



海港企業有限公司

股份代號：0051

二〇一九年年報



THE MURRAY



封面圖片*：The Murray, Hong Kong, a Niccolo Hotel 位處中環，貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園和山頂的開揚翠綠景觀，並連接附近大廈及港鐵。
* 圖片經過電腦修飾處理。

www.harbourcentre.com.hk



目錄

3	業務模式及業務策略
4	公司資料
5	股東資料
6	主席報告書
8	財務撮要
10	業務及財務評議
15	企業可持續發展
18	企業管治報告
35	董事會報告
53	獨立核數師報告
59	綜合收益表
60	綜合全面收益表
61	綜合財務狀況表
62	綜合權益變動表
63	綜合現金流量表
65	財務報表附註
100	主要會計政策
122	主要附屬公司、聯營公司及合營公司
125	主要物業撮要表
126	十年財務摘要

業務模式

海港企業有限公司是九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)的上市附屬公司，以地產及酒店發展和投資為核心業務。

旗艦資產包括馬哥孛羅香港酒店(「香港馬哥孛羅」)及The Murray, Hong Kong, a Niccolo Hotel(「The Murray」)。前者位於尖沙嘴海港城，盡享地利，是長久以來的核心營業資產。後者是位於中環黃金地段的奢華酒店，屬「保育中環」項目之一，於二〇一八年開業。

集團繼續撤出中國內地發展物業市場，二〇一九年來自餘下土地儲備的收入及盈利大幅下降。目前土地儲備僅餘兩個項目(上海南站及蘇州國際金融中心)。收入及盈利今後將出現波動，並逐漸減少。

其它中國內地資產包括常州馬哥孛羅酒店(「常州馬哥孛羅」)及蘇州尼依格羅酒店(為發展中的蘇州國際金融中心一部分)。

業務策略

集團透過下列策略，致力為股東帶來回報：

- (a) 擁有及經營高級酒店及位於黃金地段的投資物業，透過持續提高產品及服務質素以提升收入及價值至最高水平；及
- (b) 時刻實行審慎嚴格的財務管理。

董事會

主席

吳天海先生

非執行董事

易志明議員 *SBS, JP*

包靜國先生

獨立非執行董事

李大壯先生 *SBS, OM, JP*

陸觀豪先生 *BBS, JP*

史習平先生

鄧思敬先生

丁天立先生

公司秘書

許仲瑛先生 *FCCA, CPA, FCIS, FCS*

核數師

畢馬威會計師事務所(於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊主任

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東 183 號

合和中心 54 樓

註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城

海洋中心 16 樓

電話：(852) 2118 8118

傳真：(852) 2118 8018

網址：www.harbourcentre.com.hk

上市

普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：51

於二〇一九年十二月三十一日

已發行股份數目	708,750,000
市值(約計)	港幣90億元

財務日程表

二〇一九年第一次中期股息派發日期	二〇一九年九月六日
------------------	-----------

二〇一九年第二次中期股息記錄日期及時間	二〇二〇年四月二日 下午六時正
---------------------	--------------------

二〇一九年第二次中期股息派發日期	二〇二〇年四月二十一日
------------------	-------------

暫停辦理股份過戶登記手續 (確定股東出席股東週年大會及於會上投票之權利)	二〇二〇年四月二十八日 至二〇二〇年五月五日 (首尾兩天包括在內)
---	---

股東週年大會 (假座香港九龍廣東道3號 馬哥孛羅香港酒店6樓翡翠廳舉行)	二〇二〇年五月五日 上午十一時十五分
--	-----------------------

查詢

股東查詢：	sh@harbourcentre.com.hk
投資者查詢：	ir@harbourcentre.com.hk
傳媒查詢：	pr@harbourcentre.com.hk

年度回顧

因為外圍和本地環境均走弱，香港經濟一直低迷，而出口和本地需求自第三季起急劇惡化。是年下半年以來旅遊業遭受重大打擊，有超過四十個國家對香港發出旅遊警告。二〇一九年全年訪港旅客人數銳減14%，是自二〇〇三年沙士爆發以來最嚴重跌幅。

香港零售銷售在二〇一九年下滑11%，呈緊縮狀況。面對入境旅遊市場惡化及本地消費意欲轉差，集團投資物業業務亦無法倖免。

是年下半年香港的酒店入住率普遍顯著下跌，集團的酒店入住率及房租皆受影響。國際性活動取消，進一步拖累整體酒店業務。

The Murray 仍處於業務增長模式，因此較容易受近期的事件影響。雖然經營環境嚴峻，屢獲殊榮的The Murray在二〇一九年度《悅遊》讀者之選連續第二年榮登「香港及澳門十大最佳酒店」榜首，並進入二〇一九年度《新旅行》雜誌高端酒店評選榜單——「中國必住酒店Top 50」。此外，香港馬哥孛羅獲二〇二〇年DestinAsian雜誌的讀者評選(Readers' Choice Awards)「香港十大最佳酒店及度假村」。這些國際性獎項足證兩間酒店在全球旅客心目中的崇高地位。

中國內地方面，發展物業資產銷售正有序進行中。集團通過出售蘇州國際金融中心餘下單位及上海南站項目，按計劃撤出內地發展物業市場。

業務表現

在不利環境下，再加上The Murray的開業初期虧損及折舊，集團的香港總收入減少10%至港幣十二億零七百萬元(二〇一八年：港幣十三億四千八百萬元)及營業盈利減少23%至港幣三億三千八百萬元(二〇一八年：港幣四億三千七百萬元)。

年內集團繼續出售中國內地資產。內地的總收入下跌30%至港幣一億二千五百萬元(二〇一八年：港幣一億七千八百萬元)及錄得營業盈利港幣一億三千萬元(二〇一八年：營業虧損港幣一億零九百萬元)，主要因為上年度作出有利的調整。

整體而言，集團綜合收入減少12%至港幣十三億九千五百萬元(二〇一八年：港幣十五億八千三百萬元)，而營業盈利增加38%至港幣五億三千一百萬元(二〇一八年：港幣三億八千五百萬元)，基礎淨盈利減少15%至港幣四億三千五百萬元(二〇一八年：港幣五億一千二百萬元)。若計入投資物業公允價值變動及物業減值撥備，集團盈利減少86%至港幣一億一千七百萬元(二〇一八年：港幣八億三千一百萬元)。

淨現金流入總額達港幣十九億九千三百萬元，主要來自蘇州國際金融中心的預售所得。截至年結日錄得負債淨額港幣十七億二千五百萬元(二〇一八年十二月三十一日：港幣三億八千五百萬元)。

截至年結日，集團資產合共為港幣二百八十四億元。資產淨值為每股港幣24.10元。董事會宣布派發第二次中期股息每股15港仙，全年每股股息為22港仙(二〇一八年：30港仙)。

展望

二〇一九年的收入及基礎淨盈利乃自二〇一一年以來最低，股息及應佔盈利則分別為二〇一〇年及二〇〇二年以來最低。

二〇二〇年迄今已被達到危險程度的「完美風暴」籠罩。除了從二〇一九年蔓延至今對局勢影響深遠的國際地緣政治／經濟問題及本地政治、社會問題外，新型冠狀病毒之爆發亦對香港和中國內地的酒店業及零售業迎頭痛擊。

一月份疲弱的市場瞬間被災難所掩蓋。雖然酒店房租極具競爭力，惟入住率降至10%以下。購物商場變得空蕩蕩，外出用膳的人寥寥可數。

本地有數間酒店暫停營業以減慢虧損速度。而仍然維持營業的酒店當中，多間酒店要求員工放無薪假期並嚴格控制成本，以保留現金渡過漫長寒冬。

零售銷售額全線下滑。營業額成分租金即時蒸發，並需緊急推行租金紓緩措施。另外，租戶在租約期滿後結束營業，而即使租金比前一年大減亦難有新租戶承租，導致商場出租率下跌。

這無疑是酒店業和零售業迄今可能經歷過最差的景況，本公司也不能倖免。我們沒有水晶球預視這個冬天還有多漫長或多嚴寒，只能倚重穩健的資產負債表及堅毅力挺過去。因此，董事會已議決推遲所有非必要資本開支直至另行通知。

感謝

去年是艱難的一年，我謹代表董事會衷心感謝客戶、業務伙伴、同事及各位董事的支持。

我亦謹對許仲瑛先生衷心致謝，彼自二〇一五年起出任董事，任期內對董事會作出寶貴指導及貢獻。彼已於二〇一九年年底辭任。

主席
吳天海

香港，二〇二〇年二月二十八日

財務撮要

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	變動
業績			
收入	1,395	1,583	-12%
營業盈利	531	385	+38%
基礎淨盈利(附註a)	435	512	-15%
股東應佔盈利	117	831	-86%
股息	156	213	-27%
每股盈利			
基礎淨盈利(附註a)	港幣0.61元	港幣0.72元	-15%
報告盈利	港幣0.17元	港幣1.17元	-85%
每股股息			
第一次中期	港幣0.07元	港幣0.07元	-0%
第二次中期	港幣0.15元	港幣0.23元	-35%
總數	港幣0.22元	港幣0.30元	-27%
財務狀況			
資產總額	28,385	26,408	+7%
營業資產總額(附註b)	22,036	21,248	+4%
負債淨額	(1,725)	(385)	+348%
股東權益	17,084	17,276	-1%
總權益	17,467	17,889	-2%
發行股本(股數百萬)	709	709	-
每股資產淨值	港幣24.10元	港幣24.38元	-1%
負債淨額與總權益比率	9.9%	2.2%	+7.7% pt

財務年度	股東盈利		股東權益		每股盈利			每股股息 港幣元
	基礎淨盈利 港幣百萬元	報告盈利 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	每股 港幣元	基礎淨盈利 港幣元	報告盈利 港幣元	
2010	226	1,015	11,440	10,674	15.06	0.32	1.43	0.20
2011	336	1,096	12,279	11,463	16.17	0.47	1.55	0.24
2012	1,937	3,058	15,563	14,591	20.59	2.73	4.31	0.96
2013	1,464	1,276	16,447	15,381	21.70	2.07	1.80	0.78
2014	851	1,082	17,246	16,205	22.86	1.20	1.53	0.60
2015	1,194	1,231	17,330	16,185	22.84	1.68	1.74	0.70
2016	762	692	16,546	15,829	22.33	1.08	0.98	0.50
2017	1,290	1,320	18,203	17,554	24.77	1.82	1.86	0.70
2018	512	831	17,889	17,276	24.38	0.72	1.17	0.30
2019	435	117	17,467	17,084	24.10	0.61	0.17	0.22

附註：

- (a) 基礎淨盈利不包括投資物業重估變動及酒店物業之減值。
- (b) 營業資產不包括主要由股本投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金組成的未分配的企業資產。
- (c) 十年財務摘要詳列於第126頁。



Garden Lounge, The Murray

業務評議

香港

投資物業

由於自下半年起訪港旅客人數暴跌及本地消費意欲減弱，計入第四季錄得的22%跌幅後，二〇一九年全年香港零售銷售下跌11%。集團香港投資物業的收入減少9%，營業盈利減少11%。

酒店

持續的社會運動導致訪港旅客人數銳減，國際性活動亦相繼取消，酒店業首當其衝。由於入住率大跌，本港酒店紛紛劈價招客，令酒店分部表現受壓，收入減少15%及錄得營業虧損。

位於尖沙嘴的香港馬哥孛羅歷史悠久、屢獲殊榮，其二〇一九年的入住率在業界不景氣的情況下仍然錄得81%，高於市場平均入住率。

The Murray受下半年入境旅遊疲弱及多個大型活動取消所拖累。此外，土地及樓宇折舊需在五十年租賃期內完全攤銷；在業務開展時期及嚴峻的市場環境下，改善未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利仍然是管理重點。

中國內地

物業

集團繼續撤出發展物業市場。截至年結日的應佔土地儲備(扣除已確認入賬銷售額)約為400,000平方米。收入和盈利雙雙下跌。截至二〇一九年十二月三十一日，尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣三十五億元，涉及面積108,000平方米。

酒店

常州馬哥孛羅繼續錄得虧損，並預期在可見將來不會轉虧為盈。

財務評議

(I) 二〇一九年全年業績評議

集團基礎淨盈利減少15%至港幣四億三千五百萬元(二〇一八年：港幣五億一千二百萬元)，主要因為在二〇一九年下半年酒店及投資物業表現疲弱。此外，由於沒有項目落成，發展物業作出的盈利貢獻亦較去年少。

若計入投資物業重估虧損及酒店物業減值撥備，股東應佔盈利減少86%至港幣一億一千七百萬元(二〇一八年：港幣八億三千一百萬元)。

收入及營業盈利

集團收入減少12%至港幣十三億九千五百萬元(二〇一八年：港幣十五億八千三百萬元)，營業盈利增加38%至港幣五億三千一百萬元(二〇一八年：港幣三億八千五百萬元)。

酒店收入減少15%至港幣八億三千五百萬元(二〇一八年：港幣九億七千八百萬元)。營業虧損增加至港幣七千六百萬元(二〇一八年：盈利港幣一千萬元)，主要因為香港馬哥孛羅營業盈利下跌50%，而The Murray的營業虧損則稍為收窄。

投資物業收入減少9%至港幣三億七千三百萬元(二〇一八年：港幣四億一千一百萬元)，營業盈利減少11%至港幣三億四千一百萬元(二〇一八年：港幣三億八千三百萬元)，乃受到零售市道嚴峻導致商場租金收入下跌所影響。

發展物業收入減少57%至港幣三千八百萬元(二〇一八年：港幣八千九百萬元)是由於沒有大型項目落成。然而錄得營業盈利港幣一億三千一百萬元(二〇一八年：虧損港幣六千萬元)，主要因為蘇州時代上城(在過往年度落成)的成本作出調整。若計入聯營公司之盈利貢獻，發展物業錄得港幣一億六千六百萬元的基礎淨盈利(二〇一八年：港幣二億元)。

投資及其它分部的營業盈利(以來自餘裕現金及投資的利息和股息收入為主)增加42%至港幣一億四千九百萬元(二〇一八年：港幣一億零五百萬元)，乃集團投資組合擴大後的股息收入有所增加所致。

投資物業之公允價值減少

集團已落成投資物業按二〇一九年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，是年產生了港幣一億六千一百萬元重估虧損(二〇一八年：盈餘港幣三億一千九百萬元)。發展中投資物業以成本扣除減值(如有)列報，並會在其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，始以公允價值予以列報。

酒店之減值

集團為中國內地的常州馬哥孛羅作出港幣一億五千七百萬元的減值撥備(二〇一八年：港幣零元)。

財務支出

淨財務支出為港幣五千三百萬元(二〇一八年：港幣五千五百萬元)，該支出已扣除撥作集團發展物業項目資產成本的港幣四千一百萬元(二〇一八年：港幣一千七百萬元)。

除稅後所佔合營公司及聯營公司業績

聯營公司錄得應佔盈利港幣七千六百萬元(二〇一八年：港幣一億一千一百萬元)，全部來自上海南站項目；合營公司則並無錄得任何貢獻(二〇一八年：盈利港幣一億二千二百萬元)。

所得稅

是年稅項支出為港幣八千九百萬元(二〇一八年：港幣八千九百萬元)。

股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利減少86%至港幣一億一千七百萬元(二〇一八年：港幣八億三千一百萬元)。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣0.17元(二〇一八年：港幣1.17元)。

若不計入投資物業重估虧損港幣一億六千一百萬元(二〇一八年：盈利港幣三億一千九百萬元)及酒店物業減值撥備港幣一億五千七百萬元(二〇一八年：港幣零元)，是年股東應佔集團盈利為港幣四億三千五百萬元(二〇一八年：港幣五億一千二百萬元)，減少15%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，扣除酒店物業撥備及投資物業重估虧損前的每股盈利為港幣0.61元(二〇一八年：港幣0.72元)。

(II) 財務狀況、流動資金、財務資源與承擔之評議

股東權益及總權益

於二〇一九年十二月三十一日，股東權益微跌至港幣一百七十億八千四百萬元(二〇一八年：港幣一百七十二億七千六百萬元)，相等於每股港幣24.10元(二〇一八年：每股港幣24.38元)，主要因為集團折算人民幣資產淨值時產生匯兌虧損港幣一億三千萬元，以及錄得應佔投資重估盈餘港幣一千萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百七十四億六千七百萬元(二〇一八年：港幣一百七十八億八千九百萬元)。

酒店物業乃遵照現行《香港財務報告準則》(「財報準則」)按成本減累積折舊列報價值。

資產與負債

總資產為港幣二百八十三億八千五百萬元(二〇一八年：港幣二百六十四億零八百萬元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、股本投資及遞延稅項資產)為港幣二百二十億三千六百萬元(二〇一八年：港幣二百一十二億四千八百萬元)。

以地區劃分而言，集團於香港的營業資產減少3%至港幣一百二十八億二千四百萬元(二〇一八年：港幣一百三十二億四千二百萬元)，佔集團總營業資產58%(二〇一八年：62%)。

投資物業

投資物業達港幣六十四億八千萬(二〇一八年：港幣六十三億九千六百萬)，主要包括香港投資物業港幣五十五億三千二百萬元(二〇一八年：港幣五十六億九千三百萬元)，其中香港馬哥孛羅商場平台的市值為港幣四十九億三千八百萬元。內地投資物業(發展中的蘇州國際金融中心)按賬面成本港幣九億四千八百萬元(二〇一八年：港幣七億零三百萬元)列賬。

作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業達港幣四十七億七千七百萬元(二〇一八年：港幣三十七億二千六百萬)，主要是蘇州國際金融中心的發展物業部分。透過聯營公司及合營公司進行的發展物業投資達港幣二十八億五千三百萬元(二〇一八年：港幣二十八億九千五百萬元)。

酒店

酒店物業包括The Murray、香港馬哥孛羅和常州馬哥孛羅，賬面成本合共為港幣七十四億零八百萬元(二〇一八年：港幣七十七億五千八百萬元)。

預售訂金及所得

預售訂金及所得增加港幣二十五億一千二百萬元至港幣三十一億七千二百萬元(二〇一八年：港幣六億六千萬)，主要反映蘇州國際金融中心的發展物業預售所得。

負債淨額及負債比率

於二〇一九年十二月三十一日，集團錄得負債淨額港幣十七億二千五百萬元(二〇一八年：港幣三億八千五百萬元)，由港幣十九億一千萬元現金減港幣三十六億三千五百萬元銀行借款所得，主要是購入投資所致。

