



KERRY PROPERTIES LIMITED

嘉里建設有限公司



二零一八年 年報

股份代號：683
(於百慕達註冊成立之有限公司)



二零一八年年報

嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）為世界級物業企業，於亞洲擁有重大投資，中港兩地之物業建設尤享聲譽。嘉里建設於兩地之投資重心，在於精選中心地段，發展尊尚物業。本公司堅守此發展方針，持之以恆，藉此創建成功的營運模式，並在優質物業發展及管理方面累積了豐富經驗。本公司信守公平與誠信之原則，在悠久的企業歷程中，與員工、供應商、合作夥伴、政府機構及其他重要持份者建立了彌足珍貴的長遠關係。



公司資料及重要日期

董事會

執行董事

黃小抗先生，主席兼行政總裁

吳繼霖先生

王志剛先生

非執行董事

郭孔華先生

獨立非執行董事

古滿麟先生

黃汝璞女士，JP

張祖同先生

審核與企業管治委員會

黃汝璞女士，JP，主席

古滿麟先生

張祖同先生

薪酬委員會

黃汝璞女士，JP，主席

黃小抗先生

古滿麟先生

張祖同先生

提名委員會

黃小抗先生，主席

古滿麟先生

黃汝璞女士，JP

張祖同先生

財務委員會

黃小抗先生

王志剛先生

執行委員會

黃小抗先生

吳繼霖先生

王志剛先生

公司秘書

李少菁女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM12, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港鰂魚涌英皇道683號

嘉里中心25樓

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08, Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港皇后大道東183號合和中心22樓

嘉里建設有限公司

企業傳訊部

香港鰂魚涌英皇道683號

嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200

傳真：(852) 2967 2900

電郵：communication@kerryprops.com

嘉里建設有限公司

投資者關係部

香港鰂魚涌英皇道683號

嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200

傳真：(852) 2967 2900

電郵：ir@kerryprops.com

網站

www.kerryprops.com

證券編號

香港聯合交易所：683

彭博資訊：683 HK

路透社：683.HK

重要日期

股東週年大會

二零一九年五月二十一日

暫停辦理股份過戶及登記

二零一九年五月十六日至二十一日及二十八日

建議派發末期股息

二零一九年六月六日

目錄

4	財務摘要
7	董事會主席兼行政總裁報告書
10	管理層討論及分析
10	業績總覽
12	物業業務回顧
36	財務回顧
37	所持物業詳情
48	可持續發展及企業社會責任活動
54	獎項及嘉許
65	企業管治報告
75	審核與企業管治委員會報告
77	薪酬委員會報告
78	提名委員會報告
80	風險管理及內部控制報告
83	董事及高級管理人員
87	董事會報告
101	獨立核數師報告
109	綜合收益表
110	綜合全面收益表
111	綜合財務狀況表
113	綜合現金流動表
115	綜合權益變動表
117	財務報表附註
220	五年財務概要

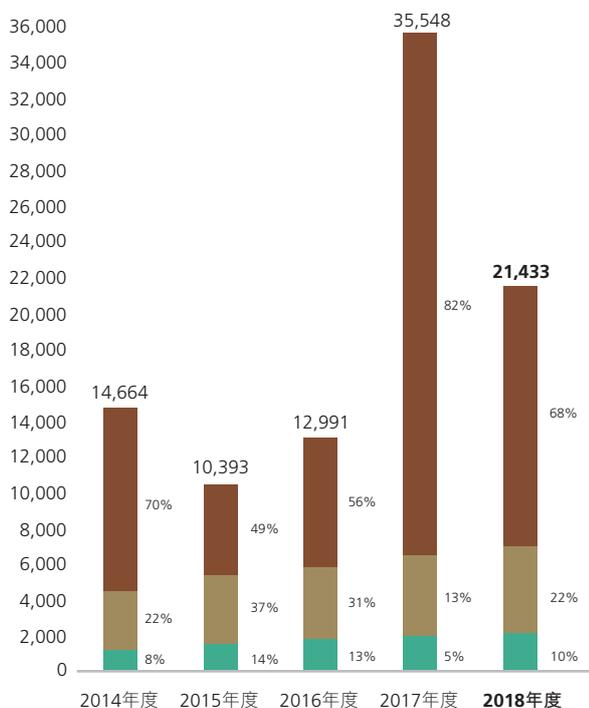
財務摘要

兩年比對		二零一八年	二零一七年	變動百份率
營業額	(百萬港元)	21,433	35,548	-40%
毛利	(百萬港元)	9,003	9,745	-8%
毛利率	(%)	42.0	27.4	
經營溢利	(百萬港元)	9,772	10,938	-11%
經營邊際利潤	(%)	45.6	30.8	
股東應佔溢利	(百萬港元)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		3,345	6,651	-50%
— 計入投資物業公允價值轉變後		7,499	9,242	-19%
純利率	(%)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		15.6	18.7	
— 計入投資物業公允價值轉變後		35.0	26.0	
每股盈利	(港元)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		2.30	4.61	-50%
— 計入投資物業公允價值轉變後		5.16	6.40	-19%
股東權益	(百萬港元)	97,541	94,349	+3%
借貸淨額	(百萬港元)	18,727	24,274	-23%
每股資產淨值	(港元)	67.03	65.22	+3%
於十二月三十一日之股價	(港元)	26.75	35.15	
市盈率 [#]	(倍)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		11.6	7.6	
— 計入投資物業公允價值轉變後		5.2	5.5	
於十二月三十一日之市值 [#]	(百萬港元)	38,927	50,846	
每股股息	(港元)	1.35	1.50	-10%
股息派送率	(%)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		58.7	32.5	
— 計入投資物業公允價值轉變後		26.2	23.4	
盈利對股息比率	(倍)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		1.7	3.1	
— 計入投資物業公允價值轉變後		3.8	4.3	
股息率 [#]	(%)	5.0	4.3	
股東權益回報率	(%)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		3.4	7.0	
— 計入投資物業公允價值轉變後		7.7	9.8	
資產負債比率	(%)	19.2	25.7	
利息覆蓋率	(倍)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		27.3	14.2	
— 計入投資物業公允價值轉變後		47.3	17.5	
流動比率	(倍)	1.5	1.7	
速動比率	(倍)	0.7	0.8	
資產淨值折讓 [#]	(%)	(60.1)	(46.1)	

[#] 分別按照二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之股價計算。

營業額分類

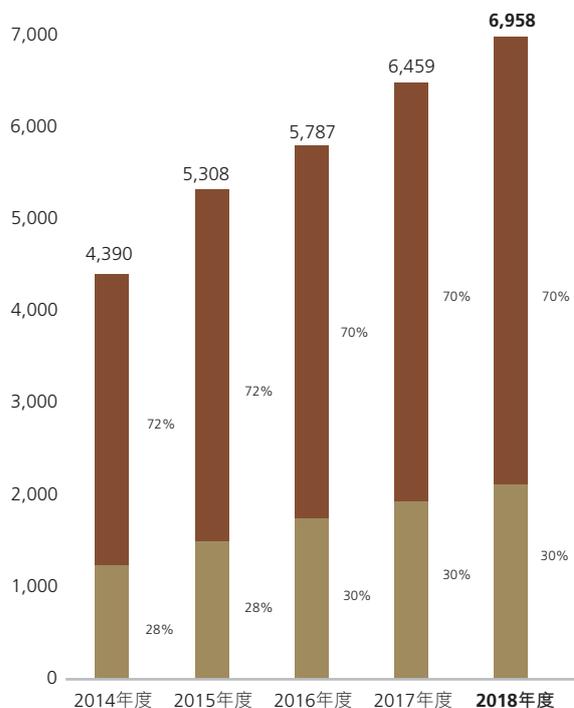
百萬港元



■ 銷售物業收入
■ 租金收入及其他
■ 酒店業務收入

經常性收入分類

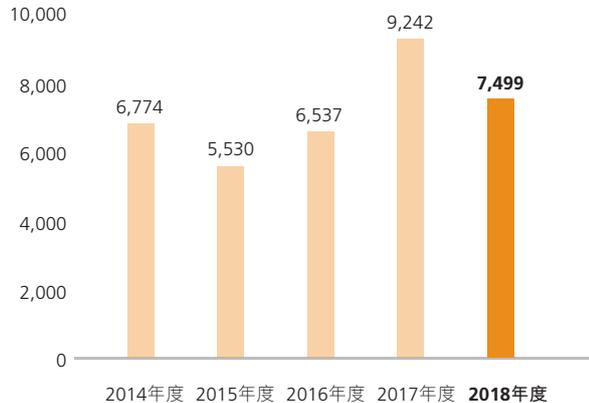
百萬港元



■ 租金收入及其他
■ 酒店業務收入

股東應佔溢利

百萬港元

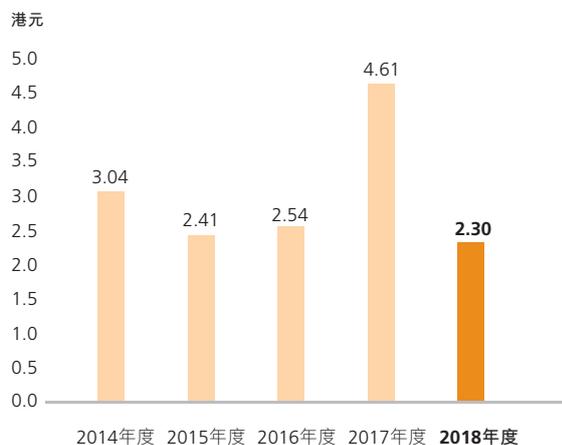


	營業額 百萬港元	經常性收入 百萬港元	比重百分率	計入投資物業 公允價值 轉變前 純利	計入投資物業 公允價值 轉變後 純利
				百萬港元	百萬港元
2014年度	14,664	4,390	30%	4,384	6,774
2015年度	10,393	5,308	51%	3,481	5,530
2016年度	12,991	5,787	44%	3,671	6,537
2017年度	35,548	6,459	18%	6,651	9,242
2018年度	21,433	6,958	32%	3,345	7,499

財務摘要

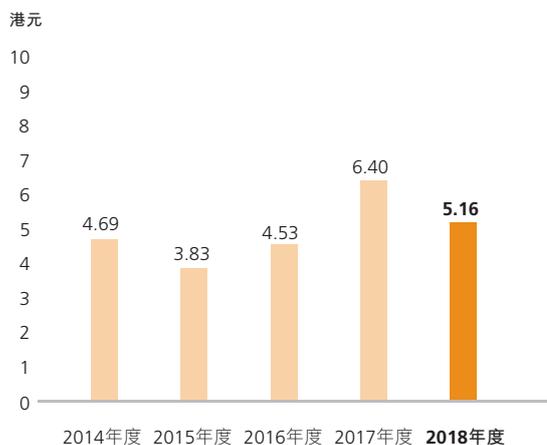
每股盈利

(計入投資物業公允價值轉變前)



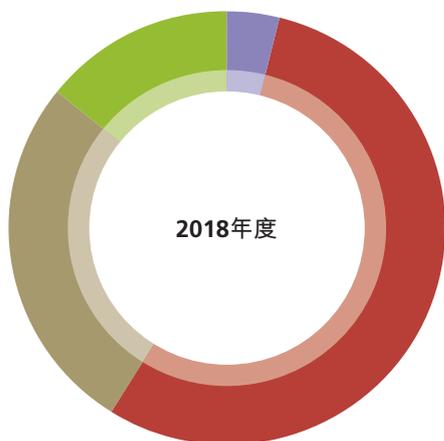
每股盈利

(計入投資物業公允價值轉變後)



物業資產總值

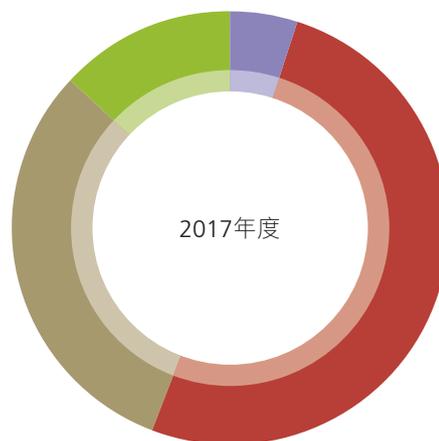
1,217.94億港元



2018年度

● 中國	55%
● 香港住宅	27%
● 香港商用	14%
● 其他	4%

1,198.48億港元



2017年度

● 中國	51%
● 香港住宅	31%
● 香港商用	13%
● 其他	5%

董事會主席兼行政總裁報告書



黃小抗先生
主席兼行政總裁

致各位股東：

本人謹代表董事會，欣然向各位股東提呈截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績報告。本集團於本年度未計入投資物業公允價值增加所產生的影響之股東應佔綜合淨溢利為33.45億港元，較二零一七年之66.51億港元下降50%。本年度已計入投資物業公允價值增加所產生的影響之股東應佔溢利則為74.99億港元（二零一七年：92.42億港元）。年度內每股盈利為5.16港元，較二零一七年所錄每股6.40港元減少19%。

董事會建議派發年度末期股息每股0.95港元。連同中期股息每股0.40港元，本年度全年現金股息合共每股1.35港元（二零一七年：每股1.50港元，包括中期股息每股0.45港元、末期股息每股0.90港元及特別股息每股0.15港元）。

應對挑戰 行穩致遠

二零一八年，在宏觀環境動盪、內地物業市場政策維持收緊，乃至香港地產市道略呈放緩的背景下，本集團仍能取得佳績，反映企業根基深厚、信譽卓著，並適時調整策略以應對各種風險和挑戰。集團將不斷鞏固品牌和管理，保持長遠發展動力與韌度，行穩致遠。

中國政府對住房市場的調控持續，使買家回歸理性及冷靜，觀望情緒較濃。受到內部及外部因素影響整體經濟增長放緩，年度內住房銷售成交先揚後抑，市場整體銷量下滑，庫存增加。影響所及，土地需求出現下行趨勢，地價回落，房地產企業購地亦趨審慎。

香港方面，受到中美貿易紛爭和其他外部不明朗因素影響，中小型住宅樓價從八月高位回落，下半年成交宗數亦現減幅。豪宅市場則展現韌力，資產價值和平均售價都能保持平穩。

董事會主席兼行政總裁報告書

嘉里建設憑藉項目優越位置、口碑、設計及品質，配合適當的銷售策略，年內重點推售深圳前海、南京、杭州、瀋陽及秦皇島等住宅及公寓項目，達到預期銷售價格及基本完成銷售目標。香港皓畋乘地利優勢，剩餘單位需求保持強健，整體香港銷售達到所訂目標。

增加土儲 重點發展

儘管內地經濟將繼續承壓，本集團一直積極尋求投資機會，增加優質土地儲備，以保持發展動力。年度內分別投得福州及武漢綜合項目，以及前海三期項目商業用地。

位於前海經濟特區的地標式綜合項目一、二期建設，連同二零一八年投得的三期，將可開創更大協同效益，為集團未來數年的發展重點。項目一期現已封頂，年度內推售其中一幢公寓當天即售罄，超越所訂目標，亦反映市場對優質樓盤的需求甚殷。

福州項目已於二零一八年十二月動工興建。福州市作為福建省省會，乃集國家級新區、自由貿易區及二十一世紀海上絲綢之路核心區「三區合一」的重點開發區域。武漢市位於中國腹地中心，是中部最大的國家級中心城市、長江經濟帶的核心節點城市，亦是一帶一路的重要樞紐城市。我們將為兩地項目注入優質建築精髓，打造大型地標。

本集團對內地房地產市場的長遠健康發展抱有信心，將乘土地市場降溫的形勢，繼續在一、二線城市尋找合適的土地儲備。

隨著香港政府改變土地供應政策，未來開拓的新增住宅用地，七成將用於興建公營房屋，此舉將令私人發展用地更形緊絀。另一方面，目前在建的私人住宅以中小型單位為主，預料此等住宅價格將面對一定壓力。集團的發展項目以優質住宅為主，佔有獨特的競爭優勢。

集團將在今年推售香港重點項目縵山。傲立筆架山優越位置，居高望遠的縵山，為市內罕有低密度住宅項目，將提供別墅、洋房及住宅大樓，構建成尊貴豪華住宅區。由於項目罕貴優質，我們對其銷售信心十足。

除住宅用地外，集團亦將繼續物色工商業相關資產。對於政府的土地投標，集團會積極參與。整體發展將保持平穩步伐，待時而動，與時宜之。

投資物業 不斷壯大

本集團的既定政策為不斷壯大投資物業組合，並配合專業管理，以構築穩健的經常性收入基礎。過去我們積極在內地主要城市商業中心區發展大型綜合體項目，二零一八年並增添瀋陽嘉里中心及濟南酒店及辦公樓，進一步增強租金收入基礎。

今年前海一期辦公樓及零售商場將進入市場，期望可帶動投資物業組合的收入貢獻。同時深圳嘉里建設廣場一期翻新及智能化改造全面啟動，預計在今年改造完成後將大幅提升項目的市場競爭力。

集團將致力提高香港投資物業的出租率，收入預計可維持穩定。日後集團將繼續物色合適的物業，進行改造翻新，以擴大租賃物業基礎，並透過引入智能物業科技，為物業管理增值，提升競爭力。

本集團憑藉物業地點和管理服務優勢，並不斷優化租戶結構，有信心可持續錄得高出租率和穩定收入。

加強風險管理 思慮慎密

面對宏觀環境的不確定性，集團將採取更為謹慎的財務及風險管理，防範潛在危機。其中，集團將於未來數年循序漸進地降低資產負債比率，俾能捕捉新的發展機會。

本集團會繼續投資增加優質土儲。為保持審慎，對於較大型的發展機會，我們會考慮以合資形式投標，減低風險並提高成功機會。

本原永續 立己立人

我們深信，企業的成功並不止於業務發展和財務表現。本集團一直努力建構可持續的業務發展模式，大道行簡，我們著手改善營運模式，透過節約及善用資源、服務及回饋社區、構建更宜居的生活環境，為下一代建設更美好的將來。我們正逐步邁向全面綠色營運，從根本改變，才能得以永續。

二零一八年，集團制定了《可持續發展政策聲明》，並更新所有可持續發展相關政策聲明。今年我們將提前訂立二零二零年的可持續發展目標，並在香港開展試點項目，進行氣候變化風險評估。

多年的努力，為集團帶來多項肯定。其中，集團成為恒生可持續發展企業指數成份股，並納入相關的可持續發展企業指數。除多項管理系統獲ISO認證外，集團可持續發展報告亦經國際機構BSI核實，內地和香港的新建及既有建築分別獲LEED、「超甲級樓宇」及BEAM Plus評級。

展望未來，經濟形勢仍較嚴峻，中美貿易摩擦及英國脫歐問題亦會構成不穩定。隨著中央強調構建房地產市場健康發展長效機制，相信政府會出台樓市政策以穩定市場。我們相信，憑藉各項目的良好規劃、精工品質、銷售策略調整、優質售後服務及良好口碑，定可以突破難關，為集團長遠發展和盈利作出貢獻。

本集團將繼續與員工團隊攜手，秉持高水平的管治標準，精進管理，砥礪奮進。本人謹代表董事會，對專業而熱誠的管理團隊和全體員工，以及各持份者，致以衷心感謝。

黃小抗

主席兼行政總裁

香港，二零一九年三月十五日

業績總覽



截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔溢利為74.99億港元，較二零一七年之92.42億港元下跌19%。

本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為41.54億港元（二零一七年：25.91億港元）。截至二零一八年十二月三十一日止年度，在未計入上述公允價值之增加所產生的影響前，本集團錄得股東應佔溢利減少50%至33.45億港元（二零一七年：66.51億港元）。減少主要因為自二零一八年一月一日起採納新會計準則（財務報表附註3），為澳門發展中物業作出11.75億港元（二零一七年：零）之減值虧損撥備（財務報表附註18(a)）及以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產錄得公允價值淨減少共14.61億港元（二零一七年：增加2百萬港元）（財務報表附註24）。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股盈利為5.16港元，較二零一七年錄得之每股6.40港元下跌19%。



01. 靜安嘉里中心，中國上海
02. 住宅物業住客會所，香港
03. 中半山物業組合，香港中半山
04. 靜安嘉里中心活動，中國上海
05. 北京嘉里公寓，中國北京
06. 深圳嘉里建設廣場，中國深圳
07. 杭州嘉里中心活動，中國杭州
08. 嘉里城，中國瀋陽
09. MegaBox商場活動，香港九龍灣
10. 浦東嘉里城，中國上海

01	02	03	08
			09
04	05	06	07
			10

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響對本集團股東應佔溢利的影響如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	變動
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	3,345	6,651	-50%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	4,154	2,591	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	7,499	9,242	-19%

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股0.95港元（「末期股息」）。連同中期股息每股0.40港元，截至二零一八年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股1.35港元（二零一七年：每股1.50港元，包括中期股息每股0.45港元、末期股息每股0.90港元及特別股息每股0.15港元）。



物業業務回顧

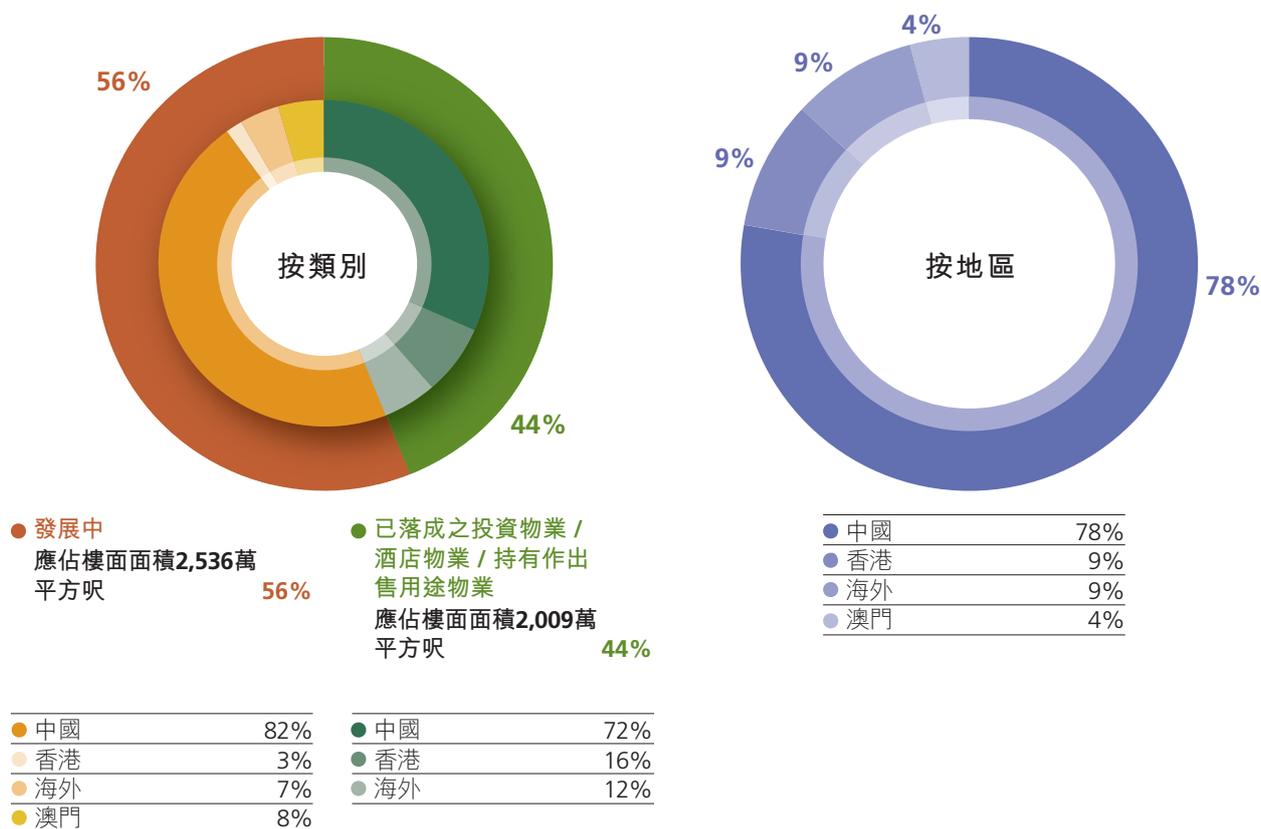


綜覽

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，宏觀環境的不確定性增大，面對的挑戰更形複雜。儘管存在外部阻力，本集團仍能按計劃發展，業績表現正面。在本報告年度後期，銷售略有放緩，年內租賃及酒店業務表現則保持強健。

本集團於二零一八年十二月三十一日所持物業組合（以樓面面積計算），包括發展中物業共2,536萬平方呎（二零一七年：1,896萬平方呎）、已落成之投資物業共1,310萬平方呎（二零一七年：1,204萬平方呎）、酒店物業共467萬平方呎（二零一七年：459萬平方呎）及持有作出售用途之物業共232萬平方呎（二零一七年：351萬平方呎）。優質資產為集團的長遠發展奠定穩固基礎。

物業組合之組成
應佔樓面面積4,545萬平方呎



物業組合之組成

於二零一八年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積				
	中國	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	總計
已落成之投資物業	8,445	2,863	–	1,792	13,100
酒店物業	4,126	38	–	504	4,668
發展中物業	20,887	818	1,988	1,670	25,363
持有作出售用途物業	1,915	400	–	7	2,322
總樓面面積	35,373	4,119	1,988	3,973	45,453

備註：

(1) 澳門物業組合之可發展樓面面積包括一幅已於二零零九年九月交還予澳門特區政府之地塊。根據一份於二零零九年十月十四日刊憲之澳門特區政府公告，將批出另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

管理層討論及分析

物業業務回顧

中國物業部

中國物業部營業額減少4%至133.10億港元（二零一七年：138.25億港元），降幅反映已落成物業銷售收入下跌11%，儘管租金收入增長7%。毛利亦下降2%至56.78億港元（二零一七年：57.81億港元）。

本部門因應市場需求改變，及配合中央政府的房屋政策，繼續規劃及調整銷售步伐。隨著內地新綜合發展項目啟用，投資物業組合產生的收入及盈利維持穩定增長。

投資物業

本年度內，本集團來自中國已落成投資物業貢獻包括租金和其他費用的營業額為36.86億港元（二零一七年：34.44億港元），毛利按年增加7%至29.05億港元（二零一七年：27.13億港元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團在內地之公寓、商用及辦公室投資物業組合總樓面面積合共845萬平方呎（二零一七年：739萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一八年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積								出租率
	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	濟南	總計	
辦公室	711	1,429	1,552	102	354	–	195	4,343	88%
商用	98	1,096	104	798	486	435	34	3,051	88%
公寓	277	774	–	–	–	–	–	1,051	89%#
	1,086	3,299	1,656	900	840	435	229	8,445	

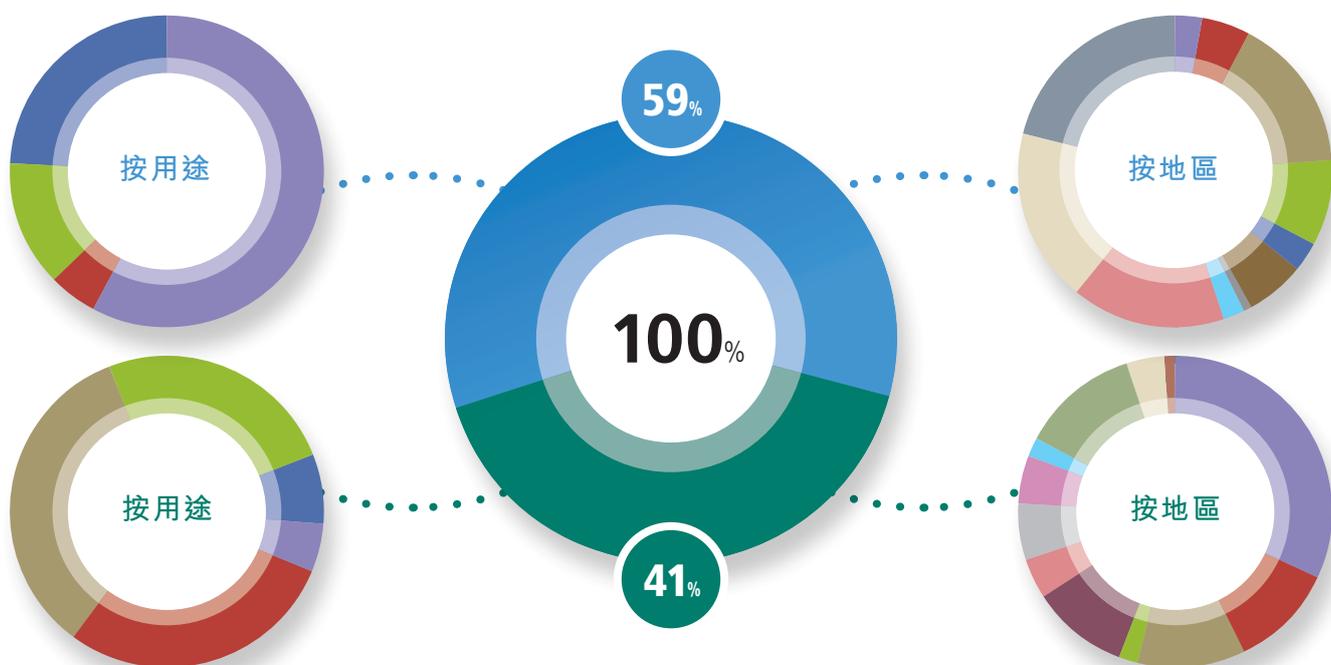
於二零一七年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積						出租率
	北京	上海	深圳	杭州	天津	總計	
辦公室	711	1,436	1,552	100	–	3,799	97%
商用	98	1,096	104	812	428	2,538	95%
公寓	277	774	–	–	–	1,051	91%#
	1,086	3,306	1,656	912	428	7,388	

上海嘉里華庭二期一幢由二零一七年第四季開始進行裝修之公寓大樓除外。

中國物業 應佔樓面面積3,537萬平方呎

● 發展中 應佔樓面面積2,089萬平方呎 **59%** ● 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業 應佔樓面面積1,448萬平方呎 **41%**

● 按用途		● 按地區				● 按用途		● 按地區			
● 住宅	54%	● 天津	3%	● 鄭州	6%	● 住宅	5%	● 上海	32%	● 天津	6%
● 酒店	4%	● 杭州	5%	● 莆田	1%	● 酒店	29%	● 北京	11%	● 南昌	5%
● 商用	11%	● 瀋陽	16%	● 昆明	2%	● 辦公室	34%	● 深圳	11%	● 秦皇島	2%
● 辦公室	31%	● 秦皇島	9%	● 深圳	16%	● 商用	25%	● 唐山	2%	● 杭州	12%
		● 南昌	3%	● 福州	18%	● 公寓	7%	● 濟陽	10%	● 濟南	4%
				● 武漢	21%			● 南京	4%	● 其他	1%



主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一八年 十二月三十一日之出租率	於二零一七年 十二月三十一日之出租率
靜安嘉里中心一期	96%	95%
靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	98%	98%
浦東嘉里城 ⁽¹⁾	97%	97%
北京嘉里中心 ⁽¹⁾	96%	97%
深圳嘉里建設廣場一期	97%	94%
深圳嘉里建設廣場二期	97%	94%
杭州嘉里中心 ⁽¹⁾	92%	95%
瀋陽嘉里中心 ⁽¹⁾	39%	不適用

備註：

(1) 酒店部分除外。





中國主要 綜合發展項目

上海 – 靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海市南京路商業中心區，為本集團地標式綜合發展項目。集團分別持有此中心一期及二期項目之74.25%及51%權益。此項目匯集酒店、商場、辦公室及住宅，並設景致優美的中庭廣場，總樓面面積合共374萬平方呎。靜安嘉里中心為城中優越購物點及罕貴辦公室地段，而另一亮點為品味高尚的香格里拉大酒店。於二零一八年十二月三十一日，辦公室面積99%（二零一七年：98%）及零售面積97%（二零一七年：99%）已租出。靜安香格里拉大酒店於年度內的平均入住率為78%（二零一七年：80%）。



總樓面
面積

374
萬平方呎

97%
出租率

上海 – 浦東嘉里城

本集團在上海浦東區持有40.8%權益之綜合用途物業浦東嘉里城，包括酒店、辦公室、服務式公寓、商場及相關配套設施。於二零一八年十二月三十一日，零售及辦公室面積均100%租出（二零一七年：均為100%），服務式公寓之出租率則為85%（二零一七年：85%）。上海浦東嘉里大酒店於年內之平均入住率為74%（二零一七年：77%）。

總樓面
面積

273
萬平方呎

97%
出租率



北京嘉里中心

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括優質辦公室、購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓。本集團持有北京嘉里中心71.25%權益。於二零一八年十二月三十一日，零售面積的出租率為85%（二零一七年：94%），辦公室面積則租出99%（二零一七年：98%）。於二零一八年十二月三十一日，服務式公寓亦已租出93%（二零一七年：96%）。北京嘉里大酒店於年內的平均入住率為85%（二零一七年：85%）。

總樓面
面積

223
萬平方呎

96%
出租率

杭州嘉里中心

杭州嘉里中心位於延安路與慶春路交匯處，毗鄰西湖。此綜合發展項目包括豪華酒店、甲級辦公室、優質公寓及零售商場，總樓面面積共220萬平方呎。於二零一八年十二月三十一日，辦公室大樓出租率為82%（二零一七年：97%），而商場出租率為94%（二零一七年：94%）。杭州城中香格里拉大酒店於年內錄得平均入住率77%（二零一七年：76%）。本集團持有該項目之75%權益。

深圳嘉里建設廣場

由本集團全資擁有的深圳嘉里建設廣場共有三幢甲級辦公室大樓，坐落於深圳福田商業中心區，連接廣深港客運高速鐵路福田站，交通便捷。於二零一八年十二月三十一日，一期及二期項目出租率均為97%（二零一七年：均為94%）。

總樓面面積 **165** 萬平方呎 | **97%** 出租率



總樓面面積 **182** 萬平方呎 | **92%** 出租率

天津嘉里中心

天津嘉里中心位處河東區海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷。本集團佔此綜合發展項目49%權益，第一期包括酒店、優質住宅及商場，總樓面面積約360萬平方呎。第二期發展正在規劃中。於二零一八年十二月三十一日，商場嘉里匯已租出74%（二零一七年：76%）。天津香格里拉大酒店於年度內之平均入住率為73%（二零一七年：71%）。



總樓面面積 **167** 萬平方呎 | **74%** 出租率



瀋陽嘉里中心

新落成的瀋陽嘉里中心位於遼寧省瀋陽市，坐落青年大街東側，為本集團租賃物業組合增添辦公室及商場面積。於二零一八年十二月三十一日，辦公室大樓出租率為19%（二零一七年：不適用），商場出租率為68%（二零一七年：不適用）。瀋陽香格里拉大酒店於年內錄得平均入住率68%（二零一七年：71%）。本集團持有該項目之60%權益。

總樓面面積 **206** 萬平方呎 | **39%** 出租率

附註：

@ 於二零一八年十二月三十一日，不包括酒店。

於二零一八年十二月三十一日，不包括持有作出售之住宅及公寓。

投資物業（續）

濟南祥恒廣場

濟南祥恒廣場位於山東省濟南市歷下區。於二零一八年十二月三十一日，辦公室面積已租出76%（二零一七年：不適用），商場部分則租出37%（二零一七年：不適用）。濟南香格里拉大酒店於年度內之平均入住率為58%（二零一七年：31%）。本集團佔此項目55%權益。



◆ 濟南祥恒廣場，中國濟南

物業銷售

本集團於中國內地已落成物業之銷售錄得營業額75.16億港元（二零一七年：84.63億港元），產生毛利23.81億港元（二零一七年：26.59億港元）。銷售營業額主要來自杭州雲荷廷、南京金陵雅頌居、瀋陽雅頌大苑、成都都城樂頌居、秦皇島海碧台及杭州逸廬之確認銷售。

寧波泊璟廷的銷售亦為部門帶來理想利潤。

杭州－雲荷廷

本集團全資持有之住宅及商用發展項目位於杭州之江國家旅遊度假區核心地段，總地塊面積約為153萬平方呎，住宅物業雲荷廷的總樓面面積約227萬平方呎，商用面積則約250,000平方呎。於二零一八年十二月三十一日，一期408個單位及二期550個單位已悉數售出。三期建設工程正在進行中。於二零一八年十二月三十一日，三期全部725個單位的98%已預售。



◆ 雲荷廷二期，中國杭州

南京－金陵雅頌居

本集團於南京市秦淮區大光路發展住宅項目金陵雅頌居。此全資擁有項目之地塊面積約為396,000平方呎，總樓面面積約100萬平方呎。項目工程已於二零一七年完成。於二零一八年十二月三十一日，全部429個單位已出售97%。



◆ 金陵雅頌居，中國南京*

* 模擬相片

瀋陽－雅頌大苑

瀋陽嘉里中心二期發展項目中，雅頌大苑其中一幢已落成入伙。於二零一八年十二月三十一日，二期全部495個住宅單位的77%已售出 / 預售。本集團持有此項目60%權益。



◆ 雅頌大苑，中國瀋陽

成都－都城項目

成都都城項目坐落於高新技術產業開發區南面。一期（都城雅頌居）住宅單位已全部售出及交付。二期（都城樂頌居）總樓面面積約210萬平方呎。於二零一八年十二月三十一日，二期住宅及商業單位已全部售出及交付。本集團佔此項目55%權益。



◆ 都城樂頌居，中國成都

秦皇島－海碧台

本集團佔豪宅項目海碧台一期之60%權益，項目位於河北省秦皇島市中心的濱海區域，毗鄰北戴河，其建設工程已完成。於二零一八年十二月三十一日，一期全部778個住宅單位已售出82%。一期發展之總樓面面積約160萬平方呎。



◆ 海碧台，中國秦皇島

杭州－逸廬

逸廬位於杭州嘉里中心，總樓面面積約為330,000平方呎。此項目毗鄰杭州西湖，並已於二零一七年落成。於二零一八年十二月三十一日，全部121個單位已售出23%。本集團持有此項目75%權益。



◆ 逸廬，中國杭州*

* 電腦合成圖

管理層討論及分析

物業業務回顧

寧波－泊璟廷二期

泊璟廷二期位於寧波市東部新城核心區之地塊，總樓面面積約617,000平方呎，已於二零一八年落成。於二零一八年十二月三十一日，全部437個單位已售出。本集團佔此項目50%權益。



◆ 泊璟廷，中國寧波

發展中物業

本集團繼續嚴選地塊以補充土地儲備，並專注在優質地段發展地標式綜合用途物業及住宅項目。

瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽市，坐落青年大街東側及青年公園南面。項目處於地標金廊的核心位置，總樓面面積約1,300萬平方呎，將發展為集酒店、辦公室、商場及住宅於一體的綜合發展項目。項目一期已落成，二期已完成其中部分，三期則處於興建階段。



◆ 瀋陽嘉里中心，中國瀋陽

武漢

於二零一八年九月二十日，本集團成功競買湖北省武漢市江漢區的地塊之土地使用權。地塊位於長江與漢水交匯的商業中心地帶，鄰近一環內的城市中心區域。此地塊將接駁計劃中的武漢地鐵13號線，地理位置優越。地塊佔地700,000平方呎，規劃總樓面面積450萬平方呎，由本集團全資擁有。本集團計劃發展包括辦公、商業、住宅及教育設施的大型綜合體。



深圳－前海

本集團於前海深港現代服務業合作區持有商業用地，地塊面積達350,000平方呎，坐擁一線海景，用作發展包括辦公室、公寓和商用面積的綜合發展項目，可建總樓面面積共約220萬平方呎。該項目由本集團全資擁有，為香港主要企業在前海的首項重大投資。項目預計於二零二零年落成。一幢公寓大樓於二零一八年六月推出預售，市場反應熱烈。

本集團亦持有毗鄰地塊發展中項目之25%權益。於二零一六年十二月，本公司聯同嘉里控股有限公司及東亞銀行有限公司購入此面積約為207,000平方呎的地塊，計劃中總樓面面積約130萬平方呎，將作商業用途。

於二零一八年十二月十四日，公司成功投得一幅位於前灣片區之土地，毗鄰兩項現有發展項目。此新地塊佔地約184,000平方呎，計劃中總樓面面積約886,000平方呎，將作商業用途。項目計劃包括辦公、商業及地下零售面積，以及社區配套設施。新項目將鞏固集團在前海的核心地位，並實現集團打造集辦公、商業活動及都市生活的現代化綜合樞紐之計劃。

