



爪哇集團  
SEA Group

Stock Code 股份代號: 251

BUILDING  
WITH  
THE  
TIMES

與時創建

2019

ANNUAL REPORT 年報



# 目錄

2	公司資料
3	摘要
6	財務摘要
9	物業組合
16	本集團之物業／項目位置
17	財務日誌
18	董事個人資料
23	主席報告
30	企業管治報告
45	董事會報告
60	獨立核數師報告
65	綜合損益表
67	綜合損益及其他全面收益表
68	綜合財務狀況表
70	綜合權益變動表
71	綜合現金流量表
73	綜合財務報表附註
155	詞彙

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

呂榮梓先生(主席)  
呂聯樸先生(總裁)

### 非執行董事

林成泰先生  
呂聯勤先生

### 獨立非執行董事

顏以福先生  
梁學濂先生  
鍾沛林先生  
陳國威先生

## 審核委員會

梁學濂先生(主席)  
顏以福先生  
鍾沛林先生  
陳國威先生

## 提名委員會

呂榮梓先生(主席)  
顏以福先生  
梁學濂先生

## 薪酬委員會

鍾沛林先生(主席)  
呂榮梓先生  
呂聯樸先生  
顏以福先生  
梁學濂先生

## 授權代表

呂聯樸先生  
周小燕女士

## 公司秘書

周小燕女士

## 法律顧問

羅夏信律師事務所  
孖士打律師行  
高偉紳律師事務所  
康德明律師事務所

## 獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
瑞士信貸銀行股份有限公司香港分行  
渣打銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 主要營業地址

香港灣仔  
告士打道一零八號  
光大中心二十六樓  
電話：(852) 2828 6363  
傳真：(852) 2598 6861  
電郵：info@seagroup.com.hk

## 香港股份登記分處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東一八三號  
合和中心五十四樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2528 3158

## 上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司之主板上市及買賣。

## 股份代號及買賣單位

251/2,000股

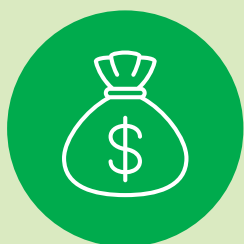
## 網址

www.seagroup.com.hk



# 摘要

(截至二零一九年十二月三十一日止年度)



## 收益

港幣816,400,000元

(二零一八年：港幣778,800,000元)

5%  
增長



## 股東應佔溢利

港幣173,100,000元

(二零一八年：港幣121,000,000元)

43%  
增長



## 資產淨值（「資產淨值」）

港幣11,564,200,000元<sup>#</sup>

## 股東應佔本集團 每股資產淨值

港幣17.5元<sup>#</sup>

<sup>#</sup> 資產淨值乃按本集團賬面淨值港幣6,250,400,000元為基礎並調整酒店物業（於賬目中按成本基準列賬）至由獨立物業估值師釐定之公平市價後計算得出。

# 與時 創建

爪哇集團於一九五六年在香港創立，其附屬公司於一九七三年上市，並於一九八九年遷冊到百慕達，爪哇控股有限公司正式成為本集團目前的上市旗艦。





結合專業的管理團隊、穩健的財務狀況、架構完善的企業管治之精髓並秉承本公司「與時創建」的理念，本集團用心經營物業項目，在細節上力臻完美，務求秉持務實誠信的理念交付優質項目，滿足客戶所需。

時至今天，本集團已在香港、英國、澳洲、新西蘭、加拿大及中國內地累積發展超過200項的住宅、商業及工業地產項目，是一家知名的跨國地產企業。展望將來，本集團將繼續致力打造優質的項目組合，為股東創造更大價值，同時積極回饋社會。



# 財務摘要

## 五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

業績	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收益	<b>816.4</b>	778.8	627.6 <sup>附註i</sup>	566.0	732.7
扣除非控股權益前之年度溢利	<b>173.1</b>	121.3	268.0	571.9	1,463.2
非控股權益	—	(0.3)	(0.7)	112.4	(27.3)
股東應佔年度溢利	<b>173.1</b>	121.0	267.3	684.3	1,435.9

於十二月三十一日

資產及負債	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產總額	<b>20,537.8</b>	19,986.1	19,011.1	17,279.9	19,079.7
負債總額	<b>(14,287.4)</b>	(13,974.5)	(12,867.0)	(4,947.2)	(5,561.3)
經調整股東應佔資產淨值 <sup>附註iii及iv</sup>	<b>11,564.2</b>	11,405.4	9,516.4	14,831.0	13,074.4

表現數據	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
按股東應佔溢利計算之每股基本盈利	<b>0.26</b>	0.18	0.39	1.01	2.09
未計投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項)之每股基本盈利	<b>0.20</b>	0.17	0.37	1.13	0.70
宣派股息(每股) <sup>附註ii</sup>	<b>0.05</b>	0.05	3.05	0.11	2.11
經調整股東應佔每股資產淨值 <sup>附註iii及iv</sup>	<b>17.5</b>	17.2	14.1	21.9	19.3

附註i：二零一七年之收益分別包括來自持續經營業務港幣576,500,000元及已終止業務港幣51,100,000元。

附註ii：除了上述已宣派之現金股息，於二零一七年五月十五日透過實物分派方式完成分派特別非現金股息港幣3,883,800,000元。

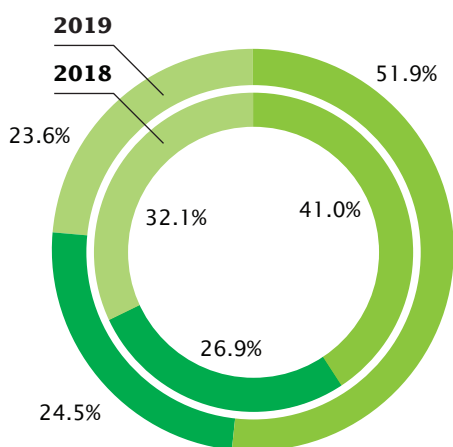
附註iii：於二零一九年、二零一八年、二零一七年及二零一六年十二月三十一日之經調整股東應佔資產淨值及經調整股東應佔每股資產淨值乃根據本集團各自之賬面資產淨值計算，並將酒店物業(於賬目中按成本基準列賬)調整至獨立物業估值師所釐定之公平市值。

附註iv：於二零一五年十二月三十一日之股東應佔資產淨值及股東應佔每股資產淨值乃根據本集團各自之賬面資產淨值計算，而沒有將酒店物業調整至公平市值。

# 財務摘要

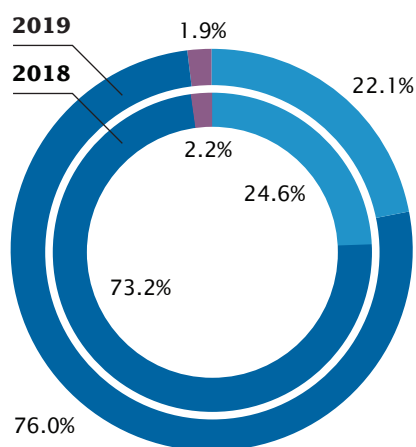


### 對外銷售之分部收益



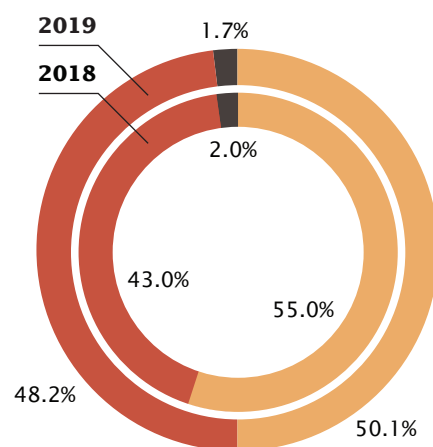
- 金融投資
- 物業投資
- 酒店營運

### 按物業之地理位置呈列之對外客戶之收益



- 英國
- 香港
- 澳洲

### 按地區分部呈列之物業資產



- 英國
- 香港
- 澳洲



香港銅鑼灣皇冠假日酒店



壽臣山道東1號



倫敦20 Moorgate



倫敦33 Old Broad Street



昆士蘭 Lizard Island 度假酒店





# 物業組合

於二零一九年十二月三十一日

## 西九龍 NKIL 6549 臨海住宅 發展規劃

香港

位於西九龍臨海地段，佔地面積約為20.82萬平方呎，是與多間發展商的合資項目。該地段交通網絡四通八達，信步即達港鐵站，接通中環、機場、高鐵總站及區域內各商業區。項目將興建為優質臨海物業，同時亦引入多項綠化及智能家居設計。



### 地點

香港西九龍興華街西對出

### 用途

住宅

### 完成階段

興建階段中

### 概約總面積

1,000,000 平方呎

### 發展模式

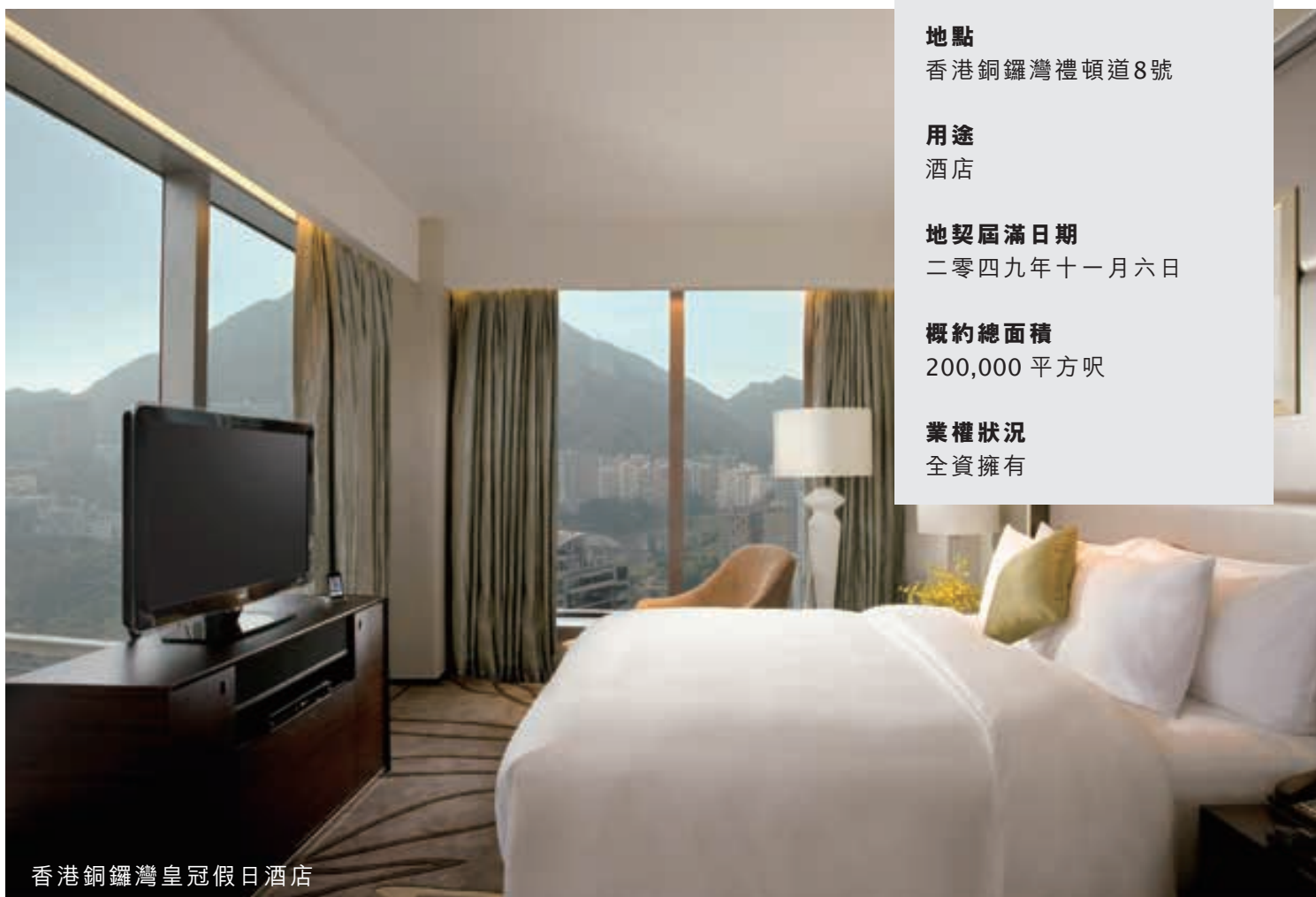
合資(本集團擁有10%權益)

西九龍NKIL 6549臨海住宅發展規劃

# 香港銅鑼灣 皇冠假日酒店

香港

酒店坐落於香港最著名的購物區中心地帶，近看繁華的都市光影、遠眺綠草如茵的跑馬地馬場景觀，是商務及休閒旅客酒店住宿的不二之選。香港銅鑼灣皇冠假日酒店提供263間客房及套房，面積為區內最大，寬敞舒適。酒店自二零零九年底開業以來，一直為世界各地的國際賓客提供獨特的體驗，聲譽卓著。



