之過程計量

##### 產出法

完全完成履約責任之過程乃基於產出法計量，產出法按迄今轉移至客戶之貨品或服務價值與根據合約承諾之餘下貨品或服務之比例直接計量相關價值 (最佳說明本集團轉移貨品或服務控制權之履約程度) 而確認收入。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 收入確認 (於二零一八年一月一日前)

收入按已收或應收代價之公平值計量。

當收益金額能可靠計量、當可能有未來經濟利益將流入本集團及當本集團之各項業務均達到特定標準(如下文所述)時，方可確認收益。

### 服務及利息

酒店營運收入及其他服務收入於提供服務時確認。

利息收入按時間基準累計，以參照未償還本金及適用實際利率，亦即把金融資產於預期可使用年限內之估計未來現金收入準確折算至初始確認之該資產賬面淨值之利率。

### 投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業最初按成本(包括任何直接應計支出)計量。於初始確認後，投資物業按其公平值計量。於經營租賃下持作賺取租金或資本增值目的之本集團所有物業權益均分類及入賬列為投資物業及採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業一經出售或投資物業永久不再使用或預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時終止確認。物業終止確認所產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於物業解除確認之期間內計入損益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 物業、機器及設備

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

除陶器、器具及布料製品外,折舊須被確認並以直線法以估計可使用年期之數額攤分撇銷資產項目之成本扣除剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法會於各呈報期末審閱,任何估計變動之影響會按預期基準計算。

物業、機器及設備項目會於處置或估計繼續使用該資產並不會產生未來經濟利益時終止確認。處置或報廢一項物業、機器及設備產生之損益,應按銷售收入與該資產賬面金額之間之差額予以確定,並計入損益。

### 存貨

存貨(包括食品及飲料)以成本與可變現淨值之較低者列賬。存貨成本乃以加權平均法釐定。可變現淨值代表存貨估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需成本。

### 有形及無形資產之減值

在呈報期期末,本集團檢查其有限使用年期之有形及無形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產受到減值虧損。倘存在任何有關跡象,則估計相關資產之可收回金額,以釐定減值虧損之範圍(如有)。

有形及無形資產之可收回金額個別估算,當不可能單獨估算可收回金額時,本集團估算該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及穩定之分配基準,則企業資產亦分配至個別現金產生單位,或分配至可識別合理及穩定的分配基準之最小組別之現金產生單位。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 有形及無形資產之減值 — 續

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將調減至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位)之賬面值將增至其可收回金額之經修訂估算，惟因此已增加之賬面值不會超出資產(或現金產生單位)假設於過往年度未有確認減值虧損時所釐定之賬面值。減值虧損之撥回會即時於損益確認。

### 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文之訂約方時確認。金融資產之所有日常買賣乃於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內付運資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟不包括來自客戶合約之應收貿易款項(自二零一八年一月一日起按照香港財務報告準則第15號計量)。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益之金融資產除外)直接應佔之交易成本於初始確認時加入金融資產或金融負債之公平值，或從其公平值扣除(視乎情況而定)。收購按公平值列賬及計入損益之金融資產而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率為於金融資產或金融負債之預計年期或(如適當)較短期間內將估計未來現金收取及付款(包括所有構成實際利率整體部份之已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初始確認之賬面淨值之利率。

來自本集團日常業務過程之利息收入作為收入呈列。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融資產

金融資產之分類及其後計量 (於應用香港財務報告準則第9號時根據附註2之過渡規定)

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為收取合約現金流量之業務模式內持有之金融資產；及
- 合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

符合下列條件之金融資產其後按公平值列賬及計入其他全面收益計量：

- 金融資產於目的為透過收取合約現金流量及銷售達致之商業模式內而持有；及
- 合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

所有其他金融資產其後按公平值列賬及計入損益計量，但在首次應用／初始確認金融資產之日，倘該股權投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用之業務合併中確認之或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益 (「其他全面收益」) 呈列相關股權投資之其後公平值變動。

此外，本集團可不可撤銷地指定符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益計量之金融資產為按公平值列賬及計入損益計量 (倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具之利息收入乃使用實際利息法予以確認。利息收入乃通過將實際利率應用於金融資產賬面總值計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外 (見下文)。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃通過將實際利率應用於自下個呈報期起計之金融資產攤銷成本予以確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險好轉，使金融資產不再信貸減值，則利息收入在確定資產不再信貸減值後，通過將實際利率應用於自呈報期開始時起計之金融資產賬面總值予以確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融資產 — 續

#### 金融資產之分類及其後計量 (於應用香港財務報告準則第9號時根據附註2之過渡規定) — 續

#### (ii) 分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

按實際利率法計算之利息收入所引致之分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之賬面值其後變動以及外匯盈虧於損益確認。該等債務工具賬面值之所有其他變動均於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備項下累計。減值撥備於損益確認，並在不減少該等債務工具賬面值之情況下對其他全面收益作出相應調整。於損益確認之金額相當於倘該等債務工具按攤銷成本計量而本應於損益確認之金額。當該等債務工具終止確認時，先前於其他全面收益中確認之累計收益或虧損將重新分類至損益。

#### (iii) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益或指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之準則之金融資產按公平值列賬及計入損益方式計量。

按公平值列賬及計入損益之金融資產於各呈報期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益內確認。於損益確認之損益淨額不包括該金融資產所賺取之任何股息或利息，計入「其他虧損」項下。

#### 金融資產減值 (於應用香港財務報告準則第9號時根據附註2之過渡規定)

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產 (包括應收貿易款項、應收貸款、其他應收款項、應收非控股權益款項、已抵押銀行存款、銀行結存以及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具) 及財務擔保合約之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各呈報日期更新，以反映自初始確認起之信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計年期內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於呈報日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之部份全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收賬款特定因素、一般經濟狀況及於呈報日期對當前狀況及未來狀況預測之評估而作出調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融資產 — 續

##### 金融資產減值 (於應用香港財務報告準則第9號時根據附註2之過渡規定) — 續

本集團一直對應收貿易款項確認全期預期信貸虧損。對於所有其他工具，本集團按12個月預期信貸虧損等額計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著上升，在此情況下本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損之依據，是自初始確認以來發生違約之可能性或風險顯著上升。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於呈報日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日期出現違約之風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費過多成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人之信貸違約互換價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之業務、財務狀況或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；
- 債務人之監管、經濟或技術環境有實際或預計之重大不利變動，導致債務人償還債項之能力顯著下降。

無論上述評估結果如何，當合約付款逾期超過30日時，本集團假定信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融資產 — 續

#### 金融資產減值 (於應用香港財務報告準則第9號時根據附註2之過渡規定) — 續

##### (i) 信貸風險顯著上升 — 續

對於財務擔保合約，本集團成為不可撤銷承擔一方之日被視為就評估金融工具減值而言的初始確認日。於評估財務擔保合約自初始確認以來信貸風險是否大幅增加時，本集團考慮特定債務人發生合約違約之風險變動。

儘管存在上述情況，倘債務工具於呈報日期展示為具有低信貸風險，本集團假設債務工具之信貸風險自初始確認起並無大幅增加。倘 i) 其違約風險偏低，ii) 借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及 iii) 較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任之能力，則債務工具之信貸風險會被釐定為偏低。本集團認為具有投資評級或大型機構發行之債務工具信貸風險偏低。

本集團定期監控用於識別信貸風險是否大幅增加之標準之有效性，並作出適當修改以確保該等標準能夠在相關金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

##### (ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為倘從內部得到的資料或從外部資源獲得的資料顯示債務人不可能悉數償還債權人 (包括本集團) 欠款 (不考慮本集團持有之任何抵押物)，則發生違約事件。

無論上述結果如何，倘金融資產逾期超過90日，則本集團認為發生違約事件，除非本集團有能說明更寬鬆之違約標準更為合適之合理可靠資料，則作別論。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融資產 — 續

#### 金融資產減值 (於應用香港財務報告準則第9號時根據附註2之過渡規定) — 續

#### (iii) 信貸減值金融資產

倘發生對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之一項或多項違約事件，則該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之貸款人因有關借款人財務困難之經濟或合約原因向借款人授出貸款人不會另作考慮之特權；
- (d) 借款人很可能將破產或進行其他財務重組；或
- (e) 因財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

#### (iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且並無實際收回之可能時 (例如對手方已清盤或進入破產程序時，或倘為應收貿易款項，該等金額逾期超過一年時，以較早發生者為準)，本集團則撇銷金融資產。於在適當情況下考慮法律意見後，已撇銷之金融資產仍可根據本集團之收回程序進行強制執行活動。撇銷構成終止確認事項。任何其後收回於損益確認。

#### (v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度 (即倘發生違約之損失程度) 及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度之評估根據經前瞻性資料調整之歷史數據作出。預期信貸虧損之估計反映無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融資產 — 續

#### 金融資產減值 (於應用香港財務報告準則第9號時根據附註2之過渡規定) — 續

#### (v) 計量及確認預期信貸虧損 — 續

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收之所有合約現金流量與本集團預計收取之現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

就財務擔保合約而言，本集團僅在債務人違反相關擔保工具之條款之情況下須作出付款。因此，預期虧損為補償持有人招致之信貸虧損之預期付款之現值減本集團預期從持有人、債務人或任何其他方收取之任何金額。

對於無法釐定實際利率之財務擔保合約之預期信貸虧損，本集團將應用反映當前市場評估貨幣時間值以及相關現金流量之特定風險 (惟僅為及僅限於調整折現率而非調整折現現金差額所考慮之風險) 之折現率。

利息收入按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產錄得信貸減值則除外，而在該情況下，利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

除按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具投資外，本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認相關減值收益或虧損，惟應收貿易款項除外，此種情況下透過虧損撥備賬確認相應調整。就按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具投資而言，虧損撥備於其他全面收益確認，並於投資重估儲備中累計，且並無減少該等債務工具之賬面值。

#### 金融資產之分類及後續計量 (於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產分類為以下特定類別：可供出售金融資產及貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初始確認時釐定。金融資產之所有日常買賣乃於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內付運資產之金融資產買賣。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融資產 — 續

##### 可供出售投資

可供出售投資為被指定為可供出售或未被分類為 (a) 貸款及應收款項、(b) 持至到期投資或 (c) 按公平值列賬及計入損益之金融資產之非衍生工具。本集團指定附註 23 所載之投資為初始確認相關項目之可供出售投資。

由本集團持有分類為可供出售投資之股本及債務證券，於各呈報期末按公平值計量。有關使用實際利率法計算之利息收入之可供出售債務工具之賬面值變動以及外匯匯率變動(如適用)於損益確認。當本集團收取有關股息之權利確定時，可供出售股本工具之股息於損益確認。可供出售金融資產之賬面值之其他變動於其他全面收入內確認並於投資重估儲備項下累計。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於活躍的市場中報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括應收貸款、應收票據、應收貿易款項、其他應收款項、應收非控股權益款項、已押銀行存款及銀行結存及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬。

利息收入採用實際利率確認，惟所確認之利息微乎其微的短期應收款項則除外。

##### 金融資產減值(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產於各呈報期末進行評估，以確認有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示，於金融資產初始確認後發生一件或多宗事件，令金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為須予減值。

就可供出售權益投資而言，證券之公平值大幅或持續下跌至低於其成本可被視為減值之客觀證據。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融資產 — 續

#### 金融資產減值 (於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前) — 續

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對手方遇到重大財務困難；或
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息及本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團過往收款經驗、組合延遲還款超過平均信貸期30天之次數增加，以及可影響應收款項拖欠之國家或地方經濟狀況出現顯著變動。

