

獨立核數師報告

致會德豐有限公司成員

(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73至163頁的會德豐有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於二〇一九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》真實而中肯地反映了貴集團於二〇一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告(續)

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(i)

關鍵審計事項

截至二〇一九年十二月三十一日，貴集團在香港，中國內地主要城市及新加坡持有投資物業和發展中投資物業的組合，佔貴集團總資產的55%。

二〇一九年十二月三十一日，貴集團根據合資格的外部物業估值公司編制的獨立估值報告，評估投資物業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)，可能對貴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，為投資物業挑選資本比率和市場租金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制的估值報告；
- 與外部物業估值公司面談，討論並且對估值中採用的關鍵估計和假設提出疑問，包括現行市場租金和資本比率，並且評估外部物業估值公司在物業估值中的獨立性、客觀性、專業資格和專業技能；
- 在我們的內部物業估值專業人員協助下，評估外部物業估值公司採用的估值方法，並以抽樣方式比較投資物業(包括市場租金和資本比率、可用的市場數據和／或政府統計資料)估值中採用的主要估計和假設；及
- 對投資物業進行現場考察並以抽樣方式，將估值模型所用的租賃信息(包括承諾租金和外部物業估值公司採用的住用率)與相關合同和相關文件進行比較。

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，對所有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，與管理層討論每項物業開發的進度，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15及會計政策K

關鍵審計事項

貴集團在香港、中國內地的主要城市及新加坡擁有若干物業開發項目，按成本和可變現淨值兩者之間的較低者入帳，在二〇一九年十二月三十一日總金額為港幣九百二十億元。

於財務報告日，每項待沽物業，包括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制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／或按揭貸款要求等政策，可能導致房價發生波動。

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（特別是在香港及中國內地目前的經濟環境下），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每項物業開發的進度，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專業資格，經驗和專業技能；
- 以抽樣方式，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，並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，並將完成每項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(續)

香港及中國內地投資物業及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R

關鍵審計事項

截至二〇一九年十二月三十一日止年度，來自香港及中國內地的投資物業及發展物業業務的收入佔 貴集團收入的83%。

來自香港及中國內地的投資物業的收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認，並包括根據若干零售店舖以營業額確定的或有租金。

來自香港及中國內地的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。在香港，該時點為法定轉讓完成時，而在中國內地則是當客戶接收物業時，被視為該物業之控制權已轉移。

我們把香港及中國內地的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，檢查控制權轉移文件，以證明相關物業的法定物業權已轉讓(在香港)或相關物業已被客戶接收(在中國內地)，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

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

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《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他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張穎嫻。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二〇二〇年三月十一日

綜合收益表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
收入	1	48,519	48,490
直接成本及營業費用		(17,220)	(19,435)
銷售及推銷費用		(1,593)	(1,513)
行政及公司費用		(1,493)	(1,667)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		28,213	25,875
折舊及攤銷	2	(970)	(941)
營業盈利	1及2	27,243	24,934
投資物業的公允價值(減少)/增加		(4,927)	9,195
其他支出淨額	3	(2,837)	(1,894)
財務支出	4	19,479	32,235
除稅後所佔業績：		(2,286)	(1,599)
聯營公司	10(e)	412	1,585
合營公司	11(d)	497	1,279
除稅前盈利		18,102	33,500
所得稅	5	(6,110)	(6,630)
是年盈利		11,992	26,870
應佔盈利：			
股東		9,173	17,239
非控股股東權益		2,819	9,631
		11,992	26,870
每股盈利：	7		
基本		港幣4.48元	港幣8.43元
攤薄		港幣4.47元	港幣8.41元

在第80至第163頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。從本年度盈利分派予本公司股東之股息詳情刊列於附註6。

綜合全面收益表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
是年盈利	11,992	26,870
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算香港以外業務匯兌虧損	(2,084)	(4,027)
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	(507)	(1,088)
債券投資之收益／(虧損)淨額：	25	(15)
公允價值變動	36	(21)
處置時將投資重估儲備轉撥至損益內	(11)	6
其它	8	1
不會重新分類為盈利或虧損的項目：		
上市股本投資之公允價值變動	9,777	(7,076)
是年其它全面收益	7,219	(12,205)
是年全面收益總額	19,211	14,665
應佔全面收益總額：		
股東	14,718	9,168
非控股股東權益	4,493	5,497
	19,211	14,665

在第80至第163頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二〇一九年十二月三十一日

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	336,819	341,466
物業、廠房及設備	9	20,945	21,970
聯營公司權益	10	19,971	21,390
合營公司權益	11	37,740	29,161
其它長線投資	12	46,749	42,645
商譽及其它無形資產	13	298	298
遞延稅項資產	23	1,179	1,116
衍生金融工具資產	17	502	282
其它非流動資產		743	1,032
		464,946	459,360
流動資產			
擬作出售的物業	15	92,231	91,433
存貨		16	13
貿易及其它應收賬項	16	14,491	10,002
衍生金融工具資產	17	64	171
銀行存款及現金	18	37,665	28,824
		144,467	130,443
分類為持作出售之非流動資產	14	-	2,821
		144,467	133,264
總資產		609,413	592,624
非流動負債			
衍生金融工具負債	17	(562)	(682)
遞延稅項負債	23	(14,947)	(13,984)
其它遞延負債		(333)	(331)
銀行借款及其它借款	21	(102,436)	(106,863)
		(118,278)	(121,860)
流動負債			
分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債	14	-	(11)
貿易及其它應付賬項	19	(36,073)	(34,916)
出售物業定金	20	(30,676)	(24,780)
衍生金融工具負債	17	(165)	(490)
應付稅項	5(d)	(7,061)	(6,121)
銀行借款及其它借款	21	(23,447)	(14,968)
		(97,422)	(81,286)
總負債		(215,700)	(203,146)
資產淨額		393,713	389,478
資本及儲備			
股本	25(a)	3,764	3,724
儲備		264,240	247,353
股東權益		268,004	251,077
非控股股東權益		125,709	138,401
權益總額		393,713	389,478

在第80至第163頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席兼常務董事
吳宗權

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

綜合權益變動表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	股東權益				股東權益 總額 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	投資重估及 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			
於二〇一八年一月一日	3,418	1,888	734	235,644	241,684	146,139	387,823
二〇一八年權益變動：							
盈利	-	-	-	17,239	17,239	9,631	26,870
其它全面收益	-	(4,965)	(3,103)	(3)	(8,071)	(4,134)	(12,205)
全面收益總額	-	(4,965)	(3,103)	17,236	9,168	5,497	14,665
股份認購權計劃發行的股份	306	(60)	-	-	246	-	246
以股份為基礎作支付之費用	-	29	-	-	29	6	35
一間附屬公司發行股份	-	(111)	-	-	(111)	350	239
增加附屬公司權益	-	-	-	3,030	3,030	(9,587)	(6,557)
終止確認股本投資而轉撥至							
盈餘儲備	-	16	-	(16)	-	-	-
已付二〇一七年第二次中期股息	-	-	-	(1,945)	(1,945)	-	(1,945)
已付二〇一八年第一次中期股息	-	-	-	(1,024)	(1,024)	-	(1,024)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(4,004)	(4,004)
於二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日	3,724	(3,203)	(2,369)	252,925	251,077	138,401	389,478
二〇一九年權益變動：							
盈利	-	-	-	9,173	9,173	2,819	11,992
其它全面收益	-	7,172	(1,662)	35	5,545	1,674	7,219
全面收益總額	-	7,172	(1,662)	9,208	14,718	4,493	19,211
股份認購權計劃發行的股份	40	(7)	-	-	33	-	33
以股份為基礎作支付之費用	-	15	-	-	15	3	18
一間附屬公司發行股份	-	(10)	-	-	(10)	44	34
增加附屬公司權益	-	-	-	5,397	5,397	(14,099)	(8,702)
一間附屬公司非控股股東增資	-	-	-	-	-	320	320
終止確認股本投資而轉撥至							
盈餘儲備	-	(896)	-	896	-	-	-
已付二〇一八年第二次中期股息	-	-	-	(2,151)	(2,151)	-	(2,151)
已付二〇一九年第一次中期股息	-	-	-	(1,075)	(1,075)	-	(1,075)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(3,453)	(3,453)
於二〇一九年十二月三十一日	3,764	3,071	(4,031)	265,200	268,004	125,709	393,713

在第80至第163頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	25,523	24,439
營運資金變動	(a)	(1,137)	(15,210)
匯兌差額	(a)	298	288
來自營業的現金	(a)	24,684	9,517
已付利息淨額		(2,367)	(3,171)
已付利息		(4,024)	(3,907)
已收利息		1,657	736
已收聯營公司股息		891	737
已收合營公司股息		1,178	279
已收其它長線投資股息		1,047	783
已付香港利得稅		(644)	(2,015)
已付香港以外地區稅項		(3,413)	(2,548)
營業業務所得的現金淨額		21,376	3,582
投資業務			
增添投資物業		(1,331)	(2,739)
增添物業、廠房及設備		(265)	(422)
減少／(增加)聯營公司權益淨額		562	(4,364)
(增加)／減少合營公司權益淨額		(9,445)	32
增加附屬公司權益		(8,543)	(6,495)
購入其它長線投資		(8,486)	(19,509)
出售一間聯營公司所得淨款項		-	22
出售長線投資所得款項		14,289	1,156
出售投資物業所得款項		3,393	-
減少長期應收賬項		289	8
(存放)／放還逾三個月後到期的銀行存款淨額		(1,006)	1,430
放還抵押銀行存款		-	105
投資業務所用的現金淨額		(10,543)	(30,776)
融資活動			
股份認購權計劃發行股份所得款項		33	246
一間附屬公司以股份認購權計劃發行股份所得款項		34	239
提取銀行借款及其它借款	(c)	55,400	66,435
償還銀行借款及其它借款	(c)	(51,786)	(58,026)
附屬公司非控股股東注資		320	-
已付股東股息		(3,226)	(2,969)
已付非控股股東股息		(3,453)	(4,004)
融資活動(所用)／所得的現金淨額		(2,678)	1,921
現金及現金等值增加／(減少)淨額		8,155	(25,273)
於一月一日的現金及現金等值		26,129	52,244
匯率變動的影響		(320)	(842)
於十二月三十一日的現金及現金等值	(b)	33,964	26,129

在第80至第163頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表(續)

截至二〇一九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

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
營業盈利	27,243	24,934
調整：		
利息收入	(1,658)	(684)
其它長線投資股息收入	(1,051)	(791)
折舊及攤銷	970	941
出售物業、廠房及設備的虧損	1	4
以股份為基礎作支付之費用	18	35
營業現金流入	25,523	24,439
增加發展中並擬作出售的物業	(10,559)	(43,787)
減少待沽物業	6,136	14,146
增加存貨	(3)	(1)
(增加)／減少貿易及其它應收賬項	(4,552)	2,639
增加貿易及其它應付賬項	1,905	1,896
增加出售物業定金	5,914	9,904
衍生金融工具變動	20	(36)
其它非現金項目	2	29
營運資金變動	(1,137)	(15,210)
匯兌差額	298	288
來自營業的現金所得	24,684	9,517

b) 現金及現金等值

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金(附註18)	37,665	28,824
減：逾三個月後到期的銀行存款	(3,701)	(2,695)
綜合現金流量表內的現金及現金等值	33,964	26,129

c) 融資活動所產生負債的對賬

	銀行借款及 其它借款 2019 港幣百萬元	銀行借款及 其它借款 2018 港幣百萬元
於一月一日	121,831	114,191
融資活動之變動：		
提取銀行借款及其它借款	55,400	66,435
償還銀行借款及其它借款	(51,786)	(58,026)
融資活動之變動總額	3,614	8,409
匯兌差額	(79)	(544)
其它變動：		
公允價值虧損／(盈利)	517	(225)
於十二月三十一日	125,883	121,831

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。管理層已確定四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、酒店和物流。本集團並沒有把經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括亞太區的酒店業務，由九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）經營。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）於香港及中國內地營運的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、若干其它長線投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

a) 分部收入及業績之分析

	收入	營業盈利	投資物業之 公允價值 (減少)/增加	其它支出 淨額	財務支出	所佔 聯營公司 除稅後業績	所佔 合營公司 除稅後業績	除稅前盈利
	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	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二〇一九年 十二月三十一日 止年度								
投資物業	18,754	15,177	(4,927)	635	(1,197)	-	111	9,799
香港	14,509	12,648	(5,673)	635	(1,000)	-	-	6,610
中國內地	3,924	2,310	781	-	(197)	-	111	3,005
新加坡	321	219	(35)	-	-	-	-	184
發展物業	21,982	9,336	-	(3,738)	(362)	181	382	5,799
香港	13,714	5,531	-	(1,487)	(320)	-	562	4,286
中國內地	7,930	3,594	-	(2,251)	(42)	181	(180)	1,302
新加坡	338	211	-	-	-	-	-	211
酒店	2,037	114	-	(155)	(46)	2	3	(82)
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
分部之間收入	(316)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	45,054	25,140	(4,927)	(3,307)	(1,813)	412	497	16,002
投資及其它	3,465	2,778	-	470	(473)	-	-	2,775
公司費用	-	(675)	-	-	-	-	-	(675)
集團總額	48,519	27,243	(4,927)	(2,837)	(2,286)	412	497	18,102
截至二〇一八年 十二月三十一日 止年度								
投資物業	18,326	14,825	9,195	23	(1,048)	-	95	23,090
香港	14,549	12,704	8,803	-	(835)	-	-	20,672
中國內地	3,429	1,872	568	23	(213)	-	95	2,345
新加坡	348	249	(176)	-	-	-	-	73
發展物業	23,283	8,404	-	114	(420)	1,117	1,167	10,382
香港	9,740	2,754	-	15	(278)	-	947	3,438
中國內地	13,478	5,596	-	99	(142)	1,117	220	6,890
新加坡	65	54	-	-	-	-	-	54
酒店	2,284	345	-	8	(39)	-	7	321
物流	2,616	597	-	(50)	(191)	272	10	638
碼頭	2,606	587	-	(9)	(191)	176	10	573
其它	10	10	-	(41)	-	96	-	65
分部之間收入	(264)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	46,245	24,171	9,195	95	(1,698)	1,389	1,279	34,431
投資及其它	2,245	1,524	-	(1,989)	99	196	-	(170)
公司費用	-	(761)	-	-	-	-	-	(761)
集團總額	48,490	24,934	9,195	(1,894)	(1,599)	1,585	1,279	33,500

財務報表附註(續)

b) 分部之間的收入之分析

	2019			2018		
	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	18,754	(201)	18,553	18,326	(127)	18,199
發展物業	21,982	-	21,982	23,283	-	23,283
酒店	2,037	(62)	1,975	2,284	(106)	2,178
物流	2,597	-	2,597	2,616	-	2,616
投資及其它	3,465	(53)	3,412	2,245	(31)	2,214
	48,835	(316)	48,519	48,754	(264)	48,490

c) 收入分項

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
根據《香港財務報告準則》(「《財報準則》」) 第15號確認入帳的收入		
出售發展物業	21,982	23,283
管理及服務收入	1,702	1,697
其它租金相關收入	310	243
酒店及會所營運	1,975	2,178
物流服務收入	2,597	2,616
	28,566	30,017
按其它會計準則確認入帳的收入		
租金收入		
— 固定	14,588	14,309
— 可變動	2,040	2,034
	16,628	16,343
投資及其它	3,325	2,130
	19,953	18,473
集團總額	48,519	48,490

本集團應用《財報準則》第15號中第121段所述之可行權宜方法豁免披露來自酒店及物流的收入、及投資物業之管理費，因此上述的資料並無包含本集團與客戶簽訂的合約項下於初始時計履約責任為期剩一年或更短時間內有權收取的收入。

d) 分部營業資產之分析

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
投資物業	338,146	345,614
香港	276,361	283,745
中國內地	55,656	55,747
新加坡	6,129	6,122
發展物業	163,621	149,081
香港	91,551	72,477
中國內地	71,928	76,256
新加坡	142	348
酒店	10,378	10,937
物流	15,578	16,176
碼頭	14,727	15,287
其它	851	889
分部營業資產總額	527,723	521,808
未能作出分配的公司資產	81,690	70,816
總資產	609,413	592,624

未能作出分配的公司資產主要包括若干其它長線投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

上表包括透過聯營公司及合營公司所持有的分部資產為：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
發展物業	53,092	45,923
物流	4,619	4,628
集團總額	57,711	50,551

