



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉置業地產投資有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 1997

二〇二〇年年報



目錄

公司資料	2	
股東資料	3	
集團業務架構	4	
企業概覽	5	
主席報告書	6	
財務撮要	10	
業務評議	12	
		海港城 14
		時代廣場 22
		會德豐大廈 28
		卡佛大廈 29
獎項及殊榮	36	
企業可持續發展	38	香港美利酒店 30
財務評議	46	
企業管治報告	52	
董事會報告	71	荷里活廣場 32
獨立核數師報告	86	
綜合損益表	89	
綜合全面收益表	90	會德豐廣場 34
綜合財務狀況表	91	
綜合權益變動表	92	
綜合現金流量表	93	
財務報表附註	95	SCOTT'S SQUARE 35
主要會計政策	132	
主要附屬公司、聯營公司及合營公司	150	
主要物業撮要表	152	
五年財務摘要	154	

公司資料

董事會

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

獨立非執行董事

歐肇基先生OBE
周德熙先生GBS
梁君彥議員GBM, GBS, JP
韋理信先生
余灼強博士
楊永強教授GBS, OBE, JP

公司秘書

許仲瑛先生FCCA, CPA, FCG, FCS

核數師

畢馬威會計師事務所(於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港九龍廣東道
海港城海洋中心16樓
電話: (852) 2118 3118
傳真: (852) 2118 3208
網址: www.wharfreic.com

股東資料

上市

普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：1997

於二〇二〇年十二月三十一日
已發行股份數目

3,036,227,327

財務日程表

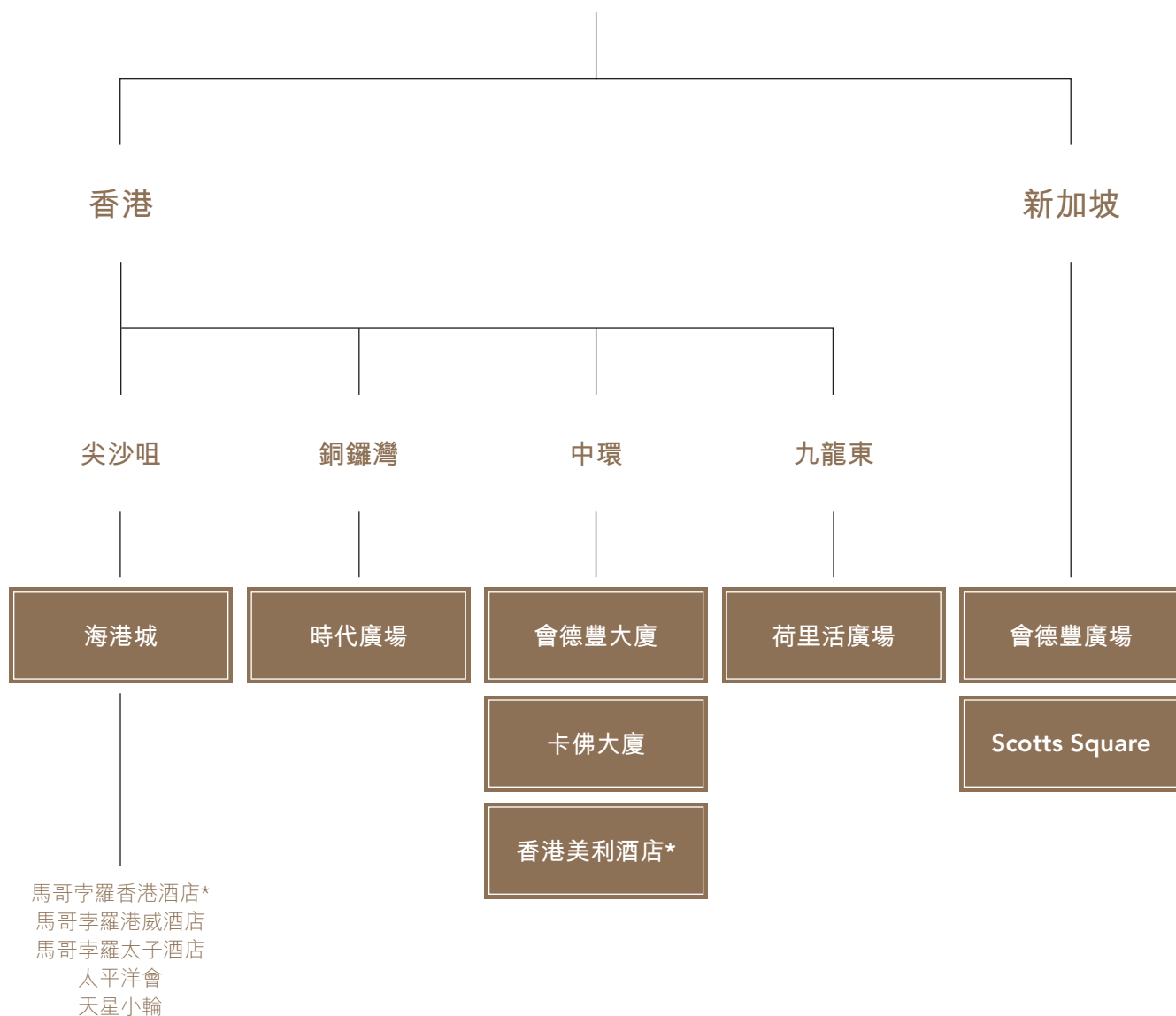
二〇二〇年第一次中期股息派發日期	二〇二〇年九月二日
二〇二〇年第二次中期股息記錄日期及時間	二〇二一年三月二十五日 下午六時正
二〇二〇年第二次中期股息派發日期	二〇二一年四月二十二日
暫停辦理股份過戶登記手續 (確定股東出席股東週年大會及 於會上投票之權利)	二〇二一年五月三至六日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會 (假座香港九龍廣東道3號 馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行)	二〇二一年五月六日 上午十一時十五分

查詢

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

集團業務架構

九龍倉置業地產投資有限公司



* 由上市附屬公司海港企業有限公司持有

企業概覽

九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)(股份代號：1997)為香港聯合交易所的恒生指數成份股。

九龍倉置業是香港最大的房地產公司之一，在營運及投資地標性物業方面往績彪炳。集團持有由海港城、時代廣場、會德豐大廈、卡佛大廈、香港美利酒店及荷里活廣場六項香港優質資產組成的組合，以及兩項位於新加坡的優質商業項目會德豐廣場和Scotts Square商場。

集團的旗艦項目尖沙咀海港城及銅鑼灣時代廣場，座落於兩個最受歡迎的購物地點及最繁忙的商業區。兩項地標物業擁有罕有的九百九十九年地契，且規模龐大，吸引本地購物顧客及遊客，人流如鯽。兩項旗艦物業一直與國際知名奢華品牌維持穩固的合作關係，亦是長久以來高端消費的目的地。

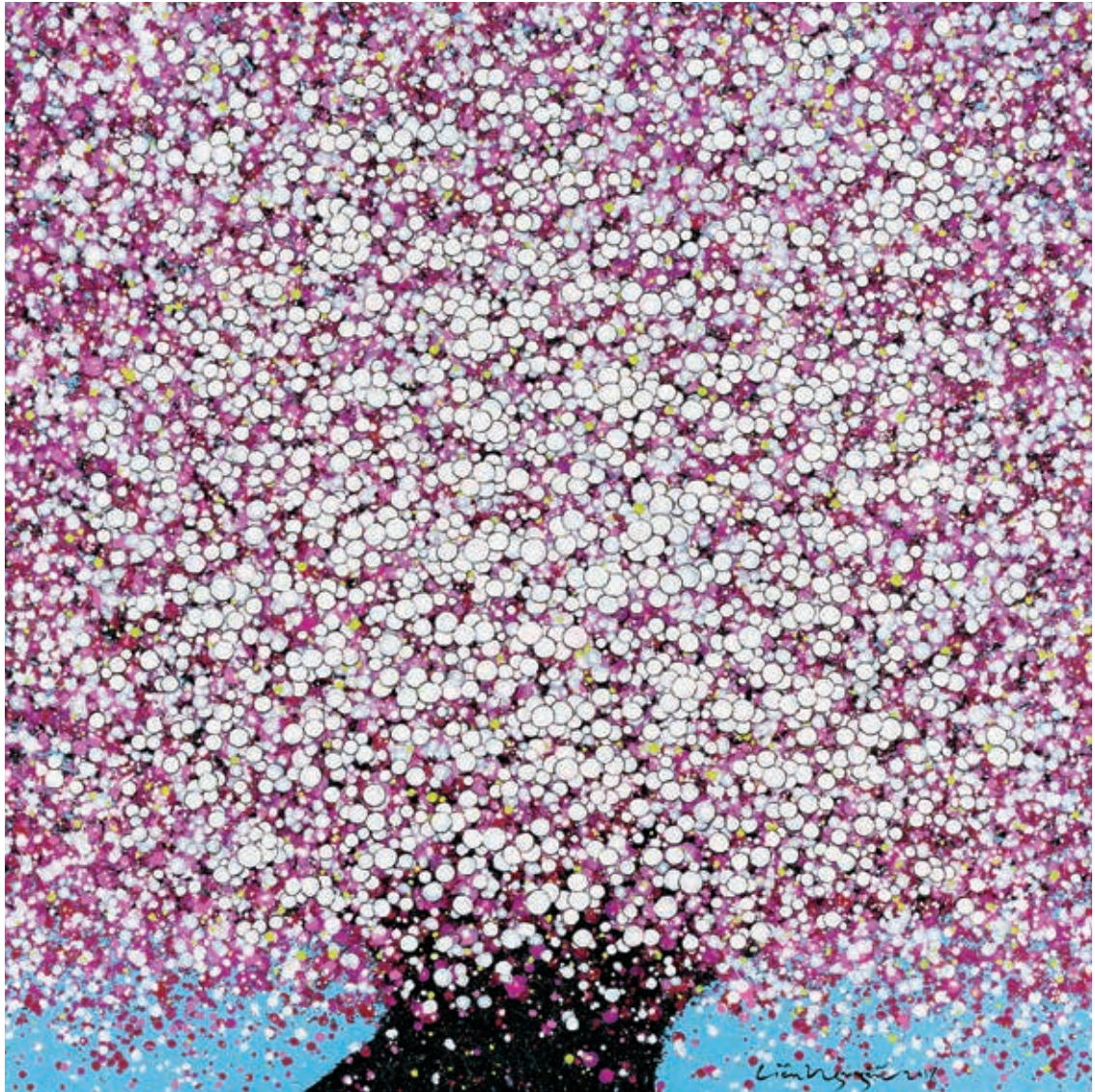
會德豐大廈及卡佛大廈位處香港中環核心商業區，為罕有九百九十九年期地契，兩項目均為優質資產，卡佛大廈更擁有繁華的皇后大道中最長的臨街店面。

由中環地標前美利大廈改建為擁有三百三十六間客房的豪華酒店香港美利酒店擁有標誌性的拱門設計，而該地塊更可能是中區最後一幅作酒店用途的黃金地塊。

集團旗下的荷里活廣場是九龍東領先的購物商場，設有二百五十八間商店，客源範圍擴大至新打造的九龍東。

在新加坡，會德豐廣場和Scotts Square商場位於著名的烏節路零售、酒店及寫字樓帶中心地段。Scotts Square屬永久業權物業。

九龍倉置業致力履行良好企業公民的責任，一直不遺餘力推動一系列「社、企共勉」項目，幫助社會上不同階層、有不同需要的人士。除了「學校起動」計劃外，「九龍倉全港中學生繪畫比賽」、「九龍倉藝術獎學金計劃」及「建築設計實習計劃」亦已舉辦逾十年，備受各界關注及讚賞。



主席報告書

二〇二〇年被新冠病毒籠罩，亦是二〇一九年發生的完美風暴的延續，疫情擴散令世界多個國家和全球經濟幾乎陷於完全停頓的狀態，更觸發廣泛的社會變遷。

在嚴謹的跨境旅遊和檢疫的限制下，旅遊業和酒店業首當其衝，掙扎求存。香港的零售銷售額連續第二年下跌。目前寄望期待已久的新冠病毒疫苗接種計劃能帶來復甦的動力。

另一方面，全球經濟下挫，餘波所及，經濟仍未擺脫停滯的狀況，而市場對中美關係的憂慮持續，加上其它不明朗的地緣政治因素，全部皆值得時刻密切關注。營商心態審慎，寫字樓租賃市場依舊淡靜，導致空置率上升及租金調整。隨著本港經濟活動轉趨活躍和中國內地的經濟重拾動力，未來的租務市場將取決於重新的需求。

業務表現

在現今的經濟和市況下，集團繼續借助旗下優質資產的優勢和進取的營銷動力，安然渡過困境。

在商場方面，集團已採取積極的措施，為商場租戶提供超過港幣二十億元的租金優惠，主要方式是寬減基本租金。另外，集團將三倍的營銷開支投放於不同的推廣活動，作為吸引購物人士消費的補貼，大受租戶和顧客歡迎。

海港城的「Always Rewarding」活動對招徠顧客尤其奏效，人流大幅上升，購物人士樂於重臨惠顧，締造理想業績。除了包羅最令人趨之若鶩的頂級名店外，海港城亦一直物色富有活力的年輕品牌，令海港城的商戶陣容更加鼎盛。一旦新冠病毒疫情大致受控，年內在海港城開業的零售品牌和食肆定能吸引大量購物人流，令潛在的消費力盡情釋放。

酒店業一方面靜待跨境旅遊重回正軌，另一方面催谷本土需求，集團亦在旗下酒店推出多種不同主題的宅渡假和餐飲優惠套餐。香港美利酒店及時把握市場走勢，其年內每間可出租客房收入及入住率皆超越同行。然而，即使已實施嚴謹的節省成本措施，年內亦難免出現經營虧損。

同時，寫字樓租金下降令租戶由傳統商業區外遷的情況放緩。香港的超大型首次公開發售和第二上市的潮流持續，將有助推高來自大型企業和金融服務機構的需求，但供過於求的情況或會持續一段時間。在未來數年，可能回歸香港的中國內地企業和跨國機構將成為新增需求的中流砥柱。

主席報告書

財務業績

由於商場的盈利急挫，集團基礎淨盈利減少24%至港幣七十五億元(二〇一九年：港幣九十八億元)。若計入投資物業的重估虧損港幣一百三十八億元(二〇一九年：港幣五十七億元)，股東應佔集團虧損為港幣七十九億元(二〇一九年：盈利港幣三十九億元)。

截至二〇二〇年十二月三十一日，總資產達港幣二千七百七十九億元，股東應佔賬面資產淨值為港幣二千零四十六億元，相當於每股港幣67.38元。年杪的負債淨額為港幣五百二十億元，資本負債比率為24.8%。穆迪給予集團的發行人評級仍維持於A2級。

集團秉承審慎的理財方針，堅持一貫的派息政策，將香港投資物業和酒店基礎淨盈利的65%分派予股東。集團已宣佈派發第二次中期股息每股港幣0.69元(二〇一九年：港幣0.93元)以代替末期股息，全年合共派息每股港幣1.47元(二〇一九年：港幣2.03元)。

社、企共勉

集團一直堅守「創建明天」的願景，而可持續發展是不可或缺的一部分。集團以為社區構建恆久的價值為目標，不斷努力減輕旗下業務對環境可能造成的影響，並透過一系列「社、企共勉」計劃作育英才和照顧弱勢社群。

為創建更美好的未來，集團的業務須兼顧全球的共同目標，故集團已作出嚴肅承諾，致力盡量達成聯合國可持續發展目標。此外，集團屬下所有業務單位亦已參照氣候相關財務披露工作小組的建議，完成初步的氣候風險評估，此舉進一步顯示集團對環境管理工作的承擔。

「社、企共勉」計劃從未間斷，旗艦項目包括「學校起動」計劃、「九龍倉全港中學生繪畫比賽」及「九龍倉藝術獎學金計劃」和「九龍倉建築設計實習計劃」，對培育新一代向來不遺餘力。

鑑於疫情嚴重，集團透過「九龍倉緊急支援基金」，提供即時現金援助予抗疫戰士及有需要的人士以解燃眉之急。受益單位包括「郭富城國際關愛慈善基金」和公益金屬下的「及時抗疫基金」。

集團現為「恒生可持續發展企業指數」的成份股，並榮獲香港品質保證局頒發的「社會責任進階標誌」及其它獎項，足以證明集團在可持續發展方面作出的努力深受社會各界認可。

展望

二〇二一年，全球各地的新冠病毒疫苗接種計劃為受疫情影響的國家帶來曙光。然而，全球經濟在疫情過後的復甦之路依然漫長，荊棘滿途在所難免。在新的常態之下，各行各業將按照各自的時間表及面對不同的挑戰，以求回復到疫情之前的狀況。美國新總統就任後的中美糾紛事態發展和地緣政治的緊張局勢將會再次成為全球焦點，令本已面對重重挑戰的疫情後經濟前景倍添變數。

疫情加速了零售業和酒店業在常態方面的演變，其中以數碼化趨勢和客戶忠誠度方面最為顯著，而寫字樓市場則因混合工作空間模式和彈性工作時間盛行而或會受影響。至於能否在新常態下脫穎而出，則取決於制定進取業務策略以應付基本改變和結構性轉變的能力。

香港社會動盪不安，加上疫情蔓延全球，令最近兩年的本地生產總值呈現收縮之勢，惟一旦新冠疫情大致受控，香港經濟將會好轉。即使面對前所未有的挑戰，集團以優質的物業組合，再輔以飽經歷練的專業人才，令集團佔盡優勢，無懼任何市場競爭對手。集團現已準備就緒，有能力在新常態的世代把握商機和擴大市場佔有率。

致謝

本人謹代表全體股東和董事會成員，向所有在艱困的營商環境下一直對集團不離不棄的顧客和業務夥伴衷心致謝，並感謝年內緊守崗位、專心致志為集團服務的全體同事。

本人特別鳴謝即將於應屆股東週年大會退任並不再尋求連任的副主席兼執行董事李玉芳女士，於過去三十年為集團的優質投資物業帶來非凡貢獻。

最後，本人謹歡迎周德熙先生和余灼強博士，兩位自二〇二一年初加入董事會為新增之獨立非執行董事，本人深信彼等定能為集團帶來貢獻。

吳天海

主席兼常務董事

香港，二〇二一年三月四日

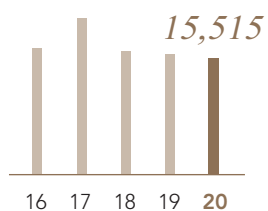
財務撮要

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	變動
業績			
收入	15,515	16,043	-3%
營業盈利	9,973	12,711	-22%
基礎淨盈利(附註a)	7,477	9,791	-24%
股東應佔(虧損)/盈利	(7,854)	3,928	-300%
核心收入(附註b)	12,141	15,711	-23%
核心營業盈利(附註b)	9,179	12,576	-27%
核心基礎淨盈利(附註b)	6,877	9,493	-28%
全年股息(附註c)	4,463	6,164	-28%
每股(虧損)/盈利			
基礎淨盈利	港幣2.46元	港幣3.23元	-24%
股東應佔(虧損)/盈利	(港幣2.59元)	港幣1.29元	-301%
每股股息			
首次中期股息	港幣0.78元	港幣1.10元	-29%
第二次中期股息	港幣0.69元	港幣0.93元	-26%
全年總數	港幣1.47元	港幣2.03元	-28%
財務狀況			
資產總額	277,914	284,341	-2%
營業資產總額(附註d)	274,087	280,683	-2%
核心資產總額(附註b)	247,377	260,999	-5%
投資物業總額	245,473	259,873	-6%
負債淨額	52,018	42,629	+22%
股東權益	204,551	216,164	-5%
總權益	209,409	221,414	-5%
已發行之股數(百萬股)	3,036	3,036	+0%
每股資產淨值	港幣67.38元	港幣71.20元	-5%
負債淨額與總權益比率	24.8%	19.3%	+6%

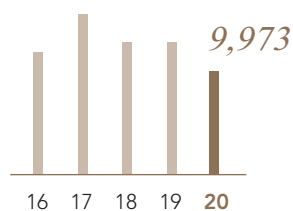
附註：

- (a) 基礎淨盈利主要不包括投資物業重估(虧損)/盈餘、酒店物業減值撥備及若干金融工具按市價入賬及匯兌之損益。
- (b) 核心項目包括香港投資物業及酒店。
- (c) 相約於香港投資物業及酒店的基礎淨盈利的65%。
- (d) 營業資產不包括未分配公司資產，主要包括遞延稅項資產、衍生金融工具資產及銀行存款及現金。

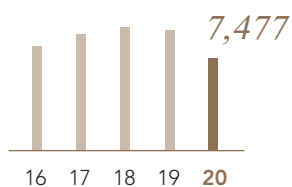
收入
(港幣百萬元)



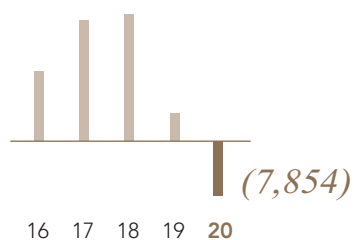
營業盈利
(港幣百萬元)



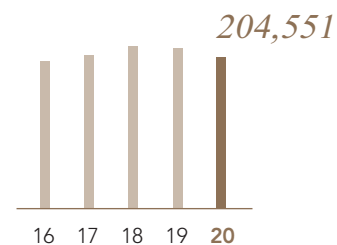
基礎淨盈利
(港幣百萬元)



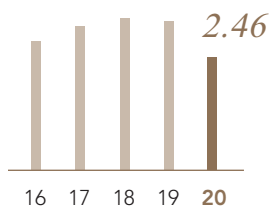
股東應佔盈利／(虧損)
(港幣百萬元)



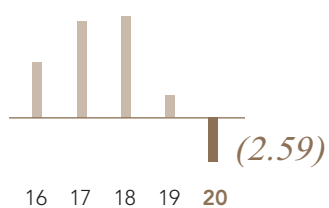
股東權益
(港幣百萬元)



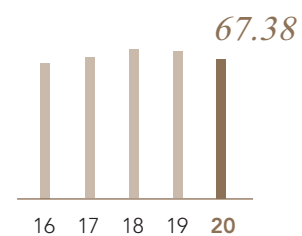
每股基礎淨盈利
(港幣元)



