



九龍倉

始創於一八八六年

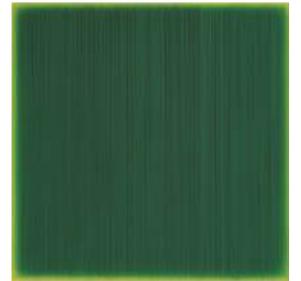
九龍倉集團有限公司

股份代號：0004

二〇二二年年報

目錄

2	公司簡介
3	集團業務架構
4	公司資料
5	股東資料
6	主席報告書
10	財務撮要
12	業務評議
14	香港物業
18	中國內地發展物業
22	中國內地投資物業
26	九龍倉酒店
28	物流基建
30	獎項及殊榮
32	企業可持續發展
38	財務評議
46	企業管治報告
70	董事會報告
89	獨立核數師報告
96	綜合收益表
97	綜合全面收益表
98	綜合財務狀況表
99	綜合權益變動表
100	綜合現金流量表
103	財務報表附註
151	主要會計政策
173	主要附屬公司、聯營公司及合營公司
182	主要物業撮要表
194	十年財務摘要



公司簡介

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

集團現時業務包括遍布香港和中國內地的投資物業、酒店和發展物業。其他業務包括經營物流基建的現代貨箱碼頭及香港空運貨站。

集團的豪華山頂物業組合由罕有獨特的物業組成，繼續以頂尖的定制質量和工藝迎合獨具品味兼尊貴的顧客需求。截至二〇二二年底，集團的應佔土地儲備合共二百八十萬平方呎，其中有約六十萬平方呎盤踞山頂，正待發展的項目包括種植道1號、九龍塘住宅項目、啟德住宅項目(集團持有30%權益)及九龍貨倉重建項目。

內地投資物業方面，集團從約二十年前初萌芽的基礎，積極的努力開始取得成果，讓大部分土地在未來的二十至三十年租賃期內可按計劃產生合理回報。集團一眾國際金融中心均位處當地中央商務區或新中央商務區的核心地帶。經過多年的擴張，憑藉其優越位置、精心規劃及設計、卓越的零售管理，以及凝聚零售商及顧客的群聚效應，成都國際金融中心及長沙國金中心現已成為當地潮流新地標。

至二〇二二年底，集團內地發展物業的土地儲備合共一百七十萬平方米。嚴格規管政策令回報受壓且增加了投資風險，集團對購入新地塊變得更審慎。

集團在中國內地、香港及菲律賓管理十六間酒店，合共提供超過五千間客房及套房。當中，五間為屢獲殊榮的豪華品牌尼依格羅酒店，另外十一間酒店則屬於商務旅遊品牌馬哥孛羅酒店。集團擁有三間上述酒店，另有一間透過佔一半權益的合營公司擁有。

集團擁有及營運現代貨箱碼頭，該公司為香港及深圳主要貨箱碼頭營運者，更是香港空運貨站創辦企業之一，兩者皆是香港在過去數十年來得以維持國際貿易及交通樞紐地位的重要產業。

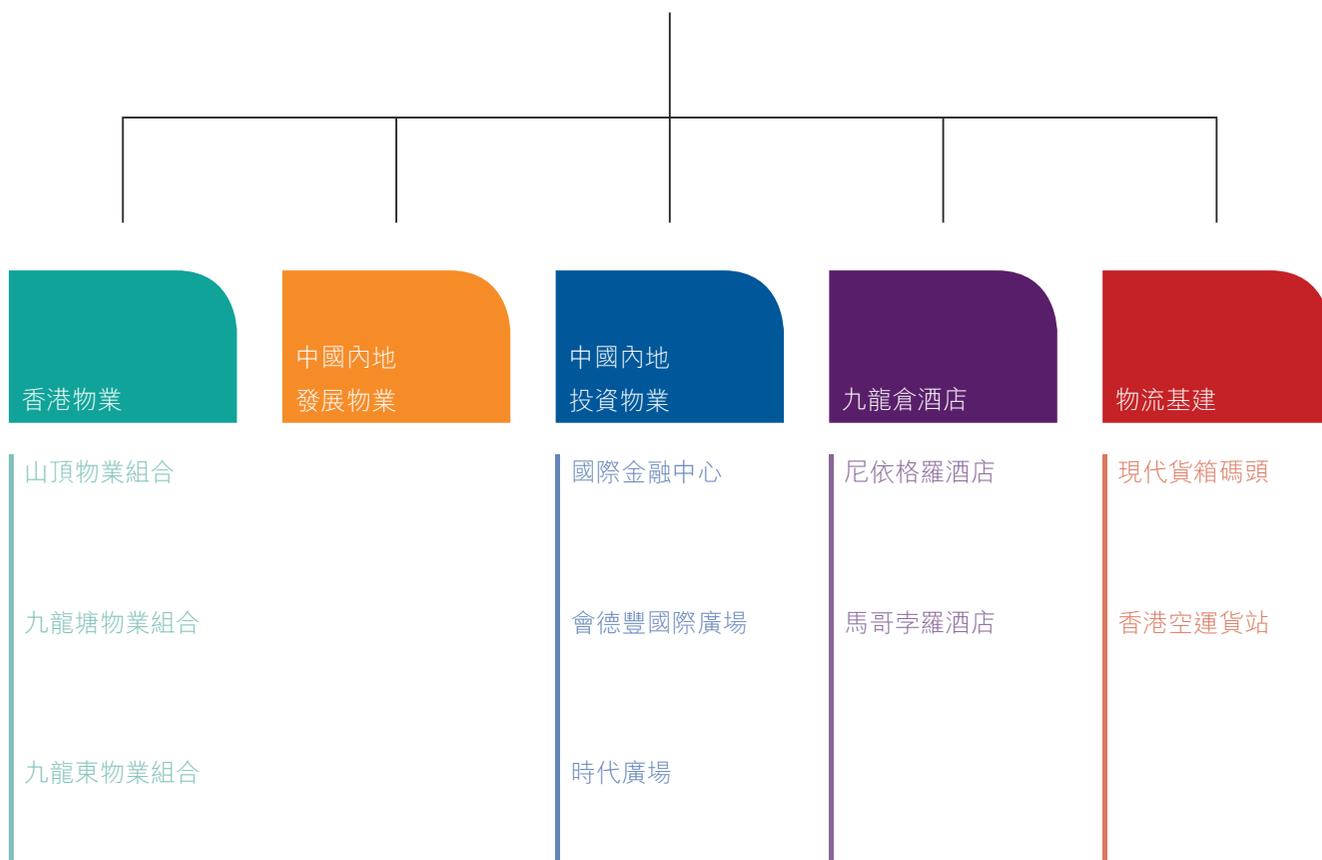
九龍倉「創建明天」理念也伸延至「社、企共勉」方面。除了不斷壯大的學校優化旗艦項目「學校起動」計劃外，集團更支持一系列公益項目，推廣「社、企共勉」概念，並惠及中、港兩地社會不同階層的人士。

集團亦一直致力將可持續發展實踐融入我們的業務，以建設一個更可持續的未來。為支持碳中和，集團正在整合綠色努力，並製定了二〇三〇年長期目標，以減少用水、碳排放、電力強度和廢物。

集團於二〇二二年獲得多項殊榮，以表揚集團在業務上的表現及熱心公益。集團連續兩年獲頒公益金全年最高籌款機構第二名，亦保持恒生可持續發展企業指數系列成份股的地位，並獲恒指ESG評為AA+級，此外，亦獲頒授香港品質保證局的社會責任進階指數認證，以及獲香港社會服務聯會頒發「十年+ 商界展關懷」標誌。

集團業務架構

九龍倉集團有限公司



公司資料

董事會

吳天海先生(主席兼常務董事)

徐耀祥先生(副主席、執行董事兼集團財務總監)

凌緣庭女士(執行董事)

陳國邦先生

許仲瑛先生

獨立非執行董事

陳坤耀教授 *GBS, CBE, JP*

方剛先生 *GBS, JP*

捷成漢先生 *BBS*

羅君美女士 *MH, JP*

鄧日樂先生 *SBS, JP*

謝秀玲女士 *JP*

唐寶麟先生

公司秘書

許仲瑛先生 *FCCA, CPA, FCG, HKFCG*

核數師

畢馬威會計師事務所(於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城海洋中心16樓

電話：(852) 2118 8118

傳真：(852) 2118 8018

網址：www.wharfholdings.com

股東資料

上市

普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：4

於二〇二二年十二月三十一日
已發行之股數

3,056,027,327

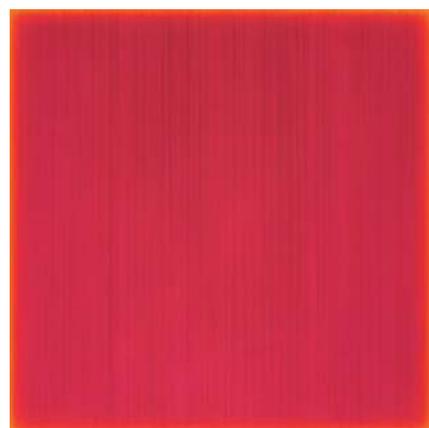
財務日程表

二〇二二年第二次中期股息	每股港幣0.20元
二〇二二年第二次中期股息記錄日期及時間	二〇二三年四月十二日 下午六時正
二〇二二年第二次中期股息派發日期	二〇二三年四月二十七日
暫停辦理股份過戶登記手續 (以確定股東出席二〇二三年股東週年大會 及於會上投票之權利)	二〇二三年五月八日至 二〇二三年五月十一日 (首尾兩天包括在內)
二〇二三年股東週年大會 (假座香港九龍廣東道3號 馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行)	二〇二三年五月十一日 上午十一時十五分

查詢

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

主席報告書



二〇二二年伊始即出現疫情反彈，導致香港和中國內地實施嚴格社交距離措施和部分地方封控，即使一些主要經濟體已開始回歸常態。繼香港在第一季出現所謂的第五波之後，上海在第二季內兩個月也實施全面封控；兩個城市立即受到直接打擊，至今仍然受到嚴重影響的傷害，上海的附帶損害還波及到國家其它地區。

疫情曠日持久，加上中國內地宏觀經濟挑戰加劇及房地產市場動盪，動搖國家經濟。因此，集團的租金收入錄得近年首次下跌，而發展物業的銷售量和確認入賬金額亦大幅下跌。

隨著中央政府結束了「動態清零」政策，年底時出現分水嶺。預計二〇二三年將是二〇二二年動盪之後的調整之年。

經濟概況

全球經濟復甦受到兩大經濟體各種問題阻礙。美國自二〇二二年以來一直進取地加息以在強勁經濟中對抗高通脹，而中國則因疫情而出現經濟增長放緩。此外，俄烏戰事和能源危機也正對全球經濟及供應鏈帶來重大負面影響。

在中國內地，發展商的高槓桿引起了購買房產者的焦慮，導致交易量大幅減少、價格偏軟。項目完工的延遲也引發了大規模抵制抵押貸款。政府已加強支持以穩定該行業並解決債務問題，惟糾正需時。此外，在此動盪時期，審慎的市場氣氛對商界造成壓力，而封控和限制措施則對酒店業產生不利影響。

在香港，由於美國聯儲局多輪加息，最優惠利率攀升，股市跌至十多年來的最低水平，樓價也跌至近年的歷史新低。物流分部顯著受到全球需求疲弱和邊境管制的影響，導致跨境貨車運輸中斷和關口流量下降。

業務表現

是年香港物業在銷售及確認入賬方面均較為淡靜。

就內地發展物業分部而言，市場流動性不足和封控措施削弱了買家意欲，使銷售量大打折扣。由於成交量及價格均受壓，本集團有必要為未售存貨計提大量減值撥備。

旗艦國際金融中心系列為內地投資物業收入多年來的增長作出了貢獻。然而，由多個城市的大規模封控難免造成了嚴重破壞，二〇二二年錄得第一次逆轉。新寫字樓落成亦令供過於求的市場競爭加劇。

現代貨箱碼頭於二〇二二年慶祝營運五十周年。該公司在過去半世紀為香港處理了超過一億四千萬個標準箱。二〇二二年是這趟旅程中又一個充滿挑戰的一年。在外圍環境惡化及跨境限制下，香港的吞吐量在年中開始下跌。

主席報告書

財務業績

集團收入下降19%至港幣一百八十億六千四百萬元，原因是香港和中國內地的發展物業確認入賬大幅減少，以及內地投資物業收入增長出現逆轉。物流和投資分部也因宏觀不確定性而失去動力。疲弱的市場導致發展物業減值撥備和投資物業重估虧損（非現金及未變現），導致股東應佔虧損港幣十七億零五百萬元。每股虧損為港幣0.56元。若不計入投資物業重估虧損，是年基礎淨盈利為港幣三億零三百萬元。

總資產達港幣二千二百一十七億元，賬面資產淨值為港幣一千五百一十六億元，相當於每股港幣49.60元。集團負債淨額減少60%至港幣五十三億元，負債比率降至3.4%。

集團已宣布派付第二次中期股息每股港幣0.20元（二〇二一年：港幣0.20元）以代替末期股息，全年每股合共派息港幣0.40元（二〇二一年：港幣0.40元）。

社、企共勉

集團秉承「創建明天」理念，不遺餘力地致力於可持續發展和支持社會上有需要的人士。

自二〇二二年初第五波疫情來襲香港以來，集團通過「九龍倉緊急支援基金」向公益金捐贈了港幣七百五十萬元，幫助陷入財困的個人和家庭。另外亦向「學校起動」計劃的「『學校起動』關懷學子抗疫援助金」額外捐贈了港幣五百萬元，為學生和其家庭解燃眉之急。集團再次榮膺公益金全年最高籌款機構第二名。

集團於二〇一一年發起「社、企共勉」，直接接觸年輕一代並促進他們的發展，以實際行動支持社區。集團推出「學校起動」計劃、「九龍倉全港中學生繪畫比賽」和「建築設計實習計劃」三個旗艦項目。「學校起動」計劃已擴展至社區，有來自不同行業逾七十個合作夥伴加入，為八十二所學校超過八萬七千名學生提供支持，並舉辦職場體驗計劃及生涯規劃日等活動，以激勵學生繼續升學及追求實現個人抱負的職業。

在中國內地，集團自二〇一一年起贊助無止橋慈善基金，改善偏遠地區貧困村民的生活。迄今為止，已有超過一百名「學校起動」計劃的學生作為志願者參與修建人行天橋和社區設施，讓重慶、甘肅、貴州和雲南的一萬五千多名村民受惠。

集團亦一直致力將可持續發展實踐融入我們的業務，以建設一個更可持續的未來。成都國際金融中心和長沙國金中心通過在二〇一九年和二〇二〇年籌集的綠色貸款獲得LEED白金認證。現代貨箱碼頭在倉庫樓頂安裝了約三百塊太陽能電池板，每年減少超過五萬公斤的碳排放。為支持碳中和，集團正在整合綠色努力，並製定了二〇三〇年長遠目標，以減少碳排放、電力強度、水和廢物。

集團仍然是「恒生可持續發展企業指數系列」的成份股，環境、社會及管治評級在二〇二二年提升至AA+。集團及現代貨箱碼頭分別獲「十年+商界展關懷」標誌及「十五年+商界展關懷」標誌，以彰表我們對企業社會責任的承諾和成就。

展望

全球各地為壓抑通脹一直加息，二〇二三年世界正處於出現全球經濟衰退的邊緣。不利的市況和不斷升級的地緣政治緊張局勢，正嚴重拖累業務前景，全球經濟放緩有可能對中國內地和香港的業務活動帶來溢出效應。

中國內地結束「動態清零」政策後，生產活動和供應鏈流動應有序恢復，從而支持經濟復甦。生活復常亦會令消費者信心和購物意欲逐步回升。然而，打壓發展商高槓桿的餘波給發展物業市場前景短期內蒙上了陰影，現行的結構性改革亦需時。

香港方面，利率破頂、勞動市場改善、重新與內地通關及新推出的高端人才通行證計劃等，將為市場氣氛提供支持。宏觀的不確定因素則可能會持續影響經濟復甦的步伐。

內地解除旅遊限制後釋放出積壓已久的旅遊需求，酒店業務當從中受惠。農曆新年期間，國內旅遊現可觀反彈。國際旅遊亦將逐步改善，唯人手和航班容量是主要挑戰。

物流業方面，在外圍環境不穩加上區域競爭及貿易緊張的情況下，貿易活動面臨壓力。二〇二三年將繼續充滿挑戰。

致謝

我謹代表全體股東和董事會，衷心感謝所有客戶和業務夥伴的持續支持，並衷心感謝所有員工在這一年為應對疫情期間空前困難所作出的貢獻和共同努力。

吳天海

主席兼常務董事

香港，二〇二三年三月九日

財務撮要

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	變動 +/-%
業績			
收入	18,064	22,378	-19%
營業盈利	6,603	8,536	-23%
基礎淨盈利(附註a)	303	3,646	-92%
股東應佔(虧損)/盈利	(1,705)	6,019	不適用
全年股息	1,222	1,222	0%
每股(虧損)/盈利			
基礎淨盈利	港幣0.10元	港幣1.19元	-92%
股東應佔(虧損)/盈利	(港幣0.56元)	港幣1.97元	不適用
每股股息			
首次中期股息	港幣0.20元	港幣0.20元	0%
第二次中期股息	港幣0.20元	港幣0.20元	0%
全年總數	港幣0.40元	港幣0.40元	0%
財務狀況			
資產總額	221,745	253,700	-13%
營業資產總額(附註b)	205,869	228,618	-10%
負債淨額	5,316	13,186	-60%
股東權益	151,585	162,020	-6%
總權益	155,707	166,377	-6%
已發行之股數(百萬股)	3,056	3,056	0%
每股資產淨值	港幣49.60元	港幣53.02元	-6%
負債淨額與總權益比率	3.4%	7.9%	-4.5% pt

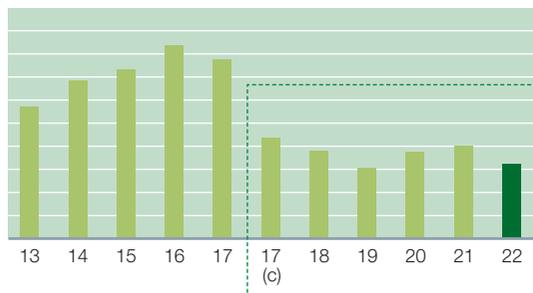
附註：

- (a) 基礎淨盈利主要不包括投資物業重估變動，金融工具按市價入賬的變動，及非經常性項目。
- (b) 營業資產不包括未能分部企業資產，當中主要由遞延稅項資產、銀行存款及現金所組成。

收入

(港幣百萬元)

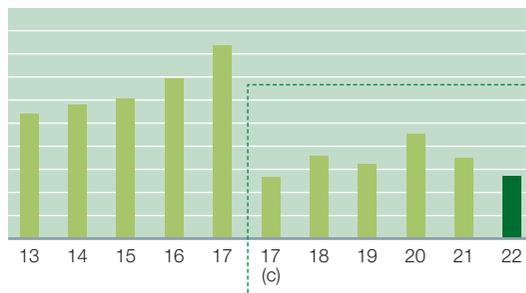
18,064



營業盈利

(港幣百萬元)

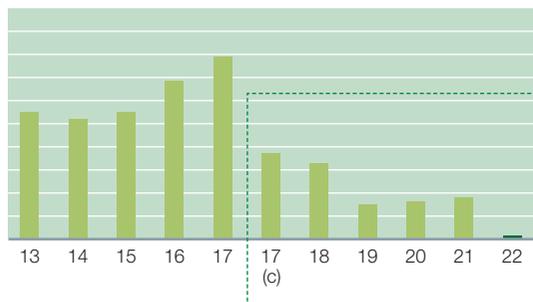
6,603



基礎淨盈利(每股)

(港幣元)

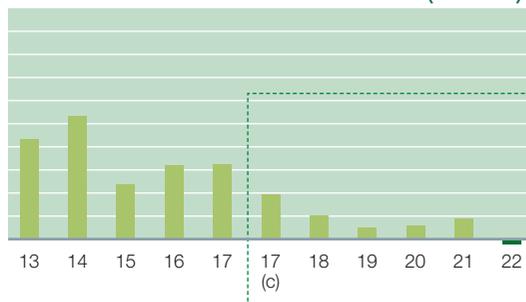
0.10



股東應佔盈利/(虧損)(每股)

(港幣元)

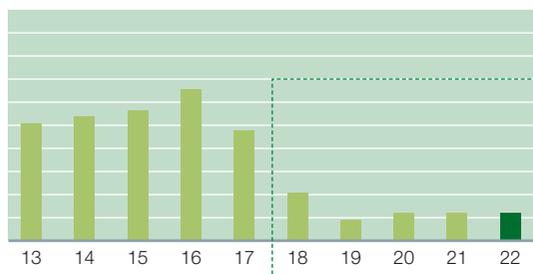
(0.56)



股息(每股)

(港幣元)

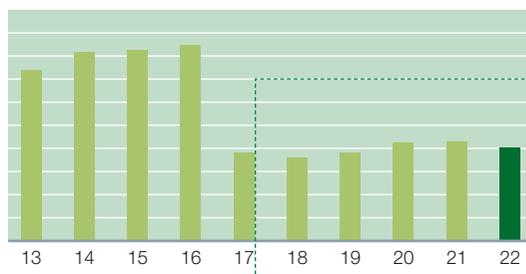
0.40



資產淨值(每股)

(港幣元)

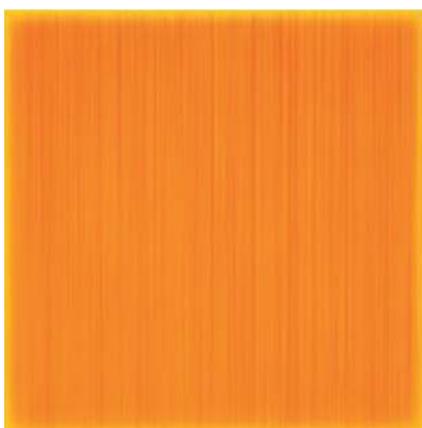
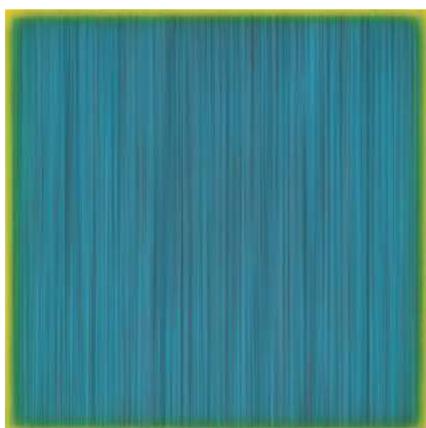
49.60