#### 地點

香港銅鑼灣禮頓道8號

#### 用途

酒店

#### 地契屆滿日期

二零四九年十一月六日

#### 概約總面積

200,000 平方呎

#### 業權狀況

全資擁有

香港銅鑼灣皇冠假日酒店



# 壽臣山道東1號

香港

項目位於港島南深水灣豪宅地段，住所將聶歌信山醉人景致盡收眼簾，且來往中環及銅鑼灣只需數分鐘車程。該發展項目共有20座樓高3層的獨立屋，每戶均附有寬敞的私家花園、天台及屋內直達的室內停車位。物業設有全新的會所，提供室外恆溫泳池、健身室、宴會廳及兒童遊樂場所等。



香港壽臣山道東1號會所設計概念圖

## 地點

香港深水灣壽臣山道東1號

## 用途

住宅

## 地契屆滿日期

二零四七年六月三十日

## 完成階段

翻新進行中

## 概約銷售面積

30,000 平方呎

## 業權狀況

全資擁有11座獨立屋，  
每戶擁有兩個停車位

# 華威大廈

香港

位於中環核心商業區，是一幢24層高的商業大廈，當中包括20層寫字樓及4層零售租舖，主要租戶為專業服務機構，如醫生事務所、律師行及美容中心等；港鐵車站更信步可達，讓租戶盡享都市核心地利之便。



香港華威大廈

#### 地點

香港中環威靈頓街50號

#### 用途

商業

#### 地契屆滿日期

999年的契約年期，  
自一八四三年六月二十六日起計

#### 概約總面積

58,207平方呎

#### 業權狀況

擁有58.83%業權



# 倫敦 33 Old Broad Street

英國

33 Old Broad Street坐落於倫敦市中心，距離利物浦街車站僅150米，優越的位置吸引環球金融、保險及專業界別企業進駐區內。此外，該物業樓高9層，位處倫敦「東部摩天大廈集群區」(Eastern Cluster)，已被倫敦市法團(City of London Corporation)列為適合發展摩天大廈的區域，該物業日後有望重建為地標。該物業現出租予蘇格蘭銀行(Bank of Scotland)作為其倫敦總部。



## 地點

英國倫敦  
33-41 Old Broad Street及  
1-6 Union Court, EC2

## 用途

寫字樓

## 地契屆滿日期

永久業權

## 概約總面積

191,165 平方呎

## 業權狀況

全資擁有

倫敦 33 Old Broad Street



# 倫敦20 Moorgate

英國

該物業為位處倫敦市中心的七層寫字樓，與英倫銀行之步行距離不足100米。該發展項目提供偌大的甲級寫字樓、零售舖位及附屬設施空間。該物業的商業部份現全部出租予英國審慎監管局（英倫銀行之監管機構）作為總部之用。



倫敦20 Moorgate

#### 地點

英國倫敦20 Moorgate,  
EC2R 6DA

#### 用途

寫字樓

#### 地契屆滿日期

長租約

#### 概約總面積

155,000 平方呎

#### 業權狀況

全資擁有

# 昆士蘭 Lizard Island 度假酒店

## 澳洲

Lizard Island 度假酒店為位於澳洲開恩茲以北240公里、大堡礁上獨有的島嶼度假酒店。該項目提供40間豪華海灘小屋，環擁24個白色海灘及超過1,000公頃的國家公園。Lizard Island 被譽為世界上最豪華之島嶼度假酒店之一。



### 地點

澳洲昆士蘭北部熱帶地區  
Lizard Island

### 用途

度假式酒店

### 地契屆滿日期

二零五零年九月三十日

### 概約總面積

113,000 平方呎

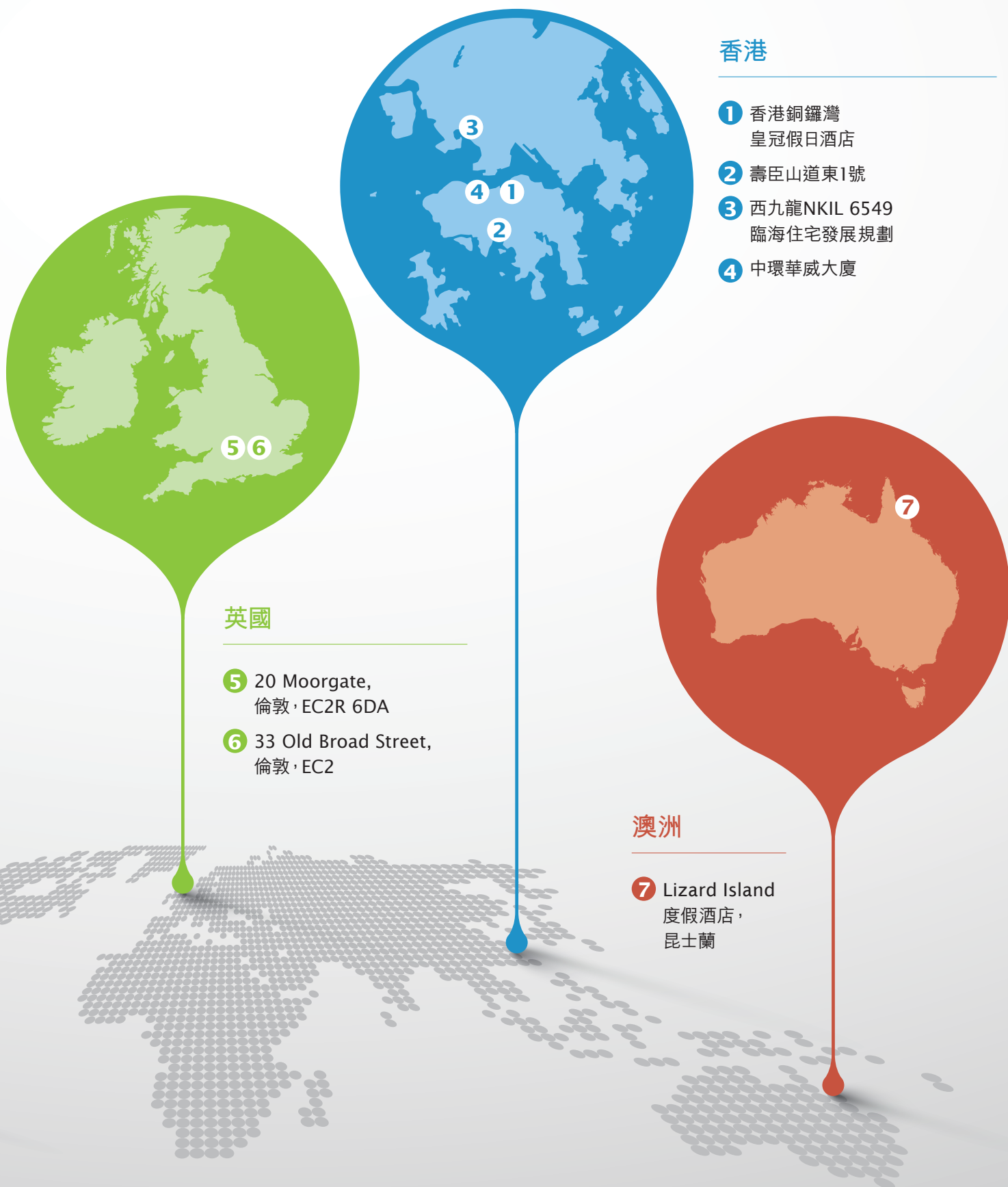
### 業權狀況

全資擁有



昆士蘭 Lizard Island 度假酒店

# 本集團之物業／項目位置



## 香港

- 1 香港銅鑼灣  
皇冠假日酒店
- 2 壽臣山道東1號
- 3 西九龍NKIL 6549  
臨海住宅發展規劃
- 4 中環華威大廈

## 英國

- 5 20 Moorgate,  
倫敦, EC2R 6DA
- 6 33 Old Broad Street,  
倫敦, EC2

## 澳洲

- 7 Lizard Island  
度假酒店,  
昆士蘭



# 財務日誌

## 業績公佈

二零一九年年度全年業績公佈 \_\_\_\_\_ 二零二零年三月三十一日(星期二)

二零二零年年度中期業績公佈 \_\_\_\_\_ 二零二零年八月三十一日(星期一)或之前

## 暫停辦理股份過戶登記日期

為確定股東有權出席二零二零年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間 \_\_\_\_\_ 二零二零年五月十八日(星期一)下午四時三十分

股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續 \_\_\_\_\_ 二零二零年五月十九日(星期二)至  
二零二零年五月二十六日(星期二)  
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 \_\_\_\_\_ 二零二零年五月十九日(星期二)

為確定股東有權享有建議之末期股息

提交過戶文件之截止時間 \_\_\_\_\_ 二零二零年五月二十九日(星期五)下午四時三十分

股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續 \_\_\_\_\_ 二零二零年六月一日(星期一)至  
二零二零年六月三日(星期三)  
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 \_\_\_\_\_ 二零二零年六月三日(星期三)

## 股東週年大會

二零二零年股東週年大會 \_\_\_\_\_ 二零二零年五月二十六日(星期二)

## 末期股息

二零一九年末期股息之除淨日 \_\_\_\_\_ 二零二零年五月二十八日(星期四)

支付二零一九年末期股息 \_\_\_\_\_ 二零二零年六月十五日(星期一)  
(須待股東於二零二零年股東週年大會上批准)

# 董事個人資料



## 呂榮梓先生

主席  
執行董事

呂榮梓先生，現年七十三歲，於一九六九年加入本集團並現為主席兼執行董事。彼亦為提名委員會和執行委員會之主席及薪酬委員會成員。

呂先生為本集團多間成員公司之董事及於NLI(本公司之控股股東)、NYH、Port Lucky(港祥)及SEA Fortune(均為本公司之主要股東)擔任董事職務。彼擁有逾五十年於香港及海外地產發展及投資經驗，以及管理貨倉及工廠業務之經驗。

呂先生為本集團創辦人呂超民先生之兒子，以及總裁兼執行董事呂聯樸先生及非執行董事呂聯勤先生之父親。





## 呂聯樸先生

### 總裁 執行董事

呂聯樸先生，現年四十三歲，於一九九九年加入本集團並現為總裁兼執行董事。彼亦為執行委員會及薪酬委員會成員。

呂先生為本集團內多間公司之董事及於NLI(本公司之控股股東)、NYH、Port Lucky(港祥)及SEA Fortune(均為本公司之主要股東)擔任董事職務。

呂先生為中國人民政治協商會議河南省委員會委員及香港中文大學工商管理碩士課程顧問委員會委員。彼曾擔任香港上市公司商會之副主席。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學學士學位。

呂先生為主席兼執行董事呂榮梓先生之兒子，以及非執行董事呂聯勤先生之胞弟。

# 董事個人資料



## 林成泰先生

### 非執行董事

林成泰先生，現年七十三歲，於一九七三年加入本集團，並自二零零六年四月以來出任非執行董事。林先生為本集團多間成員公司之董事。彼於地產發展及投資事務方面擁有逾四十五年之豐富經驗。

## 呂聯勤先生

### 非執行董事

呂聯勤先生，現年四十五歲，自二零一七年五月以來出任非執行董事。呂先生於一九九八年加入本集團，曾於二零零三年十二月至二零一七年五月期間擔任執行董事。彼為本集團多間成員公司之董事及於NYH、Port Lucky(港祥)及SEA Fortune(均為本公司之主要股東)擔任董事職務。呂先生為東立地產有限公司之董事總經理。此外，直至二零一八年八月，彼曾為NLI(本公司之控股股東)之董事。

呂先生持有加拿大英屬哥倫比亞大學文學士學位，現為中國人民政治協商會議四川省委員會第十至十一屆委員及第十二屆常務委員，以及中華全國工商業聯合會第十一及第十二屆執行委員。

呂先生為主席兼執行董事呂榮梓先生之兒子，以及總裁兼執行董事呂聯樸先生之胞兄。





# 董事個人資料

## 顏以福先生

### 獨立非執行董事

顏以福先生，現年六十六歲，自一九九四年十二月以來出任獨立非執行董事。彼為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

顏先生亦為大洋有限公司（一家顏先生為股東之私人公司）之董事總經理，並擁有逾四十年國際貿易及製造業經驗。彼持有會計學文憑。

顏先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。



## 梁學濂先生

### 獨立非執行董事

梁學濂先生，*FCPA(Aust.)*，*FCPA(Practising)*，*CPA(Macau)*，現年八十四歲，自一九九九年二月以來出任獨立非執行董事。彼為審核委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會成員。

梁先生為PKF大信梁學濂(香港)會計師事務所之創辦人及高級合夥人。彼為達利國際集團有限公司及鳳凰衛視投資(控股)有限公司(該兩間均為香港上市公司)之獨立非執行董事。梁先生於二零一九年一月辭任閩港控股有限公司之獨立非執行董事(該公司為香港上市公司)。



# 董事個人資料



## 鍾沛林先生

### 獨立非執行董事

鍾沛林先生，金紫荊星章、英女皇官佐勳章、太平紳士，現年七十九歲，自二零零四年九月以來出任獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席及審核委員會成員。

