

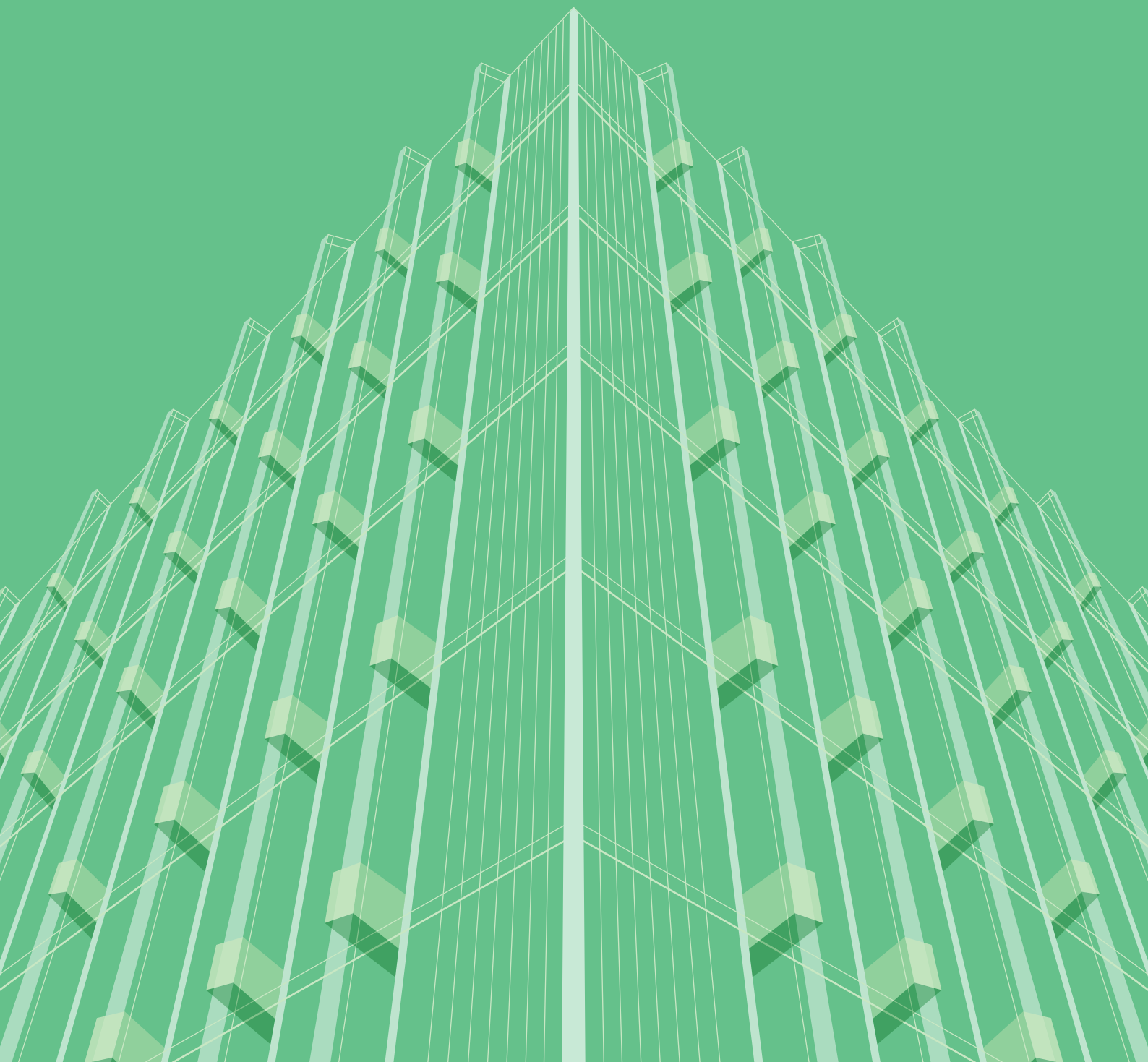


嘉里建設有限公司
KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：683

二零一九年 年報



公司資料及重要日期

董事會

執行董事

黃小抗先生，主席
郭孔華先生，副主席兼行政總裁
吳繼霖先生
王志剛先生

獨立非執行董事

古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

審核與企業管治委員會

黃汝璞女士，JP，主席
古滿麟先生
張祖同先生

薪酬委員會

黃汝璞女士，JP，主席
黃小抗先生
郭孔華先生
古滿麟先生
張祖同先生

提名委員會

黃小抗先生，主席
郭孔華先生
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

財務委員會

黃小抗先生
王志剛先生

執行委員會

黃小抗先生
郭孔華先生
吳繼霖先生
王志剛先生

公司秘書

李少菁女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North, Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12, Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓

嘉里建設有限公司

企業傳訊部
香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓
電話：(852) 2967 2200
傳真：(852) 2967 2900
電郵：communication@kerryprops.com

嘉里建設有限公司

投資者關係部
香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓
電話：(852) 2967 2200
傳真：(852) 2967 2900
電郵：ir@kerryprops.com

網站

www.kerryprops.com

證券編號

香港聯合交易所：683
彭博資訊：683 HK
路透社：683.HK

重要日期

股東週年大會
二零二零年五月二十日

暫停辦理股份過戶及登記

二零二零年五月十五日至二十日及二十七日

建議派發末期股息

二零二零年六月五日

目錄

4	財務摘要
7	董事會主席報告書
10	管理層討論及分析
10	業績總覽
12	物業業務回顧
36	財務回顧
37	所持物業詳情
48	可持續發展及企業社會責任活動
54	獎項及嘉許
69	企業管治報告
79	審核與企業管治委員會報告
81	薪酬委員會報告
82	提名委員會報告
84	風險管理及內部控制報告
87	董事及高級管理人員
91	董事會報告
105	獨立核數師報告
111	綜合收益表
112	綜合全面收益表
113	綜合財務狀況表
115	綜合現金流動表
117	綜合權益變動表
119	財務報表附註
216	五年財務概要

掃描並下載本年報：



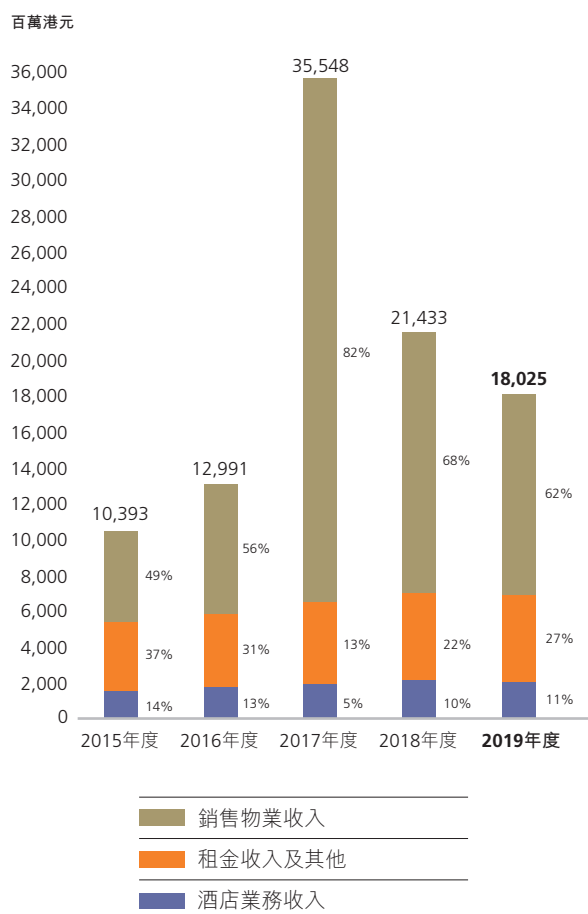
財務摘要

兩年比對		二零一九年	二零一八年	變動百分率
收入	(百萬港元)	18,025	21,433	-16%
毛利	(百萬港元)	8,984	9,468	-5%
毛利率	(%)	49.8	44.2	
經營溢利	(百萬港元)	8,451	9,772	-14%
經營邊際利潤	(%)	46.9	45.6	
股東應佔溢利	(百萬港元)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		5,396	3,345	+61%
— 計入投資物業公允價值轉變後		6,897	7,499	-8%
純利率	(%)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		29.9	15.6	
— 計入投資物業公允價值轉變後		38.3	35.0	
每股盈利	(港元)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		3.71	2.30	+61%
— 計入投資物業公允價值轉變後		4.74	5.16	-8%
股東權益	(百萬港元)	101,705	97,541	+4%
借貸淨額	(百萬港元)	27,286	18,727	+46%
每股資產淨值	(港元)	69.83	67.03	+4%
於十二月三十一日之股價	(港元)	24.75	26.75	
市盈率 [#]	(倍)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		6.7	11.6	
— 計入投資物業公允價值轉變後		5.2	5.2	
於十二月三十一日之市值 [#]	(百萬港元)	36,048	38,927	
每股股息	(港元)	1.35	1.35	
股息派送率	(%)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		36.4	58.7	
— 計入投資物業公允價值轉變後		28.5	26.2	
盈利對股息比率	(倍)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		2.7	1.7	
— 計入投資物業公允價值轉變後		3.5	3.8	
股息率 [#]	(%)	5.5	5.0	
股東權益回報率	(%)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		5.3	3.4	
— 計入投資物業公允價值轉變後		6.8	7.7	
資產負債比率	(%)	26.8	19.2	
利息覆蓋率	(倍)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		13.5	29.6	
— 計入投資物業公允價值轉變後		15.4	44.9	
流動比率	(倍)	1.5	1.5	
速動比率	(倍)	0.7	0.7	
資產淨值折讓 [#]	(%)	(64.6)	(60.1)	

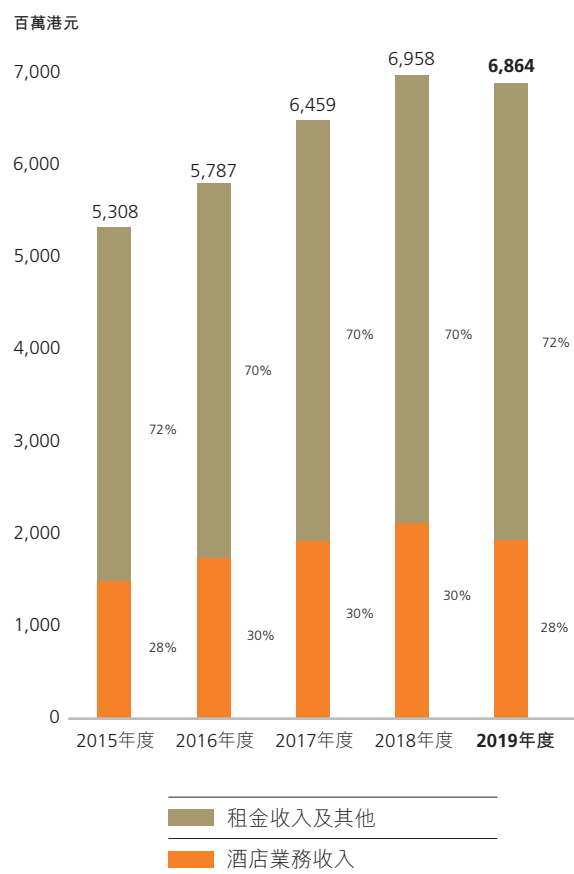
[#] 分別按照二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之股價計算。

若干比較數字已作重列以配合本年度的呈報。

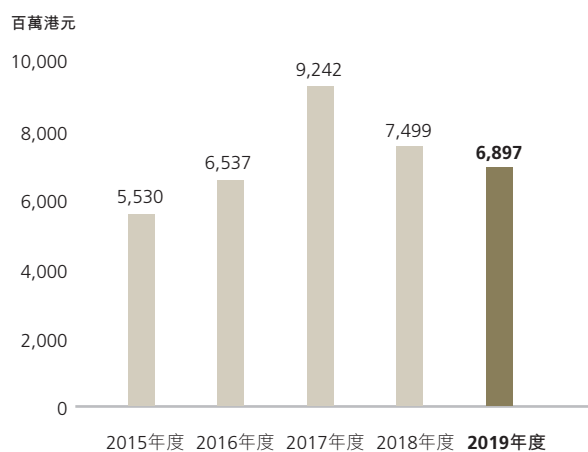
收入分類



經常性收入分類



股東應佔溢利

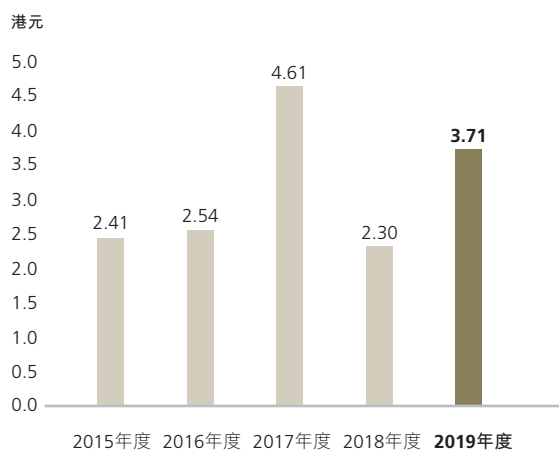


	收入 百萬港元	經常性收入 百萬港元	比重百分率	計入投資物業 公允價值 轉變前 純利 百萬港元	計入投資物業 公允價值 轉變後 純利 百萬港元
2015年度	10,393	5,308	51%	3,481	5,530
2016年度	12,991	5,787	44%	3,671	6,537
2017年度	35,548	6,459	18%	6,651	9,242
2018年度	21,433	6,958	32%	3,345	7,499
2019年度	18,025	6,864	38%	5,396	6,897

財務摘要

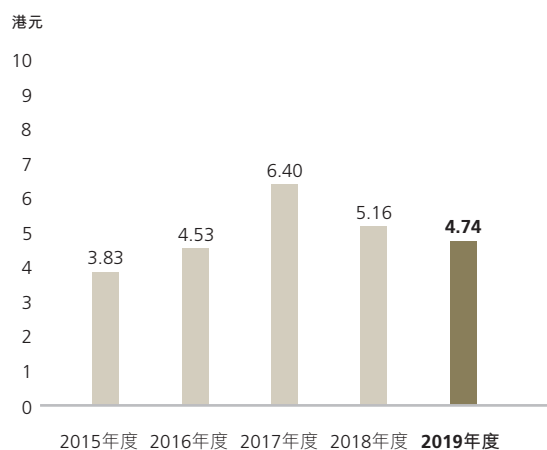
每股盈利

(計入投資物業公允價值轉變前)



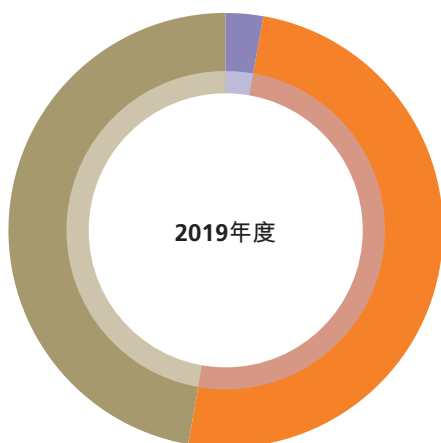
每股盈利

(計入投資物業公允價值轉變後)



物業資產總值

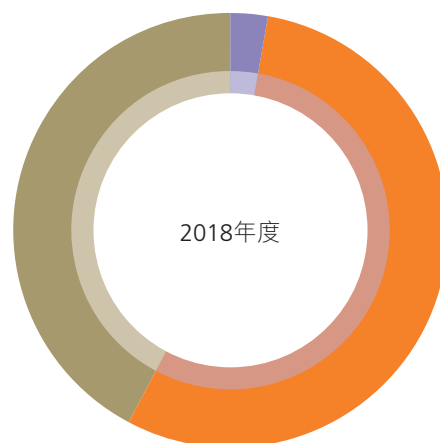
1,312.12億港元



2019年度

● 內地	50%
● 香港	47%
● 其他	3%

1,217.94億港元



2018年度

● 內地	55%
● 香港	42%
● 其他	3%

董事會主席報告書



致各位股東：

本人謹代表董事會，欣然向各位股東提呈截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績報告。未計入投資物業公允價值增加所產生的影響，本年度股東應佔綜合淨溢利為53.96億港元，較二零一八年之33.45億港元上升61%。計入投資物業公允價值增加所產生的影響後，本年度股東應佔溢利則為68.97億港元（二零一八年：74.99億港元）。年度內每股盈利為4.74港元，較二零一八年之每股5.16港元減少8%。

董事會建議派發年度末期股息每股0.95港元。連同中期股息每股0.40港元，本年度全年現金股息合共每股1.35港元（二零一八年：每股1.35港元）。

穩紮根基 篤定前行

二零一九年，貿易壁壘和地緣政治成為不穩定因素，對全球經濟活動造成不利影響。有見及此，內地政府採取多項應對措施，有序地優化產業結構，提高增長質量，確保整體經濟增長處於合理區間，變中求穩。香港方面，面對環球增長放緩、貿易摩擦和社會不穩的三重影響，全年經濟增長錄得負值。

迎接經濟週期交替的挑戰，本集團一貫審慎防範並穩妥緩解風險，同時觀察市場轉勢的信號，適時調整策略以駕馭變局。踏入二零二零年，內外局勢仍然波動，加上最近新型冠狀病毒感染疫情影響，我們的工作無疑更具挑戰，惟經濟循環無往不復，我們對中港長遠經濟發展的信心不變，基於全球貨幣及財政政策維持寬鬆，房地產市場的基本發展趨勢料將持續。

董事會主席報告書

集團認為，當下的首要工作是深化自身的競爭優勢，精益求精，持續提升管理績效，鞏固品質為上、客戶導向的核心價值，堅定實幹，其進有序，穩紮根基，邁步向前。

穩健布局 續拓土儲

經濟前景波動多變，我們將謹慎管控風險，但集團在穩步推進的總基調下，仍保持穩健態度，尋找具發展潛力的地塊或項目，補充優質土儲並鞏固在主要城市核心地段的業務布局，維持長遠增長動力。

本集團在二零一九年五月成功投得浙江省杭州市下城區的住宅及商業用地，總建築面積約240萬平方呎，將建設集辦公室、商場及住宅為一體的大型綜合項目。新項目傲踞市中心地段，交通便利，並緊臨東新河及沿河公園綠帶。我們早已洞悉杭州市的發展潛力，先後於市內策劃多個綜合發展、住宅及商業項目，其中杭州嘉里中心毗鄰西湖，已成為杭州市最新地標之一。近年杭州市的大型發展項目供應稀缺，因此集團對新項目極具信心，將善用集團在杭州市的豐富開發經驗，創造協同效應。

我們在香港亦繼續探索合適的發展機會，於二零一九年十月與信和置業、太古地產聯合競得港鐵公司黃竹坑站第四期物業發展項目。這是集團在黃竹坑站上蓋的第二個項目，該處為港島南區的理想居住地點。我們對項目的發展潛力充滿信心，將善用其地理優勢，賦以優質建築和配套設施，締造寫意的城中生活。

展望來年，儘管宏觀局勢的突變難以預測，房地產市場的供需情況仍然大體持平。集團將配合內地「因城施政」對各省市的具體調控和收放措施，以及香港的房地產政策，積極規劃兩地的銷售活動。

投資物業 長遠布局

本集團一直投放適當資源，建立優質的投資物業組合，以增加經常性收入。資產組合聚焦主要城市的核心地段，內地以大型綜合體地標為主，香港則以中半山府邸組合及全新時尚都市租賃住宅系列為重心，並在潛力優厚的地區發展辦公室及商場，為集團的未來收益作長遠布局。

為進一步強化綜合項目的品牌和客流，我們精心策劃各種活動，包括在多個城市的嘉里中心所舉辦的夜市、愛心義賣、綠色活動等。部分項目更與當地政府或社區合作，發揮嘉里中心以人為本的設計理念，並彰顯我們別出心裁及與社區創造共同價值的初衷。

香港的Resiglow租賃住宅品牌旗下已建成兩項物業，均以時尚都市生活為設計主調，並輔以專業管理服務，為住客營造精緻寫意的生活氛圍。隨著新項目落成，本住宅系列將可進一步提升香港組合的租金收入。集團同時在內地打造Kerry Residence服務式公寓，為住客提供周全服務、完善設施，配合典雅舒適的環境，使品牌成為完美家居的典範。

集團仍有一系列在建投資項目，將於未來數年陸續竣工，為經常性收益積聚新動力。其中在前海的三個開發項目為集團的重點投資；前海嘉里中心已於二零一九年九月正式展開租賃，項目以吸引人才、激發創新、促進工作與生活平衡為設計理念。前海為國家級新區，集團將在區內核心地段建立多元化的辦公生活空間。

總體而言，集團的投資物業出租面積及收入在未來數年將穩步增長。

惜守本原 開放納新

面對氣候變化的巨大挑戰，聯合國於二零一五年發布可持續發展目標，而集團亦早已根據其「2030願景」展開相關工作。我們相信，萬物從本原出發，其後不斷變化，因此集團亦主動求變、開放納新，在已取得的成就基礎上持續更新，與不斷進步的國際標準和社會銜接。其中一項重大舉措，是逐步為中港兩地的辦公物業取得RESET™ Air核心和外殼認證，為租戶提供更健康的環境。

我們認真看待持份者的期望，並將其需要納入管理決策及日常營運當中。過去一年，我們在可持續發展方面的工作，以及對卓越品質的堅持，為集團贏取了多個國際及地區獎項，包括「全球企業永續獎」（企業可持續報告）、「企業可持續發展大獎」、年度「中國寫字樓金地標獎」（北京嘉里中心），以及BCI亞洲獎「香港十大地產發展商」等。

本人特別感謝團隊的努力不懈，其志同，方能成就企業目標，共創永續。人才是「2030願景」的重要發展目標之一，我們尊重每一位員工，肯定多元價值和平等機會。最重要的是，促進員工團結一致，共同推動正面變革。

集團推動多項員工計劃，例如建立「嘉里創新創意社群」，以作為自發參與的平台，讓同事分享和發揮創意，所啟發的意念部分已經過完善並付諸實行。此外，我們亦引入家庭照顧者假期，以及開拓更多流動溝通渠道，以照顧員工在不同事業和人生階段的需要。

華章日新 與時俱進

新的一年展開，集團將在變局中堅守嚴謹的管理原則，維持一貫的穩健財務政策，以保持強韌的風險應對能力。二零二零年是內地建成小康社會，具有里程碑意義的一年。我們有信心中國可保持平穩發展，並期望市場上的紛擾有所平緩，能在和諧穩態下實現更高質量的增長。

本集團的穩步發展，一直有賴各持份者的信任和支持，本人謹代表董事會衷心致謝。我們全體員工盡忠職守，展現專業精神與熱誠，集團全人一起秉持最高的管治水平，精進管理，在宏觀環境的不確定性中謹慎尋找發展機遇，行進在康莊大道之上。

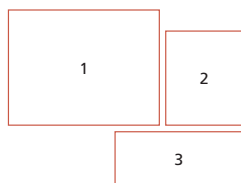
黃小抗

主席

香港，二零二零年三月十七日

管理層討論及分析

業績總覽



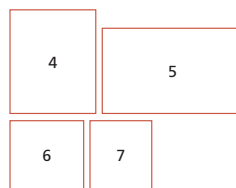
1. 靜安嘉里中心，上海
2. 嘉里中心，香港
3. 杭州嘉里中心，杭州



截至二零一九年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔溢利為68.97億港元，較二零一八年之74.99億港元下跌8%。

本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得股東應佔投資物業公允價值之增加(扣除其遞延稅項)為15.01億港元(二零一八年：41.54億港元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，在未計入上述公允價值之增加所產生的影響前，本集團錄得股東應佔溢利增加61%至53.96億港元(二零一八年：33.45億港元)。增加主要因為於二零一八年內為澳門發展中物業作出11.75億港元(二零一九年：零)之減值虧損撥備(附註19(a))及於二零一八年內以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產錄得公允價值淨減少14.61億港元(二零一九年：增加共0.05億港元)(附註25)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之每股盈利為4.74港元，較二零一八年錄得之每股5.16港元下跌8%。



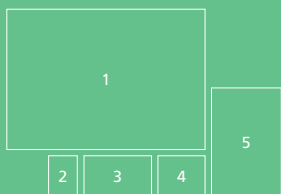
- 4. 深圳嘉里建設廣場，深圳
- 5. Resiglow-Bonham，香港
- 6. 瀋陽嘉里中心，瀋陽
- 7. 前海嘉里中心，深圳*

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響對本集團股東應佔溢利的影響如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	5,396	3,345	61%
加： 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	1,501	4,154	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	6,897	7,499	-8%

董事會建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股0.95港元（「末期股息」）。連同中期股息每股0.40港元，截至二零一九年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股1.35港元（二零一八年：每股1.35港元）。

* 模擬相片



1. 前海嘉里中心租賃展示廳，深圳
2. MegaBox，香港
3. 中半山物業群組，香港
4. 浦東嘉里城，上海
5. 北京嘉里中心，北京



物業業務 回顧



管理層討論及分析

物業業務回顧

內地及香港網絡

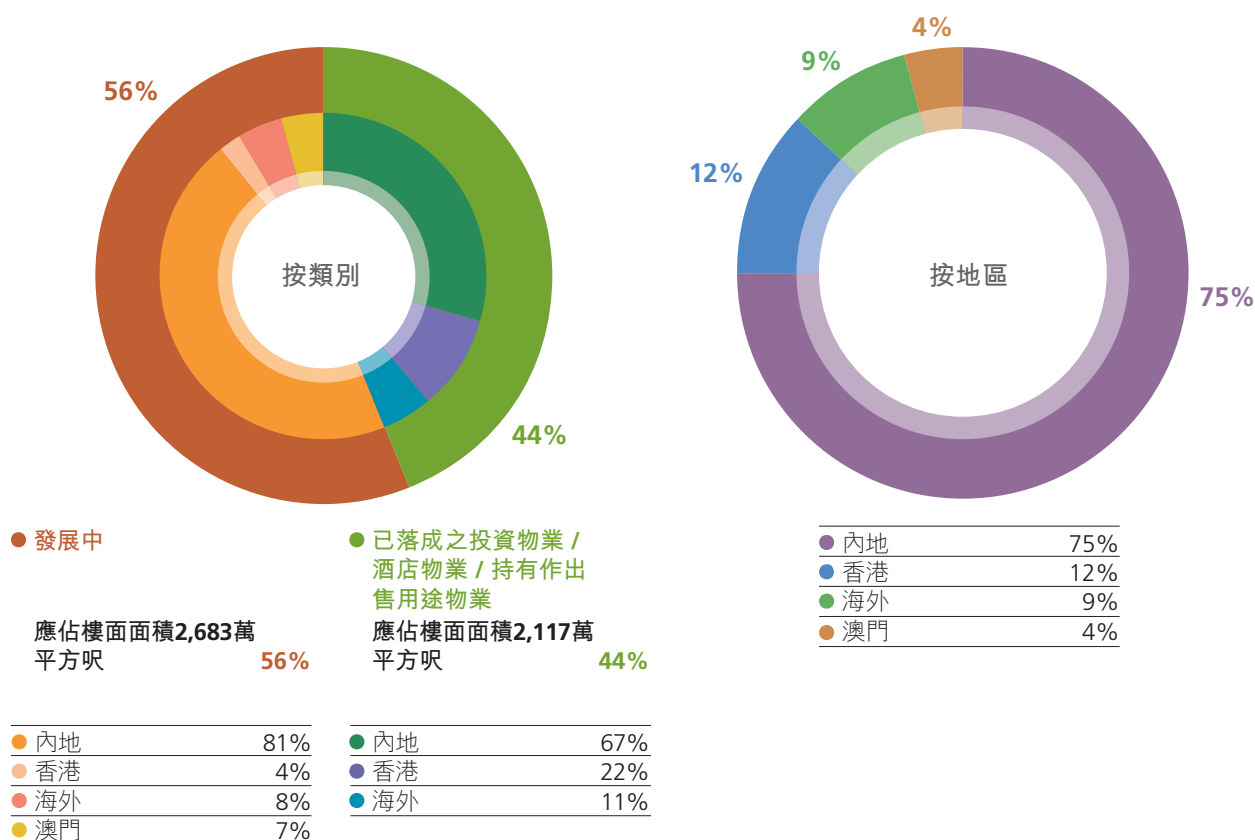


綜覽

中國內地和香港經濟放緩，對本集團業績構成一定影響。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，儘管本集團業績錄得跌幅，但業務依然穩健，旗下投資物業組合亦繼續帶來穩定的經常性收入。

本集團於二零一九年十二月三十一日所持物業組合（以樓面面積計算），包括發展中物業共2,682萬平方呎（二零一八年：2,536萬平方呎）、已落成之投資物業共1,447萬平方呎（二零一八年：1,310萬平方呎）、酒店物業共467萬平方呎（二零一八年：467萬平方呎）及持有作出售用途之物業共204萬平方呎（二零一八年：232萬平方呎）。優質的資產組合，為集團長遠發展奠定穩固基礎。

物業組合之組成
應佔樓面面積4,800萬平方呎



物業組合之組成

於二零一九年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積				
	內地	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	總計
	(千平方呎)				
已落成之投資物業	8,404	4,196	–	1,867	14,467
酒店物業	4,126	38	–	504	4,668
發展中物業	21,826	953	1,988	2,057	26,824
持有作出售用途物業	1,657	381	–	–	2,038
總樓面面積	36,013	5,568	1,988	4,428	47,997

附註：

(1) 澳門物業組合之可發展樓面面積代表一幅已於二零零九年九月交還予澳門特區政府之地塊。根據一份於二零零九年十月十四日刊憲之澳門特區政府公告，將批出另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

管理層討論及分析

物業業務回顧

內地物業部

內地物業部錄得收入減少12%至117.39億港元(二零一八年：133.10億港元)，主要由於落成物業銷售收入下降18%。毛利亦減少8%至56.51億港元(二零一八年：61.43億港元)。

本年度內，儘管經濟趨緩，針對房地產行業的整體政策方向維持不變。本部門之物業銷售步伐減慢，惟內地投資資產組合維持強健，並取得穩定的租賃表現。

投資物業

本年度內，本集團內地已落成投資物業貢獻的收入為36.36億港元(二零一八年：36.86億港元)，毛利則為27.82億港元(二零一八年：29.05億港元)，收入及毛利分別按年減少1%及4%。

於二零一九年十二月三十一日，本集團在內地之公寓、商用及辦公室投資物業組合總樓面面積合共840萬平方呎(二零一八年：845萬平方呎)，其組合及相關出租率如下：

於二零一九年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積								出租率
	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	濟南	總計	
	(千平方呎)								
辦公室	711	1,388	1,552	102	354	-	195	4,302	90%
商用	98	1,096	104	798	486	435	34	3,051	93%
公寓	277	774	-	-	-	-	-	1,051	89%#
	1,086	3,258	1,656	900	840	435	229	8,404	

於二零一八年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積								出租率
	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	濟南	總計	
	(千平方呎)								
辦公室	711	1,429	1,552	102	354	-	195	4,343	88%
商用	98	1,096	104	798	486	435	34	3,051	88%
公寓	277	774	-	-	-	-	-	1,051	89%#
	1,086	3,299	1,656	900	840	435	229	8,445	

附註：

上海嘉里華庭二期一幢由二零一七年第四季開始進行裝修之公寓大樓除外。

內地物業
應佔樓面面積3,601萬平方呎

● 發展中

應佔樓面面積2,183萬平方呎

61%

● 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業
應佔樓面面積1,418萬平方呎

39%

● 按用途

住宅	52%
酒店	4%
商用	14%
辦公室	30%

● 按地區

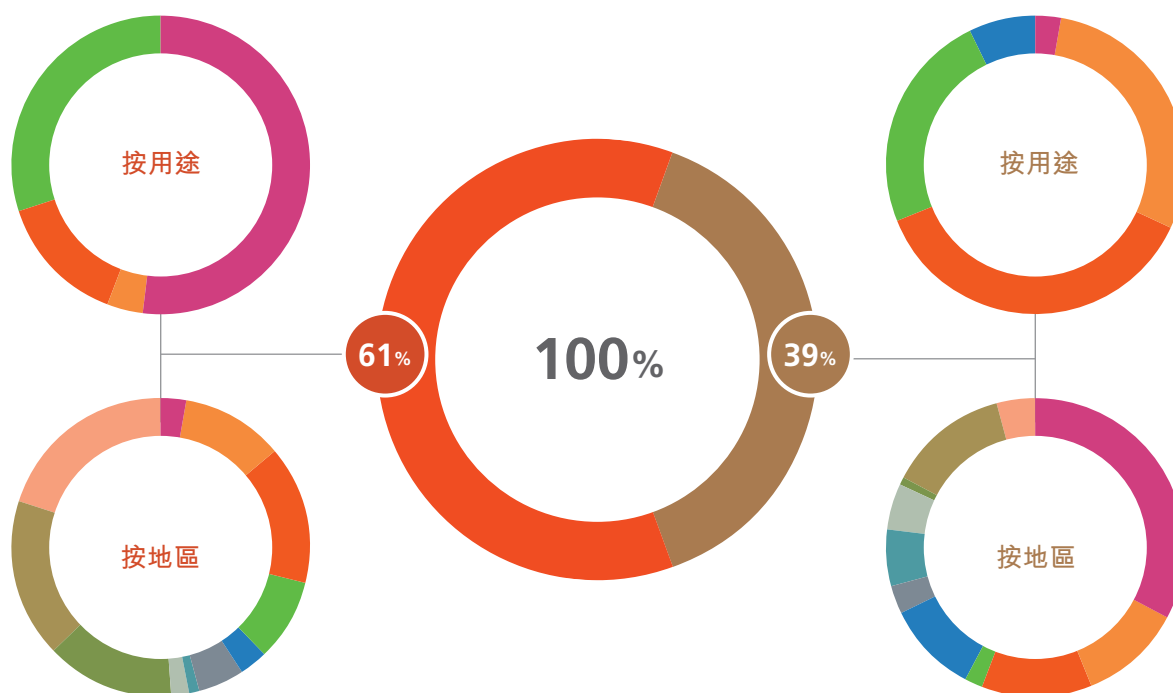
天津	3%	鄭州	5%
杭州	11%	莆田	1%
瀋陽	15%	昆明	2%
秦皇島	9%	深圳	14%
南昌	3%	福州	17%
		武漢	20%

● 按用途

住宅	3%
酒店	29%
辦公室	37%
商用	24%
公寓	7%

● 按地區

上海	33%	天津	6%
北京	11%	南昌	5%
深圳	12%	秦皇島	1%
唐山	2%	杭州	13%
瀋陽	10%	濟南	4%
南京	3%		

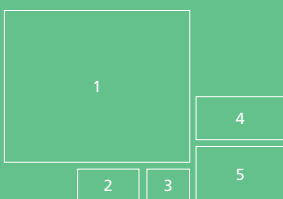


主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一九年 十二月三十一日之出租率	於二零一八年 十二月三十一日之出租率
靜安嘉里中心一期	97%	96%
靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	96%	98%
浦東嘉里城 ⁽¹⁾	94%	97%
北京嘉里中心 ⁽¹⁾	96%	96%
深圳嘉里建設廣場	92%	97%
杭州嘉里中心 ⁽¹⁾	94%	92%
瀋陽嘉里中心 ⁽¹⁾	66%	39%

附註：

(1) 酒店部分除外。



1. 安義夜巷，靜安嘉里中心社區活動，上海
2. Beach @ The Piazza，靜安嘉里中心夏日活動，上海
3. 歇馬夜市，瀋陽嘉里中心品味市集，瀋陽
4. 城市精英鐵人三項賽，北京嘉里中心體育活動，北京
5. 最嘉現場Live，杭州嘉里中心音樂活動，杭州





內地主要 綜合發展項目



管理層討論及分析 物業業務回顧



上海－靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海南京路商業中心區，為本集團地標式綜合發展項目。集團分別持有此中心一期及二期項目之74.25%及51%權益。靜安嘉里中心匯集辦公室、服務式公寓、商場及酒店，俯瞰景致優美的中庭廣場，總樓面面積合共374萬平方呎。此項目為城中優越購物點及罕貴辦公室地段，而另一亮點為品味高尚的香格里拉大酒店。於二零一九年十二月三十一日，辦公室面積97%（二零一八年：99%）及零售面積95%（二零一八年：97%）已租出。靜安香格里拉大酒店於年度內的平均入住率為78%（二零一八年：78%）。

總樓面面積 **374** | **97%**[®]
萬平方呎 出租率



上海－浦東嘉里城

本集團在上海浦東區持有40.8%權益之綜合用途物業浦東嘉里城，包括辦公室、服務式公寓、商場及酒店。於二零一九年十二月三十一日，零售及辦公室面積分別租出94%及98%（二零一八年：均為100%），服務式公寓之出租率則為82%（二零一八年：85%）。上海浦東嘉里大酒店於年內之平均入住率為74%（二零一八年：74%）。

總樓面面積 **273** | **94%**[®]
萬平方呎 出租率



北京嘉里中心

北京嘉里中心巍峨矗立於首都心臟地帶，包括優質辦公室、服務式公寓、購物中心及北京嘉里大酒店。本集團持有此綜合用途項目之71.25%權益。於二零一九年十二月三十一日，零售面積的出租率為94%（二零一八年：85%），辦公室面積則租出98%（二零一八年：99%）。於二零一九年十二月三十一日，服務式公寓亦已租出92%（二零一八年：93%）。北京嘉里大酒店於年內的平均入住率為86%（二零一八年：85%）。

總樓面面積 **223** | **96%**[®]
萬平方呎 出租率



杭州嘉里中心

杭州嘉里中心位於延安路與慶春路交匯處，毗鄰西湖。此項綜合用途物業包括甲級辦公室、優質公寓、零售商場及豪華酒店，總樓面面積共220萬平方呎。於二零一九年十二月三十一日，辦公室大樓出租率為94%（二零一八年：82%），零售面積出租率為94%（二零一八年：94%）。杭州城中香格里拉大酒店於年內錄得平均入住率76%（二零一八年：77%）。集團持有該項目之75%股權。

總樓面面積 **182**[#] | **94%**[®]
萬平方呎 出租率



深圳嘉里建設廣場

由本集團全資擁有的深圳嘉里建設廣場共有三幢甲級辦公室大樓，坐落於深圳福田商業中心區，連接廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一九年十二月三十一日，項目出租率為92%（二零一八年：97%）。

總樓面面積 **165** | **92%**
萬平方呎 | 出租率



瀋陽嘉里中心

瀋陽嘉里中心於二零一八年開幕，為本集團租賃物業組合擴大現有辦公室及商場面積。項目位於遼寧省瀋陽，坐落青年大街東側。於二零一九年十二月三十一日，辦公室大樓開幕後，出租率增加至51%（二零一八年：19%），商場出租率為88%（二零一八年：68%）。瀋陽香格里拉大酒店於年內錄得平均入住率67%（二零一八年：68%）。本集團持有該項目之60%權益。

總樓面面積 **206[#]** | **66%[@]**
萬平方呎 | 出租率



天津嘉里中心

天津嘉里中心位處河東區海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷。本集團佔此綜合發展項目49%權益。第一期包括優質住宅、商場及酒店，總樓面面積約360萬平方呎。第二期發展的規劃仍有待審批。於二零一九年十二月三十一日，商場嘉里匯已租出82%（二零一八年：74%）。天津香格里拉大酒店於年內之平均入住率為72%（二零一八年：73%）。

總樓面面積 **167[#]** | **82%[@]**
萬平方呎 | 出租率

附註：

@ 於二零一九年十二月三十一日，不包括酒店。

於二零一九年十二月三十一日，不包括持有作出售之住宅單位及公寓。

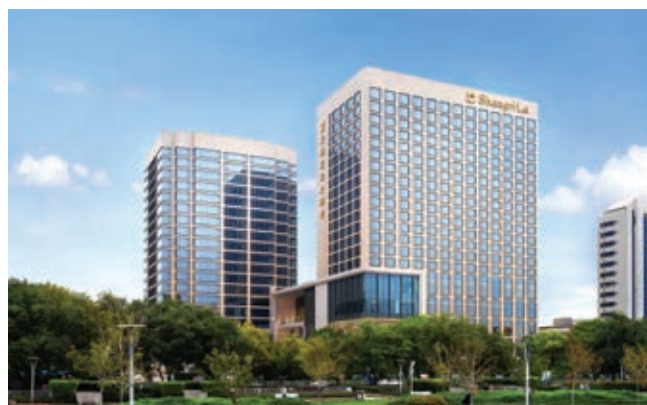
管理層討論及分析

物業業務回顧

投資物業（續）

濟南祥恒廣場

濟南祥恒廣場位於山東省濟南歷下區。於二零一九年十二月三十一日，辦公室面積已租出84%（二零一八年：76%），商場部分則租出97%（二零一八年：37%）。濟南香格里拉大酒店於年內之平均入住率為69%（二零一八年：58%）。本集團佔此項目55%權益。



濟南祥恒廣場，濟南

物業銷售

本年度內，本集團於內地已落成物業之銷售錄得收入61.50億港元（二零一八年：75.16億港元），主要來自杭州雲荷廷、瀋陽雅頌大苑、南京金陵雅頌居、杭州逸廬及秦皇島海碧台之確認銷售，產生毛利21.08億港元（二零一八年：23.81億港元）。

年度內中國內地物業預售及銷售共錄得合約銷售約23億港元。二零二零年內地將推售全新項目／加推單位，合約銷售目標訂為約48億港元，約佔本集團總合約銷售目標80億港元之六成。

杭州－雲荷廷

本集團全資持有之住宅及商用發展項目位於杭州之江國家旅遊度假區核心地段，總地塊面積約為153萬平方呎，住宅物業雲荷廷的總樓面面積約227萬平方呎，商用面積則約250,000平方呎。一期及二期發展已完成並悉數售出，三期亦已竣工並正發售。於二零一九年十二月三十一日，三期全部725個單位的99%已售出。



