



大生地產發展有限公司
TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED
(股份代號：89)

二零一九年度年報

目錄

	頁次
公司資料	3
董事及高層管理人員之履歷詳情	4
主席報告書	8
管理層討論與分析	9
董事會報告	11
企業管治報告	20
獨立核數師報告	35
綜合財務狀況表	39
綜合損益表	41
綜合全面收益表	42
綜合現金流量表	43
綜合權益變動表	44
財務報表附註	45
本集團之主要物業表	94
五年財務概要	96



隨著大廈整體翻新，大廈亦已重新命名為橋滙。橋滙重塑了新的市場，並迎來了全新的租戶群。圖中：大廈面向長輝路的入口處裝上了顯眼的大廈標牌。



橋滙已於近年分階段就其電梯、通風空調及電源供應系統等基礎設施進行了全面的翻新和提升。該大廈位於長輝路，飽覽藍巴勒海峽的壯麗景色。圖中：橋滙完全翻新後之外觀。

執行董事

馬清偉 (主席及行政總裁)
 馬清鏗 香港特別行政區銅紫荊星章、
 太平紳士(副主席)
 馬清揚 (副主席)
 馬清權 (常務董事)
 馬清秀 (常務董事)

非執行董事

張永銳 香港特別行政區銅紫荊星章

獨立非執行董事

周國勳
 陳樹貴
 姚紀中

審核委員會

陳樹貴 (委員會主席)
 張永銳 香港特別行政區銅紫荊星章
 周國勳
 姚紀中

薪酬委員會

陳樹貴 (委員會主席)
 馬清秀
 姚紀中

提名委員會

馬清偉 (委員會主席)
 周國勳
 姚紀中

銀行

東亞銀行
 恒生銀行
 HSBC Realty Credit Corporation (USA)
 香港上海滙豐銀行
 南洋商業銀行
 大生銀行

律師

胡關李羅律師行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊辦事處*

香港黃竹坑香葉道43號
 TS Tower 15樓

股票過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
 香港皇后大道東183號合和中心17樓
 1712-1716號舖

網址

www.tsld.com
www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm

* 於二零二零年四月一日以前，註冊辦事處為香港德輔道中130-132號大生銀行大廈11樓

董事及高層管理人員之履歷詳情

董事會成員

馬清偉先生 (主席及行政總裁)

66歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為董事會主席，並於二零一七年六月十五日被委任為行政總裁。彼為本公司提名委員會主席及本公司若干附屬公司之董事。彼自二零一九年七月二十九日起為大生銀行有限公司董事會顧問。彼為東華三院歷屆主席會董、仁愛堂諮議局委員、香港潮州商會會員及香港青少年培育會委員會會員。彼為香港公開大學資助及發展基金委員會會員至二零一七年六月十九日及為東華三院一九七八／一九七九年度董事局主席。彼於二零零八年獲頒發法國農業騎士勳章。彼亦為若干根據證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部而言屬本公司主要股東之董事。彼為馬清權先生、馬清秀女士及馬清雯女士之弟，以及馬清鏗先生及馬清揚先生之兄。

馬清鏗先生 香港特別行政區銅紫荊星章、太平紳士、BSc. (副主席)

61歲。一九八一年加入本公司並被委任為董事。於二零零五年被委任為董事會副主席。彼為本公司若干附屬公司之董事。彼現為大生銀行有限公司董事會主席。彼亦為香港潮州商會及香港潮屬社團總會會董。彼為香港中文大學敬文書院院監會成員、嶺南大學榮譽諮議會委員及醫院管理局慈善基金信託人。彼為東華三院二零零八／二零零九年度董事局主席。彼於二零一零年獲頒發法國國家榮譽騎士勳章。彼亦為若干根據證券條例第XV部而言屬本公司主要股東之董事。彼為馬清偉先生、馬清權先生、馬清秀女士及馬清雯女士之弟，以及馬清揚先生之兄。

馬清揚先生 BSc. (cum Laude), D. Mgt. (副主席)

56歲。一九八七年加入本公司並於一九九七年被委任為董事。於二零一九年十二月十一日被委任為董事會副主席。彼為本公司若干附屬公司之董事。彼於二零一零年獲取亞洲知識管理學院之管理博士學位。彼現為大生銀行有限公司董事。彼為東華三院二零一七／二零一八年度、二零一八／二零一九年度及二零一九／二零二零年度董事局副主席、香港潮州商會會董、灣仔中西區工商業聯合會永遠名譽會長、愛丁堡公爵獎勵計劃銀會員、香港青年企業家協會會員、香港總商會地產及基建委員會會員、香港大學基金普通會員及海上絲綢之路協會會員。彼亦為若干根據證券條例第XV部而言屬本公司主要股東之董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士及馬清雯女士之弟。

董事會成員(續)**馬清權先生 BSc. (常務董事)**

67歲。一九七六年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為常務董事。彼為本公司若干附屬公司之董事。彼現為大生銀行有限公司董事。彼亦為若干根據證券條例第XV部而言屬本公司主要股東之董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生及馬清揚先生之兄，以及馬清秀女士及馬清雯女士之弟。

馬清秀女士 BSc. (常務董事)

69歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九九一年被委任為常務董事。彼為本公司薪酬委員會成員及本公司若干附屬公司之董事。彼亦為若干根據證券條例第XV部而言屬本公司主要股東之董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生及馬清揚先生之姊，以及馬清雯女士之妹。

**張永銳先生 香港特別行政區銅紫荊星章、DBA、BComm.、CPA (Aust.)、
英國最高法院律師、香港最高法院律師、新加坡最高法院律師
(非執行董事)**

70歲。於一九八三年被委任為本公司董事，於二零零四年五月二十一日再被委任為非執行董事。彼為本公司審核委員會成員。彼於澳洲新南威爾斯大學商務科取得學士學位。彼為澳洲執業會計師公會會員。彼自一九七九年起為香港執業律師，現為胡關李羅律師行之顧問。彼亦為英國及新加坡認可律師。張先生現為數碼通電訊集團有限公司及新意網集團有限公司之非執行董事及副主席。彼亦為天津發展控股有限公司之非執行董事、載通國際控股有限公司、九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司之非執行董事。此外，彼現為香港公益金董事、香港公開大學諮議會成員及香港董事學會榮譽理事。張先生曾為香港公開大學校董會副主席至二零一四年六月十九日、雅居樂集團控股有限公司之獨立非執行董事至二零一八年二月十三日，及合興集團控股有限公司之獨立非執行董事至二零一七年八月二十五日、大生銀行有限公司之非執行董事至二零一七年十二月一日、勞工及福利局轄下之整筆撥款督導委員會委員至二零一五年四月二十一日、學術及職業資歷評審條例下之上訴委員會成員至二零一三年八月三十一日。彼曾出任稅務上訴委員會委員至二零一零年十二月三十一日及香港董事學會副主席至二零一零年六月三十日。彼亦曾任保良局總理及香港律師會之內地法律事務委員會之副主席。張先生在二零一三年獲頒銅紫荊星章。彼在二零一六年獲香港公開大學頒授榮譽工商管理博士名銜。

董事會成員(續)

周國勳先生 BA (獨立非執行董事)

59歲。於一九九六年被委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及提名委員會成員。彼於美國康迺迪克州Wesleyan University畢業，取得經濟學文學士學位。彼為私人投資公司KRC Projects Limited之東主及負責人，以及為技術軟件公司Custom Gateway International Limited之合夥人及董事，該公司專門以電子商務平台為企業提供客製化方案。彼亦為聯交所上市公司Razer Inc.(股份編號1337)之獨立非執行董事。彼曾為Sincere Watch (Hong Kong) Limited(「Sincere Watch」)(股份編號444)執行副主席，負責Sincere Watch集團業務整體發展以及該集團策略規劃與定位及管理工作。加盟該集團以前，周先生曾為香港一家從事房地產及中國飲食業之投資公司主要人員。周先生於一九八二年在美國紐約的一家從事定息及衍生銀團交易之銀行開展事業，曾派駐該銀行位於倫敦及東京之辦事處。周先生於一九九零年在美國加州開設其自有房地產投資公司於德州及加州投資房地產項目。周先生於二零零八年亦曾出任東華三院總理。

陳樹貴先生 CPA (Aust.) (獨立非執行董事)

82歲。於二零零四年被委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會主席。彼現為退休人士。彼於一九九一年至二零零二年共十一年間為本公司總經理。而一九九一年以前，彼曾在馬來西亞及香港之銀行任職高層超過二十年。

姚紀中先生 B Soc. Sc. (獨立非執行董事)

69歲。於二零一五年被委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於香港大學取得社會科學(經濟及社會學)學士學位，並從荷蘭Delft University of Technology取得工業管理高級培訓文憑。彼現為大生銀行有限公司獨立非執行董事及醫院管理局轄下北區醫院管治委員會委員。姚先生服務香港政府超過三十年，曾於不同部門出任不同職位。他曾出任民航處副處長、香港出口信用保險局總監、前衛生福利及食物局副秘書長(衛生)。彼於二零一三年三月退休前，為強制性公積金計劃管理局執行董事(行政)。

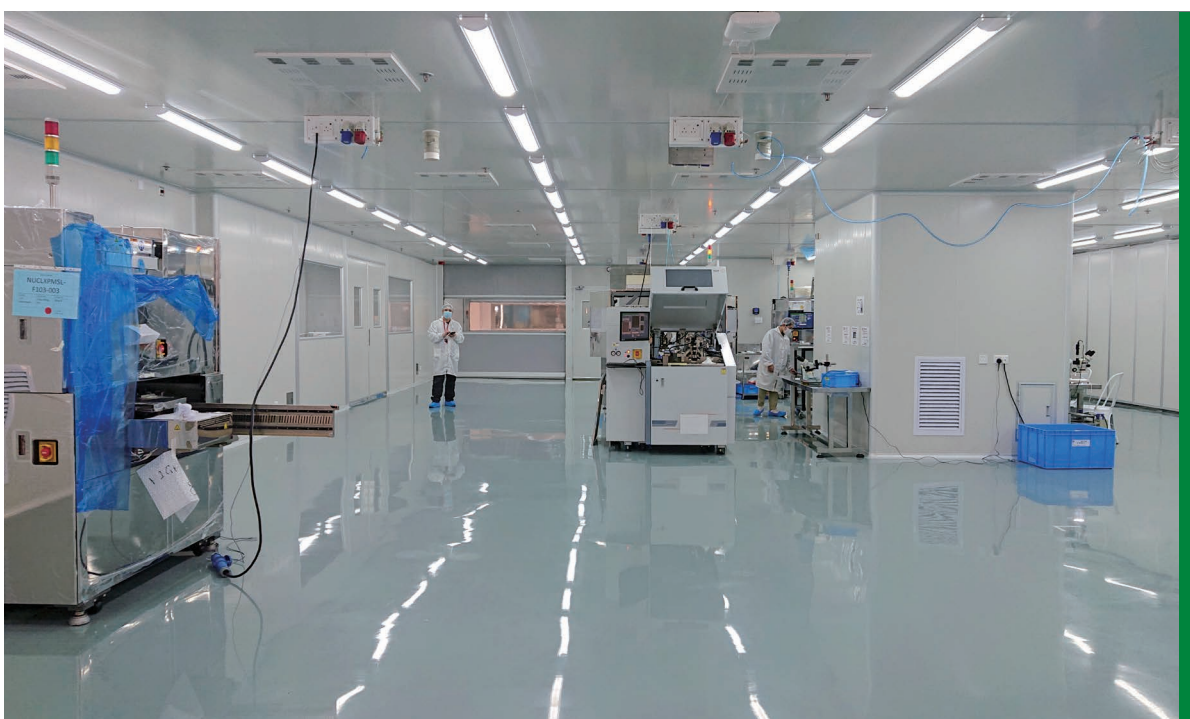
高層管理人員

馬清雯女士 BA (公司秘書)

70歲。一九七二年加入本公司並被委任為董事及公司秘書，為本公司董事至二零一三年一月二十一日。彼現為本公司公司秘書及本公司若干附屬公司之董事。彼亦為若干根據證券條例第XV部而言屬本公司主要股東之董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士及馬清揚先生之姊。



位於橋滙20樓的寬敞開放空間非常受大廈中的租戶歡迎。圖中：位於20樓的平台花園，可欣賞葵涌區和荃灣區的全景。



橋滙已迎入ASM Pacific Technology成為大廈其中一名最重要之租戶之一。獲湯森路透評為全球百大科技領袖的ASMPT，乃半導體行業中的領導者，並且持續不斷擴展其業務。圖中：ASMPT在橋滙內之無塵室(標準達10,000級別)，以用於生產該公司最先進之產品。

主席報告書

業績

本席欣然報告本集團二零一九年度之綜合溢利為港幣四億四千六百四十萬元，比對二零一八年度之港幣五億一千一百七十萬元，下跌港幣六千五百三十萬元或百分之十二點八。每股盈利港幣一元五角二仙(二零一八年：港幣一元七角一仙)，較上年度下跌百分之十一點一。二零一九年度之綜合溢利包括投資物業公允值盈利(扣除相關的美國遞延稅項淨額後)港幣三億五千五百四十萬元(二零一八年：港幣四億二千九百一十萬元)。

本集團二零一九年度之基本溢利，即綜合溢利減去投資物業公允值盈利(扣除相關的美國遞延稅項淨額後)約為港幣九千一百萬元，比對二零一八年度之相應數字港幣八千二百六十萬元，上升港幣八百四十萬元或百分之十點二。基本溢利的上升主要來自香港及美國的物業租賃收益增加。

本集團二零一九年度收入為港幣三億七千零三十萬元，比對二零一八年度之港幣三億五千二百四十萬元，上升港幣一千七百九十萬元或百分之五點一。

於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業重估價值為港幣八十六億二千七百五十萬元(二零一八年：港幣八十一億五千八百一十萬元)。權益總額為港幣八十二億零三百四十萬元(二零一八年：港幣七十八億二千七百八十萬元)。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣十二仙(二零一八年：港幣十二仙)。

展望

今年較早時，中美達成了第一階段貿易協定，緩解了對包括香港在內的全球經濟的影響。然而，二零一九年的社會不穩對香港經濟增長帶來沉重打擊，導致二零一九年全年合計，本地生產總值實質收縮百分之一點二，是二零零九年以來的首次年度下降。二零二零年初爆發的新型冠狀病毒進一步對香港經濟造成不利影響。

香港近期的經濟環境特別是與消費和旅遊相關的活動充滿困難及挑戰，對商鋪和商業物業的租賃收益影響顯著。雖然如此，由於來自香港的商鋪和商業物業的毛租賃收益佔本集團毛租賃收益總額不足百分之十，因此對本集團之核心業務並無重大影響。

希望今年下半年將有一個新的開始，中國能恢復經濟增長的勢頭，將對香港和全世界的經濟產生正面影響。

本集團對香港整體仍然充滿信心。本集團保持謹慎並將關注當前形勢的發展，並視情況而作出適當調整。

最後，本人謹藉此機會向各董事同袍及全體職員對本集團忠誠服務和貢獻致謝。

主席
馬清偉

香港，二零二零年三月二十三日

業務回顧

香港方面，截至二零一九年十二月三十一日止年度毛租賃收益為港幣二億六千一百三十萬元，比對去年上升港幣一千五百四十萬元或百分之六點三。此上升主要由於「橋滙」之租賃收益增加所致。

「西關」之酒店客房收費收益截至二零一九年十二月三十一日止年度大幅下跌港幣三百二十萬元或百分之二十至港幣一千二百八十萬元，而出租率約為平均百分之九十一。截至二零一九年十二月三十一日止年度酒店營運虧損為港幣四十萬元，比對去年經營溢利港幣二百四十萬元。經營溢利大幅下跌是由於自二零一九年六月中以來入住率下降，以及社會不穩而導致平均房價下降。「西關」將於二零二零年第二季度進行大型翻新，酒店營運將暫停約六個月。

香港仔香葉道43號的酒店及辦公室發展項目的佔用許可證已於二零一九年十一月發出，裝修工程將分階段完成，並預計將於今年稍後時間竣工。

美國方面，截至二零一九年十二月三十一日止年度Montgomery Plaza之毛租賃收益為港幣七千三百一十萬元，比對去年上升港幣四百二十萬元或百分之六點一。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一九年年底為百分之九十四。

流動性及財務資源

年內，本集團整體銀行借貸增加港幣二億七千九百四十萬元至港幣二十一億二千八百四十萬元(二零一八年：港幣十八億四千九百萬元)，當中未償還長期銀行貸款於二零一九年十二月三十一日為港幣十八億四千零六十萬元(二零一八年：港幣十四億五千九百四十萬元)。權益總額增加港幣三億七千五百六十萬元至港幣八十二億零三百四十萬元(二零一八年：港幣七十八億二千七百八十萬元)。債項與股東權益比率為百分之二十五點九(二零一八年：百分之二十三點六)。

