



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

股份代號：0004

二〇二〇年年報



公司簡介

九龍倉集團有限公司(「九龍倉」，股份代號：0004)始創於一八八六年，是香港第十七間註冊的公司。集團實力雄厚，與香港一起成長。恒生指數在一九六〇年代成立時，九龍倉已獲納入首批成份股的三十間公司之中。多年來，集團仍堅守「創建明天」這理念，並展現卓越的管理及執行力。

於二〇一七年十一月分拆九龍倉置業地產投資有限公司(股份代號：1997)上市後，集團業務現包括遍布香港和中國內地的投資物業、酒店和發展物業。其它業務包括經營物流業務的現代貨箱碼頭及香港空運貨站。

在香港，九龍倉的山頂物業組合重新定義奢華生活的概念，呈獻一系列位於城中最顯赫地段的最稀缺及尊貴豪華住宅，充分體現獨特及尊尚的生活品味。集團是其中一家發展商在山頂擁有最多可發展為超級豪宅的土地儲備，並且自二〇二〇年十二月起合共投資超過港幣一百五十億元購入新地塊，令土地儲備增加超過一倍。同時，集團以近港幣三十億元售出五座洋房，另以每月租金超過港幣二百萬元租出兩座洋房，兩者均為集團最新的重建項目。

經過多年的擴張，集團在內地的投資物業組合已在最具活力的城市確立了市場領導地位，對集團業績的貢獻逐漸增加。集團一系列國際金融中心均位處當地中央商務區或新中央商務區的核心地帶。憑藉其優越位置、精心規劃及設計、卓越的零售管理，以及凝聚零售商及顧客的群聚效應，各國際金融中心項目現已成為當地潮流新地標。長沙國金中心及成都國際金融中心在規模及重要性上均超越香港的海港城。

在二〇二〇年年底，集團內地發展物業的土地儲備合共二百八十萬平方米。集團繼續奉行審慎的土地採購及策略性聚焦政策。

九龍倉酒店在亞洲管理的酒店網絡已擴展至十六間，這一系列酒店包括四間極富現代時尚觸覺的尼依格羅酒店以及十二間分布在香港、中國內地和菲律賓的馬哥孛羅酒店；當中四間屬集團全資擁有。尼依格羅品牌新成員蘇州尼依格羅酒店已訂於二〇二一年四月開業。

集團擁有及營運現代貨箱碼頭，並且是香港空運貨站創辦企業之一，兩者皆是香港在過去數十年來得以維持國際貿易及交通樞紐地位的重要產業。

九龍倉「創建明天」理念也伸延至「社、企共勉」方面。除了不斷壯大的學校優化旗艦項目「學校起動」計劃外，集團更支持一系列公益項目，以推廣「社、企共勉」概念，並惠及中、港兩地社會不同階層的人士。

集團於二〇二〇年獲得多項殊榮，如獲香港社會服務聯會頒發十年Plus「商界展關懷」標誌及第十屆中國公益節年度責任品牌獎，以表揚集團在業務上的表現及熱心公益。集團亦持續成為恒生可持續發展企業指數的成員。

目錄

1	公司簡介
4	公司資料
5	股東資料
6	集團業務架構
7	主席報告書
12	財務撮要
14	業務評議
42	獎項及殊榮
44	企業可持續發展
48	財務評議
56	企業管治報告
75	董事會報告
97	獨立核數師報告
103	綜合收益表
104	綜合全面收益表
105	綜合財務狀況表
106	綜合權益變動表
107	綜合現金流量表
110	財務報表附註
160	主要會計政策
182	主要附屬公司、聯營公司及合營公司
192	主要物業撮要表
202	十年財務摘要

16 香港物業

22 中國內地 發展物業

28 中國內地 投資物業

34 九龍倉 酒店

38 物流

公司資料

董事會

吳天海先生(主席兼常務董事)
周安橋先生(第一副主席兼執行董事)
李玉芳女士(副主席兼執行董事)
徐耀祥先生(副主席、執行董事兼集團財務總監)
陳國邦先生

非執行董事

凌緣庭女士

獨立非執行董事

陳坤耀教授 *GBS, CBE, JP*
方剛先生 *GBS, JP*
捷成漢先生 *BBS*
羅君美女士 *MH, JP*
鄧日樂先生 *SBS, JP*
謝秀玲女士 *JP*
唐寶麟先生

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

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城海洋中心16樓
電話：(852) 2118 8118
傳真：(852) 2118 8018
網址：www.wharfholdings.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：4

於二〇二〇年十二月三十一日
已發行之股數

3,051,327,327

財務日程表

二〇二〇年第二次中期股息記錄日期及時間

二〇二一年三月三十一日
下午六時正

二〇二〇年第二次中期股息派發日期

二〇二一年四月二十七日

暫停辦理股份過戶登記手續
(以確定股東出席股東週年大會及
於會上投票之權利)

二〇二一年五月六日至
二〇二一年五月十一日
(首尾兩天包括在內)

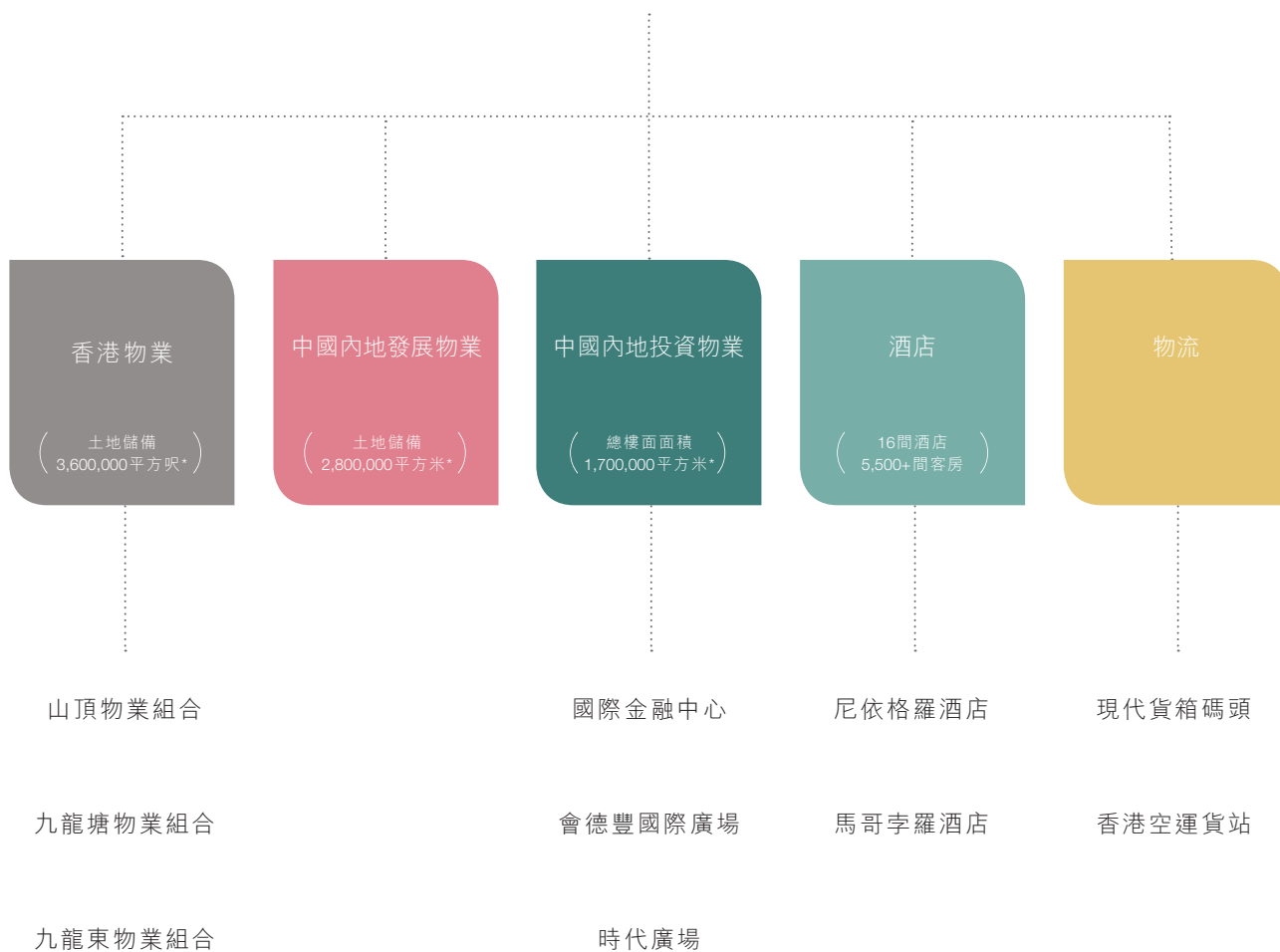
股東週年大會
(假座香港九龍廣東道三號
馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行)

二〇二一年五月十一日
上午十一時十五分

查詢

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

九龍倉集團有限公司



* 集團應佔份額

主席報告書



主席報告書

二〇二〇年迎來不一樣的開局，新年伊始，新冠疫情旋即衝擊集團的主要市場，令旗下業務首當其衝。社會和經濟活動被嚴重擾亂，而隨著全球各地不斷傳來不利消息，政府隨即實行封關措施。

香港人居家抗疫，令消費市場淡靜，而內地部分地區則實施全區或甚至全城封閉。政府勒令關閉公眾地方，令社會惶恐不安。

內地由第二季開始復甦，但走勢並不明顯。即使於第三和第四季重拾動力，但卻接二連三出現新的風波，令社會焦慮不安。在香港，由於一再出現新一波疫情和新的病毒株，邊境重開的希望迅即幻滅。疫情肆虐超過一年，抗疫疲勞正在考驗香港人的決心。

經濟概況

在疫情中，歐洲和北美洲主要的發達經濟體承受沉重打擊。疫情以迅雷不及掩耳的速度擴散，經濟活動因而陷於幾乎完全停頓的狀態，影響所及，情況較十二年前的金融危機有過之而無不及。地緣政治因素和病毒變種持續帶來的風險令復甦之路荊棘滿途，故整體的營商環境仍須面對重重挑戰。

香港接連受到社會動盪及新冠疫情來襲，本地經濟受重創，導致實質國內生產總值連續兩年下跌。基於疫情擴散和嚴格的邊境管制措施，拖慢了復甦的步伐。

然而市場對超級豪宅的需求依然強勁。集團旗下的山頂物業組合仍然備受品味與實力兼備的買家及租戶熱烈追捧。

海運貨量最初受全球供應鏈斷裂所影響，但於下半年已回復適度增長。全年航空貨運量持續活躍。

中國內地為首批能夠控制新冠病毒擴散以恢復商業活動的國家，經濟反彈成績斐然，在芸芸主要經濟體系之中，是唯一能於二〇二〇年錄得經濟增長的國家。

封關措施於二〇二〇年第二季放寬後，國內消費迅即回升，海外的消費力「回歸」，由暑假開始重拾增長動力。不過，增長卻呈失衡之勢，強勁增長主要由奢華貨品帶動，而大眾市場的消費仍顯得猶豫不定。展望未來，刺激國內需求和加強多邊外貿合作的「雙循環」模式，將雙雙成為帶動中國內地經濟增長的動力來源。

至於中國內地的房屋政策，中央政府雖貫徹以限制價格措施維持市場長期穩定的方針，但房價仍然企穩。惟此舉仍可防止發展商以十足的市場價格售樓。

另一方面，乘著經濟迅速復甦之勢，人民幣於年內升值，故集團中國內地業務因貨幣折算而錄得匯兌收益。

業務表現

香港的超級豪宅投資價值高，加上供應稀缺，故仍然備受追捧。集團身為山頂尊貴豪宅的發展商，經驗豐富，於二〇二〇年十二月在政府招標中以港幣一百二十億元購入一幅文輝道地塊，其後以同一方式，於二〇二一年二月透過佔有50%權益的合營公司以港幣七十二億五千萬在文輝道購入另一幅相連地塊。集團囊括該兩幅地塊後，在山頂地段應佔的土地儲備倍增至接近六十萬平方呎。

另一方面，買家和租戶對豪宅需求殷切，令集團應接不暇。踏入二〇二一年，集團於短期內接連售出77/79 Peak Road重建項目其中三座洋房，總作價超過港幣十七億元；一座位於11 Plantation Road重建項目的洋房則以港幣一百三十五萬元的月租租出。

封關措施放寬後，國內的高端消費市道顯得火熱，尤其是去年五月的勞動節假期和十月的黃金週更為明顯。集團和租戶都對此升勢既驚且喜，部分購物商場的銷售額屢創新高，購物人流更已幾乎恢復至疫情之前的盛況。儘管上半年市道疲弱，內地投資物業全年收入上升7%至港幣四十二億零一百萬元，營業盈利增加11%至港幣二十五億七千三百萬元，基礎淨盈利亦增加9%至港幣十六億三千八百萬元。

成都國際金融中心和長沙國金中心購物商場推出創意澎湃以及成效顯著的營銷活動，令兩者租戶的銷售額銳升。奢華貨品的銷售急升，帶動整體表現，即使新冠疫情仍未消散，租戶的銷售額仍一舉衝破二〇一九年的水平。

成都、重慶和長沙的尼依格羅酒店於二〇二〇年下半年的業績亮麗。尼依格羅身為世界頂尖的奢華酒店品牌，各界人士推崇備至，而國內旅遊及高端消費再度活躍起來，無論是國內或是外國遊客，尼依格羅酒店都是他們的首選之一。因此，第三季的入住率創下紀錄新高。

內地發展物業的建築工程和銷售活動有序回復正常，於下半年表現理想；縱然已經實施嚴謹的銷售價格管制措施，已簽約銷售額仍超額完成。全年的應佔已簽約銷售額合共人民幣一百七十四億元，超逾目標16%。年杪的未確認淨銷售額為人民幣二百八十億元，發展物業的土地儲備合共二百八十萬平方米。為維持利潤率，集團採取審慎的土地儲備政策，購入的土地均經過細心甄選。

如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，由於去年的基數相對較低，內地發展物業的收入和營業盈利分別上升19%和55%。基礎淨盈利亦見反彈。

在物流業務方面，區內海港的競爭依舊激烈，但中國內地於二〇二〇年的總出口量仍創紀錄新高。香港海港聯盟於二〇一九年四月成立，現代貨箱碼頭乘勢借助由此帶來的效益而受惠。

主席報告書

財務業績

若計入香港發展物業之減值虧損，股東應佔盈利上升14%，增至港幣三十八億六千四百萬元(包括投資物業重估虧損和特殊項目)。每股盈利港幣1.27元。集團基礎淨盈利(扣除撥備)上升14%至港幣三十億九千二百萬元。

總資產達港幣二千五百四十億元，賬面資產淨值為港幣一千五百八十九億元，相當於每股港幣52.07元。集團的財政狀況依然穩健，負債淨額與總權益比率為15.6%，情況理想。

集團已宣布派發第二次中期股息每股港幣0.20元(二〇一九年：港幣0.075元)以代替末期股息，全年合共派息每股港幣0.40元(二〇一九年：港幣0.325元)。

「社、企共勉」

集團一直對可持續發展和社區發展不遺餘力，足證集團堅守「創建明天」這理念，矢志努力建設更美好的社會。

集團透過「九龍倉緊急支援基金」為受疫情影響的有需要人士解燃眉之急。為支持醫護人員的工作，已向中國紅十字會湖北分部捐出人民幣一千萬元。

自二〇一一年成立以來，「學校起動」計劃已踏入第十年，在香港的夥伴學校亦由初期的十一間增至七十六間，受惠中學生共七萬五千名。每年一度的「職場體驗計劃」大受歡迎，但由於疫情關係，學生未能在學校親身上課，故二〇二〇年度的活動改在網上舉行。

在環保方面，集團旗下多項物業獲廣泛認可的認證，包括「能源和環境設計先鋒獎」(「LEED」)和EarthCheck，足證集團努力不懈推行環保工作。長沙國金中心和成都國際金融中心均獲得LEED鉑金級認證，而集團於二〇二〇年十二月獲批人民幣十億元的綠色貸款，為長沙國金中心進行再融資。此外，為抗衡氣候變化，集團已參照氣候相關財務揭露專案小組建議的架構，完成初步的氣候風險定位工作，以制定日後的業務策略和降低風險的措施。

集團依然保持恒生可持續發展企業指數成份股的地位，實在與有榮焉。另外，集團和現代貨箱碼頭有限公司亦榮獲十年Plus「商界展關懷」標誌。

展望

若有足夠人數接種疫苗並成效顯著，普遍預期全球經濟可由低谷反彈，但復甦的步伐與力度則存在變數。跨境旅遊或許需要較長時間才能回復正常，因此短期內國內消費仍然是關鍵所在。

中國在這方面令世界既羨且妒，並會繼續擔當重要增長引擎這個角色。這不單令集團的內地業務直接得益，亦有可能惠及香港業務。

香港方面，流動資金充裕及利率低企均利好市況，一旦能更有效控制疫情，經濟便有望開始加快步伐，在二〇二一年稍後時間復甦。市場對豪宅的興趣持續熾熱，貨運業務則視乎宏觀經濟狀況及區內競爭形勢而定。

二〇二一年未必如眾人期望般強勁，但最壞的時候應已過去。集團會在全球經濟活動逐步復甦時抓緊商機。

致謝

本人謹代表全體股東和董事會成員，向各位一直對集團不離不棄的顧客和業務夥伴衷心致謝，並感謝在挑戰重重的一年內依然緊守崗位、專心致志為集團服務的全體同事。

此外，本人非常感謝即將於應屆股東週年大會上退任的副主席兼執行董事李玉芳女士，彼於過去三十年為集團的旗艦投資物業帶來非凡貢獻。

最後，本人謹歡迎凌緣庭女士、鄧日樂先生及謝秀玲女士加入董事會，並熱切期待與各位新任董事緊密合作。

吳天海

主席兼常務董事

香港，二〇二一年三月九日

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	20,997	16,874	24%
營業盈利	11,104	7,869	41%
基礎淨盈利(附註a)	3,092	2,710	14%
股東應佔盈利	3,864	3,386	14%
全年股息	1,221	991	23%
每股盈利			
基礎淨盈利	港幣1.01元	港幣0.89元	13%
股東應佔盈利	港幣1.27元	港幣1.11元	14%
每股股息			
首次中期股息	港幣0.20元	港幣0.250元	-20%
第二次中期股息	港幣0.20元	港幣0.075元	167%
全年總數	港幣0.40元	港幣0.325元	23%
財務狀況			
資產總額	254,095	242,218	5%
營業資產總額(附註b)	236,120	213,630	11%
投資物業總額	78,151	74,811	4%
負債淨額	25,506	19,044	34%
股東權益	158,854	142,874	11%
總權益	163,476	146,343	12%
已發行之股數(百萬股)	3,051	3,049	0%
每股資產淨值	港幣52.07元	港幣46.86元	11%
負債淨額與總權益比率	15.6%	13.0%	2.6% pt

附註：

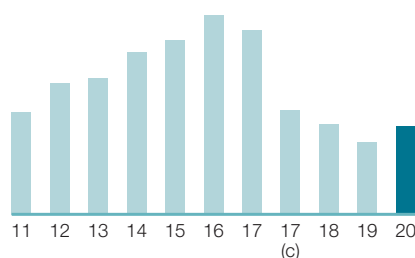
(a) 基礎淨盈利主要不包括投資物業重估盈餘／虧損，若干金融工具按市價入賬的差異，及非經常性項目。

(b) 營業資產不包括未分配企業資產，當中主要由遞延稅項資產、銀行存款及現金所組成。

收入

(港幣百萬元)

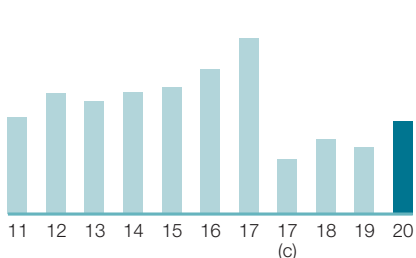
20,997



營業盈利

(港幣百萬元)

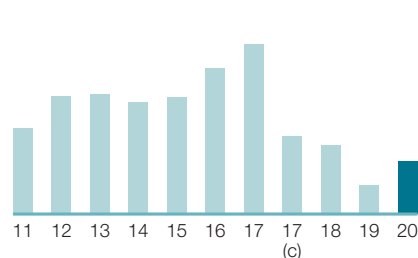
11,104



基礎淨盈利

(港幣百萬元)

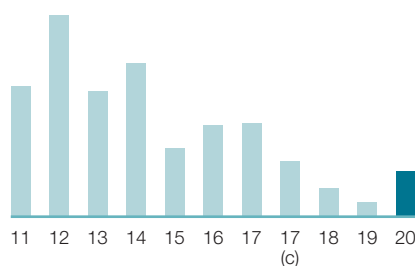
3,092



股東應佔盈利

(港幣百萬元)

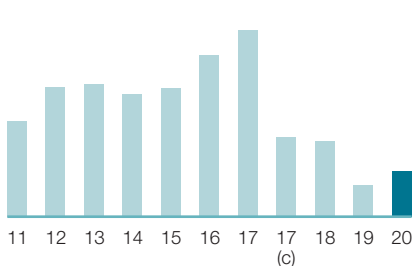
3,864



每股基礎淨盈利

(港幣元)

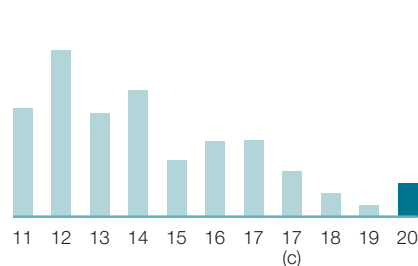
1.01



每股股東應佔盈利

(港幣元)

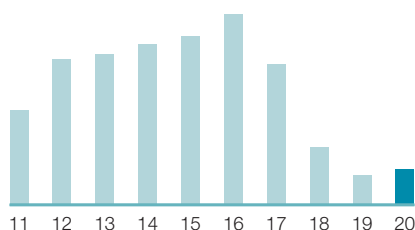
1.27



每股股息

(港幣元)

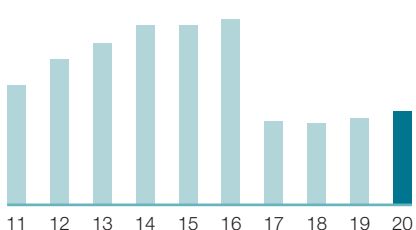
0.40



股東權益

(港幣百萬元)

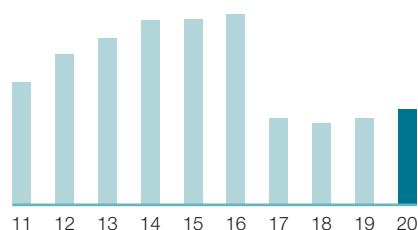
158,854



每股資產淨值

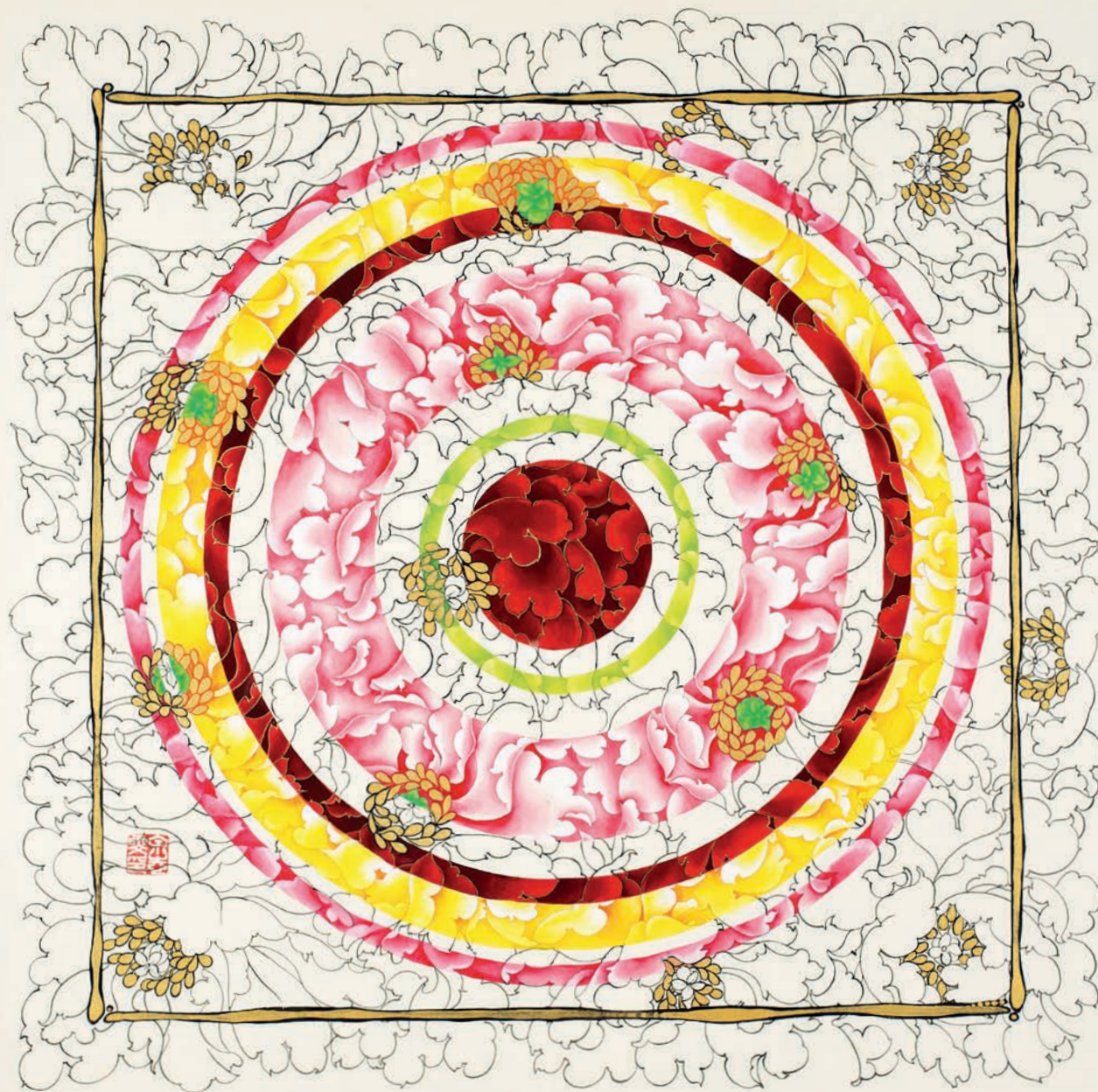
(港幣元)

52.07



附註(續上頁):

(c) 集團於二〇一七年十一月分拆前為全資附屬公司的九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)，故將集團財務業績與其二〇一七年及以往的作直接比較的意義不大。因此，以上二〇一七年的損益項目已重新編列，將九龍倉置業撤除以作較有意義的比較。



業務評議

16 香港物業

22 中國內地發展物業

28 中國內地投資物業

34 九龍倉酒店

38 物流



香港物業



77/79 PEAK ROAD

77/79 PEAK ROAD

業務評議 香港物業

豪宅物業的參觀及銷售活動受到疫情影響，然而年按應佔份額計算的收入增加至港幣十四億五千三百萬元，營業盈利增加至港幣七億九千七百萬元，大部分貢獻來自Mount Nicholson。香港物業分部自二〇二〇年十二月起轉趨活躍，不但補充了山頂的土地儲備，而且銷售及租務均有成交。

