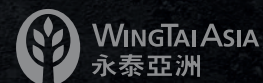


WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369

ANNUAL REPORT 年報 2018







La Vetta, Kau To Shan, was completed in 2018.
九肚山濃濃於2018年落成。



Le Cap, Kau To Shan, was completed in 2018.
九肚山濃瀚於2018年落成。

Our brands,
Wing Tai Asia and Lanson Place,
are synonymous with quality
craftsmanship, a result of
the close alignment of values
and seamless cooperation of
our committed professional teams.

We strive to deliver sophisticated
yet warm homes that
turn our customers' dreams
into reality. At Wing Tai Asia,

**WE DON'T JUST BUILD,
WE CRAFT.**

目

錄

公司資料	6
集團主要投資	7
財務摘要	8
五年財務摘要	9
主席報告	10
管理層討論及分析	12
董事及高級管理人員簡介	20
董事會報告書	24
企業管治報告	41
獨立核數師報告書	58
綜合收益表	62
綜合全面收益表	63
綜合資產負債表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流量表	68
綜合財務報表附註	70
持作投資之物業	154
待出售物業	157

公司資料

董事會成員

執行董事

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)

鄭維新 *GBS JP* (副主席兼行政總裁)

鄭文彪

周偉偉

吳家煒

非執行董事

郭炳聯 *JP* (郭顯灃為其替任董事)

康百祥

吳德偉

陳周薇薇

獨立非執行董事

馬世民 *CBE*

楊傑聖

鮑文 *GBS CBE ISO JP*

鄭海泉 *GBS OBE JP*

林健鋒 *GBS JP*

審核委員會成員

楊傑聖 (主席)

康百祥

鮑文 *GBS CBE ISO JP*

薪酬委員會成員

馬世民 *CBE* (主席)

鄭維志 *GBS OBE JP*

楊傑聖

提名委員會成員

鄭海泉 *GBS OBE JP* (主席)

鄭維志 *GBS OBE JP*

鄭維新 *GBS JP*

楊傑聖

鮑文 *GBS CBE ISO JP*

公司秘書兼集團法律顧問

鍾少華

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

本公司法律顧問

司力達律師樓 (香港法律顧問)

Appleby (百慕達法律顧問)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

星展銀行有限公司香港分行

主要股份過戶及登記代理

Estera Management (Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM 12, Bermuda

香港股份過戶及登記分處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM 12, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍

觀塘巧明街100號

Landmark East友邦九龍大樓27樓

























公司網址

<http://www.wingtaiproperties.com>

香港聯合交易所股份代號

369

集團主要投資

	本集團所佔實際權益	
物業		
物業發展		
The Carmel	100%	
屯門掃管笏路 (屯門市地段第497號)	100%	
屯門大欖青山公路 (屯門市地段第523號)	70%	
天賦海灣	15%	
溘玥·天賦海灣	15%	
海鑽·天賦海灣	15%	
何文田山畔	50%	
灃瀚	35%	
灃豐	35%	
結志街／嘉咸街項目地盤C	50%	
物業投資及管理		
Landmark East	100%	
瑞興中心	100%	
Savile Row 1 號／Vigo Street 7 號, 倫敦	100%	
Brook Street 8-12 號 (偶數), 倫敦	100%	
Berkeley Square 35 號, 倫敦	100%	
新城國際, 北京 (33個單位)	100%	
Fleet Place 10 號, 倫敦	25%	
Cavendish Square 3 號, 倫敦	33%	
Gresham Street 30 號, 倫敦	50%	
服務式公寓投資及管理		
Lanson Place Hotel, 香港	100%	
Waterfront Suites, 香港	100%	
Lanson Place Bukit Ceylon 服務式公寓, 吉隆坡	50%	
管理服務		
永泰地產發展	100%	
逸蘭酒店及公寓管理	100%	

8

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		變動之百分比
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	
收入	884.7	1,064.3	↓17%
毛利	709.4	827.8	↓14%
投資物業及金融工具之公平價值變更	253.5	882.5	↓71%
除稅前溢利	1,432.3	2,101.0	↓32%
本公司股東應佔溢利	1,312.4	1,981.9	↓34%
本公司股東應佔每股盈利			
基本	0.97港元	1.47港元	↓34%
攤薄	0.97港元	1.47港元	↓34%
每股普通股股息			
中期	6.0港仙	4.5港仙	↑33%
末期	21.0港仙	22.5港仙	↓7%
合計	27.0港仙	27.0港仙	-
	於十二月三十一日		變動之百分比
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	
資產總值	35,427.7	35,496.1	-
權益總額	28,721.9	27,809.9	↑3%

五年財務摘要

下表乃本集團截至二零一八年十二月三十一日止五個年度各年之業績及資產及負債之概要：

業績	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 百萬港元 (附註a)	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
收入	884.7	1,064.3	1,103.3	1,009.2	1,783.5
除稅前溢利	1,432.3	2,101.0	1,260.4	1,182.3	2,033.1
稅項	(52.8)	(98.6)	(111.2)	(83.2)	(89.5)
本年度溢利	1,379.5	2,002.4	1,149.2	1,099.1	1,943.6
應佔：					
本公司股東	1,312.4	1,981.9	1,146.5	1,099.1	1,943.6
永續資本證券持有人	65.7	18.4	-	-	-
非控股權益	1.4	2.1	2.7	-	-
	1,379.5	2,002.4	1,149.2	1,099.1	1,943.6
資產及負債	於十二月三十一日				
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
資產總值	35,427.7	35,496.1	30,776.1	28,220.9	27,527.8
負債總值	(6,705.8)	(7,686.2)	(6,464.0)	(4,873.6)	(4,847.6)
永續資本證券	(1,513.9)	(1,514.5)	-	-	-
非控股權益	(6.7)	(5.5)	(3.5)	(1.0)	(1.2)
本公司股東應佔權益	27,201.3	26,289.9	24,308.6	23,346.3	22,679.0

附註：

- (a) 本集團採用經修訂追溯方式應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，其累計影響已於二零一八年一月一日之期初保留溢利結餘中確認，而比較數字未予重列。

致各位股東：

本人欣然宣佈，截至二零一八年十二月三十一日止年度，集團業績表現穩健，股東應佔綜合溢利為1,312,000,000港元，每股盈利為0.97港元。董事會已建議派發末期股息每股21.0港仙，連同中期股息每股6.0港仙，全年派發總股息每股27.0港仙，與二零一七年相同。

對集團而言，二零一八年是豐盛多彩的一年。在住宅發展方面，我們一連推出兩個坐落九肚山的全新低密度豪宅項目「濠瀚」及「濠澧」。項目分別以南法情調及意式現代風為主題作靈感設計，贏得市場好評連連，對我們堅持專注品質、精雕細塑每個空間的理念，予以十足肯定。其各別的洋房及特色分層單位，更為樓盤售價雙雙創下新高。於二零一八年，約25%的售出單位已交付予買家，並在是為財政年度確認相關收入及溢利；而其餘的75%預期將於二零一九年交付以後一併入賬。

於二零一九年一月，我們窺準利好機遇，順勢把位於屯門青山道的低密度洋房及分層單位發展項目「The Carmel」推出市場進行預售，締造空前銷售佳績，分層單位差不多悉數售出。項目預期於二零二零年或以前竣工，屆時所有預售單位將適時交付，相關收入及溢利也將同時於當期入賬。

至於投資物業，我們不失時機地部署能配合集團發展方向及主要門戶市場定位的舉措，策略性地優化和擴張旗下資產組合。集團緊貼市場動向，果斷抓緊機會出售於香港的兩項投資物業W Square及永南貨倉大廈，以理想溢價實現了它們的資本價值。

兩宗交易皆於二零一八年上半年度圓滿完成，帶來現金流入超逾5,000,000,000港元，進一步增強我們的財務實力，提升財務靈活性，為往後的業務擴張作好充分準備。二零一八年十二月，隨著完成有關30 Gresham Street的收購，我們在倫敦的投資物業陣容得以進一步擴大。該幢位於倫敦金融中心地帶的優質甲級寫字樓，目前已全面租出，是我們在倫敦市中心的第六項商業物業。

年內，集團於香港及倫敦市中心的高端甲級寫字樓投資組合，其出租率及租戶質量始終保持高位。在香港，我們於中環的傳統核心商業區及九龍東新冒起的第二個核心商業區均奠下據點，進佔有利市場位置。

隨著眾多租戶紛紛遷離傳統商業區，加上整固辦公資源以滿足擴張訴求，九龍東一直是企業銳意重整業務及尋找空間擴張的首選。集團位於觀塘市中心的旗艦物業Landmark East，為大面積的高規格雙子塔式甲級寫字樓。得益於現有租戶以及新增客戶群尋求更寬廣空間帶來的強勁需求，該物業的出租率持續高企，租金收入堅穩。

此外，我們正按計劃如期推展中環結志街／嘉咸街綜合商業用地的總體規劃工作，預期將於不日完成。繼後，相關的地基工程及地盤平整工程即會隨之展開。該地皮計劃發展成為涵蓋一幢甲級寫字樓、一間酒店、零售舖位及公共休憩空間帶的大型綜合發展項目。

在服務式公寓領域，集團旗下服務式公寓投資及管理品牌 **Lanson Place** 的業務表現不斷提升，其中尤以香港的 **Lanson Place Hotel** 為然。二零一八年，集團進軍澳洲市場，簽訂了一份為期十年的管理合約，於墨爾本核心商業區營運全新高端服務式公寓項目，預期於二零二二年竣工。這標誌著 **Lanson Place** 在亞太地區的第十二個管理項目。

本人謹藉此機會，感謝各董事會成員時刻給集團帶來真知灼見及廣博經驗，同時向所有業務夥伴、同事和相關持份者多年來堅定不移的支持，致以衷心謝意。

主席
鄭維志

香港，二零一九年三月二十七日

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之收入為885,000,000港元，而二零一七年為1,064,000,000港元。本年度綜合溢利為1,380,000,000港元，較二零一七年的2,002,000,000港元減少622,000,000港元。溢利減少主要由於二零一八年投資物業及金融工具之公平價值收益254,000,000港元低於二零一七年的883,000,000港元。

股東應佔綜合溢利為1,312,000,000港元，較二零一七年之1,982,000,000港元減少670,000,000港元。

股東應佔每股盈利為0.97港元，而二零一七年為1.47港元。

物業發展

二零一八年，物業發展分部之收入為32,000,000港元，而二零一七年為140,000,000港元。該分部之除稅前虧損為34,000,000港元，而二零一七年該分部之除稅前溢利為44,000,000港元，這主要由於(i)二零一八年可供出售單位較少，導致本公司之附屬公司來自物業發展項目的銷售收入從二零一七年的140,000,000港元，下降至二零一八年的32,000,000港元；以及(ii)自二零一八年一月一日起香港財務報告準則第15號生效後，因着物業銷售收入確認遭到延後所影響，導致年內的應佔合營企業業績下調150,000,000港元。根據香港財務報告準則第15號，本集團需向相關物業買家移交售出單位業權後，方可確認在港的物業銷售收入。而引入香港財務報告準則第15號以前，本集團於完成售出單位之買賣協議後，即可確認相關物業銷售收入。業權轉讓通常在完成相關買賣協議後進行。

全資擁有項目

位於屯門大欖小秀之低密度住宅項目「The Carmel」提供178個住宅單位，實用面積約為147,000平方呎。該項目於二零一八年十一月取得預售樓花同意書，並於二零一九年一月開始預售。截至本報告日期，該項目已售出約76%（就數目而言）之住宅單位。上蓋建築工程正在進行中，該項目預期於二零二零年竣工。待預售單位於關鍵日期（二零二零年三月）以前交付予買家後，相關收入和溢利將於該個財政期內確認。

位於屯門掃管笏路之中等密度住宅用地，其總樓面面積約為264,000平方呎。上蓋建築工程已經開展，該項目預期於二零二一年竣工。

多數股權項目

本集團擁有毗鄰近屯門大欖小秀「The Carmel」項目之中等密度住宅用地之70%權益，其總樓面面積約為294,000平方呎。地基工程及地盤平整工程正在進行中，該項目預期於二零二二年竣工。

合營企業項目

本集團擁有位於大埔白石角「天賦海灣」、「濶玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」項目各15%之權益。截至二零一八年十二月三十一日止，「天賦海灣」及「濶玥·天賦海灣」累計已售出共約99%之住宅單位。而「海鑽·天賦海灣」的所有住宅單位已悉數售出。

本集團擁有位於紅磡「何文田山畔」項目之50%權益。該項目提供173個住宅單位，實用面積約為128,000平方呎。於二零一八年，售出約2%之住宅單位。截至二零一八年十二月三十一日止，項目共約99%之住宅單位已累計售出。本集團擔任該項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。

本集團在沙田九肚擁有兩個低密度住宅項目「灃瀚」及「灃灃」，持有當中各35%之權益，實用面積合共約為460,000平方呎。「灃瀚」及「灃灃」分別在二零一八年三月及二零一八年九月獲發合約完成證明書。二零一八年，「灃瀚」及「灃灃」亦分別於四月下旬及十月開售，年內各別售出約25%及9%之住宅單位。當中，「灃瀚」約47%（就數目而言）之售出單位已交付予買家，相關收入於二零一八年確認。本集團擔任兩個項目之聯席項目經理及總銷售與市場推廣經理。

本集團透過市區重建局的結志街／嘉咸街發展計劃地盤C項目招標競投，成功投得中環一幅綜合商業用地，擁有當中50%之權益。有關地皮位處中環的金融核心地帶，將發展成為涵蓋一幢甲級寫字樓、一間酒店、零售舖位及公共休憩綠化帶的綜合商業項目，提供總樓面面積高達433,500平方呎。本集團擔任該項目之總項目經理及總租賃經理。地基工程預期於二零一九年第二季度開展。

物業投資及管理

繼於二零一八年上半年完成出售永南貨倉大廈及W Square以後，二零一八年物業投資及管理分部之收入為674,000,000港元，較二零一七年之776,000,000港元減少102,000,000港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為1,407,000,000港元，而二零一七年為1,984,000,000港元。尚不計入投資物業及金融工具之公平價值變更（二零一八年為257,000,000港元；二零一七年為822,000,000港元）及一次性出售收益（二零一八年為693,000,000港元；二零一七年為661,000,000港元），該分部之除稅前溢利為457,000,000港元，而二零一七年為501,000,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之投資物業組合主要為甲級寫字樓物業，總面積約為1,886,000平方呎，總市場公平價值約為20,400,000,000港元。該組合分別於香港、倫敦及北京擁有1,525,000平方呎、295,000平方呎及6,200平方米的物業面積。

位於香港的全資擁有物業

Landmark East為本集團位於東九龍之旗艦物業。該物業為一幢雙子塔式甲級寫字樓，分別樓高36層及34層，總樓面面積約為1,338,000平方呎，另擁有454個停車場車位。於二零一八年十二月三十一日，該物業之出租率約為93%。

瑞興中心為坐落九龍灣之工業物業，總樓面面積約為187,000平方呎。於二零一八年十二月三十一日，該物業之出租率約為95%。

出售位於香港的全資擁有物業

二零一八年一月，本集團以約2,850,000,000港元之價格出售W Square的全部權益。W Square為位於灣仔，提供總樓面面積約129,000平方呎的寫字樓及零售綜合物業。此次出售於二零一八年五月完成，並確認693,000,000港元出售收益。

位於英國倫敦的全資擁有物業

位於倫敦西區Savile Row及Vigo Street交界之商業物業，擁有室內淨面積約為14,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。

管理層討論及分析

位於倫敦西區Brook Street之高端商業物業，毗鄰未來倫敦穿城鐵路的龐德街車站，擁有室內淨面積約為19,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。

位於倫敦西區Berkeley Square之商業物業，擁有室內淨面積約為7,900平方呎之甲級寫字樓。

於二零一八年十二月三十一日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為92%。

位於英國倫敦的合營企業物業

本集團擁有位於倫敦市Fleet Place之商業物業之25%權益。該物業擁有室內淨面積約為192,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。於二零一八年十二月三十一日，該物業之出租率約為94%。

本集團擁有位於倫敦西區Cavendish Square之商業物業之33%權益，翻修及擴建工程已於二零一八年下半年竣工。擴建工程完成以後，該物業擁有室內淨面積約為13,000平方呎之甲級寫字樓，集團計劃對外出租。

收購英國倫敦的合營企業物業

二零一八年十二月，本集團透過與第三方成立的合營企業收購位於倫敦市30 Gresham Street 之9層商業物業之50%權益。該物業鄰近英格蘭銀行，擁有室內淨面積約為404,000平方呎之甲級寫字樓、零售舖位及附屬設施，另擁有48個停車場車位。此次收購於二零一八年十二月二十日完成。於二零一八年十二月三十一日，該物業已全面租出。

位於中國北京的全資擁有物業

本集團在北京新城國際公寓擁有33個住宅單位，總樓面面積約為6,200平方米。於二零一八年十二月三十一日，約97%之單位經已租出。

服務式公寓投資及管理

二零一八年，服務式公寓投資及管理分部之收入為144,000,000港元，而二零一七年則為127,000,000港元。該分部於二零一八年之除稅前溢利(包括公平價值變更)為120,000,000港元，較二零一七年之27,000,000港元增加93,000,000港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更(二零一八年為85,000,000港元；二零一七年為1,000,000港元)，該分部於二零一八年之除稅前溢利為35,000,000港元，較二零一七年之26,000,000港元增加9,000,000港元，主要由於香港酒店業務溢利上升。

二零一八年，全資擁有的香港Lanson Place Hotel之出租率及平均房價均告上揚。

本集團擁有吉隆坡Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences之50%權益，其出租率及平均租金均保持穩定。

位於筲箕灣的全資擁有優質海景項目，於二零一八年八月取得佔用許可證。該物業預計將於二零一九年上半年完成全面配套設施並開始出租。

Lanson Place目前管理九個第三方服務式公寓項目，其中五個位於上海，其餘的服務式公寓項目位於香港、新加坡、吉隆坡及成都。

二零一八年四月，本集團簽署了一份十年期管理合約，為位於澳洲墨爾本市中心之全新豪華服務式公寓項目提供管理服務。該項目約有117個單位，計劃於二零二二年竣工。這是Lanson Place旗下首個於澳洲營運的項目，也是集團於亞太區的第十二個管理項目。

Lanson Place服務式公寓管理及其物業一如既往贏得眾多旅客的好評。在香港，Lanson Place Hotel及麥當勞道貳號榮獲TripAdvisor頒發的「二零一八年度卓越企業」。在上海，於二零一八年六月，「逸蘭森蘭服務式公寓」也獲《城市旅遊》雜誌頒發二零一八年度「《臻選週末》最佳旅行獎—最佳酒店式服務公寓」獎；而於二零一八年三月，「逸蘭(錦麟天地)服務式公寓」則摘下二零一八年度TTG中國旅遊大獎之「中國最佳酒店式公寓」獎。在吉隆坡，Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences於二零一八年六月一口氣勇奪四個獎項，包括Travel and Hospitality Awards之「二零一八

年度最佳公寓式酒店」獎、HotelsCombined之「二零一八年度卓越大獎」、International Hotel Awards之「二零一八至二零一九年度亞太區酒店獎—馬來西亞最佳大型酒店」獎，以及獲TripAdvisor選為「2018 Travelers' Choice」。至於Ambassador Row Hotel Suites by Lanson Place，亦於二零一八年六月在Travel and Hospitality Awards中榮膺「二零一八年度最佳商務酒店(馬來西亞)」的殊榮。

其他業務

其他業務分部代表投資活動及中央管理及行政開支。二零一八年，該分部之收入為34,000,000港元，而二零一七年為22,000,000港元。收入增加主要源於債務證券之利息收入。

二零一八年，該分部之除稅前虧損(包括公平價值變更)為61,000,000港元，而二零一七年錄得溢利45,000,000港元。分部虧損主要因為金融工具錄得公平價值損失103,000,000港元。自二零一八年一月一日起，香港財務報告準則第9號「金融工具」生效後，房地產投資信託及其他金融投資已被重新分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資。本集團於新加坡證券交易所上市公司新達產業信託之投資，錄得100,000,000港元之公平價值損失，這反映新達產業信託基金單位之市場價格下跌。在引入香港財務報告準則第9號以前，公平價值損失當記入綜合全面收益表。此外，公平價值損失中之餘額3,000,000港元與其他金融工具投資有關，與採納香港財務報告準則第9號進行結算並無關連。倘不計入金融工具之公平價值損失，二零一八年該分部錄得除稅前溢利42,000,000港元，較二零一七年的2,000,000港元增加40,000,000港元，這主要歸因於年內債務證券利息收入及銀行定期存款利息收入增加。

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團之資產淨值為28,722,000,000港元(二零一七年：27,810,000,000港元)。為數912,000,000港元之增幅主要來自年內溢利1,380,000,000

港元，被派發之二零一七年末期股息及二零一八年中期股息385,000,000港元及向永續資本證券持有人分派66,000,000港元所抵銷。

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團之銀行及其他借款共為5,035,000,000港元(二零一七年：6,184,000,000港元)。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一八年十二月三十一日		二零一七年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	1,295	26%	1,402	23%
一至二年內	110	2%	1,134	18%
二至五年內	3,339	66%	2,776	45%
五年後	291	6%	872	14%
	5,035	100%	6,184	100%

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團之借款淨額(即銀行及其他借款總額減銀行結存及現金)為2,161,000,000港元(二零一七年：5,530,000,000港元)，佔本集團資產淨值7.5%(二零一七年：19.9%)。集團負債比率下降，主要由於收到全資擁有物業出售收益，導致銀行結存及現金增加。本

集團之銀行借款利息主要以浮動息率計息，而本集團之債券則以固定息率計息。本集團將密切監察利率波動風險，並於適當時候採用利率掉期合約對沖至合理水平。

本集團之銀行結存及現金與未動用循環貸款融資載列如下：

	二零一八年 十二月三十一日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	2,874	654
未動用循環貸款融資	2,423	976
	5,297	1,630

外幣

本集團主要於香港經營業務，因此本集團須承受之外匯波動風險十分輕微。本集團主要以港元進行其業務，其次使用人民幣、英鎊、新加坡元及馬來西亞令吉。對於以外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時候採用本地貨幣融資及其他金融工具對沖至合理水平。其中，本集團透過本地貨幣融資及遠期外匯合約大幅地減輕英國海外業務投資面對之風險。

或然負債

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團因本公司就若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債8,081,000,000港元(二零一七年：5,223,000,000港元)。該等擔保為個別擔保，並以本集團於合營企業之權益比例為限。

資產抵押

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團向合營企業提供之墊款3,635,000,000港元(二零一七年：5,285,000,000港元)，已作為合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。本集團於該等合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為3,864,000,000港元、3,793,000,000港元及297,000,000港元之投資物業、待出售物業及按公平價值透過損益記賬之金融投資。

前景

有見於中美貿易角力、英國脫歐進程前景不明，加上中國經濟增速放緩，以及香港政府推出連串房屋政策，包括考慮即將發生的開徵一手樓空置稅，二零一九年的營商環境依然挑戰重重。

儘管面對潛在的下行風險，但香港經濟的基本面仍大體保持穩健。要妥善解決房屋供應短缺問題絕非一蹴而就，更甚是來自本地買家及中國內地投資者的置業剛性需求強勁，以至加息步伐減慢，都將有助支撐樓市氛圍於短期內保持良好勢頭。集團預計二零一九年全年的整體樓價僅會溫和調整。

住宅物業發展方面，我們將繼續推售「濠瀚」、「濠灃」及「The Carmel」餘下期數，同時為位於屯門掃管笏的中等密度品味居停項目「Tuen Mun 497」的預售工作，作好充分部署。

同時，我們坐落筲箕灣的住宅項目已接近完工，現正進行最後階段的室內裝潢工程。該項目前臨港島東區海旁，已正式命名為Waterfront Suites，預期可於二零一九年第二季度開始招租。這將為集團創造額外的穩定經常性收入來源及現金流。

管理層討論及分析

至於寫字樓物業，於倫敦30 Gresham Street 的收購項目已全面租出，帶動集團的經常性租金收入基礎得到進一步提升。在香港，Landmark East受惠於其位處觀塘的中心位置、高質素的租戶群及優質設施，將持續穩享市場對大面積寫字樓空間的需求，為集團帶來穩定的租金收益。

隨著集團穩步邁前，我們將一如既往辨識良機加速擴充土地儲備，並適時壯大於香港及其他主要門戶城市的住宅、商業及／或服務式公寓等資產組合。集團的財務狀況穩健，將積極、選擇性地把握長期增長機會，同時秉持我們不斷追求卓越品質及服務的核心價值。

主要風險及不確定因素

本集團之業務、財務狀況或經營業績受到下文載列之許多主要風險及不確定因素影響，並可能有其他風險或不確定性因素，包括本集團並未知曉或本集團目前認為並不重大，但未來可能影響本集團之風險。

業務風險

物業發展

本集團之大多數資產位於香港，本集團之大多數收入亦來自香港。因此，香港及其物業市場之總體情況、香港之利率變動，以及政治與司法形勢，均可能對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

本集團於其發展物業進行之活動亦受到香港之各種法律及法規影響。發展物業、翻新工程及其他再開發項目均需要政府許可。政府可能不時推出樓市降溫措施，該等措施可能對物業市場造成重大影響，並給本集團之物業銷售表現及財務狀況帶來不利影響。

物業投資及服務式公寓業務

倘租金或出租水平下降，或在續約或尋找新租戶方面出現困難，財務表現可能受到重大不利影響。本集團無法保證現有租戶會在租期屆滿後續約或本集團能夠按照相等於或高於當前租金之價格找到新租戶。

企業社會責任

僱員

二零一八年十二月三十一日，本集團聘有約480名僱員。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過強制性公積金計劃及職業退休計劃，向所有香港僱員提供退休福利。

僱員(包括董事)合資格參加本公司之認股權計劃。根據有關計劃，認股權一般可於十年內分期行使。

社區

本集團是其經營所在社區的一名傑出成員，對此本集團引以為豪。在這方面，本集團為履行企業社會責任使命推出多項措施，並將繼續尋求創新、富有意義的方式與我們的員工及業務夥伴攜手，為促進所處市場的社區繁榮出一分力。

本集團之二零一八年活動載列如下：

- 利是封回收重用大行動
- 捐血日
- 探望長者之家
- 小母牛競跑助人2018

環境

今年，本集團繼續成為「地球之友」的一員。作為一名地球合作夥伴，我們致力於支持環保及為之作出貢獻，讓工作間走向「綠色」。

遵守法律及法規

本集團致力遵守香港特別行政區政府就物業建造、物業銷售、物業管理及僱員等頒發的所有相關規則及規例，亦持有提供服務式公寓服務所需的有關牌照。旗下員工經常接受培訓，以應對所適用法律、規則及規例的改變。

與供應商的關係

本集團透過招標程序甄選所有分部之主要供應商或承包商。本集團的內部審核部門定期檢討採購及招標程序，確保所有程序的運作公開、公平。

與客戶的關係

對於我們的住宅發展項目，本集團擁有完善的交付手續，以確保交付高質量的產品予買家。

對我們的商業及住宅物業管理，以及服務式公寓管理，本集團定期向客戶取得反饋，以提升服務質素。

其他

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則第C.1.4條守則條文而言，有關本集團於本年度之表現及公司策略之討論及分析載於第10至11頁「主席報告」及第12至19頁「管理層討論及分析」。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

鄭維志博士 GBS OBE JP，七十歲，自一九九一年出任本公司之主席，鄭博士為本公司之薪酬委員會及提名委員會成員。彼亦為本集團若干成員公司之董事。鄭博士擔任新創建集團有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事。彼持有香港大學名譽社會科學博士學位及香港理工大學榮譽工商管理博士學位。鄭博士畢業於印第安納州聖母大學，獲工商管理學士學位，及畢業於紐約哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位。

鄭博士為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員及耶魯大學校長委員會國際事務成員。他於二零一八年八月不再擔任香港理工大學國際顧問委員會成員。

鄭博士與鄭維新先生及鄭文彪先生為兄弟。彼為永泰出口商有限公司、雄聲發展有限公司、永泰(鄭氏)控股有限公司及Brave Dragon Limited (按《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部涵義屬本公司之大股東)的董事。

鄭維新先生 GBS JP，六十三歲，自一九九四年出任本公司之執行董事及行政總裁，並於二零零七年獲委任為本公司之副主席。鄭先生為本公司提名委員會成員，亦為若干本集團成員公司的董事。彼亦是渣打銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事。鄭先生擁有牛津大學頒發之碩士學位，並取得英格蘭、威爾斯及香港律師資格。

鄭先生有多年的豐富公職經驗，服務範疇包括市區重建、房屋、財務、廉政、科技和教育。彼為證券及期貨事務監察委員會之非執行董事及行政長官創新及策略發展顧問團成員。鄭先生為太平紳士，並獲香港特區政府頒授金紫荊星章。

鄭先生與鄭維志博士及鄭文彪先生為兄弟。

鄭文彪先生，六十六歲，自一九九一年出任本公司執行董事，並為兩間本集團成員公司的董事。鄭先生畢業於威斯康辛大學，獲工業工程理學士學位及工商管理碩士學位。彼為香港製衣業總商會副會長，亦是香港中華廠商會會董及香港紡織業聯會理事。

