



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

股份代號：0004

二〇二一年年報



目錄

3	公司簡介
4	公司資料
5	股東資料
6	集團業務架構
7	主席報告書
12	財務撮要
14	業務評議
36	獎項及殊榮
38	企業可持續發展
42	財務評議
50	企業管治報告
70	董事會報告
91	獨立核數師報告
98	綜合收益表
99	綜合全面收益表
100	綜合財務狀況表
101	綜合權益變動表
102	綜合現金流量表
105	財務報表附註
155	主要會計政策
177	主要附屬公司、聯營公司及合營公司
186	主要物業撮要表
198	十年財務摘要

16

香港物業

20

中國內地發展物業

24

中國內地投資物業

28

九龍倉酒店

32

物流基建

公司簡介

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

集團於二〇一七年分拆九龍倉置業地產投資有限公司(股份代號：1997)上市後，現時業務包括遍布香港和中國內地的投資物業、酒店和發展物業。其他業務包括經營物流基建的現代貨箱碼頭及香港空運貨站。

集團的豪華山頂物業組合由罕有獨特的物業組成，繼續以頂尖的定制質量和工藝迎合獨具品味而不滿足於預售示範單位的顧客需求。發展項目的特點是注重細節、發展成本預算高、投資回報期長及資本密集度高。

在內地的投資物業方面，集團從約二十年前初萌芽的基礎，積極的努力開始取得成果，讓大部分土地在未來的二十至三十年租賃期內可按計劃產生合理回報。然而，市場動態改變，競爭明顯加劇。

至二〇二一年年底，集團內地發展物業的土地儲備合共二百一十萬平方米。嚴控樓價措施及其他規管政策壓制了售價及增加了投資風險，集團對購入新地塊變得更審慎。與此同時，集團的土地儲備已按市價計值，但仍在調整中。

集團在中國內地、香港及菲律賓管理十六間酒店，合共提供超過五千間客房及套房。蘇州尼依格羅酒店於二〇二一年四月開業，是第五間加入尼依格羅酒店豪華品牌的酒店，另外十一間酒店屬於馬哥孛羅酒店經典品牌。集團擁有三間上述酒店，另有一間透過佔一半權益的合營公司擁有。

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

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

集團於二〇二一年獲得多項殊榮，如獲香港社會服務聯會頒發「十年+商界展關懷」標誌及九龍倉國金中心有限公司榮獲第十一屆中國公益節年度責任品牌獎，以表揚集團在業務上的表現及熱心公益。集團亦保持恒生可持續發展企業指數成份股的地位，並獲恒指ESG評為AA級，以及香港品質保證局的社會責任進階指數認證。

此外，集團對支援香港的新冠疫情亦不遺餘力，集團透過「九龍倉緊急支援基金」向公益金及時雨基金及「學校起動」計劃基金會認捐合共港幣一千萬元，為因香港第五波疫情而陷入財困的家庭提供即時現金援助。集團亦透過香港九龍貨倉，香港及深圳兩地的現代貨箱碼頭提供儲存醫療及運輸保健用品、日常食品及其他必需品，以確保供應穩定。

公司資料

董事會

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

獨立非執行董事

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

公司秘書

許仲瑛先生 *FCCA, CPA, FCG, HKFCG*

核數師

畢馬威會計師事務所(於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓
電話：(852) 2118 8118
傳真：(852) 2118 8018
網址：www.wharfholdings.com

股東資料

上市

普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：4

於二〇二一年十二月三十一日
已發行之股數

3,056,027,327

財務日程表

二〇二一年第二次中期股息記錄日期及時間

二〇二二年四月八日
下午六時正

二〇二一年第二次中期股息派發日期

二〇二二年四月二十八日

暫停辦理股份過戶登記手續
(以確定股東出席二〇二二年股東週年大會
及於會上投票之權利)

二〇二二年五月六日至
二〇二二年五月十二日
(首尾兩天包括在內)

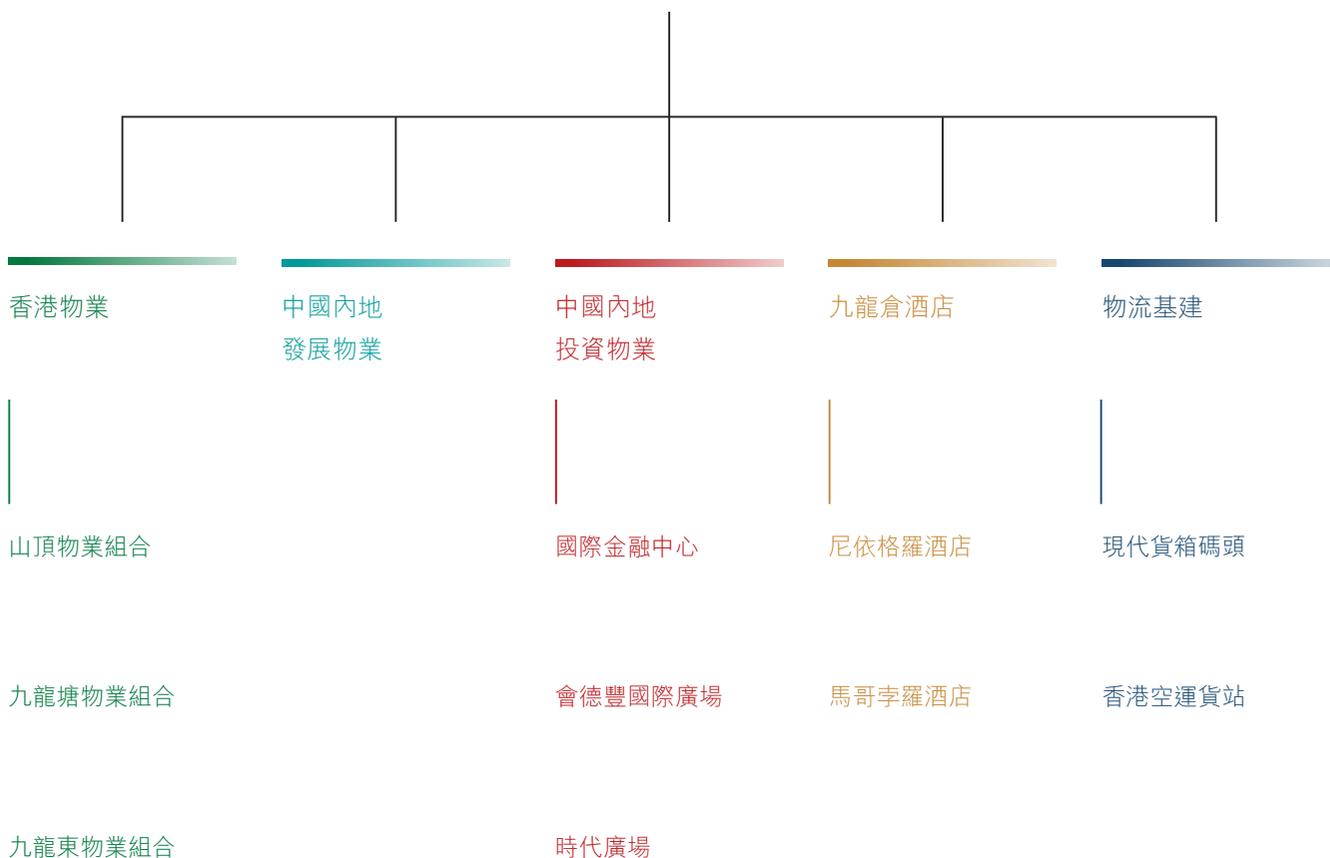
二〇二二年股東週年大會
透過電子會議系統以混合會議形式舉行
(<https://spot-meeting.tricor.hk/>)
並以香港九龍廣東道海港城
海洋中心十六樓為主要會議地點

二〇二二年五月十二日
上午十一時十五分

查詢

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

九龍倉集團有限公司



主席報告書



主席報告書

全球新冠疫情進入第三年，處處充斥著變數。香港的日常生活在一〇二一年大致恢復，可是今年年初爆發的第五波新冠疫情對社會造成的打擊是迄今為止在這場漫長艱苦的抗疫戰中最嚴重，而社會的耐力已被抗疫疲勞磨滅。中國內地疫情重新採取以短暫及局部封區為主的措施，也再次影響了消費和供應鏈。

經濟概況

從疫情復甦的全球經濟仍然不平衡。中國內地是最後一個繼續堅守清零政策，而世界其它地方則正逐步重新開放，將新冠病毒視為風土病。美國和歐元區通脹飆升及地緣政治緊張可能會繼續拖累全球的有序復甦。

香港二〇二一年上半年增長較預期強勁，但下半年放緩。然而過去兩年訪港旅客幾乎絕跡的情況仍然十分明顯。

中國內地市況在一〇二一年猶如坐過山車。上半年經濟從極低基數出現的強勁反彈隨後消退，而短期及結構性挑戰值得關注。住宅發展物業市場的動態亦明顯轉向與商業物業一樣的方向。需求疲弱而供應過盛。進取的發展商因高負債而面臨巨大的資金壓力，這又削弱了需求心理，形成惡性循環。

業務表現

香港物業分部方面，集團以活躍的山頂買賣及租賃揭開二〇二一年的序幕，但市場在年內餘下時間迅即回復往常溫和，凸顯此分部投資回報期長及資本密集度高。

嚴控樓價措施及其它規管政策壓制了售價及增加了內地發展物業分部的投資風險。集團對購入新地塊變得更加審慎。與此同時，集團的土地儲備已按市價計值，但仍在調整中。

在內地的投資物業方面，集團從約二十年前初萌芽的基礎，積極的努力開始取得成果，讓大部分土地在未來的二十至三十年租賃期內可按計劃產生合理回報。然而，市場動態改變，競爭明顯加劇。二〇二一年上半年的零售銷售由二〇二〇年因新冠疫情而受壓的極低基數反彈，但迅速放緩，尤其是自第四季起。寫字樓市場需求停滯及嚴重供過於求，令出租率及租金皆受損。

新冠疫情在二〇二〇年重創酒店分部，到了二〇二一年仍未擺脫其陰影。香港和菲律賓的酒店遭受的影響最為嚴重，集團所營運的酒店亦未能倖免。這導致某些酒店全面或部分關閉，而大多數酒店均錄得嚴重虧損。管理費收入受到直接打擊。

物流分部方面，由疫情導致的供應鏈受阻，令全球港口及物流中心堵塞，不斷上升之需求給貨運站加添巨大壓力，貨運站亦同時因新冠疫情人手短缺而受阻。

財務業績

集團基礎淨盈利增加7%至港幣三十六億四千六百萬元，當中發展物業跌幅超過投資物業的增幅，主要倚賴物流和投資提供增長。若計入應佔投資物業重估虧損及出售若干非核心投資物業權益等非經常性收益，股東應佔盈利增加56%至港幣六十億一千九百萬元，每股盈利為港幣1.97元。

總資產達港幣二千五百三十七億元，賬面資產淨值為港幣一千六百二十億元，相當於每股港幣53.02元。營業現金流及部分長期投資變現有助將負債淨額減少一半至港幣一百三十二億元，負債比率與二〇二〇年十二月三十一日的15.6%相比下降至7.9%。

集團已宣布派付第二次中期股息每股港幣0.20元(二〇二〇年：港幣0.20元)以代替末期股息，全年每股合共派息港幣0.40元(二〇二〇年：港幣0.40元)。

社、企共勉

雖然經濟環境充滿挑戰，但集團更致力於可持續發展，為社會創造積極影響及長久價值。

鑒於新冠疫情反覆爆發，集團在支援疫情援助及復甦不遺餘力。集團除於二〇二〇年及二〇二一年作出捐款外，自今年一月起再透過「九龍倉緊急支援基金」向公益金及時雨基金及「學校起動」計劃的「學校起動關懷學子抗疫援助金」認捐合共港幣一千萬元，向受香港第五波疫情影響而陷入財困的家庭提供即時現金援助。此外，集團亦供政府使用九龍貨倉儲存醫療及保健用品，現代貨箱碼頭則通過駁船將日常食品及其它必需品由深圳大鵬灣碼頭運往香港葵青，以助解決陸路跨境貨車運輸的問題。

主席報告書

除新冠援助外，集團繼續透過多個「社、企共勉」項目幫助弱勢社群。「學校起動」計劃在七十二間夥伴機構及其義工支持下於二〇二〇／二一年度慶祝成立十周年。今年再迎來多六所學校加入這個大家庭，目前受惠學生超過八萬人，來自八十二間夥伴中學。「學校起動」計劃亦繼續在提供一連串線上或可行情況下現場參與的聯校項目，以促進互相學習和交流。此外，「學校起動」計劃獎學金今年向另外六十九名基層學生授予獎學金，讓學生得以在香港的大學升讀學士學位課程。

九龍倉集團在二〇二〇／二一年度公益金周年頒獎典禮上榮膺最高籌款機構第二名。

內地方面，集團在二〇二一年向河南省捐款港幣一千五百萬元，用於抗洪救災及災後重建等工作。

隨著對環境影響及氣候變化日益關注，集團亦確定了氣候變化政策聲明，概述其在建立氣候抗御力的同時，亦承諾限制對環境造成的影響。集團致力將可持續發展融入其樓宇設計及建築，有若干物業獲LEED或EarthCheck綠色認證。繼過去兩年成都國際金融中心及長沙國金中心相關的綠色貸款後，集團進一步籌集得首筆可持續發展表現掛鈎貸款，總額達港幣二十一億元。

集團依然保持恒生可持續發展企業指數成份股的地位，與有榮焉；並獲恒指ESG評為AA級，是同業中排名前百分之十。集團及現代貨箱碼頭亦獲「十年+商界展關懷」標誌。

展望

二〇二一年由低基數出現令人鼓舞的反彈後，由於新冠疫情、通脹、加息及供應鏈挑戰所帶來的不確定性揮之不去，二〇二二年全球增長必然減速。高傳染性的變種新冠病毒意味社會及經濟活動會持續受到干擾。在歐洲的戰爭所產生的後果也會對全球造成重大影響。

在中國內地，政府將可持續發展置於增長之上，並為此推出了一系列監管政策。這場減槓桿行動對高負債的房地產行業帶來重大影響，再加上中美局勢緊張等挑戰，已開始對二〇二二年的經濟產生漣漪效應。因此，增長幾乎無可避免地會在短期內放緩，對集團的內地業務構成下行風險中。

政府公布的北部都會區和明日大嶼願景是策略性大型發展項目，為未來二十年應付香港住屋和城市需求的路線圖提供龐大的發展背景。雖然不無挑戰，但我們始終專注於滿足置業人士的特別需求，符合我們集團的發展政策。根據一貫的政府土地政策來對本地市場作出展望，前景合理平衡、波動減少。

與此同時，物流業將繼續應對區域競爭、地緣政治緊張局勢及改寫供應鏈地圖的趨勢。

致謝

周安橋先生服務董事會及公司多年，他將於五月舉行的應屆股東週年大會之後退休。集團對他多年來的寶貴貢獻深表感激。

我們亦歡迎許仲瑛先生加入本公司董事會，並期待與他緊密合作，促進集團的利益。

最後，我謹代表股東和董事會，衷心感謝所有客戶和業務夥伴的大力支持，並衷心感謝全體職員一年來為應對疫情帶來的諸多挑戰所作出的努力和特別貢獻。

吳天海

主席兼常務董事

香港，二〇二二年三月九日

財務撮要

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	變動 +/-%
業績			
收入	22,378	20,997	+7%
營業盈利	8,536	11,104	-23%
基礎淨盈利(附註a)	3,646	3,417	+7%
股東應佔盈利	6,019	3,864	+56%
全年股息	1,222	1,221	0%
每股盈利			
基礎淨盈利	港幣 1.19 元	港幣 1.12 元	+6%
股東應佔盈利	港幣 1.97 元	港幣 1.27 元	+55%
每股股息			
首次中期股息	港幣 0.20 元	港幣 0.20 元	0%
第二次中期股息	港幣 0.20 元	港幣 0.20 元	0%
全年總數	港幣 0.40 元	港幣 0.40 元	0%
財務狀況			
資產總額	253,700	254,095	0%
營業資產總額(附註b)	228,618	236,120	-3%
負債淨額	13,186	25,506	-48%
股東權益	162,020	158,854	+2%
總權益	166,377	163,476	+2%
已發行之股數(百萬股)	3,056	3,051	0%
每股資產淨值	港幣 53.02 元	港幣 52.07 元	+2%
負債淨額與總權益比率	7.9%	15.6%	-7.7% pt

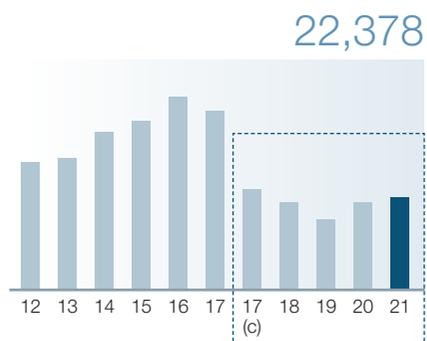
附註：

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

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

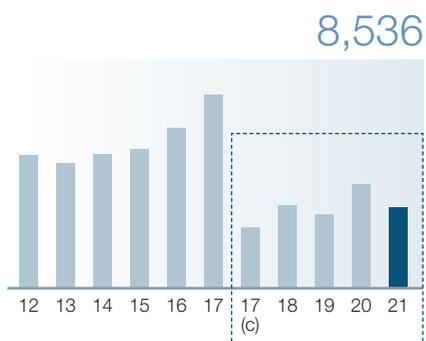
收入

(港幣百萬元)



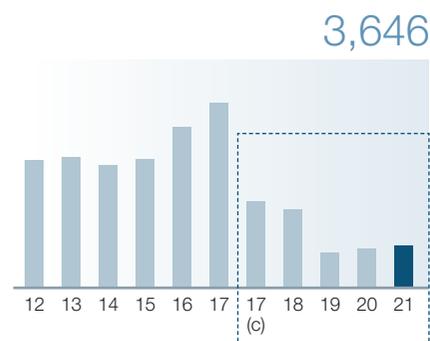
營業盈利

(港幣百萬元)



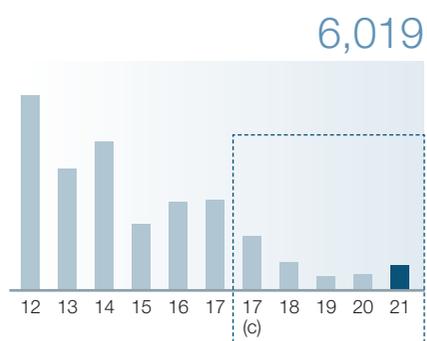
基礎淨盈利

(港幣百萬元)



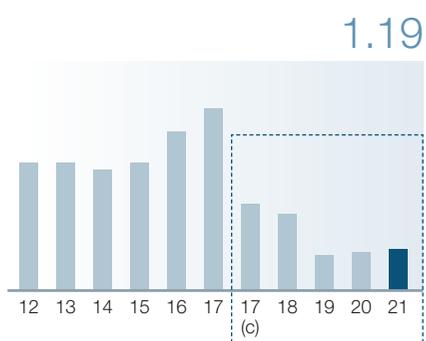
股東應佔盈利

(港幣百萬元)



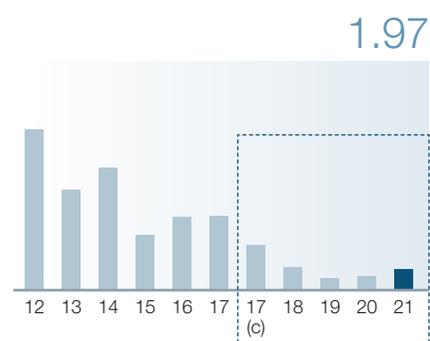
每股基礎淨盈利

(港幣元)



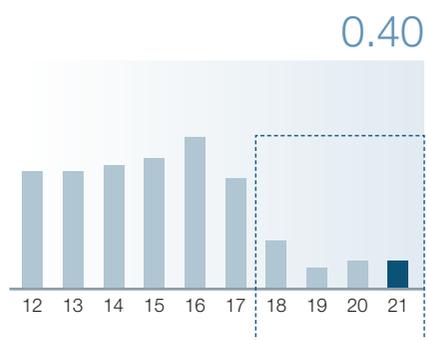
每股股東應佔盈利

(港幣元)



每股股息

(港幣元)



股東權益

(港幣百萬元)



每股資產淨值

(港幣元)



附註(續上頁)：

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

業務評議



16

香港物業

20

中國內地發展物業

24

中國內地投資物業

28

九龍倉酒店

32

物流基建



MOUNT NICHOLSON

香港物業



業務評議

香港物業

按應佔份額計入合營公司及聯營公司，分部收入增加至港幣四十三億一千七百萬元，營業盈利增加至港幣十四億九千二百萬元。集團出售其荃灣有線電視大樓及One Midtown 餘下權益亦產生了港幣五億七千三百萬元的收益。

山頂物業組合

集團的豪華山頂物業組合由罕有獨特的物業組成，繼續以頂尖的定制質量和工藝迎合獨具品味而不滿足於預售示範單位的顧客需求。發展項目的特點是注重細節、發展成本預算高、投資回報期長及資本密集度高。

年內Mount Nicholson (集團佔50%權益)的已簽約銷售總額為港幣二十一億元。項目於二〇一〇年展開，六十七個單位中仍有十個未售。

77/79 Peak Road 合共以港幣三十九億元售出六座洋房。項目於二〇一二年展開，二〇二一年完成首售。



77/79 PEAK ROAD

土地儲備
(應佔總樓面面積)

3,000,000 平方呎

山頂物業組合
(應佔總樓面面積)

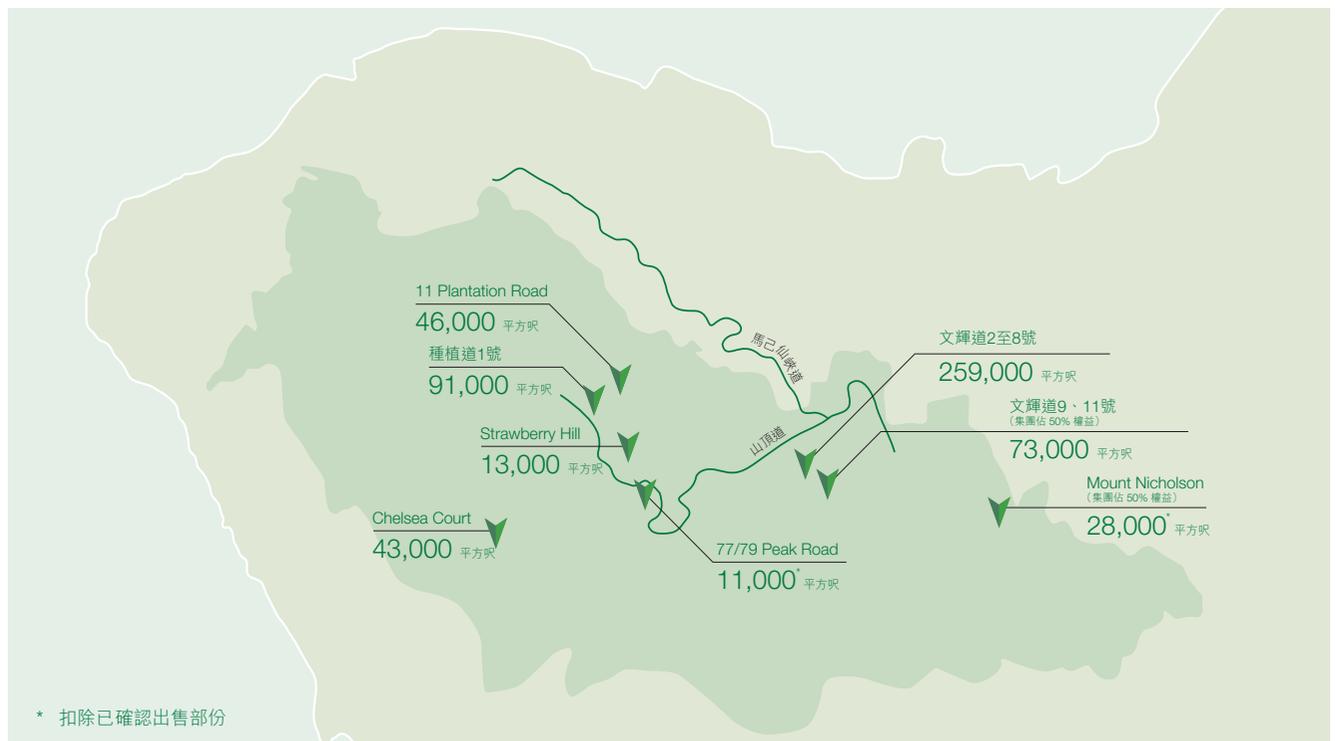
~600,000 平方呎

九龍塘住宅項目
(最高可建樓面面積)

436,000 平方呎

九龍東物業組合
(應佔總樓面面積)

2,005,000 平方呎





蘇州天曦



中國內地發展物業

中國內地發展物業

嚴控樓價措施及其他規管政策壓制了售價及增加了投資風險，集團對購入新地塊變得更審慎。與此同時，集團的土地儲備已按市價計值，但仍在調整中。

按應佔份額計入合營公司及聯營公司，二〇二一年內確認入賬的收入增加64%至港幣二百八十九億元，營業盈利減少至港幣二十九億元。

應佔已簽約銷售額達人民幣一百三十九億元(二〇二〇年：人民幣一百七十四億元)，涉及三千六百二十五個單位共四十五萬二千平方米，主要是杭州和蘇州項目作出貢獻。及至年杪，未確認銷售額為人民幣一百六十七億元，涉及面積五十萬平方米。集團的土地儲備進一步減少至二百一十萬平方米。



蘇州碧堤半島

土地儲備
(應佔總樓面面積)

2,100,000 平方米

各區主要發展物業項目

華東		應佔總樓面面積(平方米)
杭州	雍景山	155,000
	天璽一期及二期	109,000
	天薈	52,000
蘇州	天灝逅灣雅苑	147,000
	天曦	110,000
	荷岸曉風	73,000
	天逸	61,000
	上賢雅苑	25,000
華西		
成都	成都環貿廣場	314,000
	時代小鎮	309,000
重慶	國際社區	34,000
華南		
佛山	樾園	60,000
	悅府	59,000
廣州	央璽	10,000
華北及華中		
北京	西城天鑄	32,000
	壹•亮馬	10,000
長沙	長沙國金中心	420,000

有關以上項目的詳細資料，可參考編列於第186至197頁的主要物業撮要表。

中國內地投資物業



長沙國金中心



成都國際金融中心



重慶國金中心



無錫國金中心

業務評議

中國內地投資物業



長沙國金中心

在內地的投資物業方面，集團從約二十年前初萌芽的基礎，積極的努力開始取得成果，讓大部分土地在未來的二十至三十年租賃期內可按計劃產生合理回報。然而，市場動態改變，競爭明顯加劇。

是年上半年的零售銷售由二〇二〇年因新冠疫情而受壓的極低基數反彈，但迅速放緩，尤其是自第四季起。來自其他商場的競爭加劇，與此同時，寫字樓市場需求停滯及嚴重供過於求，令出租率及租金皆受損。