財務報表附註(續)

e) 其它分部資料

	資本性支出		增加於聯營公司及 合營公司的權益		折舊及攤銷	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	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	1,104	5,914	-	-	124	127
香港	770	680	-	-	30	30
中國內地	334	5,225	-	-	94	96
新加坡	-	9	-	-	-	1
發展物業	-	-	17,473	9,868	-	-
香港	-	-	15,849	7	-	-
中國內地	-	-	1,624	9,861	-	-
酒店	84	37	-	-	358	326
物流	108	218	-	-	485	484
碼頭	108	218	-	-	485	484
其它	-	-	-	-	-	-
分部總額	1,296	6,169	17,473	9,868	967	937
投資及其它	-	-	-	-	3	4
投資物業	1,296	6,169	17,473	9,868	970	941

除(i)為若干資產及香港及中國內地附屬公司、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四十七億八千萬(二〇一八年：港幣一千七百萬元)，(ii)酒店物業減值港幣一億五千七百萬元(二〇一八年：港幣零元)及(iii)折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

f) 地域資料

	收入		營業盈利	
	2019	2018	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	33,053	29,529	19,759	17,064
中國內地	14,521	18,310	6,805	7,375
新加坡	945	651	679	495
集團總額	48,519	48,490	27,243	24,934

	指定非流動資產		總營業資產	
	2019	2018	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	312,308	306,013	381,908	370,879
中國內地	97,353	102,177	139,544	144,459
新加坡	6,112	6,095	6,271	6,470
集團總額	415,773	414,285	527,723	521,808

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

收入及營業盈利是按提供服務的地域作出分部分析，而上市股權及債券投資則根據其上市的地域作分部。指定非流動資產及總營業資產的地域按其確實的營業地域。

2. 營業盈利

a) 營業盈利

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
— 酒店及其它物業、廠房及設備	899	872
— 租賃土地	71	69
總折舊及攤銷	970	941
職工成本(附註i)	3,537	3,494
核數師酬金		
— 核數服務	33	36
— 其它服務	4	6
已售確認銷售物業的成本	11,393	13,935
貿易應收賬項減值撥回	(2)	(2)
投資物業租金收入毛額	(18,754)	(18,326)
投資物業直接營業費用	3,470	3,365
廠房及設備之經營租賃的租金收入	(8)	(8)
利息收入(附註ii)	(1,658)	(684)
其它長線投資股息收入	(1,051)	(791)
出售物業、廠房及設備的虧損	1	4

附註：

- (i) 職工成本包括界定供款退休計劃的供款港幣二億七千六百萬元(二〇一八年：港幣三億元)及以股份為基礎作支付之費用港幣一千八百萬元(二〇一八年：港幣三千五百萬元)。
- (ii) 利息收入包括以攤銷成本列報的金融資產(包括銀行存款)的利息收入港幣十六億三千八百萬元(二〇一八年：港幣六億六千二百萬元)。其餘港幣二千萬元(二〇一八年：港幣二千二百萬元)乃在其它全面收益以公允價值列報的金融資產。

財務報表附註(續)

b) 董事薪酬

董事薪酬是按照香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司披露董事利益資料》第2部的規定披露如下：

	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	2019 酬金總額 港幣千元	2018 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳宗權(附註iii)	350	6,938	13,000	690	20,978	22,423
吳天海	350	8,650	23,260	-	32,260	50,332
梁志堅	250	5,518	9,000	-	14,768	17,701
徐耀祥	250	5,643	15,092	-	20,985	23,100
黃光耀	250	5,214	9,000	774	15,238	15,906
非執行董事						
鄭陶美蓉	250	-	-	-	250	200
獨立非執行董事						
周德熙	250	-	-	-	250	200
梁國偉	250	-	-	-	250	200
史亞倫(附註ii及iii)	450	-	-	-	450	350
鄧日燊	250	-	-	-	250	200
丁午壽(附註ii及iii)	450	-	-	-	450	350
謝秀玲(附註ii)	400	-	-	-	400	300
余灼強(附註ii)	400	-	-	-	400	300
二〇一九年總額	4,150	31,963	69,352	1,464	106,929	
二〇一八年總額	3,300	30,811	96,070	1,381		131,562

附註：

- (i) 截至二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度，集團並沒有已付或應付離職補償及／或促使加入集團所得利益予本公司的董事。
- (ii) 包括截至二〇一九年十二月三十一日止年度，每位相關的董事已收／應收取港幣十五萬元(二〇一八年：港幣十萬元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。
- (iii) 包括截至二〇一九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(二〇一八年：港幣五萬元)。
- (iv) 應付本公司執行董事之所有薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休金供款均有關彼等管理本公司及／或其附屬公司事務而作出之服務。
- (v) 除上述薪酬外，本公司的若干董事獲授予本公司及九龍倉股份認購權計劃之認股權，詳情於附註22披露。

c) 五位最高薪僱員

截至二〇一九年十二月三十一日止年度，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（二〇一八年：三位）僱員的酬金相關資料分析如下：

(i) 酬金總額

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	18	23
以股份為基礎作支付之費用（附註）	2	8
退休金計劃的供款	-	-
酌情花紅	46	117
總額	66	148

附註：以股份為基礎作支付之費用是指在股份認購權計劃下以公允價值計量的認股權費用於綜合收益表內扣除。

(ii) 酬金級別

	2019 人數	2018 人數
級別（以港幣計算）		
30,000,001元至30,500,000元	1	-
36,000,001元至36,500,000元	1	-
44,500,001元至45,000,000元	-	1
50,500,001元至51,000,000元	-	1
52,500,001元至53,000,000元	-	1
	2	3

3. 其它支出淨額

是年其它支出淨額港幣二十八億三千七百萬元（二〇一八年：港幣十八億九千四百萬元）主要包括：

- a) 出售投資物業而產生的收益港幣五億五千九百萬元。
- b) 匯兌收益淨額港幣一億三千五百萬元（二〇一八年：虧損港幣六億九千二百萬元），已包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣二千二百萬元（二〇一八年：港幣四千一百萬元）。
- c) 為附屬公司持有的香港和中國內地若干發展物業分別作出減值撥備淨額港幣十一億三千七百萬元及港幣二十四億二千萬元。
- d) 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的其它長線投資，計入淨公允價值收益港幣一億三千三百萬元（二〇一八年：港幣零元）。
- e) 二〇一八年包括於一間聯營公司的投資由聯營公司權益重新分類為其它長線投資而產生的虧損港幣十一億七千一百萬元（見附註10）。

財務報表附註(續)

4. 財務支出

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	2,299	1,624
其它借款	1,312	1,204
總利息支出	3,611	2,828
其它財務支出	345	327
減：撥作資產成本	(1,529)	(1,213)
	2,427	1,942
公允價值收益：		
跨貨幣利率掉期合約	(71)	(210)
利率掉期合約	(70)	(133)
	(141)	(343)
總額	2,286	1,599

- a) 撥作資產成本的利息的平均年息率約為3.0% (二〇一八年：1.9%)。
- b) 總利息支出包括以攤銷成本列報的附息借款之利息合共港幣三十一億七千六百萬元 (二〇一八年：港幣二十三億五千一百萬元)。
- c) 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

5. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
— 是年撥備	3,004	2,530
— 以往年度撥備之(高估)／低估	(22)	2
香港以外地區		
— 是年撥備	1,665	1,452
— 以往年度撥備之低估／(高估)	47	(9)
	4,694	3,975
中國內地土地增值稅(附註5(c))	314	1,551
遞延稅項(附註23)		
投資物業之公允價值變動	736	522
源自及撥回暫時性差額	366	582
	1,102	1,104
總額	6,110	6,630

- a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為應課稅而作出調整的盈利以16.5% (二〇一八年：16.5%) 稅率計算。
- b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25% (二〇一八年：25%) 稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%稅率計算的中國預扣所得稅及以17% (二〇一八年：17%) 稅率計算的新加坡所得稅。
- c) 根據土地增值稅暫行條例，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、借貸成本及所有發展物業開支) 按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d) 綜合財務狀況表內的應付稅項，預期於一年內繳納。
- e) 截至二〇一九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十億七千三百萬元 (二〇一八年：港幣十二億四千七百萬元)，已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。
- f) 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派發股息 (除了受協議所減免) 均按照10%稅率計算預提所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。截至二〇一九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預提所得稅撥備港幣二億一千四百萬元 (二〇一八年：港幣三億一千四百萬元)，是由於該盈利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) 實際的總稅項支出與按適用稅率計算之除稅前盈利的對賬：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
除稅前盈利	18,102	33,500
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅	3,217	6,072
不可作抵扣支出的稅務影響	1,283	774
毋須課稅收入的稅務影響	(370)	(993)
非扣減 / (非應課稅) 投資物業之公允價值虧損 / (收益) 的稅務影響	913	(1,425)
以往年度撥備之低估 / (高估) 淨額	25	(7)
未確認之稅務虧損的稅務影響	344	291
以往未確認之稅務虧損作稅務扣減的稅務影響	(210)	(105)
確認以往未確認之稅務虧損為遞延稅項資產的稅務影響	(32)	(10)
未確認之暫時性差額的稅務影響	(125)	(214)
銷售物業的土地增值稅	314	1,551
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值	537	382
已派發 / 未派發盈利之預提所得稅	214	314
實際的總稅項支出	6,110	6,630

財務報表附註(續)

6. 股東應佔股息

	2019 每股港幣元	2019 港幣百萬元	2018 每股港幣元	2018 港幣百萬元
已宣布派發及已付第一次中期股息	0.525	1,075	0.500	1,024
結算日後宣布派發的第二次中期股息	1.050	2,155	1.050	2,150
總額	1.575	3,230	1.550	3,174

- a) 按二十億五千三百萬股(二〇一八年：二十億四千八百萬股)已發行普通股計算，於結算日後宣布派發的第二次中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。
- b) 二〇一八年的第二次中期股息港幣二十一億五千一百萬元已於二〇一九年批准及派發。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

- a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
股東應佔盈利	9,173	17,239

- b) 普通股加權平均數

	2019 股份數目	2018 股份數目
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,048,395,588	2,046,116,410
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 認股權	2,321,103	3,014,607
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,050,716,691	2,049,131,017

8. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 原值或估值			
於二〇一八年一月一日	312,486	33,956	346,442
匯兌差額	(2,205)	(926)	(3,131)
增加	319	5,461	5,780
重新分類	18,141	(32,140)	(13,999)
重估盈餘	9,173	22	9,195
轉撥至持作出售之資產(附註14)	(2,821)	-	(2,821)
於二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年一月一日	335,093	6,373	341,466
匯兌差額	(1,156)	(15)	(1,171)
增加	497	551	1,048
出售	(19)	-	(19)
重新分類	128	(128)	-
由擬作出售的物業轉入	422	-	422
重估(虧損)/盈餘	(4,936)	9	(4,927)
於二〇一九年十二月三十一日	330,029	6,790	336,819

b) 上列資產的原值或估值分析如下：

二〇一九年估值	330,029	5,820	335,849
原值	-	970	970
	330,029	6,790	336,819
二〇一八年估值	335,093	5,526	340,619
原值	-	847	847
	335,093	6,373	341,466

財務報表附註(續)

c) 業權：

二〇一九年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	233,710	–	233,710
中期契約	36,242	5,843	42,085
	269,952	5,843	275,795
位於香港以外地區			
永久年期	1,133	–	1,133
長期契約	4,968	–	4,968
中期契約	53,976	947	54,923
	330,029	6,790	336,819
二〇一八年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	237,204	–	237,204
中期契約	37,433	5,670	43,103
	274,637	5,670	280,307
位於香港以外地區			
永久年期	1,159	–	1,159
長期契約	4,925	–	4,925
中期契約	54,372	703	55,075
	335,093	6,373	341,466

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

d) 投資物業重估

本集團之興建中的投資物業在其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，以公允價值計量。

於二〇一九年十二月三十一日以公允價值列報之投資物業(二〇一八年：包括分類為持作出售之資產的投資物業)由獨立專業測量師公司萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)和Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd(「Savills」)，其專業測量師是香港測量師學會和新加坡測量與評估師學會的資深專業會員，均具有在香港、中國內地和新加坡從物業估值的豐富工作經驗。萊坊和Savills已根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。

投資物業重估時產生之虧損或盈餘，已於綜合收益表內確認，並以「投資物業之公允價值增加／減少」列賬。

下表呈列於結算日按公允價值計量的投資物業，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定估值方法採用的數據分為三個級別。級別分類的界定如下：

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

第二級估值： 使用第二級數據計量的公允價值，即可觀察的數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察的數據為沒有市場的數據。

第三級估值： 使用重大不可觀察的數據計量的公允價值。

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

	第二級			第三級		總額 港幣百萬元
	住宅 港幣百萬元	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	
經常性以公允價值計量						
二〇一九年十二月三十一日						
香港	422	149,868	99,116	21,082	5,284	275,350
中國內地	-	30,060	20,123	3,793	-	53,976
新加坡	-	3,917	2,184	-	-	6,101
	422	183,845	121,423	24,875	5,284	335,427
二〇一八年十二月三十一日						
香港	-	155,312	99,127	20,656	5,068	280,163
中國內地	-	29,988	20,412	3,972	-	54,372
新加坡	-	3,854	2,230	-	-	6,084
	-	189,154	121,769	24,628	5,068	340,619
分類為持作出售之						
非流動資產－香港	-	2,821	-	-	-	2,821
	-	191,975	121,769	24,628	5,068	343,440

財務報表附註(續)

年內第三級公允價值計量結餘變動如下：

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一八年一月一日	312,486	12,187	324,673
重新分類	18,141	(6,957)	11,184
匯兌差額	(2,205)	–	(2,205)
增加	319	274	593
重估盈餘	9,173	22	9,195
轉撥至持作出售之資產(附註14)	(2,821)	–	(2,821)
二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年一月一日	335,093	5,526	340,619
重新分類	128	(128)	–
匯兌差額	(1,156)	–	(1,156)
增加	497	413	910
出售	(19)	–	(19)
重估虧損	(4,936)	9	(4,927)
二〇一九年十二月三十一日	329,607	5,820	335,427

於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度內，並沒有於第一級及第二級之間轉撥，或於第三級轉入或轉出。

本集團之政策乃於結算日確認公允價值分級之間發生的轉撥。

估值程序

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

估值方法

在香港、中國內地及新加坡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參考其經重大調整收益的風險。

若干位於香港發展中／重建中的物業，估值乃根據其發展潛力，並參考其假設於評估日落成時的公允價值及減去預計建築成本、財務成本及盈利和風險系數。

第三級估值方法

重大不可觀察數據列表如下：

	資本比率		加權平均值		市場租金	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
香港					(每平方呎)	(每平方呎)
— 商場 (附註)	5.1%	5.2%			港幣268元	港幣260元
— 寫字樓	4.2%	4.2%			港幣59元	港幣59元
— 住宅	2.6%	2.6%			港幣64元	港幣68元
中國內地					(每平方米)	(每平方米)
— 商場	6.5%	6.3%			人民幣365元	人民幣347元
— 寫字樓	6.5%	6.6%			人民幣177元	人民幣177元
— 住宅	4.3%	4.3%			人民幣151元	人民幣149元
新加坡					(每平方呎)	(每平方呎)
— 商場	4.9%	4.9%			新加坡14.8元	新加坡15.3元
— 寫字樓	4.0%	4.0%			新加坡11.1元	新加坡11.0元

附註：二〇一八年以加權平均值計算的資本比率及市場租金已包含分類為持作出售的投資物業之數據。

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

估值師按發展中投資物業於結算日的市場狀況估算物業至完成期成本及盈利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識所制作的發展預算一致。發展中投資物業的公允價值計量是與成本及風險系數呈負面相關性。

- e) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至十年。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。
- f) 集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	13,364	13,523
於一年後但二年內	8,758	9,357
於二年後但三年內	5,193	5,295
於三年後但四年內	2,901	3,054
於四年後但五年內	1,547	2,184
於五年後	1,410	1,645
	33,173	35,058

財務報表附註(續)

9. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	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
a) 原值					
二〇一八年一月一日	4,155	11,258	1,610	14,323	31,346
匯兌差額	(119)	(129)	(71)	(193)	(512)
增加／(轉回)	-	(45)	11	422	388
出售	-	-	-	(69)	(69)
重新分類	-	1,140	(7)	4	1,137
二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日	4,036	12,224	1,543	14,487	32,290
匯兌差額	(53)	(84)	(32)	(92)	(261)
增加	6	48	25	215	294
出售	-	-	-	(73)	(73)
撤銷	-	-	-	(7)	(7)
重新分類	-	(50)	(461)	515	4
二〇一九年十二月三十一日	3,989	12,138	1,075	15,045	32,247
累積折舊、攤銷及減值					
二〇一八年一月一日	1,044	1,680	-	6,850	9,574
匯兌差額	(20)	(44)	-	(63)	(127)
本年折舊	69	271	-	601	941
出售時撥回	-	-	-	(65)	(65)
重新分類	-	-	-	(3)	(3)
二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日	1,093	1,907	-	7,320	10,320
匯兌差額	(7)	(23)	-	(36)	(66)
本年折舊	71	301	-	598	970
出售時撥回	-	-	-	(72)	(72)
撤銷	-	-	-	(7)	(7)
減值虧損	20	137	-	-	157
二〇一九年十二月三十一日	1,177	2,322	-	7,803	11,302
賬面淨值					
二〇一九年十二月三十一日	2,812	9,816	1,075	7,242	20,945
二〇一八年十二月三十一日	2,943	10,317	1,543	7,167	21,970

b) 業權：

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 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
二〇一九年十二月三十一日					
位於香港					
長期契約	81	154	-	-	235
中期契約	751	7,002	-	2,508	10,261
	832	7,156	-	2,508	10,496
位於香港以外地區					
中期契約	1,980	2,660	1,075	2,145	7,860
	2,812	9,816	1,075	4,653	18,356
二〇一八年十二月三十一日					
位於香港					
長期契約	81	177	-	-	258
中期契約	787	7,223	-	2,593	10,603
	868	7,400	-	2,593	10,861
位於香港以外地區					
中期契約	2,075	2,917	1,543	1,789	8,324
	2,943	10,317	1,543	4,382	19,185

c) 使用權資產：

於二〇一九年一月一日採納《財報準則》第16號後，過往計入其他物業，廠房及設備的租賃土地所有權權益的折舊賬面值也被確認為使用權資產。

與承租人有關的費用項目分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
租賃土地折舊	71	69
租賃土地的減值損失	20	-
總值	91	69

本集團持有多項物業，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。

d) 酒店及會所物業減值：

於每個結算日外部估值師及集團內部會對酒店及會所物業的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。該評估會以每項資產的使用價值或其公允價值減銷售成本（以較高者）的可收回數額來進行評估。位於中國內地的常州馬哥孛羅於年內所作之酒店物業減值為港幣一億五千七百萬元（二〇一八年：港幣零元），並已於綜合損益表內的「其它支出淨額」確認入賬。

財務報表附註(續)

10. 聯營公司權益

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
應佔資產淨值	12,114	8,833
商譽	1,853	1,853
	13,967	10,686
應收聯營公司款項	6,004	10,704
	19,971	21,390
應付聯營公司款項(附註19)	(4,869)	(2,709)
	15,102	18,681

本集團於二〇一八年十二月二十八日完成Hotel Properties Limited(「HPL」)的母公司68 Holdings Pte. Ltd的撤資及收取22.5%的HPL股份權益作為回報。由於本集團不再對HPL有重大影響，重新分類一間聯營公司的投資所產生的虧損港幣十一億七千一百萬元已計入綜合收益表的其它支出淨額內。此虧損主要反映本集團持有的HPL股份之公允價值與其於二〇一八年十二月二十八日的淨資產之差額，以及由匯兌儲備轉出的累積匯兌虧損。本集團於二〇一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表的其它長線投資已包括HPL股份的公允價值。

- a) 於二〇一九年十二月三十一日，各主要聯營公司之有關資料已詳列於第160頁。
- b) 除本集團給予一聯營公司之附帶市場利息貸款港幣三億七千一百萬元(二〇一八年：港幣三億七千一百萬元)外，應收聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收聯營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。
- 應付聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。
- c) 商譽港幣十八億五千三百萬元(二〇一八年：港幣十八億五千三百萬元)包括在聯營公司權益，主要有關現代貨箱碼頭(九龍倉持有67.6%權益的附屬公司)購入Mega Shekou Container Terminals Limited(「Mega SCT」)時所產生的商譽。於Mega SCT之權益乃根據於二〇〇七年簽訂了有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。
- d) 以上所有聯營公司均以權益法於綜合財務報表入賬。
- e) 於二〇一九年十二月三十一日，本集團沒有對其個別重大的聯營公司。個別非重大聯營公司總計資料摘要如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
總計綜合財務報表個別非重大聯營公司賬面金額	13,967	10,686
集團應佔聯營公司總計金額		
持續性經營盈利	412	1,585
其它全面收益	(344)	(634)
全面收益總額	68	951

11. 合營公司權益

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
應佔資產淨值	13,005	13,956
應收合營公司款項	24,735	15,205
	37,740	29,161
應付合營公司款項(附註19)	(6,210)	(5,707)
	31,530	23,454

- a) 於二〇一九年十二月三十一日，各主要合營公司的有關資料已詳列於第161頁。
- b) 除本集團給予合營公司之貸款為數港幣一百一十六億零八百萬元(二〇一八年：港幣四十五億六千四百萬元)為須付息外，應收合營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收合營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。
- 應付合營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。
- c) 以上所有合營公司均以權益法於綜合財務報表入賬。
- d) 於二〇一九年十二月三十一日，本集團沒有對其個別重大的合營公司。個別非重大合營公司總計資料摘要如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
總計綜合財務報表個別非重大合營公司賬面金額	13,005	13,956
集團應佔合營公司總計金額		
持續性經營盈利	497	1,279
其它全面收益	(163)	(454)
全面收益總額	334	825

財務報表附註(續)

12. 其它長線投資

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
股本及債券投資		
— 香港上市	32,221	24,200
— 香港以外地區上市	12,160	17,092
	44,381	41,292
其它非上市股本投資	2,368	1,353
	46,749	42,645

按行業分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
— 地產	26,656	21,056
— 科技及新興經濟	13,482	17,787
— 其它	6,611	3,802
	46,749	42,645

股本投資分類為按公允值計入其它全面收益之金融資產，代表一個主要由藍籌股組成，當中包括地產業與科技及新興經濟投資，具長線增長潛力及提供與整體市場相符的合理股息回報，而投資組合內的每項投資均對本集團的總資產而言並不重大。其它非上市股本投資則分類為計入收益表之金融資產。

債券投資分類為按公允值計入綜合全面收益計量之金融資產，主要包括具有高信用評級的可擴展公司發行的債券組合。

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
原值			
二〇一八年一月一日，二〇一八年十二月三十一日， 二〇一九年一月一日及二〇一九年十二月三十一日	298	12	310
累計攤銷			
二〇一八年一月一日，二〇一八年十二月三十一日， 二〇一九年一月一日及二〇一九年十二月三十一日	-	12	12
賬面淨值			
二〇一九年十二月三十一日	298	-	298
二〇一八年十二月三十一日	298	-	298

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇一九年十二月三十一日，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為基礎。經測試後並無錄得減值。

14. 分類為持作出售之非流動資產

於二〇一八年十月三日，本集團與一個獨立第三方訂立了買賣協議，出售若干位於香港的投資物業。因此，於二〇一八年十二月三十一日，以下資產及負債被列為持作出售之資產。

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
分類為持作出售之非流動資產		
投資物業	-	2,821
與分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債		
已收按金	-	11

投資物業之公允價值乃參考對投資物業作出估值的相同方法而釐定，並被分類為第三級估值，詳情已於附註8(d)內披露。

15. 擬作出售的物業

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業	82,551	76,258
待沽物業	9,680	15,175
	92,231	91,433

- a) 截至二〇一九年十二月三十一日，預期在一年後始完成的發展中並擬作出售的物業為數港幣六百六十四億八千三百萬元（二〇一八年：港幣六百四十五億三千三百萬元）。
- b) 發展中並擬作出售的物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中的較低數額列報。於二〇一九年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣二百四十四億六千九百萬元（二〇一八年：港幣二十億八千三百萬元）。
- c) 於二〇一九年十二月三十一日，包括在發展中並擬作出售的物業及待沽物業中的租賃土地（包括購買地塊定金）及永久年期土地之賬面值摘要如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	6,617	3,862
中期契約	37,504	35,703
	44,121	39,565
位於香港以外地區		
永久年期	90	104
長期契約	21,965	25,081
中期契約	437	434
	22,492	25,619
	66,613	65,184

財務報表附註(續)

16. 貿易及其它應收賬項

a) 賬齡分析

於二〇一九年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項(扣除呆壞賬準備)，及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	421	632
三十一日至六十日	56	86
六十一日至九十日	34	40
九十日以上	127	100
	638	858
應計銷售款項	3,884	18
其它應收賬項及預付賬項(附註)	9,969	9,126
	14,491	10,002

附註：於二〇一九年十二月三十一日資本化的合約成本與支付予物業代理的銷售佣金有關。物業代理的銷售活動導致客戶與本集團訂立有關在報告期末時仍在建的物業之買賣協議。

包括在其它應收賬項及預付賬項之資本化銷售佣金為港幣十億六千八百萬元(二〇一八年：港幣四億七千五百萬元)。

當物業銷售收入確認時，其相關合約成本在同期內確認為綜合收益表中的銷售及推銷費用。年內於綜合收益表中確認的合約成本為港幣一億九千四百萬元(二〇一八年：港幣二億零八百萬元)。資本化成本的期初結餘或年內資本化成本並毋作出減值(二〇一八年：港幣零元)。

於二〇一九年十二月三十一日，預期於一年後收回的資本化合約成本為港幣五億四千五百萬元(二〇一八年：港幣三億零四百萬元)。

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及應計銷售款項為港幣三十六億六千二百萬元乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於未來一年內收回。

除其它合約成本外，上述所有其它應收賬項及預付賬項均為以攤銷成本計量的金融資產。

b) 貿易應收賬項的減值

貿易應收賬項的減值虧損是按照預期信貸虧損在呆壞準備賬內列賬。由於本集團過去並無重大信貸虧損及已持有足夠的租戶租賃按金以承擔潛在的信貸風險，預期信貸虧損呆壞準備賬並無重大影響。

本年度呆壞賬準備變動如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
於一月一日	12	14
確認減值撥回	(2)	(2)
於十二月三十一日	10	12

17. 衍生金融工具

	2019		2018	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
按公允價值計入損益內				
定息至浮息利率掉期合約	240	27	188	95
浮息至定息利率掉期合約	1	79	–	67
跨貨幣利率掉期合約	215	577	137	994
外匯期貨合約	110	44	128	16
總額	566	727	453	1,172
分析				
非流動	502	562	282	682
流動	64	165	171	490
總額	566	727	453	1,172

於結算日以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	2019		2018	
	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				
於一年內到期	4	–	21	–
於一年後但於五年內到期	182	8	82	23
於五年後到期	54	19	85	72
	240	27	188	95
浮息至定息利率掉期合約				
於一年內到期	1	6	–	7
於一年後但於五年內到期	–	–	–	17
於五年後到期	–	73	–	43
	1	79	–	67
跨貨幣利率掉期合約				
於一年內到期	7	73	23	305
於一年後但於五年內到期	10	412	84	505
於五年後到期	198	92	30	184
	215	577	137	994
外匯期貨合約				
於一年內到期	37	–	81	–
於一年後但於五年內到期	65	–	46	1
於五年後到期	8	44	1	15
	110	44	128	16
總額	566	727	453	1,172

財務報表附註(續)

- a) 於結算日尚未到期的衍生金融工具的名義數額分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	15,081	18,093
浮息至定息利率掉期合約	6,300	5,730
跨貨幣利率掉期合約	23,991	29,130
外匯期貨合約	8,322	17,503

- b) 假設有關於掉期合約於結算日平倉，衍生金融工具資產為集團應會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團應會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具，其公允價值的轉變將於綜合收益表內確認。
- c) 是年內，外匯期貨合約虧損為港幣二千二百萬元(二〇一八年：港幣四千一百萬元)，已確認於綜合收益表內。
- d) 是年內，跨貨幣利率掉期合約公允價值收益為港幣七千一百萬元(二〇一八年：港幣二億一千萬元)及利率掉期合約的公允價值收益港幣七千萬元(二〇一八年：港幣一億三千三百萬元)，已於綜合收益表的財務成本內確認。
- e) 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議(「ISDA」)提供抵銷機制的若干情況下進行衍生工具交易。於二〇一九年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具，因沒有一方行使其權利去抵銷於綜合財務狀況表內已確認數額。

18. 銀行存款及現金

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
銀行存款及現金	37,665	28,824

於二〇一九年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

- a) 存放在中國內地的銀行存款等同港幣一百六十九億九千七百萬元(二〇一八年：等同港幣一百五十七億三千四百萬元)，該等存款要按中華人民共和國外匯條例管制始能匯出。
- b) 只限用於若干指定中國內地的發展物業項目之銀行存款人民幣二十九億五千四百萬元(等同港幣三十二億九千八百萬元)(二〇一八年：人民幣七億九千萬元(等同港幣九億零一百萬元))及預售新加坡物業其中部分售樓收入的新加坡元存款等同港幣零元(二〇一八年：等同港幣二億零七百萬元)，而該等新加坡元存款乃根據新加坡「Project Account Rules-1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等發展物業項目的相關支出。

實際銀行存款年利率為2.2% (二〇一八年：2.7%)。

銀行存款及現金是以下列貨幣為本位：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
人民幣	17,095	15,835
港幣	13,403	8,352
新加坡元	564	4,328
美元	6,603	308
其它貨幣	-	1
	37,665	28,824

19. 貿易及其它應付賬項

於二〇一九年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	624	579
三十一日至六十日	281	227
六十一日至九十日	33	24
九十日以上	82	73
	1,020	903
租賃按金及客戶按金	4,934	4,742
應付建築費用	11,384	12,853
應付聯營公司款項(附註10)	4,869	2,709
應付合營公司款項(附註11)	6,210	5,707
其它應付賬項	7,656	8,002
	36,073	34,916

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項為港幣三十五億五千四百萬元(二〇一八年：港幣三十六億四千一百萬元)，主要為租賃按金及客戶按金。集團認為折現該等貿易及其它應付賬項的影響並不重大。所有其它貿易及其它應付賬項則預期於一年內支付或確認為收入或須於接獲通知時償還。

財務報表附註(續)

20. 出售物業定金

除了為數港幣八億六千四百萬元有關期後出售投資物業的已收取定金外(見附註14)，於二〇一八年十二月三十一日的出售物業定金根據《財報準則》第15號被確認為合同負債。

出售物業定金為港幣六十億七千七萬元(二〇一八年：港幣一百一十九億三千二百萬元)預期於一年後於綜合收益表內確認為收入。

被視為合同負債的出售物業定金變動如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
一月一日	23,916	14,861
匯兌差額	(99)	37
年內因收入確認而減少的出售物業定金	(13,115)	(19,051)
年內因收取銷售定金而增加的出售物業定金	19,974	28,069
十二月三十一日	30,676	23,916

本集團與客戶簽訂買賣合約時向客戶收取合約價值的約若干百分比為定金。該等定金為合同負債，直到該物業落成並完成法定轉讓或當客戶接收物業。

在某些銷售安排下，客戶同意在施工期間提早支付餘額而非等到法定轉讓完成或接收物業時才支付餘額。該等預付計劃在物業餘下的興建期間導致合同負債的確認。

預期將於報告日期與客戶訂立的合約產生的收入確認

於二〇一九年十二月三十一日，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四百六十二億三千萬元(二〇一八年：港幣三百四十八億四千二百萬元)。該金額指預期將由客戶與本集團訂立的尚未落成的發展中物業的銷售合約確認之收入。本集團將於未來的三十六個月內當法定轉讓完成或當客戶接收物業時確認預期收入。

21. 銀行借款及其它借款

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
於一年內到期	5,707	9,521
於一年後而在兩年內到期	5,200	5,790
於兩年後而在五年內到期	7,222	8,747
於五年後到期	10,013	10,436
	28,142	34,494
銀行借款(有抵押)		
於一年內到期	45	121
於一年後而在兩年內到期	2,099	1,307
於兩年後而在五年內到期	14,893	14,670
於五年後到期	359	651
	17,396	16,749
銀行借款(無抵押)		
於一年內到期	17,695	5,326
於一年後而在兩年內到期	14,589	17,620
於兩年後而在五年內到期	48,061	47,642
	80,345	70,588
銀行借款及其它借款總額	125,883	121,831
以上借款的還款期分析		
非流動借款		
於一年後而在兩年內到期	21,888	24,717
於兩年後而在五年內到期	70,176	71,059
於五年後到期	10,372	11,087
	102,436	106,863
流動借款		
於一年內到期	23,447	14,968
銀行借款及其它借款總額	125,883	121,831

- a) 管理層認為集團的借款是以下列貨幣為本位(已包括詳列於附註24(a)及24(b)的跨貨幣利率掉期合約及外匯期貨合約之影響):

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
港幣	118,281	115,250
人民幣	7,602	6,581
	125,883	121,831

財務報表附註(續)

- b) 集團借款利率(已包括分別詳列於附註24(a)及24(b)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)概況如下:

	2019		2018	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
定息借款				
債券及票據	4.2	2,736	3.5	7,348
銀行借款	2.5	6,300	2.7	5,730
		9,036		13,078
浮息借款				
債券及票據	4.0	25,406	3.9	27,146
銀行借款	2.9	91,441	2.4	81,607
		116,847		108,753
借款總額		125,883		121,831