每股股東應佔盈利／(虧損)
(港幣元)



每股資產淨值
(港幣元)





業務評議

新冠疫情對集團業務造成極其嚴重的影響。自二〇二〇年二月起訪港旅客急跌至只有零星數字，本地多項嚴格社交距離措施亦令本地消費大減。

集團旗下商場租戶縮短營業時間，並加強防疫措施。當中，食肆面對多番更改的入座人數及堂食營業時間限制，生意大受打擊。在此非常時期，集團及時為商場租戶提供超過港幣二十億元的租金援助，大部分為基本租金。另外，集團亦斥資補貼購物顧客消費，活動亦大受歡迎。

寫字樓方面受全球經濟廣泛急速下行、經濟活動放緩及市場出現新供應等大環境因素打擊，空置率上升及租金回軟。「在家工作」對寫字樓空間的基本潛在需求構成了新的威脅，並可能帶來持續的影響。

酒店業務亦因入境旅客絕跡而受重創，入住率暴跌，餐廳及酒吧生意受損，活動亦遭取消或無限期延期。集團積極作出調整，轉而以本地市場為目標，困境得以稍稍紓緩。然而，即使集團一直嚴格控制成本，並獲政府補貼，但仍然錄得空前營業虧損。

所有上述因素導致集團投資物業錄得未變現重估虧損及須對集團酒店作出減值撥備。

未來世界各地大規模注射疫苗的成效如何及何時解除邊境管制及檢疫措施皆為未知之數。疫情或會在短期內繼續拖累集團業務表現。



海港城



業務評議

海港城

總樓面面積

841 萬平方呎

物業價值

港幣 **1,712** 億元

地契

999 年

廣東道高級時裝臨街店面長

1/3 英里

媲美東京銀座、巴黎Avenue Montaigne
及紐約第五大道等最繁盛地段





海港城

物業資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年杪估值 (港幣百萬元)
商場	2,068,000	5,366	90	90,074
寫字樓	4,615,000	2,705	87	68,546
其它	1,726,000	603	不適用	12,629

營業資產

截至十二月三十一日

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	163,958	172,556	-5%
酒店及會所*(估值)	7,291	7,730	-6%
其它資產	1,096	628	+75%
總營業資產	172,345	180,914	-5%

* 酒店及會所在財務報表以成本值扣除折舊報值。

收入

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	變動
商場	5,366	7,452	-28%
寫字樓	2,705	2,748	-2%
服務式住宅	193	221	-13%
其它	410	1,156	-65%
總收入	8,674	11,577	-25%

營業盈利

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	變動
商場	4,377	6,615	-34%
寫字樓	2,373	2,421	-2%
服務式住宅	136	161	-16%
其它	(156)	250	-162%
總營業盈利	6,730	9,447	-29%

總收入(包括酒店)下跌25%，營業盈利下跌29%。

商場

本地消費意欲疲弱，商場租務活動放緩。年杪錄得90%出租率。加上市場租金調整首當其衝，收入下跌28%，營業盈利下跌34%。

面對空前困境，海港城提升其地利優勢和群聚效應，致力鞏固其市場主導地位。海港城堅持締造雙贏的精神，與租戶共渡時艱，提供現金租金減免之餘，更主動斥巨資進行市場推廣活動，有效刺激消費。

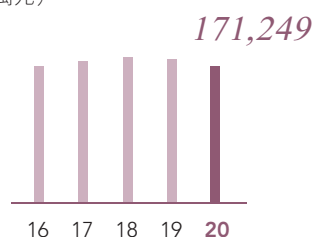
於二〇二〇年五月份推出的首個全港消費獎賞計劃「Rewarding Everyone」成為全城佳話。多期消費券換領計劃及限時優惠成功令人流上升、促進消費，週末期間海港城更見人潮，並吸引顧客再次光臨惠顧。年內商場舉行不少活動均深受購物顧客歡迎，包括適合小朋友的活動及以「Christmas Every Day」為題的燈光音樂表演、虛擬聖誕旅程和聖誕老人網上見面會。

海港城是知名品牌必爭的立足地，年內眾多具遠見的本地及國際品牌於海港城開設或擴充店舖，包括Lululemon開設香港最大旗艦店；Alexander McQueen、Canada Goose、Christian Louboutin、Hermès及Jimmy Choo則擴充店舖成旗艦店；Aroma Truffle、Beracamy、Brunello Cucinelli Kids、By Kilian、Cole Haan Grandshop、Gianvito Rossi、Messika、POLA、RabeancoRabeanco、Senreve、Senses及Thom Browne開設香港首店或九龍首店；Brunello Cucinelli、Pomellato及Qeelin首次進駐，令奢華品牌陣容更加鼎盛。

全新的餐飲選擇包括首次登陸香港的當文歷餅店by Dominique Ansel、奇納百川、Nara Thai Cuisine x Lady Nara、SAKImoto Bakery峇本高級Shokupan專門店及Da Filippo Trattoria香港旗艦店。其他新引入的餐廳還有Cupping Room、Espresso Alchemy、Harbourside Grill、J.S. Foodies Tokyo、Palco Ristorante、雪下覓炙及幸•匠燒。

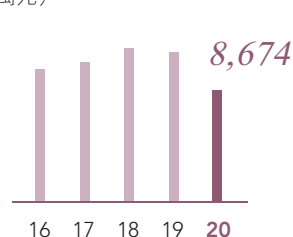
物業價值

(港幣百萬元)



收入

(港幣百萬元)



海港城

寫字樓

由於租務市場依然淡靜、空置率上升，市場上亦出現具彈性及節省成本的選擇，造成更激烈的競爭環境。二〇二〇年十二月底的出租率為85%。

租金壓力上漲影響分部收入。年內收入及營業盈利雙雙下跌2%。



港威豪庭

雖然租務需求放緩，但由於港威豪庭的長期租約所佔的比例高，年杪的出租率仍然達到81%，平均租金相對穩定。

酒店及會所

入境旅遊幾乎全面停頓，位於廣東道的三間馬哥孛羅酒店深受打擊。因社交距離措施收緊而對酒吧和餐廳實施的限制亦帶來另一重打擊。年內馬哥孛羅香港酒店和港威酒店積極推出多項宅度假及餐飲優惠套餐吸引本地客人。太子酒店則暫停營業作大規模翻新，並計劃於二〇二一年以全新面貌恭迎客人。

保障客人的健康和福祉至為重要，酒店因此已積極採取措施確保最嚴格的衛生標準，為客人提供安全舒適的住宿體驗。

二〇二〇年年初，馬哥孛羅香港酒店入選2020 DestinAsian Magazine讀者評選「香港十大最佳酒店及度假村」，是連續第三年獲此殊榮。酒店內的意大利餐廳*Cucina*亦獲《福布斯旅遊指南》評為四星餐廳，全港僅得數間餐廳獲此評級。



時代廣場





Access →

ae Crawford ↓

BOTTEGA VENETA



時代廣場



總樓面面積

198 萬平方呎

物業價值

港幣 **527** 億元

地契

999 年

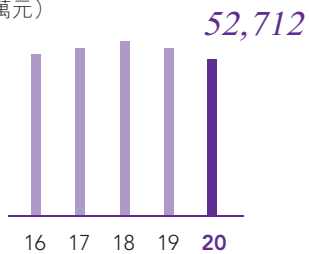
最高的直立式商場

17 層



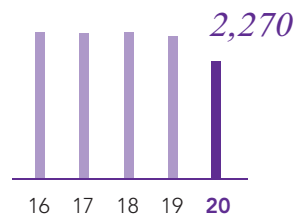
物業價值

(港幣百萬元)



收入

(港幣百萬元)



時代廣場

物業資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年杪估值 (港幣百萬元)
商場	943,000	1,574	93	34,275
寫字樓	1,033,000	696	88	18,437

營業資產

截至十二月三十一日

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	52,712	56,500	-7%
其它資產	220	101	+118%
總營業資產	52,932	56,601	-6%

收入

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	變動
商場	1,574	2,020	-22%
寫字樓	696	741	-6%
總收入	2,270	2,761	-18%

營業盈利

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	變動
商場	1,242	1,774	-30%
寫字樓	605	649	-7%
總營業盈利	1,847	2,423	-24%

經營環境惡劣，加上鄰近地區競爭加劇，導致整體收入下跌18%，營業盈利則下跌24%。

商場

晚市禁止堂食的限制嚴重打擊餐飲業及整體晚間消費。由於本地消費意欲審慎，零售商對作出新投資的態度亦轉趨保守，商場收入下跌22%，營業盈利則下跌30%。二〇二〇年十二月底的出租率為93%。

與海港城一樣，時代廣場除向租戶提供現金租金減免外，亦斥巨資進行市場推廣活動刺激消費。顧客對全港消費獎賞計劃「Rewarding Everyone」反應熱烈，商場其後再推出多期「Happy Rewards」及主題推廣優惠，以吸引人流和鼓勵顧客再次光臨惠顧。

在嚴格的防疫措施下，時代廣場作網上直播營銷，以維持顧客的購物興致。同時亦舉辦多個有打卡位的展覽，並延長免費泊車時段，深受購物人士歡迎。

商場為提升競爭力，不斷優化租戶組合。新引入商戶包括Area 0264、AHKAH(香港首店)、Bakebe、Cigar Kingdom、GeneHarbor(港島區首店)、Lionesse及MaskOn Gallery(香港首店)，提供更多元化的零售及生活時尚選擇。餐飲方面，有香港首間Atelier Gute和饗11 Gathering，港島區首間炙•宴、CAFFÉ MILANI、映水芙蓉、Greyhound Café、La Famille和菲爾斯曲奇。

寫字樓

由於營商氣氛疲弱及市場上空置單位數目飆升，年杪的出租率下跌至86%。

市場競爭激烈，寫字樓租金顯著回落。收入下跌6%，營業盈利下跌7%。

中環組合



在疲軟市場中，多元化的租戶對會德豐大廈和卡佛大廈維持穩定需求。於二〇二〇年十二月底，收入上升2%，營業盈利則上升3%。

會德豐大廈

寫字樓出租率

94%

零售物業出租率

100%



卡佛大廈

寫字樓出租率

95%

零售物業出租率

100%

中環組合

香港美利酒店





面對跨境旅遊陷入癱瘓的困境，香港美利酒店迅速推出各種宅度假套餐及餐飲優惠，以迎來更多本地客人。該調整策略成功促進業務，年內每間可出租客房收入及入住率皆超越同行。

香港美利酒店屢獲殊榮，自二〇二〇年起更成為立鼎世酒店集團唯一一間位於香港的成員酒店，引證了酒店蜚聲國際的頂級待客之道，酒店更可在入境旅遊活動復甦時早著先機。

儘管本地需求理想，酒店亦積極控制成本，惟在國際旅客絕跡的情況下錄得營業虧損。土地和樓宇成本按五十年的租期計算折舊進一步擴大損失。

336 個房間

5 間獲業界美譽的
餐廳及酒吧



荷里活廣場



荷里活廣場有本地消費支撐，復原能力相對較佳。年杪的出租率為95%。收入下跌13%至港幣四億七千九百萬元，營業盈利則下跌19%至港幣三億三千六百萬元。

荷里活廣場是發展成熟的商場，以九龍東的新興中產階層人士為主要顧客，可把握新冠疫情過後的本地消費復甦。荷里活廣場坐落鑽石山港鐵站上蓋，是綜合公共交通樞紐，其地利優勢在港鐵屯馬綫部分路段於二〇二〇年年初啟用後獲進一步提升。為了在市道欠佳下帶旺購物人流及鼓勵顧客再次光臨惠顧，商場於年內推出刺激消費活動、跨界聯乘推廣優惠及VIC會員特別獎賞計劃，以刺激銷售。

營業資產

截至十二月三十一日

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	9,303	9,630	-3%
其它資產	39	7	+457%
總營業資產	9,342	9,637	-3%

總樓面面積

56.2 萬平方米

電影院設有

1,600+ 座位

新加坡資產



會德豐廣場

會德豐廣場和Scotts Square商場位於新加坡享負盛名的烏節路購物帶黃金地段。隨着當地政府的「熔断」抗疫措施期完結，業務在下半年逐漸恢復。



SCOTTS SQUARE

屬永久業權物業。

獎項及殊榮

九龍倉置業地產投資有限公司

榮登公益金二〇一九-二〇年度便服日十大最高籌款獎，並獲得「最高籌款躍進獎」

海港城

在香港經濟日報我最喜愛商場大獎二〇一九-二〇中獲頒「全港十大我最喜愛商場」獎及「全港二十大我最喜愛商場活動」獎

於機電工程署慳神大比拼二〇一九中，港威大廈二期奪得「重新校驗(規劃階段)優秀獎」，而海洋中心及海運大廈新擴建大樓奪得「重新校驗慳神優異獎」

於機電工程署二〇一九年模範太陽能光伏系統安裝選舉中，獲頒「模範獎」、「最佳設計」、「最佳安裝」及「最佳保養」等四個獎項

時代廣場

在香港經濟日報我最喜愛商場大獎二〇一九-二〇中獲頒「全港十大我最喜愛商場」獎及「全港二十大我最喜愛商場活動」獎

在Marketing Events Awards 2020中獲頒「Best Exhibition Event」銅獎

荷里活廣場

在香港經濟日報我最喜愛商場大獎二〇一九-二〇中獲頒「全港二十大我最喜愛商場活動」獎

在新城財經台Digital EX Awards 2020中獲頒「最佳網上活動」獎及「最佳社交媒體應用」獎

香港美利酒店

《Smart Travel Asia》「十年最佳大獎-最佳新開業酒店」

CTgoodjobs-「最佳領袖策略金獎」及「最佳企業社會責任金獎」

二〇一九-二〇年度ERB人才企業嘉許計劃-「人才企業」標誌

Sharecare與《福布斯旅遊指南》-「健康安全驗證」



馬哥孛羅酒店－香港

DestinAsian讀者之選二〇二〇－「最佳酒店及度假村第八位」

《福布斯旅遊指南》二〇二〇－「推介酒店－馬哥孛羅香港酒店」

新婚生活易大賞二〇二〇－「新人至愛酒店婚宴－九龍區（優越之選）－馬哥孛羅香港酒店」

EarthCheck－「銀徽認證－馬哥孛羅香港酒店」

《福布斯旅遊指南》二〇二〇－「四星餐廳－Cucina」

《WINE Luxe雜誌》2020 Wine By the Glass「銀獎－Cucina」

《WINE Luxe雜誌》「二〇二〇香港十大佳餚美酒配對餐廳大獎－Cucina」

《新假期》－「必吃自助餐二〇二〇－Three on Canton」

港威豪庭

獲《Hong Kong Living Awards 2020》選為「最佳服務式住宅」

於香港環境卓越大獎二〇一九的酒店及康樂會所界別中獲頒「優異獎」

獲《資本壹週》頒發「服務式住宅服務大獎」



太平洋會

「全球一百間最佳城市會所」－Platinum Club of the World 二〇二〇－二一

於香港環境卓越大獎二〇一九的酒店及康樂會所界別中獲頒「優異獎」

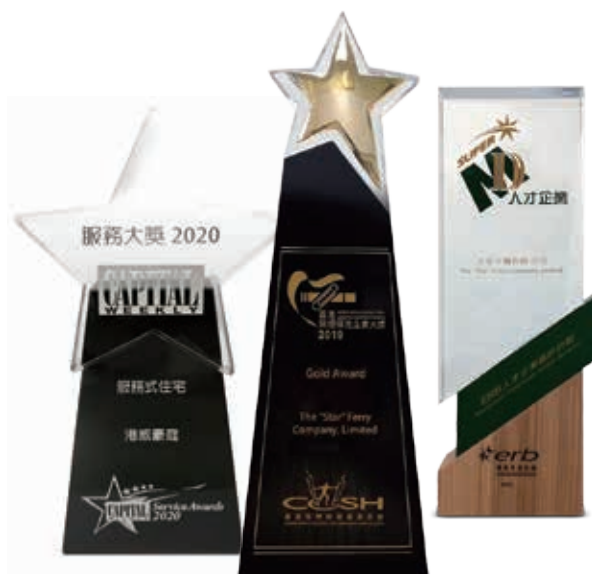
天星小輪

「香港無煙領先企業大獎」－「金獎」

於香港綠色機構認證中獲得「節能證書(良好級別)」及「減廢證書(基礎級別)」

「香港綠色機構」

賽馬會齡活城市「全城・長者友善」計劃二〇二〇





企業可持續發展

企業可持續發展

在新冠疫情爆發而變得艱難的一年中，企業可持續發展及企業韌性的概念更受關注。集團一直秉持「創建明天」的長期使命，將此願景融入我們的可持續發展方針，在引領我們著眼於經濟價值之餘，更致力促進業務營運所在社區的福祉。集團支持聯合國可持續發展目標，並將我們的業務策略與十一個可持續發展目標保持一致。而作為對我們可持續發展工作的肯定，集團獲納入「恒生可持續發展企業指數」三十隻成分股之一。

本章節概述集團於報告年度內在可持續發展方面的主要成就。如欲瞭解詳情，請參閱集團獨立成刊的可持續發展報告，該報告將稍後於集團網站(www.wharfrec.com)發布。

可持續發展管治

集團維持穩健的可持續發展管治架構以監督及管理我們業務營運中的環境、社會及管治事宜。集團可持續發展督導委員會由董事會授權並由集團主席領導，每年舉行兩次會議，負責制定及檢討可持續發展策略，並就經濟、環境及社會影響的決策肩負責任。部門可持續發展委員會由業務單位及企業單位主管組成，在跨業務單位可持續發展小組的協助下，監察集團的可持續發展表現，並指導業務單位採取可持續發展的最佳實務。各業務單位均設有可持續發展管治團隊，以識別及評估其營運中的可持續發展風險及機遇，並制定適當的管理措施。各業務單位定期向可持續發展督導委員會匯報其可持續發展表現及進展，以供集團監察。

應對新冠疫情

二〇二〇年，新冠疫情為社會帶來嚴峻挑戰。集團深明在艱難時期給予僱員、顧客及當地社區幫助以克服困難的重要性。

為保障僱員健康，員工每天量度體溫並且在工作場所必須佩戴口罩。我們定期向員工發布通函詳述有關個人衛生、工作場所衛生規定以及政府最新防疫措施的最新資訊。根據業務性質，業務單位安排員工在家工作、分組上班及彈性工作時間，以保持社交距離同時確保業務持續。我們亦使用虛擬會議技術支持團隊無間合作。

此外，我們已採取多項措施保障顧客及賓客的健康。該等措施包括進入我們的辦公大樓及酒店時進行體溫檢查及健康申報、更頻繁地消毒我們的物業及分流辦公室升降機到達的樓層以降低交叉感染風險。天星小輪亦對旗下船隊之所有船隻及位於尖沙咀、中環及灣仔的碼頭噴上量子光觸媒防護塗層。該塗層可有效抗菌抗病毒長達一年，為乘客創造出潔淨衛生的環境。

在疫情爆發初期，九龍倉集團已迅速向「九龍倉緊急支援基金」注資港幣一千萬元，向有經濟困難的基層家庭提供協助。集團亦與多個非政府組織合作：馬哥孛羅酒店－香港為兒童癌病基金會及協康會提供防疫用品，如成人及兒童外科口罩、手工布口罩及消毒搓手液，同時亦捐贈數以百計的填色畫冊以鼓勵兒童建立積極的態度。附屬公司九龍倉置業亦與鄰舍輔導會茶果嶺中心合作，於二〇二〇年三月邀請員工捐贈消毒搓手液予茶果嶺村的低收入家庭。

業務發展和企業管治

集團恪守最高的商業道德標準，並於業務營運中遵守相關賄賂、勒索、欺詐或洗錢以及反競爭的法律和法規。集團制定《合規政策聲明》，表述我們在業務營運中在法律合規方面的承諾。集團亦已制定《商業誠信聲明》及《紀律守則》，以闡明我們對道德操守的期望。我們的《舉報政策及程序》為任何不當或舞弊行為提供保密的申訴渠道。為確保符合最高道德標準，集團定期檢討營運程序。於報告年度內，集團並無發現任何有關賄賂、勒索、欺詐或洗錢以及公平市場競爭的違規個案。

有關管治架構、風險管理及內部監控系統的詳情，請參閱第52至70頁。

氣候韌性

氣候變化為全球帶來重大挑戰，亦為集團策略的考慮要點。各業務單位已參考氣候相關財務揭露建議進行了初步氣候風險評估，以識別我們業務組合中的潛在風險及相應緩解措施。於報告年度內，集團發布《氣候變化政策聲明》以進一步展示我們針對氣候變化予以管理的承諾。集團將繼續加大力度控制氣候相關風險，並提升我們資產及業務營運的氣候韌性。



企業可持續發展

保護環境

為遵守香港的環境法律及法規以及中華人民共和國環境保護法，集團於二〇一六年已制定了環境指引，以載列我們管理環境事宜的原則及標準。集團定期檢討業務營運以確保環境管控措施的有效性。集團於報告年度並無發現任何相關違反環境法規的個案。

除遵守法規外，集團繼續提升旗下物業的環保表現。於二〇二〇年，海港城試行利用雲端計算、數據分析及人工智能技術的樓宇管理系統，提升冷凍水機組的性能。此舉實施後，每月節省超過15,000千瓦時電力。

天星小輪於二〇二〇年將「曉星」輪的柴油發動機改裝為環保的「柴油－電力驅動系統」，成為香港第一艘行走日常航線的低排放環保渡輪。下一艘環保渡輪「銀星」輪將於二〇二一年完成改裝。天星小輪在財務狀況及技術發展水平的許可情況下，將為其他渡輪進行環保系統改裝。

自二〇一四年起，集團的用電量減少20%，已超過二〇二〇年用電量減少12%的目標（以二〇一四年相同業務範圍為基準）。建基於此，集團已制定一套全新的集團環保目標，繼續引導我們邁向更環保的商業模式。



培育人才

集團遵守相關僱傭和勞工的法律和法規，透過採納及定期檢討相關政策及實務，致力創造一個有回報、安全及共融的工作環境。我們於報告年度並無發現相關僱傭實務和職業安全及健康的違規個案。集團於二〇二〇年沒有錄得因工死亡個案。