雲荷廷，杭州

瀋陽－雅頌大苑

瀋陽嘉里中心二期發展項目之雅頌大苑已有兩幢落成入伙。雅頌大苑的銷售反應熱烈，於二零一九年十二月三十一日，二期全部495個住宅單位的81%已售出／預售。本集團持有此項目60%權益。



雅頌大苑，瀋陽

南京－金陵雅頌居

金陵雅頌居位於南京秦淮區大光路。此由本集團全資擁有的住宅項目之地塊面積約為396,000平方呎，總樓面面積約100萬平方呎。於二零一九年十二月三十一日，全部單位已悉數售出及交付。



金陵雅頌居，南京

秦皇島－海碧台

豪宅物業項目海碧台一期已完成，本集團佔其60%權益，項目位於河北省秦皇島濱海區域，毗鄰北戴河。於二零一九年十二月三十一日，一期全部778個住宅單位已售出87%。一期發展之總樓面面積約160萬平方呎。



海碧台，秦皇島



杭州－逸廬

逸廬位於杭州嘉里中心，可俯瞰著名的杭州西湖。發展項目已落成，總樓面面積約為330,000平方呎。於二零一九年十二月三十一日，全部121個單位已售出40%。本集團持有此項目75%權益。



逸廬，杭州

管理層討論及分析

物業業務回顧

發展中物業

本集團繼續在內地矜罕地段嚴選及吸納優質地塊以補充土地儲備，作發展大型綜合物業及住宅之用。

瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽，坐落青年大街東側及青年公園南面。項目位處市內地標金廊的核心位置，按現時規劃總樓面面積約1,100萬平方呎，將發展為集辦公室、住宅、商場及酒店於一體的綜合項目。項目一期已落成，二期亦已部分完成，第三期則正處於興建階段。

武漢

於二零一八年，本集團成功競買湖北省武漢江漢區一幅地塊之土地使用權。地塊位於長江與漢水交匯的商業中心地帶，鄰近一環內的城市中心區域。項目將接駁計劃中的武漢地鐵13號線，地理位置優越。項目佔地700,000平方呎，規劃總樓面面積約440萬平方呎，由本集團全資擁有。本集團計劃發展包括辦公室、商業、住宅及教育設施的大型綜合體。

深圳－前海

本集團正於前海深港現代服務業合作區發展前海嘉里中心，項目分三期興建。三幅地塊均坐擁一線海景，將用作發展包括辦公室、公寓、商用面積和酒店的綜合發展項目。該發展為香港主要企業在前海的首項重大投資。

項目一期由本集團全資擁有，地塊面積達350,000平方呎，可建總樓面面積共約220萬平方呎，包括辦公室、公寓及零售面積。一期發展預計於二零二零年落成。其中一幢公寓大樓於二零一八年推出預售，市場反應熱烈。辦公室及零售面積之租賃已於二零一九年九月開展。

本集團聯同嘉里控股有限公司及東亞銀行有限公司於毗鄰地塊發展項目二期。地塊面積約207,000平方呎，按設計總樓面面積約130萬平方呎，將作辦公室及酒店用途。本集團持有項目二期之25%權益。

項目三期位於前灣片區，毗鄰首兩期發展。新一期地塊佔地約184,000平方呎，計劃中總樓面面積約886,000平方呎，將作辦公室及零售用途，並包括社區配套設施。項目三期由本集團與信和置業有限公司（「信和置業」）合資發展，本集團持有70%權益。

前海經濟特區位處珠江三角洲的核心位置，三幅地塊均鄰近廣深沿江高速公路，集團計劃在此打造辦公、商業及都市生活空間。三期發展陸續展開，集團建立現代化綜合樞紐之計劃將逐步實現。



前海嘉里中心，深圳*

福州

二零一八年，本集團成功投得福建省福州倉山區的商服（包括零售及商業服務）及住宅用地。項目地塊面積約140萬平方呎，規劃總樓面面積約360萬平方呎，由本集團全資擁有。項目位於三江口片區，坐擁一線江景資源，並與福廈高速連接線及福州地鐵6號線相連，交通便捷。集團計劃將其打造為集辦公、商業及住宅為一體的綜合項目。

* 模擬相片



福州綜合發展項目，福州*

秦皇島

秦皇島海碧台分兩期發展，包括公寓、別墅及商用物業。本集團持有此項目之60%權益。

項目一期中的第二及三幢已落成，售出單位亦已交付。二期目前處於規劃階段。

杭州

於二零一九年五月十七日，本集團成功競買一幅位於浙江省杭州的住宅及商用地塊。地塊位於下城區優越位置，鄰近主干道路及即將開通的杭州地鐵5號線。地塊面積約為106萬平方呎，項目規劃總樓面面積約240萬平方呎，本集團計劃發展為集辦公、商業及住宅為一體的大型綜合體。



杭州下城區新用地，杭州

鄭州

本集團與香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉」)合作發展位於河南省鄭州花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約210萬平方呎，將發展為包括一幢辦公室、商用物業、住宅及酒店之項目。項目預期由二零二三年起分階段落成，本集團佔其55%權益。

天津

本集團持有此項目49%之權益。地塊總樓面面積約510萬平方呎，將分為兩個階段發展。一期發展已完成，二期規劃仍有待審批。

昆明

本集團聯同香格里拉在雲南省昆明發展兩幅相連地塊，計劃作公寓物業及酒店用途，總樓面面積約696,000平方呎。項目計劃於二零二二年竣工，本集團佔其55%權益。

南昌

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌發展一項物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展包括辦公室、高級住宅、商舖及酒店。住宅及酒店部分已完成，總樓面面積約170萬平方呎。辦公室用地已於二零一九年十二月獲發施工許可證。



南昌發展項目，南昌

* 模擬相片

管理層討論及分析

物業業務回顧

莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田九華路之酒店物業，作為莆田發展項目其中一部分。本集團持有此項目60%權益。酒店現正建設當中，並計劃於二零二零年竣工，落成後總樓面面積約為368,000平方呎。



莆田雅頌居，莆田

上海

本集團於二零一六年購得一家上海項目公司約24.4%股權，該項目公司擁有一幅位於上海浦東新區佔地約443萬平方呎之地塊，該地塊用地性質為工業用途。二零一六年五月，上海市政府發出關於將該地塊更改為商業發展用途之新規劃和批覆（「五月批覆」）。其後於二零一七年八月，上海市政府發出另一份批覆，將該地塊納入新規劃的世博文化公園的建設範圍。本集團於二零一六年下半年作出的投資乃基於該五月批覆。

於二零一八年第二季，上海市有關部門與項目公司接觸並告知其將該地塊納入世博文化公園建設範圍的意向。雙方自此展開討論及協商，以期達成雙方接受的解決方案，以使各股東，包括本集團能退出該項目。收購補償協議已於二零一九年十月達成。

內地發展中物業

於二零一九年十二月三十一日：	落成後本集團所佔總樓面面積				
	住宅	辦公室	商用	酒店	總計
	(千平方呎)				
武漢	2,593	1,360	484	–	4,437
福州	2,055	689	843	–	3,587
瀋陽	2,223	551	423	–	3,197
深圳	646	1,999	365	107	3,117
杭州	1,190	624	624	–	2,438
秦皇島	1,870	–	150	–	2,020
鄭州	558	349	24	226	1,157
天津	156	489	92	–	737
南昌	–	496	36	–	532
昆明	125	–	–	258	383
莆田	–	–	21	200	221
總計	11,416	6,557	3,062	791	21,826

香港物業部

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得收入62.86億港元(二零一八年：81.23億港元)；毛利則為33.33億港元(二零一八年：33.25億港元)。

部門年內收入主要來自已落成住宅物業皓畋、滿名山及緹山之確認銷售。

年度內，香港投資物業組合受惠於高出租率及平穩的租金水平，繼續為集團帶來穩定的經常性收入。

香港物業 應佔樓面面積557萬平方呎

● 發展中
應佔樓面面積95萬平方呎

17%

● 按用途

● 住宅 100%

● 按地區

● 香港島 59%
● 九龍 41%

● 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業
應佔樓面面積462萬平方呎

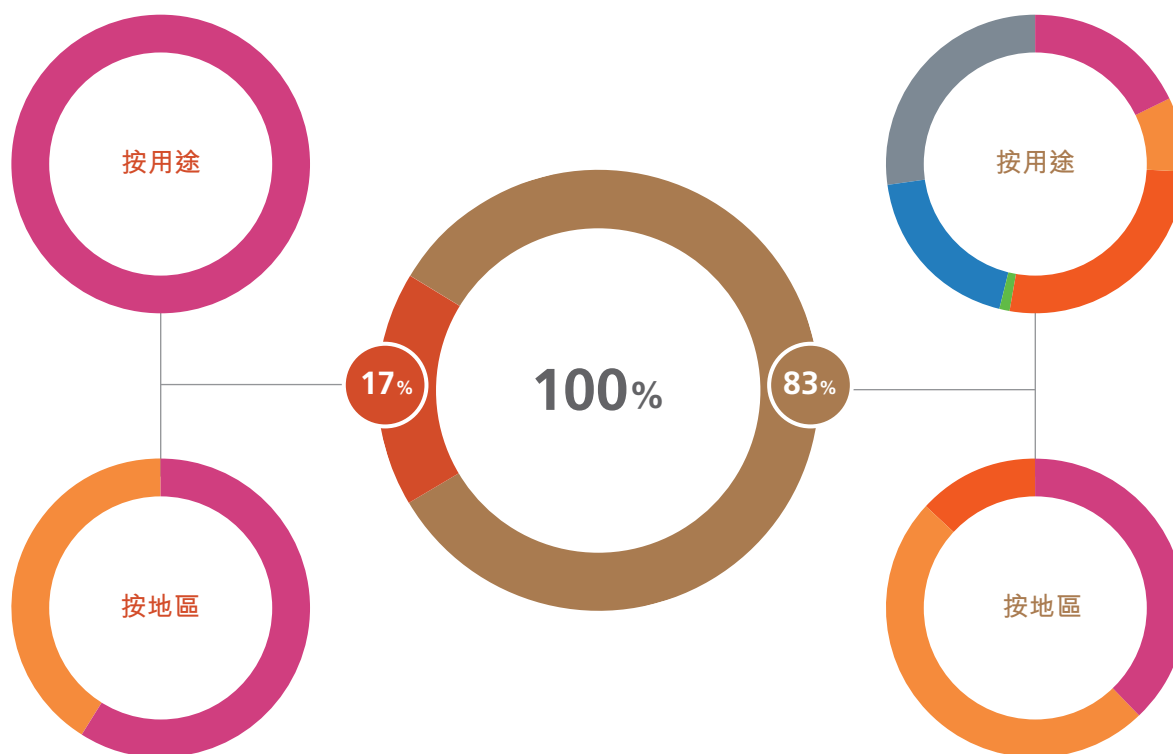
83%

● 按用途

● 辦公室 18%
● 住宅 8%
● 商用 27%
● 酒店 1%
● 公寓 19%
● 貨倉 27%

● 按地區

● 香港島 38%
● 九龍 49%
● 新界 13%



管理層討論及分析

物業業務回顧

投資物業

本集團在香港之優質住宅、商業及辦公室物業組合於二零一九年錄得強健的租賃表現。年度內，香港已落成投資物業貢獻的收入合共12.75億港元(二零一八年：11.64億港元)，帶來年度毛利9.99億港元(二零一八年：9.26億港元)。

為鞏固投資資產基礎，集團在香港優質半山物業組合之外，匠心打造全新的時尚都市租賃住宅品牌Resiglow。首個項目Resiglow—Happy Valley於二零一七年推出後，本年度再創新猷，推出另一項公寓物業Resiglow—Bonham。

考慮到貨倉大廈的重建潛力，本集團於年度內從嘉里物流聯網有限公司全資持有的附屬公司收購其位於沙田及柴灣的兩個貨倉。集團將考慮重建貨倉作長期投資，從而為物業組合增值。



Branksome Grande，香港

於二零一九年十二月三十一日，連同該兩項新增貨倉物業，在香港之已落成投資物業組合之總樓面面積增加至420萬平方呎(二零一八年：286萬平方呎)。各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零一九年十二月三十一日		於二零一八年十二月三十一日	
	集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	871	90%#	803	99%
商用	1,224	100%	1,219	99%
辦公室	835	97%	841	97%
貨倉	1,266	69%	—	—
	4,196		2,863	

附註：

由二零一九年八月起開始出租之Resiglow—Bonham除外。

九龍灣－企業廣場5期／MegaBox

設計概念嶄新的MegaBox揉合購物、娛樂、餐飲及運動於一身，總樓面面積約110萬平方呎，為九龍東的創新零售消閒地標。於二零一九年十二月三十一日，MegaBox之出租率為接近100%（二零一八年：接近100%）。

本港整體經濟受到中美貿易摩擦及本港社會不穩的雙重打擊，MegaBox亦不能倖免。儘管此等因素對商場租賃表現的直接影響溫和，MegaBox已主動逐步彈性調配零售空間，以提高使用效率，並增加對顧客的吸引力。MegaBox亦不斷提升訪客體驗及籌辦活動吸引客流。

企業廣場5期兩幢甲級辦公室大樓，總樓面面積519,000平方呎，於二零一九年十二月三十一日，錄得穩定租金水平及出租率為97%（二零一八年：97%）。



MegaBox · 香港

鰂魚涌－嘉里中心

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓總樓面面積約511,000平方呎。受惠於辦公室遷移至非核心商業區的趨勢，嘉里中心辦公室繼續維持高出租率及穩定租金。於二零一九年十二月三十一日，辦公室樓面面積已租出100%（二零一八年：100%）。



嘉里中心 · 香港

跑馬地－Resiglow-Happy Valley

位於跑馬地山光道7A號的Resiglow-Happy Valley共提供106個單位，包括兩個頂層特色單位，總樓面面積約81,000平方呎。於二零一九年十二月三十一日，全部單位已租出87%（二零一八年：100%）。

西營盤－Resiglow-Bonham

位於興漢道8號的Resiglow-Bonham，總可建樓面面積約68,000平方呎。項目已於二零一九年七月取得佔用許可證，並於二零一九年八月開始出租。於二零一九年十二月三十一日，59%單位已租出（二零一八年：不適用）。



Resiglow-Bonham · 香港

管理層討論及分析

物業業務回顧

物業銷售

本年度內，香港已落成物業銷售為本集團帶來銷售收入50.11億港元（二零一八年：69.59億港元）。年度毛利為23.34億港元（二零一八年：23.99億港元），主要來自皓畋、滿名山及緹山之確認銷售。

香港於年內之合約銷售約66億港元。二零二零年本港合約銷售目標則訂為約32億港元，約佔本集團總合約銷售目標80億港元之四成。

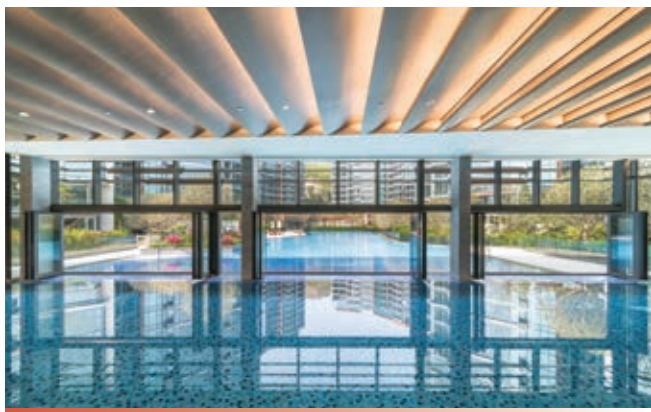
何文田－皓畋

本集團位於何文田常盛街28號的住宅項目皓畋，實用面積共約992,000平方呎。於二零一九年十二月三十一日，全部1,429個單位已售出98%。



掃管笏－滿名山

滿名山位於掃管笏青盈路18、28及29號，實用面積約838,000平方呎。於二零一九年十二月三十一日，全部1,100個單位已售出96%。



筆架山－緹山

本集團於筆架山龍駒道9號發展住宅項目緹山，實用面積共約115,000平方呎。此項低密度優質住宅物業包括兩幢住宅大廈和19座洋房，已於二零一九年一月獲批合約完成證明書。於二零一九年十二月三十一日，全部45個單位已售出7%。



發展中物業

筆架山－龍駒道

本集團於二零一六年購入筆架山另一地塊。該地塊位於龍駒道3號，與緹山相鄰，佔地235,000平方呎，將發展為一低密度高級住宅項目，可建總樓面面積約為343,000平方呎。此項目計劃於二零二一年竣工。

何文田－喇沙利道

本集團正發展位於何文田喇沙利道10號之住宅項目。該項目為界限街168-168C號整幢物業與毗鄰之喇沙利道10號合併發展。此重建項目與傲名相鄰，可建總樓面面積合共約45,000平方呎，預計於二零二零年落成。



喇沙利道住宅項目，香港*

黃竹坑－黃竹坑站第二期物業發展項目

本集團聯同信和置業投得香港鐵路有限公司黃竹坑站第二期物業發展項目。本集團佔項目50%權益。項目位於黃竹坑站物業發展項目的西南面用地，將作私人住宅發展用途。此項目將享有交通直達的便利及充滿發展動力的黃竹坑地段優勢。項目地盤面積約92,000平方呎，可建總樓面面積約493,000平方呎，預計於二零二三年落成。

黃竹坑－黃竹坑站第四期物業發展項目

於二零一九年十月二十八日，本集團、信和置業及太古地產有限公司成功投得黃竹坑站第四期物業發展項目。項目位於黃竹坑站物業發展項目的東南面用地及與現時集團及信和置業的合作發展項目的同一地段，將作私人住宅發展用途。此新項目可建總樓面面積約638,000平方呎，預計可建兩座住宅大廈，合共提供約800個住宅單位。本集團佔項目50%權益。

香港之發展中物業

於二零一九年十二月三十一日：	集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	953
	953

澳門

本集團在澳門的發展項目，包括位於南灣湖區擬作豪華公寓大廈發展之地塊，以及另一正與澳門特區政府進行土地轉換洽商之住宅項目。

澳門特區政府於二零一八年五月刊憲，公告基於南灣湖區項目未有發展，其土地批給期已屆滿。本集團已於二零一八年六月向澳門特區中級法院（「中級法院」）提出上訴（「上訴」），反對澳門特區行政長官宣告土地批給屆滿之決定。中級法院已於二零二零年一月駁回上訴。本集團於二零二零年二月向澳門特區終審法院提出進一步上訴（「最後上訴」），尋求推翻中級法院的判決。集團同時於二零一九年七月向澳門特區行政法院提出呈請，向澳門特區政府提出申索，其中包括所引致的損害賠償及利潤損失，該案件仍處於司法程序。

另一方面，各聯營合夥方最近曾檢視澳門填海項目的下一步行動及已就換地進程提出書面查詢，及後於二零一九年七月收到澳門特區政府之覆函，確認個案將與澳門其他地債個案一併考慮。

* 模擬相片

管理層討論及分析

物業業務回顧

海外物業部

菲律賓

本集團於菲律賓持有優質物業組合。海外物業部透過持有 Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61% 之股票及 30.75% 之預託證券權益而投資於當地。SPI 擁有馬尼拉 Shangri-La Plaza Mall 之 100% 權益，以及持有位於馬尼拉金融區 Makati 的辦公室及商用物業 The Enterprise Center 之 70.04% 權益。於二零一九年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall 及 The Enterprise Center 之出租率分別為 94% 及 98% (二零一八年：分別為 93% 及 95%)。



Shang Residences at Wack Wack, 菲律賓 *

海外物業 應佔樓面面積 443 萬平方呎

● 發展中
應佔樓面面積 206 萬平方呎

46%

● 按用途

● 住宅	94%
● 商用	6%

● 按地區

● 菲律賓	88%
● 新加坡	12%

● 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業
應佔樓面面積 237 萬平方呎

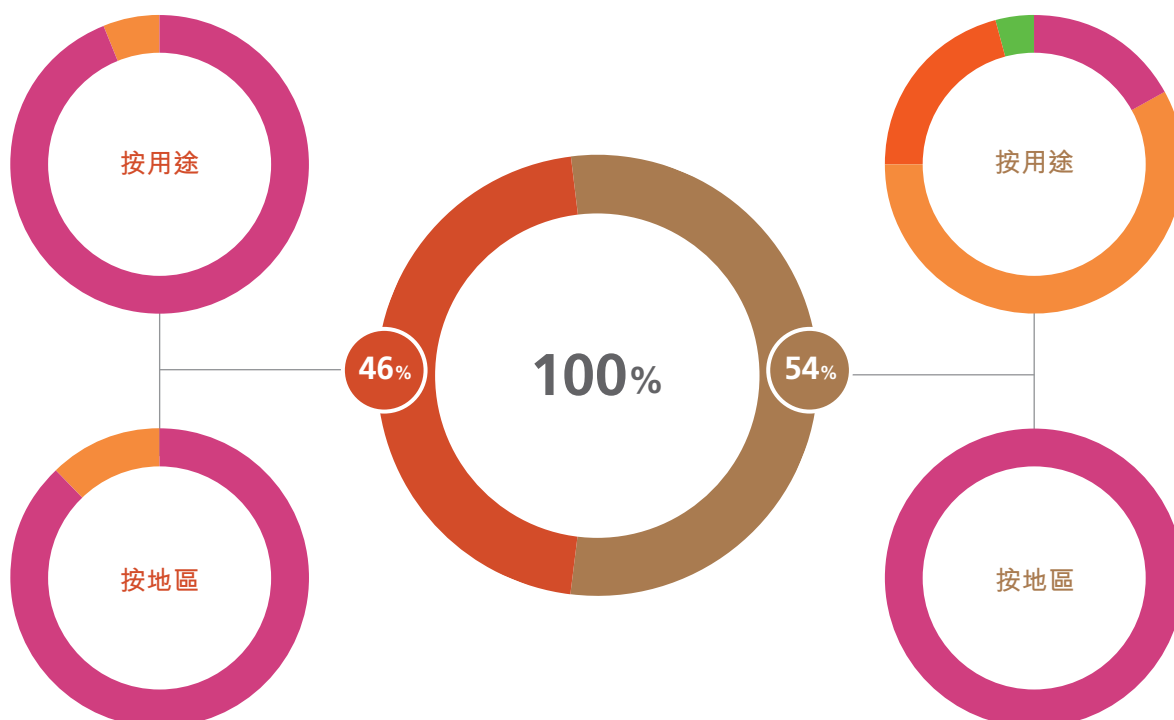
54%

● 按用途

● 辦公室	17%
● 商用	58%
● 酒店	21%
● 公寓	4%

● 按地區

● 菲律賓	100%
-------	------



* 模擬相片

SPI持有位於Makati市之住宅重建項目Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約655,000平方呎。於二零一九年十二月三十一日，項目共749個住宅單位100%全已售出，有5個單位則持有作為長線投資。

此外，SPI持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目60%權益。此項目包括面積逾850,000平方呎的酒店、593,000平方呎的住宅和服務式公寓單位，以及總面積47,400平方呎的商用物業。於二零一九年十二月三十一日，98個可供出售住宅單位已售出96%，其中4個單位，包括2個頂層特色單位則由發展商持有作為長線投資。本年度內，酒店錄得平均入住率71%（二零一八年：63%）；而於二零一九年十二月三十一日，服務式公寓已租出82%（二零一八年：84%）。

除上述已落成項目外，SPI現時另有三項主要發展中物業：

其一為位於Makati市Malugay Street一幅逾116,000平方呎之地塊上發展物業。此項目The Rise總樓面面積約163萬平方呎，可提供3,044個住宅單位及約96,000平方呎之商用面積。The Rise之銷售反應熱烈，於二零一九年十二月三十一日，項目共3,044個單位已售出96%，25個單位則持有作長線投資。

於二零一八年，SPI推出位於Mandaluyong市之項目Shang Residences at Wack Wack。此項發展坐落Wack Wack Road高尚社區，地塊面積逾36,000平方呎。項目總樓面面積約86萬平方呎，共提供404個住宅單位。Shang Residences at Wack Wack於二零一八年九月開始推售；於二零一九年十二月三十一日，項目共404個單位已預留及售出45%，4個單位則持有作長線投資。

SPI亦於一間合營公司持有50%權益。該合營公司將發展一幅位於馬尼拉Fort Bonifacio Global City面積超過98,000平方呎的地塊。Aurelia項目將包括住宅單位、服務式公寓及商用物業。預售已於二零一九年九月開展，截至二零一九年十二月三十一日，279個單位已預留及售出46%。

* 模擬相片

斯里蘭卡

本集團與SPI於斯里蘭卡合資成立Shang Properties (Pvt) Ltd，攜手在當地商業首府及最大城市可倫坡核心地帶發展一綜合項目。項目位於可倫坡一幅六英畝租賃土地上，坐落Sir James Peiris Mawatha，俯瞰貝拉湖。本集團持有合資企業80%股權，SPI則持有20%。

此項目將分兩期發展。第一期將包括高層住宅大廈，第二期則包括住宅和零售部分。整個項目之發展需時八至九年。

發展項目將設有包括緩跑徑的綜合平台，另有配備游泳池及其他設施的會所，以及花園和停車場樓層。



Shang Residences · 斯里蘭卡 *

新加坡

本集團與長春產業有限公司（「長春產業」）成立合資企業，集團持有其30%權益。於二零一九年三月二十二日，合資企業中標一幅位於巴西立中路之地塊。地塊面積約409,000平方呎，計劃作住宅及商業用途。

此項共同發展項目，符合本集團打造優質物業組合及追求良好投資商機之業務策略。此外，本集團與長春產業之合作，將為雙方帶來協同效益，並可在項目中分享各自之管理及策略專長。

管理層討論及分析

物業業務回顧

海外物業組合

於二零一九年十二月三十一日：	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)
投資物業	
辦公室	406
商用	1,362
公寓	99
小計	1,867
酒店物業	
酒店	335
酒店租賃	169
小計	504
發展中物業	
住宅	1,941
商用	116
小計	2,057
合計	4,428

展望

內地物業部

隨著中央政府收緊規管並實施更為審慎的融資政策，內地房地產市場進入了調整期。全球貿易環境欠佳以及地緣政局緊張亦對中國構成影響。置業人士採取觀望態度，導致房地產交易放緩，房價輕微下跌。發展商普遍對增加土地儲備及發展新項目抱持更為審慎的態度。

二零二零年第一季度，新型冠狀病毒傳播，影響了內地供應鏈與商業活動的正常運作。本集團即時統籌各地團隊所採取的抗疫方案，快速制訂及實施應變措施，以應對疫症引致的突發事件。

在衡量疫情及現時房地產調控政策對樓市的影響後，本集團深信我們市場主導的銷售策略仍然合適。集團將會根據市況，審慎規劃及調整銷售活動。

儘管近期的市場情況難以預測，但本集團仍對中國經濟的長遠前景抱有信心。國家城鎮化的進程日趨成熟，房地產市場亦會保持穩健增長。集團將繼續在具備發展潛力的主要城市及地段發掘增加土地儲備的機會，以尋求持續增長。

本集團一直致力構築穩健的經常性收入基礎。秉承此項願景，我們將繼續物色及購入優越地段，以發展大型綜合用途物業。這些項目將包括辦公室、住宅、購物中心及酒店，為集團提供穩定的租金收入基礎。此外，上述組合亦有助建設社區空間，改善鄰近地區的生活質素，是為本集團一項重要的社會責任。

本集團預計二零二零年挑戰會接踵而至，但本集團有信心能在堅實基礎上昂首前行。我們將會謹慎控制風險，沿途捉緊市場發展機遇，並有信心儘量減低新型冠狀病毒對本集團造成的負面影響。

香港物業部

環球貿易局勢緊張加上本地社會不穩，削弱市場氣氛，本港去年物業成交量錄得跌幅。展望二零二零年，香港的經濟前景仍不明朗，本集團將繼續在發展業務時保持警惕。

我們預期二零二零年上半年本地經濟將受新型冠狀病毒疫症影響。鑑於未來較難預測，本集團將審慎管理風險，同時亦保持開放正面的態度以探索及捕捉發展機遇。本部門的發展中項目組合穩健，將於未來數年為銷售活動帶來動力。展望未來，集團將積極尋求機會以補充香港的土地儲備。

壯大經常性收入基礎為本集團的長期目標，而集團在香港的投資物業組合正是重要一環。本地投資組合的主要項目，包括中半山名宅、港島東和九龍東辦公室物業，以及MegaBox商場，均錄得令人滿意的出租率和穩定租金。我們亦會繼續擴展Resiglow的出租住宅業務，以增加集團的經常性收入來源。

未來一年，本集團預計出租公寓及辦公室物業組合的租賃表現將見穩定。隨著商戶遷離商業中心區的趨勢持續，集團辦公室物業相信可從中獲益。另一方面，零售物業組合或面臨更多挑戰。商場管理團隊將會積極應對這些困難，更會與租戶攜手合作，將集團旗下的商場打造成貼合新世代消費者需要的消閒空間。

儘管香港經濟及房地產市場前景將受制於一定程度的不確定性，本集團相信香港的核心優勢及供求基本因素仍然穩固如昔。集團的多年往績，足證我們在市場週期的更替中仍能堅韌前行。長遠而言，我們亦有信心能延續強健的表現。



管理層討論及分析

財務回顧

本集團集中處理所有業務上所需的資金，此政策有助更有效控制財政及降低平均資金成本。

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零一九年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）為41.31億港元；而人民幣銀行貸款則相等於44.74億港元。故此於二零一九年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸395.41億港元的約10%及11%。

非人民幣之外幣借貸總額41.31億港元，包括3億美元定息債券（扣除直接發行成本）及約3.28億澳元銀行貸款。本集團已分別安排交叉貨幣掉期合約共2.97億美元及約3.28億澳元，以對沖美元兌港元及澳元兌港元的外匯風險。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之貸款總額中84.94億港元（約佔22%）須於一年內償還；79.21億港元（約佔20%）須於第二年償還；227.26億港元（約佔57%）則須於第三至第五年內償還；另有4億港元（約佔1%）須於五年後償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一九年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約95%。本集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零一九年十二月三十一日，按本集團之負債淨額272.86億港元及股東權益1,017.05億港元計算，資產負債比率為26.8%（二零一八年：19.2%）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有總額17億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。

有關本集團之可用財務資源，於二零一九年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為125.90億港元，現金及銀行存款則為122.55億港元。加上來自本集團投資物業組合及酒店業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

或然負債及資產抵押之詳情於本集團財務報表附註44及45內披露。

所持物業詳情

本集團於二零一九年十二月三十一日持有之主要物業詳情如下：

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
內地物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. 靜安嘉里中心 二期	上海靜安區 延安中路1218號、 1228號及1238號 南京西路1539號、 1551號及1563號	辦公室 商用	51.00	646,802 444,478	557	中期
				1,091,280		
2. 北京嘉里中心	北京朝陽區 光華路1號	辦公室 公寓 商用	71.25	711,121 277,330 98,406	423	中期
				1,086,857		
3. 杭州嘉里中心	杭州下城區 延安路385號	商用 辦公室	75.00	798,300 101,582	376	中期
				899,882		
4. 深圳嘉里建設 廣場二期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室 商用	100.00	745,425 104,110	335	中期
				849,535		
5. 瀋陽嘉里中心 二期	瀋陽瀋河區 青年大街123號、 125號及125-1號	商用 辦公室	60.00	486,057 353,615	550	中期
				839,672		
6. 深圳嘉里建設 廣場一期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室	100.00	804,709	306	中期
7. 浦東嘉里城	上海浦東新區 芳甸路1155號及1201號 花木路1378號、1388號 及1398號	辦公室 商用 公寓	40.80	417,189 216,592 153,300	475	中期
				787,081		
8. 靜安嘉里中心 一期	上海靜安區 南京西路1515號	辦公室 公寓 商用	74.25	308,584 142,355 103,971	180	中期
				554,910		
9. 上海嘉里華庭二期 第一座及第三座	上海長寧區 華山路1038弄 166及168號	公寓	100.00	478,286	211	長期
10. 天津嘉里中心 嘉里匯	天津河東區 六緯路238號	商用	49.00	435,099	387	中期
11. 嘉里不夜城 一期	上海靜安區 天目西路218號	商用 辦公室	74.25	330,141 16,052	179	中期
				346,193		
12. 濟南祥恒廣場	濟南歷下區 濼源大街102號	辦公室 商用	55.00	195,036 33,634	140	中期
				228,670		
13. 深圳嘉里中心	深圳羅湖區 人民南路2008號	辦公室	100.00	1,641	193	中期
內地已落成之投資物業總計				8,403,815	4,312	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
內地物業						
B. 酒店物業						
1. 南昌香格里拉大酒店	南昌紅谷灘新區 翠林路669號	酒店	80.00	642,735	182	中期
2. 北京嘉里大酒店	北京朝陽區 光華路1號	酒店	71.25	499,642	–	中期
3. 杭州城中香格里拉大酒店	杭州下城區 長壽路6號	酒店	75.00	461,443	12	中期
4. 上海靜安香格里拉大酒店	上海靜安區 延安中路1218號	酒店	51.00	433,566	–	中期
5. 南京香格里拉大酒店	南京鼓樓區 中央路329號	酒店	45.00	412,798	187	中期
6. 瀋陽香格里拉大酒店	瀋陽瀋河區 青年大街115號	酒店	60.00	394,524	259	中期
7. 天津香格里拉大酒店	天津河東區 海河東路328號	酒店	49.00	381,726	96	中期
8. 濟南香格里拉大酒店	濟南歷下區 濼源大街106號	酒店	55.00	335,779	101	中期
9. 上海浦東嘉里大酒店	上海浦東新區 花木路1388號	酒店	40.80	325,853	–	中期
10. 唐山香格里拉大酒店	唐山路北區 長虹西道889號	酒店	40.00	237,881	99	中期
內地酒店物業總計				4,125,947	936	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
內地物業							
C. 發展中							
1. 深圳前海 嘉里中心 一期	深圳南山區 前灣路1號	辦公室 住宅 商用	100.00	1,291,680 645,840 236,324	349,670	住宅 機電工程已 完成，幕牆安裝 工程已完成 辦公樓 幕牆安裝工程 及機電工程 進行中	二零二零年 下半年
				2,173,844			
2. 瀋陽嘉里中心二期 雅頌大苑第一棟	瀋陽瀋河區 建院街2號及4號	住宅	60.00	233,462	49,132	內部裝修工程 進行中	二零二零年 下半年
3. 莆田酒店發展項目	莆田城廂區 九華西大道88號	酒店 商用	60.00	199,558 20,951	324,589	幕牆安裝工程， 機電工程及 內部裝修工程 進行中	二零二零年 下半年
				220,509			
4. 福州倉山 綜合發展項目	福州倉山區 樟嵐村片區 宗地編號：2018-34號	住宅 商用 辦公室	100.00	2,055,246 842,821 689,402	1,381,409	地庫結構工程 進行中	二零二二年
				3,587,469			
5. 昆明綜合發展項目	昆明市盤龍區 東風路 88-96號	酒店 住宅	55.00	257,766 125,159	91,443	深基坑開挖 工程已完成 地庫結構工程 進行中	二零二二年
				382,925			
6. 深圳前海 嘉里中心 二期	深圳前海區 前灣片區 七單元2及4街坊 宗地編號：T102-0260	辦公室 酒店 商用	25.00	166,842 107,640 48,348	51,835	酒店 主體結構封頂 辦公樓 主體結構工程 進行中	二零二二年
				322,830			
7. 瀋陽嘉里中心 三期	瀋陽瀋河區 青年大街東 金廊8號地塊 2007-053號	住宅 辦公室 商用	60.00	1,989,833 550,256 423,032	428,900	基坑支護工程 進行中	二零二二年起 分階段落成
				2,963,121			
8. 秦皇島海碧台 二期	秦皇島海港區 河濱路160號	住宅 商用	60.00	1,869,636 150,293	814,555	設計方案 進行中	二零二二年起 分階段落成
				2,019,929			
小計				11,904,089	3,491,533		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
內地物業							
C. 發展中(續)							
9. 天津嘉里中心二期	天津河東區 六緯路及 六經路交界	辦公室 住宅 商用	49.00	488,669 156,016 92,249 736,934	149,857	設計方案 進行中	二零二三年
10. 深圳前海 嘉里中心 三期	深圳前海區 前灣片區 七單元3街坊 宗地編號：T102-0261	辦公室 商用	70.00	540,245 79,869 620,114	128,687	樁基工程 進行中	二零二三年
11. 南昌綜合 發展項目二期	南昌紅谷灘新區 翠林路667號	辦公室 商用	80.00	496,263 35,943 532,206	56,556	設計方案 進行中	二零二三年
12. 鄭州綜合 發展項目	鄭州市花園路東 緯二路南	住宅 辦公室 酒店 商用	55.00	557,807 348,972 226,353 23,639 1,156,771	263,881	樁基工程 進行中	二零二三年起 分階段落成
13. 杭州 綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	杭州下城區 東至勝南路、文暉單元 XC0403-35地塊 南至文暉單元 XC0404-08地塊 西至東新路、 規劃九號路 北至杭氧街	住宅 辦公室 商用	100.00	1,189,957 624,075 624,075 2,438,107	1,055,442	設計方案 進行中	二零二四年起 分階段落成
14. 武漢 綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	武漢江漢區 民權路以南、 泰源街以北、 花樓街以西、 民族路以東 宗地編號：P(2018)090	住宅 辦公室 商用	100.00	2,592,768 1,360,214 484,380 4,437,362	695,742	設計方案 進行中	二零二五年
小計				9,921,494	2,350,165		
內地發展中物業總計				21,825,583	5,841,698		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
內地物業						
D. 持有作出售用途						
1. 企業中心	上海靜安區 共和路209號及219號	辦公室 商用 住宅	74.25	494,090 90,425 20,955 605,470	365	中期
2. 杭州之江雲荷廷 一期至三期	杭州西湖區 東至龍起路 南至涵秀路 西至珊瑚沙河 北至之涵路	商用 住宅	100.00	247,228 5,288 252,516	409	長期
3. 秦皇島海碧台 一期	秦皇島海港區 河濱路160號	住宅 商用	60.00	144,232 34,933 179,165	325	長期
4. 杭州嘉里中心 逸廬	杭州下城區 延安路385號	住宅	75.00	151,070	102	中期
5. 瀋陽嘉里中心 企業廣場	瀋陽瀋河區 青年大街121號	辦公室	60.00	138,604	-	中期
6. 唐山雅頌庭 購物中心	唐山路北區 長虹西道889號	商用	40.00	89,987	-	中期
7. 天津雅頌居一期	天津河東區六緯路 238號	住宅	49.00	80,502	303	長期
8. 莆田雅頌居	莆田城廂區 九華大道666號	商用	60.00	41,676	361	中期
9. 企業廣場	上海靜安區 梅園路216號及228號	商用	74.25	26,992	20	中期
小計				1,565,982	1,885	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
內地物業						
D. 持有作出售用途(續)						
10. 南昌雅頌居	南昌紅谷灘新區 翠林路667號	住宅	80.00	26,270	19	長期
11. 瀋陽嘉里中心二期 雅頌大苑第二棟 及第三棟	瀋陽瀋河區 建院街4-1號及6號	住宅	60.00	23,275	88	中期
12. 唐山雅頌居	唐山路北區 大里路368號	商用	40.00	16,977	120	長期
13. 樺楓居一期	杭州下城區 杭玻街756號	商用	100.00	12,584	-	長期
14. 深圳雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	商用	100.00	4,608	551	長期
15. 金陵雅頌居	南京秦淮區 大光路99號	住宅	100.00	3,644	2	長期
16. 瀋陽嘉里中心 雅頌居一期	瀋陽瀋河區 文化路70號	住宅	60.00	3,308	186	中期
17. 都城雅頌居一期	成都高新技術產業開發區 榮華北路299號	住宅	55.00	1,129	75	長期
小計				91,795	1,041	
持有作出售用途之內地物業總計				1,657,777	2,926	
內地物業組合總計				36,013,122		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
I. 住宅						
1. Branksome Grande	香港中半山 地利根德里3號	公寓	100.00	257,372	73	中期
2. 譽皇居	香港中半山 地利根德里12號	公寓	100.00	204,940	63	長期
3. Branksome Crest	香港中半山 地利根德里3A號	公寓	100.00	153,375	126	中期
4. Tavistock	香港中半山 地利根德里10號	公寓	100.00	104,460	24	長期
5. Resiglow – Happy Valley	香港跑馬地 山光道7A號	公寓	100.00	81,218	13	長期
6. Resiglow – Bonham	香港 興漢道8號	公寓	100.00	67,573	–	長期
7. Gladdon	香港中半山 梅道3號	公寓	100.00	2,300	14	長期
小計				871,238	313	
II. 商用 / 辦公室						
1. 企業廣場5期 / MegaBox	九龍九龍灣 宏照道38號	商用 辦公室	100.00	1,145,537 ⁽³⁾ 519,316 1,664,853	748	中期
2. 嘉里中心	香港鰂魚涌 英皇道683號	辦公室 商用	40.00	193,252 10,952 204,204	74	中期
3. 企業廣場	九龍九龍灣 常悅道9號	辦公室	100.00	56,730	26	中期
4. 荷李活商業中心	香港上環 荷李活道233號	辦公室 商用	47.37	31,126 16,400 47,526	–	長期
5. 海港中心	香港灣仔 港灣道25號	辦公室 商用	15.83	34,767 ⁽⁴⁾ 6,475 ⁽⁵⁾ 41,242	45	長期
6. 企業廣場3期	九龍九龍灣 宏照道39號	商用	100.00	19,800	–	中期
7. 縉城峰	香港第一街8號	商用	100.00	15,891	6	中期
8. 南洋中心 – 不同部分	九龍尖沙咀 麼地道75號	商用	100.00	6,341	–	長期
9. 永安廣場	九龍尖沙咀 麼地道62號	商用	10.00	2,896	–	長期
10. 誠和閣公眾停車場	香港跑馬地 桂成里12-20號	停車場	100.00	–	200	長期
小計				2,059,483	1,099	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
A. 已落成及持有作投資用途(續)						
III. 貨倉						
1. 嘉里鴻基貨倉 (長沙灣)	九龍長沙灣 發祥街3號	貨倉	50.00	299,115	29	中期
2. 嘉里貨倉(柴灣)	香港柴灣 嘉業街50號	貨倉	100.00	535,037	53	長期
3. 嘉里貨倉(沙田)	新界沙田 山尾街36-42號	貨倉	100.00	431,530	63	中期
小計				1,265,682	145	
香港已落成之投資物業總計				4,196,403	1,557	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
B. 酒店物業						
1. 香港今旅酒店	香港 皇后大道西508號	酒店	30.00	37,517	-	長期
香港酒店物業總計				37,517	-	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計落成日期
				概約樓面面積 ⁽⁶⁾ (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	
香港物業							
C. 發展中(香港及澳門 ⁽⁶⁾)							
1. 喇沙利道項目	九龍何文田 喇沙利道10號	住宅	100.00	45,176	9,036	主體結構工程 進行中	二零二零年 上半年
2. 筆架山項目	九龍筆架山 龍駒道3號	住宅	100.00	342,769	235,183	主體結構工程 進行中	二零二一年
3. 黃竹坑站第二期 物業發展項目	香港黃竹坑 香港仔內地段 467號地盤B	住宅	50.00 ⁽⁷⁾	246,496	46,135	主體結構工程 進行中	二零二三年
4. 黃竹坑站第四期 物業發展項目	香港黃竹坑 香港仔內地段 467號地盤D	住宅	50.00 ⁽⁷⁾	319,153	32,508	設計方案 進行中	二零二五年
香港發展中物業總計				953,594 ⁽⁸⁾	322,862		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
D. 持有作出售用途						
1. 滿名山	新界掃管笏青盈路 18·28及29號	住宅	100.00	145,926⁽⁵⁾	181	中期
2. 緹山	九龍筆架山 龍駒道9號	住宅	100.00	106,557⁽⁵⁾	–	中期
3. 皓畋	九龍何文田 常盛街28號	住宅	100.00	98,731⁽⁵⁾	247	中期
4. 縉庭山	新界荃灣 國瑞路168號	商用	100.00	10,318	5	中期
5. 嘉豐花園	新界大埔 露輝路33號	商用	50.00	7,893	–	中期
6. 港圖灣	九龍馬頭角 旭日街9號	商用	100.00	6,836	9	中期
7. 南灣	香港 香港仔及鴨脷洲 鴨脷洲海旁道8號	住宅 / 商用	35.00	4,605	26	中期
持有作出售用途之香港物業總計				380,866	468	
香港物業組合總計				5,568,380		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
海外物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	商用	65.36 ⁽⁹⁾	1,256,926	786	永久業權
2. The Enterprise Center	Ayala Avenue Cor. Paseo de Roxas Makati City Philippines	辦公室 商用	45.78 ⁽¹⁰⁾	405,908 15,836	462	永久業權
				421,744		
3. Shangri-La at the Fort, Manila	Fort Bonifacio Taguig Philippines	公寓 商用	39.22 ⁽¹¹⁾	74,104 18,596	303	永久業權
				92,700		
4. Assembly Grounds	Fort Bonifacio Taguig Philippines	商用	55.56 ⁽¹²⁾	53,735	128	永久業權
5. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	商用 公寓	65.36 ⁽⁹⁾	16,937 3,343	–	永久業權
				20,280		
6. One Shangri-La Place	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	11,243	–	永久業權
7. Horizon Homes	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅 住宅	39.22 ⁽¹¹⁾ 65.36 ⁽⁹⁾	5,629 2,944	–	永久業權
				8,573		
8. Shang Salcedo Place	Sen. Gil Puyat Ave. Cor. Tordesillas St. and HV Dela Costa St. Makati City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	2,074	–	永久業權
9. 停車場大樓	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	停車場大樓	65.36 ⁽⁹⁾	–	324	永久業權
海外已落成之投資物業總計				1,867,275	2,003	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
海外物業						
B. 酒店物業						
1. Shangri-La at the Fort, Manila	Fort Bonifacio Taguig Philippines	酒店	39.22 ⁽¹¹⁾	334,715	241	永久業權
2. 土地租予 EDSA Shangri-La Hotel	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	酒店租賃	65.36 ⁽⁹⁾	169,733⁽¹³⁾	–	永久業權
海外酒店物業總計				504,448	241	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
海外物業							
C. 發展中							
1. The Rise	Malugay Street Makati City Philippines	住宅	58.18 ⁽¹⁴⁾	951,260	67,854	竣工工程 進行中	二零二零年
2. Shang Residences at Wack Wack	Wack Wack Road Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	563,247	23,647	底層結構 已完成	二零二一年
3. Pasir Ris Project	新加坡 巴西立第3通道／ 巴西立第8通道／ 巴西立中路	商用 住宅	30.00	115,927 133,817	122,720	設計方案 進行中	二零二三年 二零二四年
				249,744			
4. Aurelia	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅	32.68 ⁽¹⁵⁾	292,530	32,075	底層結構 工程進行中	二零二四年
海外發展中物業總計				2,056,781	246,296		
海外物業組合總計				4,428,504			