- c) 除了合共港幣二百一十三億八千萬港元(二〇一八年:港幣二百三十一億七千一百萬元)的借款以公允價值列賬外,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償還。
- d) 本集團的總債務包括由九龍倉及九龍倉置業分別所借的借款,為數港幣四百六十三億三千六百萬元及四百五十五億三千六百萬元(二〇一八年:港幣四百三十億八千六百萬元及四百二十億九千七百萬元),而該等借款對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權。
- e) 於二〇一九年十二月三十一日,集團的銀行備用信貸以賬面總值港幣六百零八億八千三百萬元(二〇一八年:港幣五百五十二億四千八百萬元)的若干發展物業、投資物業及物業、廠房及設備以作擔保。
- f) 上列若干借款乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候綜合有形資產淨額及借款對綜合有形資產淨額的比例分別不得少於及高於若干水平。是年內,本集團已遵守所有該等財務條款。

22. 以股份為基礎作支付的交易

a) 公司

本公司於二〇一一年六月開始採用股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人士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)根據認購權書面要約(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)公司股份在認購權授予日期的收市價(以香港聯合交易所有限公司(「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)。已授予認股權分為五部分，當中第一部分已於授予日後立即歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

i) 授予認股權條款及條件如下：

	認股權目	認股權合約期
授予公司董事認股權：		
於二〇一三年六月十四日(於二〇一八年期滿失效)	12,500,000	股權授予日
於二〇一六年七月七日	12,500,000	五年後
授出認股權總數	25,000,000	

ii) 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予的認股權之公允價值計量。

iii) 認股權的變動及加權平均行使價詳情如下：

授予日	行使價 港幣元	行使期	2019 認股權數目						剩餘 合約期
			二〇一九年 一月一日			二〇一九年 十二月 三十一日			
			年內授予	年內行使	年內失效	二〇一九年 十二月 三十一日	二〇一九年 十二月 三十一日		
二〇一六年七月七日	36.60	二〇一六年 七月八日至 二〇二一年 七月七日	8,900,000	-	(900,000)	-	8,000,000	5,500,000	一年半
加權平均行使價(港幣元)			36.60	-	36.60	-	36.60	36.60	

財務報表附註(續)

授予日	行使價 港幣元	行使期	2018 認股權數目					2018 十二月三十一日		剩餘 合約期
			2018年 一月一日	年內授予	年內行使	年內失效	2018年 十二月 三十一日	2018年 十二月 三十一日 可行使		
二〇一三年 六月十四日	39.98	二〇一三年 六月十五日至 二〇一八年 六月十四日	5,600,000	-	(5,600,000)	-	-	-	-	
二〇一六年 七月七日	36.60	二〇一六年 七月八日至 二〇二一年 七月七日	9,500,000	-	(600,000)	-	8,900,000	3,900,000	二年半	
			15,100,000	-	(6,200,000)	-	8,900,000	3,900,000		
加權平均行使價(港幣元)			37.85	-	39.65	-	36.60	36.60		

是年，於當日行使認股權的加權平均股價為港幣56.07元(二〇一八年：港幣56.06元)。

- iv) 就授予本公司董事之認股權，根據本集團會計政策附註(X)(i)估計，截至二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度在綜合收益表內確認之相關支出如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
吳宗權	3,578	6,842
梁志堅	2,147	4,105
徐耀祥	1,074	2,052
黃光耀	2,147	4,105
	8,946	17,104

b) 九龍倉

九龍倉於二〇一一年六月開始採用股份認購權計劃。此計劃授權九龍倉董事向合資格參與人士以代價港幣十元購入認股權以認購九龍倉之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認購權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購九龍倉股份的每股指示價格；(ii)九龍倉股份在認購權授予日期的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；(iii)九龍倉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)。已授予認股權分為五部分，當中第一部分已於授予日後立即歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

i) 授予認股權條款及條件如下：

	九龍倉 認股權數目	認股權合約期
授予九龍倉董事認股權：		
— 於二〇一一年七月四日（於二〇一六年期滿失效）	9,000,000	認股權授予日 後五年
— 於二〇一三年六月五日（於二〇一八年期滿失效）	11,750,000	
— 於二〇一六年七月七日	14,500,000	
授予九龍倉集團僱員認股權：		
— 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 後五年
— 於二〇一三年六月五日（於二〇一八年期滿失效）	1,500,000	
授出認股權總數	39,850,000	

ii) 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予的認股權之公允價值計量。

iii) 認股權的變動及加權平均行使價詳情如下：

授予日	行使價 港幣元	行使期	2019 認股權數目					二〇一九年 十二月 三十一日 可行使	剩餘 合約期
			二〇一九年 一月一日	年內授予	年內行使	年內失效	二〇一九年 十二月 三十一日		
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	一年半
加權平均行使價(港幣元)			15.92	-	15.92	-	15.92	15.92	

授予日	行使價 港幣元	行使期	2018 認股權數目					二〇一八年 十二月 三十一日 可行使	剩餘 合約期
			二〇一八年 一月一日	年內授予	年內行使	年內失效	二〇一八年 十二月 三十一日		
二〇一三年 六月五日	23.83	二〇一三年 六月六日至 二〇一八年 六月五日	9,100,000	-	(9,100,000)	-	-	-	-
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	10,300,000	-	(1,400,000)	-	8,900,000	3,100,000	二年半
			19,400,000	-	(10,500,000)	-	8,900,000	3,100,000	
加權平均行使價(港幣元)			19.63	-	22.78	-	15.92	15.92	

是年，於當日行使認股權的加權平均股價為港幣17.94元（二〇一八年：港幣27.84元）。

財務報表附註(續)

- iv) 就授予九龍倉董事及僱員之九龍倉認股權(當中包括本公司的董事)，根據本集團會計政策附註(X)(i)估計，截至二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度在綜合收益表內確認之相關支出如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
吳天海	3,206	6,249
徐耀祥	962	1,874
	4,168	8,123

23. 遞延稅項

- a) 於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
遞延稅項負債	14,947	13,984
遞延稅項資產	(1,179)	(1,116)
遞延稅項負債淨額	13,768	12,868

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於是年之變動如下：

	超逾 有關折舊之 折舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 估值盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一八年一月一日	3,740	8,162	322	(25)	12,199
於綜合收益表內扣除/(計入)	381	522	263	(62)	1,104
匯兌差額	(62)	(393)	20	-	(435)
二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日	4,059	8,291	605	(87)	12,868
於綜合收益表內扣除/(計入)	395	736	(3)	(26)	1,102
匯兌差額	(35)	(194)	27	-	(202)
二〇一九年十二月三十一日	4,419	8,833	629	(113)	13,768

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：

	2019		2018	
	可扣除的 暫時性差額／ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅項 資產 港幣百萬元	可扣除的 暫時性差額／ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅項 資產 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	645	160	899	220
稅務虧損的未來利益				
— 香港	3,650	602	2,695	445
— 香港以外地區	3,316	829	3,492	872
	6,966	1,431	6,187	1,317
	7,611	1,591	7,086	1,537

於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日，由於用以抵銷稅務虧損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，源自香港及新加坡的營運的稅務虧損不會有期限。源自中國內地營運的稅務虧損可作抵銷隨後年度的應課稅盈利，其可用作抵銷的年期由產生年起長達五年。

24. 財務風險管理及公允價值

本集團在一般業務過程中承受有關利率、外匯、權益價格、流動性及信貸等波動帶來的財務風險。為管理該等風險，財務委員會負責制定、堅守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帶來的影響。庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務運作模式與集團各營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及為集團提供有成本效益的資金。

集團在認為有需要時會以衍生工具（主要為外匯期貨合約、利率掉期合約、及跨貨幣利率掉期合約）作為融資、對沖交易，以及管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為投機的衍生交易及投資於有重大槓桿效應的金融產品。

a) 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變動而波動的風險。

本集團的利率風險主要來自集團的借款。浮息借款使集團需承受現金流量利率風險，定息借款則使集團需承受公允價值利率風險。為管理利率風險，集團根據既定政策及透過定期檢討，以減低集團整體資金成本為重點，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

財務報表附註(續)

根據集團現行的策略，集團簽訂了若干利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，名義數額為港幣一百九十三億二千七百萬元(二〇一八年：港幣二百三十二億九千一百萬元)，該等合約實際上將等同數額的定息票據轉為浮息借款。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量與該等票據的利息支出時間相同。

為確保未來數年部分資金成本的穩定性，集團簽訂了若干份十年至十五年期浮息轉定息的利率掉期合約(名義數額為港幣四十六億元)，同時亦簽訂了兩年期定息轉浮息的利率掉期合約(名義數額為港幣四十六億元)。該項安排實際上將集團於二〇一一年至二〇一二年往後八年至十三年部分浮息借款的利率鎖定在界乎於2.4%至3.6%的固定利率。

於二〇一九年十二月三十一日，在計入上述之利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，集團的借款大約93%(二〇一八年：89%)為浮息，餘下7%(二〇一八年：11%)則為定息(見附註21(b))。

根據在二〇一九年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率增加／減少1%(二〇一八年：1%)(所有其它可變因素維持不變)，估計會導致集團的除稅後盈利和權益總額減少／增加分別約港幣四億九千八百萬元(二〇一八年：港幣三億八千三百萬元)。這已計入附息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被應用於重估集團於結算日持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行，有關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影響，預計對集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇一八年相同的基準進行。

b) 外幣風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，其次在中國內地及新加坡，現金流量亦大部分以港幣、人民幣及新加坡元為本位，因此集團需承受分別在中國內地的發展物業和有關港口營運投資及會德豐地產新加坡於新加坡的發展物業項目，在人民幣及新加坡元的外幣風險。

集團也需要就以美元及新加坡元為本位的借款承受外幣風險。預計的外幣支出主要為利息支出、償還本金和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，集團可簽訂外匯期貨合約及掉期合約，從而管理因上述預期外幣交易(並非以個別公司的功能貨幣為本位)所引致的外幣風險。

集團大部分借款均以個別公司的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，其借款是以港幣或美元為本位。為了管理中國內地投資項目現有及未來資本性開支的整體財務成本，集團採用多樣化融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及外匯期貨合約。按照現行的會計準則，該等掉期合約及外匯期貨合約需以市值列報及並需將市值變動在綜合收益表內確認。

下表詳列了集團於結算日因確認外幣資產或(負債)(並非以集團的功能貨幣為本位)而產生的外幣風險承擔。因折算海外營運的財務報表為集團所採用的列賬貨幣所產生的匯兌差額及公司間的結存(被視為投資於附屬公司的性質)所產生的外幣風險則不包括在內。

	2019					2018					
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡元 百萬元	港幣 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡元 百萬元	港幣 百萬元	澳元 百萬元
銀行存款及現金	826	271	1	1	-	36	156	6	75	-	-
其它長線投資	1,374	-	-	-	1,915	1,923	-	-	-	1,225	-
貿易及其它應收賬項	2	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-
貿易及其它應付賬項	(1)	(6)	(25)	(1)	-	(7)	(7)	-	(1)	-	(2)
銀行借款及其它借款	(1,030)	(3,015)	(17,470)	(610)	-	(1,269)	(7,215)	(17,466)	(610)	-	(175)
公司間結存	25	291	-	-	-	25	305	-	-	-	-
已確認資產及負債產生的風險總額	1,196	(2,459)	(17,494)	(610)	1,915	716	(6,761)	(17,460)	(536)	1,225	(177)
外匯期貨合約的名義數額											
按公允價值計入損益內	793	1,400	7,000	8	(1,915)	1,435	4,000	7,000	8	(1,225)	-
跨貨幣利率掉期合約的名義數額	377	1,015	10,500	610	-	(686)	1,215	10,500	610	-	175
整體風險淨額	2,366	(44)	6	8	-	1,465	(1,546)	40	82	-	(2)

另於二〇一九年十二月三十一日，由於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/美元為本位的銀行存款及現金、貿易及其它應付賬項及公司間借款而承擔港幣/美元的外幣風險分別為港幣二億零四百萬元、港幣四百萬元和港幣三億三千五百萬元(二〇一八年：分別為分別為港幣六千四百萬元、港幣四百萬元和港幣三億三千八百萬元)。

根據在二〇一九年十二月三十一日進行的敏感度分析，集團需承擔外幣可能出現的外匯匯率變動，估計對本集團的除稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步敏感度分析於折算內地營運在人民幣兌港幣匯率上升/下跌1%(二〇一八年：1%)，會導致集團權益總額增加/減少港幣九億七千萬元(二〇一八年：港幣十億九千五百萬元)。

財務報表附註(續)

c) 權益價格風險

本集團需要承擔其它長線投資所產生的權益價格風險。

集團投資組合中所持上市股本投資及按該等投資的長期增長潛力和回報而作出挑選，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能不會直接關係到集團的投資組合的表現，因此以股票市場指數的變動來測定對集團權益及債務投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一九年十二月三十一日進行的敏感度分析，集團的上市的股本及債券投資市值增加／減少10%（二〇一八年：10%）（所有其它可變因素維持不變）估計不會對集團的除稅後盈利構成任何影響（除非出現減值）。集團的權益總額則會增加／減少港幣四十四億三千八百萬元（二〇一八年：港幣四十一億二千九百萬元）。分析是以與二〇一八年相同的基準進行。

d) 流動性風險

本集團採用審慎的流動性風險管理政策，持有餘裕現金和隨時可銷售變現的證券的儲備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保持靈活性，並可應付短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理大部分是由庫務部中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

部分非全資附屬公司需按照公司既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，以及提取借款以應付預期現金需求。

下表詳列了集團的衍生及非衍生金融工具負債於結算日以合約未折現現金流量（包括按合約利率，或如屬浮息的則按結算日當時利率及匯率計算的利息支出）和集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未折現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
二〇一九年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(125,883)	(139,865)	(27,374)	(24,402)	(76,435)	(11,654)
貿易及其它應付賬項	(36,073)	(36,073)	(32,519)	(2,099)	(1,316)	(139)
利率掉期合約	135	(53)	(5)	(3)	(48)	3
跨貨幣利率掉期合約	(362)	(618)	(190)	(261)	(118)	(49)
外匯期貨合約	66	66	27	12	63	(36)
	(162,117)	(176,543)	(60,061)	(26,753)	(77,854)	(11,875)
二〇一八年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(121,831)	(135,661)	(19,338)	(27,321)	(76,278)	(12,724)
貿易及其它應付賬項	(34,916)	(34,916)	(31,275)	(2,134)	(1,287)	(220)
利率掉期合約	26	12	(31)	1	2	40
跨貨幣利率掉期合約	(857)	(402)	(219)	(73)	(127)	17
外匯期貨合約	112	112	80	21	25	(14)
	(157,466)	(170,855)	(50,783)	(29,506)	(77,665)	(12,901)

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，銀行可要求本公司代為償還。於二〇一九年十二月三十一日有可能被要求代為償還的最高金額為港幣三百四十一億二千八百萬元（二〇一八年：港幣三百六十八億三千一百萬元）。

e) 信貸風險

信貸風險是指交易對方違反合約而導致集團財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等值和場外衍生金融工具。根據每一項核心業務既定的信貸政策及程序，該等信貸風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，集團已有足夠的租戶租賃按金以承擔潛在的信貸風險。此外，集團會參考客戶的還款記錄及財政實力，以及其業務營運的經濟環境來評估其潛在的信貸風險。

本集團根據會計政策附註(J)(i)處理計量來自客戶的應收賬款損失準備。該預期信貸虧損呆壞準備賬對集團影響並不重大。

財務報表附註(續)

銀行現金、存放於金融機構的存款及涉及衍生金融工具的投資及交易，需與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信貸風險。

集團並無重大的信貸集中風險。最大的信貸風險已列報於綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值。除了於附註27所列有關集團發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團面對重大信貸風險之擔保。

f) 公允價值資產及負債

i) 公允價值列報之資產及負債

下表呈列於結算日本集團金融工具之公允價值在經常性基礎下根據《財報準則》第13號界定的三個公允價值等級。計量公允價值分類的級別，估值技術的可觀察性和重要性的數據是參考在附註8(d)內的定義來決定。

公允價值列報之金融工具

根據《財報準則》第13號金融工具以公允價值計量的資料如下：

	於十二月三十一日公允價值計量分類為						
	2019				2018		
	第一級	第二級	第三級	總額	第一級	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產							
其它長線投資：							
— 上市投資	44,381	-	-	44,381	41,292	-	41,292
— 非上市投資	-	7	2,361	2,368	-	1,353	1,353
衍生金融工具：							
— 利率掉期合約	-	241	-	241	-	188	188
— 跨貨幣利率掉期合約	-	215	-	215	-	137	137
— 外匯期貨合約	-	110	-	110	-	128	128
	44,381	573	2,361	47,315	41,292	1,806	43,098
負債							
衍生金融工具：							
— 利率掉期合約	-	(106)	-	(106)	-	(162)	(162)
— 跨貨幣利率掉期合約	-	(577)	-	(577)	-	(994)	(994)
— 外匯期貨合約	-	(44)	-	(44)	-	(16)	(16)
銀行借款及其它借款：							
— 債券及票據	-	(20,871)	-	(20,871)	-	(21,644)	(21,644)
— 銀行借款	-	(509)	-	(509)	-	(1,527)	(1,527)
	-	(22,107)	-	(22,107)	-	(24,343)	(24,343)

