



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

二〇一九年年報

目錄

公司資料	2
主席報告書	4
財務撮要	10
業務評議	12
財政年度完結後事項	19
財務評議	20
企業管治報告	29
董事會報告書	45
獨立核數師報告	67
綜合收益表	73
綜合全面收益表	74
綜合財務狀況表	75
綜合權益變動表	76
綜合現金流量表	77
財務報表附註	80
主要會計政策	128
主要附屬公司、聯營公司及合營公司	152
主要物業撮要表	164
十年財務摘要	179

公司資料

董事會

吳宗權 (主席兼常務董事)
吳天海 (副主席)
梁志堅 (副主席)
徐耀祥 (執行董事兼集團財務總監)
黃光耀 (執行董事)
李偉中 (董事)

非執行董事

鄭陶美蓉

獨立非執行董事

周德熙
梁國偉
史亞倫
鄧日燊
丁午壽
謝秀玲
余灼強

秘書

陳永生

註冊主任

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

香港畢打街二十號
會德豐大廈二十三樓
電話：(852) 2118 2118
傳真：(852) 2118 2018
網址：www.wheelockcompany.com

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師
於《財務匯報局條例》
下的註冊公眾利益
實體核數師



「2019年國家地理會德豐香港攝影大賽」
人物組 — 佳作：永不放棄
謝禮泰



「2019年國家地理會德豐香港攝影大賽」
自然組 — 佳作：旭日初升
潘志良

主席報告書



〇一九對全球及香港均是動盪的一年。宏觀局勢繼續搖擺不定，地緣政治緊張仍為癥結所在。

中美貿易談判乃全球焦點，兩國關係不斷演變。貨幣及供應鏈正在適應。及至二〇一九年末，世界衛生組織公佈2019冠狀病毒病爆發。貨幣刺激政策持續。

香港自年中進入技術性衰退，為十年以來首次，經濟收縮1.2%，失業率升至3.1%。中小企、零售、餐飲和酒店業遭受最沉重打擊。政府推出數輪大型紓困措施，增加開支逾260億港元，以支援受衝擊最深的業界和市民。

放眼全球其他地方，經濟增長受著不同因素影響。中國內地經濟增長為一九九〇年以來最低水平，為6.1%。美國方面，在聯儲局為對抗貿易緊張和全球經濟放緩的影響而三度減息後，經濟增長2.3%。英國脫歐仍在展開，中東政局則持續緊張。

業務表現

香港物業

在此環境下，本公司憑藉上半年推出MONTARA及GRAND MONTARA，交出穩健的業績。已簽約銷售總額達到港幣二百三十六億元，年內合共2,080個單位成交，包括MONTARA及GRAND MONTARA全部1,120個推售單位於不到三天的預售內旋即售罄。下半年MARINI及GRAND MARINI的銷情稍微放緩，售出約82%（即786個）推售單位。加上之前推出的發展項目之銷售額，已預售但尚未確認入賬的銷售額升至港幣三百二十五億元。



於回顧年度，我們繼續積極補充土地儲備，收購一幅獨資及四幅合營地塊，應佔總樓面面積一百六十萬平方呎。於二〇一九年底，本集團的土地儲備為六百六十萬平方呎，集中於市區。

財務表現

本年度集團的基礎淨盈利為港幣一百二十四億元，較去年微跌6%。業績反映期內經營環境艱難。香港發展物業及內地投資物業的貢獻較佳，但部份被香港及內地若干發展物業的減值撥備港幣四十九億元所抵銷。

受惠於銷售收益上升及審慎理財，會德豐（綜合前）的負債比率從13.0%改善至9.9%。

集團宣派第二次中期股息每股1.050港元，全年總派息每股1.575港元。

九龍倉集團有限公司（九龍倉）

九龍倉本年度的基礎盈利下跌58%至港幣二十七億元。Mount Nicholson為九龍倉山頂物業組合中香港發展物業已簽約銷售額的主要來源，售出四幢洋房及三個分層單位，帶來港幣四十二億元。

至於內地，發展物業的營業盈利下跌38%至港幣四十九億元，而4,500個單位應佔已簽約銷售額減少13%至人民幣一百九十九億元。已預售但尚未確認入賬的銷售額升至人民幣二百七十四億元。於二〇一九年底，土地儲備維持在三百五十萬平方米。

內地投資物業方面，收入及營業盈利分別為港幣三十九億二千四百萬元及港幣二十三億一千一百萬元，增加14%及23%。

主席報告書

九龍倉置業地產投資有限公司(九龍倉置業)

由於市況持續不明朗和充滿挑戰，影響零售組合表現，九龍倉置業的基礎淨盈利年內放緩至港幣九十八億元。海港城的收入年內跌至港幣一百一十六億元，而時代廣場及荷里活廣場分別錄得港幣二十八億元及港幣五億五千二百萬元的收入。

投資物業的收入及營業盈利分別微跌至港幣一百四十三億元及港幣一百二十五億元。中環組合(包括會德豐大廈及卡佛大廈)的收入及營業盈利分別升至港幣四億九千五百萬元及港幣四億三千一百萬元。

位於海港城的三間馬哥孛羅酒店總收入為港幣十二億元，下跌22%；營業盈利為港幣二億五千萬，下挫47%。

緊隨「選擇性股本削減計劃」，會德豐地產(新加坡)有限公司(Wheelock Properties (Singapore) Pte. Ltd.，前稱Wheelock Properties (Singapore) Limited)在二〇一九年十一月完成私有化。

可持續發展

作為恒生可持續發展企業基準指數的新晉成份股，會德豐繼續可持續發展之旅。我們在每個塑造現在和未來的抉擇上，均致力長足發展。

於二〇一九年，本公司宣佈簽訂香港首筆與可持續發展表現掛鈎的貸款。再者，所有香港發展項目現時均獲得綠色認證，而企業總部則獲世界自然基金會香港分會頒發低碳辦公室計劃白金標籤。

我們通過舉辦多項活動服務社群，包括「學校起動」計劃、Wheelock Interior Design Internship Program、公益金「百萬泳」及「國家地理會德豐香港攝影比賽」。

於十二月，會德豐地產宣布向兩家非政府組織以象徵式租金借出土地，旨在提供約2,000個過渡性房屋單位，為期八年。該計劃須待監管及諮詢機構批准方可落實。

公告－協議安排方式

於二〇二〇年二月二十七日，集團發出聯合公告，有關Admiral Power Holdings Limited建議以協議安排的方式私有化會德豐有限公司。建議事項包括就於記錄日期持有每股會德豐股份的股東分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份，以及要約人將以現金按每股協議安排股份12.00港元的協議安排代價減股息調整(如有)為代價，向協議安排股東支付款項，並在分派後將餘下會德豐私有化。詳情請參閱公司網站內日期為二〇二〇年二月二十七日的公告。

來年展望

短期而言，全球仍將經歷重大變化。政治、氣候、社交媒體、勞工及貿易因素都在演變。石油市場波動，而2019冠狀病毒病情況嚴重並已全球大流行，舉世震驚。

確診個案持續上升。在前所未有的旅行禁令下，邊境被封鎖。對感染個案增長和經濟停滯的恐慌瀰漫。全球經濟衰退的預期上升，股市處於熔斷狀態。

在這股變化浪潮中，重要支撐因素仍在。在國內消費增長的支持下，中國的經濟發展勢頭長遠而言將持續。珠江三角洲作為推動生產及創新的基地，迎來大灣區新國策。

當中核心乃香港及深圳雙城，一個2,000萬人口的城市群、科技中心與自由港口聯姻，再加上公平蓬勃的金融市場，勢將於未來二十年成為一大經濟體系。

雖然2019年和2020年迄今為止充滿挑戰，但香港具備優良的先天條件及豐富的經驗，我們有信心本城能憑堅毅精神及務實作風，乘風破浪。

結語

當前逆境嚴峻且影響深遠，遍及各大洲和各行各業。當感染個案下降，重啟和復原工作將會困難重重。

本公司專注於核心業務。在世界應對這場疫情全球大流行之際，審慎的財務政策及警覺性至關重要。

最後，本人謹此感謝員工，尤其是前線同事，在這艱難一年展現的奉獻精神、復原能力和堅毅勇氣。我亦對客戶及業務夥伴的支持，以及董事會成員給予的寶貴建議及指導致以衷心謝意。

吳宗權

二〇二〇年三月十一日



「2019年國家地理會德豐香港攝影大賽」
城市組 — 第一名：活在獅子山下
張億進



「2019年國家地理
會德豐香港攝影大賽」
自然組 — 佳作：斑斕的港灣
陳偉斌



「2019年國家地理會德豐香港攝影大賽」
手機組 — 第一名：童年與未來
陳建成





「2019年國家地理會德豐香港攝影大賽」
手機組 — 第二名：地道金蠔
莫俊健



「2019年國家地理會德豐香港攝影大賽」
手機組 — 佳作：擁抱芒草海
莫亨健



「2019年國家地理會德豐香港攝影大賽」
黑白攝影組 — 佳作：親情
蔡錦霞

「2019年國家地理會德豐香港攝影大賽」
人物組 — 佳作：手拉腸粉
黃文晉

財務撮要

業績及財務狀況

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	變動
業績			
收入	48,519	48,490	+0.1%
營業盈利	27,243	24,934	+9%
基礎淨盈利(附註1)	12,362	13,208	-6%
未計入物業重估(虧損)/收益前的盈利	12,782	11,796	+8%
股東應佔盈利	9,173	17,239	-47%
是年股息總額	3,230	3,174	+2%
每股盈利			
基礎淨盈利	港幣6.03元	港幣6.46元	-7%
未計入物業重估收益前的盈利	港幣6.24元	港幣5.77元	+8%
股東應佔盈利	港幣4.48元	港幣8.43元	-47%
每股股息			
第一次中期	52.50仙	50.00仙	+5%
第二次中期	105.00仙	105.00仙	-
是年每股股息總額	157.50仙	155.00仙	+2%
財務狀況			
資產總額	609,413	592,624	+3%
營業資產總額(附註2)	527,723	521,808	+1%
投資物業總額	336,819	341,466	-1%
負債淨額	88,218	93,007	-5%
股東權益	268,004	251,077	+7%
權益總額	393,713	389,478	+1%
已發行股數(百萬)	2,049	2,048	+0.04%
每股資產淨值	港幣130.81元	港幣122.60元	+7%
負債淨額與權益總額比率	22.4%	23.9%	-1.5%百分點

財政年度	基礎淨盈利 港幣百萬元	未計入物業 重估收益/ (虧損)前 的盈利 港幣百萬元	股東 應佔盈利 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股 資產淨值 港元	每股盈利			每股股息 仙
							基礎淨盈利 港元	未計入物業 重估收益/ (虧損) 港元	股東 應佔盈利 港元	
2010	4,582	4,974	20,194	193,076	100,372	49.40	2.26	2.45	9.94	12.50
2011	9,038	8,359	22,866	235,194	122,562	60.32	4.45	4.11	11.25	50.00
2012	7,267	8,734	26,935	285,880	152,041	74.83	3.58	4.30	13.26	110.00
2013	7,822	7,724	16,954	311,572	166,582	81.99	3.85	3.80	8.34	100.00
2014	8,103	7,035	22,009	339,916	191,206	94.11	3.99	3.46	10.83	106.75
2015	10,598	9,974	14,232	340,859	201,667	99.26	5.22	4.91	7.00	115.00
2016	11,811	15,987	16,294	349,520	215,365	105.85	5.81	7.86	8.02	130.00
2017	12,117	14,839	20,570	387,823	241,684	118.37	5.94	7.28	10.09	142.50
2018	13,208	11,796	17,239	389,478	251,077	122.60	6.46	5.77	8.43	155.00
2019	12,362	12,782	9,173	393,713	268,004	130.81	6.03	6.24	4.48	157.50

附註：

- (1) 基礎淨盈利不包括應佔投資物業重估收益/(虧損)淨額及其它特殊項目。請參照編列於第180頁的十年財務摘要附註(a)。
- (2) 營業資產不包括未能作出分配的公司資產，主要包括若干其它長線投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。
- (3) 請參照編列於第179至180頁的十年財務摘要。

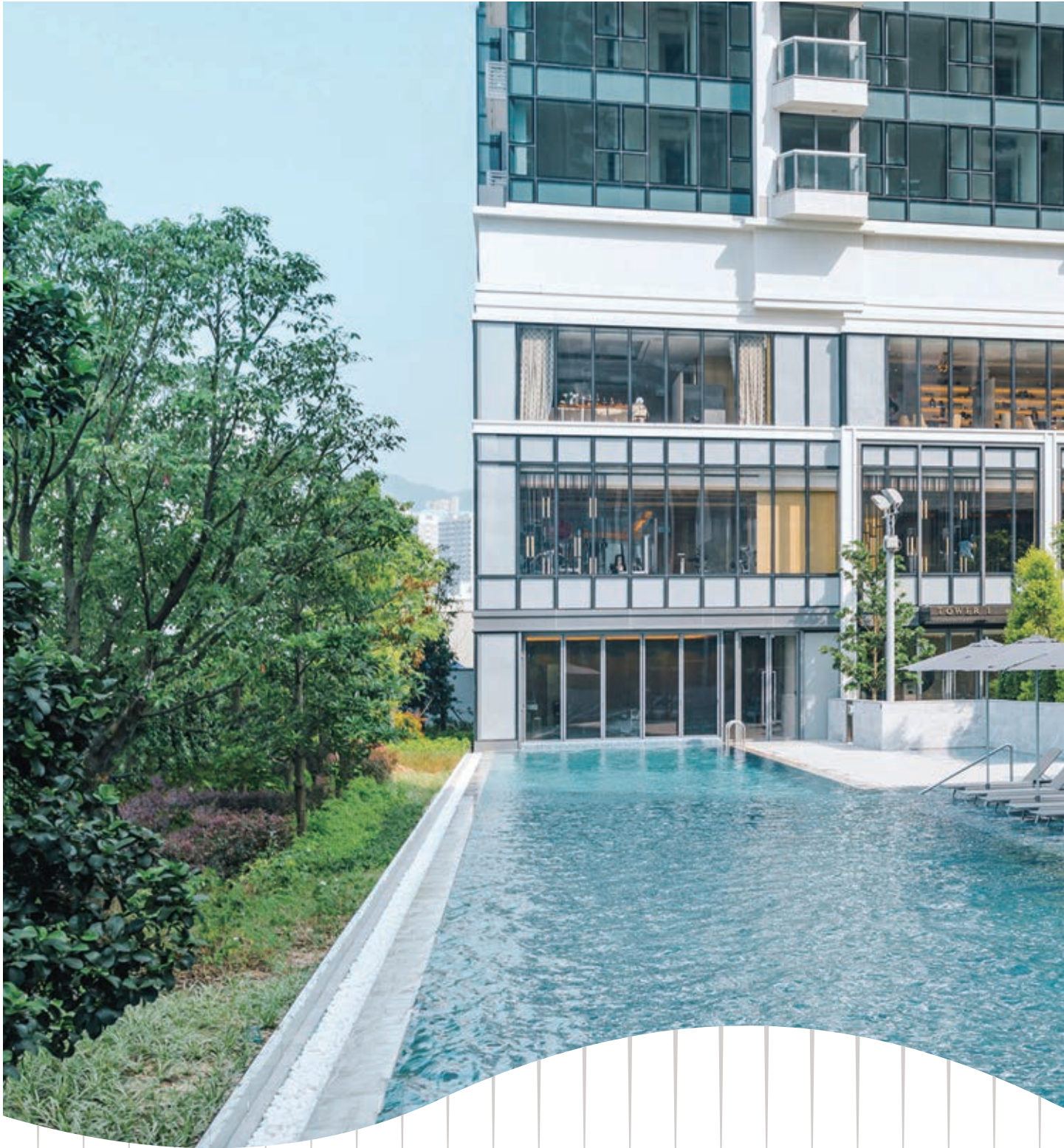
集團盈利及資產成分析

	股東應佔盈利				股東權益			
	2019 港幣百萬元	%	2018 港幣百萬元	%	2019 港幣百萬元	%	2018 港幣百萬元	%
會德豐有限公司	3,669	30	2,375	18	56,535	19	43,556	15
九龍倉集團有限公司	1,764	14	4,154	32	96,595	33	87,722	31
九龍倉置業地產投資有限公司	6,243	50	6,226	47	141,419	48	137,251	49
其它(附註1)	686	6	453	3	-	-	15,100	5
基礎淨盈利	12,362	100	13,208	100				
特殊項目(附註2)	420		(1,412)					
	12,782		11,796		294,549	100	283,629	100
投資物業重估(虧損)/收益	(3,609)		5,443					
股東應佔盈利	9,173		17,239					
每股盈利	港幣4.48元		港幣8.43元					
企業項目(附註3)					(26,545)		(32,552)	
股東權益					268,004		251,077	
每股股東權益					港幣130.81元		港幣122.60元	

附註：

- (1) 自二〇一九年十一月起，隨「選擇性股本削減計劃」完成後，會德豐地產(新加坡)有限公司成為一間私人有限公司。
- (2) 請參照編列於第180頁的十年財務摘要附註(a)。
- (3) 企業項目代表本公司及其它附屬公司的負債淨額。

業務評議





OASIS KAI TAK

啟德沐寧街 10 號

業務評議

香港物業

二〇一九年已簽約住宅物業銷售額達港幣二百三十六億元，共2,080個單位成交。

回顧年內，集團推出兩個日出康城住宅項目**MONTARA**及**GRAND MONTARA**（日出康城第7期）與**MARINI**及**GRAND MARINI**（日出康城第9期），同屬「澳東O'EAST」組合。推售反應理想，兩個項目合共預售1,906個單位，銷售所得為港幣一百六十一億元，佔已簽約住宅物業銷售額68%。

MONTARA及**GRAND MONTARA**由兩座高層住宅大樓組成，於第二季推出預售，不到三日旋即售出全部1,120個單位，銷售所得為港幣九十八億元。

上半年銷售勢頭強勁，惟第三季推出預售的**MARINI**及**GRAND MARINI**的銷情稍為放緩。該項目於二〇一九年共預售786個單位，銷售所得為港幣六十三億元，推售單位的銷售率為82%。

截至二〇二〇年二月底，上述兩個項目連同較早前推售的**MALIBU**（日出康城第5期）為「澳東O'EAST」組合帶來合共港幣三百一十九億元的銷售額，售出超過3,500個單位。該等項目以都市生活為主題，信步可達佔地480,000平方呎、即將開幕的港鐵商場「THE LOHAS康城」，往返港鐵康城站和未來的交通連接線路（例如將軍澳跨灣連接路和將軍澳－藍田隧道）亦非常便利。此外，該等項目附有設備完善的私人會所，各會所均配備24小時健身室、游泳池及多項其它設施。



Grand Montara

確認入賬的香港發展物業銷售額增加至港幣一百三十七億元，二〇一八年則為港幣九十七億元。於年內確認入賬的主要大型項目為**MONTEREY**和**OASIS KAI TAK**。香港物業總計的已預售但尚未確認入賬銷售額由二〇一八年年底的港幣二百六十七億元增加至港幣三百二十五億元。

目前有四個大型項目計劃進行銷售，遍布不同地點。本集團「澳東O'EAST」組合第三個發展項目的最後一期**OCEAN MARINI**已於二〇二〇年三月上旬推出市場。其它發展項目包括觀塘**茜發道**、啟德**新九龍內地段第6564號**及西九龍**興華街**。與此同時，存貨單位之銷售亦按計劃進行。



啟德跑道組合擁維多利亞港廣闊景觀

土地儲備

年內集團繼續補充市區土地儲備，購入了五幅**啟德**用地，應佔總樓面面積為一百六十萬平方呎。截至二〇一九年十二月底，集團香港發展物業之土地儲備微增至六百六十萬平方呎（二〇一八年十二月：六百三十萬平方呎）。集團在二〇二〇年二月成功投得「**澳東O'EAST**」組合**日出康城第12期**發展項目後，土地儲備進一步增至七百五十萬平方呎。集團致力選擇性地補充合適土地，以維持充足儲備。

啟德勢必成為充滿活力、自給自足的社區，生活時尚、消閒、運動及醫療保健基礎設施一應俱全。其24公頃都會公園、啟德體育園及面向維港的11公里海濱長廊為啟德社區帶來獨特面貌。此外，隨着沙中線於二〇二〇年二月開通，由啟德往返其它核心區域的交通非常便利。待中九龍幹線竣工後，啟德的交通網絡將更趨完善。

企業社會責任與「社、企共勉」

社區福祉是集團在作商業決策時的主要考慮因素之一。集團支持多個企業社會責任項目及計劃，範疇涵蓋教育、社區、可持續發展及生活時尚。

教育

集團的「社、企共勉」旗艦項目「**學校起動**」計劃旨在協助中學生擴闊視野及為日後就業作好準備、發揮潛能。計劃目前有68個合作夥伴，舉辦各式各樣充實增益活動，迄今已惠及香港76間中學超過70,000名學生。二〇一九年夏天，有六名參與年度「職場體驗

業務評議

計劃」的學生獲派往集團不同部門工作。在計劃最後一日舉行的嘉許禮上，參與計劃的學生與集團管理層、師友及校長分享實習期間所獲的寶貴經歷。

集團致力培育年輕設計人材。集團藉「會德豐室內設計實習(WIND)」年度計劃，資助室內設計畢業生赴海外室內設計公司實習，接觸其它文化，成為更多元的專業人材。二〇一九年七月，薩凡納藝術設計大學及Insight School兩名畢業生各獲港幣120,000元資助，到海外實習擴闊視野。



「2019年國家地理會德豐香港攝影大賽」
人物組 — 第三名：A Very Good Way to Space Out
黃昌偉

社區

集團冀善用已有的技能、專長和資源，促成惠及整體社會的倡議，解決社區需求。二〇一九年十二月，會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）宣布向兩家非牟利機構以象徵式租金借出土地，意向提供約2,000個過渡性房屋單位，計劃須待監管及諮詢機構批准方可落實。土地以港幣一元借出予香港社會服務聯會及九龍樂善堂，借出年期為八年。

會德豐地產會支援前期土地轉換規劃申請等相關程序。項目融合環保及可持續發展元素，為住戶提供和諧的生活空間。

可持續發展

集團加強力度將辦公室、管理物業和建築地盤對環境的影響減至最低。集團被納入恒生可持續發展企業基準指數成份股，反映集團對可持續發展的努力。

生活時尚

為鼓勵和培育有潛質的攝影師，第三屆一年一度的全球攝影比賽「國家地理會德豐香港攝影大賽」已於二〇一九年十月開始徵件，主題為「香港故事：自然，城市和人物」，歡迎參賽者以相機或手機攝影，發掘香港無法言傳的面貌與故事。



Monterey

附屬公司

會德豐有限公司是持有九龍倉集團有限公司和九龍倉置業地產投資有限公司超過百分之五十股權的股東。以下匯報該兩間公司於二〇一九年的業務表現。

九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)

九龍倉為會德豐的主要上市附屬公司，其業務以物業為主，包括香港和中國內地之投資物業、發展物業及酒店業務。

九龍倉本年度之基礎淨盈利減少58%至港幣二十七億元。

內地投資物業收入增加14%至港幣三十九億元，營業盈利增加23%至港幣二十三億元。二〇一九年為長沙國金中心首個全年營運

的年度，年內收入和營業盈利分別達港幣八億一千萬元和港幣三億二千五百萬元。至於另一大型綜合項目成都國際金融中心，收入上升11%至港幣十七億元，營業盈利增加21%至港幣九億四千七百萬元。長沙國金中心、成都國際金融中心及重慶國金中心內的商場出租率高企，達97%或以上。

即使中國內地優質物業之基本需求仍然穩定，惟因政府嚴控售價，導致須為土地儲備作出財務撥備，令發展物業盈利貢獻減少85%。如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，年內確認入賬收入降至港幣一百四十八億元。營業盈利降至港幣四十九億元，營業利潤保持穩健，達33%。應佔已簽約銷售額合共人民幣一百九十九億元，涉及四千五百個單位。於二〇一九年十二月三十一日，未確認銷售額增至人民幣二百七十四億元。

業務評議



Mount Nicholson

九龍倉的山頂物業組合為一系列超級豪華、高尚及罕有府邸，提高奢華生活的標準。尊貴豪宅**MOUNT NICHOLSON**買家需求持續，銷情理想，二〇一九年售出四幢洋房和三個分層單位，已簽約銷售額合共港幣四十二億元，平均呎價為港幣96,000元。項目對香港發展物業已簽約銷售額繼續作出主要貢獻。除山頂物業組合外，發展物業還包括九龍塘住宅項目及九龍東臨海組合。九龍倉目前在中國內地、香港及菲律賓管理十七間酒店，以馬哥孛羅五星級酒店品牌及尼依格羅豪華酒店品牌經營。

九龍倉置業地產投資有限公司 〔九龍倉置業〕

九龍倉置業為會德豐另一間主要上市附屬公司，是以香港零售物業為主的優質投資物業公司。旗下香港投資物業／酒店組合包括海港城、時代廣場、荷里活廣場、卡佛大廈、會德豐大廈及美利酒店。於二〇一九年十二月，九龍倉置業向會德豐有限公司之前全資附屬公司購入兩項位於新加坡享負盛名的烏節路購物地帶中心的優質物業，即會德豐廣場和Scotts Square。

九龍倉置業是年基礎淨盈利減少至港幣九十八億元。

持續的不確定因素及嚴峻市況拖低零售組合的整體表現。投資物業的收入及營業盈利分別微跌至港幣一百四十三億元及港幣一百二十五億元。對九龍倉置業作出最大收入貢獻的海港城（包括酒店）收入下跌至港幣一百一十六億元。時代廣場和荷里活廣場的收入分別為港幣二十八億元及港幣五億五千二百萬元。

由於位置優越及具成本效益，會德豐大廈和卡佛大廈的出租率仍然高企。中環組合的收入增加至港幣四億九千五百萬元，營業盈利增加至港幣四億三千一百萬元。

旅遊業同樣面對逆境，訪港旅客人數自年中開始大幅下跌。故此海港城三間酒店馬哥孛羅香港酒店、港威酒店和太子酒店的總收入下調22%至港幣十二億元，營業盈利則下調47%至港幣二億五千萬元。

附註：緊隨「選擇性股本削減計劃」，私有化會德豐地產（新加坡）有限公司已於二〇一九年十一月完成。

財政年度完結後事項

公告 – 協議安排計劃

於二〇二〇年二月二十七日，已刊發一份有關Admiral Power Holdings Limited建議以協議安排方式私有化會德豐有限公司之聯合公告，詳情請於本公司的企業網站參閱日期為二〇二〇年二月二十七日的公告。

財務評議

(I) 二〇一九年度業績評議

會德豐（未綜合九龍倉及九龍倉置業業績）

會德豐（綜合前）是年收入為港幣一百四十億二千六百萬元，較去年同期高出港幣三十九億四千六百萬元或39%。基礎淨盈利為港幣三十六億六千九百萬元，增加54%（二〇一八年：港幣二十三億七千五百萬元），部分原因基於採納《財報準則》第15號而致使確認時間轉變。《財報準則》第15號是一項自二〇一八年一月起開始生效的新會計政策，主要關於銷售額確認時點，由在發出入伙紙時確認過渡至在法定轉讓完成時確認，致使銷售額確認時間可延期超過半年。

會德豐集團

集團基礎淨盈利為港幣一百二十三億六千二百萬元或減少6%（二〇一八年：港幣一百三十二億零八百萬元），主要因為就集團的附屬公司、聯營公司和合營公司所持有的若干香港和中國內地發展物業作出減值撥備港幣四十九億二千七百萬元，這又因中國內地投資物業盈利增加、出售澳南商場組合所得收益及《財報準則》第15號對香港發展物業的影響而被局部抵銷。

股東應佔集團盈利減少47%至港幣九十一億七千三百萬元（二〇一八年：港幣一百七十二億三千九百萬元）。若不計入投資物業公允價值收益或虧損，集團應佔盈利增加8%至港幣一百二十七億八千二百萬元（二〇一八年：港幣一百一十七億九千六百萬元），主要因為二〇一八年重新分類一間聯營公司而產生非經常性虧損，這又因集團基礎淨盈利減少而被局部抵銷。

收入及營業盈利

集團收入保持相對穩定，達至港幣四百八十五億一千九百萬元（二〇一八年：港幣四百八十四億九千萬），集團營業盈利則增加9%至港幣二百七十二億四千三百萬元（二〇一八年：港幣二百四十九億三千四百萬元），主要受中國內地投資物業帶動、上述《財報準則》第15號的影響及集團擴大投資組合後的利息收入增加所致，這又因中國內地發展物業盈利貢獻減少而被局部抵銷。假如沒有《財報準則》第15號，回顧年內的集團營業盈利則為港幣二百七十五億六千二百萬元或減少3%。

投資物業

投資物業收入及營業盈利雙雙微升2%，分別達至港幣一百八十七億五千四百萬元（二〇一八年：港幣一百八十三億二千六百萬元）及港幣一百五十一億七千七百萬元（二〇一八年：港幣一百四十八億二千五百萬元）。香港的收入及營業盈利分別微跌0.3%及0.4%。目前經濟狀況差，是年第四季尤甚，時代廣場的收入及營業盈利分別下跌3%及2%，海港城表現僅持平。中國內地方面，收入及營業盈利分別增加14%及23%，完全受惠於內地組合不斷擴大的推動力，尤其是成都國際金融中心及開始作出回報的長沙國金中心，收入分別增加13%及92%。

發展物業

發展物業收入減少6%至港幣二百一十九億八千二百萬元（二〇一八年：港幣二百三十二億八千三百萬元），營業盈利增加11%至港幣九十三億三千六百萬元（二〇一八年：港幣八十四億零四百萬元）。

香港方面，在OASIS KAI TAK及MONTEREY住宅單位交付帶動下，確認入賬的物業銷售額增加41%至港幣一百三十七億一千四百萬元(二〇一八年：港幣九十七億四千萬元)，營業盈利增加101%至港幣五十五億三千一百萬元(二〇一八年：港幣二十七億五千四百萬元)。

中國內地方面，確認入賬的物業銷售額減少41%至港幣七十九億三千萬元(二〇一八年：港幣一百三十四億七千八百萬元)。由於落成及確認入賬的項目減少，營業盈利減少36%至港幣三十五億九千四百萬元(二〇一八年：港幣五十五億九千六百萬萬元)。

酒店

酒店收入減少11%至港幣二十億三千七百萬元(二〇一八年：港幣二十二億八千四百萬元)，營業盈利減少67%至港幣一億一千四百萬元(二〇一八年：港幣三億四千五百萬元)。香港方面，下半年經營環境困難，海港城三間馬哥孛羅酒店及會所的營業盈利倒退47%，而美利酒店則仍然錄得營業虧損。中國內地方面，營業盈利下跌乃主要因為長沙尼依格羅酒店錄得啟動虧損及酒店管理費減少。

物流

物流收入減少1%至港幣二十五億九千七百萬元(二〇一八年：港幣二十六億一千六百萬萬元)，營業盈利減少14%至港幣五億一千三百萬元(二〇一八年：港幣五億九千七百萬元)，主要因為現代貨箱碼頭有限公司在香港所處理的吞吐量減少。

投資及其它

投資及其它收入增加54%至港幣三十四億六千五百萬元(二〇一八年：港幣二十二億四千五百萬元)，營業盈利增加82%至港幣二十七億七千八百萬元(二〇一八年：港幣十五億二千四百萬元)，是集團擴大投資組合後的投資收入(包括股息)增加所致。

投資物業之公允價值(虧損)/收益

集團的投資物業組合於二〇一九年十二月三十一日的賬面值為港幣三千三百六十八億元(二〇一八年：港幣三千四百一十五億元)，大致上全部投資物業按當日獨立估值並以公允價值報值。扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，年內產生應佔重估淨虧損港幣三十六億零九百萬元(二〇一八年：收益港幣五十四億四千三百萬元)，已計入綜合收益表內。

其它支出淨額

其它支出淨額為港幣二十八億三千七百萬元(二〇一八年：港幣十八億九千四百萬元)，主要包括為香港及中國內地若干發展物業項目作出的減值撥備，並被出售澳南商場組合所得收益而局部抵銷。二〇一八年其它支出淨額主要包括重新分類一間聯營公司Hotel Properties Limited(「HPL」)而產生的虧損及匯兌虧損淨額。

財務支出

財務支出為港幣二十二億八千六百萬元(二〇一八年：港幣十五億九千九百萬元)。若不計入跨貨幣及利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣一億四千一百萬元(二〇一八年：港幣三億四千三百萬元)及未扣除撥作資產成本港幣十五億二千九百萬元(二〇一八年：港幣十二億一千三百萬元)，財務支出增加25%至港幣三十九億五千六百萬元(二〇一八年：港幣三十一億五千五百萬元)，而在扣除撥作資產成本後的財務支出則增加25%至港幣二十四億二千七百萬元(二〇一八年：港幣十九億四千二百萬元)。集團年內實際借貸年息率為3.1%(二〇一八年：2.7%)。

財務評議(續)

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利減少74%至港幣四億一千二百萬元(二〇一八年：港幣十五億八千五百萬元)，主要因為前聯營公司HPL自二〇一八年年末重新分類為其它長線投資後缺乏盈利貢獻，以及中國內地發展物業項目的盈利貢獻減少，加上中國內地若干發展物業項目錄得減值虧損。

所佔合營公司盈利減少61%至港幣四億九千七百萬元(二〇一八年：港幣十二億七千九百萬元)，主要因為香港MOUNT NICHOLSON的盈利貢獻減少及中國內地若干發展物業項目錄得減值虧損。

所得稅

稅項支出為港幣六十一億一千萬元(二〇一八年：港幣六十六億三千萬元)，包括為中國內地投資物業公允價值收益作出的遞延稅項撥備港幣七億三千六百萬元(二〇一八年：港幣五億二千二百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則減少12%至港幣五十三億七千四百萬元(二〇一八年：港幣六十一億零八百萬元)，主要因為中國內地發展物業之營業盈利減少，這又因香港發展物業及中國內地投資物業之營業盈利增加而被局部抵銷。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利減少71%至港幣二十八億一千九百萬元(二〇一八年：港幣九十六億三千一百萬元)。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少47%至港幣九十一億七千三百萬元(二〇一八年：港幣一百七十二億三千九百萬元)。按二十億四千八百萬股已發行普通股加權平均數計算，每股盈利為港幣4.48元(二〇一八年：按二十億四千六百萬股已發行普通股計算，每股盈利為港幣8.43元)。