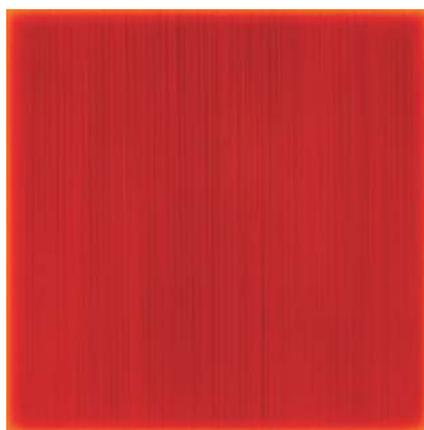


附註(續上頁)：

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

業務評議





14

香港物業



18

中國內地發展物業



22

中國內地投資物業



26

九龍倉酒店



28

物流基建



香港物業



77/79 PEAK ROAD

77/79 Peak Road



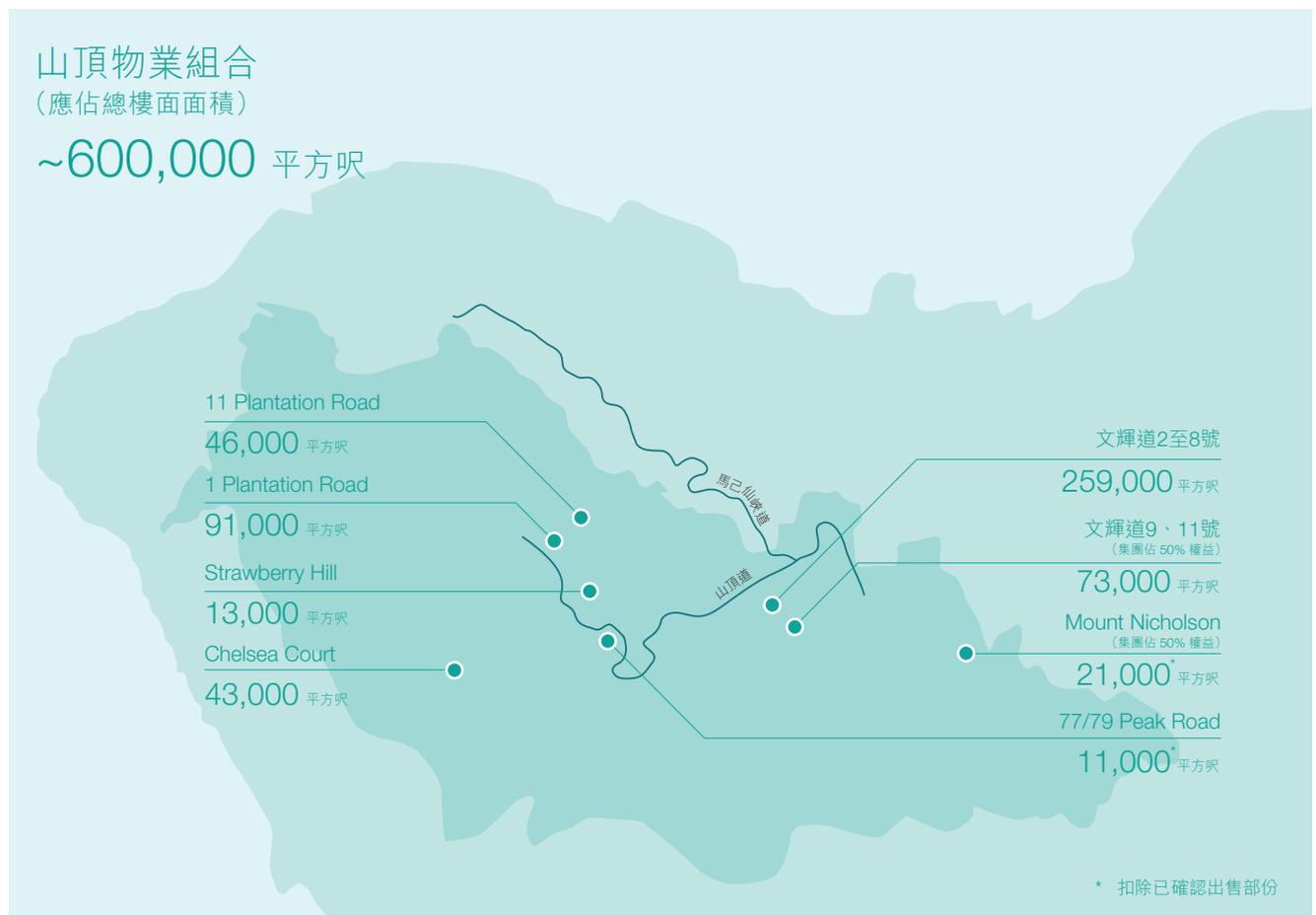
77/79 Peak Road

全年交投較淡靜，按應佔份額計算，全年銷售額合共港幣十億二千五百萬元，及至年杪的未確認入賬銷售額為港幣七億三千三百萬元。二〇二二年確認入賬的發展物業收入減少79%至港幣九億零五百萬元，營業盈利減少59%至港幣六億一千六百萬元。

總土地儲備

(應佔總樓面面積)

2,800,000 平方呎



九龍塘住宅項目

(應佔總樓面面積)

436,000 平方呎

九龍東物業組合

(應佔總樓面面積)

1,802,000 平方呎



中國內地發展物業



蘇州碧堤半島

業務評議

中國內地發展物業

市場流動性不足及債務纏身的發展商高調違約，皆嚴重影響購房者意欲和住宅物業交易。集團應佔已簽約銷售額減少70%至人民幣四十二億元(二〇二一年：人民幣一百三十九億元)，主要來自杭州和蘇州的項目。及至年杪，未確認入賬銷售額為人民幣八十五億元，涉及二十七萬八千二百平方米(二〇二一年：人民幣一百六十七億元，涉及五十三萬六千四百平方米)。土地儲備有一百七十萬平方米，年內並無補充儲備。

二〇二二年應佔確認入賬的收入減少50%至港幣一百四十三億零八百萬元，營業盈利減少56%至港幣十六億八千八百萬元。確認入賬的總樓面面積有四十三萬零七百平方米(二〇二一年：七十七萬三千七百平方米)，而落成的總樓面面積有五十一萬六千六百平方米(二〇二一年：九十四萬七千一百平方米)。

總土地儲備

(應佔總樓面面積)

1,700,000 平方米





蘇州天曦

中國內地投資物業





重慶國金中心



無錫國金中心

業務評議

中國內地投資物業

封控措施令地方經濟癱瘓及消費開支放緩，導致二〇二二年全國零售銷售停滯不前。十二月份解除封控措施後感染再蔓延，非必需性消費意欲在此時尤其疲弱。寫樓的租賃需求亦因為經濟放緩及經營環境不穩定而受到影響，導致本已供應過剩的市場出租率下降和租金疲弱。

因此，集團的中國內地投資物業組合出現近年來首次收入倒退，下半年遭受的打擊尤甚。收入下跌11%至港幣四十七億九千八百萬元，營業盈利下跌9%至港幣三十二億二千六百萬元。







九龍倉酒店



成都尼依格羅酒店

業務評議

九龍倉酒店

中國內地的封控措施及香港的檢疫要求限制了二〇二二年大部分時間的人口流動，導致分部收入下跌26%至港幣三億六千九百萬元，並錄得營業虧損港幣二千七百萬元。

16

間酒店遍佈亞洲

5,000+

間客房及套房



香港美利酒店 Popinjays



長沙尼依格羅酒店茵園



物流基建



業務評議

物流基建

由於通貨膨脹和經濟放緩，全球需求在年中開始疲弱。中國內地疫情和嚴厲的防控措施嚴重影響供應鏈。分部收入下跌1%至港幣二十九億六千四百萬元，營業盈利下跌1%至港幣七億六千三百萬元。



Modern Terminals



PARTNER WITH THE BEST
SINCE 1972

現代貨箱碼頭

香港方面，由於中國內地實施防疫措施，跨境貨車運輸受到限制。吞吐量減少11%至四百四十萬個標準箱。

深圳方面，大鵬灣的吞吐量上升19%至二百萬個標準箱。而聯營公司蛇口集裝箱碼頭的吞吐量則上升5%至六百萬個標準箱。

7.1 百萬個標準箱

現代貨箱碼頭

(應佔總額吞吐量)

香港空運貨站

香港空運貨站(集團佔20.8%權益)所處理的貨物總量下降18%至一百六十萬噸。疲弱的貨運需求、俄烏戰爭及跨境貨運限制皆對吞吐量造成影響。市場放緩期間競爭激烈，對集團業務構成挑戰。

獎項及殊榮



九龍倉集團

- 二〇二一／二〇二二年度香港公益金全年最高籌款機構第二名

長沙國金中心

- 二〇二二年 IAI 傳鑒國際廣告獎 — 技術營銷銅獎
- 二〇二二年 TopDigital — 直播營銷銅獎
- 第十三屆虎嘯獎 — 內容營銷銅獎
- 住宅項目國金·宇 — 二〇二二年 IIDA 亞太區最佳設計獎：大型住宅組別(九十五平方米及以上)

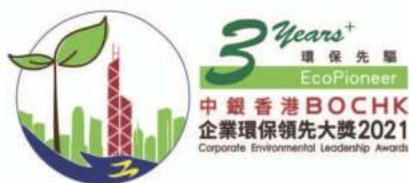


成都國際金融中心

- 二〇二二年卓越成就大獎 — 最佳達人營銷金獎
- 二〇二二年亞洲太平洋區史蒂夫獎 — 內容營銷創新金獎
- 二〇二二年成都首店經濟創領大獎 — 二〇二一至二〇二二年度首店經濟貢獻獎

重慶國金中心

- 二〇二二年卓越成就大獎 — 最佳零售／購物中心／快閃活動銅獎
- 二〇二二年 IAI 傳鑒國際廣告獎 — 場景營銷銀獎
- 二〇二二年上海國際廣告獎 — 場景營銷銅獎



重慶時代廣場

- 由重慶日報及重慶輕軌集團頒發二〇二一年四百萬軌道族最喜愛的商旅地標

大連時代廣場

- 網易大連頒發大連商業地產城市領跑者獎

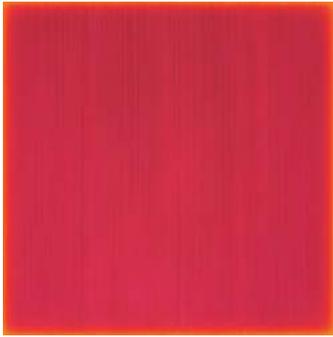
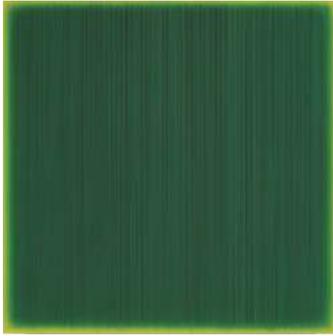
現代貨箱碼頭

- Navis Inspire Awards — 可持續發展大獎
- 二〇二一年中銀香港企業環保領先大獎 — 三年+ 環保先驅
- 「十五年+ 商界展關懷」標誌

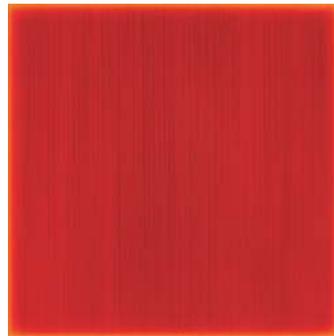
九龍倉酒店

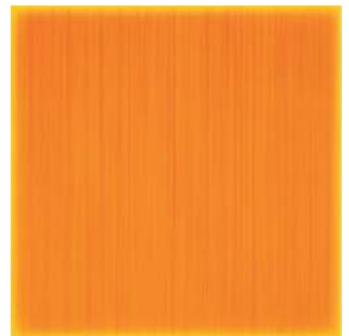
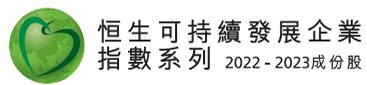
- 香港美利酒店 — 《二〇二二年福布斯旅遊指南》五星酒店
- 長沙尼依格羅酒店 — 二〇二二年TTG中國旅遊大獎中國西北、中南及西南地區最佳酒店
- 成都尼依格羅酒店 — 二〇二二年貓途鷹旅行者之選至尊獎(中國首二十五家最佳熱門及最佳奢華酒店)
- 重慶尼依格羅酒店 — 《新旅行》年度高端酒店評選年度精選奢華酒店
- 蘇州尼依格羅酒店 — Shanghai WOW最佳潮流酒店
- 馬哥孛羅香港酒店 Cucina — 《二〇二二年福布斯旅遊指南》四星級餐廳
- 港威酒店 — Luxury Lifestyle Awards 二〇二二年度香港「最豪華城市酒店」
- 太子酒店 SAWY — WINE.Luxe Magazine「十大佳釀美酒配對餐廳大獎二〇二二」
- 武漢馬哥孛羅酒店 — 攜程口碑榜武漢美景酒店之一





企業可持續發展





企業可持續發展

本集團一直秉承「創建明天」的長久理念以提高業務活動的可持續性。誠如我們的可持續發展方針的願景和使命，通過邀請持份者參與並重視我們團隊成員的努力，我們協力減少營運對環境及社會產生的負面影響。集團非常榮幸自二〇一四年起成為恒生可持續發展企業指數系列的成份股之一。

除了在本節概述集團於報告年度可持續發展的主要成就，我們根據聯合國制定的可持續發展目標（「可持續發展目標」）制定營運策略。詳情請參閱集團網站 www.wharfholdings.com 上載獨立成刊的《可持續發展報告 2022》，該報告乃根據香港聯合交易所有限公司發布的《環境、社會及管治報告指引》（附錄二十七）（「香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》」）、最新的全球報告倡議組織（「GRI」）的永續性報告準則（「GRI 準則」）及 G4《建築及房地產行業披露》的要求編製。報告亦參考了永續會計準則委員會對房地產行業特定標準中的相關指標以及氣候相關財務資訊披露工作組（「TCFD」）的建議。

可持續發展管治

集團已建立清晰的可持續發展管治架構監察和管理我們業務中的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）事宜。我們的可持續發展督導委員會由集團主席領導，每年召開兩次會議制定及加強可持續發展策略。集團已將監察各業務單位（「業務單位」）的環境、社會及管治表現及實務的責任賦予部門可持續發展委員會，並由跨業務單位可持續發展小組協助。各個業務單位負責識別及評估其營運範圍內的環境、社會及管治風險和機遇，並實施適當的管理方針以緩解風險。可持續發展督導委員會定期審閱業務單位匯報的環境、社會及管治表現。

集團對賄賂及貪腐「零容忍」，並倡議遵守最高的商業操守標準。為確保我們的全體員工充分了解我們的道德標準，我們根據相關法律及法規制定《合規政策聲明》、《反貪腐政策》、《商業誠信聲明》和《紀律守則》。集團亦為我們的僱員提供反貪腐培訓以加強其意識。《舉報政策及程序》概述僱員和業務夥伴舉報不當及舞弊行為的流程。有關我們的管治架構、風險管理及內部監控系統的更多詳情，請參閱第 46 至 69 頁。

氣候韌性

考慮到氣候風險增加和不斷變化的可持續發展監管環境，集團持續評估可持續營運和氣候韌性的策略。集團已根據 TCFD 的建議識別集團的氣候相關風險及相應緩解措施。集團定期審查及更新指導所有業務單位應對氣候變化的《氣候變化政策聲明》。當有更多資訊和工具可供使用，我們將進一步評估氣候風險和機遇以不斷完善我們的氣候韌性和緩解策略。

保護環境

集團一直遵守當地法例以營運，同時實施其《環境政策》以管理及減少負面環境影響。於二〇二二年，集團並未獲悉任何就環境保護違規而導致懲處或罰款的事件。

集團於我們的物業組織多項活動以提高公眾和僱員於資源保護及減少廢物方面的環保意識。於二〇二二年三月，我們參加「地球一小時」活動以提高節能意識。我們於酒店業務實施垃圾分類，協助僱員有效地進行廢物分類以減少垃圾數量。我們的投資物業亦於辦公室設置廢物回收設施鼓勵員工回收。

集團旨在通過實施二〇三〇年環境目標，鼓勵長遠環境管理。集團已實施多項措施以改善溫室氣體減排和可持續樓宇的表現，包括我們物業的綠色辦公室措施和利用太陽能發電。我們積極為我們的環保實踐尋求具公信力認證。於二〇二二年，上海會德豐國際廣場榮獲LEED 鉑金級認證，而大上海時代廣場亦取得ISO 50001 能源管理體系認證，以證明其能源管理有效。有關我們措施的更多詳情，請參閱我們獨立成刊的《可持續發展報告2022》。



企業可持續發展

可持續金融

集團致力整合環保工作以制定一個支持全球、國家和本地低碳轉型議程的路線圖，而可持續金融為實現此目標的關鍵。近年來，集團獲批綠色貸款以優化成都國際金融中心及長沙國金中心的環境表現。此外，我們籌集可持續發展表現掛鈎貸款以支持我們持續改善環境、社會及管治表現的承諾。我們將繼續探索其他支持我們的可持續發展的可持續金融解決方案。

培育人才

集團深信一個公平、平等及多元化的工作環境是我們員工專業發展的基石。我們的僱傭政策確保所有僱員獲得平等和公平的待遇，並根據其資格、能力和專業知識進行評估。我們的僱員享有具競爭力及基於表現的薪酬待遇。僱員可透過各種參與渠道進行反饋及提出意見。集團為全體僱員提供全面及針對不同業務單位的培訓計劃。於二〇二二年，集團分別為我們的僱員及承辦商人員提供了超過十四萬小時和超過四萬小時培訓。

我們僱員的福祉、安全和健康對我們的業務至關重要。於集團《安全及健康政策》和相關管理系統的支持下，我們確保僱員有一個安全和健康的工作環境。各業務單位均已實施適合其業務性質和營運需要的安全健康管理系統。此外，集團定期進行工作場所安全和健康審核以評估政策合規情況及提供改進建議。我們將會對每一起事故進行詳細的調查及實施糾正措施，以防日後再次發生同類事故。



「社、企共勉」

「學校起動」計劃於二〇二二年迎來十一周年。計劃為學習條件稍遜的學生提供各種活動，以增強他們的自信心，為日後升學及就業作好準備。計劃獲逾七十間夥伴機構支持，已惠及八十二所學校及超過八萬七千名學生。於二〇二二年第五波新冠疫情爆發期間，「九龍倉緊急支援基金」向「『學校起動』關懷學子抗疫援助金」再度捐款港幣五百萬元，以幫助因疫情而面對經濟壓力的學生家庭。

負責任的產品和服務

為確保我們向顧客提供最優質的商品和服務，我們定期進行顧客滿意度調查以收集反饋意見，並通過改進措施完善顧客體驗。

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

我們將可持續發展承諾拓展至整個供應鏈。為確保我們向顧客提供負責任的產品和服務，集團實施《綠色採購政策》及供應商管理實踐，以評估供應商的環境、社會及管治表現。總括而言，我們的供應商主要為本地供應商，這有助於減少我們對環境的影響並支持本地經濟。



財務評議

(I) 二〇二二年全年業績評議

受疲弱市場困擾，集團基礎淨盈利下跌92%至港幣三億零三百萬元(二〇二一年：港幣三十六億四千六百萬元)。股東應佔集團虧損為港幣十七億零五百萬元(二〇二一年：盈利港幣六十億一千九百萬元)。

收入及營業盈利

集團收入減少19%至港幣一百八十億六千四百萬元(二〇二一年：港幣二百二十三億七千八百萬元)，營業盈利減少23%至港幣六十六億零三百萬元(二〇二一年：港幣八十五億三千六百萬元)。

由於內地疫情間歇爆發，投資物業的收入減少11%至港幣四十八億七千一百萬元(二〇二一年：港幣五十四億六千七百萬元)及營業盈利減少9%至港幣三十二億四千七百萬元(二〇二一年：港幣三十五億七千五百萬元)，而酒店的收入則下跌26%至港幣三億六千九百萬元(二〇二一年：港幣四億九千七百萬元)，並錄得營業虧損港幣二千七百萬元(二〇二一年：盈利港幣三千九百萬元)。

發展物業收入倒退33%至港幣七十四億六千二百萬元(二〇二一年：港幣一百一十一億九千三百萬元)，營業盈利倒退68%至港幣九億三千五百萬元(二〇二一年：港幣二十九億三千九百萬元)，反映內地物業確認入賬所得的13%營業毛利較去年低(二〇二一年：24%)，以及香港並無確認入賬。

物流收入減少1%至港幣二十九億六千四百萬元(二〇二一年：港幣三十億零二百萬元)，營業盈利減少1%至港幣七億六千三百萬元(二〇二一年：港幣七億七千一百萬元)，主要是吞吐量及組合所致。

唯一有所改善的是投資分部，營業盈利增加14%至港幣十五億一千七百萬元(二〇二一年：港幣十三億三千一百萬元)，來自股息收入的增加。

投資物業重估虧損

二〇二二年十二月三十一日的獨立估值(包括合營公司所持有的投資物業)產生了港幣七億三千五百萬元(二〇二一年：港幣三千一百萬元)的應佔但未變現重估虧損淨額(已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益)，並已計入綜合收益表內。

其它支出淨額

其它支出淨額港幣五十三億六千七百萬元(二〇二一年：港幣十億一千九百萬元)，主要包括為發展物業作出的減值撥備港幣四十二億四千萬元(二〇二一年：港幣三十三億三千六百萬元)、為發展中酒店物業作出的減值撥備港幣四億三千三百萬元(二〇二一年：無)，以及長期基金投資資產的公允價值虧損港幣四億三千二百萬元(二〇二一年：收益港幣十二億二千六百萬元)。

財務支出

財務支出增加143%至港幣六億四千六百萬元(二〇二一年：港幣二億六千六百萬元)，已扣除按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現虧損港幣一億七千三百萬元(二〇二一年：收益港幣一億三千五百萬元)。

實際借貸息率升至2.6%(二〇二一年：1.8%)，反映是年下半年加息。若不計入按市價計值收益/虧損，在扣除撥作資產成本港幣三億五千五百萬元(二〇二一年：港幣五億四千七百萬元)之前，財務支出減少13%至港幣八億二千八百萬元(二〇二一年：港幣九億四千八百萬元)，是由於借款減少所致。

所佔合營公司及聯營公司業績(除稅後)

應佔聯營公司盈利為港幣二千一百萬元(二〇二一年：港幣七億一千九百萬元)，而應佔合營公司虧損為港幣一億二千一百萬元(二〇二一年：盈利港幣二億四千九百萬元)，主要是為內地發展物業作出港幣十四億九千七百萬元(二〇二一年：港幣八億八千九百萬元)的減值撥備所致，這又因香港的發展物業項目確認入賬的盈利增加而被局部抵銷。

所得稅

稅項支出減少43%至港幣十六億六千萬元(二〇二一年：港幣二十八億九千八百萬元)，包括內地投資物業重估盈餘導致的遞延稅項港幣一億九千四百萬元(二〇二一年：港幣八億五千二百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出減少28%至港幣十四億六千六百萬元(二〇二一年：港幣二十億四千六百萬元)，主要因為包括內地發展物業土地增值稅在內的稅項撥備減少。

股東應佔盈利

集團基礎淨盈利(為集團主要業務分部的業績指標)減少92%至港幣三億零三百萬元(二〇二一年：港幣三十六億四千六百萬元)。按分部劃分計算，發展物業虧損擴大至港幣四十億五千四百萬元(二〇二一年：港幣十二億五千二百萬元)，乃綜合香港發展物業港幣七億二千六百萬元(計提減值撥備港幣十二億四千五百萬元後)和內地發展物業港幣三十三億二千八百萬元(計提減值撥備港幣四十四億九千二百萬元後)之結果。投資物業盈利減少10%至港幣二十五億五千六百萬元(二〇二一年：港幣二十八億二千六百萬元)，物流減少8%至港幣五億九千六百萬元(二〇二一年：港幣六億四千八百萬元)。只有投資盈利增加20%至港幣十四億五千一百萬元(二〇二一年：港幣十二億一千三百萬元)。

若計入投資重估虧損港幣四億三千二百萬元(二〇二一年：收益港幣十二億二千六百萬元)、發展中酒店物業減值虧損港幣四億三千三百萬元及應佔投資物業重估虧損淨額港幣七億三千五百萬元(二〇二一年：港幣三千一百萬元)，股東應佔集團虧損為港幣十七億零五百萬元(二〇二一年：盈利港幣六十億一千九百萬元)。按加權平均數三十億五千六百萬股股份計算，每股基本虧損為港幣0.56元(二〇二一年：按三十億五千五百萬股股份計算，每股基本盈利港幣1.97元)。

(II) 發展物業銷售額及尚未確認入賬銷售額(按應佔份額計入合營項目)

已簽約銷售總額下跌74%至港幣五十六億七千八百萬元(二〇二一年：港幣二百一十八億六千四百萬元)。

香港已簽約銷售額減少79%至港幣十億二千五百萬元(二〇二一年：港幣四十九億一千四百萬元)，報告期內並無錄得非核心投資物業出售收益。截至二〇二二年十二月三十一日，尚未確認入賬銷售額為港幣七億三千三百萬元(二〇二一年十二月：港幣六億元)。

內地已簽約銷售額下跌70%至人民幣四十一億五千六百萬元(二〇二一年：人民幣一百三十八億五千八百萬元)。年內確認入賬後，尚未確認入賬的銷售額下跌49%至人民幣八十四億八千八百萬元(二〇二一年十二月：人民幣一百六十六億五千七百萬元)。

財務評議

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二二年十二月三十一日的股東權益減少6%至港幣一千五百一十六億元(二〇二一年：港幣一千六百二十億元)，相當於每股港幣49.60元(二〇二一年：每股港幣53.02元)。減幅為港幣一百零四億元或每股港幣3.42元。主要因素包括人民幣淨資產匯兌儲備虧損港幣六十億元及投資重估虧損港幣十五億元。

計入非控股股東權益的總權益減少6%至港幣一千五百五十七億元(二〇二一年：港幣一千六百六十四億元)。

資產

總營業資產(不包括銀行存款與現金、若干金融及遞延稅項資產)減少10%至港幣二千零五十九億元(二〇二一年：港幣二千二百八十六億元)。地產、物流和投資資產分別佔集團總營業資產69%、7%及24%(二〇二一年：70%、7%及23%)。

以地區劃分而言，香港營業資產升1%至港幣九百五十六億元(二〇二一年：港幣九百四十六億元)，內地營業資產減少17%至港幣九百九十八億元(二〇二一年：港幣一千二百億元)，海外營業資產(以投資為主)減少25%至港幣一百零五億元(二〇二一年：港幣一百四十億元)，分別佔集團總營業資產46%、49%及5%(二〇二一年：41%、53%及6%)。