已確認之減值虧損之金額是按資產之賬面值與按金融資產之原本實際利率折現估計未來現金流量之現值間之差額計量。

金融資產之賬面值透過所有金融資產之減值虧損直接予以調減，惟應收貿易款項則除外，在此情況下，其賬面值透過使用撥備賬予以調減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。倘應收款項被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。其後所收回過往撇銷之款項會計入損益內。

當可供出售金融資產被認為出現減值時，先前在其他全面收入中確認之累計收益或虧損重新分類至期內之溢利或虧損。

倘於隨後某一段期間減值虧損金額減少，且該減幅可客觀地涉及減值確認後發生的某一事件，則此前確認之減值虧損透過損益撥回，惟投資於減值撥回當日之賬面值不得超過在如無確認減值之情況下原應有之攤銷成本。

就可供出售權益投資而言，先前於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。於出現減值虧損後之任何公平值增長於其他全面收入確認，並於投資重估儲備項下累計。就可供出售債務投資而言，倘投資公平值之增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損可於其後透過損益撥回。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融資產 — 續

##### 終止確認金融資產

本集團僅在資產所產生現金流量之合約權利屆滿或於其轉讓某一項金融資產以及該資產擁有權絕大部份的風險及回報予另一實體時終止確認該金融資產。倘本集團並無轉移或保留所有權的絕大部份風險及回報並繼續控制所轉讓資產，則本集團確認其於資產之保留權益及就其可能須支付金額確認相關負債。倘本集團保留轉讓金融資產絕大部份擁有權風險及回報，則本集團須繼續確認金融資產，亦須確認已收取所得款項涉及之有抵押借款。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價總額之間的差額於損益確認。

就終止確認因應用香港財務報告準則第9號而按公平值列賬及計入其他全面收益分類之債務工具投資而言，過往於投資重估儲備累計之累計損益重新分類至損益。

就終止確認可供出售金融資產而言，過往於投資重估儲備累計之累計損益重新分類至損益。

### 金融負債及權益

#### 分類為債務或權益

債務及權益工具主要按所訂立之合約安排內容及金融負債及權益工具之釋義分類為金融負債或權益。

#### 權益工具

權益工具為證明實體資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具於收到所得款項時予以記錄(扣除直接發行成本)。

購回本公司自身之權益工具直接於權益中確認及扣除。對於根據股份獎勵計劃所購買之股份，本公司透過受託人購入股份之成本確認為從股份獎勵計劃持有股份儲備扣減之項目。購買、出售、發行或註銷本公司自身之權益工具所產生之任何收益或虧損將不會於損益確認。

#### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、銀行借貸及擔保票據)其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融負債及權益 — 續

##### 財務擔保合約

財務擔保合約指發行人須於持有人因指定欠債人未能根據債務工具之條款支付到期款項而蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合約。財務擔保合約負債初始按其公平值計量。其後按以下兩項之較高者計量：

- (自二零一八年一月一日起)根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- 初始確認之金額減(倘適用)隨擔保期確認之累計攤銷。

##### 終止確認金融負債

當且僅當本集團之責任已告解除、註銷或屆滿時，則本集團可終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益確認。

### 無形資產 — 會籍

#### 單獨收購之無形資產 — 會籍

單獨收購之可使用年期有限的會籍按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。可使用年期有限之無形資產 — 會籍攤銷於其估計可使用年期按直線法確認。估計可用年期及攤銷方法於各呈報期末檢討，任何估計變動之影響按預先計提之基準列賬。

終止確認會籍所產生之收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並於終止確認資產之期間內在綜合損益表確認。

### 租賃

凡租約條款規定擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按有關租賃之租期以直線法於損益確認。因商議及安排經營租賃所引致之首次直接成本則計入已出租資產之賬面值。

來自本集團日常業務過程之租金收入作為收入呈列。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 租賃 — 續

#### 本集團作為承租人

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

#### 租賃土地及樓宇

當本集團就包括租賃持有土地及樓宇項目之物業權益支出款項時，本集團根據各項目擁有權之絕大部份風險及回報是否撥歸本集團分別評估各個項目之分類，除非上述兩個項目明顯均為經營租賃，在此情況下整體物業均列為經營租賃。具體而言，全部代價(包括任何一次性預付款項)按土地項目及樓宇項目於初始確認時所佔租賃權益相應之公平值比例於租賃持有土地項目與樓宇項目之間分配。

當相關款項不能夠可靠地在租賃持有土地項目與樓宇項目之間進行分配時，整體物業一般按租賃持有土地為融資租賃項下持有進行分類。

### 借貸成本

借貸成本直接來自收購、建造或生產合資格資產，而該等資產需要頗長時間始能使其達到擬定用途或可供出售，則借貸成本於此等資產大致上達到其擬定用途或出售時，會計入該等資產之成本。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 外幣

在編製各個集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之當時匯率換算確認。於呈報期末，以外幣計值之貨幣項目按當日適用之匯率重新換算。以外幣計值並按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額於產生期間於損益確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債均按呈報期末之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港幣)。收入及開支按該期間內之平均匯率換算，除非匯率於該期間內大幅波動，在此情況下使用於交易日期之匯率。匯兌差額(如有)乃於其他全面收益內確認，並於換算儲備項下權益內累計(應佔非控股權益(倘適用))。

出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益、或涉及失去含有海外業務之附屬公司控制權之出售、或部份出售含有海外業務之合營安排之權益(其保留權益成為一項金融資產))時，於本公司股東就該業務應佔之股權累計之所有匯兌差額乃重新分類至損益。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 以股份為基礎之付款

#### 以股權結算以股份為基礎之支出交易

向僱員支付之以股權結算以股份為基礎之支出乃按權益工具於授出日期之公平值計量。

#### 授予僱員之購股權

按股權結算以股份為基礎之付款於授出日期釐定（並未慮及所有非市場歸屬條件）之公平值，根據本集團對最終歸屬之權益工具之估計按直線法於歸屬期內支銷，而權益（購股權儲備）亦相應增加。於各呈報期末，本集團修訂其根據對所有相關非市場歸屬條件之評估作出對預期歸屬之權益工具數目之估計。修訂原估計之影響（如有）於損益確認，從而使累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備亦會作出相應調整。

於購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至權益。當購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日仍未獲行使，過往在購股權儲備中確認之數額將撥入保留溢利。

#### 授予僱員及董事之股份獎勵

按股權結算以股份為基礎之付款於授出日期釐定（並未慮及所有非市場歸屬條件）之公平值，根據本集團對最終歸屬之權益工具之估計按直線法於歸屬期內預計，而權益（股份獎勵儲備）亦相應增加。於授出日期，就股份獎勵計劃項下被獎勵人而於信託股份持有之股份乃轉至股份獎勵儲備。股份獎勵於授出日期隨即歸屬，授出之股份獎勵之公平值隨即於損益支銷，而權益（股份獎勵儲備）作相應減少。

### 退休福利成本

用以支付界定供款退休福利計劃之款項於僱員提供使其有權獲得有關供款之服務時作為開支確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利乃按僱員提供服務時預計將支付之福利之未貼現金額進行確認。除香港財務報告準則另行規定或准許將福利納入資產成本外，所有短期僱員福利均確認為開支。

負債乃就屬於僱員之福利（工資及薪金、年假及病假等）並經扣除任何已支付金額後進行確認。

就其他長期僱員福利確認之負債乃按預計本集團將就截至呈報日期僱員所提供服務作出之估計未來現金流出之現值計量。除香港財務報告準則另行規定或准許納入資產成本外，因服務成本、利息及重新計量而導致之負債賬面值之任何變動於損益確認。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內之應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅或可抵扣之收入或開支以及從未扣稅或抵扣之項目，故應課稅溢利與除稅前溢利不同。本集團之即期稅項負債乃按於呈報期末已頒佈或明文規定之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤時採用之相應稅基之間的臨時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額作出確認。遞延稅項資產一般就應課稅利潤可能可用作抵銷所有可扣減臨時差額時予以確認。若臨時性差額乃因初始確認一項既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤之交易中之資產及負債而產生，則不予確認有關遞延稅項資產及負債。

於附屬公司投資及合營企業之權益有關的應課稅臨時差額確認為遞延稅項負債，除本集團能夠控制臨時差額之回撥及臨時差額很大機會於可預見將來不會撥回。從與該等投資和利益相關的可扣除臨時差額產生之遞延稅項資產僅於達至充足應課稅利潤以用作抵銷臨時差額利益並預期可於日後撥回時方可確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 稅項 — 續

遞延稅項資產之賬面值會於各呈報期末審閱，倘不再可能有足夠應課稅利潤可用於收回全部或部分資產則會予以扣減。

遞延稅項資產和負債，以在呈報期間未已執行或實質上已執行之稅率（和稅法）為基礎，按預期清償該負債或變現該資產之期間之稅率計量。

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

為了就使用公平值模式計量之投資物業計算遞延稅項，假設該等物業之賬面值可全部透過銷售收回，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊並在一個商業模式下持有，而該商業模式之目的是隨時間耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而非透過銷售取得經濟利益，則會推翻該假設。

遞延稅項資產及負債可予對銷之情況為：存在法律上可強制執行權以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷，及該等遞延稅項資產及負債與同一稅務當局徵收之所得稅相關及本集團擬按淨值基準清算即期稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與在其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關的情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策時，本公司董事須作出有關資產及負債賬面值而目前未能從其他來源得出之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃建基於過往經驗及被認為相關的其他因素。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設均按持續基準進行審閱。倘對會計估計之修訂僅影響估計修訂之期間，則有關修訂會於該期間確認，而倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

### 應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理層在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷(不包括涉及估計之判斷(見下文))。

#### 投資物業之遞延稅項

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

### 估計不確定性之主要來源

下文為於呈報期末就未來及其他估計不確定性之主要來源所作出之主要假設，此等假設具有足以致使未來財政年度之資產及負債賬面值發生重大調整之重大風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源 — 續

### 估計不確定性之主要來源 — 續

#### 所得稅

於二零一八年十二月三十一日，與未動用稅項虧損港幣98,332,000元(二零一七年：港幣83,607,000元)有關的遞延稅項資產港幣17,078,000元(二零一七年：港幣14,740,000元)已予確認，以對銷相同實體產生之遞延稅項負債。由於無法估計將來之溢利流，因此並無就餘下稅項虧損港幣151,370,000元(二零一七年：港幣103,941,000元)確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠溢利或應課稅臨時差額。倘實際產生之未來應課稅溢利低於或多於預期，或事實及情況發生變化導致修正未來應課稅溢利估計，則可能發生重大逆轉或進一步確認遞延稅項資產，由此將於逆轉或進一步確認發生期間確認相關溢利或虧損。

#### 投資物業之公平值

賬面值合共為港幣6,036,230,000元(二零一七年：港幣6,214,249,000元)之投資物業乃按獨立合資格專業估值師進行之估值以公平值呈報。估值師已採用涉及市場狀況之若干假設之不同估值方法釐定公平值。在依賴估值報告時，本公司董事已作出判斷，信納估值所使用之方法已反映現時市場狀況。有關該等因素之假設變動可能影響呈報之投資物業公平值。進一步披露見附註20。

#### 按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值計量

附註25所披露本集團按公平值列賬及計入損益之金融資產乃使用估值技術基於非觀察輸入數據釐定之公平值計量。設立相關估值技術及其相關輸入數據需要作出判斷及估計。有關該等因素之假設變動可能影響該等工具呈報之公平值。進一步披露見附註37(c)。

## 5. 資本風險管理

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

本集團之資本架構由淨債務(包括銀行借貸扣除已抵押銀行存款、銀行結存及現金及債券投資)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及儲備)組成。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 5. 資本風險管理 — 續