若不計入應佔投資物業重估虧損淨額港幣三十六億零九百萬元(二〇一八年：收益港幣五十四億四千三百萬元)，股東應佔集團盈利則增加8%至港幣一百二十七億八千二百萬元(二〇一八年：港幣一百一十七億九千六百萬元)。

茲將來自會德豐旗下各個集團的股東應佔集團盈利分析如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
基礎淨盈利來自：		
會德豐(綜合前)	3,669	2,375
九龍倉集團	1,764	4,154
九龍倉置業集團	6,243	6,226
其它	686	453
基礎淨盈利	12,362	13,208
特殊項目之應佔金額 (例如重新分類HPL之虧損、若干金融工具按市價入賬及 匯兌收益/(虧損)等)	420	(1,412)
未計入投資物業重估(虧損)/收益前盈利	12,782	11,796
投資物業重估(虧損)/收益(扣除遞延稅項後)	(3,609)	5,443
股東應佔盈利	9,173	17,239

九龍倉於截至二〇一九年十二月三十一日止年度的股東應佔盈利減少至港幣三十三億八千六百萬港元(二〇一八年：港幣六十六億二千三百萬元)。

九龍倉置業於截至二〇一九年十二月三十一日止年度的股東應佔盈利減少至港幣三十九億二千八百萬元(二〇一八年：港幣一百八十億二千七百萬元)。

附註：自二〇一九年十一月起，隨「選擇性股本削減計劃」完成後，會德豐地產(新加坡)有限公司成為一間私人有限公司。

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益與總權益

截至二〇一九年十二月三十一日，股東權益增加7%至港幣二千六百八十億元(二〇一八年：港幣二千五百一十一億元)，或按二十億四千九百萬股已發行股份計算，每股港幣130.81元(二〇一八年：按二十億四千八百萬股已發行股份計算，每股港幣122.60元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加1%至港幣三千九百三十七億元(二〇一八年：港幣三千八百九十五億元)。

資產及負債

集團的總資產為港幣六千零九十四億元(二〇一八年：港幣五千九百二十六億元)。總營業資產(即不包括若干金融資產、遞延稅項資產及銀行存款和現金)增加至港幣五千二百七十七億元(二〇一八年：港幣五千二百一十八億元)。

按地域分布，集團於中國內地的營業資產(主要為物業及貨櫃碼頭)減少至港幣一千三百九十五億元(二〇一八年：港幣一千四百四十五億元)，佔集團總營業資產26%(二〇一八年：28%)。

財務評議(續)

投資物業

集團的投資物業組合(包括在集團總營業資產內)微跌港幣四十七億元至港幣三千三百六十八億元(二〇一八年:港幣三千四百一十五億元),佔總營業資產64%(二〇一八年:65%)。香港的海港城(不包括三間酒店)及時代廣場合共價值港幣二千二百九十一億元,佔投資物業組合價值68%。

擬作出售的物業

於二〇一九年十二月三十一日發展中或持有擬作出售的物業為港幣九百二十二億元(二〇一八年:港幣九百一十四億元),主要包括香港物業港幣五百六十八億元及中國內地物業港幣三百五十四億元。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益為港幣五百七十七億元(二〇一八年:港幣五百零六億元),主要是於中國內地和香港進行的多個發展物業項目。

出售物業定金

出售物業定金為港幣三百零七億元(二〇一八年:港幣二百四十八億元),乃香港和中國內地待確認為收入的已簽約銷售額之定金。

其它長線投資

其它長線投資達港幣四百六十七億元(二〇一八年:港幣四百二十六億元),主要包括集團於綠城中國控股有限公司的策略性投資港幣五十二億元,以及一個由藍籌股組成的組合港幣四百一十五億元,具長線增長潛力並提供合理回報。該組合整體表現與市場相符,且沒有單一投資個別地對集團總資產而言為重大者。該等投資按市價入賬而產生港幣七十二億元的應佔盈餘淨額(二〇一八年:虧損港幣五十億元),已反映於其它全面收益內,其中合共港幣九億元在除列時被回收至保留盈利,將二〇一八年年終累積的港幣三十二億元的應佔負債結餘扭轉為二〇一九年年終的應佔盈餘港幣三十一億元。

負債及負債比率

集團於二〇一九年十二月三十一日的負債淨額減少5%或港幣四十八億元至港幣八百八十二億元(二〇一八年:港幣九百三十億元)。負債淨額是由港幣一千二百五十九億元債務減港幣三百七十七億元銀行存款及現金所得。茲將各集團的負債淨額分析如下:

負債/(現金)淨額	二〇一九年 港幣十億元	二〇一八年 港幣十億元
會德豐(綜合前)	26.6	32.6
九龍倉集團	19.0	25.6
九龍倉置業集團	42.6	39.4
其它	-	(4.6)
集團總額	88.2	93.0

若不計入九龍倉集團和九龍倉置業集團的負債淨額及其它集團的現金淨額(該等淨額對本公司及其旗下全資附屬公司皆無追索權),會德豐(綜合前)的負債淨額則減少港幣六十億元至港幣二百六十六億元(二〇一八年:港幣三百二十六億元)。

於二〇一九年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率（綜合計算）下降至22.4%（二〇一八年：23.9%）。若不計入九龍倉集團及九龍倉置業集團的負債／現金淨額，會德豐（綜合前）的負債淨額與股東權益的比率（按應佔資產淨值計算）則下降至9.9%（二〇一八年：13.0%）。

財務及備用信貸額

集團於二〇一九年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債務證券合共為港幣一千九百二十億元（二〇一八年：港幣一千八百四十七億元），當中港幣一千二百五十九億元（二〇一八年：港幣一千二百一十八億元）已被提取。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
會德豐（綜合前）	65.5	34.1	31.4
九龍倉集團	77.1	46.3	30.8
九龍倉置業集團	49.4	45.5	3.9
集團總額	192.0	125.9	66.1

上述負債中，為數港幣一百七十四億元（二〇一八年：港幣一百六十七億元）的負債以賬面值合共港幣六百零九億元（二〇一八年：港幣五百五十二億元）的若干發展物業、投資物業和物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務主要以美元、港元和人民幣為本位。該等借款主要用於為集團的物業和港口投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及外匯波動。

為有利於集團進行業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金（主要以人民幣、港元、美元和新加坡元為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個上市投資組合，於二〇一九年十二月三十一日的總市值為港幣四百四十四億元（二〇一八年：港幣四百一十三億元），該投資組合可在有需要時即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧年內，集團的營業現金流入為港幣二百五十五億元（二〇一八年：港幣二百四十四億元）。加上為數港幣四十一億元（二〇一八年：港幣二百零八億元）的營運資金及其它變動，營業業務淨現金流入為港幣二百一十四億元（二〇一八年：港幣三十六億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百零五億元（二〇一八年：港幣三百零八億元），主要是扣除出售其它長線投資及投資物業的所得款項後用於增購附屬公司權益和投資於合營公司的現金。

財務評議(續)

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一九年集團的主要資本性與發展開支(聯營公司和合營公司的應佔開支包括在內)分析如下：

A. 二〇一九年主要資本性與發展開支

	香港／其它 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐(綜合前)			
投資物業	96	—	96
發展物業	23,396	—	23,396
	23,492	—	23,492
九龍倉集團			
投資物業	330	74	404
發展物業	5,067	8,808	13,875
非物業及其它	77	31	108
	5,474	8,913	14,387
九龍倉置業集團			
投資物業	344	260	604
發展物業	—	1,488	1,488
非物業及其它	41	43	84
	385	1,791	2,176
按分部分析：			
投資物業	770	334	1,104
發展物業	28,463	10,296	38,759
非物業及其它	118	74	192
集團總額	29,351	10,704	40,055

- i. 會德豐(綜合前)物業項目的開支為港幣二百三十五億元，主要包括香港物業項目的地價及建築費用開支。
- ii. 九龍倉的開支合共為港幣一百四十四億元，主要包括香港和中國內地物業項目的地價及建築費用開支。
- iii. 九龍倉置業的開支為港幣二十二億元，主要包括香港和中國內地物業項目的建築費用開支。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一九年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣四百五十億元，當中港幣二百二十六億元已承擔。茲將承擔按分部（聯營公司和合營公司的應佔承擔包括在內）分析如下：

	於二〇一九年十二月三十一日		總額 港幣百萬元
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	
會德豐（綜合前）			
發展物業	8,166	8,879	17,045
九龍倉集團			
投資物業	833	148	981
發展物業	9,260	8,841	18,101
非物業及其它	3,140	57	3,197
	13,233	9,046	22,279
九龍倉置業集團			
投資物業	209	1,023	1,232
發展物業	968	3,371	4,339
非物業及其它	11	109	120
	1,188	4,503	5,691
按分部分析：			
投資物業	1,042	1,171	2,213
發展物業	18,394	21,091	39,485
非物業及其它	3,151	166	3,317
集團總額	22,587	22,428	45,015
按地域分析：			
香港投資物業	799	871	1,670
香港發展物業	8,639	8,879	17,518
中國投資物業	241	300	541
中國發展物業	9,755	12,212	21,967
其它	2	—	2
物業總額	19,436	22,262	41,698
非物業及其它	3,151	166	3,317
集團總額	22,587	22,428	45,015

- i. 會德豐（綜合前）為數港幣一百七十億元的承擔主要涉及香港發展物業的地價及建築費用。
- ii. 九龍倉為數港幣二百二十三億元的承擔主要包括發展物業和投資物業的地價及建築費用港幣一百九十一億元。
- iii. 九龍倉置業為數港幣五十七億元的承擔主要包括發展物業和投資物業的建築費用港幣五十六億元。
- iv. 承擔及計劃開支將由各集團的內部財務資源（包括餘裕現金、營運帶來的現金流），以及銀行和其它借款及預售收益撥付。其它可挪用資源包括其它長線投資。

財務評議(續)

(III) 人力資源

於二〇一九年十二月三十一日，集團旗下僱員約有12,500人，其中包括約2,300名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

(IV) 業務模式

會德豐的核心業務為香港發展物業及投資控股。集團目前旗下管理價值龐大、以市區為主的土地儲備作發展用途，遍及香港關鍵地區，提供不同類型產品以迎合不同客戶。香港上市公司九龍倉及九龍倉置業是會德豐的股本投資。九龍倉的業務重點是中國內地投資物業及發展物業，其它業務包括香港物業發展、物流及酒店管理。九龍倉置業的業務重點為香港投資物業，其持有位於策略性地點的優質投資物業組合，當中包括海港城、時代廣場和中環組合（會德豐大廈、卡佛大廈和美利酒店）。

(V) 業務策略

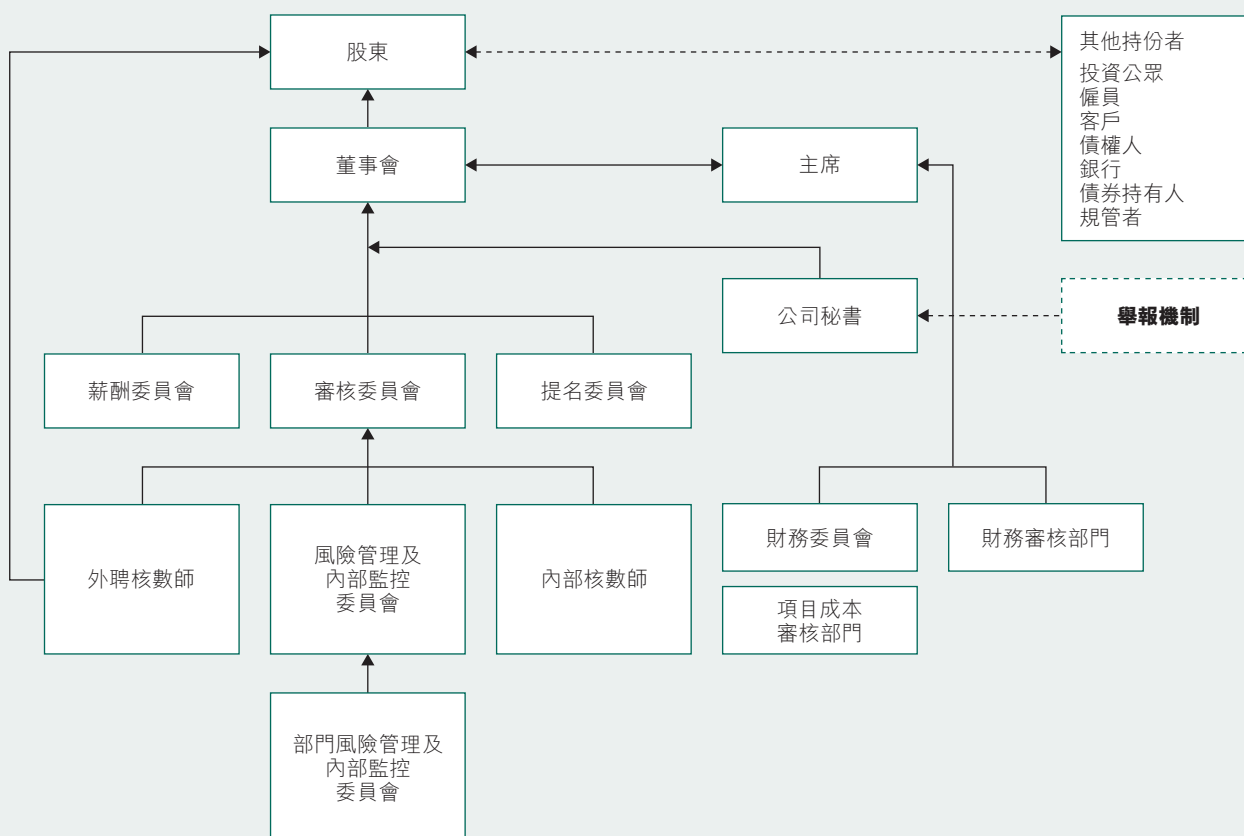
會德豐透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動集團核心業務的持續增長：

1. 建立和維持多元化和具競爭力的土地儲備，適時購置土地及保持貨如輪轉；
2. 發揮在選址和購地、規劃和設計、執行、銷售及市場推廣方面的能力；
3. 強化組織能力，並凝聚專業團隊的力量，致力建立品牌；及
4. 實行審慎嚴謹的財務管理，確保集團在任何時候均可持續發展。

企業管治報告

(A) 企業管治架構

本集團目前的企業管治、風險管理及內部監控框架如下圖所示：



(B) 企業管治常規

於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟其中有兩項偏離，分別為：(i) 守則條文第A.2.1條（「第一項偏離」），此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任；及(ii) 守則條文第F.1.3條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報。

第一項偏離相關守則條文的原因已列述於下文(E)部。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

企業管治報告(續)

(C) 董事進行證券交易的守則

本公司已於二〇一四年採納一套自訂的操守守則(「《公司守則》」)以規管董事的證券交易，其條款與《上市規則》附錄十內《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》規定的所須標準同樣嚴格。本公司已向所有本公司董事作出特定查詢，而所有董事均已在本財政年度內遵守《公司守則》內列載的所須標準。

(D) 董事會

(I) 董事會的組成、董事會／股東大會開會數目及董事出席會議次數

本公司董事會根據本公司業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。在截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內舉行了四次董事會會議及一次股東大會。董事會組成及董事出席會議的詳情如下：

董事	出席次數／會議數目	
	董事會會議	股東大會
吳宗權(主席兼常務董事)	4/4	1/1
吳天海(副主席)	4/4	1/1
梁志堅(副主席)	4/4	1/1
徐耀祥(執行董事兼集團財務總監)	4/4	1/1
黃光耀(執行董事)	4/4	1/1
李偉中(於二〇二〇年一月一日獲委任)	不適用	不適用
非執行董事		
鄭陶美蓉	3/4	1/1
獨立非執行董事		
周德熙	4/4	1/1
梁國偉	4/4	1/1
史亞倫	4/4	1/1
鄧日燦	3/4	1/1
丁午壽	4/4	1/1
謝秀玲	4/4	1/1
余灼強	3/4	0/1

本公司對每名董事的委任，均基於其才幹、經驗和地位，以及相信彼能夠對本集團及本集團業務提供適當指導。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

在截至二〇一九年十二月三十一日止年度內，本公司主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事出席的會議。

(II) 董事會成員多元化政策

董事會已採納《董事會成員多元化政策》。根據該政策，本公司明白並深信一個成員多元化的董事會對提升公司的整體表現裨益良多。為達致可持續均衡發展，本公司董事會層面日益多元化是達致多元化觀點及支援其達到策略目標的關鍵元素。董事的委任均以用人唯才為原則，充分顧及董事會成員多元化所帶來的裨益。

目前，董事會內有半數董事為獨立非執行董事。彼等具有在國際及本地企業發展事業的多方面經驗，把工程、金融及銀行、投資銀行、法律、製造業及創業等不同領域的專業背景帶入董事會。彼等亦現任或曾任中港兩地的公共服務要職，範疇涵蓋商務、工商業、衛生福利、教育、監管及政治。

董事會成員組合反映不同的文化及教育背景、專業發展、服務年資、對本公司的認識，以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。董事會認為目前的成員組合為本公司提供了切合本公司業務的均衡及多元化技能和經驗。董事會會就本集團業務的特定需要，繼續不時檢討其成員組合。

(III) 董事會運作

本公司以一個行之有效的董事會為首，董事會客觀行事，所作決策符合本公司利益。本公司的管理層已密切監察對企業事務及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已採用適當的呈報形式編撰中期報告、周年報告及其它相關文件，對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或董事的披露責任相關的變動，則於董事會會議期間向董事簡報，或向董事定期發放最新資訊及資料，讓董事不時瞭解彼等的職責，以及本集團的經營方式、業務活動和發展。新委任的董事獲安排就職簡報，聽取作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色的介紹。本公司亦已適時向各董事提供適當資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策，並履行其作為本公司董事的職務及責任。

董事會與管理層的責任清楚區分，重要事宜的決定由董事會作出，而集團一般營運的決定則交由管理層作出。重要事宜包括影響集團的策略性政策、重大投資和融資決定的事宜，以及與本集團營運有關的重大承擔。

企業管治報告(續)

(IV) 董事的持續專業發展

本公司已安排董事參與培訓課程，相關培訓課程着重上市公司董事的角色、職能及責任。除本公司安排的培訓外，若干董事亦有參與由其它公司籌辦的培訓，並向本公司提供培訓記錄。

根據公司秘書所保存的培訓記錄，於本財政年度內董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料列述如下：

董事	培訓類別 (見註解)
吳宗權	C
吳天海	A, C
梁志堅	A, C
徐耀祥	A, C
黃光耀	A, C
鄭陶美蓉	A, C
周德熙	C
梁國偉	C
史亞倫	A, C
鄧日樂	A, C
丁午壽	A, C
謝秀玲	A, B, C
余灼強	A, C

註解：

A：出席研討會及／或議會及／或論壇

B：於研討會及／或議會及／或論壇上作演講

C：閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等

(E) 主席及行政總裁

吳宗權先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了守則條文第A.2.1條，該條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此相關安排被視為合適。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。

此外，主席由副主席吳天海先生、副主席梁志堅先生、執行董事兼集團財務總監徐耀祥先生、執行董事黃光耀先生及董事李偉中先生協助。主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員與管理層之間保持緊密的工作關係，而彼亦實質上履行行政總裁職責，直接負責集團的若干主要業務單位。

(F) 非執行董事

本公司全部無擔任本公司任何執行職位的現任董事（包括獨立非執行董事），其任期一般在獲委任為董事或（如該等董事在以前的股東週年大會獲重選為董事）最後一次獲重選為董事三年後屆滿。每名已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須(i)以獨立決議案形式由股東在相關股東週年大會上審議；及(ii)連同會議通告向股東提供關於董事會認為有關董事仍屬獨立人士及應獲重選的原因的進一步資料。

(G) 董事委員會

(i) 審核委員會

本公司已設立一個審核委員會，全部成員皆為本公司的獨立非執行董事。

全部審核委員會成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在有需要時由本集團的核數師協助。此外，史亞倫先生和謝秀玲女士持有適當的專業資格及／或於財務方面具有經驗。

在截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行過四次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
史亞倫（審核委員會主席）	4/4
丁午壽	4/4
謝秀玲	4/4
余灼強	4/4

(i) 審核委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文及香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下：

(A) 與本公司外聘核數師的關係

- 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效。審核委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；及
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該機構屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。審核委員會應就任何需要採取行動或改善的事項向董事會報告，並提出建議。

企業管治報告(續)

(B) 審閱本公司的財務資料

- (a) 監察本公司財務報表以及本公司年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。審核委員會在向董事會提交相關報表及報告前對報表及報告作出審閱時，應特別針對下列事項：
 - (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (v) 是否遵守會計準則；及
 - (vi) 是否遵守有關財務申報的《上市規則》及法律規定；
- (b) 就上述(B)(a)項而言：
 - (i) 審核委員會成員應與本公司的董事會及高級管理人員聯絡。審核委員會每年須至少與本公司的外聘核數師開會兩次；及
 - (ii) 審核委員會應考慮於該等報告及賬目中所反映或需要反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員或監察職員或核數師(內部或外聘)提出的事項。

(C) 監管本公司財務申報制度、風險管理及內部監控系統

- (a) 在風險管理及內部監控委員會的支援下，檢討本公司的風險管理及內部監控系統；有關檢討涵蓋所有方面的監控，包括財務監控、運作監控及合規監控；
- (b) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，討論內容應包括本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足；
- (c) 主動或應董事會的委派，就有關風險管理和內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究，及審閱載入年報的有關風險管理和內部監控的陳述；

- (d) 確保內部和外聘核數師的工作得到協調；審閱並批准年度內部審核計劃；確保內部審核功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位，以對本公司的財務申報制度、風險管理及內部監控系統是否足夠及有效，進行分析及獨立評估；以及檢討及監察內部審核功能的成效；
- (e) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- (f) 審閱外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (g) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件中提出的事宜；
- (h) 就《上市規則》守則條文所載的事宜向董事會匯報；
- (i) 檢討本公司設定的以下安排：本公司僱員可在保密情況下就財務匯報、內部監控或其它方面可能發生的不正當行為提出關注。審核委員會應確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；
- (j) 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係；及
- (k) 研究其它由董事會界定的課題。

(D) 監管本公司的企業管治事宜

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
 - (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
 - (c) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
 - (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊（如有）；及
 - (e) 研究其它由董事會界定的課題。
- (ii) 本集團已採納《舉報政策及程序》，並將權責轉授審核委員會。相關的進一步資料載於第41頁的分節「(ii)常規及程序」下的第三段。

企業管治報告(續)

(iii) 審核委員會在截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內其它工作的摘要如下：

- (a) 批准外聘核數師的薪酬、委任和聘用條款；
- (b) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱，並特別針對上文(i)(B)段有關審核委員會的各點職責；
- (d) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (e) 檢討內部審核功能的審核程序；
- (f) 檢討本集團的財務監控、風險管理及內部監控制度；
- (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面；
- (h) 審閱本公司向外聘核數師畢馬威會計師事務所提供的聲明書(其中包括涉及本公司及其附屬公司綜合財務報表之審核)草稿，並提議先由內部專業顧問審批以識別聲明書內的新項目(與前一年相比而言)；及
- (i) 審閱在本財政年度內訂立的持續關連交易，並就監察和識別與關連人士進行的交易提出建議，以改善目前的機制。

(II) 薪酬委員會

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會舉行了兩次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
丁午壽(薪酬委員會主席)	2/2
史亞倫	2/2
吳宗權	2/2

- (i) 薪酬委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：
- (a) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
 - (b) 因應董事會所訂立的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
 - (c) 以下兩種情況其中一種：
 - (i) 獲董事會轉授職責，釐訂個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或
 - (ii) 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；
 - (d) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
 - (e) 考慮同類公司支付的薪酬、董事及高級管理人員須付出的時間及職責以及集團內其它職位的僱用條件；
 - (f) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若有關賠償未能與合約條款一致，則亦須公平合理，不致過多；
 - (g) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若有關安排未能與合約條款一致，則亦須合理適當；
 - (h) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐訂他／她自己的薪酬；及
 - (i) 向股東建議如何就任何須根據《上市規則》取得股東批准的董事服務合約進行表決。
- (ii) 在截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會獲轉授權責所進行的工作摘要如下：
- (a) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
 - (b) 考慮及批准全體董事及高級管理人員的酬金；及
 - (c) 檢討董事、審核委員會成員和薪酬委員會成員的袍金水平。

企業管治報告(續)

(III) 提名委員會

本公司已設立一個提名委員會，其三名成員包括本公司主席(出任提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事史亞倫先生和丁午壽先生。

於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內，提名委員會舉行了一次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
吳宗權(提名委員會主席)	1/1
史亞倫	1/1
丁午壽	1/1

除上述提名委員會會議外，有關(其中包括)提名董事重選等需要提名委員會批准及／或建議之若干事宜，以傳閱書面決議案的方式處理。

- (i) 提名委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文相符。茲將提名委員會的主要職責臚列如下：
- (a) 每年不少於一次對董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)作出檢視，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議以補足；
 - (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
 - (c) 評核獨立非執行董事之獨立性；及
 - (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。
- (ii) 在截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會獲轉授權責所進行的工作摘要如下：
- (a) 批准及建議董事會採納本公司《提名政策》；
 - (b) 考慮及檢討董事會之結構、規模及組合；
 - (c) 建議在二〇一九年五月舉行之上一屆股東週年大會上重選五名卸任董事；及
 - (d) 提名一名人選作為本公司新增董事予董事會批准。

(iii) 董事會已採納《提名政策》，該政策列明挑選董事會成員的準則、提名新成員的程序和重選及／或選舉董事的程序，以確保董事會有可持續的最佳成員組合。

(1) 以下列舉評估建議候選人是否合適的參考準則：

- 品格和操守；
- 與本公司業務及企業策略相關的技能、知識及經驗；
- 樂意及能夠付出足夠時間和精神，確保彼在有其它重要任命及重大承擔的同時，認真履行董事職責；
- 加強董事會多元化的特質，符合本公司的《董事會成員多元化政策》；
- 其它切合本公司業務的觀點與角度；及
- 《上市規則》對獨立非執行董事的要求，及根據《上市規則》所載獨立性指引候選人是否被視為獨立。

(2) 董事會委任新董事之程序：

- (a) 就委任新董事而言，獲董事會授權的提名委員會須按上文(1)段所載準則物色及評估候選人，以決定候選人是否合資格出任董事。
- (b) 如候選人被視為合資格，則提名委員會會推薦給董事會作考慮，而若董事會認為合適，則會批准委任建議候選人為新董事。

(3) 在股東大會上重選及／或選舉董事之程序：

- (a) 獲董事會授權的提名委員會須按上文(1)段所載準則審視卸任董事所作出的貢獻及彼能否繼續按要求履行職責。
- (b) 董事會須繼而按提名委員會的建議在股東大會上向股東推薦提呈重選之董事。
- (c) 就董事會或股東在本公司股東大會上提名任何候選人(卸任董事除外)參選董事而言，提名委員會在收到提名建議及候選人個人資料後，須按上文(1)段所載相同準則評估彼是否合適人選。董事會按提名委員會的建議在相關公告及／或致股東通函內或會或不向股東就彼等對建議選舉的投票作出推薦建議。

企業管治報告(續)

(IV) 企業管治職能

本公司的企業管治職能現時主要由董事會負責，此安排繼續維持不變，而董事會已將相關職責轉授予審核委員會，以確保本公司的企業管治職能獲適切履行。審核委員會在這方面的職權範圍包括各項與企業管治事宜有關的職責，該等職責載列於第35頁的「(D)監管本公司的企業管治事宜」一段內。

(H) 核數師酬金

本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度提供的核數及其它服務的費用分別為港幣三千三百萬元及港幣四百萬元。

(I) 風險管理及內部監控系統

(i) 風險管治架構

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統承擔全部責任，以保障本公司及股東的整體利益。為此，董事會監督及審批本集團的風險管理及內部監控策略與政策，相關策略與政策旨在評估及釐定與本集團的策略目標不相抵觸及符合本集團風險承受能力的風險性質及程度，主要目的是就不會有重大的失實陳述或損失作出合理保證，而非杜絕未能達成業務目標的風險。

向董事會匯報的審核委員會獲授權責，在風險管理及內部監控委員會協助下，持續監察及評估相關系統是否有效。審核委員會的職權範圍在二〇一五年十一月予以更新，正式將風險管理納入職責範圍。

本集團本著其長期以來的審慎管理原則，制定了一個穩固而全面的框架，以管理機構內多個分部內不同業務運作的風險。

風險管理及內部監控委員會

本公司的風險管理及內部監控委員會於二〇一五年正式成立，取代了先前的內部監控委員會，進一步加強本集團風險管理及內部監控系統。它基本上演化自原有的內部監控框架(該框架自二〇〇四年以來一直運作)，其組成部分包括業務單位的部門內部監控委員會，及企業層面的不同監控職能部門，其中包括財務委員會、項目成本審核部門及財務審核部門。

在加強的框架下，風險管理及內部監控委員會在本集團的風險管理及內部監控系統的持續管理發揮重要作用，其特點如下：

目的	協助審核委員會履行監督本集團風險管理及內部監控系統的責任。
組成	主席為徐耀祥先生。 其餘三名成員為梁志堅先生、黃光耀先生及李偉中先生。
架構	就所有涉及風險管理及內部監控的事宜向審核委員會負責。 監督部門風險管理及內部監控委員會（該委員會負責識別及匯報職能上的風險），以及持續監督及監察風險管理及內部監控系統。
範疇及職責	根據下文進一步闡述的認證程序，協助審核委員會定期檢討本集團風險管理及內部監控系統是否有效。 向審核委員會匯報已識別風險、相關評估及風險管理策略。 指導及監察部門風險管理及內部監控委員會妥善運作，及不時向審核委員會匯報重大的內部監控問題。 就設定目標、制定內部監控框架、政策及程序擔當諮詢角色。

部門風險管理及內部監控委員會設於業務單位層面，由各部門的主要管理人員及有內部監控職能的人員組成。作為部門諮詢組織，部門風險管理及內部監控委員會負責實施本集團的監控政策及持續評估相關業務單位的監控活動。

(ii) 常規及程序

作為一個企業集團，本集團業務多元化，經營環境不斷變化，不同業務分部面對不同風險。本集團內的風險管理及內部監控不僅是一連串程序，而是融入日常運作中的一體化動態操作，首要自主權屬於各業務單位，董事會負責監管。

每個運作單位的責任範圍及權力限制均有明確界定以確保有效地互相制衡。本集團設計了若干程序，以保障資產不會在未經授權下被挪用或出售、妥善保存會計記錄、確保供內部使用或向外公布的財務資料均屬可靠，以及符合有關法例及規例。風險管理系統、內部監控措施及程序會持續予以檢討，於有需要時作出改善，以應對業務、經營及監管環境的變化。

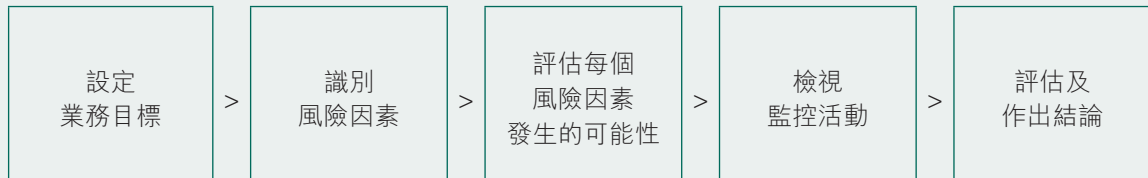
企業管治報告(續)

此外，本集團已採納《舉報政策及程序》，並將權責轉授審核委員會。《舉報政策及程序》讓僱員及其他與本集團有往來者（如客戶及供應商）當遇到集團內任何懷疑不當行為時，可在保密情況下，向公司秘書提出彼等關注的事宜，而接獲的任何及所有相關投訴會被轉介本公司副主席及集團財務總監或審核委員會。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及整個集團內部監控架構的成效。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現，外聘核數師可查閱完整的內部審核報告。

(iii) 定期檢討

在風險管理及內部監控委員會領導下，以COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 框架為基準最少每年對整個集團內的系統進行一次全面檢討。部門風險管理及內部監控委員會協調每個業務單位作自我評估，程序如下圖所示。



部門風險管理及內部監控委員會匯報檢討及結果，並對各個別業務單位的風險管理及監控活動是否有效作出結論；風險管理及內部監控委員會則作整體檢討及結論，並向審核委員會及董事會匯報。這類檢討會定期進行，讓本集團有機會識別風險並釐定其緩急輕重，以及制定適當措施將風險監控在可接受水平，當中特別重視防止欺詐措施。

(iv) 年度確認

在截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會在風險管理及內部監控委員會和部門風險管理及內部監控委員會的協助下，已對本集團的風險管理及內部監控系統及程序是否有效作出檢討，檢討範圍涵蓋所有方面的重大監控，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，以及本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的（其中包括）資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。業務及企業單位主管已向風險管理及內部監控委員會呈交管理層以核證方式作出的確認，當中指出風險管理及內部監控程序行之有效，符合財務匯報、營運及合規需要；風險管理及內部監控委員會將之作出整合，並向審核委員會匯報。

根據審核委員會的檢討結果，董事認為本集團截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統及程序有效及足夠。

本集團遇到的主要風險及不明朗因素的討論載於第61至62頁的董事會報告書內。

(J) 董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度財務報表的編製，該財務報表乃真實而公平地反映本公司及本集團截至該日止年度之事務狀況，及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合香港法例第622章《公司條例》(「《公司條例》」)及適用的《上市規則》之披露條文規定。

在編製截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度的財務報表時：

- (i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合《香港財務報告準則》；
- (ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因(如適用)。

(K) 與股東的溝通

本公司已採納《股東通訊政策》，以確保股東可方便、平等及適時地取得不偏不倚而又容易理解的本公司資料(包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況)，使股東得以在掌握相關資料的情況下行使他們的權利，以及讓股東及投資界別與本公司積極溝通。

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括刊發／編印周年和中期報告，並會向全體股東寄發該等報告的印刷本或有關該等報告已在本公司網站發布的通知。該等報告及新聞稿會登載於本公司的企業網站(www.wheelockcompany.com)供下載。網站亦載有本集團業務活動的廣泛額外資料，且會適時予以更新。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報會和出席會議，以討論本集團業務表現及目標。

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東及時了解本集團的策略和目標。

董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會接受股東提問。

(L) 股東的權利

(I) 召開股東大會

根據《公司條例》第566條，在佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東提出書面要求時，本公司董事必須召開股東大會(股東週年大會除外)。

企業管治報告(續)

(II) 向董事會提出查詢

本公司的企業網站(www.wheelockcompany.com)提供了電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼,股東可隨時用以向本公司董事會提出查詢。

