

財務報表

139	綜合損益表
140	綜合損益及其他全面收入表
141	綜合財務狀況表
142	綜合權益變動表
144	綜合現金流量表
145	財務報表附註
145	1. 主要會計政策
157	2. 會計政策之變動
157	3. 收入及分部資料
159	4. 其他收入/(虧損)淨額
160	5. 利息(支出)/收入淨額
160	6. 除稅前溢利
161	7. 董事及高級管理人員之酬金
163	8. 綜合損益及其他全面收入表內之稅項
164	9. 股息
165	10. 每股盈利
166	11. 物業、廠房及設備
170	12. 合營企業權益
170	13. 其他資產
171	14. 現金及銀行存款
172	15. 應收賬款及其他應收款
172	16. 待售物業
173	17. 銀行貸款及其他借貸
174	18. 應付賬款及其他應付款
174	19. 於綜合財務狀況表上之稅項
176	20. 股本
177	21. 儲備
179	22. 非控股權益
180	23. 來自經營業務之現金
180	24. 承擔
181	25. 僱員福利
185	26. 關連人士交易
185	27. 財務風險管理目標及政策
189	28. 重要會計估計及判斷
190	29. 財務狀況表(公司)
191	30. 附屬公司權益
191	31. 最終控股公司
192	32. 截至2016年12月31日止年度已頒布但尚未正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響
192	33. 核准財務報表
193	34. 主要附屬公司
197	35. 合營企業

綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016	2015	資料僅供參考 (附註1(b))	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2016 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元
收入	3(a)	13,059	8,948	11,239	7,225
直接成本及營業費用		(4,140)	(2,400)	(3,563)	(1,940)
毛利		8,919	6,548	7,676	5,285
其他收入/(虧損)淨額	4	208	(15)	179	(13)
行政費用		(607)	(655)	(522)	(533)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		8,520	5,878	7,333	4,739
物業之公平值淨(減少)/增加	11	(286)	631	(254)	515
已計物業之公平值變動的營業溢利		8,234	6,509	7,079	5,254
利息收入		794	1,119	679	906
財務費用		(1,111)	(1,041)	(952)	(841)
利息(支出)/收入淨額	5	(317)	78	(273)	65
應佔合營企業溢利	12	62	75	53	62
除稅前溢利	3(a) & 6	7,979	6,662	6,859	5,381
稅項	8(a)	(1,372)	(1,117)	(1,175)	(896)
年度溢利		6,607	5,545	5,684	4,485
應佔年度溢利					
股東	21	6,195	5,092	5,331	4,122
非控股權益	22	412	453	353	363
		6,607	5,545	5,684	4,485
每股盈利	10(a)				
基本		港幣 1.38 元	港幣 1.13 元	人民幣 1.19 元	人民幣 0.92 元
攤薄		港幣 1.38 元	港幣 1.13 元	人民幣 1.19 元	人民幣 0.92 元

財務報表附註乃本財務報表之一部分。年內股東應佔股息詳列於附註9。

綜合損益及其他全面收入表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016	2015	資料僅供參考 (附註1(b))	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2016 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元
年度溢利		6,607	5,545	5,684	4,485
其他全面收入	8(d)				
其後可重新分類至損益之項目：					
換算境外附屬公司賬項/列報貨幣產生之匯兌差異		(5,762)	(5,730)	2,216	1,827
年度全面收入總額		845	(185)	7,900	6,312
應佔年度全面收入總額：					
股東		839	(282)	7,572	5,935
非控股權益		6	97	328	377
		845	(185)	7,900	6,312

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016	2015	資料僅供參考 (附註1(b))	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2016 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業		125,421	129,425	112,419	108,981
發展中投資物業		16,160	16,709	14,455	13,998
其他物業、廠房及設備		1,449	336	1,297	283
		143,030	146,470	128,171	123,262
合營企業權益	11	1,249	1,241	1,122	1,052
其他資產	12	2	4	2	3
遞延稅項資產	13	10	11	9	9
	19(b)	10	11	9	9
		144,291	147,726	129,304	124,326
流動資產					
現金及銀行存款	14	24,325	31,289	21,832	26,432
應收賬款及其他應收款	15	3,939	1,173	3,535	987
待售物業	16	2,352	3,830	2,113	3,245
		30,616	36,292	27,480	30,664
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	17	568	4,693	508	3,961
應付賬款及其他應付款	18	6,327	6,806	5,669	5,723
應付稅項	19(a)	932	501	836	421
		7,827	12,000	7,013	10,105
流動資產淨值		22,789	24,292	20,467	20,559
資產總值減流動負債		167,080	172,018	149,771	144,885
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	17	26,514	28,078	23,783	23,702
遞延稅項負債	19(b)	8,421	9,048	7,534	7,584
		34,935	37,126	31,317	31,286
資產淨值		132,145	134,892	118,454	113,599
資本及儲備					
股本	20	39,912	39,903	37,431	37,423
儲備	21	86,653	89,086	76,032	71,231
股東權益		126,565	128,989	113,463	108,654
非控股權益	22	5,580	5,903	4,991	4,945
總權益		132,145	134,892	118,454	113,599

陳南祿
董事總經理

何孝昌
執行董事

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	股東權益				非控股 權益 港幣百萬元 (附註22)	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元 (附註20)	其他儲備 港幣百萬元 (附註21)	保留溢利 港幣百萬元 (附註21)	總額 港幣百萬元		
於2015年1月1日	39,663	8,151	84,513	132,327	6,676	139,003
年度溢利	-	-	5,092	5,092	453	5,545
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(5,374)	-	(5,374)	(356)	(5,730)
年度全面收入總額	-	(5,374)	5,092	(282)	97	(185)
上年度末期股息	-	-	(2,646)	(2,646)	-	(2,646)
本年度中期股息	-	-	(765)	(765)	-	(765)
發行股份	240	(35)	-	205	-	205
僱員股權費用	-	107	43	150	-	150
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(870)	(870)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	39,903	2,849	86,237	128,989	5,903	134,892
年度溢利	-	-	6,195	6,195	412	6,607
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(5,356)	-	(5,356)	(406)	(5,762)
年度全面收入總額	-	(5,356)	6,195	839	6	845
上年度末期股息	-	-	(2,608)	(2,608)	-	(2,608)
本年度中期股息	-	-	(765)	(765)	-	(765)
發行股份	9	(2)	-	7	-	7
僱員股權費用	-	70	33	103	-	103
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(329)	(329)
於2016年12月31日	39,912	(2,439)	89,092	126,565	5,580	132,145

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

資料僅供參考(附註1(b))

	股東權益				非控股 權益 人民幣百萬元 (附註22)	總權益 人民幣百萬元
	股本 人民幣百萬元 (附註20)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註21)	保留溢利 人民幣百萬元 (附註21)	總額 人民幣百萬元		
於2015年1月1日	37,224	(2,656)	70,611	105,179	5,266	110,445
年度溢利	-	-	4,122	4,122	363	4,485
換算賬項至列報貨幣產生之匯兌差異	-	1,813	-	1,813	14	1,827
年度全面收入總額	-	1,813	4,122	5,935	377	6,312
上年度末期股息	-	-	(2,119)	(2,119)	-	(2,119)
本年度中期股息	-	-	(633)	(633)	-	(633)
發行股份	199	(29)	-	170	-	170
僱員股權費用	-	86	36	122	-	122
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(698)	(698)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	37,423	(786)	72,017	108,654	4,945	113,599
年度溢利	-	-	5,331	5,331	353	5,684
換算賬項至列報貨幣產生之匯兌差異	-	2,241	-	2,241	(25)	2,216
年度全面收入總額	-	2,241	5,331	7,572	328	7,900
上年度末期股息	-	-	(2,199)	(2,199)	-	(2,199)
本年度中期股息	-	-	(659)	(659)	-	(659)
發行股份	8	(2)	-	6	-	6
僱員股權費用	-	60	29	89	-	89
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(282)	(282)
於2016年12月31日	37,431	1,513	74,519	113,463	4,991	118,454