與二〇二〇年的低基數相比，收入增加28%至港幣五十三億六千六百萬元，營業盈利增加37%至港幣三十五億二千九百萬元。惟人民幣利息成本及內地企業所得稅和股息預扣稅大幅降低淨收益。



下載集團國金中心
品牌影片，了解國金
中心發展理念



成都國際金融中心



成都尼依格羅酒店



九龍倉酒店

業務評議

九龍倉酒店

集團在中國內地、香港及菲律賓管理十六間酒店，合共提供超過五千間客房及套房。蘇州尼依格羅酒店於二〇二一年四月開業，是第五間尼依格羅酒店豪華品牌酒店，另外十一間酒店屬於馬哥孛羅酒店經典品牌。集團擁有三間上述酒店，另有一間透過佔一半權益的合營公司擁有。

新冠疫情在二〇二〇年重創酒店業，到了二〇二一年仍未擺脫其陰影。香港和菲律賓的酒店遭受的影響最為嚴重，導致某些酒店全面或部分關閉，而大多數酒店均錄得嚴重虧損。管理費收入受到直接打擊。

受低基數影響，分部收入增加26%至港幣四億九千七百萬元，營業盈利為港幣三千九百萬元。



成都尼依格羅酒店

16
間酒店遍佈亞洲



蘇州尼依格羅酒店

5,000+
間客房及套房



長沙尼依格羅酒店



太子酒店 SAVVY



物流基建





現代貨箱碼頭

業務評議
物流基建



現代貨箱碼頭



7.3 百萬個標準箱 現代貨箱碼頭 (應佔總額吞吐量)

由疫情導致的供應鏈阻斷，令全球港口及物流中心堵塞，而需求飆升又給貨運站加添壓力。空運貨量維持強勁，分部收入增加17%至港幣三十億零二百萬元，營業盈利增加55%至港幣七億七千一百萬元。

現代貨箱碼頭

葵青貨櫃碼頭倚重價格極受市場波動影響的貨物轉運業務，因而面對區內的激烈競爭。碼頭缺地和中轉貨櫃數量增加限制了其把握貨運增長機會的能力。於香港處理的吞吐量維持於四百九十萬個標準箱。

深圳大鵬灣碼頭(現代貨箱碼頭持有65%權益)的吞吐量上升26%至一百七十萬個標準箱，蛇口集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有20%權益)的吞吐量下跌2%至五百七十萬個標準箱。

香港空運貨站

空運業受惠於貨櫃短缺及主要港口擠塞所導致的海運阻斷。香港空運貨站(集團佔20.8%權益)於二〇二一年處理了二百萬噸貨物，增長率為19%。

獎項及殊榮



九龍倉集團

- 二〇二〇/二〇二一年度香港公益金全年最高籌款機構第二名
- 榮登中國房地產媒體《觀點》表現力指數 — 二〇二一年度商業地產企業表現(100強)第十一位

九龍倉國金中心系列

- 第十一屆中國公益節二〇二一年度責任品牌獎

長沙國金中心

- 二〇二一年 ECI Awards — 營銷創新類(其他)銅獎
- 二〇二一年亞洲太平洋區史蒂夫獎 — 科學技術創新成就類別金獎
- 二〇二一年 Haymarket Media 中國數碼媒體大獎最佳移動廣告銀獎
- 二〇二〇年度優質建築大獎優異獎(香港境外建築物)



成都國際金融中心

- 二〇二一年亞太區 SABRE 大獎 — 數碼營銷案例金獎
- 二〇二一年亞洲公關大獎 — 公關活動銀獎
- 二〇二一年亞洲太平洋區史蒂夫獎 — 銷售與回報創新成就類別金獎

重慶國金中心

- 二〇二一年卓越成就大獎 — 最佳零售/購物中心/快閃活動金獎
- 二〇二一年亞洲太平洋區史蒂夫獎 — 活動應用創新類別銀獎
- 二〇二一年國際商務大獎 — 年度品牌內容營銷銀獎

重慶時代廣場

- 重慶日報及小紅書合辦二〇二一年度重慶新消費品牌榜頒發 — 城市潮流地標

大連時代廣場

- 騰訊大遼網頒發二〇二一年度大連商業地產地標獎

現代貨箱碼頭

- 二〇二〇／二一年度香港可持續發展獎大型機構組別 — 卓越獎
- 二〇二一年度香港綠色和可持續金融大獎傑出綠色和可持續貸款發行機構(碼頭及物流行業) — 卓越遠見可持續發展掛鈎貸款績效指標
- 中銀香港企業環保領先大獎三年+環保先驅

北京壹 · 亮馬

- 紐約奢華生活(Luxury Lifestyle Awards)二〇二一年度最佳奢華室內設計獎



大上海時代廣場

- 第十二屆虎嘯獎 — 內容營銷類銅獎

九龍倉酒店

- 香港美利酒店 Popinjays — Tatler Dining Best Restaurants · Hong Kong & Macau 2021
- 長沙尼依格羅酒店 — 《二〇二一年度漫旅 TRAVEL + LEISURE》中國百佳酒店
- 成都尼依格羅酒店 — 《二〇二一年度漫旅 TRAVEL + LEISURE》中國百佳酒店
- 重慶尼依格羅酒店 — 二〇二〇年第十三屆中國商務會獎旅遊金椅子獎年度最佳奢華酒店及《二〇二一年度漫旅 TRAVEL + LEISURE》中國百佳酒店
- 蘇州尼依格羅酒店 — 《二〇二一年度漫旅 TRAVEL + LEISURE》特別推薦新開業酒店
- 馬哥孛羅香港酒店 — 《二〇二一年福布斯旅遊指南》推薦酒店
- 馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店 — 《二〇二一年福布斯旅遊指南》五星評級



企業可持續發展

我們一直秉承「創建明天」的使命，引領本集團開展可持續發展實務及富成效的業務營運。誠如我們的可持續發展願景和使命中所述，我們積極與持份者合作，肯定我們僱員的貢獻，並儘量減少我們對環境及社會的負面影響。因此，本集團很榮幸自二〇一四年起持續獲選為恒生可持續發展企業指數的成分股之一。

本章節概述本集團在報告年度內可持續發展的主要成就。我們將經營策略結合聯合國指定的可持續發展目標。有關詳情可參閱本集團獨立成刊的《可持續發展報告》，該報告將在本集團網站(www.wharfholdings.com)上發布。

可持續發展管治

為監察和管理我們業務中的環境、社會及管治事宜，本集團已建立清楚明確的可持續發展管治架構。可持續發展督導委員會由集團主席領導，每年至少召開兩次會議制定及加強可持續發展策略。部門可持續發展委員會在跨業務單位可持續發展小組的輔助下，負責監察不同業務單位的可持續發展表現，並推廣和分享最佳實務。每個業務單位均設有一個可持續發展管治小組，以識別及評估其管制範圍內的可持續發展風險和機遇，並實施有效的管理方針。為更好地監察，每個業務單位的可持續發展表現均會定期向可持續發展督導委員會報告。

業務發展

本集團旨在以最高的商業操守標準營運，並對賄賂及貪污採取零容忍態度。我們已制定《反貪腐政策》來規範我們的商業行為。本集團全體僱員均須遵守我們根據有關法律和法規制定的《合規政策聲明》、《商業誠信聲明》及《紀律守則》。此外，我們的僱員須接受反貪腐培訓以了解業務營運的道德操守。根據我們的《舉報政策及程序》，我們鼓勵僱員及業務夥伴(包括承辦商及供應商)舉報任何不當及舞弊行為。有關我們管治架構、風險管理及內部監控系統的更多詳情，請參閱第50至69頁。

氣候韌性

根據香港聯合交易所有限公司對附錄27的最新更新，以及認識到氣候風險對我們業務營運的潛在影響，本集團已評估我們的氣候韌性及營運政策以應對此議題。根據氣候相關財務揭露工作小組(「TCFD」)的建議，我們已初步識別本集團中的氣候相關風險及相應緩解措施。我們已為所有業務單位制定《氣候變化政策聲明》以應對氣候變化，並定期審查該政策聲明，在有需要時作出更新。當更多資訊及工具可供使用，我們會繼續評估風險及機遇並完善我們的氣候韌性及緩解策略。

保護環境

自二〇一六年起，本集團已根據香港法例及《中華人民共和國環境保護法》制定涵蓋所有業務單位的環境指引。我們定期審查及更新該指引，以確保我們的實務符合最新的法律要求。於二〇二一年，本集團並未錄得任何導致懲處及罰款的環境違規事件。

我們於投資物業開展多項活動及措施，以提高公眾的環保意識，推動節約能源。於二〇二一年四月，成都國際金融中心與成都錦江區心愛星兒童能力訓練中心舉辦「Nature WEserve」活動，推廣社區內生物多樣性和環保意識。長沙國金中心的LED照明系統亦進行升級以減少能源消耗，並採用能源效率更高的LED照明以減少耗電。

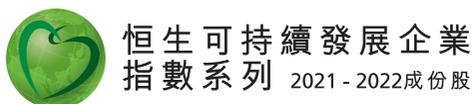
我們的酒店達到高標準的EarthCheck認證以展現對環保的承諾。憑藉所採用的節能系統及為僱員提供的環境管理培訓，各尼依格羅酒店已連續多年獲得EarthCheck認證。尤其是今年，成都尼依格羅酒店榮獲EarthCheck金徽認證。

為致力於二〇三〇年實現直接溫室氣體零排放及於二〇五〇年實現碳中和，現代貨箱碼頭已將可再生能源引入碼頭設施。約300塊太陽能電池板於二〇二一年十一月已完成裝配，可提供140,000千瓦時的電力。與傳統發電相比，升級後預計可減少超過51,800公斤的碳排放。

本集團致力促進長遠環境管理。我們已制定減少排放及資源消耗的環保目標，有關詳情，請參閱獨立成刊的《可持續發展報告》。

可持續金融

為支持全球、國家和本地零碳轉型的議程，我們正在整合我們的綠色工作以制定一個支持碳中和的路線圖，而可持續金融為執行此計劃的關鍵。本集團已於二〇一九年及二〇二〇年分別獲批相關成都國際金融中心及長沙國金中心的綠色貸款。今年我們亦已獲批港幣二十一億元的首筆可持續發展表現掛鉤貸款。我們將繼續探索其它可持續融資工具，推動我們支持碳中和的承諾。



企業可持續發展

負責任的產品和服務

我們高度重視顧客的反饋，以便為他們提供優質的產品及服務。我們定期進行顧客滿意度調查來收集反饋意見，並通過改進措施完善顧客體驗。

本集團嚴格遵守當地有關披露準確、公平和透明資訊的法定要求。為確保顧客及本集團的資訊安全和私隱，我們根據香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》及《中華人民共和國消費者權益保護法》制定《資料私隱政策聲明》。本集團對所有收集的個人資料進行保密處理，並確保只有獲授權人員方可查閱。資訊披露須事先獲得顧客的同意。為滿足最新的合規要求，我們會對資訊處理程序進行定期審查。於報告年度內，本集團概無收到任何有關違反資料私隱的顧客投訴。

我們將可持續發展承諾延展至我們的供應鏈。透過實施我們的《綠色採購政策》及供應商管理系統，我們對供應商的环境、社會及管治表現進行評估，以確保我們向顧客提供負責任的產品和服務。我們的供應商大部份為本地供應商，這有助於進一步減少我們對環境的影響並支持本地經濟。

培育人才

本集團相信，一個平等及多元化的工作環境是我們僱員發展事業的基石。為成為理想僱主，我們致力為不同背景的僱員提供平等的機遇，並促進工作場所的多元和共融。我們的僱傭政策確保所有僱員獲得的待遇公平而透明，並根據其資格及經驗進行能力評估。所有僱員均享有具競爭力及基於表現的薪酬待遇。僱員可透過各種渠道進行反饋及提出意見。本集團為全體僱員提供全面的培訓計劃，於二〇二一年，本集團分別為我們的僱員及承辦商工人提供超過十四萬小時及三萬小時培訓。

我們視僱員的福祉、安全和健康為我們業務中不可或缺的部分。各個業務單位均實施了量身定制及全面的安全和健康管理系統。根據我們的《安全及健康政策》和管理系統，我們為僱員提供安全和健康的工作環境。本集團亦定期進行職業安全及健康審核以評估政策合規情況及識別需改進的範疇。如發生事故，我們將會進行徹底調查及實施糾正措施，以防止日後再次發生同類事故。



對抗新冠疫情

除了員工的發展和福祉，本集團透過社區投資及社會福利計劃，進一步貢獻社區及履行責任。

在新冠疫情爆發期間，本集團一直迅速地採取果斷行動以保障我們的業務持續運作，為我們的員工提供安全的工作場所。我們密切關注疫情發展以調整防控措施，包括更頻繁地進行清潔和消毒、實施特別工作安排如制定分隔辦公室、彈性工作時間和在家工作政策，以降低群眾聚集和通勤的風險。在這壓力巨大的時期，員工的心理健康同樣受到關顧。

集團在支援對抗香港的新冠疫情及復甦不遺餘力。鑒於疫情反覆爆發，集團除於二〇二〇年及二〇二一年作出捐款外，自今年一月起進一步透過「九龍倉緊急支援基金」向公益金及時雨基金及「學校起動」計劃下的「學校起動關懷學子抗疫援助金」認捐合共港幣一千萬元，為因香港第五波疫情而陷入財困的家庭提供即時現金援助。此外，集團亦供政府使用九龍貨倉儲存醫療及保健用品，現代貨箱碼頭則正通過駁船將日常食品及其它必需品由深圳大鵬灣碼頭運往香港葵青，以助解決陸路跨境貨車運輸的問題。

「社、企共勉」

今年是「學校起動」計劃成立十周年的重要里程碑。計劃為資源匱乏之中學提供各式各樣的活動，培育其學生，啟發他們規劃人生，為日後升學及就業作好準備。感謝七十二間夥伴機構鼎力支持，讓八十二所學校及接近八萬名學生受惠於此計劃。為慶祝計劃成立十周年，「學校起動」計劃透過製作短片及收集各校長之鴻文，讓夥伴機構及學校代表和學生細說十年的人、情、事。夥伴機構和同學均覺得參與「學校起動」計劃的歷程非常充實而且收穫豐富。



財務評議

(I) 二〇二一年全年業績評議

集團基礎淨盈利增加7%至港幣三十六億四千六百萬元(二〇二〇年：港幣三十四億一千七百萬元)。扣除以市價計值土地儲備作出減值撥備合共港幣四十二億二千五百萬元(二〇二〇年：港幣二十八億六千四百萬元)後，發展物業下跌抵銷了投資物業增長。整體增長有賴非物業分部(主要是物流及投資)。若計入應佔投資物業重估虧損港幣三千一百萬元(二〇二〇年：港幣七億二千二百萬元)、投資重估盈餘港幣十二億二千六百萬元(二〇二〇年：港幣十一億八千七百萬元)及出售若干香港非核心投資物業與內地住宅物業管理業務所得一次性盈利，集團錄得股東應佔盈利港幣六十億一千九百萬元(二〇二〇年：港幣三十八億六千四百萬元)，增長56%。

收入及營業盈利

集團收入增加7%至港幣二百二十三億七千八百萬元(二〇二〇年：港幣二百零九億九千七百萬元)；營業盈利利潤較低，下跌23%至港幣八十五億三千六百萬元(二〇二〇年：港幣一百一十一億零四百萬元)。

香港發展物業主要從77/79 Peak Road錄得收入港幣三十八億六千萬元及營業盈利港幣十一億五千一百萬元。

內地發展物業收入減少35%至港幣七十三億三千三百萬元(二〇二〇年：港幣一百一十二億二千二百萬元)；營業盈利減少72%至港幣十七億八千八百萬元(二〇二〇年：港幣六十四億二千五百萬元)，錄得24%的較低利潤(二〇二〇年：57%)。

內地投資物業收入增加28%至港幣五十三億六千六百萬元(二〇二〇年：港幣四十二億零一百萬元)，營業盈利增加37%至港幣三十五億二千九百萬元(二〇二〇年：港幣二十五億七千三百萬元)，主要因為旗艦投資物業成都國際金融中心及長沙國金中心的商場表現強勁。

酒店收入增加26%至港幣四億九千七百萬元(二〇二〇年：港幣三億九千六百萬元)，營業盈利溫和增長至港幣三千九百萬元(二〇二〇年：港幣一百萬元)，主要因為內地的尼依格羅酒店初現復甦。

物流收入增加17%至港幣三十億零二百萬元(二〇二〇年：港幣二十五億六千六百萬元)，營業盈利增加55%至港幣七億七千一百萬元(二〇二〇年：港幣四億九千七百萬元)，主要因為現代貨箱碼頭在香港錄得較高的加時存倉收入及在內地處理的貨櫃吞吐量增加。

投資營業盈利增加20%至港幣十三億三千一百萬元(二〇二〇年：港幣十一億零八百萬元)，主要是投資組合的股息收入增加所致。

投資物業重估虧損

集團的投資物業組合按二〇二一年十二月三十一日的獨立估值以港幣七百六十五億元列報(二〇二〇年：港幣七百八十二億元)，連同合營公司所持有的投資物業，應佔重估虧損淨額(已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益)為港幣三千一百萬元(二〇二〇年：港幣七億二千二百萬元)，已計入綜合收益表內。扣除遞延稅項及非控股股東權益後，集團應佔的投資物業組合價值為港幣六百五十二億元。

其它支出淨額

其它支出淨額為港幣十億一千九百萬元(二〇二〇年：港幣十八億二千七百萬元)，主要包括為附屬公司所持有的內地發展物業作出港幣三十三億三千六百萬元的減值撥備(二〇二〇年：為香港發展物業作出港幣二十八億六千四百萬元減值撥備)。這又因分類為金融資產的長期投資的公允價值收益港幣十二億二千六百萬元(二〇二〇年：港幣十一億八千七百萬元)及出售若干香港非核心投資物業與內地住宅物業管理業務的一次性收益合共港幣十一億零五百萬元而被局部抵銷。

財務支出

財務支出減少66%至港幣二億六千六百萬元(二〇二〇年：港幣七億八千萬元)，已抵銷按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現收益港幣一億三千五百萬元(二〇二〇年：港幣三千五百萬元)。

因市場息率下降，實際借貸息率下降至1.8%(二〇二〇年：2.9%)。若不計入按市價計值收益／虧損，在扣除撥作資產成本港幣五億四千七百萬元(二〇二〇年：港幣四億五千四百萬元)之前，財務支出減少25%至港幣九億四千八百萬元(二〇二〇年：港幣十二億六千九百萬元)。

所佔合營公司及聯營公司業績(除稅後)

應佔聯營公司盈利增加港幣五億四千七百萬元至港幣七億一千九百萬元(二〇二〇年：港幣一億七千二百萬元)，而應佔合營公司盈利下跌77%至港幣二億四千九百萬元(二〇二〇年：港幣十億六千六百萬元)，主要是為內地發展物業作出港幣八億八千九百萬元的減值撥備及香港發展物業確認入賬的盈利減少所致。

所得稅

稅項支出減少39%至港幣二十八億九千八百萬元(二〇二〇年：港幣四十七億四千三百萬元)，當中包括內地投資物業重估盈餘導致的遞延稅項港幣八億五千二百萬元(二〇二〇年：港幣一億九千八百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出減少55%至港幣二十億四千六百萬元(二〇二〇年：港幣四十五億四千五百萬元)，主要因為內地發展物業附屬公司所獲利潤下降令須繳納的土地增值稅減少。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加56%至港幣六十億一千九百萬元(二〇二〇年：港幣三十八億六千四百萬元)。按三十億五千五百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣1.97元(二〇二〇年：按三十億五千萬股股份計算，每股基本盈利港幣1.27元)。

集團基礎淨盈利(為集團主要業務分部的業績指標)增加7%至港幣三十六億四千六百萬元(二〇二〇年：港幣三十四億一千七百萬元)，主要扣除投資重估收益港幣十二億二千六百萬元、應佔投資物業重估虧損淨額港幣三千一百萬元及出售非核心投資物業與內地住宅物業管理業務的一次性收益合共港幣十一億零五百萬元後所得。按分部劃分計算，內地投資物業增加45%至港幣二十八億四千六百萬元(二〇二〇年：港幣十九億六千三百萬元)，物流增加43%至港幣六億四千八百萬元(二〇二〇年：港幣四億五千二百萬元)，投資增加35%至港幣十二億一千三百萬元(二〇二〇年：港幣九億元)，但發展物業在扣除合共港幣四十二億二千五百萬元減值撥備後錄得虧損港幣十二億五千二百萬元(二〇二〇年：盈利港幣一億三千四百萬元)，乃香港發展物業盈利港幣九億零六百萬元和內地發展物業虧損港幣二十一億五千八百萬元之綜合結果。

(II) 發展物業銷售額及尚未確認入賬銷售額(按應佔份額計入合營項目)

已簽約銷售總額(包括非核心物業)增加18%至港幣二百四十六億九千六百萬元(二〇二〇年：港幣二百零九億五千一百萬元)。

內地已簽約銷售額下跌20%至人民幣一百三十八億五千八百萬元(二〇二〇年：人民幣一百七十四億零八百萬元)。年內確認入賬後，尚未確認入賬的銷售額下跌41%至人民幣一百六十六億五千七百萬元(二〇二〇年：人民幣二百七十九億九千九百萬元)。

香港已簽約銷售額合共為港幣四十九億一千四百萬元(二〇二〇年：港幣二億六千七百萬元)，主要來自山頂物業。此外，若干非核心投資物業權益以總代價港幣二十八億三千二百萬元售出(二〇二〇年：無)。截至二〇二一年十二月三十一日，尚未確認入賬銷售額維持於港幣六億元。

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二一年十二月三十一日，股東權益略升2%至港幣一千六百二十億元(二〇二〇年：港幣一千五百八十九億元)，相當於每股港幣53.02元(二〇二〇年：港幣52.07元)。計入非控股股東權益的總權益為港幣一千六百六十四億元(二〇二〇年：港幣一千六百三十五億元)。

資產

總營業資產(不包括銀行存款與現金、金融及遞延稅項資產)微跌3%至港幣二千二百八十六億元(二〇二〇年：港幣二千三百六十一億元)。地產、物流和投資資產分別佔集團總營業資產70%、7%及23%(二〇二〇年：65%、7%及28%)。

以地區劃分而言，內地營業資產減少4%至港幣一千二百億元(二〇二〇年：港幣一千二百五十五億元)，香港營業資產增加10%至港幣九百四十六億元(二〇二〇年：港幣八百六十三億元)，海外營業資產(以投資為主)減少42%至港幣一百四十億元(二〇二〇年：港幣二百四十三億元)，分別佔集團總營業資產53%、41%及6%(二〇二〇年：53%、37%及10%)。

投資物業

投資物業組合以估值港幣七百六十五億元列報(二〇二〇年：港幣七百八十二億元)，佔總營業資產33%(二〇二〇年：33%)。扣除年內售出物業，組合包括內地投資物業港幣五百九十七億元(二〇二〇年：港幣五百七十億元)及香港投資物業港幣一百六十八億元(二〇二〇年：港幣二百一十二億元)。

扣除遞延稅項及非控股股東權益後，本集團應佔該組合價值為港幣六百五十二億元(二〇二〇年：港幣六百八十三億元)，包括內地投資物業港幣四百八十四億元(二〇二〇年：港幣四百七十一億元)及香港投資物業港幣一百六十八億元(二〇二〇年：港幣二百一十二億元)。

待沽物業

扣除減值撥備後的发展物業資產增加14%至港幣四百八十五億元(二〇二〇年：港幣四百二十四億元)，包括內地發展物業港幣二百四十九億元(二〇二〇年：港幣三百一十二億元)及增購香港文輝道2至8號地塊後香港發展物業港幣二百三十六億元(二〇二〇年：港幣一百一十二億元)。

聯營公司及合營公司權益

在透過集團佔50%權益的合營公司購入香港文輝道9、11號地塊後，聯營公司及合營公司權益增加8%至港幣三百五十九億元(二〇二〇年：港幣三百三十一億元)。

長期投資

長期投資減少至港幣五百二十九億元(二〇二〇年：港幣六百六十九億元)，當中港幣四百四十一億元為上市投資，主要是具長線資本增長潛力及/或提供合理股息收益的藍籌股。每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。

年內若干長期投資(大部分為新經濟行業)以總代價港幣二百三十三億元變現，盈餘淨額港幣五十四億元(二〇二〇年：港幣十二億元)在除列時被回收至盈餘儲備。上市投資的公允價值變動產生港幣四十一億元虧損(二〇二〇年：盈餘港幣七十三億元)，已計入其它全面收益表內。該組合整體表現與相關市場相符。

集團的投資組合按行業及地理位置分析如下：

	二〇二一年 十二月三十一日 港幣十億元	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣十億元
按行業分析		
地產	22.6	21.7
新經濟	21.4	35.8
其它	8.9	9.4
總額	52.9	66.9
按地理位置分析		
香港	38.8	42.5
海外	14.1	24.4
總額	52.9	66.9

銷售物業按金

銷售物業按金為港幣九十六億元(二〇二〇年：港幣八十一億元)，在今後數年確認入賬。

財務評議

負債淨額及負債比率

截至二〇二一年十二月三十一日，負債淨額減少港幣一百二十三億元至港幣一百三十二億元(二〇二〇年：港幣二百五十五億元)，主要是出售長期投資所得收益淨額港幣一百一十一億元及出售若干山頂和非核心物業所得港幣七十八億元所致，這又因為兩幅新購入的文輝道地塊支付港幣一百五十六億元而被局部抵銷。

集團的負債淨額由港幣二百三十五億元銀行存款與現金及港幣三百六十七億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣四十二億元(二〇二〇年：港幣五十三億元)(該負債對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權)。於二〇二一年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率下降至7.9%(二〇二〇年：15.6%)。為有利於進行業務和投資活動，集團會繼續維持合理水平的餘裕現金。

財務及備用信貸額

於二〇二一年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債務證券合共港幣六百五十六億元，當中港幣三百六十七億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	已提取信貸 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
本公司／全資附屬公司			
承諾及非承諾銀行信貸	46.5	22.7	23.8
債務證券	9.8	9.8	—
	56.3	32.5	23.8
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	9.3	4.2	5.1
集團總額	65.6	36.7	28.9

上述負債中有為數港幣一百二十八億元(二〇二〇年：港幣七十九億元)以賬面值合共港幣三百零九億元(二〇二〇年：港幣二百六十五億元)的若干投資物業、發展物業和其它物業、廠房及設備作抵押。

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

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

集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況，以促進營商及投資活動。此外，集團亦持有一個流通性上市投資組合，總市值為港幣四百四十一億元(二〇二〇年：港幣六百零九億元)。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧年度內，集團錄得港幣七十五億元的營運資金變動前淨現金流入(二〇二〇年：港幣一百億元)。營運資金減少港幣四十億元(二〇二〇年：港幣三十三億元)，主要是購入文輝道2至8號地塊帶來合共港幣二十六億元的營業業務淨現金流入(二〇二〇年：港幣一百零三億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣一百一十三億元(二〇二〇年：流出港幣一百四十二億元)，主要涉及出售長期投資所得淨額港幣一百一十一億元、出售非核心投資物業所得港幣三十一億元，這又因合營公司權益增加以進行發展物業項目(包括購入文輝道9、11號地塊)的港幣三十三億元而被局部抵銷。