附註：

- (1) 申請土地使用證進行中。
- (2) 土地使用權付款進行中。
- (3) 包括其他設施的樓面面積約65,000平方呎。
- (4) 可出租樓面面積。
- (5) 實用面積。
- (6) 按香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。
- (7) 本集團會根據發展合約中的條款及細則分享該物業的發展利潤。
- (8) 有關建議中的澳門填海項目，根據於二零零九年十月十四日刊載之澳門特別行政區政府通告，獲授予另一地塊以作交換，惟地點及面積有待確認及同意。
- (9) 包括通過菲律賓預託證券所持有之30.75%應佔權益。
- (10) 包括通過菲律賓預託證券所持有之21.54%應佔權益。
- (11) 包括通過菲律賓預託證券所持有之18.45%應佔權益。
- (12) 包括通過菲律賓預託證券所持有之26.14%應佔權益。
- (13) 地盤面積。
- (14) 包括通過菲律賓預託證券所持有之27.37%應佔權益。
- (15) 包括通過菲律賓預託證券所持有之15.38%應佔權益。
- (16) 樓面面積不包括泊車位。

可持續發展及企業社會責任活動



本節重點敘述我們在可持續發展方面不同範疇的工作，以及過去一年我們就企業社會責任所作的努力。

相關的工作將詳細地刊列於獨立出版的二零一九年可持續發展報告。該報告乃根據全球報告倡議組織（「GRI」）《可持續發展報告標準》中的核心選項，並參照G4《建築及房地產行業披露》（「G4 CRE」）而編製。該報告符合香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）發出的《環境、社會及管治報告指引》（「ESG指引」）的「不遵守就解釋」及「建議披露」規條。

我們首個五年「可持續發展路線圖」於二零一六年推出。隨後我們於二零一八年更進一步，更新所有可持續發展目標，並建構全新「2030願景」框架，旨在於二零一九年與聯合國的《可持續發展目標》（「SDGs」）銜接。我們欣然報告，本集團正向二零三零年目標穩步邁進，亦有信心針對其中六項SDGs，發揮影響力。

作為一間上市公司，嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）致力成為企業公民典範，並確保信息披露透明度，以回應持份者的關注。嘉里建設一直是多個主要可持續發展指數的成份股，其中包括「恒生可持續發展企業指數」、「恒生內地及香港可持續發展企業指數」、「恒生可持續發展企業基準指數」及「富時社會責任指數系列」。更令人鼓舞的是，我們於年內獲《彭博商業周刊》嘉許為「ESG領先企業」之一，並成為首間香港公司獲台灣企業永續學院、台灣永續能源研究基金會及台灣企業永續研訓中心頒發「全球企業永續獎」計劃下的「企業永續報告書（世界級）」獎項。為推動信息披露透明化，嘉里建設邁出新一步，參與CDP（前身為碳排放量披露計劃）環境信息披露計劃，為投資者及企業運行全球信息披露系統，以監察他們對環境造成的影響。

持份者參與



與持份者溝通、
共同參與和
攜手合作



集思廣益，
貢獻社區



分享專業知識
和經驗，推動
正面影響及創新



我們在可持續發展路線圖中取得的成績，實有賴我們的持份者作出的寶貴回饋及建議。我們在制訂可持續發展政策及目標前，並於推行各項倡議之時，均會盡力和積極收集持份者的意見及反饋。舉例而言，我們為每份收到的問卷向指定慈善機構捐款，從而鼓勵持份者提供意見。

我們除了鼓勵持份者參與形形色色的活動，更重要是與供應商及承建商攜手合作。透過取得供應鏈合作夥伴對我們「供應商行為規範」的認可，讓他們關注我們可持續發展的實踐。但這僅僅是第一步。為了讓信息真正傳達至合作夥伴並付諸實行，我們邀請合作夥伴參與各樣可持續發展活動，不只限與他們的工作範疇有關，而是實踐更宏大的理念。其中一項倡議是邀請我們的物業建築承建商及項目團隊，共同參與我們一年一度的「綠色建築工地獎」比賽，藉此培養和推廣環保意識，同時表揚他們在工地的卓越環保實踐表現。

與此同時，藉新推行的「社區關懷計劃」，我們的項目團隊與承建商攜手合作，一同貢獻社區。在眾多別具意義的活動中，其中一項是響應「街市剩食回收體驗」活動，透過與非政府組織「民社服務中心」合作，從街市收集剩餘蔬菜水果，以減少食物浪費和關懷弱勢家庭。他們亦擔任義工參與沙灘清潔運動。

MegaBox是集娛樂、運動、購物及餐飲於一身的大型商場。銳意積極求變，加上得到員工、租戶及顧客的支持，MegaBox亦已成為創造共享價值的場地。MegaBox與「香港傷健協會」合作，邀請身體殘障人士組織工作坊，向我們的員工傳授服務殘疾人士所需的技巧和知識。MegaBox亦與「Supermami」合作，舉辦兩場手工藝品市集活動，除可讓「超級媽咪」滿足創業願望外，更可讓顧客選購心頭好。

提高持份者的環保意識，是我們企業社會責任活動的主要議題之一。MegaBox將此目標付諸行動，布置以環保為主題的展覽，並為顧客舉辦環保升級再造DIY工作坊和各類活動。我們定期邀請環保專家和來自嘉里物業管理服務有限公司（「KPM SL」）旗下管理物業的員工聚首一堂，分享他們對可持續發展趨勢的見解，特別是將環保新意念融入日常運作，並探討應對廢物管理挑戰的可行措施。

可持續發展及企業社會責任活動

我們的團隊



全面關顧員工
身心健康，照顧個人、
家庭及事業所需



創新的參與概念，
緊貼時代變遷



善用流動裝置，
方便內部溝通



採納創新理念，讓員工投入工作和家庭生活，才能在不斷轉變的工作環境中關懷僱員的福祉。在嘉里建設，我們考慮到員工的身心健康，包括實現個人抱負、家庭承諾及事業發展的需要。

例如，我們理解到不少員工均肩負照顧家庭的責任。因此，我們已在中國內地及香港推出新的「家庭照顧假」，讓合資格僱員可請假來照顧家庭需要。

維持健康的工作環境需要考慮不同層面的因素，包括預防措施以至保險保障。我們的內地業務已採用了全國統一的體檢平台，為員工提供驗身計劃服務；其家屬亦可以優惠價接受體檢服務。我們與姐妹公司香格里拉（亞洲）有限公司合作，為旗下商業中心的員工推出職員診所試點計劃。我們正在上海測試此項免費服務的成效，期望在試驗成功後擴大服務覆蓋面。

年內，我們開始草擬職業健康和安全管理系統手冊，足證我們遵守ISO 45001職業健康和安全管理標準的承諾。我們亦十分重視在轄下場所工作的承包商員工，其中一個例子是我們關注前線保安員的膝關節健康，為他們提供防護工作鞋。我們亦為香港建築地盤的承建商提供誘因，鼓勵他們獲得職業安全相關的資歷及參與認可計劃、提升安全標準及積極參與公共安全和健康運動，共同創造理想的工作環境。

我們明白面對健康問題、短暫困難或家庭問題的員工或需要財政支援。因此，我們的內地業務單位已改善僱員補償保險計劃，以減輕員工因急病或分娩所產生的醫療費用負擔。剛為人母的香港員工可享受14周的產假及分娩津貼。「Kerry Engagement」的「Raindrop計劃」亦為有特別財務需要的員工提供緊急援助，解決燃眉之急。透過一系列的措施，協助員工面對人生高低起伏。

此外，我們統一不同業務部門的人力資源政策，包括將年假福利與市場慣例看齊，並向長期服務員工提供具競爭力的年假福利，作為對他們多年來盡心服務的認可。我們亦實施彈性工作時間，讓員工在工作和家庭生活取得平衡。

我們期望在嘉里建設創造一個健康工作環境，讓員工可隨著我們業務不斷發展而茁壯成長，發揮所長。因此，我們鼓勵內部創新，由內而外作出改變。我們其中一項舉措，是成立「嘉里創新及創意社群」(Kerry Innovation and Creation Community)，打造一個能有機成長和自願參與的平台，讓同事可分享和探討有關工作間的新意念，包括創造協作空間，以提供理想場所培養創新意念和帶來轉變。我們亦已安排互訪觀摩活動，推動不同部門之間的交流。

同事們的反饋和意見讓我們進步。我們在內地曾進行員工歸屬感調查，評測每名僱員對其角色和對公司的滿意度。我們在各大城市的調查中表現不俗，從僱員收集到的意見亦明確地為我們提供更清晰的路線圖，讓我們不斷改進。我們經常向員工即時發布最新公司通訊，亦已為內聯網進行改版升

級，使於旗下項目工作的員工亦可隨時登入手機版內聯網，了解最新資訊；同時，我們提升公告的版面設計，加強可讀性。

我們的辦公室不僅是工作間，多年來我們為員工及其家人舉辦「嘉里家庭日」及「Fun Fridays」等一連串節目，讓他們在工作間也可一同共享歡樂及美食。

我們秉持誠信的核心價值，並制訂和採納政策聲明，以指引不同層面管治措施的推行。於二零一九年，我們在香港及內地均已更新和全面採納員工守則，當中詳列道德指導原則，指引我們的員工維護企業價值及政策。

我們的環境



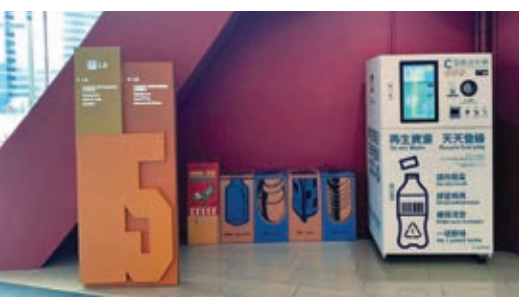
擴大認證和
基準範圍



為樓宇進行氣候影響風
險的先導評估



節省、重用、
回收及升級再造



認證計劃評估及衡量我們業務對環境的影響，可為持份者提供相應的保證。因此，我們不斷努力擴大認證的規模，涵蓋更廣泛的業務範圍及物業。

於二零一九年，嘉里建設管理(上海)有限公司杭州分公司就杭州嘉里中心及雲荷廷獲得ISO14001:2015認證，而深圳嘉里建設廣場則獲得ISO50001:2011認證。在香港，滿名山及皓畋於年內分別取得綠建環評新建建築1.1及1.2版的最終銀級評級。此外，北京嘉里中心、杭州嘉里中心、靜安嘉里中心及

浦東嘉里城(上海)、嘉里中心(香港)以及深圳嘉里建設廣場已獲得RESET™ Air核心和外殼認證。位於嘉里不夜城三期的企業中心亦已於二零二零年初獲得RESET™ Air認證。

為維持對氣候變化的抗逆力，我們現時較以往更加需要未雨綢繆。因應可能出現的極端天氣狀況及檢討有關潛在風險，並制訂所需緩解計劃，我們以香港嘉里中心作為試點，就氣候影響風險展開先導評估，研究範圍將分階段擴展至我們的內地物業。

可持續發展及企業社會責任活動

我們亦熱心支持減廢和回收計劃。在我們的物業組合當中，滿名山及皓畋已安裝廚餘機，可將廚餘轉化為肥料，用作灌溉花園園藝。MegaBox亦鼓勵餐飲租戶參與廚餘收集及回收計劃，收集廚餘並運送至香港首個大型有機資源回收中心O•PARK1轉廢為能。該中心採用厭氧消化技術，將廚餘轉化成生物氣及堆肥，可分別用於發電以及園境綠化和農業用途。

我們在香港管理的五項物業已主動參與「商界環保協會賽馬會資源『智』識揀計劃」，為當局即將實施的都市固體廢物收費方案作好準備。該計劃亦是協助政府評估廢物相關政策有效性的首個基準指標。

廢物處理和回收固然重要，協助源頭減廢更是重中之重。我們身體力行，已簽署環境保護署的「活動減廢承諾」。作為參與機構，我們承諾盡力減少活動中產生的廢物，所採取的措施包括使用可重用物料來搭建場地、重用活動資源，並避免使用即棄物品。我們在香港的物業大力推行「無塑膠用具」倡議，鼓勵住戶及租戶在我們所管理的餐廳購買外賣和

參加會所活動時自備容器，同時我們只會向住戶及租戶提供可生物降解的餐具及膠袋，摒棄即棄塑膠用具。我們亦已促請承建商在建築地盤內停用即棄膠樽。

獲得住戶的支持，我們得以將減廢計劃變成有趣的活動。我們舉辦一連串升級再造工作坊，讓住戶使用咖啡渣和颱風過後收集的樹枝，製作成美麗飾物及有機產品。我們亦在新推出的Resiglow租賃住宅系列，向住戶提供租借餐具及電器以減少浪費。

作為物業發展商，我們明白我們有責任在建築過程中融入關注環境的概念。目前，我們回收旗下地盤不少於60%的建築廢料。我們亦在建築過程中減少使用木材及竹枝。舉例而言，我們採用可重用的鋁質系統模板用作Resiglow - Bonham的主體結構建築，而非使用傳統木材模板，大大減少木材消耗。在筆架山龍駒道3號的發展項目，我們亦使用金屬支架來組成地基及主體結構，從而減少木材消耗。我們亦使用金屬棚架，而減少使用竹棚。



我們的社區



社區投資四大支柱：
年青人、長者、
弱勢社群及本地群體



熱情投入，
樂在其中



透過KerryOn、
LOVE in KERRY及其他
眾多計劃，創造共享價值



我們的社區投資集中於四大支柱一年青人、長者、弱勢社群及本地群體。我們透過員工的義務活動、捐款、捐贈物資和場地贊助，支持各種有意義的慈善活動。

嘉里建設支持其成員公司進行社區投資。我們每年均會向KPMSL提供資金，讓其在香港管理的所有物業可組織或參與社區關懷活動。年內，我們超過20項所管理的物業已受惠，利用資助安裝廚餘機，並為住戶安排DIY工作坊及義工活動，均對住戶所在社區的福祉和環境作出貢獻。

在年青人發展方面，我們在香港管理的物業支持「中學生實習計劃」，為中學生提供實習機會，在我們的物業管理辦公室取得實際工作經驗。透過多項活動，我們向弱勢社群伸出援手，活動包括同事們參加由「香港傷殘青年協會」舉辦的步行籌款、捐贈輪椅，以及聯同「愛苗行動社區服務中心」舉辦兒童草地滾球活動。我們的義工隊亦組織探訪安老院活動。

「KerryOn」是在我們內地管理物業持續推行的地方營造活動，藉此引進很多有趣意念，協助提倡環保意識，其中「Keep it Cup@靜安嘉里中心」活動已一次地協助節省900隻即棄杯。

內地物業部安排的活動不但富有趣味，更成功向顧客推動環保意識、培養地方企業精神及展示傳統文化等，一舉多得。以靜安嘉里中心舉辦的「安義夜巷」活動為例，我們將安義路升級為一條時尚街道和靜安區首個夜市。靜安嘉里中心憑藉其以人為本的設計推出一連串節目，為社區帶來歡樂，惠澤社群。

「LOVE in KERRY」是由北京嘉里中心創設的另一項活動，旨在向社會灌輸正面、團結和關懷的精神。於二零一九年，社區舉行了兩場義賣，獲贈超過6,000件二手物品，熱烈反應，籌得約人民幣20,000元善款。

小小善舉也可改善人生，小至一個籃球也有助達成遠大夢想。瀋陽嘉里中心支持舉辦省級籃球聯賽，為年輕地球員提供一展身手的平台。此外，我們協助拍攝名為《逐夢之子》的慈善紀錄片，記錄眾多來自遼寧的孤兒院和學校、富有抱負的球員的成長歷程。影片記錄這些少年籃球員藉著艱苦訓練、懷抱遠大夢想和永不放棄的精神而取得的成就。

獎項及嘉許



過去一年，我們可持續業務的發展方向廣獲認同，深感榮幸。我們尊重環境，關愛社區，重視客戶、員工和其他持份者的承諾已植根企業發展及業務營運的核心。

環保

在可持續發展的路線圖及策略的引領下，我們在可持續發展方面的進展令人鼓舞，廣受各界認同。

能源管理系統—ISO 50001:2011

本集團的能源管理系統，以能源政策為基礎，涵蓋香港總部的辦公室行政工作及嘉里建設管理(上海)有限公司(「KPDMSL」)的物業管理工作。

嘉里建設有限公司(「嘉里建設」)的能源管理系統於二零一八年一月取得ISO 50001:2011認證，隨後嘉里不夜城三期企業中心、靜安嘉里中心及浦東嘉里城(全部位於上海)亦於同年三月獲得認證。我們積極提升服務表現，務求讓更多旗下管理的物業納入認證。其中，深圳嘉里建設廣場亦已於二零一九年一月獲得此認證。



環境管理系統 – ISO 14001:2015

本集團的環境管理系統符合ISO 14001:2015標準規定，並應用於物業發展及管理工作，確保提供高水準的服務。

在香港，嘉里建設、MegaBox Management Services Limited (「MMSL」) 及嘉里物業管理服務有限公司 (「KPMSL」) 均已取得該認證。自2011年首次獲得認證以來，我們的團隊多番改善及加強相關程序，以達到2015年的新標準。

在內地，KPDMSL杭州分公司及其轄下的杭州嘉里中心及雲荷廷，已於二零一九年二月取得ISO 14001:2015認證。KPDMSL及其北京、瀋陽、深圳及天津分公司及旗下所管理的北京嘉里中心、北京嘉里中心公寓、上海嘉里華庭二期、嘉里不夜城二期企業廣場、靜安嘉里中心及浦東嘉里城、瀋陽雅頌居、瀋陽企業廣場A座、深圳嘉里建設廣場和天津雅頌居亦已取得相關認證。

二零一九年香港綠色企業大獎 – 優越環保管理獎 (企業 – 大型企業) – 金獎及連續獲獎機構 (10年或以上)

此獎項計劃旨在鼓勵香港企業將環保因素納入於營運及管理過程中。於二零一九年十二月，嘉里建設連續三年榮獲「優越環保管理獎(企業 – 大型企業) – 金獎」，同時獲頒發「連續獲獎機構(10年或以上)」證書。我們於環保採購、管理及管治以至健康和安全管理方面均取得出色表現及成果，獲環保促進會的肯定和認同。

二零一九年度低碳關懷標籤及低碳關懷星級標籤

「低碳關懷標籤」是由獨立專家小組負責監督的環保嘉許計劃。於二零一九年十二月，我們很榮幸連續第五年獲低碳想創坊頒發「低碳關懷標籤」。低碳想創坊為一個非牟利組織，致力促進和開發創新的解決方案、政策及制度，以應對現今氣候轉變的挑戰。嘉里建設於申請年度的碳排放量較基準年度的減幅至少達20%，因而獲頒發該標籤。同時，嘉里建設亦獲頒「低碳關懷星級標籤」，以認可我們及其他表現傑出的公司連續三年以上獲得「低碳關懷標籤」的佳績。

獎項及嘉許



RESET™ Air核心和外殼認證

RESET™ Air核心和外殼認證是一個持續監察室內空氣質素及資訊溝通而訂定的標準，透過審核是否採取監察室內空氣質素的措施、設備、績效、設備維護及資訊匯報的情況。RESET™認證不僅確保商廈的空氣質素符合法規標準，更重要的是關注大廈使用者的健康和福祉。

於二零一九年，北京嘉里中心、杭州嘉里中心、靜安嘉里中心(上海)、浦東嘉里城(上海)、嘉里中心(香港)及深圳嘉里建設廣場均達到認證所要求的營運績效目標，因而獲得RESET™ Air認證。上海嘉里不夜城三期企業中心亦於二零二零年初取得認證。認證計劃體現了我們為大廈使用者及訪客提供優質室內空氣質素及重視租戶體驗的承諾。

綠建環評新建建築1.1及1.2版評估－最終銀級評級

香港綠色建築協會的「綠色建築環保評估法」(「綠建環評」)新建建築的評估涵蓋新建項目的拆卸、規劃、設計、施工及調試階段的表現。

我們致力讓集團旗下更多的發展項目獲得認證和達到更高的綠色建築標準。經評估項目的能源使用、健康與安舒、綜合設計與建造管理、可持續地塊發展、用材及廢物管理、用水以及創新等七大範疇後，皓畋於二零一九年三月取得「綠建環評新建建築1.2版」最終銀級評級，其後滿名山亦於二零一九年五月獲授「綠建環評新建建築1.1版」最終銀級評級。

獎項／嘉許	主辦機構
4T約章 <ul style="list-style-type: none"> 參與證書－港圖灣、世紀大廈、愉富大廈、企業廣場、企業廣場2期、企業廣場3期、杏花園、縉景臺、嘉里中心、現崇山、梅苑、MegaBox、縉皇居、Resiglow－Happy Valley、SOHO 38、西浦、Tavistock、騰皇居及譽皇居、紀雲峰、高士台及蔚皇居(全部位於香港) 	環境局及機電工程署
Carbon Challenge 2019－參與證書 <ul style="list-style-type: none"> 上海嘉里不夜城三期企業中心 	美國綠色建築協會
戶外燈光約章 <ul style="list-style-type: none"> 鉑金獎－傲名、灝畋峰、港圖灣、愉富大廈、企業廣場、企業廣場2期、縉城峰、嘉里中心、梅苑、MegaBox、縉庭山、Tavistock、騰皇居及譽皇居、紀雲峰及蔚皇居(全部位於香港) 金獎－一號及三號義德道、Belgravia、現崇山、縉皇居、西浦及高士台(全部位於香港) 	環境局
「屋苑乾淨回收」－傑出屋苑 <ul style="list-style-type: none"> 香港愉富大廈 	綠色力量
中電「創新節能企業大獎」2018 <ul style="list-style-type: none"> 灝畋峰、翠彤苑、滌濤山、企業廣場3期、縉皇居及海峰花園(全部位於香港) 	中華電力有限公司
二零一七至二零一八年度家居廢物源頭分類獎勵計劃 <ul style="list-style-type: none"> 宣傳推廣大獎－香港縉皇居 優異獎－香港縉皇居及海峰花園 	環境保護署
節能約章2019 <ul style="list-style-type: none"> 忠誠支持證書－嘉里建設有限公司 參與證書－灝畋峰、港圖灣、Branksome Crest、世紀大廈、愉富大廈、企業廣場、企業廣場2期、企業廣場3期、杏花園、縉景臺、嘉里中心、現崇山、梅苑、MegaBox、縉皇居、海峰花園、Resiglow－Happy Valley、SOHO 38、西浦、Tavistock、騰皇居及譽皇居、紀雲峰、高士台及蔚皇居(全部位於香港) 	環境局及機電工程署
二零一七至二零一八年度最高回收量屋苑 <ul style="list-style-type: none"> 香港杏花園 	環境保護署及保良局
森林居住區 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設管理(上海)有限公司唐山分公司 	唐山市綠化委員會
綠色辦公室獎勵計劃－「綠色辦公室」及「健康工作間」標誌 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	世界綠色組織
二零一九年度杭州市下城區垃圾分類示範項目 <ul style="list-style-type: none"> 杭州嘉里中心 	中共杭州市下城區住房和城市建設局委員會
香港綠色機構 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司，以及28個旗下管理的香港物業 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
香港綠色機構認證－減廢證書 <ul style="list-style-type: none"> 卓越及基礎級別－嘉里建設有限公司，以及30個旗下管理的香港物業 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體

獎項及嘉許

獎項／嘉許	主辦機構
香港綠色機構認證－節能證書 <ul style="list-style-type: none"> • 卓越級別－香港紀雲峰 • 良好級別－香港企業廣場及西浦 • 基礎級別－27個旗下管理的香港物業 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
香港綠色機構認證－清新室內空氣證書 <ul style="list-style-type: none"> • 卓越級別－嘉里建設有限公司總部及香港嘉里中心之公眾地方 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
室內空氣質素檢定證書 <ul style="list-style-type: none"> • 卓越級－嘉里建設有限公司總部及香港嘉里中心之公眾地方 • 良好級－企業廣場及企業廣場3期之公眾地方 	環境保護署
河北省園林居住小區 <ul style="list-style-type: none"> • 秦皇島海碧台 	河北省住房和城鄉建設廳
「垃圾分類我先行」優秀單位 <ul style="list-style-type: none"> • 嘉里建設管理(上海)有限公司 	天目西路街道綠化和市容管理所、天目西路街道精神文明建設委員會及天目西路街道社區志願服務中心
二零一六至二零一八年度上海市綠化先進集體 <ul style="list-style-type: none"> • 上海靜安嘉里中心 	上海市綠化委員會
三星級綠色建築設計標識證書 <ul style="list-style-type: none"> • 深圳前海嘉里中心 	深圳市綠色建築議會
垃圾分類時尚天睦星獎 <ul style="list-style-type: none"> • 上海嘉里不夜城三期企業中心 	上海市靜安區天目西路街道黨工委和辦事處
節水型居民社區 <ul style="list-style-type: none"> • 莆田雅頌居 	莆田市城廂區水利局及莆田市城廂區住房和城鄉建設局



企業管治及公民責任

我們致力以最佳實踐履行社區建設和企業公民的責任，所獲得的讚譽體現團隊成員以恪守誠信和真誠為日常工作宗旨。

恒生可持續發展指數系列

本集團連續五年入選「恒生可持續發展企業基準指數」，並於89隻成份股中脫穎而出，躋身頭30名，因此再次列入「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地及香港可持續發展企業指數」成份股。該指數系列由恒生指數有限公司編製及管理，並由香港品質保證局進行評級及挑選在可持續發展方面表現良好的香港上市公司納入為成份股，為可持續發展投資提供參考的基準。

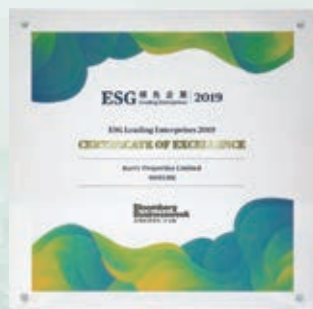
富時社會責任指數

本集團於2019年獲入選「富時社會責任指數」(FTSE4Good Index)成員之一。「富時社會責任指數」是一項在全球得到廣泛認可的社會責任投資指數，對關注企業社會責任領域的投資者有著重要影響。企業必須滿足嚴格的可持續發展標準，於多個企業責任相關方面落實具體措施，並符合嚴格的全球準則，以躋身為富時社會責任指數的成份股。

二零一九年亞洲卓越大獎－最佳環境責任、最佳首席財務總監（投資者關係）及最佳投資者關係公司（香港）

由《亞洲企業管治》於二零一九年六月主辦的「亞洲卓越大獎」中，我們於亞洲七個國家眾多參加者當中脫穎而出，榮獲亞洲「最佳環境責任」獎項，同時獲嘉許為「最佳投資者關係公司」。《亞洲企業管治》是區內在企業管治方面的權威媒體，多年來舉辦亞洲卓越大獎，以表揚企業制定和維護企業管治的最高標準。「最佳環境責任」獎項足證我們致力推行的環保政策，並將對環境有善措施融入項目施工的每個階段，獲得認同。另外，我們的財務團隊榮膺「最佳投資者關係公司（香港）」及「最佳首席財務總監（投資者關係）」獎項，茲就團隊盡力以公正、透明的信息披露及精明的財務管理作出表揚。

獎項及嘉許



商界展關懷企業

本集團及其成員公司一直支持香港社會服務聯會推動的「商界展關懷」計劃。計劃廣受認同，透過促進商界與社會服務伙伴之間的策略性合作，有助推動建設共融社會。本集團關懷環境、社區及僱員，多方面的社區投資反映我們對企業社會責任的深切承諾。

二零一九年，MMSL再次獲頒而MegaBox Development Company Limited (「MDCL」)則首次獲頒「10年Plus商界展關懷」標誌，而嘉里建設繼續成為「15年Plus商界展關懷公司」，並繼續出任商界展關懷贊助人會之珊瑚會員。

ESG領先企業2019

可持續發展是當前全球最受關注的議題之一。《*彭博商業週刊／中文版*》是其中一份在香港最具影響力的商業雜誌，具備全球視野及大中華區網絡。該雜誌聯同德勤舉辦「ESG論壇及領先企業2019」活動，旨在提倡可持續發展及社會責任投資。我們在環境、社會及管治事務的廣泛範疇內均表現出色，因而獲表揚為「ESG領先企業」之一，值得引以為豪。

僱員再培訓局人才企業計劃－人才企業1st

嘉里建設一直以來投放資源，致力加強人才培訓及發展，聚焦引領學習文化、資源規劃、培訓及發展系統、績效管理及企業社會責任。自該計劃於二零一零年推出以來，我們已連續五次獲認可為「人才企業」。作為一間「人才企業」，我們繼續定期檢討和評估我們的培訓和發展政策，在人才發展策略方面力求卓越。

二零一九年企業可持續發展大獎

由世界綠色組織主辦的「企業可持續發展大獎」獲眾多上市及非上市企業的廣泛支持。於二零一九年十月，經業界甚具聲望和專業的評審團評核後，嘉里建設及另外九間企業獲頒「企業可持續發展大獎」。今年，我們更榮獲「可持續發展領先大獎」，作為我們連續五年獲獎的肯定。更重要是，此殊榮足證著我們努力維持良好工作間、環保、營運慣例及社會參與的高標準之長遠承諾。

獎項／嘉許	主辦機構
二零一九年《資本雜誌》企業社會責任大獎 • 嘉里建設有限公司	《資本雜誌》
二零一九年青龍縣東山村精準扶貧愛心先進單位稱號 • 秦皇島海碧台	秦皇島市物業管理協會
香港品質保證局社會責任進階指數－企業社會責任先導者標誌 • 嘉里建設有限公司	香港品質保證局
二零一九年匯豐營商新動力獎－可持續供應鏈領袖 • 嘉里建設有限公司	商界環保協會有限公司、香港社會服務聯會及香港大學公民社會與治理研究中心永續坊
浦東新區樓宇經濟突出貢獻獎 • 上海浦東嘉里城	浦東新區人民政府
前海經濟企業突出貢獻獎 • 嘉里(中國)項目管理有限公司－深圳分公司	深圳前海深港現代服務業合作區
傑出企業社會責任獎 • 嘉里建設有限公司	《鏡報》
支持公益愛心企業 • 秦皇島海碧台	中國獅子聯會秦皇服務隊
二零一九年上市企業卓越大獎－企業管治 • 嘉里建設有限公司	《資本雜誌》

獎項及嘉許



物業發展及管理

本集團矢志在策略性優越地段發展和管理尊尚住宅物業及商業項目。在現有基礎上繼續精益求精，實現我們力臻至善的承諾。

二零一九年BCI亞洲獎－十大地產發展商－香港

BCI Media Group為亞太區內具指標性的樓宇發展及營造資訊的平台。由於BCI就不同樓宇項目作出為數不少的研究及報告，因此該機構具備獨特視野，遴選及嘉許在建築、建造及營造行業的表表者。「BCI亞洲獎」是極具聲望的卓越標誌計劃，以肯定曾對建築環境作出重大貢獻的十大傑出發展商，及過去一年擁有最高在建項目總價值、可持續發展及綠色建築評級的地產發展商。本集團欣然於二零一九年五月再次名列為香港「十大地產發展商」。

中國房地產企業及商業地產商100榜

本集團先於二零一九年三月入選《觀點》「中國房地產卓越100榜－二零一九年非內地房地產企業卓越榜」，並於二零一九年十一月入選「中國商業地產TOP100榜」。「中國房地產卓越100榜」是以財務業績、投資規模、地區覆蓋、開發項目數量及土地儲備為準則，對所有非內地發展商進行評估。「中國商業地產TOP100榜」則參考在內地主要城市發展商業項目的地產商在營運、管理、品牌及創新等指標而作出排名。我們在眾多主要內地城市打造出具標誌性的綜合發展項目，建立領先市場的品牌定位。



OHSAS 18001:2007職業健康和安全管理系統認證

KPDMSL於二零一九年在職業健康和安全(「職安健」)管理方面更上一層樓，旗下杭州分公司管理的杭州嘉里中心及雲荷廷於二月取得OHSAS 18001:2007認證。該認證計劃框架有助我們制定及維持最佳工作環境及職安健，並符合國際認可的最佳做法。嘉里華庭二期、嘉里不夜城二期企業廣場、靜安嘉里中心及浦東嘉里城(全部位於上海)，以及深圳嘉里建設廣場已於二零一七年獲得認證；北京、瀋陽及天津分公司亦已於二零一八年分別就北京嘉里中心、北京嘉里中心公寓、瀋陽雅頌居、瀋陽企業廣場A座及天津雅頌居取得認證。

ISO 9001:2015品質管理系統認證

KPDMSL於北京、上海、瀋陽、深圳及天津轄下管理的物業已取得此品質管理系統的認證，並於二零一九年二月進一步延伸至杭州分公司管理的杭州嘉里中心及雲荷廷，相關物業亦已完成認證程序。ISO 9001:2015明確規定機構須持續提供符合客戶要求和法律及監管規定的產品及服務，並透過有效地應用系統來提升客戶滿意度，當中包括改善系統流程及確保符合規定。

二零一九年第十三屆Autodesk香港建築信息模擬設計大獎

此獎勵計劃表揚建築業專才及教育工作者善用建築信息模擬設計(「BIM」)協助帶動建築行業改革，踏進高效率且持續發展新紀元。旗下黃竹坑港鐵站第二期物業發展項目於二零一九年十一月獲獎，以嘉許我們透過運用BIM令項目及企業獲益。

二零一九年中國寫字樓金地標獎項

北京嘉里中心於二零一九年七月獲中國建築運營管理研究院頒發本年度「中國寫字樓金地標獎」，被譽為房地產界的「奧斯卡」。此獎項聚焦商業房地產及購物中心，並表揚具備卓越營運、管理及優質客戶服務的寫字樓項目，共有十個地標建築經網上投票後獲獎。

獎項及嘉許

獎項／嘉許	主辦機構
二零一八年度秦皇島市物業管理行業先進單位 • 秦皇島海碧台	秦皇島市物業管理協會
二零一八年度河北省物業管理行業先進單位 • 嘉里建設管理(上海)有限公司－唐山分公司	河北省物業管理行業協會
物業創新先進單位 • 深圳嘉里中心	深圳市羅湖區委
二零一八年度河北省物業服務企業綜合實力100強 • 秦皇島海碧台	河北省物業管理行業協會
二零一七至二零一八年度文明社區 • 上海嘉里華庭及嘉里華庭二期	上海市人民政府
二零一九年杭州市下城區優秀物業服務企業 • 杭州嘉里中心	中共杭州市下城區住房和城市建設局委員會
二零一八年度福田區消防工作先進集體 • 深圳嘉里建設廣場	深圳市福田區消防安全委員會
二零一九年度河北省物業管理先進單位 • 秦皇島海碧台	河北省物業管理行業協會
河北省物業管理服務行業「恒輝杯」職業技能大賽－優秀組織獎 • 秦皇島海碧台	秦皇島市物業管理辦公室及秦皇島市物業管理協會
全港保安及物業管理急救比賽－全場季軍及多個獎項 • 香港嘉里中心	香港註冊保安導師學會及香港聖約翰救護機構
二零一九年蓮花街道福中社區應急技能大比武－三等獎 • 深圳雅頌居	福中社區黨委及福中社區工作站
二零一八年陸家嘴金融城－優質建築 • 上海浦東嘉里城	中國(上海)自由貿易試驗區陸家嘴管理局、上海陸家嘴金融城發展局及陸家嘴樓宇工作領導小組
二零一八至二零一九年度新界南區最佳保安個人獎 • 香港海峰花園	香港警務處
物業服務優秀企業－物業考核第一名(非老舊小區) • 深圳嘉里中心	深圳市羅湖區南湖街道辦事處
二零一八年度河北省物業管理標準化示範項目 • 秦皇島海碧台	河北省物業管理行業協會
二零一八年度秦皇島市物業管理標準化示範項目 • 秦皇島海碧台	秦皇島市物業管理協會

