



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉置業地產投資有限公司

股份代號: 1997



二〇一八年年報

目錄

	海港城	14
	時代廣場	22
	會德豐大廈	30
	卡佛大廈	31
	THE MURRAY HONG KONG	32
	荷里活廣場	34
2	公司資料	
3	股東資料	
4	集團業務架構	
5	企業概覽	
6	主席報告書	
10	財務撮要	
12	業務評議	
36	獎項及殊榮	
39	企業社會責任	
44	財務評議	
49	企業管治報告	
68	董事會報告	
87	獨立核數師報告	
90	綜合損益表	
91	綜合全面收益表	
92	綜合財務狀況表	
93	綜合權益變動表	
94	綜合現金流量表	
96	財務報表附註	
133	主要會計政策	
150	主要附屬公司、聯營公司及合營公司	
152	主要物業撮要表	
154	五年財務摘要	

公司資料

董事會

吳天海先生(主席兼常務董事)
李玉芳女士(副主席兼執行董事)
徐耀祥先生(副主席兼執行董事)
凌緣庭女士(執行董事)
梁啟亨先生

獨立非執行董事

歐肇基先生 *OBE*
梁君彥議員 *GBS, JP*
奚安竹先生
韋理信先生
楊永強教授 *GBS, OBE, JP*

公司秘書

許仲瑛先生 *FCCA, CPA, FCIS, FCS*

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港九龍廣東道
海港城海洋中心16樓
電話：(852) 2118 3188
傳真：(852) 2118 3208
網址：www.wharfreic.com

股東資料

上市

普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：1997

於二〇一八年十二月三十一日
已發行股份數目
市值(約計)

3,036,227,327
港幣一千四百二十億元

財務日程表

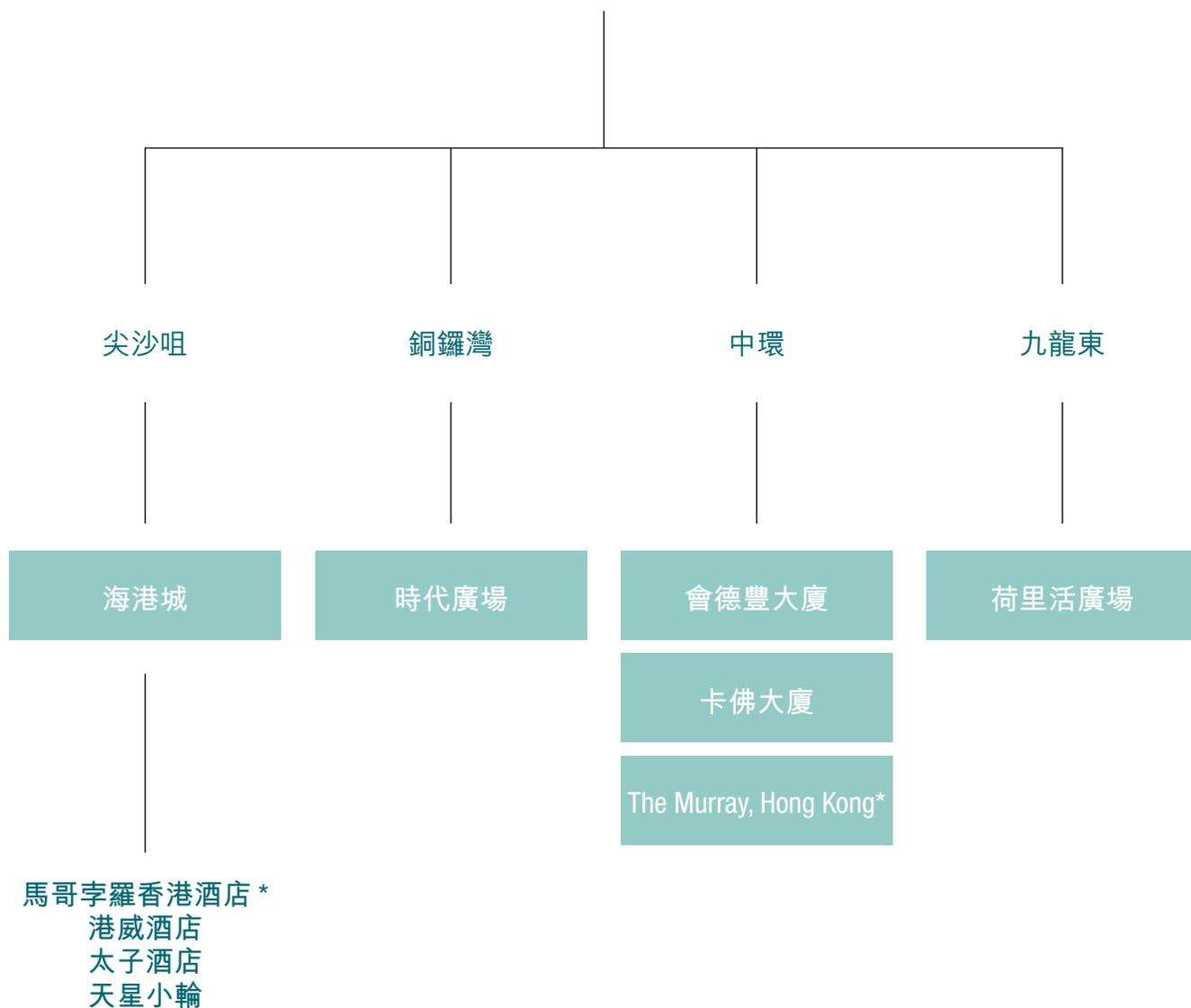
二〇一八年第一次中期股息派發日期	二〇一八年九月十日
二〇一八年第二次中期股息記錄日期及時間	二〇一九年四月三日 下午六時正
二〇一八年第二次中期股息派發日期	二〇一九年四月二十三日
暫停辦理股份過戶登記手續 (確定股東出席股東週年大會 及於會上投票之權利)	二〇一九年五月二日至 二〇一九年五月七日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會	二〇一九年五月七日 上午十一時十五分

查詢

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

集團業務架構

九龍倉置業地產投資有限公司



* 由上市附屬公司海港企業有限公司持有

企業概覽

九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)(股份代號：1997)是會德豐有限公司(股份代號：0020)的附屬公司，於二〇一七年十一月二十三日在香港聯合交易所主板上市。

九龍倉置業是香港最大的房地產公司之一，在開發、投資及營運香港地標性物業方面往績彪炳。集團持有由海港城、時代廣場、會德豐大廈、卡佛大廈、The Murray, Hong Kong及荷里活廣場六項香港優質資產組成的組合。該組合共有約一千一百七十萬平方呎樓面面積，於二〇一八年十二月三十一日，該組合的總值高達港幣二千七百四十億元，總收入達港幣一百六十億元。

集團的旗艦項目海港城及時代廣場，座落於尖沙咀及銅鑼灣，香港兩個最受歡迎的購物地點及最繁忙的商業區。兩項地標物業擁有罕有的九百九十九年地契，且規模龐大，吸引本地購物顧客及遊客，人流如鯽。兩項旗艦物業一直維持購物商場營運商的知名品牌，與眾多國際知名品牌建立了穩固的關係。

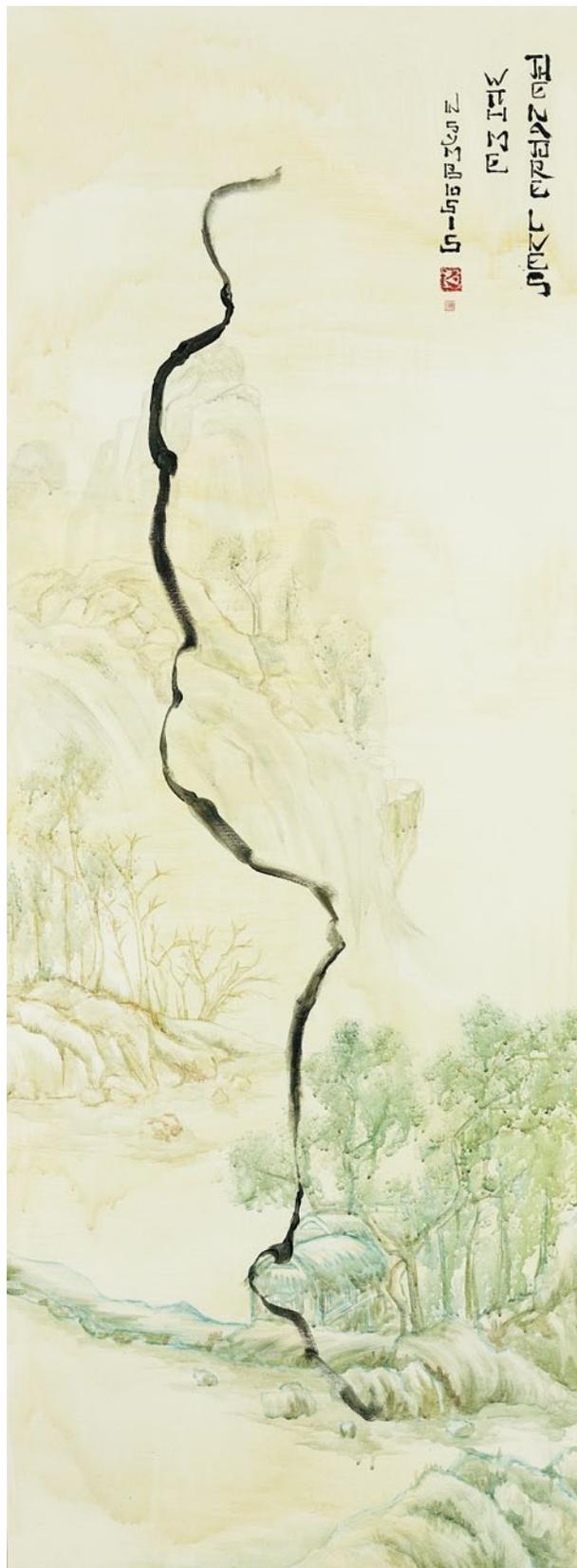
集團在香港中環核心商業區亦擁有及營運具罕有九百九十九年期地契的會德豐大廈及卡佛大廈，兩項目均為優質資產，卡佛大廈更擁有皇后大道中上最長的臨街店面。

由中環地標前美利大廈改建為擁有三百三十六間客房的豪華酒店The Murray, Hong Kong，是集團最新的長線策略性投資項目。The Murray, Hong Kong擁有標誌性的拱門設計，而該地塊更可能是中區最後一幅作大型酒店用途的黃金地塊。前身美利大廈有近五十年歷史，位處香港的中心地區，令The Murray, Hong Kong成為一項具建築特色及別具意義的保育改建項目。The Murray, Hong Kong自二〇一八年開業便奪得多項國際殊榮，包括獲超過四十萬名悅遊Condé Nast Traveler雜誌讀者評選為「Readers' Choice Awards 2018」— Top Hotels in China香港地區之冠。

集團旗下的荷里活廣場更是九龍東首屈一指的購物商場，設有二百五十八間商店，客源範圍擴大至新興的九龍東核心商業區。

集團間接擁有海港企業有限公司(「海港企業」)(股份代號：0051)71.5%權益。海港企業集團擁有馬哥孛羅香港酒店和The Murray, Hong Kong，以及在內地擁有蘇州國際金融中心、常州馬哥孛羅酒店和部份餘下的發展物業。

九龍倉置業致力履行良好企業公民的責任，一直不遺餘力地推動一系列「社、企共勉」項目，幫助社會上不同階層、有不同需要的人士。除了積極支持「學校起動」計劃外，集團舉辦多年的「九龍倉全港中學生繪畫比賽」、「九龍倉藝術獎學金計劃」及「建築設計實習計劃」亦備受各界認同及讚賞。





主席 報告書

主席報告書

各位股東：

二〇一八年充滿挑戰，但也為集團帶來盈盈碩果。

全球經濟於二〇一八年初展現動力，卻漸漸後勁不繼，但即使如此，集團旗下由核心商場、寫字樓和酒店物業組成的優質物業組合依然表現理想，業績亮麗。

海港城表現強勁，集團年內的基礎淨盈利增加6%至港幣一百零一億元(二〇一七年：港幣九十五億元)。海港城是地標式購物商場，屬購物人士必然之選。其二〇一八年的零售銷售額大幅上升24%，遠高於香港市場平均9%的增長率，實質數字更創下歷來新高，逾港幣三百七十億元，相當於平均每日超過港幣一億元。海港城再加上時代廣場和荷里活廣場，這三個具代表性的商場共佔香港零售銷售總額的10.2%。

The Murray, Hong Kong正式開幕後，在本港和國際間聲名鵲起，獲得高度讚譽，令豐盛的二〇一八年倍添姿彩。The Murray, Hong Kong由上世紀六十年代建成、具歷史價值的地標式建築物改建而成，屬當代風格的時尚酒店，此不平凡的保育典故更為城中傳誦一時，也令傳奇再現中環。

經濟概況

隨著中國和歐元區的數據明顯惡化，全球經濟放緩於二〇一八年下半年成為各國最關注的議題。在香港，宏觀經濟局勢令投資者無暇兼顧物業市場和股市。本地生產總值的增長率於二〇一八年下降至3%，上半年的零售銷售額增長率為13%，全年計則放緩至只有9%，總額為港幣四千八百五十億元。

儘管全球經濟充斥著不明朗因素，惟在兩個大型跨境基建項目——高速鐵路和港珠澳大橋於第四季落成啟用後，香港與大灣區其他城市的聯繫更加緊密，把年內的訪港旅客人數推向新高，達六千五百萬人，增長幅度11%。

在寫字樓市場方面，由於來自中國內地租戶的需求殷切，加上新供應鳳毛麟角，令中環寫字樓的表現一枝獨秀。若干寫字樓租戶有意在其他地區另覓租金較相宜、面積較寬敞的新址，對集團在尖沙咀和銅鑼灣的寫字樓物業而言，這分流趨勢既是威脅，也是商機。

財務業績

如計及投資物業重估盈餘淨額，股東應佔盈利為港幣一百八十億元，每股盈利為港幣5.94元。總資產為港幣二千八百零三億元。資產賬面淨值增至港幣二千一百八十八億元，相當於每股港幣72.06元。

集團的資產負債表依然保持穩健，並獲穆迪給予A2發行人評級，前景穩定。年內的負債淨額減少港幣三十一億元，年杪時降至港幣三百九十四億元，淨負債與總權益比率相當於17.6%。

集團宣派第二次中期股息每股港幣1.05元(二〇一七年：港幣0.95元)，以代替派發末期股息，全年合共派發股息每股港幣2.10元。

社、企共勉

集團致力通過舉辦一系列「社、企共勉」活動，令社區環境更加美好，而在活動中出力的義工同事實也功不可沒。在眾多活動中，以集團於二〇一一年創辦的「學校起動」計劃最為人津津樂道，該計劃當時為多層面的全方位學校支援計劃，現已擴展至成為業界的大型「社、企共勉」計劃。集團的青年發展計劃以培育下一代和為社會創造恒久價值為己任，影響深遠，備受社會各界稱許。

集團繼續舉辦「九龍倉全港中學生繪畫比賽」，以培育本土年輕藝術家展現才華，學生可藉著難得的比賽舞台盡展所長。至今已有十三名在比賽勝出的學生獲「九龍倉藝術獎學金」資助，在全球各地的頂尖學府進修。

此外，「九龍倉建築設計實習計劃」連續八年贊助本港大學傑出的建築學院研究生，遠赴法國、德國、日本、瑞士和英國等地的知名建築師事務所實習。自二〇一一年起，該計劃已惠及合共二十四名本地學生。

百多年來，天星小輪不單是往來港、九兩地實惠可靠交通之選、香港城市的象徵，更是本港首個及唯一一個毋須政府資助而一直為長者提供無限次免費乘搭優惠的公共運輸系統，二十六年來風雨不改。上一期專營權已於二〇一八年三月三十一日屆滿，新一期專營權於二〇一八年四月一日開始，為期十五年。

展望

展望二〇一九年，全球仍然籠罩著多項不明朗因素，令來年的形勢不穩定。迫在眉睫的是中美兩國之間廣泛的分歧，或許是結構性差異和矛盾長期累積的必然結果。民族主義和民粹主義抬頭、英國脫歐的後遺症和美國與歐洲政局不穩政治紛擾所帶來的影響也不容小覷。

時局動盪令局勢更形緊張，中國的領導人推出以更進取的財政與金融政策組成經濟方案。另一方面，為進一步推行改革開放及帶來新機遇，「一帶一路」和「大灣區」計劃正如火如荼。長遠而言，中國將繼續在全球的經濟發展中擔當主導角色，成為主要的增長動力。

多項大型基建項目落成後，香港與華南地區的聯繫越趨緊密，互動亦更頻繁，故香港作為具領導作用的超級服務平台和中國市場門戶的地位更牢不可破。即使匯率和利率仍可能出現變數，香港仍然是把握中國都市化和消費新世代抬頭帶來的龐大商機的最佳橋頭堡。

香港的酒店業和零售業於二〇一八年大致暢旺，惟全球政治和經濟不明朗因素導致下半年出現放緩的情況，令消費者情緒轉趨審慎。同時，來自中國內地的旅客人數激增，使酒店入住率再創新高，但房租卻未能乘勢跟隨。一般相信，暢旺的情況可望持續至二〇一九年。

在卓越的管理層領導下，集團旗下的優質物業組合和深受顧客歡迎的購物商場讓集團搶佔有利位置，得以在全球經濟陰霾滿佈的情況下安然過渡。集團定必繼續在此瞬息多變的市場上競逐領導地位。

本人謹代表全體股東和董事會，就各位顧客和業務夥伴的鼎力支持衷心致謝，並感謝年內緊守崗位且作出重大貢獻的全體同事。我亦藉此機會歡迎梁君彥先生和徐耀祥先生加入董事會，期待兩位為集團作出寶貴貢獻。

吳天海

主席兼常務董事

香港，二〇一九年三月五日

財務撮要

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	變動
業績			
收入	16,481	20,904	-21%
營業盈利	12,724	15,442	-18%
基礎淨盈利(附註a)	10,053	9,500	+6%
核心收入(附註b)	16,059	14,670	+9%
核心營業盈利(附註b)	12,827	12,063	+6%
核心基礎淨盈利(附註b)	9,892	8,945	+11%
未計入物業重估盈餘前的盈利	10,053	9,236	+9%
股東應佔盈利	18,027	17,218	+5%
全年股息(附註c)	6,376	2,884*	不適用
每股盈利			
基礎淨盈利	港幣 3.31 元	港幣 3.13 元	+6%
股東應佔盈利	港幣 5.94 元	港幣 5.67 元	+5%
每股股息			
首次中期股息	港幣 1.05 元	不適用	不適用
第二次中期股息	港幣 1.05 元	港幣 0.95 元	+11%
全年總數(附註c)	港幣 2.10 元	港幣 0.95 元*	不適用
財務狀況			
資產總額	280,356	272,675	+3%
營業資產總額(附註d)	274,751	266,506	+3%
核心資產總額(附註b)	266,848	258,452	+3%
核心營業資產總額(附註b)	266,745	258,387	+3%
投資物業總額	258,984	253,827	+2%
負債淨額	39,422	42,476	-7%
股東權益	218,797	207,318	+6%
總權益	224,332	212,968	+5%
已發行之股數(百萬股)	3,036	3,036	0%
每股資產淨值	港幣 72.06 元	港幣 68.29 元	+6%
負債淨額與總權益比率	17.6%	19.9%	-2.3% pt

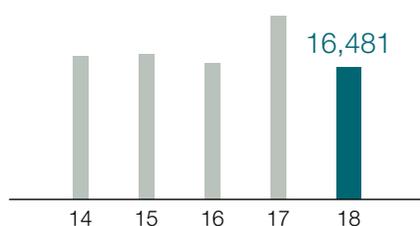
* 自本公司於二〇一七年十一月上市起。

附註：

- (a) 基礎淨盈利主要不包括投資物業重估盈餘及外幣借款折算匯兌差額。
- (b) 核心項目包括香港投資物業及酒店。
- (c) 相約於二〇一八年香港投資物業及酒店的已變現基礎淨盈利的65%。
- (d) 營業資產不包括未分配公司資產，主要包括股本投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產及銀行存款及現金。

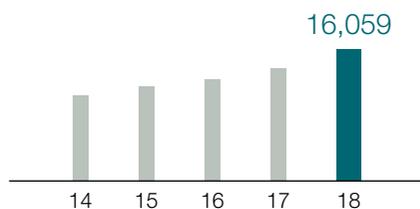
收入

(港幣百萬元)



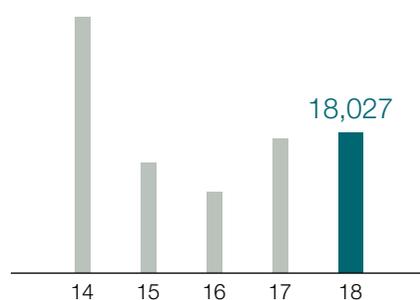
核心收入

(港幣百萬元)



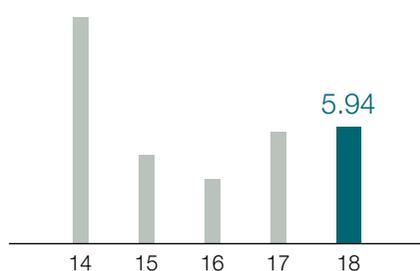
股東應佔盈利

(港幣百萬元)



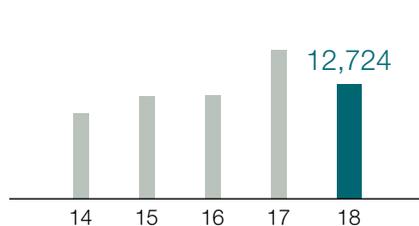
每股股東應佔盈利

(港幣元)



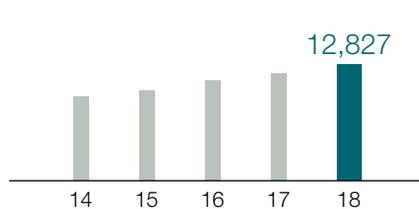
營業盈利

(港幣百萬元)



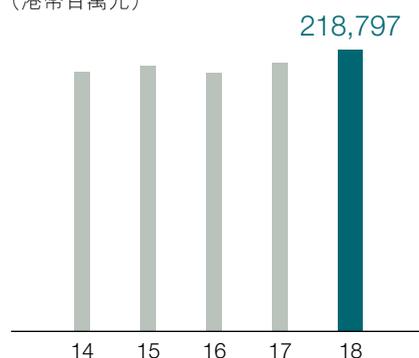
核心營業盈利

(港幣百萬元)



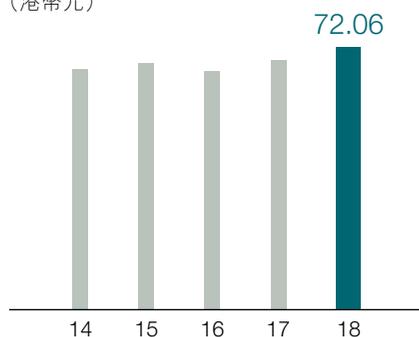
股東權益

(港幣百萬元)



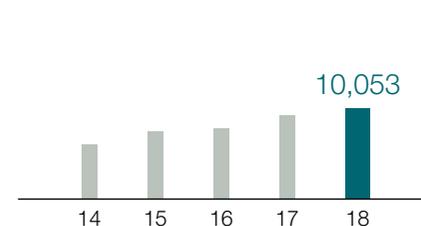
每股資產淨值

(港幣元)



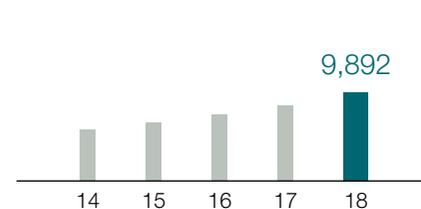
基礎淨盈利

(港幣百萬元)



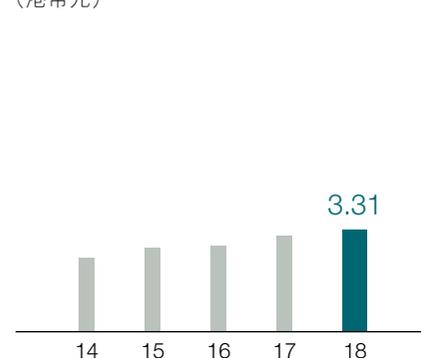
核心基礎淨盈利

(港幣百萬元)



每股基礎淨盈利

(港幣元)





業務評議

超越市場的業務表現將集團投資物業組合於二〇一八年的零售銷售額推至新高。

年內租戶銷售額創下歷來最高記錄，達港幣四百九十億元，佔香港零售銷售總額超過10%。





海港城

海港城

海港城的租戶銷售額大幅增長24%，遠高於香港市場平均增長率(9%)。海港城的銷售數字持續強勁，營業毛利率達89%，令海港城(包括酒店)繼續成為集團主要增長動力，分別帶來72%的收入和76%營業盈利。

總收入(包括酒店)上升10%至港幣一百一十八億七千一百萬元，營業盈利上升12%至港幣九十六億七千八百萬元。商場收入穩步上升14%，佔總收入63%。

海運大廈新擴建大樓已成為城中新地標及必到的拍攝熱點，本港和外地旅客紛紛慕名而至。無論從任何角度，海運大廈新擴建大樓的臨海部分均是欣賞維港醉人景致和城市天際線的不二之選。海運大廈新擴建大樓內多間提供佳餚美食的食府相繼開業，令客流量激增。大樓啟用僅僅一年，旋即成為到訪海港城旅客和本地市民的焦點所在，令海港城的尊貴地位更加穩固。

港威豪庭其中一座服務式住宅現正改建為寫字樓和商場。有關增值措施可望於二〇一九年第三季完成。

商場

海港城依舊是舉世知名的購物商場，也是全球知名品牌最理想的立足地之一。集團對商戶組合精挑細選，並定期進行增值措施，進一步加強海港城的市場領導地位。

海港城的租戶銷售額於年內增長24%，持續優於香港整體市場，情況令人鼓舞。海港城的零售銷售額達港幣三百七十億元或每平方呎月租港幣二千七百元，兩者均為歷來新高，使海港城作為全球其中一個盈利能力最高商場的地位越加穩固。租戶總營業額達平均每日超過港幣一億元。