主要資本性與發展開支

茲將二〇二一年的主要開支分析如下：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業	448	379	827
發展物業	16,219	5,894	22,113
	16,667	6,273	22,940
其它	123	1	124
集團總額	16,790	6,274	23,064

- i. 發展物業開支包括為集團佔100%權益的文輝道2至8號地塊及集團佔50%權益的文輝道9、11號地塊所支付的地價合共港幣一百五十六億元。
- ii. 發展物業及投資物業開支包括聯營公司和合營公司進行的物業項目(應佔份額)港幣六十七億元。
- iii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

財務評議

承擔

於二〇二一年十二月三十一日，今後數年的主要開支估計為港幣二百四十一億元，當中已承擔港幣九十二億元，茲按分部分析如下：

	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業			
香港	565	5,962	6,527
中國內地	146	222	368
	711	6,184	6,895
發展物業			
香港	1,517	5,390	6,907
中國內地	4,842	3,348	8,190
	6,359	8,738	15,097
其它	2,118	25	2,143
集團總額	9,188	14,947	24,135

物業承擔主要是分階段支付的建築費用，包括應佔聯營公司及合營公司的承擔。上述開支將由內部財務資源(包括餘裕現金及營運帶來的現金流(包括預售收益))，以及銀行和其它借款撥付。其它可挪用資源包括可供出售上市股本投資。

(IV) 股息政策

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

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

(V) 人力資源

於二〇二一年十二月三十一日，集團旗下僱員約有6,200人，其中包括約1,100名受僱於集團經營的管理業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對所屬集團的成績和業績所作出的貢獻。

(VI) 業務模式

集團的主要業務為香港及內地物業，亦經營酒店及物流。此外，本集團持有長期策略性投資組合。

內地投資物業是由成都國際金融中心及長沙國金中心牽頭，在其各自市場佔據主導地位。

按應佔份額計算，香港及內地的發展物業銷售額合共達港幣二百五十億元，確認入賬收入達港幣三百三十億元。目前的土地儲備有三百萬平方呎位於香港，另二百一十萬平方米位於內地。

香港旗艦項目包括屢次締造新紀錄的合營豪宅項目 Mount Nicholson，及山頂組合內的 77/79 Peak Road。其它項目包括重建項目、九龍東啟德地塊及九龍塘龍翔道地塊。

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

(VII) 業務策略

集團透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動業務持續增長：

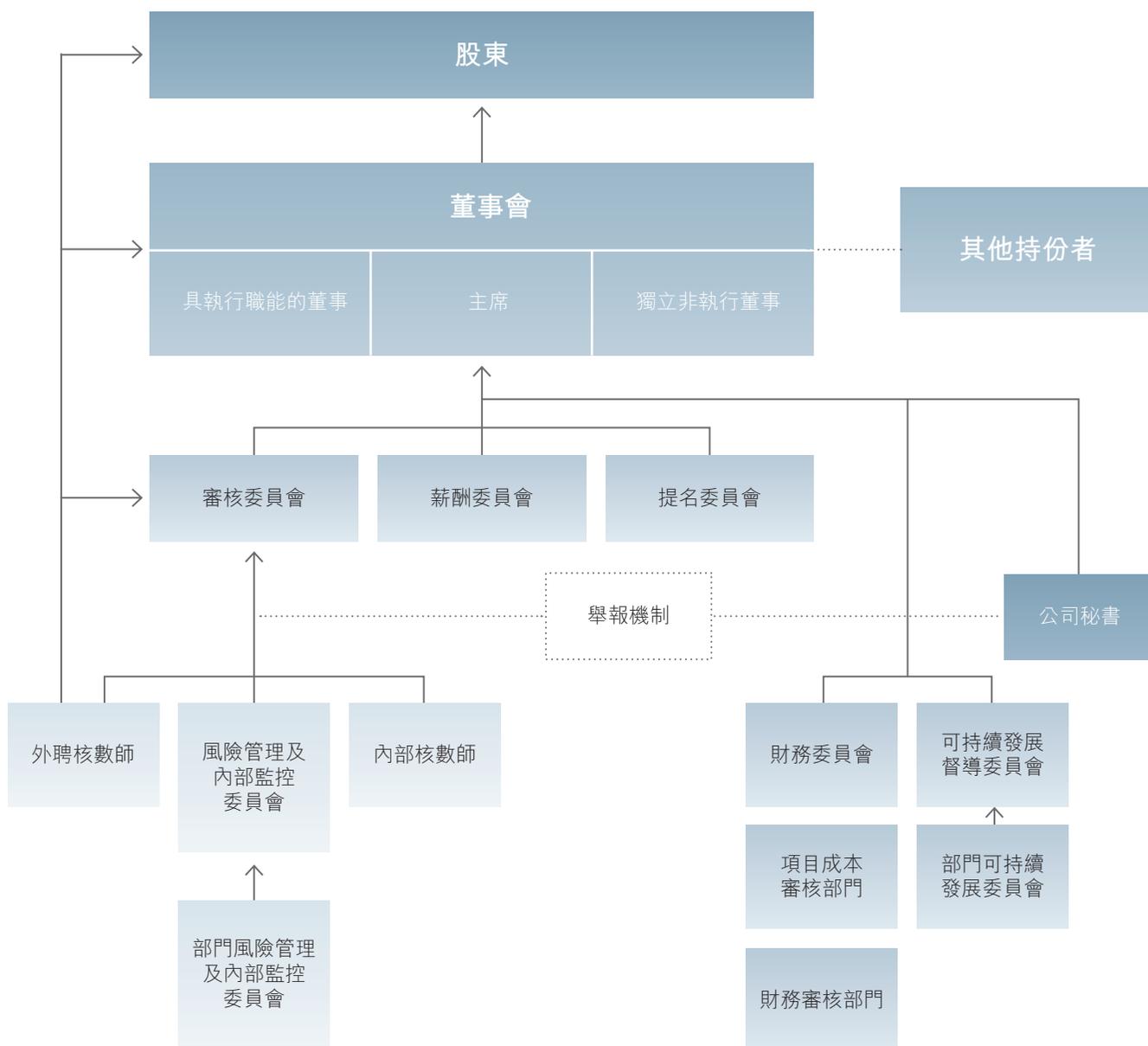
1. 發展物業方面，藉選址和購地、產品規劃和設計、建築管理、打造優質品牌及市場推廣各方面的核心競爭力，以實現最佳的銷售業績和利潤；
2. 投資物業方面，藉管理的領導地位及與主要租戶的穩固專業關係，在營運領先市場的地產綜合體項目，以創造新價值及長期增長潛力；
3. 繼續善用在當地市場的專業知識、國際標準及執行專才，建立可持續的本地化業務架構；及
4. 實行審慎嚴格的財務管理，確保時刻維持可持續發展。

企業管治報告

企業管治原則及架構

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

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



遵守《企業管治守則》

本公司在截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度全年皆有遵守《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四《企業管治守則》內所有守則條文，惟以下所述者除外。

守則條文第 C.2.1 條(區分主席及行政總裁的角色)

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

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

董事會

角色和職責

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

企業管治及 社會可持續發展

- 制定可持續發展及氣候變化的目標及承諾；
評估相關風險與機會並釐定其緩急輕重
- 制定企業管治政策並監督有關遵守事宜

策略規劃

- 檢討業務策略
- 審視宏觀經營環境的最新發展趨勢
- 檢討主要開支計劃

風險管理

- 審視主要風險及不明朗因素
- 負責整體風險管理及內部監控系統

表現檢討

- 季度業務檢討
- 年度、中期及季度業績
- 每月管理報告

企業管治報告

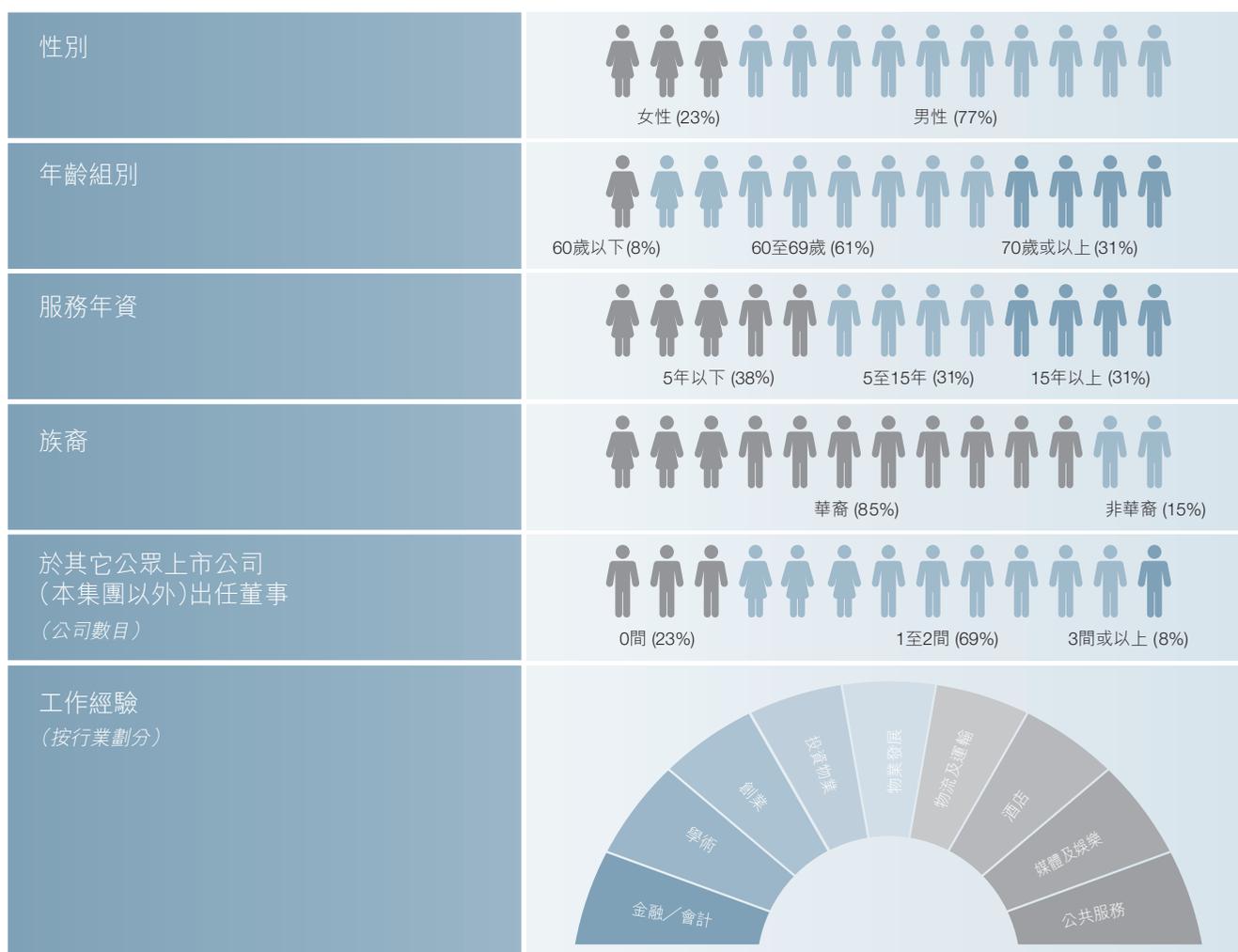
董事會組成及多元化政策

截至本報告日期，董事會由十三名董事組成，包括六名具執行職能的董事及七名獨立非執行董事。

董事的個人簡介載於第74至79頁之「(A) 董事及高級管理人員個人簡介」。至於列明董事姓名及彼等角色及職能的名單已載於本公司網站及聯交所網站。全體董事(包括獨立非執行董事)的身份亦於所有披露董事姓名之企業通訊中臚列。

在董事會所採納的《董事會成員多元化政策》下，公司整體表現得以提升，本公司體現到一個成員多元化的董事會裨益良多。本公司認為董事會層面日益多元化是策略性目標的基本要素，以實現公司可持續及均衡發展的願景。董事的委任以舉賢任能為本，同時亦會充分顧及董事會成員多元化的裨益，其中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年資、對本集團業務的認識以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。董事會認為，目前的董事會成員組合為本公司提供了切合本公司業務需要的均衡及多元化技能和經驗。

董事會於本報告日期的成員多元化概況如下：



董事委任及選舉

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

根據本公司組織章程細則，所有董事須至少每三年一次於股東週年大會上輪值卸任。董事會為填補臨時空缺或增加董事會名額而委任的任何新董事，須於本公司下屆股東大會上經本公司股東(「股東」)重選。於每屆股東週年大會上，至少三分之一當時在任的董事須卸任，而卸任董事有資格重選連任。

許仲瑛先生(於二〇二一年股東週年大會後獲委任為董事)、吳天海先生、周安橋先生、方剛先生及捷成漢先生將於二〇二二年五月十二日舉行的股東週年大會上卸任。周安橋先生已決定不再重選連任。其餘四名卸任董事(「重選董事」)皆符合資格，並願意重選連任。提名委員會和董事會已參考本公司採納的《提名政策》所載的準則來審閱對重選董事進行重選的建議。提名委員會及董事會均認為各重選董事皆能繼續按要求履行彼之職責。各候選人的重選將以個別決議案進行，董事選舉概無累積投票。參選連任董事之候選人的詳情載於股東週年大會之致股東通函內。

獨立董事

十三名董事中有七名為獨立非執行董事，人數足以確保其意見具影響力，並為董事會注入強大的獨立元素。

本公司已收悉各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性作出的年度書面確認，並認為全部獨立非執行董事屬獨立人士，以及符合該條《上市規則》所載之獨立指引。

全部獨立非執行董事的任期一般在獲委任為董事或最後一次獲重選為董事起計三年後屆滿。有關在任超過九年的獨立非執行董事之重選須(1)以個別決議案形式由股東審議通過；及(2)在致股東通函中說明董事會為何認為有關獨立非執行董事仍屬獨立人士及應獲重選的進一步資料。

提名政策

本公司由二〇一九年一月起已採納正式的《提名政策》，訂明物色、評估及提名合適人選出任董事的方針。為達致可持續的最佳董事會成員組合，提名將力求切合本公司業務所需的均衡技能、經驗及多元化視角，以及繼任連貫性。

企業管治報告

在評估建議人選是否合適時會參考下列準則：

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

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

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

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

董事及高級管理人員的薪酬

支付予董事及本公司高級管理人員的薪酬乃參考彼等的能力、經驗、職責、本集團的表現及盈利，以及香港及海外上市公司一般支付的薪酬基準而釐定，以確保薪酬待遇在市場上屬公平及具有競爭力。於截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度內支付予董事會的全年袍金如下：

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

支付予董事及本公司高級管理人員的薪酬詳情載於第112至113頁的財務報表附註2(b)及2(c)。

董事培訓

新委任的董事獲安排就職簡報，聽取有關作為一名董事的法律責任以及董事會角色的介紹。公司秘書會適時向各董事提供業務發展、市場變化，以及《上市規則》及相關法律和監管規定更新的最新資料，讓董事作出知情決定，並履行其職務及責任。

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

於本財政年度內，董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料載列如下：

董事	培訓類別 (見註解)
執行董事	
吳天海先生(主席兼常務董事)	A, B
周安橋先生(第一副主席兼執行董事)	A, B
徐耀祥先生(副主席、執行董事兼集團財務總監)	A, B
凌緣庭女士(執行董事)	A, B
董事	
陳國邦先生	A, B
許仲瑛先生(於二〇二一年七月一日獲委任)	A, B
獨立非執行董事	
陳坤耀教授	A, B
方剛先生	A, B
捷成漢先生	A, B
羅君美女士	A, B
鄧日樂先生	A, B
謝秀玲女士	A, B
唐寶麟先生	A, B

註解：

A: 出席研討會、會議及／或論壇 B: 閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等

董事進行證券交易

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

本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事在其於本財政年度的任期內均有遵守《標準守則》及《公司守則》所訂標準。

企業管治報告

董事會效能

責任分工

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

主席兼常務董事

吳天海先生

- 負責集團策略及董事會事宜
- 領導董事會及管理董事會事務，以確保董事會有效運作
- 促成和鼓勵董事積極參與，充分發揮他們的技能、經驗和知識
- 確保董事會成員及管理層之間保持緊密的工作關係
- 承擔企業管治常規及程序的整體責任
- 以常務董事的身份直接承擔集團的若干主要業務及企業單位的行政責任

具執行職能的董事

內地發展物業

周安橋先生(第一副主席兼執行董事)

陳國邦先生

內地投資物業

凌緣庭女士(執行董事)

集團財務

徐耀祥先生(副主席、執行董事兼集團財務總監)

許仲瑛先生

- 對其管理的業務單位及企業部門的業務方向及營運效率承擔全部行政責任

獨立非執行董事

陳坤耀教授

方剛先生

捷成漢先生

羅君美女士

鄧日樂先生

謝秀玲女士

唐寶麟先生

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

公司秘書

公司秘書許仲瑛先生乃本集團的資深員工，非常熟悉本集團事務狀況。他直接向主席及董事會匯報。公司秘書的主要職責為監督本公司遵守各項法律及規例的情況，如《上市規則》、香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)、香港法例第622章《公司條例》(「《公司條例》」)及《公司收購、合併及股份回購守則》。

全部董事均可取得公司秘書的意見和享用他的服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。公司秘書亦統籌安排董事參與由外聘核數師籌辦之培訓課程。

公司秘書確認彼在本財政年度內曾接受不少於15小時的相關專業培訓。

董事於二〇二一年的會議出席記錄

截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、董事會轄下委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

	二〇二一年出席／舉行的會議				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
執行董事					
吳天海先生(主席兼常務董事)	4/4	不適用	2/2	1/1	1/1
周安橋先生(第一副主席兼執行董事)	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
李玉芳女士(副主席兼執行董事) (於二〇二一年五月十一日舉行的 股東週年大會結束時退任)	0/2	不適用	不適用	不適用	0/1
徐耀祥先生(副主席、執行董事 兼集團財務總監)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
凌緣庭女士(執行董事) (於二〇二一年八月十日 由非執行董事調任為執行董事)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
董事					
陳國邦先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
許仲瑛先生 (於二〇二一年七月一日獲委任)	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
陳坤耀教授	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
方剛先生	4/4	4/4	不適用	不適用	1/1
捷成漢先生	4/4	4/4	2/2	1/1	0/1
羅君美女士	4/4	4/4	不適用	不適用	1/1
鄧日樂先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
謝秀玲女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
唐寶麟先生	3/4	3/4	2/2	1/1	1/1
會議數目總計	4	4	2	1	1

企業管治報告

董事會操作常規

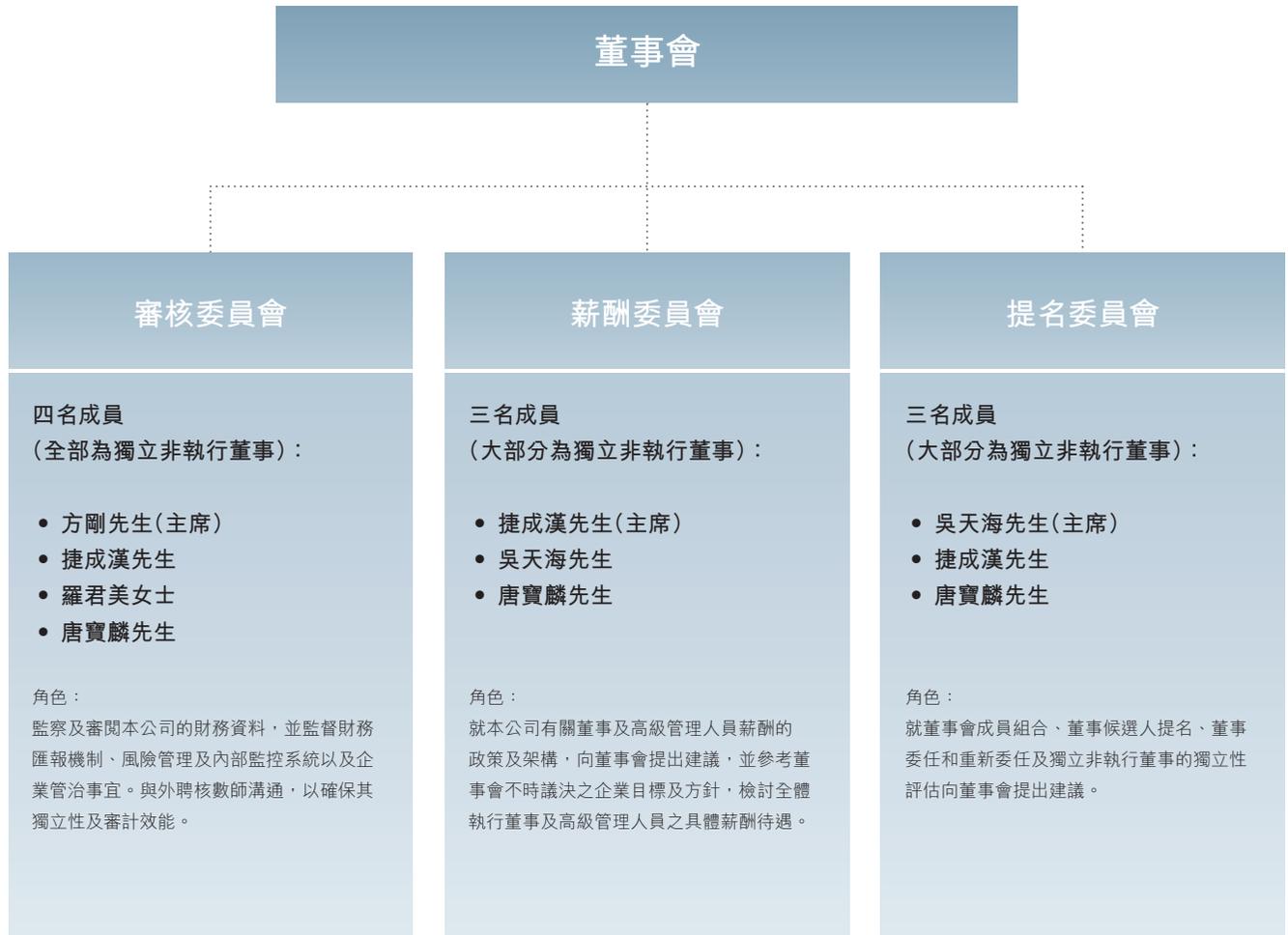
二〇二一年董事會操作常規要點

定期會議	<ul style="list-style-type: none">董事會於二〇二一年舉行了四次定期會議，董事的二〇二一年出席記錄載於本報告第57頁。根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或以其它電子通訊方式出席會議。
會議通告	<ul style="list-style-type: none">於每次召開定期會議前一個月發出正式通知，而全部其它臨時召開的會議則給予合理的通知期。
會議議程	<ul style="list-style-type: none">於各董事會會議前，所有董事均被諮詢是否有意提出任何商討事項列入會議議程。為確保董事可就董事會會議上提出之商討事項形成知情意見，會議文件均於董事會會議召開前不少於三個營業日送交董事傳閱。
重要決定	<ul style="list-style-type: none">重要事項由董事在董事會會議上作出決定，或必要時以書面決議案方式處理，以便全部董事（包括獨立非執行董事）在知悉有關事項並（如適用）就其發表意見後，方作出批准。
董事會及轄下委員會會議記錄／書面決議案	<ul style="list-style-type: none">公司秘書擬備會議記錄及書面決議案，並記錄董事會及轄下委員會討論的事宜及議決的決定。將董事會及轄下委員會會議記錄分別發送全體董事及相關委員會成員，供彼等表達意見及作記錄之用。會議記錄在各董事會或轄下委員會會議結束後，於合理時間內作最終定稿以作保存。董事會及轄下委員會會議記錄及決議案可供所有董事／相關委員會成員查閱。會議記錄對董事會／轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。
資料提供及使用	<ul style="list-style-type: none">公司秘書及集團財務總監出席所有董事會定期會議，在適當時就企業管治、遵守法規及會計與財務等事宜向董事會提供意見。董事與公司秘書（負責協調集團內各業務部門）之間的溝通過程是動態和交互的，確保董事所提出的問題及要求澄清之事項獲得回應，並在適當情況下獲提供額外佐證資料。
獨立專業意見	<ul style="list-style-type: none">若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。
利益衝突	<ul style="list-style-type: none">根據《公司條例》及本公司組織章程細則，董事須申報其於董事會將予考慮的建議交易、安排或合約中的任何直接／間接權益（如有），而在適當情況下，擁有權益的董事須就建議交易、安排或合約放棄投票。
彌償及保險	<ul style="list-style-type: none">本公司已為董事及高級管理人員作適當的投保安排。

董事會轄下委員會

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

董事會轄下委員會就各自獲轉授責任下的特定範疇，向董事會報告其決定及建議。



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

企業管治報告

各董事會轄下委員會於二〇二一年的活動摘要

審核委員會

- 審核委員會於二〇二一年舉行了四次會議，成員出席記錄載於本報告第57頁
- 檢討外聘核數師的年度審核計劃
- 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款
- 按適用的準則審視外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效
- 在向董事會提交季度、中期及年度財務報表前作出審閱，並特別針對審核委員會的各項職責
- 檢討內部核數師的審核程序及所做的工作
- 在風險管理及內部監控委員會及內部核數師的支援下，檢討本集團在財務監控、風險管理及內部監控系統方面的成效
- 在董事會執行成員或管理層不在場的情況下與外聘核數師會面
- 審查舉報個案及相關調查結果
- 檢討本集團的企業管治事宜及相關報告
- 檢討及監察本集團遵守法律及監管規定的情況
- 建議董事會續聘外聘核數師

薪酬委員會

- 薪酬委員會於二〇二一年舉行了兩次會議，成員出席記錄載於本報告第57頁
- 檢討本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構
- 考慮及批准全體董事及高級管理人員的酬金
- 檢討董事及董事會轄下委員會成員的袍金及酬金水平
- 審閱於年報內披露的董事酬金清單

提名委員會

- 提名委員會於二〇二一年舉行了一次會議，向董事會建議凌緣庭女士由非執行董事調任執行董事並於二〇二一年八月十日生效，成員出席記錄載於本報告第57頁
- 以書面決議案方式向董事會建議在二〇二一年股東週年大會上重選卸任董事
- 以書面決議案方式向董事會建議委任許仲瑛先生為董事並於二〇二一年七月一日生效

問責及核數

財務匯報

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

本集團於編製財務報表時嚴守以下原則：

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

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

基於本公司長遠創造或保留價值，並透過其業務模式(按第49頁之財務評議所述)實現本公司的目標，董事滿意本集團的表現。

外聘核數師

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

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

根據本財政年度的委聘函，畢馬威會計師事務所提供以下服務：

1. 向本公司及其附屬公司(於香港及其它司法管轄區註冊成立)提供核數服務；
2. 查核初步公布年度業績所摘取的財務資料是否準確；
3. 出席二〇二二年股東週年大會；及
4. 匯報持續關連交易。

企業管治報告

本公司就核數師於截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度提供的核數服務及非核數服務已付／須付的酬金載列如下：

已付／須付酬金	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
服務類別：		
核數服務	16	16
非核數服務	1	2
合計	17	18