財務及備用信貸額和資金

於二〇一九年十二月三十一日，集團備用信貸額為港幣四十九億九千二百萬元，其中港幣三十六億三千五百萬元已被動用。若干銀行信貸以賬面值合共港幣五十七億零一百萬元(二〇一八年十二月三十一日：港幣四十三億六千四百萬元)的集團發展中物業作抵押。

集團的債務主要以港元及人民幣為本位，利率均屬浮動。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，所購入的工具均主要用以對沖利率及貨幣風險。

為有利於進行業務和投資活動，集團繼續維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為本位。於二〇一九年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的股本投資組合，總市值為港幣四十億六千五百萬元(二〇一八年：港幣二十三億九千六百萬)，有需要時可變現以應付所需。投資組合的表現大致跟隨整體市場。

營業業務及投資活動帶來的淨現金流

是年集團營業業務錄得淨現金流入港幣十億零七百萬元(二〇一八年：流出港幣五億零七百萬元)，主要來自蘇州國際金融中心項目在扣除建築費用支出後的銷售所得。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣十八億五千八百萬元(二〇一八年：流入港幣二億九千萬)，主要涉及購入股本投資。

資本性與發展開支承擔

於二〇一九年十二月三十一日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣四十七億元，當中已承擔開支為港幣十一億元，主要用於內地投資物業及發展物業。未承擔開支為港幣三十六億元，主要用於現有內地投資物業及發展物業，將於未來數年分階段支付。

上述開支將由內部財務資源(包括目前手頭現金)及銀行借貸撥付。其它可運用資源包括在有需要時可變現以應付所需的股本投資。

(III) 股息政策

本公司除遵守適用之法律規定外，亦採納一項旨在為股東提供合理穩定連貫股息的政策。董事會每年在考慮集團的即時及預期業績、現金流、財務狀況、資本承擔、日後需要及一般營商及經濟環境後，決定是否上調或下調股息分派。

董事會將不時參考未來發展前景、資金需求及其它內部及外圍不斷轉變的情況檢討該政策。

(IV) 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 1,200 人。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。

我們的可持續發展方針

本集團致力管理及減少業務營運過程中對環境及社會所造成的影響。本集團的可持續發展管治架構與母公司九龍倉置業相符，定期向可持續發展督導委員會匯報其可持續發展表現，並定期與跨業務單位可持續發展小組舉行會議，促進最佳實務守則的知識交流。在日常運作中，我們有專責的管理人員協調和管理可持續發展項目。本集團除了達致遵守法律和法規這最基本的要求，更進一步與我們的員工、客戶、供應商和其它持份者通力合作，共同為社區創造正面影響。

我們的管治

本集團秉承最高的商業道德和誠信標準，絕不接受任何形式的賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢或貪污行為。本集團遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》，並採納穩健的風險管理及內部監控系統。我們的《業務行為守則》詳細列明商業活動中應有的專業操守。我們更制訂《舉報政策及程序》鼓勵員工通報顧慮。

在本報告年度內，本集團並沒有任何上述相關的違規個案。

我們的環境

本集團嚴格遵守香港所有適用的環境法例¹及《中華人民共和國環境保護法》，並不斷採取廣泛措施，通過改善我們的能源及用水效益，以及鼓勵廢物回收和減廢，減少碳足跡。本集團與母公司九龍倉置業一致承諾減少用電量。為了達成九龍倉置業的目標，我們繼續對在冬季使用暖氣實行更嚴格的控制，以及調低蒸汽鍋爐所需的供氣壓力，以減少能源消耗；將公共地方的燈具更換至LED燈，提高能源效益；以及由多個安全部門聯合進行夜間巡查，以確保電燈已被適當地關掉。

¹ 香港法例第311章《空氣污染管制條例》、香港法例第354章《廢物處置條例》、香港法例第358章《水污染管制條例》、香港法例第400章《噪音管制條例》、香港法例第499章《環境影響評估條例》及香港法例第611章《汽車引擎空轉(定額罰款)條例》

本集團意識到業務營運上的氣候風險，並且在2019年進行了氣候風險評估，以識別氣候變化對我們不同業務所構成的重大風險及潛在的緩解方案。相關評估將有助我們日後制訂減緩氣候風險和建立業務韌性的行動計劃。

本集團亦切實執行計劃以提高公眾意識及促成愛護環境的公司文化。本集團一直支持「無塑膠吸管」活動，並鼓勵賓客放棄使用即棄塑膠。

在本報告年度內，本集團並沒有任何環境相關的違規個案。

我們的員工

員工是我們持續成功的關鍵，本集團致力提升工作環境的共融性、生產力和安全，並嚴格遵守所有關於招聘、薪酬和工作場所管理方面的法例和法規²。本集團定期舉辦由平等機會委員會主講的研討會，確保所有員工得悉反歧視法例³的最新資訊。透過結合在職培訓、專門課程和研討會，本集團為員工裝備必要的技能，以提供卓越服務、保障他們的健康與安全，以及秉持商業道德。本集團嚴格遵守香港法例第509章《職業安全及健康條例》，並持續審視集團的安全手冊以及工作事故和工傷政策。此外，我們為員工提供定期培訓，進一步保障他們的健康與安全。

在本報告年度內，本集團並沒有任何違規個案。

² 香港法例第57章《僱傭條例》和《中華人民共和國勞動法》

³ 香港法例第480章《性別歧視條例》、香港法例第487章《殘疾歧視條例》、香港法例第527章《家庭崗位歧視條例》及香港法例第602章《種族歧視條例》

我們的價值鏈

本集團非常重視顧客的體驗和滿意程度，並遵守監管我們業務營運上重要範疇的所有相關法例要求⁴和自願守則⁵。本集團按照《食物安全衛生手冊》，在我們的餐飲業務進行定期審核，藉此識別食品安全和衛生問題，並在必要時採取糾正措施。為確保員工理解並遵守香港法例第619章《競爭條例》所列明禁止反競爭協議及濫用市場權勢和反競爭合併及收購的要求⁶，我們制訂指引並為員工提供培訓。所有合約、協議和市場行銷材料在分發前都要經過嚴格和全面的審核。本集團在處理顧客個人資料時採用嚴格的政策及程序，以遵循香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》及歐盟《一般資料保護規範》的要求。為提高員工的相關認知，我們亦有培訓課程提供。顧客資料僅限本集團授權人員查看，而包含顧客資料的文件亦會於除去相關個人資料後適當棄置。在本報告年度內，本集團沒有收到任何有關洩露顧客私隱的投訴或違規個案。

我們將此承諾聯同我們對環境、社會及管治的價值觀，延伸至選擇供應商及與其交流的過程中，並會要求供應商簽署《商業道德與誠信確認書》。

為了進一步達到政府對食品安全控制的要求，我們定期審核供應商的廠房，並對所有已購買食品採用原產地標籤追蹤系統。

我們的社區

本集團致力透過在青年發展、社會福利、教育和環境保護不斷努力，以提升本地社區的能力。

可持續發展報告

如欲瞭解本集團更多有關環境、社會及管治的表現、政策及計劃，請參閱獨立成刊的《環境、社會及管治報告》。該報告是根據香港聯合交易所有限公司發布的《環境、社會及管治報告指引》(附錄二十七)的要求編寫。報告將會刊載於本公司的網頁 www.harbourcentre.com.hk 以供下載。

⁴ 香港法例第95章《消防條例》、香港法例第349章《旅館業條例》、香港特別行政區政府出版的《食物衛生守則》、香港法例第362章《商品說明條例》、《消費者保障法例及標誌指引》

⁵ 《危害分析重要管制點》(HACCP) 和 ISO22000 食品安全管理體系

⁶ 現時合併守則只對香港法例第106章《電訊條例》釋義的傳送者牌照持有人參與的合併適用

(A) 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，惟下文(D)部所解述的守則條文第A.2.1條除外。

(B) 董事的證券交易

於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內，本公司已自行採納一套董事證券交易操守守則（「《公司守則》」），其條款不低於《上市規則》附錄十內載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）規定的所須標準。本公司已向所有本公司董事作出特定查詢，而所有董事均已確定彼等在本財政年度內已遵守《標準守則》及／或《公司守則》內列載的所須標準。

(C) 董事會

(I) 董事會組成及董事出席董事會會議及股東週年大會之記錄

本公司董事會具備均衡的技巧和經驗。在截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內，董事會組成及各董事出席董事會會議及股東週年大會之記錄如下：

董事	會議數目 (出席／舉行)	
	董事會會議	股東週年大會
主席		
吳天海	5/5	1/1
非執行董事		
易志明	5/5	1/1
許仲瑛(於二〇二〇年一月一日辭任)	5/5	1/1
包靜國	5/5	1/1
獨立非執行董事		
李大壯	5/5	1/1
陸觀豪	5/5	1/1
史習平	5/5	1/1
鄧思敬	5/5	1/1
丁天立	4/5	1/1

每名董事的委任均基於其才幹、經驗和地位，以及彼對本集團及其業務提供適當指導的潛在貢獻而作出。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。

於截至二〇一九年十二月三十一日財政年度內，主席與獨立非執行董事舉行過一次沒有其他董事出席的會議。

(II) 董事委任及選舉

根據本公司的組織章程細則，所有董事須至少每三年於股東週年大會上輪值卸任。任何由董事會委任以填補臨時空缺或屬增添董事會成員的新董事，須於下屆本公司股東大會上經本公司股東（「股東」）重選。於每屆股東週年大會上，至少三分之一之董事須卸任，而卸任董事符合資格膺選連任。

在提名委員會的協助下，董事會負責訂立及制定提名及委任董事的相關程序、監察董事的委任及評估獨立非執行董事的獨立性。本公司已正式採納《提名政策》（詳見「(C) 董事會」下「(IV) 提名政策」分節），該政策載列物色、評估及提名合適人選作為董事的方法。

吳天海先生、史習平先生和鄧思敬先生將於二〇二〇年五月五日舉行的股東週年大會上卸任。卸任董事皆符合資格，並願意膺選連任。提名委員會和董事會已參考本公司採納的《提名政策》所載的準則來審閱重選卸任董事的建議。提名委員會及董事會均認為各名卸任董事皆能繼續按要求履行彼之職責。每名候選人的選舉將以一項獨立決議案進行。參選董事之候選人的詳情載於向股東發出之股東週年大會通函內。

(III) 董事會多元化

根據董事會所採納的《董事會成員多元化政策》，本公司明白並深信一個成員多元化的董事會對提升整體表現裨益良多。為達致可持續及均衡發展，本公司董事會層面日益多元化是達致多元化觀點及支援本公司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，董事會內有過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。

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切合本公司業務的均衡及多元化技能和經驗。董事會會繼續不時檢討其成員組合，按本公司的業務需要及裨益考慮董事會多元化。

下表顯示董事會於本報告日期的成員多元化概況：

性別	男性：	100%
年齡組別	40至50歲：	12.5%
	51至60歲：	12.5%
	61至70歲：	62.5%
	71歲或以上：	12.5%
服務年資(年數)	4年以下：	50%
	4至10年：	12.5%
	10年以上：	37.5%
族裔	華裔：	100%
於其它公眾上市公司 (本集團以外)出任董事 (公司數目)	0間：	37.5%
	1至2間：	50%
	3間或以上：	12.5%
工作經驗	不同專業背景： 工程、銀行、會計、金融及證券、玩具製造、貿易、投資、顧問及創業	
	中港公共服務要職： 商務、工商業、教育、監管立法及政治	

(IV) 提名政策

本公司已採納正式的《提名政策》，該政策列明物色、評估及提名合適人選作為董事的方法。為達致可持續的最佳董事會成員組合，提名以切合本公司業務所需的均衡技能、經驗及多元化觀點，以及繼任連貫性為原則。

以下列舉評估合適人選時考慮的參考準則：

- 品格及操守
- 與本公司業務及企業策略相關的技能、知識及經驗
- 樂意及能夠投入足夠時間和精神，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
- 《上市規則》對獨立非執行董事的要求，以及根據《上市規則》所載獨立性指引候選人是否被視為獨立

就委任新董事而言，獲董事會授權的提名委員會須按上述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。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。

就在股東大會上重選董事而言，獲董事會授權的提名委員會須按上述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。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。

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，須按上述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。

(V) 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其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書、年報及其它相關文件，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，讓董事不時了解彼等的責任，以及本集團的經營、業務和發展。

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。

(VI) 董事培訓

新委任的董事獲安排就職簡報，聽取有關作為一名董事的法律責任以及董事會角色的介紹。公司秘書亦會適時向各董事提供業務發展、市場變化，以及《上市規則》及相關法律和監管規定的最新資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下及時作出決策，並履行作為董事的職務及責任。

本公司亦已安排董事參與培訓課程及論壇，相關培訓課程及論壇著重上市公司董事的角色、職能及責任。於本財政年度內所有現任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)
吳天海	A, B
許仲瑛(於二〇二〇年一月一日辭任)	A, B
李大壯	A, B
陸觀豪	A, B
包靜國	A, B
史習平	A, B
鄧思敬	A, B
丁天立	A, B
易志明	A, B

註解：

A: 出席研討會及／或會議及／或論壇

B: 閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等

(D) 主席及行政總裁

吳天海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《企業管治守則》內的守則條文第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於計劃及執行長遠策略時較具效益，因此該項偏離被視為合適。董事會相信在由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中過半數乃獨立非執行董事)的運作及管治下，足以確保權力和授權分布均衡。

主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員和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。

(E) 非執行董事

八名董事中有五名為獨立非執行董事，人數足以確保彼等意見具影響力，並使董事會有強大的獨立元素。

本公司已收到各名獨立非執行董事依據《上市規則》第3.13條作出有關彼之獨立性的年度書面確認，並認為全部獨立非執行董事確屬獨立人士，以及符合該條《上市規則》下的獨立指引。

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)，其任期一般在上一次獲重選為董事三年內屆滿，或如該等董事為新獲委任的董事，其任期則於下一屆股東大會屆滿。有關任何已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須(1)以獨立決議案形式由股東審議；及(2)在寄發予股東的通函中提供關於董事會認為有關獨立非執行董事仍屬獨立人士及應獲重選的原因的進一步資料。

史習平先生和鄧思敬先生擔任獨立非執行董事超過九年。董事會認為，彼等服務年資雖長，但仍保持獨立身份。二人均已確認符合《上市規則》第3.13條獨立性指引所載的標準，並繼續展現獨立非執行董事的特質，而目前概無證據證明二人的任期對其獨立性有任何影響。董事會相信，彼等對本集團業務豐富的知識及經驗，以及彼等在本公司以外的經驗，依然對本公司有重大裨益，且彼等仍保持獨立。

(F) 董事委員會

(I) 審核委員會

本公司已設立一個審核委員會，其成員包括三名獨立非執行董事史習平先生(審核委員會主席)、陸觀豪先生和鄧思敬先生。

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，史習平先生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，審核委員會舉行過三次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
史習平(主席)	3/3
陸觀豪	3/3
鄧思敬	3/3

(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

(a) 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；

- (b) 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。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
- (c) 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。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。

(B) 審閱本公司的財務資料

- (a) 監察本公司財務報表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。委員會在向董事會提交相關報表及報告前，應特別針對下列事項加以審閱：
 - (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) 委員會成員應與本公司的董事會及高級管理人員聯絡。委員會每年須至少與本公司的外聘核數師開會兩次；及
 - (ii) 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制度，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，就有關風險管理及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及內部監控的陳述；
- (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》中提出的問題；
- (h) 就《上市規則》守則條文所載的事宜向董事會匯報；
- (i) 檢討讓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的安排。委員會應確保有適當安排，讓本公司對此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準則及合規手冊(如有)；及
 - (e) 研究其它由董事會界定的課題。
- (ii) 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及委任和聘用條款；
 - (b) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
 - (c) 在向董事會提交季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項職責；
 - (d) 於核數工作開始前先與外聘核數師討論核數性質及範疇；
 - (e) 檢討內部審核功能的核數程序；
 - (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；及
 - (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面。

(II) 薪酬委員會

本公司已設立一個薪酬委員會，其三名成員包括本公司主席吳天海先生及兩名獨立非執行董事史習平先生（薪酬委員會主席）和鄧思敬先生。

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
史習平(主席)	1/1
吳天海	1/1
鄧思敬	1/1

(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) 考慮及批准主席、全體董事及高級管理人員的酬金；及
 - (c) 檢討董事及審核委員會成員的袍金水平。

支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃參考香港的上市公司一般支付予才幹及工作職責相若的董事及高級行政人員的酬金水平而釐定，以確保薪酬待遇公平及具有競爭力，且為合宜及適當。支付予每名本公司董事的每年袍金（支付率目前為每年港幣七萬元，由二〇一九年一月一日起生效）及支付予每名同時擔任本公司審核委員會成員的董事的每年酬金（支付率目前為每年港幣三萬元，由二〇一九年一月一日起生效），乃參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的袍金水平而釐定。

(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吳天海先生（提名委員會主席）及兩名獨立非執行董事史習平先生和鄧思敬先生。

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) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合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。

在截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內，提名委員會並無舉行任何會議，而提名委員會以書面決議案方式所進行的工作摘要包括建議重選許仲瑛先生、包靜國先生及易志明議員為董事，以及重選李大壯先生、陸觀豪先生及丁天立先生為獨立非執行董事。

(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，該等職責載列於上文「(F) 董事委員會」的「(I) 審核委員會」分部下「(D) 監管本公司的企業管治事宜」一段內(第26頁)。

(G) 核數師酬金

在截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度，本公司外聘核數師收取核數服務費用及其它服務費用約港幣二百五十萬元。

