

2 0 2 0

年 報



國浩集團有限公司
GuocoGroup Limited

豐隆集團成員

(股份代號：53)

目 錄

公司資料	2
集團架構	3
集團簡介	4
董事會及高層管理人員簡介	6
財務摘要	8
十年業績摘要	9
主席報告書	10
管理層討論及分析	14
企業管治報告	28
財務專欄目錄	41
董事會報告	42
獨立核數師報告	68
綜合收益表	74
綜合全面收益表	75
綜合財務狀況表	76
綜合資本變動表	78
綜合現金流量表	80
財務報表附註	82
附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業	190
附屬公司持作投資用途之主要物業	192

公司資料

(於二零二零年九月十五日)

董事會

執行主席

郭令海

總裁兼行政總裁

鄧漢昌

非執行董事

郭令山

獨立非執行董事

薛樂德

David Michael NORMAN

黃嘉純，銀紫荆星章，太平紳士

董事會審核及風險管理委員會

薛樂德－主席

David Michael NORMAN

黃嘉純，銀紫荆星章，太平紳士

董事會薪酬委員會

薛樂德－主席

郭令海

黃嘉純，銀紫荆星章，太平紳士

董事會提名委員會

郭令海－主席

薛樂德

David Michael NORMAN

財務總監

麥志明

公司秘書

盧詩曼

註冊成立地點

百慕達

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton HM 11, Bermuda

主要辦事處

香港

皇后大道中九十九號

中環中心五十樓

電話：(852) 2283 8833

圖文傳真：(852) 2285 3233

網址：www.guoco.com

股份過戶分處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東一百八十三號

合和中心十七樓

一七一二至一六室

核數師

畢馬威會計師事務所

根據《財務匯報局條例》註冊公眾利益實體核數師

財務誌要

公佈初步中期業績

二零二零年二月二十四日(星期一)

中期股息每股1.00港元之派發日期

二零二零年三月十九日(星期四)

公佈初步全年業績

二零二零年九月十五日(星期二)

就股東週年大會暫停辦理股份
過戶登記手續

二零二零年十一月三日(星期二)至
二零二零年十一月六日(星期五)

股東週年大會

二零二零年十一月六日(星期五)

就建議末期股息暫停辦理股份過戶登記手續及紀錄日期^{附註}

二零二零年十一月十三日(星期五)

建議末期股息每股1.50港元之派發日期^{附註}

二零二零年十一月二十五日(星期三)

附註：擬派發末期股息有待股東於股東週年大會上批准。

(於二零二零年九月十五日)


國浩集團有限公司 ⁽¹⁾
Guoco Group Limited
自營投資
100%
國浩股本資產
有限公司
物業發展及投資
66.8%
國浩房地產
有限公司 ⁽²⁾
100%
國浩房地產
(新加坡)
有限公司
100%
國浩房地
產(中國)
有限公司
65.0%
國浩房地產
(馬來西亞)
有限公司 ⁽³⁾
100%
GuocoLand
Vietnam (S)
Pte. Ltd.
酒店及休閒業務
70.0%
GL Limited ⁽²⁾
100%
GLH Hotels
Limited
100%
Molokai
Properties
Limited
55.1%
巴斯海峽
石油及燃氣
特許權
52.0%
The Rank
Group Plc ⁽⁴⁾
金融服務
25.4%
豐隆金融集團
有限公司 ⁽³⁾
64.4%
豐隆銀行
有限公司 ⁽³⁾
100%
豐隆伊斯蘭銀行
有限公司
100%
Hong Leong Bank
Vietnam Limited
100%
Hong Leong Bank
(Cambodia) Plc.
18.0%
成都銀行股份
有限公司 ⁽⁵⁾
100%
HLA Holdings
Sdn Bhd
70%
豐隆保險
有限公司
65%
Hong Leong MSIG
Takaful Berhad
30%
MSIG Insurance
(Malaysia) Berhad
100%
豐隆保險
(亞洲)有限公司
100%
HL Assurance
Pte. Ltd.
81.3%
豐隆資本
有限公司 ⁽³⁾
100%
豐隆投資銀行
有限公司
100%
豐隆資產管理
有限公司
其他
100%
Manuka Health New Zealand Limited

(1) 於香港上市 (2) 於新加坡上市 (3) 於馬來西亞上市 (4) 於倫敦上市 (5) 於上海上市

網址：

- 國浩集團有限公司 (www.guoco.com)
- 國浩房地產有限公司 (www.guocoland.com.sg)
- 國浩房地產(馬來西亞)有限公司 (www.guocoland.com.my)
- GL Limited (www.gl-grp.com)
- GLH Hotels Limited (www.glhhotels.com)
- The Rank Group Plc (www.rank.com)
- 豐隆金融集團有限公司 (www.hlf.com.my)
- 豐隆銀行有限公司 (www.hlb.com.my)
- 豐隆伊斯蘭銀行有限公司 (www.hlisb.com.my)

- Hong Leong Bank Vietnam Limited (www.hlbank.com.vn)
- Hong Leong Bank (Cambodia) Plc. (www.hlb.com.kh)
- 成都銀行股份有限公司 (www.bocd.com.cn)
- 豐隆保險有限公司 (www.hla.com.my)
- Hong Leong MSIG Takaful Berhad (www.hlmtakaful.com.my)
- MSIG Insurance (Malaysia) Bhd (www.msig.com.my)
- 豐隆保險(亞洲)有限公司 (www.hl-insurance.com)
- HL Assurance Pte Ltd. (www.hlas.com.sg)
- 豐隆資本有限公司 (www.hlcap.com.my)
- Manuka Health New Zealand Limited (www.manukahealth.co.nz)

集團簡介

國浩集團有限公司(「國浩」)(股份代號：53)，於香港聯合交易所有限公司主板上市，乃一家投資控股及管理公司，矢志為股東實現長遠之可持續回報，並且創造優越資本價值。

國浩經營之附屬公司及投資業務主要位於香港、中國、新加坡、馬來西亞、越南及英國。國浩四項核心業務分別為自營投資、物業發展及投資、酒店及休閒業務，以及金融服務。



自營投資 //

本集團之自營投資活動致力為本集團帶來可觀的風險平衡回報及創造資本價值之使命。投資團隊包括訓練有素及投資經驗豐富的專業人士，涵蓋股票和直接投資以及財資運作，並設有最新的資訊系統及技術基礎設備，以及穩健的風險管理系統及控制機制。

本集團之投資團隊專注物色長期週期趨勢及相關投資機會，以及積極尋找具良好復甦潛力之落後股票。

本集團之財資團隊專注於全球經濟狀況、外匯及利率走勢及策略交易構思，亦控制本集團之主要財務風險及對沖方案以管理本集團之流動資產。

國浩的董事會投資委員會由郭令海先生(國浩之執行主席)擔任主席，負責監察本集團的自營投資活動及指導本集團之主要投資及財資業務的運作。



物業發展及投資 //

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)一家自一九七八年起於新加坡交易所(「新交所」)主板上市之公眾公司及首屈一指的物業公司，其業務分佈於新加坡、中國、馬來西亞及越南。於二零一七年，國浩房地產透過投資Eco World International Berhad與Eco World Development Group Berhad建立策略夥伴關係，將其業務擴展至亞洲以外，進軍英國及澳洲等新市場。

總部位於新加坡，國浩房地產及其附屬公司的主要業務為物業發展、物業投資、酒店業務、物業管理，專注在其核心市場實現規範效益，可持續發展及增長。國浩房地產的物業組合包括住宅、酒店、商業、零售及綜合發展項目遍佈整個地區。

在新加坡，國浩房地產已成功發展35個住宅項目，提供約11,000個公寓及居所。其多用途綜合發展旗艦項目Guoco Tower，包含優質甲級寫字樓、休閒生活與餐飲零售空間、豪華公寓Wallich Residence、五星級豪華商務酒店新加坡市中心索菲特飯店以及園景城市公園等。

在中國，國浩房地產已開發龐大的物業組合並遍佈北京、上海、南京、天津等主要城市，並現正於上海及重慶興建大規模發展項目。其擁有65%權益之附屬公司國浩房地產(馬來西亞)有限公司，於馬來西亞證券交易所(「馬交所」)主板上市，為一家具規模的物業發展商，在馬來西亞開發以社區為主的住宅城鎮及創新的商業及綜合發展項目。



酒店及休閒業務 //

GL Limited (「GL」)，為一家於新交所主板上市的公眾公司。總部位於新加坡，GL的主要酒店業務由英國之GLH Hotels Limited (「GLH」)經營。

GLH是倫敦最大持有及營運酒店之公司，旗下的13間酒店座落倫敦的優越地段，其中包括具標誌性的酒店—The Grosvenor酒店、The Royal Horseguards酒店及The Tower酒店。其酒店以四個自家品牌營運—分別是Amba酒店、Guoman酒店、Thistle酒店及Thistle Express酒店，並以第三方品牌經營倫敦Hard Rock Hotel。

除了其酒店業務外，GL持有夏威夷房地產及澳洲巴斯海峽石油及燃氣生產之特許權。

The Rank Group Plc (「Rank」)為一家歐洲主要博彩公司，總部設於英國及於倫敦證券交易所上市。

Rank的業務包含成立已久的博彩娛樂業務，覆蓋英國、西班牙及比利時，包括Mecca—於英國擁有77家博彩場所；Grosvenor Casinos—主要賭場營辦商，於英國經營52家賭場及於比利時經營1家賭場；及Enracha—於西班牙經營9家高級bingo博彩場所，以及面向英國的品牌網站和流動程式meccabingo.com和grosvenorcasinos.com及面向西班牙的品牌網站和流動程式enracha.es和YoBingo.es。



金融服務 //

豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融集團」)乃本集團之聯營公司，為於馬交所主板上市之綜合金融服務集團，僱用超過10,000名僱員。

豐隆金融集團之商業銀行附屬公司為豐隆銀行有限公司(「豐隆銀行」)，其亦在馬交所主板上市。豐隆銀行集團現於馬來西亞、新加坡，香港擁有超過260間分行和在越南及柬埔寨擁有全資附屬公司。豐隆銀行提供全面之個人財務服務、財資管理、企業及商業銀行服務。豐隆銀行亦透過持有於上海證券交易所上市的成都銀行股份有限公司17.99%權益駐足中國。

豐隆銀行的全資附屬公司豐隆伊斯蘭銀行有限公司(「豐隆伊斯蘭銀行」)在個人金融服務，商業和企業銀行以及環球市場等領域為其客戶提供全面而符合伊斯蘭教條律的產品和服務。

豐隆金融集團之保險權益由其持有的豐隆保險有限公司(於馬來西亞提供人壽保險服務)之70%權益、MSIG Insurance (Malaysia) Bhd (於馬來西亞提供一般保險服務)之30%權益、豐隆保險(亞洲)有限公司(於香港提供一般保險業務)之100%權益、Hong Leong MSIG Takaful Berhad (專注於家庭伊斯蘭保險業務)之65%權益及HL Assurance Pte. Ltd. (於新加坡提供一般保險業務)之100%權益組成。

豐隆金融集團其他金融服務權益乃透過於馬交所主板上市之豐隆資本有限公司(「豐隆資本」)持有。豐隆資本擁有兩間主要附屬公司，名為豐隆投資銀行有限公司(「豐隆投資銀行」)及豐隆資產管理有限公司(「豐隆資產管理」)。豐隆投資銀行從事投資銀行、證券經紀業務、期貨經紀及相關金融服務，而豐隆資產管理則從事單位信託管理、基金管理及單位信託買賣。

董事會及高層管理人員簡介

郭令海先生，現年67歲，自二零一六年九月一日起為國浩集團有限公司(「國浩」)董事會(「董事會」)執行主席、董事會提名委員會(「提委會」)主席及董事會薪酬委員會(「酬委會」)成員。自一九九零年起，彼獲委任為國浩之董事，並自一九九五年起擔任國浩之總裁、行政總裁至二零一六年九月一日。彼亦為國浩的主要上市附屬公司及聯營公司之董事，包括GL Limited (「GL」)之非執行主席及國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)、豐隆銀行有限公司，以及成都銀行股份有限公司之董事。彼為國浩之最終控股公司Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」，及其附屬公司統稱「豐隆集團」)之董事及股東。彼同時擔任南順(香港)有限公司(「南順(香港)」)之主席。彼取得英格蘭及威爾斯特許會計師公會之特許會計師資格，並在各行業均積累豐富經驗，包括財務、投資、製造及房地產。彼為郭令山先生之胞兄。

鄧漢昌先生，現年65歲，自二零一六年九月一日起為國浩之董事及總裁兼行政總裁。彼亦為GL之集團董事總經理，以及國浩房地產、The Rank Group Plc及南順(香港)之董事。彼曾於豐隆集團多間成員公司擔任多個高級管理職位。於加入國浩前，彼為HL Management Co Sdn Bhd之總裁／財務總監。鄧先生為馬來西亞會計師公會之會員，於投資、製造業、金融服務、物業發展、博彩及酒店業務方面具有逾40年豐富經驗。此外，彼於財務、庫務、風險管理、營運及策略性規劃方面均有廣泛及主管級的深入專業知識。

郭令山先生，現年65歲，自一九九零年起為國浩之非執行董事。彼為馬來西亞太平洋工業有限公司、豐隆工業有限公司、Hume Industries Berhad及南達鋼鐵有限公司之主席。彼亦為HLCM之董事及股東。彼畢業於University of London，並持有理學士(工程)學位及City University London理學碩士(財務)學位。彼在各行業均積累豐富經驗，包括金融服務及製造行業。彼為郭令海先生之胞弟。

薛樂德先生，現年67歲，自二零零九年十月起為國浩之獨立非執行董事，亦為國浩董事會審核及風險管理委員會(「審委會」)及酬委會之主席，以及提委會之成員。彼曾為香港一間專業稅務、企業服務及信託顧問公司之行政總裁。在此之前，薛先生於香港畢馬威會計師事務所任職超過20年至二零零三年，曾擔任高級合夥人及管理委員會之成員。彼獲授予英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員資格，亦為英格蘭稅務公會會員。彼擁有超過30年的會計、國際稅務規劃及投資組合經驗，並擁有豐富的跨境、境內及離岸交易及組合結構知識。

於二零零七年七月至二零一零年七月期間，薛先生為財務滙報局轄下之財務滙報檢討委員會的召集人。彼亦為於香港上市的太平地氈國際有限公司之獨立非執行董事。直至二零一八年五月，彼為於倫敦另類投資市場(Alternative Investment Market)上市的Alpha Tiger Fund(現為「Alpha Real Trust」)之董事。

董事會及高層管理人員簡介

David Michael NORMAN先生，現年64歲，自二零一三年七月為國浩之獨立非執行董事，亦為審委會及提委會之成員。彼被委任為香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)之股份登記機構紀律委員會之主席，任期由二零一九年四月一日至二零二一年三月三十一日。彼亦再度被委任為證監會之收購上訴委員會之委員以及收購及合併委員會之委員，兩會任期均為由二零二零年四月一日至二零二二年三月三十一日。Norman先生於英國牛津大學修讀哲學及心理學，並分別於一九八一年及一九八四年在英國及香港成為執業律師。彼曾為一家國際律師事務所之合夥人，直至二零一零年辭任。Norman先生亦為南華集團控股有限公司(一間香港上市公司)之非執行董事。Norman先生於合併與收購及企業融資方面擁有豐富經驗。

黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士，現年60歲，自二零一九年十一月起獲委任為國浩之獨立非執行董事。彼亦為國浩審委會以及酬委會之成員。

黃先生為執業律師及國際公證人，現為一間香港律師行胡百全律師事務所執行合夥人及聯席主席。黃先生於一九八五年三月成為香港合資格律師及在其專業上擁有逾30年經驗。黃先生於一九八二年畢業於香港大學，持有法律學士學位，並於二零零六年取得香港中文大學教育碩士學位。

於二零零二年，香港特別行政區政府(「香港特區政府」)委任黃先生為太平紳士。於二零一八年七月，香港特區政府向彼授予銀紫荊星章，嘉獎其對公共服務的貢獻。

黃先生為證監會之非執行董事，並擔任投資者及理財教育委員會(證監會之附屬機構)之主席。黃先生之公職亦包括香港城市大學校董會主席、勞工及福利局社會福利諮詢委員會主席、語文教育及研究常務委員會主席，以及教育統籌委員會當然委員。彼亦分別自二零一九年八月及二零二零年四月起獲委任為忠僕慈善基金有限公司及香港賽馬會之董事。

黃先生曾於二零零七年至二零零九年擔任香港律師會會長。彼亦曾為香港醫院管理局和香港金融管理局外匯基金諮詢委員會之成員，及市區重建局之非執行董事。彼亦曾擔任司法人員薪俸及服務條件常務委員會委員以及其他公職。

黃先生為南順(香港)(豐隆集團香港上市成員公司)及凱知樂國際控股有限公司(香港上市公司)之獨立非執行董事。

財務摘要

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	(減少)
營業額	16,745	19,726	(15%)
收益	14,641	17,475	(16%)
經營(虧損)/溢利	(1,145)	2,368	不適用
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(873)	3,369	不適用
	港元	港元	
每股(虧損)/盈利	(2.68)	10.36	不適用
每股股息：			
中期	1.00	1.00	
擬派發末期	1.50	3.00	
總額	2.50	4.00	(38%)
本公司股東應佔每股權益	170.55	188.81	(10%)

十年業績摘要

千美元

年份	總資產	總負債	本公司股東 應佔總權益	本公司股東 應佔年度 溢利／(虧損)	每股普通股 股息 美元
2011	15,014,970	7,275,121	6,297,179	534,459	0.41
2012	13,838,778	6,777,309	5,698,683	(166,810)	0.28
2013	15,992,118	7,936,590	6,517,923	811,725	0.84 ¹
2014	16,610,521	7,442,421	7,256,604	742,151	0.52
2015	16,511,383	7,053,466	7,538,536	596,590	0.52
2016	14,709,370	5,628,729	7,239,547	397,967	0.52
2017	16,483,381	6,577,487	7,934,057	784,639	0.51
2018	16,809,305	6,022,532	8,344,386	624,297	0.51
2019	16,000,870	5,615,500	7,572,112	431,501	0.51
2020	16,423,552	6,873,157	7,241,321	(112,607)	0.32

千港元

年份	總資產	總負債	本公司股東 應佔總權益	本公司股東 應佔年度 溢利／(虧損)	每股普通股 股息 港元
2011	116,853,254	56,618,266	49,007,481	4,159,400	3.20
2012	107,331,487	52,563,792	44,198,131	(1,293,754)	2.20
2013	124,047,661	61,562,542	50,558,225	6,296,389	6.51 ¹
2014	128,743,997	57,684,345	56,244,124	5,752,227	4.00
2015	127,997,067	54,678,822	58,439,108	4,624,794	4.00
2016	114,132,208	43,674,152	56,172,731	3,087,886	4.00
2017	128,657,732	51,339,258	61,927,695	6,124,343	4.00
2018	131,902,616	47,258,808	65,478,397	4,898,859	4.00
2019	124,917,992	43,839,928	59,115,100	3,368,708	4.00
2020	127,284,169	53,267,653	56,120,962	(872,716)	2.50

附註：

1. 包括於二零一三年七月三日以實物方式宣派之特別中期股息(價值約為每股普通股5.01港元)。

主席報告書

「在此不明朗的時期，本集團將對管理業務主要關切事項，例如流動資金、資本、信貸、市場及營運風險保持警覺，並將繼續維持一貫審慎及可持續的業務方針。」



本人僅代表董事會提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年六月三十日止財政年度之年報。

概覽 //

截至二零二零年六月三十日止財政年度對本集團而言充滿挑戰，因為2019冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情蔓延至世界的各個角落。主要市場經歷了嚴重的股價暴跌及匯率波動，尤其於年度最後四個月內。儘管政府推出巨額刺激計劃推動了市場反彈，但商業中斷、旅遊限制以及實行保持社交距離措施和封城使多個地區經濟活動幾乎停頓，並出現高企的失業率。酒店及休閒部為最受影響的行業之一，本集團的自營投資部亦受到估值下調以及所投資的公司削減派息以致股息收入減少的不利影響。

本集團於截至二零二零年六月三十日止年度錄得本公司股東應佔虧損8.73億港元，比較去年則為溢利33.69億港元。虧損上升主要由於自營投資部按市值計價之負面影響及資產減值撥備(尤其來自酒店及休閒部)，而其他業務分部則維持盈利。

本集團的財務實力和流動資金令本集團能抵禦於財政年度的最後四個月當其大部分業務需關閉對流動資金的不利影響。意識到COVID-19疫情引致的損失，本集團的酒店和休閒部的業務在其銀行的支持下，獲得豁免自二零二零年六月起十二個月內若干有關其借貸之財務約定事項。

股息 //

本公司已於二零二零年三月派付每股1.00港元的中期股息。本集團的財務狀況依然穩健，惟在不明確的經濟前景下，董事會採取審慎的態度以保留財務資源，因此將於即將舉行的股東週年大會建議派發末期股息每股1.50港元(二零一九年：每股3.00港元)予股東批准。



核心業務

自營投資

在過去一年全球資產價格受美中貿易談判和COVID-19疫情所影響，本集團並未偏離其謹慎的投資策略，主要專注於基礎穩健且有持續派息記錄的公司。儘管如此，自營投資部本年度錄得虧損，主要是由於未變現的公平估值虧損以及投資產生的股息收入減少。當前的市場和經濟狀況及前景為重整資產配置帶來了挑戰和機遇，管理層審慎地為投資組合重新定位以從經濟復甦中受益。

物業發展及投資

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

儘管就COVID-19疫情相關的封城措施限制了建築工程的進展，並導致項目延期及阻礙於回顧年內溢利的確認，國浩房地產的物業發展及投資業務受到的影響相對較小。國浩房地產溢利的貢獻減少，主要是由於本年度並無錄得投資物業按公平值計價的收益，加上資產減值撥備和利息對沖公平值計價虧損所致。國浩房地產已完成對Pacific Mansion及Casa Meyfort的永久業權住宅用地的整體收購，有助增加其土地儲備以建立有助未來收益的發展項目。國浩房地產會繼續集中於建立一個可持續

的經常性收入基礎，以提供穩定的收益方法並彌補其物業發展業務收入不平均的性質。

國浩房地產在不斷變化的商業環境中維持良好的財務狀況。其財務紀律將確保有可用資本為增長提供資金，使其有能力把握適當的機遇。

酒店及休閒業務

GL Limited (「GL」)

GL的酒店業務因英國政府實施的保持社交距離措施而暫時關閉，且其酒店及物業組合的價值出現減值，導致其本年度業績轉差，並由強制收購Euston酒店產生的特殊收益減低了虧損。

由於COVID-19疫情對酒店業的影響可能會持續很長時間，因此GL採取了分階段方法重開其酒店，以使供應能配合需求。其制定了新的營運政策及程序，以確保其客人及員工的安全及福祉。倫敦仍是一個重要的樞紐及受歡迎的休閒目的地，而GL仍對倫敦酒店市場的長遠前景維持積極態度。

The Rank Group Plc (「Rank」)

直至二零二零年三月，Rank在英國及其他國家的場所及電子博彩業務受益於轉型計劃均實現了強勁的收益及溢利增長，其後卻受COVID-19疫情影響而其賭場被迫關閉。然而，受惠於賭場客戶轉換至線上的電子博彩遊戲，Rank的電子博彩業務繼續表現優異。與Stride的整合計劃正按預期進行。

Rank當務之急是重開其場所並保持正現金流狀況，與此同時已為集團下一階段的轉型作出準備。Rank已為各業務單位制定了新的三年計劃，旨在使用科技推動收益增長並進一步降低成本及提高工作效率。轉型計劃涉及重塑其在Mecca及Grosvenor賭場的商業提案、優化Rank在規模方面獨特的全渠道優勢以整合線下及線上的機會。在二零二零年三月COVID-19的影響前，Rank展現出強勁的收益和溢利增長，並期望在干擾消失後重展勢頭。

金融服務

豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融集團」)

儘管豐隆金融集團的核心業務於二零一九年表現穩定，但整體表現(包括商業銀行、保險及投資銀行)仍受到疫情及其在下半年財政年度相應事件的影響。倘撇除一次性項目及COVID-19相關影響，其正常化溢利比去年更佳。其綜合資本狀況保持在監管限制之上，且鑒於其資本及流動資金足夠，豐隆金融集團堅信，其運營模式仍然健全，目前的短期波動不會影響其長遠價值的創造。

其他 //

隨著消費者追求提高免疫力和改善健康的產品，Manuka Health New Zealand Limited(「MHNZ」)產品銷售因需求激增而錄得上升。在許多地區包括德國、歐洲、英國、美國和遠東/中國都可以看到這種情況。MHNZ於二零二零年三月銷售創歷史新高，此後需求持續增長。

集團展望 //

COVID-19疫情持續及地緣政治緊張局勢不斷升級對全球經濟產生壓力。本集團的核心酒店及休閒業務需要紀律嚴明的管理帶領渡過此動盪時刻。本集團的物業部之物業發展項目由於COVID-19的封城遭延遲，但是在未來數年內仍有多個項目有待展開。大量低成本的流動資金對股票市場產生振奮效果。本集團爭取從資產增值前景與相關業務增長風險之間取得平衡。全球經濟早晚會復甦。當這情況發生的時候，我們預計，在優良的管理紀律下，本集團將會恢復增長及盈利能力。

儘管如此，我們謹此提醒股東，本集團的自營投資表現可能持續波動。在此不明朗的時期，本集團將對管理業務主要關切事項，例如流動資金、資本、信貸、市場及營運風險保持警覺，並將繼續維持一貫審慎及可持續的業務方針。

環境、社會及管治 //

我們相信可持續發展的關鍵在於企業家精神與專業管理、紀律及管治的並存。COVID-19全球危機在許多方面均具破壞性，建立可持續發展及強韌之業務比以往任何時候變得更加重要。我們引入了經提升的環境、社會及管治匯報框架，該框架以四大支柱(即「邁向更環保未來」、「賦能予我們的員工」、「以信譽進行業務」及「關懷社群」)為基礎，以展示我們在長遠增長及創造股東價值方面的進展。

致謝 //

於此前所未見的時刻，本人衷心感謝全體股東、尊貴的客戶以及業務合作夥伴的一貫支持。感謝我們的管理團隊及員工在一年中的不懈奉獻及辛勤工作，以及在COVID-19危機期間作出的營運應變及良好應對行動。

執行主席

郭令海

二零二零年九月十五日

管理層討論及分析

自營投資

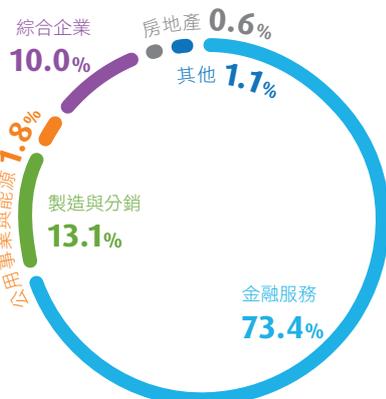


自營投資

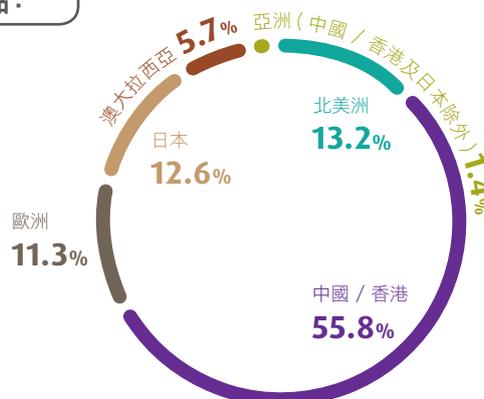
回顧年度是動盪的一年，冗長的美中貿易談判於二零二零年一月達成協議，隨後COVID-19疫情爆發，導致社會及經濟活動廣泛停頓。世界主要經濟體系的央行向金融市場注入流動資金並使利率降低至接近零。在此背景下，股市下跌後股價獲支持逐步回升。為遏制COVID-19病毒蔓延而採取的措施令商務活動大幅縮減，導致失業情況嚴重，對經濟造成損害。儘管企業利潤減少的情況下，股價回升並出現估值偏高。

於截至二零二零年六月止年度，我們的自營投資部錄得除稅前虧損20億港元，主要來自未變現按市值計價及股息收入的減少。此分部承受較大的衝擊，由於其股票組合之大部分為股價受挫之金融服務股份，因經濟前景欠佳、削減派發股息以保留資本以及利率收益曲線持平降低資產回報導致此等股價下滑。我們預期，一旦經濟活動恢復，金融服務業的投資將會復元。

按行業：



按地點：



主要投資

截至二零二零年六月三十日，作為長期投資，本集團以112億港元(二零一九年：112億港元)投資成本持有BEA已發行股本總額大約4.36億股(二零一九年：4.33億股)股份(14.95%(二零一九年：14.95%))。

BEA的主要業務為提供銀行及有關的金融服務。截至二零二零年六月三十日，本集團於BEA的投資佔本集團資產總值大約6%，投資額之公平值達77億港元。年內，本集團之公平價值儲備淨額錄得18億港元未變現虧損(二零一九年：40億港元)及約2億港元(二零一九年：4.94億港元)的股息收入。

於二零二零年首六個月，BEA公佈錄得可歸屬於其集團股東溢利達15.32億港元，較二零一九年同期錄得的10億

當前的市場狀況為自營投資部重整其資產配置帶來了挑戰和機遇，我們利用資產價格的反彈將基本因素和前景已經惡化的公司投資平倉。我們審慎地為投資組合重新定位，從經濟復甦中受益。

同時，本集團的財資部於本財政年度中極其混亂的市場環境下謹慎行事，並在外匯和利率管理中作出了積極的貢獻。

投資組合

截至二零二零年六月三十日，本集團自營投資部下之總投資額為187億港元，於年結日投資組合由30種證券組成。本集團截至二零二零年六月三十日之投資組合(除東亞銀行有限公司(「BEA」)外)之行業及地點分佈如下：

港元，增加5.32億港元或53.2%，主要是由於中國內地的減值虧損大幅減少所致。BEA的撥備前經營溢利下跌11.59億港元或21.9%至41.24億港元。其二零二零年中期業績公告指出BEA繼續對大中華地區長遠的業務增長感到樂觀，特別是大灣區。隨著企業把生產綫分佈至亞洲各地，BEA為他們提供銀行融資和其他服務，協助他們把設於大灣區的設施轉型。隨著區內趨向進一步整合，BEA已加強跨境客戶關係管理團隊，並應用遙距開戶等新科技。BEA將繼續致力滿足客戶於大灣區銀行服務和金融方案方面的需要，並透過海外分行網絡和策略夥伴提供全球的支援。

除上文所披露者外，本集團截至二零二零年六月三十日並無持有任何其他佔本集團資產總值超過5%的主要投資。

物業發展及投資



新加坡Guoco Tower

物業發展及投資

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

截至二零二零年六月三十日止財政年度，國浩房地產的收益及毛利相比上個財政年度分別略為增加至9.418億新加坡元及3.001億新加坡元。國浩房地產來自物業發展業務的收益增加約5%，而來自投資物業的收益略為減少及來自酒店的收益下跌接近30%。

由於本年度投資物業並無出現如去年錄得的公平值收益，而本年出售位於上海的國豐酒店錄得收益，故其他收入減少32%至1.626億新加坡元。同時，其他支出增加9,100萬新加坡元至1.284億新加坡元，主要由於國浩房地產合營投資之減值虧損(減值詳情載於財務報表附註7(c)和18)以及利率對沖的公平值虧損所致。



新加坡瑪庭豪苑(構思圖)



新加坡The Avenir (構思圖)



新加坡國浩時代城(構思圖)



中國重慶18梯(構思圖)

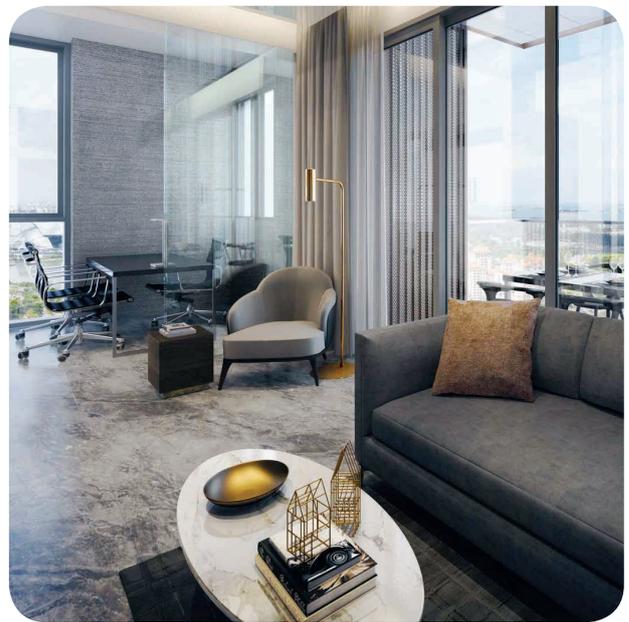
新加坡市區重建局發佈的統計數據顯示，二零二零年第二季度的整體私人住宅價格指數按季上漲0.3%，相比上一季度下跌1.0%。與上季度相比，核心中央區及中央區以外的非有地住宅物業價格分別上漲2.7%及0.1%，而次中央區的價格則下降1.7%。

根據中國國家統計局的官方數據，中國七十大城市的新房價格於二零二零年七月按月增加0.5%，按年則增加4.8%。在重慶，新房價格於二零二零年七月按月增加0.5%，按年則增加4.6%。

國浩房地產正密切留意COVID-19疫情及其對物業發展及投資活動的影響。國浩房地產在新加坡、中國及馬來西亞的在建項目已恢復施工。國浩房地產會尋求建立具抵禦力且可持續的長遠業務，當中包括為員工提供一個安全的工作環境，並且善用科技以確保業務的持續性，以及令供應鏈多樣化。



馬來西亞DC Residensi之鹹水池



新加坡濱海名滙(構思圖)



新加坡華利世家

酒店及休閒業務



英國倫敦Amba Charing Cross

酒店及休閒業務

GL Limited (「GL」)

截至二零二零年六月三十日止財政年度，GL錄得除稅後虧損2,670萬美元，相比上個財政年度則為除稅後溢利5,030萬美元。

收益相比上個財政年度減少26%，主要由於COVID-19爆發引致GL全部酒店於二零二零年三月底因應英國封城而暫時關閉造成酒店收益下跌。石油及燃氣部的收益減少乃由於平均原油價格下跌、油產量減少以及澳元兌美元貶值所致。在Euston酒店被強制收購所得之最終補償以及英國和新加坡各項COVID-19疫情紓困計劃的政府補助相抵銷下，GL錄得除稅後虧損2,670萬美元。

GL所有在英國的酒店被迫關閉對業務造成嚴重干擾。GL對酒店資產(包含在資產使用權及其他物業、廠房及設備內)以個別現金產生單位的預計可收回金額為基礎進

行減值審查，並確認1,880萬美元的資產使用權和550萬美元的其他物業、廠房及設備之減值支出。減值詳情載於財務報表附註7(c)、14和16。

隨著英國於二零二零年七月逐步放寬限制措施，允許包括酒吧、餐廳及酒店在內的業務重開，GL已開始因應各個地區的需求逐步重開旗下酒店。

COVID-19疫情持續限制國際旅遊，許多辦公樓上班族選擇在家工作，倫敦尚未重拾其作為國際城市的吸引力，以致倫敦酒店入住率仍然偏低。GL繼續推行降低成本措施，並延遲非關鍵項目，以保持營運資金及流動性。對當下前所未有的危機，GL將密切監察情況，並就事態發展作出適當舉措。



英國倫敦Hard Rock酒店的Rock Royalty Lounge



英國雪菲爾Grosvenor賭場

The Rank Group Plc (「Rank」)

截至二零二零年六月三十日止財政年度，Rank錄得除稅後溢利940萬英鎊，相比上個財政年度所錄得的除稅後溢利2,910萬英鎊減少68%。博彩淨收益下跌8%至6.381億英鎊，反映COVID-19疫情下場所關閉的影響，但該影響被Rank本財政年度首八個月的良好發展以及其電子博彩業務的強勁增長所抵銷。

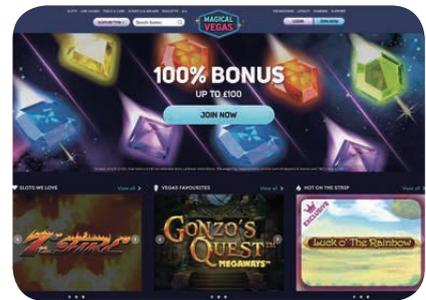
經營溢利因在COVID-19疫情封城下關閉場所而受到不利影響，令其全年經營溢利下跌40%至2,350萬英鎊。此業績乃主要由於若干在英國及其他國家的場所之3,790萬英鎊減值支出所導致。減值詳情載於財務報表附註7(c)、14、15和16。



英國倫敦Barracuda會所Grosvenor賭場



西班牙Enracha場所



Rank於二零一九年十月四日完成收購Stride Gaming Plc(「Stride」)，並專注對Stride進行整合，包括先發展Stride專利科技並在二零二一年底前將Rank的網上服務轉移到Stride的平台上。Rank現時預計成本協同效益會較其最初的估計更高。在此期間，Rank持續在英國、西班牙及印度推動電子業務的增長。

於二零二零年八月前，Rank已經取得政府的批准以重開大部分在其他國家及英國的場所。為確保提供一個安全及可靠的環境予消費者及員工，Rank引入了嚴格的社交距離和消毒措施、重新設計的營運模式及員工培訓。Rank期望在社交距離及其他供應限制放寬後以及消費者信心恢復的情況下，可以在新的財政年度重新建立收益。



金融服務



金融服務

豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融集團」)

截至二零二零年六月三十日止財政年度，豐隆金融集團錄得除稅前溢利32.995億馬來西亞元，相比上個財政年度的除稅前溢利35.056億馬來西亞元減少2.061億馬來西亞元或5.9%。該減少乃主要由於商業銀行及保險分部的貢獻減少。

截至二零二零年六月三十日止財政年度，豐隆銀行集團錄得除稅前溢利29.894億馬來西亞元，相比上個財政年度的除稅前溢利31.86億馬來西亞元減少1.966億馬來西亞元或6.2%。溢利下跌主要由於經營開支增加1,220萬馬來西亞元，對貸款、預付款項及融資之減值虧損增加3.153億馬來西亞元，以及撥回其他資產之減值虧損80萬馬來西亞元。加上收益改善了5,250萬馬來西亞元及應佔聯營公司溢利增加了7,920萬馬來西亞元。