我們密切檢視及監察現金流量狀況和資金需求，以確保本集團有高度的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低淨財務成本。本集團擁有充足已承諾而未動用之銀行信貸額足以應付本集團現時資金需求及未來業務之用。本集團財務狀況保持穩健。

本集團並無外匯風險，概因銀行借貸只限於港元或美元，並以各自之貸款貨幣償還本金與利息。

本集團資本結構

本集團資本結構一如去年年報般並無重大更改。本集團借貸主要以港元或美元為幣值，故本集團無重大匯率波動的風險。

本集團銀行借貸為數港幣二十億零三百四十萬元(二零一八年：港幣十七億四千四百萬元)是以若干物業賬面值合共港幣七十一億七千六百六十萬元(二零一八年：港幣六十四億九千零八十萬元)及其租金收益作抵押。除透支額度外，本集團銀行借貸之利息按浮動利率(即利差加香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息)計算，而透支額度之利息則按香港銀行之最優惠利率(現時為百分之五)計算。

本集團於二零一九年十二月三十一日長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
— 一年內	514,464	967,348
— 第二年內	22,000	492,007
— 第三年至五年內	1,304,100	—
	<u>1,840,564</u>	<u>1,459,355</u>

僱員人數及薪酬

於二零一九年十二月三十一日，包括本公司董事在內，本集團共有一百五十八名全職僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強積金計劃。



橋滙全天候運作，以滿足其租戶的國際及其他營運需求。圖中：橋滙於夜間之標誌性外觀。

大生地產發展有限公司(「本公司」)董事會同寅謹將董事會報告連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之已審核綜合財務報表呈覽。

主要業務及經營地區分析

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。主要附屬公司業務載於綜合財務報表附註三十一。

本集團本年度之表現按經營分部之分析載於綜合財務報表附註五(d)。

業績及分配

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第41頁之綜合損益表內。

董事會宣派中期股息每股普通股港幣十仙(二零一八年：港幣十仙)，合共港幣28,767,000元(二零一八年：港幣28,767,000元)，已於二零一九年九月二十六日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣十二仙(二零一八年：港幣十二仙)，合共港幣34,520,000元(二零一八年：港幣34,520,000元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度股息合計為每股普通股港幣二十二仙(二零一八年：港幣二十二仙)。

股本

本公司的股本詳情載於綜合財務報表附註十二。於本年度內並無任何變動。

捐款

本集團本年度內之慈善及其他捐款之金額為港幣3,635,000元(二零一八年：港幣2,767,000元)。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於本年報第94至95頁。

購回、出售或贖回本公司之股份

於本年度內，本公司並無贖回本公司之股份。本公司及其附屬公司亦無購回或出售本公司之股份。

借貸

銀行貸款之情況，載於綜合財務報表附註十四及十七。

可分派儲備

根據《公司條例》(香港法例第622章)第6部計算，本公司於二零一九年十二月三十一日可分派儲備為港幣580,860,000元(二零一八年：港幣512,706,000元)。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產負債概要載於本年報第96頁。

董事

(a) 本公司之董事

於本年度內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行董事：

馬清偉	(主席及行政總裁)
馬清鏗 香港特別行政區銅紫荊星章，太平紳士	(副主席)
馬清揚	(副主席)
馬清權	(常務董事)
馬清秀	(常務董事)

非執行董事：

張永銳 香港特別行政區銅紫荊星章

獨立非執行董事：

周國勳
陳樹貴
姚紀中

根據本公司組織章程細則第103(A)條輪值退任之董事為馬清揚先生、馬清秀女士及陳樹貴先生，彼等均有資格重選連任並願膺選連任。

(b) 本公司附屬公司之董事

於本年度內及截至本報告日期止，馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清揚先生、馬清權先生及馬清秀女士亦為本公司若干附屬公司之董事。於本年度內及截至本報告日期止，本公司附屬公司之其他董事包括：馬清雯女士、馬清強女士(於二零二零年一月二日去世)、馬清敏女士、馬清滄女士及馬桂烽先生。

董事服務合約

擬於本屆股東週年常會上膺選連任的董事與本公司之間並無任何於一年內沒有賠償(法定賠償除外)，則不能終止的服務合約。

董事及高層管理人員之履歷詳情

董事及高層管理人員之履歷詳情載於本年報第4至6頁。

董事及高層管理人員薪酬

董事及高層管理人員薪酬詳情分別載於綜合財務報表附註三十(a)及二十(c)。

董事及行政總裁於本公司或本公司的任何指明企業或任何其他相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及／或淡倉

於二零一九年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部第352條而設置之登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「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須通知本公司及香港聯交所，各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(按證券條例之定義)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下：

於二零一九年十二月三十一日，持有普通股數目

	持有身分		總計	百分率
	個人權益	法團權益 (註(a)及(b))		
董事：				
馬清偉(主席及行政總裁)	4,608,354	160,136,485	164,744,839	57.2688%
馬清鏗	46,256	8,732,013	8,778,269	3.0515%
馬清揚	127,741	—	127,741	0.0444%
馬清權	9,987	—	9,987	0.0035%
馬清秀	347,942	—	347,942	0.1210%
張永銳	—	—	—	—
周國勳	—	—	—	—
陳樹貴	—	—	—	—
姚紀中	—	—	—	—

上述之全部權益代表好倉。

註：

- 錦燦有限公司(「錦燦公司」)，馬清偉先生持有其62.30%權益)連同其聯繫人士以及運璿投資有限公司(馬清偉先生持有其77.20%權益)分別直接或間接擁有本公司普通股138,998,248股及21,138,237股。
- 大生環球有限公司(馬清鏗先生持有其100%權益)直接擁有本公司普通股8,732,013股。
- 馬清權先生實益持有本公司之附屬公司大生凍房倉庫有限公司已發行股份總數目中之9,886股(即0.1765%)。
- 本公司之附屬公司錦恆有限公司已發行股份總數目中，馬清鏗先生與馬清雯女士聯名實益持有47股(即0.94%)，馬清偉先生與馬清鏗先生聯名實益持有1股(即0.02%)及馬清權先生實益持有23股(即0.46%)。
- 另外，本公司若干董事完全基於本公司之利益而受託持有本公司附屬公司之非實益股份，本公司註冊辦事處備有詳細資料可供查閱。

董事及行政總裁於本公司或本公司的任何指明企業或任何其他相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及／或淡倉(續)

於二零一九年十二月三十一日，持有普通股數目(續)

註：(續)

- (f) 除上述外，於二零一九年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁並無擁有於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益或淡倉。
- (g) 年內，本公司或其任何附屬公司並無作為任何協議的一方，促使本公司董事及行政總裁(包括其配偶或年齡未滿十八歲之子女)可藉收購本公司或其任何指明企業或其他相聯法團之股份、相關股份或債券而擁有或取得利益。

主要股東在本公司股份、相關股份之權益及／或淡倉

於二零一九年十二月三十一日，根據本公司按證券條例第XV部第336條而設置之登記冊所記錄，本公司主要股東於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

於二零一九年十二月三十一日，持有普通股數目

	持有身分		總計	百分率
	個人權益	法團權益 (註(a))		
主要股東：				
錦燦公司	112,248,758	26,749,490	138,998,248	48.3187%
運璿投資有限公司	21,138,237	—	21,138,237	7.3481%
金運投資有限公司	15,488,636	—	15,488,636	5.3842%

上述之全部權益代表好倉。

註：

- (a) 金運投資有限公司、Suremark Limited(實益持有本公司5,854,432股)與萬金來證券有限公司(實益持有本公司5,406,422股)乃錦燦公司之全資附屬公司。錦燦公司故被視為擁有本公司普通股之法團權益，為數相等於該三間公司所持有本公司股份之總和。
- (b) 除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有已在本公司按證券條例第XV部336條而設置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

董事在對本公司業務而言屬於重要之交易、安排及合約中之重大權益

除下列分段標題「持續關連交易」中所載之持續關連交易外，本年度內任何時間或年結時，本公司及其各附屬公司概無簽訂任何有關本集團之業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排及合約。

股票掛鈎協議

本公司於本年度內任何期間並無訂立或於本年度終結日仍然存續任何股票掛鈎協議。

管理合約

本年度內本公司並無就全盤業務或其中大部份簽訂或存有任何管理及行政合約。

主要供應商及客戶

本年度內本集團從主要供應商購貨及從主要客戶賺取之收入之百分比如下：

購貨	
—最大供應商	6.6%
—五位最大供應商合共	25.9%
收入	
—最大客戶	17.6%
—五位最大客戶合共	34.9%

概無董事、其緊密聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司5%以上股本權益者)擁有以上供應商或客戶之股份。

持續關連交易

於二零一七年四月十日，本公司作為租客與作為業主之大生銀行有限公司(「大生銀行」)簽訂一份有關續租下列辦事處之租約(「舊租約」)：

位於香港德輔道中130-132號大生銀行大廈2樓、9樓、10樓、11樓及14樓

出租年期：二零一七年四月十五日至二零一九年四月十四日

租金：每月港幣330,000元(不包括差餉及服務收費)

大生銀行為錦燦公司之聯繫人(錦燦公司間接擁有超過其已發行股份總數之百分之三十)，因此，就上市規則第14A章而言，大生銀行亦為本公司之關連人士。據此，就上市規則而言，舊租約構成本公司之持續關連交易。

按本公司於二零一七年四月十日之公佈中列出，根據有關辦事處之舊租約，由二零一九年一月一日至二零一九年四月十四日期間總應付代價之每年上限為港幣1,100,000元。由二零一九年一月一日至二零一九年四月十四日期間，本公司根據租約支付予大生銀行之總金額為港幣962,000元。

持續關連交易(續)

於二零一九年四月十一日，本公司作為租客與作為業主之大生銀行簽訂一份新租約(「新租約」)，以續租舊租約下之辦事處：

位於香港德輔道中130-132號大生銀行大廈2樓、9樓、10樓、11樓及14樓

出租年期：二零一九年四月十五日至二零二零年四月十四日

租金：每月港幣320,000元(不包括差餉及服務收費)

按本公司於二零一九年四月十一日之公佈中列出，根據有關辦事處之舊租約及新租約，截至二零一九年十二月三十一日止年度總應付代價之每年上限為港幣4,200,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司根據舊租約及新租約支付予大生銀行之總金額為港幣4,068,000元。

本公司之獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等交易乃：

- (i) 按照正常商業條款進行；
- (ii) 按本集團一般及慣常之業務情況進行；及
- (iii) 依據監管該等交易之相關協議，其條款為公平及合理，並符合本公司股東之整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘就上述持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條就上述的持續關連交易發出無保留意見的報告，其中載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

本公司已遵守上市規則第14A章規定有關上述持續關連交易之披露要求。

足夠公眾持股量

基於公開所得之資料及據董事所知悉，確認於本年報日期，本公司的已發行股份有足夠公眾持股量(即多於百分之二十五)。

董事在競爭業務之權益

於二零一九年十二月三十一日，本公司所有執行董事皆為錦燦公司之董事及股東，錦燦公司亦從事物業投資，與本集團之業務可能構成競爭。

董事認為本集團能夠獨立地按公平基準經營其物業投資業務。有關董事當履行本公司董事職責為物業投資業務作決策時，已經並將繼續為着本集團之最佳利益而行事。

企業管治

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載《企業管治守則》之守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外。原因在本年報第22頁企業管治報告內分段標題「主席及行政總裁」中說明。

獨立確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認，並認為全部獨立非執行董事乃屬獨立人士。

業務回顧

按照《公司條例》附表5規定，有關本集團業務之中肯審視，揭示本集團業務未來潛在發展之論述，運用財務關鍵表現指標為本集團業務進行之分析，以及自二零一九年十二月三十一日止年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項(如有)的詳情，乃分別載於本年報第8頁及第9至10頁的「主席報告書」及「管理層討論及分析」內以及綜合財務報表附註三十二內。上述各節之討論及分析構成本董事會報告之一部分。

環境政策及表現

本集團一直遵守有關環境保護之法律及法規，並已於工作場所採取環境友善措施，鼓勵紙張循環再用、節水及節能等行動，從而減少營運對環境及自然資源的影響，及減少排放。物業發展及裝修工程項目均外判予獨立建築公司，該等公司須遵守各種環境法律及法規，包括有關處置廢物、水污染管制、空氣污染管制、排水管制及噪音管制。

有關本集團環境政策及表現的進一步討論將包括在另冊的環境、社會及管治報告中，該報告將於本年報發出後的三個月內上載到本公司網站及聯交所網站。

遵守法律及法規

本集團於本年度一直在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法律及法規。

主要風險因素

對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述以及所採取的緩解措施於本年報第30至33頁企業管治報告內之「風險管理及內部監控」中列出，而財務風險對本集團表現的影響亦在本綜合財務報表附註3.1中討論。

業務回顧(續)

主要風險因素(續)

本集團在本年報所載的業務表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證日後表現。本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業務表現可能與前瞻性陳述及意見中論及的預期表現有重大差異。本集團、其董事、僱員或代理均不承擔(a)更正或更新本年報所載之前瞻性陳述或意見的任何責任；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變得不正確而引致的任何義務或責任。

與主要持份者的關係

本集團的成功亦依賴主要持份者，包括僱員、租戶、客戶、供應商、外判商及服務供應商的支持。

僱員

本集團相信僱員是企業之具價值的資產及認為人力資源乃企業之財富。本集團提供在職培訓及發展機會，以促進僱員之事業發展。透過不同的培訓項目，僱員在企業營運、職業及管理技能方面之專業知識皆有所增長。本集團承諾確保職業健康與安全的高水平，並提供員工安全的工作環境。

租戶及客戶

本集團的使命為向租戶及酒店賓客提供卓越優質的客戶服務，同時維持長期盈利能力及業務增長。

供應商、外判商及服務供應商

本集團與主要供應商、外判商及服務供應商維持良好關係，對供應鏈管理、物業維修與發展及面對業務挑戰和監管要求等至為重要，可產生成本效益及促進長遠商業利益。主要服務供應商包括系統及設備供應商、提供專業服務的外聘顧問及向本集團提供增值服務的其他業務夥伴。

股息政策

本公司旨在為本公司股東維持穩定及可持續的回報，並為本公司未來的增長保留足夠的儲備。在擬定股息金額時，董事會將考慮一系列因素，包括本集團的經營業績，現金流量及資本需求，本公司支付股息的法定及監管限制，普遍經濟環境及其他有關本集團及影響本集團的因素。

本公司並無固定派息比率，且不保證將會在任何特定期間派付任何特定金額的股息。中期股息將由董事會宣佈。末期股息將由董事會建議，並由股東於本公司股東週年常會上批准，而所批准之末期股息金額不得超過董事會建議的金額。本公司亦可不時提供特別股息。股息可以現金或股份形式或以董事會認為適當之其他形式分派。

獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則提及每名董事就其執行職務或與此有關所蒙受或招致之一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償，而各董事概毋須就其執行職務出現或招致之任何損失、損害賠償或不幸情況負責。

本公司已具備及維持董事責任保險，以提供本集團董事適當的保障。

於本年度期間及於本報告日期，本公司組織章程細則之相關條文及董事責任保險一直生效。

核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核本年度綜合財務報表完竣，任滿告退，並願受聘續任。

董事會代表

主席
馬清偉

香港，二零二零年三月二十三日

企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治常規及程序，以保障股東的利益及提高本集團表現。本公司致力確保其業務遵守有關規則及規例，以及符合適用守則及標準。

於截至二零一九年十二月三十一日止會計年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外。原因在下列分段標題「主席及行政總裁」中說明。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為本公司關於董事進行證券交易之行為守則。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就截至二零一九年十二月三十一日止之年度內均已遵守標準守則。

董事會

董事會組成

董事會現包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員列載如下：

執行董事	馬清偉(主席) 馬清鏗(副主席) 馬清揚(副主席) 馬清權 馬清秀
非執行董事	張永銳
獨立非執行董事	周國勳 陳樹貴 姚紀中

於整年內及截至本報告日期止，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條項下之規定，董事會包括三名獨立非執行董事，佔董事會成員三分之一，而其中一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

每位獨立非執行董事已各自提交週年書面確認書，確認彼等之獨立性符合上市規則第3.13條列載的獨立性評估指引。其獨立性亦已經由提名委員會評核。本公司認為所有獨立非執行董事皆屬獨立人士。

董事之履歷詳情及彼等之間的關係(如適用)刊載於本年報第4至6頁。

董事會(續)