審核委員會滿意畢馬威會計師事務所的工作，並向董事會建議續聘其出任本公司二〇二二年度的核數師，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

核數師就集團財務報表所作之申報責任聲明載於第91至97頁之獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控系統

風險管治架構

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

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

風險管理及內部監控委員會

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

目的	<ul style="list-style-type: none">協助審核委員會履行監督本集團風險管理及內部監控系統的責任
組成	<ul style="list-style-type: none">徐耀祥先生擔任主席其餘兩名成員包括陳國邦先生和許仲瑛先生
架構	<ul style="list-style-type: none">就所有涉及風險管理及內部監控的事宜向審核委員會負責監督部門風險管理及內部監控委員會(主要負責識別及匯報職能上的風險)，以及持續監督及監察本集團所有不同業務單位及企業部門的風險管理及內部監控系統
範疇及職責	<ul style="list-style-type: none">根據下文進一步闡述的認證程序，協助審核委員會定期檢討本集團的風險管理及內部監控系統的成效向審核委員會匯報已識別風險、相關評估及風險管理策略指導及監察部門風險管理及內部監控委員會是否妥善運作，以及不時向審核委員會匯報重大的內部監控問題就設定目標、制定內部監控框架、政策及程序擔當諮詢角色

企業管治報告

內部監控職能

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

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

常規及程序

作為一個業務多元化的企業集團，在瞬息萬變的經營環境中，不同的業務單位及企業部門需要面對各種風險。本集團的風險管理及內部監控不僅是一連串程序，而是融入日常運作中的一體化互動操作，首要自主權屬於各業務單位及企業部門，董事會則負責監管。

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

舉報機制

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

定期檢討

在風險管理及內部監控委員會的領導下，集團會以 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 框架為基礎，每年在整個集團內至少進行一次全面系統檢討。每個業務單位在部門風險管理及內部監控委員會協調下作自我評估，程序如下圖所示。



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

年度確認

截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會在風險管理及內部監控委員會和部門風險管理及內部監控委員會的協助下，已對本集團的風險管理及內部監控系統與程序是否有效作出檢討，檢討範圍涵蓋各方面的監控，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，另外亦會檢討本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的（其中包括）資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓是否充足。業務單位及企業部門主管向風險管理及內部監控委員會呈交以核證方式作出的確認，當中指出風險管理及內部監控程序行之有效，符合財務匯報、營運及合規需要，以供風險管理及內部監控委員會整合併向審核委員會匯報。

根據審核委員會呈報的檢討結果，董事認為本集團截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統與程序有效及足夠，以及本集團有妥為遵守《企業管治守則》內有關風險管理及內部監控的規定。

本集團遇到的主要風險及不明朗因素的討論載於第 87 至 90 頁的「董事會報告」內。

企業管治報告

內幕消息政策

本公司認同在公平披露方面採納一致常規的重要性，以適時及準確披露內幕消息為目標。

本公司遵照《證券及期貨條例》第XIVA部及《上市規則》的規定，有政策訂明處理及發布公司內幕消息的原則及程序之政策，並將相關政策通報本集團相關高級管理人員。公司秘書與高級管理人員緊密合作，以識別潛在的內幕消息及評估其重要性，並在適當情況下將該等消息上報以提請董事會注意，以決定遵守適用法律及規例的進一步行動。

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

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

與股東的溝通

董事會重視與股東和投資者進行透明而有建設性的溝通，並認為與持份者持續有效地進行對話可為股東創造更高價值。本公司致力及時公平地披露本集團的關鍵資料，以便股東及投資界作出投資決定。

本公司已採納《股東通訊政策》，以確保股東可隨時取得不偏不倚又易懂的本公司資料，包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況。

《股東通訊政策》訂明本公司為持續與股東和投資界進行公開對話而制定的框架。根據該政策，股東可透過多種途徑溝通交流，各種途徑摘要如下，詳情見下文：

指定溝通途徑	股東	投資界	投資者關係會面／會議
財務報告、公告、通函			業績及企業簡報會／網上廣播
公司網站			企業日／路演
股東大會			特色參觀

股東可透過指定途徑提出問題或要求索取可公開取得的本公司資料。本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司的地址載於本年報第4頁。股東如對名下持有任何問題，可向本公司的股份過戶登記處查詢。

本公司資料亦會透過本公司的公司通訊向股東傳達，包括但不限於財務報告(中期報告及年報)、公告和通函，該等公司通訊會在實際可行情況下儘快上載本公司網站及聯交所網站。為促進易懂、及時又環保的溝通，公司通訊會以淺白語文撰寫，股東有權選擇英文及／或中文版本，以及選擇收取公司通訊的方式。

本公司網站(www.wharfholdings.com)所載資料會定期更新。網站設有投資者關係專區，會在本公司向公眾發放中期及全年業績公告後在實際可行情況下儘快上載業績公告，並一併提供業績簡報會上發布的資料及簡報會的網上廣播。本集團的新聞稿及其它公司通訊亦會上載本公司網站。

本公司會每年至少舉行一次股東大會，讓本公司有機會與股東直接互動。董事會成員(尤其是董事會轄下委員會的主席或其代表)、適當的行政管理人員及外聘核數師會出席股東週年大會回答股東及其委任代表提問。本公司會監察及定期檢討股東大會程序，有需要時會作出改動，以確保切合股東需要。

本公司僱員亦會在遵守本公司《操守守則》的情況下定期與投資界進行溝通，形式包括投資者／分析員簡介會、一對一會面、路演、媒體訪問、特色參觀等。

本公司重視股東的私隱。股東私隱受《股東通訊政策》保護，本公司不會未經股東同意而披露股東資料，惟法律要求披露的情況則除外。

二〇二一年股東週年大會

二〇二一年股東週年大會於二〇二一年五月十一日假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店百年廳舉行，大部分董事出席了大會，詳情見載於第57頁的董事出席會議記錄。本公司核數師畢馬威會計師事務所亦有出席二〇二一年股東週年大會，股東可在會上向其代表提問。表決結果詳情刊於本公司日期為二〇二一年五月十一日之公告內披露，該公告已上載本公司網站及聯交所網站。

企業管治報告

二〇二二年股東週年大會

應屆股東週年大會將於二〇二二年五月十二日舉行。鑒於新冠疫情持續，本公司的二〇二二年股東週年大會將**透過電子會議系統** (<https://spot-meeting.tricor.hk/>) 以混合會議形式舉行。無論**股東**身在何處，皆可從有互聯網連接的地方便捷高效地**以電子方式參與大會**。現場視頻直播選項可在即使疫情嚴重的情況下擴大股東週年大會所接觸到的股東層面，並促進股東參與而不會增加感染風險。

根據在香港生效的規管社交距離措施，本公司須盡量減少現場親身出席股東週年大會的人數。本公司絕不希望減少股東在股東週年大會上行使權利的機會，但意識到有迫切需要保護股東、我們的員工及更廣泛的社群，這仍然是我們的首要關切。因此按目前情況而言，**股東不得親身到主要會議地點出席二〇二二年股東週年大會**。

本公司鼓勵股東透過電子會議系統以電子方式親自或委任代表人出席股東週年大會及於會上投票，或委任股東週年大會主席為代表人代其投票來行使其投票權利。於二〇二二年股東週年大會上提呈的決議案的詳情載於隨本年報一併寄發的通函內。相關股東週年大會通告及代表委任表格將上載於本公司網站及聯交所網站。

表決

本公司就股東以書面點票方式表決沿用以下程序：

- (a) 於股東大會上向股東提呈的所有決議案(關於程序或行政事宜者除外)，在大會開始時由主席要求以書面點票方式進行表決。股東大會的通函及通告內表述了主席要求以書面點票方式進行表決的意向。
- (b) 在要求於大會進行書面點票前，主席或公司秘書向股東解釋以書面點票方式進行表決的程序，並解答股東任何疑問。
- (c) 本公司確保會恰當地點算及記錄所作出的投票，並委任獨立監票員(本公司的股份過戶登記處)於股東大會上點算票數。
- (d) 投票結果於股東大會當日於本公司網站及聯交所網站公布及刊載。

股東的權利

(a) 召開股東特別大會

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

(b) 向董事會提出查詢

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

(c) 於股東大會上提呈建議

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

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

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

相關書面要求必須：

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

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

組織章程文件

股東的權利亦載於本公司的組織章程細則。為了更靈活在有需要或適當時安排股東可以選擇以電子方式遠程出席股東大會，本公司在截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度內採納了一套經修訂的組織章程細則(「新細則」)。新細則的採納獲股東在二〇二一年股東週年大會上以一項特別決議案通過。新細則已上載本公司網站及聯交所網站。因採納新細則而引致的主要變動詳情見日期為二〇二一年四月九日的本公司通函。

股息政策

本公司根據《企業管治守則》守則條文第F.1.1條採納了載於第48頁「財務評議」內的《股息政策》。

董事會報告

董事會謹將截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度的報告及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第177至185頁。

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

業務審視

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

- 公司簡介(第3頁)
- 主席報告書(第7至11頁)
- 業務評議(第14至35頁)
- 財務撮要(第12至13頁)及財務評議(第42至49頁)
- 主要風險及不明朗因素(第87至90頁)
- 財務風險管理及公允價值(第139至147頁的財務報表附註第23條)
- 或然負債(第151頁的財務報表附註第27條)
- 結算日後事項(第154頁的財務報表附註第31條)

此外，本集團在環境、社會及管治方面的政策及表現，以及相關法律及規例的遵守情況，於第38至41頁的「企業可持續發展」分部有詳細討論。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第98頁的綜合收益表及第99頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動編列於第101頁的綜合權益變動表及第148至149頁的財務報表附註第24條內。

股息

第一次中期股息每股港幣0.20元已於二〇二一年九月十五日派付。第二次中期股息每股港幣0.20元將於二〇二二年四月二十八日派付予在二〇二二年四月八日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派付末期股息。二〇二一年度每股合共派付股息港幣0.40元(二〇二〇年：港幣0.40元)。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣一千七百萬元。

股本

於本財政年度內，由於早前根據本公司股份認購權計劃（「股份認購權計劃」）授出的認股權被行使，故本公司配發及發行合共 4,700,000 股普通股（入賬列作繳足），代價總額為港幣七千五百萬元。股份認購權計劃已於二〇二一年六月八日過期。

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第 148 至 149 頁的財務報表附註第 24 條內。

股票掛鈎協議

除於第 83 至 84 頁所披露的股份認購權計劃外，本公司於本財政年度內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期，本公司的董事為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士（於二〇二一年五月十一日舉行的股東週年大會結束時退任）、徐耀祥先生、凌緣庭女士（於二〇二一年八月十日由非執行董事調任為執行董事）、陳國邦先生、許仲瑛先生（於二〇二一年七月一日獲委任）、陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士、鄧日樂先生、謝秀玲女士和唐寶麟先生。

許仲瑛先生（於二〇二一年股東週年大會後獲委任為董事）將依據本公司組織章程細則（「組織章程細則」）第 97 條於應屆股東週年大會上卸任董事之職，而吳天海先生、周安橋先生、方剛先生和捷成漢先生則將依據組織章程細則第 106(A) 條於應屆股東週年大會上輪值卸任董事之職。周安橋先生已決定不再重選連任。其餘四名卸任董事（「重選董事」）皆符合資格，願意重選連任。於應屆股東週年大會上提呈重選的重選董事與本公司概無訂立僱主在一年內不可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止的服務合約。

於本財政年度內及截至本報告日期，於本公司之附屬公司擔任董事之人士的名單編列於第 90 頁「(L) 附屬公司董事」分節。

董事會報告

交易、安排或合約利益

除於第85至87頁「(J) 關連交易的披露」分節所披露者外，本公司任何附屬公司、本公司的控股公司或該控股公司的任何附屬公司，並無訂立本公司董事或其有關連實體直接或間接佔有重大利益的與本公司業務相關而在本財政年度終結日或本財政年度內任何時間仍然生效之重要交易、安排或合約。

管理合約

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

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照股份認購權計劃(已於二〇二一年六月八日過期)授予若干本公司董事有關認購本公司普通股的若干尚未行使的認股權外，本公司、其附屬公司或其控股公司或該控股公司的任何附屬公司概無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據股份認購權計劃的規例(該等規例須受不時適用的相關法律及條文所制約)，發行本公司股份的認購價及可行使相關認股權的期限皆由董事會決定，惟有關認購價須不少於下列三者中的最高者：(a) 書面要約內所列的指示價格；(b) 在認股權授予日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的收市價；及(c) 在緊接授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；而相關認股權的行使期限則不得超出由授出相關認股權當日起計十年。

在本財政年度內，在吳天海先生、周安橋先生、凌緣庭女士和陳國邦先生(彼等皆為本公司董事)根據股份認購權計劃行使認股權時，本公司向彼等配發及發行合共4,700,000股普通股。

有關股份認購權計劃的進一步資料載於第83至84頁。

獲准許的彌償條文

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

本公司已聯同其兩間上市聯屬公司(九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)及海港企業有限公司(「海港企業」))，為董事續投責任保險，相關保險在本財政年度全年直至本報告日期仍然生效，為各集團公司的董事(其中包括本公司董事)提供適當保障。

購買、出售或贖回股份

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

核數師

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核。該核數師將於應屆股東週年大會上告退，惟符合資格，願意應聘連任。

其它公司資料

本董事會報告的其它公司補充資料載於第74至90頁。

承董事會命
九龍倉集團有限公司
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二二年三月九日

其它公司資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介

(i) 董事

吳天海先生 主席兼常務董事 (69歲)

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

吳先生同時出任以下在香港上市的聯屬公司之董事職務：九龍倉置業的主席兼常務董事、海港企業的主席，以及綠城中國控股有限公司(「綠城」)的非執行董事。吳先生亦擔任本公司之控股公司會德豐有限公司(「會德豐」)的副主席(該公司於香港上市至二〇二〇年七月)。

此外，吳先生曾任Joyce Boutique Group Limited(「JBGL」)的非執行主席至該公司於二〇二〇年四月於香港除牌。

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

周安橋先生 第一副主席兼執行董事 (71歲)

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

周先生亦是綠城的替任董事。周先生在香港和中國內地的金融及地產行業有豐富經驗，曾於天安中國投資有限公司及壹傳媒有限公司出任高級行政職位。周先生曾任香港公眾上市的香港經濟日報集團有限公司之獨立非執行董事至二〇二二年一月一日辭任。他畢業於香港大學，取得社會科學文學士學位。

徐耀祥先生 副主席、執行董事兼集團財務總監 (75歲)

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

徐先生是九龍倉置業的副主席兼執行董事，亦是會德豐的執行董事兼集團財務總監。他於一九九六年加入會德豐／九龍倉集團，並於一九九八年成為會德豐董事。徐先生亦是JBGL的董事、會德豐的全資附屬公司會德豐地產有限公司的副主席及Wharf Estates Singapore Pte. Ltd.的董事。他曾任海港企業的董事至二〇一五年八月辭任。

徐先生現任香港僱主聯合會理事會成員，並擔任該會「地產及建造業組」行業組別主席。

凌緣庭女士 執行董事 (50歲)

凌女士 *BSc(Hons), MRICS, MHKIS, RPS* 於二〇二〇年十月獲委任為本公司非執行董事，自二〇二一年八月起調任為執行董事，負責管理本集團在中國內地的投資物業。

凌女士是九龍倉置業的執行董事及Wharf Estates Limited的執行董事，主要負責管理其於香港及新加坡的投資物業。

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

凌女士在優質商業物業的租賃和管理方面有豐富經驗。她於英國普茨茅斯大學取得土地管理一級榮譽學士學位。她是皇家特許測量師學會及香港測量師學會的特許測量師，以及註冊專業測量師。

陳國邦先生 董事 (61歲)

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

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

董事會報告

許仲瑛先生 董事 (65歲)

許先生 *FCCA, CPA, FCG, HKFCG* 自二〇二一年七月起出任本公司董事。許先生自一九八六年起取得專業會計師資格，目前是特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港稅務學會副會長和理事。他亦是特許公司治理公會和香港公司治理公會的資深會員。此外，他是「學校起動」計劃委員會成員。

許先生於一九八六年加入會德豐，自此一直效力於會德豐集團，其後效力於本集團，在財務管理與匯報監控、審計、稅務及企業管治方面獲豐富經驗。他亦是本集團的集團財務監督，以及本集團旗下附屬公司九龍倉有限公司和現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）的董事。許先生自二〇一三年七月起出任本公司的公司秘書，同時亦是九龍倉置業的公司秘書。他於二〇二〇年至二〇二一年出任九龍倉置業的董事，及於二〇一五年至二〇二〇年出任海港企業的董事。

陳坤耀教授 *GBS, CBE, JP* 董事 (77歲)

陳教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。

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

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

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

方剛先生 GBS, JP 董事 (78歲)

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

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

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

捷成漢先生 BBS 董事 (65歲)

捷成漢先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會和提名委員會成員及薪酬委員會主席。

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

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

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

董事會報告

羅君美女士MH, JP 董事 (67歲)

羅女士自二〇一七年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會成員。

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

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

羅女士目前是兩間香港公眾上市公司祈福生活服務控股有限公司及新華滙富金融控股有限公司的獨立非執行董事。

羅女士曾任香港華人會計師公會會長和香港會計師公會理事。她自二〇一二年起出任香港公眾上市公司萬科企業股份有限公司的獨立非執行董事，直至二〇一七年六月退休；亦曾任新華國際有限公司的獨立非執行董事，直至該公司於二〇二一年六月於多倫多證券交易所除牌為止。

鄧日樂先生SBS, JP 董事 (69歲)

鄧先生自二〇二一年一月起出任本公司獨立非執行董事。

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

鄧先生現任昇和有限公司之主席兼董事長。他亦是景福集團有限公司之主席及美麗華酒店企業有限公司之執行董事；該兩間公司皆於香港公眾上市。此外，他是多間私營商業機構之董事、鄧肇堅何添慈善基金顧問及香港賽馬會董事。鄧先生自二〇一二年十月起擔任會德豐之獨立非執行董事，直至該公司於二〇二〇年七月除牌為止。他亦曾任恒生銀行有限公司之獨立非執行董事至二〇一八年五月退任。

謝秀玲女士JP 董事 (69歲)

謝女士自二〇二一年一月起出任本公司獨立非執行董事。

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

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

謝女士為菲臘牙科醫院管理局成員、香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客座教授，以及財務匯報局之名譽顧問及該局之監督、政策及管治委員會成員。謝女士亦是國際會計師聯合會的Professional Accountants in Business Advisory Group副主席兼成員及Public Policy and Regulation Advisory Group成員。她並出任多個慈善機構及非政府組織的董事會及委員會成員。謝女士於一九九一年香港醫院管理局成立時加入該局，至二〇一三年八月底退休前是該局的財務總監及總監(財務及資訊科技服務)。謝女士自二〇一三年十月起擔任會德豐之獨立非執行董事，直至該公司於二〇二〇年七月除牌為止。

唐寶麟先生 董事 (66歲)

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

唐寶麟先生現任太平洋航運集團有限公司(在香港公眾上市)的主席及執行董事。

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

附註：

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

(ii) 高級管理人員

本集團各項業務分別由名列於上文A(i)項內的首六名董事直接負責，並由主席兼常務董事領導，僅該六名董事被視為本集團的高級管理人員。

董事會報告

(B) 董事的證券權益

(i) 股份權益

茲將本公司董事於二〇二一年十二月三十一日佔有本公司、現代貨箱碼頭(本公司的附屬公司)，及綠城(本公司的相聯法團，本公司佔其超過20%已發行股份權益)的股份實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該三間公司已發行股份總數的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	所持數量 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司		
吳天海	4,185,445 (0.1370%)	個人權益
周安橋	790,000 (0.0259%)	個人權益
徐耀祥	300,000 (0.0098%)	個人權益
凌緣庭	1,050,000 (0.0344%)	個人權益
陳國邦	350,000 (0.0115%)	個人權益
方剛	500,000 (0.0164%)	個人權益
唐寶麟	70,000 (0.0023%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
綠城		
周安橋	250,000 (0.01%)	個人權益

附註：

上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使(或根據《證券及期貨條例》第XV部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該法團所佔有的權益。

(ii) 本公司認股權權益

茲將本公司董事於截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度內持有按照本公司股份認購權計劃授出／可行使的可認購本公司普通股之認股權全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目			每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
		於二〇二一年 一月一日	年內行使	於二〇二一年 十二月三十一日		
吳天海	07/07/2016	1,000,000	(1,000,000) ⁽¹⁾	-	15.92	08/07/2019 - 07/07/2021
		1,000,000	(1,000,000) ⁽¹⁾	-		08/07/2020 - 07/07/2021
		合計	2,000,000	(2,000,000) ⁽¹⁾		-
周安橋	07/07/2016	500,000	(500,000) ⁽²⁾	-	15.92	08/07/2018 - 07/07/2021
		600,000	(600,000) ⁽²⁾	-		08/07/2019 - 07/07/2021
		600,000	(600,000) ⁽²⁾	-		08/07/2020 - 07/07/2021
合計	1,700,000	(1,700,000) ⁽²⁾	-			
凌緣庭	07/07/2016	200,000	(200,000) ⁽³⁾	-	15.92	08/07/2018 - 07/07/2021
		200,000	(200,000) ⁽³⁾	-		08/07/2019 - 07/07/2021
		200,000	(200,000) ⁽³⁾	-		08/07/2020 - 07/07/2021
合計	600,000	(600,000) ⁽³⁾	-			
陳國邦	07/07/2016	200,000	(200,000) ⁽⁴⁾	-	15.92	08/07/2019 - 07/07/2021
		200,000	(200,000) ⁽⁴⁾	-		08/07/2020 - 07/07/2021
		合計	400,000	(400,000) ⁽⁴⁾		-
總計	4,700,000	(4,700,000)	-			

附註：

- (1) 在緊接吳天海先生於本財政年度內行使認股權的日期前，本公司股份的加權平均收市價為每股港幣22.30元。
- (2) 在緊接周安橋先生於本財政年度內行使認股權的日期前，本公司股份的加權平均收市價為每股港幣25.32元。
- (3) 在緊接凌緣庭女士於本財政年度內行使認股權的日期(全部於同一日行使)前，本公司股份的收市價為每股港幣29.75元。
- (4) 在緊接陳國邦先生於本財政年度內行使認股權的日期前，本公司股份的加權平均收市價為每股港幣21.58元。
- (5) 除上文披露外，於本財政年度內並無任何董事及／或其聯繫人所持有的本公司認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政年度內本公司並無向任何董事及／或其聯繫人授出任何本公司認股權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(或任何其它適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司董事或行政總裁於二〇二一年十二月三十一日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇二一年十二月三十一日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

董事會報告

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇二一年十二月三十一日直接或間接佔有本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者(本公司董事不計在內)之名稱，以及彼等於該日分別佔有及/或被當作持有權益的有關股數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,829,207,551 (59.86%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	1,829,207,551 (59.86%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐與HSBC Trustee於二〇二一年十二月三十一日被當作持有的1,829,207,551股股份(59.86%)權益包括下列透過會德豐旗下全資附屬公司持有的權益：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) Lynchpin Limited (「LL」)	265,576,072 (8.69%)
(ii) WF Investment Partners Limited (「WIPL」)	711,224,579 (23.27%)
(iii) High Fame Investments Limited (「HFIL」)	387,022,000 (12.66%)
(iv) Crystal Pond Limited (「CPL」)	235,791,000 (7.72%)
(v) Kowloon Wharf Pte Limited (「KWPL」)	*1,828,527,551 (59.83%)

* 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意KWPL的權益包括LL、WIPL、HFIL及CPL的股份權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇二一年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(D) 股份認購權計劃

本公司於二〇一一年六月七日舉行的股東週年大會採納了股份認購權計劃，該計劃為期十年，並已於二〇二一年六月八日過期。計劃詳情臚列如下：

(I) 計劃摘要

(a) 計劃的目的：

讓董事及／或僱員有機會取得本公司的股份權益，藉以推動及鼓勵彼等盡其所能為本集團持續發展及達至成功作出貢獻。

(b) 資格：

合資格參與人包括身為本公司、其任何附屬公司及／或其任何聯營公司（「聯營公司」包括共同控制實體、聯營公司的附屬公司及共同控制實體的附屬公司）的全職及／或兼職僱員及／或董事。

(c) 根據計劃每名合資格參與人可認購公司股份的最高數量：

除非獲本公司股東批准，否則在任何十二個月內不得超過已發行本公司股本中的普通股（「公司股份」）的1%

(d) 行使認股權認購公司股份的期限：

發出認股權要約當日起計十年內，或可由董事釐定的較短期限

(e) 認股權行使前必須持有的最短期限：

除非董事會作出決定，否則並無規定最短期限

(f) (i) 申請或接納認股權所須繳付的代價：

港幣 10.00 元

(ii) 付款或通知付款的期限：

發出認股要約後二十八天，或可由董事釐定的較短期限

(iii) 償還作付款或通知付款用途的貸款的期限：

不適用

(g) 認購價的釐定基準：

認購價由董事會在發出要約時釐定，惟不得低於下列四者中的最高者：

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

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

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

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

董事會報告

(II) 已授出的認股權的詳細資料

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

授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目			有效期/行使期 (日/月/年)	每股認購價 (港幣元)
	於二〇二一年 一月一日	於二〇二一年 年內行使	於二〇二一年 十二月三十一日		
07/07/2016	700,000	(700,000)	-	08/07/2018 – 07/07/2021	15.92
	2,000,000	(2,000,000)	-	08/07/2019 – 07/07/2021	
	2,000,000	(2,000,000)	-	08/07/2020 – 07/07/2021	
合計	4,700,000	(4,700,000)	-		

附註：

- (1) 在緊接認股權於本財政年度內被行使的日期前，本公司股份的加權平均收市價為每股港幣24.28元。
- (2) 除上文披露外，於本財政年度內並無任何本公司認股權已失效或被授出、被行使或被註銷。

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

(E) 退休福利計劃

本集團的香港僱員退休福利計劃主要是由獨立受託人管理的界定供款計劃（包括強制性公積金），本集團及僱員各按僱員薪金的若干百分率向計劃供款。本集團作出的供款會在實際產生時列為支出，而該等供款可能會因僱員在有權獲取全數僱主供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

本集團在中國內地附屬公司的僱員乃屬由中華人民共和國政府營運的國家管理社會保險及住房公積金之成員。中國內地附屬公司須按工資支出的若干百分率向社保基金供款，以撥付有關福利所需的款項。就中國內地僱員的退休福利而言，本集團唯一的責任是作出指定供款。

(F) 董事的競爭業務權益

茲將根據《上市規則》第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司六名董事吳天海先生、周安橋先生、徐耀祥先生、凌緣庭女士、陳國邦先生和許仲瑛先生為會德豐及/或會德豐旗下若干附屬公司及/或聯營公司（「會德豐集團」）的董事，因此根據聯交所《上市規則》第8.10(2)條被視為在會德豐集團佔有權益。

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

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

(G) 主要客戶及供應商

截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度：

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

(H) 債權證、銀行貸款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇二一年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內及還款期限逾一年的債權證、銀行貸款、透支及／或其它借款的資料，均已編列於第134至135頁的財務報表附註第20條內。

(I) 公眾持股量

根據本公司於本報告日期可以得悉、而本公司董事亦知悉的公開資料，本公司於截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度內全年皆有維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