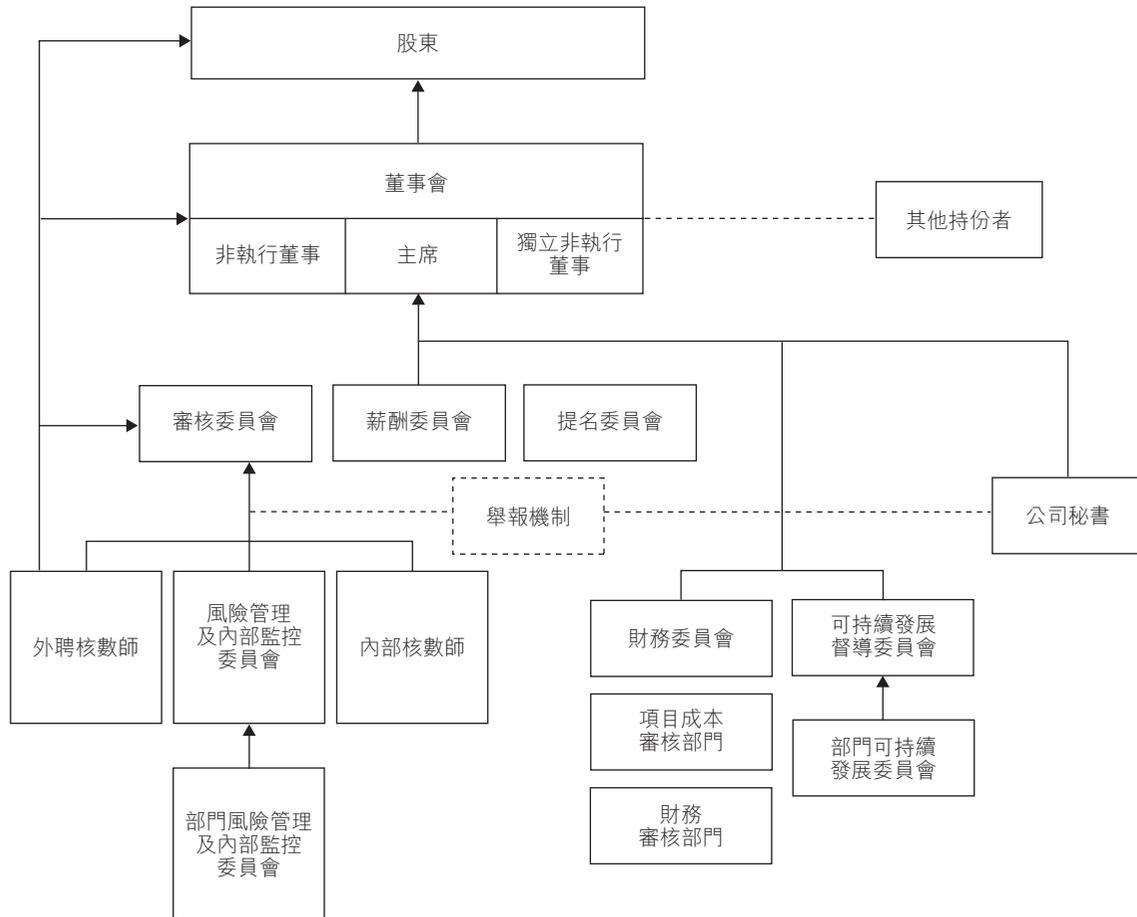
(H) 風險管理及內部監控系統

(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。

負責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。

本集團本著其長期以來的審慎管理原則，藉九龍倉置業集團內部審核及其它企業控制職能的資源，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，如下圖所示：



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，其目的是協助審核委員會履行其監督本集團風險管理及內部監控系統的責任，其主要職能之一是根據下文進一步闡述的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。

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

本集團經營的業務多元化，經營環境不斷互動變化，不同業務分部亦面對不同風險。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。

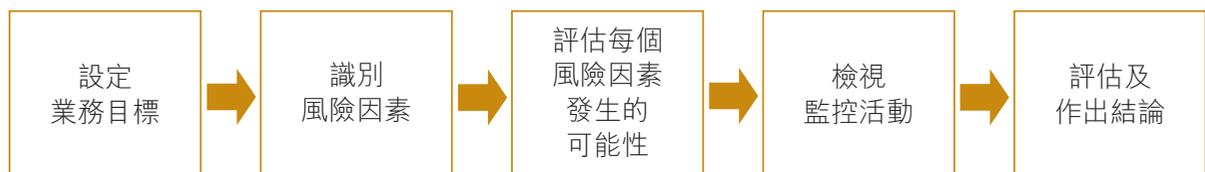
每個運作單位的責任範圍及權力限制均有明確界定以確保有效地互相制衡。本集團設計了若干程序，以保障資產不會在未經授權下被挪用或出售、妥善保存會計記錄、確保供內部使用或向外公布的財務資料均屬可靠，以及符合有關法例及規例。風險管理系統、內部監控措施及程序會持續予以檢討，於有需要時作出改善，以應對業務、經營及監管環境的變化。

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審核委員會及／或主席。

內部審核功能監察整個集團內部遵守政策及準則的情況，以及監控架構的成效。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現，外聘核數師則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 Organisations of the Treadway Commission) 框架為基準最少每年全面檢討一次整個集團內的系統。每個業務單位在部門風險管理及內部監控委員會協調下作自我評估，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，以及制定和管理適當措施將風險監控在可接受水平內，當中特別著重防止欺詐措施。

(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監控，包括財務監控、運作監控、合規及風險管理監控，以及本公司在會計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，以及本集團已妥為遵守《企業管治守則》內有關風險管理及內部監控的規定。

本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論載於「董事會報告」第50至51頁。

(I) 內幕消息政策

本公司明白貫徹作出公平披露非常重要，從而適時及準確地披露內幕消息。

本公司有政策訂明處理及發布本公司內幕消息的原則及程序，符合香港法例第571章《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XIVA部及《上市規則》的規定。本集團的相關高級行政人員已獲知會相關政策。公司秘書與高級行政人員緊密合作，識別潛在內幕消息及評估其重要性，並在適當情況下將相關資料上報董事會知悉，從而決定進一步行動，以符合適用的法律規章。

為防止過早洩露內幕消息，本公司不時採取合理措施，以確保內幕消息在向公眾披露前妥為保密，措施包括：

- 按「有需要知情」基準，將得知內幕消息的人數限制於少數僱員
- 於進行任何重大商議前訂立適當的保密協議
- 於《僱員操守守則》訂明嚴格禁止未經授權使用或披露內幕消息
- 每年向全體僱員發出《內幕交易通告》，提醒彼等買賣本公司、其附屬公司及其相聯法團的上市證券時的義務和責任

(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以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.harbourcentre.com.hk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。

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

董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會回答股東之提問。

(L) 股東的權利

(I) 召開股東特別大會

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特別大會。

(II) 向董事會提出查詢

本公司的企業網站www.harbourcentre.com.hk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會議上參選董事的程序，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(香港九龍廣東道海港城海洋中心16樓)以送交本公司。

(M) 組織章程文件的修訂

在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重大改動。

(N) 股息政策

本公司根據《企業管治守則》守則條文第E.1.5條採納了載於第14頁「財務評議」內的《股息政策》。

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，而本公司主要附屬公司的主要業務則編列於第 122 至 124 頁。

本集團的主要業務為擁有酒店和投資物業及中國內地的發展物業。本集團現正有序撤出中國內地發展物業業務。

業務審視

本集團業務的討論及分析按照《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的組成部分：

- 「主席報告書」(第 6 至 7 頁)
- 「業務及財務評議」(第 10 至 14 頁)
- 「財務撮要」(第 8 頁)
- 「業務模式及業務策略」(第 3 頁)
- 「主要風險及不明朗因素」(第 50 至 51 頁)
- 「風險管理及內部監控系統」(第 29 至 32 頁)
- 「財務風險管理及公允價值」(第 87 至 93 頁的財務報表附註第 20 條)
- 「或然負債」(第 96 頁的財務報表附註第 24 條)
- 「結算日後事項」(第 99 頁的財務報表附註第 28 條)

此外，本集團在環境、社會及管治方面的政策及表現，以及相關法律及規例的遵守情況，於第 15 至 17 頁的「企業的可持續發展」作出討論。

業績及盈利分配

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 59 至 60 頁的綜合收益表及綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配編列於第 62 頁的綜合權益變動表內。

股息

第一次中期股息每股7港仙已於二〇一九年九月六日派發。第二次中期股息每股15港仙將於二〇二〇年四月二十一日派發予在二〇二〇年四月二日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一九年度每股合共派發股息22港仙(二〇一八年：30港仙)。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣二百萬元。

股本

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第93至94頁的財務報表附註第21條內。

股票掛鈎協議

本公司於本財政年度內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期，本公司的董事會成員為吳天海先生、許仲瑛先生(於二〇二〇年一月一日辭任)、李大壯先生、陸觀豪先生、包靜國先生、史習平先生、鄧思敬先生、丁天立先生及易志明議員。

吳天海先生、史習平先生和鄧思敬先生將依據本公司組織章程細則第106(A)條於應屆股東週年大會上輪值卸任董事之職。卸任董事皆符合資格，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。

於本財政年度內及截至本報告日期出任本公司附屬公司董事的人士名單載於第52頁的「(K)附屬公司董事」分節。

交易、安排或合約利益

於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，本公司任何附屬公司、本公司的控股公司或該等控股公司的任何附屬公司，並無訂立本公司董事或其關連實體直接或間接佔有重大利益的與本公司業務相關之重要交易、安排或合約。

管理合約

除本報告所披露者外，於本財政年度內，本公司並無訂立或存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照九龍倉集團有限公司（「九龍倉」，本公司的同系附屬公司）的股份認購權計劃授予九龍倉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）有關認購九龍倉普通股的若干尚未行使的認股權外，本公司、其附屬公司或其控股公司或該等控股公司的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它法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據九龍倉股份認購權計劃的規例（該等規例在任何時間須受當時適用的相關法律及規則所制約），發行九龍倉股份的認購價及可行使相關認股權的期限由九龍倉的董事會決定，惟有關的認購價須不低於下列三者中的最高者：(a) 書面要約內所列的指示價格；(b) 在認股權授予日期在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的收市價；及(c) 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要約當日起計十年。

在本財政年度內，在本公司主席吳天海先生根據九龍倉的股份認購權計劃行使認股權時，九龍倉向彼配發及發行合共 500,000 股九龍倉普通股，相關詳情載於第 44 頁。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，在法律容許的範圍內，各董事就其執行及履行職務而可能蒙受或招致之一切成本、費用、損失及責任，均有權從本公司資產中獲得彌償。

本公司已聯同其母公司（九龍倉置業）、其最終控股公司（會德豐有限公司（「會德豐」））及其同系上市附屬公司（九龍倉），為董事續投責任保險，相關保險在本財政年度全年直至本報告日期仍然生效，為各集團公司的董事（當中包括本公司董事）提供適當保障。

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。

其它公司資料

本董事會報告的其它公司補充資料載於第39至52頁。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二〇年二月二十八日

其它公司資料

(A) 董事及高級管理人員的個人詳細資料

(i) 董事

吳天海 主席 (67歲)

吳先生自二〇〇九年起出任本公司主席兼董事，亦擔任提名委員會主席及薪酬委員會成員。吳先生是本公司最終控股公司會德豐的副主席、本公司的控股公司九龍倉置業的主席兼常務董事及本公司的同系附屬公司九龍倉的主席兼常務董事；該三間公司皆於香港公眾上市。他亦是公眾上市的Joyce Boutique Group Limited的非執行主席、公眾上市的綠城中國控股有限公司（「綠城」）的非執行董事及九龍倉置業的附屬公司會德豐地產（新加坡）私人有限公司（前稱會德豐地產（新加坡）有限公司，並於新加坡公眾上市至二〇一八年十月）的主席。他曾任公眾上市的有線寬頻通訊有限公司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（前為會德豐的聯營公司）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（為一項社企共勉學校計劃）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。

李大壯 SBS,OM, JP 董事 (60歲)

李先生自二〇一八年起獲委任為本公司獨立非執行董事。他是新大中國際（集團）有限公司及中國概念（諮詢顧問）有限公司的執行主席。自一九九三年起，他獲委任為中國人民政治協商會議第八屆、第九屆、第十屆、第十一屆及第十三屆全國委員會委員。他於二〇〇七年至二〇一三年擔任香港特別行政區（「香港特區」）財務匯報檢討委員團召集人兼成員。李先生現任約旦哈希姆王國駐香港特區名譽領事、港台經濟文化合作協進會主席、中華海外聯誼會常務理事及香港總商會理事會理事。李先生亦是另外兩間香港公眾上市公司中國鋁業股份有限公司及興利集團有限公司的獨立非執行董事。

陸觀豪 BBS, JP 董事 (68歲)

陸先生 *FHKIB* 自二〇一八年起獲委任為本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會成員。他於會計及財務管理方面擁有超過三十年豐富經驗。他於一九七五年加入恒生銀行，於一九九四年成為該銀行的董事及副行政總裁，其後於一九九六年出任常務董事兼副行政總裁，直至二〇〇五年五月退休。陸先生目前為四間香港公眾上市公司的獨立非執行董事，該四間公司分別為 China Properties Group Limited、金寶通集團有限公司、鴻興印刷集團有限公司和有線寬頻通訊有限公司，他亦為八達通卡有限公司的獨立非執行董事。陸先生曾於二〇〇八年二月至二〇一〇年七月期間出任會德豐地產有限公司(其於二〇一〇年七月成為會德豐的全資附屬公司之前乃一間公眾上市公司)的獨立非執行董事。他現時亦擔任香港中文大學校董會成員及市區重建局非執行董事(非官方成員)。陸先生過去曾任香港浸會大學諮議會及校董會、稅基廣闊的新稅項事宜諮詢委員會、個人資料(私隱)諮詢委員會、香港政府中央政策組、統計諮詢委員會、廣播事務管理局、證券及期貨事務監察委員會的諮詢委員會和投資者教育諮詢委員會、大律師紀律審裁團、廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會及城市規劃委員會之成員。他於一九九二年至一九九五年獲委任為香港立法局議員，亦為特區第一屆立法會選舉委員會成員。

陸先生畢業於香港大學，取得社會科學學士學位(主修統計學)，並持有香港中文大學頒授的工商管理碩士學位。彼為香港銀行學會資深會員。他亦是非官守太平紳士，並於二〇〇四年獲頒授銅紫荊星章，以嘉許他在公共事務方面作出的貢獻。

包靜國 董事 (70歲)

包先生自二〇一八年起獲委任為本公司董事。他於一九九三年加入會德豐／九龍倉集團，一直出任會德豐、九龍倉及九龍倉置業旗下非上市附屬公司的董事。他現為會德豐投資部門的董事，以及九龍倉／九龍倉置業集團的董事，監督該集團的投資者關係部，亦是本公司的同系附屬公司現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)的董事。他是「學校起動」計劃委員會成員及香港中華總商會常務會董。

包先生在上海出生，一九七四年畢業於美國普渡大學工業管理理學學士。他在加入會德豐／九龍倉集團前，曾於香港及東京廣泛從事金融業及航運業工作。

史習平 董事（74歲）

史先生 *FCA (Eng. & Wales), FCCA, FCPA* 自二〇〇七年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會及薪酬委員會成員兼主席，以及提名委員會成員。史先生在財務及證券界擁有超過三十年經驗。他畢業於香港大學並取得法律碩士學位。他曾任證券及期貨事務上訴委員會委員，以及聯交所理事及主板上市委員會成員。史先生是綠城的獨立非執行董事。

鄧思敬 董事（70歲）

鄧先生自二〇〇八年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。他在會計及財務管理方面擁有超過三十年豐富經驗。他畢業於美國加州長堤州立大學，獲授理學士學位。他由一九九七年起出任中信嘉華銀行有限公司高級副總裁四年，負責財資運作、匯款、押匯運作、庶務、物業管理、資訊科技及信貸管理，一九九八年至二〇〇一年期間出任董事，此前曾於多間大型機構工作，包括在美國摩根信託銀行服務十七年，出任副總裁兼財務總監，以及在長江實業(集團)有限公司服務一年，出任總會計主任。

丁天立 董事（44歲）

丁先生自二〇一八年獲委任為本公司獨立非執行董事。他持有美國佛蒙特州明德大學國際政治及經濟學士學位。他是香港公眾上市公司開達集團有限公司的執行董事。丁先生於二〇〇六年至二〇〇七年擔任 *Entrepreneurs' Organization* 香港分部主席及於二〇一六年至二〇一七年擔任該組織 *Global Board* 主席。他於二〇〇三年至二〇〇七年及二〇一〇年至二〇一四年擔任香港貿易發展局香港玩具業諮詢委員會成員。他現為香港出口商會之名譽主席及常務委員會成員，以及香港玩具協會副主席，亦是中國人民政治協商會議江蘇省委員會委員及香港江蘇青年總會主席。

易志明 SBS, JP 董事 (66歲)

易先生 MSc, BSc, CEng, FCILT, MIET 自二〇一二年七月起出任本公司董事。他在公共交通運輸及物流方面有豐富的行業及管理經驗，並為香港立法會航運交通功能界別議員和香港物流發展局成員。易先生現為天星小輪有限公司的非執行董事及現代貨箱碼頭的董事，該兩間公司皆為本公司的同系附屬公司。他亦為九龍倉的聯營公司香港空運貨站有限公司的董事。除上述私營企業外，易先生於二〇一四年六月一日起獲委任為香港機場管理局董事會成員，於二〇一六年四月一日起獲委任為香港海運港口局成員，以及於二〇一六年十二月一日起獲委任為物業管理業監管局成員。他是第十三屆中國人民政治協商會議全國委員會委員及香港話劇團第二副主席。易先生是英國特許工程師，持有由香港大學頒授的工業工程學士學位，以及由英國伯明翰大學頒授的工業管理碩士學位。

附註：

- (1) 會德豐及九龍倉置業 (i) 吳天海先生為該兩間公司及其附屬公司之董事及 (ii) 包靜國先生為該兩間公司的附屬公司之董事) 擁有按《證券及期貨條例》第 XV 部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。
- (2) 吳天海先生、易志明議員和包靜國先生皆在本公司旗下若干附屬公司及會德豐和九龍倉置業旗下若干集團成員公司出任董事。
- (3) 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，並且認為該等獨立非執行董事確屬獨立人士。