投資物業

投資物業組合以獨立估值港幣六百九十二億元(二〇二一年：港幣七百六十五億元)列報，佔總營業資產34%(二〇二一年：33%)。組合包括香港投資物業港幣一百四十六億元(二〇二一年：港幣一百六十八億元)及內地投資物業港幣五百四十六億元(二〇二一年：港幣五百九十七億元)。

扣除遞延稅項及非控股股東權益後，本集團應佔投資物業價值為港幣五百八十四億元(二〇二一年：港幣六百五十二億元)，包括香港投資物業港幣一百四十六億元(二〇二一年：港幣一百六十八億元)及內地投資物業港幣四百三十八億元(二〇二一年：港幣四百八十四億元)。

待沽物業

扣除減值撥備後的發展物業資產下降11%至港幣四百三十億元(二〇二一年：港幣四百八十五億元)，包括香港發展物業(九龍貨倉項目重新分類為待沽物業後)港幣二百八十五億元(二〇二一年：港幣二百三十六億元)及內地發展物業港幣一百四十五億元(二〇二一年：港幣二百四十九億元)。

聯營公司及合營公司權益

扣除減值撥備後的聯營公司及合營公司權益減少14%至港幣三百零八億元(二〇二一年：港幣三百五十九億元)。

長期投資

長期投資總額為港幣四百八十九億元(二〇二一年：港幣五百二十九億元)，當中港幣四百零三億元為上市股本(二〇二一年：港幣四百四十一億元)，主要是為長線資本增長及／或合理股息收益而持有的藍籌股。每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。

年內若干長期投資以總代價港幣一百四十三億元變現，虧損淨額港幣十五億元(二〇二一年：盈餘港幣五十四億元)，在除列時被回收至盈餘儲備。上市投資的公允價值變動產生港幣十五億元虧損(二〇二一年：港幣四十一億元)，已計入綜合全面收益表內。該組合整體表現與相關市場相符。

集團的投資組合按行業及地理位置分析如下：

	二〇二二年 十二月三十一日 港幣十億元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣十億元
按行業分析		
地產	26.2	22.6
新經濟	12.7	21.4
其它	10.0	8.9
集團總額	48.9	52.9
按地理位置分析		
香港	38.4	38.8
海外	10.5	14.1
集團總額	48.9	52.9

銷售物業按金

銷售物業按金減少15%至港幣八十二億元(二〇二一年：港幣九十六億元)，在今後數年確認入賬。

負債淨額及負債比率

截至二〇二二年十二月三十一日，負債淨額減少60%至港幣五十三億元(二〇二一年十二月三十一日：港幣一百三十二億元)，主要來自年內出售長期投資，以及內地發展物業銷售額減去建築費用，這又因支付九龍貨倉補地價而被局部抵銷。

集團的負債淨額由港幣一百四十六億元銀行存款與現金及港幣一百九十九億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣三十一億元(二〇二一年：港幣四十二億元)(該負債對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權)。於二〇二二年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率進一步下降至3.4%(二〇二一年：7.9%)。為有利於進行業務和投資活動，集團會繼續維持合理水平的餘裕現金。

財務評議

財務及備用信貸額

截至二〇二二年十二月三十一日，備用信貸額及已發行債務證券合共港幣三百五十九億元，當中港幣一百九十九億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	已提取信貸 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
本公司／全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸	21.1	9.4	11.7
債務證券	7.4	7.4	—
	28.5	16.8	11.7
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	7.4	3.1	4.3
集團總額	35.9	19.9	16.0

上述負債中有為數港幣六十四億元(二〇二一年：港幣一百二十八億元)，以賬面值合共港幣二百一十七億元(二〇二一年：港幣三百零九億元)的若干投資物業、發展物業和其它物業、廠房及設備作抵押。

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

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

集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況，以促進營商及投資活動。此外，集團亦持有一個流通性上市投資組合，總市值為港幣四百零三億元(二〇二一年：港幣四百四十一億元)。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧年度內，集團錄得港幣五十一億元的營運資金變動前營業淨現金流入(二〇二一年：港幣七十五億元)。待沽物業減少導致營運資金增加港幣十六億元(二〇二一年：減少港幣四十億元)，產生營業業務淨現金流入合共港幣六十二億元(二〇二一年：港幣二十六億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣四十三億元(二〇二一年：港幣一百一十三億元)，主要涉及出售長期投資所得淨額及一個香港發展物業合營公司的應收款項減少。

主要資本性與發展開支

茲將二〇二二年的主要開支分析如下：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業	1,068	95	1,163
發展物業	3,106	3,440	6,546
	4,174	3,535	7,709
其它	72	124	196
集團總額	4,246	3,659	7,905

- i. 投資物業開支主要包括種植道1號落成時的應計建築費用。香港的發展物業開支主要包括九龍貨倉地塊重建項目更改為住宅用途的補地價港幣二十一億元。
- ii. 上述發展物業及投資物業開支包括涉及集團應佔聯營公司和合營公司進行的物業項目港幣十四億元。
- iii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

承擔

於二〇二二年十二月三十一日，今後數年的主要開支估計為港幣二百一十七億元，當中已承擔港幣八十二億元，茲按分部分分析如下：

	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業			
中國內地	89	158	247
發展物業			
香港	3,174	11,396	14,570
中國內地	2,041	1,890	3,931
	5,215	13,286	18,501
其它	2,859	47	2,906
集團總額	8,163	13,491	21,654

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

財務評議

(IV) 股息政策

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

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

(V) 人力資源

截至二〇二二年十二月三十一日，集團旗下僱員約有六千二百人，其中約一千一百名受僱於管理業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對所屬集團的成績和業績所作出的貢獻。

(VI) 業務模式

集團的主要業務為香港及內地物業(包括酒店)，亦經營物流基建。此外，本集團持有長期策略性投資組合。

按應佔份額計算，香港及內地的發展物業銷售額合共達港幣六十億元，確認入賬收入達港幣一百五十億元。目前的土地儲備有二百八十萬平方呎位於香港，另有一百七十萬平方米位於內地。

香港旗艦項目包括屢次締造新紀錄的合營豪宅項目 Mount Nicholson，及山頂組合內的種植道1號。其它項目包括九龍貨倉重建項目、合營項目九龍東啟德地塊及九龍塘龍翔道地塊。

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

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

(VII) 企業策略

集團透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動業務持續增長：

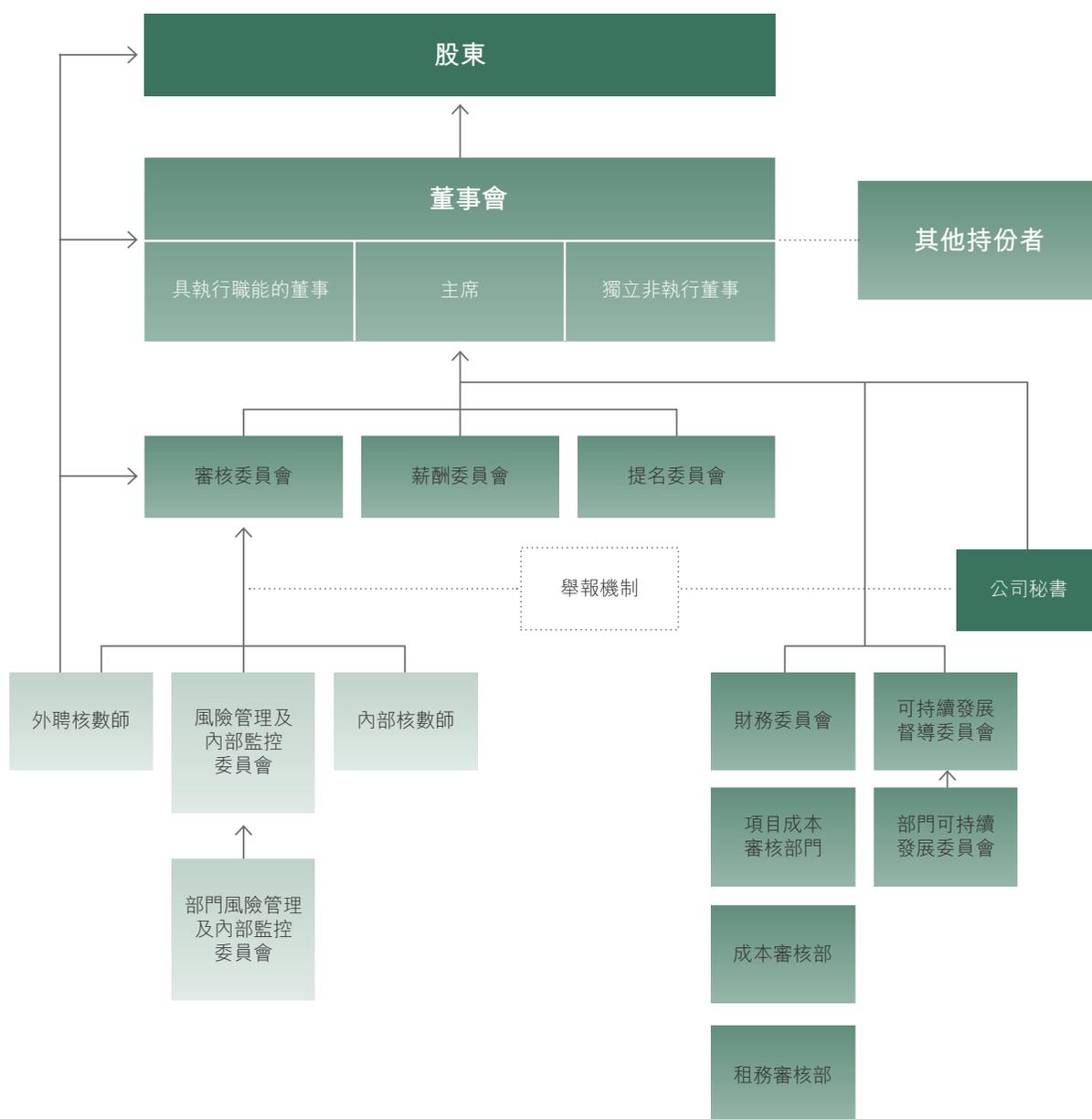
1. 發展物業方面，藉選址和購地、產品規劃和設計、建築管理、打造優質品牌及市場推廣各方面的核心競爭力，以實現最佳的銷售業績和利潤；
2. 投資物業方面，藉管理的領導地位及與主要租戶的穩固專業關係，在營運領先市場的地產綜合體項目，以創造新價值及長期增長潛力；
3. 繼續善用在當地市場的專業知識、國際標準及執行專才，建立可持續的本地化業務架構；及
4. 實行審慎嚴格的財務管理，確保時刻維持可持續發展。

企業管治報告

企業管治原則及架構

本公司董事會（「董事會」）認同強而有力的企業管治對本集團取得企業成功和長期可持續增長起着關鍵作用。本集團已加強了企業管治架構，以確保適當的企業管理和商業誠信，並提高企業透明度和問責性，從而為本公司股東（「股東」）和其他持份者帶來最大利益。本企業管治報告將會解釋本公司所採用的企業管治架構和常規，並說明本公司如何應用《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》。

董事會是我們企業管治架構的核心，在一個高效和承擔問責的框架基礎上為整個集團提供支持，致力促進本集團的可持續發展，履行其維護本集團、股東和所有其他持份者（其中包括投資大眾、監管機構、銀行、債券持有人、債權人、客戶、僱員及社區大眾）利益的職責。本集團的企業管治架構如下圖所示：



遵守《企業管治守則》

本公司在截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度全年皆有應用《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》內所有原則，並有遵守其內所有守則條文，唯一例外的是以下條文：

守則條文第 C.2.1 條(區分主席及行政總裁的角色)

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

本公司致力維持優於《上市規則》規定和守則條文的高水平企業管治，並在適當情況下採納建議最佳常規，本企業管治報告將會進一步詳細說明。

企業文化

董事會擔當領導角色，建立、促進並持續加強本公司的理想企業文化，這種文化以我們致力於最高標準的商業道德和誠信的企業價值觀為基礎。我們健全的企業文化深入集團各個層面，並與本公司的使命、企業價值觀和策略保持一致。

有關本公司使命、企業價值觀和策略的詳細資料，請參閱本年報第 32 至 37 頁「企業可持續發展」部分和本公司網站的「可持續發展」一欄。

企業管治報告

董事會

角色和職責

本公司業務的整體管理由董事會負責，本公司董事（「董事」）共同負責促進本公司邁向成功。董事會直接並通過轄下委員會間接對本集團的策略和事務進行有效的監督和策略指導，領導實現策略計劃，以提升股東價值。

企業管治及可持續發展 <ul style="list-style-type: none">• 建立和培養企業文化和價值觀• 制定企業社會可持續發展的目標及承諾• 制定企業管治政策並監督有關合規事宜	策略規劃 <ul style="list-style-type: none">• 檢討業務策略• 審視宏觀經營環境的最新發展• 檢討主要開支計劃
風險管理 <ul style="list-style-type: none">• 審視主要風險（包括環境、社會及管治風險）及不明朗因素• 負責整體風險管理及內部監控系統	表現檢討 <ul style="list-style-type: none">• 年度、中期及季度業績• 每月管理報告• 季度業務檢討

董事會組成及董事會多元化政策

截至本報告日期，董事會由十二名董事組成，包括五名具執行職能的董事及七名獨立非執行董事。

列明董事姓名和其角色及職能的最新名單可於本公司網站及聯交所網站查閱。充分符合《上市規則》披露要求的董事履歷詳情載於第73至78頁「(A)董事及高級管理人員個人簡介」。在所有載有董事姓名的公司通訊中亦明確說明全部董事（包括獨立非執行董事）的身份。

隨着本公司採納《董事會多元化政策》，本公司認為並相信擁有一個多元化的董事會對提升整體業績裨益。本着實現可持續及均衡發展的願景，本公司視董事會多元化為實現其策略性目標的必要條件。董事的委任以舉賢任能為本，並在充分考慮一系列多元化目標的基礎上進行，其中包括性別、年齡、文化和教育背景、服務年資、專業經驗、對本集團業務的了解，以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。

在性別多元化方面，在周安橋先生於二〇二二年五月十二日從董事會卸任後，董事會的女性代表比例從23%增至25%。本公司的目標是至少保持目前女性代表在董事會中的水平，最終目標是實現性別平等。

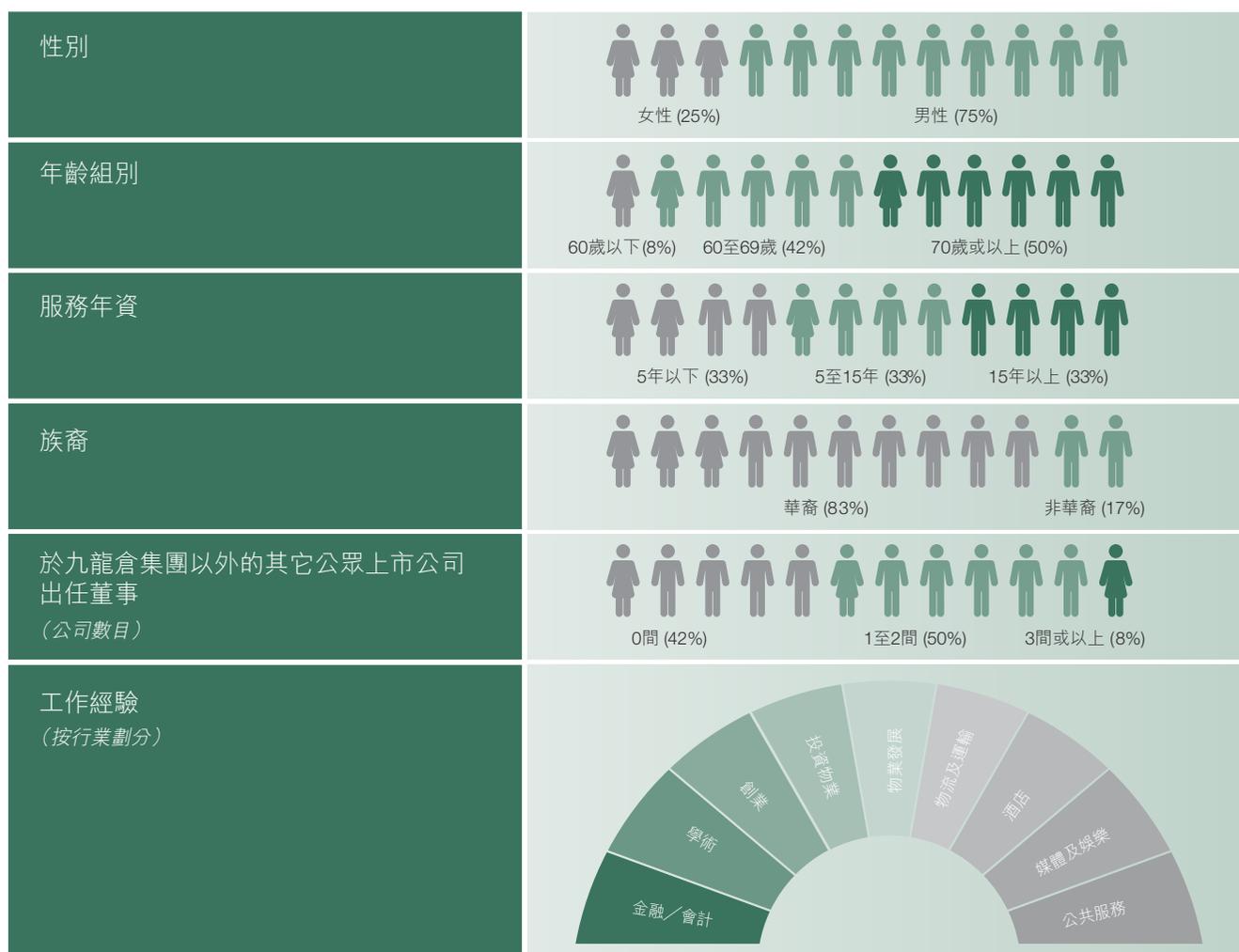
董事會認為目前的成員組合已經為本公司提供了切合本公司業務所需的均衡技能、經驗及多元化視角。董事會會繼續定期檢討其成員組合，檢討時會顧及董事會多元化，以符合本公司的業務需要和利益。

提名委員會至少每年檢討一次《董事會多元化政策》的執行情況和有效性，以確保政策對本公司仍然有效和適當，並符合監管要求及良好的企業管治常規。

為進一步加強性別多元化，董事會和提名委員會時刻留意物色有潛質的董事會繼任人。本公司恆常推行招聘和晉升，鼓勵並吸引合資格在職員工擔任高級管理和董事會職務。

集團在全體員工層面的性別多元化的詳情載於本集團獨立成刊的《可持續發展報告 2022》內。

董事會於本報告日期的成員多元化概況如下：



企業管治報告

董事委任及選舉

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

根據本公司組織章程細則，所有董事須至少每三年一次於股東週年大會上輪值卸任。董事會為了填補臨時空缺或增加董事會名額而委任的任何新董事，須於本公司下一次股東大會上經由股東重選。於每屆股東週年大會上，至少三分之一當時在任的董事須卸任，而卸任董事有資格重選連任。

徐耀祥先生、陳國邦先生、羅君美女士和謝秀玲女士(統稱「卸任董事」)將於二〇二三年五月十一日舉行的股東週年大會上卸任。卸任董事皆符合資格，並願意重選連任。提名委員會和董事會已參考本公司採納的《提名政策》所載的準則來審閱對重選卸任董事的建議。提名委員會和董事會均認為各卸任董事皆能繼續按要求履行職責。每名候選人的選舉將以一項單獨的決議案進行，董事選舉不設累積投票制。有關參選連任董事之候選人的詳情載於致股東的股東週年大會通函內。

董事會獨立性

董事會認為董事會的獨立性極其重要，是良好企業管治的關鍵。於本報告日期，董事會中的獨立非執行董事佔58%，代表着強大的獨立元素，使獨立意見對獨立判斷舉足輕重。

本公司已收到各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性作出的年度書面確認，並認為全部獨立非執行董事皆屬獨立人士，且符合該條《上市規則》所載的獨立性指引。

全部獨立非執行董事的任期一般在獲委任為董事或最後一次獲重選為董事起計三年後屆滿。任何在任超過九年的獨立非執行董事之重選須(1)以單獨的決議案由股東審議通過；及(2)在致股東通函中說明董事會或提名委員會為何認為相關獨立非執行董事仍屬獨立人士及應獲重選的進一步資料。

由於董事會組成中有強大的獨立元素，無論通過正式還是非正式渠道，董事會總可以獲得獨立的觀點和意見。主席提倡獨立非執行董事與其他董事之間的開明文化和建設性關係，以促進獨立非執行董事提出切實的獨立觀點和意見。主席亦至少每年另外與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議。必要時或如董事要求會尋求獨立專業意見。

年內提名委員會檢討了董事會的組成，並對董事會的獨立性表示信納。

提名政策

本公司已採納正式的《提名政策》，訂明物色、評估及提名合適人選出任董事的方針。為了使董事會有一個可持續的最佳成員組合，提名將力求董事會中技能、經驗及視角多元化的平衡，以切合本公司的業務所需和繼任的連貫性。

在評估建議人選是否合適時會參考下列準則：

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

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

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

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

企業管治報告

董事及高級管理人員的薪酬

支付予董事及本公司高級管理人員的薪酬乃參考彼等的能力、經驗、職責、本集團的表現及盈利，以及香港及海外上市公司一般支付的薪酬基準而釐定，以確保薪酬待遇在市場上屬公平及具有競爭力。於截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度內支付予董事會的全年袍金如下：

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

支付予董事及本公司高級管理人員的薪酬詳情載於第 110 至 111 頁的財務報表附註 2(b) 及 2(c)。

董事培訓

新委任的董事會接受有關作為董事的法律責任和董事會角色的介紹和培訓。公司秘書會適時向董事提供有關業務發展、市場變化、《上市規則》及相關法律和監管規定的更新及反貪腐常規的最新資料，以便董事作出知情決定並履行職務和責任。

本公司亦有安排董事參與培訓課程及論壇，相關培訓課程及論壇著重上市公司董事的角色、職能及責任，以及監管方面的最新發展和議題。全部董事須提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。本公司定期檢討及監察董事和高級管理人員的培訓和持續專業發展。

於本財政年度內，董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料載列如下：

董事	培訓類別 (見註解)
執行董事	
吳天海先生(主席兼常務董事)	A, B
徐耀祥先生(副主席、執行董事兼集團財務總監)	A, B
凌緣庭女士(執行董事)	A, B
董事	
陳國邦先生	A, B
許仲瑛先生	A, B
獨立非執行董事	
陳坤耀教授	B
方剛先生	A, B
捷成漢先生	A, B
羅君美女士	A, B
鄧日樂先生	A, B
謝秀玲女士	A, B
唐寶麟先生	A, B

註解：

A: 出席研討會、會議及／或論壇

B: 閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等

董事進行證券交易

本公司採納本身自訂的一套董事證券交易操守守則(「《公司守則》」)，其條款與《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)所訂標準同樣嚴格。事實上，就《標準守則》第A.1及A.3段下的絕對禁止而言，即禁止董事無論何時如管有內幕消息及在刊發財務業績前相關禁制期內買賣證券的規定，《公司守則》的標準高於《標準守則》，在《公司守則》下相關規定不僅適用於本公司本身的上市證券，亦適用於其附屬公司及聯營公司的上市證券。

本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事在本財政年度內均有遵守《標準守則》及《公司守則》所訂的標準。

本公司亦制定了與《公司守則》所訂標準相若的證券交易限制書面指引，並提供給本集團及其控股公司的所有員工，指引要求因其職位而可能管有與本公司及本公司證券有關的內幕消息的員工遵守證券交易限制。

企業管治報告

董事會效能

責任分工

董事會與管理層的職責、其各自如何對本公司負責及作出貢獻皆有清楚區分。重要事宜的決定由董事會作出，而集團一般營運的決定則交由管理層作出。重要事宜包括影響集團策略性政策的事宜、重大投資和融資決定，以及與本集團營運有關的重大承擔。董事會定期檢討上述安排，以確保安排仍然切合本集團的需要。

主席兼常務董事

吳天海先生

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

具執行職能的董事

內地發展物業

陳國邦先生

內地投資物業

凌緣庭女士(執行董事)

集團財務

徐耀祥先生(副主席、執行董事兼集團財務總監)