董事會的角色

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。本公司日常業務乃授權管理層在董事會執行委員會的領導及監督下進行。

董事會之執行委員會由主席及行政總裁、兩位副主席及兩位常務董事組成。執行委員會檢討及商議本集團表現、現行計劃和長期發展機會以及需即時關注的事項。

非執行董事(大部份為獨立非執行董事)為本公司貢獻廣泛專業知識及兼顧各方面之技能，並透過在董事會會議及委員會會議，就策略方針、發展、表現及風險管理等事宜提出獨立判斷。

企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高層管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守上市規則附錄14(企業管治守則及企業管治報告)的情況。

年內，董事會檢討本公司之企業管治政策及常規及在企業管治報告內之披露。

董事會會議

董事會每年舉行最少四次會議，約每季一次，大部份董事均能親身出席，或透過其他電子通訊方式積極參與此等董事會會議。召開定期董事會會議一般會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。議程及隨附之董事會文件一般在定期董事會會議預定舉行日期前至少四天前呈送予全體董事。公司秘書協助主席編製會議議程、為董事提供董事會文件及相關資料，並確保遵守董事會程序及所有適用法律、規則及規例。所有董事均可取得公司秘書的意見及享用其服務。

本公司之組織章程細則(「章程細則」)規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准該名董事或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

董事會(續)

董事培訓

每名新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及規例下的責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的資料。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，增進並更新彼等的知識及技能。本公司為董事安排了講座及閱讀材料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，董事年內所接受的培訓概要如下：

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱覽材料	出席講座／ 簡介會	閱覽材料	出席講座／ 簡介會
執行董事				
馬清偉(主席)	√	√	√	√
馬清鏗	√	√	√	√
馬清揚	√	√	√	√
馬清權	√	√	√	√
馬清秀	√	√	√	√
非執行董事				
張永銳	√	√	√	√
獨立非執行董事				
周國勳	√	√	√	√
陳樹貴	√	√	√	√
姚紀中	√	√	√	√

主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁應由不同人士擔任，以維持有效職能分工。

董事會主席馬清偉先生於二零一七年六月十五日獲委任為本公司行政總裁。自該日起，馬先生兼任本公司主席及行政總裁兩個職位。這與企業管治守則條文有關主席和行政總裁角色由不同人士擔任有所偏差。

董事會認為主席與行政總裁角色由同一人兼任可以為本公司提供穩健及一貫的領導，並有利於本公司策略的有效規劃及推行。董事會亦認為權力與職權的平衡得到足夠的確保，因所有重大決定均經由董事會及合適之董事會委員會以及高級管理人員商議後才作出，而董事會有一名非執行董事及三名獨立非執行董事提供不同範疇之經驗、專長、獨立意見及觀點。

非執行董事

所有非執行董事已簽定委任書指定任期為三年。所有非執行董事亦須每三年根據章程細則輪值退任並於股東週年常會上重選。

在釐定非執行董事的獨立性時，擔任董事超過九年足以作為一個考慮界線。若獨立非執行董事擔任董事超過九年，其是否獲續任將以獨立決議案形式由股東審議通過。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並提供副本予全體董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會匯報其決定及建議(倘適用)。所有董事委員會均獲董事會根據其本身的職權範圍賦予權力，有關職權範圍已於本公司及聯交所網站刊載。

審核委員會

成員：

獨立非執行董事	陳樹貴(主席) 周國勳 姚紀中
---------	-----------------------

非執行董事	張永銳
-------	-----

審核委員會於一九九九年三月成立。載有審核委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

審核委員會之主要職責為審閱及監察本公司之財務報表、年報及中期報告的完整性。其他職責包括就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，並就外聘核數師提供非審核服務制訂政策，並予以執行，以及擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係；審核委員會亦須負責審視本公司之財務報告系統、風險管理及內部監控系統的效能，以及檢討有關本公司僱員可在保密情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排。

董事委員會(續)

審核委員會(續)

年內，審核委員會舉行兩次會議。審核委員會於截至二零一九年十二月三十一日止財務年度內履行之工作概述如下：

- (i) 審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (ii) 建議委任羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為本公司獨立核數師並批准核數師的薪酬及聘用條款；
- (iii) 與獨立核數師審閱及討論截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期財務資料；及
- (iv) 審閱及評估本集團之財務監控、風險管理及內部監控系統足夠性和效能，以及本公司內部審核功能的有效性。

薪酬委員會

成員：

獨立非執行董事 陳樹貴(主席)
姚紀中

執行董事 馬清秀

薪酬委員會於二零零五年四月成立。載有薪酬委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

薪酬委員會採納作為董事會顧問角色之運作模式，而董事會則保留最終權力批准個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。

薪酬委員會主要負責確保薪酬政策制訂程序正規而具透明度以及審視執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。薪酬委員會考慮之因素包括同類公司支付的薪金水平、各董事及高層管理人員所投放之時間及職責。

年內，薪酬委員會舉行三次會議。薪酬委員會檢討了本公司執行董事及高層管理人員的薪酬政策；評估執行董事的表現；及就本集團之花紅結構、退休金計劃及其他相關補償問題提出建議。

提名委員會

成員：

執行董事 馬清偉(主席)

獨立非執行董事 周國勳
姚紀中

提名委員會於二零一二年三月成立。載有提名委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

董事委員會(續)

提名委員會(續)

提名委員會主要負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會物色具備合適資格可擔任董事人士，並挑選或向董事會建議挑選獲提名人士出任董事，按上市規則第3.13條評核獨立非執行董事的獨立性，以及就董事委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議。

年內，提名委員會舉行了二次會議。提名委員會檢討了董事會的架構及組成、建議了重選退任董事及評核了所有獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會亦負責檢討提名政策及董事會多元化政策，如需要確保該等政策有效施行時，將會就任何須經董事會考慮及通過之更改進行討論。

提名政策

提名委員會至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能，知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。若有需要填補空缺或委任額外董事，提名委員會應邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名未獲董事會成員提名的人選，及如有需要，提名委員會可建議聘請人事顧問公司物色合適和合資格的候選人任董事。

提名委員會應根據下列準則，以確定候選人是否合資格成為董事，並於各董事候選人中挑選合適人選，向董事會提出建議供其考慮：

- (a) 提名委員會向董事會建議任何可能之新董事時，應考慮董事會之現有結構、人數及組成，以及董事會及董事會各委員會之需求；及
- (b) 提名委員會於評估董事人選時應參考以下因素：
 - (i) 品格和誠信；
 - (ii) 資格，包括專業資格、技巧、知識及與本公司業務及企業策略相關的經驗；
 - (iii) 願意投放足夠時間履行其作為董事會成員及／或董事會委員會成員的職責；
 - (iv) 對董事會多元化的貢獻；
 - (v) 根據上市規則，有關董事會需包括獨立非執行董事的規定，以及根據上市規則內列明之獨立規定，該等候選人是否被視為獨立；及
 - (vi) 其他適用於本公司業務的各項因素。

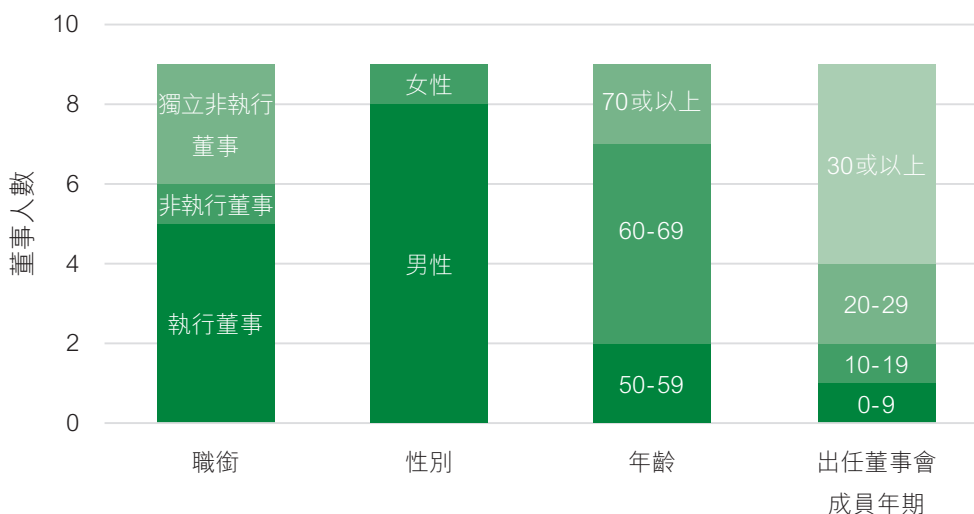
董事委員會(續)

董事會成員多元化政策

本公司認為擁有切合本公司本身的業務模式及具體需要的多元化董事會對達至本公司之企業目標及策略至為重要並可帶來裨益。在考慮董事會之最佳組合以促進達至本公司之企業目標及策略目的時，將充份顧及多項因素，包括但不限於年齡、性別、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。本公司亦認為董事會層面的多元化屬保持競爭優勢的重要因素。本公司不會對種族、性別、殘障、年齡、宗教或任何其他因素歧視。

本公司旨在確保作出董事會委任時，按一系列多元化範疇為基準進行，當中包括上述所列出的因素。甄選人選加入董事會時，部分亦須視乎可供委任人選群組中是否有人選擁有必須的技能、知識及經驗而定。因應多元化對董事會帶來之裨益，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

於本報告日期董事會之多元化狀況如下：



董事會成員來自不同背景，在各個領域擁有多元化的專業經驗、技能及知識，包括物業投資及發展、金融及銀行、投資、會計、法律、政府、商業及創業。彼等亦擔任或曾擔任香港公共服務要職，範疇涵蓋衛生福利、慈善、教育及監管。

董事會的組成反映不同的年齡、性別、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。提名委員會認為，現任董事會組成具備適合本集團業務所需的技能、經驗及多樣的觀點與角度。董事會中執行董事與非執行董事的組合亦屬均衡，使董事會上有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。提名委員會將不時檢討董事會的組成，並考慮本集團業務的特定需要。

董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

截至二零一九年十二月三十一日止年度出席／
合資格出席會議次數

董事姓名	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年 常會
執行董事					
馬清偉(主席)	4/4			2/2	1/1
馬清鏗	4/4				1/1
馬清揚	4/4				1/1
馬清權	4/4				1/1
馬清秀	4/4		3/3		1/1
非執行董事					
張永銳	4/4	2/2			1/1
獨立非執行董事					
周國勳	3/4	2/2		1/2	1/1
陳樹貴	4/4	2/2	3/3		1/1
姚紀中	4/4	2/2	3/3	2/2	1/1

問責及核數

財務匯報

董事於年報和中期報告及按上市規則和其他法規要求的其他披露文件內，致力確保就本集團之表現、狀況和前景作出平衡、清晰及全面之評核。所有董事會成員每月均獲提供更新資料，使董事對本集團之表現、狀況及前景有平衡及易於理解的評核。管理層向董事會提供相關資料，讓董事會成員獲得足夠的解說及資料使其可以執行職務。

董事會負責以持續經營為基礎編製綜合財務報表，真實及公平地反映本公司及本集團之財務狀況，並於有需要時為綜合財務報表作出合理的假設和保留意見。綜合財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則、上市規則及《公司條例》編製。除採納新訂及經修訂香港財務報告準則外，合適之會計政策均已貫徹地使用及應用。

董事及外聘核數師之申報責任載於本年報第35至38頁之獨立核數師報告內。

核數師薪酬

本年度，羅兵咸永道及其他核數師對本公司及其附屬公司提供的審核及審核有關之費用分別為港幣2,278,000元及港幣589,000元。而羅兵咸永道及其他核數師提供之非審核服務，主要包括稅務諮詢，其費用則分別為港幣412,000元及港幣259,000元。

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。公司秘書向董事會主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供意見，並安排董事的入職培訓及專業發展。公司秘書的履歷載於本年報第6頁。

公司秘書已向本公司提供其培訓記錄，表明彼於二零一九年十二月三十一日止年度已通過參加講座及閱讀相關指引資料接受超過15小時之相關專業發展。

股東權利

召開股東特別大會(「股東特別大會」)

根據《公司條例》第566條至第568條，在全體有權於本公司股東大會上表決的股東的總表決權中佔至少5%的本公司股東，可要求本公司的董事安排召開股東特別大會。該書面請求必須述明於股東特別大會上將予處理事項的一般性質，並由有關的股東簽署，以印刷文本方式存放於本公司的註冊辦事處並註明致公司秘書，或以電子形式發送至本公司。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由一名或多於一名有關的股東簽署。

如本公司的董事在本公司收到該請求書當日後21天內，未有在股東特別大會通知書發出日期後28天內妥為安排召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東一半以上總表決權的股東，可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會於原請求書日期起計三個月屆滿後將不能予以舉行。

由股東召開的股東特別大會，須儘可能以接近本公司的董事召開股東大會的方式召開。

要求召開該大會的股東如因董事沒有妥為召開會議而產生任何合理開支，將由本公司付予有關股東。

提呈建議予股東大會的程序

擬於本公司的股東週年大會上提呈一項決議，股東須依照《公司條例》第615條及第616條進行。該等要求及程序列載如下：

- (i) 任何在全體有權在該請求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東的總表決權佔至少2.5%的股東人數，或至少50名有權在該請求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東，可提交一份書面請求，以便於股東週年大會上恰當地動議一項決議。

股東權利(續)

召開股東特別大會(「股東特別大會」)(續)

- (ii) 本公司不須根據《公司條例》向有權收取股東週年大會通知書的本公司股東發出任何建議決議的通知或傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書，而其內容有關在任何建議決議內所提述的事宜，除非(i)在有關決議所關乎的股東週年大會舉行前不少於六個星期；或(ii)(倘為較遲者)就該股東週年大會發出通知書當日，有關股東將一份註明有關通知書所涉及的決議且由有關股東簽署的請求書(或兩份或多於兩份載有全體有關股東簽署的請求書)以印刷文本方式存放於本公司的註冊辦事處並註明致公司秘書，或以電子形式發送至本公司。

如本公司任何股東擬於任何股東大會提名本公司董事以外之人士備選本公司董事，有關股東須將以下文件呈交本公司註冊辦事處並註明致公司秘書：(i)其建議其他人士備選為董事的書面意向通知；及(ii)該名人士表明其備選意願的書面通知，連同所需資料，而呈交文件限期為不早於寄發召開股東大會通告翌日起，至不遲於該股東大會日期前七天止。

向董事會作出查詢

如欲向董事會作出任何查詢，請聯絡於本公司註冊辦事處的公司秘書部門(電郵：shareholderenquiry@tsld.com)。

投資者的關係

憲章文件

最新版本之組織章程細則已載列於本公司及聯交所之網站內。年內，本公司的組織章程細則並無變動。

與股東之溝通

董事會及高層管理人員與本公司之股東及投資者持續保持對話，尤其是藉股東週年常會或其他全體會議與股東及投資者溝通並鼓勵他們的參與。

董事會主席會出席股東週年常會，並會邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席會邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該等人士會在股東週年大會上回答提問。

董事會主席會確保外聘核數師出席股東週年常會，回答有關審計工作、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師的獨立性等問題。

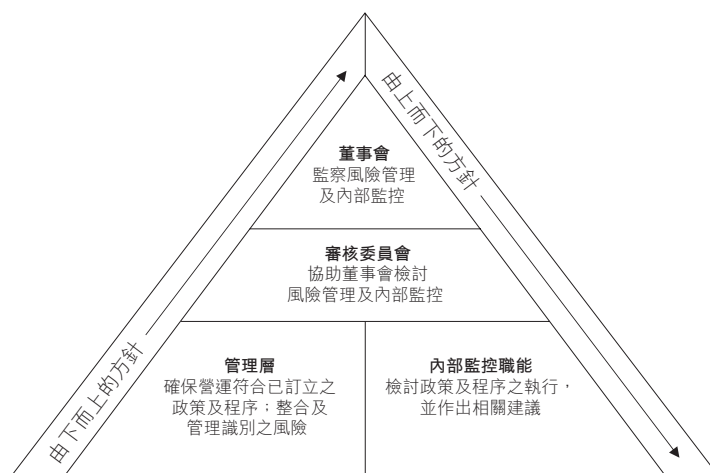
風險管理及內部監控

董事會負責按持續基準監察本集團之風險管理及內部監控系統，並確保最少每年一次對兩個系統的效能進行檢討。檢討涵蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控。

董事會及管理層重視對本集團推行風險管理程序及內部監控。完整的風險管理及內部監控系統建基於設立風險的識別、措施、內部審核及評估、監察及持續改善。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理及內部監控架構