前海經濟特區位處珠江三角洲的核心位置，三幅地塊均鄰近廣深沿江高速公路。本集團相信發展相連地塊可產生高度協同效益。



◆ 前海嘉里中心，中國深圳*

福州

二零一八年八月三十日，本集團成功投得福建省福州市倉山區商服及住宅用地。項目地塊面積約140萬平方呎，規劃總樓面面積約370萬平方呎，由本集團全資擁有。項目位於三江口片區，坐擁一線江景資源，並與福廈高速連接線及福州地鐵6號線相連，交通便捷。集團計劃將其打造為集辦公、商業及住宅為一體的綜合項目。

鄭州

本集團與香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉」)合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約210萬平方呎，將發展為包括一幢酒店、住宅、商用及辦公室物業之項目。項目預期由二零二二年起分階段落成，本集團佔其55%權益。

* 模擬相片

管理層討論及分析

物業業務回顧

昆明

本集團聯同香格里拉在雲南省昆明市發展兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店及公寓物業，總樓面面積約696,000平方呎。項目計劃於二零二一年竣工，本集團佔項目55%權益。



南昌

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌市發展一項物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展包括酒店、辦公室、商舖及高級住宅。酒店及住宅部分已完成，總樓面面積約170萬平方呎。餘下之辦公室用地正處於規劃階段。



◆ 南昌發展項目，中國南昌

莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田市九華路之酒店物業，作為莆田發展項目其中一部分。本集團持有此項目60%權益。酒店總樓面面積約為368,000平方呎，正在建設中，計劃於二零二零年竣工。



◆ 莆田雅頌居，中國莆田

上海

本集團於二零一六年購得一家上海項目公司約24.4%股權，該項目公司擁有一幅位於上海市浦東新區佔地約443萬平方呎之地塊，該地塊用地性質為工業用途。二零一六年五月，上海市政府發出關於將該專案地塊更改為商業發展用途之新規劃和批覆（「五月批覆」）。其後於二零一七年八月，上海市政府發出另一份批覆，將該專案地塊納入新規劃的世博文化公園的建設範圍。

本集團於二零一六年下半年作出的投資乃基於該五月批覆。項目的各投資方中，一間通過不同投資工具持有該項目的國有企業為當中最大的投資方。

於二零一八年第二季，上海市有關部門曾接觸項目公司並告知其欲將該專案地塊納入世博文化公園建設範圍的意向。雙方自此展開討論及協商，以期達成雙方接受的解決方案，以

使本集團能退出該項目，惟並未就徵收補償款項達成結論。預計於二零一九年內可達成最終雙方同意之條款。

於二零一八年一月一日採納香港財務準則9後，該投資分類為金融資產。截至二零一八年十二月三十一日止年度，錄得公允價值減少15億港元。故此，於二零一八年十二月三十一日，本集團投資於此項目的賬面值約為17.54億港元。截至本報告日，項目公司仍為該專案地塊的法定及註冊持有者，享有原土地授予的所有權利。



中國發展中物業

於二零一八年十二月三十一日：	落成後本集團所佔總樓面面積				
	住宅	辦公室	商用 (千平方呎)	酒店	合計
武漢	2,793	1,190	484	–	4,467
福州	1,844	1,179	678	–	3,701
瀋陽	2,424	550	438	–	3,412
深圳	646	2,230	399	108	3,383
秦皇島	1,870	–	105	–	1,975
鄭州	558	349	24	226	1,157
杭州	963	–	78	–	1,041
天津	156	422	53	–	631
南昌	–	488	29	–	517
昆明	125	–	–	258	383
莆田	–	–	21	199	220
合計	11,379	6,408	2,309	791	20,887

香港物業部

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額81.23億港元（二零一七年：217.23億港元）；毛利則為33.25億港元（二零一七年：39.64億港元）。

部門年內營業額主要來自已落成住宅物業皓畋及滿名山之確認銷售。

年度內，香港投資物業組合受惠於高出租率及平穩的租金水平，繼續為集團帶來穩定的經常性收入。新增的公寓物業Resiglow租賃表現強勁，亦為收入增長引擎之一。

香港物業 應佔樓面面積412萬平方呎

● 發展中
應佔樓面面積82萬平方呎

20%

● 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業
應佔樓面面積330萬平方呎

80%

● 按用途

● 住宅 100%

● 按地區

● 香港島 38%
● 九龍 62%

● 按用途

● 辦公室 26%
● 住宅 11%
● 商用 38%
● 酒店 1%
● 公寓 24%

● 按地區

● 香港島 35%
● 九龍 58%
● 新界 7%



投資物業

本集團在香港之優質住宅、商業及辦公室物業組合於二零一八年錄得強健表現。年度內，香港已落成投資物業貢獻包括租金和其他費用的營業額為11.64億港元（二零一七年：10.97億港元），帶來毛利9.26億港元（二零一七年：8.74億港元）。

於二零一八年十二月三十一日，在香港之已落成投資物業組合之總樓面面積合共286萬平方呎（二零一七年：286萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：



◆ 中半山物業組合，香港中半山

	於二零一八年十二月三十一日		於二零一七年十二月三十一日	
	集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	803	99%	803	86%#
商用	1,219	99%	1,219	99%
辦公室	841	97%	841	96%
	2,863		2,863	

備註：

包括由二零一七年第三季起開始出租之Resiglow。

九龍灣－企業廣場5期 / MegaBox

設計概念嶄新的MegaBox坐落於九龍東，揉合購物、娛樂、餐飲及運動於一身，總樓面面積約110萬平方呎，為香港創新零售消閒熱點。於二零一八年十二月三十一日，MegaBox之出租率為接近100%（二零一七年：99%）。

MegaBox維持靈活的租戶組合，提供多元購物及娛樂選擇，迎合不同消閒趨勢，故能維持接近全數租出及強健的租金水平。

企業廣場5期兩幢甲級辦公室大樓，總樓面面積519,000平方呎，錄得穩定租金水平，於二零一八年十二月三十一日之出租率為97%（二零一七年：94%）。



◆ MegaBox，香港九龍灣

管理層討論及分析

物業業務回顧

鰂魚涌－嘉里中心

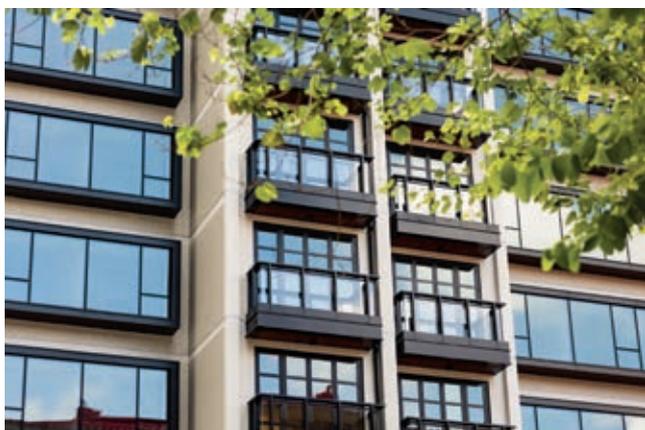
嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓總樓面面積約511,000平方呎。嘉里中心的辦公室單位需求甚殷，於二零一八年十二月三十一日，辦公室樓面面積已租出100%（二零一七年：100%）。



◆ 嘉里中心，香港鰂魚涌

跑馬地－Resiglow

位於跑馬地山光道7A號的全新住宅項目Resiglow，提供106個單位，包括兩個頂層特色單位，總樓面面積約81,000平方呎。此物業之租賃反應熱烈，於二零一八年十二月三十一日，全部單位均已租出（二零一七年：57%）。



◆ Resiglow，香港跑馬地

物業銷售

本年度內，香港已落成物業銷售為本集團帶來銷售營業額69.59億港元（二零一七年：206.26億港元）。年度毛利為23.99億港元（二零一七年：30.9億港元），主要來自皓畋及滿名山之確認銷售。

何文田－皓畋

本集團於何文田常盛街28號發展住宅項目，實用面積共約992,000平方呎，已於二零一七年十一月獲批合約完成證明書。於二零一八年十二月三十一日，全部1,429個單位已售出91%。

掃管笏－滿名山

本集團於掃管笏青盈路18、28及29號發展住宅物業滿名山，實用面積共約838,000平方呎。項目已於二零一八年二月獲批合約完成證明書。於二零一八年十二月三十一日，全部1,100個單位已售出91%。



發展中物業

筆架山－緹山

本集團於筆架山龍駒道9號發展住宅項目緹山，實用面積共約115,000平方呎。此項低密度優質住宅物業包括兩幢住宅大廈和19座洋房，項目已於二零一九年一月獲批合約完成證明書。

西營盤－興漢道

本集團正於興漢道8號發展住宅項目。該項目為原有於興漢道5-6號之物業項目，連同位於7-8號之相鄰物業合併發展。整個重建項目將提供可建總樓面面積約68,000平方呎，預計於二零一九年竣工。

筆架山－龍駒道

本集團於二零一六年購入筆架山另一地塊。該地塊位於龍駒道3號，佔地235,000平方呎，將發展為一低密度高級住宅項目，可建總樓面面積約為343,000平方呎。此項目毗鄰緹山，計劃於二零二零年竣工。

何文田－喇沙利道

本集團正發展位於何文田喇沙利道10號之住宅項目。該項目為界限街168-168C號整幢物業與毗鄰之喇沙利道10號合併發展。此重建項目與傲名相鄰，可建總樓面面積合共45,000平方呎，預計於二零二零年落成。



黃竹坑－黃竹坑站第二期物業發展項目

本集團聯同信和置業有限公司發展黃竹坑站第二期物業發展項目。本集團佔項目50%權益。項目位於黃竹坑站物業發展項目的西南面用地，將作私人住宅發展用途。此項目將直接貫通港鐵，並享有充滿發展動力的黃竹坑地段優勢。地盤面積約92,000平方呎，可建總樓面面積約493,000平方呎。該項目預計於二零二三年落成。

香港之發展中物業

於二零一八年十二月三十一日：	集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	818
	818

澳門

本集團在澳門的發展項目，包括位於南灣湖區擬作豪華公寓大廈發展之地塊，以及另一正與澳門特區政府進行土地轉換洽商之住宅項目。

澳門特別行政區政府於二零一八年五月刊憲，公告基於南灣湖區項目未有發展，其土地批給期已屆滿。本集團已於二零一八年六月向澳門特區中級法院（「法院」）提出上訴，反對澳門特區行政長官宣告土地批給屆滿之決定。預計法院會於二零一九年內就該上訴頒令最終決定。本集團知悉可向澳門特區政府申索所引致的損害賠償及利潤損失，因此正與律師評估須採取的相應行動。

基於上述考慮及為審慎起見，已為南灣湖區項目之賬面淨值作出全數減值撥備。

海外物業部

菲律賓

本集團於菲律賓持有優質物業組合。海外物業部透過持有 Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股票及30.75%之預託證券權益而投資於當地。SPI擁有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，以及持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及商用物業The Enterprise Center之70.04%權益。於二零一八年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為93%及95%（二零一七年：分別為90%及97%）。



◆ Shang Residences at Wack Wack, 菲律賓Mandaluyong 市*

海外物業 應佔樓面面積397萬平方呎

● 發展中
應佔樓面面積167萬平方呎

42%

● 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業
應佔樓面面積230萬平方呎

58%

● 按用途

● 住宅	97%
● 商用	3%

● 按地區

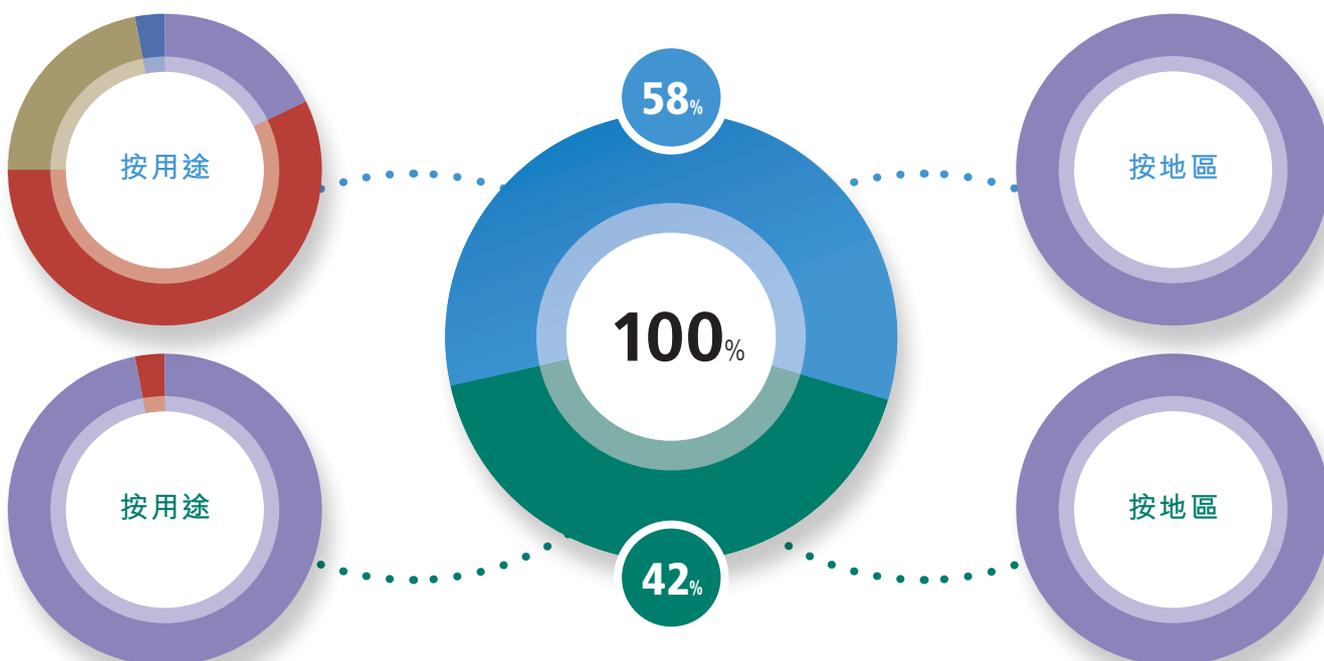
● 菲律賓	100%
-------	------

● 按用途

● 辦公室	18%
● 商用	57%
● 酒店	22%
● 公寓	3%

● 按地區

● 菲律賓	100%
-------	------



* 模擬相片

SPI持有位於Makati市之住宅重建項目Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約655,000平方呎。於二零一八年十二月三十一日，項目共749個住宅單位已售出99%。

此外，SPI持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目60%權益。此項目包括面積逾850,000平方呎的酒店、593,000平方呎的住宅和服務式公寓單位，以及總面積47,400平方呎的商用物業。於二零一八年十二月三十一日，98個可供出售單位已售出96%。本年度內，酒店錄得平均入住率63%（二零一七年：64%）；而於二零一八年十二月三十一日，服務式公寓已租出84%（二零一七年：51%）。

除上述已落成項目外，SPI現時另有兩項主要發展中物業：

SPI正於Makati市Malugay Street一幅逾116,000平方呎之地塊上發展物業。此項目The Rise總樓面面積約163萬平方呎，可提供3,044個住宅單位及約96,000平方呎之商用面積。The Rise之銷售反應熱烈，於二零一八年十二月三十一日，項目共3,044個單位已售出90%。

於二零一八年，SPI推出位於Mandaluyong市全新項目Shang Residences at Wack Wack。此項發展坐落Wack Wack Road高尚社區，地塊面積逾36,000平方呎。項目總樓面面積約101萬平方呎，共有425個住宅單位。Shang Residences at Wack Wack於二零一八年九月開始推售；於二零一八年十二月三十一日，項目共425個可供出售單位已預留及售出25%。

斯里蘭卡

本集團與SPI於斯里蘭卡合資成立Shang Properties (Pvt) Ltd，攜手在當地商業首府及最大城市可倫坡核心地帶發展一綜合項目。項目位於可倫坡一幅六英畝租賃土地上，坐落Sir James Peiris Mawatha，俯瞰貝拉湖。本集團持有合資企業80%股權，SPI則持有20%。

此項目將分兩期發展，目前正進行總體規劃。第一期之高層住宅大廈，預計將於二零一九年下半年開始興建。第二期發展包括住宅和零售部分。整個項目之建設需時八至九年。

發展項目將設有包括緩跑徑的綜合平台，另有配備游泳池及其他設施的會所，以及花園和停車場樓層。



◆ Shang Residences，斯里蘭卡可倫坡貝拉湖*

* 模擬相片

海外物業組合

於二零一八年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積 菲律賓 (千平方呎)
投資物業	
辦公室	406
商用	1,308
公寓	78
小計	1,792
酒店物業	
酒店	335
酒店租賃	169
小計	504
發展中物業	
住宅	1,614
商用	56
小計	1,670
持有作出售用途物業	
住宅	7
小計	7
合計	3,973

展望

中國物業部

中國正面臨多項挑戰，包括中美貿易問題、企業再融資所帶來的挑戰，以及匯率波動引起的各種不確定性。面對此等複雜問題，中央政府正採取積極措施全力維持經濟穩定，並加強抗禦韌力。

二零一九年，中國在發展路上仍存在不少難題，惟本集團對內地整體經濟和房地產行業的長遠穩健前景保持信心。隨著中國積極解決經濟問題，預計將可推動集團業務進一步增長。

中國物業部將繼續配合國家住房政策而調整銷售步伐和營銷策略。各項物業銷售和預售仍按計劃進行；其中，前海公寓單位成功推售，反映市場對核心地段優質住宅需求殷切。瀋陽、秦皇島及杭州項目的銷售同樣強健。

部門在主要都會商業中心區建立了多項綜合用途地標物業，包括去年增添的瀋陽嘉里中心，進一步鞏固經常性收入基礎。投資物業組合的租賃表現是集團業績的一大亮點，將可產生穩定收入，有助集團提供平穩的長期回報。

集團將繼續謹慎選購地塊以補充土地儲備，保持增長勢頭。去年，本集團購入多幅位於深圳前海區、武漢及福州的新地塊。本集團一貫策略為在核心地段建設綜合用途項目及住宅物業，日後會繼續在主要城市及省會中心地區尋找土地競投機會。

過去數十年，集團一直恪守力臻卓越的理念，並在此基礎上建立品牌優勢，因此有信心可應對當前的不利市場現象。管理層會正視市場風險，考慮周詳，審慎推行各項業務策略。

香港物業部

過去一年，地緣政局緊張和全球經濟波動明顯加劇，整體氣氛及趨勢難以預測，香港亦承受一定風險。上半年本地樓市維持穩定，惟自第三季起，貿易紛爭及宏觀經濟不明朗為市場增添壓力。在此背景下，集團對業務管理及投資已採納更為審慎的方針。

香港物業部繼續精心打造高級居停，品位獨特，能滿足客戶對居所的嚴格要求，因而較少受大眾市場波動所影響。部門在香港發展的優質住宅物業，包括兩個筆架山住宅項目，其中首項已接近竣工。此發展項目締造華宅之珍罕典範，反映集團在香港豪宅市場的優勢。皓畋及滿名山剩餘單位之銷售亦進展順利。

部門擁有優越的投資資產基礎，支持業績表現。其中半山名宅組合、港島東和九龍東辦公室物業，以及MegaBox商場均錄得高出租率和穩定租金。新增的跑馬地Resiglow亦備受市場歡迎並已全數租出。此投資物業組合可望繼續為集團帶來貢獻，令經常性收入基礎不斷壯大。

來年，貿易爭端及中國經濟狀況勢將對經濟環境構成影響。鑑於波動加劇，集團在推展業務時會審慎行事，對財務及人才資源作出縝密部署。

除住宅用地外，集團將繼續物色工商業相關資產。對於政府的土地投標，集團會積極參與。整體發展將保持平穩步伐，集團並會採取防禦策略應對潛在動盪風險，同時主動捕捉機會增加收入。

當前的挑戰對企業帶來極大考驗，同時也是機遇湧現的時刻，準備充分、管理精良的企業將可把握機會邁上新台階。困難的局勢下，企業管理之優越更能彰顯，管理層作出明智判斷和果斷行動，可令公司脫穎而出並蓬勃發展。本集團在過去數十年，經歷多個市場週期，一直維持穩固強韌。我們有信心應對不同挑戰，長遠保持穩健表現。



財務回顧

本集團集中處理所有業務上所需的資金，此政策有助更有效控制財政及降低平均資金成本。

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零一八年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）為33.38億港元；而人民幣銀行貸款則相等於55.68億港元。故此於二零一八年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸331.11億港元的約10%及17%。

非人民幣之外幣借貸總額33.38億港元，包括3億美元定息債券（扣除直接發行成本）及1.8億澳元銀行貸款。本集團已分別安排交叉貨幣掉期合約共2.97億美元及1.8億澳元，以對沖美元兌港元及澳元兌港元的外匯風險。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之貸款總額中81.42億港元（約佔25%）須於一年內償還；87.31億港元（約佔26%）須於第二年償還；另有162.38億港元（約佔49%）則須於第三至第五年內償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一八年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約93%。本集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零一八年十二月三十一日，按本集團之負債淨額187.27億港元及股東權益975.41億港元計算，資產負債比率為19.2%（二零一七年：25.7%）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有總額15億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。

有關本集團之可用財務資源，於二零一八年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款融資總額為123.25億港元，手頭現金則為143.84億港元。加上來自本集團投資物業組合及酒店業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

或然負債及資產抵押之詳情於本集團財務報表附註43及44內披露。

所持物業詳情

本集團於二零一八年十二月三十一日持有之主要物業詳情如下：

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積(平方呎)	概約泊車位數目	契約年期
中國物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. 靜安嘉里中心二期	上海靜安區 延安中路1218號、 1228號及1238號 南京西路1539號、 1551號及1563號	辦公室 商用	51.00	646,802 444,478	557	中期
				1,091,280		
2. 北京嘉里中心	北京朝陽區 光華路1號	辦公室 公寓 商用	71.25	711,121 277,330 98,406	423	中期
				1,086,857		
3. 杭州嘉里中心	杭州下城區 延安路385號	商用 辦公室	75.00	798,300 101,582	376	中期
				899,882		
4. 深圳嘉里建設廣場二期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室 商用	100.00	745,425 104,110	335	中期
				849,535		
5. 瀋陽嘉里中心二期	瀋陽瀋河區 青年大街123號、 125號及125-1號	商用 辦公室	60.00	486,057 353,615	550	中期
				839,672		
6. 深圳嘉里建設廣場一期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室	100.00	804,709	306	中期
7. 浦東嘉里城	上海浦東新區 芳甸路1155號及1201號 花木路1378號、1388號 及1398號	辦公室 商用 公寓	40.80	417,189 216,592 153,300	475	中期
				787,081		
8. 靜安嘉里中心一期	上海靜安區 南京西路1515號	辦公室 公寓 商用	74.25	308,584 142,355 103,971	180	中期
				554,910		
9. 上海嘉里華庭二期第一座及第三座	上海長寧區 華山路1038弄 166及168號	公寓	100.00	478,286	211	長期
10. 天津嘉里中心嘉里匯	天津河東區 六緯路238號	商用	49.00	435,099	387	中期
11. 嘉里不夜城一期	上海靜安區 天目西路218號	商用 辦公室	74.25	330,141 56,740	179	中期
				386,881		
12. 濟南祥恒廣場	濟南歷下區 濰源大街102號	辦公室 商用	55.00	195,036 33,634	140	中期
				228,670		
13. 深圳嘉里中心	深圳羅湖區 人民南路2008號	辦公室	100.00	1,641	193	中期
中國已落成之投資物業總計				8,444,503	4,312	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
中國物業						
B. 酒店物業						
1. 南昌香格里拉大酒店	南昌紅谷灘新區 翠林路669號	酒店	80.00	642,735	182	中期
2. 北京嘉里大酒店	北京朝陽區 光華路1號	酒店	71.25	499,642	-	中期
3. 杭州城中香格里拉大酒店	杭州下城區 長壽路6號	酒店	75.00	461,443	12	中期
4. 上海靜安香格里拉大酒店	上海靜安區 延安中路1218號	酒店	51.00	433,566	-	中期
5. 南京香格里拉大酒店	南京鼓樓區 中央路329號	酒店	45.00	412,798	187	中期
6. 瀋陽香格里拉大酒店	瀋陽瀋河區 青年大街115號	酒店	60.00	394,524	259	中期
7. 天津香格里拉大酒店	天津河東區 海河東路328號	酒店	49.00	381,726	96	中期
8. 濟南香格里拉大酒店	濟南歷下區 濼源大街106號	酒店	55.00	335,779	101	中期
9. 上海浦東嘉里大酒店	上海浦東新區 花木路1388號	酒店	40.80	325,853	-	中期
10. 唐山香格里拉大酒店	唐山路北區 長虹西道889號	酒店	40.00	237,881	99	中期
中國酒店物業總計				4,125,947	936	

集團應佔權益							
物業名稱	地點	類別	百分率	概約	概約	落成階段	預計 落成日期
				樓面面積 (平方呎)	地盤面積 (平方呎)		
中國物業							
C. 發展中							
1. 杭州之江 雲荷廷 三期	杭州西湖區 東至規劃經二路 南至規劃緯二路 西至珊瑚沙河 北至珊瑚沙路	住宅 商用	100.00	963,141 77,576	637,433	幕牆安裝工程、 機電工程及 內部裝修工程 進行中	二零一九年 上半年
				1,040,717			
2. 瀋陽嘉里中心二期 雅頌大苑第一棟及 第二棟	瀋陽瀋河區 建院街2號及4號	住宅 商用	60.00	433,972 15,552	94,432	內部裝修工程 進行中	二零一九年 上半年起 分階段落成
				449,524			
3. 深圳前海 嘉里中心	深圳南山區 前灣路1號	辦公室 住宅 商用	100.00	1,291,680 645,840 236,324	349,670	住宅 內部裝修已 完成，幕牆安裝 工程進行中 辦公樓 主體結構封頂， 幕牆安裝工程 及內部裝修 工程進行中	二零二零年
				2,173,844			
4. 莆田酒店發展項目	莆田城廂區 九華大道666號	酒店 商用	60.00	199,558 20,951	324,589	主體結構工程 進行中	二零二零年
				220,509			
5. 南昌綜合 發展項目二期	南昌紅谷灘新區 翠林路667號	辦公室 商用	80.00	487,962 28,787	56,556	設計方案 進行中	二零二一年
				516,749			
6. 昆明綜合發展項目	昆明市盤龍區 東風路 88-96號	酒店 住宅	55.00	257,766 125,159	91,443	樁基工程完成， 深基坑開挖 工程進行中	二零二一年
				382,925			
7. 福州倉山 綜合發展項目 ⁽¹⁾	福州倉山區 樟嵐村片區 宗地編號：2018-34號	住宅 辦公室 商用	100.00	1,844,175 1,178,938 678,132	1,381,409	開挖工程 進行中	二零二二年
				3,701,245			
8. 深圳前海 綜合發展項目 二期	深圳前海區 前灣片區 七單元2及4街坊 宗地編號：T102-0260	辦公室 酒店 商用	25.00	166,842 107,640 48,348	51,835	樁基工程 進行中	二零二二年
				322,830			
小計				8,808,343	2,987,367		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
中國物業							
C. 發展中(續)							
9. 瀋陽嘉里中心三期	瀋陽瀋河區 青年大街東 金廊8號地塊 2007-053號	住宅 辦公室 商用	60.00	1,989,898 550,256 423,025	428,900	開挖工程 進行中	二零二二年起 分階段落成
				2,963,179			
10. 鄭州綜合發展項目	鄭州市花園路東 緯二路南	住宅 辦公室 酒店 商用	55.00	557,807 348,972 226,353 23,639	263,881	住宅 開挖工程 進行中	二零二二年起 分階段落成
				1,156,771			
11. 深圳前海綜合發展項目三期 ⁽¹⁾	深圳前海區 前灣片區 七單元3街坊 宗地編號：T102-0261	辦公室 商用	100.00	771,779 114,098	183,838	設計方案 進行中	二零二三年
				885,877			
12. 天津嘉里中心二期	天津河東區 六緯路及 六經路交界	住宅 辦公室 商用	49.00	156,016 421,949 52,744	149,857	設計方案 進行中	二零二三年
				630,709			
13. 秦皇島海碧台二期	秦皇島海港區 河濱路160號	住宅 商用	60.00	1,869,642 105,730	831,308	設計方案 進行中	二零二四年起 分階段落成
				1,975,372			
14. 武漢綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	武漢江漢區 民權路以南、 泰源街以北、 花樓街以西、 民族路以東 宗地編號：P(2018)090	住宅 辦公室 商用	100.00	2,793,258 1,189,422 484,380	696,043	設計方案 進行中	二零二五年
				4,467,060			
小計				12,078,968	2,553,827		
中國發展中物業總計				20,887,311	5,541,194		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
中國物業						
D. 持有作出售用途						
1. 企業中心	上海靜安區 共和路209號及219號	辦公室 商用 住宅	74.25	494,090 90,425 20,955 605,470	365	中期
2. 秦皇島海碧台 一期	秦皇島海港區 河濱路160號	住宅 商用	60.00	195,473 34,933 230,406	360	長期
3. 金陵雅頌居	南京秦淮區 大光路99號	住宅	100.00	200,201	83	長期
4. 杭州嘉里中心 逸廬	杭州下城區 延安路385號	住宅	75.00	192,210	113	中期
5. 杭州之江雲荷廷 一期及二期	杭州西湖區 珊瑚沙路 與江涵路 交叉口	商用 住宅	100.00	172,030 5,284 177,314	301	長期
6. 瀋陽嘉里中心 企業廣場	瀋陽瀋河區 青年大街121號	辦公室	60.00	144,597	-	中期
7. 天津雅頌居一期	天津河東區六緯路 238號	住宅	49.00	105,122	319	長期
8. 唐山雅頌庭 購物中心	唐山路北區 長虹西道889號	商用	40.00	89,987	-	中期
9. 莆田雅頌居	莆田城廂區 九華大道666號	商用	60.00	41,676	397	中期
小計				1,786,983	1,938	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
中國物業						
D. 持有作出售用途(續)						
10. 企業廣場	上海靜安區 梅園路216號及228號	商用	74.25	26,992	26	中期
11. 南昌雅頌居	南昌紅谷灘新區 翠林路667號	住宅	80.00	26,270	22	長期
12. 唐山雅頌居	唐山路北區 大里路368號	商用 住宅	40.00	16,977 3,492 20,469	201	長期
13. 都城雅頌居一期	成都高新技術產業開發區 榮華北路299號	商用	55.00	16,863	83	長期
14. 樺楓居一期	杭州下城區 杭玻街756號	商用	100.00	12,584	-	長期
15. 瀋陽嘉里中心二期 雅頌大苑 第三棟	瀋陽瀋河區 建院街6號	住宅	60.00	8,383	-	中期
16. 瀋陽嘉里中心 雅頌居一期	瀋陽瀋河區 文化路70號	住宅	60.00	8,087	190	中期
17. 深圳雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	商用	100.00	4,608	551	長期
18. 寧波泊璟廷 一期	寧波市江東區 興寧路 江澄路	住宅	50.00	4,124	31	長期
小計				128,380	1,104	
持有作出售用途之中國物業總計				1,915,363	3,042	
中國物業組合總計				35,373,124		

							集團應佔權益	
物業名稱	地點	類別	百分率	概約	概約	契約年期		
				樓面面積 (平方呎)	泊車位 數目			
香港物業								
A. 已落成及持有作投資用途								
I. 住宅								
1. Branksome Grande	香港中半山 地利根德里3號	公寓	100.00	257,372	73	中期		
2. 譽皇居	香港中半山 地利根德里12號	公寓	100.00	204,940	63	長期		
3. Branksome Crest	香港中半山 地利根德里3A號	公寓	100.00	153,375	126	中期		
4. Tavistock	香港中半山 地利根德里10號	公寓	100.00	104,460	24	長期		
5. Resiglow	香港跑馬地 山光道7A號	公寓	100.00	81,218	13	長期		
6. Gladdon	香港中半山 梅道3號	公寓	100.00	2,300	14	長期		
小計				803,665	313			
II. 商用 / 辦公室								
1. 企業廣場5期 / MegaBox	九龍九龍灣 宏照道38號	商用 辦公室	100.00	1,145,537 ⁽³⁾ 519,316 1,664,853	748	中期		
2. 嘉里中心	香港鰂魚涌 英皇道683號	辦公室 商用	40.00	193,252 10,952 204,204	74	中期		
3. 企業廣場	九龍九龍灣 常悅道9號	辦公室	100.00	56,730	26	中期		
4. 荷李活商業中心	香港上環 荷李活道233號	辦公室 商用	47.37	36,461 11,182 47,643	-	長期		
5. 海港中心	香港灣仔 港灣道25號	辦公室 商用	15.83	34,767 ⁽⁴⁾ 6,475 ⁽⁵⁾ 41,242	45	長期		
6. 企業廣場3期	九龍九龍灣 宏照道39號	商用	100.00	19,800	-	中期		
7. 縉城峰	香港第一街8號	商用	100.00	15,891	6	中期		
8. 南洋中心 – 不同部分	九龍尖沙咀 麼地道75號	商用	100.00	6,341	-	長期		
9. 永安廣場	九龍尖沙咀 麼地道62號	商用	10.00	2,896	-	長期		
10. 誠和閣公眾停車場	香港跑馬地 柱成里12-20號	停車場	100.00	-	200	長期		
小計				2,059,600	1,099			
香港已落成之投資物業總計				2,863,265	1,412			

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
B. 酒店物業						
1. 香港今旅酒店	香港 皇后大道西508號	酒店	30.00	37,517	-	長期
香港酒店物業總計				37,517	-	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計落成日期
				概約樓面面積 ⁽⁶⁾ (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	
香港物業							
C. 發展中(香港及澳門⁽⁸⁾)							
1. 緹山	九龍筆架山 龍駒道9號	住宅	100.00	116,380	114,550	內部裝修工程 進行中	二零一九年 上半年
2. 興漢道項目	香港西營盤 興漢道8號	住宅	100.00	67,560	7,506	上層結構工程 進行中	二零一九年 上半年
3. 喇沙利道項目	九龍何文田 喇沙利道10號	住宅	100.00	45,176	9,036	上層結構工程 進行中	二零二零年
4. 筆架山項目	九龍筆架山 龍駒道3號	住宅	100.00	342,769	235,183	上層結構工程 進行中	二零二零年
5. 黃竹坑站第二期 物業發展項目	香港黃竹坑 香港仔內地段 467號地盤B	住宅	50.00 ⁽⁷⁾	246,496	46,135	地基工程 進行中	二零二三年
香港發展中物業總計				818,381⁽⁸⁾	412,410		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
D. 持有作出售用途						
1. 滿名山	新界掃管笏青盈路 18, 28及29號	住宅	100.00	198,932⁽⁵⁾	261	中期
2. 皓畋	九龍何文田 常盛街28號	住宅	100.00	170,001⁽⁵⁾	372	中期
3. 縉庭山	新界荃灣 國瑞路168號	商用	100.00	10,318	5	中期
4. 嘉豐花園	新界大埔 露輝路33號	商用	50.00	7,893	-	中期
5. 港圖灣	九龍馬頭角 旭日街9號	商用	100.00	6,836	9	中期
6. 南灣	香港 香港仔及鴨脷洲 鴨脷洲海旁道8號	住宅 / 商用	35.00	5,815	26	中期
持有作出售用途之香港物業總計				399,795	673	
香港物業組合總計				4,118,958		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
海外物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	商用	65.36 ⁽⁹⁾	1,256,926	786	永久業權
2. The Enterprise Center	Ayala Avenue Cor. Paseo de Roxas Makati City Philippines	辦公室 商用	45.78 ⁽¹⁰⁾	405,908 15,836	462	永久業權
				421,744		
3. Shangri-La Residences at the Fort	Fort Bonifacio, Taguig Philippines	公寓 商用	39.22 ⁽¹¹⁾	74,104 18,596	303	永久業權
				92,700		
4. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	商用 公寓	65.36 ⁽⁹⁾	16,937 3,343	–	永久業權
				20,280		
5. 停車場大樓	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	停車場大樓	65.36 ⁽⁹⁾	–	324	永久業權
海外已落成之投資物業總計				1,791,650	1,875	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
海外物業						
B. 酒店物業						
1. Shangri-La at the Fort	Fort Bonifacio Taguig Philippines	酒店	39.22 ⁽¹¹⁾	334,715	241	永久業權
2. 土地租予 EDSA Shangri-La Hotel	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	酒店租賃	65.36 ⁽⁹⁾	169,733⁽¹²⁾	–	永久業權
海外酒店物業總計				504,448	241	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
海外物業							
C. 發展中							
1. The Rise	Malugay Street Makati City, Philippines	住宅 商用	58.18 ⁽¹³⁾	951,260 56,264	67,785	主樓結構 工程進行中	二零二零年
				1,007,524			
2. Shang Residences at Wack Wack	Wack Wack Road Mandaluyong City, Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	662,328	23,647	底層結構 工程進行中	二零二一年
海外發展中物業總計				1,669,852	91,432		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
海外物業						
D. 持有作出售用途						
1. Horizon Homes	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅	39.22 ⁽¹¹⁾	5,629	–	永久業權
2. Shang Salcedo Place	Sen. Gil Puyat Ave. Cor. Tordesillas St. and HV Dela Costa St. Makati City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	1,836	87	永久業權
持有作出售用途之海外物業總計				7,465	87	
海外物業組合總計				3,973,415		

附註：

- (1) 申請土地使用證進行中。
- (2) 土地使用權付款進行中。
- (3) 包括其他設施的樓面面積約65,000平方呎。
- (4) 可出租樓面面積。
- (5) 實用面積。
- (6) 按香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。
- (7) 本集團會根據發展合約中的條款及細則分享該物業的發展利潤。
- (8) 有關建議中的澳門填海項目，根據於二零零九年十月十四日刊載之澳門特別行政區政府通告，獲授予另一地塊以作交換，惟地點及面積有待確認及同意。
- (9) 包括通過菲律賓預託證券所持有之30.75%應佔權益。
- (10) 包括通過菲律賓預託證券所持有之21.54%應佔權益。
- (11) 包括通過菲律賓預託證券所持有之18.45%應佔權益。
- (12) 地盤面積。
- (13) 包括通過菲律賓預託證券所持有之27.37%應佔權益。
- (14) 樓面面積不包括泊車位。

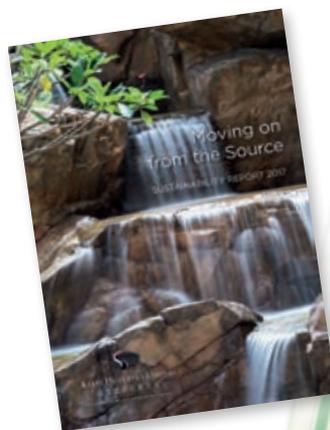
可持續發展及企業社會責任活動



本節介紹嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）的可持續發展政策、目標和進展，並展示我們主要的企業社會責任工作。

於二零一六年，我們推出首個五年可持續發展路線圖，該路線圖清晰全面地勾勒出本集團的可持續發展策略，為改進措施訂定優先次序，並完善資源調配。我們在此路線圖下訂定可持續發展目標和制定相關的行動計劃。其中內地業務更提前於二零一八年接近達到二零二零年的碳強度減幅目標。我們不斷檢視和更新這些目標，致力在營運和供應鏈上減碳。我們現正計劃新的二零二零年目標。

我們將於二零一九年六月發表第三份獨立的可持續發展報告。可持續發展報告是一個不斷演進的過程，自首次發表報告以來，我們不斷努力尋找可以改進的地方，其中一項是擴大報告範圍。二零一八年的報告涵蓋香港所有物業以及在內地的14個項目。本報告亦經外部核實確認內容準確可靠。



我們的可持續發展工作雖剛起步，然而我們已喜不及待與您分享當中的一些工作與成果。這些努力使本集團獲選為「恒生可持續發展企業基準指數」的成份股，以及首次躋身「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地及香港可持續發展企業指數」。