(III) 於股東大會上提呈建議

- (i) 股東建議候選人在股東大會上參選董事的程序,載於本公司企業網站的「企業管治」一欄內。
- (ii) 在本公司股東週年大會上提呈動議決議案的程序如下:

根據《公司條例》第615條,股東在符合下列條件的情況下,可提出書面要求在本公司的股東週年大會上動議決議案:

- 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上,就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東;或
- 最少五十名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

相關書面要求必須 –

- (a) 指出有待發出通知所關乎的決議;
- (b) 經所有提出該要求的人認證;及
- (c) 於該要求所關乎的股東週年大會舉行前的六個星期之前送抵本公司;或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會的通知發出之時。

股東根據上文L(I)及L(III)兩節就《公司條例》第566條及第615條而提出的任何書面要求,必須送達本公司註冊辦事處(香港中環畢打街二十號會德豐大廈二十三樓)以送交本公司。

(M) 股息政策

本公司採納的股息政策為股東提供定期股息,向股東派息時會考慮集團的財務業績、資金需求、未來投資計劃、現金流及一般營商及經濟環境。該政策將不時予以檢討,以符合市況變化。

(N) 組織章程文件的修訂

於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內,本公司的組織章程文件並無任何改動。

董事會報告書

董事會謹將截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第152至159頁。

業務審視

本集團業務的討論及分析按照香港法例第622章《公司條例》附表五載於本年報下列不同分部，該等分部是本董事會報告書的組成部分：

- 「主席報告書」(第4至7頁)
- 「業務評議」(第12至18頁)
- 「財務撮要」(第10至11頁)及「財務評議」(第20至28頁)
- 「主要風險及不明朗因素」(第61至62頁)

於本財政年度內全年，本集團已妥為遵守對本集團有重大影響的有關法律及規例，包括《公司條例》、《競爭條例》、《僱傭條例》、《最低工資條例》、《個人資料(私隱)條例》、《一手住宅物業銷售條例》、《證券及期貨條例》、《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)及《公司收購、合併及股份回購守則》。

此外，本集團在環境、社會及管治方面的政策及表現，於第63至65頁的(K)分部「環境、社會及管治報告」作出討論。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第73頁的綜合收益表及第74頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動情況，編列於第76頁的綜合權益變動表及第121至122頁的財務報表附註第25條內。

股息

第一次中期股息每股港幣0.525元已於二〇一九年九月派發。第二次中期股息每股港幣1.050元將於二〇二〇年四月二十四日派發予在二〇二〇年四月七日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一九年度合共派發股息每股港幣1.575元(二〇一八年：港幣1.550元)。

董事會報告書(續)

股本

於本財政年度內，因較早前根據本公司股份認購權計劃授出的認股權被行使，本公司配發及發行合共900,000股普通股(入賬列為繳足)，總代價為港幣32,940,000元。

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第121頁的財務報表附註第25(a)條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣四千七百萬元。

董事

於本財政年度內及／或於本財政年度結束至本報告書日期期間，出任本公司董事的人士的姓名為吳宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生、李偉中先生(於二〇二〇年一月一日獲委任)、周德熙先生、鄭陶美蓉女士、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日樂先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強博士。

在應屆股東週年大會上，於上一屆股東週年大會後獲委任為本公司董事的李偉中先生將依據本公司組織章程細則第97條卸任董事之職，而吳宗權先生、黃光耀先生、梁國偉先生、鄧日樂先生和余灼強博士則將依據本公司組織章程細則第106(A)條輪值卸任董事之職。彼等皆符合資格，願意膺選連任。於應屆股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司之間概無訂立僱主在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的任何服務合約。

於本財政年度內及／或於本財政年度結束至本報告書日期期間，在本公司的附屬公司出任董事的全部人士的名單載於第66頁的(L)分部「附屬公司的董事」。

對董事的彌償等

根據本公司組織章程細則，在法律容許的範圍內，各董事就其執行／履行職務或與此有關之情況而可能蒙受或招致之一切損失或責任有權從本公司的資產中獲得彌償。

此外，在本財政年度內及截至本報告書日期，本公司已續投適當的董事及高級職員責任保險，為本公司董事及本公司旗下附屬公司的董事就針對彼等的法律行動提供適當保障。

交易、安排及合約利益

本公司或其任何附屬公司並無訂立本公司董事或與本公司董事有關連的實體直接或間接佔有重大利益的任何與本公司業務有關而在本財政年度終結日或本財政年度內任何時間仍然生效之重要交易、安排及合約。

管理合約

於本財政年度內，並無有關管理本公司全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照本公司的股份認購權計劃及按照本公司的附屬公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）的股份認購權計劃分別授予本集團旗下公司的若干僱員／董事（其中若干人在本財政年度內為本公司董事）有關認購本公司普通股及九龍倉普通股的若干尚未行使的認股權外，本公司或其任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據該兩項計劃各自的規例（該等規例在任何時間須受當時適用的相關法律及監管條文所制約），發行本公司或九龍倉股份的認購價及可行使相關認股權的期限皆由本公司或九龍倉的董事會決定，惟有關的認購價須不少於下列三者中的最高者：(i)書面要約內所列的指示價格；(ii)在認股權授予日期在聯交所的收市價；及(iii)在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；而相關認股權的行使期限則不得超出由授出相關認股權當日起計十年。

在本財政年度內，在本公司兩名董事徐耀祥先生和黃光耀先生根據本公司股份認購權計劃行使認股權時，本公司向彼等配發及發行合共900,000股本公司普通股，而在本公司兩名董事吳天海先生和徐耀祥先生根據九龍倉股份認購權計劃行使認股權時，九龍倉向彼等配發及發行合共1,100,000股九龍倉普通股。有關本公司及九龍倉股份認購權計劃的進一步資料載於第56至58頁。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

核數師

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

承董事會命
秘書
陳永生

香港 二〇二〇年三月十一日

董事會報告書 (續)

公司補充資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介等事宜

(i) 董事

吳宗權 JP 主席兼常務董事 (41歲)

吳先生自二〇一四年起出任本公司主席及自二〇一三年起出任董事及常務董事，亦是提名委員會成員兼主席及薪酬委員會成員。他亦為會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)的副主席兼常務董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。

吳先生是發展局土地及建設諮詢委員會非官方成員及地政小組委員會成員；香港環境及自然保育基金委員會主席；香港地產建設商會會董及執行委員會成員；香港司法機構公證人紀律審裁團成員；香港總商會的理事會成員和地產及基建委員會委員；及「學校起動」計劃(一項「社、企共勉」學校項目)贊助人。他亦擔任中國人民政治協商會議北京市委員會委員及中華全國青年聯合會委員會委員。他於二〇一六年獲委任為太平紳士。

吳先生畢業於美國普林斯頓大學建築系本科，並獲香港科技大學商學院和美國西北大學凱洛格管理學院聯合頒授工商管理碩士學位(行政人員工商管理碩士課程)。他獲薩凡納藝術設計大學頒發人道文學榮譽博士學位。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇二〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣七百一十二萬元(二〇一九年：港幣六百九十四萬元)。

吳天海 副主席 (67歲)

吳先生自一九八八年起出任本公司董事，一九九五年成為副主席。他是九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)及九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)的主席兼常務董事，以及海港企業有限公司(「海港企業」)的主席；該三間公司皆為本公司的公眾上市附屬公司。吳先生主要負責九龍倉集團和九龍倉置業集團的整體策略性規劃及重大決策，並在監察及評估該兩個集團的業務方面擔當領導角色。此外，他是公眾上市的Joyce Boutique Group Limited(「JBGL」)的非執行主席及公眾上市的綠城中國控股有限公司(「綠城」)的非執行董事。吳先生亦是會德豐地產(新加坡)私人有限公司(前稱會德豐地產(新加坡)有限公司，曾經為本公司的附屬公司，早前於新加坡上市至二〇一八年十月為止)的主席。吳先生曾任公眾上市的有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的主席兼行政總裁至二〇一七年九月辭任；以及新加坡公眾上市的Hotel Properties Limited的非執行董事至二〇一八年十二月辭任。

吳先生於一九五二年在香港出生，並在香港成長。他於一九七一年至一九七五年期間就讀於美國威斯康辛州瑞盆城的瑞盆學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他現任「學校起動」計劃委員會主席、香港僱主聯合會的諮議會成員、理事會副主席兼執行委員會成員，以及香港總商會諮議會成員(於二〇一八年卸任香港總商會主席)。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇二〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣八百八十九萬元(二〇一九年：港幣八百六十五萬元)。

梁志堅 副主席 (81歲)

梁先生自二〇一二年起出任本公司副主席。他亦是本公司兩間全資附屬公司會德豐地產及會德豐地產(香港)有限公司(「會德豐地產香港」)的主席。梁先生在香港的地產發展、建築、管理及相關業務方面有豐富經驗。他曾於兩間公眾上市公司出任董事，該兩間公司為新世界發展有限公司及新世界中國地產有限公司。他現任香港地產建設商會執行委員會主席。根據本集團目前與梁先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，梁先生於二〇二〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百五十二萬元(二〇一九年：港幣五百五十二萬元)。

徐耀祥 執行董事兼集團財務總監 (73歲)

徐先生FCCA, FCPA, FCMA, CGMA, CPA, CGA自一九九八年起出任本公司董事，二〇〇三年成為本公司執行董事，目前亦為集團財務總監。徐先生是九龍倉的副主席兼集團財務總監及九龍倉置業的副主席兼執行董事。此外，他是會德豐地產的副主席及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。徐先生亦為JBGL的董事。他曾任有線寬頻的董事至二〇一七年九月辭任。他現任香港僱主聯合會理事會成員及該會之行業組別分類「地產及建造業組」主席。根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，徐先生於二〇二〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百八十一萬元(二〇一九年：港幣五百六十四萬元)。

黃光耀 執行董事 (55歲)

黃先生自二〇一〇年起出任本公司董事，二〇一八年一月成為執行董事。他於一九八九年加入本集團，現任會德豐地產及會德豐地產香港的常務董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事，目前負責監督本集團於香港的物業發展及相關業務。黃先生現為香港僱主聯合會理事會成員、香港地產建設商會法律小組成員、英國皇家特許測量師學會資深會員、地產代理監管局成員及民政事務總署「伙伴倡自強」社區協作計劃諮詢委員會主席。

黃先生曾任香港綠色建築議會董事會成員，於二〇一三年至二〇一七年六月出任香港特別行政區(「香港特區」)中央政策組特邀顧問，及於二〇一五年九月至二〇一八年八月出任香港考試及評核局香港中學文憑考試應用學習科目委員會增選委員。黃先生畢業於美國威斯康辛大學，取得工商管理碩士學位。根據本集團目前與黃先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，黃先生於二〇二〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百四十二萬元(二〇一九年：港幣五百二十一萬元)。

董事會報告書 (續)

李偉中 董事 (59歲)

李先生CPA (HKICPA)於二〇二〇年一月獲委任為本公司董事。他於二〇一二年加入本集團，在不同業務範疇和公司擁有逾三十年的財務管理經驗。他亦擔任Wheelock Corporation Limited的董事兼集團財務監督，以及會德豐地產香港和本公司旗下若干其它附屬公司的董事。李先生同時亦為本公司之財務委員會成員及會德豐地產香港之管理委員會成員。他負責本公司的財務、銀行、人力資源、投資者關係、企業傳播和資訊科技之職能。

李先生於二〇〇四年獲美國西北大學凱洛格管理學院與香港科技大學商學院合辦的行政人員工商管理碩士學位(行政人員工商管理碩士課程)。他目前為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會會員。根據本集團目前與李先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，李先生於二〇二〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百二十八萬元。

周德熙 GBS 董事 (77歲)

周先生自二〇一二年起出任本公司獨立非執行董事。他於一九六七年畢業於香港大學，一九八八年至二〇〇二年期間於香港政府擔任多個主要官員職位，包括工商局局長、文康廣播局局長及衛生福利司，二〇〇二年獲香港特區政府頒授金紫荊星章。他現任兩間香港公眾上市公司的獨立非執行董事，該兩間公司為澳門博彩控股有限公司及貿易通電子貿易有限公司。

鄭陶美蓉 董事 (73歲)

鄭女士自二〇一二年起出任本公司非執行董事。鄭女士是一位資深銀行家，在金融界累積逾三十五年經驗，於企業及商業銀行以及投資銀行擔任高層管理職位逾二十五年。她於一九九〇年加入法國巴黎銀行，過去三十年在該集團內出任多個高級職位。鄭女士自二〇一〇年起出任法國巴黎財富管理銀行亞太區主席及法國巴黎財富管理銀行執行委員會成員。此外，她是法國巴黎銀行G100成員。

鄭女士加入法國巴黎銀行前，在美國大通銀行香港分行任職十八年，在控管及營運方面出任多個職位。鄭女士曾出任由香港特區政府財政司司長擔任主席的銀行業務諮詢委員會的成員，並在一九八五年至一九八九年基本法草擬期間出任香港特區基本法諮詢委員會成員。

鄭女士於二〇〇六年十月獲中國傑出女企業家聯誼會選為「中國百名傑出女企業家」。二〇〇七年十月及二〇一二年五月，鄭女士分別獲頒授法國「Chevalier de l'Ordre National du Mérite」及「Chevalier de l'Ordre de la Légion d'Honneur」的國家性榮銜。鄭女士於二〇一一年八月獲《亞洲金融雜誌》(FinanceAsia)選為財經界二十位傑出女性之一；二〇一五年九月獲《財資》選為「香港年度私人銀行家」；二〇一六年十月獲《國際私人銀行家》選為「二〇一六年度亞太區傑出私人銀行家」。

梁國偉 董事 (60歲)

梁先生自二〇一三年起出任本公司獨立非執行董事。他持有劍橋大學經濟及法律文學士學位及英屬哥倫比亞大學法學士學位。他取得英格蘭及威爾斯、紐約州以及加拿大英屬哥倫比亞省的律師執業資格，其後先後任職於投資銀行及私募基金管理層，專注於亞太區內的投資項目。在他的事業歷程中，他曾於倫敦、溫哥華、紐約及香港工作。梁先生現任多間私人商業企業的董事。他於二〇一九年五月獲選為香港會主席，任期一年。

史亞倫 JP 董事 (76歲)

史亞倫先生自二〇一二年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會成員兼主席，以及提名委員會和薪酬委員會成員。史亞倫先生由一九九七年直至二〇〇一年十二月退休前，是全球主要投資銀行瑞士信貸第一波士頓太平洋區的副主席。此前他於一九八三年至一九九四年出任怡富集團行政總裁，並於一九九四年至一九九六年出任該集團主席。史亞倫先生擁有逾二十七年亞洲區投資銀行的經驗，曾兩度獲選為聯交所理事會成員。他曾為香港特區政府經濟顧問委員會成員，並曾任香港政府公司法改革常務委員會委員達十年之久。他於二〇〇二年至二〇一四年出任醫院管理局公積金計劃信託人。

史亞倫先生於一九六四年畢業於英國布里斯托大學，取得法律學士(榮譽)學位，並分別於一九六七年及一九七〇年取得英國及香港的律師資格。史亞倫先生亦為雲頂香港有限公司和粵海置地控股有限公司(兩者皆在聯交所上市)的董事及工銀瑞信基金管理有限公司的獨立非執行董事。

鄧日樂 SBS, JP 董事 (67歲)

鄧先生BSc, MBA自二〇一二年起出任本公司獨立非執行董事。他為美國加州Santa Clara大學工商管理碩士及美國加州Menlo學院工商管理學士。鄧先生現任昇和有限公司之主席兼董事長。他亦是景福集團有限公司之主席及美麗華酒店企業有限公司之執行董事；該兩間公司皆於聯交所公眾上市。鄧先生曾任恒生銀行有限公司之獨立非執行董事至二〇一八年五月退任。此外，鄧先生是多間私營商業機構之董事及鄧肇堅何添慈善基金顧問。

丁午壽 SBS, JP 董事 (77歲)

丁先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任薪酬委員會成員兼主席，以及審核委員會和提名委員會成員。丁先生是公眾上市公司開達集團有限公司的主席及董事總經理，以及開達實業有限公司的主席。他亦是公眾上市的卓能(集團)有限公司的獨立非執行董事。丁先生現任香港無錫商會有限公司、香港工業總會、香港中華廠商聯合會及香港玩具廠商會有限公司的名譽會長，以及香港塑膠業廠商會有限公司的永遠名譽會長。丁先生亦為香港總商會等其它多個商貿機構及公眾委員會的成員。他亦是香港科技大學顧問委員會永遠名譽委員。

董事會報告書 (續)

謝秀玲 JP 董事 (67歲)

謝女士FCPA (HKICPA), CPA, CA (Canada)自二〇一三年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會成員。謝女士是領展資產管理有限公司(其為領展房地產投資信託基金(一間香港公眾上市公司)的管理人)、星展銀行(香港)有限公司及HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited的獨立非執行董事。她亦是菲臘牙科醫院管理局成員。謝女士在美國洛杉磯加州大學取得數學(榮譽)文學士學位及金融／會計工商管理碩士學位，並在加拿大多倫多取得特許會計師資格。她亦是香港會計師公會資深會員及香港董事學會資深會員。謝女士於一九九一年香港醫院管理局成立時加入該局，至二〇一三年八月底退休前是該局的財務總監及總監(財務及資訊科技服務)。她現任香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客座教授，並出任多個慈善機構及非政府組織的董事會及委員會成員。她曾任香港大學審核委員會成員至二〇一九年六月。

余灼強 董事 (69歲)

余博士自二〇一〇年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會成員。余博士是太平洋製罐中國控股有限公司(「太平洋製罐」)的創辦人、董事總經理及主席；太平洋製罐昔日是中國具領導地位的飲品罐製造商。余博士在二〇一八年完成向一個中國實體出售全部中國製造業務後，創立了私人投資公司Oakhaven Limited，參與環保工業及其它項目。余博士在美國麻薩諸塞州伍斯特理工學院取得機械工程學士學位、在紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位及獲伍斯特理工學院頒授榮譽工程博士學位。他在紐約通用電氣公司開展其事業，其後加入康涅狄格州斯坦福德市的大陸製罐公司。他在市場推廣及財務範疇擔任高級職位，並於一九八八年獲晉升為大陸製罐香港有限公司的董事總經理。他於一九九一年向該公司請辭，隨後創立了太平洋製罐。余博士亦為伍斯特理工學院的校董會成員。

附註： 本公司確認已收到各獨立非執行董事依據《上市規則》第3.13條確認彼之獨立性的書面確認，而本公司認為該等獨立非執行董事乃獨立人士。

(II) 高級管理人員

本集團各項業務分別由名列於上文(A)(I)項內的本公司主席兼常務董事、兩名副主席及執行董事直接負責，彼等被視為本集團的高級管理人員。

(B) 董事的證券權益**(I) 股份及債務證券權益**

茲將本公司董事於二〇一九年十二月三十一日佔有本公司、本公司旗下三間附屬公司九龍倉、九龍倉置業和Wheelock Finance Limited，及綠城（此公司被視為本公司的相聯法團）的股份及／或債務證券權益（全部皆為個人、實質及好倉權益），以及涉及的股份分別相對於該等公司已發行股份總數的百分比臚列如下：

	持有數量 (在適用情況下之百分比)
本公司	
吳宗權－普通股	3,000,000 (0.1464%)
吳天海－普通股	176,000 (0.0086%)
梁志堅－普通股	50,000 (0.0024%)
徐耀祥－普通股	300,000 (0.0146%)
黃光耀－普通股	609,000 (0.0297%)
九龍倉	
吳天海－普通股	2,009,445 (0.0659%)
丁午壽－普通股	659,024 (0.0216%)
九龍倉置業	
吳天海－普通股	1,259,445 (0.0415%)
丁午壽－普通股	659,024 (0.0217%)
Wheelock Finance Limited	
黃光耀－於二〇二二年到期的港元保證票據	5,000,000港元
綠城中國控股有限公司	
吳天海－於二〇二〇年到期的優先票據	210,000美元
黃光耀－於二〇二〇年到期的美元定息票據	600,000美元

附註： 上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一九年十二月三十一日所持有的本公司及／或其附屬公司的認股權權益。相關認股權權益的詳情另載於下文(B)(II)分節「本公司認股權權益」及(B)(III)分節「九龍倉認股權權益」內。

董事會報告書 (續)

(II) 本公司認股權權益

茲將按照本公司的股份認購權計劃授出，而乃由本公司董事（及／或其各自的聯繫人）於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內持有或可行使之可認購本公司普通股（「會德豐股份」）的全部認股權（全部皆為個人權益）的詳細資料及變動（如有）臚列如下：

董事姓名	於二〇一九年 十二月三十一日 持有的認股權 涉及的會德豐股份總數 (佔全部已發行股份 數目之百分比)	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目				每股認購價 (港幣元)
			於授出日期	於二〇一九年 一月一日	年內行使	於二〇一九年 十二月三十一日	
吳宗權	5,000,000 (0.24%)	07/07/2016	5,000,000	5,000,000	-	5,000,000	36.60
梁志堅	1,200,000 (0.06%)	07/07/2016	3,000,000	1,200,000	-	1,200,000	36.60
徐耀祥	600,000 (0.03%)	07/07/2016	1,500,000	900,000	300,000 (附註b)	600,000	36.60
黃光耀	1,200,000 (0.06%)	07/07/2016	3,000,000	1,800,000	600,000 (附註c)	1,200,000	36.60

附註：

- (a) 關於上文所載在授出日期授予上述董事的認股權，原本授出的認股權（即在授出日期授出的認股權原本總數）皆於五年內分五期行使，每一期涵蓋認股權的五分之一（即最多可行使認股權所涉及的會德豐股份總數的五分之一），第一期於緊接授出日期之翌日起可予行使，而第二、第三、第四及第五期則分別於緊接授出日期的第一、第二、第三及第四個週年日之翌日起可予行使；全部認股權將於授出日期的第五個週年日營業時間結束時期滿失效。
- (b) 會德豐股份在緊接徐耀祥先生於年內行使認股權的日期（全部於同一日行使）前的收市價為每股港幣51.50元。
- (c) 會德豐股份在緊接黃光耀先生於年內行使認股權的日期（全部於同一日行使）前的收市價為每股港幣58.65元。

(III) 九龍倉認股權權益

在本財政年度內，九龍倉本身有一項股份認購權計劃（「九龍倉計劃」）。茲將按照九龍倉計劃授出，而乃由本公司董事（及／或其各自的聯繫人）於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內持有或可行使可認購九龍倉普通股（「九龍倉股份」）的全部認股權（全部皆為個人權益）的詳細資料及變動（如有）臚列如下：

董事姓名	於二〇一九年 十二月三十一日 持有的認股權涉及的 九龍倉股份總數 (佔全部已發行股份 數目之百分比)	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目				每股認購價 (港幣元)
			於授出日期	於二〇一九年		於二〇一九年 十二月三十一日	
				一月一日	年內行使		
吳天海	3,000,000 (0.10%)	07/07/2016	5,000,000	3,500,000	500,000 (附註ii)	3,000,000	15.92
徐耀祥	300,000 (0.01%)	07/07/2016	1,500,000	900,000	600,000 (附註iii)	300,000	15.92

附註：

- (i) 關於上文所載在授出日期授予上述董事的認股權，原本授出的認股權（即在授出日期授出的認股權原本總數）皆於五年內分五期行使，每一期涵蓋認股權的五分之一（即最多可行使認股權所涉及的九龍倉股份總數的五分之一），第一期於緊接授出日期之翌日起可予行使，而第二、第三、第四及第五期分別於緊接授出日期的第一、第二、第三及第四個週年日之翌日起可予行使；全部認股權將於授出日期的第五個週年日營業時間結束時期滿失效。
- (ii) 九龍倉股份在緊接吳天海先生於年內行使認股權的日期（全部於同一日行使）前的收市價為每股港幣17.66元。
- (iii) 九龍倉股份在緊接徐耀祥先生於年內行使認股權的日期（全部於同一日行使）前的收市價為每股港幣16.92元。

除上文披露外：

- (1) 於本財政年度內，並無任何本公司董事及／或其聯繫人所持有的本公司及／或九龍倉認股權已期滿失效或被行使或被註銷，本公司及／或九龍倉亦沒有向任何本公司董事及／或其任何聯繫人賦授任何本公司及／或九龍倉認股權；及
- (2) 根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《上市規則》本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇一九年十二月三十一日皆無持有本公司及／或其相聯法團（《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇一九年十二月三十一日亦無持有可認購本公司及／或其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

董事會報告書 (續)

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊（「登記冊」）所載，於二〇一九年十二月三十一日直接或間接就5%或以上的本公司任何類別有投票權股份佔有權益的所有有關者名稱，以及彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有權益的有關股數（按全部已發行股份數目計算的百分率）臚列如下：

名稱	普通股數目 (百分比)
(i) 吳光正先生 (附註2)	368,948,652 (18.01%)
(ii) 吳包陪容女士 (附註2)	368,948,652 (18.01%)
(iii) HSBC Trustee (C. I.) Limited	995,221,678 (48.57%)

附註：

- (1) 上述股東(i)及股東(ii)所列的股份權益出現重疊情況，該等股份乃涉及同一批股份。
- (2) 在按照《上市規則》披露本公司及九龍倉認股權權益而言，吳宗權先生被視為股東(i)和股東(ii)的聯繫人。吳宗權先生的相關認股權權益（不包括在上述股東(i)及股東(ii)所持有的權益之內）的詳情載於上文「(B)董事的證券權益」一節下的(ii)及(iii)分節內。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一九年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(D) 股份認購權計劃

(I) 本公司股份認購權計劃摘要（「本公司計劃」）

- (a) 本公司計劃的目的：

讓董事及／或僱員有機會取得本公司的股份權益，藉以推動及鼓勵彼等盡其所能為本集團持續發展及達至成功作出貢獻。
- (b) 資格：

合資格參與人包括身為本公司、其任何附屬公司及／或其任何聯營公司（「聯營公司」包括共同發展公司、聯營公司的附屬公司及合營公司的附屬公司）的全職及／或兼職僱員及／或董事。
- (c) (i) 於本年報日期根據本公司計劃可予發行的會德豐股份總數：

182,184,928
- (ii) 於本年報日期182,184,928股普通股佔已發行會德豐股份總數的百分率：

8.87%
- (d) 根據本公司計劃每名合資格參與人可認購會德豐股份的最高數量：

除非獲本公司股東批准，否則在任何十二個月內不得超過已發行會德豐股份的1%
- (e) 行使認股權認購會德豐股份的期限：

發出認股權要約當日起計十年內，或可由董事釐定的較短期限

- (f) 認股權行使前必須持有的最短期限：
除非董事會作出決定，否則並無規定最短期限
- (g) (i) 申請或接納認股權所須繳付的代價：
港幣10.00元
- (ii) 付款或通知付款的期限：
發出認股要約後二十八天，或可由董事釐定的較短期限
- (iii) 償還作付款或通知付款用途的貸款的期限：
不適用
- (h) 認購價的釐定基準：
認購價由董事會在發出要約時釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：
- (i) 根據認股權書面要約（內載向合資格參與人授出認股權的要約）內所列的有關認購會德豐股份的每股指示價格；
- (ii) 會德豐股份在認股權授予日期（必須為聯交所交易日）的收市價（以聯交所日報表所載者為準）；及
- (iii) 會德豐股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價（同樣以聯交所日報表所載者為準）。
- (i) 本公司計劃尚餘的有效期：
約一年（於二〇二一年六月八日屆滿）

(II) 尚未行使的本公司認股權的詳情

茲將於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內尚未行使的全部本公司認股權（該等認股權全皆授予本公司董事，彼等全皆訂立了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約，而彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額）於該年度內的資料及變動（如有）臚列如下：

授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目			有效期/行使期 (首尾兩天包括在內) (日/月/年)	每股認購價 (港幣元)
	於二〇一九年 一月一日	年內行使	於二〇一九年 十二月三十一日		
07/07/2016:	1,000,000	-	1,000,000	08/07/2016-07/07/2021	36.60
	1,000,000	-	1,000,000	08/07/2017-07/07/2021	36.60
	1,900,000	900,000	1,000,000	08/07/2018-07/07/2021	36.60
	2,500,000	-	2,500,000	08/07/2019-07/07/2021	36.60
	2,500,000	-	2,500,000	08/07/2020-07/07/2021	36.60
總數：	8,900,000	900,000	8,000,000		

附註：

- (1) 如上文所述，於本財政年度內，會德豐股份在緊接認股權被行使的日期前的加權平均收市價為每股港幣56.27元。
- (2) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司認股權已屆滿失效或被授出、被行使或被註銷。

董事會報告書 (續)

(III) 尚未行使的九龍倉認股權的詳情等事宜

九龍倉計劃的條款、條件及相關資料(在作出必要的變動下)在所有要項上與本公司計劃者(上文(D)(I)節下所載)完全相同,惟就(D)(I)分節下(c)(i)及(c)(ii)項而言,九龍倉計劃的相關股份數目/百分率分別為276,144,732股及9.06%。

茲將於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內尚未行使的全部九龍倉認股權(該等認股權全皆授予九龍倉及/或其附屬公司的僱員及/或董事(當中若干人亦是本公司董事),彼等全皆訂立了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約,而彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)於該年度內的資料及變動(如有)臚列如下:

授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目			有效期/行使期 (首尾兩天包括在內) (日/月/年)	每股認購價 (港幣元)
	於二〇一九年 一月一日	年內行使	於二〇一九年 十二月三十一日		
07/07/2016:	-	-	-	08/07/2016-07/07/2021	15.92
	800,000	700,000	100,000	08/07/2017-07/07/2021	15.92
	2,300,000	500,000	1,800,000	08/07/2018-07/07/2021	15.92
	2,900,000	900,000	2,000,000	08/07/2019-07/07/2021	15.92
	2,900,000	-	2,900,000	08/07/2020-07/07/2021	15.92
總數:	8,900,000	2,100,000	6,800,000		

附註:

- (1) 如上文所述,在本財政年度內,九龍倉股份在緊接認股權被行使的日期前的加權平均收市價為每股港幣17.77元。
- (2) 除上文披露外,於本財政年度內,並無任何九龍倉認股權已期滿失效或被授出、被行使或被註銷。

(E) 退休福利計劃

本集團的香港僱員退休福利計劃主要是界定供款計劃(包括強制性公積金),由獨立受託人管理,分別由本集團及僱員同時按僱員薪金的若干百分率為基準供款。本集團所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支,該等供款可能會因僱員在有權獲取全數僱主供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

本集團在中國內地附屬公司的僱員乃屬由中國政府營運的國家管理社會保險及住房公積金之成員。中國內地附屬公司須按工資支出的若干百分率作出供款注入該社保基金。就中國內地僱員的退休福利而言,本集團唯一的責任是作出指定供款予該社保基金。

(F) 主要客戶及供應商

在截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內：

- (a) 本集團的五個最大供應商所佔的購買總額（不包括購買資本項目）佔本集團購買總額22%；
- (b) 最大供應商佔本集團購買總額8%；
- (c) 就各董事所知悉，本公司的董事、其聯繫人或據董事會所知悉持有5%以上本公司股本的股東皆無佔有本集團五個最大供應商的任何權益；及
- (d) 本集團的五個最大客戶所佔的收入總額佔本集團收入總額不足30%。

(G) 銀行貸款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一九年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內，或還款期限逾一年的銀行貸款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第107至108頁的財務報表附註第21條內。

(H) 公眾持股量

根據本公司於本報告書日期可以得悉、而本公司董事亦知悉的公開資料，本公司於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內全年皆已維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

(I) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的若干關連交易的資料（其詳情已在較早前於日期為二〇一八年一月二日的本公司公告內予以披露，並按《上市規則》規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露）臚列如下：

(i) 本集團與WGL的概括租賃協議

本公司旗下若干附屬公司作為業主，與Wisdom Gateway Limited（「WGL」）旗下若干附屬公司、聯營公司及／或聯號公司作為租戶（「合資格租戶」），訂有多項於本財政年度內存在而具有效力的租約，業主藉這些租約將若干由本集團所擁有的物業租予合資格租戶經營多項零售業務，包括連卡佛店及CitySuper店。

於二〇一八年一月二日，本集團與WGL訂立了一項概括租賃協議（「概括租賃協議」），有效期由二〇一八年一月一日起至二〇二〇年十二月三十一日止，為期三年。概括租賃協議旨在（其中包括）對三年有效期內本集團成員公司將所擁有的物業租予合資格租戶所涉及的多項持續關連交易作出規管，以及釐定其內所涉及的租金的全年上限總額。

董事會報告書(續)

由於WGL由一項以吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，而吳先生乃本公司的主要股東，故根據《上市規則》，概括租賃協議及據此進行及／或受其規管的多項交易（統稱為「概括租賃協議交易」），對本公司而言構成持續關連交易。

就截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度，本集團根據概括租賃協議而應收合資格租戶的租金年總額（不得超逾上述日期為二〇一八年一月二日的公告內予以披露的相關全年上限總額）為港幣九億零三百萬元。

- (ii) 於第125頁的財務報表附註第29條內予以披露的與連繫人士的重大交易，「(a)」段中所述交易構成本公司的關連交易（根據《上市規則》的定義），而「(b)」段中所述交易則並不構成本公司的關連交易。

(iii) 董事的確認等事宜

本公司董事（包括獨立非執行董事）已審閱上文(i)(i)段內所述之概括租賃協議交易，並確認概括租賃協議交易：

- (a) 由本集團在其日常業務中訂立；
- (b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (c) 根據概括租賃協議交易的協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

董事會已根據《上市規則》第14A.56條，委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為：

- (1) 概括租賃協議交易並未獲本公司董事會批准；
- (2) 概括租賃協議交易在各重大方面沒有根據概括租賃協議交易的協議條款進行；
- (3) 在截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內超逾有關上限金額（如適用）；及
- (4) 若任何交易涉及由本集團提供貨品及服務，相關交易在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行。

(J) 主要風險及不明朗因素

以下是被認為有可能對本集團業務、經營業績及財務狀況有重大影響的現存主要風險及不明朗因素。惟以下清單並非詳盡無遺，經濟及其它狀況隨時間改變均有可能產生其它風險及不明朗因素。本集團採用風險管理及內部監控框架來識別機構內不同層面當前及可預見的風險，以便採取防範措施，避免或減輕風險所帶來的不利影響。

發展物業涉及的風險

發展物業分部是本集團的核心業務，物業主要位於香港和中國內地。因此，發展物業分部須視乎香港和中國內地的經濟、政治與法律方面的發展情況，以及周邊地區經濟體。

香港的發展物業市場一直受多方面影響，包括經濟及市場狀況、建築成本上升、環境問題、政府審批及經立法或行政措施推行的政府政策。香港特區政府近年實行管制措施，包括實施《一手住宅物業銷售條例》、徵收較高的印花稅及限制居所貸款。