許仲瑛先生

- 對其管理的業務單位及企業部門的業務方向及營運效率承擔全部行政責任

獨立非執行董事

陳坤耀教授

方剛先生

捷成漢先生

羅君美女士

鄧日樂先生

謝秀玲女士

唐寶麟先生

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

公司秘書

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

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

公司秘書確認彼在本財政年度內曾接受不少於15小時的相關專業培訓。

董事於二〇二二年的會議出席記錄

截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、董事會轄下委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

	二〇二二年出席／舉行的會議			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	股東週年大會
執行董事				
吳天海先生(主席兼常務董事)	4/4	不適用	2/2	1/1
周安橋先生(第一副主席兼執行董事)(於二〇二二年五月十二日舉行的股東週年大會結束時退任)	2/2	不適用	不適用	1/1
徐耀祥先生(副主席、執行董事兼集團財務總監)	4/4	不適用	不適用	1/1
凌緣庭女士(執行董事)	4/4	不適用	不適用	1/1
董事				
陳國邦先生	4/4	不適用	不適用	1/1
許仲瑛先生	4/4	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事				
陳坤耀教授	4/4	不適用	不適用	1/1
方剛先生	4/4	4/4	不適用	1/1
捷成漢先生	3/4	2/4	2/2	1/1
羅君美女士	4/4	4/4	不適用	1/1
鄧日樂先生	3/4	不適用	不適用	1/1
謝秀玲女士	4/4	不適用	不適用	1/1
唐寶麟先生	4/4	4/4	2/2	0/1
會議數目總計	4	4	2	1

在截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度內，主席與獨立非執行董事舉行過一次沒有其他董事出席的會議。

企業管治報告

董事會操作常規

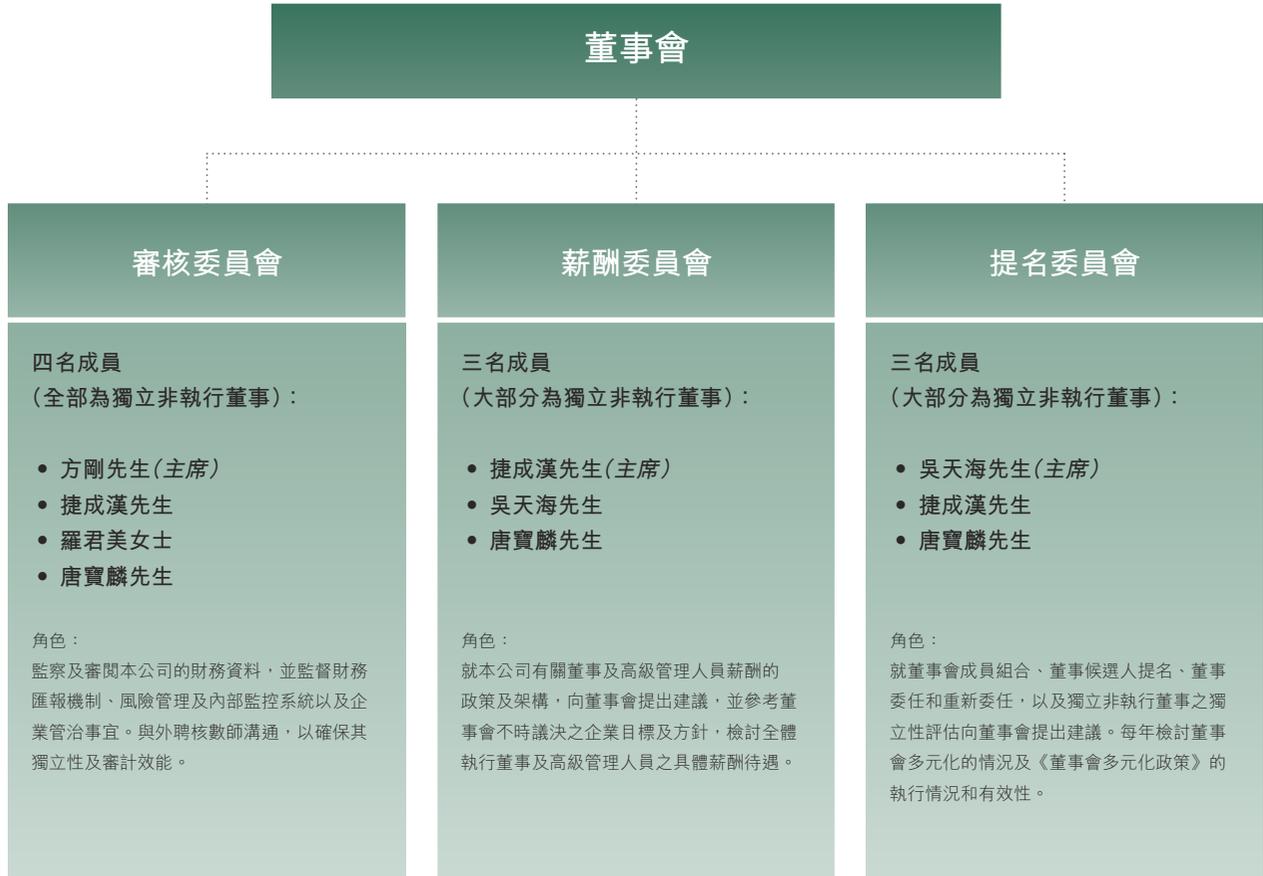
二〇二二年董事會操作常規要點

定期會議	<ul style="list-style-type: none">董事會於二〇二二年舉行了四次定期會議，董事的出席記錄載於本報告第55頁。根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或以其它電子通訊方式出席會議。
會議通告	<ul style="list-style-type: none">於每次召開定期會議前一個月發出正式通知，而全部其它臨時召開的會議則給予合理的通知期。
會議議程	<ul style="list-style-type: none">於各董事會會議前，所有董事均被諮詢是否有意提出任何商討事項列入會議議程。為確保董事可就董事會會議上提出之商討事項作出知情決定，會議文件均於董事會會議召開前不少於三個營業日送交董事傳閱。
重要決定	<ul style="list-style-type: none">重要事項由董事在董事會會議上作出決定，或必要時以書面決議案方式處理，以便全部董事（包括獨立非執行董事）在知悉有關事項並（如適用）就其發表意見後，方作出批准。
董事會及轄下委員會會議記錄／書面決議案	<ul style="list-style-type: none">公司秘書擬備會議記錄及書面決議案，並記錄董事會及轄下委員會討論的事宜及議決的決定。董事會及轄下委員會會議記錄會分別發送予全體董事及相關委員會成員，供彼等表達意見及作記錄之用。會議記錄在各董事會及轄下委員會會議結束後，於合理時間內作最終定稿以作保存。董事會及轄下委員會會議記錄及決議案可供所有董事／相關委員會成員查閱。會議記錄對董事會／轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。
資料提供及使用	<ul style="list-style-type: none">公司秘書及集團財務總監出席所有董事會定期會議，在適當時就企業管治、遵守法規及會計與財務等事宜向董事會提供意見。董事與公司秘書（負責協調集團內各業務部門）之間的溝通過程是動態和交互的，確保董事所提出的問題及要求澄清之事項獲得回應，並在適當情況下獲提供額外佐證資料。
獨立專業意見	<ul style="list-style-type: none">若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。
利益衝突	<ul style="list-style-type: none">根據《公司條例》及本公司組織章程細則，董事須申報其於董事會將予考慮的建議交易、安排或合約中的任何直接／間接權益（如有），而在適當情況下，擁有權益的董事須就建議交易、安排或合約放棄投票。
彌償及保險	<ul style="list-style-type: none">本公司已為董事及高級人員責任作適當的投保安排。

董事會轄下委員會

本公司已成立三個董事會轄下委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司定期檢討及更新董事會轄下委員會的職權範圍，以確保其與現行的管治常規保持一致。所有董事會轄下委員會的職權範圍及成員於本公司及聯交所網站全面披露。

董事會轄下委員會就各自獲轉授責任下的特定範疇，向董事會匯報其決定及建議。



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

企業管治報告

各董事會轄下委員會於二〇二二年的工作摘要

審核委員會

- 審核委員會於二〇二二年舉行了四次會議，成員出席記錄載於本報告第 55 頁
- 審閱外聘核數師的年度審核計劃
- 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款
- 按適用的準則審視外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效
- 針對審核委員會的職責，在向董事會提交季度、中期及年度財務報表前作出審閱
- 檢視內部核數師的審核程序及所做的工作
- 在風險管理及內部監控委員會及內部核數師的支援下，檢討本集團在財務監控、風險管理及內部監控系統方面的成效
- 在董事會執行成員及管理層不在場的情況下與外聘核數師會面
- 審查舉報個案及相關調查結果
- 審視本集團的企業管治事宜及相關報告
- 檢討及監察本集團遵守法律及監管規定的情況
- 建議董事會續聘外聘核數師
- 審閱及批准《非鑒證服務預先同意政策》

薪酬委員會

- 薪酬委員會於二〇二二年舉行了兩次會議，成員出席記錄載於本報告第 55 頁
- 檢討本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構
- 考慮及批准全體董事及高級管理人員的酬金
- 檢討董事及董事會轄下委員會成員的袍金水平
- 審閱於年報內披露的董事酬金清單
- 以書面決議案方式審閱及向董事會建議經修訂的薪酬委員會職權範圍

提名委員會

- 提名委員會於二〇二二年並無舉行會議
- 以書面決議案方式檢討董事會多元化的情況及《董事會多元化政策》的執行情況和有效性
- 以書面決議案方式檢討獨立非執行董事的獨立性
- 以書面決議案方式向董事會建議在二〇二二年股東週年大會上重選卸任董事（即吳天海先生、許仲瑛先生、方剛先生及捷成漢先生）

財務匯報及核數

財務匯報

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

本集團於編製財務報表時嚴守以下原則：

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

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

基於本公司長遠創造或保留價值，並透過其業務模式及企業策略(按第44至45頁之財務評議所述)實現本公司的目標，董事滿意本集團的表現。

外聘核數師

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

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

根據本財政年度的委聘函，畢馬威會計師事務所提供以下服務：

1. 向本公司及其附屬公司(於香港及其它司法管轄區註冊成立)提供核數服務；
2. 查核初步公布年度業績所摘取的財務資料是否準確；
3. 出席二〇二三年股東週年大會；及
4. 匯報持續關連交易。

企業管治報告

本公司已採納《非鑒證服務預先同意政策》，據此核數師須遵守香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》下的獨立性規定。

本公司就核數師於截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度提供的核數服務及非核數服務已付／須付的酬金載列如下：

已付／須付酬金	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
服務類別：		
核數服務	17	16
非核數服務		
— 諮詢服務及合規服務	1	1
合計	18	17

審核委員會滿意畢馬威會計師事務所的工作，並向董事會建議續聘其出任本公司二〇二三年度的核數師，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明載於第89至95頁之獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控系統

風險管治架構

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

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

風險管理及內部監控委員會

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

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

企業管治報告

內部監控職能

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

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

常規及程序

本集團經營的業務多元化，在瞬息萬變的經營環境中，不同的業務分部面對各種風險。本集團的風險管理及內部監控不僅僅是一系列流程，而是融入日常運作中的動態一體化操作，首要自主權屬於各業務單位及企業部門，董事會則負責監管。

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

舉報機制

本集團已制定《舉報政策及程序》，並實施一個機制作為公開渠道，讓僱員及其他與本集團有往來者（如客戶及供應商）在毋需擔心遭報復的保密情況下，對集團內任何懷疑的不當或舞弊行為提出關切。《舉報政策及程序》可於本公司網站的「企業管治」一欄下載。集團並已為獨立調查和跟進制定明確的程序。審核委員會獲轉授權力及責任，定期審閱內部核數師提交的舉報個案報告。

定期檢討

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



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

年度確認

截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會在風險管理及內部監控委員會和部門風險管理及內部監控委員會的協助下，已對本集團的風險管理及內部監控系統與程序的成效作出檢討，檢討範圍涵蓋各方面的監控，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，另外亦會檢討本公司在會計、內部審核、財務匯報職能以及與本集團的環境、社會及管治表現和匯報有關的職能方面的（其中包括）資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓是否充足。業務單位及企業部門主管向風險管理及內部監控委員會呈交以核證方式作出的確認，指出風險管理及內部監控程序行之有效，符合財務匯報、營運及合規需要，以供風險管理及內部監控委員會整合並向審核委員會匯報。

根據審核委員會呈報的檢討結果，董事認為本集團截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統與程序有效及足夠，以及本集團有妥為遵守《企業管治守則》內有關風險管理及內部監控的規定。

本集團遇到的主要風險（其中包括與環境、社會及管治有關的重大風險）及不明朗因素的討論載於第85至87頁的「董事會報告」內。

企業管治報告

內幕消息政策

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

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

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

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

商業道德與誠信

本公司認為，誠實、守信和公平競爭的聲譽是一項重要的商業資產，對本集團的長期發展和成功而言不可或缺。集團所有董事和員工確保我們的聲譽不受不誠實和腐敗的損害是至關重要的。因此，所有董事和員工都必須遵守本集團經營業務所在國家和地區的法律，並應當在工作的各個方面採用最高的道德標準。

公司已採納《紀律守則》，確立了本集團商業道德的一般原則，並解釋了如何在整個集團內應用這些原則。本公司會定期檢討和更新《紀律守則》，以確保其有效性和適當性，並符合企業和監管要求。

集團全力支持全球消除貪腐的努力，已採納《反貪腐政策》作為集團企業管治架構不可或缺的一部分。本集團致力於實現最高標準的商業操守，對腐敗和相關不當行為零容忍。《反貪腐政策》可在本公司網站的「企業管治」一欄和「可持續發展」一欄下載。

與股東的溝通

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

股東通訊政策

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

《股東通訊政策》訂明本公司與股東和投資界持續公開對話的框架。根據該政策，股東可透過多種途徑溝通和參與，各種途徑摘要如下，並在下文有更詳盡說明：

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

企業管治報告

股東可透過指定途徑提出問題或要求索取可公開取得的本公司資料。本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司的地址及本公司聯絡資料載於本年報第4至5頁。股東如對名下持股有任何問題，可向本公司的股份過戶登記處查詢。

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

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

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

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

本公司重視股東的私隱。股東私隱受《股東通訊政策》保護，除非法律要求，否則未經股東同意不會披露股東資料。

年內本公司已檢討《股東通訊政策》的執行情況及有效性。由於採取了上述措施，《股東通訊政策》被視為已得到有效執行。

二〇二二年股東週年大會

二〇二二年股東週年大會於二〇二二年五月十二日以混合會議形式舉行，並以香港九龍廣東道海港城海洋中心16樓為主要會議地點。大多數董事均有出席二〇二二年股東週年大會，詳情見載於第55頁的董事出席會議記錄。本公司核數師畢馬威會計師事務所亦出席了二〇二二年股東週年大會，其代表可在大會期間回答股東透過電子會議系統提出的問題。表決結果詳情於本公司日期為二〇二二年五月十二日之公告內披露，該公告已上載到本公司網站及聯交所網站。

二〇二三年股東週年大會

應屆股東週年大會將於二〇二三年五月十一日以現場會議形式假座香港九龍廣東道3號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行。本公司鼓勵全部股東就大會上提呈的所有決議案投票。於二〇二三年股東週年大會上提呈的決議案的詳情載於隨本年報一併寄發的通函內。相關股東週年大會通告及代表委任表格可於本公司網站及聯交所網站下載。

表決

本公司就股東以書面點票方式表決沿用以下程序：

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

企業管治報告

股東的權利

(a) 召開股東特別大會

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

(b) 向董事會提出查詢

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

(c) 於股東大會上提呈建議

(i) 股東建議候選人在股東大會上參選董事的程序，載於本公司網站的「企業管治」一欄內。

(ii) 股東在本公司股東週年大會上提呈動議決議案的程序如下：

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

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

相關書面要求必須：

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

股東根據《公司條例》第566條及第615條提出的任何書面要求必須送達本公司註冊辦事處，地址為香港九龍廣東道海港城海洋中心16樓。

組織章程文件

股東的權利亦載於本公司的組織章程細則，可於本公司網站及聯交所網站查閱。在截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度內，本公司的組織章程細則並無重大改動。

股息政策

本公司根據《企業管治守則》守則條文第F.1.1條採納了載於第44頁「財務評議」內的《股息政策》。

董事會報告

董事會謹將截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度的報告及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第173至181頁。

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

業務審視

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

- 公司簡介(第2頁)
- 主席報告書(第6至9頁)
- 財務撮要(第10至11頁)
- 業務評議(第12至29頁)
- 財務評議(包含業務模式及企業策略)(第38至45頁)
- 主要風險及不明朗因素(第85至87頁)
- 財務風險管理及公允價值(第135至143頁的財務報表附註第22條)
- 或然負債(第148頁的財務報表附註第26條)
- 結算日後事項(第150頁的財務報表附註第30條)

此外，本集團在環境、社會及管治方面的政策及表現，以及相關法律及規例的遵守情況，於第32至37頁的「企業可持續發展」分部有詳細討論。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第96頁的綜合收益表及第97頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動編列於第99頁的綜合權益變動表及第144至145頁的財務報表附註第23條內。

股息

第一次中期股息每股港幣0.20元已於二〇二二年九月十五日派付。第二次中期股息每股港幣0.20元將於二〇二三年四月二十七日派付予在二〇二三年四月十二日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派付末期股息。二〇二二年度每股合共派付股息港幣0.40元(二〇二一年：港幣0.40元)。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣八百萬元。

股本

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第 144 至 145 頁的財務報表附註第 23 條內。

股票掛鈎協議

本公司於本財政年度內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期，本公司的董事為吳天海先生、周安橋先生（於二〇二二年五月十二日舉行的股東週年大會結束時退任）、徐耀祥先生、凌緣庭女士、陳國邦先生、許仲瑛先生、陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士、鄧日樂先生、謝秀玲女士和唐寶麟先生。

徐耀祥先生、陳國邦先生、羅君美女士和謝秀玲女士（統稱「卸任董事」）將依據本公司組織章程細則第 106(A) 條於應屆股東週年大會上輪值卸任。卸任董事皆符合資格，願意重選連任。於應屆股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主在一年內不可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止的服務合約。

於本財政年度內及截至本報告日期，於本公司之附屬公司擔任董事之人士的名單編列於第 88 頁「(K) 附屬公司董事」分節。

交易、安排或合約利益

本公司任何附屬公司、本公司的控股公司或該控股公司的任何附屬公司，並無訂立本公司董事或其任何有關連實體直接或間接佔有重大利益的與本公司業務相關而在本財政年度終結日或本財政年度內任何時間仍然生效之重要交易、安排或合約。

管理合約

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

董事會報告

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，本公司、其附屬公司、其控股公司或該控股公司的任何附屬公司概無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

獲准許的彌償條文

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

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

購買、出售或贖回股份

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

核數師

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核。核數師將任滿告退，惟符合資格並願意在應屆股東週年大會上應聘連任。

其它公司資料

本董事會報告的其它公司補充資料載於第73至88頁。

承董事會命
許仲瑛
董事兼公司秘書

香港，二〇二三年三月九日

其它公司資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介

(i) 董事

吳天海先生 主席兼常務董事 (70 歲)

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

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

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

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

徐耀祥先生 副主席、執行董事兼集團財務總監 (76 歲)

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

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

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

董事會報告

凌緣庭女士 執行董事 (51歲)

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

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

凌女士於二〇一二年至二〇一三年出任海港企業的董事，及自二〇一三年起出任本公司董事，直至二〇一七年九龍倉置業於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)獨立上市為止。

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

陳國邦先生 董事 (62歲)

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

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

許仲瑛先生 董事 (66歲)

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

許先生於一九八六年加入 WAC，自此一直效力於 WAC 集團，其後效力於本集團，多年來擔任集團財務監督，在財務管理與匯報監控、審計、稅務及企業管治方面獲豐富經驗。他於二〇二三年一月獲委任為 WAC 的董事，同時他一直擔任本集團旗下附屬公司九龍倉有限公司和現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)的董事。許先生自二〇一三年七月起出任本公司的公司秘書，同時亦是九龍倉置業的公司秘書。他於二〇二〇年至二〇二一年出任九龍倉置業的董事，及於二〇一五年至二〇二〇年出任海港企業的董事。

陳坤耀教授 GBS, CBE, JP 董事 (78歲)

陳教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。

陳教授是港大經管學院和香港都會大學的榮譽教授，以及香港大學香港人文社會研究所院士，現任香港金融管理局香港貨幣及金融研究中心董事及人力資源規劃委員會非官方委員。他在一九九五年至二〇〇七年出任香港嶺南大學校長，以及在二〇一三年至二〇二二年出任香港大學專業進修學院主席。他還在一九九一年至一九九二年出任香港立法局議員，以及在一九九二年至一九九七年出任香港行政局成員。

陳教授亦是第一太平有限公司(在香港公眾上市)及滙業財經集團的獨立非執行董事。他曾任亞洲衛星控股有限公司(於香港公眾上市至二〇一九年九月)的獨立非執行董事及恒生前海基金管理有限公司的獨立非執行董事至二〇二二年六月。

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

方剛先生 GBS, JP 董事 (79歲)

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

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

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

董事會報告

捷成漢先生 BBS 董事(66歲)

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

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

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

捷成漢先生於二〇〇一年獲香港特區政府頒授銅紫荊星章，二〇〇六年獲丹麥女王頒授Dannebrog銀十字勳章，獲授予「Dannebrog騎士」稱號，二〇〇八年獲德國政府頒授十字功勞勳章，二〇一一年獲丹麥女王頒授「Hofjægermester」銜頭，二〇一四年再獲丹麥封為「Dannebrog一等騎士」。捷成漢先生於二〇一五年獲香港科技大學頒授工商管理榮譽博士，二〇一八年獲頒授布蘭切特•胡克•洛克菲勒獎，二〇二〇年獲丹麥女王頒授「Kammerherre」銜頭。二〇二一年十一月，捷成漢先生獲授予廣州市榮譽市民稱號。

羅君美女士 MH, JP 董事(68歲)

羅女士自二〇一七年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會成員。

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

羅女士亦是破產欠薪保障基金委員會之委員，以及會計及財務匯報局之諮詢委員會成員。她是香港女會計師協會榮譽創始會長。她於二〇〇九年獲委任為太平紳士。

羅女士目前是三間香港公眾上市公司祈福生活服務控股有限公司、新華滙富金融控股有限公司和萬物雲空間科技服務股份有限公司的獨立非執行董事。

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

鄧日樂先生 SBS, JP 董事(70歲)

鄧先生自二〇二一年一月起出任本公司獨立非執行董事。

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

鄧先生現任昇和有限公司之主席兼董事長。他亦是景福集團有限公司之主席及美麗華酒店企業有限公司之執行董事；該兩間公司皆於香港公眾上市。此外，他是多間私營商業機構之董事及鄧肇堅何添慈善基金顧問。鄧先生曾經擔任 WAC 之獨立非執行董事，任期由二〇一二年十月至該公司於二〇二〇年七月除牌為止，並曾擔任恒生銀行有限公司之獨立非執行董事至二〇一八年五月退任。他亦曾是香港賽馬會的董事。

謝秀玲女士 JP 董事(70歲)

謝女士自二〇二一年一月起出任本公司獨立非執行董事。

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

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

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

董事會報告

唐寶麟先生 董事 (67歲)

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

唐寶麟先生現任太平洋航運集團有限公司(在香港公眾上市)的主席及執行董事。

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

附註：

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

(ii) 高級管理人員

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

(B) 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇二二年十二月三十一日佔有本公司及現代貨箱碼頭(本公司的附屬公司)的股份實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該兩間公司已發行股份總數的百分比臚列如下：

	所持數量(百分比)	權益性質
本公司		
吳天海	4,185,445 (0.1370%)	個人權益
徐耀祥	300,000 (0.0098%)	個人權益
凌緣庭	1,050,000 (0.0344%)	個人權益
陳國邦	350,000 (0.0115%)	個人權益
方剛	580,000 (0.0190%)	個人權益
唐寶麟	70,000 (0.0023%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益

附註：

上述有關董事被視為擁有權益的被分類為「法團權益」的股權，乃有關董事有權在有關法團的股東大會上行使(或根據《證券及期貨條例》第XV部被視為有權行使)或控制行使該法團股東大會上三分之一或以上投票權的法團權益。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(或任何其它適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司董事或行政總裁於二〇二二年十二月三十一日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇二二年十二月三十一日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