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	Note	2016	2015	資料僅供參考(附註1(b))	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2016 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元
經營活動					
來自經營業務之現金	23	7,737	7,613	6,616	6,179
已付稅項					
已付香港利得稅		(404)	(1,467)	(346)	(1,243)
已付中國所得稅		(598)	(686)	(509)	(567)
來自經營活動之現金淨額		6,735	5,460	5,761	4,369
投資活動					
購買物業、廠房及設備		(2,677)	(6,180)	(2,350)	(5,084)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		11	96	9	77
已收利息		839	1,076	717	871
已收合營企業股息		54	39	47	32
非上市投資公司償還貸款		2	2	1	2
存款期大於3個月的銀行存款之減少/(增加)		3,384	(4,367)	2,902	(3,687)
來自/(用於)投資活動之現金淨額		1,613	(9,334)	1,326	(7,789)
融資活動					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項		2,042	3,854	1,722	3,108
償還銀行貸款		(7,093)	(5,682)	(6,347)	(4,615)
行使股份期權所得款項		7	205	6	170
已付利息及其他借貸費用		(1,287)	(1,427)	(1,102)	(1,151)
已付股息		(3,373)	(3,411)	(2,858)	(2,752)
已付非控股權益股息		(329)	(870)	(282)	(698)
用於融資活動之現金淨額		(10,033)	(7,331)	(8,861)	(5,938)
現金及現金等價物之減少		(1,685)	(11,205)	(1,774)	(9,358)
匯率變動之影響		(1,806)	(1,812)	70	218
於1月1日之現金及現金等價物		26,870	39,887	22,690	31,830
於12月31日之現金及現金等價物	14	23,379	26,870	20,986	22,690

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

財務報表附註

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》(「HKFRSs」)編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒布之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「HKASs」)及詮釋、香港公認會計原則亦符合香港《公司條例》之適用規定，本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)之適用披露規定。本集團採用之主要會計政策概述如下。

香港會計師公會頒布多項新訂及經修訂之HKFRSs。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效或可供提前採用。首次採用此等變動所引致本集團當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註2。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新準則、修訂本或詮釋(附註32)。

(b) 財務報表編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於合營企業之權益。

除下文所載之會計政策另有所指外，財務報表均以歷史成本作為編製基準。

為編製符合HKFRSs之財務報表，管理層須對影響政策之應用、資產負債及收支列報作出判斷、估計及假設。有關估計及相關之假設乃根據過往經驗，以及多項在當時情況下相信屬合理之其他因素而作出，有關結果構成在未能依循其他途徑即時確切得知資產與負債賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與此等估計或有不同。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

管理層在應用HKFRSs時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性的主要原因於附註28論述。

1 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表編製基準 (續)

此綜合財務報表乃以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報有關財務資料。此附加資料按下列方式換算以非人民幣計值之交易/結餘及編製：

- 資產及負債按結算日之匯率換算；
- 收入及費用按與交易日匯率相若之匯率換算；及
- 權益之交易按與相關交易日之匯率換算，並不會重算。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團為其參與該實體業務而需要承擔或享有不定額回報之權利、及能對該實體行使權力以影響回報金額時，本集團則已控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利（由本集團及其他人士持有）。

附屬公司之投資自開始控制之日起至失去控制權當日包括於綜合財務報表內。集團內部往來之結餘、交易及現金流量、以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益為非本公司直接或透過附屬公司間接擁有權益所佔之附屬公司的資產淨值部分。就此而言，本集團並未向該等權益持有人同意任何附加條款致使本集團整體須就此等權益承擔按財務負債定義的合約責任。於綜合財務狀況表內，非控股權益與本公司股東權益分別於權益內呈列。非控股權益應佔本集團年內業績按非控股權益及股東權益應佔年內損益總額及全面收入總額的分配於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表內呈列。

當本集團於附屬公司的權益變動而不對控制權有所改變時，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

1 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益 (續)

當本集團失去一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公平值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產的公平值，或（如適用）按成本初始確認為聯營公司或合營企業投資。

在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬（附註1(j)）。

(d) 合營企業

合營企業為本集團及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

本集團於合營企業之權益乃以權益法在綜合財務報表內列賬，初步以成本入賬，其後按本集團應佔合營企業之淨資產於收購後之改變作出調整。綜合損益表包括本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之本期業績，而本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之其他全面收益於綜合損益及其他全面收入表內確認。

當本集團對合營企業承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不須再確認往後的虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團在合營企業所佔權益為按照權益法計算之投資賬面價值，以及實質上構成本集團對合營企業投資淨額一部分之長期權益。

當本集團喪失對合營企業之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控股權日仍保留該前度投資之權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產的公平值。

本集團與其合營企業之間交易所產生之未變現溢利或虧損，均按本集團於合營企業所佔之權益比例抵銷；但如未變現虧損證明所轉讓資產已出現減值，則會即時在損益中確認該虧損。

(e) 商譽

商譽是指企業合併之成本超過本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債於收購日之公平值中所佔部分之差額。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬，並須定期接受減值測試（附註1(j)）。

1 主要會計政策 (續)

(e) 商譽 (續)

本集團在被收購方之應佔可辨別資產、負債和或然負債於收購日的公平值，超過企業合併之成本部分，會當作為議價收購即時在損益中確認。

當出售一間公司時，任何應佔購入商譽均包括於出售盈虧之計算內。

(f) 物業

1. 投資物業及發展中投資物業

投資物業是根據租賃權益擁有或持有，用作賺取租金收入及/或資本增值之土地及/或樓宇。當中包括現時持有但未確定將來用途之土地及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業之物業。

投資物業以公平值入賬，除非物業於結算日仍在興建或發展而物業的公平值在當時不能可靠計量。因公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損將確認為損益。投資物業之租金收入如附註1(q)所述入賬。

倘本集團根據營業租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及/或作資本增值，該權益則按不同的物業而分類及入賬為投資物業。任何此等已分類為投資物業的物業權益之列賬方式猶如根據融資租賃持有的權益，相同於根據融資租賃持有的其他投資物業的權益的會計政策亦適用。租金付款如附註1(g)所述入賬。

倘投資物業成為自用物業，則須重新分類為其他物業、廠房及設備，其於重新分類當日之公平值其後則作為成本記賬。

2. 待售發展中物業

待售發展中物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地購買成本、發展成本、資本化之借貸成本(附註1(o))及其他直接開支之總和。可變現淨值乃估計物業售價扣除估計落成成本及出售物業涉及之費用。

1 主要會計政策 (續)

(f) 物業 (續)

3. 待售已建成物業

待售已建成物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本乃按未出售單位應佔之比例攤分總發展成本，包括資本化借貸成本（附註1(o)）而釐定。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價減出售物業涉及之費用。

(g) 其他物業、廠房及設備

1. 其他物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬（附註1(j)）。報廢或處置其他物業、廠房及設備所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

2. 租賃資產

本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用某一特定資產或多項資產之權利，則該項安排（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包括租賃。該釐定乃根據該項安排之實質內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租予本集團之資產分類

由承租人承擔資產擁有權之絕大部分風險及利益之資產租約均列為融資租賃，而租賃人未有把資產擁有權之絕大部分風險及利益轉移之資產租約則列為營業租賃，但下列情況除外：

- 以營業租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業會逐項劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一致；及
- 以營業租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上之建築物之公平值分開計量之土地，是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以營業租賃持有之建築物除外。就此而言，租賃之開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收建築物時。

1 主要會計政策 (續)

(g) 其他物業、廠房及設備 (續)

2. 租賃資產 (續)

(ii) 根據融資租賃購入之資產

如本集團根據融資租賃購入資產之使用權，則所承租資產之公平值或有關資產之最少應付租金之現值兩者之較低者計入物業、廠房及設備，而相應之負債在扣除融資費用後，列作融資租賃承擔入賬。折舊是在相關之租約期內或資產之可使用年期內（如本集團可能取得資產之擁有權）撇銷資產成本之比率計提；有關之資產可使用年期載列於附註1(h)。減值虧損如附註1(j)所述入賬。包含在租金內之融資費用於租約期內在損益內扣除，使每個會計期間之融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

(iii) 營業租賃費用

當本集團是以營業租賃獲得資產之使用，則根據租約作出之付款在租約期內所涵蓋之會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲之租金優惠在損益中確認為淨租金總額之不可分割組成部分。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

(h) 折舊

1. 投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊撥備。

2. 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備之折舊乃將成本值減其估計剩餘價值（如有），按下列預計可使用年期以直線法撇銷：

樓宇	50年或地契尚餘年期（取較短者）
傢俬及設備	4至20年
車輛	5年

(i) 衍生金融工具

衍生金融工具以公平值初始確認。本集團會於報告期末重新計量公平值，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。然而，如屬符合現金流量套期會計條件或用作對境外經營的淨投資套期的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據套期項目的性質確認。