本公司董事定期檢討資本架構、監察銀行借貸水平及管理槓桿式回報收益，同時旨在維持較低的資產負債水平。於呈報期末，本集團之淨債務佔物業（包括投資物業、計入物業、機器及設備之物業、合營企業投資）之賬面值百分比如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行結存及現金	5,870,023	4,235,738
已抵押銀行存款	1,601,152	1,533,852
可供出售投資	—	4,492,805
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	4,399,677	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產	332,320	—
擔保票據	(2,726,740)	(1,553,287)
銀行借貸	(10,979,410)	(11,067,306)
淨債務	(1,502,978)	(2,358,198)
物業賬面總值	6,667,440	6,864,801
合營企業投資	1,050,460	1,728,800
	7,717,900	8,593,601
債務淨額佔物業及於一間從事物業發展之 合營企業之投資之賬面值之百分比	19.5%	27.4%

## 6. 分部資料

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

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

金融投資分部包括來自上市及非上市證券及定期存款之利息收益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料 — 續

以下為本集團來自營運及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

### 分部收益及業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度

#### 持續經營業務

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	—	209,228	249,994	319,573	778,795
分部業績					
分部(虧損)溢利	(327)	200,311	82,891	311,715	594,590
未分配利息收入					225
企業收入減開支					(93,596)
應佔合營企業業績					(40)
融資成本					(360,875)
除稅前溢利					140,304

截至二零一七年十二月三十一日止年度

#### 持續經營業務

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	—	152,765	233,411	190,256	576,432
分部業績					
分部(虧損)溢利	(232)	134,613	69,958	151,730	356,069
未分配利息收入					1,961
企業收入減開支					(104,887)
融資成本					(196,363)
除稅前溢利					56,780

物業投資分部於截至二零一八年十二月三十一日止年度之分部溢利包括增加之投資物業公平值港幣10,856,000元(二零一七年：港幣17,571,000元)。

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將銀行存款及二按貸款產生之利息收入、企業收入減開支、應佔合營企業業績及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料 — 續

### 分部收益及業績 — 續

編製可呈報分部資料所採納之會計政策與本集團附註3所述之會計政策相同。

主要營運決策者按照各分部之經營業績作出決定。由於主要營運決策者不會就資源分配及表現評估定期審核有關分部資產及分部負債之資料，因此並無呈列該等資料之分析。因此僅呈報分部收益及分部業績。

### 其他分部損益資料

包括在計量分部損益之金額：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

#### 持續經營業務

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊					
— 其他資產	—	60	—	—	60
— 物業、機器及設備	—	3,208	25,868	—	29,076
投資物業公平值變動	—	(10,856)	—	—	(10,856)
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	—	(244)	114	—	(130)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

#### 持續經營業務

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



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料 — 續

### 地域資料

本集團之營運位於香港(原駐地)、澳洲及英國。

本集團按其物業或本公司主要營業地點之地理位置呈列來自外部客戶持續經營業務之收益詳情如下。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
香港	<b>570,440</b>	430,299
澳洲	<b>16,787</b>	16,313
英國	<b>191,568</b>	129,820
	<b>778,795</b>	576,432

除33 Old Broad Street及20 Moorgate 租戶之租金收入分別佔本集團總收益14%(二零一七年:8%)及10%(二零一七年:13%)外,概無任何其他單一客戶之貢獻超過本集團總收益10%。

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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
香港	<b>2,293,083</b>	2,222,164
澳洲	<b>157,738</b>	174,615
英國	<b>4,243,092</b>	4,495,234
	<b>6,693,913</b>	6,892,013

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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
香港	<b>15,481,420</b>	14,209,449
澳洲	<b>198,391</b>	210,588
英國	<b>4,306,275</b>	4,591,066
	<b>19,986,086</b>	19,011,103

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 7. 收益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
投資物業租金	<b>209,228</b>	152,765
酒店營運(附註i)	<b>249,994</b>	233,411
金融投資回報(附註ii)	<b>319,573</b>	190,256
	<b>778,795</b>	576,432

附註：

- i. 截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自客戶合約之酒店營運收入根據香港財務報告準則第15號確認，包括(i) 港幣197,969,000元來自按時間確認並基於產出法之酒店房間之收益；(ii) 港幣39,987,000元收益來自食品及飲料銷售及港幣12,038,000元收益來自按某一時間點確認之配套服務。
- ii. 金融投資回報之利息收益來自上市及非上市證券及定期存款。

## 8. 其他收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
匯兌收益淨額	<b>23,343</b>	5,969
銀行存款收取之利息	<b>182</b>	1,832
二按貸款之利息收入	<b>43</b>	129
其他	<b>3,084</b>	3,715
	<b>26,652</b>	11,645

## 9. 物業及相關成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
銷售及營銷開支	<b>828</b>	919
投資物業之直接營運支出	<b>12,934</b>	10,361
	<b>13,762</b>	11,280

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 10. 其他開支

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
其他開支包括：		
持續經營業務		
酒店營運開支	58,893	57,119
法律及專業費用	20,689	42,159

## 11. 其他虧損

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
出售可供出售投資之虧損	—	29,999
就提前贖回按公平值列賬及計入其他全面 收益之債務工具而重新分類之公平值虧損	49	—
	49	29,999

## 12. 融資成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
銀行借貸		
銀行借貸前端費用攤銷	8,593	5,625
銀行借貸利息	215,034	114,646
	223,627	120,271
擔保票據		
擔保票據發行成本攤銷	6,737	4,353
擔保票據利息	125,042	66,691
	131,779	71,044
其他費用	5,469	5,048
	360,875	196,363

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 13. 除稅前溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
持續經營業務		
核數師酬金	1,600	2,022
以股權結算以股份為基礎之支出		
— 購股權	1,739	2,525
— 股份獎勵	37,120	—
出售物業、機器及設備之收益	(130)	(132)
投資物業之租金收入總額	(209,228)	(152,765)
減：直接營運開支	12,934	10,361
租金收入淨額	(196,294)	(142,404)

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 14. 所得稅開支

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
本年度稅項		
香港	4,313	4,263
澳洲	3,515	3,375
英國	16,463	4,630
	<b>24,291</b>	12,268
過往年度(超額撥備)撥備不足		
香港	(606)	285
英國	(1,413)	203
	<b>(2,019)</b>	488
遞延稅項(附註36)		
— 本年度	(3,268)	3,650
	<b>19,004</b>	16,406

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格企業之首港幣2,000,000元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度之企業繼續按統一稅率16.5%計算利得稅。

因此，從本年度起，合資格企業之首港幣2,000,000元估計應課稅溢利將按8.25%之稅率計算香港利得稅，而超過港幣2,000,000元之估計應課稅溢利將按16.5%之稅率計算香港利得稅。

此兩個年度之英國企業稅均按估計應課稅溢利之20%計算。

於其他司法轄區之所得稅項乃按相關司法轄區之適用稅率計算。

遞延稅項之詳情載於附註36。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 14. 所得稅開支 — 續

本年度所得稅支出可與於綜合損益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
除稅前溢利	<b>140,304</b>	56,780
按本地所得稅率 16.5% 計算之稅項	<b>(23,150)</b>	(9,369)
計算稅項時不獲扣減之支出稅務影響	<b>(44,303)</b>	(50,924)
計算稅項時不用課稅之收入稅務影響	<b>59,197</b>	40,376
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>(8,739)</b>	(1,147)
動用早前未確認之稅項虧損	<b>418</b>	9,825
按優惠稅率計算之所得稅	<b>165</b>	—
於海外營運之附屬公司就不同稅率之影響	<b>(4,714)</b>	(4,630)
過往年度超額撥備 (撥備不足)	<b>2,019</b>	(488)
其他	<b>103</b>	(49)
本年度所得稅開支	<b>(19,004)</b>	(16,406)

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 15. 董事及總裁酬金

本年度已付或應付本公司各董事之酬金如下：

	呂榮梓 先生 港幣千元	呂聯樸 先生 港幣千元	林成泰 先生 港幣千元	呂聯勤 先生 港幣千元	顏以福 先生 港幣千元	梁學濂 先生 港幣千元	鍾沛林 先生 港幣千元	總計 港幣千元
二零一八年								
袍金	20	20	20	20	200	250	250	780
其他酬金								
薪金及其他福利	4,800	6,000	2,400	—	—	—	—	13,200
酌情及表現獎金 (下文附註)	2,801	2,801	200	—	—	—	—	5,802
退休金計劃供款	720	750	360	—	—	—	—	1,830
以股份為基礎之開支 — 股份獎勵(附註 42)	12,800	12,800	6,400	1,280	1,280	1,280	1,280	37,120
<b>酬金總額</b>	<b>21,141</b>	<b>22,371</b>	<b>9,380</b>	<b>1,300</b>	<b>1,480</b>	<b>1,530</b>	<b>1,530</b>	<b>58,732</b>
二零一七年								
袍金	92	92	92	92	200	250	250	1,068
其他酬金								
薪金及其他福利	6,600	4,800	2,400	1,600	—	—	—	15,400
酌情及表現獎金 (下文附註)	5,779	5,779	500	500	—	—	—	12,558
退休金計劃供款	990	600	360	200	—	—	—	2,150
<b>酬金總額</b>	<b>13,461</b>	<b>11,271</b>	<b>3,352</b>	<b>2,392</b>	<b>200</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>31,176</b>

附註：

上述董事袍金主要用於彼等就擔任本公司及其附屬公司而提供服務之袍金。

上述其他酬金主要為用於彼等就本公司及本集團事務管理而提供服務之酬金。

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

年內概無董事或總裁放棄或同意放棄任何酬金之安排。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 16. 最高薪酬之五位僱員

年內本集團最高薪酬之五位僱員包括三位董事(二零一七年：四位董事)，其酬金詳情載於上文附註15。本年度餘下兩位(二零一七年：一位)非本公司董事或總裁之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金及其他福利	2,700	200
退休金計劃供款	236	—
酌情及表現獎金	440	1,500
按股權結算以股份為基礎之付款	107	—
	<b>3,483</b>	<b>1,700</b>

年內，若干非董事及非行政總裁最高薪酬僱員根據本公司購股權計劃就其於本集團之服務獲授予購股權。購股權計劃之詳情載於本集團綜合財務報表附註42。

## 17. 已終止業務

### 集團重組

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司透過實施一項資產重新分派(定義見下文)及一項實物分派(定義見下文)進行重組(「重組」)。

於二零一七年三月三十一日，本公司與Asian Growth Properties Limited(「AGP」)(於重組完成前為本公司擁有97.17%權益之附屬公司)訂立一份買賣協議，據此，AGP之非中國資產(即若干銀行結存及現金、一項英國投資物業(20 Moorgate)、一項香港酒店物業(香港銅鑼灣皇冠假日酒店)及若干短期財務投資)已以買賣形式重新分派予本公司(「資產重新分派」)。

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

已終止業務本年度溢利分析如下：

	二零一七年 港幣千元
已終止業務未計實物分派收益前獲得之本年度溢利	713
來自實物分派之收益： 變現匯兌儲備(附註46)	226,927



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 17. 已終止業務 — 續

### 集團重組 — 續

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

	二零一七年 港幣千元
收益	51,127
其他收入	3,940
成本：	
物業及相關成本	(9,083)
員工成本	(20,929)
折舊及攤銷	(857)
其他開支	(14,076)
	(44,945)
未計投資物業公平值變動前之溢利	10,122
投資物業公平值變動	—
計及投資物業公平值變動後之溢利	10,122
融資成本	(4,211)
除稅前溢利	5,911
所得稅開支	(5,198)
本年度溢利	713