截至二零二零年六月三十日止財政年度，HLA Holdings集團錄得除稅前溢利2.564億馬來西亞元，相比上個財政年度的3.292億馬來西亞元下跌7,280萬馬來西亞元或22.1%。該減少主要歸因於收益減少5,460萬馬來西亞元，其中2,320萬馬來西亞元來自股權重新估值之未變現虧損，對其他資產之減值虧損撥備增加10萬馬來西亞元以及人壽基金盈餘減少7,620萬馬來西亞元。該下跌被經營開支減少2,610萬馬來西亞元及應佔聯營公司溢利增加3,200萬馬來西亞元所抵銷。

截至二零二零年六月三十日止財政年度，豐隆資本集團錄得除稅前溢利9,580萬馬來西亞元，相比上個財政年度的7,670萬馬來西亞元增加1,910萬馬來西亞元或24.9%，主要源於資產管理、投資銀行及證券經紀分部的貢獻上升。



其他 //

於本年度，Manuka Health New Zealand Limited (「MHNZ」)，本公司之全資附屬公司，主要從事生產及分銷麥蘆卡蜂蜜產品。隨著COVID-19爆發，消費者都在追求天然保健產品，其產品銷售因需求飆升而錄得上升。短期內，MHNZ將專注於建立品牌知名度以尋求在競爭對手中脫穎而出，並且提升中國、歐洲、日本、美國及大洋洲之核心市場之增長。

集團財務狀況論述 //

財務業績

截至二零二零年六月三十日止年度，本集團錄得股東應佔虧損8.73億港元，相比去年錄得溢利33.69億港元。虧損主要由於自營投資部按市值計價之負面影響及資產減值撥備(尤其來自酒店及休閒部)，而其他業務分部則維持盈利。每股基本虧損為2.68港元。

自營投資部錄得虧損淨額20億港元，主要來自按市值計價虧損。酒店及休閒部因COVID-19疫情的不利影響而錄得虧損2.33億港元，當中虧損主要來自資產減值撥備。然而，由物業發展及投資部、金融服務部及其他分類分別錄得6.78億港元、8.66億港元及2.45億港元之溢利減低了整體虧損。

本年度收益下降28億港元或16%至146億港元，主要由於自營投資部的收入減少9億港元，以及酒店及休閒部的收益於回顧年度末期季度因COVID-19封城而關閉其業務影響下減少16億港元。

資本管理

於二零二零年六月三十日，本公司股東應佔綜合總權益為561億港元。淨債務即銀行貸款及其他借貸總額減去現金及短期資金和交易金融資產，為152億港元。於二零二零年六月三十日的權益對債務比率為79:21。

流動資金及財務資源

於年結時，本集團之現金及短期資金以及交易金融資產總額主要以美元(27%)、港元(25%)、新加坡元(12%)、人民幣(12%)、英鎊(9%)及日元(7%)計價。

本集團於二零二零年六月三十日之銀行貸款及其他借貸總額為373億港元，主要以新加坡元(68%)、英鎊(7%)、美元(6%)及馬來西亞元(6%)計價。本集團將在一年內或按要求即時償還的借貸為76億港元。

於年結時，本集團的若干銀行貸款及其他借貸以賬面總值455億港元的不同物業、固定資產、交易金融資產及銀行存款作為抵押。

本集團於二零二零年六月三十日獲承諾提供但未動用的借貸總額約192億港元。

利率風險

本集團之利率風險源自財資活動及借貸。本集團透過全力減少本集團之整體負債成本及利率變動之風險去管理其利率風險。本集團認為適當時可採用利率合約去管理其利率風險。

於二零二零年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他借貸約85%之附帶利率按浮動利率計算，其餘15%之附帶利率按固定利率計算。本集團之未到期利率合約面值金額為104億港元。

外匯風險

本集團不時訂立外匯合約(主要為場外交易衍生工具)，主要用作對沖外匯風險及投資。

於二零二零年六月三十日，未到期之外匯合約總面值金額為246億港元，並用作對沖外幣股權投資。

股票價格風險

本集團維持主要是公眾上市股票的投資組合。股票投資須遵守資產配置限額。

人力資源及培訓

於二零二零年六月三十日，本集團僱員人數大約11,400名。本集團爭取最佳之員工規模，並致力為員工提供持續培訓計劃，以提高其工作能力及質素。

本集團之僱員酬金政策獲定期審閱。本集團會考慮其經營業務所在國家及有關業務之薪酬水平、組合及市況後，訂定酬金福利。花紅及其他獎金與本集團之財務表現及個別僱員表現掛鉤，以提升員工表現。另外，本集團亦設有股權獎勵計劃以授予股份認購權及／或免費股份予合資格員工，使其長遠利益與股東之利益掛鉤，及以此激勵士氣及挽留人才。

企業管治報告

「企業管治乃用作指引及管理本公司業務及事務之程序和架構，有助提升業務表現及企業問責性，以實現長遠股東價值為最終目標，同時顧及其他持份者之利益。」

本公司董事會(「董事會」)已採納一套以香港聯合交易所上市規則(「上市規則」)附錄14之原則(「港交所守則」)為本之企業管治常規守則(「企業管治守則」)，企業管治守則將不時檢討及作適當的更新以與經修改後的港交所守則保持一致。因應規則之改變及最佳常規之發展，本集團不斷持續審閱及加強其風險管理及內部控制系統及程序。對我們而言，維持高水準之企業管治常規不僅是符合條文的規定，而是實現條例的精神，藉以提升企業的表現及問責性。

董事會欣然匯報截至二零二零年六月三十日止之財政年度一直符合適用之港交所守則，除非另有陳述。

A. 董事

1. 董事會

按照良好企業管治原則，董事會負責領導本公司及為股東提升公司價值，並已成立相關董事會委員會以助履行此責任。

董事會之主要角色及責任廣泛地包括(除其他)檢討及審批企業目標及整體策略；監察及評估本集團業務之運作；識別主要風險，並確保管理有關風險之適當措施及控制系統得以推行；檢討及審批關鍵事宜，例如財務業績、投資、撤出投資及其他重大交易；及檢討本公司有關企業管治之政策及守則，以及法律及條例之遵守。

董事會認為其企業管治責任為持續的責任，於年內已監察及檢討本公司的相關企業管治守則、政策、標準及常規及於適當時授權企業管治之相關工作予董事會委員會及管理層。

董事會已授權本公司及其附屬公司管理層負責本集團業務的日常管理及營運。

A. 董事(續) //

1. 董事會(續)

董事會於本年度及直至本報告日期由下列成員組成：

執行主席

郭令海

總裁兼行政總裁

鄧漢昌

非執行董事

郭令山

獨立非執行董事

司徒復可^{附註1}

薛樂德

David Michael NORMAN

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士^{附註2}

附註：

1. 司徒復可先生於二零一九年十一月十八日舉行之股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)結束時輪值退任獨立非執行董事。
2. 黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士於二零一九年股東週年大會結束後獲委任為獨立非執行董事。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)及企業管治守則，不少於三分之一的董事須於每屆股東週年大會輪值退任。每年的退任董事，須是最近一次當選後任職最長的董事，但如在同一天有多人成為董事，除非他們彼此之間另有協定，否則須以抽籤決定他們當中須告退的人選。

儘管非執行董事並無如港交所守則所規定般設特定任期，但彼等須根據公司細則及企業管治守則於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。因此，本公司認為該等條文足以符合港交所守則有關條文之精神。

本公司已接獲本年度各名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)按照上市規則第3.13條規定就其獨立性作出之聲明。本公司認為薛樂德先生、David Michael NORMAN先生及黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士繼續為獨立人士。

董事會成員之親屬關係(如有)已於本年報第6至7頁之「董事會及高層管理人員簡介」中披露。

2. 主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁職權分立，並非由同一人士擔任。現時，郭令海先生為本公司之執行主席，而鄧漢昌先生為總裁兼行政總裁。

執行主席領導董事會並確保其運作流暢及有效。總裁兼行政總裁負責本集團之目標及策略性方向、推行政策及董事會之決定、計劃業務理念和企業策略以創造競爭優勢及增加股東之財富、設定營運公司之基準及目標、監督日常運作和跟進合規性及業務進展。

A. 董事(續) //

3. 董事會程序

董事會定期開會，每年至少舉行四次會議。董事會在有需要時會舉行額外會議。截至二零二零年六月三十日止年度，本公司舉行了合共五次會議。

董事可自由將適當事項建議加入會議議程內。於董事會召開前，會議文件會適時傳閱，當中包括(除其他)財務及公司資料、重要營運及公司事宜及本集團業務表現，以及須董事會核准之重大或顯著交易。

於適當時，董事會亦會以傳閱決議案的方式作出決策，有關闡釋及資料亦同時傳閱，並在需要時由公司秘書或其他行政人員提供附加口頭或書面補充資料。董事會亦於會議之間收到有關本公司業務的最新發展。

執行主席將適當地安排舉行每年至少一次與獨立非執行董事而沒有其他董事出席的會議。

所有董事可取得公司秘書及內部核數師的意見和享用彼等的服務，以及在合理要求下，可按適當的情況尋求獨立專業意見，費用由本公司支付(如有)。

於本年度，董事出席董事會會議及二零一九年股東週年大會之出席率詳情如下：

	董事會會議 出席次數/ 合資格出席次數	二零一九年 股東週年大會 出席次數/ 合資格出席次數
執行主席		
郭令海	5/5	1/1
總裁兼行政總裁		
鄧漢昌	5/5	1/1
非執行董事		
郭令山	4/5	0/1
獨立非執行董事		
司徒復可 ^{附註1}	3/3	0/1
薛樂德	5/5	1/1
David Michael NORMAN	5/5	1/1
黃嘉純，銀紫荆星章，太平紳士 ^{附註2}	2/2	不適用

附註：

- 司徒復可先生於二零一九年股東週年大會結束時輪值退任獨立非執行董事。在二零一九年七月一日至二零一九年股東週年大會(司徒先生的退任日期)期間，合共舉行了三次董事會會議。
- 黃嘉純先生，銀紫荆星章，太平紳士於二零一九年股東週年大會結束後獲委任為獨立非執行董事。在二零一九年股東週年大會結束(黃先生的委任日期)至二零二零年六月三十日期間，合共舉行了兩次董事會會議及並無舉行股東大會。

A. 董事(續) //

4. 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為規管董事進行證券交易之操守守則。

經本公司作出特別查詢後，本公司本年度之所有董事已確認於整個年度一直遵守標準守則所規定之標準。

5. 股息政策

根據港交所守則，董事會已於二零一九年二月二十六日批准採納股息政策(「股息政策」)如下：

- 本公司擬透過從股息分派及保留足夠流動資金和儲備以滿足其營運資金需求及抓緊未來增長機會之間取得平衡，為其股東創造長遠價值。
- 據股息政策，董事會可就本公司目前的財務表現、本公司未來的財務需求以及董事會可能視作任何相關的其他因素作出建議／宣佈派付股息。
- 董事會亦可決定派付股息的次數以及進一步宣佈／建議任何特別分派。股息的形式可為現金、股份、實物分派或董事會可能釐定的其他任何形式。

董事會可不時檢討股息政策，並為了本公司及其股東的權益，於任何時間更新、修訂、修改及／或取消股息政策。

6. 董事持續培訓及發展課程

根據港交所守則，全體董事須參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能。此舉可確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

本公司已為董事提供培訓及發展課程，包括(1)為新委任之董事提供就職／熟悉課程；及(2)為董事提供持續培訓及專業發展課程。

截至二零二零年六月三十日止年度，本公司全體董事定期獲有關本集團業務、經營、風險管理及企業管治事宜之簡介及最新資料。董事亦獲提供適用於本集團之重大法律法規、環境、社會及管治事宜之有關新訂或變更材料。彼等亦出席有關議題之監管更新會議及研討會。根據企業管治守則，全體董事均須向本公司提供彼等各自之培訓記錄。

B. 董事薪酬 //

1. 董事會薪酬委員會(「酬委會」)

酬委會之主要職能是就董事及高層管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並且就港交所守則第B.1.2(c)(i)條所描述由董事會所授予之責任，釐定所有執行董事及高層管理人員之具體薪酬待遇，其中可能包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止其職務或委任的賠償)。酬委會之職權範圍已登載於本公司之網站www.guoco.com及香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)之網站www.hkexnews.hk。

成員及出席率

截至二零二零年六月三十日止年度，酬委會之成員及彼等之會議出席率如下：

	酬委會會議 出席次數/ 合資格出席次數
司徒復可* – 主席 ^{附註1}	2/2
薛樂德* – 主席 ^{附註2}	2/2
郭令海 [◎]	2/2
黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士 ^{*附註3}	不適用

◎ 執行主席
* 獨立非執行董事

附註：

- 司徒復可先生於二零一九年股東週年大會結束時不再擔任酬委會之主席。在二零一九年七月一日至二零一九年股東週年大會(司徒先生的退任日期)期間，合共舉行了兩次酬委會會議。
- 薛樂德先生於二零一九年股東週年大會結束後調任為酬委會主席。
- 黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士於二零一九年股東週年大會結束後獲委任為酬委會成員。在二零一九年股東週年大會結束(黃先生的委任日期)至二零二零年六月三十日期間，並無舉行酬委會會議。

B. 董事薪酬(續) //

1. 董事會薪酬委員會(「酬委會」)(續)

於本年度處理之工作

- 審視及建議非執行董事於二零一八/一九財政年度之袍金金額；
- 審視及批准執行董事及高層管理人員於二零一八/一九財政年度之酌情花紅；
- 審視及批准執行董事及高層管理人員於二零二零年之薪酬；
- 審視酬委會之職權範圍，以及董事及高層管理人員之酬金政策；及
- 批准於企業管治報告中有關酬委會的陳述。

2. 薪酬水平及釐定

本集團對執行董事及高層管理人員之薪酬計劃按表現、服務年資、經驗及職權範圍而釐定，並根據本集團人力資源手冊內之條文為基礎，並不時按市場/行業慣例作出檢討。

非執行董事之薪酬水平反映其責任級別。

董事(包括非執行董事)之袍金由董事會建議及確認，以供其股東於本公司股東週年大會上批准。

就二零二零年六月三十日止年度之董事酬金詳情載於本年報之財務報表附註9。

C. 董事之提名 //

1. 董事會提名委員會(「提委會」)

提委會之主要職能是就董事會之架構、規模及組成向董事會提出建議，及檢討獨立非執行董事之獨立性、董事是否適合膺選連任及董事之持續培訓及發展課程，以及制定、檢討及實施董事提名(包括提名程序)之政策，並制定有關董事會多樣化之政策，監督該政策之實施及檢討該政策(如適用)。提委會之詳細職權範圍已登載於本公司之網站www.guoco.com及香港交易所之網站www.hkexnews.hk。

成員及出席率

截至二零二零年六月三十日止年度，提委會之成員名單及彼等出席會議之情況載列如下：

	提委會會議 出席次數/ 合資格出席次數
郭令海 [@] —主席	2/2
司徒復可 ^{*附註1}	2/2
薛樂德 [*]	2/2
David Michael NORMAN ^{*附註2}	不適用

[@] 執行主席
^{*} 獨立非執行董事

附註：

- 司徒復可先生於二零一九年股東週年大會結束時不再擔任提委會之成員。在二零一九年七月一日至二零一九年股東週年大會(司徒先生的退任日期)期間，合共舉行了兩次提委會會議。
- David Michael NORMAN先生於二零一九年股東週年大會結束後獲委任為提委會成員。在二零一九年股東週年大會結束(Norman先生的委任日期)至二零二零年六月三十日期間，並無舉行提委會會議。

C. 董事之提名(續) //

1. 董事會提名委員會(「提委會」)(續)

於本年度處理之工作

- 根據提名政策(「提名政策」)所設定的程序和標準，就遴選候選人是否合適擔任本公司獨立非執行董事，委任及調任董事會委員會成員作出挑選及評估；
- 就董事會之架構、規模、組成及多樣化(包括董事不同之技能、知識、經驗、能力以及執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之平衡)作年度檢討及就提議變更董事會／董事會委員會的組成提出變更的建議；
- 審視及評核本公司獨立非執行董事之獨立性；
- 根據提名政策所設定的程序和標準，檢討及評估將於股東週年大會上獲提名重選之董事是否合適膺選連任；
- 審視董事進行的持續培訓及發展課程，以確認已設有適合的課程；
- 審視董事會多樣化政策(「董事會多樣化政策」)以及提委會之職權範圍；
- 審視及更新提名政策；及
- 批准於企業管治報告中有關提委會的陳述。

2. 董事會多樣化政策

本公司就認同及接納董事會多樣化能提升其表現質素之好處而採納了董事會多樣化政策。本公司於選擇董事會候選人時將考慮一系列多樣化的觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資，而最終決定將基於該候選人將為董事會帶來之功績及貢獻。

於本年度內，本公司根據董事會多樣化政策的目標就委任獨立非執行董事候選人作出評估及挑選。本公司致力達致董事會多樣化，而新委任的決定最終取決於候選人的賢能才幹。為達致一個可持續和平衡的發展為目標，提委會亦對董事會的架構、規模、組成及多樣化作出檢討，以確保其組成符合上市規則並反映一個合適而包含不同學術科目、專業經驗和技能的組合。提委會進一步對董事會多樣化政策作出檢討以確保其持續有效性。

董事會多樣化政策已登載於本公司之網站www.guoco.com。

3. 提名政策

董事會已採納提名政策，以作為提委會在委任及重新委任董事、行政總裁及董事會委員會成員以及其年度評估過程中的指導機制及框架。

提委會將每年檢討提名政策，以確保其有效性和適用性，並將作出更新，修訂和修改(如適用)，以確保其繼續與公司的需求相關，符合監管和企業管治要求。

提名政策已登載於本公司之網站www.guoco.com。

D. 問責性及審核 //

1. 董事會審核及風險管理委員會(「審委會」)

審委會監察匯報財務程序及評估本公司之財務匯報及風險管理及內部監控系統是否足夠及有效。審委會與本公司之外聘及內部核數師會晤，並檢討審核計劃、內部審核程序及其審查及評估內部監控系統之結果。審委會檢討本集團及本公司之財務報表及當中之核數師報告，並將其意見呈交董事會。審委會之職權範圍已登載於本公司之網站www.guoco.com及香港交易所之網站www.hkexnews.hk。

成員及出席率

截至二零二零年六月三十日止年度，審委會之成員及彼等之會議出席率如下：

	審委會會議 出席次數 / 合資格出席次數
薛樂德* – 主席	4/4
司徒復可 ^{*附註1}	2/2
David Michael NORMAN*	4/4
黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士 ^{*附註2}	2/2

* 獨立非執行董事

附註：

1. 司徒復可先生於二零一九年股東週年大會結束時不再擔任審委會之成員。在二零一九年七月一日至二零一九年股東週年大會(司徒先生的退任日期)期間，合共舉行了兩次審委會會議。
2. 黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士於二零一九年股東週年大會結束後獲委任為審委會成員。在二零一九年股東週年大會結束(黃先生的委任日期)至二零二零年六月三十日期間，合共舉行了兩次審委會會議。

總裁兼行政總裁、財務總監及內部審核主管乃審委會會議之慣常出席者。外聘核數師之代表會獲邀請出席審委會會議，藉以提供其於審核過程中察覺的重要審核及會計事宜。

D. 問責性及審核(續) ///

1. 董事會審核及風險管理委員會(「審委會」)(續)

於本年度處理之工作

- 審視外聘審核性質及範圍、外聘核數師之獨立性、審核過程之有效性以及批准外聘審核費用及協議書條款；
- 審視中期財務報告、中期業績公佈、年度財務報告及全年業績公佈；
- 審視外聘核數師之管理信函，由核數師提出任何有關會計記錄，財務帳簿或系統管理的提問，以及管理層對以上的回應；
- 審視及與管理層討論風險管理及內部監控系統，包括在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，培訓課程以及有關預算是否充足；
- 審視本集團會計政策及守則；
- 審視及批准年度內部審核計劃；
- 審視內部審核之主要發現及推行有關已識別監控事故之補救措施之進度；
- 檢討本公司財務匯報及遵守上市規則流程之有效性；
- 審視於本年度由本集團訂立或存續之關連交易；
- 檢討審委會之職權範圍；及
- 批准於企業管治報告中有關審委會的陳述。

2. 財務匯報

上市規則要求上市公司每年編製財務報表，真實公平地反映公司之業務狀況、營運業績及現金流量。

董事會負責確保本集團之會計紀錄保存妥當。董事會亦認知其編製財務報表之責任。

董事會經考慮審委會就特別會計事項之意見後，核准財務報表。

董事會信納編製財務報表時已採納適當之會計政策，該等會計政策已貫徹採用並按相關會計標準制定。

核數師就其匯報職責之聲明已載於本年報第68頁至73頁之獨立核數師報告。

D. 問責性及審核(續) //

3. 風險管理及內部監控

為制定業務策略及改善業務表現，如公司政策所載，本集團內所有策略業務部門已制定並實施一套企業風險管理框架。該企業風險管理框架包括各策略業務部門之疊代過程，以便不斷識別風險並對其潛在影響及發生概率進行評估，以及制定及實施緩解風險的相關程序及內部監控。風險簡介報告須於每季度提交予本公司高級管理層及審委會進行審閱，以確保經考慮風險緩解措施後，剩餘風險符合董事會制定之風險偏好及承受能力。

審委會監督財務匯報及上市規則合規流程是否行之有效。審委會亦檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程。

為協助審委會進行監督及監測活動，本公司已建立內部審核職能，其從風險導向出發，對本公司及其附屬公司之財務、經營、合規及風險管理職能等重大監控進行定期審核。若識別出任何重大控制問題，則有關職能將連同補救措施計劃於會議上向審委會進行報告。內部審核團隊將跟進並確保任何重大控制問題得到及時和妥善糾正。

審委會每季度根據提交之風險簡介報告及已呈報告之審核結果，檢討本公司及其附屬公司之風險管理及內部控制系統是否行之有效。審委會將向董事會提交報告以供參詳。審委會及董事會對監測結果之交流程度及頻率已被審閱並視為足夠。

董事會知悉對風險管理及內部監控系統及檢討其有效性之責任，惟作出以下說明，有關內部監控乃旨在管理未能達到業務目標之風險，而非消除該等風險，並僅可對重大錯誤陳述或虧損之風險提供合理而非絕對之保證。

處理及發放內幕消息

本公司制定及實施處理及發放內幕消息之相關程序及內部監控，包括限制員工按須知基準查閱內幕消息，確保須知消息之人員了解確保消息機密之義務。所有內幕信息均按照證券及期貨條例及上市規則項下要求向公眾披露，並於披露前嚴格保密。

4. 核數師薪酬

本集團外聘核數師就提供本年度之年度審核服務收取費用22,971,000港元，及非核數相關服務(包括稅務顧問及審閱、交易支援及顧問服務)收取費用2,751,000港元。

E. 投資者關係

1. 與投資者之溝通

本公司鼓勵與其機構及私人投資者建立雙向溝通。有關本集團業務之全面資料載於派發予股東之中期報告及年報內。

為促進有效溝通，本公司設立網站www.guoco.com，向公眾提供：

- 最新消息、公告、財務資訊(包括中期報告、年報和環境、社會及管治報告)；
- 其他公司資訊，如會議通告、通函、委任表格等；
- 關於本財政年度重要股東日子之集團日誌；
- 本公司之憲法文件；
- 企業管治資料包括董事會委員會之組成及職權範圍、企業管治報告以及公司採納之多項管治政策；
- 要求電郵提示之在線登記，藉以接收本公司最新的公司通訊；及
- 有關本集團及其業務之其他資料。

本公司會定期與機構投資者對話。本公司歡迎個別人士查詢有關本集團業務事宜，並會儘快提供有關之資料。股東可就本集團之事宜作出查詢，或要求索取本集團之公開資料。指定聯絡詳情如下：

郵寄地址： 香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓
國浩集團有限公司
圖文傳真： (852) 2285 3233
電郵： comsec@guoco.com

股東就有關其持有股份之垂詢，可直接遞交至本公司之股份過戶分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一六室。

2. 股東大會

本公司之股東週年大會給予其股東尋求澄清及更清楚瞭解本集團表現之機會。本公司鼓勵股東於股東週年大會上與董事會會面及溝通，並就所有決議案投票。

E. 投資者關係(續) //

3. 召開股東大會之權利及程序

根據百慕達一九八一年公司法，董事須應其股東要求立即處理正式召開本公司股東特別大會之要求，該等股東須於提出要求當日持有附帶於本公司股東大會表決權利的不少於十分之一本公司繳足股本。提出要求須列明召開會議目的，並須由要求者簽署，呈交至本公司的註冊辦事處，當中可包含多份由一名或多名要求者簽署的相類文件。

根據公司細則第103條，本公司之股東可發出書面通知，表示其提議推選個別人士為董事之意向。該書面通知須遞交至本公司之主要辦事處(地址為香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓)或股份過戶分處(地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一六室)，惟遞交本條所述通知之最短期限為最少七天，即在不早於指定舉行該選舉之股東大會通知寄發出翌日開始，並在不遲於該股東大會舉行之日前七天結束。

二零二零年九月十五日

財務專欄目錄

董事會報告	42
獨立核數師報告	68
綜合收益表	74
綜合全面收益表	75
綜合財務狀況表	76
綜合資本變動表	78
綜合現金流量表	80
財務報表附註	
1 編製基準	82
2 重要會計政策	83
3 會計估計及判斷	105
4 會計政策的修訂	106
5 營業額及收益	112
6 其他收益及虧損淨額	112
7 年度除稅前(虧損)/溢利	114
8 稅項開支	116
9 董事酬金	118
10 五位獲得最高收入人士之酬金	119
11 股息	119
12 每股(虧損)/盈利	120
13 分類報告	120
14 投資物業及其他物業、廠房及設備	124
15 使用權資產	129
16 無形資產	131
17 附屬公司權益	134
18 聯營公司及合營企業權益	144
19 與非控制權益之交易	148
20 按公平值計入其他全面收益的股權投資	149
21 商譽	149
22 發展中物業	150
23 持作銷售用途之物業	151
24 存貨	151
25 合約資產/負債	151
26 貿易及其他應收賬款	152
27 交易金融資產	153
28 現金及短期資金及其他現金流量資料	153
29 持作銷售用途之資產	156
30 貿易及其他應付賬款	156
31 銀行貸款及其他借貸	157
32 撥備及其他負債	159
33 租賃負債	160
34 遞延稅項	161
35 股本及儲備	163
36 綜合現金流量表附註	165
37 僱員退休福利	171
38 財務風險管理及公平價值	176
39 資本管理	183
40 承擔	184
41 或有負債	185
42 重大關連交易	186
43 公司層面的財務狀況表	188
44 母公司及最終控股公司	189
45 截至二零二零年六月三十日止會計年度 已頒佈但尚未生效之修訂本、新準則及註釋之可能影響	189
附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業	190
附屬公司持作投資用途之主要物業	192

董事會報告

本公司之董事會同寅現提呈董事會報告連同本集團之截至二零二零年六月三十日止年度之經審核之財務報表(「財務報表」)。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及管理。於本年度內，對本集團業績或資產有重大影響之附屬公司之主要業務包括自營投資、物業發展及投資、酒店及休閒業務。於本年度內，對本集團業績有重大影響之聯營公司之主要業務包括商業銀行業務、伊斯蘭銀行服務、保險及伊斯蘭保險業務、投資銀行、期貨及股票經紀以及資產管理業務。

於本年度內，本公司及其主要附屬公司之主要業務和業務地區分析載於財務報表附註17。

業務回顧

對本集團業務的中肯審視、年內業績的討論及分析、財務關鍵表現指標、面對主要風險及不確定性因素的描述、本財政年度終結後發生並對本集團有重大影響的事件之詳情，以及本集團業務未來可能發展的展望已於整份年報中提述，尤其於年報中的財務摘要、主席報告書、管理層討論及分析，以及財務報表附註的分類報告和財務風險管理和公平價值的部分。本年報的企業管治報告內，以及將不遲於二零二零年十一月底於本公司網站www.guoco.com刊發的環境、社會和管治報告，提供有關本集團的環境政策和表現、遵守對本集團有重大影響的有關法律和法規的情況，以及對本集團與相關持份者的重要關係的論述。所有此類討論均構成本報告的一部分。

附屬公司

本公司之主要附屬公司之有關資料列於財務報表附註17。

財務報表

本集團截至二零二零年六月三十日止年度之綜合淨溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載列於第74至189頁之財務報表內。

股息

於二零二零年三月十九日，本公司派發中期股息每股1.00港元(二零一九年：每股1.00港元)，合共329,051,000港元(二零一九年：329,051,000港元)。董事建議就截至二零二零年六月三十日止年度派付末期股息每股1.50港元(二零一九年：每股3.00港元)，合共493,581,000港元(二零一九年：987,158,000港元)。

主要客戶和供應商

於本年度內，本集團之五位最大客戶佔本集團之營業總額30%以下及本集團之五位最大供應商佔本集團之購貨總額30%以下。

慈善捐款

本集團於本年度內之慈善捐款額共2,086,000美元(二零一九年：1,672,000美元)。

股本

本公司於本年度內並無發行任何新股份。本公司之股本變動詳情載於財務報表附註35。

儲備

本公司及本集團於本年度之儲備變動載於財務報表附註35。

股票掛鈎協議

除本報告所披露的本公司行政人員股份認購權計劃外，本公司於年度內概無訂立將會或可能導致本公司發行股份之與股票掛鈎之協議，或須本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之協議，而於年底亦無存續上述協議。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零年六月三十日止年度，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

物業

本集團之主要發展中物業、持作銷售用途及投資用途之物業之詳情列於第190至192頁。

優先認購權

根據本公司之公司細則(「公司細則」)或百慕達法律，並無有關優先認購權之條文。

董事

於本年度及直至本報告日期之董事如下：

郭令海－執行主席

鄧漢昌－總裁兼行政總裁

郭令山*

司徒復可**附註1

薛樂德**

David Michael NORMAN**

黃嘉純，銀紫荆星章，太平紳士**附註2

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

附註：

1. 司徒復可先生於二零一九年十一月十八日舉行之本公司股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)上輪值退任獨立非執行董事，並因健康理由無膺選連任。
2. 黃嘉純先生，銀紫荆星章，太平紳士於二零一九年股東週年大會結束後獲委任為獨立非執行董事。

按照公司細則第99條及本公司企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)第A.4.2條，郭令山先生及David Michael NORMAN先生將於本公司即將於二零二零年十一月六日舉行之股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)輪值退任。郭令山先生及David Michael NORMAN先生符合資格，並願意於二零二零年股東週年大會上膺選連任。

黃嘉純先生，銀紫荆星章，太平紳士於二零一九年股東週年大會結束後獲委任為獨立非執行董事，按照公司細則第102條及企業管治常規守則第A.4.2條，任期至二零二零年股東週年大會，彼符合資格並願意於二零二零年股東週年大會上膺選連任。

董事會報告

董事服務合約

於二零二零年股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何不得在一年內於毋須作出賠償下(法定賠償除外)將其終止之服務合約。

董事於交易、安排或合約中之重大權益

持續關連交易及有關連人士之重大交易詳情分別載於此董事會報告及財務報表附註42。除披露者外，於二零二零年六月三十日內之任何時間或年結日，本公司、其母公司、附屬企業或母公司的附屬企業概無訂立任何與本公司董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益而與本集團業務有重大聯繫之其他交易、安排或合約。

管理合約

截至二零二零年六月三十日止年度，除僱傭合約外，本公司並無簽訂或存在任何有關本公司全部或任何重大部分的業務的管理及行政事宜之合約。

董事的彌償保證

根據公司細則，本公司的每位董事就執行其職務或其他有關其職務可能招致或蒙受的一切損失或債務，均有權獲得以本公司資產作出彌償保證。本公司設有董事及高級人員責任保險，適當保障對董事提出的任何訴訟。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，本公司按照證券及期貨條例第352條規定而須備存之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所，本公司各董事所持有本公司或其相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下。在此提述之若干資料乃根據二零二零年六月三十日前發生之相關事件而其披露之期限按證券及期貨條例則為二零二零年六月三十日後之額外資料。

(A) 本公司

董事	*股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	3,800,775	3,800,775	1.16%
鄧漢昌	130,000	130,000	0.04%
郭令山	209,120	209,120	0.06%
David Michael NORMAN	4,000	4,000	0.00%

* 指普通股

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

(B) 相聯法團

(a) Hong Leong Company (Malaysia) Berhad

董事	*股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	420,500	420,500	2.61%
郭令山	160,895	160,895	1.00%

* 指普通股

(b) 國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

董事	*股份／相關股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	35,290,914	35,290,914	2.98%
鄧漢昌	865,000	865,000	0.07% 附註

* 除附註另有註明者外，指普通股

附註：

865,000股股份／相關股份之權益總額包括345,000股國浩房地產普通股及根據一豐隆集團公司行政人員股份認購權計劃所授予520,000股國浩房地產相關股份之認購權。

(c) Hong Leong Financial Group Berhad

董事	*股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	2,526,000	2,526,000	0.22%
鄧漢昌	174,146	174,146	0.02%
郭令山	654,000	654,000	0.06%

* 指普通股

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

(B) 相聯法團(續)

(d) GuocoLand (Malaysia) Berhad

董事	*股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	226,800	226,800	0.03%
鄧漢昌	195,000	195,000	0.03%

* 指普通股

(e) GL Limited

董事	*股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	300,000	300,000	0.02%
鄧漢昌	2,500,000	2,500,000	0.18%

* 指普通股

(f) The Rank Group Plc

董事	*股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	1,026,209	1,026,209	0.26%
鄧漢昌	130,000	130,000	0.03%
郭令山	56,461	56,461	0.01%

* 指普通股

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

(B) 相聯法團(續)

(g) Hong Leong Industries Berhad (「HLI」)

董事	*股份／相關股份數目 (好倉)			佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	家屬權益	權益總額	
郭令海	190,000	-	190,000	0.06%
鄧漢昌	300,000	15,000	315,000	0.10%
郭令山	2,632,500	-	2,632,500	0.82% 附註

* 除附註另有註明者外，指普通股

附註：

2,632,500股股份／相關股份之權益總額包括2,544,167股HLI普通股及於二零二一年一月三十一日和二零二二年一月三十一日分兩批歸屬之88,333股HLI相關股份之獎勵股份。

(h) Hong Leong Bank Berhad

董事	*股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	5,510,000	5,510,000	0.26%
郭令山	536,000	536,000	0.03%

* 指普通股

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

(B) 相聯法團(續)

(i) Malaysian Pacific Industries Berhad (「MPI」)

董事	*股份／相關股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	71,250	71,250	0.04%
郭令山	1,482,500	1,482,500	0.74% 附註

* 除附註另有註明者外，指普通股

附註：

1,482,500股股份／相關股份之權益總額包括1,334,167股MPI普通股及於二零二一年一月三十一日和二零二二年一月三十一日分兩批歸屬之148,333股MPI相關股份之獎勵股份。

(j) 南順(香港)有限公司

董事	*股份數目 (好倉)			佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	家屬權益	權益總額	
郭令海	2,300,000	-	2,300,000	0.95%
鄧漢昌	700,000	-	700,000	0.29%
黃嘉純，銀紫荆星章，太平紳士	-	150,000	150,000	0.06%

* 指普通股

(k) Southern Steel Berhad

董事	*股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
鄧漢昌	71,000	71,000	0.01%

* 指普通股

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

(B) 相聯法團(續)

(1) Hume Industries Berhad (「HIB」)

董事	*股份／相關股份數目 (好倉)			佔已發行 股份總數之 概約百分比	附註
	個人權益	家屬權益	權益總額		
郭令海	310,771	-	310,771	0.06%	2
鄧漢昌	3,776,670	26,199	3,802,869	0.76%	3
郭令山	5,938,742	-	5,938,742	1.19%	4

* 除附註另有註明者外，指普通股

董事	債券數目			附註
	個人權益	家屬權益	權益總額	
	馬來西亞元	馬來西亞元	馬來西亞元	
郭令海	73,900	-	73,900	1
鄧漢昌	930,000	7,000	937,000	1
郭令山	1,412,000	-	1,412,000	1

附註：

- HIB發行的5年期5%可贖回可轉換無抵押貸款債務證券(「RCULS」)的權益。RCULS可轉換為HIB的普通股，轉換價格為0.7馬來西亞元RCULS兌1股。
- 310,771股股份／相關股份的總權益包括205,200股HIB普通股和透過RCULS轉換權下105,571股HIB相關股份的衍生權益。
- 3,776,670股股份／相關股份的個人權益包括2,448,100股HIB普通股和透過RCULS轉換權下1,328,570股HIB相關股份的衍生權益。26,199股股份／相關股份的家屬權益包括16,200股HIB普通股和透過RCULS轉換權下9,999股HIB相關股份的衍生權益。
- 5,938,742股股份／相關股份的總權益包括3,921,600股HIB普通股及透過RCULS轉換權下2,017,142股HIB相關股份的衍生權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，按照證券及期貨條例第352條規定而須備存之登記冊所記錄或根據標準守則須通知本公司，董事概無擁有根據上市規則規定須予披露之本公司或其任何相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉。

董事會報告

股份認購權

本公司

二零一二年行政人員股份認購權計劃(「二零一二年股份認購權計劃」)

本公司股東於二零一二年十一月十四日(「批准日期」)舉行之股東特別大會上批准通過二零一二年股份認購權計劃，並於二零一二年十一月十六日生效(「生效日期」)，以不時向本公司或其任何附屬公司之行政人員或董事(「合資格行政人員」)授出涉及本公司之新發行及／或現有股份之認購權。二零一二年股份認購權計劃給予合資格行政人員機會參與本公司股權，及使本公司之長遠利益與股東一致。

一信託(「股份認購權計劃信託」)已成立以不時購入本公司現有股份，從而履行二零一二年股份認購權計劃可能授出之認購權之行使。本公司的一間全資附屬公司作為信託人負責管理股份認購權計劃信託。

因行使根據二零一二年股份認購權計劃而授出之所有股份認購權而可能發行的本公司新股份數目，合共不得超過於批准日期本公司已發行股本之10%(即32,905,137股)，相當於本報告日期本公司已發行股份總額10%。就一位合資格行政人員行使截至最近授出日期止任何十二個月期間，已授出及將予授出之認購權之已發行及將予發行股份之總額，最多不得超過於任何授出日期本公司已發行股本之1%。

於任何股份認購權獲行使時就每股股份應付之認購權價格，由董事會於授出股份認購權時釐定。該價值將不會低於下列的最高者：(a)於緊接授出該股份認購權之日前五個營業日於聯交所發出之每日報價表所示之股份平均收市價；(b)於授出該股份認購權之日於聯交所發出之每日報價表所示之股份收市價；及(c)股份之面值。