鄭先生與鄭維志博士及鄭維新先生為兄弟。彼為永泰出口商有限公司之董事副總經理、雄聲發展有限公司及永泰(鄭氏)控股有限公司的董事，按證券及期貨條例第XV部涵義，上述公司屬本公司之大股東。

周偉偉先生，六十九歲，自二零零七年出任本公司執行董事。彼亦為本集團物業投資及管理部董事總經理，並為本集團若干成員公司之董事。周先生於英屬哥倫比亞大學畢業，獲頒文學士(經濟)學位。彼亦為大新金融集團有限公司及ARA資產管理(新達城)有限公司(為新加坡上市之新達產業信託管理人)之非執行董事。周先生於物業投資及管理擁有超過四十年經驗。

周先生為周忠繼先生及周尤玉珍女士的兒子及Farnham Group Limited (「Farnham」) 及華大置業有限公司 (「華大」) 的董事。按證券及期貨條例第XV部涵義，周忠繼先生、周尤玉珍女士、Farnham及華大均屬本公司之大股東。

吳家煒先生，六十三歲，自二零一五年一月出任本公司之執行董事。彼為本集團之地產投資及發展部董事總經理，及本集團多間成員公司之董事。彼作為一名經驗豐富的特許土木工程師，曾參與策劃及興建不同類型的發展項目，包括多個位於香港、中國內地及其他亞洲城市的商業、住宅及酒店等項目。於加入本公司前，吳先生任職於多家知名的房地產發展商和建築商，包括香格里拉酒店集團、中信泰富有限公司、新昌營造集團及太古地產有限公司。

作為註冊結構工程師和特許工程師，吳先生為香港工程師學會、英國土木工程師學會和英國結構工程師學會的成員及香港大學房地產及建設系的兼任教授。

非執行董事

郭炳聯先生 JP，六十五歲，自一九九一年出任本公司非執行董事。彼為新鴻基地產發展有限公司 (「新鴻基地產」) (按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司之大股東) 之主席兼董事總經理。郭先生持有劍橋大學法律系文學碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。郭先生為新意網集團有限公司主席及執行董事。彼亦為數碼通電訊集團有限公司主席及非執行董事，及載通國際控股有限公司之非執行董事。

社會公職方面，郭先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。彼亦為香港地產建設商會董事及香港中文大學校董會成員。

郭先生為郭顯灃先生之父親。

郭顯灃先生，三十八歲，自二零一五年四月出任郭炳聯先生在本公司的替任董事。彼持有美國耶魯大學文學士學位及香港中文大學專業會計學學士後文憑。他亦於二零一七年十二月取得凱洛格管理學院及香港科大商學院行政人員工商管理碩士學位。彼の專業資格包括香港會計師公會和英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員。郭先生為新鴻基地產郭炳聯先生的替任董事，並於新鴻基地產集團擔任銷售及項目經理，負責新鴻基地產集團於香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。按證券及期貨條例第XV部涵義，新鴻基地產屬本公司之大股東。在加入新鴻基地產集團之前，郭先生曾於一間國際主要核數師事務所工作。彼は郭炳聯先生之兒子。

康百祥先生，六十四歲，自二零零二年出任本公司非執行董事。康先生為本公司審核委員會成員。彼取得加拿大薩斯克其萬省立大學之數學理學士學位及完成美國哈佛大學商學院的高級管理課程。康先生現為新鴻基地產 (按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司之大股東) 之經理。

董事及高級管理人員簡介

吳德偉先生，六十一歲，自一九九五年開始為執行董事，並於二零一一年四月調任為非執行董事。彼畢業於喬治城大學，獲得工商管理學士學位，及畢業於哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位。吳先生曾於多家與香港永泰集團有關之成衣製造與分銷公司出任高層管理職位。彼專長製造業的營運及管理資訊系統。

陳周薇薇女士，六十九歲，於二零零七年已加入本集團，並自二零一二年出任本公司非執行董事。彼畢業於美國科羅拉多大學，獲頒文學士學位；彼擁有超過三十年之投資經驗，特別是與地產有關之投資。陳女士現任New Silkroutes Group Limited (於新加坡交易所上市)之獨立非執行董事。

陳女士為Farnham及華大(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司之大股東)的董事。

獨立非執行董事

馬世民先生 *CBE*，七十九歲，自一九九四年出任本公司之獨立非執行董事。馬世民先生為本公司之薪酬委員會主席。彼為General Enterprise Management Services Limited之主席，該公司為一間私募投資基金管理公司。馬世民先生現於春泉資產管理有限公司(為上市公司春泉產業信託之管理人)及鐵江現貨有限公司擔任獨立非執行董事。彼亦於綠心集團有限公司及中國天然氣集團有限公司擔任非執行董事。彼曾擔任德意志銀行集團亞太區行政主席。馬世民先生亦曾出任和記黃埔有限公司的集團董事總經理達十年。

楊傑聖先生，六十九歲，自二零零四年出任本公司之獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席及薪酬委員會與提名委員會成員。楊先生擁有超過三十五年財務及會計經驗。彼為香港會計師公會之資深會員。楊先生持有香港理工大學專業會計碩士學位。

鮑文先生 *GBS CBE ISO JP*，七十五歲，於二零零七年已加入本集團，並自二零一二年出任本公司獨立非執行董事。彼是本公司提名委員會及審核委員會成員。鮑文先生畢業於香港大學，獲頒文學士學位，並於香港政府服務達三十年。自一九九六年退休後，彼於一九九六年八月至二零零五年四月期間擔任公務員敍用委員會主席。鮑文先生隨即於二零零六年四月至二零一二年七月出任香港紡織及成衣研發中心的行政總裁。

鄭海泉先生 *GBS OBE JP*，七十歲，自二零一三年二月出任本公司獨立非執行董事及提名委員會主席。彼畢業於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士及於奧克蘭大學取得經濟學系哲學碩士學位。鄭先生為香港鐵路有限公司、鷹君集團有限公司、中電控股有限公司、滙賢房託管理有限公司(公開上市之匯賢產業信託之管理人)、上海實業控股有限公司及長江和記實業有限公司之獨立非執行董事。

鄭先生為香港上海滙豐銀行有限公司前主席及滙豐銀行(中國)有限公司前董事長。

鄭先生曾任香港政府行政局及立法局議員，及中華人民共和國港事顧問。

林健鋒先生，*GBS JP*，六十七歲，自二零一八年六月出任本公司獨立非執行董事。彼持有美國塔夫斯大學機械工程學士學位，並獲塔夫斯大學及香港理工大學頒授院士名銜。彼於玩具業擁有逾三十年經驗，現時為玩具製造商永和實業有限公司之董事長。

林先生為中渝置地控股有限公司、中國海外宏洋集團有限公司、CWT International Limited、周大福珠寶集團有限公司、有線寬頻通訊有限公司及永利澳門有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公司。

林先生為中國人民政治協商會議全國委員會委員。彼亦為香港特別行政區（「香港特區」）立法會議員、香港特區行政會議非官守議員、香港機場管理局董事會成員、廉政公署事宜投訴委員會主席、香港總商會理事會理事、香港理工大學顧問委員會榮譽成員、國際小母牛香港分會董事會成員及香港按揭證券有限公司董事。

高級管理層

馮靜雯女士，五十六歲，於二零零七年加入本集團。彼為財務總監及本集團多間成員公司之董事。馮女士為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。

鍾少華先生，六十四歲，於一九九三年加入本集團。彼為本公司集團法律顧問兼公司秘書，及本集團多間成員公司之董事。鍾先生持有香港大學電子商業及互聯網計算學碩士學位、倫敦大學法律學士學位、香港中文大學工商管理學學士學位及碩士學位和清華大學法學學士學位。彼亦具有大律師、認可會計師以及特許公司秘書等專業資格。

李簡鳳玲女士，五十七歲，現為集團旗下酒店及服務式公寓品牌Lanson Place之執行董事。彼亦為本集團企業拓展總監及數間本集團成員公司的董事。李女士自一九九四年加盟本集團以來協助創立了Lanson Place項目，至今一直負責本集團的企業品牌和酒店及服務式公寓策劃事務。彼在豪華住宅和酒店項目策劃及管理方面積累了三十年的國際經驗，並曾協助香港九龍倉酒店投資有限公司及美國希爾頓酒店集團建立多個旗艦項目。彼以優異成績持有夏威夷大學酒店及旅遊業管理學士學位，以及擁有美國喬治華盛頓大學工商管理碩士學位，主修財政及國際商業。

賀百新先生，六十二歲，於二零一九年一月加入本集團旗下酒店及服務式公寓的管理公司逸蘭酒店及公寓管理有限公司（「逸蘭」），擔任行政總裁。彼亦為逸蘭的董事。

賀百新先生於酒店行業擁有逾三十年經驗。於加入本集團前，彼曾於文華東方酒店集團擔任首席市場推廣總監。賀百新先生於英國萊斯特大學取得市場學碩士學位。

董事會將截至二零一八年十二月三十一日止年度之本公司之年報及經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司於年內及本報告書日期主要從事投資控股業務。其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理，以及服務式公寓投資及管理。本公司及其附屬公司以下統稱本集團。

本集團之合營企業及聯營公司主要從事物業投資、物業發展及服務式公寓投資。

本公司於二零一八年十二月三十一日之主要附屬公司、本集團主要合營企業及聯營公司詳情分別載於財務報表附註43、44及19(a)。

業務回顧

有關本集團本年度業務之回顧及有關本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之主要風險及不明朗因素，以及自財政年度終結後發生並對本集團有影響的重要事項的詳情，載於本年報第10頁至第11頁之主席報告及第12頁至第19頁之管理層討論及分析。

以財務關鍵表現指標對本集團年內表現進行之分析刊載於本年報第8頁之財務摘要及第12頁至第19頁之管理層討論及分析。

有關本集團環保政策及表現的討論、對本集團擁有重大影響並關乎本集團業務成功的主要持份者之關係說明，以及對本集團有重大影響的相關法律及規例之遵守情況，均載於本年報第12頁至第19頁之管理層討論及分析。

業績及分配

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績載於第62頁之綜合收益表內。

於二零一八年十月三日，本公司向股東派發中期股息每股6.0港仙(二零一七年：4.5港仙)，合共約80,900,000港元。

董事會建議向於二零一九年六月六日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息，每股21.0港仙(二零一七年：每股22.5港仙)，連同中期股息合共約365,000,000港元。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，股息將於二零一九年六月二十一日當日或前後派發予股東。

年內已發行股份

年內因行使獎勵股份及認股權而發行的股份詳情載於財務報表附註33及35。

可供分配儲備

根據百慕達一九八一年公司法計算，本公司於二零一八年十二月三十一日可供分配儲備為6,214,000,000港元(二零一七年：2,245,000,000港元)。

物業

持有作發展及／或出售及投資用途之物業詳情載於第154頁至第158頁。

捐款

本集團於本年度內曾作1,100,000港元之慈善及其他捐款。

董事及董事服務合約

本年度及截至本報告書日期本公司之董事如下：

執行董事：

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)

鄭維新 *GBS JP* (副主席兼行政總裁)

鄭文彪

周偉偉

吳家煒

非執行董事：

郭炳聯 *JP* (郭顯灃為其替任董事)

康百祥

吳德偉

陳周薇薇

獨立非執行董事：

馬世民 *CBE*

方鏗 *GBS CBE JP* (於二零一八年六月六日退任)

楊傑聖

鮑文 *GBS CBE ISO JP*

鄭海泉 *GBS OBE JP*

林健鋒 *GBS JP* (於二零一八年六月六日獲委任)

根據本公司之公司細則第100(A)條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文第A.4.2條，鄭維新、吳德偉、陳周薇薇、鮑文及鄭海泉會於即將舉行之股東週年大會上輪值退任，並合資格及願意重選連任。

根據本公司之公司細則第103(B)條及企業管治守則之守則條文第A.4.2條，林健鋒之任期直至即將舉行之股東週年大會為止，並合資格及願意重選連任。

擬在應屆股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立若本集團在一年內終止須作賠償之服務合約，法定之賠償除外。

獲准許的彌償

保障本集團董事利益之獲准許的彌償條文(定義見香港法例第622章《公司條例》第467條)現已生效，並於年內有效。

本集團就董事可能面臨的索償成本及債務設立了一項董事及高級管理人員責任保險政策。

董事會報告書

公眾持股量

根據本公司可從公開來源獲得之資料及據本公司董事所知，於刊發本年報前之最後實際可行日期，本公司已維持香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市規則規定之公眾持股量。

董事及最高行政人員於本公司股份及相關股份及債權證之權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司股份及相關股份中擁有已記錄在根據證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊內，或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已另行知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司之權益

董事	持有股份／相關股份數目					以股本衍生工具 持有之相關股份 數目 (附註f)	總權益	佔已發行股本之 概約百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益				
鄭維志	12,602,816	-	-	462,488,185 (附註b)	2,130,750	477,221,751	35.37%	
鄭維新	10,535,481	-	-	462,488,185 (附註b)	2,130,750	475,154,416	35.22%	
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.28%	
周偉偉	786,252	-	-	-	389,750	1,176,002	0.09%	
吳家煒	359,250	-	-	-	1,062,750	1,422,000	0.11%	
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.68%	
郭穎灃(郭炳聯之替任董事)	-	-	-	9,736,566 (附註d)	-	9,736,566	0.72%	
吳德偉	278,391	1,016,000	-	313,666 (附註e)	-	1,608,057	0.12%	

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,349,158,029股。
- (b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一項家族信託之受益人，被視為擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.及Crossbrook Group Limited實益擁有之462,488,185股股份之權益，誠如下文標題為「大股東之權益」一節所載。就證券及期貨條例第XV部而言，本節內所載述有關上述三位董事之權益均指同一權益，故該等權益互相重疊。
- (c) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭炳聯因身為一項信託之受益人而被視為擁有9,224,566股股份之權益。由於該信託乃下文附註(d)所述酌情信託之一，故該等9,224,566股股份均指同一權益，就證券及期貨條例第XV部而言，該權益在郭炳聯及郭顯灃中重複呈列。
- (d) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭顯灃因身為若干酌情信託之受益人而被視為擁有9,736,566股股份之權益。
- (e) 吳德偉與其配偶共同持有313,666股股份。
- (f) 該等權益相當於本公司向有關董事授出之認股權及／或獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為「股票掛鈎協議」一節。

除本報告書所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無於股份及相關股份中擁有或被視為擁有任何已記錄在根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據標準守則規定已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

股票掛鈎協議

於年內訂立或於二零一八年十二月三十一日仍生效之股票掛鈎協議詳情載列如下：

認股權計劃

根據本公司股東於二零一五年十月二十七日採納之本公司認股權計劃（「認股權計劃」），本公司董事會或其正式授權委員會可全權酌情向本集團任何成員公司之董事、僱員、行政人員、顧問、前董事、前僱員、前行政人員或前顧問（「合資格人士」）授出可認購股份的認股權。認股權計劃旨在透過容許本公司授出認股權，藉此激勵及挽留該等合資格人士。

董事會報告書

未行使認股權

截至二零一八年十二月三十一日止年度內根據認股權計劃授出之認股權之詳情及尚未行使之認股權之變動概況如下：

授出日期	每股認股權行使價 (港元)	於緊接授出日期前之股份收市價 (港元)	行使期	認股權數目				於二零一八年十二月三十一日	於緊接認股權獲行使日期前之股份加權平均收市價 (港元)	
				於二零一八年一月一日	年內授出	年內行使	年內註銷/失效			
董事										
鄭維志	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018 至 17.3.2026	247,250	-	247,250	-	-	5.51
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019 至 17.3.2026	494,500	-	-	-	494,500	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2018 至 13.1.2027	248,750	-	248,750	-	-	5.38
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2019 至 13.1.2027	248,750	-	-	-	248,750	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020 至 13.1.2027	497,500	-	-	-	497,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2019 至 26.3.2028	-	222,500	-	-	222,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028	-	222,500	-	-	222,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028	-	445,000	-	-	445,000	不適用
鄭維新	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018 至 17.3.2026	247,250	-	247,250	-	-	5.51
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019 至 17.3.2026	494,500	-	-	-	494,500	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2018 至 13.1.2027	248,750	-	248,750	-	-	5.38
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2019 至 13.1.2027	248,750	-	-	-	248,750	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020 至 13.1.2027	497,500	-	-	-	497,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2019 至 26.3.2028	-	222,500	-	-	222,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028	-	222,500	-	-	222,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028	-	445,000	-	-	445,000	不適用
周偉偉	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018 至 17.3.2026	46,250	-	46,250	-	-	5.51
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019 至 17.3.2026	92,500	-	-	-	92,500	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2018 至 13.1.2027	45,750	-	45,750	-	-	5.38
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2019 至 13.1.2027	45,750	-	-	-	45,750	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020 至 13.1.2027	91,500	-	-	-	91,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2019 至 26.3.2028	-	40,000	-	-	40,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028	-	40,000	-	-	40,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028	-	80,000	-	-	80,000	不適用

授出日期	每股認股權行使價 (港元)	於緊接授出日期前之股份收市價 (港元)	行使期	認股權數目				於二零一八年十二月三十一日	於緊接認股權行使日期前之股份加權平均收市價 (港元)	
				於二零一八年一月一日	年內授出	年內行使	年內註銷/失效			
董事										
吳家偉	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018 至 17.3.2026	14,000	-	14,000	-	-	5.51
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019 至 17.3.2026	28,000	-	-	-	28,000	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2018 至 13.1.2027	13,250	-	13,250	-	-	5.38
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2019 至 13.1.2027	13,250	-	-	-	13,250	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020 至 13.1.2027	26,500	-	-	-	26,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2019 至 26.3.2028	-	10,250	-	-	10,250	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028	-	10,250	-	-	10,250	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028	-	20,500	-	-	20,500	不適用
僱員										
僱員總數	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018 至 17.3.2026	217,500	-	217,500	-	-	5.51
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019 至 17.3.2026	435,000	-	-	-	435,000	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2018 至 13.1.2027	240,000	-	240,000	-	-	5.38
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2019 至 13.1.2027	240,000	-	-	-	240,000	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020 至 13.1.2027	480,000	-	-	-	480,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2019 至 26.3.2028	-	201,000	-	-	201,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028	-	201,000	-	-	201,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028	-	402,000	-	-	402,000	不適用
					5,502,750	2,785,000	1,568,750	-	6,719,000	

附註：倘若認股權持有人於股份的市價相當於或高於有關認股權的行使價時行使認股權，本公司將向彼等提供認購款項。

更多有關認股權計劃之詳情載於財務報表附註35。

董事會報告書

股份獎勵計劃

根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，本公司董事會或其正式授權之委員會可全權酌情向本集團選定之僱員(包括執行董事)授予獎勵，以現金按面值認購股份。

股份獎勵計劃已於二零一五年六月十六日屆滿，其後本公司不能再根據股份獎勵計劃授出獎勵股份，惟股份獎勵計劃內有關已授出獎勵股份的條款在其他各方面仍全面具有效力及生效。所有根據股份獎勵計劃授出但尚未歸屬或行使之獎勵股份仍然生效。

尚未行使之獎勵股份

截至二零一八年十二月三十一日止年度內根據股份獎勵計劃授出之獎勵股份之詳情及尚未行使之獎勵股份之變動概況如下：

	獎勵日期	獎勵股份數目				於二零一八年十二月三十一日	尚未行使之獎勵之歸屬日期	行使期
		於二零一八年一月一日	年內授出之獎勵	年內歸屬及行使	年內註銷/失效			
董事								
鄭維志	28.5.2015	384,500	-	384,500	-	-	不適用	不適用
鄭維新	28.5.2015	384,500	-	384,500	-	-	不適用	不適用
周偉偉	28.5.2015	80,500	-	80,500	-	-	不適用	不適用

	獎勵日期	獎勵股份數目					尚未行使 之獎勵之 歸屬日期	行使期
		於二零一八年 一月一日	年內授出 之獎勵	年內歸屬 及行使	年內 註銷/失效	於二零一八年 十二月三十一日		
董事								
吳家偉	15.6.2015	106,000	-	106,000	-	-	不適用	不適用
	15.6.2015	212,000	-	-	-	212,000	21.1.2019	21.1.2019 至 15.6.2025
	15.6.2015	106,000	-	106,000	-	-	不適用	不適用
	15.6.2015	106,000	-	-	-	106,000	21.1.2019	21.1.2019 至 15.6.2025
	15.6.2015	212,000	-	-	-	212,000	21.1.2020	21.1.2020 至 15.6.2025
	15.6.2015	106,000	-	-	-	106,000	21.1.2019	21.1.2019 至 15.6.2025
	15.6.2015	106,000	-	-	-	106,000	21.1.2020	21.1.2020 至 15.6.2025
	15.6.2015	212,000	-	-	-	212,000	21.1.2021	21.1.2021 至 15.6.2025
僱員								
僱員總數	28.5.2015	371,500	-	371,500	-	-	不適用	不適用
		<u>2,387,000</u>	-	<u>1,433,000</u>	-	<u>954,000</u>		

附註：每股認購價為股份之面值。認購股份之資金於行使認購股份之權利時由本公司支付。

更多有關股份獎勵計劃之詳情載於財務報表附註35。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，使董事可藉購入本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲益。

董事會報告書

大股東之權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄或已另行知會本公司，下列人士(本公司董事及最高行政人員除外)擁有股份之權益：

股東名稱／姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行 股本之概約 百分比 (附註1)
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.51%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.04%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.28%
4. Butterfield Fiduciary Services (Guernsey) Limited (前稱Deutsche Bank International Trust Co. Limited)	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.28%
5. Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited (前稱Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited)	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.28%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註5)	13.53%
7. 雄聲發展有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註2(c)及5)	13.53%
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	199,884,783 (附註2(c)及6)	14.82%
9. 新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	183,612,533 (附註7)	13.61%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	183,612,533 (附註2(d)及8)	13.61%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.53%
12. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(e)及9)	7.53%
13. 周忠繼	實益擁有人、配偶、 受控法團及其他之權益	180,024,824 (附註2(e)及10)	13.34%
14. 周尤玉珍	實益擁有人、配偶及 受控法團之權益	150,812,777 (附註2(e)及11)	11.18%

附註：

- 1 於二零一八年十二月三十一日已發行股份總數為1,349,158,029股。
- 2 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
 - (a) 股東1及2之權益包括在股東3之權益之內。
 - (b) 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊。
 - (c) 股東6之權益與股東7之權益全數重疊，並包括在股東8之權益之內。
 - (d) 股東9之權益與股東10之權益全數重疊。
 - (e) 股東11之權益與股東12之權益全數重疊，並包括在股東13及14之權益之內。
- 3 Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本、Crossbrook Group Limited之100%已發行股本及Wing Tai Retail Pte. Ltd.之100%已發行股本。Wing Tai Retail Pte. Ltd.擁有50,282,667股股份。
- 4 本公司獲悉，Deutsche Bank International Trust Co. Limited已更名為Butterfield Fiduciary Services (Guernsey) Limited (「Butterfield Guernsey」)，自二零一八年四月三日起生效。Butterfield Guernsey為一項家族信託之受託人(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)，持有一項單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。

本公司獲悉，Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited已更名為Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited (「Butterfield Cayman」)，自二零一八年四月六日起生效。Butterfield Cayman為單位信託基金之受託人，並被視為於462,488,185股股份中擁有權益。(該等視為擁有權益乃由於Butterfield Cayman透過附屬公司於Wing Tai Holdings Limited已發行股本中間接擁有超過三分之一權益，而Wing Tai Holdings Limited間接持有462,488,185股股份。)
- 5 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司(「合成」)及Pofung Investments Limited (「Pofung」)之100%已發行股本，因其於合成及Pofung擁有公司權益，故永泰出口商有限公司被視為於合成及Pofung分別持有之93,629,998股股份及88,930,828股股份中擁有權益。

由於雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司的公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之股份之權益。
- 6 由於永泰(鄭氏)控股有限公司擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited之公司權益，故此永泰(鄭氏)控股有限公司被視為於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持有之股份中擁有權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有17,323,957股股份。
- 7 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)實益擁有Wesmore Limited (「Wesmore」)、Fourseas Investments Limited (「Fourseas」)、Mondale Holdings Limited (「Mondale」)、Victory Zone Holdings Limited (「Victory Zone」)及Country World Limited (「Country World」)之100%已發行股本。Wesmore為111,928,210股股份之實益擁有人。

Fourseas實益擁有Soundworld Limited (「Soundworld」)、Units Key Limited (「Units Key」)及Triple Surge Limited (「Triple Surge」)之100%已發行股本。Soundworld、Units Key及Triple Surge分別為20,869,323股、5,673,333股及37,680,000股股份之實益擁有人。

Mondale實益擁有Junwall Holdings Ltd. (「Junwall」)之100%已發行股本，而Junwall實益擁有Techglory Ltd. (「Techglory」)之100%已發行股本。Techglory為192,000股股份之實益擁有人。

Victory Zone實益擁有Charmview International Ltd. (「Charmview」)之100%已發行股本。Charmview為7,141,600股股份之實益擁有人。

Country World實益擁有Erax Strong Development Ltd. (「Erax Strong」)之100%已發行股本。Erax Strong為128,067股股份之實益擁有人。

由於新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故新鴻基地產被視為擁有由Wesmore、Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及Erax Strong所持有之股份之權益。

董事會報告書

- 8 HSBC Trustee (C.I.) Limited (作為若干酌情信託之受託人) 被視為擁有新鴻基地產三分之一以上已發行股本中之權益。因其被視為於新鴻基地產擁有權益，故HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為擁有183,612,533股股份中的權益。
- 9 Farnham Group Limited (「Farnham」) 實益擁有華大置業有限公司 (「華大」) 之100%已發行股本，因其於華大擁有公司權益，故被視為於該公司所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- 10 周忠繼及其妻子周尤玉珍分別持有48,532,744股及700,566股股份。
已故周文軒之財產 (周忠繼作為財產執行人) 於29,212,047股股份中擁有權益。
周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周忠繼被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
已故周文軒之財產 (周忠繼作為財產執行人) 於Farnham之已發行股本中擁有50%權益。
- 11 周尤玉珍及其丈夫周忠繼分別持有700,566股及48,532,744股股份。
周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周尤玉珍被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司並未獲任何大股東通知其擁有股份或相關股份之任何權益或淡倉而須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

其他人士權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司並無獲悉除大股東外尚有任何人士持有之股份或相關股份之權益或淡倉，而須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

董事及控股股東於交易、安排或合約之重大權益

於二零零八年四月二十三日，本公司、Wing Tai Malaysia Sdn Bhd (前稱Wing Tai Malaysia Berhad) (「WTMSB」) 及Kualiti Gold Sdn Bhd (「合營公司」) 訂立一份合約，內容有關組成合營公司，以收購吉隆坡一棟樓房 (「發展項目」)，並將發展項目改裝及以服務式公寓形式經營。

鄭維志、鄭維新及鄭文彪均於WTMSB及合營公司之已發行股本中擁有間接權益。

WTMSB為Wing Tai Holdings Limited (「WTHL」) 之附屬公司，而WTHL為本公司之控股股東 (定義見上市規則)。

除上文所披露者外，於年度結束時或年內任何時間並不存在本公司或其任何附屬公司參與且本公司董事或控股股東直接或間接擁有重大權益之交易、安排或合約。

董事在競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定，董事在競爭性業務中擁有而須予披露之權益如下：

郭炳聯乃新鴻基地產之董事，而郭顯禮為新鴻基地產郭炳聯之替任董事。新鴻基地產之業務包括物業發展、投資及管理以及酒店營運。此外，郭炳聯及郭顯禮為若干酌情信託之受益人，該等酌情信託於物業發展及投資以及酒店營運等業務中擁有若干權益。彼等僅在此等方面被視作在本集團之相關競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯亦為載通國際控股有限公司（「載通國際」）之董事。載通國際之業務包括物業控股及發展。彼僅在這些方面被視作在本集團之相關競爭性業務中擁有權益。

除酌情信託業務持有的若干權益外，郭炳聯及郭顯禮亦被視作擁有權益之上述競爭性業務，均由個別上市公司進行獨立管理及經營。在此方面，加上本公司之獨立非執行董事及本公司審核委員會之努力，本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，而不受上述競爭性業務所影響。

關連交易

下文載列有關本公司關連交易之資料，該等關連交易已於本公司刊發之公告內披露，現根據上市規則第14A章之規定載入本年報內：

1. 關連交易

本公司與資本策略地產有限公司（「資本策略」）於二零一七年十月成立了Southwater Investments Limited（「Southwater（英屬維爾京群島）」），並分別間接持有其65%及35%之已發行股本。Southwater Hong Kong Limited（「Southwater（香港）」）為Southwater（英屬維爾京群島）旗下全資附屬公司，及為位於香港中環結志街／嘉咸街之發展地皮（「發展項目」）之發展商。

(1)本公司及Wing Tai Properties (International) Limited（「永泰附屬公司」）、(2)資本策略及Master Reach Limited（「資本策略附屬公司」）及(3)Southwater（英屬維爾京群島）及Southwater（香港）於二零一八年九月七日訂立股東協議（「股東協議」）。