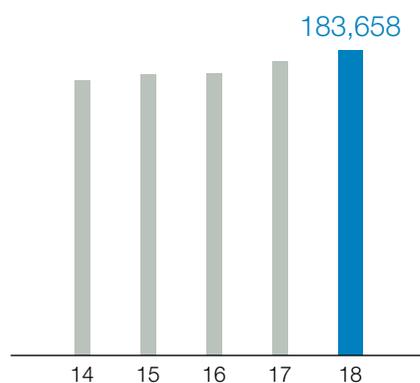


海港城創下平均每日港幣一億元的總營業額

海港城的租金增長實有賴強勁的群聚效應與櫥窗效應及無與倫比的盈利能力。收入上升14%至港幣七十五億二千九百萬元，營業盈利亦上升14%至港幣六十七億一千二百萬元。平均現時租金上升12%至每平方呎月租港幣四百八十三元。

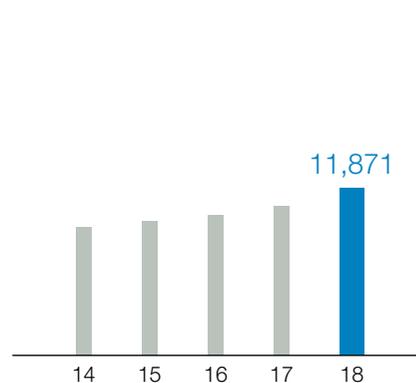
物業價值

(港幣百萬元)



收入

(港幣百萬元)



物業資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	2,068,000	7,529	96	99,853
寫字樓	4,615,000	2,634	97	70,395
其它	1,726,000	1,708	不適用	13,410

營業資產

截至十二月三十一日	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	175,608	170,256	+3%
酒店及會所*(估值)	8,050	7,820	+3%
其它資產	731	564	+30%
總營業資產	184,389	178,640	+3%

* 酒店及會所在財務報表以成本值扣除折舊報值。

收入

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	變動
商場	7,529	6,627	+14%
寫字樓	2,634	2,492	+6%
服務式住宅**	232	325	-29%
酒店及會所	1,476	1,336	+10%
總收入	11,871	10,780	+10%

營業盈利

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	變動
商場	6,712	5,896	+14%
寫字樓	2,337	2,204	+6%
服務式住宅**	157	211	-26%
酒店及會所	472	365	+29%
總營業盈利	9,678	8,676	+12%

** 其中一座服務式住宅已於二〇一八年三月關閉以改建為寫字樓和商場；預計於二〇一九年第三季完成。

年內新增超過八十間名店，讓原已包羅萬有的品牌組合更盡善盡美。隨著運動休閒狂熱席捲全港，多個知名運動休閒服飾品牌陸續進駐海港城，包括Adidas FTWR SUPPLY、CHAMPION、Evisukuro、Kenzo Sneaker concept、The North Face、Dance with Dragon、DESCENTE、ASICS、Jack Bunny!! By PEARLY GATES和Mammut。矚目名牌匯聚於海港城，加上在香港或九龍區首次開設門店的品牌，包括Céline Men、Billionaire、CLUSE、Ermanno Scervino、Fabiana Filippi、MARK NASON LOS ANGELES、MB&F M.A.D. Gallery、NOMOS、RENE CAOVILLA、Valextra、KENZO Kids和Young Versace，令商場的名牌陣營更相得益彰。此外，Off White Concept Store（附設咖啡室）將於二〇一九年年中開業。其它新租戶包括De Beers Jewellers、Anya Hindmarch（限定店）、HUGO BOSS、Hot Toys Rebel Base、Intimissimi和MLB。

海港城雲集各國美食，照顧不同顧客的味蕾。海運大廈新擴建大樓的露天用餐區可飽覽璀璨的維港景致，設於該處的九家食府已經開業，客似雲來，熱鬧非常。最新進駐的知名食府包括首次來港開店的maze Grill by Gordon Ramsay和松藝館。海港城其它地方尚有若干新增餐飲名店，包括首次在港開店的寬巷子、翰林茶館和十一茶屋，以及首次在九龍區開店的Reserva Ibérica和一幻。

商場推出一連串令人無法抗拒的特色推廣活動吸引客源，進一步招徠購物人流。「海運觀點」觀景台舉行多項別出心裁的活動，讓外界加深認識新擴建大樓以提高其知名度。活動包括「BE@RBRICK SUMMER CHILL」夏日派對、Kiehl's空中藥房及空中溫室「Made Better藥房」、Nike Training Club運動課程（包括動態訓練和瑜珈）、Louis Vuitton Cruise 19 Trunk Show和Tiffany「The Holidays Made by Tiffany」。海港城聯乘紐約著名設計團隊SNARKITECTURE，創造香港首個互動藝術裝置「BOUNCE」，在露天廣場興建一個彈彈波「大球場」，內有數以百計巨型的白色彈彈波，掀起媒體報導熱潮。此外，在聖誕節期間，露天廣場設置了全球最大的影像萬花筒投射出動感十足的聖誕主題場景，營造超現實世界，再配合掛上LED燈飾的六十呎巨型戶外聖誕樹和「愛心鎖橋」，成功為海港城吸引絡繹不絕的人流。



海港城

商場租戶組合 (按租金、面積及銷售計)

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)	銷售額百分比 (%)
時裝	36.5%	28.8%	22.4%
皮革用品 — 皮鞋、手袋及相關業務	20.8%	11.3%	26.6%
珠寶飾物、美容及配飾	21.6%	8.7%	24.8%
百貨公司及糖果糕餅店	9.0%	17.2%	12.0%
餐廳、快餐、其它餐飲及娛樂	4.2%	21.1%	5.3%
兒童時裝、玩具及相關業務	2.6%	4.9%	2.4%
運動服裝	2.2%	3.4%	1.9%
電子及影音設備	1.6%	1.6%	4.0%
其它	1.5%	3.0%	0.6%
總計	100%	100%	100%

寫字樓

雖然九龍區優質寫字樓供應增加帶來激烈競爭，但在需求穩定和空置率持續低企的情況下，新訂租約的租金仍然理想。高鐵西九龍站啟用後，內地租戶對區內寫字樓的需求進一步上升。

續租租金上升，帶動寫字樓收入上升6%至港幣二十六億三千四百萬元。年杪的出租率穩站於99%的水平。較舊的廣東道寫字樓及較新的港威大廈寫字樓的平均市值租金分別上升12%及6%至每平方呎月租港幣四十五元及港幣五十九元。

為滿足相關需求，集團將港威豪庭其中一座服務式住宅改建成樓高十五層的寫字樓，總樓面面積為三十六萬平方呎，有關工程將於二〇一九年第三季完成。



港威豪庭

港威豪庭單位全部租出，年內收入達港幣二億三千二百萬元。港威豪庭提供二百五十六個設備齊全的單位，戶型廣泛且設備不斷更新，以滿足不同住客的需求。住戶可尊享太平洋會的設施，進一步提升與別不同的生活體驗。港威豪庭連續第八年奪得Squarefoot雜誌「最佳服務式住宅大獎二〇一八」，亦連續七年蟬聯《資本壹週》雜誌「服務大獎二〇一八」獲得「最佳服務式住宅服務大獎」，足以證明港威豪庭一直努力不懈提供卓越服務。

酒店及會所

隨著訪港旅客大幅增加，集團旗下三間酒店馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店繼續表現強勁。各酒店的業務表現理想，品牌聲譽日隆，可見酒店的持續改善計劃蘊藏的增值能力已逐漸發揮。酒店及會所的總收入上升10%至港幣十四億七千六百萬元，營業盈利上升29%至港幣四億七千二百萬元。年內的整體入住率達92.6%。

總樓面面積

841 萬平方呎

廣東道高級時裝臨街店面長

1/3 英里

媲美東京銀座、巴黎Avenue Montaigne及紐約第五大道最繁盛地段

地契年期

999 年

每年訪客

~8,000 萬人次

零售銷售總額

港幣 373 億元

物業價值

港幣 1,837 億元

每平方呎零售銷售額

每月港幣 2,700 元或
每年 4,200 美元

時代廣場





FACESSS →

Lane Crawford ↓

CHANEL

MIKIMOTO

BOTTEGA VE
OPENING OCTO

時代廣場



時代廣場正在進行大型租戶重組以提升商場的長遠競爭力，故收入僅微升1%至港幣二十八億四千一百萬元，營業盈利微降2%至港幣二十四億七千九百萬元。

商場

在穩健的人流量及各項增值計劃帶動下，租戶總銷售額年內增長幅度為12%，優於市場表現。即使持續進行大型租戶重組，收入仍能維持在港幣二十一億元的水平。年杪的出租率為98%。商場的平均現時租金微降至每平方呎月租港幣二百九十七元。

時代廣場把握火熱的休閒運動潮流，為運動品牌專區引進多個品牌的戶外服裝旗艦店，包括 *GO WILD*、*Nike Kicks Lounge*、*Reebok*、*FILA KIDS* 和 *CALVIN KLEIN PERFORMANCE*。 *Elegant Watch & Jewellery* 擴充店面，加上新進駐的 *Panerai* 和 *BVLGARI* 手錶品牌，使高檔品牌的陣容更加鼎盛。在生活時尚購物區方面，*屈臣氏* 擴充店面，以美容、保健和嬰兒護理為主；香港最大的豐澤是旗艦店，則首次引入數碼體驗天地和高科技自動化技術。此外，*Planet J Hong Kong* 已承諾在時代廣場開設香港首間數碼遊戲娛樂中心。屢獲殊榮的瑜珈品牌 *Fivelements Yoga & Sacred Arts* 也將會在時代廣場開設香港首間分店。

Ariane Prette Monaco、*HAPPIPLAYGROUND*、*MLB*、*MOTHERHOUSE*、*Niessing*、*POLA*、*Ray-Ban* 和 *雪肌精* 等名店首度進駐香港或港島區，令租戶組合更多姿多彩。其它新租戶包括 *巴黎世家*、*Rimowa*、*Y-3*、*Claudie Pierlot*、*Sisley Paris*、*Clinique*、*EVE LOM*、*3CE*、*OROGOLD cosmetics*、*The Kooples PARIS*、*Piquadro ITALY*、*HEAVEN PLEASE+*、*Les Néréides PARIS*、*MARYLING*、*Bookazine*、*Partytime*、*Sweet World*、*Campo Marzio*、*City Chain millisecond* 和 *The Peninsula Boutique*。

年內有三間首次在港島區開店的食肆進駐時代廣場，包括知名的葡國菜餐廳小島•澳門菜、以芝士奶蓋茶和果汁風靡全國的中國茶品牌喜茶和以傳統台南菜聞名的百年老店度小月，提升了在時代廣場的餐飲體驗。Make it、宇治園和zChocolat等糖果糕餅店也於二〇一八年開業。

時代廣場一直致力為香港舉辦一系列別具紀念意義的活動，包括夥拍迪士尼•彼思推出《超人特工隊2》超級總部展覽，其中設有四個度身訂造的遊戲區，亮點是積積專區內十六個造型可愛的巨型BB積積公仔。時代廣場亦特別呈獻「GUNDAM DOCKS AT HONG KONG III」，展出令人震懾的RX-93 Nu高達對MSN-04沙煞比六米立像，是「機動戰士高達馬沙之反擊」戰役最大型的戰鬥場面展品。另外，為慶祝米奇老鼠誕生九十週年，時代廣場舉行亞洲首次「米奇九十周年展覽」，呈獻華特迪士尼檔案館近九十件珍貴館藏。在聖誕佳節期間，時代廣場舉辦聖誕精品展覽，展出由本港兩位微縮模型大師的作品，重塑了六個香港上世紀八十年代的街景。

時代廣場亦舉辦各類具啟發性的展覽及活動，為社區建立濃厚文化氣息，包括「香港瓷藝九十年 — 粵東磁廠」展覽、「金冠銀冕華麗緣 — 陳國源六十載帽飾藝術」和三十場由三十名本地流行歌手傾力演出的廣東歌音樂會。

寫字樓

區內的租務活動依然活躍。在空置率低和需求穩定的情況下，租金穩步增長。續租租金增長，加上新租戶的租金穩定，收入上升4%至港幣七億四千一百萬元。平均市值租金上升15%至每平方呎月租港幣六十八元。續租租金上升11%。年杪的出租率達98%。



時代廣場

物業資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	943,000	2,100	96	38,695
寫字樓	1,033,000	741	98	20,125

營業資產

截至十二月三十一日

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	58,820	56,600	+4%
其它資產	95	67	+42%
總營業資產	58,915	56,667	+4%

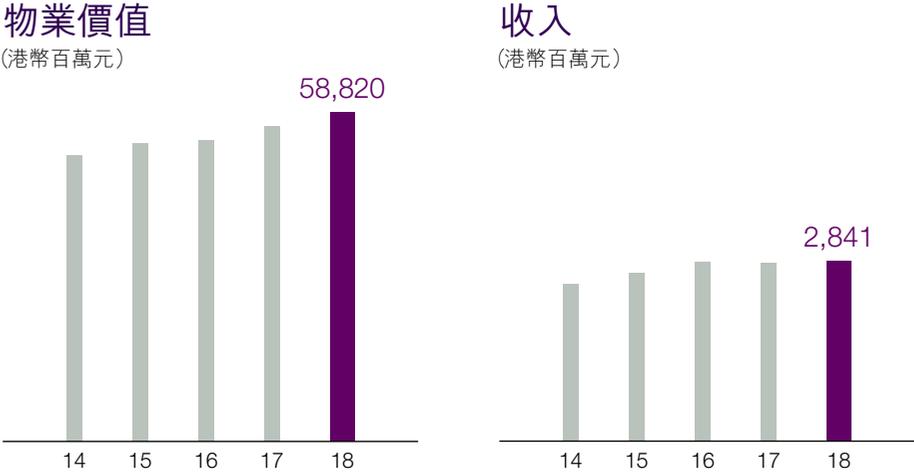
收入

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	變動
商場	2,100	2,112	-1%
寫字樓	741	712	+4%
總收入	2,841	2,824	+1%

營業盈利

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	變動
商場	1,823	1,894	-4%
寫字樓	656	624	+5%
總營業盈利	2,479	2,518	-2%

時代廣場租戶銷售額於二〇一八年內增長12%，優於市場表現



時代廣場

商場租戶組合 (按租金、面積及銷售計)

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)	銷售額百分比 (%)
時裝	32.0%	20.5%	25.2%
珠寶飾物、美容、健康及配飾	36.0%	17.5%	27.6%
百貨公司及糖果糕餅店	13.8%	19.8%	24.2%
餐廳、快餐、其它餐飲及娛樂	7.9%	28.4%	8.6%
電子及影音設備	4.8%	4.9%	9.9%
運動服裝	3.9%	4.5%	3.3%
其它	1.6%	4.4%	1.2%
總計	100%	100%	100%

總樓面面積

198 萬平方米

每年訪客

~6,500 萬人次

地契年期

999 年

零售銷售總額

港幣 91 億元

17 層

最高的直立式商場

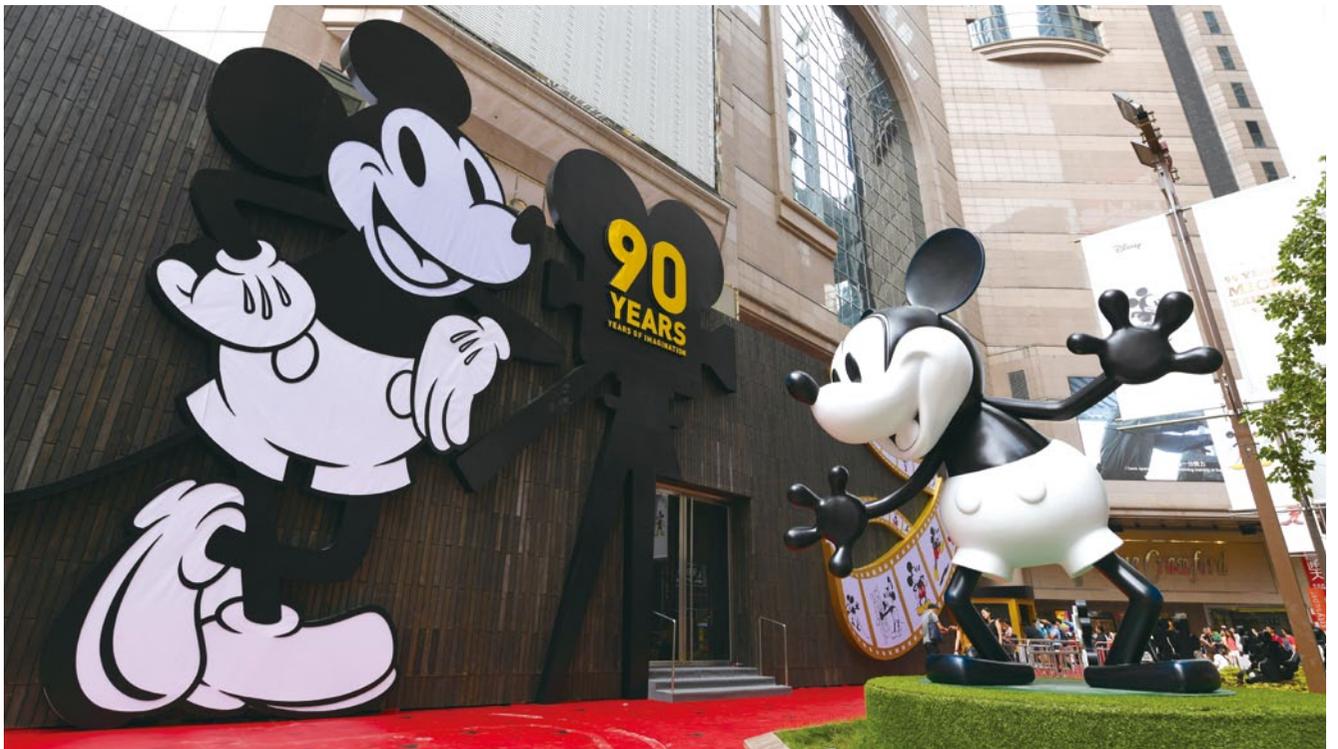
物業價值

港幣 588 億元

每平方呎零售銷售額

每月港幣 1,500 元或

每年 2,300 美元



中環組合



會德豐大廈

會德豐大廈及卡佛大廈均屬中環區的優質商用物業，更擁有罕有的九百九十九年期地契。由於兩項優質物業雄踞繁盛核心商業區的黃金地段，出租率一直維持高企。兩項物業於二〇一八年的收入及營業盈利分別維持於港幣四億六千九百萬元及港幣四億零七百萬元的水平。

會德豐大廈

每平方呎市值租金

每月港幣 103 元

平均市值租金上升

15%

出租率

98%

卡佛大廈

每平方呎市值租金

每月港幣 71 元

平均市值租金上升

15%

出租率

100%



業務評議

中環組合

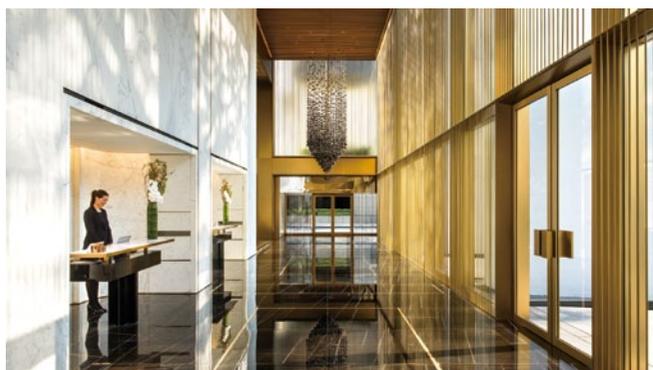


尼依格羅品牌旗下酒店The Murray, Hong Kong由上世紀六十年代地標式建築美利大廈改建而成，於二〇一八年開幕，是集團最新的長線策略性投資項目。此項目是政府歷史建築保育計劃的重要部分，並由享負盛名的建築師Foster + Partners帶領。The Murray, Hong Kong瞬即在國際間聲譽鵲起，以盡善盡美的服務質素一躍成為城中酒店典範。

The Murray, Hong Kong位於花園道和紅棉路山腳，佔盡地利，堪稱鬧市中的綠洲，可盡覽本港核心商業區及城市綠洲香港公園的動人景致。酒店極具當代都會時尚氣息，樓高二十五層，設有三百三十六間寬敞客房及套房，房間佈置簡約、線條俐落，並配備富現代感家具。酒店亦提供多種令人難忘的獨特餐飲體驗。The Murray, Hong Kong同時提供非凡的會議和盛會場地，是城中舉行會議、活動及慶典的理想地方。

於二〇一八年，The Murray, Hong Kong榮獲多個國際獎項及殊榮，包括時代雜誌「World's Greatest Places 2018」– Places to Stay、悅遊Condé Nast Traveler「The Hot List」– The Best New Hotels in the World 2018及「Readers' Choice Awards 2018」– Top Hotels in China、國家地理旅遊者「Big Sleep Awards 2018」– City Slicker、彭博「The Best New Business Hotel in Asia 2018」以及DestinAsian雜誌「The Luxe List 2018」– Best New Hotels in the Asia-Pacific Region。

酒店最初數年的盈利能力難免會受期初虧損(包括土地和樓宇的折舊和利息成本)拖累。



荷里活廣場



荷里活廣場不時調整租戶組合，以吸納不同類型的品牌和潮流食府，因而奠定了生活時尚樞紐的地位，客源範圍並擴大至新興的九龍東核心商業區。荷里活廣場建於鑽石山港鐵站上蓋，佔盡策略性地利，周邊住宅區的中產人士和日後通車的港鐵沙中線將為荷里活廣場的增長倍添動力。

荷里活廣場是區內其中一個最大型購物商場，設有二百五十八間商店、三十間餐廳，以及一個多功能場館(包括設有六個放映院的戲院)，令人目不暇給的購物選擇和創意無限的市場推廣策略，一直是推動業務表現的根基。荷里活廣場的收入和營業盈利分別為港幣五億六千九百萬元和港幣四億三千萬元。年杪的出租率達98%。

商場推出多項新穎推廣活動吸引人流。乘著電子遊戲「絕地求生」大受歡迎之勢，荷里活廣場與旅遊發展局合辦電競節，在商場進行香港錦標賽。韓流紅星 MONSTA X 和 RAIN 在商場舉行兩場大型宣傳活動，吸引了大批韓流歌迷到場，媒體亦有廣泛報導。其它重點活動包括「印尼二〇一八亞洲殘疾人運動會 – 延續非凡」推廣活動和一年一度的「香港金閱獎」頒獎典禮。此外，為進一步吸引旅客到訪及消費，荷里活廣場與啟德郵輪碼頭合作提供免費穿梭巴士和商場大使，並推出獎賞計劃。

零售銷售總額

港幣 26 億元

每年訪客

~2,000 萬人次

營業資產

截至十二月三十一日

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	9,650	9,580	+1%
其它資產	9	7	+29%
總營業資產	9,659	9,587	+1%

商場租戶組合 (按租金、面積及銷售計)

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)	銷售額百分比 (%)
餐廳、快餐、其它餐飲及娛樂	25.7%	32.6%	24.2%
珠寶飾物、美容及配飾	21.3%	21.7%	16.8%
時裝	17.0%	10.4%	13.9%
百貨公司、健康及糖果糕餅店	12.7%	14.1%	17.3%
旅遊、電訊及其它服務	8.5%	5.2%	7.2%
電子及影音設備	5.1%	4.9%	13.2%
運動服裝	4.2%	4.5%	3.6%
其它	5.5%	6.6%	3.8%
總計	100%	100%	100%

獎項及殊榮

九龍倉置業憑 The Murray, Hong Kong 在 RICS 二〇一八香港年度大獎榮獲「復修／活化團隊大獎」



海港城

與 Foster + Partners 建築事務所共同獲得英國 Business is Great 之 Innovation is Great (創意服務) 獎項，以表揚兩者打造的海運大廈新翼擴建項目

海運大廈新擴建大樓獲 ICSC Asia-Pacific Shopping Center Awards 二〇一八頒發「Design & Development (Renovation/Expansion) — 銀獎」

「Best Shopping Mall Brand, Hong Kong 2018」— Global Brands Magazine

在「我最喜愛商場大獎二〇一八／一九」中獲頒「全港十大我最喜愛商場」

「Bubble Up」公共藝術展

- 「Marketing — 金獎」— ICSC China Shopper Center Awards 二〇一八
- 「Traditional Marketing — 金獎」— China Shopping Centre and Retailer Award 二〇一八
- 第九屆中國經典傳播虎嘯大獎：
「公關傳播類」金獎、「內容行銷類」銀獎及
「行銷創意 — 傳播類」銅獎
- 萊萌獎二〇一八：超級IP商業應用獎銅獎
- 艾奇獎二〇一八：營銷創新類優異獎



時代廣場

獲壹傳動頒發「十大我最喜愛動MALL王大獎二〇一八」

在「我最喜愛商場大獎二〇一八／一九」中獲頒「全港十大我最喜愛商場」

「GUNDAM DOCKS AT HONG KONG III」獲選為「全港二十大我最喜愛商場活動」

荷里活廣場

獲 CorpHub 頒發「最優秀企業大獎二〇一八」

獲香港經濟日報頒發「全港二十大我最喜愛商場活動」

獲壹傳動頒發「最佳親子動MALL王」

THE MURRAY, HONG KONG

入選時代雜誌「World' Greatest Places 2018」－ Places to Stay

入選悅遊 Condé Nast Traveler「The Hot List」－ The Best New Hotels in the World 2018 及「Readers' Choice Awards 2018」－ Top Hotels in China

獲國家地理旅遊者選為「Big Sleep Awards 2018」－ City Slicker

獲彭博選為「The Best New Business Hotel in Asia 2018」

入選 DestinAsian 雜誌「The Luxe List 2018」－ Best New Hotels in the Asia-Pacific Region