AGP及其附屬公司於完成實物分派後之資產及負債賬面值載列於附註46。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 18. 股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一八年中中期股息 — 每股 2 港仙 (二零一七年：二零一七年中中期股息 — 2 港仙)	13,242	13,617
二零一七年末期股息 — 每股 3 港仙 (二零一七年：二零一六年末期股息 — 6 港仙)	19,780	40,900
特別現金股息每股港幣 3 元	—	2,037,644
透過實物分派的特別非現金股息(附註 46)	—	3,883,752
	<b>33,022</b>	5,975,913
二零一八年建議末期股息： 每股 3 港仙(二零一七年：3 港仙)	19,862	20,115

於本呈報期限末之後，本公司董事建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股 3 港仙(二零一七年：截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息 3 港仙)，總金額為港幣 19,862,000 元(二零一七年：港幣 20,115,000 元)，惟須經股東於應屆股東大會批准。

## 19. 每股盈利

### 來自持續經營及已終止業務

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本年度溢利	121,026	267,326
		股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	665,171,833	679,527,074
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	1,579,016	4,937,493
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	666,750,849	684,464,567

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 19. 每股盈利 — 續

### 來自持續經營業務

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本年度溢利	121,026	267,326
減：本年度已終止業務的業績	—	(226,935)
本公司股東應佔來自持續經營業務之本年度溢利	121,026	40,391

### 來自己終止業務

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本公司股東應佔本年度來自己終止業務溢利	—	226,935

	二零一八年 港仙	二零一七年 港仙
每股基本盈利	不適用	33.4
每股攤薄後盈利	不適用	33.2

計算每股基本盈利所用之加權平均普通股數目已就附註 42 所載購股權計劃作出調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 19. 每股盈利 — 續

### 來自持續經營及已終止業務(不包括投資物業公平值變動及經扣減相關遞延稅項)

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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
在綜合損益表列賬之本公司股東應佔		
本年度溢利	<b>121,026</b>	267,326
投資物業公平值變動	<b>(10,856)</b>	(17,571)
相關遞延稅項	—	678
本公司股東應佔經調整溢利	<b>110,170</b>	250,433
	二零一八年 港仙	二零一七年 港仙
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利		
— 基本	<b>16.6</b>	36.9
— 攤薄	<b>16.5</b>	36.6

計算截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度(i) 來自持續經營業務、(ii) 來自已終止業務及(iii) 來自持續經營業務及已終止業務(不包括投資物業公平值變動及經扣除遞延稅項)之每股經調整基本及攤薄後盈利所使用之分母與上文計算來自持續經營業務及已終止業務每股經調整基本及攤薄後盈利所詳述者相同。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 20. 投資物業

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	英國 港幣千元	澳洲 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年一月一日	14,500	1,951,238	1,555,545	158,358	3,679,641
增加	10,166	—	—	—	10,166
透過收購附屬公司 收購資產 (附註 45(a) 及 (b))	1,537,403	—	2,634,253	—	4,171,656
轉移至物業、機器 及設備(附註 21)	—	(8,369)	—	—	(8,369)
公平值變動	(17,669)	—	33,442	1,798	17,571
實物分派(附註 46)	—	(1,967,473)	—	—	(1,967,473)
匯兌調整	—	24,604	271,994	14,459	311,057
於二零一七年十二月三十一日	1,544,400	—	4,495,234	174,615	6,214,249
增加	80,144	—	—	—	80,144
公平值變動	10,856	—	—	—	10,856
匯兌調整	—	—	(252,142)	(16,877)	(269,019)
於二零一八年十二月三十一日	<b>1,635,400</b>	<b>—</b>	<b>4,243,092</b>	<b>157,738</b>	<b>6,036,230</b>

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

於二零一八年十二月三十一日及於二零一七年十二月三十一日本集團投資物業之公平值乃基於獨立合資格專業估值師(與本集團無關連)於各日期進行之估值得出，詳情於下表披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 20. 投資物業 — 續

估值方法之詳情如下：

估值師	物業類別	於十二月三十一日之公平值		估值方法	公平值級別	估值之主要輸入數據 (包括資本化比率及市價)	敏感度分析
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元				
世邦魏理仕有限公司* (二零一七年：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司#及世邦魏理仕有限公司*)	香港之住宅單位	1,635,400	1,544,400	直接比較法及參考市場上既有之可資比較銷售憑證，並就位置、尺寸、年限及保養等調整。	第三級	香港住宅單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎 85.7% 至 116.4% (二零一七年：88.2% 至 110.2%)	使用之物業性質、位置及條件等調整因素增幅越大，則公平值增幅越大，反之亦然。
Colliers International Valuation UK LLP@ (二零一七年：Savills (UK) Limited##)	英國之辦公室部份	4,243,092	4,495,234	估值師使用收入資本化法，在該方法中，估值師已反映當前租賃條款及資本化適當收入來源，並已考慮市場可資比較證據。	第三級	英國辦公室資本化比率介乎每年 3.85% 至 7.10% (二零一七年：3.78% 至 6.75%)	使用之資本化比率略微增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。
CBRE Valuations Pty Limited^	澳洲之渡假村部份	157,738	174,615	一般採用之主要估值方法為收入資本化法及/或折現現金流量分析並以直接比較法進行檢查。  此等方法乃基於未來買賣業績之估計，而有關估計乃基於過去買賣分析及未來買賣預期，並已計及任何預測資本開支、供求因素，以及經濟及本地市場狀況及/或管理/租賃條款之估計變動。	第三級	根據收入資本化法，澳洲渡假村之資本化比率為每年 9.1% (二零一七年：9.2%)  根據折現現金流量分析，折現率介乎 10.5% 至 10.6% (二零一七年：10.5% 至 10.8%)	使用之資本化比率及折現率略微增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。

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

# 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為與本集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之特許測量師企業。

@ Colliers International Valuation UK LLP 為與本集團並無關連之獨立專業估值師，受皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)規管。

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

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

於估計投資物業之公平值時，本集團盡可能使用可獲得之市場可觀察數據。就獨立合資格專業估值師於各呈報期末進行之投資物業估值而言，該等估值師有適當之資格及近期對相關位置物業估值之經驗。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，設立相關模式適用之估值技術及輸入數據。

與上年度所用之估值技術相比並無變動。估計物業之公平值時，物業之目前用途為最高及最佳用途。

此兩年內並無公平值轉入或轉出第三級。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 21. 物業、機器及設備

	位於香港之 酒店物業 港幣千元	位於香港之 其他物業 港幣千元	位於中國之 物業 港幣千元	機器及 設備 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	陶器、器具 及布料製品 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>									
於二零一七年一月一日	789,530	—	34,668	43,247	44,195	12,046	72,497	5,066	1,001,249
增加	—	24,670	—	—	5,412	725	2,152	—	32,959
出售	(26)	—	(136)	(274)	(1,940)	(1,554)	(76)	(177)	(4,183)
實物分派(附註46)	—	—	(43,369)	(5,866)	(2,163)	(3,533)	(3,067)	—	(57,998)
轉撥自投資物業(附註20)	—	—	8,369	—	—	—	—	—	8,369
匯兌調整	—	—	468	73	27	28	29	—	625
於二零一七年十二月三十一日	789,504	24,670	—	37,180	45,531	7,712	71,535	4,889	981,021
增加	—	1,893	—	—	2,768	6,108	—	—	10,769
出售	(78)	—	—	(3)	(1,703)	(7,019)	(169)	(37)	(9,009)
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>789,426</b>	<b>26,563</b>	<b>—</b>	<b>37,177</b>	<b>46,596</b>	<b>6,801</b>	<b>71,366</b>	<b>4,852</b>	<b>982,781</b>
<b>折舊</b>									
於二零一七年一月一日	143,286	—	3,981	31,055	40,340	11,076	72,231	—	301,969
本年度撥備	19,997	344	293	4,133	2,412	299	317	—	27,795
實物分派(附註46)	—	—	(4,265)	(4,679)	(1,857)	(3,151)	(2,074)	—	(16,026)
出售時對銷	(5)	—	(85)	(198)	(1,928)	(1,554)	(76)	—	(3,846)
匯兌調整	—	—	76	54	22	26	26	—	204
於二零一七年十二月三十一日	163,278	344	—	30,365	38,989	6,696	70,424	—	310,096
本年度撥備	19,997	1,178	—	3,718	2,647	1,161	375	—	29,076
出售時對銷	(18)	—	—	(2)	(1,687)	(5,419)	(169)	—	(7,295)
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>183,257</b>	<b>1,522</b>	<b>—</b>	<b>34,081</b>	<b>39,949</b>	<b>2,438</b>	<b>70,630</b>	<b>—</b>	<b>331,877</b>
<b>賬面值</b>									
於二零一八年十二月三十一日	606,169	25,041	—	3,096	6,647	4,363	736	4,852	650,904
於二零一七年十二月三十一日	626,226	24,326	—	6,815	6,542	1,016	1,111	4,889	670,925

上述物業、機器及設備項目(除陶器、器具及布料製品)乃以下列年率按直線法折舊：

### 位於香港之酒店物業

—租賃土地及物業

租約期限由42年至45.5年不等

—已竣工酒店樓宇

40年

位於香港及中國之其他物業

4%

機器及設備

10%

傢俬、裝置及設備

25%

汽車

25%

租賃物業裝修

25%

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，所有物業均位於香港。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 22. 合營企業投資

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資成本	1	1
向合營企業提供之貸款	1,050,499	1,728,799
減：應佔收購後虧損	(40)	—
	<b>1,050,460</b>	1,728,800

向合營企業提供之貸款為無抵押、按介乎約1.2%至2.3%(二零一七年：0.8%)之浮動利率計息、無固定還款期及預期自呈報期末起一年內不會收回。本集團董事認為，該貸款被視為本集團於該合營企業淨投資之一部份。

二零一七年十一月十日，本集團與其他第三方投資者就香港荔枝角一個物業發展項目組成雅光發展有限公司(「雅光」)而訂立協議備忘錄(「協議備忘錄」)。

根據協議備忘錄，本集團持有雅光10%所有權權益。然而，根據協議備忘錄由於雅光之重大財務及經營決策須獲得全體合營夥伴一致同意，因此於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日入賬列作合營企業。

本集團合營企業於呈報期末之詳情如下：

實體名稱	註冊成立國家	主要 業務地點	本集團持有之 所有權權益比例		本集團持有之 投票權比例		主要 業務活動
			二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
雅光發展有限公司	香港	香港	10%	10%	10%	10%	物業發展

### 合營企業財務資料概要

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

合營企業於該等綜合財務報表內以權益法入賬。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 22. 合營企業投資 — 續

### 合營企業財務資料概要 — 續

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	<b>17,712,276</b>	17,295,438
流動負債	<b>(15,581)</b>	—
非流動負債	<b>(17,697,086)</b>	(17,295,428)
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	—	—
本年度虧損	<b>(401)</b>	—

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
雅光之(負債)資產淨額	<b>(391)</b>	10
本集團於雅光之所有權權益比例	<b>10%</b>	10%
	<b>(39)</b>	1
以向合營企業提供貸款形式出資	<b>1,050,499</b>	1,728,799
本集團於雅光之投資之賬面值	<b>1,050,460</b>	1,728,800

於二零一八年十二月三十一日，本集團已按其於該合營企業之權益比例就該合營企業獲授予之銀行融資訂立企業財務擔保。本集團應佔該等融資之總金額為港幣955,000,000元，其中港幣691,620,000元已動用及港幣263,380,000元未動用。

於呈報期末，本集團並未就該等企業財務擔保確認任何負債，因本公司董事認為該等財務擔保合約於初始確認及呈報期末之公平值並不重大。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 23. 可供出售投資

	二零一七年 港幣千元
按公平值計算之非上市投資：	
— 債務證券(附註24(i))	503,000
— 單位基金	6,251
	509,251
按公平值計算之上市投資：	
— 債務證券(附註24(ii))	3,983,554
總計	4,492,805
就呈報目的分類為：	
流動資產	1,327,704
非流動資產	3,165,101
	4,492,805