於二零一八年九月二十六日，資本策略附屬公司根據股東協議之條款發出一份認購Southwater（英屬維爾京群島）30股新股份之通知（「認購事項」）。於認購事項結束後，資本策略附屬公司以現金方式向Southwater（英屬維爾京群島）補足其15%之出資差額（約940,000,000港元），而Southwater（英屬維爾京群島）將該等金額用於償還永泰附屬公司先前作出的出資。對於本集團所產生之所有相關成本及費用，若該等成本及費用仍未從上述向永泰附屬公司之還款中得到補償，資本策略附屬公司亦會向永泰附屬公司作出補償（約41,000,000港元）。於認購事項結束後，Southwater（英屬維爾京群島）由永泰附屬公司及資本策略附屬公司平均持有。

董事會報告書

於認購事項結束前，資本策略附屬公司因持有Southwater（英屬維爾京群島）35%股權而成為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，由資本策略附屬公司及其控股公司資本策略參與之股東協議項下擬進行之交易（包括認購事項）（「交易事項」）構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。有關交易事項之詳情載於本公司日期為二零一八年九月二十六日之公告。

2. 持續關連交易

(i) 如下協議（「二零零九年經營協議」）已於二零零九年一月八日訂立：

- (a) Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited（「LP Singapore」）與Winshine Investment Pte Ltd（「Winshine」）訂立一份協議，據此，LP Singapore已同意向Winshine提供服務式公寓管理服務；
- (b) Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited（「LP Malaysia」）與Seniharta Sdn Bhd（「Seniharta」）訂立一份協議，據此，LP Malaysia已同意提供酒店式公寓管理服務；
- (c) LP Malaysia與Seniharta訂立一份協議，據此，LP Malaysia已同意向Seniharta提供服務式公寓管理顧問服務（Seniharta行使其於協議項下之權利，隨後已將此協議轉讓予DNP Jaya Sdn Bhd（「DNP」））；及
- (d) LP Malaysia與Kualiti Gold Sdn Bhd（「Kualiti Gold」）訂立一份協議，據此，LP Malaysia已同意向Kualiti Gold提供服務式公寓管理顧問服務。

如下協議（「二零零九年特許使用權協議」）已於二零零九年一月八日訂立：

- (a) Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited（「LP Bermuda」）與Winshine訂立一份協議，據此，LP Bermuda已同意向Winshine授權，可就其位於新加坡之一幢服務式公寓大樓使用若干商標及商號；
- (b) LP Bermuda與Seniharta訂立一份協議，據此，LP Bermuda已同意向Seniharta授權，可就其位於馬來西亞之一幢酒店式公寓大樓使用若干商標及商號；
- (c) LP Bermuda與Seniharta訂立一份協議，據此，LP Bermuda已同意向Seniharta授權，可就其位於馬來西亞之一幢服務式公寓大樓使用若干商標及商號（Seniharta行使其於協議項下之權利，隨後已將此協議轉讓予DNP）；及
- (d) LP Bermuda與Kualiti Gold訂立一份協議，據此，LP Bermuda已同意向Kualiti Gold授權，可就其位於馬來西亞之一幢服務式公寓大樓使用若干商標及商號。

二零零九年經營協議及二零零九年特許使用權協議各自均為期十年。

LP Singapore、LP Malaysia及LP Bermuda(統稱「LP集團公司」)均為本公司之全資附屬公司。

Winshine、Seniharta、DNP及Kualiti Gold(統稱「WT聯繫人」)均為WTHL之聯繫人(定義見上市規則)。

由於WTHL為本公司之大股東及控股股東，因此，根據上市規則第14A章，WT聯繫人所涉及之各公司均為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，二零零九年經營協議及二零零九年特許使用權協議項下擬與WT聯繫人進行之交易構成本公司之持續關連交易。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，LP集團公司根據二零零九年經營協議及二零零九年特許使用權協議已收取之費用合共4,000,000港元，介乎本公司於二零零九年一月八日刊發之公告所載21,300,000港元之二零一八年年度上限內。

- (ii) 於二零一七年五月十一日，本公司之附屬公司始都有限公司(「始都」)已接納永泰出口商有限公司(「永泰出口商」)提出有關租賃位於香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓15樓1502-5室之物業之要約(「要約」)，租期為固定期限三年，由二零一七年五月十六日起至二零二零年五月十五日(包括首尾兩天)。

由於永泰出口商為本公司之大股東，故此，屬本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，要約下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，始都根據要約向永泰出口商收取的代價共計5,400,000港元，介乎本公司於二零一七年五月十一日刊發之公告所載6,100,000港元之二零一八年年度上限內。

3. 持續關連交易之年度審核

本公司獨立非執行董事已審核並確認截至二零一八年十二月三十一日止年度之上述持續關連交易乃：

- (a) 於本集團之一般日常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款或更佳條款訂立；及
- (c) 根據規管該等交易之協議並按公平合理及符合本公司股東整體利益之條款訂立。

董事會報告書

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。

核數師已根據上市規則第14A.56條之規定審閱本集團於本年報第36頁至第37頁所披露的該等交易，並向本公司董事會確認沒注意到任何事宜令彼等認為該等交易：未獲本公司董事會批准；若該等交易涉及由本集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；在各重大方面沒有根據該等交易的相關協議進行；及已超出相關年度上限。

管理合約

本年度內，本公司並未有就全部或其中任何重要部分業務簽訂或存有任何管理及行政合約。

主要客戶及供應商

年內，本集團之五大客戶銷售額佔本集團總銷售額之百分比少於30%。

年內，本集團之五大供應商總購貨額佔本集團採購總額之百分比為約57%，而本集團之最大供應商購貨額佔本集團採購總額之百分比為約36%。

主席兼執行董事鄭維志博士於新創建集團有限公司持有2,875,786股股份及可認購1,403,922股股份之認股權，該公司為協興建築有限公司(本集團之五大供應商之一)之最終控股公司。

除上述所披露者外，本年度內，本公司之董事、其緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司之已發行股本超過5%)並無擁有任何本集團之五大供應商之股本權益。

根據上市規則第13.20條作出披露

於二零一八年十二月三十一日，應付本集團款項及由本公司代Southwater Investments Limited及其附屬公司（「Southwater集團」）提供之貸款融資擔保總額超逾上市規則第14.07(1)條所界定之8%資產比率。

於二零一八年十二月三十一日已提供予Southwater集團之有關款項詳情如下：

實體名稱	本集團於 其中應佔 股權百分比	本公司提供之 貸款融資擔保額 (附註1) 百萬港元	應付本集團款項 及貸款 (附註2) 百萬港元	總計 百萬港元
Southwater集團	50%	3,450	2,005	5,455

附註：

- 所有貸款融資由(其中包括)本公司及資本策略個別及按比例作出之擔保作為抵押。所有貸款融資按與相關貸款銀行經公平磋商後議定之一般商業利率計息。貸款融資最後到期日為以下兩者中之較早者：(a)二零二三年十一月二十一日或(b)就位於名為內地段第9065號之地皮(位於香港中環結志街/嘉咸街)之發展獲發佔用許可證後六個月。
- 應收Southwater集團款項為(i)無抵押，(ii)按本集團與資本策略不時議定之利率計息及(iii)並無固定還款日期。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零一八年十二月三十一日，本集團為聯屬公司提供之財務支持及就聯屬公司獲授信貸額而提供之擔保合共總額為12,744,000,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%資產比率。

於二零一八年十二月三十一日，此等聯屬公司之合併資產負債表及本集團在此等聯屬公司之應佔權益如下：

	合併 資產負債表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	8,660.3	3,429.3
流動資產	19,495.5	9,175.6
流動負債	(4,067.6)	(1,880.8)
非流動負債	(10,935.5)	(4,678.6)
應收股東款項及貸款	3,476.8	559.9
應付股東款項及貸款	(10,143.2)	(4,668.7)
資產淨值	6,486.3	1,936.7

董事會報告書

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於本年內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何股份。

優先認股權

雖然百慕達法例並無管制優先認股權之採用，但本公司之公司細則並無優先認股權之規定。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於本年報第9頁。

核數師

在本公司應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，重新委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

主席

鄭維志

香港，二零一九年三月二十七日

企業管治報告

本公司致力達致及維持高標準的企業管治，並已制訂政策及程序以遵守監管規定，其中包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的規定。

企業管治常規

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，本公司已應用並遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及全部適用守則條文。

公司證券買賣守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

本公司已向全體董事就截至二零一八年十二月三十一日止年度是否有任何不遵守標準守則之情況作出特定查詢，並已收到所有董事之確認書，確認彼等全年均全面遵守載於標準守則內之規定準則。

本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準之本公司證券買賣守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公佈之股價敏感資料之有關僱員。

董事會

於本報告日期，董事會由五位執行董事（即鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉及吳家煒）、四位非執行董事（即郭炳聯（郭顯灃為其替任董事）、康百祥、吳德偉及陳周薇薇）及五位獨立非執行董事（即馬世民、楊傑聖、鮑文、鄭海泉及林健鋒）組成。所有董事之履歷載於本年報第20頁至第23頁。

鄭維志、鄭維新及鄭文彪為兄弟關係，周偉偉是陳周薇薇的堂弟，郭炳聯是郭顯灃的父親。除上文所披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、親屬或其他重大／關聯關係。

本公司已為本公司董事及行政人員投保董事及行政人員之責任保險。

主席及行政總裁

鄭維志為主席，鄭維新為副主席兼行政總裁。董事會主席負責領導董事會，確保所有董事聽取有關董事會會議提出事項之簡報，並接獲完整、可靠且及時之資料，而行政總裁負責本公司及其附屬公司（「本集團」）之日常業務管理。

企業管治報告

輪值退任及特定任期

非執行董事(包括獨立非執行董事)均獲委任固定任期三年，本公司全體董事均須根據本公司之公司細則或企業管治守則之守則條文第A.4.2條於本公司股東週年大會上輪值退任。

獨立非執行董事

本公司已收到全體獨立非執行董事之年度確認書，確認除本年報所披露者外，彼等與本集團並無任何業務或財務利益關係，且於二零一八年十二月三十一日根據上市規則第3.13條規定符合獨立人士之條件。本公司認為，本公司所有現任獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會之職能及責任

董事會須向股東負責，以負責及有效的方式領導本集團。本公司董事須就管理本集團事務的方式以及透過對本集團事務的指導及監督促成本集團的成功向股東共同及個別負責。

由董事會本身所保留及其委託給管理層之職能及責任，詳情如下：

- (i) 董事會負責批准本集團之年度預算；
- (ii) 董事會負責監控本集團之營運及財務表現；
- (iii) 董事會負責監察財務報告及規則遵守之評核過程；
- (iv) 董事會負責透過評估及釐定本集團為實現其策略目標而願意承擔之風險性質及範圍，制定本集團之策略及風險偏好；
- (v) 董事會負責建立及維持適當且有效之風險管理及內部監控系統；
- (vi) 董事會負責持續監察管理層有關風險管理及內部系統之設計、實施及監管工作；
- (vii) 董事會須承擔企業管治責任；及
- (viii) 本集團之日常營運委託給由行政總裁領導之管理層負責。董事會則負責有關影響本公司整體策略政策、財務及股東之事務。此等事務包括財務報表、股息政策、會計政策之重大變動、全年營運預算、重大合約、主要融資安排、主要投資、風險管理策略及上市規則規定之政策。

董事會於年內舉行了四次會議。董事會各成員出席董事會會議及股東大會之記錄載於本報告標題為「會議出席記錄」一節之表格內。

董事入職及持續專業發展

於獲委任加入董事會時，每一位新任董事都會收到一份全面入職資料，包括本公司政策及程序及作為董事的一般、法定及監管責任，以確保其充分理解其於上市規則及其他相關監管規定下的責任。

董事均會獲知會或獲提供相關法律、規則及規例之修訂或最新版本的書面材料。董事亦會按月獲提供有關本集團業務、營運及財務事宜的最新情況。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或律師樓所舉辦關於上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

於回顧年度，董事已參加以下培訓且每名董事已向本公司提交培訓記錄。

董事	培訓類型
執行董事	
鄭維志	A、B
鄭維新	A、B
鄭文彪	B
周偉偉	A、B
吳家煒	B、C
非執行董事	
郭炳聯	A、B、C
郭顯濃 (替任郭炳聯)	A、B
康百祥	A、B
陳周薇薇	B
吳德偉	B
獨立非執行董事	
馬世民	A、B、C
楊傑聖	A、B
鮑文	B
鄭海泉	B
林健鋒(於二零一八年六月六日獲委任)	A、B
方鏗(於二零一八年六月六日退任)	B

A： 出席培訓會議／研討會／簡報會／論壇研討會／工作坊／討論會

B： 閱讀有關最新監管動態、董事之工作職責及本集團之業務的材料／觀看相關光盤

C： 發言／簡報會

企業管治報告

企業管治職能

董事會負責確定本公司的企業管治政策並履行下列企業管治職責：

- (i) 制定及檢討本集團企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本集團政策及常規在所有法律及監管規定方面的合規情況；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的行為守則及合規手冊(如有)；及
- (v) 檢討本集團對企業管治守則及企業管治報告披露規定的合規情況。

董事會根據企業管治職能於二零一八年進行之工作包括下列各項：

- (a) 董事會就本集團策略方向進行策略性討論；
- (b) 檢討及採納企業風險管理架構；
- (c) 批准二零一七年企業管治報告與二零一七年環境、社會及管治報告；
- (d) 批准為推行董事會成員多元化政策而設定之經修訂可計量目標；
- (e) 批准股息政策；及
- (f) 批准審核委員會及薪酬委員會之經修訂職權範圍。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年七月十二日成立。薪酬委員會之職權範圍訂明其責任及職能，以及委員會必須由最少三位成員組成，且其大多數成員須為獨立非執行董事。相關職權範圍已載於本公司網站企業管治一節內。

於年內及截至本報告日期，薪酬委員會成員為：

馬世民	(委員會主席)
鄭維志	
楊傑聖	
鄭維新	(於二零一八年六月六日起不再擔任成員)
方鏗	(於二零一八年六月六日起不再擔任成員)

薪酬委員會於二零一八年召開一次會議。各成員出席薪酬委員會會議之記錄載於本報告標題為「會議出席記錄」一節之表格內。

薪酬委員會於二零一八年進行之工作包括下列各項：

- (a) 審閱及批准若干執行董事之薪酬福利(包括截至二零一七年十二月三十一日止年度之花紅及截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度基本薪金)；
- (b) 審閱及批准根據認股權計劃向高級管理人員及管理人員授出認股權；
- (c) 審閱及批准發放截至二零一八年十二月三十一日止年度之董事袍金之建議，並向股東提供意見以供批准；及
- (d) 審閱薪酬委員會之經修訂職權範圍。

執行董事及高級管理人員之薪酬政策

執行董事及高級管理人員薪酬福利之主要部份包括基本薪金及酌情花紅(包括現金及／或認股權)。執行董事及高級管理人員之薪酬福利將由主席及行政總裁每年共同提議，由薪酬委員會根據以下因素審核及批准：

- (i) 執行董事及高級管理人員之個人責任；
- (ii) 執行董事及高級管理人員之個人表現；
- (iii) 相關執行董事或高級管理人員所領導之業務單位之表現；及
- (iv) 本集團之整體表現。

企業管治報告

非執行董事之薪酬政策

非執行董事之薪酬包括董事袍金，須由薪酬委員會定期評核及建議，提交股東在股東週年大會上批准。

董事酬金

董事酬金載於本年報第109頁至第111頁財務報表附註10內。

高級管理人員酬金

其概況載於本年報「高級管理人員簡介」一節的若干高級管理人員的酬金介乎以下範圍：

	人數 二零一八年
酬金範圍	
3,000,001港元－4,000,000港元	2
4,000,001港元－5,000,000港元	0
5,000,001港元及以上	1
	3

提名委員會

提名委員會於二零一三年二月一日成立。提名委員會之職權範圍解釋其角色及由董事會授予之權力，相關職權範圍已載於本公司網站企業管治一節內。根據其職權範圍，提名委員會應由最少三位成員組成，且其大多數成員須為獨立非執行董事。自成立日期起，已有以下董事出任提名委員會成員：

鄭海泉 (委員會主席)

鄭維志

鄭維新

楊傑聖

鮑文

提名委員會於二零一八年舉行一次會議。各成員出席提名委員會會議之記錄載於本報告標題為「會議出席記錄」一節之表格內。

提名委員會於二零一八年進行之工作包括下列各項：

- (a) 檢討董事會的架構、人數及組成；
- (b) 檢討獨立非執行董事的獨立身份；
- (c) 就董事於二零一八年股東週年大會上重選之事宜提供推薦意見；
- (d) 檢討為推行董事會成員多元化政策而設定之可計量目標，並批准於企業管治報告中作出相關檢討之披露事宜；
- (e) 根據董事會成員多元化政策及董事會提名政策，就建議委任林健鋒為獨立非執行董事提供推薦意見；及
- (f) 檢討為推行董事會成員多元化政策而設定之經修訂可計量目標，並就此提供推薦意見。

董事會提名政策

董事會提名政策(於二零一三年八月二十九日獲董事會採納並於二零一九年三月二十七日經董事會修訂)概述如下。

(A) 委任董事

1. 選任標準

在考慮與提名相關之事宜時，提名委員會成員應充分考慮以下事項：

- a) 能夠勝任履行董事會職責所需之技能、知識及經驗(經考慮本公司之表現、財務狀況及策略方向)；
- b) 在董事會層面展現之技能、知識及經驗，以及該等技能、知識及經驗是否足以滿足本公司之需要；
- c) 確保董事會整體能夠持續有效運作之繼任計劃事宜或策略；
- d) 董事會成員多元化；及
- e) 遵守本公司不時之公司細則、適用法律、規則及規例。

企業管治報告

2. 提名程序

在物色及舉薦人選供董事會考慮時：

- a) 提名委員會須從董事會期望及要求之技能、經驗、專業及個人品質等方面，物色新董事會成員，新董事會成員須能夠協助董事會履行職責，以實現企業目標；
- b) 提名委員會可在外部機構及／或顧問之協助下物色潛在人選；
- c) 公司秘書須向提名委員會提供以下資料：(i)各候選人之履歷詳情；(ii)各候選人與本公司及／或本公司董事之關係詳情(如有)；(iii)各候選人之技能及經驗；(iv)各候選人擔任之其他董事職位；(v)各候選人擔任其他須投入大量時間之職位；及(vi)有關委任候選人加入董事會之任何其他法律規定詳情；
- d) 提名委員會須參照上市規則所載之標準，評估候選人之性格、技能、知識、經驗及其他相關資料，並透過面談或其他方式確定候選人是否適合及適當成為董事會成員；
- e) 倘建議委任候選人擔任本公司之獨立非執行董事(「獨立非執行董事候選人」)，提名委員會須(i)參照上市規則第3.13條所載之標準評估獨立非執行董事候選人之獨立性，及(ii)倘獨立非執行董事候選人將出任七間(或更多)上市公司之董事職位，考慮獨立非執行董事候選人能否投入充足時間於董事會中；
- f) 提名委員會須提名一位或多位合資格候選人，以供董事會考慮；
- g) 董事會確定心儀人選；
- h) 董事會主席接見心儀人選，闡述委任意向、職位空缺及委任條款；及
- i) 董事會主席將於適當及必要時與薪酬委員會及提名委員會主席進行磋商，擬定委任函，列明委任之主要條款及條件，以供董事會批准。

(B) 重新委任董事

於本公司每屆股東週年大會上，本公司之若干董事將須根據本公司之公司細則及上市規則之企業管治守則之規定輪值退任或以其他方式退任及／或重選連任（「退任董事」）。

提名委員會須根據本公司之董事會提名政策及董事會成員多元化政策，考慮各退任董事是否適合重選連任，並就此向董事會提供推薦意見以供考慮，倘各退任董事屬獨立非執行董事，提名委員會亦須於提供有關推薦意見前評估其獨立性。

董事會須根據提名委員會之推薦意見、董事會提名政策及董事會成員多元化政策，考慮各退任董事是否適合重選連任，並就此向股東提供推薦意見以供考慮及批准。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年八月二十九日採納董事會成員多元化政策，概述如下。

本公司認為，一個多元化的董事會將有助提升本公司之業績表現，而於董事會層面上多元化程度之提升，則有助本公司達成策略目標及實現本公司的可持續發展。因此，董事會成員多元化政策之目標為實現董事會的多元化（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期）。

可計量目標

提名委員會已同意以下為推行董事會成員多元化政策而設定之可計量目標。

性別

努力實現性別多元化及保持性別中立，以增加女性在董事會之比例，視乎是否擁有及識別具備適當技能及經驗之人選。

年齡

努力實現年齡多元化及保持年齡中立，以增加年輕年齡層在董事會之比例，視乎是否擁有及識別具備適當技能及經驗之人選。

獨立性

- (i) 維持執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之均衡組成。
- (ii) 遵守上市規則之相關規定。

企業管治報告

專業資格

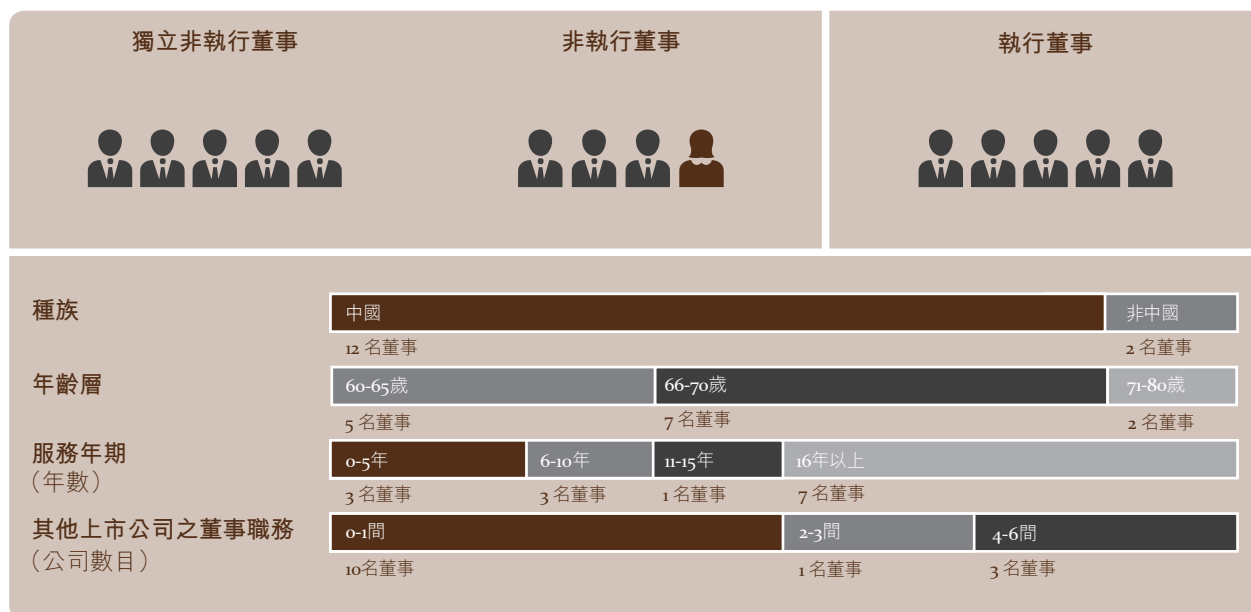
- (i) 確保董事會由具備均衡專業資格之董事組成。
- (ii) 遵守上市規則規定，即至少須有一名獨立非執行董事具備上市規則第3.19(1)條規定之專業資格或會計或相關財務管理專長。

經驗領域

確保董事會由行業經驗豐富之董事組成，以擴闊董事會之視野及協助設立及制定本集團之策略。

提名委員會在考慮及向董事會推薦於二零一八年六月六日委任林健鋒為獨立非執行董事時，已考慮所有可計量目標。提名委員會已檢討有關董事獨立性、專業資格及經驗領域之可計量目標，日後亦將每年進行一次相關內容的檢討，以評估董事會成員之組成。

本公司認為董事會已充分多元化。於本報告日期，董事會多元化情況概述如下：



更多詳情請參閱本年報第20頁至第23頁的「董事及高級管理人員簡介」。

審核委員會

審核委員會於一九九九年三月九日成立。審核委員會之職權範圍訂明其責任及職能，以及委員會必須由最少三位成員組成，且其大多數成員須為獨立非執行董事。相關職權範圍已載於本公司網站企業管治一節內。於年內及截至本報告日期，審核委員會成員為：

楊傑聖	(委員會主席)
康百祥	
鮑文	(於二零一八年六月六日起擔任成員)
方鏗	(於二零一八年六月六日起不再擔任成員)

審核委員會於二零一八年舉行了三次會議。各成員出席審核委員會會議之記錄載於本報告標題為「會議出席記錄」一節之表格內。

審核委員會於二零一八年進行之工作包括下列各項：

- (a) 審閱外聘核數師截至二零一八年十二月三十一日止年度之審核計劃；
- (b) 審閱及採納二零一九年內部審核計劃；
- (c) 審閱二零一八年之工作進度報告及內部審核團隊於二零一八年完成之工作；
- (d) 審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報及業績公佈，並向董事會提供意見，以供考慮；
- (e) 審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度外聘核數師審核財務報表之報告；
- (f) 審閱截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告及中期業績公佈，並向董事會提供意見，以供考慮；
- (g) 審閱截至二零一八年六月三十日止六個月外聘核數師審核中期財務報表之報告；
- (h) 批准二零一九年之核數及非核數服務年度預算；
- (i) 在無執行董事在場的情況下與外聘核數師舉行會議；
- (j) 檢討企業風險管理架構，並向董事會提供意見，以供採納；
- (k) 監察風險管理及內部監控系統；
- (l) 審閱風險管理及內部監控系統之成效；及
- (m) 審閱審核委員會之經修訂職權範圍。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會之職責

董事會確認，董事會負責本集團之風險管理及內部監控系統並負責檢討其成效，而審核委員會則負責協助董事會履行其職責。該等系統旨在管理導致無法達到業務目標之風險，而非排除此風險，並僅合理保證而非絕對保證防禦重大錯誤陳述或損失。

本集團之風險管理及內部監控系統運作如常，於回顧年度內一直有效及充分運作。

風險管理

本集團採用由下而上及由上而下的風險檢討程序，以便：

- (1) 根據本集團的策略目標對本集團內所有重大風險進行全面識別及優次排序；
- (2) 將重大風險上報至適當的管理層級別；
- (3) 讓各管理層團隊就風險進行有效溝通；及
- (4) 適當監督風險紓緩工作。

管理層舉行例會旨在識別在營運、財務及合規上的主要及重大風險。管理層定期對主要及重大風險進行風險監控評估，並制定有效監控措施以減輕該等風險。本集團之風險管理系統與其內部監控系統緊密聯繫。本集團會就主要風險的主要相關監控進行識別及測試，以評估其成效。

內部監控

本集團之內部審核部負責提供獨立保證，確保本集團之風險管理及內部監控程序有效運作。內部審核部主管定期向審核委員會報告。審核委員會審閱及批准年度內部審核計劃，該計劃實際上與本集團各重大經營範疇相連。審核計劃採用以風險為本之方法編製，涵蓋本集團重大經營範疇，並每年進行檢討。

本集團內部審核部之工作範疇涵蓋所有重大監控，包括財務、經營、合規監控、風險管理政策及程序。本集團重大經營、財務、合規及風險管理監控均獲持續檢討，旨在循環監控本集團所有重大業務單位及經營業務。內部審核結果及建議於審核委員會會議上呈報。所有獲批准建議之執行將定期跟進。

本集團已制定相關政策及程序，旨在保障本集團資產免受任何可能未經授權之使用或處理，以及確保妥善保存會計記錄作可靠財務資料，供內部使用及遵照所有適用法律、法規及條例作公佈之用。

本公司根據董事會於二零一三年三月二十二日採納之內幕消息政策對內幕消息的處理和發佈進行規範。該政策規定內幕消息在作出披露前須一直保密，而且內幕消息的發佈須迅速而連貫。

本集團於二零一二年三月二十八日制定舉報政策，鼓勵僱員以保密方式就與本集團有關的不當行為、違規做法或失當行為提出關切。制定該政策的目的是提高保持企業內部正義的意識，並將此作為一種內部監控機制。該政策為僱員提供了舉報的渠道及關於舉報的指引。本年度並無收到僱員根據本政策作出之舉報。

董事會作出之評核及檢討

董事會在審核委員會協助之下，根據高級管理人員及內部與外聘核數師作出之檢討，定期評核風險管理及內部監控系統之成效。風險管理及內部監控系統旨在持續確認、評估及管理本集團面對之重大風險。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，董事會在審核委員會協助之下，根據本集團內部審核部報告及管理層確認書中關於本集團風險管理及內部監控系統成效的內容，對本集團之該等系統作出成效檢討。董事會認為，該等系統在所有重大方面均有效及充分運作。

核數師之酬金

就本集團核數師於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度提供之核數及非核數服務之酬金分別為4,641,000港元（二零一七年：4,766,000港元）及892,000港元（二零一七年：2,007,000港元）。