由授出日期(包括該日)起計三十日內，接納股份認購權須支付名義代價1港元。股份認購權之行使期限為於授出日期起至授出該認購權之日起計滿第十週年之日止期間。

二零一二年股份認購權計劃之有效期由生效日期起計為期十年。二零一二年股份認購權計劃之有效期至二零二二年十一月十五日為止。

直至二零二零年六月三十日，本公司並無根據二零一二年股份認購權計劃向任何合資格行政人員授出認購權。

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

(1) 國浩房地產有限公司二零零八年行政人員股份認購權計劃(「國浩房地產二零零八年股份認購權計劃」)

國浩房地產二零零八年股份認購權計劃於二零零八年十月十七日獲國浩房地產之股東批准，並根據上市規則第17章於二零零八年十一月二十一日(「國浩房地產股份認購權計劃生效日期」)獲本公司股東進一步批准。國浩房地產二零零八年股份認購權計劃下，可向合資格參與者，包括國浩房地產及其附屬公司(統稱「國浩房地產集團」)之僱員及執行董事(而彼等並非國浩房地產控股股東或聯繫人士)授出涉及新發行及／或現有之國浩房地產股份之認購權。

國浩房地產二零零八年股份認購權計劃為曾推動國浩房地產集團增長及發展之合資格參與者提供機會認購國浩房地產之股份。

國浩房地產二零零八年股份認購權計劃的行政已授權予國浩房地產之薪酬委員會管理。該薪酬委員會可挑選國浩房地產集團之已確認僱員(包括執行董事)成為國浩房地產二零零八年股份認購權計劃參與者。

股份認購權(續)

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)(續)

(1) 國浩房地產有限公司二零零八年行政人員股份認購權計劃(「國浩房地產二零零八年股份認購權計劃」)(續)

國浩房地產之薪酬委員會根據國浩房地產二零零八年股份認購權計劃於任何日期可能授出之認購權涉及之國浩房地產股份數目，不得超過該日期前一日國浩房地產已發行股本之15%，惟國浩房地產之薪酬委員會可能授出認購權之新國浩房地產股份最高總額，當加入就根據國浩房地產二零零八年股份認購權計劃授出之所有認購權涉及之已發行及可發行之新國浩房地產股份數目，將不得超過國浩房地產二零零八年股份認購權計劃生效日期國浩房地產已發行股本之10%。於本報告日期，根據國浩房地產二零零八年股份認購權計劃可予發行之新國浩房地產股份總數為118,337,327股，相當於國浩房地產已發行股本約10%。

就於任何十二個月期間授出認購權獲行使時涉及之已發行及將予發行之新國浩房地產股份，任何參與者可認購之股份總額最多不得超過於任何授出日期國浩房地產已發行股本1%。

授予參與者之認購權須於認購權授出日期起計三十日內獲接納，連同支付1新加坡元作為代價。

每股國浩房地產股份的行使價將按以下方式釐定：

- (a) 倘認購權授出並無任何折讓，行使價將為相等於緊接認購權授出日期前國浩房地產股份5個交易日加權平均市價(「市價」)；及
- (b) 倘認購權以折讓授出，行使價將為市價折讓不超過：
 - i. 20%；或
 - ii. 新加坡證券交易所有限公司上市手冊允許該等其他最大折讓。

認購權將於以下日期後任何日期予以行使：

- (a) 倘認購權並非以任何折讓授出：
 - i. 授出日期的第二週年(對受聘不足一年的參與者而言)；或
 - ii. 授出日期的第一週年(對所有其他參與者而言)；
- (b) 倘認購權以折讓授出，授出日期的第二週年，

並於授出日期後不遲於第十年的日期結束。

根據國浩房地產二零零八年股份認購權計劃之條文，國浩房地產二零零八年股份認購權計劃已於二零一八年十一月二十日到期。國浩房地產二零零八年股份認購權計劃之終止將不會影響根據該計劃已授出及於終止時未行使之認購權，認購權持有人仍可根據國浩房地產二零零八年股份認購權計劃之授予條款行使該計劃項下之認購權。

董事會報告

股份認購權(續)

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)(續)

(1) 國浩房地產有限公司二零零八年行政人員股份認購權計劃(「國浩房地產二零零八年股份認購權計劃」)(續)

截至二零二零年六月三十日止財政年度，尚未行使之認購權之詳情如下：

承授人	授出日期	認購權涉及國浩房地產股份數目					附註	每股國浩房地產股份之行使價
		於二零一九年七月一日	於年內已授出數目	於年內已行使數目	於年內已失效數目	於二零二零年六月三十日		
執行董事								
鍾義豪	二零一七年十二月八日	20,000,000	-	-	-	20,000,000	1及2	1.984新加坡元
其他僱員								
	二零一七年十二月八日	17,900,000	-	-	-	17,900,000	2	1.984新加坡元
	總數	37,900,000	-	-	-	37,900,000		

附註：

1. 國浩房地產之董事會已決議，就授予鍾義豪先生有關20,000,000股國浩房地產之認購權，其行使將以轉讓現有之國浩房地產股份所履行，該等認購權不受上市規則第17章所限。
2. 每份認購權可於二零一八/一九及二零二零/二一財政年度止的表現期間結束後符合若干表現目標而獲歸屬後全部或部分可予行使。該認購權自歸屬日期起最多30個月內行使及有效。

(2) 國浩房地產有限公司二零一八年行政人員股份計劃(「國浩房地產二零一八年股份計劃」)

國浩房地產二零一八年股份計劃於二零一八年十月二十五日獲國浩房地產之股東批准，並根據上市規則第17章於二零一八年十二月十二日(「國浩房地產股份計劃生效日期」)獲本公司股東進一步批准。國浩房地產二零一八年股份計劃下，可向合資格參加者，包括國浩房地產集團董事及行政人員授出涉及新發行及/或現有之國浩房地產股份之認購權(「國浩房地產認購權」)或授予無償之國浩房地產股份(「國浩房地產授股」)。國浩房地產之非執行董事、控股股東或其聯繫人士，國浩房地產之控股股東、聯營公司、控股公司及其附屬公司(國浩房地產集團除外)之董事及僱員不得參與國浩房地產二零一八年股份計劃。

國浩房地產二零一八年股份計劃之目的如下：

- (a) 使已挑選合資格參加者之長遠利益與股東一致，並鼓勵該等合資格參加者對彼等所管理業務之表現承擔更大責任；
- (b) 推動合資格參加者實踐策略業務目標；
- (c) 以股本權益獎勵對國浩房地產集團成功作出貢獻之合資格參加者；及
- (d) 使整體薪酬待遇更具競爭力，以招攬、挽留及激勵有才幹之行政人員。

股份認購權(續)

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)(續)

(2) 國浩房地產有限公司二零一八年行政人員股份計劃(「國浩房地產二零一八年股份計劃」)(續)

國浩房地產股份總數包括(a)已行使國浩房地產認購權；(b)未行使國浩房地產認購權；(c)有待合資格參加者接納之未到期國浩房地產認購權要約及有待其接納之未到期國浩房地產授股要約；(d)未授出國浩房地產授股；(e)已完成國浩房地產授股；及(f)國浩房地產設立且仍然存續之任何其他股份計劃項下之已行使認購權、未行使認購權、未授出授股、已完成授股及有待接納之未到期要約不得超過國浩房地產於相關時間已發行股本(不包括庫存股份)之15%，惟只要國浩房地產有一家聯交所上市公司作為其控股公司，該總數不得超過國浩房地產於相關時間已發行股本(不包括庫存股份)之10%，而因國浩房地產認購權獲行使或國浩房地產授股歸屬時可能發行之股份總數合共不得超過國浩房地產於國浩房地產股份計劃生效日期當日已發行股本之10%。於本報告日期，根據國浩房地產二零一八年股份計劃可予發行之新國浩房地產股份總數為118,337,327股，相當於國浩房地產已發行股本約10%。

就於任何十二個月期間授出認購權獲行使時涉及之將予發行之新國浩房地產股份，每位合資格參與者可認購之股份總額最多不得超過於緊接授出該國浩房地產認購權之要約日期國浩房地產已發行股本1%。向每名合資格參加者歸屬授股時將予發行之新國浩房地產股份數目並不受前述限制所規限。

授予合資格參加者之認購權應在授出認購權要約日期起30天內接受並支付1新加坡元作為代價。

國浩房地產薪酬委員會可酌情釐定國浩房地產認購權之行使價，惟就此釐定之行使價應為緊接要約日期前國浩房地產股份之市價，或倘以折讓授出，則不超過市價的20%。

在(i)按市價折讓授出之國浩房地產認購權之最短期限為要約日期起計至少2年及(ii)其他國浩房地產認購權之最短期限為要約日期起計至少1年。國浩房地產認購權行使期不得超過要約日期起計10年。

根據國浩房地產二零一八年股份計劃之條文，國浩房地產二零一八年股份計劃之有效期至二零二八年十二月十一日為止。

截至二零二零年六月三十日止財政年度，概無根據國浩房地產二零一八年股份計劃授出認購權。

董事會報告

股份認購權(續)

GL Limited (「GL」)

(1) GL Limited二零零八年行政人員股份認購權計劃(「GL二零零八年股份認購權計劃」)

GL二零零八年股份認購權計劃於二零零八年十月十七日獲GL股東批准，並根據上市規則第17章於二零零八年十一月二十一日(「GL認購權計劃生效日期」)獲本公司股東批准。GL二零零八年股份認購權計劃容許向GL及其附屬公司(「統稱GL集團」)之已確認僱員(包括執行董事)授出認購權認購新發行及／或現有GL股份。GL之非執行董事、GL聯營公司之董事及僱員及GL之控股股東或其聯繫人士之董事及僱員不得參與GL二零零八年股份認購權計劃。

GL二零零八年股份認購權計劃之主要目的為使僱員之長遠利益與GL股東一致，並鼓勵該等僱員對彼等所管理業務之表現承擔更大責任。

GL薪酬委員會(由沒有參與GL二零零八年股份認購權計劃之GL董事組成)管理GL二零零八年股份認購權計劃。

(a) GL薪酬委員會根據GL二零零八年股份認購權計劃於任何日期可能授出之認購權所涉及之GL股份數目；及
(b)已轉讓及將予轉讓之GL股份數目及根據GL二零零八年股份認購權計劃已發行及配發及將予發行及配發之新股份之總額，不得超過授出該認購權日期前一日GL已發行股本之15%，惟(i)GL薪酬委員會根據GL二零零八年股份認購權計劃可能授出之認購權涉及將予發行及配發之新GL股份數目；及(ii)用以滿足所有根據GL二零零八年股份認購權計劃所授出之認購權涉及之已發行及配發或將予發行及配發之新GL股份數目之總額，將不得超過GL認購權計劃生效日期GL已發行股本之10%。於本報告日期，根據GL二零零八年股份認購權計劃可予發行之新GL股份數目為136,806,363股，相當於GL已發行股本之10%。

就於任何十二個月期間授出認購權獲行使時涉及之已發行及配發及將予發行及配發之新GL股份，任何參與者可認購之股份總額最多不得超過於該授出日期GL已發行股本之1%。

授予參與者之認購權須於該認購權授出日期起計三十日內獲接納，連同支付1新加坡元作為代價。

每股GL股份行使價為在緊接相關認購權授出日期前GL股份市價。在(a)認購權授出日期兩週年(對受聘不足一年之參與者而言)及(b)認購權授出日期一週年(對所有其他參與者而言)起至不遲於授出日期後十年止，可行使認購權。

根據GL二零零八年股份認購權計劃之條文，GL二零零八年股份認購權計劃已於二零一八年十一月二十日到期。GL二零零八年股份認購權計劃之終止將不會影響根據該計劃已授出及於終止時未行使之認購權，認購權持有人仍可根據GL二零零八年股份認購權計劃之授予條款行使該計劃項下之認購權。

股份認購權(續)

GL Limited (「GL」)(續)

(1) GL Limited二零零八年行政人員股份認購權計劃(「GL二零零八年股份認購權計劃」)(續)

截至二零二零年六月三十日止財政年度，尚未行使之認購權之詳情如下：

承授人	授出日期	認購權涉及GL股份數目				於二零二零年 六月三十日	附註	每股GL股份之 行使價
		於二零一九年 七月一日	於年內 已授出數目	於年內 已行使數目	於年內 已失效數目			
合資格僱員	二零一八年四月三日	26,250,000	-	-	20,000,000	6,250,000	1及2	0.741新加坡元
	總數	26,250,000	-	-	20,000,000	6,250,000		

附註：

- 根據GL薪酬委員會決定歸屬以及釐定根據認購權予以歸屬的GL股份數目(「已歸屬認購權股份」)後，除下文附註2另有規定外，已歸屬認購權股份可於以下期間(各稱為「行使期」)行使：
 - 已歸屬認購權股份之40%自獲通知已歸屬認購權股份之日(「歸屬日期」)起後之兩個月內予以行使；
 - 已歸屬認購權股份之另外40%自歸屬日期起一週年後之兩個月內予以行使；及
 - 已歸屬認購權股份之餘下20%自歸屬日期起兩週年後之兩個月內予以行使。
 已歸屬認購權股份之任何部分於有關指定行使期內尚未行使即告失效。
- 儘管認購權項下的任何股份獲歸屬，倘GL薪酬委員會認為GL未能於有關歸屬日期後繼續達致其適用表現目標，則GL薪酬委員會可全權決定(而毋須向承授人作出任何賠償或負責)於指定行使期前撤銷所有或削減承授人於有關指定行使期內可行使的已歸屬認購權股份數目。

(2) GL Limited二零一八年行政人員股份計劃(「GL二零一八年股份計劃」)

GL二零一八年股份計劃於二零一八年十月二十五日獲GL之股東批准，並根據上市規則第17章於二零一八年十二月十二日(「GL股份計劃生效日期」)獲本公司股東進一步批准。GL二零一八年股份計劃下，可向合資格參加者，包括GL集團董事及行政人員授出涉及新發行及／或現有之GL股份之認購權(「GL認購權」)或授予無償之GL股份(「GL授股」)。GL之非執行董事、控股股東或其聯繫人士，GL之控股股東、聯營公司、控股公司及其附屬公司(不包括GL集團)之董事及僱員不得參與GL二零一八年股份計劃。

GL二零一八年股份計劃之目的如下：

- 使已挑選合資格參加者之長遠利益與股東一致，並鼓勵該等合資格參加者對彼等所管理業務之表現承擔更大責任；
- 推動合資格參加者實踐策略業務目標；
- 以股本權益獎勵對GL集團成功作出貢獻之合資格參加者；及
- 使整體薪酬待遇更具競爭力，以招攬、挽留及激勵有才幹之行政人員。

董事會報告

股份認購權(續)

GL Limited (「GL」)(續)

(2) GL Limited二零一八年行政人員股份計劃(「GL二零一八年股份計劃」)(續)

GL股份總數包括(a)已行使GL認購權；(b)未行使GL認購權；(c)有待合資格參加者接納之未到期GL認購權要約及有待其接納之未到期GL授股要約；(d)未授出GL授股；(e)已完成GL授股；及(f)GL設立且仍然存續之任何其他股份計劃項下之已行使認購權、未行使認購權、未授出授股、已完成授股及有待接納之未到期要約不得超過GL於相關時間已發行股本(不包括庫存股份)之15%，惟只要GL有一家聯交所上市公司作為其控股公司，總數不得超過GL於相關時間已發行股本(不包括庫存股份)之10%，而因GL認購權獲行使或GL授股歸屬時可能發行之股份總數合共不得超過GL於GL股份計劃生效日期當日已發行股本之10%。於本報告日期，根據GL二零一八年股份計劃可予發行之新GL股份總數為136,806,363股，相當於GL已發行股本約10%。

就於任何十二個月期間授出認購權獲行使時涉及之將予發行之新GL股份，每位合資格參與者可認購之股份總額最多不得超過於緊接授出該GL認購權之要約日期GL已發行股本1%。向每名合資格參加者歸屬授股時將予發行之新GL股份數目並不受前述限制所規限。

授予合資格參加者之認購權應在授出認購權要約日期起30天內接受並支付1新加坡元作為代價。

GL薪酬委員會可酌情釐定GL認購權之行使價，惟就此釐定之行使價應為緊接要約日期前GL股份之市價，或倘以折讓授出，則不超過市價的20%。行使價在任何情況下均不得低於GL股份之面值，倘根據市價或折讓市價釐定之行使價低於GL股份之面值，則該行使價應為面值。

在(i)按市價折讓授出之GL認購權之最短期限為要約日期起計至少兩年及(ii)其他GL認購權之最短期限為要約日期起計至少1年。GL認購權行使期不得超過要約日期起計10年。

根據GL二零一八年股份計劃之條文，GL二零一八年股份計劃之有效期至二零二八年十二月十一日為止。

截至二零二零年六月三十日止財政年度，概無根據GL二零一八年股份計劃授出認購權。

GuocoLand (Malaysia) Berhad (「GLM」)

行政人員股份計劃(「GLM行政人員股份計劃」)

GLM之股份認購權計劃(「GLM股份認購權計劃」)於二零一一年十月十一日獲GLM股東批准，並根據上市規則第17章於二零一一年十一月二十五日(「GLM批准日期」)獲本公司股東進一步批准。於二零一二年三月二十一日(「GLM生效日期」)生效之GLM股份認購權計劃容許授出涉及新發行及／或現有GLM股份之認購權予合資格參加者，包括GLM及其附屬公司之行政人員及／或董事。此為對GLM及其附屬公司之增長及發展作出貢獻之合資格參與者提供一個參與GLM股權的機會。

GLM及本公司之股東其後分別於二零一三年十月二十一日及二零一三年十一月十九日批准修訂GLM股份認購權計劃之章程細則以加入行政人員股份授予計劃(「GLM行政人員股份授予計劃」)。儘管GLM行政人員股份授予計劃不受香港上市規則第17章所限，GLM股份認購權計劃仍然符合所述之上市規則。GLM行政人員股份授予計劃連同GLM股份認購權計劃已合併並改名為GLM行政人員股份計劃。

股份認購權(續)

GuocoLand (Malaysia) Berhad (「GLM」)(續)

行政人員股份計劃(「GLM行政人員股份計劃」)(續)

GLM董事會(「GLM董事會」)根據GLM股份認購權計劃及GLM之其他行政人員股份認購計劃可授出之認購權所涉及之GLM股份數目，不得超過GLM不時已發行及已付普通股股本(庫存股份除外)之10%，而因行使根據GLM股份認購權計劃授出之認購權而發行之GLM新股份總額不得超過GLM於GLM批准日期之已發行及已付普通股股本之10%。因此，根據GLM股份認購權計劃授出之認購權所涉及之可予發行之GLM新股份之上限為70,045,851股，相當於GLM於本報告日期已發行及已付普通股股本約10%。

就於任何十二個月期間授出認購權獲行使時涉及已發行及將予發行之GLM新股份，任何參與者可認購之股份總額最多不得超過於任何授出日期GLM已發行及已付普通股股本之1%。

授予參與者之認購權須於認購權要約日期起計三十日內獲接納(或經GLM董事會按其酌情權允許的一個較長期間)，連同支付1.00馬來西亞元作為不可退回之代價。

GLM董事會可酌情釐定每股GLM股份之行使價，惟就此釐定之行使價不得較GLM股份於授出日期前之市價折讓超過10%(或有關管理當局准許之該折讓)。認購權可於GLM董事會釐定之認購權期間內行使，惟有關期間不得超過由GLM生效日期起計十年。

GLM行政人員股份計劃維持生效至二零二二年三月二十日。

截至二零二零年六月三十日止財政年度，尚未行使之認購權之詳情如下：

承授人	授出日期	認購權涉及GLM股份數目				於二零二零年 六月三十日	附註	每股GLM股份之 行使價
		於二零一九年 七月一日	於年內 已授出數目	於年內 已行使數目	於年內 已失效數目			
合資格參與者	二零一七年十二月十一日	18,000,000	-	-	-	18,000,000	1及2	1.16馬來西亞元
	總數	18,000,000	-	-	-	18,000,000		

附註：

- GLM董事會已決議，就行使全部18,000,000股GLM股份之認購權將以轉讓現有之GLM股份所履行，該等認購權不受上市規則第17章所限。
- 認購權之歸屬乃按承授人於截至二零一九年六月三十日及二零二一年六月三十日止之財政年度兩段表現期間內達成若干表現為準則。獲歸屬認購權之行使期由將確定之歸屬日期起計至最多第三十個月止。

董事會報告

股份認購權(續)

The Rank Group Plc (「Rank」)

長期獎勵計劃(「長期獎勵計劃」)

長期獎勵計劃的規則於二零一零年四月二十二日獲Rank股東批准，其後於二零一五年四月二十二日獲批准其修訂，並於二零一五年十一月二十四日(「LTIP批准日期」)根據上市規則第17章獲本公司股東進一步批准。Rank股東於二零一八年四月二十五日批准對規則的進一步輕微修訂。長期獎勵計劃乃以股本為基礎之獎勵計劃，根據此計劃，合資格參與者包括Rank及其附屬公司之執行董事及其他高級行政人員可獲授予獎勵(其中包括Rank普通股股份(「Rank股份」)、認購權(「Rank認購權」)及公司股份認購權計劃(「CSOP認購權」)或現金。長期獎勵計劃給予合資格參與者機會參與Rank股權。藉此透過創造長遠股東價值使彼等之利益與Rank股東利益一致。

根據長期獎勵計劃，履行Rank認購權或CSOP認購權之行使將透過發行新Rank股份及／或從庫存中或其他轉讓現有Rank股份。於長期獎勵計劃中有關授出Rank認購權及CSOP認購權而其行使涉及發行新Rank股份的規則須遵守香港上市規則第17章。

根據長期獎勵計劃授出獎勵涉及之未發行Rank股份總數，當合併計算，(a)根據Rank認購權或CSOP認購權授出之Rank已發行或可發行的Rank股份數目；及(b) Rank採納之任何其他僱員股份計劃其他獎勵或權利，不得超過於LTIP批准日期之Rank普通股股本10%。於本報告日期，根據長期獎勵計劃授出獎勵或Rank採納之任何其他僱員股份計劃可予發行之新Rank股份總數為39,068,352股，相當於Rank已發行股本約10%。

受上市規則規定須取得本公司股東批准所限，合資格參與者不會獲授予Rank認購權或CSOP認購權或其他獎勵而使該合資格參與者有權在任何十二個月期間購入若干數目的Rank股份而該等股份超過Rank不時之普通股股本1%。

受Rank董事釐定表現目標已獲達成所限，獎勵將於獎勵證書所載之日期歸屬或在實際可行情況下於該日期後儘快歸屬(或倘獎勵證書並無列明任何日期，則於授出日期第三週年屆滿之日)。於Rank認購權或CSOP認購權歸屬後，只要Rank認購權持有人或CSOP認購權持有人仍為合資格參與者，可於任何時候直至授出日期第十週年屆滿之前一日行使Rank認購權或CSOP認購權(除非Rank董事於授出日期或之前另行釐定)。倘Rank認購權或CSOP認購權於其屆滿當日仍然未獲行使，則將自動失效。

就Rank認購權而言，Rank認購權持有人於行使Rank認購權時將支付之涉及之每股Rank股份之行使價(其後將根據任何Rank股本變動予以調整)為：(a)零；(b) Rank股份之面值；或(c)按Rank董事酌情釐定之其他價格，惟倘若及限於透過向Rank認購權持有人直接發行新Rank股份以履行Rank認購權，Rank認購權之行使價將不可少於Rank股份之面值。就CSOP認購權而言，CSOP認購權持有人將支付之CSOP認購權涉及之每股Rank股份行使價將不可少於Rank股份於授出日期之市值。倘若及限於透過發行新Rank股份以履行CSOP認購權之行使，該行使價將不可少於Rank股份之面值。

長期獎勵計劃由Rank股東批准日期起計持續生效並為期十年，該計劃已於二零二零年四月二十一日到期，因此並無獎勵可按此計劃之條文作進一步授予。

截至二零二零年六月三十日止財政年度，概無根據長期獎勵計劃授出Rank認購權或CSOP認購權。

股份認購權(續)

其他

於本年度，鄧漢昌先生及郭令山先生持有根據豐隆集團公司行政人員股份認購權計劃購入之HLCM若干附屬公司股份。

除本報告所披露外，於本年度內，本公司、其母公司、附屬企業或母公司的附屬企業在任何時候概無成為任何安排之訂約方，以致董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券獲得利益。

股東之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，除上文所披露董事之權益及淡倉外，按證券及期貨條例第336條本公司存置之登記冊所記錄，下列人士持有本公司已發行股本5%或以上之股份及相關股份之權益或淡倉。若干資料乃根據二零二零年六月三十日或之前發生之相關事件而於二零二零年六月三十日後所披露之額外資料。

股東	身份	股份／ 相關股份數目	附註	佔已發行 股份總數 概約百分比
郭令燦	個人權益	1,056,325 (好倉)	1	
	受控制公司之權益	249,225,792 (好倉)		
	權益總額	250,282,117		76.06%
Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)	受控制公司之權益	248,625,792 (好倉)	2及3	75.55%
HL Holdings Sdn Bhd (「HLH」)	受控制公司之權益	248,625,792 (好倉)	3及4	75.55%
Hong Leong Investment Holdings Pte Ltd (「HLInvnt」)	受控制公司之權益	248,625,792 (好倉)	3及5	75.55%
Davos Investment Holdings Private Limited (「Davos」)	受控制公司之權益	248,625,792 (好倉)	3及6	75.55%
Kwek Leng Kee (「KLK」)	受控制公司之權益	248,625,792 (好倉)	3及7	75.55%
Elliott Capital Advisors, L.P. (「ECA」)	受控制公司之權益	29,635,716 (好倉)	8	9.01%
First Eagle Investment Management, LLC (「FEIM」)	投資經理	23,024,846 (好倉)	9	6.99%
Credit Suisse Group AG (「CS」)	受控制公司之權益	20,176,729 (好倉)	10	6.13%
		20,154,729 (淡倉)		6.13%

董事會報告

股東之權益及淡倉(續)

附註：

1. 郭令燦先生持有受控制公司之權益包括242,008,117股本公司普通股及其他非上市以現金交收衍生工具之8,274,000股相關股份，並由下列公司直接持有：

	股份／相關股份數目
GuoLine Overseas Limited (「GOL」)	236,524,930
GuoLine (Singapore) Pte Ltd (「GSL」)	8,274,000
Asian Financial Common Wealth (PTC) Limited (「AFCW」)	3,826,862
Chaghese Limited (「CL」)	600,000

AFCW由國浩管理有限公司全資擁有，而本公司則全資擁有國浩管理有限公司。GOL擁有本公司71.88%權益。GuoLine Capital Assets Limited (「GCAL」)全資擁有GOL及GSL，而HLCM則全資擁有GCAL。郭令燦先生擁有HLCM49.11%權益，其中2.43%權益屬於其個人名下擁有，及經HLH擁有46.68%權益。郭令燦先生全資擁有CL。

2. HLCM之權益包括240,351,792股本公司普通股及其他非上市以現金交收衍生工具之8,274,000股相關股份，並由以上附註1列出之GOL、GSL及AFCW直接持有。
3. HLCM、HLH、HLInv、Davos及KLK之權益重複計算。
4. HLH透過其於HLCM之46.68%控股權益(載列於以上附註1及2)被視為於該等權益中持有權益。
5. HLInv透過其於HLCM之34.49%控股權益被視為於該等權益中持有權益。
6. Davos透過其於HLInv之33.59%控股權益被視為於該等權益中持有權益。
7. KLK透過其於Davos之41.92%控股權益被視為於該等權益中持有權益。
8. ECA被視為於該等權益中持有權益，該等權益包括Elliott International L.P. (「EILP」)持有之19,263,215股股份及The Liverpool Limited Partnership(「LLP」)持有之10,372,501股股份。Hambleton, Inc.100%控制EILP，而ECA100%控制Hambleton, Inc.。Liverpool Associates, Ltd.100%控制LLP，而Elliott Associates, L.P.100%控制Liverpool Associates, Ltd.，ECA則100%控制Elliott Associates, L.P.。
9. FEIM被視為於該等權益中持有權益，該等權益由其控制之不同管理賬戶及基金持有。
10. 該等權益中，Credit Suisse (Hong Kong) Limited及Credit Suisse AG分別直接持有15,000股股份及7,000股股份(均為好倉)，Credit Suisse Securities (USA) LLC則直接持有20,143,729股股份(好倉)及20,143,729(淡倉)。Credit Suisse Securities (Europe) Limited直接持有11,000股股份(好倉)及11,000股股份(淡倉)。上述公司為CS直接／間接全資附屬公司，故CS被視為於該等權益中持有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司並無獲任何人士(董事除外)知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部須予披露或本公司根據證券及期貨條例第336條而須備存之登記冊所記錄，5%或以上本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

合約權益及關連交易

持續關連交易

服務主協議

本公司(連同其附屬公司,「本集團」)與若干豐隆集團公司訂立以下日期為二零一七年七月七日之服務主協議,藉以經由後者提供管理服務其中包括監察業務及營運、投資管理及財務管理紀律、財資及風險管理、主要管理人員職位招聘及挽留以及其他營運常規和程序、會計、企業諮詢、法律、公司秘書及其他服務(「該等服務」):

1. 本公司與GuoLine Group Management Co. Limited (「GGMC」)訂立之服務主協議,藉以由GGMC向本公司之附屬公司(於香港及馬來西亞成立,常駐或有主要營業地點之附屬公司除外)提供該等服務(「GGMC協議」);
2. 本公司與GOMC Limited (「GOMC」)訂立之服務主協議,藉以由GOMC向本公司及其於香港成立,常駐或有主要營業地點之附屬公司提供該等服務(「GOMC協議」);及
3. 本公司與HL Management Co. Sdn Bhd (「HLMC」)訂立之服務主協議,藉以由HLMC向本公司於馬來西亞成立,常駐或有主要營業地點之附屬公司提供該等服務(「HLMC協議」),

(統稱「該等服務主協議」)。

該等服務主協議之年期由二零一七年七月一日至二零二零年六月三十日為止三個財政年度。

按該等服務主協議各自應付之費用包括本公司或該服務接受者與有關服務提供者不時協定的月費(「月費」)及相等於本公司或該服務接受者在有關財政年度其經審核損益表上所示之除稅前年度溢利之3%的年費(「年費」),惟須作適當的調整(例如避免重複計算溢利)(如有)。

總費用為月費、年費及本集團就類似該等服務已付或應付予任何豐隆集團公司之任何費用總額之總和,總費用於截至二零二零年六月三十日止三個財政年度各年之年度上限為5.03億港元。

GGMC、GOMC及HLMC為HLCM之直接/間接全資附屬公司,而HLCM為本公司之最終控股公司及主要股東,因此根據上市規則彼等均為本公司之關連人士(定義見上市規則)之聯繫人。該等服務主協議的交易按上市規則第14A章已構成本公司之持續關連交易。

董事會報告

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

服務主協議(續)

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之該等服務主協議的交易，並確認：

- a. 該等服務主協議於本年度訂立之交易：
 - 屬本集團一般及日常業務；
 - 按照正常商業條款進行；及
 - 乃根據有關交易協議之條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。
- b. 本集團於本年度就該等服務主協議各自已付及應付之服務費用總額如下：

	本集團已付及 應付服務費用 千港元
GGMC協議	43,416
GOMC協議	2,040
HLMC協議	686
總額：	46,142

(<5.03億港元)

於本年度，本集團就該等服務主協議已付及應付之服務費用合共約為4,610萬港元，並不超過本公司於二零一七年七月七日發出之公佈所披露之年度上限5.03億港元。

銀行交易

本集團一直不時及可能於日後與豐隆集團屬下認可財務機構(包括Hong Leong Asset Management Berhad、豐隆銀行有限公司、豐隆伊斯蘭銀行有限公司、Hong Leong Bank Vietnam Limited、Hong Leong Bank (Cambodia) PLC及豐隆投資銀行有限公司(個別及統稱「豐隆金融機構」)進行(其中包括)下列交易：

1. 本集團向豐隆金融機構存款；及
2. 本集團購買及／或認購豐隆金融機構發行之債務證券及投資產品，

(統稱「銀行交易」)。

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

銀行交易(續)

作為自營投資及財資運作的一部份，本集團不時於全球多家金融機構存放存款及購買及／或認購由金融機構及其他公司發行之定息、債務證券及投資產品。銀行交易為本集團一般及日常業務。財資功能涉及現金流量及現金資源管理，本集團透過多間金融機構進行有關功能。

於截至二零二一年六月三十日止之三個財政年度的任何時間，銀行交易的總額結餘將受限於上限1.94億美元或其他貨幣之相等金額。

由於豐隆金融機構乃HLCM之間接附屬公司，而HLCM為本公司之最終控股公司及主要股東，故根據上市規則豐隆金融機構屬本公司之關連人士的聯繫人。銀行交易按上市規則第14A章已構成本公司之持續關連交易。

於本年度的任何時間，本集團不時訂立存款交易，當中涉及以豐隆金融機構為接受存款銀行以存入存款(包括多種貨幣之儲蓄、往來及其他存款)(「存款交易」)。存款交易根據各項交易進行時之有關市場利率進行，跟本集團與其他非關連金融機構進行交易時所用者大致相同。於本年度，本集團將多種貨幣之儲蓄及定期存款存入豐隆金融機構之年利率為零至6厘，定期存款之存款期介乎隔夜至十二個月。

於二零二零年六月三十日，本集團存放於豐隆金融機構之存款結餘及購買豐隆金融機構發行之投資產品分別約為3,980萬美元及360萬美元，總額為4,340萬美元。

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之銀行交易，並確認：

- a. 於本年度，本集團並無認購或購入由豐隆金融機構發行之債務證券；
- b. 於本年度，本集團(i)存入豐隆金融機構之未提取存款結餘；及(ii)本集團已購入及／或認購由豐隆金融機構發行之債券及投資產品之最大相關總額約為7,460萬美元，並不超出本公司於二零一八年七月十二日刊發之公佈所披露數額上限1.94億美元或其他貨幣之相等金額；及
- c. 進行存款交易乃：
 - 屬本集團一般及日常業務；
 - 屬按照一般或更佳商業條款進行；及
 - 乃根據有關交易文件之條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。

董事會報告

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

主分銷協議

於二零二零年三月二十七日，本公司之間接全資附屬公司Manuka Health New Zealand Limited (「MHNZ」，連同其附屬公司為「MH集團」)與南順(香港)有限公司(「南順香港」，連同其附屬公司為「南順香港集團」)訂立主分銷協議(「主分銷協議」)，據此，MH集團公司作為委託人(「委託人」)可於主分銷協議期內同意特定委任南順香港集團公司於中華人民共和國及訂約方可能不時協定加入的其他司法權區內(「該地區」)擔任MH集團的全線產品(「產品」)的分銷商(「分銷商」)。

主分銷協議的年期自二零二零年三月二十七日至二零二二年六月三十日(首尾兩日包括在內)。

根據主分銷協議，產品售價須基於委託人不時的標準批發價單，並由委託人與分銷商按公平原則以及一般合理的商務條款進行磋商，且計及委託人按具體情況向該地區內類似渠道的其他獨立分銷商所提供的價格。

按主分銷協議下的產品銷售總額須受限於以下年度上限：

	年度上限 百萬港元
自二零二零年三月二十七日至二零二零年六月三十日期間(「該期間」)	60
截至二零二一年六月三十日止年度	120
截至二零二二年六月三十日止年度	140

南順香港為本公司最終控股公司及主要股東HLCM的間接附屬公司，因此，根據上市規則第14A章南順香港為本公司關連人士的聯繫人。根據上市規則，主分銷協議項下進行的交易構成本公司的持續關連交易。

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之主分銷協議的交易，並確認：

- a. 於本年度訂立之主分銷協議的交易：
 - 屬本集團一般及日常業務；
 - 按照正常商業條款進行；及
 - 乃根據有關交易協議之條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。
- b. 自二零二零年三月二十七日至二零二零年六月三十日期間，根據主分銷協議委託人向分銷商出售產品總額360萬港元，並不超過本公司於二零二零年三月二十七日刊發之公佈所披露之該期間之有關上限6,000萬港元。

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

核數師之審閱

根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已獲委聘根據由香港會計師公會發佈之香港核證委聘準則第3000號(修訂)「歷史財務資料進行審核或審閱以外的核證委聘」以及參照實務說明第740號「根據香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」而就上述本集團之持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條就本集團於本年報第61至65頁披露的持續關連交易發出無保留意見函件，當中載有其核證結果及結論。本公司已將該核數師函件副本呈交聯交所。

關連交易

新加坡一個物業項目－位於River Valley Close地塊的合資企業協議

於二零一九年十二月二十七日，國浩房地產有限公司(「國浩房地產」，本公司擁有66.8%之附屬公司，其股份在新加坡交易所上市)之全資附屬公司國浩房地產(新加坡)有限公司(「GSL」)與Intrepid Investments Pte. Ltd.(「Intrepid」)和Hong Realty (Private) Limited(「HRPL」)(統稱「合資股東」)以及Carmel Development Pte. Ltd.(「CDPL」)簽訂合資企業協議(「RVC合資協議」)，據此，合資股東同意聯合參與收購及重建位於新加坡River Valley Close 8, 16, 24及32號之Pacific Mansions永久業權土地，佔地面積11,924.3平方米，連同其上所有已建或將建之建築物(「該物業」)。GSL、Intrepid及HRPL於CDPL的協定持股比例分別為40%、40%及20%。

根據RVC合資協議，CDPL為進行收購及重建該物業的合資公司，其中包括，透過投標從獨立第三方整體收購該物業，中標價為980,000,000新加坡元，並擬將該物業重建為2棟配備園景平台、公共地下停車場及公共設施的36層高公寓(共376個單位)。

GSL的總出資額為143,191,332新加坡元，當中由1,600,000新加坡元股本及141,591,332新加坡元股東貸款組成。

Intrepid為豐隆實業有限公司(「HLHL」，被視為本公司的主要股東)的全資附屬公司，而HLHL為Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd.(「HLIL」)的附屬公司，HRPL亦為HLIL的附屬公司。由於HLIL被視為本公司的主要股東，根據上市規則第14A章，Intrepid及HRPL均為本公司關連人士的聯繫人。因此，RVC合資協議構成本公司的關連交易。

交易詳情載於本公司於二零一九年十二月三十日刊發之公佈。

董事會報告

合約權益及關連交易(續)

關連交易(續)