於二〇一九年及二〇一八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，兩者之間並無轉撥。

本集團的政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉撥。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

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

外匯期貨合約的公允價值(第二級)是根據結算日的期貨匯率及合約匯率相比計算。

銀行借款及其它借款的公允價值(第二級)是根據現金流折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率去折現到期日與該評估債務一致的相若類型借款。

採用於第三級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

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之擁有權比例計量，為一項不可觀察輸入項目。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。就其他投資而言，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資比較公司比較得出，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價值計量結餘中之變動如下：

	2019
	港幣百萬元
非上市投資	
於一月一日	-
由第二級轉入	1,374
支付購入款項	1,157
出售	(303)
年內在綜合損益賬表中確認之未變現收益	133
於十二月三十一日	2,361

財務報表附註(續)

年內，本集團所持之非上市投資自公允價值等級第二級轉至第三級。經審視後非上市投資其公允價值計量以不可觀察輸入項目計算，因此相關資產項目轉入公允價值等級第三級。

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他支出淨額(附註3)確認。

ii) 非公允價值列報之資產及負債

本集團以成本或攤銷成本列報的金融資產及負債與其於二〇一九年及二〇一八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。

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

集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱債務淨額對權益總額比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，集團界定債務淨額為借款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和本公司權益股東應佔儲備。權益總額則包括股東權益及非控股股東權益。

於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日的負債淨額與權益總額比率如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
銀行借款及其它借款總額(附註21)	125,883	121,831
減：銀行存款及現金(附註18)	(37,665)	(28,824)
負債淨額	88,218	93,007
股東權益	268,004	251,077
權益總額	393,713	389,478
負債淨額與權益總額比率	22.4%	23.9%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

25. 股本及其它儲備

a) 股本

	2019 股數	2019 港幣百萬元	2018 股數	2018 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
於一月一日	2,047,949,287	3,724	2,041,749,287	3,418
股份認購權計劃下發行的股份	900,000	40	6,200,000	306
於十二月三十一日	2,048,849,287	3,764	2,047,949,287	3,724

根據《香港公司條例》第135條，本公司普通股本沒有票面值。

普通股的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。對於本公司的剩餘資產所有普通股均享有同等排名。

- b) 除了股本及其它法定資本儲備外，集團權益包括處理其它長線投資重估變動的投資重估儲備、處理根據會計政策附註(X)(i)的未行使已授予認股權於授予日之公允價值的其它資本儲備及處理根據會計政策附註(Q)折算海外營運的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

本集團於二〇一九年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣三十一億零九百萬元(二〇一八年：港幣二十六億零五百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

本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。

財務報表附註(續)

公司的權益內之個別賬項於年內的變動顛列如下：

	股本 港幣百萬元	其它 股本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司				
於二〇一八年一月一日	3,418	98	5,013	8,529
股份認購權計劃發行的股份	306	(60)	–	246
盈利	–	–	3,490	3,490
以股份為基礎作支付之費用	–	17	–	17
已付二〇一七年第二次中期股息	–	–	(1,945)	(1,945)
已付二〇一八年第一次中期股息	–	–	(1,024)	(1,024)
於二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日	3,724	55	5,534	9,313
股份認購權計劃發行的股份	40	(7)	–	33
盈利	–	–	3,491	3,491
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	–	–	(2,151)	(2,151)
已付二〇一九年第一次中期股息	–	–	(1,075)	(1,075)
於二〇一九年十二月三十一日	3,764	57	5,799	9,620

- c) 於二〇一九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣五十七億九千九百萬元(二〇一八年：五十五億三千四百萬元)。

26. 公司財務狀況表

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益		15,494	12,337
流動資產			
應收賬項及預付費用		1	1
銀行存款及現金		11	–
		12	1
總資產		15,506	12,338
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(14)	(15)
應付一間附屬公司款項		(5,872)	(3,010)
總負債		(5,886)	(3,025)
資產淨額		9,620	9,313
資本及儲備			
股本		3,764	3,724
儲備		5,856	5,589
權益總額	25(b)	9,620	9,313

吳宗權
主席兼常務董事

徐耀祥
執行董事兼集團財務總監

財務報表附註(續)

27. 或然負債

- a) 於二〇一九年十二月三十一日，本集團為若干聯營公司及合營公司就有關信貸作出擔保的或然負債港幣一百一十二億四千二百萬元(二〇一八年：港幣十九億九千八百萬元)，當中已提取港幣六十六億零三百萬元(二〇一八年：港幣十億三千四百萬元)。
- b) 於二〇一九年十二月三十一日，九龍倉集團及九龍倉置業集團合共就銀行向購買其發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣三十二億六千四百萬元(二〇一八年：港幣三十三億六千二百萬元)。九龍倉集團的聯營公司及合營公司也為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣十四億六千五百萬元(二〇一八年：港幣十七億八千萬)。
- c) 本公司並無就附屬公司、聯營公司及合營公司的借款及其它銀行備用信貸作出的擔保而確認任何遞延收入因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為港幣零元。

28. 承擔

於二〇一九年十二月三十一日，本集團尚有承擔詳列如下：

計劃開支

	2019			2018		
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	799	871	1,670	1,005	891	1,896
中國內地	241	300	541	196	545	741
新加坡	2	-	2	1	-	1
	1,042	1,171	2,213	1,202	1,436	2,638
發展物業						
香港	8,639	8,879	17,518	8,415	7,528	15,943
中國內地	9,755	12,212	21,967	10,565	18,120	28,685
	18,394	21,091	39,485	18,980	25,648	44,628
物業總額						
香港	9,438	9,750	19,188	9,420	8,419	17,839
中國內地	9,996	12,512	22,508	10,761	18,665	29,426
新加坡	2	-	2	1	-	1
	19,436	22,262	41,698	20,182	27,084	47,266
(II) 非物業及其它						
酒店	11	109	120	5	119	124
現代貨箱碼頭	127	57	184	93	70	163
其它	3,013	-	3,013	3,519	-	3,519
	3,151	166	3,317	3,617	189	3,806
總額	22,587	22,428	45,015	23,799	27,273	51,072

- (i) 物業承擔主要為在未來數年支付的建築費用，包括應佔地價款項港幣一億元（二〇一八年：港幣十三億元）。
- (ii) 發展物業的開支包括於香港聯營公司及合營公司應佔承擔港幣五十二億元（二〇一八年：港幣九億元）及中國內地聯營公司及合營公司應佔承擔港幣八十六億元（二〇一八年：港幣一百二十六億元）。

29. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司之間的交易已於綜合賬抵銷。於二〇一九年十二月三十一日止年度內，本集團與其它連繫人士之間重大的交易如下：

- a) 在截至二〇一九年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶（該等租戶為本公司主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部分擁有公司）所得的租金收入為港幣十億四千八百萬元（二〇一八年：港幣十一億二千二百萬元）。該等交易被視為與連繫人士之間的交易，其中港幣九億零三百萬元（二〇一八年：港幣九億七千三百萬元）根據上市規則披露亦構成關連交易。
- b) 本集團主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及五位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

除上文所述交易外，本集團的應收及應付連繫人士款項已於附註10及11內披露。

30. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈一項新訂及若干經修訂之《香港財務報告準則》（「財報準則」），並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）第23號	所得稅之不確定性之處理
《香港會計準則》第28號（修訂）	於聯營公司及合營企業之長期權益
二〇一五年至二〇一七年週期的年度改進	

此等發展對集團當前及過往期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

《財報準則》第16號 — 租賃

《財報準則》第16號取代《會計準則》第17號「租賃」及相關詮釋包括香港（國際財務報告詮釋委員會）第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、香港（常設詮釋委員會）第15號「經營租賃 — 激勵措施」及香港（準則詮釋委員會）第27號「評估涉及法律形式的租賃交易之實質」。其為承租人引入單一會計模式，當中要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債（除租賃期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）及低價值資產租賃外）。出租人的會計處理方法繼續沿用《會計準則》第17號的規定，相關要求基本維持不變。

財務報表附註(續)

《財報準則》第16號亦引入其它定性及定量披露規定，旨在使財務報表使用者能評估租賃對實體財務狀況，財務表現及現金流量的影響。

由於本集團作為承租人並無任何重大租賃安排(除本集團為擁有權益註冊擁有人的租賃土地及物業外)，本集團認為該租賃安排對本集團的業績(包括分部業績)、財務狀況和現金流量並無重大財務影響。

採納《財報準則》第16號後，本集團以往會計政策變動的性質及影響之進一步詳情如下：

a) 租賃的新定義

租賃定義之變動主要涉及控制權的概念。《財報準則》第16號根據客戶是否在一段時間內控制已識別資產的使用(可能依據一定的使用量來釐定)來界定租賃。若客戶既有權主導已識別資產的使用，並有權獲得因使用已識別資產所產生的絕大部分經濟利益，則資產的控制權已轉遞到客戶。

租賃定義之變動對本集團的租賃安排並沒有任何重大影響。

b) 租賃投資物業

根據《財報準則》第16號，若租賃物業以賺取租金收入及／或作資本增值(「租賃投資物業」)而持有，本集團須對該等租賃物業作為投資物業進行會計處理。因本集團已在較早前選擇採用《會計準則》第40號—投資物業對截至二〇一八年十二月三十一日作為投資目的而持有的所有租賃物業進行會計處理，故採用《財報準則》第16號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。因此，該等租賃投資物業繼續以公允價值列報。

本集團並無採用任何在當前會計年度尚未生效之新訂準則及詮釋。

本集團採用這些與本集團有關的政策後的會計政策已詳載於第128頁至151頁的主要會計政策內。

31. 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準則，因在二〇一九年十二月三十一日後才生效，故本財務報表尚未採納。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後開始 的會計期間生效
《財報準則》第3號（經修訂）－企業的定義	二〇二〇年一月一日
會計準則第1號及第8號（經修訂）－重大的定義	二〇二〇年一月一日
《財報準則》第10號及《會計準則》第28號（修訂） －投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	日期有待香港會計師公會釐定

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

32. 結算日後事項

於二〇二〇年二月二十五日，要約人「Admiral Power Holdings Limited」要求董事會向本公司的股東提呈由以下各項組成的建議事項（「建議」）：(i)就股東於記錄日期持有的每股股份向彼等分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份；及(ii)要約人將以現金按每股協議安排股份港幣12元之協議安排代價減股息調整（如有）為代價向協議安排股東支付款項並將本公司私有化。建議的詳情載於日期為二〇二〇年二月二十七日的聯合公告內。

33. 財務報表通過

財務報表於二〇二〇年三月十一日經董事會通過及授權頒布。

主要會計政策

A. 遵例聲明

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

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則，可於在本會計年度生效或提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變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30。

B. 財務報表的編製基準

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及合營公司的權益。

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年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(Y)。

C. 綜合基準

(i) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司為本集團控制之公司。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)。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。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溢利，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。

非控股股東權益是指並不屬於本公司擁有（直接或間接）之附屬公司權益部分，及本集團並未與該等權益持有者達成額外協議，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以計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表的權益內列示，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盈利之形式呈報，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呈報。非控股股東所提供之借款及其它有契約的債務，按有關負債之性質及根據附註(F)所載，於綜合財務狀況表呈報為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動（在沒有喪失控制權的情況下），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，但不須調整商譽及確認損益。

當本集團喪失對一附屬公司之控制權的情況下，則按等同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持有該附屬公司之權益則按公允價值確認，而此金額可被視為首次確認為金融資產（見附註(F)）的公允價值，或（如適用）首次確認為聯營公司或合營公司的投資成本（見附註(C)(ii)）。

本公司財務狀況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(J)(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的安排。

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

主要會計政策 (續)

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

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

如一間聯營公司投資轉變為一間合營公司投資或反之亦然，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。

(iii) 商譽

商譽指

- (a) 轉讓代價的公允價值、被收購者的非控股股東權益及本集團在收購前持有之權益的公允價值之總和；超逾
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被收購者之可辨別資產及負債淨額的公允價值。

本集團在收購日計量應佔該被收購者之可辨別資產及負債淨額的公允價值。

商譽按成本減除累計減值虧損列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或現金生產單位之組合，而預期該現金生產單位／組合是可從業務合併中產生協同效應之得益，商譽須每年接受減值測試(附註(J)(ii))。

年內出售的現金生產單位，任何應佔購入商譽均須包括在計算出售項目的損益內。

(iv) 合營業務

合營業務為擁有共同控制權的各方(合營業務者)根據合約安排享有應佔資產及負債責任的一種合營安排。

合營業務投資按各本集團(作為合營業務者)所確認之資產(包括其應佔共同擁有之資產)，其負債(包括其應佔共同承擔之負債)，其收入(包括其應佔合營業務之銷售產品之收入)及其費用(包括其應佔共同產生之費用)入賬。各合營業務者根據適用準則按合營業務之相關權益將資產與負債及收入與費用入賬。本集團根據適用準則按合營業務之相關權益將資產與負債及收入與費用入賬。

D. 投資物業及物業、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（見附註(I)）擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在興建或發展中的物業作為未來投資物業用途。

投資物業按公允價值記入財務狀況表中，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，則以成本值減減值列報（見附註(J)(ii)）。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售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(R)(i)所述方式入賬。

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

(ii) 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值（見附註(J)(ii)）。發展中酒店物業以成本值減減值虧損報值（見附註(J)(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(J)(ii)）。

(iv) 報廢或出售物業、廠房及設備所產生的損益以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在綜合收益表中確認。

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) 酒店及會所物業

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

發展中酒店物業按可使用時始計算折舊。

主要會計政策 (續)

(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。

預計的資產可用年限由3年至25年，以直線法作出折舊準備。

當物業、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

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

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

(i) 金融資產的分類及計量

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

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

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

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

如果債券投資符合以下條件，則該債券投資以公允價值計量且其變動計入其它全面收益，並且不是指定以公允價值計量且其變動計入損益：

- 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並出售持有該債券投資以實現特定目標；及
- 該債券投資的合約條件在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

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

未按如上所述分類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）。

債券和股本證券投資

除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資，本集團的債券和股本證券投資政策如下：

綜合財務狀況表中的「其它長線投資」包括：

- 以攤銷成本計量的債券投資證券；該等投資初始按公允價值加直接交易成本計量，及其後以實際利息方法攤銷；
- 以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的債券投資證券；
- 選擇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；及
- 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債券和股本投資證券；該等投資是以公允價值計量且其變動立即於損益中確認。

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

債券投資證券以公允價值計量且其變動計入其它全面收益，其收益及虧損於其它全面收益確認，除以下確認於損益內（等同以攤銷成本計量的金融資產）：

- 利息收入以實際利率法；
- 預期信貸虧損及逆轉；及
- 外匯兌換收益及虧損。

當債券投資證券被終止時，該證券是按公允價值計量且其變動計入全面收益，其以前累積收益或虧損由權益轉撥至損益。

主要會計政策 (續)

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逐一進行並且不可撤回。該等以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的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，股息明確是指投資成本的部分收回金額（在這種情況下於其它全面收益中確認）除外。於其它全面收益中確認的累積損益在出售該投資時被轉入盈餘儲備。

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的未支付本金和利息（可能包括提前終止合約的合理額外補償），則提前償還特徵與僅支付本金和利息的標準一致。此外，對於以合約面值金額的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虧損於損益中確認。
以攤銷成本計量的金融資產	該等資產隨後按公允價值計量。利息收入以實際利率法、預期信貸虧損及逆轉及外匯兌換收益及虧損確認於損益內。其它淨收益及虧損在損益中確認。
以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本投資	該等資產隨後按公允價值計量。股息在損益中被確認為收入，除非該股息明確是指投資成本的部分收回金額。其它淨收益及虧損在其它全面收益中確認，並且不會重新分類至損益中。
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。淨收益及虧損，包括任何利息或股息收入，均在損益中確認。

從採用《財報準則》第9號後，本集團已指定並非持作買賣用途的股本投資（上市或非上市）的所有投資為按公允價值計量且其變動計入其它全面收益。

主要會計政策 (續)

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

(iii) 金融負債的分類及計量

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

(iv) 終止確認金融負債

本集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

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

(v) 抵銷

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

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

G. 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在綜合收益表中確認。然而，如屬符合現金流動對沖會計條件的衍生工具或對沖海外營運投資淨額，則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。本集團還記錄被套期項目與套期工具之間的經濟關係，包括被套期項目和套期工具的現金流量變動是否應相互抵銷。

H. 對沖

(i) 公允價值對沖

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

(ii) 現金流量對沖

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

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

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

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

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

主要會計政策 (續)