(J) 關連交易的披露

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

(i) 概括酒店服務協議

本公司、九龍倉置業與海港企業於二〇一九年十二月十三日訂立了概括酒店服務協議(「概括酒店服務協議」)，協議有效期為三年，由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日屆滿，旨在(其中包括)規管本集團就九龍倉置業集團的酒店分別向九龍倉置業集團及海港企業集團提供酒店服務(包括管理、市場推廣、技術服務及／或與酒店及／或服務式住宅物業之發展及／或營運相關的任何其它服務)。概括酒店服務協議規定(其中包括)本集團就此應向九龍倉置業集團(包括海港企業集團)收取的服務費的全年上限金額，相關金額就二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年財政年度分別訂定為港幣九千五百萬元、港幣一億四千萬元及港幣一億四千七百萬元。

董事會報告

截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度，本集團於概括酒店服務協議下應收的服務費總額（不得超逾上述相關全年上限金額）為港幣一千八百萬元。

(ii) 概括物業服務協議

會德豐、本公司、九龍倉置業與海港企業於二〇一九年十二月十三日訂立了概括物業服務協議（「概括物業服務協議」），協議有效期為三年，由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日屆滿，旨在（其中包括）規管上述各方之間提供或僱用物業服務（包括物業項目管理服務、物業銷售及市場推廣服務、物業管理服務、租賃代理服務及／或任何其它物業相關服務）。概括物業服務協議規定（其中包括）本集團就此應向會德豐集團及／或九龍倉置業集團（包括海港企業集團）支付／收取的服務費的全年上限金額；就二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年財政年度各年，應付服務費的全年上限金額訂定為每年港幣一億六千萬元，而應收服務費的全年上限金額則分別訂定為港幣六千一百萬元、港幣一千萬元和港幣一千萬元。

截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度，本集團於概括物業服務協議下應付／應收的服務費總額（不得超逾上述相關全年上限金額）就應付服務費而言為港幣一億五千三百萬元及就應收服務費而言為港幣九百萬元。

(iii) 租賃框架協議

會德豐、本公司、九龍倉置業與海港企業於二〇一九年十二月十三日訂立了租賃框架協議（「租賃框架協議」），協議有效期為三年，由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日屆滿，旨在（其中包括）規管上述各方之間若干物業（包括寫字樓物業、車位及樓宇面積，但不包括酒店物業）的租賃及／或許可使用。租賃框架協議規定（其中包括）本集團就此確認的資本化租金的全年上限金額，相關金額就二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年財政年度各年訂定為每年港幣一億五千萬。

截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度，本集團於租賃框架協議下確認的資本化租金總額（不得超逾上述相關全年上限金額）為港幣一億一千一百萬元。

由於會德豐為本公司的控股公司，根據《上市規則》，會德豐及其聯繫人（按《上市規則》的定義）（其中包括九龍倉置業集團及海港企業集團）均被視為本公司之關連人士，故上文J(i)至J(iii)段內所述交易對本公司而言構成持續關連交易。

(iv) 董事及核數師的確認

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

(1) 由本集團在其日常業務中訂立；

- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
 - (3) 根據該等交易的相關協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。
- (b) 董事會已根據《上市規則》第14A.56條，委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為：

- (1) 該等交易並未獲董事會批准；
 - (2) 涉及由本集團提供貨品或服務的該等交易在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
 - (3) 該等交易在各重大方面沒有根據規管該等交易的相關協議訂立；及
 - (4) 在截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度內超逾有關上限金額（如適用）。
- (v) 於第151頁的財務報表附註第26條內披露的與連繫人士的重大交易，(b)、(c)、(d)、(e)及(f)段中所述交易構成本公司的關連交易（根據《上市規則》的定義），(f)段中所述交易則構成本公司的全面豁免關連交易，上述所有交易均已遵守適用的《上市規則》規定。

(K) 主要風險及不明朗因素

全球及本地經濟時刻面對接二連三的挑戰。在新冠病毒、通脹壓力及供應鏈挑戰帶來不確定性的情況下，預期全球經濟增長會減慢。地緣政治緊張、軍事衝突、中美衝突持續及金融波動加劇，亦持續引致不確定性。

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

發展物業涉及的風險

發展物業分部是本集團的主要業務之一，受經濟、政治與法律方面的發展情況影響。

近年，中國內地的發展物業市場一直同時受國內經濟因素及政府政策影響，包括但不限於有關發出預售許可證、允許售價、按揭水平及擁有權的政策改變；利率變動；供求狀況；及整體經濟波動。本集團的發展物業分部預期將繼續面對這些風險，這有可能影響本集團的投資策略和業務模式，以及發展物業的表現。

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

投資物業涉及的風險

投資物業分部是另一核心業務。大部分投資物業位於中國內地，故中國內地的整體經濟氣候、監管規例變動、政府政策及政治環境均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。本集團的租金收入有可能由於零售及寫字樓面積供應過剩造成競爭而較常出現調整。租金水平亦有可能受外圍經濟及市場狀況（包括但不限於整體供求波動、股票市場表現及金融動盪）影響，繼而間接影響本集團的投資物業表現。

新冠疫情蔓延及政府的應對措施對集團租戶帶來經濟壓力。疲弱的零售市場影響集團財務業績，導致收入下降，對盈利及現金流有不良影響。

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

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

物流分部涉及的風險

本集團在香港及中國內地經營貨櫃碼頭。新冠疫情致全球主要經濟體急速下行，復甦不平衡。在歐洲的戰爭及其對全球經濟的附帶影響可能會加劇這種情況。中美緊張局勢亦正在升溫。去全球化和供應鏈去中心化可能削弱中國在世界貿易中的作用。

在這情況下，現代貨箱碼頭會繼續專注改善營運表現及履行客戶要求，把現金流提升至最高水平及鞏固財務狀況。我們已實行多年期計劃，以增加營運效率及基建能力。

酒店分部涉及的風險

本集團在亞太地區經營十六間酒店，當中四間乃本集團持有。酒店表現通常受制於可預測及不可預測的因素(包括季節性、經濟狀況、社會穩定性、傳染病及出行是否方便)影響而出現較大波動。上述每個因素皆已改變了旅遊業及酒店業的發展模式。

新冠疫情及政府對疫情所作反應對酒店分部造成不利影響。政府採取跨境旅遊限制及社交距離等應對措施，難免打擊集團的營運及財務業績，導致收入驟降、成本上升，及對盈利和現金流有不良影響。

為此，酒店分部密切評估新冠疫情的影響，尤其是對收入及現金流而言，以及成本控制和營運效率，以減輕不良財務影響。同時亦會持續檢討競爭、法律和政治上的轉變及市場趨勢，制定業務策略(包括市場推廣及定價)，以保障及提升盈利能力與現金流。

投資分部涉及的風險

本集團持有一個主要由藍籌投資組成的多元化長線投資組合，具資本增長及／或合理回報。每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。由於股票市場的不穩定性，該投資組合會受市場波動所影響，並或會影響集團的資產淨值及／或財務表現。最高管理層會經常評估及監察該組合的成分及表現。

法律及監管合規風險

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

董事會報告

財務風險

本集團日常業務中面對的財務風險包括利率風險、外幣風險、權益價格風險及信貸風險。這些風險的詳情及相關管理政策見第139至147頁財務報表附註第23條。

與環境及氣候相關的風險

由於氣候變化是全球公認任何業務皆面對的環境挑戰，如未能建立氣候韌性以防禦氣候相關的風險，則可能對集團的房地產組合產生不利影響，因此集團參照氣候相關財務披露工作組的建議，開展了氣候風險評估工作，並進行了氣候情景分析，以識別重大的實體和轉型風險與機會。集團制定並逐步實施優化和節約能源等多項緩解措施及環保建築方法。請參閱集團獨立成刊的《可持續發展報告》以了解更多我們如何應對與環境及氣候相關的風險。

(L) 附屬公司董事

於本財政年度內及截至二〇二二年三月九日(本董事會報告日期)，在本公司截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表列為附屬公司的全部該等公司擔任董事的全部人士之姓名臚列如下：

歐陽孔源	李駿	吳冠
翟凱傑	李雷	易志明
陳彩霞	劉欣	楊應元*
陳國邦	盧偉民	張媛媛
陳錫華	MENS DORFF-POUILLY Alfons	周連營*
Chavalit Uttasart	吳天海	王佳宏
周安橋	吳永耀*	周建罡*
高康琳	顏昭朗	郭志成*
符偉雄	溫福娘	陳小平
耿忠強	包靜國	陳信霖
侯迅*	孫力幹	劉鳴
許仲瑛	曾耀發	聶煥新
羅曦訊	曹學昭	唐雷明
李智斌	徐耀祥	符冰力
李玉芳*	黃光耀	沙敏
凌緣庭	黃依律	吳海雲
李建輝	吳宗權	

* 於二〇二二年三月九日或之前已辭任本集團附屬公司董事。
(上述姓名排列次序與本年報英文版本一致)

獨立核數師報告



致九龍倉集團有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第98至185頁的九龍倉集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二〇二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》(「財報準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二〇二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

已完工投資物業(「投資物業」)和發展中投資物業(「發展中投資物業」)的估值

請參閱綜合財務報表附註8及會計政策d

關鍵審計事項

截至二〇二一年十二月三十一日，貴集團在香港及中國內地主要城市所持有投資物業和發展中投資物業的組合，佔本集團總資產的30%。

二〇二一年十二月三十一日，貴集團根據合資格的外部物業估值公司編製的獨立估值報告，評估投資物業和發展中投資物業的公允價值。

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

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業及發展中投資物業的估值的審計程序包括以下程序：

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

我們就發展中投資物業的審計程序包括以下程序：

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

評估待沽物業的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註 14 及會計政策 I (ii)

關鍵審計事項

截至二〇二一年十二月三十一日，貴集團在香港及中國內地的主要城市擁有許多物業開發項目，按成本及可變現淨值兩者之間的較低者入賬，總金額為港幣四百八十億元。

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

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

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

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

我們的審計如何處理該事項

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

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

獨立核數師報告

投資物業(「投資物業」)及發展物業(「發展物業」)的收入確認

請參閱綜合財務報表附註1及會計政策p

關鍵審計事項

截至二〇二一年十二月三十一日止年度，來自投資物業及發展物業業務的收入佔 貴集團收入的74%。

二〇二一年十二月三十一日，銷售物業按金總額為港幣九十六億元。

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

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

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

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業和發展物業收入確認的審計程序包括以下程序：

- 以抽樣方式，將已收及應收固定租金收入與相關租賃信息(包括已簽署租賃協議列出的每月租金和租賃期)進行比較，並評估固定租金收入是否已計入適當的會計期間；
- 以抽樣方式，參考相關零售店提交的營業額報告，重新執行已收和應收或有租金的計算，並且評估或有租金是否已計入適當的會計期間並已進行核算；及
- 以抽樣方式，檢查證明客戶接收物業的文件，以及評估相關收入應否計入當前會計期間。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其它用途。我們概不就本報告的內容，對任何其它人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當修改所發表的無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其它事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張穎嫻。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二〇二二年三月九日

綜合收益表

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
收入	1	22,378	20,997
直接成本及營業費用		(11,064)	(7,379)
銷售及推銷費用		(671)	(687)
行政及公司費用		(1,353)	(1,103)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		9,290	11,828
折舊及攤銷	2	(754)	(724)
營業盈利	1及2	8,536	11,104
投資物業之公允價值增加／(減少)	8	1,018	(208)
其它支出淨額	3	(1,019)	(1,827)
財務支出	4	8,535	9,069
除稅後所佔業績：		(266)	(780)
聯營公司	10	719	172
合營公司	11	249	1,066
除稅前盈利		9,237	9,527
所得稅	5	(2,898)	(4,743)
是年盈利		6,339	4,784
應佔盈利			
公司股東		6,019	3,864
非控股股東權益		320	920
		6,339	4,784
每股盈利	7		
基本		港幣 1.97 元	港幣 1.27 元
攤薄後		港幣 1.97 元	港幣 1.27 元

在第 105 頁至 185 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註 6。

綜合全面收益表

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
是年盈利	6,339	4,784
其它全面收益		
不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資的公允價值變動	(4,054)	7,338
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算內地業務的匯兌差額	1,929	4,318
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	544	1,498
其它	-	3
是年其它全面收益	(1,581)	13,157
是年全面收益總額	4,758	17,941
應佔全面收益總額：		
公司股東	4,313	16,782
非控股股東權益	445	1,159
	4,758	17,941

在第105頁至185頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇二一年十二月三十一日

	附註	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	76,525	78,151
物業、廠房及設備	9	12,967	13,250
聯營公司權益	10	15,845	16,898
合營公司權益	11	20,014	16,241
其它長期投資	12	52,902	66,875
商譽及其它無形資產	13	298	298
遞延稅項資產	22	830	670
衍生金融工具資產	16	116	275
其它非流動資產		25	24
		179,522	192,682
流動資產			
待沽物業	14	48,485	42,396
應收貿易及其它賬項	15	1,886	2,160
衍生金融工具資產	16	248	189
銀行存款及現金	17	23,559	16,668
		74,178	61,413
總資產		253,700	254,095
非流動負債			
衍生金融工具負債	16	(369)	(351)
遞延稅項負債	22	(15,264)	(13,915)
其它非流動負債		(36)	(30)
銀行借款及其它借款	20	(33,081)	(30,625)
		(48,750)	(44,921)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	18	(21,754)	(21,607)
銷售物業按金	19	(9,644)	(8,098)
衍生金融工具負債	16	(60)	(199)
應付稅項	5(d)	(3,451)	(4,245)
銀行借款及其它借款	20	(3,664)	(11,549)
		(38,573)	(45,698)
總負債		(87,323)	(90,619)
淨資產		166,377	163,476
資本及儲備			
股本	24	30,381	30,270
儲備		131,639	128,584
股東權益		162,020	158,854
非控股股東權益		4,357	4,622
總權益		166,377	163,476

在第 105 至 185 財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席、執行董事兼集團財務總監

綜合權益變動表

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	公司股東應佔權益						
	股本 港幣百萬元	投資重估及 其它儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總股東權益 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
於二〇二〇年一月一日	30,221	2,569	(5,096)	115,180	142,874	3,469	146,343
二〇二〇年之權益變動：							
是年盈利	-	-	-	3,864	3,864	920	4,784
其它全面收益	-	7,338	5,577	3	12,918	239	13,157
全面收益總額	-	7,338	5,577	3,867	16,782	1,159	17,941
認股權計劃下發行股票	49	(15)	-	-	34	-	34
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(1,187)	-	1,187	-	-	-
以股份為基礎作支付之費用	-	3	-	-	3	-	3
已付二〇一九年第二次中期股息	-	-	-	(229)	(229)	-	(229)
已付二〇二〇年第一次中期股息	-	-	-	(610)	(610)	-	(610)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(6)	(6)
於二〇二〇年十二月三十一日及 二〇二一年一月一日	30,270	8,708	481	119,395	158,854	4,622	163,476
二〇二一年之權益變動：							
是年盈利	-	-	-	6,019	6,019	320	6,339
其它全面收益	-	(4,054)	2,348	-	(1,706)	125	(1581)
全面收益總額	-	(4,054)	2,348	6,019	4,313	445	4,758
認股權計劃下發行股票	111	(36)	-	-	75	-	75
於物業出售時的物業重估儲備轉入 盈餘儲備	-	(1,427)	-	1,427	-	-	-
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(5,425)	-	5,425	-	-	-
已付二〇二〇年第二次中期股息	-	-	-	(611)	(611)	-	(611)
已付二〇二一年第一次中期股息	-	-	-	(611)	(611)	-	(611)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(710)	(710)
於二〇二一年十二月三十一日	30,381	(2,234)	2,829	131,044	162,020	4,357	166,377

在第105頁至185頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	7,534	9,996
營運資本變動	(a)	(3,981)	(3,330)
來自營業的現金所得	(a)	3,553	6,666
已付利息淨額		(494)	(627)
已付利息		(916)	(1,367)
已收利息		422	740
已收聯營公司／合營公司股息		964	5,904
已收其它長期投資股息		1,331	1,108
已付香港利得稅		(110)	(266)
已付香港以外地區稅項		(2,690)	(2,517)
營業業務所得的現金淨額		2,554	10,268
投資活動			
支付投資物業款項		(527)	(907)
支付物業、廠房及設備款項		(473)	(380)
減少聯營公司淨額		1,057	3,365
(增加)／減少合營公司淨額		(3,303)	3,307
購入其它長期投資		(12,174)	(27,548)
出售物業、廠房及設備所得		7	–
出售附屬公司所得	(d)	304	–
出售投資物業所得		3,139	23
出售其它長期投資所得		23,284	5,722
減少存款期超過三個月或以上銀行存款		–	2,201
投資活動所得／(所用)的現金淨額		11,314	(14,217)
融資活動			
於認股權計劃下發行股票所得		75	34
新增銀行及其它借款	(c)	35,123	11,942
償還銀行及其它借款	(c)	(40,639)	(16,601)
已付租賃本金部分	(c)	(39)	(39)
已付租賃利息部分	(c)	(2)	(1)
已付公司股東股息		(1,222)	(839)
已付非控股股東股息		(710)	(6)
融資活動所用的現金淨額		(7,414)	(5,510)
現金及現金等價項目增加／(減少)		6,454	(9,459)
於一月一日現金及現金等價項目結存		16,668	25,091
匯率轉變的影響		437	1,036
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		23,559	16,668
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(b)	23,559	16,668

在第 105 頁至 185 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表附註

a. 營業盈利與來自營業現金所得對賬

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
營業盈利	8,536	11,104
調整：		
利息收入	(425)	(727)
其它長期投資股息收入	(1,331)	(1,108)
折舊及攤銷	754	724
以股份為基礎作支付之費用	-	3
營業現金流入	7,534	9,996
增加待沽發展中物業	(15,459)	(3,678)
減少待沽物業	8,197	3,989
減少／(增加)應收貿易及其它賬項	413	(142)
增加／(減少)應付貿易及其它賬項	1,555	(453)
增加／(減少)出售物業按金	1,421	(3,109)
(減少)／增加衍生金融工具	(107)	65
其它非現金項目	(1)	(2)
營運資本變動	(3,981)	(3,330)
來自營業的現金所得	3,553	6,666

b. 現金及現金等價項目

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金(附註17)	23,559	16,668
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	23,559	16,668

綜合現金流量表

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

c. 與來自融資活動的負債對賬

	銀行借款及 其它借款 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
於二〇二〇年一月一日	46,336	52	46,388
融資的現金流變動：			
新增銀行借款及其它借款	11,942	–	11,942
償還銀行借款及其它借款	(16,601)	–	(16,601)
已付租賃本金部分	–	(39)	(39)
已付租賃利息部分	–	(1)	(1)
來自融資活動的總變動	(4,659)	(40)	(4,699)
匯率調整	304	–	304
其它變動：			
公允價值虧損	193	–	193
年內因新簽租賃而增加的租賃負債	–	50	50
利息支出	–	1	1
於二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年一月一日	42,174	63	42,237
融資的現金流變動：			
新增銀行借款及其它借款	35,123	–	35,123
償還銀行借款及其它借款	(40,639)	–	(40,639)
已付租賃本金部分	–	(39)	(39)
已付租賃利息部分	–	(2)	(2)
來自融資活動的總變動	(5,516)	(41)	(5,557)
匯率調整	152	–	152
其它變動：			
公允價值盈利	(65)	–	(65)
年內因新簽租賃而增加的租賃負債	–	45	45
利息支出	–	2	2
於二〇二一年十二月三十一日	36,745	69	36,814

d. 出售附屬公司所得

於截至二〇二一年十二月三十一日年度內，本集團出售附屬公司權益予第三方。附屬公司的現金流及淨資產列報如下：

	港幣百萬元
其它資產	114
銀行存款及現金	112
負債	(214)
出售淨資產	12
總作價	469
出售淨資產賬面金額	(12)
附屬公司淨資產累計匯兌盈餘	4
直接支出	(53)
出售盈利(附註3(c))	408
出售附屬公司的淨現金流入分析：	
總作價	469
減：出售銀行存款及現金	(112)
減：已付直接支出	(53)
出售附屬公司的淨現金流入	304

財務報表附註

1. 分部資料

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

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

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

酒店分部包括於亞洲的酒店管理業務。本集團現於亞洲經營十六間酒店，其中四間為本集團擁有。

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

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

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

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

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

財務報表附註

a. 分部收入及業績之分析

二〇二一年度全年	收入 港幣百萬元	營業盈利/ (虧損) 港幣百萬元	投資物業之 公允價值 增加/(減少) 港幣百萬元	其它 支出淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	聯營公司 除稅後 所佔業績 港幣百萬元	合營公司 除稅後 所佔業績 港幣百萬元	除稅前 盈利/(虧損) 港幣百萬元
投資物業	5,467	3,575	1,018	1	(192)	-	190	4,592
香港	101	46	97	-	(34)	-	-	109
中國內地	5,366	3,529	921	1	(158)	-	190	4,483
發展物業	11,193	2,939	-	(3,355)	(3)	423	53	57
香港	3,860	1,151	-	(360)	-	-	283	1,074
中國內地	7,333	1,788	-	(2,995)	(3)	423	(230)	(1,017)
酒店	497	39	-	-	-	1	(2)	38
物流	3,002	771	-	(32)	(108)	295	8	934
碼頭	2,997	766	-	9	(108)	170	8	845
其它	5	5	-	(41)	-	125	-	89
投資	1,331	1,331	-	1,226	(93)	-	-	2,464
分部總額	21,490	8,655	1,018	(2,160)	(396)	719	249	8,085
其它	888	306	-	1,141	130	-	-	1,577
企業支出	-	(425)	-	-	-	-	-	(425)
集團總額	22,378	8,536	1,018	(1,019)	(266)	719	249	9,237
二〇二〇年度全年								
投資物業	4,363	2,653	(208)	5	(301)	-	59	2,208
香港	162	80	(35)	-	(33)	-	-	12
中國內地	4,201	2,573	(173)	5	(268)	-	59	2,196
發展物業	11,222	6,471	-	(3,023)	(3)	(85)	1,002	4,362
香港	-	46	-	(2,864)	-	-	628	(2,190)
中國內地	11,222	6,425	-	(159)	(3)	(85)	374	6,552
酒店	396	1	-	-	-	(3)	6	4
物流	2,566	497	-	(33)	(144)	260	(1)	579
碼頭	2,556	487	-	8	(144)	132	(1)	482
其它	10	10	-	(41)	-	128	-	97
投資	1,108	1,108	-	1,187	(201)	-	-	2,094
分部總額	19,655	10,730	(208)	(1,864)	(649)	172	1,066	9,247
其它	1,342	824	-	37	(131)	-	-	730
企業支出	-	(450)	-	-	-	-	-	(450)
集團總額	20,997	11,104	(208)	(1,827)	(780)	172	1,066	9,527

b. 收入分項

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
根據《財報準則》第15號確認之收入		
出售發展物業	11,193	11,222
管理及服務收入	634	468
酒店	497	396
物流	3,002	2,566
	15,326	14,652
於其它財報準則下的收入確認		
投資物業分部之租金收入		
固定	3,033	2,602
可變動	1,800	1,293
投資	1,331	1,108
其它	888	1,342
	7,052	6,345
集團總額	22,378	20,997

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

財務報表附註

c. 分部營業資產之分析

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
投資物業	77,586	79,175
香港	17,099	21,302
中國內地	60,487	57,873
發展物業	80,350	72,016
香港	32,794	16,442
中國內地	47,556	55,574
酒店	2,423	2,451
物流	15,357	15,603
碼頭	14,641	14,825
其它	716	778
投資	52,902	66,875
分部營業資產總額	228,618	236,120
未能分部企業資產	25,082	17,975
資產總額	253,700	254,095

未能分部企業資產主要包括遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
發展物業	31,308	28,607
物流	4,551	4,531
集團總額	35,859	33,138

d. 其它分部資料

	資本性支出		聯營公司及 合營公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	827	469	-	-	91	96
香港	448	400	-	-	7	9
中國內地	379	69	-	-	84	87
發展物業	-	-	3,928	366	-	-
香港	-	-	3,701	4	-	-
中國內地	-	-	227	362	-	-
酒店	-	29	-	-	95	90
物流	124	200	-	1	528	499
碼頭	124	200	-	1	528	499
其它	-	-	-	-	-	-
投資	-	-	-	-	-	-
分部總額	951	698	3,928	367	714	685
其它	-	-	-	-	40	39
集團總額	951	698	3,928	367	754	724

除了(i)為附屬公司、合營公司及聯營公司持有的發展物業資產作出淨撥備港幣四十二億二千五百萬元(二〇二〇年：港幣二十八億三千五百萬元)和(ii)折舊及攤銷，本集團並無重大非現金支出。

財務報表附註

e. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
香港	7,718	3,615	3,205	1,817
中國內地	14,461	17,222	5,145	9,131
其它	199	160	186	156
集團總額	22,378	20,997	8,536	11,104

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
香港	31,700	32,306	94,554	86,349
中國內地	93,949	92,532	120,036	125,425
其它	-	-	14,028	24,346
集團總額	125,649	124,838	228,618	236,120

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

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

2. 營業盈利

a. 營業盈利的計算：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊及攤銷		
– 酒店及其它物業、廠房及設備	629	611
– 租賃土地	85	74
– 使用權資產	40	39
總折舊及攤銷	754	724
應收貿易賬項減值撥備	–	5
員工成本(附註(i))	1,804	1,791
核數師酬金		
– 核數服務	16	16
– 其它服務	1	2
是年確認買賣物業之成本	7,748	4,356
投資物業直接營運支出	1,889	1,710
已計入：		
投資物業租金收入	5,467	4,363
自持廠房及設備在經營租賃下的租金收入	9	9
利息收入(附註(ii))	425	727
其它長期投資之股息收入	1,331	1,108
政府補助金(附註(iii))	–	75
應收貿易賬項減值回撥	9	–

附註：

- i. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億九千九百萬元(二〇二〇年：港幣一億二千八百萬元)，並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣四百萬元(二〇二〇年：港幣二百萬元)及沒有以股份為基礎作支付之費用(二〇二〇年：港幣三百萬元)。
- ii. 以攤銷成本入賬的金融資產(「主要包括銀行存款」)所得的利息收入為港幣四億二千五百萬元(二〇二〇年：港幣七億二千七百萬元)。
- iii. 於二〇二〇年內，本集團成功申請中華人民共和國香港特別行政區政府在抗疫基金下的保就業計劃所提供的補貼。該補貼的目的是透過向企業提供財政支援，以保留可能會被遣散的僱員。在補貼計劃條款下，本集團須承諾並保證在接受政府補貼期間不會裁員及把政府補貼全數金額用於支付有關業務分部之僱員工資。