為吸引及留住優秀僱員，集團根據僱員的資歷及經驗提供具競爭力的薪酬待遇。集團依據「薪酬與表現掛鈎」的薪酬原則，並透過員工表揚計劃嘉許優秀僱員。集團亦透過溝通渠道如員工意見調查、全體會議及內聯網平台聆聽員工的意見，並嚴肅處理提出的問題。為促進工作與生活的平衡及加強僱員間的聯繫，集團定期舉辦員工康樂活動，年內舉行了「活出·健康快樂」為主題的活動。

集團提倡學習文化讓團隊緊貼行業發展，並通過一系列培訓項目提升員工的能力。於二〇二〇年，本集團為僱員提供超過50,000小時的培訓，內容涵蓋專業發展、反貪污、企業文化、環境保護、人權、職業安全及健康以及守法合規等主題。本年度，集團亦安排工作坊為僱員講解防疫衛生知識，以對抗新冠疫情及保障健康，又安排培訓項目，在新常態下加強團隊協作。



企業可持續發展

「社、企共勉」

針對青年發展的旗艦教育項目「學校起動」計劃，自二〇一一年起秉持「社、企共勉」精神，培育學習條件稍遜的學生，建立其自信心，啟發他們為日後升學及就業作好規劃。雖然新冠疫情令學校及學生於教與學上均面對重重挑戰，實體活動大減，但「計劃」繼續透過舉辦不同的網上或混合模式的活動，為學生提供學習機會，擴闊學生視野。「學校起動」計劃獲六十八個夥伴機構支持，為七十六間學校及逾七萬五千名學生提供各種學習活動。

此外，集團在香港推出一系列推廣藝術及文化的活動。「九龍倉青年藝術大使」計劃透過定期舉辦各種藝術文化活動為青少年提供藝術領域上的學習機會。在香港藝術博物館的支持下，「九龍倉全港中學生繪畫比賽二〇一九／二〇」首次接受雕塑作品與繪畫作品一同參賽，以鼓勵青少年以不同媒介進行創作。獲獎作品早前已於我們的商場內展示。為進一步支持青年發展，首十八名得獎者獲贈由佳士得美術學院舉辦的專業線上課程，課程涵蓋廣泛藝術知識。集團亦透過「九龍倉藝術獎學金計劃」及「建築設計實習計劃」為年輕得獎者提供財務資助，以支持他們追求對藝術及設計的夢想。

負責任的產品及服務

集團定期檢討及完善標準操作程序，以保持我們的產品及服務優質，並確保遵守適用的產品責任和安全及消費者法律及法規。透過制定投訴處理機制及定期進行顧客滿意度調查，各業務單位持續聆聽顧客的意見並予以改善。集團亦致力保障顧客的健康，尤其是在新冠疫情期間。集團將繼續尋求可完善的範疇，以提供健康及安全的產品及服務。

集團尊重顧客資料私隱，並遵守香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》及歐盟《通用數據保障條例》。集團的資料私隱政策遵循「需要知情」原則，僅予獲授權人員閱覽、檢索及處置顧客的個人資料。未經顧客同意，所有員工不得向第三方披露任何顧客資料。我們於本報告年度內並無接獲任何有關洩露個人資料或違反顧客私隱的投訴。

集團對企業責任的承諾亦納入我們的供應鏈管理實務中。在實行《綠色採購政策》下，具有高技術能力及優秀環境及社會實踐的供應商會被優先考慮。供應商亦須確認了解及遵守我們的商業道德及誠信要求。於二〇二〇年，集團近乎所有的供應商皆為本地供應商。



財務評議

(I) 二〇二〇年全年業績評議

新冠疫情曠日持久，嚴重打擊集團投資物業及酒店兩個分部的表現，集團基礎淨盈利難免受到拖累，減少24%至港幣七十四億七千七百萬元(二〇一九年：港幣九十七億九千一百萬元)，投資物業減少23%至港幣七十二億六千七百萬元，酒店則由盈轉虧。上市附屬公司海港企業有限公司(「海港企業」)確認入賬的發展物業銷售額增加，稍為紓解慘淡的業績。若計入投資物業及酒店之重估及減值虧損，集團錄得股東應佔虧損港幣七十八億五千四百萬元(二〇一九年：盈利港幣三十九億二千八百萬元)。

收入及營業盈利

集團收入減少3%至港幣一百五十五億一千五百萬元(二〇一九年：港幣一百六十億四千三百萬元)，營業盈利減少22%至港幣九十九億七千三百萬元(二〇一九年：港幣一百二十七億一千一百萬元)，乃因投資物業及酒店受新冠疫情嚴重影響所致。

海港城(包括酒店)的總收入下跌25%至港幣八十六億七千四百萬元(二〇一九年：港幣一百一十五億七千七百萬元)，營業盈利下跌29%至港幣六十七億三千萬元(二〇一九年：港幣九十四億四千七百萬元)，佔集團收入56%(二〇一九年：72%)及集團營業盈利67%(二〇一九年：74%)。

疫情下零售市場萎縮，投資物業分部受重創，收入減少17%至港幣一百一十八億二千八百萬元(二〇一九年：港幣一百四十二億七千九百萬元)，營業盈利減少22%至港幣九十七億三千三百萬元(二〇一九年：港幣一百二十五億零一百萬元)，主要原因包括在市道一潭死水下，向商場租戶提供超過港幣二十億元的租金援助及為刺激人流和商場租戶銷售而推出的市場推廣活動成本大增。

酒店分部所受的打擊最為嚴重。倚重旅客的酒店業務慘淡，收入暴跌58%至港幣六億三千萬元(二〇一九年：港幣十五億零七百萬元)，造成港幣三億七千九百萬元的營業虧損(二〇一九年：盈利港幣六千一百萬元)。集團短期專注於本地市場而帶來收入，加上積極控制成本，並獲得港幣七千萬元的政府補貼(佔酒店收入11%)，已將虧損減輕。若撇除政府補貼，酒店收入減少63%至港幣五億六千萬元，營業虧損則為港幣四億四千九百萬元。

雖然中國內地上半年封鎖多個地區，影響發展物業的預售活動和地盤施工，但該分部的收入增加至港幣二十六億二千一百萬元(二〇一九年：港幣三千八百萬元)，營業盈利增加至港幣四億四千四百萬元(二〇一九年：港幣一億三千一百萬元)，主要因為海港企業擁有的蘇州國際金融中心第一期落成。

投資的營業盈利(以股息收入為主)增加205%至港幣三億五千七百萬元(二〇一九年：港幣一億一千七百萬元)。

投資物業之公允價值虧損

投資物業組合按二〇二〇年十二月三十一日的獨立估值港幣二千四百五十五億元列報，產生港幣一百三十九億六千五百萬元重估虧損。在扣除相關非控股股東權益後，應佔未變現虧損港幣一百三十七億六千五百萬元已計入綜合損益表內。

其它支出淨額

其它支出淨額為港幣十四億五千九百萬元(二〇一九年：港幣四千萬)，主要包括為酒店物業作出的減值撥備港幣十億五千一百萬元。

財務支出

財務支出為港幣十四億零七百萬元(二〇一九年：港幣十億零七百萬元)，該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣一千六百萬(二〇一九年：港幣四千一百萬元)及根據現行會計準則按市價入賬的跨貨幣及利率掉期合約未變現虧損港幣四億二千六百萬元(二〇一九年：港幣九百萬元)。

實際借貸年利率為1.9%(二〇一九年：2.6%)。若不計入按市價入賬的未變現虧損，未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣九億九千七百萬元(二〇一九年：港幣十億三千九百萬元)，下降4%。扣除撥作資產成本後的財務支出為港幣九億八千一百萬元(二〇一九年：港幣九億九千八百萬元)。

所得稅

是年稅項支出減少39%至港幣十二億零五百萬元(二〇一九年：港幣十九億六千一百萬元)，主要因為投資物業及酒店的應課稅盈利下降。此外，海港企業一項內地發展物業項目在相關稅務機關結算後錄得港幣五億零四百萬元的一次性土地增值稅撥回。

股東應佔虧損

是年股東應佔集團虧損為港幣七十八億五千四百萬元(二〇一九年：盈利港幣三十九億二千八百萬元)。按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本虧損為港幣2.59元(二〇一九年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利港幣1.29元)。

基礎淨盈利(集團主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估虧損淨額港幣一百三十七億六千五百萬元、應佔酒店物業減值撥備港幣六億九千九百萬元及其它若干金融工具按市價計算的差額後得出)下跌24%至港幣七十四億七千七百萬元(二〇一九年：港幣九十七億九千一百萬元)。每股基礎盈利為港幣2.46元(二〇一九年：港幣3.23元)。

財務評議

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二〇年十二月三十一日，股東權益減少港幣一百一十六億元至港幣二千零四十六億元(二〇一九年：港幣二千一百六十二億元)，相當於按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股為港幣67.38元(二〇一九年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股港幣71.20元)。

若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣一百二十億元至港幣二千零九十四億元(二〇一九年：港幣二千二百一十四億元)。

資產

截至二〇二〇年十二月三十一日，總資產為港幣二千七百七十九億元(二〇一九年：港幣二千八百四十三億元)，當中92%(二〇一九年：94%)位於香港。總營業資產(不包括銀行存款與現金、衍生金融工具資產及遞延稅項資產)為港幣二千七百四十一億元(二〇一九年：港幣二千八百零七億元)。

投資物業

投資物業減少6%至港幣二千四百五十五億元(二〇一九年：港幣二千五百九十九億元)，佔總營業資產90%(二〇一九年：93%)。海港城(不包括以成本列賬的三間酒店)的估值為港幣一千六百四十億元(二〇一九年：港幣一千七百二十六億元)。若計入該三間酒店的估值，則海港城的總估值為港幣一千七百一十二億元或每股港幣56元。時代廣場的估值為港幣五百二十七億元或每股約港幣17元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損列賬為港幣七十五億元(二〇一九年：港幣七十七億元)。該等酒店的估值為港幣一百四十三億元(二〇一九年：港幣一百五十二億元)。

發展物業

發展物業(包括聯營公司及合營公司權益)為港幣六十三億元(二〇一九年：港幣八十億元)，主要為海港企業擁有的蘇州國際金融中心之發展物業部分。

其它長期投資

其它長期投資總額為港幣一百三十億元(二〇一九年：港幣四十一億元)，主要包括具長線增長潛力及合理股息收益的藍籌股組合。投資組合整體表現與大市相符，組合內每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。年內對該等投資作價值重估而產生港幣十二億元的盈餘淨額，已計入其它全面收益內。年杪的應估累計盈餘結餘為港幣十五億元(二〇一九年：港幣三億元)。

負債及負債比率

截至二〇二〇年十二月三十一日，負債淨額上升至港幣五百二十億元(二〇一九年：港幣四百二十六億元)，包括港幣五百四十三億元債務和港幣二十三億元銀行存款與現金。

茲將負債淨額分析如下：

負債淨額／(現金)	二〇二〇年	二〇一九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣十億元	港幣十億元
集團(不包括海港企業)	50.5	40.9
海港企業	1.5	1.7
總負債淨額	52.0	42.6

截至二〇二〇年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率上升至24.8%(二〇一九年：19.3%)。

財務及備用信貸額

於二〇二〇年十二月三十一日的備用信貸額合共港幣六百九十六億元，當中港幣五百四十三億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇二〇年十二月三十一日		
	可用信貸	總負債	未提取信貸
	港幣十億元	港幣十億元	港幣十億元
承諾及非承諾銀行信貸			
本集團(不包括海港企業)	64.6	51.5	13.1
海港企業	5.0	2.8	2.2
	69.6	54.3	15.3

若干銀行信貸以港幣三億五千六百萬元的銀行存款作抵押(二〇一九年：以港幣五十七億元的集團發展物業作抵押)。

債務組合主要以美元、港元及新加坡元為結算單位。相關可用款項主要用於為集團的投資物業及餘下的發展物業投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，所購入的大部分衍生金融工具均主要用以管理集團所面對的利率及貨幣風險。

集團繼續審慎理財，維持強健的財務狀況。為有利於進行業務和投資活動，集團持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸。此外，集團亦持有一個流通性上市投資組合，總市值為港幣一百三十億元(二〇一九年：港幣四十一億元)，可在有需要時使用。

財務評議

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

年內，集團錄得港幣九十九億元(二〇一九年：港幣一百二十八億元)的營運資金變動及稅項支付前淨現金流入，主要來自租金收入。營運資金變動及利得稅的支出導致營業業務帶來的淨現金流入減少至港幣四十八億元(二〇一九年：港幣一百二十億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣八十一億元(二〇一九年：港幣八十一億元)，主要涉及上市投資。

資本承擔

截至二〇二〇年十二月三十一日，未來數年的主要開支估計為港幣二十億元，當中港幣六億元已承擔。茲按分部分析如下：

	於二〇二〇年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業			
香港	93	411	504
發展物業			
中國內地	289	759	1,048
物業總額	382	1,170	1,552
酒店			
香港	105	3	108
中國內地	78	260	338
	183	263	446
集團總額	565	1,433	1,998

上述開支將由內部財務資源，包括餘裕現金、營運帶來的現金流，以及銀行借款和其它借款撥付，其它可挪用資源包括出售股本投資。

上述開支包括海港企業為數港幣十四億元的開支，將由其內部財務資源撥付。

(III) 股息政策

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

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

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

(IV) 業務模式及策略

主要策略是投資具長期增長潛力的優質物業。

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

(V) 人力資源

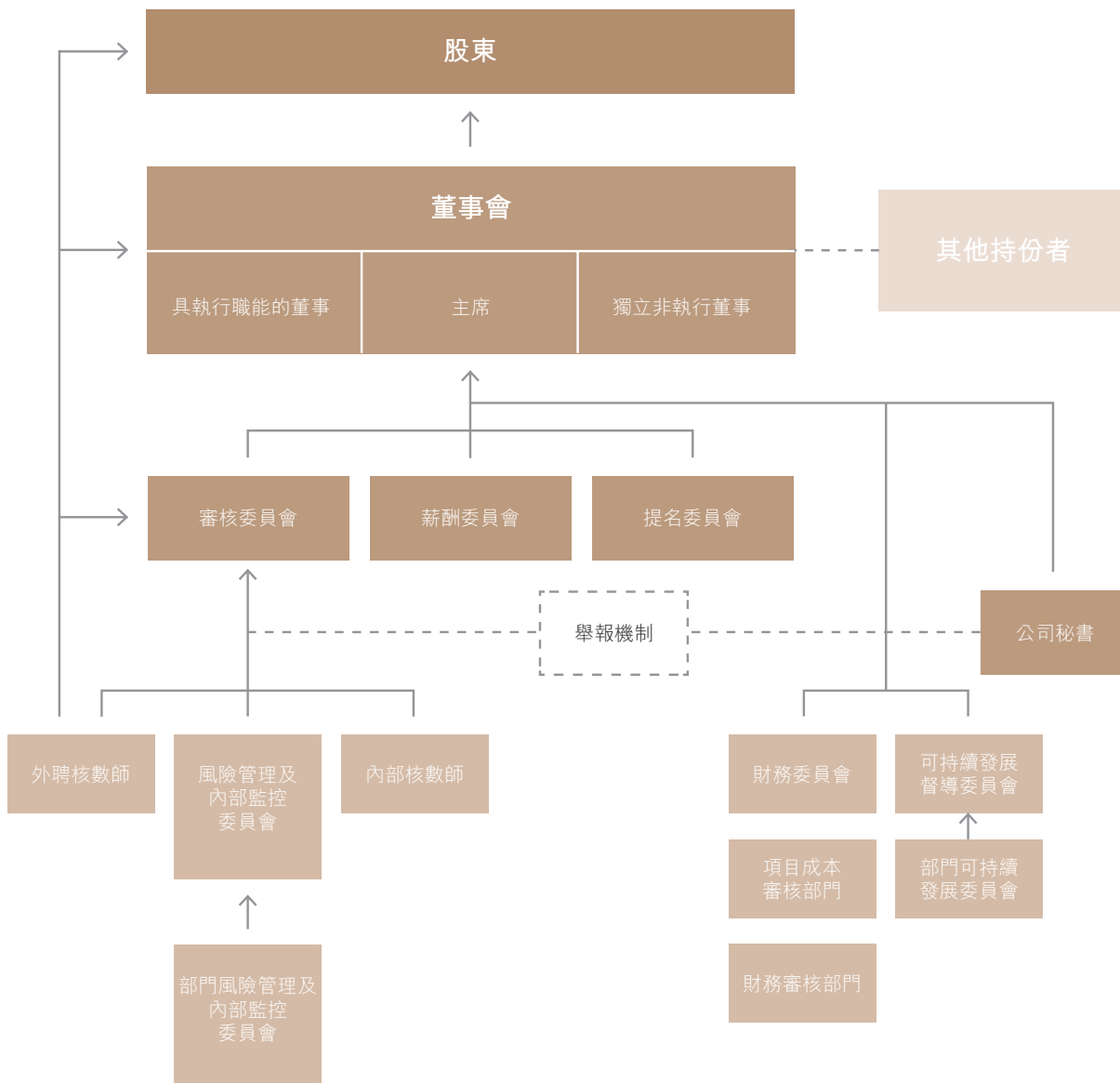
於二〇二〇年十二月三十一日，集團旗下僱員約有2,700人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

企業管治報告

企業管治原則及架構

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

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



遵守《企業管治守則》

本公司在截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度全年皆已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四所載的《企業管治守則》內所有守則條文，惟以下所述者除外。

守則條文第A.2.1條(區分主席及行政總裁的角色)

吳天海先生擔任本公司的主席兼常務董事。此偏離被視為恰當，原因是由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為於計劃及執行長遠策略時較具效益。董事會相信在由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(超過一半人數為獨立非執行董事)的運作及管治下，足以確保權力和授權分布均衡。

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

董事會

角色和職責

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

企業管治及 社會可持續發展

- 制定企業社會可持續發展的目標及承諾
- 制定企業管治政策並監察相關遵守情況

策略規劃

- 檢討業務策略
- 審視宏觀經營環境的最新發展趨勢
- 檢討主要開支計劃

風險管理

- 審視主要風險及不明朗因素
- 負責整體風險管理及內部監控系統

表現檢討

- 年度、中期及季度業績
- 每月管理報告
- 季度業務檢討

企業管治報告

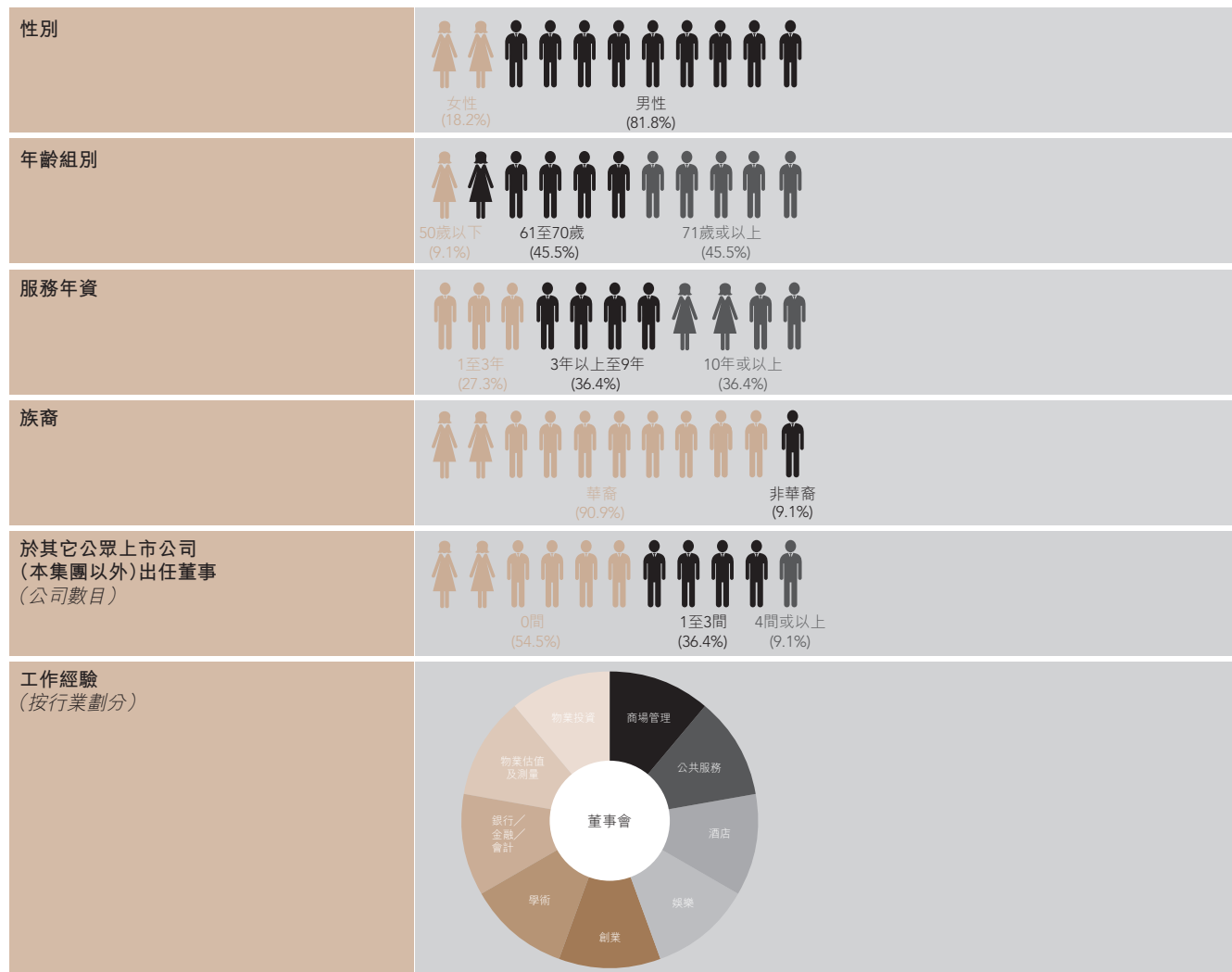
董事會組成及多元化政策

截至本報告日期，董事會由十一名董事組成，包括五名具執行職能的董事及六名獨立非執行董事。

董事的個人簡介載於第74至78頁之「(A)董事及高級管理人員個人簡介」。全部董事(包括獨立非執行董事)的身份亦於所有披露董事姓名之公司通訊中臚列。

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

下表顯示董事會於本報告日期的成員多元化概況：



董事委任及選舉

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

根據本公司組織章程細則，所有董事須至少每三年一次於股東週年大會上輪值卸任。任何由董事會委任以填補臨時空缺或作為新增成員的新董事，須於下屆本公司股東大會上經本公司股東(「股東」)重選。於每屆股東週年大會上，至少三分之一當時在任的董事須卸任，而卸任董事符合資格膺選連任。