鍾先生現時為香港執業律師。彼亦為周生生集團國際有限公司之非執行董事及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事（該兩間均為香港上市公司）。此外，鍾先生現時為眾多的地方組織、工商團體、職工會及法人團體的顧問。

## 陳國威先生

### 獨立非執行董事

陳國威先生，FCCA，FCPA，FCPA(Aust.)，ACIS，TEP，AFP，現年六十三歲，自二零一九年六月以來出任獨立非執行董事。彼為審核委員會成員。

陳先生曾於二零一九年三月至二零二零年一月期間擔任中智全球控股有限公司（一間於香港上市之公司）之獨立非執行董事。陳先生亦曾於二零一六年二月至二零一七年五月擔任恒生銀行有限公司的執行董事兼大中華業務主管。在此之前，彼於二零零九年七月至二零一五年十一月擔任新鴻基地產發展有限公司的執行董事，並於二零零九年七月至二零一六年一月於同一公司擔任財務總監。於一九九五年至二零零九年，彼於恒生銀行有限公司出任多個不同職位，包括執行董事兼總經理、財務主管、副總經理、助理總經理兼財務監理處處主任。彼亦獲委任為中國財政部的會計諮詢專家。陳先生擁有逾20年的會計、銀行及專業服務行業經驗。陳先生持有英國華威大學的工商管理碩士學位。







香港壽臣山道東1號設計概念圖

## 財務摘要

截至二零一九年十二月三十一日止年度，收益為港幣816,400,000元(二零一八年：港幣778,800,000元)。收益主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資收入。

本年度溢利為港幣173,100,000元(二零一八年：港幣121,300,000元)。本年度之增加主要來自(i)年內金融投資之利息收入增加；及(ii)位於英國倫敦33 Old Broad Street之投資物業之公平值收益。

本年度股東應佔溢利為港幣173,100,000元(二零一八年：港幣121,000,000元)，相等於每股基本盈利26.1港仙(二零一八年：18.2港仙)。

所公佈之股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估增值港幣38,500,000元(二零一八年：港幣10,900,000元)。倘不計算有關重估增值之影響，股東應佔本集團之溢利淨額為港幣134,600,000元(二零一八年：港幣110,100,000元)，相當於每股20.3港仙(二零一八年：16.6港仙)。

---

本人欣然向股東提呈  
本集團之二零一九年度  
綜合財務業績。

# 主席報告

於二零一九年十二月三十一日，股東應佔本集團之權益為港幣6,250,400,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣6,011,600,000元)。於二零一九年十二月三十一日股東應佔每股資產淨值為港幣9.4元，而於二零一八年十二月三十一日為港幣9.1元。

本集團於年末按地域劃分之物業資產(包括於合營企業權益)如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	4,365.2	3,317.1
英國	4,542.3	4,243.1
澳洲	156.1	157.7
總計	9,063.6	7,717.9

本集團之酒店物業以賬面值港幣586,200,000元(二零一八年：港幣606,200,000元)按成本減累計折舊開支入賬，然而根據獨立物業估值師進行之獨立專業市場估值，其於二零一九年十二月三十一日之市值為港幣5,900,000,000元(二零一八年：港幣6,000,000,000元)。為提供補充資料之用，倘本集團酒店物業之賬面值獲重列為其於二零一九年十二月三十一日之市值，經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及股東應佔經調整每股資產淨值將分別為港幣14,377,400,000元(二零一八年：港幣13,111,700,000元)、港幣11,564,200,000元(二零一八年：港幣11,405,400,000元)及港幣17.5元(二零一八年：港幣17.2元)。

## 股息

董事會決議，於即將舉行之本公司二零二零年股東週年大會向股東建議批准派發截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙(二零一八年：3港仙)予於二零二零年六月三日(星期三)營業時間結束時名列於股東名冊之股東。預期有關股息支票將於二零二零年六月十五日(星期一)或之前寄出。

連同已派付之中期股息每股2港仙(二零一八年：2港仙)，本年度股息總額將為每股5港仙(二零一八年：5港仙)。



# 主席報告

## 業務回顧

### 物業投資及發展

本集團持續重點於物業發展及物業投資項目。然而，本集團並不承諾將其活動範圍僅限於中國境外或僅限於物業相關之發展及投資。本集團之策略乃由董事會經考慮市場機會、本集團的財務資源及其核心競爭力後作出。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。目前，本集團之核心項目主要包括位於香港之一項住宅項目(壽臣山道東1號)、一項以投資為目的之投資物業(華威大廈之一部分)及一個合營住宅發展項目(香港西九龍臨海)、位於英國倫敦之兩項投資物業(20 Moorgate及33 Old Broad Street)以及位於澳洲之一項投資物業(Lizard Island)。

### 香港

於二零一九年九月十六日，本集團與獨立第三方訂立協議，以總代價約港幣780,000,000元收購位於香港中環威靈頓街50號的商業物業(華威大廈的一部分)。該收購於二零一九年十月三十一日完成。截至二零一九年十二月三十一日止年度，該物業產生的收益為港幣3,300,000元。

本集團(夥拍本港多間知名房地產開發商)現正開發西九龍興華街西對出有港口景色的市內臨海住宅地段。該地塊將被開發成可步行至港鐵的高級住宅項目。該項目按計劃正進行興建階段中，目標於二零二二年完工。

本集團擁有香港壽臣山道東住宅物業作為投資物業。該物業整修工程將於二零二零年分階段完成。



香港華威大廈

### 英國

本集團於英國擁有兩項投資物業，即(i)位於倫敦33 Old Broad Street, EC 2之一幢辦公大樓；及(ii)位於倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA之一幢辦公大樓。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，該等英國投資物業產生之收益為港幣180,700,000元(二零一八年：港幣191,600,000元)。

# 主席報告

## 澳洲

截至二零一九年十二月三十一日止年度，澳洲物業投資項目產生之收益為港幣15,400,000元(二零一八年：港幣16,800,000元)。

## 酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並以洲際酒店集團其下之品牌營運。該酒店於二零一九年之收益及營運業績較二零一八年有所下降，乃由於年內的社會動盪所致。該酒店將致力於實施節省成本的措施，在充滿挑戰的市況下進一步擴大市場佔有率。



## 金融投資

截至二零一九年十二月三十一日，本集團持有金融投資約為港幣5,880,800,000元(二零一八年：港幣4,732,000,000元)，包括上市債務證券及非上市投資。投資組合之增加由於本年度進一步投資上市債務證券所致。

## 財政資源及流動資金

### 營運資金及貸款融資

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金之總額為港幣5,526,100,000元(二零一八年：港幣7,471,200,000元)、總金融投資(包括按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具及按公平值列賬及計入損益之金融資產)為港幣5,880,800,000元(二零一八年：港幣4,732,000,000元)及未動用融資額為港幣2,412,400,000元(二零一八年：港幣1,707,800,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣11,060,000,000元(二零一八年：港幣10,979,400,000元)及擔保票據港幣2,718,300,000元(二零一八年：港幣2,726,700,000元)。於扣除銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣2,371,500,000元(二零一八年：港幣1,502,900,000元)，資產與負債比率為16.5%(二零一八年：11.5%)(即按淨債務與經調整之物業資產總值(當中酒店物業經調整至其公平市值港幣5,900,000,000元(二零一八年：港幣6,000,000,000元))之百分比計算)。

# 主席報告



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

於二零一九年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	<b>7,327.3</b>	6,217.9
一至兩年	<b>1,382.7</b>	1,619.0
三至五年	<b>5,109.2</b>	5,913.1
	<b>13,819.2</b>	13,750.0
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	<b>(40.9)</b>	(43.9)
	<b>13,778.3</b>	13,706.1



# 主席報告

## 資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零一九年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣8,303,200,000元(二零一八年：港幣8,216,100,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣6,144,200,000元(二零一八年：港幣5,936,100,000元)及無抵押銀行貸款港幣2,159,000,000元(二零一八年：港幣2,280,000,000元)。已抵押銀行貸款由估值為港幣2,330,200,000元之物業(二零一八年：港幣2,225,200,000元)、上市債務證券港幣4,891,500,000元(二零一八年：港幣3,689,800,000元)及已抵押現金港幣499,000,000元(二零一八年：港幣1,598,500,000元)作為抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一九年十二月三十一日賬面總值為港幣4,698,500,000元(二零一八年：港幣4,400,800,000元)之投資物業作抵押且並無銀行存款抵押(二零一八年：港幣2,700,000元)，以取得銀行貸款港幣2,790,700,000元(二零一八年：港幣2,793,300,000元)。

## 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一九年十二月三十一日，本集團所有借貸(擔保票據除外)乃按無追索權基準透過其全資擁有之附屬公司籌集。

## 員工及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數為225名(二零一八年：239名僱員)。截至二零一九年十二月三十一日止年度之僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣115,800,000元(二零一八年：港幣153,300,000元)。



本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受有包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員(包括董事)授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並安排高級管理層參與。

# 主席報告

## 展望

中美貿易戰之陰雲於二零一九全年持續籠罩全球經濟。二零二零年一月，伴隨中美第一階段貿易協議及英國脫歐協議達成，若干經濟重大不確定性有所緩解。然而，自新冠肺炎疫情爆發以來，全球股市於3月急劇下跌。預計全球經濟增長將急劇放緩。為減少新冠肺炎疫情的經濟影響，美國聯邦儲備銀行已進一步降低利率。同時，全球各國均已宣布龐大的經濟刺激計劃。

雖然面臨貿易緊張局勢帶來的壓力，中國的經濟仍於二零一九年保持穩健。儘管如此，過去數月新冠肺炎疫情的爆發仍對中國經濟造成壓力。預計二零二零年中國經濟增長將比去年有所放緩。

二零一九年下半年，社會動盪對香港經濟造成沉重打擊，二零一九全年GDP下降1.2%，乃自二零零九年以來首次年度下降。進入二零二零年，失業率已升至三年多以來最高水平。隨著新冠肺炎疫情導致的經濟打擊，二零二零年本地經濟前景並不明朗。

香港住宅房地產市場於二零一九年大幅波動。二零一九年首五個月，市場保持活躍。然而，自6月份發生社會事件以來，住宅房地產市場明顯降溫，售價疲軟。由於本地經濟增長放緩，預計寫字樓租賃市場將於二零二零年面臨壓力。展望未來，只有持續的社會事件及近期的疫情快速終結，市場情緒才能得以改善。我們將根據市場情況審慎計劃及調整銷售及租賃策略。

與過往年度比較，由於全球經濟增長放緩及受脫歐的影響，英國GDP增長於二零一九年全年有所波動及放緩。儘管英國脫歐方案達成協議及政府的財政刺激計劃，然而新冠肺炎疫情的爆發令英國的經濟活動蒙上陰影。儘管如此，由信譽良好的租戶及高等級的契約構成之長期租賃，本集團在英國的房地產投資組合將繼續貢獻穩定的租金收入。

對於香港酒店業而言，二零一九年無疑甚為艱難。社會動盪已嚴重影響二零一九年下半年入境旅遊的表現。踏入二零二零年，本已疲弱的旅遊相關行業受到新冠肺炎疫情爆發的進一步打擊。二零二零年酒店業面臨前所未有的挑戰。本集團將積極改善效率及成本管理以維持業務發展，隨時準備在旅遊業復甦後提振業績。

二零二零年不僅充滿挑戰，亦將是接近零利率時代的開始。在其悠久的歷史中，爪哇集團曾見證香港乃至全球的經濟及社會動盪。多年來，本集團已安然度過多次危機。本集團透過持續監控全球及本地經濟發展，對財務流動資金、投資及物業組合進行審慎的風險及危機管理。憑藉本集團專業的管理團隊、強大的財務能力、優質的企業管治以及恪守「與時創建」理念，本集團有信心承受當前的市場不穩定，並能把握商機再作發展。

# 企業管治報告

本公司認同良好之企業管治對本公司發展之重要性，並盡最大努力識別、制定、建立及加強適合本公司需要之企業管治常規。董事會考慮本集團之業務規模及性質後，定期檢討本公司之企業管治常規，以滿足股東不斷提高之期望及遵守日益嚴格之監管規定。

## 企業管治常規

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則之原則並遵守其所有守則條文。

## 董事會

### 組成

董事會現由八名成員組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。

為提高本集團的管治水平及為本公司事務上提供更多獨立性判斷及建議，在提名委員會的推薦下，董事會於二零一九年六月一日委任陳國威先生為額外的獨立非執行董事。

### 執行董事

呂榮梓先生(主席)

呂聯樸先生(總裁)

### 非執行董事

林成泰先生

呂聯勤先生

### 獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

陳國威先生(於二零一九年六月一日獲委任)

經更新之董事名單及彼等各自之角色及職能已登載於本公司及香港交易所網站。現任董事之履歷詳情載於第18至22頁之「董事個人資料」一節內。



# 企業管治報告

## 角色及職能

本公司由董事會監管，而董事須就本集團之業務及業績表現向股東負責。為監督本集團之業務及發展，董事會保留對下列事項之決定及考慮：

- (i) 採納及全面監督推行目標及策略性計劃；
- (ii) 修訂公司組織章程大綱及細則，以及更改股本；
- (iii) 批准派發中期股息及其他分派以及向股東建議批准派發末期股息；
- (iv) 成立董事委員會及向董事委員會授予董事會之權力；
- (v) 委任、重新委任、調任及罷免董事會成員；
- (vi) 批准重要會計政策及常規；
- (vii) 監督企業管治、風險管理及內部監控事宜；及
- (viii) 其他重要事宜。

