

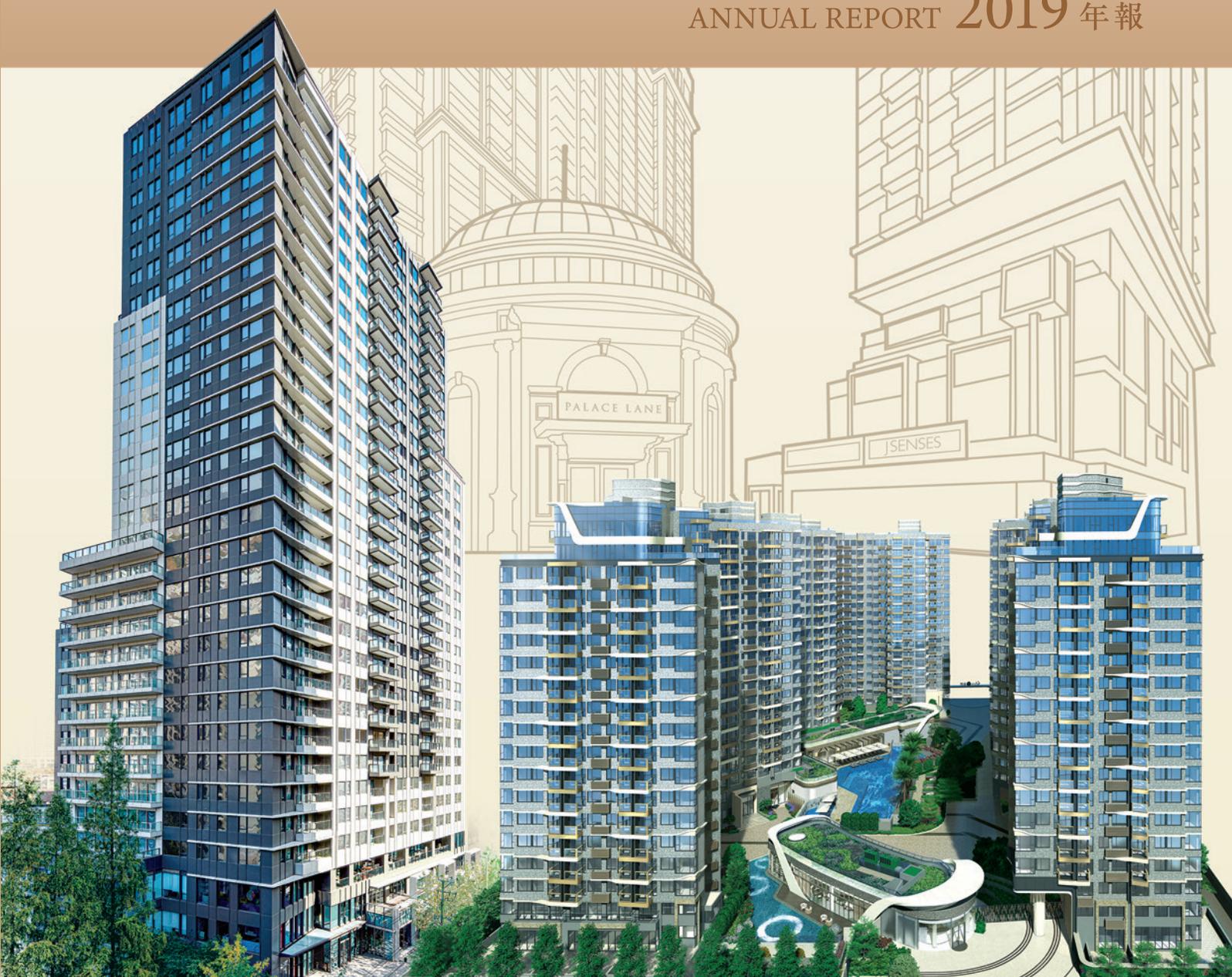
RW 嘉華國際集團有限公司

K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

於百慕達註冊成立之有限公司 Incorporated in Bermuda with limited liability

Stock code 股份代號 00173

ANNUAL REPORT 2019 年報



Delivering Value with
Distinctive Quality
建優創值 力臻恆遠

OUR MISSION

It is our mission to focus on customer needs and pursue the spirit of excellence with quality products and services through our commitment to research, design and value creation. With vision, perseverance and teamwork, we strive to provide shareholders with the best return on their investment.

企業使命

秉承以客為本及追求卓越之精神，不斷透過研究、設計及創造價值，恪守不屈不撓、群策群力及具遠見之經營理念，為客戶提供優質產品及服務，並為股東帶來理想投資回報。

CORPORATE PROFILE

K. Wah International Holdings Limited (“KWIH” or “the Group”, stock code: 00173) is the listed property arm of K. Wah Group. With a strong foothold established in Hong Kong, KWIH has grown and prospered into a leading integrated developer and investor of exquisite and niche projects, with a strategic focus on Hong Kong, the Yangtze River Delta and Pearl River Delta regions.

Committed to delivering premium projects built to an uncompromising standard of quality, our portfolio of residential developments, Grade A office towers, hotel, serviced apartments and retail complexes are truly one-of-a-kind. Each of our properties boasts a perfect interplay of superb design, delicate craftsmanship, top-notch facilities and innovative features, thanks to a team of seasoned professionals. That is also why we are honoured with a host of international accolades, besides earning a reputed name for impeccable living.

Cresleigh Property, the property management arm of the Group, delivers exceptional hotel serviced property management services guided by advanced and international standards in general to premium residential buildings, commercial facilities, office towers and real estate complexes.

Sharing the common vision of excellence and sustainability, we go beyond both in the projects we develop and the communities we help grow and cultivate. We have always been a trend-setter pioneering unique and sophisticated lifestyle, embracing customers’ needs and creating added value in the projects we undertake as a premier brand.

Taking pride in our track record and strong financial capability, guided by the spirit of prudence and excellence, we will continue to adopt a progressive strategy with a disciplined approach in land acquisition, in strive for setting ever higher standards of quality living spaces and delivering long term shareholder value.

公司簡介

嘉華國際集團有限公司(「嘉華國際」或「集團」；股份代號：00173)為嘉華集團旗下之房地產業務旗艦，創立並紮根於香港，至今已發展成以香港、長三角及珠三角地區為策略據點之綜合發展商及投資者，所開發之項目均以品精質優見稱。

嘉華國際擅長於開發精品物業，由旗下專業團隊所拓展之項目涵蓋住宅、甲級商廈、酒店、服務式公寓及特色商舖，物業皆匠心獨運，揉合特色設計、精湛技術、頂尖設備及創新元素於一身，多年來物業質素備受市場認同，建築及設計屢獲國際殊榮。

集團旗下的嘉英物業以先進的管理理念和國際高端精品酒店的營運模式，為物業提供專業及優質的管理服務，其服務類型涵蓋主流及高端住宅、商業設施、寫字樓和房地產綜合體。

集團以締造理想和諧的生活國度為發展宗旨，因地制宜，不僅用心傳承「嘉華」的優質品牌內涵，更以臻善創新的意念打造別樹一幟的物業，塑造現代生活新標準，切合用家需要的同時，亦為物業注入長遠價值。

憑藉資深經驗及雄厚財政實力，嘉華國際將繼續以審慎進取的策略，物色具潛力的土地，竭誠為客戶打造優質的生活空間，為股東帶來長遠而持續的回報。



公司網站

目錄

2	傑出成就	53	董事會報告書
4	財務誌要	64	獨立核數師報告
5	公司資料	69	綜合損益表
6	五年賬目摘要	70	綜合全面收益表
8	主席報告	71	綜合資產負債表
11	管理層之討論及分析	73	綜合現金流量表
33	投資者關係	74	綜合權益變動表
34	企業社會責任	75	綜合財務報表附註
37	企業管治報告書	139	集團主要物業
49	董事之個人資料		



嘉濤灣
上海



傑出成就

嘉華國際集團有限公司

- BCI Asia香港十大地產發展商2019
- 2019優越貼心實用發展商品牌大獎
- 卓越問格設計發展商品牌2018
- 第十屆香港傑出企業公民嘉許標誌
- 第八屆傑出企業社會責任獎
- 卓越僱主大獎2019
- 卓越僱員生活及工作平衡大獎
- 傑出企業管治大獎2018
- 華富卓越投資者關係大獎2018
- 表現卓越證書2019 — 投資者關係
- 2018年年報：年報銀獎
- 2018年年報：「全球最佳首100名傳訊資料」大獎
- 2018年年報：「封面圖片／設計：房地產綜合開發及投資」榮譽獎
- 2018年年報：「住宅房地產／整體 — 綜合演示」銅獎
- 2018年年報：「房地產發展 — 綜合演示」銀獎

香港嘉匯

- 2019年度五星級屋苑

香港嘉熙

- 香港最佳市場推廣項目
- 香港最佳高層住宅建築
- 香港最佳高層住宅發展項目



香港嘉峯匯

- 最佳創意智慧社區之住宅項目
- 最佳型格酒店風格會所之住宅項目

尚臻服務式公寓

- 2019 iDEAL Shanghai：高端服務式公寓品牌
- 中國酒店星光獎：中國最佳服務式公寓品牌
- 2019 That's Shanghai's Lifestyle Awards：年度服務式公寓(浦東) — 尚臻(金橋)
- Timeout：年度服務式公寓
- 中國酒店金枕頭獎：中國最佳高端長租公寓品牌

- 世界旅遊大獎2019：中國最佳服務式公寓品牌2019
- 商旅圈：年度最佳服務公寓品牌

上海嘉御里

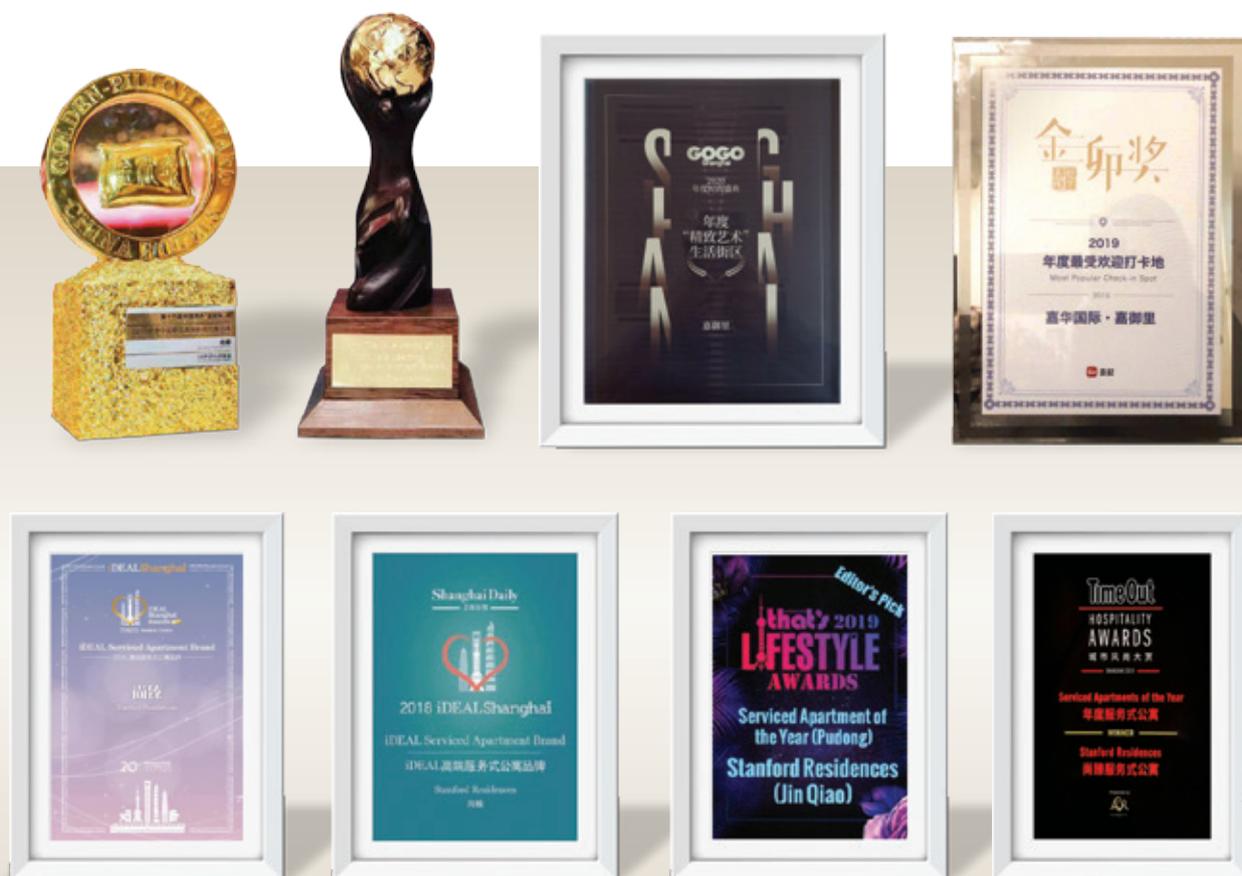
- 訊怪科技金卯獎 — 2019年度最受歡迎打卡地
- 2019年度精緻生活藝術街區

東莞星際灣

- 2019灣區金牌地產品鑑：年度地標樓盤

廣州嘉匯城

- 2019年度廣州市物業管理示範住宅小區



財務誌要

日期	事宜
二零一九年八月二十日	公佈截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績
二零一九年十月二十一日	派發二零一九年度之中期現金股息每股港幣6仙
二零二零年三月二十四日	公佈截至二零一九年十二月三十一日止年度之 全年業績
二零二零年五月二十九日至 二零二零年六月三日 (包括首尾兩天)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席 二零二零年股東週年大會並於會上投票之股東資格
二零二零年六月三日	二零二零年股東週年大會
二零二零年六月十二日至 二零二零年六月十七日 (包括首尾兩天)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定可享有 二零一九年度末期股息之股東資格
二零二零年六月十七日	二零一九年度末期股息之記錄日期
二零二零年七月十七日	派發二零一九年度之末期現金股息每股港幣14仙

公司資料

主席兼董事總經理

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*

執行董事

呂耀東先生

鄧呂慧瑜女士，*BBS, 太平紳士*

呂耀華先生

非執行董事

鄭慕智博士，*GBM, GBS, OBE, 太平紳士*

獨立非執行董事

葉樹林博士，*LLD*

歐文柱先生

黃桂林先生

聶潤榮先生（於二零一九年七月十二日獲委任）

審核委員會

葉樹林博士，*LLD (主席)*

鄭慕智博士，*GBM, GBS, OBE, 太平紳士*

歐文柱先生

聶潤榮先生（於二零二零年三月一日獲委任）

薪酬委員會

葉樹林博士，*LLD (主席)*

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*

黃桂林先生

提名委員會

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA (主席)*

葉樹林博士，*LLD*

黃桂林先生

公司秘書

李慧君女士

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港主要辦事處

香港北角

渣華道191號

嘉華國際中心29樓

主要往來銀行*

中國銀行

中國建設銀行(亞洲)

星展銀行

恒生銀行

香港上海滙豐銀行

華僑銀行

法律顧問*

貝克•麥堅時律師事務所

金杜律師事務所

胡百全律師事務所

高露雲律師行

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716號舖

網址

<http://www.kwih.com>

股份上市

香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）

股份代號

香港聯交所 : 00173

彭博資訊 : 173 HK

路透社 : 0173.HK

* 按英文字母順序排列

五年賬目摘要

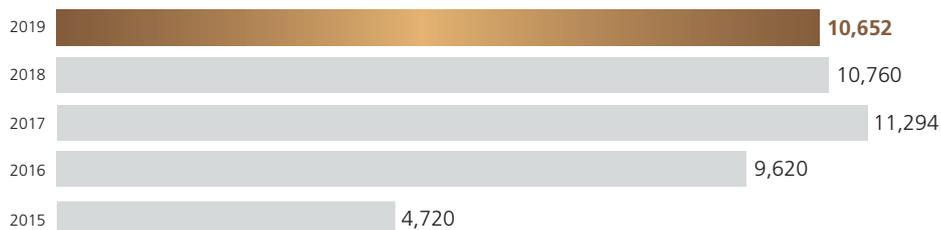
綜合損益表

	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
營業額	4,720,487	9,619,956	11,293,887	10,759,792	10,651,931
除稅前溢利	2,815,345	5,071,846	6,735,327	5,538,504	5,299,400
稅項支出	(1,368,223)	(1,845,715)	(2,218,052)	(1,361,800)	(2,063,286)
本年度溢利	1,447,122	3,226,131	4,517,275	4,176,704	3,236,114
非控制性權益	(80,368)	(44,135)	(611,093)	(130,314)	(86,376)
本公司權益持有者應佔溢利	1,366,754	3,181,996	3,906,182	4,046,390	3,149,738
每股盈利(港仙)	48.1	107.6	128.2	129.5	100.8
每股股息(港仙)	17.0	18.0	18.0	20.0	20.0

綜合資產負債表

	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產	8,446,513	8,831,175	13,181,711	14,738,109	15,660,220
聯營公司及合營企業	1,347,748	2,255,043	8,344,364	7,542,438	12,807,230
其他非流動資產／投資	4,059,194	5,668,480	10,772,942	8,661,605	9,914,230
流動資產淨值	23,270,988	19,880,535	24,532,041	26,118,563	20,441,897
資金之運用	37,124,443	36,635,233	56,831,058	57,060,715	58,823,577
資金來源：					
股本	283,959	295,674	305,546	312,485	312,517
儲備	21,541,214	25,064,023	34,697,102	35,328,008	38,573,520
股東權益	21,825,173	25,359,697	35,002,648	35,640,493	38,886,037
非控制性權益	1,511,587	1,766,770	2,014,039	1,361,232	1,231,899
長期借貸及擔保票據	12,124,823	7,932,834	17,667,263	17,609,943	16,171,810
其他非流動負債	1,662,860	1,575,932	2,147,108	2,449,047	2,533,831
已運用資金	37,124,443	36,635,233	56,831,058	57,060,715	58,823,577
每股資產淨值(港元)	7.69	8.58	11.46	11.41	12.44

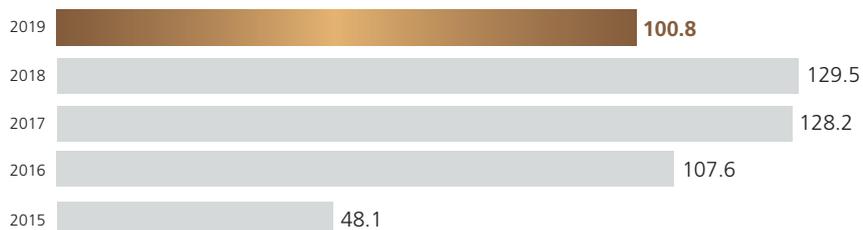
營業額 (百萬港元)



本公司權益持有者應佔溢利 (百萬港元)



每股盈利 (港仙)



每股股息 (港仙)



每股資產淨值 (港元)



主席報告



各位股東：

嘉華國際秉持「品精質優」的宗旨，於過去一年以穩健的策略推售優質項目，銷售成績理想。截至2019年12月31日止財政年度，應佔營業額達117億港元；權益持有者應佔溢利為31.5億港元；核心盈利則達31.6億港元，按年上升5%。

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度的末期

股息每股14港仙，連同中期股息每股6港仙，全年派息每股20港仙，持續為股東帶來穩定回報。

過去一年，環球及香港複雜多變的政經環境，給香港經濟帶來不確定性及波動，本港房地產市場亦經歷高低起伏。於2019年初受到美國加息週期快將完結及中美就貿易問題展開談判等利好消息帶動，釋放

積壓的住宅需求，支撐本地住宅市場於上半年的價格和成交。然而，中美貿易談判過程充斥變化、英國脫歐、地緣政治及香港社會運動等外圍及本地因素，使本港物業市場自年中起觀望氣氛瀰漫。隨著美國聯儲局於去年減息三次、中美達成第一階段貿易協議及港府放寬按揭保險的已落成住宅樓價上限等消息被市場消化後，物業市場氣氛轉趨穩定。

回顧年內，香港息口仍處於低水平，用家對住宅物業的需求依然殷切。在穩健發展的策略下，集團適時推出大埔嘉熙及啟德嘉峯匯之單位。內地房地產市場仍以「房住不炒」為主調，房價及成交大致穩定。國內地方政府「因城施策」，靈活地對樓市政策做出調整，包括導入人才政策，讓剛性需求增加，令部份城市的成交量有所提升。集團於去年第一季推出的上海豪宅項目嘉御庭三期，銷售理想。而集團於南京、廣州和東莞等項目銷售成績保持平穩。

嘉華國際於回顧年內繼續以靈活發展策略，在香港及內地補充土地儲備，為未來發展提供堅實的動力。

展望

由於全球政經格局仍存有不穩定性，2020年充滿不明朗與挑戰。即使中美簽定第一階段貿易協議，令市場避險情緒稍為降溫，但第二階段談判料仍充滿變數。而英國脫歐後與歐盟展開貿易談判、中東地緣政治風險及美國總統大選等議題，均令環球投資者抱觀望態度，窒礙各項經濟活動。2019新型冠狀病毒病成為大流行病，更影響到全球經濟。香港方面，去年的社會運動風波未有平息，連同疫情持續的雙重打擊下，經濟發展受嚴重干擾。內地2020年首季的經濟活動亦因疫情持續而受到限制。

展望今年，現時疫情仍然嚴峻，社會運動未有終止的苗頭，經營環境充滿挑戰，但嘉華國際對本地及內地樓市需求仍感審慎樂觀，集團會繼續用心發展業務，密切留意環球政經局勢和香港的最新情況，以審慎及積極的態度面對機遇與挑戰，同時秉承「品精質優」的宗旨，以臻善創新的意念打造別樹一幟的優質物業及服務，鞏固整體競爭力。嘉華國際扎根香港數十載，見證多次難關，最終能一一跨過。憑著「實事求是」的精神，穩健的財力，多年的經驗，本人深信集團今次亦能克服挑戰，把握疲軟市場中的機遇，繼續穩步拓展業務。

於回顧年內，陳有慶博士辭任獨立非執行董事。陳博士歷任嘉華國際董事近三十載，為集團竭力盡心肩負監督指導之重任，見證集團一直奉行良好的企業管治制度。本人謹代表集團全人向陳博士致以衷心謝忱。

身處充滿挑戰與危機的時期，整個社會需要共同努力，克服當前逆境。我謹代表董事會向所有在這個關鍵時間仍然緊守崗位、努力不懈的相關政府部門、官員以及醫護人員致敬，也衷心感謝全體員工緊守崗位，於不同領域為集團付出，作出良好的貢獻。寄望各位繼續與集團攜手合作，上下一心，駕馭挑戰，實現集團業務長期持續增長的願景。在此，我期望疫情盡快過去，並祝願各位市民安好。

主席

呂志和博士

2020年3月24日



嘉峯匯
香港

管理層之討論及分析

業務回顧

經營業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之營業額為港幣10,652,000,000元，主要來自香港嘉匯、上海嘉御庭第三期、南京嘉譽山、廣州嘉匯城及花都嘉華廣場第三期、東莞星際灣的物業銷售以及上海嘉華中心的租金收入。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的應佔營業額(包括本集團的營業額及港幣1,062,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額)為港幣11,714,000,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司權益持有者應佔溢利為港幣3,150,000,000元，而本集團的核心盈利(投資物業之除稅後公平值變動前)為略高之港幣3,156,000,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司權益持有者應佔全面收益總額為港幣3,862,000,000元，其中已計入來自非短期投資即銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)約3.75%之權益的公平值變動及來自年末換算本集團以人民幣計值資產淨值之匯兌差額。

本集團二零一九年已簽約之應佔銷售(即本集團已簽約之銷售及來自合營企業及聯營公司之應佔已簽約銷售)約為港幣98億元，主要來自香港嘉匯、嘉熙及嘉匯、上海嘉御庭第三期及嘉濤灣、南京嘉譽山、廣州花都嘉華廣場第三期、東莞星際灣以及香港和中國內地的合營項目。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售約為港幣108億元，預計於二零二零及二零二一年入賬。

香港物業發展及投資

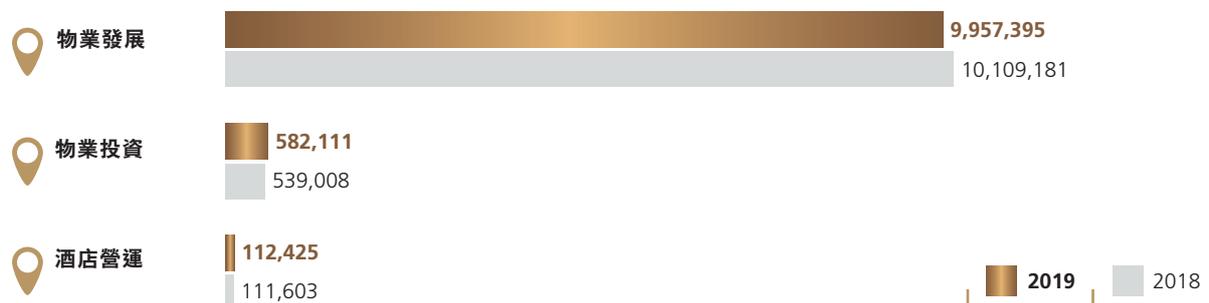
樓市於上半年回升，從一月開始，住宅售價和一手成交量連升五個月，市場參與者預期美國利率走勢逆轉以及中美貿易即將達成協議。然而，中美貿易矛盾的進一步升溫以及香港自六月爆發的社會運動風波，令樓市迅速轉淡。置業者轉趨審慎，樓價與成交量下滑。

	物業發展		物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元			
2019 營業額	3,372,311	6,585,084	582,111	112,425	10,651,931
經調整除利息、稅項、 折舊及攤銷前盈利	1,745,546	3,165,491	431,179	(216,136)	5,126,080
總資產	27,962,670	20,602,899	15,646,003	10,347,468	74,559,040
2018 營業額	7,115,001	2,994,180	539,008	111,603	10,759,792
經調整除利息、稅項、 折舊及攤銷前盈利	3,202,044	950,404	432,536	(216,223)	4,368,761
總資產	25,147,212	21,214,079	14,489,103	9,043,454	69,893,848

管理層之討論及分析

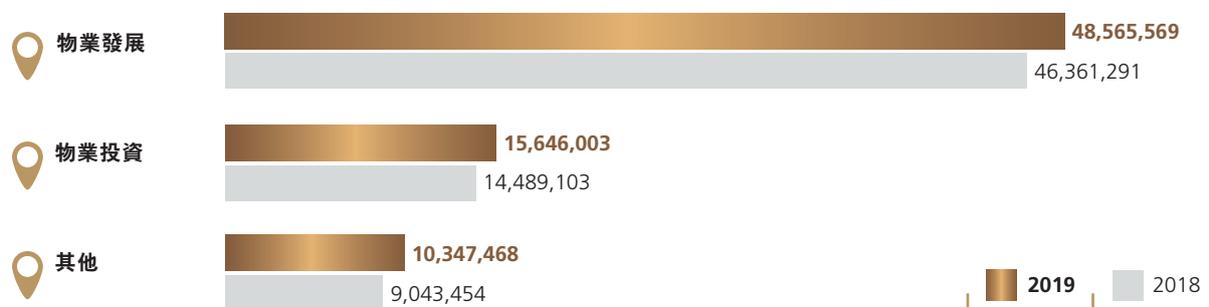
按分部分佈之營業額

截至二零一九年十二月三十一日止年度
(港幣千元)



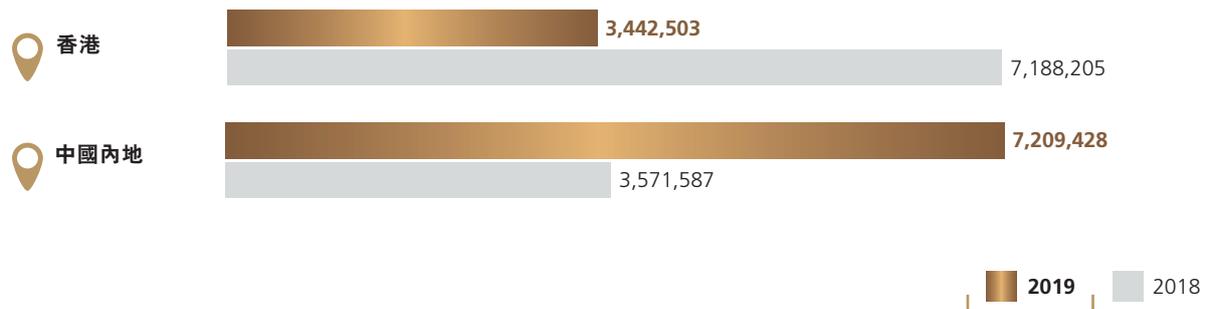
按分部分佈之資產總額

二零一九年十二月三十一日
(港幣千元)



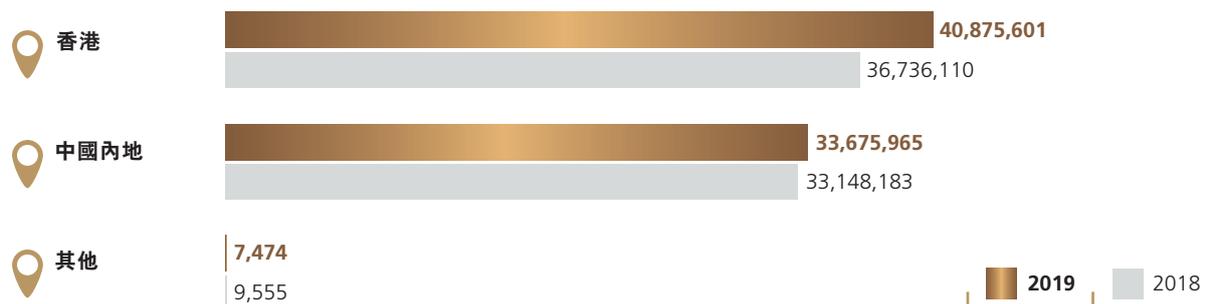
按地區分佈之營業額

截至二零一九年十二月三十一日止年度
(港幣千元)



按地區分佈之資產總額

二零一九年十二月三十一日
(港幣千元)