我們的營運



檢視和更新所有可持續發展政策聲明



鼓勵供應鏈合作伙伴和其他持份者積極參與



承諾進行可持續採購



嘉里建設為世界級物業企業，在內地、香港及亞洲部分地區重點開發和管理優質住宅和綜合發展項目。

本公司從一開始便採取節約和最有效運用資源的方式營運。我們旨在回饋所服務的社區，並透過我們開發的物業建設更好的生活環境，以期為下一代締造更美好的將來。

本公司堅守公平與誠信的原則對待員工、供應商、業務伙伴、政府機構及其他重要持份者，在悠久的企業歷程中，與他們建立了彌足珍貴的長遠關係。這些原則符合我們所承諾實現的聯合國可持續發展目標－「目標12：採用可持續的消費和生產模式」。

我們通過制定一系列的核心政策聲明，確保遵守及跟從該等原則。該些政策聲明已於二零一八年更新，指引我們繼續努力落實公平競爭、可持續採購、健康及安全、客戶關係管理、負責任營銷、反貪污措施及舉報等政策。我們不時檢視和更新該等政策，以確保它們切合最新的全球可持續發展趨勢和相關地方法規。

為方便政策管理和執行，我們制定了標準化的作業方式和程序，並確保為相關員工提供足夠而持續的培訓。為了在整個供應鏈落實可持續發展的原則，我們亦定期舉辦交流會和座談會鼓勵供應商參與。我們更進一步運用多個溝通平台，與員工、租戶和住戶分享可持續發展的資訊。

本集團尤其注重健康及安全，並已就此訂定目標和建立監察系統。我們部分內地物業的健康及安全系統獲得OHSAS 18001:2007認證，該認證是辨識、控制及減少工作環境中的健康及安全風險的國際標準。我們定期進行安全培訓和演習。我們亦關注其他持份者的健康及安全，包括租戶和住戶。為此，我們鼓勵不同的業務部門在適當時候舉行安全演習。

為確保產品和服務的質素，我們將ISO 9001:2015品質管理系統認證的範圍擴大至更多物業項目。我們很高興集團的努力得到多個大型獎勵計劃的認可，包括「十大地產發展商－香港」及「超甲級樓宇」嘉許。

可持續發展及企業社會責任活動

本集團希望透過參與相關組織，為正面的社會及環保項目作出貢獻。於二零一八年，我們成為環保促進會《可持續採購約章》創始成員。該約章參考ISO 20400設計，旨在發展、記錄和落實可持續採購。

於二零一九年年初，本集團亦透過簽署商界環保協會的《低碳約章》，承諾配合《巴黎協定》的目標制訂相應的過渡性減碳目標。

我們的團隊



健康的工作環境：身心及社交方面維持良好狀態



鼓勵工作與家庭平衡的家庭友善文化



我們重視員工的意見和建議

本集團參考聯合國可持續發展目標－「目標8：體面工作和經濟增長」制訂人力資源政策。為達到此目標，我們持續監察及加強我們的政策及常規，以促進多元和平等機會、消除一切形式的歧視、保障勞工權益、建立安全可靠的工作環境以及為員工提供培訓和發展機會。

在主要持份者的積極參與下，我們致力發揮影響力，將此承諾從僱員擴大至我們的承建商及供應商的員工。

為保持一個健康的工作環境，促進身心及社交方面維持良好狀態至關重要。例如「喜步展關懷」活動鼓勵員工多走路，不但為他們健康著想，亦有助減少碳排放，並透過此活動向慈善機構捐款，令活動倍添意義。情緒健康與身體健康同樣重要，因此我們設有「心聆甘露一線通」計劃，由專業輔導員提供24小時的輔導熱線服務。

我們亦通過「We Care」等計劃及各式各樣的健康飲食、有趣活動和運動，促進員工健康。我們喜見員工積極響應這些活動，因此將其中一些廣受歡迎的活動改為恆常舉辦，例如每年一度的「綠色沙律日」。





以員工的家人為先，令員工感受到尊重，是我們企業文化的重要部分。我們推行各種措施讓員工在工作與家庭之間取得平衡，包括家庭同樂日、為員工子女提供實習計劃以及提供母乳餵哺的配套設施。

我們致力建立高效的團隊推動本集團持續增長，因此不斷更新及加強人才發展工作。於二零一八年，我們改革新員工入職培訓，並進一步加強技能和領袖培訓工作，而「大『嘉』庭·微課堂」則繼續擔當內地物業管理團隊的高效網上學習平台。

我們欣賞員工運用創意構思改善工作環境和提高團隊績效，因而設立「i-Suggest」渠道來收集員工建議，當中許多實用建議已被採納應用於日常營運中。



我們的物業



廣泛應用環境管理系統並獲 ISO 14001 認證



進一步實施能源管理系統並獲 ISO 50001 認證



環保建築物認證推廣至物業組合內的更多項目

本集團的核心業務是物業發展及管理。我們意識到業務對環境的潛在影響，因此制訂管理政策和系統，並已採取行動務求整個物業組合均盡可能達到最高的環境標準。最重要的是，我們認同聯合國可持續發展目標—「目標13：氣候行動」所述，我們必須立即採取行動，刻不容緩。

可持續發展及企業社會責任活動

我們跟隨《環保政策》的指引，採取行動將發展項目對環境的潛在影響減至最小，以及管理物業整個生命周期內的環境風險。我們於二零零九年建立環境管理系統，目前為本集團及香港和內地不同業務分支部門廣泛應用，該系統已獲得ISO 14001:2015認證。

我們建立了能源管理系統，該系統其後獲得ISO 50001:2011認證。能源管理系統旨在有系統地監察和持續提升嘉里建設總部辦公室及內地部分管理物業之能源績效。我們致力將該系統及認證推展至更多內地管理物業。

我們亦致力管理對社會的其他影響，並將履行責任的實際行動推展至供應鏈上的合作伙伴。舉例而言，《可持續採購政策聲明》將公平及道德原則納入採購流程，並適用於本集團所有採購決策。

在資產層面上，我們擴大物業組合內的環保建築物認證數目，包括新建物業和現有物業。我們亦在所管理的物業加設環保設施，例如在天台安裝太陽能板、收集雨水進行灌溉、增設膠樽回收機及廚餘機。

為了爭取持份者更踴躍參與我們的可持續發展活動，我們在物業管理部門的「全民環保運動」中加入新項目，並設計其他環保活動鼓勵所管理物業的租戶參與。本集團每年舉辦「綠色建築工地獎」，讓我們的项目管理員工與承辦商參與，培養他們對建築工地環境事宜的意識。



我們的社區



照顧弱勢人士和長者



為年青人提供發展機會



透過地區營造活動「KerryOn」
連繫當地社區

如聯合國可持續發展目標－「目標11：可持續城市和社區」所述，可持續發展除了帶來健康的環境和強健的經濟，亦關乎社區居民的福祉。為了使我們能夠持續為社會帶來積極貢獻，我們利用各種渠道了解社區需求，同時讓當地持份者參與社區建設。

義務工作是本集團社區服務工作的重要環節。年內，我們舉辦了多項義工活動，包括長者探訪、海灘清潔、賣旗籌款以及為年青人提供就業輔導服務。我們於二零一九年年初成立企業義工團隊，以推動更多服務活動及與社會團體合作。



我們的社區投資著重於照顧弱勢人士、為年青人提供機會及關顧長者。除了動員義工團隊成員為他們提供援助，我們亦利用旗下場地例如MegaBox，主辦義賣及社區活動。我們熱心的義工成員亦提出許多有趣和創意十足的構思，來配合不同慈善活動，使社區活動倍添樂趣。

本集團亦繼續支持多項青年人才及就業發展計劃，包括為學生提供實習及培訓機會。完成「客戶服務見習生計劃」後，表現良好的見習生可獲聘為我們物業管理部門的全職員工。

提供合適環境讓社區蓬勃發展，是我們可持續發展目標中人文發展的要素。我們透過地方營造活動「KerryOn」，將旗下商用物業的地方變成社交互動和有意義活動的舉行場地。我們的最終目標是在社區聚集志同道合的人，幫助他們養成健康的生活方式。

獎項及嘉許



我們的傑出表現及在可持續發展方面的投入獲得政府部門、評級機構、頒獎機構、非牟利組織及媒體認可及嘉許，我們為此感到自豪。這些嘉獎不僅是我們業務成功的明鑒，更重要是印證我們員工團隊的工作熱誠。他們勇於接受新挑戰，肩負新的責任，為社會帶來正面力量。

環保

年內，為解決現今最迫切的環保問題，我們以努力不懈的態度，配合創新方法，支持過程中所需的轉變。

能源管理系統 – ISO 50001:2011

本集團繼續根據二零一七年下半年制訂的能源政策原則，深入實施能源管理系統。嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）的能源管理系統於二零一八年一月獲得ISO 50001:2011認證，該能源管理系統涵蓋嘉里建設總部的辦公室行政工作。於二零一八年三月，嘉里建設管理（上海）有限公司（「KPDMSL」）亦就浦東嘉里城、企業中心及靜安嘉里中心（全部位於上海）的物業管理工作取得認證，而深圳嘉里建設廣場則於二零一九年一月獲得相同認證。

環境管理系統 – ISO 14001:2015

本集團的環境管理系統遵循環保政策在各範疇的業務營運中實施。在香港，嘉里建設、嘉里物業管理服務有限公司（「KPM SL」）及MegaBox Management Services Limited（「MMSL」）應用的環境管理系統已取得ISO 14001:2015認證。

在內地，自從上海的四項物業於二零一零年取得首個認證起，我們的物業管理團隊於不同地點廣泛應用環境管理系統，已有更多分公司取得認證。已獲認證的分公司包括KPDMSL及其深圳分公司，近期亦新增瀋陽、天津及北京分公司。現時一共有八項物業取得認證，當中包括本集團的主要綜合發展項目，反映上年度集團於環境管理的顯著進展。

二零一八年香港綠色企業大獎 – 優越環保管理獎 (企業) – 金獎及連續獲獎機構 (9年或以上)

此廣受認可的獎項計劃旨在鼓勵香港企業於其營運及管理過程中考慮環保因素。嘉里建設連續兩年榮獲「優越環保管理獎(企業) – 金獎」，同時獲頒發「連續獲獎機構(9年或以上)」證書。我們於環保採購及環境管理方面表現出眾，同時致力監察環境管理表現，因而受到表揚。

綠建環評新建建築1.2版 – 暫定銀級評級

香港綠色建築協會的「綠色建築環保評估法」(「綠建環評」) 新建建築的評估涵蓋新建項目的準備工程、規劃、設計、施工及調試階段。位於香港何文田喇沙利道10號的擬建住宅重建項目獲得「綠建環評新建建築1.2版」暫定銀級評級。設計完善的綠建環評新建建築項目可有助改善項目的室內環境質素、減少對室外環境的污染、推廣使用具能源效益的系統和設備，並減少浪費日益稀缺的資源。

二零一八年度低碳關懷標籤及二零一八年度低碳關懷星級標籤

本集團再次榮獲低碳想創坊頒發的「低碳關懷標籤」，低碳想創坊為一個非牟利組織，致力促進和開發創新的解決方案、政策及制度，以應對現今的氣候轉變及可持續發展的挑戰。嘉里建設於申請年度相較基準年達致超過20%的碳減排量，因而獲頒該標籤。本集團亦獲頒「二零一八年度低碳關懷星級標籤」，作為連續三年以上獲得標籤的特別認可。



獎項及嘉許

獎項 / 嘉許	主辦機構
香港綠色機構 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司，以及超過30個旗下管理的香港物業 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
可持續消費企業獎勵計劃 <ul style="list-style-type: none"> 優異證書 – 嘉里建設有限公司 	商界環保協會
減碳證書 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
減廢證書 <ul style="list-style-type: none"> 卓越級別 – 嘉里建設有限公司，以及超過30個旗下管理的香港物業 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
香港綠建商舖聯盟 <ul style="list-style-type: none"> 至綠發展商及策略伙伴 – 嘉里建設有限公司 最具動力發展商及策略伙伴 – 嘉里建設有限公司 最具動力商場 – 香港MegaBox 	香港綠色建築議會
室內空氣質素檢定證書 <ul style="list-style-type: none"> 卓越級 – 嘉里建設有限公司總部及香港嘉里中心之公眾地方 良好級 – 香港企業廣場及企業廣場3期之公眾地方 	環境保護署
清新室內空氣證書 <ul style="list-style-type: none"> 卓越級別 – 嘉里建設有限公司總部及香港嘉里中心之公眾地方 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
杭州市綠化優勝單位 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設管理(上海)有限公司杭州分公司 	杭州市綠化管理部門
二零一七年慳神大比拼 <ul style="list-style-type: none"> 住宅大廈/屋苑 – 至尊慳神大獎 – 香港紀雲峰 住宅大廈/屋苑 – 優異慳神獎 – 香港滌濤山 	環境局及機電工程署
節能證書 <ul style="list-style-type: none"> 卓越級別 – 香港紀雲峰 良好級別 – 香港企業廣場及西浦 基礎級別 – 29個旗下管理的香港物業 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
戶外燈光約章 <ul style="list-style-type: none"> 鉑金獎 – 香港灝畝峰、譽皇居、紀雲峰、港圖灣、企業廣場、企業廣場2期、愉富大廈、縉城峰、嘉里中心、MegaBox、Tavistock及騰皇居 金獎 – 香港一號及三號義德道、現崇山及縉皇居 	環境局
舊衣回收計劃 <ul style="list-style-type: none"> 飛躍回收進步獎 – 香港滌濤山 至「Clean」、至「Green」舊衣回收獎 – 香港縉城峰 	香港地球之友
二零一七年度上海市節水型小區 <ul style="list-style-type: none"> 上海嘉里華庭 	上海市水務局及上海市精神文明建設委員會辦公室

企業管治及公民責任

年內，本集團贏得企業管治及社會責任方面的大獎。此等榮譽反映了我們向持份者負責方面的傑出表現。我們所作之承諾切實體現於員工團隊執行各項事務時所秉持的誠信原則。

恒生可持續發展企業指數－成份股

本集團連續四年入選「恒生可持續發展企業基準指數」。二零一八年，本集團於93隻成份股中躋身頭30名，因而首次入選「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地及香港可持續發展企業指數」。該指數系列由恒生指數有限公司編製及管理，以就成份股的組織管治、人權、勞工慣例、環境、公平營運慣例、消費者議題以及社區參與和發展的可持續發展表現作基準評估。成份股由香港品質保證局進行評級及挑選。

商界展關懷企業

本集團及其成員公司一直支持香港社會服務聯會策劃的「商界展關懷」計劃，該計劃旨在促進商界與社會服務伙伴之間的策略性合作，推動企業履行社會責任，關懷社群、員工及愛護環境，攜手建設共融社會。二零一八年，嘉里建設首次獲頒發「15年Plus商界展關懷」標誌，並繼續出任商界展關懷贊助人會珊瑚會員。MMSL及MegaBox Development Company Limited（「MDCL」）分別獲頒「10年Plus商界展關懷」及「5年Plus商界展關懷」。我們希望透過各種社會伙伴關係幫助推動公益事業。



獎項及嘉許

二零一八年企業可持續發展大獎

本集團欣然獲得世界綠色組織第二度頒發「可持續發展領袖大獎」，作為我們連續四年贏得「企業可持續發展大獎」的嘉許，亦展示我們建設可持續未來的承諾。世界綠色組織的宗旨是鼓勵企業透過改善工作環境質素、環境保育、優良營商手法和社區積極參與，追求可持續發展目標。

二零一八年亞洲卓越大獎－最佳環境責任及最佳投資者關係公司(香港)

「亞洲卓越大獎」由《亞洲企業管治》設計及籌辦，以嘉許投資者關係、企業社會責任、商業道德、環境責任、企業傳播及財務業績的成就。本集團榮獲此計劃的兩個獎項，包括「最佳環境責任」及「最佳投資者關係公司(香港)」。我們致力建設綠色未來，並於項目實施的每個階段推動環保，故獲頒環境獎項以作嘉許。我們的投資者關係團隊亦因維持高水平的消息披露、透明度及公平性而榮獲嘉許。

僱員再培訓局人才企業嘉許計劃－二零一零至二零二零年人才企業1st

僱員再培訓局推行「人才企業嘉許計劃」，以肯定於僱員培訓及發展方面成就突出的機構。我們一向注重人才培育，與此計劃的目標不謀而合，冀培養重視人才發展的共同社會價值。本集團自二零一零年起獲認可為「人才企業」。



獎項 / 嘉許	主辦機構
第七屆傑出企業社會責任獎 • 嘉里建設有限公司	《鏡報》
二零一八年《資本雜誌》企業社會責任大獎 • 嘉里建設有限公司	《資本雜誌》
二零一八至二零二零年社會資本動力獎 • 社會資本動力標誌獎 – 嘉里建設有限公司	勞工及福利局轄下之社區投資共享基金
二零一七/二零一八年家庭友善僱主獎勵計劃 • 家庭友善僱主及特別嘉許 – 嘉里建設有限公司	家庭議會
支持公益愛心企業 • 嘉里建設管理(上海)有限公司秦皇島分公司	中國獅子聯會秦皇服務隊
二零一八年社區關懷獎 • 嘉里物業管理服務有限公司及MegaBox Management Services Limited	香港青少年服務處
第九屆香港傑出企業公民獎 • 企業公民嘉許標誌(企業及義工隊組別) – MegaBox Management Services Limited	香港生產力促進局及公民教育委員會
二零一八年義工嘉許禮 • 企業伙伴獎 – 香港MegaBox	基督教家庭服務中心
給血聯盟 • 銅章 – 香港企業廣場	香港紅十字會輸血服務中心
優秀項目經理培育企業 • 秦皇島海碧台	秦皇島市物業管理協會

物業發展及管理

本集團的投資重心，在於精選中心地段發展尊尚物業。除物業發展外，我們向客戶提供專業物業管理及廣泛的增值服務。物業發展及管理團隊一直實現優質承諾，並致力精益求精。

二零一八年BCI亞洲獎 – 十大地產發展商 – 香港

嘉里建設是「二零一八年BCI亞洲獎」中「十大地產發展商 – 香港」的得獎單位之一。該獎項乃基於發展商的可持續發展程度及已確認的綠色建築評級，頒授予擁有最高在建項目總價值的發展商。該獎項為亞洲其中一個最矚目的建築獎項，更是極具聲望的卓越標誌，以肯定於去年對建築環境作出重大貢獻的十大領先發展商。

職業健康和安全管理系統 – OHSAS 18001:2007

KPDMSL於二零一八年在職業健康和安全管理方面取得更深入進展。OHSAS 18001:2007為盡可能創造及維持最佳工作環境的框架，符合國際認可的最佳做法。上海的靜安嘉里中心、浦東嘉里城、企業廣場及嘉里華庭二期，連同深圳嘉里建設廣場已於二零一七年獲得認證。於二零一八年，KPDMSL在瀋陽、天津及北京分公司的瀋陽嘉里中心、天津雅頌居及北京嘉里中心亦獲得認證。

獎項及嘉許



品質管理系統 – ISO 9001:2015

此品質管理系統的認證亦已由KPDMSL於上海及深圳管理的物業，伸延至瀋陽、天津及北京分公司，覆蓋瀋陽嘉里中心、天津雅頌居及北京嘉里中心。ISO 9001:2015明確規定機構須持續提供符合客戶要求和法律及監管規定的產品及服務，並透過有效地應用系統來提升客戶滿意度，當中包括改善系統流程及確保符合規定。



中國房地產卓越100榜

本集團再度入選「中國房地產卓越100榜 – 二零一八年非內地房地產企業卓越榜」。名單由《觀點》聯同其他媒體、研究機構、地產發展商、投資機構、銀行及專業團體共同構建。所有於中國擁有項目的非內地發展商均被納入評估程序，評選參考指標包括財務業績、投資規模、進入城市與開發項目數量及土地儲備等。嘉里建設憑藉其卓越表現在榜上佔一席位。

主辦單位亦公布「二零一八年度中國商業地產TOP100榜」，評選參考指標包括營運、管理、品牌及創新。此榜主要覆蓋一線城市及其他商業物業發展活躍的城市。本集團榮幸被列入商業領域領先發展商之一。



二零一八年「超甲級樓宇」品質認證

北京嘉里中心的辦公樓首次獲北京商務中心區管理委員會認證為「超甲級樓宇」。項目認證根據國際標準指引，並符合北京商務中心區的特性。獲認證的項目為優越地理及傑出設計、節能設備管理、室內及室外環境控制、健康與安全、物業及租戶管理以及創新程度訂立基準。於過去二十多年，北京嘉里中心一直是北京朝陽區中心的標誌性建築。結合高效設計及世界一流地理位置，此商業物業為中心商業區提供創新且高效的工作及生活環境。

獎項 / 嘉許	主辦機構
二零一七年度上海市平安示範單位 • 嘉里建設管理(上海)有限公司	上海市社會治安綜合治理委員會
二零一八年上海市物業服務－綜合服務能力四星企業 • 嘉里建設管理(上海)有限公司	上海市物業管理行業協會
二零一八年上海市物業服務綜合百強企業 • 嘉里建設管理(上海)有限公司	上海市物業管理行業協會
二零一八年度浙江省建設工程錢江杯獎(優質工程) • 嘉里置業(杭州)有限公司	浙江省住房和城鄉建設廳、浙江省建築業行業協會、浙江省工程建設質量管理協會
第八屆CHA中國酒店大獎 • 最佳服務式酒店公寓－北京嘉里公寓	《品味生活》
《城市漫步》二零一八年生活品味大獎 • 傑出服務式公寓－北京嘉里公寓	《城市漫步》
《城市漫步》二零一八年酒店業大獎 • 優質住宿服務獎－北京嘉里公寓 • 最受商務旅客歡迎住宿－上海靜安嘉里中心 • 年度家庭友善服務式公寓－上海浦東嘉里城服務式公寓	《城市漫步》
二零一八年Time Out Family家居及生活品味大獎 • 家庭信任品牌－北京嘉里公寓	《TimeOut Family》
二零一八年成都社區共建智慧榜樣物業服務示範小區 • 成都都城雅頌居及都城樂頌居	《華西都市報》、《華西社區報》、成都市街道社區工作站及成都市房地產開發企業協會
二零一八年度杭州市物業管理優秀項目 • 杭州嘉里中心	杭州市物業管理協會
二零一七年動MALL王大獎 • 十大我最喜愛動MALL王大獎－香港MegaBox	壹傳動
二零一八年親子品牌大獎 • 我最喜愛的親子商場－香港MegaBox	《兒童快報》及《媽咪快報》
大廈優質供水認可計劃－食水(管理系統)及食水(2.0版) • 香港一號及三號義德道、傲名、灝畋峰、譽皇居、紀雲峰、港圖灣、Belgravia、Branksome Crest、滌濤山、玫瑰山、企業廣場3期、縉城峰、嘉里中心、現崇山、縉皇居、縉庭山、西浦、高士台、Tavistock、騰皇居及蔚皇居	水務署
大廈優質供水認可計劃－沖廁水 • 香港一號及三號義德道、灝畋峰、紀雲峰、Belgravia、縉城峰、嘉里中心、現崇山、縉庭山、西浦及高士台	水務署
二零一七至二零一八年度東九龍總區最佳保安服務獎 • 最佳伙伴－香港MegaBox	香港警務處東九龍總區防止罪案辦公室
二零一七至二零一八年度港島總區最佳保安服務獎 • 優秀保安服務－住宅物業獎－香港譽皇居、Branksome Crest、Branksome Grande、May Towers、SOHO 38、Tavistock及騰皇居	香港警務處港島總區防止罪案辦公室

獎項及嘉許

獎項 / 嘉許	主辦機構
莆田市熱心消防公益事業先進集體 • 莆田雅頌居	莆田市消防支隊
二零一八年發現中國美好生活社區評選 • 美好生活示範社區 – 秦皇島海碧台	《樂居 – 美好生活研究院》
二零一八年度河北省物業管理標準化示範項目 • 秦皇島海碧台	河北省物業管理行業協會
省園林示範小區 • 秦皇島海碧台	秦皇島市園林局
二零一七年樓宇經濟突出貢獻獎 • 上海浦東嘉里城	浦東新區人民政府
二零一八年度上海市物業管理優秀示範項目 • 上海靜安嘉里中心及嘉里不夜城企業中心	上海市物業管理行業協會
公共停車場質量信譽考核 • 上海企業中心及浦東嘉里城	上海市浦東新區城市交通運輸管理署/上海市交通委員會
二零一八年度十佳微型消防站 • 上海靜安嘉里中心	上海市消防總隊靜安支隊
二零一八年度浦東新區消防工作先進集體 • 上海浦東嘉里城	浦東新區消防安全委員會
二零一八年度靜安區消防工作先進集體 • 上海靜安嘉里中心	靜安區消防安全委員會
上海市多種形式消防隊伍執勤崗位練兵競賽先進集體 • 上海靜安嘉里中心	上海市消防局
二零一七年度物業服務優秀企業 • 物業考核第八名 (非老舊小區) – 深圳嘉里中心	深圳市羅湖區南湖街道辦事處
二零一八年安全生產考核 • 第一季度第一名 – 深圳嘉里中心	深圳市羅湖區南湖街道辦事處
二零一八年鞏固安全文明小區 • 深圳嘉里建設廣場	福田街道辦事處
二零一七年度福田區消防工作先進單位 • 深圳嘉里建設廣場	福田區消防安全委員會
二零一八年度社區治保工作所先進單位 • 深圳雅頌居	深圳市公安局蓮花派出所
二零一八年度河北省物業管理先進單位 • 唐山雅頌居	河北省物業管理行業協會
二零一七年度AAA級物業服務企業 • 天津雅頌居	天津市物業管理協會及天津市國土資源和房屋管理局



傳訊及推廣

保持透明度乃企業責任及問責之本。因此，我們致力透過適時、真確、資料豐富及創新的方式，與主要持份者維持開放有效的溝通。我們喜見於這方面的努力獲得肯定。

二零一七年亞洲可持續發展報告獎－亞洲最佳首次可持續發展報告

自本集團發布首份二零一六年度可持續發展報告起，已獲得多項重大國際獎項。我們再於二零一八年贏得「二零一七年亞洲可持續發展報告獎」的「亞洲最佳首次可持續發展報告」。該獎項由新加坡CSRWorks International頒發，肯定我們首份可持續發展報告集中就重大事項及持份者參與提供全面報告，成就良好開端。首份報告訂定並公布本集團的可持續發展路線圖，亦清晰披露我們於環保、營運責任，關懷員工及社區投資方面的表現。我們欣然獲頒此獎項，被嘉許為亞洲可持續發展報告的領導者。

集團隨後出版的二零一七年可持續發展報告在「二零一八年亞洲可持續發展報告獎」中再下一城，獲頒「亞洲最佳可持續發展報告（獨立報告）」、「亞洲最佳持份者報告」及「亞洲最佳報告設計」三個組別的入圍獎狀。

二零一七至二零一八年MERCURY卓越獎－多個獎項

由MerComm, Inc.主辦的「MERCURY卓越獎」為傳訊界的一大崇高獎項。本集團的二零一六年度可持續發展報告於二零一七至二零一八年活動中贏得「宣傳：可持續發展意識」組別的金獎，同時憑藉整體呈列、設計及網站/移動媒體的出色表現，獲得兩個銀獎及一個優異獎。得獎作品由著名評判組成的國際評審組選出。本年活動共收到來自20個國家的595份作品，只有其中得分最高的首30%作品獲頒獎項。MegaBox憑著其極為創新的十週年聯乘活動，獲頒發「特別活動－週年紀念」組別的優異獎。

獎項及嘉許

二零一八年GALAXY獎－多個獎項

「GALAXY獎」由MerComm, Inc.主辦，乃唯一由傳訊及營銷界同業評審的比賽。評審考慮作品的創新價值、是否有效達致預期目標以及方案原創性。本年活動共收到來自20個國家的785份作品。本集團的滿名山洋房宣傳畫冊贏得「手冊：營銷宣傳物」組別的金獎，而MegaBox一個以閃亮城堡為主題的聯乘推廣則贏得「推廣：商場」組別的銅獎。

二零一八年國際年報設計獎－多個獎項

「國際年報設計獎」表揚最佳年報設計，最終目標是突破年報的創意界限。我們的二零一七年年報獲頒發「印制－傳統格式：房地產發展－綜合表現」銀獎，亦憑封面設計取得優異獎。二零一七年度可持續發展報告亦憑藉其設計及整體創意表現贏得「網上－綜合：房地產發展」銀獎。

二零一七年美國傳訊專業聯盟遠見獎年報評選－銀獎

本集團的二零一七年年報獲得由美國傳訊專業聯盟主辦的「二零一七年遠見獎年報評選」銀獎。該評選活動從超過20個國家接獲近1,000份參賽作品。我們的報告在總分100分中獲得97分，贏得銀獎。此項全球認受的評選活動表揚具有過人特點且呈列方式別開生面的年報。



獎項 / 嘉許	主辦機構
二零一八年LinkedIn獎 • Rising Star – 金獎 – 嘉里建設有限公司	LinkedIn
二零一八年香港管理專業協會最佳年報大獎 • 設計獎 – 嘉里建設有限公司二零一七年年報	香港管理專業協會
二零一八年國際ARC獎 • 優異獎 (PDF版年報：可持續發展報告：亞洲、中東及太平洋組別) – 嘉里建設有限公司二零一六年可持續發展報告	MerComm, Inc.
二零一八年ASTRID獎 • 銀獎 (宣傳) – MegaBox X Peppa Pig閃亮聖誕城堡 • 銅獎 (月曆：房地產/發展商) – 嘉里建設有限公司二零一八年年曆 • 優異獎 (應用程式：其他 – 物業管理) – 玫瑰山流動應用程式 • 優異獎 (特別項目：周年紀念) – MegaBox 十周年Meets Hello Kitty生日派對	MerComm, Inc.
二零一八年家庭生活易卓越品牌 • 親子活動 – 親子玩樂商場 – 香港MegaBox	《家庭生活易》

企業管治報告

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文，惟黃小抗先生由二零一八年一月一日至二零一八年一月三十一日及由二零一八年十二月三十一日起同時出任本公司主席及行政總裁，偏離了守則條文第A.2.1條要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會相信由於董事會是由具有經驗及才能的人士組成，因此，有關安排並不會削弱職權及權限兩者之間之平衡。

下列各部份載列本公司於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度已如何遵守上市規則的良好管治及守則條文之原則。

A. 董事

A.1 本公司董事會（「董事會」）

- 董事會負責：
 - 領導及監控本公司；
 - 監督本集團之業務、策略方針及財務表現；
 - 設定本公司之價值及標準；
 - 確保其對本公司股東（「股東」）應負之責任得以理解及達成；及
 - 制定策略、企業管治及監察表現。
- 財政年度內之董事會會議擬定召開日期乃於前一年召開之最後董事會會議上協定。董事會每年定期召開四次會議，大約每季一次，亦會在有需要時召開更多會議。所有董事於參與定期董事會會議前已獲多於十四天之通知。董事於參與所有其他董事會會議將獲合理時間之通知。於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事		於董事任期內 出席次數 / 董事會會議數目
執行董事：	黃小抗	4/4
	吳繼霖	4/4
	王志剛 (於二零一八年十二月三十一日獲委任)	不適用
	何述勤 (於二零一八年十二月三十一日退任)	4/4
非執行董事：	郭孔華	4/4
獨立非執行董事：	古滿麟	4/4
	黃汝璞，JP	4/4
	張祖同	4/4

- 由公司秘書保存之董事會及董事委員會會議記錄會送呈本公司董事（「董事」）作為記錄，並會公開予董事備查。
- 本公司已為董事安排適當之投保。

企業管治報告

A.2 職責劃分

1. 本公司之主席兼行政總裁黃小抗先生負責領導董事會制訂政策及業務方針。他確保董事會有效履行職責和適時討論所有重要事項。黃先生亦負責本集團整體運作行政責任及全面落實董事會制定的方針和政策。雖然黃先生同時出任本公司之主席及行政總裁偏離了守則條文第A.2.1條，但黃先生對集團業務富有經驗，由黃先生同時兼任兩項職務較具效益，亦更有利本集團的業務發展及管理。此外，董事局其他成員均具有經驗及專業才能，足以確保權力和授權分佈均衡，不致權力僅集中於一位人士。
2. 本公司其他執行董事（「**執行董事**」）獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會釐定之策略及政策。本公司獨立非執行董事（「**獨立董事**」）為董事會作出高度之獨立判斷、提供豐富知識及經驗。他們除獲本公司委任為獨立董事外，概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何形式之服務合約。本公司非執行董事為董事會提供業務知識及經驗。本公司非執行董事（「**非執行董事**」）透過定期出席會議及積極參與本公司業務，為董事會及 / 或所出任的任何委員會提供其技能及專業知識。
3. 主席兼行政總裁已鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司的最佳利益。他已提倡公開、積極討論的文化，促進非執行董事對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係。董事會遂得以清晰既定之目標、策略和責任有效地運作。
4. 截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，主席與獨立董事已召開兩次沒有其他執行董事出席的會議。

A.3 董事會之組成

1. 董事會之組成載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節內。董事會之組合取得平衡兼具有高度之獨立元素。董事履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內，當中列載各人在各方面之技能、專業知識、經驗及資格。
2. 本公司以下述方式已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條：
 - (i) 董事會包括三名獨立董事；
 - (ii) 其中兩名獨立董事具備適當的專業資格、會計及相關的財務管理專長；及
 - (iii) 獨立董事佔董事會成員人數超過三份之一。
3. 本公司已收到所有獨立董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。提名委員會已評估他們之獨立性，認為全體獨立董事均符合上市規則所釋義之獨立性。
4. 全體董事之名單列明其角色、職能和職銜已上載於聯交所及本公司之網站上。獨立董事的姓名已在所有載有董事姓名的公司通訊中列出。

A.4 董事之委任、重選及罷免

1. 根據本公司之公司細則（「公司細則」）及上市規則的守則條文，每位董事須由他 / 她上次當選或重選後不超過三屆之本公司股東週年大會上卸任（即是包括非執行董事之所有董事，他們之委任有效期為三年），及獲委任以填補臨時空缺或出任增補位置之各董事均須於他 / 她獲委任後之下次股東大會上參加重選。
2. 若獨立董事在本公司已出任超過九年，他 / 她是否獲續任將以獨立決議案形式由股東於股東大會上通過，在隨附該決議案一同發給股東的文件中，將載有董事會為何認為他 / 她仍屬獨立人士並應獲重選的原因。

A.5 提名委員會

本公司於二零一二年設立提名委員會。提名委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「提名委員會報告」一節內。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，提名委員會於二零一八年一月十九日曾召開會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於提名委員會成員的任期內 出席次數 / 提名委員會會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
獨立董事： 古滿麟	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1

董事會採納之董事會成員多元化政策之摘要載於本年報之「提名委員會報告」一節內。

A.6 董事之責任

1. 每名新委任的董事在受委任時將獲得全面、正式兼特為其而設定的就任須知，並持續獲得法例及規管要求、業務與市場變動及本公司發展之最新匯報，以便他們履行職務。
2. 非執行董事在董事會會議上擔任活躍的角色，為策略及政策發展作出貢獻及於各方面提供可靠之判斷。他們於潛在利益衝突出現時發揮引導作用。當獨立股東須就關連交易於股東特別大會上作出批准時，由所有獨立董事組成的獨立董事委員會將會向獨立股東提供意見。獨立董事亦為多個董事委員會之成員，並付出充裕之時間專心處理本公司之事務。

企業管治報告

- 董事會已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》，作為本公司董事進行證券交易之守則（「標準守則」）。董事已確認於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內一直遵守標準守則中所載之守則標準。本公司僱員若有可能擁有尚未公佈的內幕消息，亦被要求須遵守與標準守則內相類之條文。
- 為確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻及發展並更新其知識及技能，本公司已鼓勵及資助合適的培訓予董事參與持續專業發展。於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，董事之培訓記錄，按姓名載於以下之列表內。

董事	閱讀期刊、 書面培訓材料及/ 或更新資料	出席課程、 講座、會議、 短片培訓 及 / 或論壇	收取由 首席財務主管、 公司秘書及 / 或 其他管理人員之簡報
執行董事： 黃小抗	✓	✓	✓
吳繼霖	✓	✓	✓
王志剛 (於二零一八年十二月三十一日獲委任)	不適用	不適用	不適用
何述勤 (於二零一八年十二月三十一日退任)	✓	✓	✓
非執行董事： 郭孔華	✓	✓	✓
獨立董事： 古滿麟	✓	✓	✓
黃汝璞，JP	✓	✓	✓
張祖同	✓	✓	✓

附註： 上述之所有培訓與本集團之業務、經濟、企業管治、規則及規例、會計、財務或專業技能及 / 或董事的職責和責任有關。

A.7 提供及取得資料

- 董事會成員於擬定會議召開日期前之一段合理期間內（無論如何不會遲於會議召開日期前三日），獲提供詳盡之董事會文件及相關資料。所有董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。為方便決策過程之進行，董事可自由接觸管理層，以諮詢及取得進一步資料（如需要）。
- 所有董事均可隨時要求公司秘書提供意見及服務，以確保董事會取得合適及適時之資料，以供董事會作出決定，並確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。董事可獲得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

B. 董事及高級管理人員之薪酬及董事會評核

B.1 薪酬委員會

薪酬委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「薪酬委員會報告」一節內。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零一八年一月十九日曾召開一次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於薪酬委員會成員的任期內 出席次數 / 薪酬委員會會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
獨立董事： 古滿麟	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1

B.2 董事及高級管理人員之薪酬

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之董事酬金金額（包括執行董事，他們亦為本集團之高級管理人員成員）之詳情列載於本年報財務報表附註14(a)及14(b)，而本公司購股權計劃之詳情則列載於本年報內之董事會報告及財務報表附註37。

B.3 董事會評核

年內，董事會已定期檢討董事對公司所付出的貢獻，並確認他們已付出足夠時間履行其職責。

C. 問責及審核

C.1 財務報告

1. 董事會負責編製財務報表。於編製財務報表時，董事會已採用香港普遍採納之會計原則，貫徹應用適當之會計政策，並已作出合理審慎之判斷及估計。獨立核數師之主要職責為審核及報告財務報表，而致股東之核數師報告已列載於本年報內。
2. 接近二零一八年年終時，董事會已審閱截至二零二三年十二月三十一日止五個財政年度之財務預測。根據此項審閱，董事會並未察覺任何不明朗之事件或情況，以致對本集團持續經營之能力構成重大疑慮。因此，董事會已繼續採用持續經營基準以編製財務報表。
3. 截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，所有董事會成員皆獲得提供每月更新資料讓他們履行其職責。

企業管治報告

C.2 風險管理及內部控制

有關本集團風險管理及內部控制框架及董事會評估本集團風險管理及內部控制系統程序之詳情載於本年報之「風險管理及內部控制報告」一節內。

C.3 審核與企業管治委員會

有關審企會及其於年內所履行工作之詳情，載於本年報之「審核與企業管治委員會報告」一節內。審企會於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於審企會成員的任期內 出席次數 / 審企會會議數目
獨立董事： 古滿麟	4/4
黃汝璞，JP	4/4
張祖同	4/4

董事會已根據上市規則的守則條文授權有關企業管治的職責予審企會。

C.4 核數師酬金

本公司之外聘核數師為香港羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，就為本集團提供其綜合財務報表的核數及非核數服務已支付 / 應付予羅兵咸永道及其他屬於羅兵咸永道會計師事務所全球網絡中的事務所之酬金如下：-

服務性質	千港元
核數服務	9,597
非核數服務：稅務服務及其他	2,551

審企會已制訂及執行有關聘請羅兵咸永道提供非核數服務之政策。羅兵咸永道所提供的非核數服務包括但不限於提供稅務服務、審查內部控制系統及財務盡職調查。如相關服務與羅兵咸永道作為審計師的職能出現衝突時，會提交審企會作出審批。

年內，審企會就羅兵咸永道向本集團提供核數及非核數服務時，已檢討羅兵咸永道之獨立性及客觀性。

D. 董事會權力的轉授

D.1 管理功能

本公司之主席兼行政總裁及執行董事的職責，責任和貢獻載於本企業管治報告之A.2內。本公司之日常營運授權予管理層，連同各部門主管負責本集團業務之不同範疇。

D.2 財務委員會

除授予審企會、提名委員會及薪酬委員會之特定職責外，董事會已成立財務委員會，授權審閱及批准本集團若干財務事宜。現時，財務委員會由黃小抗先生及王志剛先生組成。董事會已批准及採納財務委員會的書面職權範圍，處理事宜包括盈餘資金投資、承擔、決定及批准收購及出售金額為不超過二十五億港元之投資項目、於指定限額內安排銀行融資及批准擔保及彌償保證。財務委員會之決定或建議於董事會會議內向董事會匯報。