(ii) 高級管理人員

於本財政年度內，集團的高層管理職責由主席聯同集團的酒店經理及集團的地產項目經理 (兩者皆為九龍倉的全資附屬公司) 擔當。

(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、會德豐(本公司的最終控股公司)、九龍倉置業(本公司的母公司)、九龍倉及Wharf Finance (No.1) Limited(該兩間公司皆為本公司的同系附屬公司)的股份及/或債務證券實質權益(全部皆為好倉),以及涉及的證券分別佔該五間公司已發行股份數目的百分比(若適用)臚列如下:

	持有數量/金額 (在適用情況下 之百分比)	權益性質
本公司 — 普通股		
史習平	40,300 (0.0057%)	家屬權益
會德豐 — 普通股		
吳天海	176,000 (0.0086%)	個人權益
包靜國	175,760 (0.0086%)	家屬權益
九龍倉置業 — 普通股		
吳天海	1,259,445 (0.0415%)	個人權益
包靜國	25,456 (0.0008%)	家屬權益
史習平	53,949 (0.0018%)	家屬權益
九龍倉 — 普通股		
吳天海	2,009,445 (0.0659%)	個人權益
包靜國	25,456 (0.0008%)	家屬權益
史習平	53,949 (0.0018%)	家屬權益
易志明	20,000 (0.0007%)	個人權益
Wharf Finance (No. 1) Limited		
— 於二〇二〇年到期的港元定息票據		
陸觀豪	4,000,000 港元	家屬權益

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相聯法團之認股權權益。相關認股權權益的詳情另載於下文「(ii) 九龍倉認股權權益」分節內。

(ii) 九龍倉認股權權益

茲將本公司董事於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內持有按照九龍倉股份認購權計劃已授出／可行使的可認購九龍倉普通股認股權之全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	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)	有效期/行使期 (日/月/年)
		於二〇一九年 一月一日	於二〇一九年十二月三十一日 年內行使 (佔已發行股份數目百分比)		
吳天海	07/07/2016	500,000	(500,000)	-	08/07/2017-07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000	08/07/2018-07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000	08/07/2019-07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000	08/07/2020-07/07/2021
合計		3,500,000	(500,000)	3,000,000	(0.10%)

附註：

除上文披露外，於本財政年度內並無任何本公司董事所持有的九龍倉認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政年度內九龍倉並無向任何本公司董事授出任何九龍倉認股權。

除上文披露外，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《標準守則》(或任何其他適用守則)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或被當作持有本公司及其相聯法團(《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或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

(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佔有本公司有投票權股份5%或以上權益的所有有關者名稱，以及彼等於該日分別佔有及／或被當作持有權益的有關股份數目臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份 數目百分比)
(i) 九龍倉置業地產投資有限公司	506,946,196 (71.53%)
(ii) 會德豐有限公司	506,946,196 (71.53%)
(iii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	506,946,196 (71.53%)
(iv) Harson Investment Limited	57,054,375 (8.05%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)至(iii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐被當作持有的股份權益乃透過(其中包括)其兩間全資附屬公司Wheelock Investments Limited及WF Investment Partners Limited持有，而該兩間公司持有九龍倉置業已發行股份數目超過三分之一的權益。
- (3) 上述九龍倉置業被當作持有的股份權益乃透過其三間全資附屬公司Wharf REIC Holdings Limited、Wharf Estates Limited及Upfront International Limited持有。

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) 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華人民共和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。

(E) 董事的競爭業務權益

茲將根據《上市規則》第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司四名董事吳天海先生、易志明議員、包靜國先生和許仲瑛先生(於二〇二〇年一月一日辭任)亦為九龍倉、九龍倉置業及／或九龍倉和九龍倉置業旗下若干附屬公司的董事，因此根據《上市規則》第8.10(2)條被視為在九龍倉和九龍倉置業佔有權益。

九龍倉和九龍倉置業旗下的附屬公司在香港及中國內地擁有酒店及作出租和發展用途的物業，對本集團構成競爭業務。鑒於九龍倉集團在遍及亞太區的酒店管理及營運方面具備專長而且往績昭著，本集團已委聘九龍倉酒店管理有限公司(「九龍倉酒店管理」，九龍倉的全資附屬公司)擔當經理，以營運、指導、管理及監督The Murray、香港馬哥孛羅、常州馬哥孛羅和蘇州尼依格羅酒店的業務。九龍倉酒店管理亦負責營運九龍倉集團在亞太區內的酒店。

九龍倉集團在中國內地所擁有的物業發展業務亦被視為與本集團的中國內地物業發展項目競爭。鑒於九龍倉集團在物業項目管理和銷售及市場推廣方面具備專長，本集團已委聘九龍倉旗下一間全資附屬公司為項目經理和銷售及市場推廣代理人，負責本集團的物業發展項目的興建、發展、銷售及市場推廣事宜。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保(其中包括)本集團現時與九龍倉和九龍倉置業集團是基於各自利益來經營酒店及物業發展業務，並會繼續保持。

(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：

- (i) 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)佔本集團購買總額不足30%；及
- (ii) 本集團的五個最大客戶所佔的營業總額佔本集團營業總額不足30%。

(G) 債權證、銀行貸款及其它借款

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及還款期限逾一年的債權證、銀行貸款及／或其它借款的數額及資料，已編列於第85至86頁的財務報表附註第18條內。

(H) 公眾持股量

根據本公司於本報告日期可以得悉、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持續關連交易的資料(其詳情已在較早前分別於日期為二〇一六年十一月十一日、二〇一七年十二月十一日及二〇一九年十二月十三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) 概括酒店服務協議

本公司旗下若干附屬公司與九龍倉旗下若干附屬公司訂有若干於本財政年度內存在而具有效力的個別酒店服務協議，旨在聘任九龍倉集團成員公司就本公司位於香港及中國內地的若干酒店物業提供(其中包括)涉及及管理、市場推廣及技術之服務及／或任何其它涉及發展及／或營運之服務(「酒店相關服務」)。

本公司與九龍倉於二〇一七年十二月十一日訂立了概括酒店服務協議(「概括酒店服務協議」)，其固定有效期為兩年，由二〇一八年一月一日起至二〇一九年十二月三十一日止，旨在(其中包括)規管涉及由九龍倉集團向本集團提供酒店相關服務及／或任何其它與酒店及／或服務式住宅物業的營運相關的服務的各项持續關連交易。概括酒店服務協議規定(其中包括)本集團就此應向九龍倉集團支付的酬金的全年上限金額，相關金額就二〇一八年及二〇一九年財政年度分別訂定為港幣八千萬元及港幣一億元。

概括酒店服務協議下載至二〇一九年十二月三十一日止財政年度的全年酬金總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣三千六百萬元。

九龍倉、九龍倉置業與本公司於二〇一九年十二月十三日訂立了新概括酒店服務協議(「新概括酒店服務協議」)，其有效期為三年，由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日屆滿，旨在(其中包括)對九龍倉集團分別向九龍倉置業集團和本集團提供酒店相關服務作出規管。新概括酒店服務協議規定(其中包括)本集團就此應向九龍倉集團成員公司支付的服務費的全年上限金額，相關金額就二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年財政年度分別訂定為港幣五千五百萬元、港幣七千五百萬元及港幣七千五百萬元。

(ii) 概括物業服務協議

本公司旗下若干附屬公司與九龍倉旗下若干附屬公司及聯營公司(按《上市規則》的定義)訂有若干於本財政年度內存在而具有效力的個別物業服務協議,旨在聘任九龍倉集團成員公司就本集團所擁有的若干物業及/或地產項目提供(其中包括)物業項目管理服務、物業銷售及市場推廣服務、物業管理服務、租賃代理服務及/或任何其它物業相關服務(「物業服務」)。

本公司與九龍倉於二〇一六年十一月十一日訂立了概括物業服務協議(「概括物業服務協議」),其固定有效期為三年,由二〇一七年一月一日起至二〇一九年十二月三十一日止,旨在(其中包括)規管涉及由九龍倉集團向本集團提供物業服務的多項持續關連交易。概括物業服務協議規定(其中包括)本集團就此應向九龍倉集團支付的酬金的全年上限金額,相關金額就二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年財政年度分別訂定為港幣一億七千萬元、港幣一億九千萬元及港幣二億元。

概括物業服務協議下載至二〇一九年十二月三十一日止財政年度的全年酬金總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣三千一百萬元。

會德豐、九龍倉、九龍倉置業與本公司於二〇一九年十二月十三日訂立了新概括物業服務協議(「新概括物業服務協議」),其有效期為三年,由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日屆滿,旨在(其中包括)規管上述公司(均為會德豐集團成員公司)之間物業服務的提供或僱用。新概括物業服務協議規定(其中包括)本集團就此應向其它會德豐集團成員公司支付的服務費的全年上限金額,相關金額就二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年財政年度分別訂定為港幣七千五百萬元、港幣二千五百萬元及港幣二千六百萬元。

(iii) 租賃框架協議

會德豐、九龍倉、九龍倉置業與本公司於二〇一九年十二月十三日訂立了新租賃框架協議(「新租賃框架協議」),其有效期為三年,由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日屆滿,旨在(其中包括)規管上述公司(均為會德豐集團成員公司)之間若干物業(包括寫字樓物業、泊車位及樓宇面積,但不包括酒店物業)的租賃及/或許可使用。新租賃框架協議規定(其中包括)本集團就此應向其它會德豐集團成員公司收取的租金的全年上限金額,相關金額就二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年財政年度各年訂定為港幣一千萬元。

由於九龍倉置業為本公司之主要股東,按《上市規則》的定義,九龍倉置業及其聯繫人(其中包括會德豐集團(包括九龍倉集團))均被視為本公司之關連人士,及對本公司而言上文I(i)至(iii)段內所述之交易構成持續關連交易。

(iv) 董事及核數師的確認

- (a) 本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上文I(i)至(iii)段內所述之持續關連交易(「該等交易」)，並確認該等交易：
- (1) 由本集團在其日常業務中訂立；
 - (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
 - (3) 根據規管該等交易的相關協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。
- (b) 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) 該等交易並未獲本公司董事會批准；
 - (2) 若任何交易涉及由本集團提供貨品或服務，相關交易在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
 - (3) 該等交易在各重大方面沒有根據規管該等交易的相關協議進行；及
 - (4) 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)。
- (v)** 於第96頁的財務報表附註第23條內予以披露的與連繫人士的重大交易，(a)段及(b)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)，(c)段中所述交易根據《上市規則》不構成關連交易，(d)段中所述交易則構成本公司的全面豁免關連交易，上述所有交易均已遵守適用的《上市規則》規定。

(J) 主要風險及不明朗因素

全球及本地經濟正面對連串挑戰，增長減慢而不平衡，先進經濟體經歷放緩。本地政局緊張、中美貿易摩擦不斷、英國脫歐後之影響、美國總統大選及金融波動加劇，均將不穩定性推至新高。此外，新型冠狀病毒疫情在二〇二〇年年初爆發，每個經濟行業均受重創。

以下是可能對本集團業務的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以及本集團各業務分部的應對策略之描述。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目前及可預見的風險，以便採取防範措施，避免或減輕風險所帶來的不利影響。

酒店分部涉及的風險

本集團在香港及中國內地擁有四間酒店。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)影響而出現較大波動。上述每個因素皆已改變了非常倚賴內地旅客增長的旅遊業及酒店業的發展模式。

為此，酒店分部密切評估地緣政治前景及不同國家的經濟發展，以建立符合本集團風險承受能力的酒店組合。同時亦會持續檢討競爭、法律和政治上的轉變及市場趨勢，制定業務策略(包括市場推廣及定價)，以保障及提升盈利能力。

投資物業涉及的風險

投資分部是本集團的核心業務，投資物業資產佔本集團總營業資產29%。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。本集團的租金收入有可能由於商場及寫字樓供應過剩造成競爭而較常出現調整。租金水平亦有可能受外圍經濟及市況(包括但不限於整體供求波動、股票市場表現及金融動盪)影響，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，以收入資本化方法將物業收入淨額予以資本化，並考慮約滿後新訂租約的風險對收益率作出重大調整及在綜合收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。

為此，本集團定期評估經濟環境的變化，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。

發展物業涉及的風險

中國內地的發展物業分部在二〇一二年至二〇一七年間主導了本集團的財務表現。由於本集團繼續撤出此分部，而土地儲備未曾予以補充，是年來自遞減的土地儲備之收入及盈利驟降，往後數年來自中國發展物業的貢獻將大幅減少。該分部將繼續受中國內地的經濟、政治與法律方面的發展情況及周邊地區經濟體影響。

法律及監管合規風險

本集團在香港及多個內地城市有多元化業務組合，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87至93頁的財務報表附註第20條。

(K) 附屬公司董事

於本財政年度內及截至二〇二〇年二月二十八日(本報告日期), 在本公司截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表列為附屬公司的全部該等公司擔任董事的全部人士之名單如下:

陳國邦
陳錫華
周安橋
郭光輝
郭勇
許仲瑛
李玉芳
李雷
吳天海
包靜國
徐耀祥
魏青山
吳冠
張一
凌學風
徐斯偉

(上述名單排序與本年報英文版本一致。)



致海港企業有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第59至124頁海港企業有限公司及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合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和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佈的《香港財務報告準則》(「財報準則」)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。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下須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佈的《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它專業道德責任。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。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

已落成投資物業的估值

請參閱綜合財務報表的會計政策 D(i) 及附註 8

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

貴集團在香港擁有已落成的投資物業組合(主要為零售物業)，於二〇一九年十二月三十一日佔 貴集團總資產的 19%。

於二〇一九年十二月三十一日，已落成投資物業的公允價值由 貴集團根據合資格的外部物業估值師編製的獨立估值作出評估。該物業估值師根據各物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長的可能性及其可重新發展的潛力作出評估。

截至二〇一九年十二月三十一日止年度，計入綜合收益表內的已落成投資物業的公允價值變動淨額為港幣一億六千一百萬元。

我們把已落成投資物業的估值列為關鍵審計事項，是因為這些物業對 貴集團的總資產至關重要，且用於計算個別物業估值的假設和數據的小幅調整或存在的差異在匯總後可能會對 貴集團的盈利產生重大影響，同時亦由於已落成投資物業的估值帶有主觀性，並需要作出重大的判斷和估計，特別是在釐定市場租金和資本化比率時，由此增加了錯誤風險或潛在的管理層偏見。

我們評估已落成投資物業的估值的審計程序包括：

- 獲取並審查由 貴集團委聘的外部物業估值師編製的估值報告；
- 與外部物業估值師進行會面，以討論並質詢估值中所採用的關鍵估計和假設(包括現行的市場租金和資本化率)，並就被估值的物業，評估外部物業估值師的獨立性、客觀性、資質和專業知識；
- 在我們內部物業估值專家的協助下，評估外部物業估值師所採用的估值方法，並將各個已落成投資物業的估值所採用的關鍵估計和假設(包括市場租金和資本化比率)與現有的市場數據和政府統計數據進行比較；及
- 對已落成投資物業進行實地考察，並將租賃資料(包括外部物業估值師採用的市場租金和租用率)與相關的合同和文件進行抽樣對比。

評估酒店物業的潛在減值

請參閱綜合財務報表的會計政策 D(ii)、G(ii) 及附註 9

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

於二〇一九年十二月三十一日，貴集團在香港和中國內地擁有若干酒店物業，其以成本值減累計折舊及減值虧損報值，總計港幣七十四億零八百萬元。

於財務結算日，貴集團審閱酒店物業以確定是否存在任何減值跡象。如果存在減值跡象，管理層將評估酒店物業的可收回數額。假若酒店物業的賬面金額超過其可收回數額，則減值虧損在綜合收益表內確認為開支。

酒店物業可收回數額的計算由貴集團的外部物業估值師執行。可收回數額根據酒店物業的使用價值來確定，同時採用已調整風險貼現率來折現與酒店物業有關的預計現金流量。已貼現現金流量預測的編製高度主觀，並需要管理層作出重大的判斷和估計，特別是在確定預計入住率、每間可用客房的預計收益、增長率和採用的貼現率方面。

於二〇一九年十二月三十一日，集團在中國內地的酒店賬面金額超過其可收回數額，並已於年內確認減值虧損港幣一億五千七百萬元。

我們把酒店物業的潛在減值評估列為關鍵審計事項，是因為相關的假設和估計額需要管理層作出重大的判斷和估計，而這些假設和估計額本身具有不確定性且可能受到管理層偏見的影响。

我們評估酒店物業潛在減值的審計程序包括：

- 就於二〇一九年十二月三十一日的各個酒店物業是否存在減值跡象，與管理層進行討論；
- 對存在減值跡象，評估減值評估模型是否根據現行會計準則的要求編製；
- 獲取並審查由貴集團委聘的外部物業估值師編製的可收回數額的計算結果；
- 針對被估值的物業，評估外部物業估值師的經驗和專業知識；
- 在我們的內部物業估值專家的協助下，評估物業估值師所採用的估值方法，並將酒店物業減值評估模型所採用的關鍵估計和假設（包括預計酒店房價、預計入住率、增長率和貼現率）與現有的市場數據和政府統計數據進行比較；
- 通過將上一會計年度末有關入住率、每間可用客房的收益及增長率的預測與本年度的實際結果進行對比，評價管理層以往計算酒店物業可收回數額的準確性；及
- 執行敏感度分析，以此確定酒店物業出現重大錯報所需的估計變更程度（個別或集體層面），並考慮該等關鍵估計出現變更的可能性以及是否存在管理層偏見的跡象。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事須對其它信息負責。其它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它信息，我們亦不對該等其它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它信息，在此過程中，考慮其它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。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其它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《財報準則》及香港《公司條例》的披露要求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，或別無其它實際的替代方案。

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。

核數師就綜合財務報表審計承擔的責任

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它用途。我們概不就本報告的內容，對任何其它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，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯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。
- 評估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，則我們應當修改我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 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。

除其它事項外，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。

獨立核數師報告

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它事項，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李家能。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二〇二〇年二月二十八日

綜合收益表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
收入	1	1,395	1,583
直接成本及營業費用		(437)	(777)
銷售及推銷費用		(121)	(157)
行政及公司費用		(90)	(58)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		747	591
折舊		(216)	(206)
營業盈利	1及2	531	385
投資物業之公允價值變動		(161)	319
酒店物業之減值	3	(157)	-
其它收入淨額		-	34
財務支出	4	213	738
除稅後所佔業績：		(53)	(55)
合營公司	11	-	122
聯營公司	10	76	111
除稅前盈利		236	916
所得稅	5(a)	(89)	(89)
是年盈利		147	827
應佔盈利：			
公司股東		117	831
非控股股東權益		30	(4)
		147	827
每股盈利	6		
基本		港幣0.17元	港幣1.17元
攤薄後		港幣0.17元	港幣1.17元