年內，本集團繼續推售嘉熙和嘉匯餘下單位，已簽約銷售額合共超過港幣20億元。此外，本集團於二零一九年十二月推售嘉峯匯首批共228個單位，發售當日即售出逾半。集團自二零一八年十二月起開始交付嘉匯已售出單位，繼續於年內交樓並確認銷售收入。嘉熙於十月獲發入伙紙並在二零二零年二月獲發滿意紙。其預售單位已在二零二零年二月底開始交付，目前進展良好。

年內，本集團的租賃業務繼續獲得滿意成績。於去年底，高級食肆購物廣場J SENSES及嘉悅商業項目均全部租出，租金收入令人滿意。

年內，本集團繼續參與土地競投，並與其他地產發展商合作，最終成功投得三幅住宅用地，其中兩幅位於啟德，另一幅位於將軍澳，應佔總樓面面積合共約為78,000平方米。

(甲) 目前主要發展物業

啟德嘉匯(佔100%權益)

此優質住宅項目位於啟德發展區核心地帶，鄰近港鐵屯馬線啟德站(已於二零二零年二月啟用)。項目提供900個單位，總樓面面積約51,000平方米。此項目於二零一七年推出預售，市場反應熱烈，於本年已簽約之銷售約為港幣8億元，截至年底累計銷售達至港幣100億元，可售單位僅餘5伙及數個車位。項目發展已經完成，並在獲發滿意紙後，於二零一八年十二月開始交付已售單位於買家，部份預售收入於本年度隨著單位交付予買家時入賬。



* 準確性和距離概不保證。僅顯示在大概的位置上。

大埔嘉熙 (佔100%權益)

此優質住宅項目總樓面面積約61,600平方米，位於白石角，社區發展已愈趨成熟，潛力吸引。此項目共提供1,122個單位，於二零一八年推出預售，備受市場歡迎。截至年底，預售單位已售出約八成，銷售金額約港幣75億元。集團於十月取得入伙紙，並在二零二零年二月獲發滿意紙。預售單位於二零二零年二月底開始交付予買家，已簽約之銷售將確認入賬。

啟德嘉峯匯 (佔100%權益)

此發展中之優質住宅項目總樓面面積約53,000平方米，位於啟德發展區核心地帶，鄰近港鐵屯馬線啟德站。目前上蓋工程正在如期進行，預計二零二一年竣工。預售樓花同意書於十一月取得，首批228個單位於十二月推售，於年底

預售金額約港幣13億元，及至現時更達至港幣18億元。

九龍嘉林邊道2號 (佔100%權益)

此項目為特色住宅，位於九龍尊貴住宅地區，總樓面面積約2,000平方米，項目設5座優質洋房單位。上蓋工程進展良好，計劃於二零二零年第二季度落成，之後隨即推售。

長沙灣新九龍內地段6549號 (佔22.5%權益)

此項目總樓面面積約91,800平方米，位據罕貴市區臨海地點，享有遼闊海景，信步即至港鐵站。此為與其他地產發展商共同發展的優質住宅項目，提供約1,200個單位。地基工程正按計劃進行，預計二零二二年竣工。項目預售預計於二零二零年下半年開展。



香港嘉匯

元朗D.D.103號地段第1040號錦上路站第一期物業發展(佔33⅓%權益)

此項目總樓面面積約114,800平方米，毗鄰西鐵錦上路站，連結市內其他地區，往返中國內地亦十分便利。本集團與其他地產發展商合作，將此地段發展成優質住宅項目。地基工程進展良好，預計二零二三年竣工。

將軍澳日出康城第十一期物業發展(佔30%權益)

此地段於四月購入，總樓面面積約88,800平方米，位於將軍澳臨海地段，連接港鐵康城站。本集團將與其他地產發展商合作，將地段發展成優質住宅項目。目前正在進行規劃與設計工作。

新九龍內地段6577號，啟德發展區第4A區1號(佔40%權益)

此地段於七月購入，總樓面面積約99,900平方米，位於啟德發展區核心地帶，啟德原機場跑道上及鄰近港鐵屯馬線啟德站。本集團將與其他地產發展商合作，將地段發展成優質住宅項目。規劃與設計工作正在進行中。

新九龍內地段6554號，啟德發展區第4A區2號(佔10%權益)

此地段於十一月購入，總樓面面積約111,900平方米，位於啟德發展區核心地帶，緊鄰上述啟德第4A區1號地塊，享有遼闊維港景緻。本集團將與其他地產發展商合作，將地段發展成優質住宅項目。規劃與設計工作已經展開。



香港嘉熙

(乙) 投資物業

灣仔莊士敦道J SENSES (佔100%權益)

J SENSES為香港島中心地帶的優質餐廳及購物商場，總樓面面積約3,400平方米，為鄰近地區提供餐飲和休憩環境。於年底全部租出，持續為本集團帶來現金流。

將軍澳嘉悅商業項目 (佔100%權益)

嘉悅商業項目總樓面面積約3,500平方米，為嘉悅住客及鄰近地區提供服務，於年底全部租出，持續為本集團帶來現金流。

司徒拔道肇輝臺6號 (佔100%權益)

位於港島區尊貴地段，總樓面面積約5,100平方米，持作長期投資，於年底已租出約60%之可供單位。

中國內地物業發展及投資

年內，儘管中美貿易關係持續緊張，整體房地產市場依然保持穩定。政府限制房地產市場之政策整體未變，唯見部份城市放寬限制。在剛性需求增加下，房價及交易量錄得溫和增長。

上海嘉御庭第三期於三月推售，由於位置理想、品質優，市場反應熱烈，於年底已簽約銷售達到約人民幣28億元。大部份已出售單位於十一月開始交付並於年內確認入賬。本集團繼續推售上海嘉濤灣、南京嘉譽山、廣州嘉匯城、嘉都匯及花都嘉華廣場三期公寓以及東莞星際灣等項目的餘下單位。

年內，本集團參股一合營企業，收購江門一幅總樓面面積約74,100平方米的住宅用地。此外，本集團亦獨資購入了另外兩幅土地，一幅位於上海長寧商業用



香港嘉峯匯

嘉御庭三期

上海



管理層之討論及分析

地，總樓面面積約12,500平方米。另一幅為蘇州住宅用地，總樓面面積約70,400平方米。

本集團投資物業全年保持滿意出租率。上海嘉華中心繼續達到95%出租率。「尚臻」品牌名下服務式公寓大受歡迎，整體出租率高達85%。此外，上海蘇河灣辦公樓盈凱文創廣場（總樓面面積約20,000平方米）及南京嘉譽山零售部份（總樓面面積約8,000平方米）於年內開始招租並轉為投資物業。市場反應令人滿意。

(甲) 目前主要發展物業

上海、南京及蘇州

嘉御庭，上海徐匯區建國西路（佔100%權益）

此獨特豪宅項目位於上海傳統高尚住宅區地段。總樓面面積約140,000平方米，薈萃14座

豪宅大廈及高級商業設施。整個項目已經全部竣工。其中4座總樓面面積約26,000平方米為「尚臻徐匯」服務式公寓。隨著第一、二期銷售理想，第三期總樓面面積約43,000平方米住宅，於三月取得銷售同意書後隨即開售。由於地理位置優越及品質精優，市場反應理想。第三期共有2座大樓，共106個寬敞的住宅單位，提供三或五房單位及特色戶單位，面積介乎240至540平方米。於年底已售出約三分之二之單位，並於十一月開始交付已售單位予買家。



上海

- 1 嘉御庭、尚臻徐匯及嘉御里
- 2 嘉天匯及尚臻靜安
- 3 嘉瀧匯及尚臻金橋
- 4 嘉濤灣
- 5 滌坊新村街道項目
- 6 上海嘉華中心
- 7 盈凱文創廣場
- 8 長寧區武夷路項目

南京

- 9 嘉譽山
- 10 江寧區G89號地段
- 11 御瀾府

蘇州

- 12 高新區42號地段
- 13 高新區58號地段
- 14 相城區高鐵新城2019-WG-29號地段

崑山

- 15 經濟技術開發區12-2地段

嘉興

- 16 秀州高新區44號地段

嘉濤灣，上海青浦區(佔100%權益)

此尊貴豪宅項目位於青浦區朱家角鎮，提供256個洋房單位，配套購物設施，總樓面面積約71,000平方米。項目已經竣工，並於二零一八年年底開售。165個單位已推出市場，至本年底已售出約三份一之單位，並於八月開始交付已售單位予買家。

嘉天匯，上海靜安區新開路(佔100%權益)

此尊貴豪宅項目位於靜安區高尚地段，鄰近南京西路繁華中央零售商業區，總樓面面積約100,000平方米，可售住宅單位共257個，另提供129個單位作為「尚臻靜安」服務式公寓。項目已落成，於年底僅餘3個頂層單位仍然在售。

嘉譽山，南京棲霞區興賢路(佔100%權益)

此項目為綜合商住項目，位於發展成熟之社區內，總樓面面積約132,000平方米，提供1,167個出售之住宅單位及出租之商業部份。項目已竣工，於年底僅餘少量可售單位。

嘉瀟匯，上海浦東新區金業路(佔100%權益)

此優質住宅項目已經竣工，6座大樓共提供232個單位，總樓面面積約29,000平方米，其中總樓面面積約13,000平方米的102個單位保留作「尚臻金橋」服務式公寓。項目座落於發展完善的住宅區地段，往返浦東中央商業區交通便利。項目餘下之130個單位將視乎市況而推售。



上海濰坊新村街道項目



(上)南京嘉譽山

(下)南京江寧區G89號地段

**上海浦東區滌坊新村街道地段7-7號E18單元
(佔100%權益)**

此項目於浦東區黃浦江臨江地段，總樓面面積約14,200平方米，正發展成住宅大廈，配套商業設施。地處陸家嘴金融中心與世博企業總部會展商業區之間的核心位置。項目施工正在進行，預計二零二一年竣工。

南京江寧區地段G89號(佔100%權益)

此項目位於江寧區，鄰近眾多鐵路及其他交通網絡，距南京火車站南站僅信步之遙。項目總樓面面積約49,700平方米，正發展成住宅大廈，配套商業設施。項目施工正在進行，預計二零二一年竣工。

御瀾府，南京浦口區(佔33%權益)

本集團與兩家房地產發展商共組合營企業，共同發展此總樓面面積約98,500平方米之住宅項目。地段位於浦口區，位處南京市西北方，與市中心隔江相望。項目預售於二零一七年底展開，至去年底全部住宅單位已近售罄。項目發展工程已於十二月竣工，已售單位隨即交付予買家。

蘇州高新區42號地段(佔100%權益)

此項目位於蘇州高新區，緊貼蘇州新區高鐵站、蘇州軌道交通3號線(已於二零一九年十二月通車)及6號線(興建中)。項目總樓面面積約59,000平方米，正發展成住宅大廈，配套商業設施。預計於二零二零年下半年開售。項目施工正在進行，預計二零二一年竣工。



蘇州相城區高鐵新城2019-WG-29號地段

蘇州高新區58號地段(佔47%權益)

此項目位於蘇州高新區，鄰近蘇州新區高鐵站、蘇州軌道交通3號線(已於二零一九年十二月通車)及6號線(興建中)。項目總樓面面積約75,000平方米，正發展成11座住宅大廈，提供654個單位。預售已於二零一八年十二月開展，市場反應良好。項目施工正在進行，預計二零二零年竣工。

蘇州相城區高鐵新城2019-WG-29號地段(佔100%權益)

此新購入地段位於蘇州相城區，鄰近蘇州北高鐵站及蘇州軌道交通2號線。項目總樓面面積約70,400平方米，將發展成住宅大廈並配套商業設施。規劃與設計工作正在進行，進展良好。

上海長寧區武夷路(佔100%權益)

此新購入地段位於歷史及文化古蹟地區，擁有良好公共交通網絡，為發展成熟之社區。項目總樓面面積約12,500平方米。規劃及設計工作正在進行。

廣州、東莞及江門

花都嘉華廣場，廣州花都區迎賓大道(佔100%權益)

此項目鄰近白雲國際機場，總樓面面積約231,000平方米，為包括住宅、一所酒店、辦公樓、公寓及零售設施之綜合項目。整個項目已竣工。第一期包括酒店總樓面面積約32,000平方米及辦公樓總樓面面積約13,000平方米。第二期嘉都匯已接近售罄，總樓面面積約100,000平方米。花都嘉華廣場第三、四期的4座大樓總樓面面積約86,000平方米，包括公寓、辦公樓



廣州

- 1 花都嘉華廣場
(第一期：廣州花都皇冠
假日酒店及寫字樓)
(第二期：嘉都匯)
(第三期及四期：嘉華廣場)
- 2 花都綜合項目
(嘉匯城及新華鎮西地段)

東莞

- 3 星際灣及星際匯
- 4 茶山橫江村項目

江門

- 5 嘉華新都匯
- 6 嘉駿花園
- 7 新會區JCR2018-127
(新會17號)地段

管理層之討論及分析

單位及零售設施。2座公寓大樓自二零一八年第四季推售，至本年底已售出超過75%。總樓面面積約38,000平方米的辦公樓及零售部份則持作投資物業出租。

花都綜合項目，廣州花都區新華鎮(佔99%權益)

此項目與白雲區咫尺之遙及受惠於新建的運輸網絡。項目總樓面面積約805,000平方米，東、西地段分期發展。

嘉匯城，新華鎮東

項目總樓面面積約226,000平方米，合共提供1,849個住宅單位。項目發展已經完成，於年底只剩餘少量單位供售。

新華鎮西地段

此地段總樓面面積約579,000平方米，將分階段發展為住宅大廈和商業項目。第一期總樓面面積約187,000平方米，包括約1,500個住宅單位和一座商場。前期工程正在進行，預計於二零二二年年年底竣工。

星際灣，東莞石龍鎮(佔100%權益)

此項目位於石龍鎮西湖村，面向遼闊江景，東莞火車站信步可至。項目總樓面面積約236,000平方米，提供1,867個可售住宅單位，商業部份總樓面面積約11,600平方米，留作出租之用。項目發展已經完成，住宅單位於年底已售出約95%。



廣州新華鎮西地段

東莞茶山橫江村(佔100%權益)

此項目位於茶山橫江村，鄰近東莞地鐵站及東莞軌道交通2號線。總樓面面積約159,000平方米，正發展為約有1,200個住宅單位並配套約2,000平方米商業設施。預計於二零二零年下半年推售。項目施工正在進行，預計於二零二一年竣工。

嘉華新都匯，江門江海區02號及12號地段(佔100%權益)

此項目位於江海區廣珠城際鐵路江門東站旁。項目由兩塊毗連地段組成，總樓面面積合共約278,600平方米，正發展成20座住宅大廈，提供約2,300個單位配套商業零售設施。項目施工正在進行，預計二零二一年初竣工。

嘉駿花園，江門新會區03號地段(佔50%權益)

此地段位於江門大道，是交通網絡、學校及商業區域的中心地帶。項目正發展為總樓面面積約100,000平方米住宅大廈。項目取得銷售同意書後於二零二零年一月開展預售。項目施工正在進行，預計二零二一年竣工。

江門新會區 JCR2018-127(新會17號)地段(佔30%權益)

此新合營項目位於江門大道，鄰近眾多交通網絡、學校及商業區域地帶。項目總樓面面積約74,100平方米，將發展成住宅大廈，配套商業零售設施。規劃與設計工作正在進行，預計二零二零年內動工興建。



東莞茶山橫江村項目

(乙) 投資物業

上海嘉華中心，上海淮海中路（佔69.6%實際權益）

此優質投資物業總樓面面積約72,000平方米，於年內持續錄得平均出租率95%，現有商戶續約和新簽商戶訂約的平均租值也繼續有溫和增幅，為本集團帶來滿意的租金收入。

上海尚臻服務式公寓（佔100%權益）

本集團致力為追求高端時尚生活的租客締造尊貴居所。尚臻服務式公寓包括「尚臻靜安」、「尚臻徐匯」及「尚臻金橋」。總樓面面積約71,000平方米，提供五星級管理服務，富時代感的室內設計氣派不凡，配備時尚傢俱裝潢。全年整

體平均出租率高達85%，為本集團帶來穩定租金收入。

上海嘉御里（佔100%權益）

嘉御里總樓面面積約8,000平方米，為嘉御庭的高尚住戶和徐匯區高端零售市場服務，為消費者帶來多種休閒和餐飲體驗。項目廣受歡迎，於年底出租率超過85%。

東莞星際匯（佔100%權益）

星際匯是星際灣的商業項目，總樓面面積約11,600平方米。除了為星際灣住戶提供日常生活便利設施外，還為消費者帶來多元化的娛樂、休閒和餐飲體驗，勢必成為周邊社區的消費熱點。項目備受好評，於年底出租率約近80%。



江門嘉華新都匯

廣州花都嘉華廣場(佔100%權益)

隨著招租活動於二零一八年底展開，第三期及四期的辦公樓單位及零售設施於下半年全面投入營運。連同第一期的辦公樓，花都嘉華廣場合共出租的總樓面面積約為51,000平方米，於年底整體平均出租率為50%。

盈凱文創廣場，上海靜安區蘇河灣(佔53.61%權益)

盈凱文創廣場位於靜安區蘇河灣，總樓面面積約20,000平方米，鄰近眾多交通網絡及接連曲阜路站，也為上海地鐵8號線和12號線的轉乘站。項目工程已於十二月完成並開始招租。本集團持有此項目作長期投資。

銀河娛樂的投資

本集團持有銀河娛樂162,000,000股股份或約3.75%權益的非流動投資，按公平值列賬。其公平值佔本集團於二零一九年十二月三十一日的總資產12.5%。銀河娛樂主要從事娛樂、酒店、銷售、製造及分銷建築材料等業務。

於二零一九年十二月三十一日，銀河娛樂之股價上升約15%至每股港幣57.4元，相對於二零一八年十二月三十一日之股價為每股港幣49.8元。公平值增加約港幣1,235,000,000元，已計入儲備中。年內，本集團收取銀河娛樂之現金股息約港幣148,000,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，銀河娛樂經審核之權益持有者應佔綜合溢利為港幣13,042,000,000元，及於二零一九年十二月三十一日其經審核之權益持有者應佔綜合資產淨值為港幣73,587,000,000元。



上海嘉華中心



(上)上海尚臻靜安

(下)上海尚臻徐匯

管理層之討論及分析

正如於銀河娛樂於二零一九年全年業績公告所述，銀河娛樂透過其澳門最大的第三、四期項目發展藍圖，把握內地對休閒、旅遊的殷切需求，為未來不斷增長的市場機遇做好準備。銀河娛樂穩健的資產負債表讓其有能力派發特別股息的同時，亦可以投資其發展藍圖以及把握在海外拓展的機會。董事會繼續視之為一優質的長期投資。

展望

香港物業市場

香港本年度錄得自二零零九年以來首次負增長1.2%。政府預測二零二零年本地生產總值增長為-1.5%至0.5%，而在中期而言，二零二一年至二零二四年之增長則可維持平均2.8%。

年內，香港先受中美貿易摩擦打擊，但二零一八下半年積壓的龐大剛性需求，推動了上半年住宅樓價和

一手樓的成交量上升。然而，自六月發生的社會運動風波，影響了旅遊業及本地消費情緒，以及投資者信心備受打擊，下半年物業市場交投隨之冷卻。隨港幣8,000,000元及港幣10,000,000元以下物業按揭上限分別放寬至90%及80%後，令市場於十一月再趨活躍。儘管中美貿易談判取得積極進展，本地社會運動風波亦有所緩和，惟二零二零年一月新型冠狀病毒病爆發，令市場迅速整固，成交價量均有所調整。儘管如此，我們預計，剛性需求、市場資金及低利率環境將均有助於支撐物業市場。

中國內地物業市場

受到中美貿易矛盾影響，中國本年的國內生產總值僅達到政府最低目標增長的6.1%，而國際貨幣基金組織最近於新型冠狀病毒病大流行後，調整其對二零二零年中國國內生產總值增長的預測至5.6%。



上海盈凱文創廣場

在實質剛性需求支撐下，中國內地本年度的樓價及成交量依然維持穩定。政府推出了多項政策，並有望繼續實施更多政策，以促進我們業務重點所在的長三角地區及大灣區城市群之間的合作。雖然大流行病使中國內地大量的商業活動於農曆新年過後停頓了，然而近來情況已進一步受控。儘管目前房地產市場轉弱，未來仍有各種挑戰。但基於穩建的經濟基礎及政府採取各種提振經濟的措施，我們對在大流行病減退後的物業市場需求仍然保持審慎樂觀。

項目銷售與進度

香港

在香港，嘉匯於二零一八年十一月底獲發滿意紙後，隨即開始交付已售單位。約30%預售單位於二零一八年並未交付，但已於二零一九年上半年交付並入賬。繼年內銷售單位後，本集團將會繼續於二零二零年

推售項目餘下5個特式單位及數個車位。大埔嘉熙施工工程如期進行，項目於二零一八年六月推出預售，市場反應熱烈，截至本年末已售出880個單位，簽約銷售金額約港幣75億元。相關銷售隨著於二零二零年二月底開始交付單位後確認。繼十二月首度推售嘉峯匯及港鐵屯馬線啟德站於二零二零年二月啟用後，本集團將會適時加推嘉峯匯單位，滿足買家需求。長沙灣及錦上路合營項目如期推進，其中長沙灣項目預計於二零二零年下半年預售。

中國內地

在中國內地，本集團在取得銷售許可證後，於三月推售已竣工的上海嘉御庭第三期單位，市場反應熱烈。本集團亦繼續推售已落成及於二零一八年十二月首次推售之上海嘉濤灣及花都嘉華廣場第三期的公寓



廣州花都嘉華廣場及廣州花都皇冠假日酒店

管理層之討論及分析

單位。上述項目及南京嘉譽山的已售單位，大部份於年內完成交付，並且確認銷售。項目餘下已售單位，將繼續於二零二零年進行交付。

本集團的江門全資項目及合營項目，繼續如期推進，合營項目嘉駿花園於二零二零年初開售。本集團全資項目江門嘉華新都匯，預計亦將於二零二零年開售。本集團擁有33%的南京御瀾府，已於十二月竣工，預售單位正在交付，只尚餘少量單位可供出售。本集團在崑山、蘇州和嘉興的合營項目亦如期推進，崑山和嘉興項目大部份單位已於年底售出。本集團亦將於二零二零年下半年推售新項目蘇州高新區42號地段及東莞茶山橫江村，並將繼續推售中國內地各個項目的餘下單位。

補充土地儲備

本集團遵照審慎及積極的策略，以獨資或合營方式，在香港及中國內地購入六幅土地。本集團將繼續審時度勢，並考慮當前市場的不確定性，在香港及中國內地土地市場放緩時機中，評估補充土地機遇，有度有序地補充土地儲備。

經常性收入

隨著上海靜安蘇河灣辦公樓項目盈凱文創廣場落成，總樓面面積約20,000平方米的大樓已轉為投資物業，作出租用用途。招租活動已經展開，市場反應良好。樓面面積約8,000平方米的南京嘉譽山商業部份已於年內投入營運，亦轉為投資物業。因此，本集團投資物業組合從二零一八年十二月三十一日約240,000平方米，增至年末約268,000平方米。連同我們新購入的上海長寧區武夷路商業用地，以及在建項目中將持



上海長寧區武夷路項目

作出租的商業部份，我們擴大經常性收入組合的計劃，將會繼續順利推進。

然而，最近發生的大流行病衝擊了香港和中國內地的租賃市場，本集團為支持租戶，向部份租戶提供了一些短期租金優惠。

持有銀河娛樂約3.75%權益所帶來的股息收入，繼續為我們提供穩定的經常性收入。

總結

大流行病對全球的後續影響尚未充分反映，近期世界各地金融市場亦極度反覆。而第一階段的中美貿易協定如何落實及將進行的第二階段談判也為香港和中國內地，以及全球二零二零年的經濟增長帶來不確定性和波動性。

為應對大流行病，美國聯儲局於二零二零年三月起，兩星期內兩度調低利率共1.5%。全球及香港利率將

會維持低位。由於社會運動風波和大流行病，香港的失業率呈上升趨勢。因此，預計香港物業市場在短期內將會在很大程度上繼續整固。儘管存在著中美貿易矛盾和大流行病，中國內地仍在採取穩定措施以刺激經濟。預期中國內地經濟表現將繼續優於許多發達國家，及其房地產市場將總體保持穩定。

縱使經營環境充滿挑戰，本集團對香港及中國內地樓市需求仍感審慎樂觀。憑著「實事求是」的精神及多年的經驗，深信本集團亦能克服今次挑戰，繼續穩步拓展業務。本集團將繼續按計劃發展我們的現有項目，同時推售項目。本集團財政資源穩健，可望充分把握因香港及中國內地市場回軟而出現的各種機遇，以及繼續審慎有序地補充土地儲備。



東莞星際匯

財務回顧

財務狀況

本集團之財務狀況保持良好。於二零一九年十二月三十一日，資金運用之總額(即總權益、借款總額及擔保票據)為港幣610億元(二零一八年：港幣560億元)。因年內認股權獲行使，本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股份數目增至3,125,174,615股(二零一八年：3,124,854,615股)。

本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，並會按需要作再融資安排。於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣20,441,000,000元，除港幣233,000,000元之還款期為五年後，其餘的還款組合為五年之內，其中21%之還款期為一年內。本年內，基於香港銀行同業拆息上漲，本集團之平均利率約為2.9%。

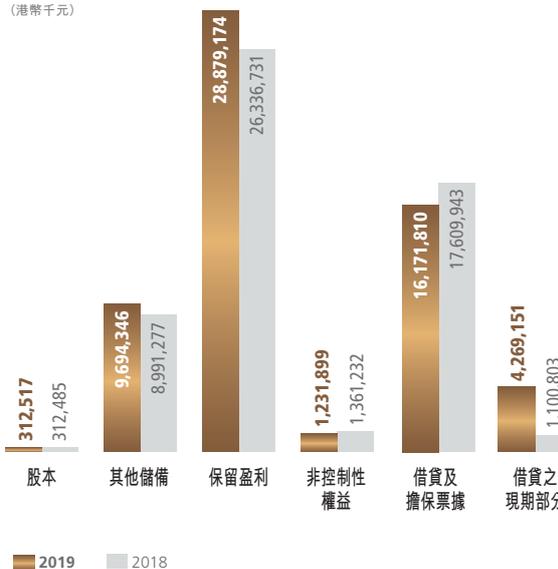
於二零一九年十二月三十一日，本集團未提取之銀行貸款額度為港幣15,994,000,000元，包括港幣10,179,000,000元用作為營運資金及港幣5,815,000,000元用作項目貸款用途。

於二零一九年十二月三十一日，現金及銀行存款為港幣5,443,000,000元，當中所持約61%為人民幣。負債比率方面(比率計算為借貸總額及擔保票據減除現金及銀行存款與總權益相比)，於二零一九年十二月三十一日維持在37%(二零一八年：30%)。

本集團於二零二零年三月簽訂了一港幣40億元之四年期循環及定期貸款。以有利的成本作再融資，並增強了集團的融資能力。

資金來源

二零一九年十二月三十一日
(港幣千元)



庫務政策

本集團繼續採用保守政策管理外匯以將風險減至最低。本集團在認為適當及價格吸引的時候，利用遠期外匯合約以減低外匯風險。本集團亦在適當的情況下，利用利率互換合同避免利率大幅波動而對本集團營運造成影響。為此，本集團已於年內簽訂為期三年及五年總值港幣10億元的利率互換合同，而在年結日後再簽訂額外港幣13億元的合同。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣20,441,000,000元，其中約95%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸及票據其中約90%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

本集團資產之抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團若干附屬公司抵押資產(包括投資物業、發展物業、使用權資產及建築物)合共賬面值為港幣18,504,000,000元(二零一八年：港幣15,962,000,000元，包括租賃土地及土地使用權)給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團已就若干合營企業取得港幣7,483,000,000元(二零一八年：港幣3,609,000,000元)之信貸額向銀行出具擔保，其中已動用之信貸額為港幣5,867,000,000元(二零一八年：港幣2,880,000,000元)。再者，本集團就本集團物業買家的按揭貸款安排所獲授銀行的按揭融資提供擔保，金額為港幣1,186,000,000元(二零一八年：港幣1,081,000,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司及合營企業分別取得港幣32,364,000,000元(二零一八年：港幣28,347,000,000元)及港幣7,453,000,000元(二零一八年：港幣3,609,000,000元)之信貸額，向銀行出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣18,685,000,000元(二零一八年：港幣16,953,000,000元)及港幣5,867,000,000元(二零一八年：港幣2,880,000,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團在香港、中國內地及新加坡僱員總人數為1,017人(不包括聯營公司及合營企業)，於本年度，僱員成本(不包括董事酬金)合共約港幣416,000,000元。

本集團相信公司的業務得以長遠發展及成功，關鍵在於我們僱員的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在提供具競爭力的薪酬水平以吸引、挽留及激勵潛質優秀人才。在已設立的績效管理系統和結果導向獎賞計劃下，本集團相信僱員現時之薪酬福利，在同業中是公平、合理及具市場競爭力的。

自一九八九年，本集團已為其行政人員及僱員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬及長期挽留優秀人才。本集團著重僱員培訓及發展的機會，並視之為人力資源策略中的重要元素。為達致業務可持續發展及滿足員工之培訓需求，本集團每年均透過內部及外部資源，舉辦培訓及發展課程。

環境、社會及管治政策

本集團已就二零一九年年度準備一份符合載列於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄二十七之環境、社會及管治報告指引的報告。本集團之環境、社會及管治政策及其表現重點如下：

本集團致力通過環境管理、發展綠色建築及各項可提升可持續發展表現的措施來保護環境及天然資源。我們繼續與業界的最佳實務標準保持一致，並嚴格遵守與環境保護相關的法律和法規。為有效地推動正面的影響，我們的可持續發展舉措著重與自身業務最相關的範疇，其中包括優化能源效益及減少排放。我們很高興集團的努力獲得市場認可，例如位於上海蘇河灣的盈凱文創廣場於二零一七年取得《能源與環境設計先鋒評級》金級預認證，以及自二零一八年起被納入為恒生可持續發展企業基準指數成份股。業界基準為我們可持續發展旅途中重要的一環，這有助我們進行自我評估並持續改善績效。

管理層之討論及分析

本集團以全面的方法管理其可持續發展表現，確保我們在日常營運中妥善執行其環境政策及策略。我們從下而上，透過加強員工對集團排放和節約能源的意識，輔以各種於資產層面的計劃，例如將現有硬件升級至更新及更具能源效益的型號。在集團的共同努力下，我們於報告期內的排放和能源密度已大幅下降。