於二零一八年，重大非核數服務之酬金包括以下各項：

服務性質	已付費用 港元
稅務服務	592,000
特別項目	300,000
總計	892,000

企業管治報告

會議出席記錄

各個別成員於二零一八年內所出席董事會會議、委員會會議及股東大會之記錄詳情載於下表：

	出席／合資格出席會議				
	股東大會	董事會	薪酬委員會	審核委員會	提名委員會
執行董事					
鄭維志	1/1	4/4	1/1	不適用	1/1
鄭維新	1/1	4/4	1/1	不適用	1/1
鄭文彪	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
周偉偉	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
吳家煒	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
非執行董事					
郭炳聯	0/1	0/4	不適用	不適用	不適用
(由其替任董事 郭穎灃代為出席)	0/1	2/4	不適用	不適用	不適用
康百祥	1/1	4/4	不適用	3/3	不適用
吳德偉	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
陳周薇薇	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
馬世民	1/1	3/4	1/1	不適用	不適用
楊傑聖	1/1	4/4	1/1	3/3	1/1
鮑文 [△]	1/1	4/4	不適用	2/2	1/1
鄭海泉	1/1	4/4	不適用	不適用	1/1
林健鋒 [#]	不適用	3/3	不適用	不適用	不適用
方鏗 [*]	1/1	1/1	1/1	1/1	不適用

* 方鏗於二零一八年六月六日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)結束時退任

林健鋒於股東週年大會結束後獲委任

△ 鮑文於股東週年大會結束後獲委任為審核委員會成員

除定期舉行董事會會議外，主席於年內亦在其他執行董事不在場的情況下與非執行董事及獨立非執行董事舉行一次會議，以討論本公司之業務。

股息政策

董事會於二零一八年十二月十日採納一項股息政策，透過(其中包括)股息派付(不論是否以現金派付，亦不論是否可選擇收取以股代息，反之亦然)，向本公司股東提供可持續回報。

於釐定任何股息派付或(視乎情況而定)就任何股息派付提供推薦意見供本公司股東批准前，董事會將會檢討本集團之財務表現、業務環境、投資需求、流動資金狀況及預測現金流量狀況，以及本公司同業上市股份之股息收益率。本公司之政策是將股息派付與上述因素掛鈎。因此，派息率每年均有所不同。

本公司通常會於每個財政年度派付中期股息及年末股息。董事會釐定中期股息，並就年末股息提供推薦意見供本公司股東批准。

董事會將視情況需要而檢討本政策。

公司秘書

鍾少華為公司秘書，負責落實董事會程序，以及董事會成員之間及董事會與股東及管理層間的溝通。年內，鍾少華接受了超過十五個小時的專業培訓以更新其技能和知識。

財務報告

本公司董事確認，彼等負責編製真實及公平之財務報表，且已選擇適當之會計政策並貫徹應用。本集團之核數師就其對本集團及本公司財務報表之報告責任之聲明載於本年報第58頁至第61頁之獨立核數師報告書內。

組織章程文件

本公司組織章程大綱及細則於二零一八財政年度並無變更。最新綜合版組織章程大綱及細則載於本公司網站企業管治一節及聯交所網站。

企業溝通

董事會於二零一二年三月二十八日採納一項股東溝通政策，主要反映本公司與股東溝通的現行做法。該政策旨在使股東及潛在投資者均可適時取得全面及容易理解的本公司資料。該政策將定期接受檢討以確保其效果且符合現行監管及其他規定。

股東週年大會為股東提供一個與董事會交流意見之平台。董事會主席、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會主席屆時將出席會議並回答股東之提問。

企業管治報告

本公司於股東週年大會開始時將向股東解釋投票表決之詳細程序，以確保出席大會的股東熟悉有關程序。

本公司所有刊物，包括年報、中期報告、通函、股東大會通告、股東大會投票表決結果等，均可在聯交所網站 www.hkexnews.hk 獲取。

本公司網站 www.wingtaiproperties.com 為投資者及時提供本公司之財務、企業及其他資料。

股東權利

股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序

根據本公司公司細則及百慕達一九八一年公司法（「公司法」），持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一（10%）之登記股東（「股東特別大會呈請人」），可向本公司之註冊辦事處（現時之地址為 **Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda**）（「註冊辦事處」）提交書面呈請，請求召開股東特別大會。股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份過戶登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，而召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，且不會按要求召開股東特別大會。

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一（21）日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人（或其中擁有全體呈請人總表決權半數以上之任何人士）可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三（3）個月內舉行。股東特別大會呈請人依此召開之股東特別大會須盡可能以接近董事會召開會議之方式召開。

股東於股東大會上提呈議案之程序

根據公司法，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於二十分之一（5%）之登記股東（「呈請人」），或不少於100名有關登記股東，可向本公司提交書面要求：(a) 向有權接收下屆股東大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b) 向有權接收下屆股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

由所有呈請人簽署之呈請可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上呈請人簽署；且呈請須在不少於(倘為要求通知的決議案之呈請)大會舉行前六週或(倘為任何其他呈請)大會舉行前一週，遞交至註冊辦事處，並須支付足以彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交呈請後六週或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該呈請雖未有在規定時間內遞交，就此而言亦將被視為已妥為遞交。

股東推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，可於本公司網站www.wingtaiproperties.com企業管治一節查閱。

股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會，聯絡詳情如下：

香港九龍

觀塘巧明街100號

Landmark East友邦九龍大樓27樓

傳真：(852) 2351 8404

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。



羅兵咸永道

致永泰地產有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核的內容

列載於第62至153頁永泰地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合資產負債表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們的意見

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

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

關鍵審計事項

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

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

關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註5(a)及16

貴集團於香港、中國及英國的投資物業組合主要包括商業物業、工業物業及服務式公寓及其他。於二零一八年十二月三十一日，貴集團的投資物業於綜合收益表按公平價值20,459,400,000港元列賬，錄得重估收益348,400,000港元。獨立外聘估值師已受聘對投資物業進行估值。管理層及估值師須對該等投資物業的估值作出重大判斷及估計。由於每項物業的性質、位置及預期未來租金等因素，有關判斷及估計存在固有主觀性。

公平價值主要按收益資本化法計算。在釐定物業的估值時，估值師考慮現有租賃協議及租金收入等物業特定資料，對於受現行市場收益率及可比較市場交易影響的資本化率及估計市場租金運用假設，以確定最終估值。有關估計存在重大不確定性，加上個別物業估值只有相當小的百分比差異，這兩項因素合併考慮，或會導致重大錯誤陳述，因此成為需要特別關注的審核領域。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就管理層對投資物業的估值執行的程序包括：

- 評估獨立專業估值師的資歷、能力和客觀性；
- 與估值師討論估值及主要假設；
- 評估所採用的方法及主要假設是否適合，其中包括：
 - (a) 資本化率，與預期收益率的估計範圍（經參考已公佈市場租金收益率釐定）進行比較；及
 - (b) 與最近市場上可比較物業租賃交易對比後的估計市場租金。
- 倘有關假設超出預期範圍或在其他方面出現異常，以及／或估值出現異常變動，我們會展開進一步調查並在必要時要求提供進一步證據，以支持所採用的假設；及
- 採用抽樣法將估值師在估值時所使用的物業資料（例如載有租金資料及租賃期的租金收入簿）與貴集團相關租賃協議進行抽樣核查一致，以使我們信納估值師所使用的物業資料的準確性及合理性。

我們發現，管理層就投資物業估值所作的假設獲得證據支持。

獨立核數師報告書

其他信息

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

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

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

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

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄭金鳳。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一九年三月二十七日

綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入	6	884.7	1,064.3
銷售成本		(175.3)	(236.5)
毛利		709.4	827.8
其他收益淨額	8	14.0	13.6
銷售及分銷費用		(33.9)	(45.8)
行政費用		(312.8)	(310.9)
公平價值變更			
— 投資物業	16	348.4	834.1
— 金融工具	15	(94.9)	48.4
		253.5	882.5
出售投資物業之收益		-	661.2
出售附屬公司之收益	27	693.3	3.1
經營溢利	9	1,323.5	2,031.5
財務費用	11	(58.4)	(73.1)
財務收入	11	46.4	34.2
應佔合營企業業績	18	115.6	101.5
應佔聯營公司業績	19(b)	5.2	6.9
除稅前溢利		1,432.3	2,101.0
稅項	12	(52.8)	(98.6)
本年度溢利		1,379.5	2,002.4
應佔本年度溢利：			
本公司股東		1,312.4	1,981.9
永續資本證券持有人		65.7	18.4
非控股權益		1.4	2.1
		1,379.5	2,002.4
本公司股東應佔之每股盈利	13		
— 基本		0.97港元	1.47港元
— 攤薄		0.97港元	1.47港元

第70頁至第153頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
本年度溢利	1,379.5	2,002.4
其他全面收益		
已／可於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(43.6)	70.6
出售一間附屬公司時變現至損益之匯兌虧損	–	2.4
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益淨額	–	157.3
淨投資對沖之收益／(虧損)淨額		
– 公平價值收益／(虧損)	5.4	(4.2)
– 結算時之變現	0.5	–
現金流量對沖之收益淨額		
– 公平價值收益	7.0	23.7
應佔一間合營企業之其他全面收益	2.0	1.9
扣除稅項後年內其他全面收益	(28.7)	251.7
本年度全面收益總額	1,350.8	2,254.1
應佔本年度全面收益總額：		
本公司股東	1,283.7	2,233.6
永續資本證券持有人	65.7	18.4
非控股權益	1.4	2.1
本年度全面收益總額	1,350.8	2,254.1

第70頁至第153頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

綜合資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	16	20,459.4	19,317.1
其他物業、廠房及設備	17	74.1	78.7
於合營企業之投資	18	1,920.7	661.7
合營企業貸款	18	3,835.7	6,070.7
於聯營公司之投資	19	16.0	14.7
聯營公司貸款	19	22.4	14.7
按攤銷成本記賬之金融投資	20	335.5	–
按公平價值透過損益記賬之金融投資	22	553.8	–
可供出售金融資產	21	–	529.9
遞延稅項資產	30	20.9	13.4
衍生金融工具	25	49.5	49.3
		27,288.0	26,750.2
流動資產			
待出售物業	23	4,006.4	3,856.2
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	24	918.3	2,102.7
按攤銷成本記賬之金融投資	20	248.3	–
按公平價值透過損益記賬之金融投資	22	84.7	–
衍生金融工具	25	5.3	0.5
可收回稅項		3.1	0.6
銀行結存及現金	26	2,873.6	654.2
		8,139.7	6,614.2
資產列為待售資產	27	–	2,131.7
		8,139.7	8,745.9
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	28	1,154.6	912.3
衍生金融工具	25	21.8	25.2
應付稅項		3.7	43.3
銀行及其他借款	29	1,295.3	1,401.5
		2,475.4	2,382.3
與資產列為待售資產直接相關之負債	27	–	39.3
		2,475.4	2,421.6

	附註	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
非流動負債			
銀行及其他借款	29	3,739.2	4,782.6
其他長期負債	32	48.7	57.7
衍生金融工具	25	107.2	101.4
遞延稅項負債	30	335.3	322.9
		4,230.4	5,264.6
資產淨值			
		28,721.9	27,809.9
權益			
股東資金			
股本	33	674.6	673.1
儲備	36	26,526.7	25,616.8
		27,201.3	26,289.9
永續資本證券	34	1,513.9	1,514.5
非控股權益		6.7	5.5
權益總額			
		28,721.9	27,809.9

第62頁至第153頁所載之綜合財務報表已於二零一九年三月二十七日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

鄭維新
董事

吳家煒
董事

第70頁至第153頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔												
	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	僱員以股份 為基礎之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	撥入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元	非控股 權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於二零一八年一月一日	673.1	3,310.3	(14.2)	310.3	18.2	51.6	(64.3)	751.0	21,253.9	26,289.9	1,514.5	5.5	27,809.9
會計政策變動－採納香港財務報告 準則第9號(附註3(a))	-	-	-	(310.3)	-	-	-	-	310.3	-	-	-	-
於二零一八年一月一日經重列之結餘	673.1	3,310.3	(14.2)	-	18.2	51.6	(64.3)	751.0	21,564.2	26,289.9	1,514.5	5.5	27,809.9
全面收益													
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,312.4	1,312.4	65.7	1.4	1,379.5
其他全面收益													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(43.6)	-	-	(43.6)	-	-	(43.6)
淨投資對沖之收益淨額	-	-	5.9	-	-	-	-	-	-	5.9	-	-	5.9
現金流量對沖之收益淨額	-	-	7.0	-	-	-	-	-	-	7.0	-	-	7.0
應佔一間合營企業之其他全面收益	-	-	2.0	-	-	-	-	-	-	2.0	-	-	2.0
全面收益總額	-	-	14.9	-	-	-	(43.6)	-	1,312.4	1,283.7	65.7	1.4	1,350.8
與擁有人之交易													
有關授出認股權和獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	-	12.2	-	-	-	-	12.2	-	-	12.2
獲行使獎勵股份	0.7	5.3	-	-	(6.0)	-	-	-	-	-	-	-	-
獲行使認股權	0.8	4.2	-	-	(5.0)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.2)	(0.2)
已派付二零一七年年末末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(303.6)	(303.6)	-	-	(303.6)
已派付二零一八年年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(80.9)	(80.9)	-	-	(80.9)
永續資本證券之已付分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66.3)	-	(66.3)
與擁有人之交易總額	1.5	9.5	-	-	1.2	-	-	-	(384.5)	(372.3)	(66.3)	(0.2)	(438.8)
於二零一八年十二月三十一日	674.6	3,319.8	0.7	-	19.4	51.6	(107.9)	751.0	22,492.1	27,201.3	1,513.9	6.7	28,721.9

本公司股東應佔													
	股本	股份溢價	對沖儲備	投資	僱員以股份	其他物業	匯兌儲備	繳入盈餘	保留溢利	合計	永續	非控股	權益總額
	百萬元	百萬元	百萬元	重估儲備	為基礎之	重估儲備	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	資本證券	權益	百萬元
				百萬元	報酬儲備	百萬元					百萬元	百萬元	百萬元
於二零一七年一月一日	671.7	3,302.5	(35.6)	153.0	15.4	64.1	(137.3)	751.0	19,523.8	24,308.6	-	3.5	24,312.1
全面收益													
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,981.9	1,981.9	18.4	2.1	2,002.4
其他全面收益													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	70.6	-	-	70.6	-	-	70.6
出售一間附屬公司時變現至損益之匯兌虧損	-	-	-	-	-	-	2.4	-	-	2.4	-	-	2.4
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益淨額	-	-	-	157.3	-	-	-	-	-	157.3	-	-	157.3
淨投資對沖之虧損淨額	-	-	(4.2)	-	-	-	-	-	-	(4.2)	-	-	(4.2)
現金流量對沖之收益淨額	-	-	23.7	-	-	-	-	-	-	23.7	-	-	23.7
應佔一間合營企業之其他全面收益	-	-	1.9	-	-	-	-	-	-	1.9	-	-	1.9
全面收益總額	-	-	21.4	157.3	-	-	73.0	-	1,981.9	2,233.6	18.4	2.1	2,254.1
與擁有人之交易													
有關授出認股權和獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	-	12.0	-	-	-	-	12.0	-	-	12.0
獲行使獎勵股份	1.0	6.6	-	-	(7.6)	-	-	-	-	-	-	-	-
獲行使認股權	0.4	1.2	-	-	(1.6)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)	(0.1)
已派付二零一六年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(185.8)	(185.8)	-	-	(185.8)
已派付二零一七年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(60.6)	(60.6)	-	-	(60.6)
儲備轉撥	-	-	-	-	-	(12.5)	-	-	12.5	-	-	-	-
發行永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,496.1	-	1,496.1
與發行永續資本證券相關之交易成本	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.9)	(17.9)	-	-	(17.9)
與擁有人之交易總額	1.4	7.8	-	-	2.8	(12.5)	-	-	(251.8)	(252.3)	1,496.1	(0.1)	1,243.7
於二零一七年十二月三十一日	673.1	3,310.3	(14.2)	310.3	18.2	51.6	(64.3)	751.0	21,253.9	26,289.9	1,514.5	5.5	27,809.9

第70頁至第153頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
來自經營活動之現金流量			
經營溢利		1,323.5	2,031.5
調整：			
投資物業公平價值變更	16	(348.4)	(834.1)
衍生金融工具之公平價值虧損／(收益)淨額	15	0.7	(45.2)
分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之金融負債之收益	15	(8.1)	(3.2)
按公平價值透過損益記賬之金融投資虧損	15	102.3	–
出售投資物業之收益		–	(661.2)
出售其他物業、廠房及設備之虧損		–	0.1
出售附屬公司之收益	27	(693.3)	(3.1)
一間合營企業權益減少之收益	8	(41.0)	–
其他物業、廠房及設備之折舊		9.6	5.0
一間合營企業應收利息收入撇銷	8	34.2	–
聯營公司貸款減值(撥備撥回)／撥備淨額	8	(7.9)	0.1
按攤銷成本記賬之金融投資之攤銷收入		(7.3)	–
以股份為基礎之補償開支		12.2	12.0
營運資金變動前之經營現金流量		376.5	501.9
待出售物業增加		(795.9)	(276.6)
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項減少		90.8	588.3
存於保管人賬戶之銷售所得款項減少		–	0.9
應付貨款及其他應付款項及應計費用增加		199.8	299.6
經營活動(所用)／所得現金淨額		(128.8)	1,114.1
已收利息收入		46.7	22.4
已付銀行及其他借款利息		(169.4)	(157.6)
已付香港利得稅		(81.6)	(80.1)
已付其他司法權區稅項		(0.2)	(1.7)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(333.3)	897.1

	附註	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
來自投資活動之現金流量			
添置投資物業		(90.0)	(46.3)
購買其他物業、廠房及設備		(5.0)	(28.9)
購買按攤銷成本記賬之金融投資及按公平價值透過損益記賬之金融投資		(790.9)	–
向合營企業注資		(0.7)	–
償還一間聯營公司貸款		0.2	–
合營企業貸款之墊款		(1,137.9)	(4,307.8)
償還合營企業貸款		1,387.4	67.6
出售附屬公司所得款項淨額	27	2,809.5	32.3
出售投資物業所得款項		1,888.9	282.1
出售其他物業、廠房及設備所得款項		–	0.1
一間合營企業權益減少所得款項		41.0	–
存置初始期限為三個月以上之銀行存款		(265.1)	(8.2)
一間聯營公司之股息收入		3.2	–
按攤銷成本記賬之金融投資之利息收入		2.3	–
投資活動所得／(所用)現金淨額		3,842.9	(4,009.1)
來自融資活動之現金流量			
衍生金融工具之現金(支付)／收入		(4.0)	7.0
籌集銀行及其他借款		306.1	1,339.1
償還銀行及其他借款		(1,406.4)	(497.4)
扣除交易成本後永續資本證券所得款項	34	–	1,478.2
永續資本證券之已付分派		(66.3)	–
本公司已付股息		(384.5)	(246.4)
已付非控股股東股息		(0.2)	(0.1)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(1,555.3)	2,080.4
現金及等值現金之增加／(減少)			
於年初之現金及等值現金		1,954.3	(1,031.6)
轉撥至資產列為待售資產之一間附屬公司之現金及銀行結存		646.0	1,682.8
		–	(5.2)
於年末之現金及等值現金	26	2,600.3	646.0

融資活動產生之負債對賬於綜合財務報表附註31披露。

第70頁至第153頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

永泰地產有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理及服務式公寓投資及管理。本公司及其附屬公司以下統稱為本集團。

本集團之合營企業及聯營公司主要從事物業投資、物業發展及服務式公寓投資。

除另有說明外，該等綜合財務報表乃以百萬港元呈報，並於二零一九年三月二十七日獲董事會批准刊發。

2. 主要會計政策摘要

用於編製該等綜合財務報表之主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策統一地應用在所有呈報之年度內。

(a) 編製基準

本綜合財務報表乃按照所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》(第622章)之規定編製。此等報表乃根據歷史成本慣例編製，並經投資物業、按公平價值透過損益記賬之金融投資、按公平價值透過損益記賬之金融負債及衍生金融工具之重估按公平價值修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要採用若干關鍵會計估計，亦要求管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷力。涉及判斷或複雜程度較高的範疇，又或假設及估計對綜合財務報表十分重要的範疇於附註5披露。

(i) 於二零一八年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於與本集團之新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則之改進

香港會計準則第40號的修訂	投資物業之轉讓
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎之支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第15號的修訂	釐清香港財務報告準則第15號客戶合同收益
年度改進	二零一四年至二零一六年週期的年度改進
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合同收益
香港(國際財務報告詮釋委員會)	外幣交易及預付代價
— 詮釋第22號	

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，採納上述香港財務報告準則之其他新訂或經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進並未對當前及過往年度之綜合財務報表造成任何重大影響。採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響於下文附註3中披露。

2. 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 於二零一八年尚未生效且本集團並無提早採納之新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則之改進

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、經修訂準則、修訂本以及對準則之改進於截至二零一八年十二月三十一日止年度：

		於該日或之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結清	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償特性之預付款項	二零一九年一月一日
年度改進	二零一五年至二零一七年週期的年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義	二零二零年一月一日
二零一八年財務報告之概念框架	經修訂的財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資	待定

香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號及相關詮釋，並為出租人與承租人對租賃安排之識別以及兩者之會計處理引入一項全面模式。由於經營租賃與融資租賃之區分已經刪除，這將會導致幾乎所有租賃須於資產負債表內確認。根據新訂準則，資產(租賃資產之使用權)及支付租金之金融負債須予確認入賬。豁免僅適用於短期及低值租賃。出租人之會計處理將不會有重大變動。該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。該準則將於二零一九年一月一日或之後開始之年度報告期間內首個中期期間強制生效。本集團預期應用該準則並無重大影響，亦不擬於其生效日期前採納該準則。

除香港財務報告準則第16號外，本集團正評估該等新訂準則、經修訂準則、修訂本以及對準則之改進之影響，仍未能確定有關準則對本集團之業績及財務狀況會否造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(b) 綜合賬目及權益會計處理

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團管控之所有實體(包括結構實體)。若本集團透過參與該實體而承擔或有權取得可變回報，並可透過指示該實體活動之權力影響該等回報，即視為本集團可管控該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，自控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團採用收購會計法作為業務合併之入賬方法(請參閱附註2c)。

集團公司間之公司內交易、交易的結餘及未變現收益予以對銷。除非有關交易提供已轉讓資產減值之證據，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

業績內之非控股權益及附屬公司權益分別於綜合收益表、全面收益表、權益變動表及綜合資產負債表內獨立列示。

(ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但對其並無控制權或共同控制權之所有實體。通常情況下，本集團持有20%至50%之投票權。於聯營公司之投資初步按成本確認，其後以權益會計法入賬(見下文第(iv)項)。

(iii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號「合營安排」，於合營安排之投資分類為共同經營或合營企業。該分類乃根據每位投資者的合約權利和義務，而非合營安排之法律架構。本集團已評估其合營安排的性質，並釐定彼等為合營企業。在初步於綜合資產負債表中按成本確認後，於合營企業之權益以權益法入賬(見下文第(iv)項)。

2. 主要會計政策摘要(續)

(b) 綜合賬目及權益會計處理(續)

(iv) 權益會計處理

根據權益會計法，投資均初步按成本確認，其後予以調整，於損益中確認本集團分佔獲投資公司的收購後溢利或虧損，並在其他全面收益中確認本集團分佔獲投資公司的其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業之股息均確認為投資賬面值之減少。

如本集團分佔一項按權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益，包括任何其他無抵押長期應收款項，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團代其他實體承擔責任或支付款項。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益以本集團於該等實體的權益為限予以對銷。除非有關交易提供已轉讓資產減值之證據，否則未變現虧損亦予以對銷。按權益入賬的獲投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

按權益入賬投資的賬面值均根據附註2(k)中所載政策進行減值測試。

(v) 所有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。所有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公平價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公平價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間合營企業或聯營公司的所有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(c) 業務合併

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購買權益工具或其他資產。購買一間附屬公司轉讓的代價包括：所轉讓資產的公平價值、被收購業務之前擁有人所產生負債、本集團已發行股本權益、或有代價安排所產生任何資產或負債的公平價值，以及附屬公司任何先前存在的股本權益的公平價值。

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其於購買日期的公平價值計量(少數例外情況除外)。本集團以逐項購買基準，按公平價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

購買相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購實體之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購實體之股權於收購日期之公平價值超逾所收購可識別淨資產公平價值之差額，乃入賬列作商譽。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公平價值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付數額一律折現至交易當日之現值。所用折現率為有關實體的新增借款利率，即按相似條款及條件向獨立金融機構取得類似借款的有關利率。或有代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公平價值計量，而公平價值變更於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值於收購日期重新按公平價值計量。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

(d) 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本減減值列賬。成本計及投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收股息及應收款項入賬。

若附屬公司投資之股息超出宣派股息期內附屬公司之全面收益總額，或若獨立財務報表內投資之賬面值超出綜合財務報表內獲投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須於收取來自該等投資之股息後，進行附屬公司投資之減值測試。

(e) 分部報告

經營分部與提供予執行董事之內部報告乃以一致之方式報告。執行董事負責分配經營分部之資源及評估其表現。經營分部之劃分已載列於附註7。

2. 主要會計政策摘要(續)

(f) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以港元呈報，港元為本公司之功能貨幣、本公司及本集團之呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌損益以及按年終匯率將外幣計值之貨幣資產及負債換算產生之損益，一般均於損益內確認。倘上述損益涉及合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖或屬於海外業務淨投資的一部分，則會於權益內遞延。

與借款有關的匯兌損益於綜合收益表「財務費用」內呈列。所有其他匯兌損益按淨額基準於綜合收益表「其他收益或其他開支」內呈列。

以公平價值計量的外幣非貨幣項目採用釐定公平價值當日的匯率換算。以公平價值列賬的資產及負債的匯兌差額列報為公平價值損益之一部分。例如，非貨幣資產及負債(如按公平價值持有並透過損益記賬之權益)之匯兌差額，乃於損益確認為公平價值損益之一部分，而非貨幣資產(如歸類為按公平價值持有並透過其他全面收益記賬之權益)之匯兌差額則於其他全面收益內確認。

(iii) 集團公司

海外業務如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣(其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- 每份資產負債表呈列之資產及負債均按照該資產負債表結算日之收市匯率換算為呈報貨幣；
- 每份收益表及全面收益表呈列之收入及支出均按照平均匯率換算為呈報貨幣，惟若此平均匯率未能合理地概括反映各交易日之匯率所帶來之累計影響，則按交易日當日之匯率換算此等收入及支出；及
- 所產生之全部匯兌差異均於其他全面收益內確認。

於編製綜合賬目時，換算境外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目之借貸及其他金融工具產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。於出售海外業務或償還組成投資淨額一部分之任何借貸時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售損益之一部分。

因收購海外業務而產生之商譽及公平價值調整，均視作為該海外業務之資產及負債處理，並按收市匯率折算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(f) 外幣換算(續)

(iv) 出售海外業務及部份出售

於出售海外業務時(即本集團於海外業務之全部權益之出售、涉及失去包含海外業務之附屬公司之控制權之出售、涉及失去包含海外業務之合營企業之共同控制權或涉及失去包含海外業務之聯營公司之重大影響力之出售)，所有於本公司股東應佔該業務之權益累計之貨幣換算差額重新分類至損益。

倘部份出售並未導致本集團失去對包含海外業務之附屬公司之控制權，則按比例將累計貨幣換算差額重新歸類為非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部份出售(即本集團於聯營公司或合營企業之所有權權益減少，但並無導致本集團失去重大影響力或共同控制權)，則按比例將累計匯兌差額重新歸類至損益。

(g) 其他物業、廠房及設備

土地及樓宇包括本集團佔用之辦公室。融資租賃類別之租賃土地及所有其他物業、廠房及設備乃按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔開支。

僅於項目相關未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠計算之情況下，其後成本方按適用情況計入資產之賬面值或確認為獨立資產。入賬列為獨立資產的任何部分的賬面值於替換時被終止確認。所有其他維修保養成本均於其產生之報告期間自綜合收益表扣除。

重估土地及樓宇產生之賬面值增加部分經扣除稅項後於其他全面收益確認，並於股東權益之儲備中累計。倘增加部分導致撥回先前於損益確認的減少數額，則該增加部分首先於損益確認。倘減少數額導致撥回同一資產先前的增加部分，則首先於其他全面收益中確認，惟以該資產應佔的剩餘盈餘為限；所有其他減少數額自損益扣除。按計入損益的資產重估賬面值計算的折舊與按資產原始成本計算的折舊之間的差額(經扣除稅項)，每年會由物業、廠房及設備重估盈餘重新分類至保留盈利。

無限使用年期之永久業權土地並無折舊。融資租賃類別之租賃土地在可獲得其擬作用途之土地權益時開始攤銷。除在建工程以外，融資租賃類別之租賃土地攤銷及其他物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年期內以直線法計算，並按下列根據收購成本計算之年息率將成本值分配至其剩餘價值：

融資租賃類別之租賃土地	餘下租賃期或可使用年期之間之較短者
樓宇	2% – 4%
傢俬、裝置及設備	10% – 33 1/3%
運載工具	20% – 33 1/3%
廠房及機器	5% – 10%

2. 主要會計政策摘要(續)

(g) 其他物業、廠房及設備(續)

資產之剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以檢討，並於適當情況下作出調整。倘資產賬面值大於其估計可收回金額，則資產賬面值即時減記至其可收回金額。出售時因所得款項與賬面值之差額所產生之盈虧，於綜合收益表中確認。倘經重估資產被出售，本集團的政策是將就該等資產計入其他儲備的任何金額轉入保留盈利。

(h) 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和辦公室樓宇所組成，持有為獲得長期租金收益且並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供日後用作投資物業之物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業列賬。在此等情況下，相關經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初始按成本計量，包括相關交易成本。在按成本初始確認後，投資物業按公平價值列賬，公平價值指由外部估值師於每個報告日期釐定之公開市值。