新加坡一個物業項目－位於陳桂蘭街地塊的合資企業協議

於二零一九年十二月二十七日，國浩房地產之間接全資附屬公司GLL D Pte. Ltd. (「GLL D」)與Intrepid及HRPL (統稱「合資各方」)連同個別項目公司(即MTG Apartments Pte. Ltd. (「MTG Apartments」)及MTG Retail Pte. Ltd. (「MTG Retail」))簽訂合資企業協議(「TQL合資協議」)，據此，合資各方同意聯合參與收購及開發位於新加坡陳桂蘭街的土地，佔地面積達11,530.8平方米(「該土地」)。MTG Apartments及MTG Retail的持股比例與協定合資比例相同。GLL D、Intrepid及HRPL各自於MTG Apartments及MTG Retail的協定合資比例分別為60%、30%及10%。

根據TQL合資協議，MTG Apartments及MTG Retail(作為該土地獲批准的開發商)為進行收購及開發該土地的合資公司，其中包括，完成收購該土地及建議將該土地開發為一棟豪華公寓，並將一樓用作商業用途。該土地透過投標以標價800,190,000新加坡元從新加坡市區重建局投得。MTG Apartments將負責開發該項目的住宅部分，而MTG Retail則負責開發該項目的商業部分。

GLL D的總出資額為169,997,115新加坡元。

Intrepid為HLHL的全資附屬公司，而HLHL為HLIL的附屬公司，HRPL亦為HLIL的附屬公司。由於HLIL被視為本公司的主要股東，根據上市規則第14A章，Intrepid及HRPL均為本公司關連人士的聯繫人。因此，TQL合資協議構成本公司的關連交易。

交易詳情載於本公司於二零一九年十二月三十日刊發之公佈。

出售辦公大樓－Menara Guoco

於二零二零年三月二日，國浩房地產(馬來西亞)有限公司(「GLM」，本公司於馬來西亞證券交易所有限公司(「馬交所」)上市之間接附屬公司)之間接全資附屬公司DC Offices Sdn. Bhd. (「DC Offices」)與MTrustee Berhad (「MTrustee」，作為Tower Real Estate Investment Trust (「Tower REIT」，在馬交所主板上市之房地產投資信託基金)之受託人身份行事)訂立一份有條件買賣協議(「Menara協議」)。

根據Menara協議，DC Offices同意出售及MTrustee同意購買一棟十九層高名為Menara Guoco的辦公大樓，該物業為位於馬來西亞吉隆坡Wilayah Persekutuan, Mukim及吉隆坡區Lot 58303 Geran 74955下所持有的永久業權土地的一部分，總可出租淨面積為232,133平方呎，現金代價為242,100,000馬來西亞元。

MTrustee為Tower REIT的受託人，而HLCM被視為Tower REIT的主要單位持有人。由於HLCM為本公司的最終控股公司及主要股東，根據上市規則第14A章，MTrustee為本公司關連人士的聯繫人。因此，出售Menara Guoco構成本公司的關連交易。

交易詳情載於本公司於二零二零年三月二日刊發之公佈。

董事於競爭業務之權益

郭令海先生及郭令山先生為本公司最終控股公司HLCM之董事及股東，該公司為馬來西亞之多元化企業集團，從事廣泛業務，當中包括銀行及金融服務、製造業及分銷、物業發展及投資以及酒店及休閒業務。鄧漢昌先生為HL Holdings Sdn Bhd之董事，該公司因持有HLCM控股權益而被視為本公司之主要股東。

根據上市規則第8.10條，上述董事被視為於本集團業務外持有其他業務權益，該等業務直接或間接可能與本集團之業務競爭。

公眾持股量之足夠性

根據本公司從公眾途徑取得之資料及據董事所知，本公司於本報告日期維持足夠之公眾持股量。

核數師

一項擬重新委任畢馬威會計師事務所為本公司之核數師之決議案，將於二零二零年股東週年大會上提出。

承董事會命

總裁兼行政總裁

鄧漢昌

香港，二零二零年九月十五日

獨立核數師報告

獨立核數師報告致國浩集團有限公司股東

(於百慕達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74至189頁的國浩集團有限公司(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，此財務報表包括於二零二零年六月三十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二零二零年六月三十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》的披露要求妥為擬備。

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。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」)以及與我們對百慕達綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行這些道德要求以及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。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

有關酒店及休閒業務的酒店物業、無形資產及使用權資產之減值

請參閱綜合財務報表附註14、15及16及附註2(e)、2(f)、2(h)及2(k)(ii)之會計政策。

關鍵審計事項

貴集團擁有、租賃及管理若干位於英國之酒店，按成本減累計折舊及減值虧損計量。貴集團亦經營博彩及休閒業務，並持有英國之賭場、其他博彩牌照及專營權，以及於西班牙及比利時之少數賭場，其大部分被分類為擁有無限可使用年期之無形資產。

於二零二零年六月三十日，酒店物業及資本化賭場、其他博彩牌照及專營權及相關使用權資產之賬面值合共為24.13億美元，佔貴集團於該日總資產之15%。

各上述資產之現金產生單位(「現金產生單位」)之可回收金額之估計對關鍵假設敏感，該假設包括用於計算酒店物業及相關使用權資產之預測現金流量時計入入住率及每間可用客房之收益，於計算有關賭場的使用權資產、賭場、其他博彩牌照及專營權之預測現金流量時計入客戶來訪次數、淨贏率及人均消費、增長率及所用之貼現率。

英國目前的經濟環境給酒店房價及入住水平以及賭場之客戶來訪次數及每人消費造成壓力。

我們認為有關酒店及休閒業務的酒店物業、無形資產及使用權資產之潛在減值撥備評估是關鍵審計事項，原因是於釐定減值撥備所採用之假設時，管理層需要運用重大判斷，而有關假設本質上為不確定，並可能受管理層的偏見所影響。

我們的審計如何處理有關事項

我們評估有關酒店及休閒業務的酒店物業、無形資產及使用權資產之潛在減值之審計程序包括以下各項：

- 評估貴集團對現金產生單位之識別及分配至各現金產生單位之有關酒店及休閒業務的酒店物業、賭場、其他博彩牌照及專營權及使用權資產的金額；
- 評估貴集團識別酒店物業及相關使用權資產之潛在減值指標之過程；
- 評估貴集團之減值評估模式是否符合現行會計標準所編制；
- 於我們的內部評估專家參與下，評估貴集團採用之估值方法及以納入COVID-19影響的外部經濟預測及可用行業數據對比計算可回收金額所用之關鍵假設，該假設包括酒店物業及相關使用權資產的入住率及每間可用客房之收益，及有關賭場的使用權資產、賭場、其他博彩牌照及專營權的客戶來訪次數、淨贏率及每人消費；
- 經考慮兼容性及市場因素後，將其與歷史比率、外部經濟預測及可用行業數據進行對比，評估減值評估所用之增長率及貼現率；
- 以上一財政年度末期對關鍵假設及估計之預測與本年度COVID-19前之實際結果進行對比，評估管理層計算各現金產生單位之可回收金額之歷史準確程度，並通過將外部經濟預測與我們內部經濟專家的參與作比較，評估管理層對COVID-19後財務表現的預測之合理性；及
- 釐定該等估計對各現金產生單位出現重大錯報所需的變動程度(不論個別或集體)，並考慮該等關鍵估計產生上述變動之可能性以及是否存在管理層偏見之證據。

獨立核數師報告

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註14及附註2(g)之會計政策。

關鍵審計事項

貴集團持有投資物業組合，包括於香港、新加坡、馬來西亞及中國之商業物業。於二零二零年六月三十日，投資物業之賬面值為36.88億美元，佔貴集團於該日總資產之22%。

貴集團投資物業之公平價值由管理層根據外部物業估值師編制之獨立估值進行評估。

綜合收益表中投資物業之公平價格變動淨值佔貴集團截至二零二零年六月三十日止年度除稅前虧損之60%。

我們認為投資物業估值是關鍵審計事項，原因是釐定公平價值涉及大量判斷及估計，尤其是選擇適當估值方法及釐定有關假設方面，從而增加錯誤風險或潛在管理層偏見；並由於估值對所用之關鍵假設敏感，包括資本化率，可比較銷售價格、所用貼現率及最終回報率有關之假設。

我們的審計如何處理有關事項

我們評估投資物業估值之審計程序包括以下各項：

- 評估管理層委聘之外部物業估值師之資格、專業知識及能力以及與外部物業估值師在管理層缺席的情況下進行討論，以了解彼等之估值方法及COVID-19對所用假設之影響；
- 將具體細節與有關租賃及外部可用行業數據進行對比，評估估值所用之租賃資料；及
- 在抽樣的基礎上及內部物業估值專家的參與下，基於我們對其他物業估值師就相似類型物業的知識評估所聘物業估值師所用估值方法，經考慮兼容性及市場因素及狀況並選定所用之假設時出錯之可能性或管理層偏見，將其與歷史比率及可用行業數據進行對比，評估估值所用之關鍵假設，包括資本化率，可比較銷售價格、所用貼現率及最終回報率有關之假設。

發展中物業及持作銷售用途之物業之估值

請參閱綜合財務報表附註22及23及附註2(i)之會計政策。

關鍵審計事項

貴集團之發展中物業持作銷售用途之物業主要包括新加坡、馬來西亞及中國之發展中住宅物業及已落成物業。於二零二零年六月三十日，發展中物業及持作銷售用途之物業之賬面值合共為29.92億美元，佔貴集團於該日總資產之18%。

發展中物業及持作銷售用途之物業乃按成本及可變現淨值(「可變現淨值」)之較低者列賬。

評估發展中物業及持作銷售用途之物業之可變現淨值涉及運用大量管理層判斷，尤其是於估計預測銷售價格及估計完成物業開發之成本。鑑於當前經濟放緩及發展中物業所處之司法權區現行政府政策，宏觀經濟前景及市場情緒不明朗可能對物業價格施加下調壓力。總開發成本亦可能因市場狀況而異，施工過程中可能出現不可預見之情況，從而導致成本超支。

我們認為發展中物業及持作銷售用途之物業之估值為關鍵審計事項，原因是可變現淨值之評估本質為主觀，需要大量管理層判斷及有關預測銷售價格、開發成本及銷售開支之估值，這增加出錯或潛在管理層偏見的風險。

我們的審計如何處理有關事項

我們評估發展中物業及持作銷售用途之物業之估值之審計程序包括以下各項：

- 經考慮至今為止產生之成本、施工進度及任何設計方案之重大偏離或成本超支，將成本與合約及有關協議進行對比，評估貴集團就發展項目之估計總開發成本；
- 將其與同一項目及／或開發項目附近可資比較之物業之近期成交銷售價格進行對比，並考慮出錯或管理層偏見之可能性，評估貴集團就發展項目之預測銷售價格；及
- 在抽樣的基礎上對發展中物業進行實地考察，以觀察其發展進度。

獨立核數師報告

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佈的《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。

董事會審核及風險管理委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照百慕達1981年《公司法案》第90條的規定，僅向整體股東報告。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，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，我們與董事會審核及風險管理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。

我們還向董事會審核及風險管理委員會提交聲明，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，就消除威脅而採取的行動或所應用防範措施。

從與董事會審核及風險管理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黃寶珊。

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

二零二零年九月十五日

綜合收益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千港元 (附註1(c))	二零一九年 千港元 (附註1(c))
營業額	5	2,160,611	2,526,682	16,744,951	19,725,680
收益	5	1,889,079	2,238,337	14,640,551	17,474,585
銷售成本		(1,031,007)	(1,179,209)	(7,990,407)	(9,206,026)
其他應佔成本		(78,096)	(74,529)	(605,252)	(581,844)
		779,976	984,599	6,044,892	7,686,715
其他收益	6(a)	83,207	37,120	644,863	289,794
其他虧損淨額	6(b)	(241,835)	(15,181)	(1,874,245)	(118,517)
行政及其他經營支出		(610,592)	(582,179)	(4,732,149)	(4,545,042)
除融資成本前之經營溢利		10,756	424,359	83,361	3,312,950
融資成本	7(a)	(158,489)	(121,005)	(1,228,306)	(944,680)
經營(虧損)/溢利		(147,733)	303,354	(1,144,945)	2,368,270
投資物業估值(虧損)/盈餘	14	(33,269)	157,562	(257,838)	1,230,079
應佔聯營公司及合營企業之溢利	7(c)	125,641	121,535	973,730	948,818
年度除稅前(虧損)/溢利	7	(55,361)	582,451	(429,053)	4,547,167
稅項開支	8(a)	(41,678)	(32,934)	(323,009)	(257,114)
年度(虧損)/溢利		(97,039)	549,517	(752,062)	4,290,053
應佔：					
本公司股東		(112,607)	431,501	(872,716)	3,368,708
非控制權益		15,568	118,016	120,654	921,345
年度(虧損)/溢利		(97,039)	549,517	(752,062)	4,290,053
每股(虧損)/盈利		美元	美元	港元	港元
基本	12	(0.35)	1.33	(2.68)	10.36
攤薄	12	(0.35)	1.33	(2.68)	10.36

第82頁至189頁之附註乃財務報表之一部分。已付予本公司股東應佔年度溢利股息之詳情載列於附註11。

綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千港元 (附註1(c))	二零一九年 千港元 (附註1(c))
年度(虧損)/溢利	(97,039)	549,517	(752,062)	4,290,053
年度其他全面收益(扣除稅項及重分類調整後)				
將不會重新分類至損益帳之項目：				
按公平值計入其他全面收益的股權投資				
— 公平價值儲備變動淨額(不可轉回)	(227,363)	(510,674)	(1,762,086)	(3,986,806)
定額福利責任之精算虧損	(3,037)	(6,304)	(23,537)	(49,215)
	(230,400)	(516,978)	(1,785,623)	(4,036,021)
其後可重新分類至損益帳之項目：				
有關換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業				
財務報表所產生之滙兌差額	(200,350)	(157,388)	(1,552,733)	(1,228,720)
出售附屬公司之滙兌儲備重新分類至損益賬	(35)	5,861	(271)	45,757
現金流量對沖之公平價值變動	153	2,754	1,186	21,500
業務投資淨額對沖之公平價值變動	(1,183)	5,001	(9,168)	39,043
物業之公平價值減少	(4,744)	-	(36,766)	-
出售行政人員股份認購權計劃股份而轉撥	-	2,591	-	20,228
應佔聯營公司之其他全面收益	5,441	5,386	42,168	42,048
	(200,718)	(135,795)	(1,555,584)	(1,060,144)
年度其他全面收益，除稅後淨額	(431,118)	(652,773)	(3,341,207)	(5,096,165)
年度全面收益總額	(528,157)	(103,256)	(4,093,269)	(806,112)
年度應佔全面收益總額：				
本公司股東	(472,886)	(168,543)	(3,664,913)	(1,315,804)
非控制權益	(55,271)	65,287	(428,356)	509,692
	(528,157)	(103,256)	(4,093,269)	(806,112)

第82頁至189頁之附註乃財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千港元 (附註1(c))	二零一九年 千港元 (附註1(c))
非流動資產					
投資物業	14	3,687,736	3,798,843	28,580,323	29,657,377
其他物業、廠房及設備	14	1,629,915	1,792,341	12,632,004	13,992,717
使用權資產	15	708,722	-	5,492,666	-
聯營公司及合營企業權益	18	1,579,687	1,536,863	12,242,732	11,998,213
按公平值計入其他全面收益的 股權投資	20	1,166,364	1,367,021	9,039,438	10,672,265
遞延稅項資產	34	56,830	26,131	440,438	204,003
無形資產	16	959,272	975,916	7,434,454	7,618,927
商譽	21	367,756	314,111	2,850,146	2,452,249
退休金盈餘	32	6,182	7,100	47,911	55,429
		10,162,464	9,818,326	78,760,112	76,651,180
流動資產					
發展中物業	22	2,639,370	1,971,687	20,455,381	15,392,862
持作銷售用途之物業	23	352,887	448,533	2,734,910	3,501,675
存貨	24	61,191	58,066	474,236	453,318
合約資產	25	29,186	25,963	226,194	202,692
貿易及其他應收賬款	26	270,799	251,498	2,098,719	1,963,432
可回收稅項	8(d)	1,856	-	14,384	-
交易金融資產	27	1,242,924	1,637,001	9,632,785	12,779,985
現金及短期資金	28	1,606,407	1,789,796	12,449,815	13,972,848
持作銷售用途之資產	29	56,468	-	437,633	-
		6,261,088	6,182,544	48,524,057	48,266,812
流動負債					
合約負債	25	14,446	15,654	111,958	122,210
貿易及其他應付賬款	30	544,400	564,398	4,219,155	4,406,227
銀行貸款及其他借貸	31	982,404	714,656	7,613,729	5,579,284
稅項	8(d)	48,875	43,866	378,786	342,460
撥備及其他負債	32	31,804	24,084	246,484	188,023
租賃負債	33	69,286	-	536,973	-
		1,691,215	1,362,658	13,107,085	10,638,204
淨流動資產					
		4,569,873	4,819,886	35,416,972	37,628,608
總資產減流動負債					
		14,732,337	14,638,212	114,177,084	114,279,788

綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千港元 (附註1(c))	二零一九年 千港元 (附註1(c))
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	31	3,824,933	3,815,959	29,643,613	29,791,001
應付非控制權益款項		336,585	304,796	2,608,567	2,379,527
撥備及其他負債	32	14,064	47,955	108,997	374,382
遞延稅項負債	34	73,041	84,132	566,075	656,814
租賃負債	33	933,319	-	7,233,316	-
		5,181,942	4,252,842	40,160,568	33,201,724
淨資產					
		9,550,395	10,385,370	74,016,516	81,078,064
股本及儲備					
股本	35(c)	164,526	164,526	1,275,093	1,284,446
儲備		7,076,795	7,793,723	54,845,869	60,845,206
本公司股東應佔總權益		7,241,321	7,958,249	56,120,962	62,129,652
非控制權益		2,309,074	2,427,121	17,895,554	18,948,412
總權益					
		9,550,395	10,385,370	74,016,516	81,078,064

經由董事會於二零二零年九月十五日通過及授權刊發

董事
郭令海
鄧漢昌

第82頁至189之附註乃財務報表之一部分。

綜合資本變動表

截至二零二零年六月三十日止年度

	本公司股東應佔													非控制權益 千美元	總權益 千美元
	股本 千美元	股份溢價 千美元	資本及 其他儲備 千美元	撥入盈餘 千美元	行政人員 股份認購權 方案儲備 千美元	股份認購權 儲備 千美元	滙兌儲備 千美元	公平價值 儲備 千美元	對沖儲備 千美元	重估儲備 千美元	保留溢利 千美元	總額 千美元			
於二零一九年六月三十日	164,526	10,493	(70,589)	2,806	(39,017)	2,152	(427,686)	(189,884)	(5,278)	51,342	8,459,384	7,958,249	2,427,121	10,385,370	
會計政策變更的影響 — 採納香港財務報告準則第16號 (附註4)	-	-	-	-	-	-	1,591	-	-	-	(90,120)	(88,529)	(43,162)	(131,691)	
於二零一九年七月一日調整後餘額	164,526	10,493	(70,589)	2,806	(39,017)	2,152	(426,095)	(189,884)	(5,278)	51,342	8,369,264	7,869,720	2,383,959	10,253,679	
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(112,607)	(112,607)	15,568	(97,039)	
有關換算海外附屬公司、聯營公司及 合營企業財務報表所產生之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(131,129)	-	-	-	-	(131,129)	(69,221)	(200,350)	
出售附屬公司之滙兌儲備重新分類至 損益賬	-	-	-	-	-	-	438	-	-	-	-	438	(473)	(35)	
按公平價值計入其他全面收益的股權投資之 公平價值變動	-	-	-	-	-	-	(227,363)	-	-	-	-	(227,363)	-	(227,363)	
轉撥出售按公平價值計入其他全面收益的 股權投資	-	-	-	-	-	-	-	2,013	-	-	(2,013)	-	-	-	
現金流量對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	48	-	-	48	105	153	
業務投資淨額對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(849)	-	-	(849)	(334)	(1,183)	
定額福利責任之精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,121)	(2,121)	(916)	(3,037)	
物業之公平價值減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,744)	-	(4,744)	-	(4,744)	
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	(5,221)	-	-	-	3,385	7,804	(224)	-	(303)	5,441	-	5,441	
年度全面收益總額	-	-	(5,221)	-	-	-	(127,306)	(217,546)	(1,025)	(4,744)	(117,044)	(472,886)	(55,271)	(528,157)	
儲備間之轉撥	-	-	(558)	-	-	-	-	-	-	-	558	-	-	-	
於權益結算之股權交易	-	-	-	-	-	953	-	-	-	-	-	953	657	1,610	
購入附屬公司額外權益	-	-	(55)	-	-	55	(1,091)	-	19	94	24,580	23,602	(63,858)	(40,256)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	269	269	
永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,177)	(13,177)	
應計永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,566)	(13,566)	13,566	-	
非控制權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,986	48,986	
附屬公司非控制權益之股東借貸資本化	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,806	35,806	
附屬公司已付非控制權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,863)	(41,863)	
就往年度已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(124,620)	(124,620)	-	(124,620)	
就本年度已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,882)	(41,882)	-	(41,882)	
於二零二零年六月三十日	164,526	10,493	(76,423)	2,806	(39,017)	3,160	(554,492)	(407,430)	(6,284)	46,692	8,097,290	7,241,321	2,309,074	9,550,395	

綜合資本變動表

截至二零二零年六月三十日止年度

	本公司股東應佔													非控制權益 千美元	總權益 千美元
	股本 千美元	股份溢價 千美元	資本及 其他儲備 千美元	撥入盈餘 千美元	行政人員 股份認購權 方案儲備 千美元	股份認購權 儲備 千美元	匯兌儲備 千美元	公平價值 儲備 千美元	對沖儲備 千美元	重估儲備 千美元	保留溢利 千美元	總額 千美元			
於二零一八年七月一日	164,526	10,493	(70,907)	2,806	(41,056)	304	(332,594)	321,296	(10,217)	51,342	8,203,933	8,299,926	2,415,953	10,715,879	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431,501	431,501	118,016	549,517	
有關換算海外附屬公司、聯營公司及 合營企業財務報表所產生之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(109,383)	-	-	-	-	(109,383)	(48,005)	(157,388)	
出售附屬公司之滙兌儲備重新分類至 損益賬	-	-	-	-	-	-	11,283	-	-	-	-	11,283	(5,422)	5,861	
按公平值計入其他全面收益的股權投資之 公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(510,666)	-	-	-	(510,666)	(8)	(510,674)	
轉撥出售按公平值計入其他全面收益的 股權投資	-	-	-	-	-	-	-	(12,637)	-	-	12,637	-	-	-	
現金流量對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	1,820	-	-	1,820	934	2,754	
業務投資淨額對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	3,262	-	-	3,262	1,739	5,001	
定額福利責任之精算損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,337)	(4,337)	(1,967)	(6,304)	
出售行政人員股份認購權計劃股份而轉撥 應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-	2,039	-	-	-	-	-	552	2,591	-	2,591	
	-	-	(6,342)	-	-	-	(635)	12,123	(143)	-	383	5,386	-	5,386	
年度全面收益總額	-	-	(6,342)	-	2,039	-	(98,735)	(511,180)	4,939	-	440,736	(168,543)	65,287	(103,256)	
儲備間之轉撥	-	-	6,660	-	-	-	3,643	-	-	-	(10,303)	-	-	-	
於權益結算之股權交易	-	-	-	-	-	1,848	-	-	-	-	-	1,848	1,084	2,932	
附屬公司股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(191)	(191)	
購入附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,250	5,250	(15,508)	(10,258)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,231	2,231	
永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,530)	(13,530)	
應計永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,250)	(14,250)	14,250	-	
附屬公司已付非控制權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42,455)	(42,455)	
就本年度已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(124,591)	(124,591)	-	(124,591)	
就本年度已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,391)	(41,391)	-	(41,391)	
於二零一九年六月三十日	164,526	10,493	(70,589)	2,806	(39,017)	2,152	(427,686)	(189,884)	(5,278)	51,342	8,459,384	7,958,249	2,427,121	10,385,370	

第82頁至189頁之附註乃財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
經營業務			
年度除稅前(虧損)/溢利		(55,361)	582,451
經以下調整：			
— 融資成本	7(a)	158,489	121,005
— 利息收入	5	(34,563)	(54,885)
— 股息收入	5	(60,907)	(166,012)
— 其他物業、廠房及設備之折舊	7(c)	77,718	78,446
— 使用權資產之折舊	7(c)	52,679	-
— 無形資產攤銷	7(c)	39,752	23,937
— 以權益結算的股權支付費用	7(b)	2,124	3,839
— 其他物業、廠房及設備減值虧損確認	7(c)	22,547	11,818
— 無形資產減值虧損確認	7(c)	17,676	11,761
— 使用權資產減值虧損確認	7(c)	37,596	-
— 合營企業權益減值虧損確認	7(c)	33,938	-
— 發展中物業之減值	7(c)	24,139	-
— 撥回聯營公司權益減值虧損之撥備	6(b)	-	(25,370)
— 投資物業估值虧損/(盈餘)	14	33,269	(157,562)
— 應佔聯營公司及合營企業之溢利	7(c)	(125,641)	(121,535)
— 出售物業、廠房及設備之淨(溢利)/虧損	6(b)	(90,709)	142
— 附屬公司清盤之淨(溢利)/虧損	6(b)	(4)	23,327
— 出售附屬公司之淨收益	6(b)	(2,020)	(17,208)
營運資金變動前之經營溢利			
貿易及其他應收賬款之(增額)/減額		130,722	314,154
交易金融資產之減額		(30,489)	163,490
按公平值計入其他全面收益的股權投資之(增額)/減額		394,687	20,226
發展中物業之增額		(10,767)	632
持作銷售用途之物業之減額		(718,169)	(290,207)
合約資產之(增額)/減額		80,041	233,835
存貨之增額		(4,041)	118,820
存貨之增額		(5,710)	(394)
撥備及其他負債之增額		11,183	8,381
合約負債之減額		11,183	8,381
合約負債之減額		(715)	(9,010)
貿易及其他應付賬款之增額/(減額)		(715)	(9,010)
貿易及其他應付賬款之增額/(減額)		32,173	(111,775)
經營業務(所用)/所得之現金			
已收利息		(121,085)	448,152
已收股權投資股息		37,108	61,298
已收股權投資股息		57,653	94,587
稅項			
— 已付香港利得稅		(12)	(789)
— 已付海外稅項		(49,023)	(76,784)
經營業務(所用)/所得現金淨額			
		(75,359)	526,464

綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
投資活動			
聯營公司及合營企業借款淨額		(7,135)	(104,225)
購入物業、廠房及設備		(58,638)	(82,595)
添置到發展中之投資物業		(57,057)	(21,502)
購入無形資產		(23,298)	(14,825)
購入附屬公司	36(a)	(105,586)	(330,778)
購入附屬公司額外權益		(40,256)	(10,258)
出售附屬公司所得款項	36(b)	-	30,040
出售物業、廠房及設備所得款項		156,213	5,122
出售行政人員股份認購權計劃所得款項		-	2,591
已收聯營公司及合營企業股息		9,989	30,002
定期存款超過三個月到期減額		167,368	417,636
投資活動所得／(所用)現金淨額		41,600	(78,792)
融資活動			
銀行貸款及其他借貸之所得／(還款)淨額		395,604	(346,690)
抵押固定存款之減額／(增額)		2,635	(403)
附屬公司永久證券發行之還款淨額		(13,177)	(13,530)
附屬公司股本減少		-	(191)
非控制權益之注資		48,986	-
來自非控制權益之款項		62,047	-
已付租金之資本部份		(36,830)	-
已付租金之利息部份		(48,327)	-
已付利息		(155,184)	(160,801)
附屬公司付予非控制權益之股息		(41,863)	(42,455)
付予本公司股東之股息		(166,502)	(165,982)
融資活動所得／(所用)現金淨額		47,389	(730,052)
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額		13,630	(282,380)
於七月一日之現金及等同現金項目		1,611,452	1,935,323
滙兌變動之影響		(26,835)	(41,491)
於六月三十日之現金及等同現金項目	28(a)	1,598,247	1,611,452

第82頁至189頁之附註乃財務報表之一部份。

財務報表附註

1. 編製基準

(a) 遵例聲明

雖然本公司之公司細則上並無規定，此等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，即為香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋之統稱香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團採納的重大會計政策載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂的香港財務報告準則，該等香港財務報告準則於本集團及本公司的本會計期間首次生效或可供提早採納。開始應用這些與本集團有關的新訂及經修訂財務報告準則所引致現時和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註4。

(b) 財務報表編製基準

截至二零二零年六月三十日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於聯營公司及合營企業之權益。

除投資物業按重估值入賬，及若干金融工具按市值計算外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準(於下文載列的會計政策闡釋)。

在編製符合香港財務報告準則之財務報表時，管理層須作出會影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及開支數額之判斷、估計及假設。這些估計和相關假設乃根據以往經驗和因應當時情況認為合理之多項其他因素而作出，其結果構成了在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時判斷該等賬面值之基礎。實際結果可能有別於所估計之數額。

各項估計和相關假設乃按持續基準審閱。如果會計估計之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。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及未能作出肯定估計的主要來源內容，於附註3論述。

(c) 港元款額

列示於綜合收益表、綜合全面收益表及綜合財務狀況表內之港元數字僅供參考。本公司之功能貨幣為美元。港元數字已根據有關財政年度結算日之匯率，由美元折算為港元。

2. 重要會計政策

(a) 收益確認

當產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用該資產時，本集團按照預期有權獲得的承諾金額確認收益(不包括代第三方收取的金額)。收益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，則收益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益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息費用。本集團採用香港財務報告準則第15號第63段中的可行權宜處理方法，並且如融資期限為十二個月或以下，則不會調整重大融資部分的任何影響。

有關本集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 出售物業

本集團透過固定價格合約開發及出售住宅項目予客戶。收益於住宅項目的控制權轉移至客戶時確認。於合約開始時，本集團會透過釐定(a)其履約行為並未創造一項可被本集團用於替代用途之資產；及(b)本集團具有已完成之履約部份獲得客戶就該部份付款之可執行權利，評估其是否隨時間或於某時間點轉移住宅項目控制權。

由於合約限制，住宅項目對本集團並無其他用途，且本集團對自合約條款產生的付款有可執行權利。就該等合約而言，收益乃參考本集團的住宅項目完工進度隨時間確認。進度計量乃根據至今所產生合約成本佔估計總合約成本的比例釐定。與合約無關或無助達成履約責任的已產生成本自計量進度扣除，反而於發生時確認支出。

就本集團並無可執行之權利的若干合約，收益僅於已完成住宅項目交付客戶，且客戶已按照銷售合約接納產品時確認。

在若干付款計劃下，買方付款的節點與賣方轉讓物業控制權的節點不符，倘收取付款與達成履約責任的時間相差12個月以上，則實體與其客戶調整交易價格並確認融資成份。於調整融資成份時，實體使用將反映實體與其客戶於合約開始時的獨立融資交易之貼現率。實體將視乎安排確認融資收入或融資開支。本集團已選擇應用可行權宜方法，在轉讓貨品或服務控制權予客戶與付款日期之間的期間屬12個月或以下的情況下，不就存在重大融資成分調整交易價格。

收益按合約協定的交易價計量。倘情況變動，收益、成本或完成進度程度的估計則會修訂。任何收益或成本估計的增加或減少於期間反映於損益內，而管理層會得知導致修訂的情況。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(a) 收益確認(續)

(ii) 經營租賃之租金收入

根據經營租賃之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之期間平均分期在損益中確認入賬，惟更能反映使用租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租賃獎勵在損益中確認，列入應收總租賃款項淨額之組成部份。於會計期間賺取之或然租金在期內確認為收益。

(iii) 出售商品及服務

於本集團之日常業務過程中出售商品及服務之收益於本集團透過向客戶轉移已約定商品或服務的控制權達成履約責任時確認。已確認之收益金額為分配至已達成履約責任之交易價格金額。

交易價格乃根據已約定商品或服務的相對獨立銷售價格基準分配到合約中之各履約責任。先前並無按獨立基準銷售或具有高度可變售價之個別商品或服務之個別獨立銷售價格乃根據分配至具可觀察獨立銷售價格之商品及／或服務後交易價格之餘下部分釐定。倘明確與該等履約責任有關，則折讓或可變代價分配至一項或以上(而非全部)履約責任。

交易價格乃本集團因轉讓已約定商品或服務而預期有權收取之合約內代價金額。交易價格可能屬固定或可變，及倘合約包括一項重大融資部分可就貨幣時間價值進行調整。倘本集團並無自客戶收到單獨可識別利益，則應付客戶之代價自交易價格中扣除。當代價屬可變時，計入交易價格之估計金額受限於當與可變代價相關之不明朗因素在其後解除時，累計的收益很大可能將不會出現重大撥回。

收益可能於達成履約責任時間後於一個時間點或於一段時間內確認。倘履約責任於一段時間內達成，則收益根據反映達成履約責任之完成進度之完成百分比確認。

(iv) 股息

- 非上市投資之股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。
- 上市投資之股息收入在此等投資之股價轉為除息股價時確認。

(v) 利息收入

利息收入於產生時，根據實際利率法採用實際利率將金融資產於預期可使用年期內的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面總值確認。

(vi) 特許權收入按有關合約內容累計確認。

(vii) 賭場收益乃扣除博彩稅前之博彩收益。

(viii) 酒店營運收入在提供服務時在損益賬中累計確認。來自酒店營運的收入包括房間出租、銷售食品和飲料的收入、提供洗衣服務和其他雜項收入。

2. 重要會計政策(續)

(b) 投資

(i) 債務及股票證券投資

本集團及本公司有關債務及股票證券投資(除附屬公司、聯營公司或合營企業之投資除外)之政策如下：

債務及股票證券的投資於本集團承諾購買／出售該項投資之日確認／終止確認。除該等按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)計量的投資外(其交易成本直接於損益確認)，投資初始按公平價值加直接應佔交易成本列賬。有關本集團如何釐定金融工具公平價值的說明，請參閱附註38(f)。該等投資其後視乎其分類而按下列方式入賬。

股權投資以外的投資

本集團持有的非股權投資分類為以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約約定的現金流，且純粹為本金及利息的款項。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算(見附註2(a)(v))。
- 按公平價值計入其他全面收益(「按公平價值計入其他全面收益」)－可轉回，倘投資的合約約定的現金流僅包括本金及利息的款項，且投資乃於目的為同時收取合約約定的現金流及出售的業務模式中持有。公平價值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌盈虧於損益確認。當投資被終止確認時，於其他全面收益累計的金額從權益轉回至損益。
- 按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平價值計入其他全面收益(可轉回)的標準。投資的公平價值變動(包括利息)於損益確認。

股權投資

於股票證券的投資分類為按公平價值計入損益，除非股權投資並非持作買賣用途，且於首次確認投資時，本集團不可撤回地選擇指定投資為按公平價值計入其他全面收益(不可轉回)，以致公平價值的其後變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按投資工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合股票定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計的金額繼續保留於公平價值儲備(不可轉回)，直至投資被出售為止。出售時，於公平價值儲備(不可轉回)累計的金額轉撥至保留溢利，而非轉回損益。來自股票證券(不論分類為按公平價值計入損益或按公平價值計入其他全面收益)投資的股息，根據附註2(a)(iv)所載政策於損益確認為其他收入。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(b) 投資(續)

(ii) 附屬公司及非控制權益

附屬公司

附屬公司乃本集團控制之實體。倘本集團承擔或享有參與有關實體業務所得的可變回報，並能透過其在該實體之權力影響該等回報時，本集團便被視為對該實體具有控制權。當評估本集團是否具有該權力時，僅考慮由本集團及其他人士持有之實質權利。

投資附屬公司應由控制權開始至控制權結束之日綜合於綜合財務報表內。集團內公司間之結餘，交易及現金流量所產生之任何未變現盈利需於編制綜合財務報表時完全抵銷。集團公司間之交易而產生之未變現虧損之抵銷方法與未變現盈利相同，但只限於沒有證據顯示其有所減值。

非控制權益

非控制權益乃指並非由本公司直接或間接擁有附屬公司之權益。就此而言，本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔就財務負債所界定的合約責任。就每項業務合併，本集團可選擇根據附屬公司公平價值或可予識別資產淨值之非控制權益比例，計量非控制權益。

非控制權益列於綜合財務狀況表之權益內，與本公司股東應佔權益分開呈列。本集團業績內之非控制權益於綜合收益表及綜合全面收益表內列報為非控制權益及本公司股東於損益賬及全面收益總額之分配。來自非控制權益持有人之貸款及該等持有人之其他合約責任乃按負債之性質，根據附註2(l)或(n)，於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

本集團於附屬公司之權益變動，如不構成失去控制權將被視為權益交易，並對綜合權益內之控制權益及非控制權益進行調整，以反映相對權益變動，但不會調整商譽及確認損益。

當本集團失去對附屬公司之控制權，於該附屬公司之全部權益會列作出售入賬，其導致之盈虧於損益賬內確認。任何於失去控制權日保留於該前附屬公司之權益以公平價值確認，而該金額被視為初始確認金融資產之公平價值(見附註2(b)(i))，或如適用，為投資聯營公司或合營企業之初始確認成本(見附註2(b)(iii))。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損入帳(見附註2(k)(ii))。

2. 重要會計政策(續)

(b) 投資(續)

(iii) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團或本公司對其管理(包括參與財務及營運決策)有重大影響力,但無控制權或共同控制權之公司。

合營企業為一項安排,據此,本集團或本公司與其他各方訂約協定分佔此安排之控制權,並有權擁有此安排之淨資產。

於聯營公司或合營企業之投資是按權益法計入綜合財務報表。權益法是先以成本入賬,並就本集團應佔該被投資方可識別淨資產在收購時之公平值超越投資成本作出調整(如有)。然後就本集團應佔該被投資方淨資產在收購後之變動及有關的任何減值虧損(見附註2(d)及2(k)(ii))作出調整。綜合收益表包括任何收購時超越投資額、年內本集團應佔被投資方之收購後及除稅後業績及任何減值虧損。然而,綜合全面收益表包括本集團應佔被投資方之收購後及除稅後其他全面收益表之項目,並在需要時作出調整使其與本集團會計政策一致。

當本集團對聯營公司或合營企業應佔之虧損額超逾其應佔權益時,本集團應佔權益會減少至零,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,或代被投資方作出付款則除外。就此而言,本集團應佔權益是以按照權益法計算投資之賬面金額,以及實質上構成集團在聯營公司或合營企業投資淨額一部份之長期權益為準。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生之未變現損益會按本集團應佔該被投資方之權益比率作出抵銷;如有證據顯示該轉讓資產有減值時,這些未變現虧損會即時在損益賬內確認。

倘聯營公司之投資成為合營企業之投資(反之亦然),保留權益將不會重新計量。相反,投資繼續根據權益法入賬。

在所有其他情況下,倘本集團對聯營公司不再具有重大影響力或對合營企業失去共同控制權,其將入賬列為出售於該被投資公司之全部權益,而因此產生之收益或虧損將於損益賬中確認。於喪失重大影響力或共同控制權當日,於該前被投資公司保留之任何權益按公平價值確認,而有關金額被視為金融資產初始確認時之公平價值(見附註2(b)(i))。