董事會報告

(C) 主要股東權益

茲按本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇二二年十二月三十一日直接或間接持有本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者(本公司董事不計在內)之名稱，以及彼等於該日分別持有及/或被當作持有權益的有關股數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) 會德豐有限公司	2,093,500,651 (68.50%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	2,093,500,651 (68.50%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 根據登記冊所載錄，上述WAC與HSBC Trustee於二〇二二年十二月三十一日被當作持有的2,093,500,651股股份(68.50%)權益包含下列透過WAC旗下全資附屬公司持有的權益(5%或以上)：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) Lynchpin Limited (「LL」)	265,576,072 (8.69%)
(ii) WF Investment Partners Limited (「WIPL」)	711,224,579 (23.27%)
(iii) High Fame Investments Limited (「HFIL」)	537,558,100 (17.59%)
(iv) Crystal Pond Limited (「CPL」)	575,872,900 (18.84%)
(v) Kowloon Wharf Pte Limited (「KWPL」)	*2,092,820,651 (68.48%)

* 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意KWPL的持股權益包含LL、WIPL、HFIL及CPL所持有的股份權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇二二年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(D) 退休福利計劃

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

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

(E) 董事的競爭業務權益

茲將根據《聯交所證券上市規則》(「《上市規則》」)第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司五名董事吳天海先生、徐耀祥先生、凌緣庭女士、陳國邦先生和許仲瑛先生亦為WAC及／或WAC旗下若干附屬公司及／或聯營公司(「WAC集團」)的董事，因此根據聯交所《上市規則》第8.10(2)條被視為在WAC集團佔有權益。

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

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

(F) 主要客戶及供應商

截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度：

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

董事會報告

(G) 債權證、銀行貸款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇二二年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內及還款期限逾一年的債權證、銀行貸款、透支及／或其它借款的資料，均已編列於第132至133頁的財務報表附註第20條內。

(H) 公眾持股量

根據本公司於本報告日期可以得悉、而本公司董事亦知悉的公開資料，本公司於截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度內全年皆有維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

(I) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的若干關連交易的資料臚列如下(其詳情已在日期為二〇一九年十二月十三日及二〇二二年十二月十六日的本公司公告內予以披露，並按《上市規則》規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露)：

(i) 概括酒店服務協議

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

截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度，本集團於概括酒店服務協議下應收的服務費總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣二千萬元。

本公司與九龍倉置業於二〇二二年十二月十六日訂立了新概括酒店服務協議(「新概括酒店服務協議」)，協議有效期為三年，由二〇二三年一月一日起至二〇二五年十二月三十一日屆滿，旨在(其中包括)規管本集團向九龍倉置業集團提供酒店相關服務。新概括酒店服務協議規定(其中包括)本集團就此應向九龍倉置業集團收取的服務費的全年上限金額就二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年財政年度分別訂定為港幣四千四百萬元、港幣一億二千六百萬元及港幣一億四千萬元。

(ii) 概括物業服務協議

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

截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度，本集團於概括物業服務協議下應付/應收的服務費總額(不得超逾上述相關全年上限金額)就應付服務費而言為港幣一億一千萬元及就應收服務費而言為港幣九百萬元。

WAC、本公司、九龍倉置業與海港企業於二〇二二年十二月十六日訂立了新概括物業服務協議(「新概括物業服務協議」)，協議有效期為三年，由二〇二三年一月一日起至二〇二五年十二月三十一日屆滿，旨在(其中包括)規管上述各方之間提供或聘用物業服務。新概括物業服務協議規定(其中包括)本集團就此應向WAC集團及/或九龍倉置業集團(包括海港企業集團)支付/收取的服務費的全年上限金額；二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年財政年度應付服務費的全年上限金額分別訂定為港幣一億六千六百萬元、港幣一億九千四百萬元及港幣二億二千萬元，而二〇二三年財政年度應收服務費的全年上限金額則訂定為港幣五千九百萬元。

(iii) 租賃框架協議/概括租賃協議

WAC、本公司、九龍倉置業與海港企業於二〇一九年十二月十三日訂立了租賃框架協議(「租賃框架協議」)，協議有效期為三年，由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日屆滿，旨在(其中包括)規管上述各方之間若干物業的租賃及/或許可使用。租賃框架協議規定(其中包括)本集團就此確認的資本化租金的全年上限金額就二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年財政年度各年訂定為每年港幣一億五千萬元。

截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度，本集團於租賃框架協議下確認的資本化租金總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣一億三千九百萬元。

WAC、本公司與九龍倉置業於二〇二二年十二月十六日訂立了新概括租賃協議(「新概括租賃協議」)，協議有效期為三年，由二〇二三年一月一日起至二〇二五年十二月三十一日屆滿，旨在(其中包括)規管上述各方之間若干物業的租賃及/或許可使用。新概括租賃協議規定(其中包括)本集團就此確認的資本化租金的全年上限金額就二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年財政年度分別訂定為港幣一億七千八百萬元、港幣一億八千七百萬元及港幣一億九千五百萬元。

董事會報告

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

(iv) 董事及核數師的確認

(a) 本公司董事（包括獨立非執行董事）已審閱該等交易，並確認該等交易：

- (1) 由本集團在其日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據該等交易的相關協議進行，條款公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

(b) 董事會已根據《上市規則》第14A.56條，委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒布的《香港鑒證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為該等交易：

- (1) 並未獲董事會批准；
- (2) 在各重大方面沒有按照本集團涉及由本集團提供貨品或服務的該等交易的定價政策進行；
- (3) 在各重大方面沒有根據規管該等交易的相關協議訂立；及
- (4) 在截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度內超逾有關年度上限金額。

(v) 於第147頁的財務報表附註第25條內披露的與連繫人士的重大交易，(b)、(c)、(d)及(e)段中所述交易構成本公司的關連交易（根據《上市規則》的定義），(f)段中所述交易則構成本公司的全面豁免關連交易，上述所有交易均有遵守適用的《上市規則》規定。

(J) 主要風險及不明朗因素

全球及本地經濟時刻面對接二連三的挑戰。在後疫情時代、旅遊限制逐步放寬、通脹壓力及供應鏈挑戰帶來不確定性的情況下，預期全球經濟增長會減慢。地緣政治局勢緊張、軍事衝突、中美衝突持續及金融波動加劇，亦持續引致不確定性。

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

發展物業涉及的風險

發展物業分部是本集團的主要業務之一，受經濟、政治與法律方面的發展情況影響。

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

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

投資物業涉及的風險

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

二〇二二年期間新冠疫情蔓延及政府的應對措施對集團租戶帶來經濟壓力。雖然政府已放寬防疫措施，但租賃市場的復甦可能仍然只是平緩的。疲弱的零售市場影響集團財務業績，導致收入下降，對盈利及現金流有不良影響。

董事會報告

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

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

物流分部涉及的風險

本集團在香港及中國內地經營貨櫃碼頭。新冠疫情及利率急劇攀升引發全球主要經濟體急速下行，復甦不平衡。在歐洲的戰事及其對全球經濟的附帶影響可能會加劇這種情況。中美緊張局勢亦不斷升溫。去全球化和供應鏈去中心化可能削弱中國在世界貿易中的作用。

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

酒店分部涉及的風險

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

新冠疫情及政府對疫情所作反應對酒店分部造成不利影響。政府採取國內及國外旅遊限制及社交距離等應對措施，難免打擊集團的營運及財務業績，導致收入驟降、成本上升，及對盈利和現金流有不良影響。在後疫情時代，防疫措施逐步放寬及內地與香港邊境重新開放為隧道盡頭帶來曙光。

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

投資分部涉及的風險

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

法律及監管合規風險

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

財務風險

本集團日常業務中面對涉及利率、外幣、權益價格及信貸的財務風險。這些風險的詳情及相關管理政策見第 135 至 143 頁財務報表附註第 22 條。

環境、社會及管治風險

由於氣候變化是全球公認任何業務皆面對的迫切環境議題，如未能建立氣候韌性，則可能對集團的房地產組合產生不利影響，因此集團參照氣候相關財務披露工作組的建議，開展了氣候風險評估工作，進行了氣候情境分析，以了解在不同氣候景觀和時間框架下的影響，並識別出重大的實體和轉型風險與機會。為了適應和減輕與氣候有關的風險，我們制定了《氣候變化政策聲明》，並實施能源優化和節約措施，以及逐步採用綠色採購和建築方法。

全球疫情和地區間爭奪技術專業人員，使得吸引和留住人才成為集團面臨的社會風險。我們的勞動密集型業務性質也使集團面臨職業安全和健康風險等一般勞工問題。集團亦採用嚴格的供應商制度進行供應鏈管理，以避免任何形式的供應鏈風險，包括來自我們供應商的環境、社會及管治風險。

一如任何其它具有複雜結構的大型機構，集團也會面臨可能導致重大財務損失和損害企業聲譽的管治風險。為了堅持我們對實現最高商業操守標準的承諾，集團採用綜合全面的方法來減少效率低下、溝通不暢和其他管治缺失帶來的風險。我們的企業管治報告(第 46 至 69 頁)詳細闡述了我們的系統、政策和常規，旨在確保適當的企業管理並在我們的機構中灌輸良好的商業道德文化。

如欲了解更多我們如何應對與環境、社會及管治和氣候相關的風險，請參閱集團獨立成刊的《可持續發展報告 2022》。

董事會報告

(K) 附屬公司董事

於本財政年度內及截至二〇二三年三月九日(本報告日期)，在本公司截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表列為附屬公司的全部該等公司擔任董事的全部人士之姓名臚列如下：

歐陽孔源	李建輝*	王柱
翟凱傑	李駿	黃光耀
陳彩霞	李雷	黃依律
陳國邦	劉欣	吳宗權
陳錫華	盧偉民	吳冠
Chavalit Uttasart	MENSDORFF-POUILLY Alfons	易志明
周安橋*	聶煥新	張媛媛
高康琳*	吳天海	王佳宏
符偉雄	顏昭朗	陳小平
耿忠強	溫福娘	陳信霖
何麗珠	包靜國	劉鳴
黃盛超	SALG Thomas	唐雷明
許仲瑛	孫力幹*	符冰力*
羅曦訊	曾耀發	沙敏
李智斌	曹學昭	吳海雲
凌緣庭	徐耀祥	賀剛

* 於二〇二三年三月九日或之前已辭任本集團附屬公司董事。
(上述姓名排列次序與本年報英文版本一致)

獨立核數師報告



致九龍倉集團有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第96至181頁的九龍倉集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二〇二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》(「財報準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二〇二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

已完工投資物業(「投資物業」)的估值

請參閱綜合財務報表附註8及會計政策d

關鍵審計事項

截至二〇二二年十二月三十一日，貴集團在香港及中國內地主要城市所持有投資物業的組合，佔本集團總資產的31%。

二〇二二年十二月三十一日，貴集團根據合資格的外部物業估值公司編製的獨立估值報告，評估投資物業的公允價值。

我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為用於計算個別物業估值的假設和數據中的小幅調整或變動(匯總起來)，可能對本集團的盈利產生重大影響，亦因為投資物業的估值需要重大的判斷和估計，特別是在挑選估值方法，市場租金和資本化率或適用的市場銷售價格時，這增加了錯誤或潛在管理層偏向的風險。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業的估值的審計程序包括以下程序：

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

評估待沽物業的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註 14 及會計政策 I

關鍵審計事項

截至二〇二二年十二月三十一日，貴集團在香港及中國內地的主要城市擁有許多物業開發項目，按成本及可變現淨值兩者之間的較低者入賬，總金額為港幣四百三十億元。

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

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

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

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

我們的審計如何處理該事項

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

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

獨立核數師報告

投資物業(「投資物業」)及發展物業(「發展物業」)的收入確認

請參閱綜合財務報表附註1及會計政策p

關鍵審計事項

截至二〇二二年十二月三十一日止年度，來自投資物業及發展物業業務的收入佔 貴集團收入的68%。

二〇二二年十二月三十一日，銷售物業按金總額為港幣八十二億元。

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

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

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

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業和發展物業收入確認的審計程序包括以下程序：

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

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張穎嫻。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二〇二三年三月九日

綜合收益表

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
收入	1	18,064	22,378
直接成本及營業費用		(9,221)	(11,064)
銷售及推銷費用		(445)	(671)
行政及企業費用		(1,078)	(1,353)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		7,320	9,290
折舊及攤銷	2	(717)	(754)
營業盈利	1及2	6,603	8,536
投資物業之公允價值(減少)/增加	8	(264)	1,018
其它支出淨額	3	(5,367)	(1,019)
財務支出	4	972	8,535
除稅後所佔業績：		(646)	(266)
聯營公司	10	21	719
合營公司	11	(121)	249
除稅前盈利		226	9,237
所得稅	5	(1,660)	(2,898)
是年(虧損)/盈利		(1,434)	6,339
應佔(虧損)/盈利			
公司股東		(1,705)	6,019
非控股股東權益		271	320
		(1,434)	6,339
每股(虧損)/盈利	7		
基本及攤薄後		(港幣0.56元)	港幣1.97元

在第103頁至181頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註6。

綜合全面收益表

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
是年(虧損)/盈利	(1,434)	6,339
其它全面收益		
不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資的公允價值變動	(1,520)	(4,054)
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算內地業務的匯兌差額	(5,035)	1,929
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(1,252)	544
是年其它全面收益	(7,807)	(1,581)
是年全面收益總額	(9,241)	4,758
應佔全面收益總額：		
公司股東	(9,213)	4,313
非控股股東權益	(28)	445
	(9,241)	4,758

在第 103 頁至 181 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇二二年十二月三十一日

	附註	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	69,222	76,525
物業、廠房及設備	9	12,088	12,967
聯營公司權益	10	13,918	15,845
合營公司權益	11	16,927	20,014
其它長期投資	12	48,924	52,902
商譽及其它無形資產	13	298	298
遞延稅項資產	21	837	830
衍生金融工具資產	16	48	116
其它非流動資產		25	25
		162,287	179,522
流動資產			
待沽物業	14	42,986	48,485
應收貿易及其它賬項	15	1,755	1,886
衍生金融工具資產	16	69	248
銀行存款及現金	17	14,648	23,559
		59,458	74,178
總資產		221,745	253,700
非流動負債			
衍生金融工具負債	16	(464)	(369)
遞延稅項負債	21	(14,561)	(15,264)
其它非流動負債		(30)	(36)
銀行借款及其它借款	20	(17,565)	(33,081)
		(32,620)	(48,750)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	18	(20,083)	(21,754)
銷售物業按金	19	(8,202)	(9,644)
衍生金融工具負債	16	(389)	(60)
應付稅項	5(d)	(2,345)	(3,451)
銀行借款及其它借款	20	(2,399)	(3,664)
		(33,418)	(38,573)
總負債		(66,038)	(87,323)
淨資產		155,707	166,377
資本及儲備			
股本	23	30,381	30,381
儲備		121,204	131,639
股東權益		151,585	162,020
非控股股東權益		4,122	4,357
總權益		155,707	166,377

在第 103 至 181 財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席、執行董事兼集團財務總監

綜合權益變動表

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

公司股東應佔權益

	股本 港幣百萬元	投資重估 及其它儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總股東權益 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
於二〇二一年一月一日	30,270	8,708	481	119,395	158,854	4,622	163,476
二〇二一年之權益變動：							
是年盈利	-	-	-	6,019	6,019	320	6,339
其它全面收益	-	(4,054)	2,348	-	(1,706)	125	(1,581)
全面收益總額	-	(4,054)	2,348	6,019	4,313	445	4,758
認股權計劃下發行股票	111	(36)	-	-	75	-	75
於物業出售時的物業重估儲備 轉入盈餘儲備	-	(1,427)	-	1,427	-	-	-
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(5,425)	-	5,425	-	-	-
已付二〇二〇年第二次中期股息	-	-	-	(611)	(611)	-	(611)
已付二〇二一年第一次中期股息	-	-	-	(611)	(611)	-	(611)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(710)	(710)
於二〇二一年十二月三十一日及 二〇二二年一月一日	30,381	(2,234)	2,829	131,044	162,020	4,357	166,377
二〇二二年之權益變動：							
是年(虧損)/盈利	-	-	-	(1,705)	(1,705)	271	(1,434)
其它全面收益	-	(1,520)	(5,988)	-	(7,508)	(299)	(7,807)
全面收益總額	-	(1,520)	(5,988)	(1,705)	(9,213)	(28)	(9,241)
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	1,511	-	(1,511)	-	-	-
已付二〇二一年第二次中期股息	-	-	-	(611)	(611)	-	(611)
已付二〇二二年第一次中期股息	-	-	-	(611)	(611)	-	(611)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(207)	(207)
於二〇二二年十二月三十一日	30,381	(2,243)	(3,159)	126,606	151,585	4,122	155,707

在第103頁至181頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	5,141	7,534
營運資本變動	(a)	1,551	(3,981)
來自營業的現金所得	(a)	6,692	3,553
已付利息淨額		(132)	(494)
已付利息		(795)	(916)
已收利息		663	422
已收聯營公司／合營公司股息		370	964
已收其它長期投資股息		1,337	1,331
已付香港利得稅		(543)	(110)
已付香港以外地區稅項		(1,541)	(2,690)
營業業務所得的現金淨額		6,183	2,554
投資活動			
支付投資物業款項		(667)	(527)
支付物業、廠房及設備款項		(348)	(473)
減少聯營公司淨額		844	1,057
減少／(增加)合營公司淨額		2,294	(3,303)
購入其它長期投資		(12,093)	(12,174)
出售物業、廠房及設備所得		9	7
出售附屬公司所得	(d)	–	304
出售投資物業所得		–	3,139
出售其它長期投資所得		14,273	23,284
投資活動所得的現金淨額		4,312	11,314
融資活動			
於認股權計劃下發行股票所得		–	75
新增銀行及其它借款	(c)	8,258	35,123
償還銀行及其它借款	(c)	(24,336)	(40,639)
已付租賃本金部分	(c)	(43)	(39)
已付租賃利息部分	(c)	(2)	(2)
已付公司股東股息		(1,222)	(1,222)
已付非控股股東股息		(207)	(710)
融資活動所用的現金淨額		(17,552)	(7,414)
現金及現金等價項目(減少)／增加		(7,057)	6,454
於一月一日現金及現金等價項目結存		23,559	16,668
匯率轉變的影響		(1,854)	437
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存	(b)	14,648	23,559

在第 103 頁至 181 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表附註

a. 營業盈利與來自營業現金所得對賬

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
營業盈利	6,603	8,536
調整：		
利息收入	(662)	(425)
其它長期投資股息收入	(1,517)	(1,331)
折舊及攤銷	717	754
營業現金流入	5,141	7,534
增加待沽發展中物業	(5,186)	(15,459)
減少待沽物業	6,432	8,197
減少應收貿易及其它賬項	261	413
增加應付貿易及其它賬項	927	1,555
(減少)/增加出售物業按金	(919)	1,421
衍生金融工具的變動	26	(107)
其它非現金項目	10	(1)
營運資本變動	1,551	(3,981)
來自營業的現金所得	6,692	3,553

b. 綜合現金流量表內現金及現金等價項目

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
銀行存款及現金(附註17)	14,648	23,559

綜合現金流量表

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

c. 與來自融資活動的負債對賬

	銀行借款及 其它借款 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
於二〇二一年一月一日	42,174	63	42,237
融資的現金流變動：			
新增銀行借款及其它借款	35,123	–	35,123
償還銀行借款及其它借款	(40,639)	–	(40,639)
已付租賃本金部分	–	(39)	(39)
已付租賃利息部分	–	(2)	(2)
來自融資活動的總變動	(5,516)	(41)	(5,557)
匯率調整	152	–	152
其它變動：			
公允價值盈利	(65)	–	(65)
年內因新簽租賃而增加的租賃負債	–	45	45
利息支出	–	2	2
於二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年一月一日	36,745	69	36,814
融資的現金流變動：			
新增銀行借款及其它借款	8,258	–	8,258
償還銀行借款及其它借款	(24,336)	–	(24,336)
已付租賃本金部分	–	(43)	(43)
已付租賃利息部分	–	(2)	(2)
來自融資活動的總變動	(16,078)	(45)	(16,123)
匯率調整	(259)	–	(259)
其它變動：			
公允價值盈利	(444)	–	(444)
年內因新簽租賃而增加的租賃負債	–	46	46
利息支出	–	2	2
於二〇二二年十二月三十一日	19,964	72	20,036

d. 出售附屬公司所得

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

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

財務報表附註

1. 分部資料

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

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

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

酒店分部包括於亞洲的酒店管理業務。本集團現於亞洲經營十六間酒店，其中四間為本集團全資或部分持有。

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

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

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

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

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

財務報表附註

a. 分部收入及業績之分析

二〇二二年度全年	收入 港幣百萬元	營業盈利／	投資物業之	其它	財務支出 港幣百萬元	聯營公司	合營公司	除稅前 盈利／(虧損) 港幣百萬元
		(虧損) 港幣百萬元	公允價值 (減少)／增加 港幣百萬元	(支出)／ 收入淨額 港幣百萬元		除稅後 所佔業績 港幣百萬元	除稅後 所佔業績 港幣百萬元	
投資物業	4,871	3,247	(264)	2	(219)	-	109	2,875
香港	73	21	38	-	(47)	-	-	12
中國內地	4,798	3,226	(302)	2	(172)	-	109	2,863
發展物業	7,462	935	-	(4,328)	-	(252)	(229)	(3,874)
香港	-	(6)	-	(1,245)	-	-	510	(741)
中國內地	7,462	941	-	(3,083)	-	(252)	(739)	(3,133)
酒店	369	(27)	-	(433)	-	(5)	(9)	(474)
物流	2,964	763	-	(56)	(107)	278	8	886
碼頭	2,955	754	-	(15)	(107)	167	8	807
其它	9	9	-	(41)	-	111	-	79
投資	1,517	1,517	-	(432)	-	-	-	1,085
分部總額	17,183	6,435	(264)	(5,247)	(326)	21	(121)	498
其它	881	585	-	(120)	(320)	-	-	145
企業支出	-	(417)	-	-	-	-	-	(417)
集團總額	18,064	6,603	(264)	(5,367)	(646)	21	(121)	226
二〇二一年度全年								
投資物業	5,467	3,575	1,018	1	(192)	-	190	4,592
香港	101	46	97	-	(34)	-	-	109
中國內地	5,366	3,529	921	1	(158)	-	190	4,483
發展物業	11,193	2,939	-	(3,355)	(3)	423	53	57
香港	3,860	1,151	-	(360)	-	-	283	1,074
中國內地	7,333	1,788	-	(2,995)	(3)	423	(230)	(1,017)
酒店	497	39	-	-	-	1	(2)	38
物流	3,002	771	-	(32)	(108)	295	8	934
碼頭	2,997	766	-	9	(108)	170	8	845
其它	5	5	-	(41)	-	125	-	89
投資	1,331	1,331	-	1,226	(93)	-	-	2,464
分部總額	21,490	8,655	1,018	(2,160)	(396)	719	249	8,085
其它	888	306	-	1,141	130	-	-	1,577
企業支出	-	(425)	-	-	-	-	-	(425)
集團總額	22,378	8,536	1,018	(1,019)	(266)	719	249	9,237

b. 收入分項

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
根據《財報準則》第15號確認之收入		
出售發展物業	7,462	11,193
管理及服務收入	569	634
酒店	369	497
物流	2,964	3,002
	11,364	15,326
於其它財報準則下確認之收入		
投資物業分部之租金收入		
— 固定	2,985	3,033
— 變動	1,317	1,800
投資	1,517	1,331
其它	881	888
	6,700	7,052
集團總額	18,064	22,378

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

財務報表附註

c. 分部營業資產之分析

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
投資物業	70,169	77,586
香港	14,840	17,099
中國內地	55,329	60,487
發展物業	69,984	80,350
香港	36,834	32,794
中國內地	33,150	47,556
酒店	2,419	2,423
物流	14,373	15,357
碼頭	13,687	14,641
其它	686	716
投資	48,924	52,902
分部營業資產總額	205,869	228,618
未能分部企業資產	15,876	25,082
集團資產總額	221,745	253,700

未能分部企業資產主要包括遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
發展物業	26,419	31,308
物流	4,426	4,551
集團總額	30,845	35,859

d. 其它分部資料

	資本性支出		聯營公司及 合營公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇二二年	二〇二一年	二〇二二年	二〇二一年	二〇二二年	二〇二一年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	1,163	827	-	-	83	91
香港	1,068	448	-	-	6	7
中國內地	95	379	-	-	77	84
發展物業	-	-	175	3,928	-	-
香港	-	-	68	3,701	-	-
中國內地	-	-	107	227	-	-
酒店	1	-	-	-	91	95
物流 — 碼頭	195	124	-	-	500	528
投資	-	-	-	-	-	-
分部總額	1,359	951	175	3,928	674	714
其它	-	-	-	-	43	40
集團總額	1,359	951	175	3,928	717	754

除了 (i) 為發展中的酒店物業和附屬公司、合營公司及聯營公司的若干發展物業作出淨撥備港幣六十一億七千萬港元 (二〇二一年：港幣四十二億二千五百萬元) 和 (ii) 折舊及攤銷，本集團並無重大非現金支出。