公平價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格、收入資本化估值方法或貼現現金流量預測法。公平價值變更在綜合收益表內記錄為估值收益或虧損的一部份。

其後支出只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠衡量時，才於資產之賬面值扣除。所有其他維修及保養成本則在其產生之財政期間內於綜合收益表內支銷。

若投資物業變成業主自用，則會被重新分類為其他物業、廠房及設備，其於重新分類日之公平價值，將在入賬時成為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業之物業，被分類為投資物業，並按公平價值列賬。若公平價值未能可靠釐定，則該等在建投資物業按成本計量，直至其公平價值能可靠釐定。

(i) 資產列為待售資產

當資產的賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用收回而該項出售被視為極可能時，其將列為待售資產。倘其賬面值將主要透過一項出售交易而非透過持續使用收回，則按賬面值與公平價值減去出售成本兩者之較低者列賬。分類為持作出售資產的投資物業於報告期末按公平價值列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(j) 待出售物業

待出售物業包括持作出售之待發展／發展中物業及已落成物業，乃按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。物業發展成本包括於建築期間產生之土地使用權成本、工程費用及借貸成本。於落成時，發展中物業將轉撥入已落成待出售物業。

可變現淨值計及最終預計變現價格減各類適用銷售費用及完工預計成本。

除非相關物業發展項目之建築期預計超出正常業務週期，否則待出售物業分類為流動資產。

(k) 附屬公司、合營企業、聯營公司及非金融資產投資之減值

倘發生任何事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回，則會審閱附屬公司、合營企業、聯營公司及其他非金融資產投資以釐定是否出現減值；此外，其他並無特定使用期限的非金融資產均毋須攤銷，惟需每年進行減值測試。倘發生任何事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回，則審核該須予攤銷之資產是否出現減值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者為準。為了評估資產減值，資產按可獨立產生可識別現金流量(該等現金流量基本上獨立於其他資產或資產組合產生的現金流量)之最低水平(現金產生單位)予以分類。非金融資產(除商譽外)如若出現減值，則會於各報告期末審閱其減值撥回之可能性。

若附屬公司、合營企業或聯營公司投資之股息超出宣派股息期內附屬公司、合營企業或聯營公司之全面收益總額，或若獨立財務報表內投資之賬面值超出綜合財務報表內獲投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須於收取來自該等投資之股息後，進行附屬公司、合營企業或聯營公司投資之減值測試。

(l) 金融投資及其他金融資產

分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融投資及其他金融資產分類為其後按公平價值計量(無論是透過其他全面收益或透過損益記賬)或按攤銷成本計量。分類方式視乎集團管理金融投資及其他金融資產之業務模式及現金流量合約條款而定。

就按公平價值計量之資產而言，盈虧將於損益或其他全面收益記賬。就非持作買賣之股本工具投資而言，其盈虧的計量將取決於本集團是否於初步確認時已作出不可撤回選擇，按公平價值透過其他全面收益將股本投資記賬。

僅當本集團管理該等資產的業務模式發生變動時，本集團方會重新分類債務投資。

2. 主要會計政策摘要(續)

(1) 金融投資及其他金融資產(續)

確認及終止確認

常規性購入及出售金融投資及其他金融資產在交易日確認。交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從金融投資及其他金融資產收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部份風險和回報轉讓時，金融投資及其他金融資產即終止確認。

計量

在初步確認時，倘一項金融投資及其他金融資產並非按公平價值透過損益記賬，則本集團按其公平價值加收購該金融投資及其他金融資產直接應佔的交易成本計量該金融投資及其他金融資產。按公平價值透過損益記賬之金融投資及其他金融資產的交易成本於損益內支銷。

(i) 債務工具

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具歸類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘若持有資產目的為收取合約現金流量，而該等資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。來自該等金融投資及其他金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何盈虧與匯兌損益一併於損益中直接確認並列為其他收益／(虧損)。減值虧損於綜合收益表內以單獨項目呈列。
- 按公平價值透過其他全面收益記賬：倘若持有資產目的為收取合約現金流量及銷售金融投資及其他金融資產，且該等資產的現金流量僅為本金及利息付款，則按公平價值透過其他全面收益記賬。賬面值變動計入其他全面收益，惟減值收益或虧損、利息收入及匯兌損益於損益中確認。於終止確認金融投資及其他金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計盈虧由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)確認。該等金融投資及其他金融資產所產生的利息收入乃使用實際利率法計入財務收入。匯兌損益於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於綜合收益表內以單獨項目呈列。
- 按公平價值透過損益記賬：倘若不符合按攤銷成本或按公平價值透過其他全面收益記賬計量標準，有關資產按公平價值透過損益記賬。其後按公平價值透過損益記賬之債務投資的盈虧於其產生期間的損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(i) 金融投資及其他金融資產(續)

計量(續)

(ii) 股本工具

本集團其後按公平價值計量所有股本投資。倘若本集團管理層已選擇於其他全面收益內呈列股本投資之公平價值收益及虧損，則其後不會於終止確認投資後將公平價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取股息的權利確立後，有關投資的股息會繼續於損益內確認為收入。

按公平價值透過損益記賬的金融投資及其他金融資產的公平價值變更於適當時在綜合收益表中之其他收益／(虧損)確認。按公平價值透過其他全面收益記賬之股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平價值的其他變動分開呈報。

減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻基準評估與其按攤銷成本計量及按公平價值透過其他全面收益記賬之債務工具相關之預期信貸虧損。所應用之減值方法視乎信貸風險是否出現大幅增加而定。

就應收貨款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許使用之簡化方法，並於初始確認時確認應收貨款整個存續期的預期虧損。

截至二零一七年十二月三十一日應用之會計政策

本集團採用追溯方式應用香港財務報告準則第9號，但比較數字未予重列。因此，比較數字繼續根據本集團過往之會計政策入賬。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團將其金融資產分類如下：按公平價值透過損益記賬、貸款及應收款項、持有至到期之投資及可供出售金融資產。分類方式視乎購入金融資產之目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資分類，對於分類為持有至到期的資產，則會於各報告期末重新評估該項指定。

(i) 重新分類

重新分類於重新分類日期按公平價值作出。公平價值成為新的成本或攤銷成本(如適用)，且重新分類日期前錄得之公平價值損益不會於其後撥回。重新分類至貸款及應收款項及持有至到期類別的金融資產的實際利率於重新分類日期釐定。現金流量估計之進一步增長會對實際利率作出前瞻性調整。

2. 主要會計政策摘要(續)

(i) 金融投資及其他金融資產(續)

截至二零一七年十二月三十一日應用之會計政策(續)

(ii) 確認及終止確認

常規性購入及出售金融資產在交易日確認。交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部份風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

當分類為可供出售之證券被售出或減值時，之前於投資重估儲備中確認之累計公平價值調整將列入收益表。

(iii) 計量

在初步確認時，倘一項金融資產並非按公平價值透過損益記賬，則本集團按其公平價值加收購該金融資產直接應佔的交易成本計量該金融資產。按公平價值透過損益記賬之金融資產的交易成本於損益內支銷。

貸款及應收款項及持有至到期之金融資產其後以實際利率法按攤銷成本記賬。

可供出售金融資產及按公平價值透過損益記賬之金融資產其後按公平價值列賬。公平價值變更所產生之盈虧確認如下：

- 對於「按公平價值透過損益記賬之金融資產」—於其他收益或其他開支之損益內確認
- 對於屬於以外幣計值之貨幣證券的可供出售金融資產—與該證券攤銷成本變動相關的匯兌差額於損益確認，而賬面值之其他變動則於其他全面收益內確認
- 對於分類為可供出售之其他貨幣證券及非貨幣證券—於其他全面收益內確認

金融工具公平價值的釐定方法詳情披露於附註4(c)。

(iv) 減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。僅於有客觀證據顯示於初次確認資產後發生一項或多項事件(「虧損事件」)導致出現減值及該虧損事件對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量構成之影響能可靠估計時，該項金融資產或該組金融資產方會出現減值及減值虧損方會產生。對於分類為可供出售之股本投資，證券公平價值大幅或長期跌至低於其成本的情況亦被視為資產減值之指標。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(i) 金融投資及其他金融資產(續)

截至二零一七年十二月三十一日應用之會計政策(續)

(iv) 減值(續)

按攤銷成本記賬之資產

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額根據資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生之未來信貸虧損)按金融資產之原實際利率貼現之現值兩者之差額計量。該項資產之賬面值減少，而虧損金額於綜合收益表確認。倘若一項貸款或持有至到期投資按浮息計息，則計量任何減值虧損之貼現率為根據合約釐定之現時實際利率。於可行情況下，本集團可能按工具之公平價值以可觀察市價計量減值。

倘於往後期間之減值虧損金額減少，而減少客觀而言可能與確認減值後發生之一項事件有關(例如債務人信貸評級改善)，則於綜合收益表確認撥回過往確認之減值虧損。

分類為可供出售金融資產之資產

倘有可供出售金融資產減值之客觀證據，累計虧損(按購入成本與當前公平價值間之差額，減該金融資產之前在損益確認之任何減值虧損計算)自權益中剔除並於損益確認。

於損益確認之股本工具減值虧損並無於往後期間透過損益撥回。

倘分類為可供出售之債務工具公平價值於往後期間增加，而增加客觀而言可能與於損益確認減值虧損後發生之一項事件有關，則將透過損益撥回減值虧損。

(m) 對銷金融工具

倘若本集團目前擁有可依法執行之權利以將已確認金額對銷，且有意按淨額結付，或即時變現資產及償付負債，則金融資產及負債將予以對銷，而其淨額會於資產負債表列報。本集團亦已訂立不符合對銷標準但仍允許相關金額於若干情況下(例如破產或合約終止)被抵銷之安排。

2. 主要會計政策摘要(續)

(n) 財務擔保合約

財務擔保合約為一種合約，規定發行人作出特定付款，以償付持有人因特定債務人無法支付到期款項而蒙受之虧損，按債務工具條款償付。

財務擔保合約於作出擔保時確認為金融負債。負債初步按公平價值計量，隨後按以下金額之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」下之預期信貸虧損模式釐定之金額，及
- 初步確認金額減去，根據香港財務報告準則第15號「客戶合同收益」之原則確認之累計收入金額(如適用)。

財務擔保之公平價值釐定為債務工具規定的合同價款與無擔保情況下所須付款之現金流量差額現值，或應向履行義務的第三方支付之估計金額。

(o) 衍生工具及對沖活動

衍生工具初步按衍生工具合約訂立日之公平價值確認，其後於各報告期末按公平價值重新計量。公平價值其後變動之會計法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具及(如是)其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：

- (i) 某項已確認資產或負債或某項非常可能之預期交易之特定風險之對沖(現金流量對沖)；或
- (ii) 海外業務淨投資之對沖(淨投資對沖)。

本集團於對沖交易開始時，就對沖工具與對沖項目之經濟關係(包括對沖工具之現金流量變動預期是否對銷對沖項目之現金流量變動)提供文件證明。本集團亦記錄了對沖交易之風險管理目標與策略。

指定為按對沖關係記賬之衍生金融工具之公平價值披露於附註25。股東權益項下對沖儲備之變動載於綜合全面收益表。如對沖項目之剩餘期限超過十二個月，對沖衍生工具之全數公平價值會分類為非流動資產或負債；如對沖項目之剩餘期限少於十二個月，則分類為流動資產或負債。用於買賣交易之衍生工具則分類為流動資產或負債。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(o) 衍生工具及對沖活動(續)

(i) 符合對沖會計處理之現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公平價值變更之有效部份於其他全面收益中確認並在對沖儲備累計，無效部份之盈虧即時在收益表確認。

當期權合約用於對沖預期交易時，本集團僅指定期權的內在價值作為對沖工具。

與期權內在價值變動有效部分有關的收益或虧損乃於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與對沖項目有關的期權時間價值變動(「校準時間值」)通過其他全面收益於權益中對沖儲備成本內確認。

如訂立遠期合約對沖預期交易，本集團通常僅會將涉及現貨部分的遠期合約的公平價值變更指定為對沖工具。與遠期合約現貨部分變動的有效部分有關的收益或虧損乃於權益中的現金流量對沖儲備中確認。對沖項目合約中的遠期因素變動(「調整遠期因素」)於其他全面收益內權益中對沖儲備成本內確認。在某些情況下，實體可將遠期合約公平價值的整體變動(包括遠期點數)指定為對沖工具。在此情況下，與整份遠期合約公平價值變更有效部分有關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。

權益中累計的金額在對沖項目影響損益期間重新分類如下：

- 如對沖項目其後導致確認一項非金融資產(如存貨)，則期權合約的遞延對沖收益及虧損及遞延時間價值或遞延遠期點數(如有)均計入資產的初始成本。由於對沖項目影響損益(例如在銷售成本方面)，遞延金額最終於損益確認。
- 與利率掉期對沖浮動利率借貸的有效部分有關的收益或虧損，與對沖借貸產生的利息開支同時於收益表中的財務費用確認。

如對沖工具到期、出售或終止，或者對沖不再符合對沖會計標準，當其時權益內任何對沖累計遞延收益或虧損及遞延成本仍然記為權益，直至預期交易發生，導致本集團確認一項非金融資產(如存貨)。如預計預期交易不再發生，於權益內呈報的對沖累計遞延收益或虧損及遞延成本立即重新分類至損益。

2. 主要會計政策摘要(續)

(o) 衍生工具及對沖活動(續)

(ii) 淨投資對沖

對沖工具中與有效對沖部份相關的任何盈虧均於其他全面收益中確認並在對沖儲備累計，而與無效部份相關之盈虧則於收益表中確認。

當對海外業務進行部份處置或出售時，在對沖儲備累計的盈虧均於收益表內重新分類。

(iii) 不符合對沖會計處理之標準之衍生工具

若干衍生工具不符合對沖會計處理之標準，故按照衍生工具結算日期分類為流動或非流動資產或負債。這些衍生工具之公平價值變更會在收益表內確認。

(p) 應收貨款及其他應收款項

應收貨款為於正常業務過程中售出商品或提供服務之客戶結欠金額。倘若預期應收貨款及其他應收款項可於一年或以內(或倘較長時間，則於正常業務營運週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貨款及其他應收款項初步以公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

本集團就應收貨款及合約資產之整個存續期之預期虧損對計量虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貨款及合約資產已按共享信用風險特徵及逾期日數而分組。合約資產與正在進行之未開票工作有關，且與同類合約之應收貨款具有相同之風險特徵。故本集團認為應收貨款之預期信貸虧損比率可作為合約資產虧損比例之合理估計。預期信貸虧損比率基於歷史可觀察違約率，並按前瞻性估計予以調整。

其他應收款項之減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期之預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認後有否顯著增加。應收貨款及其他應收款項之減值虧損於經營溢利中確認。應收貨款及其他應收款項於合理預期無法收回時(部份或全部)撤銷。

(q) 現金及等值現金

就綜合現金流量表呈列項目而言，現金及等值現金包括手頭現金、金融機構通知存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高度流動投資(其可在不承擔重大價值變動風險之情況下隨時轉換為已知現金金額)，以及銀行透支。銀行透支於資產負債表中之流動負債內借貸中列示。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(r) 股本

普通股分類為股本。發行新股份或認股權直接應佔之增量成本於權益中列為所得款項之扣減項目(已扣除稅項)。

(s) 永續資本證券

永續資本證券無固定到期日，並可由本集團選擇贖回。該等證券列賬為權益之一部分。

(t) 應付貨款及其他應付款項

此等款項指於財政年度結束前就提供予本集團之貨品或服務尚未支付之負債。該等款項無抵押。除非付款並非於報告期後十二個月內到期，否則應付貨款及其他應付款項將按流動負債列賬。應付貨款及其他應付款項初步按其公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(u) 借款

借款(包括附註29所披露的定息債券)以公平價值扣除已產生之交易成本初步確認。借款隨後以攤銷成本計量；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額，按實際利率法於借款期間之收益表內予以確認。

在貸款很有可能部分或全部提取之情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取之情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將負債結算日期遞延至報告期結束後至少十二個月，否則借款將被分類為流動負債。

(v) 其他金融負債

本集團根據金融負債之產生原因及管理目的對金融負債進行分類及計量。如金融負債的管理及其表現計量以公平價值為基準，則管理層按公平價值透過損益對金融負債進行分類。如合約所訂明之責任獲履行、撤銷或屆滿，則於資產負債表中終止確認金融負債。

按公平價值透過損益列賬之金融負債包括附註32所披露之其他長期負債。該等金融負債初步按公平價值確認，交易費用即時支銷。金融負債之已變現或未變現盈虧於產生期間自收益表中扣除。公平價值按計及本集團信貸風險之現行市場貼現率貼現未來估計合約現金流量估計。本集團會於適當時採用定價調整計量公平價值。

2. 主要會計政策摘要(續)

(w) 借貸成本

收購、興建或製造合資格資產之直接應佔一般及特定借貸成本於規定完成及準備資產以達至其擬定用途或可供出售之期間資本化。合資格資產為須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產。

在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均在其產生期間支銷。

(x) 本期及遞延稅項

期內所得稅項支出或抵免為根據各司法權區適用之所得稅稅率得出之本期應課稅收入之應付稅項，並按暫時差異及未動用稅務虧損應佔遞延稅項資產及負債之變動予以調整。

(i) 本期所得稅

本期所得稅支出根據本公司的附屬公司、合營企業及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅乃按負債法就資產及負債之稅基與資產及負債在綜合財務報表之賬面值產生之暫時差異作全數撥備。然而，初步確認商譽時產生之遞延稅項負債不予確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債之初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

釐定與按公平價值計量之投資物業有關之遞延稅項負債時假設該物業將透過出售全數收回。

遞延稅項資產僅當未來應課稅款項將用於抵銷該等暫時性差異及虧損之情況下方會予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(x) 本期及遞延稅項(續)

(ii) 遞延所得稅(續)

倘本公司可控制撥回暫時差異之時間，且相關差異在可預見將來有可能不會撥回，則不會就賬面值與海外業務投資稅基之暫時差異確認遞延稅項負債及資產。

倘若出現可依法執行之權利以抵銷本期稅項資產與負債，而遞延稅項結餘與同一稅務機關相關，即抵銷遞延稅項資產及負債。若有關實體擁有可依法執行之權利，且有意按淨額結付，或即時變現資產及償付負債，即抵銷本期稅項資產及稅項負債。

本期及遞延稅項於損益確認，惟與在其他全面收益或直接在權益中確認之項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

(y) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員之年假乃於僱員應享有假期時確認。本集團已就僱員因提供服務而享有之年假截至結算日之估計負債計提撥備。僱員病假及產假於取用假期時方會確認。

(ii) 終止僱傭福利

終止僱傭福利於本集團在正常退休日期前終止僱傭關係或僱員自願接受遣散以換取該等福利時予以支付。本集團按以下較早日期確認終止僱傭福利：(a)本集團不再可撤回所提供的福利時；及(b)當實體就一項屬於香港會計準則第37號範疇內的重組確認成本且涉及支付終止僱傭福利時。倘終止僱傭福利屬鼓勵自願遣散，則終止僱傭福利按預期接納的僱員數目計量。在報告期末後十二個月以上方須支付的福利均折算至現值。

(iii) 紅利計劃

本集團於負有合約責任或同一項過往事件引致推定責任時確認撥備。

(iv) 退休福利費用

對本集團定額供款退休計劃及強制性公積金計劃之供款在到期時計列為開支。本集團概無法定或推定義務就退休後福利作出其定額供款外之進一步供款。

2. 主要會計政策摘要(續)

(y) 僱員福利(續)

(v) 以股份為基礎之支付

本集團設有兩項以權益償付、以股份為基礎之補償計劃，據此向僱員收取服務，作為本集團股本工具(認股權及獎勵股份)之代價。僱員為獲授認股權及獎勵股份而提供之服務之公平價值確認為開支。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之認股權及獎勵股份之公平價值釐定，不包括任何非市場歸屬條件(例如盈利能力及銷售增長目標)之影響。

非市場歸屬條件包括在有關預期可歸屬之認股權及獎勵股份數目之假設中。支銷之總金額於歸屬期間確認，而所有指定歸屬條件須於歸屬期間達成。在各結算日，本集團修訂其對預期可歸屬認股權及獎勵股份數目之估計。本集團在收益表確認對原估算修訂(如有)之影響，並對僱員以股份為基礎之報酬儲備作出相應調整。

在認股權及獎勵股份獲行使時(附註35)，本公司會發行新股份，而收取之所得款項扣除任何直接應佔之交易成本後，於認股權及獎勵股份獲行使時撥入股本(面值)及股份溢價。

(z) 撥備

當本集團因過往事件擁有當前之法律或推定義務時，且可能須要流出資源以完成義務，並能可靠地估計該金額，則確認撥備。撥備不就未來經營虧損作出確認。

倘有多項相若之義務，須外流資源以解決義務之可能性，乃透過視義務類別為一整體以決定。即使同類別義務中任何一項相關之資源外流可能性不大，撥備也會予以確認。

撥備乃按管理層就於報告期末清償本期義務所需之支出作出之最佳估計，以現值計算。用於釐定現值之貼現率為稅前比率，其反映當時市場對金錢之時間值及該責任之特定風險之評估。因時間推移而增加之撥備確認為利息支出。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(aa) 收入確認

收入指物業銷售、租金收入、項目及物業管理之收入、金融投資及其他金融資產(二零一七年：可供出售金融資產)之股息收入及利息收入。收入包括本集團日常業務活動中出售貨品及服務已收或應收代價之公平價值，並扣除增值稅及折扣，以及對銷集團內部銷售。收入確認如下：

- (i) 發展中物業預售收入於資產之控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約之法律，發展中物業之控制權可隨著時間或在某一時點轉移。如本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，則收入經參考完全滿足該履約義務之進度後於該合約期間內確認。否則，收入於客戶取得已落成物業控制權的某一時點確認。

出售已落成物業的收入確認時間，將於相關物業在控制權轉讓模式下合法或實際轉讓予客戶後之較後時點確認。

本集團目前向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大財務部份時，交易價格及出售物業之收益金額將予以調整。

為取得預售物業合約而產生之若干成本將符合資格根據香港財務報告準則第15號予以資本化，並與相關合約之收入確認模式相符。

- (ii) 投資物業之租金收入於租賃年期內以直線法確認。
- (iii) 項目及物業管理之收入於提供服務後確認。
- (iv) 股息來自按公平價值透過損益記賬及按公平價值透過其他全面收益記賬之金融投資及其他金融資產(二零一七年：來自按公平價值透過損益記賬之金融資產及可供出售金融資產)。股息於確定收取付款之權利時確認。
- (v) 利息收入乃對金融投資及其他金融資產賬面總值應用實際利率予以確認，惟其後出現信貸減值之金融投資及其他金融資產除外。就出現信貸減值之金融資產而言，實際利率適用於金融資產及其他金融資產之賬面淨值(扣除虧損撥備後)。來自按公平價值透過損益記賬之金融投資及其他金融資產的利息收入計入該等資產之公平價值收益/(虧損)淨額。

2. 主要會計政策摘要(續)

(bb) 財務收入

財務收入指自持作現金管理用途之金融投資及其他金融資產賺取之收入。任何其他利息收入計入其他收入。

(cc) 經營租賃

(i) 本集團作為經營租賃之承租人

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在收益表支銷。

(ii) 本集團作為經營租賃之出租人

當資產根據經營租賃出租時，資產根據其性質計入資產負債表內。租賃收入於租賃期內以直線法確認。

(dd) 或然負債及或然資產

或然負債為過往事件產生之可能責任，而僅於發生或不發生一項或以上本集團不能完全控制之不確定日後事件時方會確認或然負債。或然負債亦可能為過往事件產生之現時責任，但因不可能需要流出經濟資源或責任金額不能可靠計量而未予確認。

或然負債(不計於業務合併中承擔者)未予確認，但於財務報表附註披露。當流出資源之可能性有變，以致可能流出資源，則會確認其為一項撥備。

或然資產為過往事件產生之可能資產，而僅於發生或不發生一項或以上本集團不能完全控制之不確定事件時方會確認。

或然資產未予確認，但於經濟利益可能流入時，於財務報表附註披露。資產於相當肯定流入資源時確認。

(ee) 股息分派

分派予本公司股東之股息在獲得本公司股東或董事(如適用)批准之期內，作為負債於本集團及本公司之財務報表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 會計政策變動

本附註闡述採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合同收益」對本集團財務報表之影響，亦披露自二零一八年一月一日起應用有別於過往期間所採用政策的新會計政策。

本集團採用經修訂追溯方式應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，其累計影響已於二零一八年一月一日之期初保留溢利結餘中確認，而比較數字未予重列。新會計政策及綜合財務報表之調整於下文載述。

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融投資及其他金融資產及金融負債之確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融投資及其他金融資產減值以及對沖會計處理之條文。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」(用於產品及服務合約)及香港會計準則第11號「建築合約」(用於建築合約)。根據香港財務報告準則第15號，收入在產品或服務之控制權轉讓予客戶時確認。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之會計政策摘要分別於附註2(l)及2(aa)披露。

對綜合財務資料之影響

本集團已自二零一八年一月一日起追溯應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。在該等會計準則相關過渡條文允許之情況下，二零一七年之比較數字未予重列。相關重新分類及調整於二零一八年一月一日之期初綜合資產負債表內確認。

(a) 香港財務報告準則第9號對二零一八年一月一日之綜合財務報表之影響

下表列示就各個別項目確認之調整，不受有關變動影響之項目並無包括在內。

綜合資產負債表(摘要)	於二零一八年一月一日		
	以往呈列 百萬港元	採納香港 財務報告準則 第9號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
非流動資產			
可供出售金融資產	529.9	(529.9)	-
按公平價值透過損益記賬之金融投資	-	529.9	529.9
權益			
投資重估儲備	310.3	(310.3)	-
保留溢利	21,253.9	310.3	21,564.2

採納香港財務報告準則第9號後，於二零一八年一月一日公平價值為529,900,000港元之房地產投資信託及其他金融投資由可供出售金融資產重新分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資。該等投資並不符合香港財務報告準則第9號標準之按攤銷成本分類，此乃由於其現金流量並非純粹作為本金及利息之付款。相關公平價值收益310,300,000港元於二零一八年一月一日由投資重估儲備轉移至保留溢利。

3. 會計政策變動(續)

對綜合財務資料之影響(續)

(b) 香港財務報告準則第15號對二零一八年一月一日之綜合財務報表之影響

採納香港財務報告準則第15號對二零一八年一月一日之期初綜合資產負債表並無影響。

(c) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對截至二零一八年十二月三十一日止年度／於二零一八年十二月三十一日之綜合財務報表之影響

以下各表列示於採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號後，有關變動對截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合收益表及綜合全面收益表以及於二零一八年十二月三十一日之綜合資產負債表內各個別項目之影響，不受有關變動影響之項目並無包括在內。

綜合收益表(摘要)	截至二零一八年十二月三十一日止年度			
	採納香港 財務報告準則 第9號及香港 財務報告準則 第15號之前 百萬港元	採納以下準則之影響		所呈報業績 百萬港元
		香港財務 報告準則 第9號 百萬港元	香港財務 報告準則 第15號 百萬港元	
公平價值變更—金融工具	4.6	(99.5)	—	(94.9)
應佔合營企業業績	265.2	—	(149.6)	115.6
年內溢利	1,628.6	(99.5)	(149.6)	1,379.5
本公司股東應佔之每股盈利				
—基本	1.15港元	(0.07港元)	(0.11港元)	0.97港元
—攤薄	1.15港元	(0.07港元)	(0.11港元)	0.97港元

綜合全面收益表(摘要)	截至二零一八年十二月三十一日止年度			
	採納香港 財務報告準則 第9號及香港 財務報告準則 第15號之前 百萬港元	採納以下準則之影響		所呈報業績 百萬港元
		香港財務 報告準則 第9號 百萬港元	香港財務 報告準則 第15號 百萬港元	
年內溢利	1,628.6	(99.5)	(149.6)	1,379.5
其他全面收益				
已／可於其後重新分類至損益之項目：				
重估可供出售金融資產產生之公平價值虧損淨額	(99.5)	99.5	—	—
年內全面收益總額	1,500.4	—	(149.6)	1,350.8

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 會計政策變動(續)

對綜合財務資料之影響(續)

(c) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對截至二零一八年十二月三十一日止年度／於二零一八年十二月三十一日之綜合財務報表之影響(續)

綜合資產負債表(摘要)	於二零一八年十二月三十一日			所呈報業績 百萬港元
	採納香港 財務報告準則 第9號及香港 財務報告準則 第15號之前 百萬港元	採納以下準則之影響		
		香港財務 報告準則 第9號 百萬港元	香港財務 報告準則 第15號 百萬港元	
非流動資產				
於合營企業之投資	2,070.3	—	(149.6)	1,920.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資	124.1	429.7	—	553.8
可供出售金融資產	429.7	(429.7)	—	—
權益				
投資重估儲備	210.8	(210.8)	—	—
保留溢利	22,430.9	210.8	(149.6)	22,492.1

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對綜合現金流量表內之經營、投資及融資活動產生之現金流量淨額並無影響。

4. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團之活動承受著多種財務風險，包括市場風險(包括貨幣風險、公平價值利率風險及現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預期之情況，並為求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受之風險。