於本公司財務狀況表,於聯營公司及合營企業之投資是按成本減任何減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(c) 衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具先以公平價值確認。本集團會在每個報告期末重新計量公平價值，由此產生之收益或虧損即時在損益賬中確認，除非該衍生工具符合現金流量對沖會計或為海外經營業務投資淨額對沖衍生工具，在此等情況下則任何因此產生的收益或虧損的確認會視乎該對沖項目的性質(見下文附註)。

(i) 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作現金流對沖工具，按公平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他全面收益確認及獨立累計於權益內的對沖儲備。當中任何收益或虧損的無效部分則即時在損益內確認。

如對沖的預期交易其後確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中重新分類，計入非金融資產或負債的初始成本或其他賬面金額內。

對於所有其他對沖預測交易，對沖儲備中累計的數額在對沖現金流影響損益(例如預測銷售發生時或確認利息支出時)的同一期間內從權益重新分類至損益。

倘對沖不再符合對沖會計標準(包括對沖工具到期或被出售、終止或行使時)，則對沖會計處理將可能被中止。當對沖會計處理中止，但預測的對沖交易仍然預期發生，對沖儲備中累計的數額仍為權益，直至交易發生，並根據上述政策確認。倘預期不再進行對沖交易，則對沖儲備中累計的數額將立即從權益重新分類至損益。

(ii) 海外經營業務投資淨額對沖

借款的任何外匯收益或虧損的有效部分在其他全面收益中確認，並於權益之匯兌儲備內累計，直至出售海外業務為止，此時累計收益或虧損從權益重新分類至損益。無效部分即時於損益內確認。

2. 重要會計政策(續)

(d) 商譽

商譽指以下項(i)超出項(ii)之差額：

- (i) 轉讓代價之公平價值、被收購方任何非控制權益之金額與本集團先前所持被收購方股權公平價值之總和；
- (ii) 收購日所計量於被收購方可予識別資產及負債之公平價淨值。

倘項(ii)金額超出項(i)金額，差額即時於損益賬內確認為議價購買收益。

商譽乃按成本扣除累計減值虧損後入賬。業務合併所產生之商譽將分配至預期可透過合併之協同效益獲利之個別現金產生單位或現金產生單位組別，並每年接受減值測試(見附註2(k)(ii))。

於年內出售現金產生單位時，應佔已贖買商譽部份將撥入出售盈虧中計算。

(e) 無形資產

本集團購入之無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))。內部產生之商譽及品牌於產生期間確認為開支。

攤銷有限年期之無形資產是以直線法按資產估計可使用年期於損益賬中扣除。每年須檢討有關期限及攤銷方法。

倘無形資產之可使用年期被評定為無限期，則不會進行攤銷。倘評定無形資產之可使用年期並無限期，則會每年檢討以釐定有否任何事件或情況繼續支持該項資產的無限可使用年期。倘並無任何該等事件或情況，可使用年期評估由無限期轉為有限期時，則自變動日期起就其預期情況及根據上文所載攤銷有限期無形資產之政策列賬。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(f) 其他物業、廠房及設備及折舊

- (i) 物業皆按照成本減累積折舊及減值虧損後列賬(見附註2(k)(ii))。折舊乃撇銷成本及減估計剩餘價值後以直線法按資產之估計可使用年期計算如下：
- 永久業權土地並無計算折舊。
 - 永久業權土地上之建築物按其尚餘可使用年期(最多至一百年)折舊。
 - 根據經營租賃持有之土地及建於其上之建築物，按其尚餘租賃期或估計可使用年期(由落成起計不超過五十年)兩者中較短期間計算折舊。
- (ii) 傢俬、裝置及設備均按成本減除累積折舊及減值虧損後列賬(見附註2(k)(ii))。折舊乃按照資產之估計可使用年期(為三至十五年之間)，以直線法撇銷成本而計算。
- (iii) 每年均須檢討資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)。
- (iv) 每件物業、廠房及設備之項目於報廢或出售之收益或虧損以銷售所得款項淨額與項目賬面值差價釐定，並於報廢或出售當日在損益賬中確認。

(g) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註2(h))擁有或持有之土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途而持有之土地及將來為投資物業興建或發展之物業。

投資物業按公平價值列賬，除非該等物業在報告期末仍在興建或發展中，而其公平價值在當時無法可靠地計量。投資物業公平價值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益賬中確認。投資物業之租金收入按照附註2(a)(ii)所述方式入賬。

如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，有關之權益會按每項物業之基準作投資物業分類。被分類為投資物業之任何物業權益之入賬方式與以融資租賃(見附註2(h))持有之權益一樣，而其適用之會計政策與以融資租賃出租之其它投資物業相同。租賃付款之入賬方式載列於附註2(h)。

2. 重要會計政策(續)

(h) 租賃資產

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予於一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。在客戶既有權主導已識別資產的使用，亦有權從使用獲得幾乎所有經濟利益的情況下，則表示有控制權。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，本集團已選擇不分開處理非租賃組成部分，並對所有租賃將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債(租賃期為12個月或更短的短期租賃以及低價值資產租賃除外)。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關的租賃付款於租賃期內按系統基準確認為開支。

將租賃資本化時，租賃負債初始按租賃期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃中隱含的利率或(倘該利率不可直接釐定)使用相關的遞增借款利率貼現。初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初始按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生的任何初始直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，該成本須貼現至其現值並扣除任何收取的租賃獎勵。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))，使用權資產通常按直線法在資產的使用壽命和租賃期限中較短者折舊。

當未來租賃付款因某一指數或比率變動而變更，或當本集團根據殘值擔保估計預期應付的金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產的賬面值將作相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減至零，則於損益內列賬。

(ii) 作為出租人

本集團作為出租人時，其在租賃開始時將每項租賃釐定為融資租賃或經營租賃。倘其將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則租賃分類為融資租賃。如不屬此情況，則租賃分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的銷售價格將合約中代價分配到各部分。經營租賃之租金收入根據附註2(a)(ii)確認。

倘本集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃，本集團豁免遵守附註2(h)(i)所載規定，則本集團將分租分類為經營租賃。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(i) 存貨

存貨指日常業務過程中持有以作銷售、處在為該等銷售的生產過程中，或在生產過程中或提供服務耗用的材料或物料形式持有的資產。

存貨如以下所述以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬：

物業發展

成本及可變現淨值釐定如下：

— 待售發展中物業

待售發展中物業的成本由指定成本組成，包括土地收購成本、發展、物料及供應品成本總額、工資及其他直接開支、間接費用的適當部分及資本化借貸成本(附註2(t))。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及將於出售該物業時產生之成本。

— 持作轉售用途的已落成物業

持作銷售用途的已落成物業成本包括所有採購成本、加工成本及使存貨運至現址及達致現狀之其他成本。

就本集團發展的已落成物業而言(其中包括單獨銷售的多個單位)，各個單位的成本乃按發展項目各單位每平方呎的總發展成本的比例釐定，惟另有基準更能代表特定單位的成本除外。可變現淨值指估計售價減去將於出售該物業時產生之成本。

其他存貨

成本乃按加權平均成本法計算，包括所有購買成本、轉換成本及將存貨運至現址及達致現狀之其他成本。

可變現淨值為於日常業務過程中之估計售價減完成所須之估計成本及進行銷售所須估計成本。

存貨出售時，該等存貨之賬面值會在相關收益確認期間被確認為支出。

存貨按可變現淨值撇銷之金額及所有存貨損失會在撇銷或損失發生期間被確認為支出。任何存貨撇銷撥回之金額於發生撥回期間確認為已確認存貨支出之扣減。

2. 重要會計政策(續)

(i) 存貨(續)

其他合約成本

其他合約成本是取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無資本化為存貨(見附註2(i))、物業、廠房及設備(見附註2(f))或無形資產(見附註2(e))。取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生的成本(例如增量銷售佣金)。倘有關收益的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，則取得合約的增量成本於產生時會資本化。取得合約的其他成本在產生時確認支出。

倘履行合約的成本與現有合約或特定可識別的預期合約直接有關、產生或提升將於未來用於提供產品或服務的資源，並預期可收回，則會資本化。與現有合約或特定可識別的預期合約直接有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確向客人收取的成本及僅由於本集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。其他履行合約的成本(其並無資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)在產生時確認支出。

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

當與資產有關的收益獲確認時，資本化的合約成本攤銷將計入損益。收益確認的會計政策載於附註2(a)。

(j) 合約資產及合約負債

當本集團在根據合約所載的付款條款擁有無條件收取代價的權利前確認收入(見附註2(a))，則確認合約資產。合約資產會根據附註2(k)(i)內所載的政策評估預期信用損失(「預期信貸虧損」)，並於收取代價的權利變成無條件時重新分類為應收賬款(見附註2(m))。

當客戶於本集團確認有關收益(見附註2(a))前支付不可退還之代價，則確認合約負債。倘若本集團在本集團確認有關收益前擁有無條件收取不可退還之代價的權利，亦確認合約負債。在該情況下，亦會確認相應的應收賬款(見附註2(m))。

當合約中存在重大融資成分，合約結餘包括根據實際利率法累計的利息(見附註2(a))。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值

- (i) 來自金融工具、合約資產及應收租賃款項的信貸虧損

本集團就預期信貸虧損確認下列項目的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及等同現金項目、貿易及其他應收賬款以及向聯營公司貸款)；
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產；及
- 租賃應收賬款。

按公平價值計量的金融資產(包括債券基金內之基金單位、按公平價值計入損益計量之股票證券、指定為按公平價值計入其他全面收益(不可轉回)之股票證券及衍生金融工具)毋須進行預期信貸虧損評估。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收賬款及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出過多成本及努力下即可獲得的合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個存續期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目之預期年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收款項、應收租賃款項及合約資產之虧損撥備一般按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗使用撥備模型進行評估，根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

- (i) 來自金融工具、合約資產及應收租賃款項的信貸虧損(續)

計量預期信貸虧損(續)

就所有其他金融工具(包括已發出之貸款承擔)而言,本集團確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備,除非金融工具的信貸風險自初步確認以來大幅上升,在此情況下,虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具(包括貸款承擔)的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時,本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時,本集團認為,倘(i)借款人大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務;或(ii)金融資產已逾期90天,則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料,包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言,評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料:

- 未能按合約到期日期支付本金或利息;
- 金融工具外部或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化(如有);
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化;及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质,信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行,金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損,並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

- (i) 來自金融工具、合約資產及應收租賃款項的信貸虧損(續)

計算利息收入的基準

根據附註2(a)(v)確認之利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠償還利息或本金；
- 借款人很有可能面臨破產或進行其他財務重組；
- 科技，市場，經濟或法律環境有重大改變以致對債務人造成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難而導致證券失去活躍市場。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產、應收租賃款項或合約資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值

本集團會在每個報告期末參考內部和外來資料，以確定下列資產是否出現減值跡象，或是以往確認之減值虧損不再存在或已經減少(商譽除外)：

- 其他物業、廠房及設備，包括使用權資產(按重估值列賬之物業除外)；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 本公司財務狀況表內於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資。

如果出現減值跡象，對資產之可回收金額便會作出估計。此外，對於商譽及尚未可供使用或擁有無限使用年期的無形資產，每年均會評估可回收金額以確定有否減值跡象。

— 計算可回收款額

資產之可回收款額乃以其公平價值減除出售成本或可使用價值之較高者為準。於評估使用價值時，估計未來現金流量會使用反映金錢時間價值之現有市場評估及資產之特定風險的除稅前貼現率貼現至現值。當某資產未能大部份獨立於其他資產產生的現金流量時，其可回收金額取決於可獨立產生現金流量的最小資產組合(即一個現金產生單位)。

— 確認減值虧損

當資產或其所屬之現金產生單位之賬面金額高於其可回收金額時，便會在損益賬中確認減值虧損。確認之減值虧損會首先減少該現金產生單位(或一組單位)商譽之賬面金額，然後按比例減少該單位(或一組單位)中其他資產之賬面金額，但減值不會使個別資產之賬面金額減至低於公平價值減銷售成本(如可測量)，或其使用價值(如可釐定)。

— 轉回減值虧損

就資產(不包括商譽)而言，倘用作釐定可回收款額之估計出現有利之改變，則會轉回減值虧損。商譽之減值虧損不會轉回。

所轉回減值虧損只限於資產於過往年度並無確認任何減值虧損之情況下所釐定之賬面值。轉回減值虧損會計入確認轉回之年度之損益賬內。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(l) 計息借貸

計息借款初步按公平價值減交易成本確認。於初次確認後，計息借款以實際利息法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團有關借貸費用的會計政策確認(見附註2(t))。

(m) 貿易及其他應收賬款

應收款項於本集團具有收取代價的無條件權利時確認。無條件收取代價的權利是指該代價付款到期前只需等待時間流逝即到期支付。倘收益於本集團具有收取代價的無條件權利前確認，則該金額呈列為合約資產。

應收款項按實際利率法以攤銷成本並減去信貸虧損撥備入賬(見附註2(k)(i))。

(n) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款按初始公平價值確認。除了按附註2(u)(i)已發出之財務擔保所計量外，貿易及其他應付賬款其後以攤銷成本列賬。倘貼現之影響並不重大，則會以成本列賬。

(o) 永久證券

永久證券並無到期日，而票息付款由本集團酌情選擇。由於本集團並無償還本金或作出任何分派之合約責任，永久證券分類為權益。

任何分派被視為股息，並直接從權益中扣除。發行永久證券直接應佔成本增加部份從發行所得款項中扣減。

(p) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括銀行結存及現金、銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期、流通性極高之投資，該等投資可容易地換算為已知之現金數額，而其價值變動風險極低，如在購入後三個月內到期。就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目也包括銀行透支，其於通知時償還，並且是本集團現金管理之組成部份。現金及等同現金項目乃按照附註2(k)(i)所載政策就預期信貸虧損作出估值。

2. 重要會計政策(續)

(q) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債的變動。除與確認在其他全面收益表之項目或直接確認為資本相關的項目分別確認在其他全面收益內或確認為權益外，本期稅項及遞延稅項資產和負債的變動均在損益賬中內確認。

本期稅項是按本年度應課稅收入，於報告期末根據已立例制定或實質上已立例制定的稅率計算的預期應付稅項，以及往年應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅和應課稅暫時性差異，即因資產和負債在財務報表與稅基而言之賬面值之間的差異所產生。遞延稅項資產亦因由未動用稅項虧損和未動用稅項抵免而產生。

除了某些例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於可用該資產來抵扣日後應課稅利潤)均予確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括因轉回目前存在的應課稅暫時性差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在同一期可抵扣暫時性差異或稅項虧損所產生遞延稅項資產可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損和未動用稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在同一期或在能使用稅項虧損和稅項抵免期間內轉回。

確認遞延稅項資產和負債的有限例外情況包括不可在稅務方面獲得扣減的商譽所產生的暫時性差異；不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部份則除外)；以及投資附屬公司的暫時性差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可扣稅差異，除非屬將來可轉回的差異)。

當投資物業根據附註2(g)所載按公平價值列賬，除該物業是需折舊的以及目的為透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱含之重大經濟利益的商業模式持有，確認遞延稅項的金額按該物業於報告日假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，遞延稅項之金額是按照資產和負債賬面值的預期實現或清償方式，根據於報告期末已立例制定或實質上已立例制定的稅率計算。遞延稅項資產和負債均不會貼現。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

於各報告期末，遞延稅項資產的賬面值會重新評估。若預期不再可能獲得足夠的應課稅利潤以實現相關稅務利益，則予扣減；但若日後可能獲得足夠的應課稅利潤，則有關扣減會被轉回。

由派發股息引起的額外所得稅在有關股息的支付責任獲確立時確認。

本期及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期及遞延稅項資產只會在本公司或本集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期及遞延稅項負債：

- 本期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產並清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產並清償該負債。

(r) 外幣換算

於年度所進行之外幣交易乃根據交易日之匯率折算。貨幣性外幣資產及負債依照報告期末之匯率折算。滙兌所產生之盈虧於損益賬中確認，惟對沖海外業務投資淨額之外幣借款所產生之滙兌盈虧除外，該有關盈虧直接於其他全面收益中確認(見附註2(c)(ii))。

以歷史成本列賬但以外幣為單位的非貨幣性資產及負債按交易日的匯率折算。以公平價值列賬的非貨幣性資產及負債乃按測量其公平價值日之匯率折算。

海外業務之業績按年內之平均匯率折算為美元；呈列於綜合財務狀況表之項目，包括來自綜合收購海外業務之商譽，則按報告期末之年終匯率折算為美元。所產生之滙兌差額於其他全面收益中確認並累計於資本滙兌儲備。

出售海外業務時，有關該海外業務的累積滙兌差額於確認出售盈虧時重新由權益歸類至損益賬中。

2. 重要會計政策(續)

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃之供款及其他非貨幣性福利之成本，乃於本集團僱員提供相關服務之年度內計算。倘遞延付款或結算的影響重大，該等款額將以現值列賬。

根據香港強制性公積金計劃條例規定作出強制性公積金之供款，乃於產生時於損益賬中確認為開支。

本集團亦按海外附屬公司各自之要求，供款至彼等之退休計劃。有關供款會計入該年度之損益賬中。

(ii) 定額福利退休計劃之責任

定額福利退休計劃為定價供款退休計劃以外的離職後福利退休計劃。本集團就定額福利退休計劃所承擔之責任淨額，乃透過分別估計各計劃僱員在本期間及過往期間藉提供服務賺取的未來利益金額而計算，在釐定現值時該等利益須予以折現，並扣除任何計劃資產之公平值。本集團將計量年度期初定額福利責任時所使用的貼現率應用至定額福利負債淨額，以釐定定額福利負債(資產)淨額的報告期內利息開支(收入)淨額。

折現率為AAA信貸評級債券於報告日之收益率(與本集團履行責任之期限相近，並以預期支付有關福利的貨幣計值)。

計算工作至少每三年由合資格精算師採用推算單位積分法進行，並於相隔年間進行非正式評估。如計算結果為本集團帶來利益，確認之資產金額將不超過可用之經濟利益之現值，而經濟利益之形式為計劃未來可退回之金額或可扣減之未來供款。

定額福利負債淨額的重新計量包括精算損益、計劃資產回報(不包括利息)及資產上限的影響(如有，不包括利息)。本集團會即時將其其他全面收益內確認，而所有與定額福利退休計劃相關的開支則於損益賬的僱員成本內予以確認。

計劃的福利如有改變，或計劃有所縮減，則有關僱員以往服務之福利之變動部份或有關縮減之盈虧於計劃作出修訂或縮減時及於確認有關暫停產生的成本或終止福利時(以較早者為準)於損益表確認為開支。

每當結算定額福利退休計劃時，本集團會確認相關的損益。結算所得的損益為結算日釐定定額福利負債的現值與結算價之差額，包括獲轉讓的任何計劃資產以及本集團就結算直接支付的款項。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(s) 僱員福利(續)

(iii) 股權支付

僱員獲發之認股權按公平價值確認為僱員成本，而股份認購權儲備亦會相應增加。公平價值乃採用柏力克－舒爾斯模式，按認股權授予日計算，並顧及授予認股權的條款。當僱員須符合歸屬期條件才可無條件享有該等認股權，預計公平價值總額在歸屬期內攤分入賬，並已考慮認股權歸屬或然率。

估計可歸屬認股權的數目須在歸屬期內作出檢討。除非原本僱員支出符合資產確認之要求，任何已在往年確認的累積公平價值之最終調整須在檢討年內的損益賬支銷／回撥，並在認股權儲備作相應調整。在歸屬日，除非因未能符合歸屬條件引致權利喪失純粹與本公司股份的市價有關，確認為支出之金額按歸屬認股權的實際數目作調整(並在股份認購權儲備作相應調整)。屬股東權益的金額在股份認購權儲備確認，直至當股份認股權被行使時(股本發行時包括確認金額)，或當認股權之有效期屆滿時(直接轉入保留溢利)。

(t) 借貸成本

因收購、建築或生產資產(需要長時間才可作設定用途或銷售)而直接產生之借貸成本資本化為資產成本的一部份，其他借貸成本則在期內發生時列作開支。

當資產費用及借貸成本經已產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須之撥備工作已在進行中，借貸成本會開始資本化並作為合資格資產成本之一部份。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須之絕大部份撥備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

2. 重要會計政策(續)

(u) 已發出之財務擔保、撥備與或有負債

(i) 已發出之財務擔保

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項工具之條款於到期時付款而蒙受之損失，而向持有人支付特定款項之合約。

已簽發的財務擔保初步按公平價值在「貿易及其他應付賬款」內確認，該等公平價值乃參考類似服務的公平交易所收取的費用(當可獲得該等資料時)或按可靠估算情況下，通過在提供擔保下和沒有提供擔保情況下擔保人所收取的息差。如簽發擔保之代價為已收或應收，則代價將根據本集團適用於該類資產的政策確認。如非已收或應收之代價，則直接開支於損益中確認。

初始確認後，初始確認為遞延收入的數額會在擔保期內於損益中作為已簽發財務擔保的收入進行攤銷。

(ii) 因業務合併而承擔或有負債

因業務合併而於收購日承擔或有負債為現有責任，則以公平價值確認，惟公平價值須能可靠計算。於初始以公平價值確認後，該等或有負債會以最初確認的金額減去累計攤銷(如適用)後所得金額及可能根據附註2(u)(iii)確定之金額兩者中的較高者予以確認。倘不能於收購日可靠地計量公平價值或並非為現有責任，因業務合併而承擔之或有負債則根據附註2(u)(iii)作出披露。

(iii) 其他撥備與或有負債

當本集團或本公司因過去發生之事件產生法律或推定責任，且可能導致經濟效益流出以償付責任，同時該責任金額可作出可靠之估計時，有關之不確定時間或金額之債項將作撥備。當貨幣之時間價值重大時，撥備乃按預計償付責任之開支之現值列賬。

在經濟效益流出之可能性不大，或有關金額未能可靠評估之情況下，除非經濟效益流出之可能性極微，否則該項責任會被披露為或有負債。須待發生或不發生一項或多項未來事件才能確認之潛在責任，除非經濟效益流出之可能性極微，否則該潛在責任亦會被披露為或有負債。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(u) 已發出之財務擔保、撥備與或有負債(續)

(iv) 有償合約

本集團是數份租賃物業合約的訂約方。就現時空置物業的租約，而且租約項下的必要成本超逾潛在分租安排預期會產生的經濟利益，均已作出撥備。若租約經減值測試顯示，物業及其相聯經營業務產生的估計折現現金流量(在確認減值費用後)，不足以抵銷必要租賃成本，則亦須作出撥備。因此，有關租約亦視作有償。

(v) 有關連人士

(i) 個人，或與該個人關係密切的家庭成員與本集團有關連，如果該個人：

- (a) 控制或共同控制本集團；
- (b) 對本集團具有重大影響；或
- (c) 是本集團或本集團母公司主要管理人員的成員。

(ii) 如果符合以下任何條件，則某實體與本集團有關連：

- (a) 該實體與本集團為相同集團成員(這意味著任何一方的母公司、附屬公司以及同系附屬公司都與另一方相關聯)。
- (b) 某一實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或是另一實體為一個成員所屬集團的聯營公司或合營企業)。
- (c) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
- (d) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營公司。
- (e) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (f) 該實體受(i)項所述個人的控制或共同控制。
- (g) (i)(a)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其母公司)的主要管理人員的成員。
- (h) 向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

與個人關係密切的家庭成員是指在他們與實體交易中可影響，或受該個人影響的家庭成員。

2. 重要會計政策(續)

(w) 分類報告

經營分部及於財務報表內呈報各分部之金額從財務資料識別出來，定期向本集團最高級行政管理人員報告，以供分配資源及評估本集團不同業務類別及地區之表現。

就財務報告而言，個別重大經營分部並不合併處理，除非分部就產品及服務之性質、生產過程之性質、客戶之種類或類別、分銷產品或提供服務採用之方法，以及規管環境之性質具有類似經濟特點。若符合大多數此等準則，個別並不重大之經營分部可能合併處理。

(x) 政府補助

有關資產的政府補助於有合理保證將會取得及本集團收遵守與補助相關的條件時，初步按公平值確認為遞延收入。該等補助其後於資產可使用年期內按系統性基準在損益確認為「其他收入」。補償本集團所產生開支的補助於確認開支同期內按系統性基準在損益確認為「其他收入」。

3. 會計估計及判斷

本集團會持續評估編製財務報表時所使用之估計及判斷，該等估計及判斷乃根據以往經驗及多項其他因素，包括因應當時情況認為合理之預期未來事項而作出。本集團須就未來作出估計及假設。以下論述會對財務狀況表內資產與負債之賬面值以及損益賬項目有重大影響之有關未來及會計估計之主要假設：

(a) 投資物業(附註14)

於報告期末，投資物業按獨立專業估值師所進行之估值以公平價值列賬。估值師乃依據涉及若干估計之估值方法釐定公平價值。在依賴估值師所編製之估值報告時，管理層已審閱其估值方法包括所採用之假設及估計。

(b) 資產減值

本集團最少每年一次測試擁有無限使用年期之商譽及賭場牌照是否有出現任何減值。酒店物業、賭場牌照及品牌的無限可使用年期在出現顯示賬面值超出其可回收金額之事件或轉變時即進行減值審閱。資產或現金產生單位之可回收金額按使用價值基準計算或按公平價值減出售成本。該計算方法涉及若干假設及估計。

(c) 發展中物業及持作銷售用途之物業(附註22及23)

本集團的發展中物業包括位於新加坡、馬來西亞、中國及越南的發展中住宅物業及已落成持作銷售用途之物業。發展中物業及持作銷售用途之物業以其成本及其可變現淨值中較低者列賬。發展中物業的可變現淨值乃按本集團物業的預測售價及完成物業發展的估計成本而釐定。完成物業發展的成本則由本集團物業的估計發展成本總額減實際產生的開支得出。已落成物業的可變現淨值乃按本集團物業的預測售價而釐定。

財務報表附註

3. 會計估計及判斷(續)

(d) 所得稅(附註8及34)

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。在釐定全球所得稅之撥備時，本集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，有部份交易及計算難以明確作出最終之稅務釐定。本集團須估計會否有額外之應繳稅項而就潛在之稅務承擔確認負債。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

(e) 定額福利退休計劃所承擔之責任(附註37)

本集團就每一個定額福利退休計劃所承擔之責任淨額，乃透過分別估計各計劃現有申領退休金人士之未來利益金額而計算，在釐定現值時該等利益須予以折現，並扣除任何計劃資產之公平價值。計算工作由合資格精算師採用推算單位積分法進行。本集團在獲悉各計劃所承擔責任之現值超出該計劃資產之公平價值時，會於損益賬中確認超出之數額。

精算師在釐定定額福利計劃之公平價值時須使用假設及估計。在釐定定額福利計劃之現值及服務成本時，須作出判斷以決定所採用之主要精算假設。主要精算假設之變動可對計劃之未來責任及服務成本之現值產生重大影響。

4. 會計政策的修訂

概述

香港會計師公會已頒佈一項新訂香港財務報告準則，香港財務報告準則第16號，*租賃*，以及多項香港財務報告準則之修訂，該等新訂準則及修訂於本集團本會計期內首次生效。

除香港財務報告準則第16號，*租賃*外，上述變動對在本中期財務報告中編製或列示本集團當前或過往期內的業績及財務狀況的方式並無重大影響。本集團並未採用任何於本會計期內尚未生效的新準則或詮釋。

香港財務報告準則第16號，*租賃*

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號，*租賃*，以及其相關詮釋，香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號，*釐定安排是否包含租賃*、香港(準則詮釋委員會)詮釋第15號，*經營租賃－優惠*及香港(準則詮釋委員會)詮釋第27號，*評估涉及以租賃為法律形式的交易實質*。該準則就承租人引入單一會計模型，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，但租期為12個月或更短的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃則除外。出租人的會計規定沿用香港會計準則第17號，基本上不變。

本集團自二零一九年七月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團選用經修訂追溯法，故將首次應用的累計影響確認為於二零一九年七月一日期初權益結餘的調整。比較資料並無重列，且繼續根據香港會計準則第17號呈報。

4. 會計政策的修訂(續)

有關對過往會計政策變動的性質及影響以及所應用的過渡選項之進一步詳情載列如下：

(a) 會計政策變動

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。香港財務報告準則第16號根據客戶是否在某一時段內控制已識別資產的使用(其可由指定使用量釐定)而對租賃作出定義。當客戶有權指定可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

香港財務報告準則第16號內租賃的新定義僅適用於本集團於二零一九年七月一日或之後訂立或變更的合約。就於二零一九年七月一日之前訂立的合約而言，本集團已採用過渡性可行的權宜方式，沿用過往評估去釐定現有安排屬於租賃或包含租賃。因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃的合約繼續根據香港財務報告準則第16號視作為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約則繼續視作為未履行合約。

(ii) 承租人的會計處理

香港財務報告準則第16號剔除先前香港會計準則第17號要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。反之，當本集團為承租人時須將全部租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，但該等短期租賃及低價值資產租賃除外。

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分視作為所有租賃的單一租賃部分。

當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。與未資本化租賃相關的租賃付款於租期內有系統地確認為支出。

當租賃已資本化，租賃負債初步按租期內應付的租賃付款的現值確認，並按租賃中所隱含的利率貼現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關遞增借款利率貼現。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息支出則採用實際利率法計量。租賃負債的計量並不包括不依賴指數或比率的可變租賃付款，因此該等可變租賃付款於其產生的會計期內在損益中扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，再加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款以及任何所產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在場所而產生的估計成本，並按其現值貼現，以及扣減任何所收的租賃優惠。

財務報表附註

4. 會計政策的修訂(續)

(a) 會計政策變動(續)

(ii) 承租人的會計處理(續)

使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損後列賬，惟以下類型的使用權資產除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬；及
- 使用權資產若與租賃土地權益相關而有關土地權益作為存貨持有，則該資產按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

倘指數或比率變化引致未來租賃付款出現變動，或本集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產生變化，或就本集團是否合理地確定去行使購買、續租或終止選擇權的重新評估有變，則租賃負債將重新計量。倘以這種方式重新計量租賃負債，則會對使用權資產的賬面值進行相應調整，而當使用權資產的賬面值已減至零，則會於損益列賬。

(iii) 以租賃持有的投資物業

根據香港財務報告準則第16號，倘以租賃持有的物業乃為賺取租金收入及／或為資本增值而持有，則本集團須將全部該等物業以投資物業入賬(「投資物業」)。由於本集團先前選擇在其全部於二零一九年六月三十日因投資目的而持有之租賃物業採用香港會計準則第40號，投資物業，採用香港財務報告準則第16號對本集團財務報表並無重大影響。故此，該等以租賃持有的投資物業繼續按公平值入賬。

(iv) 出租人會計處理方法

適用於本集團作為出租人的會計政策與香港會計準則第17號的會計政策大致維持不變。

根據香港財務報告準則第16號，當本集團為分租安排的中間出租人時，本集團須參照主租賃產生的使用權資產把分租分類為融資租賃或經營租賃，而非參照相關資產。在此方面，採用香港財務報告準則第16號對本集團的財務報表並無重大影響。

4. 會計政策的修訂(續)

(b) 採用上述會計政策時作出的重大會計判斷及未能作出肯定估計的主要來源

(i) 持作自用的租賃土地及樓宇的權益

根據香港會計準則第16號，物業、廠房及設備，本集團按個別歸類基準選擇採用成本模式或重估模式作為其持作自用的物業、廠房及設備的會計政策。於採用該政策時，本集團考慮其於租賃物業中的註冊所有權權益及根據租賃協議租賃的其他物業的使用權為兩個獨立的資產組合，其性質及用途存在顯著差異。因此，根據上述會計政策，本集團的後續計量政策將其視為獨立資產類別。具體而言，在租賃協議項下的物業使用權按折舊成本列賬。

於作出此判斷時，本集團已考慮到，作為租賃物業的註冊擁有人，本集團能夠從該等物業的估值變動中獲益(不論是持有收益或將物業權益出售予他人)以及能夠於經營時使用有關物業而毋須支付市值租金。相反，短期租賃協議通常不超過10年並受其他限制，特別是本集團租賃權的可轉讓性。簽訂該等短期租賃協議旨在保持經營的靈活性並減少本集團面對物業市場波動的風險。

(ii) 釐定租賃期

誠如上述會計政策所闡述，租賃負債初步以租賃期內應付租賃付款的現值進行確認。於起始日釐定包含有本集團可行使續租權的租賃租期時，本集團會評估行使續租權之可能性，並考慮到所有能產生經濟誘因促使本集團行使續租權之相關事實及情況(包括有利條款、在租賃中已作出之裝修及該相關資產對本集團經營之重要性)。倘發生重大事件或情況出現重大變動而該等事件或變動受本集團控制，租賃期則將被重新評估。租賃期的任何延長或縮短均會影響於未來年度確認的租賃負債及使用權資產金額。

(c) 過渡影響

於過渡至香港財務報告準則第16號當日(即二零一九年七月一日)，本集團釐定剩餘租賃期的長短，並就先前分類為經營租賃的租賃按其剩餘的租賃付款額計量租賃負債(使用於二零一九年七月一日的相關增量借款利率折現的現值)。用於釐定餘下租賃付款現值的加權平均增量借款利率為4.67%。

為更容易過渡至香港財務報告準則第16號，本集團於首次採用香港財務報告準則第16號當日應用了下列確認豁免及實際權宜方法：

- (i) 本集團選擇不將香港財務報告準則第16號有關確認租賃負債及使用權資產的要求應用於剩餘租賃期將於香港財務報告準則第16號首次採用當日起計12個月內結束的租賃(即租賃期於二零二零年六月三十日或之前結束)；

財務報表附註

4. 會計政策的修訂(續)

(c) 過渡影響(續)

- (ii) 當計量於香港財務報告準則第16號首次採用當日的租賃負債時，本集團對具有合理相似特徵的租賃組合(例如於類似經濟環境中屬類似相關資產類別且剩餘租賃期相若的租賃)應用單一折現率；及
- (iii) 當計量於香港財務報告準則第16號首次採用當日的使用權資產時，本集團依賴先前於二零一九年六月三十日對虧損合約條文作出的評估，作為減值審查的替代方法。

下表概述採用香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	於二零一九年 六月三十日 千美元	調整 千美元	於二零一九年 七月一日 千美元
因採用香港財務報告準則第16號			
受影響的綜合財務狀況表中的項目：			
其他物業、廠房及設備	1,792,341	(5,364)	1,786,977
無形資產	975,916	(2,398)	973,518
使用權資產	-	811,844	811,844
其他應收賬款	-	4,985	4,985
遞延稅項資產	26,131	23,972	50,103
非流動資產總額	9,818,326	833,039	10,651,365
貿易及其他應收賬款	251,498	(12,005)	239,493
流動資產總額	6,182,544	(12,005)	6,170,539
貿易及其他應付賬款	564,398	(28,953)	535,445
撥備及其他負債	24,084	(5,144)	18,940
銀行貸款及其他借貸	714,656	(2,327)	712,329
租賃負債	-	56,861	56,861
流動負債	1,362,658	20,437	1,383,095
淨流動資產	4,819,886	(32,442)	4,787,444
總資產減流動負債	14,638,212	800,597	15,438,809
貿易及其他應付賬款	-	(32,919)	(32,919)
撥備及其他負債	47,955	(33,132)	14,823
銀行貸款及其他借貸	3,815,959	(7,434)	3,808,525
租賃負債	-	1,005,773	1,005,773
非流動負債總額	4,252,842	932,288	5,185,130
淨資產	10,385,370	(131,691)	10,253,679
保留溢利	8,459,384	(90,120)	8,369,264
滙兌儲備	(427,686)	1,591	(426,095)
本公司股東應佔總權益	7,958,249	(88,529)	7,869,720
非控制權益	2,427,121	(43,162)	2,383,959
總權益	10,385,370	(131,691)	10,253,679

4. 會計政策的修訂(續)

(c) 過渡影響(續)

當計量先前分類為經營租賃的租賃負債時，本集團使用其於二零一九年七月一日的增量借款利率對租賃付款進行貼現。

	千美元
於二零一九年六月三十日之經營租賃承擔	1,292,422
減：免除資本化的租賃相關之承擔	
— 剩餘租期於二零二零年六月三十日或以前完結之短期租賃及其他租賃	(1,204)
— 低價值資產之租賃	(3,113)
加：本集團合理地確定將會行使延期權相關額外期間之租賃金額	1,573,517
	2,861,622
減：未來利息支出總額	(1,798,988)
於二零一九年七月一日確認之租賃負債總額	1,062,634

(d) 對本集團財務表現及現金流的影響

於二零一九年七月一日初步確認使用權資產及租賃負債後，本集團作為承租人須確認租賃負債的未償還餘額所產生的利息支出以及使用權資產的折舊，而非按過往政策以直線基準在租賃期內確認經營租賃所產生的租賃支出。跟倘若於期內採用香港會計準則第17號所得的業績相比，對本集團綜合收益表的影響如下所示：

	千美元
折舊支出之增額	52,679
租賃支出之減額	(85,157)
融資成本之增額	48,327
年度虧損之增額	15,849

於現金流量表內，本集團作為承租人須將已資本化租賃項下的已付租金分拆為其資本部分及利息部分。該等部分分類為融資現金流出，類似處理先前根據香港會計準則第17號分類為融資租賃的方式，而不是如同在香港會計準則第17號中經營租賃的情況下作為經營現金流出。因此，儘管現金流量總額不受影響，但採用香港財務報告準則第16號對現金流量表內現金流量的列報會產生變動。

	千美元
經營業務現金流之增額	85,157
融資活動現金流之減額	(85,157)

財務報表附註

5. 營業額及收益

本公司之主要業務為投資控股及投資管理。年內，對本集團業績或資產構成重大影響的附屬公司的主要業務，包括自營投資、物業發展及投資以及酒店及休閒。

各項重要類別之營業額及收益數額分析如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
出售物業之收益	556,406	619,071
酒店及休閒之收益	1,066,182	1,265,187
利息收入	34,563	54,885
股息收入	60,907	166,012
物業之租金收入	87,765	89,332
銷售商品收入	76,234	35,981
其他	7,022	7,869
收益	1,889,079	2,238,337
出售證券投資之所得款項	271,532	288,345
營業額	2,160,611	2,526,682

6. 其他收益及虧損淨額

(a) 其他收益

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
分租收入	4,533	4,572
巴斯海峽石油及燃氣特許權	25,161	29,226
酒店管理費	520	718
沒收物業銷售訂金之收入	996	1,829
政府補助	43,526	-
增值稅索賠之利息收入	6,290	-
其他	2,181	775
	83,207	37,120