董事會已授權管理層處理上述各項以外之其他事宜，主要事宜包括執行董事會之決策(包括董事會所採納之業務策略及方針)及日常運作；編製年度及中期財務報表以待董事會批准後發佈；實施周全之內部監控制度及風險管理；以及遵守有關規定、規則及法規。

## 企業管治職能

董事會亦負責執行企業管治之職責，包括：

- (i) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內之披露。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會已檢討本公司之企業管治常規。

# 企業管治報告

## 董事會多元化政策

本公司認同及貫徹以董事會多元化來提高其表現質素之效益，並已於二零一三年八月採納董事會多元化政策。

董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司會從多方面衡量甄選候選人，包括但不僅限於文化及教育背景、經驗、專長、知識、服務年期、年齡及性別。本公司之經營模式及具體需求亦會被考慮在內，以釐定董事會之最佳組成。

提名委員會將監察董事會多元化政策之執行，並會對董事會多元化政策不時作出檢討(如適用)及向董事會提出修改意見以供考慮及批准。

## 董事之委任、退任及重選

本公司與所有非執行董事(包括獨立非執行董事)均簽訂任期為三年之委任書。根據本公司之公司細則及企業管治守則，每名董事須於上次獲選或重選後不遲於第三屆股東週年大會上退任。此外，所有董事會委任為額外董事會成員或填補空缺之董事須在該委任隨後舉行之本公司股東大會上告退，惟可膺選連任。

若獨立非執行董事於本公司在任超過九年，其續任須以獨立決議案方式由股東通過，方可作實。隨附該決議案一併向股東發出之文件將載有董事會認為彼仍屬獨立人士並應獲重選連任之原因。

## 會議

董事會定期舉行會議及給予至少14日通知，並在有合理通知之情況下按重大及重要事宜之需要舉行特別會議。每次董事會及委員會會議舉行前，載有適當資料之相關議程及文件會寄發予董事，諮詢彼等是否有事項需要列入議程內。董事會於每年舉行四次董事會會議，分別批准(其中包括)全年業績及中期業績，省覽本公司之財務及營運表現。所有於董事會會議上處理之事項均有詳細之文件記錄，而有關記錄亦妥為保存。董事會成員適時獲得適當及充分之資料，得以緊貼本集團之最新發展。

# 企業管治報告

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，董事會舉行了四次會議，各董事之出席記錄載列於下表：

董事	出席／二零一九年 董事會會議次數
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生(主席)	4/4
呂聯樸先生(總裁)	4/4
<b>非執行董事</b>	
林成泰先生	4/4
呂聯勤先生	2/4
<b>獨立非執行董事</b>	
顏以福先生	4/4
梁學濂先生	4/4
鍾沛林先生	4/4
陳國威先生(於二零一九年六月一日獲委任)	2/2

主席於二零一九年在執行董事及非執行董事不在場下與全體獨立非執行董事舉行會議。

## 關係

呂榮梓先生(主席兼執行董事)為呂聯樸先生(總裁兼執行董事)及呂聯勤先生(非執行董事)之父親。除此之外，董事會其他成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。

儘管存在上述關係，董事會維持高效率及平衡之架構，並集體負責本公司之業務及事務。此外，主席與總裁之角色已區分及分別由不同董事擔任。彼等之角色及職責已清晰界定並獲董事會批准。於二零一九年期間，超過半數董事會成員為非執行董事(包括獨立非執行董事)，後者之意見對董事會之決定有重大影響力。董事可自由討論於董事會會議上適當提出之事宜，並表達其意見及關注。概無個別人士或小組可主導董事會之決策過程。

## 為董事提供之培訓、專業發展及保險

新委任之董事加入本集團時，將會獲得啟導介紹，讓其了解本集團、其業務及董事之職責。於二零一九年，本公司已為新任董事陳國威先生提供啟導介紹。



# 企業管治報告

董事能適時獲得與本集團有關之法律及合規事宜變動之最新消息。本公司亦鼓勵董事參加相關之專業發展課程，以持續提升及進一步加強相關知識及技能。本公司於二零一九年舉辦由律師事務所主持之內部培訓課程，作為董事持續專業發展之一部份，向彼等提供履行職責時所需有關上市規則及適用監管規定之最新發展。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，亦已向董事提供有關本公司表現、狀況及展望之每月最新消息，使董事會整體及每名董事得以履行其職責。

董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度參與之培訓概述如下：

董事	參加有關法律、規則及法規之研討會及／或閱讀相關材料	閱讀與本集團或其業務有關之最新監管狀況及資料
<b>執行董事</b>		
呂榮梓先生(主席)	✓	✓
呂聯樸先生(總裁)	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
林成泰先生	✓	✓
呂聯勤先生	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
顏以福先生	✓	✓
梁學濂先生	✓	✓
鍾沛林先生	✓	✓
陳國威先生(於二零一九年六月一日獲委任)	✓	✓

本公司亦已為各董事安排適當之責任保險，就處理公司事務而導致彼等須負之責任給予彌償。

## 非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)肩負相關職能以為本集團之發展、表現及風險管理提供獨立判斷、寶貴指引及意見。

## 獨立非執行董事

董事會有超過三分之一成員為獨立非執行董事，且至少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

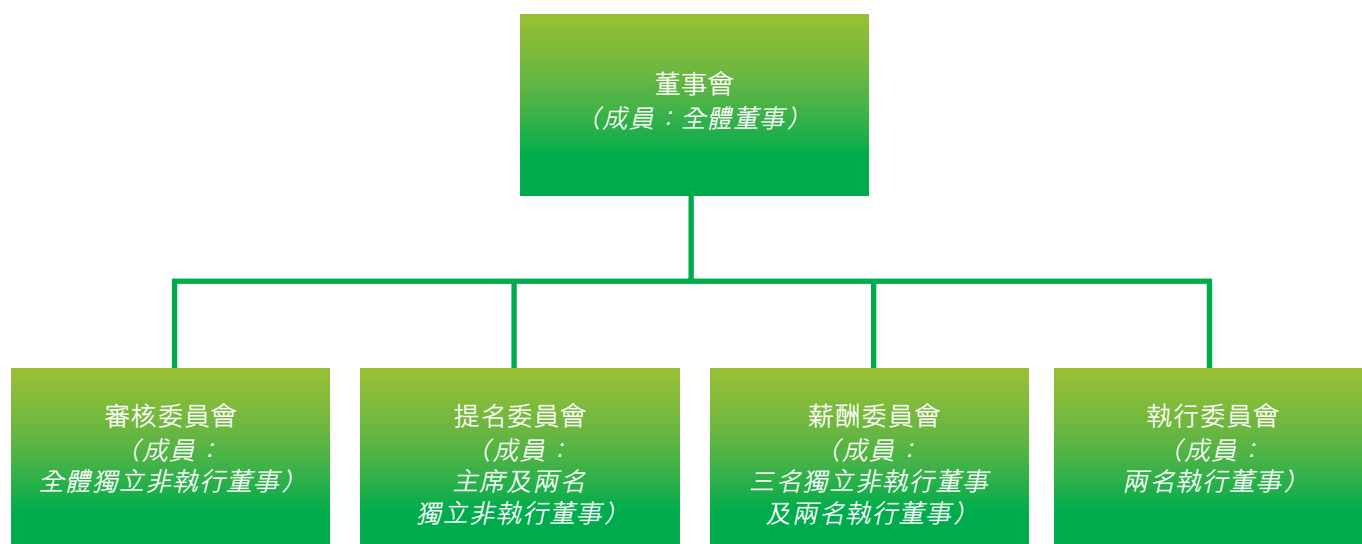
# 企業管治報告

四名獨立非執行董事擁有不同之業務及專業背景，包括國際貿易、財務、會計、法律及業務管理，可按彼等之專門知識及經驗提供寶貴意見，以促進本公司及其股東之整體最佳利益，並確保可以獨立及較客觀之角度考慮事宜。獨立非執行董事亦為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。該等董事委員會之組成載於第35至38頁。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而發出之年度確認函，並認為所有獨立非執行董事(包括彼等之直系家屬(定義見上市規則))均為獨立人士。

## 授權 — 董事委員會

董事會已適當地授出權力並成立審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及執行委員會，並明文規定其職權範圍，及清晰列明該等委員會之職權及職責，以監督本公司特定方面之事務，並協助執行董事會之職責。



## 審核委員會

### 組成

審核委員會於一九九九年成立。審核委員會職權範圍於本公司及香港交易所網站登載。審核委員會現由四名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。截至二零一九年十二月三十一日止年度委員會成員參會記錄載列如下：

委員會成員	出席／二零一九年舉行之 審核委員會會議次數
獨立非執行董事	
梁學濂先生(主席)	2/2
顏以福先生	2/2
鍾沛林先生	2/2
陳國威先生(於二零一九年六月一日獲委任)	1/1

# 企業管治報告

## 角色及職能

審核委員會之主要職責為確保財務報告之客觀性及可信性、按照適用準則進行審計程序之有效性、本集團風險管理及內部監控制度之有效性及充足性，以及與本公司外聘獨立核數師維持適當之關係。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，審核委員會召開兩次會議，與管理層代表及德勤(本公司獨立核數師)討論審計及財務報告等事宜。於會議上，審核委員會特別審閱及討論：

- (i) 本集團採納之會計原則及政策；
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績(包括業績公佈)及經審核財務報表；
- (iii) 截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績(包括業績公佈)及財務報表；
- (iv) 獨立核數師於財務審計及其他審計事宜之任何重要發現；
- (v) 管理層代表就審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之說明函件；及
- (vi) 風險管理及內部監控制度，包括資源是否充足、本公司之會計及財務報告職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。

審核委員會亦向董事會建議續聘德勤，並檢視相關審計費用。於二零二零年三月，審核委員會與管理層代表及德勤一同審閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，彼等認為該等財務報表乃根據適用之財務報告準則及規定編製，並已作出適當之披露。

## 提名委員會

### 組成

提名委員會於二零一二年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。提名委員會現由三名成員組成，包括主席及兩名獨立非執行董事。截至二零一九年十二月三十一日止年度委員會成員參會記錄載列於下表：

委員會成員	出席／二零一九年舉行之 提名委員會會議次數
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生(主席)	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
顏以福先生	1/1
梁學濂先生	1/1



# 企業管治報告

## 角色及職能

提名委員會之主要職能包括(其中包括)檢討董事會之架構、人數及組成，並充分顧及董事會多元化政策，就配合本公司之企業策略而擬向董事會提出任何變動之建議。

董事會於二零一四年三月採納提名政策，當中載有提名董事之準則、程序及過程。在確定董事候選人時，提名委員會將根據提名準則對擬提名候選人進行評估，並(如適合)向董事會作出建議。董事會將根據提名委員會之建議作出委任決定。提名政策載有在評估擬提名候選人是否適合時須考慮的若干因素，包括候選人的技能、能力、經驗、專業及教育資格、可投放時間、董事會多元化政策所載多元化角度，及倘候選人擬被委任為獨立非執行董事，則考慮上市規則第3.13條所載之獨立性準則。

提名委員會亦檢討退任董事的專業知識及對本公司的整體貢獻，並向董事會建議退任董事於股東週年大會上膺選連任。

提名委員會於回顧財政年度舉行了一次會議，並於二零二零年一月舉行另一次會議，以檢討董事會之架構、人數、組成及董事會多元化政策，評核獨立非執行董事之獨立性，並建議於應屆股東週年大會上重新委任退任董事。

於二零一九年五月，提名委員會建議董事會委任陳國威先生為獨立非執行董事及審核委員會成員。於作出提名陳先生的決定時，提名委員會已考慮多項因素，包括董事會的規模、架構及組成、陳先生的資歷、過往經驗、獨立性及對本公司的投放時間以及董事會的多元化。董事會已接納提名委員會之建議，並於二零一九年六月一日委任陳先生為獨立非執行董事及審核委員會成員。

## 薪酬委員會

### 組成

薪酬委員會於二零零五年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。薪酬委員會現由五名成員組成，包括主席、總裁及三名獨立非執行董事。截至二零一九年十二月三十一日止年度委員會成員參會記錄載列於下表：

委員會成員	出席／二零一九年舉行之 薪酬委員會會議次數
<b>獨立非執行董事</b>	
鍾沛林先生(主席)	1/1
顏以福先生	1/1
梁學濂先生	1/1
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生	1/1
呂聯樸先生	1/1

# 企業管治報告

## 角色及職能

薪酬委員會負責(其中包括)建立一套正式及具透明度之程序,用以制定薪酬政策及監察執行董事及非執行董事之薪酬待遇,並確保董事不得參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會已採納之運作模式為就個別執行董事釐定其薪酬待遇,並就個別非執行董事之薪酬待遇向董事會作出建議。