山頂文輝道新地塊

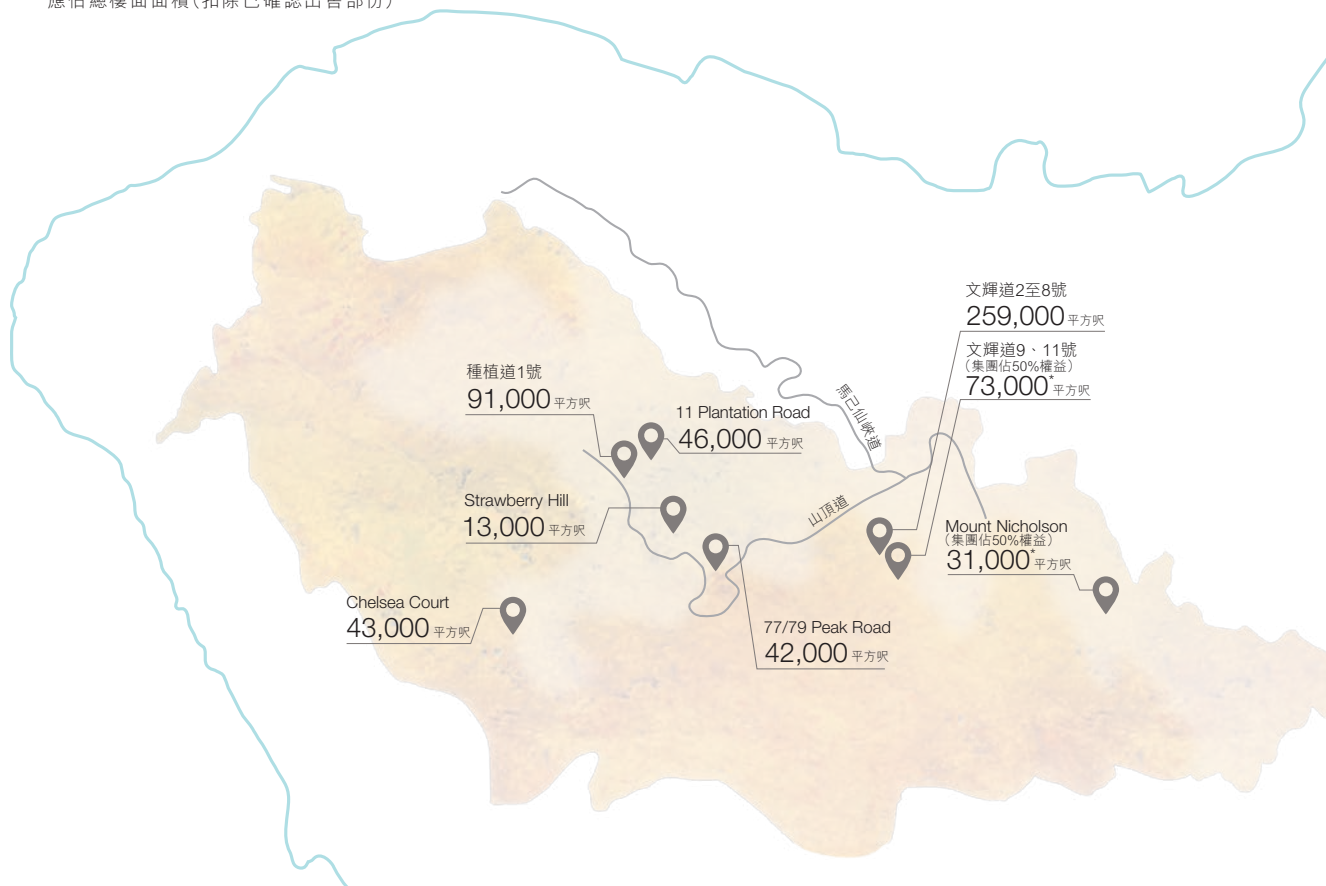
於二〇二〇年十二月，一間全資附屬公司在政府招標中以港幣一百二十億元購入文輝道2至8號地塊，最高可建樓面面積為二十五萬九千平方呎。不足兩個月後，一間集團佔50%權益的合營公司在另一次政府招標中以港幣七十二億五千萬元購入毗連的文輝道9號及11號地塊，最高可建樓面面積為十四萬五千平方呎。兩幅地塊將發展成可遠眺整個港島南區及海景的超級豪宅。

購入該兩幅文輝道地塊後，集團在山頂的土地儲備增加至近六十萬平方呎，是持有最多山頂土地面積的發展商之一。集團在山頂物業市場與眾不同之處在於經驗豐富、成績彪炳。與此同時，集團亦已加快發展及市場推廣的步伐。

山頂物業組合土地儲備

~600,000平方呎

* 應佔總樓面面積 (扣除已確認出售部份)





77/79 PEAK ROAD

業務評議 香港物業

具獨特魅力的Mount Nicholson持續吸引買家，年內一個分層單位以港幣五億三千三百萬元售出，呎價港幣十一萬六千元。

77/79 Peak Road於二〇二一年年初開始向目標客戶群銷售，項目包括六座出售洋房和兩座出租洋房。三座洋房接連透過招標售出，合共為港幣十七億元，最新一宗成交價為港幣五億五千八百萬元，呎價超過港幣九萬二千元。

11 Plantation Road第1號洋房完成重建後以招標形式放租，近日以月租港幣一百三十五萬元租出，呎租港幣一百二十五元。



11 PLANTATION ROAD

九龍塘住宅項目

項目鄰近畢架山傳統豪宅區，最高可建樓面面積為四十三萬六千平方呎，已獲批興建兩幢十五層高及兩幢十七層高的住宅大廈，現正進行地基工程。

九龍塘住宅項目

最高可建樓面面積

436,000

平方呎

九龍東

九龍東正蛻變成香港第二個核心商業區，完善的交通網絡和發展將釋放該區的巨大潛力。九龍東組合由多幅享有海港美景的地塊組成，包括九龍灣的九龍貨倉、集團佔30%權益的前機場跑道啟德地塊及集團佔15%權益的油塘灣項目。啟德地塊現正進行地基工程，九龍貨倉正評估不同重建方案，油塘灣項目則處於規劃階段。

九龍東物業組合

應佔總樓面面積

2,048,000

平方呎

九龍東物業組合

九龍貨倉	1,032,000
油塘灣合營項目(集團佔15%權益)	611,000
啟德住宅項目(集團佔30%權益)	362,000
Peninsula East	43,000
非核心物業	
有線電視大樓之部分單位	566,000



中國內地發展物業



蘇州久尋花園

業務評議

中國內地發展物業

土地儲備

2,800,000

平方米

銷售活動及施工從二〇二〇年第二季起回復正常。在推盤步伐加快及強勁需求下，銷情重拾勢頭。惟因疫情關係，二〇二〇年年初活動全面停頓，施工及落成進度均受到延誤。

如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，年內確認入賬收入增加19%至港幣一百七十六億五千八百萬元，營業盈利增加55%至港幣七十六億二千一百萬元。集團佔55%權益的上海靜安壹號落成乃是年亮點。

全年應佔已簽約銷售額合共為人民幣一百七十四億元，較目標多16%，涉及四千二百個單位或五十四萬九千平方米。及至年杪，未確認銷售額為人民幣二百八十億元，涉及面積八十五萬八千平方米。年杪的發展物業土地儲備達二百八十萬平方米。





蘇州碧堤半島

業務評議

中國內地發展物業

各區主要發展物業項目

華東		應佔總樓面面積(平方米)
杭州	雍景山	156,000
	天璽一期及二期	111,000
	桂語朝陽	96,000
	天薈	52,000
上海	上海靜安壹號	9,000
蘇州	天曦	171,000
	天灝	
	逅灣雅苑(前稱蘇州華元路78號項目)	165,000
	逅灣花園(前稱蘇州華元路25號項目)	50,000
	天逸	123,000
	荷岸曉風	77,000
	上賢雅苑(前稱蘇州黃浦街82號項目)	54,000
華西		
成都	時代小鎮	309,000
	成都環貿廣場	314,000
重慶	國際社區	162,000
華南		
佛山	悅府	78,000
	樾園	86,000
廣州	央璽	22,000
華北		
北京	西城天鑄	99,000
	壹•亮馬	38,000

有關以上項目的詳細資料，可參考編列於第192至201頁的主要物業撮要表。



蘇州天灝



蘇州天曦

中國內地投資物業



長沙國金中心



成都國際金融中心



重慶國金中心



無錫國金中心

業務評議

中國內地投資物業

新冠疫情在首季導致人心惶惶時，政府關閉商場，營業時間縮短，娛樂設施和食肆亦長時間停業。經濟活動在第二季開始恢復，但疫情恐慌仍在不同城市、不同時間爆發。

下半年的復甦扭轉了二〇二〇年上半年收入的負增長。集團把握機會推出一系列市場推廣活動刺激銷售，並拓展忠實尊貴會員顧客群，成功帶動旗艦商場錄得創紀錄銷售額。二〇二〇年全年收入增加7%至港幣四十二億零一百萬元，營業盈利增加11%至港幣二十五億七千三百萬元。

上海會德豐國際廣場

上海會德豐國際廣場是浦西的標誌性建築，坐落黃金地段，其優質寫字樓是跨國公司和大型企業的首選辦公地點。出租率一直處於高水平，年杪時達91%。



上海會德豐國際廣場

長沙國金中心

坐落華中地區湖南省中心核心地段的長沙國金中心慶祝開業兩週年。即使面對疫情，收入仍然增加25%，營業盈利增加55%。

商場

長沙國金中心的大型商場集購物、餐飲、娛樂和生活時尚於一體，有超過三百七十個品牌進駐，銷售能力出眾。奢華貨品銷情暢旺帶動是年零售銷售上升42%。整體人流大致回復到疫前水平，節日和週末期間延長營業時間亦帶來額外銷售。商場舖位全部租出。

長沙國金中心獲博鰲房地產論壇「中國地產風尚大獎—二〇二〇年中國年度數字化智慧城市綜合體」及Top Digital「二〇二〇年客戶關係管理銀獎」等多個獎項，其對尖端科技的應用及卓越服務的追求贏得業界認可。

寫字樓及酒店

樓高四百五十二米的1號塔樓位置優越、質素超著，迅速成為大型企業及跨國公司的首選辦公地點。投資物業樓層的出租率由一月的49%上升至年杪的83%。2號塔樓計劃自二〇二二年下半年起分期落成。

長沙尼依格羅酒店聳立於1號塔樓之顛，綺麗的城市天際景觀和湘江風光盡收眼底，為行業領袖與時尚翹楚帶來無與倫比的奢華體驗。酒店在客房收益方面很快便領先同行，其市場龍頭地位毋庸置疑。二〇二〇年下半年國內對奢華住宿的需求飆升，酒店錄得創紀錄的收入和營業盈利。

頂級品牌滙聚
370+

商場出租率
100%

零售銷售
+42%

湖南最高
1號塔樓



業務評議

中國內地投資物業

成都國際金融中心

在困難重重的一年，成都國際金融中心的收入上升6%，營業盈利上升12%。成都國際金融中心商場在華西地區佔領導地位，屢屢躋身中國內地十大最高銷售額商場，並往往是當中唯一來自華西的商場。

商場

商場位於成都最繁華的春熙路，網羅超過六百個精選頂級品牌，提供一站式生活時尚體驗。二〇二〇年下半年表現強勁反彈，全年零售銷售上升18%。

成都國際金融中心在品牌組合、創意市場推廣及卓越營運方面均領跑市場，一直是品牌爭取進駐的華西地區商場之一。在疫情下，年內新引入的高端品牌超過一百二十家，數量升至歷史高峰，其中全國、地區或本地首店超過七十家。年杪時出租率穩企於97%。國慶黃金週期間更錄得單日客流近三十萬人次，再創新高。

成都國際金融中心在二〇二〇年內奪得四十二個專業獎項，包括十三個國際知名獎項，足證其在購物體驗、數碼創新及團隊發展方面成績驕人。商場打造的中國首個戶外擴增實境藝術展「Fun in the AiR 奇趣花園」獲二〇二〇年SABRE Awards亞太區「數字行銷案例金獎」及二〇二〇年大中華區艾菲獎「零售類銀獎」，商場借助數碼科技領先業界的努力備受肯定。





寫字樓、酒店及國金豪庭

三幢甲級寫字樓位處成都黃金地段，經過多年悉心營運，吸引到眾多國際一流企業及五百強公司落戶設立區域總部。租金一直處於成都最高水平，二〇二〇年年杪的出租率為82%。

成都尼依格羅酒店於二〇一五年開業，是極之成功的尼依格羅品牌旗下首間酒店，一直穩踞市場領導地位，其客房收益及入住率皆領先同行。酒店業務從積壓的國內需求及隨之而來的消費力中顯著復甦，第三季錄得創紀錄的入住率。

年內國金豪庭獲第十二屆中國最佳酒店大獎「最受家庭歡迎服務式公寓」，並囊括第十七屆美麗中國金橄欖獎三項大獎。隨着國內市場健康增長，國金豪庭出租率高企。

中國內地
10大商場

頂級品牌匯聚
600+

國際知名獎項
13個

商場出租率
97%

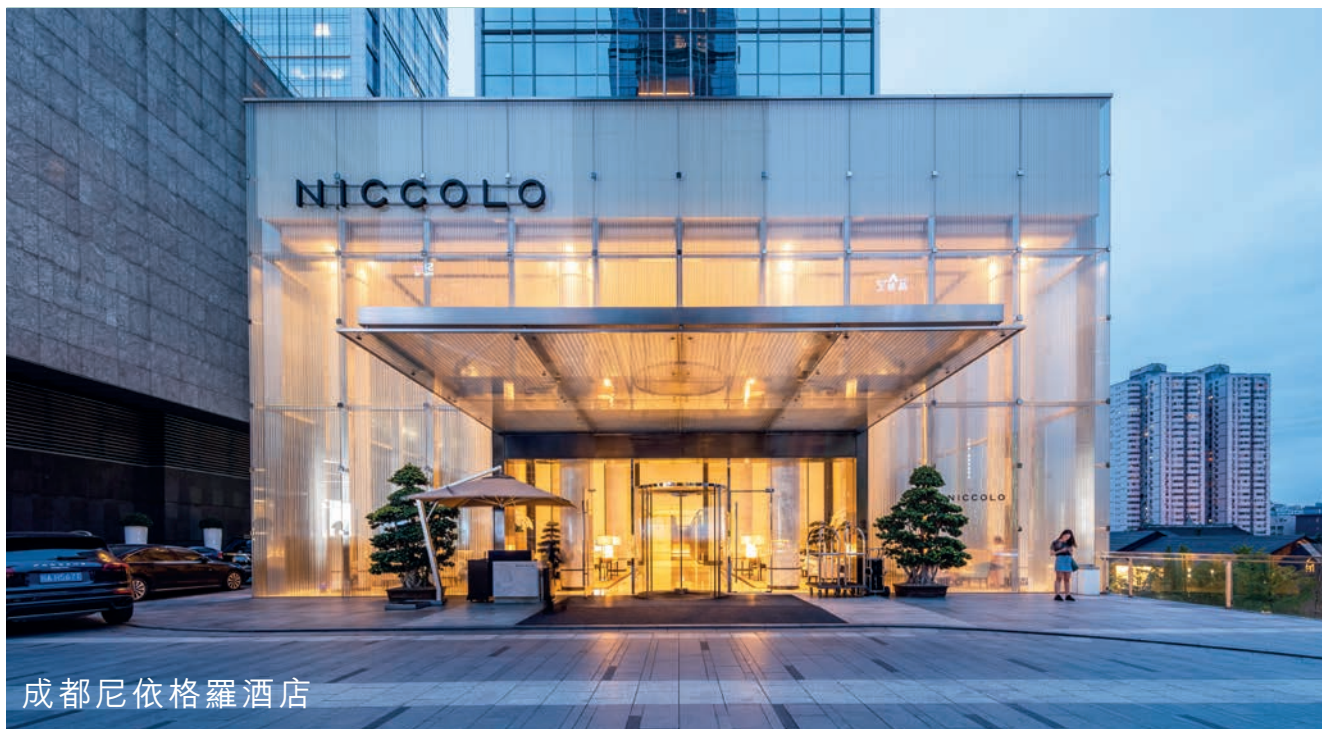
九龍倉酒店





長沙尼依格羅酒店

業務評議 九龍倉酒店



成都尼依格羅酒店

自新冠疫情爆發以來，跨境及國內旅遊停頓了幾乎一整年，引發酒店業巨變。分部收入下跌25%至港幣三億九千六百萬元，錄得營業盈利港幣一百萬元。不同地區的酒店表現截然不同。內地酒店在國內旅遊重振下復原得最快，餐廳及酒吧從第二季起逐步恢復正常營業。其它地區的經營環境則面對不少困難，皆因全球實施邊境管制導致商務旅客絕跡，會議及活動亦告取消。

集團目前在中國內地、香港及菲律賓管理十六間酒店，十二間屬馬哥孛羅酒店的經典品牌旗下，四間為尼依格羅品牌旗下的時尚雅致酒店，合共提供超過五千五百間客房。第五間尼依格羅酒店—蘇州尼依格羅酒店即將於二〇二一年四月開業，以奢華待客之道恭候客人，未開業已被譽為蘇州市引領未來的先鋒。

亞洲酒店數目

16

客房數目

5,500+



蘇州國際金融中心



物流



現代貨箱碼頭



現代貨箱碼頭



全球供應鏈因疫情關係嚴重受阻，加上貿易關係緊張，進一步拖累物流業。即便如此，對集團而言這仍然是有所收獲的一年，主要因為下半年復甦強勁。分部收入下跌1%至港幣二十五億六千六百萬元，營業盈利下跌3%至港幣四億九千七百萬元。

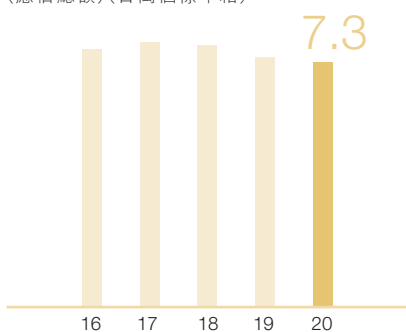
現代貨箱碼頭

雖然經濟一片愁雲慘霧，但跨太平洋吞吐量在夏季開始回升，臨近年底亞歐吞吐量亦接著上升。然而區內競爭激烈，現代貨箱碼頭在香港的吞吐量為五百萬個標準箱，與二〇一九年相若。深圳大鵬灣碼頭(現代貨箱碼頭持有65%權益)的吞吐量上升6%至一百四十萬個標準箱，蛇口集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有20%權益)的吞吐量上升2%至五百八十萬個標準箱，赤灣集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有8%權益)則處理了二百五十萬個標準箱。

現代貨箱碼頭與其它三個碼頭營運商於二〇一九年年初組成香港海港聯盟(「海港聯盟」)，聯合操作營運葵青貨櫃碼頭二十三個泊位。海港聯盟成立以來一直為航運公司提供更優質和更高效率的服務，透過操作升級及致力維持服務水平，海港聯盟有望提升競爭力。

現代貨箱碼頭吞吐量

(應佔總額)(百萬個標準箱)



香港空運貨站

年內客運航班銳減，香港空運貨站(集團擁有20.8%權益)得益於其貨機市場份額，所處理的貨物總量增加8%至一百七十萬噸，大幅領先市場。

獎項及殊榮



九龍倉集團

- 榮登中國房地產媒體《觀點》二〇二〇年商業地產TOP100榜第九位
- 榮登中國房地產媒體《觀點》二〇二〇年非內地房地產企業卓越榜第五位
- 第十屆中國公益節年度責任品牌獎

長沙國金中心

- 中國地產風尚大獎—二〇二〇年中國年度數字化智慧城市綜合體
- TopDigital二零二零年—客戶關係管理銀獎

成都國際金融中心

- 二〇二〇年亞太區史蒂夫大獎—品牌發展創新類金獎(發現喜馬拉雅)
- 二〇二〇年亞太區SABRE Awards—數字行銷案例金獎(Fun in the AiR奇趣花園)
- 二〇二〇年大中華區艾菲獎—零售行業類銀獎(Fun in the AiR奇趣花園)

重慶國金中心

- 二〇二〇年國際商務大獎—年度市場行銷—地產類金獎
- 二〇二〇年國際商務大獎—品牌及體驗—品牌參與活動金獎
- 二〇二〇年亞太區史蒂夫大獎活動應用創新金獎

大連時代廣場

- 虎嘯獎—視頻內容類別優秀獎

上海會德豐國際廣場

- 中國金鑰匙—二〇二〇年中國服務優秀團隊



九龍倉酒店

香港美利酒店

- 《Smart Travel Asia》十年最佳大獎－最佳新開業酒店

長沙尼依格羅酒店

- 二〇二〇年度TTG中國旅遊大獎－最佳商旅酒店

成都尼依格羅酒店

- 二〇二〇年商旅亞太區－成都最佳商務酒店

重慶尼依格羅酒店

- 二〇二〇年KOL公信力金榜－最佳城市酒店

蘇州尼依格羅酒店*

- 《初旅行》年度推薦酒店榜單－年度期待奢華酒店
- 二〇二〇年蘇州酒店行業大賞－值得期待酒店獎項

* 將於二〇二一年四月開業

北京壹·亮馬

- 二〇二〇年第十五屆金盤獎－北京賽區最佳預售樓盤

杭州天靈

- 倫敦傑出地產大獎(室內設計)

企業可持續發展

本集團一直秉持「創建明天」的理念，並將其融入我們的可持續發展願景和使命中。透過積極與持份者溝通，我們致力為僱員、社區及環境創造價值。為了達致一個繁榮可持續的將來，我們與全球攜手，支持聯合國可持續發展目標，並確保我們的業務營運及策略與其一致。自二〇一四年起，本集團已獲納入「恒生可持續發展企業指數」的三十隻成分股之一，對我們在可持續發展方面的成績予以肯定。

本章節概述了本集團在報告年度內可持續發展方面的主要成就。有關本集團更全面的可持續發展資訊，請參閱獨立成刊的《可持續發展報告》，該報告將於稍後在本集團網站上發布(www.wharfholdings.com)。

可持續發展管治

本集團已建立明確的可持續發展管治架構以監察和管理我們業務中的環境、社會及管治事宜。可持續發展督導委員會獲董事會授權並由本集團主席領導，每年舉行至少兩次會議，負責制定及完善本集團的可持續發展策略。部門可持續發展委員會在跨業務單位可持續發展小組輔助下，負責監督不同業務單位的可持續發展表現及推行可持續發展的最佳實務。各業務單位的可持續發展管治團隊則負責識別及評估其業務內的可持續發展風險及機遇，以及採用有效的可持續發展管理方法。業務單位的可持續發展表現及進展將會定期匯報至可持續發展督導委員會以供監察。

對抗新冠疫情

於二〇二〇年，新冠疫情為經濟及社會帶來嚴峻挑戰。作為企業公民，本集團已採取積極及迅速的行動以支持我們的持份者。於二〇二〇年二月，本集團向「九龍倉緊急支援基金」注資人民幣一千萬元，捐贈中國湖北省紅十字會以支援內地醫護人員的抗疫工作。於二〇二〇年六月，九龍倉集團再向基金注資港幣一千萬元，為新冠疫情期間生計受影響的香港基層家庭伸出援手。

除捐款外，本集團力求利用自身業務專長來支持社會大眾對抗病毒。在二〇二〇年初爆發的第一波疫情期間，武漢馬哥孛羅酒店接待了二十多名從北京中央政府檢查組派往當地的醫護官員，以及超過二百名來自中日友好醫院和北京醫院的急診醫護人員。酒店亦向武漢的社會福利及兒童福利機構捐贈醫療物資。作為對我們努力的肯定，該酒店被武漢市江岸區新冠肺炎疫情防控指揮部評為優秀接待酒店。

疫情期間，本集團亦將僱員及顧客的健康放在首位。我們採取嚴格的防疫措施，例如在進入我們的場所時進行體溫檢測及健康申報、安排分組上班以及採用虛擬會議技術舉行會議和培訓，在減少人員接觸的同時保持業務持續無間。我們亦擴大員工食堂和酒店餐廳內餐桌之間距以保持社交距離。

業務發展

本集團秉持最高標準的商業道德準則，對賄賂及貪污採取零容忍態度。為遵守相關法律及法規，本集團已制定《合規政策聲明》、《商業誠信聲明》以及《紀律守則》，以明確傳達僱員應有的道德責任。本集團亦為僱員提供反貪污培訓，讓他們掌握有關商業道德營運的基本知識。《舉報政策及程序》為我們的僱員及業務夥伴(包括承辦商及供應商)設立保密申訴機制，以舉報不當及不法行為。

有關我們管治架構、風險管理及內部監控系統的詳情，請參閱第56至74頁。

氣候韌性

本集團意識到氣候風險對我們的業務營運的潛在重大影響，正著力提升我們對此議題的適應能力。根據氣候相關財務揭露專案小組的建議，業務單位已初步識別了業務組合中的相關氣候風險及相應緩解措施。於二〇二〇年，本集團亦發布了《氣候變化政策聲明》以承諾致力應對威脅。隨著相關資訊及工具日益豐富，本集團將繼續加深我們對氣候風險的理解。有關評估反映及支持本集團在改善氣候韌性及緩解策略方面的持續工作。

保護環境

本集團遵守香港環境法例及《中華人民共和國環境保護法》。自二〇一六年起，本集團已制定指引指導我們的環保工作。我們持續檢討及更新指引，以確保我們的措施符合最新的法律規定。於二〇二〇年，本集團並無任何導致處罰及罰款的环境違規事件。



企業可持續發展

為更進一步，本集團積極尋求機會改善我們物業於整個生命週期的環保表現。我們的四個投資物業，包括長沙國金中心、成都國際金融中心、無錫國金中心及上海會德豐國際廣場，在「能源及環境設計先鋒獎」(「LEED」)的綠色建築認證計劃中榮獲鉑金級或金級認證。成都尼依格羅酒店、重慶尼依格羅酒店及武漢馬哥孛羅酒店亦獲得EarthCheck銀徽認證，彰顯其對環境的貢獻。

另一方面，現代貨箱碼頭維持其ISO 14001認證，並繼續透過硬件升級提升環保表現。於二〇二〇年，現代貨箱碼頭將五台岸邊起重機的照明系統升級為LED照明系統。與現有的高耗能燈具相比，此次升級預期可節省超過60%的耗電量。

本集團一直致力減少排放及各類消耗。我們正在檢討及制定環保目標，以引領我們繼續努力提升環境管理。

培育人才

本集團認同業務得以發展建基於僱員的貢獻。我們致力成為理想僱主。本集團一直採取公平及公開的招聘模式以吸引不同背景的人才，從而確保為各類人士提供平等的工作機會，並促進工作場所的多元化及包容性。我們致力透過全面的培訓計劃發展人才。於二〇二〇年，本集團分別為僱員及承包商工人提供超過九萬一千小時和超過二萬八千小時培訓。

本集團向僱員提供具競爭力及與表現掛鈎的薪酬待遇。本集團亦維持多元化的溝通渠道，以向僱員發布資訊，並聆聽及解決他們提出的問題。我們重視僱員的福祉，並支持工作與生活的平衡。本年內，本集團舉辦了一系列的福利活動，包括員工康樂活動及義工活動。

同時，本集團致力為僱員維持安全及健康的工作環境。我們已制定《安全及健康政策》，以指導業務營運中職業安全及健康議題的管理。我們應用針對各業務單位的全面職業安全及健康管理系統，以保障僱員免受健康及安全風險。倘發生事故，本集團會進行徹底調查及實施糾正措施，以防止同類事故日後再次發生。本集團亦進行年度職業安全及健康審核，以評估政策合規情況及識別可改進範疇。



「社、企共勉」

本集團透過組織社區投資計劃及提供財務及人力資源援助，支持青年發展，致力履行社會責任。

我們的旗艦項目「學校起動」計劃旨在透過一系列活動，為學習條件稍遜的中學生提供學習及就業的機會。自二〇一一年成立以來，計劃現獲得六十八個夥伴機構的鼎力支持，令七十六所學校及約七萬五千名學生受惠。今年是「學校起動」計劃十週年，儘管爆發新冠疫情，計劃繼續以不同的形式為學生提供機會，拓闊視野，並協助他們作生涯規劃，其中生涯規劃日便是成功例子。透過線上平台，於二〇二〇／二一學年為超過五千名學生提供行業體驗活動及有關職涯的工作坊。除「學校起動」計劃外，本集團亦與本地慈善機構合作支持各項社區計劃。各業務單位亦於二〇二〇年舉行了各種不同的義工活動。

本集團與現代貨箱碼頭皆榮獲十年Plus「商界展關懷」標誌，以表揚我們對履行社會責任的投入，認同本集團將環境及社會議題融入業務的努力。

負責任的產品與服務

本集團致力為顧客提供優質產品與服務。為提升顧客體驗，本集團定期進行顧客滿意度調查並實施相應的改進措施。

我們的所有業務均高度尊重顧客的權利。本集團遵守有關資訊披露準確、公平及透明的當地法律規定，並根據香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》及《中華人民共和國消費者權益保護法》制定《資料私隱政策》及處理顧客個人資料的相關程序。收集的個人資料會嚴格保密處理，只有獲授權人員方可查閱。未經顧客同意，不得披露任何資料。本集團定期檢討及更新有關程序，以符合最新的合規要求。於本報告年度內，本集團概無有關違反資料私隱的顧客投訴。

同時，本集團致力推動供應鏈的可持續發展。我們透過實施《綠色採購政策》向業務夥伴傳達我們的原則以確保大家共同肩負可持續發展的承諾。在供應商管理系統中，我們對供應商的环境、社會及管治表現進行評估。本集團亦優先考慮本地採購，以支持本地經濟及減少對環境的影響。於二〇二〇年，本集團的供應商中，近乎所有皆為本地供應商。



(I) 二〇二〇年全年業績評議

新冠疫情曠持日久造成極其嚴重的影響，及對香港發展物業作出港幣二十八億六千四百萬元的減值撥備，然而集團基礎淨盈利仍然上升14%至港幣三十億九千二百萬元(二〇一九年：港幣二十七億一千萬元)，反映內地發展物業及投資物業作出的盈利貢獻增加，以及投資收入增加。若計入應佔投資物業重估虧損港幣三億九千六百萬及投資重估盈餘港幣十一億八千七百萬元，股東應佔集團盈利增加14%至港幣三十八億六千四百萬元(二〇一九年：港幣三十三億八千六百萬元)。

收入及營業盈利

集團收入增加24%至港幣二百零九億九千七百萬元(二〇一九年：港幣一百六十八億七千四百萬元)。營業盈利上升41%至港幣一百一十一億零四百萬元(二〇一九年：港幣七十八億六千九百萬元)。

內地發展物業收入上升59%至港幣一百一十二億二千二百萬元(二〇一九年：港幣七十億五千四百萬元)，營業盈利上升101%至港幣六十四億二千五百萬元(二〇一九年：港幣三十二億元)，整體營業毛利上升至57%(二〇一九年：45%)，主要來自集團佔55%權益的上海靜安壹號。

內地投資物業在下半年反彈。雖然集團向商場租戶提供租金減免及是年第一季零售銷售急挫，但收入仍然上升7%至港幣四十二億零一百萬元(二〇一九年：港幣三十九億二千四百萬元)。營業盈利增加11%至港幣二十五億七千三百萬元(二〇一九年：港幣二十三億一千一百萬元)。