6. 其他收益及虧損淨額(續)

(b) 其他虧損淨額

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
交易金融資產之已變現及未變現淨虧損	(305,621)	(47,466)
衍生金融工具之已變現及未變現淨虧損	(50,788)	(2,462)
外匯合約之淨虧損	(12,429)	(1,041)
其他滙兌收益	14,249	14,775
出售物業、廠房及設備之淨收益／(虧損)	90,709	(142)
附屬公司清盤之淨收益／(虧損)	4	(23,327)
出售附屬公司之淨收益(附註36(b))	2,020	17,208
撥回聯營公司權益減值虧損之撥備(附註)	-	25,370
獲強制收購的一所酒店物業之額外款項所得收益	15,757	-
其他收入	4,264	1,904
	(241,835)	(15,181)

附註：

於二零一九年六月三十日，聯營公司的可回收權益金額高於其已減值的賬面金額，因此聯營公司權益減值虧損撥備撥回。

財務報表附註

7. 年度除稅前(虧損)/溢利

年度除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

(a) 融資成本

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
銀行貸款及其他借貸利息	164,388	167,513
租賃負債利息	48,327	-
其他借貸成本	11,667	13,594
借貸成本總額	224,382	181,107
減：已資本化之借貸成本計入：		
— 發展中物業	(31,996)	(29,526)
— 投資物業	(33,897)	(30,576)
已資本化之借貸成本總額(附註)	(65,893)	(60,102)
	158,489	121,005

附註：

該借貸成本是按年利率1.07厘至7.25厘資本化(二零一九年：2.70厘至7.25厘)。

(b) 員工成本

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
薪金、工資及其他福利	362,619	401,892
定額供款退休計劃之供款	12,881	12,768
有關定額福利退休計劃之已確認支出	87	328
以權益結算的股權支付費用	2,124	3,839
	377,711	418,827

7. 年度除稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
折舊		
— 其他物業、廠房及設備	77,718	78,446
— 使用權資產	52,679	-
減值虧損確認		
— 其他物業、廠房及設備(附註a)	22,547	11,818
— 無形資產(附註a)	17,676	11,761
— 使用權資產(附註a)	37,596	-
— 合營企業權益(附註b)	33,938	-
攤銷		
— 顧客關係, 牌照及品牌	12,072	3,189
— 博彩牌照及品牌	768	1,555
— 巴斯海峽石油及燃氣特許權	2,882	3,073
— 其他無形資產	24,030	16,120
銷售成本中已確認存貨成本	37,295	24,203
發展中物業之減值	24,139	-
先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之最低租金總額		
— 物業	-	65,369
— 其他	-	1,547
剩餘租期於二零二零年六月三十日或以前完結之短期租賃及其他租賃相關支出	2,047	-
低價值資產之租賃相關支出(低價值資產之短期租賃除外)	956	-
核數師酬金		
— 核數服務	2,964	2,488
— 稅項服務	55	25
— 其他服務	300	104
捐款	2,086	1,672
投資物業之總租金收入(附註5)	(87,765)	(89,332)
減: 直接開支	18,907	20,778
租金收入淨額	(68,858)	(68,554)
應佔聯營公司及合營企業之溢利		
— 聯營公司	(110,425)	(118,699)
— 合營企業	(15,216)	(2,836)
	(125,641)	(121,535)

附註:

- COVID-19疫情已大幅影響我們的酒店及休閒營運。我們所有英國酒店及賭場場所及國際場所於推出COVID-19限制後在二零二零年三月關閉, 限制對有關業務所構成影響被視為減值指標。酒店資產及賭場場所資產(列於其他物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產內)按各個別現金產生單位作出檢討。本集團使用來自現金產生單位的貼現現金流預測之使用價值以估計酒店資產及賭場場所資產的可回收金額。酒店資產的使用價值估計涉及預測稅息折舊及攤銷前利潤、長期收益增長1.5%及期內維護資本開支的預計, 以及按稅前貼現率9.8%貼現收入流。賭場場所資產的使用價值估計之假設包括近期成本膨脹趨勢的推斷、已知通脹趨勢(例如國民生活工資及預期將與協定合約比率一致地產生成本)、長期收益增長率0至2.0%及稅前貼現率10.5%至14.0%。
- 於報告期末, 本集團之附屬公司國浩房地產有限公司對投資在一間合營企業—EcoWorld International Berhad進行減值評估。該合營企業從事物業發展, 主要包括英國及澳洲等國際市場。本集團考慮到已售物業所得預期溢利及合營企業透過其投資方持有的餘下物業之預期售價已估計其可回收金額。基於評估, 本集團於截至二零二零年六月三十日止財政年度確認減值虧損3,390萬美元, 以反映英國及澳洲的市場氣氛較為疲弱。

財務報表附註

8. 稅項開支

(a) 於綜合收益表之稅項開支為：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度撥備	494	523
往年度超額撥備	(3)	(8)
	491	515
本期稅項 — 海外		
本年度撥備	56,550	91,186
往年度不足／(超額)撥備	1,347	(14,232)
	57,897	76,954
遞延稅項		
暫時性差異產生及轉回	(17,922)	(44,975)
稅率變動對遞延稅項餘額之影響	1,212	440
	(16,710)	(44,535)
	41,678	32,934

香港利得稅撥備乃根據截至二零二零年六月三十日止年度之估計應課稅溢利按16.5%(二零一九年：16.5%)之稅率計算提撥準備。海外附屬公司之稅項計算方法乃同樣根據有關國家現行適用之稅率計算。

8. 稅項開支(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計(虧損)/溢利之對賬：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
年度除稅前(虧損)/溢利	(55,361)	582,451
按有關國家適用利得稅稅率計算除稅前(虧損)/溢利之名義稅項	(202)	97,001
不可扣減支出之稅項影響	68,980	29,502
非應課稅收入之稅項影響	(36,995)	(89,791)
未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	5,656	9,498
動用前期未確認稅項虧損之稅項影響	(615)	(2,039)
未確認之可抵扣暫時性差異之稅項影響	2,970	2,710
動用前期未確認之其它可抵扣暫時性差異之稅項影響	(1)	(565)
稅率變動對遞延稅項結餘之稅項影響	1,212	440
往年度不足/(超額)撥備	1,344	(14,240)
其他	(671)	418
稅項	41,678	32,934

(c) 關於其他全面收益項目之稅項影響：

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，就披露而言，其他全面收益項目之淨稅項影響並不重大。

(d) 於綜合財務狀況表之稅項為：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
香港利得稅	149	-
海外稅項	1,707	-
可回收稅項	1,856	-
香港利得稅	1,183	697
海外稅項	47,692	43,169
應付稅項	48,875	43,866

財務報表附註

9. 董事酬金

董事酬金包括本公司及其附屬公司就管理本公司及其附屬公司之事務而支付予董事之款項。本公司已支付及應支付予各董事之金額如下：

姓名	薪金、津貼及				酬金總額 千美元
	袍金 千美元	實物利益 ⁽¹⁾ 千美元	酌情花紅 千美元	退休金供款 千美元	
二零二零年					
郭令海	- ⁽²⁾	1,594	1,283	-	2,877
鄧漢昌	- ⁽²⁾	1,269	1,283	90	2,642
郭令山*	- ⁽²⁾	-	-	-	-
司徒復可**	25	-	-	-	25
薛樂德**	68	-	-	-	68
David Michael Norman **	58	-	-	-	58
黃嘉純** ⁽³⁾	36	-	-	-	36
	187	2,863	2,566	90	5,706

姓名	薪金、津貼及				酬金總額 千美元
	袍金 千美元	實物利益 ⁽¹⁾ 千美元	酌情花紅 千美元	退休金供款 千美元	
二零一九年					
郭令海	- ⁽²⁾	1,593	6,623	-	8,216
鄧漢昌	- ⁽²⁾	1,269	2,297	90	3,656
郭令山*	- ⁽²⁾	-	-	-	-
陳林興 ⁽⁴⁾	19	-	-	-	19
司徒復可**	64	-	-	-	64
薛樂德**	66	-	-	-	66
David Michael Norman **	55	-	-	-	55
	204	2,862	8,920	90	12,076

附註：

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

⁽¹⁾ 實物利益包括保險費用及汽車費用

⁽²⁾ 概無董事袍金已支付予本公司或其相關法團聘用的任何受薪董事

⁽³⁾ 於二零一九年股東週年大會結束後獲委任為獨立非執行董事

⁽⁴⁾ 於二零一八年十二月十二日舉行之股東週年大會上輪值退任非執行董事

10. 五位獲得最高收入人士之酬金

在本集團獲得酬金最高的五名人士中，有兩名(二零一九年：兩名)乃本公司之董事，而其酬金已於附註9中披露，其他三名(二零一九年：三名)人士之酬金如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
薪金、津貼及實物利益	2,660	2,637
酌情花紅	1,391	2,034
股權支付費用	-	334
退休金供款	26	83
	4,077	5,088

酬金在下列範圍內之人數如下：

美元	二零二零年 人數	二零一九年 人數
950,001 - 1,000,000	1	-
1,000,001 - 1,050,000	1	-
1,050,001 - 1,100,000	-	1
1,200,001 - 1,250,000	-	1
2,050,001 - 2,100,000	1	-
2,800,001 - 2,850,000	-	1
	3	3

11. 股息

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
就本年度應付／已付之股息：		
— 中期股息每股普通股1.00港元(二零一九年：1.00港元)	41,882	41,391
— 宣派末期股息每股普通股1.5港元(二零一九年：3.00港元)	63,687	126,446
	105,569	167,837
就往年度已付之股息：		
— 末期股息每股普通股3.00港元(二零一九年：3.00港元)	124,620	124,591

截至二零二零年六月三十日止年度擬派發末期股息為63,687,000美元(二零一九年：126,446,000美元)，乃按於二零二零年六月三十日已發行之329,051,373股普通股(二零一九年：329,051,373股普通股)計算。

於報告期末後擬派發之末期股息於報告期末尚未在賬上確認為負債。

財務報表附註

12. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司股東應佔溢利112,607,000美元(二零一九年：431,501,000美元盈利)及年內已發行之普通股之加權平均數325,224,511股(二零一九年：325,142,319股普通股)計算。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

年內並無尚未發行之潛在攤薄普通股，因此截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度之每股攤薄(虧損)/盈利相等於每股基本(虧損)/盈利。

13. 分類報告

如下文所示，本集團有四個呈報分類，乃本集團之策略業務單位，由本集團最高執行管理層以貫徹內部呈報資料之方式劃分。策略業務單位從事不同業務活動，提供不同產品及服務，並獨立管理。下文概述各分類之營運：

分類	業務活動	營運
自營投資：	此分類包括股票及直接投資以及財資業務並於環球金融市場作交易及策略性投資。	附屬公司
物業發展及投資：	此分類於主要地區市場，即新加坡、中國、馬來西亞、越南及香港涉及開發住宅及商用物業，並持有物業收取租金。	附屬公司、聯營公司及合營企業
酒店及休閒：	此分類於英國、西班牙及比利時擁有、租賃或管理酒店以及營運博彩及休閒業務。	附屬公司
金融服務：	此分類包括商業及零售銀行業務、伊斯蘭銀行、投資銀行、人壽及一般保險、伊斯蘭保險業務、基金管理及單位信託、企業顧問服務及股票買賣。	聯營公司

其他分類包括巴斯海峽石油及燃氣生產的特許權收入及健康產品的製造、推廣和分銷。該等分類於二零二零年或二零一九年概不符合釐定呈報分類之量化門檻。

經營分類之會計政策與附註2所載之重要會計政策相同。表現以除稅前經營溢利或虧損作為評估基準。集團內公司間交易之定價按公平交易基準釐定。本集團用於確定呈報分類之溢利或虧損計算方法與二零一八/一九年財政年度並無改變。

13. 分類報告(續)

以下為有關本集團之本年度分類呈報資料：

(a) 呈報分類收益及損益賬、資產及負債

分類收益及損益

	自營投資 千美元	物業發展及 投資 千美元	酒店及休閒 千美元	金融服務 千美元	其他 千美元	總額 千美元
截至二零二零年六月三十日止年度						
營業額	350,578	665,504	1,068,289	-	76,240	2,160,611
按確認收益的時間分類						
—於單個時間點	79,046	113,592	1,068,289	-	76,240	1,337,167
—隨時間推移	-	551,912	-	-	-	551,912
對外客戶之收益	79,046	665,504	1,068,289	-	76,240	1,889,079
分類間收益	4,601	2,660	-	-	-	7,261
呈報分類收益	83,647	668,164	1,068,289	-	76,240	1,896,340
呈報分類經營(虧損)/溢利	(240,094)	177,226	41,385	-	36,763	15,280
融資成本	(16,082)	(70,379)	(71,390)	-	(5,162)	(163,013)
投資物業估值赤字	-	(33,269)	-	-	-	(33,269)
應佔聯營公司及合營企業之溢利	-	13,899	-	111,742	-	125,641
除稅前(虧損)/溢利	(256,176)	87,477	(30,005)	111,742	31,601	(55,361)
截至二零一九年六月三十日止年度						
營業額	482,234	741,582	1,266,884	-	35,982	2,526,682
按確認收益的時間分類						
—於單個時間點	193,889	217,718	1,266,884	-	35,982	1,714,473
—隨時間推移	-	523,864	-	-	-	523,864
對外客戶之收益	193,889	741,582	1,266,884	-	35,982	2,238,337
分類間收益	1,210	6,676	-	-	-	7,886
呈報分類收益	195,099	748,258	1,266,884	-	35,982	2,246,223
呈報分類經營溢利	116,994	166,468	100,257	-	20,752	404,471
融資成本	(26,050)	(71,179)	(25,965)	-	(3,293)	(126,487)
投資物業估值盈餘	-	157,562	-	-	-	157,562
撥回聯營公司權益減值虧損之撥備	-	-	-	25,370	-	25,370
應佔聯營公司及合營企業之溢利	-	3,561	-	117,974	-	121,535
除稅前溢利	90,944	256,412	74,292	143,344	17,459	582,451

財務報表附註

13. 分類報告(續)

(a) 呈報分類收益及損益賬、資產及負債(續)

分類資產及負債

	自營投資 千美元	物業發展及 投資 千美元	酒店及休閒 千美元	金融服務 千美元	其他 千美元	總額 千美元
於二零二零年六月三十日						
呈報分類資產	3,286,984	7,662,032	3,559,267	-	335,582	14,843,865
聯營公司及合營企業權益	-	341,844	-	1,237,843	-	1,579,687
總資產	3,286,984	8,003,876	3,559,267	1,237,843	335,582	16,423,552
呈報分類負債	589,638	4,259,279	1,863,940	-	160,300	6,873,157
於二零一九年六月三十日						
呈報分類資產	3,951,663	7,196,634	2,969,750	-	345,960	14,464,007
聯營公司及合營企業權益	-	364,954	-	1,171,909	-	1,536,863
總資產	3,951,663	7,561,588	2,969,750	1,171,909	345,960	16,000,870
呈報分類負債	899,418	3,679,274	935,685	-	101,123	5,615,500

其他資料

二零二零年						
利息收入	22,443	14,531	2,107	-	6	39,087
折舊及攤銷	5,058	2,182	149,903	-	13,006	170,149
添置到非流動分類資產	156	92,224	87,685	-	4,382	180,447
二零一九年						
利息收入	33,254	25,415	1,697	-	1	60,367
折舊及攤銷	4,187	3,654	86,757	-	7,785	102,383
添置到非流動分類資產	137	56,901	77,228	-	407	134,673

主要客戶

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度內，並沒有主要客戶的銷售總額多於集團總收益的10%。

13. 分類報告(續)

(b) 呈報分類收益，融資成本及利息收入的對賬

收益

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
呈報分類收益	1,896,340	2,246,223
抵銷分類間收益	(7,261)	(7,886)
綜合收益(附註5)	1,889,079	2,238,337

融資成本

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
呈報融資成本	163,013	126,487
抵銷分類間融資成本	(4,524)	(5,482)
綜合融資成本(附註7(a))	158,489	121,005

利息收入

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
呈報利息收入	39,087	60,367
抵銷分類間利息收入	(4,524)	(5,482)
綜合利息收入(附註5)	34,563	54,885

(c) 地域分類

以下列出有關本集團對外客戶之收益以及除金融工具、遞延稅項資產及退休金盈餘外之非流動資產(「特定非流動資產」)之地區分佈資料。該地區分佈資料是根據產生收入實體之營運地方而作出分類。

	對外客戶之收益		特定非流動資產	
	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
中華人民共和國				
— 香港	83,761	198,435	299,036	329,113
— 中國內地	9,364	97,148	82,310	152,423
英國及歐洲大陸	1,061,954	1,225,792	2,926,198	2,232,060
新加坡	578,607	586,939	3,870,805	3,919,862
澳大拉西亞及其他	155,393	130,023	1,754,739	1,784,616
	1,889,079	2,238,337	8,933,088	8,418,074

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備

	投資物業 千美元	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	永久業權 土地及樓宇 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	其他物業、 廠房及設備 千美元	總額 千美元
成本或估值						
於二零一八年七月一日	3,568,977	1,150,323	538,143	998,872	2,687,338	6,256,315
收購附屬公司(附註36(a))	-	138,224	8,826	21,529	168,579	168,579
添置	52,078	6,696	29,885	46,014	82,595	134,673
轉回	-	(2,929)	(1,850)	-	(4,779)	(4,779)
出售及撤銷	-	(4,898)	(2,036)	(13,330)	(20,264)	(20,264)
出售附屬公司(附註36(b))	-	-	-	(539)	(539)	(539)
公平價值調整	157,562	-	-	-	-	157,562
滙兌調整	20,226	(31,006)	(18,148)	(34,980)	(84,134)	(63,908)
於二零一九年六月三十日	3,798,843	1,256,410	554,820	1,017,566	2,828,796	6,627,639
相當於：						
成本	-	1,256,410	554,820	1,017,566	2,828,796	2,828,796
估值-二零一九年	3,798,843	-	-	-	-	3,798,843
	3,798,843	1,256,410	554,820	1,017,566	2,828,796	6,627,639
原於二零一九年六月三十日	3,798,843	1,256,410	554,820	1,017,566	2,828,796	6,627,639
會計政策變更(附註4)	-	(16,145)	-	(14,784)	(30,929)	(30,929)
於二零一九年七月一日	3,798,843	1,240,265	554,820	1,002,782	2,797,867	6,596,710
收購附屬公司(附註36(a))	-	-	-	715	715	715
添置	90,955	4,044	814	53,780	58,638	149,593
轉撥至持作銷售用途之資產(附註29)	(56,468)	-	-	-	-	(56,468)
出售及撤銷	-	(81,376)	(164)	(20,645)	(102,185)	(102,185)
公平價值調整	(33,269)	-	-	-	-	(33,269)
滙兌調整	(112,325)	(34,440)	(18,876)	(30,496)	(83,812)	(196,137)
於二零二零年六月三十日	3,687,736	1,128,493	536,594	1,006,136	2,671,223	6,358,959
相當於：						
成本	-	1,128,493	536,594	1,006,136	2,671,223	2,671,223
估值-二零二零年	3,687,736	-	-	-	-	3,687,736
	3,687,736	1,128,493	536,594	1,006,136	2,671,223	6,358,959

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

	投資物業 千美元	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	永久業權 土地及樓宇 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	其他物業、 廠房及設備 千美元	總額 千美元
累積折舊及減值虧損						
於二零一八年七月一日	-	200,524	54,403	737,630	992,557	992,557
收購附屬公司(附註36(a))	-	-	440	7,069	7,509	7,509
本年折舊	-	20,220	5,431	52,795	78,446	78,446
出售及撤銷撥回	-	(1,866)	(938)	(12,196)	(15,000)	(15,000)
出售附屬公司撥回(附註36(b))	-	-	-	(280)	(280)	(280)
減值虧損確認	-	759	6,536	4,523	11,818	11,818
滙兌調整	-	(9,747)	(2,114)	(26,734)	(38,595)	(38,595)
於二零一九年六月三十日	-	209,890	63,758	762,807	1,036,455	1,036,455
原於二零一九年六月三十日	-	209,890	63,758	762,807	1,036,455	1,036,455
會計政策變更(附註4)	-	(12,914)	-	(12,651)	(25,565)	(25,565)
於二零一九年七月一日	-	196,976	63,758	750,156	1,010,890	1,010,890
本年折舊	-	20,765	6,890	50,063	77,718	77,718
出售及撤銷撥回	-	(17,824)	(61)	(18,796)	(36,681)	(36,681)
減值虧損確認	-	12,352	772	9,423	22,547	22,547
滙兌調整	-	(6,466)	(2,217)	(24,483)	(33,166)	(33,166)
於二零二零年六月三十日	-	205,803	69,142	766,363	1,041,308	1,041,308
賬面金額						
於二零二零年六月三十日	3,687,736	922,690	467,452	239,773	1,629,915	5,317,651
於二零一九年六月三十日	3,798,843	1,046,520	491,062	254,759	1,792,341	5,591,184

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(a) 物業之賬面值分析如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
在香港：		
— 租賃期限尚餘十年至五十年	298,472	328,534
— 租賃期限尚餘十年以下	37	55
在香港以外地區：		
— 永久業權	900,735	1,001,911
— 租賃期限尚餘五十年以上	3,771,433	3,821,224
— 租賃期限尚餘十年至五十年	86,691	157,868
— 租賃期限尚餘十年以下	20,510	26,833
	5,077,878	5,336,425

(b) 若干本集團賬面總值35.276億美元(二零一九年：36.096億美元)之物業已為銀行貸款和按揭債券股份作出抵押。

(c) 投資物業包括：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
已完成之投資物業	2,472,612	2,637,269
發展中之投資物業	1,215,124	1,161,574
	3,687,736	3,798,843

(d) 本集團根據經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期一至五年。本集團持作經營租賃用途之投資物業之總賬面金額為24.726億美元(二零一九年：26.373億美元)。

(e) 所有持作經營租賃用途並符合投資物業定義之物業歸類為投資物業。

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(f) 物業之公平價值計量

(i) 公平價值級別

下表載列根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」，定期於報告期末計量本集團物業之公平價值分類為三個公平價值級別。參考按估值技術所輸入數據的可觀察性及重要性作以下級別釐定：

- 第一級別估值：公平價值計量只採用第一級別輸入數據，即於計量日期之同一資產或負債在活躍市場取得的未經調整市場報價。
- 第二級別估值：公平價值計量採用第二級別輸入數據，即並未能達到第一級別的可觀察輸入數據及並未採用重大的不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為沒有市場數據之參數。
- 第三級別估值：公平價值計量採用重大的不可觀察輸入數據。

	二零二零年				二零一九年			
	第一級別	第二級別	第三級別	總額	第一級別	第二級別	第三級別	總額
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
經常性公平價值計量								
投資物業	-	2,269	3,685,467	3,687,736	-	192,559	3,606,284	3,798,843

截至二零二零年六月三十日止年度，由於估值技術從市場比較法轉換為收入資本化法，截至二零二零年六月三十日的投資物業164,256,000美元已從第二級別估值轉移至第三級別估值(二零一九年：無)。本集團的政策是在發生轉移的報告期末，確認公平價值級別之間轉移。

本集團之所有投資物業於二零二零年六月三十日進行估值。估值乃由獨立第三方物業測量師行華坊諮詢評估有限公司、世邦魏理仕及第一太平戴維斯進行，該等估價師行具有適當獲認可之專業資格，且對被估物業之位置及種類有近期經驗。為達致公開市場價值，估價師已考慮的估值方法包括直接比較法、收益資本化法及剩餘土地法。於釐定估值結果時已考慮到該等物業各自所含之特定風險。管理層已於各年度報告日就進行估值時之估值假設及估值結果與估價師進行討論。

(ii) 第二級別公平價值計量所用之估值技術

第二級別投資物業之公平價值採用市場比較法釐定，其經參考可資比較物業使用公開可得之市場數據按每平方呎價格基準計算之近期售價。

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(f) 物業之公平價值計量(續)

(iii) 有關第三級別公平價值計量之資料

投資物業類型	估值方法	重大的不可觀察 所得輸入數據	重大的不可觀察 所得輸入數據及 公平價值計量之間的關係
商用物業	—直接比較法	—銷售價格(每平方呎) 228美元至2,721美元 (二零一九年:447美元至 2,550美元)	當銷售價格增加,估計公平價值 增加
	—收益資本化法	—資本化率2.8%至4.5% (二零一九年:3.2%至 4.5%)	當資本化率減少,估計公平價值 增加
永久業權土地及商用物業 —復歸權益	—直接比較法	—土地銷售價格(每平方呎) 123美元至518美元 (二零一九年:124美元至 507美元)	當土地之銷售價格及發展項目 總價值增加,估計公平價值增 加
	—剩餘土地法	—發展項目總價值 (每平方呎)2,148美元 (二零一九年:2,218美元)	
發展中之商用物業	—剩餘土地法	—發展項目總價值(每平方呎) 2,127美元至2,793美元 (二零一九年:2,218美元至 2,958美元)	當發展項目總價值增加, 估計公平價值增加

第三級公平價值計量的期內餘額變動情況如下:

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
投資物業:		
於七月一日	3,606,284	3,392,476
添置	90,951	49,736
從第二級別公平價值計量轉入	164,256	-
轉撥至持作銷售用途之資產(附註29)	(56,468)	-
公平價值調整	(5,975)	144,801
滙兌調整	(113,581)	19,271
於六月三十日	3,685,467	3,606,284

投資物業之公平價值調整於綜合收益表之「投資物業估值盈餘」項目內確認。

投資物業之滙兌調整於其他全面收益之「滙兌儲備」內確認。

15. 使用權資產

	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	總額 千美元
成本或估值			
會計政策變更(附註4)	804,230	7,614	811,844
添置	7,449	107	7,556
收購附屬公司(附註36(a))	3,951	-	3,951
轉回	-	(212)	(212)
出售及撤銷	-	(29)	(29)
滙兌調整	(25,934)	(265)	(26,199)
於二零二零年六月三十日	789,696	7,215	796,911
相當於 成本	789,696	7,215	796,911
估值—二零二零年	-	-	-
	789,696	7,215	796,911
累積折舊及減值虧損			
本年折舊	50,260	2,419	52,679
出售及撤銷撥回	-	(6)	(6)
減值虧損確認	37,596	-	37,596
滙兌調整	(2,031)	(49)	(2,080)
於二零二零年六月三十日	85,825	2,364	88,189
賬面金額			
於二零二零年六月三十日	703,871	4,851	708,722

財務報表附註

15. 使用權資產(續)

按基礎資產類別分析的使用權資產之賬面價值如下：

	二零二零年 千美元
自用的租賃土地及樓宇之權益	
在香港以外的賬面淨值計入，其餘為租賃	
— 五十年或以上	432,749
— 十至五十年之間	163,413
— 十年以下	107,709
	703,871
自用傢俬、裝置及設備，按折舊價列賬	4,851
	708,722

16. 無形資產

	賭場牌照 及品牌 千美元	巴斯海峽石油 及燃氣特許權 千美元	顧客關係， 牌照及品牌 千美元	其他 千美元	總額 千美元
成本					
於二零一八年七月一日	893,543	139,897	-	100,066	1,133,506
透過收購附屬公司添置(附註36(a))	-	-	49,823	912	50,735
添置	24	-	64	14,737	14,825
出售	-	-	-	(2,214)	(2,214)
滙兌調整	(32,229)	(7,192)	351	(3,353)	(42,423)
於二零一九年六月三十日	861,338	132,705	50,238	110,148	1,154,429
原於二零一九年六月三十日 會計政策變更(附註4)	861,338	132,705	50,238	110,148	1,154,429
	-	-	-	(4,471)	(4,471)
於二零一九年七月一日	861,338	132,705	50,238	105,677	1,149,958
重新分類	-	-	14,993	(14,993)	-
透過收購附屬公司添置(附註36(a))	-	-	12,290	38,504	50,794
添置	28	-	749	22,521	23,298
出售	-	-	(49)	(112)	(161)
滙兌調整	(27,035)	(3,123)	(2,147)	(3,546)	(35,851)
於二零二零年六月三十日	834,331	129,582	76,074	148,051	1,188,038

財務報表附註

16. 無形資產(續)

	賭場牌照 及品牌 千美元	巴斯海峽石油 及燃氣特許權 千美元	顧客關係， 牌照及品牌 千美元	其他 千美元	總額 千美元
累積攤銷及減值虧損					
於二零一八年七月一日	48,219	70,000	-	33,158	151,377
本年攤銷	1,555	3,073	3,189	16,120	23,937
減值虧損確認	11,755	-	-	6	11,761
出售	-	-	-	(2,062)	(2,062)
滙兌調整	(1,413)	(3,658)	(13)	(1,416)	(6,500)
於二零一九年六月三十日	60,116	69,415	3,176	45,806	178,513
原於二零一九年六月三十日	60,116	69,415	3,176	45,806	178,513
會計政策變更(附註4)	-	-	-	(2,073)	(2,073)
於二零一九年七月一日	60,116	69,415	3,176	43,733	176,440
重新分類	-	-	3,466	(3,466)	-
本年攤銷	768	2,882	12,072	24,030	39,752
減值虧損確認	17,661	-	-	15	17,676
出售	-	-	-	(91)	(91)
滙兌調整	(1,473)	(1,573)	(55)	(1,910)	(5,011)
於二零二零年六月三十日	77,072	70,724	18,659	62,311	228,766
賬面淨值					
於二零二零年六月三十日	757,259	58,858	57,415	85,740	959,272
於二零一九年六月三十日	801,222	63,290	47,062	64,342	975,916

巴斯海峽石油及燃氣特許權指本集團於澳洲的巴斯海峽石油及燃氣產量由GL Limited(「GL」)擁有之權益。其按成本減累積攤銷及減值虧損列值。成本按直線法基準攤銷，致令本年度攤銷開支計入綜合收益表的行政及其他經營開支項下，按估計使用年期30年攤銷成本至二零四零年。

本集團將所收購的賭場及其他博彩業牌照及專營權資本化。管理層相信，除比利時的賭場專營權外，該等牌照均沒有指定限期，理由是有關牌照預計帶來淨現金流入的期間並無可預見的限期，而每張牌照除所進駐的物業外，牌照自身也具有價值。每張牌照會每年就減值進行審閱。就於比利時的賭場專營權，其賬面值按專營權預計可使用年期(9年)予以攤銷。

16. 無形資產(續)

客戶關係、牌照及品牌指本集團於健康產品的製造、市場推廣及分銷的利益。客戶關係及牌照於預計使用年期(4至20年)內按直線法攤銷。所收購的品牌按公平價值收購。如果品牌具有實質性及長期可持續價值並且對品牌進行持續投資，則該品牌被視為具有無限使用年期，因此並無攤銷。每年或倘於任何情況或變動下，有跡象顯示品牌可能減值，則對品牌進行減值檢討。

計入其他無形資產為已購入的電腦軟件許可證、生產及發展可識別及獨特的軟件產品(由本集團控制)直接有關的成本，以及電腦軟件開發成本，於其估計可使用年期(3至5年)予以攤銷。

其他無形資產之可回收金額根據使用價值模式估計。計算時使用根據管理層批准涵蓋3年期之財政預算作出之現金流量預測。於現金流量預測期後，用於推算現金流量預測之增長率列於下表。增長率並無超出相關業務之長期平均增長率。

可使用價值計算的主要假設如下：

	Rank之賭場牌照及品牌		GL之巴斯海峽石油 及燃氣特許權		顧客關係，牌照及品牌	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
長期增長率	0%-2%	0%-2%	2%	2%	2%	3%
貼現率	11%-14%	10%-13%	10%	10%	8%	10%

就Rank之賭場牌照及品牌而言，計算可使用價值之主要假設在COVID-19封鎖後重新開放場地為客戶進場次數、淨贏率客戶每次光顧之消費、賭場稅、博彩機徵稅、bingo徵稅根據預期的社會經濟法規或稅務變化和重啟計劃業務進行了調整及貼現率。就巴斯海峽石油及燃氣特許權而言，計算可使用價值之主要假設為石油及燃氣產量、石油及燃氣價格、滙率及整體通脹。就顧客關係、牌照及品牌而言，計算可使用價值之主要假設為蜜糖產量、蜜糖價格、滙率及整體通脹。所用之長遠增長率與行業報告所載之預測一致。所用之貼現率為除稅前，反映與相關經營分部有關之特定風險。

於賭場因COVID-19爆發而關閉後，本集團確認有關若干賭場的減值開支1,767.6萬美元。

截至二零一九年六月三十日止年度，本集團就Rank的若干場地(最明顯是入場人數)的表現並未達到預期，亦預計日後不會有顯著改善，確認減值虧損11,755,000美元。

財務報表附註

17. 附屬公司權益

(a) 在香港註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收普通股本	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Asia Fountain Investment Company Limited	2股(20港元)	-	100	投資交易
BIL (Far East Holdings) Limited	635,855,324股 (1,941,730,353港元)	-	71	投資控股
GLL EWI (HK) Limited	10股(10港元)	-	67	投資控股
國浩股本資產有限公司	23,000,000股 (23,000,000港元)	100	100	投資控股
國盛資產中國有限公司	1股(1港元)	-	67	投資控股
國盛長風中國有限公司	1股(1港元)	-	67	投資控股
國浩管理有限公司	2,000,000,000股 (2,000,000,000港元)	100	100	提供一般管理 服務
國浩投資(中國)有限公司	10,000,000股 (10,000,000港元)	100	100	投資控股

(b) 在新加坡註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收普通股本	應佔百分率 公司	集團	主要業務
GL Management Pte Ltd	2股(2新加坡元)	-	71	管理公司
GLL IHT Pte Ltd	10,000,000股 (10,083,000新加坡元)	-	67	提供金融及 財資服務
GLL Land Pte Ltd	70,000,000股 (70,000,000新加坡元)	-	67	持有出租物業
GLL (Malaysia) Pte Ltd	58,000,000股 (58,000,000新加坡元)	-	67	投資控股
Goodwood Residence Development Pte Ltd	10,000股(10,000新加坡元)	-	67	物業發展
國浩房地產有限公司	1,183,373,276股 (1,926,053,000新加坡元)	-	67	投資控股

17. 附屬公司權益(續)

(b) 在新加坡註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	已發行及實收普通股本	應佔百分率 公司	集團	主要業務
GuocoLand Assets Pte Ltd	20,000,000股 (20,000,000新加坡元)	100	100	投資控股
GuocoLand Hotels Pte Ltd	92,000,000股 (92,000,000新加坡元)	-	67	投資控股
GuocoLand Property Management Pte Ltd	60,000,000股 (60,000,000新加坡元)	-	67	物業管理、市場 推廣及保養服務
GuocoLand Property Management Services Pty Ltd.	2,500,000股 (2,500,000新加坡元)	-	67	物業管理、市場 推廣及保養服務
GuocoLand (Singapore) Pte Ltd	195,000,000股 (195,000,000新加坡元)	-	67	投資控股
GuocoLand Vietnam (S) Pte Ltd	1股(1新加坡元)	-	67	投資控股
Leedon Residence Development Pte Ltd	1,000,000股 (1,000,000新加坡元)	-	67	物業發展
Martin Modern Pte Ltd	162,000,000股 (162,000,000新加坡元)	-	67	物業發展
Sims Urban Oasis Pte Ltd	10,000,000股 (10,000,000新加坡元)	-	67	物業發展
TPC Commercial Pte Ltd	487,000,000股 (487,000,000新加坡元)	-	53	持有出租物業
TPC Hotel Pte Ltd	78,000,000股 (78,000,000新加坡元)	-	53	持有及經營酒店 以及酒店相關 業務
Wallich Residence Pte Ltd	30,000,000股 (30,000,000新加坡元)	-	53	物業發展

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(c) 在馬來西亞註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收普通股本	應佔百分率		
		公司	集團	主要業務
Damansara City Sdn Bhd	20,100,000股 (20,100,000馬來西亞元)	-	43	物業發展及 物業投資
DC Hotel Sdn Bhd	80,000,002股 (80,000,002馬來西亞元)	-	43	酒店業務
DC Offices Sdn Bhd	2,500,002股 (2,500,002馬來西亞元)	-	43	物業投資
DC Parking Sdn Bhd	2,500,002股 (2,500,002馬來西亞元)	-	43	停車場業務及 物業投資
DC Town Square Sdn Bhd	5,935,000股 (5,935,000馬來西亞元)	-	43	物業投資
GLM Emerald Hills (Cheras) Sdn Bhd	10,000,000股 (10,000,000馬來西亞元)	-	43	物業發展及 物業投資
GLM Emerald Industrial Park (Jasin) Sdn Bhd	50,600,000股 (50,600,000馬來西亞元)	-	30	物業發展及 經營棕櫚樹區
GLM Emerald Square (Cheras) Sdn Bhd	55,701,000股 (55,701,000馬來西亞元)	-	43	物業發展
GLM Oval Sdn Bhd	11,747,000股 (11,747,000馬來西亞元)	-	43	物業投資
GuocoLand (Malaysia) Berhad	700,458,518股 (385,318,195馬來西亞元)	-	43	投資控股
JB Parade Sdn Bhd	40,000,000股 (40,000,000馬來西亞元)	-	47	投資控股及 酒店業務
PD Resort Sdn Bhd	100,016,800股 (100,016,800馬來西亞元)	-	67	物業投資及發展、 酒店業務以及 提供諮詢及 培訓服務
Titan Debut Sdn Bhd	3,000,000股 (3,000,000馬來西亞元)	-	43	物業收購、增值及 轉售

17. 附屬公司權益(續)

(d) 在英國註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收普通股本	應佔百分率 公司	集團	主要業務
8Ball Games Limited	100股每股面值0.01英鎊	-	52	市場推廣服務
Grosvenor Casinos Limited	39,000,000股每股面值1英鎊	-	52	賭場
Grosvenor Casinos (GC) Limited	10,000股每股面值0.01英鎊	-	52	賭場
GLH Hotels Holdings Limited	37,000,003股每股面值1英鎊	-	71	投資控股
GLH Hotels Limited	310,545,212股每股 面值0.26英鎊	-	71	在英國擁有及 經營酒店
Mecca Bingo Limited	950,000股每股面值1英鎊及 50,000股「A」股每股 面值1英鎊	-	52	社交及bingo會所
Rank Casino Holdings Limited	100股每股面值1英鎊	-	52	中介控股公司
Rank Digital Limited	100,000股「A」股每股面值0.01 英鎊及500,000股「B」股 每股面值0.01英鎊	-	52	互動博彩支援 服務
Rank Digital Holdings Limited	3,431,001股每股面值1英鎊	-	52	中介控股公司
Rank Group Finance Plc	200,000,000股每股面值1英鎊	-	52	資金業務
Rank Group Gaming Division Limited	944,469股每股面值1英鎊及 55,531股「A」股每股 面值1英鎊	-	52	中介控股及提供物 業服務
Rank Leisure Limited	1股每股面值1英鎊	-	52	位於Mecca Bingo 及Grosvenor 賭場之成人 博彩中心