財務報表附註

e. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
香港	3,978	7,718	2,182	3,205
中國內地	13,977	14,461	4,323	5,145
其它	109	199	98	186
集團總額	18,064	22,378	6,603	8,536

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
香港	28,406	31,700	95,580	94,554
中國內地	84,047	93,949	99,776	120,036
其它	-	-	10,513	14,028
集團總額	112,453	125,649	205,869	228,618

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

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

2. 營業盈利

a. 營業盈利的計算：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊及攤銷		
— 酒店及其它物業、廠房及設備	592	629
— 租賃土地	82	85
— 使用權資產	43	40
總折舊及攤銷	717	754
應收貿易賬項減值撥備	11	—
員工成本(附註(i))	1,646	1,804
核數師酬金		
— 核數服務	17	16
— 非核數服務(諮詢服務及合規服務)	1	1
確認出售物業之成本	6,280	7,748
投資物業直接營運支出	1,619	1,889
出售物業、廠房及設備虧損	11	—
已計入：		
投資物業租金收入	4,871	5,467
自持廠房及設備在經營租賃下的租金收入	9	9
利息收入(附註(ii))	662	425
其它長期投資之股息收入	1,517	1,331
政府補助金(附註(iii))	26	—
應收貿易賬項減值回撥	—	9

附註：

- i. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億九千萬元(二〇二一年：港幣一億九千九百萬元)，並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇二一年：港幣四百萬元)。
- ii. 以攤銷成本入賬的金融資產(主要包括銀行存款)所得的利息收入為港幣六億六千二百萬元(二〇二一年：港幣四億二千五百萬元)。
- iii. 二〇二二年內，本集團成功申請中華人民共和國香港特別行政區政府在抗疫基金下的保就業計劃所提供的補貼。該補貼的目的是透過向企業提供財政支援，以保留可能會被遣散的僱員。在補貼計劃條款下，本集團須承諾並保證在接受政府補貼期間不會裁員及把政府補貼全數金額用於支付有關業務分部之僱員工資。

財務報表附註

b. 董事酬金

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

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃的 供款 港幣千元	二〇二二年 酬金總額 港幣千元	二〇二一年 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳天海(附註iii及iv)	350	5,460	9,000	-	14,810	31,788
周安橋(附註vi)	90	2,543	8,000	-	10,633	36,013
徐耀祥(附註iv)	250	2,374	3,400	-	6,024	6,274
凌緣庭(附註iv)	250	2,920	1,800	288	5,258	1,510
陳國邦	250	3,978	5,000	18	9,246	14,173
許仲瑛	250	2,516	1,050	1	3,817	1,364
李玉芳(附註v)	-	-	-	-	-	5,352
獨立非執行董事						
陳坤耀	250	-	-	-	250	250
方剛(附註ii)	400	-	-	-	400	400
捷成漢(附註ii及iii)	450	-	-	-	450	450
羅君美(附註ii)	400	-	-	-	400	400
鄧日樂	250	-	-	-	250	250
謝秀玲	250	-	-	-	250	250
唐寶麟(附註ii及iii)	450	-	-	-	450	450
總額	3,890	19,791	28,250	307	52,238	98,924
二〇二一年總額	4,016	20,247	74,521	140		98,924

- i. 截至二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及/或促使加入本集團的款項已付/須付予本公司的董事。
- ii. 包括截至二〇二二年十二月三十一日止年度每位相關董事收取/應收的審核委員會成員酬金港幣十五萬元(二〇二一年：港幣十五萬元)。
- iii. 包括截至二〇二二年十二月三十一日止年度每位相關董事收取/應收的薪酬委員會成員酬金港幣五萬元(二〇二一年：港幣五萬元)。
- iv. 上述吳天海先生及徐耀祥先生作為本公司和九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)董事及職員的基本薪酬並不包括根據本公司與九龍倉置業所訂下的框架協議下按預定比例由九龍倉置業償付的金額。凌緣庭女士的酬金是支付予九龍倉置業。
- v. 由二〇二一年五月十一日起李玉芳女士已退任本公司董事的職位。
- vi. 由二〇二二年五月十二日起周安橋先生已退任本公司董事的職位。

c. 最高薪僱員的酬金

在截至二〇二二年十二月三十一日止年度，本集團所聘五位最高薪人士(包括本公司董事及集團其它僱員)之內而非為本公司董事的兩位(二〇二一年：一位)僱員的酬金相關資料分析如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
酬金總額		
薪金、津貼及實物福利	8	5
酌情花紅	13	9
總額	21	14

級別(以港幣計算)	二〇二二年 人數	二〇二一年 人數
7,000,001 元至 7,500,000 元	1	–
13,500,001 元至 14,000,000 元	1	1
	2	1

3. 其它支出淨額

其它支出淨額港幣五十三億六千七百萬元(二〇二一年：港幣十億一千九百萬元)主要包括：

- 為若干由附屬公司持有位於中國內地和香港的發展物業作出減值撥備港幣四十二億四千萬元(二〇二一年：港幣三十三億三千六百萬元)。
- 根據本集團之評估及參考萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)的獨立估值後，為在中國內地發展中的酒店物業作出港幣四億三千三百萬元的減值撥備。此評估已根據物業的收益淨額及租約於續租時其淨收益增長之可能性，按市值對各酒店物業作出估值。

釐定減值時用作折現未來現金流量所使用的主要假設包括房租長期增長率為4%、長期入住率為26%至80%不等、折現率為6.5%及剩餘租期的預測現金流。

- 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融工具的其他長期投資，計入淨公允價值虧損港幣四億三千二百萬元(二〇二一年：盈利港幣十二億二千六百萬元)。
- 淨匯兌虧損港幣二億零八百萬元(二〇二一年：港幣六千九百萬元)，當中包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣二千八百萬元(二〇二一年：港幣一億五千六百萬元)。
- 二〇二一年的金額包括出售若干投資物業所得之淨盈利港幣六億九千七百萬元及出售中國內地住宅管理業務有關的附屬公司所得之淨盈利港幣四億零八百萬元。

財務報表附註

4. 財務支出

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	511	643
其它借款	196	218
租賃負債	2	2
總利息支出	709	863
其它財務支出	119	85
減：撥作資產成本	(355)	(547)
	473	401
公允價值虧損／(盈餘)：		
跨貨幣利率掉期合約	140	(138)
利率掉期合約	33	3
	173	(135)
集團總額	646	266

- a. 利息資本化的平均年息率約為2.4%(二〇二一年：1.6%)。
- b. 總利息支出包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出為港幣五億八千二百萬元(二〇二一年：港幣六億三千六百萬元)。
- c. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

5. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
— 本年度利得稅準備	300	414
— 以往年度稅項準備之(高估)/低估	(7)	10
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	892	1,181
— 以往年度稅項準備之低估/(高估)	7	(114)
	1,192	1,491
是年稅項		
中國內地		
— 土地增值稅(附註c)	97	479
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	194	852
源自及撥回暫時差異	177	76
	371	928
集團總額	1,660	2,898

- a. 香港利得稅準備乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%(二〇二一年：16.5%)稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅和預提所得稅，分別按照25%(二〇二一年：25%)稅率計算及最多10%(二〇二一年：10%)稅率計算。
- c. 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 於綜合財務狀況表內的應付稅項預期於一年內繳納。
- e. 截至二〇二二年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣五億四千四百萬元(二〇二一年：港幣九億八千七百萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

財務報表附註

- f. 中國稅務法就中國內地境外直接控股公司從中國居民企業自二〇〇八年一月一日起產生之盈利而派發股息均按照10%稅率計算預提所得稅(除了受協議所減免)。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。截至二〇二二年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國內地附屬公司之累計盈利作出稅項準備港幣四百萬元(二〇二一年：港幣一億七千九百萬元)是由於該盈利已派發或於可見之未來會派發至於中國境外直接控股公司。
- g. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
除稅前盈利	226	9,237
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	219	1,773
非扣減支出的稅項影響	1,054	769
非應課稅收入的稅項影響	(553)	(1,312)
投資物業之公允價值收益非應課稅的稅項影響	(6)	(16)
往年度稅項準備的高估淨額	-	(104)
未予以確認的稅項虧損額	574	831
未確認的稅項虧損額抵銷	(199)	(123)
未確認暫時差異的影響	42	57
買賣物業的土地增值稅	97	479
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	241	517
已派發／未派發盈利預提所得稅	4	179
其它	187	(152)
實際的總稅項支出	1,660	2,898

6. 股東應佔股息

	二〇二二年 每股港幣元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 每股港幣元	二〇二一年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之首次中期股息	0.20	611	0.20	611
結算日後宣布派發之第二次中期股息(附註a和b)	0.20	611	0.20	611
集團總額	0.40	1,222	0.40	1,222

- a. 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億五千六百萬股(二〇二一年：三十億五千六百萬股)已發行股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇二一年第二次中期股息港幣六億一千一百萬元已於二〇二二年批准及派發。

7. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據是年之公司股東應佔虧損港幣十七億零五百萬元(二〇二一年：盈利港幣六十億一千九百萬元)及年內已發行之加權平均數三十億五千六百萬股股份(二〇二一年：三十億五千五百萬股股份)而計算。

8. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 成本值或估值			
於二〇二一年一月一日	71,946	6,205	78,151
匯率調整	1,648	–	1,648
增添	204	440	644
轉撥	(2,507)	–	(2,507)
出售	(2,379)	(50)	(2,429)
重估盈餘	953	65	1,018
於二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年一月一日	69,865	6,660	76,525
匯率調整	(4,935)	(2)	(4,937)
增添	35	1,035	1,070
轉撥	4,398	(7,570)	(3,172)
重估虧損	(254)	(10)	(264)
於二〇二二年十二月三十一日	69,109	113	69,222
b. 上列資產之成本值或估值分析如下：			
二〇二二年估值	69,109	111	69,220
成本值	–	2	2
	69,109	113	69,222
二〇二一年估值	69,865	6,641	76,506
成本值	–	19	19
	69,865	6,660	76,525

財務報表附註

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
c. 業權：			
於二〇二二年十二月三十一日			
位於香港			
中期契約	14,520	111	14,631
位於香港以外			
中期契約	54,589	2	54,591
	69,109	113	69,222
於二〇二一年十二月三十一日			
位於香港			
中期契約	10,180	6,641	16,821
位於香港以外			
中期契約	59,685	19	59,704
	69,865	6,660	76,525

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

d. 投資物業重估

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

於二〇二二年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司萊坊作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國內地物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如適用)，按市值對投資物業作出估值。

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

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

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

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

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

除若干香港投資物業總額港幣七十七億七千萬元(二〇二一年：無)於二〇二二年十二月三十一日歸類為第二級估值。本集團投資物業歸類為第三級估值的分析如下：

	第三級				總額 港幣百萬元
	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	
經常性以公允價值計量					
於二〇二二年 十二月三十一日					
香港	-	-	6,861	-	6,861
中國內地	31,750	18,965	3,874	-	54,589
	31,750	18,965	10,735	-	61,450
於二〇二一年 十二月三十一日					
香港	-	-	13,960	2,861	16,821
中國內地	34,508	21,053	4,124	-	59,685
	34,508	21,053	18,084	2,861	76,506

財務報表附註

年內該等第三級公允值計量金額的變動情況如下：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇二一年一月一日	71,946	6,204	78,150
匯率調整	1,648	–	1,648
增添	204	422	626
轉撥	(2,507)	–	(2,507)
出售	(2,379)	(50)	(2,429)
重估盈餘	953	65	1,018
於二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年一月一日	69,865	6,641	76,506
匯率調整	(4,935)	–	(4,935)
增添	35	1,035	1,070
轉撥	(3,156)	(7,676)	(10,832)
重估虧損	(359)	–	(359)
於二〇二二年十二月三十一日	61,450	–	61,450

截至二〇二一年十二月三十一日止年度並沒有於第一級及第二級之間調動、或於第三級轉入或轉出。在二〇二二年十二月三十一日止年度內，並沒有於第一級及第二級之間調動，但於香港賬面值共港幣七十六億七千六百萬元在興建中的投資物業，由第三級轉入至第二級是因為此物業於年內竣工，及／或採用可觀察的輸入元素以進行估值。

按本集團之政策，當公允值層級發生轉撥時於導致調動的事件發生的當下予以確認。

估值過程

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

估值方法

於二〇二二年十二月三十一日，若干位於香港在年內落成及一項仍在發展中的物業的估值乃按市場銷售比較法由周邊相似物業的市場銷售信息從而推斷出被研究物業的市場價值，該類物業歸類為第二級估值。

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

於二〇二一年十二月三十一日，若干位於香港仍在發展／重新發展中的物業的估值乃按重新發展為基準，以發展／重新發展的物業假設於評估日落成時之公允值減去預計建築成本、財務成本及盈利和風險系數。

第三級的估值方法

已落成投資物業

重大不可觀察輸入元素列表如下：

	加權平均值			
	資本化比率		市場租金	
	二〇二二年	二〇二一年	二〇二二年	二〇二一年
香港			每平方呎港幣	每平方呎港幣
— 住宅	1.5%	1.5%	80元	80元
中國內地			每平方米人民幣	每平方米人民幣
— 商場	6.4%	6.4%	353元	340元
— 寫字樓	6.5%	6.5%	157元	163元
— 住宅	4.3%	4.3%	152元	150元

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

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

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
於一年內	3,032	3,289
於一年後但二年內	2,138	2,388
於二年後但三年內	1,526	1,510
於三年後但四年內	1,101	1,167
於四年後但五年內	918	1,043
於五年後	210	357
	8,925	9,754

財務報表附註

9. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	使用權資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 分析如下：						
成本值						
於二〇二一年一月一日	3,922	2,945	130	14,998	111	22,106
匯率調整	74	86	1	177	-	338
增添	-	-	1	199	45	245
出售	-	-	-	(47)	(45)	(92)
出售附屬公司	-	-	-	(14)	-	(14)
重新分類	(14)	-	(112)	112	-	(14)
於二〇二一年十二月三十一日 及二〇二二年一月一日	3,982	3,031	20	15,425	111	22,569
匯率調整	(220)	(257)	(2)	(527)	-	(1,006)
增添	-	-	117	162	46	325
出售	-	-	-	(81)	(18)	(99)
重新分類	-	-	(13)	13	-	-
轉撥	-	661	-	-	-	661
於二〇二二年十二月三十一日	3,762	3,435	122	14,992	139	22,450
累積折舊及減值						
於二〇二一年一月一日	1,164	562	-	7,082	48	8,856
匯率調整	15	18	-	57	-	90
是年折舊	85	93	-	536	40	754
出售時撥回	-	-	-	(40)	(45)	(85)
出售附屬公司時撥回	-	-	-	(11)	-	(11)
重新分類	(2)	-	-	-	-	(2)
於二〇二一年十二月三十一日 及二〇二二年一月一日	1,262	673	-	7,624	43	9,602
匯率調整	(50)	(76)	-	(185)	-	(311)
是年折舊	82	89	-	503	43	717
減值撥備(附註9(c))	-	433	-	-	-	433
出售時撥回	-	-	-	(61)	(18)	(79)
於二〇二二年十二月三十一日	1,294	1,119	-	7,881	68	10,362
賬面淨值						
於二〇二二年十二月三十一日	2,468	2,316	122	7,111	71	12,088
於二〇二一年十二月三十一日	2,720	2,358	20	7,801	68	12,967

	租賃土地 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
b. 業權：					
於二〇二二年十二月三十一日					
位於香港					
中期契約	658	-	-	2,229	2,887
位於香港以外					
中期契約	1,810	2,316	122	3,040	7,288
	2,468	2,316	122	5,269	10,175
於二〇二一年十二月三十一日					
位於香港					
中期契約	685	-	-	2,318	3,003
位於香港以外					
中期契約	2,035	2,358	20	3,402	7,815
	2,720	2,358	20	5,720	10,818

c. 物業、廠房及設備減值

於每個結算日，本集團會對酒店物業、廠房及設備的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。該評估會以每項資產的使用價值或其公允價值減銷售成本(以較高者)的可收回數額來進行評估。本集團委聘了獨立專業測量公司萊坊進行減值評估，此評估已根據本集團酒店物業的收益淨額及租約於續租時其淨收益增長之可能性，按市值對酒店物業作出估值，有關資料詳列於附註3(b)。

d. 發展中的酒店物業

於二〇二二年十二月三十一日，發展中的酒店物業的價值為港幣二億四千三百萬元，不需計提折舊。

e. 使用權資產

本集團持有多項物業及租賃土地，以經營租賃的形式出租，或持有作集團辦公室(為使用權資產)及酒店及物流業務之用(見附註8和9(b))。本集團為該等物業權益的註冊擁有人。除根據相關政府機構設定的應課差餉作出的付款外，並無根據土地租賃條款作出的持續付款。該等付款款項時有不同，且應支付予相關政府機構。

財務報表附註

10. 聯營公司權益

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
應佔資產淨值	10,439	12,262
商譽	1,853	1,853
	12,292	14,115
應收聯營公司款項	1,626	1,730
	13,918	15,845
應付聯營公司款項(附註18)	(7,675)	(8,794)
	6,243	7,051

- a. 於二〇二二年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第179頁。
- b. 上述所有聯營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。
- c. 除了在應收聯營公司款項中包括借給若干聯營公司的貸款合共港幣六億七千萬(二〇二一年：港幣五億八千七百萬元)為附帶利息貸款外，所有應收聯營公司款項為無抵押、免利息及無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。

應付聯營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

- d. 聯營公司包括總額港幣十八億五千三百萬元(二〇二一年：港幣十八億五千三百萬元)的商譽，其中主要為本集團持有67.6%權益的附屬公司－現代貨箱碼頭有限公司購入Mega Shekou Container Terminals Limited時所產生。該交易是根據於二〇〇七年簽訂的有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。
- e. 於二〇二二年十二月三十一日，本集團沒有重要個別聯營公司。非重要個別聯營公司總計資料如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
非重要個別聯營公司於綜合財務報表中的總賬面值	12,292	14,115
本集團應佔聯營公司總額		
是年除稅後所佔業績	21	719
是年其它全面收益	(633)	312
是年全面收益總額	(612)	1,031

11. 合營公司權益

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
應佔資產淨值	6,972	7,295
應收合營公司款項	9,955	12,719
	16,927	20,014
應付合營公司款項(附註18)	(2,298)	(2,130)
	14,629	17,884

- a. 於二〇二二年十二月三十一日各主要合營公司之有關資料已詳列於第180頁。
- b. 本集團主要合營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。
- c. 除了在應收合營公司款項中包括借給若干合營公司的貸款合共港幣五十四億六千萬(二〇二一年：港幣六十五億八千八百萬元)為無抵押及附帶利息貸款外，所有應收合營公司款項為無抵押、免利息及無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。

應付合營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

- d. 於二〇二二年十二月三十一日，本集團沒有個別重要的合營公司。非重要個別合營公司總計資料如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
非重要個別合營公司於綜合財務報表中的總賬面值	6,972	7,295
本集團應佔合營公司總額		
是年除稅後所佔業績	(121)	249
是年其它全面收益	(619)	232
是年全面收益總額	(740)	481

財務報表附註

12. 其它長期投資

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本投資		
香港上市	38,416	38,824
海外上市	1,857	5,276
	40,273	44,100
以公允價值計量且其變動計入損益的其它金融資產		
非上市投資	8,651	8,802
集團總額	48,924	52,902

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

b. 按行業分析如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
地產	26,240	22,561
新興經濟	12,732	21,386
其它	9,952	8,955
集團總額	48,924	52,902

c. 按地域位置分析如下：

	以公允價值計量 且其變動計入 其它全面收益的 股本投資 港幣百萬元	以公允價值計量 且其變動計入 損益的其它 金融資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇二二年十二月三十一日			
香港	38,416	—	38,416
海外	1,857	8,651	10,508
集團總額	40,273	8,651	48,924
於二〇二一年十二月三十一日			
香港	38,824	—	38,824
海外	5,276	8,802	14,078
集團總額	44,100	8,802	52,902

13. 商譽及其它無形資產

	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本值			
二〇二一年一月一日及二〇二一年十二月三十一日、 二〇二二年一月一日及二〇二二年十二月三十一日	298	12	310
累計攤銷			
二〇二一年一月一日及二〇二一年十二月三十一日、 二〇二二年一月一日及二〇二二年十二月三十一日	-	12	12
賬面淨值			
於二〇二二年十二月三十一日	298	-	298
於二〇二一年十二月三十一日	298	-	298

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇二二年十二月三十一日進行了一項減值測試，就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較。碼頭業務的可收回數額以使用價值計算。經測試後並不需作出減值。

14. 待沽物業

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
待沽發展中物業	35,538	40,409
待沽物業	7,448	8,076
	42,986	48,485

- a. 於二〇二二年十二月三十一日，預期港幣二百五十九億零二百萬元(二〇二一年：港幣三百一十七億七千五百萬元)之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。
- b. 待沽發展中物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中較低數額報值。於二〇二二年十二月三十一日，按可變現淨值報值的物業總面賬為港幣二百四十二億二千三百萬元(二〇二一年：港幣二百九十八億九千七百萬元)。

財務報表附註

c. 於二〇二二年十二月三十一日，包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
位於香港 中期契約	25,588	21,704
位於香港以外 長期契約	7,642	13,668
中期契約	1,588	2,818
	34,818	38,190

15. 應收貿易及其它賬項

a. 賬齡分析

於二〇二二年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬減值虧損)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	104	162
三十一日至六十日	33	53
六十一日至九十日	23	22
九十日以上	84	73
	244	310
其它應收賬項及預付	1,511	1,576
集團總額	1,755	1,886

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

b. 應收貿易賬項減值

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

本年度以信用損失準備之變動，包括特定及整體虧損組成部分如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
於一月一日	4	13
確認減值虧損撥備／(撥回)	11	(9)
於十二月三十一日	15	4

16. 衍生金融工具

	二〇二二年		二〇二一年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
於收益表按公允價值處理				
定息至浮息利率掉期合約	2	291	154	30
浮息至定息利率掉期合約	78	—	—	103
跨貨幣利率掉期合約	18	424	155	179
遠期外匯合約	19	138	55	117
總額	117	853	364	429
分析				
流動	69	389	248	60
非流動	48	464	116	369
集團總額	117	853	364	429

財務報表附註

於結算日，以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇二二年		二〇二一年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
到期日少於一年	-	21	21	-
到期日在一至五年	2	270	133	30
	2	291	154	30
浮息至定息利率掉期合約				
到期日在一至五年	78	-	-	103
跨貨幣利率掉期合約				
到期日少於一年	15	147	4	5
到期日在一至五年	3	277	137	173
到期日多於五年	-	-	14	1
	18	424	155	179
遠期外匯合約				
到期日少於一年	13	1	33	-
到期日在一至五年	6	137	14	117
到期日多於五年	-	-	8	-
	19	138	55	117
集團總額	117	853	364	429

a. 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	6,991	6,042
浮息至定息利率掉期合約	1,800	1,800
跨貨幣利率掉期合約	6,784	9,321
遠期外匯合約	2,215	4,260

- b. 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具的公允價值轉變於綜合收益表確認。
- c. 於截至二〇二二年十二月三十一日止年內遠期外匯合約的虧損為港幣二千八百萬元(二〇二一年：港幣一億五千六百萬元)，於綜合收益表內確認。
- d. 於截至二〇二二年十二月三十一日止年內跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約的公允價值分別為虧損港幣一億四千萬元(二〇二一年：盈餘港幣一億三千八百萬元)及虧損港幣三千三百萬元(二〇二一年：港幣三百萬元)，於綜合收益表內的財務支出確認。
- e. 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議在若干情況可供抵銷的機制下進行衍生工具交易。於二〇二二年十二月三十一日，因沒有參與方行使其權利去抵銷於綜合財務報表已確認的數額，本集團沒有抵銷任何金融工具。

17. 銀行存款及現金

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
銀行存款及現金	14,648	23,559

於二〇二二年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

- a. 存放在中國內地的銀行存款相等於港幣九十九億二千一百萬元(二〇二一年：港幣一百三十三億七千六百萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。
- b. 人民幣二十六億七千七百萬元折合港幣二十九億九千六百萬元(二〇二一年：人民幣二十七億五千八百萬元折合港幣三十三億七千四百萬元)是只用於若干指定中國內地地產發展項目之銀行存款。

銀行存款年實際利率為1.6%(二〇二一年：1.4%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
人民幣	9,779	21,888
港幣	494	734
美元	4,369	894
其它貨幣	6	43
	14,648	23,559