酒店受新冠疫情重創，入住率偏低兼房價受壓，收入減少25%至港幣三億九千六百萬(二〇一九年：港幣五億三千萬元)。酒店管理費收入在極端市況下亦下跌。內地豪華酒店業務在下半年逐漸復原，分部達致收支平衡(二〇一九年：盈利港幣五千三百萬元)。

物流收入減少1%至港幣二十五億六千六百萬元(二〇一九年：港幣二十五億九千七百萬元)。營業盈利下跌3%至港幣四億九千七百萬元(二〇一九年：港幣五億一千三百萬元)。

投資收入及營業盈利增加68%至港幣十一億零八百萬元(二〇一九年：港幣六億六千萬元)，乃投資組合擴大後股息增加所致。

投資物業重估虧損

集團的投資物業組合按二〇二〇年十二月三十一日的獨立估值以港幣七百八十二億元(二〇一九年：港幣七百四十八億元)列報，產生港幣三億九千六百萬元的應佔重估虧損淨額(已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益)(二〇一九年：盈餘港幣二億八千六百萬元)，已計入綜合收益表內。

其它支出淨額

其它支出淨額為港幣十八億二千七百萬元(二〇一九年：港幣二十億六千七百萬元)，主要包括為香港一個發展物業項目作出港幣二十八億六千四百萬元的減值撥備。這又因其它長期投資(分類為按公允價值計入損益之金融資產)的公允價值收益淨額港幣十一億八千七百萬元(二〇一九年：港幣一億三千三百萬元)而被局部抵銷。

財務支出

財務支出減少30%至港幣七億八千萬元(二〇一九年：港幣十一億一千二百萬元)，當中包括按市價入賬的跨貨幣及利率掉期合約未變現收益港幣三千五百萬元(二〇一九年：港幣五千萬元)。實際借貸息率下降至2.9%(二〇一九年：3.6%)。若不計入按市價入賬收益／虧損，在扣除撥作資產成本前，財務支出減少24%至港幣十二億六千九百萬元(二〇一九年：港幣十六億七千九百萬元)。

所佔合營公司及聯營公司業績(除稅後)

是年應佔聯營公司盈利下跌49%至港幣一億七千二百萬元(二〇一九年：港幣三億三千六百萬元)，主要因為內地發展物業的盈利貢獻減少。

應佔合營公司盈利上升114%至港幣十億六千六百萬元(二〇一九年：港幣四億九千八百萬元)，主要因為香港發展物業(尤其是Mount Nicholson項目)及內地發展物業所確認入賬的盈利增加。

所得稅

稅項支出增加58%至港幣四十七億四千三百萬元(二〇一九年：港幣三十億元)，當中包括為是年內地投資物業重估盈餘作出的遞延稅項撥備港幣一億九千八百萬元(二〇一九年：港幣七億三千六百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則較去年增加一倍至港幣四十五億四千五百萬元(二〇一九年：港幣二十二億六千四百萬元)，因為內地投資物業及發展物業的營業盈利上升。稅項支出包括按累進稅率徵收的土地增值稅港幣二十四億九千八百萬元(二〇一九年：港幣二億四千八百萬元)；土地增值稅大幅增加是因為若干內地發展物業項目的邊際利潤上升而須繳納較高稅率的稅款。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利增加至港幣九億二千萬元(二〇一九年：港幣八千四百萬元)，反映若干非全資附屬公司淨盈利有所增加。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加14%至港幣三十八億六千四百萬元(二〇一九年：港幣三十三億八千六百萬元)。按三十億五千萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣1.27元(二〇一九年：按三十億四千八百萬股股份計算，每股基本盈利港幣1.11元)。

集團基礎淨盈利(為集團主要業務分部的業績指標)較去年增加14%至港幣三十億九千二百萬元(二〇一九年：港幣二十七億一千萬元)，主要扣除應佔投資物業重估虧損港幣三億九千六百萬元及投資重估收益港幣十一億八千七百萬元後所得。按分部劃分計算，投資物業增加8%至港幣十六億五千六百萬元(二〇一九年：港幣十五億三千六百萬元)，物流增加18%至港幣四億五千二百萬元(二〇一九年：港幣三億八千二百萬元)，投資增加至港幣九億元(二〇一九年：港幣二億一千五百萬元)，但發展物業在扣除港幣二十八億六千四百萬元的減值撥備後減少84%至港幣一億三千四百萬元(二〇一九年：港幣八億三千萬元)，乃內地發展物業盈利港幣二十三億三千二百萬元和香港發展物業虧損港幣二十一億九千八百萬元之綜合結果。

(II) 發展物業銷售額及尚未確認入賬銷售額

已簽約發展物業銷售總額(計入應佔合營公司項目)下跌14%至港幣二百零九億五千一百萬元(二〇一九年：港幣二百四十三億二千萬元)。

內地已簽約銷售額下跌13%至人民幣一百七十四億零八百萬元(二〇一九年：人民幣一百九十九億二千二百萬元)。確認入賬收入(按應佔份額計算)上升19%至港幣一百七十六億五千八百萬元(二〇一九年：港幣一百四十八億零六百萬元)，營業盈利上升55%至港幣七十六億二千一百萬元(二〇一九年：港幣四十九億二千七百萬元)。尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣二百七十九億九千九百萬元(二〇一九年：人民幣二百七十四億一千一百萬元)。

香港方面，Mount Nicholson一個分層單位以港幣五億三千三百萬元(二〇一九年：港幣四十一億六千二百萬元)售出，集團應佔50%。按應佔份額計算，確認入賬銷售額增加至港幣十四億五千三百萬元(二〇一九年：港幣十一億八千萬元)，作出港幣七億九千七百萬元的營業盈利貢獻(二〇一九年：港幣六億六千九百萬元)。此外，Peninsula East商場以港幣三億一千萬元售出，交易將於二〇二一年三月下旬完成。

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二〇年十二月三十一日，股東權益增加11%至港幣一千五百八十九億元(二〇一九年：港幣一千四百二十九億元)，相當於每股港幣52.07元(二〇一九年：每股港幣46.86元)。除報告盈利外，權益增加亦因為投資重估產生港幣七十三億元盈餘及因人民幣升值6%而於年杪折算人民幣淨資產時產生匯兌盈餘港幣五十六億元，兩項盈餘皆已計入儲備。

若計入非控股股東權益港幣四十六億元(二〇一九年：港幣三十四億元)，總權益增加12%至港幣一千六百三十五億元(二〇一九年：港幣一千四百六十三億元)。

資產

總資產(不包括銀行存款與現金)增加10%至港幣二千三百七十四億元(二〇一九年：港幣二千一百四十九億元)。總營業資產(不包括銀行存款與現金、金融及遞延稅項資產)增加11%至港幣二千三百六十一億元(二〇一九年：港幣二千一百三十六億元)。地產、物流和投資分別佔集團總資產65%、7%及28%(二〇一九年：76%、7%及17%)。

以地域劃分而言，內地營業資產(以物業及碼頭為主)為港幣一千二百五十五億元(二〇一九年：港幣一千二百五十三億元)，香港營業資產(以物業為主)為港幣八百六十三億元(二〇一九年：港幣七百八十九億元)，海外營業資產(以投資為主)為港幣二百四十三億元(二〇一九年：港幣九十四億元)，分別佔集團總營業資產53%、37%及10%(二〇一九年：59%、37%及4%)。

投資物業

投資物業組合以估值港幣七百八十二億元(二〇一九年：港幣七百四十八億元)列報，佔總營業資產33%(二〇一九年：35%)，當中包括內地投資物業港幣五百七十億元(二〇一九年：港幣五百四十億元)及香港投資物業港幣二百一十二億元(二〇一九年：港幣二百零八億元)。

待沽物業

發展物業資產下降至港幣四百二十四億元(二〇一九年：港幣四百四十一億元)，包括內地發展物業港幣三百一十二億元(二〇一九年：港幣三百零六億元)及香港發展物業(已扣除港幣二十九億元的減值撥備)港幣一百一十二億元(二〇一九年：港幣一百三十五億元)。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益減少至港幣三百三十一億元(二〇一九年：港幣四百三十一億元)，主要包括應佔內地發展物業資產淨值港幣二百三十四億元(二〇一九年：港幣二百七十五億元)及香港發展物業資產淨值港幣五十二億元(二〇一九年：港幣一百一十億元)，權益減少主要因為股息回報及應收已落成及出售發展物業項目款項。

長期投資

長期投資總額為港幣六百六十九億元(二〇一九年：港幣三百六十五億元)，佔集團營業資產28%，包括集團於綠城中國控股有限公司的股本投資港幣六十三億元及一個具長線增長潛力及／或提供合理股息收益的上市藍籌及非上市投資組合共港幣六百零六億元。藍籌組合整體表現與相關市場相符。每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。該等投資按市價入賬產生港幣七十三億元的盈餘淨額(二〇一九年：港幣八十一億元)，已反映於其它全面收益表內，當中港幣十二億元在除列時被回收至盈餘儲備。盈餘主要來自新經濟上市投資，而於地產股的投資則表現穩定，股息收益合理。

集團的投資組合按行業及地域分析如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
按行業分析：		
— 地產	21,695	18,005
— 新經濟	35,754	12,408
— 其它	9,426	6,118
總額	66,875	36,531
按地域分析：		
— 香港	42,479	27,042
— 海外	24,396	9,489
總額	66,875	36,531

銷售物業按金

銷售物業按金為港幣八十一億元(二〇一九年：港幣一百一十三億元)，在未來數年確認入賬。

淨額負債及負債比率

截至二〇二〇年十二月三十一日，負債淨額增加34%至港幣二百五十五億元(二〇一九年：港幣一百九十億元)，主要是淨購入長期投資所致。負債淨額由港幣一百六十七億元銀行存款與現金及港幣四百二十二億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣五十三億元(二〇一九年：港幣五十九億元)(該負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權)。若不計入這些無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣二百零二億元(二〇一九年：港幣一百三十一億元)。於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15.6%(二〇一九年：13.0%)。負債比率維持在低水平，而為有利於進行業務和投資活動，集團會繼續維持合理水平的餘裕現金。

財務評議

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及已發行債務證券合共港幣七百三十五億元，當中港幣四百二十二億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	已提取信貸 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
本公司／全資附屬公司			
承諾及非承諾銀行信貸	52.8	27.7	25.1
債務證券	9.0	9.0	–
	61.8	36.7	25.1
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	11.7	5.5	6.2
集團總額	73.5	42.2	31.3

上述負債中有為數港幣七十九億元(二〇一九年：港幣七十億元)以賬面值合共港幣二百六十五億元(二〇一九年：港幣二百九十四億元)的若干投資物業、發展物業和其它物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務組合主要包括美元、港元和人民幣。從相關債務組合取得的款項主要用於為投資物業、發展物業及港口投資提供資金。

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。

集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況，以促進營商及投資活動。此外，集團亦持有一個流通性上市投資組合，總市值為港幣六百零九億元(二〇一九年：港幣三百四十二億元)，可在有需要時使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧年度內，集團錄得港幣一百億元(二〇一九年：港幣六十五億元)的營運資金變動前淨現金流入。從聯營公司及合營公司收取的股息增加，但因銷售物業按金下跌導致營運資金減少港幣三十三億元(二〇一九年：增加港幣四十一億元)而被局部抵銷，帶來營業業務淨現金流入合共港幣一百零三億元(二〇一九年：港幣九十三億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百四十二億元(二〇一九年：港幣二十八億元)，主要涉及淨購入其它長期投資。

主要資本性與發展開支

茲將二〇二〇年的主要開支分析如下：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業	400	69	469
發展物業	349	6,471	6,820
	749	6,540	7,289
其它	99	130	229
集團總額	848	6,670	7,518

- i. 投資物業開支主要是山頂物業的建築費用。
- ii. 發展物業及投資物業開支包括涉及聯營公司和合營公司進行的物業項目港幣三十一億元。
- iii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

承擔

於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二百七十九億元，當中已承擔港幣二百一十五億元，茲按分部分分析如下：

	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業			
香港	812	-	812
中國內地	235	177	412
	1,047	177	1,224
發展物業			
香港	12,311	-	12,311
中國內地	6,509	6,211	12,720
	18,820	6,211	25,031
其它	1,584	42	1,626
集團總額	21,451	6,430	27,881

香港發展物業承擔包括就二〇二〇年十二月購入的文輝道2至8號支付的地價餘款港幣一百二十億元。其它物業承擔主要是分階段支付的建築費用(包括應佔聯營公司及合營公司股份的承擔)。

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、銀行和其它借款及預售收益撥付。其它可挪用資源包括可供出售上市股本投資。

財務評議

(IV) 股息政策

本公司除遵守適用之法律規定外，亦採納一項股息政策，旨在為股東提供經常性股息，並擬派發不少於集團之基礎淨盈利的30%。每年實際派息須由董事會每年在考慮集團的即時及預期業績、現金流、財務狀況、資本承擔、日後需要及一般營商及經濟環境後，決定是否上調或下調股息分派。

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。

(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7,100人，其中包括約1,200名受僱於集團管理的經營業務。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所屬集團的成績和業績所作出的貢獻。

(VI) 業務模式

在二〇一七年十一月分拆之後，集團的主要業務為香港及內地物業，亦經營酒店及物流。此外，本集團持有長期策略性投資組合。

內地投資物業佔二〇二〇年集團基礎淨盈利53%。成都國際金融中心及長沙國金中心在其各自所在市場的群眾效應及主導地位更可媲美香港的海港城。

按應佔份額計算，香港及內地的發展物業銷售額合共達港幣二百一十億元，確認入賬收入達港幣一百九十億元。目前的土地儲備有三百六十萬平方呎位於香港，另二百八十萬平方米位於內地。

香港旗艦項目Mount Nicholson是合營豪宅項目，屢次締造新紀錄。以Mount Nicholson為首的珍貴山頂組合還包括非發展物業項目。其它項目包括重建項目、九龍東啟德地塊、九龍塘龍翔道地塊，以及新增的兩個文輝道地塊。

內地方面，發展物業聚焦於六個關鍵城市，全部業務單位皆受惠。目前有數個項目透過合營公司進行，以分散風險。

(VII) 業務策略

集團透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動業務持續增長：

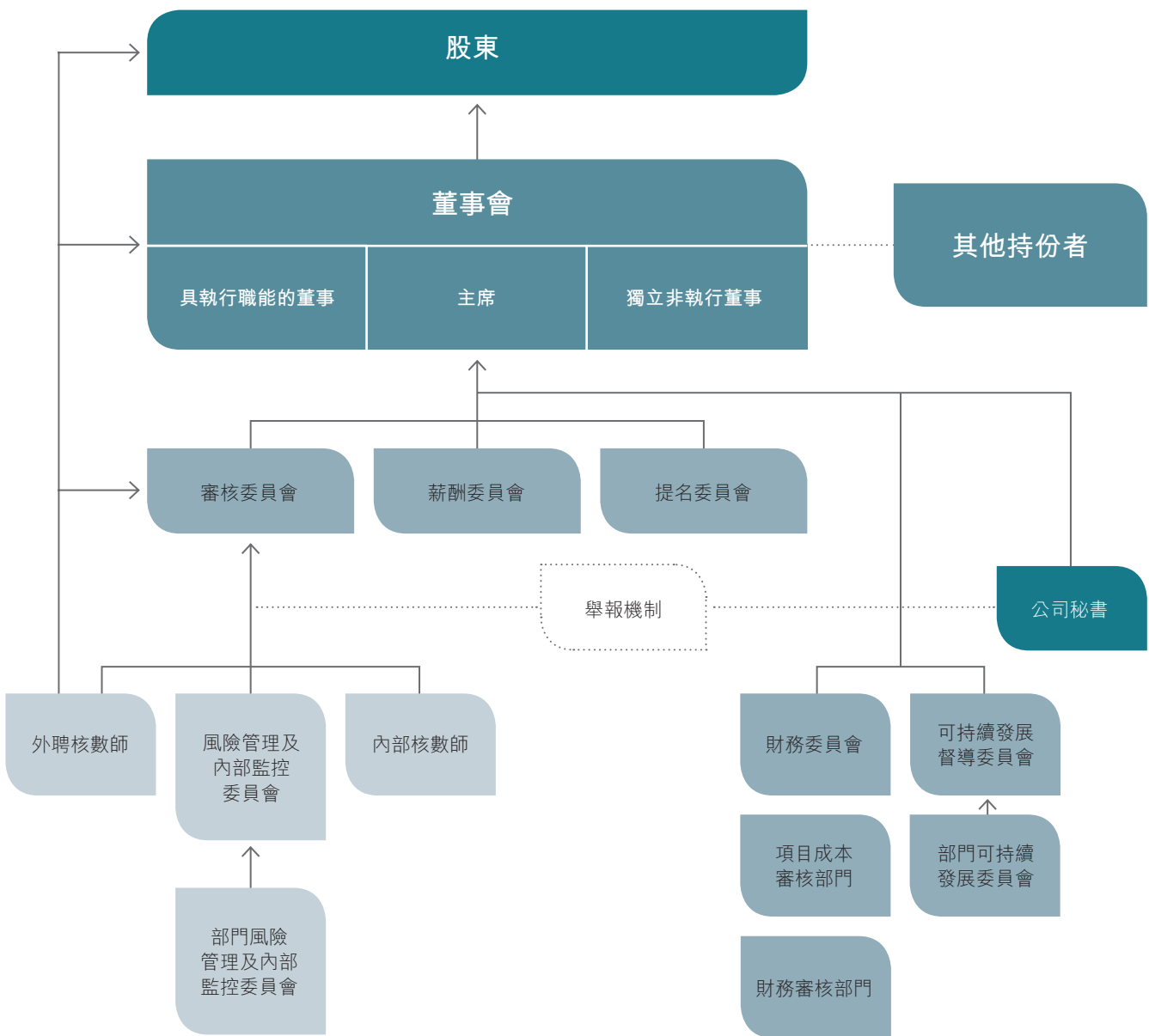
1. 發展物業方面，藉選址和購地、產品規劃和設計、建築管理、打造優質品牌及市場推廣各方面的核心競爭力，以實現最佳的銷售業績和利潤；
2. 投資物業方面，藉管理的領導地位及與主要租戶的穩固專業關係，在內地營運領先市場的地產綜合體項目，以創造新價值及長期增長潛力；
3. 繼續善用在當地市場的專業知識、國際標準及執行專才，建立可持續的本地化業務架構；及
4. 實行審慎嚴格的財務管理，確保時刻維持可持續發展。

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(「聯交所」)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(截至本報告日期，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

- 制定企業及社會可持續發展的目標及承諾
- 制定企業管治政策並監督有關遵守事宜

策略規劃

- 檢討業務策略
- 審視宏觀經營環境的最新發展趨勢
- 檢討主要開支計劃

風險管理

- 審視主要風險及不明朗因素
- 負責整體風險管理及內部監控系統

表現檢討

- 季度業務檢討
- 年度、中期及季度業績
- 每月管理報告

企業管治報告

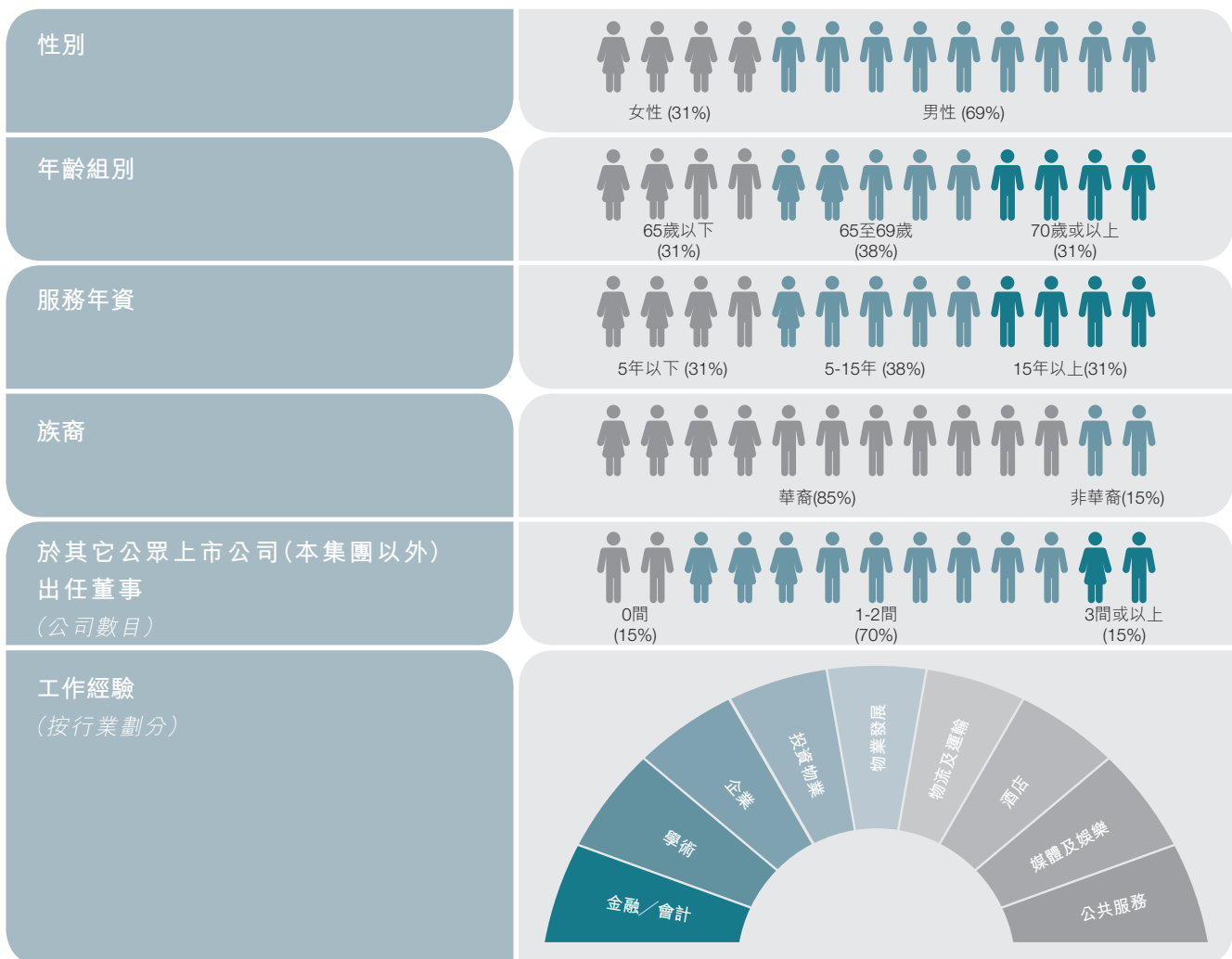
董事會組成及多元化政策

截至本報告日期，董事會由十三名董事組成，包括五名具執行職能的董事、一名非執行董事及七名獨立非執行董事。

董事的個人簡介載於第79至84頁之「(A)董事及高級管理人員個人簡介」。至於列明董事姓名及彼等角色及職能的名單已載於本公司網站及聯交所網站。全體董事(包括獨立非執行董事)的身份亦於所有披露董事姓名之企業通訊中臚列。

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

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屬增添董事會成員的新董事，須於下屆本公司股東大會上經本公司股東(「股東」)重選。於每屆股東週年大會上，至少三分之一當時在任的董事須卸任，而卸任董事符合資格膺選連任。

凌緣庭女士、鄧日樂先生、謝秀玲女士(以上三人皆於二〇二〇年股東週年大會後獲委任為董事)、李玉芳女士、陳坤耀教授、羅君美女士及唐寶麟先生將於二〇二一年五月十一日舉行的股東週年大會上卸任。李玉芳女士已決定不再膺選連任。其餘六名卸任董事(「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》所載的準則來審閱對重選董事進行重選的建議。提名委員會及董事會均認為各名重選董事皆能繼續按要求履行彼之職責。每名候選人的選舉將以一項獨立決議案進行，董事選舉概無累積投票。參選董事之候選人的詳情載於向股東發出之股東週年大會通函內。

獨立董事

在十三名董事中，七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確認函，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，以及符合該條《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之原因的進一步資料。

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法。為達致可持續的最佳董事會成員組合，提名以切合本公司業務所需的均衡技能、經驗及多元化觀點，以及繼任連貫性為原則。

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。

就於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致股東的相關公告及／或通函內或會或不會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

支付予董事及本公司高級管理人員的薪酬詳情載於第117至118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，聽取有關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作出決定，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着重上市公司董事的角色、職能及責任，以及規例更新及發展事宜。全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。

於本財政年度內，董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料載列如下(鄧日樂先生及謝秀玲女士除外，二人獲委任為獨立非執行董事的生效日期為二〇二一年一月一日)：

董事	培訓類別 (見註解)
執行董事	
吳天海先生(主席兼常務董事)	A, B
周安橋先生(第一副主席兼執行董事)	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、執行董事兼集團財務總監)	A, B
董事	
陳國邦先生	A, B
非執行董事	
凌緣庭女士(於二〇二〇年十月一日獲委任)	A, B
獨立非執行董事	
陳坤耀教授	A, B
方剛先生	A, B
捷成漢先生	A, B
羅君美女士	A, B
唐寶麟先生	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(即禁止董事於擁有內幕消息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(鄧日樂先生和謝秀玲女士除外，二人獲委任為獨立非執行董事的生效日期為二〇二一年一月一日)作出特定查詢，而所有該等董事在其於本財政年度的任期內均已遵守《標準守則》及《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

- 負責集團策略及董事會事宜
- 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承擔集團的若干主要業務及企業單位的行政責任

具執行職能的董事

內地發展物業

周安橋先生(第一副主席兼執行董事)

陳國邦先生

內地投資物業

李玉芳女士(副主席兼執行董事)

凌緣庭女士

集團財務

徐耀祥先生(副主席、執行董事兼集團財務總監)

- 對其管理的業務單位及企業部門的業務方向及營運效率承擔全部行政責任

獨立非執行董事

陳坤耀教授

方剛先生

捷成漢先生

羅君美女士

鄧日樂先生

謝秀玲女士

唐寶麟先生

- 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。他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》、香港法例第622章《公司條例》[《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之培訓課程。

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，本公司各董事就董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下(鄧日樂先生及謝秀玲女士除外，二人獲委任為獨立非執行董事的生效日期為二〇二一年一月一日)：

	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
執行董事				
吳天海先生(主席兼常務董事)	5/5	不適用	1/1	1/1
周安橋先生(第一副主席兼執行董事)	5/5	不適用	不適用	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、執行董事兼集團財務總監)	5/5	不適用	不適用	1/1
董事				
陳國邦先生	5/5	不適用	不適用	1/1
非執行董事				
凌緣庭女士(於二〇二〇年十月一日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
陳坤耀教授	5/5	不適用	不適用	1/1
方剛先生	5/5	4/4	不適用	1/1
捷成漢先生	5/5	4/4	1/1	1/1
羅君美女士	5/5	4/4	不適用	1/1
唐寶麟先生	4/5	3/4	0/1	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，董事的二〇二〇年出席記錄載於本報告第63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書面決議案，並記錄董事會及轄下委員會討論的事宜及議決的決定。董事會及轄下委員會會議記錄分別發送予所有董事及相關委員會成員，以取得彼等的意見及作記錄之用。會議記錄在各董事會及轄下委員會會議結束後，在合理時間內作最終定稿並記錄在案。董事會及轄下委員會會議記錄及決議案可供所有董事／相關委員會成員查閱。會議記錄對董事會／轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作充份的詳細記錄。
資料提供及使用	<ul style="list-style-type: none">公司秘書及集團財務總監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《公司條例》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)以供董事會斟酌，而在適當情況下，擁有權益的董事須就建議交易、安排或合約放棄投票。
彌償及保險	<ul style="list-style-type: none">本公司已為董事及高級管理人員購買合適的責任保險。

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網站及聯交所網站全面披露。

董事委員會就各自獲轉授責任下的特定範疇，向董事會報告其決定及建議。



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

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63頁
- 檢討外聘核數師的年度審核計劃
- 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款
- 按適用的準則審視外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效
- 在向董事會提交季度、中期及年度財務報表前作出審閱，並特別針對審核委員會的各項職責
- 檢討內部核數師的審核程序及所做的工作
- 在風險管理及內部監控委員會及內部核數師的支援下，檢討本集團在財務監控、風險管理及內部監控系統方面的成效
- 在董事會執行成員或管理層不在場的情況下與外聘核數師會面
- 審查舉報個案及相關調查結果
- 檢討本集團的企業管治事宜及相關報告
- 檢討及監察本集團遵守法律及監管規定的情況
- 建議董事會續聘外聘核數師

薪酬委員會

- 薪酬委員會於二〇二〇年舉行了一次會議，成員出席記錄載於本報告第63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凌緣庭女士為非執行董事並於二〇二〇年十月一日生效
- 以書面決議案方式向董事會建議委任鄧日樂先生及謝秀玲女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之財務報表的責任，財務報表須真實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，以及遵守所有相關法規、《上市規則》規定及適用會計準則。董事會致力在集團所有財務匯報中，對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(按第54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。

審核委員會與核數師舉行會議檢討審核計劃，以於財政年度核數工作開始前先討論審核性質和範疇及有關申報責任，並經審核委員會批准。

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：

已付／須付酬金(港幣百萬元)	二〇二〇年	二〇一九年
服務類別：		
核數服務	16	17
非核數服務	2	3
合計	18	20

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97至102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">副主席、執行董事兼集團財務總監擔任主席其餘三名成員包括兩名具執行職能的董事及公司秘書
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">監察集團遵守政策及準則的情況，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及社會可持續發展的目標及承諾一致

常規及程序

作為一個業務多元化的企業集團，在瞬息萬變的經營環境中，不同的業務單位及企業部門需要面對各種風險。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互動操作，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。