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(d) 在英國註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	已發行及實收普通股本	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Rank Leisure Holdings Limited	1,000,000股每股面值1英鎊及 1,799股優先股每股 面值1美元	-	52	中介控股及 企業活動
Rank Nemo (Twenty-Five) Limited	1股每股面值1英鎊	-	52	中介控股公司
Rank Overseas Holdings Limited	1,000,000股每股面值1英鎊	-	52	中介控股公司
Spacebar Media Limited	3,334股每股面值0.001英鎊	-	52	線上博彩軟件開發 及保養
Stride Together Limited	1股每股面值1英鎊	-	52	互動博彩支援服務
The Gaming Group Limited	1股每股面值1英鎊	-	52	賭場
The Rank Group Plc	390,683,521股每股 面值13 8/9英國便士	-	52	博彩業務之 投資控股
Think Beyond Media Limited	1股每股面值1英鎊	-	52	市場推廣服務
Upperline Marketing Limited	100股每股面值1英鎊	-	52	中介控股公司

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收普通股本	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Asian Financial Common Wealth (PTC) Limited (附註(iii))	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	-	100	提供信託服務
北京江盛房地產開發有限公司(附註(i)及(vii))	中華人民共和國	人民幣1,000,000元(附註(ii))	-	67	物業發展
Blankenerg Casino-Kursaal NV	比利時	37,163股(3,253,468歐羅)	-	52	賭場
BIL Australia Pty Limited	澳洲	407,174,860股(1澳元)	-	71	投資控股
BIL NZ Treasury Limited	新西蘭	200,100股 (200,000,100新西蘭元)	-	71	投資控股
BingoSoft Plc	馬耳他	17,500股每股面值0.01歐羅	-	52	互動博彩
重慶渝中新浩郡房地產開發有限公司 (附註(i)及(vii))	中華人民共和國	人民幣2,563,123,420.57元 (附註(ii))	-	50	物業發展
Clermont Leisure International Limited	澤西島	2股每股面值1英鎊	-	71	投資控股
Conticin S.L.	西班牙	600股每股面值60歐羅	-	52	社交及bingo會所的 停車場經營商
Daub Alderney Limited	奧爾德尼	2,670,760股 每股面值0.0001英鎊	-	52	互動bingo博彩
Dynamic Talent Limited	開曼群島	1股每股面值1美元	100	100	融資活動
Fresco Resources Limited (附註(iii))	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	100	100	融資活動
GGL Assets (NZ) Limited	新西蘭	183,000,100股 (183,000,100新西蘭元)	100	100	投資控股
GL Limited	百慕達	1,368,063,633股 每股面值0.2美元	-	71	酒店及物業管理
Gotfor S.A.	西班牙	10,000股每股面值6.01英鎊	-	52	社交及bingo會所
Guoco Securities (Bermuda) Limited	百慕達	120,000股每股面值0.1美元	100	100	投資控股

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收普通股本	應佔百分率 公司	集團	主要業務
GuocoLand Binh Duong Property Co., Ltd	越南	288,245,178,769越南盾 (附註(ii))	-	67	物業發展
GuocoLand (China) Limited	百慕達	20,000,000股每股面值1美元	-	67	投資控股
GuocoLeisure Assets Limited	開曼群島	1股每股面值1美元	100	100	投資控股
GLH Hotels Group Limited (附註(v))	百慕達	1股每股面值1美元	-	71	投資控股
國盛投資有限公司(附註(i)及(vi))	中華人民共和國	392,000,000美元(附註(ii))	-	67	投資控股
Hillcrest Hives Limited	新西蘭	1,000股(1,000新西蘭元)	-	70	養蜂業
Ma Sing Investments Limited (附註(iv))	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	-	71	投資控股
Manuka Health Australia Pty Limited	澳洲	1股每股面值1澳元	-	100	有限風險分銷商
Manuka Health New Zealand Limited	新西蘭	28,721,250股 (33,619,000新西蘭元)	-	100	養蜂業、製造、 銷售及分發 新西蘭自然 保健產品
Molokai Properties Limited	美國	100股每股面值2美元	-	71	投資控股
Neuseelanhaus GmbH	德國	1股(25,000歐羅)	-	100	銷售及分發新西蘭 自然保健產品
Netboost Media Limited	以色列	200股每股面值1以色列元	-	52	市場推廣服務
Oceanease Limited	開曼群島	1股每股面值1美元	-	100	投資交易
Qinnacle View Limited (附註(iii))	開曼群島	1股每股面值1美元	100	100	物業持有

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收普通股本	應佔百分率 公司	集團	主要業務
QSB Gaming Limited	奧爾德尼	4,234股每股面值1英鎊	-	100	中介控股公司
Rank Assets Limited	開曼群島	1股每股面值1美元	100	100	投資控股
Rank Cataluña S.A.	西班牙	3,000股每股面值60歐羅	-	52	社交及bingo會所
Rank Centro S.A.	西班牙	10,000股每股面值6.02歐羅	-	52	社交及bingo會所
Rank Digital España SA	西班牙	1,500股每股面值1歐羅	-	52	互動博彩
Rank Digital Gaming (Alderney) Limited	奧爾德尼	1股每股面值1英鎊	-	52	互動博彩
Rank Digital Services (Gibraltar) Limited	直布羅陀	1,000股每股面值1英鎊	-	52	互動博彩支援服務
Rank Holding España SA	西班牙	150,000股每股面值26.02歐羅	-	52	中介控股公司
Rank Stadium Andalucía, S.L.	西班牙	3,000股每股面值1歐羅	-	52	社交及bingo會所
上海新浩隆房地產開發有限公司(附註(i)及(vi))	中華人民共和國	126,000,000美元(附註(ii))	-	67	物業發展
上海新浩嘉房地產開發有限公司(附註(i)及(vi))	中華人民共和國	人民幣315,000,000元 (附註(ii)及(viii))	-	83	物業發展
ShiftTech (PTY) Ltd	南非	100股無面值	-	52	線上博彩軟件開發 及維護
SRG Services Limited	毛里求斯	1股每股面值30毛里求斯盧比	-	52	共用服務支援

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收普通股本	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Stride Gaming Limited (前稱為Stride Gaming Plc)	澤西島	75,805,338股 每股面值0.01英鎊	-	52	中介控股公司
Stride Investments Limited	毛里求斯	100股每股面值50英鎊	-	52	中介控股公司
Supreme Goal Investments Limited (附註(iii))	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	100	100	物業投資
Tabua Investments Limited	斐濟	2股每股面值1斐濟元	-	71	投資控股
Top Rank Andalusia SA	西班牙	263,932股每股面值6歐羅	-	52	社交及bingo會所
Verdiales S.L.	西班牙	5,000股每股面值60.1歐羅	-	52	社交及bingo會所

附註：

- (i) 這些公司財政年度為每年十二月三十一日。
- (ii) 此乃已注入這些公司之資金，這些公司有規定之營運期限。
- (iii) 這些公司在香港經營業務。
- (iv) 這些公司在澳洲經營業務。
- (v) 這些公司在英國經營業務。
- (vi) 這些公司為外資企業。
- (vii) 這些公司為中外股本合營企業。
- (viii) 這公司自二零二零年七月十九日起已註冊資本減少至人民幣1,000,000元。

17. 附屬公司權益(續)

(f) 重大非控制權益

下表呈列與本集團擁有重大非控制權益(「非控制權益」)之各間附屬公司有關之資料。下列財務資料概要乃為進行任何公司間對銷前的金額。

	國浩房地產		GI		Rank		其他		總額	
	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元								
於報告期末之非控制權益百分比	33%	35%	29%	31%	48%	48%				
非流動資產	4,268,425	4,469,125	1,562,137	1,061,856	1,448,383	1,240,641				
流動資產	3,708,242	2,948,140	276,352	342,669	143,825	126,893				
非流動負債	(3,814,166)	(3,577,212)	(892,697)	(229,398)	(405,167)	(80,343)				
流動負債	(752,769)	(407,384)	(62,812)	(79,696)	(285,438)	(314,452)				
淨資產	3,409,732	3,432,669	882,980	1,095,431	901,603	972,739				
非控制權益賬面值	1,629,726	1,633,154	256,028	337,767	419,905	453,665	3,415	2,535	2,309,074	2,427,121
收益	701,697	703,176	229,486	316,392	802,767	898,780				
年度溢利/(虧損)	65,021	210,964	(26,669)	50,326	12,351	37,647				
全面收益總額	51,469	118,069	(51,351)	(5,772)	(532)	39,031				
分配予非控制權益之溢利/(虧損)	22,948	83,707	(7,512)	16,025	5,436	18,059	(5,304)	225	15,568	118,016
支付非控制權益之股息	17,071	18,774	5,685	5,978	19,084	17,703	23	-	41,863	42,455
淨現金(用於)/來自：										
— 經營業務	(528,468)	235,794	86,182	76,385	182,694	129,594				
— 投資活動	171,829	218,585	(1,047)	(14,106)	(174,471)	(75,402)				
— 融資活動	437,025	(485,409)	(84,484)	(69,858)	7,436	(40,003)				
現金及等同現金項目增加/(減少)淨額	80,386	(31,030)	651	(7,579)	15,659	14,189				

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
應佔聯營公司之淨資產	1,287,955	1,226,038
商譽	14,414	14,500
應收聯營公司賬款	9	547
	1,302,378	1,241,085
減：減值虧損	(12,092)	(12,092)
聯營公司權益	1,290,286	1,228,993
應佔合營企業之淨資產	214,768	203,675
應收合營企業賬款	108,571	104,195
	323,339	307,870
減：減值虧損	(33,938)	-
合營企業權益	289,401	307,870
	1,579,687	1,536,863

聯營公司及合營企業的上市投資於二零二零年六月三十日之市值分別為9.01億美元(二零一九年：13.185億美元)及0.65億美元(二零一九年：1.05億美元)。

18. 聯營公司及合營企業權益(續)

主要聯營公司及合營企業之具體情況如下：

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收普通股本	集團應佔 實際百分率	主要業務
聯營公司				
豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融」)	馬來西亞	1,147,516,890股 (2,267,008,045馬來西亞元)	25	金融服務(附註1)
Tower Real Estate Investment Trust (「Tower REIT」)	馬來西亞	280,500,000單位 (208,972,500馬來西亞元)	10	投資房地產及房地產相關資產 (附註2)
GLM Emerald (Sepang) Sdn Bhd (「GLM Emerald」)	馬來西亞	140,000,000股 (140,000,000馬來西亞元)	17	物業發展及經營棕櫚樹區
Passion Gaming Private Limited	印度	10,000股每股面值10印度盧比	27	數字紙牌遊戲在線運營商
合營企業				
EcoWorld International Berhad (「EWI」)	馬來西亞	2,400,000,000股 (2,592,141,000馬來西亞元)	18	投資控股(附註3)
Carmel Development Pte Ltd (「Carmel」)	新加坡	4,000,000股 (4,000,000新加坡元)	27	物業發展

附註1：豐隆金融為於馬來西亞證券交易所上市之綜合金融服務集團。其業務包括商業銀行業務、伊斯蘭銀行服務、保險及伊斯蘭保險業務、投資銀行、期貨及股票經紀及資產管理業務。

附註2：Tower REIT於馬來西亞證券交易所上市，其投資組合包括三幢位於吉隆坡之優質商業大廈。

附註3：EWI於馬來西亞證券交易所上市，主要從事馬來西亞以外國際市場的物業發展，以英國及澳洲為主。

所有聯營公司及合營企業以權益法計入綜合財務報表。

計入應收合營企業賬款之1.074億美元(二零一九年：1.011億美元)乃按年利率3.2%至4.0%(二零一九年：4.0%)計息，並由合營企業之董事會酌情其償還。

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益(續)

重大聯營公司財務資料概要(已就會計政策差異作出調整)與綜合財務報表中之賬面值對賬披露如下:

	豐隆金融		Tower REIT		GLM Emerald		總額	
	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
非流動資產	不適用	不適用	136,437	135,872	49,807	51,550		
流動資產	不適用	不適用	889	2,057	10,559	13,052		
總資產	59,211,577	57,542,963	137,326	137,929	60,366	64,602		
非流動負債	不適用	不適用	(5,567)	(6,777)	(6,444)	(2,978)		
流動負債	不適用	不適用	(7,370)	(718)	(2,433)	(4,111)		
總負債	(51,961,344)	(50,624,474)	(12,937)	(7,495)	(8,877)	(7,089)		
非控制權益	(2,370,941)	(2,299,092)	-	-	-	-		
淨資產	4,879,292	4,619,397	124,389	130,434	51,489	57,513		
本集團應佔淨資產	1,237,843	1,171,909	26,943	28,251	23,169	25,881		
商譽	12,092	12,092	-	-	2,322	2,405		
應收聯營公司賬款	-	-	-	-	9	547		
減值虧損	(12,092)	(12,092)	-	-	-	-		
本集團賬面值	1,237,843	1,171,909	26,943	28,251	25,500	28,833		
收益	1,481,171	1,608,294	5,127	8,235	1,187	904		
年度溢利/(虧損)	440,460	465,034	1,911	1,785	(3,847)	753		
其他全面收益	21,444	21,230	(412)	(4,372)	(233)	(2,467)		
全面收益總額	461,904	486,264	1,499	(2,587)	(4,080)	(1,714)		
年初於聯營公司權益賬面值	1,171,909	1,078,598	28,251	29,193	28,833	28,929		
本集團應佔全面收益總額	117,182	123,360	325	(560)	(1,836)	(772)		
年內已收股息收入	(9,158)	(29,398)	(747)	(604)	(84)	-		
聯營公司借款	-	-	-	-	(521)	452		
減值虧損撥回	-	25,370	-	-	-	-		
滙兌調整	(42,090)	(26,021)	(886)	222	(892)	224		
年末於聯營公司權益賬面值	1,237,843	1,171,909	26,943	28,251	25,500	28,833	1,290,286	1,228,993

18. 聯營公司及合營企業權益(續)

合營企業財務資料概要(已就會計政策差異作出調整)與綜合財務報表中之賬面值對賬披露如下:

	EWI		Carmel		其他非重大的合營企業		總額	
	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
非流動資產	104,111	500,799	4,071	196				
流動資產	809,094	344,927	734,481	762,703				
總資產	913,205	845,726	738,552	762,899				
非流動負債	(248,702)	(269,211)	(763,003)	(765,724)				
流動負債	(111,638)	(68,598)	(4,367)	(2,622)				
總負債	(360,340)	(337,809)	(767,370)	(768,346)				
非控制權益	(1,876)	(1,809)	-	-				
淨資產	550,989	506,108	(28,818)	(5,447)				
本集團應佔淨資產	148,768	136,651	-	-				
商譽	38,260	39,503	-	-				
減值虧損	(33,658)	-	-	-				
股東貸款	-	-	107,331	103,398				
本集團賬面值	153,370	176,154	107,331	103,398	28,700	28,318	289,401	307,870
年度溢利/(虧損)	50,715	11,041	-	(2,934)				
本集團應佔全面收益總額	16,532	(6,411)	-	(1,174)	818	135	17,350	(7,450)
年初於被投資公司權益賬面值	176,154	181,145	103,398	1,174	28,318	27,593	307,870	209,912
本集團應佔全面收益總額	16,532	(6,411)	-	(1,174)	818	135	17,350	(7,450)
減值虧損	(33,938)	-	-	-	-	-	(33,938)	-
借款予合營企業	-	-	7,187	103,398	469	375	7,656	103,773
滙兌調整	(5,378)	1,420	(3,254)	-	(905)	215	(9,537)	1,635
年末於被投資公司權益賬面值	153,370	176,154	107,331	103,398	28,700	28,318	289,401	307,870

財務報表附註

19. 與非控制權益之交易

截至二零二零年六月三十日止財政年度內，本集團以現金2,790萬美元收購了GuocoLand額外1.6%（二零一九年：無）股權，擁有權由65.2%增加至66.8%。本集團確認減少4,560萬美元非控制權及增加1,920萬美元本公司股東應佔總權益。

以下概述就本集團對GuocoLand擁有權變動之影響：

	千美元
於二零一九年七月一日本集團擁有權	1,799,515
增加本集團擁有權之影響	45,569
應佔全面收益總額	(65,078)
於二零二零年六月三十日本集團擁有權	1,780,006

截至二零二零年六月三十日止財政年度內，本集團以現金1,290萬美元收購了GL額外1.7%股權，擁有權由69.0%增加至70.7%。本集團確認減少1,830萬美元非控制權及增加540萬美元本公司股東應佔總權益。

截至二零一九年六月三十日止財政年度內，本集團以現金1,030萬美元收購了GL額外1.4%股權，擁有權由67.6%增加至69.0%。本集團確認減少1,550萬美元非控制權及增加530萬美元本公司股東應佔總權益。

以下概述就本集團對GL擁有權變動之影響：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
於七月一日本集團擁有權	757,664	760,800
增加本集團擁有權之影響	18,289	15,508
應佔全面收益總額	(149,001)	(18,644)
於六月三十日本集團擁有權	626,952	757,664

20. 按公平值計入其他全面收益的股權投資

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
股票證券		
上市(按市場價值)		
— 香港	1,057,972	1,283,779
非上市	108,392	83,242
	1,166,364	1,367,021

21. 商譽

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
成本：		
於七月一日	314,111	182,607
透過收購附屬公司添置(附註36(a))	65,448	136,425
滙兌調整	(11,803)	(4,921)
於六月三十日	367,756	314,111

按照本集團之會計政策，商譽之賬面值每年根據可使用價值模式進行減值測試。就減值測試而言，每個已收購附屬集團被視為單一現金產生單位(「現金產生單位」)。商譽之可回收金額根據管理層批准涵蓋三年期之財務預算，以貼現從現金產生單位將產生之未來現金流量釐定。三年期後之現金流量則按下述估計增長率推算。增長率不超逾現金產生單位所經營業務之長期平均增長率。

可使用價值計算的主要假設如下：

	Manuka Health		國浩房地產		Rank	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
長期增長率	1%	3%	4%	4%	2%	2%
貼現率	9%	10%	7%	7%	12%	11%

所用的長期增長率與行業報告內預測貫徹一致，並不超逾現金產生單位所經營業務之長期平均增長率。所用的貼現率乃稅前比率，並可反映相關業務之特定風險。

於二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日進行之測試結果顯示毋須作出減值虧損。

財務報表附註

22. 發展中物業

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
成本	3,069,751	2,247,493
減：已收及應收之進度賬單	(401,498)	(275,806)
發展中物業之減值	(28,883)	-
	2,639,370	1,971,687

本集團已委聘一名獨立估值師得出於二零二零年六月三十日的市值，就此扣除估計售價以得出夏威夷摩洛凱島上的物業估計可變現淨值。估值過程涉及釐定所用適當估值方法及估計所應用相關假設的重大判斷。估值師已考慮可資比較交易的最近期物業交易價格，並對可資比較數據作出合理調整以反映市況、物業的品質、狀況、條件、服務、狀況及位置。來自COVID-19大流行的經濟影響已提高判斷及估計不確定性的程度。

估值師已於其報告加入重大不確定性章節，強調市場活動於多個分部受COVID-19影響，及因此，在比較資料以通知價值意見上，過往市場證據的重要性較少。此外，估值師已指出，其面臨用於作出其判斷的狀況前所未有。因此，有關估值的確定性應較一般情況較低，而有關謹慎程度則應較高。

發展物業的若干地塊之估計可變現淨值低於二零二零年六月三十日的賬面值，於報告期末確認撇銷28.883億美元。

除上述者外，發展物業於報告期末按成本入賬。

本集團若干賬面總值18.901億美元(二零一九年：13.452億美元)之發展中物業已抵押以取得銀行貸款及按揭債券股份。

23. 持作銷售用途之物業

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
於七月一日	448,533	686,022
添置	33,800	120,129
出售	(113,841)	(351,749)
出售附屬公司(附註36(b))	(948)	-
減值虧損確認	-	(2,215)
	367,544	452,187
滙兌調整	(14,657)	(3,654)
於六月三十日	352,887	448,533

24. 存貨

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
原材料及消耗品	38,701	31,934
半成品	121	555
成品	22,369	25,577
	61,191	58,066

25. 合約資產／負債

(i) 合約資產

合約資產主要與本集團就其物業發展業務於報告日期已落成但未開單之工程所收取代價的權利有關。當該權利成為無條件時通常發生於本集團向客戶開具發票時，合約資產轉撥至貿易應收款項。

(ii) 合約負債

合約負債主要與自客戶收取的墊付代價；及已發出進度賬單超出本集團收取代價的權利有關。

當本集團履行客戶合約項下之履約義務時，合約負債作為收益確認。

合約資產及合約負債變動乃由於協定付款時間表及建築工程進度之間的差異。

財務報表附註

26. 貿易及其他應收賬款

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
貿易應收款項	92,368	85,263
其他應收賬款，按金及預付款項	168,191	140,028
衍生金融工具(按公平價值)	8,902	22,324
應收利息	1,338	3,883
	270,799	251,498

計入本集團貿易及其他應收賬款中包括1,230萬美元(二零一九年：710萬美元)預期超過一年後收回。

(a) 賬齡分析

於報告期末，根據發票日期及扣除呆壞賬撥備後之貿易應收款項(已計入貿易及其他應收賬款)之賬齡分析如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
一個月以內	82,223	67,497
一至三個月	5,819	10,591
超過三個月	4,326	7,175
	92,368	85,263

(b) 貿易應收款項的減值，其他應收賬款，存款以及應收利息

貿易應收款項減值虧損，其他應收賬款，存款以及應收利息乃使用基於預期信貸虧損之撥備款項錄得。鑑於本集團過往並無經歷重大信貸虧損，因此預期信貸虧損撥備並不重大。

於二零二零年及二零一九年六月三十日的呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

27. 交易金融資產

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
股票證券		
上市(按市場價值)		
- 在香港	725,487	786,785
- 在香港以外	517,437	850,216
	1,242,924	1,637,001

28. 現金及短期資金及其他現金流量資料

(a) 現金及等同現金項目包括：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
銀行定期存款	1,063,292	1,368,869
銀行存款及現金	543,115	420,927
綜合財務狀況表之現金及短期資金	1,606,407	1,789,796
定期存款到期超過三個月	-	(167,368)
現金抵押品(附註)	(8,160)	(10,976)
綜合現金流量表內之現金及等同現金項目	1,598,247	1,611,452

附註：於二零二零年六月三十日現金抵押品為820萬美元(二零一九年：1,100萬美元)存款已抵押予新加坡財務機構以取得銀行貸款。

財務報表附註

28. 現金及短期資金及其他現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生負債的變動

下表載列本集團融資活動產生負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃為現金流量或將來現金流量於本集團綜合現金流量表分類為融資活動現金流量之負債。

	銀行貸款及 其他借貸及 應付利息 千美元	應付非控制 權益款項 千美元	租賃負債 千美元	總額 千美元
於二零一八年七月一日	4,811,276	291,904	-	5,103,180
融資現金流量變動：				
銀行貸款及其他借貸淨還款	(346,690)	-	-	(346,690)
已付利息	(160,801)	-	-	(160,801)
融資現金流量總變動	(507,491)	-	-	(507,491)
滙兌調整	7,114	(2,930)	-	4,184
其他變動：				
收購附屬公司(附註36(a))	63,197	-	-	63,197
總借貸成本(附註7(a))	117,212	3,793	-	121,005
已資本化之借貸成本(附註7(a))	48,073	12,029	-	60,102
攤銷先期費用	6,737	-	-	6,737
總其他變動	235,219	15,822	-	251,041
於二零一九年六月三十日	4,546,118	304,796	-	4,850,914

28. 現金及短期資金及其他現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生負債的變動(續)

	銀行貸款及 其他借貸及 應付利息 千美元	應付非控制 權益款項 千美元	租賃負債 千美元	總額 千美元
原於二零一九年六月三十日	4,546,118	304,796	-	4,850,914
會計政策變更(附註4)	(9,761)	-	1,062,634	1,052,873
於二零一九年七月一日	4,536,357	304,796	1,062,634	5,903,787
融資現金流量變動：				
銀行貸款及其他借貸淨還款	395,604	-	-	395,604
附屬公司非控制權益之所得貸款	-	62,047	-	62,047
已付利息	(155,184)	-	-	(155,184)
已付租金之資本部分	-	-	(36,830)	(36,830)
已付租金之利息部分	-	-	(48,327)	(48,327)
融資現金流量總變動	240,420	62,047	(85,157)	217,310
滙兌調整	(115,264)	(9,186)	(30,523)	(154,973)
其他變動：				
年內因訂立新租賃而增加之租賃負債	-	-	7,556	7,556
轉回	-	-	(232)	(232)
收購附屬公司(附註36(a))	3,064	-	-	3,064
總借貸成本(附註7(a))	106,142	4,020	48,327	158,489
已資本化之借貸成本(附註7(a))	55,179	10,714	-	65,893
非控制權益之資本化股東貸款	-	(35,806)	-	(35,806)
攤銷先期費用	3,079	-	-	3,079
總其他變動	167,464	(21,072)	55,651	202,043
於二零二零年六月三十日	4,828,977	336,585	1,002,605	6,168,167

財務報表附註

29. 持作銷售用途之資產

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
無形資產	56,468	-
	56,468	-

於二零二零年三月，馬來西亞附屬公司DC Offices Sdn Bhd訂立有條件協以出售一棟名為Menara Guoco的寫字樓大廈予本集團聯繫人Tower Retail Estate Investment Trust（「Tower REIT」）的信託人MTrustee Berhad，代價約為5,650萬美元（2.421億馬來西亞元）。因此，資產於二零二零年六月三十日由投資物業（附註14）重新分類持作銷售用途之資產，並按其公平值5,650萬美元列賬。交易於二零二零年八月十九日完成。物業已作按揭抵押以取得貨貸款融資（附註31）。

30. 貿易及其他應付賬款

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
貿易應付款項	90,078	69,905
其他應付賬款及應計經營支出	368,973	444,038
衍生金融工具（按公平價值）	80,300	42,580
應付同系附屬公司款項	4,970	7,818
應付聯營公司及合營企業款項	79	57
	544,400	564,398

計入貿易及其他應付賬款中包括1.276億美元（二零一九年：8,650萬美元）預期超過一年後支付。

(a) 賬齡分析

於報告期末，根據發票日期之貿易應付款項（已計入貿易及其他應付賬款）之賬齡分析如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
一個月以內	63,628	62,657
一至三個月	14,644	4,116
超過三個月	11,806	3,132
	90,078	69,905

30. 貿易及其他應付賬款(續)

(b) 其他應付賬款及應計經營支出

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
應計經營支出	131,667	183,939
應付房地產稅	30,490	1,606
社會福利、博彩及其他稅項	60,559	49,237
應付利息	21,640	15,503
已收按金	63,495	58,760
收購附屬公司產生超過市值租金之應計款項	1,345	36,612
已收取預售按金	690	1,244
或有現金代價以購入附屬公司	-	3,149
其他	59,087	93,988
	368,973	444,038

(c) 應付同系附屬公司及聯營公司之款項為無抵押，免息以及無固定還款期。

31. 銀行貸款及其他借貸

	二零二零年			二零一九年		
	流動部份 千美元	非流動部份 千美元	總額 千美元	流動部份 千美元	非流動部份 千美元	總額 千美元
銀行貸款						
— 有抵押	244,237	2,726,186	2,970,423	107,774	2,451,037	2,558,811
— 無抵押	648,694	509,895	1,158,589	475,338	806,410	1,281,748
	892,931	3,236,081	4,129,012	583,112	3,257,447	3,840,559
其他貸款						
— 無抵押	-	157	157	2,327	7,434	9,761
	-	157	157	2,327	7,434	9,761
無抵押中期票據及債券	89,473	519,562	609,035	129,217	479,220	608,437
有抵押按揭債券股份	-	69,133	69,133	-	71,858	71,858
	982,404	3,824,933	4,807,337	714,656	3,815,959	4,530,615

財務報表附註

31. 銀行貸款及其他借貸(續)

本集團之銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

	二零二零年				二零一九年			
	按揭債券			總額 千美元	按揭債券			總額 千美元
	銀行貸款 千美元	股份 千美元	其他借貸 千美元		銀行貸款 千美元	股份 千美元	其他借貸 千美元	
一年內或即時	892,931	-	89,473	982,404	583,112	-	131,544	714,656
一年後至兩年內	391,696	69,133	255,386	716,215	961,135	-	94,254	1,055,389
兩年後至五年內	2,844,542	-	121,574	2,966,116	2,296,312	71,858	389,565	2,757,735
五年後	-	-	142,602	142,602	-	-	2,835	2,835
	3,236,238	69,133	519,562	3,824,933	3,257,447	71,858	486,654	3,815,959
	4,129,169	69,133	609,035	4,807,337	3,840,559	71,858	618,198	4,530,615

附註：

銀行貸款及按揭債券股份之抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面總值為30.683億美元(二零一九年：31.384億美元)(附註14)；
- 發展中物業作出之法定按揭賬面總值為18.901億美元(二零一九年：13.452億美元)(附註22)；
- 其他物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值為4.593億美元(二零一九年：4.712億美元)(附註14)；
- 若干交易金融資產賬面總值為3.93億美元(二零一九年：4.694億美元)(附註27)；
- 持作銷售用途之資產之法定按揭賬面總值為5,650萬美元(二零一九年：無)(附註29)；及
- 於二零一九年六月三十一日一間附屬公司已以一間銀行為收益人就若干資產授出擔保，作為代表一項已抵押銀行貸款6,540萬美元的擔保受託人。

32. 撥備及其他負債

	退休金 千美元	物業租賃 千美元	其他 千美元	總額 千美元
於二零一八年七月一日	(3,556)	47,355	7,688	51,487
於年內作出撥備	8,000	2,394	15,204	25,598
於年內結付或動用的款項	(4,193)	(5,610)	(427)	(10,230)
滙兌調整	127	(1,754)	(289)	(1,916)
於二零一九年六月三十日	378	42,385	22,176	64,939
於二零一九年六月三十日之撥備及 其他負債披露為：				
流動負債	-	6,645	17,439	24,084
非流動負債	7,478	35,740	4,737	47,955
非流動資產	(7,100)	-	-	(7,100)
	378	42,385	22,176	64,939
原於二零一九年六月三十日	378	42,385	22,176	64,939
會計政策變更(附註4)	-	(38,276)	-	(38,276)
於二零一九年七月一日	378	4,109	22,176	26,663
於年內作出撥備/(撥回)	87	19,548	(1,298)	18,337
於年內結付或動用的款項	(3,167)	-	(4,590)	(7,757)
定額福利責任之精算虧損	3,639	-	-	3,639
滙兌調整	(58)	(611)	(527)	(1,196)
於二零二零年六月三十日	879	23,046	15,761	39,686
於二零二零年六月三十日之撥備及 其他負債披露為：				
流動負債	-	20,649	11,155	31,804
非流動負債	7,061	2,397	4,606	14,064
非流動資產	(6,182)	-	-	(6,182)
	879	23,046	15,761	39,686

財務報表附註

33. 租賃負債

下表列出有關本集團對香港財務報告準則第16號的租賃負債在本期末和在過渡之日的剩餘合同期限：

	二零二零年六月三十日		二零一九年七月一日	
	最低租賃 付款額的 現值 千美元	最低租賃 付款總額 千美元	最低租賃 付款額的 現值 千美元	最低租賃 付款總額 千美元
一年內	69,286	115,409	56,861	102,907
一年後至兩年內	50,562	93,252	66,734	113,553
二年後至五年內	118,165	238,404	130,047	257,303
五年後	764,592	2,271,794	808,992	2,387,859
	933,319	2,603,450	1,005,773	2,758,715
	1,002,605	2,718,859	1,062,634	2,861,622
減：未來總利息支出		(1,716,254)		(1,798,988)
租賃負債之現值		1,002,605		1,062,634

年內，本集團租賃負債的加權平均借款利率為4.69%。

34. 遞延稅項

(a) 已確認遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項(資產)/負債項目及年內之變動如下：

遞延稅項產生自：	折舊免稅額 超出有關折舊 千美元	物業重估 千美元	發展中物業 之時間差異 千美元	重估 金融負債 千美元	重估證券 千美元	稅項虧損 千美元	其他 千美元	總額 千美元
於二零一八年七月一日	(15,842)	19,170	(2,917)	(726)	18,385	(7,638)	81,572	92,004
重新分類	-	-	-	-	4,112	(4,112)	-	-
收購附屬公司(附註36(a))	(732)	1,269	-	-	-	-	13,942	14,479
於綜合收益表(計入)/扣除	(194)	2,379	(15,842)	-	(2,913)	(3,774)	(24,191)	(44,535)
於其他全面收益扣除/(計入)	-	-	-	177	-	-	(618)	(441)
撥回出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(1,640)	(1,640)
	(16,768)	22,818	(18,759)	(549)	19,584	(15,524)	69,065	59,867
滙兌調整	679	(570)	361	24	99	6	(2,465)	(1,866)
於二零一九年六月三十日	(16,089)	22,248	(18,398)	(525)	19,683	(15,518)	66,600	58,001
原於二零一九年六月三十日	(16,089)	22,248	(18,398)	(525)	19,683	(15,518)	66,600	58,001
會計政策變更(附註4)	-	(25,989)	-	-	-	-	2,017	(23,972)
於二零一九年七月一日	(16,089)	(3,741)	(18,398)	(525)	19,683	(15,518)	68,617	34,029
收購附屬公司(附註36(a))	44	-	-	-	-	(39)	137	142
於綜合收益表(計入)/扣除	(1,758)	(15,275)	18,177	44	117	(20,089)	2,074	(16,710)
於其他全面收益計入	-	-	-	(161)	-	-	(208)	(369)
	(17,803)	(19,016)	(221)	(642)	19,800	(35,646)	70,620	17,092
滙兌調整	549	411	379	20	155	(47)	(2,348)	(881)
於二零二零年六月三十日	(17,254)	(18,605)	158	(622)	19,955	(35,693)	68,272	16,211

財務報表附註

34. 遞延稅項(續)

(a) 已確認遞延稅項資產及負債(續)

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項淨資產	(56,830)	(26,131)
於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項淨負債	73,041	84,132
	16,211	58,001

(b) 未確認遞延稅項資產

有關以下項目之遞延稅項資產並無確認：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
可扣減之暫時性差異	101,998	31,137
稅項虧損	1,312,298	1,239,679
	1,414,296	1,270,816

由於在有關稅務地域及個體上，予以抵銷可用性虧損之未來應課稅盈利尚未確定，本集團並未為某些集團內公司確認稅項虧損所產生之遞延稅項資產。可扣減之暫時性差異及稅項虧損於現行稅務法例下並無屆滿期限。

(c) 未確認遞延稅項負債

於二零二零年六月三十日，與附屬公司之未分派溢利有關之暫時性差異1.374億美元(二零一九年：9,720萬美元)。由於本集團控制該等附屬公司之派息政策及經決定該等溢利可能不會於短期內分派，因此並無確認與分派該等保留溢利時而產生之稅項有關之遞延稅項負債1,380萬美元(二零一九年：980萬美元)。

35. 股本及儲備

(a) 權益部份之變動

就本公司權益個別項目由年初至年末之變化詳情如下：

	股本 千美元	股份溢價 千美元	保留溢利 千美元	權益總額 千美元
本公司				
於二零一八年七月一日	164,526	10,493	3,588,118	3,763,137
就往年度已付末期股息	-	-	(126,000)	(126,000)
就本年度已付中期股息	-	-	(41,935)	(41,935)
年度其他全面收益總額				
— 年度溢利	-	-	254,805	254,805
於二零一九年六月三十日	164,526	10,493	3,674,988	3,850,007
於二零一九年七月一日	164,526	10,493	3,674,988	3,850,007
就往年度已付末期股息	-	-	(126,088)	(126,088)
就本年度已付中期股息	-	-	(42,378)	(42,378)
年度其他全面收益總額				
— 年度溢利	-	-	174,960	174,960
於二零二零年六月三十日	164,526	10,493	3,681,482	3,856,501

(b) 儲備之本質及用途

- (i) 股份溢價賬的運用，受百慕達「一九八一年公司法」第四十條所管控。
- (ii) 資本及其他儲備已設立，並將按照本集團所採用之會計政策處理。就附屬公司為滿足該公司所授出尚未行使股份認購權而購入已發行股份之購買代價包括在資本儲備內。其亦包括豐隆金融於馬來西亞及越南的銀行附屬公司維持的法定及監管儲備。

財務報表附註

35. 股本及儲備(續)

(b) 儲備之本質及用途(續)

(iii) 繳入盈餘的運用，受百慕達「一九八一年公司法」第五十四條所管控。

繳入盈餘可派發予各股東。然而，倘若下列情況發生，本公司不能宣佈或派發股息或分配繳入盈餘：

- (a) 派發後會或將會使公司無法償還到期負債；或
 - (b) 其可變現資產值將會少於負債及已發行股本及股份溢價賬之總額。
- (iv) 行政人員股份認購權方案儲備包括為滿足根據股份認購權方案將授予合資格僱員之股份認購權之行使，而購入本公司已發行股份之購買代價。
- (v) 股份認購權儲備包括發行認購權所得之僱員服務累計值。
- (vi) 滙兌儲備包括：
- (a) 換算海外附屬公司及聯營公司(其功能貨幣有別於本公司之功能貨幣)之財務報表所產生之外滙差額。
 - (b) 組成本集團海外附屬公司及聯營公司投資淨額一部份之貨幣性項目之滙兌差額。
- (vii) 公平價值儲備包括按公平值計入其他全面收益的股權投資公平價值變動所產生之未變現收益或虧損。
- (viii) 對沖儲備包括與尚未進行的對沖交易有關的現金流量對沖工具的公平價值的累計變動淨額的有效部分。
- (ix) 重估儲備包括收購附屬公司之其他物業、廠房及設備及發展中物業之公平價值增加。如附註22所披露，本集團在COVID-19的不利影響下若干發展物業價值減少，於報告期末已確認公平值減少474.4萬美元。
- (x) 本公司於二零二零年六月三十日之可分配儲備為3,676,678,000美元(二零一九年：3,670,033,000美元)。

35. 股本及儲備(續)

(c) 股本

	二零二零年		二零一九年	
	股份數目 千股	千美元	股份數目 千股	千美元
法定：				
普通股每股面值0.50美元	1,000,000	500,000	1,000,000	500,000
已發行及實收：				
於七月一日及六月三十日	329,051	164,526	329,051	164,526