D.3 執行委員會

董事會執行委員會可按執行委員會成員不時決定召開會議及以一般管理委員會身份運作。董事會已批准及採納執行委員會的書面職權範圍，包括(i)召開會議以討論本公司之企業及發展策略；(ii)評估及釐定本公司在達成其策略目標時所願意接納的風險性質和程度；及(iii)考慮及評估現時可能對本公司業務帶來負面影響的內部和外部風險，同時制定所需的糾正或緩解措施。執行委員會之決定或建議將於董事會會議內向董事會匯報。執行委員會之成員包括本公司所有執行董事。

E. 投資者關係及與股東之溝通

E.1 溝通渠道

為發展及維持長久之投資者關係計劃，本公司已建立多個與股東和投資界溝通之渠道：－

- (i) 股東可就本公司之表現及未來路向於本公司之股東週年大會（「週年大會」）上向董事提出任何意見。
- (ii) 每年舉行兩次有關中期及年度業績公告之記者招待會及分析員會議，執行董事亦出席會議回答有關本集團營運及財務表現之提問。
- (iii) 本公司亦透過積極參與投資者會議及與財經分析員、基金經理及準投資者之定期會面，把握機會向股東及投資界交流及說明公司策略。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度內參與多個巡迴推介及投資者會議，其中部份活動列述如下：－

活動	地點
瑞士信貸亞洲投資會議	香港
銀河－聯昌國際香港 / 中國房地產企業日	香港
花旗亞太區房地產研討會	香港

本集團計劃日後繼續透過參與巡迴推介及會議，以增進與投資者之關係。

- (iv) 本公司網站為www.kerryprops.com，載有重要之公司資料、年度及中期報告，網站亦載有本公司刊發之公告及通函，讓股東及投資界適時取得本集團之最新資料。
- (v) 董事會已於二零一二年制定股東溝通的政策，並將定期檢討以確保其成效。
- (vi) 董事會已批准及採納本公司股息政策（「該股息政策」），該股息政策由二零一九年一月一日起生效。董事會訂定指標，將本集團每個財政年度不少於30%之核心純利分派予股東。當建議派發任何股息時，董事會會考慮以下因素：－
 - (a) 本集團的長遠利益；
 - (b) 全體股東的整體利益；
 - (c) 本集團的可持續發展；
 - (d) 本集團的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求及可分派之儲備；及
 - (e) 任何董事會認為相關之其他因素。

董事會將定期檢討該股息政策。

E.2 股東之權利

1. 股東如對名下持股有任何問題，應向本公司的股份過戶登記處香港分處，卓佳雅柏勤有限公司提出，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
2. 本公司歡迎股東及投資界成員向本公司之企業傳訊部及投資關係部提出查詢，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
3. 股東可透過公司秘書向董事會提出查詢，其地址為載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節內本公司的總辦事處及主要營業地點。公司秘書將確保該等查詢恰當地送達董事會。
4. 股東可隨時要求索取本公司的公開資料。
5. 本公司向股東發放的公司通訊以淺白中、英雙語編寫，以便股東了解通訊內容。股東有權選擇收取公司通訊的語言（英文或中文）或收取方法（印刷本或電子形式）。
6. 持股不低於本公司繳足股本十分之一的股東可向本公司位於百慕達之註冊辦事處Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda遞交召開特別股東大會之要求及陳述為此之目的。
7. 股東如希望提出建議予本公司於股東大會上作考慮，可將建議寄發予公司秘書。

E.3 股東大會

1. 股東大會為董事會與股東溝通之平台。為了使股東權利易於執行，股東大會上應就每個重要事項（包括選舉董事）提出個別決議案。
2. 董事會成員（包括本公司董事會轄下的委員會之主席及本公司任何其他委員會或其適當委任的代表）將於週年大會上回應股東提出之問題。獨立董事委員會之主席亦會出席為批准關連交易或任何其他須待獨立股東批准之交易而召開之任何股東大會上回應問題。
3. 董事會將確保外聘核數師出席週年大會，回答有關審計工作、編制核數師報告及其內容、會計政策以及其獨立性等問題。
4. 有關於二零一八年召開的週年大會上通過之決議案皆以書面點票方式表決。股東未能出席週年大會可委任代表出席週年大會及投票。週年大會之主席已於召開會議前確保已說明點票方式之詳細程序及回答股東有關以書面點票方式表決之任何問題（如有）。本公司已於週年大會前多於二十個營業日寄出週年大會通告予股東。

企業管治報告

5. 截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內，本公司於二零一八年五月十八日召開一次週年大會，按董事姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於董事任期內 出席次數 / 股東會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
吳繼霖	1/1
王志剛 (於二零一八年十二月三十一日獲委任)	不適用
何述勤 (於二零一八年十二月三十一日退任)	1/1
非執行董事： 郭孔華	0/1
獨立董事： 古滿麟	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1

F. 公司秘書

1. 公司秘書是本公司全職僱員及對本公司的日常事務有所認識。她向主席兼行政總裁匯報。
2. 所有董事均可要求公司秘書提供意見及服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。
3. 於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內，公司秘書已遵守上市規則第3.29條，參加了不少於15小時的相關專業培訓。

審核與企業管治委員會報告

董事會審核委員會於一九九八年成立，並於二零一二年更名為審核與企業管治委員會（「**審企會**」），同時監察和推展按香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）列明的企業管治職責。目前審企會由本公司三位獨立非執行董事組成，他們本身於會計界、財務界及商界均擁有豐富經驗。

審企會之運作乃根據其書面權責範圍，該權責範圍已於聯交所及本公司網站登載。於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行審核職責及有關工作方面概述如下：-

- (i) 審企會審閱本公司年度及中期財務報表草稿及業績公告草稿，以及在推薦該等報表 / 公告予董事會審批前，專注重要範疇之判斷、會計政策是否貫徹一致或有所更改，以及資料披露是否充足。
- (ii) 審企會連同獨立核數師審閱會計準則之發展及評估其對本集團財務報表可能造成之影響。
- (iii) 審企會已按適用的標準檢討及監察外聘核數師的獨立性、客觀性及核數程序的有效性。
- (iv) 在正式委任獨立核數師審核本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表前，審企會已評估本公司獨立核數師之獨立性。
- (v) 在審核工作正式開始進行前，審企會已與獨立核數師商討建議之工作範圍及審核方式。在完成核數後，審企會審閱獨立核數師之審核結果，並與獨立核數師商討任何重大發現及核數事宜。
- (vi) 審企會就委任獨立核數師及釐定獨立核數師薪酬向董事會提出建議。
- (vii) 審企會審閱及批准內部審核計劃及審閱內部審核報告，並與本公司之內部審計部門及本集團高級管理層商討任何重要事宜。
- (viii) 審企會審閱內部審核工作之獨立性及本公司管理層對內部審計部門所提供之支援及合作程度以至其在履行職務及職責時之資源。
- (ix) 審企會藉審查本集團內部及獨立核數師處理之工作，以及本集團各業務部門高級管理人員之書面聲明及與董事會進行商討，從而檢討本集團風險管理及內部控制系統是否完備及具效率。
- (x) 審企會藉審查本集團高級財務管理層及內部審計處理的工作，以及本集團各業務部門財務主管之間卷調查報告與董事會進行商討，從而檢討本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓計劃及有關預算是否足夠。

審核與企業管治委員會報告

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行企業管治職責方面概述如下：-

- (a) 審企會檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議。
- (b) 審企會檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規。
- (c) 審企會檢討本公司遵守聯交所頒佈企業管治守則及企業管治報告的情況。
- (d) 審企會審閱本公司與關連人士的持續關連交易及關連交易的報告。
- (e) 審企會確保建立良好的企業管治常規及程序。

在截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內，審企會召開四次會議，審企會亦不時與本集團高級管理層、獨立核數師及內部審計部門召開會議。審企會之會議記錄於備妥後交予董事會傳閱，以作參考。審企會亦於董事會會議上匯報及提呈其發現，並向董事會作出建議，以供考慮及商討。

於二零一九年三月六日，在向董事會作出推薦以待批准前，審企會亦已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。

審核與企業管治委員會成員

黃汝璞，JP (主席)

古滿麟

張祖同

香港，二零一九年三月十五日

薪酬委員會報告

本公司於一九九七年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。薪酬委員會之主席由一名獨立董事擔任，而其他成員包括本公司主席兼行政總裁及兩名獨立董事。

薪酬委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於聯交所及本公司網站登載。薪酬委員會之主要職責（其中包括）為就本公司全體董事酬金之政策及架構作出建議，薪酬委員會已獲授予權力，負責釐定執行董事（「**執董**」）的薪酬待遇。薪酬委員會亦管理本公司購股權計劃並作出相關決定。倘個別董事之薪酬福利被審閱時，相關之董事須放棄投票權。

薪酬委員會於二零一二年採納本公司之董事薪酬政策（「**政策**」）。該政策旨在提供薪酬水平足以吸引及挽留本公司董事，以成功營運本公司。根據該政策，執董的薪酬及非執行董事（「**非執董**」）之薪酬按以下主要原則訂立：-

- (a) 執董之薪金每年將由薪酬委員會審閱一次；
- (b) 執董之薪酬將反映個別執董之表現、貢獻及職責及 / 或參照市場 / 行業趨勢而調整；
- (c) 執董將符合資格獲得在參照市場狀況以及企業與個人表現因素而釐定他們的酌情花紅；
- (d) 薪酬委員會將根據本公司之購股權計劃每年審閱及向董事會建議（如合適）審批授購股權予執董；
- (e) 非執董之薪金每年將由董事會審閱一次；及
- (f) 董事會將按照非執董之職責及 / 或參照市場 / 行業趨勢向本公司股東（「**股東**」）建議於股東大會批准任何有關非執董酬金之調整（如合適）。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零一八年一月十九日舉行了會議並於會上審閱及批准下列事項：

- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止財政年度執董之薪酬及退休金供款；及
- (ii) 支付執董截至二零一七年十二月三十一日止財政年度合共57,000,000港元之花紅。

薪酬委員會成員

黃汝璞，JP（主席）

黃小抗

古滿麟

張祖同

香港，二零一九年三月十五日

提名委員會報告

本公司於二零一二年成立提名委員會（「**提名委員會**」），提名委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。提名委員會之主席由本公司主席兼行政總裁擔任，而其他成員包括本公司三名獨立董事。

提名委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於聯交所及本公司網站登載。提名委員會之主要職責（其中包括）檢討董事會的架構、人數及組成，向董事會提出任何董事會變動建議，物色具備合適資格可擔任董事的人士及評核獨立董事的獨立性。

本公司已採納董事會成員多元化政策（「**多元化政策**」），其摘要如下：—

- (a) 於檢視董事會成員組合時，提名委員會將循多方面考慮董事會成員的多元化，當中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能，知識和服務年資（「**多元化準則**」），並考慮董事會成員在技能、經驗和知識方面保持適當平衡，以配合本公司的企業策略。
- (b) 於物色適當人選為董事會成員時，提名委員會將會根據本公司情況考慮多元化準則，並按公司的商業模式和具體需要而提出建議。
- (c) 本公司在甄選董事會成員以確保多元化時，當中會受到可供選擇並擁有所需技能、知識及經驗之人選數目之影響，惟最終將會根據所選擇的候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻而作出決定。
- (d) 董事會將審議提名委員會建議之人選並作最後決定。
- (e) 在實施董事會成員多元化時，提名委員會將考慮以可計量的目標（如有）作為準則，並建議董事會採納。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，提名委員會舉行了一次會議並於會上審閱及批准下列事項：—

- (i) 在檢閱董事會架構、人數及組成後，同意董事會擁有強大的獨立元素，及具備技能、專業知識、經驗及資格的平衡組合，為本公司的企業策略及業務發展作出貢獻；及
- (ii) 在考慮到獨立董事自委任開始並無擔任本集團任何行政管理職位，及各獨立董事已根據上市規則之規定向本公司發出年度獨立性確認書以確認其獨立性，同意各獨立董事均符合上市規則之獨立性。

於年內，提名委員會建議董事會審批委任王志剛先生為執行董事。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的規定，提名委員會已向董事會提交本公司的提名政策（「**該提名政策**」）以供審批並獲董事會採納，自二零一九年一月一日起生效，該提名政策摘要如下：-

甄選準則：-

- (a) 候選人可以為董事會帶來的觀點與角度、技能及經驗；
- (b) 預期候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻；
- (c) 候選人在本公司同業中的成就及經驗；
- (d) 預期候選人可投入的時間；
- (e) 候選人如何促進董事會成員多元化；
- (f) 董事會成員多元化的各方因素（載列於多元化政策）；及
- (g) 任何董事會認為相關之其他因素。

提名程序：-

- (a) 當董事會舉行會議或傳閱書面決議案予董事會成員以批准委任候選人成為董事會成員前，提名委員會將先舉行會議或傳閱書面決議案予提名委員會成員，以考慮將獲提名的候選人。
- (b) 提名委員會將根據上述的甄選評估、評核及 / 或考慮每次新委任、甄選或重選本公司董事之建議。提名委員會亦會就此提出其建議，以供董事會及 / 或本公司股東考慮及決定。
- (c) 董事會將審議提名委員會建議之人選並作最後決定。

提名委員會成員

黃小抗（主席）

古滿麟

黃汝璞，JP

張祖同

香港，二零一九年三月十五日

風險管理及內部控制報告

董事會負責維持及檢討本集團風險管理及內部控制系統（「系統」）之有效性。系統是按本集團之特定需求及減低本集團須承受之風險而制定，乃為掌控風險而非為消除這些未能達致業務目標的風險而設。內部控制只可就重大錯誤陳述或損失，提供合理而非絕對之確保機制。

本集團每個業務部門（「部門」）負責管理及維持其合適與有效的系統。

董事會授權審核與企業管治委員會（「審企會」）在本公司的內部審核（「內審」）部門及 / 或被授權人事的協助下，每年檢討該系統的工作。

系統的主要特點

本集團之系統框架涵蓋：(i)訂定目的、預算及目標；(ii)制定財務資料之定期報告，特別追查實際表現與預算 / 指標之落差；(iii)授出權力及訂定清晰的問責要求；及(iv)每年檢討、評估及披露系統的情況。

(i) 訂定目的、預算及目標

本集團的整體策略及目標由董事會決定。預算是每年制定及同時亦編制本集團未來五年之財務預測，並由董事會審閱。於落實這些策略及達成這些目標時，授權每位執行董事特定的責任，以監察本集團內個別部門的操作及營運情況，包括審閱及批准屬於業務層面之策略及計劃、制定有關業務之績效目標，以及計劃和推行內部控制與風險管理。

(ii) 制定財務資料之定期報告

本公司每月向董事提交財務資料。董事會文件編有實際表現與指標之差異分析並加入註釋，以便於董事會會議上商議預算 / 指標與實際表現之任何重大差異及偏離等事項。此安排將有助董事會及本集團管理層（「管理層」）監察本集團業務營運，並能審慎與適時地訂定計劃。同時亦為董事會及其他多個委員會編制其他定期及專案報告，以確保董事可及時合適地獲得他們所需一切資料。

(iii) 授出權力及制定清晰的問責界線

本集團存有清晰組織架構，訂明每個部門不同層面之權限及管控職責，以容許職權的委任及增強職責的劃分與提高問責性。若干特定事項則不會委派而由董事會決定，其中包括審批年度及中期業績、年度預算、資本結構、宣佈派發股息、重大收購、出售及資本開支、董事會架構及其組成和繼任等事宜。

(iv) 檢討及評估系統

為更好地檢討及評估本集團現有系統是否足夠及具效率，本集團於二零一八年十二月三十一日止財政年度期間制定內部自行評估流程。根據此流程，每個部門均須評估各自營運，包括就財務控制、營運控制、風險管理及其他應急管理措施等方面之有效性。每個部門隨後向董事會提交一份有關其風險管理及管控系統的足夠性及效率性之內部自我評估問卷調查的確認函，已於二零一八年十一月十六日召開之審企會會議上商討。

用作辨認、評估及管理風險之程序

董事會監察本集團的商業風險、營運風險管理及內部控制。本集團已成立內審功能。內審部門協助對本集團業務的重大經營、財務及風險管理控制事宜進行持續性審查的工作。於上一個財政年度完結時，內審部門的審查範圍及審核計劃乃按風險評估方法，以及專注相對較高風險之範疇而制定，須由審企會連同管理層共同審批。

內審職能直接向審企會報告，並根據經批准之內審計劃，提交季度內審報告予主席、行政總裁、審企會成員及首席財務主管（「首席財務主管」）審閱，而該等報告亦於每季度提交獨立核數師。

處理及披露內幕消息之程序與內部控制

董事會自二零一三年起批准及採納內幕消息披露政策（「政策」）監控內幕消息，以確保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」）及證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）。載於政策內的處理及披露內幕消息之程序與內部控制概述如下：—

(i) 處理內幕消息

- (a) 董事會在知悉及 / 或經決議後，將於合理可行的時間內盡快公佈內幕消息。若有關事宜仍有待董事會作出決定或商議尚未結束，本集團將實行政策內的程序以維持資料之保密。直至公告發出前，董事及管理層應確保該資料絕對保密。若保密不能維持，公告將在可行情況下盡快發出。
- (b) 部門應對內幕消息的交易保密。如該資料外洩，他們應立即通知董事、首席財務主管及 / 或公司秘書，以便把握最早時機，採取補救行動，包括發出內幕消息的公告。
- (c) 本集團的財務部將根據上市規則之百分比率的計算方法監控本集團之界線水平作為披露，因而在可行情況下盡快就須予公佈的交易發出公告。

(ii) 披露內幕消息

- (a) 內幕消息會及時經聯交所及本公司之網站公佈。聯交所之電子發佈系統為本集團向其他渠道披露消息以外之優先渠道。
- (b) 於中期 / 全年業績公佈後同日下午，本公司會為分析員及傳媒舉行關於本集團表現及業績的簡報會。於簡報會上發表之簡報材料將會預先被審閱。

風險管理及內部控制報告

年度檢討

於二零一八年十二月三十一日止財政年度期間，已就本集團的會計、內審及財務報告職能方面的僱員資源、資歷及經驗，以及他們的培訓計劃與預算各方面是否足夠的情況，作出檢討工作。於檢討程序，本集團之內審部門及各業務部門財務主管須就各自情況，進行評估這方面足夠性的工作，並向本集團提交內部問卷調查報告，已於二零一八年十一月十六日召開之審企會會議上商討。

於年內，董事會已收到各部門有關其系統的足夠性及有效性之內部自我評估問卷調查的書面確認函。內審已就本集團系統（包括業務、營運及功能風險）之有效性及重大監控（包括財務、營運及合規監控）進行年度檢討，於二零一八年十一月十六日召開之審企會會議上商討。根據審企會及內審的年度檢討結果，董事會認為該等系統是有效和足夠。自上年年檢後，風險的性質和程度，以及本公司在應對其業務及外在環境轉變的能力，並沒有發生顯著的變化。

根據首席財務主管的季度財務報告、公司秘書的上市規則合規季度報告及內審總監向審企會提交的季度內控報告，審企會及董事會均認為本集團有關財務報告及遵守上市規則合規的程序和本集團的內審功能是有效的。

於二零一八年十二月三十一日止財政年度期間，沒有發現可能對本公司財務表現及狀況帶來重大影響的重大管理錯失或弱項。

董事及高級管理人員

董事

執行董事



黃小抗先生

現年六十七歲，為本公司主席兼行政總裁、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會、財務委員會以及執行委員會成員。黃先生於一九九一年加入郭氏集團，負責本集團在內地之發展項目。他自一九九六年起出任為本公司執行董事及自二零一三年起出任為本公司主席。黃先生曾於一九九九年至二零零三年出任為本公司聯席董事總經理；於二零零三年至二零零八年為本公司董事會之副董事長兼董事總經理及於二零零八年至二零一三年為本公司總裁兼首席執行官。黃先生亦為嘉里控股有限公司（本公司之控股股東）之董事及中國國際貿易中心股份有限公司（於上海上市之公司）之董事。黃先生畢業於中國華南師範大學。



吳繼霖先生

現年四十二歲，自二零一二年起出任為本公司執行董事及本公司執行委員會成員。吳先生擁有私募股權、管理諮詢、策略計劃及業務發展之經驗。他持有普林斯頓大學之政治學文學士學位以及史丹佛商學院之工商管理碩士學位。吳先生為本公司非執行董事郭孔華先生之姐夫。

董事及高級管理人員

董事 (續)

執行董事(續)



王志剛先生

現年五十七歲，自二零一八年十二月起出任為本公司執行董事以及本公司財務委員會及執行委員會成員。他自二零零七年起出任為本公司之首席財務主管。他於英國倫敦KPMG Peat Marwick受訓並取得特許會計師資格。於一九九四年加入嘉里集團前，他在英國及香港擁有約十年審計經驗。於擔任本公司之首席財務主管前，他曾參與可口可樂之飲料業務，當時嘉里集團為可口可樂產品於中國之特許經營瓶裝商。他為Shang Properties, Inc. (於菲律賓上市之公司) 之董事。他為英國劍橋大學之畢業生。

非執行董事



郭孔華先生

現年四十歲，自二零一五年起出任為本公司非執行董事。郭先生為嘉里控股有限公司 (「嘉里控股」) 之董事長及Kerry Group Limited (「KGL」) 及Kuok (Singapore) Limited之董事。嘉里控股及KGL均為本公司之控股股東。郭先生亦為嘉里物流聯網有限公司 (於香港上市之公司) 之執行董事，豐益國際有限公司 (於新加坡上市之公司) 之非獨立非執行董事及Sea Limited (於紐約上市之公司) 之獨立董事。郭先生持有哈佛大學頒授經濟學學士學位。他為本公司執行董事吳繼霖先生配偶之胞弟。

董事 (續)

獨立非執行董事



古滿麟先生

現年六十八歲，自二零零七年起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。古先生於房地產行業累積逾三十五年經驗。他曾為威寧謝國際之執行董事，威寧謝香港有限公司、Premas Hong Kong Limited及icFox International之主席，以及Ascott Residence Trust Management Limited (一間新加坡公司) 之獨立非執行董事。古先生現為麗豐控股有限公司 (於香港上市之公司) 之獨立非執行董事及Surbana Jurong Private Limited (一間新加坡公司) 之非執行董事。他曾為香港醫院管理局 (「醫管局」) 屯門醫院醫院管治委員會 (「委員會」) 委員及現為醫管局伊利沙伯醫院醫院委員會委員。古先生為香港測量師學會資深專業會員。



黃汝璞女士，JP

現年七十歲，自二零零八年起出任為本公司獨立非執行董事。她現為本公司審核與企業管治委員會及薪酬委員會之主席，亦為本公司提名委員會成員。她在羅兵咸永道會計師事務所工作逾三十年，對中國稅務法規及外資企業運作尤其熟悉，經常為香港及外國投資者在內地投資及拓展業務方面提供意見。黃女士於二零零四年退任羅兵咸永道會計師事務所合夥人一職後，於二零零四年至二零零六年曾任卓佳專業商務有限公司董事。黃女士現為嘉里物流聯網有限公司、香港小輪 (集團) 有限公司及六福集團 (國際) 有限公司 (所有皆為香港上市之公司) 之獨立非執行董事，她曾為中國國際貿易中心股份有限公司 (於上海上市之公司) 之獨立董事。她為香港會計師公會資深會員及特許公認會計師公會會員。

董事及高級管理人員

董事 (續)

獨立非執行董事 (續)



張祖同先生

現年七十歲，自二零一二年起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。他從事香港執業會計師約三十年，在會計、核數及財務管理方面具有廣泛經驗。他於二零零四年退休前，曾出任安永會計師事務所香港及中國區副主席。他現為上海復旦大學教育發展基金會及上海復旦大學教育發展海外基金會投資委員會成員。張先生現為中國信達資產管理股份有限公司、華虹半導體有限公司（兩者皆為香港上市之公司）及中國人壽保險股份有限公司（於香港及上海上市之公司）之獨立非執行董事。張先生持有倫敦大學理學學士學位。

高級管理人員

上述本公司之執行董事為本集團高級管理人員的成員。

董事會報告

董事會茲呈報截至二零一八年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務及經營範圍之分部分析

本公司之主要業務為投資控股。

本公司的附屬公司、聯營公司及合營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、中華人民共和國（「中國」）及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

本集團年內之營業額及毛利按主要業務及市場分析詳載於財務報表附註6。

業務審視

本集團的業務審視及分析本集團年內表現的財務關鍵表現指標，已載於本年報內的董事會主席兼行政總裁報告書、管理層討論及分析和財務摘要。此外，關於本集團環境政策及表現的討論，以及本集團與其僱員、客戶、供應商和其他對本集團有重大影響的人士及其對本集團成功有重要關係的說明，已載於本年報內的「可持續發展及企業社會責任活動」一節內及根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）將公佈之本公司可持續發展報告。

於截至二零一八年十二月三十一日止的財政年度，本公司已遵守上市規則、證券及期貨條例（「證券條例」）及百慕達公司法。有關本公司遵守上市規則《企業管治守則》及《企業管治報告》中守則條文的情況已載於本年報內的企業管治報告。

於截至二零一八年十二月三十一日止的財政年度，本集團亦遵守一手住宅物業銷售條例，並透過既定內部程序及外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，以查證提供給公眾有關香港一手住宅物業銷售文件內的資料之準確性。

為保障僱員、租客及物業買家的私隱及維護僱員權益，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止的財政年度已遵守個人資料（私隱）條例、僱傭條例、最低工資條例，以及透過既定內部政策及 / 或程序遵守有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視及職業安全條例的要求。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於本年報之「綜合收益表」一節內。

於本年度建議及已派發之股息詳情載於財務報表附註11。

董事會報告

捐款

本集團於本年度之慈善及其他捐款合共1,839,000港元。

投資、酒店及發展物業

本集團之投資、酒店及發展物業詳情載於本年報之「所持物業詳情」一節內。

可分派之儲備

於二零一八年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為18,443,707,000港元（二零一七年：18,321,155,000港元）。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註36。

債券

本集團之債券詳情載於財務報表附註32。

附屬公司、聯營公司及合營公司

本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司於二零一八年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註47。

銀行貸款之詳情

本集團於二零一八年十二月三十一日之銀行貸款之詳情載於財務報表附註31及44。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債均概述於本年報之「五年財務概要」一節內。

董事會

於本董事會報告日期之在任董事如下：

執行董事

黃小抗先生（主席兼行政總裁）

吳繼霖先生

王志剛先生

非執行董事

郭孔華先生

獨立非執行董事

古滿麟先生

黃汝璞女士，JP

張祖同先生

吳繼霖先生及張祖同先生根據本公司之公司細則（「公司細則」）第99條將於二零一九年五月二十一日舉行之股東週年大會（「二零一九年週年大會」）上輪值告退。王志剛先生（於二零一八年十二月三十一日被委任為本公司執行董事）根據公司細則第102條亦將於二零一九年週年大會上告退。所有退任董事皆符合資格，並願意膺選連任。

於本年度內及至本董事會報告日期止期間董事會的變動如下：

- (1) 於二零一八年十二月三十一日，何述勤先生退任本公司執行董事及行政總裁，並繼續擔任本公司顧問，為本集團提供建議；
- (2) 於二零一八年十二月三十一日，黃小抗先生的職銜更改為本公司主席兼行政總裁；及
- (3) 於二零一八年十二月三十一日，王志剛先生被委任為本公司執行董事。

董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零一八年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據聯交所上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之資料，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

(i) 本公司

董事	普通股股份數目				總計	股權概約 百分比(%) ⁶
	個人權益 ¹	家族權益 ²	其他權益 ⁴			
黃小抗	—	—	50,000	50,000	50,000	0.00
吳繼霖	—	3,324,763	1,202,048	4,526,811	4,526,811	0.31
王志剛	—	—	50,000	50,000	50,000	0.00
郭孔華	1,179,413	—	3,297,763	4,477,176	4,477,176	0.31

(ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股股份數目 / 債券數額				根據股本 衍生工具 所持有之 相關普通股 股份數目 ⁵	總計	股權概約 百分比(%)
		個人權益 ¹	家族權益 ²	公司權益 ³	其他權益 ⁴			
Kerry Group Limited	黃小抗	4,617,263	—	8,504,300	—	3,000,000	16,121,563	1.06 ⁷
	吳繼霖	1,500,000	177,187,376	—	46,399,988	2,000,000	227,087,364	14.93 ⁷
	王志剛	1,271,725	—	—	—	500,000	1,771,725	0.12 ⁷
	郭孔華	5,000	—	—	223,967,363	1,995,000	225,967,363	14.86 ⁷
嘉里物流聯網有限公司	黃小抗	—	—	—	1,300,000	—	1,300,000	0.08 ⁸
	吳繼霖	—	1,493,382	—	1,891,024	—	3,384,406	0.20 ⁸
	王志剛	—	—	—	1,300,000	—	1,300,000	0.08 ⁸
	郭孔華	101,000	—	—	3,018,492	1,000,000	4,119,492	0.24 ⁸
	黃汝璞	—	—	—	—	200,000	200,000	0.01 ⁸
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	—	—	—	—	50	3.57 ⁹
Majestic Tulip Limited	郭孔華	10	—	—	—	—	10	3.33 ¹⁰
Medallion Corporate Limited	吳繼霖	26	26	—	—	—	52	5.20 ¹¹
	郭孔華	48	—	—	—	—	48	4.80 ¹¹
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	—	—	—	—	1	10.00 ¹²
Shang Properties, Inc.	吳繼霖	—	582,532	—	248,482	—	831,014	0.02 ¹³
Vencedor Investments Limited	吳繼霖	5	5	—	—	—	10	10.00 ¹⁴
	郭孔華	5	—	—	—	—	5	5.00 ¹⁴

董事於股份、相關股份及債券中之權益（續）

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事之配偶持有及/或被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
4. 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。
5. 此代表有關董事及/或其配偶以實益擁有人身份持有獲Kerry Group Limited（「KGL」）及嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）授予認購相關普通股股份之購股權股份權益。
6. 此百分比已按於二零一八年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數（即1,455,208,228股普通股股份）計算。
7. 此百分比已按於二零一八年十二月三十一日KGL之已發行普通股股份總數（即1,521,113,254股普通股股份）計算。
8. 此百分比已按於二零一八年十二月三十一日嘉里物流之已發行普通股股份總數（即1,705,263,112股普通股股份）計算。
9. 此百分比已按於二零一八年十二月三十一日Hopemore Ventures Limited之已發行普通股股份總數（即1,400股普通股股份）計算。
10. 此百分比已按於二零一八年十二月三十一日Majestic Tulip Limited之已發行普通股股份總數（即300股普通股股份）計算。
11. 此百分比已按於二零一八年十二月三十一日Medallion Corporate Limited之已發行普通股股份總數（即1,000股普通股股份）計算。
12. 此百分比已按於二零一八年十二月三十一日Rubyhill Global Limited之已發行普通股股份總數（即10股普通股股份）計算。
13. 此百分比已按於二零一八年十二月三十一日Shang Properties, Inc.之已發行普通股股份總數（即4,764,056,287股普通股股份）計算。
14. 此百分比已按於二零一八年十二月三十一日Vencedor Investments Limited之已發行普通股股份總數（即100股普通股股份）計算。

根據購股權計劃正式授予董事之購股權（「購股權」）詳情，載於本報告之「購股權」一節內。此等購股權根據證券條例規定，構成於本公司股本衍生工具之相關普通股股份中擁有之權益。

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表本公司或相聯法團之股份之好倉。

除上述者外，於二零一八年十二月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中概無任何已列入本公司根據證券條例第352條規定存置之登記冊內或依據標準守則須通知本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

董事會報告

獲准許的彌償條文

根據公司細則，董事就履行其職務而引致任何損失或責任，均有權獲得賠償。本公司有為本集團董事及高級職員安排恰當的董事及高級職員責任保險。

董事於交易、安排或合約之重大權益

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事或與董事有關連的實體於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約。

董事購買股份或債券之權利

於二零一八年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，本公司向董事授出以認購本公司股份（「股份」）而尚未行使的購股權數目載於本董事會報告之「購股權」一節內。

除上述者外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內任何時間概無訂立任何安排，致使各董事可藉著購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲取利益。

本公司股本中之主要權益

於二零一八年十二月三十一日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）於本公司之股份中擁有之權益如下：

名稱	持有普通股股份之身份	普通股 股份數目	好倉 / 淡倉 / 可供借出之股份	股權概約 百分比(%) ⁱⁱ
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	859,531,055 ⁱ	好倉	59.07
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	746,090,656 ⁱ	好倉	51.27
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ⁱ	好倉	21.46
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ⁱ	好倉	17.65
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ⁱ	好倉	5.07

附註：

i. Caninco Investments Limited（「Caninco」）、Darmex Holdings Limited（「Darmex」）及Moslane Limited（「Moslane」）為嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）之全資附屬公司。嘉里控股乃KGL之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股及KGL擁有權益之股份內。

ii. 此百分比已按於二零一八年十二月三十一日股份總數（即1,455,208,228股普通股股份）計算。

除上述者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何已列入根據證券條例第336條規定存置之登記冊內記載之本公司股份及相關股份之任何權益及淡倉。

公眾持股量

根據於本董事會報告日期可提供本公司之公開資料及就本公司董事所知，本公司之證券根據上市規則規定有足夠之公眾持股量。

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有8,700名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。僱員福利開支之詳情載於財務報表附註13。

購股權

於二零一一年五月五日，本公司股東（「股東」）批准採納新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）及終止於二零零二年採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），即不得再根據二零零二年購股權計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零零二年購股權計劃有效期內已授出之購股權將繼續有效及可予行使。

有關尚有未行使購股權之二零零二年購股權計劃條款的概要，已於本公司二零一零年年報中披露。

二零一一年購股權計劃旨在激勵行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵他們作出之貢獻。

根據二零一一年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份總數最多不得超逾於二零一一年購股權計劃採納之日已發行股份之10%，惟本公司可尋求股東批准修訂其上限。此外，行使所有根據二零一一年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出並有待行使之購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾不時已發行股份之30%。於二零一九年三月十五日（本年報日期），根據二零一一年購股權計劃可予發行之股份為104,000,348股（佔本公司於二零一九年三月十五日已發行股份數目約7.15%）。每位參與人在任何十二個月內根據二零一一年購股權計劃所獲授之最高權益不得超逾不時已發行股份之1%。

購股權可行使之期限為董事會按其絕對酌情權釐定，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。購股權行使之前必須符合董事會在批准授出購股權時所制訂的最短持有期限。接納購股權時應付之代價為1港元。

董事會報告

購股權 (續)

二零一一年購股權計劃之購股權所涉及之認購價，乃董事會於購股權授出時按其絕對酌情權釐定，惟其不得低於下列之較高者(a)股份之面值；(b)於董事會通過決議案批准授出購股權之日聯交所每日報價表所報股份之收市價；及(c)緊接於董事會通過決議案批准授出購股權之日前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

二零一一年購股權計劃將於二零二一年五月四日屆滿。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內購股權之變動情況，根據上市規則第17.07條列於下表：

類別	授出日期	階段	購股權數目					行使價 港元	行使期	
			於二零一八年 一月一日	於年內轉往 其他類別	於年內轉自 其他類別	行使	失效			於二零一八年 十二月三十一日
<i>(i) 二零零二年購股權計劃 (附註a):</i>										
1. 董事										
黃小抗	02/04/2008	I	750,000	-	-	-	(750,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	750,000	-	-	-	(750,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	1,500,000	-	-	-	(1,500,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
吳繼霖	02/04/2008	I	75,000	-	-	-	(75,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	75,000	-	-	-	(75,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	150,000	-	-	-	(150,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
郭孔華	02/04/2008	I	75,000	-	-	-	(75,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	75,000	-	-	-	(75,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	150,000	-	-	-	(150,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
何述勤 (於二零一八年十二月 三十一日退任)	02/04/2008	I	300,000	-	-	-	(300,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	300,000	-	-	-	(300,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	600,000	-	-	-	(600,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
2. 持續合約僱員										
	02/04/2008	I	737,500	(62,500)	-	-	(675,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	737,500	(62,500)	-	-	(675,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	1,475,000	(125,000)	-	-	(1,350,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	235,000	(50,000)	-	(115,000)	-	70,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	270,000	-	-	(190,000)	-	80,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
3. 其他										
	02/04/2008	I	587,500	-	62,500	-	(650,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	587,500	-	62,500	-	(650,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	1,175,000	-	125,000	-	(1,300,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	-	-	50,000	(25,000)	-	25,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	30,000	-	-	-	-	30,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
	總數：			10,635,000	(300,000)	300,000	(330,000)	(10,100,000)	205,000	

購股權 (續)

類別	授出日期	階段	購股權數目						於二零一八年 十二月三十一日	行使價 港元	行使期
			於二零一八年 一月一日	於年內轉往 其他類別	於年內轉自 其他類別	行使	失效	於二零一八年 十二月三十一日			
(ii) 二零一一年購股權計劃 (附註a):											
1. 董事											
黃小抗	30/04/2012	I	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022	
	30/04/2012	II	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022	
	08/01/2014	I	1,500,000	-	-	(1,366,000)	-	134,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024	
	08/01/2014	II	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024	
吳繼霖	30/04/2012	I	150,000	-	-	(50,000)	-	100,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022	
	30/04/2012	II	150,000	-	-	-	-	150,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022	
	08/01/2014	I	126,500	-	-	(126,500)	-	-	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024	
	08/01/2014	II	250,000	-	-	(150,000)	-	100,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024	
王志剛 (於二零一八年十二月 三十一日獲委任)	30/04/2012	I	-	-	250,000	-	-	250,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022	
	30/04/2012	II	-	-	250,000	-	-	250,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022	
	08/01/2014	I	-	-	400,000	-	-	400,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024	
	08/01/2014	II	-	-	400,000	-	-	400,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024	
何述勤 (於二零一八年十二月 三十一日退任)	30/04/2012	I	500,000	(500,000)	-	-	-	-	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022	
	30/04/2012	II	500,000	(500,000)	-	-	-	-	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022	
	08/01/2014	I	750,000	(750,000)	-	-	-	-	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024	
	08/01/2014	II	750,000	(750,000)	-	-	-	-	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024	
2. 持續合約僱員	30/04/2012	I	3,300,000	(375,000)	-	(1,038,500)	-	1,886,500	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022	
	30/04/2012	II	3,360,000	(375,000)	-	(570,000)	-	2,415,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022	
	08/01/2014	I	2,195,500	(525,000)	-	(810,500)	-	860,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024	
	08/01/2014	II	2,900,000	(525,000)	-	(806,000)	-	1,569,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024	
3. 其他	30/04/2012	I	4,035,000	-	625,000	(1,842,000)	(80,000)	2,738,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022	
	30/04/2012	II	4,035,000	-	625,000	(1,429,000)	(80,000)	3,151,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022	
	08/01/2014	I	-	-	875,000	(137,000)	-	738,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024	
	08/01/2014	II	-	-	875,000	(15,000)	-	860,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024	
總數:			29,002,000	(4,300,000)	4,300,000	(8,340,500)	(160,000)	20,501,500			

附註:

- 於年內並無購股權根據二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃授出、就調整而授出或註銷。
- 於年內本公司的股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為38.68港元。購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

董事會報告

服務合約

本公司並無與擬於二零一九年週年大會膺選連任之董事訂立不能於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

管理合約

本年度內本公司並無簽訂或存在有關管理或經營本公司全部或任何主要部份業務之合約。

主要客戶及供應商

五大客戶及五大供應商之合計百分比分別少於本集團總營業額及總採購額之30%。

董事之競爭業務權益

根據上市規則第8.10條，以下董事披露於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，他們被視為於下列業務佔有權益，而該等業務直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭（「除外業務」），惟不包括(a)本集團擁有權益及(b)董事之僅有權益乃因被委任作為代表本集團利益之董事。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，黃小抗先生、王志剛先生及郭孔華先生均為香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）附屬公司之董事，且黃小抗先生、吳繼霖先生及郭先生於香格里拉股份中擁有權益，香格里拉之業務包括擁有及經營酒店。董事相信，由於該等於中國之除外業務之規模與本集團於中國之酒店業務（本集團於中國亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國之酒店業務造成競爭。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，黃小抗先生為中國國際貿易中心有限公司（「中國國貿」）集團公司之董事（但他未有於該等公司股份中擁有任何權益），該等公司之業務包括在中國從物業及酒店業務。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在中國之物業及酒店業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國之物業及酒店業務造成競爭。