獎項及殊榮

天星小輪

獲 TripExpert 頒發「Best of Hong Kong Award」及「二〇一八 Experts' Choice Awards」

貓途鷹卓越獎二〇一八

君子企業調查二〇一八表揚名單

港威豪庭

獲《資本壹週》雜誌「服務大獎二〇一八」頒發「最佳服務式住宅服務大獎」

港威豪庭網站於 The Communicator Awards 獲得「房地產」組別優異獎二〇一八

獲 Squarefoot 雜誌頒發「最佳服務式住宅大獎二〇一八」

太平洋會

獲勞工處勞資協商促進科頒發《好僱主約章》證書

獲得強制性公積金計劃管理局頒發二〇一七/一八年度「積金好僱主」及「推動積金管理獎」



企業 社會責任



企業社會責任

可持續發展方針

在我們一直秉持「創建明天」理念的引領下，集團致力透過我們的業務和不同的社區投資項目為社區創造共同價值。

企業社會責任架構

企業社會責任督導委員會，乃由集團主席領導，制定整體的企業社會責任策略，以確保與集團的目標與承諾一致。跨業務單位企業社會責任小組負責監督企業社會責任表現，並促進業務單位之間的知識交流。各業務單位的企業社會責任管治團隊負責就營運所面對的企業社會責任風險和機遇，制定解決問題的計劃和方案。各業務單位的企業社會責任進展會定期整合，並向企業社會責任督導委員會匯報。

保護環境

集團於二〇一六年制定了環境指引。該指引為營運中可能產生的環境影響提供了一個總體管理框架，包括防止污染、廢物管理、可持續使用資源、減少碳排放、保護環境、生物多樣性和修復自然棲息地。在往年的基礎上，集團繼續擴展製冷機組和照明系統的更新工程、推動廢物重用及回收、提升用水效益和提高持分者的環保意識。在二〇一八年內，我們並沒有任何導致罰款或懲處的違規事件。

業務發展

高水平的商業道德和專業操守是集團業務成功的重要基石。集團的《商業誠信聲明》和《紀律守則》制定對所有員工在業務營運中的行為期望。集團也為員工提供指引及培訓，以提倡市場發展的最佳實務守則。有關管治架構、風險管理和內部監控制度的詳情，請參閱第49至67頁。

培育人才

集團旨在為所有員工提供滿意、安全及友善的工作環境。集團的招聘政策及程序秉承公平、具透明度和零歧視的原則，遵從香港法例第57章《僱傭條例》。所有員工均根據其資歷和經驗獲得相稱的福利待遇，以及充足的學習機會。我們遵從香港法例第509章《職業安全及健康條例》及政府推薦的職業安全及健康標準，並為業務單位制定了合適的管理系統。業務單位記錄所有工傷事故並實施糾正措施。



List of Barrier-free
Companies / Organisations
 無障礙友善企業/機構名單 2017/18
 Awarded by The Hong Kong Council of Social Service
 香港社會服務聯會頒發

 **HAPPY 開心企業**
COMPANY
5years+


MANPOWER DEVELOPER
 Awarded by ERB

企業社會責任

社、企共勉

集團的企業文化著重為社區創建更美好的明天。除了在業務中創造就業機會外，我們還投入資源和人力，並利用集團人脈支持包括青年、藝術及文化、社會福利、教育、環境保護和推廣健康及體育在內的社區計劃。

體現「社、企共勉」精神，九龍倉於二〇一一年推出「學校起動」計劃，為學習條件稍遜的中學生提供學習機會和關懷，協助他們為日後升學及就業作好準備。在二〇一八年內，有二十三間新學校加入了「學校起動」計劃，令參與計劃的中學增加至七十六間，由六十八間夥伴機構為參與中學提供支援，超過六萬六千名學生受惠。我們的業務單位與其中七間參與中學配對，提供支援。

自二〇一一年起，「九龍倉全港中學生繪畫比賽」作為我們其中一項旗艦計劃，著力提升年輕一代的創意及培養他們對藝術及文化的興趣。每年，我們收到約一千五百件涵蓋多元化主題的參賽作品，它們來自於香港十八區內約二百五十間中學。合資格的得獎者更可申請「九龍倉藝術獎學金」，以爭取機會獲全額資助修讀任何與創意藝術相關的學士學位課程。目前，已有十三名學生獲得該獎學金，在知名院校修讀創意相關學科。

九龍倉的「建築設計實習計劃」是讓本地學生有機會到國際盛名的建築師事務所實習的項目，旨在提升建築設計的卓越水平及栽培業界的明日之星。迄今為止，已有二十四位傑出的建築系碩士畢業生被授予在海外知名建築公司當實習生的機會。

優質產品及服務

集團遵守有關業務的法例⁽¹⁾並定期檢討標準操作程序，以確保產品及服務質素。我們依從香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》⁽¹⁾及《歐盟一般資料保護規範》⁽²⁾制定保護資料私隱政策。集團已建立有效的資訊科技基礎建設，並只准予授權人員根據存取權和集團的私隱政策查看、檢索及處置客戶資料。在本報告年度，集團沒有收到任何有關侵犯客戶私隱的投訴。集團亦致力與展示良好社會包融、環境保護及技術能力的供應商合作。

可持續發展報告

如欲了解集團更多有關環境、社會及管治的政策及倡議，請參閱獨立成刊的《可持續發展報告》，該報告可於集團的網站 www.wharfreic.com 下載。我們根據全球報告倡議組織之可持續發展報告指引的「核心」報告框架編撰該可持續發展報告，並符合香港聯合交易所有限公司發布的《環境、社會及管治報告指引》(附錄二十七)的要求。

附註：

- (1) 香港法例第95章《消防條例》、香港法例第349章《旅館業條例》、中華人民共和國香港特別行政區政府公布的《食物衛生守則》、香港法例第104章《渡輪服務條例》、香港法例第362章《商品說明條例》、消費者保障法例及標誌指引。
- (2) 歐洲議會和理事會於二〇一六年四月二十七日頒布的關於在處理個人資料和自由流通此類資料方面保護自然人的第2016/679號條例，並廢除第95/46/EC號指令(通用數據保護條例)。



財務評議

(I) 二〇一八年全年業績評議

集團基礎淨盈利增加6%至港幣一百億五千三百萬元(二〇一七年：港幣九十五億元)。投資物業基礎淨盈利增加12%至港幣九十七億零四百萬元，佔集團整體97%。

股東應佔盈利增加5%至港幣一百八十億二千七百萬元(二〇一七年：港幣一百七十二億一千八百萬元)，已計入投資物業重估盈餘淨額港幣七十九億七千四百萬元(二〇一七年：港幣七十九億八千二百萬元)。

收入及營業盈利

投資物業收入及營業盈利均穩步上升7%，分別為港幣一百四十三億零四百萬元(二〇一七年：港幣一百三十三億三千四百萬元)及港幣一百二十五億四千五百萬元(二〇一七年：港幣一百一十六億九千八百萬元)。特別是海港城的收入增加10%及營業盈利增加11%，反映商場和寫字樓的租金總收入上升。

酒店收入上升30%至港幣十八億二千一百萬元(二〇一七年：港幣十四億零三百萬元)，主要因為海港城內三間馬哥孛羅酒店表現穩固及中環The Murray, Hong Kong提供新貢獻。然而營業盈利下跌24%至港幣二億五千五百萬元(二〇一七年：港幣三億三千七百萬元)，因為計入了The Murray, Hong Kong的初期虧損。若撇除The Murray, Hong Kong，則三間馬哥孛羅酒店的營業盈利上升32%。

海港城(包括酒店)的總收入增加10%至港幣一百一十八億七千一百萬元(二〇一七年：港幣一百零七億八千萬元)，總營業盈利增加12%至港幣九十六億七千八百萬元(二〇一七年：港幣八十六億七千七百萬元)，佔集團收入72%及集團營業盈利76%。

發展物業收入減少98%至港幣八千九百萬元(二〇一七年：港幣五十九億零七百萬元)。另外因項目減少，而確認入賬的收入又驟降，導致營業虧損港幣六千萬元(二〇一七年：盈利港幣三十六億三千萬元)。

投資及其它收入上升3%至港幣二億六千七百萬元(二〇一七年：港幣二億六千萬元)，營業盈利上升156%至港幣一億二千三百萬元(二〇一七年：港幣四千八百萬元)。

綜合收入減少21%至港幣一百六十四億八千一百萬元(二〇一七年：港幣二百零九億零四百萬元)及營業盈利減少18%至港幣一百二十七億二千四百萬元(二〇一七年：港幣一百五十四億四千二百萬元)。

投資物業之公允價值收益

投資物業組合於二〇一八年十二月三十一日的賬面值上升至港幣二千五百九十億元(二〇一七年：港幣二千五百三十八億元)，其中包括按獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣二千五百八十三億元，是年產生重估收益港幣八十億六千五百萬元(二〇一七年：港幣七十九億九千一百萬元)。在扣除相關非控股股東權益後，應佔重估收益淨額港幣七十九億七千四百萬元(二〇一七年：港幣七十九億八千二百萬元)已計入綜合損益表內。

發展中投資物業為數港幣七億元以成本列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，方以公允價值予以列報。

財務支出

淨財務支出為港幣八億一千五百萬元(二〇一七年：港幣十億二千九百萬元)，該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣一千七百萬元(二〇一七年：港幣四百萬元)。是年實際借貸利率下降至2.0%(二〇一七年：3.2%)。

所得稅

是年稅項支出減少至港幣十九億九千四百萬元(二〇一七年：港幣四十二億六千七百萬元)，主要因為是年發展物業的應課稅盈利下降。

股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利為港幣一百八十億二千七百萬元(二〇一七年：港幣一百七十二億一千八百萬元)，較二〇一七年增加5%。按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣5.94元(二〇一七年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣5.67元)。

基礎淨盈利是集團主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估收益淨額及借貸滙兌收益或虧損。

基礎淨盈利(未計投資物業重估盈餘淨額港幣七十九億七千四百萬元及二〇一七年外幣借貸滙兌虧損)上升6%至港幣一百億五千三百萬元(二〇一七年：港幣九十五億元)。每股基礎淨盈利為港幣3.31元(二〇一七年：港幣3.13元)。

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一八年十二月三十一日，股東權益增加港幣一百一十五億元至港幣二千一百八十八億元(二〇一七年：港幣二千零七十三億元)，相等於按三十億三千六百萬股已發行普通股計算每股為港幣72.06元(二〇一七年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算每股為港幣68.29元)。

若計入非控股股東權益，總權益則增加港幣一百一十三億元至港幣二千二百四十三億元(二〇一七年：港幣二千一百三十億元)。

資產

截至二〇一八年十二月三十一日止，總資產上升至港幣二千八百零三億元(二〇一七年：港幣二千七百二十七億元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、股本投資、衍生金融工具資產及遞延稅項資產)增加至港幣二千七百四十七億元(二〇一七年：港幣二千六百六十五億元)。

以地區劃分而言，香港營業資產(以投資物業為主)為港幣二千六百六十七億元(二〇一七年：港幣二千五百八十四億元)，佔集團總營業資產97%(二〇一七年：97%)。

投資物業

投資物業增加2%至港幣二千五百九十億元(二〇一七年：港幣二千五百三十八億元)，佔總營業資產94%。海港城(不包括以成本列賬的三間酒店)的估值為港幣一千七百五十六億元，若計入該三間酒店的內部估值，則海港城的估值總額為港幣一千八百四十億元，或每股約港幣61元。時代廣場的估值為港幣五百八十八億元，或每股約港幣20元。

發展物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業增加至港幣三十七億元(二〇一七年：港幣一億四千四百萬元)，主要因為投資物業的發展物業相關部分被重新分類為發展物業。另外，透過聯營公司及合營公司進行的發展物業下降至港幣二十九億元(二〇一七年：港幣三十三億元)。

財務評議

酒店

酒店物業包括The Murray, Hong Kong、三間馬哥孛羅酒店和常州馬哥孛羅酒店，以成本減折舊列賬為港幣八十一億元（二〇一七年：港幣八十三億元）。該等酒店的內部估值為港幣一百六十一億一千五百萬元（二〇一七年：港幣一百五十九億零八百萬元）。

負債及負債比率

於二〇一八年十二月三十一日的負債淨額下降至港幣三百九十四億元（二〇一七年：港幣四百二十五億元），包括港幣四百二十一億元的債務和港幣二十七億元的銀行存款和現金。

茲將負債淨額分析如下：

	二〇一八年 十二月三十一日 港幣十億元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣十億元
負債／(現金)淨額		
九龍倉置業(不包括海港企業集團)	39.0	42.9
海港企業集團	0.4	(0.4)
總負債淨額	39.4	42.5

於二〇一八年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率下降至17.6%（二〇一七年：19.9%）。

財務及備用信貸額

於二〇一八年十二月三十一日的備用信貸額合共港幣四百七十六億元，當中港幣四百二十一億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一八年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
承諾及非承諾銀行信貸			
九龍倉置業(不包括海港企業集團)	41.8	39.3	2.5
海港企業集團	5.8	2.8	3.0
	47.6	42.1	5.5

若干銀行信貸以賬面值合共港幣四十四億元（二〇一七年：港幣三十九億元）的集團發展中投資物業及發展中物業抵押作擔保。

債務組合主要以港元為結算單位。相關債務組合主要為集團的投資物業及餘下的發展物業投資提供資金。

集團繼續審慎理財，維持強健的財務狀況。為有利於進行業務和投資活動，集團持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸。此外，集團亦持有一個流通性股本投資組合，市值合共為港幣二十四億元（二〇一七年：港幣二十七億元），可在有需要時使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣一百二十九億元(二〇一七年：港幣一百五十五億元)的營運資金變動前淨現金流入，主要來自租金收入。營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入減少至港幣九十五億元(二〇一七年：港幣九十六億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二億元(二〇一七年：港幣一百二十六億元)。

資本承擔

於二〇一八年十二月三十一日，未來數年的主要開支估計為港幣六十六億元，當中港幣十五億元已承擔。茲按分部分析如下：

	於二〇一八年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業			
香港	111	891	1,002
中國內地	142	278	420
	253	1,169	1,422
發展物業			
中國內地	1,243	3,771	5,014
物業總額			
香港	111	891	1,002
中國內地	1,385	4,049	5,434
	1,496	4,940	6,436
酒店			
香港	5	5	10
中國內地	–	114	114
	5	119	124
集團總額	1,501	5,059	6,560

上述開支的資金將由內部財務資源(包括餘裕現金、營運帶來的現金流，以及銀行借款和其它借款)撥付，其它可挪用資源包括股本投資。

上述開支包括海港企業為數港幣五十六億元的開支，將由其內部財務資源撥付。

財務評議

(III) 股息政策

本公司或會不時宣布或建議派發中期股息、末期股息或特別股息。在決定是否宣布或建議派發股息及在釐定股息金額時，董事會會考慮本集團的經營及盈利、資金需求及盈餘、一般財務狀況、法律及合約限制、資本開支及日後發展需求、股東利益，以及彼等認為相關的其它因素。

董事會目前擬按年派發相當於來自香港投資物業及酒店的股東應佔已變現基礎淨盈利約65%的股息，視乎在有關時候其最終決定。來自香港投資物業及酒店的已變現基礎淨盈利不包括來自香港投資物業之未變現重估收益、遞延稅項資產確認及任何其他重大非現金收益之盈利，以及董事會認為性質屬非經常性之盈利，包括但不限於出售所得收益或發行證券之收益。

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

(IV) 業務模式及策略

主要策略是持有及投資香港優質物業，旨在透過積極管理現有物業組合及未來或會購置的任何其它物業，為股東提供穩定股息及持續長期增長潛力，同時維持高水平財政紀律及財務靈活性。

策略執行大致可分為本集團的(i)資產管理策略及(ii)資本管理策略。資產管理策略包括：第一，積極的租務管理及優化租戶組合；第二，持續為資產增值及創造價值；及第三，進行有效及前瞻性的市場推廣。至於資本管理策略，集團認為資本架構應充分利用資本成本，同時維持審慎嚴謹的財務管理及融資靈活性。

(V) 人力資源

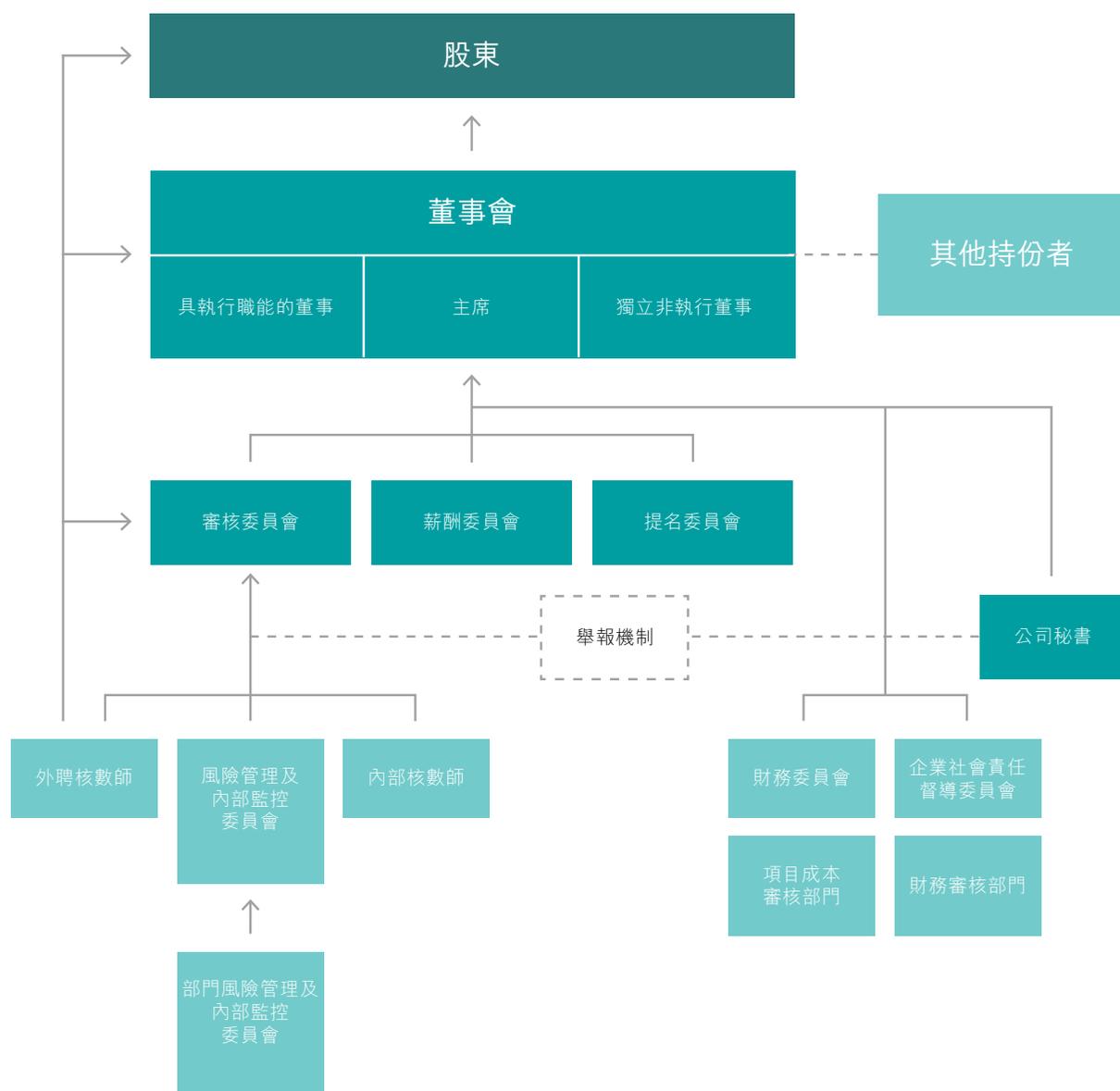
於二〇一八年十二月三十一日，集團旗下僱員約有2,900人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

企業管治報告

企業管治原則及架構

本集團努力維持高水平的企業管治，全因我們認為良好的企業管治對可持續發展至關重要。

董事會是支持整個集團企業管治架構的核心，而該架構乃建基於有效率的問責框架，承諾促進本集團的可持續發展，以履行保障本集團、股東以及所有其他持份者（包括公眾投資者、監管者、銀行、債券持有人、債權人、顧客及僱員）利益的責任。本集團的企業管治架構如下圖所示：



企業管治報告

遵守《企業管治守則》

於截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四所載的《企業管治守則》內所有守則條文，惟以下所述者除外。

守則條文第A.2.1條(區分主席及行政總裁的角色)

吳天海先生擔任本公司的主席兼常務董事。此偏離被視為恰當，原因是由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為於計劃及執行長遠策略時較具效益。董事會相信在由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中半數乃獨立非執行董事)的運作及管治下，足以確保權力和授權分布均衡。

本公司承諾維持高水平的企業管治，超越《上市規則》及守則條文的要求，並在適當情況下採納建議的最佳常規。有關常規於本企業管治報告進一步闡釋。

董事會

角色和職責

本公司的業務皆由董事會管理，而本公司董事(「董事」)共同負責促進本公司的業務邁向成功。董事會直接及透過轄下委員會間接就本集團的策略及事務提供有效監督及策略指導，達成提高股東價值的策略計劃。

企業管治及社會責任

- 制定企業社會責任的目標及承諾
- 制定企業管治政策並監督有關遵守事宜

策略規劃

- 檢討業務策略
- 審視宏觀經營環境的最新發展趨勢
- 檢討主要開支計劃

風險管理

- 審視主要風險及不明朗因素
- 負責整體風險管理及內部監控系統

表現檢討

- 年度、中期及季度業績
- 每月管理報告
- 季度業務檢討

董事會組成及多元化政策

截至本報告日期，董事會由十位董事組成，包括五位具執行職能的董事及五位獨立非執行董事。

董事的個人簡介載於第72至76頁之「(A)董事及高級管理人員個人簡介」。全體董事(包括獨立非執行董事)的身份亦於所有披露董事姓名之企業通訊中臚列。

根據董事會所採納的《董事會成員多元化政策》，本公司明白並深信一個成員多元化的董事會對提升公司的整體表現裨益良多。為達致可持續及均衡發展，本公司認為董事會層面日益多元化是策略目標的關鍵元素。董事的委任均以用人唯才為原則，並已充分考慮董事會成員多元化的裨益，其中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年資、對本集團業務的認識以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。董事會相信，目前的成員組合為本公司提供了切合本公司業務所需的均衡及多元化技能和經驗組合。

下表顯示於二〇一八年十二月三十一日的董事會成員的多元化情況：



企業管治報告

董事委任及選舉

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

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

吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士、梁啟亨先生及梁君彥議員將於二〇一九年五月七日舉行的股東週年大會上卸任。卸任董事皆符合資格，並願意膺選連任。提名委員會和董事會已參考本公司採納的《提名政策》所載的準則來審閱重選卸任董事的建議。提名委員會及董事會均認為各名卸任董事皆能繼續按要求履行彼之職責。每名候選人的選舉將以一項獨立決議案進行，董事選舉概無累積投票。參選董事之候選人的詳情載於向股東發出之股東週年大會通函內。

獨立董事

在十名董事中，五名為獨立非執行董事，人數足以確保其意見具影響力，並為董事會注入強大的獨立元素。

根據《上市規則》第3.13條，本公司已收悉每名獨立非執行董事彼等獨立性的週年確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，符合《上市規則》所載獨立性指引之規定。

所有獨立非執行董事的任期一般在獲委任為董事或最後一次獲重選為董事起計三年後屆滿。任何已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選：(1)須以獨立決議案形式由股東批准；及(2)於向股東發出的通函內載列董事會對有關董事仍屬獨立人士及應獲重選的原因的進一步資料。

提名政策

本公司由二〇一九年一月起已採納正式的《提名政策》，該政策列明物色、評估及提名合適人選作為公司董事的方法。為達致可持續的最佳董事會成員組合，提名以切合本公司業務所需的均衡技能、經驗及多元化觀點，以及繼任連貫性為原則。

以下列舉評估建議人選是否合適的參考準則：

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

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

就在股東大會上重選董事而言，獲董事會授權的提名委員會須按上述準則審視卸任董事所作出的貢獻及彼能否繼續按的要求履行職責。董事會須繼而按提名委員會的建議在股東大會上向股東推薦提呈重選之董事。

就董事會或股東在本公司股東大會上提名任何候選人(卸任董事除外)參選董事而言，提名委員會在收到提名建議及候選人個人資料後，須按上述相同準則評估彼是否合適人選。董事會按提名委員會的建議在致股東的相關公告及／或通函內或會或不向股東就彼等對建議選舉的投票作出推薦建議。

董事及高級管理人員的薪酬

支付予董事及本公司高級管理人員的薪酬乃參考彼等的的能力、經驗、職責、本集團的表現及盈利，以及香港及海外上市公司一般支付的薪酬基準而釐定，以確保薪酬待遇公平合理及具有市場競爭力。於截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度內支付予董事會的每年酬金如下：

支付予以下人士的酬金：	支付率為每年港幣千元
董事會主席	250
董事(主席除外)	200
審核委員會成員	100
薪酬委員會成員	50

建議重訂支付予董事的每年酬金並追溯至二〇一九年一月一日生效之決議案將於應屆股東週年大會上由股東表決。詳情請參閱股東週年大會通告及通函。

支付予董事及本公司高級管理人員的酬金詳情載於第101頁及102頁的財務報表附註2(b)及2(c)。

企業管治報告

董事培訓

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

此外，本公司已安排董事參與培訓課程及論壇，相關培訓課程及論壇著重上市公司董事的角色、職能及責任，以及規例更新及發展事宜。全體董事須提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。

於本報告所述財政年度內，所有現任董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料載列如下：

董事	培訓類別 (見註解)
吳天海先生(主席兼常務董事)	A, B
李玉芳女士(副主席兼執行董事)	A, B
徐耀祥先生(副主席兼執行董事)	A, B
凌緣庭女士(執行董事)	A, B
梁啟亨先生	B
獨立非執行董事	
歐肇基先生	A, B
梁君彥議員	A, B
奚安竹先生	A, B
韋理信先生	A, B
楊永強教授	A, B

註解：

A: 出席研討會及／或會議及／或論壇

B: 閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等

董事進行證券交易

本公司已自行採納一套董事證券交易操守守則(「《公司守則》」)，其條款不低於《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)規定的所須標準。事實上，《公司守則》的標準高於《標準守則》，《標準守則》第A.1及A.3段訂明的絕對禁止規則(即禁止董事於擁有價格敏感資料的任何時間及於公布財務業績前的有關禁制期內買賣證券)，不僅適用於本公司本身的上市證券，亦適用於其附屬公司及聯營公司的上市證券。

本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事在本財政年度內均已遵守《標準守則》及／或《公司守則》載列的所須標準。