鞏固本公司與僱員、客戶及供應商的良好關係

持份者參與和集團營運息息相關，我們以協作的方式與持份者溝通聯繫。為保持積極良好的夥伴關係，我們與持份者持續溝通並了解他們的需求和期望。

僱員

我們重視員工的福祉，並視他們為集團最重要的資產。我們積極為他們提供安全舒適的工作環境，並確保他們感受到集團的支持。我們為員工提供具吸引力的薪酬待遇和福利，包括提供免費接種流感疫苗及其他醫療福利如牙科保健。我們相信，營造一個和諧共融的工作環境可加強員工的歸屬感並促進更有效的溝通。此外，我們致力創建一個相互尊重、沒有偏見和歧視的工作場所。為協助員工盡展潛能，我們加強集團的持續進修和培訓計劃，並透過引入嶄新的電子學習平台，以靈活的學習模式照顧員工需要。

客戶

本集團視產品及客戶服務質素至為重要。我們確保所有香港項目的承建商均持有ISO9000品質管理系統認證。對於《綠建環評》認證的項目，我們會委任一名合資格的《綠建環評》統籌員或顧問。我們於國內的項目亦受《標準操作程序》規管，其中包括監察巡查的指引，以確保符合所有相關法律及法規。

我們按照標準程序處理投訴，以回應客戶的關注。所有案件均會適時及一致地處理。

供應商

我們謹遵《標準操作程序》，以傳達我們在質素、員工健康與安全標準及遵守法規等方面的期望。我們的管理方針強調品質監控和定期審核，確保供應商達到我們嚴格的要求。

遵守業務相關法律及法規

回顧本年度，本集團在香港及國內無違反任何有關環境、勞工、職業健康與安全、反貪污或個人資料私隱的準則、法律及法規。

投資者關係



嘉華國際為恒生綜合中型股指數成份股、恒生可持續發展企業基準指數成份股及MSCI明晟香港小型股指數成份股，亦為「滬港通」及「深港通」計劃內合資格交易股票。

嘉華國際一向致力與股東、投資者及其他持分者保持緊密的雙向溝通，建立彼此互信的關係。為此，集團秉持「恪守誠信、問責有道」的核心精神，維持具高透明度的管理，務求適時及具透明度地披露訊息，保障持份者利益。

集團遵守監管機構的相關法律及規定，透明、及時及客觀地披露企業資訊。除了在官方網站發放公告、新聞稿及業績報告等資訊外，公司亦積極善用其他網上平台，使全球各地的投資者均可以適時獲取企業資訊及掌握集團最新的財務狀況、發展計劃和策略，同時深化他們對集團的瞭解。高級管理層積極參與恒常投資者及分析員業績發佈會、項目參觀，以及參與香港和海外的投資者關係會議和

路演。在市場收集的反饋均予我們其他的管理層及董事交流，務求將企業價值最大化。

堅定積極的管治理念，嘉華國際於回顧年內屢獲國際殊榮。集團連續第三年榮獲華富財經網頒發「傑出企業管治大獎」及由香港投資者關係協會頒發「表現卓越證書」等，其高水準的企業管治及傑出的投資者關係表現充分獲得市場的肯定。此外，以「建優創值力臻恒遠」為主題，嘉華國際2018年年報勇奪四項國際大獎，包括2019年Spotlight國際年報大獎：年報銀獎及「全球最佳首100名傳訊資料」大獎、2019年ARC國際年報大獎：「封面圖片／設計：房地產發展／服務：綜合開發及投資」榮譽獎及2019年IADA國際年報設計大獎：「房地產發展 — 綜合演示」銀獎。以上大獎足證了集團旗下的優質項目帶來亮眼的銷售成績，同時突顯出「嘉華」的優質品牌備受市場認同。



企業社會責任



秉持「取諸社會，用諸社會」的宗旨，嘉華國際於拓展業務的同時，亦不遺餘力地為集團員工、青少年、社區及環境作出多方面的貢獻，為社會帶來更積極和正面的影響。



關懷員工

員工是企業的重要資產，因此員工的身心健康對嘉華國際至關重要。為促進員工的健康，集團為他們定期提供健康水果、舉辦一系列康樂活動，如健身班、纖體講座及興趣班等、以及節日派對，以助員工在工作與生活間取得良好平衡。此外，集團旗下各區域辦公室亦定期舉辦團隊拓展活動，藉以提升員工的團結、堅毅及創新精神，展示團隊的默契。



人才培育

嘉華國際以培育社會未來棟樑為己任，香港總部每年均舉行「暑期實習生計劃」，亦連續三年支持滬港青年會舉辦的「滬港明日領袖實習計劃」及首度參與中國香港（地區）商會舉辦的「2019暑期實習團」，旨在發掘及培訓大學生，讓他們了解香港及國內房地產的發展，為未來投身社會作好準備。

與此同時，集團亦首度展開了為期兩年的「管理培訓生」計劃，旨在招攬具潛質的人才，培育他們成為未來管理層。於計劃內，管理培訓生輪值到不同的部門工作，藉此學習所需技能為日後晉升作好準備，並深入地了解集團的營運。



文藝推廣

為促進歌劇普及化與多元發展，嘉華國際於2019年繼續與香港歌劇院緊密合作，一共舉辦了六場歌劇表演及活動，吸引了超過七千名觀眾。此外，我們支持2019年嘉華香港歌劇院夏令營結業演出《樂器推銷員》、嘉華香港歌劇院兒童合唱團週年音樂會2019、小型巡演及小型音樂會，為接近250名本地兒童及青年藝術家提供在舞台上展示才華的機會，同時培育年輕一輩對表演藝術的興趣。



樂助社群

集團致力於公益慈善事業，幫助弱勢社群。於2019年，嘉華國際廣州匯城區域捐贈10萬元人民幣予廣州市花都區慈善會，設立「廣州市花都區•嘉華匯城慈善基金」，扶助花都區的貧困單親母親。上海、南京及蘇州員工代表則與多個非營利組織合作，藉著「六一」兒童節於三地開展「點燃希望•開啟夢想」愛心慰問活動，和孩子們一起度過了快樂的兒童節。



保護環境

嘉華國際去年透過贊助由世界自然基金會香港分會舉辦的步行籌款活動「步走大自然」，提升公眾的環境保育意識。參加者於米埔自然保護區步走路線漫遊，探索濕地生態及獨有的動植物之餘，更在互動攤位中吸收生態保育資訊，學習生物多樣性的重要性。



J SENSES
香港



嘉御里
上海

企業管治報告書

於二零二零年三月二十四日

董事會提呈載列於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報內之企業管治報告書。

以主席為首之董事會領導本集團的主要目標是為股東帶來持續價值。就此，良好的企業管治扮演著重要角色。

董事會於本年內已採用載列於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「企業管治守則」）之條文（「守則條文」）。

董事會

董事會 以主席為首的董事會為本公司最高決策層，負責本集團的業務策略及監察。董事會制定本集團的發展策略，審批由管理層編製及提交之年度營運預算案，以達至本集團之策略目標。

主席及董事總經理 呂志和博士現任本公司之主席兼董事總經理。彼領導董事會及監察本集團之日常管理。主席鼓勵所有董事（特別是非執行董事及獨立非執行董事），於決議案進行表決前隨意表達彼等之意見。

董事會組成 董事會現由九名董事會成員組成，包括主席兼董事總經理、其他三名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事；其中兩名獨立非執行董事擁有專業會計資格。現任董事之個人資料分別載列於本年報第49至52頁，及本公司之網頁。董事名單及彼等之角色及職能亦分別載列於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）之網頁。

執行董事為本公司員工，彼等除履行作為董事之職責外，亦身兼行政職能。彼等共同制定策略目標、制定策略性方案及監察本集團業務之日常管理，以確保本集團之資源得以有效地運用，達至董事會所制定之策略目標，使本集團表現更成功。

非執行董事及獨立非執行董事並非本公司員工，亦沒有參與本集團業務之日常管理。非執行董事及獨立非執行董事提供外部觀點，給予建設性提案、對制定策略提供建議、審查管理層是否達到既定目標，及監察業務表現的報告。憑藉彼等在多個工商界別擁有之豐富經驗，非執行董事及獨立非執行董事提供卓見及建議予董事會考慮和決策。

企業管治報告書

於二零二零年三月二十四日

董事會常規 於二零一九年，董事會共舉行四次董事會會議，約每季舉行一次，會議日期於年初訂定。召開定期董事會會議之通告會於最少十四天前發出。董事均積極親身參與每次的董事會會議，考慮及(如適合)批核年度預算及檢討相對應業務進程之預算。須經董事會同意之事項於董事會會議上以投票方式議決，而董事會成員對此集體負責。主席鼓勵及容許所有董事在會議期間有足夠的時間就每項議程作出提問。於已安排之董事會會議期外，例行／日常運作上之事項會透過傳閱書面決議案，連同相關文件及由公司秘書提供之書面說明或由管理層提供之適當簡報，供董事會考慮及批准。

除董事會會議外，主席亦會在執行董事和非執行董事不在場之情況下與獨立非執行董事定期聚會，藉以在非正式場合下考慮有關本公司業務及事務之事宜。獨立非執行董事可自由地向董事會提出獨立意見。

本公司為新任董事制定了一套全面的任職須知。此外，公司秘書會定期向董事更新有關遵守規則事宜之發展。所有董事均可隨時從管理層及公司秘書取得意見及幫助，從而確保董事會程序及所有適用之規則及規例均獲依循。本公司亦向董事提供持續專業發展進修(包括出席外界論壇、相關主題之簡介會及演講)及相關之閱讀資料，確保他們獲悉本集團經營業務的商業、法律與規管環境的最新變動，並更新他們擔任為上市公司董事的角色、職能及責任方面的知識及技能。於二零一九年度之董事會會議，董事委員會會議及主席與獨立非執行董事間之會議，以及股東大會的出席率均令人滿意。本公司按年從各董事收取通知，載列有關彼於其他公眾上市公司及組織所擔任之職務及其他重大承擔之性質以及其相關職務所涉及之估計時間長短。

本公司已投保合適的董事及要員責任保險，以保障彼等就本集團業務及活動須面對可能性法律訴訟之風險。

非執行董事及獨立非執行董事均為資深專業人士或實業家，彼等不僅為本集團帶來廣泛的技能與經驗，亦藉著參與董事會會議以及本公司審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)之會議，對策略、業績、風險及人事等事項作出獨立判斷。

董事會已有既定程序確保利益衝突事項將根據香港聯交所上市規則之企業管治守則之守則條文第A.1.7條之精神及要求來解決。本公司為獨立非執行董事尋求專業建議(費用由本公司承擔)及提供管理層簡報，以協助彼等就存在利益衝突之事項作出建議。

資訊提供 公司秘書會於召開董事會會議日期的最少三天前向董事傳閱會議議程(並附有可供各董事提出其認為合適事項之安排)及相關會議文件，亦會出席董事會會議以協助會議程序。

所有董事均可直接向管理層要求提供任何資料，並有權取得其所需之董事會文件及相關材料，以便彼等對需要商討之事項作出知情決定。在公司秘書的協助下，董事會主席確保各董事就董事會之事宜獲提供適當的扼要說明，以及迅速及全面地獲得相關資料及文件。各董事於有需要時可取得獨立專業意見，亦可要求公司秘書之服務，而公司秘書會定期向各董事提供管治及規管事項之更新。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員亦同樣可取得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）出席所有就批准全年及中期業績而召開之審核委員會會議及董事會會議。

公司秘書保存所有董事會會議記錄，而該等會議記錄連同任何相關董事會文件，會提供予各董事會成員審閱。該等會議記錄記載了董事會所商討之事項及董事發表之意見。該等會議記錄之初稿及最終稿均於每個會議後的合理時限內分別發送予各董事評議及存檔。

董事於二零一九年召開之董事會會議及其他會議的出席情況如下：

董事名稱	出席／具資格出席會議				
	董事會 會議 (4)	審核委員會 會議 (2)	薪酬委員會 會議 (1)	提名委員會 會議 (1)	股東週年 大會 (1)
執行董事					
呂志和(主席兼董事總經理) ¹	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
呂耀東 ²	—	不適用	不適用	不適用	—
鄧呂慧瑜 ³	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
呂耀華 ⁴	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
鄭慕智	4/4	2/2	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
陳有慶 ⁵	1/2	不適用	不適用	不適用	—
葉樹林	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
歐文柱	4/4	2/2	不適用	不適用	1/1
黃桂林	3/4	不適用	1/1	1/1	1/1
聶潤榮 ⁶	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用
平均出席率	83%	100%	100%	100%	78%

1. 呂志和博士為呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生之父親。
2. 呂耀東先生為呂志和博士之兒子，鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。
3. 鄧呂慧瑜女士為呂志和博士之女兒，呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。
4. 呂耀華先生為呂志和博士之兒子，呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。
5. 陳有慶博士已退任為獨立非執行董事，於二零一九年六月五日生效。
6. 聶潤榮先生獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員，分別於二零一九年七月十二日及二零二零年三月一日生效。

企業管治報告書

於二零二零年三月二十四日

委任、膺選連任及撤職 所有非執行董事及獨立非執行董事獲委任之固定年期均為三年，惟須於本公司股東週年大會上由股東重選連任。

根據本公司之公司細則，除本公司主席及董事總經理外，當時三分之一的董事會成員(或人數最接近三分之一者)須於本公司每年之股東週年大會上輪值告退但可膺選連任。呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生(均為執行董事)將於本公司之二零二零年股東週年大會(「二零二零年年會」)上輪值告退，而彼等均合資格並願意膺選連任。

此外，根據本公司之公司細則第100條的規定，於年內由董事會委任的獨立非執行董事聶潤榮先生之任期將於二零二零年年會上屆滿，彼合資格並願意將於二零二零年年會上膺選連任。

上述退任董事之詳情、董事會認為膺選連任的獨立非執行董事仍然維持獨立的原因及就彼等重選向股東推薦投票讚成之意見已載列於將連同本年報寄發予股東之通函內。

獨立性之確認 董事會認為所有獨立非執行董事在其角色及判斷上均為獨立，且符合上市規則第3.13條的指引。董事會認為並無存在任何關係或情況可能影響任何獨立非執行董事之判斷，因此作出該定論。已由董事會判斷其獨立性之四名獨立非執行董事，已各自根據上市規則第3.13條就其獨立性向本公司提供其年度書面確認。本公司在其所有致股東之企業通訊中均已列明其獨立非執行董事的身份。

董事入職及持續專業發展 所有董事已參與持續專業發展培訓(包括出席外界論壇或簡介會、相關主題之演講及內部研討會)並獲提供相關閱讀資料以確保彼等獲悉法例、規則及監管規例的最新變化，以進一步增強彼等於其角色、職能及職責方面的知識及技能。本公司不時為董事就有關董事職務及職責的相關上市規則、適用之法例、規則及監管規例的最新發展提供書寫培訓資料及舉辦研討會。

於回顧年度內，本公司已向董事提供有關法規更新之書面培訓資料及安排有經驗的合資格專業人士就下列主題進行內部研討會，以供本公司董事及管理層參與，費用概由本公司承擔：

- (1) 「從中美貿易戰及大灣區看香港機遇」研討會；
- (2) 「香港金融科技／虛擬銀行的发展」研討會；
- (3) 「中美貿易摩擦發展趨勢及影響」研討會；及
- (4) 「區塊鏈」研討會。

本公司保存有提供予各董事之培訓記錄，概要載列如下：

董事會成員	出席研討會	閱讀資料
執行董事		
呂志和(主席兼董事總經理)	(1),(2),(3),(4)	—
呂耀東	—	(1),(2),(3),(4)
鄧呂慧瑜	(1),(2),(3),(4)	—
呂耀華	(1),(2),(3),(4)	—
非執行董事		
鄭慕智	(1),(2),(4)	(3)
獨立非執行董事		
陳有慶(於二零一九年六月五日退任)	—	(1),(2)
葉樹林	(1),(2),(3),(4)	—
歐文柱	(1),(2),(3),(4)	—
黃桂林	(1),(2),(3)	(4)
聶潤榮(於二零一九年七月十二日獲委任)	(3),(4)	—

董事進行證券交易的標準守則 董事會已採納一套符合上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的守則，作為董事及其關連人士進行本公司證券交易的守則。在向所有董事作出特定查詢後，各董事已確認於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守所採納之守則。此外，本公司亦已就其若干僱員進行本公司證券交易，採納一套條款不比標準守則寬鬆的書面指引。

除董事會報告書內所披露的持續關連交易外，於本年度內任何時間及截至本報告書日期或於結算日，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立的任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

企業管治職責 董事會於二零一二年三月二十二日採納之企業管治政策包括載列於企業管治守則之守則條文第D.3.1條所有需要之職權範圍，並須每年進行檢討。董事會主要負責制定本公司之企業管治政策並履行下列根據企業管治守則要求之企業管治職務：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並作出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守所有法律及監管規定方面(如適用)的政策及常規；

企業管治報告書

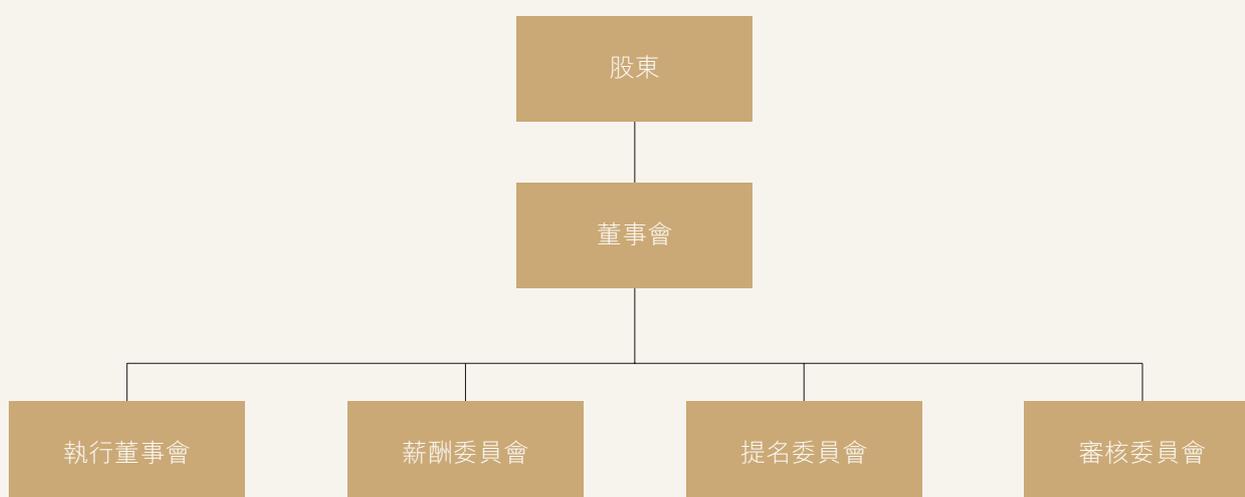
於二零二零年三月二十四日

- 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本集團遵守企業管治守則及在企業管治報告書內的披露要求。

於回顧年度內，董事會檢討提名董事政策(「提名政策」)、標準守則、企業管治政策、股東溝通政策及本集團持續關連交易的年度上限的總額及本公司透過內部審計部門及審核委員會實施的內部監控及風險管理系統是否有效及足夠。本公司亦已制定內部政策，處理機密及內幕消息，而且所有本集團員工在持有本集團未經公佈之機密及內幕消息時進行證券交易須遵守證券及期貨條例第XIVA部之要求。

董事會之授權

董事會轄下設立4個委員會，分別為執行董事會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以協助董事會履行其職責。其架構如下：



執行董事會 在清晰制定之指引下，董事會授權予其成立之執行董事會(「執行董事會」)(其成員包括所有執行董事)，監察董事會為本集團所制定策略之執行情況、監控本集團之投資及交易表現及資金及融資需求，以及檢討管理層之表現。董事會保留其本身權限，處理年度預算及賬目、股息、股本、衍生工具的交易(除正常和日常業務融資附帶的工具外)、關連交易及一切須由股東批准的交易，以及若干超出預定限額之財務、收購、出售及經營業務等事宜。

在董事會的直接授權下，執行董事會亦會定期召開會議，並以一般管理委員會之形式運作。執行董事會通過主席兼董事總經理向董事會匯報，並每季度向全體董事傳閱董事會或委員會或股東大會之決議案及會議紀錄。在執行董事會的領導下，執行董事會將日常行政工作分派予各負責特定營運事務之管理委員會。管理層按執行董事會賦予之權限，向執行董事會提交計劃書及建議，包括財務及商業之詳盡分析，以作考慮及審批。當須審批之事宜超出執行董事會所賦予之權限，或指明須由董事會批准之事項時，有關資料將向董事會提交。

董事及高級管理人員之薪酬

薪酬委員會 薪酬委員會現由三名成員組成，詳情載列於第39頁之列表內(葉樹林博士、呂志和博士及黃桂林先生)，並由葉樹林博士(獨立非執行董事)擔任主席。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，負責保存薪酬委員會所有會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。薪酬委員會書面職權範圍(中英文版本)可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

依據薪酬委員會的職權範圍，其於：

- 二零一九年二月十四日，審閱及批准發放予執行董事之二零一八年度年終花紅；
- 二零一九年三月十三日，審閱二零一八年度之董事袍金及二零一九年度之執行董事(彼等亦組成本公司之高級管理人員)薪酬待遇；
- 二零二零年一月二十一日，審閱及批准發放予執行董事之二零一九年度年終花紅；及
- 二零二零年三月十七日，審閱二零一九年度之董事袍金及二零二零年度之執行董事(彼等亦組成本公司之高級管理人員)薪酬待遇。

薪酬委員會就二零一九年度之執行董事薪酬待遇及董事袍金所作出之建議已獲董事會同意通過，及建議之董事袍金將於二零二零年年會上提呈股東批准。薪酬委員會已於會議後向董事會呈交書面報告及/或向董事會作出建議。

概無董事參與釐訂其本身之薪酬。

有關本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之董事酬金及五位最高薪酬人士之詳情，分別載列於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)之附註第12(a)及13項。

提名委員會 提名委員會現由三名成員組成，詳情載列於第39頁之列表內，其中兩名為獨立非執行董事(葉樹林博士及黃桂林先生)，並由呂志和博士擔任主席。公司秘書擔任提名委員會之秘書，負責保存提名委員會所有會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。

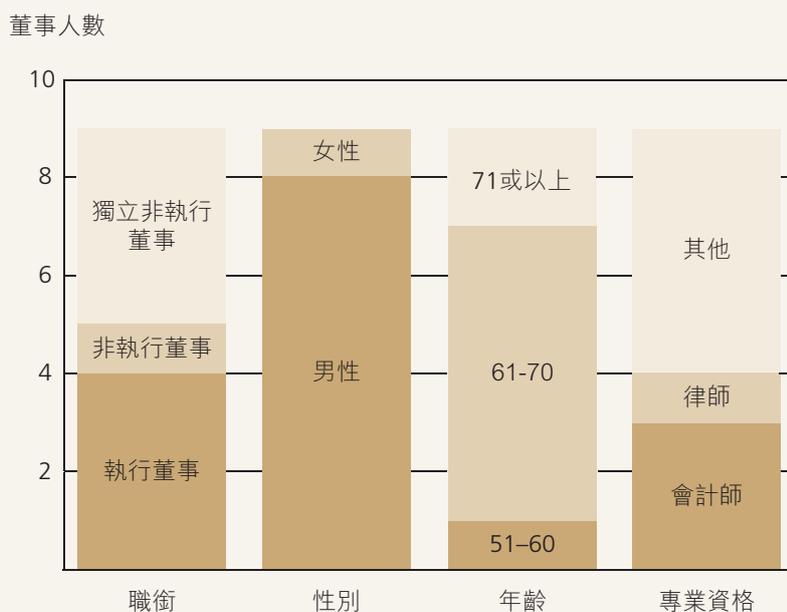
企業管治報告書

於二零二零年三月二十四日

提名委員會負責至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；並就每位獨立非執行董事之獨立性進行評估及處理董事會之繼任。為切實執行提名之程序和履行挑選及推薦成為本公司董事之候選人事宜的過程及準則之運作，董事會已於二零一二年三月二十二日採納提名政策，並於二零一三年三月及二零一九年三月修訂該政策，加入董事會成員多元化。本公司經過若干因素考慮董事會的多元化，包括(但不限於)董事的性別、年齡、種族、信譽、文化和教育背景、專業經驗、技能、知識及其他與其職責相關之質素。本公司亦不時考慮其業務模式及具體需要，以制定最佳董事會的組成。提名委員會適當地對提名政策作出檢討，以確保其持續的有效性。提名委員會亦負責評核獨立非執行董事之獨立性並就其獨立性檢討其年度確認書。有關提名委員會之書面職權範圍(中英文版本)可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

於二零一九年，提名委員會於二零一九年三月召開一次會議，所有成員均有出席會議。於二零二零年三月十七日召開的會議，提名委員會檢討董事會的架構、人數及組成；評估所有獨立非執行董事之獨立性；及向董事會建議於二零二零年年會上退任及重選之董事。提名委員會已於會議後向董事會呈交書面報告及/或向董事會作出建議。

於二零二零年三月二十四日董事會之多元化狀況如下：



審核委員會 審核委員會須向董事會負責，並協助董事會監督本公司呈報財務資料之程序及風險管理與內部監控系統，以及審閱本集團之中期及全年綜合財務報表。

審核委員會現由一名非執行董事(鄭慕智博士)及三名獨立非執行董事(葉樹林博士、歐文柱先生及聶潤榮先生(彼於二零二零年三月一日獲委任))組成,詳情載列於第39頁之列表內,並由葉樹林博士擔任主席。公司秘書擔任審核委員會之秘書,負責保存審核委員會所有會議記錄,並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。審核委員會會議之慣常出席人士包括負責有關會計及財務呈報職能之本公司管理層、內部審計部主管及羅兵咸永道(外聘核數師)之高級代表。

審核委員會於二零一九年共舉行兩次會議,分別於二零一九年三月審閱本集團二零一八年度之全年業績及財務報表,及於二零一九年八月審閱本集團二零一九年度之中期業績及財務報表。於二零二零年三月十七日之會議上,審核委員會審閱本集團二零一九年度之全年業績及財務報表、本集團之風險管理及內部監控系統是否有效足夠及內部審計部是否有效。每次會議均有來自羅兵咸永道之書面報告及相關文件。

審核委員會之書面職權範圍已於二零一五年十二月作出修訂,包括持續監督本公司風險管理系統之責任,以符合於二零一六年一月一日起生效之新企業管治守則。經修訂之審核委員會之書面職權範圍(中英文版本)可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

審核委員會滿意羅兵咸永道於本年度內維持之獨立性,並已建議董事會於二零二零年年會上提呈續聘羅兵咸永道為本公司之外聘核數師。於二零一九年度支付予外聘核數師之服務費用載列於二零一九年財務報表之附註10。

公司秘書 公司秘書為本公司之全職僱員,負責向主席匯報及協助董事會以確保董事會成員之間的資訊有效交流,以及遵循董事會政策及程序(包括企業管治事宜)。公司秘書已於回顧年度內一直遵守上市規則第3.29條的規定。

問責

財務報告 董事會須負責適當地監督本集團之事務,而董事知悉彼等有責任依照香港一般採納的會計準則、上市規則之規定及適用之法例編製本公司之財務報表,並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告,亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公告及其他財務披露資料。外聘核數師之主要職責為審核及報告財務報表,致股東之獨立核數師報告已載列於本年報第64至68頁。

本集團各項個別業務之管理人員會向董事提供該等所需資料及說明,使彼等可就提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。由二零一二年四月開始,本公司每月向全體董事提供管理層重要更新資料,載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正、清晰及易於理解的評估,讓各董事可履行上市規則第3.08條及第十三章所規定的職責。

本集團已採納按持續經營基準編製其財務報表。

企業管治報告書

於二零二零年三月二十四日

風險管理及內部監控 董事會知悉其有責任維持及持續檢討本集團之風險管理及內部監控系統的有效性。

本集團擁有一個清晰的組織架構，明確劃分各營運部門經理之職責、匯報機制、權限及對年度經費所受之監管，並已制定政策及措施以執行所有重要的監控，包括財務、營運及合規之監控。

本集團已建立風險管理策略以協助個別營運部門管理本集團面對之風險及支援董事會履行其企業管治的職責。風險評估透過向高級行政人員及部門主管進行問卷及面談方式進行，以識別及評估本集團之重大風險，經由審核委員會向董事會匯報評估結果，以考慮任何風險紓緩措施及控制。本集團正採取適當的風險紓緩措施以管理及控制已識別的個別風險。

董事會透過審核委員會已每年檢討本集團風險管理系統及每半年檢討本集團內部監控系統。該等系統旨在監管而非消除未能達成業務目標的風險，而且只會對重大的失實陳述或損失作出合理及非絕對性之保證。董事會之檢討亦考慮本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算的足夠性。

本集團成立內部審計部以對本集團之風險管理及內部監控系統的足夠性及效能進行分析及獨立評核。其審核工作涵蓋所有重要的監控，包括財務、營運及合規之監控。

審核委員會主席可直接會見內部審計部主管。根據內部審計部透過審核委員會向董事會報告，於二零一九年度及截至財務報表日，並無發現任何重大的監控失誤或弱項。

與股東及投資者溝通

董事會於二零一二年三月制定股東溝通政策，載有本公司有關與股東溝通之原則，目的為確保不論於任何時間均能有效地及適時向股東發放資訊。除向股東寄發年報、中期報告、通函及通告外，本公司亦會確保適時將該等載有本集團業務詳盡資料之文件，登載於本公司及港交所之網站，以供股東查閱。本公司的網站 <http://www.kwih.com> 亦是有效的投資者平台，設有投資者關係專欄，適時及直接提供財務報告、企業公告、新聞稿及其他業務資訊。

本公司已委派管理人員專責投資者關係事務。本公司就股東及投資者對本集團業務之查詢，均詳盡快捷地作出回應。於每年公佈業績時，本公司均會舉行新聞發佈會，並向投資界發表簡報，而執行董事亦會與機構投資者及財務分析員進行對話。期間，本公司會為備任分析員籌組實地考察及會議，使彼等能更廣泛瞭解本集團之項目。