第65頁至124頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註7。

綜合全面收益表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
是年盈利	147	827
其它全面收益		
其後不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資之公允價值變動	10	(312)
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
匯兌差額自折算業務		
– 附屬公司	(130)	(268)
所佔合營公司儲備	(3)	(112)
其它	8	(2)
是年其它全面收益	(115)	(694)
是年全面收益總額	32	133
應佔全面收益總額：		
公司股東	21	169
非控股股東權益	11	(36)
	32	133

第 65 頁至 124 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇一九年十二月三十一日

	附註	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	6,480	6,396
酒店物業、廠房及設備	9	7,558	7,867
聯營公司	10	1,249	1,294
合營公司	11	1,604	1,601
股本投資	12	4,065	2,396
遞延稅項資產	19	374	336
其它非流動資產		29	27
		21,359	19,917
流動資產			
待沽物業	13	4,777	3,726
存貨		7	4
應收貿易及其它賬項	14	310	263
預付稅項	5(f)及(g)	22	70
銀行存款及現金	15	1,910	2,428
		7,026	6,491
總資產		28,385	26,408
非流動負債			
遞延稅項負債	19	(329)	(372)
銀行借款	18	(1,835)	(2,743)
		(2,164)	(3,115)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	16	(2,722)	(3,133)
預售訂金及所得款	17	(3,172)	(660)
應付稅項	5(f)	(1,060)	(1,541)
銀行借款	18	(1,800)	(70)
		(8,754)	(5,404)
總負債		(10,918)	(8,519)
淨資產		17,467	17,889
資本及儲備			
股本	21(a)	3,641	3,641
儲備		13,443	13,635
股東權益		17,084	17,276
非控股股東權益		383	613
總權益		17,467	17,889

第 65 頁至 124 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席

包靜國
董事

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						
	股本 港幣百萬元	投資			總股東 權益 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
		重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元			
二〇一八年一月一日	3,641	853	593	12,467	17,554	649	18,203
於二〇一八年之權益變動：							
是年盈利	-	-	-	831	831	(4)	827
其它全面收益	-	(312)	(348)	(2)	(662)	(32)	(694)
全面收益總額	-	(312)	(348)	829	169	(36)	133
已付二〇一七年第二次中期股息	-	-	-	(397)	(397)	-	(397)
已付二〇一八年第一次中期股息	-	-	-	(50)	(50)	-	(50)
二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日	3,641	541	245	12,849	17,276	613	17,889
於二〇一九年之權益變動：							
是年盈利	-	-	-	117	117	30	147
其它全面收益	-	10	(114)	8	(96)	(19)	(115)
全面收益總額	-	10	(114)	125	21	11	32
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(91)	-	91	-	-	-
已付二〇一八年第二次中期股息	-	-	-	(163)	(163)	-	(163)
已付二〇一九年第一次中期股息	-	-	-	(50)	(50)	-	(50)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(241)	(241)
二〇一九年十二月三十一日	3,641	460	131	12,852	17,084	383	17,467

第 65 頁至 124 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

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	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	598	486
營運資本變動	(a)	924	(354)
來自營業的現金	(a)	1,522	132
已付利息淨額		(56)	(50)
已收利息		32	23
已付銀行借款利息		(88)	(73)
來自股本投資的股息收入		117	82
來自合營公司／聯營公司的股息收入		–	102
已付香港利得稅		(20)	(84)
已付中國稅項		(556)	(689)
營業業務所得／(所用)的現金淨額		1,007	(507)
投資活動			
購入投資物業及酒店物業、廠房及設備		(298)	(85)
減少聯營公司淨額		99	375
購入股本投資		(2,030)	–
出售股本投資所得		371	–
投資活動(所用)／所得的現金淨額		(1,858)	290
融資活動			
新增銀行借款	(b)	1,630	1,641
償還銀行借款	(b)	(794)	(1,130)
已付公司股東股息		(213)	(447)
已付非控股股東股息		(241)	–
融資活動所得的現金淨額		382	64
現金及現金等價項目減少		(469)	(153)
於一月一日現金及現金等價項目結存		2,428	2,699
匯率轉變的影響		(49)	(118)
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		1,910	2,428

現金及現金等價項目是指銀行存款及現金。

第 65 頁至 124 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

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對賬

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
營業盈利	531	385
折舊	216	206
股本投資的股息收入	(117)	(82)
利息收入	(32)	(23)
營業現金流入	598	486
增加待沽物業	(1,482)	(662)
增加存貨	(3)	-
減少應收貿易及其它賬項	5	27
減少應付貿易及其它賬項	(40)	(311)
增加預售訂金及所得款	2,527	648
減少應付同母系附屬公司款項淨額	(83)	(56)
營運資本變動	924	(354)
來自營業的現金	1,522	132

(b) 負債來自融資活動對賬

	銀行借款	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
一月一日	2,813	2,302
來自融資現金流量變動：		
新增銀行借款	1,630	1,641
償還銀行借款	(794)	(1,130)
來自融資現金流量總變動	836	511
匯率轉變的影響	(14)	-
十二月三十一日	3,635	2,813

1. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理各種業務。管理層已確定三個可報告的經營分部作計量表現及分配資源。分部是酒店、投資物業和發展物業。本集團沒有把營運分部合計以組成應列報的分部。

酒店分部為The Murray、香港馬哥孛羅及常州馬哥孛羅的業務。

投資物業分部主要是集團在香港的投資物業的租賃。集團的若干中國內地發展項目包括打算在完成後作投資用途的物業。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、市場推廣及出售主要於中國內地銷售物業有關的活動。

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。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、股本投資及遞延稅項資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生的支出或資產之折舊而分配到該等分部。

(a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣百萬元	營業盈利/ (虧損) 港幣百萬元	投資物業 之公允 價值變動 港幣百萬元	其它收入 淨額及 減值 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	合營公司 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	除稅前 盈利/(虧損) 港幣百萬元
二〇一九年								
酒店	835	(76)	-	(157)	(46)	-	-	(279)
投資物業	373	341	(161)	-	(7)	-	-	173
發展物業	38	131	-	-	-	-	76	207
分部總額	1,246	396	(161)	(157)	(53)	-	76	101
投資及其它 企業支出	149	149	-	-	-	-	-	149
	-	(14)	-	-	-	-	-	(14)
集團總額	1,395	531	(161)	(157)	(53)	-	76	236
二〇一八年								
酒店	978	10	-	-	(39)	-	-	(29)
投資物業	411	383	319	-	(14)	-	-	688
發展物業	89	(60)	-	21	(2)	122	111	192
分部總額	1,478	333	319	21	(55)	122	111	851
投資及其它 企業支出	105	105	-	13	-	-	-	118
	-	(53)	-	-	-	-	-	(53)
集團總額	1,583	385	319	34	(55)	122	111	916

(i) 折舊絕大部分源自酒店分部。

(ii) 在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

(b) 分部營業資產之分析

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
酒店	7,683	8,040
投資物業	6,509	6,469
發展物業	7,844	6,739
分部營業資產總額	22,036	21,248
未分配的企業資產	6,349	5,160
資產總額	28,385	26,408

- (i) 酒店物業以成本減累積折舊及減值虧損呈列。若已落成的酒店物業按二〇一九年十二月三十一日的市值港幣一百一十四億七千三百萬元(二〇一八年：港幣一百二十一億六千五百萬元)進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百六十一億零一百萬元(二〇一八年：港幣二百五十六億九千五百萬元)。
- (ii) 未分配的企業資產主要包括股本投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金。

(c) 地域資料

	收入		營業盈利／(虧損)	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
香港	1,207	1,348	338	437
中國內地	125	178	130	(109)
其它	63	57	63	57
集團總額	1,395	1,583	531	385

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
香港	12,675	12,999	12,824	13,242
中國內地	4,216	4,159	9,212	8,006
集團總額	16,891	17,158	22,036	21,248

指定非流動資產不包括股本投資、遞延稅項資產及其它非流動資產。

以地區劃分而言，按賬面成本值集團總營業資產當中有港幣一百二十八億二千四百萬元(二〇一八年：港幣一百三十二億四千二百萬元)或58%(二〇一八年：62%)位於香港。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

(d) 收入分項

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
於《財報準則》第15號的收入確認		
酒店	835	978
管理及服務收入與其它租金相關收入	41	39
銷售發展物業	38	89
	914	1,106
於其它財報準則的收入確認		
投資物業租金收入		
– 固定	241	240
– 可變	91	132
投資及其它	149	105
	481	477
收入總額	1,395	1,583

本集團應用《財報準則》第15號第121段的可行權宜方法，豁免披露於結算日與客戶簽訂來自物業管理費及其它租金相關收入的合約所產生之預期未來收入，因本集團按其有權開具發票的金額確認收入，與本集團迄今為止所完成的工作對客戶的價值相對應。

本集團亦應用《財報準則》第15號第121段的可行權宜方法，豁免披露於結算日與客戶簽訂來自銷售已落成物業合約所產生之預期未來收入，因履行合約責任是合約的一部分，初始預計履約期限為一年或更短。

2. 營業盈利

(a) 營業盈利的計算：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	216	206
員工成本(附註)	357	378
核數師酬金	3	2
是年確認銷售物業之成本	(134)	131
投資物業的租金收入毛額	(373)	(411)
投資物業直接營運支出	21	18
利息收入	(32)	(23)
股本投資之股息收入	(117)	(82)

附註：員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一千五百萬元(二〇一八年：港幣一千六百萬)。

(b) 董事酬金

董事酬金是根據《公司條例》第383(1)節及公司監管第2部(披露董事利益資料)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	二〇一九年 總額 港幣千元	二〇一八年 總額 港幣千元
執行董事						
吳天海	70	1,080	-	-	1,150	1,140
非執行董事						
包靜國(iv)	70	-	-	-	70	35
易志明	70	-	-	-	70	60
許仲瑛(viii)	70	-	-	-	70	60
獨立非執行董事						
李大壯(vii)	70	-	-	-	70	5
丁天立(vii)	70	-	-	-	70	5
陸觀豪(ii & v)	100	-	-	-	100	40
史習平(ii)	100	-	-	-	100	85
鄧思敬(ii)	100	-	-	-	100	85
周明權(ii & vi)	-	-	-	-	-	67
梁君彥(iii)	-	-	-	-	-	20
	720	1,080	-	-	1,800	1,602
二〇一八年總額	522	1,080	-	-	-	1,602

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沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的款項已付或須付予本公司的董事。
- (ii) 包括截至二〇一九年十二月三十一日止年度每位相關董事收取的審核委員會成員酬金每年港幣三萬元(二〇一八年：每年港幣二萬五千元)。
- (iii) 由二〇一八年五月四日起梁君彥議員退任本公司的董事。
- (iv) 由二〇一八年六月一日起包靜國先生獲委任為本公司的董事。
- (v) 陸觀豪先生由二〇一八年六月一日及二〇一八年十月十五日起分別獲委任為本公司的獨立非執行董事及審核委員會成員。
- (vi) 周明權博士於二〇一八年十月十三日辭世。
- (vii) 由二〇一八年十二月一日起李大壯先生及丁天立先生獲委任為本公司的獨立非執行董事。
- (viii) 由二〇二〇年一月一日起許仲瑛先生辭任本公司的董事。

(c) 最高薪僱員的酬金

在截至二〇一九年十二月三十一日止年度內，本集團所聘五位最高薪僱員(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五位(二〇一八年：五位)僱員的酬金相關資料分析如下：

酬金總額	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	10	10
酌情花紅及／或按業績而定的花紅	1	1
總額	11	11

級別(以港幣計算)	二〇一九年 人數	二〇一八年 人數
1,500,001元至2,000,000元	—	2
2,000,001元至2,500,000元	5	2
2,500,001元至3,000,000元	—	1

3. 酒店物業之減值

於年內本集團的酒店物業已進行減值評估並確定其位於中國內地的常州馬哥孛羅之減值。其減值撥備港幣一億五千七百萬元(二〇一八年：港幣零元)已於是年內獲得確認(附註9(c))。

4. 財務支出

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
銀行借款利息	85	61
其它財務支出	9	11
	94	72
減：撥作資產成本	(41)	(17)
總額	53	55

(a) 利息資本化的平均年息率約為3.7%(二〇一八年：4.6%)。

(b) 所有利息支出均以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出。

5. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
– 本年度稅項準備	70	95
– 以往年度稅項準備之低估	–	3
中國內地		
– 本年度稅項準備	102	6
– 以往年度稅項準備之高估	–	(17)
	172	87
土地增值稅(附註(d))	1	2
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	(84)	–
總額	89	89

- (b) 香港利得稅準備乃按照本年度內估計應評稅利潤以 16.5% (二〇一八年：16.5%) 稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照 25% (二〇一八年：25%) 稅率計算及預提所得稅按照最多 10% 稅率計算。
- (d) 根據土地增值稅暫行條例下，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份 (即出售物業所得款項減可扣稅開支 (包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支)) 按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅。
- (e) 中國內地稅務法就中國內地境外直接控股公司從中國居民企業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。截至二〇一九年十二月三十一日止年度，本集團就中國內地附屬公司累計盈利於可見之未來與相關股息派發至境外直接控股公司而作出預提所得稅準備港幣五百萬元 (二〇一八年：撥回港幣三百萬元)。
- (f) 於綜合財務狀況表內的預付／應付稅項預期於一年內收回／繳納。
- (g) 預付稅項為於中國內地物業預售之所得款相關的預付土地增值稅及企業所得稅。
- (h) 截至二〇一九年十二月三十一日止年度所佔合營公司及聯營公司之稅項港幣二千一百萬元 (二〇一八年：港幣一億零二百萬元) 已包括在所佔合營公司及聯營公司之業績內。
- (i) 實際總稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
除稅前盈利	236	916
除稅前盈利以適用稅率計算的名義稅項	44	154
非扣減支出的稅項影響	5	32
非扣減／(非應課稅) 投資物業之公允價值變動的稅項影響	27	(53)
非應課稅收入的稅項影響	(39)	(73)
未予以確認的稅項虧損的稅項影響	168	102
未確認暫時差異的稅項影響	(89)	—
確認稅項虧損抵銷及其它暫時差異的稅項影響	(33)	(58)
以往年度稅項準備的高估	—	(14)
買賣物業的土地增值稅	1	2
已派發／可能派發股息預提所得稅	5	(3)
實際的總稅項支出	89	89

6. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是年之公司股東應佔盈利港幣一億一千七百萬元(二〇一八年：港幣八億三千一百萬元)及以年內已發行普通股七億零八百八十萬股(二〇一八年：七億零八百八十萬股)而計算。

由於截至二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

7. 股東應佔股息

	二〇一九年 港幣 每股	二〇一九年 港幣 百萬元	二〇一八年 港幣 每股	二〇一八年 港幣 百萬元
已宣佈派發及已付之第一次中期股息	0.07	50	0.07	50
結算日後宣佈派發之第二次中期股息	0.15	106	0.23	163
	0.22	156	0.30	213

(a) 於結算日後宣佈派發之第二次中期股息是根據七億零八百八十萬股(二〇一八年：七億零八百八十萬股)已發行普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。

(b) 二〇一八年第二次中期股息港幣一億六千三百萬元已於二〇一九年批准及派發。

8. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(a) 成本值或估值			
二〇一八年一月一日	5,374	3,926	9,300
匯兌調整	–	(180)	(180)
增添	–	556	556
轉撥	–	(3,599)	(3,599)
重估盈餘	319	–	319
二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年一月一日	5,693	703	6,396
匯兌調整	–	(15)	(15)
增添	–	260	260
重估虧損	(161)	–	(161)
二〇一九年十二月三十一日	5,532	948	6,480

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(b) 上列資產之成本值或估值分析如下：			
二〇一九年估值	5,532	–	5,532
成本值	–	948	948
	5,532	948	6,480
二〇一八年估值	5,693	–	5,693
成本值	–	703	703
	5,693	703	6,396
(c) 業權：			
二〇一九年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	5,532	–	5,532
位於香港以外			
長期契約	–	948	948
	5,532	948	6,480
二〇一八年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	5,693	–	5,693
位於香港以外			
長期契約	–	703	703
	5,693	703	6,396

本集團持有以經營租賃方式出租的投資物業。本集團是該等投資物業之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，沒有其它需按土地租賃條款下的持續付款。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

本集團興建中的投資物業在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會以公允價值計量。

於二〇一九年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司 – 萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國內地物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如適用)，按市值對投資物業作出估值。

投資物業重估時產生之差異已於綜合收益表中以「投資物業之公允價值變動」一項列賬。

於結算日按公允價值計量的投資物業是根據《財報準則》第13號公允價值計量（「財報準則第13號」）所界定的估值方法將輸入元素分為三個級別。級別分類的說明如下：

第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，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：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

本集團已落成的投資物業主要是指位於香港的零售物業，按照《財報準則》第13號公允價值架構下的第三級計量為港幣五十五億三千二百萬元（二〇一八年：港幣五十六億九千三百萬元）。

本集團以公允價值計量的投資物業並沒有歸類為第一級及第二級。

截至二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度內，第一級及第二級之間並無轉移，或自第三級轉入或轉出。

按本集團的政策，當公允價值層級間發生轉移時於結算日予以確認。

估值過程

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，估值報告會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

在香港已落成的零售物業之估值是以收入資本化方法為基準，將物業的收入淨額予以資本化，並考慮其現有租約於期滿後的空置率及續訂租約的風險對收益率作出重大調整。

第三級的估值方法

重大不可觀察的輸入元素是指5.0%（二〇一八年：5.0%）的資本化比率。投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性。

- (e) 本集團以經營租賃出租投資物業，租約期一般為兩年至十年。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中包括以租客營業額按不同的百分率計算的可變租約付款。

財務報表附註

(f) 本集團根據不可撤銷的經營租賃下未來未貼現可收取租約收入摘要如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
於一年內	266	272
於一年後但二年內	98	250
於二年後但三年內	33	91
於三年後但四年內	31	31
於四年後但五年內	30	31
於五年後	14	45
	472	720