獎項／嘉許	主辦機構
二零一九年度浦東新區消防工作先進單位 • 上海浦東嘉里城	浦東新區消防安全委員會
浦東新區交通運輸行業優秀會員單位 • 上海浦東嘉里城	上海市浦東新區交通運輸行業協會
莆田市物業服務示範小區 • 莆田雅頌居	莆田市城廂區住房和城鄉建設局及莆田市城市管理局
二零一九年度秦皇島市物業服務行業先進單位 • 秦皇島海碧台	秦皇島市物業管理協會
大廈優質供水認可計劃－沖廁水 • 香港Belgravia、高士台及嘉里中心	水務署
大廈優質供水認可計劃－食水(管理系統)及食水(2.0版) • 一號及三號義德道、傲名、灝吹峰、Belgravia、港圖灣、Branksome Crest、滌濤山、玖瓏山、企業廣場3期、縉城峰、嘉里中心、現崇山、MegaBox、縉皇居、縉庭山、西浦、Tavistock、騰皇居及譽皇居、紀雲峰、高士台及蔚皇居(全部位於香港)	水務署
二零一八年度上海市平安示範單位 • 上海靜安嘉里中心	上海市社會治安綜合治理委員會
上海市公共停車場信用評級－質量信譽AAA級 • 上海靜安嘉里中心 • 上海浦東嘉里城	上海市停車服務業行業協會
二零一九年度河北省管理物業十佳項目 • 秦皇島海碧台	河北省物業管理行業協會
二零一九年度十佳微型消防站 • 上海靜安嘉里中心	上海市消防總隊靜安支隊
《城市漫步》二零一九年酒店大賞 • 公寓卓越服務－北京嘉里公寓 • 最受商務旅客歡迎服務式公寓－上海靜安嘉里中心服務式公寓 • 最佳家庭親子服務式公寓－上海浦東嘉里城及嘉里華庭二期服務式公寓	《城市漫步》
《城市漫步》二零一九年生活品味大獎 • 傑出服務式公寓(生活體驗)－北京嘉里公寓 • 年度最佳服務式公寓－上海嘉里華庭二期	《城市漫步》
最美樓道 • 上海嘉里華庭二期	長寧區江蘇路街道辦事處
二零一九年Time Out城市風尚大賞－年度服務式公寓 • 上海嘉里華庭二期	《TimeOut Family》
二零一七年度秦皇島市物業服務企業綜合實力十強 • 秦皇島海碧台	秦皇島市物業管理協會

獎項及嘉許



傳訊及推廣

有效的傳訊有助建立互諒互信。我們不斷優化現有的技巧和工具，確保以翔實及創新方式披露企業和營銷信息，同時緊記與持份者溝通時恪守公開、真確和誠摯等原則。

全球企業永續獎－企業永續報告書獎

我們的二零一八年可持續發展報告，在「企業永續報告」類別中榮獲「全球企業永續獎」。我們很榮幸成為首間香港公司獲台灣企業永續學院、台灣永續能源研究基金會及台灣企業永續研訓中心頒發「企業永續報告書獎(世界級)」，令我們在傳訊、公信力、完整性、披露質素及互動性方面的卓越表現獲得肯定。

二零一九年國際年報設計獎－銀獎及銅獎

「國際年報設計獎」(「IADA」)年度獎項表彰和嘉許全球傑出的年報和設計。我們的二零一八年年報獲頒發「印刷／傳統格式－房地產－綜合展示」銀獎，亦憑封面設計於「印刷／傳統格式－房地產－封面設計」類別取得銅獎。此外，我們的二零一八年可持續發展報告亦憑藉其設計及創意贏得「網上版本－房地產－整體設計」的銀獎。IADA的評判團由來自知名設計學院及设计公司備受尊崇的專家組成，我們很榮幸獲選。



二零一八年GALAXY獎－銀獎及銅獎

「GALAXY獎」由MerComm, Inc.主辦，乃唯一由傳訊及營銷界同業作評審的比賽。我們的二零一八年年報榮獲「年報－印刷：物業發展」銅獎，而二零一八年可持續發展報告亦贏得「年報－網上：可持續發展報告」銅獎。我們於二零一九年三月至十二月在杭州嘉里中心舉行KerryOn現場音樂表演，善用空間及進行鄰里互動，贏得「特別活動：社區參與」銀獎。我們的傳訊及營銷團隊不斷努力以具創意和有效方式傳遞信息，務求將資訊傳達至目標受眾和達到既定目標，值得引以為傲。

二零一八至二零一九年MERCURY卓越獎－銀獎及優異獎

由MerComm, Inc.主辦的「MERCURY卓越獎」為傳訊界重要的國際榮譽。我們的二零一七年可持續發展報告於二零一八至二零一九年活動中贏得「年報－整體表現：可持續發展」銀獎，同時憑藉網上版本贏得優異獎。MegaBox的聯乘主題聖誕推廣活動亦獲頒「宣傳／營銷：聖誕活動」優異獎。所有得獎者均由業內的國際專家選出。

二零一九年亞洲可持續發展報告獎

可持續發展報告已日漸成為投資者及持份者用作評估公司全面及真正價值的重要工具。「亞洲可持續發展報告獎」由新加坡CSRWorks International推行，以宣揚及表彰在環境、社會及管治的傳訊中達致的最佳實踐，是業界趨之若鶩的獎項。我們的二零一八年可持續發展報告從亞洲數以百計的參賽作品中獲選，獲頒「亞洲最佳可持續發展報告（獨立報告）」、「亞洲最佳可持續發展報告設計」、「亞洲最佳重要性報告」及「亞洲最佳持份者報告」四個組別的入圍獎狀。我們很榮幸入圍最後一輪評選，與來自亞洲各國的眾多上市公司及大型跨國企業競逐獎項。

獎項及嘉許

獎項／嘉許	主辦機構
<p>二零一九年ASTRID獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 銅獎(年報－特別項目：可持續發展報告)－嘉里建設有限公司二零一七年可持續發展報告 銅獎(卓越設計－特別項目：夏日宣傳活動)－侏羅紀世界@MegaBox香港站 	MerComm, Inc.
<p>動Mall王大獎－十大我最喜愛動Mall王大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> MegaBox Development Company Limited 	《蘋果日報》動新聞
<p>二零一九年香港管理專業協會最佳年報大獎－設計獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司二零一八年年報 	香港管理專業協會
<p>二零一九年國際ARC獎－優異獎(PDF版年報－可持續發展報告：亞洲、中東及太平洋組別)</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司二零一七年可持續發展報告 	MerComm, Inc.
<p>二零一九年親子品牌大獎－我最喜愛的親子商場</p> <ul style="list-style-type: none"> MegaBox Development Company Limited 	《媽咪快報》／《兒童快報》
<p>二零一九年優質生活品牌大獎－家居生活商場</p> <ul style="list-style-type: none"> MegaBox Development Company Limited 	《媽咪快報》／《兒童快報》
<p>二零一九年上海The Best Bang! Awards－最佳家庭購物中心</p> <ul style="list-style-type: none"> 上海浦東嘉里城 	Bang Media
<p>二零一九年家庭信任品牌－家・生活PLUS TOP 50品牌榜</p> <ul style="list-style-type: none"> 北京嘉里中心 北京嘉里公寓 	《TimeOut Family》

企業管治報告

於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，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」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文，惟黃小抗先生由二零一九年一月一日至二零一九年五月三十一日同時出任本公司主席及行政總裁，偏離了守則條文第A.2.1條要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會相信由於董事會是由具有經驗及才能的人士組成，因此，有關安排並不會削弱職權及權限兩者之間之平衡。

於二零一九年六月一日，黃小抗先生停任本公司行政總裁，並繼續出任本公司主席及執行董事，而本公司非執行董事郭孔華先生，其職銜更改為本公司之執行董事，並獲委任為本公司之副主席兼行政總裁。因此，本公司自二零一九年六月一日起，已遵守守則條文第A.2.1條。

下列各部份載列本公司於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度已如何遵守上市規則的良好管治及守則條文之原則。

A. 董事

A.1 本公司董事會（「董事會」）

- 董事會負責：—
 - 領導及監控本公司；
 - 監督本集團之業務、策略方針及財務表現；
 - 設定本公司之價值及標準；
 - 確保其對本公司股東（「股東」）應負之責任得以理解及達成；及
 - 制定策略、企業管治及監察表現。
- 財政年度內之董事會會議擬定召開日期乃於前一年召開之最後董事會會議上協定。董事會每年定期召開四次會議，大約每季一次，亦會在有需要時召開更多會議。所有本公司董事（「董事」）於參與定期董事會會議前已獲多於十四天之通知。董事於參與所有其他董事會會議將獲合理時間之通知。於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事		於董事任期內 出席次數 / 董事會會議數目
執行董事：	黃小抗	4/4
	郭孔華 (於二零一九年六月一日職銜更改為執行董事)	3/4
	吳繼霖	4/4
	王志剛	4/4
獨立非執行董事：	古滿麟	4/4
	黃汝璞，JP	4/4
	張祖同	4/4

企業管治報告

3. 由公司秘書保存之董事會及董事委員會會議記錄會送呈董事作為記錄，並會公開予董事備查。
4. 本公司已為董事安排適當之投保。

A.2 職責劃分

1. 本公司之主席黃小抗先生負責領導董事會制訂政策及業務方針。他確保董事會有效履行職責和適時討論所有重要事項。
2. 本公司副主席兼行政總裁郭孔華先生負責本集團整體運作行政責任及全面落實董事會制定的方針和政策。
3. 本公司其他執行董事(「**執行董事**」)獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會釐定之策略及政策。
4. 本公司獨立非執行董事(「**獨立董事**」)為董事會作出高度之獨立判斷、提供豐富知識及經驗。他們除獲本公司委任為獨立董事外，概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何形式之服務合約。本公司獨立董事透過定期出席會議及積極參與本公司業務，為董事會及 / 或所出任的任何委員會提供其技能及專業知識。
5. 主席已鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司的最佳利益。他已提倡公開、積極討論的文化，促進獨立董事對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與獨立董事之間維持建設性的關係。董事會遂得以清晰既定之目標、策略和責任有效地運作。
6. 截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，主席與獨立董事已召開兩次沒有其他執行董事出席的會議。

A.3 董事會之組成

1. 董事會之組成載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節內。董事會之組合取得平衡兼具有高度之獨立元素。董事履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內，當中列載各人在各方面之技能、專業知識、經驗及資格。
2. 本公司以下述方式已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條：—
 - (i) 董事會包括三名獨立董事；
 - (ii) 其中兩名獨立董事具備適當的專業資格、會計及相關的財務管理專長；及
 - (iii) 獨立董事佔董事會成員人數超過三份之一。
3. 本公司已收到所有獨立董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。提名委員會已評估他們之獨立性，認為全體獨立董事均符合上市規則所釋義之獨立性。

- 全體董事之名單列明其角色、職能和職銜已上載於聯交所及本公司之網站上。獨立董事的姓名已在所有載有董事姓名的公司通訊中列出。

A.4 董事之委任、重選及罷免

- 根據本公司之公司細則及上市規則的守則條文，每位董事須由他 / 她上次當選或重選後不超過三屆之本公司股東週年大會上卸任（即是包括獨立董事之所有董事，他們之委任有效期為三年），及獲委任以填補臨時空缺或出任增補位置之各董事均須於他 / 她獲委任後之下次股東大會上參加重選。
- 若獨立董事在本公司已出任超過九年，他 / 她是否獲續任將以獨立決議案形式由股東於股東大會上通過，在隨附該決議案一同發給股東的文件中，將載有董事會為何認為他 / 她仍屬獨立人士並應獲重選的原因。

A.5 提名委員會

- 本公司於二零一二年設立提名委員會。提名委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「提名委員會報告」一節內。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，提名委員會於二零一九年一月十六日曾召開會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於提名委員會成員的任期內 出席次數 / 提名委員會會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
郭孔華 (自二零一九年六月一日起為提名委員會成員)	不適用
獨立董事： 古滿麟	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1

- 董事會採納之董事會成員多元化政策及提名政策之摘要各自載於本年報之「提名委員會報告」一節內。

A.6 董事之責任

- 每名新委任的董事在受委任時將獲得全面、正式兼特為其而設定的就任須知，並持續獲得法例及規管要求、業務與市場變動及本公司發展之最新匯報，以便他們履行職務。
- 獨立董事在董事會會議上擔任活躍的角色，為策略及政策發展作出貢獻及於各方面提供可靠之判斷。他們於潛在利益衝突出現時發揮引導作用。當獨立股東須就關連交易於股東特別大會上作出批准時，由所有獨立董事組成的獨立董事委員會將會向獨立股東提供意見。獨立董事亦為多個董事委員會之成員，並付出充裕之時間專心處理本公司之事務。

企業管治報告

- 董事會已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》，作為本公司董事進行證券交易之守則（「標準守則」）。董事已確認於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內一直遵守標準守則中所載之守則標準。本公司僱員若有可能擁有尚未公布的內幕消息，亦被要求須遵守與標準守則內相類之條文。
- 為確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻及發展並更新其知識及技能，本公司已鼓勵及資助合適的培訓予董事參與持續專業發展。於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，董事之培訓記錄，按姓名載於以下之列表內。

董事	閱讀期刊、 書面培訓材料 及 / 或更新資料	出席課程、 講座、會議、 短片培訓 及 / 或論壇	收取由 首席財務主管、 公司秘書及 / 或 其他管理人員之簡報
執行董事： 黃小抗	✓	✓	✓
郭孔華 (於二零一九年六月一日職銜更改為執行董事)	✓	✓	✓
吳繼霖	✓	✓	✓
王志剛	✓	✓	✓
獨立董事： 古滿麟	✓	✓	✓
黃汝璞，JP	✓	✓	✓
張祖同	✓	✓	✓

附註：上述之所有培訓與本集團之業務、經濟、企業管治、規則及規例、會計、財務或專業技能及 / 或董事的職責和責任有關。

A.7 提供及取得資料

- 董事會成員於擬定會議召開日期前之一段合理期間內（無論如何不會遲於會議召開日期前三日），獲提供詳盡之董事會文件及相關資料。所有董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。為方便決策過程之進行，董事可自由接觸管理層，以諮詢及取得進一步資料（如需要）。
- 所有董事均可隨時要求公司秘書提供意見及服務，以確保董事會取得合適及適時之資料，以供董事會作出決定，並確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。董事可獲得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

B. 董事及高級管理人員之薪酬及董事會評核

B.1 薪酬委員會

薪酬委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「薪酬委員會報告」一節內。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零一九年一月十六日曾召開一次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於薪酬委員會成員的任期內 出席次數 / 薪酬委員會會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
郭孔華 (自二零一九年六月一日起為薪酬委員會成員)	不適用
獨立董事： 古滿麟	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1

B.2 董事及高級管理人員之薪酬

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之董事酬金金額（包括執行董事，他們亦為本集團之高級管理人員成員）之詳情列載於本年報財務報表附註14(a)及14(b)，而本公司購股權計劃之詳情則列載於本年報內之董事會報告及財務報表附註38。

B.3 董事會評核

年內，董事會已定期檢討董事對公司所付出的貢獻，並確認他們已付出足夠時間履行其職責。

C. 問責及審核

C.1 財務報告

- 董事會負責編製財務報表。於編製財務報表時，董事會已採用香港普遍採納之會計原則，貫徹應用適當之會計政策，並已作出合理審慎之判斷及估計。獨立核數師之主要職責為審核及報告財務報表，而致股東之核數師報告已列載於本年報內。
- 接近二零一九年年終時，董事會已審閱截至二零二四年十二月三十一日止五個財政年度之財務預測。根據此項審閱，董事會並未察覺任何不明朗之事件或情況，以致對本集團持續經營之能力構成重大疑慮。因此，董事會已繼續採用持續經營基準以編製財務報表。
- 截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，所有董事會成員皆獲得提供每月更新資料讓他們履行其職責。

企業管治報告

C.2 風險管理及內部控制

有關本集團風險管理及內部控制框架及董事會評估本集團風險管理及內部控制系統程序之詳情載於本年報之「風險管理及內部控制報告」一節內。

C.3 審核與企業管治委員會

1. 有關審企會及其於年內所履行工作之詳情，載於本年報之「審核與企業管治委員會報告」一節內。審企會於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於審企會成員的任期內 出席次數 / 審企會會議數目
獨立董事： 古滿麟	4/4
黃汝璞，JP	4/4
張祖同	4/4

2. 董事會已根據上市規則的守則條文授權有關企業管治的職責予審企會。

C.4 核數師酬金

1. 本公司之外聘核數師為香港羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，就為本集團提供其綜合財務報表的核數及非核數服務已支付 / 應付予羅兵咸永道及其他屬於羅兵咸永道會計師事務所全球網絡中的事務所之酬金如下：—

服務性質	千港元
核數服務	9,158
非核數服務：稅務服務及其他	2,130

2. 審企會已制定及執行有關聘請羅兵咸永道提供非核數服務之政策。羅兵咸永道所提供的非核數服務包括但不限於提供稅務服務、審查內部控制系統及財務盡職調查。如相關服務與羅兵咸永道作為審計師的職能出現衝突時，會提交審企會作出審批。
3. 年內，審企會就羅兵咸永道向本集團提供核數及非核數服務時，已檢討羅兵咸永道之獨立性及客觀性。

D. 董事會權力的轉授

D.1 管理功能

本公司之主席、行政總裁及執行董事的職責，責任和貢獻載於本企業管治報告之A.2內。本公司之日常營運授權予管理層，連同各部門主管負責本集團業務之不同範疇。

D.2 財務委員會

除授予審企會、提名委員會及薪酬委員會之特定職責外，董事會已成立財務委員會，授權審閱及批准本集團若干財務事宜。現時，財務委員會由黃小抗先生及王志剛先生組成。董事會已批准及採納財務委員會的書面職權範圍，處理事宜包括盈餘資金投資、承擔、決定及批准收購及出售金額為不超過二十五億港元之投資項目、於指定限額內安排銀行融資及批准擔保及彌償保證。財務委員會之決定或建議於董事會會議內向董事會匯報。

D.3 執行委員會

董事會執行委員會可按執行委員會成員不時決定召開會議及以一般管理委員會身份運作。董事會已批准及採納執行委員會的書面職權範圍，包括(i)召開會議以討論本公司之企業及發展策略；(ii)評估及釐定本公司在達成其策略目標時所願意接納的風險性質和程度；及(iii)考慮及評估現時可能對本公司業務帶來負面影響的內部和外部風險，同時制定所需的糾正或緩解措施。執行委員會之決定或建議將於董事會會議內向董事會匯報。執行委員會之成員包括所有執行董事。

E. 投資者關係及與股東之溝通

E.1 溝通渠道

為發展及維持長久之投資者關係計劃，本公司已建立多個與股東和投資界溝通之渠道：—

- (i) 股東可就本公司之表現及未來路向於本公司之股東週年大會（「週年大會」）上向董事提出任何意見。
- (ii) 每年舉行兩次有關中期及全年業績公告之記者招待會及分析員會議，執行董事亦出席會議回答有關本集團營運及財務表現之提問。
- (iii) 本公司亦透過積極參與投資者會議及與財經分析員、基金經理及準投資者之定期會面，把握機會向股東及投資界交流及說明公司策略。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度內參與多個巡迴推介及投資者會議，其中部份活動列述如下：—

活動	地點
銀河－聯昌國際香港 / 中國房地產研討會	香港
花旗亞太區房地產論壇2019	香港
星展香港房地產企業日	香港
高盛2019年大中華區企業日	香港

本集團計劃日後繼續透過參與巡迴推介及會議，以增進與投資者之關係。

- (iv) 本公司網站為www.kerryprops.com，載有重要之公司資料、年報及中期報告，網站亦載有本公司刊發之公告及通函，讓股東及投資界適時取得本集團之最新資料。
- (v) 董事會已於二零一二年制定股東溝通的政策，並將定期檢討以確保其成效。

E.2 股息政策

1. 董事會已批准及採納本公司股息政策（「該股息政策」），該股息政策由二零一九年一月一日起生效。董事會訂定指標，將本集團每個財政年度不少於30%之核心純利分派予股東。當建議派發任何股息時，董事會會考慮以下因素：—
 - (i) 本集團的長遠利益；
 - (ii) 全體股東的整體利益；
 - (iii) 本集團的可持續發展；

(iv) 本集團的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求及可分派之儲備；及

(v) 任何董事會認為相關之其他因素。

2. 董事會將定期檢討該股息政策。

E.3 股東之權利

1. 股東如對名下持股有任何問題，應向本公司的股份過戶登記處香港分處，卓佳雅柏勤有限公司提出，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
2. 本公司歡迎股東及投資界成員向本公司之企業傳訊部及投資關係部提出查詢，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
3. 股東可透過公司秘書向董事會提出查詢，其地址為載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節內本公司的總辦事處及主要營業地點。公司秘書將確保該等查詢恰當地送達董事會。
4. 股東可隨時要求索取本公司的公開資料。
5. 本公司向股東發放的公司通訊以淺白中、英雙語編寫，以便股東了解通訊內容。股東有權選擇收取公司通訊的語言（英文或中文）或收取方法（印刷本或電子形式）。
6. 持股不低於本公司繳足股本十分之一的股東可向本公司位於百慕達之註冊辦事處Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda遞交召開特別股東大會之要求及陳述為此之目的。
7. 股東如希望提出建議予本公司於股東大會上作考慮，可將建議寄發予公司秘書。

E.4 股東大會

1. 股東大會為董事會與股東溝通之平台。為了使股東權利易於執行，股東大會上應就每個重要事項（包括選舉董事）提出個別決議案。
2. 董事會成員（包括本公司董事會轄下的委員會之主席及本公司任何其他委員會或其適當委任的代表）將於週年大會上回應股東提出之問題。獨立董事委員會之主席亦會出席為批准關連交易或任何其他須待獨立股東批准之交易而召開之任何股東大會上回應問題。
3. 董事會將確保外聘核數師出席週年大會，回答有關審計工作、編制核數師報告及其內容、會計政策以及其獨立性等問題。

企業管治報告

4. 有關於二零一九年召開的週年大會及股東特別大會（「特別大會」）上通過之決議案皆以書面點票方式表決。股東未能出席週年大會及特別大會可委任代表出席週年大會及特別大會及投票。週年大會及特別大會之主席已於召開會議前確保已說明點票方式之詳細程序及回答股東有關以書面點票方式表決之任何問題（如有）。本公司已於週年大會前多於二十個營業日寄出週年大會通告予股東及於特別大會前多於十個營業日寄出特別大會通告予股東。
5. 截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，本公司於二零一九年五月二十一日召開一次週年大會及於二零一九年五月三十一日召開一次特別大會，按董事姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於董事任期內 出席次數 / 股東會議數目
執行董事：	
黃小抗	2/2
郭孔華 (於二零一九年六月一日職銜更改為執行董事)	1/2
吳繼霖	2/2
王志剛	2/2
獨立董事：	
古滿麟	2/2
黃汝璞，JP	2/2
張祖同	2/2

F. 公司秘書

1. 公司秘書是本公司全職僱員及對本公司的日常事務有所認識。她向主席匯報。
2. 所有董事均可要求公司秘書提供意見及服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。
3. 於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，公司秘書已遵守上市規則第3.29條，參加了不少於15小時的相關專業培訓。

審核與企業管治委員會報告

董事會審核委員會於一九九八年成立，並於二零一二年更名為審核與企業管治委員會（「**審企會**」），同時監察和推展按香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）列明的企業管治職責。目前審企會由本公司三位獨立非執行董事組成，他們本身於會計界、財務界及商界均擁有豐富經驗。

審企會之運作乃根據其書面權責範圍，該權責範圍已於聯交所及本公司網站登載。於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行審核職責及有關工作方面概述如下：—

- (i) 審企會審閱本公司年度及中期財務報表草稿及業績公告草稿，以及在推薦該等報表 / 公告予董事會審批前，專注重要範疇之判斷、會計政策是否貫徹一致或有所更改，以及資料披露是否充足。
- (ii) 審企會連同獨立核數師審閱會計準則之發展及評估其對本集團財務報表可能造成之影響。
- (iii) 審企會已按適用的標準檢討及監察外聘核數師的獨立性、客觀性及核數程序的有效性。
- (iv) 在正式委任獨立核數師審核本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表前，審企會已評估本公司獨立核數師之獨立性。
- (v) 在審核工作正式開始進行前，審企會已與獨立核數師商討建議之工作範圍及審核方式。在完成核數後，審企會審閱獨立核數師之審核結果，並與獨立核數師商討任何重大發現及核數事宜。
- (vi) 審企會就委任獨立核數師及釐定獨立核數師薪酬向董事會提出建議。
- (vii) 審企會審閱及批准內部審核計劃及審閱內部審核報告，並與本公司之內部審計部門及本集團高級管理層商討任何重要事宜。
- (viii) 審企會審閱內部審核工作之獨立性及本公司管理層對內部審計部門所提供之支援及合作程度以至其在履行職務及職責時之資源。
- (ix) 審企會藉審查本集團內部及獨立核數師處理之工作，以及本集團各業務部門高級管理人員之書面聲明及與董事會進行商討，從而檢討本集團風險管理及內部控制系統是否完備及具效率。
- (x) 審企會藉審查本集團高級財務管理層及內部審計處理的工作，以及本集團各業務部門財務主管之問卷調查報告與董事會進行商討，從而檢討本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓計劃及有關預算是否足夠。

審核與企業管治委員會報告

於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行企業管治職責方面概述如下：—

- (a) 審企會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) 審企會檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規。
- (c) 審企會檢討本公司遵守聯交所頒佈企業管治守則及企業管治報告的情況。
- (d) 審企會審閱本公司與關連人士的持續關連交易及關連交易的報告。
- (e) 審企會確保建立良好的企業管治常規及程序。

在截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，審企會召開四次會議，審企會亦不時與本集團高級管理層、獨立核數師及內部審計部門召開會議。審企會之會議記錄於備妥後交予董事會傳閱，以作參考。審企會亦於董事會會議上匯報及提呈其發現，並向董事會作出建議，以供考慮及商討。

於二零二零年三月六日，在向董事會作出推薦以待批准前，審企會亦已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。

審核與企業管治委員會成員

黃汝璞，JP (主席)

古滿麟

張祖同

香港，二零二零年三月十七日

薪酬委員會報告

本公司於一九九七年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。薪酬委員會之主席由一名獨立董事擔任，而其他成員包括兩名獨立董事、本公司主席及行政總裁。

薪酬委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。薪酬委員會之主要職責（其中包括）為就本公司全體董事酬金之政策及架構作出建議，薪酬委員會已獲授予權力，負責釐定執行董事（「**執董**」）的薪酬待遇。薪酬委員會亦管理本公司購股權計劃並作出相關決定。倘個別董事之薪酬福利被審閱時，相關之董事須放棄投票權。

薪酬委員會於二零一二年採納本公司之董事薪酬政策（「**政策**」）。該政策旨在提供薪酬水平足以吸引及挽留本公司董事，以成功營運本公司。根據該政策，執董的薪酬及非執行董事（「**非執董**」）之薪酬按以下主要原則訂立：—

- (a) 執董之薪金每年將由薪酬委員會審閱一次；
- (b) 執董之薪酬將反映個別執董之表現、貢獻及職責及 / 或參照市場 / 行業趨勢而調整；
- (c) 執董將符合資格獲得在參照市場狀況以及企業與個人表現因素而釐定他們的酌情花紅；
- (d) 薪酬委員會將根據本公司之購股權計劃每年審閱及向董事會建議（如合適）審批授購股權予執董；
- (e) 非執董之薪金每年將由董事會審閱一次；及
- (f) 董事會將按照非執董之職責及 / 或參照市場 / 行業趨勢向本公司股東（「**股東**」）建議於股東大會批准任何有關非執董酬金之調整（如合適）。

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零一九年一月十六日舉行了會議並於會上審閱及批准下列事項：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止財政年度執董之薪酬及退休金供款；及
- (ii) 支付執董截至二零一八年十二月三十一日止財政年度合共48,000,000港元之花紅。

於年內，薪酬委員會已批准自二零一九年六月一日起郭孔華先生之職銜更改為執行董事後的月薪。

薪酬委員會成員

黃汝璞，JP（主席）

黃小抗

郭孔華

古滿麟

張祖同

香港，二零二零年三月十七日

提名委員會報告

本公司於二零一二年成立提名委員會（「**提名委員會**」），提名委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。提名委員會之主席由本公司主席擔任，而其他成員包括本公司三名獨立董事及行政總裁。

提名委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。提名委員會之主要職責（其中包括）檢討董事會的架構、人數及組成，向董事會提出任何董事會變動建議，物色具備合適資格可擔任董事的人士及評核獨立董事的獨立性。

本公司已採納董事會成員多元化政策（「**多元化政策**」），其摘要如下：—

- (a) 於檢視董事會成員組合時，提名委員會將循多方面考慮董事會成員的多元化，當中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能，知識和服務年資（「**多元化準則**」），並考慮董事會成員在技能、經驗和知識方面保持適當平衡，以配合本公司的企業策略。
- (b) 於物色適當人選為董事會成員時，提名委員會將會根據本公司情況考慮多元化準則，並按公司的商業模式和具體需要而提出建議。
- (c) 本公司在甄選董事會成員以確保多元化時，當中會受到可供選擇並擁有所需技能、知識及經驗之人選數目之影響，惟最終將會根據所選擇的候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻而作出決定。
- (d) 董事會將審議提名委員會建議之人選並作最後決定。
- (e) 在實施董事會成員多元化時，提名委員會將考慮以可計量的目標（如有）作為準則，並建議董事會採納。

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，提名委員會舉行了一次會議並於會上審閱及批准下列事項：—

- (i) 在檢閱董事會架構、人數及組成後，同意董事會擁有強大的獨立元素，及具備技能、專業知識、經驗及資格的平衡組合，為本公司的企業策略及業務發展作出貢獻；及
- (ii) 在考慮到獨立董事自委任開始並無擔任本集團任何行政管理職位，及各獨立董事已根據上市規則之規定向本公司發出年度獨立性確認書以確認其獨立性，同意各獨立董事均符合上市規則之獨立性。

於年內，提名委員會建議董事會審批非執行董事郭孔華先生的職銜自二零一九年六月一日起更改為執行董事，並委任為本公司之副主席兼行政總裁。

根據上市規則的規定，本公司已採納提名政策，其摘要如下：—

甄選準則：—

- (a) 候選人可以為董事會帶來的觀點與角度、技能及經驗；
- (b) 預期候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻；
- (c) 候選人在本公司同業中的成就及經驗；
- (d) 預期候選人可投入的時間；
- (e) 候選人如何促進董事會成員多元化；
- (f) 董事會成員多元化的各方因素（載列於多元化政策）；及
- (g) 任何董事會認為相關之其他因素。

提名程序：—

- (a) 當董事會舉行會議或傳閱書面決議案予董事會成員以批准委任候選人成為董事會成員前，提名委員會將先舉行會議或傳閱書面決議案予提名委員會成員，以考慮將獲提名的候選人。
- (b) 提名委員會將根據上述的甄選評估、評核及 / 或考慮每次新委任、甄選或重選本公司董事之建議。提名委員會亦會就此提出其建議，以供董事會及 / 或本公司股東考慮及決定。
- (c) 董事會將審議提名委員會建議之人選並作最後決定。

提名委員會成員

黃小抗（主席）

郭孔華

古滿麟

黃汝璞，JP

張祖同

香港，二零二零年三月十七日

風險管理及內部控制報告

董事會負責維持及檢討本集團風險管理及內部控制系統(「系統」)之有效性。系統是按本集團之特定需求及減低本集團須承受之風險而制定，乃為掌控風險而非為消除這些未能達致業務目標的風險而設。內部控制只可就重大錯誤陳述或損失，提供合理而非絕對之確保機制。

本集團每個業務部門(「部門」)負責管理及維持其合適與有效的系統。

董事會授權審核與企業管治委員會(「審企會」)在本公司的內部審核(「內審」)部門及/或被授權人事的協助下，每年檢討該系統的工作。

系統的主要特點

本集團之系統框架涵蓋：(i)訂定目的、預算及目標；(ii)制定財務資料之定期報告，特別追查實際表現與預算/指標之落差；(iii)授出權力及訂定清晰的問責要求；及(iv)每年檢討、評估及披露系統的情況。

(i) 訂定目的、預算及目標

本集團的整體策略及目標由董事會決定。預算是每年制定及同時亦編制本集團未來五年之財務預測，並由董事會審閱。於落實這些策略及達成這些目標時，授權每位執行董事特定的責任，以監察本集團內個別部門的操作及營運情況，包括審閱及批准屬於業務層面之策略及計劃、制定有關業務之績效目標，以及計劃和推行內部控制與風險管理。

(ii) 制定財務資料之定期報告

本公司每月向董事提交財務資料。董事會文件編有實際表現與指標之差異分析並加入註釋，以便於董事會會議上商議預算/指標與實際表現之任何重大差異及偏離等事項。此安排將有助董事會及本集團管理層(「管理層」)監察本集團業務營運，並能審慎與適時地訂定計劃。同時亦為董事會及其他多個委員會編制其他定期及專案報告，以確保董事可及時合適地獲得他們所需一切資料。

(iii) 授出權力及制定清晰的問責界線

本集團存有清晰組織架構，訂明每個部門不同層面之權限及管控職責，以容許職權的委任及增強職責的劃分與提高問責性。若干特定事項則不會委派而由董事會決定，其中包括審批年度及中期業績、年度預算、資本結構、宣布派發股息、重大收購、出售及資本開支、董事會架構及其組成和繼任等事宜。

(iv) 檢討及評估系統

為更好地檢討及評估本集團現有系統是否足夠及具效率，本集團於二零一九年十二月三十一日止財政年度期間制定內部自行評估流程。根據此流程，每個部門均須評估各自營運，包括就財務控制、營運控制、風險管理及其他應急管理措施等方面之有效性。每個部門隨後向董事會提交一份有關其風險管理及管控系統的足夠性及效率性之內部自我評估問卷調查的確認函，已於二零一九年十一月十五日召開之審企會會議上商討。

用作辨認、評估及管理風險之程序

董事會監察本集團的商業風險、營運風險管理及內部控制。本集團已成立內審功能。內審部門協助對本集團業務的重大經營、財務及風險管理控制事宜進行持續性審查的工作。於上一個財政年度完結時，內審部門的審查範圍及審核計劃乃按風險評估方法，以及專注相對較高風險之範疇而制定，須由審企會連同管理層共同審批。

內審職能直接向審企會報告，並根據經批准之內審計劃，提交季度內審報告予主席、行政總裁、審企會成員及首席財務主管（「首席財務主管」）審閱，而該等報告亦於每季度提交獨立核數師。

處理及披露內幕消息之程序與內部控制

董事會自二零一三年起批准及採納內幕消息披露政策（「政策」）監控內幕消息，以確保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」）及證券及期貨條例。載於政策內的處理及披露內幕消息之程序與內部控制概述如下：—

(i) 處理內幕消息

- (a) 董事會在知悉及 / 或經決議後，將於合理可行的時間內盡快公布內幕消息。若有關事宜仍有待董事會作出決定或商議尚未結束，本集團將實行政策內的程序以維持資料之保密。直至公告發出前，董事及管理層應確保該資料絕對保密。若保密不能維持，公告將在可行情況下盡快發出。
- (b) 部門應對內幕消息的交易保密。如該資料外洩，他們應立即通知董事、首席財務主管及 / 或公司秘書，以便把握最早時機，採取補救行動，包括發出內幕消息的公告。
- (c) 本集團的財務部將根據上市規則之百分比率的計算方法監控本集團之界線水平作為披露，因而在可行情況下盡快就須予公布的交易發出公告。

(ii) 披露內幕消息

- (a) 內幕消息會及時經聯交所及本公司之網站公布。聯交所之電子發佈系統為本集團向其他渠道披露消息以外之優先渠道。
- (b) 於中期 / 全年業績公布後同日下午，本公司會為分析員及傳媒舉行關於本集團表現及業績的簡報會。於簡報會上發表之簡報材料將會預先被審閱。

風險管理及內部控制報告

年度檢討

於二零一九年十二月三十一日止財政年度期間，已就本集團的會計、內審及財務報告職能方面的僱員資源、資歷及經驗，以及他們的培訓計劃與預算各方面是否足夠的情況，作出檢討工作。於檢討程序，本集團之內審部門及各業務部門財務主管須就各自情況，進行評估這方面足夠性的工作，並向本集團提交內部問卷調查報告，已於二零一九年十一月十五日召開之審企會會議上商討。

於年內，董事會已收到各部門有關其系統的足夠性及有效性之內部自我評估問卷調查的書面確認函。內審已就本集團系統（包括業務、營運及功能風險）之有效性及重大監控（包括財務、營運及合規監控）進行年度檢討，於二零一九年十一月十五日召開之審企會會議上商討。根據審企會及內審的年度檢討結果，董事會認為該等系統是有效和足夠。自上年年檢後，風險的性質和程度，以及本公司在應對其業務及外在環境轉變的能力，並沒有發生顯著的變化。

根據首席財務主管的季度財務報告、公司秘書的上市規則合規季度報告及內審總監向審企會提交的季度內控報告，審企會及董事會均認為本集團有關財務報告及遵守上市規則合規的程序和本集團的內審功能是有效的。

於二零一九年十二月三十一日止財政年度期間，沒有發現可能對本公司財務表現及狀況帶來重大影響的重大管理錯失或弱項。

董事及高級管理人員

董事

執行董事



黃小抗先生

現年六十八歲，為本公司主席、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會、財務委員會以及執行委員會成員。黃先生自一九九六年起出任為本公司執行董事；並自二零一三年起出任為本公司董事會之主席。黃先生於一九九九年至二零零三年出任為本公司聯席董事總經理；於二零零三年至二零零八年為本公司董事會之副董事長兼董事總經理；於二零零八年至二零一三年為本公司總裁兼首席執行官；並於二零一五年九月至二零一八年一月及於二零一八年十二月至二零一九年五月出任為本公司主席兼行政總裁。黃先生亦為嘉里控股有限公司（本公司之控股股東）之董事及中國國際貿易中心股份有限公司（於上海上市之公司）之董事。黃先生畢業於中國華南師範大學。



郭孔華先生

現年四十一歲，為本公司之副主席兼行政總裁。他亦為本公司薪酬委員會、提名委員會以及執行委員會成員。在獲委任為副主席兼行政總裁之前，郭先生曾於二零一五年六月至二零一九年五月出任為本公司非執行董事。郭先生為嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）之董事長及Kerry Group Limited（「KGL」）和Kuok (Singapore) Limited之董事。嘉里控股及KGL均為本公司之控股股東。他為嘉里物流聯網有限公司（於香港上市之公司）之主席及執行董事，豐益國際有限公司（於新加坡上市之公司）之非獨立非執行董事及Sea Limited（於紐約上市之公司）之獨立董事。郭先生持有哈佛大學頒授經濟學學士學位。他為本公司執行董事吳繼霖先生配偶之胞弟。

董事及高級管理人員

董事 (續)

執行董事 (續)



吳繼霖先生

現年四十三歲，自二零一二年起出任為本公司執行董事及本公司執行委員會成員。吳先生擁有私募股權、管理諮詢、策略計劃及業務發展之經驗。他持有普林斯頓大學之政治學文學士學位以及史丹佛商學院之工商管理碩士學位。吳先生為本公司副主席兼行政總裁郭孔華先生之姐夫。



王志剛先生

現年五十八歲，自二零一八年十二月起出任為本公司執行董事以及本公司財務委員會及執行委員會成員。他自二零零七年起出任為本公司之首席財務主管。他於英國倫敦KPMG Peat Marwick受訓並取得特許會計師資格。於一九九四年加入嘉里集團前，他在英國及香港擁有約十年審計經驗。於擔任本公司之首席財務主管前，他曾參與可口可樂之飲料業務，當時嘉里集團為可口可樂產品於中國之特許經營瓶裝商。他為Shang Properties, Inc. (於菲律賓上市之公司)之董事。他為英國劍橋大學之畢業生。

董事 (續)

獨立非執行董事



古滿麟先生

現年六十九歲，自二零零七年起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。古先生於房地產行業累積逾三十五年經驗。他曾為威寧謝國際之執行董事，威寧謝香港有限公司、Premas Hong Kong Limited及icFox International之主席，以及Ascott Residence Trust Management Limited (一間新加坡公司)之獨立非執行董事。古先生現為麗豐控股有限公司 (於香港上市之公司)之獨立非執行董事及Surbana Jurong Private Limited (一間新加坡公司)之非執行董事。他曾為香港醫院管理局 (「醫管局」) 屯門醫院醫院管治委員會 (「委員會」) 委員及現為醫管局伊利沙伯醫院醫院委員會委員。古先生為香港測量師學會資深專業會員。



黃汝璞女士，JP

現年七十一歲，自二零零八年起出任為本公司獨立非執行董事。她現為本公司審核與企業管治委員會及薪酬委員會之主席，亦為本公司提名委員會成員。她在羅兵咸永道會計師事務所工作逾三十年，對中國稅務法規及外資企業運作尤其熟悉，經常為香港及外國投資者在內地投資及拓展業務方面提供意見。黃女士於二零零四年退任羅兵咸永道會計師事務所合夥人一職後，於二零零四年至二零零六年曾任卓佳專業商務有限公司董事。黃女士現為嘉里物流聯網有限公司、香港小輪 (集團) 有限公司、六福集團 (國際) 有限公司及澳門博彩控股有限公司 (所有皆為香港上市之公司) 之獨立非執行董事，她曾為中國國際貿易中心股份有限公司 (於上海上市之公司) 之獨立董事。她為香港會計師公會資深會員及特許公認會計師公會會員。

董事及高級管理人員

董事 (續)

獨立非執行董事 (續)



張祖同先生

現年七十一歲，自二零一二年起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。他從事香港執業會計師約三十年，在會計、核數及財務管理方面具有廣泛經驗。他於二零零四年退休前，曾出任安永會計師事務所香港及中國區副主席。他現為上海復旦大學教育發展基金會及上海復旦大學教育發展海外基金會投資委員會成員。張先生現為華虹半導體有限公司(於香港上市之公司)及中國人壽保險股份有限公司(於香港及上海上市之公司)之獨立非執行董事，他曾為中國信達資產管理股份有限公司(於香港上市之公司)之獨立非執行董事。張先生持有倫敦大學理學學士學位。

高級管理人員

上述本公司之執行董事為本集團高級管理人員的成員。

董事會報告

董事會茲呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務及經營範圍之分部分析

本公司之主要業務為投資控股。

本公司的附屬公司、聯營公司及合營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、內地及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在內地擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