本公司之業務及股份表現經常獲知名的財經報刊，以及本地及國際知名證券行的分析員提述及定期報導。

本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會，藉以知悉進程及摘要。董事會主席及其他董事在該等會議上會解答股東提問。每項重大的個別事項(包括個別董事的選舉)以獨立決議案形式於本公司股東大會上提呈。所有於二零一九年股東週年大會(「二零一九年年會」)上提呈之決議案乃根據上市規則第13.39(4)條，以投票方式表決。二零一九年年會之主席確保於會上說明以投票方式進行表決之詳細程序。本公司之香港股份過戶登記分處曾於二零一九年年會擔任監票員進行點票，有關投票結果已由本公司按照上市規則第2.07C條的規定分別於本公司及港交所之網站內公佈。本公司已於二零一九年年會前多於二十個營業日寄出二零一九年年會通告予股東。二零二零年年會主席(及任何其他股東大會主席)將確保股東於二零二零年年會(及任何其他股東大會)上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

股東權利

由股東召開股東特別大會 根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第74節條文，倘持有本公司不少於十分之一已繳足資本的任何股東，於股東大會上有權投票之當日提出要求，董事會可召開股東特別大會。該請求必須列明大會目的及必須由相關股東簽署，並遞交至本公司香港主要辦事處。倘董事會並未於遞交請求日期起計二十一日內正式召開大會，則該等股東或持有該等股東之過半數總投票權之任何股東，可自行召開大會，惟任何據此召開之大會不可於所述日期起計三個月屆滿後舉行。

於股東大會上提呈建議 股東須向董事會或公司秘書提出書面要求於股東大會提呈決議案，致函本公司香港主要辦事處，其函件須列明該股東的股權資料、其詳細聯絡資料，以及有關其擬於股東大會上提呈的任何具體的交易／事宜的建議及其相關之助證文件。

提名董事之建議 倘股東擬提名某名人士(本公司之退任董事除外)選舉為本公司董事，有關程序已載列於本公司之網站。

向董事會提出查詢 股東可經由本公司香港主要辦事處或透過本公司投資者關係平台以電郵形式向董事會查詢有關本公司事宜。

組織章程文件

本公司之組織章程大綱及細則已分別於本公司及港交所網站刊載。除於二零零七年六月最近一次作出之修訂外，本公司之組織章程大綱及細則並無作出任何變更。

企業管治報告書

於二零二零年三月二十四日

遵守上市規則附錄十四

本公司董事會及管理層堅守良好的企業管治原則，以穩建的管理達至增加股東價值的目標。董事會全體成員負責發展及確保遵守「企業管治政策」及「股東溝通政策」。本公司將繼續致力維持高水平之企業管治，以提高公司之透明度及問責性。

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，已遵守載列於上市規則附錄十四之企業管治守則之守則條文，惟下列守則條文除外：

守則條文第A.2.1條 — 主席及董事總經理的角色（現時均由呂志和博士擔任）並無區分。董事會認為現行的管理架構有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管理常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，所有獨立非執行董事亦貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。

守則條文第A.4.2條 — 鑑於其他董事根據本公司細則輪值告退，主席兼董事總經理所具備的領導才能、遠見及對本集團分佈各地的業務的深遠知識是本公司的可貴資產，彼留任對本公司有莫大裨益，因此董事會認為彼不須輪值退任實對本集團有利。

董事之個人資料

執行董事

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*，現年九十歲，為本集團之創辦人，自一九八九年六月起出任為主席，現為本公司之主席兼董事總經理及薪酬委員會成員（於二零一二年三月二十二日起不再擔任主席，但仍留任為成員），同時亦於二零一二年三月二十二日獲委任為本公司提名委員會主席。呂博士亦為銀河娛樂集團有限公司之主席及執行董事。除本文所披露外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼於礦務、建築材料及地產發展方面具逾五十年之經驗。彼為英國礦業學會（香港分會）創會會長及東華三院前任主席。呂博士亦為香港酒店業主聯會創會主席、東尖沙咀地產發展商聯會會長、穗港經濟發展協會創會會長及滬港經濟發展協會名譽會長。呂博士自二零零七年起獲委任為會展旅遊業督導委員會委員。此外，呂博士為第九屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港特別行政區第一屆政府推選委員會及香港特別行政區選舉委員會委員。呂博士於二零零一年、二零零六年及二零一一年當選為香港特別行政區選舉委員會之委員。於一九九五年，中國南京紫金山天文台將其發現的一顆小行星命名為「呂志和星」。呂博士於一九九六年榮獲廣州市傑出貢獻獎。呂博士於二零零五年七月獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽。呂博士亦於二零一二年六月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章榮譽。呂博士於二零零七年分別獲DHL／南華早報香港商業獎頒授二零零七年商業成就獎及獲美國優質服務科學協會頒授終生成就獎。呂博士於二零一一年獲Macau Tatler雜誌頒發鑽石成就獎，並於同年，呂博士獲領袖傳播集團有限公司頒發「2011《領袖人物》• 終身成就大獎」。呂博士於二零一二年獲亞洲企業商會頒授亞太企業精神獎2012 - 「終身成就獎」及於二零一三年獲中國飯店金馬獎頒授「終身成就獎」。呂博士於二零一四年榮獲國際博彩業大獎之傑出貢獻及英國「亞洲人大獎」之年度企業家。呂博士分別於二零一五年及二零一八年獲世界旅遊大獎頒發「終身成就獎」及「傑出社會責任領袖獎」。呂博士於二零一九年獲澳門科技大學選為「20年20人：回歸以來澳門旅遊休閒產業重大價值人物」。呂博士為「呂志和獎 - 世界文明獎」之創辦人，此於二零一五年在香港成立之獎項，旨在促進世界資源可持續發展、促進世人福祉、倡導積極正面人生觀及提升正能量。此外，呂博士為北京大學名譽校董、香港大學教研發展基金創會榮譽會長、香港中文大學聯合書院校董、香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港理工大學基金永遠榮譽主席及大學顧問委員會委員、復旦大學校董會校董以及五邑大學董事會永遠榮譽會長。呂博士為呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生之父親。

呂耀東先生，現年六十四歲，於一九七九年加入嘉華集團。彼自一九八九年六月起出任為本公司之執行董事。呂先生亦為銀河娛樂集團有限公司之副主席，並分別為其執行董事會、提名委員會及薪酬委員會之成員，以及企業管治委員會主席。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國加州柏克萊大學土木工程學理學士學位及結構工程學理學碩士學位。呂先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員、香港特別行政區選舉委員會委員及澳門特別行政區行政長官選舉管理委員會、旅遊發展委員會及文化諮詢委員會委員。彼亦為澳門中華總商會第七十屆會董、澳門鏡湖醫院慈善會第二十屆名譽主席、中華全國歸國華僑聯合會第十屆委員會常務委員、中華全國工商聯合會旅遊業商會常務理事、澳門旅遊從業員協會永遠榮譽會長及團結香港基金參事。呂先生於二零一二年獲澳門政府頒發旅遊功績勳章及於二零一四年獲亞洲企業商會頒授亞太企業精神獎2014 - 「年度企業家獎」。二零一九年，呂先生於「第十二屆亞博匯五十強」中獲選榜首，榮膺亞洲博彩界最具影響力的領袖。呂先生又分別為廣州市、深圳市及江門市榮譽市民。呂先生為呂志和博士之子、鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。

董事之個人資料

鄧呂慧瑜女士，*BBS*，*太平紳士*，現年六十六歲，於一九八零年加入嘉華集團，並自一九八九年六月起出任為本公司之執行董事。彼亦為銀河娛樂集團有限公司之執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有加拿大麥基爾大學之商業學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師學會會員。呂女士於二零一二年十二月獲委任為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。彼於二零一四年十月三十日獲委任為上海交通大學之校董。呂女士曾獲委任為公司法改革常務委員會、旅遊業策略小組、統計諮詢委員會、香港藝術發展局及海洋公園公司董事局之成員及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。呂女士自一九九八年起當選為香港特別行政區選舉委員會委員。呂女士為呂志和博士之女兒及呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。

呂耀華先生，現年五十七歲，於一九八四年加入嘉華集團，現任本集團香港地產部之董事總經理。彼於二零一零年四月起出任為本公司之執行董事。呂先生亦為本集團多間聯屬公司之董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國南加州大學工業及系統工程學士學位。呂先生曾任中國人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會常務委員；並於二零一一年，再度獲委任為中國人民政治協商會議第十二屆廣州市委員會常務委員。於二零一三年一月十四日，彼獲委任為中國人民政治協商會議廣東省第十一屆委員會委員；於二零一八年一月再度獲委任為中國人民政治協商會議廣東省第十二屆委員會委員。呂先生於二零零六年曾獲委任為中國人民政治協商會議江門市新會區第十三屆委員會委員；於二零一二年再度獲委任為中國人民政治協商會議江門市新會區第十四屆委員會委員。呂先生於二零一三年一月獲委任為廣州地區政協香港委員聯誼會第五屆理事會現任常務副會長及理事。呂先生於二零一三年三月二十六日再度獲委任為廣州海外聯誼會第六屆理事會常務副會長。呂先生獲委任為中國廣東省工商業聯合會（總商會）副主席（副會長），任期為二零一二年至二零一七年。於二零一三年四月十七日，呂先生獲委任為港區省級政協委員聯誼會有限公司理事。於二零一四年八月，呂先生獲委任為香港廣東各級政協委員聯誼會之第三屆理事。彼獲委任為香港廣佛肇聯誼總會之執行副主席（二零一四至二零一七年度）。於二零一五年十二月，呂先生獲委任為廣東海外聯誼會第七屆理事會常務理事。於二零一六年十二月，呂先生獲委任為香港廣東青年總會第一屆常務副主席。彼於二零一七年七月一日獲委任為香港廣東社團總會之副會長。彼於二零一七年十月獲委任為粵港澳大灣區青年總會榮譽顧問。彼於二零一七年十二月榮獲蓬江海外青年聯合會第一屆理事會榮譽會長。彼於二零一八年三月獲委任為香港廣州社團總會第二屆執行委員會常務副主席及常務會董及中國（廣東）自由貿易試驗區珠海橫琴新區片區榮譽顧問。彼亦於二零一八年十一月十五日獲委任為廣州地區政協香港委員會聯誼會名譽會長。彼於二零一九年十二月十九日獲委任為新會區大澤鎮僑聯第三屆委員會名譽主席。彼為香港房地產協會之第一副會長。彼自一九九九年起出任香港地產建設商會董事會之成員。呂先生於二零零二年九月二十七日起獲委任為香港工商專業聯會之董事，並於二零一五年九月再獲委任為執行委員會之成員。彼曾於二零零二年七月一日至二零零八年三月三十一日期間出任為香港上訴委員會（房屋）成員。彼曾於二零零八年至二零一四年十月期間為地產代理監管局之成員。呂先生為呂志和博士之兒子、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。

非執行董事

鄭慕智博士，*GBM, GBS, OBE, 太平紳士*，現年七十歲，自二零零九年八月起出任為本公司之非執行董事。彼於二零一五年七月三十一日獲委任為本公司之審核委員會成員。鄭博士為執業律師，自一九九四年至二零一五年間出任胡百全律師事務所之首席合夥人，現為該所之顧問律師。彼亦為香港董事學會之創會主席，現為該會之榮譽會長及主席。鄭博士曾任香港立法局議員以及香港聯交所主板上市委員會主席及創業板上市委員會之主席及香港財務匯報局之薪酬委員會成員。鄭博士現為多間於香港聯交所主板上市之公眾上市公司擔任職位，包括中國移動有限公司、華潤啤酒(控股)有限公司、粵海投資有限公司、廖創興企業有限公司、香港中華煤氣有限公司及港華燃氣有限公司之獨立非執行董事。彼亦為天安中國投資有限公司(於香港聯交所主板上市之公眾上市公司)之非執行董事。鄭博士亦為保險業監管局主席。鄭博士於二零一七年四月二十日退任ARA Asset Management Limited(曾於新加坡上市之公司)之獨立非執行董事職務。彼於二零一九年五月一日退任為開達集團有限公司(於香港聯交所主板上市之公眾上市公司)之非執行董事。彼於二零一九年七月一日退任為香港場外結算有限公司(為香港交易及結算所有限公司之附屬公司)之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務。鄭博士於二零一六年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

獨立非執行董事

葉樹林博士，*LLD*，現年八十二歲，自二零零八年六月起出任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會主席，同時亦為薪酬委員會主席及提名委員會成員(均於二零一二年三月二十二日獲委任)。彼持有加拿大康戈迪亞大學文學士學位及榮譽法律博士學位。彼為加拿大置地有限公司(「加拿大置地」)之創辦人，並由一九七二年起擔任董事長，加拿大置地從事地產發展和旅遊景區業務，於一九九四年在澳洲股票交易所上市，並於二零一三年五月私有化，彼仍擔任為加拿大置地之董事長。葉博士亦為銀河娛樂集團有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。葉博士自一九九六年為廣州嘉游旅遊景區開發有限公司之董事長，二零一三年十月起調任為該公司董事，二零一九年十二月再次擔任董事長職位。葉博士一向積極參與公眾服務，彼獲委任為香港中華總商會之榮譽常務會董(二零一二年十一月至二零二二年十月)、康戈迪亞大學香港育才基金有限公司之主席及香港加拿大大學同學會主席。彼曾為香港加拿大商會會長(一九九八年至二零零零年)及現任理事，以及香港董事學會資深會員。此外，葉博士曾被選為廣州市榮譽市民。

歐文柱先生，現年六十九歲，自二零一一年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。歐先生持有加拿大阿伯特大學商業學士學位及為加拿大特許會計師公會會員。歐先生於一九九五年十二月一日至二零零三年十二月三十一日期間為Noble Group Limited(一間於新加坡上市之公司)之執行董事，以及彼由二零零四年一月一日調任為該公司之非執行董事，並於二零一五年四月十六日退任其董事局。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。歐先生由二零零五年十二月七日開始獲委任為香港國際電影節協會有限公司之董事，並於二零一六年十一月七日退任其董事局。

董事之個人資料

黃桂林先生，現年七十歲，自二零一一年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員，並於二零一二年三月獲委任為提名委員會成員。黃先生於一九七二年於香港中文大學（「中大」）取得文學士學位，並於一九七七年於英國理斯特大學取得博士學位。彼於商業及投資銀行業擁有逾三十年經驗。彼自一九九三年五月至二零零九年八月於美林（亞太）有限公司（「美林」）任職，並自一九九五年一月起獲亞太區投資銀行部董事總經理職銜。黃先生於二零零九年九月獲委任為美林之高級客戶顧問，並出任該職位一年。黃先生於美林出任不同高級職位的十七年間，曾負責（其中包括）於二零零三年三月至二零零五年五月管理該公司亞太區投資銀行部的整體業務。加入美林之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓（香港）有限公司之投資銀行部董事，並為渣打（亞洲）有限公司之董事及第一市場主管。黃先生目前為殷視顧問有限公司之主席。黃先生獲委任為中大新亞書院投資委員會成員及校董會副主席。彼獲委任為中大專業進修諮詢委員會成員（二零一七年八月生效）。黃先生為泓富資產管理有限公司作為泓富產業信託（於香港聯交所主板上市之公眾上市公司）之管理人之獨立非執行董事及審核委員會及專責（財務）委員會成員。於二零一三年四月，黃先生亦獲委任為朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「朗廷酒店」）（於香港聯交所主板上市之公眾上市公司）及朗廷酒店管理人有限公司（「朗廷酒店管理人」）（為朗廷酒店投資之信託 – 管理人）之獨立非執行董事。黃先生亦為朗廷酒店及朗廷酒店管理人之審核委員會之主席，及朗廷酒店之薪酬委員會及提名委員會之成員。於二零一五年十二月，黃先生獲委任為 Hutchison Port Holdings Trust（「HPH Trust」）（於新加坡上市之公司）及 Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited（為 HPH Trust 之信託 – 管理人）之獨立非執行董事。此外，黃先生於二零一三年四月獲委任為香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員，並自二零一六年二月起獲委任為香港中文大學醫學中心有限公司之董事。彼於二零一九年六月四日起獲委任為香港上市公司商會之主席。彼之前為香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會之房地產投資信託基金委員會委員及香港貿易發展局中國委員會委員。黃先生於二零一八年十一月三十日退任招商銀行股份有限公司（於香港聯交所主板上市及上海證券交易所上市之公眾上市公司）之獨立非執行董事及薪酬與考核委員會主席和審計委員會成員。彼於二零一九年三月十四日退任為香港歌劇協會有限公司之董事及主席一職。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

聶潤榮先生，現年六十六歲，自二零一九年七月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於二零二零年三月一日獲委任為本公司之審核委員會成員。聶先生持有香港中文大學工商管理碩士學位及為香港會計師公會資深會員。聶先生於企業財務、投資及管理方面擁有豐富經驗。聶先生現為深圳國際控股有限公司（股份代號：00152）之獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。彼亦自二零零九年八月十七日起於中國海外發展有限公司（股份代號：00688）擔任執行董事及財務總監，並於二零一八年四月三日退休。兩間公司均為於香港聯交所主板上市之公眾上市公司。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

高級管理人員

在各部門主管的協助下，本集團的業務及經營是由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理人員。

董事會報告書

董事欣然提呈致股東之董事會報告及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)。

主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司之主要業務為於香港及中國內地從事物業發展及物業投資，而該等公司之業務已載於二零一九年財務報表附註第43項。

有關該等活動而進一步之討論及分析，其中包括對本集團業務之中肯審視、對本集團面對之主要風險及不明朗因素的討論、在二零一九年十二月三十一日止財政年度終結後發生並對本集團有影響的重大事件之詳情、以及對本集團未來潛在可行性發展，詳見載列於本年報標題為「五年賬目摘要」、「主席報告」、「管理層之討論及分析」、「投資者關係」、「企業社會責任」及「企業管治報告書」之章節內以及刊載於香港交易及結算有限公司及本公司網站之環境、社會及管治報告內。該等章節乃本董事會報告書之一部分。

業績及分派

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績載列於二零一九年財務報表第69至138頁。

於本年度內，本公司曾派發中期現金股息每股本公司之普通股股份(「股份」)港幣0.06元。董事會建議派發末期現金股息，每股股份港幣0.14元。連同已派發之中期股息，本年度股息總額將為每股股份港幣0.20元(二零一八年：每股股份港幣0.20元)。股息詳情載於二零一九年財務報表附註第16項。

股息政策

董事會於二零一九年三月二十日已採納股息政策，在決定是否建議派發股息及金額(如適用)時，董事會須考慮(i)本集團的實際和預期經營業績；(ii)本集團的營運資金需求和未來投資機會；(iii)本集團的財務和流動資金狀況；(iv)任何支付股息的法定和合同限制；及(v)任何董事會認為相關的其他因素。

已發行股份

二零一九年財務報表附註第28項載有本年度內本公司已發行股份之詳細資料，及由於行使認股權致使本公司在年度內增加已發行股本。

上市證券的買賣

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

股票掛鈎協議

除下文所述之認股權計劃外，本集團於年內並無訂立任何股票掛鈎協議。

可分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，按百慕達一九八一年公司法，本公司之可分派儲備為港幣1,013,191,000元（二零一八年：港幣1,425,277,000元）。

捐款

於本年度內，本集團之慈善捐款總額為港幣2,354,000元（二零一八年：港幣4,016,000元）。

主要物業

本集團於二零一九年十二月三十一日持作投資及發展用途之主要物業詳情載於本年報第139至140頁。

董事

於本年度內及截至本董事會報告書日期，服務於本公司的董事包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、鄭慕智博士、陳有慶博士（於二零一九年六月五日退任）、葉樹林博士、歐文柱先生、黃桂林先生及聶潤榮先生（於二零一九年七月十二日獲委任）。

現任董事之個人資料載於本年報第49至52頁。

根據本公司之公司細則第109(A)條及第189(viii)條的規定，呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生（均為執行董事）將於即將舉行之本公司二零二零年股東週年大會（「二零二零年年會」）上輪值告退，彼等均合資格並願意於二零二零年年會上膺選連任。

此外，根據本公司之公司細則第100條的規定，於年內由董事會委任的獨立非執行董事聶潤榮先生之任期將於二零二零年年會上屆滿，彼合資格並願意將於二零二零年年會上膺選連任。

本公司或其任何附屬公司均無與擬膺選連任之各董事訂立於一年內終止時毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

經股東於二零二零年年會上批准後，各董事就截至二零一九年十二月三十一日止年度將獲支付之袍金如下：

	主席 港幣(元)	成員 港幣(元)
董事會	232,000	200,000
審核委員會	146,000	125,000
薪酬委員會	60,000	50,000
提名委員會	60,000	50,000

董事酬金

本公司各董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）之酬金，按具名方式詳列於二零一九年財務報表附註第12(a)項。

獲准許彌償條文

董事及要員獲准許之彌償條文現時及於本財政年度生效。本公司已就其董事及要員可能會面對法律行動辦理及投購適當的保險，以保障彼等就本集團業務及活動須面對可能性法律訴訟之風險。

董事在交易、安排及合約之重大權益

除本董事會報告書所披露者外，於二零一九年十二月三十一日或本年度內之任何時間，本公司或其附屬公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何董事或其關連實體於其中直接或間接擁有主要實質利益之其他重大交易、安排及合約。

董事之證券及相關股份權益

於二零一九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」），或根據證券及期貨條例第352條本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及香港聯交所，各董事在本公司或其任何指明企業或其其他相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文被當作或視為擁有的權益及淡倉（如有）），及任何有關認購股份之權利及該等權利之行使詳情，載列如下：

（甲）普通股股份

董事姓名	股份數目（包括相關股份）					佔已發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合計	
呂志和	30,605,941	8,317,120 ⁽¹⁾	300,814,213 ⁽²⁾	1,644,834,769 ⁽³⁾	1,984,572,043	63.50
呂耀東	11,138,035	-	-	1,644,834,769 ⁽³⁾	1,655,972,804	52.99
鄧呂慧瑜	27,557,605	-	-	1,644,834,769 ⁽³⁾	1,672,392,374	53.51
呂耀華	19,751,428	-	4,005,183 ⁽⁴⁾	1,644,834,769 ⁽³⁾	1,668,591,380	53.39
鄭慕智	849,175	-	-	-	849,175	0.03
葉樹林	1,052,726	-	-	-	1,052,726	0.03
歐文柱	847,568	-	-	-	847,568	0.03
黃桂林	1,040,000	-	-	-	1,040,000	0.03
聶潤榮	-	-	-	-	-	-

除另有所指外，上述所有個人權益均為各董事以實益擁有人之身份持有。

附註：

- (1) 呂志和博士透過其配偶之權益，被視作持有8,317,120股股份的權益。
- (2) 該等股份由呂志和博士控制的公司所持有。
- (3) 該等股份由一間公司間接持有，而該公司為一酌情家族信託（由呂志和博士作為財產授予人成立）的受託人。呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉為該酌情家族信託的酌情受益人，被視作持有該等股份的權益。
- (4) 該等股份由呂耀華先生控制的一間公司所持有。

董事會報告書

(乙) 相關股份 – 認股權

詳情載於下文「認股權計劃」一節內。

上述載列之所有權益均為好倉。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉以上附註(3)所述及作為本公司董事，根據證券及期貨條例所規定，通過持有本公司股份被視為擁有本公司各附屬公司、合營企業及聯營公司之已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，各董事概無在本公司或其任何指明企業或其其他相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東之權益

於二零一九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存之登記冊所載，或已知會本公司及香港聯交所，每位於本公司股份及相關股份中擁有權益之人士(董事或本公司行政總裁除外)載列如下：

股東名稱	身份	股份數目 (好倉)	佔已發行股本之 概約百分比率
HSBC International Trustee Limited ⁽¹⁾	信託人	1,646,076,737	52.67
CWL Assets (PTC) Limited	信託人	1,644,834,769	52.63
Super Focus Company Limited	實益擁有人	1,120,247,673	35.85
Star II Limited	受控制公司之權益	264,752,460	8.47
Favor Right Investments Limited	實益擁有人	211,594,444	6.77
Premium Capital Profits Limited	實益擁有人	184,229,079	5.90
呂志和基金有限公司	實益擁有人	172,487,639	5.52

附註：

(1) HSBC International Trustee Limited作為由呂志和博士以財產授予人身份成立的信託之受託人，其持有本公司1,644,834,769股股份。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、HSBC International Trustee Limited及CWL Assets (PTC) Limited擁有之1,644,834,769股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,120,247,673股股份，Best Chance Investments Ltd.持有其中48,240,192股股份，Favor Right Investments Limited持有其中211,594,444股股份，Premium Capital Profits Limited與Star II Limited重複持有其中184,229,079股股份，以及銘訊有限公司與Star II Limited重複持有其中80,523,381股股份。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司概無接獲任何人士通知於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部通知本公司之權益或淡倉。

認股權計劃

本公司股東於二零一一年六月二十日舉行之股東週年大會上採納本公司認股權計劃（「認股權計劃」）之概述如下：

(1) 目的

- (i) 吸引及挽留優秀人才，協力發展本公司業務；
- (ii) 向僱員、專家顧問、代理、代表、專業顧問、貨品或服務供應商、客戶、承辦商、業務夥伴及合營夥伴提供額外激勵；及
- (iii) 透過協同認股權持有人與股東之利益，從而促進本公司之長遠財務成果。

(2) 參與者

- (i) 本公司或任何聯屬公司之任何獲選僱員及本公司或任何聯屬公司之任何高級行政人員或董事（包括獨立非執行董事）；或
- (ii) 本公司或任何聯屬公司之任何專家顧問、代理、代表或專業顧問；或
- (iii) 向本公司或任何聯屬公司提供貨品或服務之任何人士；或
- (iv) 本公司或任何聯屬公司之任何客戶或承辦商；或
- (v) 本公司或任何聯屬公司之任何業務夥伴或合營夥伴；或
- (vi) 任何為僱員福利而設立之信託的任何信託受託人；或
- (vii) 就上述任何合資格承授人為個人而言，純粹為該合資格承授人或其直屬家庭成員利益而設立之信託，及由該合資格承授人或其直屬家庭成員控制之公司。

「聯屬公司」指任何屬於(a)本公司的控股公司；或(b)本公司控股公司的附屬公司；或(c)本公司的附屬公司；或(d)本公司的控股股東；或(e)本公司控股股東所控制的公司；或(f)本公司所控制的公司；或(g)本公司控股公司的聯營公司；或(h)本公司的聯營公司。

(3) 可予發行之股份總數

授權限額 – 在下段所述規限下，根據認股權計劃及本公司任何其他計劃授出之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過於二零一一年六月二十日之已發行股份之10%，即255,195,221股股份。

主要限額 – 本公司可由股東通過普通決議案重訂上段所述之授權限額，惟在尋求該項批准前必須先向股東發出通函。就主要限額而言，其根據認股權計劃及本公司任何其他計劃授出及尚未行使之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。

於本年報日期，根據認股權計劃可予發行之股份及最多可供發行之認股權之總數分別為60,408,000股及169,959,221股，佔本公司於該日之已發行股本分別約1.93%及5.44%。

(4) 每位參與者可享之最大權利

每位參與者於任何十二個月期間內獲授之認股權(不論已行使或尚未行使)在行使時獲發行及將獲發行之股份總數,不得超過已發行股份之1%。然而,如經股東在股東大會上另行批准,而有關參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)放棄投票,及本公司在尋求該項批准前向股東發出通函,則本公司可授出超出前述限額的認股權予該參與者。

(5) 行使期限

董事會於授出認股權時可全權酌情決定認股權可予行使之期限,惟該期限不得超過有關認股權授出之日起計十年。

(6) 認股權歸屬前必須持有之最低期限

認股權於歸屬前必須被持有之最短期限(如有)乃由董事會全權酌情決定。認股權計劃本身並無指定任何最短持有期限。

(7) 接納認股權須付款項

承授人於接納認股權要約時須向本公司支付港幣1元。要約須於提出要約日期起計十四天內(或董事會書面指定之較長時限內)被接納。

(8) 認購價之釐定基準

認購價將由董事會於授出有關認股權時全權酌情釐定,惟不得低於下列中之最高者:

- (i) 於授出日期的股份收市價(以香港聯交所日報表所載者為準);
- (ii) 在緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價(以香港聯交所日報表所載者為準);及
- (iii) 一股股份之面值。

(9) 股本結構重組的影響

倘若於任何認股權仍可行使時,本公司的股本結構發生變動,不論該等變動是源於將盈利或儲備撥充資本(根據以股代息計劃除外)、供股、合併或分拆股份或削減股本,均須對下列項目作出相應的變動(如有):(a)尚未行使的認股權所涉及之股份數目及/或面值;(b)認購價;及/或(c)認股權計劃涉及之最高股份數目,須獲核數師向董事會發出書面證明,指出彼等認為該等變動乃為公平合理(惟資本化發行並不須如此證明)。然而,(i)在任何該等調整後,該名認股權持有人在行使全部認股權時應付的認購價總額,必須盡可能與作出調整前相同(但不可較大);(ii)任何該等調整均不得使股份以低於其面值發行;及(iii)認股權持有人就其所持認股權而於本公司已發行股本中所持比例不得因任何該等調整而較作出調整前而有所增加。

(10) 認股權計劃之餘下年期

認股權計劃之有效期由二零一一年六月二十日起計為期十年,並將於二零二一年六月十九日屆滿。

各董事及本公司與其聯屬公司僱員及顧問和其他合資格承授人合共於認股權計劃下持有之認股權截至二零一九年十二月三十一日止年度內之變動詳情如下：

持有人	授出日期	認股權數目			每股股份 行使價 港幣(元)	行使期
		於二零一九年 一月一日 持有	於本年內 行使	於本年內 已失效		
呂志和	二零一三年一月二十一日	2,630,000	-	2,630,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,700,000	-	-	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	2,800,000	-	-	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	2,900,000	-	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	3,000,000	-	-	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
呂耀東	二零一三年一月二十一日	1,500,000	-	1,500,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	1,300,000	-	-	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	1,300,000	-	-	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	1,300,000	-	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	1,300,000	-	-	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
鄧呂慧瑜	二零一三年一月二十一日	2,630,000	-	2,630,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,700,000	-	-	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	2,800,000	-	-	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	2,900,000	-	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	3,000,000	-	-	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
呂耀華	二零一三年一月二十一日	2,630,000	-	2,630,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,700,000	-	-	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	2,800,000	-	-	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	2,900,000	-	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	3,000,000	-	-	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
鄭慕智	二零一三年一月二十一日	200,000	-	200,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	160,000	-	-	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	160,000	-	-	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	160,000	-	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	-	-	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
葉樹林	二零一四年九月三十日	160,000	-	-	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一七年七月十七日	160,000	-	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	-	-	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
歐文柱	二零一三年一月二十一日	200,000	-	200,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	160,000	-	-	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一七年七月十七日	160,000	-	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	-	-	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
黃桂林	二零一三年一月二十一日	200,000	-	200,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	160,000	-	-	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	160,000	-	-	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	160,000	-	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	-	-	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
聶潤榮 ^(a)	-	-	-	-	-	-
僱員 ^(b) (合共)	二零一三年一月二十一日	2,120,000	-	2,120,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,860,000	-	-	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	1,070,000	-	-	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	6,060,000	-	150,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	7,996,000	-	200,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
顧問 ^(c) (合共)	二零一三年一月二十一日	300,000	-	300,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	740,000	-	300,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一七年七月十七日	980,000	-	200,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	730,000	-	180,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
其他 ^(d)	二零一四年九月三十日	160,000	160,000 ^(e)	-	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一七年七月十七日	160,000	160,000 ^(f)	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	-	160,000 ^(g)	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日