9. 酒店物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(a) 成本值			
二〇一八年一月一日	8,710	500	9,210
匯兌調整	(53)	(1)	(54)
增添／(回轉)	(63)	74	11
出售	-	(1)	(1)
二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年一月一日	8,594	572	9,166
匯兌調整	(24)	(1)	(25)
增添	45	28	73
出售	-	(3)	(3)
重新分類	(50)	50	-
二〇一九年十二月三十一日	8,565	646	9,211
累積折舊及減值			
二〇一八年一月一日	682	440	1,122
匯兌調整	(27)	(1)	(28)
本年折舊	181	25	206
出售時撥回	-	(1)	(1)
二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年一月一日	836	463	1,299
匯兌調整	(15)	(1)	(16)
本年折舊	179	37	216
減值	157	-	157
出售時撥回	-	(3)	(3)
二〇一九年十二月三十一日	1,157	496	1,653
賬面淨值			
二〇一九年十二月三十一日	7,408	150	7,558
二〇一八年十二月三十一日	7,758	109	7,867

(b) 業權：

	酒店物業 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	22
中期契約	6,973
位於香港以外	
中期契約	413
	7,408
二〇一八年十二月三十一日	
位於香港	
長期契約	22
中期契約	7,182
位於香港以外	
中期契約	554
	7,758

(c) 酒店物業、廠房及設備減值

於每個結算日外部估值師及集團內部會對酒店物業、廠房及設備的價值進行評估，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)。

(d) 發展中酒店物業

於二〇一九年十二月三十一日，沒有發展中酒店物業需作出折舊(二〇一八年：港幣三千九百萬元不需作出折舊)。

10. 聯營公司

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
應佔資產淨值	935	880
應收聯營公司款項	314	414
	1,249	1,294

於二〇一九年十二月三十一日聯營公司之有關資料已詳列於第 124 頁。

- (a) 於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日的聯營公司權益是指本集團持有 27% 股權的有限公司 – 上海萬九綠合置業有限公司，其成立以發展位於中國內地上海的物業。
- (b) 應收聯營公司款項為無抵押，免息，無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。款項並沒有逾期或出現減值。
- (c) 聯營公司均為非上市公司故其市場報價並不適用。在綜合財務報表內所有聯營公司皆以權益法入賬。

財務報表附註

上海萬九綠合置業有限公司的財務資料摘要披露如下，任何會計政策的差異已作調整並與綜合財務報表中的賬面值作對賬：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
財務狀況表摘要		
現金及現金等價項目	228	269
其它流動資產	5,831	5,922
流動資產總額	6,059	6,191
應付貿易及其它賬項	(1,647)	(1,486)
其它流動負債	(949)	(1,447)
流動負債總額	(2,596)	(2,933)
淨資產	3,463	3,258
全面收益表摘要		
收入	779	1,978
利息收入	1	2
來自持續經營業務盈利	358	716
所得稅	(77)	(305)
來自持續經營業務除稅後盈利	281	411
其它全面收益	(76)	(152)
全面收益總額	205	259

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
與本集團持有聯營公司權益之對賬		
聯營公司的資產淨值總額	3,463	3,258
本集團實際權益	27%	27%
本集團應佔聯營公司的資產淨值	935	880
綜合財務報表中的賬面值	935	880

11. 合營公司

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
應佔資產淨值	1,604	1,601

於二〇一九年十二月三十一日各主要合營公司之有關資料已詳列於第 124 頁。

- (a) 本集團於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日的合營公司權益主要是指佔 55% 股權的有限公司 – 揚越投資有限公司(「揚越」) (其持有一間有限公司—重慶豐盈房地產開發有限公司的 100% 股權)，成立之目的為發展位於中國內地重慶的物業。儘管本集團佔其 55% 的已註冊股本，由於本集團與合營夥伴協議分享揚越之控制權並對揚越的資產淨值享有權利，本集團以投資合營公司為其入賬。
- (b) 合營公司均為非上市公司故其市場報價並不適用。在綜合財務報表內所有合營公司皆以權益法入賬。

財務報表附註

揚越的財務資料摘要披露如下，任何與會計政策的差異已作調整並與綜合財務報表中的賬面值作對賬：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
財務狀況表摘要		
現金及現金等價項目	46	56
其它流動資產	2,941	2,951
流動資產總額	2,987	3,007
應付貿易及其它賬項	(59)	(79)
其它流動負債	(12)	(17)
流動負債總額	(71)	(96)
淨資產	2,916	2,911
全面收益表摘要		
收入	-	329
利息收入	-	2
來自持續經營業務盈利	-	257
所得稅	-	(36)
來自持續經營業務除稅後盈利	-	221
其它全面收益	5	-
全面收益總額	5	221
已收來自合營公司股息	-	102

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
與本集團持有合營公司權益之對賬		
合營公司的資產淨值總額	2,916	2,911
本集團實際權益	55%	55%
本集團應佔合營公司的資產淨值	1,604	1,601
綜合財務報表中的賬面值	1,604	1,601

12. 股本投資

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
按市值列賬的上市投資		
– 香港上市	2,792	596
– 香港以外上市	1,273	1,800
	4,065	2,396

所有股本工具均以公允價值計量且其損益計入其它全面收益中，以持有長線增長潛力的藍籌上市證券為主的組合，其股息回報合理並與市場一致。

13. 待沽物業

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
待沽發展中物業	4,753	3,697
待沽物業	24	29
	4,777	3,726

(a) 於二〇一九年十二月三十一日，預期港幣十一億九千四百萬元(二〇一八年：港幣十五億九千一百萬元)之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。

(b) 於二〇一九年十二月三十一日，包括在待沽發展中物業及待沽物業的租賃土地賬面值摘要如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
位於香港以外		
中期契約	214	218
長期契約	141	138
	355	356

14. 應收貿易及其它賬項

(a) 賬齡分析

於二〇一九年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除虧損準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	27	97
三十一日至六十日	1	6
六十日以上	9	6
	37	109
預付賬項	74	68
其它應收賬項	12	13
應收非控股股東款項	54	-
應收同母系附屬公司款項	133	73
	310	263

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乃按物業項目之銷售條款釐訂。應收同母系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

本集團預期多於一年確認為支出的預付賬項為港幣一千二百萬元(二〇一八年：港幣一千一百萬元)。

(b) 應收貿易賬項減值

應收貿易賬項的減值虧損是基於預期信貸虧損在準備賬內列賬。鑑於本集團過去並未出現任何重大信貸虧損，並持有足夠的租戶按金以彌補潛在信貸風險，因此預期信貸虧損準備並不重大。

15. 銀行存款及現金

於二〇一九年十二月三十一日，銀行存款及現金包括存放在中國內地的銀行存款折合港幣十億一千一百萬元(二〇一八年：港幣二十二億六千五百萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。

於二〇一九年十二月三十一日，僅可用於若干指定中國內地地產發展項目之銀行存款及現金為人民幣一千六百萬元(折合港幣一千八百萬元)(二〇一八年：人民幣一千八百萬元，折合港幣二千萬元)。

銀行存款實際利率為1.5%（二〇一八年：0.9%）。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
港幣	818	164
美元	85	25
人民幣	1,007	2,239
	1,910	2,428

16. 應付貿易及其它賬項

於二〇一九年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	26	31
三十一日至六十日	1	6
六十一日至九十日	—	2
九十日以上	1	2
	28	41
其它應付賬項及準備	552	549
應付建築成本賬項	548	921
應付同母系附屬公司款項	5	29
應付合營公司款項	1,589	1,593
	2,722	3,133

應付同母系附屬公司及合營公司的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

上述其它應付賬項及準備及應付建築成本賬項，包括港幣六千八百萬元（二〇一八年：港幣七千萬元）預期於一年後支付。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付，確認收入或須於收到通知時償還。

此外，包括在上述其它應付賬項及準備中，港幣二千六百萬元（二〇一八年：港幣二千二百萬元）不可退還客戶按金已確認為合約負債，餘額預期於一年內確認。

17. 預售訂金及所得款

本集團在簽訂買賣協議時收取合約價值作為客戶的訂金。此訂金作為合約責任確認為「預售訂金及所得款」，直至該物業合法地完成轉讓至客戶或客戶已接收物業。餘下之合約價值一般在完成法定轉讓時繳妥。

預售訂金及所得款之變動：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
一月一日	660	13
匯率調整	(15)	(1)
於年內確認為收入而減少預售訂金及所得款	(35)	(9)
收取銷售訂金而增加預售訂金及所得款	2,562	657
十二月三十一日	3,172	660

已收中國內地物業的預售訂金及所得款中港幣一億七千六百萬元(二〇一八年：港幣零元)預期多於一年後於綜合收益表中確認為收入。

於結算日，來自與現存客戶所訂立之合約收入預期在將來確認。

於二〇一九年十二月三十一日，分配至本集團現有合約下剩餘履行義務的交易價格總額為港幣三十四億四千一百萬元(二〇一八年：港幣十億七千七百萬元)。該金額是指來自與集團客戶訂立有關在建中物業之完工前銷售合約收入預期在將來確認。該金額包括完工前銷售物業合約的利息部分是本集團從客戶中獲得重大融資利益。當物業於將來已轉讓至客戶時，本集團預期收入將會確認，預期將於未來十二至二十四個月內發生。

18. 銀行借款

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
銀行借款(有抵押)		
攤還年期在二至五年	335	643
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年或按要求償還	1,800	70
攤還年期在一至二年	500	850
攤還年期在二至五年	1,000	1,250
	3,300	2,170
總額	3,635	2,813

以上借款按剩餘年期分析：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
流動借款		
攤還年期少於一年或按要求償還	1,800	70
非流動借款		
攤還年期在一至二年	500	850
攤還年期在二至五年	1,335	1,893
	1,835	2,743
總額	3,635	2,813

(a) 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
港幣	3,300	2,170
人民幣	335	643
	3,635	2,813

- (b) 所有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清償。
- (c) 於二〇一九年十二月三十一日，本集團的銀行備用信貸額港幣十四億九千二百萬元(二〇一八年：港幣十八億二千六百萬元)以賬面總值港幣五十七億零一百萬元(二〇一八年：港幣四十三億六千四百萬元)的發展中物業作擔保。
- (d) 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候集團的綜合有形淨值不得少於及借貸比例對綜合有形淨值不得高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

19. 遞延稅項

- (a) 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
遞延稅項負債	329	372
遞延稅項資產	(374)	(336)
遞延稅項(資產)/負債淨額	(45)	36

遞延稅項(資產)/負債淨額的組成及其於年內之變動如下：

	稅項抵免 超出相關 折舊數額 港幣百萬元	與股息派發 相關的預提 所得稅 港幣百萬元	未支付稅項 的遞延稅項 港幣百萬元	稅務虧損 的未來利益 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一八年一月一日	16	361	(353)	-	-	24
於綜合收益表(撥回)/扣除 匯兌調整	61	(3)	-	(58)	-	-
	-	(5)	17	-	-	12
二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日	77	353	(336)	(58)	-	36
於綜合收益表(撥回)/扣除 匯兌調整	9	(43)	(46)	(7)	3	(84)
	-	(5)	8	-	-	3
二〇一九年十二月三十一日	86	305	(374)	(65)	3	(45)

(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：

	二〇一九年		二〇一八年	
	可扣除之 暫時差異／ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元	可扣除之 暫時差異／ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元
可扣除之暫時差異	631	158	487	122
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
– 香港	378	62	334	55
– 中國內地	146	37	126	31
	524	99	460	86
	1,155	257	947	208

- (c) 於二〇一九年十二月三十一日，由於予以抵銷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，源自香港營運的稅務虧損沒有期限。源自中國內地營運的稅務虧損可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

20. 財務風險管理及公允價值

集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。集團財務委員會負責製定、維繫及監察集團的財務政策，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的影響。集團的庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務的形式運作與集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予集團。

集團在必要時，會以遠期外匯合約等衍生工具，作為融資、對沖及管理集團資產及負債有關的風險。集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大槓杆效益的金融產品。

(a) 利率風險

集團的利率風險主要來自集團之借款。浮息借款使集團承擔現金流量利率風險。為了管理利率風險，集團透過既定政策並以減低集團的資金成本為重點而作出檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

於二〇一九年十二月三十一日，本集團所有之借款為浮息及其年利率約3.3%（二〇一八年：2.9%）。

根據於二〇一九年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每增加／減少1%（二〇一八年：1%）及在其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的除稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣二千萬元（二〇一八年：增加／減少港幣零元）。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感度分析是基於結算日利率產生變動導致本集團除稅後盈利及權益總額之變動並按利率變動對利息支出或收入的年度化影響作估算。分析是按二〇一八年相同的基準進行。

(b) 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港和中國內地，現金流大部份以港幣和人民幣為本位，集團因此承擔於中國內地物業發展的人民幣外幣風險。預期的外幣支出主要與人民幣資本性支出有關。

在適當的情況下或符合成本效益時，本集團可簽訂遠期外匯合約以管理來自個別公司以非功能貨幣為本位之預期交易的外幣風險。

本集團的借款主要以提取借款的個別公司之功能貨幣為本位。就集團公司的功能貨幣是港幣而言，其借款將為港幣或美元。為了管理中國內地及香港資本性的投資項目現有及將來的整體財務成本，集團已採用各種融資方案及簽訂若干遠期外匯合約。按照現有的會計準則，遠期外匯合約以市值列報，其市值變動於綜合收益表確認。

財務報表附註

下表詳載了本集團於結算日因並非以集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險承擔。因海外業務之財務報表換算為集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的往來結存，均不會計入貨幣風險。

	美元百萬元	人民幣百萬元
於二〇一九年十二月三十一日		
股本投資	163	—
銀行存款及現金	11	—
公司間結存	—	66
已確認資產及負債產生的風險總額／整體風險淨額	174	66
於二〇一八年十二月三十一日		
股本投資	231	—
銀行存款及現金	3	—
公司間結存	—	66
已確認資產及負債產生的風險總額／整體風險淨額	234	66

此外，於二〇一九年十二月三十一日，由於本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而承擔的港幣／美元外幣風險為港幣四百萬元(二〇一八年：港幣二千六百萬)。

根據於二〇一九年十二月三十一日進行的敏感度分析，預期導致本集團需承擔風險的貨幣匯率可能出現的變動對本集團稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步對內地業務的換算進行敏感度分析，人民幣匯兌港元匯率上升／下降1%，本集團權益總額增加／減少港幣二千九百萬元(二〇一八年：港幣四千二百萬元)。

(c) 權益價格風險

本集團需要承擔劃歸為股本投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團權益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，本集團的股本投資市值每增加／減少5%（二〇一八年：5%）（所有其它可變因素維持不變）不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。本集團的權益總額則會增加／減少港幣二億零三百萬元（二〇一八年：港幣一億二千萬元）。分析是以與二〇一八年相同的基準進行。

(d) 流動性風險

集團採用審慎的流動性風險管理政策，確保有充足儲備的現金和隨時可銷售變現的證券及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減低每年所承受的再融資風險，及保持靈活性以滿足短期及較長期的流動性須求。集團的現金管理是由集團庫務部門中央處理，定期監控現時和預期的流動性須求及借貸條款的遵從。

下表詳載了本集團的衍生及非衍生金融負債於結算日以合約未貼現現金流量（包括按合約利率，或如屬浮息按結算日當時利率及匯率計算的利息支出）和本集團可能須要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未貼現現金流量					
	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	(3,635)	(3,884)	(1,906)	(561)	(1,417)	-
應付貿易及其它賬項	(2,722)	(2,722)	(2,654)	(60)	-	(8)
	(6,357)	(6,606)	(4,560)	(621)	(1,417)	(8)
二〇一八年十二月三十一日						
銀行借款	(2,813)	(3,164)	(176)	(942)	(2,046)	-
應付貿易及其它賬項	(3,133)	(3,133)	(3,063)	(4)	(58)	(8)
	(5,946)	(6,297)	(3,239)	(946)	(2,104)	(8)

本公司須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，本公司可被要求代為償還。於二〇一九年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣三十四億五千萬元（二〇一八年：港幣三十九億五千萬元）。

(e) 信用風險

信用風險是指交易對手違反合約義務導致本集團財務損失的風險。本集團的信用風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等價項目及場外交易衍生金融工具。根據本集團每一核心業務既定的信貸政策和程序，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。此外，本集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營環境而作出評估。

本集團根據會計政策(G)(i)計量客戶應收貿易賬項的虧損準備。預期信貸虧損準備並不重大。

存放於金融機構的銀行存款及現金及涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信用風險出現。

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註24所列有關本公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

(f) 資產及負債的公允價值

(i) 以公允價值列報的資產及負債

下表載列本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性詳述附註8(d)。

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	第一級 總額 港幣百萬元
於二〇一九年十二月三十一日	
資產	
股本投資：	
– 上市投資	4,065
於二〇一八年十二月三十一日	
資產	
股本投資：	
– 上市投資	2,396

於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度內，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或自第三級轉入或轉出。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

股本投資(第一級)是按市場價格計量。

銀行借款及其它借款之公允價值估算乃按未來現金流量的現值以相若類型的金融工具的現行市場利率作貼現。

(ii) 非以公允價值列報的資產及負債

因應收賬項、銀行存款及其它流動資產、應付賬項及計提、短期借款及準備等資產及負債於短期內到期，故假定為與其賬面值相若。

所有以成本或攤銷成本報值的金融工具均與其於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日之公允價值沒有重大差異。應收/(付)同母系附屬公司及連繫人士之款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。根據這些條款其公允價值的披露意義不大。

(g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本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，也為其它權益相關者帶來利益。

本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障兩者之間取得平衡，並因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱負債淨額與權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定負債淨額為貸款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和公司股東應佔儲備。總權益則包括股東權益及非控股股東權益。

財務報表附註

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比率如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
銀行借款(附註18)	3,635	2,813
減：銀行存款及現金(附註15)	(1,910)	(2,428)
負債淨額	1,725	385
股東權益	17,084	17,276
總權益	17,467	17,889
負債淨額與股東權益比率	10.1%	2.2%
負債淨額與總權益比率	9.9%	2.2%