李玉芳女士、徐耀祥先生、周德熙先生(於二〇二〇年股東週年大會後獲委任為獨立非執行董事)、梁君彥議員及余灼強博士(於二〇二〇年股東週年大會後獲委任為獨立非執行董事)將於二〇二一年五月六日舉行的股東週年大會上卸任董事職務。李玉芳女士已決定不再膺選連任。其餘四名卸任董事(「重選董事」)皆符合資格，並願意膺選連任。提名委員會和董事會已參考本公司採納的《提名政策》所載的準則來審閱重選四名重選董事的建議。提名委員會及董事會均認為四名重選董事各人皆能繼續按要求履行彼之職責。每名候選人的選舉將以一項獨立決議案進行，董事選舉概無累積投票。參選董事之候選人的詳情載於向股東發出之股東週年大會通函內。

獨立董事

在十一名董事中，六名為獨立非執行董事，人數足以確保其意見具影響力，並為董事會注入強大的獨立元素。

根據《上市規則》第3.13條，本公司已收悉每名獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認函(周德熙先生和余灼強博士除外，二人於二〇二一年一月一日獲委任為獨立非執行董事前已個別根據《上市規則》第3.13條確認其獨立性)，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，符合該條《上市規則》所載之獨立指引。

所有獨立非執行董事的任期一般在獲委任為董事或最後一次獲重選為董事起計三年後屆滿。任何已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須：(1)以獨立決議案形式由股東審議通過；及(2)在發給股東的通函中提供董事會為何認為有關董事仍屬獨立人士及應獲重選的原因的進一步資料。

提名政策

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

企業管治報告

以下列舉評估建議人選是否合適的參考準則：

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

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

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

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

董事及高級管理人員的薪酬

支付予董事及本公司高級管理人員的薪酬乃參考彼等的的能力、經驗、職責、本集團的表現及盈利，以及香港及海外上市公司一般支付的薪酬基準而釐定，以確保薪酬待遇在市場上屬公平及具有競爭力。於截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度內支付予董事會的全年袍金如下：

支付予以下人士的袍金：	支付率為每年港幣千元
董事會主席	300
董事(主席除外)	250
審核委員會成員	150
薪酬委員會成員	50

支付予本公司董事及高級管理人員的薪酬詳情分別載於第100及101頁的財務報表附註2(b)及2(c)。

董事培訓

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

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

於本報告所述財政年度內，所有董事(周德熙先生和余灼強博士除外，二人於二〇二一年一月一日獲委任為獨立非執行董事)皆有參與持續專業發展，茲將相關資料載列如下：

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

註解：

A: 出席研討會及／或會議及／或論壇

B: 閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等

董事進行證券交易

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

本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事(周德熙先生和余灼強博士除外，二人於二〇二一年一月一日獲委任為獨立非執行董事)在本財政年度內均已遵守《標準守則》及／或《公司守則》載列的所須標準。

企業管治報告

董事會效能

責任分工

董事會與管理層的責任清楚區分，重要事宜的決定由董事會作出，而集團一般營運的決定則交由管理層作出。重要事宜包括影響集團的策略性政策、重大投資和融資決定的事宜，以及與本集團營運有關的重大承擔。

主席兼常務董事

吳天海先生

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

具執行職能的董事

投資物業

李玉芳女士 (副主席兼執行董事)

徐耀祥先生 (副主席兼執行董事)

凌緣庭女士 (執行董事)

財務

許仲瑛先生

- 負責全面的執行職務，包括業務方向、確保營運效率、風險管理、財務及匯務監控

獨立非執行董事

歐肇基先生

周德熙先生

梁君彥議員

韋理信先生

余灼強博士

楊永強教授

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

公司秘書

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

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

公司秘書確認彼於本財政年度內曾接受不少於15小時的相關專業培訓。

董事於二〇二〇年的會議出席記錄

截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度內，各董事（周德熙先生和余灼強博士除外，二人於二〇二一年一月一日獲委任為獨立非執行董事）就董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

	二〇二〇年出席／舉行的會議			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	股東週年大會
吳天海先生(主席兼常務董事)	5/5	不適用	1/1	1/1
李玉芳女士(副主席兼執行董事)	5/5	不適用	不適用	1/1
徐耀祥先生(副主席兼執行董事)	5/5	不適用	不適用	1/1
凌緣庭女士(執行董事)	5/5	不適用	不適用	1/1
許仲瑛先生	5/5	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事				
歐肇基先生	5/5	4/4	1/1	1/1
梁君彥議員	4/5	不適用	不適用	0/1
奚安竹先生 (於二〇二〇年五月七日舉行的股東週年大會結束時退任)	3/3	不適用	1/1	1/1
韋理信先生	5/5	4/4	不適用	1/1
楊永強教授	5/5	4/4	不適用	1/1
會議數目總計	5	4	1	1

企業管治報告

董事會操作常規

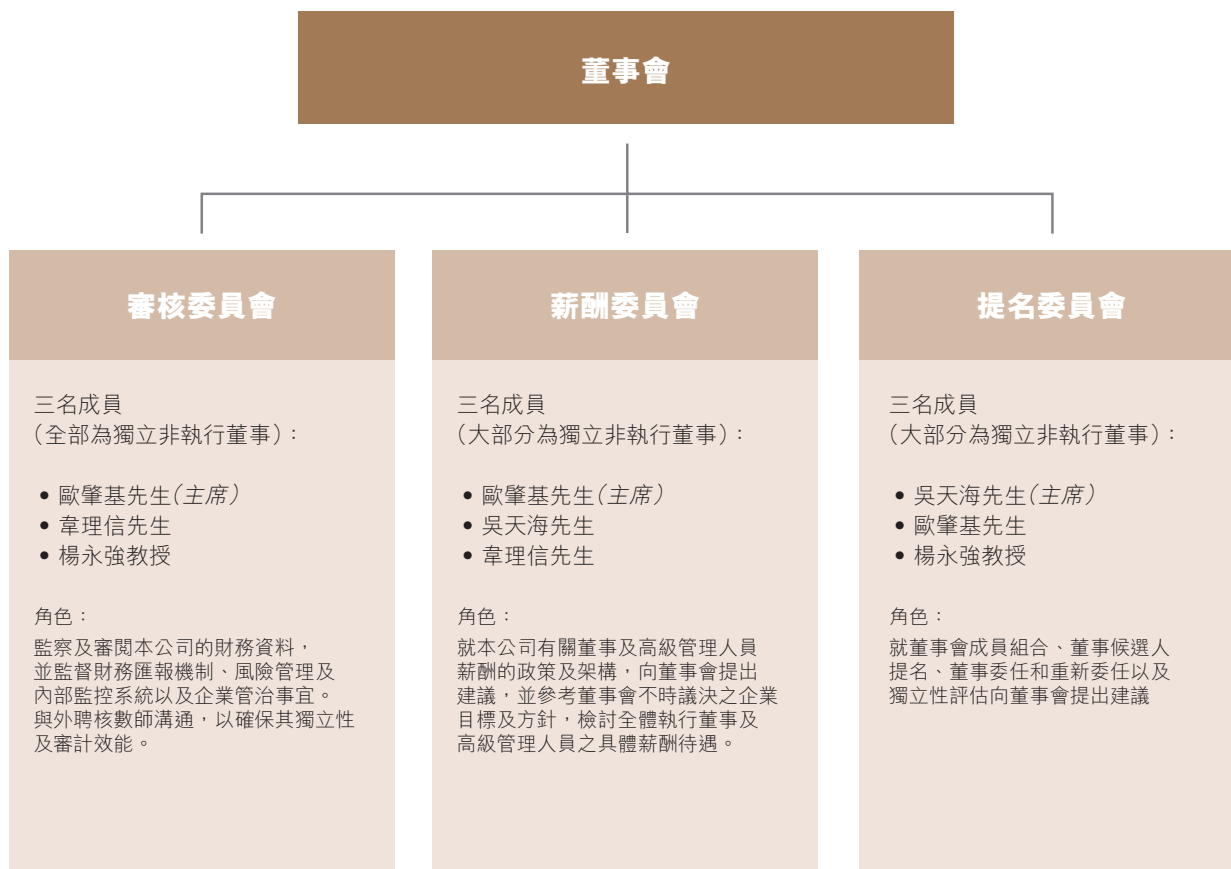
二〇二〇年董事會操作常規的主要特點

定期會議	<ul style="list-style-type: none"> 董事會於二〇二〇年舉行了五次定期會議，董事的出席記錄載於本報告第59頁。 根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或其它電子通訊方式出席會議。
會議通告	<ul style="list-style-type: none"> 於每次召開定期會議前一個月發出正式通知，而全部其它臨時召開的會議則給予合理的通知期。
會議議程	<ul style="list-style-type: none"> 於各董事會會議前，所有董事均被諮詢是否有意提出任何商討事項以列入會議議程。 為確保董事可就董事會會議上提出之討論事項掌握充份資料以作出決定，會議文件均於董事會會議召開前不少於三天送交董事。
重要決定	<ul style="list-style-type: none"> 重要事項由董事在董事會會議上作出決定，或在若干特殊情況下，以書面決議案方式處理，以便全部董事(包括獨立非執行董事)在知悉有關事項並在適當情況下就其發表意見後，方批准該事項。
董事會及轄下委員會會議記錄／書面決議案	<ul style="list-style-type: none"> 公司秘書擬備會議記錄及／或書面決議案，並記錄董事會及轄下委員會討論的事宜及議決的決定。 董事會及轄下委員會會議記錄分別發送予所有董事及委員會成員，以取得彼等的意見及作記錄。會議記錄在各董事會及轄下委員會會議結束後於合理時間內作最終定稿以作保存。 董事會及轄下委員會會議記錄及決議案可供所有董事／委員會成員查閱。 會議記錄對董事會／轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作充份的詳細記錄。
資料提供及使用	<ul style="list-style-type: none"> 公司秘書及財務監督均出席所有董事會定期會議，以在適當情況下，就企業管治、遵守法規及會計與財務等事宜向董事會提供意見。 董事與集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事可就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並在適當情況下獲提供進一步佐證資料。
獨立專業意見	<ul style="list-style-type: none"> 若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。
利益衝突	<ul style="list-style-type: none"> 根據適用法律及規例，包括開曼群島《公司法》第22章(1961年第3號法例(經綜合及修訂))及本公司組織章程細則，董事須申報其於建議交易、安排或合約中的任何直接／間接權益(如有)，而在適當情況下，擁有權益的董事須就建議交易、安排或合約放棄投票。
彌償及保險	<ul style="list-style-type: none"> 本公司已為董事及高級人員購買合適的責任保險。

董事委員會

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

董事委員會就各自獲轉授責任下的特定範疇，向董事會報告其決定及建議。



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

企業管治報告

各董事委員會於二〇二〇年的工作摘要

審核委員會

- 審核委員會於二〇二〇年舉行了四次會議，成員出席記錄載於本報告第59頁
- 審閱外聘核數師的年度審核計劃
- 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款
- 按適用的準則審視外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效
- 在向董事會提交季度、中期及年度財務報表前針對審核委員會的職責作出審閱
- 檢討內部核數師的審核程序及所做的工作
- 在風險管理及內部監控委員會及內部核數師的支援下，檢討本集團在財務監控、風險管理及內部監控系統方面的成效
- 在董事會執行成員或管理層不在場的情況下與外聘核數師會面
- 審查舉報個案及相關調查結果
- 檢討本集團的企業管治事宜及相關報告
- 檢討及監察本集團遵守法律及監管規定的情況
- 建議董事會續聘外聘核數師

薪酬委員會

- 薪酬委員會於二〇二〇年舉行了一次會議，成員出席記錄載於本報告第59頁
- 檢討本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構
- 考慮及批准全體董事及高級管理人員的酬金
- 檢討董事及董事委員會成員的袍金及酬金水平
- 審閱於年報內披露的董事酬金清單

提名委員會

- 提名委員會於二〇二〇年並無舉行任何會議
- 以書面決議案方式向董事會建議委任周德熙先生和余灼強博士為獨立非執行董事並於二〇二一年一月一日生效
- 以書面決議案方式向董事會建議在二〇二〇年股東週年大會上重選卸任董事

問責及核數

財務匯報

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

本集團於編製財務報表時嚴守以下原則：

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

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

基於本公司長遠創造或保留價值，並透過其業務模式及策略(按第51頁之財務評議所述)實現本公司的目標，董事滿意本集團的表現。

外聘核數師

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

根據本財政年度的委聘函，畢馬威會計師事務所提供以下服務：

1. 向本公司及其附屬公司(於香港及其它司法管轄區註冊成立)提供核數服務；
2. 查核初步公布年度業績所摘取的財務資料是否準確；
3. 出席二〇二一年股東週年大會；及
4. 匯報持續關連交易。

企業管治報告

本公司就核數師於截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度提供的核數服務及非核數服務已付／須付的酬金載列如下：

服務類別：	已付／須付酬金 (港幣百萬元)	
	二〇二〇年	二〇一九年
核數服務	9	8
非核數服務	1	—*
合計	10	8

* 該金額少於港幣一百萬元。

審核委員會滿意畢馬威會計師事務所的工作，並向董事會建議續聘其出任本公司二〇二一年度的核數師，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

核數師就集團財務報表所作之申報責任聲明載於第86至88頁之獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控系統

風險管治架構

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統承擔全部責任，以保障本公司及股東的整體利益。為此，董事會監督及審批本集團的風險管理及內部監控策略與政策，相關策略與政策旨在評估及釐定與本集團的策略目標不相抵觸及符合本集團風險承受能力的風險性質及程度，主要目的是就不會有重大的失實陳述或損失作出合理保證，而非杜絕未能達成業務目標的風險。

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

風險管理及內部監控委員會

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

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

企業管治報告

內部監控職能

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

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

常規及程序

本集團經營的業務多元化，經營環境不斷互動變化，亦面對不同風險。本集團的風險管理及內部監控不僅是一連串程序，而是融入日常運作中的一體化操作，首要自主權屬於各業務單位及企業部門，董事會則負責監管。

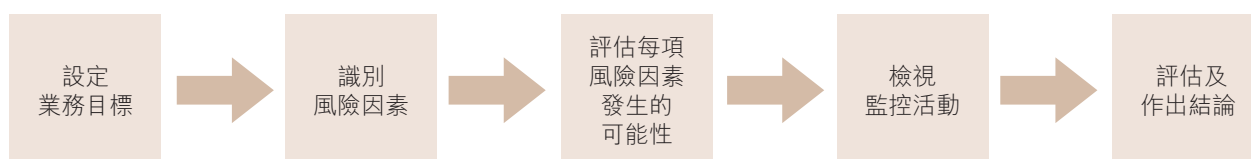
每個運作單位的責任範圍及權力限制均有明確界定，以確保有效地互相制衡。本集團設計了若干程序，以保障資產不會在未經授權的情況下被挪用或出售、會計記錄獲妥善保存、保證供內部使用或向外公布的財務資料均屬可靠，以及符合有關法例及規例。風險管理系統、內部監控措施及程序會持續予以檢討，有需要時會作出改善，以配合業務、經營及監管環境的變化。

舉報機制

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

定期檢討

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



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

年度確認

截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會在風險管理及內部監控委員會和部門風險管理及內部監控委員會的協助下，已對本集團的風險管理及內部監控系統與程序是否有效作出檢討，檢討範圍涵蓋各方面的監控，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，另外亦會檢討本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的(其中包括)資源、員工資歷、經驗是否足夠及員工所接受的培訓是否充足。業務單位及企業部門主管向風險管理及內部監控委員會呈交以核證方式作出的確認，當中指出風險管理及內部監控程序行之有效，符合財務匯報、營運及合規需要，以供風險管理及內部監控委員會整合並向審核委員會匯報。

根據審核委員會呈報的檢討結果，董事認為本集團截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統及程序有效及足夠，以及本集團已妥為遵守《企業管治守則》內有關風險管理及內部監控的規定。

本集團遇到的主要風險及不明朗因素的討論載於「董事會報告」第84至85頁。

企業管治報告

內幕消息政策

本公司認同在公平披露方面採納一致常規的重要性，從而適時及準確披露內幕消息。

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

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

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

與股東的溝通

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

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

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



二〇二〇年股東週年大會

二〇二〇年股東週年大會於二〇二〇年五月七日假座香港九龍廣東道3號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行，大多數董事出席了大會，詳情見載於第59頁的董事會議出席記錄。本公司核數師畢馬威會計師事務所出席了二〇二〇年股東週年大會，股東可在會上向其代表提問。表決結果詳情刊載於本公司日期為二〇二〇年五月七日之公告並於本公司及聯交所網站發布。

二〇二一年股東週年大會

應屆股東週年大會將於二〇二一年五月六日舉行。鑒於新冠疫情持續帶來風險，本公司強烈建議股東應委任股東週年大會主席為其代表人來行使其投票權，以替代股東親身出席股東週年大會。本公司鼓勵全部股東就大會上提呈的所有決議案投票。於二〇二一年股東週年大會上提呈的決議案的詳情載於與本年報同時寄發的通函內。相關股東週年大會通告及代表委任表格將載於本公司及聯交所網站。

企業管治報告

表決

本公司就股東以書面點票方式進行表決沿用以下程序：

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

股東的權利

(a) 召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議

- (i) 根據本公司組織章程細則第58條，持有本公司繳足股本(具本公司股東大會之表決權)不少於十分之一的任何一名或多名本公司股東，有權隨時向本公司董事會或公司秘書提交書面請求予董事會召開股東特別大會，處理該書面要求所載明的任何事務。董事會須於送遞要求之日起二十一日內召開大會，並於送遞要求之日起兩個月內舉行。
- (ii) 股東建議候選人在股東大會上參選董事的程序，載於本公司企業網站的「企業管治」一欄內。

(b) 向董事會提出查詢

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

組織章程文件

股東的權利亦載於本公司組織章程細則(可於本公司網站查閱)。截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度內，本公司的組織章程細則概無重大改動。

為了更靈活在有需要或適當時安排股東可以選擇以電子方式遠程出席股東大會，本公司將於二〇二一年五月六日舉行的應屆股東週年大會上提呈一項特別決議案予股東考慮及酌情批准採納一套經修訂的本公司組織章程細則(「新細則」)。因建議採納新細則而引致的主要變動的詳情載於與本年報同時寄發的通函內。

股息政策

本公司根據《企業管治守則》守則條文第E.1.5條採納了載於第51頁「財務評議」內的《股息政策》。

董事會報告

董事會謹將截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度的報告及已審核財務報表呈覽。

主要業務

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

本集團的主要業務為發展、擁有及營運位於香港的物業和酒店作投資用途。

業務審視

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

- 「企業概覽」(第5頁)
- 「主席報告書」(第6至9頁)
- 「業務評議」(第12至35頁)
- 「業務模式及策略」(第51頁)
- 「財務撮要」(第10至11頁)及「財務評議」(第46至51頁)
- 「主要風險及不明朗因素」(第84至85頁)
- 「財務風險管理及公允價值」(第120至124頁財務報表附註第21條)
- 「或然負債」(第128頁財務報表附註第25條)
- 「結算日後事項」(第131頁財務報表附註第29條)

此外，本集團在環境、社會及管治方面的政策及表現，以及相關法律及規例的遵守情況，於第38至45頁的「企業可持續發展」有詳細討論。

業績及盈利分配

本集團截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第89頁的綜合損益表及第90頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配編列於第92頁的綜合權益變動表內。

股息

第一次中期股息每股港幣0.78元已於二〇二〇年九月二日派發。第二次中期股息每股港幣0.69元將於二〇二一年四月二十二日派發予在二〇二一年三月二十五日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇二〇年度每股合共派發股息港幣1.47元(二〇一九年：港幣2.03元)，佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的65%。

股本

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第125頁的財務報表附註第22(a)條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣五千八百萬元。

董事會報告

股票掛鈎協議

本公司於本財政年度內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期，本公司的董事會成員為吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士、許仲瑛先生、歐肇基先生、周德熙先生、梁君彥議員、奚安竹先生(於二〇二〇年五月七日舉行的股東週年大會結束時退任)、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。

周德熙先生和余灼強博士於二〇二一年一月一日獲新委任為獨立非執行董事，二人將在應屆股東週年大會上依據本公司組織章程細則第83(3)條卸任董事之職，而李玉芳女士、徐耀祥先生和梁君彥議員亦將在應屆股東週年大會上依據本公司組織章程細則第84(1)條輪值卸任董事之職。李玉芳女士已決定不再膺選連任。其餘四名卸任董事(「重選董事」)皆符合資格，願意膺選連任。於應屆股東週年大會上提呈重選的重選董事與本公司概無訂立僱主在一年內不可在無須賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

交易、安排或合約利益

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

管理合約

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

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照九龍倉集團有限公司(「九龍倉」，為本公司的同系附屬公司至二〇二〇年七月二十二日)的股份認購權計劃及按照會德豐有限公司(「會德豐」，為本公司的最終控股公司至二〇二〇年七月二十二日)的股份認購權計劃分別授予九龍倉集團及會德豐集團旗下公司的若干僱員／董事(其中若干人士在本財政年度內為本公司董事)有關認購九龍倉普通股及會德豐普通股的若干尚未行使的認股權外，本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司概無參與任何安排，致令董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

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

在二〇二〇年一月一日至二〇二〇年七月二十二日期間，九龍倉或會德豐概無根據各自的股份認購權計劃向本公司董事配發及發行九龍倉股份或會德豐股份。

獲准許的彌償條文

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

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

優先認股權

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

購買、出售或贖回證券

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

建議諮詢專業稅務意見

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

核數師

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

其它公司資料

本董事會報告的其它公司補充資料載於第74至85頁。

承董事會命
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二一年三月四日

董事會報告

其它公司資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介

(i) 董事

吳天海先生 主席兼常務董事 (68歲)