近年，中國內地的發展物業市場一直同時受國內經濟趨勢及政府政策影響，例如在房地產市場採納分類調控措施及雙方調控措施；涉及發出預售許可、准許售價、按揭水平及擁有權的政策改變；利率變動；供求狀況；及整體經濟波動。

本集團的發展物業分部預期將繼續面對這些風險，這有可能影響本集團的投資策略和業務模式，以及發展物業的表現。為此，本集團積極評估香港和中國內地的整體經濟、政治與法律方面的發展情況及物業市場，以決定可行的收購及銷售策略。在收購每個潛在項目前，本集團均會就所有方面進行詳盡的可行性研究及壓力測試，將商業及法律風險減至最低。

投資物業涉及的風險

投資物業分部是本集團另一核心業務，佔本集團總資產超過55%。由於當中大部分物業位於香港及中國內地，兩地的整體經濟氣候、監管規例變動、政府政策及政治環境均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。本集團的租金收入可能會由於零售及寫字樓地區供應過剩而較常出現調整。租金水平亦可能受外圍經濟及市場狀況影響，包括（但不限於）整體供求波動、股票市場表現及金融動盪，繼而間接影響本集團的投資物業表現。

投資物業是按《香港財務報告準則》於每個報告期以公允價值列報於財務狀況表。公允價值由獨立專業測量師提供，並在損益表中確認公允價值的變動。基於本集團投資物業組合的規模，投資物業價值的任何顯著變動均有可能強烈影響本集團業績，而在這種情況下業績或未能反映本集團的營運及現金流表現。

董事會報告書(續)

為此，本集團定期評估經濟環境的變化，並對市場需要及競爭對手的行動保持警覺以維持競爭力。時刻保養資產於最佳質素及建立多元化的優質租戶組合亦有助本集團增加收入及抗衡放緩的經濟。本集團亦規劃長期的策略性宣傳推廣，維持投資物業的品牌知名度及價值。

非物業業務

本集團在香港及中國內地經營貨櫃碼頭。在貿易及製造業活動疲軟的情況下，全球經濟增長速度下滑至金融危機以來最慢。中美貿易緊張及中國內地增長放緩進一步打擊投資及經濟發展的信心。

本集團在亞太地區經營十八間酒店，當中八間乃本集團自置。酒店表現通常受可預測及不可預測的因素（包括季節性、社會穩定性、傳染病及經濟狀況轉變）影響而出現高度波動。

本集團亦已準備好把握覆蓋一個具有更大發展潛力及市場的新興經濟所帶來的機遇，並持有一個長線投資組合，佔集團總資產約8%。該多元化投資組合具長線增長潛力及與整體市場相符的合理回報。該組合主要為藍籌上市投資和科技與新經濟投資，當中沒有單一投資個別地對本集團總資產而言為重大者。由於股票市場不穩定，該組合會受市場波動影響，這或會影響本集團的資產淨值，惟對本集團業績影響應只屬輕微。最高管理層會定期評估及監察該組合的表現。

法律及監管合規風險

本集團在香港、多個內地城市及多個亞太地區有多元化業務組合，如未能預測監管變動的走勢或應對相關規例，則有可能導致違反當地法律或規例，屆時不單蒙受經濟損失，亦會損害本集團聲譽。為降低相關風險，本集團積極評估有關方面的發展情況所產生的影響，並就新法律及規例以及立法趨勢與監管機構及外聘顧問保持緊密聯繫，確保有效地妥為遵守相關法規。

財務風險

本集團日常業務中面對的財務風險包括利率、外幣、權益價格及信貸風險。這些風險的詳情及相關管理政策見第113至120頁財務報表附註第24條。

(K) 環境、社會及管治

會德豐在可持續發展的道路上不斷向前，持續努力改善自身的環境、僱傭及社會表現。透過聯繫社會各界不同的持份者，會德豐希望加快達成可持續發展的步伐，創造更多正面影響。我們繼續堅守「社、企共勉」方針，承擔作為一家可持續企業的責任，積極管理全球新興的環境、社會及管治風險及機遇。

在二〇一九年，我們進一步鞏固對可持續發展的全面及長遠承諾，並積極採取多項行動，達致以下主要成就：

- 獲發港幣20億元香港首筆與可持續發展表現掛鈎的貸款。根據《可持續發展貸款原則》，貸款利率將與我們的可持續發展表現掛鈎，印證本集團對可持續發展全面管理方案的實踐；
- 入選恒生可持續發展企業基準指數成份股，使我們努力不懈的可持續發展工作得到肯定；以及
- 會德豐地產宣布向兩家非牟利機構以象徵式租金借出土地，意向提供約2,000個過渡性房屋單位以解決社區需求。

更多有關環境、社會及管治政策及措施的資訊，請參閱會德豐即將出版的可持續發展報告（原名為企業社會責任報告）。該報告將於二〇二〇年五月於本集團的網頁(www.wheelockcompany.com)刊出，而內容將參照香港聯合交易所有限公司出版的《環境、社會及管治報告指引》，以及《全球報告倡議組織標準》的「核心選項」編寫，並將進行獨立認證以提高內容可靠性。

環境

會德豐一直努力追求比監管要求更高的標準，並在我們的辦公室、所管理的物業及建築工地履行國際間最佳的環境管理做法。

早於初期，會德豐已意識到在建設物業的整個過程帶來正面環境影響，以及為持份者創造價值的重要性，並以此為目標，在項目生命週期管理中融入環境可持續性元素。我們致力為所有新發展項目取得綠建環評新建建築金級認證，並盡力為所有商廈取得LEED¹金級證書。截至二〇一九年十二月三十一日，我們100%的建築面積已通過或正在申請相關的綠色建築認證。其中，我們最新的「澳東O'EAST」組合連同「澳南O'SOUTH」組合，為將軍澳居民建立了一個緊密的綠色生活樞紐，讓他們共享與大自然聯繫的和諧生活。

為應對全球氣候變化出一分力，我們已為所有新建項目進行風力及相關環境因素的全面評估，加強樓宇對強風及其他極端天氣事件的抵禦能力。此外，通過改善室內空氣質素，我們持續提升商廈組合內的健康標準，為租戶創造多一重價值。

¹ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 認證為全球最廣泛採用的綠色建築物評級系統，由美國綠建築協會頒發。

董事會報告書 (續)

除了在建業項目添加環保元素外，我們在日常營運中亦持續優化資源使用及減低排放。在二〇一九年，我們在總部辦公室的能源耗用量對比二〇一八年減少了約9%。

會德豐地產連續第八年參與低碳辦公室標籤計劃(LOOP)，在二〇一九年更向前邁進一步，首次獲得白金標籤認證(每名員工的碳排放量與八年前相比減少了34%)，被認可為表現最佳的辦公室之一。會德豐地產亦連續第六年榮獲英國皇家特許測量師學會(RICS)香港分會年度大獎中的「企業社會責任項目大獎—大獎」。在集團上下的共同努力下，我們將繼續以更環保及更有效達致可持續發展的方式營運。

社會

會德豐視社會投資為聯繫社會各界、實踐知識交流、資源共享及價值創造不可缺少的一部分。我們通過捐款及義工服務支持青少年教育與藝術文化、造福社群，以及自然與環境三個主要社會環節。

我們的青年發展旗艦計劃「學校起動」計劃繼續作為一個支持基層年輕人的平台，為他們提供更多與社會接觸的機會。自計劃於二〇一一年啟動以來，受惠的學生總數已超越70,000名，支持機構總數則達68間。在二〇一九年，我們獲得合作夥伴的鼎力支持，他們向聯校活動—趁墟做老闆的參加者分享產品設計、銷售及知識版權相關的經驗及專業知識，讓學生掌握經營零售業務的要訣。超過1,500名學生踴躍參與是次活動，成就非凡的成績。另外，我們透過聯繫創新群體、促進創意念及商業方案的發展，進一步改善社群福祉。年內，HKSTP@Wheellock Gallery繼續為科創企業家和初創企業提供場地支援，合共舉行了超過2,600場商業會議和120個活動。

員工

會德豐承諾為員工建立愉快的工作環境，並提供機會讓他們發展所長。我們的人力資源政策列明集團對僱傭事宜的管理方針，當中包括但不限於招聘、晉升及薪酬等事宜，並嚴格遵守所有適用的法例法規。透過集團層面的平等機會政策及申訴程序，不論員工的個人特質及背景，我們確保他們獲得平等及不存在偏見的對待。

為使我們的團隊能提供高質素的產品和服務予客戶，我們安排不同業務範疇的員工定期參與領導能力及專業培訓計劃。培訓主題涵蓋人際社交等可轉移技巧及專業技能，例如建築信息模擬(BIM)和PowerBI技術。為再進一步培育具備潛能的員工，我們在本年度舉辦了「CONNECT師友」計劃，聯繫不同資歷的員工，為他們提供貼身指導，提升領導能力等軟技巧。在二〇一九年，我們每位員工的平均培訓時數約為6小時。

營造融洽及充滿家庭氣氛的工作環境亦是我們的優先考慮。我們鼓勵員工積極參與不同的義工服務和閒餘活動，在繁忙的工作外抽時間與不同部門的同事建立聯繫，保持心境健康開朗。

職業健康與安全

會德豐致力提供零隱患的工作環境，保障所有參與在我們業務營運內的成員的健康與安全。我們已制定政策及指引，例如企業項目安全手冊，用作指導健康及安全風險管控及監測。我們不但為員工提供安全培訓及工作坊，更將覆蓋範圍延伸至承判商旗下的建築工人，以提高他們對我們內部安全標準的意識。我們亦已聘用外部安全顧問為建築工地進行安全檢測，確保營運符合相關的法律法規及行業最佳做法。此外，我們已分別為四座管理物業取得ISO 45001職業健康和安全管理系統的認證。

鑑於新型冠狀病毒疾病的爆發，我們已採取最佳做法及預防措施避免病毒傳播，並與相關衛生部門保持聯繫。我們主動採取預防措施、建議最佳行為、業務營運應急方案和規定，盡力保持業務營運順暢及保障員工安康。我們承諾會繼續努力為員工提供健康及安全的工作場所。

產品及服務

優質的產品及周到的服務引領會德豐躋身行業領先的地位。集團內部的多個專責委員會及工作小組負責監督產品概念、設計，以及品質監控。我們亦利用智能家居服務、流動應用程式等創新方案及技術，為顧客帶來非一般的新體驗。以提升產品及服務標準為目標，我們主動收集及認真處理客戶的反饋，並視其為持續進步的重要推動力。而會德豐地產的物業及尊尚社交圈子Club Wheelock，則讓我們尊貴的客戶享受一系列的特別禮遇。當我們處理客戶資料時，我們對客戶個人私隱倍加注意，並按照個人資料(私隱)條例進行管理。

供應鏈管理

會德豐與供應商和承判商保持緊密合作，在共享可持續發展信念及責任的基礎上，建設理想的社區。長久以來，我們優先選擇本地以及與我們共享和遵守相同環境和社會標準的供應商。在二〇一九年，我們繼續在招標及相關文件中融入環境、社會及管治要求。我們亦要求所有供應商和承判商履行供應商行為守則，當中訂明我們對他們在環境保護、勞工標準、商業操守以及法律守規等期望。隨著合作關係的發展，我們持續檢視供應商的產品和服務品質，以及承判商在工地的全方位表現，以嚴謹的合規和行業標準保障我們供應鏈營運。

持份者參與

為了公司的最佳發展，會德豐將持份者的期望納入決策及策略制定的過程，並與我們重視的持份者群組——員工、顧客、商業夥伴、政府及監管機構、投資者及媒體——定期進行交流。我們透過可持續發展報告及其他溝通途徑回應持份者所關注的議題。此外，我們還進行了廣泛的持份者參與活動，包括問卷、訪談和焦點小組討論，以識別《可持續發展報告2019》中所涵蓋的關鍵環境、社會及管治議題。

董事會報告書 (續)

(L) 附屬公司的董事

於本財政年度開始至二〇二〇年三月十一日(本公司董事會報告書日期)期間，在一間或多間於本財政年度終結日為本公司附屬公司之該等公司擔任董事的全部人士／公司之名稱按筆劃序臚列如下：

名稱	名稱	名稱
丁天立	唐雷明	陸觀豪
孔慶安	唐寶麟	曾耀發
文玉嬋	奚安竹	黃文輝
方剛	孫力幹	黃永勝
王佳宏	徐斯偉	黃光耀
王玲	徐耀祥	黃依律
包靜國	海寧	楊永強
史習平	張一	楊國生
何麗珠	張孟坤	楊應元
吳天海	張媛媛	溫福娘
吳宗權	捷成漢	鄧小岳
吳冠	曹學昭	翟凱傑
李大壯	梁君彥	劉鳴
李玉芳	梁志堅	歐陽孔源
李玉彬	梁秉釗	歐肇基
李青岸	梁家馨	潘國輝
李偉中	梁殷而	蔣瑞福
李國維	梁啟亨	蔡小玲
李雷	符冰力	蔡傑銘
李駿	符偉雄	鄧思敬
杜景仁	許仲瑛	盧偉民
汪喜蘭	郭光輝	蕭文豪
周安橋	郭志成	薛建平
周明寶	郭勇	聶煥新
周建罡	陳小平	顏昭朗
周連營	陳永生	魏青山
易志明	陳坤耀	羅君美
林敏成	陳信霖	譚偉才
邵友松	陳美金	嚴剛
邵永官	陳美寶	Admirable Corporation
侯迅	陳國邦	Andrea Limited
侯穎承	陳啟綽	Ascend Link Limited
韋理信	陳維良	CHAVALIT Uttasart
凌妙顏	陳穎岩	Divine Skyline Limited
凌緣庭	陳錫華	ZEMAN Allan
凌學風		

獨立核數師報告

致會德豐有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第73至163頁的會德豐有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二〇一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二〇一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告(續)

已完工投資物業(「投資物業」)和發展中投資物業(「發展中投資物業」)的估值

請參閱綜合財務報表附註8及會計政策D(i)

關鍵審計事項

截至二〇一九年十二月三十一日，貴集團在香港，中國內地主要城市及新加坡持有投資物業和發展中投資物業的組合，佔貴集團總資產的55%。

二〇一九年十二月三十一日，貴集團根據合資格的外部物業估值公司編制的獨立估值報告，評估投資物業和發展中投資物業的公允價值。

我們把投資物業及發展中投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為用於計算個別物業估值的假設和數據中的小幅調整或變動(匯總起來)，可能對貴集團的盈利產生重大影響，亦因為投資物業及發展中投資物業的估值需要重大的判斷和估計，特別是在挑選估值方法，為投資物業挑選資本比率和市場租金時和為完成每項發展中投資物業的預估成本，這增加了錯誤或潛在管理層偏向的風險。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業及發展中投資物業的估值的審計程序包括以下程序：

- 取得並檢查 貴集團聘用的外部估值公司編制的估值報告；
- 與外部物業估值公司面談，討論並且對估值中採用的關鍵估計和假設提出疑問，包括現行市場租金和資本比率，並且評估外部物業估值公司在物業估值中的獨立性、客觀性、專業資格和專業技能；
- 在我們的內部物業估值專業人員協助下，評估外部物業估值公司採用的估值方法，並以抽樣方式比較投資物業(包括市場租金和資本比率、可用的市場數據和／或政府統計資料)估值中採用的主要估計和假設；及
- 對投資物業進行現場考察並以抽樣方式，將估值模型所用的租賃信息(包括承諾租金和外部物業估值公司採用的住用率)與相關合同和相關文件進行比較。

我們就發展中投資物業的審計程序包括以下程序：

- 以抽樣方式，對所有發展中投資物業進行回顧性分析，將年內產生的實際建造成本與以往年度的預計數字進行比較，以評估 貴集團預算程序的準確性；及
- 以抽樣方式，對發展中投資物業進行現場考察，與管理層討論每項物業開發的進度，並根據工料測量師報告內的建造成本，將觀察到的進度與管理層提供的最新開發預算進行比較。

評估待沽物業的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註15及會計政策K

關鍵審計事項

貴集團在香港、中國內地的主要城市及新加坡擁有若干物業開發項目，按成本和可變現淨值兩者之間的較低者入帳，在二〇一九年十二月三十一日總金額為港幣九百二十億元。

於財務報告日，每項待沽物業，包括已建成待沽物業和待沽發展中物業（「發展中物業」）的可變現淨值是由貴集團的內部物業估值人員進行計算。

待沽物業的可變現淨值計算需要管理層在編制和更新項目可行性研究時行使重大判斷和估計，估計每項發展中物業完工成本，評估每項待沽物業的預期售價。

政府政策的變化，包括利率影響、銀行準備金要求及／或按揭貸款要求等政策，可能導致房價發生波動。

我們把評估待沽物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為估計每項發展中物業的完工成本及每項待沽物業的未來售價存在風險（特別是在香港及中國內地目前的經濟環境下），以及計算可變現淨值使用的估計和判斷中存在管理層偏向的風險。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估包括集團直接持有和通過合資公司、聯營公司持有的待沽物業的可變現淨值的審計程序包括以下程序：

- 以抽樣方式，對待沽物業進行現場考察，與貴集團的內部物業估值人員討論每項物業開發的進度，並根據工料測量師報告將觀察到的進度與管理層提供的最新開發預算進行比較；
- 評估內部物業估價人員在物業估值中的專業資格，經驗和專業技能；
- 以抽樣方式，評估內部物業估值人員的估值方法以及評估他們在估值中採用的關鍵估計、數據輸入值和假設（包括將預期未來平均售價與現有市場數據（例如各項待沽物業附近物業的最新交易價格）進行比較，並將每項發展中物業的完工成本與相似物業的公開可用工程成本資料（考慮物業類別及地點）進行比較；
- 以抽樣方式，對可變現淨值進行年終評估時，重新執行內部物業估值人員進行的計算，並將完成每項發展中物業的預估成本與貴集團的最新預算進行比較；及
- 執行敏感性分析，以確定該等估計的變動（單獨或匯總起來）是否會導致對待沽物業的重大錯報，並考慮關鍵估計中出現此類變動的可能性以及是否存在任何有關管理層偏向的證據。

獨立核數師報告(續)

香港及中國內地投資物業及發展物業的收入確認

請參閱綜合財務報表附註1及會計政策R

關鍵審計事項

截至二〇一九年十二月三十一日止年度，來自香港及中國內地的投資物業及發展物業業務的收入佔 貴集團收入的83%。

來自香港及中國內地的投資物業的收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認，並包括根據若干零售店舖以營業額確定的或有租金。

來自香港及中國內地的發展物業的收入在該物業之控制權轉移至客戶之某個時點確認。在香港，該時點為法定轉讓完成時，而在中國內地則是當客戶接收物業時，被視為該物業之控制權已轉移。

我們把香港及中國內地的投資物業和發展物業的收入確認列為關鍵審計事項，因為其對 貴集團的重要性，而且每項物業開發項目收入確認的微小錯誤(單獨或匯總起來)，可能對 貴集團本年度盈利帶來重大影響。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業和發展物業收入確認的審計程序包括以下程序：

- 以抽樣方式，將已收及應收固定租金收入與相關租賃信息(包括已簽署租賃協議列出的每月租金和租賃期)進行比較，並評估固定租金收入是否已計入適當的會計期間；
- 以抽樣方式，參考相關零售店提交的營業額報告，重新執行已收和應收或有租金的計算，並且評估或有租金是否已計入適當的會計期間並已進行核算；及
- 以抽樣方式，檢查控制權轉移文件，以證明相關物業的法定物業權已轉讓(在香港)或相關物業已被客戶接收(在中國內地)，以及評估相關收入應否計入當前會計期間。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

基於我們就在核數師報告日前已取得的其他信息執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，總能發現重大錯誤陳述存在。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張穎嫻。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二〇二〇年三月十一日

綜合收益表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
收入	1	48,519	48,490
直接成本及營業費用		(17,220)	(19,435)
銷售及推銷費用		(1,593)	(1,513)
行政及公司費用		(1,493)	(1,667)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		28,213	25,875
折舊及攤銷	2	(970)	(941)
營業盈利	1及2	27,243	24,934
投資物業的公允價值(減少)/增加		(4,927)	9,195
其他支出淨額	3	(2,837)	(1,894)
財務支出	4	19,479	32,235
除稅後所佔業績：		(2,286)	(1,599)
聯營公司	10(e)	412	1,585
合營公司	11(d)	497	1,279
除稅前盈利		18,102	33,500
所得稅	5	(6,110)	(6,630)
是年盈利		11,992	26,870
應佔盈利：			
股東		9,173	17,239
非控股股東權益		2,819	9,631
		11,992	26,870
每股盈利：	7		
基本		港幣4.48元	港幣8.43元
攤薄		港幣4.47元	港幣8.41元

在第80至第163頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。從本年度盈利分派予本公司股東之股息詳情刊列於附註6。

綜合全面收益表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
是年盈利	11,992	26,870
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算香港以外業務匯兌虧損	(2,084)	(4,027)
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	(507)	(1,088)
債券投資之收益／(虧損)淨額：	25	(15)
公允價值變動	36	(21)
處置時將投資重估儲備轉撥至損益內	(11)	6
其它	8	1
不會重新分類為盈利或虧損的項目：		
上市股本投資之公允價值變動	9,777	(7,076)
是年其它全面收益	7,219	(12,205)
是年全面收益總額	19,211	14,665
應佔全面收益總額：		
股東	14,718	9,168
非控股股東權益	4,493	5,497
	19,211	14,665

在第80至第163頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二〇一九年十二月三十一日

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	336,819	341,466
物業、廠房及設備	9	20,945	21,970
聯營公司權益	10	19,971	21,390
合營公司權益	11	37,740	29,161
其它長線投資	12	46,749	42,645
商譽及其它無形資產	13	298	298
遞延稅項資產	23	1,179	1,116
衍生金融工具資產	17	502	282
其它非流動資產		743	1,032
		464,946	459,360
流動資產			
擬作出售的物業	15	92,231	91,433
存貨		16	13
貿易及其它應收賬項	16	14,491	10,002
衍生金融工具資產	17	64	171
銀行存款及現金	18	37,665	28,824
		144,467	130,443
分類為持作出售之非流動資產	14	-	2,821
		144,467	133,264
總資產		609,413	592,624
非流動負債			
衍生金融工具負債	17	(562)	(682)
遞延稅項負債	23	(14,947)	(13,984)
其它遞延負債		(333)	(331)
銀行借款及其它借款	21	(102,436)	(106,863)
		(118,278)	(121,860)
流動負債			
分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債	14	-	(11)
貿易及其它應付賬項	19	(36,073)	(34,916)
出售物業定金	20	(30,676)	(24,780)
衍生金融工具負債	17	(165)	(490)
應付稅項	5(d)	(7,061)	(6,121)
銀行借款及其它借款	21	(23,447)	(14,968)
		(97,422)	(81,286)
總負債		(215,700)	(203,146)
資產淨額		393,713	389,478
資本及儲備			
股本	25(a)	3,764	3,724
儲備		264,240	247,353
股東權益		268,004	251,077
非控股股東權益		125,709	138,401
權益總額		393,713	389,478

在第80至第163頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席兼常務董事
吳宗權

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

綜合權益變動表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	股東權益				股東權益 總額 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	投資重估及 其它儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元			
於二〇一八年一月一日	3,418	1,888	734	235,644	241,684	146,139	387,823
二〇一八年權益變動：							
盈利	-	-	-	17,239	17,239	9,631	26,870
其它全面收益	-	(4,965)	(3,103)	(3)	(8,071)	(4,134)	(12,205)
全面收益總額	-	(4,965)	(3,103)	17,236	9,168	5,497	14,665
股份認購權計劃發行的股份	306	(60)	-	-	246	-	246
以股份為基礎作支付之費用	-	29	-	-	29	6	35
一間附屬公司發行股份	-	(111)	-	-	(111)	350	239
增加附屬公司權益	-	-	-	3,030	3,030	(9,587)	(6,557)
終止確認股本投資而轉撥至							
盈餘儲備	-	16	-	(16)	-	-	-
已付二〇一七年第二次中期股息	-	-	-	(1,945)	(1,945)	-	(1,945)
已付二〇一八年第一次中期股息	-	-	-	(1,024)	(1,024)	-	(1,024)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(4,004)	(4,004)
於二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日	3,724	(3,203)	(2,369)	252,925	251,077	138,401	389,478
二〇一九年權益變動：							
盈利	-	-	-	9,173	9,173	2,819	11,992
其它全面收益	-	7,172	(1,662)	35	5,545	1,674	7,219
全面收益總額	-	7,172	(1,662)	9,208	14,718	4,493	19,211
股份認購權計劃發行的股份	40	(7)	-	-	33	-	33
以股份為基礎作支付之費用	-	15	-	-	15	3	18
一間附屬公司發行股份	-	(10)	-	-	(10)	44	34
增加附屬公司權益	-	-	-	5,397	5,397	(14,099)	(8,702)
一間附屬公司非控股股東增資	-	-	-	-	-	320	320
終止確認股本投資而轉撥至							
盈餘儲備	-	(896)	-	896	-	-	-
已付二〇一八年第二次中期股息	-	-	-	(2,151)	(2,151)	-	(2,151)
已付二〇一九年第一次中期股息	-	-	-	(1,075)	(1,075)	-	(1,075)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(3,453)	(3,453)
於二〇一九年十二月三十一日	3,764	3,071	(4,031)	265,200	268,004	125,709	393,713

在第80至第163頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	25,523	24,439
營運資金變動	(a)	(1,137)	(15,210)
匯兌差額	(a)	298	288
來自營業的現金	(a)	24,684	9,517
已付利息淨額		(2,367)	(3,171)
已付利息		(4,024)	(3,907)
已收利息		1,657	736
已收聯營公司股息		891	737
已收合營公司股息		1,178	279
已收其它長線投資股息		1,047	783
已付香港利得稅		(644)	(2,015)
已付香港以外地區稅項		(3,413)	(2,548)
營業業務所得的現金淨額		21,376	3,582
投資業務			
增添投資物業		(1,331)	(2,739)
增添物業、廠房及設備		(265)	(422)
減少／(增加)聯營公司權益淨額		562	(4,364)
(增加)／減少合營公司權益淨額		(9,445)	32
增加附屬公司權益		(8,543)	(6,495)
購入其它長線投資		(8,486)	(19,509)
出售一間聯營公司所得淨款項		-	22
出售長線投資所得款項		14,289	1,156
出售投資物業所得款項		3,393	-
減少長期應收賬項		289	8
(存放)／放還逾三個月後到期的銀行存款淨額		(1,006)	1,430
放還抵押銀行存款		-	105
投資業務所用的現金淨額		(10,543)	(30,776)
融資活動			
股份認購權計劃發行股份所得款項		33	246
一間附屬公司以股份認購權計劃發行股份所得款項		34	239
提取銀行借款及其它借款	(c)	55,400	66,435
償還銀行借款及其它借款	(c)	(51,786)	(58,026)
附屬公司非控股股東注資		320	-
已付股東股息		(3,226)	(2,969)
已付非控股股東股息		(3,453)	(4,004)
融資活動(所用)／所得的現金淨額		(2,678)	1,921
現金及現金等值增加／(減少)淨額		8,155	(25,273)
於一月一日的現金及現金等值		26,129	52,244
匯率變動的影響		(320)	(842)
於十二月三十一日的現金及現金等值	(b)	33,964	26,129

在第80至第163頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表(續)

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

a) 營業盈利與來自營業現金所得對賬

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
營業盈利	27,243	24,934
調整：		
利息收入	(1,658)	(684)
其它長線投資股息收入	(1,051)	(791)
折舊及攤銷	970	941
出售物業、廠房及設備的虧損	1	4
以股份為基礎作支付之費用	18	35
營業現金流入	25,523	24,439
增加發展中並擬作出售的物業	(10,559)	(43,787)
減少待沽物業	6,136	14,146
增加存貨	(3)	(1)
(增加)／減少貿易及其它應收賬項	(4,552)	2,639
增加貿易及其它應付賬項	1,905	1,896
增加出售物業定金	5,914	9,904
衍生金融工具變動	20	(36)
其它非現金項目	2	29
營運資金變動	(1,137)	(15,210)
匯兌差額	298	288
來自營業的現金所得	24,684	9,517

b) 現金及現金等值

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金(附註18)	37,665	28,824
減：逾三個月後到期的銀行存款	(3,701)	(2,695)
綜合現金流量表內的現金及現金等值	33,964	26,129

c) 融資活動所產生負債的對賬

	銀行借款及 其它借款 2019 港幣百萬元	銀行借款及 其它借款 2018 港幣百萬元
於一月一日	121,831	114,191
融資活動之變動：		
提取銀行借款及其它借款	55,400	66,435
償還銀行借款及其它借款	(51,786)	(58,026)
融資活動之變動總額	3,614	8,409
匯兌差額	(79)	(544)
其它變動：		
公允價值虧損／(盈利)	517	(225)
於十二月三十一日	125,883	121,831

財務報表附註

1. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店和物流。本集團並沒有把經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括亞太區的酒店業務，由九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）經營。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）於香港及中國內地營運的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、若干其它長線投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

a) 分部收入及業績之分析

	收入	營業盈利	投資物業之 公允價值 (減少)/增加	其它支出 淨額	財務支出	所佔 聯營公司 除稅後業績	所佔 合營公司 除稅後業績	除稅前盈利
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二〇一九年 十二月三十一日 止年度								
投資物業	18,754	15,177	(4,927)	635	(1,197)	-	111	9,799
香港	14,509	12,648	(5,673)	635	(1,000)	-	-	6,610
中國內地	3,924	2,310	781	-	(197)	-	111	3,005
新加坡	321	219	(35)	-	-	-	-	184
發展物業	21,982	9,336	-	(3,738)	(362)	181	382	5,799
香港	13,714	5,531	-	(1,487)	(320)	-	562	4,286
中國內地	7,930	3,594	-	(2,251)	(42)	181	(180)	1,302
新加坡	338	211	-	-	-	-	-	211
酒店	2,037	114	-	(155)	(46)	2	3	(82)
物流	2,597	513	-	(49)	(208)	229	1	486
碼頭	2,584	500	-	(8)	(208)	145	1	430
其它	13	13	-	(41)	-	84	-	56
分部之間的收入	(316)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	45,054	25,140	(4,927)	(3,307)	(1,813)	412	497	16,002
投資及其它	3,465	2,778	-	470	(473)	-	-	2,775
公司費用	-	(675)	-	-	-	-	-	(675)
集團總額	48,519	27,243	(4,927)	(2,837)	(2,286)	412	497	18,102
截至二〇一八年 十二月三十一日 止年度								
投資物業	18,326	14,825	9,195	23	(1,048)	-	95	23,090
香港	14,549	12,704	8,803	-	(835)	-	-	20,672
中國內地	3,429	1,872	568	23	(213)	-	95	2,345
新加坡	348	249	(176)	-	-	-	-	73
發展物業	23,283	8,404	-	114	(420)	1,117	1,167	10,382
香港	9,740	2,754	-	15	(278)	-	947	3,438
中國內地	13,478	5,596	-	99	(142)	1,117	220	6,890
新加坡	65	54	-	-	-	-	-	54
酒店	2,284	345	-	8	(39)	-	7	321
物流	2,616	597	-	(50)	(191)	272	10	638
碼頭	2,606	587	-	(9)	(191)	176	10	573
其它	10	10	-	(41)	-	96	-	65
分部之間的收入	(264)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	46,245	24,171	9,195	95	(1,698)	1,389	1,279	34,431
投資及其它	2,245	1,524	-	(1,989)	99	196	-	(170)
公司費用	-	(761)	-	-	-	-	-	(761)
集團總額	48,490	24,934	9,195	(1,894)	(1,599)	1,585	1,279	33,500

財務報表附註(續)

b) 分部之間的收入之分析

	2019			2018		
	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	18,754	(201)	18,553	18,326	(127)	18,199
發展物業	21,982	–	21,982	23,283	–	23,283
酒店	2,037	(62)	1,975	2,284	(106)	2,178
物流	2,597	–	2,597	2,616	–	2,616
投資及其它	3,465	(53)	3,412	2,245	(31)	2,214
	48,835	(316)	48,519	48,754	(264)	48,490

c) 收入分項

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
根據《香港財務報告準則》(「《財報準則》」) 第15號確認入帳的收入		
出售發展物業	21,982	23,283
管理及服務收入	1,702	1,697
其它租金相關收入	310	243
酒店及會所營運	1,975	2,178
物流服務收入	2,597	2,616
	28,566	30,017
按其它會計準則確認入帳的收入		
租金收入		
– 固定	14,588	14,309
– 可變動	2,040	2,034
	16,628	16,343
投資及其它	3,325	2,130
	19,953	18,473
集團總額	48,519	48,490

本集團應用《財報準則》第15號中第121段所述之可行權宜方法豁免披露來自酒店及物流的收入、及投資物業之管理費，因此上述的資料並無包含本集團與客戶簽訂的合約項下於初始時計履約責任為期剩一年或更短時間內有權收取的收入。

d) 分部營業資產之分析

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
投資物業	338,146	345,614
香港	276,361	283,745
中國內地	55,656	55,747
新加坡	6,129	6,122
發展物業	163,621	149,081
香港	91,551	72,477
中國內地	71,928	76,256
新加坡	142	348
酒店	10,378	10,937
物流	15,578	16,176
碼頭	14,727	15,287
其它	851	889
分部營業資產總額	527,723	521,808
未能作出分配的公司資產	81,690	70,816
總資產	609,413	592,624

未能作出分配的公司資產主要包括若干其它長線投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

上表包括透過聯營公司及合營公司所持有的分部資產為：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
發展物業	53,092	45,923
物流	4,619	4,628
集團總額	57,711	50,551

財務報表附註(續)

e) 其它分部資料

	資本性支出		增加於聯營公司及 合營公司的權益		折舊及攤銷	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	1,104	5,914	-	-	124	127
香港	770	680	-	-	30	30
中國內地	334	5,225	-	-	94	96
新加坡	-	9	-	-	-	1
發展物業	-	-	17,473	9,868	-	-
香港	-	-	15,849	7	-	-
中國內地	-	-	1,624	9,861	-	-
酒店	84	37	-	-	358	326
物流	108	218	-	-	485	484
碼頭	108	218	-	-	485	484
其它	-	-	-	-	-	-
分部總額	1,296	6,169	17,473	9,868	967	937
投資及其它	-	-	-	-	3	4
投資物業	1,296	6,169	17,473	9,868	970	941