董事會效能

責任分工

董事會與管理層的責任清楚區分，決定重要事宜的責任保留予董事會，而決定集團一般營運的責任則轉授予管理層，重要事宜包括影響集團的策略性政策、重大投資和融資決定的事宜，以及與本集團營運有關的重大承擔。

主席兼常務董事

吳天海先生

- 在監察及評估本集團業務方面發揮領導作用
- 負責本集團總體策略規劃及重大決策
- 領導董事會及管理董事會事務，以確保董事會有效運作
- 促成和鼓勵董事積極參與，充分發揮他們的技能、經驗和知識
- 確保董事會成員及管理層之間保持緊密的工作關係
- 承擔企業管治常規及程序的整體責任
- 以常務董事的身份直接負責集團的若干主要業務及企業單位的執行職務

具執行職能的董事

香港投資物業

李玉芳女士 (副主席兼執行董事)
徐耀祥先生 (副主席兼執行董事)
凌緣庭女士 (執行董事)

財務

梁啟亨先生

- 對其管理的業務單位及企業部門的業務方向及營運效率負責

獨立非執行董事

歐肇基先生
梁君彥議員
奚安竹先生
韋理信先生
楊永強教授

- 在董事會決策過程中提供多元化意見及作出獨立判斷
- 擔當制衡角色，特別是在可能出現潛在利益衝突的情況下

企業管治報告

公司秘書

公司秘書許仲瑛先生乃本公司的資深員工，非常熟悉本公司事務狀況。彼直接向主席及董事會匯報。公司秘書的主要職責為監督本公司遵守各項法律及規例的情況，如《上市規則》、香港法例第571章《證券及期貨條例》、開曼群島《公司法》第22章（1961年第3號法例（經綜合及修訂））、香港法例第622章《公司條例》及《公司收購、合併及股份回購守則》。

全體董事均可向公司秘書尋求意見及服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及法規均獲得遵守。公司秘書亦統籌安排董事參與由外聘核數師籌辦的培訓課程。

公司秘書確認彼於本財政年度內曾接受不少於15小時的相關專業培訓。

董事於二〇一八年的會議出席記錄

截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

	二〇一八年出席／舉行的會議			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	股東週年大會
吳天海先生(主席兼常務董事)	4/4	不適用	3/3	1/1
李玉芳女士(副主席兼執行董事)	4/4	不適用	不適用	1/1
徐耀祥先生(副主席兼執行董事) (委任自二〇一八年六月一日起生效)	2/2	不適用	不適用	不適用
凌緣庭女士(執行董事)	4/4	不適用	不適用	1/1
梁啟亨先生	4/4	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事				
歐肇基先生	4/4	4/4	3/3	1/1
梁君彥議員 (委任自二〇一八年六月一日起生效)	2/2	不適用	不適用	不適用
奚安竹先生	4/4	不適用	3/3	1/1
韋理信先生	4/4	4/4	不適用	1/1
楊永強教授	4/4	4/4	不適用	1/1
會議數目總計	4	4	3	1

董事會操作常規

二〇一八年董事會操作常規的主要特點

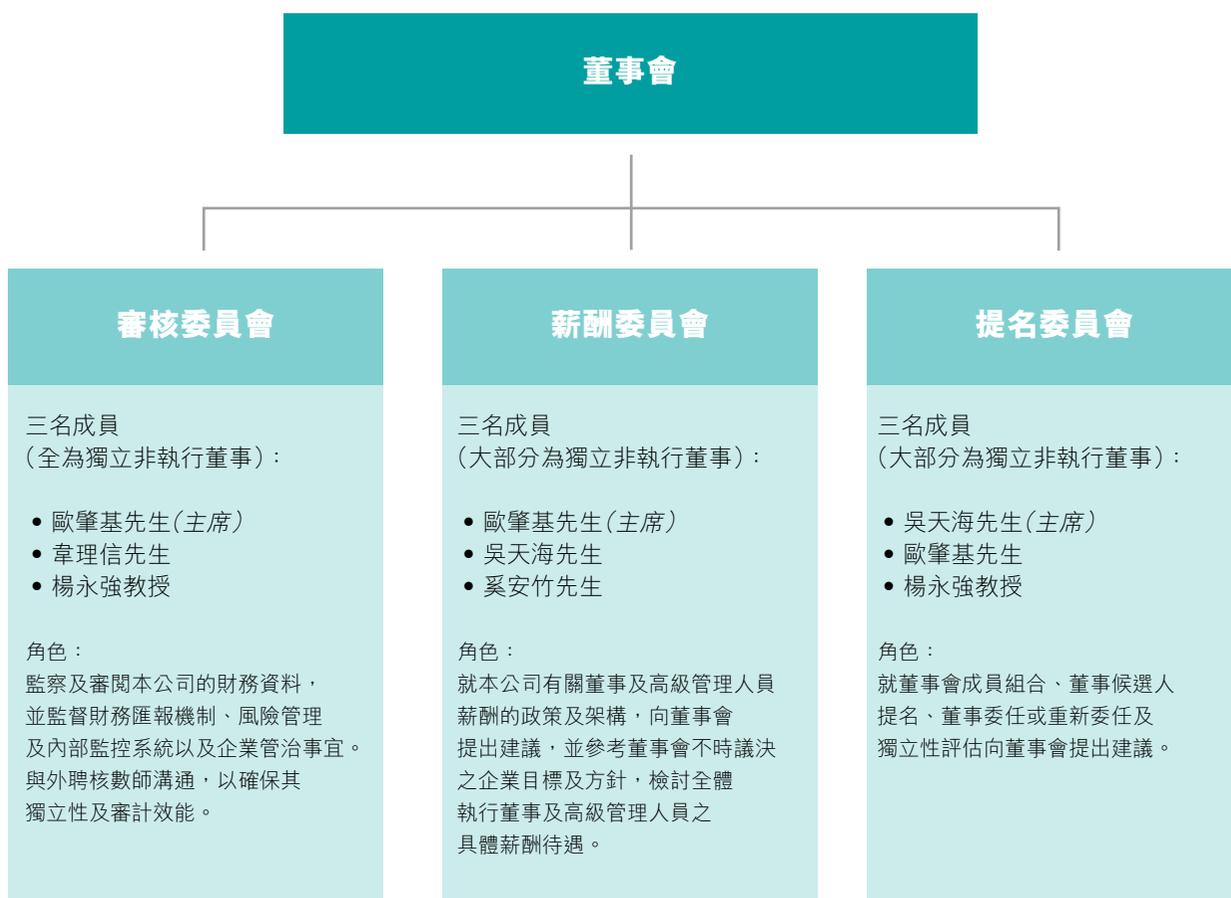
定期會議	<ul style="list-style-type: none">董事會於二〇一八年舉行四次定期會議，董事的出席記錄載於本報告第56頁。根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或其它電子通訊方式出席會議。
會議通告	<ul style="list-style-type: none">於每次召開定期會議前一個月發出正式通知，而全部其它臨時召開的會議則給予合理的通知期。
會議議程	<ul style="list-style-type: none">於各董事會會議前，所有董事均被諮詢是否有意提出任何商討事項以列入會議議程。為確保董事可就董事會會議上提出之討論事項掌握充份資料以作出決定，會議文件均於董事會會議召開前不少於三天送交董事。
重要決定	<ul style="list-style-type: none">重要事項由董事在董事會會議上作出決定，或在若干特殊情況下，以書面決議案方式處理，以便全體董事(包括獨立非執行董事)在知悉有關事項並就其發表意見後，方批准該事項。
董事會及轄下委員會會議記錄／書面決議案	<ul style="list-style-type: none">公司秘書擬備會議記錄及／或書面決議案，並記錄董事會及轄下委員會討論的事宜及議決的決定。董事會及轄下委員會會議記錄分別發送予所有董事及相關委員會成員，以取得彼等的意見及作記錄之用。各董事會及轄下委員會會議結束後，於合理時間內作最終定稿並保存會議記錄。董事會及轄下委員會會議記錄及決議案可供所有董事／相關委員會成員查閱。會議記錄對董事會／轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作充份的詳細記錄。
資料提供及使用	<ul style="list-style-type: none">公司秘書及財務監督均出席所有董事會定期會議，以在適當情況下，就企業管治、遵守法規及會計與財務等事宜向董事會提供意見。董事與集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事可就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並在適當情況下獲提供進一步佐證資料。
獨立專業意見	<ul style="list-style-type: none">若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。
利益衝突	<ul style="list-style-type: none">根據適用法律及規例，包括開曼群島《公司法》第22章(1961年第3號法例(經綜合及修訂))及本公司組織章程細則，董事須就其於建議交易、安排或合約中的任何直接／間接權益(如有)作出聲明以供董事會斟酌，而在適當情況下，擁有權益的董事須就建議交易、安排或合約放棄投票。
彌償及保險	<ul style="list-style-type: none">本公司已為董事及高級管理人員購買合適的責任保險。

企業管治報告

董事委員會

本公司已成立三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司定期檢討及更新董事委員會的職權範圍，以確保其符合現行的管治常規。所有董事委員會的職權範圍及成員於本公司及聯交所網站全面披露。

董事委員會就各自獲轉授責任下的特定範疇，向董事會報告其決定及建議。



董事委員會的角色、權限及程序載於各自的職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

各董事委員會於二〇一八年的工作摘要

審核委員會

- 審核委員會於二〇一八年舉行了四次會議，成員出席記錄載於本報告第56頁
- 審閱外聘核數師的年度審核計劃
- 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款
- 按適用的準則審視外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效
- 在向董事會提交季度、中期及年度財務報表前作出審閱，並特別針對審核委員會的各項職責
- 檢討內部核數師的審核程序及所做的工作
- 在風險管理及內部監控委員會及內部核數師的支援下，檢討本集團在財務監控、風險管理及內部監控系統方面的成效
- 在董事會執行成員或管理層不在場的情況下與外聘核數師會面
- 審查舉報個案及相關調查結果
- 檢討本集團的企業管治事宜及相關報告
- 檢討及監察本集團遵守法律及監管規定的情況
- 建議董事會續聘外聘核數師

薪酬委員會

- 薪酬委員會於二〇一八年舉行了三次會議，成員出席記錄載於本報告第56頁
- 檢討本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構
- 考慮及批准全體董事及高級管理人員的酬金
- 檢討董事及董事委員會成員的袍金及酬金水平
- 審閱將會於年報內披露的董事酬金清單

提名委員會

- 提名委員會於二〇一八年並無舉行任何會議
- 提名委員會以書面決議案方式向董事會建議委任徐耀祥先生為副主席兼執行董事及委任梁君彥議員為獨立非執行董事並由二〇一八年六月一日生效
- 以書面決議案方式向董事會建議本公司由二〇一九年一月起採納新《提名政策》

企業管治報告

問責及核數

財務匯報

董事會承認其有監督編製本財政年度財務報表的責任，財務報表真實而公平地反映本集團於有關期間之財務狀況、財務表現及現金流量，並遵守所有相關法定規定、《上市規則》規定及適用會計準則。董事會致力在本集團所有財務匯報中，對本集團之表現及財務狀況作出清晰、平衡及容易理解的評審，並確保適時刊發有關資料。

本集團於編製財務報表時嚴守以下原則：

- 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合《香港財務報告準則》；
- 作出適當及合理的判斷及估計；及
- 明確列出任何顯著偏離適用會計準則情況(如有)的原因。

董事概不知悉任何按《企業管治守則》第C.1.3條所指可能會嚴重影響本公司持續經營能力的重大不明朗事件或情況。

基於本公司一直以來均自行創造或保留價值，並透過其業務模式(按第48頁之財務評議所述)實現本公司的目標，董事滿意本集團的表現。

外聘核數師

本公司委聘畢馬威會計師事務所為本財政年度的核數師。審核委員會按適用標準，審視及監察核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效。畢馬威會計師事務所經考慮其政策、專業規則及相關法規後，確認其作為本公司核數師的獨立性。

根據本財政年度的委聘函，畢馬威會計師事務所提供以下服務：

1. 向本公司及其附屬公司(於香港及其它司法管轄區註冊成立)提供核數服務；
2. 查核初步公布年度業績所摘取的財務資料是否準確；
3. 出席二〇一九年股東週年大會；及
4. 匯報持續關連交易。

本公司就核數師於截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度提供的核數服務及非核數服務已付／須付的酬金載列如下：

	已付／須付酬金 (港幣百萬元)	
	二〇一八年	二〇一七年
服務類別：		
核數服務	8	16
非核數服務	-	2
合計	8	18

審核委員會滿意畢馬威會計師事務所的工作，並向董事會建議續聘其出任本公司二〇一九年度的核數師，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

核數師就集團財務報表所作之申報責任聲明載於第 87 至 89 頁之獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控系統

風險管治架構

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統承擔全部責任，以保障本公司及股東的整體利益。為此，董事會監督及審批本集團的風險管理及內部監控策略與政策，相關策略與政策旨在評估及釐定風險性質及程度符合本集團的策略目標及風險承受能力，主要目的是合理地保證不會出現嚴重誤述或損失，而非杜絕未能達成業務目標的風險。

負責向董事會匯報的審核委員會獲授權責，在風險管理及內部監控委員會的協助下，持續監察及評估相關系統是否有效。

企業管治報告

風險管理及內部監控委員會

風險管理及內部監控委員會在本集團的風險管理及內部監控系統中的持續管理發揮重要作用，其特點如下：

目的	<ul style="list-style-type: none">協助審核委員會履行監督本集團風險管理及內部監控系統的責任
組成	<ul style="list-style-type: none">徐耀祥先生擔任主席其餘三名成員為副主席、執行董事及公司秘書
架構	<ul style="list-style-type: none">就所有涉及風險管理及內部監控的事宜向審核委員會負責監督部門風險管理及內部監控委員會(主要負責識別及匯報職能上的風險)，以及持續監督及監察本集團所有不同業務單位及企業部門的風險管理及內部監控系統
範疇及職責	<ul style="list-style-type: none">根據下文進一步闡述的認證程序，協助審核委員會定期檢討本集團的風險管理及內部監控系統的成效向審核委員會匯報已識別風險、相關評估及風險管理策略指導及監察部門風險管理及內部監控委員會是否妥善運作，以及不時向審核委員會匯報重大的內部監控問題就設定目標、制定內部監控框架、政策及程序擔當諮詢角色

內部監控職能

集團組織各層級均設有內部監控職能，以免出現重大錯誤及缺失。集團內負責監察主要業務的監控職能主要由以下單位組成：

部門風險管理及 內部監控委員會	<ul style="list-style-type: none">• 設於業務單位及企業部門層面，作為部門諮詢組織，由各部門的主要管理人員及負責內部監控職能的人員組成• 負責識別及匯報職能上的風險，以及持續監督及監察風險管理及內部監控系統• 負責實施本集團的監控政策及持續評估相關業務單位的監控活動
財務委員會	<ul style="list-style-type: none">• 經參考外部及內部制定的風險評估、現金流配置及中央財資功能，訂立財務策略及政策
內部審核部門	<ul style="list-style-type: none">• 監察遵守集團政策及準則的情況，以及檢討業務單位及企業部門內部監控措施的成效
財務審核部門	<ul style="list-style-type: none">• 審查租賃活動及開支建議
項目成本審核部門	<ul style="list-style-type: none">• 審核有關建築工程的招標及合約
企業社會責任督導委員會	<ul style="list-style-type: none">• 確保業務發展與企業社會責任的目標與承諾一致

常規及程序

本集團經營的業務多元化，經營環境不斷互動變化，亦面對不同風險。本集團的風險管理及內部監控不僅是一連串程序，更與日常運作互動，首要自主權屬於各業務單位及企業部門，董事會則負責監管。

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

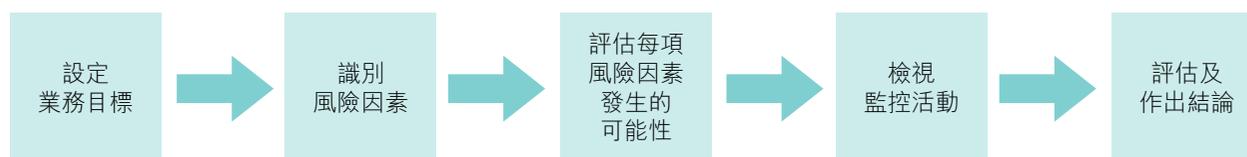
企業管治報告

舉報機制

本集團已按最佳常規之建議設立舉報機制作為公開渠道，讓僱員及其他與本集團有往來者（如客戶及供應商）當遇到任何懷疑不當或不法行為於集團內發生時，可在保密情況下提出彼等關注的事宜，而毋需擔心遭報復。《舉報政策及程序》於本公司網站的企業管治一欄可供下載。集團並已就獨立調查及跟進行動制定明確程序。審核委員會獲轉授權力及責任，就內部審核部門提交的舉報個案報告作定期檢討。

定期檢討

在風險管理及內部監控委員會的領導下，集團會以COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 框架為基準，最少每年全面檢討一次整個集團內的系統。每個業務單位在部門風險管理及內部監控委員會協調下作自我評估，程序如下圖所示。



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

年度確認

截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會在風險管理及內部監控委員會和部門風險管理及內部監控委員會的協助下，已對本集團的風險管理及內部監控系統與程序是否有效作出檢討，檢討範圍涵蓋各方面的監控，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，另外亦會檢討本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的（其中包括）資源、員工資歷、經驗是否足夠及員工所接受的培訓是否充足。業務單位及企業部門主管向風險管理及內部監控委員會呈交以核證方式作出的確認，當中指出風險管理及內部監控程序行之有效，符合財務匯報、營運及合規需要，以供風險管理及內部監控委員會整合並向審核委員會匯報。

根據審核委員會呈報的檢討結果，董事認為本集團截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統及程序有效及足夠，以及本集團已妥為遵守《企業管治守則》內有關風險管理及內部監控的規定。

本集團遇到的主要風險及不明朗因素的討論載於「董事會報告」第83至84頁。

內幕消息政策

本公司認同在公平披露方面採納一致常規的重要性，目標是適時及準確披露內幕消息。

本公司訂有有關處理及傳播公司內幕消息的原則及程序之政策，以符合香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部及《上市規則》的規定。有關政策已向本集團相關高級管理人員傳達。公司秘書與高級管理人員緊密合作，以識別潛在的內幕消息及評估其重要性；在適當情況下，會將該等消息傳達至董事會以議決遵守適用法律及規例所需的進一步行動。

為預防過早洩漏內幕消息，本公司已不時採取所有合理措施，以確保內幕消息在向公眾披露前妥為保密，其中包括：

- 按「有需要知情」基準，將得知內幕消息的人數限制於少數僱員
- 於進行任何重大談判前訂立適當的保密協議
- 於《僱員操守準則》內訂明嚴禁未經授權使用或披露內幕消息
- 每年向全體僱員發出《內幕交易通告》，提醒彼等買賣本公司及其附屬公司及相聯法團之上市證券時應有的職責及責任

企業管治報告

與股東的溝通

本公司認同與股東及投資者進行有建設性及高透明度溝通之重要性，並認為可藉與持份者進行持續及有效的對話提升股東的價值。本公司致力公平及適時地向股東及公眾投資者披露本集團重要資料，以便彼等作出投資決定。

企業資料包括但不限於年報及中期報告、公告、演示材料、簡報會資料及新聞稿，全部均會載於本公司及／或聯交所網站。

本公司已採納《股東通訊政策》，以確保股東可方便地取得不偏不倚而又容易理解的本公司資料，包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況。



二〇一八年股東週年大會

二〇一八年股東週年大會於二〇一八年五月九日假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行，大多數董事出席了大會，詳情見載於第56頁的董事會議出席記錄。本公司核數師畢馬威會計師事務所出席了二〇一八年股東週年大會，其代表於會上接受股東提問。表決結果詳情刊載於本公司日期為二〇一八年五月九日之公告並於本公司及聯交所網站發布。

二〇一九年股東週年大會

應屆股東週年大會將於二〇一九年五月七日舉行。本公司鼓勵全部股東出席及就大會上提呈的所有決議案投票。於二〇一九年股東週年大會上提呈的決議案的詳情載於與本年報同時發出的通函內。相關股東週年大會通告及代表委任表格將載於本公司及聯交所網站。

表決

本公司就股東以書面點票方式進行表決沿用以下程序：

- (a) 於股東大會上向股東提呈的所有決議案(關於程序或行政事宜者除外)均以書面點票方式進行表決。股東大會的通函及通告內列明以書面點票方式進行表決。
- (b) 在要求於大會進行書面點票前，主席或公司秘書向股東解釋以書面點票方式進行表決的程序，並解答股東任何疑問。
- (c) 本公司確保會恰當地點算及記錄所作出的投票，以及委任獨立監票員(本公司的香港股份過戶登記分處)於股東大會上點算票數。
- (d) 投票結果於同一日公布，以及在不遲於股東大會之後的營業日於本公司網站發布。

股東的權利

(a) 召開股東特別大會

根據開曼群島《公司法》第22章(1961年第3號法例(經綜合及修訂))及本公司組織章程細則第58條，在持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會之投票權)十分之一的股東提出書面要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

(b) 向董事會提出查詢

股東可隨時經本公司電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼載於本年報第2頁及本公司網站www.wharfreic.com，向本公司董事會提出查詢。

(c) 於股東大會上提呈建議

- (i) 股東建議候選人在股東週年大會上參選董事的程序，載於本公司企業網站的企業管治一欄內。
- (ii) 股東在本公司股東週年大會上提呈動議決議案的程序如下：

根據開曼群島《公司法》第22章(1961年第3號法例(經綜合及修訂))及本公司組織章程細則第85條，股東在符合下列條件的情況下，可提出書面要求，以在本公司股東週年大會上動議決議案：

- 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議案表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
 - 最少五十名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議案表決的股東。
- (1) 表明彼等建議該名人士參選的意向的通告及該名被建議提名人士簽署表示願意參選的通告，須送達本公司總辦事處(香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓)或送達本公司的香港股份過戶登記分處(香港皇后大道東183號合和中心22樓的卓佳證券登記有限公司)公司秘書收啟；及
 - (2) 發出該等通告之通知期最少須為七日，而提交該等通告之期限須於不早於寄發指定就該選舉舉行之股東大會之有關通告翌日開始計算，也不得遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

組織章程文件

股東的權利亦載於本公司組織章程細則(可於本公司網站查閱)。於截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度，本公司的組織章程細則概無重大改動。

股息政策

本公司根據《企業管治守則》守則條文第E.1.5條採納了載於第48頁「財務評議」內的《股息政策》。

董事會報告

董事會謹將截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度的報告及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第150至151頁。

本集團的主要業務為發展、擁有及營運位於香港黃金地段的優質物業及酒店作投資用途。

業務審視

根據《上市規則》所規定，本集團業務的討論及分析按照香港法例第622章《公司條例》附表五載於下列本年報內不同分部，該等分部是本董事會報告的組成部分：

- 「企業概覽」(第5頁)
- 「主席報告書」(第6至9頁)
- 「業務評議」(第12至35頁)
- 「業務模式及策略」(第48頁)
- 「財務撮要」(第10至11頁)及「財務評議」(第44至48頁)
- 「主要風險及不明朗因素」(第83至84頁)
- 「財務風險管理及公允價值」(第119頁至124頁財務報表附註第20條)
- 「或然負債」(第127頁財務報表附註第24條)
- 「結算日後事項」(第132頁財務報表附註第28條)

此外，本集團在環境、社會及管治方面的政策及表現，以及相關法律及規例的遵守情況，於第85至86頁的「(K)環境、社會及管治」分節有詳細討論。

業績及盈利分配

本集團截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第90頁的綜合損益表及第91頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配編列於第93頁的綜合權益變動表內。

股息

第一次中期股息每股港幣1.05元已於二〇一八年九月十日派發。第二次中期股息每股港幣1.05元將於二〇一九年四月二十三日派發予在二〇一九年四月三日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一八年度股息總額為港幣六十三億七千六百萬元，佔香港投資物業及酒店已變現基礎淨盈利的65%。

股本

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第124頁的財務報表附註第21(a)條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣二千六百萬元。

股票掛鈎協議

本公司於本財政年度內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期，本公司的董事會成員為吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生(於二〇一八年六月一日再次獲委任)、凌緣庭女士、梁啟亨先生、歐肇基先生、梁君彥議員(於二〇一八年六月一日獲委任)、奚安竹先生、韋理信先生和楊永強教授。

徐耀祥先生(在二〇一八年股東週年大會後獲委任為副主席兼執行董事)和梁君彥議員(在二〇一八年股東週年大會後獲委任為獨立非執行董事)將依據本公司組織章程細則第83(3)條於應屆股東週年大會上卸任董事之職，而吳天海先生、李玉芳女士、凌緣庭女士和梁啟亨先生亦將依據本公司組織章程細則第84(1)條於應屆股東週年大會上輪值卸任董事之職。卸任董事皆符合資格，願意應選連任。於應屆股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主在一年內不可在無須賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

交易、安排或合約利益

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

管理合約

於本財政年度內，本公司並無訂立或存在與本公司的全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照九龍倉集團有限公司(「九龍倉」，本公司的同系附屬公司)的股份認購權計劃及按照會德豐有限公司(「會德豐」，本公司的最終控股公司)的股份認購權計劃分別授予九龍倉集團及會德豐集團旗下公司的若干僱員／董事(其中若干人士在本財政年度內為本公司董事)有關認購九龍倉普通股及會德豐普通股的若干尚未行使的認股權外，本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司概無參與任何安排，致令董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

董事會報告

根據該兩項計劃各自的規例(該等規例在任何時間須受當時適用的相關法律及條文所制約)，發行九龍倉及／或會德豐股份各自的認購價及可行使相關認股權的期限皆分別由九龍倉及／或會德豐的董事會決定，惟有關認購價須不少於下列三者中的最高者：(a)書面要約內所列的指示價格；(b)在認股權授予日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的收市價；及(c)在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；而相關認股權的行使期限則不得超出由授出相關認股權要約當日起計十年。

在本財政年度內，在吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和凌緣庭女士四名董事分別根據九龍倉股份認購權計劃行使認股權時，九龍倉向彼等配發及發行合共5,850,000股普通股。相關詳情載於第78頁。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，在法律容許的範圍內，各董事於執行或有關執行彼等各自於有關職位或信託的職責或假定職責時作出、同意或遺漏任何行為而可能蒙受或招至之一切訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均有權從本公司資產及盈利中獲得彌償。