(i) 外匯風險

本集團在全球營運，故此承受多種不同貨幣產生之外匯風險，而主要涉及英鎊、人民幣及新加坡元之風險。外匯風險源自未來商業交易、已確認資產及負債以及海外業務之淨投資。

本集團同時使用跨幣掉期合約及遠期外匯合約來對沖其外幣風險。

跨幣掉期合約及遠期外匯合約之內在價值參照相關現貨市場匯率釐定。合約執行的匯率與現貨市場折現匯率之差額界定為時間價值。當時間價值影響重大時，須折現核算。

4. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

本集團於英國持有若干海外業務投資，其淨資產承受匯兌風險。本集團海外業務之淨資產所產生之貨幣風險，主要透過以英鎊計值之借款、遠期外匯合約及跨幣掉期合約來管理。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有若干以美元列值之金融投資及其他金融資產。根據香港聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎，故管理層認為並無有關美元之重大外匯風險。

於二零一八年十二月三十一日，在所有其他因素不變之情況下，若港元兌人民幣貶值／升值5%，則權益將增加／減少13,700,000港元(二零一七年：13,500,000港元)，主要因為換算以人民幣計值之業務錄得外匯收益／虧損。

本集團已訂立跨幣掉期合約，以對沖以新加坡元計值之定息債券產生之外匯風險。有關定息債券已悉數兌換為港元，以消除於日後支付定息債券之利息及償還本金時之新加坡元外匯波動。本集團亦已就以新加坡元計值之永續資本證券訂立跨幣掉期合約。

於二零一八年十二月三十一日，在所有其他因素不變之情況下，若港元兌新加坡元貶值／升值5%，則對權益概無影響(二零一七年：增加／減少26,400,000港元)及本年度除稅後溢利將增加／減少85,300,000港元(二零一七年：65,700,000港元)，主要因為換算以新加坡元計值之按公平價值透過損益記賬之金融投資(二零一七年：可供出售金融資產)錄得之外匯收益／虧損，以及就以新加坡元計值之永續資本證券訂立之跨幣掉期合約之公平價值變更部份不符合對沖會計處理。

(ii) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產(銀行存款及應收合營企業款項除外)，故本集團之收入和營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

由於以下附註29披露之銀行借款，本集團承受利率變動之風險。浮息借款令本集團承受現金流量利率風險。定息借款令本集團承受公平價值利率風險。本集團根據利率水平、其走勢及利率變動對本集團財務狀況之潛在影響管理其利率風險。本集團一般會採用利率掉期合約作為管理利率風險之對沖工具。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 利率風險(續)

在所有其他因素不變之情況下，若借款之利率提高／降低50個基點，則本年度除稅後溢利將減少／增加4,800,000港元(二零一七年：9,300,000港元)，而「待出售物業」之資本化利息將增加／減少9,900,000港元(二零一七年：10,200,000港元)，主要因為浮動利率借款之利息費用增加／減少。

此外，在所有其他因素不變之情況下，若利率提高／降低50個基點，則本年度之稅後溢利將增加13,000,000港元(二零一七年：16,200,000港元)或減少13,500,000港元(二零一七年：16,800,000港元)，主要因為有關不符合對沖會計處理之利率掉期合約之公平價值變更部份錄得收益／虧損。

(iii) 價格風險

由於本集團之若干金融資產於綜合資產負債表中分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資，故此本集團承受股本證券及債務投資之價格風險。本集團沒有商品價格風險。

於二零一八年十二月三十一日，倘本集團之上市按公平價值透過損益記賬之金融投資增加／減少10%(二零一七年：10%)，而所有其他因素不變，則本年度之稅後溢利將增加／減少63,900,000港元。於二零一七年，權益將增加／減少52,900,000港元。敏感度分析乃基於對未來十二個月可能之估值波動的合理預測釐定。

(iv) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自本集團之銀行現金、按攤銷成本記賬及按公平價值透過損益記賬之金融投資之合約現金流量(二零一七年：可供出售金融資產)、銷售物業之應收貨款及應收租戶租金、合營企業及聯營公司貸款。

本集團確保其現金存款均存放於信貸評級較高的知名銀行及金融機構，故得以限制其信貸風險。

本集團按攤銷成本記賬及按公平價值透過損益記賬之債務投資視為低風險投資。該等投資之信貸評級將予以監控以防信貸惡化。

對於物業銷售所面臨之客戶信貸風險，本集團通常在銷售交易完成前向各客戶收取按金或進度款項。倘客戶拖欠支付物業銷售款項，本集團可沒收客戶的按金並向其他客戶轉售該物業。因此，本集團面臨的信貸風險大幅降低。對於應收租戶之租金，正常租賃程序均會包括信貸審查。本集團通常向租戶收取租金按金。本集團會進行定期檢討，並對逾期債項採取嚴格的監控程序。本集團會於各結算日檢討各筆應收貨款之可收回金額，以確保就不可收回金額(如有)作出充足減值撥備。本集團並無有關應收貨款之重大集中之信貸風險。

對於合營企業及聯營公司貸款所面臨之信貸風險，本集團將密切監察該等關聯公司包括資產淨值保證在內之財務狀況。所面臨之該等信貸風險均受到持續監控。

4. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團的經營實體進行。本集團監控其流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取但已承諾的借款額度隨時有充足餘額，使本集團絕無違反借款限額或任何借款額度之契諾(如適用)。該等預測乃經考慮本集團之債務融資計劃、契諾規定、與內部資產負債比例指標保持一致及外部監管或法律要求(如適用)。

經營實體持有超過上述營運資金管理所需之現金盈餘，均撥入企業並由本集團之庫務部管理。本集團庫務部將盈餘現金投資於定期存款、貨幣市場存款及有價證券，選取期限合適或流動性充足之工具，以提供上述預測釐定之充足餘額。

下表顯示本集團之非衍生金融負債及按淨額結算之衍生金融負債，此乃按相關到期組別、根據由結算日至合約到期日之剩餘期間進行之分析。倘衍生金融負債之合約到期日對理解現金流量之時間屬必需，則該分析會包括衍生金融負債。於表內披露之金額為合約性未貼現現金流量，此等金額未必能與資產負債表內之金額對賬。

	一年內 百萬港元	一至二年 百萬港元	二至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元
於二零一八年十二月三十一日				
銀行及其他借款	1,459.6	239.3	3,704.8	138.5
衍生金融工具	17.9	16.5	126.4	0.3
應付貨款及其他應付款項及應計費用	973.7	17.9	7.1	–
其他長期負債	–	–	–	48.7
財務擔保(附註)	1,437.1	1,626.6	2,936.1	64.2
合計	3,888.3	1,900.3	6,774.4	251.7
於二零一七年十二月三十一日				
銀行及其他借款	1,550.3	1,263.0	3,208.9	736.9
衍生金融工具	25.5	14.5	122.4	5.2
應付貨款及其他應付款項及應計費用	721.4	1.0	5.5	–
其他長期負債	–	–	–	57.7
財務擔保(附註)	4,502.5	3.8	363.8	–
合計	6,799.7	1,282.3	3,700.6	799.8

附註：

此等數額乃本集團為其合營企業提供之財務擔保，代表若有關擔保被促使履行時之假設性支付金額。然而，根據合營企業之經營業績，本集團預期上述擔保將不會被促使履行。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

(b) 資本管理

本集團之資金管理目標，乃旨在保障集團能繼續營運，為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳之資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股息數額、向股東分派之資本返還、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照借款淨額除以權益總額(本集團之資本)計算。借款淨額按銀行及其他借款減銀行結存及現金計算。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，負債比率如下：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
銀行及其他借款	5,034.5	6,184.1
減：銀行結存及現金	(2,873.6)	(654.2)
借款淨額	2,160.9	5,529.9
權益總額	28,721.9	27,809.9
負債比率	7.5%	19.9%

(c) 公平價值估計

下表按估值方法分析以公平價值列賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一層級)。
- 有關資產或負債之輸入數據並非包括於第一層級內之報價，惟可直接地(即作為價格)或間接地(即自價格引伸)被觀察(第二層級)。
- 有關資產或負債之輸入數據並非依據可觀察之市場數據(即不可觀察之輸入數據)(第三層級)。

4. 財務風險管理(續)

(c) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日按公平價值計量之金融資產及金融負債(有關按公平價值計量的投資物業的披露資料請參閱附註16)。

	第一層級 百萬港元	第二層級 百萬港元	第三層級 百萬港元	總額 百萬港元
於二零一八年十二月三十一日				
資產				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
– 上市證券	430.2	–	–	430.2
– 上市債務投資	123.6	–	–	123.6
– 非上市基金投資	–	84.7	–	84.7
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	2.8	–	2.8
– 跨幣掉期合約	–	45.4	–	45.4
– 遠期外匯合約	–	6.6	–	6.6
	553.8	139.5	–	693.3
負債				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	11.9	–	11.9
– 跨幣掉期合約	–	110.2	–	110.2
– 遠期外匯合約	–	6.9	–	6.9
其他長期負債	–	–	48.7	48.7
	–	129.0	48.7	177.7
於二零一七年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產				
– 上市證券	529.9	–	–	529.9
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	2.1	–	2.1
– 跨幣掉期合約	–	47.7	–	47.7
	529.9	49.8	–	579.7
負債				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	20.1	–	20.1
– 跨幣掉期合約	–	97.1	–	97.1
– 遠期外匯合約	–	9.4	–	9.4
其他長期負債	–	–	57.7	57.7
	–	126.6	57.7	184.3

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，金融工具公平價值計量等級不同層級之間並無任何轉移。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

(c) 公平價值估計(續)

(i) 第一層級的金融工具：

上市證券及債券投資均以市價列賬。本集團所持金融資產之市場報價乃為報告期末之出價。其被列為第一層級。

(ii) 第二層級的金融工具：

非上市基金投資按公平價值列賬，如無法即時獲得市場價格，則該公平價值將使用於最近交易中觀察到之其他價格，或利用估值方法進行估計。

遠期外匯合約及跨幣掉期合約的公平價值是利用結算日之遠期匯率釐定，並將所得出之數值折算回現值。

利率掉期合約的公平價值是基於可觀察收益率曲線按估計未來現金流量之現值計算。

倘估算某工具之公平價值所需之重要輸入數據全部均可觀察，則有關工具會被列入第二層級。倘一項或多項重要輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則有關工具會被列入第三層級。

(iii) 第三層級的金融工具：

其他長期負債指與補償第三方結清二零一二年所出售業務之退休金計劃的費用相關的負債撥備。

本集團之估值程序

本集團委聘獨立估值師Barnett Waddingham對其長期負債進行估值。本集團管理層與估值師至少每六個月(與本集團的中期及年度報告日期相一致)舉行一次關於估值程序及結果的討論。本集團管理層在每個報告日均：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 評估負債與過往期間的估值報告相比之估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

長期負債之公平價值採用償付能力估值模型釐定，而在計量公平價值過程中所使用的重要不可觀察輸入數據為預測價格通脹及投資回報。負債之公平價值計量與預測價格通脹為正相關，與預測投資回報則為負相關。於二零一八年十二月三十一日，估計在所有其他因素不變的情況下，倘以上兩項不可觀察輸入數據均上升0.1%(二零一七年：0.1%)，則本集團溢利會增加800,000港元(二零一七年：900,000港元)。

4. 財務風險管理(續)

(c) 公平價值估計(續)

(iii) 第三層級的金融工具：(續)

本集團之估值程序(續)

第三層級相關公平價值計量結餘之年內變動如下：

	其他長期負債	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
年初結餘	(57.7)	(62.7)
本集團供款	0.9	1.8
綜合收益表內確認之公平價值收益(附註15)	8.1	3.2
年終結餘	(48.7)	(57.7)

5. 主要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素持續進行評估，該等因素包括在有關情況下認為對未來事件合理之預測。

本集團對未來作出估計及假設，所得之會計估計按定義很少會與有關實際結果相同。很可能導致下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

(a) 投資物業之公平價值

本集團投資物業由獨立專業估值師於結算日按公開市值重估。該等估值基於若干假設，涉及不確定性且可能與實際結果有重大差異。為判斷估值師作出的該等估值及假設是否合理，本集團考慮活躍市場中類似物業之當時可供比較價格的資料、資本化率、最終收益率、來自現有租約之租金收入，以及有關來自未來租約之租金收入及續租收入潛力的假設，並使用主要根據各結算日之市況作出之假設。主要假設已於附註16披露。

(b) 衍生金融工具之公平價值

倘衍生金融工具並無當前或最近價格資料，則衍生金融工具之公平價值乃以估值方法(包括現金流量貼現模式或市盈率模式)釐定。本集團採用之假設主要根據各結算日之當前市況。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 主要會計估計及判斷(續)

(c) 分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之金融負債之公平價值

如無法獲得有關按公平價值透過損益記賬之金融負債之現有或近期價格之資料，則按公平價值透過損益記賬之金融負債之公平價值使用估值方法(包括現金流量貼現模型)釐定。本集團採用之假設主要根據各結算日之當前市況。主要假設已於附註32披露。

(d) 金融投資及其他金融資產減值

金融投資及金融資產之虧損撥備基於對違約風險及預期虧損率之假設。於各報告期末，本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇計算減值之數據。

(e) 待出售物業之可變現淨值

本集團按照待出售物業之可回收金額評估其賬面值，可回收金額乃基於該等物業之變現能力得出，當中考慮基於過往經驗及承諾合約得出之估計完工成本，以及基於現時市況得出之預計淨銷售額／租金額。如有事件或環境變動顯示賬面值可能無法變現時，則作出撥備。評估要求使用判斷及估計。

(f) 資產之減值(主要於合營企業及聯營公司之投資)

本集團會根據附註2(k)所載之會計政策，測試於合營企業及聯營公司之投資是否出現任何減值。投資之可收回金額為資產之公平價值減銷售成本與使用價值之較高者。該等計算需要使用估計數字。

(g) 稅項

本集團須繳納多個司法權區之適用所得稅、資本利得稅、土地增值稅及預扣稅。若干交易與計算所涉及之最終稅務釐定可能難以確定。本集團按是否須繳納額外稅項之估計，就預期稅務事宜確認負債。倘此等事宜之最終稅務結果與當初記錄之金額有所不同，則該等差額將影響釐定最終稅務之財務期間之當期稅項及遞延稅項撥備。

本集團假設除若干應用公平價值模式之中國投資物業外，所有投資物業之賬面值均可透過銷售收回。因此，倘並無資本利得稅，則毋須在重估投資物業價值時計提遞延稅項撥備。若干於業務模式內持有作出租之中國投資物業可透過使用有關物業而收回，而在重估其價值時按所得稅稅率計提遞延稅項撥備。

主要涉及若干附屬公司稅務虧損之遞延稅項資產之確認，須視乎管理層對可用於抵銷稅務虧損之未來應課稅溢利之預期而定。該等稅項之實際動用情況或有不同。

5. 主要會計估計及判斷(續)

(h) 預提工程費用

相關工程竣工後，通常需要一年以上時間方能與承建商確定及訂定物業發展的總工程費用(包括初始合約金額、加建項目、算定損害賠償(如有))。本集團已根據現有最新資料以及董事對與承建商進行磋商的可能結果所作最佳估計預提工程費用。如最終工程費用與預提費用不同，則本集團於確定工程費用之年度之業績將受到影響。

6. 收入

收入指自下列業務向第三方所收及扣除相關增值稅及折扣後應收款項淨額：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	31.0	139.5
租金收入及物業管理收入	819.7	902.8
金融投資之利息收入	11.3	—
股息收入	22.7	22.0
	884.7	1,064.3

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7. 分部資料

經營分部以有關本集團組成部份之內部報告基準識別，而有關內部報告乃由執行董事定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

分部資料按本集團之經營分部分析，即(i)物業發展；(ii)物業投資及管理；(iii)服務式公寓投資及管理及(iv)其他。其他主要指投資活動及包括中央管理及行政職能之企業活動。

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
收入						
外部銷售						
收入						
—於某一時間點確認	5.1	—	—	—	—	5.1
—隨時間確認	25.9	15.2	16.4	—	—	57.5
其他來源之收入						
—租金收入	1.2	659.1	127.8	—	—	788.1
—金融投資之利息收入	—	—	—	11.3	—	11.3
—股息收入	—	—	—	22.7	—	22.7
分部之間銷售	3.9	11.6	—	—	(15.5)	—
總額	36.1	685.9	144.2	34.0	(15.5)	884.7
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變更及 出售附屬公司之收益前之溢利／(虧損)	(100.1)	470.2	10.7	(4.1)	—	376.7
公平價值變更						
—投資物業	—	263.8	84.6	—	—	348.4
—金融工具	—	8.1	—	(103.0)	—	(94.9)
出售附屬公司之收益	—	693.3	—	—	—	693.3
經營溢利／(虧損)	(100.1)	1,435.4	95.3	(107.1)	—	1,323.5
財務費用	—	(50.2)	(12.0)	(18.0)	21.8	(58.4)
財務收入	—	3.9	0.1	64.2	(21.8)	46.4
應佔合營企業業績	66.3	12.6	36.7	—	—	115.6
應佔聯營公司業績	—	5.2	—	—	—	5.2
除稅前溢利／(虧損)	(33.8)	1,406.9	120.1	(60.9)	—	1,432.3
稅項						(52.8)
本年度溢利						1,379.5
其他項目						
折舊及攤銷	0.2	1.3	—	8.1	—	9.6

7. 分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
收入						
外部銷售	139.5	775.5	127.3	22.0	-	1,064.3
分部之間銷售	-	9.8	0.1	-	(9.9)	-
總額	139.5	785.3	127.4	22.0	(9.9)	1,064.3
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變更及 出售投資物業之收益前之溢利/(虧損)	(65.7)	548.0	32.6	(27.1)	-	487.8
公平價值變更						
- 投資物業	-	822.5	11.6	-	-	834.1
- 金融工具	-	5.2	-	43.2	-	48.4
出售投資物業之收益	-	661.2	-	-	-	661.2
經營溢利/(虧損)	(65.7)	2,036.9	44.2	16.1	-	2,031.5
財務費用	-	(64.4)	(9.9)	(38.5)	39.7	(73.1)
財務收入	-	0.3	6.0	67.6	(39.7)	34.2
應佔合營企業業績	110.1	4.4	(13.0)	-	-	101.5
應佔聯營公司業績	(0.2)	7.1	-	-	-	6.9
除稅前溢利	44.2	1,984.3	27.3	45.2	-	2,101.0
稅項						(98.6)
本年度溢利						2,002.4
其他項目						
折舊及攤銷	-	2.1	0.1	2.8	-	5.0
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	0.1	-	-	-	0.1

分部之間交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之分部資產及負債，以及截至當日止年度之非流動資產的添置如下：

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	合計 百萬港元
於二零一八年十二月三十一日					
資產					
分部資產(附註a)	4,093.1	18,068.3	2,622.9	3,973.9	28,758.2
於合營企業之投資及合營企業貸款	5,586.4	841.0	124.9	–	6,552.3
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	3.1	35.3	–	–	38.4
其他資產(附註a)	9,682.6	18,944.6	2,747.8	3,973.9	35,348.9 78.8
綜合資產總值					35,427.7
負債					
分部負債(附註b)	(795.4)	(225.4)	(93.0)	(89.5)	(1,203.3)
其他負債(附註b)					(5,502.5)
綜合負債總值					(6,705.8)
非流動資產的添置(附註d)	0.6	18.1	73.9	2.4	95.0
於二零一七年十二月三十一日					
資產					
分部資產(附註a)	4,044.6	21,897.3	1,623.5	1,105.1	28,670.5
於合營企業之投資及合營企業貸款	6,380.1	226.9	125.4	–	6,732.4
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	5.9	23.5	–	–	29.4
其他資產(附註a)	10,430.6	22,147.7	1,748.9	1,105.1	35,432.3 63.8
綜合資產總值					35,496.1
負債					
分部負債(附註b)	(610.4)	(280.6)	(22.2)	(96.1)	(1,009.3)
其他負債(附註b)					(6,676.9)
綜合負債總值					(7,686.2)
非流動資產的添置(附註d)	–	37.9	8.7	28.6	75.2

7. 分部資料(續)

以下為按客戶所在地區(不考慮貨品/服務來源地)及按履行履約責任之時間劃分之本集團收入分析:

	收入 於某一時 間點確認 百萬港元	收入 隨時間 確認 百萬港元	租金收入 百萬港元	金融投資之 利息收入 百萬港元	股息收入 百萬港元	截至十二月三十一日止年度	
						二零一八年 合計 百萬港元	二零一七年 合計 百萬港元
香港	5.1	44.5	741.7	-	-	791.3	991.8
中國	-	9.1	20.0	-	-	29.1	24.0
英國	-	-	26.4	-	-	26.4	23.5
新加坡	-	1.1	-	-	22.7	23.8	22.2
其他	-	2.8	-	11.3	-	14.1	2.8
	5.1	57.5	788.1	11.3	22.7	884.7	1,064.3

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值、非流動資產(包括投資物業和其他物業、廠房及設備)及非流動資產的添置之分析。

	資產總值		非流動資產(附註c)		非流動資產的添置(附註d)	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
香港	31,719.3	33,046.6	19,161.5	17,955.1	91.5	65.7
英國	1,754.3	1,194.1	855.0	909.3	3.5	9.2
中國	590.5	583.9	517.0	531.4	-	0.3
新加坡	442.6	544.0	-	-	-	-
其他	921.0	127.5	-	-	-	-
	35,427.7	35,496.1	20,533.5	19,395.8	95.0	75.2

附註:

- 分部資產主要包括投資物業、其他物業、廠房及設備、按攤銷成本記賬之金融投資、按公平價值透過損益記賬之金融投資(二零一七年:可供出售金融資產)、待出售物業、應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項、銀行結存及現金以及資產列為待售資產。其他資產主要包括衍生金融工具、可收回稅項及遞延稅項資產。
- 分部負債包括經營負債以及與資產列為待售資產直接相關之負債。其他負債包括應付稅項、銀行及其他借款、遞延稅項負債及衍生金融工具。
- 非流動資產包括投資物業及其他物業、廠房及設備。
- 非流動資產的添置包括投資物業及其他物業、廠房及設備之添置。

本集團之經營業務主要位於香港、英國及中華人民共和國(除香港以外)(「中國」)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

8. 其他收益淨額

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
匯兌(虧損)/收益淨額	(4.5)	5.1
出售其他物業、廠房及設備之虧損	–	(0.1)
聯營公司貸款撥備撥回/(減值撥備)	7.9	(0.1)
賠償撥備撥回	1.0	1.0
於一間合營企業權益減少之收益(附註18(a))	41.0	–
應收一間合營企業利息收入之撇銷	(34.2)	–
其他	2.8	7.7
	14.0	13.6

9. 經營溢利

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
經營溢利已扣除/(計入)以下各項：		
員工成本(包括董事酬金)	253.8	256.0
退休福利成本	8.8	8.8
員工成本總額(附註)	262.6	264.8
以股份為基礎之補償開支(附註)	12.2	12.0
核數師酬金		
–核數服務	4.7	4.5
–非核數服務	0.9	2.0
計入銷售成本之物業成本	1.7	40.1
其他物業、廠房及設備之折舊(附註17)	9.6	5.0
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	149.7	165.9
出售投資物業之收益	–	(661.2)
出售附屬公司之收益(附註27)	(693.3)	(3.1)
於一間合營企業權益減少之收益(附註8)	(41.0)	–
投資物業之租金收入總額	(788.1)	(869.6)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	–	0.1

附註：

綜合收益表內就授予若干董事及僱員之認股權及獎勵股份而確認之以股份為基礎之補償開支並未計入以上之員工成本總額內。

10. 董事之福利及權益及五名最高薪僱員

(a) 董事酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度每名董事之酬金詳情如下：

姓名	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	定額供款 計劃之退休 福利費用 千港元	小計 千港元	於二零一八年 攤銷之認股權 及獎勵股份 之公平價值 千港元 (附註35)	總額 千港元
執行董事							
鄭維志(主席)	25	7,728	-	371	8,124	3,594	11,718
鄭維新(副主席兼行政總裁)	25	11,837	5,764	576	18,202	3,594	21,796
鄭文彪	25	-	-	-	25	-	25
周偉偉	25	4,269	1,016	210	5,520	654	6,174
吳家煒	25	5,685	2,201	277	8,188	1,037	9,225
非執行董事							
郭炳聯	70	-	-	-	70	-	70
康百祥	70	-	-	-	70	-	70
吳德偉	70	-	-	-	70	-	70
陳周薇薇	70	-	-	-	70	-	70
獨立非執行董事							
馬世民	340	-	-	-	340	-	340
方鏗(於二零一八年六月六日退任)	120	-	-	-	120	-	120
楊傑聖	400	-	-	-	400	-	400
鮑文	280	-	-	-	280	-	280
鄭海泉	340	-	-	-	340	-	340
林健鋒(於二零一八年六月六日獲委任)	159	-	-	-	159	-	159
合計	2,044	29,519	8,981	1,434	41,978	8,879	50,857

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 董事之福利及權益及五名最高薪僱員(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度每名董事之酬金詳情如下：

姓名	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	定額供款 計劃之退休 福利費用 千港元	小計 千港元	於二零一七年 攤銷之認股權 及獎勵股份 之公平價值 千港元 (附註35)	總額 千港元
執行董事							
鄭維志(主席)	25	7,257	-	350	7,632	3,393	11,025
鄭維新(副主席兼行政總裁)	25	11,133	5,427	544	17,129	3,393	20,522
鄭文彪	25	-	-	-	25	-	25
周偉偉	25	4,085	975	202	5,287	643	5,930
吳家煒	25	4,698	1,160	162	6,045	1,317	7,362
非執行董事							
郭炳聯	70	-	-	-	70	-	70
康百祥	70	-	-	-	70	-	70
吳德偉	70	-	-	-	70	-	70
陳周薇薇	70	-	-	-	70	-	70
獨立非執行董事							
馬世民	340	-	-	-	340	-	340
方鏗	280	-	-	-	280	-	280
楊傑聖	400	-	-	-	400	-	400
鮑文	280	-	-	-	280	-	280
鄭海泉	340	-	-	-	340	-	340
合計	2,045	27,173	7,562	1,258	38,038	8,746	46,784

附註：

- (i) 有關金額指就有關人士身為本公司或其附屬公司董事提供之服務而已付或應付之酬金。
- (ii) 於本年度期間，本集團並無向任何董事支付酬金作為彼等加入或於加入本集團時之獎勵，或作為離任之賠償(二零一七年：無)。
- (iii) 於本年度期間，並無任何董事放棄任何酬金(二零一七年：無)。

10. 董事之福利及權益及五名最高薪僱員(續)

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

根據《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第22條，於年末或年內任何時間本公司董事概無於本公司已訂立與本集團業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

(c) 五名最高薪僱員

於二零一八年本集團五名最高薪僱員包括四名(二零一七年：四名)本公司執行董事，其酬金已列入上表，其餘一名(二零一七年：一名)最高薪僱員之酬金如下：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
薪金及津貼	4.6	4.4
酌情花紅	2.1	2.0
定額供款計劃之退休福利費用	0.2	0.2
攤銷之認股權及獎勵股份之公平價值	1.3	1.3
	8.2	7.9

酬金之範圍如下：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
酬金範圍		
5,000,001港元及以上	1	1

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

11. 財務費用及財務收入

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
財務費用		
利息支出：		
－銀行借款	85.8	66.9
－定息債券	90.2	89.9
－其他借款	5.3	3.8
總借貸成本	181.3	160.6
減：待出售物業撥充資本化之利息(附註)	(122.9)	(87.5)
	58.4	73.1
財務收入		
－銀行利息收入	(34.3)	(12.5)
－其他利息收入	(12.1)	(21.7)
	(46.4)	(34.2)

附註：

撥充資本化之利息年息率為1.7厘至3.9厘(二零一七年：年息率1.4厘至3.3厘)。

12. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按16.5%(二零一七年：16.5%)之稅率計算。海外利得稅根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

於綜合收益表扣除／(計入)之稅項金額相當於：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
本期稅項		
－本年度溢利之本期稅項	62.4	91.0
－於過往年度(超額撥備)／撥備不足	(21.3)	1.9
	41.1	92.9
遞延稅項(附註30)		
－投資物業公平價值變更	3.4	7.9
－稅項折舊之暫時差異	14.9	1.2
－確認稅務虧損	(8.5)	(4.8)
－其他暫時差異	1.4	(0.1)
－於過往年度撥備不足	0.5	1.5
	11.7	5.7
所得稅開支	52.8	98.6

12. 稅項(續)

本集團除稅前溢利之稅項與本集團以香港(本集團主要經營地區)利得稅稅率計算之理論金額存在差異，現載列如下：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
除稅前溢利	1,432.3	2,101.0
稅項按香港利得稅稅率16.5%(二零一七年：16.5%)計算	236.3	346.7
不可扣稅之支出	43.0	16.2
無須課稅之收入	(202.7)	(267.4)
未確認之稅務虧損增加淨額及其他暫時差異	16.5	12.1
動用先前未確認之稅務虧損	(3.7)	(1.9)
其他司法權區附屬公司不同稅率之影響	0.8	3.6
於過往年度(超額撥備)/撥備不足	(20.8)	3.4
應佔合營企業業績之稅務影響	(19.1)	(16.7)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(0.9)	(1.1)
投資物業公平價值變更之中國土地增值稅淨額及其他稅項(附註)	3.4	3.7
本年度稅項	52.8	98.6