本集團年內之營業額及毛利按主要業務及市場分析詳載於財務報表附註6。

業務審視

本集團的業務審視及分析本集團年內表現的財務關鍵表現指標，已載於本年報內的董事會主席報告書、管理層討論及分析和財務摘要。此外，關於本集團環境政策及表現的討論，以及本集團與其僱員、客戶、供應商和其他對本集團有重大影響的人士及其對本集團成功有重要關係的說明，已載於本年報內的「可持續發展及企業社會責任活動」一節內及根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）將公布之本公司可持續發展報告。

於截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度，本公司已遵守上市規則、證券及期貨條例（「證券條例」）及百慕達公司法。有關本公司遵守上市規則《企業管治守則》及《企業管治報告》中守則條文的情況已載於本年報內的企業管治報告。

於截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度，本集團亦遵守一手住宅物業銷售條例，並透過既定內部程序及外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，以查證提供給公眾有關香港一手住宅物業銷售文件內的資料之準確性。

為保障僱員、租客及物業買家的私隱及維護僱員權益，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度已遵守個人資料（私隱）條例、僱傭條例、最低工資條例，以及透過既定內部政策及 / 或程序遵守有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視及職業安全條例的要求。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於本年報之「綜合收益表」一節內。

於本年度建議及已派發之股息詳情載於財務報表附註11。

董事會報告

捐款

本集團於本年度之慈善及其他捐款合共913,000港元。

投資、酒店及發展物業

本集團之投資、酒店及發展物業詳情載於本年報之「所持物業詳情」一節內。

可分派之儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為18,665,070,000港元（二零一八年：18,443,707,000港元）。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註37。

債券

本集團之債券詳情載於財務報表附註33。

附屬公司、聯營公司及合營公司

本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司於二零一九年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註50。

銀行貸款之詳情

本集團於二零一九年十二月三十一日之銀行貸款之詳情載於財務報表附註32及45。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債均概述於本年報之「五年財務概要」一節內。

董事會

於本董事會報告日期之在任董事如下：

執行董事

黃小抗先生(主席)
郭孔華先生(副主席兼行政總裁)
吳繼霖先生
王志剛先生

獨立非執行董事

古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

黃小抗先生、郭孔華先生及古滿麟先生根據本公司之公司細則(「**公司細則**」)第99條將於二零二零年五月二十日舉行之股東週年大會(「**二零二零年週年大會**」)上輪值告退。古先生已決定不再重選。其他退任董事皆符合資格，並願意膺選連任。

於本年度內及至本董事會報告日期止期間董事會的變動如下：

- (1) 於二零一九年六月一日，黃小抗先生停任本公司行政總裁，並繼續出任本公司主席及執行董事；及
- (2) 於二零一九年六月一日，本公司非執行董事郭孔華先生，其職銜更改為本公司之執行董事，並獲委任為本公司之副主席兼行政總裁。

董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零一九年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據聯交所上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之資料，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

(i) 本公司

董事	普通股股份數目				總計	股權概約百分比(%) ⁶
	個人權益 ¹	家族權益 ²	其他權益 ⁴			
黃小抗	-	-	50,000		50,000	0.00
郭孔華	1,179,413	-	3,297,763		4,477,176	0.31
吳繼霖	-	3,324,763	1,202,048		4,526,811	0.31
王志剛	140	-	50,000		50,140	0.00

(ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股股份數目				根據股本衍生工具		股權概約百分比(%)
		個人權益 ¹	家族權益 ²	公司權益 ³	其他權益 ⁴	所持有之相關普通股股份數目 ⁵	總計	
Kerry Group Limited	黃小抗	4,617,263	-	8,504,300	-	3,000,000	16,121,563	1.06 ⁷
	郭孔華	5,000	-	-	225,875,033	1,995,000	227,875,033	15.03 ⁷
	吳繼霖	1,500,000	179,095,046	-	46,399,988	2,000,000	228,995,034	15.11 ⁷
	王志剛	1,271,725	-	-	-	500,000	1,771,725	0.12 ⁷
嘉里物聯網有限公司	黃小抗	-	-	-	1,300,000	-	1,300,000	0.08 ⁸
	郭孔華	101,000	-	-	3,018,492	1,000,000	4,119,492	0.24 ⁸
	吳繼霖	-	1,493,382	-	1,891,024	-	3,384,406	0.20 ⁸
	王志剛	-	-	-	1,300,000	-	1,300,000	0.08 ⁸
	黃汝璞	-	-	-	-	200,000	200,000	0.01 ⁸
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	-	-	-	-	50	3.57 ⁹
Majestic Tulip Limited	郭孔華	10	-	-	-	-	10	3.33 ¹⁰
Medallion Corporate Limited	郭孔華	48	-	-	-	-	48	4.80 ¹¹
	吳繼霖	26	26	-	-	-	52	5.20 ¹¹
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	-	-	-	-	1	10.00 ¹²
Shang Properties, Inc.	吳繼霖	-	582,532	-	248,482	-	831,014	0.02 ¹³
Vencedor Investments Limited	郭孔華	5	-	-	-	-	5	5.00 ¹⁴
	吳繼霖	5	5	-	-	-	10	10.00 ¹⁴

董事於股份、相關股份及債券中之權益(續)

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事之配偶持有及/或被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
4. 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。
5. 此代表有關董事及/或其配偶以實益擁有人身份持有獲Kerry Group Limited (「KGL」)及嘉里物流聯網有限公司(「嘉里物流」)授予認購相關普通股股份之購股權股份權益。
6. 此百分比已按於二零一九年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數(即1,456,501,228股普通股股份)計算。
7. 此百分比已按於二零一九年十二月三十一日KGL之已發行普通股股份總數(即1,515,829,195股普通股股份)計算。
8. 此百分比已按於二零一九年十二月三十一日嘉里物流之已發行普通股股份總數(即1,716,203,112股普通股股份)計算。
9. 此百分比已按於二零一九年十二月三十一日Hopemore Ventures Limited之已發行普通股股份總數(即1,400股普通股股份)計算。
10. 此百分比已按於二零一九年十二月三十一日Majestic Tulip Limited之已發行普通股股份總數(即300股普通股股份)計算。
11. 此百分比已按於二零一九年十二月三十一日Medallion Corporate Limited之已發行普通股股份總數(即1,000股普通股股份)計算。
12. 此百分比已按於二零一九年十二月三十一日Rubyhill Global Limited之已發行普通股股份總數(即10股普通股股份)計算。
13. 此百分比已按於二零一九年十二月三十一日Shang Properties, Inc.之已發行普通股股份總數(即4,764,056,287股普通股股份)計算。
14. 此百分比已按於二零一九年十二月三十一日Vencedor Investments Limited之已發行普通股股份總數(即100股普通股股份)計算。

根據購股權計劃正式授予董事之購股權(「購股權」)詳情，載於本報告之「購股權」一節內。此等購股權根據證券條例規定，構成於本公司股本衍生工具之相關普通股股份中擁有之權益。

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表本公司或相聯法團之股份之好倉。

除上述者外，於二零一九年十二月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中概無任何已列入本公司根據證券條例第352條規定存置之登記冊內或依據標準守則須通知本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

董事會報告

獲准許的彌償條文

根據公司細則，董事就履行其職務而引致任何損失或責任，均有權獲得賠償。本公司有為本集團董事及高級職員安排恰當的董事及高級職員責任保險。

董事於交易、安排或合約之重大權益

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事或與董事有關連的實體於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約。

董事購買股份或債券之權利

於二零一九年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，本公司向董事授出以認購本公司股份（「股份」）而尚未行使的購股權數目載於本董事會報告之「購股權」一節內。

除上述者外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內任何時間概無訂立任何安排，致使各董事可藉著購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲取利益。

本公司股本中之主要權益

於二零一九年十二月三十一日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）於本公司之股份中擁有之權益如下：

名稱	持有普通股股份之身份	普通股股份數目	好倉 / 淡倉 / 可供借出之股份	股權概約百分比(%) ⁱⁱ
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	859,531,055 ⁱ	好倉	59.01
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	746,090,656 ⁱ	好倉	51.22
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ⁱ	好倉	21.44
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ⁱ	好倉	17.64
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ⁱ	好倉	5.07

附註：

i. Caninco Investments Limited（「Caninco」）、Darmex Holdings Limited（「Darmex」）及Moslane Limited（「Moslane」）為嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）之全資附屬公司。嘉里控股乃KGL之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股及KGL擁有權益之股份內。

ii. 此百分比已按於二零一九年十二月三十一日股份總數（即1,456,501,228股普通股股份）計算。

除上述者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何已列入根據證券條例第336條規定存置之登記冊內記載之本公司股份及相關股份之任何權益及淡倉。

公眾持股量

根據於本董事會報告日期可提供本公司之公開資料及就本公司董事所知，本公司之證券根據上市規則規定有足夠之公眾持股量。

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有8,400名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。僱員福利開支之詳情載於財務報表附註13。

購股權

於二零一一年五月五日，本公司股東（「股東」）批准採納新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）及終止於二零零二年採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），即不得再根據二零零二年購股權計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零零二年購股權計劃有效期內已授出之購股權將繼續有效及可予行使。

有關尚有未行使購股權之二零零二年購股權計劃條款的概要，已於本公司二零一零年年報中披露。

二零一一年購股權計劃旨在激勵行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵他們作出之貢獻。

根據二零一一年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份總數最多不得超逾於二零一一年購股權計劃採納之日已發行股份之10%，惟本公司可尋求股東批准修訂其上限。此外，行使所有根據二零一一年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出並有待行使之購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾不時已發行股份之30%。於二零二零年三月十七日（本年報日期），根據二零一一年購股權計劃可予發行之股份為104,000,348股（佔本公司於二零二零年三月十七日已發行股份數目約7.14%）。每位參與人在任何十二個月內根據二零一一年購股權計劃所獲授之最高權益不得超逾不時已發行股份之1%。

購股權可行使之期限為董事會按其絕對酌情權釐定，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。購股權行使之前必須符合董事會在批准授出購股權時所制訂的最短持有期限。接納購股權時應付之代價為1港元。

二零一一年購股權計劃之購股權所涉及之認購價，乃董事會於購股權授出時按其絕對酌情權釐定，惟其不得低於下列之較高者(a)股份之面值；(b)於董事會通過決議案批准授出購股權之日聯交所每日報價表所報股份之收市價；及(c)緊接於董事會通過決議案批准授出購股權之前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

二零一一年購股權計劃將於二零二一年五月四日屆滿。

本公司將會尋求股東於二零二零年週年大會上批准採納全新之購股權計劃及終止二零一一年購股權計劃（即不得再行授出購股權，惟於二零一一年購股權計劃有效期內已授出之購股權，將根據其授出之條款及所有其他方面繼續有效及可予行使），並於二零二零年週年大會結束後生效。有關建議之詳情連同二零二零年週年大會通告將載列於隨附年報向股東寄發之通函內。

董事會報告

購股權(續)

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內購股權之變動情況，根據上市規則第17.07條列於下表：

類別	授出日期	階段	購股權數目				行使價 港元	行使期
			於二零一九年 一月一日	行使	失效	於二零一九年 十二月三十一日		
(i) 二零二零年購股權計劃(附註a):								
1. 持續合約僱員	06/02/2009	I	70,000	(70,000)	-	-	17.58	06/02/2010-05/02/2019
	06/02/2009	II	80,000	(80,000)	-	-	17.58	06/02/2011-05/02/2019
2. 其他	06/02/2009	I	25,000	(25,000)	-	-	17.58	06/02/2010-05/02/2019
	06/02/2009	II	30,000	(30,000)	-	-	17.58	06/02/2011-05/02/2019
總數：			205,000	(205,000)	-	-		

(ii) 二零一一年購股權計劃(附註b):

1. 董事								
黃小抗	30/04/2012	I	1,500,000	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2012-29/04/2022
	30/04/2012	II	1,500,000	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2013-29/04/2022
	08/01/2014	I	134,000	(134,000)	-	-	26.88	08/07/2014-07/01/2024
	08/01/2014	II	1,500,000	(716,000)	-	784,000	26.88	08/01/2015-07/01/2024
吳繼霖	30/04/2012	I	100,000	-	-	100,000	35.45	31/10/2012-29/04/2022
	30/04/2012	II	150,000	-	-	150,000	35.45	31/10/2013-29/04/2022
	08/01/2014	II	100,000	-	-	100,000	26.88	08/01/2015-07/01/2024
王志剛	30/04/2012	I	250,000	-	-	250,000	35.45	31/10/2012-29/04/2022
	30/04/2012	II	250,000	-	-	250,000	35.45	31/10/2013-29/04/2022
	08/01/2014	I	400,000	-	-	400,000	26.88	08/07/2014-07/01/2024
	08/01/2014	II	400,000	-	-	400,000	26.88	08/01/2015-07/01/2024
2. 持續合約僱員								
3. 其他	30/04/2012	I	1,886,500	-	-	1,886,500	35.45	31/10/2012-29/04/2022
	30/04/2012	II	2,415,000	-	-	2,415,000	35.45	31/10/2013-29/04/2022
	08/01/2014	I	860,000	(43,000)	-	817,000	26.88	08/07/2014-07/01/2024
	08/01/2014	II	1,569,000	(175,000)	-	1,394,000	26.88	08/01/2015-07/01/2024
3. 其他	30/04/2012	I	2,738,000	-	(130,000)	2,608,000	35.45	31/10/2012-29/04/2022
	30/04/2012	II	3,151,000	-	(130,000)	3,021,000	35.45	31/10/2013-29/04/2022
	08/01/2014	I	738,000	-	-	738,000	26.88	08/07/2014-07/01/2024
	08/01/2014	II	860,000	(20,000)	-	840,000	26.88	08/01/2015-07/01/2024
總數：			20,501,500	(1,088,000)	(260,000)	19,153,500		

附註：

- 於年內並無購股權根據二零二零年購股權計劃授出、就調整而授出、轉自/往其他類別、註銷或失效。
- 於年內並無購股權根據二零一一年購股權計劃授出、就調整而授出、轉自/往其他類別或註銷。
- 於年內本公司的股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為32.33港元。購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

服務合約

本公司並無與擬於二零二零年週年大會膺選連任之董事訂立不能於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

管理合約

本年度內本公司並無簽訂或存在有關管理或經營本公司全部或任何主要部份業務之合約。

主要客戶及供應商

五大客戶及五大供應商之合計百分比分別少於本集團總營業額及總採購額之30%。

董事之競爭業務權益

根據上市規則第8.10條，以下董事披露於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，他們被視為於下列業務佔有權益，而該等業務直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭（「除外業務」），惟不包括(a)本集團擁有權益及(b)董事之僅有權益乃因被委任作為代表本集團利益之董事。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，黃小抗先生、郭孔華先生、吳繼霖先生及王志剛先生均為香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）附屬公司之董事，且黃小抗先生、郭先生及吳先生於香格里拉股份中擁有權益，香格里拉之業務包括擁有及經營酒店。董事相信，由於該等於中國之除外業務之規模與本集團於內地之酒店業務（本集團於內地亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在內地之酒店業務造成競爭。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，黃小抗先生為中國國際貿易中心有限公司（「中國國貿」）之董事，但他未有於中國國貿股份中擁有任何權益，中國國貿之業務包括在內地從事物業及酒店業務。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在內地之物業及酒店業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在內地之物業及酒店業務造成競爭。

除外業務由擁有獨立管理及行政之公司（就香格里拉及中國國貿而言，則由上市公司）經營及管理。基於此，董事認為本集團有能力在獨立於除外業務情況下公平地經營其業務。

當公司細則有所規定時，各董事（包括於除外業務中擁有權益者）將就任何有關其或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合同、安排或建議之董事會決議案放棄就該等決議案投票。

董事會報告

關連交易

(i) 購買新加坡地塊

於二零一九年三月二十二日，由本公司及長春產業有限公司（「長春產業」）（統稱為「訂約方」）分別擁有30%及70%之合資公司（「合資公司」）確認中標，即成功投得就租用位於新加坡巴西立第3通道 / 巴西立第8通道 / 巴西立中路，佔地面積約為409,068平方呎之地塊（「租賃」），因此，訂約方訂立合資協議（「該等交易」）。

租賃之代價為699,999,999.99新加坡元，訂約方同意按各自於合資公司之股權比例，向合資公司提供總額不超過766,400,000新加坡元之股東資金，用於支付代價及相關稅項。因此，預期本公司將向合資公司作出之最高資金承擔為230,000,000新加坡元。

長春產業為嘉里控股（本公司之控股股東）及郭孔華先生（本公司之執行董事）之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，進行該等交易對本公司而言構成關連交易。

(ii) 收購貨倉

於二零一九年三月二十八日，本公司及其全資附屬公司（「買方」）與嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流聯網」）及其全資附屬公司（「賣方」）就有關由買方向賣方收購兩家嘉里物流聯網全資附屬公司之全部已發行股本，其分別各自持有位於香港柴灣嘉業街50號（「柴灣貨倉」）及香港新界沙田山尾街36-42號（「沙田貨倉」）之貨倉，訂立買賣協議（「該等收購」）。

買方就柴灣貨倉及沙田貨倉支付予賣方之代價分別為2,270,000,000港元及1,330,000,000港元。

嘉里物流聯網為嘉里控股之附屬公司，而嘉里控股為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該等收購對本公司而言構成關連交易，並於二零一九年五月三十一日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

(iii) 嘉里中心新租約

於二零一九年十一月十三日，嘉里發展有限公司（「嘉里發展」）、Fine Century Holdings Limited及漢翔投資有限公司（均為本公司之全資附屬公司）作為租戶，已接納Ubagan Limited（「Ubagan」）（由嘉里控股持有其60%及本公司持有其40%權益）作為業主所作出之要約，續訂位於香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心（「嘉里中心」）2樓1室、2A室及2B室、3樓1室、5樓1室及2室、22樓、25樓及26樓的租約，並就嘉里中心3樓2室簽訂新租約（統稱為「該等新租賃協議」），租期自二零一九年十一月十九日起至二零二二年十一月十八日，為期三年。

根據《香港財務報告準則》第16號「租賃」，該等新租賃協議項下之租賃支出已於二零一九年十一月十九日被確認為本集團之使用權資產約為157,000,000港元。

嘉里控股為本公司之控股股東。Ubagan為嘉里控股之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該等新租賃協議項下之租賃支付款對本公司而言構成關連交易。

持續關連交易

(i) 酒店管理協議及營銷及培訓服務協議

(a) 北京嘉里大酒店

香格里拉之全資附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司(「**SLIM-HK**」)根據北京嘉里大酒店有限公司(「**北京嘉里**」)與SLIM-HK於一九九八年六月三十日訂立(經日期為二零零四年一月二十六日之附件修訂)之酒店管理、市場推廣及相關協議(「**前北京協議**」)，向北京嘉里大酒店提供酒店管理、市場推廣、通訊及訂房服務。前北京協議已於二零一九年八月二十七日屆滿。

於二零一九年八月二十六日，北京嘉里已分別與SLIM-HK及香格里拉的另一全資附屬公司，即香格里拉飯店管理(上海)有限公司(「**SLIM-PRC**」)訂立酒店管理協議(「**北京管理協議**」)及營銷及培訓服務協議(「**營銷培訓協議**」)(統稱為「**新北京協議**」)，內容有關SLIM-HK及SLIM-PRC向北京嘉里提供酒店管理、訂房、銷售、營銷及培訓服務。北京管理協議的年期為20年，將於二零三九年八月二十七日屆滿，可由訂約雙方協議行使選擇權而續期十年。營銷培訓協議自二零一九年八月二十八日起生效，至北京管理協議終止日期結束。

北京嘉里為北京嘉里大酒店之擁有人，分別由本集團擁有71.25%、香格里拉集團擁有23.75%及獨立第三方擁有5%權益。香格里拉、SLIM-HK及SLIM-PRC均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK及SLIM-PRC向北京嘉里提供酒店管理、訂房、銷售、營銷及培訓服務被視為本公司之持續關連交易。

根據前北京協議及新北京協議，於截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將分別不超過75,000,000港元(「**上限A**」)及人民幣110,000,000元(「**上限B**」)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據前北京協議及新北京協議支付之費用分別約為18,213,000港元及11,486,000港元，並不超過上限A及上限B。

(b) 靜安香格里拉大酒店

根據上海吉祥房地產有限公司(「**上海吉祥**」)與SLIM-HK於二零一二年十月十七日所訂立的酒店管理協議(「**靜安協議**」)，SLIM-HK亦向靜安香格里拉大酒店提供酒店管理、市場推廣及訂房服務(「**酒店管理服務**」)。靜安協議的年期為20年，將於二零三三年六月二十八日屆滿。

上海吉祥為靜安香格里拉大酒店之擁有人，分別由本集團擁有51%及香格里拉集團擁有49%權益。香格里拉及SLIM-HK均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK向上海吉祥提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

根據靜安協議，於截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過14,000,000美元(「**上限C**」)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據靜安協議支付之費用約為43,888,000港元，並不超過上限C。

董事會報告

持續關連交易 (續)

(i) 酒店管理協議及營銷及培訓服務協議 (續)

(c) 城中香格里拉大酒店

根據嘉里置業(杭州)有限公司(「嘉里杭州」)分別與SLIM-HK及SLIM-PRC於二零一六年三月四日所訂立的酒店管理協議(「杭州管理協議」)及營銷服務協議(「營銷協議」)(統稱為「杭州協議」)，SLIM-HK及SLIM-PRC亦向杭州城中香格里拉大酒店(「杭州酒店」)提供酒店管理服務。杭州管理協議的年期為20年，將於二零三六年三月十一日屆滿。營銷協議自二零一六年三月四日起生效，至杭州管理協議終止日期結束。

嘉里杭州為杭州酒店之擁有人，分別由本集團擁有75%及香格里拉集團擁有25%。香格里拉、SLIM-HK及SLIM-PRC均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK及SLIM-PRC向嘉里杭州提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

根據杭州協議，於截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過人民幣93,000,000元(「上限D」)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據杭州協議支付之費用約為18,145,000港元，並不超過上限D。

(ii) 租賃及特許權協議

於二零一六年十月二十日，嘉里發展已與Ubagan就出租嘉里中心3樓1室、5樓1室及2室、22樓、25樓及26樓(「物業」)訂立租賃協議(「租賃協議」)。嘉里發展亦就嘉里中心地庫的12個固定泊車位及6個浮動泊車位供本集團與物業一併使用之事宜，於二零一一年三月一日至二零一六年一月五日期間內不同日期，與Ubagan訂立特許權協議(「特許權協議」)，與租賃協議統稱為「該等協議」。

租賃協議之租期自二零一六年十一月十九日起至二零一九年十一月十八日止為期三年，租金每月3,846,144.00港元，管理費及空調費每月552,883.20港元，可由樓宇管理人不時調整。特許權協議按月為基準，每個固定泊車位之特許權費不超過每月3,500港元，及每個浮動泊車位之特許權費不超過每月2,700港元，Ubagan可不時在提前一個月向嘉里發展作出書面通知的情況下，予以調整。

嘉里控股為本公司之控股股東。Ubagan為嘉里控股之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立該等協議對本公司而言構成持續關連交易。

根據該等協議，於截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度，本集團應付之年度總金額上限預期不超過58,000,000港元(「上限E」)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據該等協議支付之總金額約為47,832,000港元，並不超過上限E。

於二零一九年十一月十三日，嘉里發展已與Ubagan訂立該等新租賃協議(已載於本報告內的「關連交易」一節內)。自二零一九年一月一日起採納《香港財務報告準則》第16號「租賃」後，本集團已於其綜合財務狀況表確認有關新租賃協議項下之使用權資產，以及根據上市規則交易的定義，該等新租賃安排已被視作收購資產之交易。

持續關連交易（續）

(iii) 框架協議

於二零一六年十二月九日，本公司與嘉里物流聯網訂立年期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止的框架協議（「**框架協議**」），有關(a)根據框架協議由本集團出租予嘉里物流聯網及其附屬公司（「**嘉里物流聯網集團**」）的物業，包括：(i)中國上海天目西路218號嘉里不夜城一期之單位；(ii)香港九龍灣啟興道7號嘉里危險品倉（九龍灣）之單位；及(iii)香港地利根德里10號Tavistock之單位；及(b)根據框架協議由嘉里物流聯網集團向本集團提供之有關服務，包括送貨服務、本地快遞服務、貨運服務、貨運代理服務、保險經紀及相關服務；以及與管理及營運貨倉設施有關的服務，包括物業管理、長短期租賃管理、散貨處理、資訊科技支援、人力資源、行政管理及相關服務（「**嘉里物流聯網服務**」）。

於二零一九年八月二十九日，由於本集團收購貨倉，而其中若干單位已出租予嘉里物流聯網集團，本公司與嘉里物流聯網訂立補充協議（「**補充協議**」），以修訂載列於框架協議截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度上限。

本公司與嘉里物流聯網於二零一九年八月二十九日訂立新框架協議（「**新框架協議**」），其年期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止屆滿，為期三年。訂約雙方可將新框架協議的年期進一步延長三年，惟各訂約方須遵守上市規則項下的適用規定。

補充協議及新框架協議已包括由本集團擁有不時出租或將出租予嘉里物流聯網集團的有關物業，包括但不限於辦公室、住宅物業及貨倉（「**租賃物業**」）。

嘉里物流聯網為本公司控股股東的附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，本集團與嘉里物流聯網集團不時就本集團向嘉里物流聯網集團出租租賃物業及嘉里物流聯網集團向本集團提供嘉里物流聯網服務的交易對本公司而言構成持續關連交易。

於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，本集團就出租租賃物業應收的經修訂年度租金收入總金額上限及本集團就嘉里物流聯網服務應付的經修訂年度服務費總金額上限預期將分別不超過35,000,000港元（「**上限F**」）及20,000,000港元（「**上限G**」）。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據補充協議之租金收入總金額約為26,547,000港元，並不超過上限F。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據補充協議之服務費總金額約為13,100,000港元，並不超過上限G。

董事會報告

持續關連交易（續）

(iv) 本公司之獨立非執行董事及核數師審核

上述持續關連交易已經本公司之獨立非執行董事審核，並確認該等交易乃：

1. 屬本集團之日常業務；
2. 按照一般或更佳商務條款進行；及
3. 根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

本公司核數師已受聘遵照香港會計師公會發佈的《香港鑒證業務準則3000號》（經修訂）的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參照《實務說明740號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團之持續關連交易，並根據上市規則第14A.56條就上述的持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件之副本。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

核數師

本財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將退任，惟可膺選連任。

代表董事會

黃小抗

主席

香港，二零二零年三月十七日

獨立核數師報告



致嘉里建設有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

嘉里建設有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第111至215頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流動表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業估值；
- 發展中物業及已落成之待售物業的可取回性；和
- 中國內地酒店物業賬面值的評估

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註16和22。</p> <p>於二零一九年十二月三十一日，貴集團擁有的投資物業由其附屬公司和聯營公司持有。該等投資物業的重估利益或損失已予以確認並分別作為「投資物業的公允價值之增加」和「應佔聯營公司及合營公司業績」列示於綜合收益表中。貴集團的投資物業組合包括香港及中國內地的貨倉、商用及住宅物業。</p> <p>管理層已聘請獨立估值師評估貴集團投資物業及發展中投資物業於二零一九年十二月三十一日的公允價值。投資物業的公允價值採用收益資本化方法以及適時採用直接比較法估計，而發展中投資物業的公允價值則以餘值法得出。</p> <p>投資物業及發展中投資物業的估值需要取決於管理層作出重大判斷的某些關鍵假設。其中投資物業的估值取決於資本化比率及現行市場租金；發展中投資物業的估值則取決於完工成本以及發展商的溢利和風險系數。</p> <p>如綜合財務報表附註5(a)(i)所述，由於在投資物業的估值中採用的假設需管理層作出重大判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。</p>	<p>就管理層對貴集團之附屬公司及聯營公司持有的投資物業所進行之估值中採用的關鍵假設，我們的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估獨立估值師的資歷、能力及客觀性；• 獲取估值報告並與獨立估值師會面及討論估值方法；• 讓我們的內部估值專家參與評估投資物業的估值所使用的方法和所採用的關鍵假設的合理性；• 抽樣選取獨立估值師使用的輸入數據（包括租金收益、入住率、估算完工成本以及發展商的溢利和風險系數等），與管理層的記錄、收到的發票或其他支持文件進行對比來檢查其準確性。其他支持文件包括：<ul style="list-style-type: none">• 租賃協議的關鍵條款；• 租金收益表；和• 建築成本報告及管理層批准的預算成本。• 將獨立估值師採用的關鍵假設與我們基於可類比市場交易、歷史數據及管理層批准的預算成本等證據得出的預期值進行比較。比較的方面包括：<ul style="list-style-type: none">• 資本化比率與公佈的市場收益率；• 現行市場租金與可比物業的租賃交易；和• 估算發展中投資物業的完工成本以及發展商的溢利和風險系數與發票和批准的預算。 <p>我們發現，管理層對投資物業進行估值時採用的關鍵假設有據可依。</p>

關鍵審計事項

發展中物業及已落成之待售物業的可取回性

請參閱綜合財務報表附註19和28。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團分別擁有價值230.40億港元的發展中物業及價值108.81億港元的已落成之待售物業。

對於發展中物業及已落成之待售物業的可取回性，管理層進行了可變現淨值的評估。基於當前市場條件（如可類比標準和地段的當前市場價格），該評估涉及對完工成本、建築合約成本、預售合約及預計未來銷售價格的估算進行大量分析。

如物業的賬面值因市場狀況變化導致與其估計價值不符，可能需對發展中物業及已落成之待售物業進行減值虧損撥備或回撥。

如綜合財務報表附註5(a)(ii)所述，由於存在估計不確定性和管理層的判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對發展中物業及已落成之待售物業的可取回性所進行之評估，我們的程序包括：

- 重點關注但不限於測試物業建設週期中於對估計完工成本的估算成本控制的關鍵控制；和
- 抽樣選取物業採用的關鍵假設和估計來評估管理層評估中的合理性，包括：
 - 就預計未來銷售價值與相關物業的合同銷售價值和可類比標準及地段物業的當前市場價值（如適用）進行比較；
 - 就預計完工成本與最新批准的建築總成本預算進行比較並與支持文件（如測量師報告和已簽署的合約）作查證。

我們發現，管理層對發展中物業及已落成之待售物業的可取回性的評估有據可依。

關鍵審計事項

中國內地酒店物業賬面值評估

請參閱綜合財務報表附註15、18和22。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團之附屬公司及聯營公司在中國內地因酒店業務而持有的物業、機器及設備和使用權資產。鑑於貴集團各酒店經營不同的經濟環境以及部分酒店存在減值跡象，因此其附屬公司及聯營公司持有的該等酒店的賬面值存在高於其可取回價值的風險。

貴集團識別出中國內地若干酒店業務的減值跡象。於二零一九年十二月三十一日，管理層進行減值評估後，認為不需要對貴集團之附屬公司及聯營公司持有的酒店業務資產作減值撥備或回撥。管理層進行的減值評估包括採用使用價值模式估計可取回價值。在相關貼現現金流量方法中，管理層採用的關鍵假設和判斷包括貼現率、估計入住率和房價。

如綜合財務報表附註5(b)(v)所述，為識別酒店物業是否存在減值跡象而進行的初步分析須經由管理層判斷。而對於須進行更詳細的減值評估的酒店物業，其可取回價值的估計需管理層根據某些關鍵假設作出重大判斷。由於存在估計不確定性和管理層的判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對貴集團之附屬公司及聯營公司在中國內地因酒店業務而持有的物業、機器及設備和使用權資產的減值所進行之評估，我們的程序包括：

- 根據各酒店業績，測試管理層對具有減值跡象的物業、機器及設備和使用權資產所進行的評估；
- 基於使用價值，評估管理層的貼現現金流量方法，以估計可取回價值。此評估包括測試相關計算方法，並將其與最近批准的預算和前期的實際結果進行比較；
- 抽樣選取管理層在其貼現現金流量方法中採用的輸入數據（包括入住率、房價等），與管理層的記錄、實際歷史資料或其他支持文件進行對比來檢查其準確性；
- 參考公佈的行業基準、可比較的市場交易和我們在該行業的經驗來測試貼現率、估計入住率和房價；和
- 評估由管理層完成之敏感性分析中使用的關鍵輸入數據和假設，以了解假設中的合理變化對估計可取回價值的影響。

我們發現，管理層對貴集團之附屬公司及聯營公司在中國內地因酒店業務而持有的物業、機器及設備和使用權資產進行的減值評估有據可依。

其他信息

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

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

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

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

董事及審核與企業管治委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核與企業管治委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計能發現所有重大錯誤陳述。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綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

獨立核數師報告

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

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

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

從與審核與企業管治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曹健麟。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年三月十七日

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	6	18,025,422	21,433,216
銷售成本及直接費用		(9,041,440)	(11,965,122)
毛利	6	8,983,982	9,468,094
其他收入及收益淨額	7	692,178	673,010
發展中物業之減值虧損撥備	19(a)	–	(1,175,281)
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值增加 / (減少) 淨額	25	4,534	(1,461,152)
行政及其他經營費用		(1,602,120)	(1,605,108)
投資物業公允價值之增加		1,185,018	4,457,289
除融資費用前經營溢利	8	9,263,592	10,356,852
融資費用	9	(812,565)	(584,501)
經營溢利		8,451,027	9,772,351
應佔聯營公司及合營公司業績	22(d)	1,584,917	2,141,846
除稅前溢利		10,035,944	11,914,197
稅項	10	(2,342,856)	(3,178,019)
年度溢利		7,693,088	8,736,178
應佔溢利：			
公司股東		6,897,450	7,499,295
非控制性權益		795,638	1,236,883
		7,693,088	8,736,178
每股盈利			
— 基本	12	4.74 港元	5.16 港元
— 攤薄	12	4.74 港元	5.16 港元

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度溢利		7,693,088	8,736,178
其他全面收益			
可能重新分類至損益的項目			
現金流量對沖	40	(23,899)	(57,059)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	40	49,056	122,121
境外業務的匯兌差異淨額		(1,391,680)	(3,348,023)
不會重新分類至損益的項目			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之金融資產公允價值之增加	40	127,482	61,511
年度其他全面收益總額(已扣除稅項)		(1,239,041)	(3,221,450)
年度全面收益總額		6,454,047	5,514,728
應佔全面收益總額：			
公司股東		6,079,120	5,025,143
非控制性權益		374,927	489,585
		6,454,047	5,514,728

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	15	5,250,030	5,693,610
投資物業	16	80,209,689	74,228,117
租賃土地及土地使用權	17	–	1,940,187
使用權資產	18	2,004,077	–
發展中物業	19	17,693,616	12,621,212
土地訂金	20	7,981,265	10,105,186
聯營公司及合營公司	22	28,426,306	23,032,323
衍生金融工具	23	42,550	24,877
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產	24	1,453,753	1,326,271
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	25	1,095,300	2,448,729
應收按揭貸款	26	3,062,327	3,969,991
無形資產	27	122,504	122,504
		147,341,417	135,513,007
流動資產			
發展中物業	19	5,346,346	8,408,933
已落成之待售物業	28	10,881,168	10,151,508
應收賬項、預付款項及訂金	29	1,503,907	1,277,878
應收按揭貸款之本期部分	26	33,838	35,905
可收回稅項		325,346	217,190
儲稅券		189,598	189,598
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	25	6,863	7,145
受限制之銀行存款	30	511,687	522,698
現金及銀行結存	30	11,743,843	13,860,952
		30,542,596	34,671,807
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	31	6,290,259	6,908,110
合約負債	31	2,549,048	6,499,300
租賃負債之本期部分	18	50,461	–
稅項		2,451,597	2,254,966
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	32	8,494,117	8,141,552
		19,835,482	23,803,928
流動資產淨值		10,707,114	10,867,879

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
總資產減流動負債		158,048,531	146,380,886
非流動負債			
長期銀行貸款	32	28,712,976	22,625,008
定息債券	33	2,334,345	2,344,683
非控制性權益貸款	34	2,772,606	2,131,319
租賃負債	18	99,958	–
衍生金融工具	23	114,228	62,581
遞延稅項	35	8,631,391	8,275,622
		42,665,504	35,439,213
總資產減負債		115,383,027	110,941,673
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	37	1,456,501	1,455,208
股份溢價	39	13,061,007	13,019,604
其他儲備	40	8,526,697	9,192,306
保留溢利		78,660,305	73,873,846
		101,704,510	97,540,964
非控制性權益		13,678,517	13,400,709
總權益		115,383,027	110,941,673

第111至215頁的財務報表已由董事會於二零二零年三月十七日批核，並代表董事會簽署。

黃小抗
董事

王志剛
董事

綜合現金流動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	41(a)	6,715,552	18,939,254
已付利息		(1,130,566)	(931,563)
已繳所得稅款		(1,765,249)	(1,985,629)
來自經營業務之現金淨額		3,819,737	16,022,062
投資業務			
添置物業、機器及設備		(48,497)	(293,014)
添置投資物業		(2,107,681)	(1,229,089)
土地訂金增加		(4,235,520)	(9,564,952)
收購附屬公司	41(b)	(3,547,614)	-
出售一間附屬公司部分權益所得款項		12,253	-
聯營公司及合營公司投資之增加		(50,212)	(22,333)
已收聯營公司股息		859,253	867,515
一間聯營公司退回資本		-	280,904
給予聯營公司及合營公司額外借款		(5,015,345)	(192,397)
聯營公司及合營公司償還貸款		330,282	1,558,855
接受聯營公司及合營公司額外借款		165,263	242,361
償還聯營公司及合營公司貸款		(222)	(140)
應收按揭貸款之減少 / (增加)		896,164	(333,966)
已收利息		447,374	569,702
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產退回投資款項		1,326,479	-
受限制之銀行存款之減少		1,532	43,587
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之減少		416,301	40,368
已收上市及非上市投資股息		63,002	70,101
出售物業、機器及設備所得款項		1,524	791
出售投資物業所得款項		117,743	90,902
應用於投資業務之現金淨額		(10,367,921)	(7,870,805)

綜合現金流動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
融資業務			
發行股本所得款項		32,849	272,240
償還銀行貸款	41(c)	(26,638,004)	(26,217,006)
所提取銀行貸款	41(c)	33,159,414	21,661,124
租賃負債本金部分的付款	41(c)	(6,400)	–
已付股息	11(a)	(1,965,289)	(2,105,875)
非控制性權益注入資本		31,780	13,681
非控制性權益退回資本		(272,025)	(35,948)
已付附屬公司股息予非控制性權益		(217,601)	(428,963)
非控制性權益額外借款	41(c)	937,800	20,121
償還非控制性權益貸款	41(c)	(3,621)	(7,278)
來自 / (應用於) 融資業務之現金淨額		5,058,903	(6,827,904)
現金及現金等值之(減少) / 增加		(1,489,281)	1,323,353
匯率變動的影響		(210,452)	(573,723)
於一月一日之現金及現金等值		13,400,864	12,651,234
於十二月三十一日之現金及現金等值	30(b)	11,701,131	13,400,864

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔權益					非控制性 權益	總權益
		股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一九年一月一日之結餘		1,455,208	13,019,604	9,192,306	73,873,846	97,540,964	13,400,709	110,941,673
年度溢利		-	-	-	6,897,450	6,897,450	795,638	7,693,088
現金流量對沖	40	-	-	(23,899)	-	(23,899)	-	(23,899)
應佔聯營公司及合營公司的儲備	40	-	-	49,056	-	49,056	-	49,056
境外業務的匯兌差異淨額	40	-	-	(970,969)	-	(970,969)	(420,711)	(1,391,680)
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產公允價值之增加	40	-	-	127,482	-	127,482	-	127,482
截至二零一九年十二月三十一日 止年度全面收益總額		-	-	(818,330)	6,897,450	6,079,120	374,927	6,454,047
發行股本－行使購股權		1,293	38,813	(7,257)	-	32,849	-	32,849
購股權失效		-	2,590	(2,590)	-	-	-	-
已付股息		-	-	-	(1,965,289)	(1,965,289)	(217,601)	(2,182,890)
轉撥	40	-	-	145,702	(145,702)	-	365,340	365,340
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	31,780	31,780
一間附屬公司減少資本		-	-	-	-	-	(272,025)	(272,025)
出售一間附屬公司部分權益	40	-	-	16,866	-	16,866	(4,613)	12,253
與權益持有者的交易總額		1,293	41,403	152,721	(2,110,991)	(1,915,574)	(97,119)	(2,012,693)
於二零一九年十二月三十一日之結餘		1,456,501	13,061,007	8,526,697	78,660,305	101,704,510	13,678,517	115,383,027

綜合權益變動表

	附註	公司股東應佔權益				總計 千港元	非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
		股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元			
於二零一八年一月一日之結餘		1,446,538	12,515,673	11,714,445	68,672,800	94,349,456	13,362,354	107,711,810
年度溢利		-	-	-	7,499,295	7,499,295	1,236,883	8,736,178
現金流量對沖	40	-	-	(57,059)	-	(57,059)	-	(57,059)
應佔聯營公司及合營公司的儲備	40	-	-	122,121	-	122,121	-	122,121
境外業務的匯兌差異淨額	40	-	-	(2,600,725)	-	(2,600,725)	(747,298)	(3,348,023)
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產公允價值之增加	40	-	-	61,511	-	61,511	-	61,511
截至二零一八年十二月三十一日 止年度全面收益總額		-	-	(2,474,152)	7,499,295	5,025,143	489,585	5,514,728
發行股本－行使購股權		8,670	333,162	(69,592)	-	272,240	-	272,240
購股權失效		-	170,769	(170,769)	-	-	-	-
已付股息		-	-	-	(2,105,875)	(2,105,875)	(428,963)	(2,534,838)
轉撥	40	-	-	192,374	(192,374)	-	-	-
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	13,681	13,681
一間附屬公司減少資本		-	-	-	-	-	(35,948)	(35,948)
與權益持有者的交易總額		8,670	503,931	(47,987)	(2,298,249)	(1,833,635)	(451,230)	(2,284,865)
於二零一八年十二月三十一日之結餘		1,455,208	13,019,604	9,192,306	73,873,846	97,540,964	13,400,709	110,941,673