本公司已聯同上市控股公司(會德豐)、一間上市附屬公司(海港企業有限公司)及一間上市同系附屬公司(九龍倉)，為董事續投責任保險，相關保險在本財政年度全年直至本報告日期仍然生效，為各集團公司的董事(包括本公司董事)提供適當保障。

優先認股權

本公司組織章程細則或開曼群島法例概無優先認股權之條文，約制本公司於發行新股份時須優先向現有股東發售新股，或規定任何股東擬出售其持有的本公司任何股份時須向本公司其他股東作出要約出售有關股份。

購買、出售或贖回證券

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

建議諮詢專業稅務意見

如本公司股東對購買、持有、出售或處理本公司股份或行使任何有關本公司股份的權利而引致的稅務後果有任何疑問，應諮詢專業顧問。

核數師

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

其它公司資料

本董事會報告的其它公司補充資料載於第 72 至 86 頁。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一九年三月五日

董事會報告

其它公司資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介

(i) 董事

吳天海先生 主席兼常務董事 (年齡：66)

吳先生自二〇一七年起出任本公司主席兼常務董事，亦擔任提名委員會主席及薪酬委員會成員。吳先生在監察及評估本集團業務方面發揮領導作用，主要負責本集團總體策略規劃及重大決策。

吳先生是本公司的公眾上市控股公司會德豐有限公司(「會德豐」)的副主席、本公司的公眾上市同系附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的主席兼常務董事及本公司的公眾上市附屬公司海港企業有限公司(「海港企業」)的主席。此外，他亦是公眾上市的Joyce Boutique Holdings Limited(「JBHL」)的非執行主席，以及會德豐的附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)(於新加坡公眾上市至二〇一八年十月)的主席。他曾任公眾上市的有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的主席兼行政總裁至二〇一七年九月辭任；以及於新加坡公眾上市的Hotel Properties Limited(前為會德豐地產新加坡的聯營公司)的非執行董事至二〇一八年十二月辭任。

吳先生於一九五二年在香港出生，並在香港成長。他於一九七一年至一九七五年期間就讀於美國威斯康辛州瑞益城的瑞益學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他現任「學校起動」計劃(一項社企共勉學校項目)委員會主席、香港僱主聯合會副主席及香港總商會諮議會委員。

根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一九年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百四十六萬元(二〇一八年：港幣三百三十五萬元)。

李玉芳女士 副主席兼執行董事 (年齡：62)

李女士自二〇一七年起出任本公司副主席兼執行董事。在她出任董事的本公司附屬公司當中，她是Wharf Estates Limited(「WEL」)的主席兼高級常務董事，主要負責監督本集團於香港的投資物業組合。

李女士亦是九龍倉的副主席兼執行董事、九龍倉中國置業有限公司的主席兼高級常務董事及JBHL的非執行董事。她於二〇一〇年至二〇一二年出任海港企業的非執行董事。

李女士畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。

根據本集團目前與李女士之間的服務合約，折算為整年基準計算，李女士於二〇一九年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百九十七萬元(二〇一八年：港幣四百八十萬元)。

徐耀祥先生 副主席兼執行董事 (年齡：72)

徐先生 *FCCA, FCPA, FCMA, CGMA, CPA, CGA* 自二〇一八年起出任本公司副主席兼執行董事。

徐先生是九龍倉的副主席、執行董事兼集團財務總監，以及會德豐的執行董事兼集團財務總監。他於一九九六年加入會德豐／九龍倉集團，並於一九九八年成為會德豐董事。徐先生亦是本公司旗下若干附屬公司的董事、JBHL的非執行董事及會德豐的全資附屬公司會德豐地產有限公司的副主席。他曾任海港企業和會德豐地產新加坡的董事至二〇一五年八月辭任；以及有線寬頻的非執行董事至二〇一七年九月辭任。徐先生現任香港僱主聯合會理事會成員，並擔任該會「地產及建造業組」行業組別主席。

根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，並折算為整年基準計算，徐先生於二〇一九年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣二百二十六萬元(二〇一八年：港幣一百二十八萬元)。

凌緣庭女士 執行董事 (年齡：47)

凌女士 *BSc(Hons), MRICS, MHKIS, RPS* 於二〇一七年加入本公司，並獲委任為執行董事。在她出任董事的本公司附屬公司當中，她是WEL的執行董事，主要負責管理本集團於香港的核心投資物業海港城、時代廣場及荷里活廣場。

凌女士在房地產業界有豐富經驗，尤其是香港大型商業和零售物業的租賃和管理及物業發展項目的規劃、設計及開發。她於二〇一二年至二〇一三年出任海港企業的董事，以及於二〇一三年至二〇一七年出任九龍倉的董事。凌女士是特許測量師，持有土地管理一級榮譽學士學位。

根據本集團目前與凌女士之間的服務合約，折算為整年基準計算，凌女士於二〇一九年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百七十四萬元(二〇一八年：港幣四百五十萬元)。

梁啟亨先生 董事 (年齡：74)

梁先生自二〇一七年起出任本公司董事。他自二〇〇七年起出任會德豐集團及九龍倉集團的集團庫務總監。

梁先生於一九八三年加入九龍倉集團，主要負責財務及庫務。他於一九九二年至二〇〇二年在會德豐董事會出任財務董事，於一九九八年至二〇〇二年出任九龍倉董事。他於二〇〇七年再次加入九龍倉集團。

梁先生分別於一九六七年及一九六八年於香港大學取得社會工作學士學位及研究生文憑。

根據本集團目前與梁先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，梁先生於二〇一九年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一百一十二萬元(二〇一八年：港幣一百一十二萬元)。

董事會報告

歐肇基先生 OBE 董事 (年齡：72)

歐先生 FCA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB 自二〇一七年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會和薪酬委員會主席及提名委員會成員。

歐先生是一名資深銀行家，於一九九三年至一九九八年擔任恒生銀行有限公司行政總裁，及於一九九八年至二〇〇二年擔任新加坡的華僑銀行有限公司的行政總裁。歐先生現為恒基陽光資產管理有限公司的主席及非執行董事(該公司乃公眾上市的陽光房地產投資信託基金的管理人)。他亦是恒基兆業地產有限公司和恒基兆業發展有限公司的獨立非執行董事，以及另外兩間公司香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司的非執行董事；上述四間公司均於香港公眾上市。歐先生於二〇〇二年至二〇一二年出任會德豐的獨立非執行董事，及於二〇一一年至二〇一七年出任九龍倉的獨立非執行董事。

歐先生受專業會計訓練，是英國特許會計師，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會和香港會計師公會的資深會員。

梁君彥議員 GBS, JP 董事 (年齡：68)

梁先生自二〇一八年起出任本公司獨立非執行董事。

梁先生現為第六屆香港立法會主席及立法會工業界(第一)功能界別議員。他亦是全國政協委員、香港工業總會名譽會長和香港紡織業聯會名譽會長。他曾任競爭事務委員會委員兼任人事委員會主席、香港按揭證券有限公司董事局成員、香港貿易發展局理事會成員及強制性公積金計劃管理局非執行董事。

梁先生是英國考文垂大學工商管理榮譽博士，持有由英國利茲大學頒授的榮譽理學士學位，並為紡織學會以及製衣業及鞋類學會資深會員。他在紡織、製造、批發及分銷業務方面擁有逾三十三年管理經驗。

梁先生現為兩間香港公眾上市公司大新金融集團有限公司及華南城控股有限公司的獨立非執行董事。他曾任新興織造廠有限公司的主席及公眾上市的大新銀行集團有限公司的獨立非執行董事，並於二〇一二年七月至二〇一八年五月出任海港企業的獨立非執行董事。

奚安竹先生 董事 (年齡：64)

奚先生自二〇一七年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任薪酬委員會成員。

奚先生自二〇一五年四月起擔任香港英商會(香港最大的國際商業機構之一)的執行董事，領導商會工作，負責整體策略及管理、財務狀況及人員配置。

奚先生於一九七七年至二〇一三年為英國外交部成員，其職責主要專注於英國與中國及香港的關係。他於一九八二年至一九八六年為英國駐北京大使館及英國商務專員公署成員，於一九九七年至二〇〇〇年擔任英國駐香港副總領事。他其後於二〇〇〇年至二〇〇三年擔任英國外交部中國司司長，就英國與中國及香港的關係及策略提供政策意見，以及於二〇〇八年至二〇一二年擔任英國駐香港及澳門總領事。他於一九七九年至一九八一年任職於英國駐達喀爾大使館及於二〇〇三年至二〇〇七年擔任英國駐芝加哥總領事。

奚先生於英國利茲大學接受教育，於一九七七年七月取得中國研究學士學位(一級榮譽)。他於一九七五年九月至一九七六年二月作為交換生在北京語言學院(現稱為北京語言大學)求學及於一九七六年三月至一九七六年七月作為交流學者在北京大學求學。

韋理信先生 董事 (年齡：71)

韋先生自二〇一七年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會成員。

韋先生在香港的物業估值及地產代理領域擁有超過四十四年經驗。他是 Gareth Williams & Associates (於二〇〇六年一月成立，主要從事物業估值及地產代理)的負責人，主要負責專門物業估值，以及投資物業的收購及出售。他現任香港公眾上市公司 IBI Group Holdings Limited 的獨立非執行董事。

韋先生於二〇〇四年至二〇〇六年在會德豐地產(香港)有限公司(會德豐的附屬公司)擔任物業投資部主管，負責監督物業服務業務，並擔任該公司的獨立非執行董事至二〇一七年十一月。於二〇〇二年至二〇〇四年，韋先生於 Knight Frank Asia Pacific Pte. Ltd. 香港辦事處擔任最高行政人員，負責總體管理。於一九七九年至二〇〇二年，韋先生於威格斯(香港)有限公司工作，離職前的最後職位為該公司的主席兼行政總裁，主要負責提供物業估值及地產代理服務。於一九七四年至一九七九年，韋先生於香港政府差餉物業估價署擔任差餉物業估價測量師。

韋先生分別自一九八四年六月及一九八四年十二月起獲認可為英國皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會資深會員。他分別於一九九九年十二月及二〇〇九年四月起合資格成為英國特許仲裁員學會成員及英國 The Academy of Experts 的執業會員。韋先生亦自一九九三年一月一日起於香港測量師註冊管理局註冊為註冊專業測量師(產業測量)。

董事會報告

楊永強教授 *GBS, OBE, JP* 董事 (年齡：72)

楊教授 *MBBS(HK), FHKAM, FHKCCM, FHKCP, FFPHM(UK), FRCP(Edin), FRCP(Lond), FRCP(Glasg), FRACMA, FRACP* 自二〇一七年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會和提名委員會成員。

楊教授於一九七一年十月於香港大學取得內外全科醫學學士學位。他是公共衛生學講座教授、香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院院長及該院的醫療體系、政策及管理學部主管。他的研究包括醫療體系、服務及政策，重點關注系統思維理論在醫療體系中的應用以研究醫療體系中各個複雜要素及其相互影響，從而促進健康。

楊教授於一九九九年至二〇〇四年出任香港政府衛生福利及食物局局長。他分別於一九九〇年至一九九三年及一九九四年至一九九九年出任香港醫院管理局營運總監及行政總裁，負責管理及革新公立醫院系統。楊教授於二〇一二年至二〇一七年出任九龍倉的獨立非執行董事。

楊教授現任香港政府食物及衛生局研究處成員，以及食物及衛生局衛生及醫護服務研究基金評審撥款委員會執委會聯合主席。楊教授在一九九五年獲委任為非官守太平紳士，二〇〇五年獲香港政府頒授金紫荊星章以表揚他在公共服務的貢獻。

附註：

- (1) 會德豐(吳天海先生和徐耀祥先生為該公司的董事)擁有按香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第十五部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。
- (2) 吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和凌緣庭女士目前為本公司旗下若干附屬公司的董事。

(ii) 高級管理人員

就本報告而言，僅獲董事會直接授權經營本集團業務之人士被視為本集團的高級管理人員，包括名列於上文A(i)項內的首五名董事。

(B) 董事的證券權益

(i) 股份權益

茲將本公司董事於二〇一八年十二月三十一日佔有本公司、會德豐(本公司的母公司)及九龍倉(本公司的同系附屬公司)的股份實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該三間公司已發行股份數目的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	所持數量 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司		
吳天海	1,009,445 (0.0332%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
楊永強	20,000 (0.0007%)	個人權益
會德豐		
吳天海	176,000 (0.0086%)	個人權益
徐耀祥	300,000 (0.0146%)	個人權益
九龍倉		
吳天海	1,509,445 (0.0495%)	個人權益
李玉芳	600,000 (0.0197%)	個人權益
凌緣庭	750,000 (0.0246%)	個人權益
歐肇基	100,000 (0.0033%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
楊永強	20,000 (0.0007%)	個人權益

附註：上文披露的股份權益不包括董事於二〇一八年十二月三十一日持有的本公司相聯法團的認股權權益。相關認股權權益的詳情另載於下文「(ii) 九龍倉認股權權益」及「(iii) 會德豐認股權權益」分節內。

董事會報告

(ii) 九龍倉認股權權益

茲將本公司董事於截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度內持有按照九龍倉股份認購權計劃授出／可行使的可認購九龍倉普通股認股權全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目			每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
		於二〇一八年 一月一日	年內行使	於二〇一八年十二月三十一日 (佔已發行股份數目百分比)		
吳天海	05/06/2013	200,000	(200,000)	-	23.83	06/06/2015-05/06/2018
		400,000	(400,000)	-		06/06/2016-05/06/2018
		400,000	(400,000)	-		06/06/2017-05/06/2018
	小計	1,000,000	(1,000,000)	-		
	07/07/2016	1,000,000	(500,000)	500,000	15.92	08/07/2017-07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000		08/07/2018-07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000		08/07/2019-07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000		08/07/2020-07/07/2021
	小計	4,000,000	(500,000)	3,500,000		
	合計	5,000,000	(1,500,000)	3,500,000 (0.11%)		
李玉芳	05/06/2013	400,000	(400,000)	-	23.83	06/06/2013-05/06/2018
		400,000	(400,000)	-		06/06/2014-05/06/2018
		400,000	(400,000)	-		06/06/2015-05/06/2018
		400,000	(400,000)	-		06/06/2016-05/06/2018
		400,000	(400,000)	-		06/06/2017-05/06/2018
	小計	2,000,000	(2,000,000)	-		
	07/07/2016	600,000	(600,000)	-	15.92	08/07/2018-07/07/2021
		600,000	-	600,000		08/07/2019-07/07/2021
		600,000	-	600,000		08/07/2020-07/07/2021
	小計	1,800,000	(600,000)	1,200,000		
合計	3,800,000	(2,600,000)	1,200,000 (0.04%)			
徐耀祥	05/06/2013	200,000	(200,000)	-	23.83	06/06/2013-05/06/2018
		200,000	(200,000)	-		06/06/2014-05/06/2018
		200,000	(200,000)	-		06/06/2015-05/06/2018
		200,000	(200,000)	-		06/06/2016-05/06/2018
		200,000	(200,000)	-		06/06/2017-05/06/2018
	小計	1,000,000	(1,000,000)	-		
	07/07/2016	300,000	-	300,000	15.92	08/07/2018-07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2019-07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2020-07/07/2021
	小計	900,000	-	900,000		
合計	1,900,000	(1,000,000)	900,000 (0.03%)			
凌緣庭	05/06/2013	150,000	(150,000)	-	23.83	06/06/2013-05/06/2018
		150,000	(150,000)	-		06/06/2014-05/06/2018
		150,000	(150,000)	-		06/06/2015-05/06/2018
		150,000	(150,000)	-		06/06/2016-05/06/2018
		150,000	(150,000)	-		06/06/2017-05/06/2018
	小計	750,000	(750,000)	-		
	07/07/2016	200,000	-	200,000	15.92	08/07/2018-07/07/2021
		200,000	-	200,000		08/07/2019-07/07/2021
		200,000	-	200,000		08/07/2020-07/07/2021
	小計	600,000	-	600,000		
合計	1,350,000	(750,000)	600,000 (0.02%)			
總計	12,050,000	(5,850,000)	6,200,000			

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

(iii) 會德豐認股權權益

茲將本公司董事於截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度內持有按照會德豐股份認購權計劃授出／可行使的可認購會德豐普通股認股權全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目			每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
		於二〇一八年 一月一日	年內行使	於二〇一八年十二月三十一日 (佔已發行股份數目百分比)		
徐耀祥	07/07/2016	300,000	-	300,000	36.60	08/07/2018-07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2019-07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2020-07/07/2021
合計		900,000	-	900,000 (0.04%)		

附註：除上文披露外，於本財政年度內並無任何本公司董事及／或其聯繫人所持有的會德豐認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政年度內會德豐並無向任何本公司董事及／或其聯繫人授出任何會德豐認股權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(或任何其它適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司董事或行政總裁於二〇一八年十二月三十一日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇一八年十二月三十一日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇一八年十二月三十一日直接或間接佔有本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者(本公司董事不計在內)名稱，以及彼等於該日分別佔有及／或被當作持有權益的有關股數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份數目百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,882,671,608 (62.01%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	1,882,671,608 (62.01%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐被當作持有的股份權益包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited(「LLJ」、High Fame Investments Limited(「HFILJ」、WF Investment Partners Limited(「WIPLJ」)及Whelock Investments Limited(「WILJ」)所持有的權益，其中LL被當作持有254,309,072股股份(8.38%)的權益，HFIL被當作持有257,002,000股股份(8.46%)的權益，WIPL被當作持有1,371,360,536股股份(45.17%)的權益(透過Vision Expert (0004) Limited(其為九龍倉的間接全資附屬公司，而九龍倉則為會德豐的公眾上市附屬公司)持有的4,054,000股股份(0.13%)權益包括在內)及WIL被當作持有1,882,671,608股股份(62.01%)的權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一八年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

董事會報告

(D) 退休福利計劃

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

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

(E) 董事的競爭業務權益

茲將根據《上市規則》第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司三位董事吳天海先生、李玉芳女士和徐耀祥先生亦為會德豐及／或會德豐旗下若干附屬公司及／或聯營公司(「會德豐集團」)的董事，因此根據《上市規則》第8.10(2)條被視為在會德豐集團佔有權益。

會德豐集團對物業資產及酒店業務的投資，被視為本集團的競爭業務。然而，由於本集團在地產及酒店業務投資有豐富經驗，能獨立於會德豐集團經營業務。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保(其中包括)本集團現時與會德豐集團是基於各自利益來經營(i)物業租賃業務；及(ii)酒店業務，並會繼續保持。

(F) 主要客戶及供應商

在截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度內：

- (i) 本集團的五個最大供應商所佔的購買總額(不包括購買資本項目)佔本集團購買總額不足30%；及
- (ii) 本集團的五個最大客戶所佔的營業總額佔本集團營業總額不足30%。

(G) 債權證、銀行貸款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一八年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內的債權證、銀行貸款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第115至116頁的財務報表附註第17條內，而還款期限逾一年者則編列於第115至116頁的財務報表附註第17條內。

(H) 公眾持股量

根據本公司於本報告日期可以得悉，而本公司董事亦知悉的公開資料，本公司於截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度內全年皆已維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

(I) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的若干持續關連交易的資料(其詳情已在較早前於本公司在二〇一七年十一月九日刊發的上市文件內披露，並按《上市規則》規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露)臚列如下：

(i) 概括物業服務協議

本公司旗下若干附屬公司與會德豐旗下若干附屬公司訂有若干於本財政年度內存在而具有效力的物業服務協議，旨在聘任會德豐集團成員公司就本集團的投資物業提供(其中包括)物業服務(包括物業項目管理服務、物業銷售及市場推廣服務、物業管理服務及／或任何其它物業相關服務)(「物業服務」)。

於二〇一七年十一月八日，本公司與會德豐訂立了一項概括物業服務協議(「概括物業服務協議」)，有效期由二〇一七年十一月二十三日(「上市日期」)至二〇一九年十二月三十一日，旨在(其中包括)對會德豐集團不時向本集團提供物業服務作出規管，以及規定(其中包括)本集團就此應向會德豐集團支付的酬金的全年上限金額，相關金額就二〇一八年及二〇一九年的財政年度分別訂定為港幣一億六千二百萬元及港幣五千三百萬元。

截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度，概括物業服務協議下的酬金總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣二千二百萬元。

(ii) 概括酒店服務協議

本公司旗下若干附屬公司與九龍倉旗下若干附屬公司訂有若干於本財政年度內存在而具有效力的酒店服務協議，旨在聘任九龍倉集團成員公司就本集團的酒店提供(其中包括)酒店管理服務(包括管理、市場推廣、技術服務及／或與酒店及／或服務式住宅物業之發展及／或營運相關之任何其它服務)(「酒店管理服務」)。

於二〇一七年十一月八日，本公司與九龍倉訂立了一項概括酒店服務協議(「概括酒店服務協議」)，有效期由上市日期至二〇一九年十二月三十一日，旨在(其中包括)對九龍倉集團不時向本集團提供酒店管理服務作出規管，以及規定(其中包括)本集團就此應向九龍倉集團支付的酬金的全年上限金額，相關金額就二〇一八年及二〇一九年的財政年度分別訂定為港幣一億三千五百萬元及港幣一億六千萬元。

截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度，概括酒店服務協議下的全年酬金總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣一億零七百萬元。

董事會報告

(iii) 會德豐租賃框架協議

本公司旗下若干附屬公司與會德豐旗下若干附屬公司訂有若干於本財政年度內存在而具有效力的協議，旨在(其中包括)向會德豐集團出租本集團所擁有的若干物業(包括寫字樓物業、泊車位及樓宇面積，但不包括酒店物業) (「物業」)。

於二〇一七年十一月八日，本公司與會德豐訂立了一項租賃框架協議(「會德豐租賃框架協議」)，有效期由上市日期至二〇一九年十二月三十一日，旨在(其中包括)對本集團成員公司與會德豐集團成員公司之間就物業訂立之租賃、租約或許可使用作出規管，以及規定(其中包括)會德豐集團就此應向本集團支付的租金及許可費的全年上限金額，相關金額就二〇一八年及二〇一九年的財政年度訂定為各港幣一億零五百萬元。

截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度，會德豐租賃框架協議下的全年租金及許可費總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣八千三百萬元。

(iv) 九龍倉租賃框架協議

本公司旗下若干附屬公司與九龍倉旗下若干附屬公司訂有若干於本財政年度內存在而具有效力的協議，旨在(其中包括)向九龍倉集團出租本集團所擁有的若干物業(包括寫字樓物業、泊車位及樓宇面積，但不包括酒店物業) (「物業」)。

於二〇一七年十一月八日，本公司與九龍倉訂立了一項租賃框架協議(「九龍倉租賃框架協議」)，有效期由上市日期至二〇一九年十二月三十一日，旨在(其中包括)對本集團成員公司與九龍倉集團成員公司之間就物業訂立之租賃、租約或許可使用作出規管，以及規定(其中包括)九龍倉集團就此應向本集團支付的租金及許可費的全年上限金額，相關金額就二〇一八年及二〇一九年的財政年度訂定為各港幣四千四百萬元。

截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度，九龍倉租賃框架協議下的全年租金及許可費總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣四千一百萬元。

由於根據《上市規則》，本公司的主要股東會德豐及會德豐的附屬公司九龍倉兩者皆被視為本公司的關連人士，故上文(i)至(iv)段內所述交易對本公司而言構成持續關連交易。

(v) 董事及核數師的確認

(a) 本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述(i)至(iv)段內的持續關連交易(「該等交易」)，並確認該等交易：

- (1) 由本集團在其日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據該等交易的協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

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

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為該等交易：

- (1) 並未獲本公司董事會批准；
 - (2) 在各重大方面沒有按照本集團涉及由本集團提供貨品或服務的交易的定價政策進行；
 - (3) 在各重大方面沒有根據規管該等交易的相關協議訂立；及
 - (4) 在截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度內超逾有關上限金額（如適用）。
- (vi) 於第127頁的財務報表附註第23條內予以披露的與連繫人士的重大交易，(a)(ii)、(b)及(c)段中所述交易構成本公司的關連交易（根據《上市規則》的定義），(d)及(e)段中所述交易構成本公司的全面豁免關連交易，(a)(i)段中所述交易根據《上市規則》則不構成本公司的關連交易，上述所有交易均已遵守適用的《上市規則》規定。

(J) 主要風險及不明朗因素

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

投資物業涉及的風險

投資物業分部是本集團的核心業務，投資物業營業資產佔本集團總資產93%。大部分投資物業位於香港，故香港及中國內地的整體經濟氣候、監管規例變動、政府政策及政治環境均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。本集團的租金收入有可能由於商場及寫字樓供應過剩造成競爭而較常出現調整。租金水平亦有可能受外圍經濟及市場狀況（包括但不限於整體供求波動、股票市場表現及金融動盪）影響，繼而間接影響本集團的投資物業表現。

董事會報告

投資物業是按《香港財務報告準則》於每個報告期以公允價值列報於財務狀況表。公允價值由獨立專業測量師提供，以收入資本化方法將物業收入淨額予以資本化，並考慮約滿後新訂租約的風險對收益率作出重大調整，在綜合收益表中確認公允價值的變動。基於本集團投資物業組合的規模，投資物業價值的任何顯著變動均有可能強烈影響本集團業績，而在這種情況下有可能未能反映本集團的營運表現。

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

酒店分部涉及的風險

本集團自置及經營的酒店有四間在香港及一間在中國內地。本集團亦有一間酒店在發展中，預計該發展中酒店將於二〇一九年年中開始營業。酒店表現通常受制於可預測及不可預測的因素(包括季節性、社會穩定性、傳染病及經濟狀況轉變)影響而出現較大波動。全球經濟正面對連串挑戰，增長減慢而不平衡，先進經濟體經歷放緩。中美貿易磨擦不斷、英國脫歐談判未有進展，美國華府政局長期動盪不安，以及金融波動加劇，均將不穩定性推至新高。此外，歐洲爆發政治騷動，包括法國「黃背心」運動，令全球增長問題更形複雜。上述各個因素皆已改變了非常倚賴內地旅客增長的旅遊業及酒店業的發展模式。