除(i)為若干資產及香港及中國內地附屬公司、聯營公司及合營公司持有的發展物業資產作出淨撥備港幣四十七億八千萬(二〇一八年：港幣一千七百萬元)，(ii)酒店物業減值港幣一億五千七百萬元(二〇一八年：港幣零元)及(iii)折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

f) 地域資料

	收入		營業盈利	
	2019	2018	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	33,053	29,529	19,759	17,064
中國內地	14,521	18,310	6,805	7,375
新加坡	945	651	679	495
集團總額	48,519	48,490	27,243	24,934

	指定非流動資產		總營業資產	
	2019	2018	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	312,308	306,013	381,908	370,879
中國內地	97,353	102,177	139,544	144,459
新加坡	6,112	6,095	6,271	6,470
集團總額	415,773	414,285	527,723	521,808

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、其它長線投資、衍生金融工具資產及其它非流動資產。

收入及營業盈利是按提供服務的地域作出分部分析，而上市股權及債券投資則根據其上市的地域作分部。指定非流動資產及總營業資產的地域按其確實的營業地域。

2. 營業盈利

a) 營業盈利

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
— 酒店及其它物業、廠房及設備	899	872
— 租賃土地	71	69
總折舊及攤銷	970	941
職工成本(附註i)	3,537	3,494
核數師酬金		
— 核數服務	33	36
— 其它服務	4	6
已售確認銷售物業的成本	11,393	13,935
貿易應收賬項減值撥回	(2)	(2)
投資物業租金收入毛額	(18,754)	(18,326)
投資物業直接營業費用	3,470	3,365
廠房及設備之經營租賃的租金收入	(8)	(8)
利息收入(附註ii)	(1,658)	(684)
其它長線投資股息收入	(1,051)	(791)
出售物業、廠房及設備的虧損	1	4

附註：

- (i) 職工成本包括界定供款退休計劃的供款港幣二億七千六百萬元(二〇一八年：港幣三億元)及以股份為基礎作支付之費用港幣一千八百萬元(二〇一八年：港幣三千五百萬元)。
- (ii) 利息收入包括以攤銷成本列報的金融資產(包括銀行存款)的利息收入港幣十六億三千八百萬元(二〇一八年：港幣六億六千二百萬元)。其餘港幣二千萬元(二〇一八年：港幣二千二百萬元)乃在其它全面收益以公允價值列報的金融資產。

財務報表附註(續)

b) 董事薪酬

董事薪酬是按照香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司披露董事利益資料》第2部的規定披露如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	2019 酬金總額 港幣千元	2018 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳宗權(附註iii)	350	6,938	13,000	690	20,978	22,423
吳天海	350	8,650	23,260	-	32,260	50,332
梁志堅	250	5,518	9,000	-	14,768	17,701
徐耀祥	250	5,643	15,092	-	20,985	23,100
黃光耀	250	5,214	9,000	774	15,238	15,906
非執行董事						
鄭陶美蓉	250	-	-	-	250	200
獨立非執行董事						
周德熙	250	-	-	-	250	200
梁國偉	250	-	-	-	250	200
史亞倫(附註ii及iii)	450	-	-	-	450	350
鄧日燊	250	-	-	-	250	200
丁午壽(附註ii及iii)	450	-	-	-	450	350
謝秀玲(附註ii)	400	-	-	-	400	300
余灼強(附註ii)	400	-	-	-	400	300
二〇一九年總額	4,150	31,963	69,352	1,464	106,929	
二〇一八年總額	3,300	30,811	96,070	1,381		131,562

附註：

- (i) 截至二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度，集團並沒有已付或應付離職補償及／或促使加入集團所得利益予本公司的董事。
- (ii) 包括截至二〇一九年十二月三十一日止年度，每位相關的董事已收／應收取港幣十五萬元(二〇一八年：港幣十萬元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。
- (iii) 包括截至二〇一九年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的薪酬委員會成員酬金港幣五萬元(二〇一八年：港幣五萬元)。
- (iv) 應付本公司執行董事之所有薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休金供款均有關彼等管理本公司及／或其附屬公司事務而作出之服務。
- (v) 除上述薪酬外，本公司的若干董事獲授予本公司及九龍倉股份認購權計劃之認股權，詳情於附註22披露。

c) 五位最高薪僱員

截至二〇一九年十二月三十一日止年度，集團所聘五位最高薪人士（包括本公司董事及集團其它僱員）之內而非為本公司董事的兩位（二〇一八年：三位）僱員的酬金相關資料分析如下：

(i) 酬金總額

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	18	23
以股份為基礎作支付之費用（附註）	2	8
退休金計劃的供款	-	-
酌情花紅	46	117
總額	66	148

附註：以股份為基礎作支付之費用是指在股份認購權計劃下以公允價值計量的認股權費用於綜合收益表內扣除。

(ii) 酬金級別

	2019 人數	2018 人數
級別（以港幣計算）		
30,000,001元至30,500,000元	1	-
36,000,001元至36,500,000元	1	-
44,500,001元至45,000,000元	-	1
50,500,001元至51,000,000元	-	1
52,500,001元至53,000,000元	-	1
	2	3

3. 其它支出淨額

是年其它支出淨額港幣二十八億三千七百萬元（二〇一八年：港幣十八億九千四百萬元）主要包括：

- a) 出售投資物業而產生的收益港幣五億五千九百萬元。
- b) 匯兌收益淨額港幣一億三千五百萬元（二〇一八年：虧損港幣六億九千二百萬元），已包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣二千二百萬元（二〇一八年：港幣四千一百萬元）。
- c) 為附屬公司持有的香港和中國內地若干發展物業分別作出減值撥備淨額港幣十一億三千七百萬元及港幣二十四億二千萬元。
- d) 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的其它長線投資，計入淨公允價值收益港幣一億三千三百萬元（二〇一八年：港幣零元）。
- e) 二〇一八年包括於一間聯營公司的投資由聯營公司權益重新分類為其它長線投資而產生的虧損港幣十一億七千一百萬元（見附註10）。

財務報表附註(續)

4. 財務支出

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	2,299	1,624
其它借款	1,312	1,204
總利息支出	3,611	2,828
其它財務支出	345	327
減：撥作資產成本	(1,529)	(1,213)
	2,427	1,942
公允價值收益：		
跨貨幣利率掉期合約	(71)	(210)
利率掉期合約	(70)	(133)
	(141)	(343)
總額	2,286	1,599

- a) 撥作資產成本的利息的平均年息率約為3.0% (二〇一八年：1.9%)。
- b) 總利息支出包括以攤銷成本列報的附息借款之利息合共港幣三十一億七千六百萬元 (二〇一八年：港幣二十三億五千一百萬元)。
- c) 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

5. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
— 是年撥備	3,004	2,530
— 以往年度撥備之(高估)／低估	(22)	2
香港以外地區		
— 是年撥備	1,665	1,452
— 以往年度撥備之低估／(高估)	47	(9)
	4,694	3,975
中國內地土地增值稅(附註5(c))	314	1,551
遞延稅項(附註23)		
投資物業之公允價值變動	736	522
源自及撥回暫時性差額	366	582
	1,102	1,104
總額	6,110	6,630

- a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為應課稅而作出調整的盈利以16.5% (二〇一八年：16.5%) 稅率計算。
- b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25% (二〇一八年：25%) 稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%稅率計算的中國預扣所得稅及以17% (二〇一八年：17%) 稅率計算的新加坡所得稅。
- c) 根據土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分 (即出售物業所得款項減可扣稅開支 (包括土地使用權成本、借貸成本及所有發展物業開支) 按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d) 綜合財務狀況表內的應付稅項，預期於一年內繳納。
- e) 截至二〇一九年十二月三十一日止年度，所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十億七千三百萬元 (二〇一八年：港幣十二億四千七百萬元)，已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。
- f) 中國稅務法就中國內地境外直接控股公司從中國居民企業自二〇〇八年一月一日起產生之盈利派發股息 (除了受協議所減免) 均按照10%稅率計算預提所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。截至二〇一九年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國內地附屬公司之累計盈利作出預提所得稅撥備港幣二億一千四百萬元 (二〇一八年：港幣三億一千四百萬元)，是由於該盈利已派發或於可見之未來會派發股息至其境外直接控股公司。
- g) 實際的總稅項支出與按適用稅率計算之除稅前盈利的對賬：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
除稅前盈利	18,102	33,500
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅	3,217	6,072
不可作抵扣支出的稅務影響	1,283	774
毋須課稅收入的稅務影響	(370)	(993)
非扣減 / (非應課稅) 投資物業之公允價值虧損 / (收益) 的稅務影響	913	(1,425)
以往年度撥備之低估 / (高估) 淨額	25	(7)
未確認之稅務虧損的稅務影響	344	291
以往未確認之稅務虧損作稅務扣減的稅務影響	(210)	(105)
確認以往未確認之稅務虧損為遞延稅項資產的稅務影響	(32)	(10)
未確認之暫時性差額的稅務影響	(125)	(214)
銷售物業的土地增值稅	314	1,551
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值	537	382
已派發 / 未派發盈利之預提所得稅	214	314
實際的總稅項支出	6,110	6,630

財務報表附註(續)

6. 股東應佔股息

	2019 每股港幣元	2019 港幣百萬元	2018 每股港幣元	2018 港幣百萬元
已宣布派發及已付第一次中期股息	0.525	1,075	0.500	1,024
結算日後宣布派發的第二次中期股息	1.050	2,155	1.050	2,150
總額	1.575	3,230	1.550	3,174

- a) 按二十億五千三百萬股(二〇一八年：二十億四千八百萬股)已發行普通股計算，於結算日後宣布派發的第二次中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。
- b) 二〇一八年的第二次中期股息港幣二十一億五千一百萬元已於二〇一九年批准及派發。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

- a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
股東應佔盈利	9,173	17,239

- b) 普通股加權平均數

	2019 股份數目	2018 股份數目
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,048,395,588	2,046,116,410
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 認股權	2,321,103	3,014,607
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,050,716,691	2,049,131,017

8. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 原值或估值			
於二〇一八年一月一日	312,486	33,956	346,442
匯兌差額	(2,205)	(926)	(3,131)
增加	319	5,461	5,780
重新分類	18,141	(32,140)	(13,999)
重估盈餘	9,173	22	9,195
轉撥至持作出售之資產(附註14)	(2,821)	-	(2,821)
於二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年一月一日	335,093	6,373	341,466
匯兌差額	(1,156)	(15)	(1,171)
增加	497	551	1,048
出售	(19)	-	(19)
重新分類	128	(128)	-
由擬作出售的物業轉入	422	-	422
重估(虧損)/盈餘	(4,936)	9	(4,927)
於二〇一九年十二月三十一日	330,029	6,790	336,819

b) 上列資產的原值或估值分析如下：

二〇一九年估值	330,029	5,820	335,849
原值	-	970	970
	330,029	6,790	336,819
二〇一八年估值	335,093	5,526	340,619
原值	-	847	847
	335,093	6,373	341,466

財務報表附註(續)

c) 業權：

二〇一九年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	233,710	–	233,710
中期契約	36,242	5,843	42,085
	269,952	5,843	275,795
位於香港以外地區			
永久年期	1,133	–	1,133
長期契約	4,968	–	4,968
中期契約	53,976	947	54,923
	330,029	6,790	336,819
二〇一八年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	237,204	–	237,204
中期契約	37,433	5,670	43,103
	274,637	5,670	280,307
位於香港以外地區			
永久年期	1,159	–	1,159
長期契約	4,925	–	4,925
中期契約	54,372	703	55,075
	335,093	6,373	341,466

本集團持有以經營租賃方式出租的投資物業(見附註8(e))。本公司是該等投資物業的所有物業權益的註冊擁有人。除了根據相關政府機構設定應課租值的差餉外，沒有其他需要按土地租賃條款下長期進行持續付款。該款項會跟隨當時市況進行調整，並支付給相關政府部門。

d) 投資物業重估

本集團之興建中的投資物業在其公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者，以公允價值計量。

於二〇一九年十二月三十一日以公允價值列報之投資物業(二〇一八年：包括分類為持作出售之資產的投資物業)由獨立專業測量師公司萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)和Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd(「Savills」)，其專業測量師是香港測量師學會和新加坡測量與評估師學會的資深專業會員，均具有在香港、中國內地和新加坡從物業估值的豐富工作經驗。萊坊和Savills已根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。

投資物業重估時產生之虧損或盈餘，已於綜合收益表內確認，並以「投資物業之公允價值增加／減少」列賬。

下表呈列於結算日按公允價值計量的投資物業，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定估值方法採用的數據分為三個級別。級別分類的界定如下：

第一級估值： 僅使用第一級數據計量的公允價值，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： 使用第二級數據計量的公允價值，即可觀察的數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察的數據為沒有市場的數據。

第三級估值： 使用重大不可觀察的數據計量的公允價值。

本集團以公允價值計量的投資物業並沒有歸類為第一級。本集團投資物業歸類為第二級及第三級估值分析如下：

	第二級			第三級		總額 港幣百萬元
	住宅 港幣百萬元	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	
經常性以公允價值計量						
二〇一九年十二月三十一日						
香港	422	149,868	99,116	21,082	5,284	275,350
中國內地	-	30,060	20,123	3,793	-	53,976
新加坡	-	3,917	2,184	-	-	6,101
	422	183,845	121,423	24,875	5,284	335,427
二〇一八年十二月三十一日						
香港	-	155,312	99,127	20,656	5,068	280,163
中國內地	-	29,988	20,412	3,972	-	54,372
新加坡	-	3,854	2,230	-	-	6,084
	-	189,154	121,769	24,628	5,068	340,619
分類為持作出售之						
非流動資產－香港	-	2,821	-	-	-	2,821
	-	191,975	121,769	24,628	5,068	343,440

財務報表附註(續)

年內第三級公允價值計量結餘變動如下：

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一八年一月一日	312,486	12,187	324,673
重新分類	18,141	(6,957)	11,184
匯兌差額	(2,205)	–	(2,205)
增加	319	274	593
重估盈餘	9,173	22	9,195
轉撥至持作出售之資產(附註14)	(2,821)	–	(2,821)
二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年一月一日	335,093	5,526	340,619
重新分類	128	(128)	–
匯兌差額	(1,156)	–	(1,156)
增加	497	413	910
出售	(19)	–	(19)
重估虧損	(4,936)	9	(4,927)
二〇一九年十二月三十一日	329,607	5,820	335,427

於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度內，並沒有於第一級及第二級之間轉撥，或於第三級轉入或轉出。

本集團之政策乃於結算日確認公允價值分級之間發生的轉撥。

估值程序

本集團由獨立估值師進行估值評估，透過查證所有主要數據及評估物業估值的合理性以作財務報告之目的。於每個中期及年度結算日，估值報告對公允價值計量的變動作出分析並由高級管理人員作出審閱及批准。

估值方法

在香港、中國內地及新加坡已落成的寫字樓及商場物業之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額予以資本化並參考其經重大調整收益的風險。

若干位於香港發展中／重建中的物業，估值乃根據其發展潛力，並參考其假設於評估日落成時的公允價值及減去預計建築成本、財務成本及盈利和風險系數。

第三級估值方法

重大不可觀察數據列表如下：

	資本比率		加權平均值		市場租金	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
香港					(每平方呎)	(每平方呎)
— 商場 (附註)	5.1%	5.2%			港幣268元	港幣260元
— 寫字樓	4.2%	4.2%			港幣59元	港幣59元
— 住宅	2.6%	2.6%			港幣64元	港幣68元
中國內地					(每平方米)	(每平方米)
— 商場	6.5%	6.3%			人民幣365元	人民幣347元
— 寫字樓	6.5%	6.6%			人民幣177元	人民幣177元
— 住宅	4.3%	4.3%			人民幣151元	人民幣149元
新加坡					(每平方呎)	(每平方呎)
— 商場	4.9%	4.9%			新加坡14.8元	新加坡15.3元
— 寫字樓	4.0%	4.0%			新加坡11.1元	新加坡11.0元

附註：二〇一八年以加權平均值計算的資本比率及市場租金已包含分類為持作出售的投資物業之數據。

已落成投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性及與市場租金呈正面相關性。

估值師按發展中投資物業於結算日的市場狀況估算物業至完成期成本及盈利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識所制作的發展預算一致。發展中投資物業的公允價值計量是與成本及風險系數呈負面相關性。

- e) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至十年。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。
- f) 集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	13,364	13,523
於一年後但二年內	8,758	9,357
於二年後但三年內	5,193	5,295
於三年後但四年內	2,901	3,054
於四年後但五年內	1,547	2,184
於五年後	1,410	1,645
	33,173	35,058

財務報表附註(續)

9. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 原值					
二〇一八年一月一日	4,155	11,258	1,610	14,323	31,346
匯兌差額	(119)	(129)	(71)	(193)	(512)
增加／(轉回)	-	(45)	11	422	388
出售	-	-	-	(69)	(69)
重新分類	-	1,140	(7)	4	1,137
二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日	4,036	12,224	1,543	14,487	32,290
匯兌差額	(53)	(84)	(32)	(92)	(261)
增加	6	48	25	215	294
出售	-	-	-	(73)	(73)
撤銷	-	-	-	(7)	(7)
重新分類	-	(50)	(461)	515	4
二〇一九年十二月三十一日	3,989	12,138	1,075	15,045	32,247
累積折舊、攤銷及減值					
二〇一八年一月一日	1,044	1,680	-	6,850	9,574
匯兌差額	(20)	(44)	-	(63)	(127)
本年折舊	69	271	-	601	941
出售時撥回	-	-	-	(65)	(65)
重新分類	-	-	-	(3)	(3)
二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日	1,093	1,907	-	7,320	10,320
匯兌差額	(7)	(23)	-	(36)	(66)
本年折舊	71	301	-	598	970
出售時撥回	-	-	-	(72)	(72)
撤銷	-	-	-	(7)	(7)
減值虧損	20	137	-	-	157
二〇一九年十二月三十一日	1,177	2,322	-	7,803	11,302
賬面淨值					
二〇一九年十二月三十一日	2,812	9,816	1,075	7,242	20,945
二〇一八年十二月三十一日	2,943	10,317	1,543	7,167	21,970

b) 業權：

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一九年十二月三十一日					
位於香港					
長期契約	81	154	-	-	235
中期契約	751	7,002	-	2,508	10,261
	832	7,156	-	2,508	10,496
位於香港以外地區					
中期契約	1,980	2,660	1,075	2,145	7,860
	2,812	9,816	1,075	4,653	18,356
二〇一八年十二月三十一日					
位於香港					
長期契約	81	177	-	-	258
中期契約	787	7,223	-	2,593	10,603
	868	7,400	-	2,593	10,861
位於香港以外地區					
中期契約	2,075	2,917	1,543	1,789	8,324
	2,943	10,317	1,543	4,382	19,185

c) 使用權資產：

於二〇一九年一月一日採納《財報準則》第16號後，過往計入其他物業，廠房及設備的租賃土地所有權權益的折舊賬面值也被確認為使用權資產。

與承租人有關的費用項目分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
租賃土地折舊	71	69
租賃土地的減值損失	20	-
總值	91	69

本集團持有多項物業，以經營租賃的形式出租，或持有作集團辦公室及酒店及物流業務之用。本集團為該等物業的物業權益的註冊擁有人。除根據相關政府機構設定的應課差餉作出的付款外，並無根據土地租賃條款作出的持續付款。該等付款款項時有不同，且應支付予相關政府機構。

d) 酒店及會所物業減值：

於每個結算日外部估值師及集團內部會對酒店及會所物業的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。該評估會以每項資產的使用價值或其公允價值減銷售成本（以較高者）的可收回數額來進行評估。位於中國內地的常州馬哥孛羅於年內所作之酒店物業減值為港幣一億五千七百萬元（二〇一八年：港幣零元），並已於綜合損益表內的「其它支出淨額」確認入賬。

財務報表附註(續)

10. 聯營公司權益

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
應佔資產淨值	12,114	8,833
商譽	1,853	1,853
	13,967	10,686
應收聯營公司款項	6,004	10,704
	19,971	21,390
應付聯營公司款項(附註19)	(4,869)	(2,709)
	15,102	18,681

本集團於二〇一八年十二月二十八日完成Hotel Properties Limited(「HPL」)的母公司68 Holdings Pte. Ltd的撤資及收取22.5%的HPL股份權益作為回報。由於本集團不再對HPL有重大影響，重新分類一間聯營公司的投資所產生的虧損港幣十一億七千一百萬元已計入綜合收益表的其它支出淨額內。此虧損主要反映本集團持有的HPL股份之公允價值與其於二〇一八年十二月二十八日的淨資產之差額，以及由匯兌儲備轉出的累積匯兌虧損。本集團於二〇一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表的其它長線投資已包括HPL股份的公允價值。

- a) 於二〇一九年十二月三十一日，各主要聯營公司之有關資料已詳列於第160頁。
- b) 除本集團給予一聯營公司之附帶市場利息貸款港幣三億七千一百萬元(二〇一八年：港幣三億七千一百萬元)外，應收聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收聯營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。
- 應付聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。
- c) 商譽港幣十八億五千三百萬元(二〇一八年：港幣十八億五千三百萬元)包括在聯營公司權益，主要有關現代貨箱碼頭(九龍倉持有67.6%權益的附屬公司)購入Mega Shekou Container Terminals Limited(「Mega SCT」)時所產生的商譽。於Mega SCT之權益乃根據於二〇〇七年簽訂了有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。
- d) 以上所有聯營公司均以權益法於綜合財務報表入賬。
- e) 於二〇一九年十二月三十一日，本集團沒有對其個別重大的聯營公司。個別非重大聯營公司總計資料摘要如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
總計綜合財務報表個別非重大聯營公司賬面金額	13,967	10,686
集團應佔聯營公司總計金額		
持續性經營盈利	412	1,585
其它全面收益	(344)	(634)
全面收益總額	68	951

11. 合營公司權益

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
應佔資產淨值	13,005	13,956
應收合營公司款項	24,735	15,205
	37,740	29,161
應付合營公司款項(附註19)	(6,210)	(5,707)
	31,530	23,454

- a) 於二〇一九年十二月三十一日，各主要合營公司的有關資料已詳列於第161頁。
- b) 除本集團給予合營公司之貸款為數港幣一百一十六億零八百萬元(二〇一八年：港幣四十五億六千四百萬元)為須付息外，應收合營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收合營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。
- 應付合營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。
- c) 以上所有合營公司均以權益法於綜合財務報表入賬。
- d) 於二〇一九年十二月三十一日，本集團沒有對其個別重大的合營公司。個別非重大合營公司總計資料摘要如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
總計綜合財務報表個別非重大合營公司賬面金額	13,005	13,956
集團應佔合營公司總計金額		
持續性經營盈利	497	1,279
其它全面收益	(163)	(454)
全面收益總額	334	825

財務報表附註(續)

12. 其它長線投資

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
股本及債券投資		
— 香港上市	32,221	24,200
— 香港以外地區上市	12,160	17,092
	44,381	41,292
其它非上市股本投資	2,368	1,353
	46,749	42,645

按行業分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
— 地產	26,656	21,056
— 科技及新興經濟	13,482	17,787
— 其它	6,611	3,802
	46,749	42,645

股本投資分類為按公允值計入其它全面收益之金融資產，代表一個主要由藍籌股組成，當中包括地產業與科技及新興經濟投資，具長線增長潛力及提供與整體市場相符的合理股息回報，而投資組合內的每項投資均對本集團的總資產而言並不重大。其它非上市股本投資則分類為計入收益表之金融資產。

債券投資分類為按公允值計入綜合全面收益計量之金融資產，主要包括具有高信用評級的可擴展公司發行的債券組合。

13. 商譽及其它無形資產

	商譽 港幣百萬元	其它 無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
原值			
二〇一八年一月一日，二〇一八年十二月三十一日， 二〇一九年一月一日及二〇一九年十二月三十一日	298	12	310
累計攤銷			
二〇一八年一月一日，二〇一八年十二月三十一日， 二〇一九年一月一日及二〇一九年十二月三十一日	-	12	12
賬面淨值			
二〇一九年十二月三十一日	298	-	298
二〇一八年十二月三十一日	298	-	298

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇一九年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以使用價值為基礎。經測試後並無錄得減值。

14. 分類為持作出售之非流動資產

於二〇一八年十月三日，本集團與一個獨立第三方訂立了買賣協議，出售若干位於香港的投資物業。因此，於二〇一八年十二月三十一日，以下資產及負債被列為持作出售之資產。

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
分類為持作出售之非流動資產		
投資物業	-	2,821
與分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債		
已收按金	-	11

投資物業之公允價值乃參考對投資物業作出估值的相同方法而釐定，並被分類為第三級估值，詳情已於附註8(d)內披露。

15. 擬作出售的物業

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業	82,551	76,258
待沽物業	9,680	15,175
	92,231	91,433

- a) 截至二〇一九年十二月三十一日，預期在一年後始完成的發展中並擬作出售的物業為數港幣六百六十四億八千三百萬元（二〇一八年：港幣六百四十五億三千三百萬元）。
- b) 發展中並擬作出售的物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中的較低數額列報。於二〇一九年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣二百四十四億六千九百萬元（二〇一八年：港幣二十億八千三百萬元）。
- c) 於二〇一九年十二月三十一日，包括在發展中並擬作出售的物業及待沽物業中的租賃土地（包括購買地塊定金）及永久年期土地之賬面值摘要如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	6,617	3,862
中期契約	37,504	35,703
	44,121	39,565
位於香港以外地區		
永久年期	90	104
長期契約	21,965	25,081
中期契約	437	434
	22,492	25,619
	66,613	65,184

財務報表附註(續)

16. 貿易及其它應收賬項

a) 賬齡分析

於二〇一九年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項(扣除呆壞賬準備)，及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	421	632
三十一日至六十日	56	86
六十一日至九十日	34	40
九十日以上	127	100
	638	858
應計銷售款項	3,884	18
其它應收賬項及預付賬項(附註)	9,969	9,126
	14,491	10,002

附註：於二〇一九年十二月三十一日資本化的合約成本與支付予物業代理的銷售佣金有關。物業代理的銷售活動導致客戶與本集團訂立有關在報告期末時仍在建的物業之買賣協議。

包括在其它應收賬項及預付賬項之資本化銷售佣金為港幣十億六千八百萬元(二〇一八年：港幣四億七千五百萬元)。

當物業銷售收入確認時，其相關合約成本在同期內確認為綜合收益表中的銷售及推銷費用。年內於綜合收益表中確認的合約成本為港幣一億九千四百萬元(二〇一八年：港幣二億零八百萬元)。資本化成本的期初結餘或年內資本化成本並毋作出減值(二〇一八年：港幣零元)。

於二〇一九年十二月三十一日，預期於一年後收回的資本化合約成本為港幣五億四千五百萬元(二〇一八年：港幣三億零四百萬元)。

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價及應計銷售款項為港幣三十六億六千二百萬元乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於未來一年內收回。

除其它合約成本外，上述所有其它應收賬項及預付賬項均為以攤銷成本計量的金融資產。

b) 貿易應收賬項的減值

貿易應收賬項的減值虧損是按照預期信貸虧損在呆壞準備賬內列賬。由於本集團過去並無重大信貸虧損及已持有足夠的租戶租賃按金以承擔潛在的信貸風險，預期信貸虧損呆壞準備賬並無重大影響。

本年度呆壞賬準備變動如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
於一月一日	12	14
確認減值撥回	(2)	(2)
於十二月三十一日	10	12

17. 衍生金融工具

	2019		2018	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
按公允價值計入損益內				
定息至浮息利率掉期合約	240	27	188	95
浮息至定息利率掉期合約	1	79	–	67
跨貨幣利率掉期合約	215	577	137	994
外匯期貨合約	110	44	128	16
總額	566	727	453	1,172
分析				
非流動	502	562	282	682
流動	64	165	171	490
總額	566	727	453	1,172

於結算日以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	2019		2018	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
於一年內到期	4	–	21	–
於一年後但於五年內到期	182	8	82	23
於五年後到期	54	19	85	72
	240	27	188	95
浮息至定息利率掉期合約				
於一年內到期	1	6	–	7
於一年後但於五年內到期	–	–	–	17
於五年後到期	–	73	–	43
	1	79	–	67
跨貨幣利率掉期合約				
於一年內到期	7	73	23	305
於一年後但於五年內到期	10	412	84	505
於五年後到期	198	92	30	184
	215	577	137	994
外匯期貨合約				
於一年內到期	37	–	81	–
於一年後但於五年內到期	65	–	46	1
於五年後到期	8	44	1	15
	110	44	128	16
總額	566	727	453	1,172

財務報表附註(續)

- a) 於結算日尚未到期的衍生金融工具的名義數額分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	15,081	18,093
浮息至定息利率掉期合約	6,300	5,730
跨貨幣利率掉期合約	23,991	29,130
外匯期貨合約	8,322	17,503

- b) 假設有關於掉期合約於結算日平倉，衍生金融工具資產為集團應會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團應會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具，其公允價值的轉變將於綜合收益表內確認。
- c) 是年內，外匯期貨合約虧損為港幣二千二百萬元(二〇一八年：港幣四千一百萬元)，已確認於綜合收益表內。
- d) 是年內，跨貨幣利率掉期合約公允價值收益為港幣七千一百萬元(二〇一八年：港幣二億一千萬元)及利率掉期合約的公允價值收益港幣七千萬元(二〇一八年：港幣一億三千三百萬元)，已於綜合收益表的財務成本內確認。
- e) 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議(「ISDA」)提供抵銷機制的若干情況下進行衍生工具交易。於二〇一九年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具，因沒有一方行使其權利去抵銷於綜合財務狀況表內已確認數額。

18. 銀行存款及現金

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
銀行存款及現金	37,665	28,824

於二〇一九年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

- a) 存放在中國內地的銀行存款等同港幣一百六十九億九千七百萬元(二〇一八年：等同港幣一百五十七億三千四百萬元)，該等存款要按中華人民共和國外匯條例管制始能匯出。
- b) 只限用於若干指定中國內地的發展物業項目之銀行存款人民幣二十九億五千四百萬元(等同港幣三十二億九千八百萬元)(二〇一八年：人民幣七億九千萬元(等同港幣九億零一百萬元))及預售新加坡物業其中部分售樓收入的新加坡元存款等同港幣零元(二〇一八年：等同港幣二億零七百萬元)，而該等新加坡元存款乃根據新加坡「Project Account Rules-1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等發展物業項目的相關支出。

實際銀行存款年利率為2.2% (二〇一八年：2.7%)。

銀行存款及現金是以下列貨幣為本位：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
人民幣	17,095	15,835
港幣	13,403	8,352
新加坡元	564	4,328
美元	6,603	308
其它貨幣	-	1
	37,665	28,824

19. 貿易及其它應付賬項

於二〇一九年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	624	579
三十一日至六十日	281	227
六十一日至九十日	33	24
九十日以上	82	73
	1,020	903
租賃按金及客戶按金	4,934	4,742
應付建築費用	11,384	12,853
應付聯營公司款項(附註10)	4,869	2,709
應付合營公司款項(附註11)	6,210	5,707
其它應付賬項	7,656	8,002
	36,073	34,916

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項為港幣三十五億五千四百萬元(二〇一八年：港幣三十六億四千一百萬元)，主要為租賃按金及客戶按金。集團認為折現該等貿易及其它應付賬項的影響並不重大。所有其它貿易及其它應付賬項則預期於一年內支付或確認為收入或須於接獲通知時償還。

財務報表附註(續)

20. 出售物業定金

除了為數港幣八億六千四百萬元有關期後出售投資物業的已收取定金外(見附註14)，於二〇一八年十二月三十一日的出售物業定金根據《財報準則》第15號被確認為合同負債。

出售物業定金為港幣六十億七千七萬元(二〇一八年：港幣一百一十九億三千二百萬元)預期於一年後於綜合收益表內確認為收入。

被視為合同負債的出售物業定金變動如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
一月一日	23,916	14,861
匯兌差額	(99)	37
年內因收入確認而減少的出售物業定金	(13,115)	(19,051)
年內因收取銷售定金而增加的出售物業定金	19,974	28,069
十二月三十一日	30,676	23,916

本集團與客戶簽訂買賣合約時向客戶收取合約價值的約若干百分比為定金。該等定金為合同負債，直到該物業落成並完成法定轉讓或當客戶接收物業。

在某些銷售安排下，客戶同意在施工期間提早支付餘額而非等到法定轉讓完成或接收物業時才支付餘額。該等預付計劃在物業餘下的興建期間導致合同負債的確認。

預期將於報告日期與客戶訂立的合約產生的收入確認

於二〇一九年十二月三十一日，分配至本集團現有合約項下剩餘履約責任的交易價格總額為港幣四百六十二億三千萬元(二〇一八年：港幣三百四十八億四千二百萬元)。該金額指預期將由客戶與本集團訂立的尚未落成的發展中物業的銷售合約確認之收入。本集團將於未來的三十六個月內當法定轉讓完成或當客戶接收物業時確認預期收入。

21. 銀行借款及其它借款

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
於一年內到期	5,707	9,521
於一年後而在兩年內到期	5,200	5,790
於兩年後而在五年內到期	7,222	8,747
於五年後到期	10,013	10,436
	28,142	34,494
銀行借款(有抵押)		
於一年內到期	45	121
於一年後而在兩年內到期	2,099	1,307
於兩年後而在五年內到期	14,893	14,670
於五年後到期	359	651
	17,396	16,749
銀行借款(無抵押)		
於一年內到期	17,695	5,326
於一年後而在兩年內到期	14,589	17,620
於兩年後而在五年內到期	48,061	47,642
	80,345	70,588
銀行借款及其它借款總額	125,883	121,831
以上借款的還款期分析		
非流動借款		
於一年後而在兩年內到期	21,888	24,717
於兩年後而在五年內到期	70,176	71,059
於五年後到期	10,372	11,087
	102,436	106,863
流動借款		
於一年內到期	23,447	14,968
銀行借款及其它借款總額	125,883	121,831

- a) 管理層認為集團的借款是以下列貨幣為本位(已包括詳列於附註24(a)及24(b)的跨貨幣利率掉期合約及外匯期貨合約之影響):

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
港幣	118,281	115,250
人民幣	7,602	6,581
	125,883	121,831

財務報表附註(續)

- b) 集團借款利率(已包括分別詳列於附註24(a)及24(b)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)概況如下:

	2019		2018	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
定息借款				
債券及票據	4.2	2,736	3.5	7,348
銀行借款	2.5	6,300	2.7	5,730
		9,036		13,078
浮息借款				
債券及票據	4.0	25,406	3.9	27,146
銀行借款	2.9	91,441	2.4	81,607
		116,847		108,753
借款總額		125,883		121,831