## 24. 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

	二零一八年 港幣千元
按公平值計算之非上市投資：	
— 債務證券(附註i)	<b>709,900</b>
按公平值計算之上市投資：	
— 於二零一九年一月至二零二三年六月期間 到期之債務證券，固定年利率介乎1.6%至8.3%(附註ii)	<b>3,689,777</b>
總計	<b>4,399,677</b>
就呈報目的分類為：	
流動資產	<b>1,448,979</b>
非流動資產	<b>2,950,698</b>
	<b>4,399,677</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 24. 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具 — 續

附註：

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，本集團持有兩份由一間於聯交所上市的獨立公司（其主要業務為證券投資、貿易、放債及證券經紀）發行之票據。

第一份票據由該上市公司於二零一六年十二月發行，本金總額為港幣500,000,000元，原到期日為二零一八年十二月，第一年票面年利率為7%，而第二年則為8%（「第一份票據」）。本集團已進一步延期第一份票據兩年，至二零二零年十二月，第三年票面年利率為9.5%，第四年則為10%。第一份票據賦予發行人權利，可於第一份票據發行日期起計滿第三週年當日及／或於二零二零年六月十六日，按於協定贖回日期未償付本金之100%連同應計未付利息，提早贖回全部或部份票據。

第二份票據由該上市公司於二零一八年八月發行，本金總額為港幣200,000,000元，到期日為二零二零年八月，第一年票面年利率為9.5%，而第二年則為10%（「第二份票據」）。第二份票據賦予發行人權利，可於第二份票據發行日期起計滿第一週年當日，按於協定贖回日期未償付本金之100%連同應計未付利息，提早贖回全部但並非部份票據。

於二零一八年十二月三十一日，第一份票據及第二份票據均按獨立合資格專業估值師（二零一七年：獨立合資格專業估值師）進行之估值釐定之公平值（二零一七年：公平值）計量。

- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團於上市債務證券之投資本金額介乎200,000美元至20,000,000美元，將於二零一九年一月至二零二三年六月到期，固定年利率介乎1.6%至8.3%（二零一七年：於二零一八年一月至二零二零年七月到期，固定年利率介乎1.6%至8.7%），已抵押作為銀行借貸之擔保（二零一七年：已抵押）。

計入金融投資分部之分部收益為截至二零一八年十二月三十一日止年度之已上市債務證券利息收入港幣126,099,000元（二零一七年：港幣64,976,000元）。

本集團之上市投資就財務報告而言按公平值計量。

- (iii) 減值評估及公平值計量之詳情於附註37(b)及(c)披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 25. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

強制性按公平值列賬及計入損益計量之金融資產：

	二零一八年 港幣千元
非上市投資	
— 於開曼群島 (附註 i)	234,912
— 單位基金	7,830
	<b>242,742</b>
債務工具	
可換股貸款 (附註 ii)	89,578
	<b>332,320</b>
分析：	
流動	81,747
非流動	250,573
	<b>332,320</b>

附註：

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，本集團持有由一間於開曼群島註冊成立之非上市實體所發行之 30,000,000 美元 (約港幣 234,912,000 元) 優先股 (「優先股」)，而本集團有權按與該實體普通股股東相同之基準收取股息。經超過百分之五十優先股持有人同意，本集團有權於二零二零年十二月三十一日或若該實體發生載於章程大綱之若干事件後 (以較早者為準) 隨時贖回全部或部份優先股。此外，本集團有權於該實體清盤時收取優先股投資額之 107%。

優先股並不符合作為股本工具，此外，其並不僅為支付本金及未清償本金之利息，因此，其按公平值列賬及計入損益計量。於二零一八年十二月三十一日，公平值港幣 234,912,000 元已由本公司董事參照世邦魏理仕有限公司 (與本集團無關連之獨立專業估值師) 進行之估值評估釐定。

- (ii) 計入可換股貸款為上文附註(i)所述同一非上市實體所發行之可換股貸款 10,000,000 美元 (約港幣 81,747,000 元)，票面利率為 5%，並於二零一九年二月到期。此可換股貸款讓本集團可於到期日或發生轉換限期觸發事件 (以較早者為準) 後根據相關協議按優先股之初始發行價轉換未償還貸款結存及未付利息為固定優先股數目。

可換股貸款並不僅為支付本金及未清償本金之利息，因此，其按公平值列賬及計入損益計量。於二零一八年十二月三十一日，可換股票據之公平值港幣 81,747,000 元已由本公司董事參照上述獨立專業估值師進行之估值評估釐定。

- (iii) 公平值計量之詳情於附註 37(c) 披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 26. 應收貸款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
二按貸款	—	1,887
就呈報目的分類為：		
非流動資產	—	1,688
流動資產	—	199
	—	1,887

於二零一七年十二月三十一日，貸款按香港最優惠利率計息，並按有關協議之規定於不超過20年期間按月分期償還。二按貸款乃以借款人之租賃物業為抵押。應收貸款之實際年利率為5.0%。

年內處置之應收貸款為港幣1,887,000元。

## 27. 其他資產

其他資產指具有有限使用年期之會籍，乃以直線法就直至二零三九年十二月三十一日之二十四年會員期攤銷，因本公司董事認為本集團將從該等會籍年期內之使用獲取利益。

具有無限使用年期之會籍按成本列賬。所有會籍每年或於有減值跡象之任何時候進行減值測試。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，攤銷港幣60,000元（二零一七年：港幣60,000元）於損益中確認。

## 28. 應收票據

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

由於應收票據之合約現金流量並不僅為支付本金及未清償本金之利息，因此，於二零一八年一月一日在採納香港財務報告準則第9號時應收票據重新分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產。截至二零一八年十二月三十一日止年度內該等票據已到期並已悉數清償。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 29. 銀行結存及現金／已抵押銀行存款

銀行結存按市場利率計息，介乎每年0.1%至3.6%(二零一七年：0.1%至2.4%)。已抵押銀行存款港幣1,574,819,000元(二零一七年：港幣1,533,852,000元)按固定利率計息，介乎每年1.4%至2.5%(二零一七年：介乎1.0%至1.2%)，指為取得一年內到期之銀行借貸而抵押予銀行之存款，因此分類為流動資產。已抵押銀行存款港幣26,333,000元(二零一七年：無)按固定利率計息，介乎2.2%至2.3%(二零一七年：無)，指為取得一年後到期之銀行借貸而抵押予銀行之存款，因此分類為非流動資產。已抵押銀行存款將於清償相關銀行借貸後解除抵押。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內已抵押銀行存款減值評估之詳情載於附註37(b)。

## 30. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收貿易款項		
— 酒店營運(附註(i))	5,455	5,794
— 物業租金(附註(ii))	—	839
應計收入	5,455	6,633
按金、預付款項及其他應收款項	2,164	2,163
	30,002	77,033
	37,621	85,829

附註：

- (i) 來自企業客戶及旅遊代理使用酒店設施之應收貿易款項。
- (ii) 應收貿易款項主要來自租戶使用本集團物業之應收租金。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 30. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 — 續

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日，來自客戶合約之應收貿易款項分別為港幣5,455,000元及港幣5,794,000元。

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至30日	4,633	6,142
31至60日	691	245
61至90日	131	138
91至365日	—	108
	5,455	6,633

於二零一八年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結存指於呈報日期已逾期之總賬面值港幣822,000元之應收賬款。該未清償款項隨後已結清。本集團並無就該等結存持有任何抵押品。

於二零一七年十二月三十一日，93%應收貿易款項既無逾期亦無減值，因並無違約歷史。該等客戶並無違約付款歷史，且於過往三年並無逾期。彼等代表內部信貸評級中「低風險」類別。

於二零一七年十二月三十一日，包括於呈報日期為本集團的應收貿易款項結存內已逾期之總賬面值港幣491,000元之應收賬款，本集團並無就其計提減值虧損，因其大多數為已收按金。本集團並無就該等結存持有任何抵押品。

已逾期但尚未減值之應收貿易款項之賬齡：

	二零一七年 港幣千元
31至60日	245
61至90日	138
91至365日	108
總計	491

截至二零一八年十二月三十一日止年度內貿易及其他應收款項減值評估之詳情載於附註37(b)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 31. 應收非控股權益款項

應收非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。

減值評估之詳情載於附註 37(b)。

## 32. 應付款項、租金按金及應計費用

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至60日	1,710	2,212
應付貿易款項	1,710	2,212
租金按金	5,095	6,181
預收租金	44,332	59,077
其他應付款項、其他按金及應計費用	85,971	72,288
應付利息	67,865	49,945
	204,973	189,703

購買貨品之平均信貸期為 60 日。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予退回之租金按金為港幣 4,087,000 元(二零一七年：港幣 5,896,000 元)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 33. 銀行借貸

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
有抵押	<b>8,729,395</b>	9,393,402
無抵押	<b>2,280,000</b>	1,710,000
	<b>11,009,395</b>	11,103,402
減：前端費用	<b>(29,985)</b>	(36,096)
	<b>10,979,410</b>	11,067,306
減：流動負債項下所示一年內到期之金額	<b>(6,215,708)</b>	(6,318,864)
非流動負債項下所示之金額	<b>4,763,702</b>	4,748,442
根據還款計劃應償還之銀行借貸之賬面值：		
一年內	<b>6,217,936</b>	6,319,897
超過一年但未逾二年	<b>52,946</b>	130,432
超過二年但未逾五年	<b>4,738,513</b>	4,653,073
	<b>11,009,395</b>	11,103,402

於二零一八年十二月三十一日，附有應要求償還條款之銀行借貸港幣5,795,290,000元(二零一七年：港幣6,270,835,000元)於流動負債項下列示。

除銀行借貸港幣2,655,552,000元(二零一七年：港幣3,014,353,000元)以港幣(即功能貨幣為美元之有關集團公司之外幣)列值外，其餘銀行借貸均以有關集團公司之功能貨幣列值，有關借貸之本金額分析如下：

列值貨幣	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
港幣	<b>4,100,800</b>	3,577,800
澳元	<b>71,699</b>	79,370
英鎊	<b>4,181,344</b>	4,431,879
	<b>8,353,843</b>	8,089,049

該等浮息借貸之實際年利率由1.2%至4.7%(二零一七年：1.0%至3.6%)不等。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 34. 擔保票據

於二零一七年一月十九日，本集團發行200,000,000美元(約相等於港幣1,555,480,000元)由本公司擔保於二零二零年一月十九日到期息率為4.5%之三年期擔保票據(「二零一七年擔保票據」)。於到期日，二零一七年擔保票據應按其本金金額付款。

二零一七年擔保票據按年利率4.50%計息，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

於二零一八年一月十九日，本集團進一步發行由本公司提供擔保之150,000,000美元(約相等於港幣1,172,940,000元)息率為4.875%及將於二零二三年一月十九日到期之五年期擔保票據(「二零一八年擔保票據」)。於到期日，二零一八年擔保票據應按其本金金額付款。

二零一八年擔保票據按年利率4.875%計息，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

## 35. 股本

	每股港幣 0.1 元之 普通股股份數目		面值	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
法定	<b>1,000,000,000</b>	1,000,000,000	<b>100,000</b>	100,000
已發行及繳足：				
於年初	<b>673,759,726</b>	676,564,726	<b>67,376</b>	67,656
因行使購股權發行股份	<b>5,225,000</b>	5,527,000	<b>523</b>	553
已購回及註銷之股份	<b>(16,926,000)</b>	(8,332,000)	<b>(1,693)</b>	(833)
於年末	<b>662,058,726</b>	673,759,726	<b>66,206</b>	67,376