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

法律及監管合規風險

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

財務風險

本集團日常業務中面對的財務風險包括利率風險、外幣風險、權益價格風險、流動性風險及信貸風險。這些風險的詳情及相關管理政策見第119至124頁財務報表附註第20條。

(K) 環境、社會及管治

本集團致力通過我們的業務和社區項目為社區創造共同價值。我們建立了一個清晰的企業社會責任管治架構，以便管理集團在營運中的環境、社會和管治問題。在集團主席的領導下，集團的企業社會責任督導委員會制定整體的企業社會責任策略，確保與集團的目標與承諾一致。跨業務單位企業社會責任小組監察企業社會責任項目的日常運作及表現，並促進業務單位之間的知識和最佳實務守則的交流。各業務單位的企業社會責任進展會定期整合，並向企業社會責任督導委員會匯報。

集團於二〇一六年參考香港的環境法例⁽¹⁾及《中華人民共和國環境保護法》制定了環境指引。該指引為營運中可能產生的環境影響提供了一個總體管理框架，包括防止污染、廢物管理、可持續使用資源、減少碳排放、保護環境、生物多樣性和修復自然棲息地。各業務單位定期評估影響並執行措施和計劃，以逐步提升表現。

集團遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》，絕不接受任何形式上的賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢行為。集團的《商業誠信聲明》及《紀律守則》制定了對所有員工的行為期望。本集團的舉報政策及程序列明了用作舉報不當及舞弊行為的機密渠道。本集團遵守香港法例第619章《競爭條例》，絕不參與任何意圖或促使妨礙、限制或扭曲香港市場競爭的行為，包括反競爭協議、經協調做法及相當程度的濫用市場權勢⁽²⁾。所有合同、協議和市場行銷材料在分發前都要經過嚴格的審核。

本集團遵守有關業務的法例⁽³⁾並定期檢討標準操作程序，以確保產品及服務質素。員工參加培訓以提升技能和提高工作效率的同時，本集團亦積極聆聽員工和客戶的意見，以制定改進工作和服務的措施。我們依從香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》及《歐盟一般資料保護規範》制定保護資料私隱政策⁽⁴⁾。本集團已建立有效的資訊科技基礎建設，並只准予授權人員根據存取權和本集團的私隱政策查看、檢索及處置客戶資料。在本報告年度，本集團沒有收到任何有關侵犯客戶私隱的投訴。本集團亦致力與展示良好社會包融、環境保護及技術能力的供應商合作。

本集團旨在為所有員工提供滿意、安全及友善的工作環境。本集團的招聘政策及程序秉承公平、具透明度和零歧視的原則，遵從香港法例第57章《僱傭條例》。所有員工均根據其資歷和經驗獲得相稱的福利待遇，以及充足的學習機會。我們遵從政府推薦的職業安全及健康標準，並制定了安全手冊及管理系統，以定期進行安全評估、制定應急方案和針對事故或健康問題的糾正行動方案，以及審查政策的成效。

本集團的企業文化著重為社區創建更美好的明天。我們投入資源和人力，並利用集團人脈支持包括藝術及文化、社會福利、教育、環境保護和推廣健康及體育在內的社區計劃。

如欲了解本集團更多有關環境、社會及管治的政策和倡議，可參閱本年報第39至43頁。進一步詳情請參閱獨立成刊的《可持續發展報告》，該報告可稍後於公司的企業網站www.wharfreic.com下載。

董事會報告

附註：

- (1) 香港法例第311章《空氣污染管制條例》、香港法例第354章《廢物處置條例》、香港法例第358章《水污染管制條例》、香港法例第400章《噪音管制條例》、香港法例第499章《環境影響評估條例》及香港法例第611章《汽車引擎空轉(定額罰款)條例》。
- (2) 現時合併守則只對香港法例第106章《電訊條例》釋義的傳送者牌照持有人參與的合併適用。
- (3) 香港法例第95章《消防條例》、香港法例第349章《旅館業條例》、中華人民共和國香港特別行政區政府公布的《食物衛生守則》、香港法例第104章《渡輪服務條例》、香港法例第362章《商品說明條例》、消費者保障法例及標誌指引。
- (4) 歐洲議會和理事會於二〇一六年四月二十七日頒布的關於在處理個人資料和自由流通此類資料方面保護自然人的第2016/679號條例，並廢除第95/46/EC號指令(通用數據保護條例)。

獨立核數師報告



致九龍倉置業地產投資有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第90至151頁的九龍倉置業地產投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二〇一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二〇一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

已完工投資物業(「投資物業」)的估值

請參閱綜合財務報表附註7及會計政策d

關鍵審計事項

截至二〇一八年十二月三十一日，貴集團在香港主要城市持有投資物業組合(主要為零售店及辦公室)，佔貴集團總資產的92%。

二〇一八年十二月三十一日，貴集團根據合資格的外部物業估值公司編制的獨立估值報告，評估投資物業的公允價值。

截至二〇一八年十二月三十一日止年度，計入綜合損益表的投資物業公允價值淨變動佔貴集團除稅前盈利的40%。

我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為該等物業代表了貴集團大部分總資產，並且用於計算個別物業估值的假設和數據中的小幅調整或變動(匯總起來)，可能對本集團的盈利產生重大影響，亦因為投資物業的估值需要重大的判斷和估計，特別是在挑選估值方法、市場租金和資本化率時，這增加了錯誤或潛在管理層偏向的風險。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業的估值的審計程序包括以下程序：

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

獨立核數師報告

投資物業的收入確認

請參閱綜合財務報表附註1及會計政策q

關鍵審計事項

截至二〇一八年十二月三十一日止年度，來自投資物業業務的收入佔 貴集團收入的87%。

來自投資物業的收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認，並包括根據若干零售店鋪的營業額確定的或有租金。

我們把投資物業的收入確認列為關鍵審計事項，因為其對 貴集團的重要性，而且每項物業開發項目收入確認的微小錯誤（單獨或匯總起來），可能對 貴集團本年度溢利帶來重大影響。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業收入確認的審計程序包括以下程序：

- 評估關鍵內部控制的設計、實施和操作對投資物業業務收入確認的有效性；
- 以抽樣方式，將已收及應收固定租金收入與相關租賃信息（包括已簽署租賃協議列出的每月租金和租賃期）進行比較，並評估固定租金收入是否已計入適當的會計期間；及
- 以抽樣方式，參考相關零售店提交的營業額報告，重新執行已收和應收或有租金的計算，並且評估或有租金是否已計入適當的會計期間並已進行核算。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

基於我們已執行的工作，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。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，總能發現某一重大錯誤陳述存在時。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評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相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張穎嫻。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二〇一九年三月五日

綜合損益表

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
收入	1	16,481	20,904
直接成本及營業費用		(2,885)	(4,494)
銷售及推銷費用		(389)	(361)
行政及公司費用		(191)	(463)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		13,016	15,586
折舊及攤銷	2	(292)	(144)
營業盈利	2	12,724	15,442
投資物業的公允價值增加		8,065	7,991
其它收入／(支出)淨額		46	(311)
		20,835	23,122
財務支出	3	(815)	(1,029)
除稅後所佔業績：			
— 聯營公司	9(b)	111	82
— 合營公司	10(b)	122	(15)
除稅前盈利		20,253	22,160
所得稅	4	(1,994)	(4,267)
是年盈利		18,259	17,893
應佔盈利：			
公司股東		18,027	17,218
非控股股東權益		232	675
		18,259	17,893
每股盈利：			
基本及攤薄後	6	港幣 5.94 元	港幣 5.67 元

在第96頁至151頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註5。

綜合全面收益表

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是年盈利	18,259	17,893
其它全面收益(經扣除零稅項)		
不會重新歸類為損益的項目：		
經其它全面收益以公允價值計量的股本投資的公允價值變動	(312)	451
其後可能重新歸類為損益的項目：		
折算各項業務的匯兌差額：		
— 附屬公司	(268)	318
— 聯營及合營公司	-	21
所佔合營公司儲備	(112)	-
其它	(4)	(139)
是年其它全面收益	(696)	651
是年全面收益總額	17,563	18,544
應佔全面收益總額：		
公司股東	17,551	17,613
非控股股東權益	12	931
	17,563	18,544

在第96頁至151頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇一八年十二月三十一日

	附註	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	7	258,984	253,827
酒店及會所物業、廠房及設備	8	8,277	8,549
聯營公司權益	9	1,294	1,599
合營公司權益	10	1,601	1,694
股本投資	11	2,396	2,708
遞延稅項資產	18	336	353
衍生金融工具資產	16	60	–
其它非流動資產		51	54
		272,999	268,784
流動資產			
待沽物業	12	3,726	144
存貨		13	12
應收貿易及其它賬項	13	873	635
預付稅項	4(d)	70	24
銀行存款及現金	14	2,675	3,076
		7,357	3,891
總資產		280,356	272,675
非流動負債			
衍生金融工具負債	16	(41)	–
遞延稅項負債	18	(2,278)	(2,207)
其它遞延負債		(331)	(314)
銀行借款及其它借款	17	(39,027)	(24,752)
		(41,677)	(27,273)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	15	(8,351)	(8,805)
預售訂金及所得款	19	(660)	(13)
衍生金融工具負債	16	(105)	–
應付稅項	4(d)	(2,161)	(2,816)
銀行借款及其它借款	17	(3,070)	(20,800)
		(14,347)	(32,434)
總負債		(56,024)	(59,707)
淨資產		224,332	212,968
資本及儲備	21		
股本		304	304
儲備		218,493	207,014
公司股東應佔權益		218,797	207,318
非控股股東權益		5,535	5,650
總權益		224,332	212,968

在第96頁至151頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席兼執行董事

綜合權益變動表

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	公司股東應佔權益							非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	附註	股本	股本溢價	投資重估	匯兌儲備	盈餘儲備	總額		
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
二〇一七年一月一日		-*	-*	299	198	198,413	198,910	5,227	204,137
於二〇一七年之權益變動：									
是年盈利		-	-	-	-	17,218	17,218	675	17,893
其它全面收益		-	-	323	214	(142)	395	256	651
全面收益總額		-	-	323	214	17,076	17,613	931	18,544
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備		-	-	(44)	-	44	-	-	-
已付股息		-	-	-	-	(10,205)	(10,205)	-	(10,205)
附屬公司非控股股東減資		-	-	-	-	-	-	(339)	(339)
已付非控股股東股息		-	-	-	-	-	-	(169)	(169)
發行新股本	21(a)	304	696	-	-	-	1,000	-	1,000
二〇一七年十二月三十一日 及二〇一八年一月一日		304	696	578	412	205,328	207,318	5,650	212,968
於二〇一八年之權益變動：									
是年盈利		-	-	-	-	18,027	18,027	232	18,259
其它全面收益		-	-	(223)	(249)	(4)	(476)	(220)	(696)
全面收益總額		-	-	(223)	(249)	18,023	17,551	12	17,563
已付二〇一七年年中期股息	5	-	-	-	-	(2,884)	(2,884)	-	(2,884)
已付二〇一八年第一次中期股息	5	-	-	-	-	(3,188)	(3,188)	-	(3,188)
已付非控股股東股息		-	-	-	-	-	-	(127)	(127)
二〇一八年十二月三十一日		304	696	355	163	217,279	218,797	5,535	224,332

* 結餘少於港幣1百萬元。

在第96頁至151頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	12,913	15,464
營運資本變動	(a)	(240)	(3,282)
來自營業的現金	(a)	12,673	12,182
已付利息淨額		(840)	(989)
已付利息		(864)	(1,033)
已收利息		24	44
已收合營公司及聯營公司股息		102	122
已收股本投資股息		82	78
已付香港利得稅		(1,830)	(1,577)
已付中國稅項		(689)	(168)
營業業務所得的現金淨額		9,498	9,648
投資活動			
增加投資物業		(545)	(859)
增加酒店及會所物業、廠房及設備		(43)	(1,648)
減少／(增加)聯營公司權益淨額		375	(53)
購入股本投資		-	(1,116)
購入附屬公司權益		-	(50)
出售股本投資所得		-	1,161
應收前直接控股公司款項減少		-	358
應付前直接控股公司款項減少		-	(10,354)
應付同系附屬公司款項減少		-	(52)
投資活動所用的現金淨額		(213)	(12,613)
融資活動			
股本發行所得		-	1,000
減少同系附屬公司借款		-	(30,980)
提取銀行借款及其它借款	(b)	17,761	46,902
償還銀行借款	(b)	(21,130)	(5,732)
附屬公司非控股股東減資		-	(339)
已付股息		(6,072)	(10,205)
已付非控股股東股息		(127)	(169)
融資活動(所用)／所得的現金淨額		(9,568)	477
減少現金及現金等價項目		(283)	(2,488)
於一月一日現金及現金等價項目結存		3,076	5,212
匯率轉變的影響		(118)	352
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		2,675	3,076

在第96頁至151頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表附註

(a) 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是年營業盈利	12,724	15,442
調整：		
利息收入	(24)	(44)
股本投資應收股息	(82)	(78)
折舊及攤銷	292	144
出售廠房及設備之虧損	3	-
營業現金流入	12,913	15,464
(增加)/減少待沽物業	(662)	1,767
增加存貨	(1)	(1)
(增加)/減少應收貿易及其它賬項	(108)	189
(減少)/增加應付貿易及其它賬項	(134)	119
增加/(減少)預售訂金及所得款	648	(5,370)
其他非現金項目	17	14
營運資本變動	(240)	(3,282)
來自營業的現金	12,673	12,182

(b) 融資活動產生的負債對賬

	(附註17) 銀行借款及 其它借款 港幣百萬元	來自同系附屬 公司的借款 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一七年一月一日	4,382	30,980	35,362
融資現金流量的變動：			
提取銀行借款	46,902	-	46,902
償還銀行借款	(5,732)	-	(5,732)
償還同系附屬公司借款	-	(30,980)	(30,980)
融資現金流量的變動總額	41,170	(30,980)	10,190
二〇一七年十二月三十一日及二〇一八年一月一日	45,552	-	45,552
融資現金流量的變動：			
提取銀行借款及其它借款	17,761	-	17,761
償還銀行借款	(21,130)	-	(21,130)
融資現金流量的變動總額	(3,369)	-	(3,369)
公允價值盈餘	(86)	-	(86)
	(3,455)	-	(3,455)
二〇一八年十二月三十一日	42,097	-	42,097

財務報表附註

1 分部資料

本集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。該等分部為投資物業、發展物業及酒店。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括物業租賃業務。現時本集團之投資物業組合，主要包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團於中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括香港及中國內地的酒店業務。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則決定。

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

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

(a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業之 公允價值 增加 港幣百萬元	其它收入/ (支出)淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	聯營公司 除稅後 所佔業績 港幣百萬元	合營公司 除稅後 所佔業績 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
二〇一八全年度								
投資物業	14,304	12,545	8,065	-	(774)	-	-	19,836
發展物業	89	(60)	-	21	(2)	111	122	192
酒店	1,821	255	-	-	(39)	-	-	216
分部總額	16,214	12,740	8,065	21	(815)	111	122	20,244
投資及其它	267	123	-	25	-	-	-	148
企業支出	-	(139)	-	-	-	-	-	(139)
集團總額	16,481	12,724	8,065	46	(815)	111	122	20,253
二〇一七全年度								
投資物業	13,334	11,698	7,991	-	(1,008)	-	-	18,681
發展物業	5,907	3,630	-	2	(3)	82	(15)	3,696
酒店	1,403	337	-	-	(3)	-	-	334
分部總額	20,644	15,665	7,991	2	(1,014)	82	(15)	22,711
投資及其它	260	48	-	(313)	(15)	-	-	(280)
企業支出	-	(271)	-	-	-	-	-	(271)
集團總額	20,904	15,442	7,991	(311)	(1,029)	82	(15)	22,160

(b) 收入分項

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
於《財報準則》第15號的收入確認		
管理及服務收入	1,164	1,100
其它租金相關收入	240	153
於投資物業分部的收入	1,404	1,253
酒店及會所營運	1,821	1,403
銷售發展物業	89	5,907
	3,314	8,563
於其它會計準則的收入確認		
投資物業租金收入	12,900	12,081
投資及其它	267	260
	13,167	12,341
收入總額	16,481	20,904

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

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

財務報表附註

(c) 分部營業資產之分析

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
投資物業	259,556	254,295
發展物業	6,739	3,552
酒店	8,456	8,659
分部營業資產總額	274,751	266,506
未能分部企業資產	5,605	6,169
資產總額	280,356	272,675

未能分部企業資產主要包括若干股本投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產及銀行存款及現金。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
發展物業	2,895	3,293

(d) 其它分部資料

	資本性支出	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
投資物業	947	1,279
酒店	36	1,630
集團總額	983	2,909

	折舊及攤銷	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
投資物業	21	20
酒店	268	121
分部總額	289	141
投資及其它	3	3
集團總額	292	144

除折舊及攤銷外，本集團無重大非現金支出。

(e) 經營地域資料

	收入		營業盈利／(虧損)	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
香港	16,246	14,843	12,776	11,756
中國內地	178	6,016	(109)	3,641
新加坡	57	45	57	45
集團總額	16,481	20,904	12,724	15,442

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
香港	265,997	257,839	266,745	258,387
中國內地	4,159	7,830	8,006	8,119
集團總額	270,156	265,669	274,751	266,506

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

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

財務報表附註

2 營業盈利

(a) 營業盈利的計算：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
已扣除／(計入)		
折舊及攤銷		
— 酒店及會所物業、廠房及設備	285	136
— 租賃土地	7	8
折舊及攤銷總額	292	144
應收貿易賬項減值	—	4
員工成本(附註(i))	1,004	833
核數師酬金		
— 核數服務	8	16
— 其它服務	—	2
確認買賣物業的成本	131	2,182
投資物業租金收入總額(附註(ii))	(14,304)	(13,334)
投資物業直接營運支出	1,652	1,509
利息收入(附註(iii))	(24)	(44)
股本投資股息收入	(82)	(78)
出售機器及設備之虧損	3	—

附註：

- (i) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度，員工成本分別包括界定供款退休計劃成本港幣五千萬元(二〇一七年：港幣四千一百萬元)。
- (ii) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度，租金收入總額分別包括或有租金港幣十二億八千一百萬元(二〇一七年：港幣七億三千八百萬元)。
- (iii) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度，由財務資產(主要為銀行存款)所得的利息收入為港幣二千四百萬元(二〇一七年：港幣四千四百萬元)，並以攤銷成本入賬。

(b) 董事酬金

截至二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日止年度，根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	二〇一八年 酬金總額 港幣千元	二〇一七年 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳天海先生(附註ii)	300	3,352	17,868	-	21,520	1,518
李玉芳女士	200	4,801	24,879	14	29,894	10,710
徐耀祥先生(於二〇一八年六月一日獲委任)	117	1,277	-	-	1,394	-
凌緣庭女士	200	4,503	13,310	444	18,457	10,488
梁啟亨先生	200	1,120	629	-	1,949	500
獨立非執行董事						
歐肇基先生(附註i及ii)	350	-	-	-	350	67
梁君彥議員(於二〇一八年六月一日獲委任)	117	-	-	-	117	-
奚安竹先生(附註ii)	250	-	-	-	250	48
韋理信先生(附註i)	300	-	-	-	300	57
楊永強教授(附註i)	300	-	-	-	300	57
總額	2,334	15,053	56,686	458	74,531	23,445
二〇一七年總額	643	10,391	12,000	411	-	23,445

附註：

- (i) 包括截至二〇一八年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的審核委員會成員酬金港幣十萬元(由委任日至二〇一七年十二月三十一日止期間：港幣一萬八千九百零四元)。
- (ii) 包括截至二〇一八年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的薪酬委員會成員酬金港幣五萬元(由委任日至二〇一七年十二月三十一日止期間：港幣九千四百五十二元)。
- (iii) 根據本公司與九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)簽訂的框架協議，吳天海先生、李玉芳女士及徐耀祥先生作為本公司及九龍倉的執行董事及僱員，其酬金包括按預定比例償付給九龍倉的酬金。
- (iv) 酌情花紅包括特別獎金分別授予吳天海先生、李玉芳女士及凌緣庭女士分別為數港幣七百九十萬元，港幣一千八百九十萬元及港幣五百三十萬元，前述數額參照年內根據九龍倉的認股權計劃行使其認股權時的減值額(此認股權在本公司於二〇一七年十一月從九龍倉分拆作為獨立上市前授予，但在分拆後行使)。
- (v) 截至二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的款項已付／須付予本公司的董事。

財務報表附註

(c) 最高薪人士

在五名最高薪人士中，三名人士於截至二〇一八年十二月三十一日止年度(二〇一七年：兩名人士)為董事，彼等的酬金披露於附註2(b)。其他兩名人士(二〇一七年：三名人士)的酬金總額如下：

	二〇一八年 港幣千元	二〇一七年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	5,950	8,540
酌情花紅	5,990	1,540
退休金計劃的供款	130	520
總額	12,070	10,600

兩名(二〇一七年：三名)最高薪人士的酬金在下列範圍內：

	二〇一八年 人數	二〇一七年 人數
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	-	2
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	1	1
港幣8,500,001元至港幣9,000,000元	1	-

3 財務支出

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
利息支出：		
— 銀行借款及透支	582	89
— 其它借款	153	-
— 同系附屬公司借款	-	848
總利息支出	735	937
其它財務支出	97	96
減：撥作資產成本	(17)	(4)
總額	815	1,029

截至二〇一八年十二月三十一日止年度，利息資本化的平均年息率約為4.6%(二〇一七年：1.2%)。

4 所得稅

於綜合損益表內扣除／(抵免)的稅項包括如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
— 本年度稅項準備	1,904	1,670
— 以往年度稅項準備之低估	23	2
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	6	939
— 以往年度稅項準備之高估	(17)	—
	1,916	2,611
中國內地土地增值稅(附註(c))	2	1,568
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	76	88
總額	1,994	4,267

- (a) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以 16.5% (二〇一七年：16.5%) 稅率計算。
- (b) 於二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日止年度，香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅按照 25% 稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10% 稅率計算。
- (c) 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅。
- (d) 於綜合財務狀況表內的預付／應付稅項預期於一年內收回／繳納。
- (e) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣一億零二百萬元(二〇一七年：港幣一千八百萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。
- (f) 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業派發股息(除了受協議所減免)均按照 10% 稅率計算預提所得稅。截至二〇一八年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國內地附屬公司之累計盈利於可見之未來會派發股息至中國內地境外直接控股公司而作出稅項撥回港幣三百萬元(二〇一七年：稅項準備港幣三億四千一百萬元)。

財務報表附註

(g) 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
除稅前盈利	20,253	22,160
除稅前盈利以適用稅率計算的名義稅項	3,347	3,947
非扣減支出的稅項影響	54	97
非應課稅收入的稅項影響	(107)	(388)
非應課稅投資物業公允價值收益的稅項影響	(1,331)	(1,319)
以往年度稅項準備的低估	6	2
未予以確認的稅項虧損的稅項影響	102	27
未確認暫時差異的影響	(76)	(8)
待沽物業的土地增值稅	2	1,568
已派發／可派發盈利的預提所得稅	(3)	341
實際的總稅項支出	1,994	4,267

5 股東應佔股息

	二〇一八年 每股港幣元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 每股港幣元	二〇一七年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之首次中期股息	1.05	3,188	不適用	不適用
結算日後宣布派發之第二次中期股息(附註b)	1.05	3,188	0.95	2,884
	2.10	6,376	0.95	2,884

(a) 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億三千六百萬股(二〇一七年：三十億三千六百萬股)普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。

(b) 二〇一七年年中期股息為港幣二十八億八千四百萬元已於二〇一八年批准及派發。

6 每股盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣一百八十億二千七百萬元(二〇一七年：港幣一百七十二億一千八百萬元)及按三十億三千六百萬股已發行普通股(二〇一七年：三十億三千六百萬股已發行普通股)而計算。

截至二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日止年度沒有潛在攤薄普通股。

7 投資物業

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(a) 成本值或估值			
二〇一七年一月一日	241,442	2,933	244,375
匯率調整	-	205	205
增添	468	788	1,256
重估盈餘	7,991	-	7,991
二〇一七年十二月三十一日及二〇一八年一月一日	249,901	3,926	253,827
匯率調整	-	(180)	(180)
增添	315	618	933
轉撥	-	(3,661)	(3,661)
重估盈餘	8,065	-	8,065
二〇一八年十二月三十一日	258,281	703	258,984

(b) 上列資產之成本值或估值分析如下：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一八年估值	258,281	-	258,281
成本值	-	703	703
	258,281	703	258,984
二〇一七年估值	249,901	-	249,901
成本值	-	3,926	3,926
	249,901	3,926	253,827

(c) 業權：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一八年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	235,664	-	235,664
中期契約	22,617	-	22,617
	258,281	-	258,281
位於香港以外			
中期契約	-	703	703
	258,281	703	258,984
二〇一七年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	227,605	-	227,605
中期契約	22,296	-	22,296
	249,901	-	249,901
位於香港以外			
中期契約	-	3,926	3,926
	249,901	3,926	253,827

財務報表附註

(d) 投資物業重估

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

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

投資物業重估時產生之盈餘或虧絀，已於綜合損益表中以「投資物業之公允價值增加」一項列賬。

下表呈列於結算日按公允價值計量的投資物業，並根據《財報準則》第13號公允價值計算所界定估值方法採用的輸入元素分為三個級別。級別分類的說明如下：

第一級估值： 僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

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

第三級估值： 使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

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

	第三級			總額 港幣百萬元
	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	住宅 港幣百萬元	
經常性以公允價值計量				
二〇一八年十二月三十一日				
香港	153,794	99,127	5,360	258,281
二〇一七年十二月三十一日				
香港	150,479	89,042	10,380	249,901

截至二〇一八及二〇一七年十二月三十一日止年度並沒有於第一級及第二級之間調動、或於第三級轉入或轉出。

按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

估值過程

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

估值方法

在香港已落成的商場、寫字樓及住宅物業之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額予以資本化並考慮續訂租約對其收益率的重大調整的風險。

第三級的估值方法

已落成投資物業

重大不可觀察輸入元素列表如下：

	加權平均值			
	資本化比率		市場租金	
	二〇一八年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一七年
香港			每平方呎港幣	每平方呎港幣
— 商場	5.2%	5.2%	291	287
— 寫字樓	4.2%	4.2%	59	56
— 住宅	4.5%	4.5%	61	59

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

- (e) 本集團以經營租賃出租物業，租約期一般為二年至十年。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額按不同的百分率計算的或有租金。
- (f) 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低未來可收的租約收入摘要如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
於一年內	10,571	9,712
於一年後但五年內	14,425	11,776
五年後	510	1,066
	25,506	22,554