薪酬委員會在釐定董事酬金時會考慮多項因素,如董事之資歷、經驗、投放時間、職責、表現、貢獻及過往年度之薪酬、本公司之盈利能力、可作比較公司所付之酬金以及本集團之其他僱用條件。

於二零一九年,經審閱董事所需之職責、經驗及能力、需對本公司之關注、承諾及投放時間,以及其他上市公司類似職位所提供之董事袍金後,薪酬委員會建議董事會調整二零一九年之董事袍金如下:

- (a) 各執行董事及非執行董事之年度董事袍金由港幣20,000元增加至港幣40,000元;
- (b) 各獨立非執行董事之年度董事袍金由港幣200,000元增加至港幣400,000元;及
- (c) 就擔任各審核委員會及薪酬委員會主席之額外年度董事袍金由港幣50,000元增加至港幣100,000元。

董事會已接受薪酬委員會有關建議二零一九年之董事袍金之推薦。

於二零零五年舉行之股東週年大會上,股東通過一項授權董事釐定董事袍金(總額不超過每年港幣1,000,000元)之普通決議案。

為使公司有足夠靈活性以配合董事會之任何新增成員以及按通脹對袍金作出調整,以及確保董事會薪酬保持競爭力及屬恰當,薪酬委員會亦建議董事會將年度袍金上限由港幣1,000,000元增加至港幣5,000,000元。

董事會已接受及股東已於二零一九年舉行之股東週年大會上批准薪酬委員會推薦之經調整年度袍金上限港幣5,000,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註15內。

# 企業管治報告

## 執行委員會

### 組成

執行委員會於一九九零年成立，成員現包括主席及總裁，名為：

呂榮梓先生(主席)

呂聯樸先生(總裁)

### 角色及職能

執行委員會之主要職責為監管及承擔本集團之日常運作，領導、制定及審閱本集團之業務發展方針，並監督有關計劃之執行情況。執行委員會於有必要時會舉行會議。

## 董事及僱員進行之證券交易

本公司經已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，全體董事已書面確認，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事於本公司股份及相關股份擁有之權益載列於第53及54頁之「董事會報告」一節內。

本公司亦已為本集團之董事及僱員(董事除外)採納條款標準不遜於標準守則之準則，以規管彼等買賣本公司股份之事宜，此乃由於彼等因其職位或受僱情況而可能擁有有關該等股份之內幕消息。

## 董事編製財務報表之責任

董事確認彼等就編製本集團財務報表承擔之責任，務必真實及公平地報告本集團之事務及其業績。彼等之責任亦於第63頁之「獨立核數師報告」一節內提及。就此，董事選取適當之會計政策，並貫徹應用，及作出因時制宜之會計估計。在本公司會計及財務部協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法例規定及適當財務報告準則而編製。

此外，董事亦確保本集團之財務報表可適時刊發。

## 獨立核數師之報告責任

本公司獨立核數師德勤(執業會計師)就本集團財務報表承擔之報告責任所作聲明載於第63及64頁之「獨立核數師報告」一節內。德勤之代表亦出席股東週年大會，回答股東之提問。



# 企業管治報告

## 獨立核數師酬金

於二零一九年五月三十一日舉行之股東週年大會上，德勤獲股東續聘為本公司之獨立核數師，其費用須由董事會同意。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，就德勤所提供之審核及非審核服務之已付／應付費用總額載列如下：

	港幣千元
審核服務	1,942
非審核服務(審閱及其他匯報服務)	551
總計	2,493

## 持續經營

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，彼等概不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

## 風險管理及內部監控

董事會對透過審核委員會維持及確保本集團之風險管理及內部監控制度的有效實施以及檢討其成效以保障股東利益及本公司之資產負有整體責任。然而，該等制度旨在管理而非消除未能維持營運制度之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本集團已實施一套有效之內部監控制度，包括訂明清晰職責及權限之管理架構、收支之適當程序、執行董事每月審閱管理層提供之營運及財務報告、執行董事與核心管理團隊定期舉行業務會議以及董事會定期審閱本集團財務業績。

董事會透過審核委員會定期審閱本集團包括財務、營運、合規機制及風險管理職能之內部監控制度之有效性及充足度，以識別、評估及管理風險，並採取適當措施以避免或減輕可能會對本集團業務活動造成不利影響之風險。審閱範疇亦包括本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工培訓計劃及預算是否充足。審閱過程包括(其中包括)評估及執行於法定審核期間由外聘獨立核數師識別之重大監控事宜。

# 企業管治報告

於二零一九年期間，本公司已委聘一名獨立顧問對本集團進行內部審計檢討。有關檢討包括向適當之管理人員及關鍵流程擁有人查詢和進行預排演練測試以識別主要風險及重大缺陷，以及向審核委員會作出有關改善及加強內部監控制度之建議以供審批。於回顧年度，檢討範疇內並無識別及向審核委員會匯報有關本集團內部監控制度之重大事宜。獨立顧問亦對本集團管理層於二零一八年進行內部審計檢討所發現的監控不足而採取的補救措施進行後續審查。董事會認為，風險管理及內部監控制度屬充足有效。

## 處理及發佈內幕消息

本集團確認其根據證券及期貨條例及上市規則所應履行之責任，整體原則是凡涉及內幕消息，必須在有所決定後即時公佈。

董事會於二零一九年八月採納一項內幕消息政策，向本集團高級人員及僱員就處理保密資料提供一般指引，並確保本公司內幕消息根據適用法律法規及時向公眾發佈。

下文為內幕消息政策之主要條文概要：

- (i) 高級人員及僱員須遵循披露內幕消息之報告渠道，並採取合理措施以確保所有內幕消息保密；
- (ii) 執行董事獲賦予權力採取適當行動，以確保符合有關披露規定，包括在本公司面臨意料不及和重大事件時發佈公告及向聯交所提出短暫停牌的請求；及
- (iii) 本集團董事及僱員擁有未刊發內幕消息時，不得買賣本公司證券。

本集團亦讓董事及僱員掌握有關內幕消息披露規定之最新監管資料。

# 企業管治報告

## 股息政策

董事會於二零一八年十二月採納一項股息政策，當中載列派發股息次數、形式及準則，以為股東提供穩定持續之回報，使股東能夠分享本公司之溢利及為本公司保留充足儲備供未來發展。

本公司可以現金及／或實物宣派之方式分派股息，惟須符合百慕達法律項下之適用規則及規定以及本公司之組織章程文件。於決定是否派付股息及釐定股息金額時，董事會考慮(其中包括)以下因素：

- (i) 本集團之實際及預期財務表現；
- (ii) 本公司及其附屬公司之保留盈利及可供分派儲備；
- (iii) 本集團之現金流量狀況；
- (iv) 本集團之營運資金需求及未來擴張計劃；及
- (v) 可能對本集團業務或財務表現及狀況造成影響之一般經濟狀況及其他內外部因素。

本公司將不時審閱股息政策並保留隨時更新、修訂及／或修改股息政策之全權酌情權利。股息政策不得構成本公司將以任何特定金額派付股息之具法律約束力之承諾，亦不構成本公司於任何指定期間宣派股息之責任。

## 與股東之溝通

董事會已採納股東通訊政策，旨在確保能與股東進行及時、透明、準確及公開之溝通。本公司之資料乃透過以下若干渠道發佈予股東：

- (i) 公司通訊如年報、中期報告及通函均以印刷及電子版形式刊發，同時亦可於本公司及香港交易所網站瀏覽；
- (ii) 定期於聯交所作出公佈，並將公佈分別於本公司及香港交易所網站刊登；
- (iii) 於本公司網站提供公司資料；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供平台，對董事及高級管理層作出評論並與彼等交流意見；及
- (v) 本公司香港股份過戶登記分處可為股東提供股份過戶登記、選擇收取公司通訊的方式及相關事宜之服務。



# 企業管治報告

為響應環保及提升與股東溝通之效率，本公司根據上市規則第2.07A條及本公司之公司細則，已作出安排以供股東選擇以印刷本方式或透過本公司網站以電子方式，收取日後公司通訊。股東有權隨時向本公司發出合理通知變更彼等選擇收取我們公司通訊的方式。變更申請表可於本公司及香港交易所網站下載。

股東大會已就各重大事宜(包括選舉個別董事)提呈個別決議案。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，於二零一九年五月三十一日舉行了一次股東週年大會。所有於股東週年大會上提呈有關普通事項及特別事項之決議案均獲正式通過。

董事於股東週年大會之參會記錄載列於下表：

董事	二零一九年 股東週年大會 參會記錄
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生(主席)	✓
呂聯樸先生(總裁)	✓
<b>非執行董事</b>	
林成泰先生	✓
呂聯勤先生	x
<b>獨立非執行董事</b>	
顏以福先生	✓
梁學濂先生	✓
鍾沛林先生	✓
陳國威先生(於二零一九年六月一日獲委任)	不適用

## 組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及香港交易所網站查閱。截至二零一九年十二月三十一日止年度內，該組織章程文件並無任何變動。

## 股東權利

### 召開股東特別大會

持有不少於本公司十分之一繳足股本之股東可要求董事會召開股東特別大會。該會議之目的須於有關請求中註明，並送交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。倘董事在該請求呈交日期(經核證為有效後)起計21天內未有安排召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權之任何股東，可自行召開股東特別大會，但任何如此召開之股東特別大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

# 企業管治報告

## 於股東大會上提呈議案

持有於股東大會上擁有投票權之股東之總投票權不少於二十分之一之股東或不少於一百名股東可提交書面請求，要求於股東大會上動議一項決議案。書面請求必須註明該決議案連同一份不超過1,000字之有關擬動議決議案所述事項之陳述書，並須於大會舉行前不少於六星期(如請求需要刊發決議案通知書)及大會舉行前不少於一星期(如任何其他請求)前呈交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱該陳述書，前提為有關股東須向本公司支付一筆合理款項足以應付為實行該請求而產生之開支。

## 投資者關係

本公司不斷加強與投資者之關係，並增進與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、持份者及公眾人士可通過以下方式與本公司聯絡提供意見：

- (i) 於正常辦公時間致電(852) 2828 6363
- (ii) 傳真(852) 2598 6861
- (iii) 電郵info@seagroup.com.hk
- (iv) 郵寄至香港灣仔告士打道一零八號光大中心二十六樓

## 展望

董事會於認為必要時將不時監察、檢討、修訂及撤銷上述企業管治常規。本公司將採取適當行動，以確保任何時候均遵守所規定之常規及標準，包括企業管治守則之守則條文及(倘合理可行)建議最佳常規。

# 董事會報告

董事欣然提呈其報告及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

於二零一九年內，本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務為於香港、澳洲及英國進行物業投資、物業發展、酒店營運及金融投資。

本公司於二零一九年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註44內。

## 業務回顧及表現

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之業務回顧、本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之風險及不確定因素載於本年報第23至29頁之主席報告。

本集團財務風險管理目標及政策之說明載於綜合財務報表附註35。

採用財務關鍵表現指標作出之本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之表現分析載於本年報第23至29頁之主席報告及第6及7頁之財務摘要。

## 環境保護

本集團了解其於業務經營過程中保護環境之責任，並已制定一份企業社會責任政策聲明表明其關心環境的決心。本集團持續發現及管理其經營活動引致之環境影響，務求降低有關影響。

本公司已推行若干節能措施以降低耗電量及用紙。辦公室設備、LED照明系統及室內溫度控制系統均已採用省電模式以降低耗電量。同時應用電子系統、回收紙張及文具，以減少用紙及達到成本節約。本集團亦努力提高其員工的節能意識，並經常提醒彼等在使用照明及電動設備後須關閉。

本集團亦積極提倡物料節約，並實施有關政策以減少業務活動造成之浪費。茶水間張貼有節水標誌等節水措施。自二零一五年起，其財務報告均採用森林管理委員會(FSC)認可紙張。為進一步節約紙張資源，本公司已作出安排，讓其股東以電子方式而非印刷本收取財務報告及通函等公司資料。電腦、打印機及影印機等廢棄電器及電子產品(「WEEE」)均送往回收商進行加工。本集團大力鼓勵於業務經營過程中循環使用材料，包括紙張、膠樽、文具及辦公設備。舊墨盒及碳粉盒等有害廢棄物已退回供應商，以盡量減少對環境的不利影響。



# 董事會報告

香港銅鑼灣皇冠假日酒店(「皇冠假日酒店」)已於酒店業務營運上採納多項支援性措施以減少能源消耗。其有系統地在酒店採用LED照明系統，並於午夜至早上七時正期間關掉客房樓層走廊的一半照明系統。於二零一九年七月，皇冠假日酒店的客房、客房走廊及部分樓層中的全部天花板白熾燈泡(緊湊型熒光燈除外)已替換成LED燈。此外，所有設備都得到檢修保養以達致最高效能，以及主要設備(包括製冷機組)會按季節進行調整，以降低耗電量而不影響酒店住客的舒適度。