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值

本集團於每個結算日均對流動或非流動資產（以重估值列賬之物業除外）進行評估，決定是否有任何客觀證據顯示減值跡象。

如有任何此類證據存在，減值虧損則會按以下方式釐定及確認：

- 就以攤銷成本列賬之流動應收款而言，減值虧損以資產之賬面值與預計未來現金流量現值之間之差額計量，當貼現之影響重大時，以金融資產初始實際利率貼現計量。減值之客觀證據包括本集團所注意到有關對資產之預計未來現金流量有影響之事件（例如債務人之重大財政困難）之可觀察數據。倘減值虧損在其後期間減少，則減值虧損會於損益撥回。減值虧損之撥回不應使資產之賬面值超過其在以往年度並無確認任何減值虧損而釐定之數額。

應收款之可收回性被視為可疑，但不是可能性極低，減值虧損會採用準備賬來列賬。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收款，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會撥回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其它變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益確認。

- 就其他非流動資產而言，可收回金額為其公平值扣除處置成本與使用價值兩者中較高之金額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如賬面值高於可收回金額，減值虧損於損益中扣除。倘用作釐定可收回金額之預計數據有任何有利變動時，減值虧損即予撥回。所撥回的減值虧損以在過往年度沒有確認任何減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。減值虧損之撥回乃於確認撥回金額之年度計入損益。有關商譽之減值虧損將不予撥回。

(k) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認，其後按實際利率法入賬的攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後入賬（附註1(j)）；但如應收款為免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損後入賬（附註1(j)）。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭之現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，及短期而高流動性之投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額之現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括即期償還及構成本集團現金管理之不可分割組成部分之銀行透支。

1 主要會計政策 (續)

(m) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(n) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。初次確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，成本與贖回價值間之差額以實際利率法按借貸年期於損益內確認。

(o) 借貸成本

收購、興建或製造之資產因需較長時間方可用作擬定用途或可供出售之直接相關借貸成本資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

在合資格資產之開支及借貸成本開始產生時，以及將該資產投入擬定用途或出售所需之籌備工作正在進行，即開始將借貸成本資本化，作為合資格資產的成本之一部分。當將合資格資產投入擬定用途或出售所需之大部分籌備工作被中斷或完成時，借貸成本資本化則被暫停或終止。

(p) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

1. 已發出財務擔保

財務擔保乃要求發行人（即擔保人）就擔保受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公平價值最初確認為應付賬款及其他應付款內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公平值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

1 主要會計政策 (續)

(p) 已發出財務擔保、撥備及或然負債 (續)

1. 已發出財務擔保 (續)

最初以遞延收入入賬的擔保金額按擔保條文於損益內攤銷，作為提供財務擔保之收入。此外，倘若(i)擔保合約持有人很可能要求本集團履行擔保合約；及(ii)向本集團索償的款項預期超過現時列於應付賬款及其他應付款內的擔保金額(即最初確認的金額減累計攤銷)，則須按附註1(p)(2)方法計提撥備。

2. 其他撥備及或然負債

倘若本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及付出經濟利益，並可作出可靠的估計，則須就未能確定時間或數額的負債確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及付出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能性極低時則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(q) 收入確認

收入按已收或應收款之代價之公平值計算。於經濟利益可能會流入本集團，而收入及成本(如適用)能可靠地計算時，收入乃按以下方式於損益內確認：

1. 銷售物業

建成物業之銷售收入乃於簽訂買賣協議或相關政府部門發出入伙紙(以較遲者為準)時確認，其時該物業擁有權之風險及回報已轉至買方。

2. 租金收入

營業租賃所得租金收入乃按個別租約之年期以直線法確認，或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的方式予以確認。所給予之租賃獎勵按其作為組成應收租賃淨付款總額之組成部分於損益中確認。或然租金乃於賺取之會計期間內確認為收入。

3. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

1 主要會計政策 (續)

(q) 收入確認 (續)

4. 股息

股息於收款權確立時確認。

(r) 稅項

本年度所得稅包括本年稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在其他全面收益確認或在權益內直接確認的項目之相關的稅項亦應分別記入其他全面收益或在權益內直接確認外，其他本年度稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益確認。

本年稅項指期內就應課稅收入按結算日已生效或實質上已生效的稅率計算之預期應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時差異產生，而暫時差異乃資產及負債在財務報表上的賬面值與這些資產及負債的納稅基礎兩者之差異。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅項虧損及未使用的稅項抵免。

除若干有限的特別情況外，所有遞延稅項負債，以及未來可能有應課稅溢利可供抵免的相關遞延稅項資產均予確認。確認遞延稅項資產及負債的有限特別情況，包括不可扣稅的商譽所產生的暫時差異，以及不影響會計或應課稅溢利的資產及負債之初始確認，以及有關於附屬公司之投資之暫時差異（就可課稅差異而言，則本集團可控制撥回時間及差異於可見將來或不能撥回，或就可扣減差異而言，則除非差異可於未來撥回）。

當投資物業及發展中投資物業根據附註1(f)(1)所載按公平價值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

本集團於各結算日重新審閱遞延稅項資產的賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產予以扣減。若日後可能出現足夠的應課稅溢利時，則有關扣減予以轉回。

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

1 主要會計政策 (續)

(s) 外幣換算

在本集團各公司之財務報表中之項目乃以最能反映與該公司相關的實質經濟狀況及事務之貨幣（「功能貨幣」）計算。

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。匯兌收益及虧損均於損益確認。

外幣結餘之以歷史成本值列賬的非貨幣性資產及負債是按交易當日之兌換率折算。外幣結餘之以公平值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公平值之兌換率折算。

所有業務之業績和財務狀況的功能貨幣若與列報貨幣不同，會以下列方式換算為列報貨幣：

1. 資產及負債按結算日之匯率換算；
2. 收入及費用按與交易日匯率相若之匯率換算；及
3. 所有產生之匯兌差額於其他全面收入確認，以及於權益中之匯兌儲備累計。

於出售海外業務時，當出售損益確認時，該海外業務有關之累計匯兌差額將由權益項下重新分類至損益。

(t) 關連人士

1. 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有關連：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。
2. 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

1 主要會計政策 (續)

(t) 關連人士 (續)

- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 該實體受於附註1(t)(1)所述的人士控制或受共同控制。
- (vii) 於附註1(t)(1)(i)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。
- (viii) 向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務的實體或作為其一部分的任何集團成員公司。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(u) 分部報告

經營分部的呈報形式與提供予本集團的最高執行管理層供其分配資源、評估本集團不同業務或地域分布的表現而作出的內部財務報告一致。就披露資料而言，可呈報分部可由一個或多個經營分部（該等分部因具備相類似的經濟特點及規管環境的性質而可予合併），或單一經營分部（因不能合併或超逾數量限額而單獨披露）組成。

(v) 僱員福利

1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、非貨幣性福利成本及對界定供款退休計劃之供款（包括於內地及香港根據有關法例應付之款項）乃於本集團僱員提供有關服務之期內計提。

2. 股權支付

授予僱員之股份期權之公平值乃計及授出期權之條款及條件於授出日期計算，並依據期權將歸屬的可能性根據歸屬期按直線法列作開支，相應增加乃於權益（僱員股份補償儲備）中予以確認。

本公司在歸屬期內檢討預期歸屬之股份期權數目。已於以往年度確認之累計公平價值之任何所產生調整會在檢討當年在損益中列支/計入（若原來之僱員支出符合確認為資產的資格除外），並在僱員股份補償儲備作出相應調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權之實際數目（同時對僱員股份補償儲備作出相應調整）。

1 主要會計政策 (續)

(v) 僱員福利 (續)

2. 股權支付 (續)

倘股份期權獲行使，則相關僱員股份補償儲備轉撥至股本。倘期權到期或於歸屬期後失效，則相關僱員股份補償儲備直接轉撥至保留溢利。

2 會計政策之變動

香港會計師公會頒布多項經修訂之HKFRSs，並於本集團當前之會計期間開始生效。該等變動並未對本集團編製或呈列本期間或過往期間的業績及財務狀況的方式產生重大影響。

3 收入及分部資料

本集團按其提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部分別是香港及內地的物業租賃，及香港的物業銷售。

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於香港及內地的商鋪、寫字樓、住宅、服務式寓所及停車場。物業銷售分部包括發展及銷售本集團位於香港之銷售物業。

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。分部資產包括以公平值列賬之投資物業，但分部溢利並不包括物業之公平值變動。本集團管理層以集團為基礎監控及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債。

3 收入及分部資料 (續)