財務報表附註

b. 董事酬金

根據公司條例(香港法例第622章)(「《公司條例》」)第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部的董事酬金披露如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼、 及實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	二〇二一年 酬金總額 港幣千元	二〇二〇年 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳天海(附註iii, iv及v)	350	5,350	26,088	-	31,788	18,253
周安橋(附註v)	250	5,679	30,084	-	36,013	21,238
李玉芳(附註iv)	90	619	4,641	2	5,352	5,862
徐耀祥(附註iv)	250	2,324	3,700	-	6,274	7,758
凌緣庭(附註iv及viii)	250	1,147	-	113	1,510	63
陳國邦(附註v)	250	3,897	10,008	18	14,173	9,694
許仲瑛(附註vii)	126	1,231	-	7	1,364	-
獨立非執行董事						
陳坤耀	250	-	-	-	250	250
方剛(附註ii)	400	-	-	-	400	400
捷成漢(附註ii及iii)	450	-	-	-	450	450
羅君美(附註ii)	400	-	-	-	400	400
鄧日榮(附註vi)	250	-	-	-	250	-
謝秀玲(附註vi)	250	-	-	-	250	-
唐寶麟(附註ii及iii)	450	-	-	-	450	450
總額	4,016	20,247	74,521	140	98,924	64,818
二〇二〇年總額	3,363	18,807	42,098	550		64,818

- i. 截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及/或促使加入本集團的款項已付/須付予本公司的董事。
- ii. 包括截至二〇二一年十二月三十一日止年度每位相關董事收取/應收的審核委員會成員酬金港幣十五萬元(二〇二〇年：港幣十五萬元)。
- iii. 包括截至二〇二一年十二月三十一日止年度每位相關董事收取/應收的薪酬委員會成員酬金港幣五萬元(二〇二〇年：港幣五萬元)。
- iv. 上述吳天海先生、李玉芳女士及徐耀祥先生作為本公司和九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)董事及職員的基本薪酬並不包括根據本公司與九龍倉置業所訂下的框架協議下按預定比例由九龍倉置業償付的金額。凌緣庭女士的酬金是支付予九龍倉置業。

- v. 酌情特別獎金包括授予吳天海先生、周安橋先生及陳國邦先生，分別為數港幣一千七百四十萬元、港幣二千二百一十萬元及港幣五百三十萬元，以補償年內行使股份認購權計劃下授予的認股權的價值減低(此認股權在二〇一七年分拆九龍倉置業及將其獨立上市前已授予但在本年內行使)。
- vi. 由二〇二一年一月一日起鄧日樂先生及謝秀玲女士獲委任為本公司的獨立非執行董事。
- vii. 由二〇二一年七月一日起許仲瑛先生獲委任為本公司的董事。
- viii. 由二〇二一年八月十日起凌緣庭女士由本公司的非執行董事調任為執行董事。
- ix. 除以上酬金之外，本公司按採納的股份認購計劃授予本公司或其附屬公司之若干董事及僱員認股權。有關本公司授予股份認股權詳列於附註21(d)。

c. 最高薪僱員的酬金

在截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本集團所聘五位最高薪人士(包括本公司董事及集團其它僱員)之內而非為本公司董事的一位(二〇二〇年：兩位)僱員的酬金相關資料分析如下：

酬金總額	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	5	8
酌情花紅	9	17
總額	14	25

級別(以港幣計算)	二〇二一年 人數	二〇二〇年 人數
10,500,001元至11,000,000元	-	1
13,500,001元至14,000,000元	1	-
14,000,001元至14,500,000元	-	1
	1	2

財務報表附註

3. 其它支出淨額

是年其它支出淨額港幣十億一千九百萬元(二〇二〇年：港幣十八億二千七百萬元)主要包括：

- a. 為若干由附屬公司持有位於中國內地及香港的發展物業作出減值撥備港幣三十三億三千六百萬元(二〇二〇年：為一個香港發展物業作出減值撥備港幣二十八億六千四百萬元)。
- b. 出售若干投資物業所得淨盈利港幣六億九千七百萬元(二〇二〇年：港幣二千二百萬元)。
- c. 出售中國內地住宅管理業務的盈利淨額港幣四億零八百萬元(二〇二〇年：無)。
- d. 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融工具之其它長期投資，計入淨公允價值盈利港幣十二億二千六百萬元(二〇二〇年：港幣十一億八千七百萬元)。
- e. 淨匯兌虧損港幣六千九百萬元(二〇二〇年：港幣二億八千七百萬元)當中包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣一億五千六百萬元(二〇二〇年：盈餘港幣一千一百萬元)。

4. 財務支出

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	643	785
其它借款	218	405
租賃負債	2	1
總利息支出	863	1,191
其它財務支出	85	78
減：撥作資產成本	(547)	(454)
	401	815
公允價值(盈餘)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(138)	28
利率掉期合約	3	(63)
	(135)	(35)
總額	266	780

- a. 利息資本化的平均年息率約為1.6%(二〇二〇年：2.5%)。
- b. 總利息支出包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出為港幣六億三千六百萬元(二〇二〇年：港幣九億一千二百萬元)。
- c. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

5. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
– 本年度稅項準備	414	126
– 以往年度稅項準備之低估／(高估)	10	(94)
香港以外地區		
– 本年度稅項準備	1,181	1,516
– 以往年度稅項準備之高估	(114)	(65)
	1,491	1,483
中國土地增值稅(附註c)	479	2,498
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	852	198
源自及撥回暫時差異	76	564
	928	762
總額	2,898	4,743

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%(二〇二〇年：16.5%)稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅和預提所得稅，分別按照25%(二〇二〇年：25%)稅率計算及最多10%稅率計算。
- c. 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 於綜合財務狀況表內的應付稅項預期於一年內繳納。
- e. 截至二〇二一年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣九億八千七百萬元(二〇二〇年：港幣七億二千六百萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。
- f. 中國稅務法就中國內地境外直接控股公司從中國居民企業自二〇〇八年一月一日起產生之盈利而派發股息均按照10%稅率計算預提所得稅(除了受協議所減免)。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國內地附屬公司之累計盈利作出稅項準備港幣一億七千九百萬元(二〇二〇年：港幣二億五千三百萬元)是由於該盈利已派發或於可見之未來會派發至其境外直接控股公司。

財務報表附註

g. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
除稅前盈利	9,237	9,527
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	1,773	2,284
非扣減支出的稅項影響	769	342
非應課稅收入的稅項影響	(1,312)	(1,364)
投資物業之公允價值(收益)/虧損產生(非應課稅)/非扣減支出 的稅項影響	(16)	6
以往年度稅項準備的(高估)/低估淨額	(104)	(159)
未予以確認的稅項虧損額	831	595
未確認的稅項虧損額抵銷	(123)	(33)
未確認暫時差異的影響	57	(76)
買賣物業的土地增值稅	479	2,498
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	517	239
已派發/未派發盈利預提所得稅	179	259
其它	(152)	152
實際的總稅項支出	2,898	4,743

6. 股東應佔股息

	二〇二一年 每股港幣元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 每股港幣元	二〇二〇年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之首次中期股息	0.20	611	0.20	610
結算日後宣布派發之 第二次中期股息(附註b)	0.20	611	0.20	611
總額	0.40	1,222	0.40	1,221

- a. 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億五千六百萬股(二〇二〇年：三十億五千三百萬股)股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇二〇年第二次中期股息港幣六億一千一百萬元已於二〇二一年批准及派發。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣六十億一千九百萬元(二〇二〇年：港幣三十八億六千四百萬元)及年內已發行之加權平均數三十億五千五百萬股股份(二〇二〇年：三十億五千萬股股份)而計算。

8. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 成本值或估值			
於二〇二〇年一月一日	68,967	5,844	74,811
匯率調整	3,384	–	3,384
增添	(281)	377	96
轉撥	68	–	68
重估虧損	(192)	(16)	(208)
於二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年一月一日	71,946	6,205	78,151
匯率調整	1,648	–	1,648
增添	204	440	644
轉撥	(2,507)	–	(2,507)
出售	(2,379)	(50)	(2,429)
重估盈餘	953	65	1,018
於二〇二一年十二月三十一日	69,865	6,660	76,525
b. 上列資產之成本值或估值分析如下：			
二〇二一年估值	69,865	6,641	76,506
成本值	–	19	19
	69,865	6,660	76,525
二〇二〇年估值	71,946	6,204	78,150
成本值	–	1	1
	71,946	6,205	78,151

財務報表附註

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
c. 業權：			
於二〇二一年十二月三十一日			
位於香港			
中期契約	10,180	6,641	16,821
位於香港以外			
中期契約	59,685	19	59,704
	69,865	6,660	76,525
於二〇二〇年十二月三十一日			
位於香港			
中期契約	14,989	6,204	21,193
位於香港以外			
中期契約	56,957	1	56,958
	71,946	6,205	78,151

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

d. 投資物業重估

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

於二〇二一年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司－萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國內地物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如適用)，按市值對投資物業作出估值。

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

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

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

第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

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

	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	第三級住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
經常性以公允價值計量					
於二〇二一年十二月三十一日					
香港	-	-	13,960	2,861	16,821
中國內地	34,508	21,053	4,124	-	59,685
	34,508	21,053	18,084	2,861	76,506
於二〇二〇年十二月三十一日					
香港	306	-	15,981	4,905	21,192
中國內地	32,061	20,926	3,971	-	56,958
	32,367	20,926	19,952	4,905	78,150

財務報表附註

年內該等第三級公允值計量金額的變動情況如下：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇二〇年一月一日	68,967	5,820	74,787
匯率調整	3,384	–	3,384
增添	(281)	376	95
轉撥	68	24	92
重估虧損	(192)	(16)	(208)
於二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年一月一日	71,946	6,204	78,150
匯率調整	1,648	–	1,648
增添	204	422	626
轉撥	(2,507)	–	(2,507)
出售	(2,379)	(50)	(2,429)
重估盈餘	953	65	1,018
於二〇二一年十二月三十一日	69,865	6,641	76,506

截至二〇二〇及二〇二一年十二月三十一日止年度並沒有於第一級及第二級之間調動、或於第三級轉入或轉出。

按本集團之政策，當公允值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

估值過程

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

估值方法

在香港及中國內地已落成的寫字樓及商場物業之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額予以資本化並考慮其於續租時的風險對收益率的重大調整。

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

第三級的估值方法

已落成投資物業

重大不可觀察輸入元素列表如下：

	加權平均值			
	資本化比率		市場租金	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
香港			每平方呎港幣	每平方呎港幣
- 商場	不適用	5.0%	不適用	33元
- 住宅	1.5%	1.5%	80元	83元
中國內地			每平方米人民幣	每平方米人民幣
- 商場	6.4%	6.5%	340元	407元
- 寫字樓	6.5%	6.6%	163元	166元
- 住宅	4.3%	4.3%	150元	148元

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

於結算日，測量師按興建中投資物業的市場狀況估算物業直至完成期間的成本及盈利和風險系數。該些估算大致上與本集團管理層根據對市場狀況的經驗和了解所製作的發展預算一致。興建中投資物業的公允價值與估計至完工的成本(呈負面相關性)為港幣七億四千五百萬元，由項目的估計總發展成本減去截至本匯報年度止已發生的項目發展成本計算而成。

- e. 本集團以經營租賃出租物業，租約期一般為兩年至五年。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額按不同的百分率計算的或有租金。
- f. 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低未來可收的租約收入摘要如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
於一年內	3,289	2,900
於一年後但二年內	2,388	2,250
於二年後但三年內	1,510	1,565
於三年後但四年內	1,167	1,029
於四年後但五年內	1,043	870
於五年後	357	389
	9,754	9,003

財務報表附註

9. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	使用權資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 分析如下：						
成本值						
於二〇二〇年一月一日	3,755	2,711	1,075	13,433	89	21,063
匯率調整	153	174	65	290	-	682
增添	14	28	87	168	50	347
出售	-	-	-	(20)	(28)	(48)
重新分類	-	32	(1,097)	1,127	-	62
於二〇二〇年十二月三十一日 及二〇二一年一月一日	3,922	2,945	130	14,998	111	22,106
匯率調整	74	86	1	177	-	338
增添	-	-	1	199	45	245
出售	-	-	-	(47)	(45)	(92)
出售附屬公司	-	-	-	(14)	-	(14)
重新分類	(14)	-	(112)	112	-	(14)
於二〇二一年十二月三十一日	3,982	3,031	20	15,425	111	22,569
累積折舊及減值						
於二〇二〇年一月一日	1,060	442	-	6,468	37	8,007
匯率調整	30	33	-	110	-	173
是年折舊	74	87	-	524	39	724
出售時撥回	-	-	-	(20)	(28)	(48)
於二〇二〇年十二月三十一日 及二〇二一年一月一日	1,164	562	-	7,082	48	8,856
匯率調整	15	18	-	57	-	90
是年折舊	85	93	-	536	40	754
出售時撥回	-	-	-	(40)	(45)	(85)
出售附屬公司時撥回	-	-	-	(11)	-	(11)
重新分類	(2)	-	-	-	-	(2)
於二〇二一年十二月三十一日	1,262	673	-	7,624	43	9,602
賬面淨值						
於二〇二一年十二月三十一日	2,720	2,358	20	7,801	68	12,967
於二〇二〇年十二月三十一日	2,758	2,383	130	7,916	63	13,250

	租賃土地 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它 物業、廠房 及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
b. 業權					
於二〇二一年十二月三十一日					
位於香港					
中期契約	685	-	-	2,318	3,003
位於香港以外					
中期契約	2,035	2,358	20	3,402	7,815
	2,720	2,358	20	5,720	10,818
於二〇二〇年十二月三十一日					
位於香港					
中期契約	711	-	-	2,418	3,129
位於香港以外					
中期契約	2,047	2,383	130	3,293	7,853
	2,758	2,383	130	5,711	10,982

c. 使用權資產

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

財務報表附註

10. 聯營公司權益

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
應佔資產淨值	12,262	12,725
商譽	1,853	1,853
	14,115	14,578
應收聯營公司款項	1,730	2,320
	15,845	16,898
應付聯營公司款項(附註18)	(8,794)	(7,427)
	7,051	9,471

- a. 於二〇二一年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第183頁。
- b. 上述所有聯營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。
- c. 除了在應收聯營公司款項中包括借給若干聯營公司的貸款合共港幣五億八千七百萬元(二〇二〇年：港幣十一億七千六百萬元)為無抵押及附帶利息貸款外，所有應收聯營公司款項為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。

應付聯營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

- d. 聯營公司包括總額港幣十八億五千三百萬元(二〇二〇年：港幣十八億五千三百萬元)的商譽，其中主要為本集團持有67.6%權益的附屬公司－現代貨箱碼頭購入Mega Shekou Container Terminals Limited時所產生。該交易是根據於二〇〇七年簽訂的有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。
- e. 於二〇二一年十二月三十一日，本集團沒有重要個別聯營公司。

非重要個別聯營公司總計資料如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
非重要個別聯營公司於綜合財務報表中的總賬面值	14,115	14,578
本集團應佔聯營公司總額		
是年盈利	719	172
是年其它全面收益	312	818
是年全面收益總額	1,031	990

11. 合營公司權益

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
應佔資產淨值	7,295	6,826
應收合營公司款項	12,719	9,415
應付合營公司款項(附註18)	20,014 (2,130)	16,241 (1,761)
	17,884	14,480

- a. 於二〇二一年十二月三十一日各主要合營公司之有關資料已詳列於第184頁。
- b. 本集團主要合營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。
- c. 除了在應收合營公司款項中包括借給若干合營公司的貸款合共港幣六十五億八千八百萬元(二〇二〇年：港幣六十八億二千二百萬元)為無抵押及附帶利息貸款外，所有應收合營公司款項為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。

應付合營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

- d. 於二〇二一年十二月三十一日，本集團沒有個別重要的合營公司。非重要個別合營公司總計資料如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
非重要個別合營公司於綜合財務報表中的總賬面值	7,295	6,826
本集團應佔合營公司總額		
是年盈利	249	1,066
是年其它全面收益	232	680
是年全面收益總額	481	1,746

12. 其它長期投資

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本投資		
香港上市	38,824	42,479
香港以外上市	5,276	18,396
	44,100	60,875
以公允價值計量且其變動計入損益的其它金融資產		
非上市投資	8,802	6,000
總額	52,902	66,875

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

b. 按行業分析如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
地產	22,561	21,695
新興經濟	21,386	35,754
其它	8,955	9,426
總額	52,902	66,875

c. 按地域位置分析如下：

	以公允價值 計量且其變動 計入其它 全面收益的 股本投資 港幣百萬元	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 其它金融資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇二一年十二月三十一日			
香港	38,824	–	38,824
海外	5,276	8,802	14,078
總額	44,100	8,802	52,902
於二〇二〇年十二月三十一日			
香港	42,479	–	42,479
海外	18,396	6,000	24,396
總額	60,875	6,000	66,875

13. 商譽及其它無形資產

	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本值			
二〇二〇年一月一日及二〇二〇年十二月三十一日、 二〇二一年一月一日及二〇二一年十二月三十一日	298	12	310
累計攤銷			
二〇二〇年一月一日及二〇二〇年十二月三十一日、 二〇二一年一月一日及二〇二一年十二月三十一日	-	12	12
賬面淨值			
於二〇二一年十二月三十一日	298	-	298
於二〇二〇年十二月三十一日	298	-	298

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇二一年十二月三十一日進行了一項減值測試，就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較。碼頭業務的可收回數額以使用價值計算。經測試後並不需作出減值。

14. 待沽物業

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
待沽發展中物業	40,409	33,333
待沽物業	8,076	9,063
	48,485	42,396

- a. 於二〇二一年十二月三十一日，預期港幣三百一十七億七千五百萬元(二〇二〇年：港幣二百五十億四千六百萬元)之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。
- b. 待沽發展中物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中較低數額報值。於二〇二一年十二月三十一日，按可變現淨值報值的物業總面賬為港幣二百九十八億九千七百萬元(二〇二〇年：港幣二百二十七億四千三百萬元)。

財務報表附註

c. 於二〇二一年十二月三十一日，包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
位於香港 中期契約	24,451	12,451
位於香港以外 長期契約	13,776	18,044
中期契約	4,424	4,434
	42,651	34,929

15. 應收貿易及其它賬項

a. 賬齡分析

於二〇二一年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬減值虧損)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	162	164
三十一日至六十日	53	48
六十一日至九十日	22	16
九十日以上	73	248
	310	476
其它應收賬項及預付	1,576	1,684
	1,886	2,160

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

b. 應收貿易賬項減值

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

本年度以信用損失準備之變動，包括特定及整體虧損組成部分如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
於一月一日	13	8
確認減值虧損(撥回)/撥備	(9)	5
於十二月三十一日	4	13

16. 衍生金融工具

	二〇二一年		二〇二〇年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
於收益表按公允價值處理				
定息至浮息利率掉期合約	154	30	342	-
浮息至定息利率掉期合約	-	103	-	192
跨貨幣利率掉期合約	155	179	76	286
遠期外匯合約	55	117	46	72
總額	364	429	464	550
分析				
流動	248	60	189	199
非流動	116	369	275	351
總額	364	429	464	550

財務報表附註

於結算日，以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇二一年		二〇二〇年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
到期日少於一年	21	–	46	–
到期日在一至五年	133	30	296	–
到期日多於五年	–	–	–	–
	154	30	342	–
浮息至定息利率掉期合約				
到期日少於一年	–	–	–	–
到期日在一至五年	–	103	–	192
到期日多於五年	–	–	–	–
	–	103	–	192
跨貨幣利率掉期合約				
到期日少於一年	4	5	–	142
到期日在一至五年	137	173	31	69
到期日多於五年	14	1	45	75
	155	179	76	286
遠期外匯合約				
到期日少於一年	33	–	5	–
到期日在一至五年	14	117	30	8
到期日多於五年	8	–	11	64
	55	117	46	72
總額	364	429	464	550

a. 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	6,042	6,782
浮息至定息利率掉期合約	1,800	1,800
跨貨幣利率掉期合約	9,321	8,895
遠期外匯合約	4,260	4,089

- b. 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具的公允價值轉變於綜合收益表確認。
- c. 於年內遠期外匯合約的虧損為港幣一億五千六百萬元(二〇二〇年：盈餘港幣一千一百萬元)，於綜合收益表內確認。
- d. 於年內跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約的公允價值分別為盈餘港幣一億三千八百萬元(二〇二〇年：虧損港幣二千八百萬元)及虧損港幣三百萬元(二〇二〇年：盈餘港幣六千三百萬元)，於綜合收益表內的財務支出確認。
- e. 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議在若干情況可供抵銷的機制下進行衍生工具交易。因沒有參與方行使其權利去抵銷於綜合財務報表已確認的數額，於二〇二一年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具。

17. 銀行存款及現金

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
銀行存款及現金	23,559	16,668

於二〇二一年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

- a. 存放在中國內地的銀行存款相等於港幣一百三十三億七千六百萬元(二〇二〇年：港幣一百四十億五千九百萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。
- b. 人民幣二十七億五千八百萬元折合港幣三十三億七千四百萬元(二〇二〇年：人民幣三十二億零五百萬元折合港幣三十八億零八百萬元)是只用於若干指定中國內地地產發展項目之銀行存款。

銀行存款年實際利率為1.4%(二〇二〇年：1.8%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
人民幣	21,888	14,865
港幣	734	1,187
美元	894	612
其它貨幣	43	4
	23,559	16,668

財務報表附註

18. 應付貿易及其它賬項

於二〇二一年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	420	369
三十一日至六十日	226	302
六十一日至九十日	36	23
九十日以上	268	170
	950	864
租金及客戶按金	1,352	1,362
建築成本應付賬項	5,280	6,733
應付聯營公司款項(附註10)	8,794	7,427
應付合營公司款項(附註11)	2,130	1,761
其它應付賬項	3,248	3,460
	21,754	21,607

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣十三億三千七百萬元(二〇二〇年：港幣十三億八千四百萬元)，主要為租金及客戶按金。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付、確認收入或須於收到通知時償還。

19. 出售物業按金

出售物業按金變動	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
於一月一日	8,098	11,273
匯兌調整	125	55
年內確認為收入而減少出售物業按金	(7,931)	(12,199)
收取銷售訂金而增加出售物業按金	9,352	8,969
於十二月三十一日	9,644	8,098

出售物業按金為港幣三十二億一千九百萬元(二〇二〇年：港幣三十八億七千九百萬元)預期多於一年後於綜合收益表確認收入。

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

預期將於報告日期與客戶訂立的合約產生的收入確認

於二〇二一年十二月三十一日，本集團現有合約項下分配至剩餘履約責任的交易價格總額為港幣一百零五億七千三百萬元(二〇二〇年：港幣九十一億零七百萬元)。該金額指預期將由客戶與本集團訂立的發展中物業的完工前銷售合約確認的收入。本集團將於未來物業轉讓完成時，或(發展中物業的情況下)客戶接收物業時確認收入，預期將於未來三十六個月內發生。

財務報表附註

20. 銀行借款及其它借款

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
攤還年期少於一年	1,847	2,931
攤還年期在一至二年	1,629	1,859
攤還年期在二至五年	5,804	2,966
攤還年期多於五年	480	1,238
	9,760	8,994
銀行借款(有抵押)		
攤還年期少於一年	235	514
攤還年期在一至二年	5,113	271
攤還年期在二至五年	5,816	5,269
攤還年期多於五年	1,668	1,803
	12,832	7,857
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	1,582	8,104
攤還年期在一至二年	1,531	1,547
攤還年期在二至五年	11,040	14,422
攤還年期多於五年	-	1,250
	14,153	25,323
銀行借款及其它借款總額	36,745	42,174
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	3,664	11,549
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	30,933	26,334
攤還年期多於五年	2,148	4,291
	33,081	30,625
銀行借款及其它借款總額	36,745	42,174

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

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
港幣	32,562	34,726
人民幣	4,183	7,448
	36,745	42,174

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

	二〇二一年		二〇二〇年	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
定息借貸				
債券及票據	-	-	2.9	531
銀行借款	2.7	1,800	2.9	2,631
		1,800		3,162
浮息借貸				
債券及票據	3.4	9,759	4.9	8,463
銀行借款	1.6	25,186	2.2	30,549
		34,945		39,012
借貸總額		36,745		42,174

- c. 除了合共港幣七十五億二千萬元(二〇二〇年：港幣五十一億八千一百萬元)的貸款是以公允價值列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內償還。
- d. 本集團的借貸總額包括若干於中國內地的附屬公司及現代貨箱碼頭的銀行借款合共港幣四十四億八千一百萬元(二〇二〇年：港幣五十八億零五百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- e. 於二〇二一年十二月三十一日，本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣三百零八億七千二百萬元(二〇二〇年：港幣二百六十四億六千五百萬元)的若干發展中物業、投資物業和物業、廠房及設備以作擔保。
- f. 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候有關集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

21. 以股份為基礎作支付的交易

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

a. 授予認股權詳情如下：

	認股權數目	剩餘合約期
授予董事認股權：		
- 於二〇一一年七月四日（於二〇一六年期滿失效）	9,000,000	
- 於二〇一三年六月五日（於二〇一八年期滿失效）	11,750,000	認股權授予日
- 於二〇一六年七月七日（於二〇二一年期滿失效）	14,500,000	後五年
授予其它僱員認股權：		
- 於二〇一一年七月四日（於二〇一六年期滿失效）	3,100,000	認股權授予日
- 於二〇一三年六月五日（於二〇一八年期滿失效）	1,500,000	後五年
已授予認股權總額	39,850,000	

b. 認股權之公允價值及假設

授予認股權所換取勞務之公允價值按「Binomial Model」於授予日認股權之公允價值計量，並計及認股權授予條款及條件。於截至二〇二一年十二月三十一日止年度，沒有授予新認股權。

c. 認股權的變動及其加權平均行使價如下：

二〇二一年	授予日	行使價 (港幣元)	行使期	認股權數目				剩餘 合約期
				於 二〇二一年 一月一日	年內行使	於 二〇二一年 十二月三十一日	於 二〇二一年 十二月三十一日 可供行使	
	二〇一六年 七月七日	15.92	二〇一六年 七月八日至 二〇二一年 七月七日	4,700,000	(4,700,000)	-	-	-
				4,700,000	(4,700,000)	-	-	
加權平均行使價 (港幣元)				15.92	15.92	不適用	不適用	

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

年內，於當日行使認股權的加權平均股價為港幣 24.47 元(二〇二〇年：港幣 18.69 元)。

d. 就本公司授予公司董事之認股權，依據本集團會計政策附註(v)(i)估計，於截至二〇二〇年及二〇二一年十二月三十一日止期間確認於綜合收益表內之相關支出如下：

	二〇二一年 港幣千元	二〇二〇年 港幣千元
吳天海	-	971
周安橋	-	583
李玉芳	-	583
徐耀祥	-	292
凌緣庭	-	49
陳國邦	-	194
	-	2,672

22. 遞延稅項

a. 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債／(資產)淨額：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
遞延稅項負債	15,264	13,915
遞延稅項資產	(830)	(670)
遞延稅項負債淨額	14,434	13,245

遞延稅項負債／(資產)的組成及其於年內之變動如下：

	超逾有關折舊 之折舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 重估盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇二〇年一月一日	2,229	8,833	725	11,787
於綜合收益表扣除	426	198	138	762
匯兌調整	118	580	(2)	696
於二〇二〇年十二月三十一日及 二〇二一年一月一日	2,773	9,611	861	13,245
於綜合收益表扣除／(計入)	303	852	(227)	928
出售附屬公司	(57)	-	-	(57)
匯兌調整	65	293	(40)	318
於二〇二一年十二月三十一日	3,084	10,756	594	14,434

b. 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	二〇二一年		二〇二〇年	
	可扣稅之 暫時差異／ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅務資產 港幣百萬元	可扣稅之 暫時差異／ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅務資產 港幣百萬元
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
- 香港	4,245	700	4,540	749
- 香港以外	4,932	1,233	2,541	635
	9,177	1,933	7,081	1,384