年內，本公司已因購股權獲行使而按每股港幣6.302元之認購價發行5,225,000股每股港幣0.1元之普通股(二零一七年：分別按每股港幣3.454元及港幣6.302元之認購價發行2,452,000股及3,075,000股每股港幣0.1元之普通股)。

年內，本公司透過香港聯合交易所有限公司按介乎每股港幣8.00元至港幣13.00元(二零一七年：港幣7.64元至港幣12.30元)之價格購回16,926,000股(二零一七年：8,332,000股)自身普通股，代價合共為港幣211,543,000元(二零一七年：港幣77,983,000元)。該等股份已於購回時註銷。

年內，本公司之附屬公司概無購買或出售本公司之任何股份。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 36. 遞延稅項

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

以下為於本年度及過往年度內確認之主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	加速稅項 折舊 港幣千元	投資物業 公平值 港幣千元	實際租金 收入 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一七年一月一日	3,769	354,172	17,586	(4,199)	(29)	371,299
於損益內扣除(計入)	4,733	678	2	(1,612)	18	3,819
收購附屬公司(附註45(a))	17,890	—	—	(10,633)	—	7,257
實物分派(附註46)	—	(325,762)	(17,809)	1,898	—	(341,673)
匯兌調整	158	7,034	221	(194)	(7)	7,212
於二零一七年十二月三十一日	26,550	36,122	—	(14,740)	(18)	47,914
於損益內(計入)扣除	(782)	—	—	(2,541)	55	(3,268)
匯兌調整	(244)	(3,497)	—	203	4	(3,534)
於二零一八年十二月三十一日	<b>25,524</b>	<b>32,625</b>	<b>—</b>	<b>(17,078)</b>	<b>41</b>	<b>41,112</b>

於呈報期末，本集團有未動用稅項虧損港幣249,702,000元(二零一七年：港幣187,548,000元)可用作抵銷未來溢利。已就該等虧損港幣98,332,000元(二零一七年：港幣83,607,000元)確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利流，故並無就餘額港幣151,370,000元(二零一七年：港幣103,941,000元)確認遞延稅項資產。所有稅項虧損可能無限期結轉。

## 37. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	<b>332,320</b>	—
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	<b>4,399,677</b>	—
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	—	5,887,117
按攤銷成本計算之金融資產	<b>7,501,522</b>	—
可供出售投資	—	4,492,805
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計算之金融負債	<b>13,833,352</b>	12,726,650

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (b) 財務風險管理目標及政策

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

#### 市場風險

##### (i) 外匯風險

本公司若干附屬公司之貨幣資產／（負債）以外幣列值，故本集團面臨外匯風險。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層會密切監控外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

各集團公司以外幣（美元除外）列值之本集團貨幣資產／（負債）於呈報期末之賬面值如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
人民幣	1,301	1,382
澳元	3,945	2,798
英鎊	15,843	7,858

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (b) 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 市場風險 — 續

#### (i) 外匯風險 — 續

##### 敏感度分析

下表詳細載列本集團對有關附屬公司之功能貨幣(即人民幣、澳元及英鎊)兌有關附屬公司之外幣(即人民幣、澳元及英鎊)匯率上升5%(二零一七年:5%)之敏感度。在該等附屬公司之相關功能貨幣兌相關外幣上升5%(二零一七年:5%)之情況下,下表正數顯示本年度溢利減少。倘該等附屬公司之功能貨幣兌相關外幣下跌5%(二零一七年:5%),則產生相等數額之相反影響。

	本年度溢利減少	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
人民幣	65	69
澳元	197	140
英鎊	792	393

管理層認為由於年終風險並不反映相關年度內之風險,故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

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

#### (ii) 利率風險

本集團承受有關固定利率銀行借貸(該等借貸之詳情見附註33)、擔保票據及已抵押銀行存款之公平值利率風險。本集團亦承受與浮息借貸、應收票據及銀行結存有關的現金流量利率風險。本公司董事認為銀行結存之利率風險不大,因為該等款項面臨之利率波動較低,故並未呈列敏感度分析。本集團之現金流量利率風險主要集中為銀行借貸之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、英鎊倫敦銀行同業拆息(「英鎊倫敦銀行同業拆息」)及澳洲銀行票據掉期買入利率,以及應收票據之香港優惠利率發生之波動。本集團旨在保持可變利率之借貸。本集團基於利率水平及前景評估任何利率變動產生之潛在影響,藉此管理利率風險。管理層將檢討固定利率及浮動利率之借款比例,以確保其處於合理範圍內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (b) 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 市場風險 — 續

#### (ii) 利率風險 — 續

按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益計量之金融資產所產生之收益及其他收入之利息收入總額如下：

	二零一八年 港幣千元
收益	
金融資產	
— 按攤銷成本	141,448
— 按公平值列賬及計入其他全面收益	171,755
	313,203
其他收入	
金融資產	
— 按攤銷成本	225
利息收入總額	313,428

按攤銷成本計量之金融資產所產生之收益及其他收入之利息收入總額如下：

	二零一七年 港幣千元
收益	
貸款及應收款項(包括銀行結存及現金)	87,797
其他收入	
貸款及應收款項(包括銀行結存及現金)	1,961
利息收入總額	89,758

並非按公平值列賬及計入損益之金融負債之利息開支總額：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
按攤銷成本計算之金融負債	355,406	191,315

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (b) 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 市場風險 — 續

#### (ii) 利率風險 — 續

##### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於呈報期末之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期末未處理之金融工具於整個年度並未處理而進行。於向主要管理人員內部報告利率風險時使用50個基點(二零一七年：50個基點)可變利率銀行借貸之上升或下跌，這代表管理層對利率之潛在合理變動作出之評估。

倘利率升／跌50個基點(二零一七年：50個基點)而所有其他變量保持不變，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣55,047,000元(二零一七年：港幣55,507,000元)。

#### 信貸風險及減值評估

於二零一八年十二月三十一日，除賬面值最佳代表最大信貸風險之金融資產外，將導致本集團發生財務虧損的本集團最大信貸風險來自向一間合營企業提供財務擔保(載於附註22)有關的或然負債金額。

#### 來自客戶合約之應收貿易款項

為最大限度地降低信貸風險，本集團管理層授權一個團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。於授予任何企業客戶及旅遊機構信貸前，本集團使用內部信貸評估政策評估客戶之信貸質量及界定企業客戶及旅遊機構之信貸限額。客戶享有之限額定期檢討。同時已設立其他程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號時按照預期信貸虧損模式(二零一七年：招致虧損模式)對貿易結存個別進行減值評估。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (b) 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 信貸風險及減值評估 — 續

#### *其他應收款項／應收非控股權益款項／已抵押銀行存款／銀行結存／財務擔保合約*

本集團於應用香港財務報告準則第9號時按照預期信貸虧損模式(二零一七年：招致虧損模式)對其他應收款項、應收非控股權益款項、已抵押銀行存款及銀行結存基於12個月預期信貸虧損模式個別進行減值評估。

其他應收款項主要指來自己抵押銀行存款之應收利息。該等銀行及銀行結存乃國際信貸機構給予高信貸評級之財務機構。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

與非控股權益之結存被視為並不重大，對預期信貸虧損之影響被視為並不重大。

就一間合營企業獲授予之銀行融資提供之財務擔保(附註22披露)而言，該合營企業處於物業發展之早期階段。該擔保由本集團及合營企業之物業作抵押。該擔保將於相關項目完成時解除。本公司董事認為該合營企業違約之可能性極低。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (b) 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 信貸風險及減值評估 — 續

##### 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

本集團僅投資低信貸風險之債務證券。本集團按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具包括其為投資級別、由中國大型國有企業或大型上市公司發行或財務狀況良好及過往年間並無發生違約的上市及非上市債務證券，該等投資因此被視為低信貸風險投資。由於相關金額被視為並不重大，因此截至二零一八年十二月三十一日止年度並無確認預期信貸虧損。

除於數間高信貸評級銀行存置之流動資金信貸風險集中外，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。應收貿易款項來自大量客戶。

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	應收貿易款項	其他金融資產
低風險	對手方違約風險低 且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 並非信貸減值	12個月預期虧損
觀察清單	債務人於到期日後頻繁還款 但通常於到期日後清償欠款	全期預期信貸虧損 — 並非信貸減值	12個月預期虧損
呆賬	透過內部產生或外部來源資料可知 自初始確認以來信貸風險大幅增加	全期預期信貸虧損 — 並非信貸減值	全期預期信貸虧損 — 並非信貸減值
虧損	有證據顯示資產發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人發生嚴重財務困難 及本集團並無收回欠款之實際可能	欠款被撇銷	欠款被撇銷

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (b) 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 信貸風險及減值評估 — 續

下表列示本集團金融資產面臨之信貸風險詳情，該等風險須進行預期信貸虧損評估：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月預期 信貸虧損 或全期預期 信貸虧損	賬面值 總額 港幣千元
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具				
上市證券投資	Aa至Baa	不適用	12個月預期 信貸虧損	3,689,777
非上市證券投資	不適用	低風險 (附註1)	12個月預期 信貸虧損	709,900
按攤銷成本計量之金融資產				
應收非控股權益款項	不適用	低風險 (附註1)	12個月預期 信貸虧損	4
已抵押銀行存款	AA	不適用	12個月預期 信貸虧損	1,601,152
銀行結存	AA	不適用	12個月預期 信貸虧損	5,870,023
其他應收款項	不適用	低風險 (附註1)	12個月預期 信貸虧損	24,888
應收貿易款項 — 酒店營運	不適用	低風險 (附註2)	全期預期 信貸虧損 (非信貸減值)	5,455

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (b) 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 信貸風險及減值評估 — 續

附註：

1. 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。

就非上市證券而言，發行人具有投資評級或者由大型機構發行，因此並無發現信貸風險大幅增加。

所有其他應收款項及應收非控股權益款項均按要求償還，且無固定還款期。該結存於支付票據簽發後三十天內清償，因此截至二零一八年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。

2. 就應收貿易款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量全期預期信貸虧損之虧損撥備。本集團個別釐定該等項目之預期信貸虧損。該結存於信貸期授出後三十天內清償，因此截至二零一八年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。

當有資料顯示債務方陷入嚴重財務困難且並無實際收回之可能時（例如債務方清盤或進入破產程序時，或倘應收貿易款項逾期超過兩年時，以較早發生者為準），本集團則撇銷相關應收貿易款項。於二零一八年十二月三十一日並無未清償結存撇銷。

其他應收款項、按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、銀行結存、已抵押銀行存款及應收非控股權益款項概無發生信貸風險大幅增加。12個月預期信貸虧損已應用於該等金融資產於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日之減值評估。

#### 流動資金風險

本公司董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金管理及流動資金要求建立適當之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之儲備、銀行信貸，並透過持續監察預測及實際現金流量，對流動資金風險進行管理。於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有銀行結存及現金港幣7,471,175,000元（二零一七年：港幣5,769,590,000元），並擁有可用之未動用銀行借貸融資約港幣1,707,837,000元（二零一七年：港幣983,788,000元）。

本集團基於協定還款期之金融負債之剩餘合約到期時間之詳情如下表所載。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，按本集團須按要求償還之最早日期編製。特別是，附有應要求償還條款之銀行借貸計入最早時間段而不管相關銀行是否可能選擇行使其權利。其他金融負債之到期乃基於協定之還款日期。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (b) 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 流動資金風險 — 續