本集團之風險管理及內部監控架構包括董事會、審核委員會、管理層及內部監控職能。其主要特點及流程如下：



1. 董事會負責監察風險管理及內部監控系統，以確保核心價值、策略性計劃及營運指引在本集團內全面及有效地傳遞。
2. 審核委員會協助董事會檢討風險管理及內部監控系統，確保存在有效的監控。
3. 管理層整合及管理由部門識別之營運風險。制定政策及程序以降低風險，並確保所有營運經理遵守已訂立之政策及程序。
4. 內部監控職能識別風險及評估風險管理及內部監控系統之有效性，並根據該等風險發生的可能性和影響評估由管理層整合各部門識別之風險。其亦定期對政策及程序之執行進行檢討，並就不同的業務及監控環境作出相關建議。其定期向審核委員會報告上述結果並提出建議。此類定期檢討透過與相關管理層及員工溝通、進行演練測試及審閱相關文件方式進行。

風險管理及內部監控(續)

內部審核職能

二零一九年年內，內部審核職能進行了審核，以檢討及評估本集團風險管理及內部監控系統的充份性及效能。審核涵蓋本集團財務、合規及營運職能，當中針對本集團之物業租賃、採購、網絡安全及資訊科技，以及財務報告。識別及評估本集團面對的主要風險，並於風險狀況中顯示其變更。

風險狀況

以下說明本集團面對的主要風險的性質、年內風險水平的變化以及本集團採取的緩解措施：

風險範圍	2019年內的風險水平變化	風險描述	緩解措施
法規及合規風險	↔	<ul style="list-style-type: none"> 任何不遵守規則及規例的行為，包括(但不限於)公司條例、上市規則、地產代理條例、建築物管理條例、與物業發展有關的規則及規例、與環境有關的法例，均可能對本集團造成損害、影響營運及延誤其項目發展。 年內，影響本集團營運的相關規則及法例並無重大變化。 	<ul style="list-style-type: none"> 通過制定內部準則及審核流程、員工培訓、由經驗豐富及專業的員工處理合規事宜，並在適當情況下諮詢外部專家，以遵守適用於本集團營運的相關法規、規則及規例。
市場風險	↑	<ul style="list-style-type: none"> 本集團於許多競爭激烈的市場運作，該等市場易受全球和本地環境變化影響，例如經濟和市場情緒變化以及供求變化，該等變化可能對本集團的收入造成影響。 二零一九年，中美貿易戰及本地社會動盪對租值及酒店收費以及市場需求產生了重大影響，下半年尤甚。 	<ul style="list-style-type: none"> 更密切地監察房地產市場狀況及情緒。 更頻繁地審查短期及中期的營銷策略和投入。 對新租賃和續租均採用更靈活的商業條款。

風險管理及內部監控(續)

風險狀況(續)

風險範圍	2019年內的風險水平變化	風險描述	緩解措施
經營風險	↑	<ul style="list-style-type: none"> 本集團業務部門的運作涉及流程和程序。如有任何不足之處，可能會影響本集團的表現。 業務合作夥伴、租戶、供應商的違約亦可能對本集團的表現造成負面影響。 年內，由於租賃市場更具挑戰性，租戶支付租金的違約風險亦有所增加。 	<ul style="list-style-type: none"> 維持完善的內部監控系統，完善關鍵程序及流程。 進行員工培訓以提升表現。 更緊密地監察租戶的租金支付。
財務風險	↑	<ul style="list-style-type: none"> 本集團可能面對因銀行借貸及銀行透支而產生的利率風險及資金流動風險。 本集團的貸款融資主要以浮動利率計息，年內，香港銀行同業拆息和倫敦銀行同業拆息均出現利率上升。 貸款續期的任何差異均可能影響本集團的資金流動性。 	<ul style="list-style-type: none"> 監察金融市場狀況及本集團的財務需要。 採取審慎的流動性風險管理，並通過足夠的承諾信貸額度以保持充足的手頭現金及可用資金。 安排不同來源、不同條款及不同年期的貸款。 與銀行界保持良好關係。

風險管理及內部監控(續)

風險狀況(續)

風險範圍	2019年內的風險水平變化	風險描述	緩解措施
網絡安全風險	↔	<ul style="list-style-type: none"> 本集團可能面對由於網絡安全風險而對業務營運造成的干擾。 人為的網絡災難和全球性電腦病毒難以糾正。 年內，網絡安全風險對本集團的影響並無重大變化。 	<ul style="list-style-type: none"> 監察和改進網絡安全和資訊科技發展的風險管理。 繼續部署資源和投資，以減輕全球網絡攻擊和安全控制的影響。 進行員工培訓以增強網絡安全知識。 聘請有信譽的供應商定期更新網絡安全及資訊科技。

附註：▲「內在風險」(即在考慮緩解措施之前)上升 ▼「內在風險」減低 ↔「內在風險」大致保持不變

審核委員會於二零二零年三月舉行了會議以檢討風險管理及內部監控系統，並確認該等系統有效及足夠。向董事會傳達監察審核結果的次數及詳盡程度亦認為足夠。

董事會認為監控措施存在、有效及足夠，並無識別出重大的監控失誤或弱項。另外，已檢討在會計、內部審核及財務報告職能方面的資源、職員的資歷及經驗、訓練課程及預算並確認為足夠。

處理及發佈內幕消息

就根據上市規則及香港法例第571章證券及期貨條例處理及發佈內幕消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向有關董事和僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈的「內幕消息披露指引」。

董事會代表

主席
馬清偉

香港，二零二零年三月二十三日

獨立核數師報告

致大生地產發展有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

大生地產發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第39至93頁的綜合財務報表，包括：

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

我們的意見

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

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期集團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集團財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業估值

關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.7, 4(a)(i)及7。

於綜合財務狀況表內的投資物業之金額為港幣8,628百萬元及其於本年度的公允值盈利為港幣387百萬元。貴集團的投資物業及其重估變化分別對綜合財務狀況表和綜合損益表至為重要。

所有投資物業的估值均由第三方估值師進行以支持管理層的估算。

已落成物業的估值採用收益資本化法計算，其估值取決於若干重要的參數，其需要管理層的重大估算及判斷，包括市場租金和資本化比率。發展中物業的估值則採用剩餘法計算，其估值取決於完成項目的毛發展價值(採用直接比較法)並扣除預計發展成本及發展商利潤而得來。

基於存在重大的估算不確定性，及當總計個別物業的估值之僅少量百分比差異時，可能會導致重大錯誤陳述，故此需要在這方面作出重點審計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

估值師的經驗和其工作的相關性

我們評估了估值師的經驗和專業知識及閱讀了估值師與貴集團簽訂的聘用條款以確定他們是否具有經驗及於進行評估時是否有任何事項會影響其客觀性或導致評估範圍受限制。

向估值師提供的數據

就已落成的投資物業，我們按抽樣方式查看貴集團提供給估值師用以估值的數據。該數據包括租賃合同的主要條款、租金收入明細表及空置資料以確保數據是有合適的文件所支持。就發展中物業，我們按抽樣方式核對估值師使用的每平方英尺的估計價格和開發成本，並與我們獨立形成的市場預期或行業數據進行了比較。

估值師採用的參數及估算

我們與估值師進行了會議以討論其採用的估值方法和其重要參數。所使用的參數是根據每個物業的年齡，性質及其位置而有所不同，而其中包括與其投資物業在相似的位置及條件之市場租金、資本化比率、毛發展價值、預計發展成本和預留發展商盈利。在以上每一個領域，我們會按抽樣方式去比較估值師所使用的參數及估算和已公佈的行業基準及可比較的市場交易以及我們對此行業的經驗。

鑑於現有可比較的市場證據，我們認為估值中所使用的參數是可以支持的。

其他信息

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

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

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

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

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)按照香港《公司條例》第405條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

從與審核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周任國。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年三月二十三日

於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	2019 港幣千元	2018 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	1,922,917	1,693,970
投資物業	七	8,627,547	8,158,136
按公允值計入其他全面收益之金融資產	八	25,168	29,583
非流動資產的預付款項		4,254	–
		<u>10,579,886</u>	<u>9,881,689</u>
流動資產			
供出售物業	九	109,596	109,596
應收賬款及預付款項	十	37,955	45,327
可收回當期所得稅款		90	94
現金及現金等價物	十一	111,644	61,936
		<u>259,285</u>	<u>216,953</u>
總資產		<u><u>10,839,171</u></u>	<u><u>10,098,642</u></u>
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本	十二	417,321	417,321
儲備	十三	7,553,615	7,185,291
		<u>7,970,936</u>	<u>7,602,612</u>
非控制性權益		<u>232,462</u>	<u>225,209</u>
總權益		<u><u>8,203,398</u></u>	<u><u>7,827,821</u></u>
非流動負債			
長期銀行貸款 — 有抵押	十四	1,326,100	492,007
遞延所得稅項負債	十五	345,698	298,890
租賃負債		579	–
		<u>1,672,377</u>	<u>790,897</u>

於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	2019	2018
		港幣千元	港幣千元
流動負債			
租金及其他按金		90,265	85,902
應付賬款及應計費用	十六	66,337	35,744
當期所得稅項負債		4,297	1,251
短期銀行貸款	十七	287,854	381,991
長期銀行貸款之即期部份 — 有抵押	十四	514,464	967,348
租賃負債		179	—
銀行透支	十七	—	7,688
		<u>963,396</u>	<u>1,479,924</u>
總權益及負債		<u>10,839,171</u>	<u>10,098,642</u>

第39至93頁的財務報表已由董事會於二零二零年三月二十三日批核，並代表董事會簽署。

馬清偉
董事

馬清權
董事

第45至93頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	附註	2019	2018
		港幣千元	港幣千元
收入	五(a)	370,329	352,362
銷售成本	十八	(90,953)	(89,704)
毛利		279,376	262,658
投資物業公允值盈利	七	387,317	466,253
其他盈利淨額	十九	429	3,248
行政費用	十八	(124,795)	(115,463)
其他經營費用	十八	(1,010)	(12,191)
經營溢利		541,317	604,505
財務收益	二十一	952	311
財務成本	二十一	(45,116)	(38,484)
財務成本淨額		(44,164)	(38,173)
除所得稅前溢利		497,153	566,332
所得稅費用	二十二	(50,773)	(54,639)
本年度溢利		446,380	511,693
應佔：			
本公司股東	十三	436,300	492,803
非控制性權益		10,080	18,890
		446,380	511,693
每股盈利(基本及攤薄)	二十三	港幣 1.52 元	港幣 1.71 元

第 45 至 93 頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	附註	2019	2018
		港幣千元	港幣千元
本年度溢利		446,380	511,693
其他全面收益			
其後不會重新分類至損益的項目			
按公允值計入其他全面收益之金融 資產公允值變動	八	(4,415)	(5,165)
本年度其他全面收益		(4,415)	(5,165)
本年度總全面收益		441,965	506,528
應佔總全面收益：			
本公司股東	十三	431,611	489,519
非控制性權益		10,354	17,009
		441,965	506,528

第45至93頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表

	附註	2019 港幣千元	2018 港幣千元
經營業務			
經營產生之現金流入淨額	二十五(a)	172,086	147,133
已繳香港利得稅		(947)	(3,133)
退回香港利得稅		45	31
已繳海外稅項		(13)	(13)
已付出租費用		(3,975)	–
經營業務現金流入淨額		167,196	144,018
投資業務			
添置物業、機器及設備		(195,036)	(261,750)
添置投資物業		(56,341)	(137,882)
出售按公允值計入其他全面收益之金融資產收款		–	12
出售物業、機器及設備收款		929	25
已收利息		952	311
已收股息		945	3,433
投資業務現金流出淨額		(248,551)	(395,851)
融資業務			
已付利息		(84,165)	(66,643)
借入銀行貸款	二十五(b)	702,350	622,650
償還銀行貸款	二十五(b)	(412,842)	(246,842)
償還租賃負債		(204)	–
已付股東之股息		(63,287)	(51,781)
已付附屬公司非控制性股東之股息		(3,101)	(2,813)
融資業務現金流入淨額		138,751	254,571
現金及現金等價物增加淨額		57,396	2,738
於一月一日之現金及現金等價物		54,248	51,510
於十二月三十一日之現金及現金等價物		111,644	54,248
現金及現金等價物之結餘分析			
銀行結存及現金		111,644	61,936
銀行透支		–	(7,688)
		111,644	54,248

第45至93頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表

本公司股東應佔

	股本	物業 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總儲備	非控制性 權益	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年一月一日	417,321	549,850	(18,538)	7,232	6,646,747	7,185,291	225,209	7,827,821
全面收益								
本年度溢利	-	-	-	-	436,300	436,300	10,080	446,380
其他全面收益								
按公允值計入其他全面收益之金融資產 公允值(虧損)/盈利淨額	-	-	(4,689)	-	-	(4,689)	274	(4,415)
本年度總全面收益	-	-	(4,689)	-	436,300	431,611	10,354	441,965
與股東之交易								
已付股息	-	-	-	-	(63,287)	(63,287)	(3,101)	(66,388)
於二零一九年十二月三十一日	417,321	549,850	(23,227)	7,232	7,019,760	7,553,615	232,462	8,203,398
於二零一八年一月一日	417,321	549,850	12,731	7,232	6,177,740	6,747,553	211,013	7,375,887
採納香港財務報告準則第9號	-	-	(28,001)	-	28,001	-	-	-
於二零一八年一月一日的總權益重報	417,321	549,850	(15,270)	7,232	6,205,741	6,747,553	211,013	7,375,887
全面收益								
本年度溢利	-	-	-	-	492,803	492,803	18,890	511,693
其他全面收益								
按公允值計入其他全面收益之金融資產 公允值虧損淨額	-	-	(3,284)	-	-	(3,284)	(1,881)	(5,165)
出售按公允值計入其他全面收益之 權益投資虧損轉至保留溢利	-	-	16	-	(16)	-	-	-
本年度總全面收益	-	-	(3,268)	-	492,787	489,519	17,009	506,528
與股東之交易								
已付股息	-	-	-	-	(51,781)	(51,781)	(2,813)	(54,594)
於二零一八年十二月三十一日	417,321	549,850	(18,538)	7,232	6,646,747	7,185,291	225,209	7,827,821

第45至93頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

一、一般事項

大生地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要業務為物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理及酒店經營。

本公司是一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，本綜合財務報表以港元呈列。董事會已於二零二零年三月二十三日批准刊發本綜合財務報表。

二、主要會計政策之概要

2.1 編製基準

此綜合財務報表是根據香港財務報告準則及香港《公司條例》(第622章)的規定編製。此綜合財務報表已按照歷史成本法編製，惟就投資物業及按公允值計入其他全面收益之金融資產以公允值計量。

本集團於二零一九年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣704,111,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣287,854,000元及長期銀行貸款之即期部份港幣514,464,000元。鑑於本集團過往再融資的歷史、可供動用的銀行信貸及其資產支持，董事認為本集團有足夠的財務資源可供動用以作經營所需及支付到期負債。董事相信本集團將會持續經營，故此按持續經營基準編製綜合財務報表。

編製符合香港財務報告準則要求的綜合財務報表需要使用若干關鍵的會計估算。管理層在實施本集團會計政策過程中亦須行使其判斷。當中涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，於附註四中披露。

2.2 會計政策及披露之改變

(a) 本集團已採納之新訂準則、詮釋及年度改進

以下新訂準則、詮釋及年度改進於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度首次為本集團所適用及須強制使用：

年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)	所得稅處理的不確定性
— 詮釋第23號	

採用該等新訂準則、詮釋及年度改進並無對本集團之業績及財務狀況產生重大的影響。

二、主要會計政策之概要(續)

2.2 會計政策及披露之改變(續)

(b) 採納香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團自二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號「租賃」，但是根據準則包含的具體過渡規定，並未對二零一八年報告期間的比較數字進行重述。因此，由新租賃準則產生的重新分類及調整在二零一九年一月一日期初綜合財務狀況表內確認。新訂會計政策於附註2.22中披露。

因採納香港財務報告準則第16號，本集團為前期根據香港會計準則第17號「租賃」歸入「經營租賃」分類的租賃確認租賃負債。承租人應以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量該等租賃負債。於二零一九年一月一日，該等租賃負債適用的加權平均的承租人增量借款利率為百分之三點七二。

適用的實務變通

首次採納香港財務報告準則第16號時，本集團使用了準則允許的下列實務變通：

- 依賴前期關於租賃是否為虧損合同的評估，來替代減值測試—於二零一九年一月一日並無虧損合同；
- 於二零一九年一月一日剩餘租賃期限短於十二個月的經營租賃計入為短期租賃；及
- 在首次採用日計量使用權資產時扣除初始直接費用。

租賃負債之計量

	2019
	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	825
(減)：不確認為負債的短期租賃	(825)
加：其他	932
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	932
其中：	
流動租賃負債	173
非流動租賃負債	759
	932