(iii) 對海外營運投資淨額的對沖

對於用作對海外營運的投資淨額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匯兌儲備內，直至出售該海外營運時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合收益表中確認。當中的無效部分則即時在綜合收益表中確認。確認於其它收益表內的數額會轉撥至損益內之出售海外業務的轉撥調整。

I. 租賃資產

在合約開始時，本集團評定該合約是否租賃或包含租賃。倘合約在協定期限內通過換取代價而獲得控制可辨別資產的使用權，則該合約是租賃或包括租賃。控制權給予合約方有能力管理該可辨別資產的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

(i) 作為承租方

(A) 於二〇一九年一月一日起適用的政策

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

在租賃開始日，本集團就所有租賃合約確認使用權資產及租賃負債，短期租賃（租賃期12個月或以內）及低價值資產租賃除外。對於此等租賃，除另一有系統的基準更能代表消耗租賃資產帶來之經濟效益的時間模式，本集團以直線法把租賃付款於租賃期內確認支出。

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

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

- 符合投資物業定義的使用權資產其後按照附註D(i)以公允價值入賬；及

- 與租賃土地權益有關之使用權資產，當中土地之權益為存貨持有並按成本與可變現淨值之較低者入賬（見附註(K)）。

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

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

(B) 於二〇一九年一月一日前適用的政策

與同時期比較，本集團作為承租人，承擔資產擁有權之絕大部分風險及利益之資產租約均列為融資租賃，而租賃人未有把資產擁有權之絕大部分風險及利益轉移之資產租約則列為營業租賃，但下列情況除外：

- 以營業租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業會逐項劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一致（見附註(D)(i)）；及
- 以營業租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上之建築物之公允價值分開計量之土地，是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以營業租賃持有之建築物除外。就此而言，租賃之開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收建築物時。

如本集團根據融資租賃購入資產之使用權，則所承租資產之公允價值或有關資產之最少應付租金之現值兩者之較低者計入物業、廠房及設備，而相應之負債在扣除融資費用後，列作融資租賃承擔入賬。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如本集團很可能取得資產的所有權）內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(E)。減值虧損按照附註(J)(ii)所載的會計政策入賬。包含在租金內之融資費用於租約期內在損益內扣除，使每個會計期間之融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

當本集團是以營業租賃獲得資產之使用，則根據租約作出之付款在租約期內所涵蓋之會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲之租金優惠在損益中確認為淨租金總額之不可分割組成部分。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

主要會計政策 (續)

(ii) 作為出租人

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

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

J. 資產減值

(i) 金融資產減值

本集團確認以下非按其公允價值計量且其變動計入損益的金融工具的預期信用損失（「預期信用損失」）的損失準備：

- 金融資產按攤銷成本計量；及
- 債務投資按公允價值計量及計入其它全面收益。

除非自初始確認以來金融工具的信用風險顯著增加，否則本集團以等於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整個存續期預期損失準備。

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

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

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

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

計量預期信用損失

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

信用減值的金融資產

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

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

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

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

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，以決定是否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計其可收回數額。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是否減值跡象而作出估計。

— 計算可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，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組合（即現金生產單位）來釐定可收回數額。

主要會計政策 (續)

— 確認減值虧損

當資產賬面金額或其現金產生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。當資產賬面金額或其現金產生單元高於其可收回數額時，便會就現金產生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生單元（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（如能計量）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，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；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綜合收益表中。

— 中期財務報告及減值

根據《香港聯合交易所有限公司上市規則》，本集團須按《會計準則》第34號「中期財務報告」編製有關年度首六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。

K. 擬作出售的物業

(i) 待沽物業

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內（見附註(S)）。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況（即估計銷售價格減出售物業支出）而定。已完成待沽物業的成本值包括採購、加工及涉及轉化其成現狀之支出。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表確認。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本包括可識別成本，即購買土地的成本、累計發展成本、借貸成本（見附註(S)）、原材料、工資、其它直接費用及適當比例の間接費用。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表內確認。

L. 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。

M. 現金及現金等值

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

N. 待出售之資產

倘若非流動資產或包含資產及負債之出售組合極可能主要通過出售而非通過持續使用而收回的話，則會歸類為待出售類別。

除金融資產、遞延稅項資產及投資物業繼續按照本集團之其它會計政策計量外，該資產或出售組合則按其賬面值與公平值減去銷售成本之較低者計量。

O. 其它合約成本

其它合約成本是取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無撥充資本為擬作出售的物業（見附註(K)）、存貨（見附註(L)）、物業、廠房及設備（見附註(D)）或無形資產。

主要會計政策 (續)

取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生的成本(例如增量銷售佣金)。倘有關收益的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，取得合約的增量成本於產生時會撥充資本。取得合約的其它成本在產生時支出。

倘履行合約的成本與現有合約或可識別的預期合約直接有關；產生或提升將於未來用於提供產品或服務的資源；並預期可收回，則會撥充資本。與現有合約或可識別的預期合約直接有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確向客人收取的成本及僅由於本集團訂立合約而產生的其它成本。其它履行客戶合約的成本(其並無撥充資本為存貨或物業、廠房及設備或無形資產)在產生時支銷。

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

當與資產有關的收益獲確認時，撥充資本的合約成本攤銷將自損益扣除。收益確認的會計政策載於附註(R)。

P. 合同資產及負債

合同資產於本集團根據合約所載付款條款無條件享有代價款前確認收益(見附註(R))時確認。合同資產根據附註(J)(i)按預期信貸虧損評估，並於有權收取代價款時，代價權變為無條件時重新分類至應收款項。

當客戶在本集團確認相關收入前支付代價時，確認為合同負債(見附註(R))。倘本集團於確認相關收入前擁有無條件收取代價之權利，則亦將確認為合同負債。在這種情況下，相應的應收款也會被確認。

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

當合同包含重大融資成分時，合同餘額包括按實際利率法計算的利息(見附註(R))。

Q. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外營運的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。以公允價值列賬的非貨幣性外幣資產及負債是按計算當日公允價值的兌換率折算。

海外營運之業績則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。

如出售海外營運，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外營運的相關累積兌換差額轉撥至綜合收益表內。

R. 收入之確認

集團在業務的正常過程中按其銷售物業、提供的服務或他人使用集團於租賃下的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的代價款確認收入(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段中可行權宜方法，如融資期限為十二個月或以下，則不會為重大融資部分對代價款作任何調整。

有關本集團收入及其它收入確認政策的更多詳情如下：

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其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。所發出的租金優惠均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。
- (ii) 倘物業銷售不符合收入於一段時間內確認的準則，則於物業完成法定轉讓時或客戶接收物業時確認出售物業之收入，這也是當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點。

倘在履約過程中物業沒有其它用途，且本集團有強制執行權按其已完成履約義務的進度向客戶收取款項，出售物業之收入則按工程進度於一段時間確認。

主要會計政策 (續)

在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則呈列於綜合財務狀況表之合同負債內（見附註(P)）。

當集團營銷在建中的住宅物業時，如客戶同意儘早支付餘額，則集團可能會向客戶就公開價單提供折扣。在這種情況下，如果該等預付款被視為向集團提供重大融資利益，則提計利息費用以反映本集團在付款日及物業法定轉讓完成日期間本集團自客戶獲取融資利益的影響。該提計利息費用增加了合同負債金額，及因此增加當已落成物業的控制權轉移予客戶時確認的收入。除非符合《會計準則》第23號，借貸成本撥作資產成本（見附註(S)），否則利息按應計費用支銷。

- (iii) 物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- (iv) 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- (v) 上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- (vi) 利息收入按實際利率法累計確認。信用減值的金融資產是按實際利率法以攤銷成本（即從資產的賬面總額扣除金融資產的損失準備）計量（見附註(J)(i)）。
- (vii) 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。

S. 借貸成本

直接用於收購、建築或生產需要長時間才可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。其它的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終止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

T. 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，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則分別在其它全面收益或直接在權益中確認。
- (ii) 當期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報表的賬面金額與相應用於稅基的金額之間的差異（即可抵扣或應課稅的暫時性差額）而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

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稅項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（不包括業務合併的部分）。

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，確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

於每個報告期間，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

主要會計政策 (續)

- (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。

U. 連繫人士

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

V. 發出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已發出的財務擔保

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到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為貿易及其它應付賬項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允價值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定，或者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集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收益的擔保數額會於擔保期內在綜合損益表攤銷，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(V)(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帳項內的現有帳面價值(即最初確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 其它準備和或有負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就時間或數額不確定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提準備。

倘若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，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。倘若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，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

W. 分部匯報

經營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。

主要會計政策 (續)

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併計算，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似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部分此等準則，則該等經營分部可能會被合併計算。

X. 僱員福利

(i) 以股份為基礎作支付之費用

授予僱員的股份期權按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柏力克－舒爾斯期權定價模式或「Binomial Model」計量，並會計及期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有股份期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予股份期權的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股份期權數目。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；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對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，以反映所歸屬股份期權的實際數目（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股份期權。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使（轉入其它法定資本儲備）或期權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

(ii) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

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累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(iii) 新加坡中央公積金

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

Y. 重大會計估計和判斷

附註24載有與界定福利退休責任和金融工具有關的假設和風險的資料。其它估計不確定性的主要來源如下：

(i) 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該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下除外。投資物業的市場價值乃根據合資格獨立估值師按每年的市價估值並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

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

(ii) 評估就物業、廠房及設備折舊而進行可用年限

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

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

(iii) 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終出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的折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。

(iv) 評估發展中並擬作出售的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。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險折現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生的未來已折現現金流量。這些估計就參考所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、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。集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整。

(v) 確認遞延稅項資產

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

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	權益百分率	主要業務
A) 九龍倉				
* 九龍倉集團有限公司	香港	港幣30,221,452,473元 分為3,049,227,327股	70%	控股公司
地產				
九龍倉發展有限公司	香港	港幣7,000,000,000元 分為7,000,000,000股	70%	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	港幣30,000,000元 分為3,000,000股	70%	地產
New Tech Centre Limited	香港	港幣10,000元 分為10,000股	70%	地產
Alpha Pioneer Limited	香港	港幣1元分為1股	70%	地產
Horizon Moon Limited	香港	港幣1元分為1股	70%	地產
Vision Charm Limited	香港	港幣1元分為1股	70%	地產
Wealthy Bay Limited	香港	港幣1元分為1股	70%	地產
Wharf China Holdings (0004) Limited	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	70%	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	70%	控股公司
港衡投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
柏富企業有限公司	香港	港幣158元分為158股	70%	控股公司
加道有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
利偉地產有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	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	70%	控股公司
永尚國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
夏利文中國有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
虹活有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	擁有貿易商標
明麗企業有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
悅邦(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
鑫磊環球有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	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	70%	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	70%	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	70%	控股公司
匯勇國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	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	70%	控股公司
寶博(0004)有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	70%	控股公司
九龍倉北京有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	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	70%	管理服務
九龍倉重慶有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
九龍倉大連有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
九龍倉置業中國有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	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	70%	控股公司
邦源投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
ii 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	70%	地產
ii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	200,000,000人民幣	70%	地產
ii 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	70%	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	權益百分率	主要業務
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	68%	地產
ii 上海夏利物業管理有限公司	中華人民共和國	500,000美元	70%	物業管理
ii 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	70%	物業管理
ii 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	70%	物業管理
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	221,000,000港幣	70%	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,930,400,000美元	70%	地產
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	70%	地產
ii 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	70%	地產
ii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	2,050,890,079美元	70%	地產
iv 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	70%	地產
ii 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	70%	控股公司
iv 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	70%	控股公司
iv 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	70%	控股公司
iv 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	70%	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	70%	控股公司
盛興控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
佳唯投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
碩凱有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
益創有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
雄智控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
品富集團有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
博軼有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
卓光控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
康寧控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
捷特投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
權升控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
意踏有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
翡閣有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	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	70%	控股公司
昌智國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
博實控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
珍億有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
洋立控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
飛鷺有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	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	70%	控股公司
陸裕投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	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	70%	控股公司
功登有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
敢偉有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
皓勉有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
展策有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
載安有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

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	權益百分率	主要業務
業階有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
碩祥有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
江福控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
實創投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
協慧國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
凱大控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
業鋒投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
滿譽投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
望華有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
為旺有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
Onyee Properties Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
耀瑞控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	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	70%	控股公司
眾朗投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	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	70%	控股公司
尚添投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
南輝(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
華尚投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
仁柏有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	57%	控股公司
晉全有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
日濤國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
長懋控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
昆崙有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
伊華投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
步天(0004)有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	70%	控股公司
旭全有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
浩階有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
美尚投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
南誠(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
橋峰國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
星彩(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
堡業投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
百納投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
晉圖控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
嘉森國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
通穎投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
晉程控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
銀朋有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
華昇控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
九龍倉中國控股發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	管理公司
九龍倉中國控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	管理公司
九龍倉中國有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	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	70%	控股公司
九龍倉成都有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	控股公司
九龍倉靜安有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	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	權益百分率	主要業務
九龍倉寧波有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	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	70%	控股公司
九龍倉武漢有限公司	香港	港幣2元分為2股	70%	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	70%	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	70%	控股公司
寰鑫有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
ii 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	70%	地產
ii 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	46,000,000美元	70%	地產
ii 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	70%	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	38%	地產
ii 上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	195,000,000美元	70%	地產
ii 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	35,000,000美元	70%	地產
ii 上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	70,000,000美元	70%	地產
ii 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	70%	管理服務
ii 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	70%	物業管理
ii 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	70%	地產
ii 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	70%	地產
ii 龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	275,500,000港幣	70%	地產
ii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	6,800,000美元	70%	地產
ii 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	63,000,000美元	70%	地產
ii 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	200,000,000美元	70%	地產
iv 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	70%	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	70%	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	70%	地產
iv 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	70%	地產
ii 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	70%	地產
ii 蘇州昇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	2,855,000,000人民幣	70%	地產
ii 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	257,580,000美元	70%	地產
ii 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	70%	物業管理
ii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	42,900,000美元	70%	地產
ii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	20,400,000美元	70%	地產
ii 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	50,600,000美元	70%	地產
ii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	16,990,000美元	70%	地產
ii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	20,000,000美元	70%	地產
ii 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	20,000,000美元	70%	地產
ii 錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	126,000,000美元	70%	地產
ii 洋立房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	25,000,000港幣	70%	地產
ii 望華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	30,000,000港幣	70%	地產
ii 富匯房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	187,000,000美元	70%	地產
ii 會盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	4,930,000美元	70%	控股公司
ii 杭州杭龍置業管理有限公司	中華人民共和國	5,160,000美元	70%	控股公司
ii 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	70%	地產
龍鼎房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	1,996,959,479港幣	70%	地產
寰華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	3,442,577,644港幣	70%	地產

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

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	權益百分率	主要業務
ii 寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	42,000,000美元	70%	地產
ii 九龍倉置業(廣州)有限公司	中華人民共和國	1,000,000港幣	70%	控股公司
ii 九龍倉置業(重慶)有限公司	中華人民共和國	300,000美元	70%	地產
ii 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	70%	物業管理
ii 九龍倉(中國)投資有限公司	中華人民共和國	30,000,007美元	70%	控股公司
ii 大連時代廣場商業有限公司	中華人民共和國	4,500,000美元	70%	地產
ii 杭州堡龍投資管理有限公司	中華人民共和國	15,000,000美元	70%	物業管理
物流				
現代貨箱碼頭有限公司	香港	港幣82,049,200分為 70,116股	48%	貨櫃碼頭
i 深圳大鏟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	31%	貨櫃碼頭
酒店				
Wharf Hotels Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	70%	控股公司
Chengdu Niccolo Holdings (Hong Kong) Limited	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
萃益有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
添益控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	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	70%	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	70%	酒店
ii 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	70%	酒店
ii 成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	8,000,000美元	70%	酒店
ii 長沙尼依格羅酒店有限公司	中華人民共和國	8,000,000美元	70%	酒店
投資及其它				
Wharf CME2 Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	70%	投資
九龍倉有限公司	香港	港幣20元分為2股	70%	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	70%	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	70%	融資
Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	70%	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為 5,000,000股	70%	融資
Wharf Finance (No.1) Limited	香港	港幣2元分為2股	70%	融資
宜盛控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	融資
源加有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	融資
Wobble Company Limited	香港	港幣1元分為1股	70%	融資
階添有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	控股公司
穎華控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	70%	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	權益百分率	主要業務
B) 九龍倉置業				
* 九龍倉置業地產投資有限公司	開曼群島	港幣303,622,733元分為 3,036,227,327股	66%	控股公司
地產				
Wharf Estates Limited	香港	港幣1,000,000元分為 1,000,000股	66%	控股公司
耀展有限公司	香港	港幣10,000元分為 10,000股	66%	物業投資
顯邦有限公司	香港	港幣10,000元分為 10,000股	66%	物業投資
海港城置業有限公司	香港	港幣330,100,000元分為 20,000股	66%	物業投資
Mullein Company Limited	香港	港幣10,000元分為 10,000股	66%	物業投資
Oripuma Investments Limited	香港	港幣2元分為2股	66%	物業投資
荷里活廣場有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	66%	物業投資
Ridge Limited	香港	港幣10,000元分為 10,000股	66%	物業投資
時代廣場有限公司	香港	港幣20元分為2股	66%	物業投資
Wavatach Company Limited	香港	港幣1,000元分為 1,000股	66%	物業投資
Wettersley Company Limited	香港	港幣10,000元分為 10,000股	66%	物業投資
Wharf Realty Limited	香港	港幣2元分為2股	66%	物業投資
Wharf REIC Holdings Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	66%	物業投資
Wheelock Properties (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	1,183,562,814股 每股0.87新加坡元	66%	控股公司／物業
Everbilt Developers Pte. Ltd.	新加坡	160,000,000股 每股1新加坡元	66%	物業
* 海港企業有限公司	香港	港幣3,641,350,047元分為 708,750,000股	47%	控股公司
展天投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	47%	控股公司
營發投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	47%	控股公司
HCDL Investments Limited	香港	港幣1元分為1股	47%	控股公司
灝海投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	47%	控股公司
Harbour Centre (Hong Kong) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	47%	控股公司
海港企業中國地產發展有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	47%	控股公司
昇譽投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	47%	控股公司
Manniworth Company Limited	香港	港幣10,000元分為 10,000股	47%	物業投資
尚悅投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	47%	控股公司
Victor Horizon (0051) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	47%	投資