此表包括按於呈報期末之利率估算之利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	三個月以內 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	127,198	1,008	—	—	4,087	132,293	132,293
銀行借貸(附註1)	3.07%	6,151,068	50,803	51,151	122,700	5,302,629	11,678,351	10,979,410
擔保票據	4.66%	63,867	—	63,867	—	2,861,766	2,989,500	2,726,740
		6,342,133	51,811	115,018	122,700	8,168,482	14,800,144	13,838,443
於二零一七年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	106,057	—	—	285	5,896	112,238	112,238
銀行借貸(附註1)	2.01	6,316,578	40,069	40,475	40,383	5,221,952	11,659,457	11,067,306
擔保票據	4.50	35,160	—	35,160	—	1,636,403	1,706,723	1,553,287
		6,457,795	40,069	75,635	40,668	6,864,251	13,478,418	12,732,831

附註1：倘浮動利率變動與呈報期末釐定之估計利率不同，則上述浮息銀行借貸金額可能有變。

附帶按要求償還條款之銀行借貸在上述到期日分析計入「三個月以內」之時間範圍內。於二零一八年十二月三十一日，銀行借貸之賬面值合共為港幣5,795,290,000元(二零一七年：港幣6,270,835,000元)。該等銀行借貸性質上為循環貸款，還款期少於三個月。經計及本集團之財務狀況，本公司董事不相信銀行會行使酌情權要求即時還款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (b) 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 流動資金風險 — 續

附註2： 上述財務擔保合約計及之金額乃根據相關安排本集團可能被要求就全數擔保金額（倘對手方就擔保索償該款項）清償之最高金額。根據呈報期末之預期，本集團認為根據相關安排不大可能須支付該款項。然而，該估計可能發生變化，取決於對手方根據擔保提出索償之可能性，倘持有被擔保應收財務款項之對手方就此蒙受信貸虧損，則可能向擔保方提出索償。

### (c) 金融工具公平值計量

本附註提供有關本集團如何釐定多項金融資產及金融負債公平值之資料。

本集團部份金融工具為財務呈報目的按公平值計量。管理層決定進行公平值計量使用之適當估值技術及輸入數據。

於估計公平值時，本集團盡可能使用可獲得之市場可觀察數據。在不能獲得第一級輸入數據之情況下，倘投資屬重大，則本集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，設立相關模式適用之估值技術及輸入數據。管理層定期向本公司董事會報告結果，解釋公平值變動之原因。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (c) 金融工具公平值計量 — 續

#### (i) 定期按公平值計量之本集團金融資產之公平值

本集團部份金融資產於各呈報期末按公平值計量。下表列示該等金融資產公平值之釐定方法（尤其是所用估值技術與輸入數據）。

金融資產	公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元		
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之上市債務證券(附註24)(二零一七年：可供出售投資(附註23))	3,689,777	3,983,554	第一級	於活躍市場之報價
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之非上市債務證券(附註24)(二零一七年：可供出售投資(附註23))	709,900	503,000	第二級	票據之公平值按折現現金流量模式釐定。公平值乃計算適當期間所有預期未來現金流量之現值(各自按類似信貸評級之同類工具之現行市場利率分別折算)總和而估計得出。  折現率應考慮貨幣時間值、通脹及擁有被評估資產或證券權益之固有風險。折現率乃結合 1) 香港主權零票息收益率；及 2) 來自類似信貸評級及期限(摘自彭博)之可比債券之信貸息差而得出。
非上市投資 — 分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之單位基金(附註25)(二零一七年：可供出售投資(附註23))	7,830	6,251	第二級	基金不可贖回。公平值乃基於應佔資產淨值之比例計量，並扣減相關協議規定之基金管理費及發行開支。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (c) 金融工具公平值計量 — 續

#### (i) 定期按公平值計量之本集團金融資產之公平值 — 續

金融資產	公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元		
非上市投資 — 優先股分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產(附註25)(二零一七年：無)	234,912	—	第三級	<p>優先股之公平值乃結合市場法及柏力克 — 舒爾斯期權定價模式釐定。</p> <p>市場法透過參考上市市場類似資產之價值並經市盈率調整及缺乏銷售性折現釐定標之資產之價值。(附註 1)</p> <p>柏力克 — 舒爾斯期權定價模式基於無風險利率、相關股票之現行價格、行使價、相關股價之波動性及到期期限等參數釐定期權價值。(附註 2)</p>
非上市投資 — 分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之可換股貸款(附註25)(二零一七年：無)	89,578	—	第三級	<p>可換股貸款之公平值乃結合市場法及柏力克 — 舒爾斯期權定價模式釐定。</p> <p>市場法透過參考上市市場類似資產之價值並經市盈率調整及缺乏銷售性折現釐定標之資產之價值。(附註 1)</p> <p>柏力克 — 舒爾斯期權定價模式基於無風險利率、相關股票之現行價格、行使價、相關股價之波動性及到期期限等參數釐定期權價值。(附註 2)</p>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 — 續

### (c) 金融工具公平值計量 — 續

#### (i) 定期按公平值計量之本集團金融資產之公平值 — 續

附註：

1. 最重大的不可觀察輸入數據為缺乏銷售性而折讓 35%。因缺乏銷售性而折讓增加，則投資之公平值減少。
2. 最重大的不可觀察輸入數據為無風險利率 3.31% 及相關股價波動性 40.81%。無風險利率或波動性增加可能導致投資之公平值增加。

#### 第三級公平值計量之對賬

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	按公平值列賬及計入損益 之金融資產 港幣千元
期初結存	—
購買	321,387
利息收入	3,447
匯兌調整	(344)
期終結存	324,490

按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益或虧損計入「其他收益及虧損」。本年度及上年度並無於損益確認高於及超過利息收入之公平值變動。

第一、二及三級於年內概無轉入或轉出。

#### (ii) 並非按經常性基準以公平值計量(但須作出公平值披露)之金融資產及金融負債之公平值

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

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



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 38. 經營租賃

### 本集團作為承租人

年內就經營租賃已付之最低租賃款項為港幣 10,094,000 元 (二零一七年：港幣 11,433,000 元)。

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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	5,318	13,459
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	—	5,318
五年以上	—	—
	5,318	18,777

經營租賃付款指本集團租賃辦公室場地應付之租金。租賃經磋商後之年期介乎一至二年 (二零一七年：一至二年)，而月租金額固定。

除上文所述者外，本集團已就一幅位於英國之土地訂立一份不可撤銷租賃承擔，期限直至二一五二年。租賃款項相等於每年 500,000 英鎊或自該土地上建樓宇收取之租金收入之 10% (以較高者為準)。概無設有續期或購買權及價格調整條款。餘下租期內之最低租賃款項將約為 67,000,000 英鎊 (二零一七年：67,000,000 英鎊)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，已確認租賃款項港幣 8,841,000 元 (二零一七年：港幣 7,876,000 元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 38. 經營租賃 — 續

### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為港幣 209,228,000 元 (二零一七年：港幣 152,765,000 元)。

本集團之大部份投資物業已根據經營租賃租出。

於呈報期末，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列最低租賃款項：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	<b>205,391</b>	210,107
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	<b>818,699</b>	874,785
五年以上	<b>2,455,205</b>	2,817,500
	<b>3,479,295</b>	3,902,392

除每年收取最低租賃款項外，本集團亦有權就租賃按租戶所得收益 (如有) 之指定百分比收取承諾租金以外之額外租金。截至二零一八年十二月三十一日止年度確認額外租金港幣 333,000 元 (二零一七年：無)。

其餘出租物業之租約期限由一至二十一年 (二零一七年：一至二十二年) 不等。

## 39. 資本承擔

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
就收購投資物業已簽約但尚未 於綜合財務報表撥備之資本承擔	<b>104,788</b>	17,543

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 40. 融資活動負債對賬

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

	銀行借貸 港幣千元 (附註 33)	擔保票據 港幣千元 (附註 34)	應付非控股 權益款項 港幣千元	應付利息 港幣千元 (附註 32)	應付股息 (計入其他 應付款項) 港幣千元 (附註 32)	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	11,067,306	1,553,287	—	49,945	2,788	12,673,326
融資現金流量	162,856	1,161,738	—	(327,455)	(34,783)	962,356
外匯匯兌	(259,345)	4,978	—	(170)	—	(254,537)
銀行借貸前端費用攤銷	8,593	—	—	—	—	8,593
已發行擔保票據成本攤銷	—	6,737	—	—	—	6,737
利息開支	—	—	—	345,545	—	345,545
已宣派股息	—	—	—	—	34,790	34,790
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>10,979,410</b>	<b>2,726,740</b>	<b>—</b>	<b>67,865</b>	<b>2,795</b>	<b>13,776,810</b>
	銀行借貸 港幣千元 (附註 33)	擔保票據 港幣千元 (附註 34)	應付非控股 權益款項 港幣千元	應付利息 港幣千元 (附註 32)	應付股息 (計入其他 應付款項) 港幣千元 (附註 32)	總計 港幣千元
於二零一七年一月一日	4,290,654	—	87,754	5,510	2,261	4,386,179
融資現金流量	6,650,149	1,541,787	—	(212,140)	(2,408,116)	5,571,680
實物分派 (附註 46)	(133,868)	—	(88,860)	65,979	—	(156,749)
外匯匯兌	254,746	7,147	1,106	—	—	262,999
銀行借貸前端費用攤銷	5,625	—	—	—	—	5,625
已發行擔保票據成本攤銷	—	4,353	—	—	—	4,353
利息開支	—	—	—	190,596	—	190,596
已宣派股息	—	—	—	—	2,408,643	2,408,643
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>	<b>11,067,306</b>	<b>1,553,287</b>	<b>—</b>	<b>49,945</b>	<b>2,788</b>	<b>12,673,326</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 41. 資產抵押

於呈報期末，下列資產已抵押以取得授予本集團之銀行融資：

- (a) 賬面值合共為港幣 6,019,830,000 元 (二零一七年：港幣 6,197,849,000 元) 之投資物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣 606,169,000 元 (二零一七年：港幣 626,226,000 元) 之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入酒店物業之利益作浮動抵押。
- (c) 已抵押銀行存款港幣 1,601,152,000 元 (二零一七年：港幣 1,533,852,000 元)。
- (d) 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具港幣 3,689,777,000 元 (二零一七年：分類為可供出售投資之上市債務證券港幣 3,983,554,000 元)。

## 42. 以股份為基礎之交易

### 本公司之購股權計劃

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份為基礎之交易 — 續

### 本公司之購股權計劃 — 續

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

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，根據二零零五年爪哇購股權計劃及二零一五年爪哇購股權計劃授出之購股權之詳情如下：

### 二零零五年爪哇購股權計劃

授出日期	歸屬後行使期	每股行使價 港幣元	購股權數目							
			於二零一七年 一月一日	行使	失效	於二零一七年 十二月三十一日	授出	行使	失效	於二零一八年 十二月三十一日
授予董事										
12.07.2012	01.07.2015至30.06.2017	3.454	2,452,000	(2,452,000)	—	—	—	—	—	—