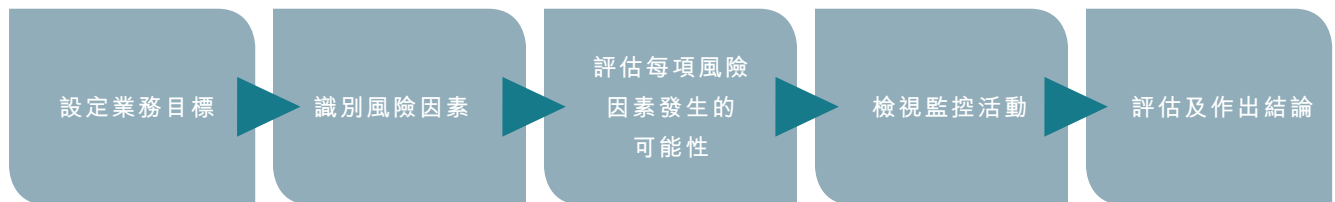
每個運作單位的責任範圍及權力限制均有明確界定，以確保有效地互相制衡。本集團設計了若干程序，以保障資產不會在未經授權的情況下被挪用或出售、會計記錄獲妥善保存、保證供內部使用或向外公布的財務資料均屬可靠，以及符合有關法例及規例。風險管理系統、內部監控措施及程序會持續予以檢討，有需要時會作出改善，以配合業務、經營及監管環境的變化。

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、員工資歷及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與程序有效及足夠，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第93至95頁的「董事會報告」內。

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。

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

本公司已採納《股東通訊政策》，以確保股東可方便地取得本公司不偏不倚而容易理解的資料，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八日假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行，全體董事出席了大會，詳情見載於第63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八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十一日舉行。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。

表決

本公司就股東以書面點票方式表決沿用以下程序：

- (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)，在大會開始時由主席要求以書面點票方式進行表決。股東大會的通函及通告內表述了主席要求以書面點票方式進行表決的意向。
- (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(本公司的股份過戶登記處)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

根據《公司條例》第566條，在佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東提出書面要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

(b) 向董事會提出查詢

股東可隨時經本公司電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼(載於本年報第4至5頁及本公司網站www.wharffholdings.com)，向本公司董事會提出查詢。

企業管治報告

(c) 於股東大會上提呈建議

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

根據《公司條例》第615條，股東在符合下列條件的情況下，可提出書面要求，以在本公司股東週年大會上動議決議案：

- 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議案表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- 最少五十名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議案表決的股東。

相關書面要求必須：

- (a) 指明有待發出通知所關乎的決議案；
- (b) 經所有提出該要求的股東認證；及
- (c) 於該要求所關乎的股東週年大會舉行前六個星期送抵本公司；或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會的通告發出之時。

股東根據《公司條例》第566條及第615條向本公司提出的任何書面要求必須送達本公司註冊辦事處，地址為香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓。

組織章程文件

股東的權利亦載於本公司的組織章程細則(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十一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54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182至191頁。

本集團的主要業務為香港及內地的投資物業及發展物業、酒店擁有及管理，以及物流和投資。

業務審視

本集團業務的討論及分析按照香港法例第622章《公司條例》(「《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：

- 「公司簡介」(第1頁)
- 「主席報告書」(第7至11頁)
- 「業務評議」(第14至41頁)
- 「財務撮要」(第12至13頁)及「財務評議」(第48至55頁)
- 「主要風險及不明朗因素」(第93至95頁)
- 「財務風險管理及公允價值」(第144至151頁的財務報表附註第23條)
- 「或然負債」(第156頁的財務報表附註第27條)
- 「結算日後事項」(第159頁的財務報表附註第31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44至47頁的「企業可持續發展」分部有詳細討論。

業績、盈利分配及儲備

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103頁的綜合收益表及第104頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動編列於第106頁的綜合權益變動表及第152至153頁的財務報表附註第24條內。

股息

第一次中期股息每股港幣0.20元已於二〇二〇年九月三日派發。第二次中期股息每股港幣0.20元將於二〇二一年四月二十七日派發予在二〇二一年三月三十一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0.40元(二〇一九年：每股港幣0.325元)。

董事會報告

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣七百萬元。

股本

由於先前已根據本公司股份認購權計劃(「股份認購權計劃」)授出的認股權被行使，本公司於本財政年度內配發及發行合共2,100,000股普通股(入賬列作繳足)，代價總額為港幣三千四百萬元。

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第152至153頁的財務報表附註第24條內。

股票掛鈎協議

除於第88至89頁所披露的股份認購權計劃及據該計劃而授出的任何尚未行使的認股權外，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，本公司的董事為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、陳國邦先生、凌緣庭女士(於二〇二〇年十月一日獲委任)、陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士、鄧日樂先生(於二〇二一年一月一日獲委任)、謝秀玲女士(於二〇二一年一月一日獲委任)和唐寶麟先生。

凌緣庭女士、鄧日樂先生和謝秀玲女士(三人皆於二〇二〇年股東週年大會後獲委任為董事)將依據本公司組織章程細則第97條於應屆股東週年大會上卸任董事之職，而李玉芳女士、陳坤耀教授、羅君美女士和唐寶麟先生亦將依據本公司組織章程細則第106(A)條於應屆股東週年大會上輪值卸任董事之職。李玉芳女士已決定不再膺選連任。其餘六名卸任董事(「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。

於本財政年度內及截至本報告日期，於本公司之附屬公司擔任董事之人士的名單編列於第96頁「(L)附屬公司董事」分節。

交易、安排或合約利益

除於第91至93頁「(J)關連交易的披露」分節所披露者外，本公司任何附屬公司、本公司的控股公司或該控股公司的任何附屬公司，並無訂立本公司董事或其有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、安排或合約。

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，除按照本公司的股份認購權計劃及按照會德豐有限公司（「會德豐」，本公司的控股公司）的股份認購權計劃分別授予本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）有關認購本公司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、其附屬公司或其控股公司或該控股公司的任何附屬公司概無參與任何安排，致令本公司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（該等規例在任何時間須受當時適用的相關法律及條文所制約），發行本公司及／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本公司及／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當日起計十年。

在本財政年度內，在吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士和徐耀祥先生（彼等皆為本公司董事）根據本公司股份認購權計劃行使認股權時，本公司向彼等配發及發行合共2,100,000股普通股。

按會德豐與要約人Admiral Power Holdings Limited於二〇二〇年五月二十一日聯合刊發的協議安排文件，會德豐認股權於協議安排生效日期，即二〇二〇年七月二十三日自動失效，並從該日起不能再被行使。相關詳情載於協議安排文件。

有關本公司股份認購權計劃的進一步資料載於第88至89頁。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，在法律容許的範圍內，本公司各名董事就其執行及履行職務或與此有關之情況而可能蒙受或招至之一切成本、費用、損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償。

本公司已聯同其控股公司（會德豐）及兩間上市聯屬公司（九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）及海港企業有限公司（「海港企業」）），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（其中包括本公司董事）提供適當保障。

董事會報告

購買、出售或贖回股份

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。

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79至96頁。

承董事會命
九龍倉集團有限公司
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二一年三月九日

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)

吳先生於一九八一年加入本集團，自一九八九年出任本公司常務董事，二〇一五年成為主席。他亦擔任提名委員會主席及薪酬委員會成員。

吳先生同時出任以下在香港上市的聯屬公司之董事職務：九龍倉置業的主席兼常務董事、海港企業的主席，以及綠城中國控股有限公司(「綠城」)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：會德豐的副主席(該公司為本公司之控股公司，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」))。

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五百三十五萬元(二〇二〇年：港幣五百二十萬元)。

周安橋先生 第一副主席兼執行董事 (70歲)

周先生自二〇一一年七月起出任本公司董事，二〇一五年五月成為第一副主席。他亦是本公司多間附屬公司的董事，並在其中的九龍倉中國地產發展有限公司出任主席，負責監督本集團於中國內地的發展物業業務。他於二〇〇六年加入本集團。

周先生亦是綠城的替任董事，以及於香港公眾上市的香港經濟日報集團有限公司之獨立非執行董事。周先生在香港和中國內地的金融及地產行業有豐富經驗，曾於天安中國投資有限公司及壹傳媒有限公司出任高級行政職位。他畢業於香港大學，取得社會科學文學士學位。

根據本集團目前與周先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，周先生於二〇二一年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百六十八萬元(二〇二〇年：港幣五百六十八萬元)。

董事會報告

李玉芳女士 副主席兼執行董事 (64歲)

李女士自二〇〇三年起出任本公司董事，二〇一五年五月成為副主席，主要負責監督本集團於中國內地的投資物業組合。

李女士亦是九龍倉置業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、執行董事兼集團財務總監 (74歲)

徐先生FCCA, FCPA, FCMA, CGMA, CPA, CGA自二〇〇八年起出任本公司執行董事兼集團財務總監，二〇一五年成為副主席。

徐先生是九龍倉置業的副主席兼執行董事，亦是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JBGL的董事、會德豐的全資附屬公司會德豐地產有限公司的副主席及WESPL的董事。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，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)。

陳國邦先生 董事 (60歲)

陳先生於一九九三年加入本集團，自二〇一五年五月起出任本公司董事。他一直參與本集團於中國內地及香港的多個地產發展項目。他亦是本公司多間附屬公司的董事，並在其中的九龍倉中國地產發展有限公司和九龍倉中國置業有限公司出任執行董事，負責制定本集團的內地發展物業策略，以及監督本集團的大型內地投資物業建築項目。他於二〇一三年至二〇一五年出任海港企業的非執行董事。

陳先生畢業於香港理工大學，是土木及結構工程會士。他是香港工程師學會及英國土木工程師學會會員，以及英國工程協會的特許工程師。

根據本集團目前與陳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，陳先生於二〇二一年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百九十萬元(二〇二〇年：港幣三百九十萬元)。

凌緣庭女士 董事 (49歲)

凌女士BSc(Hons), MRICS, MHKIS, RPS自二〇二〇年十月起出任本公司非執行董事。

凌女士是九龍倉置業的執行董事及Wharf Estates Limited的執行董事，主要負責管理於香港的核心投資物業海港城、時代廣場及荷里活廣場。

凌女士於二〇一二年至二〇一三年出任海港企業的董事，及自二〇一三年起出任本公司董事，直至二〇一七年九龍倉置業於聯交所獨立上市為止。

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，以及物業和酒店項目的規劃、設計和開發。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。她為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。

陳坤耀教授GBS, CBE, JP 董事 (76歲)

陳教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。

陳教授是香港公開大學榮譽教授和香港大學香港人文社會研究所傑出院士，現任香港大學專業進修學院主席、香港金融管理局香港貨幣及金融研究中心董事及人力資源規劃委員會非官方委員。他在一九九五年九月至二〇〇七年八月出任香港嶺南大學校長，一九九一年至一九九二年出任香港立法局議員，一九九二年至一九九七年出任香港行政局成員。

陳教授亦是第一太平有限公司(在香港公眾上市)、恒生前海基金管理有限公司及匯業財經集團的獨立非執行董事。他曾任亞洲衛星控股有限公司(於香港公眾上市至二〇一九年九月)的獨立非執行董事。

陳教授為香港大學文學士和社會科學碩士，以及牛津大學哲學博士。他於一九九三年獲委任為太平紳士，一九九五年獲頒授大英帝國司令勳章，二〇〇三年獲香港特區政府頒授金紫荊星章。

董事會報告

方剛先生GBS, JP 董事 (77歲)

方先生自一九九三年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會主席。他為陶比(香港)有限公司行政總裁及志豐製衣廠有限公司常務董事。

方先生現任自由黨榮譽主席及香港製衣業總商會會董。他曾任香港特區中央政策組策略發展委員會和房屋署商業樓宇小組委員會的非官方委員。他自二〇〇四年起代表批發及零售功能組別出任立法會議員，直至二〇一六年九月退休。他亦曾任瑪嘉烈醫院和葵涌醫院的醫院管治委員會主席、優質旅遊服務協會顧問、香港零售管理協會零售及批發界功能組別代表，以及香港機場管理局、香港旅遊發展局、醫院管理局及廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會之成員。

方先生於北卡羅萊納州大學畢業，取得紡織工程科學學士及碩士學位。方先生獲香港特區政府於二〇〇八年頒授銀紫荊星章及於二〇一六年獲頒授金紫荊星章，他亦為太平紳士。

捷成漢先生BBS 董事 (64歲)

捷成漢先生自二〇〇一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及薪酬委員會主席。

捷成漢先生為捷成洋行有限公司主席。他現任多項公職，包括亞洲文化協會香港分會主席及董事局成員、香港科技大學商學院顧問委員會主席、世界自然基金會香港分會理事、亞洲協會香港中心理事會成員、香港貿易發展局香港／歐盟商業委員會成員及香港紅十字會顧問團成員。捷成漢先生於二〇一七年聯合創辦Asian Academy of International Law，並自此擔任其執行理事會成員。他亦是公眾上市的希慎興業有限公司的非執行董事。捷成漢先生曾任廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員。

捷成漢先生在德國及丹麥接受教育，繼而在德國及英國修讀了兩年銀行業，並於一九七八年至一九八一年在瑞士St. Gallen大學修讀工商管理。

捷成漢先生於二〇〇一年獲香港特區政府頒授銅紫荊星章，二〇〇六年獲丹麥女王頒授Dannebrog銀十字勳章，獲授予「Dannebrog騎士」稱號，二〇〇八年獲德國政府頒授十字功勞勳章，二〇一一年一月獲丹麥女王頒授「Hofjægermester」銜頭，二〇一四年再獲丹麥封為「Dannebrog一等騎士」。捷成漢先生於二〇一五年獲香港科技大學頒授工商管理榮譽博士，二〇一八年獲頒授布蘭切特•胡克•洛克菲勒獎。

羅君美女士MH, JP 董事 (66歲)

羅女士自二〇一七年八月起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會成員。

羅女士在一九七六年畢業於加拿大麥基爾大學。她現為羅思雲羅君美會計師事務所有限公司的董事總經理及羅思雲會計師行的東主。她是香港執業資深會計師、加拿大特許專業會計師協會會員、英國及威爾斯特許會計師公會資深會員、澳洲會計師公會資深會員及香港註冊稅務師。

羅女士亦是破產欠薪保障基金委員會及平等機會委員會之委員。她是香港女會計師協會榮譽創始會長。她於二〇〇九年獲委任為太平紳士。

羅女士目前是兩間香港公眾上市公司祈福生活服務控股有限公司及新華匯富金融控股有限公司的獨立非執行董事，亦是於多倫多證券交易所公眾上市的新華國際有限公司的獨立非執行董事。

羅女士曾任香港華人會計師公會會長和香港會計師公會理事。她自二〇一二年起出任香港公眾上市公司萬科企業股份有限公司的獨立非執行董事，直至二〇一七年六月退休。

鄧日樂先生SBS, JP 董事 (68歲)

鄧先生自二〇二一年一月起出任本公司獨立非執行董事。

鄧先生為美國加州Santa Clara大學工商管理碩士及美國加州Menlo學院工商管理學士。

鄧先生現任昇和有限公司之主席兼董事長。他亦是景福集團有限公司之主席及美麗華酒店企業有限公司之執行董事；該兩間公司皆於香港公眾上市。此外，他是多間私營商業機構之董事、鄧肇堅何添慈善基金顧問及香港賽馬會董事。鄧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。他亦曾任恒生銀行有限公司之獨立非執行董事至二〇一八年五月退任。

董事會報告

謝秀玲女士 JP 董事 (68歲)

謝女士自二〇二一年一月起出任本公司獨立非執行董事。

謝女士於美國洛杉磯加州大學取得數學(榮譽)文學士學位及金融／會計工商管理碩士學位，並在加拿大取得特許會計師資格。她亦是香港會計師公會資深會員及香港董事學會資深會員。

謝女士現任領展資產管理有限公司(其為領展房地產投資信託基金(於香港公眾上市)的管理人)及星展銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事。她亦是HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited的獨立非執行董事及主席。

謝女士為菲臘牙科醫院管理局成員、香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客座教授，以及財務匯報局之名譽顧問及該局之監督、政策及管治委員會成員。她並出任多個慈善機構及非政府組織的董事會及委員會成員。謝女士於一九九一年香港醫院管理局成立時加入該局，至二〇一三年八月底退休前是該局的財務總監及總監(財務及資訊科技服務)。謝女士自二〇一三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。

唐寶麟先生 董事 (65歲)

唐寶麟先生自二〇一三年十一月起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

唐寶麟先生現任太平洋航運集團有限公司(在香港公眾上市)的主席及執行董事。

唐寶麟先生一九七六年畢業於劍橋大學，獲頒授經濟學文學學士學位，其後取得文學碩士學位。他畢業後隨即加入太古集團，為該集團效力的三十年間曾出任多個高級管理層職位，負責國際性業務，範疇涵蓋航空、航運及地產。他於一九九四年獲委任為國泰航空有限公司的董事，同年出任副董事總經理，一九九六年出任董事總經理，一九九八年出任副主席兼行政總裁，二〇〇五年獲委任為主席。他於二〇〇五年一月至二〇〇六年一月出任太古股份有限公司的主席，一九九五年三月至二〇〇六年八月出任香港飛機工程有限公司的主席，二〇〇九年十月至二〇一六年三月出任金沙中國有限公司的獨立非執行董事，二〇〇六年至二〇一八年七月出任G3 Exploration Limited的獨立非執行董事。

附註：

- (1) 會德豐(吳天海先生及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、周安橋先生、徐耀祥先生、陳國邦先生和凌緣庭女士為本公司旗下若干附屬公司的現任董事。

(ii) 高級管理人員

本集團各項業務分別由名列於上文A(i)項內的首五名董事直接負責，並由主席兼常務董事領導，僅該五名董事被視為本集團的高級管理人員。

(B) 董事的證券權益

(i) 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、現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」, 本公司的附屬公司), 及綠城(本公司的相聯法團, 本公司佔其超過20%已發行股份權益)的股份實質權益(全部皆為好倉), 以及涉及的股份分別佔該三間公司已發行股份總數的百分比(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	2,185,445 (0.0716%)	個人權益
周安橋	400,000 (0.0131%)	個人權益
徐耀祥	300,000 (0.0098%)	個人權益
陳國邦	800,000 (0.0262%)	個人權益
凌緣庭	750,000 (0.0246%)	個人權益
方剛	310,000 (0.0102%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
綠城		
周安橋	500,000 (0.02%)	個人權益

附註:

- (1) 上文披露的股份權益不包括董事於二〇二〇年十二月三十一日持有的本公司認股權權益。相關認股權權益的詳情另載於下文「(ii) 本公司認股權權益」分節內。
- (2) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益, 乃彼有權於有關公司的股東大會上行使(或根據《證券及期貨條例》第XV部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該法團所佔有的權益。
- (3) 按會德豐及HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」) 根據《證券及期貨條例》提交之權益披露表格, 九龍倉置業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)。

董事會報告

(ii) 本公司認股權權益

茲將本公司董事於截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度內持有按照本公司股份認購權計劃授出／可行使的可認購本公司普通股之認股權全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目				每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
		於二〇二〇年 一月一日	年內行使	於二〇二〇年 十二月三十一日 (佔已發行股份總數 百分比)			
吳天海	07/07/2016	1,000,000	(1,000,000) ⁽¹⁾	-		15.92	08/07/2018-07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000			08/07/2019-07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000			08/07/2020-07/07/2021
		合計	3,000,000	(1,000,000)⁽¹⁾	2,000,000		(0.07%)
周安橋	07/07/2016	100,000	(100,000) ⁽²⁾	-		15.92	08/07/2017-07/07/2021
		600,000	(100,000) ⁽²⁾	500,000			08/07/2018-07/07/2021
		600,000	-	600,000			08/07/2019-07/07/2021
		600,000	-	600,000			08/07/2020-07/07/2021
合計	1,900,000	(200,000)⁽²⁾	1,700,000	(0.06%)			
李玉芳	07/07/2016	600,000	(600,000) ⁽³⁾	-		15.92	08/07/2020-07/07/2021
		合計	600,000	(600,000)⁽³⁾	-		
徐耀祥	07/07/2016	300,000	(300,000) ⁽⁴⁾	-		15.92	08/07/2020-07/07/2021
		合計	300,000	(300,000)⁽⁴⁾	-		
陳國邦	07/07/2016	200,000	-	200,000		15.92	08/07/2019-07/07/2021
		200,000	-	200,000			08/07/2020-07/07/2021
		合計	400,000	-	400,000		(0.01%)
凌緣庭	07/07/2016	200,000	-	200,000		15.92	08/07/2018-07/07/2021
		200,000	-	200,000			08/07/2019-07/07/2021
		200,000	-	200,000			08/07/2020-07/07/2021
		合計	600,000	-	600,000		(0.02%)
總計		6,800,000	(2,100,000)	4,700,000			

附註：

- (1) 在緊接吳天海先生於年內行使認股權的日期前，本公司股份的加權平均收市價為每股港幣17.45元。
- (2) 在緊接周安橋先生於年內行使認股權的日期前，本公司股份的加權平均收市價為每股港幣20.90元。
- (3) 在緊接李玉芳女士於年內行使認股權的日期(全部於同一日行使)前，本公司股份的收市價為每股港幣20.45元。
- (4) 在緊接徐耀祥先生於年內行使認股權的日期(全部於同一日行使)前，本公司股份的收市價為每股港幣17.94元。
- (5) 除上文披露外，於本財政年度內並無任何董事及／或其聯繫人所持有的本公司認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政年度內本公司並無向任何董事及／或其聯繫人授出任何本公司認股權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(或任何其他適用守則)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。

(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 (佔已發行股份總數百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,675,532,651 (54.91%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	1,675,532,651 (54.91%)

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1,675,532,651股股份(54.91%)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 (佔已發行股份總數百分比)
(i) Lynchpin Limited (「LL」)	265,576,072 (8.70%)
(ii) WF Investment Partners Limited (「WIPL」)	711,224,579 (23.31%)
(iii) High Fame Investments Limited (「HFIL」)	387,022,000 (12.68%)
(iv) Locus Investments Pte. Ltd. (「LIPL」)	98,436,000 (3.23%)
(v) Max Bloom International Development Limited	680,000 (0.02%)
(vi) Crystal Pond Limited (「CPL」)	68,930,000 (2.26%)
(vii) ACE Orchard Limited (「AOL」)	86,916,000 (2.85%)
(viii) Alpha Pioneer Investments Limited (「APIL」)	16,894,000 (0.55%)
(ix) Captain Concord Limited (「CCL」)	13,464,000 (0.44%)
(x) Kowloon Wharf Pte Limited (「KWPL」)	*1,674,852,651 (54.89%)

- * 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意KWPL的權益包括LL、WIPL、HFIL、LIPL、CPL、AOL、APIL及CCL的股份權益。此外，KWPL的權益亦包括被當作透過Horizon Vibrant Limited (「HVL」)持有的26,390,000股股份(0.86%)權益(HVL為海港企業間接全資附屬公司，海港企業為九龍倉置業的公眾上市附屬公司，而於二〇二〇年十二月三十一日九龍倉置業由會德豐擁有48.98%權益)。

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) 股份認購權計劃

(I) 計劃摘要

- (a) 計劃的目的：
讓董事及／或僱員有機會取得本公司的股份權益，藉以推動及鼓勵彼等盡其所能為本集團持續發展及達至成功作出貢獻。
- (b) 資格：
合資格參與人包括身為本公司、其任何附屬公司及／或其任何聯營公司（「聯營公司」包括共同發展公司、聯營公司的附屬公司及共同發展公司的附屬公司）的全職及／或兼職僱員及／或董事。
- (c) (i) 於本年報日期根據計劃可予發行的本公司股本中的普通股（「公司股份」）總數：
276,144,732股
- (ii) 於本年報日期可予發行的公司股份佔已發行股本的百分率：
9.05%
- (d) 根據計劃每名合資格參與人可認購公司股份的最高數量：
除非獲本公司股東批准，否則在任何十二個月內不得超過已發行公司股份的1%
- (e) 行使認股權認購公司股份的期限：
發出認股權要約當日起計十年內，或可由董事釐定的較短期限
- (f) 認股權行使前必須持有的最短期限：
除非董事會作出決定，否則並無規定最短期限
- (g) (i) 申請或接納認股權所須繳付的代價：
港幣10.00元
- (ii) 付款或通知付款的期限：
發出認股要約後二十八天，或可由董事釐定的較短期限
- (iii) 償還作付款或通知付款用途的貸款的期限：
不適用

(h) 認購價的釐定基準：

認購價由董事會在發出要約時釐定，惟不得低於下列四者中的最高者：

(i) 根據認股權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；

(ii) 公司股份在認股權授予日期(必須為聯交所交易日)的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；

(iii) 公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(以聯交所日報表所載者為準)；及

(iv) 一股公司股份的面值(由實施《公司條例》開始不適用，因票面值已被廢除)。

(i) 計劃尚餘的有效期：

約三個月(於二〇二一年六月八日屆滿)

(II) 已授出的認股權的詳細資料

茲將授予若干名訂立了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員(全部為本公司現任董事)而尚未行使的所有本公司認股權(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)於本財政年度內的資料及變動(如有)臚列如下：

授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目			有效期/行使期 (日/月/年)	每股認購價 (港幣元)
	於二〇二〇年 一月一日	年內行使	於二〇二〇年 十二月三十一日		
07/07/2016	100,000	(100,000)	-	08/07/2017-07/07/2021	15.92
	1,800,000	(1,100,000)	700,000	08/07/2018-07/07/2021	
	2,000,000	-	2,000,000	08/07/2019-07/07/2021	
	2,900,000	(900,000)	2,000,000	08/07/2020-07/07/2021	
合計：	6,800,000	(2,100,000)	4,700,000		

附註：

(1) 在緊接認股權於本財政年度內被行使的日期前，本公司股份的加權平均收市價為每股港幣18.71元。

(2) 除上文披露外，於本財政年度內並無任何本公司認股權已失效或被授出、被行使或被註銷。

已授予本公司董事的本公司認股權的進一步詳細資料及在本財政年度內的相關變動載於「(ii) 本公司認股權權益」分節。

董事會報告

(E) 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華人民共和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。

(F) 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。

本公司六名董事吳天海先生、周安橋先生、徐耀祥先生、陳國邦先生、李玉芳女士和凌緣庭女士亦為會德豐及／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，因此根據聯交所《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發展及／或投資及酒店業務，被視為本集團的競爭業務。然而，由於本集團本身在地產及酒店業務有豐富經驗，因此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)本集團現時與會德豐集團是基於各自利益來經營(i)作出售及／或作投資用途的物業發展；(ii)物業租賃業務；及(iii)酒店業務，並會繼續保持。

(G) 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%。

(H) 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及還款期限逾一年的債權證、銀行貸款、透支及／或其它借款的資料，均已編列於第139至140頁的財務報表附註第20條內。

(I) 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維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

(J) 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予以披露，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) 概括酒店服務協議

本公司、九龍倉置業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)規管本集團就九龍倉置業集團的酒店分別向九龍倉置業集團及海港企業集團提供酒店服務(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)本集團就此應向九龍倉置業集團(包括海港企業集團)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，本集團於概括酒店服務協議下應收的服務費總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣一千一百萬元。

(ii) 概括物業服務協議

會德豐、本公司、九龍倉置業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)規管上述各方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)本集團就此應向會德豐集團及／或九龍倉置業集團(包括海港企業集團)支付／收取的服務費的全年上限金額；就二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年財政年度各年，應付服務費的全年上限金額訂定為每年港幣一億六千萬元，而應收服務費的全年上限金額則分別訂定為港幣六千一百萬元、港幣一千萬元和港幣一千萬元。

截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度，本集團於概括物業服務協議下應付／應收的服務費總額(不得超逾上述相關全年上限金額)就應付服務費而言為港幣九千三百萬元及就應收服務費而言為港幣六千一百萬元。

(iii) 租賃框架協議

會德豐、本公司、九龍倉置業與海港企業於二〇一九年十一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）規管上述各方之間若干物業（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）本集團就此確認的資本化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一億五千萬元。

截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度，本集團於租賃框架協議下確認的資本化租金總額（不得超逾上述相關全年上限金額）為港幣一億一千一百萬元。

由於會德豐為本公司的控股公司，根據《上市規則》，會德豐及其聯繫人（按《上市規則》的定義）（其中包括九龍倉置業集團及海港企業集團）均被視為本公司之關連人士，故上文J(i)至J(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J(i)至J(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) 根據該等交易的相關協議進行，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：

- (1) 該等交易並未獲本公司董事會批准；
- (2) 涉及由本集團提供貨品或服務的該等交易在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 該等交易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)。

(v) 於第155頁的財務報表附註第26條內予以披露的與連繫人士的重大交易，(b)、(c)、(d)、(e)、(f)及(g)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)，(g)段中所述交易則構成本公司的全面豁免關連交易，上述所有交易均已遵守適用的《上市規則》規定。

(K) 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、經營業績及財務狀況有重大影響的主要風險及不明朗因素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。

發展物業涉及的風險

發展物業分部是本集團的主要業務，尤其在中國內地。因此，發展物業分部可能受中國內地的經濟、政治與法律方面的發展情況及周邊地區經濟體影響。近年，中國內地的發展物業市場變動一直同時受國內經濟趨勢及政府政策影響，包括但不限於在房地產市場採納分類調控措施及雙方調控措施；有關發出預售許可證、允許售價、按揭水平及擁有權的政策改變；利率變動；供求狀況；及整體經濟波動。本集團的發展物業分部預期將繼續面對這些風險，這有可能影響本集團的投資策略和業務模式，以及發展物業的表現。