財務報表附註

1 一般資料

嘉里建設有限公司(「本公司」)為一家有限公司，在百慕達註冊成立。註冊地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。

本公司的股份主要在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司的附屬公司、聯營公司及合營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、內地及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在內地擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

財務報表已經由董事會在二零二零年三月十七日批准刊發。

2 重要會計政策摘要

編製此等財務報表之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表是根據香港會計師公會發表的香港財務報告準則(「香港財務準則」)並已按照歷史成本法編製，且就以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益的金融資產和金融負債(包括衍生金融工具及第一按揭貸款)及投資物業的公允價值而作出修訂。

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

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 採納準則、對現有準則的修訂本及詮釋

以下為已公佈準則、對現有準則的修訂本及詮釋，並已於本集團二零一九年一月一日開始之會計期間生效：

- 香港財務準則16，「租賃」
- 香港財務準則9修訂本，「具有負補償的提前還款特性」
- 香港會計準則19修訂本，「計劃修改、削減或結算」
- 香港會計準則28修訂本，「於聯營公司或合營公司的長期權益」
- 香港財務準則二零一五年至二零一七年週期年度改進
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋23，「所得稅處理之不確定性」

採納香港財務準則16的影響在附註3中披露。採納其他對現有準則的修訂本及詮釋對本集團的綜合財務報表並沒有重大的影響。

(ii) 尚未生效但被提早採納的對現有準則的修訂本

以下為本集團自二零一九年一月一日提早採納的對現有準則的修訂本：

- 香港財務準則3修訂本，「業務的定義」

該等修訂本澄清業務的定義，並提供額外指引，旨在協助實體釐定交易是否應作為業務合併或資產收購入賬。此外，其亦引入一項可選擇性的集中測試，允許簡化評估收購一組活動及資產是否並非一項業務。

本集團認為該等修訂更能反映收購的本質，因此提早採納該等修訂本。據此，其對本集團的影響已於綜合財務報表中反映。

(iii) 尚未生效的準則及對現有準則的修訂本及框架

以下為與本集團營運相關的已公佈的準則及對現有準則的修訂本及框架，而本集團必須在二零二零年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並無提早採納：

	以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則1及香港會計準則8的修訂本，「重大的定義」	二零二零年一月一日
香港會計準則39、香港財務準則7及香港財務準則9的修訂本，「對沖會計」	二零二零年一月一日
財務報告的概念框架（二零一八年）	二零二零年一月一日
香港財務準則17，「保險合約」	二零二一年一月一日
香港財務準則10及香港會計準則28的修訂本，「投資者 與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資」	有待確定

當以上準則、對現有準則的修訂本及框架生效時，本集團將會予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響。惟在現階段並未能確定對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合

財務報表包括本公司及其附屬公司編製截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的一個實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即擁有對該實體的控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司的代價根據於交易日期所轉讓資產，對被收購方的前所有人所產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值計算。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或然代價所產生的代價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。

轉讓的代價、對被購買方任何非控制性權益、以及對被收購方任何之前權益在購買日期的公允價值，超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公允價值的數額，列為商譽。就議價收購而言，若收購代價低於所購入附屬公司淨資產的公允價值，該差額直接在綜合收益表中確認。

集團內公司之間的交易，結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合 (續)

(ii) 與非控制性權益的交易

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額在權益中記錄。向非控制性權益的出售盈虧亦記錄在權益中。

(iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。投資聯營公司以權益法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司的投資包括購買時已辨認的商譽，並扣除任何累計減值虧損。

倘若減少持有一間聯營公司的權益但保留對其重大影響力，先前在其他全面收益確認的金額按減持的比例重新分類至收益表的適當項目。

本集團應佔聯營公司購買後利潤或虧損於綜合收益表內確認，而應佔其購買後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認。購買後累計的變動於投資賬面值中調整。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認該些額外虧損。惟代聯營公司承擔責任或支付費用除外。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現利得與集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營公司的投資所產生的稀釋利得和損失於綜合收益表確認。

(iv) 合營安排

根據香港財務準則11，「合營安排」，合營安排投資可分類為共同經營或合營公司。分類取決於各投資者的合約權利和責任，多於合營安排的法定結構。

合營公司

合營公司的權益初始以成本在綜合財務狀況表確認，其後以權益法計算。

根據權益法會計，投資項目初始以成本確認及其後經調整以確認於收益表中本集團應佔的購買後利潤或虧損，以及在其他全面收益表中反映本集團應佔該投資的其他全面收益變動。已收或應收合營公司的股息在該投資的賬面值扣減。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合 (續)

(iv) 合營安排 (續)

合營公司 (續)

當本集團應佔一項以權益法入賬的投資的虧損相當於或超過其於該實體的權益 (包括任何其他無抵押長期應收賬)，本集團不會確認該些額外虧損。惟代合營公司承擔責任或支付費用除外。

本集團與其他合營公司之間交易的未實現利得與集團在該些實體的權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。按權益法入賬的合營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

按權益法入賬的投資的賬面值根據附註2(j)所陳述的政策對減值作出測試。

(v) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為擁有聯營公司、合營公司或金融資產的剩餘權益的初始賬面值，作為後續入賬的基數。此外，之前在其他全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接出售相關資產和負債般記賬。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益或根據適用的香港財務準則的指定 / 許可，轉撥至其他類別的權益。

(c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，被認為作出策略性決定的董事會。

(d) 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

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

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新估值採用估值日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認。

以外幣計值並分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的貨幣性證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動及賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額在損益確認，而賬面值的其他改變則在其他全面收益確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(d) 外幣匯兌 (續)

(ii) 交易及結餘 (續)

非貨幣性金融資產與負債(例如持有按公允價值計量且其變動計入損益的權益工具)的換算差額在損益呈報為公允價值盈虧的一部份。非貨幣性金融資產(例如分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益工具)的換算差額包括在其他全面收益內。

(iii) 集團公司

功能貨幣與本集團的列賬貨幣不同的所有集團內的實體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 本集團實體的每份呈報的財務狀況表內的資產和負債按報告期末的收市匯率換算；
- 本集團實體的每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認於其他全面收益內。

在綜合賬目時，換算境外業務的淨投資以及換算借款及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入其他全面收益。當處置或出售境外業務時，該等記錄於權益中之匯兌差額在綜合收益表確認為出售盈虧的一部份。

收購境外實體產生的商譽及公允價值調整被視為該境外實體的資產和負債，並按期末匯率換算。

(e) 物業、機器及設備

物業主要包括酒店物業、貨倉、樓宇及職員宿舍。所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊總額及累計減值虧損列值。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被更換的零件其賬面值被終止確認。所有其他維修及保養費用，在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

2 重要會計政策摘要 (續)

(e) 物業、機器及設備 (續)

物業、機器及設備的折舊按其估計可使用年期以直線法將成本或重估值減剩餘價值分攤如下：

物業*	按剩餘租賃年期(20年至50年)或可使用年期之較短者
租賃物業裝修	按剩餘租賃年期(20年至50年)或可使用年期之較短者
汽車、傢俬、固定裝置及辦公室設備	3至10年

* 酒店物業包括各自的固定裝置及設備，可使用年期預計為5至10年。

在每個報告期末對資產的剩餘價值及可使用年期進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售物業、機器及設備的收益或虧損指出售所得款項淨額與有關資產的賬面值之差額，並在綜合收益表內確認。

(f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業，列為投資物業。投資物業亦包括正在興建或發展中而落成後作為投資物業的物業。

在二零一九年一月一日之前，以營運租賃持有之土地，如符合投資物業其餘定義，本集團將其按投資物業分類及記賬。因此，該些營運租賃被當作融資租賃般記賬。

二零一九年一月一日之後，所有符合投資物業定義的租賃被分類為投資物業並以公允價計量。

投資物業按其成本初始計量，包括相關的交易成本及借貸成本。就收購或興建一合資格資產而產生的借貸成本予以資本化而成為物業成本的一部份。借貸成本於收購或建築活躍進行的期間予以資本化，並在建築完成後停止資本化，或在中止發展時中止其資本化。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值根據專業估值師的估值計量。為繼續用作投資物業而正在重建或其市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公允價值計量。

投資物業的公允價值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。

2 重要會計政策摘要 (續)

(f) 投資物業 (續)

其後支出只有在與該支出有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才撥充賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

投資物業的公允價值變動在綜合收益表列賬。當投資物業出售後或被永久撤回其用途後並且不會帶來未來經濟效益，該等投資物業即不再被確認為投資物業。

當投資物業的用途有所改變，有證據顯示物業的發展的啟動以出售為目的，該物業將以物業用途改變的日期之公允價值被轉撥至「已落成之待售物業」。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為「物業、機器及設備」，其於重新分類日期的公允價值，就會計目的而言變為其成本。

根據香港會計準則16，若業主自用物業的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。任何因此而增加的賬面值，在綜合收益表撥回以往的減值虧損後，任何剩餘的增加額直接在權益中的重估盈餘內確認。任何因此而減少的賬面值在綜合收益表中支銷。投資物業若其後售出，該物業的任何重估儲備結餘轉撥至保留溢利，並以權益變動的方式列出。

(g) 發展中物業

發展中物業包括租賃土地、土地使用權、建築成本、合資格資產的資本化借貸成本及在發展期內的專業費用。租賃土地及土地使用權的成本根據提供效益的模式或以直線法於租賃期內攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。發展中物業以成本減累計減值損失列值(如適用)。

預定自用的物業落成後，租賃內之土地部份分類為「使用權資產」；而樓宇部分則分類為「物業、機器及設備」。

預定作出售用途的物業落成後，其物業之成本(包括租賃土地及土地使用權的成本)分類為「已落成之待售物業」並在流動資產內呈列。

發展中之物業列作非流動資產，預期在正常經營週期內建成並作銷售用途之物業發展項目則除外。

2 重要會計政策摘要 (續)

(h) 已落成之待售物業

已落成之待售物業初步以於發展中物業重新分類為落成物業當日之賬面值計量。其後，已落成之待售物業之賬面值按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。可變現淨值指於正常業務狀況下的估計銷售價減銷售費用。

(i) 無形資產 – 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或合營公司的可識辨資產淨值公允價值的數額。因收購附屬公司而產生的商譽分開確認於非流動資產內。因收購聯營公司及合營公司而產生的商譽包括在聯營公司及合營公司投資內，並就其減值進行測試，作為整體結餘的一部份。分開確認因收購附屬公司而產生的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會被回撥。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會被分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從產生商譽的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。本集團將商譽分配至每個有其營運業務的每個營運分部。

(j) 投資附屬公司、聯營公司、合營公司及非金融資產的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。除商譽外，非金融資產若曾被減值，於每個報告日均就其減值回撥的可能性進行檢討。

當收到附屬公司、聯營公司或合營公司的股息時，而股息超過附屬公司、聯營公司或合營公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2 重要會計政策摘要 (續)

(k) 投資及金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產以計量方法分類為後續以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益的金融資產和以攤銷成本計量的金融資產。

這些分類是根據本集團處理其金融資產的經營模式及現金流的合約條款而釐定。

以公允價值計量的資產，其收益及虧損會計入其他全面收益或損益。投資非持有作買賣用途的權益工具，根據本集團於初始確認權益投資時是否選擇以公允價值計量且其變動計入其他全面收益而釐定。

本集團只有在處理其金融資產的經營模式改變的情況下才會對其債務投資作出重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日被確認 — 交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓；而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，即終止確認為金融資產。

(iii) 計量

於首次確認時，本集團以公允價值計量其金融資產。當該金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益時，會加上直接購買該金融資產的交易費用。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關交易費用在綜合收益表支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類為以攤銷成本計量的金融資產。來自這等金融資產的利息收入，以有效利率法計入其他收入及收益淨額。資產被終止確認而產生的盈虧在綜合收益表中確認，並與匯兌損益以其他收入及收益淨額列值。減值虧損（如重大）在綜合收益表單獨呈列。

2 重要會計政策摘要 (續)

(k) 投資及金融資產 (續)

(iii) 計量 (續)

債務工具 (續)

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。除確認減值盈虧、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面價值變動在綜合收益表確認外，其他變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，以前計入其他全面收益的累計收益或損失從權益重新分類至損益，並在其他收入及收益淨額中確認。這些金融資產的利息收入按有效利率法計算並計入其他收入及收益淨額。匯兌損益在其他收入及收益淨額呈列而減值虧損（如重大）在綜合收益表單獨呈列。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的資產則被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務投資產生的收益或損失，在綜合收益表中確認。

權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。當本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他全面收益，則之後即使終止確認該投資亦不可再將公允價值變動損益重新分類至損益。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在綜合收益表中作為其他收入及收益淨額予以確認。

(l) 金融資產減值

本集團以前瞻性基礎來評估以攤銷成本列賬及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具的預計信用損失。所採納的減值方法會取決於信貸風險有否大幅增加。

就應收貿易賬項，本集團應用香港財務準則9許可的簡化版模式確認應收賬項由初始確認至終止確認整個存續期的預期虧損。

本集團以攤銷成本列賬的其他金融資產包括應收第二按揭貸款、其他應收賬項及應收附屬公司、聯營公司及合營公司款項。以攤銷成本列賬的其他金融資產之減值虧損根據十二個月的預期信用損失計量。十二個月的預期信用損失是指於報告期末十二個月內就一項金融工具有可能發生的違約事件導致的整個存續期的預期信用損失的一部分。然而，當信貸風險由初始評估後大幅提升，會根據整個存續期的預期信用損失撥備。

應收賬項的賬面值透過使用一個備付賬戶來削減，虧損的數額在綜合收益表的行政及其他經營費用內確認。之前已撇銷的款項如其後收回，收回的數額在綜合收益表的行政及其他經營費用內撥回。

2 重要會計政策摘要 (續)

(m) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日之公允價值確認，其後按公允價值重新計量。確認對沖活動所產生之收益或損失的方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：(1)對沖已確認資產或負債或一項確定承擔之公允價值(公允價值對沖)；(2)對沖與已確認資產或負債或很可能發生的預測交易有關聯的某項風險(現金流量對沖)；或(3)對沖境外業務的淨投資(淨投資對沖)。

本集團於訂立交易時就對沖工具與被對沖項目之關係，以至其風險管理目標及執行多項對沖交易之策略作檔案記錄。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，記錄其對於該等用於對沖交易之衍生工具，是否高度有效地抵銷被對沖項目的公允價值或現金流量變動的評估。

各項衍生金融工具的公允價值在附註23中披露。股東權益的對沖儲備變動載於附註40。當被對沖項目的剩餘期限超過報告期末後12個月時，對沖衍生工具的全數公允價值會被分類為非流動資產或負債。買賣性質的衍生工具則分類為流動資產或負債。

(i) 公允價值對沖

被指定並符合資格作為公允價值對沖之衍生工具之公允價值變動，連同被對沖資產或負債中受對沖風險影響的公允價值之任何變動，於綜合收益表記賬。

倘對沖不再符合對沖會計法的條件，以有效利率法為該被對沖項目的賬面值所作的調整，按直至到期日期間在綜合收益表內攤銷。

(ii) 現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公允價值變動的有效部份於其他全面收益中確認。與無效部份有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

在權益中累計的金額當被對沖項目影響盈利或虧損時(例如：當被對沖的預測銷售發生時)重新分類至該期間的損益。有關利率掉期對沖變動息率借貸的有效部份的盈虧在綜合收益表的融資費用內確認。

當對沖不再符合對沖會計法的條件時，其時在權益中存有的任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預測交易最終在綜合收益表內確認時確認入賬。當某項預測交易預期不會再出現時，在權益記錄的累計盈虧即時轉撥入綜合收益表。

2 重要會計政策摘要 (續)

(m) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理 (續)

(iii) 淨投資對沖

境外業務的淨投資對沖的會計處理與現金流量對沖類似。與對沖的有效部份有關的對沖工具之任何盈虧於其他全面收益中確認；與無效部份有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

於廢棄或售出境外業務後，在權益中累計的盈虧列入綜合收益表。

(iv) 不符合對沖會計法的衍生工具

不符合對沖會計法的衍生工具按公允價值透過損益記賬。任何不符合對沖會計法的衍生工具的公允價值變動，即時於綜合收益表內確認。

(n) 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

受限制之銀行存款並不包括在現金及現金等值內。

(o) 應付賬項

應付賬項為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如應付賬項的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬項以公允價值為初始確認，其後利用有效利率法按攤銷成本計量。

(p) 貸款

貸款初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用有效利率法於貸款期間內在綜合收益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

2 重要會計政策摘要 (續)

(q) 本期及遞延所得稅

本期所得稅支出根據本公司、其附屬公司、聯營公司及合營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值之差額產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用的暫時性差異而確認。

遞延所得稅就對附屬公司、聯營公司及合營公司的投資而產生之暫時性差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時性差異之撥回時間，而暫時性差異在可預見將來被撥回的可能性不大者則除外。

當有法定權利可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且由同一稅務機關對應課稅實體或有意向以淨額基準結算所得稅結餘的不同應課稅實體徵收所得稅而產生遞延所得稅資產和負債時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(r) 僱員福利

(i) 僱員有薪假期

僱員享有的年度有薪假期以應計基準確認。以僱員提供服務截至報告期末計算，按其尚餘年度有薪假期估計負債並進行撥備。

僱員享有的病假及產假於提取假期時才予以確認。

(ii) 界定供款計劃

界定供款計劃是一項本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款的退休計劃。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

2 重要會計政策摘要 (續)

(r) 僱員福利 (續)

(iii) 以股份為基礎的支付

本集團尚未行使之購股權乃由兩個購股權計劃授出。僱員為獲取授予購股權而提供的服務的公允價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的購股權的公允價值釐定，不包括任何服務及非市場業績歸屬情況(例如盈利能力和銷售增長目標)的影響。非市場歸屬情況包括在有關預期可予以行使的購股權數目的假設中。在每個報告期末，本集團修訂其對預期可予以行使購股權數目的估計。本集團在綜合收益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

在行使購股權時，本公司發行新股，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本(面值)和股本溢價。

(iv) 終止服務權益

終止服務權益於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。當本集團有一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用而沒有撤回的可能時確認終止服務權益。在提出提供終止服務權益以鼓勵自願遣散的情況下，終止服務權益根據預期接納該建議的僱員數目而計量。在報告期末後超過12個月支付的福利折現為現值。

(v) 花紅計劃

本集團因僱員所提供之服務而須承擔法定或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債和支出。

(s) 撥備

撥備是根據集團過往事件而產生之現有法定或推定責任，而有可能需要流出資源作為償付該項責任；及其金額已被可靠計量而釐定。而未來的營運虧損不會被確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別中所包含的某一個項目，其相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備利用反映目前市場對金錢的時間價值及對有關責任的固有風險評估的一個稅前率，對預計須用作償付責任的支出，計算其現值作為計量。隨著時間過去而增加的撥備，被視作利息支出。

2 重要會計政策摘要 (續)

(t) 財務擔保

財務擔保合約於作出擔保承諾時確認為金融負債。該負債初始以公允價值計量，其後採用下列二者其中較高者：

- 根據香港財務準則9的預計信用損失模式釐定之金額及
- 初始確認之金額減以(如適用)根據香港財務準則15的原則而確認的累計收入。

財務擔保的公允價值根據債務工具要求的合約支付及在沒有擔保的情況下的支付，或承擔該責任而向第三方支付估計金額等不同的現金流的現值計量。

對於聯營公司或合營公司的貸款或其他應付款的無償擔保，其公允價值以注資入賬並確認為投資成本的一部分。

(u) 收入確認

收入指本集團在一般經營過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除增值稅、退貨、回扣和折扣，以及對銷集團內部銷售後列賬。

當未來經濟利益有可能流入本集團而本集團每項活動(如下述)均符合具體條件時，本集團便會將收入確認。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

- (i) 當客戶取得物業的控制權時，方可確認銷售物業收入。視乎合約條款及相關法律，發展中物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。如本集團在履約過程中物業並沒有替代用途，而本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團即符合在一段時間內履行責任的條件，並按投入法計量的履約進度確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已落成物業的控制權的時點確認。本集團於年度內採用於某一時點確認物業銷售收入。

對於物業的控制權於某一時點轉移的發展中物業銷售合約，當物業落成後實際轉移至客戶或客戶取得法定業權，且本集團收取銷售代價的權利確定，收入即被確認。

於釐定交易價格時，當合約存在重大融資成份，本集團會對出售物業的承諾價格金額作出調整。

為取得合約而產生的合約相關成本予以資本化，並在確認相關收入時攤銷。

- (ii) 租金收入及其他與出租物業有關之收入根據各有關租約之年期按直線法為基準確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(u) 收入確認 (續)

- (iii) 發展顧問及項目管理之收入按各有關項目達至履約責任完滿完成之進度在各自的合約期間按比例確認。
- (iv) 物業管理收入乃於服務提供後確認。
- (v) 來自房租的酒店收入於酒店顧客入住期間隨時間確認。而來自餐飲銷售及其他配套服務之收入通常於提供服務時確認。
- (vi) 股息收入於收取有關款項之權利成立時確認。
- (vii) 利息收入利用有效利率法按時間比例確認。

(v) 租賃

(i) 本集團為承租人

截至二零一八年十二月三十一日，本集團根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何獎勵金)，包括用作發展租賃土地及土地使用權的預付款，於租賃期內根據提供效益的模式或以直線法在綜合收益表內支銷或撥充發展中物業資本。

自二零一九年一月一日起，本集團在租賃資產可供其使用的當日確認租賃為使用權資產和相應的負債。

合約可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合約的代價。然而，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何租賃相關的應收款；
- 基於指數或比率釐定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 終止租賃而須付的懲罰性付款額(如租賃條款反映本集團可行使終止合約選項)；

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，相關租賃付款額也納入負債的計量中。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，採用承租人的增量借款利率，即個別承租人在相類近的經濟環境下以類近的條款、抵押及條件借入資金為獲得與使用權資產價值接近的資產而必須支付的利率。

2 重要會計政策摘要 (續)

(v) 租賃 (續)

(i) 本集團為承租人 (續)

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入綜合收益表，按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括下列各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃相關款；
- 任何初始直接費用；以及
- 復原成本

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者較短的期間內按直線法計提折舊。

當使用權資產符合投資物業的定義，會按照本集團的會計政策將該等資產呈列為投資物業，並以成本初始計量而其後以公允價值計量。

本集團同時亦透過向一些租賃土地及土地使用權的前註冊持有者或當地政府作一次性預先支付購得該等土地的使用權益用作營運。除一些按相關行政管理區域釐定的徵稅額而支付的瑣碎的續租成本或費用，根據該等土地租賃的條款並無任何持續性支付。此等付款按成本列賬並在租賃期（如續租成本並不重大續租期亦包括在內）內攤銷。

與短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法確認為費用，計入綜合收益表。短期租賃是指租賃期為十二個月或短於十二個月的租賃。低價值資產包括科技設備和小型辦公器具。

租賃負債分類為非流動負債，在報告期末起計十二個月內須支付的款項除外。

(ii) 本集團為出租人

截至二零一八年十二月三十一日，本集團根據營運租賃租出資產時，按該等資產的性質包括在綜合財務狀況表內。自營運租賃所得的租賃收入以直線法於租賃期內確認。

自二零一九年一月一日起，本集團作為出租人收到的營運租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入。為獲取營運租賃所產生的初始直接費用計入營運租賃資產的賬面值，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基準確認為費用。租賃資產按其性質在綜合財務狀況表中列示。本集團採用了新的租賃準則，因而無需對作為出租人持有的資產的會計處理做出任何調整。

2 重要會計政策摘要 (續)

(w) 租賃土地及土地使用權

截至二零一八年十二月三十一日，本集團支付預付款項以取得租賃土地及土地使用權的營運租賃，用以在其上發展物業。除分類為融資租賃者外，為租賃土地及土地使用權支付的預付款項入賬為獨立資產並於租賃期內根據提供效益的模式或以直線法攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。於物業（投資物業除外）的建築展開前及完成後的攤銷額，在綜合收益表內支銷。自二零一九年一月一日起應用的租賃土地及土地使用權會計政策，請參照附註2(v)。

(x) 借貸成本

借貸成本在借貸發生之期內按應計制在綜合收益表支銷，惟合資格資產的在建期間直至建築完成日的有關建築或收購之融資成本則撥充作為資產的部份成本。

(y) 股息分派

向本公司股東分派的股息，就中期股息而言，在董事宣派後，或就末期股息而言，在股息獲本公司股東批准後，於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

(z) 或然負債及或然資產

或然負債乃指因過往事件而可能需要承擔之責任，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。其亦可為因過往事件而須承擔之現有責任，惟因預計經濟資源流出之可能性不大或責任金額不能被可靠地計量而不予確認。

或然負債未予確認，惟披露於財務報表附註內。當預計資源流出之機會率改變以致資源有可能流出，此時將予確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能擁有之資產，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於資源流入之可能性存在時披露於財務報表附註內。當資源流入可實質確定，資產將予確認。

財務報表附註

3 會計政策的改變

本集團自二零一九年一月一日起採納了香港財務準則16並追溯應用，但在準則的特定過渡條文的准許下不對二零一八年報告期的比對數字作出重列。因應新租賃規定而導致的重新分類因此在綜合財務狀況表的二零一九年一月一日期初結餘確認。由於首次應用香港財務準則16，本集團應用準則允許的實務變通方法就於二零一九年一月一日剩餘租賃期限短於十二個月的營運租賃以短期租賃入賬。二零一八年十二月三十一日披露的營運租賃承諾與二零一九年一月一日確認的租賃負債的對賬如下：

	二零一九年 千港元
二零一八年十二月三十一日披露的營運租賃承諾	50,287
減：於二零一九年一月一日的短期租賃而於截至二零一九年十二月三十一日止年度內 確認為支出的金額	(50,287)
	-

下表顯示在綜合財務狀況表的期初結餘重新分類的各項。沒有受影響的項目不在此呈列。

	二零一九年一月一日		
	如以往呈列 千港元	採納香港 財務準則16 的影響 千港元	重列 千港元
綜合財務狀況表(摘錄)			
使用權資產	-	1,940,187	1,940,187
租賃土地及土地使用權	1,940,187	(1,940,187)	-

自二零一九年一月一日起，租賃資產在可供本集團使用的當日確認為使用權資產和相應的負債。

因採用香港財務準則16，本集團就以往根據香港會計準則17「租賃」歸入「營運租賃」分類的租賃確認為租賃負債，短期租賃及低價值資產租賃除外。承租人應按租賃生效日承租人的增量借款利率作折現率計算剩餘租賃付款額的現值，作為此等租賃負債的價值。

3 會計政策的改變(續)

租賃付款包括固定付款額扣除任何租賃相關的應收款。每筆租賃付款額在負債和融資費用之間分攤。融資費用於租賃期內在綜合收益表支銷，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

相關使用權資產按照等同於租賃負債按現值基準的初始計量，並按照與二零一八年十二月三十一日在綜合財務狀況表內確認的與租賃相關的任何預付或應計租賃付款額予以調整。租賃土地及土地使用權重新分類為使用權資產。使用權資產在資產的使用壽命與租賃期兩者較短的期間內按直線法計提折舊。

與短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法確認為租賃費用，計入綜合收益表。

用於支付租賃負債的本金部分的現金付款在綜合現金流動表分類為應用於融資業務的付款，用於支付租賃負債的利息部分的現金付款分類為已付利息。

採納此新會計準則對本集團的財務表現並無重大影響。

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益的金融資產、衍生金融工具、應收按揭貸款、應收賬項、現金及銀行結存、受限制之銀行存款、應付賬項、銀行貸款、債券及與聯營公司、合營公司及非控制性權益間的款項。此等金融工具的詳情於各自的附註中披露。

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受的風險。

風險管理由本集團管理層在財務委員會領導下執行。本集團管理層負責對集團內個別營運單位作確定、評估及對沖重大的財務風險。財務委員會為整體財務風險管理提供指引。

4 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險

(I) 外匯風險

當未來商業交易或已確認資產或負債的計值貨幣並非本集團實體的功能貨幣，外匯風險便會產生。

本集團持有若干境外業務投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。本集團在境外業務的淨資產所產生的匯兌風險主要透過以相關外幣計值的貸款處理。

年內，本集團於境外若干國家有業務，該些地方的貨幣（包括美元及人民幣）對港元有匯價波動。換算此等業務的資產淨值為港元（集團的列賬貨幣）時產生未實現虧損約933,492,000港元（二零一八年：2,777,958,000港元），當中包含集團應佔聯營公司及合營公司的換算盈虧。此未實現收益 / 虧損在其他儲備內的外匯波動儲備列值。

本集團以外幣計值（本集團實體的功能貨幣以外）而要面對外匯兌換風險的主要金融工具其幣值為美元及人民幣。

根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎。本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，用以管理已確認之美元負債所承受的風險。

管理層認為就美元而言並無重大的外匯風險。

(II) 利率風險

本集團的利率風險來自須計息的負債和資產面對利率變動的影響。現金流量利率風險乃指市場利率的變動對透過按浮動息率計息的金融工具而來的現金流產生影響的風險。本集團須計息的資產主要包括銀行存款與應收聯營公司及合營公司款項。本集團的浮息貸款會受現行市場利率的波動影響，本集團亦會承受現金流量利率風險。而本集團的定息貸款則會讓本集團面對公允價值利率風險。

本集團維持定息與浮息債項並存以減輕風險。定息債項的比例在考慮到利率上升、利息覆蓋率及現金流動週期對本集團的業務與投資的潛在影響後釐定。

本集團亦利用浮息對定息的利率掉期以管理其若干銀行貸款的現金流量利率風險。該些利率掉期有將貸款由浮息轉為定息的經濟效果。

於報告期末，若利率增加或減少25（二零一八年：25）個基準點而其他各項不定因素維持不變，銀行存款的利息收入及銀行貸款的借貸成本（扣除撥充資本的利息開支後）之變動將會導致本集團的溢利減少或增加約8,940,000港元（二零一八年：2,633,000港元）。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(iii) 價格風險

本集團承受的權益證券價格風險來自集團持有的上市權益投資。本集團定期監察其上市及非上市權益投資的表現，及評估其對集團之策略計劃的適切性。本集團不用承受商品價格風險。

假若以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的上市部份之股票年底股價出現20%（二零一八年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加9,286,000港元（二零一八年：8,938,000港元）。

假若以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的非上市部份之年底公允價值出現20%（二零一八年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加131,932,000港元（二零一八年：131,362,000港元）。

(ii) 信貸風險

現金及銀行結存、受限制之銀行存款、應收按揭貸款、應收賬項及應收聯營公司及合營公司賬項的賬面值對本集團構成最大的金融資產相關的信貸風險。本集團定期監察其可收回金額並當集團未能按應收款的原有條款收回所有款項的客觀證據出現時作出呆賬撥備。

為將信貸風險減至最小，本公司管理層於每個業務單位委派一個小組負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項。此外，本集團於每個報告期末監察每個債務人的可收回金額以保證對不能收回的欠款已作出足夠的減值虧損記賬。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已有充足的保障。

本集團應用香港財務準則9中的預期信用損失簡化版模式，所有應收貿易賬項均以整個存續期內的預期信用損失作撥備。

就計量預期信用損失而言，會根據應收貿易賬項的共同信貸風險特徵和逾期天數歸類。預期損失率根據以往付款記錄及相應的以往信用損失釐定。透過調整歷史損失率以反映當前的及前瞻性的宏觀經濟因素和行業趨勢等對債務人償還欠款能力的影響。

由於本集團的顧客眾多並且來自世界各地，有關第三方顧客的應收貿易賬項並無重大的集中信貸風險。

就出售物業及按揭貸款的顧客之信貸風險而言，本集團會於物業銷售完成前向個別顧客收取訂金或按進度收取樓價款項。假若有一顧客未能完成交付銷售物業之款項，本集團可沒收該顧客之訂金並重新出售單位予其他顧客。因此，本集團面對之信貸風險能大幅減低。

4 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 信貸風險 (續)

關於應收按揭貸款，如同其他財務機構，信貸評估是批出貸款予申請人前其中一個正常程序。定期檢測亦會進行，並對於逾期貸款進行嚴格的監測程序。於每個財務報告期末，本集團會檢視每位個別的應收款項之可收回款項而就未能收回之款項(如有)作出減值撥備。

管理層認為其他應收賬項及應收聯營公司和合營公司款項之信貸風險為低，因對方有強大能力在短期內應付合約現金流債務。本集團已就此等其他應收賬項及應收聯營公司及合營公司款項根據十二個月的預期信用損失方法評估為並無預期信用損失，無須確認撥備。

流動資金只有有限度的信貸風險乃由於約96%(二零一八年：98%)的資金存放於有高度的信貸評級的銀行，其評級由BBB-至AA。其餘4%(二零一八年：2%)的資金存放於不同國家及非集中於個別銀行，並由管理層密切監控。

(iii) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能償付到期的當期債務的風險。

本集團透過對其整體的資產、負債、貸款及承諾等流動資金結構維持審慎水平以計量及監控其流動性。

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力的結算市場持倉。本集團致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

現金流量預測是在本集團的經營實體執行，並由集團財務總計。集團財務監控本集團的流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，但同時經常維持充足的未提取承諾借款額度，以使集團不違反其任何借款限額或條款(如適用)。此等預測考慮了本集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部財務狀況表比率目標，及(如適用)外部的監管或法例規定—例如貨幣限制。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團各合約到期日的金融負債。根據本集團須付款的最早日期的金融負債未折現現金流量而列示。

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日					
應付聯營公司及合營公司款項	-	569,550	-	-	569,550
銀行貸款	9,632,510	6,434,188	23,613,091	407,067	40,086,856
定息債券	137,299	2,405,649	-	-	2,542,948
非控制性權益貸款	-	2,797,445	-	-	2,797,445
應付賬項、已收訂金及應計項目	6,130,436	-	-	-	6,130,436
租賃負債	54,855	54,855	48,454	-	158,164
衍生金融工具	17,441	15,171	50,333	33,172	116,117
總計	15,972,541	12,276,858	23,711,878	440,239	52,401,516

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日					
應付聯營公司及合營公司款項	-	411,785	-	-	411,785
銀行貸款	9,100,626	9,308,750	14,346,726	-	32,756,102
定息債券	138,030	138,030	2,418,465	-	2,694,525
非控制性權益貸款	-	2,157,238	-	-	2,157,238
應付賬項、已收訂金及應計項目	6,729,377	-	-	-	6,729,377
衍生金融工具	9,221	9,058	49,193	3,097	70,569
總計	15,977,254	12,024,861	16,814,384	3,097	44,819,596

4 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供最高回報，同時維持最佳的借貸及資本結餘組合。

本公司的董事定期監察資本結構，當中包括評估由財務部準備的年度預算，預算監察由項目部門提議的計劃建築項目及在年度預算中為所需資金作準備。根據建議的年度預算，公司董事考慮資金成本及帶來的風險。公司董事並透過支付股息、發行新股及發行新債券或贖回現有債券來平衡整體資本結構。

本集團根據現行市場環境及經濟狀況，維持保守水平的負債比率以監察其資本。此比率按照債務淨額除以公司股東應佔權益計算。債務淨額為總借貸(包括綜合財務狀況表所列的本期及非本期貸款)減去現金及現金等值，短期銀行存款(到期日在三個月以後)和受限制之銀行存款。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零一九年	二零一八年
借貸淨額(百萬港元)	27,286	18,727
公司股東應佔權益(百萬港元)	101,705	97,541
負債比率	26.8%	19.2%

(c) 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

4 財務風險管理(續)

(c) 公允價值估計(續)

下表顯示本集團於二零一九年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產及負債：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	42,550	-	42,550
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,453,753	1,453,753
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	46,428	-	1,055,735	1,102,163
應收第一按揭貸款	-	-	1,717,988	1,717,988
總資產	46,428	42,550	4,227,476	4,316,454
負債				
衍生金融工具	-	114,228	-	114,228
總負債	-	114,228	-	114,228

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(c) 公允價值估計(續)

下表顯示本集團於二零一八年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產及負債：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	–	24,877	–	24,877
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	–	–	1,326,271	1,326,271
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	44,692	–	2,411,182	2,455,874
應收第一按揭貸款	–	–	2,466,390	2,466,390
總資產	44,692	24,877	6,203,843	6,273,412
負債				
衍生金融工具	–	62,581	–	62,581
總負債	–	62,581	–	62,581

年內各層級分類之間並無任何轉撥。

4 財務風險管理(續)

(c) 公允價值估計(續)

(i) 在第1層內的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公允價值根據報告期末的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1層。在第1層的工具主要包括於香港證券交易所上市之權益投資，分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。

(ii) 在第2層內的金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴實體的個別估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大數據輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

本集團第2層金融工具包括交叉貨幣掉期及利率掉期合約。公允價值根據在活躍市場的遠期外匯率報價及 / 或由可觀察收益率曲線而來之遠期利率，按估計未來現金流量的現值計算。

如一項或多項重大數據輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

(iii) 在第3層內的金融工具

下表顯示第3層金融工具的變動：

	應收第一按揭貸款(附註)		以公允價值計量 且其變動計入其他 全面收益之金融資產		以公允價值計量 且其變動計入損益 之金融資產	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	2,466,390	2,442,536	1,326,271	-	2,411,182	-
可供出售投資重新分類	-	-	-	1,264,760	-	4,018,033
退回投資	-	-	-	-	(1,326,479)	-
在其他全面收益或損益確認的						
利潤/(虧損)	-	-	127,482	61,511	2,848	(1,436,616)
增加	-	57,852	-	-	-	-
償還	(748,402)	(33,998)	-	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	-	(31,816)	(170,235)
於十二月三十一日	1,717,988	2,466,390	1,453,753	1,326,271	1,055,735	2,411,182

附註：應收第一按揭貸款之公允價值與其賬面值相約。

4 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

(iii) 在第3層內的金融工具 (續)

本集團利用估值技術設定非上市金融資產的公允價值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法、充分利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

集團的政策是以事件發生當日或情況改變而產生之轉撥於各公允價值等級中作出撥入或撥出之確認。

年內估值技術並無任何改變。

(iv) 公允價值之估值方法

金融工具的專門估值方法包括下列各項：

- 利用市場報價或類近工具的交易商報價，
- 就利率掉期－根據可觀察收益率曲線估計未來現金流的現值，
- 就交叉貨幣掉期－根據活躍市場的報價而來的遠期匯率及可觀察收益率曲線而來的遠期利率估計未來現金流的現值，
- 就其他金融工具－現金流折現分析。

(v) 集團金融工具之估值過程

本集團財務部門當中有須為製作財務報告而進行估算金融資產(包括第3層的公允價值)的小組。管理層及估值小組會於每個報告日討論估值過程及結果。公允價值變動原因將會在此等討論中作出解釋。

(vi) 以分攤成本法計量之金融資產及負債的公允價值

於二零一九年十二月三十一日，上市之定息債券公允價值為2,418,561,000港元(二零一八年：2,442,347,000港元)。

下列金融資產及負債的公允價值接近其賬面值：

- 貿易及其他應收賬項
- 其他流動金融資產
- 現金及現金等值
- 貿易及其他應付賬項
- 銀行貸款
- 應收第二按揭貸款

5 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

(a) 關鍵會計估算及假設

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的高風險估算和假設討論如下。

(i) 投資物業公允價值的估算

投資物業的估值，乃根據香港測量師學會就物業的估值發表的「香港測量師學會的物業估值準則(2017年版)」及國際估值準則委員會發表的「國際估值準則」。

詳細之評估及假設已於附註16(b)中列明。

(ii) 發展中物業及已落成之待售物業撥備

本集團根據發展中物業及已落成之待售物業之估計變現淨值評估其可收回價值，就過往經驗及已簽訂之合約估計至完成期的成本及因應現行市場情況而估計之預計未來銷售價格 / 租賃價值對此等物業之賬面值作出評估。如其物業的賬面值因市場狀況變化導致估計價值因而波動，可能需對發展中物業及已落成之待售物業進行重大減值虧損撥備或回撥。此等評估需要利用判斷及估算。

(iii) 所得稅

在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等最終稅務釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

本集團須在內地繳納土地增值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及資本收益的預扣稅之確認作出最好估算。最終稅務後果與最初記錄的金額會有所不同，此等差額將影響當地稅務機構作出最終稅務釐定期間的所得稅及遞延稅撥備。

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或時間性差異時，相關稅項虧損及時間性差異導致的遞延稅項資產會予以確認。惟其實際使用結果或會出現差異。

5 關鍵會計估算及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估算及假設 (續)

(iv) 物業、機器及設備的可用年期

本集團的管理層釐定物業、機器及設備的估計可用年期及相關的折舊支出。這估算乃根據過往類別與功能類同的物業、機器及設備的經驗而釐定。創新科技可將其大大改變。管理層會因應與先前估算不乎的可用年期而改變其折舊支出，同時亦會把過時及廢棄或已變賣的資產撇除或減值。

(v) 若干金融資產及衍生金融工具的公允價值

沒有在活躍市場買賣的金融資產及衍生金融工具的公允價值利用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個報告期末當時的市場情況作出假設。

除上述外，本集團於二零一六年購入上海克虜伯不鏽鋼有限公司（「上海克虜伯」）約24.4%權益，其持有一塊位於上海浦東新區的地塊。如附註25所述，截至二零一八年十二月三十一日止年度以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值之變化包括投資上海克虜伯的公允價值減少1,500,000,000港元。在釐定這些投資的公允價值時，管理層需要作出重大判斷，且需採用假設。

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(i) 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他資產所影響。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他資產。

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，而另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作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

(ii) 收入確認

本集團根據附註2(u)(i)所述之會計政策確認來自出售持作銷售用途物業的款項為收入並詳列於附註6內。本集團檢視其合約的條款及相關當地法律、考慮當地執法者的意見及尋求法律建議（如需要），以評估收取款項的法定權利。已落成物業單位在法律上及 / 或實際上轉移至顧客的時點確認收入。