除了符合披露於附註18(d)中附加於集團借款之財務契約規定外，本公司及其附屬公司並沒有外部施加之資本規定。

21. 股本及儲備

(a) 股本

	二〇一九年 股數百萬	二〇一八年 股數百萬	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
已發行及實收普通股 一月一日	709	709	3,641	3,641
十二月三十一日	709	709	3,641	3,641

根據《公司條例》第135條，本公司之普通股並無票面值。普通股的持有人擁有不時收取已宣佈之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於所有普通股均同等享有本公司的剩餘資產。

- (b) 除了股本及其它法定資本儲備外，本集團權益包括處理重估股本投資之變動投資重估儲備及根據會計政策附註(M)處理折算海外業務的財務報表所產生匯兌差額之匯兌儲備。

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二億八千六百萬元(二〇一八年：港幣三億五千六百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

財務報表附註

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。

公司的每一項權益於期初及期末間的變動顯列如下：

	股本 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
公司			
二〇一八年一月一日	3,641	1,844	5,485
盈利及全面收益總額	-	305	305
已付二〇一七年第二次中期股息	-	(397)	(397)
已付二〇一八年第一次中期股息	-	(50)	(50)
二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年一月一日	3,641	1,702	5,343
盈利及全面收益總額	-	170	170
已付二〇一八年第二次中期股息	-	(163)	(163)
已付二〇一九年第一次中期股息	-	(50)	(50)
二〇一九年十二月三十一日	3,641	1,659	5,300

- (c) 於二〇一九年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣十六億五千九百萬元(二〇一八年：港幣十七億零二百萬元)。
- (d) 於結算日後董事會宣佈派發第二次中期股息每股十五港仙(二〇一八年第二次中期股息：每股二十三港仙)，派息總額按七億零九百萬股股份計算為港幣一億零六百萬元(二〇一八年：按七億零九百萬股股份計算為港幣一億六千三百萬元)。該項股息於結算日並未確認為負債。

22. 公司財務狀況表

	附註	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司		9,451	9,019
總資產		9,451	9,019
流動負債			
應付貿易及其它賬項		(2)	(2)
應付附屬公司款項		(4,149)	(3,674)
		(4,151)	(3,676)
總負債		(4,151)	(3,676)
淨資產		5,300	5,343
資本及儲備			
股本	21(a)	3,641	3,641
儲備		1,659	1,702
總權益		5,300	5,343

吳天海
主席

包靜國
董事

23. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一九年十二月三十一日止年度，本集團與及其它連繫人士的重大交易如下：

- (a) 本集團與九龍倉之附屬公司(為本集團的同母系附屬公司)訂有酒店營運合約以提供酒店管理、市場推廣、項目管理及技術服務。是年內所繳費用總額為港幣三千六百萬元(二〇一八年：港幣五千七百萬元)。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。按上市規則第14A章所要求已於董事會報告書內的(I)部作出披露。
- (b) 就有關本集團附屬公司地產項目的物業服務，本集團與九龍倉之附屬公司及母公司之附屬公司訂有協議。是年內所繳費用總額為港幣三千一百萬元(二〇一八年：港幣一千九百萬元)。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。按上市規則第14A章所要求已於董事會報告書內的(I)部作出披露。
- (c) 本集團出租香港馬哥孛羅地下、一樓、二樓及三樓商舖予連卡佛(香港)有限公司(該公司由一項本公司的最終控股公司的主席之密切家庭成員作為財產授予人而成立的信託間接全資擁有)。是年本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣二億八千三百萬元(二〇一八年：港幣三億二千四百萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。
- (d) 集團主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事的數額已於附註2(b)內披露。

除以上交易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註10、14及16內披露。

24. 或然負債

於二〇一九年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借貸及信貸之保證為港幣三十四億八千萬元(二〇一八年：港幣三十九億八千萬元)。

於二〇一九年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣五億四千六百萬元(二〇一八年：港幣八千九百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣五千八百萬元(二〇一八年：港幣零元)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就以上信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元(二〇一八年：港幣零元)。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

25. 承擔

於二〇一九年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇一九年十二月三十一日			二〇一八年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業						
香港	-	-	-	12	-	12
中國內地	82	153	235	142	278	420
	82	153	235	154	278	432
酒店						
香港	11	6	17	5	5	10
中國內地	-	104	104	-	114	114
	11	110	121	5	119	124
發展物業						
中國內地	968	3,371	4,339	1,243	3,771	5,014
	968	3,371	4,339	1,243	3,771	5,014
總額						
香港	11	6	17	17	5	22
中國內地	1,050	3,628	4,678	1,385	4,163	5,548
	1,061	3,634	4,695	1,402	4,168	5,570

於中國內地發展物業的開支承擔包括合營公司及聯營公司的應佔承擔為港幣二十億二千五百萬元(二〇一八年：港幣二十一億六千九百萬元)。

26. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈若干新訂及經修訂之《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	所得稅處理的不確定性
《會計準則》第 28 號(經修訂)	聯營公司及合營公司投資
《財報準則》2015–2017 年系列年度之改進	

採用該等發展對本集團當前和較早前已編製或呈列的業績及財務狀況不會構成重大影響。

《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 — 確定一項協議是否包含租賃、香港(常設詮釋委員會)第 15 號 — 經營租賃：激勵措施及香港(常設詮釋委員會)第 27 號 — 評估涉及法律形式的租賃交易之實質。這準則為承租人引入單一的會計模式，當中要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債(除租賃期為十二個月或以下之租賃(「短期租賃」)和低價值資產租賃外)。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。

《財報準則》第 16 號亦引入補充的定性及定量披露規定，旨在幫助財務報表使用者能夠了解租賃對實體的財務狀況、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)，本集團認為租賃安排對本集團之業績(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，則資產的控制權發生讓渡。

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或詮釋。

27. 未來會計政策變動

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂準則，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該等修訂。可能對本集團有關的發展如下。

於以下日期或其後
開始的會計期間適用

《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

本集團正在評估初始應用期間該等修訂的預期影響。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。

28. 結算日後事項

董事已於結算日後宣佈派發第二次中期股息。詳情已於附註7內披露。

29. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一九年十二月三十一日本集團的母公司為九龍倉置業地產投資有限公司（於開曼群島註冊成立）及最終控股公司為會德豐有限公司（於香港註冊成立）均於香港上市。九龍倉置業地產投資有限公司及會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

30. 財務報表通過

財務報表於二〇二〇年二月二十八日經董事會通過及授權頒佈。

(A) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒佈所有適用的「財報準則」（此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《會計準則》及《詮釋》）、香港公認會計原則和《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《上市規則》之披露條文規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒佈了若干新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所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26。

(B) 財務報表的編製基準

截至二〇一九年十二月三十一日止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和合營公司的權益。

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(U)。

(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實體。當本集團透過參與該實體運作而獲得或承受不固定的回報權利或風險、從而控制實體及能否對該實體行使權力以影響該等回報時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮(由本集團及其它人士持有)實質權利。

於受控制附屬公司的投資由取得控制權開始當日起至控制權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，交易和現金流量，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。

非控股股東權益指無論是直接或間接並不歸屬於公司之附屬公司的權益部分，而集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的法定義務。就每一業務合併而言，本集團可選擇以公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表內與本公司股東應佔權益分開呈列。本集團業績內的非控股股東權益為年內非控股股東權益與本公司股東權益之間在盈利或虧損及全面收益總額之分配，並在綜合收益表及綜合全面收益表呈列。視乎負債性質而定，來自非控股股東之借貸及其它合約責任會依照根據附註(F)於綜合財務狀況表內被呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變更，如不構成失去控制權，這些變更會被視為權益交易，於綜合權益的股東權益及非控股股東權益將會被調整，以反映其權益轉變，但不會調整商譽及確認溢利或虧損。

當本集團失去附屬公司控制權，會記入為出售該附屬公司的整體權益，相關的收益或損失將於損益內確認。於失去附屬公司控制權當日，如仍然持有該附屬公司部份權益，該部份權益將會以公允價值確認，而該金額將被視為初始確認金融資產的公允價值(見附註(F))，或如適用，按成本初始確認為聯營公司或合營公司的投資成本(見附註(C)(ii))。

於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損後(見附註(G)(ii))，在本公司財務狀況表內入賬。

(ii) 聯營公司及合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其發揮重大影響力，但不是控制或聯合控制其管理層（包括參與其財務和經營決策的實體）。

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之安排。

除聯營公司或合營公司的投資被界定為可銷售外（或包括在被界定為可銷售組合），於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，另就本集團於應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之成本（如有）作出調整。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(C)(iii)及(G)(ii)所載有關該投資的減值損失。任何於收購日期超出成本的差額、本集團應該投資收購後已除稅的業績及年度內的任何減值損失均在綜合收益表內確認，而本集團應該投資收購後已除稅之其它全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。聯營公司或合營公司的會計政策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。

當本集團對聯營公司及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，或代替所投資的公司付款則除外。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，以及本集團的長期權益實質上構成在聯營公司或合營公司投資淨額的一部份（將預期信用損失模式應用於此等其它長期權益之後（如適用）（見附註(G)(i)））。

本集團與聯營公司和合營公司之間的交易所產生的未變現損益，均按本集團於所投資的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，則會即時在綜合收益表中確認。

如對聯營公司之投資變成合營公司或反之亦然，其保留的權益不會重新計量。相反，該投資繼續以權益法入賬。

在其它所有情況下，當本集團喪失對聯營公司之重大影響力或合營公司之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。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，該金額被視為首次確認為金融資產之公允價值（見附註(F)）。

在本公司的財務狀況表所示於聯營公司及合營公司的投資是按成本減去減值虧損報值（見附註(G)(ii)）。

(iii) 商譽

商譽代表以下的差額：

- (a) 對轉讓價的公允價值之總和、任何被購入者的非控股股東權益金額及本集團以往持有該被購入者的股東權益之公允價值；超出
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被購入者之可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(b)大於(a)，此超出金額當作一議價收購並立即確認為盈利。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或一組合之現金生產單位，而預計該現金生產單位可從業務合併中獲得協同效應，以及須每年接受減值測試(見附註(G)(ii))。

在計算當年內出售的現金生產單位的盈虧時，任何歸屬於出售項目的收購商譽將被計入在出售項目的盈虧內。

(D) 投資物業及酒店物業、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擁有或持有的土地及／或建築物(見附註(H))，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作為日後投資物業用途的物業。

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，投資物業按公允價值記入綜合財務狀況表中。如興建中投資物業的公允價值不可可靠地計量，則以成本值扣除減值後報值(見附註(G)(ii))。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置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(N)(ii)所述方式入賬。

在比較期間，如本集團以經營租賃持有物業權益及使用該物業以賺取租金收入及／或為資本增值，本集團可選擇按每項物業劃歸為投資物業及入賬。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣(見附註(H))，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(H)。

(ii) 酒店物業

酒店物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(G)(ii))。發展中酒店以成本減去減值虧損報值(見附註(G)(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(G)(ii))。

- (iv) 報廢或處置物業、廠房及設備項目所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在綜合收益表中確認。

(E) 酒店物業、廠房及設備折舊

折舊乃將酒店物業、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如下：

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店物業

酒店物業的租賃土地是按照成本值，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五十年的可用年限，以直線法計算折舊。

發展中酒店於開始使用時計提折舊。

(iii) 持作自用的其它物業、廠房及設備

持作自用的其它物業、廠房及設備乃根據成本在其預計可用的年限為五到十年不等每年以直線法平均攤銷。

當一項物業、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

應收賬項及已發行的債務證券初始確認於其產生時。如本集團成為金融工具的合約其中一方，所有其它金融資產及金融負債則確認在綜合財務狀況表中。

按公允價值計量且其變動計入綜合收益表的金融資產(沒有重大融資部份的應收賬項除外)或金融負債初始按公允價值加上與其收購或發出直接相關的交易成本計量。沒有重大融資部份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，金融資產被分類為：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 – 債務工具；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，在這種情況下，所有受影響的金融資產將在業務模式改變後的第一個報告期的第一日進行重新分類。

- (a) 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收益表，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。
- (b) 在初始確認並非持作買賣用途的股權投資時，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。該選擇是按投資逐項作出。
- (c) 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，如有關的指定可消除或大幅減少會計錯配的發生。

股本證券投資(除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)

綜合財務狀況表中的「股本投資」包括：

- 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股本證券投資；該等證券是以公允價值計量且其變動立即於綜合損益中確認；及
- 指定以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本證券投資。

權益證券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，該公允值是以一項相類似的資產或負債於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。

在採納《財報準則》第9號，本集團選擇在其它全面收益中列報並非持作買賣用途的股本證券投資(上市或非上市)的公允價值變動。

金融資產：業務模式評估

本集團在組合層面持有的資產評估業務模式之目標，因為這最能反映業務管理的方法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）表現之風險以及如何管理該等風險；
- 業務管理人員如何得到補償 – 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出售頻率、銷量和出售時點，出售原因以及未來出售活動的預期。

在不符合終止確認條件下的交易，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，這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他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。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)，則提前償還特征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。淨損益，包括任何利息或股息收入，均在綜合收益表中確認。
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。減值虧損直接沖減攤銷成本。利息收入、外匯損益和減值於綜合收益表中確認。由終止確認的任何收益或損失於綜合收益表中確認。
以公允價值計量且其損益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。股息在綜合收益表中被確認為收入，除非股息明確是指投資成本的部分收回金額。其它淨損益及減值在其它全面收益中確認，並且從未重分類至綜合收益表。

(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份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份風險及回報，並且無保留對金融資產的控制權。

本集團訂立交易，轉移於其綜合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份風險及回報。在這種情況下，已轉讓資產不會被終止確認。

於終止確認按公允價值計量且其變動計入其它全面收益的金融資產時，以往於投資重估儲備中累計之損益不再重新分類至綜合收益表賬，而轉入盈餘儲備。

(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、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淨損益(包括任何利息費用)於綜合收益表中確認。其它金融負債後續以實際利息法按攤銷成本計量。利息支出和外匯損益於綜合收益表中確認。終止確認的任何盈利或虧損亦於綜合收益表中確認。

(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。原有金融負債的賬面金額與支付款項(包括轉讓任何非現金資產或承擔的負債)差額在綜合收益表中確認。

(v) 抵銷

只有本集團現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認的金融資產與金融負債，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則兩者可予抵銷，且其淨額列入綜合財務狀況表內。

收入和費用僅在《財報準則》允許的情況下或就一組相似交易(如本集團的貿易)所產生的損益按淨額基準列報。

(G) 資產減值

(i) 金融資產減值

本集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信用損失的損失準備。

本集團以相等於整個存續期內的預期信用損失的金額計量損失準備。就應收賬款而言，集團應用《財報準則》第9號所訂明的簡化方法就預期信用損失作出撥備，該規定允許對所有應收賬款採用整個存續期的預期損失。

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，本集團考慮到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。

整個存續期預期的信用損失是預計金融工具在整個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結算日後十二個月內(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份預期信用損失。

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

在各個結算日，本集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的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，如拖欠或逾期事件；
- 本集團根據其它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它財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在綜合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。

撇銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撇銷(部份或全部)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撇銷的金額。然而，已撇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) 其它資產的減值(包括使用權資產)

除按重估金額列賬的物業(包括於本公司的財務狀況表的附屬公司，以權益法入賬聯營公司及合營公司的投資(見附註(C)(ii))及遞延稅項資產外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。

– 可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果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一組資產組合(即現金生產單元)來釐定可收回數額。

– 確認減值虧損

當資產或資產所屬之現金生產單元的賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合收益表中確認減值虧損為開支。就現金生產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出單元(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，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回(包括已於中期業績報告計入)。

所轉回的減值虧損以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《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(見附註(G)(i)及(ii))。

於中期期間確認有關商譽的減值損失不會於下一期轉回。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。

(H) 租賃資產

在合約開始日，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。如合約中一方讓渡了在一定期間內控制已識別資產的使用權利以換取對價，則該合約為租賃或包含租賃。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，則資產的控制權發生讓渡。

(i) 作為承租人

(a) 自二〇一九年一月一日起適用的政策

對於所有租賃，如合約包含租賃組成部分和非租賃組成部分，則本集團選擇不分拆非租賃組成部分，並將每個租賃組成部分及與其相關的非租賃組成部分視作單一租賃組成部分核算。

在租賃開始日，本集團會確認使用權資產和租賃負債，但租賃期為十二個月或更短的短期租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團會逐一決定是否將租賃資本化。與未資本化的租賃相關的租賃付款在租賃期內有系統地確認為費用。

當租賃被資本化，租賃負債按照租賃期內的應付租賃付款額以租賃內含利率（若租賃內含利率無法直接確定，則使用相關的增量借款利率）折現後的現值進行初始確認。初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，並採用實際利率法計算利息支出。不取決於指數或比率的可變租賃付款額不納入租賃負債的計量，因此在其發生的會計期間內在損益中列支。

在資本化租賃時確認的使用權資產按成本初始計量。使用權資產的成本包括租賃負債的初始金額，加上在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，以及已發生的初始直接費用。在適用情況下，使用權資產的成本還包括拆卸及移除相關資產、復原相關資產或其所在場所估計將發生的成本折現後的現值，減去收到的租賃激勵。使用權資產其後以成本減去累計折舊（各類相關資產見附註(E)）和減值虧損（見附註(G)(ii)）後入賬，惟以下類別的使用權資產除外：

- 按附註(D)(i)所載，符合投資物業定義的使用權資產以公允價值列賬；及
- 按附註(I)所載，與作為存貨持有的租賃土地權益相關的使用權資產以成本與可變現淨值兩者中的較低額列賬。

若指數或比率變動導致未來租賃付款額發生變動，或者本集團根據餘值擔保估計的應付金額發生變動，或者對於本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止租賃選擇權的重估結果發生變化，則應重新計量租賃負債。若在這種情況下重新計量租賃負債，應對使用權資產的賬面金額需作出相應調整，或若使用權資產的賬面金額已減至零，則將相關調整計入損益。

本集團在綜合財務狀況表中將不符合投資物業和待沽物業定義的使用權資產列在「酒店物業、廠房及設備」項下。

(b) 二〇一九年一月一日以前適用的政策

於比較期間，若租賃將與擁有權有關的絕大部分風險和報酬轉移至本集團，則本集團作為承租人將其分類為融資租賃。如租賃不會使與擁有權有關的絕大部分風險和報酬轉移至本集團，則劃歸為經營租賃，但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有（見附註(D)(i)）一樣；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃或自前承租人接收建築物的時間。