(a) 分部收入及業績

	收入		除稅前溢利	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
分部				
物業租賃				
– 內地 (附註)	3,995	4,194	2,514	2,715
– 香港	3,742	3,557	3,196	2,989
	7,737	7,751	5,710	5,704
物業銷售				
– 香港	5,322	1,197	3,209	844
分部總額	13,059	8,948	8,919	6,548
其他收入/(虧損)淨額			208	(15)
行政費用			(607)	(655)
未計入物業之公平值變動的營業溢利			8,520	5,878
物業之公平值淨(減少)/增加			(286)	631
– 於香港之物業租賃			183	897
– 於內地之物業租賃			(809)	(266)
– 由待售已建成物業轉至投資物業			340	–
利息(支出)/收入淨額			(317)	78
利息收入			794	1,119
財務費用			(1,111)	(1,041)
應佔合營企業溢利			62	75
除稅前溢利			7,979	6,662

附註：

財政部和國家稅務總局聯合發布了財稅[2016]36號，從2016年5月1日起，增值稅全面代替營業稅，此涵蓋所有以往按營業稅制度的行業。物業租賃的增值稅稅率為11%，增值稅並不包括在收入內。從2016年5月1日起，集團無需支付物業租賃在內地所產生的營業稅。

3 收入及分部資料 (續)

(b) 分部總資產

	總資產	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
分部		
物業租賃		
– 內地	84,420	89,419
– 香港	58,830	58,202
	143,250	147,621
物業銷售		
– 香港	4,949	3,852
分部總額	148,199	151,473
其他物業、廠房及設備	1,122	–
合營企業權益	1,249	1,241
其他資產	2	4
遞延稅項資產	10	11
現金及銀行存款	24,325	31,289
總資產	174,907	184,018

4 其他收入/(虧損)淨額

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
出售投資物業收益	8	69
未實現財務衍生工具的公平值收益/(虧損)(附註)	203	(101)
匯兌(虧損)/收益淨額	(3)	17
	208	(15)

附註：

財務衍生工具為貨幣掉期合約，其目的為按中期票據計劃所發行的美元債券固定匯率。

5 利息(支出)/收入淨額

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
銀行存款利息收入	794	1,119
銀行貸款及其他借貸利息	1,262	1,398
其他借貸成本	72	87
借貸成本總額	1,334	1,485
減：借貸成本資本化(附註)	(223)	(444)
財務費用	1,111	1,041
利息(支出)/收入淨額	(317)	78

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年4.3% (2015年：4.2%) 之平均率資本化。

6 除稅前溢利

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	1,815	216
職工成本，包括僱員股權費用港幣1.03億元 (2015年：港幣1.5億元)	1,374	1,323
折舊	53	51
核數師酬金		
– 核數服務	8	8
– 非核數服務	4	6
並已計入：		
投資物業之租金收入總額，已扣除直接支出港幣20.27億元 (2015年：港幣20.47億元)，包括或然租金港幣3.18億元 (2015年：港幣3億元)	5,710	5,704

7 董事及高級管理人員之酬金

提名及薪酬委員會包括三名獨立非執行董事。該委員會向董事局提供有關獨立非執行董事的薪酬福利建議，並決定個別執行董事的薪酬福利。董事的酬金乃按照職責及問責範圍、執行董事的個別表現，經考慮本集團的表現及盈利、市場慣例及現行的業務狀況等而釐定。

(a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

姓名	袍金 港幣百萬元	薪金、津貼 及實物利益 港幣百萬元	酌定花紅 港幣百萬元	本集團對 退休金計劃 之供款 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
執行董事						
陳啟宗	0.9	25.3	9.0	2.5	37.7	36.7
陳南祿	0.7	23.8	9.0	1.8	35.3	33.9
何孝昌	0.7	4.8	3.6	0.4	9.5	9.5
陳文博 (於2016年11月19日 獲委任)	0.1	0.5	0.1	–	0.7	–
獨立非執行董事						
夏佳理	0.8	–	–	–	0.8	0.8
何潮輝	1.0	–	–	–	1.0	0.9
袁偉良	0.7	–	–	–	0.7	0.7
陳嘉正(附註(c))	0.8	–	–	–	0.8	0.8
張信剛 (於2015年4月17日 獲委任)	1.0	–	–	–	1.0	0.6
馮婉眉 (於2015年5月5日獲委任)	0.8	–	–	–	0.8	0.5
廖柏偉 (於2016年4月28日 退任)	0.2	–	–	–	0.2	0.7
前任董事						
殷尚賢 (於2015年4月29日 辭任)	–	–	–	–	–	0.2
鄭漢鈞 (於2015年4月29日 辭任)	–	–	–	–	–	0.3
陳樂怡 (於2015年5月18日 離世)	–	–	–	–	–	0.3
2016	7.7	54.4	21.7	4.7	88.5	85.9
2015	8.1	53.9	19.6	4.3	85.9	

7 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(b) 最高薪人士之酬金

在五名最高薪人士中，三位（2015年：三位）為本公司現任董事及有關其餘兩位（2015年：兩位）人士之酬金如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
薪金、津貼及實物利益	9.0	8.6
酌定花紅	2.7	2.7
本集團對退休金計劃之供款	0.4	0.4
	12.1	11.7

以上兩位（2015年：兩位）人士之酬金介乎以下酬金範疇：

	人數	
	2016	2015
港幣4,500,001元 – 港幣5,000,000元	1	1
港幣6,500,001元 – 港幣7,000,000元	–	1
港幣7,000,001元 – 港幣7,500,000元	1	–
	2	2

(c) 陳嘉正博士於2015年12月24日起由非執行董事調任為獨立非執行董事。

(d) 除以上酬金外，若干董事根據本公司及其最終控股公司恒隆集團有限公司的股份期權計劃獲授予股份期權。本公司授出之股份期權詳情於附註25(b)披露。

(e) 截至2016年及2015年12月31日止年度，概無向上述董事及高級行政人員支付款項作為離職補償或招攬彼等加盟本集團。

8 綜合損益及其他全面收入表內之稅項

(a) 綜合損益表內之稅項為：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
本年稅項		
香港利得稅	860	459
過往年度多提撥備	(10)	(7)
	850	452
中國所得稅	602	674
	1,452	1,126
遞延稅項		
物業之公平值變動	(148)	(67)
其他源自及撥回暫時性差額	68	58
合計(附註19(b))	(80)	(9)
稅項支出總額	1,372	1,117

香港利得稅稅項撥備乃按年度內之估計應課稅溢利以16.5% (2015年：16.5%) 計算。中國所得稅主要為中國企業所得稅按25% (2015年：25%) 計算及中國預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從內地之外商投資企業獲取由2008年1月1日起產生之盈利所派發之股息均須按5% 繳納預提所得稅。

(b) 截至2016年12月31日止年度之應佔合營企業稅項支出港幣1,200萬元 (2015年：港幣1,200萬元) 已計入應佔合營企業溢利內。

(c) 實際稅項支出與除稅前溢利以適用稅率計算之調節：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
除稅前溢利	7,979	6,662
按除稅前溢利以適用稅率計算之稅項	1,424	1,293
非應課稅收入之稅項影響	(169)	(243)
非扣減支出之稅項影響	74	75
因已使用之稅務虧損及其他可扣減暫時性差異之稅項影響	(108)	(215)
未確認之稅務虧損之稅項影響	161	214
過往年度多提撥備	(10)	(7)
實際稅項支出	1,372	1,117

(d) 年內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

9 股息

(a) 本年度股息

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
已宣布及已派發中期股息每股港幣1角7仙（2015年：港幣1角7仙）	765	765
於結算日後擬派末期股息每股港幣5角8仙（2015年：港幣5角8仙）	2,608	2,608
	3,373	3,373

於結算日後擬派之末期股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至2015年12月31日止年度之末期股息港幣26.08億元（根據每股港幣5角8仙並按派息日之已發行股份總數計算），於2016年12月31日止年度批准及派發（2015年：港幣26.46億元）。

10 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利（即股東應佔純利）	6,195	5,092
	股份數目	
	2016 百萬股	2015 百萬股
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	4,497	4,489
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	—	2
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,497	4,491

(b) 股東應佔基本純利（不包括物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項及非控股權益）之計算如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
股東應佔純利	6,195	5,092
物業之公平值變動之影響	286	(631)
相關遞延稅項之影響	(148)	(67)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(1)	(16)
	137	(714)
非控股權益	9	9
	146	(705)
股東應佔基本純利	6,341	4,387

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2016	2015
基本	港幣 1.41 元	港幣 0.98 元
攤薄	港幣 1.41 元	港幣 0.98 元