### 二零一五年爪哇購股權計劃

授出日期	歸屬後行使期	每股行使價 港幣元	購股權數目							
			於二零一七年 一月一日	行使	失效	於二零一七年 十二月三十一日	授出	行使	失效	於二零一八年 十二月三十一日
授予僱員										
02.07.2015	01.01.2017至31.12.2018	6.302	2,650,000	(2,650,000)	—	—	—	—	—	—
02.07.2015	01.07.2017至30.06.2019	6.302	2,500,000	(425,000)	(1,850,000)	225,000	—	(225,000)	—	—
02.07.2015	01.01.2018至31.12.2019	6.302	2,550,000	—	(500,000)	2,050,000	—	(2,050,000)	—	—
02.07.2015	01.07.2018至30.06.2020	6.302	6,650,000	—	(2,400,000)	4,250,000	—	(2,950,000)	(800,000)	500,000
22.01.2018	01.01.2019至31.12.2020	12.800	—	—	—	—	325,000	—	—	325,000
22.01.2018	01.07.2019至30.06.2021	12.800	—	—	—	—	400,000	—	—	400,000
22.01.2018	01.01.2020至31.12.2021	12.800	—	—	—	—	500,000	—	—	500,000
22.01.2018	01.07.2020至30.06.2022	12.800	—	—	—	—	525,000	—	(300,000)	225,000
22.01.2018	01.01.2021至31.12.2022	12.800	—	—	—	—	1,950,000	—	(350,000)	1,600,000
22.01.2018	01.07.2021至30.06.2023	12.800	—	—	—	—	2,075,000	—	(525,000)	1,550,000
			14,350,000	(3,075,000)	(4,750,000)	6,525,000	5,775,000	(5,225,000)	(1,975,000)	5,100,000
(二零零五年爪哇購股權計劃及 二零一五年爪哇購股權計劃)										
總額			16,802,000	(5,527,000)	(4,750,000)	6,525,000	5,775,000	(5,225,000)	(1,975,000)	5,100,000
年終可行使			2,452,000			225,000				500,000

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份為基礎之交易 — 續

### 本公司之購股權計劃 — 續

根據二零一五年購股權計劃，截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無購股權被註銷。

本集團因年內行使購股權而收取之總代價為港幣32,928,000元(二零一七年：港幣27,848,000元)，而於行使日期之加權平均股價為港幣11.86元(二零一七年：港幣14.37元)。

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

於二零一八年一月二十二日，根據二零一五年爪哇購股權計劃項下為數5,775,000股購股權已授予本公司僱員，本公司股份緊接授出日期前之收市價為港幣12.64元。授予本公司僱員之購股權於該日之估計公平值為港幣4,339,000元。本公司董事乃參考獨立專業估值師就授出之購股權作出之公平值計算而釐定購股權之公平值。

公平值乃按二項式期權定價模式計算。該模式所輸入數據如下：

	購股權授出日期		
	二零一二年 七月十二日	二零一五年 七月二日	二零一八年 一月二十二日
授出日期之股價：	港幣3.340元	港幣6.200元	港幣12.80元
行使價：	港幣3.454元	港幣6.302元	港幣12.80元
預期波幅：	24.68%-31.22%	21.58%-24.24%	25.31%-34.27%
預期股息率：	3.29%	1.75%	0.62%
無風險利率：	0.18%-0.33%	0.385%-1.188%	1.53%-1.82%

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

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團就本公司授出之購股權確認開支總額港幣1,739,000元(二零一七年：港幣2,525,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份為基礎之交易 — 續

### 本公司之股份獎勵計劃

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

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

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，總計2,900,000股本公司普通股已獎勵予本公司董事且並無歸屬期。獎勵股份由股份獎勵計劃之受託人於授出日期後在公開市場購買，價格介乎港幣12.83元至港幣12.86元，總代價為港幣37,385,000元（二零一七年：無）。獎勵股份已於二零一八年五月以零代價歸屬本公司相關董事。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份為基礎之交易 — 續

### 本公司之股份獎勵計劃 — 續

截至二零一八年十二月三十一日止年度內本公司獎勵股份之詳情如下：

姓名	授出日期	獎勵股份之數目		於二零一八年 十二月三十一日
		年內已授出	年內已歸屬	
<b>董事</b>				
呂榮梓	22.01.2018	1,000,000	(1,000,000)	—
呂聯樸	22.01.2018	1,000,000	(1,000,000)	—
林成泰	22.01.2018	500,000	(500,000)	—
呂聯勤	22.01.2018	100,000	(100,000)	—
顏以福	22.01.2018	100,000	(100,000)	—
梁學濂	22.01.2018	100,000	(100,000)	—
鍾沛林	22.01.2018	100,000	(100,000)	—
<b>總計</b>		<b>2,900,000</b>	<b>(2,900,000)</b>	<b>—</b>

## 43. 退休福利計劃

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

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

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

於損益確認之開支總額港幣5,487,000元（二零一七年：港幣5,112,000元）指本集團按計劃規則規定之比率應付該等計劃之供款。此兩年內並無利用沒收供款作扣減僱主供款。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 44. 關連人士交易

本公司董事(本集團之主要管理人員)之酬金載於附註15。

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

## 45. 透過收購附屬公司收購資產

### (a) 香港壽臣山道東1號

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

於收購日期收購之資產及確認之負債如下：

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

### (b) 英國倫敦 33 Old Broad Street

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

於收購日期收購之資產及確認之負債如下：

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 46. 實物分派

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 47. 本公司財務狀況及儲備表

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之權益	<b>6,664,437</b>	11,075,856
已抵押銀行存款	<b>26,333</b>	—
	<b>6,690,770</b>	11,075,856
<b>流動資產</b>		
應收款項及按金	<b>1,555</b>	185
已抵押銀行存款	<b>52,667</b>	—
銀行結存	<b>836,867</b>	164,863
	<b>891,089</b>	165,048
<b>流動負債</b>		
應付款項及應計費用	<b>4,007</b>	5,849
應付附屬公司款項	<b>57,579</b>	575,523
銀行借貸 — 一年內到期	<b>1,978,800</b>	1,710,000
	<b>2,040,386</b>	2,291,372
<b>流動負債淨額</b>	<b>(1,149,297)</b>	(2,126,324)
<b>資產淨額</b>	<b>5,541,473</b>	8,949,532
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>66,206</b>	67,376
儲備	<b>5,177,567</b>	8,882,156
<b>總權益</b>	<b>5,243,773</b>	8,949,532
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸 — 一年後到期	<b>297,700</b>	—
<b>總權益及非流動負債</b>	<b>5,541,473</b>	8,949,532

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 47. 本公司財務狀況及儲備表 — 續

### 本公司資本及儲備之變動

	本公司股東應佔								
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元	股本購回儲備 港幣千元	股份獎勵計劃 項下被獎勵人 之信託股份 港幣千元	股份 獎勵儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一七年一月一日	67,656	141,610	190,081	4,451	—	—	11,042	5,085,811	5,500,651
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	9,475,395	9,475,395
確認以股權結算以股份為基礎之支出									
— 購股權	—	—	—	—	—	—	2,525	—	2,525
已歸屬購股權失效	—	—	—	—	—	—	(2,991)	—	(2,991)
因行使購股權發行股份	553	31,724	—	—	—	—	(4,429)	—	27,848
購回普通股	(833)	(77,150)	—	—	—	—	—	—	(77,983)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(2,092,161)	(2,092,161)
透過實物分派的特別非現金股息	—	—	—	—	—	—	—	(3,883,752)	(3,883,752)
於二零一七年十二月三十一日	67,376	96,184	190,081	4,451	—	—	6,147	8,585,293	8,949,532
本年度虧損及全面開支總額	—	—	—	—	—	—	—	(3,495,861)	(3,495,861)
確認以股權結算以股份為基礎之支出									
— 購股權	—	—	—	—	—	—	1,739	—	1,739
— 股份獎勵	—	—	—	—	—	37,120	—	—	37,120
因行使購股權發行股份	523	37,901	—	—	—	—	(5,496)	—	32,928
根據股份獎勵計劃購買股份	—	—	—	—	(37,385)	—	—	—	(37,385)
根據股份獎勵計劃轉予參與人之股份	—	—	—	—	37,385	(37,120)	—	—	265
購回普通股	(1,693)	(209,850)	—	—	—	—	—	—	(211,543)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(33,022)	(33,022)
股份溢價與保留溢利之間轉撥	—	94,833	—	—	—	—	—	(94,833)	—
於二零一八年十二月三十一日	<b>66,206</b>	<b>19,068</b>	<b>190,081</b>	<b>4,451</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,390</b>	<b>4,961,577</b>	<b>5,243,773</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 48. 主要附屬公司

### (a) 附屬公司之一般資料

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司所持有已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
<i>直接附屬公司</i>					
New Rose Investments Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)/ 香港	1 美元	100	100	債券發行
Rosy Delta Investments Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	100	債券發行
爪哇企業有限公司	香港	港幣10,000,000元	100	100	提供企業及物業管理服務
<i>間接附屬公司</i>					
合詠有限公司	香港	港幣100元	100	100	酒店營運
毅泰企業有限公司	英屬處女群島/香港	1 美元	100	100	投資控股
喜藝發展有限公司	香港	港幣1元	100	100	財務服務
誠駿置業有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
King Victory Global Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	100	金融投資
禮頓道酒店管理服務有限公司	香港	港幣1元	100	100	酒店營運
Luck Marker Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	100	金融投資
盛浩置業有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
福源投資有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
One Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 48. 主要附屬公司 — 續

### (a) 附屬公司之一般資料 — 續

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司所持有已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
Pearl Hope Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	投資控股
Rainbow Mark Investments Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	100	金融投資
SEA Island Holdings Pty. Limited	澳洲	繳足股本 320,000 澳元	100	100	物業投資
SEA Profit Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	100	物業投資
洋鋒控股有限公司	英屬處女群島/香港	1 美元	100	—	金融投資
Seven Valley View Limited	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
銀永發展有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	物業投資
喬裕有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	物業投資
Ten Valley View Limited	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
Top Paragon Investments Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	物業投資
Treasure Indicator Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	100	金融投資
Twenty Valley View Limited	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
Twenty-One Valley View Limited	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
Two Valley View Limited	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
Tycoon Honour Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	100	The Moorgate Unit Trust 單位之投資控股
Worthy Merit Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	100	The Moorgate Unit Trust 單位之投資控股

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 48. 主要附屬公司 — 續

### (a) 附屬公司之一般資料 — 續

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

除 New Rose Investments Limited 及 Rosy Delta Investments Limited 發行擔保票據（載於附註 34）外，概無附屬公司於年末時發行任何債務證券。

#### 具有重大非控股權益之附屬公司

除於 Asian Growth Properties Limited（一間於倫敦證券交易所有限公司之 AIM 市場上市之前附屬公司及於重組前為本公司擁有 97.17% 權益之附屬公司，其業績公佈於二零一七年三月十七日刊發）之非控股權益外，概無其他視為重大之非控股權益。

# 詞彙

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司之股東週年大會；
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「企業管治守則」	指	企業管治守則；
「主席」	指	董事會主席；
「行政總裁」	指	本公司之行政總裁；
「本公司」或「爪哇」	指	爪哇控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「德勤」	指	執業會計師德勤•關黃陳方會計師行；
「董事」	指	本公司董事；
「實物分派」	指	爪哇按爪哇合資格股東各自在本公司當時之持股比例，以實物分派形式向彼等分派本公司持有之861,278,857股Asian Growth Properties Limited股份作為特別股息，實物分派已於二零一七年五月十五日完成；
「執行委員會」	指	本公司之執行委員會；
「執行董事」	指	執行董事；
「本集團或爪哇集團」	指	本公司及其附屬公司；
「政府」	指	香港政府；
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣港幣；
「香港會計準則」	指	香港會計準則；
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；



# 詞彙

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
「NLI」	指	Nan Luen International Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會；
「非執行董事」	指	非執行董事；
「NYH」	指	NYH Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「Port Lucky (港祥)」	指	Port Lucky Limited 港祥有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國；
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會；
「SEA Fortune」	指	SEA Fortune Ventures Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司之股東特別大會；
「股東」	指	本公司股東；
「股份獎勵計劃」	指	本公司之股份獎勵計劃；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；
「%」	指	百分比；
「二零一五年購股權計劃」	指	本公司於二零一五年五月二十九日採納之購股權計劃。

26/F Everbright Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong  
香港灣仔告士打道 108 號光大中心 26 樓  
T 電話 : +852 2828 6363 F 傳真 : +852 2598 6861  
[www.seagroup.com.hk](http://www.seagroup.com.hk)

爪哇控股有限公司  
S E A Holdings Limited

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