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

吳先生同時出任以下在香港上市的聯屬公司之董事職務：附屬公司海港企業有限公司(「海港企業」)的主席、九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的主席兼常務董事，以及綠城中國控股有限公司的非執行董事。

吳先生亦擔任以下前上市聯屬公司之董事職務：本公司之控股股東會德豐有限公司(「會德豐」)的副主席(該公司於香港上市至二〇二〇年七月)及會德豐地產(新加坡)有限公司的主席(該公司於新加坡上市至二〇一八年十月，並更名為Wharf Estates Singapore Pte. Ltd.(「WESPL」)，現為本公司的附屬公司)。

此外，吳先生曾任新加坡上市之Hotel Properties Limited的非執行董事至二〇一八年十二月辭任，以及Joyce Boutique Group Limited (「JBGL」)的非執行主席至該公司於二〇二〇年四月於香港除牌。

吳先生於一九五二年在香港出生，並在香港成長。他就讀於美國威斯康辛州瑞盆城的瑞盆學院及德國波恩大學，於一九七五年畢業，主修數學。他現任「學校起動」計劃(一項「社、企共勉」學校項目)委員會主席、香港僱主聯合會的諮議會成員、理事會副主席兼執行委員會成員，以及香港總商會諮議會成員(於二〇一八年退任商會主席)。

根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇二一年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百五十六萬元(二〇二〇年：港幣三百四十六萬元)。

李玉芳女士 副主席兼執行董事 (64歲)

李女士自二〇一七年起出任本公司副主席兼執行董事，主要負責監督本集團的投資物業組合。

李女士亦是九龍倉的副主席兼執行董事。她曾任WESPL的副主席至二〇二一年二月，並於二〇一〇年至二〇一二年出任海港企業的非執行董事，以及於JBGL出任非執行董事至二〇一九年十一月。

李女士畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。

徐耀祥先生 副主席兼執行董事 (74歲)

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

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

根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，並折算為整年基準計算，徐先生於二〇二一年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣二百三十三萬元(二〇二〇年：港幣二百三十三萬元)。

凌緣庭女士 執行董事 (49歲)

凌女士BSc(Hons), MRICS, MHKIS, RPS於二〇一七年加入本公司，並獲委任為執行董事。她亦是本公司多間附屬公司的董事，並在其中的Wharf Estates Limited出任執行董事，主要負責管理本集團於香港的核心投資物業海港城、時代廣場及荷里活廣場。

凌女士亦是九龍倉的非執行董事。她於二〇一二年至二〇一三年出任海港企業的董事。

凌女士在房地產業界有豐富經驗，尤其是大型商業物業的租賃和管理及物業和酒店項目的規劃、設計及開發。凌女士於英國普茨茅斯大學取得土地管理一級榮譽學士學位。她是皇家特許測量師學會及香港測量師學會的特許測量師，以及註冊專業測量師。

根據本集團目前與凌女士之間的服務合約，折算為整年基準計算，凌女士於二〇二一年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百九十三萬元(二〇二〇年：港幣四百九十三萬元)。

許仲瑛先生 董事 (64歲)

許先生FCCA, CPA, FCG, FCS自二〇二〇年起出任本公司董事。許先生自一九八六年起取得專業會計師資格，目前是特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港稅務學會副會長和理事。他亦是特許公司治理公會和香港特許秘書公會的資深會員。此外，他是「學校起動」計劃委員會成員。

許先生於一九八六年加入會德豐，自此一直效力於會德豐集團，其後效力於九龍倉集團，在財務管理與匯報監控、審計、稅務及企業管治方面獲豐富經驗。他亦是九龍倉集團的集團財務監督，以及WESPL、九龍倉有限公司和現代貨箱碼頭有限公司的董事。許先生自二〇一七年八月起出任本公司的公司秘書，同時亦是九龍倉的公司秘書。他於二〇一五年至二〇二〇年出任海港企業的董事。

根據本集團目前與許先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，許先生於二〇二一年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一百六十四萬元(二〇二〇年：港幣一百六十四萬元)。

董事會報告

歐肇基先生 OBE 董事 (74歲)

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

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

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

周德熙先生 GBS 董事 (78歲)

周先生自二〇二一年起出任本公司獨立非執行董事。

周先生於一九六七年畢業於香港大學，取得經濟文學士學位。他在一九八八年至二〇〇二年期間於香港政府擔任多個主要官員職位，包括工商局局長、文康廣播局局長及衛生福利司。周先生於二〇〇二年獲香港特區政府頒授金紫荊星章。他現任兩間香港公眾上市公司的獨立非執行董事，分別為澳門博彩控股有限公司及貿易通電子貿易有限公司。周先生自二〇一二年十月起擔任會德豐之獨立非執行董事，直至該公司於二〇二〇年七月除牌為止。

梁君彥議員 GBM, GBS, JP 董事 (70歲)

梁先生自二〇一八年起出任本公司獨立非執行董事。

梁先生現為第六屆香港立法會主席及立法會工業界(第一)功能界別議員。他亦是全國政協委員、香港工業總會名譽會長和香港紡織業聯會名譽會長。他曾任競爭事務委員會委員兼任人事委員會主席、香港按揭證券有限公司董事局成員、香港貿易發展局理事會成員及強制性公積金計劃管理局非執行董事。梁先生於二〇二〇年獲香港特區政府頒授大紫荊勳章。

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

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

韋理信先生 董事 (73歲)

韋先生自二〇一七年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會和薪酬委員會成員。

韋先生在香港的物業估值及地產代理領域擁有超過四十六年經驗。他是Gareth Williams & Associates(於二〇〇六年一月成立，主要從事物業估值及地產代理)的負責人，主要負責專門物業估值，以及投資物業的收購及出售。他現任香港公眾上市公司IBI Group Holdings Limited的獨立非執行董事。

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

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

余灼強博士 董事 (70歲)

余博士自二〇二一年起出任本公司獨立非執行董事。

余博士是Oakhaven Limited的主席，該公司為一間參與環保工業及其它項目的私人投資公司。余博士是太平洋製罐中國控股有限公司(「太平洋製罐」)的創辦人，過往在該公司出任董事總經理及主席，該公司昔日是中國最具規模的飲品鋁罐製造商之一，而該業務已於二〇一八年售出。余博士在麻薩諸塞州伍斯特理工學院取得機械工程理學士學位、在紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位及獲伍斯特理工學院頒授榮譽工程博士學位。他在紐約通用電氣公司開展其事業，其後加入康涅狄格州斯坦福德市的大陸製罐公司，在該公司的市場推廣及財務範疇擔任高級職位，並於一九八八年成為大陸製罐香港有限公司的董事總經理。他於一九九一年向該公司請辭，隨後創立了太平洋製罐。余博士亦為伍斯特理工學院的校董會成員。他自二〇一〇年九月起擔任會德豐之獨立非執行董事，直至該公司於二〇二〇年七月除牌為止。

董事會報告

楊永強教授 *GBS, OBE, JP* 董事 (74歲)

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

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

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

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

附註：

- (1) 會德豐(吳天海先生和徐耀祥先生為該公司的董事)擁有按香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。
- (2) 吳天海先生、徐耀祥先生、凌緣庭女士和許仲瑛先生四人目前為本公司旗下若干附屬公司的董事。

(ii) 高級管理人員

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

(B) 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇二〇年十二月三十一日佔有本公司的股份實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份佔本公司已發行股份數目的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	所持數量 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司		
吳天海	1,435,445 (0.0473%)	個人權益
徐耀祥	300,000 (0.0099%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
楊永強	20,000 (0.0007%)	個人權益

附註：按會德豐及HSBC Trustee (C.I.) Limited根據《證券及期貨條例》各自提交之權益披露表格，會德豐與九龍倉自二〇二〇年七月二十三日起不再為本公司的相聯法團(《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團)。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(或任何其他適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司董事或行政總裁於二〇二〇年十二月三十一日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇二〇年十二月三十一日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

董事會報告

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇二〇年十二月三十一日直接或間接佔有本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者(本公司董事不計在內)之名稱，以及彼等於該日分別佔有及/或被當作持有權益的有關股數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份數目百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,487,051,651 (48.98%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited(「HSBC Trustee」)	1,487,051,651 (48.98%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐與HSBC Trustee於二〇二〇年十二月三十一日被當作持有的1,487,051,651股股份(48.98%)權益包括下列透過會德豐旗下全資附屬公司持有的權益：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份數目百分比)
(i) Manuka Investments Pte. Ltd.	43,668,000 (1.44%)
(ii) Big Heritage Limited	1,316,421,651 (43.36%)
(iii) Kowloon Wharf Pte Limited (「KWPL」)	*1,487,051,651 (48.98%)

* KWPL的權益包括被當作透過Vision Expert (0004) Limited(「VE4L」)持有的126,962,000股股份(4.18%)權益(VE4L為九龍倉的間接全資附屬公司，而九龍倉則為會德豐的公眾上市附屬公司)。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇二〇年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(D) 退休福利計劃

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

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

(E) 董事的競爭業務權益

茲將根據《上市規則》第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司五名董事吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士和許仲瑛先生亦為會德豐及／或會德豐旗下若干附屬公司及／或聯營公司(「會德豐集團」)的董事，因此根據《上市規則》第8.10(2)條被視為在會德豐集團佔有權益。

會德豐集團的物業資產投資及酒店業務被視為本集團的競爭業務。然而，由於本集團本身在地產投資及酒店業務有豐富經驗，能獨立於會德豐集團經營業務。

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

(F) 主要客戶及供應商

在截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度內：

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

(G) 債權證、銀行貸款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇二〇年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內的債權證、銀行貸款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第116至117頁的財務報表附註第18條內，而還款期限逾一年者則編列於第116至117頁的財務報表附註第18條內。

董事會報告

(H) 公眾持股量

根據本公司於本報告日期可以得悉、而本公司董事亦知悉的公開資料，本公司於截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度內全年皆已維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

(I) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的若干關連交易的資料(其詳情已在日期為二〇一九年十二月十三日的本公司公告內披露，並按《上市規則》規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露)臚列如下：

(i) 概括物業服務協議

會德豐、九龍倉、本公司與海港企業於二〇一九年十二月十三日訂立了概括物業服務協議(「概括物業服務協議」)，協議有效期為三年，由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日屆滿，旨在(其中包括)規管上述公司之間提供或僱用物業服務(包括物業項目管理服務、物業銷售及市場推廣服務、物業管理服務、租賃代理服務及／或任何其它物業相關服務)。概括物業服務協議規定(其中包括)(i)本集團(包括海港企業集團)就此應向會德豐集團(包括九龍倉集團)收取的服務費的全年上限金額，相關金額就二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年財政年度各年訂定為每年港幣二千八百萬元；及(ii)本集團(包括海港企業集團)就此應向會德豐集團(包括九龍倉集團)支付的服務費的全年上限金額，相關金額就二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年財政年度分別訂定為港幣一億二千六百萬元、港幣七千五百萬元和港幣七千五百萬元。

截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度，概括物業服務協議下的全年酬金總額(不得超逾上述相關全年上限金額)就(i)本集團應收服務費而言為港幣三十萬元及(ii)本集團應付服務費而言為港幣七千六百萬元。

(ii) 概括酒店服務協議

九龍倉、本公司與海港企業於二〇一九年十二月十三日訂立了概括酒店服務協議(「概括酒店服務協議」)，協議有效期為三年，由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日屆滿，旨在(其中包括)規管九龍倉集團就本集團的酒店分別向本集團和海港企業集團提供酒店管理服務(包括管理、市場推廣、技術服務及／或與酒店及／或服務式住宅物業之發展及／或營運相關之任何其它服務)。概括酒店服務協議規定(其中包括)本集團(包括海港企業集團)就此應向九龍倉集團支付的服務費的全年上限金額，相關金額就二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年財政年度分別訂定為港幣九千五百萬元、港幣一億四千萬元及港幣一億四千七百萬元。

截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度，概括酒店服務協議下的全年酬金總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣一千二百萬元。

(iii) 租賃框架協議

會德豐、九龍倉、本公司與海港企業於二〇一九年十二月十三日訂立了租賃框架協議(「租賃框架協議」)，協議有效期為三年，由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日屆滿，旨在(其中包括)規管上述公司之間若干物業(包括寫字樓物業、泊車位及樓宇面積，但不包括酒店物業)的租賃及/或許可使用。租賃框架協議規定(其中包括)本集團就此應向會德豐集團(包括九龍倉集團)收取的租金的全年上限金額，相關金額就二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年財政年度各年訂定為每年港幣一億九千五百萬元。

截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度，租賃框架協議下的全年租金及許可費總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣一億三千五百萬元。

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

(iv) 董事及核數師的確認

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

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

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

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為該等交易：

- (1) 並未獲本公司董事會批准；
- (2) 在各重大方面沒有按照本集團涉及及由本集團提供貨品或服務的交易定價政策進行；
- (3) 在各重大方面沒有根據規管該等交易的相關協議訂立；及
- (4) 在截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度內超逾有關上限金額(如適用)。

董事會報告

(v) 於第128頁的財務報表附註第24條內予以披露的與連繫人士的重大交易，(a)(ii)、(b)及(c)段中所述交易構成本公司的關連交易(根據《上市規則》的定義)，(d)及(e)段中所述交易構成本公司的全面豁免關連交易，(a)(i)段中所述交易根據《上市規則》則不構成本公司的關連交易，上述所有交易均已遵守適用的《上市規則》規定。

(J) 主要風險及不明朗因素

全球及本地經濟時刻面對接二連三的挑戰，增長減慢並見失衡，先進經濟體經歷放緩。本地政局緊張、中美貿易摩擦不斷、英國脫歐後之影響及金融波動加劇，均持續引致不確定性。此外，新冠疫情在二〇二〇年年初爆發，所有經濟行業均面臨突如其來的危機。

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

投資物業涉及的風險

投資物業分部是本集團的核心業務，投資物業營業資產佔本集團總資產89%。大部分投資物業位於香港，故香港及中國內地的整體經濟氣候、監管規例變動、政府政策及政治環境均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。本集團的租金收入有可能由於商場及寫字樓面積供應過剩造成競爭而較常出現調整。租金水平亦有可能受外圍經濟及市場狀況(包括但不限於整體供求波動、股票市場表現及金融動盪)影響，繼而間接影響本集團的投資物業表現。

新冠疫情蔓延及政府的應對措施對集團租戶帶來經濟壓力。零售市場日漸疲弱，影響集團財務業績，導致收入下降，對盈利及現金流有不良影響。

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

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

酒店分部涉及的風險

本集團擁有及經營的酒店有四間在香港及一間在中國內地。酒店表現通常受制於可預測及不可預測的因素(包括季節性、社會穩定性、傳染病及經濟狀況轉變)影響而出現較大波動。上述每個因素皆已改變了非常倚賴內地旅客增長的旅遊業及酒店業的發展模式。

特別是新冠疫情蔓延令酒店分部承受的風險升至新高。疫情迅速蔓延令全球經濟前景不明朗。疫情及政府對疫情作出的反應，對健康、安全、營運及財務構成重大風險。世界各地政府採取應對措施如跨境旅遊限制及社交距離，難免造成業務中斷且帶來經濟影響，並打擊集團的營運及財務業績，導致收入下降、成本上升，及對盈利和現金流有不良影響。

為此，酒店分部密切評估新冠疫情的影響，尤其是對收入及現金流而言，以及成本控制和營運效率，以減輕不良財務影響。此外亦會繼續評估地緣政治前景及不同國家的經濟發展，以建立符合本集團風險承受能力的酒店組合。同時亦會持續檢討競爭、法律和政治上的轉變及市場趨勢，制定業務策略(包括市場推廣及定價)，以保障及提升盈利能力。

投資涉及的風險

集團持有一個長期投資組合，該組合佔集團總資產(不計現金)約5%，主要包括具長線增長潛力及合理回報的藍籌上市投資，每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。鑒於股票市場的不穩定性，該投資組合會受市場波動所影響，並或會影響集團的資產淨值。最高管理層會經常評估及監察投資組合的成分及表現。

法律及監管合規風險

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

財務風險

本集團日常業務中面對的財務風險包括利率風險、外幣風險、權益價格風險、流動性風險及信貸風險。這些風險的詳情及相關管理政策見第120至124頁財務報表附註第21條。

獨立核數師報告



致九龍倉置業地產投資有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第89至151頁的九龍倉置業地產投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二〇二〇年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二〇二〇年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

已完工投資物業(「投資物業」)的估值

請參閱綜合財務報表附註8及會計政策d

關鍵審計事項

截至二〇二〇年十二月三十一日， 貴集團在香港及新加坡持有投資物業組合，佔 貴集團總資產的88%。

二〇二〇年十二月三十一日， 貴集團根據合資格的外部物業估值公司編製的獨立估值報告，評估投資物業的公允價值。

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

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業的估值的審計程序包括以下程序：

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

投資物業的收入確認

請參閱綜合財務報表附註1及會計政策p

關鍵審計事項

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，來自投資物業的收入佔 貴集團收入的76%。

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

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

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業確認的審計程序包括以下程序：

- 以抽樣方式，將已收及應收固定租金收入與相關租賃信息(包括已簽署租賃協議列出的每月租金和租賃期及集團向租戶提供的租金優惠)進行比較，並評估固定租金收入(已考慮租金優惠)是否已計入適當的會計期間；及
- 以抽樣方式，參考相關零售店提交的營業額報告，重新執行已收和應收或有租金的計算，並且評估或有租金是否已計入適當的會計期間並已進行核算。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

基於我們就在核數師報告日前已取得的其他信息執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，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。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張穎嫻。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二〇二一年三月四日

綜合損益表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
收入	1	15,515	16,043
直接成本及營業費用		(4,378)	(2,431)
銷售及推銷費用		(565)	(326)
行政及公司費用		(305)	(285)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		10,267	13,001
折舊及攤銷	2	(294)	(290)
營業盈利	2	9,973	12,711
投資物業的公允價值減少		(13,965)	(5,788)
其它支出淨額	3	(1,459)	(40)
		(5,451)	6,883
財務支出	4	(1,407)	(1,007)
聯營公司除稅後所佔業績	10(b)	(75)	76
除稅前(虧損)/盈利		(6,933)	5,952
所得稅	5	(1,205)	(1,961)
是年(虧損)/盈利		(8,138)	3,991
應佔(虧損)/盈利：			
公司股東		(7,854)	3,928
非控股股東權益		(284)	63
		(8,138)	3,991
每股(虧損)/盈利：			
基本及攤薄後	7	(港幣2.59元)	港幣1.29元

在第95頁至151頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註6。

綜合全面收益表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
是年(虧損)/盈利	(8,138)	3,991
其它全面收益(經扣除零稅項)		
不會重新歸類為損益的項目：		
經其它全面收益以公允價值計量的股本投資的公允價值變動(不可回收)	1,028	10
其後可能重新歸類為損益的項目：		
折算香港以外業務的匯兌差額：		
— 附屬公司	261	(75)
所佔聯營公司及合營公司儲備	72	(24)
其它	8	9
是年其它全面收益	1,369	(80)
是年全面收益總額	(6,769)	3,911
應佔全面收益總額：		
公司股東	(6,421)	3,895
非控股股東權益	(348)	16
	(6,769)	3,911

在第95頁至151頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇二〇年十二月三十一日

	附註	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	245,473	259,873
酒店及會所物業、廠房及設備	9	7,700	7,928
聯營公司權益	10	1,059	1,249
合營公司權益	11	23	1,604
其它長期投資	12	13,041	4,065
遞延稅項資產	19	303	374
衍生金融工具資產	17	965	238
其它非流動資產		66	57
		268,630	275,388
流動資產			
待沽物業	13	5,207	5,123
存貨		19	16
應收貿易及其它賬項	14	1,675	885
預付稅項	5(d)	122	22
衍生金融工具資產	17	1	-
銀行存款及現金	15	2,260	2,907
		9,284	8,953
總資產		277,914	284,341
非流動負債			
衍生金融工具負債	17	(365)	(20)
遞延稅項負債	19	(2,534)	(2,403)
其它遞延負債		(333)	(333)
銀行借款及其它借款	18	(48,171)	(33,236)
		(51,403)	(35,992)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	16	(8,185)	(8,384)
預售訂金及所得款	20	(2,044)	(3,172)
衍生金融工具負債	17	(226)	-
應付稅項	5(d)	(540)	(3,079)
銀行借款及其它借款	18	(6,107)	(12,300)
		(17,102)	(26,935)
總負債		(68,505)	(62,927)
淨資產		209,409	221,414
資本及儲備			
股本	22	304	304
儲備		204,247	215,860
股東權益		204,551	216,164
非控股股東權益		4,858	5,250
總權益		209,409	221,414

在第95頁至151頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席兼執行董事

綜合權益變動表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	公司股東應佔權益							非控股 股東權益	總權益
	附註	股本	股本溢價	投資	匯兌儲備	盈餘儲備	總額		
		港幣百萬元	港幣百萬元	重估儲備 港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
二〇一九年一月一日		304	696	355	163	217,279	218,797	5,535	224,332
於二〇一九年之權益變動：									
是年盈利		-	-	-	-	3,928	3,928	63	3,991
其它全面收益		-	-	7	(47)	7	(33)	(47)	(80)
全面收益總額		-	-	7	(47)	3,935	3,895	16	3,911
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備		-	-	(65)	-	65	-	-	-
已付二〇一八年第二次中期股息		-	-	-	-	(3,188)	(3,188)	-	(3,188)
已付二〇一九年第一次中期股息	6	-	-	-	-	(3,340)	(3,340)	-	(3,340)
已付非控股股東股息		-	-	-	-	-	-	(301)	(301)
二〇一九年十二月三十一日及 二〇二〇年一月一日		304	696	297	116	214,751	216,164	5,250	221,414
於二〇二〇年之權益變動：									
是年虧損		-	-	-	-	(7,854)	(7,854)	(284)	(8,138)
其它全面收益		-	-	1,182	245	6	1,433	(64)	1,369
全面收益總額		-	-	1,182	245	(7,848)	(6,421)	(348)	(6,769)
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備		-	-	(18)	-	18	-	-	-
已付二〇一九年第二次中期股息	6	-	-	-	-	(2,824)	(2,824)	-	(2,824)
已付二〇二〇年第一次中期股息	6	-	-	-	-	(2,368)	(2,368)	-	(2,368)
已付非控股股東股息		-	-	-	-	-	-	(44)	(44)
二〇二〇年十二月三十一日		304	696	1,461	361	201,729	204,551	4,858	209,409