附註：

中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地價值升值按介於30%至60%(二零一七年：30%至60%)之累進稅率計提，即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權成本及物業發展開支)。

於本年度概無其他全面收益組成部份的稅項支出(二零一七年：無)。

13. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零一八年	二零一七年
本公司股東應佔溢利(以百萬港元列示)	1,312.4	1,981.9
已發行普通股加權平均數	1,349,034,977	1,346,045,138
每股基本盈利	0.97港元	1.47港元

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13. 每股盈利(續)

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設於年初所有有潛在攤薄影響之普通股已轉換之情況下，經調整已發行普通股加權平均數計算。本公司於年內擁有尚未行使認股權及獎勵股份，均為有潛在攤薄影響之普通股。本公司根據尚未行使認股權及獎勵股份所附之認購權幣值計算，以釐定可按公平價值(按本公司股份之平均每日市場股價而定)購入之股份數目。

	二零一八年	二零一七年
本公司股東應佔溢利(以百萬港元列示)	1,312.4	1,981.9
已發行普通股加權平均數	1,349,034,977	1,346,045,138
根據本公司認股權計劃及股份獎勵計劃可予發行並有潛在攤薄影響之股份	1,682,959	2,879,017
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,350,717,936	1,348,924,155
每股攤薄盈利	0.97港元	1.47港元

14. 股息

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
二零一八年十月三日派發中期股息每股普通股6.0港仙(二零一七年：4.5港仙)	80.9	60.6
建議末期股息每股普通股21.0港仙(二零一七年：22.5港仙)	284.1	303.6
	365.0	364.2

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲批准後，方於此等財務報表記賬為應付股息。

15. 金融工具之公平價值變更

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值(虧損)/收益淨額	(0.7)	45.2
分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之金融負債之收益(附註32)	8.1	3.2
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(102.3)	-
	(94.9)	48.4

16. 投資物業

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
投資物業包括：		
於香港按以下租約持有之物業：		
10至50年之租約	19,087.4	17,876.4
於香港境外按以下租約持有之物業：		
超過50年之租約	607.5	665.5
10至50年之租約	85.3	77.0
香港境外之永久業權物業	679.2	698.2
	20,459.4	19,317.1

(a) 本集團的估值過程

本集團按公平價值計量投資物業。本集團投資物業於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之公平價值乃根據與本集團並無關連的獨立估值師所進行之估值釐定。本集團委聘第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、仲量聯行有限公司、高緯環球、萊坊測計師行有限公司及保柏國際評估有限公司評估其投資物業。本集團管理層與估值師最少每六個月討論一次估值過程及結果，而有關時段與本集團的中期及年度申報日期一致。於每個申報日期，本集團管理層均會：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估與上一段期間的估值報告相比之物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

本集團管理層之間亦會於每半年一次的估值討論中分析每個申報日期之第三層級公平價值變更。

(b) 公平價值層級架構

運用重要之不可觀察輸入數據計量公平價值(第三層級)

第三層級公平價值層級架構內之投資物業指商用物業、工業物業及服務式公寓及其他，而有關物業之公平價值一般運用收益資本化方法得出。是項估值方法乃採用適當之資本化比率，將淨收入及續租收入潛力資本化，而有關比率乃從分析銷售交易及估值師對當前投資者要求或期望之詮釋得出。估值所採納之現有市場租金已參考估值師對有關物業及其他可比較物業之最近出租情況的看法。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，所有投資物業均於第三層級計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

(b) 公平價值層級架構(續)

運用重要之不可觀察輸入數據計量公平價值(第三層級)(續)

第三層級計量下之投資物業變動如下：

	商用物業 百萬港元	工業物業 百萬港元	服務式公寓 及其他 百萬港元	合計 百萬港元
於二零一八年一月一日	16,246.3	930.0	2,140.8	19,317.1
公平價值變更	225.6	24.3	98.5	348.4
匯兌差額	(53.4)	–	(27.1)	(80.5)
添置	13.5	2.6	73.9	90.0
由發展中物業轉撥至投資物業	–	–	784.4	784.4
於二零一八年十二月三十一日	16,432.0	956.9	3,070.5	20,459.4
於二零一七年一月一日	17,454.1	2,417.0	2,094.8	21,965.9
公平價值變更	798.9	8.0	26.9	833.8
匯兌差額	87.2	–	40.3	127.5
添置	31.1	6.6	8.6	46.3
出售	–	(1,501.6)	(29.8)	(1,531.4)
資產列為待售資產(附註27)	(2,125.0)	–	–	(2,125.0)
於二零一七年十二月三十一日	16,246.3	930.0	2,140.8	19,317.1

用作釐定於二零一八年及二零一七年十二月三十一日投資物業公平價值之重要輸入數據：

	重要之不可觀察輸入數據的範圍		
	估值方法	市場月租金 港元/平方呎	資本化比率 %
於二零一八年十二月三十一日			
商用物業	收益資本化	31 至 77	3.3 至 4.1
工業物業	收益資本化	13	3.2
服務式公寓及其他	收益資本化	22 至 111	2.2 至 3.7
於二零一七年十二月三十一日			
商用物業	收益資本化	31至79	2.9至4.2
工業物業	收益資本化	13	3.2
服務式公寓及其他	收益資本化	23至110	2.3至3.5

市場租金乃根據估值師對有關物業及其他可比較物業之最近出租情況的看法而估計。租金越高，公平價值越高。

資本化比率乃估值師根據所估物業的風險狀況而估計。比率越低，公平價值越高。

17. 其他物業、廠房及設備

	土地及樓宇 百萬港元	傢俬、裝置 及設備 百萬港元	運載工具 百萬港元	廠房及機械 百萬港元	合計 百萬港元
成本					
於二零一八年一月一日	49.1	34.2	38.3	0.8	122.4
添置	–	1.1	3.9	–	5.0
出售	–	(1.4)	(3.6)	(0.8)	(5.8)
於二零一八年十二月三十一日	49.1	33.9	38.6	–	121.6
累積折舊及減值					
於二零一八年一月一日	4.9	30.1	7.9	0.8	43.7
本年度撥備	0.5	1.7	7.4	–	9.6
出售	–	(1.4)	(3.6)	(0.8)	(5.8)
於二零一八年十二月三十一日	5.4	30.4	11.7	–	47.5
賬面淨值					
於二零一八年十二月三十一日	43.7	3.5	26.9	–	74.1
成本					
於二零一七年一月一日	49.1	33.6	10.3	1.0	94.0
添置	–	0.7	28.2	–	28.9
出售	–	(0.1)	(0.2)	(0.2)	(0.5)
於二零一七年十二月三十一日	49.1	34.2	38.3	0.8	122.4
累積折舊及減值					
於二零一七年一月一日	4.3	28.1	5.6	1.0	39.0
本年度撥備	0.6	2.0	2.4	–	5.0
出售	–	–	(0.1)	(0.2)	(0.3)
於二零一七年十二月三十一日	4.9	30.1	7.9	0.8	43.7
賬面淨值					
於二零一七年十二月三十一日	44.2	4.1	30.4	–	78.7

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 合營企業

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
應佔之資產淨值(附註a)	1,920.7	661.7
合營企業之非流動貸款(附註b)	3,835.7	6,070.7
	5,756.4	6,732.4

於二零一八年十二月三十一日之主要合營企業詳情載列於附註44。有關本集團於合營企業權益之或然負債載列於附註39。

附註：

(a) 重要合營企業之財務資料概要

有關本集團重要合營企業之財務資料概要載列如下。下文之財務資料概要為根據香港財務報告準則編製之合營企業財務報表內所示之金額。

(i) Southwater Investments Limited及其附屬公司(「Southwater集團」)

年內，本公司與合營企業夥伴訂立協議，將其於Southwater Investments Limited之股權由65%變更為50%。變更後，本公司與合營企業夥伴均持有合營企業50%之權益。本集團於二零一八年錄得收益41,000,000港元，已收所得款項連同償還合營企業貸款為981,300,000港元。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入	3.7	—
經營溢利	—	—
本年度溢利及全面收益總額	—	—
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
流動資產	10,632.5	10,323.9
流動負債	(128.4)	(4,123.0)
非流動負債	(8,235.6)	(6,200.9)
Southwater集團資產淨值	2,268.5	—

上述金額包括：

銀行結存及現金	11.3	10.0
流動金融負債(不包括應付貨款及其他應付款項以及撥備)	(1.2)	(4,122.3)
非流動金融負債(不包括應付貨款及其他應付款項以及撥備)	(8,235.6)	(6,200.9)

18. 合營企業(續)

附註：(續)

(a) 重要合營企業之財務資料概要(續)

(i) Southwater Investments Limited及其附屬公司(「Southwater集團」)(續)

上述財務資料概要與綜合資產負債表內確認之合營企業權益賬面值的對賬：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
Southwater集團資產淨值	2,268.5	—
本集團於Southwater集團之所有權權益比例	50%	65%
本集團於Southwater集團權益之賬面值	1,134.3	—
Southwater集團貸款	2,000.0	4,030.8
本集團於Southwater集團權益之賬面值及Southwater集團貸款	3,134.3	4,030.8

(ii) Kingswood Edge Limited及其附屬公司(「Kingswood集團」)

年內，本集團與一名獨立第三方成立合營公司Kingswood Edge Limited。合營企業股東各自擁有合營公司50%之股權。合營公司隨後收購30 Gresham Street (Jersey) Limited及其附屬公司(「澤西SPV集團」)之100%股權。澤西SPV集團主要於英國從事物業投資業務，並持有位於倫敦Gresham Street 30號之商業物業。代價總值(包括償還股東貸款)約為411,000,000英鎊(相當於約4,100,000,000港元)，惟須待澤西SPV集團確定於收購日期之完成賬目，並預計於二零一九年五月確定。收購事項於二零一八年十二月二十日完成。

Kingswood集團之財務資料概要載列如下：

	截至二零一八年十二月三十一日止年度 百萬英鎊	百萬港元
收入	0.6	5.5
經營虧損	(0.6)	(6.0)
本年度虧損及全面收益總額	(1.2)	(11.8)
財務費用	(0.6)	(6.1)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 合營企業(續)

附註：(續)

(a) 重要合營企業之財務資料概要(續)

(ii) Kingswood Edge Limited及其附屬公司(「Kingswood集團」)(續)

	於二零一八年十二月三十一日	
	百萬英鎊	百萬港元
非流動資產	419.4	4,166.8
流動資產	10.9	108.2
流動負債	(300.0)	(2,980.8)
非流動負債	(131.5)	(1,305.9)
Kingswood集團負債淨值	(1.2)	(11.7)
上述金額包括：		
銀行結存及現金	5.9	58.7
流動金融負債(不包括應付貨款及其他應付款項以及撥備)	(289.7)	(2,878.3)
非流動金融負債(不包括應付貨款及其他應付款項以及撥備)	(127.9)	(1,270.9)

上述財務資料概要與綜合資產負債表內確認之合營企業權益賬面值的對賬：

	於二零一八年十二月三十一日	
	百萬英鎊	百萬港元
Kingswood集團負債淨值	(1.2)	(11.7)
本集團於Kingswood集團之所有權權益比例	50%	50%
本集團於Kingswood集團權益之賬面值	(0.6)	(5.9)
Kingswood集團貸款	62.1	616.8
本集團於Kingswood集團權益之賬面值及Kingswood集團貸款	61.5	610.9

18. 合營企業(續)

附註：(續)

(a) 重要合營企業之財務資料概要(續)

(ii) Kingswood Edge Limited及其附屬公司(「Kingswood集團」)(續)

於二零一八年十二月二十日(即收購日期)，澤西SPV集團之財務資料概要載列如下：

	於二零一八年十二月二十日	
	百萬英鎊	百萬港元
資產		
投資物業	411.5	4,088.3
應收貨款及其他應收款項以及預付款項	16.6	164.5
銀行結存及現金	1.9	19.0
	<u>430.0</u>	<u>4,271.8</u>
負債		
其他應付款項	(11.3)	(111.6)
應付稅項	(0.5)	(4.5)
股東貸款	(200.0)	(1,987.0)
	<u>(211.8)</u>	<u>(2,103.1)</u>
澤西SPV集團資產淨值	<u>218.2</u>	<u>2,168.7</u>

上述財務資料概要與綜合資產負債表內確認之合營企業權益賬面值的對賬：

	於二零一八年十二月二十日	
	百萬英鎊	百萬港元
澤西SPV集團資產淨值	218.2	2,168.7
本集團於澤西SPV集團之所有權權益比例	50%	50%
本集團於澤西SPV集團權益之賬面值	<u>109.1</u>	<u>1,084.4</u>

Kingswood集團及澤西SPV集團之功能及呈報貨幣以英鎊計值，而綜合收益表及綜合資產負債表所用的英鎊兌港元匯率為9.9。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 合營企業(續)

附註：(續)

(a) 重要合營企業之財務資料概要(續)

(iii) 本集團應佔並非個別重要的合營企業業績之綜合資料：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
經營溢利	182.4	157.8
本年度溢利	121.5	101.5
其他全面收益	0.4	(2.2)
全面收益總額	121.9	99.3

(b) 合營企業貸款為無抵押及與其公平價值相若。除501,100,000港元(二零一七年：647,300,000港元)之貸款須按固定利率每年2厘(二零一七年：2厘至5厘)計息外，其餘結存均不計息。

合營企業貸款以下列貨幣計值：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
港元	3,680.3	5,675.7
英鎊	824.4	231.7
馬來西亞令吉	126.9	163.3
	4,631.6	6,070.7
分析如下		
非流動	3,835.7	6,070.7
流動	795.9	-
	4,631.6	6,070.7

19. 聯營公司

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
應佔之資產淨值(附註b)	16.0	14.7
聯營公司貸款(附註c)	22.4	14.7
	38.4	29.4

附註：

(a) 於二零一八年十二月三十一日主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	成立／經營地區	本公司間接持有之 所佔已發行股本比例	主要業務
招商局冷鏈物流(深圳)有限公司	中華人民共和國	30%	冷藏倉儲

上表所列之本集團聯營公司乃董事認為對本集團之業績或資產淨值構成影響之主要聯營公司。董事認為如列出其他聯營公司之資料會令資料過於冗長。

(b) 本集團應佔對本集團並非個別重要的聯營公司收入、業績及資產淨值之綜合資料：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入	25.4	21.1
本年度溢利	5.2	6.9
其他全面收益	(0.7)	2.4
全面收益總額	4.5	9.3
資產淨值	16.0	14.7

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司(續)

附註：(續)

(c) 聯營公司貸款為無抵押且毋須於一年內償還。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之全部結存均不計息。

聯營公司貸款以下列貨幣計值：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
人民幣	22.4	14.5
港元	-	0.2
	22.4	14.7

於二零一八年十二月三十一日，本金餘額為27,000,000港元(二零一七年：27,700,000港元)之貸款總額已累計減值4,600,000港元(二零一七年：13,000,000港元)。

20. 按攤銷成本記賬之金融投資

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
於海外上市之公司債券(附註a)	335.5	-
存款證(附註b)	248.3	-
	583.8	-
分析如下		
非流動	335.5	-
流動	248.3	-
	583.8	-

附註：

(a) 於二零一八年十二月三十一日，為數60,400,000港元於海外上市之公司債券之到期日為一至二年內，按介乎5.3%至9.1%之固定利率計息。為數275,100,000港元於海外上市之公司債券之到期日為二至四年內，按介乎2.8%至5.9%之固定利率計息。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，到期日為一年內之存款證按介乎2.5%至3.3%之固定利率計息。

20. 按攤銷成本記賬之金融投資(續)

附註：(續)

(c) 按攤銷成本記賬之金融投資以下列貨幣計值：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
美元	533.2	—
港元	50.6	—
	583.8	—
按攤銷成本記賬之金融投資之市值	578.6	—

市值乃經參考活躍市場上的公開報價後釐定，並於公平價值層級架構中歸類為第一層級。

21. 可供出售金融資產

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
於海外上市之房地產投資信託基金投資	—	529.2
其他	—	0.7
	—	529.9

附註：

可供出售金融資產在下列國家上市及以下列貨幣計值：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
可供出售金融資產在下列國家上市：		
—新加坡	—	529.7
—英國	—	0.2
	—	529.9
可供出售金融資產以下列貨幣計值：		
—新加坡元	—	529.7
—英鎊	—	0.2
	—	529.9
於海外上市可供出售金融資產之市值	—	529.9

於二零一八年採納香港財務報告準則第9號「金融工具」後，上述投資已重新分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

22. 按公平價值透過損益記賬之金融投資

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
於海外上市之房地產投資信託基金投資(附註a及b)	429.7	—
於海外上市之債務證券(附註c)	123.6	—
非上市基金投資(附註d)	84.7	—
其他(附註a)	0.5	—
	638.5	—
分析如下		
非流動	553.8	—
流動	84.7	—
	638.5	—

附註：

- (a) 於二零一八年採納香港財務報告準則第9號「金融工具」後，該等投資已重新分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資。
- (b) 房地產投資信託基金投資指本集團於新達產業信託(「新達產業信託」)之投資。新達產業信託於新加坡註冊成立及上市。新達產業信託主要於新加坡及澳洲擁有寫字樓及零售物業以及會議中心。
- (c) 於海外上市之債務證券指本集團之永續債券投資，按介乎5.5%至7.6%之固定利率計息。
- (d) 非上市基金投資指存放於持牌銀行之貨幣市場基金，按介乎1.9%至2.4%之固定利率計息。
- (e) 本集團將以下金融投資分類為按公平價值透過損益記賬：
- 不符合資格按攤銷成本(附註20)或按公平價值透過其他全面收益計量的債務投資，
 - 持作買賣的股本投資，及
 - 本集團並未選擇透過其他全面收益確認公平價值損益的股本投資。
- (f) 按公平價值透過損益記賬之金融投資以下列貨幣計值：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
新加坡元	430.2	—
美元	194.2	—
人民幣	14.1	—
	638.5	—

23. 待出售物業

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
持作出售之待發展／發展中物業(附註)	4,000.4	3,848.4
已落成物業	6.0	7.8
	4,006.4	3,856.2

附註：

持作出售之待發展／發展中物業預計於超過一年後收回之金額為4,000,400,000港元(二零一七年：3,848,400,000港元)。

24. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
應收貨款	18.6	55.2
遞延應收租金	12.3	10.7
應收合營企業款項	10.1	76.4
合營企業貸款(附註18(b))	795.9	-
其他應收款項、按金及預付款項	81.4	71.5
出售投資物業之應收所得款項	-	1,888.9
	918.3	2,102.7

附註：

(a) 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項之公平價值與其賬面值相若。

(b) 本集團給予其客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由30至90天不等。來自銷售物業之應收銷售所得款項乃按相關合約之條款支付。以下為本集團於十二月三十一日根據發票日期之應收貨款(扣除撥備)賬齡分析：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
0至30天	15.1	48.0
31至90天	1.1	4.1
90天以上	2.4	3.1
	18.6	55.2

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：(續)

(c) 截至二零一八年十二月三十一日，金額為1,700,000港元之應收貨款已減值(二零一七年：無)。

(d) 應收貨款(扣除撥備)乃以下列貨幣計值：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
港元	8.0	43.6
其他貨幣	10.6	11.6
	18.6	55.2

(e) 於結算日之最大信貸風險為上述各類別應收款項之公平價值。於二零一八年十二月三十一日，物業銷售之應收貨款為零(二零一七年：33,100,000港元)。本集團密切監控收款情況以將應收貨款的相關信貸風險減至最低。

(f) 應收合營企業款項及合營企業貸款為無抵押及須於要求時償還。於二零一八年十二月三十一日，所有結存均不計息。於二零一七年十二月三十一日，除63,900,000港元按浮動年利率約3厘計息外，其餘結存均不計息。

(g) 於二零一八年十二月三十一日，概無任何其他應收款項及按金逾期或含已減值資產(二零一七年：無)。

25. 衍生金融工具

	二零一八年		二零一七年	
	資產 百萬港元	負債 百萬港元	資產 百萬港元	負債 百萬港元
利率掉期合約(附註)				
—現金流量對沖	1.4	—	1.2	—
—不合資格作對沖	1.4	(11.9)	0.9	(20.1)
	2.8	(11.9)	2.1	(20.1)
跨幣掉期合約(附註)				
—現金流量對沖	—	(108.6)	—	(96.2)
—淨投資對沖	13.6	—	6.4	—
—不合資格作對沖	31.8	(1.6)	41.3	(0.9)
	45.4	(110.2)	47.7	(97.1)
遠期外匯合約(附註)				
—淨投資對沖	4.7	(6.9)	—	(9.1)
—不合資格作對沖	1.9	—	—	(0.3)
	6.6	(6.9)	—	(9.4)
	54.8	(129.0)	49.8	(126.6)
分析如下				
非流動	49.5	(107.2)	49.3	(101.4)
流動	5.3	(21.8)	0.5	(25.2)
	54.8	(129.0)	49.8	(126.6)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25. 衍生金融工具(續)

附註：

於十二月三十一日未到期之衍生金融工具之面值如下：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
利率掉期合約	705.4	749.4
跨幣掉期合約	2,105.5	2,124.6
遠期外匯合約	760.9	131.6

並不合資格作為對沖之衍生金融工具公平價值變更之部份，乃於綜合收益表中確認，其虧損金額為700,000港元(二零一七年：收益45,200,000港元)。

衍生金融工具之到期日介乎二零一九年一月至二零二八年十一月(二零一七年：二零一八年一月至二零二七年八月)。

於二零一八年十二月三十一日，利率掉期合約項下之固定利率介乎每年0.5厘至1.9厘(二零一七年：0.5厘至1.9厘)，而浮動利率為倫敦銀行同業拆息。合資格用作對沖會計之利率掉期合約損益之有效部份於權益中的對沖儲備中確認並撥至綜合收益表，以對應到期後之相關利息款項，該等利息款項主要採用香港銀行同業拆息計算。於二零一八年十二月三十一日，遠期外匯合約的遠期匯率主要針對英鎊，介乎9.9至10.9(二零一七年：9.6至9.9)，而跨幣掉期合約的對沖匯率主要針對新加坡元，介乎5.7至6.3(二零一七年：5.7至6.3)。

本集團的對沖儲備與下列對沖工具有關：

	現金流量 對沖儲備 百萬港元	淨投資 對沖儲備 百萬港元	應佔合營企業 對沖儲備 百萬港元	對沖儲備 總額 百萬港元
於二零一八年一月一日	(14.1)	2.4	(2.5)	(14.2)
於其他全面收益確認的對沖工具公平價值變更	(12.2)	10.9	—	(1.3)
對沖項目價值變更	19.2	(5.4)	—	13.8
其他	—	0.4	2.0	2.4
於二零一八年十二月三十一日	(7.1)	8.3	(0.5)	0.7
於二零一七年一月一日	(37.8)	6.6	(4.4)	(35.6)
於其他全面收益確認的對沖工具公平價值變更	107.0	(18.2)	—	88.8
對沖項目價值變更	(83.3)	11.3	—	(72.0)
其他	—	2.7	1.9	4.6
於二零一七年十二月三十一日	(14.1)	2.4	(2.5)	(14.2)

26. 銀行結存及現金

就綜合現金流量表而言，現金及等值現金包括下列各項：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
銀行結存及現金	2,873.6	654.2
減：到期日超過三個月之存款	(273.3)	(8.2)
綜合現金流量表之現金及等值現金	2,600.3	646.0

銀行結存及現金包括短期銀行定期存款1,673,100,000港元(二零一七年：425,200,000港元)，平均年利率為2.5厘(二零一七年：1.5厘)。

在中國持有的現金及短期存款20,800,000港元(二零一七年：19,000,000港元)，均受當地外匯管制規例所限制。當地該等外匯管制規例規定，除透過正常股息外，限制資金匯出中國境外。

本集團之銀行結存及現金以下列貨幣計值：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
港元	2,519.5	592.0
人民幣	33.9	26.5
新加坡元	16.5	21.8
英鎊	7.7	10.3
美元	296.0	3.6
	2,873.6	654.2
最大信貸風險	2,872.9	653.2

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

27. 資產列為待售資產／與資產列為待售資產直接相關之負債

於二零一七年十二月三十一日，下列有關於出售附屬公司之資產及負債被重新分類為持作待售：

	二零一七年 百萬港元
資產列為待售資產	
投資物業(附註)	2,125.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	1.5
銀行結存及現金	5.2
	2,131.7
與資產列為待售資產直接相關之負債	
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(18.8)
應付稅項	(0.3)
遞延稅項負債	(20.2)
	(39.3)

於二零一八年一月，本集團出售W Square(一幢位於灣仔之寫字樓及零售綜合物業，總樓面面積達約129,000平方呎)的全部權益。此次出售已於二零一八年五月完成。出售收益計算如下：

	二零一八年 百萬港元
初步代價	2,848.8
減：成交後之完成調整	(38.5)
售出之銀行結存及現金	(0.8)
出售附屬公司之所得款項淨額	2,809.5
減：附屬公司之資產淨值	(2,085.7)
交易成本	(30.5)
出售附屬公司之收益	693.3

附註：

投資物業歸入第三層級公平價值層級內。於二零一七年十二月三十一日，投資物業之公平價值乃按收益資本化方法釐定。用於釐定投資物業公平價值的重要輸入數據為市場月租金及資本化比率，分別為每平方呎37港元及2.8%。

28. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
應付貨款	116.8	21.3
已收租金按金	161.9	185.5
應付工程費用	90.8	100.8
應付合營企業款項	559.9	442.7
出售一間合營企業及附屬公司產生之其他成本之撥備	7.3	8.6
其他應付賬款及應計費用	217.9	153.4
	1,154.6	912.3

以下為本集團於十二月三十一日根據發票日期之應付貨款賬齡分析：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
0至30天	113.1	11.3
31至90天	3.1	9.5
90天以上	0.6	0.5
	116.8	21.3

本集團之應付貨款及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

應付貨款以下列貨幣計值：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
港元	116.8	21.3

其他應付款項及應計費用包括分別以英鎊及人民幣計值之餘額30,000,000港元(二零一七年：32,800,000港元)及8,400,000港元(二零一七年：13,500,000港元)。其餘餘額則主要以港元計值。

應付合營企業款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他借款

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
銀行借款(附註a)	3,024.1	4,161.7
定息債券(附註b)	1,850.4	1,866.3
非控股權益貸款	160.0	156.1
	5,034.5	6,184.1

銀行及其他借款之到期日如下所列：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
一年內	1,295.3	1,401.5
一至二年內	109.6	1,134.3
二至五年內	3,338.8	2,775.9
五年後	290.8	872.4
	5,034.5	6,184.1
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(1,295.3)	(1,401.5)
於一年後到期之款項	3,739.2	4,782.6
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
分析如下		
有抵押	3,024.1	3,406.6
無抵押	2,010.4	2,777.5
	5,034.5	6,184.1

29. 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款之賬面值以下列貨幣列值：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
港元	3,377.7	4,452.0
新加坡元	973.1	990.9
英鎊	619.2	667.3
人民幣	64.5	73.9
	5,034.5	6,184.1

附註：

(a) 銀行融資由本集團合計7,953,700,000港元(二零一七年：8,057,400,000港元)之若干物業及按公平價值透過損益記賬之金融投資(二零一七年：可供出售金融資產)擔保(附註40)。銀行借款以浮動利率計息。

(b) 本集團於二零一八年十二月三十一日之定息債券詳情如下：

本金額	票息年利率	支付票息期	發行日期	到期日	附註
170,000,000新加坡元*	4.25厘	每半年	二零一二年十一月二十九日	二零二二年十一月二十九日	(d)
480,000,000港元	3.95厘	每季	二零一三年一月二十五日	二零二三年一月二十五日	-
100,000,000港元	3.80厘	每季	二零一三年五月二十四日	二零二三年五月二十四日	(e)
100,000,000港元	4.30厘	每季	二零一四年八月八日	二零二一年八月八日	-
100,000,000港元	4.10厘	每季	二零一四年十月六日	二零二一年十月六日	-
100,000,000港元	4.50厘	每季	二零一四年十一月二十七日	二零二四年十一月二十七日	-

* 於新加坡證券交易所有限公司上市

以上所有定息債券均由本公司擔保。

(c) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，銀行及其他借款之平均實際年利率為3.5厘(二零一七年：2.9厘)。

(d) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團與數家銀行達成跨幣掉期安排，將本金為170,000,000新加坡元之定息債券與相關利息付款掉換為港元，以配合定息債券之貨幣風險。

(e) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團與一家銀行達成跨幣掉期安排，將本金為100,000,000港元之定息債券與相關利息付款掉換為英鎊，以配合本集團其中一項英國投資之貨幣風險。

(f) 定息債券之賬面值與其公平價值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

30. 遞延稅項

倘若出現可依法執行之權利以將本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，而遞延稅項與同一財政機關相關，即抵銷遞延稅項資產及負債。綜合資產負債表所示之金額如下：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
遞延稅項負債	335.3	322.9
遞延稅項資產	(20.9)	(13.4)
	314.4	309.5