11 物業、廠房及設備

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
成本值或估值：				
於2015年1月1日	120,137	25,611	498	146,246
匯兌調整	(3,988)	(1,257)	(12)	(5,257)
添置	487	4,540	96	5,123
出售	(27)	–	(4)	(31)
公平值增加	631	–	–	631
轉入/(轉出)	12,185	(12,185)	–	–
於2015年12月31日及2016年1月1日	129,425	16,709	578	146,712
匯兌調整	(4,554)	(1,019)	(58)	(5,631)
添置	837	1,483	205	2,525
出售	(3)	–	(8)	(11)
公平值淨增加 (轉出)/轉入(附註)	(626)	–	–	(626)
轉自待售物業(附註16)	342	–	–	342
於2016年12月31日	125,421	16,160	1,730	143,311
累計折舊：				
於2015年1月1日	–	–	198	198
匯兌調整	–	–	(5)	(5)
本年度折舊	–	–	51	51
因出售撥回	–	–	(2)	(2)
於2015年12月31日及2016年1月1日	–	–	242	242
匯兌調整	–	–	(7)	(7)
本年度折舊	–	–	53	53
因出售撥回	–	–	(7)	(7)
於2016年12月31日	–	–	281	281
賬面淨值：				
於2016年12月31日	125,421	16,160	1,449	143,030
於2015年12月31日	129,425	16,709	336	146,470
物業、廠房及設備之成本值或估值如下：				
2016年12月31日				
估值	125,421	16,160	–	141,581
成本值	–	–	1,730	1,730
	125,421	16,160	1,730	143,311
2015年12月31日				
估值	129,425	16,709	–	146,134
成本值	–	–	578	578
	129,425	16,709	578	146,712

附註：

根據附註1(f)(I)所載本集團的會計政策，鑑於瀋陽的市府恒隆廣場酒店開始動工，若干發展中投資物業因更改用途而重新分類為其他物業、廠房及設備。

11 物業、廠房及設備 (續)

(a) 物業公平值計量

(i) 公平值層級

下表載列本集團經常性地於結算日按公平值計量的投資物業及發展中投資物業的價值，並根據 HKFRS 13，公平值之量計，所界定的公平值層級分類為三個級別。公平值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公平值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公平值。

	於2016年12月31日之公平值計量		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
投資物業	-	125,421	-
發展中投資物業	-	-	16,160

	於2015年12月31日之公平值計量		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
投資物業	-	129,425	-
發展中投資物業	-	-	16,709

按本集團之政策，當公平值層級發生轉撥時予以確認。年內，並無公平值層級的轉撥（2015年：價值港幣121.85億元的恒隆廣場•大連購物商場及市府恒隆廣場•瀋陽辦工樓於開業時由發展中投資物業轉撥至投資物業）。

本集團之投資物業及發展中投資物業已於2016年12月31日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師（產業測量）陳超國先生按市值基準進行估值。管理層就估值假設及估值結果於各中期及年度報告日期與測量師進行討論。

11 物業、廠房及設備 (續)

(a) 物業公平值計量 (續)

(ii) 第二級公平值計量使用之估值方法及輸入元素

投資物業之公平值乃按收入資本化法估值，並參考現有之市場租金及資本化比率該等市場數據。

(iii) 第三級公平值計量的資料

位於內地的發展中投資物業之公平值乃按直接比較法估值，並參考市場上可比較之交易，計算假設物業落成時之公平值，及如適用，再扣減以下項目：

- 預計市場參與者需投入之開發成本使該物業可以落成；及
- 預計市場參與者就持有及發展該物業至落成時所需之邊際利潤。

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公平值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入元素載列如下：

本集團每個發展中投資物業預計總開發成本介乎港幣17億元至港幣169億元（2015年：港幣37億元至港幣178億元）。有關預計成本與本集團內部按管理經驗及對市場認知而設定之預算大致相同。

年內該等第三級公平值計量金額的變動情況如下：

	發展中投資物業 — 內地	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
於1月1日	16,709	25,611
匯兌調整	(1,019)	(1,257)
添置	1,483	4,540
公平值增加	–	–
轉出至第二級	–	(12,185)
轉出至其他物業、廠房及設備	(1,013)	–
於12月31日	16,160	16,709
已計入損益之全年收益總額	–	–

投資物業及發展中投資物業之公平值調整於綜合收益表中以「物業之公平值淨(減少)/增加」一項列賬。

11 物業、廠房及設備 (續)

(b) 物業之賬面淨值分析如下：

	投資物業		發展中投資物業	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
香港				
– 長期地契 (50年以上)	38,328	38,124	–	–
– 中期地契 (10至50年)	19,986	19,463	–	–
香港境外				
– 長期地契 (50年以上)	–	–	798	824
– 中期地契 (10至50年)	67,107	71,838	15,362	15,885
	125,421	129,425	16,160	16,709

(c) 本集團其他物業、廠房及設備之賬面淨值包括位於香港以長期地契持有之土地及建築物港幣1,300萬元 (2015年：港幣1,400萬元) 以及香港境外以中期地契持有之土地及建築物港幣11.27億元 (2015年：港幣600萬元) 及以長期地契持有之土地及建築物港幣3,700萬元 (2015年：港幣4,100萬元)。

物業租賃收益包括投資物業之租金收入總額港幣77.37億元 (2015年：港幣77.51億元)。

(d) 本集團根據營業租賃出租其物業。該等租約一般初步為期二至五年，其中部分有權選擇續約，屆時重新協商所有條款。長期租約通常會訂明重新檢討或調整租金之條款，而本集團每年均有一定比例的租約期滿續約。若干租約包括或然租金，乃參照租戶之收入而釐定。

於結算日，本集團就投資物業及發展中投資物業，根據不可撤銷之營業租賃最少應收之未來租金總額如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
1年內	5,167	5,604
1年後但5年內	6,727	6,885
5年後	602	823
	12,496	13,312

12 合營企業權益

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
應佔資產淨值	1,249	1,241

合營企業之詳細資料載於附註35。本集團應佔個別並不重大的合營企業之財務資料總額概述如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
非流動資產	1,280	1,233
流動資產	12	45
非流動負債	(8)	(7)
流動負債	(35)	(30)
資產淨值	1,249	1,241

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
收入	83	81
年度溢利及全面收入總額	62	75

13 其他資產

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
貸款予非上市投資公司	2	4

14 現金及銀行存款

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
定期存款	22,716	29,766
銀行存款	1,609	1,523
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	24,325	31,289
減：存款期大於3個月的銀行存款	(946)	(4,419)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	23,379	26,870

年內，本集團之現金及銀行存款按平均利率每年2.9%（2015年：3.2%）計息。現金及銀行存款於結算日的貨幣種類分布如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
港幣等值：		
人民幣	21,499	30,102
港幣	2,821	1,181
美元	5	6
	24,325	31,289

本集團持有人民幣銀行存款以應付其於內地的發展項目持續的付款責任。

銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款後，本集團於結算日之淨債項水平如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
銀行貸款及其他借貸（附註17）	27,082	32,771
減：現金及存款	(24,325)	(31,289)
淨債項	2,757	1,482

15 應收賬款及其他應收款

(a) 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款賬齡分析（以到期日為基礎）如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
未逾期或逾期少於1個月（附註）	2,621	41
逾期1至3個月	21	8
逾期3個月以上	12	4
	2,654	53

附註：

未逾期或逾期少於一個月的應收賬款主要由於2016年下半年出售住宅單位而產生的物業銷售應收款。大部分物業銷售應收款將於未來數月內完成交易時償付。

呆壞賬餘額並不重大。本集團之信貸政策詳情載列於附註27(c)。

(b) 本集團之其他應收款包括港幣2.79億元（2015年：港幣2.98億元）於內地購買土地之押金。

16 待售物業

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
位於香港之待售已建成物業		
– 長期地契（50年以上）	1,658	1,810
– 中期地契（10至50年）	694	2,020
	2,352	3,830

截至2016年12月31日止年度，總值港幣200萬元（2015年：無）的待售物業因用途變更而轉至投資物業。該等物業於轉換當日的公平值為港幣3.42億元，該等物業的公平值與其過往賬面值的差額已在綜合損益表中確認。

17 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
銀行貸款 (附註(a))		
1年內或即期	568	4,696
1年後但2年內	2,734	1,873
2年後但5年內	10,174	11,433
5年以上	1,039	2,264
	14,515	20,266
其他貸款 (附註(b))		
1年後但2年內	375	-
2年後但5年內	4,918	810
5年以上	7,451	11,929
	12,744	12,739
	27,259	33,005
減：未攤銷之財務費用	(177)	(234)
銀行貸款及其他借貸總額	27,082	32,771
列入流動負債下一年內到期的款項	(568)	(4,693)
	26,514	28,078

(a) 年內，所有銀行貸款均按0.7%至5.9% (2015年：0.8%至7.1%) 年利率計息。

本集團之若干借貸受到財務契約限制，該等財務契約要求本集團於任何時間之綜合有形資產淨值不得低於及借貸佔綜合有形資產淨值之比率不得高於規定水平。年內，本集團已完全遵守該等契約的要求。