於皇冠假日酒店，水用量主要來自客房及餐廳廚房。為減少用水量，自二零一八年起，皇冠假日酒店已於廚房及洗手間安裝節水龍頭，安裝後用水密度下降約32%。

皇冠假日酒店致力於透過重複使用及回收紙張、電池及紙板，務求減少廢棄物的產生。於二零一九年，員工餐廳設有回收收集區，以便於員工分類及分配廢棄紙張、塑膠樽及鋁罐。為提高員工的保護環境意識，於二零一九年十二月在員工餐廳於置一棵以約100個舊汽水罐製作而成的聖誕樹。

## 遵守法律及規例

本集團遵守規管香港物業發展及物業投資之適用規則及規例，並持有提供服務之相關必要牌照。就本集團持有之海外物業，聘請外部專業顧問確保遵守有關司法權區適用法律及規例。於回顧年度內，並未有對本集團業務有重大影響之有關法律及規例的嚴重違規匯報事件。

本集團設立及保護其知識產權，並已註冊其域名。本集團已於香港、中國及其他有關司法權區申請或註冊不同類別之多項商標。本集團採取一切適當行動以執行其知識產權。

本集團嚴禁貪污、腐敗及洗黑錢活動，以確保本集團公司及僱員之行為符合適用規則及規例。所有員工均須嚴格遵守防止賄賂條例之條文，且不得為其私人利益索取或接受來自任何業務合作夥伴之任何好處(包括金錢或任何實物利益)。本公司已提供有關本集團反貪污原則的充足資料予全體員工。適用法律、規則及規例之任何變更均已不時提請有關僱員及有關業務單位注意。

有關本集團之環境政策、與其主要利益相關人士之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法例及規例之進一步討論，將於二零二零年七月內於聯交所及本公司網站登載之二零一九年環境、社會及管治報告內提供。

# 董事會報告

## 工作場所質量

本集團認為，積極而平衡之員工團隊是建立良好業務模式及帶來長期回報之重要因素。

本集團已編製員工手冊，當中明確列明公司政策及程序、員工行為規範、員工權利及福利。我們建立及實施有關政策，提倡建議和諧及相互尊重之工作場所。本集團為僱員組織郊遊等娛樂活動，以豐富其工作生活。此外，本公司亦組織節日午宴，給予本公司管理層及員工更多的交流機會，藉此創造融洽及互相交流的工作環境。本集團鼓勵各級職員參與社區活動，關懷有需要之人士。我們參與公益金組織之年度慈善活動「公益金便服日」。此外，我們參與了由基督教家庭服務中心舉辦的義工活動。本集團於二零一九年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，以表彰我們在過去一年對社區、僱員及環境之關懷。

本集團將員工視為企業之寶貴資產，致力吸引及挽留具有不同背景之人才，以實現可持續增長。於二零一九年十二月三十一日，於本集團任職五年以上僱員約佔40%。本集團對在本集團服務滿五年、十年、二十年及三十年之員工及高級管理層給予服務獎勵。

本集團提供公平之工作場所，禁止歧視及提倡員工多元化，提供具競爭力之薪酬及福利，並根據僱員個人優點及表現提供職業發展機遇。本集團鼓勵僱員參與適當課程，以掌握市場及行業之最新動態，並鼓勵僱員參與與工作相關之外部研討會及培訓課程，以提升知識水平及工作潛力。

本集團在業務營運過程中一直視僱員健康與安全為首要任務。本集團遵守職業安全健康局及勞工處的指引，就設備的使用、衛生、急救及防火措施，訂定相關措施及提示。於回顧年度內，本集團舉行了一次健康講座，邀請專業人士提供眼睛及健康方面的建議，並為僱員安排免費的現場流感疫苗接種。

鑒於二零二零年初爆發的新型冠狀病毒，本公司已立即採取了若干預防措施，以提高僱員的衛生意識及盡量減低彼等在社區中感染病毒的風險。今年二月，本公司實施特別上班安排，包括靈活的辦公及午餐時間，以避免高峰期的人流密集，並在必要時允許員工居家辦公。若員工感到不適，尤其是有發燒症狀，應立即就醫及留在家中並通知其主管及人力資源部門。同時已向僱員提供健康小貼士、口罩及消毒洗手液，以幫助彼等保持健康，免受感染。增加辦公室的清潔排程，從而為員工提供安全的工作場所。本集團會繼續密切監控發展情況並適時針對當前情況採取應對措施。

# 董事會報告

## 營業分部分析

本集團於年內按可呈報分部劃分之業績表現分析載於綜合財務報表附註6內。

## 業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績刊載於第65及66頁之綜合損益表及第67頁之綜合損益及其他全面收益表內。

本集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況刊載於第68及69頁之綜合財務狀況表內。

## 股息

年內已派發每股2港仙(二零一八年：2港仙)之中期股息予股東，合共為港幣13,200,000元(二零一八年：港幣13,200,000元)。

董事會決議，於即將舉行之二零二零年股東週年大會上向股東建議批准派發回顧年度之末期股息每股3港仙(二零一八年：3港仙)予於二零二零年六月三日(星期三)營業時間結束時名列股東名冊之股東，合共為港幣19,900,000元(二零一八年：港幣19,900,000元)。預期有關股息支票將於二零二零年六月十五日(星期一)或之前寄出。

## 股本

本公司股本於年內之變動詳情刊載於綜合財務報表附註33內。若干股份於二零一九年內因行使已授出之購股權而發行。

## 儲備

本集團儲備於二零一九年內之變動詳情載於第70頁之綜合權益變動表內，而本公司於二零一九年十二月三十一日可分派予股東之儲備如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
繳入盈餘	190,081	190,081
保留溢利	4,938,184	4,961,577
	<b>5,128,265</b>	5,151,658



# 董事會報告

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬目可供分派，惟於派發以後出現下列情況，本公司不得以實繳盈餘宣派或派發股息，或作出分派：

- (i) 當時未能或將不可支付其到期債務；或
- (ii) 其資產之可變現價值低於其債務。

## 優先認購股份之權利

本公司之公司細則並無有關優先認購股份之權利之條文，而百慕達之法例對該項權利亦無限制，使本公司須向其現有股東按比例發售新股份。

## 投資物業

本集團所有投資物業已於二零一九年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值增加淨額為港幣50,400,000元(二零一八年：增加淨額港幣10,900,000元)已直接計入綜合損益表。

有關年內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註19內。

## 物業、機器及設備

有關年內本集團物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註21內。

## 物業

於二零一九年十二月三十一日，有關本集團持作投資及出售用途之物業詳情載於第9至15頁之「物業組合」一節內。

## 獲准許的保障條文

根據本公司之公司細則第148條，凡每名當時正為本公司行事之董事及其各自之執行人或管理人在彼等各自之任期內或以信託形式執行其職務或預期之職務時所作出、同意或遺漏的行為而產生或蒙受之一切訴訟、堂費、費用、損失、法律責任、損害賠償及開支，均須自本公司之資產獲得保障而不致受損，惟因其個人故意疏忽或失責而產生或蒙受者(如有)除外。於回顧年度內，本公司已為董事安排董事及高級人員責任保險。

# 董事會報告

## 董事

在年內及截至本年報發表當日在任之董事如下：

### 執行董事

呂榮梓先生(主席)  
呂聯樸先生(總裁)

### 非執行董事

林成泰先生  
呂聯勤先生

### 獨立非執行董事

顏以福先生  
梁學濂先生  
鍾沛林先生  
陳國威先生(於二零一九年六月一日獲委任)

按照本公司之公司細則第88(A)、88(B)及89條及遵照上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文第A.4.2條，呂聯樸、呂聯勤及鍾沛林諸位先生將於二零二零年股東週年大會上輪值告退董事一職，惟彼等均合乎資格，且願意膺選連任。

按照本公司之公司細則第95條及遵照上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文第A.4.2條，任何獲董事會委任之董事將僅任職至本公司下屆股東大會為止。陳國威先生(於二零一九年六月一日獲董事會委任為董事)將於二零二零年股東週年大會上退任，惟合乎資格，且願意膺選連任。

所有其餘董事將繼續留任。

## 董事之履歷詳情

現任董事之履歷詳情載於本年報第18至22頁。

有關將於二零二零年股東週年大會上膺選連任之董事之進一步詳情載列於二零二零年四月寄發予股東之通函內。

# 董事會報告

## 更新董事資料

除下文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露：

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度董事袍金調整如下：

董事	二零一九年之經調整 年度董事袍金 (港幣)
執行董事	40,000元
非執行董事	40,000元
獨立非執行董事	400,000元
擔任審核委員會或薪酬委員會主席之額外袍金	100,000元

- 陳國威先生於二零一九年六月一日獲委任為獨立非執行董事。
- 陳先生曾於二零一九年三月至二零二零年一月期間擔任中智全球控股有限公司(一間於香港上市之公司)的獨立非執行董事。

## 董事之服務合約

本公司並無與任何於二零二零年股東週年大會上膺選連任之董事簽訂不可在一年內本公司或其任何附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

年內董事之酬金詳情以具名方式載於綜合財務報表附註15內。

## 董事於重要交易、安排或合約之利益

於年終或年內任何時間，本公司董事或控股股東概無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務屬重大影響之交易、安排或合約中，擁有直接或間接的任何重大權益。

## 董事認購股份及債券之安排

於本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令各董事或彼等之配偶或18歲以下之子女得以藉著購入本公司或任何其他法團之股份或債券獲益。



# 董事會報告

## 董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司認為下列各董事及其聯繫人士(定義見上市規則)在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益，惟該等董事獲委任代表本公司及／或本集團其他成員公司之權益進行業務則除外：

- (i) 呂榮梓先生(主席兼執行董事)在多間由其直系家屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(以其本身及代表其聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (ii) 呂聯樸先生(總裁兼執行董事)及呂聯勤先生(非執行董事)均為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯樸及呂聯勤諸位先生被視為在呂榮梓先生被視作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯樸及呂聯勤諸位先生亦在若干由彼等之直系家屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(以彼等本身及代表彼等之聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂聯樸及呂聯勤諸位先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

目前，半數董事會成員為獨立非執行董事，彼等之意見對董事會之決策具重大影響力。基本上，上述人士獨立於有關董事在其中擁有個人權益之上述公司之各自之董事會。此外，所有董事完全理解並一直履行其對本公司之授信責任，並已經及將繼續根據本公司及其股東之整體最佳利益行事。因此，本集團有能力按公平原則繼續獨立經營其業務，而不受上述之競爭業務所影響。

## 管理合約

年內概無與第三方簽訂或存在任何有關與本公司或其任何控股公司或附屬公司全部或重要部份業務之重大管理及行政合約。

# 董事會報告

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，董事於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	法團權益 (由受控制 法團持有)	家族權益 (配偶權益)		
呂榮梓	—	446,392,255 <sup>(i)</sup>	—	446,392,255	67.40
呂聯樸	1,000,000	338,779,740 <sup>(ii)</sup>	—	339,779,740	51.30
林成泰	4,493,030	—	7,558	4,500,588	0.68
呂聯勤	24,438,162	—	—	24,438,162	3.69
顏以福	1,680,400	—	—	1,680,400	0.25
梁學濂	2,545,574	—	—	2,545,574	0.38
鍾沛林	894,800	—	—	894,800	0.14
陳國威	—	—	—	—	—

附註：

- (i) 該等446,392,255股股份中，107,612,515股股份由Port Lucky(港祥)持有及338,779,740股股份由NLI持有。SEA Fortune擁有Port Lucky(港祥)100%權益，而NYH擁有SEA Fortune 100%權益。呂榮梓先生擁有NYH 100%權益。呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有NLI 60%及40%權益(於第54頁「於聯繫法團股份之好倉」一節所披露)。鑒於呂榮梓先生於NLI及Port Lucky(港祥)之權益，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 如上文附註(i)所披露，該等338,779,740股股份由NLI持有，而呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有NLI 60%及40%權益。鑒於呂聯樸先生於NLI之權益，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (iii) 本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股份總數為662,288,726股。

# 董事會報告

## 2. 於聯繫法團股份之好倉

聯繫法團名稱	董事姓名	所持普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
		個人權益 (以實益擁有人身份持有)	法團權益 (由受控制法團持有)	家族權益 (配偶權益)		
NLI	呂榮梓	93,876	—	—	93,876	60.00
	呂聯樸	62,584	—	—	62,584	40.00

除本文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，董事概無於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，就董事所知，以下主要股東及其他人士(董事除外)於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之權益或淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

股東名稱	普通股股份數目			佔已發行股本權益概約百分比
	以實益擁有人身份持有	由受控制法團持有	權益總額	
NLI	338,779,740	—	338,779,740	51.15
NYH	—	107,612,515 <sup>(i)</sup>	107,612,515	16.25
SEA Fortune	—	107,612,515 <sup>(i)</sup>	107,612,515	16.25
Port Lucky (港祥)	107,612,515	—	107,612,515	16.25