除外業務由擁有獨立管理及行政之公司（就香格里拉及中國國貿而言，則由公開上市公司）經營及管理。基於此，董事認為本集團有能力在獨立於除外業務情況下公平地經營其業務。

當公司細則有所規定時，各董事（包括於除外業務中擁有權益者）將就任何有關其或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合同、安排或建議之董事會決議案放棄就該等決議案投票。

關連交易

於二零一八年十一月十五日，本公司之全資附屬公司作為賣方與嘉里控股之五家間接全資附屬公司作為買方（「買方」）就出售五伙位於中國深圳前海深港現代服務業合作區7單元1街坊之前海嘉里商務中心二期商務公寓單位（「前海單位」）訂立臨時買賣協議，代價為人民幣73,204,345元。

買方為嘉里控股之間接全資附屬公司，而嘉里控股為本公司之控股股東。買方為嘉里控股之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，出售前海單位對本公司而言構成關連交易。

持續關連交易

(i) 酒店管理協議及營銷服務協議

- (a) 香格里拉之間接全資附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司（「SLIM-HK」）及其同系附屬公司目前根據北京嘉里大酒店有限公司（「北京嘉里」）與SLIM-HK於一九九八年六月三十日訂立（經日期為二零零四年一月二十六日之附件修訂）之酒店管理、市場推廣及相關協議（「北京酒店管理協議」），向北京嘉里大酒店提供酒店管理、市場推廣、通訊及訂房服務（「酒店管理服務」）。北京酒店管理協議年期為20年，於二零一九年八月二十七日屆滿，可由訂約雙方協議行使選擇權而續期10年。

北京嘉里為北京嘉里大酒店之擁有人。北京嘉里分別由本集團擁有71.25%、香格里拉集團擁有23.75%及獨立第三方擁有5%權益。香格里拉及SLIM-HK為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK向北京嘉里提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

根據北京酒店管理協議，於截至二零一九年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過75,000,000港元（「上限A」）。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據北京酒店管理協議支付之費用約為28,397,000港元，並不超過上限A。

- (b) 根據上海吉祥房地產有限公司（「上海吉祥」）與SLIM-HK於二零一二年十月十七日所訂立的酒店管理協議（「靜安酒店管理協議」），SLIM-HK亦向靜安香格里拉大酒店提供酒店管理服務。靜安酒店管理協議的年期由二零一三年六月二十九日靜安香格里拉大酒店開業日起計20年。

上海吉祥為靜安香格里拉大酒店之擁有人。上海吉祥分別由本集團擁有51%及香格里拉集團擁有49%權益。香格里拉及SLIM-HK為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK向上海吉祥提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

根據靜安酒店管理協議，於截至二零一三年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過14,000,000美元（「上限B」）。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據靜安酒店管理協議支付之費用約為43,901,000港元，並不超過上限B。

董事會報告

持續關連交易（續）

(i) 酒店管理協議及營銷服務協議（續）

- (c) 根據嘉里置業（杭州）有限公司（「嘉里杭州」）與SLIM-HK於二零一六年三月四日所訂立的酒店管理協議（「杭州酒店管理協議」），SLIM-HK亦向杭州城中香格里拉大酒店（「杭州酒店」）提供酒店管理及預訂服務。根據嘉里杭州與香格里拉的另一全資附屬公司香格里拉飯店管理（上海）有限公司（「SLIM-PRC」）於二零一六年三月四日所訂立的營銷服務協議（「營銷服務協議」），SLIM-PRC向杭州酒店提供營銷服務。杭州酒店管理協議的年期由二零一六年三月十二日杭州酒店開業日起計20年。營銷服務協議於二零一六年三月四日簽訂，至杭州酒店管理協議終止日期結束。

嘉里杭州為杭州酒店之擁有人。嘉里杭州分別由本集團擁有75%及香格里拉集團擁有25%。香格里拉、SLIM-HK及SLIM-PRC為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK及SLIM-PRC向嘉里杭州提供酒店管理服務及營銷服務被視為本公司之持續關連交易。

根據杭州酒店管理協議及營銷服務協議，於截至二零三六年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過人民幣93,000,000元（「上限C」）。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據杭州酒店管理協議及營銷服務協議支付之費用約為19,694,000港元，並不超過上限C。

(ii) 租賃及特許權協議

於二零一六年十月二十日，嘉里發展有限公司（「嘉里發展」）（為本公司全資附屬公司）已接納Ubagan Limited（「Ubagan」）（由嘉里控股持有其60%權益及本公司持有其40%權益）所作出之要約，續訂有關出租位於香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心3樓1室、5樓1室及2室、22樓、25樓及26樓（「物業」）的租賃協議（「租賃協議」）。嘉里發展亦就嘉里中心地庫的12個固定泊車位及6個浮動泊車位供本集團與物業一併使用之事宜，於二零一一年三月一日至二零一六年一月五日期間內不同日期，與Ubagan訂立特許權協議（「特許權協議」）（與租賃協議統稱「協議」）。

租賃協議之固定租期自二零一六年十一月十九日起至二零一九年十一月十八日止為期三年，物業租金每月3,846,144.00港元，管理費及空調費每月552,883.20港元，可由樓宇管理人不時調整。特許權協議按月為基準，每個固定泊車位之特許權費不超過每月3,500港元，及每個浮動泊車位之特許權費不超過每月2,700港元，Ubagan可不時在提前一個月向嘉里發展作出書面通知的情況下，予以調整。

嘉里控股為本公司之控股股東。Ubagan為嘉里控股之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立協議對本公司而言構成持續關連交易。

根據協議，於截至二零一九年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度總金額上限預期將不超過58,000,000港元（「上限D」）。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據協議支付之總金額約為53,870,000港元，並不超過上限D。

持續關連交易（續）

(iii) 框架協議

於二零一六年十二月九日，本公司與嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流聯網」）訂立框架協議（「框架協議」），有關續訂(a)出租根據框架協議租賃由本集團擁有的物業予嘉里物流聯網及其附屬公司（「嘉里物流聯網集團」），包括：(i)中國上海天目西路218號嘉里不夜城一期之單位；(ii)香港九龍灣啟興道7號嘉里危險品倉（九龍灣）之單位；及(iii)香港地利根德里10號Tavistock之單位（統稱「租賃物業」）；及(b)根據框架協議由嘉里物流聯網集團向本集團提供之有關服務，包括送貨服務、本地快遞服務、貨運服務、貨運代理服務、保險經紀及相關服務；以及與管理及營運貨倉設施有關的服務，包括物業管理、長短期租賃管理、散貨處理、資訊科技支援、人力資源、行政管理及相關服務（「嘉里物流聯網服務」）。

框架協議的年期自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止屆滿。訂約雙方將可將框架協議的年期進一步延長三年，惟各訂約方須遵守上市規則項下的適用規定。

嘉里物流聯網為本公司控股股東的附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，本集團與嘉里物流聯網集團不時就本集團向嘉里物流聯網集團出租租賃物業及嘉里物流聯網集團向本集團提供嘉里物流聯網服務的交易對本公司而言構成持續關連交易。

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，本集團就出租租賃物業應收的年度租金收入總金額上限及本集團就嘉里物流聯網服務應付的年度服務費總金額上限預期將分別不超過12,000,000港元（「上限E」）及10,500,000港元（「上限F」）。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據框架協議之租金收入總金額約為8,595,000港元，並不超過上限E。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據框架協議之服務費總金額約為8,668,000港元，並不超過上限F。

(iv) 本公司之獨立非執行董事及核數師審核

上述持續關連交易已經本公司之獨立非執行董事審核，並確認該等交易乃：

1. 屬本集團之日常業務；
2. 按照一般或更佳商務條款進行；及
3. 根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

本公司核數師已受聘遵照香港會計師公會發佈的《香港鑒證業務準則3000號》（經修訂）的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參照《實務說明740號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團之持續關連交易，並根據上市規則第14A.56條就上述的持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件之副本。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

核數師

本財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將退任，惟可膺選連任。

代表董事會

黃小抗

主席兼行政總裁

香港，二零一九年三月十五日

獨立核數師報告



致嘉里建設有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

嘉里建設有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第109至219頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合收益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流動表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

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。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業估值；
- 發展中物業及已落成之待售物業的可取回性；
- 中國內地酒店物業賬面值的評估；
- 澳門土地賬面值的評估；和
- 上海以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值的評估

關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註16和21。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團擁有的投資物業由其附屬公司和聯營公司持有。該等投資物業的重估利益或損失已予以確認並分別作為「投資物業公允價值之增加」和「應佔聯營公司及合營公司業績」列示於綜合收益表中。貴集團的投資物業組合包括香港及中國內地的商用及住宅物業。

管理層已聘請獨立估值師評估貴集團投資物業及發展中投資物業於二零一八年十二月三十一日的公允價值。投資物業的公允價值採用收益資本化方法以及適時採用直接比較法估計，而發展中投資物業的公允價值則以餘值法得出。

投資物業及發展中投資物業的估值需要取決於管理層作出重大判斷的某些關鍵假設。其中投資物業的估值取決於資本化比率及現行市場租金；發展中投資物業的估值則取決於完工成本以及發展商的溢利和風險系數。

如綜合財務報表附註5(a)(i)所述，由於在投資物業的估值中採用的假設需管理層作出重大判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對貴集團之附屬公司及聯營公司持有的投資物業所進行之估值中採用的關鍵假設，我們的程序包括：

- 評估獨立估值師的資歷、能力及客觀性；
- 獲取估值報告並與獨立估值師會面及討論估值方法；
- 讓我們的內部估值專家參與評估投資物業的估值所使用的方法和所採用的關鍵假設的合理性；
- 抽樣選取獨立估值師使用的輸入數據（包括租金收益、入住率、估算完工成本以及發展商的溢利和風險系數等），與管理層的記錄、收到的發票或其他支持文件進行對比來檢查其準確性。其他支持文件包括：
 - 租賃協議的關鍵條款；
 - 租金收益表；和
 - 建築成本報告及管理層批准的預算成本
- 將獨立估值師採用的關鍵假設與我們基於可類比市場交易、歷史數據及管理層批准的預算成本等證據得出的預期值進行比較。比較的方面包括：
 - 資本化比率與公佈的市場收益率；
 - 現行市場租金與可類比物業的租賃交易；和
 - 估算發展中投資物業的完工成本以及發展商的溢利和風險系數與發票和批准的預算。

我們發現，管理層對投資物業進行估值時採用的關鍵假設有據可依。

關鍵審計事項

發展中物業及已落成之待售物業的可取回性

請參閱綜合財務報表附註18和27。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團分別擁有價值210.30億港元的發展中物業及價值101.52億港元的已落成之待售物業。

對於發展中物業及已落成之待售物業的可取回性，管理層進行了可變現淨值的評估。基於當前市場條件（如可類比標準和地段的當前市場價格），該評估涉及對完工成本、建築合約成本、預售合約及預計未來銷售價格的估算進行詳細分析。

如物業的賬面值因市場狀況變化導致與其估計價值不符，可能需對發展中物業及已落成之待售物業進行減值虧損撥備或回撥。

如綜合財務報表附註5(a)(ii)所述，由於存在估計不確定性和管理層的判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對發展中物業及已落成之待售物業的可取回性所進行之評估，我們的程序包括：

- 重點關注但不限於測試物業建設週期中對估計完工成本的估算成本控制的關鍵控制；和
- 抽樣選取物業採用的關鍵假設和估計來評估管理層評估中的合理性，包括：
 - 就預計未來銷售價值與相關物業的合同銷售價值和可類比標準及地段物業的當前市場價值（如適用）進行比較；和
 - 就預計完工成本與最新批准的建築總成本預算進行比較並與支持文件（如測量師報告和已簽署的合約）作查証。

我們發現，管理層對發展中物業及已落成之待售物業的可取回性的評估有據可依。

關鍵審計事項

中國內地酒店物業賬面值的評估

請參閱綜合財務報表附註15、17和21。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團之附屬公司及聯營公司在中國內地因酒店業務而持有的物業、機器及設備和租賃土地及土地使用權。鑑於貴集團各酒店經營在不同的經濟環境以及部分酒店存在減值跡象，因此其附屬公司及聯營公司持有的該等酒店的賬面值存在高於其可取回價值的風險。

貴集團識別出中國內地若干酒店業務的減值跡象。於二零一八年十二月三十一日，管理層進行減值評估後，認為不需要對貴集團之附屬公司及聯營公司持有的酒店業務資產作進一步減值撥備或回撥。管理層進行的減值評估包括採用使用價值模式估計可取回價值。在相關貼現現金流量方法中，管理層採用的關鍵假設和判斷包括貼現率、估計入住率和房價。

如綜合財務報表附註5(b)(v)所述，為識別酒店物業是否存在減值跡象而進行的初步分析須經由管理層判斷。而對於須進行更詳細的減值評估的酒店物業，其可取回價值的估計需管理層根據某些關鍵假設作出重大判斷。由於存在估計不確定性和管理層的判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對貴集團之附屬公司及聯營公司在中國內地因酒店業務而持有的物業、機器及設備和租賃土地及土地使用權的減值所進行之評估，我們的程序包括：

- 根據各酒店業績，測試管理層對具有減值跡象的物業、機器及設備和租賃土地及土地使用權所進行的評估；
- 基於使用價值，評估管理層的貼現現金流量方法，以估計可取回價值。此評估包括測試相關計算方法，並將其與最近批准的預算和前期的實際結果進行比較；
- 抽樣選取管理層在其貼現現金流量方法中採用的輸入數據（包括入住率、房價等），與管理層的記錄、實際歷史資料或其他支持文件進行對比來檢查其準確性；
- 參考公佈的行業基準、可類比的市場交易和我們在該行業的經驗來測試貼現率、估計入住率和房價；和
- 評估由管理層完成之敏感性分析中使用的關鍵輸入數據和假設，以了解假設中的合理變化對估計可取回價值的影響。

我們發現，管理層對貴集團之附屬公司及聯營公司在中國內地因酒店業務而持有的物業、機器及設備和租賃土地及土地使用權進行的減值評估有據可依。

關鍵審計事項

澳門土地賬面值的評估

請參閱綜合財務報表附註18。

貴集團於澳門南灣湖區持有作發展用途之租賃土地（「南灣湖區項目」），其租賃土地特許權的租賃期為二十五年並於二零一六年七月三十日到期。儘管 貴集團一直在與中華人民共和國澳門特別行政區政府（「澳門政府」）就該土地發展事宜進行討論，但因澳門政府須重新起草南灣湖區的城市規劃，所以有關的發展計劃尚未獲得批准。澳門政府於二零一八年五月刊登憲報宣告，並正式通知 貴集團南灣湖區項目土地批給期因未發展而屆滿失效。 貴集團已就該屆滿失效通知提出司法上訴，反對澳門政府宣告土地批給期屆滿失效的決定，目前正等待該上訴頒令最終結果。

基於租賃土地之現狀，經一併考慮現有事實及現狀，截至二零一八年十二月三十一日， 貴集團對南灣湖區項目已進行11.75億港元的全數減值撥備。

如綜合財務報表附註5(a)(ii)所述，由於存在估計不確定性和管理層的判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對土地進行之減值評估，我們的程序包括：

- 檢視 貴集團與澳門政府及南灣湖區項目相關部門之來往信函；
- 與 貴集團的法律顧問討論其承受風險的性質和現狀，以理解屆滿聲明之流程，上述問題之司法解釋，司法上訴之現狀及 貴集團有可能向澳門政府索取由屆滿聲明所造成之損失；和
- 評估會計處理和減值撥備理由的恰當性，以及綜合財務報表中披露的充分性。

我們發現，管理層對土地的減值評估有據可依。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

上海以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值的評估

請參閱綜合財務報表附註24。

貴集團，於二零一八年十二月三十一日，作為有限合夥人通過基金投資於上海克虜伯不鏽鋼有限公司（「上海克虜伯」）的約24.4%間接權益，其持有一塊位於上海浦東新區的項目地塊（「項目」）。若干中國政府相關機構是基金最大的普通及有限合夥人。於二零一八年一月一日採納《香港財務報告準則9－金融工具》後，此項投資由可供出售投資重新分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。截至二零一八年十二月三十一日，該項投資之公允價值為17.54億港元（二零一七年：34.25億港元）且其15億港元的公允價值減少已計入本年度之收益表。

貴集團的該項投資，乃基於中國上海市政府（「市政府」）於二零一六年五月發佈並批准的一則關於將工業用地轉為商業用途的城市規劃公告。然而，二零一七年八月，市政府發佈並批准了世博文化公園的發展規劃，其中上海克虜伯所持有的項目屬於園區的開發範圍。

於二零一八年第二季，市政府向上海克虜伯表達其欲將上述項目納入世博文化公園建設範圍之意向，然而有關徵地事宜及相關補償仍在討論及商談中。截至本報告日期，上海克虜伯仍為土地的註冊持有人，並享有原土地授予的所有權利。

基於上述情況，經一併考慮獨立法律顧問的法律意見以及項目的現況，管理層已聘請獨立估值師就於二零一八年十二月三十一日 貴集團該項投資的公允價值作出評估。

獨立估值師採用資產法來估值，該方法是根據個別商業資產的市場價值減去負債，來判斷確定公允價值的方法。上述投資的估值需要取決於由管理層作出重大判斷的某些關鍵假設，包括現行土地市場價格、每平方米土地成本和基於土地使用權限的公允價值調整。

如綜合財務報表附註5(a)(v)所述，由於判斷金融資產之公允價值存在估計不確定性和管理層的判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對項目價值之評估，我們的程序包括：

- 評估管理層採用的關鍵假設和估計的合理性，包括：
 - 與 貴集團內部法律顧問討論其承受風險的性質和狀況，並獲取 貴集團外部法律顧問的律師函以佐證管理層的立場；和
 - 收集關於該項目開發的公開可用資料，以佐證管理層的立場；
- 評估獨立估值師的資歷、能力及客觀性；
- 獲取估值報告並與獨立估值師會面及討論估值方法；
- 抽樣選取獨立估值師使用的評估數據（包括土地使用期限）與有關國有土地使用權證進行對比來檢查其準確性；
- 將獨立估值師採用的關鍵假設（包括但不限於現行市場價格）與我們基於可類比市場交易證據得出的預期值進行比較；
- 了解及評估獨立估值師對上海克虜伯所持有的個別資產與負債的評估基礎；
- 基於上述程序，評估會計處理的恰當性，以及綜合財務報表中披露的充分性。

我們發現，管理層對以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產進行估值時採用的關鍵假設有據可依。

其他信息

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

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

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

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

董事及審核與企業管治委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核與企業管治委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

獨立核數師報告

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

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

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

從與審核與企業管治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葉冠榮。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年三月十五日

綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	6	21,433,216	35,548,123
銷售成本及直接費用		(12,430,013)	(25,802,623)
毛利	6	9,003,203	9,745,500
其他收入及收益淨額	7	673,010	882,195
發展中物業之減值虧損撥備	18(a)	(1,175,281)	–
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值(減少)/增加淨額	24	(1,461,152)	1,997
行政及其他經營費用		(1,140,217)	(997,524)
投資物業公允價值之增加		4,457,289	1,933,747
除融資費用前經營溢利	8	10,356,852	11,565,915
融資費用	9	(584,501)	(628,209)
經營溢利		9,772,351	10,937,706
應佔聯營公司及合營公司業績	21(d)	2,141,846	2,060,052
除稅前溢利		11,914,197	12,997,758
稅項	10	(3,178,019)	(2,787,026)
年度溢利		8,736,178	10,210,732
應佔溢利：			
公司股東		7,499,295	9,242,116
非控制性權益		1,236,883	968,616
		8,736,178	10,210,732
每股盈利			
— 基本	12	5.16港元	6.40港元
— 攤薄	12	5.16港元	6.40港元

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度溢利		8,736,178	10,210,732
其他全面收益			
可能重新分類至損益的項目			
現金流量對沖	39	(57,059)	(131,745)
可供出售投資公允價值之增加	39	–	225,273
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	39	122,121	311,482
境外業務的匯兌差異淨額		(3,348,023)	4,592,089
不會重新分類至損益的項目			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之金融資產公允價值之增加	39	61,511	–
年度其他全面收益總額（已扣除稅項）		(3,221,450)	4,997,099
年度全面收益總額		5,514,728	15,207,831
應佔全面收益總額：			
公司股東		5,025,143	13,215,789
非控制性權益		489,585	1,992,042
		5,514,728	15,207,831

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	15	5,693,610	6,109,169
投資物業	16	74,228,117	64,340,586
租賃土地及土地使用權	17	1,940,187	2,114,323
發展中物業	18	12,621,212	20,545,581
土地訂金	19	10,105,186	1,803,074
聯營公司及合營公司	21	23,032,323	23,832,979
衍生金融工具	22	24,877	37,342
可供出售投資	23	–	5,344,294
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產	23	1,326,271	–
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	24	2,448,729	–
應收按揭貸款	25	3,969,991	3,641,905
無形資產	26	122,504	122,504
		135,513,007	127,891,757
流動資產			
發展中物業	18	8,408,933	6,849,586
已落成之待售物業	27	10,151,508	16,871,931
應收賬項、預付款項及訂金	28	1,277,878	7,566,211
應收按揭貸款之本期部分	25	35,905	30,025
可收回稅項		217,190	145,952
儲稅券		189,598	189,347
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	24	7,145	7,732
衍生金融工具	22	–	3,645
受限制之銀行存款	29	522,698	595,906
現金及銀行結存	29	13,860,952	13,151,714
		34,671,807	45,412,049
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	30	6,908,110	7,630,548
合約負債	30	6,499,300	–
出售物業所收訂金	30	–	8,133,574
稅項		2,254,966	2,093,149
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	31	8,141,552	8,903,148
		23,803,928	26,760,419
流動資產淨值		10,867,879	18,651,630

綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
總資產減流動負債		146,380,886	146,543,387
非流動負債			
長期銀行貸款	31	22,625,008	26,781,716
定息債券	32	2,344,683	2,336,901
非控制性權益貸款	33	2,131,319	2,106,291
衍生金融工具	22	62,581	–
遞延稅項	34	8,275,622	7,606,669
		35,439,213	38,831,577
總資產減負債		110,941,673	107,711,810
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	36	1,455,208	1,446,538
股份溢價	38	13,019,604	12,515,673
其他儲備	39	9,192,306	12,294,722
保留溢利		73,873,846	68,092,523
		97,540,964	94,349,456
非控制性權益		13,400,709	13,362,354
總權益		110,941,673	107,711,810

第109至219頁的財務報表已由董事會於二零一九年三月十五日批核，並代表董事會簽署。

黃小抗
董事

王志剛
董事

綜合現金流動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	40(a)	18,939,254	14,549,808
已付利息		(931,563)	(1,409,283)
已繳所得稅款		(1,985,629)	(2,056,799)
來自經營業務之現金淨額		16,022,062	11,083,726
投資業務			
添置物業、機器及設備		(293,014)	(40,699)
添置投資物業		(1,229,089)	(57,020)
土地訂金增加		(9,564,952)	(673,128)
出售一間附屬公司所得款項	40(c)	–	126,914
出售分類為持作出售之出售組別資產及負債所得款項	40(d)	–	729,615
聯營公司及合營公司投資之增加		(22,333)	(905,500)
已收聯營公司股息		867,515	1,303,940
一間聯營公司退回資本		280,904	284,934
給予聯營公司及合營公司額外借款		(192,397)	(3,997,467)
聯營公司及合營公司償還貸款		1,558,855	743,591
接受聯營公司及合營公司額外借款		242,361	109,299
償還聯營公司及合營公司貸款		(140)	(1,155)
可供出售投資之增加		–	(13,264)
應收按揭貸款之增加		(333,966)	(2,656,881)
已收利息		569,702	513,875
受限制之銀行存款之減少 / (增加)		43,587	(372,918)
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之減少 / (增加)		40,368	(127,507)
已收上市及非上市投資股息		70,101	77,904
出售物業、機器及設備所得款項		791	9,785
出售投資物業所得款項		90,902	94,013
出售重列持作出售的非流動資產所得款項		–	392,161
應用於投資業務之現金淨額		(7,870,805)	(4,459,508)

綜合現金流動表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
融資業務			
發行股本所得款項		272,240	89,821
償還銀行貸款	40(e)	(26,217,006)	(37,893,741)
所提取銀行貸款	40(e)	21,661,124	34,671,122
已付股息		(2,105,875)	(1,804,286)
贖回定息債券	40(e)	–	(4,654,380)
增購一間附屬公司權益	40(b)	–	(10,400)
非控制性權益注入資本		13,681	23,167
非控制性權益退回資本		(35,948)	(297,884)
已付附屬公司股息予非控制性權益		(428,963)	(706,262)
非控制性權益額外借款	40(e)	20,121	158,416
償還非控制性權益貸款	40(e)	(7,278)	(623,183)
應用於融資業務之現金淨額		(6,827,904)	(11,047,610)
現金及現金等值之增加 / (減少)		1,323,353	(4,423,392)
匯率變動的影響		(573,723)	1,060,560
於一月一日之現金及現金等值		12,651,234	16,014,066
於十二月三十一日之現金及現金等值	29(b)	13,400,864	12,651,234

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔權益					非控制性 權益	總權益
		股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	總計		
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一八年一月一日之結餘		1,446,538	12,515,673	12,294,722	68,092,523	94,349,456	13,362,354	107,711,810
採納香港財務準則9之調整	3(b)(i)	-	-	(580,277)	580,277	-	-	-
於二零一八年一月一日之結餘(重列)		1,446,538	12,515,673	11,714,445	68,672,800	94,349,456	13,362,354	107,711,810
年度溢利		-	-	-	7,499,295	7,499,295	1,236,883	8,736,178
現金流量對沖	39	-	-	(57,059)	-	(57,059)	-	(57,059)
應佔聯營公司及合營公司的儲備	39	-	-	122,121	-	122,121	-	122,121
境外業務的匯兌差異淨額	39	-	-	(2,600,725)	-	(2,600,725)	(747,298)	(3,348,023)
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產公允價值之增加	39	-	-	61,511	-	61,511	-	61,511
截至二零一八年十二月三十一日 止年度全面收益總額		-	-	(2,474,152)	7,499,295	5,025,143	489,585	5,514,728
發行股本 – 行使購股權		8,670	333,162	(69,592)	-	272,240	-	272,240
購股權失效		-	170,769	(170,769)	-	-	-	-
已付股息		-	-	-	(2,105,875)	(2,105,875)	(428,963)	(2,534,838)
轉撥	39	-	-	192,374	(192,374)	-	-	-
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	13,681	13,681
一間附屬公司減少資本		-	-	-	-	-	(35,948)	(35,948)
與權益持有者的交易總額		8,670	503,931	(47,987)	(2,298,249)	(1,833,635)	(451,230)	(2,284,865)
於二零一八年十二月三十一日之結餘		1,455,208	13,019,604	9,192,306	73,873,846	97,540,964	13,400,709	110,941,673

綜合權益變動表

	附註	公司股東應佔權益					非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
		股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	總計		
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一七年一月一日之結餘		1,443,148	12,408,816	8,179,121	60,713,322	82,744,407	12,473,965	95,218,372
年度溢利		-	-	-	9,242,116	9,242,116	968,616	10,210,732
現金流量對沖	39	-	-	(131,745)	-	(131,745)	-	(131,745)
可供出售投資	39							
- 公允價值增加		-	-	225,273	-	225,273	-	225,273
應佔聯營公司及合營公司的儲備	39	-	-	311,482	-	311,482	-	311,482
境外業務的匯兌差異淨額	39	-	-	3,568,663	-	3,568,663	1,023,426	4,592,089
截至二零一七年十二月三十一日								
止年度全面收益總額		-	-	3,973,673	9,242,116	13,215,789	1,992,042	15,207,831
發行股本 - 行使購股權		3,390	105,079	(18,648)	-	89,821	-	89,821
購股權失效		-	1,778	(1,778)	-	-	-	-
已付股息		-	-	-	(1,804,286)	(1,804,286)	(706,262)	(2,510,548)
轉撥	39	-	-	58,629	(58,629)	-	-	-
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	23,167	23,167
附屬公司減少資本		-	-	-	-	-	(297,884)	(297,884)
增購一間附屬公司權益	39	-	-	8,293	-	8,293	(18,693)	(10,400)
出售分類為持作出售之出售組別資產及負債	39	-	-	95,432	-	95,432	(104,465)	(9,033)
出售一間附屬公司	40(c)	-	-	-	-	-	484	484
與權益持有者的交易總額		3,390	106,857	141,928	(1,862,915)	(1,610,740)	(1,103,653)	(2,714,393)
於二零一七年十二月三十一日之結餘		1,446,538	12,515,673	12,294,722	68,092,523	94,349,456	13,362,354	107,711,810

財務報表附註

1 一般資料

嘉里建設有限公司（「本公司」）為一家有限公司，在百慕達註冊成立。註冊地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

本公司的股份主要在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司的附屬公司、聯營公司及合營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、中華人民共和國（「中國」）及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

財務報表已經由董事會在二零一九年三月十五日批准刊發。

2 重要會計政策摘要

編製此等財務報表之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的綜合財務報表是根據香港會計師公會發表的香港財務報告準則（「香港財務準則」）並已按照歷史成本法編製，且就以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益的金融資產和金融負債（包括衍生金融工具及第一按揭貸款）及投資物業的公允價值而作出修訂。

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

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 採納準則、對現有準則的修訂本及詮釋

以下為已公佈準則、對現有準則的修訂本及詮釋，並已於本集團二零一八年一月一日開始之會計期間生效：

- 香港財務準則9，「金融工具」
- 香港財務準則15，「基於客戶合約的收入確認」
- 香港財務準則1修訂本，「取消首次採納者之短期豁免」
- 香港財務準則2修訂本，「以股份為基礎的支付交易之分類及計量」
- 香港財務準則4修訂本，「應用香港財務準則9「金融工具」於香港財務準則4「保險合約」
- 香港財務準則15修訂本，「香港財務準則15的澄清」
- 香港會計準則28修訂本，「以公允價值計量聯營公司或合營公司」
- 香港會計準則40修訂本，「投資物業之轉撥」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋22，「外幣交易與預付代價」

採納香港財務準則9及香港財務準則15的影響在附註3中披露。採納其他對現有準則的修訂本及詮釋對本集團的綜合財務報表並沒有重大的影響。

(ii) 尚未生效的準則、對現有準則的修訂本及詮釋

以下為與本集團營運相關的已公佈的準則、對現有準則的修訂本及詮釋，而本集團必須在二零一九年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並無提早採納：

	以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務準則16，「租賃」	二零一九年一月一日
香港財務準則9修訂本，「具有負補償的提前還款特性」	二零一九年一月一日
香港會計準則19修訂本，「計劃修改、削減或結算」	二零一九年一月一日
香港會計準則28修訂本，「於聯營公司或合營公司的長期權益」	二零一九年一月一日
香港財務準則二零一五年至二零一七年週期年度改進	二零一九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋23，「所得稅處理之不確定性」	二零一九年一月一日
香港財務準則3修訂本，「業務的定義」	二零二零年一月一日
香港會計準則1及香港會計準則8的修訂本，「重大的定義」	二零二零年一月一日
香港財務準則17，「保險合約」	二零二一年一月一日
香港財務準則10及香港會計準則28的修訂本，「投資者 與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資」	有待確定

香港財務準則16主要對本集團的營運租賃會計方法有影響。在此新準則的影響下，一項資產（租賃項目的使用權）及一項用於支付租金的金融負債在綜合財務狀況表內確認。

當以上準則、對現有準則的修訂本及詮釋生效時，本集團將會予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響。惟在現階段並未能確定對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合

財務報表包括本公司及其附屬公司編製截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的一個實體（包括結構性實體）。當本集團因為參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即擁有對該實體的控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司的代價根據於交易日期所轉讓資產，對被收購方的前所有人所產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值計算。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或然代價所產生的代價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。

轉讓的代價、被購買方任何非控制性權益、以及被收購方任何之前權益在購買日期的公允價值、超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公允價值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所購入附屬公司淨資產的公允價值，該差額直接在綜合收益表中確認。

集團內公司之間的交易，結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合 (續)

(ii) 與非控制性權益的交易

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額在權益中記錄。向非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

(iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。投資聯營公司以權益法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司的投資包括購買時已辨認的商譽，並扣除任何累計減值虧損。

倘若減少持有一間聯營公司的權益但保留對其重大影響力，先前在其他全面收益確認的金額按減持的比例重新分類至收益表的適當項目。

本集團應佔聯營公司購買後利潤或虧損於綜合收益表內確認，而應佔其購買後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認。購買後累計的變動於投資賬面值中調整。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認該些額外虧損。惟代聯營公司承擔責任或支付費用除外。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現利得與集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營公司的投資所產生的稀釋利得和損失於綜合收益表確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合 (續)

(iv) 合營安排

根據香港財務準則11，「合營安排」，合營安排投資可分類為共同經營或合營公司。分類取決於各投資者的合約權利和責任，多於合營安排的法定結構。

合營公司

合營公司的權益初始以成本在綜合財務狀況表確認，其後以權益法計算。

根據權益法會計，投資項目初始以成本確認及其後經調整以確認於收益表中本集團應佔的購買後利潤或虧損，以及在其他全面收益表中反映本集團應佔該投資的其他全面收益變動。已收或應收合營公司的股息在該投資的賬面值扣減。

當本集團應佔一項以權益法入賬的投資的虧損相當於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收賬），本集團不會確認該些額外虧損。惟代合營公司承擔責任或支付費用除外。

本集團與其他合營公司之間交易的未實現利得與集團在該些實體的權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。按權益法入賬的合營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

按權益法入賬的投資的賬面值根據附註2(k)所陳述的政策對減值作出測試。

(v) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營公司或金融資產。此外，之前在其他全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接出售相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益或根據適用的香港財務準則的指定 / 許可，轉撥至其他類別的權益。

(c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，被認為作出策略性決定的董事會。

2 重要會計政策摘要 (續)

(d) 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

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

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新估值採用估值日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認。

以外幣計值並分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的貨幣性證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動及賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額在損益確認，而賬面值的其他改變則在其他全面收益確認。

非貨幣性金融資產與負債(例如持有按公允價值計量且其變動計入損益的權益工具)的換算差額在損益呈報為公允價值盈虧的一部份。非貨幣性金融資產(例如分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益工具)的換算差額包括在其他全面收益內。

(iii) 集團公司

功能貨幣與本集團的列賬貨幣不同的所有集團內的實體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 本集團實體的每份呈報的財務狀況表內的資產和負債按報告期末的收市匯率換算；
- 本集團實體的每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認於其他全面收益內。

在綜合賬目時，換算境外業務的淨投資以及換算借款及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入其他全面收益。當處置或出售境外業務時，該等記錄於權益中之匯兌差額在綜合收益表確認為出售盈虧的一部份。

收購境外實體產生的商譽及公允價值調整被視為該境外實體的資產和負債，並按期末匯率換算。

2 重要會計政策摘要 (續)

(e) 物業、機器及設備

物業主要包括酒店物業、貨倉（包括分類為融資租賃的租賃土地），租賃樓宇及職員宿舍。所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊總額及累計減值虧損列值。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產（按適用）。被更換的零件其賬面值被終止確認。所有其他維修及保養費用，在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

物業、機器及設備的折舊按其估計可使用年期以直線法將成本或重估值減剩餘價值分攤如下：

租賃土地	按剩餘租賃年期（介乎20年至50年）
物業	按剩餘租賃年期（20年至50年）或可使用年期之較短者
租賃物業裝修	按剩餘租賃年期（20年至50年）或可使用年期之較短者
汽車、傢俬、固定裝置及辦公室設備	10%至33%

在每個報告期末對資產的剩餘價值及可使用年期進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售物業、機器及設備的收益或虧損指出售所得款項淨額與有關資產的賬面值之差額，並在綜合收益表內確認。

(f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業，列為投資物業。投資物業亦包括正在興建或發展中而落成後作為投資物業的物業。

投資物業包括以融資租賃及營運租賃持有的土地。

以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。該營運租賃猶如其為融資租賃般而記賬。

投資物業按其成本初始計量，包括相關的交易成本及借貸成本。就收購或興建一合資格資產而產生的借貸成本予以資本化而成為物業成本的一部份。借貸成本於收購或建築活躍進行的期間予以資本化，並在建築完成後停止資本化，或在中止發展時中止其資本化。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值根據專業估值師的估值計量。為繼續用作投資物業而正在重建或其市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公允價值計量。

2 重要會計政策摘要 (續)

(f) 投資物業 (續)

投資物業的公允價值反映 (包括其他) 來自現有租賃的租金收入, 及在現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。公允價值亦反映, 在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出, 部份確認為負債, 包括列為投資物業的租賃土地有關的融資租賃負債 (如有); 而其他, 包括或然租金款項, 則不在綜合財務報表列賬。

其後支出只有在與該支出有關的未來經濟利益有可能流入本集團, 而該項目的成本能可靠計量時, 才撥充賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

投資物業的公允價值變動在綜合收益表列賬。當投資物業出售後或被永久撤回其用途後並且不會帶來未來經濟效益, 該等投資物業即不再被確認為投資物業。

當投資物業的用途有所改變, 有證據顯示物業的發展的啟動以出售為目的, 該物業將以物業用途改變的日期之公允價值被轉撥至「已落成之待售物業」。

若投資物業變成業主自用, 會被重新分類為「物業、機器及設備」(若土地部份為營運租賃性質, 則該土地部份將重新分類為租賃土地及土地使用權), 其於重新分類日期的公允價值, 就會計目的而言變為其成本。

根據香港會計準則16, 若業主自用物業的某個項目因其用途改變而成為投資物業, 該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。任何因此而增加的賬面值, 在綜合收益表撥回以往的減值虧損後, 任何剩餘的增加額直接在權益中的重估盈餘內確認。任何因此而減少的賬面值在綜合收益表中支銷。投資物業若其後售出, 該物業的任何重估儲備結餘轉撥至保留溢利, 並以權益變動的方式列出。

(g) 發展中物業

發展中物業包括租賃土地、土地使用權、建築成本、合資格資產的資本化借貸成本及在發展期內的專業費用。分類為營運租賃的租賃土地及土地使用權根據提供效益的模式或以直線法於租賃期內攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。發展中物業以成本減累計減值損失列值 (如適用)。

預定自用的物業落成後, 其為營運租賃之租賃土地部分分類為「租賃土地及土地使用權」; 而樓宇部分及其為融資租賃之租賃土地部分則分類為「物業、機器及設備」。

預定作出售用途的物業落成後, 其物業分類為「已落成之待售物業」並在流動資產內呈列。

2 重要會計政策摘要 (續)

(g) 發展中物業 (續)

發展中之物業列作非流動資產，預期在正常經營週期內建成並作銷售用途之物業發展項目則除外。

(h) 已落成之待售物業

已落成之待售物業初步以於發展中物業重新分類為落成物業當日之賬面值計量。其後，預付租賃土地部分（並無分類為融資租賃者）根據提供效益的模式按攤銷成本減累計減值虧損計量，而樓宇部分及預付租賃土地部分（分類為融資租賃者）按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。可變現淨值指於正常業務狀況下的估計銷售價減銷售費用。

(i) 無形資產 – 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或合營公司的可識辨資產淨值公允價值的數額。因收購附屬公司而產生的商譽分開確認於非流動資產內。因收購聯營公司及合營公司而產生的商譽包括在聯營公司及合營公司投資內，並就其減值進行測試，作為整體結餘的一部份。分開確認因收購附屬公司而產生的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會被回撥。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會被分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從產生商譽的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。本集團將商譽分配至每個有其營運業務的每個營運分部。

(j) 非流動資產或出售組別資產重列至持作出售資產

當非流動資產或出售組別資產的賬面值基本上可透過銷售交易收回，而該銷售交易亦被視為極有可能實現，則該些資產重列至持作出售資產。若該等資產的賬面值基本上透過銷售交易而非繼續使用收回，其價值為賬面值及公允價值兩者間較低者減去銷售成本計算。投資物業分類為持作出售的非流動資產，以其於報告期末的公允價值列值。