- c) 除了合共港幣二百一十三億八千萬(二〇一八年:港幣二百三十一億七千一百萬元)的借款以公允價值列賬外,所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內償還。
- d) 本集團的總債務包括由九龍倉及九龍倉置業分別所借的借款,為數港幣四百六十三億三千六百萬元及四百五十五億三千六百萬元(二〇一八年:港幣四百三十億八千六百萬元及四百二十億九千七百萬元),而該等借款對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權。
- e) 於二〇一九年十二月三十一日,集團的銀行備用信貸以賬面總值港幣六百零八億八千三百萬元(二〇一八年:港幣五百五十二億四千八百萬元)的若干發展物業、投資物業及物業、廠房及設備以作擔保。
- f) 上列若干借款乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候綜合有形資產淨額及借款對綜合有形資產淨額的比例分別不得少於及高於若干水平。是年內,本集團已遵守所有該等財務條款。

22. 以股份為基礎作支付的交易

a) 公司

本公司於二〇一一年六月開始採用股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人士以代價港幣十元購入認股權以認購本公司之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認購權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；(ii)公司股份在認購權授予日期的收市價(以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)日報表所載者為準)；(iii)公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(以聯交所日報表所載者為準)。已授予認股權分為五部分，當中第一部分已於授予日後立即歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

i) 授予認股權條款及條件如下：

	認股權目	認股權合約期
授予公司董事認股權：		
於二〇一三年六月十四日(於二〇一八年期滿失效)	12,500,000	股權授予日
於二〇一六年七月七日	12,500,000	五年後
授出認股權總數	25,000,000	

ii) 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予的認股權之公允價值計量。

iii) 認股權的變動及加權平均行使價詳情如下：

授予日	行使價 港幣元	行使期	2019 認股權數目						剩餘 合約期
			二〇一九年 一月一日			二〇一九年 十二月 三十一日			
			年內授予	年內行使	年內失效	二〇一九年 十二月 三十一日	二〇一九年 十二月 三十一日		
二〇一六年七月七日	36.60	二〇一六年 七月八日至 二〇二一年 七月七日	8,900,000	-	(900,000)	-	8,000,000	5,500,000	一年半
加權平均行使價(港幣元)			36.60	-	36.60	-	36.60	36.60	

財務報表附註(續)

授予日	行使價 港幣元	行使期	2018 認股權數目						二〇一八年 十二月 三十一日 可行使	剩餘 合約期
			二〇一八年 一月一日	年內授予	年內行使	年內失效	二〇一八年 十二月 三十一日	二〇一八年 十二月 三十一日		
二〇一三年 六月十四日	39.98	二〇一三年 六月十五日至 二〇一八年 六月十四日	5,600,000	-	(5,600,000)	-	-	-	-	
二〇一六年 七月七日	36.60	二〇一六年 七月八日至 二〇二一年 七月七日	9,500,000	-	(600,000)	-	8,900,000	3,900,000	二年半	
			15,100,000	-	(6,200,000)	-	8,900,000	3,900,000		
加權平均行使價(港幣元)			37.85	-	39.65	-	36.60	36.60		

是年，於當日行使認股權的加權平均股價為港幣56.07元(二〇一八年：港幣56.06元)。

- iv) 就授予本公司董事之認股權，根據本集團會計政策附註(X)(i)估計，截至二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度在綜合收益表內確認之相關支出如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
吳宗權	3,578	6,842
梁志堅	2,147	4,105
徐耀祥	1,074	2,052
黃光耀	2,147	4,105
	8,946	17,104

b) 九龍倉

九龍倉於二〇一一年六月開始採用股份認購權計劃。此計劃授權九龍倉董事向合資格參與人士以代價港幣十元購入認股權以認購九龍倉之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認購權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購九龍倉股份的每股指示價格；(ii)九龍倉股份在認購權授予日期的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；(iii)九龍倉股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(以聯交所日報表所載者為準)。已授予認股權分為五部分，當中第一部分已於授予日後立即歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

i) 授予認股權條款及條件如下：

	九龍倉 認股權數目	認股權合約期
授予九龍倉董事認股權：		
— 於二〇一一年七月四日（於二〇一六年期滿失效）	9,000,000	認股權授予日 後五年
— 於二〇一三年六月五日（於二〇一八年期滿失效）	11,750,000	
— 於二〇一六年七月七日	14,500,000	
授予九龍倉集團僱員認股權：		
— 於二〇一一年七月四日（於二〇一六年期滿失效）	3,100,000	認股權授予日 後五年
— 於二〇一三年六月五日（於二〇一八年期滿失效）	1,500,000	
授出認股權總數	39,850,000	

ii) 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予的認股權之公允價值計量。

iii) 認股權的變動及加權平均行使價詳情如下：

授予日	行使價 港幣元	行使期	2019 認股權數目					二〇一九年 十二月 三十一日 可行使	剩餘 合約期
			二〇一九年 一月一日	年內授予	年內行使	年內失效	二〇一九年 十二月 三十一日		
二〇一六年 七月七日	15.92	二〇一六年 七月八日至 二〇二一年 七月七日	8,900,000	-	(2,100,000)	-	6,800,000	3,900,000	一年半
加權平均行使價(港幣元)			15.92	-	15.92	-	15.92	15.92	

授予日	行使價 港幣元	行使期	2018 認股權數目					二〇一八年 十二月 三十一日 可行使	剩餘 合約期
			二〇一八年 一月一日	年內授予	年內行使	年內失效	二〇一八年 十二月 三十一日		
二〇一三年 六月五日	23.83	二〇一三年 六月六日至 二〇一八年 六月五日	9,100,000	-	(9,100,000)	-	-	-	-
二〇一六年 七月七日	15.92	二〇一六年 七月八日至 二〇二一年 七月七日	10,300,000	-	(1,400,000)	-	8,900,000	3,100,000	二年半
			19,400,000	-	(10,500,000)	-	8,900,000	3,100,000	
加權平均行使價(港幣元)			19.63	-	22.78	-	15.92	15.92	

是年，於當日行使認股權的加權平均股價為港幣17.94元（二〇一八年：港幣27.84元）。

財務報表附註(續)

- iv) 就授予九龍倉董事及僱員之九龍倉認股權(當中包括本公司的董事)，根據本集團會計政策附註(X)(i)估計，截至二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度在綜合收益表內確認之相關支出如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
吳天海	3,206	6,249
徐耀祥	962	1,874
	4,168	8,123

23. 遞延稅項

- a) 於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
遞延稅項負債	14,947	13,984
遞延稅項資產	(1,179)	(1,116)
遞延稅項負債淨額	13,768	12,868

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於是年之變動如下：

	超逾 有關折舊之 折舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 估值盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一八年一月一日	3,740	8,162	322	(25)	12,199
於綜合收益表內扣除/(計入)	381	522	263	(62)	1,104
匯兌差額	(62)	(393)	20	-	(435)
二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日	4,059	8,291	605	(87)	12,868
於綜合收益表內扣除/(計入)	395	736	(3)	(26)	1,102
匯兌差額	(35)	(194)	27	-	(202)
二〇一九年十二月三十一日	4,419	8,833	629	(113)	13,768

b) 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	2019		2018	
	可扣除的 暫時性差額／ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅項 資產 港幣百萬元	可扣除的 暫時性差額／ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅項 資產 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	645	160	899	220
稅務虧損的未來利益				
— 香港	3,650	602	2,695	445
— 香港以外地區	3,316	829	3,492	872
	6,966	1,431	6,187	1,317
	7,611	1,591	7,086	1,537

於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日，由於用以抵銷稅務虧損的未來應課稅盈利尚未確定，所以本集團沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港及新加坡的營運的稅務虧損不會有期限。源自中國內地營運的稅務虧損可作抵銷隨後年度的應課稅盈利，其可用作抵銷的年期由產生年起長達五年。

24. 財務風險管理及公允價值

本集團在一般業務過程中承受有關利率、外匯、權益價格、流動性及信貸等波動帶來的財務風險。為管理該等風險，財務委員會負責制定、堅守及監察集團的財務管理政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動帶來的影響。庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務運作模式與集團各營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及為集團提供有成本效益的資金。

集團在認為有需要時會以衍生工具（主要為外匯期貨合約、利率掉期合約、及跨貨幣利率掉期合約）作為融資、對沖交易，以及管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為投機的衍生交易及投資於有重大槓桿效應的金融產品。

a) 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變動而波動的風險。

本集團的利率風險主要來自集團的借款。浮息借款使集團需承受現金流量利率風險，定息借款則使集團需承受公允價值利率風險。為管理利率風險，集團根據既定政策及透過定期檢討，以減低集團整體資金成本為重點，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

財務報表附註(續)

根據集團現行的策略，集團簽訂了若干利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，名義數額為港幣一百九十三億二千七百萬元(二〇一八年：港幣二百三十二億九千一百萬元)，該等合約實際上將等同數額的定息票據轉為浮息借款。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量與該等票據的利息支出時間相同。

為確保未來數年部分資金成本的穩定性，集團簽訂了若干份十年至十五年期浮息轉定息的利率掉期合約(名義數額為港幣四十六億元)，同時亦簽訂了兩年期定息轉浮息的利率掉期合約(名義數額為港幣四十六億元)。該項安排實際上將集團於二〇一一年至二〇一二年往後八年至十三年部分浮息借款的利率鎖定在界乎於2.4%至3.6%的固定利率。

於二〇一九年十二月三十一日，在計入上述之利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，集團的借款大約93%(二〇一八年：89%)為浮息，餘下7%(二〇一八年：11%)則為定息(見附註21(b))。

根據在二〇一九年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率增加／減少1%(二〇一八年：1%)(所有其它可變因素維持不變)，估計會導致集團的除稅後盈利和權益總額減少／增加分別約港幣四億九千八百萬元(二〇一八年：港幣三億八千三百萬元)。這已計入附息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被應用於重估集團於結算日持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行，有關集團於結算日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇一八年相同的基準進行。

b) 外幣風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，其次在中國內地及新加坡，現金流量亦大部分以港幣、人民幣及新加坡元為本位，因此集團需承受分別在中國內地的發展物業和有關港口營運投資及會德豐地產新加坡於新加坡的發展物業項目，在人民幣及新加坡元的外幣風險。

集團也需要就以美元及新加坡元為本位的借款承受外幣風險。預計的外幣支出主要為利息支出、償還本金和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，集團可簽訂外匯期貨合約及掉期合約，從而管理因上述預期外幣交易(並非以個別公司的功能貨幣為本位)所引致的外幣風險。

集團大部分借款均以個別公司的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，其借款是以港幣或美元為本位。為了管理中國內地投資項目現有及未來資本性開支的整體財務成本，集團採用多樣化融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及外匯期貨合約。按照現行的會計準則，該等掉期合約及外匯期貨合約需以市值列報及並需將市值變動在綜合收益表內確認。

下表詳列了集團於結算日因確認外幣資產或(負債)(並非以集團的功能貨幣為本位)而產生的外幣風險承擔。因折算海外營運的財務報表為集團所採用的列賬貨幣所產生的匯兌差額及公司間的結存(被視為投資於附屬公司的性質)所產生的外幣風險則不包括在內。

	2019					2018					
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡元 百萬元	港幣 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡元 百萬元	港幣 百萬元	澳元 百萬元
銀行存款及現金	826	271	1	1	-	36	156	6	75	-	-
其它長線投資	1,374	-	-	-	1,915	1,923	-	-	-	1,225	-
貿易及其它應收賬項	2	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-
貿易及其它應付賬項	(1)	(6)	(25)	(1)	-	(7)	(7)	-	(1)	-	(2)
銀行借款及其它借款	(1,030)	(3,015)	(17,470)	(610)	-	(1,269)	(7,215)	(17,466)	(610)	-	(175)
公司間結存	25	291	-	-	-	25	305	-	-	-	-
已確認資產及負債產生的風險總額	1,196	(2,459)	(17,494)	(610)	1,915	716	(6,761)	(17,460)	(536)	1,225	(177)
外匯期貨合約的名義數額											
按公允價值計入損益內	793	1,400	7,000	8	(1,915)	1,435	4,000	7,000	8	(1,225)	-
跨貨幣利率掉期合約的名義數額	377	1,015	10,500	610	-	(686)	1,215	10,500	610	-	175
整體風險淨額	2,366	(44)	6	8	-	1,465	(1,546)	40	82	-	(2)

另於二〇一九年十二月三十一日，由於集團在中國內地的附屬公司(以人民幣為功能貨幣)，持有以港幣/美元為本位的銀行存款及現金、貿易及其它應付賬項及公司間借款而承擔港幣/美元的外幣風險分別為港幣二億零四百萬元、港幣四百萬元和港幣三億三千五百萬元(二〇一八年：分別為港幣六千四百萬元、港幣四百萬元和港幣三億三千八百萬元)。

根據在二〇一九年十二月三十一日進行的敏感度分析，集團需承擔外幣可能出現的外匯匯率變動，估計對本集團的除稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步敏感度分析於折算內地營運在人民幣兌港幣匯率上升/下跌1%(二〇一八年：1%)，會導致集團權益總額增加/減少港幣九億七千萬元(二〇一八年：港幣十億九千五百萬元)。

財務報表附註(續)

c) 權益價格風險

本集團需要承擔其它長線投資所產生的權益價格風險。

集團投資組合中所持上市股本投資及按該等投資的長期增長潛力和回報而作出挑選，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能不會直接關係到集團的投資組合的表現，因此以股票市場指數的變動來測定對集團權益及債務投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一九年十二月三十一日進行的敏感度分析，集團的上市的股本及債券投資市值增加／減少10%（二〇一八年：10%）（所有其它可變因素維持不變）估計不會對集團的除稅後盈利構成任何影響（除非出現減值）。集團的權益總額則會增加／減少港幣四十四億三千八百萬元（二〇一八年：港幣四十一億二千九百萬元）。分析是以與二〇一八年相同的基準進行。

d) 流動性風險

本集團採用審慎的流動性風險管理政策，持有餘裕現金和隨時可銷售變現的證券的儲備及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及保持靈活性，並可應付短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理大部分是由庫務部中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

部分非全資附屬公司需按照公司既定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及提取借款以應付預期現金需求。

下表詳列了集團的衍生及非衍生金融工具負債於結算日以合約未折現現金流量（包括按合約利率，或如屬浮息的則按結算日當時利率及匯率計算的利息支出）和集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未折現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
二〇一九年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(125,883)	(139,865)	(27,374)	(24,402)	(76,435)	(11,654)
貿易及其它應付賬項	(36,073)	(36,073)	(32,519)	(2,099)	(1,316)	(139)
利率掉期合約	135	(53)	(5)	(3)	(48)	3
跨貨幣利率掉期合約	(362)	(618)	(190)	(261)	(118)	(49)
外匯期貨合約	66	66	27	12	63	(36)
	(162,117)	(176,543)	(60,061)	(26,753)	(77,854)	(11,875)
二〇一八年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(121,831)	(135,661)	(19,338)	(27,321)	(76,278)	(12,724)
貿易及其它應付賬項	(34,916)	(34,916)	(31,275)	(2,134)	(1,287)	(220)
利率掉期合約	26	12	(31)	1	2	40
跨貨幣利率掉期合約	(857)	(402)	(219)	(73)	(127)	17
外匯期貨合約	112	112	80	21	25	(14)
	(157,466)	(170,855)	(50,783)	(29,506)	(77,665)	(12,901)

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，銀行可要求本公司代為償還。於二〇一九年十二月三十一日有可能被要求代為償還的最高金額為港幣三百四十一億二千八百萬元（二〇一八年：港幣三百六十八億三千一百萬元）。

e) 信貸風險

信貸風險是指交易對方違反合約而導致集團財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等值和場外衍生金融工具。根據每一項核心業務既定的信貸政策及程序，該等信貸風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，集團已有足夠的租戶租賃按金以承擔潛在的信貸風險。此外，集團會參考客戶的還款記錄及財政實力，以及其業務營運的經濟環境來評估其潛在的信貸風險。

本集團根據會計政策附註(J)(i)處理計量來自客戶的應收賬款損失準備。該預期信貸虧損呆壞準備賬對集團影響並不重大。

財務報表附註(續)

銀行現金、存放於金融機構的存款及涉及衍生金融工具的投資及交易，需與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信貸風險。

集團並無重大的信貸集中風險。最大的信貸風險已列報於綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值。除了於附註27所列有關集團發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團面對重大信貸風險之擔保。

f) 公允價值資產及負債

i) 公允價值列報之資產及負債

下表呈列於結算日本集團金融工具之公允價值在經常性基礎下根據《財報準則》第13號界定的三個公允價值等級。計量公允價值分類的級別，估值技術的可觀察性和重要性的數據是參考在附註8(d)內的定義來決定。

公允價值列報之金融工具

根據《財報準則》第13號金融工具以公允價值計量的資料如下：

	於十二月三十一日公允價值計量分類為						
	2019				2018		
	第一級	第二級	第三級	總額	第一級	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產							
其它長線投資：							
— 上市投資	44,381	-	-	44,381	41,292	-	41,292
— 非上市投資	-	7	2,361	2,368	-	1,353	1,353
衍生金融工具：							
— 利率掉期合約	-	241	-	241	-	188	188
— 跨貨幣利率掉期合約	-	215	-	215	-	137	137
— 外匯期貨合約	-	110	-	110	-	128	128
	44,381	573	2,361	47,315	41,292	1,806	43,098
負債							
衍生金融工具：							
— 利率掉期合約	-	(106)	-	(106)	-	(162)	(162)
— 跨貨幣利率掉期合約	-	(577)	-	(577)	-	(994)	(994)
— 外匯期貨合約	-	(44)	-	(44)	-	(16)	(16)
銀行借款及其它借款：							
— 債券及票據	-	(20,871)	-	(20,871)	-	(21,644)	(21,644)
— 銀行借款	-	(509)	-	(509)	-	(1,527)	(1,527)
	-	(22,107)	-	(22,107)	-	(24,343)	(24,343)

於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日年度，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉撥。

本集團的政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉撥。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據於結算日的利率及交易對手的信用狀況，而預計集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

外匯期貨合約的公允價值(第二級)是根據結算日的期貨匯率及合約匯率相比計算。

銀行借款及其它借款的公允價值(第二級)是根據現金流折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率去折現到期日與該評估債務一致的相若類型借款。

採用於第三級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

本集團分類為第三級之非上市投資包括私募股權基金。該等私募股權基金由並無關連之資產管理人管理，該等管理人運用各種投資策略來達成其各自的投資目標。該等基金之公允值乃根據基金經理提供之估值入賬。該等估值按於私募股權資產淨值之擁有權比例計量，為一項不可觀察輸入項目。基金經理根據第一級金融工具之直接市場報價估計相關投資之公允值。就其他投資而言，基金經理採用適當之估值技術，例如最新交易價、貼現現金流量或遠期市盈倍數(透過與公開買賣之可資比較公司比較得出，並已計及流動性貼現)。此等模型定期以同一工具的任何可觀察現時市場交易或根據任何可得的可觀察市場數據進行調節及測試其有效性。

年內在該第三級別公允值計量結餘中之變動如下：

	2019
	港幣百萬元
非上市投資	
於一月一日	-
由第二級轉入	1,374
支付購入款項	1,157
出售	(303)
年內在綜合損益賬表中確認之未變現收益	133
於十二月三十一日	2,361

財務報表附註(續)

年內，本集團所持之非上市投資自公允價值等級第二級轉至第三級。經審視後非上市投資其公允價值計量以不可觀察輸入項目計算，因此相關資產項目轉入公允價值等級第三級。

任何自重新計量本集團持有之非上市投資產生之收益或虧損，均於綜合損益表之其他支出淨額(附註3)確認。

ii) 非公允價值列報之資產及負債

本集團以成本或攤銷成本列報的金融資產及負債與其於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，也為其它利益相關者提供利益。

集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並因應集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱債務淨額對權益總額比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，集團界定債務淨額為借款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和本公司權益股東應佔儲備。權益總額則包括股東權益及非控股股東權益。

於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日的負債淨額與權益總額比率如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
銀行借款及其它借款總額(附註21)	125,883	121,831
減：銀行存款及現金(附註18)	(37,665)	(28,824)
負債淨額	88,218	93,007
股東權益	268,004	251,077
權益總額	393,713	389,478
負債淨額與權益總額比率	22.4%	23.9%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

25. 股本及其它儲備

a) 股本

	2019 股數	2019 港幣百萬元	2018 股數	2018 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
於一月一日	2,047,949,287	3,724	2,041,749,287	3,418
股份認購權計劃下發行的股份	900,000	40	6,200,000	306
於十二月三十一日	2,048,849,287	3,764	2,047,949,287	3,724

根據《香港公司條例》第135條，本公司普通股本沒有票面值。

普通股的持有人擁有不時收取已宣布之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於本公司的剩餘資產所有普通股均享有同等排名。

- b) 除了股本及其它法定資本儲備外，集團權益包括處理其它長線投資重估變動的投資重估儲備、處理根據會計政策附註(X)(i)的未行使已授予認股權於授予日之公允價值的其它資本儲備及處理根據會計政策附註(Q)折算海外營運的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

本集團於二〇一九年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣三十一億零九百萬元(二〇一八年：港幣二十六億零五百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

本集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

財務報表附註(續)

公司的權益內之個別賬項於年內的變動顛列如下：

	股本 港幣百萬元	其它 股本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司				
於二〇一八年一月一日	3,418	98	5,013	8,529
股份認購權計劃發行的股份	306	(60)	–	246
盈利	–	–	3,490	3,490
以股份為基礎作支付之費用	–	17	–	17
已付二〇一七年第二次中期股息	–	–	(1,945)	(1,945)
已付二〇一八年第一次中期股息	–	–	(1,024)	(1,024)
於二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日	3,724	55	5,534	9,313
股份認購權計劃發行的股份	40	(7)	–	33
盈利	–	–	3,491	3,491
以股份為基礎作支付之費用	–	9	–	9
已付二〇一八年第二次中期股息	–	–	(2,151)	(2,151)
已付二〇一九年第一次中期股息	–	–	(1,075)	(1,075)
於二〇一九年十二月三十一日	3,764	57	5,799	9,620

- c) 於二〇一九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣五十七億九千九百萬元(二〇一八年：五十五億三千四百萬元)。

26. 公司財務狀況表

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益		15,494	12,337
流動資產			
應收賬項及預付費用		1	1
銀行存款及現金		11	–
		12	1
總資產		15,506	12,338
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(14)	(15)
應付一間附屬公司款項		(5,872)	(3,010)
總負債		(5,886)	(3,025)
資產淨額		9,620	9,313
資本及儲備			
股本		3,764	3,724
儲備		5,856	5,589
權益總額	25(b)	9,620	9,313

吳宗權
主席兼常務董事

徐耀祥
執行董事兼集團財務總監

財務報表附註(續)

27. 或然負債

- a) 於二〇一九年十二月三十一日，本集團為若干聯營公司及合營公司就有關信貸作出擔保的或然負債港幣一百一十二億四千二百萬元(二〇一八年：港幣十九億九千八百萬元)，當中已提取港幣六十六億零三百萬元(二〇一八年：港幣十億三千四百萬元)。
- b) 於二〇一九年十二月三十一日，九龍倉集團及九龍倉置業集團合共就銀行向購買其發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣三十二億六千四百萬元(二〇一八年：港幣三十三億六千二百萬元)。九龍倉集團的聯營公司及合營公司也為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣十四億六千五百萬元(二〇一八年：港幣十七億八千萬)。
- c) 本公司並無就附屬公司、聯營公司及合營公司的借款及其它銀行備用信貸作出的擔保而確認任何遞延收入因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為港幣零元。

28. 承擔

於二〇一九年十二月三十一日，本集團尚有承擔詳列如下：

計劃開支

	2019			2018		
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	799	871	1,670	1,005	891	1,896
中國內地	241	300	541	196	545	741
新加坡	2	-	2	1	-	1
	1,042	1,171	2,213	1,202	1,436	2,638
發展物業						
香港	8,639	8,879	17,518	8,415	7,528	15,943
中國內地	9,755	12,212	21,967	10,565	18,120	28,685
	18,394	21,091	39,485	18,980	25,648	44,628
物業總額						
香港	9,438	9,750	19,188	9,420	8,419	17,839
中國內地	9,996	12,512	22,508	10,761	18,665	29,426
新加坡	2	-	2	1	-	1
	19,436	22,262	41,698	20,182	27,084	47,266
(II) 非物業及其它						
酒店	11	109	120	5	119	124
現代貨箱碼頭	127	57	184	93	70	163
其它	3,013	-	3,013	3,519	-	3,519
	3,151	166	3,317	3,617	189	3,806
總額	22,587	22,428	45,015	23,799	27,273	51,072

- (i) 物業承擔主要為在未來數年支付的建築費用，包括應佔地價款項港幣一億元(二〇一八年：港幣十三億元)。
- (ii) 發展物業的開支包括於香港聯營公司及合營公司應佔承擔港幣五十二億元(二〇一八年：港幣九億元)及中國內地聯營公司及合營公司應佔承擔港幣八十六億元(二〇一八年：港幣一百二十六億元)。

29. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司之間的交易已於綜合賬抵銷。於二〇一九年十二月三十一日止年度內，本集團與其它連繫人士之間重大的交易如下：

- a) 在截至二〇一九年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶(該等租戶為本公司主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部分擁有公司)所得的租金收入為港幣十億四千八百萬元(二〇一八年：港幣十一億二千二百萬元)。該等交易被視為與連繫人士之間的交易，其中港幣九億零三百萬元(二〇一八年：港幣九億七千三百萬元)根據上市規則披露亦構成關連交易。
- b) 本集團主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及五位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

除上文所述交易外，本集團的應收及應付連繫人士款項已於附註10及11內披露。

30. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈一項新訂及若干經修訂之《香港財務報告準則》(「財報準則」)，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅之不確定性之處理
《香港會計準則》第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業之長期權益
二〇一五年至二〇一七年週期的年度改進	

此等發展對集團當前及過往期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

《財報準則》第16號 — 租賃

《財報準則》第16號取代《會計準則》第17號「租賃」及相關詮釋包括香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、香港(常設詮釋委員會)第15號「經營租賃 — 激勵措施」及香港(準則詮釋委員會)第27號「評估涉及法律形式的租賃交易之實質」。其為承租人引入單一會計模式，當中要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債(除租賃期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃外)。出租人的會計處理方法繼續沿用《會計準則》第17號的規定，相關要求基本維持不變。

財務報表附註(續)

《財報準則》第16號亦引入其它定性及定量披露規定，旨在使財務報表使用者能評估租賃對實體財務狀況，財務表現及現金流量的影響。

由於本集團作為承租人並無任何重大租賃安排(除本集團為擁有權益註冊擁有人的租賃土地及物業外)，本集團認為該租賃安排對本集團的業績(包括分部業績)、財務狀況和現金流量並無重大財務影響。

採納《財報準則》第16號後，本集團以往會計政策變動的性質及影響之進一步詳情如下：

a) 租賃的新定義

租賃定義之變動主要涉及控制權的概念。《財報準則》第16號根據客戶是否在一段時間內控制已識別資產的使用(可能依據一定的使用量來釐定)來界定租賃。若客戶既有權主導已識別資產的使用，並有權獲得因使用已識別資產所產生的絕大部分經濟利益，則資產的控制權已轉遞到客戶。

租賃定義之變動對本集團的租賃安排並沒有任何重大影響。

b) 租賃投資物業

根據《財報準則》第16號，若租賃物業以賺取租金收入及／或作資本增值(「租賃投資物業」)而持有，本集團須對該等租賃物業作為投資物業進行會計處理。因本集團已在較早前選擇採用《會計準則》第40號—投資物業對截至二〇一八年十二月三十一日作為投資目的而持有的所有租賃物業進行會計處理，故採用《財報準則》第16號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。因此，該等租賃投資物業繼續以公允價值列報。

本集團並無採用任何在當前會計年度尚未生效之新訂準則及詮釋。

本集團採用這些與本集團有關的政策後的會計政策已詳載於第128頁至151頁的主要會計政策內。

31. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項經修訂準則，因在二〇一九年十二月三十一日後才生效，故本財務報表尚未採納。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後開始 的會計期間生效
《財報準則》第3號（經修訂）－企業的定義	二〇二〇年一月一日
會計準則第1號及第8號（經修訂）－重大的定義	二〇二〇年一月一日
《財報準則》第10號及《會計準則》第28號（修訂） －投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	日期有待香港會計師公會釐定

本集團正在評估初始應用期間該等修訂和新準則的預期影響。目前為止，採納該等修訂對本集團的綜合財務報表構成重大影響的可能性不大。

32. 結算日後事項

於二〇二〇年二月二十五日，要約人「Admiral Power Holdings Limited」要求董事會向本公司的股東提呈由以下各項組成的建議事項（「建議」）：(i)就股東於記錄日期持有的每股股份向彼等分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份；及(ii)要約人將以現金按每股協議安排股份港幣12元之協議安排代價減股息調整（如有）為代價向協議安排股東支付款項並將本公司私有化。建議的詳情載於日期為二〇二〇年二月二十七日的聯合公告內。

33. 財務報表通過

財務報表於二〇二〇年三月十一日經董事會通過及授權頒布。

主要會計政策

A. 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》(「會計準則」)及《詮釋》)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。本集團所採用的主要會計政策詳列如下。

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則，可於在本會計年度生效或提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變引致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30。

B. 財務報表的編製基準

年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司及合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

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。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(Y)。

C. 綜合基準

(i) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團參與該實體業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對該實體行使權力以影響回報金額時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利(由本集團及其它人士持有)。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的結餘、交易和現金流，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，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的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的部分。

非控股股東權益是指並不屬於本公司擁有（直接或間接）之附屬公司權益部分，及本集團並未與該等權益持有者達成額外協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定義務。就每一業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產以計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表的權益內列示，但與公司股東應佔權益分開。非控股股東權益佔本集團之業績，在綜合收益表內以分配年度盈利之形式呈報，而在綜合全面收益表則以分配年度全面收益總額予非控股股東權益與及公司股東應佔權益之形式呈報。非控股股東所提供之借款及其它有契約的債務，按有關負債之性質及根據附註(F)所載，於綜合財務狀況表呈報為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動（在沒有喪失控制權的情況下），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，但不須調整商譽及確認損益。

當本集團喪失對一附屬公司之控制權的情況下，則按等同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持有該附屬公司之權益則按公允價值確認，而此金額可被視為首次確認為金融資產（見附註(F)）的公允價值，或（如適用）首次確認為聯營公司或合營公司的投資成本（見附註(C)(ii)）。

本公司財務狀況所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬（見附註(J)(ii)）。

(ii) 聯營公司和合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不是控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營公司為本集團或本公司及其它人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權的安排。

除聯營公司或合營公司的投資被分類為持作出售外（或包括在被分類為持作出售的出售組合），歷史財務資料中於聯營公司或合營公司的投資是按權益法入賬，並且先以成本入賬，另就本集團應佔該投資的可辨別淨資產在收購日的公允價值超出該項投資的成本（如有）作出調整（見附註(C)(iii)）。往後，本集團需調整在收購後應佔該投資淨資產之變動及在附註(J)(ii)所載有關該投資的減值虧損。任何於收購日期超出成本的差額、本集團應佔該投資收購後已除稅的業績及是年的任何減值虧損均在綜合損益表內確認，而本集團應佔該投資收購後已除稅的其它全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。綜合賬目時，聯營公司及合營公司的財務資料會在需要時作出變更以確保與本集團採用的會計政策一致。

主要會計政策 (續)

當本集團對聯營公司或合營公司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，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代投資的公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或合營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和合營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於所投資公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合損益表中確認。

如一間聯營公司投資轉變為一間合營公司投資或反之亦然，其保留的權益不用重新計量，而該投資將繼續採用權益法入賬。

在其它情況，當本集團喪失對聯營公司之重大影響或合營公司的共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認於損益內。在喪失重大影響力或共同控制權時，保留於前度投資的任何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(見附註(F))的公允價值。

(iii) 商譽

商譽指

- (a) 轉讓代價的公允價值、被收購者的非控股股東權益及本集團在收購前持有之權益的公允價值之總和；超逾
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被收購者之可辨別資產及負債淨額的公允價值。

本集團在收購日計量應佔該被收購者之可辨別資產及負債淨額的公允價值。

商譽按成本減除累計減值虧損列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或現金生產單位之組合，而預期該現金生產單位／組合是可從業務合併中產生協同效應之得益，商譽須每年接受減值測試(附註(J)(ii))。

年內出售的現金生產單位，任何應佔購入商譽均須包括在計算出售項目的損益內。

(iv) 合營業務

合營業務為擁有共同控制權的各方(合營業務者)根據合約安排享有應佔資產及負債責任的一種合營安排。

合營業務投資按各本集團(作為合營業務者)所確認之資產(包括其應佔共同擁有之資產)，其負債(包括其應佔共同承擔之負債)，其收入(包括其應佔合營業務之銷售產品之收入)及其費用(包括其應佔共同產生之費用)入賬。各合營業務者根據適用準則按合營業務之相關權益將資產與負債及收入與費用入賬。本集團根據適用準則按合營業務之相關權益將資產與負債及收入與費用入賬。

D. 投資物業及物業、廠房及設備

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益（見附註(I)）擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在興建或發展中的物業作為未來投資物業用途。

投資物業按公允價值記入財務狀況表中，除了投資物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，則以成本值減減值列報（見附註(J)(ii)）。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(R)(i)所述方式入賬。

在合約開始時，如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準分類為投資物業。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃（見附註(I)）持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(I)。

(ii) 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值（見附註(J)(ii)）。發展中酒店物業以成本值減減值虧損報值（見附註(J)(ii)）。

(iii) 持作自用的其它物業、廠房及設備

持作自用的其它物業、廠房及設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值（見附註(J)(ii)）。

(iv) 報廢或出售物業、廠房及設備所產生的損益以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在綜合收益表中確認。

E. 物業、廠房及設備折舊

折舊乃將物業、廠房及設備成本值減其估計剩餘價值（如有），在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算：

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店及會所物業

酒店與會所物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過50年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

發展中酒店物業按可使用時始計算折舊。

主要會計政策 (續)

(iii) 持作自用的其它物業、廠房及設備

所有其它持作自用的物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。這些土地上的建築物的建築成本及根據地契剩餘年期內及預計可用年限之較短者釐定的比率，以直線法計算折舊。

預計的資產可用年限由3年至25年，以直線法作出折舊準備。

當物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(若有)於每年進行檢討。

F. 金融工具

如果集團實體成為金融工具的合約其中一方，則在綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始按公允價值計量。

金融資產或金融負債(沒有重大融資部分的應收賬款除外)初始按公允價值加上與其收購或事項直接相關的交易成本計量(對不是按公允價值計量且其變動計入損益的部分)。沒有重大融資部分的應收賬款初始按交易價格計量。