# 董事會報告

附註：

- (i) NYH持有SEA Fortune已發行股本100%，而SEA Fortune則持有Port Lucky(港祥)已發行股本100%。根據證券及期貨條例，上述由Port Lucky(港祥)持有之107,612,515股股份亦被視為SEA Fortune及NYH擁有之權益，故該等股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (ii) 董事呂榮梓及呂聯樸諸位先生亦為NLI之董事。
- (iii) 董事呂榮梓、呂聯樸及呂聯勤諸位先生亦為NYH、SEA Fortune及Port Lucky(港祥)之董事。
- (iv) 本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股份總數為662,288,726股。

除本文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無主要股東及其他人士(董事除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司於二零一五年五月二十九日採納二零一五年購股權計劃。二零一五年購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 目的： 提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士(定義見二零一五年購股權計劃)之表現及/或貢獻。
2. 參與人士： 合資格參與人士包括任何(i)本公司或其任何聯屬公司之董事或僱員；(ii)本公司或其任何聯屬公司委聘之代表、管理人、代理、承包商、顧問、諮詢顧問、分銷商或供應商；(iii)本公司或其任何聯屬公司之客戶、發起人、商業盟友或合營夥伴；或(iv)為本公司或其任何聯屬公司僱員之利益設立之任何信託之受託人。
3. 於本年報發表當日根據二零一五年購股權計劃可予發行之股份總數及其佔已發行股本之百分比： 根據二零一五年購股權計劃授出或將予授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目上限為69,186,772股股份(「計劃授權上限」)，佔本公司於二零一五年五月二十九日(即本公司股東通過一項普通決議案批准二零一五年購股權計劃當日)之已發行股份約10%。

於二零二零年三月三十一日，根據二零一五年購股權計劃可予發行之股份總數為54,736,772股股份(不包括已授出但尚未失效、註銷或行使之購股權所包含之相關股份)，約佔本公司於該日期已發行股本之8.26%。



# 董事會報告

4. 每名參與人士可獲授權益上限： 除非獲本公司股東批准，否則於已授予或將授予每名合資格參與人士之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使時所發行及將予發行之股份總數於任何十二個月期間不得超過本公司當時已發行股份之1%。
- 此外，凡向本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權會導致已授予或將授予該人士之所有購股權(包括已行使、註銷及未行使之購股權)獲行使時所發行及將予發行之股份於任何十二個月期間超過本公司當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5百萬元，則所建議授出購股權之事宜亦須獲得本公司股東於股東大會之批准。
5. 根據購股權須認購股份之期限： 購股權可予行使之期限由董事會全權酌情釐定，惟概無購股權可於授出之日十年後行使。
6. 購股權歸屬前必須持有之最短期限： 由董事會釐定。
7. 接納購股權時須付款項及付款期限： 於接納購股權時須向本公司支付港幣10元及於要約日期起計28日內認購。
8. 釐定行使價之基準： 行使價由董事會釐定，惟至少須為下列各項之最高者(i)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。
9. 二零一五年購股權計劃之尚餘年期： 自該計劃獲採納當日起計十年內生效及有效，直至二零二五年五月二十八日。

# 董事會報告

下表載列於截至二零一九年十二月三十一日止年度根據二零一五年購股權計劃項下之購股權變動，以及於年初及年末尚未行使之購股權詳情：

姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
				於二零一九年 一月一日	年內已行使	年內已失效	於二零一九年 十二月三十一日
合資格僱員合計	02.07.2015	6.302	01.07.2018至30.06.2020	500,000	(230,000)	—	270,000
	22.01.2018	12.800	01.01.2019至31.12.2020	325,000	—	(50,000)	275,000
			01.07.2019至30.06.2021	400,000	—	(125,000)	275,000
			01.01.2020至31.12.2021	500,000	—	—	500,000
			01.07.2020至30.06.2022	225,000	—	—	225,000
			01.01.2021至31.12.2022	1,600,000	—	(300,000)	1,300,000
		01.07.2021至30.06.2023	1,550,000	—	(325,000)	1,225,000	
總計				5,100,000	(230,000)	(800,000)	4,070,000

附註：

- (i) 所授出購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始之日止。
- (ii) 緊接合資格僱員行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣9.673元。
- (iii) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無購股權根據二零一五年購股權計劃被授出或註銷。

## 股份獎勵計劃

股東於二零一零年五月二十七日舉行之股東特別大會上批准股份獎勵計劃。股份獎勵計劃於二零一零年六月十五日起生效，並將持續有效直至該日期起計第十五週年當日前之日期為止。

股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士之表現及／或貢獻。根據股份獎勵計劃，董事會(或董事會授權之任何委員會)可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)本公司之新股份；(b)本公司已發行且於聯交所上市之現有股份；(c)代替本公司股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份，而其總數超過本公司不時已發行股份之30%，則不會根據股份獎勵計劃授出任何獎勵。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司並無根據股份獎勵計劃授出獎勵。

# 董事會報告

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 主要供應商及主要客戶

年內，本集團五大供應商及客戶所佔之採購總額及銷售總額均分別佔本集團採購總額及銷售總額少於30%。

## 關連人士交易

在日常業務中進行之重大關連人士交易之詳情載於財務報表附註42。根據上市規則第14A章，所有相關關連人士交易均屬全面豁免關連交易。

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治準則，以確保提升透明度及保障股東權益。本公司採納之企業管治常規資料載於第30至44頁之「企業管治報告」一節內。

## 足夠之公眾持股量

根據本公司循公開途徑獲得之資料及據董事所知，於年內及截至本年報發表當日，本公司已發行股份至少25%由公眾人士持有(即上市規則適用於本公司之訂明公眾持股量)。

## 慈善捐款

年內，本集團作出之慈善捐款約為港幣167,000元(二零一八年：港幣252,000元)。

## 五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績、資產及負債概要刊載於第6頁之「財務摘要」一節內。

## 由審核委員會審閱

審核委員會由四名均為獨立非執行董事之梁學濂、顏以福、鍾沛林及陳國威諸位先生所組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

# 董事會報告

## 獨立核數師

本公司於回顧年度之綜合財務報表經由德勤審核，彼將退任，惟符合資格且願重獲委聘。董事會已批准審核委員會之建議，於二零二零年股東週年大會上將會提呈續聘德勤為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會

呂榮梓

主席

香港，二零二零年三月三十一日



# 獨立核數師報告

**Deloitte.**

**德勤**

致爪哇控股有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師已審核第65至154頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包含於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、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。

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見基礎

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。本核數師在該等準則下之責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證能充足及適當地為本核數師之意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項為根據本核數師之專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審核最為重要之事項。該等事項於本核數師審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而本核數師不會對該等事項提供獨立意見。

### 關鍵審核事項

### 本核數師於審核中處理關鍵審核事項之方法

#### 投資物業估值

本核數師將投資物業之估值確定為關鍵審核事項，原因為估值受管理層作出之估計所規限，並對 貴集團之財務業績及財務狀況構成重大影響。

誠如綜合財務報表附註19所披露，投資物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值約為港幣7,314百萬元，而於本年度溢利錄得之投資物業公平值增加約港幣50百萬元。於估計投資物業之公平值時， 貴集團之政策為委聘獨立合資格專業估值師（「估值師」）進行估值。

估值師已透過採用不同估值方法釐定 貴集團之投資物業公平值，主要輸入數據如下：(i)收入資本化法下之資本化比率；(ii)折現現金流量分析法下之折現率；及(iii)直接比較法下之調整因素，如位置、尺寸、年期及保養。

本核數師有關投資物業之估值之程序包括：

- 評估估值師之資歷、能力及客觀性；
- 瞭解估值過程以及主要假設及重要判斷，以評估該等方法是否符合相關會計規定及行業規範；及
- 取得估值報告並與估值師會晤，以(i)評估重大不可觀察輸入數據之合理性及估值師所用源數據的準確性；及(ii)將資本化率、每月單位租金及每平方英尺住宅單位的可比較價格與租金收入、租賃協議、每平方英尺公開價格資料及土地註冊記錄進行比較，以評估該等輸入數據的適當性及合理性。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

## 本核數師於審核中處理關鍵審核事項之方法

### 按公平值列賬及計入損益之金融資產之估值 — 優先股之非上市投資

本核數師確定分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之優先股非上市投資估值為關鍵審核事項，因該估值須由管理層作出估計及判斷以選擇合適之估值技術、假設及使用估計數字。

如綜合財務報表附註24及35(c)所披露，非上市投資須於各呈報期間進行公平值估值。非上市投資於二零一九年十二月三十一日之賬面值包括港幣273百萬元優先股非上市投資組成。於估計公平值時，管理層結合市場法及柏力克 — 舒爾斯期權定價模式，應用之主要輸入數據為市盈率、缺乏可銷售性之折現，並參考具類似特性上市實體之無風險率及預期波動性。

本核數師有關非上市實體之優先股投資之估值之程序包括：

- 理解實體選擇估值模型、採納假設及估計數字之估值過程；
- 委聘本行內部估值專家評估採納之估值模型之適當性；
- 委聘本行內部估值專家評估柏力克 — 舒爾斯期權定價模式之主要輸入數據之適當性，包括無風險率及預期波動性，並評估上述主要輸入數據合理可能變動之潛在影響；及
- 委聘本行內部估值專家評估市場法之主要輸入數據之適當性，包括市盈率及缺乏可銷售性之折現率，亦評估上述主要輸入數據合理可能變動之潛在影響。

## 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載之資料，但不包括綜合財務報表及本核數師載於其中之核數師報告。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之保證結論。

就本核數師對綜合財務報表之審核而言，本核數師之責任乃細閱其他資料，並在此過程中考慮其他資料與綜合財務報表或本核數師在審核過程中所知悉之情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。本核數師就此並無任何事項須予報告。

# 獨立核數師報告

## 董事及管治層就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而公平之綜合財務報表，並對 貴公司董事認為為使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

在編製綜合財務報表時， 貴公司董事負責評估 貴集團持續經營之能力，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，惟 貴公司董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案則另作別論。

管治層須負責監督 貴集團之財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

本核數師之目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告，並按照百慕達公司法第90條僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，而倘合理預期其單獨或匯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之經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港審計準則進行審核之其中一環，本核數師運用專業判斷，於整個審核期間保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別及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之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當之審核憑證，作為本核數師意見之基礎。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出現重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述之風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計於有關情況下屬適當之審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之適當性以及作出會計估計及相關披露之合理性。



# 獨立核數師報告

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎之適當性作出結論，並根據所獲取之審核憑證，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 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師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之相關披露。假若有關披露不足，則修訂本核數師之意見。本核數師之結論乃基於直至核數師呈報日期止所取得之審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表之整體呈列方式、結構及內容(包括披露事項)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足適當之審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本核數師負責集團審核之方向、監督及執行。本核數師為審核意見承擔全部責任。

本核數師與管治層就審核之計劃範圍及時間以及重大審核發現等進行溝通，其中包括本核數師在審核中識別出內部控制之任何重大不足之處。

本核數師亦向管治層提交聲明，表明本核數師已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等就可能合理被認為會影響本核數師之獨立性之所有關係及其他事項以及在適用之情況下相關的防範措施進行溝通。

從與管治層溝通之事項中，本核數師確定該等對本期間綜合財務報表之審核最為重要之事項，因而構成關鍵審核事項。本核數師在核數師報告中闡釋該等事項，除非法例或規例不允許公開披露該等事項，或在極為罕見之情況下，合理預期倘於本核數師之報告中註明某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，則本核數師決定不應在報告中註明該事項。

出具獨立核數師報告之審核項目合夥人為陳忠元。

德勤 ■ 關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零二零年三月三十一日

# 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
收益	7		
— 投資物業租金		<b>200,055</b>	209,228
— 酒店營運		<b>192,318</b>	249,994
— 金融投資回報			
— 利息收入		<b>424,056</b>	319,573
總收益		<b>816,429</b>	778,795
其他收入	8	<b>7,023</b>	3,309
成本：			
物業及相關成本	9	<b>(4,036)</b>	(13,762)
員工成本		<b>(115,816)</b>	(153,337)
折舊及攤銷		<b>(39,337)</b>	(29,136)
其他開支	10	<b>(96,010)</b>	(118,800)
		<b>(255,199)</b>	(315,035)
未計投資物業公平值變動、減值虧損及其他損益前之溢利		<b>568,253</b>	467,069
投資物業公平值變動		<b>50,408</b>	10,856
計及投資物業公平值變動後之溢利		<b>618,661</b>	477,925
其他損益	11	<b>8,978</b>	23,294
按公平值列賬及計入其他全面收益之上市債務工具確認之			
減值虧損	20	<b>(10,033)</b>	—
應佔合營企業業績		<b>(53)</b>	(40)
融資成本	12	<b>(420,047)</b>	(360,875)
除稅前溢利	13	<b>197,506</b>	140,304
所得稅開支	14	<b>(24,388)</b>	(19,004)
本年度溢利		<b>173,118</b>	121,300

# 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應佔：			
本公司股東		<b>173,118</b>	121,026
非控股權益		—	274
本年度溢利		<b>173,118</b>	121,300
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利		港仙	港仙
— 基本		<b>26.1</b>	18.2
— 攤薄		<b>26.1</b>	18.2
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	18		
— 基本		<b>20.3</b>	16.6
— 攤薄		<b>20.3</b>	16.5