董事會報告書

附註：

- (a) 聶潤榮先生獲委任為本公司獨立非執行董事，於二零一九年七月十二日生效。
- (b) 僱員包括董事之聯繫人及上述各董事之聯繫人於本年內所持有認股權的變動如下：

名稱	授出日期	於二零一九年			於二零一九年		每股份 行使價 港幣(元)	行使期
		一月一日 持有	於本年內 行使	於本年內 已失效	十二月三十一日 持有			
鄧宇聰	二零一四年九月三十日	50,000	-	-	50,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	
	二零一七年七月十七日	120,000	-	-	120,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日	
	二零一八年七月十八日	130,000	-	-	130,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日	

- (c) 於本年內，認股權由「僱員及其他(合共)」重新歸類至「顧問(合共)」類別。
- (d) 於本年內，繼陳有慶博士於二零一九年六月五日退任為本公司之獨立非執行董事後，所有授予陳博士而未行使的認股權已由「董事」重新歸類至「其他」類別。
- (e) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.620元。
- (f) 於本年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.620元。
- (g) 在緊隨陳有慶博士於二零一九年六月五日退任為本公司之獨立非執行董事後，未歸屬認股權隨即失效。

於本年度內，概無授出任何認股權，亦無被註銷之認股權。

除認股權計劃外，本公司或其附屬公司於本年度內概無訂立任何安排，使董事或彼等配偶或十八歲以下子女可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債券而獲利。

持續關連交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司持續關連交易之詳情載列如下：

於二零一四年十月二十七日，本公司作為承租人與Polymate Co., Ltd. (「Polymate」)(為本公司主要股東之全資附屬公司，該主要股東為由呂志和博士成立的酌情家族信託之受託人，呂氏家族成員包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生為該信託之受益人)作為出租人訂立租賃框架協議(「2014年租賃框架協議」)，有關租賃及／或獲許可租用由Polymate各自之附屬公司實益擁有的若干物業，為期三年(由二零一四年十一月一日起至二零一七年十月三十一日止(包括首尾兩天))。由於預期該持續關連交易於2014年租賃框架協議到期日後將會持續，因此本公司作為承租人與Polymate作為出租人於二零一七年八月二十三日簽訂另一份租賃框架協議(「2017年租賃框架協議」)，為期三年(由二零一七年十一月一日起至二零二零年十月三十一日止(包括首尾兩天))。根據2014年租賃框架協議及2017年租賃框架協議，本公司之相關附屬公司應支付予Polymate各自之附屬公司之年度租金金額須遵守各相應財政年度之年度上限(「年度上限」)，其分別載列於日期為二零一四年十月二十七日及二零一七年八月二十三日本公司之公告(「該等公告」)內。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司之相關附屬公司根據2014年租賃框架協議及2017年租賃框架協議已支付及應支付之年度租金總額為港幣14,288,000元，並無超逾年度上限。

訂立2014年租賃框架協議及2017年租賃框架協議構成為本公司之持續關連交易，由於適用百分比率超逾0.1%但少於5%，根據上市規則第14A章，訂立租賃框架協議獲豁免遵守獨立股東批准的規定。該項持續關連交易之詳情載列於該等公告內。

本公司之董事會(包括獨立非執行董事)已知悉及批准上述持續關連交易。本公司獨立非執行董事(彼等概無於本公司任何持續關連交易中擁有權益)已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易屬本集團的日常業務及按照一般商務條款進行；及已根據規管各自之交易之相關協議進行，交易條款公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司獨立核數師已受聘對本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就於上文披露的持續關連交易發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本提供予香港聯交所。

除上文所披露者外，概無二零一九年財務報表附註第40項所披露本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之有關連人士交易(定義見香港會計準則第24號 — 有關連人士披露)，屬於上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易而須遵守上市規則第14A章有關申報、公告或獨立股東批准的規定。

優先購買權

百慕達法例中之成文法或普通法並無股東優先購買權之規定。

董事於競爭業務之權益

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生(合稱「相關董事」)，直接或間接經酌情家族信託及其他私人擁有公司被視為擁有若干從事物業投資、貿易及發展業務之獨立管理公司之權益。該等公司之業務(「競爭業務」)與本集團之業務可能直接或間接構成競爭。相關董事亦為若干競爭業務控股公司之董事。

董事會報告書

儘管上文所披露相關董事於競爭業務之權益，本集團有能力在競爭業務以外獨立地按公平基準進行其業務。截至本董事會報告書日期，本公司擁有強大及獨立的董事會，共有九名董事，當中五名成員為非執行／獨立非執行董事。該等非執行／獨立非執行董事包括專業人士（核數／會計及法律方面）或成功實業家。本公司已設立一套企業管治程序，可確保能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。相關董事完全知悉彼等對本公司之誠信責任，並將會就任何存在或潛在利益衝突之事項放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

除上文所披露者外，董事及彼等各自之緊密聯繫人與本集團並無其他業務之利益競爭。

足夠的公眾持股量

根據本公司獲提供之公開資料及按董事於本年報日期所知悉，本公司已按上市規則之要求，維持足夠公眾持股量。

上市規則第13.22條的披露

於二零一九年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及為其利益向財務機構作出擔保。為遵守上市規則第13.22條之規定，聯屬公司於結算日之合併資產負債表披露如下：

	合併資產負債表 港幣千元	本集團應佔權益 港幣千元
非流動資產	2,754,440	685,201
流動資產	78,806,809	20,782,188
流動負債	(9,008,385)	(2,373,052)
	72,552,864	19,094,337
股本	2,406,150	889,873
儲備	5,081,062	1,454,245
應付股東款項	45,771,349	10,636,636
非流動負債	19,294,303	6,113,583
	72,552,864	19,094,337

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債摘要乃摘錄自二零一九年財務報表，現載於本年報第6至7頁。

主要客戶及供應商

截至二零一九年十二月三十一日止年度：

- (1) 本集團之五大客戶合共之營業額佔本集團營業總額少於30%；及
- (2) 本集團從主要供應商購入貨品(不包括資本性採購)之總額佔本集團採購總額百分比如下：

最大供應商	29%
五位最大供應商	64%

概無董事，彼等之緊密聯繫人，或就董事所知任何持有本公司超過5%已發行股本之股東，於五大客戶或供應商(不包括資本性物品之供應商)擁有任何權益。

管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或存有任何重要之管理及行政合約。

核數師

二零一九年財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，而其於二零二零年年會上將任滿告退，惟合資格並願意應聘續任。

承董事會命

主席兼董事總經理

呂志和

香港，二零二零年三月二十四日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致嘉華國際集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

嘉華國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第69至138頁的綜合財務報表，包括：

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

我們的意見

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

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。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《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。

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值
- 發展物業的可變現性

關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註3.5(主要會計政策概要)，5(a)(關鍵會計估計及判斷)，8及18(綜合財務報表附註)

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的投資物業為港幣15,140,988,000元，其公平值收益已予以確認並於綜合損益表內分別列為「轉撥發展物業至投資物業之公平值收益」及「投資物業之公平值變動」。貴集團之投資物業組合包括在香港及中國內地已落成的物業及興建中的物業。

獨立估值師獲委聘對貴集團之投資物業進行估值。投資物業的估值採用收入資本化法進行估值，估值時考量該等物業的現有租約產生的資本化收入，以及租約期滿後之復歸潛力(包括資本化利率和當時市值租金)，以及在適當時採用直接比較法參考可資比較物業之近期交易市場價格的市場憑據資料。投資物業的估值涉及重大判斷和估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們評估了獨立估值師的資質、能力及客觀性，獲取了估值報告並與獨立估值師會面討論估值方法。

我們通過抽樣方式，從包括現有租約產生的租金及入住率分別對比了與租戶的相關協議及集團記錄來檢查獨立估值師在物業估值所用資料的準確性。在適當的情況下，我們亦通過抽樣方式，就獨立估值師所使用的可資比較物業之近期交易市場價格與該等物業的已公佈之市場交易價格進行比較。

我們評估了估值師採用的方法的恰當性以及通過比較公佈的市場收益率與資本化利率、可資比較物業租賃交易的當時市值租金以及條件和位置可資比較的物業的近期交易市場價格(如適用)來評估關鍵假設是否合適。我們之內部估值專家亦有參與所選投資物業之估值評估。

我們發現，根據已進行的審計程序，投資物業的估值有可得的憑證支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

發展物業的可變現性

請參閱綜合財務報表附註3.10(主要會計政策概要)，5(b)(關鍵會計估計及判斷)及24(綜合財務報表附註)

發展物業是權益持有者應佔的淨資產值的關鍵組成部分。於二零一九年十二月三十一日，發展物業之賬面值為港幣28,269,442,000元。貴集團的發展物業組合包括在香港及中國內地已落成及興建中的物業。管理層於評估相關物業的可變現性時需行使重大判斷。

管理層已根據貴集團發展物業的可變現淨值評估其可變現性。估計可變現淨值涉及重大判斷，其中考慮了位置和狀況具可比性的物業的當前市場價而估算的未來銷售價，減去相關的可變銷售費用及預期竣工成本。

其他信息

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

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

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

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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們測試了有關發展物業的關鍵內控，尤其集中於對成本預算和對預算作定期覆核的內控。

我們了解管理層對於相關物業的可變現淨值的評估，並已評估管理層採納的關鍵估計的合理性。就未來銷售價的估算，在適用的情況下，我們以抽樣方式檢查了相關物業的合同銷售價，並比較了性質和位置具可比性的物業的近期成交價。就預期竣工成本的估算，我們已評估總建築成本的最新預算之合理性，並以抽樣方式抽查了建築工程合同和其他支持文件。

我們發現，根據已進行的審計程序，用於評估可變現淨值的估算有可得的憑證支持。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曹健麟先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年三月二十四日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
營業額	7	10,651,931	10,759,792
銷售成本		(5,047,714)	(5,929,784)
毛利		5,604,217	4,830,008
其他營運收入		372,657	270,445
其他淨收益／(虧損)		18,273	(70,187)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	8	3,188	1,105,792
投資物業之公平值變動		35,147	310,846
其他營運費用		(477,181)	(492,647)
行政費用		(507,978)	(490,044)
財務費用	9	(10,958)	(12,465)
合營企業之應佔溢利		231,712	14,980
聯營公司之應佔溢利		30,323	71,776
除稅前溢利	10	5,299,400	5,538,504
稅項支出	14	(2,063,286)	(1,361,800)
本年度溢利		3,236,114	4,176,704
應佔：			
本公司權益持有者		3,149,738	4,046,390
非控制性權益		86,376	130,314
		3,236,114	4,176,704
每股盈利	15	港仙	港仙
基本		100.79	129.51
攤薄		100.67	129.34

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利	3,236,114	4,176,704
其他全面收益／(虧損)：		
將不會重新分類為損益之項目：		
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之公平值變動	1,234,878	(2,096,044)
或會重新分類為損益之項目：		
來自換算之匯兌差額	(553,386)	(1,093,927)
本年度其他全面收益／(虧損)	681,492	(3,189,971)
本年度總全面收益	3,917,606	986,733
應佔總全面收益：		
本公司權益持有者	3,861,769	911,053
非控制性權益	55,837	75,680
	3,917,606	986,733

綜合資產負債表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	17	377,281	485,296
投資物業	18	15,140,988	14,138,018
使用權資產	19(a)	22,486	—
租賃土地及土地使用權	19(b)	—	17,149
合營企業	20	10,615,223	6,436,888
聯營公司	21	2,192,007	1,105,550
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產	22	9,326,584	8,091,706
遞延稅項資產	34	119,465	97,646
衍生金融工具	33	4,334	—
其他非流動資產	23	583,312	569,899
		38,381,680	30,942,152
流動資產			
發展物業	24	28,269,442	29,952,900
存貨		1,658	2,226
應收—合營企業	20	157,817	—
應收聯營公司	21	15,707	5,165
應收賬款及預付款	25	625,445	587,070
按公平值透過損益列賬的金融資產	26	1,312,704	498,915
可收回稅項		351,508	416,884
現金及銀行存款	27	5,443,079	7,488,536
		36,177,360	38,951,696
總資產		74,559,040	69,893,848
權益			
股本	28	312,517	312,485
儲備	30	38,573,520	35,328,008
股東權益		38,886,037	35,640,493
非控制性權益		1,231,899	1,361,232
總權益		40,117,936	37,001,725

綜合資產負債表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	31	15,170,602	16,609,816
擔保票據	32	1,001,208	1,000,127
租賃負債	19(a)	7,033	—
遞延稅項負債	34	2,526,798	2,449,047
		18,705,641	20,058,990
流動負債			
應付合營企業	20	1,260,655	1,243,750
應付聯營公司	21	80,099	372,909
應付賬款、應計費用及其他負債	35	1,412,838	1,669,632
預售按金	36	5,944,004	6,261,399
借貸之現期部份	31	4,269,151	1,100,803
應付稅項		2,768,716	2,184,640
		15,735,463	12,833,133
總負債		34,441,104	32,892,123
總權益及負債		74,559,040	69,893,848
流動資產淨值		20,441,897	26,118,563
總資產減流動負債		58,823,577	57,060,715

呂志和
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜
執行董事

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營業務之現金流量			
來自經營業務之現金	37(a)	5,205,825	3,803,350
稅項支出		(1,260,778)	(2,329,248)
利息支出		(525,213)	(415,244)
來自經營業務之現金淨額		3,419,834	1,058,858
投資業務之現金流量			
購買物業、機器及設備		(4,541)	(3,864)
購買投資物業		(292,158)	—
增加合營企業投資及提供予合營企業之款項		(4,942,754)	(712,058)
合營企業之還款		547,677	2,102,353
增加一聯營公司投資及提供予聯營公司之款項		(1,928,432)	(198,048)
聯營公司之還款		204,362	97,740
增加按公平值透過損益列賬的金融資產		(796,489)	(228,258)
結算衍生金融工具收益淨額		1,395	3,750
銀行存款之(增加)/減少		(1,375)	279,926
出售物業、機器及設備之款項		321	44
已收利息		107,000	63,369
已收聯營公司之股息		362,000	214,751
已收一合營企業之股息		297,500	—
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息收入		147,860	147,860
(用於)/來自投資業務之現金淨額		(6,297,634)	1,767,565
融資活動之現金流量			
發行新股本		1,482	13,484
新增銀行借款	37(b)	8,753,896	17,230,757
償還銀行借款	37(b)	(7,053,702)	(16,994,878)
租賃負債之本金部份		(3,628)	—
退還非控制性權益之股本		(144,800)	(673,874)
已付予非控制性權益股息		(40,370)	(54,613)
已付予股東股息		(625,035)	(302,343)
來自/(用於)融資活動之現金淨額		887,843	(781,467)
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額			
		(1,989,957)	2,044,956
於年度開始之現金及現金等價物		7,426,074	5,489,914
匯率變動之影響		(55,508)	(108,796)
於年度終結之現金及現金等價物			
		5,380,609	7,426,074

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股東權益 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總額 港幣千元
二零一九年一月一日	312,485	8,991,277	26,336,731	35,640,493	1,361,232	37,001,725
全面收益						
本年度溢利	—	—	3,149,738	3,149,738	86,376	3,236,114
其他全面收益						
本年度其他全面收益／(虧損)	—	712,031	—	712,031	(30,539)	681,492
與權益持有者之交易						
認股權之公平值	—	7,328	—	7,328	—	7,328
行使認股權發行之股本	32	1,450	—	1,482	—	1,482
認股權失效	—	(17,740)	17,740	—	—	—
退還非控制性權益之股本	—	—	—	—	(144,800)	(144,800)
股息	—	—	(625,035)	(625,035)	(40,370)	(665,405)
二零一九年十二月三十一日	312,517	9,694,346	28,879,174	38,886,037	1,231,899	40,117,936
二零一八年一月一日	305,546	12,106,601	22,590,501	35,002,648	2,014,039	37,016,687
全面收益						
本年度溢利	—	—	4,046,390	4,046,390	130,314	4,176,704
其他全面虧損						
本年度其他全面虧損	—	(3,135,337)	—	(3,135,337)	(54,634)	(3,189,971)
與權益持有者之交易						
認股權之公平值	—	15,651	—	15,651	—	15,651
行使認股權發行之股本	527	12,957	—	13,484	—	13,484
認股權失效	—	(2,183)	2,183	—	—	—
發行代息股份	6,412	(6,412)	—	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	—	282,544	282,544	—	282,544
退還非控制性權益之股本	—	—	—	—	(673,874)	(673,874)
股息	—	—	(584,887)	(584,887)	(54,613)	(639,500)
二零一八年十二月三十一日	312,485	8,991,277	26,336,731	35,640,493	1,361,232	37,001,725

綜合財務報表附註

1 一般資料

嘉華國際集團有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。註冊地址已由二零一九年七月十五日起更改為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。香港主要辦事處為香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於香港及中國內地從事物業發展及投資。

本綜合財務報表以港幣為單位(除非另外註明)，及於二零二零年三月二十四日獲董事會批准。

2 編製基準

此綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「財務準則」)而編製，採用歷史成本會計法，並就投資物業、若干金融資產(包括按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、衍生金融工具及按公平值透過損益列賬的金融資產)之重估作出修訂，按公平值列賬。

編製符合財務準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。其涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註5中披露。

除以下所列外，編製此財務報表資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

已採納新準則及準則修訂和詮釋

於二零一九年，本集團採納下列與其業務相關的新準則及準則修訂和詮釋。

會計準則19(修訂)	員工福利 — 計劃修訂、縮減或清還
會計準則28(修訂)	在聯營企業及合營企業的長期權益
財務準則9(修訂)	具有負補償之提前還款特點
財務準則16	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋23	所得稅處理之不確定性
財務準則2015年至2017年周期之年度改進	

有關採納財務準則16的影響於下文附註(i)中披露，其他的準則修訂和詮釋對本集團的會計政策並無重大影響，亦無須追溯調整。

2 編製基準(續)

尚未生效之新準則及準則修訂

		於會計年度 開始或以後生效
會計準則1及會計準則8 (修訂)	重大的定義	二零二零年一月一日
財務準則3(修訂)	業務的定義	二零二零年一月一日
會計準則39、財務準則7及 財務準則9(修訂)	對沖會計	二零二零年一月一日
財務準則10及會計準則28 (修訂)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產銷 售或貢獻	尚未定出強制 生效日期
財務準則17	保險合約	二零二一年一月一日

本集團將按照生效日期採納上述新準則及準則修訂。本集團對採納上述新準則及準則修訂可能產生的影響已進行初步評估，並預期對本集團經營業績及財務狀況並無重大影響。本集團會繼續更詳細地評估其影響。

(i) 會計政策變動

採納財務準則16「租賃」後之會計政策變動載列於下文：

本集團自二零一九年一月一日起採納財務準則16，並且按照該準則的過渡條款，未重列過往年度的比較數字。因此，因採納新租賃準則而作出的重新分類及調整，祇在二零一九年一月一日期初綜合資產負債表內確認，並匯總如下：

綜合資產負債表(摘要)	於二零一九年一月一日		
	先前呈報 港幣千元	採納準則後 之影響 港幣千元	已重列 港幣千元
使用權資產	—	30,617	30,617
租賃土地及土地使用權	17,149	(17,149)	—
租賃負債	—	10,473	10,473
應付賬款、應計費用及其他負債	1,669,632	2,995	1,672,627

自二零一九年一月一日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，租賃將被確認為一項使用權資產和相應負債。

2 編製基準(續)

(i) 會計政策變動(續)

因採納財務準則16，本集團為之前根據會計準則17「租賃」的原則歸入「經營租賃」的租賃已確認為租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量。

租賃付款包括固定付款額扣除應收的租賃優惠。每筆租賃付款額均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入綜合損益表，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。

因此，已於二零一八年十二月三十一日披露的港幣21,688,000元經營租賃承擔，按照借款利率折現和扣除短期租賃及低價值資產租賃，於二零一九年一月一日調整後確認為港幣13,468,000元租賃負債。該金額已分為流動部份港幣2,995,000元和非流動部份港幣10,473,000元。

相關使用權資產以同等相應以現值計量的初始租賃負債金額計算，並按照二零一八年十二月三十一日在綜合資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。連同重新分類的租賃土地及土地使用權，合共為港幣30,617,000元之使用權資產於二零一九年一月一日在綜合資產負債表中確認。使用權資產按照直線法在資產使用年期與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在綜合損益表中確認為租賃費用。

根據財務準則16，償付租賃負債的現金付款於綜合現金流量表中由經營業務重新分類至融資活動。

在首次應用財務準則16的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法，將截至二零一九年一月一日的租賃期短於12個月的經營租賃，視作為短期租賃處理。

採納此新準則對本集團的財務表現並無重大影響。

3 主要會計政策概要

編製此綜合財務報表之主要會計政策如下。除另外註明，所應用之會計政策與過往年度所用者貫徹一致。

3.1 綜合基礎

(a) 附屬公司

附屬公司為本集團對其具有控制權之實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該實體之權力影響該等回報時，即取得控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

集團內公司之間交易、結餘、未變現收益均會對銷。除非該交易能提供證據顯示所轉讓資產減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，使本集團所採納的會計政策一致。

(i) 業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人所產生的負債及本集團所發行股本權益的公平值。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公平值計量。本集團按逐項收購基準，確認在被收購方的任何非控制性權益。被收購方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日的公平值計量，除非財務準則規定必須以其他計量基準計算。收購相關成本於產生時列為開支。倘業務合併分階段進行，收購方先前在被收購方持有權益乃於收購當日的賬面值透過損益列賬重新計量至收購當日的公平值。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購當日按公平值確認。或然代價之公平值在日後有所變動，將按照財務準則9的規定，被視為一項資產或負債，確認於損益。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

3 主要會計政策概要(續)

3.1 綜合基礎(續)

(a) 附屬公司(續)

(i) 業務合併(續)

所轉讓代價、被收購方任何非控制性權益及在被收購方任何過往股權於收購日期之公平值，超出所收購可辨識淨資產公平值之差額乃作為商譽列賬。若所轉讓代價、已確認非控制性權益及已計量之過往持有權益少於所收購附屬公司之淨資產公平值，差額直接於損益內確認。

(ii) 不導致失去控制權之附屬公司權益變動

與非控制性權益之交易(不導致失去控制權)列作權益交易 — 即以彼等為附屬公司的擁有人之身分與擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額記錄為權益。向非控制性權益出售之盈虧亦列作權益。

(iii) 出售附屬公司

當本集團不再有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動在損益內確認。其公平值是最初的賬面價值，以後續計量為聯營公司，合營企業或金融資產之保留權益。除此之外，以前確認在其他全面收益的款項猶如本集團直接處置相關資產或債務。這表明以前確認在其他全面收益的款項被重新分類至損益中或轉移至其他香港財務準則指定／允許的儲備分類。

(iv) 獨立財務報表

附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

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

3 主要會計政策概要(續)

3.1 綜合基礎(續)

(b) 聯營公司

聯營公司是本集團對其有重大影響而無控制權的實體。聯營公司之投資以權益法入賬，起初以成本確認，其賬面價值隨收購日後投資者應佔有關投資的溢利或虧損而增加或減少。

本集團於聯營公司之投資包括收購時已辨識之商譽，扣除任何累計減值。在收購聯營公司的擁有權權益後，聯營公司成本與本集團應佔之可識別資產及負債公平值淨額的任何差額將直接入賬為商譽。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後其他全面收益之變動則於其他全面收益確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步的虧損，除非本集團已代聯營公司承擔法律或推定責任或作出付款。

本集團於各報告日釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資已經減值。倘出現此情況，本集團會計算減值金額，即聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於綜合損益表內確認該金額。

本集團與其聯營公司上銷或下銷交易所產生之損益，按本集團在該聯營公司應有之權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改變，使本集團所採納的會計政策一致。

於聯營公司所產生的攤薄收益及虧損確認在綜合損益表中。

如果對聯營公司的擁有權減少但仍保留重大影響，將按比例將之前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益中。

3 主要會計政策概要(續)

3.1 綜合基礎(續)

(c) 合營安排

在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每名投資者擁有的合約權益和義務。本集團已評估其合營安排的性質，並釐定其為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益法，合營企業權益初步以成本確認，並就本集團所佔合營企業於收購後之溢利或虧損以及其他全面收益變動作出調整。本集團於合營企業之投資包括收購時已辨識之商譽。在收購合營企業的擁有權權益後，合營企業成本與本集團應佔之可識別資產及負債公平值淨額的任何差額將直接入賬為商譽。當本集團分攤之虧損等於或超過其合營企業之權益(包括任何未抵押之長期應收款)，則本集團不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業交易所產生之未變現收益按本集團在該合營企業應有之權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業之會計政策已按需要作出改變，使本集團所採納的會計政策一致。

3.2 分部報告

業務分部是根據交予主要決策者之內部報告的形式列示。主要決策者負責分配資源及評估營運分部表現，董事會被視為作出策略性決定之決策者。

3.3 商譽

商譽產生自收購附屬公司，並相當於所轉讓代價，被收購方的非控制性權益金額及本集團先前之股本權益之公平值的總額超過所得之可識別淨資產之公平值的淨額計算。

就減值測試而言，業務合併中收購之商譽分配於本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位，而現金產生單位預期會得益於合併之協同效果。各獲分配商譽之單位或單位組別指在該實體內商譽被監察作內部管理用途的最低層面。商譽於業務分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽之現金產生單位之賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用值與公平值減出售成本之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

3 主要會計政策概要(續)

3.4 物業、機器及設備

土地及樓房主要包括辦公室及酒店物業。租賃土地分類為融資租賃而所有其他物業、機器及設備按歷史成本減去累計折舊及減值列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔的開支。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠地計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。

被更換之資產之賬面值被剔除入賬。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備於在建期間之所有直接及間接有關的費用包括借貸費用均資本化為資產成本。

當被分類為融資租賃之租賃土地達至預定用途時，該租賃土地便開始計算攤銷。租賃土地上之樓房(包括酒店物業)按可使用年期或其租賃年期(選取較短期者)以直線法計算折舊。興建中資產不計算折舊。其他物業、機器及設備則按下列估計可使用年期，以直線法在剩餘價值中撇銷成本，以計算折舊：

酒店物業	20年
土地及樓房	按餘下租賃年期或其可使用年期(選取較短期者)
廠場機器	10年
其他資產	3至10年

資產之剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。如資產之賬面值高於其可收回價值，則將資產之賬面值撇減至可收回價值。出售資產之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於損益表內確認。

3.5 投資物業

物業持作為了獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，且並非由本集團佔用，列為投資物業。投資物業包括完成後將用作投資物業的興建中或發展中物業。

在二零一九年一月一日前，本集團以經營租賃持有並當符合其餘投資物業定義的土地均分類列賬為投資物業，因此，以經營租賃持有的土地與以融資租賃持有的土地的會計處理一致。

由二零一九年一月一日起，所有符合投資物業定義的租賃均被分類作為投資物業並按公平值計量。

投資物業初始按其成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本(如適用)。

3 主要會計政策概要(續)

3.5 投資物業(續)

通過租賃取得的投資物業均以初始租賃負債金額計算，並與該租賃相關的任何預付租賃金額(減去任何已收的租賃獎勵)及所產生的直接費用進行調整。

在初始確認後，投資物業按公平值列賬，即外部估值師所釐定的於每個結算日的公開市值。公平值乃根據專業估值師的評估。當興建中的投資物業之公平值未能可靠地計量，該興建中的投資物業以成本計量，直至公平值能夠可靠地計量或完成興建，以先者為準。

投資物業之公平值，乃反映自目前之租金收入及按現時市場情況對未來租金收入之假設。公平值同樣地亦反映有關物業的預期現金流出。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠地計量時，才計入在該物業的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

投資物業之公平值變動在損益表列賬。投資物業於出售或永久不用及預期出售時不會帶來未來經濟利益時確認剔除。

當投資物業用途改變，並有跡象顯示將作出售，物業會轉至待售的已落成物業，並以改變用途當天的公平值列賬。

若投資物業變成業主自用或在發展中已改變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備；其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。

若業主自用物業的用途改變而成為投資物業，該物業於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在其他全面收益中確認為物業、機器及設備的重估儲備。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該撥回於損益表確認。重估儲備應保留並於出售物業時轉至保留盈利。

若發展物業的用途改變而成為投資物業，該物業於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在損益表確認。用途改變需評估該物業是否符合投資物業之定義及具該用途改變之支持證據。單憑改變意向並不足以支持轉撥為投資物業。

3 主要會計政策概要(續)

3.6 非金融資產之減值

沒有確定使用年期或未能使用之非金融資產無需攤銷，但最少每年就減值進行測試。當有事件出現或情況改變而顯示賬面值可能無法收回時，需攤銷的資產會就減值進行檢討。

減值按資產之賬面值超出其可收回金額之差額而確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可辨識現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。已減值之非金融資產(除商譽外)於每個結算日重新評估是否有減值回撥之可能性。

3.7 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為其後將按公平值計量(計入其他全面收益或損益)及將按攤銷成本計量之資產。有關分類會視乎本集團管理金融資產的業務模式及就其現金流量的合約條款而定。

就按公平值計量的資產而言，其盈虧於損益或其他全面收益列賬。至於並非持作買賣的權益工具投資，則取決於本集團有否於初步確認時作出不可撤回的選擇，將權益投資按公平值計入其他全面收益列賬。