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以本集團沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損不會有期限。香港以外的稅務虧損(主要來自中國內地)則可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

23. 財務風險管理及公允價值

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

在視為合適時，集團主要運用遠期外匯合約、利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約等衍生工具作為融資、對沖及管理集團資產及負債有關的風險。集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大槓桿效益的金融產品。

a. 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變動而波動的風險。

集團的利率風險主要來自集團借款，浮息借貸使集團承擔現金流量利率風險，定息借貸則使集團承擔公允價值利率風險。為了管理利率風險，集團透過界定政策及以減低集團整體的資金成本為重點作出定期檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

為配合集團現有的策略，集團簽訂了若干名義數額為港幣六十五億五千七百萬元（二〇二〇年：港幣四十二億八千九百萬元）的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，該等合約實際將等同數額的定息票據轉變成浮息借貸。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量時間與借款的利息支出時間相同。

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

於二〇二一年十二月三十一日，在計入上述的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，大約95%（二〇二〇年：93%）集團的借貸為浮息，餘下5%（二〇二〇年：7%）則為定息（見附註20(b)）。

財務報表附註

根據於二〇二一年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%（二〇二〇年：1%）及其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額增加／減少約港幣七千八百萬元（二〇二〇年：減少／增加約港幣六千萬元）。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致本集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被運用於重估本集團於結算日持有的金融工具令集團承擔公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於結算日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度化影響作估算，預計對本集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇二〇年相同的基準進行。

b. 外幣風險

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

本集團也需要就以美元、日元及新加坡幣為單位的借款承擔外幣風險。預計的外幣支出主要與利息支出、本金還款和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，本集團可簽訂遠期外匯合約及掉期合約，以管理上述有關實體的非功能貨幣為本位的預期交易的外幣風險。

本集團的大部分借款均以個別公司的功能貨幣為本位。就功能貨幣是港幣的集團公司而言，借款主要以港幣或美元為單位。為了管理中國內地投資項目現有及將來資本性開支的財務成本，集團採用一分散融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約。按照現有的會計準則，掉期合約及遠期外匯合約以市值列報及於綜合收益表確認市值變動。

下表詳載了本集團於結算日因並非以集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產／(負債)而產生的貨幣風險承擔。因海外業務之財務報表換算為集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的往來結餘，均不會計入貨幣風險。

	二〇二一年				二〇二〇年			
	美元	人民幣	日圓	新加坡幣	美元	人民幣	日圓	新加坡幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
銀行存款及現金	96	7,088	-	7	57	839	-	1
其它長期投資	1,777	-	-	29	3,056	-	-	86
應收貿易及其它賬項	6	-	-	-	2	-	-	-
應付貿易及其它賬項	(1)	(46)	-	-	(1)	(5)	-	-
銀行借款及其它借貸	(60)	(2,350)	(17,478)	-	(110)	(1,115)	(17,474)	(260)
公司間結存	3	110	-	-	7	223	-	-
已確認資產及負債產生的風險總額	1,821	4,802	(17,478)	36	3,011	(58)	(17,474)	(173)
遠期外匯合約名義數額	358	734	7,000	-	452	-	7,000	-
跨貨幣利率掉期合約名義數額	(297)	2,350	10,500	-	(342)	415	10,500	260
整體風險淨額	1,882	7,886	22	36	3,121	357	26	87

此外，於二〇二一年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司以人民幣為功能貨幣，持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金、應付貿易及其它賬項及公司間借款而分別承擔港幣一億五千五百萬元、港幣四百萬元及港幣九千六百萬元(二〇二〇年：港幣一億九千萬元、港幣四百萬元及港幣一億七千六百萬元)的外幣風險。

根據於二〇二一年十二月三十一日進行的敏感度分析，預期導致本集團需承擔風險的貨幣匯率可能出現的變動對本集團稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步對中國內地業務的換算進行敏感度分析，人民幣匯兌港元匯率上升／下降1%(二〇二〇年：1%)，本集團權益總額將增加／減少港幣八億三千四百萬元(二〇二〇年：港幣八億九千三百萬元)。

c. 權益價格風險

本集團需要承擔作為長期投資的股本投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選投資組合中的其它長期投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此從股票市場指數的變動確定對本集團股本投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇二一年十二月三十一日進行敏感度分析，本集團的上市股本投資市值每增加／減少10%（所有其它可變因素維持不變）不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。但權益總額則會增加／減少港幣四十四億一千萬元（二〇二〇年：港幣六十億八千八百萬元）。分析是以與二〇二〇年相同的基準進行。

d. 流動性風險

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

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

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

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額	總額	一年內或	一年後	兩年後	五年後
	港幣百萬元	港幣百萬元	接獲通知時 港幣百萬元	但兩年內 港幣百萬元	但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
於二〇二一年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(36,745)	(39,095)	(4,619)	(8,557)	(22,757)	(3,162)
應付貿易及其它賬項	(21,754)	(21,756)	(20,434)	(615)	(680)	(27)
遠期外匯合約	(62)	(63)	33	14	(118)	8
跨貨幣利率掉期合約	(24)	102	62	73	(41)	8
利率掉期合約	21	34	50	21	(37)	-
其它非流動負債	(36)	(35)	(25)	-	(10)	-
	(58,600)	(60,813)	(24,933)	(9,064)	(23,643)	(3,173)
於二〇二〇年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(42,174)	(49,331)	(15,166)	(3,452)	(25,288)	(5,425)
應付貿易及其它賬項	(21,607)	(21,609)	(20,227)	(1,246)	(114)	(22)
遠期外匯合約	(26)	(26)	5	22	12	(65)
跨貨幣利率掉期合約	(210)	(127)	(119)	7	46	(61)
利率掉期合約	150	147	99	56	(8)	-
其它非流動負債	(30)	(30)	-	(18)	(12)	-
	(63,897)	(70,976)	(35,408)	(4,631)	(25,364)	(5,573)

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還，而於二〇二一年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣三百二十一億元(二〇二〇年：港幣三百六十二億元)。

e. 信用風險

信用風險是指交易對方違反合約而導致集團財務損失的風險。

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

財務報表附註

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

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

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註27列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

f. 資產及負債的公允價值

i. 以公允價值列報的資產及負債

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

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	經常性以公允價值計量			總額 港幣百萬元
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	
於二〇二一年十二月三十一日歸類為				
資產				
其它長期投資：				
– 股本投資	44,100	–	–	44,100
– 非上市投資	–	–	8,802	8,802
衍生金融工具：				
– 遠期外匯合約	–	55	–	55
– 利率掉期合約	–	154	–	154
– 跨貨幣利率掉期合約	–	155	–	155
	44,100	364	8,802	53,266
負債				
衍生金融工具：				
– 遠期外匯合約	–	117	–	117
– 利率掉期合約	–	133	–	133
– 跨貨幣利率掉期合約	–	179	–	179
銀行借款及其它借款：				
– 債券及票據	–	7,013	–	7,013
– 銀行借款	–	507	–	507
	–	7,949	–	7,949

	經常性以公允價值計量			總額 港幣百萬元
	於二〇二〇年十二月三十一日歸類為			
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	
資產				
其它長期投資：				
– 股本投資	60,875	–	–	60,875
– 非上市投資	–	–	6,000	6,000
衍生金融工具：				
– 遠期外匯合約	–	46	–	46
– 利率掉期合約	–	342	–	342
– 跨貨幣利率掉期合約	–	76	–	76
	60,875	464	6,000	67,339
負債				
衍生金融工具：				
– 遠期外匯合約	–	72	–	72
– 利率掉期合約	–	192	–	192
– 跨貨幣利率掉期合約	–	286	–	286
銀行借款及其它借款：				
– 債券及票據	–	4,699	–	4,699
– 銀行借款	–	482	–	482
	–	5,731	–	5,731

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日年度，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移。本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素

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

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

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

財務報表附註

採用於第三級公允價值計算的估值模式及輸入元素

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

年內在該第三級別公允價值計量結餘中之變動如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
非上市投資		
於一月一日	6,000	2,361
支付購入款項	1,636	2,452
轉移至第一級	(60)	-
在綜合損益表中確認之未變現收益	1,226	1,187
於十二月三十一日	8,802	6,000

從第三級層級轉出

於轉讓日，本集團持有若干非上市股本投資的股份公允價值總額為港幣六千萬元(二〇二〇年：無)。截至二〇二〇年十二月三十一日，這些投資項目的公允價值被歸類為第三級(有關估值模式的資訊，見上文)，這是因為這些股票沒有在任何證券交易所作交易，而且沒有最近可觀察到的獨立交易。

於二〇二一年年內，這些非上市股本投資持有的股票已分別在香港及海外交易所市場上市，目前在市場上交易活躍。由於該股票現在在活躍市場中已有發布的報價，因此其公允價值計量於二〇二一年十二月三十一日從公允價值層級第三級轉出至第一級。

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

ii. 非以公允值列報的資產及負債

本集團以成本或攤銷成本報值的金融資產及負債對於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

g. 資本管理

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

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，旨在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點兩者之間取得平衡，並因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

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

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款(附註20)	36,745	42,174
減：銀行存款及現金(附註17)	(23,559)	(16,668)
負債淨額	13,186	25,506
股東權益	162,020	158,854
總權益	166,377	163,476
負債淨額與股東權益比率	8.1%	16.1%
負債淨額與總權益比率	7.9%	15.6%

本公司及其它附屬公司並沒有外部施加之資本規定。

24. 股本及儲備

a. 股本

	二〇二一年 股數(百萬)	二〇二〇年 股數(百萬)	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
於一月一日	3,051	3,049	30,270	30,221
認股權計劃下發行股票	5	2	111	49
於十二月三十一日	3,056	3,051	30,381	30,270

根據香港公司條例第 135 條，公司普通股並無票面值。

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

- b. 除了股本及其它法定資本儲備外，本集團權益包括處理重估股本投資之變動投資重估儲備、根據會計政策附註(v)(i)處理未行使已授予認股權於授予日之公允價值的其它儲備、根據會計政策附註(d)(iii)處理重估持作自用物業之變動的物業重估盈餘及根據會計政策附註(o)處理折算海外業務的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

本集團於二〇二一年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣二十億六千四百萬元(二〇二〇年：港幣三十五億六千九百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的各項權益於年內的變動顯列如下：

	股本 港幣百萬元	其它儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
本公司				
於二〇二〇年一月一日	30,221	48	66,861	97,130
是年盈利	-	-	5,085	5,085
認股權計劃下發行股票	49	(15)	-	34
以股份為基礎作支付之費用	-	3	-	3
已付二〇一九年第二次中期股息	-	-	(229)	(229)
已付二〇二〇年第一次中期股息	-	-	(610)	(610)
於二〇二〇年十二月三十一日及 二〇二一年一月一日	30,270	36	71,107	101,413
是年盈利	-	-	3,638	3,638
認股權計劃下發行股票	111	(36)	-	75
已付二〇二〇年第二次中期股息	-	-	(611)	(611)
已付二〇二一年第一次中期股息	-	-	(611)	(611)
於二〇二一年十二月三十一日	30,381	-	73,523	103,904

- c. 於二〇二一年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣七百三十五億二千三百萬元(二〇二〇年：港幣七百一十一億零七百萬元)。
- d. 於結算日後，董事會宣布派發第二次中期現金股息為每股港幣0.20元(二〇二〇年：港幣0.20元)，派息總額達港幣六億一千一百萬元按三十億五千六百萬股股份計算(二〇二〇年：港幣六億一千一百萬元按三十億五千三百萬股股份計算)。該項股息於結算日並未確認為負債。

財務報表附註

25. 公司財務狀況表

	附註	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司		114,079	122,347
應收一間聯營公司款項		371	371
		114,450	122,718
流動資產			
應收賬項		2	2
銀行存款及現金		5	5
		7	7
總資產		114,457	122,725
流動負債			
應付賬項		(56)	(56)
應付附屬公司款項		(9,964)	(20,723)
應付一間聯營公司款項		(533)	(533)
總流動負債		(10,553)	(21,312)
淨資產		103,904	101,413
資本及儲備			
股本	24	30,381	30,270
儲備		73,523	71,143
總權益		103,904	101,413

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席、執行董事兼集團財務總監

26. 與連繫人士的重大交易

截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- a. 截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本集團所得的租金收入為港幣一億三千四百萬元(二〇二〇年：港幣一億一千三百萬元)由各個相關的租戶(該等租戶為會德豐有限公司(「會德豐」)主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼等之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部份持有權益之公司)所得。
- b. 在現有協議下，本集團會向九龍倉置業之附屬公司所擁有的酒店提供管理、市場推廣、項目管理及技術服務。全年應收酬金總額為港幣一千八百萬元(二〇二〇年：港幣一千一百萬元)。由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- c. 本集團就本集團之物業項目已支付物業服務費總額為港幣二億一千五百萬元(二〇二〇年：港幣一億三千九百萬元)。其中港幣一億五千三百萬元(二〇二〇年：港幣九千三百萬元)，為本集團向會德豐及九龍倉置業之附屬公司支付的物業服務費，由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- d. 本集團就九龍倉置業提供的租賃服務確認資本化租金總額為港幣一億一千一百萬元(二〇二〇年：港幣一億一千一百萬元)，由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- e. 在現有協議下，本集團會向九龍倉置業之附屬公司所擁有的物業項目提供物業服務。全年應收酬金總額為港幣九百萬元(二〇二〇年：港幣六千一百萬元)。由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- f. 本集團主要管理人員的薪酬，包括支付於本公司董事及五位最高薪僱員在附註2(b)及2(c)中披露。

除以上交易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註10及11內披露。

27. 或然負債

於二〇二一年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣五百九十五億二千二百萬元(二〇二〇年：港幣六百二十億三千九百萬元)。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣三十六億九千萬元(二〇二〇年：港幣六十八億九千七百萬元)其中港幣三十六億九千萬元(二〇二〇年：港幣三十六億八千三百萬元)已提取。

於二〇二一年十二月三十一日，本集團就金融機構向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣十五億三千九百萬元(二〇二〇年：港幣三十億二千萬元)。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向金融機構提供的按揭貸款擔保則為港幣四十六億二千五百萬元(二〇二〇年：港幣四十九億八千五百萬元)。

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

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

財務報表附註

28. 承擔

於二〇二一年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇二一年			二〇二〇年		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業						
投資物業						
香港	565	5,962	6,527	812	–	812
中國內地	146	222	368	235	177	412
	711	6,184	6,895	1,047	177	1,224
發展物業						
香港	1,517	5,390	6,907	12,311	–	12,311
中國內地	4,842	3,348	8,190	6,509	6,211	12,720
	6,359	8,738	15,097	18,820	6,211	25,031
物業總額						
香港	2,082	11,352	13,434	13,123	–	13,123
中國內地	4,988	3,570	8,558	6,744	6,388	13,132
	7,070	14,922	21,992	19,867	6,388	26,255
其它	2,118	25	2,143	1,584	42	1,626
	2,118	25	2,143	1,584	42	1,626
總額	9,188	14,947	24,135	21,451	6,430	27,881

- i. 發展物業的開支承擔包括於合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣四十四億一千六百萬元(二〇二〇年：港幣四十二億四千八百萬元)。

29. 會計政策變動

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

《財報準則》第9號、《會計準則》第39號、利率基準改革 – 第二階段
《財報準則》第7號、第4號及第16號(修訂)

該等修訂就(i)確定金融資產、金融負債和租賃負債之合約現金流量的基準變動時需要修改作出會計處理；及(ii)因應銀間同業拆借利率改革引致利率基準被另一替代基準利率取代時需作出終止對沖會計，提供針對性豁免。

於二〇二一年十二月三十一日，本集團持有與上述利率基準改革有關的與基準利率掛勾的掉期合約，名義金額合共為港幣六十七億六千七百萬元。本集團現正與有關銀行及金融機構接洽以過渡至可替代基準利率，認為錯配風險極微。本集團已評估此等修訂的影響並認為對本集團的業績及財務狀況並無重大影響，對本集團的會計政策亦無重大更改。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

本集團採用這些與本集團有關的政策後的會計政策已詳載於第155頁至176頁的主要會計政策內。

30. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項經修訂，因在二〇二一年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後開始的 會計期間適用
《財報準則》第3號(修訂)業務合併 – 概念框架指引	二〇二二年一月一日
《會計準則》第16號(修訂)物業、廠房及設備 – 未作擬定用途前的所得款項	二〇二二年一月一日
《會計準則》第37號(修訂)虧損合約 – 履行合約的成本	二〇二二年一月一日
國際財務報導準則2018–2020之年度改善	二〇二二年一月一日
《會計準則》第1號(修訂)負債分類為流動或非流動	二〇二三年一月一日
《會計準則》第1號(修訂)及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂) 會計政策之披露	二〇二三年一月一日
《會計準則》第8號(修訂)會計估計之定義	二〇二三年一月一日
《會計準則》第12號(修訂)源自單一項交易之資產及負債的相關遞延稅項	二〇二三年一月一日

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

財務報表附註

31. 結算日後事項

董事已於結算日後宣布派發第二次中期股息。詳情已於附註6披露。

32. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇二一年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立的會德豐有限公司。會德豐有限公司沒有編製作公眾參考之用的財務報表。

33. 財務報表通過

財務報表於二〇二二年三月九日經董事會通過及授權頒布。

主要會計政策

a. 遵例聲明

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

香港會計師公會頒布了多項經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註29。

b. 財務報表的編製基準

截至二〇二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

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

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

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(w)。

主要會計政策

c. 綜合基準

i. 附屬公司和非控股股東權益

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

於附屬公司之投資由控制權啟始日期起至控制權終止日期止期間，於本綜合財務報表內綜合入賬。集團內部往來的結餘、交易和現金流，以及集團內部交易所產生的任何未變現盈利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

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

非控股股東權益在綜合財務狀況表內的股東權益列示，但與公司股東應佔權益分開。非控股股東權益佔本集團之業績，在綜合收益表內以分配年度損益之形式列示，而在綜合全面收益表則以分配年度全面收益總額予非控股股東權益與及公司股東應佔權益之形式列示。非控股股東提供借款及其它有契約的義務，將根據附註(f)所載有關的情況，於綜合財務狀況表列示為金融負債。

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

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

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

ii. 聯營公司和合營公司

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

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

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

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

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

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

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

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

主要會計政策

iii. 商譽

商譽指

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

當(b)是大於(a)時，此超出金額當作議價收購並立即確認為損益。

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

年內出售的現金產出單位、任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

d. 投資物業和物業、廠房及設備

i. 投資物業

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

除了投資物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入綜合財務狀況表中。如興建中投資物業的公允價值不能可靠地計量，則以成本值減累計虧損報值（見附註(k)(ii)）。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(p)(i)所述方式入賬。

如物業在以往持作自用，此物業計量為物業、廠房及設備直至轉換用途之日。根據以下附註(d)(iii)，於轉換用途該日物業的賬面值及其公允價值的差額會確認為物業、廠房及設備的重估盈餘，儘管該物業以往以成本入賬。在報廢或後續出售投資物業之日期，任何現在或過往確認於綜合全面收益表的重估盈餘將不會轉出至綜合收益表。但日後出售物業時，任何應用重估模式的物業所確認的重估盈餘會轉至盈餘儲備。

ii. 酒店物業

酒店物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值（見附註(k)(ii)）。

iii. 持作自用的其它物業、廠房及設備

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

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

- 當重估出現減值，減值金額會在綜合收益表內確認，但只限於減值超出該等物業在重估前於重估儲備結餘的金額；及
 - 當重估出現盈餘，盈餘金額會在綜合收益表內確認，但只限於該等物業以往出現減值時於綜合收益表內確認減值的金額。
- iv. 報廢或出售一個物業、廠房及設備所產生的收益或虧損以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在綜合收益表中確認。任何相關之物業重估盈餘將會由物業重估儲備轉撥至盈餘儲備，而不會重新分類至損益。

e. 物業、廠房及設備折舊

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

i. 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

ii. 酒店物業

酒店物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過40年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

iii. 持作自用的其它物業、廠房及設備

所有其它持作自用的物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。這些土地上的建築物的建築成本及根據地契剩餘年期內及預計可用年限之較短者釐定的比率，以直線法計算折舊。

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

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

主要會計政策

f. 金融工具

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

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

i. 金融資產的分類及計量

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

金融資產初始確認後不可重新分類，除非本集團改變管理金融資產的業務模式。

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

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

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

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

債務和權益證券投資

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

綜合財務狀況表中的「其它長期投資」包括：

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

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

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

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

金融資產：業務模式評估

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

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

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

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

主要會計政策

金融資產：評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息

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

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

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

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

金融資產：後續計量和收益及虧損

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	該等資產隨後以公允價值計量。淨收益及虧損，包括任何利息或股息收入，均在損益中確認。
以攤銷成本計量的金融資產	該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。攤銷成本因其減值虧損而減少。利息收入、外匯收益或虧損和減值於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損於損益中確認。
以公允價值計量且其損益計入其它全面收益的權益工具	該等資產隨後按公允價值計量。股息在損益中被確認為收入，除非股息明確是指投資成本的部分收回金額。其它淨收益及虧損在其它全面收益中確認，並且從不分類至損益。

ii. 終止確認金融資產

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

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

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

iii. 金融負債的分類及計量

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

iv. 終止確認金融負債

本集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

如果金融負債的條款被修訂及經修訂條款的現金流量大部分不同，本集團亦終止確認該金融負債。在這種情況下，經修訂條款下的新金融負債按公允價值確認。金融負債的賬面價值與已付代價款(包括已轉讓的任何非現金資產或承擔的負債)的修改條款之間的差額在損益中確認。

v. 抵銷

如果本集團目前有法定行使權抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償還債務，則金融資產與金融負債可予抵銷，且其淨額列入綜合財務狀況表內。

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

g. 衍生金融工具

衍生金融工具初始以公允價值確認。於每個結算日，公允價值被重新計量。重新計量公允價值產生的收益或虧損即時於損益中確認，符合現金流量對沖會計或對海外業務淨投資對沖條件的衍生工具則除外，其所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認(附註(h))。

在指定對沖關係開始時，本集團記錄風險管理目標和開展對沖的策略。本集團亦記錄對沖項目與對沖工具之間的經濟關係，包括對沖項目和對沖工具的現金流量變動是否預計相互抵銷。

主要會計政策

h. 對沖

i. 公允價值對沖

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

ii. 現金流量對沖

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

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

如果預期交易的對沖其後引致需確認金融資產或金融負債，在同一期間所購入之資產或所承擔之負債對損益造成影響(例如確認利息收入或支出時)由權益重新分類至綜合收益表內。

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

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

iii. 對海外業務淨投資的對沖

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

i. 租賃資產

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

i. 作為承租人

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

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

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

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

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

根據適用於以攤銷成本計量的債務證券投資的會計政策（見附註1(f)(i)、1(k)(i)和1(p)(iv)），可退還租金按金的初始公允價值與使用權資產分開核算。按金的初始公允價值與名義價值之間的任何差異以額外租賃付款額入賬，並計入使用權資產成本。

主要會計政策

倘指數或比率變化導致未來租賃付款額發生變動，或者本集團根據殘值擔保估計的應付金額發生變動，或者對於本集團是否合理確定可以行使購買、續租或終止租賃選擇權的重估結果發生變化，則應重新計量租賃負債。倘在這種情況下重新計量租賃負債，應對使用權資產的賬面金額作出相應調整；倘使用權資產的賬面金額已減至零，則將相關調整計入損益。倘租賃合約原本規定的租賃範圍變更，或一項租賃其轉讓價未以獨立租賃下進行會計處理（「租賃變更」），則應重新計量租賃負債。

倘在這種情況下，會使用租賃變更日修訂後的折現率，將變更後的租賃付款額折現以重新計量相關租賃負債。

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

ii. 作為出租人

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

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

j. 合約資產及負債

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

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

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

當合約包括重大融資成份時，合約結餘包括根據實際利息法計算的計提利息。

k. 資產減值

i. 金融資產減值

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

除非自初始確認後金融工具的信用風險顯著增加，否則本集團以等於12個月預期信用損失的金額計量損失準備，在該金融工具中信用損失的計量等於整個存續期預期信用損失。對於應收賬款(包括租賃應收款)，本集團採用簡化的方法計提《財報準則》第9號所規定的預期信用損失，該方法要求對所有應收賬款使用相等於整個存續期內的預期信用損失的金額計量。

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

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

12個月的預期信用損失是指因報告日期後12個月內(如果該工具的預計存續期少於12個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而導致的部分預期信用損失。

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

計量預期信用損失

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

信用減值的金融資產

在各個報告日，本集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的金融資產是否出現信用減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信用減值」。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

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

主要會計政策

在財務狀況表中列報預期信用損失的準備

以攤銷成本計量的金融資產的損失準備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

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

ii. 非金融資產的減值(包括使用權資產)

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

– 可收回數額的計算

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

– 確認減值虧損

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

– 減值虧損撥回

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

所撥回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益內。

– 中期財務報告及減值

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

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

I. 待沽物業

i. 待沽物業

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

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

ii. 待沽發展中物業

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

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

m. 存貨

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

n. 現金和現金等價項目

現金和現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其它財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

主要會計政策

o. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外業務的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。外幣結餘之以公平值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允值的兌換率折算。交易日期是本集團最初確認此類非貨幣性資產或負債的日期。

海外業務之業績以年內的每月加權平均兌換率折算為港幣。財務狀況表項目內包括於二〇〇五年一月一日或之後購買海外業務而產生的商譽，則按結算日的兌換率折算為港幣。折算海外業務賬項時產生的差額在其它全面收益表內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在綜合收益表內。

如出售海外業務，便須在計算出售的收益或虧損時，計及所確認該海外業務的相關累計權益兌匯差額至綜合收益表內。

p. 收入確認

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

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

如合約中包含的融資部分為客戶提供超過十二個月的重大融資利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用貼現率以反映與客戶之單獨融資交易。利息收入按實際利率法單獨計提。如合約包含為集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息費用。本集團利用《財報準則》第15號第63段中實際權宜方法，並且如融資期限為十二個月或以下，則不會調整重大融資部分的任何影響。

- i. 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在其產生的會計期間內確認為收入。

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

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

- iii. 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

- iv. 利息收入按實際利率法確認。

- v. 來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

q. 借貸成本

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

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

r. 所得稅

- i. 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它收益或直接在權益中確認。
- ii. 當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅課項的任何調整。

主要會計政策

- iii. 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅務虧損及稅款抵免產生。

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

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

當投資物業根據附註(d)(i)所載按公允價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其它情況下，確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

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

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

- iv. 本期所得稅與遞延所得稅結餘及其變動乃分別列示而不會互相抵銷。倘本集團具備合法權利將本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，且符合以下額外條件，則本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，而遞延所得稅資產則與遞延所得稅負債抵銷：

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

s. 連繫人士

- i. 個人或該個人之近親家庭成員在以下情況下視為與本集團有連繫：
 - (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響；或
 - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。

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

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

主要會計政策

t. 發出財務擔保，準備和或有負債

i. 所發出的財務擔保

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

當本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允價值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本公司政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