已確認之遞延稅項負債／(資產)之總變動如下：

	稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	其他 百萬港元	合計 百萬港元
於二零一八年一月一日	191.2	127.9	(12.9)	3.3	309.5
匯兌調整	–	(6.4)	0.1	–	(6.3)
年內從綜合收益表中扣除／(計入)(附註12)	15.4	3.4	(8.5)	1.4	11.7
出售一間附屬公司	(0.5)	–	–	–	(0.5)
於二零一八年十二月三十一日	206.1	124.9	(21.3)	4.7	314.4
於二零一七年一月一日	208.7	113.9	(7.9)	3.4	318.1
匯兌調整	–	9.2	(0.2)	–	9.0
年內從綜合收益表中扣除／(計入)(附註12)	2.7	7.9	(4.8)	(0.1)	5.7
出售一間附屬公司	–	(3.1)	–	–	(3.1)
重新分類為與資產列為待售資產 直接相關之負債(附註27)	(20.2)	–	–	–	(20.2)
於二零一七年十二月三十一日	191.2	127.9	(12.9)	3.3	309.5

於二零一八年十二月三十一日，本集團有未動用稅務虧損及其他暫時差異約1,369,100,000港元(二零一七年：1,293,600,000港元)可供抵銷未來溢利。遞延稅項資產已就此等為數126,100,000港元(二零一七年：75,400,000港元)之未動用稅務虧損(其相關稅項利益可能透過未來應課稅溢利實現)予以確認。由於無法預測若干附屬公司之未來溢利流量，故並無就餘下1,243,000,000港元(二零一七年：1,218,200,000港元)之稅務虧損及其他暫時差異確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損包含為數19,400,000港元(二零一七年：34,400,000港元)將於未來五年到期之虧損。其他虧損可無限期結轉。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團並無因旗下附屬公司之未匯出盈利產生之應付稅項而出現重大未確認遞延稅項負債，由於即使該等金額匯出，本集團亦毋需承擔額外稅項之責任。

於結算日之遞延稅項預期主要將於超過十二個月後變現或結算。

31. 現金流量資料

融資活動所產生負債之對賬

下表詳述本集團融資活動所產生之負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生之負債為其現金流量已或未來現金流量將於本集團之綜合現金流量表分類為融資活動之現金流量之負債。

	銀行借款 百萬港元 (附註29)	定息債券 百萬港元 (附註29)	非控股 權益貸款 百萬港元 (附註29)	其他 長期負債 百萬港元 (附註32)	衍生 金融工具 百萬港元 (附註25)	合計 百萬港元
截至二零一八年一月一日	4,161.7	1,866.3	156.1	57.7	76.8	6,318.6
融資現金流出	(1,100.3)	—	—	—	(4.0)	(1,104.3)
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	—	—	—	—	0.7	0.7
於其他全面收益確認的對沖工具公平價值變更 分類至長期負債項下按公平價值透過損益	—	—	—	—	1.3	1.3
記賬之金融負債之收益	—	—	—	(8.1)	—	(8.1)
匯兌差額	(38.9)	(19.2)	—	—	(0.6)	(58.7)
其他	1.6	3.3	3.9	(0.9)	—	7.9
截至二零一八年十二月三十一日	3,024.1	1,850.4	160.0	48.7	74.2	5,157.4
截至二零一七年一月一日	3,251.1	1,780.0	153.7	62.7	203.5	5,451.0
融資現金流入	841.7	—	—	—	7.0	848.7
衍生金融工具之公平價值收益淨額	—	—	—	—	(45.2)	(45.2)
於其他全面收益確認的對沖工具公平價值變更 分類至長期負債項下按公平價值透過損益	—	—	—	—	(88.8)	(88.8)
記賬之金融負債之收益	—	—	—	(3.2)	—	(3.2)
匯兌差額	73.7	83.3	—	—	0.3	157.3
其他	(4.8)	3.0	2.4	(1.8)	—	(1.2)
截至二零一七年十二月三十一日	4,161.7	1,866.3	156.1	57.7	76.8	6,318.6

32. 其他長期負債

其他長期負債指二零一二年Gieves & Hawkes集團出售事項中與補償買方結清Gieves & Hawkes集團退休金計劃相關費用的負債撥備，其金額按公平價值計量。公平價值估計中所用主要假設包括投資回報率1.5%（二零一七年：1.3%）、價格通漲率3.4%（二零一七年：3.4%）、退休金增幅2.9%至3.8%（二零一七年：2.8%至3.9%）及若干人口數據方面的假設。本集團有權無條件押後十二個月以上付款。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 股本

	每股面值0.50港元 之普通股數目	價值 百萬港元
法定：		
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日	1,346,156,279	673.1
因行使認股權及獎勵股份而發行股份(附註35)	3,001,750	1.5
於二零一八年十二月三十一日	1,349,158,029	674.6
於二零一七年一月一日	1,343,476,279	671.7
因行使認股權及獎勵股份而發行股份(附註35)	2,680,000	1.4
於二零一七年十二月三十一日	1,346,156,279	673.1

34. 永續資本證券

本集團之全資附屬公司Wing Tai Properties (Finance) Limited根據1,000,000,000美元中期票據計劃發行260,000,000新加坡元4.35%未經評級優先擔保永續資本證券(「該證券」)，並於二零一七年在新加坡證券交易所有限公司上市。扣除交易成本後之所得款項淨額總額為1,478,200,000港元。

根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，本集團將該證券於本集團之綜合財務報表內列賬為權益工具。

35. 認股權計劃及股份獎勵計劃

- (a) 於二零一五年十月二十七日，本公司採納一項認股權計劃（「認股權計劃」），據此，本公司董事會（「董事會」）或其轄下正式授權的委員會（「委員會」）可全權酌情向任何合資格參與者授予認購本公司股份的認股權。

根據上市規則的規定，認股權計劃概述如下：

- i) 目的
認股權計劃旨在促成本公司向董事會酌情篩選之人士授出股份認股權，以激勵及挽留該等人士。
- ii) 參與者
董事會或委員會可按一般情況或個別情況全權酌情釐定，於本集團任何成員公司擔任董事、僱員、行政人員、顧問、前董事、前僱員、前行政人員或前顧問的人士，均符合資格獲授予認股權。
- iii) 可予發行股份總數
於本年報日期，認股權計劃項下可授出認股權的可予發行的股份總數為121,492,502股，佔當日已發行股份約8.98%。
- iv) 每名參與者的股權上限
在不時遵守上市規則的情況下，於任何十二個月期間內，已向每名參與者授出或待授出之認股權（包括已行使及尚未行使認股權）在獲行使後已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份之1%。
- v) 股份認購期限
任何於行使期內未獲行使之已授出認股權均應予註銷。有關認股權之行使期自歸屬日期開始，至授出日期第十個週年前一日止，惟董事會或委員會於授出時若設定較短期間，則作別論。
- vi) 行使認股權前須持有之最短期限
除非董事會或委員會在授出認股權時已指定最短持有期限，否則認股權計劃並無規定認股權在行使前必須持有的最短期限。
- vii) 要約與接納
授出的認股權須於授出之日起28日內獲接納。接納授出之認股權時，須支付代價1港元。
- viii) 行使價釐定基準
認股權的行使價至少須為以下價格之較高者：(i)於授出日期聯交所每日報價表所載之本公司股份收市價；及(ii)於緊接授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所載之本公司股份平均收市價。
- ix) 餘下期限
認股權計劃將於二零二五年十月二十六日屆滿。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

(a) (續)

本年度已按認股權計劃授出之認股權詳情如下：

	授出日期	每份認股權 行使價 港元	認股權數目				
			於二零一八年 一月一日	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效	於二零一八年 十二月三十一日
董事							
鄭維志	18.3.2016	4.48	741,750	-	(247,250)	-	494,500
	13.1.2017	4.75	995,000	-	(248,750)	-	746,250
	27.3.2018	6.10	-	890,000	-	-	890,000
鄭維新	18.3.2016	4.48	741,750	-	(247,250)	-	494,500
	13.1.2017	4.75	995,000	-	(248,750)	-	746,250
	27.3.2018	6.10	-	890,000	-	-	890,000
周偉偉	18.3.2016	4.48	138,750	-	(46,250)	-	92,500
	13.1.2017	4.75	183,000	-	(45,750)	-	137,250
	27.3.2018	6.10	-	160,000	-	-	160,000
吳家偉	18.3.2016	4.48	42,000	-	(14,000)	-	28,000
	13.1.2017	4.75	53,000	-	(13,250)	-	39,750
	27.3.2018	6.10	-	41,000	-	-	41,000
僱員	18.3.2016	4.48	652,500	-	(217,500)	-	435,000
	13.1.2017	4.75	960,000	-	(240,000)	-	720,000
	27.3.2018	6.10	-	804,000	-	-	804,000
合計			5,502,750	2,785,000	(1,568,750)	-	6,719,000

認股權計劃的有效期為自其獲採納之日起計十年。倘認股權持有人行使其認股權，而行使當日本公司股份之收市價等於或高於有關認股權之行使價，則本公司將向有關認股權持有人提供認購資金。

(b) 已授認股權之公平價值

截至二零一八年十二月三十一日止年度已授認股權之公平價值乃應用二項式模式(「模式」)而釐定。模式主要假設如下：

無風險利率	1.96%
預計股息率	4.44%
本公司股份市價之預期波幅	33.18%
預計年期	由授出日期起計十年
每份認股權之估計公平價值	1.02港元

模式須計入主觀假設，當中包括股價波幅。由於主觀假設之變動可以大幅影響估計之公平價值，董事認為，現行模式未必是認股權之公平價值之唯一可靠計算方法。

35. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

- (c) 根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，本公司董事會或其轄下正式授權委員會已向本集團選定之僱員(包括本公司執行董事)(「合資格僱員」)授予獎勵，以現金按面值認購本公司股份。本公司將會為合資格僱員提供所需資金，以認購根據股份獎勵計劃而發行之股份。

該股份獎勵計劃已於二零一五年六月十六日完結，本公司不能再根據股份獎勵計劃授出獎勵股份，惟股份獎勵計劃內有關授出獎勵股份的條款在其他各方面仍全面具有效力及生效。所有已授出但尚未歸屬及行使之發行在外獎勵股份仍然生效。於本報告日期，本公司根據股份獎勵計劃可予發行的股份數目最高為530,000股，佔本公司已發行股本約0.04%。

本年度內根據股份獎勵計劃授出之尚未行使之獎勵股份之詳情如下：

	獎勵日期	獎勵股份數目		
		於二零一八年 一月一日	年內歸屬及行使	於二零一八年 十二月三十一日
董事				
鄭維志	28.5.2015	384,500	(384,500)	—
鄭維新	28.5.2015	384,500	(384,500)	—
周偉偉	28.5.2015	80,500	(80,500)	—
吳家煒	15.6.2015	1,166,000	(212,000)	954,000
僱員	28.5.2015	371,500	(371,500)	—
合計		2,387,000	(1,433,000)	954,000

已授出之獎勵股份由獎勵日期起計滿一週年、兩週年及三週年分別以25%、25%及50%之比例歸屬。所有已授出之獎勵股份之有效期為十年，直至獎勵日期起計滿十週年之前一日為止。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無授出任何獎勵股份(二零一七年：無)，而1,433,000股(二零一七年：1,897,500股)獎勵股份已歸屬及獲行使。

於緊接獎勵股份獲行使日期前之股份加權平均收市價為5.44港元(二零一七年：4.74港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 儲備

本集團之儲備變動於綜合權益變動表內披露。

儲備的性質及目的

(a) 股份溢價

應用股份溢價賬受百慕達一九八一年公司法第40條所規限。

(b) 對沖儲備

對沖儲備包括根據附註2(o)所載現金流量對沖及淨投資對沖所採納會計政策，於確認所對沖現金流量前用於現金流量對沖及淨投資對沖的對沖工具公平價值累計淨變動的有效部份。

(c) 投資重估儲備 (截至二零一七年十二月三十一日)

投資重估儲備包含於報告期末持有可供出售之金融資產公平價值之累計淨變動，並根據附註2(l)所載之會計政策處理。

(d) 僱員以股份為基礎之報酬儲備

僱員以股份為基礎之報酬儲備包含就授出認股權及獎勵股份所得之僱員服務之累計價值，於行使認股權及獎勵股份時轉至股份溢價。

(e) 其他物業重估儲備

本集團已設立其他物業重估儲備，按附註2(g)所述就自用土地及樓宇採納之會計政策處理。

(f) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務的財務報表所產生的全部匯兌差異。儲備乃根據附註2(f)所載的會計政策處理。

(g) 繳入盈餘

本集團之繳入盈餘結餘乃產生於附屬公司所有權權益改變(並未導致控制權變更)而產生議價收購收益，按附註2(b)所述會計政策處理。

37. 經營租賃

作為承租人

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
本年度已於綜合收益表中扣除之最低租約付款		
— 土地及樓宇	4.4	0.6

根據本集團所訂立之租約，租約付款乃固定及預先釐定。於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付之日後最低租約付款如下：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
樓宇		
— 於一年	1.8	0.3
— 一年後至五年內	0.2	—
	2.0	0.3

作為出租人

本集團之投資物業為持作租務用途。租金收入乃固定及預先釐定。大部份相關租期介乎兩至三年。於二零一八年十二月三十一日，本集團日後應收租金金額之分析如下：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
於一年內	474.8	585.5
一年後至五年內	451.5	478.0
五年後	74.6	85.1
	1,000.9	1,148.6

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

38. 承擔

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
就投資物業產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	7.4	9.2
透過合營企業投資物業產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	0.3	11.9
向合營企業注資		
— 已訂約但未有撥備	260.7	398.8
	268.4	419.9

39. 或然負債及財務擔保

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
為合營企業獲取銀行融資而給予之擔保	8,080.6	5,222.6

於二零一八年十二月三十一日，本集團向合營企業提供擔保之銀行貸款6,064,000,000港元(二零一七年：4,870,100,000港元)已被提取。

40. 資產抵押

(a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團向合營企業提供之墊款3,634,800,000港元(二零一七年：5,285,100,000港元)已作為合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。該等合營企業從物業發展及物業投資及管理。本集團於該等合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團之多項資產已抵押作為本集團所需信貸融資之擔保：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
投資物業	3,863.7	3,843.7
待出售物業	3,793.3	3,848.4
按公平價值透過損益記賬之金融投資	296.7	—
可供出售金融資產	—	365.3
	7,953.7	8,057.4

為數3,024,100,000港元(二零一七年：3,406,600,000港元)之信貸融資已被動用。

41. 關連人士重大交易

(a) 除了在此等財務報表其他地方所披露之交易外，本集團於本年度內與關連人士有下列重大交易：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
主要管理人員酬金(附註)		
薪金及其他福利	(40.6)	(36.8)
退休福利費用	(1.4)	(1.3)
認股權和獎勵股份之價值	(8.9)	(8.7)
	(50.9)	(46.8)
來自合營企業貸款之利息收入及應收合營企業款項	12.1	15.8
來自非控股權益貸款之利息支出	(3.8)	(2.4)
來自合營企業之銷售及市場推廣服務費收入	5.5	8.9
來自一間合營企業之服務式公寓管理及許可費收入	2.0	2.0
來自本公司一名主要股東之服務式公寓管理及許可費收入	2.0	1.4
來自合營企業之項目管理費收入	13.5	0.5
來自合營企業之物業租賃收入	—	4.2
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	5.4	5.2

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

關於上述來自本公司一間合營企業及一名主要股東之服務式公寓管理及許可費收入及來自本公司一名主要股東之物業租賃收入之關連人士交易構成持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。該等構成持續關連交易之關連人士交易已遵守上市規則第14A章之披露規定，有關詳情載於董事會報告書之「關連交易」一節。

附註：

主要管理人員指本集團董事，而彼等之酬金載列於附註10(a)。

(b) 於結算日與此等關連人士之未償還結餘為：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
合營企業之非流動貸款(附註18(b))	3,835.7	6,070.7
合營企業之流動貸款(附註24)	795.9	—
應收合營企業款項(附註24)	10.1	76.4
應付合營企業款項(附註28)	559.9	442.7
聯營公司之非流動貸款(附註19)	22.4	14.7

年內貸款償還之詳情於綜合現金流量表披露。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

42. 本公司之資產負債表及儲備變動

本公司之資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
資產及負債		
非流動資產		
附屬公司權益	10,213.8	6,235.8
流動資產		
其他應收款項及預付款項	0.7	0.6
銀行結存及現金	4.0	0.4
	4.7	1.0
流動負債		
其他應付款項	9.7	8.1
資產淨值	10,208.8	6,228.7
權益		
股本	674.6	673.1
儲備	附註 9,534.2	5,555.6
權益總額	10,208.8	6,228.7

本公司之資產負債表於二零一九年三月二十七日獲董事會批准並由下列董事代表董事會簽署：

鄭維新
董事

吳家煒
董事

42. 本公司之資產負債表及儲備變動(續)

附註：

本公司之儲備變動

	股份溢價 百萬港元	僱員以股份 為基礎之 報酬儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元
於二零一八年一月一日	3,310.3	18.2	2,227.1	5,555.6
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	-	12.2	-	12.2
獲行使認股權	4.2	(5.0)	-	(0.8)
獲行使獎勵股份	5.3	(6.0)	-	(0.7)
已派付二零一七年末期股息	-	-	(303.6)	(303.6)
已派付二零一八年中中期股息	-	-	(80.9)	(80.9)
本年度溢利	-	-	4,352.4	4,352.4
於二零一八年十二月三十一日	3,319.8	19.4	6,195.0	9,534.2
於二零一七年一月一日	3,302.5	15.4	2,489.6	5,807.5
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	-	12.0	-	12.0
獲行使認股權	1.2	(1.6)	-	(0.4)
獲行使獎勵股份	6.6	(7.6)	-	(1.0)
已派付二零一六年末期股息	-	-	(185.8)	(185.8)
已派付二零一七年中中期股息	-	-	(60.6)	(60.6)
本年度虧損	-	-	(16.1)	(16.1)
於二零一七年十二月三十一日	3,310.3	18.2	2,227.1	5,555.6

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司

於二零一八年十二月三十一日，主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行股本／ 註冊股本及 已發行債務證券	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本比例	主要業務
Adam Knitters Limited	香港	1,000港元	100%	物業投資
始都有限公司	香港	90,000港元	100%	物業投資
Cheong Ka Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	100%	物業投資
Chung Fook Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	100%	物業投資
Conventional Wisdom Limited	香港	1港元	100%	物業發展
Creation Empire Limited	香港	1港元	100%	物業投資
Direct Sparkle Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	庫務部投資
怡生物業管理有限公司	香港	200港元	100%	物業管理
豐晟有限公司	香港	10港元	100%	服務式公寓投資
緯寶發展有限公司	香港	2港元	100%	物業控股
Grandeur Investments Limited	英屬維爾京群島／香港	1美元	100%	物業投資
茂熹有限公司	香港	1港元	100%	物業發展
Hilwin Properties Limited	香港	450,000港元	100%	投資控股及庫務部投資
鴻奔有限公司	香港	1港元	100%	物業投資
逸蘭酒店及公寓管理有限公司	香港	2港元	100%	提供服務式公寓管理服務
Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股及提供服務式公寓管理 服務

43. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行股本／ 註冊股本及 已發行債務證券	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本比例	主要業務
Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited	新加坡	100新加坡元	100%	提供服務式公寓管理服務
Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	100%	簽發許可使用權
Lanson Place Hotels & Residences (Holdings) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Nation Smart Limited	英屬維爾京群島／英國	10美元	100%	物業投資
New Ego Limited	英屬維爾京群島／英國	1美元	100%	物業投資
Noble Castle Investments Limited	香港	1港元	100%	物業投資
Oasis Rainbow Limited	香港	1港元	100%	物業投資
Oberto Holdings Limited	英屬維爾京群島／香港	1美元	100%	物業投資
尚泰物業管理有限公司	香港	1港元	100%	提供物業管理服務
Smart Tycoon Limited	香港	1港元	70%	物業發展
Sonic Start Limited	香港	1港元	100%	提供融資服務

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行股本／ 註冊股本及 已發行債務證券	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本比例	主要業務	附註
Topworth Enterprises Limited	英屬維爾京群島／英國	1美元	100%	物業投資	
Value Castle Limited	香港	1港元	100%	物業發展	
億聯物業管理有限公司	香港	10港元	80%	物業管理	
永泰地產發展有限公司	香港	2港元	100%	提供物業項目管理服務	
永泰地產物業代理有限公司	香港	20港元	100%	物業代理	
永泰地產物業管理有限公司	香港	2港元	100%	物業管理	
永泰地產投資有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股	1
Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	50,000美元	100%	投資控股	1
Wing Tai Properties (Finance) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	普通股1美元 定息債券 170,000,000新加坡元、 880,000,000港元及 永續資本證券 260,000,000新加坡元	100%	向集團公司提供融資服務	
永泰地產(香港)有限公司	香港	523,647,184港元	100%	向集團公司提供融資服務	
Wing Tai Properties (International) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股	
Winprop Pte. Ltd.	新加坡	2新加坡元	100%	投資控股	
WTP Investment Finance Limited	香港	2港元	100%	向集團公司提供融資服務	

43. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行股本／ 註冊股本及 已發行債務證券	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本比例	主要業務	附註
WTP Investment (Hong Kong) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	2美元	100%	投資控股	
WTP Investment (Overseas) Limited	英屬維爾京群島	2美元	100%	投資控股	
乳源冠麗製衣有限公司	中華人民共和國	20,000,000港元	100%	物業投資	2
乳源寶麗製衣有限公司	中華人民共和國	15,000,000港元	100%	物業投資	2
韶關乳源環邦針織製衣有限公司	中華人民共和國	7,800,000港元	100%	物業投資	2
永泰富聯物業管理(北京)有限公司	中華人民共和國	12,300,000美元	100%	物業投資	2
逸蘭公寓管理(上海)有限公司	中華人民共和國	140,000美元	100%	提供服務式公寓管理服務	2

附註：

1. 本公司僅直接持有Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited及永泰地產投資有限公司。
2. 代表在中華人民共和國成立的全外資企業。

上表所列之本公司附屬公司乃董事認為對本集團之業績或資產及負債構成影響之主要附屬公司。董事認為如列出其他附屬公司之資料會令資料過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

44. 主要合營企業

於二零一八年十二月三十一日，主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	成立／經營地區	本公司間接持有之 所佔已發行股本比例	主要業務
榮享有限公司	香港	15%	物業發展
晉澤投資有限公司	香港	50%	物業發展
晉澤按揭有限公司	香港	50%	提供按揭融資
Bravo Partner Limited	香港	35%	物業發展
Bravo Partner Property Management Limited	香港	35%	提供物業管理服務
尚賢有限公司	香港	15%	物業發展
Crackerbox Limited	英屬維爾京群島／英國	33%	物業投資
Kingswood Edge Limited	英屬維爾京群島／英國	50%	物業投資
Kualiti Gold Sdn. Bhd.	馬來西亞	50%	服務式公寓投資
LPR 68 Limited	香港	35%	提供按揭融資
LPR 83 Limited	香港	35%	提供按揭融資
Maplemount Limited	英屬維爾京群島	25%	物業投資
Mega Island (HK) Limited	香港	35%	物業發展
Mega Island Property Management Limited	香港	35%	提供物業管理服務
唯邦有限公司	香港	15%	物業發展
天賦海灣財務有限公司	香港	15%	提供按揭融資
Providence Bay Property Management Company Limited	香港	15%	提供物業管理服務
湓玥•天賦海灣財務有限公司	香港	15%	提供按揭融資
Providence Peak Property Management Company Limited	香港	15%	提供物業管理服務

44. 主要合營企業(續)

合營企業名稱	成立／經營地區	本公司間接持有之 所佔已發行股本比例	主要業務
Shatin 68 Limited	香港	35%	提供融資服務
Shatin 83 Limited	香港	35%	提供融資服務
Southwater Investments Limited	英屬維爾京群島	50% (二零一七年：65%)	房地產業務投資控股
海鑽•天賦海灣財務有限公司	香港	15%	提供按揭融資
The Graces – Providence Bay Property Management Company Limited	香港	15%	提供物業管理服務

上表所列之本公司合營企業乃董事認為對本集團之業績或資產淨額構成影響之主要合營企業。董事認為如列出其他合營企業之資料會令資料過於冗長。

持作投資之物業

於二零一八年十二月三十一日

地址	樓面面積	租約到期年份	實際持有之百分比	於二零一八年十二月三十一日之佔用詳情
香港				
香港九龍觀塘 巧明街100號 Landmark East (觀塘內地段242號餘段)	1,338,000平方呎#	二零四七年	100%	租予外界人士作為零售及寫字樓
香港九龍九龍灣 常悅道13號 瑞興中心 (新九龍內地段5890號)	186,800平方呎#	二零四七年	100%	租予外界人士用作工場、食堂或貨倉
香港銅鑼灣禮頓道133號 Lanson Place Hotel (內地段8774號)	114,100平方呎	二零四七年	100%	服務式公寓
香港筲箕灣愛德街1號 Waterfront Suites (筲箕灣內地段第854號)	46,000平方呎	二零六四年	100%	翻新進行中
香港新界 大嶼山及坪洲 共161段農地	540,200平方呎	二零四七年	100%	空置
英國				
8-12 (even) Brook Street, London, United Kingdom	19,100平方呎	永久業權	100%	租予外界人士作為零售及寫字樓
1 Savile Row/ 7 Vigo Street London, United Kingdom	13,900平方呎	永久業權	100%	租予外界人士作為零售及寫字樓
35 Berkeley Square, London, United Kingdom	7,900平方呎	二一三九年	100%	租予外界人士作為寫字樓
10 Fleet Place, London, United Kingdom	191,800平方呎	永久業權	25%	租予外界人士作為零售及寫字樓
3 Cavendish Square, London, United Kingdom	13,300平方呎	永久業權	33%	正計劃出租
30 Gresham Street, London, United Kingdom	403,600平方呎	二一七八年	50%	租予外界人士作為零售及寫字樓

地址	樓面面積	租約到期年份	實際持有之百分比	於二零一八年十二月三十一日之佔用詳情
中華人民共和國				
中國北京市朝陽區 朝陽門外大街6號 新城國際23號樓 33個單位	6,200平方米	二零七四年	100%	租予外界人士作為住宅
中國廣東省韶關市乳源縣 侯公渡鎮宋田村民族工業區 (粵房地証字第C0449085、 C0449086及C0449090號)	9,100平方米	二零五三年	100%	租予一名關連人士作為工廠
中國廣東省韶關市乳源縣 侯公渡鎮宋田村民族工業區 (粵房地証字第C0449084、C0449087、 C0449088及C0449089號)	13,600平方米	二零五三年	100%	租予一名關連人士作為工廠
中國廣東省韶關市乳源縣 侯公渡鎮宋田村民族工業區 (乳府國用總字第000030312號/ 乳府國用字(2005)第02320100060號)	14,500平方米	二零五二年	100%	空置

持作投資之物業

於二零一八年十二月三十一日

地址	樓面面積	租約到期年份	實際持有之百分比	於二零一八年十二月三十一日之佔用詳情
中國廣東省東莞市附城區牛山管理區老圍村馬草坑 (粵房地証字第C4281592、C4281593、C4281594及C4281595號)	11,600平方米	二零四四年	100%	租予一名外界人士用作工廠
中國廣東省東莞市附城區牛山管理區老圍村馬草坑 (粵房地証字第1486418、1486419、1486420及1486421號)	9,600平方米	二零四四年	100%	租予一名外界人士用作工廠
其他				
Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences, Tower C, Verticas Residensi, 10 Jalan Ceylon, 52200 Kuala Lumpur, Malaysia (Parent Lot No. 1315, Section 57, Town and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan K.L.)	18,600平方米	永久業權	50%	服務式公寓

指營銷樓面面積

待出售物業

於二零一八年十二月三十一日

地址	物業性質	於二零一八年 十二月三十一日 之可用樓面面積	實際持有 之百分比	項目進度	預期完工日期
待出售已落成物業					
香港新界大埔科進路5號 天賦海灣 (大埔市地段第186號)	住宅	6,000平方呎*	15%	已完工	已完工
香港新界大埔科進路8號 溼玥•天賦海灣 (大埔市地段第188號)	住宅	3,000平方呎*	15%	已完工	已完工
香港九龍紅磡蒼然徑8號 何文田山畔 (內地段第11184號)	住宅	3,000平方呎*	50%	已完工	已完工
香港新界沙田九肚麗坪路83號 濃瀚 (沙田市地段第565號)	住宅	127,000平方呎*	35%	已完工	已完工
香港新界沙田九肚麗坪路68號 雲澧 (沙田市地段第567號)	住宅	321,000平方呎*	35%	已完工	已完工

待出售物業

於二零一八年十二月三十一日

地址	物業性質	於二零一八年十二月三十一日之可用樓面面積	實際持有之百分比	項目進度	預期完工日期
發展中物業					
香港新界屯門小秀第55區 青山公路一大欖段 The Carmel (屯門市地段第435號)	住宅	147,000平方呎*	100%	上蓋建築工程進行中	二零二零年
香港新界屯門第56區 掃管笏路 (屯門市地段第497號)	住宅	264,000平方呎	100%	上蓋建築工程進行中	二零二一年
香港新界屯門 青山公路一大欖段 (屯門市地段第523號)	住宅	294,000平方呎	70%	地基工程及地盤平整 進行中	二零二二年
香港中環結志街/ 嘉咸街地盤C	商用及酒店	434,000平方呎	50%	地面勘察工程已完工及 地基工程招標進行中	二零二三年

* 指實用面積

WING TAI PROPERTIES LIMITED
Incorporated in Bermuda with limited liability

永泰地產有限公司
於百慕達註冊成立之有限公司



www.wingtaiproperties.com