本集團在，並只在管理該等資產的業務模式有變時，方重新分類債務投資。

(ii) 確認及終止確認

金融資產的日常購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日期。當從金融資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，及本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

(iii) 計量

於初步確認時，本集團按公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值透過損益列賬，則另加收購該金融資產的直接應佔交易成本。按公平值透過損益列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

當釐定包含嵌入衍生工具之金融資產的現金流量是否純粹為支付本金及利息時，會就其特徵作整體考慮。

3 主要會計政策概要(續)

3.7 金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產現金流量的特徵。本集團將債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：就持作收回合約現金流量的資產而言，倘有關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。來自該等金融資產的利息收入按有效息率法計入財務收入。終止確認產生的盈虧連同外匯盈虧於損益表中其他淨收益／虧損直接確認。減值虧損於損益表中獨立呈列。
- 按公平值透過其他全面收益列賬：就持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產而言，倘有關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按公平值透過其他全面收益列賬。除減值收益或虧損、利息收入及外匯盈虧於損益確認外，賬面值變動透過其他全面收益列賬。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計盈虧由權益重新分類至損益的其他淨收益／虧損。來自該等金融資產的利息收入按有效息率法計入財務收入。外匯盈虧於其他淨收益／虧損呈列及減值支出則於損益表中獨立呈列。
- 按公平值透過損益列賬：不符合按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬之條件的資產則按公平值透過損益列賬。其後按公平值透過損益列賬的債務投資所產生之盈虧在產生期間於損益確認並呈列於其他淨收益／虧損。

權益工具

本集團按公平值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值盈虧，則公平值盈虧不會於有關投資終止確認後重新分類至損益。當本集團確立該等投資的股息具收款權利時，該股息將繼續於損益確認為其他營運收入。

按公平值透過損益列賬的金融資產的公平值變動於損益表中其他淨收益／虧損確認(如適用)。作為按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

3 主要會計政策概要(續)

3.7 金融資產(續)

(iv) 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本及按公平值透過其他全面收益列賬的債務工具相關的預期信用損失。減值方法的應用取決於信貸風險有否顯著增加。

就應收貿易款項而言，本集團應用財務準則9所允許的簡化方法，當中要求於初步確認應收款項時確認預計全期虧損。

3.8 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷及有明確意向以淨金額結算或確認資產及結算負債會在同時進行的情況下，金融資產及負債之金額才可抵銷並以淨額於資產負債表呈列。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而是在一般業務過程中以及倘公司或對方一旦出現違約、無償債能力或破產時，即具有約束力。

3.9 衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合同訂立日的公平值確認，其後於各報告期末按其公平值重新計量。當衍生工具的剩餘期限超過十二個月時，衍生工具的全數公平值會被分類為非流動資產或負債，而當衍生工具的剩餘期限少於十二個月時，衍生工具的全數公平值會被分類為流動資產或負債。衍生工具的公平值的任何變動，於損益表中確認。

3.10 發展物業

發展物業包括租賃土地及土地使用權、建築費用、應佔經常性開支及發展項目之借貸成本，扣除減值撥備列賬。發展物業乃按成本值或可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值根據估算的最終銷售價減相關的變動銷售費用及預期竣工成本而作出釐定。

發展物業歸屬於流動資產，除非相關物業發展項目的建築工期預計超出正常經營周期。

3 主要會計政策概要(續)

3.11 存貨

存貨主要包括營運供應品、食品與飲料、工程零件及客房供應品。營運供應品及食品與飲料以成本與可變現淨值之間較低者列賬。工程零件及客房供應品以成本與可變現淨值之間較低者列賬，當耗用後列為開支。成本按先入先出法分配予個別項目。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

3.12 應收貿易賬款

由於本集團持有應收貿易賬款旨在收回合約現金流量及該現金流量純粹為支付本金及利息，應收貿易賬款最初按可無條件獲得的對價金額確認，其後利用有效息率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。本集團的減值政策載列於附註3.7(iv)。應收貿易賬款的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的其他營運費用中確認。如有應收貿易賬款無法收回，此款項會在備付賬戶內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益表中的其他營運收入。

如應收貿易賬款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則呈列為非流動資產。

3.13 應收按揭貸款

應收第一按揭貸款初步按公平值確認及其後於各報告期末重新計量其公平值。應收第二按揭貸款分類為貸款及應收賬款，初步按公平值確認，其後採用有效息率法按攤銷成本列賬，扣除減值撥備。

應收按揭貸款倘若預計於結算日起12個月內清還，則列為流動資產，否則列為非流動資產。

3.14 現金及現金等價物

於綜合現金流量表，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期為三個月或以下的其他短期高度流動性投資及銀行透支。於綜合資產負債表，銀行透支於流動負債之借貸內呈列。

3.15 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本，在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

3 主要會計政策概要(續)

3.16 借貸及擔保票據

借貸及擔保票據初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項金融資產或金融負債直接所佔的新增成本包括付予代理及顧問的佣金及回扣，經銷處及證券交易處之徵費及稅項。借貸及擔保票據其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用有效息率法於貸款期間內在損益表確認。如可能提取部分或全部貸款額，用作取得貸款額之費用被視為貸款之交易費用。在此情況下，有關費用會遞延至貸款提取時確認。如無跡象顯示會提取部分或全部貸款，有關費用會作為流動資金服務的預付費用，並於貸款有效期內攤銷。除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借貸及擔保票據分類為流動負債。

3.17 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本計量。如果付款期限在一年或以內，則被歸類為流動負債(如仍在正常經營周期中，則可較長時間)。否則呈列為非流動負債。

3.18 租賃

如附註2(i)所述，本集團已變更其作為承租人之租賃之會計政策。新政策內容載於下文，及有關變動影響載於附註2(i)。

直至二零一八年十二月三十一日，如租賃擁有權之絕大部分風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租約作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租賃期以直線法於損益表支銷。如租賃物業、機器及設備的擁有權相關之絕大部分風險及回報轉至本集團時乃作為融資租賃入賬。融資租賃乃在訂立租約時按租賃資產之公平值或最低租賃付款現值兩者中之較低者予以資本化。每項租賃付款在償付負債及財務費用之間分配。對應之租賃承擔扣除財務費用後乃計入列作其他長期應付賬款。財務費用於租期內計入損益表，以使各期間負債餘額產生固定週期利息率。根據融資租賃持有之物業、機器及設備於在估計可用年限或租期兩者中較短者予以折舊。

由二零一九年一月一日起，在本集團可使用租賃資產當天，該租賃會初始確認為一使用權資產和一相應負債。

3 主要會計政策概要(續)

3.18 租賃(續)

租賃產生之資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括固定租賃付款(包括實質固定付款)，減去任何應收租賃獎勵之淨現值。

租賃付款乃採用本集團之增量借貸利率折現。

租賃付款於償付本金與財務費用中分攤。財務費用於租期內計入損益表，以使各期間負債餘額產生固定週期利息率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初始計量金額；及
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減去任何已收取之租賃獎勵。

使用權資產一般按資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)以直線法折舊。

短期租賃之相關付款以直線法在損益表確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下之租賃。

本集團作為出租人收到的經營租賃租金收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註3.23)。為獲取經營租賃所產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並在租賃期內按照與租金收入相同的基礎確認為開支。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。本集團無需就採用新的租賃準則，而對作為出租人持有的資產於會計上作出任何調整。

3.19 撥備

當因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而在解除責任時有可能令到資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計時，則會確認撥備。當預計撥備可獲償付，則將償付金確認為一項獨立資產，惟只能在償付金額可實質確定時確認。

如有多項類似責任，於釐定其需流出資源以清償責任之可能性時，會整體考慮該責任類別。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前預期需償付有關責任的開支的現值計量。該現值反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

3 主要會計政策概要(續)

3.20 現期及遞延稅項

稅項支出包括現期及遞延稅項。稅項於損益表中確認。如果稅項與直接確認於其他全面收益或股東權益的事項相關，則亦會分別於其他全面收益或股東權益中確認。

現期稅項支出按附屬公司、合營企業及聯營公司經營及產生應課稅收入之國家的稅務法例於結算日已生效或大致生效之稅率計算。管理層定期評估在適用稅務條例存在詮釋空間的情況下所採取的報稅立場，以確定預計應付稅務機關之金額是否恰當。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表內賬面值兩者之暫時差異確認。然而，因初步確認商譽而產生的遞延稅項負債不予確認，因初步確認交易(不包括企業合併)中的資產或負債而產生的遞延稅項，若該項資產或負債在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則遞延稅項不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率及法例而釐定。

遞延稅項資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項負債乃就附屬公司、聯營公司及合營安排投資之可課稅暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異撥回之時間及暫時差異有可能在可見未來不會撥回則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司的暫時差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力在可見未來控制暫時差異的撥回時，來自聯營公司之未分配利潤的可課稅暫時差異才不予確認。

就附屬公司、聯營公司和合營安排投資產生的可扣減暫時差異確認遞延稅項資產，但只限於暫時差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差異。

倘有法定可執行權利抵銷現期稅項資產及負債，並當遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機構徵收的一應課稅企業或不同應課稅企業的所得稅有關，而該稅金打算以淨額結算時，遞延稅項資產及負債可予以抵銷。

3 主要會計政策概要(續)

3.21 僱員福利

(a) 僱員權利、福利及花紅

以強制性，合約性或自願性方式向公開或私人管理的界定供款退休公積金計劃作出之供款確認為僱員福利開支並在該財政期間支銷。一旦本集團作出供款後，便無進一步付款責任。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

僱員之年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

本集團因僱員所提供之服務須承擔於結算日起計算十二個月內全數支付的花紅計劃之現有法律或推定性的責任，而責任金額能夠可靠地作出估算時，需確立撥備。

(b) 以股份為基礎的補償

本集團實行數項以權益償付，以股份為基礎的補償計劃。在該等計劃下，本集團收取僱員提供的服務作為有關權益工具(認股權)的代價。

僱員為獲取認股權而提供的服務的公平值確認為費用。該等予以支銷的總金額參考授予的認股權的公平值釐定：

- 包括任何市場業績條件；
- 不包括任何服務及非市場業績可行權條件的影響(例如：盈利能力、銷售增長目標及挽留公司員工至特定時期)；及
- 包括任何非可行權條件的影響(例如：規定員工儲蓄)。

非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的認股權數目的假設中。支銷的總金額於行使期內確認。行使期指特定行使條件得到履行的期間。在每個結算日，對預期可予以行使認股權數目的估計作出修訂，在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

當認股權被行使時，本公司會發行新股份。所收取之金額扣除直接交易成本後，入賬為股本及股份溢價。

3 主要會計政策概要(續)

3.21 僱員福利(續)

(b) 以股份為基礎的補償(續)

本公司向集團附屬公司的員工授予其權益工具的認股權，被視為資本投入。收取員工服務的公平值，參考授出日的公平值計量，並在於行使期內確認，作為對附屬公司投資的增加，並相應計入於母公司賬目的權益中。

3.22 借貸成本

凡直接與收購、興建或生產一項必須經一段長時間處理，以作其預定用途或銷售之合資格資產有關之一般及特定借貸成本，均資本化為該資產成本的一部分，直至該等資產大致上已準備作其預定用途或銷售時為止。所有其他借貸成本在產生時於損益表支銷。

特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於可作資本化之借貸成本中扣除。

3.23 營業額確認

營業額包括已收或應收代價的公平值。該等金額為扣除增值稅、退貨、回扣、折扣、信貸補貼及其他扣減後的淨額。

當未來經濟利益可能流入本集團，而本集團每項活動均符合指定條件時，便確認該等營業額。本集團會根據往績並考慮客戶類別、交易種類及每項安排的特點作出估計。

(a) 物業銷售

收入是於資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款及適用於合約的法律規定。如物業在合約上對本集團沒有其他用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度在一段時間內確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認。

對於在一段時間內轉移控制權的物業發展及銷售合同，其履約義務的計量基於本集團為完成履約義務而發生的支出或投入(參照報告期末日已發生的合約成本佔每個合約完成的所需成本總額的比例計算)。

3 主要會計政策概要(續)

3.23 營業額確認(續)

(a) 物業銷售(續)

對於在某一時點轉移控制權的物業發展及銷售合同，當客戶取得已完成物業單位的實物所有權或法定產權，且本集團具有即時權利收取並可收回代價時，可確認收入。

在確定交易價格時，若融資成份重大，本集團會調整合同承諾代價的金額。

獲得合約而產生的成本將資本化為取得合約成本，及於相關的收入確認時進行攤銷。

(b) 租金收入

租金收入扣除支付予承租人之優惠後按租約年期以直線法確認。

(c) 酒店營運收入

酒店營運收入於提供服務時確認。

(d) 利息收入

來自按公平值透過損益列賬的金融資產之利息收入，計入該資產的公平值淨收益／虧損。而按攤銷成本列賬的金融資產的利息收入在損益表中呈列為其他營運收入。

利息收入將按有效息率用於金融資產總賬面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產除外。就存在信貸減值的金融資產而言，按該金融資產的賬面剩值(扣除虧損撥備後)採用有效息率。

(e) 股息收入

來自按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息，在確定有權利收取時於損益中呈報為其他營運收入。

3.24 外幣

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣列賬，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或估值日(若對項目作出重新計量)的現行匯率換算為功能貨幣。除了符合在其他全面收益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表確認。

3 主要會計政策概要(續)

3.24 外幣(續)

(b) 交易及結餘(續)

外幣匯兌損益於損益表中呈列為其他淨收益／虧損。來自換算本集團旗下實體之公司間借貸結餘之匯兌差額，若此等借貸乃本集團於外國實體之淨投資之一部分，均會於其他全面收益內確認及累計在匯兌儲備之標題內。

按公平值持有透過損益列賬之非貨幣性金融資產的換算差額在損益中呈報為公平值收益或虧損的一部分。按公平值持有透過其他全面收益列賬之非貨幣性金融資產的換算差額則包括在公平值透過其他全面收益列賬儲備內。

(c) 集團公司

本集團之功能貨幣與列賬貨幣不同的所有實體的業績和財務狀況按以下方法換算為列賬貨幣：

- (i) 每份呈列的資產負債表內的資產和負債按該結算日的收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表內的收入和費用按平均匯率換算；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為其他全面收益。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按結算日之收市匯率換算，產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。

(d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對包括海外業務的附屬公司的控制權的出售、涉及失去對包括海外業務的合營企業的共同控制權的出售、或涉及失去對包括海外業務的聯營公司的重大影響力的出售)時，就本公司權益持有者應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額乃重新分類至損益內。

倘部分出售並不會導致本集團失去對包括海外業務的附屬公司的控制權，按比例所佔的累計匯兌差額乃重新歸於非控制性權益，且並不於損益內確認。就所有其他部分出售(即本集團於聯營公司或合營企業的所有者權益的減少，而該減少並不導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例所佔的累計匯兌差額乃重新分類至損益內。

3 主要會計政策概要(續)

3.25 財務擔保

財務擔保於發出擔保時確認為金融負債。有關負債首次按公平值計量，其後則按以下較高者計量(1)根據財務準則9的預期信用損失模式釐定的金額；及(2)首次確認的金額減根據財務準則15原則累計確認的收入金額(如適用)。

財務擔保的公平值按債務工具下的合約付款與在無擔保下須作出的付款之間的現金流量差額的現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額所釐定。

倘以無償方式就聯營公司或合營企業的貸款或其他應付賬款作出擔保，則有關公平值乃當出資入賬，並確認為投資成本的一部分。

3.26 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東或董事批准之財政期間內，於本集團的財務報表內列為負債。

4 財務風險管理

本集團因其活動而面對各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察該等風險，確保已以適時有效的方式執行適當措施。由於香港及中國內地的地產行業對經濟環境敏感，房產成交量及成交價均受到其影響。本集團主要通過物業銷售、銀行借貸續期及發行擔保票據以支持其營運。

本集團管理層在董事會監督下執行風險管理。本集團的管理層辨識、評估及管理本集團個別營運單位的重大財務風險。董事會對整體風險管理提供指引。

4.1 財務風險因素

4.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

本集團在香港及中國內地經營，因而面對各種貨幣風險產生的匯兌風險，其中主要來自人民幣。

外匯風險主要來自以本集團功能貨幣以外之以其他貨幣計值的未來商業交易、已確認資產及負債。

本集團之借貸主要以功能貨幣計值，以減少面對外匯風險。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.1 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

本集團監控外匯風險，並在有需要時考慮訂立遠期外匯合約以減低風險。本集團未有就外地的淨投資作對沖。

於二零一九年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣升值或貶值3%(二零一八年：3%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將減少或增加約港幣17,000,000元(二零一八年：增加或減少港幣9,000,000元)。主要原因為銀行存款所產生之外匯損益。

(ii) 利率風險

本集團之銀行存款，應收一合營企業之款項，應收按揭貸款及銀行借款是按可波動之現行市場利率計息，因而面對現金流量利率風險。

本集團的利率風險主要來自借貸。浮息借貸令本集團面對現金流量利率風險。定息借貸令本集團面對公平值利率風險。

就借貸現金流量利率風險，本集團會於機會出現時，考慮利用利率互換合同以穩定長期借貸成本。如需要資金，除銀行借貸外，本集團可能發行定息工具，如債券，以避免借貸成本的大幅波動。

本集團依循發展長期銀行融資額的政策，以配合其於香港及中國內地的長期投資。政策亦已包括密切監察利率走勢及於有利定價機會出現時替換及訂立新的銀行融資。於二零一九年十二月三十一日，倘利率增加或減少1%(二零一八年：1%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利(資本化前)將減少或增加約港幣99,000,000元(二零一八年：港幣73,000,000元)，主要因為利息支出增加或減少。

(iii) 價格風險

本集團因持有歸類為可公開交易的按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產，而面對股本證券價格風險。

於二零一九年十二月三十一日，倘按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產的股價增加或減少10%(二零一八年：10%)，而全部其他變數維持穩定，權益將增加或減少約港幣933,000,000元(二零一八年：港幣809,000,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，倘按公平值透過損益列賬的金融資產的交易價增加或減少10%(二零一八年：10%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將增加或減少約港幣131,000,000元(二零一八年：港幣50,000,000元)。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.2 信貸風險

本集團之信貸風險來自應收貿易及其他應收賬款、應收按揭貸款、銀行存款、應收合營企業及聯營公司款項。

本集團的政策是確保物業、產品及服務銷售予有良好信用記錄的顧客。本集團定期檢討應收賬款及應收貸款的可收回金額，並於預期信用損失存在後就呆壞賬作出撥備。

為計量預期信用損失，應收賬款及應收貸款根據相同的信貸風險特徵及逾期日分組。預期信用損失率是根據歷史支付概況及相應的歷史信用損失來釐定。歷史信用損失率將予以適當調整，以反映當前和前瞻性宏觀經濟因素及行業趨勢之資訊而影響債務人的還款能力。

就來自物業銷售客戶的信貸風險，本集團通常於完成銷售交易前收取個別客戶的定金或分期付款。就應收按揭貸款的信貸風險，本集團在批核客戶貸款之前會對客戶進行信用評估，亦定期執行嚴格監測程序，對逾期未清還之款項進行審查。就來自物業租賃客戶的信貸風險，本集團也會預收租金及收取足夠的按金以彌補將來可能拖欠的租金。本集團會持續監察合營企業及聯營公司的可靠性。

流動資金的信貸風險有限，因為約90%（二零一八年：92%）資金存放於擁有高信貸評級的銀行（評級由Aa至A）。剩餘10%（二零一八年：8%）資金存放於不同國家的本地銀行，並由管理層密切監察，而資金並沒有集中於某一銀行。管理層並不預期該等銀行因不能履約而產生任何虧損。

4.1.3 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能應付現有到期債項之風險。

本集團藉著對集團的整體資產、負債、貸款及承擔之流動性架構維持審慎比率以計量和監管其流動資金。本集團定期編製現金流量估算以評估資金需求。如需要，則會尋求資金以應付所需。

本集團亦保持穩健水平之流動資產，以確保有充裕之可動用流動現金，應付日常業務中任何突如其來之巨額現金需求。此外，亦設立備用信貸額以提供緊急流動資金支援。於二零一九年十二月三十一日，本集團未提取貸款額度約為港幣160億元（二零一八年：港幣138億元）。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3 流動資金風險(續)

如經濟環境不景，本集團備有多種應變方案，以緩和可能出現的對預計現金流的重大影響，包括調整物業發展的工程進度、成本控制及採取彈性定價以促進銷售。本集團根據對未來成本及收入的評估以釐定適當的策略。

以下載列本集團的金融負債的合約到期日，此乃根據本集團金融負債的未貼現現金流量(即利息及本金的最早支付日期)為基準制定。

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總額 港幣千元
二零一九年十二月三十一日					
借貸	4,964,608	5,452,295	10,297,261	241,253	20,955,417
擔保票據	44,730	1,023,102	—	—	1,067,832
租賃負債	3,201	3,357	3,676	—	10,234
應付貿易賬款	886,047	—	—	—	886,047
其他應付賬款及應計費用	297,696	—	—	—	297,696
應付合營企業	1,260,655	—	—	—	1,260,655
應付聯營公司	80,099	—	—	—	80,099
應付非控制權益之款項	19,417	—	—	—	19,417
總額	7,556,453	6,478,754	10,300,937	241,253	24,577,397
二零一八年十二月三十一日					
借貸	1,665,025	3,801,971	13,730,369	212,676	19,410,041
擔保票據	44,730	44,730	1,023,102	—	1,112,562
應付貿易賬款	1,264,651	—	—	—	1,264,651
其他應付賬款及應計費用	209,737	—	—	—	209,737
應付合營企業	1,243,750	—	—	—	1,243,750
應付聯營公司	372,909	—	—	—	372,909
總額	4,800,802	3,846,701	14,753,471	212,676	23,613,650

註：

上述列表不包括本集團提供之擔保，原因為管理層認為有關履行擔保之可能性很低。

借貸及擔保票據之利息是按二零一九年及二零一八年十二月三十一日的借貸額計算。浮動利率的利息分別是按二零一九年及二零一八年十二月三十一日的當時利率估算。

4 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理

本集團管理其資本確保本集團將可繼續營運，同時透過優化借貸及權益為股東帶來最大回報。

本公司之董事定期檢討資本架構。當中包括評估財務部預備的年度預算。財務部，除其他外，按項目部建議的項目工程計劃，並考慮所需資金的时间，以預備年度預算。根據建議的年度預算，本公司董事評估資本成本及風險，並以支付股息、發行新股(如適用)、發新債或歸還現時債項，以平衡資本結構。

與業內其他公司相同，本集團按負債比率基準監察資本，而負債比率乃按借貸淨額相比總權益計算。借貸淨額以總借貸(包括流動、非流動之借貸及擔保票據)減現金及銀行存款計算。

負債比率之計算如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
借貸總額	20,440,961	18,710,746
減：現金及銀行存款	(5,443,079)	(7,488,536)
借貸淨額	14,997,882	11,222,210
總權益	40,117,936	37,001,725
負債比率	37%	30%

4.3 公平值的估計

按公平值列賬的金融工具乃按下列公平值計量等級制度的級別而披露：

- 在活躍市場上相同資產或負債之市場報價(未經調整)(級別一)。
- 按可見的資產或負債市場價格(除級別一之市場報價外)，直接按價格或間接由價格引申(級別二)。
- 並非按資產或負債之可見市場價格，即按未可見的數據(級別三)。

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值的估計(續)

(a) 級別一之金融工具

在活躍市場上買賣的金融工具之公平值乃依據結算日的市場報價列賬。當報價可隨時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買盤價。此等工具包括在級別一。在級別一的工具主要包括香港上市之按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產(附註22)。

(b) 級別二之金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定。該等估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量減少依賴主體的特定估計。如計算金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入級別二。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入級別三。

用以估值金融工具的特定估值技術包括：

- 同類型工具的市場報價或交易商報價。
- 利率互換合同的公平值根據可觀察收益率曲線，按估計未來現金流量的現值計算。
- 遠期外匯合約的公平值利用結算日的遠期匯率釐定，而所得價值折算至現值。
- 其他技術，例如貼現現金流量分析，用以釐定其餘金融工具的公平值。

注意所有的公平值估計均列入級別二。

在級別二的工具包括按公平值透過損益列賬的金融資產(附註26)及衍生金融工具(附註33)。

級別一及級別二的金融資產之間並無轉撥。

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值的估計(續)

長期借貸的公平值是按預期未來之合約付款額以現有市場利率貼現計算。

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值，包括非上市的匯集基金，是利用估值技術，以銀行提供的同類型市場價格來釐定價格。

到期日少於一年之金融資產及負債、合營公司及聯營企業結餘、應收賬款、投標預付款、銀行存款、應付賬款及借貸之現期部分的賬面值減估計信貸調整，假定接近其公平值。

以公平值等級制度計量之級別三內之投資物業之披露見附註18。

應收第一按揭貸款的公平值(附註23)參照財務機構的借貸利率按貼現現金流量分析技術釐定，並按公平值等級制度計量之級別三計量。

5 關鍵會計估計及判斷

編製本綜合財務報表過程中，本集團根據以往經驗及其他因素，包括預期日後在合理情況下相信會出現之事件，對所作之會計估算和判斷持續進行評估。本集團就未來作出估算和假設，按定義所得出之會計估算難免偏離實際結果。

對資產及負債之賬面值有重大調整之重大風險之估算及假設討論如下：

(a) 投資物業之公平值

投資物業之公平值，由獨立估值師以公開市值基準測定。在作出判斷時，本集團所考慮包括：

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

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(a) 投資物業之公平值(續)

如無目前或近期價格可用，投資物業的公平值是用附註18所披露之評估技術決定。本集團考慮的假設主要為結算日當時的市場情況。

管理層估算公平值採用之主要假設是關於合約租金收款、預期將來的市場租金、保養條件及適合的貼現率。該等估算會定期以實際市場收益數據、本集團實際之成交及市場報告作比較。估算會由外部估值師每年檢討。

(b) 發展物業的撥備

本集團根據有關物業的可變現性估計其可變現淨值，以評估發展中物業及可供銷售之已落成物業的賬面值，並根據過往經驗估計落成成本及根據當時市況估計銷售淨值。當有事件或情況改變而顯示賬面值未必可變現時，則作出撥備。評估需要應用判斷及估算。

(c) 現期及遞延稅項及土地增值稅

釐定稅項撥備時需要作出重要判斷。在日常業務過程中，有許多交易及計算所涉及的最終結果是不明確的。當該事項的最終稅項結果與最初記錄之數額有所不同時，該差額將影響財政期間內作出決定之現期稅項及遞延稅項撥備。

本集團須繳交中國內地的土地增值稅。然而，各地稅務機關在實施有關稅項方面是不明確及有所不同，因此，需要重大判斷以釐定土地增值稅的金額及其相關稅項撥備。本集團根據對稅務條例的了解作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額有所不同，而該等差異將影響財政期間內作出稅務撥備之決定。

當管理層認為將有未來應課稅溢利可應用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，關於若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產乃予以確認。實際應用結果可能有所不同。

(d) 以股份支付之款項

授出之認股權之公平值，由獨立專業估值師以認股權授出日根據多項假設而產生，包括波幅、認股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場既定條件之影響，一般代表估計認股權於授出日之最佳公平值。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(e) 非金融資產減值

本集團於每個結算日測試沒有確定使用年期的資產是否出現減值。當有事情或情況改變而顯示其他資產之賬面值高於其可收回金額時，會作減值檢討。

資產或現金產生單位的可收回金額按照使用價值而釐定。此等計算需要利用估算，如貼現率、未來利潤及增長率。

(f) 其他非流動資產及應收賬款之可收回性

本集團評估是否存在客觀證據顯示非流動資產及應收賬款已經發生減值，並根據有關違約風險及預期損失率的估計確認減值。本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時已根據本集團過往歷史、當時市況及於各報告年度的前瞻性估計作出判斷。上述非流動資產及應收賬款最終能否收回及最終收回現金流量的金額，將影響所需撥備之金額。

(g) 營業額確認

若本集團物業在履約過程中沒有其他用途，且在整個合約期間內本集團有權就累計至今已完成的履約部份收取款項的情況下，其預售物業收入按一段時間內的方法確認；否則，在某一時點確認收入。是否有權就累計至今已完成的履約部份收取款項並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於每個合同條款約定和適用於該合同的相關法律。在評估合約是否具有本集團就截止到目前為止已經履約部份收取報酬的可強制執行的權利時，本集團在必要時審查了其合同條款及當地有關法律，並考慮了當地監管機構的意見並獲得了法律建議。

6 分部資料

本集團主要在香港及中國內地從事物業發展及投資。根據本集團交予負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定之主要決策者之內部財務報告，業務分部包括物業發展及物業投資。本集團以董事會為主要決策者。

分部表現是扣除利息、稅項、折舊、攤銷及若干項目前之盈利(「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」)。若干項目包括其他營運收入／費用、其他淨收益／虧損、轉撥發展物業至投資物業之公平值收益及投資物業之公平值變動。「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」不包括合營企業及聯營公司之應佔業績。業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。其他代表企業活動之費用，包括中央庫務管理、酒店營運及行政職能，而上年度的比較數字已重列。

分部資產為不包括合營企業、聯營公司及其他資產在內的總資產。其他資產主要包括按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、酒店物業、存貨及其他非營運之總部資產。

6 分部資料(續)

	物業發展		物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
來自客戶合約的收入：					
— 在某一時點確認	3,372,311	6,585,084	—	—	9,957,395
— 在一段時間內確認	—	—	—	112,425	112,425
來自其他來源的收入：					
— 租金收入	—	—	582,111	—	582,111
營業額	3,372,311	6,585,084	582,111	112,425	10,651,931
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	1,745,546	3,165,491	431,179	(216,136)	5,126,080
其他淨收入及支出／淨收益					(86,251)
折舊及攤銷					(29,841)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益			3,188		3,188
投資物業之公平值變動			35,147		35,147
財務費用					(10,958)
合營企業之應佔溢利	87,936	143,776			231,712
聯營公司之應佔溢利／(虧損)	46,341	(16,018)			30,323
除稅前溢利					5,299,400
稅項支出					(2,063,286)
本年度溢利					3,236,114
二零一九年十二月三十一日					
分部資產	16,143,109	19,441,706	15,646,003	—	51,230,818
其他資產	—	—	—	10,347,468	10,347,468
合營企業	9,618,310	1,154,730	—	—	10,773,040
聯營公司	2,201,251	6,463	—	—	2,207,714
總資產	27,962,670	20,602,899	15,646,003	10,347,468	74,559,040
總負債	18,001,093	13,219,257	3,168,488	52,266	34,441,104