(k) 投資附屬公司、聯營公司、合營公司及非金融資產的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金量（現金產生單位）的最低層次組合。除商譽外，非金融資產若曾被減值，於每個報告日均就其減值回撥的可能性進行檢討。

當收到附屬公司、聯營公司或合營公司的股息時，而股息超過附屬公司、聯營公司或合營公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2 重要會計政策摘要 (續)

(I) 投資及金融資產

(a) 二零一七年十二月三十一日或以前應用的會計政策

本集團追溯應用香港財務準則9，惟選擇不重列比較數字。因此，比較數字的呈列乃根據本集團以往應用的會計政策。直至二零一七年十二月三十一日為止，本集團將其金融資產分類如下：以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收賬項及可供出售投資。分類方式視乎購入該金融資產的目的而定。管理層在初始確認時釐定其金融資產的分類。

(i) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產乃指持作買賣的金融資產。此類資產在購入時主要用作在短期內出售用途並分類為流動資產。

第一按揭貸款是向若干由本集團發展的物業買家提供的按揭貸款並指定分類作此金融資產類別。

(ii) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可釐定付款額而且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由報告期末起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收賬項包括應收第二按揭貸款、應收賬項、受限制之銀行存款、現金及銀行結存及應收附屬公司、聯營公司及合營公司款項。

(iii) 可供出售投資

可供出售投資為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生金融資產，除非管理層有意在報告期末後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

(iv) 確認及計量

常規購入及出售的金融資產在交易日被確認 – 交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非於收益表按公允價值處理的所有金融資產，投資初步按公允價值加交易成本入賬。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，初步按公允價值列值，而交易成本於綜合收益表支銷。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，即終止確認為金融資產。可供出售投資及以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券其後按公允價值列賬。貸款及應收賬項利用有效利率法按攤銷成本列賬。

來自以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產類別的公允價值變動所產生的盈虧，列入產生期間綜合收益表內的其他收入及收益淨額中。來自以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。

2 重要會計政策摘要 (續)

(I) 投資及金融資產 (續)

(a) 二零一七年十二月三十一日或以前應用的會計政策 (續)

(iv) 確認及計量 (續)

以外幣計值並分類為可供出售的貨幣性證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動及賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與貨幣性證券的攤銷成本變動有關的匯兌差額在綜合收益表確認，而賬面值的其他改變則在其他全面收益確認。分類為可供出售的非貨幣性證券的匯兌差額及其他公允價值改變在其他全面收益中確認。

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，其被確認於權益的累計公允價值調整列入綜合收益表內作為投資證券的盈虧。

可供出售證券利用有效利率法計算的利息在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。至於可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。

有報價之投資的公允價值根據當時的買盤價計算。若某項金融資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術設定公允價值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法、充份利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

(b) 二零一八年一月一日開始應用的會計政策

(i) 分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產以計量方法分類為後續以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益的金融資產和以攤銷成本計量的金融資產。

這些分類是根據本集團處理其金融資產的經營模式及現金流的合約條款而釐定。

以公允價值計量的資產，其收益及虧損會計入其他全面收益或損益。投資非持有作買賣用途的權益工具，根據本集團於初始確認權益投資時是否選擇以公允價值計量且其變動計入其他全面收益而釐定。

本集團只有在處理其金融資產的經營模式改變的情況下才會對其債務投資作出重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日被確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓；而本集團已將擁有的所有風險和回報實際轉讓時，即終止確認為金融資產。

2 重要會計政策摘要 (續)

(I) 投資及金融資產 (續)

(b) 二零一八年一月一日開始應用的會計政策 (續)

(iii) 計量

於首次確認時，本集團以公允價值計量其金融資產。當該金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益時，會加上直接購買該金融資產的交易費用。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關交易費用在綜合收益表支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類為以攤銷成本計量的金融資產。來自這等金融資產的利息收入，以有效利率法計入其他收入及收益淨額。資產被終止確認而產生的盈虧在綜合收益表中確認，並與匯兌損益以其他收入及收益淨額列值。減值虧損（如重大）在綜合收益表單獨呈列。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。除確認減值盈虧、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面價值變動在綜合收益表確認外，其他變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，以前計入其他全面收益的累計收益或損失從權益重新分類至損益，並在其他收入及收益淨額中確認。這些金融資產的利息收入按有效利率法計算並計入其他收入及收益淨額。匯兌損益在其他收入及收益淨額呈列而減值虧損（如重大）在綜合收益表單獨呈列。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的資產則被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務投資產生的收益或損失，在綜合收益表中確認。

權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。當本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他全面收益，則之後即使終止確認該投資亦不可再將公允價值變動損益重新分類至損益。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在綜合收益表中作為其他收入及收益淨額予以確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(m) 金融資產減值

截至二零一七年十二月三十一日，本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值（「損失事項」），而該宗（或該等）損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計時，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

由二零一八年一月一日起，本集團以前瞻性基礎來評估以攤銷成本列賬及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具的預計信用損失。所採納的減值方法會取決於信貸風險有否大幅增加。

就應收貿易賬項，本集團應用香港財務準則9許可的簡化版模式確認應收賬項由初始確認至終止確認整個存續期的預期虧損。

本集團以攤銷成本列賬的其他金融資產包括應收第二按揭貸款、其他應收賬項及應收附屬公司、聯營公司及合營公司款項。以攤銷成本列賬的其他金融資產之減值虧損根據十二個月的預期信用損失計量。十二個月的預期信用損失是指於報告期末十二個月內就一項金融工具有可能發生的違約事件導致的整個存續期的預期信用損失的一部分。然而，當信貸風險由初始評估後大幅提升，會根據整個存續期的預期信用損失撥備。

應收賬項的賬面值透過使用一個備付賬戶來削減，虧損的數額在綜合收益表的行政費用內確認。之前已撇銷的款項如其後收回，收回的數額在綜合收益表的行政及其他經營費用內撥回。

(n) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日之公允價值確認，其後按公允價值重新計量。確認所產生之收益或損失的方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：(1)對沖已確認資產或負債或一項確定承擔之公允價值（公允價值對沖）；(2)對沖與已確認資產或負債或很可能發生的預測交易有關聯的某項風險（現金流量對沖）；或(3)對沖境外業務的淨投資（淨投資對沖）。

本集團於訂立交易時就對沖工具與被對沖項目之關係，以至其風險管理目標及執行多項對沖交易之策略作檔案記錄。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，記錄其對於該等用於對沖交易之衍生工具，是否高度有效地抵銷被對沖項目的公允價值或現金流量變動的評估。

各項衍生金融工具的公允價值在附註22中披露。股東權益的對沖儲備變動載於附註39。當被對沖項目的剩餘期限超過報告期末後12個月時，對沖衍生工具的全數公允價值會被分類為非流動資產或負債。買賣性質的衍生工具則分類為流動資產或負債。

2 重要會計政策摘要 (續)

(n) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理 (續)

(i) 公允價值對沖

被指定並符合資格作為公允價值對沖之衍生工具之公允價值變動，連同被對沖資產或負債中受對沖風險影響的公允價值之任何變動，於綜合收益表記賬。

倘對沖不再符合對沖會計法的條件，以有效利率法為該被對沖項目的賬面值所作的調整，按直至到期日期間在綜合收益表內攤銷。

(ii) 現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公允價值變動的有效部份於其他全面收益中確認。與無效部份有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

在權益中累計的金額當被對沖項目影響盈利或虧損時（例如：當被對沖的預測銷售發生時）重新分類至該期間的損益。有關利率掉期對沖變動息率借貸的有效部份的盈虧在綜合收益表的融資費用內確認。

當對沖不再符合對沖會計法的條件時，其時在權益中存有的任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預測交易最終在綜合收益表內確認時確認入賬。當某項預測交易預期不會再出現時，在權益申報的累計盈虧即時轉撥入綜合收益表。

(iii) 淨投資對沖

境外業務的淨投資對沖的會計處理與現金流量對沖類似。與對沖的有效部分有關的對沖工具之任何盈虧於其他全面收益中確認；與無效部分有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

於廢棄或售出境外業務後，在權益中累計的盈虧列入綜合收益表。

(iv) 不符合對沖會計法的衍生工具

若干衍生工具不符合採用對沖會計法並按公允價值透過損益記賬。任何不符合對沖會計法的衍生工具的公允價值變動，即時於綜合收益表內確認。

(o) 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

受限制之銀行存款並不包括在現金及現金等值內。

2 重要會計政策摘要 (續)

(p) 應付賬項

應付賬項為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如應付賬項的支付日期在一年或以內（如仍在正常經營週期中，則可較長時間），其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬項以公允價值為初始確認，其後利用有效利率法按攤銷成本計量。

(q) 貸款

貸款初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額利用有效利率法於貸款期間內在綜合收益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

(r) 本期及遞延所得稅

本期所得稅支出根據本公司、其附屬公司、聯營公司及合營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值之差額產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用的暫時性差異而確認。

遞延所得稅就對附屬公司、聯營公司及合營公司的投資而產生之暫時性差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時性差異之撥回時間，而暫時性差異在可預見將來被撥回的可能性不大者則除外。

當有法定權利可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且由同一稅務機關對應課稅實體或有意向以淨額基準結算所得稅結餘的不同應課稅實體徵收所得稅而產生遞延所得稅資產和負債時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2 重要會計政策摘要 (續)

(s) 僱員福利

(i) 僱員有薪假期

僱員享有的年度有薪假期以應計基準確認。以僱員提供服務截至報告期末計算，按其尚餘年度有薪假期估計負債並進行撥備。

僱員享有的病假及產假於提取假期時才予以確認。

(ii) 界定供款計劃

界定供款計劃是一項本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款的退休計劃。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

(iii) 以股份為基礎的支付

本集團尚未行使之購股權乃由兩個購股權計劃授出。僱員為獲取授予購股權而提供的服務的公允價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的購股權的公允價值釐定，不包括任何服務及非市場業績歸屬情況（例如盈利能力和銷售增長目標）的影響。非市場歸屬情況包括在有關預期可予以行使的購股權數目的假設中。在每個報告期末，本集團修訂其對預期可予以行使購股權數目的估計。本集團在綜合收益表確認對原估算修訂（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

在行使購股權時，本公司發行新股，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本（面值）和股本溢價。

(iv) 終止服務權益

終止服務權益於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。當本集團有一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用而沒有撤回的可能時確認終止服務權益。在提出提供終止服務權益以鼓勵自願遣散的情況下，終止服務權益根據預期接納該建議的僱員數目而計量。在報告期末後超過12個月支付的福利折現為現值。

(v) 花紅計劃

本集團因僱員所提供之服務而須承擔法定或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債和支出。

2 重要會計政策摘要 (續)

(t) 撥備

撥備是根據集團過往事件而產生之現有法定或推定責任，而有可能需要流出資源作為償付該項責任；及其金額已被可靠計量而釐定。而未來的營運虧損不會被確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別中所包含的某一個項目，其相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備利用反映目前市場對金錢的時間價值及對有關責任的固有風險評估的一個稅前率，對預計須用作償付責任的支出，計算其現值作為計量。隨著時間過去而增加的撥備，被視作利息支出。

(u) 財務擔保

財務擔保合約於作出擔保承諾時確認為金融負債。該負債初始以公允價值計量，其後採用下列二者其中較高者：

- 根據香港財務準則9的預計信用損失模式釐定之金額及
- 初始確認之金額減以（如適用）根據香港財務準則15的原則而確認的累計收入。

財務擔保的公允價值根據債務工具要求的合約支付及在沒有擔保的情況下的支付，或承擔該責任而向第三方支付估計金額等不同的現金流的現值計量。

對於聯營公司或合營公司的貸款或其他應付款的無償擔保，其公允價值以注資入賬並確認為投資成本的一部分。

(v) 收入確認

收入指本集團在一般經營過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除增值稅、退貨、回扣和折扣，以及對銷集團內部銷售後列賬。

當未來經濟利益有可能流入本集團而本集團每項活動（如下述）均符合具體條件時，本集團便會將收入確認。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

2 重要會計政策摘要 (續)

(v) 收入確認 (續)

- (i) 當客戶取得物業的控制權時，方可確認銷售物業收入。視乎合約條款及相關法律，發展中物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。如本集團在履約過程中物業並沒有替代用途，而本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團即符合在一段時間內履行責任的條件，並按投入法計量的履約進度確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已落成物業的控制權的時點確認。

對於物業的控制權於某一時點轉移的發展中物業銷售合約，當物業落成後實際轉移至客戶或客戶取得法定業權，且本集團收取銷售代價的權利確定，收入即被確認。

於釐定交易價格時，當合約存在重大融資成份，本集團會對出售物業的承諾價格金額作出調整。

為取得合約而產生的合約相關成本予以資本化，並在確認相關收入時攤銷。

- (ii) 租金收入及其他與出租物業有關之收入根據各有關租約之年期按直線法為基準確認。
- (iii) 發展顧問及項目管理之收入按各有關項目達至履約責任完滿完成之進度在各自的合約期間按比例確認。
- (iv) 物業管理收入乃於服務提供後確認。
- (v) 房租、售賣食物與飲料及其他配套服務之酒店收入於服務提供後確認。
- (vi) 股息收入於收取有關款項之權利成立時確認。
- (vii) 利息收入利用有效利率法按時間比例確認。

(w) 租賃

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。

(i) 本集團為承租人

根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何獎勵金)，包括用作發展租賃土地及土地使用權的預付款，於租賃期內根據提供效益的模式或以直線法在綜合收益表內支銷或撥充發展中物業資本。

(ii) 本集團為出租人

根據營運租賃租出資產時，按該等資產的性質包括在綜合財務狀況表內。自營運租賃所得的租賃收入以直線法於租賃期內確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(x) 租賃土地及土地使用權

本集團支付預付款項以取得租賃土地及土地使用權的營運租賃，用以在其上發展物業。除分類為融資租賃者外，為租賃土地及土地使用權支付的預付款項入賬為獨立資產並於租賃期內根據提供效益的模式或以直線法攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。於物業（投資物業除外）的建築展開前及完成後的攤銷額，在綜合收益表內支銷。

(y) 借貸成本

借貸成本在借貸發生之期內按應計制在綜合收益表支銷，惟合資格資產的在建期間直至建築完成日的有關建築或收購之融資成本則撥充作為資產的部份成本。

(z) 股息分派

向本公司股東分派的股息，就中期股息而言，在董事宣派後，或就末期股息而言，在股息獲本公司股東批准後，於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

(aa) 或然負債及或然資產

或然負債乃指因過往事件而可能需要承擔之責任，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。其亦可為因過往事件而須承擔之現有責任，惟因預計經濟資源流出之可能性不大或責任金額不能被可靠地計量而不予確認。

或然負債未予確認，惟披露於財務報表附註內。當預計資源流出之機會率改變以致資源有可能流出，此時將予確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能擁有之資產，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於資源流入之可能性存在時披露於財務報表附註內。當資源流入可實質確定，資產將予確認。

3 會計政策的改變

如附註2的解釋，本集團自二零一八年一月一日採納了香港財務準則9及香港財務準則15，導致了會計政策的改變和於此綜合財務報表確認金額的調整。本集團以修正式追溯法應用香港財務準則9及香港財務準則15，比較數字不作重列。

香港財務準則9取代了香港會計準則39「金融工具」中涉及金融資產和金融負債的確認、分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產的減值和對沖會計的條款。香港財務準則9對其他與金融工具相關的準則如香港財務準則7「金融工具－披露」也進行了重大的修訂。

香港財務準則15取代了香港會計準則18「收入」和香港會計準則11「建造合約」及其關於收入及成本之確認、分類和計量相關的詮釋。

(a) 對財務報表的影響

- (i) 本集團於二零一八年一月一日的財務狀況因採納香港財務準則9及香港財務準則15而受到的影響如下：

	二零一八年一月一日			
	以往呈列 千港元	採納香港財務 準則9的影響 (附註3(b)) 千港元	採納香港財務 準則15的影響 (附註3(c)) 千港元	經重列 千港元
綜合財務狀況表（摘錄）				
可供出售投資	5,344,294	(5,344,294)	-	-
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	1,264,760	-	1,264,760
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產－非本期部分	-	4,079,534	-	4,079,534
出售物業所收訂金	8,133,574	-	(8,133,574)	-
合約負債	-	-	8,133,574	8,133,574
其他儲備	12,294,722	(580,277)	-	11,714,445
保留溢利	68,092,523	580,277	-	68,672,800

3 會計政策的改變 (續)

(a) 對財務報表的影響 (續)

(ii) 本集團當期及至結算日的財務報表之個別項目因採納香港財務準則9及香港財務準則15而受到的影響如下：

	於二零一八年十二月三十一日			現呈報 千港元
	沒有採納香港 財務準則9及 香港財務準則15 千港元	採納香港財務 準則9的影響 千港元	採納香港財務 準則15的影響 千港元	
綜合財務狀況表 (摘錄)				
聯營公司及合營公司	22,954,299	–	78,024	23,032,323
可供出售投資	3,705,677	(3,775,000)	69,323	–
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	–	1,326,271	–	1,326,271
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產 – 非本期部分	–	2,448,729	–	2,448,729
已落成之待售物業	9,323,170	–	828,338	10,151,508
應收賬項、預付款項及訂金	2,975,521	–	(1,697,643)	1,277,878
應付賬項、已收訂金及應計項目	7,033,847	–	(125,737)	6,908,110
合約負債	–	–	6,499,300	6,499,300
出售物業所收訂金	6,318,847	–	(6,318,847)	–
稅項	2,407,429	–	(152,463)	2,254,966
其他儲備	9,744,783	(619,707)	67,230	9,192,306
保留溢利	73,945,580	619,707	(691,441)	73,873,846

3 會計政策的改變 (續)

(a) 對財務報表的影響 (續)

- (ii) 本集團當期及至結算日的財務報表之個別項目因採納香港財務準則9及香港財務準則15而受到的影響如下：
(續)

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			現呈報 千港元
	沒有採納香港 財務準則9及 香港財務準則15 千港元	採納香港財務 準則9的影響 千港元	採納香港財務 準則15的影響 千港元	
綜合收益表 (摘錄)				
營業額	23,287,784	–	(1,854,568)	21,433,216
銷售成本及直接費用	(13,360,560)	–	930,547	(12,430,013)
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產公允價值 (減少) / 增加淨額	(1,500,582)	39,430	–	(1,461,152)
應佔聯營公司及合營公司業績	2,061,729	–	80,117	2,141,846
稅項	(3,330,482)	–	152,463	(3,178,019)
應佔溢利：				
公司股東	8,151,306	39,430	(691,441)	7,499,295
每股盈利	港元	港元	港元	港元
— 基本	5.61	0.03	(0.48)	5.16
— 攤薄	5.61	0.03	(0.48)	5.16

採納香港財務準則9及香港財務準則15對綜合現金流動表並無影響。

3 會計政策的改變 (續)

(b) 香港財務準則9 – 採納的影響

(i) 金融工具的分類和計量

管理層對本集團於香港財務準則9初始採用日(即二零一八年一月一日)所持有金融資產的商業模式和現金流合約條款進行評估,並且將金融工具分類為香港財務準則9規定中的相應類型,即以公允價值(變動計入其他全面收益或計入損益)及以攤銷成本計量。

重新分類的主要影響如下:

	可供出售投資 千港元	以公允價值計量 且其變動計入 其他全面收益 之金融資產 千港元	以公允價值計量 且其變動計入 損益之金融資產 – 非本期部分 千港元
期初結餘 – 香港會計準則39	5,344,294	–	–
重新分類	(5,344,294)	1,264,760	4,079,534
期初結餘 – 香港財務準則9	–	1,264,760	4,079,534

此重新分類對本集團權益的主要影響如下:

	可供出售投資 重估儲備 千港元	以公允價值計量 且其變動計入 其他全面 收益儲備 千港元	保留溢利 千港元
期初結餘 – 香港會計準則39	1,521,613	–	68,092,523
投資自可供出售投資重新分類至 以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	(580,277)	–	580,277
投資自可供出售投資重新分類至 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	(941,336)	941,336	–
期初結餘 – 香港財務準則9	–	941,336	68,672,800

若干投資由可供出售投資重新分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益之金融資產。這是由於該些投資的現金流並不是純粹本金和利息的支付,因此未能符合香港財務準則9適用於以攤銷成本作分類的要求條件。於二零一八年一月一日,相關的公允價值增值共580,277,000港元由可供出售投資重估儲備重新分類至保留溢利。

本集團選擇將若干過往分類為可供出售投資以公允價值變動計入其他全面收益列賬,原因為此類投資乃作長期戰略性投資。故於二零一八年一月一日,此等資產的累計公允價值增值共941,336,000港元由可供出售投資重估儲備重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他全面收益儲備。

3 會計政策的改變 (續)

(b) 香港財務準則9 – 採納的影響 (續)

(ii) 金融資產減值

新減值模型規定以預期信用損失 (而非根據香港會計準則39僅以已產生信用損失) 確認減值撥備。本集團有兩種以攤銷成本計量的金融資產適用於香港財務準則9中最新的預期信用損失模型：

- 應收第二按揭貸款
- 貿易及其他應收賬項 (不包括預付款項和應收第二按揭貸款)

本集團對此等資產按照香港財務準則9修改其評估減值的方法。

應收第二按揭貸款

對於於二零一八年一月一日已經存在的應收第二按揭貸款，本集團認為在每項應收第二按揭貸款的初始確認時作可靠地評估壞賬發生的機會將產生過度的成本及工序。香港財務準則9准許貸款呆壞賬撥備可於每個報告日評估信貸風險高低決定，直至該貸款終止確認。本集團使用預期信用損失模型評估應收第二按揭貸款的信貸風險，當中被評估為不低者而需作的減值撥備對本集團於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日的財務狀況並沒有重大影響。

貿易及其他應收賬項 (不包括預付款項和應收第二按揭貸款)

對於貿易及其他應收賬項 (不包括預付款項和應收第二按揭貸款)，本集團應用香港財務準則9規定的預期信用損失簡化版模型，所有貿易及其他應收賬項 (不包括預付款項和應收第二按揭貸款) 均以整個存續期內的預期信用損失作撥備。本集團使用預期信用損失模型評估貿易及其他應收賬項 (不包括預付款項和應收第二按揭貸款) 的信貸風險，當中被評估為不低者而需作的減值撥備對本集團於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日的財務狀況並沒有重大影響。

3 會計政策的改變 (續)

(c) 香港財務準則15 – 採納的影響

物業發展活動的會計處理

在以往的報告期間，當物業擁有權的重大風險及回報全部轉移給予客戶時，本集團確認物業發展活動產生的收入。

根據香港財務準則15，當客戶取得物業的控制權時，方可確認預售物業收入。視乎合約條款及相關法律，發展中物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。如本集團在履約過程中物業並沒有替代用途，而本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團即符合在一段時間內履行責任的條件，並按投入法計量的履約進度確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已落成物業的控制權的時點確認。

出售若干已落成物業的收入確認時間，以往基於物業轉讓所有權的重大風險及回報時予以確認。根據現行控制權轉移的模式，收入將會在較後期當物業合法轉讓或實際轉移至客戶的時點確認。

本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大融資成份時，將會對出售物業的交易價格及收入金額的確認作出調整。

本集團為簽訂物業買賣合約的客戶提供不同優惠。若干優惠代表合約中個別的履約責任。該等履約責任將會成為合約代價的一部分，並於履約責任達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付的任何現金付款，因這並不代表客戶提供商品或服務的公允價值。

為取得預售物業合約所產生的若干成本，以往直接於損益中支銷，採納香港財務準則15後，將會可以作資本化處理，並與相關合約於未來確認收入的模式一致。

計入損益的累計確認收入超過客戶累計支付的款項的差額確認為合約資產。客戶累計支付的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。與物業發展活動有關的合約負債在以往呈列為出售物業所收訂金（二零一八年一月一日：8,133,574,000港元）。

除了合約負債的呈列，採納香港財務準則15對本集團於二零一八年一月一日之綜合財務報表並無重大影響。

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益的金融資產、衍生金融工具、應收按揭貸款、應收賬項、現金及銀行結存、受限制之銀行存款、應付賬項、銀行貸款、債券及與聯營公司、合營公司及非控制性權益間的款項。此等金融工具的詳情於各自的附註中披露。

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受的風險。

風險管理由本集團管理層在財務委員會領導下執行。本集團管理層負責對集團內個別營運單位作確定、評估及對沖重大的財務風險。財務委員會為整體財務風險管理提供指引。

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

當未來商業交易或已確認資產或負債的計值貨幣並非本集團實體的功能貨幣，外匯風險便會產生。

本集團持有若干境外業務投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。本集團在境外業務的淨資產所產生的匯兌風險主要透過以相關外幣計值的貸款處理。

年內，本集團於境外若干國家有業務，該些地方的貨幣（包括美元及人民幣）對港元有匯價波動。換算此等業務的資產淨值為港元（集團的列賬貨幣）時產生未實現虧損約2,777,958,000港元（二零一七年：收益3,883,719,000港元），當中包含集團應佔聯營公司及合營公司的換算盈虧。此未實現收益 / 虧損在其他儲備內的外匯波動儲備列值。

本集團以外幣計值（本集團實體的功能貨幣以外）而要面對外匯兌換風險的主要金融工具其幣值為美元及人民幣。

根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎。本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，用以管理已確認之美元負債所承受的風險。

管理層認為就美元而言並無重大的外匯風險。

4 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(ii) 利率風險

本集團的利率風險來自須計息的負債和資產面對利率變動的影響。現金流量利率風險乃指市場利率的變動對透過按浮動息率計息的金融工具而來的現金流產生影響的風險。集團須計息的資產主要包括銀行存款與應收聯營公司及合營公司款項。集團的浮息貸款會受現行市場利率的波動影響，集團亦會承受現金流量利率風險。而集團的定息貸款則會讓集團面對公允價值利率風險。

本集團維持定息與浮息債項並存以減輕風險。定息債項的比例在考慮到利率上升、利息覆蓋率及現金流動週期對本集團的業務與投資的潛在影響後釐定。

本集團亦利用浮息對定息的利率掉期以管理其若干銀行貸款的現金流量利率風險。該些利率掉期有將貸款由浮息轉為定息的經濟效果。

於報告期末，若利率增加或減少25（二零一七年：25）個基準點而其他各項不定因素維持不變，銀行存款的利息收入及銀行貸款的借貸成本（扣除撥充資本的利息開支後）之變動將會導致本集團的溢利減少或增加約2,633,000港元（二零一七年：14,323,000港元）。

(iii) 價格風險

本集團承受的權益證券價格風險來自集團持有的上市權益投資。本集團定期監察其上市及非上市權益投資的表現，及評估其對集團之策略計劃的適切性。本集團不用承受商品價格風險。

假若以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的上市部份之股票年底股價出現20%（二零一七年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加8,938,000港元（二零一七年：13,847,000港元）。

假若以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的非上市部份之年底公允價值出現20%（二零一七年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加131,362,000港元（二零一七年：（當時為可供出售投資）118,685,000港元）。

(ii) 信貸風險

現金及銀行結存、受限制之銀行存款、應收按揭貸款、應收賬項及應收聯營公司及合營公司賬項的賬面值對本集團構成最大的金融資產相關的信貸風險。本集團定期監察其可收回金額並當集團未能按應收款的原有條款收回所有款項的客觀證據出現時作出呆賬撥備。

4 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 信貸風險 (續)

為將信貸風險減至最小，本公司管理層於每個業務單位委派一個小組負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項。此外，本集團於每個報告期末監察每個債務人的可收回金額以保證對不能收回的欠款已作出足夠的減值虧損記賬。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已有充足的保障。

本集團應用香港財務準則9中的預期信用損失簡化版模式，所有應收貿易賬項均以整個存續期內的預期信用損失作撥備。

就計量預期信用損失而言，會根據應收貿易賬項的共同信貸風險特徵和逾期天數歸類。預期損失率根據以往付款記錄及相應的以往信用損失釐定。透過調整歷史損失率以反映當前的及前瞻性的宏觀經濟因素和行業趨勢等對債務人償還欠款能力的影響。

由於本集團的顧客眾多並且來自世界各地，有關第三方顧客的應收貿易賬項並無重大的集中信貸風險。

就出售物業及按揭貸款的顧客之信貸風險而言，本集團會於物業銷售完成前向個別顧客收取訂金或按進度收取樓價款項。假若有一顧客未能完成交付銷售物業之款項，本集團可沒收該顧客之訂金並重新出售單位予其他顧客。因此，本集團面對之信貸風險能大幅減低。

關於應收按揭貸款，如同其他財務機構，信貸評估是批出貸款予申請人前其中一個正常程序。定期檢測亦會進行，並對於逾期貸款進行嚴格的監測程序。於每個財務報告期末，本集團會檢視每位個別的應收款項之可收回款項而就未能收回之款項（如有）作出減值撥備。

管理層認為其他應收賬項及應收聯營公司和合營公司款項之信貸風險為低，因對方有強大能力在短期內應付合約現金流債務。本集團已就此等其他應收賬項及應收聯營公司及合營公司款項根據十二個月的預期信用損失方法評估為並無預期信用損失，無須確認撥備。

流動資金只有有限度的信貸風險乃由於約98%（二零一七年：99%）的資金存放於有高度的信貸評級的銀行，其評級由BBB至AA。其餘2%（二零一七年：1%）的資金存放於不同國家及非集中於個別銀行，並由管理層密切監控。

4 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能償付到期的當期債務的風險。

本集團透過對其整體的資產、負債、貸款及承諾等流動資金結構維持審慎水平以計量及監控其流動性。

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。本集團致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

現金流量預測是在本集團的經營實體執行，並由集團財務總計。本集團財務監控集團的流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，但同時經常維持充足的未提取承諾借款額度，以使集團不違反其任何借款限額或條款（如適用）。此等預測考慮了本集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部財務狀況表比率目標，及（如適用）外部的監管或法例規定 — 例如貨幣限制。

財務報表附註

4 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

下表詳列本集團各合約到期日的金融負債。根據本集團須付款的最早日期的金融負債未折現現金流量而列示。

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日					
應付聯營公司及合營公司款項	-	411,785	-	-	411,785
銀行貸款	9,100,626	9,308,750	14,346,726	-	32,756,102
定息債券	138,030	138,030	2,418,465	-	2,694,525
非控制性權益貸款	-	2,157,238	-	-	2,157,238
應付賬項、已收訂金及應計項目	6,729,377	-	-	-	6,729,377
衍生金融工具	9,221	9,058	49,193	3,097	70,569
總計	15,977,254	12,024,861	16,814,384	3,097	44,819,596

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日					
應付聯營公司及合營公司款項	-	170,564	-	-	170,564
銀行貸款	9,686,998	8,824,175	18,972,139	-	37,483,312
定息債券	137,697	137,697	2,550,326	-	2,825,720
非控制性權益貸款	-	2,125,830	-	-	2,125,830
應付賬項、已收訂金及應計項目	7,339,011	-	-	-	7,339,011
總計	17,163,706	11,258,266	21,522,465	-	49,944,437

4 財務風險管理 (續)

(b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供最高回報，同時維持最佳的借貸及資本結餘組合。

本公司的董事定期監察資本結構，當中包括評估由財務部準備的年度預算，預算監察由項目部門提議的計劃建築項目及在年度預算中為所需資金作準備。根據建議的年度預算，公司董事考慮資金成本及帶來的風險。公司董事並透過支付股息、發行新股及發行新債券或贖回現有債券來平衡整體資本結構。

本集團根據現行市場環境及經濟狀況，維持保守水平的負債比率以監察其資本。此比率按照債務淨額除以公司股東應佔權益計算。債務淨額為總借貸（包括綜合財務狀況表所列的本期及非本期貸款）減去現金及現金等值，短期銀行存款（到期日在三個月以後）和受限制之銀行存款。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零一八年	二零一七年
借貸淨額（百萬港元）	18,727	24,274
公司股東應佔權益（百萬港元）	97,541	94,349
負債比率	19.2%	25.7%

(c) 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第3層）。

4 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

下表顯示本集團於二零一八年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產及負債：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	24,877	-	24,877
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,326,271	1,326,271
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	44,692	-	2,411,182	2,455,874
應收第一按揭貸款	-	-	2,466,390	2,466,390
總資產	44,692	24,877	6,203,843	6,273,412
負債				
衍生金融工具	-	62,581	-	62,581
總負債	-	62,581	-	62,581

下表顯示本集團於二零一七年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	40,987	-	40,987
可供出售投資	61,501	-	5,282,793	5,344,294
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產 - 本期部分	7,732	-	-	7,732
應收第一按揭貸款	-	-	2,442,536	2,442,536
總資產	69,233	40,987	7,725,329	7,835,549

年內各層級分類之間並無任何轉撥。

4 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

(i) 在第1層內的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公允價值根據報告期末的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1層。在第1層的工具主要包括於香港證券交易所上市之權益投資，分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產（包括二零一七年分類為可供出售投資）。

(ii) 在第2層內的金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公允價值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據（如有），儘量少依賴實體的個別估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大數據輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

本集團第2層金融工具包括交叉貨幣掉期及利率掉期合約。公允價值根據在活躍市場的遠期外匯率報價及 / 或由可觀察收益率曲線而來之遠期利率，按估計未來現金流量的現值計算。

如一項或多項重大數據輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

(iii) 在第3層內的金融工具

下表顯示第3層金融工具的變動：

	應收第一按揭貸款 (附註)		以公允價值計量 且其變動計入 其他全面收益 之金融資產	以公允價值計量 且其變動計入 損益之金融資產	可供出售投資
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	2,442,536	611,329	-	-	4,804,782
可供出售投資重新分類 (附註3(a)(i))	-	-	1,264,760	4,018,033	-
在其他全面收益或損益確認的					
利潤 / (虧損)	-	-	61,511	(1,436,616)	215,180
增加	57,852	1,831,207	-	-	13,264
償還	(33,998)	-	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	(170,235)	249,567
於十二月三十一日	2,466,390	2,442,536	1,326,271	2,411,182	5,282,793

附註：應收第一按揭貸款之公允價值與其賬面值相約。

4 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

(iii) 在第3層內的金融工具 (續)

本集團利用估值技術設定非上市金融資產的公允價值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法、充分利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

集團的政策是以事件發生當日或情況改變而產生之轉撥於各公允價值等級中作出撥入或撥出之確認。

年內估值技術並無任何改變。

(iv) 公允價值之估值方法

金融工具的專門估值方法包括下列各項：

- 利用市場報價或類近工具的交易商報價，
- 就利率掉期－根據可觀察收益率曲線估計未來現金流的現值，
- 就交叉貨幣掉期－根據活躍市場的報價而來的遠期匯率及可觀察收益率曲線而來的遠期利率估計未來現金流的現值，
- 就其他金融工具－現金流折現分析。

(v) 集團金融工具之估值過程

本集團財務部門當中有須為製作財務報告而進行估算金融資產（包括第3層的公允價值）的小組。管理層及估值小組會於每個報告日討論估值過程及結果。公允價值變動原因將會在此等討論中作出解釋。

4 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

(vi) 以分攤成本法計量之金融資產及負債的公允價值

於二零一八年十二月三十一日，上市之定息債券公允價值為2,442,347,000港元（二零一七年：2,507,681,000港元）。

下列金融資產及負債的公允價值接近其賬面值：

- 貿易及其他應收賬項
- 其他流動金融資產
- 現金及現金等值
- 貿易及其他應付賬項
- 銀行貸款
- 應收第二按揭貸款

5 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

(a) 關鍵會計估算及假設

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的高風險估算和假設討論如下。

(i) 投資物業公允價值的估算

投資物業的估值，乃根據香港測量師學會就物業的估值發表的「香港測量師學會的物業估值準則（2012年版）」及國際估值準則委員會發表的「國際估值準則」。

詳細之評估及假設已於附註16(b)中列明。

(ii) 發展中物業及已落成之待售物業撥備

本集團根據發展中物業及已落成之待售物業之估計變現淨值評估其可收回價值，就過往經驗及已簽訂之合約估計至完成期的成本及因應現行市場情況而估計之預計未來銷售價格 / 租賃價值對此等物業之賬面值作出評估。如其物業的賬面值因市場狀況變化導致估計價值因而波動，可能需對發展中物業及已落成之待售物業進行重大減值虧損撥備或回撥。此等評估需要利用判斷及估算。

5 關鍵會計估算及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估算及假設 (續)

(iii) 所得稅

在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等最終稅務釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

本集團須在中國繳納土地增值稅及資本收益的預扣稅。在釐定土地增值及資本收益及其相關稅項時，需要作出重大判斷。本集團管理層就其對稅務條例之認識對此等土地增值稅及資本收益的預扣稅之確認作出最好估算。最終稅務後果與最初記錄的金額會有所不同，此等差額將影響當地稅務機構作出最終稅務釐定期間的所得稅及遞延稅撥備。

當管理層認為未來應課稅利潤有可能出現可用作抵銷稅項虧損或時間性差異時，相關稅項虧損及時間性差異導致的遞延稅項資產會予以確認。惟其實際使用結果或會出現差異。

(iv) 若干物業、機器及設備的可用年期

本集團的管理層釐定物業、機器及設備的估計可用年期及相關的折舊支出。這估算乃根據過往類別與功能類同的物業、機器及設備的經驗而釐定。創新科技可將其大大改變。管理層會因應與先前估算不乎的可用年期而改變其折舊支出，同時亦會把過時及廢棄或已變賣的資產撇除或減值。

(v) 若干金融資產及衍生金融工具的公允價值

沒有在活躍市場買賣的金融資產及衍生金融工具的公允價值利用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個報告期末當時的市場情況作出假設。

除上述外，本集團於二零一六年購入上海克虜伯不鏽鋼有限公司（「上海克虜伯」）約24.4%權益，其持有一塊位於上海浦東新區的地塊。如附註24所述，截至二零一八年十二月三十一日止年度以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值之變化包括投資上海克虜伯的公允價值減少1,500,000,000港元。在釐定該些投資的公允價值時，管理層需要作出重大判斷，且需採用假設。

5 關鍵會計估算及判斷 (續)

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(i) 投資物業與業主自用物業的分別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受其他資產所影響。業主自用物業所產生的現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應流程的其他資產。

某些物業其中的一部份是用以賺取租金或作為資本增值用途而持有的，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售（或按融資租賃獨立出租），本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重大時被記賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

(ii) 收入確認

本集團根據附註2(v)(i)所述之會計政策確認來自出售持作銷售用途物業的款項為收入並詳列於附註6內。本集團檢視其合約的條款及相關當地法律、考慮當地執法者的意見及尋求法律建議（如需要），以評估收取款項的法定權利。已落成物業單位在法律上及 / 或實際上轉移至顧客的時點確認收入。

(iii) 閒置土地法規之財務影響

根據中國法例及法規，倘物業發展商未能根據土地批授合約所指定的時限內開始發展土地，則中國政府可能視該土地為閒置土地，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。

在作出判斷時，本集團評估土地整體之發展程度，以及就延遲開始發展或修訂發展規劃與政府機構進行磋商之狀況。

5 關鍵會計估算及判斷 (續)

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷 (續)

(iv) 聯營公司及合營公司的減值

當有事件發生或情況改變等迹象顯示投資聯營公司或合營公司的賬面值不可取回時考慮是否減值。投資的可取回數額根據管理層對聯營公司或合營公司的財務狀況、過往及預期未來表現等作出判斷而評定。估算該等投資的最終可取回性需要相當程度的判斷。

(v) 物業、機器及設備的減值

本集團定期審查減值的迹象，當一項資產的賬面值高於其可取回金額，減值虧損會被確認。可取回金額為出售價格淨額或使用價值兩者之較高者。在釐定使用價值方面，集團評估繼續使用該資產和可使用年期終結時出售可帶來的未來現金流的現值。釐定此等未來現金流及貼現率、估計出租率及房價需要估算和判斷。物業、機器及設備的減值評估之更多資料已於附註15內作出披露。

(vi) 應收貿易賬項的減值

本集團評估是否有如附註2(m)所述之客觀證據顯示貿易賬項經已減值。本集團應用香港財務準則9指定的預期信用損失簡化版模式，所有貿易應收賬項均以整個存續期內的預期信用損失作出撥備。

6 主要業務及經營範圍之分部分析

(a) 本年度確認之收入如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額		
出售物業	14,474,951	29,089,475
租務及其他	4,850,191	4,540,933
酒店收入	2,108,074	1,917,715
	21,433,216	35,548,123