附註：於二零二零年六月三十日，本集團已購入3,826,862股普通股(二零一九年：3,826,862股普通股)，以滿足將授予合資格僱員之股份認購權之行使，作為行政人員股份認購權方案之儲備。

36. 綜合現金流量表附註

(a) 購入附屬公司

(i) 業務合併

截至二零二零年六月三十日

於二零一九年十月四日，本集團以現金代價總額1.16億英鎊(約1.432億美元)收購Stride Gaming plc(「Stride」)之100%已發行股本，當中包括有關僱員福利計劃的150萬英鎊(約190萬美元)。並無遞延或或然代價。

Stride是在嚴格監管之英國賭場遊戲市場中一位規模龐大的參與者，透過150個網絡品牌(其中14個在Stride的專有平台營運)提供商業對客戶(B2C)服務，以及企業對企業(B2B)服務以授出其專有平台之使用權。收購Stride將加快Rank的轉型，並成為一個英國領先網絡博彩業務。

財務報表附註

36. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 購入附屬公司(續)

(i) 業務合併(續)

截至二零二零年六月三十日(續)

已收購資產及已承擔負債的臨時公平價值、商譽及代價簡述如下，所披露之金額為臨時性，報賬將於香港財務報告準則第3號企業合併許可的十二個月計量期內完成。

	二零二零年 千美元
已購入淨資產：	
無形資產	50,794
物業、廠房及設備	715
使用權資產	3,951
貿易及其他應收賬款	6,432
現金及短期資金	37,632
貿易及其他應付賬款	(17,660)
銀行借款	(3,064)
稅項開支	(619)
遞延稅項負債	(142)
已購入淨資產	78,039
減：非控制權益	(269)
收購所產生之商譽	65,448
已支付總代價，以現金支付	143,218

計入綜合現金流量表投資活動之有關收購附屬公司之已付現金代價與現金流出淨額之對賬如下：

	二零二零年 千美元
各部分代價之公平價值分析如下：	
已支付現金代價	(143,218)
收購現金及短期資金	37,632
就購入附屬公司之現金淨流出	(105,586)

	二零二零年 千美元
與商譽分開確認的已識別無形資產如下：	
客戶關係及品牌	12,290
技術、軟件及牌照	38,504
	50,794

36. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 購入附屬公司(續)

(i) 業務合併(續)

截至二零二零年六月三十日(續)

貿易及其他應收賬款以及貿易及其他應付賬款的公平價值相當於預期將收取的所有應收賬款的賬面值。商譽包括未來收益機遇及經整合的勞動力(包括營銷及專門技術知識)。已確認商譽的金額預期不會在稅務方面獲得扣減。由個別實體預期協同效應所產生的商譽為5,300萬英鎊(約6,540萬美元)。

截至二零二零年六月三十日止年度，Stride貢獻收益6,420萬美元及溢利270萬美元。倘若收購發生於年初，則合併實體於截至二零二零年六月三十日止十二個月的持續收益可能為8,450萬美元及虧損可能為400萬美元。

截至二零一九年六月三十日

於二零一九年一月八日，本集團收購Pacific Health Group TopCo1 Limited及其附屬公司(「Manuka Health」)已發行股本之100%，總代價為2.484億新西蘭元(約1.655億美元)。

Manuka Health致力於向五大核心市場(中國、新西蘭、澳大利亞、美國及德國)生產及銷售一系列Manuka蜂蜜產品，包括但不限於罐裝蜂蜜、蜂蜜混合物、蜂王漿及蜂膠。

已收購資產及已承擔負債的臨時公平價值、商譽及代價簡述如下。報賬將於香港財務報告準則第3號企業合併許可的十二個月計量期內完成。

財務報表附註

36. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 購入附屬公司(續)

(i) 業務合併(續)

截至二零一九年六月三十日(續)

	二零一九年 千美元
已購入淨資產：	
物業、廠房及設備	22,846
無形資產	50,735
存貨	53,811
貿易及其他應收賬款	16,062
現金及短期資金	1,741
可收回稅項	1,311
貿易及其他應付賬款	(39,557)
銀行借款	(63,197)
遞延稅項負債	(13,210)
已購入淨資產	30,542
減：非控制權益	(2,231)
收購所產生之商譽	137,148
已支付總代價，以現金支付	165,459

計入綜合現金流量表投資活動之有關收購附屬公司之已付現金代價與現金流出淨額之對賬如下：

	二零一九年 千美元
已支付現金代價	(165,459)
已購入現金及短期資金	1,741
就購入附屬公司之現金淨流出	(163,718)

截至二零一九年六月三十日止年度，Manuka Health貢獻收益3,600萬美元及溢利80萬美元。倘若收購發生於年初，則合併實體於截至二零一九年六月三十日止十二個月的持續收益可能為7,540萬美元及虧損可能為220萬美元。

36. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 購入附屬公司(續)

(ii) 購入資產

於二零一八年九月四日，本集團購入The Center (50) Limited已發行股本之100%，總代價為10.631億港元(約1.363億美元)。

The Center (50) Limited從物業投資。鑑於所收購的相關資產組合尚未合併形成業務以產生收益，所以收購該實體為購買淨資產，而此購入並不構成會計而言的業務合併。

二零一九年
千美元

已購入淨資產	
物業、廠房及設備	138,224
其他應收賬款	270
其他應付賬款	(755)
應付稅項	(146)
遞延稅項負債	(1,269)
已購入淨資產，以現金支付	136,324

(b) 出售附屬公司

於二零二零年，本集團出售其於附屬公司Beijing Ming Hua Property Co. Ltd.之投資，代價為2,390萬人民幣(約340萬美元)。

有關已出售附屬公司之現金流量及資產淨額概述如下：

	二零二零年 千美元
已出售淨資產：	
持作銷售用途之物業	948
貿易及其他應收賬款	2
現金及等同現金項目	515
貿易及其他應付賬款	(10)
已出售淨資產	1,455
減：非控制權益	(473)
出售附屬公司時滙兌儲備之重新分類	422
出售附屬公司之淨收益	2,020
總代價	3,424
減：現金及等同現金項目	(515)
淨應收代價	2,909

財務報表附註

36. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司(續)

截至二零一九年六月三十日止年度，本集團出售其於附屬公司Clermont Leisure (UK) Limited、Clearflight Limited及The Clermont Club Limited之投資，代價為3,090萬美元。

有關已出售附屬公司之現金流量及資產淨額概述如下：

	二零一九年 千美元
已出售淨資產：	
持作銷售用途之資產	31,512
物業、廠房及設備	259
貿易及其他應收賬款	548
現金及短期資金	836
貿易及其他應付賬款	(381)
遞延稅項負債	(1,640)
已出售淨資產	31,134
出售附屬公司時之滙兌儲備之重新分類	(17,466)
出售附屬公司之淨收益	17,208
總代價	30,876
減：已出售附屬公司現金	(836)
就出售附屬公司之現金淨流入	30,040

37. 僱員退休福利

(a) 定額福利退休計劃

本集團有多個定額福利退休計劃，其均不接納新成員而其資產由不同的基金持有並由獨立信託人管理。每三年至少進行一次精算評估。本集團已為該計劃的資金預留足夠款項。

該等定額福利退休計劃令本集團須承受精算風險，例如壽命風險、貨幣風險、利率風險及市場(投資)風險。

計劃根據信託人與本公司附屬公司協定之供款時間表於獨立精算師採用推算單位積分法每三年一次進行的各精算估值完後由本集團附屬公司的供款集資。英國計劃的最新獨立精算估值於二零一七年五月一日由Aon Hewitt Limited之合資格員工(為英國精算學會會員)編製。新西蘭計劃的最新獨立精算估值於二零一八年三月三十一日由MCA NZ Limited之合資格員工(為新西蘭精算學會會員)編製。精算估值顯示，由信託人所持有之計劃資產足以應付103.0%(二零一九年：103.8%)本集團於該等定額福利退休計劃項下的合併責任。

於綜合財務狀況表確認之金額如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
供款責任之現值	136,405	123,063
減：計劃內資產之公平價值	(140,481)	(127,774)
供款計劃淨盈餘之現值	(4,076)	(4,711)
未供款責任之現值	4,955	5,089
綜合財務狀況表之淨負債	879	378

部份上述淨負債預期將於超過一年後支付。然而，由於未來之供款額亦將視乎未來僱員所提供之服務及未來精算假設及市場情況之變化，故此分拆此金額至未來十二個月後支付並不實際可行。

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

(i) 定額福利責任之現值變動如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
於七月一日	123,063	120,560
現行服務成本	175	438
利息成本	2,769	3,290
精算虧損／(收益)	19,769	7,219
已付福利	(5,049)	(3,922)
滙兌差額	(4,322)	(4,522)
於六月三十日	136,405	123,063

(ii) 計劃內資產之公平價值變動如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
於七月一日	(127,774)	(129,451)
本集團供款	(3,051)	(4,095)
已付福利	5,049	3,922
精算收益	(19,128)	(2,995)
滙兌差額	4,423	4,845
於六月三十日	(140,481)	(127,774)

(iii) 於綜合財務狀況表內已確認之定額福利退休計劃淨(資產)／負債變動如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
於七月一日	(4,711)	(8,891)
已付供款	(3,051)	(4,095)
於損益內確認之支出	87	328
於其他全面收益內確認之支出	3,498	7,624
滙兌差額	101	323
於六月三十日	(4,076)	(4,711)

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

(iv) 於綜合收益表及綜合全面收益表內確認之支出/(收入)如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
現行服務成本	175	61
責任的淨利息(收入)/支出	(123)	70
已確認精算虧損淨值	3,533	7,821
	3,585	7,952

(v) 計劃內資產包含：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
股票/多元化增長基金	84,526	65,800
債券	45,234	61,164
保險政策	6,450	-
現金	4,271	810
	140,481	127,774

(vi) 於報告期末所採用之主要精算假設(以加權平均數呈列)如下：

	二零二零年	二零一九年
貼現率	1.45%至 3.00%	2.30%至 3.00%
支付退休金之升幅率		
— 商品零售價格指數最高每年5%	2.75%	3.00%
— 消費物價指數最高每年3%	1.95%	1.80%
— 消費物價指數最高每年2.5%	1.80%	1.65%
加薪率	1.00%	3.70%

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

(vi) 於報告期末所採用之主要精算假設(以加權平均數呈列)如下:(續)

於報告期末，一項相關精算假設的合理可能變動(其他假設不變)會影響定額福利責任，而涉及數額顯示如下。

	增加 千美元	減少 千美元
二零二零年		
貼現率(1%變動)	(21,962)	21,976
支付退休金之升幅率(1%變動)	7,138	(7,138)
加薪率(1%變動)	123	(123)
未來死亡率(1%變動)	4,632	(4,393)
二零一九年		
貼現率(1%變動)	(19,930)	19,948
支付退休金之升幅率(1%變動)	5,733	(5,733)
加薪率(1%變動)	127	(127)
未來死亡率(1%變動)	4,205	(4,086)

儘管這項分析並無計及預期根據計劃全面分派的現金流量，但已因應對所示假設的敏感度提供約數。

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

其他退休計劃承擔

Rank為Rank之三位前行政人員有不附設資金的退休計劃承擔。於二零二零年六月三十日，Rank之承擔為490萬美元(二零一九年：510萬美元)。於本年度內，Rank支付退休金額20萬美元(二零一九年：30萬美元)。由於年內作出假設有所改變(於以下列出)，精算除稅後溢利為10萬美元(二零一九年：無)。

用於確定責任之假設：

	二零二零年	二零一九年
全年貼現率	1.4%	2.3%
全年退休金增長	2.8%	3.2%

此假設利用S2死亡率表以每年改善預期壽命1.5%來計算。

(b) 定額供款退休計劃

本公司及其香港附屬公司根據於二零零零年十二月香港僱傭條例管轄範圍之強制性公積金計劃條例為受僱僱員成立及經營一強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該強積金計劃為一項由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，本集團之供款為僱員月薪之10%或5%及於發生時入賬。

於新加坡之附屬公司經營一中央公積金計劃(「中央公積金計劃」)，為一項定額供款計劃。根據中央公積金計劃，該附屬公司之供款為僱員月薪之7.5%至17%及於發生時入賬。

年內，本集團就僱員退休計劃產生的成本為12,968,000美元(二零一九年：13,096,000美元)，而沒收的供款為7,000美元(二零一九年：2,000美元)用以減少本年度的供款。

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值

本集團在一般業務過程中會產生由信貸、流動資金、利率及外匯等波動帶來的風險，本集團需承擔投資其他實體之股票所產生的股票價格風險。

本集團根據以下所述的財務管理政策及常規管理該等風險：

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要源自銀行存款、債務證券、衍生金融工具及貿易及其他應收賬款。管理層已訂有一套信貸政策，以持續監控該等信貸風險。

本集團只會將銀行存款存放於高信貸質素之交易對手，而債務證券只會購自於同樣之交易對手，並與信貸評級卓越之交易對手進行涉及衍生金融工具之交易。本集團已就個別交易對手及國家設立限制以管理集中風險。

由於本集團物業業務客戶大部份從獨立金融機構取得住宅按揭貸款作為購買住宅單位之資金，故此本集團在此方面之信貸風險有限。酒店業務按其信貸政策容許某些客戶有最多14天的信貸限期。對博彩零售客戶之銷售以現金或主要信用卡支付。本集團並無重大集中的信貸風險。本集團並未對應收賬款持有任何抵押品。

本集團根據附註2(k)(i)的會計政策計量貿易應收款項的虧損撥備。預期信貸虧損撥備並不重大。

最大信貸風險(在沒有考慮所持有之抵押品)來自財務狀況表內各金融資產的賬面值(但扣除任何減值撥備)，包括衍生金融工具。

(b) 流動資金風險

流動資金由財資及財務部每日管理。該等部門負責確保本集團所有營運公司持有充足流動資金，以及適當的資金組合，以避免到期錯配。本集團透過持有質素適當而充足之流動資產以管理流動資金風險，確保短期資金達致合理水平。

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表詳載了本集團的非衍生及衍生金融負債於報告期末以合約未貼現現金流量(包括用合約利率所計算之利息付款,或若浮動利率,按報告期末當時之利率計算)及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:

	二零二零年					於 二零二零年 六月三十日 之賬面金額 千美元	二零一九年					於 二零一九年 六月三十日 之賬面金額 千美元
	合約的未貼現現金流量						合約的未貼現現金流量					
	一年內 或即時 千美元	一年後 但少於二年 千美元	二年後 但少於五年 千美元	五年後 千美元	總額 千美元		一年內 或即時 千美元	一年後 但少於二年 千美元	二年後 但少於五年 千美元	五年後 千美元	總額 千美元	
非衍生金融負債												
銀行貸款及其他貸款	(990,427)	(451,821)	(2,913,669)	-	(4,355,917)	(4,129,169)	(612,077)	(978,799)	(2,585,539)	(2,835)	(4,179,250)	(3,850,320)
無抵押中期票據及債券	(111,758)	(271,548)	(139,505)	(143,759)	(666,570)	(609,035)	(152,372)	(110,277)	(401,976)	-	(664,625)	(608,437)
有抵押按揭債券股份	(5,349)	(73,290)	-	-	(78,639)	(69,133)	(5,529)	(5,529)	(77,551)	-	(88,609)	(71,858)
貿易及其他應付賬項	(315,155)	(8,344)	(46,141)	(1,374)	(371,014)	(371,014)	(357,780)	(48,992)	(9,200)	(19,144)	(435,116)	(433,119)
租賃負債(註附)	(115,409)	(93,252)	(238,404)	(2,271,794)	(2,718,859)	(1,002,605)	-	-	-	-	-	-
	(1,538,098)	(898,255)	(3,337,719)	(2,416,927)	(8,190,999)	(6,180,956)	(1,127,758)	(1,143,597)	(3,074,266)	(21,979)	(5,367,600)	(4,963,734)
衍生金融負債												
淨衍生結算:												
利率掉期	(16,153)	(13,956)	(14,427)	-	(44,536)		(8,446)	(3,809)	(8,033)	-	(20,288)	
總衍生結算:												
外匯遠期合約												
- 流出	(4,243,748)	-	-	-	(4,243,748)		(3,261,312)	-	-	-	(3,261,312)	
- 流入	4,277,821	-	-	-	4,277,821		3,252,001	-	-	-	3,252,001	
	17,920	(13,956)	(14,427)	-	(10,463)		(17,757)	(3,809)	(8,033)	-	(29,599)	

附註: 本集團自二零一九年七月一日起使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號, 並調整於二零一九年七月一日的期初結餘, 以確認有關過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃之租賃負債。租賃負債包括於就過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃及有關年訂立新租賃的金額過渡至香港財務報告準則第16號的日期確認為金額。根據該方法, 比較資料並無重列。見附註4。

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險源自財資活動及借貸。本集團透過集中減少本集團之整體負債成本及利率變動之風險管理其利率風險。本集團在適當時採用利率掉期管理其利率風險。於二零二零年六月三十日，本集團之未到期利率掉期名義金額為13.385億美元(二零一九年：15.984億美元)。

(i) 利率剖析

下表詳列集團之付息金融資產及計息金融負債於報告期末的利率剖析。

	二零二零年		二零一九年	
	實際利率	千美元	實際利率	千美元
浮動利率金融負債				
銀行貸款及其他借貸	0.45% to 4.89%	(4,071,107)	0.547%至6%	(3,781,903)
		(4,071,107)		(3,781,903)
固定利率金融資產/(負債)				
銀行存款	0.06%至4.25%	1,063,292	0.15%至5.50%	1,368,869
銀行貸款及其他借貸	3.4%至7.88%	(736,230)	3.62%至7.88%	(748,712)
租賃負債(附註)	2.8%至5.19%	(1,002,605)	不適用	-
		(675,543)		620,157
總額		(4,746,650)		(3,161,746)

附註：本集團已使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年七月一日的期初結餘，以確認有關過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃之租賃負債。根據該方法，比較資料並無重列。見附註4。

(ii) 敏感度分析

於二零二零年六月三十日，本集團中各外幣(主要以美元、英鎊、港元、新加坡元及馬來西亞元)整體利率每增加/減少1至25點子(二零一九年：1至50點子)(所有其他可變因素維持不變)估計會導致本集團的溢利和總權益減少/增加約250萬美元(二零一九年：減少/增加290萬美元)。

上文之敏感度分析表示若假設利率於報告期末發生轉變對本集團溢利及總權益之即時變動，並適用於重新計量本集團於報告期末持有面對公平價值利率風險之金融工具。就本集團於報告期末持有浮動利率非衍生金融工具產生之現金流量利率風險，本集團溢利及總權益之影響以利息支出或利率轉變所得收入作為年度化影響予以估計。分析是以與二零一九年相同之基準進行。

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(d) 外匯風險

結構性外匯倉盤主要來自新加坡、馬來西亞、中國及英國之海外投資。該等海外投資之外匯風險主要由本集團管理，主要宗旨是保障本集團之儲備不受匯率變動所影響。

本集團不時訂立外匯合約(主要為場外交易衍生工具)，主要用作對沖外匯風險及投資。

(i) 外匯風險承擔

下表詳載了本集團於報告期末因並非以個別公司之相關功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的外匯風險承擔。由換算海外業務之財務報表至本集團之呈列貨幣之差額及由本集團內公司往來之餘款(惟性質屬於附屬公司權益)引起之風險，並不包括在內。

	二零二零年					二零一九年				
	日元 千元	人民幣 千元	英鎊 千元	馬來西亞元 千元	新加坡元 千元	日元 千元	人民幣 千元	英鎊 千元	馬來西亞元 千元	新加坡元 千元
貿易及其他應收賬款	698,642	474,300	73	22,248	-	40,651	143,644	81	59	-
交易金融資產	19,237,118	-	114,388	55,434	6,601	37,615,835	-	189,380	135,469	9,850
現金及短期資金	980,391	505,070	20,945	26,356	210	5,370,175	786,162	9,069	33,062	450
貿易及其他應付賬款	(555,709)	(36,974)	(38)	(42)	(241)	(1,216)	(68,865)	(136)	(42)	(260)
銀行貸款及其他借貸	(20,000,000)	(409,563)	-	-	-	(20,000,000)	(409,563)	(110,000)	-	-
已確認資產及負債產生的風險總額 按公平價值計入損益之 外匯遠期合約的名義數額	360,442	532,833	135,368	103,996	6,570	23,025,445	451,378	88,394	168,548	10,040
	(153,503)	-	(114,901)	(99,136)	(6,596)	(22,962,113)	1,887,641	(185,260)	(92,500)	(80,123)
整體風險淨額	206,939	532,833	20,467	4,860	(26)	63,332	2,339,019	(96,866)	76,048	(70,083)

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(ii) 敏感度分析

下表載列若本集團於報告期末面對重大風險之外幣匯率，於該日期的假設轉變對本集團溢利及總權益之即時變動，假設所有其他風險變數保持不變。

	二零二零年			二零一九年		
	匯率上升	於溢利影響 千美元	於其他權益 部份影響 千美元	匯率上升	於溢利影響 千美元	於其他權益 部份影響 千美元
日元	1%	12	-	1%	(11)	-
人民幣	1%	791	-	0.2%	411	-
英鎊	5%	1,292	-	5%	(6,008)	-
馬來西亞元	1%	12	-	1%	115	-
新加坡元	2%	(2)	-	1%	525	-

上表所列表載之分析結果乃代表在本集團各個別公司對其溢利及總權益之影響總和，以其功能貨幣用報告期末之匯率折算為美元作呈列用途。

敏感度分析假設外幣匯率轉變已適用於重新計量本集團持有而本集團於報告期末面對外幣匯率風險之金融工具。分析是以與二零一九年相同之基準進行。

(e) 股票價格風險

本集團需要承擔分類為交易金融資產(見附註27)及按公平值計入其他全面收益的股權投資(見附註20)之股權投資所產生之股票價格風險。

本集團維持一個投資組合，包括上市及非上市的公司股票。所選擇的投資是可通過買賣獲得資本增值，以及具有長線增長潛力的。股權投資須遵守資產配置限額，以控制適當風險。投資委員會定期檢討組合的規模，密切監察其價格變動，並會於有需要時採取適當行動。

於二零二零年六月三十日，本集團的環球上市交易證券及按公平值計入其他全面收益的股權投資的市值每增加／減少2%至10%(二零一九年：0%至9%)(所有其他可變因素維持不變)，估計分別會導致本集團的溢利及總權益增加／減少6,280萬美元(二零一九年：6,540億美元)及1.406億美元(二零一九年：1.167億美元)。假設按公平值計入其他全面收益的股權投資概無因為有關風險變數而被視為已減值。分析是以與二零一九年相同之基準進行。

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(f) 公平價值計量

(i) 按公平價值計量的金融資產及負債

下表載列根據香港財務報告準則第13號「公平價值計量」分類為三個公平價值級別，定期於報告期末計量之本集團金融工具之公平價值。參考按估值方法所輸入數據的可觀察性及重要性作以下級別釐定：

- 第一級別估值：公平價值計量只採用第一級別輸入數據，即於計量日期之同一資產或負債在活躍市場取得的未經調整市場報價。
- 第二級別估值：公平價值計量採用第二級別輸入數據，即並未能達到第一級別的可觀察輸入數據及並未採用重大的不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為沒有市場數據之參數。
- 第三級別估值：公平價值計量採用重大的不可觀察輸入數據。

	二零二零年				二零一九年			
	第一級別 千美元	第二級別 千美元	第三級別 千美元	總額 千美元	第一級別 千美元	第二級別 千美元	第三級別 千美元	總額 千美元
經常性公平價值計量								
資產								
按公平值計入其他全面收益的								
股權投資：								
— 上市	1,057,972	-	-	1,057,972	1,283,779	-	-	1,283,779
— 非上市	-	46,103	62,289	108,392	-	31,717	51,525	83,242
交易金融資產：								
— 上市	1,242,924	-	-	1,242,924	1,637,001	-	-	1,637,001
衍生金融工具：								
— 外滙遠期合約	-	6,129	-	6,129	-	16,967	-	16,967
— 證券掉期	-	2,773	-	2,773	-	5,357	-	5,357
	2,300,896	55,005	62,289	2,418,190	2,920,780	54,041	51,525	3,026,346
負債								
衍生金融工具：								
— 利率掉期	-	73,353	-	73,353	-	25,730	-	25,730
— 外滙遠期合約	-	5,562	-	5,562	-	15,398	-	15,398
— 證券掉期	-	1,385	-	1,385	-	1,452	-	1,452
	-	80,300	-	80,300	-	42,580	-	42,580

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(f) 公平價值計量(續)

(i) 按公平價值計量的金融資產及負債(續)

截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止年度，沒有第一級別與第二級別項目之間轉移，或轉入或轉出第三級別。本集團的政策是在轉移發生後的報告期末，確認公平價值級別之間轉移。

估值技術及第二級別公平價值計量採用之輸入數據

外匯遠期合約的公平價值以莊家或其他市場參與者以可觀察輸入數據所支持的報價來釐定，其中包括即期及遠期匯率。其他衍生金融工具的公平價值根據本集團若於報告期末在計入現行可觀察輸入數據後，終止該等合約時應收或應付獨立第三方的金額釐定。第二級別的非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資的公平價值乃採用根據資產淨值法作出的估值技術，其中考慮到非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資持有的相關資產及負債的公平價值。非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資持有的資產包括在活躍市場上以市場收市價報告的公開買賣投資。

有關第三級別公平價值計量之資料

按公平價值計量之其他非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資乃分類為第三級別公平價值架構。公平價值乃採用估值技術或根據資產淨值法作出釐定，其中考慮到投資基金持有的相關資產及負債的公平價值。

以下為年內根據第三級別以公平價值計量之結餘的變動：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
於七月一日	51,525	24,162
增加	11,652	32,098
年內已確認於其他全面收益之未變現淨虧損	(144)	(4,836)
其他	(885)	-
滙兌調整	141	101
於六月三十日	62,289	51,525
因出售而導致綜合其他全面收益重新分類至年度損益	-	-

來自出售非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資之收益或虧損於綜合收益表呈列為「其他收入淨額」。來自重新計量非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資之可變現收益淨額於其他全面收益內公平價值儲備確認。

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(f) 公平價值計量(續)

(ii) 非以公平價值列賬的金融資產及負債之公平價值

除按揭債券股份外，以成本或攤銷成本列賬之金融工具於二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日其賬面值與公平價值並無重大差異。

按揭債券股份按初始確認及其後每年之公平價值計量以於各年度報告日作披露。公平價值按未來本金及利息現金流量之現值計算，按報告日之政府債券孳息曲線加上足夠的信貸息差貼現。按揭債券股份於二零二零年六月三十日之公平價值估計為7,600萬美元(二零一九年：8,220萬美元)，並已分類為第二級別公平價值架構。於報告日用於折現估計現金流量之利率為1.82%(二零一九年：1.95%)。

(g) 涉及抵銷、可強制性執行的總淨額結算安排及類似協議之金融資產及負債

本集團根據國際掉期與衍生工具協會(「ISDA」)主協議訂立衍生工具交易，在若干情況下提供抵銷機制。於報告期末，本集團及交易對方尚未行使其權利以抵銷金融工具，而衍生工具乃按總額結算。

39. 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，繼續為股東提供回報，也為其他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下可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和安全之間取得平衡，並因應經濟狀況的變動，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，透過審閱權益對債務比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定權益對債務比率為本公司股東應佔總權益對淨負債之比率。淨負債包括總貸款扣除現金及短期資金及交易金融資產。

財務報表附註

39. 資本管理(續)

於報告期末的權益對債務比率如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
銀行貸款	4,129,169	3,840,559
按揭債券股份	69,133	71,858
其他借貸	609,035	618,198
總借貸	4,807,337	4,530,615
減：現金及短期資金	(1,606,407)	(1,789,796)
交易金融資產	(1,242,924)	(1,637,001)
淨債務	1,958,006	1,103,818
本公司股東應佔總權益	7,241,321	7,958,249
權益對債務比率	79: 21	88: 12

40. 承擔

(a) 經營租賃安排

- (i) 作為承租人

於報告期末，根據不可註銷經營租賃支付之未來最低租金總額如下：

	二零一九年 千美元
一年內	102,905
一年後至五年內	344,565
五年後	844,952
	1,292,422

本集團為多個按過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃持有之物業、廠房及設備之承租人。本集團已使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，本集團調整於二零一九年七月一日的期初結餘，以確認有關該等租賃的租賃負債(附註4)。自二零一九年七月一日起，根據附註2(h)所載政策，未來租賃付款於財務狀況表確認為租賃負債，有關本集團未來租賃付款的詳情披露於附註33。

40. 承擔(續)

(a) 經營租賃安排(續)

(ii) 作為出租人

於報告期末，根據不可註銷經營租賃收取之未來最低租金總額如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
一年內	68,898	77,410
一年後至五年內	98,336	116,792
五年後	42,937	2,110
	210,171	196,312

(b) 於報告期末未有在財務報表內預提撥備之未到期資本承擔

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
已授權及訂約	7,049	17,547
已授權但未有訂約	46,741	15,870
	53,790	33,417

本集團已簽訂發展開支而未有在財務報表內預提撥備的資本承擔為7.835億美元(二零一九年：3.875億美元)。

(c) 於二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日，日常業務中亦有外匯合約之承擔。

41. 或有負債

(a) 國浩房地產

於二零一五年八月二十日，國浩房地產透過其附屬公司GuocoLand (China) Limited(「GLC」)，訂立交易總協議(「該協議」)，以出售GLC於或有關北京東直門項目(「東直門項目」)的所有股權、合約及貸款權益。該協議訂明，買方將根據該協議之條款及條件向GLC、其聯屬公司及代表賠償任何該等各方可能就東直門項目而產生或有關或可能有關東直門項目的所有行為、損失及責任。

財務報表附註

41. 或有負債(續)

(b) Rank

物業租約

Rank有五項物業安排，據此租金付款於第三方違約的情況下轉回Rank。已就該等物業安排之一確認撥備。就餘下四項物業安排而言，並不認為第三方將有可能違約。因此，並無就該等安排確認撥備。倘第三方就該四項物業安排違約，Rank的責任按貼現基準將為230萬英鎊(約280萬美元)。

42. 重大關連交易

(a) 銀行交易

與Hong Leong Company (Malaysia) Berhad Group(「HLCM」)屬下公司之交易：

年內，本集團於日常業務過程中與HLCM集團屬下公司訂立多項交易，包括存款及相關銀行交易。該等交易之收費按各項交易進行時有關市價計算，條款與向獨立交易對手及客戶相同。

年內有關該等交易之利息收入之資料，以及於報告期末之結餘，載列如下：

(i) 截至六月三十日止年度之收入

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
利息收入	1,469	1,409

(ii) 於六月三十日之結餘

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
存款及短期資金	43,428	41,402

42. 重大關連交易(續)

(b) 管理費

於二零一七年七月七日，本公司與HLCM之附屬公司GOMC Limited(「GOMC」)及GuoLine Group Management Co. Limited(「GGMC」)就由GOMC或GGMC向本公司及／或其附屬公司(不包括於馬來西亞不時註冊成立、常駐或設立主要營業地點之該等附屬公司(「馬來西亞附屬公司」))提供管理服務，簽署兩項服務總協議，由二零一七年七月一日起計至二零二零年六月三十日，為期三年。截至二零二零年六月三十日止年度，向GOMC及GGMC已付或撥備之管理費總額分別為262,000美元(二零一九年：2,853,000美元)及5,569,000美元(二零一九年：6,992,000美元)。

於二零一七年七月七日，本公司與HLCM之附屬公司HL Management Co Sdn. Bhd.(「HLMC」)就向本公司之馬來西亞附屬公司提供管理服務，簽署一項服務總協議，由二零一七年七月一日起計至二零二零年六月三十日，為期三年。截至二零二零年六月三十日止年度，向HLMC已付或撥備之管理費總額為88,000美元(二零一九年：96,000美元)。

(c) 主要管理人員資料

主要管理人員之薪酬(包括支付予本公司董事(於附註9披露)及若干酬金最高的僱員(於附註10披露))載列如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
短期僱員福利	5,706	12,076

薪酬總額已計入「員工成本」內(見附註7(b))。

(d) 有關關連交易之上市規則之適用性

上述就(a)銀行交易及(b)管理費之有關連人士交易構成上市規則第14A章界定之持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露於董事會報告內「合約權益及關連交易」一節中提供。

財務報表附註

43. 公司層面的財務狀況表

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
非流動資產		
附屬公司權益	3,094,888	2,945,080
聯營公司權益	242,832	242,832
無形資產	203	203
	3,337,923	3,188,115
流動資產		
貿易及其他應收賬款	704	5,150
現金及短期資金	623,958	837,881
	624,662	843,031
流動負債		
應付附屬公司賬款	104,409	177,006
貿易及其他應付賬款	1,675	4,133
	106,084	181,139
淨流動資產	518,578	661,892
淨資產	3,856,501	3,850,007
股本及儲備		
股本(附註35)	164,526	164,526
儲備(附註35)	3,691,975	3,685,481
總權益	3,856,501	3,850,007

經由董事會於二零二零年九月十五日通過及授權刊發

董事
郭令海
鄧漢昌

44. 母公司及最終控股公司

董事認為，於二零二零年六月三十日之母公司為於百慕達註冊成立之GuoLine Overseas Limited及最終控股公司為於馬來西亞註冊成立之Hong Leong Company (Malaysia) Berhad。該等實體並無公開發佈之財務報表。

45. 截至二零二零年六月三十日止會計年度已頒佈但尚未生效之修訂本、新準則及註釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項尚未於截至二零二零年六月三十日止會計年度生效及尚未於本財務報表中採用之修訂本、新準則及註釋，包含以下可能與本集團有關。

下列日期或以後 之會計期間生效

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)－重大定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)－利率基準改革	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)－業務定義	附註(i)
香港財務報告準則第16號(修訂本)－COVID-19相關租金豁免	二零二零年六月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)－引用概念框架	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)－物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)－有償合約－履行合約之成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)－香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	附註(ii)

附註：

- (i) 於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間或之後之業務合併及資產收購生效。
- (ii) 於有待確定日期或之後開始的年度期間生效。

附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業

物業	擬定用途	完成階段	預計領取 臨時入伙紙 日期 (「臨時入伙紙」)	建築地盤 面積 平方米	樓面面積 平方米	集團 之權益 %
新加坡						
位於Beach Road之Guoco Midtown	住宅／商業 [#] ／ 辦公室 [#]	結構工程	二零二二年 十二月	22,202	90,029	47
位於Tan Quee Lan Street之 Midtown Modom	辦公室／住宅	積工程完成	*	11,531	48,430	40
位於Martin Place之Martin Modern	住宅	建築及外部工程	二零二一年 六月	15,936	49,084	67
位於Meyer Road之Meyer Mansion	住宅	拆除工程	二零二四年 六月	7,920	22,175	67
馬來西亞						
位於Lot 809, 810, Cheras Batu 8 1/4 及 Batu 1/2, Jalan Cheras, Daerch Hulu Langat, Selangor 之Emerald 9	住宅／酒店／ 商業／零售	地塊一號： 正在進行中 地塊二號：計劃中	二零二三年 五月 * }	41,010	287,235	45
位於 Lot 13507, Seksyen 32, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling Selangor之 PJ Corporate Park	商業	計劃中	*	12,974	38,053	45
位於 Lot 7585-7589, 7597-7600及 PT 15231, Mukim Petaling Wilayah Persekutuon之 Emerald Hills	住宅	第一期： 工程進行中 第二期：計劃中	二零二二年 六月 * }	191,658	245,980	45
位於吉隆坡 Seksyen 63, Bandar & Daerah Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan之 Oval Kuala Lumpur	住宅	完成	二零零九年 九月獲得 臨時入伙紙	7,080	19,172	45
位於Mukim of Jasin, Melaka Darul Amin之地盤	住宅	計劃中	*	12,967,771	12,967,771	31

附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業

物業	擬定用途	完成階段	預計領取 臨時入伙紙 日期 (「臨時入伙紙」)	建築地盤 面積 平方米	樓面面積 平方米	集團 之權益 %
中華人民共和國						
位於上海普陀區之國浩長風城	商業 [#]	第一期：完成	二零一零年七月 獲得臨時入伙紙	143,845	195,400	67
	酒店 [^]	完成	二零一零年六月 獲得臨時入伙紙			
	商業／辦公室	第二期：工程進行中	二零二二年四月			
位於重慶市渝中區之重慶十八梯	住宅／商業	地塊一號及二號： 工程進行中	二零二三年六月	33,097	227,705	50
		地塊三號：計劃中	*	6,572	36,225	50
		地塊四號：計劃中	*	9,292	77,150	50
位於 Liangjiang District Chongqing 之Chongqing Central Park	住宅	計劃中	*	141,958	197,600	50
越南						
位於Thuan An District Binh Duong Province之 The Canary	住宅／商業	第三及第四期： 計劃中	*	63,226	113,000	67

* 由於該等發展項目仍未動工或仍未開售，故此項不適用。

賬面值包含於投資物業內。

^ 賬面值包含於其他物業、廠房及設備內。

附屬公司持作投資用途之主要物業

地點	現時用途	土地租約年期
新加坡		
20 Collyer Quay Singapore 049319	寫字樓大廈	由一八六二年十一月五日起計 九百九十九年期
Lots 99951A, 99952K and 99953N Part of 61 Robinson Road Singapore 068893	永久業權土地之復歸權益	(附註)
Guoco Tower 1 Wallich Street Singapore 078881	寫字樓大廈及零售中心	由二零一一年二月二十一日起計 九十九年期
Guoco Midtown at Beach Road Lot no. TS12-01037P Singapore	寫字樓大廈及零售中心	由二零一八年一月二日起計 九十九年期
Midtown Modern Tan Quee Lan Street	零售中心	由二零一九年十二月十日起計 九十九年期

附註：本集團已出售其於九十八年租約期之永久業權土地(由一九九八年三月十九日起)的權益。因此，本集團確認其於永久業權土地的復歸權益。

馬來西亞

Damansara City Lot 58303 Damansara Heights Jalan Damanlela 50490 Kuala Lumpur	寫字樓大廈及零售中心	永久業權
---	------------	------

中華人民共和國

國浩長風城 上海大渡河路 452號	商業大廈	由二零零五年十二月十一日起計 五十年土地使用權
-------------------------	------	----------------------------

香港

中環中心 香港皇后大道中 99號12樓及15樓	寫字樓大廈	由一九九五年十一月二十四日起至 二零四七年六月三十日止
-------------------------------	-------	--------------------------------



© 版權 國浩集團有限公司。本公司保留一切版權。

本產品採用的材料來自良好管理的FSC™認證森林和其他受控來源。