於2016年12月31日，本集團擁有港幣88.52億元 (2015年：港幣117.15億元) 未動用的銀行承諾信貸。

(b) 本公司之一間全資擁有的附屬公司設有一個面值30億美元 (2015年：30億美元) 之中期票據計劃 (「計劃」)。於結算日，本集團在此計劃下已發行票據的票面年利率為2.95%至4.75% (2015年：2.95%至4.75%)。

18 應付賬款及其他應付款

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
應付款及應計費用（附註(a)）	4,271	4,717
已收按金（附註(b)）	2,056	2,089
	6,327	6,806

(a) 應付款及應計費用包括預期於一年內不會償付之保留款項港幣3.07億元（2015年：港幣5.33億元）。

(b) 已收按金港幣12.13億元（2015年：港幣12.66億元）預期於一年內不會償付。

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
1個月內至3個月內到期	1,492	2,094
3個月後到期	1,813	582
	3,305	2,676

19 於綜合財務狀況表上之稅項

(a) 本年稅項

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
香港利得稅撥備	608	162
中國所得稅撥備	324	339
	932	501

(b) 遞延稅項

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
遞延稅項負債	8,421	9,048
遞延稅項資產	(10)	(11)
遞延稅項負債淨額	8,411	9,037

19 於綜合財務狀況表上之稅項 (續)

(b) 遞延稅項 (續)

於綜合財務狀況表上確認之遞延稅項負債/(資產)的組成及年內之變動如下：

	折舊免稅額 多於相關 折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	因稅務虧 損產生之 將來得益 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
於2015年1月1日	1,327	8,124	(2)	130	9,579
匯兌調整	(57)	(475)	–	(1)	(533)
於損益內扣除/(撥入)(附註8(a))	90	(67)	–	(32)	(9)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	1,360	7,582	(2)	97	9,037
匯兌調整	(62)	(482)	–	(2)	(546)
於損益內扣除/(撥入)(附註8(a))	87	(148)	1	(20)	(80)
於2016年12月31日	1,385	6,952	(1)	75	8,411

「其他」主要包括就外商投資企業在內地之未分配利潤確認之相關遞延稅項負債。

(c) 未確認之遞延稅項資產

本集團尚未就若干附屬公司營運期間出現的港幣34.71億元(2015年：港幣28.17億元)稅務虧損所產生的遞延稅項資產作出確認，因為於2016年12月31日，可用作抵銷有關資產的日後應課稅溢利或不存在。香港業務的稅務虧損於現時稅務法規上並無使用期限，而內地業務的稅務虧損則於相關會計年結日五年後屆期。

20 股本

本公司普通股之變動如下：

	2016		2015	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	4,497	39,903	4,485	39,663
根據股份期權計劃發行之股份	1	9	12	240
於12月31日	4,498	39,912	4,497	39,903

根據香港《公司條例》第135條，本公司的普通股並無面值。

21 儲備

(a) 本集團

	其他儲備			保留溢利 港幣百萬元	總儲備 港幣百萬元
	匯兌儲備 港幣百萬元	僱員股份 補償儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元		
於2015年1月1日	7,490	661	8,151	84,513	92,664
年度溢利	–	–	–	5,092	5,092
換算境外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	(5,374)	–	(5,374)	–	(5,374)
年度全面收入總額	(5,374)	–	(5,374)	5,092	(282)
上年度末期股息	–	–	–	(2,646)	(2,646)
本年度中期股息	–	–	–	(765)	(765)
發行股份	–	(35)	(35)	–	(35)
僱員股權費用	–	107	107	43	150
於2015年12月31日 及2016年1月1日	2,116	733	2,849	86,237	89,086
年度溢利	–	–	–	6,195	6,195
換算境外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	(5,356)	–	(5,356)	–	(5,356)
年度全面收入總額	(5,356)	–	(5,356)	6,195	839
上年度末期股息	–	–	–	(2,608)	(2,608)
本年度中期股息	–	–	–	(765)	(765)
發行股份	–	(2)	(2)	–	(2)
僱員股權費用	–	70	70	33	103
於2016年12月31日	(3,240)	801	(2,439)	89,092	86,653

21 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

本集團於2016年12月31日的保留溢利包括港幣8.11億元(2015年:港幣6.90億元)的內地附屬公司之盈餘公積。

匯兌儲備包括換算和內地相關的附屬公司財務報表產生之匯兌差額。

誠如附註1(v)所述,僱員股份補償儲備包括已授出但尚未被行使之股份期權之公平值。

(b) 本公司

	僱員股份 補償儲備 港幣百萬元	保留 溢利 港幣百萬元	總儲備 港幣百萬元
於2015年1月1日	661	7,216	7,877
年度溢利及全面收入總額	–	10,098	10,098
上年度末期股息	–	(2,646)	(2,646)
本年度中期股息	–	(765)	(765)
發行股份	(35)	–	(35)
僱員股權費用	107	43	150
於2015年12月31日及2016年1月1日	733	13,946	14,679
年度溢利及全面收入總額	–	5,293	5,293
上年度末期股息	–	(2,608)	(2,608)
本年度中期股息	–	(765)	(765)
發行股份	(2)	–	(2)
僱員股權費用	70	33	103
於2016年12月31日	801	15,899	16,700

於2016年12月31日,本公司可供分派予股東之儲備金額為港幣158.99億元(2015年:港幣139.46億元)。

21 儲備 (續)

資本管理

本集團的資本管理政策之首要目標為保障本集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以在較高借貸水平可能帶來的較佳股東回報與雄厚資本所帶來的優勢及保障之間取得平衡，並因應本集團之業務組合及經濟環境之變動對資本結構作出調整。

本集團透過檢討槓桿比率（淨債項股權比率及債項股權比率）及現金流量的需求，並考慮到其未來的財務承擔來監察其資本結構。淨債項指銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款。股權包括股東權益及非控股權益。

本集團於2016年12月31日處於淨債項水平（附註14）。本集團之淨債項股權比率及債項股權比率分別為2.1%（2015年：1.1%）及20.5%（2015年：24.3%）。本公司或其任何附屬公司並無受到外間實施資本需求之規限。

22 非控股權益

非控股權益為其他股東於本集團非全資擁有的附屬公司的股本權益，包括其應佔溢利或虧損。非控股權益之變動詳情載於綜合權益變動表。

23 來自經營業務之現金

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
除稅前溢利	7,979	6,662
調整：		
出售投資物業收益	(8)	(69)
未實現財務衍生工具的公平值(收益)/虧損	(203)	101
銀行利息收入	(794)	(1,119)
財務費用	1,111	1,041
折舊	53	51
出售其他物業、廠房及設備虧損	1	2
物業之公平值淨減少/(增加)	286	(631)
應佔合營企業溢利	(62)	(75)
僱員股權費用	103	150
待售物業之減少	1,531	170
應收賬款及其他應收款之(增加)/減少	(2,783)	746
應付款及應計費用之增加	480	330
已收按金之增加	43	254
來自經營業務之現金	7,737	7,613

24 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
已簽約	6,348	1,539
已授權但尚未簽約	30,709	37,850
	37,057	39,389

上述承擔主要包括就本集團於內地多個城市發展之投資物業將產生之土地成本及建築相關成本。

25 僱員福利

(a) 退休福利

本集團已為其僱員設立界定供款退休金計劃，該計劃下之資產由一間獨立公司受託人掌管，並由專業基金經理管理，與本集團之資產分開處理。

僱主及僱員均按僱員之基本薪金之若干百分比供款，有關百分比按服務年資而有所不同。當僱員於可全數獲得本集團供款前退出該計劃，其遭沒收之供款將付還給本集團。本集團於年內之供款總額為港幣2,900萬元（2015年：港幣2,600萬元），而付還給本集團之沒收供款金額總數為港幣200萬元（2015年：港幣100萬元）。

一項集成信託強制性公積金計劃（「強積金計劃」）已成立，並交由獨立服務機構營辦。僱主及僱員分別按僱員之每月有關收入（上限為港幣3萬元）之5%作出強制性供款。本集團之供款會全數及即時歸屬於僱員之賬戶並列為僱員在計劃內之累算權益。本集團於年內作出之強積金供款總額為港幣700萬元（2015年：港幣600萬元）。

由於本集團之退休金計劃乃一項獲豁免於強積金條例的職業退休計劃（「職業退休計劃」），職業退休計劃與強積金計劃之成員資格相同，而新僱員可一次性選擇參與職業退休計劃或強積金計劃。