財務報表附註

18. 應付貿易及其它賬項

於二〇二二年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	364	420
三十一日至六十日	218	226
六十一日至九十日	95	36
九十日以上	116	268
	793	950
租金及客戶按金	1,356	1,352
建築成本應付賬項	4,708	5,280
應付聯營公司款項(附註10)	7,675	8,794
應付合營公司款項(附註11)	2,298	2,130
其它應付賬項	3,253	3,248
集團總額	20,083	21,754

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣十七億七千九百萬元(二〇二一年：港幣十三億三千七百萬元)，主要為租金及客戶按金。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付、確認收入或須於收到通知時償還。

19. 出售物業按金

出售物業按金變動	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
於一月一日	9,644	8,098
匯兌調整	(523)	125
年內確認為收入而減少出售物業按金	(8,187)	(7,931)
收取銷售訂金而增加出售物業按金	7,268	9,352
於十二月三十一日	8,202	9,644

出售物業按金為港幣十五億八千三百萬元(二〇二一年：港幣三十二億一千九百萬元)預期多於一年後於綜合收益表確認收入。

本集團在簽訂買賣協議時收取合約價值的全部或部分作為客戶的按金。此出售物業按金為合約負債及列報為出售物業按金，直至該物業落成並合法地轉移至客戶或客戶接收物業。

預期將於報告日期與客戶訂立的合約產生的收入確認

於二〇二二年十二月三十一日，本集團現有合約項下分配至剩餘履約責任的交易價格總額為港幣八十一億七千一百萬元(二〇二一年：港幣一百零五億七千三百萬元)。該金額指預期將由客戶與本集團訂立的發展中物業的完工前銷售合約確認的收入。本集團將於未來物業轉讓完成時，或(發展中物業的情況下)客戶接收物業時確認收入，預期將於未來三十六個月內發生。

財務報表附註

20. 銀行借款及其它借款

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
攤還年期少於一年	1,521	1,847
攤還年期在一至二年	3,746	1,629
攤還年期在二至五年	1,842	5,804
攤還年期多於五年	250	480
	7,359	9,760
銀行借款(有抵押)		
攤還年期少於一年	93	235
攤還年期在一至二年	110	5,113
攤還年期在二至五年	3,615	5,816
攤還年期多於五年	2,556	1,668
	6,374	12,832
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	785	1,582
攤還年期在一至二年	432	1,531
攤還年期在二至五年	5,014	11,040
	6,231	14,153
銀行借款及其它借款總額	19,964	36,745
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	2,399	3,664
非流動借貸		
攤還年期在一至二年	4,288	8,273
攤還年期在二至五年	10,471	22,660
攤還年期多於五年	2,806	2,148
	17,565	33,081
銀行借款及其它借款總額	19,964	36,745

- a. 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位(包括詳列於附註22(b)的跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約之影響)：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
港幣	14,223	32,562
人民幣	5,741	4,183
	19,964	36,745

- b. 集團借貸利率(包括詳列於附註22(a)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)如下：

	二〇二二年		二〇二一年	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
定息借貸				
銀行借款	-	-	2.7	1,800
		-		1,800
浮息借貸				
債券及票據	6.0	7,359	3.4	9,760
銀行借款	4.1	12,605	1.6	25,185
		19,964		34,945
借貸總額		19,964		36,745

- c. 除了合共港幣五十億八千萬元(二〇二一年：港幣七十五億二千萬元)的貸款是以公允價值列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內償還。
- d. 本集團的借貸總額包括若干於中國內地的附屬公司及現代貨箱碼頭的銀行借款合共港幣四十三億七千二百萬元(二〇二一年：港幣四十四億八千一百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- e. 於二〇二二年十二月三十一日，本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣二百一十七億一千九百萬元(二〇二一年：港幣三百零八億七千二百萬元)的若干發展中物業、投資物業和物業、廠房及設備以作擔保。
- f. 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候有關集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

財務報表附註

21. 遞延稅項

a. 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債／(資產)淨額：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
遞延稅項負債	14,561	15,264
遞延稅項資產	(837)	(830)
遞延稅項負債淨額	13,724	14,434

遞延稅項負債／(資產)的組成及其於年內之變動如下：

	超逾有關折舊 之折舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 重估盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇二一年一月一日	2,773	9,611	861	13,245
於綜合收益表扣除／(計入)	303	852	(227)	928
出售附屬公司	(57)	—	—	(57)
匯兌調整	65	293	(40)	318
於二〇二一年十二月三十一日 及二〇二二年一月一日	3,084	10,756	594	14,434
於綜合收益表扣除	1	194	176	371
匯兌調整	(130)	(925)	(26)	(1,081)
於二〇二二年十二月三十一日	2,955	10,025	744	13,724

b. 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	二〇二二年		二〇二一年	
	稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅務資產 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅務資產 港幣百萬元
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
— 香港	6,350	1,048	4,245	700
— 香港以外	1,648	412	4,932	1,233
	7,998	1,460	9,177	1,933

於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以本集團沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損不會有期限。香港以外的稅務虧損主要源自中國內地營運，這些虧損則可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內。

22. 財務風險管理及公允價值

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

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

a. 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變動而波動的風險。

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

為配合集團現有的策略，集團簽訂了若干名義數額為港幣五十四億七千萬(二〇二一年：港幣六十五億五千七百萬元)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約轉變成浮息借貸。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量時間與借款的利息支出時間相同。

為了確實未來數年部分的資金成本，集團簽訂了若干名義數額為港幣十八億元(二〇二一年：港幣十八億元)的十至十五年浮息至定息利率掉期合約，亦簽定了另為期兩年港幣十八億元(二〇二一年：港幣十八億元)名義數額的定息至浮息利率掉期合約。該等安排由二〇一一年至二〇一二年往後的八至十三年，有效地將集團部份的浮息借貸鎖定由2.4%至3.6%的固定利率範圍。

於二〇二二年十二月三十一日，在計入上述的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，集團的全部借貸為浮息(二〇二一年：約95%為浮息，餘下5%則為定息(見附註20(b))。

財務報表附註

根據於二〇二二年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%（二〇二一年：1%）及其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團減少／增加稅後虧損和增加／減少權益總額約港幣一千九百萬元（二〇二一年：增加／減少稅後盈利和權益總額約港幣七千八百萬元）。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致本集團稅後盈利／虧損及權益總額的變動，且該變動被運用於重估本集團於結算日持有的金融工具令集團承擔公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於結算日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度化影響作估算，預計對本集團的稅後盈利／虧損及權益總額的影響。分析是以與二〇二一年相同的基準進行。

b. 外幣風險

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

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

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

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

	二〇二二年				二〇二一年			
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元
銀行存款及現金	544	3	-	1	96	7,088	-	7
其它長期投資	1,333	-	-	12	1,777	-	-	29
應收貿易及其它賬項	9	-	-	-	6	-	-	-
應付貿易及其它賬項	-	(46)	-	-	(1)	(46)	-	-
銀行借款及其它借貸	-	(2,350)	(17,483)	-	(60)	(2,350)	(17,478)	-
公司間結存	3	110	-	-	3	110	-	-
已確認資產及負債產生的 風險總額	1,889	(2,283)	(17,483)	13	1,821	4,802	(17,478)	36
遠期外匯合約名義數額	120	(545)	7,000	(11)	358	734	7,000	-
跨貨幣利率掉期合約名義 數額	(120)	2,350	10,500	-	(297)	2,350	10,500	-
整體風險淨額	1,889	(478)	17	2	1,882	7,886	22	36

此外，於二〇二二年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司以人民幣為功能貨幣，持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金、應付貿易及其它賬項及公司間借款而分別承擔港幣一億四千五百萬元、港幣零元及港幣九千六百萬元(二〇二一年：港幣一億五千五百萬元、港幣四百萬元及港幣九千六百萬元)的外幣風險。

根據於二〇二二年十二月三十一日進行的敏感度分析，預期導致本集團需承擔風險的貨幣匯率可能出現的變動對本集團稅後盈利／虧損和權益總額所造成的影響並不重大。

對中國內地業務的換算進一步進行敏感度分析，人民幣匯兌港元匯率上升／下降1%(二〇二一年：1%)，本集團權益總額將增加／減少港幣六億四千七百萬元(二〇二一年：港幣八億三千四百萬元)。

財務報表附註

c. 權益價格風險

本集團需要承擔作為其它長期投資的股本投資所產生的權益價格風險。

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

根據於二〇二二年十二月三十一日進行敏感度分析，本集團的上市股本投資市值每增加／減少10%（所有其它可變因素維持不變）不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。但權益總額則會增加／減少港幣四十億二千七百萬元（二〇二一年：港幣四十四億一千萬元）。分析是以與二〇二一年相同的基準進行。

本集團持有若干按公允價值計量且其變動計入損益的非上市投資，主要為新興經濟投資。非上市投資的公允價值未必與上市證券市場的指數趨勢有直接相關，因為非上市投資的市場流通性不能與上市投資相比。根據於二〇二二年十二月三十一日進行敏感度分析，本集團的非上市股本投資市值每增加／減少10%（所有其它可變因素維持不變）對本集團的稅後虧損減少／增加及權益總額增加／減少港幣八億六千五百萬元（二〇二一年：增加／減少本集團稅後盈利及權益總額港幣八億八千萬元）。分析是以與二〇二一年相同的基準進行。

d. 流動性風險

集團有一保守流動性風險管理政策，確保有充足儲備的現金和隨時可銷售變現的證券及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減低任何一年所承受的再融資風險及維持靈活性以應付短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理是由集團庫務部門中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

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

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

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額	總額	一年內或	一年後	兩年後	五年後
	港幣百萬元	港幣百萬元	接獲通知時 港幣百萬元	但兩年內 港幣百萬元	但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
於二〇二二年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(19,964)	(23,786)	(2,993)	(4,820)	(11,262)	(4,711)
應付貿易及其它賬項	(20,083)	(20,083)	(18,324)	(1,283)	(458)	(18)
遠期外匯合約	(119)	(119)	12	-	(131)	-
跨貨幣利率掉期合約	(406)	(550)	(209)	(150)	(191)	-
利率掉期合約	(211)	(256)	(123)	(75)	(58)	-
其它非流動負債	(30)	(30)	-	(26)	(4)	-
	(40,813)	(44,824)	(21,637)	(6,354)	(12,104)	(4,729)
於二〇二一年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(36,745)	(39,095)	(4,619)	(8,557)	(22,757)	(3,162)
應付貿易及其它賬項	(21,754)	(21,756)	(20,434)	(615)	(680)	(27)
遠期外匯合約	(62)	(63)	33	14	(118)	8
跨貨幣利率掉期合約	(24)	102	62	73	(41)	8
利率掉期合約	21	34	50	21	(37)	-
其它非流動負債	(36)	(35)	(25)	-	(10)	-
	(58,600)	(60,813)	(24,933)	(9,064)	(23,643)	(3,173)

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還，而於二〇二二年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣一百五十七億元(二〇二一年：港幣三百二十一億元)。

e. 信用風險

信用風險是指交易對方違反合約而導致集團財務損失的風險。

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

財務報表附註

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

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

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註26列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

f. 資產及負債的公允價值

i. 以公允價值列報的資產及負債

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

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	經常性以公允價值計量			總額 港幣百萬元
	於二〇二二年十二月三十一日歸類為			
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	
資產				
其它長期投資：				
— 股本投資	40,273	—	—	40,273
— 非上市投資	—	—	8,651	8,651
衍生金融工具：				
— 遠期外匯合約	—	19	—	19
— 利率掉期合約	—	80	—	80
— 跨貨幣利率掉期合約	—	18	—	18
	40,273	117	8,651	49,041
負債				
衍生金融工具：				
— 遠期外匯合約	—	138	—	138
— 利率掉期合約	—	291	—	291
— 跨貨幣利率掉期合約	—	424	—	424
銀行借款及其它借款：				
— 債券及票據	—	4,638	—	4,638
— 銀行借款	—	442	—	442
	—	5,933	—	5,933

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

於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日年度，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移。本集團的政策是確認導致調動的事件發生的當下確認轉移。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素

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

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

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

財務報表附註

採用於第三級公允價值計算的估值模式及輸入元素

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

年內在該第三級別公允價值計量結餘中之變動如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
非上市投資		
於一月一日	8,802	6,000
支付購入款項	309	1,636
轉移至第一級	(4)	(60)
出售	(24)	-
在綜合損益表中確認之未變現(虧損)/收益淨額	(432)	1,226
於十二月三十一日	8,651	8,802

從第三級層級轉出

於轉讓日，本集團持有若干非上市股本投資的股份公允價值總額為港幣四百萬元(二〇二一年：港幣六千萬元)。這些投資項目的公允價值於上一報告期內被歸類為第三級(有關估值模式的資訊，見上文)，這是因為這些股票沒有在任何證券交易所作交易，而且沒有最近可觀察到的獨立交易。

於二〇二二年年內，這些非上市股本投資持有的股票已於交易所市場上市，目前在市場上交易活躍。由於該股票現在在活躍市場中已有發布的報價，因此其公允價值計量於二〇二二年十二月三十一日從公允價值層級第三級轉出至第一級。

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

ii. 非以公允值列報的資產及負債

本集團以成本或攤銷成本報值的金融資產及負債對其於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

g. 資本管理

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

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

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

於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款(附註20)	19,964	36,745
減：銀行存款及現金(附註17)	(14,648)	(23,559)
負債淨額	5,316	13,186
股東權益	151,585	162,020
總權益	155,707	166,377
負債淨額與股東權益比率	3.5%	8.1%
負債淨額與總權益比率	3.4%	7.9%

本公司及其它附屬公司並沒有外部施加之資本規定。

財務報表附註

23. 股本及儲備

a. 股本

	二〇二二年 股數(百萬)	二〇二一年 股數(百萬)	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
於一月一日	3,056	3,051	30,381	30,270
認股權計劃下發行股票	-	5	-	111
於十二月三十一日	3,056	3,056	30,381	30,381

根據《公司條例》第 135 條，公司普通股並無票面值。

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

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

本集團於二〇二二年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣十八億八千八百萬元(二〇二一年：港幣二十億六千四百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的各項權益於年內的變動顛列如下：

	股本 港幣百萬元	其它儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
本公司				
於二〇二一年一月一日	30,270	36	71,107	101,413
是年盈利	-	-	3,638	3,638
認股權計劃下發行股票	111	(36)	-	75
已付二〇二〇年第二次中期股息	-	-	(611)	(611)
已付二〇二一年第一次中期股息	-	-	(611)	(611)
於二〇二一年十二月三十一日及 二〇二二年一月一日	30,381	-	73,523	103,904
是年盈利	-	-	2,684	2,684
已付二〇二一年第二次中期股息	-	-	(611)	(611)
已付二〇二二年第一次中期股息	-	-	(611)	(611)
於二〇二二年十二月三十一日	30,381	-	74,985	105,366

- c. 於二〇二二年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣七百四十九億八千五百萬元(二〇二一年：港幣七百三十五億二千三百萬元)。
- d. 於結算日後，董事會宣布派發第二次中期現金股息為每股港幣0.20元(二〇二一年：港幣0.20元)，派息總額達港幣六億一千一百萬元按已發行三十億五千六百萬股股份計算(二〇二一年：港幣六億一千一百萬元按三十億五千六百萬股股份計算)。該項股息於結算日並未確認為負債。

財務報表附註

24. 公司財務狀況表

	附註	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司		107,174	114,079
應收一間聯營公司款項		371	371
		107,545	114,450
流動資產			
應收賬項		2	2
銀行存款及現金		2	5
		4	7
總資產		107,549	114,457
流動負債			
應付賬項		(56)	(56)
應付附屬公司款項		(1,594)	(9,964)
應付一間聯營公司款項		(533)	(533)
總流動負債		(2,183)	(10,553)
淨資產		105,366	103,904
資本及儲備			
股本	23	30,381	30,381
儲備		74,985	73,523
總權益		105,366	103,904

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席、執行董事兼集團財務總監

25. 與連繫人士的重大交易

截至二〇二二年十二月三十一日止年度，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- a. 本集團所得的租金收入為港幣一億零四百萬元(二〇二一年：港幣一億三千四百萬元)由各個相關的租戶(該等租戶為會德豐有限公司(「WAC」)主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼等之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部份持有權益之公司)所得。
- b. 在現有協議下，本集團會向九龍倉置業之附屬公司所擁有的酒店提供管理、市場推廣、項目管理及技術服務。全年應收酬金總額為港幣二千萬元(二〇二一年：港幣一千八百萬元)。由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- c. 本集團就本集團之物業項目已支付物業服務費總額為港幣一億六千四百萬元(二〇二一年：港幣二億一千五百萬元)。其中港幣一億一千萬元(二〇二一年：港幣一億五千三百萬元)，為本集團向WAC及九龍倉置業之附屬公司支付的物業服務費，由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- d. 本集團就九龍倉置業提供的租賃服務確認資本化租金總額為港幣一億三千九百萬元(二〇二一年：港幣一億一千一百萬元)，由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- e. 在現有協議下，本集團會向九龍倉置業之附屬公司所擁有的物業項目提供物業服務。全年應收酬金總額為港幣九百萬元(二〇二一年：港幣九百萬元)。由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- f. 本集團主要管理人員的薪酬，包括支付於本公司董事及五位最高薪僱員在附註2(b)及2(c)中披露。

除以易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註10及11內披露。

財務報表附註

26. 或然負債

於二〇二二年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣三百三十四億八千九百萬元(二〇二一年：港幣五百九十五億二千二百萬元)。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣五十六億二千七百萬元(二〇二一年：港幣三十六億九千萬元)已全數提取。

於二〇二二年十二月三十一日，本集團就金融機構向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣十七億四千六百萬元(二〇二一年：港幣十五億三千九百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向金融機構提供的按揭貸款擔保則為港幣二十二億八千六百萬元(二〇二一年：港幣四十六億二千五百萬元)。

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

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

27. 承擔

於二〇二二年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇二二年			二〇二一年		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業						
投資物業						
香港	-	-	-	565	5,962	6,527
中國內地	89	158	247	146	222	368
	89	158	247	711	6,184	6,895
發展物業						
香港	3,174	11,396	14,570	1,517	5,390	6,907
中國內地	2,041	1,890	3,931	4,842	3,348	8,190
	5,215	13,286	18,501	6,359	8,738	15,097
物業總額						
香港	3,174	11,396	14,570	2,082	11,352	13,434
中國內地	2,130	2,048	4,178	4,988	3,570	8,558
	5,304	13,444	18,748	7,070	14,922	21,992
其它	2,859	47	2,906	2,118	25	2,143
	2,859	47	2,906	2,118	25	2,143
總額	8,163	13,491	21,654	9,188	14,947	24,135

發展物業的開支承擔包括於合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣二十二億二千七百萬元(二〇二一年：港幣四十四億一千六百萬元)。

28. 會計政策變動

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

《會計準則》第16號(修訂)	物業、廠房及設備 — 未作擬定用途前的所得款項
《會計準則》第37號(修訂)	撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約 — 履行合約的成本

本集團已評估此等修訂的影響並認為對本集團的業績及財務狀況並無重大影響，對本集團的會計政策亦無重大更改。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

本集團採用這些與本集團有關的政策後的會計政策已詳載於第151頁至172頁的主要會計政策內。

財務報表附註

29. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項經修訂，因在二〇二二年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後開始的 會計期間適用
《會計準則》第1號(修訂)及《財報準則》實務公告第2號(修訂)會計政策之披露	二〇二三年一月一日
《會計準則》第8號(修訂)會計估計之定義	二〇二三年一月一日
《會計準則》第12號(修訂)源自單一項交易之資產及負債的相關遞延稅項	二〇二三年一月一日
《會計準則》第1號(修訂)負債分類為流動或非流動	二〇二四年一月一日
《會計準則》第1號(修訂)，財務報表之表達：附帶契諾的非流動負債	二〇二四年一月一日
《財報準則》第16號(修訂)，租賃：售後回租之租賃負債	二〇二四年一月一日

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

30. 結算日後事項

董事已於結算日後宣布派發第二次中期股息。詳情已於附註6披露。

31. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇二二年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立的會德豐有限公司。會德豐有限公司沒有編製作公眾參考之用的財務報表。

32. 財務報表通過

財務報表於二〇二三年三月九日經董事會通過及授權頒布。

主要會計政策

a. 遵例聲明

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

香港會計師公會頒布了多項經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註28。

b. 財務報表的編製基準

截至二〇二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

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

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

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

主要會計政策

c. 綜合基準

i. 附屬公司和非控股股東權益

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

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

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

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

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

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

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

ii. 聯營公司和合營公司

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

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

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

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

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

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

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

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

主要會計政策

iii. 商譽

商譽指

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

當(b)是大於(a)時，此超出金額當作議價收購並立即確認為損益。

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

年內出售的現金產出單位、任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

d. 投資物業和物業、廠房及設備

i. 投資物業

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

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

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

ii. 酒店物業

酒店物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值（見附註(k)(ii)）。

iii. 持作自用的其它物業、廠房及設備

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

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

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

因為要把物業、廠房和設備帶到能夠以管理層預期的方式運作的所需位置和條件而生產的項目。出售任何該等項目所得款項及相關成本於損益確認。

- iv. 報廢或出售一個物業、廠房及設備所產生的收益或虧損以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在綜合收益表中確認。任何相關之物業重估盈餘將會由物業重估儲備轉撥至盈餘儲備，而不會重新分類至損益。

e. 物業、廠房及設備折舊

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

i. 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

ii. 酒店物業

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

iii. 持作自用的其它物業、廠房及設備

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

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

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

主要會計政策

f. 金融工具

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

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

i. 金融資產的分類及計量

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

金融資產初始確認後不可重新分類，除非本集團改變管理金融資產的業務模式。

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

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

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

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

債務和權益證券投資

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

綜合財務狀況表中的「其它長期投資」包括：

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

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

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

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

金融資產：業務模式評估

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

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

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

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

主要會計政策

金融資產：評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息

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

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

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

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

金融資產：後續計量和收益及虧損

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

ii. 終止確認金融資產

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

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

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

iii. 金融負債的分類及計量

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

iv. 終止確認金融負債

本集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

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

v. 抵銷

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

收入和費用僅在《財報準則》允許的情況下或就一組相似交易(如本集團的交易)所產生的收益或虧損按淨額基準列報。

g. 衍生金融工具

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

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

主要會計政策

h. 對沖

i. 公允價值對沖

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

ii. 現金流量對沖

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

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

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

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

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

iii. 對海外業務淨投資的對沖

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

i. 租賃資產

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

i. 作為承租人

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

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

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

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

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

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

主要會計政策

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

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

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

ii. 作為出租人

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

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

j. 合約資產及負債

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

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

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

當合約包括重大融資成份時，合約結餘包括根據實際利息法計算的計提利息。

k. 資產減值

i. 金融資產減值

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

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

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

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

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

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

計量預期信用損失

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

信用減值的金融資產

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

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

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

主要會計政策

在財務狀況表中列報預期信用損失的準備

以攤銷成本計量的金融資產的損失準備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

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

ii. 非金融資產的減值(包括使用權資產)

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

一 可收回數額的計算

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

一 確認減值虧損

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

一 減值虧損撥回

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

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

一 中期財務報告及減值

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

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

I. 待沽物業

i. 待沽物業

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

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

ii. 待沽發展中物業

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

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

m. 存貨

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

n. 現金和現金等價項目

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

主要會計政策

o. 外幣

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

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

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

p. 收入確認

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

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

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

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

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

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

- iii. 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

- iv. 利息收入按實際利率法確認。

- v. 來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

q. 借貸成本

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

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

r. 所得稅

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

主要會計政策

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

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

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

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

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

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

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

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

s. 連繫人士

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

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

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

主要會計政策

t. 發出財務擔保，準備和或有負債

i. 所發出的財務擔保

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

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

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

ii. 其它準備和或然負債

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

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

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

u. 分部報告

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

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

v. 僱員福利

i. 以股份為基礎作支付之費用

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

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

ii. 僱員福利及定額供款退休計劃供款

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

主要會計政策

w. 重大會計估計和判斷

附註22載有與金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

一 投資物業估值

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

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

一 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值(採用有關比率)或淨售價(參考市價)而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。