董事會報告

為此，本集團積極評估香港和中國內地其它省份的整體經濟、政治與法律方面的發展情況及物業市場，以決定可行的收購及銷售策略。在收購每個潛在項目前，均會就所有方面進行詳盡的可行性研究及壓力測試，將商業及法律風險減至最低。

投資物業涉及的風險

投資物業分部是本集團的另一核心業務，投資物業資產佔本集團總資產33%(不包括現金)。大部分投資物業位於中國內地，故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零售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。疲弱的零售市場影響集團財務業績，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，在綜合收益表中確認公允價值的變動。基於本集團投資物業組合的規模，投資物業價值的任何顯著變動均有可能對本集團業績構成重大影響，而在這種情況下有可能未能反映本集團的營運及現金流表現。

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。時刻保持資產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。

物流分部涉及的風險

本集團在香港及中國內地經營貨櫃碼頭。新冠疫情致全球經濟急速下行，復甦存在極大不確定性。中美貿易緊張，加上疫情對消費市場及生產地點的影響，進一步打擊投資及經濟發展的信心。

雖然工業生產及中國內地新出口訂單減少，現代貨箱碼頭會繼續專注改善營運表現及履行客戶要求，把現金流提升至最高水平及鞏固財務狀況。我們已實行多年期計劃，以增加營運效率及基建能力。

酒店分部涉及的風險

本集團在亞太地區經營十六間酒店，當中四間乃本集團持有。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，以期減輕疫情，但這亦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

本集團已準備好把握覆蓋一個具有更大發展潛力的遼闊市場的新興經濟所帶來的機遇，並持有一個長線投資組合，佔集團總資產（不包括現金）約28%。該多元化的投資組合具長線增長潛力及合理回報，主要包括藍籌上市投資和科技與新經濟投資，每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。由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該組合的成分及表現。

法律及監管合規風險

本集團的業務組合橫跨香港、多個內地城市及亞太地區，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、權益價格風險及信貸風險。這些風險的詳情及相關管理政策見第144至151頁財務報表附註第23條。

董事會報告

(L) 附屬公司董事

於本財政年度內及截至二〇二一年三月九日(本董事會報告日期)·在本公司截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表列為附屬公司的全部該等公司擔任董事的全部人士之姓名臚列如下：

歐陽孔源	李玉彬*	吳宗權
翟凱傑	劉欣	吳冠
陳彩霞	盧偉民	易志明
陳國邦	MENSDORFF-POUILLY Alfons	嚴剛*
陳錫華	吳天海	楊應元
Chavalit Uttasart	吳永耀	張媛媛
周安橋	顏昭朗	周連營
符偉雄	溫福娘	王佳宏
侯迅	包靜國	周建罡
海寧*	邵永官*	郭志成
許仲瑛	孫力幹	陳小平
李偉中*	陳穎岩*	陳信霖
李玉芳*	曾耀發	劉鳴
凌緣庭	曹學昭	聶煥新
李國維*	徐耀祥	唐雷明
李建輝	魏青山*	符冰力
李駿	黃光耀	
李雷	黃依律	

* 於二〇二一年三月九日或之前已辭任本集團附屬公司董事。
(上述姓名排列次序與本年報英文版本一致)

獨立核數師報告



致九龍倉集團有限公司成員
(於香港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103至191頁的九龍倉集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二〇二〇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收益表、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》(「財報準則」)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它專業道德責任。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。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，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」）和發展中投資物業（「發展中投資物業」）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，貴集團在香港及中國內地主要城市所持有投資物業和發展中投資物業的組合，佔本集團總資產的31%。

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，評估投資物業和發展中投資物業的公允價值。

我們把投資物業及發展中投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為用於計算個別物業估值的假設和數據中的小幅調整或變動（匯總起來），可能對本集團的盈利產生重大影響，亦因為投資物業及發展中投資物業的估值需要重大的判斷和估計，特別是在挑選估值方法，為投資物業挑選市場租金和資本化率時和為完成每項發展中投資物業的預估成本，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及發展中投資物業的估值的審計程序包括以下程序：

- 取得並檢查 貴集團聘用的外部估值公司編製的估值報告；
- 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率、可用的市場數據和政府統計資料）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。

我們就發展中投資物業的審計程序包括以下程序：

- 以抽樣方式，對發展中投資物業進行回顧性分析，將年內產生的實際建造成本與以往年度的預計數字進行比較，以評估 貴集團預算程序的準確性；及
- 以抽樣方式，對發展中投資物業進行現場考察，與管理層討論物業開發的進度，並根據工料測量師報告內的建造成本，將觀察到的進度與管理層提供的最新開發預算進行比較。

評估待沽物業的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註14及會計政策I(ii)

關鍵審計事項

截至二〇二〇年十二月三十一日，貴集團在香港及中國內地的主要城市擁有許多物業開發項目，按成本及可變現淨值兩者之間的較低者入賬，總金額為港幣四百二十億元。

於財務報告日，每項待沽物業，包括集團直接持有和通過合資公司、聯營公司持有的已建成待沽物業和待沽發展中物業（「發展中物業」）的可變現淨值是由貴集團的內部物業估值人員進行計算。

待沽物業的可變現淨值計算需要管理層在編製和更新項目可行性研究時行使重大判斷和估計，估計每項發展中物業完工成本，評估每項待沽物業的預期售價。

政府政策的變化，包括利率影響、銀行準備金要求及／或第二套房買家的按揭貸款要求等政策，可能導致這些城市房價發生波動。

我們把評估待沽物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為估計每項發展中物業的完工成本及每項待沽物業的未來售價存在風險（特別是在目前的經濟環境下），以及計算可變現淨值使用的估計和判斷中存在管理層偏向的風險。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估包括集團直接持有和通過合資公司、聯營公司持有的待沽物業的可變現淨值的審計程序包括以下程序：

- 以抽樣方式，對待沽物業進行現場考察，與貴集團的內部物業估值人員討論物業開發的進度，並根據工料測量師報告將觀察到的進度與管理層提供的最新開發預算進行比較；
- 評估內部物業估價人員在物業估值中的獨立性、客觀性、專業資格和專業技能；
- 評估內部物業估值人員的估值方法以及評估他們在估值中採用的關鍵估計、數據輸入值和假設（包括將預期未來平均售價與現有市場數據（例如各項待沽物業附近物業的最新交易價格）進行比較，以抽樣方式將每項發展中物業的完工成本與相似物業的公開可用工程成本資料（考慮物業類別及地點）進行比較；
- 以抽樣方式，對可變現淨值進行年終評估時，重新執行內部物業估值人員進行的計算，並將完成發展中物業的預估成本與貴集團的最新預算進行比較；及
- 執行敏感性分析，以確定該等估計的變動（單獨或匯總起來）是否會導致對待沽物業的重大錯報，並考慮關鍵估計中出現此類變動的可能性以及是否存在任何有關管理層偏向的證據。

獨立核數師報告

投資物業(「投資物業」)及發展物業(「發展物業」)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，來自投資物業及發展物業業務的收入佔 貴集團收入的74%。

二〇二〇年十二月三十一日，銷售物業按金總額為港幣八十一億元。

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，包括根據若干零售店舖以營業額確定的或有租金。

來自發展物業的收入在該物業之控制權轉移至客戶之某個時點確認，而客戶接收物業被視為該物業之控制權已轉移。

我們把投資物業和發展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 貴集團本年度盈利帶來重大影響。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業和發展物業收入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)進行比較，並評估固定租金收入是否已計入適當的會計期間；
- 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；及
- 以抽樣方式，檢查證明客戶接收物業的文件，以及評估相關收入應否計入當前會計期間。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其它信息負責。其它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它信息，我們亦不對該等其它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它信息，在此過程中，考慮其它信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其它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《財報準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其它用途。我們概不就本報告的內容，對任何其它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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

獨立核數師報告

- 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，則我們應當修改所發表的無保留意見。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。

除其它事項外，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它事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

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

二〇二一年三月九日

綜合收益表

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	20,997	16,874
直接成本及營業費用		(7,379)	(6,548)
銷售及推銷費用		(687)	(606)
行政及公司費用		(1,103)	(1,139)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		11,828	8,581
折舊及攤銷	2	(724)	(712)
營業盈利	1及2	11,104	7,869
投資物業之公允價值(減少)/增加	8	(208)	946
其它支出淨額	3	(1,827)	(2,067)
財務支出	4	9,069	6,748
除稅後所佔業績：		(780)	(1,112)
聯營公司	10	172	336
合營公司	11	1,066	498
除稅前盈利		9,527	6,470
所得稅	5	(4,743)	(3,000)
是年盈利		4,784	3,470
應佔盈利			
公司股東		3,864	3,386
非控股股東權益		920	84
		4,784	3,470
每股盈利	7		
基本		港幣1.27元	港幣1.11元
攤薄後		港幣1.27元	港幣1.11元

在第110頁至191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
是年盈利	4,784	3,470
其它全面收益		
不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資的公允價值變動	7,338	8,116
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算內地業務的匯兌差額	4,318	(1,817)
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	1,498	(484)
其它	3	—
是年其它全面收益	13,157	5,815
是年全面收益總額	17,941	9,285
應佔全面收益總額：		
公司股東	16,782	9,388
非控股股東權益	1,159	(103)
	17,941	9,285

在第110頁至191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	78,151	74,811
物業、廠房及設備	9	13,250	13,056
聯營公司權益	10	16,898	18,718
合營公司權益	11	16,241	24,367
其它長期投資	12	66,875	36,531
商譽及其它無形資產	13	298	298
遞延稅項資產	22	670	752
衍生金融工具資產	16	275	240
其它非流動資產		24	21
		192,682	168,794
流動資產			
待沽物業	14	42,396	44,083
應收貿易及其它賬項	15	2,160	1,987
衍生金融工具資產	16	189	62
銀行存款及現金	17	16,668	27,292
		61,413	73,424
總資產		254,095	242,218
非流動負債			
衍生金融工具負債	16	(351)	(397)
遞延稅項負債	22	(13,915)	(12,539)
其它非流動負債		(30)	(18)
銀行借款及其它借款	20	(30,625)	(35,689)
		(44,921)	(48,643)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	18	(21,607)	(22,517)
銷售物業按金	19	(8,098)	(11,273)
衍生金融工具負債	16	(199)	(165)
應付稅項	5(d)	(4,245)	(2,630)
銀行借款及其它借款	20	(11,549)	(10,647)
		(45,698)	(47,232)
總負債		(90,619)	(95,875)
淨資產		163,476	146,343
資本及儲備			
股本	24	30,270	30,221
儲備		128,584	112,653
股東權益		158,854	142,874
非控股股東權益		4,622	3,469
總權益		163,476	146,343

在第110至191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、執行董事兼集團財務總監

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

	投資重估及				總股東權益 港幣百萬元	非控股	
	股本 港幣百萬元	其它儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元		股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
於二〇一九年一月一日	30,173	(4,410)	(2,982)	112,643	135,424	3,336	138,760
二〇一九年之權益變動：							
是年盈利	-	-	-	3,386	3,386	84	3,470
其它全面收益	-	8,116	(2,114)	-	6,002	(187)	5,815
全面收益總額	-	8,116	(2,114)	3,386	9,388	(103)	9,285
認股權計劃下發行股票	48	(14)	-	-	34	-	34
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(1,132)	-	1,132	-	-	-
附屬公司非控股股東增資	-	-	-	-	-	320	320
以股份為基礎作支付之費用	-	9	-	-	9	-	9
已付二〇一八年第二次中期股息	-	-	-	(1,219)	(1,219)	-	(1,219)
已付二〇一九年第一次中期股息	-	-	-	(762)	(762)	-	(762)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(84)	(84)
於二〇一九年十二月三十一日及 二〇二〇年一月一日	30,221	2,569	(5,096)	115,180	142,874	3,469	146,343
二〇二〇年之權益變動：							
是年盈利	-	-	-	3,864	3,864	920	4,784
其它全面收益	-	7,338	5,577	3	12,918	239	13,157
全面收益總額	-	7,338	5,577	3,867	16,782	1,159	17,941
認股權計劃下發行股票	49	(15)	-	-	34	-	34
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(1,187)	-	1,187	-	-	-
以股份為基礎作支付之費用	-	3	-	-	3	-	3
已付二〇一九年第二次中期股息	-	-	-	(229)	(229)	-	(229)
已付二〇二〇年第一次中期股息	-	-	-	(610)	(610)	-	(610)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(6)	(6)
於二〇二〇年十二月三十一日	30,270	8,708	481	119,395	158,854	4,622	163,476

在第110頁至191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)	9,996	6,474
營運資本變動	(a)	(3,330)	4,139
來自營業的現金所得	(a)	6,666	10,613
已付利息淨額		(627)	(317)
已付利息		(1,367)	(1,763)
已收利息		740	1,446
已收聯營公司／合營公司股息		5,904	1,119
已收其它長期投資股息		1,108	668
已付香港利得稅		(266)	(96)
已付香港以外地區稅項		(2,517)	(2,667)
營業業務所得的現金淨額		10,268	9,320
投資活動			
支付投資物業款項		(907)	(642)
支付物業、廠房及設備款項		(380)	(195)
減少聯營公司淨額		3,365	462
減少／(增加)合營公司淨額		3,307	(2,517)
購入其它長期投資		(27,548)	(8,993)
出售一項投資物業所得		23	24
出售其它長期投資所得		5,722	11,255
減少／(增加)存款期超過三個月或以上銀行存款		2,201	(2,201)
投資活動所用的現金淨額		(14,217)	(2,807)
融資活動			
於認股權計劃下發行股票		34	34
新增銀行及其它借款	(c)	11,942	17,804
償還銀行及其它借款	(c)	(16,601)	(14,642)
附屬公司非控股股東增資		-	320
已付租賃本金部分	(c)	(39)	(37)
已付租賃利息部分	(c)	(1)	(2)
已付公司股東股息		(839)	(1,981)
已付非控股股東股息		(6)	(84)
融資活動(所用)／所得的現金淨額		(5,510)	1,412
現金及現金等價項目(減少)／增加		(9,459)	7,925
於一月一日現金及現金等價項目結存		25,091	17,448
匯率轉變的影響		1,036	(282)
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		16,668	25,091
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(b)	16,668	25,091

在第110頁至191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所得對賬

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
營業盈利	11,104	7,869
調整：		
利息收入	(727)	(1,457)
其它長期投資股息收入	(1,108)	(660)
折舊及攤銷	724	712
出售物業、廠房及設備之虧損	-	1
以股份為基礎作支付之費用	3	9
營業現金流入	9,996	6,474
增加待沽發展中物業	(3,678)	(4,590)
減少待沽物業	3,989	3,624
增加應收貿易及其它賬項	(142)	(265)
(減少)/增加應付貿易及其它賬項	(453)	3,221
(減少)/增加出售物業按金	(3,109)	2,076
減少衍生金融工具	65	63
其它非現金項目	(2)	10
營運資本變動	(3,330)	4,139
來自營業的現金所得	6,666	10,613

b. 現金及現金等價項目

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金(附註17)	16,668	27,292
減：存款期多於三個月或以上銀行存款	-	(2,201)
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	16,668	25,091

c. 負債與來自融資活動對賬

	銀行借款及 其它借款 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
於二〇一九年一月一日	43,086	74	43,160
融資的現金變動：			
新增銀行借款及其它借款	17,804	-	17,804
償還銀行借款及其它借款	(14,642)	-	(14,642)
已付租賃本金部分	-	(37)	(37)
已付租賃利息部分	-	(2)	(2)
來自融資活動的總變動	3,162	(39)	3,123
匯率轉變的影響	(51)	-	(51)
其它變動：			
公允價值虧損	139	-	139
年內因新簽租賃而增加的租賃負債	-	15	15
利息支出	-	2	2
於二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年一月一日	46,336	52	46,388
融資的現金變動：			
新增銀行借款及其它借款	11,942	-	11,942
償還銀行借款及其它借款	(16,601)	-	(16,601)
已付租賃本金部分	-	(39)	(39)
已付租賃利息部分	-	(1)	(1)
來自融資活動的總變動	(4,659)	(40)	(4,699)
匯率轉變的影響	304	-	304
其它變動：			
公允價值虧損	193	-	193
年內因新簽租賃而增加的租賃負債	-	50	50
利息支出	-	1	1
於二〇二〇年十二月三十一日	42,174	63	42,237

財務報表附註

1. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店、物流和投資。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部包括投資物業的租賃及管理。本集團之投資物業組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於中國內地。

發展物業分部包含收購、發展、銷售及推銷本集團主要於香港及中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括於亞太地區的酒店管理業務，本集團現於亞太地區經營十六間酒店，其中四間為本集團擁有。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務，及香港空運貨站有限公司。

投資分部包括一個多樣化的投資組合，包括於香港上市及香港以外上市的股本投資及非上市投資，主要為地產及新興經濟公司。最高管理層會定期評估及監察該組合的表現。

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、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

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

a. 分部收入及業績之分析

	收入 港幣百萬元	營業盈利/ (虧損) 港幣百萬元	投資物業之 公允價值		財務支出 港幣百萬元	聯營公司 除稅後 所佔業績 港幣百萬元	合營公司 除稅後 所佔業績 港幣百萬元	除稅前 盈利/ (虧損) 港幣百萬元
			增加 港幣百萬元	減少/ 支出淨額 港幣百萬元				
二〇二〇年度全年								
投資物業	4,363	2,653	(208)	5	(301)	-	59	2,208
香港	162	80	(35)	-	(33)	-	-	12
中國內地	4,201	2,573	(173)	5	(268)	-	59	2,196
發展物業	11,222	6,471	-	(3,023)	(3)	(85)	1,002	4,362
香港	-	46	-	(2,864)	-	-	628	(2,190)
中國內地	11,222	6,425	-	(159)	(3)	(85)	374	6,552
酒店	396	1	-	-	-	(3)	6	4
物流	2,566	497	-	(33)	(144)	260	(1)	579
碼頭	2,556	487	-	8	(144)	132	(1)	482
其它	10	10	-	(41)	-	128	-	97
投資	1,108	1,108	-	1,187	(201)	-	-	2,094
分部總額	19,655	10,730	(208)	(1,864)	(649)	172	1,066	9,247
其它	1,342	824	-	37	(131)	-	-	730
企業支出	-	(450)	-	-	-	-	-	(450)
集團總額	20,997	11,104	(208)	(1,827)	(780)	172	1,066	9,527
二〇一九年度全年								
投資物業	4,090	2,423	946	5	(232)	-	111	3,253
香港	166	112	165	5	(35)	-	-	247
中國內地	3,924	2,311	781	-	(197)	-	111	3,006
發展物業	7,054	3,197	-	(2,427)	(132)	105	383	1,126
香港	-	(3)	-	-	(90)	-	563	470
中國內地	7,054	3,200	-	(2,427)	(42)	105	(180)	656
酒店	530	53	-	2	-	2	3	60
物流	2,597	513	-	(49)	(208)	229	1	486
碼頭	2,584	500	-	(8)	(208)	145	1	430
其它	13	13	-	(41)	-	84	-	56
投資	660	660	-	133	(413)	-	-	380
分部總額	14,931	6,846	946	(2,336)	(985)	336	498	5,305
其它	1,943	1,507	-	269	(127)	-	-	1,649
企業支出	-	(484)	-	-	-	-	-	(484)
集團總額	16,874	7,869	946	(2,067)	(1,112)	336	498	6,470

財務報表附註

b. 內部分部收入之分析

	二〇二〇年			二〇一九年		
	收入總額	內部 分部收入	集團收入	收入總額	內部 分部收入	集團收入
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	4,363	–	4,363	4,090	–	4,090
發展物業	11,222	–	11,222	7,054	–	7,054
酒店	396	–	396	530	–	530
物流	2,566	–	2,566	2,597	–	2,597
投資	1,108	–	1,108	660	–	660
分部總額	19,655	–	19,655	14,931	–	14,931
其它	1,342	–	1,342	1,943	–	1,943
集團總額	20,997	–	20,997	16,874	–	16,874

c. 收入分項

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
根據《財報準則》第15號確認之收入		
出售發展物業	11,222	7,054
管理及服務收入	468	458
酒店	396	530
物流	2,566	2,597
	14,652	10,639
於其它財報準則下的收入確認		
投資物業分部之租金收入		
固定	2,602	2,630
可變動	1,293	1,002
投資	1,108	660
其它	1,342	1,943
	6,345	6,235
集團總額	20,997	16,874

本集團採用《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)15第121段提供的可行權宜方法，豁免披露於報告日與客戶已訂立的合約所產生的預期未來將會確認來自酒店、物流和投資物業內的物業管理費收入，由於本集團按照有權開具發票的金額確認收入，這與本集團至今為止對客戶所履行的價值直接對應。

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	79,175	75,592
香港	21,302	20,885
中國內地	57,873	54,707
發展物業	72,016	83,562
香港	16,442	24,522
中國內地	55,574	59,040
酒店	2,451	2,367
物流	15,603	15,578
碼頭	14,825	14,727
其它	778	851
投資	66,875	36,531
分部營業資產總額	236,120	213,630
未能分部企業資產	17,975	28,588
資產總額	254,095	242,218

未能分部企業資產主要包括遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

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	28,607	38,466
物流	4,531	4,619
集團總額	33,138	43,085

財務報表附註

e. 其它分部資料

	資本性支出		聯營公司及 合營公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇二〇年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇一九年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	469	404	-	-	96	101
香港	400	330	-	-	9	7
中國內地	69	74	-	-	87	94
發展物業	-	-	366	6,415	-	-
香港	-	-	4	4,791	-	-
中國內地	-	-	362	1,624	-	-
酒店	29	-	-	-	90	89
物流	200	108	1	-	499	485
碼頭	200	108	1	-	499	485
其它	-	-	-	-	-	-
投資	-	-	-	-	-	-
分部總額	698	512	367	6,415	685	675
其它	-	-	-	-	39	37
集團總額	698	512	367	6,415	724	712

除了(i)為附屬公司、聯營公司及合營公司持有的發展物業資產作出淨撥備港幣二十八億三千五百萬元(二〇一九年：港幣三十六億四千三百萬元)和(ii)折舊及攤銷，本集團並無重大非現金支出。

f. 經營地域分部

	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	3,615	3,311	1,817	1,457
中國內地	17,222	13,522	9,131	6,385
其它	160	41	156	27
集團總額	20,997	16,874	11,104	7,869

	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	32,306	38,112	86,349	78,854
中國內地	92,532	93,140	125,425	125,334
其它	-	-	24,346	9,442
集團總額	124,838	131,252	236,120	213,630

指定非流動資產不包括若干投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利的地域分布是按照提供服務的地域分析，而股本投資／非上市投資是按上市地域／成立地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

財務報表附註

2. 營業盈利

a. 營業盈利的計算：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊及攤銷		
– 酒店及其它物業、廠房及設備	611	611
– 租賃土地	74	64
– 使用權資產	39	37
總折舊及攤銷	724	712
應收貿易賬項減值	5	–
員工成本(附註(i))	1,791	1,908
核數師酬金		
– 核數服務	16	17
– 其它服務	2	3
是年確認買賣物業之成本	4,356	3,673
投資物業直接營運支出	1,710	1,662
出售物業、廠房及設備之虧損	–	1
已計入：		
投資物業租金收入	4,363	4,090
機器及設備之經營租賃的租金收入	9	8
利息收入(附註(ii))	727	1,457
其它長期投資之股息收入	1,108	660
政府補助金(附註(iii))	75	–
應收貿易賬項減值回撥	–	2

附註：

- i. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億二千八百萬元(二〇一九年：港幣一億九千八百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣三百萬元(二〇一九年：港幣九百萬元)。
- ii. 由金融資產所得的利息收入港幣七億二千七百萬元(二〇一九年：港幣十四億五千七百萬元)主要包括銀行存款，以攤銷成本入賬。
- iii. 二〇二〇年內，本集團成功申請中華人民共和國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。補貼的目的是透過向企業提供財政支援，以保留可能會被遣散的僱員。在補貼計劃條款下，本集團須承諾並保證在接受政府補貼期間不會裁員及把政府補貼全數金額用於支付有關營業分部之僱員工資。

b. 董事酬金

根據新香港公司條例(第383章)附表1節規定，及公司(披露董事利益資料)規例第二部的年度董事酬金披露如下：

	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
董事會						
吳天海(附註iii, iv及v)	350	5,196	12,707	–	18,253	19,501
周安橋(附註v)	250	5,680	15,308	–	21,238	14,929
李玉芳(附註iv及v)	250	1,708	3,900	4	5,862	8,688
徐耀祥(附註iv及v)	250	2,325	5,183	–	7,758	9,729
陳國邦	250	3,898	5,000	546	9,694	12,597
非執行董事						
凌緣庭(附註vi)	63	–	–	–	63	–
獨立非執行董事						
陳坤耀	250	–	–	–	250	250
方剛(附註ii)	400	–	–	–	400	400
捷成漢(附註ii及iii)	450	–	–	–	450	450
羅君美(附註ii)	400	–	–	–	400	400
唐寶麟(附註ii及iii)	450	–	–	–	450	450
總額	3,363	18,807	42,098	550	64,818	67,394
二〇一九年總額	3,300	18,537	44,997	560	–	67,394

- i. 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。
- 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)。
- iii. 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)。
- iv. 上述吳天海先生、李玉芳女士及徐耀祥先生作為本公司和九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)董事及職員的基本薪酬並不包括根據本公司與九龍倉置業所訂下的框架協議下按預定比例由九龍倉置業償付的金額。凌緣庭女士的酬金是支付予九龍倉置業。
- v. 酌情特別獎金包括授予吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士及徐耀祥先生，分別為數港幣三百二十萬元、港幣三百萬元、港幣一百二十萬及港幣一百一十萬元，以補償年內行使股份認購權計劃下授予的認股權的價值減低(此認股權在二〇一七年十一月分拆九龍倉置業及將其獨立上市前已授予但在本年內行使)。

財務報表附註

- vi. 由二〇二〇年十月一日起凌緣庭女士獲委任為本公司的非執行董事。
- vii. 除以上酬金之外，本公司按採納的股份認購計劃授予本公司或其附屬公司之若干董事及僱員認股權。有關本公司授予股份認股權詳列於附註21(d)。

c. 最高薪僱員的酬金

在截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，本集團所聘五位最高薪人士(包括本公司董事及集團其它僱員)之內而非為本公司董事的兩位(二〇一九年：一位)僱員的酬金相關資料分析如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
酬金總額		
薪金、津貼及實物福利	8	5
酌情花紅	17	9
總額	25	14

級別(以港幣計算)	二〇二〇年 人數	二〇一九年 人數
10,500,001元至11,000,000元	1	–
13,500,001元至14,000,000元	–	1
14,000,001元至14,500,000元	1	–
	2	1

3. 其它支出淨額

是年其它支出淨額港幣十八億二千七百萬元(二〇一九年：港幣二十億六千七百萬元)主要包括：

- a. 為位於香港發展物業資產作出減值撥備港幣二十八億六千四百萬元(二〇一九年：為若干中國內地發展物業資產撥備港幣二十四億二千萬元)。
- b. 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融工具之其它長期投資，計入淨公允價值盈利港幣十一億八千七百萬元(二〇一九年：港幣一億三千三百萬元)。
- c. 淨匯兌虧損港幣二億八千七百萬元(二〇一九年：盈餘港幣一億六千二百萬元)當中包括遠期外匯合約之公允價值盈餘港幣一千一百萬元(二〇一九年：虧損港幣三千八百萬元)。

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	785	726
其它借款	405	855
租賃負債	1	2
總利息支出	1,191	1,583
其它財務支出	78	96
減：撥作資產成本	(454)	(517)
	815	1,162
公允價值(盈餘)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	28	20
利率掉期合約	(63)	(70)
	(35)	(50)
總額	780	1,112

- a. 利息資本化的平均年息率約為2.5%(二〇一九年：2.5%)。
- b. 總利息支出包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出為港幣九億一千二百萬元(二〇一九年：港幣十二億七千萬元)。
- c. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

財務報表附註

5. 所得稅

於綜合收益表內扣除／(計入)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	126	168
- 以往年度稅項準備之(高估)／低估	(94)	3
香港以外地區		
- 本年度稅項準備	1,516	1,441
- 以往年度稅項準備之(高估)／低估	(65)	47
	1,483	1,659
中國土地增值稅(附註c)	2,498	248
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	198	736
源自及撥回暫時差異	564	357
	762	1,093
總額	4,743	3,000

- 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。
- 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅和預提所得稅，分別按照25%(二〇一九年：25%)稅率計算及最多10%稅率計算。
- 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。
- 於綜合財務狀況表內的應付稅項預期於一年內繳納。
- 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣七億二千六百萬元(二〇一九年：港幣十億五千二百萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。
- 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自二〇〇八年一月一日起產生之盈利而派發股息均按照10%稅率計算預提所得稅(除了受協議所減免)。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。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作出稅項準備港幣二億五千三百萬元(二〇一九年：港幣二億零九百萬元)是由於該盈利於已派發或於可見之未來會派發股息至其境外直接控股公司。

g. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
除稅前盈利	9,527	6,470
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	2,284	1,387
非扣減支出的稅項影響	342	1,028
非應課稅收入的稅項影響	(1,364)	(448)
投資物業之公允價值轉變產生非扣減支出／(非應課稅)的稅項影響	6	(27)
以往年度稅項準備的(高估)／低估淨額	(159)	50
未予以確認的稅項虧損額	595	116
未確認的稅項虧損額抵銷	(33)	(97)
未確認暫時差異的影響	(76)	(3)
買賣物業的土地增值稅	2,498	248
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	239	537
已派發／可能派發股息預提所得稅	259	209
其它	152	-
實際的總稅項支出	4,743	3,000