本公司在內地經營業務之附屬公司，其僱員乃中國當地市政府所營辦之退休福利計劃（「中國退休福利計劃」）之成員。該等內地附屬公司所需承擔之唯一責任，乃按僱員之支薪金額之某個百分比，向中國退休福利計劃作出供款以作為退休福利資金，而中國當地市政府則承擔該等內地附屬公司之所有現職及將來退休之僱員之退休福利責任。該等內地附屬公司於本年內作出之供款總額為港幣4,900萬元（2015年：港幣4,900萬元）。

(b) 股份補償福利

本公司於2002年11月22日所採納之股份期權計劃（「2002年股份期權計劃」）已於2012年4月18日採納新股份期權計劃（「2012年股份期權計劃」，連同2002年股份期權計劃統稱為「計劃」）後予以終止。並無任何股份期權可根據2002年股份期權計劃進一步授出，惟2002年股份期權計劃之條文於所有其他方面將繼續具十足效力及作用，且終止日期前授出及於終止日期尚未獲行使之所有股份期權將會繼續有效。2012年股份期權計劃自其採納日期起計10年內有效直至其10周年屆滿。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

計劃旨在令本公司可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為本集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買本公司之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任本集團，並激勵彼等為本集團之未來發展及擴充作出努力。

根據計劃，本公司董事局（「董事局」）獲授權向經揀選參與者（包括本集團內任何成員公司之僱員及董事）授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如董事局或會逐個或整體指定表現目標。股份期權之行使價由董事局於授出時釐定，並必須為股份面值、於授出日期股份之收市價及於緊接授予前五個營業日之股份平均收市價不低於三者中之較高價。可接納期權之期間及其應付之款項、歸屬期、行使期及每份期權可認購股份之數目均由董事局於授出時予以釐定。

於本報告日期，根據2012年股份期權計劃而可予發行之股份總數為277,926,253股，佔本公司已發行股份6.18%。每名參與者在任何12個月內獲授的期權（包括已行使或未行使）予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過本公司已發行股份之1%。

年內股份期權之變動如下：

(i) 2002年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2016年12月31日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2016年1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
2006年11月14日至 2007年3月19日	1,725,000	(400,000)	(435,000)	890,000	2007年 11月14日至 2017年 3月18日	16.75 – 22.55
2007年8月21日至 2008年12月31日	30,722,000	–	(200,000)	30,522,000	2008年 8月21日至 2018年 12月30日	17.36 – 27.90
2010年2月8日至 2010年6月1日	13,380,000	–	–	13,380,000	2012年 2月8日至 2020年 5月31日	26.46 – 27.27
2010年7月29日至 2011年6月13日	32,018,000	–	(668,000)	31,350,000	2012年 7月29日至 2021年 6月12日	30.79 – 36.90
總數	77,845,000	(400,000)	(1,303,000)	76,142,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計一或兩至五年後歸屬，並可於授出日期至10周年屆滿期間行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被註銷。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(i) 2002年股份期權計劃 (續)

年內，868,000股股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收及435,000股股份期權因行使期限屆滿而失效。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2016		2015	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	26.90	77,845,000	25.77	91,613,000
已行使	16.75	(400,000)	17.30	(11,866,000)
已沒收	24.72	(868,000)	32.08	(1,902,000)
已失效	16.75	(435,000)	–	–
於12月31日尚未被行使	26.99	76,142,000	26.90	77,845,000
於12月31日可予行使	26.99	76,142,000	26.46	69,837,800

年內董事並沒有行使股份期權。於年內僱員行使之股份期權在緊接期權行使日期之前的加權平均收市價為港幣18.27元 (2015年：港幣21.44元)。

於年內行使之股份期權行使當日之股份加權平均收市股價為港幣18.47元 (2015年：港幣17.23元)。

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為2.7年 (2015年：3.7年)。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(ii) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於2016年1月1日 尚未被行使	已沒收/ 已失效	於2016年12月31日 尚未被行使		
2013年6月4日	31,580,000	(1,810,000)	29,770,000	2015年6月4日 至2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	30,350,000	(2,416,000)	27,934,000	2016年12月5日 至2024年12月4日	22.60
總數	61,930,000	(4,226,000)	57,704,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期10周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權授出或被註銷。

年內，4,226,000股股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2016		2015	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	25.46	61,930,000	25.45	66,020,000
已沒收	25.00	(4,226,000)	25.30	(4,090,000)
於12月31日尚未被行使	25.49	57,704,000	25.46	61,930,000
於12月31日可予行使	26.87	11,724,000	28.20	3,158,000

結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為7.1年(2015年：8.1年)。

(iii) 就授予董事之股份期權，依據附註1(v)(2)所載之本集團會計政策估計，截至2016年12月31日止年度確認之相關支出如下：

- (1) 陳啟宗先生：港幣1,090萬元(2015年：港幣1,660萬元)；
- (2) 陳南祿先生：港幣1,060萬元(2015年：港幣2,040萬元)；
- (3) 何孝昌先生：港幣730萬元(2015年：港幣1,220萬元)；
- (4) 陳文博先生：港幣10萬元(2015年：無)；及
- (5) 袁偉良先生：無(2015年：港幣40萬元)。

(iv) 股份期權的估值會於授出日期採用「柏力克—舒爾斯」定價模式，並考慮股份期權的授出條款和條件後進行估計。

26 關連人士交易

除附註7及25(b)披露之董事及高級管理人員之酬金及該等已於財務報表其他部分披露之交易及結餘，年內，本集團於其日常業務過程中並無任何關連人士交易。

上述關連方交易並不屬於《上市規則》第14A章之下界定的關連交易或持續關連交易。

27 財務風險管理目標及政策

利率、流動資金、信貸及貨幣風險來自本集團之正常業務。本集團有以下經管理層批准之政策及方法以管理該等風險。

(a) 利率風險

本集團之利率風險來自銀行存款及浮息借貸。本集團密切監察利率變動，以及於有利定價機會來臨時（如適用）以新銀行融資替換原有借貸。此外，本集團繼續透過中期票據計劃，以減低利率浮動和再融資風險。

計息財務資產及負債之利率於附註14及17予以披露。

根據期末進行關於銀行存款及借貸之模擬分析，如所有其他變數維持不變，而市場利率較年結日適用之利率增加100個基點，則本集團之除稅後溢利及總權益將大約增加港幣9,700萬元（2015年：港幣1.17億元）。

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，故此不應被視作未來溢利或虧損之預測。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具及銀行借貸之利息收入及支出；及
- 所有其他財務資產及負債維持不變。

這項分析是按照2015年的相同基準進行。

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險

本集團在集團層面集中管理本公司及其附屬公司之盈餘現金及流動資金風險，旨在確保其維持充裕的現金及銀行信貸額度，以應付其全部資金需求。本集團透過不同來源的信貸額度維持資金高度流動性，以把握未來的擴展機遇。

	合約未折現現金流量					
	賬面值 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	1年內 港幣百萬元	1至2年內 港幣百萬元	2至5年內 港幣百萬元	5年以上 港幣百萬元
銀行貸款及其他借貸	27,082	32,497	1,732	4,216	17,566	8,983
應付賬款及其他應付款	6,327	6,327	4,807	830	507	183
於2016年12月31日	33,409	38,824	6,539	5,046	18,073	9,166

	合約未折現現金流量					
	賬面值 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	1年內 港幣百萬元	1至2年內 港幣百萬元	2至5年內 港幣百萬元	5年以上 港幣百萬元
銀行貸款及其他借貸	32,771	39,447	5,948	3,054	15,169	15,276
應付賬款及其他應付款	6,806	6,806	5,007	1,022	579	198
於2015年12月31日	39,577	46,253	10,955	4,076	15,748	15,474

(c) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自租戶的應收賬款及存於信譽良好的銀行及金融機構之存款。

本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及對需支付租賃按金的規定。來自物業銷售的應收樓價乃按買賣協議的條款釐定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。除本集團所發展之物業銷售外，本集團並無就此等數額持有任何抵押品。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

盈餘現金乃根據信貸評級及其他因素而預設之限額存放於聲譽良好之銀行及金融機構，以將集中信貸風險減至最低。

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險 (續)

本集團並無提供其他擔保而或會導致本集團承擔任何重大信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

(d) 貨幣風險

貨幣風險來自確認本集團的公司以非功能貨幣列值的資產及負債。本集團有面值10億美元(2015年：10億美元)票據，本集團以同等值貨幣掉期合約對沖相關的美元票據外匯風險。