財務報表附註

8 酒店及會所物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及會所物業 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(a) 成本值				
二〇一七年一月一日	232	7,881	1,341	9,454
匯率調整	3	72	4	79
增添	1	1,595	57	1,653
出售	-	-	(19)	(19)
二〇一七年十二月三十一日及二〇一八年一月一日	236	9,548	1,383	11,167
匯率調整	(2)	(50)	(2)	(54)
增添／(撥回)	-	(45)	95	50
出售	-	-	(37)	(37)
二〇一八年十二月三十一日	234	9,453	1,439	11,126
累積折舊及減值虧損				
二〇一七年一月一日	75	1,270	1,109	2,454
匯率調整	-	37	2	39
本年折舊	8	45	91	144
出售時撥回	-	-	(19)	(19)
二〇一七年十二月三十一日及二〇一八年一月一日	83	1,352	1,183	2,618
匯率調整	-	(27)	-	(27)
本年折舊	7	217	68	292
出售時撥回	-	-	(34)	(34)
二〇一八年十二月三十一日	90	1,542	1,217	2,849
賬面淨值				
二〇一八年十二月三十一日	144	7,911	222	8,277
二〇一七年十二月三十一日	153	8,196	200	8,549

(b) 業權：

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及會所物業 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一七年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	81	181	262
中期契約	27	7,462	7,489
	108	7,643	7,751
位於香港以外			
中期契約	45	553	598
	153	8,196	8,349
二〇一八年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	81	177	258
中期契約	20	7,223	7,243
	101	7,400	7,501
位於香港以外			
中期契約	43	511	554
	144	7,911	8,055

9 聯營公司權益

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
應佔資產淨值	880	810
應收聯營公司款項	414	789
	1,294	1,599

聯營公司的詳情載列如下：

實體名稱	成立及經營地點	股份類別	股權百分比	主要活動
上海萬九綠合置業有限公司	中國內地	註冊資本	19	物業

(a) 應收聯營公司款項為無抵押、免息、無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。款項並沒有逾期及出現減值。

(b) 聯營公司財務資料摘要

聯營公司資料概述如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
聯營公司於綜合財務報表中的賬面值	880	810
本集團應佔聯營公司		
— 持續性經營盈利	111	82
— 其它全面收益	(41)	50
全面收益總額	70	132

財務報表附註

10 合營公司權益

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
應佔資產淨值	1,601	1,694
應付合營公司款項(附註15)	(1,593)	(1,514)
	8	180

合營公司的詳情載列如下：

實體名稱	成立／註冊成立及 經營地點	股份類別	股權百分比	主要業務
揚越投資有限公司	香港	普通股	39	控股公司
重慶豐盈房地產開發有限公司	中國內地	註冊股本	39	地產

(a) 於二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日，應付合營公司款項為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。

(b) 本集團沒有個別重要的合營公司。合營公司總計資料如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
個別非重要合營公司於綜合財務報表中的總賬面值	1,601	1,694
本集團應佔合營公司		
— 持續性經營盈利／(虧損)	122	(15)
— 其它全面收益	(112)	22
全面收益總額	10	7

11 股本投資

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
按市值報值及其公允價值變動計入其它全面收益的上市投資		
— 香港上市	596	697
— 香港以外上市	1,800	2,011
	2,396	2,708

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

12 待沽物業

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
待沽發展中物業	3,697	38
待沽物業	29	106
	3,726	144

(a) 於二〇一八年十二月三十一日，預期為港幣十五億九千一百萬元(二〇一七：港幣三千八百萬元)之待沽發展中物業，於報告期末起一年後才可完成工程。

(b) 包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地賬面值摘要如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
位於香港以外		
長期契約	138	30
中期契約	218	-
	356	30

13 應收貿易及其它賬項

(a) 賬齡分析

於二〇一八年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	409	254
三十一日至六十日	40	27
六十一日至九十日	9	3
九十日以上	10	7
	468	291
其它應收賬項及預付款項	405	344
	873	635

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

財務報表附註

(b) 應收貿易賬項減值

應收貿易賬項的減值虧損乃根據預期信貸虧損在準備賬內列賬。鑑於本集團過往並無出現任何重大信貸虧損及持有足夠租金按金以彌補可能面臨信貸風險，因此預期信貸虧損撥備並不重大而沒有披露撥備矩陣。

本年度呆壞賬準備變動如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
於一月一日	2	2
減值撥備	-	4
撇銷未能收回款項	-	(4)
於十二月三十一日	2	2

於二〇一八年十二月三十一日，100%（二〇一七年：99%）的集團應收貿易賬項並沒有出現減值跡象，而當中的97%（二〇一七年：97%）為沒有逾期或逾期少於兩個月的應收賬項。

14 銀行存款及現金

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
銀行存款及現金	2,675	3,076

於二〇一八年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
存放在中國內地的銀行結餘(附註(a))	2,265	2,625
只限用於若干指定中國內地地產發展項目之結餘(附註(a))	20	22

附註：

(a) 該匯款是受中國政府頒佈的外匯條例管制。

(b) 於二〇一八年十二月三十一日，銀行存款年實際利率為0.9%（二〇一七年：1.1%）。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
人民幣	2,238	2,596
港幣	412	434
美元	25	46
	2,675	3,076

15 應付貿易及其它賬項

於二〇一八年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	128	107
三十一日至六十日	19	16
六十一日至九十日	7	2
九十日以上	7	5
	161	130
租金及客戶按金	3,579	3,393
建築成本應付賬項	1,005	1,310
應付合營公司款項(附註10)	1,593	1,514
其它應付賬項	2,013	2,458
	8,351	8,805

於二〇一八年十二月三十一日，預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣二十二億九千七百萬元(二〇一七年：港幣二十一億五千四百萬元)，主要為租金及客戶按金。本集團認為折現的影響並不重大。於二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日，所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付或確認為收入或須於接獲通知時償還。

16 衍生金融工具

	二〇一八年		二〇一七年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
按公允值計入損益表				
定息至浮息利率掉期合約	60	48	-	-
跨貨幣利率掉期合約	-	98	-	-
總額	60	146	-	-
分析				
流動	-	105	-	-
非流動	60	41	-	-
總額	60	146	-	-

財務報表附註

於結算日，以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇一八年		二〇一七年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約 至到期日多於五年	60	48	-	-
跨貨幣利率掉期合約 至到期日多於五年	-	98	-	-
總額	60	146	-	-

a. 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	2,590	-
跨貨幣利率掉期合約	4,694	-

- b. 假設有關掉期合約於年結算日平倉，衍生金融工具資產為集團應會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團應會支付的金額。不符合對沖資格的衍生工具，其公允價值轉變將於綜合損益表內確認。
- c. 本集團根據國際掉期及衍生工具協議提供抵銷機制的若干情況下進行衍生工具交易。於二〇一八年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具，因沒有一方行使其權利去抵銷於財務報表內已確認的數額。

17 銀行借款及其它借款

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
票據(無抵押)		
攤還年期多於五年	7,184	-
銀行借款(有抵押)		
攤還年期在二至五年	643	2
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	3,070	20,800
攤還年期在一至二年	8,900	2,500
攤還年期在二至五年	22,300	22,250
	34,270	45,550
總額	42,097	45,552
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	3,070	20,800
非流動借貸		
攤還年期在一至二年	8,900	2,500
攤還年期在二至五年	22,943	22,252
攤還年期多於五年	7,184	-
	39,027	24,752
總額	42,097	45,552

財務報表附註

- (a) 本集團借貸以下列貨幣為本位(已包括詳列於附註20(b)的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
港幣	41,454	45,550
人民幣	643	2
	42,097	45,552

- (b) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度銀行借款及其它借款的實際年利率介乎於0.6%至4.9%(二〇一七年：1.1%至4.8%)。
- (c) 除了票據總值港幣七十一億八千四百萬元(二〇一七年：港幣零元)以公允價值計列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在每個結算日起一年內清償。
- (d) 於二〇一八年十二月三十一日，本集團的銀行備用信貸額為港幣十八億二千六百萬元(二〇一七年：港幣十九億一千四百萬元)以賬面總值港幣四十三億六千四百萬元(二〇一七年：港幣三十九億二千六百萬元)的興建中的待沽物業及投資物業作擔保。
- (e) 於二〇一八年十二月三十一日，本集團的銀行借貸包括海港企業有限公司的銀行借款為港幣二十八億一千三百萬元(二〇一七年：港幣二十三億零二百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- (f) 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候相關集團的綜合有形淨值不得少於及借貸對綜合有形淨值的比例不得高於若干規定水平。於二〇一八年十二月三十一日期間，本集團已遵守所有該等財務條款。
- (g) 在二〇一七年十二月，本集團發行三十億美元的中期票據計劃(「計劃」)。截至二〇一八年十二月三十一日止年度，該計劃已發行港幣七十二億元的中期票據，到期日逾七年期以上，以重新貸款及優化貸款到期情況。

18 遞延稅項

(a) 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
遞延稅項負債	2,278	2,207
遞延稅項資產	(336)	(353)
遞延稅項負債淨額	1,942	1,854

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於年內之變動如下：

	超過有關折舊 之折舊免稅額 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅項虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一七年一月一日	1,736	26	-	1,762
於損益扣除/(撥回)	113	(25)	-	88
匯兌調整	-	4	-	4
二〇一七年十二月三十一日及二〇一八年一月一日	1,849	5	-	1,854
於損益扣除/(撥回)	137	(3)	(58)	76
匯兌調整	-	12	-	12
二〇一八年十二月三十一日	1,986	14	(58)	1,942

(b) 未確認之遞延稅項資產

	二〇一八年		二〇一七年	
	可扣稅之暫時 差異/稅項虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣稅之暫時 差異/稅項虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣稅之暫時差異	487	122	510	128
稅項虧損的未來利益				
— 香港	334	55	328	54
— 香港以外	126	31	149	37
	460	86	477	91
總額	947	208	987	219

於二〇一八年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅項虧損未來利益所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅項虧損不會有期限。源自在中國內地營運的稅項虧損則可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

財務報表附註

19 預售訂金及所得款

本集團在簽訂買賣協議時收取合約價值作為客戶的訂金。此訂金被確認為合約責任作為「預售訂金及所得款」，直到該物業合法地完成轉讓至客戶或客戶已接收物業時。餘下之合約價值當該物業完成法定轉讓時或被客戶接收時繳妥。

預售訂金及所得款之變動：

	二〇一八年 港幣百萬元
於一月一日	13
匯率調整	(1)
於年內確認為收入而減少預售訂金及所得款	(9)
收取銷售訂金而增加預售訂金及所得款	657
於十二月三十一日	660

於二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日，已收預售中國內地物業的預售訂金及所得款中沒有預期多於一年後於綜合損益表中確認為收入。

預期將於報告日期與客戶訂立的合約產生的收入確認

於二〇一八年十二月三十一日，分配至本集團現有合約項下剩餘履行義務的交易價格總額為港幣十億七千七百萬元。該金額是指來自與本集團客戶訂立有關的興建中物業的完工前銷售合約，預期在未來確認的收入。該金額包括完工前銷售物業合約的利息部分，是本集團從客戶中獲得重大融資利益。當物業於將來轉讓至客戶或被客戶接收時，本集團預期收入將會確認，並預計於未來十二至二十四個月內發生。

20 財務風險管理及公允價值

本集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。本集團財務委員會負責制定、維繫及監察本集團的財務管理政策，以促進本集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動的影響。本集團的庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務的形式運作與本集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予本集團。

本集團在必要時，主要會以遠期外匯合約、利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約等衍生工具，進行融資、對沖交易及管理本集團的資產及負債相關風險。本集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大槓桿效益的金融產品。

(a) 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變動而波動的風險。本集團的利率風險主要來自本集團借款，浮息借款使本集團承擔現金流量利率風險，定息借款則使本集團承擔公允價值利率風險。為了管理利率風險，本集團透過界定政策及以減低本集團的整體資金成本為重點作出定期檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

根據於二〇一八年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%及所有其他可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額分別減少／增加約港幣三億二千七百萬元(二〇一七年：港幣三億五千九百萬元)。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感度分析是基於各報告期末利率產生變動導致本集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被運用於重估本集團於各報告期末持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於各報告期末持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對本集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇一七年相同的基準進行。

(b) 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營首要在香港及次要在中國內地，現金流亦大部份以港幣及人民幣為本位，本集團因此承擔中國內地的物業發展相關人民幣的外幣風險。預計的外幣支出主要與人民幣資本性支出有關。

在恰當或符合成本效益的情況下，本集團可簽訂遠期外匯合約，以管理上述有關實體的非功能貨幣為本位的預期交易的外幣風險。

本集團的大部分借款均以實體的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，借款以港幣或美元為單位。為了管理中國投資項目現有及將來資本性開支的整體財務成本，本集團採用分散融資方案及簽訂了若干遠期外匯合約。按照現有的會計準則，遠期外匯合約以市值列報及估值變動於綜合損益表確認。

財務報表附註

下表詳載了本集團於各報告期末因並非以本集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產／(負債)而產生的貨幣風險承擔。因海外業務之財務報表換算為本集團報告貨幣時產生的差異及本集團於附屬公司投資性質的公司間結餘產生的風險，均不會計入貨幣風險。

	於二〇一八年十二月三十一日		於二〇一七年十二月三十一日	
	美元百萬元	人民幣百萬元	美元百萬元	人民幣百萬元
股本投資	231	-	258	-
銀行存款及現金	3	-	6	-
銀行借款及其它借款	(600)	-	-	-
公司間結餘	-	66	-	(127)
已確認資產及負債產生的風險總額	(366)	66	264	(127)

此外，於二〇一八年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司(以人民幣為功能貨幣)也由於持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金而承擔港幣二千六百萬元(二〇一七年：港幣二千八百萬元)。

根據於二〇一八年十二月三十一日進行的敏感度分析，估計會導致本集團需承擔風險的貨幣匯率可能出現的變動，預期對本集團稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步對中國內地業務的換算進行敏感度分析，人民幣匯兌港元匯率上升／下降1%，於二〇一八年十二月三十一日，本集團權益總額將增加／減少港幣四千二百萬元(二〇一七年：港幣五千五百萬元)。

(c) 權益價格風險

本集團需要承擔股本投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選股本可供出售投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一八年十二月三十一日進行敏感度分析，本集團的可供出售上市股本投資市值每增加／減少5%(二〇一七年：5%)(所有其它可變因素維持不變)，估計除非出現減值，否則不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。而本集團的權益總額則會增加／減少港幣一億二千萬元(二〇一七年：一億三千五百萬元)。分析是以與二〇一七年相同的基準進行。

(d) 流動性風險

本集團有一保守流動性風險管理政策，確保有充足儲備的現金和隨時可銷售變現的證券及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及滿足短期及較長期的流動性需求。本集團管理層定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

若干非全資附屬公司須按照本公司已制定的政策及策略及經本公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及借入貸款以滿足預期現金需求。

下表詳載了本集團的衍生及非衍生金融負債於各報告期末以合約未折現現金流量（包括按合約利率，或如屬浮息按各報告期末未當時利率及匯率計算的利息支出）和本集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但兩年內 港幣百萬元	兩年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
二〇一八年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(42,097)	(47,457)	(3,883)	(10,578)	(24,786)	(8,210)
應付貿易及其它賬項	(8,351)	(8,351)	(6,054)	(994)	(1,094)	(209)
跨貨幣利率掉期合約	(98)	93	(57)	12	35	103
利率掉期合約	12	12	(48)	1	3	56
	(50,534)	(55,703)	(10,042)	(11,559)	(25,842)	(8,260)
二〇一七年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(45,552)	(47,680)	(21,614)	(2,996)	(23,070)	-
應付貿易及其它賬項	(8,805)	(8,805)	(6,651)	(978)	(956)	(220)
	(54,357)	(56,485)	(28,265)	(3,974)	(24,026)	(220)

(e) 信用風險

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

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

本集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。本集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

財務報表附註

(f) 資產及負債的公允價值

(i) 以公允價值例報的資產及負債

下表載列本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性詳述附註7(d)。

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	公允價值計量於二〇一八年十二月三十一日歸類為		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產			
股本投資：			
— 上市投資	2,396	—	2,396
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	60	60
	2,396	60	2,456
負債			
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	48	48
— 跨貨幣利率掉期合約	—	98	98
銀行借款及其它借款			
— 無抵押票據	—	7,184	7,184
	—	7,330	7,330

	公允價值計量於二〇一七年 十二月三十一日歸類為		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產			
股本投資：			
— 上市投資	2,708	—	2,708

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

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

銀行借款及其它借款之公允價值(第二級)乃根據現金流量貼現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率作參考去折現到期日與該等正評值債務一致的相若類型借款。

於二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日年度，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

(ii) 非以公允價值列報的資產及負債

本集團以成本或折舊報值的金融資產及負債對其於二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

(g) 資本管理

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

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

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

財務報表附註

於二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款(附註17)	42,097	45,552
減：銀行存款及現金(附註14)	(2,675)	(3,076)
負債淨額	39,422	42,476
公司股東應佔權益	218,797	207,318
總權益	224,332	212,968
負債淨額與股東權益比率	18.0%	20.5%
負債淨額與總權益比率	17.6%	19.9%

本公司及其它附屬公司並沒有外部施加之資本規定。

21 股本及儲備

(a) 股本

本公司於二〇一七年四月十三日在開曼群島根據開曼群島公司法(經修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已發行股本詳情載列如下：

	股數(百萬)	港幣百萬元
法定股本每股港幣0.1元		
二〇一七年四月十三日(註冊成立日期)	4	—
增加法定股本	4,996	500
二〇一七年十二月三十一日、二〇一八年一月一日及二〇一八年十二月三十一日	5,000	500
已發行及繳足普通股		
二〇一七年四月十三日(註冊成立日期)	—	—
發行新股份	3,036	304
二〇一七年十二月三十一日、二〇一八年一月一日及二〇一八年十二月三十一日	3,036	304

根據於二〇一七年集團重組，本公司共發行三十億三千六百二十二萬七千三百二十七股股份予九龍倉。上市前，九龍倉宣布於二〇一七年十一月十四日以派發股息的方式，將本公司已發行股份全部派發予合資格股東。九龍倉合資格股東於分派記錄日期(二〇一七年十一月二十日)當日每持有一股九龍倉股份，可獲配發及發行一股本公司股份。

普通股的持有人擁有不時收取已宣佈之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於所有普通股均同等享有本公司的剩餘資產。

(b) 股本溢價

股份溢價指本公司股份面值與發行本公司股份所得款項之間的差額。

根據開曼群島公司法，在建議派發股息日期後，本公司股份溢價賬中的資金可分派予本公司股東，本公司也可用於在正常業務過程中償還將到期債務。

(c) 儲備

除了股本、股本溢價及其它法定資本儲備外，本集團權益包括處理重估股本投資變動的投資重估儲備及根據附註(p)的會計政策折算海外業務的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

本集團於二〇一八年十二月三十一日的盈餘儲備包括中國內地附屬公司之公積盈餘分別為三億五千六百萬元(二〇一七年：港幣一億二千四百萬元)。

集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。公司的每一項權益於年內的變動顛列如下：

本公司

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一七年四月十三日(註冊成立日期)	-	-	-	-
由二〇一七年四月十三日(註冊成立日期)至 二〇一七年十二月三十一日期間之權益變動				
是期全面收益總額	-	-	3,442	3,442
發行新股份	304	696	-	1,000
二〇一七年十二月三十一日及 二〇一八年一月一日	304	696	3,442	4,442
於二〇一八年之權益變動				
是年全面收益總額	-	-	6,189	6,189
已付二〇一七年年中期股息	-	-	(2,884)	(2,884)
已付二〇一八年第一次中期股息	-	-	(3,188)	(3,188)
二〇一八年十二月三十一日	304	696	3,559	4,559

(d) 於二〇一八年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣三十五億五千九百萬元(二〇一七年：港幣三十四億四千二百萬元)。

(e) 於結算日後董事會宣佈派發第二次中期股息每股港幣1.05元，派息總額港幣三十一億八千八百萬元按三十億三千六百萬股普通股股份計算。該項股息於結算日並未確認為負債。

財務報表附註

22 公司財務狀況表

	附註	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司		4,560	4,475
流動資產			
預付賬項		1	–
銀行現金		9	–
		10	4,475
總資產		4,570	4,475
流動負債			
應付賬項		(11)	(33)
淨資產		4,559	4,442
資本及儲備			
股本	21(a)	304	304
儲備		4,255	4,138
總權益		4,559	4,442

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席兼執行董事

23 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已經於綜合賬抵銷。是年本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- (a) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度，本集團由各個租戶所得的租金收入為港幣十億零八千七百萬元(二〇一七年：港幣九億四千三百萬元)
 - (i) 由會德豐有限公司(「會德豐」)主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部份擁有公司承租所得的租金收入為港幣九億六千三百萬元(二〇一七年：港幣八億六千一百萬)。
 - (ii) 由會德豐及九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)其下附屬公司承租所得的租金收入為港幣一億二千四百萬元(二〇一七年：港幣八千二百萬元)。該等交易(由二〇一七年十一月二十三日(上市日)至二〇一七年十二月三十一日：港幣一千三百萬元)，根據上市規則亦構成關連交易。
- (b) 就本集團的酒店業務的管理、市場推廣、項目管理及技術服務與九龍倉的一間附屬公司訂有協議。截至二〇一八年十二月三十一日止年度，該等服務安排應付的費用總額為港幣一億零七百萬元(二〇一七年：港幣八千六百萬元)。該等交易(由上市日至二〇一七年十二月三十一日：港幣一千五百萬元)，根據上市規則亦構成關連交易。
- (c) 就本集團的物業項目所涉及的物業服務與會德豐及九龍倉的附屬公司訂有協議。截至二〇一八年十二月三十一日止年度該等費用總額為港幣二千二百萬元(二〇一七年：港幣五千五百萬元)。該等交易(由上市日至二〇一七年十二月三十一日：港幣一千一百萬元)，根據上市規則亦構成關聯交易。
- (d) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度，應支付予九龍倉有限公司(本集團同系附屬公司，亦為九龍倉的全資附屬公司)的公司費用為港幣六千七百萬元、(二〇一七年：港幣二億一千三百萬元)。
- (e) 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及五名最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

除以上交易，本集團應收及應付關聯方的款項於附註9及10內披露。

24 或然負債

於二〇一八年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸和票據之保證為港幣四百一十九億元(二〇一七年：港幣四百八十三億元)。

於二〇一八年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣八千九百萬元(二〇一七年：港幣十九億三千六百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司並沒有為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保(二〇一七年：港幣二百萬元)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元(二〇一七年：港幣零元)。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

財務報表附註

25 承擔

於二〇一八年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

計劃開支

	二〇一八年			二〇一七年		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	111	891	1,002	343	468	811
中國內地	142	278	420	1,214	2,903	4,117
	253	1,169	1,422	1,557	3,371	4,928
發展物業						
中國內地	1,243	3,771	5,014	119	2,113	2,232
	1,243	3,771	5,014	119	2,113	2,232
物業總額						
香港	111	891	1,002	343	468	811
中國內地	1,385	4,049	5,434	1,333	5,016	6,349
	1,496	4,940	6,436	1,676	5,484	7,160
(II) 酒店						
香港	5	5	10	-	-	-
中國內地	-	114	114	16	120	136
	5	119	124	16	120	136
集團總額	1,501	5,059	6,560	1,692	5,604	7,296

(i) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本。

(ii) 於二〇一八年十二月三十一日，發展物業的開支承擔包括於中國內地的合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣二十一億六千九百萬元(二〇一七年：港幣二十二億三千二百萬元)。

26 會計政策變動

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

- 《財報準則》第15號來自客戶合約收入
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號外幣交易及預付代價
- 《香港會計準則》(「會計準則」)第40號之修訂投資物業轉讓

本集團並無採用任何於當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。《財報準則》第9號金融工具已於二〇一六年十二月三十一日提前採用。

《財報準則》第15號 — 來自客戶合約收入

《財報準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第15號取代《會計準則》第18號 — 收入(此涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入)和《會計準則》第11號 — 建造合約(此規定建造合約的會計核算)。

《財報準則》第15號亦引入性質及量化的額外披露規定，目的是讓財務報表使用者了解來自客戶合約收入及現金流的性質、金額、時間性及不確定性。

本集團選擇使用累積效應過渡方法來採用《財報準則》第15號。按《財報準則》第15號之允許，本集團只按新規定應用於二〇一八年一月一日前尚未完成的合同。因為於二〇一七年十二月三十一日尚未完成之發展物業銷售合約的數目並不重大，對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

有關以往會計政策改變的性質及影響之進一步詳情如下：

(a) 收入確認的時點

《財報準則》第15號對如何確認來自集團的投資物業租金收入及酒店業務收入並無重大影響。然而，出售發展物業之收入確認時間會受到影響。本集團的物業發展活動僅在中國內地進行。經評估合約條款、本集團之業務慣例以及中國內地的法律及監管環境，本集團認為物業銷售合約不符合收入確認於一段時間內的準則，因此來自出售物業之收入確認於某個時點。

以往本集團於簽署買賣協議或完成物業發展後(以較後者為準)確認來自出售物業之收入，於這個時點該物業之所有風險及回報權已轉移至客戶。按《財報準則》第15號的轉移控制權法，出售物業之收入於法定轉讓完成時或當客戶接收物業時(當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點時)確認。這將導致本集團的出售物業收入比以往政策下確認的時間較遲確認。

此會計政策變動對二〇一八年一月一日之期初餘額沒有重大影響。但它可能對未來會計期間有重大影響，具體取決於客戶如上述獲得物業控制權的時間。

財務報表附註

(b) 重大融資部分

《財報準則》第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款於確認收益前是否已大部分收取或大幅延後收取。以往本集團並無於提前收取付款時採用此政策。

在發展物業分部，當本集團銷售仍在興建的物業時，預付款是本集團與客戶間常見的付款安排。在某些情況下，客戶同意在施工期提早支付餘額，而不是在接受該物業時。

預付款計劃包含重大融資部分，則交易價調整並就此部分單獨列賬。該調整導致本集團累計利息開支，以反映於付款日到法定轉讓完成時或當客戶接收物業期間自客戶獲得的融資收入的影響，並因此增加了已落成物業控制權轉讓給客戶時確認的收益金額。