5 關鍵會計估算及判斷 (續)

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷 (續)

(iii) 閒置土地法規之財務影響

根據內地法例及法規，倘物業發展商未能根據土地批授合約所指定的時限內開始發展土地，則內地政府可能視該土地為閒置土地，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。

在作出判斷時，本集團評估土地整體之發展程度，以及就延遲開始發展或修訂發展規劃與政府機構進行磋商之狀況。

(iv) 聯營公司及合營公司的減值

當有事件發生或情況改變等迹象顯示投資聯營公司或合營公司的賬面值不可取回時考慮是否減值。投資的可取回數額根據管理層對聯營公司或合營公司的財務狀況、過往及預期未來表現等作出判斷而評定。估算該等投資的最終可取回性需要相當程度的判斷。

(v) 物業、機器及設備的減值

本集團定期審查減值的迹象，當一項資產的賬面值高於其可取回金額，減值虧損會被確認。可取回金額為出售價格淨額或使用價值兩者之較高者。在釐定使用價值方面，本集團評估繼續使用該資產和可使用年期終結時出售可帶來的未來現金流的現值。釐定此等未來現金流及貼現率、估計出租率及房價需要估算和判斷。物業、機器及設備的減值評估之更多資料已於附註15內作出披露。

(vi) 應收貿易賬項的減值

本集團評估是否有如附註2(i)所述之客觀證據顯示貿易賬項經已減值。本集團應用香港財務準則9指定的預期信用損失簡化版模式，所有貿易應收賬項均以整個存續期內的預期信用損失作出撥備。

財務報表附註

6 主要業務及經營範圍之分部分析

(a) 本年度確認之收入如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
出售物業	11,161,481	14,474,951
租務及其他	4,910,425	4,850,191
酒店收入	1,953,516	2,108,074
	18,025,422	21,433,216

(b) 本集團年內之收入及毛利按主要業務及市場分析如下：

	收入		毛利	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
— 內地物業	3,635,915	3,685,853	2,781,823	2,905,140
— 香港物業	1,274,510	1,164,338	999,175	926,071
	4,910,425	4,850,191	3,780,998	3,831,211
物業銷售				
— 內地物業(附註(i))	6,150,265	7,515,833	2,107,875	2,381,200
— 香港物業	5,011,216	6,959,118	2,333,765	2,398,477
	11,161,481	14,474,951	4,441,640	4,779,677
酒店營運				
— 內地物業	1,953,516	2,108,074	761,344	857,206
	18,025,422	21,433,216	8,983,982	9,468,094
主要市場：				
— 內地	11,739,696	13,309,760	5,651,042	6,143,546
— 香港	6,285,726	8,123,456	3,332,940	3,324,548
	18,025,422	21,433,216	8,983,982	9,468,094

(i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，為數共117,743,000港元(二零一八年：90,902,000港元)銷售投資物業，並不包括於收入內。

6 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(c) 有關營運分部的資料：

管理層已根據經董事會審議的報告釐定經營分部。

董事會以主要業務及市場的角度研究業務狀況。管理層評估集團的主要業務－房地產。房地產業務再分為內地物業、香港物業及海外物業。

物業分部的收入來源主要來自物業銷售、租務收入及酒店收入。

其他主要包括企業活動，當中包括中央財務管理及行政功能。其他業務不分類為營運分部。

董事會根據毛利，評估各營運分部的表現。

財務報表附註

6 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分分析如下：

	二零一九年				總計 千港元
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	
收入	11,739,696	6,285,726	18,025,422	-	18,025,422
業績					
分部業績－毛利	5,651,042	3,332,940	8,983,982	-	8,983,982
其他收入及收益淨額					692,178
以公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 公允價值之增加淨額					4,534
行政及其他經營費用					(1,602,120)
投資物業公允價值之增加					1,185,018
除融資費用前經營溢利					9,263,592
融資費用					(812,565)
經營溢利					8,451,027
應佔聯營公司及合營公司業績					1,584,917
除稅前溢利					10,035,944
稅項					(2,342,856)
年度溢利					7,693,088
應佔溢利：					
公司股東					6,897,450
非控制性權益					795,638
					7,693,088
折舊及攤銷	452,758	22,043	474,801	2,712	477,513

6 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：(續)

	二零一八年				總計 千港元
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	
收入	13,309,760	8,123,456	21,433,216	–	21,433,216
業績					
分部業績－毛利	6,143,546	3,324,548	9,468,094	–	9,468,094
其他收入及收益淨額					673,010
發展中物業之減值虧損撥備 以公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 公允價值之減少淨額					(1,175,281)
行政及其他經營費用					(1,605,108)
投資物業公允價值之增加					4,457,289
除融資費用前經營溢利					10,356,852
融資費用					(584,501)
經營溢利					9,772,351
應佔聯營公司及合營公司業績					2,141,846
除稅前溢利					11,914,197
稅項					(3,178,019)
年度溢利					8,736,178
應佔溢利：					
公司股東					7,499,295
非控制性權益					1,236,883
					8,736,178
折舊及攤銷	490,022	16,114	506,136	3,148	509,284

財務報表附註

6 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分分析如下：

	二零一九年						
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運 分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部資產	88,468,135	58,403,212	1,125,672	147,997,019	60,503,018	(65,251,905)	143,248,132
聯營公司及合營公司	5,800,955	10,572,058	1,911,118	18,284,131	10,142,175	-	28,426,306
衍生金融工具	-	-	-	-	42,550	-	42,550
以公允價值計量且其變動計入							
其他全面收益之金融資產	-	-	1,453,753	1,453,753	-	-	1,453,753
以公允價值計量且其變動計入							
損益之金融資產	396,546	705,280	250	1,102,076	87	-	1,102,163
應收按揭貸款	-	3,096,165	-	3,096,165	-	-	3,096,165
可收回稅項	283,148	1,600	219	284,967	40,379	-	325,346
儲稅券	-	343	-	343	189,255	-	189,598
資產總值	94,948,784	72,778,658	4,491,012	172,218,454	70,917,464	(65,251,905)	177,884,013
分部負債	36,073,672	31,091,827	1,189,973	68,355,472	5,886,159	(65,251,905)	8,989,726
銀行貸款	3,299,098	-	-	3,299,098	33,907,995	-	37,207,093
定息債券	-	-	-	-	2,334,345	-	2,334,345
衍生金融工具	-	-	-	-	114,228	-	114,228
稅項及遞延稅項	9,285,719	1,442,520	156,108	10,884,347	198,641	-	11,082,988
非控制性權益貸款	1,967,965	633,726	171,540	2,773,231	(625)	-	2,772,606
負債總額	50,626,454	33,168,073	1,517,621	85,312,148	42,440,743	(65,251,905)	62,500,986
分部非流動資產*	74,460,986	54,373,214	2,706,910	131,541,110	10,146,377	-	141,687,487

* 不包括衍生金融工具、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益及計入損益之金融資產及應收按揭貸款。非流動資產之增加主要包括投資物業及發展中物業的增加，已分別詳列於財務報表附註16及19內。

6 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分分析如下：(續)

	二零一八年						
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運 分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部資產	89,510,360	54,464,791	1,105,904	145,081,055	49,849,432	(55,997,702)	138,932,785
聯營公司及合營公司	5,960,799	3,223,451	1,374,314	10,558,564	12,473,759	-	23,032,323
衍生金融工具	-	-	-	-	24,877	-	24,877
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,326,271	1,326,271	-	-	1,326,271
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	1,754,841	700,680	200	2,455,721	153	-	2,455,874
應收按揭貸款	-	4,005,896	-	4,005,896	-	-	4,005,896
可收回稅項	186,147	752	-	186,899	30,291	-	217,190
儲稅券	-	343	-	343	189,255	-	189,598
資產總值	97,412,147	62,395,913	3,806,689	163,614,749	62,567,767	(55,997,702)	170,184,814
分部負債	40,928,429	22,440,427	762,942	64,131,798	5,273,314	(55,997,702)	13,407,410
銀行貸款	4,199,743	-	-	4,199,743	26,566,817	-	30,766,560
定息債券	-	-	-	-	2,344,683	-	2,344,683
衍生金融工具	-	-	-	-	62,581	-	62,581
稅項及遞延稅項	8,727,766	1,441,663	144,004	10,313,433	217,155	-	10,530,588
非控制性權益貸款	1,328,026	630,456	173,462	2,131,944	(625)	-	2,131,319
負債總額	55,183,964	24,512,546	1,080,408	80,776,918	34,463,925	(55,997,702)	59,243,141
分部非流動資產*	73,057,683	40,073,657	2,130,914	115,262,254	12,480,885	-	127,743,139

* 不包括衍生金融工具、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益及計入損益之金融資產及應收按揭貸款。非流動資產之增加主要包括投資物業及發展中物業的增加，已分別詳列於財務報表附註16及19內。

財務報表附註

6 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(f) 本集團之營運分部非流動資產按地域分析如下：

	營運分部非流動資產*	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
內地	74,460,986	73,057,683
香港	53,849,333	39,549,967
其他	3,230,791	2,654,604
	131,541,110	115,262,254

* 不包括衍生金融工具、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益及計入損益之金融資產及應收按揭貸款。

7 其他收入及收益淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股息收入	63,002	70,101
利息收入	570,289	676,569
出售物業、機器及設備之虧損	(1,314)	(283)
出售投資物業之利潤，已扣除銷售費用	51,384	37,924
匯兌淨虧損	(114,918)	(312,504)
其他	123,735	201,203
	692,178	673,010

8 除融資費用前經營溢利

除融資費用前經營溢利已扣除下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業之銷售成本及銷售相關費用	6,641,919	9,610,912
投資物業相關直接經營費用	753,505	690,299
物業、機器及設備之折舊	411,707	446,829
使用權資產之折舊 — 租賃土地及土地使用權	59,732	62,455
使用權資產之折舊 — 樓宇-辦公室	6,074	—
酒店直接經營成本	1,192,172	1,250,868
與短期租賃相關的費用	51,526	—
營運租賃開支 — 土地及樓宇	—	54,455
核數師酬金		
— 核數服務	10,887	11,121
— 非核數服務	3,296	3,683

9 融資費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
融資費用		
— 銀行貸款	1,027,635	901,936
— 定息債券	140,102	140,450
— 衍生金融工具	(9,902)	(27,128)
— 租賃負債	634	—
— 用作現金流量對沖之衍生金融工具公允價值之減少 (轉撥自權益)(附註40)	10,075	21,632
— 其他(附註)	(1,704)	(65,656)
融資成本總計	1,166,840	971,234
減：撥充發展中物業及發展中投資物業 資本之數額	(354,275)	(386,733)
年內融資費用總計	812,565	584,501

用作發展物業而撥充資本的借款利息，其息率介乎每年2.7%至5.2%(二零一八年：介乎每年2.3%至5.3%)。

附註：此數額包括截至二零一九年十二月三十一日止年度來自融資業務淨匯兌利潤32,276,000港元(二零一八年：92,987,000港元)。

財務報表附註

10 稅項

香港及海外利得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零一八年：16.5%）之稅率計算。海外溢利之稅項則按照本年度估計應課稅溢利依本集團有經營業務之海外國家之現行稅率計算。

內地企業所得稅

內地企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按25%（二零一八年：25%）之稅率計算。

已分配 / 未分配溢利的預扣稅項

預扣稅項乃根據宣派 / 匯出的分配溢利，按內地及海外的現行稅率徵收。

內地之土地增值稅

內地之土地增值稅乃就出售集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本）計算。

於綜合收益表（支銷） / 抵免之稅項包括：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
內地稅項		
— 本期	(1,389,442)	(1,474,115)
— 往年之（不足） / 多提撥備	(1,177)	903
— 遞延	(443,237)	(1,199,041)
	(1,833,856)	(2,672,253)
香港利得稅		
— 本期	(468,970)	(469,618)
— 往年之多提撥備	671	2,630
— 遞延	(23,803)	(22,255)
	(492,102)	(489,243)
海外稅項		
— 本期	(8,170)	(9,037)
— 往年之多提 / （不足）撥備	1,131	(1,905)
— 遞延	(9,859)	(5,581)
	(16,898)	(16,523)
	(2,342,856)	(3,178,019)

本年集團應佔聯營公司及合營公司年度稅項為451,401,000港元（二零一八年：483,954,000港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

10 稅項(續)

集團之稅項與以集團之除稅前溢利按香港稅率計算之理論稅項之差別為：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	10,035,944	11,914,197
減：應佔聯營公司及合營公司業績	(1,584,917)	(2,141,846)
	8,451,027	9,772,351
以香港利得稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算	1,394,419	1,612,438
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	455,070	753,030
動用以往未經確認之稅項虧損	(45,621)	(32,725)
因收入 / 支出淨額由於其無須繳稅 / 不可扣稅(以釐定應課稅溢利) 而產生之稅項影響	36,905	277,030
未確認之稅項虧損	52,412	71,346
往年多提撥備之稅項	(625)	(1,628)
	1,892,560	2,679,491
已分配 / 未分配利潤的預扣稅項	162,877	177,172
土地增值稅	383,225	428,474
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(95,806)	(107,118)
稅項支出	2,342,856	3,178,019

財務報表附註

11 股息

(a) 普通股

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息 — 每股繳足股份0.95港元(二零一七年：0.9港元)	1,382,688	1,306,123
截至二零一七年十二月三十一日止年度特別股息 — 每股繳足股份0.15港元	—	217,687
截至二零一九年十二月三十一日止年度中期股息 — 每股繳足股份0.4港元(二零一八年：0.4港元)	582,601	582,065
已付股息總額	1,965,289	2,105,875

(b) 於報告期末未確認之股息

於二零二零年三月十七日舉行之會議，董事會建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.95港元(二零一八年：0.95港元)，合共1,383,676,000港元(二零一八年：1,382,448,000港元)。此股息總額乃以於二零一九年十二月三十一日已發行之1,456,501,228股普通股(二零一八年十二月三十一日已發行之1,455,208,228股普通股)為基準計算。關於截至二零一九年十二月三十一日止年度之應付末期股息的實際總額將因應登記日期(預計於二零二零年五月二十七日或相近日期)之已發行普通股之實際數目計算。

12 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以本公司股東應佔溢利除以年內已發行股份加權平均數計算。

	二零一九年	二零一八年
已發行普通股股份加權平均數	1,455,974,642	1,452,417,742

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股東應佔溢利	6,897,450	7,499,295
每股基本盈利	4.74港元	5.16港元

12 每股盈利(續)

攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之本公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	二零一九年	二零一八年
已發行普通股股份加權平均數	1,455,974,642	1,452,417,742
購股權之調整	514,809	1,621,526
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,456,489,451	1,454,039,268

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股東應佔溢利	6,897,450	7,499,295
每股攤薄盈利	4.74港元	5.16港元

13 員工福利支出

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
員工費用，包括董事之薪酬	1,511,768	1,491,243
退休金成本－界定供款計劃(附註36)	87,864	92,987
	1,599,632	1,584,230

財務報表附註

14 董事利益及權益

(a) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，總額表列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃的 僱主供款 千港元	合計 千港元
黃小抗先生*	–	6,960	18,000	120	25,080
郭孔華先生 ¹	124	2,800	8,160	70	11,154
吳繼霖先生	–	4,320	7,550	120	11,990
王志剛先生	–	5,040	8,500	120	13,660
古滿麟先生	560	–	–	–	560
黃汝璞女士，JP	600	–	–	–	600
張祖同先生	550	–	–	–	550

¹ 於二零一九年六月一日獲委任為副主席兼行政總裁

* 主席

截至二零一八年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，總額表列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃的 僱主供款 千港元	合計 千港元
黃小抗先生*	–	6,960	20,000	120	27,080
何述勤先生 ²	–	6,240	20,000	120	26,360
吳繼霖先生	–	4,116	8,000	120	12,236
王志剛先生 ¹	–	–	–	–	–
郭孔華先生	320	–	–	–	320
古滿麟先生	560	–	–	–	560
黃汝璞女士，JP	600	–	–	–	600
張祖同先生	560	–	–	–	560

¹ 於二零一八年十二月三十一日獲委任

² 於二零一八年十二月三十一日退任

* 主席

14 董事利益及權益 (續)

(b) 授予本公司董事之購股權

根據本公司二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃(附註38)，本公司授予董事購股權以供其根據當中規定之條款及條件認購本公司股份。授予董事之購股權股份之公允價值已於歸屬期間包括在員工福利支出總額內。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，並無向董事授出購股權。

於二零一九年十二月三十一日，若干董事持有可作購買本公司股票之購股權如下：

持有購股權數目	每股行使價 港元	行使期限
1,850,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
1,900,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
400,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
1,284,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024

於二零一八年十二月三十一日，若干董事持有可作購買本公司股票之購股權如下：

持有購股權數目	每股行使價 港元	行使期限
1,850,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
1,900,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
534,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
2,000,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024

於二零一九年十二月三十一日，本公司股份之收市價為每股24.75港元(二零一八年：26.75港元)。

財務報表附註

14 董事利益及權益 (續)

(c) 五位最高薪酬人士

五位最高薪酬人士其中四位(二零一八年：三位)為本公司董事。年內，本集團五位最高薪酬人士，其酬金總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及袍金	23,612	26,316
酌情花紅	49,410	65,000
退休金供款	550	600
	73,572	91,916

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
11,000,001港元 – 11,500,000港元	1	–
11,500,001港元 – 12,000,000港元	2	–
12,000,001港元 – 12,500,000港元	–	2
13,500,001港元 – 14,000,000港元	1	1
25,000,001港元 – 25,500,000港元	1	–
26,000,001港元 – 26,500,000港元	–	1
27,000,001港元 – 27,500,000港元	–	1
	5	5

根據本公司二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃(附註38)，本公司授予個別人士購股權以供其根據當中規定之條款及條件認購本公司股份。授予個別人士之購股權股份之公允價值已於歸屬期間包括在員工福利支出總額內。

14 董事利益及權益 (續)

- (d) 向董事、受該等董事控制的法人團體及與該等董事關連的實體提供的貸款、準貸款和其他交易資料由本公司或其附屬公司並由集團承擔(如適用)向董事提供的貸款、準貸款和其他交易的資料如下：

向董事提供的貸款：

董事姓名	年初 未償還 數額 千港元	年終 未償還 數額 千港元	年內最高 未償還 數額 千港元	條款	利率	抵押
於二零一八年及二零一九年 十二月三十一日：						
郭孔華先生	13,187	13,187	13,187	還款期於 二零二二年 一月	根據本集團 向買家 所提供之 按揭計劃	購自 本集團之 物業單位

- (e) 董事在交易、安排或合同的重大權益

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事或與董事有關連的實體於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約。

財務報表附註

15 物業、機器及設備

	酒店物業 千港元	貨倉及 樓宇 千港元	職員宿舍 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一九年一月一日	6,948,867	478,701	47,931	64,037	265,695	7,805,231
添置	30,336	-	17	351	17,793	48,497
出售	(12,882)	-	-	-	(9,246)	(22,128)
轉撥及重新分類	-	15,407	-	2,098	(43)	17,462
匯兌調整	(124,608)	(1,426)	(873)	(209)	(3,673)	(130,789)
於二零一九年十二月三十一日	6,841,713	492,682	47,075	66,277	270,526	7,718,273
折舊總額及累計減值虧損						
於二零一九年一月一日	1,751,003	73,021	10,453	59,875	217,269	2,111,621
本年度折舊	374,066	15,938	1,639	1,777	18,852	412,272
出售	(10,711)	-	-	-	(8,579)	(19,290)
轉撥及重新分類	-	-	-	1,981	(43)	1,938
匯兌調整	(34,810)	(274)	(216)	(154)	(2,844)	(38,298)
於二零一九年十二月三十一日	2,079,548	88,685	11,876	63,479	224,655	2,468,243
於二零一九年十二月三十一日 之賬面淨值	4,762,165	403,997	35,199	2,798	45,871	5,250,030
於二零一九年一月一日之賬面淨值	5,197,864	405,680	37,478	4,162	48,426	5,693,610

15 物業、機器及設備(續)

	酒店物業 千港元	貨倉及 樓宇 千港元	職員宿舍 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一八年一月一日	6,947,747	480,341	50,450	60,539	268,106	7,807,183
添置	274,079	2,286	-	1,900	14,749	293,014
出售	(8,094)	-	-	-	(6,053)	(14,147)
轉撥及重新分類	86,620	-	-	1,791	(1,791)	86,620
匯兌調整	(351,485)	(3,926)	(2,519)	(193)	(9,316)	(367,439)
於二零一八年十二月三十一日	6,948,867	478,701	47,931	64,037	265,695	7,805,231
折舊總額及累計減值虧損						
於二零一八年一月一日	1,366,820	57,779	9,279	58,733	205,403	1,698,014
本年度折舊	403,280	15,809	1,715	1,410	25,166	447,380
出售	(7,364)	-	-	-	(5,709)	(13,073)
轉撥及重新分類	75,225	-	-	(130)	130	75,225
匯兌調整	(86,958)	(567)	(541)	(138)	(7,721)	(95,925)
於二零一八年十二月三十一日	1,751,003	73,021	10,453	59,875	217,269	2,111,621
於二零一八年十二月三十一日 之賬面淨值	5,197,864	405,680	37,478	4,162	48,426	5,693,610
於二零一八年一月一日之賬面淨值	5,580,927	422,562	41,171	1,806	62,703	6,109,169

於二零一九年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共1,963,306,000港元(二零一八年：2,127,973,000港元)之物業、機器及設備作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸(附註45)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之附屬公司及聯營公司持有之物業，機器及設備當中包括在內地營運的酒店。鑒於本集團經營酒店當地之經濟環境各有不同，因此，附屬公司及聯營公司所持有的酒店存在其賬面值高於其可收回價值的風險。當有指標顯示資產有可能已減值時，本集團會對酒店物業賬面值進行評估。此等指標包括在當地經營或將會經營酒店之市場的持續不利轉變或當酒店持續出現虧損狀況及其財務表現差於預期。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團認為不需要對酒店物業作減值虧損撥備或回撥。本集團已作出關鍵假設及估計適當的貼現率、預計出租率及房租。本集團採用之貼現率介乎8.25%至9.5%(二零一八年：8.5%至9.25%)。

財務報表附註

16 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	74,228,117	64,340,586
添置	2,107,681	1,229,089
收購附屬公司(附註41(b))	3,600,000	–
公允價值之增加	1,185,018	4,457,289
出售	(64,803)	(51,075)
轉撥	–	6,634,566
匯兌調整	(846,324)	(2,382,338)
於十二月三十一日	80,209,689	74,228,117

(a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團以總值13,328,781,000港元(二零一八年：13,503,135,000港元)之投資物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸(附註45)。

(b) 投資物業的估值

	發展中 住宅物業	發展中 商用物業	已落成 住宅物業	已落成商用物業		已落成 之貨倉	總額
	香港 千港元	內地 千港元	香港 千港元	香港 千港元	內地 千港元	香港 千港元	
於二零一九年一月一日	1,780,000	5,271,919	14,755,800	11,309,750	41,110,648	–	74,228,117
添置	921,191	306,718	70,413	29,349	232,296	547,714	2,107,681
收購附屬公司(附註41(b))	–	–	–	–	–	3,600,000	3,600,000
公允價值之變化	69,547	159,578	402,099	241,651	359,857	(47,714)	1,185,018
出售	–	–	–	–	(64,803)	–	(64,803)
轉撥	(1,376,738)	–	1,376,738	–	–	–	–
匯兌調整	–	(97,333)	–	–	(748,991)	–	(846,324)
於二零一九年十二月三十一日	1,394,000	5,640,882	16,605,050	11,580,750	40,889,007	4,100,000	80,209,689

16 投資物業(續)

(b) 投資物業的估值(續)

	發展中	發展中	已落成	已落成商用物業		總額
	住宅物業	商用物業	住宅物業			
	香港	內地	香港	香港	內地	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年一月一日	865,000	–	14,383,100	10,649,720	38,442,766	64,340,586
添置	171,077	324,794	2,216	16,710	714,292	1,229,089
公允價值之增加	30,152	1,349,730	370,484	643,320	2,063,603	4,457,289
出售	–	–	–	–	(51,075)	(51,075)
轉撥	713,771	3,858,932	–	–	2,061,863	6,634,566
匯兌調整	–	(261,537)	–	–	(2,120,801)	(2,382,338)
於二零一八年十二月三十一日	1,780,000	5,271,919	14,755,800	11,309,750	41,110,648	74,228,117

本集團估值過程

本集團以公允價值計量投資物業。所有投資物業均由戴德梁行有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及測建行香港有限公司，與本集團並無關聯的獨立合資格估值師，就於二零一九年十二月三十一日的價值作出重估。該些估值師擁有相關認可專業資格及對所估值之投資物業及位置有經驗。對於所有投資物業，其目前的使用為最高及最佳。

本集團財務部當中包括一個就財務報告目的，對於由獨立專業估值師完成的估值報告作出檢討的小組，此小組直接向高級管理層及審核與企業管治委員會報告。估值過程及結果由管理層及估值師進行討論。

於每個財政年度，財務部：

- 核實所有於獨立估值報告中的主要資料；
- 比較去年估值報告以評估物業估值之變動；及
- 與獨立專業估值師保持討論

估值技巧

對於估算在香港及內地的已落成物業的公允價值，主要採用收益資本化方法，及於適時採用直接比較法。

收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及潛在復歸收入予以資本化。估值所採用的現行市場租金已參考有關物業和其他可類比的物業近期的租務狀況。

財務報表附註

16 投資物業(續)

(b) 投資物業的估值(續)

估值技巧(續)

直接比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

對於估算在香港及內地的發展中物業的公允價值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及發展商的溢利和風險系數。

用以釐定公允價值的主要不可觀察數據輸入

估值師按接受估值投資物業的風險類別估算資本化比率。比率越高則公允價值越低。於二零一九年十二月三十一日，用以估算香港及內地物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為2.7%至5.2%（二零一八年：2.8%至5.2%）及4.8%至8.8%（二零一八年：4.8%至8.8%）。

現行市場租金根據香港及內地的投資物業與其他可類比物業的近期租務狀況而估算。租金越低，則接受估值的物業公允價值越低。

就發展中投資物業，估值師按報告日的市場狀況估算物業的完工成本以及發展商的溢利和風險系數。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而提供的內部預算一致。成本與風險系數越高，則公允價值越低。

17 租賃土地及土地使用權

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日，以往呈列	1,940,187	2,114,323
採納香港財務準則16之調整	(1,940,187)	–
於一月一日	–	2,114,323
攤銷	–	(62,455)
匯兌調整	–	(111,681)
於十二月三十一日	–	1,940,187

於二零一九年一月一日，由於採納香港財務準則16，租賃土地及土地使用權重新分類為使用權資產（附註18）。

18 使用權資產及租賃負債

綜合財務狀況表展示下列有關租賃之金額：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
使用權資產		
租賃土地及土地使用權	1,853,966	—
樓宇－辦公室	150,111	—
	2,004,077	—

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，關於內地土地使用權之使用權資產總賬面淨值合共743,175,000港元(二零一八年租賃土地及土地使用權：777,623,000港元)已作抵押以保證本集團所獲之銀行信貸(附註45)。
- (b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，關於樓宇－辦公室類別，使用權資產添置156,185,000港元(二零一八年：無)而租賃現金總流出則為6,400,000港元(二零一八年：無)。

辦公室的租賃合約通常是固定期限3年，可選擇續租。大部分續租選擇權僅供本集團行使，而非由相應的出租人行使。

租賃期限因應個別租賃的情況進行商談，並可能包含不同的條款和條件。租賃協議並不包含出租人持有的租賃資產的擔保權益之外的任何契約。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
租賃負債		
租賃負債本期部分	50,461	—
租賃負債非本期部分	99,958	—
	150,419	—

於二零一九年十二月三十一日，採用的加權平均承租人增量借款利率為3.5%。

於二零一九年十二月三十一日之結餘為應付一間聯營公司的租賃負債150,419,000港元(二零一八年：無)。

財務報表附註

19 發展中物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	21,030,145	27,395,167
添置	2,932,828	3,040,386
減值虧損撥備(附註(a))	–	(1,175,281)
轉撥	(668,478)	(7,715,400)
匯兌調整	(254,533)	(514,727)
於十二月三十一日	23,039,962	21,030,145

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額		
香港	9,111,611	8,131,542
香港以外	8,582,005	4,489,670
	17,693,616	12,621,212
計入流動資產的金額		
香港	–	3,508,977
香港以外	5,346,346	4,899,956
	5,346,346	8,408,933
	23,039,962	21,030,145

19 發展中物業(續)

- (a) 澳門特區政府於二零一八年五月刊登憲報宣告，南灣湖區項目土地批給因未發展而屆滿失效。於二零一八年六月，本集團向澳門特區中級法院(下稱「中級法院」)提出上訴(下稱「上訴」)，反對澳門特區行政長官宣告土地批給屆滿失效的決定。因此於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，南灣湖區項目金額共1,175,281,000港元全數作出減值撥備。

中級法院已於二零二零年一月駁回上訴。本集團於二零二零年二月向澳門特區終審法院提出進一步上訴(「最後上訴」)，尋求推翻中級法院的判決。

本集團同時於二零一九年七月向澳門特區行政法院提出呈請，向澳門特區政府提出申索，其中包括所引致的損害賠償及利潤損失，該案件仍處於司法程序。

20 土地訂金

於二零一九年十二月三十一日之結餘主要為購買位於內地之土地的訂金，此等訂金會於取得土地使用權證後即時轉撥至發展中物業。

21 有重大非控制性權益之附屬公司之財務資料概要

一間附屬公司，上海吉祥房地產有限公司，其非控制性權益達49%(該非控制性權益對本集團而言屬重大)，其財務資料概要如下。上海吉祥房地產有限公司之主要營業地點為內地上海。

於二零一九年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動		
資產	558,612	340,737
負債	(990,665)	(812,243)
流動淨負債總額	(432,053)	(471,506)
非流動		
資產	14,214,148	14,497,528
負債	(4,098,050)	(4,539,051)
非流動淨資產總額	10,116,098	9,958,477
淨資產	9,684,045	9,486,971

財務報表附註

21 有重大非控制性權益之附屬公司之財務資料概要(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	1,765,210	1,889,966
除所得稅前溢利	996,649	1,251,775
所得稅費用	(252,537)	(306,384)
年度溢利	744,112	945,391
其他全面收益	(118,905)	(312,052)
全面收益總額	625,207	633,339
分配至非控制性權益之全面收益總額	306,351	310,336
已付股息予非控制性權益	207,386	220,646

截至二零一九年十二月三十一日止年度現金流動概要

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自經營業務之現金流動		
來自經營所得現金	1,122,391	1,164,478
已付利息	(72,321)	(101,051)
已繳所得稅款	(200,801)	(156,798)
來自經營業務之現金淨額	849,269	906,629
(應用於) / 來自投資業務之現金淨額	(1,447)	894
應用於融資業務之現金淨額	(674,492)	(1,103,758)
現金及現金等值之增加 / (減少) 淨額	173,330	(196,235)
於一月一日之現金及現金等值	240,445	469,504
滙率變動的影響	(4,642)	(32,824)
於十二月三十一日之現金及現金等值	409,133	240,445

以上數字為集團內公司間交易金額互相對銷前金額。

22 聯營公司及合營公司

	二零一九年			二零一八年		
	聯營公司 千港元	合營公司 千港元	總計 千港元	聯營公司 千港元	合營公司 千港元	總計 千港元
非上市投資	7,426,090	963,884	8,389,974	7,222,876	930,428	8,153,304
於香港持有之上市權益證券	10,278,382	-	10,278,382	9,932,043	-	9,932,043
於香港以外持有之上市權益證券	1,507,181	-	1,507,181	1,374,219	-	1,374,219
應佔資產淨值，已包括商譽(附註(a))	19,211,653	963,884	20,175,537	18,529,138	930,428	19,459,566
應收聯營公司及合營公司款項(附註(b))	2,048,742	6,771,577	8,820,319	1,662,977	2,321,565	3,984,542
應付聯營公司款項(附註(c))	(569,550)	-	(569,550)	(411,785)	-	(411,785)
	20,690,845	7,735,461	28,426,306	19,780,330	3,251,993	23,032,323

(a) 主要聯營公司及合營公司之詳情載於附註50(b)。

(b) 應收聯營公司及合營公司款項均為無抵押、無須在每一報告期末起計十二個月內償還及免息，除7,978,141,000港元(二零一八年：3,647,075,000港元)須按現行市場利率計息。

(c) 應付聯營公司款項為無抵押、免息及無須在每一報告期末起計十二個月內償還。

(d) 本集團應佔聯營公司及合營公司的年度業績總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應佔聯營公司業績	1,585,039	2,140,628
應佔合營公司業績	(122)	1,218
	1,584,917	2,141,846

(e) 有關聯營公司及合營公司的承擔如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就聯營公司及合營公司的資本承擔而提供資金(如有需求)	2,865,420	1,004,500

財務報表附註

22 聯營公司及合營公司 (續)

- (f) 按董事認為嘉里物流有限公司(「嘉里物流」)為本集團之重要聯營公司。其財務資料概要如下。聯營公司乃採用權益法入賬。

於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表概要

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動		
資產	16,998,502	14,883,928
負債	(10,980,788)	(12,318,918)
流動淨資產總額	6,017,714	2,565,010
非流動		
資產	33,432,080	29,375,365
負債	(11,279,105)	(7,176,633)
非流動淨資產總額	22,152,975	22,198,732
淨資產	28,170,689	24,763,742

截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合全面收益表概要

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	41,139,102	38,138,528
經營費用及其他	(33,993,066)	(33,821,396)
折舊及攤銷	(1,921,303)	(779,236)
利息收入	61,789	64,532
利息費用	(358,171)	(224,245)
除稅前溢利	4,928,351	3,378,183
稅項	(588,951)	(506,561)
年度溢利	4,339,400	2,871,622
其他全面收益	122,904	(527,318)
全面收益總額	4,462,304	2,344,304
已收此聯營公司股息	431,005	251,419

以上資料反映年內嘉里物流(而非本集團應佔之金額)綜合財務報表呈報之金額(已調整本集團與聯營公司會計政策的差別)。

22 聯營公司及合營公司(續)

(f) (續)

財務資料概要之對賬表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之期初淨資產	20,525,627	18,337,847
股東應佔之年度溢利	3,788,323	2,439,775
股東應佔之其他全面收益	89,479	(414,602)
已付股息	(1,028,244)	(594,744)
其他儲備變動	(12,679)	684,313
未變現利潤對銷	(1,957,540)	–
其他	75,524	73,038
於十二月三十一日之期末淨資產	21,480,490	20,525,627
佔此聯營公司權益(約41.86%)(二零一八年:42.12%)	8,991,733	8,645,394
商譽	1,286,649	1,286,649
於十二月三十一日之賬面值	10,278,382	9,932,043

於二零一九年十二月三十一日，本集團應佔嘉里物流(在香港聯交所上市)之權益的公允價值為9,611,403,000港元(二零一八年:8,347,122,000港元)。

(g) 本集團應佔個別較小聯營公司及合營公司之業績總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度業績	846,817	1,114,213
其他全面收益	9,812	296,751
全面收益總額	856,629	1,410,964

23 衍生金融工具

	二零一九年		二零一八年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
非流動				
現金流量對沖				
交叉貨幣及利率掉期合約，按公允價值(附註(a))	42,550	114,228	24,877	62,581

持作交易用途之衍生產品被分類為流動資產或負債。對沖衍生產品如其對沖項目到期日超過報告期末後十二個月，其公允價值全數將分類為非流動資產或負債，如到期日少於報告期末後十二個月，則分類為流動資產或負債。

(a) 合資格作對沖會計之交叉貨幣掉期及利率掉期合約－現金流量對沖

指定及合資格作現金流量對沖之交叉貨幣掉期及利率掉期合約的公允價值轉變虧損數額為33,974,000港元(二零一八年：78,691,000港元)已於權益中之對沖儲備確認。於現金流量對沖之下，虧損為數10,075,000港元(二零一八年：21,632,000港元)已由對沖儲備轉撥至綜合收益表之融資費用中。

(i) 定息債券之對沖

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司一間非直接全資擁有附屬公司參與為數297,000,000美元的交叉貨幣掉期合約，在此等合約下其本金會以1美元等於7.776港元的平均匯率在合約期初及二零二一年四月合約到期日進行交換。按此等合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.26%至5.275%支付利息，而美元本金以固定年利率5.875%收取利息。

(ii) 港幣銀行貸款之對沖

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團參與名義本金總額1,500,000,000港元10年期利率掉期合約。此等利率掉期合約的經濟效果為將貸款由浮動利率轉為固定利率。合約固定年利率介乎2.45%至2.50%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團參與名義本金總額200,000,000港元10年期利率掉期合約。此等利率掉期合約的經濟效果為將貸款由浮動利率轉為固定利率。合約固定年利率為1.565%。

23 衍生金融工具(續)

(a) 合資格作對沖會計之交叉貨幣掉期及利率掉期合約－現金流量對沖(續)

(iii) 澳幣銀行貸款之對沖

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團參與為數180,000,000澳元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金會以1澳元等於5.6709港元的匯率在二零一八年十二月合約期初及二零二三年十二月合約到期日進行交換。按此合約規定，已轉換成港元的本金以浮動港元利率支付利息，而澳元本金以浮動澳元利率收取利息。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團參與為數約148,478,000澳元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金會以1澳元等於5.388港元的匯率在二零一九年九月合約期初及二零二三年九月合約到期日進行交換。按此合約規定，已轉換成港元的本金以浮動港元利率支付利息，而澳元本金以浮動澳元利率收取利息。

於報告日，信貸風險之最高風險承擔為綜合財務狀況表內衍生資產之公允價值。

24 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產包括不持作買賣的權益證券並且集團於初始確認階段決定性的選擇此分類。此類為策略投資而集團認為分類至此更為合適。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市權益證券，按公允價值	1,453,753	1,326,271

25 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

下列為集團歸類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產：

- 持作買賣之投資；及
- 本集團選擇其公允價值的增減不計入其他全面收益的投資。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非本期部份		
上市權益證券	39,565	37,547
非上市權益證券(附註)	1,055,735	2,411,182
	1,095,300	2,448,729
本期部份		
上市權益證券	6,863	7,145
	1,102,163	2,455,874

25 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(續)

附註：本集團於二零一六年購入上海克虜伯不鏽鋼有限公司(「上海克虜伯」)約24.4%權益，該公司擁有一幅位於上海市浦東新區的地塊。由於本集團對上海克虜伯的財務及經營政策並沒有重大影響力，本集團將此項投資列為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。

二零一六年五月，上海市政府發出關於將該專案地塊更改為商業發展用途之規劃的批覆(「五月批覆」)。其後於二零一七年八月，上海市政府將該專案地塊納入新規劃的世博文化公園的建設範圍。

本集團於二零一六年下半年作出的投資乃基於該五月批覆。項目的各投資方中，一間通過不同投資工具持有該項目的國有企業為當中最大的投資方。

於二零一八年第二季，上海市有關部門曾接觸項目公司並告知其欲將該專案地塊納入世博文化公園建設範圍的意向。雙方自此展開討論及協商，以期達成雙方接受的解決方案，以使本集團能退出該項目。

基於上述情況，管理層已聘請持有認可相關專業資格的獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就上海克虜伯於二零一八年十二月三十一日的公允價值作出評估。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用以資產為本的評估方法估算公允價值，該方法是根據個別商業資產的市場價值減去負債以估算該商業的價值，過程需應用判斷來確定公允價值。

截至二零一八年十二月三十一日止年度以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值之變化包括投資於上海克虜伯公允價值之減少1,500,000,000港元。

二零一九年十月，上海克虜伯與上海市有關部門達成協議。據此，上海克虜伯同意收取約4,270,000,000人民幣的補償金，交還該專案地塊予政府。二零一九年十一月，該專案地塊已交還政府。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團透過收取被投資方的短期借款的方式收取約1,180,000,000人民幣，主要為本集團應佔該補償金的份額。這些借款的目的是用以抵銷來自被投資方的未來資本回報。因此，這些借款結餘被用作抵銷於二零一九年十二月三十一日投資上海克虜伯的賬面值。

於二零一九年十二月三十一日，本集團投資上海克虜伯的賬面淨值約396,000,000港元。本集團預期透過餘下的補償金和該投資分派餘下的資產取回投資的賬面值。

26 應收按揭貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收按揭貸款非流動部分	3,062,327	3,969,991
應收按揭貸款流動部分	33,838	35,905
應收按揭貸款總額	3,096,165	4,005,896

結餘當中包括向由本集團發展的若干香港物業之買家提供的第一按揭貸款1,717,988,000港元(二零一八年：2,466,390,000港元)。對於該等應收第一按揭貸款，其公允價值是以財務機構的借款息率及假設貸款會按照合約條款作出償還的基準折現現金流計算。集團之估值過程詳情已列於綜合財務報表附註4(c)(v)內。

餘款主要為應收第二按揭貸款，賬面值以攤銷成本計算。

應收按揭貸款按月分期償還，各償還期於綜合財務狀況表日起計不超過30年(二零一八年：不超過30年)，以浮動利率釐定利息。

集團釐定預期信用損失之撥備透過組合有類似信用風險特徵之應收第二按揭貸款，並考慮現行經濟情況，共同評估其可收回之可能性。對於已逾期多時的重大數額或債務人已經破產或對收款行動沒有回應的應收第二按揭貸款，本集團會按個別事項去評估減值數額。

本集團於年內並沒有就應收按揭貸款提供任何虧損撥備(二零一八年：無)。

應收按揭貸款以港元計值。

27 無形資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日及十二月三十一日	122,504	122,504

財務報表附註

28 已落成之待售物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
土地成本	5,163,890	4,475,048
其他發展成本	5,717,278	5,676,460
	10,881,168	10,151,508