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

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	權益百分率	主要業務
Wealthy Flow Company Limited	香港	港幣1元分為1股	47%	銀行存款
ii 廣州秀達企業管理有限公司	中華人民共和國	港幣2,000,000元	47%	控股公司
iii 廣州譽港企業管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	47%	控股公司
iii 廣州港捷企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	47%	控股公司
ii 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	144,950,000美元	47%	物業
ii 南京聚龍房地產開發有限公司	中華人民共和國	1,000,000美元	47%	控股公司
i 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	1,500,000,000人民幣	37%	物業
酒店				
The Murray Limited	香港	港幣1元分為1股	47%	酒店
The Hongkong Hotel Limited	香港	港幣100,000元分為 100,000股	47%	酒店及物業投資
The Marco Polo Hotel (Hong Kong) Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	66%	酒店
The Prince Hotel Limited	香港	港幣2元分為2股	66%	酒店
ii 常州馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	7,000,000美元	47%	酒店
投資及其它				
Algebra Assets Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	47%	投資
HCDL Investments Finance Limited	香港	港幣1元分為1股	47%	融資
HCDL China Finance Limited	香港	港幣1元分為1股	47%	融資
HCDL Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為 5,000,000股	47%	融資
Harriman Leasing Limited	香港	港幣2,000,990元分為 10,100,099股	66%	租賃服務
Marvel Initial Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	66%	投資
Star Attraction Limited	英屬處女群島	1,500股每股1美元	66%	控股公司
The "Star" Ferry Company, Limited	香港	港幣7,200,000元分為 1,440,000股	66%	公共交通
九龍倉置業企業管理有限公司	香港	港幣1元分為1股	66%	物業服務
Wharf REIC Finance Limited	香港	港幣1元分為1股	66%	融資
# Wharf REIC Finance (BVI) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	66%	融資
Wharf REIC Treasury Limited	香港	港幣1元分為1股	66%	銀行存款
Wharf Transport Investments Limited	香港	港幣2元分為2股	66%	控股公司
Lotus Tycoon Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	66%	投資

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	權益百分率	主要業務
C) 會德豐 (九龍倉及九龍倉置業以外)				
其它				
Active Talent Holdings Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Amblegreen Company Limited	香港	港幣100元分為100股	100%	地產
Easy Merit Holdings Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	100%	地產
Ever Merits Investments Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Fortune Precision Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Golden Centurion Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Great Horwood Limited	香港	港幣100元分為100股	100%	地產
Handy Solution Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
夏利文物業管理有限公司	香港	港幣19,800元分為198股	100%	地產管理
Leading Elite Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
博龍國際發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100%	投資
Meritgold Holdings Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
萬璋發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Precise Treasure Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
雅晉集團有限公司	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Titano Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Tristar Capital Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Universal Sight Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Ventures Smart Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Wascott Property Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	100%	地產
隆豐國際發展有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	100%	管理服務
Wheelock Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	融資
會德豐地產有限公司	香港	港幣8,004,905,000元分為 40,000,000,000股	100%	控股公司
Wheelock Properties (Hong Kong) Limited	香港	港幣1,000元分為10股	100%	地產服務及管理
Wheelock Travel Limited	香港	港幣500,000元 分為50,000股	100%	旅遊代理
Wheelock MTN (BVI) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	融資

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

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
九龍倉－地產				
承啟有限公司	香港	普通股	10%	地產
會鵬房地產發展有限公司	香港	普通股	35%	控股公司
麒愉有限公司	香港	普通股	35%	控股公司
趣歷有限公司	香港	普通股	35%	控股公司
領萃投資有限公司	香港	普通股	34%	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	34%	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	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	35%	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	35%	地產
佛山依雲房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
佛山依雲上園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
佛山依雲觀園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
佛山招商果嶺房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
佛山依雲孝德房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
佛山招商光華房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
佛山招商中環房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	23%	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	23%	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	17%	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	17%	地產
北京亮馬置業有限公司	中華人民共和國	註冊	21%	地產
杭州築家房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
蘇州孚元置業有限公司	中華人民共和國	註冊	23%	地產
杭州龍攷投資管理有限公司	中華人民共和國	註冊	18%	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	21%	地產
蘇州新高智建設發展有限公司	中華人民共和國	註冊	21%	地產
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
浙江綠九置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
杭州綠九濱聞置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
杭州龍昊房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	16%	地產
杭州綠九啟奧置業有限公司	中華人民共和國	註冊	24%	地產
杭州致謙投資有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	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	35%	地產
杭州臻祿投資有限公司	中華人民共和國	註冊	5%	控股公司
杭州綠城桂溪房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	5%	地產
龍景房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
九龍倉－物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	15%	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	10%	控股公司
九龍倉置業－地產				
上海萬九綠合置業有限公司	中華人民共和國	註冊	13%	地產

合營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
九龍倉－地產				
顯領有限公司	香港	普通股	35%	地產
Clear Elegant Limited	香港	普通股	21%	地產
朗光國際有限公司	香港	普通股	28%	控股公司
貴恆投資有限公司	香港	普通股	35%	控股公司
綏澤投資有限公司	香港	普通股	42%	控股公司
擎創有限公司	香港	普通股	35%	控股公司
其晉有限公司	香港	普通股	35%	控股公司
祥寶投資有限公司	香港	普通股	21%	控股公司
Tartar Investments Limited	英屬處女群島	普通股	21%	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	28%	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
重慶尼依格羅酒店有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	酒店
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	21%	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
蘇州皓龍地產發展有限公司	中華人民共和國	註冊	42%	地產
大連九龍倉綠城置業有限公司	中華人民共和國	註冊	42%	地產
上海龍驤房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
深圳前晉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
北京西局置業有限公司	中華人民共和國	註冊	56%	地產
廣州建融房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	13%	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	13%	地產
廣州安合房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	7%	地產
九龍倉置業－地產				
揚越投資有限公司	香港	普通股	27%	控股公司
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	27%	地產
會德豐(九龍倉及九龍倉置業以外)－地產				
星龍香港投資有限公司	香港	普通股	40%	地產
Infinite Sun Limited	香港	普通股	30%	地產
Marble Edge Investments Limited	香港	普通股	18%	地產
天基置業有限公司	香港	普通股	23%	地產
Voyage Mile Limited	香港	普通股	29%	地產

* 上市公司

根據香港法例第622章《公司條例》第16部於香港註冊之非香港公司。

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外商經營企業。

iv 根據中國法律註冊為全內資經營企業。

附註：

(a) 所有附屬公司、聯營公司及合營公司全為間接持有。

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

(c) 下列詳述由本集團的附屬公司所發行的債務證券：

附屬公司／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的 本金數額
A) 九龍倉 (九龍倉擔保)		
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣2.5億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣3.7億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣4.8億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣5億元
	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據	港幣2.8億元
	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幣定息保證票據	港幣2億元
	於二〇二三年到期的港幣定息保證票據	港幣3億元
Wharf Finance Limited	於二〇二〇年到期的美元浮息保證票據	0.2億美元
	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	港幣4.45億元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	港幣4.24億元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	港幣0.6億元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	港幣3.12億元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	港幣3.82億元
	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幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二三年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣5億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣1.95億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣1.85億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣1.77億元
	於二〇二五年到期的港幣定息保證票據	港幣8億元
	於二〇二七年到期的港元定息保證票據	港幣2.3億元
	於二〇四〇年到期的港元定息保證票據	港幣2.5億元
Wharf Finance (No. 1) Limited	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣5.5億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣1.8億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	1億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	3億人民幣
	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
The Wharf (Holdings) Limited	於二〇二〇年到期的人民幣定息票據	20億人民幣

附屬公司／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的 本金數額
B)九龍倉置業 (九龍倉置業擔保) Wharf REIC Finance (BVI) Limited	於二〇二四年到期的美金定息保證票據 於二〇二五年到期的港幣定息保證票據 於二〇二六年到期的港幣定息保證票據 於二〇二八年到期的港幣定息保證票據 於二〇二八年到期的美金定息保證票據 於二〇三〇年到期的港幣定息保證票據	3億美元 港幣10億元 港幣5.14億元 港幣14億元 6億美元 港幣1.9億元
C)會德豐 (九龍倉及九龍倉置業地產投資有限公司以 外)(公司擔保) Wheelock Finance Limited	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據 於二〇二一年到期的港幣定息保證票據 於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元 港幣2億元 3.5億新加坡元 港幣1億元 港幣4.45億元 港幣4.5億元