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	0.20	610	0.250	762
結算日後宣布派發之第二次中期股息 (附註b)	0.20	611	0.075	229
總額	0.40	1,221	0.325	991

a. 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億五千三百萬股(二〇一九年：三十億四千九百萬股)普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。

b. 二〇一九年第二次中期股息港幣二億二千九百萬元已於二〇二〇年批准及派發。

財務報表附註

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣三十八億六千四百萬元(二〇一九年：港幣三十三億八千六百萬元)及年內已發行之普通股加權平均數三十億五千萬股(二〇一九年：三十億四千八百萬普通股)而計算。

每股攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣三十八億六千四百萬元(二〇一九年：港幣三十三億八千六百萬元)及年內已發行之普通股加權平均數三十億五千萬股(二〇一九年：三十億四千九百萬普通股)而計算在本公司股份認購權計劃下認股權被視為發行股份之影響。

8. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 成本值或估值			
於二〇一九年一月一日	69,188	5,550	74,738
匯率調整	(1,177)	–	(1,177)
增添	38	285	323
出售	(19)	–	(19)
重估盈餘	937	9	946
於二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年一月一日	68,967	5,844	74,811
匯率調整	3,384	–	3,384
增添	(281)	377	96
轉撥	68	–	68
重估虧損	(192)	(16)	(208)
於二〇二〇年十二月三十一日	71,946	6,205	78,151
b. 上列資產之成本值或估值分析如下：			
二〇二〇年估值	71,946	6,204	78,150
成本值	–	1	1
	71,946	6,205	78,151
二〇一九年估值	68,967	5,820	74,787
成本值	–	24	24
	68,967	5,844	74,811

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
c. 業權：			
於二〇二〇年十二月三十一日			
位於香港 中期契約	14,989	6,204	21,193
位於香港以外 中期契約	56,957	1	56,958
	71,946	6,205	78,151
於二〇一九年十二月三十一日			
位於香港 中期契約	14,991	5,844	20,835
位於香港以外 中期契約	53,976	–	53,976
	68,967	5,844	74,811

本集團持有以經營租賃方式出租的投資物業(見附註8(f))。本公司是該等投資物業的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，沒有其它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。

於二〇二〇年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司－萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國內地物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如有)，按市值對投資物業作出估值。

投資物業重估時產生之盈餘或虧損，已於綜合收益表中以「投資物業之公允價值(減少)/增加」一項列賬。

財務報表附註

下表呈列於結算日按公允值計量的投資物業，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值。

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

	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	第三級 住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
經常性以公允價值計量					
於二〇二〇年十二月三十一日					
香港	306	–	15,981	4,905	21,192
中國內地	32,061	20,926	3,971	–	56,958
	32,367	20,926	19,952	4,905	78,150
於二〇一九年十二月三十一日					
香港	308	–	15,722	4,781	20,811
中國內地	30,060	20,123	3,793	–	53,976
	30,368	20,123	19,515	4,781	74,787

年內該等第三級公允值計量金額的變動情況如下：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇一九年一月一日	69,188	5,526	74,714
匯率調整	(1,177)	–	(1,177)
增添	38	285	323
出售	(19)	–	(19)
重估盈餘	937	9	946
於二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年一月一日	68,967	5,820	74,787
匯率調整	3,384	–	3,384
增添	(281)	376	95
轉撥	68	24	92
重估虧損	(192)	(16)	(208)
於二〇二〇年十二月三十一日	71,946	6,204	78,150

截至二〇一九及二〇二〇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

本集團由獨立測計師進行估值評估，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，估值報告包括分析公允價值計量的變動由高級管理人員作出審閱及批准。

估值方法

在香港及中國內地已落成的寫字樓及商場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其於續租時的風險對收益率的重大調整。

若干位於香港仍在發展／重新發展中的物業，其估值乃按重新發展為基準，以發展／重新發展的物業假設於評估日落成時之公允價值減去預計建築成本、財務成本及盈利和風險系數。

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	5.0%	5.0%	33元	33元
- 住宅	1.5%	1.5%	83元	83元
中國內地			每平方米人民幣	每平方米人民幣
- 商場	6.5%	6.5%	407元	365元
- 寫字樓	6.6%	6.5%	166元	177元
- 住宅	4.3%	4.3%	148元	151元

已落成的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。

財務報表附註

測量師按興建中投資物業於結算日的市場狀況估算物業直至完成期間的成本及盈利和風險系數。該些估算大致上與本集團管理層根據對市場狀況的經驗和了解所製作的發展預算一致。興建中投資物業的公允價值與估計至完工的成本為港幣九億五千七百萬元呈負面相關性，由項目的估計總發展成本減去截至本匯報年度止已發生的項目發展成本計算而成。

- e. 本集團以經營租賃出租物業，租約期一般為兩年至五年。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	2,900	2,708
於一年後但二年內	2,250	1,911
於二年後但三年內	1,565	1,324
於三年後但四年內	1,029	902
於四年後但五年內	870	775
於五年後	389	407
	9,003	8,027

9. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	使用權資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 分析如下：						
成本值						
於二〇一九年一月一日	3,802	2,771	1,543	12,969	74	21,159
匯率調整	(53)	(60)	(32)	(90)	-	(235)
增添	6	-	25	159	15	205
出售	-	-	-	(63)	-	(63)
撤銷	-	-	-	(7)	-	(7)
重新分類	-	-	(461)	465	-	4
於二〇一九年十二月三十一日 及二〇二〇年一月一日	3,755	2,711	1,075	13,433	89	21,063
匯率調整	153	174	65	290	-	682
增添	14	28	87	168	50	347
出售	-	-	-	(20)	(28)	(48)
重新分類	-	32	(1,097)	1,127	-	62
於二〇二〇年十二月三十一日	3,922	2,945	130	14,998	111	22,106
累積折舊及減值						
於二〇一九年一月一日	1,004	365	-	6,046	-	7,415
匯率調整	(8)	(8)	-	(35)	-	(51)
本年折舊	64	85	-	526	37	712
出售時撥回	-	-	-	(62)	-	(62)
撤銷	-	-	-	(7)	-	(7)
於二〇一九年十二月三十一日 及二〇二〇年一月一日	1,060	442	-	6,468	37	8,007
匯率調整	30	33	-	110	-	173
本年折舊	74	87	-	524	39	724
出售時撥回	-	-	-	(20)	(28)	(48)
於二〇二〇年十二月三十一日	1,164	562	-	7,082	48	8,856
賬面淨值						
於二〇二〇年十二月三十一日	2,758	2,383	130	7,916	63	13,250
於二〇一九年十二月三十一日	2,695	2,269	1,075	6,965	52	13,056

財務報表附註

	租賃土地 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
b. 業權					
於二〇二〇年十二月三十一日					
位於香港					
中期契約	711	-	-	2,418	3,129
位於香港以外					
中期契約	2,047	2,383	130	3,293	7,853
	2,758	2,383	130	5,711	10,982
於二〇一九年十二月三十一日					
位於香港					
中期契約	738	-	-	2,508	3,246
位於香港以外					
中期契約	1,957	2,269	1,075	2,145	7,446
	2,695	2,269	1,075	4,653	10,692

c. 使用權資產

本集團持有多項物業及租賃土地，以經營租賃的形式出租，或持有作集團辦公室及酒店及物流業務之用。本集團為該等物業的物業權益的註冊擁有人。除根據相關政府機構設定的應課差餉作出的付款外，並無根據土地租賃條款作出的持續付款。該等付款款項時有不同，且應支付予相關政府機構。

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	12,725	11,175
商譽	1,853	1,853
	14,578	13,028
應收聯營公司款項	2,320	5,690
	16,898	18,718
應付聯營公司款項(附註18)	(7,427)	(4,869)
	9,471	13,849

- a. 於二〇二〇年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第189頁。
- b. 上述所有聯營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。
- c. 除了在應收聯營公司款項中包括借給若干聯營公司的貸款合共港幣十一億七千六百萬元(二〇一九年：港幣二十七億一千萬元)為無抵押及附帶利息貸款外，所有應收聯營公司款項為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。

應付聯營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

- d. 聯營公司包括總額港幣十八億五千三百萬元(二〇一九年：港幣十八億五千三百萬元)的商譽，其中主要為本集團持有67.6%權益的附屬公司－現代貨箱碼頭購入Mega Shekou Container Terminals Limited時所產生。該交易是根據於二〇〇七年簽訂的有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。
- e. 於二〇二〇年十二月三十一日，本集團沒有個別重要聯營公司。

個別非重要聯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
個別非重要聯營公司於綜合財務報表中的總賬面值	14,578	13,028
本集團應佔聯營公司總額		
是年盈利	172	336
是年其它全面收益	818	(323)
是年全面收益總額	990	13

財務報表附註

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	6,826	11,489
應收合營公司款項	9,415	12,878
	16,241	24,367
應付合營公司款項(附註18)	(1,761)	(4,602)
	14,480	19,765

- a. 於二〇二〇年十二月三十一日各主要合營公司之有關資料已詳列於第190頁。
- b. 本集團主要合營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。
- c. 除了在應收合營公司款項中包括借給若干合營公司的貸款合共港幣六十八億二千二百萬元(二〇一九年：港幣五十八億三千八百萬元)為無抵押及附帶利息貸款外，所有應收合營公司款項為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。

應付合營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

- d. 於二〇二〇年十二月三十一日，本集團沒有個別重要的合營公司。個別非重要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	6,826	11,489
本集團應佔合營公司總額		
是年盈利	1,066	498
是年其它全面收益	680	(161)
是年全面收益總額	1,746	337

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
以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本投資		
香港上市	42,479	27,042
香港以外上市	18,396	7,128
	60,875	34,170
以公允價值計量且其變動計入損益的其它金融資產		
非上市投資	6,000	2,361
總額	66,875	36,531

(a) 由於長期投資非以持作買賣，股本投資指定為以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的金融資產，本集團在初次確認此類別的投資時，不可撤回地選擇以這方式入賬。它主要代表一個由藍籌股組合組成，當中包括地產業及新興經濟投資，具長線增長潛力及提供與整體相關市場相符的合理股息回報，相對集團總資產而言，每項個別投資並不重大。其它金融投資分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金額資產。

(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
地產	21,695	18,005
新興經濟	35,754	12,408
其它	9,426	6,118
總額	66,875	36,531

(c) 按地域位置分析如下：

	以公允價值計量 且其變動計入 其它全面收益的 股本投資 港幣百萬元	以公允價值計量 且其變動計入 損益的 其它金融資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇二〇年十二月三十一日			
香港	42,479	–	42,479
海外	18,396	6,000	24,396
總額	60,875	6,000	66,875
於二〇一九年十二月三十一日			
香港	27,042	–	27,042
海外	7,128	2,361	9,489
總額	34,170	2,361	36,531

財務報表附註

13. 商譽及其它無形資產

	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本值			
二〇一九年一月一日及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	298	12	310
累計攤銷			
二〇一九年一月一日及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	-	12	12
賬面淨值			
於二〇二〇年十二月三十一日	298	-	298
於二〇一九年十二月三十一日	298	-	298

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇二〇年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以使用價值計算。經測試後並不需作出減值。

14. 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	33,333	36,229
待沽物業	9,063	7,854
	42,396	44,083

- a. 於二〇二〇年十二月三十一日，預期港幣二百五十億四千六百萬元(二〇一八年：港幣二百九十七億一千六百萬元)之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。
- b. 待沽發展中物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中較低數額報值。於二〇二〇年十二月三十一日，按可變現淨值報值的物業總面賬為港幣二百二十七億四千三百萬元(二〇一九年：港幣一百一十三億零七百萬元)。
- c. 於二〇二〇年十二月三十一日，包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
位於香港 中期契約	12,451	12,451
位於香港以外 長期契約	22,175	21,824
中期契約	303	223
	34,929	34,498

財務報表附註

15. 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(扣除呆壞賬減值虧損)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	164	143
三十一日至六十日	48	24
六十一日至九十日	16	20
九十日以上	248	112
	476	299
其它應收賬項及預付	1,684	1,688
	2,160	1,987

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。所有應收賬項預期於一年內收回。

b. 應收貿易賬項減值

應收貿易賬項的減值虧損是在以預期信用損失準備賬內列賬。由於本集團在過去並無發生重大信用損失，並持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險，所以該預期信用損失金額對本集團影響並不重大。

本年度以信用損失準備之變動，包括特定及整體虧損組成部分如下：

	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	8	10
確認減值虧損撥備/(撥回)	5	(2)
於十二月三十一日	13	8

16. 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
於收益表按公允價值處理				
定息至浮息利率掉期合約	342	-	175	14
浮息至定息利率掉期合約	-	192	1	79
跨貨幣利率掉期合約	76	286	29	425
遠期外匯合約	46	72	97	44
總額	464	550	302	562
分析				
流動	189	199	62	165
非流動	275	351	240	397
總額	464	550	302	562

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				
到期日少於一年	46	-	3	-
到期日在一至五年	296	-	170	7
到期日多於五年	-	-	2	7
	342	-	175	14
浮息至定息利率掉期合約				
到期日少於一年	-	-	1	6
到期日在一至五年	-	192	-	-
到期日多於五年	-	-	-	73
	-	192	1	79
跨貨幣利率掉期合約				
到期日少於一年	-	142	7	73
到期日在一至五年	31	69	10	260
到期日多於五年	45	75	12	92
	76	286	29	425
遠期外匯合約				
到期日少於一年	5	-	36	-
到期日在一至五年	30	8	53	-
到期日多於五年	11	64	8	44
	46	72	97	44
總額	464	550	302	562

財務報表附註

- 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	6,782	8,382
浮息至定息利率掉期合約	1,800	6,300
跨貨幣利率掉期合約	8,895	12,607
遠期外匯合約	4,089	7,193

- b. 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具的公允價值轉變於綜合收益表確認。
- c. 於年內遠期外匯合約的盈餘為港幣一千一百萬元(二〇一九年：虧損港幣三千八百萬元)，於綜合收益表內確認。
- d. 於年內跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約的公允價值分別為虧損港幣二千八百萬元(二〇一九年：港幣二千萬元)及盈餘港幣六千三百萬元(二〇一九年：港幣七千萬元)，於綜合收益表內的財務支出確認。
- e. 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議在若干情況可供抵銷的機制下進行衍生工具交易。因沒有參與方行使其權利去抵銷於綜合財務報表已確認的數額，於二〇二〇年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具。

17. 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	16,668	27,292

於二〇二〇年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

- a. 存放在中國內地的銀行存款相等於港幣一百四十億五千九百萬元(二〇一九年：港幣一百五十九億八千六百萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。
- b. 人民幣三十二億零五百萬元折合港幣三十八億零八百萬元(二〇一九年：人民幣二十九億三千八百萬元折合港幣三十二億八千萬元)是只用於若干指定中國內地地產發展項目之銀行存款。

銀行存款年實際利率為1.8%(二〇一九年：1.8%)。

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	14,865	16,088
港幣	1,187	4,684
美元	612	6,516
其它貨幣	4	4
	16,668	27,292

18. 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	369	486
三十一日至六十日	302	274
六十一日至九十日	23	32
九十日以上	170	72
	864	864
租金及客戶按金	1,362	1,150
建築成本應付賬項	6,733	7,898
應付聯營公司款項(附註10)	7,427	4,869
應付合營公司款項(附註11)	1,761	4,602
其它應付賬項	3,460	3,134
	21,607	22,517

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣十三億八千二百萬元(二〇一九年：港幣十二億一千五百萬元)，主要為租金及客戶按金。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付、確認收入或須於收到通知時償還。

財務報表附註

19. 出售物業按金

出售物業按金變動	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	11,273	9,263
匯兌調整	55	(66)
年內確認為收入而減少出售物業按金	(12,199)	(7,533)
收取銷售訂金而增加出售物業按金	8,969	9,609
於十二月三十一日	8,098	11,273

出售物業按金為港幣三十八億七千九百萬元(二〇一九年：港幣七億八千萬元)預期多於一年後於綜合收益表確認收入。

本集團在簽訂買賣協議時收取合約價值作為客戶的按金。此出售物業按金為合同負債，直至該物業落成並合法地轉移至客戶或客戶接收物業。

預期將於報告日期與客戶訂立的合約產生的收入確認

於二〇二〇年十二月三十一日，分配至本集團現有合約項下剩餘履約責任的交易價格總額為港幣九十一億零七百萬元(二〇一九年：港幣一百一十四億七千五百萬元)。該金額指預期將由客戶與本集團訂立的發展中物業的完工前銷售合約確認的收入。本集團將於未來物業轉讓完成時，或(發展中物業的情況下)客戶接收物業時確認收入，預期將於未來三十六個月內發生。

20. 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
債券及票據(無抵押)		
攤還年期少於一年	2,931	5,707
攤還年期在一至二年	1,859	2,881
攤還年期在二至五年	2,966	3,883
攤還年期多於五年	1,238	1,994
	8,994	14,465
銀行借款(有抵押)		
攤還年期少於一年	514	45
攤還年期在一至二年	271	502
攤還年期在二至五年	5,269	6,070
攤還年期多於五年	1,803	359
	7,857	6,976
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	8,104	4,895
攤還年期在一至二年	1,547	5,139
攤還年期在二至五年	14,422	14,861
攤還年期多於五年	1,250	–
	25,323	24,895
銀行借款及其它借款總額	42,174	46,336
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	11,549	10,647
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	26,334	33,336
攤還年期多於五年	4,291	2,353
	30,625	35,689
銀行借款及其它借款總額	42,174	46,336

- α. 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位(包括詳列於附註23(b)的跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約之影響)：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
港幣	34,726	39,069
人民幣	7,448	7,267
	42,174	46,336

財務報表附註

- b. 集團借貸利率(包括詳列於附註23(a)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)如下：

	二〇二〇年		二〇一九年	
	實際利率		實際利率	
	%	港幣百萬元	%	港幣百萬元
定息借貸				
債券及票據	2.9	531	4.2	2,736
銀行借款	2.9	2,631	2.5	6,300
		3,162		9,036
浮息借貸				
債券及票據	4.9	8,463	5.0	11,729
銀行借款	2.2	30,549	3.4	25,571
		39,012		37,300
借貸總額		42,174		46,336

- c. 除了合共港幣五十一億八千一百萬元(二〇一九年：港幣八十三億五千三百萬元)的貸款是以公允價值列賬外，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一年內清償。
- d. 本集團的借貸總額包括若干於中國內地的附屬公司及現代貨箱碼頭的銀行借款合共港幣五十八億零五百萬元(二〇一九年：港幣七十一億二千四百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- e. 於二〇二〇年十二月三十一日，本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣二百六十四億六千五百萬元(二〇一九年：港幣二百九十四億二千九百萬元)的若干發展中物業、投資物業和物業、廠房及設備以作擔保。
- 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有關集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

21. 以股份為基礎作支付的交易

本公司於二〇一一年六月採納股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人以代價港幣十元購入認股權以認購本公司之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認股權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；(ii)公司股份在認股權授予日期的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；(iii)公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(同樣以聯交所日報表所載者為準)；及(iv)一股公司股份的面值(於二〇一四年三月三日生效之香港《公司條例》(第622章)已廢除票面價，此項並不適用)。已授予認股權分為五部份，當中第一部份已於授予日歸屬，餘下四部份於授予日後一至四年間歸屬。

a. 授予認股權詳情如下：

	認股權數目	剩餘合約期
授予董事認股權：		
-於二〇一一年七月四日(於二〇一六年期滿失效)	9,000,000	
-於二〇一三年六月五日(於二〇一八年期滿失效)	11,750,000	認股權授予日
-於二〇一六年七月七日	14,500,000	後五年
授予其它僱員認股權：		
-於二〇一一年七月四日(於二〇一六年期滿失效)	3,100,000	認股權授予日
-於二〇一三年六月五日(於二〇一八年期滿失效)	1,500,000	後五年
已授予認股權總額	39,850,000	

b. 認股權之公允價值及假設

授予認股權所換取勞務之公允價值按「Binomial Model」於授予日認股權之公允價值計量，並計及認股權授予條款及條件。於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，沒有授予新認股權。

c. 認股權的變動及其加權平均行使價如下：

二〇二〇年	授予日	行使價 (港幣元)	行使期	認股權數目				剩餘 合約期
				於二〇二〇年 一月一日	年內行使	於二〇二〇年 十二月三十一日	於二〇二〇年 十二月三十一日 可供行使	
	二〇一六年 七月七日	15.92	二〇一六年七月八日至 二〇二一年七月七日	6,800,000	(2,100,000)	4,700,000	4,700,000	0.5年
				6,800,000	(2,100,000)	4,700,000	4,700,000	
加權平均行使價 (港幣元)				15.92	15.92	15.92	15.92	

財務報表附註

二〇一九年	授予日	行使價 (港幣元)	行使期	認股權數目				剩餘 合約期
				於二〇一九年 一月一日	年內行使	於二〇一九年 十二月三十一日	於二〇一九年 十二月三十一日 可供行使	
	二〇一六年 七月七日	15.92	二〇一六年七月八日至 二〇二一年七月七日	8,900,000	(2,100,000)	6,800,000	3,900,000	1.5年
				8,900,000	(2,100,000)	6,800,000	3,900,000	
加權平均行使價 (港幣元)				15.92	15.92	15.92	15.92	

年內，於當日行使認股權的加權平均股價為港幣18.69元(二〇一九年：港幣17.94元)。

- d. 就本公司授予公司董事之認股權，依據本集團會計政策附註(v)(i)估計，於截至二〇一九及二〇二〇年十二月三十一日止期間確認於綜合收益表內之相關支出如下：

	二〇二〇年 港幣千元	二〇一九年 港幣千元
吳天海	971	3,206
周安橋	583	1,923
李玉芳	583	1,923
徐耀祥	292	962
陳國邦	194	641
凌緣庭	49	—
	2,672	8,655

22. 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	13,915	12,539
遞延稅項資產	(670)	(752)
遞延稅項負債淨額	13,245	11,787

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	投資物業 重估盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇一九年一月一日	1,990	8,291	619	10,900
於綜合收益表扣除	274	736	83	1,093
匯兌調整	(35)	(194)	23	(206)
於二〇一九年十二月三十一日及 二〇二〇年一月一日	2,229	8,833	725	11,787
於綜合收益表扣除	426	198	138	762
匯兌調整	118	580	(2)	696
於二〇二〇年十二月三十一日	2,773	9,611	861	13,245

b. 未確認之遞延稅項資產

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/ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅務資產 港幣百萬元	可扣稅之 暫時差異/ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅務資產 港幣百萬元
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
- 香港	4,540	749	1,375	227
- 香港以外	2,541	635	3,170	792
	7,081	1,384	4,545	1,019

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，所以本集團沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損不會有期限。香港以外的稅務虧損(主要來自中國內地)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。

23. 財務風險管理及公允價值

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。集團財務委員會負責編製、維繫及監察集團的財務管理政策，以促進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。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集團。

在視為合適時，集團主要運用遠期外匯合約、利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約等衍生工具作為融資、對沖及管理集團資產及負債有關的風險。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。

集團的利率風險主要來自集團借款，浮息借貸使集團承擔現金流量利率風險，定息借貸則使集團承擔公允價值利率風險。為了管理利率風險，集團透過界定政策及以減低集團整體的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。

為配合集團現有的策略，集團簽訂了若干名義數額為港幣四十二億八千九百萬元(二〇一九年：港幣六十六億三千八百萬元)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，該等合約實際將等同數額的定息票據轉變成浮息借貸。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量時間與借款的利息支出時間相同。

為了保證未來數年部分的確實的資金成本，集團簽訂了若干名義數額為港幣十八億元的十至十五年浮息至定息利率掉期合約，同時亦簽定了兩年同等名義數額的定息至浮息利率掉期合約。該等安排由二〇一一年至二〇一二年往後的八至十三年，有效地將集團部份的浮息借貸鎖定由2.4%至3.6%的固定利率範圍。

於二〇二〇年十二月三十一日，在計入上述的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，大約93%(二〇一九年：81%)集團的借貸為浮息，餘下7%(二〇一九年：19%)則為定息(見附註20(b))。

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%(二〇一九年：1%)及其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣六千萬元(二〇一九年：增加／減少港幣一億二千六百萬)。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致本集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被運用於重估本集團於結算日持有的金融工具令集團承擔公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於結算日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化影響作估算，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

集團在香港及中國內地擁有資產及經營業務，現金流亦大部份以港幣及人民幣為本位，集團因此承擔來自中國內地的物業發展、有關港口營運及投資產生人民幣的外幣風險。

本集團也需要就以美元、日元及新加坡幣為單位的借款承擔外幣風險。預計的外幣支出主要與利息支出、本金還款和資本性支出有關。在恰當及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個別公司的功能貨幣為本位。就功能貨幣是港幣的集團公司而言，借款主要以港幣或美元為單位。為了管理中國內地投資項目現有及將來資本性開支的財務成本，集團採用一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，掉期合約及遠期外匯合約以市值列報及於綜合收益表確認市值變動。

下表詳載了本集團於結算日因並非以集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產或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集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的往來結餘，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	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元
本集團								
銀行存款及現金	57	839	-	1	815	271	-	1
其它長期投資	3,056	-	-	86	1,211	-	-	-
應收貿易及其它賬項	2	-	-	-	2	-	-	-
應付貿易及其它賬項	(1)	(5)	-	-	(1)	(6)	(25)	(1)
銀行借款及其它借貸	(110)	(1,115)	(17,474)	(260)	(130)	(3,015)	(17,470)	(260)
公司間結存	7	223	-	-	25	225	-	-
已確認資產及負債產生的風險總額	3,011	(58)	(17,474)	(173)	1,922	(2,525)	(17,495)	(260)
遠期外匯合約名義數額	452	-	7,000	-	653	1,400	7,000	-
跨貨幣利率掉期合約名義數額	(342)	415	10,500	260	(523)	1,015	10,500	260
整體風險淨額	3,121	357	26	87	2,052	(110)	5	-

財務報表附註

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，持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金、應付貿易及其它賬項及公司間借款而分別承擔港幣一億九千萬元、港幣四百萬元及港幣一億七千六百萬元(二〇一九年：港幣二億元、港幣四百萬元及港幣三億三千五百萬元)的外幣風險。

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

進一步對中國內地業務的換算進行敏感度分析，人民幣匯兌港元匯率上升／下降1%(二〇一九年：1%)，本集團權益總額將增加／減少港幣八億九千三百萬元(二〇一九年：港幣九億四千一百萬元)。

c. 權益價格風險

本集團需要承擔作為長期投資的股本投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選投資組合中的其它長期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，因此從股票市場指數的變動確定對本集團股本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，本集團的上市股本投資市值每增加／減少10%(所有其它可變因素維持不變)不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。但權益總額則會增加／減少港幣六十億八千八百萬元(二〇一九年：港幣三十四億一千七百萬元)。分析是以與二〇一九年相同的基準進行。

d. 流動性風險

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。集團的現金管理是由集團庫務部門中央處理，並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公司已制定的政策及策略及經公司同意，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結算日以合約未貼現現金流量(包括按合約利率，或如屬浮息按結算日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：

	賬面金額 港幣百萬元	合約未貼現現金流量				
		總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但兩年內 港幣百萬元	兩年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
於二〇二〇年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(42,174)	(49,331)	(15,166)	(3,452)	(25,288)	(5,425)
應付貿易及其它賬項	(21,607)	(21,609)	(20,227)	(1,246)	(114)	(22)
遠期外匯合約	(26)	(26)	5	22	12	(65)
跨貨幣利率掉期合約	(210)	(127)	(119)	7	46	(61)
利率掉期合約	150	147	99	56	(8)	-
其它非流動負債	(30)	(30)	-	(18)	(12)	-
	(63,897)	(70,976)	(35,408)	(4,631)	(25,364)	(5,573)
於二〇一九年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(46,336)	(52,041)	(11,811)	(8,719)	(28,359)	(3,152)
應付貿易及其它賬項	(22,517)	(22,517)	(21,302)	(1,064)	(137)	(14)
遠期外匯合約	53	53	26	10	53	(36)
跨貨幣利率掉期合約	(396)	(447)	(118)	(199)	(43)	(87)
利率掉期合約	83	5	15	15	(14)	(11)
	(69,113)	(74,947)	(33,190)	(9,957)	(28,500)	(3,300)

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還，而於二〇二〇年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣三百六十二億元(二〇一九年：港幣三百九十一億元)。

e. 信用風險

信用風險是指交易對方違反合約而導致集團財務損失的風險。

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

本集團根據會計政策附註(k)處理計量來自客戶的應收賬款損失準備。該預期信用損失金額對集團影響並不重大。

財務報表附註

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。

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。除了於附註27列有關公司發出的財務擔保外，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. 以公允價值例報的資產及負債

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

	經常性以公允價值計量於 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	第三級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產				
其它長期投資：				
– 股本投資	60,875	–	–	60,875
– 非上市投資	–	–	6,000	6,000
衍生金融工具：				
– 遠期外匯合約	–	46	–	46
– 利率掉期合約	–	342	–	342
– 跨貨幣利率掉期合約	–	76	–	76
	60,875	464	6,000	67,339
負債				
衍生金融工具：				
– 遠期外匯合約	–	72	–	72
– 利率掉期合約	–	192	–	192
– 跨貨幣利率掉期合約	–	286	–	286
銀行借款及其它借款：				
– 債券及票據	–	4,699	–	4,699
– 銀行借款	–	482	–	482
	–	5,731	–	5,731