估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的新財務預算／預測均經管理層批准。

一 評估發展中物業和待沽物業的撥備

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

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二二年十二月三十一日

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二二年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
德高企業投資有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	控股公司
寶博(0004)有限公司	英屬處女群島／香港	1股每股1美元	100	控股公司
九龍倉北京有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	管理服務
九龍倉重慶有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉大連有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
Wharf Estates China Limited	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉國金中心有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	管理服務
九龍倉上海置業有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
邦源投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
■ 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	100	地產
■ 上海夏利文物業管理有限公司	中華人民共和國	500,000美元	100	物業管理
■ 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	272,000,000人民幣	100	地產
■ 大連時代豪庭物業管理有限公司	中華人民共和國	1,000,000人民幣	100	物業管理
■ 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	223,533,440人民幣	100	地產
■ 重慶時代廣場物業管理有限公司	中華人民共和國	70,000美元	100	物業管理
■ 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	14,000,000美元	98	地產
■ 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	221,000,000港幣	100	地產
■ 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,360,400,000美元	100	地產
■ 九龍倉國金(成都)物業管理 有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100	物業管理
■ 長沙國金中心物業管理有限公司	中華人民共和國	3,000,000人民幣	100	物業管理
■ 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	70,000,000港幣	100	地產
■ 長沙時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	40,000,000美元	100	地產
■ 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	2,454,000,000美元	100	地產
■ 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	20,000,000人民幣	100	地產
■ 九龍倉(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000美元	100	控股公司
■ 致昌(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	100	控股公司
■ 大連德高企業管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100	控股公司
■ 大連盈致企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	100	控股公司
九龍倉中國地產發展(0004) 有限公司	英屬處女群島／香港	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
盛興控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
佳唯投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
碩凱有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
盞創有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
雄智控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
品富集團有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
博軼有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
卓光控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
康寧控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
捷特投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
權升控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
意踏有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
翡閣有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
名寶國際(0004)有限公司	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	控股公司
昌智國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
博實控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
珍億有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
洋立控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
明聲控股有限公司	香港	港幣1,459,380,000元 分為1,459,380,000股	100	控股公司
陸裕投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
浩陽投資有限公司	香港	港幣100,000,000元 分為100,000,000股	100	控股公司
功登有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
敢偉有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
展策有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
載安有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
業階有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
碩祥有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
江福控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
協慧國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
凱大控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
業鋒投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
望華有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
為旺有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
Onyee Properties Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	控股公司
耀瑞控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
栢朗國際有限公司	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	控股公司
眾朗投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
尚添投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
力麒控股有限公司	英屬處女群島/香港	1股每股1美元	100	控股公司
南輝(0004)有限公司	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	控股公司
華尚投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
仁柏有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	82	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二二年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
晉全有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
日濤國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
長懋控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
昆崙有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
伊華投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
步天(0004)有限公司	英屬處女群島／香港	1股每股1美元	100	控股公司
旭全有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
浩階有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
美尚投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
南誠(0004)有限公司	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	控股公司
橋峰國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
星彩(0004)有限公司	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	控股公司
堡業投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
百納投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
晉圖控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
嘉森國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
通穎投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
晉程控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
銀朋有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
華昇控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉中國地產發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	管理服務
九龍倉中國控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	管理服務
九龍倉中國有限公司	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國投資管理有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	管理服務
九龍倉成都有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉靜安有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉寧波有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉上海有限公司	香港	港幣10,000,000元 分為10,000,000股	100	控股公司
九龍倉武漢有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉地產中國(0004)有限公司	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國地產有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
寰鑫有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	100	地產
九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	46,000,000美元	100	地產
上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	55	地產
上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊資本5,000,000美元 (實收資本美金 14,000,000元)	100	地產

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	1,000,000美元	100	地產
上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	21,000,000美元	100	地產
九龍倉(上海)企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000美元	100	管理服務
大上海時代廣場物業管理(上海)有限公司	中華人民共和國	500,000美元	100	物業管理
龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	26,000,000港幣	100	地產
龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	3,000,000美元	100	地產
龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	47,500,000港幣	100	地產
蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	6,800,000美元	100	地產
蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	註冊資本3,000,000美元 (實收資本美金 7,486,378元)	100	地產
蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	21,000,000美元	100	地產
蘇州耀龍投資管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100	控股公司
蘇州祥龍地產發展有限公司	中華人民共和國	註冊資本317,150,000人民幣 (實收資本人民幣 817,150,000)	100	地產
蘇州兆龍地產發展有限公司	中華人民共和國	註冊資本1,189,110,000人民幣 (實收資本人民幣 2,289,110,000)	100	地產
杭州堡華房地產開發有限公司	中華人民共和國	500,000,000人民幣	100	地產
蘇州昌龍地產發展有限公司	中華人民共和國	1,181,500,000人民幣	100	地產
蘇州昇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	763,000,000人民幣	100	地產
九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	277,580,000美元	100	地產
無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	3,200,000美元	100	地產
無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	100,000美元	100	地產
無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	5,600,000美元	100	地產
港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	註冊資本1,990,000美元 (實收資本美金2,505,411)	100	地產
九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	7,870,000美元	100	地產
堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	9,330,000美元	100	地產
錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	15,000,000美元	100	地產
洋立房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	28,100,000港幣	100	地產
望華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	註冊資本62,680,000港幣 (實收資本港幣零元)	100	地產
富匯房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	註冊資本8,000,000美元 (實收資本美金9,300,000)	100	地產
會盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	130,000美元	100	控股公司
杭州杭龍置業管理有限公司	中華人民共和國	160,000美元	100	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二二年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	10,000,000美元	100	地產
龍鼎房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	註冊資本5,000,000人民幣 (實收資本人民幣 15,263,363)	100	地產
寰華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	227,000,000人民幣	100	地產
寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	26,000,000美元	100	地產
九龍倉置業(廣州)有限公司	中華人民共和國	1,000,000港幣	100	控股公司
九龍倉置業(重慶)有限公司	中華人民共和國	300,000美元	100	地產
九龍倉(中國)物業管理有限公司	中華人民共和國	60,000,000港幣	100	物業管理
九龍倉(中國)投資有限公司	中華人民共和國	30,000,007美元	100	控股公司
大連時代廣場商業有限公司	中華人民共和國	4,500,000美元	100	地產
物流				
現代貨箱碼頭有限公司	香港	港幣82,049,200元 分為70,116股	68	貨櫃碼頭
深圳大鏟灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	5,775,550,000人民幣	44	貨櫃碼頭
酒店				
Wharf Hotels Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	控股公司
Chengdu Niccolo Holdings (Hong Kong) Limited	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
萃益有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
添益控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉中國酒店有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉酒店管理有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	酒店管理
武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	100	酒店
成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	4,000,000美元	100	酒店
長沙尼依格羅酒店有限公司	中華人民共和國	4,000,000美元	100	酒店
投資及其它				
Wharf Capital (0004) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	控股公司
Wharf CME2 Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	控股公司
九龍倉有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	融資
Wharf China Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分 為5,000,000股	100	融資
飛鷺有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	融資
Wharf Finance (No.1) Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
宜盛控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	融資
源加有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	融資
Wobble Company Limited	香港	港幣500,000,000元 分為500,000,000股	100	融資
階添有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
穎華控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇二二年十二月三十一日

合營公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
地產				
Clear Elegant Limited	英屬處女群島／香港	普通股	30	控股公司
Lucrative Year Limited	英屬處女群島／香港	普通股	50	控股公司
穎領有限公司	香港	普通股	50	地產
貴恆投資有限公司	香港	普通股	50	控股公司
穎澤投資有限公司	香港	普通股	60	控股公司
擎創有限公司	香港	普通股	50	控股公司
其晉有限公司	香港	普通股	50	控股公司
祥寶投資有限公司	香港	普通股	30	控股公司
Tartar Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股	30	控股公司
領萃投資有限公司	香港	普通股	49	控股公司
蘇州茂龍地產發展有限公司	中華人民共和國	註冊	49	地產
重慶嘉益商業管理有限公司 (前稱重慶嘉益房地產開發 有限公司)	中華人民共和國	註冊	50	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
蘇州皓龍地產發展有限公司	中華人民共和國	註冊	60	地產
大連九龍倉綠城置業有限公司	中華人民共和國	註冊	60	地產
上海龍驤房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
深圳前晉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
北京西局置業有限公司	中華人民共和國	註冊	80	地產
廣州建融房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	18	控股公司
廣州建穗房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	18	地產
廣州安合房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	10	地產
酒店				
重慶尼依格羅酒店有限公司	中華人民共和國	註冊	50	酒店

直接持有的附屬公司

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業

iii 根據中國法律註冊為全內資經營企業

附註：

(甲) 於二〇二二年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司。

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

(丙) 以下債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保。

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

主要物業撮要表

二〇二二年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
香港					
物業(投資)					
山頂賓吉道8號 & 32號種植道 Strawberry Hill之部分單位	13,000	-	-	13,000	-
山頂加列山道63號 Chelsea Court	43,000	-	-	43,000	-
山頂種植道11號 11Plantation Road	46,300	-	-	46,300	-
山頂種植道1號	91,000	-	-	91,000	-
山頂道77/79號	11,000	-	-	11,000	-
香港物業(投資)總面積	204,300	-	-	204,300	-
物業(發展)					
九龍龍翔道九龍塘住宅項目	436,400	-	-	436,400	-
文輝道2至8號	259,300	-	-	259,300	-
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	829,000	-	6,400	822,600	-
	1,524,700	-	6,400	1,518,300	-
由聯營公司及合營公司發展(所佔權益-附註g)					
油塘油塘灣部分地段	611,400	-	13,700	597,700	-
山頂聶歌信山道8號 Mount Nicholson	21,300	-	-	21,300	-
啟德第4A區2號地盤	361,500	-	11,900	324,500	25,100
文輝道9、11號	72,500	-	-	72,500	-
	1,066,700	-	25,600	1,016,000	25,100
香港物業(發展)總面積	2,591,400	-	32,000	2,534,300	25,100
香港總面積	2,795,700	-	32,000	2,738,600	25,100

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		完成階段	公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份			
	不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	100%	
	29,640	RBL 556 S.A.R.P. & S.B.	2035	2001	不適用	100%	
	32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	不適用	100%	
	97,670	RBL 534 S.E., S.F. & R.P.	2028	2022	裝修工程施工中	100%	
	76,726	RBL 836	2029	2017	不適用	100%	
	196,561	NKIL 6579	2068	2025	上蓋工程施工中	100%	
	134,884	RBL 1211	2071	2025	地基工程施工中	100%	
	165,809	NKIL 6447	2072	2027	清拆工程中	100%	
	808,398	YTML 22餘段及伸延部分， YTML 28及伸延部分，YTML 29 及伸延部分，及YTML 12、 32及33及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃階段	15%	
	250,930	IL 9007	2060	2016	不適用	50%	
	197,552	NKIL 6554	2069	2024	上蓋工程施工中	30%	
	54,541	RBL 1222	2071	2025	地基工程施工中	50%	

主要物業撮要表

二〇二二年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
中國內地					
物業(投資)					
已落成投資物業					
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	-
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	-	188,000	-	-
成都市雙流縣雙楠大道中段99號時代•奧特萊斯	680,000	-	680,000	-	-
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界成都國際金融中心	6,042,000	3,092,000	2,195,000	755,000	-
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	2,036,000	2,036,000	-	-	-
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心(所佔權益-附註g)	1,226,000	653,000	573,000	-	-
上海市靜安區南京西路1717地塊會德豐國際廣場	1,199,000	1,149,000	50,000	-	-
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	2,619,000	-	2,619,000	-	-
湖南省長沙市金洲新區工業集中區歐洲北路168號時代•奧特萊斯	772,000	-	772,000	-	-
	16,334,800	7,274,800	8,110,000	950,000	-

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

主要物業撮要表

二〇二二年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
發展中投資物業					
深圳市南山區前海T102-0262地塊可可苑 (所佔權益-附註g)	274,000	-	43,000	226,000	5,000
	274,000	-	43,000	226,000	5,000
武漢市江安區沿江大道160號武漢馬哥孛羅酒店	405,000	-	-	-	405,000
中國四川省610021成都市錦江區星路3段1號國際金融中心 T3塔樓成都尼依格羅酒店	448,000	-	-	-	448,000
中國湖南省410005長沙市芙蓉區解放西路188號國金中心 T1塔樓長沙尼依格羅酒店	442,000	-	-	-	442,000
中國重慶市400023江北區江北城北大街38號國金中心 T1號塔樓重慶尼依格羅酒店(所佔權益-附註g)	219,000	-	-	-	219,000
	1,514,000	-	-	-	1,514,000
中國內地物業(投資)總面積	18,122,800	7,274,800	8,153,000	1,176,000	1,519,000

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		完成階段	公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份			
	80,000	不適用	2057	2023		裝修工程施工中	50%
(有 356 個房間的酒店)	(a)	不適用	2053	2008		不適用	100%
(有 238 個房間的酒店)	(d)	不適用	2049	2015		不適用	100%
(有 243 個房間的酒店)	(f)	不適用	2051	2018		不適用	100%
(有 252 個房間的酒店 以 100% 公司所有權計)	(e)	不適用	2051	2017		不適用	50%

主要物業撮要表

二〇二二年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
物業(發展)					
杭州市文暉路FG05地塊九龍倉•君璽	2,000	-	-	2,000	-
杭州市下城區三塘元XC0502-R21-40地塊•天御	315,000	-	-	315,000	-
杭州市慶隆地塊84號拱墅區慶隆單元FG01-R21-07地塊•天璽二期	729,000	-	-	729,000	-
杭州市慶隆地塊92號拱墅區慶隆單元FG01-R21-05地塊•天璽一期	9,000	-	-	9,000	-
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安壹號	25,000	-	-	25,000	-
蘇州市吳中區尹山湖望湖路郭新路碧堤半島	34,000	-	-	34,000	-
蘇州市吳中高新區迎春路東側24號地塊久尋花園	320,000	-	-	320,000	-
蘇州市相城區陽澄湖鎮湘路南、順賢路東27號地塊•天曦	888,000	-	11,000	877,000	-
蘇州市相城區元和街道安元路南、文靈路東77號地塊•天逸翠樾庭	308,000	-	-	308,000	-
蘇州市相城區黃橋街道華元路北、通湖路東78號地塊•天灝返灣雅苑	993,000	-	-	993,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧璽	22,000	-	-	22,000	-
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊時代小鎮	3,322,000	2,348,000	962,000	12,000	-
成都市雙流縣華陽街道清河社區8組、公興街道藕塘村5組時代上城	1,000	-	1,000	-	-
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	22,000	-	22,000	-	-
長沙市芙蓉區長沙國金中心	4,514,000	2,719,000	-	1,012,000	783,000

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		完成階段	公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份			
	258,358	不適用	2080	2017	不適用	100%	
	115,648	不適用	2087	2023	上蓋工程施工中	100%	
	356,321	不適用	2088	2023	上蓋工程施工中	100%	
	180,824	不適用	2088	2022	不適用	100%	
	170,825	不適用	2043/63	2020	不適用	55%	
	2,501,747	不適用	2081	2022	不適用	100%	
	181,643	不適用	2087	2023	上蓋工程施工中	100%	
	1,112,825	不適用	2057/87	2022	不適用	100%	
	533,173	不適用	2058/88	2021	不適用	100%	
	1,013,022	不適用	2088	2023	上蓋工程施工中	100%	
	2,121,662	不適用	2048/78	2019	不適用	100%	
	(c)	不適用	2047/77	2024	上蓋工程施工中	100%	
	800,882	不適用	2053/83	2021	不適用	100%	
	1,130,000	不適用	2050/80	2016	不適用	100%	
(有517個房間的酒店)	(f)	不適用	2051	2023	上蓋工程施工中	100%	

主要物業撮要表

二〇二二年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	10,000	-	-	10,000	-
杭州富陽市受降鎮施家園村間祝公路/向陽路項目雍景山	850,000	-	-	850,000	-
	12,364,000	5,067,000	996,000	5,518,000	783,000
由聯營公司及合營公司發展(所佔權益—附註g)					
佛山市順德區陳村鎮金鎢南路南側曦岸	67,000	-	-	67,000	-
佛山市南海九江鎮沙龍路西側 府	408,000	-	20,000	388,000	-
佛山市三水區南西街建設路西側樾園	416,000	-	6,000	410,000	-
廣州市白雲區石井鎮石潭路444號央璽	65,000	-	4,000	61,000	-
廣州市白雲區廣花一路以東、朗雲花園	38,000	-	-	38,000	-
北京市豐台區亞林東地塊項目中國璽	1,000	-	-	1,000	-
北京市朝陽區亮馬K地塊項目壹亮馬	68,000	-	45,000	17,000	6,000
北京市豐台區西局村項目西城天鑄	321,000	-	-	184,000	137,000
杭州市蕭山區市心路地鐵朝陽站旁桂語朝陽	83,000	-	-	83,000	-
杭州市慶隆地塊28號拱墅區慶隆單元FG01-R21-06地塊•天薈	13,500	-	5,500	8,000	-
蘇州市相城區元和路荷岸曉風	703,000	-	-	703,000	-
蘇州市相城區虎丘濕地公園華元路與通湖路路口返灣花園	74,000	-	-	74,000	-

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

主要物業撮要表

二〇二二年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
蘇州市高新區獅山街道黃浦街東西、竹園路南82號地塊上賢雅苑	8,000	-	-	8,000	-
蘇州市高新區金山路地塊山水樾瀾庭	1,000	-	-	1,000	-
大連市中山區解放路桃源區不朽巷桃源里	16,000	-	11,000	5,000	-
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、沙河以西片區成都環貿廣場	3,080,000	1,146,000	414,000	1,421,000	99,000
重慶市江北區江北城紫御江山	42,000	-	42,000	-	-
重慶市南岸區彈子石C區國際社區	310,000	-	308,000	2,000	-
	5,714,500	1,146,000	855,500	3,471,000	242,000
中國內地物業(發展)總面積	18,078,500	6,213,000	1,851,500	8,989,000	1,025,000
中國內地總面積	36,201,300	13,487,800	10,004,500	10,165,000	2,544,000
集團物業(投資)	18,327,100	7,274,800	8,153,000	1,380,300	1,519,000
集團物業(發展)	20,669,900	6,213,000	1,883,500	11,523,300	1,050,100
集團總面積(附註i)	38,997,000	13,487,800	10,036,500	12,903,600	2,569,100

附註：

- (a) 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎
- (b) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎
- (c) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎
- (d) 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎
- (e) 重慶國金中心之部分，地盤總面積為516,021平方呎
- (f) 長沙國金中心之部分，地盤總面積為800,452平方呎
- (g) 由聯營公司及合營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積彙列。
- (h) 中國內地發展物業總面積包括2,994,000平方呎已預售但未確認之面積。
- (i) 除了以上樓面面積，集團應佔單位總面積約一千五百萬平方呎，主要在中國內地。

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

十年財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
綜合收益表					
收入	18,064	22,378	20,997	16,874	21,055
營業盈利	6,603	8,536	11,104	7,869	8,752
基礎淨盈利(附註a)	303	3,646	3,417	3,016	6,798
股東應佔(虧損)/盈利	(1,705)	6,019	3,864	3,386	6,623
股東應佔股息(附註d)	1,222	1,222	1,221	991	1,981
綜合財務狀況表					
投資物業	69,222	76,525	78,151	74,811	74,738
物業、廠房及設備	12,088	12,967	13,250	13,056	13,670
聯營公司/合營公司權益	30,845	35,859	33,139	43,085	41,859
其它長期投資	48,924	52,902	66,875	36,531	30,544
待沽物業	42,986	48,485	42,396	44,083	45,954
銀行存款及現金	14,648	23,559	16,668	27,292	17,448
其它資產	3,032	3,403	3,616	3,360	3,136
資產總額	221,745	253,700	254,095	242,218	227,349
銀行借款及其它借款	(19,964)	(36,745)	(42,174)	(46,336)	(43,086)
其它負債	(46,074)	(50,578)	(48,445)	(49,539)	(45,503)
淨資產	155,707	166,377	163,476	146,343	138,760
股本及其它法定資本儲備	30,381	30,381	30,270	30,221	30,173
儲備	121,204	131,639	128,584	112,653	105,251
股東權益(附註e)	151,585	162,020	158,854	142,874	135,424
非控股股東權益	4,122	4,357	4,622	3,469	3,336
總權益	155,707	166,377	163,476	146,343	138,760
負債/(現金)淨額	5,316	13,186	25,506	19,044	25,638
財務資料					
每股資料					
每股(虧損)/盈利(港幣元)					
— 基礎淨盈利	0.10	1.19	1.12	0.99	2.23
— 股東應佔(虧損)/盈利	(0.56)	1.97	1.27	1.11	2.18
每股資產淨值(港幣元)(附註e)	49.60	53.02	52.07	46.86	44.45
每股現金股息(港仙)(附註d)	40.00	40.00	40.00	32.50	65.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	3.5%	8.1%	16.1%	13.3%	18.9%
淨負債佔總權益(%)	3.4%	7.9%	15.6%	13.0%	18.5%
利息倍數(倍)(附註c)	8.8	9.8	9.3	5.1	6.5
股東權益回報(%) (附註b)	(1.1%)	3.8%	2.6%	2.4%	4.8%
派息率(%)					
— 基礎淨盈利	403.3%	33.5%	35.7%	32.9%	29.1%
— 股東應佔盈利	不適用	20.3%	31.5%	29.3%	29.9%

附註：

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

截至十二月三十一日止年度	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
綜合收益表					
收入	43,273	46,627	40,875	38,136	31,887
營業盈利	20,622	17,065	14,853	14,283	13,280
基礎淨盈利(附註a)	16,142	13,980	11,180	10,637	11,345
股東應佔盈利	21,876	21,440	16,024	35,930	29,380
股東應佔股息(附註d)	4,836	6,520	5,759	5,486	5,151
綜合財務狀況表					
投資物業	82,128	319,298	310,177	301,890	261,097
物業、廠房及設備	13,201	20,735	22,779	25,027	24,161
聯營公司／合營公司權益	30,445	31,147	35,397	41,479	38,790
其它長期投資	19,109	5,723	8,102	3,740	3,744
待沽物業	25,200	23,874	37,768	47,543	53,764
銀行存款及現金	45,697	36,957	23,510	18,725	24,515
其它資產	6,867	6,093	6,183	6,254	8,981
資產總額	222,647	443,827	443,916	444,658	415,052
銀行借款及其它借款	(36,409)	(60,794)	(70,707)	(77,984)	(82,587)
其它負債	(40,767)	(57,627)	(56,029)	(52,563)	(48,210)
淨資產	145,471	325,406	317,180	314,111	284,255
股本及其它法定資本儲備	29,760	29,497	29,441	29,376	29,376
儲備	112,214	287,297	278,287	276,119	246,181
股東權益	141,974	316,794	307,728	305,495	275,557
非控股股東權益	3,497	8,612	9,452	8,616	8,698
總權益	145,471	325,406	317,180	314,111	284,255
負債／(現金)淨額	(9,288)	23,837	47,197	59,259	58,072
財務資料					
每股資料					
每股(虧損)／盈利(港幣元)					
— 基礎淨盈利	5.32	4.61	3.69	3.51	3.74
— 股東應佔(虧損)／盈利	7.21	7.07	5.29	11.86	9.70
每股資產淨值(港幣元)(附註e)	46.75	104.48	101.53	100.82	90.94
每股現金股息(港仙)(附註d)	159.00	215.00	190.00	181.00	170.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	不適用	7.5%	15.3%	19.4%	21.1%
淨負債佔總權益(%)	不適用	7.3%	14.9%	18.9%	20.4%
利息倍數(倍)(附註c)	12.9	8.5	7.6	6.1	5.8
股東權益回報(%) (附註b)	9.5%	6.9%	5.2%	12.4%	11.2%
派息率(%)					
— 基礎淨盈利	30.0%	46.6%	51.5%	51.6%	45.4%
— 股東應佔盈利	22.1%	30.4%	35.9%	15.3%	17.5%

附註(續上頁)：

- (d) 除上述現金股息外，於二〇一七年，以實物分派方式派發有線寬頻股份及九龍倉置業股份分別為港幣五億六千二百萬元(相等於每股港幣0.19元)及港幣一千九百七十七億七千九百萬元(相等於每股港幣65.14元)。
- (e) 二〇一七年的股東權益及每股資產淨值比二〇一六年的顯著減少，主要因為分派特別中期股息以進行分拆九龍倉置業。
- (f) 若干數字已經重新分類以遵守現時財報準則。

藝術作品來源：

- KIM Hyunsik, *Who Likes Blue?*, 第1, 12, 32頁
KIM Hyunsik, *Who Likes Green?*, 第1, 32頁
KIM Hyunsik, *Who Likes Magenta?*, 第1, 6, 32頁
KIM Hyunsik, *Who Likes Red?*, 第1, 13, 32頁
KIM Hyunsik, *Who Likes Orange?*, 第6, 32頁
KIM Hyunsik, *Who Likes Grey?*, 第6, 32頁
KIM Hyunsik, *Who Likes Aqua Blue?*, 第12, 32頁
KIM Hyunsik, *Who Likes Yellow?*, 第12, 33頁
KIM Hyunsik, *Who Likes Violet?*, 第13, 33頁

設計及製作：緯豐財經印刷有限公司





九龍倉

始創於一八八六年

www.wharfholdings.com