(b) 本集團年內之營業額及毛利按主要業務及市場分析如下：

	營業額		毛利	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
— 中國物業	3,685,853	3,443,835	2,905,140	2,713,551
— 香港物業	1,164,338	1,097,098	926,071	873,773
	4,850,191	4,540,933	3,831,211	3,587,324
物業銷售				
— 中國物業(附註(i))	7,515,833	8,463,435	2,381,200	2,659,034
— 香港物業	6,959,118	20,626,040	2,398,477	3,090,394
	14,474,951	29,089,475	4,779,677	5,749,428
酒店營運				
— 中國物業	2,108,074	1,917,715	392,315	408,748
	21,433,216	35,548,123	9,003,203	9,745,500
主要市場：				
— 中國	13,309,760	13,824,985	5,678,655	5,781,333
— 香港	8,123,456	21,723,138	3,324,548	3,964,167
	21,433,216	35,548,123	9,003,203	9,745,500

(i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，為數共90,902,000港元(二零一七年：94,013,000港元)銷售投資物業，並不包括於營業額內。

6 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 有關營運分部的資料：

管理層已根據經董事會審議的報告釐定經營分部。

董事會以主要業務及市場的角度研究業務狀況。管理層評估集團的主要業務－房地產。房地產業務再分為中國物業、香港物業及海外物業。

物業分部的收入來源主要來自物業銷售、租務收入及酒店收入。

其他主要包括企業活動，當中包括中央財務管理及行政功能。其他業務不分類為營運分部。

董事會根據毛利，評估各營運分部的表現。

6 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	二零一八年				總計 千港元
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	
收入					
營業額	13,309,760	8,123,456	21,433,216	–	21,433,216
業績					
分部業績 – 毛利	5,678,655	3,324,548	9,003,203	–	9,003,203
其他收入及收益淨額					673,010
發展中物業之減值虧損撥備					(1,175,281)
以公允價值計量且其變動					
計入損益之金融資產					
公允價值之減少淨額					(1,461,152)
行政及其他經營費用					(1,140,217)
投資物業公允價值之增加					4,457,289
除融資費用前經營溢利					10,356,852
融資費用					(584,501)
經營溢利					9,772,351
應佔聯營公司及合營公司業績					2,141,846
除稅前溢利					11,914,197
稅項					(3,178,019)
年度溢利					8,736,178
應佔溢利：					
公司股東					7,499,295
非控制性權益					1,236,883
					8,736,178
折舊及攤銷	490,022	16,114	506,136	3,148	509,284

財務報表附註

6 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：(續)

	二零一七年				總計 千港元
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	
收入					
營業額	13,824,985	21,723,138	35,548,123	–	35,548,123
業績					
分部業績 – 毛利	5,781,333	3,964,167	9,745,500	–	9,745,500
其他收入及收益淨額					882,195
以公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 公允價值之增加淨額					1,997
行政及其他經營費用					(997,524)
投資物業公允價值之增加					1,933,747
除融資費用前經營溢利					11,565,915
融資費用					(628,209)
經營溢利					10,937,706
應佔聯營公司及合營公司業績					2,060,052
除稅前溢利					12,997,758
稅項					(2,787,026)
年度溢利					10,210,732
應佔溢利：					
公司股東					9,242,116
非控制性權益					968,616
					10,210,732
折舊及攤銷	445,797	18,920	464,717	3,040	467,757

6 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分析如下：

	二零一八年						
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運 分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部資產	89,510,360	54,464,791	1,105,904	145,081,055	49,849,432	(55,997,702)	138,932,785
聯營公司及合營公司	5,960,799	3,223,451	1,374,314	10,558,564	12,473,759	-	23,032,323
衍生金融工具	-	-	-	-	24,877	-	24,877
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,326,271	1,326,271	-	-	1,326,271
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	1,754,841	700,680	200	2,455,721	153	-	2,455,874
應收按揭貸款	-	4,005,896	-	4,005,896	-	-	4,005,896
可收回稅項	186,147	752	-	186,899	30,291	-	217,190
儲稅券	-	343	-	343	189,255	-	189,598
資產總值	97,412,147	62,395,913	3,806,689	163,614,749	62,567,767	(55,997,702)	170,184,814
分部負債	40,928,429	22,440,427	762,942	64,131,798	5,273,314	(55,997,702)	13,407,410
銀行貸款	4,199,743	-	-	4,199,743	26,566,817	-	30,766,560
衍生金融工具	-	-	-	-	62,581	-	62,581
定息債券	-	-	-	-	2,344,683	-	2,344,683
稅項及遞延稅項	8,727,766	1,441,663	144,004	10,313,433	217,155	-	10,530,588
非控制性權益貸款	1,328,026	630,456	173,462	2,131,944	(625)	-	2,131,319
負債總額	55,183,964	24,512,546	1,080,408	80,776,918	34,463,925	(55,997,702)	59,243,141
分部非流動資產*	73,057,683	40,073,657	2,130,914	115,262,254	12,480,885	-	127,743,139

* 不包括衍生金融工具、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益及計入損益之金融資產及應收按揭貸款。

財務報表附註

6 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分析如下：(續)

	二零一七年						
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運 分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部資產	82,034,048	63,905,566	977,837	146,917,451	44,001,510	(50,848,376)	140,070,585
聯營公司及合營公司	6,481,335	2,792,285	1,337,576	10,611,196	13,221,783	-	23,832,979
衍生金融工具	-	-	-	-	40,987	-	40,987
可供出售投資	3,425,076	654,458	1,264,760	5,344,294	-	-	5,344,294
應收按揭貸款	-	3,671,930	-	3,671,930	-	-	3,671,930
可收回稅項	142,015	3,781	-	145,796	156	-	145,952
儲稅券	-	-	-	-	189,347	-	189,347
以公允價值計量且其變動							
計入損益之金融資產 - 本期部分	-	7,261	269	7,530	202	-	7,732
資產總值	92,082,474	71,035,281	3,580,442	166,698,197	57,453,985	(50,848,376)	173,303,806
分部負債	34,776,730	32,813,635	652,230	68,242,595	(1,630,097)	(50,848,376)	15,764,122
銀行貸款	5,609,012	90,000	-	5,699,012	29,985,852	-	35,684,864
定息債券	-	-	-	-	2,336,901	-	2,336,901
稅項及遞延稅項	8,130,589	1,184,209	143,648	9,458,446	241,372	-	9,699,818
非控制性權益貸款	1,322,101	627,802	157,014	2,106,917	(626)	-	2,106,291
負債總額	49,838,432	34,715,646	952,892	85,506,970	30,933,402	(50,848,376)	65,591,996
分部非流動資產*	61,772,549	41,853,145	2,011,313	105,637,007	13,231,209	-	118,868,216

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及應收按揭貸款。

6 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(f) 本集團之營運分部非流動資產按地域分析如下：

	營運分部非流動資產*	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中國	73,057,683	61,772,549
香港	39,549,967	40,154,328
其他	2,654,604	3,710,130
	115,262,254	105,637,007

* 不包括衍生金融工具、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益及計入損益之金融資產(二零一七年：可供出售投資)及應收按揭貸款。

7 其他收入及收益淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股息收入	70,101	77,904
利息收入	676,569	540,392
出售物業、機器及設備之(虧損)/利潤	(283)	6,952
出售投資物業之利潤，已扣除銷售費用	37,924	18,707
出售分類為持作出售之出售組別資產及負債的虧損(附註40(d))	-	(15,069)
出售一間附屬公司的利潤(附註40(c))	-	62
匯兌淨(虧損)/利潤	(312,504)	125,477
其他	201,203	127,770
	673,010	882,195

財務報表附註

8 除融資費用前經營溢利

除融資費用前經營溢利已扣除下列各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業之銷售成本及銷售相關費用	9,610,912	23,310,405
投資物業之相關直接經營費用	690,299	651,815
物業、機器及設備之折舊及租賃土地 及土地使用權之攤銷	509,284	467,757
酒店直接經營成本	1,715,759	1,508,967
經營租約開支 — 土地及樓宇	54,455	53,195
核數師酬金		
— 核數服務	11,121	10,503
— 非核數服務	3,683	2,898

9 融資費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息支出		
— 銀行貸款	901,936	862,215
— 定息債券	140,450	168,061
— 衍生金融工具	(27,128)	135,878
— 其他(附註)	(65,656)	181,043
融資成本總計	949,602	1,347,197
減：撥充發展中物業及發展中投資物業 資本之數額	(386,733)	(493,494)
	562,869	853,703
衍生金融工具公允價值之虧損 / (利潤)		
— 現金流量對沖，轉撥自權益(附註39)	21,632	(17,804)
— 沒有應用對沖會計	—	(207,690)
年內融資費用總計	584,501	628,209

用作發展物業而撥充資本的借款，其息率介乎每年2.3%至5.3%（二零一七年：介乎每年2.4%至4.9%）。

附註：此數額包括截至二零一八年十二月三十一日止年度來自融資業務淨匯兌利潤92,987,000港元（二零一七年：虧損157,502,000港元）。

10 稅項

香港及海外利得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零一七年：16.5%）之稅率計算。海外溢利之稅項則按照本年度估計應課稅溢利依本集團有經營業務之海外國家之現行稅率計算。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按25%（二零一七年：25%）之稅率計算。

已分配 / 未分配溢利的預扣稅項

預扣稅項乃根據宣派 / 匯出的分配溢利，按中國及海外的現行稅率徵收。

中國之土地增值稅

中國之土地增值稅乃就出售集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本）計算。

於綜合收益表（支銷） / 抵免之稅項包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中國稅項		
— 本期	(1,474,115)	(1,740,557)
— 往年之多提 / (不足) 撥備	903	(7,712)
— 遞延	(1,199,041)	(385,973)
	(2,672,253)	(2,134,242)
香港利得稅		
— 本期	(469,618)	(553,379)
— 往年之多提 / (不足) 撥備	2,630	(51,268)
— 遞延	(22,255)	(24,361)
	(489,243)	(629,008)
海外稅項		
— 本期	(9,037)	(10,158)
— 往年之不足撥備	(1,905)	—
— 遞延	(5,581)	(13,618)
	(16,523)	(23,776)
	(3,178,019)	(2,787,026)

本年集團應佔聯營公司及合營公司年度稅項為483,954,000港元（二零一七年：559,266,000港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

財務報表附註

10 稅項 (續)

集團之稅項與以集團之除稅前溢利按香港稅率計算之理論稅項之差別為：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	11,914,197	12,997,758
減：應佔聯營公司及合營公司業績	(2,141,846)	(2,060,052)
	9,772,351	10,937,706
以香港利得稅率16.5% (二零一七年：16.5%) 計算	1,612,438	1,804,721
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	753,030	538,526
動用以往未經確認之稅項虧損	(32,725)	(154,890)
因收入 / 支出淨額由於其無須繳稅 / 不可扣稅 (以釐定應課稅溢利) 而產生之稅項影響	277,030	(247,089)
未確認之稅項虧損	71,346	39,394
往年 (多提) / 不足撥備之稅項	(1,628)	58,980
	2,679,491	2,039,642
已分配 / 未分配利潤的預扣稅項	177,172	226,072
資本收益的預扣稅項	–	36,736
土地增值稅	428,474	646,101
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(107,118)	(161,525)
稅項支出	3,178,019	2,787,026

11 股息

(a) 普通股

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息－每股繳足股份 0.9港元(二零一六年：0.8港元)	1,306,123	1,154,618
截至二零一七年十二月三十一日止年度特別股息－每股繳足股份 0.15港元(二零一六年：無)	217,687	–
截至二零一八年十二月三十一日止年度中期股息－每股繳足股份 0.4港元(二零一七年：0.45港元)	582,065	649,668
已付股息總額	2,105,875	1,804,286

(b) 於報告期末未確認之股息

於二零一九年三月十五日舉行之會議，董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.95港元(二零一七年：末期股息每股普通股0.9港元及特別股息每股普通股0.15港元)，合共1,382,448,000港元(二零一七年：1,518,865,000港元)。此股息總額乃以於二零一八年十二月三十一日已發行之1,455,208,228股普通股(二零一七年十二月三十一日已發行之1,446,537,728股普通股)為基準計算。關於截至二零一八年十二月三十一日止年度之應付末期股息的實際總額將因應登記日期(預計於二零一九年五月二十八日或相近日期)之已發行普通股之實際數目計算。

12 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以本公司股東應佔溢利除以年內已發行股份加權平均數計算。

	二零一八年	二零一七年
已發行普通股股份加權平均數	1,452,417,742	1,443,939,549

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股東應佔溢利	7,499,295	9,242,116
每股基本盈利	5.16港元	6.40港元

財務報表附註

12 每股盈利(續)

攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之本公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	二零一八年	二零一七年
已發行普通股股份加權平均數	1,452,417,742	1,443,939,549
購股權之調整	1,621,526	1,075,525
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,454,039,268	1,445,015,074

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股東應佔溢利	7,499,295	9,242,116
每股攤薄盈利	5.16港元	6.40港元

13 員工福利支出

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
員工費用，包括董事之薪酬	1,491,243	1,333,835
退休金成本－界定供款計劃(附註35)	92,987	80,409
	1,584,230	1,414,244

14 董事利益及權益

(a) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，總額表列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃的 僱主供款 千港元	合計 千港元
黃小抗先生*	–	6,960	20,000	120	27,080
何述勤先生 ²	–	6,240	20,000	120	26,360
吳繼霖先生	–	4,116	8,000	120	12,236
王志剛先生 ¹	–	–	–	–	–
郭孔華先生	320	–	–	–	320
古滿麟先生	560	–	–	–	560
黃汝璞女士，JP	600	–	–	–	600
張祖同先生	560	–	–	–	560

¹ 於二零一八年十二月三十一日獲委任

² 於二零一八年十二月三十一日退任

* 主席

截至二零一七年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，總額表列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃的 僱主供款 千港元	合計 千港元
黃小抗先生*	–	6,960	25,000	120	32,080
何述勤先生	–	6,240	23,500	120	29,860
吳繼霖先生	–	3,972	8,500	120	12,592
郭孔華先生	320	–	–	–	320
古滿麟先生	560	–	–	–	560
黃汝璞女士，JP	600	–	–	–	600
張祖同先生	560	–	–	–	560
錢少華先生 ¹	–	460	–	10	470

¹ 於二零一七年二月一日辭任

* 主席

14 董事利益及權益 (續)

(b) 授予本公司董事之購股權

根據本公司二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃(附註37)，本公司授予董事購股權以供其根據當中規定之條款及條件認購本公司股份。授予董事之購股權股份之公允價值已於歸屬期間包括在員工福利支出總額內。

截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，並無向董事授出購股權。

於二零一八年十二月三十一日，若干董事持有可作購買本公司股票之購股權如下：

持有購股權數目	每股行使價 港元	行使期限
1,850,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
1,900,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
534,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
2,000,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024

於二零一七年十二月三十一日，若干董事持有可作購買本公司股票之購股權如下：

持有購股權數目	每股行使價 港元	行使期限
1,200,000	47.70	02/04/2009 – 01/04/2018
1,200,000	47.70	02/04/2010 – 01/04/2018
2,400,000	47.70	02/04/2011 – 01/04/2018
2,150,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
2,150,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
2,376,500	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
2,500,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024

於二零一八年十二月三十一日，本公司股份之收市價為每股26.75港元(二零一七年：35.15港元)。

14 董事利益及權益 (續)

(c) 五位最高薪酬人士

五位最高薪酬人士其中三位(二零一七年：三位)為本公司董事。年內，本集團五位最高薪酬人士，其酬金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金	26,316	25,788
酌情花紅	65,000	74,500
退休金供款	600	600
	91,916	100,888

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
12,000,001港元 – 12,500,000港元	2	–
12,500,001港元 – 13,000,000港元	–	1
13,000,001港元 – 13,500,000港元	–	2
13,500,001港元 – 14,000,000港元	1	–
26,000,001港元 – 26,500,000港元	1	–
27,000,001港元 – 27,500,000港元	1	–
29,500,001港元 – 30,000,000港元	–	1
32,000,001港元 – 32,500,000港元	–	1
	5	5

根據本公司二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃(附註37)，本公司授予個別人士購股權以供其根據當中規定之條款及條件認購本公司股份。授予個別人士之購股權股份之公允價值已於歸屬期間包括在員工福利支出總額內。

14 董事利益及權益 (續)

- (d) 向董事、受該等董事控制的法人團體及與該等董事關連的實體提供的貸款、準貸款和其他交易資料由本公司或其附屬公司並由集團承擔 (如適用) 向董事提供的貸款、準貸款和其他交易的資料如下：

向董事提供的貸款：

董事姓名	年初 未償還 數額 千港元	年終 未償還 數額 千港元	年內最高 未償還 數額 千港元	條款	利率	抵押
於二零一八年十二月三十一日：						
郭孔華先生	13,187	13,187	13,187	還款期於 二零二二年 一月	根據本集團 向買家 所提供之 按揭計劃	購自 本集團之 物業單位
於二零一七年十二月三十一日：						
郭孔華先生	-	13,187	13,187	還款期於 二零二二年 一月	根據本集團 向買家 所提供之 按揭計劃	購自 本集團之 物業單位

(e) 董事在交易、安排或合同的重大權益

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事或與董事有關連的實體於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約。

15 物業、機器及設備

	酒店物業 千港元	貨倉及 租賃樓宇 千港元	職員宿舍 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一八年一月一日	6,947,747	480,341	50,450	60,539	268,106	7,807,183
添置	274,079	2,286	-	1,900	14,749	293,014
出售	(8,094)	-	-	-	(6,053)	(14,147)
轉撥及重新分類	86,620	-	-	1,791	(1,791)	86,620
匯兌調整	(351,485)	(3,926)	(2,519)	(193)	(9,316)	(367,439)
於二零一八年十二月三十一日	6,948,867	478,701	47,931	64,037	265,695	7,805,231
折舊總額及累計減值虧損						
於二零一八年一月一日	1,366,820	57,779	9,279	58,733	205,403	1,698,014
本年度折舊	403,280	15,809	1,715	1,410	25,166	447,380
出售	(7,364)	-	-	-	(5,709)	(13,073)
轉撥及重新分類	75,225	-	-	(130)	130	75,225
匯兌調整	(86,958)	(567)	(541)	(138)	(7,721)	(95,925)
於二零一八年十二月三十一日	1,751,003	73,021	10,453	59,875	217,269	2,111,621
於二零一八年十二月三十一日 之賬面淨值	5,197,864	405,680	37,478	4,162	48,426	5,693,610
於二零一八年一月一日之賬面淨值	5,580,927	422,562	41,171	1,806	62,703	6,109,169

財務報表附註

15 物業、機器及設備 (續)

	酒店物業 千港元	貨倉及 租賃樓宇 千港元	職員宿舍 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一七年一月一日	6,281,265	475,038	49,823	59,524	313,588	7,179,238
添置	19,562	-	3	67	21,067	40,699
出售	(4,330)	-	(3,361)	-	(5,479)	(13,170)
轉撥及重新分類	154,920	(573)	66	916	(76,131)	79,198
匯兌調整	496,330	5,876	3,919	32	15,061	521,218
於二零一七年十二月三十一日	6,947,747	480,341	50,450	60,539	268,106	7,807,183
折舊總額及累計減值虧損						
於二零一七年一月一日	1,129,388	41,533	8,689	55,986	185,321	1,420,917
本年度折舊	358,742	15,706	1,794	2,141	33,990	412,373
出售	(3,500)	-	(2,015)	-	(4,822)	(10,337)
轉撥及重新分類	(213,026)	-	53	574	(17,550)	(229,949)
匯兌調整	95,216	540	758	32	8,464	105,010
於二零一七年十二月三十一日	1,366,820	57,779	9,279	58,733	205,403	1,698,014
於二零一七年十二月三十一日 之賬面淨值	5,580,927	422,562	41,171	1,806	62,703	6,109,169
於二零一七年一月一日之賬面淨值	5,151,877	433,505	41,134	3,538	128,267	5,758,321

於二零一八年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共2,127,973,000港元（二零一七年：2,133,396,000港元）之物業、機器及設備作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註44）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之附屬公司及聯營公司持有之物業，機器及設備當中包括在中國營運的酒店。鑒於本集團經營酒店當地之經濟環境各有不同，因此，附屬公司及聯營公司所持有的酒店存在其賬面值高於其可收回價值的風險。當有指標顯示資產有可能已減值時，本集團會對酒店物業賬面值進行評估。此等指標包括在當地經營或將會經營酒店之市場的持續不利轉變或當酒店持續出現虧損狀況及其財務表現差於預期。

截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團認為不需要對酒店物業作減值虧損撥備或回撥。本集團已作出關鍵假設及估計適當的貼現率、預計出租率及房租。本集團採用之貼現率為8.5%（二零一七年：8.5%）。

16 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	64,340,586	56,949,967
添置	1,229,089	57,020
公允價值之增加	4,457,289	1,933,747
出售	(51,075)	(70,674)
轉撥	6,634,566	2,697,905
匯兌調整	(2,382,338)	2,772,621
於十二月三十一日	74,228,117	64,340,586

(a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團以總值13,503,135,000港元（二零一七年：13,020,996,000港元）之投資物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註44）。

(b) 投資物業的估值

	發展中 住宅物業 香港 千港元	發展中 商用物業 中國 千港元	已落成 住宅物業 香港 千港元	已落成商用物業		總額 千港元
				香港 千港元	中國 千港元	
於二零一八年一月一日	865,000	-	14,383,100	10,649,720	38,442,766	64,340,586
添置	171,077	324,794	2,216	16,710	714,292	1,229,089
公允價值之增加	30,152	1,349,730	370,484	643,320	2,063,603	4,457,289
出售	-	-	-	-	(51,075)	(51,075)
轉撥	713,771	3,858,932	-	-	2,061,863	6,634,566
匯兌調整	-	(261,537)	-	-	(2,120,801)	(2,382,338)
於二零一八年十二月三十一日	1,780,000	5,271,919	14,755,800	11,309,750	41,110,648	74,228,117

財務報表附註

16 投資物業 (續)

(b) 投資物業的估值 (續)

	發展中 住宅物業 香港 千港元	已落成 住宅物業 香港 千港元	已落成商用物業		總額 千港元
			香港 千港元	中國 千港元	
於二零一七年一月一日	–	12,141,800	9,884,650	34,923,517	56,949,967
添置	–	4,174	12,065	40,781	57,020
公允價值之增加	2,935	883,741	753,005	294,066	1,933,747
出售	–	–	–	(70,674)	(70,674)
轉撥	862,065	1,353,385	–	482,455	2,697,905
匯兌調整	–	–	–	2,772,621	2,772,621
於二零一七年十二月三十一日	865,000	14,383,100	10,649,720	38,442,766	64,340,586

本集團估值過程

本集團以公允價值計量投資物業。所有投資物業均由戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，與本集團並無關聯的獨立合資格估值師，就於二零一八年十二月三十一日的價值作出重估。該些估值師擁有相關認可專業資格及對所估值之投資物業及位置有經驗。對於所有投資物業，其目前的使用為最高及最佳。

本集團財務部當中包括一個就財務報告目的，對於由獨立專業估值師完成的估值報告作出檢討的小組，此小組直接向高級管理層及審核與企業管治委員會報告。估值過程及結果由管理層及估值師進行討論。

於每個財政年度，財務部：

- 核實所有於獨立估值報告中的主要資料；
- 比較去年估值報告以評估物業估值之變動；及
- 與獨立專業估值師保持討論

估值技巧

對於估算在香港及中國的已落成住宅和商用物業的公允價值，主要採用收益資本化方法，及於適時採用直接比較法。

收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及潛在復歸收入予以資本化。估值所採用的現行市場租金已參考有關物業和其他可類比的物業近期的租務狀況。

16 投資物業 (續)

(b) 投資物業的估值 (續)

估值技巧 (續)

直接比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

對於估算在香港及中國的發展中物業的公允價值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及發展商的溢利和風險系數。

用以釐定公允價值的主要不可觀察數據輸入

估值師按接受估值投資物業的風險類別估算資本化比率。比率越高則公允價值越低。於二零一八年十二月三十一日，用以估算香港及中國物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為2.8%至5.2% (二零一七年：2.8%至5.3%) 及4.8%至8.8% (二零一七年：4.8%至8.8%)。

現行市場租金根據香港及中國的投資物業與其他可類比物業的近期租務狀況而估算。租金越低，則接受估值的物業公允價值越低。

就發展中投資物業，估值師按報告日的市場狀況估算物業的完工成本以及發展商的溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識而提供的內部預算一致。成本與風險系數越高，則公允價值越低。

17 租賃土地及土地使用權

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	2,114,323	1,893,221
攤銷	(62,455)	(56,171)
轉撥	-	128,250
匯兌調整	(111,681)	149,023
於十二月三十一日	1,940,187	2,114,323

於二零一八年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共777,623,000港元 (二零一七年：839,838,000港元) 之租賃土地及土地使用權作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸 (附註44)。

財務報表附註

18 發展中物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	27,395,167	57,291,537
添置	3,040,386	6,509,988
出售一間附屬公司(附註40(c))	-	(178,756)
減值虧損撥備(附註(a))	(1,175,281)	-
轉撥	(7,715,400)	(37,651,273)
匯兌調整	(514,727)	1,423,671
於十二月三十一日	21,030,145	27,395,167

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額		
香港	8,131,542	11,100,011
香港以外	4,489,670	9,445,570
	12,621,212	20,545,581
計入流動資產的金額		
香港	3,508,977	-
香港以外	4,899,956	6,849,586
	8,408,933	6,849,586
	21,030,145	27,395,167

18 發展中物業 (續)

- (a) 本集團於二零零七年通過收購土地擁有公司(該公司現為本集團的全資附屬公司)，取得位於澳門南灣湖區C12地段項目(下稱「南灣湖區項目」)的全資權益。南灣湖區項目的土地批給有效期至二零一六年七月三十日。儘管本集團不斷提交各種申請和發展方案以使項目得以進行，但項目在完成地基及地盤平整工程後，因中華人民共和國澳門特別行政區政府(下稱「澳門特區政府」)暫停審批本集團所提交的建築圖則，工程被迫停工。直至二零一二年，本集團方獲澳門特區政府正式通知，鑒於澳門歷史城區被納入世界遺產名錄，澳門特區政府正重新考慮南灣湖C及D區的總體規劃。多年來，本集團不斷地催促澳門特區政府儘速完成南灣湖C及D區的總體規劃，及處理本集團所提交建築圖則，可惜並無結果。

本集團於二零一六年六月，向澳門特區政府提交土地批給續期的請求，並於同年七月獲澳門特區政府通知，《土地法》不容許為未發展的土地批給續期。土地批給期於二零一六年七月三十日屆滿。在土地批給期屆滿前，澳門特區政府曾公佈一份土地名單，說明土地尚未發展，責任不在承批人，而南灣湖區C12地段亦在此名單上。儘管如此，澳門特區政府於二零一八年五月刊登憲報宣告，並通過函件正式通知本集團，南灣湖區項目土地批給因未發展而屆滿失效。

於二零一八年六月，本集團向澳門特區中級法院(下稱「法院」)提出上訴(下稱「上訴」)，反對澳門特區行政長官宣告土地批給屆滿失效的決定。法院關於上訴的最終決定預計將於二零一九年內頒佈。

由於澳門特區政府已正式宣告該土地批給期經已屆滿，南灣湖區項目金額共1,175,281,000港元全數作出減值撥備。

19 土地訂金

於二零一八年十二月三十一日之結餘主要為購買位於中國之土地的訂金，此等訂金會於取得土地使用權證後即時轉撥至發展中物業。

20 有重大非控制性權益之附屬公司之財務資料概要

一間附屬公司，上海吉祥房地產有限公司，其非控制性權益達49%（該非控制性權益對本集團而言屬重大），其財務資料概要如下。上海吉祥房地產有限公司之主要營業地點為中國上海。

於二零一八年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動		
資產	340,737	542,681
負債	(812,243)	(793,534)
流動淨負債總額	(471,506)	(250,853)
非流動		
資產	14,497,528	15,108,378
負債	(4,539,051)	(5,290,121)
非流動淨資產總額	9,958,477	9,818,257
淨資產	9,486,971	9,567,404

20 有重大非控制性權益之附屬公司之財務資料概要 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	1,889,966	1,820,604
除所得稅前溢利	1,251,775	951,608
所得稅費用	(306,384)	(260,964)
年度溢利	945,391	690,644
其他全面收益	(312,052)	460,310
全面收益總額	633,339	1,150,954
分配至非控制性權益之全面收益總額	310,336	563,967
已付股息予非控制性權益	220,646	67,626

截至二零一八年十二月三十一日止年度現金流動概要

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自經營業務之現金流動		
來自經營所得現金	1,164,478	1,088,731
已付利息	(101,051)	(115,140)
已繳所得稅款	(156,798)	(196,562)
來自經營業務之現金淨額	906,629	777,029
來自 / (應用於) 投資業務之現金淨額	894	(2,449)
應用於融資業務之現金淨額	(1,103,758)	(546,480)
現金及現金等值之 (減少) / 增加淨額	(196,235)	228,100
於一月一日之現金及現金等值	469,504	228,269
匯率變動的影響	(32,824)	13,135
於十二月三十一日之現金及現金等值	240,445	469,504

以上數字為集團內公司間交易金額互相對銷前金額。

21 聯營公司及合營公司

	二零一八年			二零一七年		
	聯營公司 千港元	合營公司 千港元	總計 千港元	聯營公司 千港元	合營公司 千港元	總計 千港元
非上市投資	7,222,876	930,428	8,153,304	7,417,831	957,579	8,375,410
於香港持有之上市權益證券	9,932,043	-	9,932,043	9,052,727	-	9,052,727
於香港以外持有之上市權益證券	1,374,219	-	1,374,219	1,328,330	-	1,328,330
應佔資產淨值，已包括商譽(附註(a))	18,529,138	930,428	19,459,566	17,798,888	957,579	18,756,467
應收聯營公司及合營公司款項(附註(b))	1,662,977	2,321,565	3,984,542	1,633,980	3,613,096	5,247,076
應付聯營公司及合營公司款項(附註(c))	(411,785)	-	(411,785)	(170,564)	-	(170,564)
	19,780,330	3,251,993	23,032,323	19,262,304	4,570,675	23,832,979

- (a) 主要聯營公司及合營公司之詳情載於附註47(b)。
- (b) 應收聯營公司及合營公司款項均為無抵押、除3,647,075,000港元(二零一七年：4,906,124,000港元)須按現行市場利率計息外免息及無須於可預見的未來還款。
- (c) 應付聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及無須在每一報告期末起計十二個月內償還。
- (d) 本集團應佔聯營公司及合營公司的年度業績總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔聯營公司業績	2,140,628	2,062,281
應佔合營公司業績	1,218	(2,229)
	2,141,846	2,060,052

21 聯營公司及合營公司 (續)

- (e) 按董事認為嘉里物流有限公司(「嘉里物流」)為本集團之重要聯營公司。其財務資料概要如下。聯營公司乃採用權益法入賬。

於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表概要

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動		
資產	14,883,928	11,651,500
負債	(12,318,918)	(9,853,733)
流動淨資產總額	2,565,010	1,797,767
非流動		
資產	29,375,365	27,225,434
負債	(7,176,633)	(6,660,129)
非流動淨資產總額	22,198,732	20,565,305
淨資產	24,763,742	22,363,072

截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合全面收益表概要

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	38,138,528	30,787,654
經營費用及其他	(33,821,396)	(27,065,590)
折舊及攤銷	(779,236)	(639,889)
利息收入	64,532	46,462
利息費用	(224,245)	(159,825)
除稅前溢利	3,378,183	2,968,812
稅項	(506,561)	(469,350)
年度溢利	2,871,622	2,499,462
其他全面收益	(527,318)	963,487
全面收益總額	2,344,304	3,462,949
已收此聯營公司股息	251,419	143,668

以上資料反映年內嘉里物流(而非本集團應佔之金額)綜合財務報表呈報之金額(已調整本集團與聯營公司會計政策的差別)。

21 聯營公司及合營公司 (續)

(e) (續)

財務資料概要之對賬表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日之期初淨資產	18,337,847	15,812,079
股東應佔之年度溢利	2,439,775	2,115,897
股東應佔之其他全面收益	(414,602)	741,449
已付股息	(594,744)	(339,165)
其他儲備變動	684,313	(2,593)
其他	73,038	10,180
於十二月三十一日之期末淨資產	20,525,627	18,337,847
佔此聯營公司權益 (約42.12%) (二零一七年 : 42.35%)	8,645,394	7,766,078
商譽	1,286,649	1,286,649
於十二月三十一日之賬面值	9,932,043	9,052,727

於二零一八年十二月三十一日，本集團應佔嘉里物流（在香港聯交所上市）之權益的公允價值為8,347,122,000港元（二零一七年：7,959,218,000港元）。

(f) 本集團應佔個別較小聯營公司及合營公司之業績總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度溢利	1,114,213	1,163,970
其他全面收益	296,751	(2,522)
全面收益總額	1,410,964	1,161,448

22 衍生金融工具

	二零一八年		二零一七年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
非流動				
現金流量對沖				
交叉貨幣及利率掉期合約， 按公允價值（附註(a)）	24,877	62,581	37,342	—
流動				
現金流量對沖				
利率掉期合約，按公允價值（附註(a)）	—	—	3,645	—
總計	24,877	62,581	40,987	—

22 衍生金融工具 (續)

持作交易用途之衍生產品被分類為流動資產或負債。對沖衍生產品如其對沖項目到期日超過報告期末後十二個月，其公允價值全數將分類為非流動資產或負債，如到期日少於報告期末後十二個月，則分類為流動資產或負債。

(a) 合資格作對沖會計之遠期外匯，交叉貨幣掉期及利率掉期合約 – 現金流量對沖

指定及合資格作現金流量對沖之遠期外匯、交叉貨幣掉期及利率掉期合約的公允價值轉變虧損數額為78,691,000港元(二零一七年：113,941,000港元)已於權益中之對沖儲備確認。於現金流量對沖之下，虧損為數21,632,000港元(二零一七年：溢利17,804,000港元)已由對沖儲備轉撥至綜合收益表之融資費用中。

(i) 定息債券之對沖

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司一間非直接全資擁有附屬公司參與為數297,000,000美元的交叉貨幣掉期合約，在此等合約下其本金會以1美元等於7.776港元的平均匯率在合約期初及二零二一年四月合約到期日進行交換。按此等合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.26%至5.275%支付利息，而美元本金以固定年利率5.875%收取利息。

(ii) 港幣銀行貸款之對沖

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團參與名義本金總額1,500,000,000港元10年期利率掉期合約。此等利率掉期合約的經濟效果為將貸款由浮動利率轉為固定利率。合約固定年利率介乎2.45%至2.50%。

於二零一三年參與總額4,000,000,000港元5年期利率掉期合約於二零一八年合約到期。合約固定年利率介乎0.74%至0.89%。

(iii) 澳幣銀行貸款之對沖

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團參與為數180,000,000澳元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金會以1澳元等於5.6709港元的匯率在二零一八年十二月合約期初及二零二三年十二月合約到期日進行交換。按此合約規定，已轉換成港元的本金以浮動港元利率支付利息，而澳元本金以浮動澳元利率收取利息。

於報告日，信貸風險之最高風險承擔為綜合財務狀況表內衍生資產之公允價值。

23 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產及可供出售投資

於二零一八年一月一日，集團採納香港財務準則9（附註3(b)(i)），可供出售投資已重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產（二零一七年：1,264,760,000港元）及分類至以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產－非本期部份（二零一七年：4,079,534,000港元）（載於附註24）。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上市權益證券，按公允價值	–	61,501
非上市權益證券，按公允價值	–	5,282,793
	–	5,344,294

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產包括不持作買賣的權益證券並且集團於初始確認階段決定性的選擇此分類。此類為策略投資而集團認為分類至此更為合適。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市權益證券，按公允價值	1,326,271	–

24 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非本期部份		
上市權益證券	37,547	–
非上市權益證券（附註）	2,411,182	–
	2,448,729	–
本期部份		
上市權益證券	7,145	7,732
	2,455,874	7,732

下列為集團歸類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產：

- 持作買賣之投資；及
- 本集團選擇其公允價值的增減不計入其他全面收益的投資。

24 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產 (續)

附註：本集團於二零一六年購入上海克虜伯不鏽鋼有限公司（「上海克虜伯」）約24.4%權益，該公司擁有一幅位於上海市浦東新區的地塊。由於本集團對上海克虜伯的財務及經營政策並沒有重大影響力，本集團於二零一八年一月一日前，將此項投資列為可供出售投資。於二零一八年一月一日採納香港財務準則9後，該投資重新分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。

二零一六年五月，上海市政府發出關於將該專案地塊更改為商業發展用途之新規劃和批覆（「五月批覆」）。其後於二零一七年八月，上海市政府發出另一份批覆，將該專案地塊納入新規劃的世博文化公園的建設範圍。

本集團於二零一六年下半年作出的投資乃基於該五月批覆。項目的各投資方中，一間通過不同投資工具持有該項目的國有企業為當中最大的投資方。

於二零一八年第二季，上海市有關部門曾接觸項目公司並告知其欲將該專案地塊納入世博文化公園建設範圍的意向。雙方自此展開討論及協商，以期達成雙方接受的解決方案，以使本集團能退出該項目，惟並未就徵收補償款項達成結論。預計於二零一九年內可達成最終雙方同意之條款。截至本報告日，項目公司仍為該專案地塊的法定及註冊持有者，享有原土地授予的所有權利。

管理層已聘請持有認可相關專業資格的獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就上海克虜伯於二零一八年十二月三十一日的公允價值作出評估。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用以資產為本的評估方法估算公允價值，該方法是根據個別商業資產的市場價值減去負債以估算該商業的價值，過程需應用判斷來確定公允價值。

截至二零一八年十二月三十一日止年度以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值之變化包括投資於上海克虜伯公允價值之減少1,500,000,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團投資上海克虜伯的賬面值約1,754,000,000港元。

25 應收按揭貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收按揭貸款非流動部分	3,969,991	3,641,905
應收按揭貸款流動部分	35,905	30,025
應收按揭貸款總額	4,005,896	3,671,930

結餘當中包括向由本集團發展的若干香港物業之買家提供的第一按揭貸款2,466,390,000港元(二零一七年：2,442,536,000港元)。對於該等應收第一按揭貸款，其公允價值是以財務機構的借款息率及假設貸款會按照合約條款作出償還的基準折現現金流計算。集團之估值過程詳情已列於綜合財務報表附註4(c)(v)內。

餘款主要為應收第二按揭貸款，賬面值以攤銷成本計算。

應收按揭貸款以港元計值。

26 無形資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日及十二月三十一日	122,504	122,504

27 已落成之待售物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
租賃土地及土地使用權	4,475,048	8,067,577
其他發展成本	5,676,460	8,804,354
	10,151,508	16,871,931

此等已落成之待售物業位於香港及中國。

於二零一八年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共零港元(二零一七年：591,656,000港元)之已落成之待售物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸(附註44)。

財務報表附註

28 應收賬項、預付款項及訂金

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬項(附註(a))	163,464	4,332,017
預付款項	230,012	223,230
其他	884,402	3,010,964
	1,277,878	7,566,211

應收賬項之賬面值均接近其公允價值。

本集團的應收賬項、預付款項及訂金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	582,132	6,957,831
人民幣	610,277	507,694
其他貨幣	85,469	100,686
	1,277,878	7,566,211

(a) 本集團維持已制定之信用政策並採用合適之政策以配合本集團不同之營商環境。於二零一八年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款之賬齡按發票日期或相關買賣協議所定之條款及減去減值虧損分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月以下	120,826	1,905,122
一個月至三個月	16,544	427,595
超過三個月	26,094	1,999,300
	163,464	4,332,017

28 應收賬項、預付款項及訂金 (續)

(a) (續)

本集團應用香港財務準則9的簡化版模式計量所有應收貿易賬項的預期信用損失，為整個存續期內預期信用損失作撥備。應收貿易賬項根據共同信貸風險特徵和逾期天數歸類如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
三個月內	88,339	84,195
三個月以上	26,094	32,145

集團釐定預期信用損失之撥備透過組合有類似信用風險特徵之應收貿易賬項，並考慮現行經濟情況，共同評估其可收回之可能性。對於已逾期多時的重大數額或債務人已經破產或對收款行動沒有回應的應收貿易賬項，本集團會按個別事項去評估減值數額。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收賬款的公允價值。本集團不持有任何作為抵押的抵押品。