6 分部資料(續)

	物業發展		物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
來自客戶合約的收入：					
— 在某一時點確認	7,115,001	2,994,180	—	—	10,109,181
— 在一段時間內確認	—	—	—	111,603	111,603
來自其他來源的收入：					
— 租金收入	—	—	539,008	—	539,008
營業額	7,115,001	2,994,180	539,008	111,603	10,759,792
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	3,202,044	950,404	432,536	(216,223)	4,368,761
其他淨收入及支出／淨虧損					(292,389)
折舊及攤銷					(28,797)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益			1,105,792		1,105,792
投資物業之公平值變動			310,846		310,846
財務費用					(12,465)
合營企業之應佔溢利／(虧損)	32,164	(17,184)			14,980
聯營公司之應佔溢利／(虧損)	73,695	(1,919)			71,776
除稅前溢利					5,538,504
稅項支出					(1,361,800)
本年度溢利					4,176,704
二零一八年十二月三十一日					
分部資產	18,848,005	19,965,683	14,489,103	—	53,302,791
其他資產	—	—	—	9,043,454	9,043,454
合營企業	5,319,488	1,117,400	—	—	6,436,888
聯營公司	979,719	130,996	—	—	1,110,715
總資產	25,147,212	21,214,079	14,489,103	9,043,454	69,893,848
總負債	16,519,036	13,672,551	2,634,444	66,092	32,892,123
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
非流動資產增加	—	16,002	292,278	1,887	310,167
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
非流動資產增加	—	2,931	18	915	3,864

6 分部資料(續)

地區分部資料

本集團在兩個(二零一八年：兩個)主要地區從事業務：香港及中國內地。截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之營業額及於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之非流動資產總額(合營企業、聯營公司、按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、遞延稅項資產、衍生金融工具及其他非流動資產除外)按地區分佈如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
營業額		
香港	3,442,503	7,188,205
中國內地	7,209,428	3,571,587
	10,651,931	10,759,792
非流動資產		
香港	2,916,034	3,003,484
中國內地	12,624,526	11,636,826
其他	195	153
	15,540,755	14,640,463

7 營業額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業銷售	9,957,395	10,109,181
租金收入	582,111	539,008
酒店營運	112,425	111,603
	10,651,931	10,759,792

8 轉撥發展物業至投資物業之公平值收益

此金額為若干發展物業轉撥至投資物業之公平值收益，為貫徹本集團提高經常性收入之策略。

9 財務費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、擔保票據、透支及其他	563,117	491,337
租賃負債	652	—
	563,769	491,337
資本化作為發展中物業成本	(552,811)	(478,872)
	10,958	12,465

用作釐定可計入物業發展內之借貸成本金額的資本化年率為2%至5% (二零一八年：2%至5%)。

10 除稅前溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
銀行利息收入	104,868	66,705
來自合營企業及聯營公司之利息收入	3,410	917
按揭貸款及其他利息收入	19,861	15,014
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息收入	147,860	147,860
結算衍生金融工具收益淨額	1,395	4,365
衍生金融工具之公平值收益淨額	4,334	—
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	28,723	13,507
及已扣除：		
銷售物業成本	4,909,746	5,800,661
消耗／銷售存貨成本	19,677	20,730
銷售及推廣費用	387,512	460,145
物業、機器及設備之折舊 (扣除列於發展物業之資本化金額港幣 394,000元 (二零一八年：港幣387,000元))	25,985	28,674
使用權資產之折舊	3,856	—
租賃土地及土地使用權之攤銷	—	123
本公司之核數師酬金		
審核服務	4,930	4,750
非審核服務	694	730
出售物業、機器及設備之虧損	340	171
租賃費用	5,809	—
土地及樓房之經營租賃租金	—	7,924
投資物業的支出		
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	51,837	43,366
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	6,922	10,154
匯兌虧損淨額	15,839	87,888

11 員工福利費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
員工成本包括董事酬金	434,363	415,920
退休金成本 — 界定供款計劃	27,424	25,987
給予董事及員工之認股權	7,328	15,651
	469,115	457,558
資本化作為發展中物業成本	(76,252)	(86,267)
	392,863	371,291

本集團根據職業退休計劃條例及強積金條例，在香港設有兩種界定供款計劃。兩種計劃之所有資產由獨立基金管理，並與本集團之資產分開持有。強積金供款根據強積金條例執行，而職業退休計劃之供款則為僱員基本薪金之5%至10%（視乎有關僱員之服務年資而定）減去相關之強積金強制性供款。倘僱員在享有僱主供款利益之全數前退出職業退休計劃，所沒收之供款可用以扣減本集團向該計劃之供款。

本集團亦為其在中國內地員工根據各省及市政府法規而制訂之社會保障基金供款，每月供款額為僱員基本工資之13%至16%，視乎當地規例而定。除以上供款外，集團沒有其他責任為僱員支付其他退休福利金。

年內，減除沒收之供款港幣786,000元（二零一八年：港幣766,000元），於結算日剩餘港幣67,000元（二零一八年：港幣137,000元）可用作扣減未來的供款。

12 董事福利及權益

(a) 董事酬金

姓名	(附註i)		(附註ii)				總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	其他福利的 估計金錢價值 (附註iii) 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利計劃 的供款 港幣千元	其他福利的 估計金錢價值 (附註iii) 港幣千元	
二零一九年							
呂志和	342	—	13,599	3,814	1,418	1,140	20,313
呂耀東	200	—	1,680	471	168	494	3,013
鄧呂慧瑜	200	—	7,423	2,333	742	1,140	11,838
呂耀華	200	—	10,092	3,171	1,009	1,140	15,612
陳有慶(iv)	200	61	—	—	—	—	261
葉樹林	456	61	—	—	—	—	517
鄭慕智	325	61	—	—	—	—	386
歐文柱	325	61	—	—	—	—	386
黃桂林	300	61	—	—	—	—	361
聶潤榮(v)	—	—	—	—	—	—	—
	2,548	305	32,794	9,789	3,337	3,914	52,687
二零一八年							
呂志和	330	—	13,076	4,167	1,366	2,460	21,399
呂耀東	190	—	1,615	453	162	1,086	3,506
鄧呂慧瑜	190	—	7,138	2,243	714	2,460	12,745
呂耀華	190	—	9,704	3,049	970	2,460	16,373
陳有慶	190	134	—	—	—	—	324
葉樹林	440	134	—	—	—	—	574
鄭慕智	310	134	—	—	—	—	444
歐文柱	310	134	—	—	—	—	444
黃桂林	290	134	—	—	—	—	424
	2,440	670	31,533	9,912	3,212	8,466	56,233

- (i) 該等金額指就某名人士擔任本公司或其附屬公司董事而提供服務所支付之酬金，或該名人士可就該等服務而收取之酬金。
- (ii) 該等金額指就某名人士從事有關管理本公司或其附屬公司事務之其他服務而所支付之酬金，或該名人士可就該等服務而收取之酬金。二零一九年支付之酌情花紅乃依二零一八年之表現及服務而發放。
- (iii) 其他福利指根據本公司之認股權計劃授予董事之認股權。其價值為該等認股權之公平值，根據本集團的會計政策，計入本年度損益表中。
- (iv) 陳有慶博士於二零一九年六月五日退任本公司之獨立非執行董事。
- (v) 聶潤榮先生分別於二零一九年七月十二日及二零二零年三月一日獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。

本年度及往年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

12 董事福利及權益(續)

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

根據本公司與Polymate Co., Ltd. (「Polymate」) 於二零一七年八月二十三日所簽定的租賃框架協議，截至二零一九年十二月三十一日止年度已支付之年度租金總額為港幣14,288,000元(二零一八年：港幣14,760,000元)。Polymate亦為本公司主要股東之全資附屬公司，該主要股東為由呂志和博士成立的酌情家族信託之受託人，呂氏家族成員包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生為該信託之受益人。

除上述的合約及安排外，於年度終結或本年度內之任何時間，本公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有主要實質利益之其他重大交易、安排及合約(二零一八年：無)。

13 五位最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括三位(二零一八年：三位)董事。他們的薪酬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪金及其他酬金	38,036	35,928
退休金成本 — 界定供款計劃	3,623	3,445
酌情花紅	14,651	15,198
授出之認股權	3,762	8,062
	60,072	62,633

各人士的薪酬在以下範圍內：

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
港幣5,000,001元–港幣5,500,000元	1	—
港幣5,500,001元–港幣6,000,000元	—	1
港幣6,000,001元–港幣6,500,000元	—	1
港幣7,000,001元–港幣7,500,000元	1	—
港幣11,500,001元–港幣12,000,000元	1	—
港幣12,500,001元–港幣13,000,000元	—	1
港幣15,500,001元–港幣16,000,000元	1	—
港幣16,000,001元–港幣16,500,000元	—	1
港幣20,000,001元–港幣20,500,000元	1	—
港幣21,000,001元–港幣21,500,000元	—	1
	5	5

14 稅項支出

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	264,881	429,335
中國內地		
— 所得稅	613,316	245,599
— 土地增值稅	1,074,364	266,549
往年度多撥備	(826)	(203)
遞延(附註34)	111,551	420,520
	2,063,286	1,361,800

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依16.5%(二零一八年:16.5%)稅率提撥。中國內地及海外稅項乃按國家之現行稅率就本集團經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。本年度內沒有任何所得稅項計入其他全面收益中。

中國土地增值稅一般按土地價值的增值金額(即出售物業所得款項扣除包括土地使用權租金開支及所有房地產開發開支的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的適用遞進稅率徵收。此等稅項已計入損益表中列作稅項支出。

本集團除稅前溢利之稅項與採用適用稅率(即本集團營業所在國家之現行適用稅率之加權平均數)而計算之理論稅款有異,詳情如下:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利	5,299,400	5,538,504
合營企業之應佔溢利	(231,712)	(14,980)
聯營公司之應佔溢利	(30,323)	(71,776)
	5,037,365	5,451,748
按適用稅率計算之稅項	1,152,938	1,135,920
毋須課稅之收入	(47,121)	(43,520)
不可扣稅之支出	69,615	61,928
確認及使用先前未確認之稅務虧損	(20,238)	(27,069)
未確認之稅務虧損	39,842	15,248
可於所得稅計算中扣減之土地增值稅	(268,591)	(66,637)
往年度多撥備	(826)	(203)
	925,619	1,075,667
預扣所得稅	63,303	19,584
土地增值稅	1,074,364	266,549
稅項支出	2,063,286	1,361,800

15 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	3,149,738	4,046,390
	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,125,041,000	3,124,438,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 — 認股權	3,758,000	4,100,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	3,128,799,000	3,128,538,000

16 股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
中期現金股息，每股港幣6仙 (二零一八年：中期股息以股代息(附現金選擇)， 每股港幣6仙)	187,511	187,034
建議末期現金股息，每股港幣14仙 (二零一八年：每股港幣14仙)	437,524	437,524
	625,035	624,558
股息以現金支付如下：		
中期	187,511	159,434
末期	—	437,524
	187,511	596,958

董事會建議派發二零一九年之末期現金股息，每股港幣14仙(二零一八年：港幣14仙)。該股息將於截至二零二零年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

17 物業、機器及設備

	酒店物業 港幣千元	土地及樓房 港幣千元	廠場機器 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
二零一八年一月一日	416,801	176,670	30,396	137,608	761,475
匯兌率調整	(19,170)	(2,894)	(1,402)	(3,692)	(27,158)
添置	—	—	107	3,757	3,864
轉撥自發展物業	78,770	—	—	—	78,770
出售	—	—	—	(1,151)	(1,151)
二零一八年十二月三十一日	476,401	173,776	29,101	136,522	815,800
匯兌率調整	(10,424)	(1,314)	(636)	(1,700)	(14,074)
添置	—	—	—	4,541	4,541
轉撥至發展物業	(77,047)	—	—	—	(77,047)
出售	—	—	—	(3,179)	(3,179)
二零一九年十二月三十一日	388,930	172,462	28,465	136,184	726,041
累積折舊					
二零一八年一月一日	126,801	47,317	26,077	113,367	313,562
匯兌率調整	(6,441)	(661)	(1,213)	(2,868)	(11,183)
本年度折舊	18,121	3,112	381	7,447	29,061
出售	—	—	—	(936)	(936)
二零一八年十二月三十一日	138,481	49,768	25,245	117,010	330,504
匯兌率調整	(3,338)	(338)	(558)	(1,371)	(5,605)
本年度折舊	17,449	3,049	375	5,506	26,379
出售	—	—	—	(2,518)	(2,518)
二零一九年十二月三十一日	152,592	52,479	25,062	118,627	348,760
賬面淨值					
二零一九年十二月三十一日	236,338	119,983	3,403	17,557	377,281
二零一八年十二月三十一日	337,920	124,008	3,856	19,512	485,296

賬面值港幣43,304,000元(二零一八年：港幣45,888,000元)的土地及樓房已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。其他資產包括遊艇、傢俬及設備、物業裝修及汽車。

18 投資物業

	已落成		興建中	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	中國內地 港幣千元	港幣千元
二零一八年一月一日	2,857,000	9,742,451	—	12,599,451
匯兌率調整	—	(495,679)	—	(495,679)
來自發展物業	43,402	574,206	—	617,608
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	63,598	1,042,194	—	1,105,792
公平值變動	(41,800)	352,646	—	310,846
二零一八年十二月三十一日	2,922,200	11,215,818	—	14,138,018
匯兌率調整	—	(247,495)	(6)	(247,501)
添置	—	—	292,158	292,158
來自發展物業	—	919,978	—	919,978
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	—	3,188	—	3,188
公平值變動	(85,700)	120,523	324	35,147
二零一九年十二月三十一日	2,836,500	12,012,012	292,476	15,140,988

- (a) 投資物業於二零一九年十二月三十一日由獨立專業估值師Cushman & Wakefield Limited、Savills Valuation and Professional Services Limited及Knight Frank Petty Limited採用公開市值基準重估。
- (b) 賬面值港幣7,309,065,000元(二零一八年：港幣6,642,319,000元)的投資物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。
- (c) 投資物業按照經營租賃向租客出租，租客每月支付租金。

(d) 集團估值過程

本集團之投資物業於二零一九年十二月三十一日由持有相關專業資格及擁有估值投資物業之位置及地區之相關經驗的獨立專業估值師進行估值。所有投資物業之現有用途等同於最高及最好之用途。

本集團之財務部審閱估值師所作出之估值，並直接向本集團之高級管理層報告。與本集團之中期及年度報告日一致，管理層最少每六個月會與估值師討論估值過程及結果。財務部於每年結算日：

- 核實獨立估值報告的重大輸入數據；
- 與往年度之估值報告比較，評估物業估值的波動；
- 與獨立估值師進行討論。

18 投資物業(續)

(e) 估值技術

用未可見的重大數據之公平值計量

已落成之物業之公平值一般以收益資本化方法釐定或在適合時以直接比較法釐定。收益資本化方法是採用以銷售交易之分析及估值師對現行投資者之要求或期望所詮釋而引申的適當資本化率，來資本化其淨收入及潛在可回復之收入。估值所採用之當時市場租金乃參照相關物業或其他同儕物業之近期租賃。

已使用未可見的重大數據計量已落成之住宅及商業物業並以收益資本化方法釐定之公平值的資料如下：

	住宅物業		商業物業	
	香港	中國內地	香港	中國內地
二零一九年				
租值(港元/平方米/每月)	434至580	263至308	271至835	28至723
資本化率(%)	1.85至2.00	3.50至5.00	3.13至6.00	4.50至8.00
二零一八年				
租值(港元/平方米/每月)	454至600	240至356	260至868	30至726
資本化率(%)	1.85至2.00	3.75至5.00	3.13至6.00	4.50至9.25

估值師參照相關物業或其他同儕物業之近期租賃估計當時市場租金。租金越低，公平值越低。

估值師參照所估值之物業的風險預測估計資本化率及貼現率。資本化率及貼現率越高，公平值越低。

興建中之物業之公平值以直接比較法釐定。直接比較法乃參照相關市場同儕物業售價，按照其關鍵特質(如：物業位置及品質)進行調整。

已使用未可見的重大數據計量興建中之商業物業並以直接比較法釐定之公平值的資料如下：

	商業物業 中國內地
二零一九年	
同儕市場單價(港元/平方米)	14,309至21,038

於本年內，估值技術並無任何改變。

本集團之政策是於事件發生或導致轉撥之情況改變當日確認轉入及轉出公平值等級制度之各級別。

19(a) 使用權資產及租賃負債

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一九年 一月一日 港幣千元
使用權資產		
租賃土地及土地使用權	12,617	17,149
辦公室物業	9,869	13,468
	22,486	30,617
租賃負債		
流動	3,201	2,995
非流動	7,033	10,473
	10,234	13,468

截至二零一九年十二月三十一日止年度，使用權資產中的租賃土地及土地使用權及辦公室物業之折舊金額分別為港幣508,000元(二零一八年：無)及港幣3,348,000元(二零一八年：無)。

本集團租用不同的土地及辦公室。租賃合同通常訂立在1至50年內的固定期限，租賃條款乃在個別基礎上協商。

賬面值港幣3,134,000元(二零一八年：無)的使用權資產已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

19(b) 租賃土地及土地使用權

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年初	17,149	14,684
重新分類為使用權資產(附註19(a))	(17,149)	—
	—	14,684
匯兌率調整	—	(1,151)
添置／轉撥	—	3,739
本年度攤銷	—	(123)
年終	—	17,149

於二零一八年十二月三十一日，賬面值港幣3,323,000元的租賃土地及土地使用權已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

20 合營企業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應佔淨資產	1,794,792	1,703,857
應收合營企業之款項	8,820,431	4,733,031
	10,615,223	6,436,888

本集團應佔(非上市)合營企業之總資產、負債及業績如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產	18,945,167	10,734,800
負債	(17,150,375)	(9,030,943)
淨資產	1,794,792	1,703,857
營業額	985,123	52,535
除稅後溢利	231,712	14,980
其他全面虧損	(8,523)	(12,963)
總全面收益	223,189	2,017
來自一合營企業之股息	297,500	—

列作非流動資產中之應收合營企業之款項為無抵押、無需於十二個月內償還及免息(除了金額為港幣2,571,145,000元(二零一八年：港幣2,363,625,000元)根據當時市場利率計算)。列作流動資產／負債中之應收／應付合營企業之款項為無抵押、免息及有通知還款條款。本集團沒有重大之單一合營企業。

本集團主要合營企業之資料，詳見附註43(b)。於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，概無任何涉及本集團於合營企業所持權益之或有負債。

所有合營企業為私人公司，其股份並無市場報價。

21 聯營公司

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應佔淨資產	549,326	865,799
應收聯營公司之款項	1,642,681	239,751
	2,192,007	1,105,550

本集團應佔(非上市)聯營公司之總資產、負債及業績如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產	2,522,222	1,219,974
負債	(1,972,896)	(354,175)
淨資產	549,326	865,799
營業額	77,382	105,410
除稅後溢利	30,323	71,776
其他全面收益	323	65
總全面收益	30,646	71,841
來自聯營公司之股息	362,000	214,751

列作非流動資產中之應收聯營公司之款項為無抵押、無需於十二個月內償還及免息(除了金額為港幣32,951,000元(二零一八年：無)根據當時市場利率計算)。列作流動資產/負債中之應收/應付聯營公司之款項為無抵押、免息及有通知還款條款。本集團沒有重大之單一聯營公司。

本集團主要聯營公司之資料，詳見附註43(c)。於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，概無任何涉及本集團於聯營公司所持權益之或有負債。

所有聯營公司為私人公司，其股份並無市場報價。

22 按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
上市投資證券，公平值	9,326,584	8,091,706

上市投資證券為本集團佔銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)之3.75%(二零一八年：3.8%)權益。銀河娛樂在香港註冊及上市，主要從事娛樂、酒店、銷售、製造及分銷建築材料等業務。

23 其他非流動資產

此金額為應收按揭貸款。按揭貸款是借予購買本集團物業之買方及以相關物業作第一或第二按揭之擔保。按揭貸款之現期部份金額為港幣16,977,000元(二零一八年：港幣20,430,000元)，已包括於其他應收賬款內。應收按揭貸款中包括的第一按揭貸款為港幣57,789,000元(二零一八年：港幣69,629,000元)。本年內，本集團沒有就按揭貸款作出減值虧損(二零一八年：無)。

24 發展物業

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零一九年 港幣千元	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零一八年 港幣千元
租賃土地及土地使用權	1,837,575	18,254,405	20,091,980	4,221,625	17,399,099	21,620,724
發展成本	2,749,125	5,428,337	8,177,462	5,459,643	2,872,533	8,332,176
	4,586,700	23,682,742	28,269,442	9,681,268	20,271,632	29,952,900

賬面值為港幣11,148,769,000元(二零一八年：港幣9,270,354,000元)的發展物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

於二零一九年十二月三十一日，金額為港幣17,519,765,000元(二零一八年：港幣15,389,313,000元)的興建中之發展物業將不會於十二個月內落成。

25 應收賬款及預付款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貿易賬款	4,046	5,324
其他應收賬款	208,739	258,529
應收非控制性權益之款項	—	11,984
投標預付款	50,000	25,000
預付款及其他按金	47,281	49,041
銷售佣金	157,553	91,109
銷售稅項	157,826	146,083
	625,445	587,070

25 應收賬款及預付款(續)

應收賬款及預付款所持有之貨幣單位如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
港元	274,175	219,693
人民幣	350,761	366,941
其他	509	436
	625,445	587,070

應收貿易賬款主要來自租金之應收款項。租金在每個租賃期開始或之前支付。

本集團之應收貿易賬款扣除呆壞賬撥備後依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一個月內	3,105	4,525
二至三個月	439	180
四至六個月	168	75
六個月以上	334	544
	4,046	5,324

本集團計量預期信用損失，對所有應收貿易賬款採用預期全期虧損撥備。應收貿易賬款已根據共同信貸風險的特質分類，及其逾期日如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期	3,105	4,525
逾期三個月以內	439	180
逾期三個月以上	502	619
	4,046	5,324

於二零一九年十二月三十一日，沒有應收貿易賬款減值撥備(二零一八年：無)。

於二零一九年十二月三十一日，其他應收賬款包括金額為港幣82,563,000元(二零一八年：港幣84,410,000元)之應收借貸，此應收借貸為無抵押、免息、以人民幣為貨幣單位及還款期於結算日起少於一年。此應收借貸已全數獲得履行。本集團沒持有任何抵押品作擔保。於二零一九年十二月三十一日，沒有其他應收賬款減值(二零一八年：無)。

銷售佣金為取得物業銷售合約時產生的合約取得成本。本集團把該金額資本化及於相關收入確認時進行攤銷。截至二零一九年十二月三十一日止年度，已在損益中入賬的預付金額為港幣29,325,000元(二零一八年：港幣169,300,000元)及已資本化的成本並沒有減值虧損(二零一八年：無)。

應收賬款及預付款之賬面值與其公平值相近。因本集團有眾多客戶，故應收貿易賬款並無集中的信貸風險。以上各項應收款於報告日面對之最大信貸風險是其公平值。

26 按公平值透過損益列賬的金融資產

此金額為在中國內地以人民幣計值的非上市匯集基金。

27 現金及銀行存款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行及庫存現金	1,671,583	2,591,073
短期及其他銀行存款	3,709,026	4,835,001
現金及現金等價物	5,380,609	7,426,074
超過三個月到期之短期銀行存款	62,470	62,462
現金及銀行存款	5,443,079	7,488,536

現金及銀行存款中包括港幣1,112,572,000元(二零一八年：港幣3,093,787,000元)已被抵押或在若干情況下須用於指定用途。

銀行存款之有效年息率為3.07%(二零一八年：2.19%)，及此等存款之平均日數為41日(二零一八年：37日)。

現金及銀行存款所持有之貨幣單位如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
港元	2,133,060	5,138,336
人民幣	3,301,114	2,339,595
其他	8,905	10,605
	5,443,079	7,488,536

現金及銀行存款之信貸質素乃參考穆迪之信用評級如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
信用評級：		
Aa	2,636,498	3,271,010
A	2,240,042	3,640,121
Baa	138,054	219,221
其他	428,485	358,184
	5,443,079	7,488,536

28 股本

	二零一九年		二零一八年	
	每股面值港幣一角之股份 股份數目	港幣千元	每股面值港幣一角之股份 股份數目	港幣千元
法定：				
年初及年末	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及繳足：				
年初	3,124,854,615	312,485	3,055,461,052	305,546
行使認股權	320,000	32	5,268,000	527
發行代息股份	—	—	64,125,563	6,412
年末	3,125,174,615	312,517	3,124,854,615	312,485

本年內，因行使認股權而發行320,000股（二零一八年：5,268,000股）股份，其中港幣32,000元（二零一八年：港幣527,000元）及港幣1,776,000元（二零一八年：港幣16,855,000元）已分別入賬為股本及股份溢價，而港幣326,000元（二零一八年：港幣3,898,000元）則從認股權儲備中扣除。

29 認股權計劃

按照本公司之認股權計劃，可認購本公司股份之認股權可授予本公司或其聯屬公司之僱員、高級行政人員或董事或顧問，及其他合資格承受人。認股權之行使價以授出日期之股份收市價及授出日期前五個營業日的股份平均收市價，兩者之較高價釐定。每宗授出之認股權均收取港幣一元正為代價及須受一年持有期限限制。董事會可決定認股權認購股份之期限，但該段期間不得超逾認股權授出日期起計十年。

本年度認股權之變動及其相關之每股加權平均行使價如下：

	二零一九年		二零一八年	
	平均行使價 港幣	認股權數目	平均行使價 港幣	認股權數目
年初	4.3333	74,966,000	4.1367	62,956,000
授予	不適用	—	4.5200	19,826,000
已行使	4.6300	(320,000)	2.5595	(5,268,000)
已失效	4.6079	(13,600,000)	4.5950	(2,548,000)
年終	4.2706	61,046,000	4.3333	74,966,000
年終可行使	4.2706	61,046,000	4.2662	55,140,000

29 認股權計劃(續)

本年內，在行使時有關之加權平均股價為每股港幣4.62元(二零一八年：港幣4.497元)。

於二零一九年十二月三十一日尚未行使的認股權，其行使價分別由每股港幣2.796元至港幣4.76元(二零一八年：港幣2.796元至港幣4.76元)，而加權平均餘下合約年期為3.0年(二零一八年：3.4年)。

年終，尚未行使之認股權的行使期限及每股行使價如下：

行使期限	行使價 港幣	認股權數目	
		二零一九年	二零一八年
董事			
二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	4.610	—	9,990,000
二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	4.500	10,040,000	10,200,000
二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日	2.796	10,020,000	10,020,000
二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日	4.760	10,640,000	10,800,000
二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日	4.520	10,940,000	11,100,000
僱員及其他			
二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	4.610	—	2,420,000
二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	4.500	3,300,000	3,600,000
二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日	2.796	1,070,000	1,070,000
二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日	4.760	6,690,000	7,040,000
二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日	4.520	8,346,000	8,726,000
		61,046,000	74,966,000

去年授出之認股權的公平值是用Black-Scholes估值模式釐定為每認股權港幣0.76元。對該模式輸入的重大數據為授出日期的股價為港幣4.52元、授出認股權日期的行使價、預期波動幅度為30%、認股權的預計年期3.5年、預期派息率4.1%及無風險年利率1.974%。波動幅度乃按本公司授出日期前之相關期內所預期行使時間之股價變動分析計算。

30 儲備

	股份溢價 港幣千元	認股權儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回/ 資本儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	公平值透過 其他全面收益 列賬儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
二零一九年一月一日	1,774,935	61,563	99,089	872	672	7,919,473	(865,327)	26,336,731	35,328,008
全面收益									
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,149,738	3,149,738
其他全面收益									
來自換算之匯兌差額	—	—	—	—	(55)	—	(514,592)	—	(514,647)
合營企業及聯營公司產生之匯兌調整	—	—	—	—	—	—	(8,200)	—	(8,200)
按公平值透過其他全面收益列賬的 金融資產之公平值變動	—	—	—	—	—	1,234,878	—	—	1,234,878
與權益持有者之交易									
認股權之公平值	—	7,328	—	—	—	—	—	—	7,328
已行使之認股權	1,776	(326)	—	—	—	—	—	—	1,450
已失效之認股權	—	(17,740)	—	—	—	—	—	17,740	—
二零一八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(437,524)	(437,524)
二零一九年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(187,511)	(187,511)
二零一九年十二月三十一日	1,776,711	50,825	99,089	872	617	9,154,351	(1,388,119)	28,879,174	38,573,520
二零一八年一月一日	1,764,492	51,993	99,089	872	704	10,015,517	173,934	22,590,501	34,697,102
全面收益									
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	4,046,390	4,046,390
其他全面收益									
來自換算之匯兌差額	—	—	—	—	(32)	—	(1,026,363)	—	(1,026,395)
合營企業及聯營公司產生之匯兌調整	—	—	—	—	—	—	(12,898)	—	(12,898)
按公平值透過其他全面收益列賬的 金融資產之公平值變動	—	—	—	—	—	(2,096,044)	—	—	(2,096,044)
與權益持有者之交易									
認股權之公平值	—	15,651	—	—	—	—	—	—	15,651
已行使之認股權	16,855	(3,898)	—	—	—	—	—	—	12,957
已失效之認股權	—	(2,183)	—	—	—	—	—	2,183	—
發行代息股份	(6,412)	—	—	—	—	—	—	—	(6,412)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	282,544	282,544
二零一七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(397,853)	(397,853)
二零一八年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(187,034)	(187,034)
二零一八年十二月三十一日	1,774,935	61,563	99,089	872	672	7,919,473	(865,327)	26,336,731	35,328,008

31 借貸

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
長期銀行借款		
有抵押	3,406,223	3,221,139
沒有抵押	14,033,530	13,804,700
沒有抵押之短期銀行借款	17,439,753	17,025,839
	2,000,000	684,780
列為流動負債之現期部份	19,439,753	17,710,619
	(4,269,151)	(1,100,803)
	15,170,602	16,609,816

銀行借款的到期日如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	4,269,151	1,100,803
第二年	4,962,380	3,324,283
第三年至第五年	9,975,638	13,086,549
五年後	232,584	198,984
	19,439,753	17,710,619