	經常性以公允價值計量於			總額
	二〇一九年十二月三十一日歸類為			
	第一級	第二級	第三級	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產				
其它長期投資：				
- 股本投資	34,170	-	-	34,170
- 非上市投資	-	-	2,361	2,361
衍生金融工具：				
- 遠期外匯合約	-	97	-	97
- 利率掉期合約	-	176	-	176
- 跨貨幣利率掉期合約	-	29	-	29
	34,170	302	2,361	36,833
負債				
衍生金融工具：				
- 遠期外匯合約	-	44	-	44
- 利率掉期合約	-	93	-	93
- 跨貨幣利率掉期合約	-	425	-	425
銀行借款及其它借款：				
- 債券及票據	-	7,844	-	7,844
- 銀行借款	-	509	-	509
	-	8,915	-	8,915

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。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。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素

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。

財務報表附註

採用於第三級公允價值計算的估值模式及輸入元素

本集團分類為第三級之非上市投資包括私募股權基金。該等私募股權基金由並無關連之資產管理人管理，該等管理人運用各種投資策略來達成其各自的投資目標。該等基金之公允值乃根據基金經理提供之估值入賬。該等估值按於私募股權資產淨值(為一項不可觀察輸入項目)之擁有權比例計量。基金經理根據第一級金融工具之直接市場報價估計相關投資之公允值。就其它投資而言，基金經理採用適當之估值技術，例如最新交易價、貼現現金流量或遠期市盈倍數(透過與公開買賣之可比較公司比較得出，並已計及流動性貼現)。此等模型定期以同一工具的任何可觀察現時市場交易或根據任何可得的可觀察市場數據進行調節及測試其有效性。

年內在該第三級別公允值計量結餘中之變動如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
非上市投資		
於一月一日	2,361	-
由第二級轉入	-	1,374
支付購入款項	2,452	1,157
出售	-	(303)
在綜合損益表中確認之未變現收益	1,187	133
於十二月三十一日	6,000	2,361

於二〇一九年本集團所持部分非上市投資(其公允價值已列於上表)自公允價值第二級轉至第三級。經審視後非上市投資之公允價值主要以不可觀察輸入項目計量，因此整個組合轉入公允價值第三級。

任何自重新計量本集團持有之非上市投資產生之收益或虧損，均於綜合損益表之其它支出(附註3)確認。

ii. 非以公允值列報的資產及負債

本集團以成本或攤銷成本報值的金融資產及負債對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，旨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兩者之間取得平衡，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20)	42,174	46,336
減：銀行存款及現金(附註17)	(16,668)	(27,292)
負債淨額	25,506	19,044
股東權益	158,899	142,874
總權益	163,517	146,343
負債淨額與股東權益比率	16.1%	13.3%
負債淨額與總權益比率	15.6%	13.0%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

財務報表附註

24. 股本及儲備

a. 股本

	二〇二〇年 股數(百萬)	二〇一九年 股數(百萬)	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
於一月一日	3,049	3,047	30,221	30,173
認股權計劃下發行股票	2	2	49	48
於十二月三十一日	3,051	3,049	30,270	30,221

根據香港公司條例第135條，公司普通股並無票面值。

普通股持有人擁有不時收取已宣布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. 除了股本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之變動投資重估儲備、根據會計政策附註(v)(i)處理未行使已授予認股權於授予日之公允價值的其它儲備、根據會計政策附註(d)(iii)處理重估持作自用物業之變動的物業重估盈餘及根據會計政策附註(o)處理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港幣三十五億六千九百萬元(二〇一九年：港幣二十八億二千三百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的每一項權益於年內的變動顛列如下：

	股本 港幣百萬元	其它儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
本公司				
於二〇一九年一月一日	30,173	53	66,322	96,548
是年盈利	-	-	2,520	2,520
認股權計劃下發行股票	48	(14)	-	34
以股份為基礎作支付之費用	-	9	-	9
已付二〇一八年第二次中期股息	-	-	(1,219)	(1,219)
已付二〇一九年第一次中期股息	-	-	(762)	(762)
於二〇一九年十二月三十一日及 二〇二〇年一月一日	30,221	48	66,861	97,130
是年盈利	-	-	5,085	5,085
認股權計劃下發行股票	49	(15)	-	34
以股份為基礎作支付之費用	-	3	-	3
已付二〇一九年第二次中期股息	-	-	(229)	(229)
已付二〇二〇年第一次中期股息	-	-	(610)	(610)
於二〇二〇年十二月三十一日	30,270	36	71,107	101,413

- c. 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七百一十一億零七百萬元(二〇一九年：港幣六百六十八億六千一百萬元)。
- d. 於結算日後，董事會宣布派發第二次中期現金股息為每股港幣0.20元(二〇一九年：第二次中期現金股息：每股港幣0.075元)，派息總額達港幣六億一千一百萬元按三十億五千三百萬普通股股份計算(二〇一九年：港幣二億二千九百萬元按三十億四千九百萬普通股股份計算)。該項股息於結算日並未確認為負債。

財務報表附註

25. 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		122,347	113,448
應收一間附屬公司借款		-	2,233
應收一間聯營公司款項		371	371
		122,718	116,052
流動資產			
應收賬項		2	19
銀行存款及現金		5	4
		7	23
總資產		122,725	116,075
流動負債			
應付賬項		(56)	(86)
應付附屬公司款項		(20,723)	(16,093)
應付一間聯營公司款項		(533)	(533)
銀行借款及其它借款		-	(2,233)
總流動負債		(21,312)	(18,945)
淨資產		101,413	97,130
資本及儲備			
股本	24	30,270	30,221
儲備		71,143	66,909
總權益		101,413	97,130

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席、執行董事兼集團財務總監

26. 與連繫人士的重大交易

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- a. 在截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，本集團所得的租金收入為港幣一億一千三百萬元(二〇一九年：港幣一億三千九百萬元)由各個相關的租戶(該等租戶為會德豐有限公司(「會德豐」)主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼等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持有權益之公司)所得。
- b. 在現有協議下，本集團會向九龍倉置業之子公司所擁有的酒店提供管理、市場推廣、項目管理及技術服務。全年應收酬金總額為港幣一千一百萬元(二〇一九年：港幣六千二百萬元)。由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- c. 本集團就本集團之物業項目已支付物業服務費總額為港幣一億三千九百萬元。其中港幣九千三百萬元，為本集團向會德豐及九龍倉置業之子公司支付的物業服務費，由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- d. 本集團就九龍倉置業提供的租賃服務確認資本化租金總額為港幣一億一千一百萬元(二〇一九年：港幣八千九百萬元)，由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- e. 在現有協議下，本集團會向九龍倉置業之子公司所擁有的物業項目提供物業服務。全年應收酬金總額為港幣六千一百萬元。由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- f. 於二〇一九年，本集團向會德豐的一間全資附屬公司以價款港幣十三億六千二百萬元購入一個位於杭州的住宅發展項目。由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- g. 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及5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。

財務報表附註

27. 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、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣六百二十億三千九百萬元(二〇一九年：港幣六百三十七億七千六百萬元)。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣六十八億九千七百萬元(二〇一九年：港幣二十三億七千八百萬元)其中港幣三十六億八千三百萬元(二〇一九年：港幣十億九千萬元)已提取。

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三十億二千萬元(二〇一九年：港幣二十七億一千八百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣四十九億八千五百萬元(二〇一九年：港幣十四億零七百萬元)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營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。

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。

28. 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：

a. 計劃開支

	二〇二〇年			二〇一九年		
	已承擔	尚未承擔	總額	已承擔	尚未承擔	總額
(I) 物業						
投資物業						
香港	812	-	812	674	-	674
中國內地	235	177	412	159	148	307
	1,047	177	1,224	833	148	981
發展物業						
香港	12,311	-	12,311	473	-	473
中國內地	6,509	6,211	12,720	8,787	8,841	17,628
	18,820	6,211	25,031	9,260	8,841	18,101
物業總額						
香港	13,123	-	13,123	1,147	-	1,147
中國內地	6,744	6,388	13,132	8,946	8,989	17,935
	19,867	6,388	26,255	10,093	8,989	19,082
(II) 其它	1,584	42	1,626	3,140	57	3,197
	1,584	42	1,626	3,140	57	3,197
總額	21,451	6,430	27,881	13,233	9,046	22,279

- i. 物業承擔主要為未來幾年的應佔地價及建築成本，其中包括香港發展物業就二〇二〇年十二月購入的文輝道2至8號支付的地價餘款港幣一百二十億元(二〇一九年：港幣一億元)。
- ii. 發展物業的開支承擔包括於合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣四十二億四千八百萬元(二〇一九年：港幣六十五億三千四百萬元)。

財務報表附註

29. 會計政策變動

香港會計師公會頒布若干經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第3號(修訂)	業務之定義
《會計準則》第1號及《會計準則》第8號(修訂)	重大之定義
《財報準則》第9號(修訂)，《會計準則》第39號及 《財報準則》第7號(修訂)	利率指標變革

本集團已評估上述修訂的影響，並認為此等修訂對集團的業績及財務狀況並無重大影響，對集團會計政策並無重大更改。

本集團並無採用任何在當前會計期間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160頁至181頁的主要會計政策內。

30. 未來會計政策變動

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

	於以下日期或其後開始的 會計期間適用
《財報準則》第9號、《會計準則》第39號、《財報準則》第7號、第4號 及第16號(修訂)利率基準改革	二〇二一年一月一日
《財報準則》第3號(修訂)業務之定義	二〇二二年一月一日
《會計準則》第16號(修訂)物業、廠房及設備	二〇二二年一月一日
《會計準則》第37號(修訂)虧損合約－履行合約的成本	二〇二二年一月一日
國際財務報導準則2018-2020之年度改善	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的預期影響。目前為止，總結採納該等新準則對本集團的綜合財務報表構成重大影響的可能性不大。

31. 結算日後事項

董事已於結算日後宣布派發第二次中期股息。詳情已於附註6披露。

32. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。

33. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇二〇年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立的會德豐有限公司。會德豐有限公司沒有編製作公眾參考之用的財務報表。

34. 財務報表通過

財務報表於二〇二一年三月九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》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》(「會計準則」)及《詮釋》)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。本集團所採用的主要會計政策詳列如下。

香港會計師公會頒布了多項經修訂的財報準則。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29。

b. 財務報表的編製基準

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本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一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. 附屬公司和非控股股東權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團參與該實體業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對該實體行使權力以影響回報金額時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利(由本集團及其它人士持有)。

於附屬公司之投資由控制權啟始日期起至控制權終止日期止期間，於本綜合財務報表內綜合入賬。集團內部往來的結餘、交易和現金流，以及集團內部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。集團內部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公司之附屬公司的權益部份，及本集團並未與該等權益持有者達成附加協議，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，本集團可選擇按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的股東權益列示，但與公司股東應佔權益分開。非控股股東權益佔本集團之業績，在綜合收益表內以分配年度損益之形式列示，而在綜合全面收益表則以分配年度全面收益總額予非控股股東權益與及公司股東應佔權益之形式列示。非控股股東提供借款及其它有契約的義務，將根據附註(f)所載有關的情況，於綜合財務狀況表列示為金融負債。

本集團於附屬公司之權益變動，倘若不對控制權有所改變，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

當本集團失去對一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產(附註(f))的公允價值，或(如適用)按成本初始確認為聯營公司或合營公司投資(附註(c)(ii))。

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

ii. 聯營公司和合營公司

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

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

主要會計政策

除聯營公司或合營公司的投資被界定為可銷售外(或包括在被界定為可銷售的出售組合)，於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，另調整本集團於購入後應佔該投資的可辨別淨資產所超出成本之任何金額。往後，需調整在收購後本集團應佔該投資淨資產之變動及在附註(c)(iii)及(k)(ii)所載有關該投資的減值損失。任何超出收購日之成本、本集團應佔該投資收購後和已除稅的業績及年度內的任何減值損失均在綜合收益表內確認，而本集團應佔該投資收購後和已除稅之其它全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。聯營公司和合營公司的會計政策會在需要時作出變更以確保與本集團採取的會計政策保持一致。

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，或代聯營公司或合營公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或合營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和合營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司或合營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，則會即時在綜合收益表中確認。

如一間聯營公司轉變為一間合營公司或反之亦然，其保留的權益不用重新計量，而該投資將繼續採用權益法入賬。

在其它情況，當本集團喪失對聯營公司之重大影響或合營公司的共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認於損益內。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，而此金額被視為首次確認為金融資產(見附註(f))的公允價值。

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

iii. 商譽

商譽指

- (a) 對轉讓價的公允價值之總和、任何被購入者的非控股股東權益金額及本集團以往曾經持有該被購入者的股東權益；超出
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被購入者之可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(b)是大於(a)時，此超出金額當作議價收購並立即確認為損益。

商譽按成本減除累計減值損失列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或一組合之現金生產單位，而預計該現金生產單位是可從業務合併中獲得協同效應，以及須每年接受減值測試(見附註(k)(ii))。

年內出售的現金產出單位、任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

d. 投資物業和物業、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。

除了投資物業於結算日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財務狀況表中。如興建中投資物業的公允價值不可可靠地計量，則以成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(k)(ii))。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(p)(i)所述方式入賬。

如物業在以往持作自用，此物業計量為物業、廠房及設備直至轉換用途之日。根據附註(d)(iii)，於轉換用途該日物業的賬面值及其公允價值的差額會確認為物業、廠房及設備的重估盈餘，儘管該物業以往以成本入賬。任何現在或過往於轉換用途或於報廢或處置物業該日確認於綜合全面收益表的重估盈餘將不會轉出至綜合收益表。但是日後報廢或處置物業時，任何自應用重估模式所確認的重估盈餘會轉至綜合收益表內。

ii. 酒店物業

酒店物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(k)(ii))。

iii. 持作自用的其它物業、廠房及設備

持作自用的其它物業、廠房及設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(k)(ii))。

於公允計量模式下持作自用物業重估的變動一般於綜合全面收益表中確認，並分別於權益中累計為物業重估儲備。下列情況下除外：

- 當重估出現減值，減值金額會在綜合收益表內確認，但只限於減值超出該等物業在重估前於重估儲備結餘的金額；及
- 當重估出現盈餘，盈餘金額會在綜合收益表內確認，但只限於該等物業以往出現減值時於綜合收益表內確認減值的金額。

主要會計政策

- iv. 報廢或處置物業、廠房及設備所產生的損益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收益表中確認。任何相關之物業重估盈餘將會由物業重估儲備轉撥至盈餘儲備，而不會重新分類至損益。

e. 物業、廠房及設備折舊

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

i. 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

ii. 酒店物業

酒店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40年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

iii. 持作自用的其它物業、廠房及設備

所有其它持作自用的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。這些土地上的建築物的建築成本及根據地契剩餘年期內及預計可用年限之較短者釐定的比率，以直線法計算折舊。

其它持作自用的物業、廠房及設備是根據由3年至25年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

當一項物業、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(若有)於每年進行檢討。

f. 金融工具

應收賬款和已發行的債券在產生時進行初始確認。如果本集團成為金融工具的合約其中一方，則在綜合財務狀況表中確認所有其它金融資產及金融負債。

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

i. 金融資產的分類及計量

初始確認時，金額資產被分類為：以攤銷成本計量；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益－債務工具；以公允價值計量且其變動其它全面收益－權益工具；或以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產初始確認後不可重新分類，除非本集團改變管理金融資產的業務模式。

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

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條件在特定日期產生的現金流量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權投資時，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。

未按如上所述分類為以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(在其它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)。

債務和權益證券投資

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

綜合財務狀況表中的「其它長期投資」包括：

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

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

該等權益工具的收益及虧損概不會重新分類至損益，亦不會於損益中確認減值。股息在損益中被確認為收入，除非股息明確是指投資成本的部分收回金額(在這種情況下於全面收益中確認)。於其它全面收益中確認的累積損益在除列投資時被轉移至盈餘儲備。

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

主要會計政策

金融資產：業務模式評估

本集團評估在於組合層面持有的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它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及未支付本金的利息(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：後續計量和損益

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。淨損益，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。攤銷成本因其減值虧損而減少。利息收入、外匯損益和減值於損益中確認。終止確認的任何收益或損失於損益中確認。
以公允價值計量且其損益計入其它全面收益的權益工具	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。其它淨損益在其它全面收益中確認，並且從未重分類至損益。

ii. 終止確認金融資產

本集團僅於自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。

於終止確認按公允價值計量且其變動計入其它全面收益的金融資產時，以往於投資重估儲備中累計之損益不再重新分類至綜合收益表，而轉入盈餘儲備。

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淨損益(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。利息支出和外匯損益於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損亦於損益中確認。

主要會計政策

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大部分不同，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。金融負債的賬面價值與已付代價款(包括已轉讓的任何非現金資產或承擔的負債)的修改條款之間的差額在損益中確認。

v. 抵銷

如果本集團目前有法定行使權抵銷已確認金額，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內。

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(如本集團的交易)所產生的收益或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。於每個結算日，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，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除外，其所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認(附註(h))。

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。本集團亦記錄對沖項目與對沖工具之間的經濟關係，包括對沖項目和對沖工具的現金流量變動是否預計相互抵銷。

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它賬面金額內。

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，在同一期間所購入之資產或所承擔之負債對損益造成影響(例如確認利息收入或支出時)由權益重新分類至綜合收益表內。

除上述兩項會計政策沒有覆蓋的現金流量對沖以外，在同一期間之所對沖預期交易對損益造成影響由權益重新分類至綜合收益表中。

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，累計未變現收益或虧損便會即時從權益中重新分類至綜合收益表內。

iii. 對境外經營淨投資的對沖

對於用作對境外經營淨投資的對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在其它全面收益中確認並獨立累計在權益中的匯兌儲備內，直至處置該境外經營時為止；屆時，累計收益或虧損會即時從權益中重新分類至在綜合收益表。當中的無效部分則即時確認於損益內。確認於其它收益表內的數額會以出售海外業務的轉撥調整重新分類至損益內。

i. 租賃資產

於合約啟始時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。倘若合約以作價換取於一段時間內擁有已識別資產使用權，則該合約為租賃或包括租賃。當承租人同時有權主導已識別資產之用途及從有關用途中獲得絕大部分經濟利益之下，則其已擁有對已識別資產之控制權。

i. 作為承租人

如果一個合同包含租賃部分和非租賃部分，本集團選擇不分拆非租賃部分，而將各租賃部分及任何相關非租賃部分以單一租賃部分入賬。

本集團於租賃開始日確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按逐項租賃對租賃進行資本化。與未進行資本化租賃相關的租賃付款額於整個租賃期內以系統方法確認為支出。

主要會計政策

倘租賃被資本化，則租賃負債按租賃期內應付租賃付款額的現值進行初始確認，並使用該項租賃的內含利率折現，或若該利率無法輕易釐定，則使用相關的遞增借款利率。初始確認後，租賃負債按攤分成本計量，並採用實際利率法計算利息費用。不取決於指數或比率的可變租賃付款額不納入租賃負債的計量，因此在其發生的會計期間內在損益中列支。

在資本化租賃時確認的使用權資產按成本初始計量。使用權資產的成本包括租賃負債的初始金額，加上在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額以及已發生的初始直接費用。在適用情況下，使用權資產的成本還包括拆卸及移除相關資產、復原相關資產或其所在場所估計將發生的成本折現後的現值，減去收到的租賃激勵。使用權資產後續按成本減去累計折舊（每種類型的資產（見附註(e)）和減值損失後的金額列賬（見附註(k)(ii)），惟以下類別的使用權資產除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產按照附註(d)(i)的公允價值列賬；及
- 與作為存貨持有的租賃土地權益相關的使用權資產根據附註(i)以成本與可變現淨值兩者中的較低額列賬。

倘指數或比率變化導致未來租賃付款額發生變動，或者本集團根據殘值擔保估計的應付金額發生變動，或者對於本集團是否合理確定可以行使購買、續租或終止租賃選擇權的重估結果發生變化，則應重新計量租賃負債。倘在這種情況下重新計量租賃負債，應對使用權資產的賬面金額作出相應調整；倘使用權資產的賬面金額已減至零，則將相關調整計入損益。

倘租賃合約原本規定的租賃範圍變更，或一項租賃價格未以獨立租賃下進行會計處理（「租賃變更」），則應重新計量租賃負債。倘在這種情況下，會使用租賃變更日修訂後的折現率，將變更後的租賃付款額折現以重新計量相關租賃負債。

本集團將不符合投資物業及待沽物業定義的使用權資產列示於綜合財務狀況表中的「物業、廠房及設備」項下。

ii. 作為出租人

當本集團作為出租人時，將在租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。若租賃將與相關的資產所有權相關的幾乎所有風險和回報轉移予承租人，則該項租賃被劃歸為融資租賃。反之，則將該項租賃劃歸為經營租賃。

當合同包含租賃組成部分和非租賃組成部分時，本集團基於其單獨售價的相對比例將總對價分攤至各組成部分。經營租賃的租金收入是根據附註(p)(i)確認。

j. 合約資產及負債

合約資產是指本集團在獲得無條件收取合同中提供承諾的商品和服務的代價款的權利之前確認的相關收入(見附註(p))。合約資產會評估預期信用損失，只有當本集團有權無條件收取代價款時，才會確認應收款項。

合約負債是指在本集團確認相關收入前，收到客戶支付代價款(見附註(p))。如在本集團確認相關收入前，本集團獲得無條件收取合同中提供承諾的商品和服務的代價款的權利，亦將視為合約負債，在這情況下，相應的應收款項也將會被確認。

對於與同一客戶的單一合同，只列報淨合同資產或淨合同負債。對於與同一客戶的多份合同，無關的合同資產及合同負債不以淨額列報。

當合約包括重大融資成份時，合約結餘包括根據實際利息法計算的計提利息。

k. 資產減值

i. 金融資產減值

本集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信用損失(「預期信用損失」)的損失準備。

除非自初始確認後金融工具的信用風險顯著增加，否則本集團以等於12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計提《財報準則》第9號所規定的預期信用損失，該方法要求對所有應收賬款使用相等於整個存續期內的預期信用損失的金額計量。

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

整個存續期預期的信用損失是因金融工具整個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。

12個月的預期信用損失是指因報告日期後12個月內(如果該工具的預計存續期少於12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。

主要會計政策

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

在各個報告日，本集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的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它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它財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在財務狀況表中列報預期信用損失的準備

以攤銷成本計量的金融資產的損失準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務資產外，本集團會在每個結算日審閱非金融資產(包括於公司財務狀況表內的附屬公司投資，與及以權益法入賬的聯營公司及合營公司投資(見附註(c)(ii))的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。除此之外，對於商譽及還未可以使用和沒有確定可用年限的無形資產，其可收回數額則按年以其有否減值跡象而作出估計。

– 可收回數額的計算

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

– 確認減值虧損

當資產賬面金額或其現金產出單元高於其可收回數額時，便會在損益內確認減值虧損為開支。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其它資產的賬面金額；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後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

– 轉回減值虧損

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

所轉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。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益內。

– 中期財務報告及減值

根據《上市規則》，本集團須按《會計準則》第34號「中期財務報告」編製有關年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認及轉回標準。

於中期期間確認有關商譽的減值損失未有於下一期轉回。假設有關於中期期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。

主要會計政策

I. 待沽物業

i. 待沽物業

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在內的總發展成本的比例釐定(見附註(q))。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定(此變現淨值是指預期可沽售物業減因銷售而產生的費用)。已完成之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損失發生期間的支出。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收益表確認。

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及物料、工資、其它直接費用及合適比例的運作費(見附註(q))。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用和銷售成本，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損失發生期間的支出。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收益表確認。

m. 存貨

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

n. 現金和現金等價項目

現金和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。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

o. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外附屬公司的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。外幣結餘之以公平值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允值的兌換率折算。交易日期是本集團最初確認此類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。財務狀況表項目內包括於二〇〇五年一月一日或之後購買海外業務而產生的商譽，則按結算日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表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。所有其它兌換差額均計算在綜合收益表內。

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積兌換差額至綜合收益表內。

p. 收入確認

集團在業務的正常過程中按其銷售商品、提供的服務或其它人使用集團租賃資產所產生的收入分類為收入。

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。本集團利用《財報準則》第15號第63段中實際權宜方法，並且如融資期限為十二個月或以下，則不會調整重大融資部分的任何影響。

- 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；但如有其它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。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在其產生的會計期間內確認為收入。

主要會計政策

- ii. 出售在日常業務過程中出售的物業所產生的收入於法律轉讓完成時或於客戶接收該物業時確認，即客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點確認。於收益確認日期前已售出物業所收取的按金及分期付款為合同負債，於財務狀況表內列為「出售物業按金」。

當集團營銷在建造中的住宅物業時，如客戶同意儘早支付餘額，則集團可以提供與市場銷售價格相比的折扣。在這種情況下，如果預付款被視為向集團提供重大融資利益，集團將計提由支付日期到法定轉讓完成日期或當客戶接收物業日期之間因調整貨幣時間價值而產生的利息費用。該計提增加了在建造期間「出售物業按金」的餘額，因此增加了已落成的物業的控制權轉移給客戶時確認的收入金額。除非根據《會計準則》第23號，借貸成本撥作資產成本(見附註(q))，否則利息按產生期間列為支出。

- iii. 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。

- iv. 利息收入按實際利率法累計確認。

- v. 來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

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。其它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所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它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，根據在結算日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課項的任何調整。

- 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務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遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應課稅溢利)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溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

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

當投資物業根據附註(d)(i)所載按公允價值列賬，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重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其它情況下，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收回及結算的方式，按在結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

本集團會在每個結算日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溢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溢利，有關減額便會轉回。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

- iv. 本期所得稅與遞延所得稅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所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，且符合以下額外條件，則本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，而遞延所得稅資產則與遞延所得稅負債抵銷：
- 就本期所得稅資產及負債而言，本公司或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
 - 就遞延所得稅資產及負債而言，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所得稅負債或資產的未來期間，擬按淨額基準變現本期所得稅資產及清償本期所得稅負債或同時變現本期所得稅資產及清繳本期所得稅負債的不同稅務實體。

主要會計政策

s. 連繫人士

- i. 個人或該個人之近親家庭成員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資企業(或該聯營公司或合資企業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資企業。
 - (d) 一間實體為第三方實體的合資企業，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)主要管理層成員。
 - (h) 該實體或集團內任何人員為集團或集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士之近親家庭成員乃指與處理與實體交易時可能對該人士施予影響或被該人士影響之家庭成員。

t. 發出財務擔保，準備和或有負債

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它賬項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允值，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；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。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公司政策而予確認。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。

最初確認為遞延收益的擔保數額會於擔保期內在損益表攤銷，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) 合約持有人很可能將會要求集團履行擔保合約；及(ii) 向集團索償的款項預期超過相關擔保在應付貿易及其它應付賬項內的現有賬面價值(即最初確認的金額減累計攤銷)。

ii. 其它準備和或然負債

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它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

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

i. 以股份為基礎作支付之費用

授予僱員的認股權按其公允價值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公允價值是在授予日以「Binomial Model」計量，並會計及認股權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有認股權的權利，在考慮到認股權歸屬的可能性後，授予認股權的總估計公允價值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的認股權數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年在綜合收益表中列支／計入（除非該等員工支出符合條件確認為資產），並在以股份為基礎的資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬認股權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄認股權。權益數額在資本儲備中確認，直至認股權獲行使（轉入其它法定資本儲備）或認股權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

ii. 僱員福利及定額供款退休計劃供款

短期僱員福利包括：薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款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計提。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。

w. 重大會計估計和判斷

附註23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下除外。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，是基於結算日的市道，並參考當時市場售價和合適的資本化比率而達成。