使用權資產按照等同於租賃負債的金額計量，並按照與二零一八年十二月三十一日在綜合財務狀況表內確認的與租賃相關的任何預付或應計租賃付款額予以調整。

二、主要會計政策之概要(續)

2.2 會計政策及披露之改變(續)

(b) 採納香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

出租人會計處理

採納香港財務報告準則第16號後，本集團不需要根據經營租賃作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

採納香港財務報告準則第16號的影響，乃關於在二零一九年一月一日綜合財務狀況表所確認「物業、機器及設備」內的使用權資產在呈列時須與香港財務報告準則第16號所用詞彙一致：

- 就確認土地使用權及設備的使用權資產在「物業、機器及設備」內列賬。

(c) 尚未採納的修訂準則及修訂概念框架

以下修訂準則及修訂概念框架於二零二零年一月一日或之後開始之會計期間為本集團所適用並須強制使用而本集團並未提早採納：

		於下列日期或之後 開始之會計年度生效
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	二零二零年一月一日
二零一八年度財務報告的概念框架	修訂財務報告的概念框架	二零二零年一月一日

本集團已開始評估採納上述修訂準則及修訂概念框架的影響。本集團並無確認任何準則對財務報表構成重大的影響。當上述新訂及已修訂之準則生效時，本集團將採納該等準則。

2.3 合併賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團能藉着參與該主體而承受或享有可能改變的回報時，並透過對該主體的權力有能力影響此等回報，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

二、主要會計政策之概要(續)

2.3 合併賬目(續)

業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允值。所轉讓的對價包括或然對價安排所產生的任何資產和負債的公允值。在業務合併中所購買可辨認的資產及負債及或然負債，以彼等於初始購買日期的公允值計量。

就個別收購基準，本集團可按公允值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認的淨資產比例，計量被收購方的非控制性權益。

購買相關成本在產生時支銷。所轉讓的對價及非控制權益的公允值超過按所購買淨資產及負債的數額，列為商譽。若該對價低於所購入附屬公司淨資產的公允值，差額於損益表中確認。

在本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或然對價所產生的對價變動。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2.4 分部報告

經營分部按照向經營總決策人所提供的內部報告之一致的方式報告。經營總決策人被視為作出策略性決定之本公司執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.5 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本綜合財務報表以港幣(港元)呈報，而港幣亦為本公司的功能及本集團列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧一般在損益確認。

二、主要會計政策之概要(續)

2.5 外幣匯兌(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份損益表內的收益和費用按平均匯率換算；及
- 所有由此產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資所產生的匯兌差額列入其他全面收益。當售出海外業務時，該等匯兌差額在綜合損益表確認為出售盈虧的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公允值調整視為該海外實體的資產和負債，並按期末匯率換算。

(iv) 出售海外經營業務

對於出售海外經營業務(即出售集團在海外經營中的全部權益，或者出售涉及喪失對擁有海外經營的附屬公司的控制權)，就該項經營累計計入權益的歸屬於本公司權益持有人的所有匯兌差額均獲重新分類至綜合損益表。

2.6 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括購置有關項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團的情況下，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(當適用)。任何部件作為個別資產被更換時其賬面金額會終止確認。所有其他維修及保養於產生的報告期間內於損益支銷。

折舊以扣除其剩餘價值，以直線法按其如下估計的可使用年期註銷其成本金額：

	於二零一八年	
	由二零一九年一月一日起，	十二月三十一日或之前，
	按香港財務報告準則第16號	按香港會計準則第17號
		可使用年期
土地使用權	按財務租賃分類為租賃土地	20年或未屆滿的租期
樓房	樓房	15至40年
機器及設備	機器及設備	3至10年
租賃裝修	租賃裝修	5年及未屆滿的租期中較短者
使用權資產	不適用	資產的可使用年期及未屆滿的租期中較短者

二、主要會計政策之概要(續)

2.6 物業、機器及設備(續)

永久業權土地以成本減累積減值虧損列賬。永久業權土地毋須折舊。

發展中物業為土地及樓房權益，主要為自用辦公室及自行管理的酒店，其建築工程尚未完成。發展中物業以成本列賬，當中包括土地成本、發展及建築費用及因發展而產生的其他直接成本減任何減值虧損。發展中物業並無折舊撥備，直至有關資產已落成及投入使用。當發展中物業已落成及可供使用時，於「物業、機器及設備」中重新分類至適當類別。

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行檢討，並作出調整(倘適用)。

出售盈虧按所得款項與帳面值的差額釐定，並在綜合損益表內確認。

2.7 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業也包括現正建造或發展供未來作投資物業使用之物業。

投資物業包括永久業權土地、租賃土地及樓房。以經營租賃持有的土地、如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公允值列賬。公允值指由外聘估值師釐定的價值。公允值變動在綜合損益表確認。投資物業的公允值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收益假設。

現正建造或發展為投資物業之物業按公允值列賬。如公允值未能可靠釐定，此等建造中投資物業按成本計量，直至其公允值能可靠釐定，或其建造完成為止(以較早為準)。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財務期間內於損益表支銷。

若投資物業變成擁有人佔用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公允值，就其後會計目的而變為其成本。

二、主要會計政策之概要(續)

2.7 投資物業(續)

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業，則該項目於轉讓日期的賬面值與公允值之間產生的差額按與根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」重估相同的方式處理。該物業產生的任何賬面值增長於綜合損益表中確認，惟須撥回之前減值虧損，任何剩餘增長於其他全面收益中確認，並直接撥入權益中的重估盈餘。該物業產生的任何賬面值減少首先於其他全面收益中自先前確認的任何重估盈餘中扣除，而任何剩餘減值於綜合損益中扣除。

2.8 非金融資產及於附屬公司投資之減值

當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時進行非金融資產減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值扣除出售成本及使用價值之較高者為準。於評估減值時，資產按獨立可識別現金流入量的最低水平(現金產生單位)分類，其大致獨立於其他資產或資產組別的現金流入量。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告期末均就減值是否可以撥回進行檢討。

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

2.9 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為如下兩種：其後按公允值計量(透過其他全面收益或損益列賬)的金融資產，及按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

就按公允值計量的資產而言，其盈虧計入損益或其他全面收益。就權益工具投資，其盈虧的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇，而將權益投資設定為非買賣，並按公允值計入其他全面收益入賬。

當及僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團重新分類債權投資。

二、主要會計政策之概要(續)

2.9 投資及其他金融資產(續)

(ii) 確認和終止確認

常規性購買及出售的金融資產於交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或經已轉讓，及本集團已轉讓擁有權的大體上全部風險和回報時，金融資產即終止確認。

(iii) 計量

對於不被分類為按公允值計入損益的金融資產，本集團以其公允值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與按公允值計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅為支付本金和利息。

債務工具

債務工具的后續計量取決於集團管理資產的業務模式以及資產的現金流量特徵。持作收回合約現金流量的資產，倘該等現金流量僅為支付本金及利息，則按已攤銷成本計量。該等財務資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。取消確認所產生的任何收益或虧損於損益中直接確認，並連同匯兌盈虧呈列於其他收益／(虧損)中。而減值虧損則於綜合損益表中作為單獨項目呈列。

權益工具

本集團按公允值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公允值盈虧計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將公允值盈虧重分類至損益。對於股息，當本集團已確立收取股息的權利時，該等投資的股息才作為其他收益而計入損益。

對於按公允值計入損益的金融資產，其公允值變動列示於損益表的其他盈利／(虧損)(如適用)。對於按公允值計入其他全面收益的權益投資，其減值損失(以及減值損失轉回)不與其他公允值變動單獨列報。

(iv) 減值

對於以攤銷成本計量和按公允值計入其他全面收益的債務工具，本集團就其預期信用虧損作出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時確認應收賬款整個存續期的預期虧損。

二、主要會計政策之概要(續)

2.10 供出售物業

供出售物業以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包含發展開支及其他相關的費用(包括撥充資本之利息)。可變現淨值按預計出售所獲款額扣除預估銷售費用計算。

2.11 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值為在日常經營活動中的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

2.12 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款最初以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。如貿易及其他應收賬款的收回預期在一年或以內(如在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

2.13 現金及現金等價物

就編製綜合現金流量而言，現金及現金等價物包括庫存現金、持有之財務機構通知存款、其他到期日為三個月或以下的短期高流通量投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額之現金的投資及銀行透支。銀行透支列於綜合財務狀況表之流動負債之借貸內。

2.14 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款最初以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。如貿易及其他應付賬款的支付日期在一年或以內(如在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

2.15 撥備

撥備乃於本集團因過往事件引致現今之法律或推定責任而可能需要付出資源以償付該責任及金額已經能可靠估計時而作出。不就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為財務成本。

二、主要會計政策之概要(續)

2.16 當期及遞延所得稅項

本年度的所得稅項費用包括當期及遞延所得稅項。稅項在損益表中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

(i) 當期所得稅項

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

(ii) 遞延所得稅項

內在基準差異

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

遞延所得稅資產是就很有可能未來應課稅利潤與就此可使用之短暫時性差異而確認。

(iii) 抵銷

當在法定權利許可下可將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一財政機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，可將遞延所得稅項資產與負債互相抵銷。

2.17 或然負債及或然資產

或然負債乃對於過往事項潛在責任，及若其存在需要通過一宗或多宗本集團控制範圍以外之不確定未來事項之發生或不發生才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

二、主要會計政策之概要(續)

2.17 或然負債及或然資產(續)

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產存在需要通過一宗或多宗本集團控制範圍以外事項之發生或不發生才能確認。

或然資產不會被確認，但會於很可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。直至確定收到經濟效益時，才被確認為資產。

2.18 收入及收益的確認

本集團日常經營活動中服務的已收或應收對價按公允值計量收入。如果合同涉及多項服務的銷售，交易價格將根據其相對單獨售價分配給每項履約責任。如果單獨售價不能直接觀察，單獨售價則根據預期成本加上利潤或調整後的市場評估方法估算，取決於可觀察的資料的可用性。

收入在商品或服務的控制權轉移給客戶時或之時確認。根據合同條款和適用於合同的法律，商品或服務的控制權可以在一段時間內或於某一時點進行轉移。

(i) 租金收益

租金收益於租約期內以直線法入賬。當本集團提供其租客優惠，優惠成本以直線法按租期確認，作為扣減租金收益。

(ii) 房地產代理佣金與管理收費

房地產代理佣金與管理收費收益在一段時間內給予服務時確認及客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的利益。

(iii) 股息收益

股息收益在可收取股息之權利獲確定時確認。

(iv) 出售物業和投資收益

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內或某一時點轉移，取決於合同的條款與適用於合同的法律規定。如果本集團履約過程中滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內轉移：

- 客戶同時收到及消耗所提供的所有利益；或
- 產生和強化由客戶控制的資產；或
- 沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對至今已完成的履約付款具有可強制執行的權利。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，將按整個合同期間已完成相應履約責任的進度確認為收入。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

二、主要會計政策之概要(續)

2.18 收入及收益的確認(續)

(iv) 出售物業和投資收益(續)

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產的銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權及本集團已提交付款請求權並很可能收取對價時確認。

在釐定交易價格時，若融資成份重大，本集團將調整對價的承諾金額。

(v) 酒店經營收益

酒店經營收益於客戶同時收到及消耗本集團提供的利益時確認。

(vi) 利息收益

金融資產之利息收益乃根據時間比例基準確認，按實質利率法計算。

2.19 退休福利責任

本集團對界定供款退休計劃之供款惠及香港及美國所有僱員。計劃中之資產由獨立行政之基金保管，與本集團資產分開。

美國的附屬公司參與美國政府之福利計劃，需向該等計劃供款作為合資格的員工之退休福利。政府機關負責支付退休員工全部退休福利。本集團於該等計劃之責任，祇限於按該等計劃支付所需之持續供款。

本集團對上述之界定供款退休計劃之供款，參照個別地區所規定之薪金水平之若干百分比或固定金額計算，並於發生時於損益表內支銷。

僱員之長期服務金在應計予僱員時確認。長期服務金的預計負債撥備為直至報告期末僱員所給予服務之成果。長期服務金撥備包括在財務報表之負債內。

2.20 借貸及借貸成本

借貸初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為發行財務負債直接所佔的新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀和交易商的費用和佣金、監管機關及證券交易所的徵費，以及過戶和印花稅。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

二、主要會計政策之概要(續)

2.20 借貸及借貸成本(續)

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及指定借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。所有其他借貸成本在產生期內於損益表中確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

2.21 財務擔保合約

財務擔保合約在擔保發行時確認為金融負債。負債初步按公允值計量，其後則按下列較高者計量：(i)根據香港財務報告準則第9號「金融工具」的預期信貸虧損模式釐定的金額；及(ii)初步確認的金額減去(如適用)根據香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」的原則確認的累計收入金額。

財務擔保的公允值釐定為債務工具項下的合同付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量之差額的現值，或就承擔責任而可能須支付給第三方的估計金額。

在提供有關與聯營公司的貸款或其他應付款為無補償的擔保，則公允值作為供款入賬，並確認為投資成本的一部分。

2.22 租賃

如上文附註2.2所述，本集團已變更作為承租人的租賃會計政策。新政策見下文所述：

由二零一九年一月一日起應用的會計政策

(a) 當本集團為承租人

本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

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

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃優惠；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買權的行使權價格；及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

當合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

二、主要會計政策之概要(續)

2.22 租賃(續)

由二零一九年一月一日起應用的會計政策(續)

(a) 當本集團為承租人(續)

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產及以類似條款、抵押及條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情況下，以個別承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化；
- 對於近期未獲得第三方融資，採用累加法以無風險利率為起點，並按照本集團所持有的租賃的信用風險進行調整；並
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

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

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除任何收到的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則按基本資產的可使用年期內對使用權資產計提折舊。

與短期設備和車輛的租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用並計入損益。短期租賃是指租賃期為十二個月或以下的租賃。

使用權資產與自有的相應基本資產列示於財務報表同一項目內時，其應當針對使用權資產提供與相應基礎資產相同的披露。

本集團計量使用權資產時，如其符合投資物業的定義，則採用公允值模式應用至投資物業(附註2.7)。使用權資產連接自用樓房時則採用成本模式計量，其相關物業、機器及設備的指定種類於附註2.6闡述及減值測試於附註2.8內闡述。

二、主要會計政策之概要(續)

2.22 租賃(續)

由二零一九年一月一日起應用的會計政策(續)

(b) 本集團為出租人

本集團作為出租人的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註七)。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入基本資產的帳面金額，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。個別租賃資產按其性質在財務狀況表中列示。本集團採用了新的租賃準則，因而無需對作為出租人持有的資產的會計處理做出任何調整。

直至二零一八年十二月三十一日適用的會計政策

當差不多全部與所有權有關的風險及回報由出租人保留，租賃分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項在扣除從出租人所收取之任何優惠後，按租期以直線法在損益表中扣除。

(ii) 本集團為出租人

本集團以經營租賃出租資產，則有關的資產按性質列入財務狀況表。經營租賃所產生的收入則根據上文附註2.18(i)所載，按本集團確認收入的政策確認。

2.23 股息分派

向本公司股東分派的股息獲得本公司股東或董事會(如適當)批准的期間內，於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

2.24 比較數字

為符合本年度之呈報，若干去年的比較數字已重新分類。

三、財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動承受着多種的財務風險，包括外匯風險、信貸風險、流動性風險、利率風險及價格風險。

(a) 外匯風險

本集團於香港及美國經營，主要承受外匯風險來自美元。由於港元與美元掛鈎，本集團認為所承受的外匯風險很低。

(b) 信貸風險

信貸風險是指金融工具的交易對手未能履行金融工具條款規定的義務並給本集團造成財務虧損。本集團金融資產(主要包括現金及現金等價物及債務人)的信貸風險源自交易對手的潛在違約，最高風險等於該等工具的賬面值。

為了管理現金和現金等價物和受限制銀行結存所產生的風險，它們主要存放於信用評級較高的銀行。近期並無與這些金融機構相關的違約記錄。預期信貸虧損接近於零。

根據過往經驗，大部分債務人應收款項於到期後短期內結算，因此預期信貸虧損並不重大。管理層認為信貸風險不高。本集團與交易對手保持頻繁溝通。管理層密切監察該等應收款項的信貸質素及可收回性，並考慮到與其合作的歷史，其預期信貸風險很低。