如本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）確認為物業、廠房及設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。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擁有權）內，以沖銷其成本或估值的比率計提，詳情載於附註(E)。減值虧損按照附註(G)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生的會計期間內在損益列支。

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益表中列支；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。已收取租賃激勵措施均在綜合損益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益列支。

(ii) 作為出租人

本集團作為出租人在租賃開始時確定租賃為融資租賃或經營租賃。如租賃向承租人轉移了與租賃資產擁有權有關的絕大部分風險和報酬，則劃歸為融資租賃，否則歸類為經營租賃。

當合約包含租賃和非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合約對價分攤至每個組成部分。經營租賃的租金收入根據附註(N)(ii)所載政策確認。

本集團作為中間出租人，轉租賃需參照主租賃產生的使用權資產，將轉租賃劃分為融資租賃或經營租賃。如主租賃為短期租賃，且本集團對租賃期不超過十二個月的短期租賃和低價值資產租賃應用相關豁免，則本集團將轉租賃歸類為經營租賃。

(I) 存貨

(i) 待沽物業

待沽物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未出售單位按比例所分攤包括已資本化的借貸成本(見附註(O))在內的總發展成本而釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定(此變現淨值是指預期可沽售物業售價減因銷售而產生的費用)。已完成之待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有其它成本。

待沽物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

(ii) 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買永久業權和租賃土地權益之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本(見附註(O))、物料及供應、工資、其它直接費用及合適比例的營運費用。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用，再計及預期最終達致的完工之成本後得出。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

(iii) 酒店之消耗物品

存貨乃指酒店之消耗物品，按照成本值及可變賣淨值之較低額報值。

成本是按照加權平均法計算，並包括所有購貨成本，加工成本及將存貨運往現存地點及變成現狀所產生之其它成本。可變現淨值為預算銷售價扣除直接銷售成本。

當存貨變現出售時，此等存貨之賬面值會於其相關的收入確認時確認為支出。存貨減值或存貨損失會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何存貨的減值，會在出現撥回的期間調低所確認的存貨支出。

(J) 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。在初次確認後，本集團會於每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損即時在綜合收益表中確認。然而，如符合現金流量對沖會計或對境外經營淨投資對沖條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。

(K) 現金及現金等價項目

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。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

(L) 合約資產及合約負債

根據合約所載列的付款條款有權無條件獲取代價款前，集團於確認收入時確認合約資產（見附註(N)）。合約資產是根據附註(G)所載政策就預期信用虧損進行評估，並於無條件收取代價款的權利時重新分類為應收款項。

合約負債於集團確認相關收入前，於客戶支付代價款時確認（見附註(N)）。倘集團在確認相關收入前擁有無條件收取代價款的權利，則亦將確認合約負債。於該等情況，亦將確認相應的應收款項。

就與同一客戶的單一合約而言，以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。對於多份合約，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額呈列。

當合約包括重大融資部分時，合約結餘包括根據實際利息法計算的計提利息(見附註(N))。

(M) 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外業務的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。外幣結餘的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允價值的兌換率折算。交易日期為本集團初步確認該等非貨幣性資產或負債的日期。

海外業務之業績則以年內的每月加權平均兌換率折算為港幣。財務狀況表內項目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，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。

如出售海外業務，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業務的相關累積兌換差額至綜合收益表。

(N) 收入確認

在集團日常業務過程中的收入按其銷售商品、提供的服務或其它人使用集團租賃資產所產生的收入分類。

當產品或服務的控制權轉移至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金額確認收入(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。本集團採用《財報準則》第15號第63段中實際的權宜之計，並且如融資期限為十二個月或以下，則不會調整重大融資部分的任何影響。

- (i) 酒店業務的收入在提供服務時確認。
- (ii) 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產生的收益模式則除外。所給予的激勵措施確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。不取決於指數或利率的可變租賃付款在賺取的會計期間內入賬為收入。
- (iii) 在日常業務過程中出售待沽已發展物業之收入於法定轉讓完成時或客戶接收物業時確認，即客戶有能力直接使用物業並基本上獲得該物業的所有剩餘利益。在收入確認日前已收取的出售物業按金及分期付款已根據合約負債於財務狀況表內列為「預售訂金及所得款」。

在建中的住宅物業於集團營銷時，如客戶同意儘早支付餘額，則集團可能提供與銷售價相比的折扣。在這種情況下，如預付款被視為向集團提供重大融資利益，則集團將在支付日與法定轉讓完成日或客戶接收物業日期間計提因調整貨幣時間價值而產生的利息支出。該計提增加在建期間「預售訂金及所得款」的餘額，亦因此增加完成物業的控制權於轉移至客戶時確認的收入金額。除根據《會計準則》第23號 – 借貸成本(見附註(O))外，利息按計提費用支銷。

- (iv) 利息收入按實際利率法累計確認。
- (v) 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。

(O) 借貸成本

直接用於收購、建造或生產需要長時間才可以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。其它借貸成本在其產生的期間內作費用列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使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。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(P) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延稅項資產與負債的變動。當期所得稅和遞延稅項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權益中確認的相關項目，相關的稅項則在其它全面收益或直接權益中確認。
- (ii) 當期所得稅是按本年度應稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵銷虧損和未利用稅款抵減產生。

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(不包括企業合併的部分)。

根據載於附註(D)(i)的會計政策，投資物業以公允價值列賬，除物業能折舊及持作商業模式範圍內，目的是按時間(而不是透過出售)實質地消耗全部包含在物業的經濟效益外，按應用於出售該資產的稅率於結算日之賬面值計算遞延稅項。遞延稅項入賬是按資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已生效或在結算日實質上已生效的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

本集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

分派股息產生之額外所得稅於在可見未來應付相關股息為負債時確認。

- (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。

(Q) 僱員福利

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。

(R) 分部報告

經營分部和財務報表中滙報的各分部項目的金額是由定期提供給本集團的最高行政管理層以作資源分配，及對經營行業和地區分部進行績效評價的財務資料中而釐定。

除非分部有相若的經濟特徵以及對於產品和勞務的性質、生產過程的性質、顧客的類型或組別、分發產品或提供勞務所使用的方法和監管環境的性質是相類似的，否則個別重大的經營分部在財務滙報中不會被合併。假如個別計非重大的經營分部存在大多數上述特徵，他們可能會被合併。

(S) 財務擔保合約，準備和或有負債

(i) 所發出的財務擔保

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於到期時付款令持有人蒙受損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。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；或者在可獲取有關資料的可靠估值時，通過參考放債人在能提供擔保時收取的實際利率與放債人在未能提供擔保時可能收取的估計利率而得來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，該代價則根據本集團適用於該類資產的政策而予確認。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，即時於綜合收益表內確認開支。

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(S)(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賬項內載入的現有賬面價值(即最初確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 其它準備和或有負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果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，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(T) 連繫人士

(i) 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有連繫：

- (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) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有連繫：

- (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同附屬公司彼此間有連繫)。
- (b) 一間實體為另一實體的聯營企業或合營企業(或另一實體為集團旗下成員公司之聯營企業或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
- (c) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (d) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營企業。
- (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(或集團的任何成員)為本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

(U) 重大會計估計及判斷

估計不穩定因素的主要來源

附註20載述有關與金融工具有關的假設及其風險因素。估計不穩定因素的其它主要來源如下：

— 評估發展中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：(1)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(2)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估待沽發展中物業的可變現淨值時，須要採用已調整風險貼現率，藉此估計待沽發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考數據所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地點最近成交個案、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況。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

— 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於綜合財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍處於建造或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地確定。投資物業的市場價值由獨立合資格估值師經計及收入淨額並考慮到重新發展之可能性後，按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考市場上售價和合適的資本化比率而達成。

— 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值(採用有關比較)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出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼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。

– 評估酒店物業、廠房及設備折舊而進行的可用年限

評估酒店物業、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因素對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗(視乎操作因素而定)、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或改良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。

管理層每年檢討酒店物業、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期估計，則可用年期以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

– 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產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。

– 所得稅

在釐定所得稅準備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算均難以明確作出最終稅務釐定。如此等事件的最終稅務結果與起初記錄的金額不同，此等差額將影響稅務釐定期內的所得稅和遞延稅準備。

本集團須在中國內地繳納土地增值稅和股息派發相關的預提所得稅及資本收益的預扣稅。在釐定土地增值及資本收益及其相關稅項時，需要作出重大判斷。本集團管理層就其對稅務條例之認識對此等土地增值稅、與股息派發相關的預提所得稅及資本收益的預扣稅之確認作出最佳估算。最終與當地稅務機構作出最終稅務釐定的稅務結果與起初記錄的金額會有所不同，此等差額將影響期內的所得稅及遞延稅準備。

當管理層認為未來應課稅利潤有可能出現可用作抵銷稅項虧損及時間性差異時，相關稅項虧損及時間性差異而產生之遞延稅項資產會予以確認。惟其實際使用結果會出現差異。

– 投資物業與業主自用物業的分別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受其它資產所影響。業主自用物業所產生的現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應流程的其它資產。

某些物業其中的一部份是用以賺取租金或作為資本增值用途而持有的，而一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租賃獨立出租)，本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重大時被記賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不符合列為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一九年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行股本／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分比	主要業務
*# Harbour Centre (Hong Kong) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
HCDL Finance Limited	香港	5,000,000港元 分為5,000,000股	100%	融資
Manniworth Company Limited	香港	10,000港元 分為10,000股	100%	物業
The Hongkong Hotel Limited	香港	100,000港元 分為100,000股	100%	酒店及物業
# HCDL Investments Limited	香港	1港元分為1股	100%	控股公司
* Silver Voyage (0051) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
* Superior Skills Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
* Algebra Assets Limited	英屬處女群島／ 國際	500股每股1美元	100%	投資
* Horizon Vibrant Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	投資
* Victor Horizon (0051) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	投資
HCDL Investments Finance Limited	香港	1港元分為1股	100%	融資
The Murray Limited	香港	1港元分為1股	100%	酒店
# Wealthy Flow Company Limited	香港	1港元分為1股	100%	銀行存款
* 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	100%	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一九年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行股本／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分比	主要業務
HCDL China Finance Limited	香港	1港元分為1股	100%	融資
展天投資有限公司	香港	1港元分為1股	100%	控股公司
營發投資有限公司	香港	1港元分為1股	100%	控股公司
灝海投資有限公司	香港	2港元分為2股	100%	控股公司
昇譽投資有限公司	香港	1港元分為1股	100%	控股公司
尚悅投資有限公司	香港	1港元分為1股	100%	控股公司
九龍倉(常州)置業有限公司 (附註(ii))	中華人民共和國	144,950,000美元	100%	物業
蘇州高龍房產發展有限公司 (附註(i))	中華人民共和國	1,500,000,000人民幣	80%	物業
南京聚龍房地產開發 有限公司(附註(ii))	中華人民共和國	1,000,000美元	100%	控股公司
常州馬哥孛羅酒店有限公司 (附註(ii))	中華人民共和國	7,000,000美元	100%	酒店
廣州秀達企業管理有限公司 (附註(ii))	中華人民共和國	2,000,000港元	100%	控股公司
廣州譽港企業管理有限公司 (附註(iii))	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100%	控股公司
廣州港捷企業管理有限公司 (附註(iii))	中華人民共和國	10,000,000人民幣	100%	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一九年十二月三十一日

聯營公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百分比	主要業務
上海萬九綠合置業 有限公司	中華人民共和國	註冊資本	27%	物業

合營公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百分比	主要業務
揚越投資有限公司	香港	普通股	55%	控股公司
重慶豐盈房地產開發 有限公司	中華人民共和國	註冊資本	55%	物業

直接持有的附屬公司。

* 已根據香港法例第622章《公司條例》第16部在香港註冊為註冊非香港公司。

(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全內資經營企業。

附註：

(a) 於二〇一九年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司。

(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)					地段編號	約滿年份	落成/預計落成年份	完成階段	公司應佔實際權益	
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它(備註)						
香港											
投資物業											
尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店(商場物業)	190,000	18,000	172,000	-	-	(a)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	100%
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-	不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	100%
	240,800	18,000	222,800	-	-						
酒店物業											
尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店	547,000	-	-	-	547,000	58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	100%
中環紅棉路 The Murray	336,000	-	-	-	336,000	68,136	IL 9036	2063	2017	不適用	100%
	883,000	-	-	-	883,000						
香港總面積	1,123,800	18,000	222,800	-	883,000						
中國內地											
投資物業											
蘇州市蘇州工業園區星湖街蘇州國際金融中心	598,000	-	-	-	598,000	229,069	不適用	2077	2021	上蓋工程施工中	80%
酒店物業											
常州市新北區河海東路88號常州馬哥孛羅酒店	474,000	-	-	131,000	343,000	842,531	不適用	2048	2014	不適用	100%
發展物業											
蘇州市蘇州工業園區現代大道蘇州時代上城	8,000	-	-	8,000	-	5,425,454	不適用	2077	2017	不適用	80%
蘇州市蘇州工業園區星湖街蘇州國際金融中心	2,614,000	1,632,000	14,000	968,000	-	229,069	不適用	2047/77	2021	上蓋工程施工中	80%
	2,622,000	1,632,000	14,000	976,000	-						
發展物業(合營公司進行/聯營公司進行)											
- 附註(b)											
重慶市江北區江北城B片區寰宇天下	4,000	-	-	4,000	-	1,002,408	不適用	2057	2016	不適用	55%
上海市徐匯區南站商務區漕河涇小區278a-05/278b-02	1,011,000	828,000	183,000	-	-	1,156,979	不適用	2052/62	2022	上蓋工程施工中	27%
上海南站											
	1,015,000	828,000	183,000	4,000	-						
中國內地總面積	4,709,000	2,460,000	197,000	1,111,000	941,000						
集團總面積	5,832,800	2,478,000	419,800	1,111,000	1,824,000						

附註：

- (a) 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部份。
- (b) 由合營公司及聯營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積釐列。
- (c) 中國內地發展物業總面積包括1,166,000平方呎已預售但未確認入賬之面積。

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	1,395	1,583	6,997	3,558	5,048	5,646	5,758	6,261	1,297	667
基礎淨盈利(附註a)	435	512	1,290	762	1,194	851	1,464	1,937	336	226
股東應佔盈利	117	831	1,320	692	1,231	1,082	1,276	3,058	1,096	1,015
股東應佔股息	156	213	496	354	496	425	553	680	170	142
綜合財務狀況表										
投資物業	6,480	6,396	9,300	8,277	7,876	7,253	6,435	5,566	4,290	3,352
酒店物業、廠房及設備	7,558	7,867	8,088	6,529	5,677	5,429	4,764	650	359	116
聯營公司	1,249	1,294	1,599	1,417	1,608	2,059	1,925	–	–	–
合營公司	1,604	1,601	1,694	1,808	2,039	2,127	2,162	2,082	1,769	1,757
股本投資／可供出售投資	4,065	2,396	2,708	2,301	2,450	1,550	1,340	1,541	1,119	1,744
待沽發展中物業／待沽物業	4,777	3,726	144	1,957	2,699	4,979	7,376	7,822	8,717	7,335
銀行存款及現金	1,910	2,428	2,699	5,154	6,447	5,185	5,825	7,731	5,842	3,522
其它資產	742	700	664	671	855	960	1,249	1,390	959	441
總資產	28,385	26,408	26,896	28,114	29,651	29,542	31,076	26,782	23,055	18,267
銀行借款	(3,635)	(2,813)	(2,302)	(3,250)	(4,800)	(4,418)	(6,238)	(3,150)	(3,141)	(3,350)
其它負債	(7,283)	(5,706)	(6,391)	(8,318)	(7,521)	(7,878)	(8,391)	(8,069)	(7,635)	(3,477)
淨資產	17,467	17,889	18,203	16,546	17,330	17,246	16,447	15,563	12,279	11,440
股本	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641
儲備	13,443	13,635	13,913	12,188	12,544	12,564	11,740	10,950	7,822	7,033
股東權益	17,084	17,276	17,554	15,829	16,185	16,205	15,381	14,591	11,463	10,674
非控股股東權益	383	613	649	717	1,145	1,041	1,066	972	816	766
總權益	17,467	17,889	18,203	16,546	17,330	17,246	16,447	15,563	12,279	11,440
負債／(現金)淨額	1,725	385	(397)	(1,904)	(1,647)	(767)	413	(4,581)	(2,701)	(172)
財務資料										
<i>每股資料</i>										
每股盈利(港幣元)										
– 基礎淨盈利(附註a)	0.61	0.72	1.82	1.08	1.68	1.20	2.07	2.73	0.47	0.32
– 報告盈利	0.17	1.17	1.86	0.98	1.74	1.53	1.80	4.31	1.55	1.43
每股資產淨值(港幣元)	24.10	24.38	24.77	22.33	22.84	22.86	21.70	20.59	16.17	15.06
每股股息(港仙)	22.00	30.00	70.00	50.00	70.00	60.00	78.00	96.00	24.00	20.00
<i>財務比率</i>										
淨負債佔總權益(%)	9.9%	2.2%	不適用	不適用	不適用	不適用	2.5%	不適用	不適用	不適用
股東權益回報(%) (附註b)	0.7%	4.8%	7.9%	4.3%	7.6%	6.9%	8.5%	23.5%	9.9%	10.2%
股息倍數(倍)										
– 基礎淨盈利(附註a)	2.8	2.4	2.6	2.2	2.4	2.0	2.6	2.8	2.0	1.6
– 報告盈利	0.8	3.9	2.7	2.0	2.5	2.6	2.3	4.5	6.4	7.2
利息倍數(倍)(附註c)	7.9	8.2	101.4	14.3	18.5	7.3	17.4	52.2	20.1	11.0

附註：

- (a) 基礎淨盈利不包括投資物業重估變動及酒店物業／發展中酒店物業之減值撥備。
- (b) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除以是年平均股東權益計算。
- (c) 利息倍數按照未計利息、稅項及折舊前的盈利除以財務支出(不扣除資產成本、公允價值盈利／虧損及減值虧損)。
- (d) 若干數字已經重新分類及重新編列以遵守現時財報準則。