根據當時市場利率計算，長期與短期銀行借款的賬面值與其公平值相近。有效息率約為2.9%（二零一八年：2.5%），並為公平值等級制度之級別二之內。

借貸所持有之貨幣單位如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
港元	18,370,974	16,135,110
人民幣	1,068,779	1,575,509
	19,439,753	17,710,619

有抵押的銀行借貸是以土地及樓房、投資物業、使用權資產、租賃土地及土地使用權及發展物業作為擔保（附註17、18、19及24）。

32 擔保票據

於二零一四年，本公司全資附屬公司K. Wah International Financial Services Limited通過私募方式募集，按面值100%發行港幣10億元之擔保票據。該票據之息票年利率按4.25%至4.73%計算並由本公司擔保，為期七年。該票據於二零一九年十二月三十一日之公平值為港幣1,019,000,000元（二零一八年：港幣1,029,000,000元）。

擔保票據之公平值是公平值等級制度之級別二之內。

33 衍生金融工具

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產 — 利率互換合同	4,334	—

於二零一九年十二月三十一日仍未結算的利率互換合同之設定本金金額為港幣1,000,000,000元（二零一八年：無）。

34 遞延稅項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
遞延稅項資產	119,465	97,646
遞延稅項負債	(2,526,798)	(2,449,047)
	(2,407,333)	(2,351,401)

當有法定可執行權利可將遞延稅項資產與負債抵銷而遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。上述的資產／負債是已抵銷了有關的金額。

	加速折舊 免稅額 港幣千元	公平值收益 港幣千元	附屬公司之 未分配利潤 港幣千元	其他暫時差異 港幣千元	總額 港幣千元
二零一八年一月一日	(206,354)	(1,510,261)	(320,819)	9,989	(2,027,445)
匯兌率調整	10,033	75,742	12,818	(2,029)	96,564
扣除至損益表	(16,104)	(362,177)	(13,471)	(28,768)	(420,520)
二零一八年十二月三十一日	(212,425)	(1,796,696)	(321,472)	(20,808)	(2,351,401)
匯兌率調整	4,834	45,126	6,844	(1,185)	55,619
(扣除)／入賬至損益表	(15,408)	(41,311)	(57,366)	2,534	(111,551)
二零一九年十二月三十一日	(222,999)	(1,792,881)	(371,994)	(19,459)	(2,407,333)

34 遞延稅項(續)

除某些稅項虧損外，所有其他遞延稅項資產及負債預期於十二個月後收回或償付。

未用稅損港幣491,805,000元(二零一八年：港幣387,791,000元)所產生之遞延稅項資產為港幣87,739,000元(二零一八年：港幣74,896,000元)並無在財務報表中確認。未用稅損中之港幣414,380,000元(二零一八年：港幣259,434,000元)並無到期日，而其餘將於二零二四年(二零一八：二零二三年)或以前之多個不同日期到期。

附屬公司投資之暫時差異所產生之遞延稅項負債為港幣23,074,000元(二零一八年：港幣10,967,000元)並無在財務報表中確認，因本集團認為可以控制暫時差異撥回之時間以及暫時差異有可能在可見未來不會撥回。

35 應付賬款、應計費用及其他負債

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應付貿易賬款	886,047	1,264,651
其他應付賬款	79,059	62,536
應付非控制性權益之款項	19,417	—
應計營運費用	218,637	147,201
已收租金及其他按金	206,477	195,244
租賃負債 — 現期部份(附註19(a))	3,201	—
	1,412,838	1,669,632

應付賬款、應計費用及其他負債所持有之貨幣單位如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
港元	428,293	436,716
人民幣	984,273	1,232,469
其他	272	447
	1,412,838	1,669,632

應付賬款、應計費用及其他負債之賬面值與其公平值相近。

35 應付賬款、應計費用及其他負債(續)

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一個月內	880,468	1,239,733
二至三個月	2,414	2,336
四至六個月	224	380
六個月以上	2,941	22,202
	886,047	1,264,651

36 預售按金

本集團根據合約中確定的賬單開具時間收取客戶支付的款項。該等款項通常於履約之前進行支付。

於年初持有的預售按金並在本年度內已確認為物業銷售的金額為港幣2,570,436,000元(二零一八年：港幣6,932,545,000元)。

下表載列物業銷售合約中原預期期限為一年或以上所產生的未完成履約責任金額：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
預期將於一年內確認	8,474,000	4,868,000
預期將於一年後確認	1,345,000	6,272,000
	9,819,000	11,140,000

37 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與來自經營業務之現金對賬表

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利	5,299,400	5,538,504
合營企業之應佔溢利	(231,712)	(14,980)
聯營公司之應佔溢利	(30,323)	(71,776)
財務費用	10,958	12,465
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	(3,188)	(1,105,792)
投資物業之公平值變動	(35,147)	(310,846)
物業、機器及設備之折舊	25,985	28,674
使用權資產之折舊	3,856	—
租賃土地及土地使用權之攤銷	—	123
利息收入	(108,278)	(67,622)
出售物業、機器及設備之虧損	340	171
授出認股權之公平值	7,328	15,651
股息收入	(147,860)	(147,860)
結算衍生金融工具收益淨額	(1,395)	(4,365)
衍生金融工具之公平值收益淨額	(4,334)	—
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	(28,723)	(13,507)
未變現匯兌差額	—	68,846
營運資產變動前之經營溢利	4,756,907	3,927,686
發展物業之減少／(增加)	1,031,899	(42,121)
應收賬款及預付款之(增加)／減少	(48,432)	1,912,620
存貨之減少	568	1,764
其他非流動資產之(增加)／減少	(9,960)	9,894
預售按金之減少	(299,996)	(1,513,861)
應付賬款、應計費用及其他負債之減少	(225,161)	(492,632)
來自經營業務之現金	5,205,825	3,803,350

37 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動之負債的變動及償付期

	借貸		擔保票據	總額 港幣千元
	一年內到期 港幣千元	一年後到期 港幣千元	一年後到期 港幣千元	
二零一八年一月一日	811,587	16,668,400	998,863	18,478,850
匯兌率調整	(55,093)	(13,183)	—	(68,276)
新增	6,520,743	10,710,014	—	17,230,757
償還	(13,392,801)	(3,602,077)	—	(16,994,878)
重新分類	7,215,167	(7,215,167)	—	—
非現金之變動	1,200	61,829	1,264	64,293
二零一八年十二月三十一日	1,100,803	16,609,816	1,000,127	18,710,746
匯兌率調整	4,515	(21,439)	—	(16,924)
新增	4,510,000	4,243,896	—	8,753,896
償還	(4,629,295)	(2,424,407)	—	(7,053,702)
重新分類	3,279,123	(3,279,123)	—	—
非現金之變動	4,005	41,859	1,081	46,945
二零一九年十二月三十一日	4,269,151	15,170,602	1,001,208	20,440,961

38 承擔

(a) 已簽約但未撥備

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
在以下方面之承擔：		
— 物業投資	8,615	—
— 物業發展	3,802,355	2,467,465
— 合營企業及聯營公司	616,251	514,345
	4,427,221	2,981,810

(b) 經營租約承擔

自二零一九年一月一日起，本集團已將租賃(除短期租賃外)確認為使用權資產。於二零一八年十二月三十一日，根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而須於下列期間支付之最低租金費用如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
第一年內	—	8,738
第二至第五年內	—	12,166
五年後	—	784
	—	21,688

38 承擔(續)

(c) 經營租約收入

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而將於下列期間收取之最低租金收入如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
第一年內	508,434	492,136
第二年	330,544	317,337
第三年	229,871	210,837
第四年	128,231	124,322
第五年	63,670	61,654
五年後	136,632	153,028
	1,397,382	1,359,314

39 擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團已向銀行及財務機構之貸款額出具以下擔保：

	二零一九年		二零一八年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
合營企業	7,483,030	5,867,361	3,609,134	2,879,579
物業買家	1,185,517	1,185,517	1,081,096	1,081,096
	8,668,547	7,052,878	4,690,230	3,960,675

本集團就安排予本集團位於中國內地的物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。

本集團正監察受物業市場波動影響之相關物業的可變現淨值。於二零一九年十二月三十一日，並沒有就以上擔保作出撥備(二零一八年：無)。

於二零一九年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司及合營企業分別取得港幣32,364,000,000元(二零一八年：港幣28,347,000,000元)及港幣7,453,000,000元(二零一八年：港幣3,609,000,000元)之信貸額，向銀行出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣18,685,000,000元(二零一八年：港幣16,953,000,000元)及港幣5,867,000,000元(二零一八年：港幣2,880,000,000元)。

40 有關連人士交易

除於綜合財務報表中其他章節所披露外，本年度本集團與有關連人士於董事認為在本集團正常業務範圍內進行之重大交易摘錄如下：

(a) 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
袍金	942	900
薪金及其他酬金	32,794	31,533
酌情花紅	9,789	9,912
退休成本 — 界定供款計劃	3,337	3,212
認股權	3,914	8,466
	50,776	54,023

(b) 根據與一集團佔有權益之公司租務協議條款所收取租金收入為港幣1,453,000元(二零一八年：港幣1,424,000元)。

(c) 根據與集團之關連公司租賃框架協議條款所支付租金費用為港幣14,288,000元(二零一八年：港幣14,760,000元)。

41 結算日後事項

在二零二零年初新型冠狀病毒病大流行(「COVID-19」)後，中國內地及香港均推行及持續實施了一系列的預防及控制措施。本集團已密切留意其發展並評估對本集團財務狀況及經營業績的影響。截至授權本財務報表刊發之日，本集團並無發現新型冠狀病毒病大流行對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表有任何重大不利影響。本集團會繼續密切監察其狀況，並對本集團綜合財務報表的潛在財務影響作出任何必要的評估。

42 公司資產負債表及儲備之變動

公司資產負債表

二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產		
非流動資產		
附屬公司	259,561	259,561
流動資產		
應收附屬公司款項	2,888,009	3,310,341
現金及銀行存款	8,981	7,222
	2,896,990	3,317,563
總資產	3,156,551	3,577,124
權益		
股本	312,517	312,485
儲備(附註a)	2,840,740	3,261,788
股東權益	3,153,257	3,574,273
負債		
流動負債		
應付賬款及應計費用	3,294	2,851
總權益及負債	3,156,551	3,577,124
流動資產淨值	2,893,696	3,314,712
總資產減流動負債	3,153,257	3,574,273

呂志和
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜
執行董事

42 公司資產負債表及儲備之變動(續)

(a) 公司儲備之變動

	股份溢價 港幣千元	認股權儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
二零一九年一月一日	1,774,935	61,563	213,560	13	1,211,717	3,261,788
全面收益						
本年度溢利	—	—	—	—	195,209	195,209
與權益持有者之交易						
認股權之公平值	—	7,328	—	—	—	7,328
已行使之認股權	1,776	(326)	—	—	—	1,450
已失效之認股權	—	(17,740)	—	—	17,740	—
二零一八年末期股息	—	—	—	—	(437,524)	(437,524)
二零一九年中期股息	—	—	—	—	(187,511)	(187,511)
二零一九年十二月三十一日	1,776,711	50,825	213,560	13	799,631	2,840,740
二零一八年一月一日	1,764,492	51,993	213,560	13	1,316,554	3,346,612
全面收益						
本年度溢利	—	—	—	—	195,323	195,323
與權益持有者之交易						
認股權之公平值	—	15,651	—	—	—	15,651
已行使之認股權	16,855	(3,898)	—	—	—	12,957
已失效之認股權	—	(2,183)	—	—	2,183	—
發行代息股份	(6,412)	—	—	—	—	(6,412)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	282,544	282,544
二零一七年末期股息	—	—	—	—	(397,853)	(397,853)
二零一八年中期股息	—	—	—	—	(187,034)	(187,034)
二零一八年十二月三十一日	1,774,935	61,563	213,560	13	1,211,717	3,261,788

43 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

(a) 附屬公司

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
本公司直接持有					
在英屬處女群島註冊成立					
Sutimar Enterprises Limited	香港	100	美元 1	100	投資控股
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
世紀基業有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
志惠有限公司	香港	1,000	不適用	72	投資控股
彩虹日國際有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
龍星太平洋有限公司	香港	1	不適用	60	提供財政服務
威享國際有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
集譽有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
天崎有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
承輝有限公司	香港	1	不適用	100	物業投資
興威投資有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
金達動力有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
存豐國際有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
盈莉有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
K. Wah Financial Services Limited	香港	2	不適用	100	提供財政服務
K. Wah International Development Limited	香港	1	不適用	100	提供財政服務
嘉華企業管理有限公司	香港	100	不適用	100	提供管理服務
嘉華項目管理服務有限公司	香港	2	不適用	100	提供管理服務
嘉華房產投資有限公司	香港	1,000	不適用	100	投資控股
嘉華石業(集團)有限公司	香港	439,463,724	不適用	100	投資控股
明帝有限公司	香港	2	不適用	100	物業發展
兆途投資有限公司	香港	2	不適用	100	物業投資
萬豐環球發展有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
麥世東方控股有限公司	香港	1,000	不適用	100	投資控股
美興亞洲有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
銘泰有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
新財有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
新晉亞洲有限公司	香港	1	不適用	100	物業投資
華控有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
寶力有限公司	香港	2	不適用	100	提供財政服務
勁濤有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
同沛有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
聯躍有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
宏徽投資有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
銀都海外有限公司	香港	1	不適用	100	物業投資
天樂訊有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
天寶遠東有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
天驊國際有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
通旭有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
聯廣有限公司	香港	2	不適用	100	物業投資
同佳香港有限公司	香港	1	不適用	60	物業發展
宏途有限公司	香港	9,901,000	不適用	99.99	投資控股
澤原有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
耀廷有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
威晟有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
永威環球發展有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
華泰中國有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股

43 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

(a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
本公司間接持有					
在英屬處女群島註冊成立					
			美元		
Amazing Enterprises Limited	香港	10	1	100	投資控股
Bestfull Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Choice Treasure Limited	香港	10	1	60	投資控股
Greatest Smart Limited	香港	10	1	100	投資控股
K. Wah International Financial Services Limited	香港	10	1	100	提供財政服務
Leharne Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Million Link Group Limited	香港	1	1	100	投資控股
Ragon Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Select Vantage Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
公司名稱	主要經營地區		註冊資本	本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
本公司間接持有					
在中國內地註冊成立					
外商獨資企業					
嘉華(中國)投資有限公司	上海		美元118,000,000	100	投資控股
上海嘉港城房地產開發經營有限公司	上海		美元13,000,000	100	物業投資
上海嘉申房地產開發經營有限公司	上海		美元126,000,000	100	物業發展及投資
上海嘉兆房地產開發經營有限公司	上海		美元119,500,000	100	物業發展及投資
上海嘉敏房地產開發經營有限公司	上海		美元30,000,000	100	物業發展及投資
上海嘉澤房地產開發經營有限公司	上海		人民幣800,000,000	100	物業發展
上海嘉爵房地產開發經營有限公司	上海		人民幣600,000,000	100	物業發展
上海嘉悅房地產開發經營有限公司	上海		人民幣700,000,000	100	物業發展及投資
上海嘉瑤置業有限公司	上海		人民幣280,000,000	100	物業投資
			(實繳：人民幣10,000,000)		
上海嘉熙房地產開發經營有限公司	上海		人民幣258,000,000	100	物業發展及投資
			(實繳：人民幣253,346,511)		
上海嘉琛裝飾設計有限公司	上海		人民幣50,000,000	100	提供裝飾工程服務
			(實繳：人民幣35,000,000)		
上海嘉英物業管理有限公司	上海		人民幣5,000,000	100	物業管理
			(實繳：人民幣3,000,000)		
南京嘉耀房地產開發有限公司	南京		人民幣1,800,000,000	100	物業發展及投資
南京嘉琛房地產開發有限公司	南京		人民幣1,360,000,000	100	物業發展
蘇州嘉兆房地產開發經營有限公司	蘇州		人民幣500,000,000	100	物業發展
蘇州嘉熙房地產開發有限公司	蘇州		人民幣100,000,000	100	物業發展
廣州市嘉華花都置業有限公司	廣州		港元488,000,000	100	物業發展及投資
廣州市泰榮商業經營管理有限公司	廣州		人民幣60,000,000	100	物業投資
			(實繳：人民幣40,100,000)		

43 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

(a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	註冊資本	本集團	
			實際持有 股權百分比	主要業務
本公司間接持有				
在中國內地註冊成立				
外商獨資企業				
廣州嘉揚房地產開發有限公司	廣州	港元130,000,000	100	物業發展
東莞廣裕房地產開發有限公司	東莞	港元1,430,000,000	100	物業發展及投資
東莞嘉裕房地產開發有限公司	東莞	人民幣500,000,000	100	物業發展
江門市嘉豐房地產開發有限公司	江門	港元18,300,000	100	物業發展
江門市嘉瀚房地產開發有限公司	江門	港元2,600,000,000	100	物業發展
		(實繳：港元2,480,000,000)		
合作合營企業				
廣州匯城房地產開發有限公司	廣州	港元600,000,000	99	物業發展
合資經營企業				
上海嘉匯達房地產開發經營有限公司	上海	美元20,000,000	69.6	物業投資
上海凱通文安建設開發有限公司	上海	人民幣234,000,000	53.61	物業投資

(b) 合營企業

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團	
		股數	每股金額	實際持有 股權百分比	主要業務
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
穎實有限公司	香港	2	不適用	50	物業發展
加耀發展有限公司	香港	1,000	不適用	22.5	投資控股
天基置業有限公司	香港	1	不適用	22.5	物業發展
泰達集團有限公司	香港	90	不適用	33⅓	投資控股
宏鍵有限公司	香港	1	不適用	33⅓	物業發展
錦浩發展有限公司	香港	10	不適用	40	投資控股
星龍香港投資有限公司	香港	1	不適用	40	物業發展
悅景集團有限公司	香港	10	不適用	30	投資控股
佳僑有限公司	香港	1	不適用	30	物業發展
在中國內地註冊成立					
			註冊資本		
南京弘威盛房地產開發有限公司	南京		人民幣765,000,000	33	物業發展
蘇州禹鴻遠置業有限公司	蘇州		人民幣20,000,000	47	物業發展
嘉興榮華置業有限公司	嘉興		人民幣50,000,000	17	物業發展
江門市新會區駿景灣譽峰房地產有限公司	江門		人民幣700,000,000	50	物業發展
江門市新會銀湖置業有限公司	江門		人民幣490,000,000	30	物業發展

43 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

(c) 聯營公司(註)

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
瑞建控股有限公司	香港	1	不適用	10	物業發展
在英屬處女群島註冊成立					
Clear Elegant Limited	香港	2,000	美元1	10	投資控股
在中國內地註冊成立					
			註冊資本		
崑山卓彌房地產開發有限公司	崑山		人民幣80,000,000 (實繳：人民幣40,016,000)	16.66	物業發展

註：由於本集團透過參與董事會，對上述公司的管理有重大影響力，雖只佔每公司少於百分之二十股權，亦視為本集團之聯營公司。

集團主要物業

二零一九年十二月三十一日

物業類型	樓面面積 平方米(大約)	集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成日期
投資及其他物業					
香港					
嘉華國際中心 香港北角渣華道191號 二十八樓、二十九樓及三十樓	寫字樓	2,926	100	2106年	已落成 現有
J SENSES 香港灣仔莊士敦道 60, 60A-66號	商業	3,400	100	2054年	已落成 現有
Chantilly 香港肇輝臺6號	住宅	5,100	100	2070年	已落成 現有
嘉悅 新界將軍澳至善街9號	商業	3,500	100	2062年	已落成 現有
中國內地					
上海嘉華中心 上海市徐匯區 淮海中路1010號	寫字樓	72,000	69.6	2047年	已落成 現有
尚臻靜安 上海市靜安區新聞路1999弄	住宅	32,000	100	2072年	已落成 現有
尚臻徐匯 上海市徐匯區建國西路236號	住宅	26,000	100	2065年	已落成 現有
尚臻金橋 上海市浦東新區金業路58弄	住宅	13,000	100	2083年	已落成 現有
嘉御里 上海市徐匯區建國西路236號	商業	8,000	100	2065年	已落成 現有
盈凱文創廣場 上海市靜安區西藏北路88號	寫字樓	20,000	53.61	2056年	已落成 現有
嘉譽山 南京市興賢路19號	商業	8,000	100	2054年	已落成 現有
花都嘉華廣場 廣州市花都區 新華鎮迎賓大道	酒店／寫字樓／商業	83,000	100	2039年	已落成 現有
星際匯 東莞石龍鎮江南中路111號	商業	11,600	100	2052年至 2054年	已落成 現有
上海長寧區武夷路	寫字樓／商業	12,500	100	2069年	籌劃階段 2022年或以後
發展物業					
香港					
嘉熙 新界大埔科進路16號	住宅	61,600	100	2065年	施工階段 2020年
九龍嘉林邊道2號	住宅	2,000	100	2047年	施工階段 2020年
嘉峯匯 九龍沐泰街9號	住宅	53,000	100	2067年	施工階段 2021年
長沙灣新九龍內地段6549號	住宅	91,800	22.5	2067年	施工階段 2022年
元朗D.D.103號地段第1040號 錦上路站第一期物業發展	住宅	114,800	33 $\frac{1}{3}$	2067年	施工階段 2022年或以後
將軍澳日出康城第十一期物業發展	住宅	88,800	30	2069年	籌劃階段 2022年或以後
新九龍內地段6577號， 啟德發展區第4A區1號	住宅	99,900	40	2069年	籌劃階段 2022年或以後
新九龍內地段6554號， 啟德發展區第4A區2號	住宅	111,900	10	2069年	籌劃階段 2022年或以後
香港半山寶珊道30號	住宅	3,700	50	2090年	籌劃階段 2022年或以後

集團主要物業

二零一九年十二月三十一日

	物業類型	樓面面積 平方米(大約)	集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成日期
發展物業(續)						
中國內地						
嘉御庭三期 上海市徐匯區建國西路236號	住宅	15,100	100	2065年	已落成	現有
嘉天匯 上海市靜安區新開路1999弄	住宅	2,000	100	2072年	已落成	現有
嘉濤灣 上海市青浦區朱家角沙淀南路298, 300弄	住宅/商業	59,200	100	2050年至 2080年	已落成	現有
嘉瀧匯 上海市浦東新區金業路58弄	住宅	16,000	100	2083年	已落成	現有
上海市浦東區灘坊新村街道 地段7-7號E18單元	住宅/商業	14,200	100	2084年	施工階段	2021年
南京江寧區G89號地段	住宅/商業	49,700	100	2057年至 2087年	施工階段	2021年
蘇州高新區42號地段	住宅/商業	59,000	100	2088年	施工階段	2021年
蘇州相城區高鐵新城2019-WG-29號地段	住宅/商業	70,400	100	2059年至 2089年	籌劃階段	2022年或以後
蘇州高新區58號地段	住宅	75,000	47	2088年	施工階段	2020年
崑山開發區12-2地段	住宅	66,000	16.66	2088年	施工階段	2020年
嘉興高新區44號地段	住宅	130,000	17	2087年	施工階段	2020年
花都嘉華廣場 廣州市花都區新華鎮迎賓大道	公寓	24,800	100	2039年	已落成	現有
嘉匯城(西地段) 廣州市花都區新華鎮	住宅/商業	579,000	99	2034年至 2068年	第一期： 施工階段 其他： 籌劃階段	2022年或以後
星際灣 東莞石龍鎮江南中路111號	住宅	29,100	100	2082年至 2084年	已落成	現有
東莞茶山鎮橫江村	住宅/商業	159,000	100	2058年至 2088年	施工階段	2021年
嘉華新都匯 江門江海區02號及12號地段	住宅/商業	278,600	100	2057年至 2088年	施工階段	2021年
嘉駿花園 江門新會區03號地段	住宅	100,000	50	2088年	施工階段	2021年
江門新會區 JCR2018-127(新會17號)地段	住宅/商業	74,100	30	2058年至 2088年	籌劃階段	2022年或以後

The information, drawings (including design concept drawings) and/or photos of the developments in Hong Kong (inclusive of the developments under construction) as provided in this Annual Report are for the purpose of the Annual Report of K. Wah International Holdings Limited ("KWIH") (please refer to the sales brochures for details of the respective developments) and are not and do not form part of any advertisement purporting to promote the sale of any residential property, and do not constitute and shall not be construed as constituting any offer, representation, warranty, covenant or contractual term whether expressed or implied (whether related to view or surrounding environment or not). No publishing or transfer to any third party is allowed without the prior written consent of KWIH and the respective vendors as stated in the sales brochures of the respective developments (each a "Vendor"). For some of such developments or projects, permission for promotional activities and/or pre-sale consent is/are not yet applied for and/or issued and the time of issue of such permissions and pre-sale consents are not certain. All time schedule of sales launch set out herein are of the tentative sale schemes and are for reference only. KWIH and the respective Vendors do not represent or warrant the time of issue of such permissions and/or consents. KWIH and the respective Vendors shall not be liable for any reliance of these information, drawings and/or photos by any party for his/her decision on purchase of any residential property in the respective developments or otherwise.

All photos, images, drawings or sketches in this Annual Report represent artists' impressions of the respective developments or the part of the respective developments concerned only. They are not drawn to scale and/or may have been edited and processed with computerized imaging techniques. In respect of any design concept drawings of the respective residential developments contained in this Annual Report, they are products of computer renderings. Pipes, conduits, air-conditioners, grilles etc. which might exist on the external walls, flat roofs or roofs, etc. of the respective developments, and the surrounding environment and buildings of the respective developments have been omitted. The respective renderings do not simulate or reflect the actual appearance and the surrounding environment of the respective developments. The respective design concept drawings do not simulate or reflect the view from any part of the respective developments and the present or future condition of the surrounding environment and buildings of the respective developments. The layout, partition, specifications, dimensions, colour, materials, fittings, finishes, appliances, equipment, furniture, household accessories, display, decorations, signs, clubhouse facilities, sculptures, models, artwork, plant, trees, landscape design, lighting features and lightings, etc. shown in the respective design concept drawings might be different from those, if any, to be actually provided in the respective developments and that they might not appear in the part of the developments concerned. The respective Vendors reserve the right to alter, increase and reduce the above items and clubhouse and recreational facilities, which are subject to the agreements for sale and purchase. The respective Vendors reserve the right to alter the building plans and other plans from time to time, which are subject to the final approvals of the relevant Government authorities. The provision of clubhouses and recreational facilities are subject to the terms and conditions of the agreements of sale and purchase and the final approvals of the relevant Government authorities. The opening time and use of different clubhouses and recreational facilities are subject to the relevant laws, land grant conditions, terms of the deed of mutual covenant and the actual conditions of the facilities. The use and operations of some parts of the facilities and/or services may be subject to the consents or permits to be issued by the relevant Government authorities. The respective Vendors reserve the right to amend the use of the facilities and/or services which are shown or not shown or specified in the design concept drawings. Such facilities (including clubhouse and ancillary recreational facilities, etc.) may not be in operation when the respective developments can be occupied. The respective Vendors reserve the rights to alter the clubhouse facilities and the partition, design, layout and use thereof. Fees may be separately charged on the use of the clubhouse(s) and different recreational facilities.

本年報中關於香港的發展項目(包括在建中的發展項目)的資訊、繪圖(包括設計概念圖)及/或相片乃嘉華國際集團有限公司(「嘉華國際」)為其年報而提供的(各該等發展項目的詳情請參閱各該等發展項目的售樓說明書),其本意並非促銷任何住宅物業的廣告或組成廣告的部分,也不構成亦不得詮釋作構成任何不論明示或隱含之要約、陳述、保證、承諾或合約條款(不論是否與景觀或周邊地區環境有關)。未得嘉華國際及該等發展項目的售樓書中所列明的賣方(「賣方」)的書面同意不可向第三方發布或轉發。部分的該等發展或該等發展項目未申請及/或未獲批出推廣許可書及/或樓花預售同意書,而該等許可書及/或同意書的發出時間尚未能確定。所載的所有銷售時間表只是銷售計劃的意向,僅供參考。嘉華國際及各相關賣方對該等許可書及/或同意書的發出時間不作陳述或保證。嘉華國際及各相關賣方對任何人士依賴本資訊、繪圖及/或相片而作出購買各該等發展項目中的任何住宅物業或其他的決定不承擔任何責任。

本年報中所有相片、圖像、繪圖及素描純屬畫家對各該等發展項目或各該等發展項目相關部分之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及/或可能經過電腦修飾處理。本年報所載的各該等住宅物業發展項目設計概念圖乃電腦模擬效果。各該等發展項目外牆、平台、天台等上可能存在之喉管、管線、冷氣機、格柵等及各該等發展項目周邊地區環境及建築物並無顯示。各電腦模擬效果並非模擬亦不反映各該等發展項目內任何部分之實際外觀或各該等發展項目周邊地區環境。各設計概念圖非模擬亦不反映各該等發展項目內任何部分的景觀及現在及將來的周邊地區環境及建築物等的狀況。各設計概念圖所示之布局、間隔、規格、尺寸、顏色、用料、裝置、裝修物料、設備、器材、家具、家居用品、擺設、裝飾、招牌、會所設施、塑像、模型、美術作品、植物、樹木、園林設計、燈飾及照明裝置等可能會與各該等發展項目所實際提供者(如有)不同,亦不一定在各該等發展項目的相關部分出現,各相關賣方保留權利改動及增減任何上述項項及會所及康樂設施,一切以買賣合約為準。各相關賣方保留權利改動建築圖則及其他圖則。建築圖則及其他圖則以有關政府部門最後批准者為準。各會所及康樂設施之提供以買賣合約條款及條件及有關政府部門最後批准者為準。不同會所及康樂設施之開放時間及使用受相關法律、批地文件及公契條款及現場環境狀況限制。部分設施及/或服務的使用或操作可能受制於政府有關部門發出之同意書或許可證。各相關賣方保留修改設計概念圖所顯示的及一切未顯示或列舉的設施及/或服務的用途之權利。各該等設施(包括會所、附屬康樂設施等)於各該等發展項目入伙時未必能即時使用。各相關賣方保留權利更改會所設施及其間隔、設計、佈局及用途。會所及不同康樂設施可能需要另行收費。

 嘉華國際集團有限公司
K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

29/F, K. Wah Centre, 191 Java Road, North Point, Hong Kong
香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓
Tel電話:(852) 2880 0178 Fax傳真:(852) 2880 5610

www.kwih.com