(c) 流動性風險

本集團採用審慎的流動性風險管理和備有充足的庫存現金，並透過充裕的已承諾之信貸融資維持充足資金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之淨流動負債相當於港幣**704,111,000元**(二零一八年：港幣**1,262,971,000元**)。鑑於本集團過往再融資的歷史，董事認為本集團將可為現存之短期銀行貸款再融資並有足夠的財務資源以作流動資金所需、支付到期負債之準備及將來資本性承擔。管理層亦已檢閱於二零一九年十二月三十一日的貸款契約規定之遵守情況，並無察覺違規情況。董事一直密切監察預計流動資金需要，以確保維持足夠的現金儲備及充足的已承諾信貸額度。

下表根據由報告期末至合約到期日的剩餘期間，按照相關的到期組別分析本集團的財務負債。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。除銀行借貸外，由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

三、財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

	一年內	第二年內	第三至五年內
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
2019			
租金及其他按金	90,265	-	-
應付賬款及應計費用	66,337	-	-
租賃負債	204	204	408
短期銀行貸款	300,249	-	-
長期銀行貸款	585,350	71,537	1,402,215
	<u>1,042,405</u>	<u>71,741</u>	<u>1,402,623</u>
2018			
租金及其他按金	85,902	-	-
應付賬款及應計費用	35,744	-	-
銀行透支	7,688	-	-
短期銀行貸款	395,077	-	-
長期銀行貸款	1,021,892	509,874	-
	<u>1,546,303</u>	<u>509,874</u>	<u>-</u>

(d) 利率風險

本集團承受的利率風險主要來自銀行借貸及銀行透支。除了管理層之目標為限制利率變動對盈利及現金流量之影響及降低整體借貸外，本集團之政策維持以浮動利率工具作銀行借貸。本集團亦將會嘗試以較低息率之定息借貸(如有)作再融資。

於二零一九年十二月三十一日，倘銀行借貸利率增加／減少十個基點及所有其他變數維持不變，則本年度除所得稅後溢利在未計入資本化利息前將減少／增加港幣 1,802,000 元(二零一八年：港幣 1,566,000 元)，主要由於浮息借貸之利息費用增加／減少所致。

三、財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(e) 價格風險

本集團承受之權益證券價格風險來自本集團按公允值計入其他全面收益之金融資產。本集團緊密監察其投資表現及評估投資是否符合本集團的長期策略計劃。

於二零一九年十二月三十一日，倘權益證券公允值增加／減少百分之十及所有其他變數維持不變，則投資重估儲備將增加／減少港幣2,517,000元(二零一八年：港幣2,958,000元)。

3.2 資金風險管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團能持續營運，以提供股東回報和其他持份者利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團基於債項(總借貸)與權益(總權益)比率監察其資本。債項與權益比率於二零一九年十二月三十一日為百分之二十五點九(二零一八年：百分之二十三點六)。

3.3 公允值估算

金融工具在綜合財務狀況表按公允值計量，其規定按下列公允值計量層級披露公允值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

下表顯示本集團金融資產於二零一九年及二零一八年十二月三十一日計量的公允值。

	第一層	第二層	第三層
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
按公允值計入其他全面收益的 金融資產			
於二零一九年十二月三十一日	20,168	-	5,000
於二零一八年十二月三十一日	15,983	-	10,000

三、財務風險管理(續)

3.3 公允值估算(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無於公允值層級內不同層之間轉撥本集團之金融資產。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，除附註3.4所披露的影響外，並無重大的業務或經濟環境變動影響本集團的金融資產公允值。

3.4 公允值計量採用重大非可觀察的輸入(第三層)

下表顯示截至二零一九年十二月三十一日止年度的第三層工具變動：

	非上市 權益證券 (註)
	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日	10,000
虧損於其他全面收益確認	(5,000)
於二零一九年十二月三十一日	5,000

註：非上市權益證券以港元作面值，為持有長江流域創業有限公司、長江流域創業II有限公司及Yangtze China Investment Limited各約百分之十二之權益。彼等實體投資包括於中國從事中藥產品及製造環保產品等公司及一所向以中國為根據地的企業提供擴充資金的供應者。投資的公允值按資產淨值，其運用折現因數約百分之七十五(二零一八年：百分之三十至百分之五十五)計算。管理層按該行業的經驗和市場發展的預測釐定折現因數。折現因數越高，投資的公允值將越低。

3.5 抵銷金融資產和金融負債

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩年，並無任何金融資產和金融負債受抵銷、可強制執行總互抵銷安排及類似協議的規限。

四、關鍵會計估算及判斷

用作編製財務報表之所使用的估算和判斷會按過往經驗和其他因素進行持續評估，包括在視為合理情況下的未來事件預測。

(a) 關鍵會計估算及假設

本集團對未來作估算及假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。於下一個財務年度，有重大風險引致資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

(i) 投資物業

投資物業之公允值，由獨立估值師按公開市場基準，參考可比較市場交易而釐定。在作出判斷時，本集團考慮從不同來源的資料包括：

- 活躍市場中各種類型、情況或位置(或受不同租約或其他合約限制)的物業之目前售價，經調整以反映此等差別；
- 非活躍市場中同類物業的近期售價，經調整以反映任何自交易日以來經濟情況的轉變；及
- 按現有租約及其他合約條件對將來現金流的貼現金額作出可靠估算。如可行，跟據外來資料，如擁有相同位置及條件之同類物業的現時市場租金，並利用貼現率反映目前市場對現金流金額及時間的不確定性的評估。

如無目前或近期的投資物業價格資料可用，可利用現金流貼現估值技術決定投資物業的公允值。本集團採用的假設主要為報告期末當時的市場情況。

管理層估算公允值採用之主要假設是關於：合約租金收入、預期將來的市場租金、保養要求及適合的貼現率。該等估值會定期以市場收益數據、本集團實際之成交及市場報告作比較。估值會由外聘估值師每半年檢討。

如資本化率或市場率出現百分之十的差異，則公允值盈利將分別減少港幣790,946,000元或增加港幣968,316,000元(二零一八年：港幣869,278,000元或港幣910,589,000元)，遞延所得稅費用將分別減少港幣27,667,000元或增加港幣33,815,000元(二零一八年：港幣24,835,000元或港幣30,353,000元)。

四、關鍵會計估算及判斷(續)

(a) 關鍵會計估算及假設(續)

(ii) 物業、機器及設備之可使用年期及剩餘價值

管理層釐定本集團物業、機器及設備之預計可使用年期及剩餘價值，當可使用年期及剩餘價值與過往預計出現差別，本集團將修訂折舊支出，或將已棄用或已出售之技術性過時的或非策略性的資產沖銷或減值。

如物業、機器及設備之可使用年期與管理層的估計出現百分之十的差異，則於本年內之折舊費用將分別減少港幣 1,404,000 元或增加港幣 1,572,000 元(二零一八年：港幣 1,379,000 元或港幣 1,541,000 元)。

如物業、機器及設備之剩餘價值與管理層的估計出現百分之十的差異，則於本年內之折舊費用將分別減少或增加港幣 1,260,000 元(二零一八年：港幣 1,250,000 元)。

(b) 應用本集團會計政策之關鍵判斷

所得稅

本集團需要在香港及美國繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延所得稅撥備。

五、收入及分部資料

(a) 本年度確認之收入如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	308,254	288,664
— 供出售物業	26,157	26,174
物業有關服務(註)	23,078	21,527
酒店經營(註)	12,840	15,997
	<u>370,329</u>	<u>352,362</u>

註：本集團來自物業有關服務與酒店經營的收入按履行服務時的一段時間內確認。

(b) 經營租賃協定

本集團租出投資物業及供出售物業，一般租期為一至十年之間。

於二零一九年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃應收款總額如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
一年內	289,776	298,787
一年後但不多於五年	565,597	588,769
五年後	202,368	247,568
	<u>1,057,741</u>	<u>1,135,124</u>

(c) 經營總決策人已確認為本公司執行董事。經營總決策人審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐定經營分部。經營總決策人從地域角度考慮業務，並確認本集團之經營分部為香港及北美。

經營總決策人按經營分部之基本溢利—基本溢利乃除所得稅後溢利撇除投資物業公允值改變(扣除美國遞延所得稅項淨額後)計算而成，以及其分部資產和分部負債作為評估經營分部之表現，該等計量方法與財務報表一致。

經營分部之間並無銷售。

五、收入及分部資料(續)

(d) 經營分部

	香港	北美	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	261,313	73,098	334,411
物業有關服務	23,078	–	23,078
酒店經營	12,840	–	12,840
分部總收入	297,231	73,098	370,329
分部業績—基本溢利			
—物業租賃及有關服務	68,804	22,561	91,365
—酒店經營	(350)	–	(350)
投資物業公允值盈利	299,150	88,167	387,317
遞延所得稅項淨額	–	(31,952)	(31,952)
本年度溢利	367,604	78,776	446,380
分部業績包括：			
財務收益	489	463	952
財務成本	(39,954)	(5,162)	(45,116)
所得稅費用(註)	(18,808)	(13)	(18,821)
折舊	(14,551)	(3,569)	(18,120)
資本性開支	304,114	11,477	315,591
於二零一九年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,907,525	15,392	1,922,917
投資物業	7,607,651	1,019,896	8,627,547
非流動資產的預付款項	4,254	–	4,254
非流動資產(按公允值計入其他全面收益之 金融資產除外)	9,519,430	1,035,288	10,554,718
非流動按公允值計入其他全面收益之 金融資產	25,168	–	25,168
流動資產	210,984	48,301	259,285
分部資產	9,755,582	1,083,589	10,839,171
流動負債	822,767	140,629	963,396
非流動負債	1,463,696	208,681	1,672,377
分部負債	2,286,463	349,310	2,635,773

五、收入及分部資料(續)

(d) 經營分部(續)

	香港	北美	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	245,910	68,928	314,838
物業有關服務	21,527	-	21,527
酒店經營	15,997	-	15,997
分部總收入	<u>283,434</u>	<u>68,928</u>	<u>352,362</u>
分部業績—基本溢利			
—物業租賃及有關服務	58,312	21,804	80,116
—酒店經營	2,442	-	2,442
投資物業公允值盈利	357,969	108,284	466,253
遞延所得稅項淨額	-	(37,118)	(37,118)
本年度溢利	<u>418,723</u>	<u>92,970</u>	<u>511,693</u>
分部業績包括：			
財務收益	76	235	311
財務成本	(33,575)	(4,909)	(38,484)
所得稅費用(註)	(17,508)	(13)	(17,521)
折舊	(14,855)	(3,165)	(18,020)
資本性開支	<u>402,785</u>	<u>11,855</u>	<u>414,640</u>
於二零一八年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,677,935	16,035	1,693,970
投資物業	7,242,650	915,486	8,158,136
非流動資產(按公允值計入其他全面收益之 金融資產除外)	8,920,585	931,521	9,852,106
非流動按公允值計入其他全面收益之 金融資產	29,583	-	29,583
流動資產	174,666	42,287	216,953
分部資產	<u>9,124,834</u>	<u>973,808</u>	<u>10,098,642</u>
流動負債	1,462,604	17,320	1,479,924
非流動負債	489,879	301,018	790,897
分部負債	<u>1,952,483</u>	<u>318,338</u>	<u>2,270,821</u>

註：金額不包括北美分部之遞延所得稅項淨額。

六、物業、機器及設備

	土地 使用權	永久擁有土地 及樓房	機器 及設備	使用權 資產	發展中物業 —土地的使用權	發展中物業 —樓房	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本							
於二零一九年一月一日	-	753,572	85,622	-	-	956,590	1,795,784
採納香港財務報告準則第16號	512,425	(512,425)	-	932	454,229	(454,229)	932
添置	-	-	15,505	-	9,983	222,092	247,580
出售及註銷	-	-	(4,692)	-	-	-	(4,692)
於二零一九年十二月三十一日	512,425	241,147	96,435	932	464,212	724,453	2,039,604
累積折舊							
於二零一九年一月一日	-	46,552	55,262	-	-	-	101,814
採納香港財務報告準則第16號	3,810	(3,810)	-	-	-	-	-
折舊支出	1,062	8,192	8,679	187	-	-	18,120
出售及註銷	-	-	(3,247)	-	-	-	(3,247)
於二零一九年十二月三十一日	4,872	50,934	60,694	187	-	-	116,687
賬面淨值							
於二零一九年十二月三十一日	507,553	190,213	35,741	745	464,212	724,453	1,922,917

	土地及樓房	機器及設備	發展中物業	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本				
於二零一八年一月一日	762,984	82,038	671,745	1,516,767
添置	-	4,619	284,845	289,464
出售及註銷	-	(1,035)	-	(1,035)
轉至供出售物業	(9,412)	-	-	(9,412)
於二零一八年十二月三十一日	753,572	85,622	956,590	1,795,784
累積折舊				
於二零一八年一月一日	39,720	47,950	-	87,670
折舊支出	9,883	8,137	-	18,020
出售及註銷	-	(825)	-	(825)
轉至供出售物業	(3,051)	-	-	(3,051)
於二零一八年十二月三十一日	46,552	55,262	-	101,814
賬面淨值				
於二零一八年十二月三十一日	707,020	30,360	956,590	1,693,970

六、物業、機器及設備(續)

註：

- (a) 本集團位於美國之永久業權土地及樓房賬面淨值港幣**7,049,000元**(二零一八年：港幣**7,722,000元**)連同若干位於美國之投資物業(附註七)已抵押予一所財務機構，使本集團於美國獲得信貸融資。該信貸融資合共港幣**140,064,000元**(二零一八年：港幣**141,906,000元**)，其中於二零一九年十二月三十一日已動用之金額為港幣**124,464,000元**(二零一八年：港幣**126,306,000元**)。
- (b) 本集團於香港之發展中物業賬面淨值港幣**1,188,665,000元**(二零一八年：港幣**956,590,000元**)已抵押予一所財務機構，使本集團於香港獲得信貸融資。該信貸融資為港幣**1,450,000,000元**(二零一八年：港幣**1,192,000,000元**)，其中於二零一九年十二月三十一日已動用之金額為港幣**798,943,000元**(二零一八年：港幣**629,150,000元**)。
- (c) 本集團之發展中物業包括添置為數港幣**38,410,000元**(二零一八年：港幣**24,894,000元**)(附註二十一)的發展項目之資本化利息費用，於報告期末其實際年利率為**3.75%**(二零一八年：**4.52%**)。
- (d) 當採納香港財務報告準則第**16**號時，於二零一九年十二月三十一日之土地使用權、使用權資產及發展中物業之土地使用權賬面金額分別為港幣**507,553,000元**、港幣**745,000元**及港幣**464,212,000元**，為本集團於香港已付的擁有人佔用租賃土地及其分類為使用權資產。

七、投資物業

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	8,158,136	7,566,707
添置	68,011	125,176
資本化的出租費用	17,306	-
攤銷資本化的出租費用	(3,223)	-
公允值盈利	387,317	466,253
於十二月三十一日(註)	<u>8,627,547</u>	<u>8,158,136</u>

註：於二零一九年十二月三十一日，發展中之投資物業的公允值為港幣**967,000,000元**(二零一八年：港幣**940,000,000元**)。

於綜合損益表內確認之直接經營費用，其中包括有關無出租的投資物業為港幣**485,000元**(二零一八年：港幣**2,503,000元**)。

本集團之全部投資物業以公允值計量，於公允值層級內分類為第三層。本集團的政策為於導致轉撥的事項或情況改變當日，確認公允值層級之間的撥入或撥出。年內第一、二及三層之間並無轉撥。

七、投資物業(續)

利用重大不可觀察的輸入的公允值計量

	香港			北美	
	工業物業	商業物業	住宅物業	商業物業	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年一月一日	4,314,600	764,300	2,163,750	915,486	8,158,136
添置	57,187	92	2,180	8,552	68,011
資本化的出租費用	7,292	-	222	9,792	17,306
攤銷資本化的出租費用	(1,058)	-	(65)	(2,100)	(3,223)
公允值盈利/(虧損)	292,579	(35,892)	42,463	88,167	387,317
於二零一九年十二月三十一日	4,670,600	728,500	2,208,550	1,019,897	8,627,547
於二零一八年一月一日	3,945,500	740,900	2,082,850	797,457	7,566,707
添置	109,731	833	4,867	9,745	125,176
公允值盈利	259,369	22,567	76,033	108,284	466,253
於二零一八年十二月三十一日	4,314,600	764,300	2,163,750	915,486	8,158,136

估值流程

本集團的投資物業按公允值計量。於二零一九年十二月三十一日，本集團之香港投資物業公允值由仲量聯行有限公司估值(二零一八年：環亞物業顧問有限公司)，而於二零一九年及二零一八年本集團之北美投資物業公允值則由 **Martorana Bohegian & Company** 估值。他們是獨立合資格之估值師，與本集團並無關係，他們持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的位置和領域有近期經驗。

就財務報告的目的，本集團委任一個小組專責對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向高層管理人員匯報。配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月一次討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，被委任的小組將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