在第95頁至151頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	9,884	12,847
營運資本變動	(a)	(844)	1,072
來自營業的現金	(a)	9,040	13,919
已付利息淨額		(928)	(1,011)
已付利息		(954)	(1,048)
已收利息		26	37
已收合營公司股息		109	-
已收其它長期投資股息		295	117
已付香港利得稅		(3,051)	(446)
已付海外稅項		(641)	(556)
營業業務所得的現金淨額		4,824	12,023
投資活動			
支付有關投資物業款項		(189)	(6,440)
支付有關酒店及會所物業、廠房及設備款項		(173)	(65)
減少聯營公司權益淨額		178	99
購入其它長期投資		(9,462)	(2,030)
出售其它長期投資所得		1,514	371
投資活動所用的現金淨額		(8,132)	(8,065)
融資活動			
提取銀行借款及其它借款	(b)	20,649	15,610
償還銀行借款	(b)	(12,825)	(12,458)
已付公司股東股息		(5,192)	(6,528)
已付非控股股東股息		(44)	(301)
融資活動所得／(所用)的現金淨額		2,588	(3,677)
現金及現金等價項目(減少)／增加		(720)	281
於一月一日現金及現金等價項目結存		2,907	2,675
匯率轉變的影響		73	(49)
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		2,260	2,907

在第95頁至151頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

(a) 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
是年營業盈利	9,973	12,711
調整：		
利息收入	(26)	(37)
其它長期投資應收股息	(357)	(117)
折舊及攤銷	294	290
營業現金流入	9,884	12,847
減少／(增加)待沽物業	1,468	(1,840)
增加存貨	(3)	(3)
(增加)／減少應收貿易及其它賬項	(710)	60
(減少)／增加應付貿易及其它賬項	(187)	288
(減少)／增加預售訂金及所得款	(1,333)	2,527
(增加)／減少衍生金融工具	(79)	43
其它非現金項目	-	(3)
營運資本變動	(844)	1,072
來自營業的現金	9,040	13,919

(b) 融資活動產生的負債對賬

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
於一月一日	45,536	42,097
融資現金流量的變動：		
提取銀行借款及其它借款	20,649	15,610
償還銀行借款	(12,825)	(12,458)
融資現金流量的變動總額	7,824	3,152
匯率轉變的影響	109	(26)
公允價值虧損	809	313
	8,742	3,439
於十二月三十一日	54,278	45,536

財務報表附註

1 分部資料

本集團按其提供的服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。該等分部為投資物業、發展物業、酒店及投資。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要涉及物業租賃及管理業務。現時本集團之投資物業組合，主要包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港及新加坡。

發展物業分部包含與收購、發展、興建及銷售於中國內地及新加坡的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括香港及中國內地的酒店業務。

投資分部指於全球資本市場的股本投資。

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

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

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

財務報表附註

(a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業之 公允價值減少 港幣百萬元	其它 (支出)/ 收入淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	聯營公司 除稅後 所佔業績 港幣百萬元	除稅前 (虧損)/ 盈利 港幣百萬元
二〇二〇全年度							
投資物業	11,828	9,733	(13,965)	-	(901)	-	(5,133)
發展物業	2,621	444	-	5	-	(75)	374
酒店	630	(379)	-	(1,051)	(37)	-	(1,467)
投資	357	357	-	-	-	-	357
內部分部收入	(33)	-	-	-	-	-	-
分部總額	15,403	10,155	(13,965)	(1,046)	(938)	(75)	(5,869)
其它	112	(15)	-	(413)	(469)	-	(897)
企業支出	-	(167)	-	-	-	-	(167)
集團總額	15,515	9,973	(13,965)	(1,459)	(1,407)	(75)	(6,933)
二〇一九全年度							
投資物業	14,279	12,501	(5,788)	-	(952)	-	5,761
發展物業	38	131	-	-	-	76	207
酒店	1,507	61	-	(157)	(46)	-	(142)
投資	117	117	-	-	-	-	117
內部分部收入	(49)	-	-	-	-	-	-
分部總額	15,892	12,810	(5,788)	(157)	(998)	76	5,943
其它	151	27	-	117	(9)	-	135
企業支出	-	(126)	-	-	-	-	(126)
集團總額	16,043	12,711	(5,788)	(40)	(1,007)	76	5,952

(b) 收入分項

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
於《財報準則》第15號的收入確認		
管理及服務收入	1,092	1,161
其它租金相關收入	479	306
於投資物業分部的收入	1,571	1,467
酒店及會所營運	630	1,507
銷售發展物業	2,621	38
	4,822	3,012
於其它會計準則的收入確認		
租金收入		
— 固定	9,920	11,750
— 可變	304	1,013
	10,224	12,763
投資收入	357	117
其它	112	151
	10,693	13,031
收入總額	15,515	16,043

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

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

(c) 內部分部收入之分析

	二〇二〇年			二〇一九年		
	收入總額 港幣百萬元	內部 分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	收入總額 港幣百萬元	內部 分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	11,828	(33)	11,795	14,279	(49)	14,230
發展物業	2,621	-	2,621	38	-	38
酒店	630	-	630	1,507	-	1,507
投資	357	-	357	117	-	117
其它	123	(11)	112	172	(21)	151
	15,559	(44)	15,515	16,113	(70)	16,043

(d) 分部營業資產之分析

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
投資物業	246,690	260,415
發展物業	6,517	8,192
酒店	7,778	8,011
投資	13,102	4,065
分部營業資產總額	274,087	280,683
未能分部企業資產	3,827	3,658
資產總額	277,914	284,341

未能分部企業資產主要包括遞延稅項資產、衍生金融工具資產和銀行存款及現金。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
發展物業	1,082	2,853

財務報表附註

(e) 其它分部資料

	資本性支出	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
投資物業	229	6,684
酒店	312	84
其它	9	-
集團總額	550	6,768

	折舊及攤銷	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
投資物業	17	18
酒店	273	269
分部總額	290	287
其它	4	3
集團總額	294	290

除了(i)酒店物業減值港幣十億五千一百萬元(二〇一九年：港幣一億五千七百萬元)及(ii)折舊及攤銷外，本集團無重大非現金支出。

(f) 經營地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
香港	12,392	15,836	9,190	12,509
香港以外地區	3,123	207	783	202
集團總額	15,515	16,043	9,973	12,711

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
香港	246,138	260,326	252,368	263,720
香港以外地區	8,117	10,328	21,719	16,963
集團總額	254,255	270,654	274,087	280,683

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

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

2 營業盈利

(a) 營業盈利的計算：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊及攤銷		
— 酒店及會所物業、廠房及設備	286	283
— 租賃土地	8	7
折舊及攤銷總額	294	290
應收貿易賬項減值虧損	47	—
員工成本(附註(i))	894	1,006
核數師酬金		
— 核數服務	9	8
— 其它服務	1	—*
確認買賣物業的成本	2,080	(134)
投資物業直接營運支出	1,990	1,696
已計入：		
投資物業租金收入	11,795	14,230
政府補助(附註(ii))	140	—
利息收入(附註(iii))	26	37
其它長期投資股息收入	357	117

* 該金額少於港幣一百萬港元。

附註：

- (i) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，員工成本包括界定供款退休計劃成本港幣四千九百萬元(二〇一九年：港幣四千八百萬元)。
- (ii) 政府補助主要包括香港特別行政區政府在抗疫基金下的保就業計劃所提供的補貼。
- (iii) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，由財務資產(主要為銀行存款)所得的利息收入為港幣二千六百萬元(二〇一九年：港幣三千七百萬元)，並以攤銷成本入賬。

財務報表附註

(b) 董事酬金

截至二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日止年度，根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	二〇二〇年 酬金總額 港幣千元	二〇一九年 酬金總額 港幣千元
執行董事						
吳天海先生(附註ii)	350	3,455	7,738	—	11,543	13,109
李玉芳女士	250	5,125	6,400	14	11,789	19,665
徐耀祥先生	250	2,325	3,683	—	6,258	7,577
凌緣庭女士	250	4,932	6,000	485	11,667	12,229
許仲瑛先生	250	1,640	699	9	2,598	—
梁啟亨先生(附註iv)	—	—	—	—	—	2,642
獨立非執行董事						
歐肇基先生(附註i及ii)	450	—	—	—	450	450
梁君彥議員	250	—	—	—	250	250
奚安竹先生(附註ii及iii)	105	—	—	—	105	300
韋理信先生(附註i, ii及iii)	433	—	—	—	433	400
楊永強教授(附註i)	400	—	—	—	400	400
總額	2,988	17,477	24,520	508	45,493	57,022
二〇一九年總額	3,108	16,358	37,076	480	—	57,022

附註：

- (i) 包括截至二〇二〇年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的審核委員會成員酬金港幣十五萬元(二〇一九年：港幣十五萬元)。
- (ii) 包括截至二〇二〇年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的薪酬委員會成員酬金港幣五萬元(二〇一九年：港幣五萬元)。
- (iii) 奚安竹先生在二〇二〇年五月七日舉行的股東週年大會結束後退任本公司董事會。韋理信先生於二〇二〇年五月七日獲委任為薪酬委員會成員接替奚安竹先生。
- (iv) 梁啟亨先生辭任本公司董事，由二〇一九年十一月一日起生效。
- (v) 根據本公司與九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)簽訂的框架協議，吳天海先生、李玉芳女士及徐耀祥先生作為本公司及九龍倉的執行董事及僱員，其酬金包括按預定比例償付給九龍倉的酬金。
- (vi) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，酌情花紅包括特別獎金分別授予吳天海先生及徐耀祥先生分別為數港幣二百一十萬元及港幣一百一十萬元，前述數額參照年內根據九龍倉的認股權計劃行使其認股權時的減值額(此認股權在本公司於二〇一七年十一月從九龍倉分拆作為獨立上市前授予，但在分拆後行使)。
- (vii) 截至二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的款項已付／須付予本公司的董事。

(c) 最高薪人士

在五位最高薪人士中，四位人士於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度(二〇一九年：四位人士)分別為董事，彼等的酬金披露於附註2(b)。其它一位人士(二〇一九年：一位人士)的酬金總額如下：

	二〇二〇年 港幣千元	二〇一九年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,202	2,267
酌情花紅	5,600	4,500
總額	8,802	6,767

一位(二〇一九年：一位)最高薪人士的酬金在下列範圍內：

級別(以港幣計算)	二〇二〇年 人數	二〇一九年 人數
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	-	1
港幣8,500,001元至港幣9,000,000元	1	-

3 其它支出淨額

是年其它支出淨額為港幣十四億五千九百萬元(二〇一九年：港幣四千萬)主要包括：

- 酒店物業減值撥備港幣十億五千一百萬元(二〇一九年：港幣一億五千七百萬元)。
- 匯兌損失淨額港幣二億八千四百萬元(二〇一九年：盈餘港幣一千五百萬元)其中包括遠期外匯合約產生的影響。

4 財務支出

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
利息支出：		
— 銀行借款及透支	525	750
— 其它借款	387	228
總利息支出	912	978
其它財務支出	85	61
減：撥作資產成本	(16)	(41)
	981	998
公允價值虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	249	-
利率掉期合約	177	9
	426	9
總額	1,407	1,007

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，利息支出资本化的平均年息率約為4.9%(二〇一九年：3.7%)。

財務報表附註

5 所得稅

於綜合損益表內扣除／(抵免)的稅項包括如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
—本年度稅項準備	1,293	1,851
—以往年度稅項準備之高估	(10)	(9)
香港以外地區		
—本年度稅項準備	179	102
	1,462	1,944
土地增值稅(附註(c))	(473)	1
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	216	16
總額	1,205	1,961

附註：

- 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%(二〇一九年：16.5%)稅率計算。
- 於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日止年度，香港以外地區所得稅主要為以25%稅率計算的中國內地企業所得稅、以最高10%稅率計算的中國股息預提所得稅及以17%稅率計算的新加坡所得稅。
- 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。在中國內地相關稅務機關結算後錄得一次性土地增值稅撥回港幣五億零四百萬元。
- 於綜合財務狀況表內的預付／應付稅項預期於一年內收回／繳納。
- 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項為港幣二千一百萬元(二〇一九年：港幣二千一百萬元)已包括在所佔聯營公司之業績內。
- 中國稅務法就中國內地境外直接控股公司從中國居民企業派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國內地附屬公司之累計盈利於可見之未來與相關股息派發至中國內地境外直接控股公司而作出稅項準備港幣四千三百萬元(二〇一九年：港幣五百萬元)。

(g) 實際總稅項支出與除稅前(虧損)/盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
除稅前(虧損)/盈利	(6,933)	5,952
除稅前(虧損)/盈利以適用稅率計算的名義稅項	(1,158)	986
非扣減支出的稅項影響	208	30
非應課稅收入的稅項影響	(81)	(53)
非扣減稅投資物業公允價值虧損的稅項影響	2,268	956
以往年度稅項準備的高估	(10)	(9)
未予以確認的稅項虧損的稅項影響	58	168
未確認暫時差異的影響	350	(123)
待沽物業的土地增值稅	(473)	1
已派發/可派發盈利的預提所得稅	43	5
實際的總稅項支出	1,205	1,961

6 股東應佔股息

	二〇二〇年 每股港幣元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 每股港幣元	二〇一九年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之首次中期股息	0.78	2,368	1.10	3,340
結算日後宣布派發之第二次中期股息(附註(b))	0.69	2,095	0.93	2,824
	1.47	4,463	2.03	6,164

(a) 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億三千六百萬股(二〇一九年：三十億三千六百萬股)已發行普通股計算，並沒有在結算日確認為負債。

(b) 二〇一九年第二次中期股息為港幣二十八億二千四百萬元已於二〇二〇年批准及派發。

7 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據是年之公司股東應佔虧損港幣七十八億五千四百萬元(二〇一九年：盈利港幣三十九億二千八百萬元)及按三十億三千六百萬股已發行普通股(二〇一九年：三十億三千六百萬股已發行普通股)而計算。

截至二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日止年度沒有潛在攤薄普通股。

財務報表附註

8 投資物業

(a) 成本值或估值

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一九年一月一日	258,281	703	258,984
匯率調整	21	(15)	6
增添	6,412	259	6,671
重估虧損	(5,788)	–	(5,788)
二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年一月一日	258,926	947	259,873
匯率調整	67	–	67
增添	220	–	220
轉移	225	(947)	(722)
重估虧損	(13,965)	–	(13,965)
二〇二〇年十二月三十一日	245,473	–	245,473

(b) 上列資產之成本值或估值分析如下：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇二〇年估值	245,473	–	245,473
成本值	–	–	–
	245,473	–	245,473
二〇一九年估值	258,926	–	258,926
成本值	–	947	947
	258,926	947	259,873

(c) 業權：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇二〇年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	219,394	—	219,394
中期契約	20,037	—	20,037
	239,431	—	239,431
位於香港以外			
永久年期	1,108	—	1,108
長期契約	4,934	—	4,934
	245,473	—	245,473
二〇一九年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	231,695	—	231,695
中期契約	21,130	—	21,130
	252,825	—	252,825
位於香港以外			
永久年期	1,133	—	1,133
長期契約	4,968	—	4,968
中期契約	—	947	947
	258,926	947	259,873

本集團持有以經營租賃方式出租的投資物業(見附註8(e))。本公司是該等投資物業的所有物業權益的註冊擁有人。除了根據相關政府機構設定應課租值的差餉外，沒有其他需要按土地租賃條款下長期進行持續付款。該款項會跟隨當時市況進行調整，並支付給相關政府部門。

(d) 投資物業重估

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

投資物業之公允價值計量由從事專業估值之獨立測計師公司—萊坊測計師行有限公司及Knight Frank Pte Ltd. (統稱「萊坊」)於二〇二〇年十二月三十一日作出評估。該等公司的專業測量師是香港測量師學會和新加坡測量與評估師學會的資深專業會員，對於香港、中國內地及新加坡物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如有)，按市值對投資物業作出估值。

投資物業重估時產生之虧絀，已於綜合損益表中以「投資物業之公允價值減少」一項列賬。

財務報表附註

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

- 第一級估值： 僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值： 使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值： 使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

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

	第三級			總額 港幣百萬元
	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	住宅 港幣百萬元	
經常性以公允價值計量				
二〇二〇年十二月三十一日				
香港	138,823	95,270	5,338	239,431
新加坡	3,669	2,373	–	6,042
	142,492	97,643	5,338	245,473
二〇一九年十二月三十一日				
香港	148,349	99,116	5,360	252,825
新加坡	3,917	2,184	–	6,101
	152,266	101,300	5,360	258,926

截至二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日止年度並沒有於第一級及第二級之間調動、或於第三級轉入或轉出。

按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

估值過程

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

估值方法

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

第三級的估值方法

已落成投資物業

重大不可觀察輸入元素列表如下：

	加權平均值			
	資本化比率		市場租金	
	二〇二〇年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇一九年
香港			每平方呎港幣	每平方呎港幣
— 商場	5.2%	5.2%	273元	281元
— 寫字樓	4.2%	4.2%	56元	59元
— 住宅	4.5%	4.5%	61元	61元
新加坡			每平方呎新加坡	每平方呎新加坡
— 商場	4.5%	4.9%	12.8元	14.8元
— 寫字樓	3.9%	4.0%	10.8元	11.1元

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

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

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
於一年內	8,383	10,612
於一年後但兩年內	5,202	6,827
於兩年後但三年內	2,830	3,863
於三年後但四年內	1,090	1,998
於四年後但五年內	461	772
五年後	415	1,003
	18,381	25,075

財務報表附註

9 酒店及會所物業、廠房及設備

(a) 成本值

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及會所物業 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一九年一月一日	234	9,453	1,439	11,126
匯率調整	–	(24)	(1)	(25)
增添	–	48	49	97
出售	–	–	(6)	(6)
重新分類	–	(50)	50	–
收購附屬公司	–	–	27	27
二〇一九年十二月三十一日及 二〇二〇年一月一日	234	9,427	1,558	11,219
匯率調整	3	107	2	112
增添	1	290	39	330
出售	–	–	(17)	(17)
轉自興建中的投資物業	–	722	–	722
二〇二〇年十二月三十一日	238	10,546	1,582	12,366
累積折舊及減值虧損				
二〇一九年一月一日	90	1,542	1,217	2,849
匯率調整	–	(15)	(1)	(16)
本年折舊	7	216	67	290
出售時撥回	–	–	(5)	(5)
收購附屬公司	–	–	16	16
減值	20	137	–	157
二〇一九年十二月三十一日及 二〇二〇年一月一日	117	1,880	1,294	3,291
匯率調整	2	44	1	47
本年折舊	8	222	64	294
出售時撥回	–	–	(17)	(17)
減值	–	1,051	–	1,051
二〇二〇年十二月三十一日	127	3,197	1,342	4,666
賬面淨值				
二〇二〇年十二月三十一日	111	7,349	240	7,700
二〇一九年十二月三十一日	117	7,547	264	7,928

(b) 業權：

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及會所物業 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇二〇年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	82	218	300
中期契約	6	6,177	6,183
	88	6,395	6,483
位於香港以外			
中期契約	23	954	977
	111	7,349	7,460
二〇一九年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	82	154	236
中期契約	13	7,002	7,015
	95	7,156	7,251
位於香港以外			
中期契約	22	391	413
	117	7,547	7,664

(c) 使用權資產：

租賃土地中所有權益的折舊賬面價值確定為使用權資產。與這些租賃有關的費用項目分析如下：

	二〇二〇 港幣百萬元	二〇一九 港幣百萬元
租賃土地折舊	8	7
租賃土地的減值損失	-	20

本集團持有以經營租賃方式出租的酒店物業作為經營酒店業務。本公司是該等酒店物業的所有物業權益的註冊擁有人。除了根據相關政府機構設定應課租值的差餉外，沒有其他需要按土地租賃條款下長期進行持續付款。該款項會跟隨當時市況進行調整，並支付給相關政府部門。

(d) 酒店物業、廠房及設備減值

於每個結算日，本集團會對酒店物業、廠房及設備的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。該評估會以每項資產的使用價值或其公允價值減銷售成本(以較高者)的可收回數額來進行評估。本集團委聘了獨立專業測量公司—萊坊進行減值評估。萊坊已根據本集團酒店物業的收益淨額及租約於續租時其淨收益增長之可能性，按市值對酒店物業作出估值。

根據本集團參考萊坊的獨立估值後作出之評估，本集團於年內為酒店物業作出合共港幣十億零五千一百萬元(二〇一九年：港幣一億五千七百萬元)的減值撥備，包括香港美利酒店港幣六億七千六百萬(二〇一九年：港幣零元)、中國內地的蘇州尼依格羅酒店港幣三億六千九百萬(二〇一九年：港幣零元)及常州馬哥孛羅酒店港幣六百萬元(二〇一九年：港幣一億五千七百萬元)，並已於綜合損益表內的「其它支出淨額」確認入賬。

進行獨立估值時，估計未來折現現金流量所使用的主要假設包括由3%至4%不等的房租長期增長率、71%至75%不等的長期入住率、5.5%至6.5%不等的折現率及剩餘租期的預測現金流。以上釐定本年度酒店物業的減值所採用之方法及主要假設，與往年度相比沒有顯著變動。

財務報表附註

10 聯營公司權益

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
應佔資產淨值	1,010	935
應收聯營公司款項	49	314
	1,059	1,249

聯營公司的詳情載列如下：

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

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

(b) 聯營公司財務資料摘要

聯營公司資料概述如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
聯營公司於綜合財務報表中的賬面值	1,010	935
本集團應佔聯營公司		
— 持續性經營(虧損)/盈利	(75)	76
— 其它全面收益	62	(21)
全面收益總額	(13)	55