此等已落成之待售物業位於香港及內地。

29 應收賬項、預付款項及訂金

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬項(附註(a))	135,500	163,464
預付款項	270,389	230,012
其他	1,098,018	884,402
	1,503,907	1,277,878

應收賬項之賬面值均接近其公允價值。

本集團的應收賬項、預付款項及訂金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	697,754	582,132
人民幣	718,698	610,277
其他貨幣	87,455	85,469
	1,503,907	1,277,878

29 應收賬項、預付款項及訂金(續)

- (a) 本集團維持已制定之信用政策並採用合適之政策以配合本集團不同之營商環境。於二零一九年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款之賬齡按發票日期或相關買賣協議所定之條款及減去減值虧損分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月以下	77,960	120,826
一個月至三個月	41,044	16,544
超過三個月	16,496	26,094
	135,500	163,464

本集團應用香港財務準則9的簡化版模式計量所有應收貿易賬項的預期信用損失，為整個存續期內預期信用損失作撥備。應收貿易賬項根據共同信貸風險特徵和逾期天數歸類如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
三個月內	119,004	88,339
三個月以上	16,496	26,094

本集團釐定預期信用損失之撥備透過組合有類似信用風險特徵之應收貿易賬項，並考慮現行經濟情況，共同評估其可收回之可能性。對於已逾期多時的重大數額或債務人已經破產或對收款行動沒有回應的應收貿易賬項，本集團會按個別事項去評估減值數額。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收賬款的公允價值。本集團不持有任何作為抵押的抵押品。

管理層認為結餘淨額之信用風險不高。

應收貿易賬項、其他應收款項及訂金並不包含減值資產。

財務報表附註

30 受限制之銀行存款及現金及現金等值

(a) 受限制之銀行存款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
受限制之銀行存款(附註)	511,687	522,698

附註：於二零一九年十二月三十一日，本集團為數約511,687,000港元(二零一八年：522,698,000港元)的銀行結存分別存放於多間銀行，作為對本集團銀行信貸的擔保押金(銀行信貸包括該些銀行向本集團旗下某些物業的買家提供按揭之信貸(附註44(b))及為符合相關內地當局就本集團預售若干物業規定需保留款項。

(b) 現金及現金等值

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
手頭現金及銀行結存	9,063,539	11,539,826
短期銀行存款(附註(i))	2,680,304	2,321,126
現金及銀行結存(附註(ii))	11,743,843	13,860,952
減：到期日在三個月以後之短期銀行存款	(42,712)	(460,088)
現金及現金等值	11,701,131	13,400,864

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
人民幣	9,042,355	11,647,042
港元	1,592,629	2,058,351
美元	1,055,110	84,028
其他貨幣	53,749	71,531
	11,743,843	13,860,952

(i) 短期銀行存款之有效年利率為2.64%(二零一八年：2.80%)；這些存款的平均到期日為少於6個月。

(ii) 手頭現金及銀行結存及短期銀行存款9,868,230,000港元(二零一八年：12,245,385,000港元)存放於內地並受當地的外匯管制規定規管。

31 應付賬項、已收訂金及應計項目及合約負債

(a) 應付賬項、已收訂金及應計項目

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付賬項	477,658	366,770
應付建築成本	2,954,478	3,378,982
租務訂金	1,420,209	1,378,167
其他	1,437,914	1,784,191
	6,290,259	6,908,110

於二零一九年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月以下	444,515	334,407
一個月至三個月	22,706	22,732
超過三個月	10,437	9,631
	477,658	366,770

本集團之應付賬項、已收訂金及應計項目之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
人民幣	4,026,016	4,412,025
港元	2,192,794	2,450,193
其他貨幣	71,449	45,892
	6,290,259	6,908,110

(b) 合約負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
合約負債	2,549,048	6,499,300

結餘為與物業發展活動相關的合約負債。

財務報表附註

31 應付賬項、已收訂金及應計項目及合約負債(續)

(b) 合約負債(續)

(i) 下表展示有關於年初時確認為合約負債而於本報告期間確認為收入的數額：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業銷售	6,029,790	5,337,237

(ii) 下表展示由於物業銷售合約的原預計期間為一年或以上，未達成 / 部份達成的履約責任的交易價格之總額分配如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預計於一年內確認之收入	3,600,079	5,942,983
預計於一年後確認之收入	2,119,603	2,974,085
	5,719,682	8,917,068

32 銀行貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非本期		
銀行貸款		
— 無抵押	28,016,833	20,305,632
— 有抵押(附註45)	696,143	2,319,376
	28,712,976	22,625,008
本期		
銀行貸款		
— 無抵押	7,271,168	8,073,145
— 有抵押(附註45)	1,222,949	68,407
	8,494,117	8,141,552
銀行貸款總額	37,207,093	30,766,560

32 銀行貸款(續)

銀行貸款之償還期如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	8,494,117	8,141,552
一年至二年	5,586,658	8,731,082
二年至五年	22,726,318	13,893,926
五年內償還	36,807,093	30,766,560
超過五年	400,000	–
	37,207,093	30,766,560

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零一九年		二零一八年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行貸款	3.33%	4.31%	3.05%	4.25%

所有銀行貸款之賬面值大致接近其公允價值。

銀行貸款之賬面值以下述貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	30,936,000	24,205,000
人民幣	4,474,515	5,567,888
澳元	1,796,578	993,672
	37,207,093	30,766,560

33 定息債券

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
定息債券	2,334,345	2,344,683

於二零一一年四月六日，本公司全資擁有之附屬公司Wiseyear Holdings Limited（「Wiseyear」）發行面值總額300,000,000美元之10年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率5.875%。

定息債券於新加坡證券交易所上市。於二零一九年十二月三十一日，定息債券之市場價值為2,418,561,000港元（二零一八年：2,442,347,000港元）。定息債券的公允價值屬於公允價值等級的第1層。

34 非控制性權益貸款

非控制性權益貸款指附屬公司之非控制性權益按所佔權益而提供之資金，包括來自香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）（其股份於香港聯交所上市之有關聯公司）之若干附屬公司之數額約為822,512,000港元（二零一八年：1,119,551,000港元）。該等貸款均為無抵押、從屬於有關附屬公司之銀行貸款、無須在報告期末起計十二個月內償還及除總額689,833,000港元（二零一八年：693,452,000港元）須按現行市場利率計息外免息。

本集團的非控制性權益貸款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	2,048,473	1,407,424
美元	582,767	581,332
其他貨幣	141,366	142,563
	2,772,606	2,131,319

35 遞延稅項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	8,275,622	7,606,669
遞延稅項於綜合收益表支銷	476,899	1,226,877
收購附屬公司(附註41(b))	19,232	-
匯兌調整	(140,362)	(557,924)
於十二月三十一日	8,631,391	8,275,622

對可抵扣稅項虧損確認為遞延稅項資產的稅務利益，按產生未來應課稅溢利的可能性而予以確認。本集團未經確認之稅項虧損為1,824,321,000港元(二零一八年：1,803,765,000港元)，乃用作扣減未來之應課稅溢利。除為數777,332,000港元(二零一八年：686,706,000港元)的稅項虧損分別在二零二四年前到期(二零一八年：二零二三年)外，此等稅項虧損並無到期日。

於二零一九年十二月三十一日，投資附屬公司伴隨的未確認遞延稅項負債總額約為1,099,593,000港元(二零一八年：1,060,821,000港元)。董事認為有關的暫時性差異的回撥時期可以控制及在可見將來不會回撥。

遞延稅項(資產)及負債於年內之變動如下：

	重估 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	7,255,927	544,557	(1,653)	476,791	8,275,622
遞延稅項於綜合收益表支銷	298,619	23,310	1,526	153,444	476,899
收購附屬公司	-	19,232	-	-	19,232
匯兌調整	(136,033)	(3,371)	-	(958)	(140,362)
於二零一九年十二月三十一日	7,418,513	583,728	(127)	629,277	8,631,391

	重估 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	6,592,464	527,805	(1,653)	488,053	7,606,669
遞延稅項於綜合收益表支銷	1,038,984	24,932	-	162,961	1,226,877
匯兌調整	(375,521)	(8,180)	-	(174,223)	(557,924)
於二零一八年十二月三十一日	7,255,927	544,557	(1,653)	476,791	8,275,622

36 退休福利

集團內公司運作不同的退休計劃。此等計劃透過付款予獨立信託管理基金融資。本年度內，本集團有界定供款計劃。

界定供款計劃

根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例（「強積金條例」），本集團旗下在香港之公司已正式為所有年齡介乎18至65歲之香港僱員登記，由二零零零年十二月一日起參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。

強積金計劃乃一集成信託計劃，以信託形式管理及受香港法律管限。強積金計劃之資產與僱主、受託人及其他服務提供者之資產分開。受強積金制度涵蓋的僱員及僱主均須定期向強積金計劃作出供款，雙方的供款額均為僱員有關入息（定義見強積金條例）的5%，並受限於最低及最高有關入息水平。僱主之強積金供款（「強積金供款」）一經支付予強積金計劃之核准受託人，便會完全及即時歸轉僱員，作為累算權益。累算權益投資所得投資收入或利潤（撇除該等投資所涉及之損失），亦同樣即時歸轉僱員。

本集團旗下若干公司亦為嘉里貿易有限公司一公積金計劃（「公積金」）之參與公司。此公積金為香港法例第426章職業退休計劃條例所指之界定供款計劃。公積金乃為參與公積金各公司聘用之若干受薪人士（「公積金成員」）而設。公積金之資產由公積金之受託人管理。若「基本公積金供款」（即公積金成員每月基本薪金的10%，最高為每月每名公積金成員10,000港元（二零一八年：10,000港元））高於強積金供款，參與公積金之公司將按基本公積金供款減去強積金供款之數額向公積金作出供款。公積金成員於離職時服務滿10年或以上，或於服務任何年數後而屆退休年齡，或由於健康問題而退休，均有權享有僱主之全部供款連同投資收益；服務期滿2年惟不足10年者，則分別有權按比例領取僱主之20%至90%公積金供款連同投資收益。參與公積金之公司可動用根據公積金條款而沒收離職僱員之未歸轉利益，以減低日後之供款。於年內沒收供款總值392,000港元（二零一八年：1,224,000港元）已被取用，於年終尚餘可供扣減未來供款之數額為2,229,000港元（二零一八年：933,000港元）。

本集團亦向根據內地有關省市政府規定而設立之退休金計劃作出界定供款。有關期間之供款率由員工薪金之14%至20%不等。

37 股本

	法定 普通股每股面值1港元	
	股份數目	千港元
於二零一八年及二零一九年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零一九年		二零一八年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,455,208,228	1,455,208	1,446,537,728	1,446,538
因行使購股權發行之新股份(附註(a))	1,293,000	1,293	8,670,500	8,670
於十二月三十一日	1,456,501,228	1,456,501	1,455,208,228	1,455,208

附註：

- (a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，合共1,293,000股購股權已獲行使，行使價為每股17.58港元及26.88港元。有關之購股權變動情況詳情載於附註38。由於行使購股權而發行股份所收取之款項合共32,849,340港元已用作本集團的額外營運資金。

38 購股權

(a) 二零零二年購股權計劃

根據二零零二年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

二零零二年購股權計劃已於二零一一年五月五日終止，因此其後不得再行授出購股權，惟於其有效期內授出之購股權將根據其發行條款繼續生效及可予行使，而有關之條文在其他各方面仍具十足效力及作用。

根據二零零二年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一九年		二零一八年	
	加權 平均行使價		加權 平均行使價	
	每股港元	購股權數目	每股港元	購股權數目
於一月一日	17.58	205,000	46.18	10,635,000
於年內行使	17.58	(205,000)	17.58	(330,000)
於年內失效	-	-	-	(10,100,000)
於十二月三十一日(附註(i))	-	-	17.58	205,000

於二零一九年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃授出之購股權已全數被行使。年內已行使購股權之相關加權平均股價為每股30.93港元(二零一八年：34.28港元)，而所得的款額合共3,603,900港元(二零一八年：5,801,400港元)。於年內並無購股權授出、就調整而授出或註銷(二零一八年：無)。

附註：

(i) 於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期限	每股行使價	購股權數目	
	(港元)	二零一九年	二零一八年
06/02/2010 – 05/02/2019	17.58	-	95,000
06/02/2011 – 05/02/2019	17.58	-	110,000
		-	205,000

38 購股權(續)

(b) 二零一一年購股權計劃

根據二零一一年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

根據二零一一年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一九年		二零一八年	
	加權 平均行使價		加權 平均行使價	
	每股港元	購股權數目	每股港元	購股權數目
於一月一日	32.71	20,501,500	32.50	29,002,000
於年內行使	26.88	(1,088,000)	31.95	(8,340,500)
於年內失效	35.45	(260,000)	35.45	(160,000)
於十二月三十一日(附註(i))	33.00	19,153,500	32.71	20,501,500

於二零一九年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃授出之購股權有19,153,500股(二零一八年：20,501,500股)可被行使。年內已行使購股權之行使價為每股26.88港元，相關加權平均股價為每股32.75港元(二零一八年：39.07港元)，而所得的款額合共29,245,440港元(二零一八年：266,438,455港元)。於年內並無購股權授出、就調整而授出或註銷(二零一八年：無)。

附註：

(i) 於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期限	每股行使價	購股權數目	
	(港元)	二零一九年	二零一八年
31/10/2012 – 29/04/2022	35.45	6,344,500	6,474,500
31/10/2013 – 29/04/2022	35.45	7,336,000	7,466,000
08/07/2014 – 07/01/2024	26.88	1,955,000	2,132,000
08/01/2015 – 07/01/2024	26.88	3,518,000	4,429,000
		19,153,500	20,501,500

財務報表附註

39 股份溢價

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	13,019,604	12,515,673
因行使購股權而產生(附註38)	31,556	263,570
轉撥自購股權儲備(附註40(a))	9,847	240,361
於十二月三十一日	13,061,007	13,019,604

40 其他儲備

	其他物業 重估儲備 千港元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益之 金融資產 儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	48,728	1,007,580	(30,465)	8,166,463	9,192,306
現金流量對沖：					
— 公允價值減少	—	—	(33,974)	—	(33,974)
— 轉撥至融資費用(附註9)	—	—	10,075	—	10,075
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產公允價值之增加	—	127,482	—	—	127,482
應佔聯營公司及合營公司的外匯波動儲備	—	—	—	37,477	37,477
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	(301)	4,367	—	7,513	11,579
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	(970,969)	(970,969)
出售一間附屬公司部份權益	—	—	—	16,866	16,866
轉撥至股份溢價(附註39)	—	—	—	(9,847)	(9,847)
轉撥自保留溢利	—	—	—	145,702	145,702
於二零一九年十二月三十一日	48,427	1,139,429	(54,364)	7,393,205	8,526,697

40 其他儲備(續)

	其他物業 重估儲備 千港元	以公允價值 計量且 其變動 計入其他 全面收益之 金融資產 儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	48,994	941,336	26,594	10,697,521	11,714,445
現金流量對沖：					
— 公允價值減少	—	—	(78,691)	—	(78,691)
— 轉撥至融資費用(附註9)	—	—	21,632	—	21,632
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產公允價值之增加	—	61,511	—	—	61,511
應佔聯營公司及合營公司的外匯波動儲備	—	—	—	(177,233)	(177,233)
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	(266)	4,733	—	294,887	299,354
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	(2,600,725)	(2,600,725)
轉撥至股份溢價(附註39)	—	—	—	(240,361)	(240,361)
轉撥自保留溢利	—	—	—	192,374	192,374
於二零一八年十二月三十一日	48,728	1,007,580	(30,465)	8,166,463	9,192,306

財務報表附註

40 其他儲備(續)

(a) 其他

	資本儲備 (附註(b)) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	企業擴展 及一般 儲備基金 (附註(c)) 千港元	資本 贖回儲備 (附註(d)) 千港元	收購儲備 (附註(e)) 千港元	認沽權儲備 (附註(f)) 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	7,935,251	176,231	(450,677)	554,957	10,576	433,266	(493,141)	8,166,463
應佔聯營公司及合營公司 的外匯波動儲備	-	-	37,477	-	-	-	-	37,477
應佔聯營公司及合營公司 的其他儲備	-	-	-	3,203	-	(2,154)	6,464	7,513
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	(970,969)	-	-	-	-	(970,969)
出售一間附屬公司部份 權益	-	-	-	-	-	16,866	-	16,866
轉撥至股份溢價(附註39)	-	(9,847)	-	-	-	-	-	(9,847)
轉撥自保留溢利	-	-	-	145,702	-	-	-	145,702
於二零一九年 十二月三十一日	7,935,251	166,384	(1,384,169)	703,862	10,576	447,978	(486,677)	7,393,205

40 其他儲備(續)

(a) 其他(續)

	資本儲備 (附註(b)) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	企業擴展 及一般 儲備基金 (附註(c)) 千港元	資本 贖回儲備 (附註(d)) 千港元	收購儲備 (附註(e)) 千港元	認沽權儲備 (附註(f)) 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	7,935,251	416,592	2,327,281	365,018	10,576	158,766	(515,963)	10,697,521
應佔聯營公司及合營公司 的外匯波動儲備	-	-	(177,233)	-	-	-	-	(177,233)
應佔聯營公司及合營公司 的其他儲備	-	-	-	(2,435)	-	274,500	22,822	294,887
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	(2,600,725)	-	-	-	-	(2,600,725)
轉撥至股份溢價(附註39)	-	(240,361)	-	-	-	-	-	(240,361)
轉撥自保留溢利	-	-	-	192,374	-	-	-	192,374
於二零一八年 十二月三十一日	7,935,251	176,231	(450,677)	554,957	10,576	433,266	(493,141)	8,166,463

40 其他儲備(續)

- (b) 本集團之資本儲備乃因籌備於一九九六年八月在香港聯交所上市而進行之集團重組所產生，再因應於二零零一年一月一日前收購之附屬公司及聯營公司於收購當日之資產淨值公允價值與投資成本之差額予以調整。
- (c) 企業擴展及一般儲備基金乃於內地成立及運作之附屬公司及聯營公司所設立之基金。根據內地外資企業會計準則，在獲得批准後，企業發展儲備基金可用作增資而一般儲備基金則可用作彌補虧損及增資。
- (d) 因於一九九八年、二零零二年及二零一六年內購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。
- (e) 收購儲備因增購或出售附屬公司權益(但不致失去控制權)而產生，亦即非控制性權益因附屬公司權益變動而作出之調整數與所付或所收的代價之公允價值之差額。
- (f) 本集團的一間聯營公司，嘉里物流，向其下若干附屬公司之非控制性權益授出書面認沽權，讓其可以於直至二零二一年的行使期內，向嘉里物流出售他們的股份。嘉里物流據此設立認沽權儲備。

41 綜合現金流動表之附註

(a) 除稅前溢利與來自經營所得現金淨額之對賬表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	10,035,944	11,914,197
物業、機器及設備及使用權資產之折舊與租賃土地及土地使用權之攤銷	477,513	509,284
上市及非上市投資之股息收入	(63,002)	(70,101)
利息收入	(570,289)	(676,569)
出售物業、機器及設備之虧損	1,314	283
出售投資物業之利潤	(52,940)	(39,827)
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值 (增加) / 減少淨額	(4,534)	1,461,152
發展中物業之減值虧損撥備	-	1,175,281
投資物業公允價值之增加	(1,185,018)	(4,457,289)
融資費用	812,565	584,501
應佔聯營公司及合營公司之業績	(1,584,917)	(2,141,846)
營運資本改動前之經營溢利	7,866,636	8,259,066
發展中物業之增加	(2,529,867)	(2,398,524)
已落成之待售物業之減少	6,203,621	9,052,258
應收賬項、預付款項及訂金之(增加) / 減少	(211,922)	6,288,368
應付賬項、已收訂金及應計項目之減少	(777,063)	(1,031,519)
合約負債之減少	(3,835,853)	(1,230,395)
來自經營所得現金淨額	6,715,552	18,939,254

(b) 收購附屬公司之現金流出淨額分析

於二零一九年三月二十八日，本集團就收購DEC Limited及Belminton Inc. 100%股權權益簽訂買賣合約，該等公司擁有位於柴灣及沙田的兩間貨倉，以總代價3,600,000,000港元自嘉里物流有限公司(本集團的聯營公司)的一間附屬公司購入。本集團將考慮重建此等貨倉作長線投資。交易已於二零一九年六月完成。

財務報表附註

41 綜合現金流動表之附註(續)

(b) 收購附屬公司之現金流出淨額分析(續)

上述交易之現金流出淨額合計如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已付現金代價	3,600,000	—
獲得的現金及銀行結存	(52,386)	—
因收購而產生現金流出淨額	3,547,614	—

購入淨資產於收購日期之公允價值如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資物業(附註16)	3,600,000	—
應收賬項、預付款項及訂金	657	—
現金及銀行結存	52,386	—
應付賬項、已收訂金及應計項目	(25,670)	—
稅項	(8,141)	—
遞延稅項(附註35)	(19,232)	—
可辨認淨資產總額	3,600,000	—

41 綜合現金流動表之附註(續)

(c) 與融資活動相關之負債的對賬

	銀行貸款 非本期 千港元	銀行貸款 本期 千港元	定息債券 千港元	非控制性 權益貸款 千港元	租賃負債 千港元	持有作 對沖定息 債券及銀行 貸款之衍生 金融工具 千港元	總計 千港元
於二零一九年							
一月一日之結餘	22,625,008	8,141,552	2,344,683	2,131,319	-	37,704	35,280,266
現金流	15,143,125	(8,621,715)	-	934,179	(6,400)	-	7,449,189
非現金轉變							
重新分類	(8,944,117)	8,944,117	-	(365,340)	-	-	(365,340)
外匯變動	(111,040)	30,163	(10,338)	48,822	-	-	(42,393)
新租賃	-	-	-	-	156,819	-	156,819
其他非現金變動	-	-	-	23,626	-	33,974	57,600
於二零一九年十二月							
三十一日之結餘	28,712,976	8,494,117	2,334,345	2,772,606	150,419	71,678	42,536,141
於二零一八年							
一月一日之結餘	26,781,716	8,903,148	2,336,901	2,106,291	-	(37,342)	40,090,714
現金流	3,253,173	(7,809,055)	-	12,843	-	-	(4,543,039)
非現金轉變							
重新分類	(7,213,119)	7,213,119	-	-	-	-	-
外匯變動	(196,762)	(165,660)	7,782	(3,698)	-	-	(358,338)
其他非現金變動	-	-	-	15,883	75,046	-	90,929
於二零一八年十二月							
三十一日之結餘	22,625,008	8,141,552	2,344,683	2,131,319	-	37,704	35,280,266

42 關聯方交易

年內與關聯方進行的重大交易如下：

(a) 購買服務 / 租賃物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
市場推廣、顧問及行政管理費用(附註(i))	124,420	124,668
租務支出 / 租賃費用(附註(ii))	57,926	56,633
物流、保險經紀及服務費用(附註(iii))	13,100	8,668
租金收入(附註(iv))	26,547	8,595

(i) 此乃向香格里拉之附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司支付作為提供市場推廣、顧問及行政管理服務予本集團之成員公司之服務費。年內應付之服務費乃根據有關提供以上服務之協議訂定，該等費用乃按固定數額或相關公司之營業收益總額某個百分比計算。

(ii) 此乃向本集團之聯營公司Ubagan Limited租用嘉里中心其中數個樓層、單位及數個車位用作本集團公司辦事處的租務支出 / 租賃費用付款。

於二零一九年十一月十三日，本集團與Ubagan Limited就嘉里中心若干單位及樓層簽訂續租及 / 或新租約，年期由二零一九年十一月十九日至二零二二年十一月十八日，為期3年。根據香港財務準則16，於二零一九年十一月十九日確認此等租約的租金付款共156,185,000港元為使用權資產。

(iii) 此乃向嘉里物流支付所提供之送貨服務、本地快遞服務、貨運服務、貨運代理服務、保險經紀及相關服務，以及與管理及營運貨倉設施有關服務的費用。

(iv) 此乃收取嘉里物流有關租用本集團若干物業之租金收入。

42 關聯方交易 (續)

(b) 主要管理人員酬金 (不包括購股權福利)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	61,454	65,316
離職後福利	430	360
	61,884	65,676

(c) 年終結餘

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司及合營公司(附註22)	8,820,319	3,984,542
應付關聯方款項：		
包括在非控制性權益貸款內(附註34)		
— 香格里拉之附屬公司	822,512	1,119,551
聯營公司及合營公司(附註22)	569,550	411,785
租賃負債(附註18)	150,419	—

(d) 若干聯營公司及合營公司之銀行信貸的擔保

本集團已就若干聯營公司及合營公司的銀行信貸作出擔保。由本集團擔保的該等信貸其中已動用的金額，亦即本集團於二零一九年十二月三十一日須承擔之財務風險共約2,702,503,000港元(二零一八年：2,680,659,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為3,303,412,000港元(二零一八年：2,680,659,000港元)。上述的金額已在附註44(a)的本集團就銀行信貸作出擔保的披露內反映。

42 關聯方交易 (續)

(e) 其他關聯方之交易

- (i) 於二零一九年三月二十二日，由本公司及長春產業有限公司(「嘉里控股有限公司(本集團之控股股東)的聯營公司」)(統稱為「訂約方」)分別擁有30%及70%之合資公司(「合資公司」)確認中標，即成功投得位於新加坡巴西立第3通道 / 巴西立第8通道 / 巴西立中路的土地租賃(「租賃」)。因此，訂約方訂立合資協議。

租賃之代價為約700,000,000新加坡元，訂約方同意按各自於合資公司之股權比例，向合資公司提供總額不超過766,400,000新加坡元之股東資金，用於支付代價及相關稅項。

- (ii) 於二零一九年三月二十八日，本集團就收購DEC Limited及Belminton Inc. 100%股權權益簽訂買賣合約，該等公司擁有位於柴灣及沙田的兩間貨倉，以總代價3,600,000,000港元自嘉里物流有限公司(本集團的聯營公司)的一間附屬公司購入。交易已於二零一九年六月完成。

- (iii) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團的一位董事與本集團一間全資擁有附屬公司訂立貸款協定(如附註14(d)所披露)。該些貸款協定乃於該全資擁有附屬公司之日常業務過程中進行。

43 承擔

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團於投資物業、土地成本、發展中物業、合營公司的權益及其他之資本及其他承擔（已於年底簽訂合約但未於財務報表內作出撥備）如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資物業	779,226	920,725
土地成本	7,906,141	4,005,274
發展中物業	8,711,199	4,237,180
合營公司的權益	-	126,251
其他	-	297,635
	17,396,566	9,587,065

- (b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約而可於未來收取之最低租賃收款如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	3,240,374	3,295,711
第二至第五年（包括首尾兩年）	4,865,114	4,653,305
五年以上	334,177	447,749
	8,439,665	8,396,765

財務報表附註

44 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
關於若干聯營公司及合營公司之銀行信貸之擔保(附註(a))	2,702,503	2,680,659
關於若干銀行批授按揭信貸予內地若干物業一手買家之擔保(附註(b))	1,826,090	2,296,125
	4,528,593	4,976,784

(a) 本集團就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一九年十二月三十一日須承擔之財務風險共約2,702,503,000港元(二零一八年：2,680,659,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為3,303,412,000港元(二零一八年：2,680,659,000港元)。

(b) 本集團就若干位於內地之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一九年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為1,826,090,000港元(二零一八年：2,296,125,000港元)。

45 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為37,207,093,000港元(二零一八年：30,766,560,000港元)，其中包括無抵押之總額35,288,001,000港元(二零一八年：28,378,777,000港元)，及有抵押之總額1,919,092,000港元(二零一八年：2,387,783,000港元)。本集團的有抵押銀行信貸以下列方式作抵押：

(a) 若干物業(附註15至18)之法定抵押；及

(b) 轉讓若干物業之保險收益。

46 比較數字

以往呈報於銷售成本及直接費用之酒店的折舊及攤銷已重新分類至行政及其他經營費用內。比較數字已作重新分類以配合本年度的呈列。

47 最終控股公司

各董事認為Kerry Group Limited(於科克群島註冊成立之公司)乃最終控股公司。

48 報導期間後事項

新型冠狀病毒肺炎疫情於二零二零年年初爆發，相關防控工作在內地及香港持續進行。本集團密切關注此次疫情發展情況，評估其對本集團財務狀況、經營業績等方面的影響。截至本財務報表批准報出日，本集團尚未發現新型冠狀病毒肺炎疫情對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表有重大不利影響。本集團將繼續密切關注其情況並就其對本集團綜合財務報表的潛在影響作出適當的評估。

49 本公司財務狀況表及儲備之變動

於二零一九年十二月三十一日之本公司財務狀況表

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		3,863	5,245
附屬公司		27,715,313	27,936,636
聯營公司		2,396,605	1,992,970
		30,115,781	29,934,851
流動資產			
應收股息		2,000,000	2,000,000
應收賬項、預付款項及訂金		5,600	8,606
現金及銀行結存		1,324,985	1,258,860
		3,330,585	3,267,466
流動負債			
應付賬項及應計項目		97,404	107,567
流動資產淨值		3,233,181	3,159,899
總資產減負債		33,348,962	33,094,750
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	37	1,456,501	1,455,208
股份溢價	39	13,061,007	13,019,604
其他儲備(附註(a))		10,604,475	10,614,322
保留溢利(附註(b))		8,226,979	8,005,616
總權益		33,348,962	33,094,750

財務報表附註

49 本公司財務狀況表及儲備之變動(續)

(a) 本公司其他儲備之變動

	繳入盈餘 (附註(i)) 千港元	購股權儲備 千港元	資本 贖回儲備 (附註(ii)) 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	10,427,515	176,231	10,576	10,614,322
轉撥至股份溢價(附註39)	–	(9,847)	–	(9,847)
於二零一九年十二月三十一日	10,427,515	166,384	10,576	10,604,475
於二零一八年一月一日	10,427,515	416,592	10,576	10,854,683
轉撥至股份溢價(附註39)	–	(240,361)	–	(240,361)
於二零一八年十二月三十一日	10,427,515	176,231	10,576	10,614,322

- (i) 本公司之繳入盈餘在本公司發行股份以交換所收購之公司之股份時產生，亦即本公司所發行之股份面值與所收購之公司之資產淨值兩者間之差額。就集團層面上，繳入盈餘已被重新列賬並包括在集團相關附屬公司之儲備內。
- (ii) 因於一九九八年、二零零二年及二零一六年內購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。

(b) 本公司保留溢利之變動

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	8,005,616	7,883,064
年度溢利	2,186,652	2,228,427
已付股息	(1,965,289)	(2,105,875)
於十二月三十一日	8,226,979	8,005,616

50 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司

(a) 主要附屬公司

於二零一九年十二月三十一日，本公司持有下列附屬公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部及其他部門：

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 內地					
北京嘉奧房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資	77,967,600美元	71.25%	(6)
北京嘉里大酒店有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	33,000,000美元	71.25%	(6)
北京嘉里華遠房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣68,500,000元	71%	(3)(6)
極尚(北京)管理諮詢有限公司	中華人民共和國	投資控股及管理	人民幣100,000元	100%	(3)(5)
富安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣500,000,000元	60%	(3)(5)
富耀置業(武漢)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣6,700,000,000元	100%	(3)(5)
盛泰置業(福州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,600,000,000元	100%	(3)(5)
寰宇置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,800,000,000元	70%	(5)
港滙發展有限公司	香港	投資控股	8,000,000港元	75%	
滙隆置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣200,000,000元	100%	(3)(5)
滙耀置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣1,240,000,000元	100%	(3)(5)
建安置業(昆明)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣400,000,000元	55%	(3)(5)
嘉里曹家堰房地產(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售	5,000,000美元	100%	(3)(5)
嘉里中心物業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	1,500,000港元	100%	(3)(5)
嘉里置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣10,000,000元	55%	(3)(5)
嘉里發展(滿洲里)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	6,800,000美元	100%	(3)(5)
嘉里發展(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資	2,500,000美元	100%	(3)(5)
嘉里置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	708,350,000港元	100%	(3)(5)
嘉里樺楓房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	35,000,000港元	100%	(3)(5)
嘉里置業(中國)投資有限公司	中華人民共和國	提供顧問服務	人民幣53,626,513.09元	100%	(3)(5)
嘉里置業(中國)有限公司	香港	投資控股及提供行政支援服務	10,000,000,000港元	100%	
嘉里建設(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	1,500,000港元	100%	(3)(5)
嘉里建設管理(上海)有限公司	中華人民共和國	房地產及項目管理	人民幣8,962,190元	100%	(5)
嘉里置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售，擁有及經營酒店	425,750,000美元	75%	(5)
嘉里置業(南昌)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣800,000,000元	80%	(3)(5)
嘉里(瀋陽)房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展	人民幣2,687,500,000元	60%	(3)(5)
運億置業(秦皇島)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣1,617,000,000元	60%	(3)(5)
寰安置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣3,980,000,000元	100%	(5)
國興發展(福州)有限公司	中華人民共和國	物業投資	1,500,000港元	100%	(3)(5)
上海港滙房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售	90,000,000美元	74.25%	(3)(6)
上海吉祥房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資，擁有及經營酒店	311,250,000美元	51%	(5)
上海嘉里房地產發展有限公司	中華人民共和國	物業投資	250,000美元	55.20%	(3)(6)
上海新慈厚房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資	60,000,000美元	74.25%	(6)
香格里拉大酒店(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣700,000,000元	60%	(3)(5)
盛祥置業(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,200,000,000元	60%	(3)(5)

財務報表附註

50 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 內地 (續)					
裕豐置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣150,000,000元	55%	(3)(5)
裕安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣200,000,000元	60%	(3)(5)
祥恒置業(濟南)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售、擁有及經營酒店	人民幣600,000,000元	55%	(3)(5)
銀河發展有限公司	香港	投資控股	10港元 21,000,000港元 ⁽²⁾	100%	
永裕置業(南京)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣1,350,000,000元	100%	(3)(5)
鄭州裕恒置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣600,000,000元	55%	(3)(5)
物業部 – 香港					
全領投資有限公司	英屬維爾京群島 / 香港	物業投資	2美元	100%	
漢翔投資有限公司	香港	經營食肆	1港元	100%	
勤正有限公司	香港	物業投資	1港元	100%	
Bethan Company Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Classic Gold Holdings Limited	香港	物業銷售	1港元	100%	
Crystal Link Holdings Limited	香港	物業銷售	1港元	100%	
Crystal Talent Limited	香港	物業投資	1港元	100%	
Fine Century Holdings Limited	香港	經營食肆	1港元	100%	
Fortune Mega Investments Limited	英屬維爾京群島 / 香港	投資控股	1美元	100%	
巧運地產有限公司	香港	物業銷售	1港元	100%	
Interseed Company Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
嘉里危險品倉(九龍灣)有限公司	香港	擁有貨倉	20,000,000港元	100%	
嘉里發展有限公司	香港	投資控股及提供行政支援服務	1,000港元 200,000,000港元 ⁽²⁾	100%	
嘉里建設(澳門)有限公司	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	71%	
嘉里貨倉(柴灣)有限公司	香港	擁有貨倉	10,000,000港元	100%	
嘉里貨倉(沙田)有限公司	香港	擁有貨倉	10,000,000港元	100%	
Kildare Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Mable Road Company Limited	香港	物業投資	10港元 10,000港元 ⁽²⁾	100%	
Magnifair Company Limited	香港	物業銷售	10,000港元	100%	
萬力集團有限公司	香港	物業投資	1港元	100%	
美利通有限公司	香港	物業投資	1港元	100%	
Maple Crest Development Limited	英屬維爾京群島 / 香港	經營休娛公園	120美元	75%	
MegaBox Development Company Limited	香港	物業投資	2港元	100%	
MegaBox Management Services Limited	香港	物業管理	2港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Aigburth) Limited	庫克群島 / 香港	物業投資	9美元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Branksome) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Tavistock) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Valverde) Limited	香港	物業銷售	1,000港元	100%	

50 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 香港 (續)					
NMC 6 Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業發展	1美元	100%	
NMC 7 Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業投資	1美元	100%	
NMC 8 Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業銷售	1美元	100%	
NMC 9 Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業投資	1美元	100%	
Norminster Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Pettico Limited	香港	提供財務服務	20港元	100%	
Precise Skill Investments Limited	香港	提供財務服務	1港元	71%	
Prismatic Limited	香港	物業銷售及投資	20港元	100%	
Right Century Investments Limited	香港	物業銷售	1港元	100%	
Rink Management Group Limited	香港	經營溜冰場	1,000,000港元	100%	
仁偉投資有限公司	香港	物業銷售	2港元	100%	
Smart Value Investments Limited	香港	物業發展	1港元	100%	
Sociedade de Investimento Imobiliário Tim Keng Van, S.A.	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	100%	(3)
Taskan Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Trebanos Investment Company Limited	香港	投資控股	2港元	100%	
Wealthy State Investments Limited	香港	物業投資	1港元	100%	
物業部 – 海外					
Shang Properties (Pvt) Ltd	斯里蘭卡	物業發展	1,000斯里蘭卡盧比	80%	
其他部					
Apex Ally Limited	香港	集團融資	1港元	100%	
東譽有限公司	香港	集團融資	1港元	100%	
嘉里項目管理(香港)有限公司	香港	項目管理	300,000港元	100%	
嘉里工程項目管理(北京)有限公司	中華人民共和國	項目管理及投資控股	人民幣5,000,000元	100%	(3)(5)
嘉里物業管理服務有限公司	香港	物業管理	20港元	100%	
嘉里物業代理有限公司	香港	物業代理	2港元	100%	
Perfect Delight Limited	香港	集團融資	1港元	100%	
思絡創新科技系統有限公司	香港	資訊科技系統及顧問服務	1港元	100%	
Twickenham Limited	香港	集團融資	1港元	100%	
智股投資有限公司	香港	提供行政支援服務	2港元	100%	
恆群實業有限公司	香港	提供建築工程服務	1,000,000港元	100%	
Wiseyear Holdings Limited	英屬維爾京群島 / 香港	集團融資	1美元	100%	

財務報表附註

50 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(b) 主要聯營公司及合營公司

於二零一九年十二月三十一日，本公司持有以下列聯營公司及合營公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部及其他部門：

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	股份類別 / 註冊股本	所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
聯營公司					
物業部 – 內地					
恒運置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣561,000,000元	40%	(3)(5)
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣8,000,000元	50%	(3)(5)
瑞和置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣600,000,000元	40%	(3)(5)
上海浦東嘉里城房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資，擁有及經營酒店	171,361,400美元	40.80%	(6)
香格里拉大酒店(南京)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣750,000,000元	45%	(3)(5)
天津嘉里房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展，擁有及經營酒店	人民幣2,261,250,000元	49%	(3)(5)
物業部 – 香港					
佳發(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Cardiff Investments Limited	香港	投資控股	普通股	30%	(3)
信朗(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
達展發展有限公司	香港	物業銷售	普通股	35%	
玖瓏山財務有限公司	香港	提供財務服務	普通股	40%	
Enterprico Investment Limited	香港	貸款融資	普通股	47.50%	(3)
卓達發展有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Fine Winner Holdings Limited	香港	擁有及經營酒店	普通股	30%	
建偉投資有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Harley Investments Limited	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
卓鋒(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
焯邦有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司	香港	經營貨倉	普通股	50%	(3)
朗豐集團有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Pembroke Development Investments Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業銷售	普通股 無投票權遞延股	40%	
兆盛發展有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
泰運有限公司	香港	物業銷售	普通股	50%	(4)
Ubagan Limited	香港	物業投資	普通股	40%	
遠東置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
凱泰置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
永全發企業有限公司	香港	投資控股及物業投資	普通股	47.37%	(3)
源穎有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Wolver Hollow Company Limited	香港	擁有貨倉	普通股	50%	(3)
輔榮國際有限公司	香港	物業銷售及投資	普通股	45%	(3)(4)

50 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(b) 主要聯營公司及合營公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	股份類別 / 註冊股本	所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
物業部 – 海外					
Phoenix Commercial Pte. Ltd.	新加坡	物業發展	普通股	30%*	(3)
Phoenix Residential Pte. Ltd.	新加坡	物業發展	普通股	30%*	(3)
Shang Properties, Inc.	菲律賓	物業發展、房地產管理及投資控股	一般股	34.61%	(7)
其他部					
嘉里物流聯網有限公司	英屬維爾京群島 (於百慕達存續) / 香港	綜合物流及國際貨運業務	普通股	41.86%*	(7)
香港西區隧道有限公司	香港	經營及管理隧道	普通股	15%	(3)(4)(8)
合營公司					
物業部 – 內地					
寰裕置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣3,500,000,000元	25%	(5)
物業部 – 香港					
High Crown Holdings Limited	香港	物業發展	普通股	50%	
WCH Property Development Company Limited	香港	物業發展	普通股	50%	

附註：

- (1) 除非特別表明，否則全為普通股並已全數繳付
- (2) 無投票權遞延股
- (3) 並非由羅兵咸永道會計師事務所審核之公司
- (4) 財務年度結算日期與本集團之結算日期不同
- (5) 外商獨資 / 合資經營企業
- (6) 中外合資經營企業
- (7) 上市公司
- (8) 集團透過參與該聯營公司的董事會而取得重大影響力

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
業績					
收入	18,025,422	21,433,216	35,548,123	12,990,536	10,392,897
股東應佔溢利	6,897,450	7,499,295	9,242,116	6,537,258	5,529,963
資產及負債					
非流動資產	147,341,417	135,513,007	127,891,757	112,725,292	103,519,869
流動資產淨額	10,707,114	10,867,879	18,651,630	28,985,949	23,617,115
總資產減流動負債	158,048,531	146,380,886	146,543,387	141,711,241	127,136,984
長期負債及非控制性權益	(56,344,021)	(48,839,922)	(52,193,931)	(58,966,834)	(45,783,625)
股東資金	101,704,510	97,540,964	94,349,456	82,744,407	81,353,359