(i) 金融資產的分類及計量

初始確認時，金額資產被分類為：以攤銷成本計量；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益－債務投資；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益－股本投資；或以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產在初始確認後不會作出重新分類，除非本集團改變管理金融資產的業務模式。

如果金融資產符合以下條件，並且不是指定以公允價值計量且其變動計入損益，則該金融資產以攤銷成本計量：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條件在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

如果債券投資符合以下條件，則該債券投資以公允價值計量且其變動計入其它全面收益，並且不是指定以公允價值計量且其變動計入損益：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下並出售持有該債券投資以實現特定目標；及
- 該債券投資的合約條件在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

在初始確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可以不可撤回地選擇於其它全面收益中列報投資的公允價值後續變動。該選擇是按投資逐一作出。

未按如上所述分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的所有金融資產，應以公允價值計量且其變動計入損益。在初始確認時，本集團可以不可撤回地指定金融資產（在其它方面符合按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其它全面收益）按公允價值計量且其變動計入損益（如果有關的指定可消除或大幅減少會計錯配的發生）。

債券和股本證券投資

除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資，本集團的債券和股本證券投資政策如下：

綜合財務狀況表中的「其它長線投資」包括：

- 以攤銷成本計量的債券投資證券；該等投資初始按公允價值加直接交易成本計量，及其後以實際利息方法攤銷；
- 以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的債券投資證券；
- 選擇以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本投資證券；及
- 強制以公允價值計量且其變動計入損益或指定以公允價值計量且其變動計入損益的債券和股本投資證券；該等投資是以公允價值計量且其變動立即於損益中確認。

債券及股本證券投資（除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資）初始以公允價值入賬，即交易價值初始列賬，除非於初始確認時的公允價值有別於交易價值，該公允價值是以一個資產或負債相類似的活躍市場報價或按使用來自可觀察的市場數據的估值方法。

債券投資證券以公允價值計量且其變動計入其它全面收益，其收益及虧損於其它全面收益確認，除以下確認於損益內（等同以攤銷成本計量的金融資產）：

- 利息收入以實際利率法；
- 預期信貸虧損及逆轉；及
- 外匯兌換收益及虧損。

當債券投資證券被終止時，該證券是按公允價值計量且其變動計入全面收益，其以前累積收益或虧損由權益轉撥至損益。

主要會計政策 (續)

本集團選擇在其它全面收益中列報並非持作買賣用途的權益工具投資的公允價值變動。該選擇是在初始確認時按投資逐一進行並且不可撤回。該等以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的權益工具的收益及虧損概不會重新分類至損益，亦不會於損益中確認減值。股息在損益中被確認為收入，股息明確是指投資成本的部分收回金額（在這種情況下於其它全面收益中確認）除外。於其它全面收益中確認的累積損益在出售該投資時被轉入盈餘儲備。

金融資產：業務模式評估

本集團評估在於組合層面持有的資產的業務模式目標，因為這最能反映管理業務及向管理層提供信息的方式。考慮的信息包括：

- 組合的既定政策和目標以及該等政策的實際操作。這包括管理層關注獲得合約利息收入的政策、維持特定的利率曲線、將金融資產的期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量的期限相匹配；
- 如何評估組合的表現並向本集團的管理層報告；
- 影響業務模式（及該業務模式下持有的金融資產）表現的風險以及如何管理該等風險；
- 業務經理如何得到補償 — 例如，補償是否根據所管理資產的公允價值或所收取的合約現金流量決定；及
- 過往期間金融資產的銷售頻率、銷量和銷售時點，銷售原因以及未來銷售活動的期望。

在不符合終止確認條件的交易中，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，與本集團對資產的持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公允價值為基準評估和管理的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產：評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息

就評估的目的而言，「本金」的定義是金融資產在初始確認時的公允價值。「利息」的定義是貨幣的時間價值以及與特定時段內未償還本金有關的信用風險以及其它基本貸款風險和成本（如流動性風險和管理費用）和利潤率的代價。

在評估合約現金流量是否僅為支付本金和利息時，本集團考慮工具的合約條款。這包括評估金融資產是否包含可能改變合約現金流量的時點或金額，致使其不符合該項條件的合約條款。在評估時，本集團考慮：

- 將會改變現金流量金額或時點的或有事件；
- 可調整合約票面利率的條款，包括可變利率特徵；
- 提前還款和延期特徵；及
- 限制本集團要求取得指定資產（如無追索權條款）的現金流量的條款。

如果提前償還金額實質上是指未償還本金的未支付本金和利息（可能包括提前終止合約的合理額外補償），則提前償還特徵與僅支付本金和利息的標準一致。此外，對於以合約面值金額的折扣或溢價收購的金融資產，如果提前償還特徵的公允價值在初始確認時並不重大，則允許或要求以合約面值金額加上應計（但尚未支付）合約利息（可能包括提前終止合約的合理額外補償）的金額償還的特徵被視為與該標準一致。

金融資產：後續計量和損益

以攤銷成本計量的金融資產	該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。攤銷成本因其減值虧損而減少。利息收入、外匯損益和減值於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損於損益中確認。
以攤銷成本計量的金融資產	該等資產隨後按公允價值計量。利息收入以實際利率法、預期信貸虧損及逆轉及外匯兌換收益及虧損確認於損益內。其它淨收益及虧損在損益中確認。
以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本投資	該等資產隨後按公允價值計量。股息在損益中被確認為收入，除非該股息明確是指投資成本的部分收回金額。其它淨收益及虧損在其它全面收益中確認，並且不會重新分類至損益中。
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	該等資產隨後以公允價值計量。淨收益及虧損，包括任何利息或股息收入，均在損益中確認。

從採用《財報準則》第9號後，本集團已指定並非持作買賣用途的股本投資（上市或非上市）的所有投資為按公允價值計量且其變動計入其它全面收益。

主要會計政策 (續)

(ii) 終止確認金融資產

本集團僅於自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。本集團並無轉移亦無保留所有的絕大部分風險及回報，並且無保留對金融資產的控制權。

本集團訂立交易，轉移於其財務狀況表上確認的資產，但保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報。在這種情況下，已轉讓資產不會被終止確認。

(iii) 金融負債的分類及計量

金融負債被分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入損益。如果金融負債被列為持作買賣用途，或是衍生工具或在初始確認時被指定為衍生工具，則該金融負債以公允價值計量且其變動計入損益。以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債和收益及虧損淨額（包括任何利息費用）於損益中確認。其它金融負債後續以實際利息法按攤銷成本計量。利息支出和外匯收益及虧損於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損亦於損益中確認。

(iv) 終止確認金融負債

本集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

如果金融負債的條款被修訂及經修訂條款的現金流量在很大程度上不同，則本集團亦終止確認該金融負債。在這種情況下，經修訂條款下的新金融負債按公允價值確認。原有金融負債與經修訂條款下的新的金融負債的賬面金額差額在損益中確認。

(v) 抵銷

如果本集團只有現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產與金融負債可予抵銷，且其淨額列入綜合財務狀況表。

收入和費用僅在香港財務報告準則允許的情況下或就一組相似交易（如本集團貿易）所產生的收益及虧損按淨額基準列報。

G. 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在綜合收益表中確認。然而，如屬符合現金流動對沖會計條件的衍生工具或對沖海外營運投資淨額，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認(附註(H))。

在指定對沖關係開始時，本集團記錄風險管理目標和開展對沖的策略。本集團還記錄被套期項目與套期工具之間的經濟關係，包括被套期項目和套期工具的現金流量變動是否應相互抵銷。

H. 對沖

(i) 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認肯定承擔，或該資產、負債或肯定承擔所應佔的特定風險並可能影響綜合損益表的已識別部分的公允價值變動的風險的對沖。公允價值對沖按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖風險應佔對沖項目的損益均記入綜合損益表中。

(ii) 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作已確認資產或負債的現金流量變動、或很可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會於其它全面收益確認及獨立累計於權益表中。當中任何收益或虧損的無效部分則即時確認於損益內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後計入非金融資產或負債的初始成本或其他賬面金額內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認金融資產或金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所收購資產或所承擔負債對綜合損益表造成影響(例如確認利息收入或支出時)的期間內確認於綜合損益表內。

至於上述兩項會計政策沒有覆蓋的現金流量對沖，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所對沖預期交易對損益造成影響的期間內在綜合損益表中確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或本集團撤銷了指定的對沖關係但仍然預計會進行對沖預期交易時，截至當時為止的累計收益或虧損會留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如果預計不會進行對沖交易，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合損益表中確認。

主要會計政策 (續)

(iii) 對海外營運投資淨額的對沖

對於用作對海外營運的投資淨額對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在其它全面收益中確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，直至出售該海外營運時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合收益表中確認。當中的無效部分則即時在綜合收益表中確認。確認於其它收益表內的數額會轉撥至損益內之出售海外業務的轉撥調整。

I. 租賃資產

在合約開始時，本集團評定該合約是否租賃或包含租賃。倘合約在協定期限內通過換取代價而獲得控制可辨別資產的使用權，則該合約是租賃或包括租賃。控制權給予合約方有能力管理該可辨別資產的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

(i) 作為承租方

(A) 於二〇一九年一月一日起適用的政策

當合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分及將各租賃部分及任何關聯非租賃部分入賬列為所有租賃之單一租賃部分。

在租賃開始日，本集團就所有租賃合約確認使用權資產及租賃負債，短期租賃（租賃期12個月或以內）及低價值資產租賃除外。對於此等租賃，除另一有系統的基準更能代表消耗租賃資產帶來之經濟效益的時間模式，本集團以直線法把租賃付款於租賃期內確認支出。

租賃負債按合約初步未支付之租賃付款金額，以租賃隱含的利率進行貼現所達致之現值計量。倘若此利率難以釐定，本集團採用相關的遞增借貸利率。初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量，利息支出按實際利率法計算。當計量租賃負債時，不按指數或比率而變動的可變租賃付款在其產生之會計期間內從損益中扣除。

使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始值，加上任何在開始日期或以前已支付的租賃付款及已產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所在地之估計成本，並貼現至彼等之現值再減去任何已收租賃優惠。使用權資產將按成本值減累計折舊（附註(E)按每種類型的相關資產計算）及減值虧損（附註(J)(ii)）入賬，除了以下使用權資產項目外：

- 符合投資物業定義的使用權資產其後按照附註D(i)以公允價值入賬；及

- 與租賃土地權益有關之使用權資產，當中土地之權益為存貨持有並按成本與可變現淨值之較低者入賬（見附註(K)）。

倘指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項之估計有變，或當重新評估本集團是否將合理確定可以行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，則就使用權資產之賬面值作出相應調整，或倘使用權資產之賬面值減至零，則於損益入賬。

本集團於綜合財務狀況表上「酒店及會所物業、廠房及設備」部分資產的使用權未能符合投資物業及銷售物業的定義。

(B) 於二〇一九年一月一日前適用的政策

與同時期比較，本集團作為承租人，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（見附註(D)(i)）；及
- 以營業租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上之建築物之公允價值分開計量之土地，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。

如本集團根據融資租賃購入資產之使用權，則所承租資產之公允價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。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如本集團很可能取得資產的所有權）內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(E)。減值虧損按照附註(J)(ii)所載的會計政策入賬。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。

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。

主要會計政策 (續)

(ii) 作為出租人

當本集團作為出租方時，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或營業租賃。倘租賃轉移絕大部分相關資產擁有權附帶之風險及回報予承租人，則該租賃被分類為融資租賃。倘並非如此，則租賃被分類為營業租賃。

倘合約包含租賃及非租賃成分，則本集團將合約代價按相關單獨售價基準分配至各組成部分。來自營業租賃的租金收入根據附註(R)(i)確認。

J. 資產減值

(i) 金融資產減值

本集團確認以下非按其公允價值計量且其變動計入損益的金融工具的預期信用損失（「預期信用損失」）的損失準備：

- 金融資產按攤銷成本計量；及
- 債務投資按公允價值計量及計入其它全面收益。

除非自初始確認以來金融工具的信用風險顯著增加，否則本集團以等於12個月預期信用損失的金額計量損失準備，在該金融工具中信用損失的計量等於整個存續期預期信用損失。對於應收賬款（包括租賃應收款），本集團採用簡化的方法計提財報準則第9號所規定的預期信用損失，該方法要求對所有應收賬款使用整個存續期預期損失準備。

當確定金融資產的信用風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信用損失時，本集團考慮無須付出過多成本及努力後即可獲得及相關的合理及可靠資料。這包括根據本集團的歷史經驗和已知信用評估的信息得出定量和定性信息以及分析，包括未來預測資料。

整個存續期內的預期信用損失是因金融工具預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信用損失。

十二個月的預期信用損失是指因報告日期後十二個月內（如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間）可能發生的金融工具違約事件而導致的部分預期信用損失。

在所有情況下，在估計預期信用損失時所考慮的最長期間是本集團面臨信用風險的最長合約期間。

計量預期信用損失

預期信用損失是信用損失的概率加權估計。信用損失以所有現金所缺金額的現值（即根據合約應歸還予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額）計量。

信用減值的金融資產

在各報告日期，本集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的金融資產及按以公允價值計量且其變動計入其它全面收益列賬的債務金融資產是否出現信用減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信用減值」。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 本集團根據本集團在其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市。

在財務狀況表中列報預期信用損失的準備

以攤銷成本計量的金融資產的損失準備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷（部分或全部）金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應扣除的金額時。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

(ii) 非金融資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，本集團會在每個結算日審閱非金融資產（包括於公司財務狀況表內的附屬公司投資，與及以權益法入賬的聯營公司及合營公司投資（見附註(C)(ii)）的賬面金額，以決定是否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計其可收回數額。除此之外，對於商譽及還未可以使用和沒有確定可用年限的無形資產，其可收回數額則按年以其是否減值跡象而作出估計。

— 計算可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，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。如資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組合（即現金生產單位）來釐定可收回數額。

主要會計政策 (續)

— 確認減值虧損

當資產賬面金額或其現金產生單元高於其可收回數額時，便會在損益內確認減值虧損為開支。當資產賬面金額或其現金產生單元高於其可收回數額時，便會就現金產生單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單元（或該組單元）的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元（或該組單元）內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額（如能計量）或其使用價值（如能釐定）。

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回（包括已於中期業績報告計算在內）。

所轉回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合收益表中。

— 中期財務報告及減值

根據《香港聯合交易所有限公司上市規則》，本集團須按《會計準則》第34號「中期財務報告」編製有關年度首六個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認及轉回標準。

於中期期間確認有關商譽的減值損失未有於下一期轉回。假設有關於中期期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。

K. 擬作出售的物業

(i) 待沽物業

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內（見附註(S)）。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況（即估計銷售價格減出售物業支出）而定。已完成待沽物業的成本值包括採購、加工及涉及轉化其成現狀之支出。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表確認。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本包括可識別成本，即購買土地的成本、累計發展成本、借貸成本（見附註(S)）、原材料、工資、其它直接費用及適當比例の間接費用。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表內確認。

L. 存貨

存貨是按照成本值與可變現值兩者中的較低數額報值。成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。可變現淨值是以管理層根據正常市況定出的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本後得出。

M. 現金及現金等值

現金及現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其它財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。現金及現金等價項目會按附註(J)(i)來評估預期信用損失。

N. 待出售之資產

倘若非流動資產或包含資產及負債之出售組合極可能主要通過出售而非通過持續使用而收回的話，則會歸類為待出售類別。

除金融資產、遞延稅項資產及投資物業繼續按照本集團之其它會計政策計量外，該資產或出售組合則按其賬面值與公平值減去銷售成本之較低者計量。

O. 其它合約成本

其它合約成本是取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無撥充資本為擬作出售的物業（見附註(K)）、存貨（見附註(L)）、物業、廠房及設備（見附註(D)）或無形資產。

主要會計政策 (續)

取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生的成本(例如增量銷售佣金)。倘有關收益的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，取得合約的增量成本於產生時會撥充資本。取得合約的其它成本在產生時支出。

倘履行合約的成本與現有合約或可識別的預期合約直接有關；產生或提升將於未來用於提供產品或服務的資源；並預期可收回，則會撥充資本。與現有合約或可識別的預期合約直接有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確向客人收取的成本及僅由於本集團訂立合約而產生的其它成本。其它履行客戶合約的成本(其並無撥充資本為存貨或物業、廠房及設備或無形資產)在產生時支銷。

撥充資本的合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產賬面值超過(i)本集團預期收取以交換有關該資產的產品或服務的餘下代價金額，減(ii)任何直接有關提供該等產品或服務，而未確認為開支的成本的淨額，則會確認減值虧損。

當與資產有關的收益獲確認時，撥充資本的合約成本攤銷將自損益扣除。收益確認的會計政策載於附註(R)。

P. 合同資產及負債

合同資產於本集團根據合約所載付款條款無條件享有代價款前確認收益(見附註(R))時確認。合同資產根據附註(J)(i)按預期信貸虧損評估，並於有權收取代價款時，代價權變為無條件時重新分類至應收款項。

當客戶在本集團確認相關收入前支付代價時，確認為合同負債(見附註(R))。倘本集團於確認相關收入前擁有無條件收取代價之權利，則亦將確認為合同負債。在這種情況下，相應的應收款也會被確認。

對於與同一客戶的單一合同，只列報淨合同資產或淨合同負債。對於與同一客戶的多份合同，無關的合同資產和合同負債不以淨額列報。

當合同包含重大融資成分時，合同餘額包括按實際利率法計算的利息(見附註(R))。

Q. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外營運的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。以公允價值列賬的非貨幣性外幣資產及負債是按計算當日公允價值的兌換率折算。

海外營運之業績則以年內的每月加權平均兌換率折算為港幣。財務狀況表項目內(包括於二〇〇五年一月一日或之後購買海外業務而產生的商譽)，則按結算日的兌換率折算為港幣。折算海外業務賬項時產生的差額在其它全面收益表內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在綜合收益表內。

如出售海外營運，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外營運的相關累積兌換差額轉撥至綜合收益表內。

R. 收入之確認

集團在業務的正常過程中按其銷售物業、提供的服務或他人使用集團於租賃下的資產所產生的收入分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移給客戶或承租人有權使用該資產時，集團按照預期有權獲得的承諾的代價款確認收入(不包括代第三方收取的金額)。收入不包括增值稅或其它銷售稅並扣除任何貿易折扣。

如合約中包含的融資部分為客戶提供超過十二個月的重大融資利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用貼現率以反映與客戶之單獨融資交易。利息收入按實際利率法單獨計提。如合約包含為集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息費用。本集團利用《財報準則》第15號第63段中可行權宜方法，如融資期限為十二個月或以下，則不會為重大融資部分對代價款作任何調整。

有關本集團收入及其它收入確認政策的更多詳情如下：

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所發出的租金優惠均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。
- (ii) 倘物業銷售不符合收入於一段時間內確認的準則，則於物業完成法定轉讓時或客戶接收物業時確認出售物業之收入，這也是當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點。

倘在履約過程中物業沒有其它用途，且本集團有強制執行權按其已完成履約義務的進度向客戶收取款項，出售物業之收入則按工程進度於一段時間確認。

主要會計政策 (續)

在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則呈列於綜合財務狀況表之合同負債內(見附註(P))。

當集團營銷在建中的住宅物業時，如客戶同意儘早支付餘額，則集團可能會向客戶就公開價單提供折扣。在這種情況下，如果該等預付款被視為向集團提供重大融資利益，則提計利息費用以反映本集團在付款日及物業法定轉讓完成日期間本集團自客戶獲取融資利益的影響。該提計利息費用增加了合同負債金額，及因此增加當已落成物業的控制權轉移予客戶時確認的收入。除非符合《會計準則》第23號，借貸成本撥作資產成本(見附註(S))，否則利息按應計費用支銷。

- (iii) 物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- (iv) 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- (v) 上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- (vi) 利息收入按實際利率法累計確認。信用減值的金融資產是按實際利率法以攤銷成本(即從資產的賬面總額扣除金融資產的損失準備)計量(見附註(J)(i))。
- (vii) 來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

S. 借貸成本

直接用於收購、建築或生產需要長時間才可投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化。其它的借貸成本於產生期間列為支出。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和在資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。當合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作終止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

T. 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則分別在其它全面收益或直接在權益中確認。
- (ii) 當期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報表的賬面金額與相應用於稅基的金額之間的差異（即可抵扣或應課稅的暫時性差額）而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認（不包括業務合併的部分）。

當投資物業根據附註(D)(i)所載按公允價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其它情況下，確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

於每個報告期間，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

主要會計政策 (續)

- (iv) 本期所得稅與遞延所得稅結餘及其變動乃分別列示而不會互相抵銷。倘本集團具備合法權利將本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，且符合以下額外條件，則本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，而遞延所得稅資產則與遞延所得稅負債抵銷：
- 就本期所得稅資產及負債而言，本公司或集團擬按淨額基準結算，或擬在變現資產的同時清償負債；或
 - 就遞延所得稅資產及負債而言，倘其與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 於各個預期清繳或收回重大金額的遞延所得稅負債或資產的未來期間，擬按淨額基準變現本期所得稅資產及清償本期所得稅負債或同時變現本期所得稅資產及清繳本期所得稅負債的不同稅務實體。

U. 連繫人士

- (i) 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：
- (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響；或
 - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。
- (ii) 在以下任何情況下一實體會視為與本集團有連繫：
- (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫）。
 - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或該聯營公司或合營公司與該另一實體均屬同一集團）。
 - (c) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
 - (d) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
 - (g) 於(i)(a)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。
 - (h) 該實體或集團內任何成員公司，提供主要管理人員服務給集團或集團的母公司。

V. 發出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已發出的財務擔保

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到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為貿易及其它應付賬項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允價值，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。

最初確認為遞延收益的擔保數額會於擔保期內在綜合損益表攤銷，作為提供財務擔保的收入。此外，如發生下列兩項情形時，會按附註(V)(ii)計提撥備：(i)合約持有人很可能將會要求集團履行擔保合約；及(ii)向集團索償的款項預期超過相關擔保在應付貿易及其它應付帳項內的現有帳面價值(即最初確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 其它準備和或有負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就時間或數額不確定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。倘若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，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

W. 分部匯報

經營分部及本財務報告附註之各分部項目之款項，於定期向本集團高級管理層提供之財務報告中識別。高級管理層依據該等報告分配資源予本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

主要會計政策 (續)

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部分此等準則，則該等經營分部可能會被合併計算。

X. 僱員福利

(i) 以股份為基礎作支付之費用

授予僱員的股份期權按公允價值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公允價值是在授予日以柏力克－舒爾斯期權定價模式或「Binomial Model」計量，並會計及期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有股份期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予股份期權的公允價值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年在綜合收益表中列支／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄股份期權。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使（轉入其它法定資本儲備）或期權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

(ii) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款計劃的供款和非貨幣福利成本在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(iii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合收益表內列為支出。

Y. 重大會計估計和判斷

附註24載有與界定福利退休責任和金融工具有關的假設和風險的資料。其它估計不確定性的主要來源如下：

(i) 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量下除外。投資物業的市場價值乃根據合資格獨立估值師按每年的市價估值並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考當時市場售價及其合適的資本化比率而達成。

(ii) 評估就物業、廠房及設備折舊而進行可用年限

評估就物業、廠房及設備的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括本集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗（視乎操作因素）、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年限是基於本集團的經驗而作出的判斷。

管理層按年檢討物業、廠房及設備可用年限。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年限估計，則可用年限以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

(iii) 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值（採用有關比率）或淨售價（參考市價）而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及終出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的折現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的新財務預算／預測均經管理層批准。

(iv) 評估發展中並擬作出售的物業和待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(i)採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(ii)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險折現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生的未來已折現現金流量。這些估計就參考所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、新物業銷售率、市場推廣費用（包括促銷的價格折讓）和物業落成預計成本、法律和監管架構以及一般市道。集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整。

(v) 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產方面，需要本集團正式評估有關業務的未來盈利能力。本集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、科技變革以及營運和融資的現金流量。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	權益百分率	主要業務
A) 九龍倉				
* 九龍倉集團有限公司	香港	港幣30,221,452,473元 分為3,049,227,327股	70%	控股公司
地產				
九龍倉發展有限公司	香港	港幣7,000,000,000元 分為7,000,000,000股	70%	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	港幣30,000,000元 分為3,000,000股	70%	地產
New Tech Centre Limited	香港	港幣10,000元 分為10,000股	70%	地產
Alpha Pioneer Limited	香港	港幣1元分為1股	70%	地產
Horizon Moon Limited	香港	港幣1元分為1股	70%	地產
Vision Charm Limited	香港	港幣1元分為1股	70%	地產
Wealthy Bay Limited	香港	港幣1元分為1股	70%	地產
Wharf China Holdings (0004) Limited	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	70%	控股公司
九龍倉中國置業(0004)有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	70%	控股公司
港衡投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
柏富企業有限公司	香港	港幣158元分為158股	70%	控股公司
加道有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
利偉地產有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
成都國際金融中心發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
永尚國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
夏利文中國有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
虹活有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	擁有貿易商標
明麗企業有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
悅邦(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
鑫磊環球有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
連昇國際有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
雄鋒控股有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	70%	控股公司
星福國際有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
匯勇國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	擁有貿易商標
德高企業投資有限公司	香港	港幣20元分為2股	70%	控股公司
寶博(0004)有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	70%	控股公司
九龍倉北京有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	管理服務
九龍倉重慶有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
九龍倉大連有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
九龍倉置業中國有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
九龍倉上海置業有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
邦源投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
ii 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	70%	地產
ii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	200,000,000人民幣	70%	地產
ii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	223,533,440人民幣	70%	地產

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	權益百分率	主要業務
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	144,000,000美元	68%	地產
ii 上海夏利物業管理有限公司	中華人民共和國	500,000美元	70%	物業管理
ii 大連時代豪庭物業管理有限公司	中華人民共和國	1,040,000港幣	70%	物業管理
ii 重慶時代廣場物業管理有限公司	中華人民共和國	70,000美元	70%	物業管理
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	221,000,000港幣	70%	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,930,400,000美元	70%	地產
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	70%	地產
ii 長沙時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	40,000,000美元	70%	地產
ii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	2,050,890,079美元	70%	地產
iv 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	20,000,000人民幣	70%	地產
ii 九龍倉(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000美元	70%	控股公司
iv 致昌(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	70%	控股公司
iv 大連德高企業管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	70%	控股公司
iv 大連盈致企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	70%	控股公司
九龍倉中國地產發展(0004)有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	70%	控股公司
盛興控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
佳唯投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
碩凱有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
益創有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
雄智控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
品富集團有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
博軼有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
卓光控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
康寧控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
捷特投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
權升控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
意踏有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
翡閣有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
名寶國際(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
昌智國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
博實控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
珍億有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
洋立控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
飛鷺有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
明聲控股有限公司	香港	港幣1,459,380,000元 分為1,459,380,000股	70%	控股公司
陸裕投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
浩陽投資有限公司	香港	港幣100,000,000元分為 100,000,000股	70%	控股公司
功登有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
敢偉有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
皓勉有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
展策有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
載安有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	權益百分率	主要業務
業階有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
碩祥有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
江福控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
實創投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
協慧國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
凱大控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
業鋒投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
滿譽投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
望華有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
為旺有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
Onyee Properties Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
耀瑞控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
栢朗國際有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
眾朗投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
力麒控股有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	70%	控股公司
尚添投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
南輝(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
華尚投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
仁柏有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	57%	控股公司
晉全有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
日濤國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
長懋控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
昆崙有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
伊華投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
步天(0004)有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	70%	控股公司
旭全有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
浩階有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
美尚投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
南誠(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
橋峰國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
星彩(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
堡業投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
百納投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
晉圖控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
嘉森國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
通穎投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
晉程控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
銀朋有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
華昇控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
九龍倉中國控股發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	管理公司
九龍倉中國控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	管理公司
九龍倉中國有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
九龍倉中國投資管理有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
九龍倉成都有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
九龍倉靜安有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	權益百分率	主要業務
九龍倉寧波有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
九龍倉上海有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	70%	控股公司
九龍倉武漢有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
九龍倉地產中國(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
九龍倉中國地產有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
寰鑫有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
ii 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	70%	地產
ii 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	46,000,000美元	70%	地產
ii 武漢時代廣場物業管理有限公司	中華人民共和國	550,000美元	70%	物業管理
i 上海龍中房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	38%	地產
ii 上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	195,000,000美元	70%	地產
ii 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	35,000,000美元	70%	地產
ii 上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	70,000,000美元	70%	地產
ii 九龍倉(上海)企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000美元	70%	管理服務
ii 大上海時代廣場物業管理(上海)有限公司	中華人民共和國	500,000美元	70%	物業管理
ii 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	26,000,000港幣	70%	地產
ii 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	3,000,000美元	70%	地產
ii 龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	275,500,000港幣	70%	地產
ii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	6,800,000美元	70%	地產
ii 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	63,000,000美元	70%	地產
ii 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	200,000,000美元	70%	地產
iv 蘇州耀龍投資管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	70%	控股公司
i 蘇州祥龍地產發展有限公司	中華人民共和國	817,150,000人民幣	70%	地產
i 蘇州兆龍地產發展有限公司	中華人民共和國	2,289,110,000人民幣	70%	地產
iv 杭州堡華房地產開發有限公司	中華人民共和國	500,000,000人民幣	70%	地產
ii 蘇州昌龍地產發展有限公司	中華人民共和國	2,181,500,000人民幣	70%	地產
ii 蘇州昇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	2,855,000,000人民幣	70%	地產
ii 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	257,580,000美元	70%	地產
ii 無錫九龍倉物業管理有限公司	中華人民共和國	1,000,000美元	70%	物業管理
ii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	42,900,000美元	70%	地產
ii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	20,400,000美元	70%	地產
ii 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	50,600,000美元	70%	地產
ii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	16,990,000美元	70%	地產
ii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	20,000,000美元	70%	地產
ii 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	20,000,000美元	70%	地產
ii 錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	126,000,000美元	70%	地產
ii 洋立房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	25,000,000港幣	70%	地產
ii 望華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	30,000,000港幣	70%	地產
ii 富匯房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	187,000,000美元	70%	地產
ii 會盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	4,930,000美元	70%	控股公司
ii 杭州杭龍置業管理有限公司	中華人民共和國	5,160,000美元	70%	控股公司
ii 富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	16,000,000美元	70%	地產
龍鼎房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	1,996,959,479港幣	70%	地產
寰華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	3,442,577,644港幣	70%	地產

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	權益百分率	主要業務
ii 寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	42,000,000美元	70%	地產
ii 九龍倉置業(廣州)有限公司	中華人民共和國	1,000,000港幣	70%	控股公司
ii 九龍倉置業(重慶)有限公司	中華人民共和國	300,000美元	70%	地產
ii 九龍倉(中國)物業管理有限公司	中華人民共和國	60,000,000港幣	70%	物業管理
ii 九龍倉(中國)投資有限公司	中華人民共和國	30,000,007美元	70%	控股公司
ii 大連時代廣場商業有限公司	中華人民共和國	4,500,000美元	70%	地產
ii 杭州堡龍投資管理有限公司	中華人民共和國	15,000,000美元	70%	物業管理
物流				
現代貨箱碼頭有限公司	香港	港幣82,049,200分為 70,116股	48%	貨櫃碼頭
i 深圳大鏟灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	5,775,550,000人民幣	31%	貨櫃碼頭
酒店				
Wharf Hotels Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
Chengdu Niccolo Holdings (Hong Kong) Limited	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
萃益有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
添益控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
九龍倉中國酒店有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
九龍倉酒店管理有限公司	香港	港幣20元分為2股	70%	酒店
ii 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	70%	酒店
ii 成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	8,000,000美元	70%	酒店
ii 長沙尼依格羅酒店有限公司	中華人民共和國	8,000,000美元	70%	酒店
投資及其它				
Wharf CME2 Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	70%	投資
九龍倉有限公司	香港	港幣20元分為2股	70%	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	70%	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	70%	融資
Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	70%	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為 5,000,000股	70%	融資
Wharf Finance (No.1) Limited	香港	港幣2元分為2股	70%	融資
宜盛控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	融資
源加有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	融資
Wobble Company Limited	香港	港幣1元分為1股	70%	融資
階添有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
穎華控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	權益百分率	主要業務
B) 九龍倉置業				
* 九龍倉置業地產投資有限公司	開曼群島	港幣303,622,733元分為 3,036,227,327股	66%	控股公司
地產				
Wharf Estates Limited	香港	港幣1,000,000元分為 1,000,000股	66%	控股公司
耀展有限公司	香港	港幣10,000元分為 10,000股	66%	物業投資
顯邦有限公司	香港	港幣10,000元分為 10,000股	66%	物業投資
海港城置業有限公司	香港	港幣330,100,000元分為 20,000股	66%	物業投資
Mullein Company Limited	香港	港幣10,000元分為 10,000股	66%	物業投資
Oripuma Investments Limited	香港	港幣2元分為2股	66%	物業投資
荷里活廣場有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	66%	物業投資
Ridge Limited	香港	港幣10,000元分為 10,000股	66%	物業投資
時代廣場有限公司	香港	港幣20元分為2股	66%	物業投資
Wavatach Company Limited	香港	港幣1,000元分為 1,000股	66%	物業投資
Wettersley Company Limited	香港	港幣10,000元分為 10,000股	66%	物業投資
Wharf Realty Limited	香港	港幣2元分為2股	66%	物業投資
Wharf REIC Holdings Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	66%	物業投資
Wheelock Properties (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	1,183,562,814股 每股0.87新加坡元	66%	控股公司／物業
Everbilt Developers Pte. Ltd.	新加坡	160,000,000股 每股1新加坡元	66%	物業
* 海港企業有限公司	香港	港幣3,641,350,047元分為 708,750,000股	47%	控股公司
展天投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	47%	控股公司
營發投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	47%	控股公司
HCDL Investments Limited	香港	港幣1元分為1股	47%	控股公司
灝海投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	47%	控股公司
Harbour Centre (Hong Kong) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	47%	控股公司
海港企業中國地產發展有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	47%	控股公司
昇譽投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	47%	控股公司
Manniworth Company Limited	香港	港幣10,000元分為 10,000股	47%	物業投資
尚悅投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	47%	控股公司
Victor Horizon (0051) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	47%	投資