11 合營公司權益

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
應佔資產淨值	23	1,604
應付合營公司款項(附註16)	—	(1,589)
	23	15

合營公司的詳情載列如下：

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

- (a) 於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日，應付合營公司款項為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。
- (b) 本集團沒有個別重要的合營公司。合營公司總計資料如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
個別非重要合營公司於綜合財務報表中的總賬面值	23	1,604
本集團應佔合營公司		
— 持續性經營盈利	—	—
— 其它全面收益	10	(3)
全面收益總額	10	(3)

12 其它長期投資

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
按市值報值的上市投資		
— 香港上市	4,991	2,792
— 香港以外上市	8,050	1,273
	13,041	4,065

- (a) 所有上市投資被指定以公允價值計量且其變動計入其它全面收益內，以持具長線增長潛力及與市場相稱的合理股息收益的投資組合為主。
- (b) 按行業分析如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
物業地產	12,477	3,579
其它	564	486
	13,041	4,065

財務報表附註

13 待沽物業

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
待沽發展中物業	-	4,753
待沽物業	5,207	370
	5,207	5,123

包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地賬面值摘要如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
位於香港以外		
— 永久年期	60	90
— 長期契約	70	141
— 中期契約	211	214
	341	445

14 應收貿易及其它賬項

(a) 賬齡分析

於二〇二〇年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除損失準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	152	271
三十一日至六十日	82	32
六十一日至九十日	36	14
九十日以上	114	15
	384	332
其它應收賬項及預付款項	1,291	553
	1,675	885

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回，除提供予租戶的租金優惠港幣二億零四百萬元外(二〇一九年：港幣零元)，預期將在多於一年後使用。

(b) 應收貿易賬項減值

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

本年度呆壞賬準備變動如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
於一月一日	2	2
減值虧損確認	47	-
於十二月三十一日	49	2

15 銀行存款及現金

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
銀行存款及現金	2,260	2,907

於二〇二〇年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
存放在中國內地的銀行結餘(附註(a))	1,253	1,011
只限用於若干指定中國內地地產發展項目之結餘(附註(a))	20	18

附註：

(a) 該匯款是受中國政府頒佈的外匯條例管制。

(b) 於二〇二〇年十二月三十一日，銀行存款年實際利率為1.0% (二〇一九年：1.5%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
人民幣	1,250	1,007
港幣	294	1,255
美元	259	87
新加坡元	457	558
	2,260	2,907

財務報表附註

16 應付貿易及其它賬項

於二〇二〇年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	284	133
三十一日至六十日	7	7
六十一日至九十日	10	1
九十日以上	16	10
	317	151
租金及客戶按金	3,482	3,761
建築成本應付賬項	2,245	615
應付合營公司款項(附註11)	-	1,589
其它應付賬項	2,141	2,268
	8,185	8,384

於二〇二〇年十二月三十一日，預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣十七億六千二百萬元(二〇一九：港幣二十三億二千三百萬元)，主要為租金及客戶按金。本集團認為折現的影響並不重大。於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日，所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付或確認為收入或須於接獲通知時償還。

17 衍生金融工具

	二〇二〇年		二〇一九年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
按公允值處理計入損益表				
定息至浮息利率掉期合約	193	-	52	12
浮息至定息利率掉期合約	-	114	-	-
跨貨幣利率掉期合約	772	405	186	8
遠期外匯合約	1	72	-	-
總額	966	591	238	20
分析				
流動	1	226	-	-
非流動	965	365	238	20
總額	966	591	238	20

於結算日，以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇二〇年		二〇一九年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
至到期日多於一年但少於五年	41	-	-	-
至到期日多於五年	152	-	52	12
	193	-	52	12
浮息至定息利率掉期合約				
至到期日多於五年	-	114	-	-
跨貨幣利率掉期合約				
至到期日少於一年	-	154	-	-
至到期日多於一年但少於五年	197	40	-	8
至到期日多於五年	575	211	186	-
	772	405	186	8
遠期外匯合約				
至到期日少於一年	1	72	-	-
總額	966	591	238	20

(a) 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	5,076	2,204
浮息至定息利率掉期合約	2,572	-
跨貨幣利率掉期合約	14,646	7,042
遠期外匯合約	1,819	-

(b) 假設有關掉期合約於年結算日平倉，衍生金融工具資產為集團應會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團應會支付的金額。不符合對沖資格的衍生工具，其公允價值轉變將於綜合損益表內確認。

(c) 本集團根據國際掉期及衍生工具協議提供抵銷機制的若干情況下進行衍生工具交易。於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具，因沒有一方行使其權利去抵銷於綜合財務報表內已確認的數額。

財務報表附註

18 銀行借款及其它借款

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
票據(無抵押)		
攤還年期多於二年但少於五年	9,590	2,332
攤還年期多於五年	12,645	8,019
	22,235	10,351
銀行借款(有抵押)		
攤還年期多於一年但少於二年	310	–
攤還年期多於二年但少於五年	–	335
	310	335
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	6,107	12,300
攤還年期多於一年但少於二年	13,000	5,550
攤還年期多於二年但少於五年	11,700	17,000
攤還年期多於五年	926	–
	31,733	34,850
銀行借款及其它借款總額	54,278	45,536
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	6,107	12,300
非流動借貸		
攤還年期多於一年但少於二年	13,310	5,550
攤還年期多於二年但少於五年	21,290	19,667
攤還年期多於五年	13,571	8,019
	48,171	33,236
銀行借款及其它借款總額	54,278	45,536

(a) 本集團借貸以下列貨幣為本位(已包括詳列於附註21(b)的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
港幣	47,841	45,201
新加坡元	3,237	-
美元	1,833	-
英鎊	1,057	-
人民幣	310	335
	54,278	45,536

- (b) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度銀行借款及其它借款的實際年利率介乎於0.8%至4.9% (二〇一九年：1.0%至4.9%)。
- (c) 除了合共港幣一百四十三億三千八百萬元(二〇一九年：港幣一百零三億五千一百萬元)以公允價值計列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在每個結算日起一年內清償。
- (d) 於二〇二〇年十二月三十一日，本集團的銀行備用信貸額港幣十五億四千一百萬元(二〇一九年：港幣十四億九千二百萬元)以人民幣三億元(相等於港幣三億五千六百萬元)的銀行定期存款作擔保(二〇一九年：以賬面總值港幣五十七億零一百萬元的興建中物業作擔保)。
- (e) 於二〇二〇年十二月三十一日，本集團的銀行借貸包括海港企業有限公司及其附屬公司的銀行借款為港幣二十八億一千萬元(二〇一九年：港幣三十六億三千五百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- (f) 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候相關集團的綜合有形淨值不得少於及借貸對綜合有形淨值的比例不得高於若干規定水平。於二〇二〇年十二月三十一日期間，本集團已遵守所有該等財務條款。

財務報表附註

19 遞延稅項

(a) 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
遞延稅項負債	2,534	2,403
遞延稅項資產	(303)	(374)
遞延稅項負債淨額	2,231	2,029

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於年內之變動如下：

	超逾有關折舊 之折舊免稅額 港幣百萬元	稅項虧損的 未來利益 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一九年一月一日	1,986	(58)	14	1,942
於損益扣除/(撥回)	109	(7)	(86)	16
收購附屬公司	68	-	-	68
匯兌調整	-	-	3	3
二〇一九年十二月三十一日及 二〇二〇年一月一日	2,163	(65)	(69)	2,029
於損益扣除	81	-	135	216
匯兌調整	-	-	(14)	(14)
二〇二〇年十二月三十一日	2,244	(65)	52	2,231

(b) 未確認之遞延稅項資產列報如下：

	二〇二〇年		二〇一九年	
	可扣稅之暫時 差異/稅項虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣稅之暫時 差異/稅項虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣稅之暫時性差異	2,019	424	631	158
稅項虧損的未來利益				
— 香港	513	85	378	62
— 香港以外	131	33	146	37
	644	118	524	99
總額	2,663	542	1,155	257

於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅項虧損未來利益及可扣稅之暫時性差異所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅項虧損不會有期限。源自在中國內地營運的稅項虧損港幣一億三千一百萬元則可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

20 預售訂金及所得款

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

預售訂金及所得款之變動：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
一月一日	3,172	660
匯率調整	135	(15)
於年內確認為收入而減少預售訂金及所得款	(2,548)	(35)
收取銷售訂金而增加預售訂金及所得款	1,285	2,562
十二月三十一日	2,044	3,172

沒有有關中國內地物業的預售按金及所得款項(二〇一九年：港幣一億七千六百萬元)預期多於一年後於綜合損益表中確認為收益。

於結算日，來自與現存客戶所訂立之合約收入預期在將來確認

於二〇二〇年十二月三十一日，分配至本集團現有合約項下剩餘履行義務的交易價格總額為港幣十九億八千一百萬元(二〇一九年：港幣三十四億四千一百萬元)。該金額是指來自與本集團客戶訂立有關的興建中物業的完工前銷售合約，預期在未來確認的收入。該金額包括完工前銷售物業合約的利息部分是本集團從客戶中獲得重大融資利益。當物業於將來已轉讓至客戶或被客戶接收時，本集團預期收入將會確認，並預計於未來十二至二十四個月內發生。

財務報表附註

21 財務風險管理及公允價值

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

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

(a) 利率風險

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

為配合本集團的現行策略，本集團已訂立多項具有一定經濟效益的利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約，其將名義金額總計為港幣一百五十億一千五百萬元(二〇一九年：港幣九十二億四千六百萬元)的某些定息利率票據轉換為浮息借款。對於本集團訂立的每個利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約，其現金流量的期限和時間均與票據相同。

根據於二〇二〇年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%及所有其他可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的稅後虧損增加／減少和權益總額減少／增加約港幣三億五千五百萬元(二〇一九年：本集的除稅後盈利和權益減少／增加港幣三億五千三百萬元)。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感度分析是基於各報告期末利率產生變動導致本集團稅後(虧損)／盈利及權益總額的變動，且該變動被運用於重估本集團於各報告期末持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於各報告期末持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對本集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇一九年相同的基準進行。

(b) 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營首要在香港及次要在中國內地及新加坡，現金流亦大部份以港幣、人民幣及新加坡幣為本位，因此集團需承受分別在中國內地的物業發展和於新加坡的投資物業相關人民幣及新加坡元的外幣風險。

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

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

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

	二〇二〇年						二〇一九年	
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日元 百萬元	新加坡元 百萬元	英鎊 百萬元	歐元 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元
其它長期投資	443	-	-	-	296	154	163	-
銀行存款及現金	33	-	-	2	-	-	11	-
銀行借款及其它借款	(1,650)	(1,300)	(13,000)	-	(100)	-	(900)	-
公司間結餘	-	66	-	-	-	-	-	66
已確認資產及負債產生的風險總額	(1,174)	(1,234)	(13,000)	2	196	154	(726)	66
遠期外匯合約名義數額	-	-	-	-	(153)	-	-	-
跨貨幣利率掉期合約名義數額	1,415	1,300	13,000	(576)	-	(143)	900	-
整體風險淨額	241	66	-	(574)	43	11	174	66

此外，於二〇二〇年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司(以人民幣為功能貨幣)也由於持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金而承擔港幣四百萬元(二〇一九年：港幣四百萬元)。

根據於二〇二〇年十二月三十一日進行的敏感度分析，估計會導致本集團需承擔風險的貨幣匯率可能出現的變動，預期對本集團稅後(虧損)／盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步對中國內地業務的換算進行敏感度分析，人民幣匯兌港元匯率上升／下降1%，於二〇二〇年十二月三十一日，本集團權益總額將增加／減少港幣三千二百萬元(二〇一九年：港幣二千九百萬元)。

(c) 權益價格風險

本集團需要承擔上市投資所產生的權益價格風險。

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

根據於二〇二〇年十二月三十一日進行敏感度分析，本集團的上市投資市值每增加／減少5%(二〇一九年：5%)(所有其它可變因素維持不變)，估計除非出現減值，否則不會對本集團的稅後(虧損)／盈利構成任何影響。而本集團的權益總額則會增加／減少港幣六億五千二百萬元(二〇一九年：港幣二億零三百萬元)。分析是以與二〇一九年相同的基準進行。

財務報表附註

(d) 流動性風險

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

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

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

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	1年內或 接獲通知時 港幣百萬元	1年後 但2年內 港幣百萬元	2年後 但5年內 港幣百萬元	5年後 港幣百萬元
二〇二〇年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(54,278)	(57,682)	(6,457)	(14,614)	(22,838)	(13,773)
應付貿易及其它賬項	(8,185)	(8,185)	(6,423)	(751)	(976)	(35)
遠期外匯合約	(71)	(71)	(71)	-	-	-
跨貨幣利率掉期合約	367	923	40	193	542	148
利率掉期合約	79	186	28	28	76	54
	(62,088)	(64,829)	(12,883)	(15,144)	(23,196)	(13,606)
二〇一九年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(45,536)	(49,792)	(13,667)	(6,473)	(21,150)	(8,502)
應付貿易及其它賬項	(8,384)	(8,384)	(6,061)	(1,026)	(1,172)	(125)
跨貨幣利率掉期合約	178	(86)	(27)	(27)	(70)	38
利率掉期合約	40	(46)	(12)	(12)	(36)	14
	(53,702)	(58,308)	(19,767)	(7,538)	(22,428)	(8,575)

(e) 信用風險

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

本集團根據會計政策(j)(i)計量應收客戶貿易賬款的損失撥備。預期信貸虧損撥備數額並不大。

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

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

(f) 資產及負債的公允價值

(i) 以公允價值列報的資產及負債

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

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	公允價值計量於二〇二〇年十二月三十一日歸類為		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產			
其它長期投資：			
— 上市投資	13,041	—	13,041
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	193	193
— 跨貨幣利率掉期合約	—	772	772
— 遠期外匯合約	—	1	1
	13,041	966	14,007
負債			
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	114	114
— 跨貨幣利率掉期合約	—	405	405
— 遠期外匯合約	—	72	72
銀行借款及其它借款：			
— 票據	—	13,412	13,412
— 銀行貸款	—	926	926
	—	14,929	14,929

	公允價值計量於二〇一九年十二月三十一日歸類為		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產			
其它長期投資：			
— 上市投資	4,065	—	4,065
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	52	52
— 跨貨幣利率掉期合約	—	186	186
	4,065	238	4,303
負債			
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	12	12
— 跨貨幣利率掉期合約	—	8	8
銀行借款及其它借款：			
— 票據	—	10,351	10,351
	—	10,371	10,371

財務報表附註

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較結算日當時遠期匯率及合約匯率計算。

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

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

於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日年度，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

(ii) 非以公允價值列報的資產及負債

本集團以成本或折舊報值的金融資產及負債對於其於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

(g) 資本管理

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

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

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

於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款(附註18)	54,278	45,536
減：銀行存款及現金(附註15)	(2,260)	(2,907)
負債淨額	52,018	42,629
公司股東應佔權益	204,551	216,164
總權益	209,409	221,414
負債淨額與股東權益比率	25.4%	19.7%
負債淨額與總權益比率	24.8%	19.3%

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

22 股本及儲備

(a) 股本

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

	股數 (百萬)	港幣百萬元
法定股本每股港幣0.1元		
於二〇一九年一月一日、二〇一九年十二月三十一日、 二〇二〇年一月一日及二〇二〇年十二月三十一日	5,000	500

	股數 (百萬)	港幣百萬元
已發行及繳足普通股		
於二〇一九年一月一日、二〇一九年十二月三十一日、 二〇二〇年一月一日及二〇二〇年十二月三十一日	3,036	304

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

(b) 股本溢價

股份溢價指本公司股份面值與發行本公司股份所得款項之間的差額。

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

財務報表附註

(c) 儲備

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

本集團於二〇二〇年十二月三十一日的盈餘儲備包括中國內地附屬公司之公積盈餘分別為港幣二億一千萬元(二〇一九年：港幣二億八千六百萬元)。

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

本公司

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一九年一月一日	304	696	3,559	4,559
於二〇一九年之權益變動：				
是年全面收益總額	—	—	6,191	6,191
已付二〇一八年第二次中期股息	—	—	(3,188)	(3,188)
已付二〇一九年第一次中期股息	—	—	(3,340)	(3,340)
二〇一九年十二月三十一日及 二〇二〇年一月一日	304	696	3,222	4,222
於二〇二〇年之權益變動：				
是年全面收益總額	—	—	4,994	4,994
已付二〇一九年第二次中期股息	—	—	(2,824)	(2,824)
已付二〇二〇年第一次中期股息	—	—	(2,368)	(2,368)
二〇二〇年十二月三十一日	304	696	3,024	4,024

(d) 於二〇二〇年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣三十億二千四百萬元(二〇一九年：港幣三十二億二千二百萬元)。

(e) 於結算日後董事會宣佈派發第二次中期股息每股港幣0.69元，派息總額港幣二十億九千五百萬元按三十億三千六百萬股普通股股份計算。該項股息於結算日並未確認為負債。

23 公司財務狀況表

	附註	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司		4,042	4,231
流動資產			
預付賬項		–	1
銀行存款及現金		9	9
		9	10
總資產		4,051	4,241
流動負債			
應付賬項		(27)	(19)
淨資產		4,024	4,222
資本及儲備			
股本	22(a)	304	304
儲備		3,720	3,918
總權益		4,024	4,222

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席兼執行董事

財務報表附註

24 與連繫人士的重大交易

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

- (a) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，本集團由各個租戶所得的租金收入為港幣四億八千二百萬元(二〇一九年：港幣十億零三千七百萬元)。
- (i) 是年，本集團出租給租戶由會德豐有限公司(「會德豐」)主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部份擁有公司。根據會德豐於二〇二〇年七月二十二日完成的私有化計劃分配股份後，會德豐不再是本集團的控股公司。因此，從本集團的角度來看，自二〇二〇年七月二十三日起，這些租戶不再被視為集團有連繫的公司。截至二〇二〇年七月二十二日止(會德豐私有化日期)，本集團從該等租戶賺取的租金收入總額為港幣三億四千七百萬元(二〇一九年：港幣九億零四百萬元)。
- (ii) 由會德豐及九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)其下附屬公司承租所得的租金收入為港幣一億三千五百萬元(二〇一九年：港幣一億三千三百萬元)。該等交易根據上市規則亦構成持續關連交易。
- (b) 就本集團的酒店業務的管理、市場推廣、項目管理及技術服務與九龍倉的一間附屬公司訂有協議。截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，該等服務安排應付的費用總額為港幣一千二百萬元(二〇一九年：港幣六千二百萬元)。該等交易根據上市規則亦構成持續關連交易。
- (c) 就本集團的物業項目所涉及的物業服務與會德豐及九龍倉的附屬公司訂有協議。截至二〇二〇年十二月三十一日止年度該等費用應付及應收總額分別為港幣七千六百萬元(二〇一九年：港幣三千五百萬元)及港幣三十萬元(二〇一九年：港幣零元)。該等交易根據上市規則亦構成持續關連交易。
- (d) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，應支付予九龍倉有限公司(本集團有連繫的公司，亦為九龍倉的全資附屬公司)的公司費用為港幣六千七百萬元(二〇一九年：港幣四千二百萬元)。
- (e) 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及一位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

除以上交易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註10及11內披露。

25 或然負債

於二〇二〇年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款、信貸及票據之保證為港幣六百三十七億三千三百萬元(二〇一九年：港幣四百四十二億二千四百萬元)。

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣七億二千七百萬元(二〇一九年：港幣五億四千六百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司沒有為客戶向銀行提供按揭貸款擔保(二〇一九年：港幣五千八百萬元)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元(二〇一九年：港幣零元)。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

26 承擔

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

計劃開支

	二〇二〇年			二〇一九年		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	93	411	504	125	871	996
中國內地	-	-	-	82	152	234
新加坡	-	-	-	2	-	2
	93	411	504	209	1,023	1,232
發展物業						
中國內地	289	759	1,048	968	3,371	4,339
	289	759	1,048	968	3,371	4,339
物業總額						
香港	93	411	504	125	871	996
中國內地	289	759	1,048	1,050	3,523	4,573
新加坡	-	-	-	2	-	2
	382	1,170	1,552	1,177	4,394	5,571
(II) 酒店						
香港	105	3	108	11	5	16
中國內地	78	260	338	-	104	104
	183	263	446	11	109	120
總額	565	1,433	1,998	1,188	4,503	5,691

(i) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本。

(ii) 於二〇二〇年十二月三十一日，發展物業的開支承擔包括於中國內地的合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣十億四千八百萬元(二〇一九年：港幣二十億二千五百萬元)。

財務報表附註

27 會計政策變動

香港會計師公會頒佈多項經修訂之《香港財務報告準則》(「財報準則」)，並於二〇二〇年一月一日起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第3號(經修訂) 企業的定義

《香港會計準則》(「會計準則」)第1號及第8號(經修訂) 重大的定義

此等發展對集團當前及過往期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計年度尚未生效之新訂準則及詮釋。

本集團採用這些與本集團有關的政策後的會計政策已詳載於第132頁至149頁的主要會計政策內。

28 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈新準則及多項經修訂準則，因在二〇二〇年十二月三十一日後才生效，故本財務報表尚未採納。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後開始的會計期間生效
經修訂的《會計準則》第39號、《財報準則》第4號、第7號、第9號及第16號 — 利率指標改革第二階段	二〇二一年一月一日
《財報準則》第3號(經修訂) — 參考概念框架	二〇二二年一月一日
《財報準則》第16號(經修訂) — 物業、廠房及設備 — 預定用途前的收益	二〇二二年一月一日
《財報準則》第37號(經修訂) — 有償合約 — 履行合約的成本	二〇二二年一月一日
《財報準則》二〇一八年至二〇二〇年週期之年度改進	二〇二二年一月一日
《會計準則》第1號(修訂) — 負債分類為流動或非流動	二〇二三年一月一日