– 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。

– 評估發展中物業和待沽物業的撥備

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道。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二〇年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
地產				
# Wharf Development Limited	香港	港幣7,000,000,000元 分為7,000,000,000股	100	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	港幣30,000,000元分為 3,000,000股	100	地產
Affluent Peak Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
Deluxe Achieve Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
Elite Journey Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
Eminent Triumph Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
Fresh Treasure Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
Joyful Connection Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
Lucky Element Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
Perfect Blossom Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
Prosperous Honour Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
Horizon Moon Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
Vision Charm Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
Wealthy Bay Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
New Tech Centre Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	100	地產
Alpha Pioneer Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
Novel Bliss Limited	香港	港幣1元分為1股	100	地產
# Wharf China Holdings (0004) Limited	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國置業(0004)有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
港衡投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
柏富企業有限公司	香港	港幣158元分為158股	100	控股公司
加道有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
Cheerwill Properties Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
成都國際金融中心發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
永尚國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
夏利文中國有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
虹活有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	擁有貿易商標
悅邦(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
鑫磊環球有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
連昇國際有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
雄鋒控股有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100	控股公司
星福國際有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百份率	主要業務
匯勇國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	擁有貿易商標
德高企業投資有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	控股公司
寶博(0004)有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100	控股公司
九龍倉北京有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	管理服務
九龍倉重慶有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉大連有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
Wharf Estates China Limited	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉上海置業有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
邦源投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
ⁱ 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	100	地產
ⁱ 上海夏利物業管理有限公司	中華人民共和國	500,000美元	100	物業管理
ⁱ 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	272,000,000人民幣	100	地產
ⁱ 大連時代豪庭物業管理有限公司	中華人民共和國	1,040,000港幣	100	物業管理
ⁱ 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	223,533,440人民幣	100	地產
ⁱ 重慶時代廣場物業管理有限公司	中華人民共和國	70,000美元	100	物業管理
ⁱ 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	144,000,000美元	98	地產
ⁱ 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	221,000,000港幣	100	地產
ⁱ 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,870,400,000美元	100	地產
ⁱ 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	70,000,000港幣	100	地產
ⁱ 長沙時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	40,000,000美元	100	地產
ⁱ 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	2,157,302,168美元	100	地產
ⁱⁱⁱ 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	20,000,000人民幣	100	地產
ⁱ 九龍倉(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000美元	100	控股公司
ⁱⁱⁱ 致昌(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	100	控股公司
ⁱⁱⁱ 大連德高企業管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100	控股公司
ⁱⁱⁱ 大連盈致企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	100	控股公司
九龍倉中國地產發展(0004)有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
盛興控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
佳唯投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
碩凱有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
益創有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
雄智控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
品富集團有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二〇年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百份率	主要業務
博軼有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
卓光控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
康寧控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
捷特投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
權升控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
意踏有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
翡閣有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
名寶國際(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
昌智國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
博實控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
珍億有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
洋立控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
飛鷺有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
明聲控股有限公司	香港	港幣1,459,380,000元分為 1,459,380,000股	100	控股公司
陸裕投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
浩陽投資有限公司	香港	港幣100,000,000元分為 100,000,000股	100	控股公司
功登有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
敢偉有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
皓勉有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
展策有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
載安有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
業階有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
碩祥有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
江福控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
實創投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
協慧國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
凱大控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
業鋒投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
滿譽投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
望華有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
為旺有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
Onyee Properties Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
耀瑞控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
栢朗國際有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百份率	主要業務
眾朗投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
尚添投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
力麒控股有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100	控股公司
南輝(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
華尚投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
仁柏有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	82	控股公司
晉全有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
日濤國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
長懋控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
昆崙有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
伊華投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
步天(0004)有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100	控股公司
旭全有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
浩階有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
美尚投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
南誠(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
橋峰國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
星彩(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
堡業投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
百納投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
晉圖控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
嘉森國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
通穎投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
晉程控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
銀朋有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
華昇控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉中國地產發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	管理服務
九龍倉中國控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	管理服務
九龍倉中國有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國投資管理有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	管理服務
九龍倉成都有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉靜安有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉寧波有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉上海有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	100	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二〇年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
九龍倉武漢有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉地產中國(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國地產有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
寰鑫有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
ⁱ 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	100	地產
ⁱ 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	46,000,000美元	100	地產
ⁱ 武漢時代廣場物業管理有限公司	中華人民共和國	550,000美元	100	物業管理
ⁱ 上海龍中房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	55	地產
ⁱ 上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	14,000,000美元	100	地產
ⁱ 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	1,000,000美元	100	地產
ⁱ 上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	21,000,000美元	100	地產
ⁱ 九龍倉(上海)企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000美元	100	管理服務
ⁱ 大上海時代廣場物業管理(上海)有限公司	中華人民共和國	500,000美元	100	物業管理
ⁱ 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	26,000,000港幣	100	地產
ⁱ 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	3,000,000美元	100	地產
ⁱ 龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	172,500,000港幣	100	地產
ⁱ 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	6,800,000美元	100	地產
ⁱ 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	7,650,000美元	100	地產
ⁱ 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	90,000,000美元	100	地產
ⁱⁱ 蘇州耀龍投資管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100	控股公司
ⁱ 蘇州祥龍地產發展有限公司	中華人民共和國	817,150,000人民幣	100	地產
ⁱ 蘇州兆龍地產發展有限公司	中華人民共和國	2,289,110,000人民幣	100	地產
ⁱⁱ 杭州堡華房地產開發有限公司	中華人民共和國	500,000,000人民幣	100	地產
ⁱ 蘇州昌龍地產發展有限公司	中華人民共和國	2,181,500,000人民幣	100	地產
ⁱ 蘇州昇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	2,363,000,000人民幣	100	地產
ⁱ 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	277,580,000美元	100	地產
ⁱ 無錫九龍倉物業管理有限公司	中華人民共和國	1,000,000美元	100	物業管理
ⁱ 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	3,200,000美元	100	地產
ⁱ 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	20,400,000美元	100	地產
ⁱ 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	5,600,000美元	100	地產
ⁱ 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	16,990,000美元	100	地產

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
ⁱ 錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	26,000,000美元	100	地產
ⁱ 富匯房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	152,000,000美元	100	地產
ⁱ 會盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	4,930,000美元	100	控股公司
ⁱ 杭州杭龍置業管理有限公司	中華人民共和國	5,160,000美元	100	控股公司
ⁱ 富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	16,000,000美元	100	地產
ⁱ 龍鼎房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	1,189,856,977港幣	100	地產
ⁱ 寰華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	3,442,577,644港幣	100	地產
ⁱ 寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	30,000,000美元	100	地產
ⁱ 九龍倉置業(廣州)有限公司	中華人民共和國	1,000,000港幣	100	控股公司
ⁱ 九龍倉置業(重慶)有限公司	中華人民共和國	300,000美元	100	地產
ⁱ 九龍倉(中國)物業管理有限公司	中華人民共和國	60,000,000港幣	100	物業管理
ⁱ 九龍倉(中國)投資有限公司	中華人民共和國	30,000,007美元	100	控股公司
ⁱ 大連時代廣場商業有限公司	中華人民共和國	4,500,000美元	100	地產
ⁱ 杭州堡龍投資管理有限公司	中華人民共和國	15,000,000美元	100	物業管理
物流				
現代貨箱碼頭有限公司	香港	港幣82,049,200元分為 70,116股	68	貨櫃碼頭
ⁱ 深圳大鵬灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	5,775,550,000人民幣	44	貨櫃碼頭

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二〇年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
酒店				
# Wharf Hotels Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
Chengdu Niccolo Holdings (Hong Kong) Limited	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
萃益有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
添益控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉中國酒店有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉酒店管理有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	酒店
ⅰ 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	100	酒店
ⅰ 成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	8,000,000美元	100	酒店
ⅰ 長沙尼依格羅酒店有限公司	中華人民共和國	8,000,000美元	100	酒店
投資及其它				
# Wharf Capital (0004) Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	控股公司
Wharf CME2 Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	控股公司
九龍倉有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	融資
Wharf China Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為 5,000,000股	100	融資
Wharf Finance (No.1) Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
宜盛控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	融資
源加有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	融資
Wobble Company Limited	香港	港幣1元分為1股	100	融資
# 階添有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
# 穎華控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司

聯營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東應佔	
			權益百分率	主要業務
地產				
朗光國際有限公司	香港	普通股	40	控股公司
會鵬房地產發展有限公司	香港	普通股	50	控股公司
麒愉有限公司	香港	普通股	50	控股公司
趣歷有限公司	香港	普通股	50	控股公司
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津雍景灣房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山招商九龍倉房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲上園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲觀園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
佛山招商果嶺房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲孝德房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山招商光華房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山招商中環房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
北京亞林東房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25	地產
北京亞林西房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25	地產
北京亮馬置業有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
杭州築家房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
蘇州孚元置業有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
杭州龍孜投資管理有限公司	中華人民共和國	註冊	26	地產
蘇州工業園區園嶸捷建設發展有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
蘇州新高智建設發展有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
浙江綠九置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州綠九濱聞置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州龍吳房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	22.5	地產
杭州綠九啟奧置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35	地產
杭州致謙投資有限公司	中華人民共和國	註冊	50	控股公司
杭州綠城朝陽置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
龍景房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	21	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	14	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二〇年十二月三十一日

合營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東應佔	
			權益百份率	主要業務
地產				
顯領有限公司	香港	普通股	50	地產
Clear Elegant Limited	英屬處女群島／香港	普通股	30	地產
貴恆投資有限公司	香港	普通股	50	控股公司
穎澤投資有限公司	香港	普通股	60	控股公司
擎創有限公司	香港	普通股	50	控股公司
其晉有限公司	香港	普通股	50	控股公司
祥寶投資有限公司	香港	普通股	30	控股公司
Tartar Investments Limited	英屬處女群島	普通股	30	控股公司
領萃投資有限公司	香港	普通股	49	控股公司
蘇州茂龍地產發展有限公司	中華人民共和國	註冊	49	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
蘇州皓龍地產發展有限公司	中華人民共和國	註冊	60	地產
大連九龍倉綠城置業有限公司	中華人民共和國	註冊	60	地產
上海龍驤房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
深圳前晉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
北京西局置業有限公司	中華人民共和國	註冊	80	地產
廣州建融房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	18	控股公司
廣州建穗房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	18	地產
廣州安合房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	10	地產
酒店				
重慶尼依格羅酒店有限公司	中華人民共和國	註冊	50	酒店

直接持有的附屬公司

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

附註：

(甲) 於二〇二〇年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司。

(乙) 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、聯營公司及合營公司。

(丙) 以下債務證券均由本公司及其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	尚未償還的本金數額
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇二一年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二一年到期的港元定息保證票據	2.8億港元
	於二〇二一年到期的人民幣定息保證票據	2.15億人民幣
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二三年到期的港元定息保證票據	3億港元
Wharf Finance Limited	於二〇二一年到期的美元定息保證票據	0.5億美元
	於二〇二一年到期的港元定息保證票據	3.45億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	4.24億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	0.6億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.12億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.82億港元
	於二〇二二年到期的美元定息保證票據	0.6億美元
	於二〇二三年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二三年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	5億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.95億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.85億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.77億港元
於二〇二五年到期的港元定息保證票據	8億港元	
於二〇二七年到期的港元定息保證票據	2.3億港元	
於二〇四〇年到期的港元定息保證票據	2.5億港元	
Wharf Finance (No.1) Limited	於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據	2.6億新加坡元
	於二〇二三年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇二六年到期的日圓定息保證票據	100億日圓

主要物業撮要表

二〇二〇年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
香港					
物業(投資)					
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	-	-	-	566,000
山頂賓吉道8號&32號種植道Strawberry Hill之部分單位	13,000	-	-	13,000	-
山頂加列山道63號Chelsea Court	43,000	-	-	43,000	-
山頂種植道11號	46,300	-	-	46,300	-
山頂種植道1號	91,000	-	-	91,000	-
山頂道77/79號	42,200	-	-	42,200	-
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	1,032,000	-	-	-	1,032,000
香港物業(投資)總面積	1,833,500	-	-	235,500	1,598,000
物業(發展)					
九龍龍翔道九龍塘住宅項目	436,400	-	-	436,400	-
荃灣海盛路11號One Midtown	1,900	-	-	-	1,900
油塘東源街5號Peninsula East	42,600	-	42,600	-	-
	480,900	-	42,600	436,400	1,900
由聯營公司及合營公司發展(所佔權益 - 附註g)					
油塘油塘灣部分地段	611,400	-	13,700	597,700	-
山頂聶歌信山道8號Mount Nicholson	30,500	-	-	30,500	-
啟德第4A區2號地盤	361,500	-	11,900	324,500	25,100
	1,003,400	-	25,600	952,700	25,100
香港物業(發展)總面積	1,484,300	-	68,200	1,389,100	27,000
香港總面積	3,317,800	-	68,200	1,624,600	1,625,000

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份	完成階段	
(工業)	不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	100%
	不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	100%
	29,640	RBL 556 S.A.R.P. & S.B.	2035	2001	不適用	100%
	32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	裝修工程施工中	100%
	97,670	RBL 534 S.E., S.F. & R.P.	2028	2022/23/24	上蓋結構工程施工中	100%
	76,726	RBL 836	2029	2017	裝修工程施工中	100%
(工業)	165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	100%
	196,561	NKIL 6579	2068	2023	地基工程施工中	100%
	66,000	TWIL 36	2047	2012	不適用	100%
	42,625	YTIL 40 RP	2062	2016	不適用	100%
	808,398	YTML 22 餘段及伸延部分， YTML 28 及伸延部分，YTML 29 及伸延部分，及YTML 12、32 及 33 及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	15%
	250,930	IL 9007	2060	2016	不適用	50%
	197,552	NKIL 6554	2069	2024	地基工程施工中	30%

主要物業撮要表

二〇二〇年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
中國內地					
物業(投資)					
已落成投資物業					
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	-
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	-	188,000	-	-
成都市雙流縣雙楠大道中段99號時代•奧特萊斯	680,000	-	680,000	-	-
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界成都國際金融中心	6,042,000	3,092,000	2,195,000	755,000	-
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	2,036,000	2,036,000	-	-	-
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心(所佔權益—附註g)	1,304,000	731,000	573,000	-	-
上海市靜安區南京西路1717地塊會德豐國際廣場	1,199,000	1,149,000	50,000	-	-
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	2,619,000	-	2,619,000	-	-
湖南省長沙市金洲新區工業集中區歐洲北路168號時代•奧特萊斯	772,000	-	772,000	-	-
	16,412,800	7,352,800	8,110,000	950,000	-
發展中投資物業					
深圳市南山區前海T102-0262地塊—深圳市前海公寓項目 (所佔權益—附註g)	274,000	-	43,000	226,000	5,000
	274,000	-	43,000	226,000	5,000
武漢市江安區沿江大道160號武漢馬哥孛羅酒店	405,000	-	-	-	405,000
中國四川省610021成都市錦江區星路3段1號國際金融中心 T3塔樓成都尼依格羅酒店	448,000	-	-	-	448,000
中國湖南省410005長沙市芙蓉區解放西路188號國金中心 T1塔樓長沙尼依格羅酒店	442,000	-	-	-	442,000
中國重慶市400023江北區江北城北大街38號國金中心 T1號塔樓重慶尼依格羅酒店(所佔權益—附註g)	219,000	-	-	-	219,000
	1,514,000	-	-	-	1,514,000
中國內地物業(投資)總面積	18,200,800	7,352,800	8,153,000	1,176,000	1,519,000

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份	完成階段	
	148,703	不適用	2043	2000	不適用	100%
	76,205	不適用	2050	2004	不適用	100%
	(a)	不適用	2053	2008	不適用	100%
	(b)	不適用	2039	2009	不適用	100%
	(c)	不適用	2047	2009	不適用	100%
	(d)	不適用	2047/79	2013/14/16	不適用	100%
	313,867	不適用	2047/57	2014	不適用	100%
	(e)	不適用	2051	2017	不適用	50%
	136,432	不適用	2049	2010	不適用	98%
	(f)	不適用	2051	2018	不適用	100%
	1,299,000	不適用	2055	2016	不適用	100%
	80,000	不適用	2057	2021	上蓋工程施工中	50%
(有356個房間的酒店)	(a)	不適用	2053	2008	不適用	100%
(有230個房間的酒店)	(d)	不適用	2049	2015	不適用	100%
(有243個房間的酒店)	(f)	不適用	2051	2018	不適用	100%
(以100%公司所有權計 有252個房間的酒店)	(e)	不適用	2051	2017	不適用	50%

主要物業撮要表

二〇二〇年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
物業(發展)					
杭州市文暉路FG05地塊九龍倉•君靈	10,000	-	-	10,000	-
杭州市下城區三塘元XC0502-R21-40地塊•天御	324,000	-	-	324,000	-
杭州市慶隆地塊84號拱墅區慶隆單元FG01-R21-07地塊•天璽二期	748,000	-	-	748,000	-
杭州市慶隆地塊92號拱墅區慶隆單元FG01-R21-05地塊•天璽一期	452,000	-	-	452,000	-
上海市浦東黃浦江沿岸E18地塊•上海濱江壹十八	10,000	-	-	10,000	-
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安壹號	100,000	-	-	100,000	-
上海市浦東新區周浦鎮08單元06-05地塊蘭廷	59,000	-	-	59,000	-
蘇州市吳中區尹山湖望湖路郭新路碧堤半島	278,000	-	-	278,000	-
蘇州市吳中高新區迎春路東側24號地塊•久尋花園	320,000	-	-	320,000	-
蘇州市相城區陽澄湖鎮湘路南、順賢路東27號地塊•天曦	1,836,000	-	11,000	1,825,000	-
蘇州市相城區元和街道安元路南、文靈路東77號地塊•天逸	1,329,000	-	-	1,329,000	-
蘇州市相城區黃橋街道華元路北、通湖路東78號地塊•天灝返灣雅苑	1,781,000	-	-	1,781,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	28,000	-	23,000	5,000	-
無錫市南長區太湖廣場時代上城	1,000	-	-	1,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫璽園	37,000	-	-	37,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧璽	40,000	-	-	40,000	-
成都市東大街·經華南路及大田坎街交界成都市錦江區雍錦匯	5,000	-	-	5,000	-
成都市錦江區東大街與府河交界成都天府時代廣場	28,000	-	28,000	-	-
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊時代小鎮	3,325,000	2,348,000	962,000	15,000	-
成都市雙流縣華陽街道清河社區8組·公興街道藕塘村5組時代上城	420,000	-	13,000	407,000	-
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	39,000	-	37,000	2,000	-

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份	完成階段	
	258,358	不適用	2080	2017	不適用	100%
	115,648	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	100%
	356,321	不適用	2088	2023	上蓋工程施工中	100%
	180,824	不適用	2088	2021	上蓋工程施工中	100%
	585,723	不適用	2081	2017	不適用	100%
	170,825	不適用	2043/63	2020	不適用	55%
	526,905	不適用	2083	2016	不適用	100%
	2,501,747	不適用	2081	2021	上蓋工程施工中	100%
	181,643	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	100%
	1,112,825	不適用	2057/87	2021	上蓋工程施工中	100%
	533,173	不適用	2058/88	2021	上蓋工程施工中	100%
	1,013,022	不適用	2088	2022	上蓋工程施工中	100%
	1,276,142	不適用	2078	2018	不適用	100%
	3,314,418	不適用	2078	2018	不適用	100%
	1,416,822	不適用	2078	2020	不適用	100%
	2,121,662	不適用	2048/78	2019	不適用	100%
	160,000	不適用	2079	2013	不適用	100%
	761,520	不適用	2045/75	2013	不適用	100%
	(c)	不適用	2047/77	2024	上蓋工程施工中	100%
	800,882	不適用	2053/83	2021	上蓋工程施工中	100%
	1,130,000	不適用	2050/80	2016	不適用	100%

主要物業撮要表

二〇二〇年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
長沙市芙蓉區長沙國金中心	4,524,000	3,284,000	-	753,000	487,000
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	10,000	-	-	10,000	-
杭州富陽市受降鎮施家園村間祝公路/向陽路項目雍景山	1,680,000	-	-	1,680,000	-
	17,384,000	5,632,000	1,074,000	10,191,000	487,000
由聯營公司及合營公司發展(所佔權益 - 附註g)					
佛山市順德區陳村鎮金鋁南路南側曦岸	429,000	-	34,000	395,000	-
佛山市南海九江鎮沙龍路西側悅府	837,000	-	23,000	814,000	-
佛山市三水區南西街建設路西側樾園	925,000	-	10,000	898,000	17,000
廣州市白雲區石井鎮石潭路444號央璽	235,000	-	4,000	231,000	-
廣州市白雲區廣花一路以東、朗雲花園	76,000	-	-	76,000	-
北京市朝陽區來廣營鄉項目北京臻園	11,000	-	11,000	-	-
北京市豐台區亞林東地塊項目中國壘	3,000	-	-	3,000	-
北京市豐台區亞林西地塊項目昆崙城	2,000	-	-	2,000	-
北京市朝陽區亮馬K地塊項目壹·亮馬	414,000	-	45,000	289,000	80,000
北京市豐台區西局村項目西城天鑄	1,070,000	-	-	856,000	214,000
杭州市蕭山興議路#18地塊桂語江南	1,000	-	-	1,000	-
杭州市蕭山博學路#16地塊天鉅府	3,000	-	-	-	3,000
杭州市蕭山區市心路地鐵朝陽站旁桂語朝陽	1,037,000	-	28,000	1,009,000	-
杭州市江幹區開創街與蔡香路交叉口笕橋璟宸府	317,000	-	-	317,000	-
杭州市慶隆地塊28號拱墅區慶隆單元FG01-R21-06地塊·天蒼	563,000	-	9,000	554,000	-
蘇州市相城區元和路荷岸曉風	829,000	-	-	829,000	-
蘇州市相城區虎丘濕地公園華元路與通湖路路口天瀨返灣花園	540,000	-	-	540,000	-
蘇州市高新區獅山街道黃浦街東西、竹園路南82號地塊上賢雅苑	576,000	-	-	576,000	-

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份	完成階段	
(有239個房間的酒店)	(f)	不適用	2051	2022	上蓋工程施工中	100%
	(b)	不適用	2069	2009	不適用	100%
	3,210,772	不適用	2082	2024	上蓋工程施工中	100%
	740,000	不適用	2056/86	2020	不適用	40%
	876,000	不適用	2057/87	2022	上蓋工程施工中	50%
	759,000	不適用	2057/87	2022	上蓋工程施工中	50%
	395,000	不適用	2087	2022	上蓋工程施工中	18%
	308,000	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	10%
	783,000	不適用	2082	2017	不適用	33%
	582,000	不適用	2085	2018	不適用	25%
	680,000	不適用	2085	2019	不適用	25%
	605,000	不適用	2086	2021	上蓋工程施工中	30%
	395,000	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	80%
	289,476	不適用	2057/87	2020	不適用	35%
	1,506,379	不適用	2057/87	2019	不適用	22.5%
	754,869	不適用	2058/88	2021	上蓋工程施工中	50%
	562,451	不適用	2058/88	2021	上蓋工程施工中	26%
	606,185	不適用	2088	2022	上蓋工程施工中	50%
	1,206,849	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	33%
	724,116	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	60%
	582,332	不適用	2088	2021	上蓋工程施工中	49%

主要物業撮要表

二〇二〇年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
蘇州市星塘街東地塊泊雲庭	2,000	-	-	2,000	-
蘇州市高新區金山路地塊山水樾瀾庭	240,000	-	-	240,000	-
大連市中山區解放路桃源區不朽巷桃源里	50,000	-	23,000	27,000	-
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、沙河以西片區成都環貿廣場	3,378,000	1,149,000	417,000	1,719,000	93,000
重慶市江北區江北城紫御江山	119,000	-	119,000	-	-
重慶市南岸區彈子石C區國際社區	1,747,000	-	308,000	1,439,000	-
	13,404,000	1,149,000	1,031,000	10,817,000	407,000
中國內地物業(發展)總面積	30,788,000	6,781,000	2,105,000	21,008,000	894,000
中國內地總面積	48,988,800	14,133,800	10,258,000	22,184,000	2,413,000
集團物業(投資)	20,034,300	7,352,800	8,153,000	1,411,500	3,117,000
集團物業(發展)	32,272,300	6,781,000	2,173,200	22,397,100	921,000
集團總面積(附註i)	52,306,600	14,133,800	10,326,200	23,808,600	4,038,000

附註：

- (a) 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- (b) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- (c) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- (d) 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎。
- (e) 重慶國金中心之部分，地盤總面積為516,021平方呎。
- (f) 長沙國金中心之部分，地盤總面積為800,452平方呎。
- (g) 由聯營公司及合營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- (h) 中國內地發展物業總面積包括9,239,000平方呎已預售但未於財務報表確認之面積。
- (i) 除了以上樓面面積，集團應佔單位總面積約一千九百萬平方呎，主要在中國內地。

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份	完成階段	
	770,261	不適用	2088	2020	不適用	30%
	809,797	不適用	2088	2020	不適用	30%
	922,475	不適用	2083	2019	不適用	60%
	2,212,128	不適用	2048/78	2014及以後	上蓋工程施工中	30%
	2,335,535	不適用	2050/60	2020	不適用	50%
	6,080,656	不適用	2047/57	2021	上蓋工程施工中	40%

十年財務摘要

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
綜合收益表					
收入	20,997	16,874	21,055	43,273	46,627
營業盈利	11,104	7,869	8,752	20,622	17,065
基礎淨盈利(附註a)	3,092	2,710	6,511	15,924	13,754
股東應佔盈利	3,864	3,386	6,623	21,876	21,440
股東應佔股息(附註d)	1,221	991	1,981	4,836	6,520
綜合財務狀況表					
投資物業	78,151	74,811	74,738	82,128	319,298
物業、廠房及設備	13,250	13,056	13,670	13,201	20,735
聯營公司／合營公司權益	33,139	43,085	41,859	30,445	31,147
其它長期投資	66,875	36,531	30,544	19,109	5,723
待沽物業	42,396	44,083	45,954	25,200	23,874
銀行存款及現金	16,668	27,292	17,448	45,697	36,957
其它資產	3,616	3,360	3,136	6,867	6,093
資產總額	254,095	242,218	227,349	222,647	443,827
銀行借款及其它借款	(42,174)	(46,336)	(43,086)	(36,409)	(60,794)
其它負債	(48,445)	(49,539)	(45,503)	(40,767)	(57,627)
淨資產	163,476	146,343	138,760	145,471	325,406
股本及其它法定資本儲備	30,270	30,221	30,173	29,760	29,497
儲備	128,584	112,653	105,251	112,214	287,297
股東權益(附註e)	158,854	142,874	135,424	141,974	316,794
非控股股東權益	4,622	3,469	3,336	3,497	8,612
總權益	163,476	146,343	138,760	145,471	325,406
負債／(現金)淨額	25,506	19,044	25,638	(9,288)	23,837
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
– 基礎淨盈利	1.01	0.89	2.14	5.25	4.54
– 股東應佔盈利	1.27	1.11	2.18	7.21	7.07
每股資產淨值(港幣)(附註e)	52.07	46.86	44.45	46.75	104.48
每股現金股息(港仙)(附註d)	40.00	32.50	65.00	159.00	215.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	16.1%	13.3%	18.9%	不適用	7.5%
淨負債佔總權益(%)	15.6%	13.0%	18.5%	不適用	7.3%
利息倍數(倍)(附註c)	9.3	5.1	6.5	12.9	8.5
股東權益回報(%) (附註b)	2.6%	2.4%	4.8%	9.5%	6.9%
派息率(%)					
– 基礎淨盈利	39.6%	36.6%	30.4%	30.4%	47.4%
– 股東應佔盈利	31.5%	29.3%	29.9%	22.1%	30.4%

附註：

- (a) 基礎淨盈利主要不包括投資物業重估盈餘／虧損、金融工具按市價入賬的變動及非經常性項目，當中包括於二〇一七年出售投資物業而產生的收益港幣四十四億九千九百萬元、及於二〇一六年出售九倉電訊的收益港幣七十二億六千萬。
- (b) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除以是年平均股東權益計算。
- (c) 利息倍數按照未計利息、稅項、折舊及攤銷前的營業盈利除以財務成本(不扣除資本化利息及不計入公允價值盈利／虧損)。

截至十二月三十一日	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
綜合收益表					
收入	40,875	38,136	31,887	30,856	24,004
營業盈利	14,853	14,283	13,280	14,170	11,388
基礎淨盈利(附註a)	10,969	10,474	11,298	11,040	8,083
股東應佔盈利	16,024	35,930	29,380	47,263	30,568
股東應佔股息(附註d)	5,759	5,486	5,151	4,998	3,211
綜合財務狀況表					
投資物業	310,177	301,890	261,097	231,522	184,057
物業、廠房及設備	22,779	25,027	24,161	19,870	18,984
聯營公司／合營公司權益	35,397	41,479	38,790	36,203	27,132
其它長期投資	8,102	3,740	3,744	3,868	2,703
待沽物業	37,768	47,543	53,764	48,915	47,511
銀行存款及現金	23,510	18,725	24,515	18,795	32,528
其它資產	6,183	6,254	8,981	9,825	5,058
資產總額	443,916	444,658	415,052	368,998	317,973
銀行借款及其它借款	(70,707)	(77,984)	(82,587)	(74,420)	(75,993)
其它負債	(56,029)	(52,563)	(48,210)	(37,672)	(31,106)
淨資產	317,180	314,111	284,255	256,906	210,874
股本及其它法定資本儲備	29,441	29,376	29,376	29,314	29,314
儲備	278,287	276,119	246,181	219,187	173,943
股東權益	307,728	305,495	275,557	248,501	203,257
非控股股東權益	9,452	8,616	8,698	8,405	7,617
總權益	317,180	314,111	284,255	256,906	210,874
負債／(現金)淨額	47,197	59,259	58,072	55,625	43,465
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
- 基礎淨盈利	3.62	3.46	3.73	3.64	2.70
- 股東應佔盈利	5.29	11.86	9.70	15.60	10.22
每股資產淨值(港幣)(附註e)	101.53	100.82	90.94	82.04	67.10
每股現金股息(港仙)(附註d)	190.00	181.00	170.00	165.00	106.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	15.3%	19.4%	21.1%	22.4%	21.4%
淨負債佔總權益(%)	14.9%	18.9%	20.4%	21.7%	20.6%
利息倍數(倍)(附註c)	7.6	6.1	5.8	7.4	7.9
股東權益回報(%) (附註b)	5.2%	12.4%	11.2%	20.9%	16.7%
派息率(%)					
- 基礎淨盈利	52.5%	52.4%	45.6%	45.3%	39.7%
- 股東應佔盈利	35.9%	15.3%	17.5%	10.6%	10.5%

附註(續上頁)：

(d) 除上述現金股息外，於二〇一七年，以實物分派方式派發有線寬頻股份及九龍倉置業股份分別為港幣五億六千二百萬元(相等於每股港幣0.19元)及港幣一千九百七十七億七千九百萬元(相等於每股港幣65.14元)。

(e) 股東權益及每股資產淨值二〇一七年比二〇一六年顯著減少，主要因為分派特別中期股息以進行分拆九龍倉置業。

(f) 若干數字已經重新分類或重新編列遵守現時財報準則。

藝術作品來源：

余志雯，牡丹圖，第七頁

余志雯，筆•牡丹，第十四頁



設計及製作：鉅京財經印刷服務有限公司



混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張

FSC® C007445



九龍倉

始創於一八八六年