七、投資物業(續)

估值技術

就已落成物業，採用收益資本化法。就收益資本化法，估值師使用假設的資本化比率及名義收益，該等假設受當時市場收益回報率和可比較之市場交易，以及貼現率所影響，以達至最後的估值。

就發展中物業，採用剩餘法，即估值是從推算當該項目竣工時之毛發展價值(採用直接比較法估算)扣除預計發展成本並預留發展商利潤而得來。就直接比較法，估值師使用於活躍市場之當時價格的假設，該假設受不同性質、狀況或位置所影響，而達至最後的估值。

年內並無估值技術之改變。

利用重大不可觀察的輸入決定公允值

估值師基於被估值的投資物業之風險狀況而估算資本化比率。比率越高，公允值則越低。估值師按觀察近期可比較物業之市場成交，預測發展中物業每平方英尺之公允值。每平方英尺之公允值越低，發展中物業之公允值越低。

下列為按收益資本化法用作個別地區已落成物業的資本化比率及按剩餘法用作發展中物業估值的每平方英尺公允值：

	香港	北美
2019		
已落成物業—按收益資本化法估值		
資本化比率用作：		
工業物業	2.6%至4.6%	不適用
商業物業	2.0%至4.5%	5.9%
住宅物業	2.5%至3.3%	不適用
發展中物業—按剩餘法估值		
每平方英尺公允值(每平方英尺港元)用作：		
住宅物業	港幣81,000元	不適用
2018		
已落成物業—按收益資本化估值		
資本化比率用作：		
工業物業	2.6%至4.8%	不適用
商業物業	1.8%至4.1%	5.9%
住宅物業	2.5%至4.4%	不適用
發展中物業—按剩餘法估值		
每平方英尺公允值(每平方英尺港元)用作：		
住宅物業	港幣76,000元	不適用

七、投資物業(續)

投資物業的抵押

本集團位於美國之投資物業公允值港幣1,019,897,000元(二零一八年：港幣915,486,000元)連同位於美國之永久業權土地及樓房已抵押予一所財務機構，使本集團於美國獲得信貸融資(附註六(a))。

本集團之若干位於香港之投資物業總公允值港幣4,961,000,000元(二零一八年：港幣4,611,000,000元)已抵押予財務機構，使本集團於香港獲得信貸融資。該信貸融資合共港幣1,308,000,000元(二零一八年：港幣1,110,000,000元)，其中於二零一九年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣1,080,020,000元(二零一八年：港幣990,688,000元)。

租賃安排

投資物業按照經營租賃向租客出租，租客每月支付租金。

儘管本集團面臨現有租賃期末的餘值變動風險，本集團一般會簽訂新的經營租賃，因此於該等租賃期末時不會立即確認餘值的降低。關於未來餘值的預期反映在投資物業的公允值中。

關於投資物業租賃的最低租賃付款額應收款的資訊，參見附註五(b)。

八、按公允值計入其他全面收益之金融資產

按公允值計入其他全面收益之權益投資

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	29,583	34,760
公允值虧損淨額於權益支銷	(4,415)	(5,165)
出售	-	(12)
於十二月三十一日	<u>25,168</u>	<u>29,583</u>

按公允值計入其他全面收益之金融資產包括如下：

於香港上市之權益證券(註(b))	20,168	19,583
非上市權益證券(註(c))	5,000	10,000
	<u>25,168</u>	<u>29,583</u>

八、按公允值計入其他全面收益之金融資產(續)

註：

- (a) 按公允值計入其他全面收益之金融資產包括非持有作買賣之權益投資，本集團於初始確認時已對其歸類的確認作出不可撤銷的選擇。此乃策略投資，及本集團認為該分類更為適用。
- (b) 於香港上市之權益證券，以港元作面值，主要為於香港聯合交易所有限公司主板上市之證券，包括跨行業企業集團並從事物業發展以及公用業務。
- (c) 非上市權益證券以港元作面值，為持有長江流域創業有限公司、長江流域創業II有限公司及Yangtze China Investment Limited各約百分之十二之權益。彼等實體投資包括於中國從事中藥產品及製造環保友善產品等公司及一所向以中國為根據地的企業提供擴充資金的供應者。

當出售該等權益投資，任何有關於投資重估儲備結餘重新分類至保留溢利。

九、供出售物業

本集團在供出售物業之權益，按其賬面淨值分析如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
租賃土地	12,063	12,063
發展開支	97,533	97,533
	109,596	109,596

十、應收賬款及預付款項

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
業務應收賬款(註(a))	1,813	499
應收實際租金	24,421	25,078
預付款項	5,035	12,774
公用事業及其他按金	6,686	6,976
	37,955	45,327

註：

- (a) 業務應收賬款為租金及管理費應收賬款。本集團一般並無除數期給予租金應收賬款，以及給予三十天除數期予管理費應收賬款。

十、應收賬款及預付款項(續)

註：(續)

(a) (續)

於二零一九年十二月三十一日，業務應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	1,771	426
三十一至六十日	42	73
	<u>1,813</u>	<u>499</u>

於二零一九年十二月三十一日，業務應收賬款全數獲得履行為港幣11,000元(二零一八年：港幣15,000元)。已逾期但未減值之業務應收賬款為港幣1,802,000元(二零一八年：港幣484,000元)，及其到期日分析如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
逾期：		
零至三十日	1,760	411
三十一至六十日	42	73
	<u>1,802</u>	<u>484</u>

本集團按香港財務報告準則第9號的規定運用簡化方法就業務應收賬款及應收實際租金作出預期信貸虧損撥備(如附註2.9(iv)所披露)。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，業務應收賬款並無減值撥備。

(b) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，應收賬款及預付款項之賬面值約為其公允值。

十一、現金及現金等價物

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
銀行結存及現金	<u>111,644</u>	<u>61,936</u>

十二、 股本

已發行及繳足之普通股：

	股份數目 (千計)	股本 港幣千元
於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	287,670	417,321
於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	287,670	417,321

十三、 儲備

	物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	549,850	(18,538)	7,232	6,646,747	7,185,291
全面收益					
本年度溢利	-	-	-	436,300	436,300
其他全面收益					
按公允值計入其他全面收益之金融資產公允 值虧損淨額	-	(4,689)	-	-	(4,689)
本年度總全面收益	-	(4,689)	-	436,300	431,611
與股東之交易					
已付股息					
二零一八年度末期股息(附註二十四)	-	-	-	(34,520)	(34,520)
二零一九年度中期股息(附註二十四)	-	-	-	(28,767)	(28,767)
於二零一九年十二月三十一日	549,850	(23,227)	7,232	7,019,760	7,553,615
代表：					
儲備	549,850	(23,227)	7,232	6,985,240	7,519,095
二零一九年度擬派末期股息 (附註二十四)	-	-	-	34,520	34,520
	549,850	(23,227)	7,232	7,019,760	7,553,615

十三、 儲備(續)

	物業 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年一月一日	549,850	12,731	7,232	6,177,740	6,747,553
採納香港財務報告準則第9號	-	(28,001)	-	28,001	-
於二零一八年一月一日的總權益重報	549,850	(15,270)	7,232	6,205,741	6,747,553
全面收益					
本年度溢利	-	-	-	492,803	492,803
其他全面收益					
按公允值計入其他全面收益之金融資產公允 值虧損淨額	-	(3,284)	-	-	(3,284)
出售按公允值計入其他全面收益之權益投資 虧損轉至保留溢利	-	16	-	(16)	-
本年度總全面收益	-	(3,268)	-	492,787	489,519
與股東之交易					
已付股息					
二零一七年度末期股息	-	-	-	(23,014)	(23,014)
二零一八年度中期股息(附註二十四)	-	-	-	(28,767)	(28,767)
於二零一八年十二月三十一日	549,850	(18,538)	7,232	6,646,747	7,185,291
代表：					
儲備	549,850	(18,538)	7,232	6,612,227	7,150,771
二零一八年度擬派末期股息 (附註二十四)	-	-	-	34,520	34,520
	549,850	(18,538)	7,232	6,646,747	7,185,291

十四、 長期銀行貸款—有抵押

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款		
—須於五年內悉數償還	1,840,564	1,459,355
列為流動負債之一年內應還額	(514,464)	(967,348)
	<u>1,326,100</u>	<u>492,007</u>

長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
—一年內	514,464	967,348
—第二年內	22,000	492,007
—第三至五年內	1,304,100	—
	<u>1,840,564</u>	<u>1,459,355</u>

於報告期末之實際利息年率如下：

	2019	2018
港元銀行貸款	3.75%-4.45%	4.24%-4.52%
美元銀行貸款	3.34%	3.55%

長期銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
一個月或少於一個月	1,272,564	1,459,355
一至三個月	568,000	—
	<u>1,840,564</u>	<u>1,459,355</u>

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日長期銀行貸款的賬面值與其公允值大約相同。公允值按現金流量以介乎於3.34%至4.45%之間(二零一八年：3.55%至4.52%)的貸款年率貼現計算。

十四、 長期銀行貸款—有抵押(續)

長期銀行貸款賬面金額以下列貨幣為面額：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
港元	1,716,100	1,333,224
美元	124,464	126,131
	<u>1,840,564</u>	<u>1,459,355</u>

長期銀行貸款是以位於美國之永久業權土地及樓房(附註六(a))、發展中物業(附註六(b))及位於美國及若干位於香港之投資物業(附註七)及其物業租金收益作抵押。

十五、 遞延所得稅項負債

當遞延所得稅項涉及同一財政機關，並在法定權利許可下可將當期稅項資產抵銷當期稅項負債，則可互相抵銷遞延所得稅項資產及負債。

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
遞延所得稅項負債		
—超過十二個月後結算	<u>345,698</u>	<u>298,890</u>

遞延所得稅項負債淨額之變動如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	298,890	247,907
於綜合損益表支銷(附註二十二)	46,808	50,983
於十二月三十一日	<u>345,698</u>	<u>298,890</u>

截至二零一九年十二月三十一日，本公司及其香港附屬公司未確認之稅務虧損合共港幣318,062,000元(二零一八年：港幣287,154,000元)，結轉抵銷未來應課稅收入，此稅務虧損並無期限。

十五、 遞延所得稅項負債(續)

年內遞延所得稅項資產/(負債)之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

	稅務虧損	
	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	76,215	82,591
於綜合損益表支銷	(4,201)	(6,376)
於十二月三十一日	72,014	76,215

	物業重估		加速稅項折舊	
	2019	2018	2019	2018
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於一月一日	(258,112)	(222,935)	(116,993)	(107,563)
於綜合損益表支銷	(34,229)	(35,177)	(8,378)	(9,430)
於十二月三十一日	(292,341)	(258,112)	(125,371)	(116,993)

十六、 應付賬款及應計費用

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
業務應付賬款	10,308	6,317
其他應付賬款	9,593	9,939
應計費用(註)	46,436	19,488
	66,337	35,744

註： 當中有關翻新及/或物業發展成本應付款為港幣34,379,000元(二零一八年：港幣9,848,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，業務應付賬款之賬齡分析如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	10,069	6,049
三十一至六十日	114	258
六十一至九十日	82	-
超過九十日	43	10
	10,308	6,317

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，應付賬款及應計費用之賬面值約為其公允值。

十七、 短期銀行貸款及銀行透支

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
短期銀行貸款		
—有抵押	162,863	277,000
—無抵押	124,991	104,991
	<u>287,854</u>	<u>381,991</u>
銀行透支—有抵押	—	7,688

於報告期末之實際利息年率如下：

	2019	2018
短期銀行貸款	3.92%-4.69%	3.82%-4.44%
銀行透支	5%	5.13%

短期銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
一個月或少於一個月	<u>287,854</u>	<u>381,991</u>

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，短期銀行貸款及銀行透支之賬面值約為其公允值。

若干短期銀行貸款及銀行透支以若干香港投資物業(附註七)及其物業租金收益作抵押。全部短期銀行貸款均以港元作面值。

十八、 成本及費用

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	2,867	2,758
— 非審計服務	671	654
壞賬	362	151
折舊	18,120	18,020
攤銷資本化的出租費用	3,223	—
捐款	3,635	2,767
開支，有關(註(a))		
— 投資物業	50,807	47,337
— 供出售物業	9,457	8,584
— 物業有關服務(註(b))	16,781	18,867
— 物業、機器及設備	2,257	2,526
— 酒店經營(註(b))	9,389	10,120
辦事處經營租約租金，		
— 支付予一間關連公司(附註二十八)	4,068	4,488
其他僱員福利費用(附註二十)	77,145	68,867
其他	17,976	32,219
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	<u>216,758</u>	<u>217,358</u>

註：

(a) 開支主要包括大廈管理費用、政府地租及差餉、維修及保養以及僱員福利。

(b) 開支中包括僱員福利費用(附註二十)，有關

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
— 物業有關服務	516	2,936
— 酒店經營	5,061	4,656
	<u>5,577</u>	<u>7,592</u>

十九、 其他盈利淨額

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
股息收益來自按公允值計入其他全面收益之金融資產	945	3,433
出售物業、機器及設備虧損淨額	(516)	(185)
	<u>429</u>	<u>3,248</u>

二十、 僱員福利費用(包括董事酬金)

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
薪金	63,125	59,450
房屋及其他津貼、實物利益	16,921	15,651
花紅	10,882	9,473
退休福利成本	2,001	2,070
	<u>92,929</u>	<u>86,644</u>
減：集團內部租賃費用	(10,207)	(10,185)
	<u>82,722</u>	<u>76,459</u>

(a) 退休金－設定供款計劃

於二零一九年十二月三十一日並無被沒收供款(二零一八年：無)。於年內並無動用任何被沒收供款(二零一八年：無)。

(b) 五名最高薪酬人員

本集團於本年度五名最高薪酬人員，其中四名(二零一八年：四名)為董事，其酬金已反映於附註三十(a)。支付予剩餘的一名(二零一八年：一名)人員酬金如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
薪金	1,991	1,897
房屋及其他津貼、實物利益	420	-
花紅	392	316
退休福利成本	18	18
	<u>2,821</u>	<u>2,231</u>

此等薪酬在下列組別內：

	人數	
	2019	2018
薪酬組別(港元)		
港幣2,000,001元－港幣3,000,000元	<u>1</u>	<u>1</u>

本集團於本年內並無給予董事或五名最高薪酬人員任何酬金促使加入本集團或作為加入本集團時之誘因，或作為賠償職務損失。於本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(c) 高層管理人員酬金

此等薪酬在下列組別內：

	人數	
	2019	2018
薪酬組別(港元)		
港幣2,000,001元－港幣3,000,000元	<u>1</u>	<u>1</u>

二十一、財務收益及成本

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	952	311
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息費用	(83,526)	(63,378)
減：已於發展中物業資本化之金額(註六(c))	38,410	24,894
	(45,116)	(38,484)
財務成本淨額	(44,164)	(38,173)

二十二、所得稅費用

香港利得稅準備按本年度內估計應課稅溢利依稅率百分之十六點五(二零一八年：百分之十六點五)計算。除在本年度繳交美國最低州稅外，估計海外附屬公司在本年度內無應課稅溢利(二零一八年：港幣零元)，故毋須提撥海外稅務準備。

綜合損益表內之所得稅支銷金額如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	4,265	4,107
— 海外稅項	13	13
— 上年度超額撥備	(313)	(464)
	3,965	3,656
遞延所得稅費用(附註十五)	46,808	50,983
	50,773	54,639

二十二、所得稅費用(續)

本集團之除所得稅前溢利之稅項與採用香港(即本公司經營地)稅率，而計算出之理論值之間存有差異，其差額詳列如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前溢利	497,153	566,332
按稅率 16.5% (二零一八年：16.5%) 計算	82,030	93,445
無須課稅之收入	(56,719)	(59,642)
不可扣稅之費用	11,132	835
其他國家不同稅率之影響	13,645	17,356
上年度超額撥備	(313)	(464)
其他	998	3,109
所得稅費用	50,773	54,639

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，並無有關其他全面收益成分之所得稅。

二十三、每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司之股東應佔溢利港幣 436,300,000 元 (二零一八年：港幣 492,803,000 元) 及已發行普通股 287,670,000 (二零一八年：287,670,000) 股計算。

由於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

二十四、股息

於二零一九年及二零一八年內支付之中期股息分別為港幣 28,767,000 元 (每股港幣 10 仙) 及港幣 28,767,000 元 (每股港幣 10 仙)。於二零二零年三月二十三日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣 12 仙。此擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟當獲得本公司股東批准後，將於截至二零二零年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣 10 仙 (二零一八年：港幣 10 仙)	28,767	28,767
擬派末期股息每股普通股港幣 12 仙 (二零一八年：港幣 12 仙)	34,520	34,520
	63,287	63,287