管理層認為相關結餘之信用風險不高。

應收貿易賬項、其他應收款項及訂金並不包含減值資產。

29 受限制之銀行存款及現金及現金等值

(a) 受限制之銀行存款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
受限制之銀行存款 (附註)	522,698	595,906

附註：於二零一八年十二月三十一日，本集團為數約522,698,000港元（二零一七年：595,906,000港元）的銀行結存分別存放於多間銀行，作為對本集團銀行信貸的擔保押金（銀行信貸包括該些銀行向本集團旗下某些物業的買家提供按揭之信貸（附註43(b)）及為符合相關中國當局就本集團預售若干物業規定需保留款項。

29 受限制之銀行存款及現金及現金等值 (續)

(b) 現金及現金等值

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
手頭現金及銀行結存	11,539,826	11,070,207
短期銀行存款 (附註(i))	2,321,126	2,081,507
現金及銀行結存 (附註(ii))	13,860,952	13,151,714
減：到期日在三個月以後之短期銀行存款	(460,088)	(500,480)
現金及現金等值	13,400,864	12,651,234

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
人民幣	11,647,042	11,498,079
港元	2,058,351	1,586,126
美元	84,028	52,535
其他貨幣	71,531	14,974
	13,860,952	13,151,714

(i) 短期銀行存款之有效年利率為2.80% (二零一七年：1.94%)；這些存款的平均到期日為少於6個月。

(ii) 手頭現金及銀行結存及短期銀行存款12,245,385,000港元 (二零一七年：11,962,373,000港元) 存放於中國並受當地的外匯管制規定規管。

30 應付賬項、已收訂金及應計項目及合約負債

(a) 應付賬項、已收訂金及應計項目

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付賬項	366,770	714,067
應付建築成本	3,378,982	3,709,340
租務訂金	1,378,167	1,334,551
其他	1,784,191	1,872,590
	6,908,110	7,630,548

於二零一八年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月以下	334,407	669,119
一個月至三個月	22,732	29,869
超過三個月	9,631	15,079
	366,770	714,067

本集團之應付賬項、已收訂金及應計項目之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
人民幣	4,412,025	4,457,362
港元	2,450,193	3,163,499
其他貨幣	45,892	9,687
	6,908,110	7,630,548

(b) 合約負債

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合約負債	6,499,300	-

結餘為與物業發展活動相關的合約負債，以往確認於綜合財務狀況表內之出售物業所收訂金（二零一七年：8,133,574,000港元）。

財務報表附註

30 應付賬項、已收訂金及應計項目及合約負債 (續)

(b) 合約負債 (續)

(i) 下表展示有關於年初時確認為合約負債而於本報告期間確認為收入的數額：

	二零一八年 千港元
物業銷售	5,337,237

(ii) 下表展示由於物業銷售合約的原預計期間為一年或以上，未達成 / 部份達成的履約責任的交易價格之總額分配如下：

	二零一八年 千港元
預計於一年內確認之收入	5,942,983
預計於一年後確認之收入	2,974,085
	8,917,068

31 銀行貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非本期		
銀行貸款		
— 無抵押	20,305,632	23,604,712
— 有抵押 (附註44)	2,319,376	3,177,004
	22,625,008	26,781,716
本期		
銀行貸款		
— 無抵押	8,073,145	8,834,667
— 有抵押 (附註44)	68,407	68,481
	8,141,552	8,903,148
銀行貸款總額	30,766,560	35,684,864

31 銀行貸款 (續)

銀行貸款之償還期如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	8,141,552	8,903,148
一年至二年	8,731,082	8,263,691
二年至五年	13,893,926	18,518,025
五年內償還	30,766,560	35,684,864

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零一八年		二零一七年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行貸款	3.05%	4.25%	1.98%	4.13%

所有銀行貸款之賬面值大致接近其公允價值。

銀行貸款之賬面值以下述貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	24,205,000	28,636,140
人民幣	5,567,888	7,048,724
澳元	993,672	-
	30,766,560	35,684,864

32 定息債券

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
定息債券	2,344,683	2,336,901

於二零一一年四月六日，本公司全資擁有之附屬公司Wiseyear Holdings Limited (「Wiseyear」) 發行面值總額300,000,000美元之10年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率5.875%。

定息債券於新加坡證券交易所上市。於二零一八年十二月三十一日，定息債券之市場價值為2,442,347,000港元(二零一七年：2,507,681,000港元)。定息債券的公允價值屬於公允價值等級的第1層。

財務報表附註

33 非控制性權益貸款

非控制性權益貸款指附屬公司之非控制性權益按所佔權益而提供之資金，包括來自香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉」)(其股份於香港聯交所上市之有關聯公司)之若干附屬公司之數額約為1,119,551,000港元(二零一七年：1,111,624,000港元)。該等貸款均為無抵押、從屬於有關附屬公司之銀行貸款、無須在報告期末起計十二個月內償還及除總額693,452,000港元(二零一七年：682,659,000港元)須按現行市場利率計息外免息。

本集團的非控制性權益貸款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	1,407,424	1,393,156
美元	581,332	564,662
其他貨幣	142,563	148,473
	2,131,319	2,106,291

34 遞延稅項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	7,606,669	6,927,118
遞延稅項於綜合收益表支銷	1,226,877	423,952
匯兌調整	(557,924)	255,599
於十二月三十一日	8,275,622	7,606,669

對可抵扣稅項虧損確認為遞延稅項資產的稅務利益，按產生未來應課稅溢利的可能性而予以確認。本集團未經確認之稅項虧損為1,803,765,000港元(二零一七年：1,501,169,000港元)，乃用作扣減未來之應課稅溢利。除為數686,706,000港元(二零一七年：473,913,000港元)的稅項虧損分別在二零二三年前到期(二零一七年：二零二二年)外，此等稅項虧損並無到期日。

於二零一八年十二月三十一日，投資附屬公司伴隨的未確認遞延稅項負債總額約為1,060,821,000港元(二零一七年：1,105,832,000港元)。董事認為有關的暫時性差異的回撥時期可以控制及在可見將來不會回撥。

34 遞延稅項 (續)

遞延稅項 (資產) 及負債於年內之變動如下：

	重估 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	6,592,464	527,805	(1,653)	488,053	7,606,669
遞延稅項於綜合收益表支銷	1,038,984	24,932	–	162,961	1,226,877
匯兌調整	(375,521)	(8,180)	–	(174,223)	(557,924)
於二零一八年十二月三十一日	7,255,927	544,557	(1,653)	476,791	8,275,622

	重估 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	6,072,802	487,075	(624)	367,865	6,927,118
遞延稅項於綜合收益表支銷	176,199	30,632	(1,029)	218,150	423,952
匯兌調整	343,463	10,098	–	(97,962)	255,599
於二零一七年十二月三十一日	6,592,464	527,805	(1,653)	488,053	7,606,669

35 退休福利

集團內公司運作不同的退休計劃。此等計劃透過付款予獨立信托管理基金融資。本年度內，本集團有界定供款計劃。

界定供款計劃

根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例（「強積金條例」），本集團旗下在香港之公司已正式為所有年齡介乎18至65歲之香港僱員登記，由二零零零年十二月一日起參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。

強積金計劃乃一集成信託計劃，以信託形式管理及受香港法律管限。強積金計劃之資產與僱主、受託人及其他服務提供者之資產分開。受強積金制度涵蓋的僱員及僱主均須定期向強積金計劃作出供款，雙方的供款額均為僱員有關入息（定義見強積金條例）的5%，並受限於最低及最高有關入息水平。僱主之強積金供款（「強積金供款」）一經支付予強積金計劃之核准受託人，便會完全及即時歸轉僱員，作為累算權益。累算權益投資所得投資收入或利潤（撇除該等投資所涉及之損失），亦同樣即時歸轉僱員。

本集團旗下若干公司亦為嘉里貿易有限公司一公積金計劃（「公積金」）之參與公司。此公積金為香港法例第426章職業退休計劃條例所指之界定供款計劃。公積金乃為參與公積金各公司聘用之若干受薪人士（「公積金成員」）而設。公積金之資產由公積金之受託人管理。若「基本公積金供款」（即公積金成員每月基本薪金的10%，最高為每月每名公積金成員10,000港元（二零一七年：10,000港元））高於強積金供款，參與公積金之公司將按基本公積金供款減去強積金供款之數額向公積金作出供款。公積金成員於離職時服務滿10年或以上，或於服務任何年數後而屆退休年齡，或由於健康問題而退休，均有權享有僱主之全部供款連同投資收益；服務期滿2年惟不足10年者，則分別有權按比例領取僱主之20%至90%公積金供款連同投資收益。參與公積金之公司可動用根據公積金條款而沒收離職僱員之未歸轉利益，以減低日後之供款。於年內沒收供款總值1,224,000港元（二零一七年：1,436,000港元）已被取用，於年終尚餘可供扣減未來供款之數額為933,000港元（二零一七年：1,442,000港元）。

本集團亦向根據中國有關省市政府規定而設立之退休金計劃作出界定供款。有關期間之供款率由員工薪金之14%至20%不等。

36 股本

	法定 普通股每股面值1港元	
	股份數目	千港元
於二零一七年及二零一八年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零一八年		二零一七年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,446,537,728	1,446,538	1,443,147,728	1,443,148
因行使購股權發行之新股份(附註(a))	8,670,500	8,670	3,390,000	3,390
於十二月三十一日	1,455,208,228	1,455,208	1,446,537,728	1,446,538

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，合共8,670,500股購股權已獲行使，行使價為每股17.58港元、26.88港元及35.45港元。有關之購股權變動情況詳情載於附註37。由於行使購股權而發行股份所收取之款項合共272,239,855港元已用作本集團的額外營運資金。

37 購股權

(a) 二零零二年購股權計劃

根據二零零二年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

二零零二年購股權計劃已於二零一一年五月五日終止，因此其後不得再行授出購股權，惟於其有效期內授出之購股權將根據其發行條款繼續生效及可予行使，而有關之條文在其他各方面仍具十足效力及作用。

根據二零零二年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一八年		二零一七年	
	加權 平均行使價	購股權數目	加權 平均行使價	購股權數目
	每股港元		每股港元	
於一月一日	46.18	10,635,000	45.81	10,775,000
於年內行使	17.58	(330,000)	17.58	(140,000)
於年內失效	—	(10,100,000)	—	—
於十二月三十一日(附註(i))	17.58	205,000	46.18	10,635,000

於二零一八年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃授出之購股權已有205,000股（二零一七年：10,635,000股）可被行使。年內已行使購股權之行使價為每股17.58港元，相關加權平均股價為每股34.28港元（二零一七年：32.79港元），而所得的款額合共5,801,400港元（二零一七年：2,461,200港元）。於年內並無購股權授出、就調整而授出或註銷（二零一七年：無）。

37 購股權 (續)

(a) 二零零二年購股權計劃 (續)

附註：

(i) 於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期限	每股行使價	購股權數目	
	(港元)	二零一八年	二零一七年
02/04/2009 – 01/04/2018	47.70	–	2,525,000
02/04/2010 – 01/04/2018	47.70	–	2,525,000
02/04/2011 – 01/04/2018	47.70	–	5,050,000
06/02/2010 – 05/02/2019	17.58	95,000	235,000
06/02/2011 – 05/02/2019	17.58	110,000	300,000
		205,000	10,635,000

(b) 二零一一年購股權計劃

根據二零一一年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

根據二零一一年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一八年		二零一七年	
	加權 平均行使價	購股權數目	加權 平均行使價	購股權數目
	每股港元		每股港元	
於一月一日	32.50	29,002,000	31.92	32,512,000
於年內行使	31.95	(8,340,500)	26.88	(3,250,000)
於年內失效	35.45	(160,000)	29.52	(260,000)
於十二月三十一日 (附註(i))	32.71	20,501,500	32.50	29,002,000

於二零一八年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃授出之購股權有20,501,500股（二零一七年：29,002,000股）可被行使。年內已行使購股權之行使價為每股26.88港元或35.45港元，相關加權平均股價為每股39.07港元（二零一七年：33.49港元），而所得的款額合共266,438,455港元（二零一七年：87,360,000港元）。於年內並無購股權授出、就調整而授出或註銷（二零一七年：無）。

37 購股權 (續)

(b) 二零一一年購股權計劃 (續)

附註：

(i) 於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期限	每股行使價	購股權數目	
	(港元)	二零一八年	二零一七年
31/10/2012 – 29/04/2022	35.45	6,474,500	9,485,000
31/10/2013 – 29/04/2022	35.45	7,466,000	9,545,000
08/07/2014 – 07/01/2024	26.88	2,132,000	4,572,000
08/01/2015 – 07/01/2024	26.88	4,429,000	5,400,000
		20,501,500	29,002,000

38 股份溢價

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	12,515,673	12,408,816
因行使購股權而產生 (附註37)	263,570	86,431
轉撥自購股權儲備 (附註39(a))	240,361	20,426
於十二月三十一日	13,019,604	12,515,673

39 其他儲備

	其他物業 重估儲備 千港元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益之 金融資產 儲備 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	48,994	-	1,521,613	26,594	10,697,521	12,294,722
採用香港財務準則9之調整(附註3(b)(i))	-	941,336	(1,521,613)	-	-	(580,277)
於二零一八年一月一日之結餘(重列)	48,994	941,336	-	26,594	10,697,521	11,714,445
現金流量對沖：						
— 公允價值減少	-	-	-	(78,691)	-	(78,691)
— 轉撥至融資費用(附註9)	-	-	-	21,632	-	21,632
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產公允價值之增加	-	61,511	-	-	-	61,511
應佔聯營公司及合營公司的外匯波動儲備	-	-	-	-	(177,233)	(177,233)
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	(266)	4,733	-	-	294,887	299,354
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	-	-	(2,600,725)	(2,600,725)
轉撥至股份溢價(附註38)	-	-	-	-	(240,361)	(240,361)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	192,374	192,374
於二零一八年十二月三十一日	48,728	1,007,580	-	(30,465)	8,166,463	9,192,306

財務報表附註

39 其他儲備 (續)

	其他物業 重估儲備 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	49,018	1,296,954	158,339	6,674,810	8,179,121
現金流量對沖：					
— 公允價值減少	—	—	(113,941)	—	(113,941)
— 轉撥至融資費用 (附註9)	—	—	(17,804)	—	(17,804)
可供出售投資					
— 公允價值增加	—	225,273	—	—	225,273
應佔聯營公司及合營公司的外匯波動儲備	—	—	—	315,056	315,056
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	(24)	(614)	—	(2,936)	(3,574)
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	3,568,663	3,568,663
轉撥至股份溢價 (附註38)	—	—	—	(20,426)	(20,426)
轉撥自保留溢利	—	—	—	58,629	58,629
增購一間附屬公司權益 (附註40(b))	—	—	—	8,293	8,293
出售分類為持作出售之出售組別資產及負債 (附註40(d))	—	—	—	95,432	95,432
於二零一七年十二月三十一日	48,994	1,521,613	26,594	10,697,521	12,294,722

39 其他儲備 (續)

(a) 其他

	資本儲備 (附註(b)) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	企業擴展 及一般 儲備基金 (附註(c)) 千港元	資本 贖回儲備 (附註(d)) 千港元	收購儲備 (附註(e)) 千港元	認沽權儲備 (附註(f)) 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	7,935,251	416,592	2,327,281	365,018	10,576	158,766	(515,963)	10,697,521
應佔聯營公司及合營公司 的外匯波動儲備	-	-	(177,233)	-	-	-	-	(177,233)
應佔聯營公司及合營公司 的其他儲備	-	-	-	(2,435)	-	274,500	22,822	294,887
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	(2,600,725)	-	-	-	-	(2,600,725)
轉撥至股份溢價(附註38)	-	(240,361)	-	-	-	-	-	(240,361)
轉撥自保留溢利	-	-	-	192,374	-	-	-	192,374
於二零一八年 十二月三十一日	7,935,251	176,231	(450,677)	554,957	10,576	433,266	(493,141)	8,166,463

財務報表附註

39 其他儲備 (續)

(a) 其他 (續)

	資本儲備 (附註(b)) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	企業擴展 及一般 儲備基金 (附註(c)) 千港元	資本 贖回儲備 (附註(d)) 千港元	收購儲備 (附註(e)) 千港元	認沽權儲備 (附註(f)) 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	7,935,251	437,018	(1,556,438)	309,021	10,576	65,078	(525,696)	6,674,810
應佔聯營公司及合營公司 的外匯波動儲備	-	-	315,056	-	-	-	-	315,056
應佔聯營公司及合營公司 的其他儲備	-	-	-	(2,632)	-	(10,037)	9,733	(2,936)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	3,568,663	-	-	-	-	3,568,663
轉撥至股份溢價 (附註38)	-	(20,426)	-	-	-	-	-	(20,426)
轉撥自保留溢利	-	-	-	58,629	-	-	-	58,629
增購一間附屬公司權益 (附註40(b))	-	-	-	-	-	8,293	-	8,293
出售分類為持作出售 之出售組別資產及負債 (附註40(d))	-	-	-	-	-	95,432	-	95,432
於二零一七年 十二月三十一日	7,935,251	416,592	2,327,281	365,018	10,576	158,766	(515,963)	10,697,521

39 其他儲備 (續)

- (b) 本集團之資本儲備乃因籌備於一九九六年八月在香港聯交所上市而進行之集團重組所產生，再因應於二零零一年一月一日前收購之附屬公司及聯營公司於收購當日之資產淨值公允價值與投資成本之差額予以調整。
- (c) 企業擴展及一般儲備基金乃於中國成立及運作之附屬公司及聯營公司所設立之基金。根據中國外資企業會計準則，在獲得批准後，企業發展儲備基金可用作增資而一般儲備基金則可用作彌補虧損及增資。
- (d) 因於一九九八年、二零零二年及二零一六年內購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。
- (e) 收購儲備因增購或出售附屬公司權益（但不致失去控制權）而產生，亦即非控制性權益因附屬公司權益變動而作出之調整數與所付或所收的代價之公允價值之差額。
- (f) 本集團的一間聯營公司，嘉里物流，向其下若干附屬公司之非控制性權益授出書面認沽權，讓其可以於直至二零二一年的行使期內，向嘉里物流出售他們的股份。嘉里物流據此設立認沽權儲備。

40 綜合現金流動表之附註

(a) 除稅前溢利與來自經營所得現金淨額之對賬表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	11,914,197	12,997,758
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權之攤銷	509,284	467,757
上市及非上市投資之股息收入	(70,101)	(77,904)
利息收入	(676,569)	(540,392)
出售物業、機器及設備之虧損 / (利潤)	283	(6,952)
出售投資物業之利潤	(39,827)	(23,339)
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值減少 / (增加)	1,461,152	(1,997)
出售一間附屬公司的利潤	–	(62)
出售分類為持作出售之出售組別資產及負債的虧損	–	15,069
發展中物業之減值虧損撥備	1,175,281	–
投資物業公允價值之增加	(4,457,289)	(1,933,747)
融資費用	584,501	628,209
應佔聯營公司及合營公司之業績	(2,141,846)	(2,060,052)
營運資本改動前之經營溢利	8,259,066	9,464,348
發展中物業之增加	(2,398,524)	(6,709,715)
已落成之待售物業之減少	9,052,258	21,479,389
應收賬項、預付款項及訂金之減少 / (增加)	6,288,368	(5,176,023)
應付賬項、已收訂金及應計項目之(減少) / 增加	(1,031,519)	1,973,107
合約負債及出售物業所收訂金之增加	(1,230,395)	(6,481,298)
來自經營所得現金淨額	18,939,254	14,549,808

(b) 增購一間附屬公司權益之現金流出淨額分析

二零一七年十一月，本集團以10,400,000港元增購一間附屬公司額外29%權益。權益變動對本集團的影響概括如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收購的非控制性權益之賬面值	–	18,693
支付予非控制性權益之代價	–	(10,400)
確認於收購儲備內之賬面值高於收購代價的金額	–	8,293

40 綜合現金流動表之附註 (續)

(c) 出售一間附屬公司之現金流入淨額分析

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售之淨資產：		
發展中物業(附註18)	-	178,756
應收賬項、預付款項及訂金	-	4
現金及銀行結存	-	24
應付賬款、已收訂金及應計項目	-	(43)
非控制性權益貸款	-	(52,349)
非控制性權益	-	484
	-	126,876
出售一間附屬公司之利潤	-	62
總代價	-	126,938
已出售現金及銀行結存	-	(24)
出售一間附屬公司之現金流入淨額	-	126,914

(d) 出售分類為持作出售之出售組別資產及負債之現金流入淨額分析

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售之淨資產：		
發展中物業	-	1,020,716
已落成之待售物業	-	292,834
現金及銀行結存	-	93,909
其他淨負債	-	(559,833)
非控制性權益	-	(104,465)
	-	743,161
出售分類為持作出售之出售組別資產及負債的虧損	-	(15,069)
出售分類為持作出售之出售組別資產及負債時收購儲備之回撥	-	95,432
總代價	-	823,524
已出售現金及銀行結存	-	(93,909)
出售分類為持作出售之出售組別資產及負債之現金流入淨額	-	729,615

財務報表附註

40 綜合現金流動表之附註 (續)

(e) 與融資活動相關之負債的對賬

	銀行貸款 非本期 千港元	銀行貸款 本期 千港元	定息債券 千港元	非控制性 權益貸款 千港元	持有作 對沖定息 債券及 銀行貸款之 衍生金融工具 千港元	總計 千港元
於二零一八年 一月一日之結餘	26,781,716	8,903,148	2,336,901	2,106,291	(37,342)	40,090,714
現金流	3,253,173	(7,809,055)	-	12,843	-	(4,543,039)
非現金轉變						
重新分類	(7,213,119)	7,213,119	-	-	-	-
外匯變動	(196,762)	(165,660)	7,782	(3,698)	-	(358,338)
其他非現金變動	-	-	-	15,883	75,046	90,929
於二零一八年十二月 三十一日之結餘	22,625,008	8,141,552	2,344,683	2,131,319	37,704	35,280,266
	銀行貸款 非本期 千港元	銀行貸款 本期 千港元	定息債券 千港元	非控制性 權益貸款 千港元	持有作 對沖定息 債券之衍生 金融工具 千港元	總計 千港元
於二零一七年 一月一日之結餘	34,507,291	3,856,100	6,969,686	2,590,684	(75,310)	47,848,451
現金流	(2,585,660)	(636,959)	(4,654,380)	(464,767)	-	(8,341,766)
非現金轉變						
出售一間附屬公司	-	-	-	(52,349)	-	(52,349)
重新分類	(5,589,621)	5,589,621	-	-	-	-
外匯變動	449,706	94,386	21,595	9,297	-	574,984
其他非現金變動	-	-	-	23,426	37,968	61,394
於二零一七年十二月 三十一日之結餘	26,781,716	8,903,148	2,336,901	2,106,291	(37,342)	40,090,714

41 關聯方交易

年內與關聯方進行的重大交易如下：

(a) 購買服務 / 租賃物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
市場推廣、顧問及行政管理費用（附註(i)）	124,668	118,847
租金費用（附註(ii)）	56,633	56,529
物流、保險經紀及服務費用（附註(iii)）	8,668	7,674
租金收入（附註(iv)）	8,595	8,722

- (i) 此乃向香格里拉之附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司支付作為提供市場推廣、顧問及行政管理服務予本集團之成員公司之服務費。年內應付之服務費乃根據有關提供以上服務之協議訂定，該等費用乃按固定數額或相關公司之營業收益總額某個百分比計算。
- (ii) 此乃向本集團之聯營公司Ubagan Limited租用嘉里中心其中數個樓層、單位及數個車位用作本集團公司辦事處的租金費用。
- (iii) 此乃向嘉里物流支付所提供之送貨服務、本地快遞服務、貨運服務、貨運代理服務、保險經紀及相關服務，以及與管理及營運貨倉設施有關服務的費用。
- (iv) 此乃收取嘉里物流有關租用本集團若干物業之租金收入。

41 關聯方交易 (續)

(b) 主要管理人員酬金 (不包括購股權福利)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	65,316	74,632
離職後福利	360	370
	65,676	75,002

(c) 年終結餘

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司及合營公司 (附註21)	3,984,542	5,247,076
應付關聯方款項：		
包括在非控制性權益貸款內 (附註33)		
— 香格里拉之附屬公司	1,119,551	1,111,624
聯營公司及合營公司 (附註21)	411,785	170,564

(d) 若干聯營公司之銀行信貸的擔保

本集團已就若干聯營公司的銀行信貸作出擔保。由本集團擔保的該等信貸其中已動用的金額，亦即本集團於二零一八年十二月三十一日須承擔之財務風險共約2,680,659,000港元 (二零一七年：1,313,629,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為2,680,659,000港元 (二零一七年：1,313,629,000港元)。上述的金額已在附註43(a)的本集團就銀行信貸作出擔保的披露內反映。

(e) 其他關聯方之交易

- (i) 於截至二零一八年十二月三十一日止年內，本集團某些附屬公司跟若干有關聯方簽訂總代價為84,875,000港元 (二零一七年：無) 的物業買賣合約。向關聯方出售該些物業是在本集團日常業務過程中進行。
- (ii) 於截至二零一七年十二月三十一日止年內，本集團的一位董事與本集團一間全資擁有附屬公司訂立貸款協定 (如附註14(d)所披露)。該些貸款協定乃於該全資擁有附屬公司之日常業務過程中進行。

42 承擔

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團於物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權、發展中物業、合營公司的權益及其他之資本及其他承擔（已於年底簽訂合約但未於財務報表內作出撥備）如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業、機器及設備	-	5,189
投資物業	920,725	48,191
租賃土地及土地使用權	4,005,274	342,636
發展中物業	4,237,180	3,789,833
合營公司的權益	126,251	1,092,326
其他	297,635	313,205
	9,587,065	5,591,380

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約而須於未來支付之最低租賃付款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	50,287	65,718
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	71,104
五年以上	-	14,575
	50,287	151,397

- (c) 於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約而可於未來收取之最低租賃收款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	3,295,711	3,577,254
第二至第五年（包括首尾兩年）	4,653,305	4,877,672
五年以上	447,749	681,653
	8,396,765	9,136,579

43 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
關於若干聯營公司之銀行信貸之擔保(附註(a))	2,680,659	1,313,629
關於若干銀行批授按揭信貸予中國若干物業一手買家之擔保(附註(b))	2,296,125	4,242,516
	4,976,784	5,556,145

(a) 本集團就授予若干聯營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一八年十二月三十一日須承擔之財務風險共約2,680,659,000港元(二零一七年：1,313,629,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為2,680,659,000港元(二零一七年：1,313,629,000港元)。

(b) 本集團就若干位於中國之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一八年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為2,296,125,000港元(二零一七年：4,242,516,000港元)。

44 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為30,766,560,000港元(二零一七年：35,684,864,000港元)，其中包括無抵押之總額28,378,777,000港元(二零一七年：32,439,379,000港元)，及有抵押之總額2,387,783,000港元(二零一七年：3,245,485,000港元)。本集團的有抵押銀行信貸以下列方式作抵押：

(a) 若干物業(附註15至17及27)之法定抵押；及

(b) 轉讓若干物業之保險收益。

45 最終控股公司

各董事認為Kerry Group Limited(於科克群島註冊成立之公司)乃最終控股公司。

46 本公司財務狀況表及儲備之變動

於二零一八年十二月三十一日之本公司財務狀況表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		5,245	7,394
附屬公司		27,936,636	27,665,654
聯營公司		1,992,970	1,992,957
		29,934,851	29,666,005
流動資產			
應收股息		2,000,000	2,300,000
應收賬項、預付款項及訂金		8,606	3,373
現金及銀行結存		1,258,860	839,190
		3,267,466	3,142,563
流動負債			
應付賬項及應計項目		107,567	108,610
流動資產淨值		3,159,899	3,033,953
總資產減負債		33,094,750	32,699,958
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	36	1,455,208	1,446,538
股份溢價	38	13,019,604	12,515,673
其他儲備(附註(a))		10,614,322	10,854,683
保留溢利(附註(b))		8,005,616	7,883,064
總權益		33,094,750	32,699,958

財務報表附註

46 本公司財務狀況表及儲備之變動 (續)

(a) 本公司其他儲備之變動

	繳入盈餘 (附註(i)) 千港元	購股權儲備 千港元	資本 贖回儲備 (附註(ii)) 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	10,427,515	416,592	10,576	10,854,683
轉撥至股份溢價 (附註38)	-	(240,361)	-	(240,361)
於二零一八年十二月三十一日	10,427,515	176,231	10,576	10,614,322
於二零一七年一月一日	10,427,515	437,018	10,576	10,875,109
轉撥至股份溢價 (附註38)	-	(20,426)	-	(20,426)
於二零一七年十二月三十一日	10,427,515	416,592	10,576	10,854,683

(i) 本公司之繳入盈餘在本公司發行股份以交換所收購之公司之股份時產生，亦即本公司所發行之股份面值與所收購之公司之資產淨值兩者間之差額。就集團層面上，繳入盈餘已被重新列賬並包括在集團相關附屬公司之儲備內。

(ii) 因於一九九八年、二零零二年及二零一六年內購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。

(b) 本公司保留溢利之變動

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	7,883,064	7,465,626
年度溢利	2,228,427	2,221,724
已付股息	(2,105,875)	(1,804,286)
於十二月三十一日	8,005,616	7,883,064

47 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司

(a) 主要附屬公司

於二零一八年十二月三十一日，本公司持有下列附屬公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部及其他部門：

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 中國					
北京嘉奧房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資	77,967,600美元	71.25%	(6)
北京嘉里大酒店有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	33,000,000美元	71.25%	(6)
北京嘉里華遠房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣68,500,000元	71%	(3)(6)
極尚(北京)管理諮詢有限公司	中華人民共和國	投資控股及管理	人民幣100,000元	100%	(3)(5)
富安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣500,000,000元	60%	(3)(5)
富耀置業(武漢)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣6,700,000,000元	100%	(3)(5)
盛泰置業(福州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,600,000,000元	100%	(3)(5)
寰宇置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,800,000,000元	100%	(3)(5)
港滙發展有限公司	香港	投資控股	8,000,000港元	75%	
滙隆置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣200,000,000元	100%	(3)(5)
滙耀置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣1,240,000,000元	100%	(3)(5)
建安置業(昆明)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣400,000,000元	55%	(3)(5)
嘉里曹家堰房地產(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售	5,000,000美元	100%	(3)(5)
嘉里中心物業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	1,500,000港元	100%	(3)(5)
嘉里置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣130,000,000元	55%	(3)(5)
嘉里發展(滿洲里)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	6,800,000美元	100%	(3)(5)
嘉里發展(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資	2,500,000美元	100%	(3)(5)
嘉里置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	708,350,000港元	100%	(3)(5)
嘉里樺楓房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	35,000,000港元	100%	(3)(5)
嘉里置業(中國)投資有限公司	中華人民共和國	提供顧問服務	人民幣53,626,513.09元	100%	(3)(5)
嘉里置業(中國)有限公司	香港	投資控股及提供行政支援服務	10,000,000,000港元	100%	
嘉里建設(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	1,500,000港元	100%	(3)(5)
嘉里建設管理(上海)有限公司	中華人民共和國	房地產及項目管理	人民幣8,962,190元	100%	(5)
嘉里置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售，擁有及經營酒店	425,750,000美元	75%	(5)
嘉里置業(南昌)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣800,000,000元	80%	(3)(5)
嘉里(瀋陽)房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展	人民幣2,687,500,000元	60%	(5)
運億置業(秦皇島)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣1,617,000,000元	60%	(3)(5)
寰安置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣3,980,000,000元	100%	(3)(5)
國興發展(福州)有限公司	中華人民共和國	物業投資	1,500,000港元	100%	(3)(5)
上海港滙房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售	90,000,000美元	74.25%	(3)(6)
上海吉祥房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資，擁有及經營酒店	311,250,000美元	51%	(5)
上海嘉里房地產發展有限公司	中華人民共和國	物業投資	250,000美元	55.20%	(3)(6)
上海新慈厚房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資	60,000,000美元	74.25%	(6)
香格里拉大酒店(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣700,000,000元	60%	(3)(5)
盛祥置業(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,200,000,000元	60%	(5)

財務報表附註

47 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 中國 (續)					
裕豐置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣210,000,000元	55%	(3)(5)
裕安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣200,000,000元	60%	(3)(5)
祥恒置業(濟南)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售, 擁有及經營酒店	人民幣600,000,000元	55%	(3)(5)
銀河發展有限公司	香港	投資控股	10港元 21,000,000港元 ⁽²⁾	100%	
永裕置業(南京)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣1,350,000,000元	100%	(3)(5)
鄭州裕恒置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣600,000,000元	55%	(3)(5)
物業部 – 香港					
全領投資有限公司	英屬維爾京群島 / 香港	物業投資	2美元	100%	
漢翔投資有限公司	香港	經營食肆	1港元	100%	
勤正有限公司	香港	物業投資	1港元	100%	
Bethan Company Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Classic Gold Holdings Limited	香港	物業銷售	1港元	100%	
Crystal Link Holdings Limited	香港	物業銷售	1港元	100%	
Crystal Talent Limited	香港	物業發展	1港元	100%	
Fine Century Holdings Limited	香港	經營食肆	1港元	100%	
Fortune Mega Investments Limited	英屬維爾京群島 / 香港	投資控股	1美元	100%	
巧運地產有限公司	香港	物業銷售	1港元	100%	
Interseed Company Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
嘉里危險品倉(九龍灣)有限公司	香港	擁有貨倉	20,000,000港元	100%	
嘉里發展有限公司	香港	投資控股及提供行政支援服務	1,000港元 200,000,000港元 ⁽²⁾	100%	
嘉里建設(澳門)有限公司	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	71%	
Kildare Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Mable Road Company Limited	香港	物業投資	10港元 10,000港元 ⁽²⁾	100%	
Magnifair Company Limited	香港	物業銷售	10,000港元	100%	
萬力集團有限公司	香港	物業發展	1港元	100%	
美利通有限公司	香港	物業發展	1港元	100%	
Maple Crest Development Limited	英屬維爾京群島 / 香港	經營休娛公園	120美元	75%	
MegaBox Development Company Limited	香港	物業投資	2港元	100%	
MegaBox Management Services Limited	香港	物業管理	2港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Aigburth) Limited	庫克群島 / 香港	物業投資	9美元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Branksome) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Tavistock) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Valverde) Limited	香港	物業銷售	1,000港元	100%	

47 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 香港 (續)					
NMC 6 Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業發展	1美元	100%	
NMC 8 Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業發展	1美元	100%	
Peak Universe Limited	香港	提供財務服務	1港元	71%	
Pettico Limited	香港	提供財務服務	20港元	100%	
Precise Skill Investments Limited	香港	提供財務服務	1港元	71%	
Prismatic Limited	香港	物業銷售及投資	20港元	100%	
Rayhay Company Limited	香港	提供財務服務	2港元	100%	
Right Century Investments Limited	香港	物業銷售	1港元	100%	
Rink Management Group Limited	香港	經營溜冰場	1,000,000港元	100%	
仁偉投資有限公司	香港	物業銷售	2港元	100%	
Smart Value Investments Limited	香港	物業發展	1港元	100%	
Sociedade de Investimento Imobiliário Tim Keng Van, S.A.	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	100%	(3)
Taskan Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Trebanos Investment Company Limited	香港	投資控股	2港元	100%	
Wealth Partner Global Limited	香港	提供財務服務	1港元	71%	
Wealthy State Investments Limited	香港	物業投資	1港元	100%	
物業部 – 海外					
Shang Properties (Pvt) Ltd	斯里蘭卡	物業發展	1,000斯里蘭卡盧比	80%	
其他部					
Apex Ally Limited	香港	集團融資	1港元	100%	
東譽有限公司	香港	集團融資	1港元	100%	
嘉里項目管理 (香港) 有限公司	香港	項目管理	300,000港元	100%	
嘉里工程項目管理 (北京) 有限公司	中華人民共和國	項目管理及投資控股	人民幣5,000,000元	100%	(3)(5)
嘉里物業管理服務有限公司	香港	物業管理	20港元	100%	
嘉里物業代理有限公司	香港	物業代理	2港元	100%	
思絡創新科技系統有限公司	香港	資訊科技系統及顧問服務	1港元	100%	
Twickenham Limited	香港	集團融資	1港元	100%	
智殷投資有限公司	香港	提供行政支援服務	2港元	100%	
恆群實業有限公司	香港	提供建築工程服務	1,000,000港元	100%	
Wiseyear Holdings Limited	英屬維爾京群島 / 香港	集團融資	1美元	100%	

47 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(b) 主要聯營公司及合營公司

於二零一八年十二月三十一日，本公司持有下列聯營公司及合營公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部及其他部門：

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	股份類別 / 註冊股本	所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
聯營公司					
物業部 – 中國					
恒運置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣561,000,000元	40%	(3)(5)
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣8,000,000元	50%	(3)(5)
瑞和置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣600,000,000元	40%	(3)(5)
上海浦東嘉里城房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資，擁有及經營酒店	171,361,400美元	40.80%	(6)
香格里拉大酒店(南京)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣750,000,000元	45%	(3)(5)
天津嘉里房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展，擁有及經營酒店	人民幣2,261,250,000元	49%	(3)(5)
物業部 – 香港					
佳發(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Cardiff Investments Limited	香港	投資控股	普通股	30%	(3)
信朗(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
達展發展有限公司	香港	物業銷售	普通股	35%	
玖瓏山財務有限公司	香港	提供財務服務	普通股	40%	
Enterprico Investment Limited	香港	貸款融資	普通股	47.50%	(3)
卓達發展有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Fine Winner Holdings Limited	香港	擁有及經營酒店	普通股	30%	
建偉投資有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Harley Investments Limited	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
卓鋒(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
焯邦有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司	香港	經營貨倉	普通股	50%	(3)
朗豐集團有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Pembroke Development Investments Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業銷售	普通股 無投票權遞延股	40%	
兆盛發展有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
泰運有限公司	香港	物業銷售	普通股	50%	(4)
Ubagan Limited	香港	物業投資	普通股	40%	
遠東置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
凱泰置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
永全發企業有限公司	香港	投資控股及物業投資	普通股	47.37%	(3)
源穎有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Wolver Hollow Company Limited	香港	擁有貨倉	普通股	50%	(3)
輔榮國際有限公司	香港	物業銷售及投資	普通股	45%	(3)(4)

47 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(b) 主要聯營公司及合營公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	股份類別 / 註冊股本	所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
物業部 – 海外					
Shang Properties, Inc.	菲律賓	物業發展、房地產管理及投資控股	一般股	34.61%	(7)
其他部					
嘉里物流聯網有限公司	英屬維爾京群島 (於百慕達存續) / 香港	綜合物流及國際貨運業務	普通股	42.12%*	(7)
香港西區隧道有限公司	香港	經營及管理隧道	普通股	15%	(3)(4)(8)
合營公司					
物業部 – 中國					
寰裕置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣3,500,000,000元	25%	(5)
物業部 – 香港					
High Crown Holdings Limited	香港	物業發展	普通股	50%	

附註：

- (1) 除非特別表明，否則全為普通股並已全數繳付
- (2) 無投票權遞延股
- (3) 並非由羅兵咸永道會計師事務所審核之公司
- (4) 財務年度結算日期與本集團之結算日期不同
- (5) 外商獨資／合資經營企業
- (6) 中外合資經營企業
- (7) 上市公司
- (8) 集團透過參與這些聯營公司的董事會而取得重大影響力

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
業績					
營業額	21,433,216	35,548,123	12,990,536	10,392,897	14,663,725
股東應佔溢利	7,499,295	9,242,116	6,537,258	5,529,963	6,773,636
資產及負債					
非流動資產	135,513,007	127,891,757	112,725,292	103,519,869	118,252,547
流動資產淨額	10,867,879	18,651,630	28,985,949	23,617,115	14,716,582
總資產減流動負債	146,380,886	146,543,387	141,711,241	127,136,984	132,969,129
長期負債及非控制性權益	(48,839,922)	(52,193,931)	(58,966,834)	(45,783,625)	(52,890,611)
股東資金	97,540,964	94,349,456	82,744,407	81,353,359	80,078,518

附註：以上數字乃根據最近期已發表之財務報表編製。

嘉里建設有限公司

香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心25樓
電話：(852) 2967 2200 傳真：(852) 2967 2900
www.kerryprops.com