(c) 合約資產及負債的列報

根據《財報準則》第15號，只有當本集團有權無條件收取代價款時，才會確認應收款項。如本集團在獲得無條件收取合同中提供承諾的商品和服務的代價款的權利之前確認相關收入(見附註(q))，該權利分類為合同資產。同樣，在本集團確認相關收入前，當客戶支付代價款或合同要求支付代價款且該金額已經到期時，合同負債而非應付款項將會被確認。對於與同一客戶的單一合同，只列報淨合同資產或淨合同負債。對於與同一客戶的多份合同，無關的合同資產和合同負債不以淨額列報(見會計政策附註(n))。

先前，與物業銷售有關的合同負債及不可退還的客戶按金以「銷售物業按金」於財務狀況表呈列。此銷售物業按金為《財報準則》第15號的合同負債。

27 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項經修訂、新準則及詮釋，因在二〇一八年十二月三十一日後才生效，故本財務報表尚未採納。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後開始的會計期間生效
《財報準則》2015–2017年系列年度之改進	二〇一九年一月一日
《會計準則》則第28號(修訂本) — 聯營公司及合營公司的長期利息	二〇一九年一月一日
《財報準則》第16號租賃	二〇一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號 — 所得稅處理的不確定性	二〇一九年一月一日
《財報準則》第10號及《會計準則》第28號(修訂) — 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	日期有待香港會計師公會釐定

本集團正在評估初始應用期間該等修訂和新準則的預期影響。目前為止，本集團已識別了該等修訂及新準則的若干方面可能對綜合財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情於下文論述。雖然《財報準則》第16號的評估已基本完成，但對於初步採納該準則的實際影響可能會與評估有所不同，因迄今為止所完成的評估是基於本集團目前可獲得的信息，進一步影響可能會被識別於該準則被初始應用在本集團之截至二〇一九年六月三十日止六個月的中期財務報告前被識別。本集團亦可能會變動其會計政策選擇，包括過渡期選擇，直到該準則被初始應用於財務報告中。

《財報準則》第16號 — 租賃

如主要會計政策附註(i)所披露，本集團現時將租賃分類為融資租賃和經營租賃，並且根據租賃的分類對租賃安排進行不同的會計核算。本集團作為出租人訂立某些租約，作為承租人訂立其它租約。

預期《財報準則》第16號將不會大幅影響出租人根據租約核算其權利及義務的方式。然而，採用《財報準則》第16號後，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法的規限，承租人將按與類似現有融資租賃會計處理方法核算所有租約，即於租約開始日期，承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計算租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

《財報準則》第16號將主要影響本集團作為租約承租人就物業、廠房及設備(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於綜合損益表內確認開支的時間。

鑑於本集團作為承租人並無重大經營租賃，本集團認為採納《財報準則》第16號將不可能對本集團的綜合財務報表造成重大財務影響。

《財報準則》第16號於二〇一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

財務報表附註

28 結算日後事項

董事已於結算日後宣佈派發之第二期中期股息。詳情已於附註5中披露。

29 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一八年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立及上市的會德豐有限公司。會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

30 財務報表通過

財務報表於二〇一九年三月五日經董事會通過及授權頒布。

主要會計政策

a. 財務報表的編製基準

九龍倉置業地產投資有限公司(「本公司」)於二〇一七年四月十三日在開曼群島註冊成立為獲豁免之有限責任公司。

截至二〇一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

除本報告另有指明者外，財務報表資料以港幣(「港幣」)呈列，並調整至最接近的百萬數。除下文所載的會計政策另有所指外，編製財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

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

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

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

b. 遵例聲明

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

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則，可於在本會計年度生效或提早採用。除《財報準則》第9號「金融工具」(「財報準則第9號」)外，本集團並無採納於二〇一八年十二月三十一日後會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。該等已頒佈但於二〇一八年十二月三十一日的會計年度尚未生效的新訂會計準則及詮釋載於附註27。

主要會計政策

c. 綜合基準

(i) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司為本集團控制之實體。當本集團透過參與該實體運作而獲得或承受不固定的回報權利或風險及能否對該實體行使權力以影響該等回報時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮(由本集團及其他人士持有)實質權利。

集團內部往來結餘、交易和現金流量及集團間交易所產生的任何未變現盈利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團間交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

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

非控股股東權益在綜合財務狀況表內與本公司股東應佔權益分開呈列。本集團業績內的非控股股東權益為是年非控股股東權益與本公司股東之間在損益總額及全面收益總額的分配，並在綜合損益表及綜合全面收益表呈列。視乎負債性質而定，來自非控股股東權益持有人的借款及其他合約責任會依照根據附註(f)於綜合財務狀況表內被呈列為金融負債。

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

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

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

(ii) 聯營公司和合營公司

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

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

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

當本集團對聯營公司或合營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代投資的公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或合營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

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

如一間聯營公司變為一間合營公司或反之亦然，其保留的權益不會重新計量，而該投資將繼續以權益法入賬。

在其他所有情況下，當本集團喪失對聯營公司之重大影響力或合營公司之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的收益或虧損確認為損益。在喪失重大影響力或共同控制權時，保留於前度投資的任何權益按公允價值確認，該金額被視為首次確認為金融資產之公允價值(見附註(f))。

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

d. 投資物業及酒店及會所物業、廠房及設備

(i) 投資物業

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

除了投資物業於報告期末仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入綜合財務狀況表中。如發展中投資物業的公允價值不可可靠地計量，則以成本值減減值報值(見附註(k)(ii))。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合損益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(q)(i)所述方式入賬。

主要會計政策

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

(ii) 酒店及會所物業、廠房及設備

酒店及會所物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及減值虧損報值（見附註(k)(ii)）。發展中酒店物業按成本減去減值虧損報值（見附註(k)(ii)）。

(iii) 報廢或處置投資物業以及酒店及會所物業、廠房及設備所產生的收益或虧損以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在綜合損益表中確認。

e. 投資物業、酒店及會所物業、廠房及設備折舊

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

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店及會所物業、廠房及設備

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

興建中酒店物業按可使用時始計算折舊。

廠房及設備按3年至10年不等的預計可用年限以直線法作出折舊準備。

當一項酒店及會所物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（如有）於每年進行檢討。

f. 金融工具

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

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

(i) 金融資產的分類及計量

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

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

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

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

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

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

金融資產：業務模式評估

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

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

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

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

金融資產：評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息

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

主要會計政策

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

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

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

金融資產：後續計量和收益及虧損

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	該等資產隨後以公允價值計量。收益及虧損淨額（包括任何利息或股息收入）均在損益中確認。
以攤銷成本計量的金融資產	該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。減值虧損沖減攤銷成本。利息收入、外匯收益及虧損和減值於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損於損益中確認。
以公允價值計量且其損益計入其它全面收益的股本投資	該等資產隨後按公允價值計量。股息在損益中被確認為收入，除非股息明確是指投資成本的部分收回金額。其它收益及虧損淨額在其它全面收益中確認，並且不會重新分類至損益。

本集團已指定並非持作買賣用途的股本投資（上市或非上市）均為按公允價值計量且其變動計入其它全面收益。

(ii) 終止確認金融資產

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

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

(iii) 金融負債的分類及計量

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

(iv) 終止確認金融負債

本集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

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

(v) 抵銷

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

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

g. 債務和股本證券投資

除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資，本集團及本公司的債務和股本證券投資政策如下：

綜合財務狀況表中的「股本投資」包括：

- 強制以公允價值計量且其變動計入損益或指定以公允價值計量且其變動計入損益的股本投資證券；該等證券是以公允價值計量且其變動立即於損益中確認；及
- 指定以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本投資證券。

本集團選擇在其它全面收益中列報並非持作買賣用途的股本投資的公允價值變動。該選擇是在初始確認時按投資逐一進行並且不可撤回。

該等權益工具的收益及虧損概不會重新分類至損益，亦不會於損益中確認減值。股息在損益中確認，但若股息明確是指投資成本的部分收回，則於其它全面收益中確認。於其它全面收益中確認的累積收益及虧損在處置投資時被轉移至保留盈利。

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

主要會計政策

h. 衍生金融工具

衍生金融工具初始以公允價值確認。於各報告期末，公允價值被重新計量。重新計量公允價值產生的收益或虧損即時於損益中確認，如符合現金流量對沖會計或對境外經營淨投資對沖條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認(見附註(i))則除外。

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

i. 對沖

(i) 公允價值對沖

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

(ii) 現金流量對沖

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

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

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

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

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

j. 租賃資產

本集團確定安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註(d)(i))；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

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

以經營租賃方式購入的土地成本價，按其租賃年期(分類為投資物業(見附註(d)(i))或持作銷售發展(見附註(i)(ii))除外)以直線法攤銷。

(iii) 以融資租賃方式持有的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)記入廠房及設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如本集團很可能取得資產的所有權)內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(e)。減值虧損按照附註(k)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間於損益中扣除。

主要會計政策

k. 資產減值

(i) 金融資產減值

本集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信用損失的虧損撥備。

本集團以相等於整個存續期內的預期信用損失的金額計量虧損撥備。應收貿易賬項的虧損撥備始終按相等於整個存續期內的預期信用損失的金額計量。

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

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

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

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

計量預期信用損失

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

信用減值的金融資產

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

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

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

在綜合財務狀況表中列報預期信用損失的撥備

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

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

(ii) 非金融資產的減值

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

— 可收回數額的計算

資產的可收回數額是其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

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

— 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會撥回；但商譽的減值虧損不會撥回(包括已於中期財務報告計算在內)。

所撥回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益內。

I. 待沽物業

(i) 已竣工待沽物業

已竣工待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未售出單位所分攤包括已資本化的借貸成本(見附註(c))在內的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定(此變現淨值是指預期可沽售物業減因銷售而產生的費用)。已竣工待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。

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

主要會計政策

(ii) 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本（見附註(r)）及物料、工資、其他直接費用及合適比例的運作費。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用和物業銷售成本，再計及預期最終達致的價格後得出。

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

m. 存貨

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

n. 合約資產及負債

根據合約所載列的付款條款有權無條件獲取代價前，於集團確認收入時（見附註(q)）確認為合約資產。合約資產是就預期信貸虧損進行評估，並於無條件收取代價款的權利時重新分類為應收款項。

合約負債於集團確認相關收入前，於客戶支付代價款時確認（見附註(q)）。倘本集團於確認相關收入前擁有無條件收取代價款的權利，則亦將確認為合約負債。在這種情況下，相應的應收款項亦將予以確認。

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

當合約包含重大融資成分時，合約結餘額包括按實際利率法計算的應計利息。

o. 現金及現金等價項目

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

p. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外業務的財務狀況表均以報告期末的兌換率折算為港幣。外幣之以公允價值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允價值的兌換率折算。

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

如出售海外業務，便須在計算出售的盈利或虧損時，計及權益中所確認該海外業務的相關累計兌換差額至綜合損益表內

q. 收入確認

於本集團的日常業務過程中按其銷售商品、提供的服務或其它人使用本集團租賃資產所產生的收入作出分類。

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

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

有關本集團收入及其他收入確認政策詳列如下：

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內分期確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所授予的租賃優惠確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其賺取的會計期間內確認。
- (ii) 在日常業務過程中出售的物業所產生的收入在法定轉讓完成時或當客戶接收物業時確認，即客戶有能力指示物業使用並獲得基本所有物業的其餘好處。於收入確認日之前已售出物業所收取的按金及分期付款於合約負債的財務狀況表內呈列(見附註(n))。

在興建中的住宅物業由集團營銷時，如客戶同意儘早支付餘額，則本集團可能提供與銷售價相比的折扣。在此情況下，如果預付款被視為向集團提供重大融資利益，則在支付日期和在法定轉讓完成時或當客戶接收物業日期間計提因調整貨幣時間價值而產生的利息支出。該計提增加了在建造期間「出售物業的存款」的餘額，亦因此增加了已完成物業的控制權於轉移至客戶時確認的收入金額。除非根據《會計準則》第23號，借貸成本資本化(見附註(r))，否則利息按應計費用支銷。

於比較期間，物業銷售收入於簽訂買賣協議或物業完成後確認，於這個時點該物業的風險及回報權已轉移至買方。於收入確認日前已售出物業所收取的按金及分期付款已計入綜合財務狀況表內及並無產生利息支出。

主要會計政策

- (iii) 酒店及會所經營收入在提供服務時確認。
- (iv) 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- (v) 利息收入按實際利率法累計確認。

r. 借貸成本

直接用於收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間列為支出。

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

s. 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在綜合損益表中確認，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它全面收益或直接在權益中確認。
- (ii) 當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅項虧損及稅款抵免產生。

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

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

當投資物業根據附註(d)(i)所載會計政策按公允價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而非出售該物業以獲取隱合於該物業之絕大部分經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於報告期假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期變現或結算的方式，按在報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

本集團會在每個報告期末審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅盈利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅盈利，有關減額便會撥回。

股息派發可能產生的額外所得稅在相關股息很可能須於可見未來派付時確認。

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

t. 關聯方

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

主要會計政策

u. 所發出的財務擔保，撥備和或然負債

(i) 所發出的財務擔保

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

當本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為應付貿易及其他賬項內的遞延收入。所發出財務擔保於發出時的公允價值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者經比較貸方於有擔保下收取的實際利率與於並無擔保下貸方應收取的估計利率(如有關資料可作出可靠估計)後，參考利率差額以其他方式進行估計。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收入的擔保數額會於擔保期內在損益內攤銷，作為提供財務擔保的收入。此外，如發生下列兩項情形時，會按附註(u)(ii)計提撥備：(i)擔保持有人很可能將會要求本集團履行擔保合約；及(ii)向本集團索償的款項預期超過相關擔保在應付貿易及其他賬項內的現有賬面價值(即最初確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 其他撥備和或然負債

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

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債，但含有經濟效益的資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但含有經濟效益的資源外流的可能性極低則除外。

v. 分部報告

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

就財務報告而言，個別重大營運分部不會累積計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部份此等準則，則該等營運分類可能會被累積計算。

w. 僱員福利及定額供款退休計劃供款

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

x. 重大會計估計和判斷

在應用本集團會計政策過程中，管理層已作出下列會計判斷：

附註20載有與金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

— 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於綜合財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍處於建築或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地決定則除外。投資物業的市場價值由獨立合資格估價師經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按年評估。

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

— 評估就物業、廠房及設備折舊而進行可用年限

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

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

— 評估非流動資產的減值

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

— 評估待沽物業的撥備

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

管理層評估發展中物業的可變現淨值時，須要採用已調整風險貼現率，藉此估計待沽發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考數據所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地點最近成交個案、新物業銷售率、市場推廣費用（包括促銷的價格折讓）和物業落成預計成本、法律和監管架構以及一般市況。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

— 確認遞延稅項資產

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

截至二〇一八年十二月三十一日

(A) 於香港註冊成立的附屬公司：

公司名稱	已發行及繳足股	股權百分比		主要活動
		直接	間接	
耀展有限公司	港幣10,000元分為10,000股	—	100	物業投資
展天投資有限公司	港幣1元分為1股	—	72	控股公司
顯邦有限公司	港幣10,000元分為10,000股	—	100	物業投資
營發投資有限公司	港幣1元分為1股	—	72	控股公司
海港企業有限公司*	港幣3,641,350,047元分為708,750,000股	—	72	控股公司
海港城置業有限公司	港幣330,100,000元分為20,000股	—	100	物業投資
Harriman Leasing Limited	港幣2,000,990元分為10,100,099股	—	100	租賃服務
HCDL China Finance Limited	港幣1元分為1股	—	72	融資
HCDL Finance Limited	港幣5,000,000元分為5,000,000股	—	72	融資
HCDL Investments Limited	港幣1元分為1股	—	72	控股公司
HCDL Investments Finance Limited	港幣1元分為1股	—	72	融資
灝海投資有限公司	港幣2元分為2股	—	72	控股公司
昇譽投資有限公司	港幣1元分為1股	—	72	控股公司
Manniworth Company Limited	港幣10,000元分為10,000股	—	72	物業投資
尚悅投資有限公司	港幣1元分為1股	—	72	控股公司
Marnav Holdings Limited	港幣1,000,000元分為1,000,000股	—	100	物業投資
Mullein Company Limited	港幣10,000元分為10,000股	—	100	物業投資
Oripuma Investments Limited	港幣2元分為2股	—	100	物業投資
荷里活廣場有限公司	港幣10,000,000元分為10,000,000股	—	100	物業投資
Ridge Limited	港幣10,000元分為10,000股	—	100	物業投資
The Murray Limited	港幣1元分為1股	—	72	酒店
The Hongkong Hotel Limited	港幣100,000元分為100,000股	—	72	酒店及物業投資
The Marco Polo Hotel (Hong Kong) Limited	港幣1,000元分為1,000股	—	100	酒店
The Prince Hotel Limited	港幣2元分為2股	—	100	酒店
The "Star" Ferry Company, Limited	港幣7,200,000元分為1,440,000股	—	100	公共交通
時代廣場有限公司	港幣20元分為2股	—	100	物業投資
Wavatah Company Limited	港幣1,000元分為1,000股	—	100	物業投資
Wealthy Flow Company Limited	港幣1元分為1股	—	72	基金管理
Wettersley Company Limited	港幣10,000元分為10,000股	—	100	物業投資
Wharf Estates Limited	港幣1,000,000元分為1,000,000股	—	100	控股公司
Wharf Realty Limited	港幣2元分為2股	—	100	物業投資
九龍倉置業企業管理有限公司	港幣1元分為1股	—	100	管理服務
Wharf REIC Finance Limited	港幣1元分為1股	—	100	融資
Wharf REIC Treasury Limited	港幣1元分為1股	—	100	銀行存款
Wharf Transport Investments Limited	港幣2元分為2股	—	100	控股公司

* 於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司

(B) 於中國內地成立的附屬公司：

公司名稱	已發行及繳足股	股權百分比		主要活動
		直接	間接	
常州馬可孛羅酒店有限公司	7,000,000 美元	—	72	酒店
廣州秀達企業管理有限公司	港幣 2,000,000 元	—	72	控股公司
廣州譽港企業管理有限公司	人民幣 5,000,000 元	—	72	控股公司
廣州港捷企業管理有限公司	人民幣 10,000,000 元	—	72	控股公司
九龍倉(常州)置業有限公司	144,950,000 美元	—	72	物業
南京聚龍房地產開發有限公司	18,000,000 美元	—	72	控股公司
蘇州高龍房產發展有限公司	人民幣 1,500,000,000 元	—	57	物業

(C) 於英屬處女群島註冊成立的附屬公司：

公司名稱	已發行及繳足股	股權百分比		主要活動
		直接	間接	
Algebra Assets Limited	500 股 1 美元股份	—	72	投資
Harbour Centre (Hong Kong) Limited	500 股 1 美元股份	—	72	控股公司
海港企業中國地產發展有限公司	500 股 1 美元股份	—	72	控股公司
Lotus Tycoon Limited	500 股 1 美元股份	—	100	投資
Mandelson Investments Limited	500 股 1 美元股份	—	72	投資
Marvel Initial Limited	500 股 1 美元股份	—	100	投資
Victor Horizon (0051) Limited	500 股 1 美元股份	—	72	投資
Wharf REIC Finance (BVI) Limited [#]	500 股 1 美元股份	—	100	融資
Wharf REIC Holdings Limited	500 股 1 美元股份	100	—	控股公司

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

(D) 以下債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保：

附屬／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金金額
Wharf REIC Finance (BVI) Limited	於二〇二五年到期的港元定息保證票	港幣 10 億元
	於二〇二八年到期的港元定息保證票	港幣 14 億元
	於二〇三〇年到期的港元定息保證票	港幣 1.9 億元
	於二〇二八年到期的美元定息保證票	6 億美元

主要物業撮要表

二〇一八年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	酒店	服務式公寓及其它
香港					
物業(投資)					
尖沙咀海港城					
海運大廈	725,000	–	580,000	–	145,000
海洋中心	987,000	631,000	356,000	–	–
九倉電訊中心	257,000	244,000	13,000	–	–
世界商業中心	254,000	240,000	14,000	–	–
環球金融中心	513,000	476,000	37,000	–	–
海洋廊	348,000	–	348,000	–	–
港威大廈第一期	1,241,000	1,127,000	114,000	–	–
港威大廈第二期	2,641,000	1,879,000	434,000	–	328,000
馬哥孛羅香港酒店	737,000	18,000	172,000	547,000	–
港威酒店	289,000	–	–	289,000	–
太子酒店	279,000	–	–	279,000	–
九龍太平洋會	138,000	–	–	–	138,000
	8,409,000	4,615,000	2,068,000	1,115,000	611,000
時代廣場					
銅鑼灣雲東街	1,976,000	1,033,000	943,000	–	–
荷里活廣場					
鑽石山龍蟠街3號	562,000	–	562,000	–	–
卡佛大廈					
中環皇后大道64至70A號	189,000	104,000	85,000	–	–
會德豐大廈					
中環畢打街20號會德豐大廈 3樓至24樓及C舖位	215,000	211,000	4,000	–	–
其它	56,000	5,000	51,000	–	–
	2,998,000	1,353,000	1,645,000	–	–
The Murray, Hong Kong					
中環紅棉路	336,000	–	–	336,000	–
香港物業(投資)總面積	11,743,000	5,968,000	3,713,000	1,451,000	611,000
中國內地					
物業(投資)					
蘇州國際金融中心					
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街	603,000	–	–	603,000	–
常州馬哥孛羅酒店					
江蘇省常州市新北區河海東路88號	474,000	–	–	343,000	131,000
中國內地物業(投資)總面積	1,077,000	–	–	946,000	131,000
物業(發展)					
蘇州國際金融中心					
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街	2,614,000	1,632,000	14,000	–	968,000
中國內地物業總面積	3,691,000	1,632,000	14,000	946,000	1,099,000
本集團總面積：	15,434,000	7,600,000	3,727,000	2,397,000	1,710,000

附註：

(a) 海港城之部分，地盤總面積428,719平方呎。

(b) 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約二百萬平方呎。

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計落成 年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	346,719	KIL11178	2033	1966	不適用	100%
	126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	100%
	(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	100%
(有 665 個房間的酒店)	58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	72%
(有 400 個房間的酒店)	(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(有 394 個房間的酒店)	(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
(會所)	48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	100%
	112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A.	2850/60/80	1993	不適用	100%
	280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	100%
	12,286	IL 7 R.P. & IL 45 S.A.R.P.	2842	1977	不適用	100%
	不適用	ML 99 S.A., S.C. 及 R.P. 及 ML 100 S.A., S.B. 及 R.P.	2854	1984	不適用	100%
	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
(有 336 個房間的酒店)	68,136	IL 9036	2063	2017	不適用	72%
(有 216 個房間的酒店)	229,069	不適用	2077	2020	上蓋工程施工中	57%
(有 271 個房間的酒店 · 及大宅院)	842,531	不適用	2048	2014	不適用	72%
	229,069	不適用	2047/77	2020	上蓋工程施工中	57%

五年財務摘要

截至十二月三十一日	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
綜合損益表					
收入	16,481	20,904	16,851	17,576	17,437
營業盈利	12,724	15,442	11,824	11,759	10,416
基礎淨盈利(附註a)	10,053	9,500	8,516	8,276	7,352
未計入物業重估盈餘前的盈利	10,053	9,236	8,706	8,469	7,465
股東應佔盈利	18,027	17,218	9,917	13,787	35,127
股東應佔股息	6,376	2,884	不適用	不適用	不適用
綜合財務狀況表					
投資物業	258,984	253,827	244,375	235,597	229,023
酒店及會所物業、廠房及設備	8,277	8,549	7,000	6,200	6,005
聯營公司／合營公司權益	2,895	3,293	3,225	3,647	4,186
股本投資	2,396	2,708	2,301	2,450	1,550
待沽物業	3,726	144	1,957	2,699	4,979
銀行存款及現金	2,675	3,076	5,212	6,501	5,273
其它資產	1,403	1,078	1,392	5,876	9,457
資產總額	280,356	272,675	265,462	262,970	260,473
銀行借款及其它借款	(42,097)	(45,552)	(4,382)	(8,943)	(14,956)
同系附屬公司借款	-	-	(30,980)	(28,583)	(25,163)
其它負債	(13,927)	(14,155)	(25,963)	(14,539)	(14,487)
淨資產	224,332	212,968	204,137	210,905	205,867
股本	304	304	-	-	-
儲備	218,493	207,014	198,910	205,134	200,194
股東權益	218,797	207,318	198,910	205,134	200,194
非控股股東權益	5,535	5,650	5,227	5,771	5,673
總權益	224,332	212,968	204,137	210,905	205,867
負債淨額	39,422	42,476	30,150	31,025	34,846
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
— 基礎淨盈利	3.31	3.13	2.81	2.73	2.42
— 未計入物業重估盈餘	3.31	3.04	2.87	2.79	2.46
— 股東應佔盈利	5.94	5.67	3.27	4.54	11.57
每股資產淨值(港幣)	72.06	68.29	65.52	67.57	65.94
每股股息(港仙)(附註b)	210.00	95.00	不適用	不適用	不適用
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	18.0%	20.5%	15.2%	15.1%	17.4%
淨負債佔總權益(%)	17.6%	19.9%	14.8%	14.7%	16.9%
利息倍數(倍)(附註c)	15.6	15.1	8.8	8.9	7.6
股東權益回報(%) (附註d)	8.5%	8.5%	4.9%	6.8%	19.0%
派息率(%)					
— 基礎淨盈利	63.4%	60.7%	不適用	不適用	不適用
— 股東應佔盈利	35.4%	33.5%	不適用	不適用	不適用

附註：

- (a) 基礎淨盈利主要不包括投資物業重估盈餘及外幣借款折算匯兌差額。
- (b) 應付股息乃根據香港投資物業及酒店的已變現基礎淨盈利的65%計算。
- (c) 利息倍數按照未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利除以財務成本(不扣除資產成本及不計入公允價值虧損/盈利)。
- (d) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除以是年平均股東權益計算。
- (e) 三十億三千六百萬股普通股，乃根據本公司以實物方式分派三十億三千六百二十二萬七千三百二十七股普通股，猶如於二〇一四年一月一日生效。

藝術作品出處：

黃建甄(九龍倉藝術獎學金得主), *並生*, p.6 – 7

Choi Young-Jo, *Lotus Garden*, p.12

Yoon Sang-Yoon, *Summertime*, p.39





WHARF

Established 1886

www.wharfreic.com