本集團亦透過其內地附屬公司在當地從事物業發展及投資，該等附屬公司之淨資產承受外幣風險。本集團持有人民幣銀行存款金額為人民幣192.93億元(2015年：人民幣254.28億元)，以應付其於內地的發展項目持續的付款責任，同樣承受外幣風險。於合適的時候，本集團會尋求以人民幣借貸對沖在內地之投資。

管理層估計，人民幣兌港幣匯率升值/貶值5%(2015年：5%)對本集團之股東應佔權益將相應增加/減少港幣37.83億元(2015年：港幣43.19億元)。

上述分析乃假設匯率變動於結算日已發生，而所有其他變數(特別是利率)保持不變。這項分析是按照2015年的相同基準進行。

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 公平值

本集團經常性地於結算日按公平值計量的金融工具的價值，並根據 HKFRS 13，公平值之量計，所界定的公平值層級分類為三個級別。公平值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公平值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公平值。

(i) 按公平值計量的金融資產及負債

衍生金融工具以公平值初始確認。本集團會於結算日重新計量公平值，由此產生的收益或虧損即時在綜合損益表中確認。

於2016年12月31日，貨幣掉期合約在第二級的公平值為港幣1.02億元，記錄於「應收賬款及其他應收款」之下（2015年12月31日：港幣1.01億元，記錄於「應付賬款及其他應付款」之下），乃考慮了現行利率和掉期對手方的信譽情況後，按照本集團於結算日就終止掉期收取或支付的款項而釐定。

年內，在第一與第二級之間並無出現任何工具轉移，亦無任何工具轉入第三級或自第三級轉出（2015年：無）。按本集團之政策，當公平值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

(ii) 按公平值以外列賬的金融資產和負債的公平值

於2015年及2016年12月31日，本集團之金融工具（以成本或攤銷成本列賬）的賬面價值與其公平值並無重大差異。

28 重要會計估計及判斷

估計不確定性之主要原因

附註11(a)、25(b)及27(e)載有與投資物業及發展中投資物業之估值、已授出股份期權及財務衍生工具公平值有關之假設及風險之資料。估計不確定性之其他主要原因如下：

(a) 待售物業

本集團參照獨立物業估值師提供之現行市場數據及市場調查報告，以估計未來銷售價減除銷售時產生之相關成本而釐定待售物業之可變現淨值。

(b) 資產減值

本集團定期進行減值測試，以確定商譽及其他可使用年期不確定之資產是否有任何減值跡象。其他資產之減值評估於有事件或情況之變動顯示有關資產之賬面值高於其可收回金額時進行。可收回金額以公平值減銷售成本或按使用價值計算法釐定（如適用）。該等計算方法需要使用估計數據。

(c) 所得稅

於日常業務過程中，由於若干交易及釐定最終稅項之計算方法未能確定而需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事項之最終稅項結果與最初記錄之金額不同，有關差額將會影響作出決定年度之所得稅及遞延稅項撥備。

(d) 遞延稅項資產確認

本集團綜合財務狀況表內之遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異及未用稅項虧損可被使用時才會確認。本集團需作出判斷，或根據對未來財務表現、未來應課稅溢利金額及其變現時限之評估，來確認遞延稅項資產。

29 財務狀況表（公司）

於2016年12月31日

	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	30	77,099	74,750
流動資產			
現金及銀行存款		1	2
應收賬款及其他應收款		7	3
		8	5
流動負債			
應付賬款及其他應付款		17	17
流動負債淨值		(9)	(12)
資產總值減流動負債		77,090	74,738
非流動負債			
應付附屬公司款項	30(c)	20,478	20,156
資產淨值		56,612	54,582
資本及儲備			
股本	20	39,912	39,903
儲備	21	16,700	14,679
總權益		56,612	54,582

陳南祿
董事總經理

何孝昌
執行董事

30 附屬公司權益

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
非上市股份，成本值	8	8
應收附屬公司款項（附註(b)）	77,091	74,742
	77,099	74,750

- (a) 主要附屬公司之詳細資料載於附註34。
- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會收回，故列作非流動資產。
- (c) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會償還，故列作非流動負債。

31 最終控股公司

最終控股公司為在香港註冊成立之恒隆集團有限公司。

32 截至2016年12月31日止年度已頒布但尚未正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至2016年12月31日止年度，本集團並無提早採用下列由香港會計師公會頒布惟尚未生效之修訂及新準則。

		於以下日期或以後 開始之會計期間生效
HKAS 7之修訂	現金流量表：披露議案	2017年1月1日
HKFRS 9	金融工具	2018年1月1日
HKFRS 15	來自與客戶合約之收入	2018年1月1日
HKFRS 16	租賃	2019年1月1日

採用 HKFRS 9、HKFRS 16及經修訂的 HKAS 7不會對綜合財務報表構成重大影響。至於已建成物業之銷售的收入確認，其現有政策載於附註1(q)。根據 HKFRS 15，當客戶取得合約訂明的產品或服務時方會確認出售的產品或提供服務的收入。管理層正評估採用 HKFRS 15的影響，根據初步評估，預期採用有關準則或會改變已建成物業之銷售收入的確認時間。

33 核准財務報表

董事局於2017年1月26日核准並許可刊發財務報表。

34 主要附屬公司

於2016年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
Antonis Limited*	10,000	100	100	物業租賃	香港
AP City Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	100	–	物業發展及租賃	香港
AP Properties Limited				物業發展及租賃	香港
「A」股	34	100	–		
「B」股	6	100	–		
AP Star Limited*	2	100	–	控股投資	香港
AP Success Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	100	–	物業租賃	香港
AP World Limited	2	100	100	物業發展	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	100	100	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	100	–	物業租賃	香港
Cititop Limited	2	100	–	物業發展及租賃	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	79.8	–		
「B」股	1	100	–		
Dokay Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
怡冠企業有限公司	2	100	–	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited*	3	100	–	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
Gowily Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Grand Centre Limited	4	100	–	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	100	–	服務式住宅經營 及管理	香港

34 主要附屬公司 (續)

於2016年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
格蘭酒店集團有限公司				控股投資	香港
「A」股	62,163,123	100	—		
「B」股	6,000,000	100	—		
Hang Chui Company Limited	2	100	—	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	100	—	控股投資	香港
恒快有限公司	200	100	—	物業租賃	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	100	—	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	100	100	管理服務	香港
恒隆(大連)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(濟南)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司	2	100	—	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	100	—	控股投資	香港
恒隆(武漢)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
Hang Lung Park-In Limited	2	100	—	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	100	100	工程項目管理	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	100	—	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	100	100	物業代理	香港
恒隆地產(中國)行政 有限公司	1	100	—	管理服務	香港

34 主要附屬公司 (續)

於2016年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
恒隆地產(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
HLP Finance Limited [^]	1美元	100	100	財務	英屬維爾京群島
恒隆地產財務管理有限公司	人民幣1元	100	–	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	100	100	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	100	–	控股投資	香港
Hoi Sang Limited*	2	100	–	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	100	–	物業發展	香港
Mansita Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Monafat Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Pocaliton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Rago Star Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Stooket Limited	2	100	100	物業租賃	香港
Tegraton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	100	–	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	100	–	物業租賃	香港

34 主要附屬公司 (續)

於2016年12月31日

中國內地外商獨資企業	註冊資本	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
大連恒隆地產有限公司	人民幣 4,136,877,355 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
昆明恒穎地產有限公司	人民幣 5,187,321,800 元	100	–	物業發展	中國內地
遼寧恒隆地產有限公司	人民幣 5,382,096,324 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
山東恒隆地產有限公司	385,000,000 美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
瀋陽恒隆地產有限公司	349,990,000 美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
天津恒隆地產有限公司	港幣 4,229,600,000 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒隆地產有限公司	人民幣 3,837,746,261 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒穎地產有限公司	人民幣 492,716,180 元	100	–	物業發展	中國內地
湖北恒隆房地產開發 有限公司	人民幣 4,850,000,000 元	100	–	物業發展	中國內地

中國內地中外合資企業	註冊資本 (美元)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
上海恒邦房地產開發 有限公司	167,004,736	82	–	物業發展及租賃	中國內地
上海港匯房地產開發 有限公司	165,000,000	69.3 [#]	–	物業發展及租賃	中國內地

[^] 在香港經營

^{*} 非經畢馬威會計師事務所審核

[#] 指本集團應佔附屬公司直接或間接持有物業之商場部分之權益

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

35 合營企業

於2016年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
港興企業有限公司	5,000,000	36.8	–	控股投資	香港
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	–	–		
「B」股	1	100	–		
星際發展有限公司*	3	33.3	–	物業租賃	香港

* 非經畢馬威會計師事務所審核