本集團正在評估初始應用期間該等修訂準則的預期影響。目前為止，採納該等修訂對本集團的綜合財務報表構成重大影響的可能性不大。

29 結算日後事項

董事已於結算日後宣佈派發之第二期中期股息。詳情已於附註6中披露。

30 比較數字

若干於分部資料的比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。

31 財務報表通過

財務報表於二〇二一年三月四日經董事會通過及授權頒布。

主要會計政策

a. 遵例聲明

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

香港會計師公會頒布了若干經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註27。

b. 財務報表的編製基準

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

是年度綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

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

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

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

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

c. 綜合基準

(i) 附屬公司及非控股股東權益

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

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

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

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

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

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

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

主要會計政策

(ii) 聯營公司和合營公司

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

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

除聯營公司或合營公司的投資被分類為持作出售外(或包括在被分類為持作出售的出售組合)，歷史財務資料中於聯營公司或合營公司的投資是按權益法入賬，並且先以成本入賬，另就本集團應佔該投資的可辨別淨資產在收購日的公允價值超出該項投資的成本(如有)作出調整。投資成本包括購買價，直接歸因於投資取得的其他成本，以及構成本集團股權投資一部分的對聯營企業或合營企業的任何直接投資。往後，本集團需調整在收購後應佔該投資淨資產之變動及在附註(j)(ii)所載有關該投資的減值虧損。在每個報告日，本集團評估是否有客觀證據顯示該投資發生了減值。任何於收購日期超出成本的差額、本集團應佔該投資收購後已除稅的業績及是年的任何減值虧損均在綜合損益表內確認，而本集團應佔該投資收購後已除稅的其它全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。綜合賬目時，聯營公司及合營公司的財務資料會在需要時作出變更以確保與本集團採用的會計政策一致。

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

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

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

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

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

d. 投資物業及酒店及會所物業、廠房及設備

(i) 投資物業

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

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

(ii) 酒店及會所物業、廠房及設備

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

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

e. 折舊

折舊乃將物業、廠房及設備成本減其估計剩餘價值(如有)，在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算：

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店及會所物業、廠房及設備

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

興建中酒店物業按可使用時始計算折舊。

該等物業及設備按3年至10年不等的預計可用年限以直線法作出折舊準備。

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

主要會計政策

f. 金融工具

應收賬款和已發行的債務證券在產生時進行初始確認。當集團實體成為金融工具的合約其中一方時，所有其它金融資產及金融負債在綜合財務狀況表中確認。

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

(i) 金融資產的分類及計量

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

金融資產在初始確認後不會作出重新分類，除非本集團改變管理金融資產的業務模式，在這種情況下，所有受影響的金融資產在變更後的第一個報告期的第一天根據業務模式重新分類。

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

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

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

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

金融資產：業務模式評估

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

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

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

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

金融資產：評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息

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

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

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

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

金融資產：後續計量和收益及虧損

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

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

主要會計政策

(ii) 終止確認金融資產

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

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

(iii) 金融負債的分類及計量

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

(iv) 終止確認金融負債

本集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

如果金融負債的條款被修訂及經修訂條款的現金流量在很大程度上不同，則本集團亦終止確認該金融負債。在這種情況下，經修訂條款下的新金融負債按公允價值確認。原有金融負債與已付對價(包括已轉讓的任何非現金資產或承擔的負債)的修改條款之間的額差在損益中確認。

(v) 抵銷

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

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

g. 衍生金融工具

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

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

h. 對沖

(i) 公允價值對沖

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

(ii) 現金流量對沖

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

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

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

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

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

i. 租賃

在合約開始時，本集團評定該合約是否租賃或包含租賃。倘合約在協定期限內通過換取代價而獲得控制可辨別資產的使用權，則該合約是租賃或包括租賃。若客戶既有權主導已識別資產的使用，並有權獲將因使用已識別資產所產生的絕大部分利益，則資產的控制權發生過渡。

(i) 作為承租方

當合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分及將各租賃部分及任何關聯非租賃部分入賬列為所有租賃之單一租賃部分。

在租賃開始日，本集團就所有租賃合約確認使用權資產及租賃負債，短期租賃(租賃期十二個月或以內)及低價值資產租賃除外。對於此等租賃，除另一有系統的基準更能代表消耗租賃資產帶來之經濟效益的時間模式，本集團以直線法把租賃付款於租賃期內確認支出。

主要會計政策

租賃負債按合約初步未支付之租賃付款金額，以租賃隱含的利率進行貼現所達致之現值計量。倘若此利率難以釐定，本集團採用相關的遞增借貸利率。初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量，利息支出按實際利率法計算。當計量租賃負債時，不按指數或比率而變動的可變租賃付款在其產生之會計期間內從損益中扣除。

使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始值，加上任何在開始日期或以前已支付的租賃付款及已產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所在地之估計成本，並貼現至彼等之現值再減去任何已收租賃優惠。使用權資產將按成本值減累計折舊(附註(e))按每種類型的相關資產計算)及減值虧損(附註(j)(ii))入賬，除了以下使用權資產項目外：

- 符合投資物業定義的使用權資產其後按照附註d(i)以公允價值入賬；及
- 與租賃土地權益有關之使用權資產，當中土地之權益為存貨持有並按成本與可變現淨值之較低者入賬(見附註(k))。

倘指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項之估計有變，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，則就使用權資產之賬面值作出相應調整，或倘使用權資產之賬面值減至零，則於損益入賬。

當租賃範圍或租賃的作價有所改變時，如果租賃合同中未計提的租賃費用(「租賃改變」)沒有作為單獨入賬的租賃，則重新計量租賃負債。在這種情況下，租賃負債將根據修訂後的租賃付款額和租賃期限，採用在修改生效日後的折現率對進行重新計量。

本集團於綜合財務狀況表上「酒店及會所物業、廠房及設備」部分資產的使用權未能符合投資物業及銷售物業的定義。

(ii) 作為出租人

當本集團作為出租方時，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或營業租賃。倘租賃轉移絕大部分相關資產擁有權附帶之風險及回報予承租人，則該租賃被分類為融資租賃。倘並非如此，則租賃被分類為營業租賃。

倘合約包含租賃及非租賃成分，則本集團將合約代價按相關單獨售價基準分配至各組成部分。來自營業租賃的租金收入根據附註(p)(i)確認。

倘本集團作為中間分租方，分租合約需要按主租約的資產使用權去釐定各租賃為融資租賃或營業租賃。如果主租約是短期租賃(租賃期十二個月或以內)及低價值資產租賃，分租租賃則被分類為營業租賃。

j. 資產減值

(i) 金融資產減值

本集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信用損失的虧損撥備。

除非自初始確認以來金融工具的信用風險顯著增加，否則本集團以等於十二個月預期信用損失的金額計量損失準備，在該金融工具中信用損失的計量等於整個存續期預期信用損失。對於應收賬款(包括租賃應收款)，本集團採用簡化的方法按《財報準則》第9號金融工具的規定計算預期信用損失，該方法要求對所有應收賬款使用整個存續期預期損失準備。

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

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

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

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

計量預期信用損失

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

信用減值的金融資產

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

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

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

主要會計政策

在綜合財務狀況表中列報預期信用損失的撥備

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

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

(ii) 非金融資產的減值(包括使用權資產)

除按重估金額列賬的物業及遞延稅項資產外，本集團會在每個報告期末審閱非金融資產(包括於本公司財務狀況表內的附屬公司投資，以權益法入賬的聯營公司及合營公司投資(見附註(c)(ii)))的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。

一 可收回數額的計算

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

一 確認減值虧損

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

一 撥回減值虧損

就資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會撥回；所撥回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益內。

k. 待沽物業

(i) 已竣工待沽物業

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

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

(ii) 待沽發展中物業

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

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

l. 存貨

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

m. 合約資產及負債

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

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

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

當合約包含重大融資成分時，合約結餘額包括按實際利率法計算的應計利息(見附註(p))。

n. 現金及現金等價項目

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

主要會計政策

o. 外幣

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

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

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

p. 收入確認

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

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

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

有關本集團收入及其他收入確認政策詳列如下：

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

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

- (iii) 酒店及會所經營收入在提供服務時確認。
- (iv) 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- (v) 利息收入按實際利率法累計確認。

q. 借貸成本

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

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

r. 所得稅

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

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

不確認為遞延稅項資產與負債的有限的例外情況：不影響會計或應課稅盈利的資產或負債的初次確認(不包括企業合併的部分)。

主要會計政策

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

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

股息派發可能產生的額外所得稅在相關股息很可能須於可見未來派付時確認。

(iv) 本期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動乃分別列示而不會互相抵銷。倘本集團具備合法權利將本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，且符合以下額外條件，則本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團擬按淨額基準結算，或擬在變現資產的同時清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 於各個預期清繳或收回重大金額的遞延稅項負債或資產的未來期間，擬按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債或同時變現本期稅項資產及清繳本期稅項負債的不同稅務實體。

s. 連繫人士

- (i) 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：
- (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響；或
 - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。
- (ii) 在以下任何情況下，一實體會視為與本集團有連繫：
- (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫）。
 - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或該聯營公司或合營公司與該另一實體均屬同一集團）。
 - (c) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
 - (d) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

- (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
- (g) 於(i)(a)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層人員之成員。
- (h) 該實體或本集團任何成員公司為本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

t. 所發出的財務擔保，撥備和或然負債

(i) 所發出的財務擔保

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

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

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

(ii) 其他撥備和或然負債

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

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

u. 分部報告

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

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

主要會計政策

v. 僱員福利及定額供款退休計劃供款

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

(ii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合損益表內列為支出。

w. 重大會計估計和判斷

在應用本集團會計政策過程中，管理層已作出下列會計判斷：

附註21載有與金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

— 投資物業估值

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

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

— 評估就物業、廠房及設備折舊而進行可用年限

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

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

— 評估非流動資產的減值

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

— **評估待沽物業的撥備**

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

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

— **確認遞延稅項資產**

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

截至二〇二〇年十二月三十一日

(A) 於香港註冊成立的附屬公司：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	發行普通股股本及實收資本	公司股東應佔權益百分率		主要業務
			直接	間接	
耀展有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	100	物業投資
顯邦有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	100	物業投資
海港企業有限公司*	香港	港幣3,641,350,047元分為708,750,000股	-	72	控股公司
海港城置業有限公司	香港	港幣330,100,000元分為20,000股	-	100	物業投資
Harriman Leasing Limited	香港	港幣2,000,990元分為10,100,049股	-	100	租賃服務
HCDL China Finance Limited	香港	港幣1元分為1股	-	72	融資
HCDL Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為5,000,000股	-	72	融資
HCDL Investments Limited	香港	港幣1元分為1股	-	72	控股公司
HCDL Investments Finance Limited	香港	港幣1元分為1股	-	72	融資
Manniworth Company Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	72	物業投資
Mullein Company Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	100	物業投資
Novel Desire Limited	香港	港幣1元分為1股	-	100	投資
Oripuma Investments Limited	香港	港幣2元分為2股	-	100	物業投資
荷里活廣場有限公司	香港	港幣10,000,000元分為10,000,000股	-	100	物業投資
Ridge Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	100	物業投資
The Murray Limited	香港	港幣1元分為1股	-	72	酒店
The Hongkong Hotel Limited	香港	港幣100,000元分為100,000股	-	72	酒店及物業投資
The Marco Polo Hotel (Hong Kong) Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	-	100	酒店
The Prince Hotel Limited	香港	港幣2元分為2股	-	100	酒店
The "Star" Ferry Company, Limited	香港	港幣7,200,000元分為1,440,000股	-	100	公共交通
時代廣場有限公司	香港	港幣20元分為2股	-	100	物業投資
Wavatah Company Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	-	100	物業投資
Wealthy Flow Company Limited	香港	港幣1元分為1股	-	72	庫務
Wettersley Company Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	100	物業投資
Wharf Estates Limited	香港	港幣1,000,000元分為1,000,000股	-	100	控股公司
Wharf Realty Limited	香港	港幣2元分為2股	-	100	物業投資
九龍倉置業企業管理有限公司	香港	港幣1元分為1股	-	100	物業管理
Wharf REIC Finance Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	100	融資
Wharf REIC Treasury Limited	香港	港幣1元分為1股	-	100	庫務
Wharf Transport Investments Limited	香港	港幣2元分為2股	-	100	控股公司

* 於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司。

(B) 於中華人民共和國成立的附屬公司：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊及實收資本	公司股東應佔權益百分率		主要業務
			直接	間接	
常州馬哥孛羅酒店有限公司(註(ii))	中華人民共和國	7,000,000美元	-	72	酒店
九龍倉(常州)置業有限公司(註(ii))	中華人民共和國	144,950,000美元	-	72	物業
蘇州高龍房產發展有限公司(註(i))	中華人民共和國	人民幣1,500,000,000元	-	57	物業
蘇州尼依格羅酒店有限公司(註(iii))	中華人民共和國	人民幣20,000,000元	-	57	酒店

(i) 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。

(ii) 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。

(iii) 根據中國法律註冊為全內資經營企業。

(C) 於英屬處女群島註冊成立的附屬公司：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	發行普通股股本及實收資本	公司股東應佔權益百分率		主要業務
			直接	間接	
Algebra Assets Limited #	英屬處女群島/國際/香港	500股每股1美元	-	72	投資
Entire Achieve Limited #	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	-	100	投資
Harbour Centre (Hong Kong) Limited #	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	-	72	控股公司
海港企業中國地產發展有限公司#	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	-	72	控股公司
Marvel Initial Limited #	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	-	100	投資
Star Attraction Limited #	英屬處女群島/香港	1,500股每股1美元	-	100	控股公司
Victor Horizon (0051) Limited #	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	-	72	投資
Wharf REIC Finance (BVI) Limited #	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	-	100	融資
Wharf REIC Holdings Limited #	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	-	控股公司
Wharf REIC Corporate Limited #	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	-	100	控股公司
Wisdom Height Limited #	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	-	100	投資

已根據香港法例第622章《公司條例》第16部在香港註冊為註冊非香港公司。

(D) 於新加坡成立的附屬公司：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	發行普通股股本及實收資本	公司股東應佔權益百分率		主要業務
			直接	間接	
Wharf Estates Singapore Pte. Ltd.	新加坡	1,183,562,814股每股0.87新加坡元	-	100	控股公司/物業
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股1新加坡元	-	100	物業

附註：上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬公司、聯營公司及合營公司。

(E) 以下債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保：

附屬/借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金金額
Wharf REIC Finance (BVI) Limited	於二〇二五年到期的港元定息保證票	港幣20.23億元
	於二〇二六年到期的港元定息保證票	港幣5.14億元
	於二〇二七年到期的港元定息保證票	港幣11.5億元
	於二〇二八年到期的港元定息保證票	港幣14億元
	於二〇三〇年到期的港元定息保證票	港幣17.9億元
	於二〇二四年到期的美元定息保證票	3億美元
	於二〇二五年到期的美元定息保證票	4.5億美元
	於二〇二八年到期的美元定息保證票	6億美元
	於二〇三〇年到期的美元定息保證票	3億美元
	於二〇二三年到期的人民幣定息保證票	人民幣5億元
於二〇二五年到期的人民幣定息保證票	人民幣8億元	

主要物業撮要表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	酒店	服務式公寓及其它
香港					
物業(投資)					
尖沙咀海港城					
海運大廈	725,000	-	580,000	-	145,000
海洋中心	987,000	631,000	356,000	-	-
九倉電訊中心	257,000	244,000	13,000	-	-
世界商業中心	254,000	240,000	14,000	-	-
環球金融中心	513,000	476,000	37,000	-	-
海洋廊	348,000	-	348,000	-	-
港威大廈第一期	1,241,000	1,127,000	114,000	-	-
港威大廈第二期	2,641,000	1,879,000	434,000	-	328,000
馬哥孛羅香港酒店	737,000	18,000	172,000	547,000	-
港威酒店	289,000	-	-	289,000	-
太子酒店	279,000	-	-	279,000	-
九龍太平洋會	138,000	-	-	-	138,000
	8,409,000	4,615,000	2,068,000	1,115,000	611,000
時代廣場					
銅鑼灣麥東街	1,976,000	1,033,000	943,000	-	-
荷里活廣場					
鑽石山龍蟠街3號	562,000	-	562,000	-	-
卡佛大廈					
中區皇后大道64至70A號	189,000	104,000	85,000	-	-
會德豐大廈					
中區畢打街20號會德豐大廈3樓至24樓及C舖位	215,000	211,000	4,000	-	-
其它					
	56,000	5,000	51,000	-	-
	2,998,000	1,353,000	1,645,000	-	-
香港美利酒店					
中環紅棉路	336,000	-	-	336,000	-
香港物業(投資)總面積	11,743,000	5,968,000	3,713,000	1,451,000	611,000
中國內地					
物業(投資)					
蘇州國際金融中心					
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街	237,000	-	-	-	237,000
常州馬哥孛羅酒店					
江蘇省常州市新北區河海東路88號	474,000	-	-	343,000	131,000
蘇州尼依格羅酒店					
蘇州市蘇州工業園蘇州大道東409號	374,000	-	-	374,000	-
蘇州國際金融中心1座	-	-	-	-	-
中國內地物業(投資)總面積	1,085,000	-	-	717,000	368,000
物業(發展)					
蘇州國際金融中心					
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街	1,927,000	1,495,000	14,000	-	418,000
中國內地物業總面積	3,012,000	1,495,000	14,000	717,000	786,000
新加坡					
物業(投資)					
烏節路501號會德豐廣場	465,700	221,800	243,900	-	-
史各士路6及8號Scotts Square	130,900	-	130,900	-	-
新加坡物業(投資)總面積	596,600	221,800	374,800	-	-
本集團總面積	15,351,600	7,684,800	4,101,800	2,168,000	1,397,000

附註：

- (a) 海港城之部分，地盤總面積428,719平方呎。
 (b) 該物業為蘇州國際金融中心一部分，地盤總面積為229,069平方呎。
 (c) 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約二百萬平方呎。

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/ 年份	預計落成 完成階段	公司應佔 實質權益
	346,719	KIL 11178	2033	1966	不適用	100%
	126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	100%
	附註(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
	附註(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
	附註(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
	附註(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	100%
	附註(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	100%
	附註(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	100%
(有655個房間的酒店)	58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	72%
(有400個房間的酒店)	附註(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(有394個房間的酒店)	附註(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
(會所)	48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	100%
	112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A.	2850/60/80	1993	不適用	100%
	280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	100%
	12,286	IL 7 R.P. & IL 45 S.A.R.P.	2842	1977	不適用	100%
	不適用	ML 99 S.A., S.C. 及R.P. 及 ML 100 S.A., S.B. 及R.P.	2854	1984	不適用	100%
	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
(有336個房間的酒店)	68,136	IL 9036	2063	2017	不適用	72%
	附註(b)	不適用	2047	2020	不適用	57%
(有271個房間的酒店， 及大宅院)	842,531	不適用	2048	2014	不適用	72%
(有233個房間的酒店 以100%公司所有權計)	附註(b)	不適用	2047	2021	裝修工程進行中	57%
	附註(b)	不適用	2047/77	2020	不適用	57%
	不適用	不適用 不適用	2089 永久年期	1993 2011	不適用 不適用	100% 100%

五年財務摘要

截至十二月三十一日	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
綜合損益表					
收入	15,515	16,043	16,481	20,904	16,851
營業盈利	9,973	12,711	12,724	15,442	11,824
基礎淨盈利(附註a)	7,477	9,791	10,053	9,500	8,516
未計入物業重估(虧損)/盈餘前的盈利	5,911	9,670	10,053	9,236	8,706
股東應佔(虧損)/盈利	(7,854)	3,928	18,027	17,218	9,917
股東應佔股息	4,463	6,164	6,376	2,884	不適用
綜合財務狀況表					
投資物業	245,473	259,873	258,984	253,827	244,375
酒店及會所物業、廠房及設備	7,700	7,928	8,277	8,549	7,000
聯營公司/合營公司權益	1,082	2,853	2,895	3,293	3,225
其它長期投資	13,041	4,065	2,396	2,708	2,301
待沽物業	5,207	5,123	3,726	144	1,957
銀行存款及現金	2,260	2,907	2,675	3,076	5,212
其它資產	3,151	1,592	1,403	1,078	1,392
資產總額	277,914	284,341	280,356	272,675	265,462
銀行借款及其它借款	(54,278)	(45,536)	(42,097)	(45,552)	(4,382)
同系附屬公司借款	-	-	-	-	(30,980)
其它負債	(14,227)	(17,391)	(13,927)	(14,155)	(25,963)
淨資產	209,409	221,414	224,332	212,968	204,137
股本	304	304	304	304	-
儲備	204,247	215,860	218,493	207,014	198,910
股東權益	204,551	216,164	218,797	207,318	198,910
非控股股東權益	4,858	5,250	5,535	5,650	5,227
總權益	209,409	221,414	224,332	212,968	204,137
負債淨額	52,018	42,629	39,422	42,476	30,150
財務資料					
每股資料					
每股盈利/(虧損)(港幣)					
— 基礎淨盈利	2.46	3.23	3.31	3.13	2.81
— 未計入物業重估(虧損)/盈餘	1.95	3.19	3.31	3.04	2.87
— 股東應佔(虧損)/盈利	(2.59)	1.29	5.94	5.67	3.27
每股資產淨值(港幣)	67.38	71.20	72.06	68.29	65.52
每股股息(港仙)	147.00	203.00	210.00	95.00	不適用
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	25.4%	19.7%	18.0%	20.5%	15.2%
淨負債佔總權益(%)	24.8%	19.3%	17.6%	19.9%	14.8%
利息倍數(倍)(附註b)	10.3	12.5	15.6	15.1	8.8
股東權益回報(附註c)	(3.7%)	1.8%	8.5%	8.5%	4.9%
派息率(%)					
— 基礎淨盈利	59.7%	63.0%	63.4%	60.7%	不適用
— 股東應佔盈利	不適用	156.9%	35.4%	33.5%	不適用

(a) 基礎淨盈利主要不包括投資物業重估(虧損)/盈餘、酒店物業減值撥備及若干金融工具按市價入賬及匯兌之損益。

(b) 利息倍數按照未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利除以財務成本(不扣除資產成本及不計入公允價值虧損/盈利)。

(c) 股東權益回報根據公司股東應佔(虧損)/盈利除以是年平均股東權益計算。

藝術作品出處：

Lieu Nguyen Huong Duong, *Cherry Blossom*, p.6

Lee E-Ri, *Ground Cherry*, p.12

Lee E-Ri, *Ground Cherry*, p.38





九龍倉

始創於一八八六年

www.wharfreic.com