二十五、綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與由經營而產生之現金流入淨額對賬表

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前溢利	497,153	566,332
財務收益	(952)	(311)
財務成本	45,116	38,484
折舊	18,120	18,020
攤銷資本化的出租費用	3,223	-
壞賬	362	151
投資物業公允值盈利	(387,317)	(466,253)
出售物業、機器及設備虧損淨額	516	185
股息收益	(945)	(3,433)
經營資金變動前之經營溢利	175,276	153,175
供出售物業增加	-	(1,496)
存貨減少	-	50
應收賬款及預付款項增加	(6,321)	(4,321)
租金及其他按金增加／(減少)	4,363	(1,019)
應付賬款及應計費用(減少)／增加	(1,232)	744
由經營而產生之現金流入淨額	172,086	147,133

(b) 銀行貸款對賬表

年內，銀行貸款變動為現金淨流入港幣 289,508,000 元(二零一八年：港幣 375,808,000 元)及攤銷銀行貸款之初始費用港幣 2,436,000 元(二零一八年：港幣 1,205,000 元)。

二十六、財務擔保

於二零一九年十二月三十一日，本公司為附屬公司取得信貸融資而向銀行作出之擔保，其中於二零一九年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣 1,918,500,000 元(二零一八年：港幣 1,654,838,000 元)。

二十七、承擔

(a) 資本承擔

本集團於二零一九年十二月三十一日之資本承擔如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
已訂合約但未撥備		
— 投資物業	28,116	71,718
— 物業、機器及設備	270,672	220,170
	298,788	291,888

二十七、承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

於二零一九年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
土地及樓房		
一年內	1,120	825

二十八、關連人士交易

年內，本集團與關連人士進行以下交易：

(a) 與關連人士之物業租賃及物業有關服務的交易

附註五(a)中物業租賃及物業有關服務收入的金額，分別包括港幣1,219,000元(二零一八年：港幣1,279,000元)及港幣586,000元(二零一八年：港幣528,000元)來自關連公司及人士，並按有關雙方同意之價格及條款釐定。

(b) 支付予一間關連公司作為辦事處之經營租約租金

附註十八中支付予一間關連公司作為辦事處之經營租約租金為港幣4,068,000元(二零一八年：港幣4,488,000元)。此交易是與一間有共同主要管理人員之公司簽訂，並按有關雙方同意之價格及條款釐定。

(c) 主要管理層酬金

主要管理層酬金包括向本公司董事(執行及非執行)及高層管理人員支付之款項如下：

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
袍金	114	104
薪金	19,403	18,508
房屋及其他津貼、實物利益	15,762	13,959
花紅	4,890	4,471
退休福利成本	182	223
	40,351	37,265

二十九、本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司於二零一九年十二月三十一日之財務狀況表

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	18,960	945
投資物業	557,000	587,000
附屬公司	504,586	503,568
非流動資產的預付款項	1,886	-
	<u>1,082,432</u>	<u>1,091,513</u>
流動資產		
應收賬款及預付款項	4,479	4,312
應收附屬公司款項	681,974	655,535
現金及現金等價物	32,011	4,831
	<u>718,464</u>	<u>664,678</u>
總資產	<u><u>1,800,896</u></u>	<u><u>1,756,191</u></u>
權益及負債		
本公司股東應佔權益		
股本	417,321	417,321
儲備(註(a))	1,113,586	1,075,523
總權益	<u>1,530,907</u>	<u>1,492,844</u>
非流動負債		
租賃負債	6,084	-
	<u>6,084</u>	<u>-</u>
流動負債		
租金及其他按金	3,573	3,566
應付賬款及應計費用	6,539	5,319
短期銀行貸款	90,000	70,000
應付附屬公司款項	155,357	184,462
租賃負債	8,436	-
	<u>263,905</u>	<u>263,347</u>
總權益及負債	<u><u>1,800,896</u></u>	<u><u>1,756,191</u></u>

本公司之財務狀況表已由董事會於二零二零年三月二十三日批核，並代表董事會簽署。

馬清偉
董事

馬清權
董事

二十九、本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

註(a)：本公司儲備變動

	保留溢利
	港幣千元
於二零一九年一月一日	1,075,523
本年度總全面收益	
本年度溢利	101,350
與股東之交易	
已付股息	
二零一八年度末期股息(附註二十四)	(34,520)
二零一九年度中期股息(附註二十四)	(28,767)
於二零一九年十二月三十一日	<u>1,113,586</u>
代表：	
儲備	1,079,066
二零一九年度擬派末期股息(附註二十四)	34,520
	<u>1,113,586</u>
於二零一八年一月一日	1,064,126
本年度總全面收益	
本年度溢利	63,178
與股東之交易	
已付股息	
二零一七年度末期股息	(23,014)
二零一八年度中期股息(附註二十四)	(28,767)
於二零一八年十二月三十一日	<u>1,075,523</u>
代表：	
儲備	1,041,003
二零一八年度擬派末期股息(附註二十四)	34,520
	<u>1,075,523</u>

三十、 董事之福利與權益

(a) 董事及行政總裁薪酬

每名董事及行政總裁之酬金列載如下：

作為董事(不管是本公司或其附屬公司企業)
提供服務而支付或應收之薪酬

	袍金	薪金	酌情花紅	房屋及 其他津貼、 實物利益	予退休福 利計劃之 僱主供款	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一九年 十二月三十一日 止年度						
董事名稱						
馬清偉(行政總裁)	26	5,830	2,429	10,988	18	19,291
馬清鏗	22	1,992	452	840	18	3,324
馬清揚	22	3,150	525	2,424	18	6,139
馬清權	22	1,001	227	420	18	1,688
馬清秀	22	2,230	432	670	18	3,372
張永銳	181	-	-	-	-	181
周國勳	181	-	-	-	-	181
陳樹貴	181	-	-	-	-	181
姚紀中	181	-	-	-	-	181
	<u>838</u>	<u>14,203</u>	<u>4,065</u>	<u>15,342</u>	<u>90</u>	<u>34,538</u>
截至二零一八年 十二月三十一日 止年度						
董事名稱						
馬清偉(行政總裁)	24	5,552	2,314	10,979	18	18,887
馬清鏗	20	1,897	316	-	18	2,251
馬清揚	20	3,000	500	2,380	18	5,918
馬清權	20	953	159	-	18	1,150
馬清秀	20	2,096	449	600	18	3,183
張永銳	165	-	-	-	-	165
周國勳	165	-	-	-	-	165
陳樹貴	165	-	-	-	-	165
姚紀中	165	-	-	-	-	165
	<u>764</u>	<u>13,498</u>	<u>3,738</u>	<u>13,959</u>	<u>90</u>	<u>32,049</u>

三十、 董事之福利與權益(續)

(b) 董事的退休福利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無向董事支付或其應收的退休福利(二零一八年：無)。

(c) 董事的終止福利

於本財政年度內，並無董事已收取或將收取任何終止福利(二零一八年：無)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供之代價

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，本公司並無就提供董事服務而向第三方支付代價(二零一八年：無)。

(e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

於二零一九年十二月三十一日，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供貸款、準貸款和其他交易(二零一八年：無)。

(f) 董事在交易、安排或合同的重大權益

除下述交易外，於年結時或本年度內任何時間，本公司及各附屬公司概無簽訂任何有關本集團之業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

於二零一七年四月十日，本公司作為租客與作為業主之大生銀行有限公司(「大生銀行」)簽訂一份有關續租辦事處之租約。大生銀行為錦燦有限公司(馬清偉先生為錦燦有限公司之控股股東)之聯繫人士(錦燦公司間接擁有超過大生銀行已發行股份總數百分之三十)。於二零一九年四月十一日，本公司作為租客與作為業主之大生銀行簽訂一份新租約，以續租舊租約下之辦事處。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司根據該等租約支付予大生銀行之總金額為港幣4,068,000元(二零一八年：港幣4,488,000元)。

上述交易亦在本年報第15至16頁中分段標題「持續關連交易」中列載。

三十一、主要附屬公司

於二零一九年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司如下，董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。Montgomery Lands, Incorporated、Central Financial Management Company Inc.及Central Financial Management of Montana LLC，此等公司均於美國註冊及經營，其他所有附屬公司皆在香港註冊及經營。

名稱	持有已發行股份百分率				已發行 普通股股份	業務 性質
	本公司 直接持有		附屬公司 持有			
	2019	2018	2019	2018		
Arca Enterprise Limited	100	100	-	-	1股	n
保利登有限公司	100	100	-	-	1,000股	e, j
瑞信發展有限公司	-	-	95	-	1股	l
寶源通有限公司	100	100	-	-	1,000股	i
鴻金投資有限公司	-	-	100	100	1股	j
Central Financial Management Company Inc.	-	-	100	100	10,000股，每股一美元	a
Central Financial Management of Montana LLC	-	-	100	100	N/A	g
致豪置業有限公司	100	100	-	-	100股	j, l
僑源有限公司	-	-	95	-	1股	l
東金投資有限公司	-	-	100	100	1股	j
Etrema Company Limited	100	100	-	-	1,000股	l
早禾居會所有限公司	-	-	100	-	1股	b
啟金投資有限公司	-	-	100	100	1股	j
金宙投資有限公司	-	-	100	100	1股	j
金朗投資有限公司	-	-	100	100	1股	j
金海洋有限公司	100	100	-	-	531,510股	j, l
錦長置業有限公司	75	75	-	-	1,200,000股	l
錦中實業有限公司	100	100	-	-	1,149,430股	j
錦恆有限公司	95	95	-	-	5,000股	l
錦耀有限公司	100	100	-	-	73,000股	i
京泰發展有限公司	-	-	95	-	1股	l
營坊有限公司	100	100	-	-	2股	c, m
大億利企業有限公司	100	100	-	-	1,190,840股	d, e, j, l
Montgomery Lands, Incorporated	-	-	100	100	20,000股，每股一美元	e, l
亨信發展有限公司	-	-	95	-	1股	l
海金投資有限公司	-	-	100	100	1股	j
安亞企業有限公司	65	65	-	-	100,000股	l
Pentacontinental Land Investment Company Limited	53.6	53.6	-	-	2,000,000股	e, l
Satvision Limited	100	100	-	-	1,000股	l
銀富投資有限公司	-	-	100	100	1,000股	e, j
銀建投資有限公司	-	-	100	100	1,000股	j
順威發展有限公司	-	-	95	-	1股	l
大豐置業有限公司	65	65	-	-	1,400,000股	l
大地財務有限公司	100	100	-	-	100,000股	f

三十一、主要附屬公司(續)

名稱	持有已發行股份百分率				已發行 普通股股份	業務 性質
	本公司 直接持有		附屬公司 持有			
	2019	2018	2019	2018		
大生凍房倉庫有限公司	58	58	-	-	5,600,000股	e
大生地產代理有限公司	100	100	-	-	100,000股	a, k
大生(早禾居)有限公司	-	-	100	100	100股	k
TSE (Kam Yuen Mansion) Limited	-	-	100	100	1,000股	k
大生建築工程有限公司	100	100	-	-	2股	j
百誠實業有限公司	100	100	-	-	2股	e
興國投資有限公司	100	100	-	-	2股	h
Yulan Group Limited	100	100	-	-	1股	c

主要業務：

a = 代理服務	h = 汽車租賃
b = 會所經營	i = 物業發展
c = 酒店管理服務	j = 物業銷售
d = 酒店經營	k = 物業管理服務
e = 投資控股	l = 物業租賃
f = 放債人	m = 物業分租
g = 汽車持有	n = 商標持有

三十二、報告期間後發生的事項

二零一九年新型冠狀病毒病(「新冠肺炎」)疫情於二零二零年年初爆發後，一連串防控措施覆蓋香港及美國經已並持續實施。本集團將密切關注此次新冠肺炎疫情發展情況，評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響，截至本財務報表批准發出日，本集團尚未發現由新冠肺炎疫情造成任何重大不利影響。

考慮新冠肺炎疫情將於短期內帶來負面影響，可能會導致部分現有租賃合同被提前解除、租金減免或發生違約，也可能會影響未來一段時間內續簽若干現有租約和影響新租約的簽訂，進而影響未來期間的租金收入。本集團將密切關注新冠肺炎疫情的發展及其對租賃市場的影響，持續評估並採取積極應對措施。

本集團對投資物業採用公允值模式進行計量。於二零一九年十二月三十一日，投資物業的公允價值合計為港幣8,627,547,000元(附註七)。於二零二零年，本集團投資物業的公允值可能受新冠肺炎疫情影響有所波動，比對二零一九年十二月三十一日的情況，投資物業的公允值可能下跌。本集團將與外聘估值師持續溝通，進一步瞭解新冠肺炎疫情對投資物業估值的影響。

於二零一九年十二月三十一日本集團之主要物業表

A 投資物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	年期類別
香港					
青衣長輝路8號橋滙	青衣市地段56號	貨倉及工業	118,025	100%	中期
香港仔黃竹坑道12號香華工業大廈(部份單位)	香港仔內地段340號	工業	6,947	95%	長期
新蒲崗七寶街3號振發工廠大廈(部份單位)	九龍內地段4438號及4439號	工業	966	65%	中期
觀塘鴻圖道50號寶冠大廈(部份單位)	觀塘內地段284號	工業	699	65%	中期
舊山頂道3號錦園大廈(部份單位)	內地段646號A及B段	住宅	2,034	75%	長期
赤柱大街92號海天別墅(部份單位)	赤柱內地段8號	住宅	319	100%	長期
尖沙咀彌敦道186號及190號有利大樓	九龍內地段9735號及8631號七十份之二	商業	1,078	100%	中期
北角英皇道294號至304號五洲大廈(部份單位)	內地段7185號之餘段	商住	1,078	53.6%	長期
葵涌盛芳街31號勝華大廈(部份單位)	葵涌市地段232號	商業	309	100%	中期
銅鑼灣道176號至178號建華大廈(部份單位)	內地段3578號、3579號及3581號	商業	590	100%	長期
西環干諾道西165號至166號偉景閣(部份單位)	海地段342號及343號	商業	585	100%	長期
葵涌石蔭路23-25號及石宜路2-14號錦華大廈(部份單位)	葵涌市地段171號	商業	262	95%	中期
西貢早禾坑早禾路18號早禾居(部份單位)	地段314號丈量約份第252號	商住	4,838	100%	中期
海外					
美國三藩市萬金來街456號Montgomery Plaza	—	商業	15,638 [^]	100%	永久

B 供出售之物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益
香港				
西貢早禾坑早禾路18號早禾居(部份單位)	地段314號丈量約份第252號	住宅	3,798	100%
上環皇后大道西77號至91號上環大生商業大廈(荷李活中心)(部份單位)	內地段3752號至3758號	商業	4,019	100%
葵涌石蔭路23-25號及石宜路2-14號錦華大廈(部份單位)	葵涌市地段171號	商業	1,724	100%

C 經營酒店之物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益
香港 上環皇后大道西77號至91號 上環大生商業大廈(荷李活中心) (部份單位)	內地段3752號至 3758號	酒店	1,841	100%

D 發展中物業

物業	地段號數	物業類別	概約地盤面積(平方米)	集團權益	完成階段	預期峻工日期
香港 香港仔香葉道43號	香港仔內地段353號	酒店及商業	1,208	100%	裝修工程 施工中	二零二零年
山頂施勳道20號及22號	郊區建屋地段1137號	住宅	3,810	100%	策劃中	不適用

E 其他物業

自營物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	年期類別
香港 山頂白加道1號	郊區建屋地段810號	註	1,352	100%	中期
舊山頂道3號錦園大廈(部份單位)	內段646號A及B段	註	910	75%	長期

^ 可租賃面積

註：董事或員工之住所

五年財務概要

	2015	2016	2017	2018	2019
業績 (港幣千元)					
應佔溢利：					
— 本公司股東	263,268	373,607	502,055	492,803	436,300
— 非控制性權益	19,481	8,913	15,438	18,890	10,080
	<u>282,749</u>	<u>382,520</u>	<u>517,493</u>	<u>511,693</u>	<u>446,380</u>
每股盈利	<u>港幣 0.92 元</u>	<u>港幣 1.30 元</u>	<u>港幣 1.75 元</u>	<u>港幣 1.71 元</u>	<u>港幣 1.52 元</u>
資產及負債 (港幣千元)					
總資產	7,948,880	8,512,750	9,225,691	10,098,642	10,839,171
總負債	(1,376,354)	(1,606,843)	(1,849,805)	(2,270,821)	(2,635,773)
總權益	<u>6,572,526</u>	<u>6,905,907</u>	<u>7,375,886</u>	<u>7,827,821</u>	<u>8,203,398</u>