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	權益百分率	主要業務
Wealthy Flow Company Limited	香港	港幣1元分為1股	47%	銀行存款
ii 廣州秀達企業管理有限公司	中華人民共和國	港幣2,000,000元	47%	控股公司
iii 廣州譽港企業管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	47%	控股公司
iii 廣州港捷企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	47%	控股公司
ii 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	144,950,000美元	47%	物業
ii 南京聚龍房地產開發有限公司	中華人民共和國	1,000,000美元	47%	控股公司
i 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	1,500,000,000人民幣	37%	物業
酒店				
The Murray Limited	香港	港幣1元分為1股	47%	酒店
The Hongkong Hotel Limited	香港	港幣100,000元分為 100,000股	47%	酒店及物業投資
The Marco Polo Hotel (Hong Kong) Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	66%	酒店
The Prince Hotel Limited	香港	港幣2元分為2股	66%	酒店
ii 常州馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	7,000,000美元	47%	酒店
投資及其它				
Algebra Assets Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	47%	投資
HCDL Investments Finance Limited	香港	港幣1元分為1股	47%	融資
HCDL China Finance Limited	香港	港幣1元分為1股	47%	融資
HCDL Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為 5,000,000股	47%	融資
Harriman Leasing Limited	香港	港幣2,000,990元分為 10,100,099股	66%	租賃服務
Marvel Initial Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	66%	投資
Star Attraction Limited	英屬處女群島	1,500股每股1美元	66%	控股公司
The "Star" Ferry Company, Limited	香港	港幣7,200,000元分為 1,440,000股	66%	公共交通
九龍倉置業企業管理有限公司	香港	港幣1元分為1股	66%	物業服務
Wharf REIC Finance Limited	香港	港幣1元分為1股	66%	融資
# Wharf REIC Finance (BVI) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	66%	融資
Wharf REIC Treasury Limited	香港	港幣1元分為1股	66%	銀行存款
Wharf Transport Investments Limited	香港	港幣2元分為2股	66%	控股公司
Lotus Tycoon Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	66%	投資

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	權益百分率	主要業務
C) 會德豐 (九龍倉及九龍倉置業以外)				
其它				
Active Talent Holdings Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Amblegreen Company Limited	香港	港幣100元分為100股	100%	地產
Easy Merit Holdings Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	100%	地產
Ever Merits Investments Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Fortune Precision Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Golden Centurion Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Great Horwood Limited	香港	港幣100元分為100股	100%	地產
Handy Solution Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
夏利文物業管理有限公司	香港	港幣19,800元分為198股	100%	地產管理
Leading Elite Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
博龍國際發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100%	投資
Meritgold Holdings Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
萬璋發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Precise Treasure Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
雅晉集團有限公司	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Titano Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Tristar Capital Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Universal Sight Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Ventures Smart Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Wascott Property Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	100%	地產
隆豐國際發展有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	100%	管理服務
Wheelock Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	融資
會德豐地產有限公司	香港	港幣8,004,905,000元分為 40,000,000,000股	100%	控股公司
Wheelock Properties (Hong Kong) Limited	香港	港幣1,000元分為10股	100%	地產服務及管理
Wheelock Travel Limited	香港	港幣500,000元 分為50,000股	100%	旅遊代理
Wheelock MTN (BVI) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	融資

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

聯營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
九龍倉－地產				
承啟有限公司	香港	普通股	10%	地產
會鵬房地產發展有限公司	香港	普通股	35%	控股公司
麒愉有限公司	香港	普通股	35%	控股公司
趣歷有限公司	香港	普通股	35%	控股公司
領萃投資有限公司	香港	普通股	34%	控股公司
蘇州茂龍地產發展有限公司	中華人民共和國	註冊	34%	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
天津雍景灣房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
佛山招商九龍倉房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
佛山依雲房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
佛山依雲上園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
佛山依雲觀園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
佛山招商果嶺房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
佛山依雲孝德房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
佛山招商光華房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
佛山招商中環房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	23%	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	23%	地產
北京亞林東房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	17%	地產
北京亞林西房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	17%	地產
北京亮馬置業有限公司	中華人民共和國	註冊	21%	地產
杭州築家房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
蘇州孚元置業有限公司	中華人民共和國	註冊	23%	地產
杭州龍攷投資管理有限公司	中華人民共和國	註冊	18%	地產
蘇州工業園區園嶸捷建設發展有限公司	中華人民共和國	註冊	21%	地產
蘇州新高智建設發展有限公司	中華人民共和國	註冊	21%	地產
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
浙江綠九置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
杭州綠九濱聞置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
杭州龍昊房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	16%	地產
杭州綠九啟奧置業有限公司	中華人民共和國	註冊	24%	地產
杭州致謙投資有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	控股公司
杭州綠城朝陽置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
杭州臻祿投資有限公司	中華人民共和國	註冊	5%	控股公司
杭州綠城桂溪房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	5%	地產
龍景房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
九龍倉－物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	15%	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	10%	控股公司
九龍倉置業－地產				
上海萬九綠合置業有限公司	中華人民共和國	註冊	13%	地產

合營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
九龍倉－地產				
顯領有限公司	香港	普通股	35%	地產
Clear Elegant Limited	香港	普通股	21%	地產
朗光國際有限公司	香港	普通股	28%	控股公司
貴恆投資有限公司	香港	普通股	35%	控股公司
綏澤投資有限公司	香港	普通股	42%	控股公司
擎創有限公司	香港	普通股	35%	控股公司
其晉有限公司	香港	普通股	35%	控股公司
祥寶投資有限公司	香港	普通股	21%	控股公司
Tartar Investments Limited	英屬處女群島	普通股	21%	控股公司
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
重慶尼依格羅酒店有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	酒店
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	21%	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
蘇州皓龍地產發展有限公司	中華人民共和國	註冊	42%	地產
大連九龍倉綠城置業有限公司	中華人民共和國	註冊	42%	地產
上海龍驤房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
深圳前晉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
北京西局置業有限公司	中華人民共和國	註冊	56%	地產
廣州建融房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	13%	控股公司
廣州建穗房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	13%	地產
廣州安合房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	7%	地產
九龍倉置業－地產				
揚越投資有限公司	香港	普通股	27%	控股公司
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	27%	地產
會德豐(九龍倉及九龍倉置業以外)－地產				
星龍香港投資有限公司	香港	普通股	40%	地產
Infinite Sun Limited	香港	普通股	30%	地產
Marble Edge Investments Limited	香港	普通股	18%	地產
天基置業有限公司	香港	普通股	23%	地產
Voyage Mile Limited	香港	普通股	29%	地產

* 上市公司

根據香港法例第622章《公司條例》第16部於香港註冊之非香港公司。

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。

iii 根據中國法律註冊為外商經營企業。

iv 根據中國法律註冊為全內資經營企業。

附註：

(a) 所有附屬公司、聯營公司及合營公司全為間接持有。

(b) 上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬公司、聯營公司及合營公司。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

(c) 下列詳述由本集團的附屬公司所發行的債務證券：

附屬公司／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的 本金數額
A) 九龍倉 (九龍倉擔保)		
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣2.5億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣3.7億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣4.8億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣5億元
	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據	港幣2.8億元
	於二〇二一年到期的人民幣定息保證票據	2.15億人民幣
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
	於二〇二三年到期的港幣定息保證票據	港幣3億元
Wharf Finance Limited	於二〇二〇年到期的美元浮息保證票據	0.2億美元
	於二〇二一年到期的美元定息保證票據	0.5億美元
	於二〇二一年到期的港元定息保證票據	港幣4.45億元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	港幣4.24億元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	港幣0.6億元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	港幣3.12億元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	港幣3.82億元
	於二〇二二年到期的美元定息保證票據	0.6億美元
	於二〇二三年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二三年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣5億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣1.95億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣1.85億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣1.77億元
	於二〇二五年到期的港幣定息保證票據	港幣8億元
	於二〇二七年到期的港元定息保證票據	港幣2.3億元
	於二〇四〇年到期的港元定息保證票據	港幣2.5億元
Wharf Finance (No. 1) Limited	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣5.5億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣1.8億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	1億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	3億人民幣
	於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據	2.6億新加坡元
	於二〇二三年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇二六年到期的日圓定息保證票據	100億日圓
The Wharf (Holdings) Limited	於二〇二〇年到期的人民幣定息票據	20億人民幣

附屬公司／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的 本金數額
B) 九龍倉置業 (九龍倉置業擔保) Wharf REIC Finance (BVI) Limited	於二〇二四年到期的美金定息保證票據 於二〇二五年到期的港幣定息保證票據 於二〇二六年到期的港幣定息保證票據 於二〇二八年到期的港幣定息保證票據 於二〇二八年到期的美金定息保證票據 於二〇三〇年到期的港幣定息保證票據	3億美元 港幣10億元 港幣5.14億元 港幣14億元 6億美元 港幣1.9億元
C) 會德豐 (九龍倉及九龍倉置業地產投資有限公司以 外)(公司擔保) Wheelock Finance Limited	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據 於二〇二一年到期的港幣定息保證票據 於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元 港幣2億元 3.5億新加坡元 港幣1億元 港幣4.45億元 港幣4.5億元

主要物業撮要表

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
香港						
物業(投資)						
尖沙咀海港城						
海運大廈	725,000	-	580,000	-	145,000	
海洋中心	987,000	631,000	356,000	-	-	
九倉電訊中心	257,000	244,000	13,000	-	-	
世界商業中心	254,000	240,000	14,000	-	-	
環球金融中心	513,000	476,000	37,000	-	-	
海洋廊	348,000	-	348,000	-	-	
港威大廈第一期	1,241,000	1,127,000	114,000	-	-	
港威大廈第二期	2,641,000	1,879,000	434,000	-	328,000	
馬哥孛羅香港酒店	737,000	18,000	172,000	-	547,000	(有655個房間的酒店)
港威酒店	289,000	-	-	-	289,000	(有400個房間的酒店)
太子酒店	279,000	-	-	-	279,000	(有394個房間的酒店)
九龍太平洋會	138,000	-	-	-	138,000	(會所)
	8,409,000	4,615,000	2,068,000	-	1,726,000	
時代廣場						
銅鑼灣晏東街	1,976,000	1,033,000	943,000	-	-	
荷里活廣場						
鑽石山龍蟠街3號	562,000	-	562,000	-	-	
卡佛大廈						
中區皇后大道64至70A號卡佛大廈	189,000	104,000	85,000	-	-	
會德豐大廈						
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓及C舖位	215,000	211,000	4,000	-	-	
其它						
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	5,000	51,000	-	-	
山頂寶吉道8號&32號種植道紅莓閣之部分單位	13,000	-	-	13,000	-	(工業)
山頂加列山道63號Chelsea Court	43,000	-	-	43,000	-	
山頂種植道11號Mountain Court	46,300	-	-	46,300	-	
山頂種植道1號	91,000	-	-	91,000	-	
山頂道77號	42,200	-	-	42,200	-	
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	1,032,000	-	-	-	1,032,000	(工業)
黃竹坑香葉道2號One Island South	90,500	-	90,500	-	-	
筲箕灣筲箕灣道163號ISLAND WALK, ISLAND RESIDENCE	13,300	-	13,300	-	-	
啟德沐寧街10號·OASIS PLACE, OASIS KAI TAK	8,300	-	8,300	-	-	
	4,943,600	1,353,000	1,757,100	235,500	1,598,000	
The Murray						
中環紅棉路美利大廈	336,000	-	-	-	336,000	(有336個房間的酒店)
香港物業(投資)總面積	13,688,600	5,968,000	3,825,100	235,500	3,660,000	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
346,719	KIL11178	2033	1966	不適用	66%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	66%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	66%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	66%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	66%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	66%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	66%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	66%
58,814	KML 91 S.A. 及 KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	47%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	66%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	66%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	66%
112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. 及 R.P., IL 724 S.A.	2850/60/80	1993	不適用	66%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	66%
12,286	IL 7 R.P. 及 IL 45 S.A.R.P.	2842	1977	不適用	66%
不適用	ML 99 S.A., S.C. 及 R.P. 及 ML 100 S.A., S.B. 及 R.P.	2854	1984	不適用	66%
不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	70%
不適用	RBL 512 及 1004	2027/28	1974/77	不適用	70%
29,640	RBL 556 S.A.R.P. 及 S.B.	2035	2001	不適用	70%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	裝修工程施工中	70%
97,670	RBL 534 S.E., S.F. 及 R.P.	2028	2022/23/24	上蓋結構工程施工中	70%
76,725	RBL 836	2029	2017	裝修工程施工中	70%
165,809	NKIL 5805, 5806 及 5982	2047	1984	重建策劃中	70%
不適用	AIL 374	2121	2011	不適用	100%
不適用	SIL 547 R.P. 及 SIL 481 S.B. 若干地段	2071	2017	不適用	100%
不適用	NKIL 6541	2064	2019	不適用	100%
68,136	IL 9036	2063	2017	不適用	47%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
物業(發展)						
九龍龍翔道九龍塘住宅項目	436,400	-	-	436,400	-	
荃灣海盛路11號One Midtown	1,900	-	-	-	1,900	
油塘東源街5號油塘貨倉	42,600	-	42,600	-	-	
將軍澳唐賢街33號·CAPRI	2,922	-	-	2,922	-	
將軍澳至善街3號·SAVANNAH	-	-	-	-	-	
屯門掃管笏路88號·NAPA	61,528	-	-	61,528	-	
筲箕灣筲箕灣道163號·ISLAND RESIDENCE	4,566	-	-	4,566	-	
何文田常富街1號·ONE HOMANTIN	10,149	-	-	10,149	-	
將軍澳唐俊街23號·MONTEREY	27,507	-	-	27,507	-	
啟德沐寧街10號·OASIS KAI TAK	26,498	-	-	26,498	-	
將軍澳康城路1號·MALIBU	39,215	-	-	39,215	-	
將軍澳康城路1號MARINI, GRAND MARINI 及 OCEAN MARINI	598,205	-	-	598,205	-	
觀塘茜發道對出地盤	826,500	-	-	826,500	-	
Kai Tak NKIL 6564	425,361	-	-	425,361	-	
Kai Tak NKIL 6563	551,138	-	-	551,138	-	
	3,054,489	-	42,600	3,009,989	1,900	
由聯營公司及合營公司發展						
(所佔權益 - 附註h)						
油塘油塘灣部分地段	611,400	-	13,700	597,700	-	
山頂聶歌信山道8號	42,000	-	-	42,000	-	
Kai Tak NKIL 6554	361,500	-	11,900	324,500	25,100	
長沙灣興華街西對出地盤	222,300	-	-	222,300	-	
Kai Tak NKIL 6574	168,362	-	-	168,362	-	
Kai Tak NKIL 6576	216,618	-	-	216,618	-	
Kai Tak NKIL 6552	115,410	-	-	115,410	-	
Kai Tak NKIL 6577	410,737	-	-	410,737	-	
	2,148,327	-	25,600	2,097,627	25,100	
香港物業(發展)總面積	5,202,816	-	68,200	5,107,616	27,000	
香港總面積	18,891,416	5,968,000	3,893,300	5,343,116	3,687,000	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
121,224	NKIL 6579	2068	2023	地基工程施工中	70%
66,000	TWIL 36	2047	2012	不適用	70%
42,625	YTIL 40 RP	2062	2016	不適用	70%
171,890	TKOTL 125	2063	2017	不適用	100%
149,856	TKOTL 112	2063	2018	不適用	100%
289,918	TMTL 427	2063	2017	不適用	100%
不適用	SIL 547 R.P.及SIL 481 S.B. 若干地段	2071	2017	不適用	100%
83,034	KIL 11228	2063	2018	不適用	100%
295,159	TKOTL 126	2063	2018	不適用	100%
82,603	NKIL 6541	2064	2019	不適用	100%
200,199	TKOTL 70 R.P. G地盤	2052	2020	上蓋工程施工中	100%
138,479	TKOTL 70 R.P. J地盤	2052	2021	上蓋工程施工中	100%
196,532	NKIL 6584	2066	2022	上蓋工程施工中	100%
78,771	NKIL 6564	2066	2022	上蓋工程施工中	100%
102,064	NKIL 6563	2067	2023	地基工程施工中	100%
816,872	YTML 22餘段及伸延部分， YTML 28及伸延部分，YTML 29 及伸延部分，及YTML 12、32及33 及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	11%
250,930	IL 9007	2060	2016	不適用	35%
197,552	NKIL 6554	2069	2024	策劃中	21%
208,262	NKIL 6549	2068	2023	地基工程施工中	23%
104,475	NKIL 6574	2068	2023	地基工程施工中	29%
103,151	NKIL 6576	2069	2024	地基工程施工中	30%
105,110	NKIL 6552	2069	2024	策劃中	18%
176,368	NKIL 6577	2069	2024	策劃中	40%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
中國內地						
物業(投資)						
已完成投資物業						
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	-	
重慶市渝中區鄧容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-	
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-	
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	-	188,000	-	-	
成都市雙流縣雙楠大道中段633號時代·奧特萊斯	680,000	-	680,000	-	-	
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界成都國際金融中心	6,042,000	3,092,000	2,195,000	755,000	-	
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	2,036,000	2,036,000	-	-	-	
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心(所佔權益 - 附註g)	1,320,000	747,000	573,000	-	-	
上海市靜安區南京西路1717地塊會德豐國際廣場	1,199,000	1,149,000	50,000	-	-	
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	2,644,000	-	2,644,000	-	-	
湖南省長沙市金洲新區工業集中區歐洲北路168號時代·奧特萊斯	772,000	-	772,000	-	-	
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街	598,000	-	-	-	598,000	(有230個房間的酒店)
江蘇省常州市新北區河海東路88號	474,000	-	-	-	474,000	(有271個房間的酒店，及大宅院)
	17,525,800	7,368,800	8,135,000	950,000	1,072,000	
發展中投資物業						
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街蘇州國際金融中心	2,614,000	1,632,000	14,000	-	968,000	
深圳市南山區前海T102-0262地塊 - 深圳市前海公寓項目(所佔權益 - 附註h)	274,000	-	43,000	226,000	5,000	
	2,888,000	1,632,000	57,000	226,000	973,000	
武漢市江安區沿江大道160號武漢馬哥孛羅酒店	405,000	-	-	-	405,000	(有356個房間的酒店)
中國四川省成都市錦江區紅星路3段1號國際金融中心成都尼依格羅酒店	448,000	-	-	-	448,000	(有230個房間的酒店)
中國湖南省長沙市芙蓉區解放西路188號國金中心T1塔樓長沙尼依格羅酒店	442,000	-	-	-	442,000	(有243個房間的酒店)
中國重慶市400023江北區江北城北大街38號國金中心1號樓重慶尼依格羅酒店(所佔權益 - 附註g)	219,000	-	-	-	219,000	(有252個房間的酒店以100%公司所有權計)
	1,514,000	-	-	-	1,514,000	
中國內地物業(投資)總面積	21,927,800	9,000,800	8,192,000	1,176,000	3,559,000	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
148,703	不適用	2043	1999	不適用	70%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	70%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	70%
(c)	不適用	2039	2008	不適用	70%
(d)	不適用	2047	2009	不適用	70%
(e)	不適用	2047/79	2013/14/16	不適用	70%
313,867	不適用	2047/57	2014	不適用	70%
(f)	不適用	2051	2017	不適用	35%
136,432	不適用	2049	2010	不適用	68%
(g)	不適用	2051	2018	不適用	70%
1,299,000	不適用	2055	2016	不適用	70%
229,069	不適用	2077	2021	上蓋工程施工中	37%
842,531	不適用	2048	2014	不適用	47%
229,069	不適用	2047/77	2021	上蓋工程施工中	37%
80,000	不適用	2057	2021	上蓋工程施工中	35%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	70%
(e)	不適用	2049	2015	不適用	70%
(g)	不適用	2051	2018	不適用	70%
(f)	不適用	2051	2017	不適用	35%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
物業(發展)						
杭州文暉路FG05地塊九龍倉•君璽	14,000	-	-	14,000	-	
杭州下城區三塘單元XC0502-R21-40地塊天御	324,000	-	-	324,000	-	
杭州富陽市富春街道迎賓北路/豐收路九龍倉•世紀華府	1,000	-	-	1,000	-	
杭州市余杭區09省道/康信路錢江新成經濟發展區項目九龍倉•君廷	734,000	-	-	734,000	-	
杭州市拱墅區申花單元GS05-R21-14地塊•瓏璽	5,000	-	-	5,000	-	
杭州市拱墅區慶隆單元FG01-R21-07地塊	748,000	-	-	748,000	-	
杭州市拱墅區慶隆單元GS04-01-R21-05地塊	452,000	-	-	452,000	-	
上海市浦東黃浦江沿岸E18地塊•上海濱江壹十八	34,000	-	-	34,000	-	
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園	607,000	-	-	607,000	-	
上海市浦東新區周浦鎮08單元06-05地塊蘭廷	59,000	-	-	59,000	-	
蘇州吳中區尹山湖望湖路郭新路鳳棲梧桐	315,000	-	-	315,000	-	
蘇州市吳中高新區迎春路東側24號地塊	320,000	-	-	320,000	-	
蘇州市相城區陽澄湖鎮湘路南、順賢路東27號地塊•天曦(前稱蘇州相城區陽澄湖地塊27號地)	2,185,000	-	12,000	2,173,000	-	
蘇州相城區元和街道安元路南、文靈路東77號地塊•天逸(前稱蘇州相城區元和街771號項目)	1,329,000	-	-	1,329,000	-	
蘇州相城區黃橋街道華元路北、通湖路東78號地塊•天灝(前稱蘇州華元路78號項目)	1,781,000	-	-	1,781,000	-	
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	71,000	-	60,000	11,000	-	
無錫市南長區太湖廣場時代上城	12,000	-	-	12,000	-	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
258,358	不適用	2080	2017	不適用	70%
115,648	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	70%
553,442	不適用	2051/81	2015	不適用	70%
1,315,296	不適用	2081	2020	上蓋工程施工中	70%
211,685	不適用	2086	2019	不適用	70%
356,321	不適用	2088	2022	地基工程施工中	70%
180,824	不適用	2088	2021	上蓋工程施工中	70%
585,723	不適用	2081	2017	不適用	70%
170,825	不適用	2043/63	2020	上蓋工程施工中	38%
526,905	不適用	2083	2016	不適用	70%
2,501,747	不適用	2081	2021	上蓋工程施工中	70%
181,643	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	70%
1,112,825	不適用	2057/87	2020	上蓋工程施工中	70%
533,173	不適用	2058/88	2021	上蓋工程施工中	70%
1,013,022	不適用	2088	2021	上蓋工程施工中	70%
1,276,142	不適用	2078	2018	不適用	70%
3,314,418	不適用	2078	2018	不適用	70%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫蠶園	94,000	-	-	94,000	-	
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧蠶	55,000	-	-	55,000	-	
成都市東大街，經華南路及大田坎街交界成都市錦江區雍錦匯	17,000	-	-	17,000	-	
成都市錦江區東大街與府河交界成都天府時代廣場	28,000	-	28,000	-	-	
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊時代小鎮	4,088,000	2,348,000	962,000	778,000	-	
成都市雙流縣華陽街道清河社區8組，公興街道藕塘村5組時代上城	1,230,000	-	65,000	1,165,000	-	
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	42,000	-	40,000	2,000	-	
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	4,425,000	3,242,000	-	753,000	430,000	(有200個房間的酒店)
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	10,000	-	-	10,000	-	
杭州富陽市受降鎮施家園村閒祝公路／向陽路項目	1,623,000	-	-	1,623,000	-	
	20,603,000	5,590,000	1,167,000	13,416,000	430,000	
由聯營公司及合營公司發展						
(所佔權益－附註h)						
佛山市順德區陳村鎮金鎢南路南側曦岸	645,000	-	35,000	610,000	-	
佛山市南海九江鎮沙龍路西側悅府	1,079,000	-	27,000	1,052,000	-	
佛山市三水區南西街建設路西側樾園	1,192,000	-	10,000	1,182,000	-	
廣州市白雲區石井鎮石潭路444號央璽	235,000	-	4,000	231,000	-	
廣州市白雲區廣花一路以東、朗雲花園	82,000	-	-	82,000	-	
北京市朝陽區來廣營鄉項目北京臻園	11,000	-	11,000	-	-	
北京市豐台區亞林東地塊項目中國璽	8,000	-	-	8,000	-	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
1,416,822	不適用	2078	2020	上蓋工程施工中	70%
2,121,662	不適用	2048/78	2019	不適用	70%
160,000	不適用	2079	2013	不適用	70%
761,520	不適用	2045/75	2013	不適用	70%
(d)	不適用	2047/77	2023	上蓋工程施工中	70%
800,882	不適用	2053/83	2020	上蓋工程施工中	70%
1,130,000	不適用	2050/80	2016	不適用	70%
(g)	不適用	2051	2021	上蓋工程施工中	70%
(c)	不適用	2069	2009	不適用	70%
3,210,772	不適用	2082	2023	上蓋工程施工中	70%
740,000	不適用	2056/86	2020	上蓋工程施工中	28%
876,000	不適用	2057/87	2023	上蓋工程施工中	35%
759,000	不適用	2057/87	2023	上蓋工程施工中	35%
395,000	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	13%
308,000	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	7%
783,000	不適用	2082	2017	不適用	23%
582,000	不適用	2085	2018	不適用	17%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
北京市豐台區亞林西地塊項目昆崙域	18,000	-	-	18,000	-	
北京市朝陽區亮馬K地塊項目壹亮馬	413,000	-	45,000	289,000	79,000	
北京市豐台區西局村項目西城天鑄	1,070,000	-	-	856,000	214,000	
天津市河東區河東路與昆崙路交口海河地塊 天津雍景灣	3,000	-	3,000	-	-	
杭州市蕭山興議路#18地塊桂語江南	269,000	-	1,000	268,000	-	
杭州市蕭山博學路#16地塊天鉅府	3,000	-	-	-	3,000	
杭州市蕭山區市心路地鐵朝陽站旁桂語朝陽	1,037,000	-	28,000	1,009,000	-	
杭州市江幹區開創街與藥香路交叉口笕橋環宸府	317,000	-	-	317,000	-	
杭州市慶隆地塊28號拱墅區慶隆單元 FG01-R21-06地塊•天晉	563,000	-	9,000	554,000	-	
蘇州市相城區元和路荷岸曉風	976,000	-	-	976,000	-	
蘇州市相城區虎丘濕地公園華元路與通湖路路口 天瀾(前稱蘇州華元路25號項目)	642,000	-	-	642,000	-	
蘇州市高新區獅山街道黃浦街東西、竹園路南 黃浦街82號項目	576,000	-	-	576,000	-	
蘇州市星塘街東地塊泊雲庭	404,000	-	-	404,000	-	
蘇州市高新區金山路地塊山水樾瀾庭	240,000	-	-	240,000	-	
大連市中山區解放路桃源區不朽巷桃源里	160,000	-	23,000	137,000	-	
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、 二環路以東、沙河以西片區成都環貿廣場	4,102,100	1,129,300	478,900	2,394,200	99,700	
重慶市江北區江北城紫雲江山	954,000	-	137,000	817,000	-	
重慶市南岸區彈子石C區國際社區	1,870,000	-	308,000	1,562,000	-	
	16,869,100	1,129,300	1,119,900	14,224,200	395,700	
中國內地物業(發展)總面積	37,472,100	6,719,300	2,286,900	27,640,200	825,700	
中國內地總面積	59,399,900	15,720,100	10,478,900	28,816,200	4,384,700	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
680,000	不適用	2085	2019	不適用	17%
605,000	不適用	2086	2020	上蓋工程施工中	21%
395,000	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	56%
902,000	不適用	2083	2018	不適用	35%
289,476	不適用	2057/87	2020	上蓋工程施工中	24%
1,506,379	不適用	2057/87	2019	不適用	16%
754,869	不適用	2058/88	2021	上蓋工程施工中	35%
562,451	不適用	2058/88	2021	上蓋工程施工中	18%
606,185	不適用	2088	2022	上蓋工程施工中	35%
1,206,849	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	23%
724,116	不適用	2087	2020	上蓋工程施工中	42%
582,332	不適用	2088	2021	上蓋工程施工中	34%
770,261	不適用	2088	2020	上蓋工程施工中	21%
809,797	不適用	2088	2020	上蓋工程施工中	21%
922,475	不適用	2083	2019	不適用	42%
2,212,128	不適用	2048/78	2014及以後	上蓋工程施工中	21%
2,335,535	不適用	2050/60	2020	上蓋工程施工中	35%
6,080,656	不適用	2047/57	2021	上蓋工程施工中	28%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
新加坡						
物業(投資)						
烏節路501號會德豐廣場	465,700	221,800	243,900	-	-	
史各士路6及8號Scotts Square	130,900	-	130,900	-	-	
新加坡物業(投資)總面積	596,600	221,800	374,800	-	-	
新加坡總面積	596,600	221,800	374,800	-	-	
集團物業(投資)	36,213,000	15,190,600	12,391,900	1,411,500	7,219,000	
集團物業(發展)	42,674,916	6,719,300	2,355,100	32,747,816	852,700	
集團總面積(附註j)	78,887,916	21,909,900	14,747,000	34,159,316	8,071,700	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
不適用	不適用	2089	1993	不適用	66%
	不適用	永久	2011	不適用	66%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

附註：

- (a) 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- (b) 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- (c) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- (d) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- (e) 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎。
- (f) 重慶國金中心之部分，地盤總面積為516,021平方呎。
- (g) 長沙國金中心之部分，地盤總面積為800,452平方呎。
- (h) 由聯營公司及合營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- (i) 中國內地發展物業總面積包括9,485,000平方呎已預售但未確認之面積。
- (j) 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約二千萬平方呎，主要在中國內地。

十年財務摘要

港幣百萬元	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
綜合收益表										
收入	48,519	48,490	70,953	60,579	57,431	40,953	35,071	33,124	34,558	24,186
營業盈利	27,243	24,934	23,857	21,135	20,053	15,729	14,938	15,570	17,730	11,384
基礎淨盈利(附註a)	12,362	13,208	12,117	11,811	10,598	8,103	7,822	7,267	9,038	4,582
股東應佔盈利	9,173	17,239	20,570	16,294	14,232	22,009	16,954	26,935	22,866	20,194
股東應佔股息	3,230	3,174	2,909	2,644	2,337	2,169	2,032	2,235	1,016	254
綜合財務狀況表										
投資物業	336,819	341,466	346,442	329,057	325,044	316,860	282,015	250,729	200,497	161,953
物業、廠房和設備	20,945	21,970	21,772	20,756	22,804	25,052	24,180	19,888	19,002	18,410
聯營公司／合營公司權益	57,711	50,551	41,923	35,117	39,338	45,559	40,606	37,265	27,628	24,210
其它長線投資	46,749	42,645	29,001	9,530	12,475	11,390	13,246	14,843	7,065	10,676
擬作出售的物業	92,231	91,433	58,518	70,050	76,184	88,148	87,178	65,007	60,909	37,233
銀行存款及現金	37,665	28,824	56,474	43,964	27,266	21,279	29,345	30,016	42,668	27,540
其它資產	17,293	15,735	15,542	11,961	9,647	9,279	10,244	12,018	6,343	6,214
資產總額	609,413	592,624	569,672	520,435	512,758	517,567	486,814	429,766	364,112	286,236
銀行借款及其它借款	(125,883)	(121,831)	(114,191)	(94,941)	(106,193)	(117,878)	(123,640)	(103,257)	(95,682)	(65,682)
其它負債	(89,817)	(81,315)	(67,658)	(75,974)	(65,706)	(59,773)	(51,602)	(40,629)	(33,236)	(27,478)
資產淨額	393,713	389,478	387,823	349,520	340,859	339,916	311,572	285,880	235,194	193,076
股本及其它法定資本儲備	3,764	3,724	3,418	3,075	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949
儲備	264,240	247,353	238,266	212,290	198,718	188,257	163,633	149,092	119,613	97,423
股東權益	268,004	251,077	241,684	215,365	201,667	191,206	166,582	152,041	122,562	100,372
非控股股東權益	125,709	138,401	146,139	134,155	139,192	148,710	144,990	133,839	112,632	92,704
權益總額	393,713	389,478	387,823	349,520	340,859	339,916	311,572	285,880	235,194	193,076
負債淨額	88,218	93,007	57,717	50,977	78,927	96,599	94,295	73,241	53,014	38,142
財務資料										
每股資料										
每股盈利(港元)										
— 基礎淨盈利	6.03	6.46	5.94	5.81	5.22	3.99	3.85	3.58	4.45	2.26
— 股東應佔盈利	4.48	8.43	10.09	8.02	7.00	10.83	8.34	13.26	11.25	9.94
每股資產淨值(港元)	130.81	122.60	118.37	105.85	99.26	94.11	81.99	74.83	60.32	49.40
每股股息(仙)(附註b)	157.50	155.00	142.50	130.00	115.00	106.75	100.00	110.00	50.00	12.50
財務比率										
負債淨額與權益總額比率(%)	22.4%	23.9%	14.9%	14.6%	23.2%	28.4%	30.3%	25.6%	22.5%	19.8%
盈利利息比率(倍數)(附註c)	7.1	8.2	9.8	6.9	6.4	4.6	4.6	6.2	10.2	13.5
股東權益回報率(附註d)	3.5%	7.0%	9.0%	7.8%	7.2%	12.3%	10.6%	19.6%	20.5%	22.8%
盈利股息比率(%)										
— 基礎淨盈利	26.1%	24.0%	24.0%	22.4%	22.1%	26.8%	26.0%	30.8%	11.2%	5.5%
— 股東應佔盈利	35.2%	18.4%	14.1%	16.2%	16.4%	9.9%	12.0%	8.3%	4.4%	1.3%

十年財務摘要 (續)

附註：

- (a) 基礎淨盈利不包括應佔投資物業重估虧損／收益淨額及特殊項目包括若干金融工具的按市價入賬變動及匯兌、物業／資產減值撥備及其它非經常性項目，當中包括於二〇一八年將Hotel Properties Limited重新分類所產生的虧損、於二〇一七年出售8 Bay East而產生的收益、於二〇一六年出售九倉電訊而產生的收益、於二〇一五年出售太倉集裝箱碼頭業務的50%權益而產生的收益及出售綠城的權益(重新分類為一項可供出售投資)而產生的虧損、於二〇一四年購入Hotel Properties Limited的負商譽、於二〇一二年購入綠城權益的會計收益及於二〇一〇年重估香港空運貨站權益／稅項撥回。
- (b) 二〇一二年及二〇一一年的每股股息各包括特別股息每股25.0仙。
- (c) 盈利利息比率按照未計利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以財務支出(未扣除撥作資產成本及未計入公允價值收益／虧損)。
- (d) 股東權益回報按照股東應佔盈利除以該年平均股東權益。
- (e) 部分數字已重新分類或編列，以符合現行的《財報準則》。

設計及製作：凸版美林財經印刷有限公司
網址：www.toppanmerill.com

本年報以環保紙張印製。紙漿基本無氯氣漂染成分。