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

ii. 其它準備和或然負債

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

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

當預計由另一方償還準備結算所需的部分或全部支出，對於幾乎確定的任何預期償還，則一個單獨資產項目會被確認。確認補償金額僅限於準備的賬面金額。

u. 分部報告

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

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

v. 僱員福利

i. 以股份為基礎作支付之費用

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

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

ii. 僱員福利及定額供款退休計劃供款

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

主要會計政策

w. 重大會計估計和判斷

附註23載有與金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

— 投資物業估值

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

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

— 評估非流動資產的減值

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

— 評估發展中物業和待沽物業的撥備

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

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二一年十二月三十一日

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二一年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百份率	主要業務
德高企業投資有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	控股公司
寶博(0004)有限公司	英屬處女群島／香港	1股每股1美元	100	控股公司
九龍倉北京有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	管理服務
九龍倉重慶有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉大連有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
Wharf Estates China Limited	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉國金中心有限公司 (前稱：滿譽投資有限公司)	香港	港幣1元分為1股	100	管理服務
九龍倉上海置業有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
邦源投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
■ 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	100	地產
■ 上海夏利文物業管理有限公司	中華人民共和國	500,000美元	100	物業管理
■ 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	272,000,000人民幣	100	地產
■ 大連時代豪庭物業管理有限公司	中華人民共和國	1,040,000港幣	100	物業管理
■ 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	223,533,440人民幣	100	地產
■ 重慶時代廣場物業管理有限公司	中華人民共和國	70,000美元	100	物業管理
■ 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	144,000,000美元	98	地產
■ 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	221,000,000港幣	100	地產
■ 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,830,400,000美元	100	地產
■ 九龍倉國金(成都)物業管理有限公司	中華人民共和國	註冊資本5,000,000人民幣 (實收資本人民幣零元)	100	物業管理
■ 長沙國金中心物業管理有限公司	中華人民共和國	註冊資本3,000,000人民幣 (實收資本人民幣零元)	100	物業管理
■ 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	70,000,000港幣	100	地產
■ 長沙時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	40,000,000美元	100	地產
■ 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	2,449,261,739美元	100	地產
■ 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	20,000,000人民幣	100	地產
■ 九龍倉(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000美元	100	控股公司
■ 致昌(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	100	控股公司
■ 大連德高企業管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100	控股公司
■ 大連盈致企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	100	控股公司
九龍倉中國地產發展(0004)有限公司	英屬處女群島／香港	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
盛興控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
佳唯投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
碩凱有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
盎創有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
雄智控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
品富集團有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
博軼有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
卓光控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
康寧控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
捷特投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
權升控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
意踏有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
翡閣有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
名寶國際(0004)有限公司	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	控股公司
昌智國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
博實控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
珍億有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
洋立控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
明聲控股有限公司	香港	港幣1,459,380,000元 分為1,459,380,000股	100	控股公司
陸裕投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
浩陽投資有限公司	香港	港幣100,000,000元 分為100,000,000股	100	控股公司
功登有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
敢偉有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
展策有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
載安有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
業階有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
碩祥有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
江福控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
實創投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
協慧國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
凱大控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
業鋒投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
望華有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
為旺有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
Onyee Properties Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	控股公司
耀瑞控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
栢朗國際有限公司	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	控股公司
眾朗投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二一年十二月三十一日

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

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000 美元	100	地產
九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	46,000,000 美元	100	地產
上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000 美元	55	地產
上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	14,000,000 美元	100	地產
上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	1,000,000 美元	100	地產
上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	21,000,000 美元	100	地產
九龍倉(上海)企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000 美元	100	管理服務
大上海時代廣場物業管理(上海)有限公司	中華人民共和國	500,000 美元	100	物業管理
龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	26,000,000 港幣	100	地產
龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	3,000,000 美元	100	地產
龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	47,500,000 港幣	100	地產
蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	6,800,000 美元	100	地產
蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	7,650,000 美元	100	地產
蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	21,000,000 美元	100	地產
蘇州耀龍投資管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000 人民幣	100	控股公司
蘇州祥龍地產發展有限公司	中華人民共和國	817,150,000 人民幣	100	地產
蘇州兆龍地產發展有限公司	中華人民共和國	2,289,110,000 人民幣	100	地產
杭州堡華房地產開發有限公司	中華人民共和國	500,000,000 人民幣	100	地產
蘇州昌龍地產發展有限公司	中華人民共和國	2,181,500,000 人民幣	100	地產
蘇州昇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	763,000,000 人民幣	100	地產
九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	277,580,000 美元	100	地產
無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	3,200,000 美元	100	地產
無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	100,000 美元	100	地產
無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	5,600,000 美元	100	地產
港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	16,990,000 美元	100	地產
錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	26,000,000 美元	100	地產
洋立房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	28,100,000 港幣	100	地產
富匯房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	152,000,000 美元	100	地產
會盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	130,000 美元	100	控股公司
杭州杭龍置業管理有限公司	中華人民共和國	160,000 美元	100	控股公司
富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	10,000,000 美元	100	地產
龍鼎房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	58,156,570 港幣	100	地產
寰華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	2,126,716,354 港幣	100	地產
寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	30,000,000 美元	100	地產
九龍倉置業(廣州)有限公司	中華人民共和國	1,000,000 港幣	100	控股公司
九龍倉置業(重慶)有限公司	中華人民共和國	300,000 美元	100	地產
九龍倉(中國)物業管理有限公司	中華人民共和國	60,000,000 港幣	100	物業管理
九龍倉(中國)投資有限公司	中華人民共和國	30,000,007 美元	100	控股公司
大連時代廣場商業有限公司	中華人民共和國	4,500,000 美元	100	地產
杭州堡龍投資管理有限公司	中華人民共和國	15,000,000 美元	100	物業管理

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二一年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百份率	主要業務
物流				
現代貨箱碼頭有限公司	香港	港幣82,049,200元 分為70,116股	68	貨櫃碼頭
ⁱ 深圳大鵬灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	5,775,550,000人民幣	44	貨櫃碼頭
酒店				
[#] Wharf Hotels Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	控股公司
Chengdu Niccolo Holdings (Hong Kong) Limited	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
萃益有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
添益控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉中國酒店有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉酒店管理有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	酒店管理
[#] 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	100	酒店
[#] 成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	4,000,000美元	100	酒店
[#] 長沙尼依格羅酒店有限公司	中華人民共和國	4,000,000美元	100	酒店
投資及其它				
[#] Wharf Capital (0004) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	控股公司
Wharf CME2 Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	控股公司
九龍倉有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	融資
Wharf China Finance Limited	香港	港幣5,000,000元 分為5,000,000股	100	融資
飛鷺有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	融資
Wharf Finance (No.1) Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
宜盛控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	融資
源加有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	融資
Wobble Company Limited	香港	港幣500,000,000元 分為500,000,000股	100	融資
[#] 階添有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
[#] 穎華控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司

聯營公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司股東應佔 權益百份率	主要業務
地產				
朗光國際有限公司	香港	普通股	40	控股公司
會鵬房地產發展有限公司	香港	普通股	50	控股公司
麒愉有限公司	香港	普通股	50	控股公司
趣歷有限公司	香港	普通股	50	控股公司
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲上園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲觀園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
佛山招商果嶺房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
佛山招商光華房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山招商中環房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
北京亞林東房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25	地產
北京亞林西房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25	地產
北京亮馬置業有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
杭州築家房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
蘇州孚元置業有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
杭州龍孜投資管理有限公司	中華人民共和國	註冊	26	地產
蘇州工業園區園嶸捷建設發展 有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
蘇州新高智建設發展有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
浙江綠九置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州龍昊房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	22.5	地產
杭州綠九啟奧置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35	地產
杭州致謙投資有限公司	中華人民共和國	註冊	50	控股公司
杭州綠城朝陽置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
龍景房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	21	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	14	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二一年十二月三十一日

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

直接持有的附屬公司

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業

iii 根據中國法律註冊為全內資經營企業

附註：

(甲) 於二〇二一年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司。

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

(丙) 以下債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保。

附屬／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二三年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇二三年到期的人民幣定息保證票據	4億人民幣
	於二〇二三年到期的人民幣定息保證票據	3億人民幣
	於二〇二四年到期的人民幣定息保證票據	3億人民幣
	於二〇二四年到期的人民幣定息保證票據	6億人民幣
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二四年到期的人民幣定息保證票據	3億人民幣
	於二〇二四年到期的人民幣定息保證票據	2.5億人民幣
	於二〇二六年到期的港元定息保證票據	3億港元
Wharf Finance Limited	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	4.24億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	0.6億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.12億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.82億港元
	於二〇二二年到期的美元定息保證票據	0.6億美元
	於二〇二三年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二三年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	5億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.95億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.85億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.77億港元
	於二〇二五年到期的港元定息保證票據	8億港元
	於二〇二七年到期的港元定息保證票據	2.3億港元
於二〇四〇年到期的港元定息保證票據	2.5億港元	
Wharf Finance (No.1) Limited	於二〇二三年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇二六年到期的日圓定息保證票據	100億日圓

主要物業撮要表

二〇二一年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
香港					
物業(投資)					
山頂賓吉道8號 & 32號種植道 Strawberry Hill之部分單位	13,000	-	-	13,000	-
山頂加列山道63號 Chelsea Court	43,000	-	-	43,000	-
山頂種植道11號 11 Plantation Road	46,300	-	-	46,300	-
山頂種植道1號	91,000	-	-	91,000	-
山頂道77/79號	11,000	-	-	11,000	-
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉(附註j)	1,032,000	-	-	-	1,032,000
香港物業(投資)總面積	1,236,300	-	-	204,300	1,032,000
物業(發展)					
九龍龍翔道九龍塘住宅項目	436,400	-	-	436,400	-
文輝道2至8號	259,300	-	-	259,300	-
	695,700	-	-	695,700	-
由聯營公司及合營公司發展(所佔權益 - 附註g)					
油塘油塘灣部分地段	611,400	-	13,700	597,700	-
山頂聶歌信山道8號 Mount Nicholson	28,300	-	-	28,300	-
啟德第4A區2號地盤	361,500	-	11,900	324,500	25,100
文輝道9、11號	72,500	-	-	72,500	-
	1,073,700	-	25,600	1,023,000	25,100
香港物業(發展)總面積	1,769,400	-	25,600	1,718,700	25,100
香港總面積	3,005,700	-	25,600	1,923,000	1,057,100

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份	完成階段	
(工業)	不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	100%
	29,640	RBL 556 S.A.R.P. & S.B.	2035	2001	不適用	100%
	32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	裝修工程施工中	100%
	97,670	RBL 534 S.E., S.F. & R.P.	2028	2022	上蓋工程施工中	100%
	76,726	RBL 836	2029	2017	不適用	100%
	165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	100%
	196,561	NKIL 6579	2068	2023	上蓋工程施工中	100%
	134,884	RBL 1211	2071	2025	清拆工程中	100%
	808,398	YTML 22 餘段及伸延部分， YTML 28 及伸延部分，YTML 29 及伸延部分，及YTML 12、32 及33及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃階段	15%
	250,930	IL 9007	2060	2016	不適用	50%
197,552	NKIL 6554	2069	2024	地基工程施工中	30%	
54,541	RBL 1222	2071	2025	策劃階段	50%	

主要物業撮要表

二〇二一年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
中國內地					
物業(投資)					
已完成投資物業					
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	-
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	-	188,000	-	-
成都市雙流縣雙楠大道中段99號時代•奧特萊斯	680,000	-	680,000	-	-
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界成都國際金融中心	6,042,000	3,092,000	2,195,000	755,000	-
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	2,036,000	2,036,000	-	-	-
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心(所佔權益 - 附註g)	1,238,000	665,000	573,000	-	-
上海市靜安區南京西路1717地塊會德豐國際廣場	1,199,000	1,149,000	50,000	-	-
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	2,619,000	-	2,619,000	-	-
湖南省長沙市金洲新區工業集中區歐洲北路168號時代•奧特萊斯	772,000	-	772,000	-	-
	16,346,800	7,286,800	8,110,000	950,000	-

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份	完成階段	
	148,703	不適用	2043	2000	不適用	100%
	76,205	不適用	2050	2004	不適用	100%
	(a)	不適用	2053	2008	不適用	100%
	(b)	不適用	2039	2009	不適用	100%
	(c)	不適用	2047	2009	不適用	100%
	(d)	不適用	2047/79	2013/14/16	不適用	100%
	313,867	不適用	2047/57	2014	不適用	100%
	(e)	不適用	2051	2017	不適用	50%
	136,432	不適用	2049	2010	不適用	98%
	(f)	不適用	2051	2018	不適用	100%
	1,299,000	不適用	2055	2016	不適用	100%

主要物業撮要表

二〇二一年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
發展中投資物業					
深圳市南山區前海T102-0262地塊－深圳市前海公寓項目 (所佔權益－附註g)	274,000	－	43,000	226,000	5,000
	274,000	－	43,000	226,000	5,000
武漢市江安區沿江大道160號武漢馬哥孛羅酒店	405,000	－	－	－	405,000
中國四川省610021成都市錦江區紅星路3段1號國際金融中心 T3塔樓成都尼依格羅酒店	448,000	－	－	－	448,000
中國湖南省410005長沙市芙蓉區解放西路188號國金中心 T1塔樓長沙尼依格羅酒店	442,000	－	－	－	442,000
中國重慶市400023江北區江北城北大街38號國金中心 T1號塔樓重慶尼依格羅酒店(所佔權益－附註g)	219,000	－	－	－	219,000
	1,514,000	－	－	－	1,514,000
中國內地物業(投資)總面積	18,134,800	7,286,800	8,153,000	1,176,000	1,519,000

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份	完成階段	
	80,000	不適用	2057	2022	上蓋工程施工中	50%
(有 356 個房間的酒店)	(a)	不適用	2053	2008	不適用	100%
(有 238 個房間的酒店)	(d)	不適用	2049	2015	不適用	100%
(有 243 個房間的酒店)	(f)	不適用	2051	2018	不適用	100%
(有 252 個房間的酒店 以 100% 公司所有權計)	(e)	不適用	2051	2017	不適用	50%

主要物業撮要表

二〇二一年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
物業(發展)					
杭州市文暉路FG05地塊九龍倉•君璽	10,000	-	-	10,000	-
杭州市下城區三塘元XC0502-R21-40地塊•天御	315,000	-	-	315,000	-
杭州市慶隆地塊84號拱墅區慶隆單元FG01-R21-07地塊•天璽二期	729,000	-	-	729,000	-
杭州市慶隆地塊92號拱墅區慶隆單元FG01-R21-05地塊•天璽一期	440,000	-	-	440,000	-
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安壹號	26,000	-	-	26,000	-
上海市浦東新區周浦鎮08單元06-05地塊蘭廷	25,000	-	-	25,000	-
蘇州市吳中區尹山湖望湖路郭新路碧堤半島	37,000	-	-	37,000	-
蘇州市吳中高新區迎春路東側24號地塊久尋花園	320,000	-	-	320,000	-
蘇州市相城區陽澄湖鎮湘湘路南、順賢路東27號地塊•天曦	1,188,000	-	11,000	1,177,000	-
蘇州市相城區元和街道安元路南、文靈路東77號地塊•天逸翠樾庭	655,000	-	-	655,000	-
蘇州市相城區黃橋街道華元路北、通湖路東78號地塊•天灝返灣雅苑	1,579,000	-	-	1,579,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	22,000	-	20,000	2,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧璽	22,000	-	-	22,000	-
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊時代小鎮	3,322,000	2,348,000	962,000	12,000	-
成都市雙流縣華陽街道清河社區8組、公興街道藕塘村5組時代上城	12,000	-	12,000	-	-
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	24,000	-	24,000	-	-
長沙市芙蓉區長沙國金中心	4,526,000	2,719,000	-	1,012,000	795,000

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份	完成階段	
	258,358	不適用	2080	2017	不適用	100%
	115,648	不適用	2087	2022	上蓋工程施工中	100%
	356,321	不適用	2088	2023	上蓋工程施工中	100%
	180,824	不適用	2088	2022	上蓋工程施工中	100%
	170,825	不適用	2043/63	2020	不適用	55%
	526,905	不適用	2083	2016	不適用	100%
	2,501,747	不適用	2081	2022	上蓋工程施工中	100%
	181,643	不適用	2087	2022	上蓋工程施工中	100%
	1,112,825	不適用	2057/87	2022	上蓋工程施工中	100%
	533,173	不適用	2058/88	2021	不適用	100%
	1,013,022	不適用	2088	2022	上蓋工程施工中	100%
	1,276,142	不適用	2078	2018	不適用	100%
	2,121,662	不適用	2048/78	2019	不適用	100%
	(c)	不適用	2047/77	2024	上蓋工程施工中	100%
	800,882	不適用	2053/83	2021	不適用	100%
	1,130,000	不適用	2050/80	2016	不適用	100%
(有525個房間的酒店)	(f)	不適用	2051	2023	上蓋工程施工中	100%

主要物業撮要表

二〇二一年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	10,000	-	-	10,000	-
杭州富陽市受降鎮施家園村間祝公路/向陽路項目雍景山	1,670,000	-	-	1,670,000	-
	14,932,000	5,067,000	1,029,000	8,041,000	795,000
由聯營公司及合營公司發展(所佔權益 - 附註g)					
佛山市順德區陳村鎮金鎢南路南側曦岸	187,000	-	34,000	153,000	-
佛山市南海九江鎮沙龍路西側悅府	635,000	-	21,000	614,000	-
佛山市三水區南西街建設路西側樾園	645,000	-	11,000	617,000	17,000
廣州市白雲區石井鎮石潭路444號央璽	107,000	-	4,000	103,000	-
廣州市白雲區廣花一路以東、朗雲花園	58,000	-	-	58,000	-
北京市豐台區亞林東地塊項目中國璽	2,000	-	-	2,000	-
北京市豐台區亞林西地塊項目昆崙域	11,000	-	-	2,000	9,000
北京市朝陽區亮馬K地塊項目壹•亮馬	104,000	-	45,000	48,000	11,000
北京市豐台區西局村項目西城天鑄	341,000	-	-	200,000	141,000
杭州市蕭山博學路#16地塊天鉅府	3,000	-	-	-	3,000
杭州市蕭山區市心路地鐵朝陽站旁桂語朝陽	101,000	-	6,000	95,000	-
杭州市慶隆地塊28號拱墅區慶隆單元FG01-R21-06地塊•天蒼	562,500	-	8,500	554,000	-
蘇州市相城區元和路荷岸曉風	781,000	-	-	781,000	-
蘇州市相城區虎丘濕地公園華元路與通湖路路口天灝逅灣花園	99,000	-	-	99,000	-

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份	完成階段	
	(b)	不適用	2069	2009	不適用	100%
	3,210,772	不適用	2082	2024	上蓋工程施工中	100%
	740,000	不適用	2056/86	2020	不適用	40%
	876,000	不適用	2057/87	2022	上蓋工程施工中	50%
	759,000	不適用	2057/87	2022	上蓋工程施工中	50%
	395,000	不適用	2087	2021	不適用	18%
	308,000	不適用	2087	2023	上蓋工程施工中	10%
	582,000	不適用	2085	2018	不適用	25%
	680,000	不適用	2085	2019	不適用	25%
	605,000	不適用	2086	2021	不適用	30%
	395,000	不適用	2087	2021	不適用	80%
	1,506,379	不適用	2057/87	2019	不適用	22.5%
	754,869	不適用	2058/88	2021	不適用	50%
	606,185	不適用	2088	2022	上蓋工程施工中	50%
	1,206,849	不適用	2087	2022	上蓋工程施工中	33%
	724,116	不適用	2087	2021	不適用	60%

主要物業撮要表

二〇二一年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
蘇州市高新區獅山街道黃浦街東西、竹園路南82號地塊上賢雅苑	271,000	-	-	271,000	-
蘇州市高新區金山路地塊山水樾瀾庭	3,000	-	-	3,000	-
大連市中山區解放路桃源區不朽巷桃源里	21,000	-	11,000	10,000	-
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、沙河以西片區成都環貿廣場	3,378,000	1,149,000	417,000	1,719,000	93,000
重慶市江北區江北城紫御江山	43,000	-	43,000	-	-
重慶市南岸區彈子石C區國際社區	365,000	-	260,000	105,000	-
	7,717,500	1,149,000	860,500	5,434,000	274,000
中國內地物業(發展)總面積	22,649,500	6,216,000	1,889,500	13,475,000	1,069,000
中國內地總面積	40,784,300	13,502,800	10,042,500	14,651,000	2,588,000
集團物業(投資)	19,371,100	7,286,800	8,153,000	1,380,300	2,551,000
集團物業(發展)	24,418,900	6,216,000	1,915,100	15,193,700	1,094,100
集團總面積(附註i)	43,790,000	13,502,800	10,068,100	16,574,000	3,645,100

附註：

- (a) 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- (b) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- (c) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- (d) 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎。
- (e) 重慶國金中心之部分，地盤總面積為516,021平方呎。
- (f) 長沙國金中心之部分，地盤總面積為800,452平方呎。
- (g) 由聯營公司及合營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- (h) 中國內地發展物業總面積包括5,773,000平方呎已預售但未確認之面積。
- (i) 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約一千六百萬平方呎，主要在中國內地。
- (j) 於二〇二二年二月，本集團重新發展該地盤作住宅用途的建議已獲批核，總樓面面積為829,000平方呎。

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份	完成階段	
	582,332	不適用	2088	2022	上蓋工程施工中	49%
	809,797	不適用	2088	2020	不適用	30%
	922,475	不適用	2083	2019	不適用	60%
	2,212,128	不適用	2048/78	2014 及以後	上蓋工程施工中	30%
	2,335,535	不適用	2050/60	2020	不適用	50%
	6,080,656	不適用	2047/57	2022	上蓋工程施工中	40%

十年財務摘要

截至十二月三十一日	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
綜合收益表					
收入	22,378	20,997	16,874	21,055	43,273
營業盈利	8,536	11,104	7,869	8,752	20,622
基礎淨盈利(附註a)	3,646	3,417	3,016	6,798	16,142
股東應佔盈利	6,019	3,864	3,386	6,623	21,876
股東應佔股息(附註d)	1,222	1,221	991	1,981	4,836
綜合財務狀況表					
投資物業	76,525	78,151	74,811	74,738	82,128
物業、廠房及設備	12,967	13,250	13,056	13,670	13,201
聯營公司/合營公司權益	35,859	33,139	43,085	41,859	30,445
其它長期投資	52,902	66,875	36,531	30,544	19,109
待沽物業	48,485	42,396	44,083	45,954	25,200
銀行存款及現金	23,559	16,668	27,292	17,448	45,697
其它資產	3,403	3,616	3,360	3,136	6,867
資產總額	253,700	254,095	242,218	227,349	222,647
銀行借款及其它借款	(36,745)	(42,174)	(46,336)	(43,086)	(36,409)
其它負債	(50,578)	(48,445)	(49,539)	(45,503)	(40,767)
淨資產	166,377	163,476	146,343	138,760	145,471
股本及其它法定資本儲備	30,381	30,270	30,221	30,173	29,760
儲備	131,639	128,584	112,653	105,251	112,214
股東權益(附註e)	162,020	158,854	142,874	135,424	141,974
非控股股東權益	4,357	4,622	3,469	3,336	3,497
總權益	166,377	163,476	146,343	138,760	145,471
負債/(現金)淨額	13,186	25,506	19,044	25,638	(9,288)
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
- 基礎淨盈利	1.19	1.12	0.99	2.23	5.32
- 股東應佔盈利	1.97	1.27	1.11	2.18	7.21
每股資產淨值(港幣)(附註e)	53.02	52.07	46.86	44.45	46.75
每股現金股息(港仙)(附註d)	40.00	40.00	32.50	65.00	159.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	8.1%	16.1%	13.3%	18.9%	不適用
淨負債佔總權益(%)	7.9%	15.6%	13.0%	18.5%	不適用
利息倍數(倍)(附註c)	9.8	9.3	5.1	6.5	12.9
股東權益回報(%) (附註b)	3.8%	2.6%	2.4%	4.8%	9.5%
派息率(%)					
- 基礎淨盈利	33.5%	35.7%	32.9%	29.1%	30.0%
- 股東應佔盈利	20.3%	31.5%	29.3%	29.9%	22.1%

附註：

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

截至十二月三十一日	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
綜合收益表					
收入	46,627	40,875	38,136	31,887	30,856
營業盈利	17,065	14,853	14,283	13,280	14,170
基礎淨盈利(附註a)	13,980	11,180	10,637	11,345	11,086
股東應佔盈利	21,440	16,024	35,930	29,380	47,263
股東應佔股息(附註d)	6,520	5,759	5,486	5,151	4,998
綜合財務狀況表					
投資物業	319,298	310,177	301,890	261,097	231,522
物業、廠房及設備	20,735	22,779	25,027	24,161	19,870
聯營公司／合營公司權益	31,147	35,397	41,479	38,790	36,203
其它長期投資	5,723	8,102	3,740	3,744	3,868
待沽物業	23,874	37,768	47,543	53,764	48,915
銀行存款及現金	36,957	23,510	18,725	24,515	18,795
其它資產	6,093	6,183	6,254	8,981	9,825
資產總額	443,827	443,916	444,658	415,052	368,998
銀行借款及其它借款	(60,794)	(70,707)	(77,984)	(82,587)	(74,420)
其它負債	(57,627)	(56,029)	(52,563)	(48,210)	(37,672)
淨資產	325,406	317,180	314,111	284,255	256,906
股本及其它法定資本儲備	29,497	29,441	29,376	29,376	29,314
儲備	287,297	278,287	276,119	246,181	219,187
股東權益	316,794	307,728	305,495	275,557	248,501
非控股股東權益	8,612	9,452	8,616	8,698	8,405
總權益	325,406	317,180	314,111	284,255	256,906
負債／(現金)淨額	23,837	47,197	59,259	58,072	55,625
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
– 基礎淨盈利	4.61	3.69	3.51	3.74	3.66
– 股東應佔盈利	7.07	5.29	11.86	9.70	15.60
每股資產淨值(港幣)(附註e)	104.48	101.53	100.82	90.94	82.04
每股現金股息(港仙)(附註d)	215.00	190.00	181.00	170.00	165.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	7.5%	15.3%	19.4%	21.1%	22.4%
淨負債佔總權益(%)	7.3%	14.9%	18.9%	20.4%	21.7%
利息倍數(倍)(附註c)	8.5	7.6	6.1	5.8	7.4
股東權益回報(%) (附註b)	6.9%	5.2%	12.4%	11.2%	20.9%
派息率(%)					
– 基礎淨盈利	46.6%	51.5%	51.6%	45.4%	45.1%
– 股東應佔盈利	30.4%	35.9%	15.3%	17.5%	10.6%

附註(續上頁)：

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

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

(f) 若干數字已經重新分類或重新編列以遵守現時財報準則，或重新編列以符合是年基準及呈報形式。

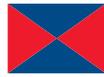
藝術作品來源：

Claude Gaveau, *La grappe de Tomates*, 第7頁

Claude Gaveau, *Parfum d'Automne*, 第14頁

設計及製作：緯豐財經印刷有限公司





九龍倉

始創於一八八六年

www.wharfholdings.com