主要物業撮要表

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
香港						
物業(投資)						
尖沙咀海港城						
海運大廈	725,000	–	580,000	–	145,000	
海洋中心	987,000	631,000	356,000	–	–	
九倉電訊中心	257,000	244,000	13,000	–	–	
世界商業中心	254,000	240,000	14,000	–	–	
環球金融中心	513,000	476,000	37,000	–	–	
海洋廊	348,000	–	348,000	–	–	
港威大廈第一期	1,241,000	1,127,000	114,000	–	–	
港威大廈第二期	2,641,000	1,879,000	434,000	–	328,000	
馬哥孛羅香港酒店	737,000	18,000	172,000	–	547,000	(有655個房間的酒店)
港威酒店	289,000	–	–	–	289,000	(有400個房間的酒店)
太子酒店	279,000	–	–	–	279,000	(有394個房間的酒店)
九龍太平洋會	138,000	–	–	–	138,000	(會所)
	8,409,000	4,615,000	2,068,000	–	1,726,000	
時代廣場						
銅鑼灣晏東街	1,976,000	1,033,000	943,000	–	–	
荷里活廣場						
鑽石山龍蟠街3號	562,000	–	562,000	–	–	
卡佛大廈						
中區皇后大道64至70A號卡佛大廈	189,000	104,000	85,000	–	–	
會德豐大廈						
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓及C舖位	215,000	211,000	4,000	–	–	
其它						
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	5,000	51,000	–	–	
山頂寶吉道8號& 32號種植道紅莓閣之部分單位	13,000	–	–	–	566,000	(工業)
山頂加列山道63號Chelsea Court	43,000	–	–	43,000	–	
山頂種植道11號Mountain Court	46,300	–	–	46,300	–	
山頂種植道1號	91,000	–	–	91,000	–	
山頂道77號	42,200	–	–	42,200	–	
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	1,032,000	–	–	–	1,032,000	(工業)
黃竹坑香葉道2號One Island South	90,500	–	90,500	–	–	
筲箕灣筲箕灣道163號ISLAND WALK, ISLAND RESIDENCE	13,300	–	13,300	–	–	
啟德沐寧街10號· OASIS PLACE, OASIS KAI TAK	8,300	–	8,300	–	–	
	4,943,600	1,353,000	1,757,100	235,500	1,598,000	
The Murray						
中環紅棉路美利大廈	336,000	–	–	–	336,000	(有336個房間的酒店)
香港物業(投資)總面積	13,688,600	5,968,000	3,825,100	235,500	3,660,000	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
346,719	KIL11178	2033	1966	不適用	66%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	66%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	66%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	66%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	66%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	66%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	66%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	66%
58,814	KML 91 S.A. 及 KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	47%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	66%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	66%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	66%
112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. 及 R.P., IL 724 S.A.	2850/60/80	1993	不適用	66%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	66%
12,286	IL 7 R.P. 及 IL 45 S.A.R.P.	2842	1977	不適用	66%
不適用	ML 99 S.A., S.C. 及 R.P. 及 ML 100 S.A., S.B. 及 R.P.	2854	1984	不適用	66%
不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	70%
不適用	RBL 512 及 1004	2027/28	1974/77	不適用	70%
29,640	RBL 556 S.A.R.P. 及 S.B.	2035	2001	不適用	70%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	裝修工程施工中	70%
97,670	RBL 534 S.E., S.F. 及 R.P.	2028	2022/23/24	上蓋結構工程施工中	70%
76,725	RBL 836	2029	2017	裝修工程施工中	70%
165,809	NKIL 5805, 5806 及 5982	2047	1984	重建策劃中	70%
不適用	AIL 374	2121	2011	不適用	100%
不適用	SIL 547 R.P. 及 SIL 481 S.B. 若干地段	2071	2017	不適用	100%
不適用	NKIL 6541	2064	2019	不適用	100%
68,136	IL 9036	2063	2017	不適用	47%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
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號油塘貨倉	42,600	-	42,600	-	-	
將軍澳唐賢街33號·CAPRI	2,922	-	-	2,922	-	
將軍澳至善街3號·SAVANNAH	-	-	-	-	-	
屯門掃管笏路88號·NAPA	61,528	-	-	61,528	-	
筲箕灣筲箕灣道163號·ISLAND RESIDENCE	4,566	-	-	4,566	-	
何文田常富街1號·ONE HOMANTIN	10,149	-	-	10,149	-	
將軍澳唐俊街23號·MONTEREY	27,507	-	-	27,507	-	
啟德沐寧街10號·OASIS KAI TAK	26,498	-	-	26,498	-	
將軍澳康城路1號·MALIBU	39,215	-	-	39,215	-	
將軍澳康城路1號MARINI, GRAND MARINI 及 OCEAN MARINI	598,205	-	-	598,205	-	
觀塘茜發道對出地盤	826,500	-	-	826,500	-	
Kai Tak NKIL 6564	425,361	-	-	425,361	-	
Kai Tak NKIL 6563	551,138	-	-	551,138	-	
	3,054,489	-	42,600	3,009,989	1,900	
由聯營公司及合營公司發展						
(所佔權益 - 附註h)						
油塘油塘灣部分地段	611,400	-	13,700	597,700	-	
山頂聶歌信山道8號	42,000	-	-	42,000	-	
Kai Tak NKIL 6554	361,500	-	11,900	324,500	25,100	
長沙灣興華街西對出地盤	222,300	-	-	222,300	-	
Kai Tak NKIL 6574	168,362	-	-	168,362	-	
Kai Tak NKIL 6576	216,618	-	-	216,618	-	
Kai Tak NKIL 6552	115,410	-	-	115,410	-	
Kai Tak NKIL 6577	410,737	-	-	410,737	-	
	2,148,327	-	25,600	2,097,627	25,100	
香港物業(發展)總面積	5,202,816	-	68,200	5,107,616	27,000	
香港總面積	18,891,416	5,968,000	3,893,300	5,343,116	3,687,000	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
121,224	NKIL 6579	2068	2023	地基工程施工中	70%
66,000	TWIL 36	2047	2012	不適用	70%
42,625	YTIL 40 RP	2062	2016	不適用	70%
171,890	TKOTL 125	2063	2017	不適用	100%
149,856	TKOTL 112	2063	2018	不適用	100%
289,918	TMTL 427	2063	2017	不適用	100%
不適用	SIL 547 R.P.及SIL 481 S.B. 若干地段	2071	2017	不適用	100%
83,034	KIL 11228	2063	2018	不適用	100%
295,159	TKOTL 126	2063	2018	不適用	100%
82,603	NKIL 6541	2064	2019	不適用	100%
200,199	TKOTL 70 R.P. G地盤	2052	2020	上蓋工程施工中	100%
138,479	TKOTL 70 R.P. J地盤	2052	2021	上蓋工程施工中	100%
196,532	NKIL 6584	2066	2022	上蓋工程施工中	100%
78,771	NKIL 6564	2066	2022	上蓋工程施工中	100%
102,064	NKIL 6563	2067	2023	地基工程施工中	100%
816,872	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	11%
250,930	IL 9007	2060	2016	不適用	35%
197,552	NKIL 6554	2069	2024	策劃中	21%
208,262	NKIL 6549	2068	2023	地基工程施工中	23%
104,475	NKIL 6574	2068	2023	地基工程施工中	29%
103,151	NKIL 6576	2069	2024	地基工程施工中	30%
105,110	NKIL 6552	2069	2024	策劃中	18%
176,368	NKIL 6577	2069	2024	策劃中	40%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
中國內地						
物業(投資)						
已完成投資物業						
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633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)	1,320,000	747,000	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	2,644,000	-	2,644,000	-	-	
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	-	-	
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街	598,000	-	-	-	598,000	(有230個房間的酒店)
江蘇省常州市新北區河海東路88號	474,000	-	-	-	474,000	(有271個房間的酒店，及大宅院)
	17,525,800	7,368,800	8,135,000	950,000	1,072,000	
發展中投資物業						
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街蘇州國際金融中心	2,614,000	1,632,000	14,000	-	968,000	
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h)	274,000	-	43,000	226,000	5,000	
	2,888,000	1,632,000	57,000	226,000	973,000	
武漢市江安區沿江大道160號武漢馬哥孛羅酒店	405,000	-	-	-	405,000	(有356個房間的酒店)
中國四川省成都市錦江區紅星路3段1號國際金融中心成都尼依格羅酒店	448,000	-	-	-	448,000	(有230個房間的酒店)
中國湖南省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	(有243個房間的酒店)
中國重慶市400023江北區江北城北大街38號國金中心1號樓重慶尼依格羅酒店(所佔權益 - 附註g)	219,000	-	-	-	219,000	(有252個房間的酒店以100%公司所有權計)
	1,514,000	-	-	-	1,514,000	
中國內地物業(投資)總面積	21,927,800	9,000,800	8,192,000	1,176,000	3,559,000	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
148,703	不適用	2043	1999	不適用	70%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	70%
	(b) 不適用	2053	2008	不適用	70%
	(c) 不適用	2039	2008	不適用	70%
	(d) 不適用	2047	2009	不適用	70%
	(e) 不適用	2047/79	2013/14/16	不適用	70%
313,867	不適用	2047/57	2014	不適用	70%
	(f) 不適用	2051	2017	不適用	35%
136,432	不適用	2049	2010	不適用	68%
	(g) 不適用	2051	2018	不適用	70%
1,299,000	不適用	2055	2016	不適用	70%
229,069	不適用	2077	2021	上蓋工程施工中	37%
842,531	不適用	2048	2014	不適用	47%
229,069	不適用	2047/77	2021	上蓋工程施工中	37%
80,000	不適用	2057	2021	上蓋工程施工中	35%
	(b) 不適用	2053	2008	不適用	70%
	(e) 不適用	2049	2015	不適用	70%
	(g) 不適用	2051	2018	不適用	70%
	(f) 不適用	2051	2017	不適用	35%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
物業(發展)						
杭州文暉路FG05地塊九龍倉•君璽	14,000	-	-	14,000	-	
杭州下城區三塘單元XC0502-R21-40地塊天御	324,000	-	-	324,000	-	
杭州富陽市富春街道迎賓北路/豐收路九龍倉•世紀華府	1,000	-	-	1,000	-	
杭州市余杭區09省道/康信路錢江新成經濟發展區項目九龍倉•君廷	734,000	-	-	734,000	-	
杭州市拱墅區申花單元GS05-R21-14地塊•瓏璽	5,000	-	-	5,000	-	
杭州市拱墅區慶隆單元FG01-R21-07地塊	748,000	-	-	748,000	-	
杭州市拱墅區慶隆單元GS04-01-R21-05地塊	452,000	-	-	452,000	-	
上海市浦東黃浦江沿岸E18地塊•上海濱江壹十八	34,000	-	-	34,000	-	
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園	607,000	-	-	607,000	-	
上海市浦東新區周浦鎮08單元06-05地塊蘭廷	59,000	-	-	59,000	-	
蘇州吳中區尹山湖望湖路郭新路鳳棲梧桐	315,000	-	-	315,000	-	
蘇州市吳中高新區迎春路東側24號地塊	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(前稱蘇州相城區陽澄湖地塊27號地)	2,185,000	-	12,000	2,173,000	-	
蘇州相城區元和街道安元路南、文靈路東77號地塊•天逸(前稱蘇州相城區元和街771號項目)	1,329,000	-	-	1,329,000	-	
蘇州相城區黃橋街道華元路北、通湖路東78號地塊•天灝(前稱蘇州華元路78號項目)	1,781,000	-	-	1,781,000	-	
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	71,000	-	60,000	11,000	-	
無錫市南長區太湖廣場時代上城	12,000	-	-	12,000	-	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
258,358	不適用	2080	2017	不適用	70%
115,648	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	70%
553,442	不適用	2051/81	2015	不適用	70%
1,315,296	不適用	2081	2020	上蓋工程施工中	70%
211,685	不適用	2086	2019	不適用	70%
356,321	不適用	2088	2022	地基工程施工中	70%
180,824	不適用	2088	2021	上蓋工程施工中	70%
585,723	不適用	2081	2017	不適用	70%
170,825	不適用	2043/63	2020	上蓋工程施工中	38%
526,905	不適用	2083	2016	不適用	70%
2,501,747	不適用	2081	2021	上蓋工程施工中	70%
181,643	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	70%
1,112,825	不適用	2057/87	2020	上蓋工程施工中	70%
533,173	不適用	2058/88	2021	上蓋工程施工中	70%
1,013,022	不適用	2088	2021	上蓋工程施工中	70%
1,276,142	不適用	2078	2018	不適用	70%
3,314,418	不適用	2078	2018	不適用	70%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫蠶園	94,000	-	-	94,000	-	
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧蠶	55,000	-	-	55,000	-	
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	17,000	-	-	17,000	-	
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	4,088,000	2,348,000	962,000	778,000	-	
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	1,230,000	-	65,000	1,165,000	-	
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	42,000	-	40,000	2,000	-	
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	4,425,000	3,242,000	-	753,000	430,000	(有200個房間的酒店)
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閒祝公路／向陽路項目	1,623,000	-	-	1,623,000	-	
	20,603,000	5,590,000	1,167,000	13,416,000	430,000	
由聯營公司及合營公司發展						
(所佔權益－附註h)						
佛山市順德區陳村鎮金鎢南路南側曦岸	645,000	-	35,000	610,000	-	
佛山市南海九江鎮沙龍路西側悅府	1,079,000	-	27,000	1,052,000	-	
佛山市三水區南西街建設路西側樾園	1,192,000	-	10,000	1,182,000	-	
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	82,000	-	-	82,000	-	
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璽	8,000	-	-	8,000	-	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
1,416,822	不適用	2078	2020	上蓋工程施工中	70%
2,121,662	不適用	2048/78	2019	不適用	70%
160,000	不適用	2079	2013	不適用	70%
761,520	不適用	2045/75	2013	不適用	70%
(d)	不適用	2047/77	2023	上蓋工程施工中	70%
800,882	不適用	2053/83	2020	上蓋工程施工中	70%
1,130,000	不適用	2050/80	2016	不適用	70%
(g)	不適用	2051	2021	上蓋工程施工中	70%
(c)	不適用	2069	2009	不適用	70%
3,210,772	不適用	2082	2023	上蓋工程施工中	70%
740,000	不適用	2056/86	2020	上蓋工程施工中	28%
876,000	不適用	2057/87	2023	上蓋工程施工中	35%
759,000	不適用	2057/87	2023	上蓋工程施工中	35%
395,000	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	13%
308,000	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	7%
783,000	不適用	2082	2017	不適用	23%
582,000	不適用	2085	2018	不適用	17%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
北京市豐台區亞林西地塊項目昆崙域	18,000	-	-	18,000	-	
北京市朝陽區亮馬K地塊項目壹亮馬	413,000	-	45,000	289,000	79,000	
北京市豐台區西局村項目西城天鑄	1,070,000	-	-	856,000	214,000	
天津市河東區河東路與昆崙路交口海河地塊 天津雍景灣	3,000	-	3,000	-	-	
杭州市蕭山興議路#18地塊桂語江南	269,000	-	1,000	268,000	-	
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藥香路交叉口笕橋環宸府	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•天晉	563,000	-	9,000	554,000	-	
蘇州市相城區元和路荷岸曉風	976,000	-	-	976,000	-	
蘇州市相城區虎丘濕地公園華元路與通湖路路口 天瀾(前稱蘇州華元路25號項目)	642,000	-	-	642,000	-	
蘇州市高新區獅山街道黃浦街東西、竹園路南 黃浦街82號項目	576,000	-	-	576,000	-	
蘇州市星塘街東地塊泊雲庭	404,000	-	-	404,000	-	
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	160,000	-	23,000	137,000	-	
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	4,102,100	1,129,300	478,900	2,394,200	99,700	
重慶市江北區江北城紫雲江山	954,000	-	137,000	817,000	-	
重慶市南岸區彈子石C區國際社區	1,870,000	-	308,000	1,562,000	-	
	16,869,100	1,129,300	1,119,900	14,224,200	395,700	
中國內地物業(發展)總面積	37,472,100	6,719,300	2,286,900	27,640,200	825,700	
中國內地總面積	59,399,900	15,720,100	10,478,900	28,816,200	4,384,700	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
680,000	不適用	2085	2019	不適用	17%
605,000	不適用	2086	2020	上蓋工程施工中	21%
395,000	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	56%
902,000	不適用	2083	2018	不適用	35%
289,476	不適用	2057/87	2020	上蓋工程施工中	24%
1,506,379	不適用	2057/87	2019	不適用	16%
754,869	不適用	2058/88	2021	上蓋工程施工中	35%
562,451	不適用	2058/88	2021	上蓋工程施工中	18%
606,185	不適用	2088	2022	上蓋工程施工中	35%
1,206,849	不適用	2087	2021	上蓋工程施工中	23%
724,116	不適用	2087	2020	上蓋工程施工中	42%
582,332	不適用	2088	2021	上蓋工程施工中	34%
770,261	不適用	2088	2020	上蓋工程施工中	21%
809,797	不適用	2088	2020	上蓋工程施工中	21%
922,475	不適用	2083	2019	不適用	42%
2,212,128	不適用	2048/78	2014及以後	上蓋工程施工中	21%
2,335,535	不適用	2050/60	2020	上蓋工程施工中	35%
6,080,656	不適用	2047/57	2021	上蓋工程施工中	28%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
新加坡						
物業(投資)						
烏節路501號會德豐廣場	465,700	221,800	243,900	-	-	
史各士路6及8號Scotts Square	130,900	-	130,900	-	-	
新加坡物業(投資)總面積	596,600	221,800	374,800	-	-	
新加坡總面積	596,600	221,800	374,800	-	-	
集團物業(投資)	36,213,000	15,190,600	12,391,900	1,411,500	7,219,000	
集團物業(發展)	42,674,916	6,719,300	2,355,100	32,747,816	852,700	
集團總面積(附註j)	78,887,916	21,909,900	14,747,000	34,159,316	8,071,700	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
不適用	不適用	2089	1993	不適用	66%
	不適用	永久	2011	不適用	66%

主要物業撮要表(續)

二〇一九年十二月三十一日

附註：

- (a) 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- (b) 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- (c) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- (d) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- (e) 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎。
- (f) 重慶國金中心之部分，地盤總面積為516,021平方呎。
- (g) 長沙國金中心之部分，地盤總面積為800,452平方呎。
- (h) 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。
- (i) 中國內地發展物業總面積包括9,485,000平方呎已預售但未確認之面積。
- (j) 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約二千萬平方呎，主要在中國內地。

十年財務摘要

港幣百萬元	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
綜合收益表										
收入	48,519	48,490	70,953	60,579	57,431	40,953	35,071	33,124	34,558	24,186
營業盈利	27,243	24,934	23,857	21,135	20,053	15,729	14,938	15,570	17,730	11,384
基礎淨盈利(附註a)	12,362	13,208	12,117	11,811	10,598	8,103	7,822	7,267	9,038	4,582
股東應佔盈利	9,173	17,239	20,570	16,294	14,232	22,009	16,954	26,935	22,866	20,194
股東應佔股息	3,230	3,174	2,909	2,644	2,337	2,169	2,032	2,235	1,016	254
綜合財務狀況表										
投資物業	336,819	341,466	346,442	329,057	325,044	316,860	282,015	250,729	200,497	161,953
物業、廠房和設備	20,945	21,970	21,772	20,756	22,804	25,052	24,180	19,888	19,002	18,410
聯營公司／合營公司權益	57,711	50,551	41,923	35,117	39,338	45,559	40,606	37,265	27,628	24,210
其它長線投資	46,749	42,645	29,001	9,530	12,475	11,390	13,246	14,843	7,065	10,676
擬作出售的物業	92,231	91,433	58,518	70,050	76,184	88,148	87,178	65,007	60,909	37,233
銀行存款及現金	37,665	28,824	56,474	43,964	27,266	21,279	29,345	30,016	42,668	27,540
其它資產	17,293	15,735	15,542	11,961	9,647	9,279	10,244	12,018	6,343	6,214
資產總額	609,413	592,624	569,672	520,435	512,758	517,567	486,814	429,766	364,112	286,236
銀行借款及其它借款	(125,883)	(121,831)	(114,191)	(94,941)	(106,193)	(117,878)	(123,640)	(103,257)	(95,682)	(65,682)
其它負債	(89,817)	(81,315)	(67,658)	(75,974)	(65,706)	(59,773)	(51,602)	(40,629)	(33,236)	(27,478)
資產淨額	393,713	389,478	387,823	349,520	340,859	339,916	311,572	285,880	235,194	193,076
股本及其它法定資本儲備	3,764	3,724	3,418	3,075	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949
儲備	264,240	247,353	238,266	212,290	198,718	188,257	163,633	149,092	119,613	97,423
股東權益	268,004	251,077	241,684	215,365	201,667	191,206	166,582	152,041	122,562	100,372
非控股股東權益	125,709	138,401	146,139	134,155	139,192	148,710	144,990	133,839	112,632	92,704
權益總額	393,713	389,478	387,823	349,520	340,859	339,916	311,572	285,880	235,194	193,076
負債淨額	88,218	93,007	57,717	50,977	78,927	96,599	94,295	73,241	53,014	38,142
財務資料										
每股資料										
每股盈利(港元)										
— 基礎淨盈利	6.03	6.46	5.94	5.81	5.22	3.99	3.85	3.58	4.45	2.26
— 股東應佔盈利	4.48	8.43	10.09	8.02	7.00	10.83	8.34	13.26	11.25	9.94
每股資產淨值(港元)	130.81	122.60	118.37	105.85	99.26	94.11	81.99	74.83	60.32	49.40
每股股息(仙)(附註b)	157.50	155.00	142.50	130.00	115.00	106.75	100.00	110.00	50.00	12.50
財務比率										
負債淨額與權益總額比率(%)	22.4%	23.9%	14.9%	14.6%	23.2%	28.4%	30.3%	25.6%	22.5%	19.8%
盈利利息比率(倍數)(附註c)	7.1	8.2	9.8	6.9	6.4	4.6	4.6	6.2	10.2	13.5
股東權益回報率(附註d)	3.5%	7.0%	9.0%	7.8%	7.2%	12.3%	10.6%	19.6%	20.5%	22.8%
盈利股息比率(%)										
— 基礎淨盈利	26.1%	24.0%	24.0%	22.4%	22.1%	26.8%	26.0%	30.8%	11.2%	5.5%
— 股東應佔盈利	35.2%	18.4%	14.1%	16.2%	16.4%	9.9%	12.0%	8.3%	4.4%	1.3%

十年財務摘要 (續)

附註：

- (a) 基礎淨盈利不包括應佔投資物業重估虧損／收益淨額及特殊項目包括若干金融工具的按市價入賬變動及匯兌、物業／資產減值撥備及其它非經常性項目，當中包括於二〇一八年將Hotel Properties Limited重新分類所產生的虧損、於二〇一七年出售8 Bay East而產生的收益、於二〇一六年出售九倉電訊而產生的收益、於二〇一五年出售太倉集裝箱碼頭業務的50%權益而產生的收益及出售綠城的權益(重新分類為一項可供出售投資)而產生的虧損、於二〇一四年購入Hotel Properties Limited的負商譽、於二〇一二年購入綠城權益的會計收益及於二〇一〇年重估香港空運貨站權益／稅項撥回。
- (b) 二〇一二年及二〇一一年的每股股息各包括特別股息每股25.0仙。
- (c) 盈利利息比率按照未計利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以財務支出(未扣除撥作資產成本及未計入公允價值收益／虧損)。
- (d) 股東權益回報按照股東應佔盈利除以該年平均股東權益。
- (e) 部分數字已重新分類或編列，以符合現行的《財報準則》。