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
本年度溢利		<b>173,118</b>	121,300
其他全面收益(開支)：			
其後可能重新分類至損益之項目：			
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之 公平值收益(虧損)		<b>43,769</b>	(27,341)
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>43,009</b>	(14,552)
按公平值列賬及計入其他全面收益之上市債務工具之 減值虧損	20	<b>10,033</b>	—
本年度其他全面收益(開支)		<b>96,811</b>	(41,893)
本年度全面收益總額		<b>269,929</b>	79,407
本年度全面收益總額應佔：			
本公司股東		<b>269,929</b>	79,133
非控股權益		—	274
本年度全面收益總額		<b>269,929</b>	79,407



# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	19	<b>7,313,892</b>	6,036,230
物業、機器及設備	21	<b>650,003</b>	650,904
合營企業投資	22	<b>1,114,627</b>	1,050,460
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	23	<b>3,153,121</b>	2,950,698
按公平值列賬及計入損益之金融資產	24	<b>280,325</b>	250,573
已抵押銀行存款	26	<b>16,512</b>	26,333
其他資產	25	<b>6,899</b>	6,779
		<b>12,535,379</b>	10,971,977
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>1,020</b>	915
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	23	<b>2,447,346</b>	1,448,979
按公平值列賬及計入損益之金融資產	24	—	81,747
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	27	<b>44,468</b>	37,621
可收回稅項		<b>1</b>	1
應收非控股權益款項	28	—	4
已抵押銀行存款	26	<b>482,525</b>	1,574,819
銀行結存及現金	26	<b>5,027,037</b>	5,870,023
		<b>8,002,397</b>	9,014,109
<b>流動負債</b>			
應付款項、租金按金及應計費用	29	<b>226,980</b>	204,973
稅項負債		<b>23,860</b>	22,293
租賃負債	32	<b>10,323</b>	—
擔保票據	31	<b>1,557,139</b>	—
銀行借貸 — 一年內到期	30	<b>5,765,168</b>	6,215,708
		<b>7,583,470</b>	6,442,974
<b>流動資產淨額</b>		<b>418,927</b>	2,571,135
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,954,306</b>	13,543,112

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資本及儲備			
股本	33	66,229	66,206
儲備		6,184,158	5,945,348
本公司股東應佔權益		6,250,387	6,011,554
非控股權益		—	4
總權益		6,250,387	6,011,558
非流動負債			
租賃負債	32	197,580	—
銀行借貸 — 一年後到期	30	5,294,791	4,763,702
擔保票據	31	1,161,220	2,726,740
遞延稅項	34	50,328	41,112
		6,703,919	7,531,554
總權益及非流動負債		12,954,306	13,543,112

第65至154頁之綜合財務報表，經於二零二零年三月三十一日由董事會核准及授權印發，並由下列代表簽署：

呂榮梓  
主席  
兼執行董事

呂聯樸  
總裁  
兼執行董事

# 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔													總額 港幣千元 (重列)
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註i)	匯兌儲備 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	股份獎勵 計劃項下 之被獎勵 人信託 股份 港幣千元	股份 獎勵儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元 (重列)	其他儲備 港幣千元 (附註ii)	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	
於二零一八年一月一日	67,376	96,184	277,707	6,665	4,451	—	—	6,147	(27,917)	20,159	5,691,812	6,142,584	1,498	6,144,082
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	121,026	121,026	274	121,300
換算海外業務產生之匯兌差額 按公平值列賬及計入其他全面收益 之債務工具之公平值虧損	—	—	—	(14,552)	—	—	—	—	—	—	—	(14,552)	—	(14,552)
換算海外業務產生之匯兌差額 按公平值列賬及計入其他全面收益 之債務工具之公平值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(27,341)	—	—	(27,341)	—	(27,341)
本年度其他全面開支	—	—	—	(14,552)	—	—	—	—	(27,341)	—	—	(41,893)	—	(41,893)
本年度全面(開支)收益總額	—	—	—	(14,552)	—	—	—	—	(27,341)	—	121,026	79,133	274	79,407
確認以股權結算以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 購股權	—	—	—	—	—	—	1,739	—	—	—	—	1,739	—	1,739
— 股份獎勵	—	—	—	—	—	37,120	—	—	—	—	—	37,120	—	37,120
因行使購股權發行股份	523	37,901	—	—	—	—	(5,496)	—	—	—	—	32,928	—	32,928
根據股份獎勵計劃購買股份	—	—	—	—	—	(37,385)	—	—	—	—	—	(37,385)	—	(37,385)
根據股份獎勵計劃轉予參與人之股份	—	—	—	—	—	37,385	(37,120)	—	—	—	—	(265)	—	(265)
已購回及註銷之股份	(1,693)	(209,850)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(211,543)	—	(211,543)
已付股息(附註17)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,022)	(33,022)	—	(33,022)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,768)	(1,768)
轉撥超額股份溢價至保留溢利	—	94,833	—	—	—	—	—	—	—	—	(94,833)	—	—	—
於二零一八年十二月三十一日	66,206	19,068	277,707	(7,887)	4,451	—	—	2,390	(55,258)	20,159	5,684,718	6,011,554	4	6,011,558
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	173,118	173,118	—	173,118
換算海外業務產生之匯兌差額 按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之公平值收益	—	—	—	43,009	—	—	—	—	—	—	—	43,009	—	43,009
已確認按公平值列賬及計入其他全面 收益之上市債務工具之減值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	43,769	—	—	43,769	—	43,769
本年度其他全面收益	—	—	—	43,009	—	—	—	—	53,802	—	—	96,811	—	96,811
本年度全面收益總額	—	—	—	43,009	—	—	—	—	53,802	—	173,118	269,929	—	269,929
確認以股權結算以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 購股權	—	—	—	—	—	—	565	—	—	—	—	565	—	565
因行使購股權發行股份	23	1,677	—	—	—	—	(251)	—	—	—	—	1,449	—	1,449
解散附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4)	(4)
已付股息(附註17)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,110)	(33,110)	—	(33,110)
於二零一九年十二月三十一日	66,229	20,745	277,707	35,122	4,451	—	—	2,704	(1,456)	20,159	5,824,726	6,250,387	—	6,250,387

附註：

- (i) 繳入盈餘乃指於過往年度進行集團重組時，被收購附屬公司之股份面值超出就收購而發行本公司股份之面值之差額。
- (ii) 其他儲備乃指向非控股權益購入附屬公司之額外權益所付之代價超出非控股權益賬面值之差額。

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>197,506</b>	140,304
調整：		
利息開支	<b>420,047</b>	360,875
折舊及攤銷	<b>39,337</b>	29,136
投資物業公平值變動	<b>(50,408)</b>	(10,856)
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益	<b>(31,334)</b>	—
提前贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之虧損	<b>2,335</b>	49
已確認按公平值列賬及計入其他全面收益之上市債務工具之減值虧損	<b>10,033</b>	—
出售投資物業之收益	<b>(6,375)</b>	—
應佔合營企業業績	<b>53</b>	40
利息收入	<b>(424,391)</b>	(319,798)
出售物業、機器及設備虧損(收益)	<b>20</b>	(130)
以股權結算以股份為基礎之支出	<b>565</b>	38,859
匯兌虧損(收益)淨額	<b>26,396</b>	(23,343)
<b>未計營運資金變動之經營現金流量</b>	<b>183,784</b>	215,136
存貨(增加)減少	<b>(105)</b>	147
貿易及其他應收款項、按金及預付款項(增加)減少	<b>(12,038)</b>	42,663
應付款項、租金按金及應計費用增加	<b>20,635</b>	4,157
<b>經營所得現金</b>	<b>192,276</b>	262,103
已收財務投資利息	<b>453,048</b>	366,333
已付稅項	<b>(14,139)</b>	(7,762)
退稅	<b>1</b>	3
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>631,186</b>	620,677
<b>投資活動</b>		
償還應收貸款	<b>—</b>	1,887
已收銀行存款利息	<b>335</b>	225
存置已抵押銀行存款	<b>(2,250)</b>	(81,750)
解除已抵押銀行存款	<b>1,102,267</b>	17,449
贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	<b>1,625,956</b>	3,286,280
贖回按公平值列賬及計入損益之金融資產	<b>84,775</b>	39,245
購買物業、機器及設備	<b>(3,173)</b>	(10,769)
購買會籍	<b>(180)</b>	—
增加投資物業	<b>(979,680)</b>	(80,144)
出售投資物業所得款項	<b>71,626</b>	—
出售物業、機器及設備所得款項	<b>20</b>	1,844
購買按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	<b>(2,839,945)</b>	(3,263,745)
購買按公平值列賬及計入損益之金融資產	<b>—</b>	(322,954)
非控股權益還款	<b>—</b>	36
合營企業以貸款形式還款(以貸款形式向合營企業提供墊款)	<b>(64,220)</b>	678,300
<b>投資活動(耗用)所得現金淨額</b>	<b>(1,004,469)</b>	265,904



# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
融資活動		
提取銀行貸款	3,262,024	3,882,266
償還銀行貸款	(3,265,364)	(3,715,810)
償還租賃負債	(11,864)	—
支付擔保票據發行成本	—	(11,202)
支付前端費用	(18,113)	(3,600)
發行擔保票據	—	1,172,940
發行新普通股	1,449	32,928
購回普通股	—	(211,543)
根據股份獎勵計劃就股份付款	—	(37,385)
已付利息	(398,904)	(327,455)
已付股息	(33,102)	(33,015)
已付非控股權益股息	—	(1,768)
融資活動(耗用)所得現金淨額	(463,874)	746,356
現金及現金等值(減少)增加淨額	(837,157)	1,632,937
於年初結存之現金及現金等值	5,870,023	4,235,738
匯率變動之影響	(5,829)	1,348
於年末結存之現金及現金等值 由銀行結存及現金代表	5,027,037	5,870,023

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

爪哇控股有限公司(「本公司」)乃一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市。Nan Luen International Limited(一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司)為本公司之直接及最終控股公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點地址乃披露於本年報「公司資料」一節。

本公司為一間投資控股公司，而各附屬公司及合營企業之主要業務分別刊載於附註44及附註22內。

綜合財務報表乃以本公司功能貨幣港幣(「港幣」)呈列。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	租賃 所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償特性之預付款項
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營及合營企業的長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度更新

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或此等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

### 2.1 香港財務報告準則第16號租賃

本集團本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

#### 租賃之定義

本集團已選用可行權宜方法應用香港財務報告準則第16號於過往根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第4號釐定安排是否包含租賃確定為租賃的合約，且不會對過往未確定為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並未重新評估首次應用日期前已存在之合約。

於二零一九年一月一日或之後訂立或修改之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃之定義。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

#### 作為承租方

本集團已追溯性應用香港財務報告準則第16號，其累積效應於首次應用日期二零一九年一月一日確認。

於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)過渡規定確認之額外租賃負債及使用權資產金額等於相關租賃負債(經任何預付或應計租賃付款調整後)。於初始應用日期之任何差異乃於期初保留溢利確認，而比較資料尚未重列。

於過渡期根據香港財務報告準則第16號應用修改追溯方法時，就釐定帶有展期及終止選項之租賃之租期而言，本集團對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租約之租賃，在逐項租賃之基礎上，透過事後確認(基於初始應用日期之事實及情況)應用可行權宜方法。

對過往分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團於初始應用日期應用隱含利率(倘容易釐定)及相關組別實體之新增借款利率。相關集團實體應用之承租方加權平均新增借款利率及隱含利率介乎2.4%至4.2%。

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔披露	671,225
按相關隱含利率及遞增借款利率折現之租賃負債(附註)	184,427
加：合理確定將行使之延期權	29,925
截至二零一九年一月一日按香港財務報告準則第16號確認為經營租賃之租賃負債	214,352
就呈報目的分析為：	
流動	12,121
非流動	202,231
	214,352

附註：包含若干長達133年之租賃。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

#### 作為承租方(續)

截至二零一九年一月一日自用(含於物業、機器及設備)及分租(含於投資物業)之使用權資產賬面值列示如下：

	土地及樓宇 (包含於 物業、機器及 設備) 港幣千元	分租之 租賃土地 (包含於 投資物業) 港幣千元
按香港財務報告準則第16號確認為 經營租賃之使用權資產	35,243	179,109

#### 作為出租方

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，除本集團作為中間出租方的分租外，本集團無須就本集團為出租方之租賃的過渡作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自初步應用當日為該等租賃列賬，且並無重列比較資料。

- 於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將主租賃與分租計作兩份單獨合約。分租乃參照主租賃產生之使用權資產，而非參照相關資產，分類為經營租賃。
- 於應用香港財務報告準則第16號時，於初步應用日期後已定約惟未開始有關現有租賃合約下的相同相關資產之新租賃合約，猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂一樣入賬。應用對本集團於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關已修定租賃期於修定後的租賃款項於已延長租賃期透過直線法確認為收入。
- 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團採用香港會計準則第17號將已收可退回租金按金作為租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產相關之付款，董事認為於二零一八年十二月三十一日該等已收可退還租賃按金港幣5,095,000元之貼現影響並不重大，因此並無作出貼現調整。

應用香港財務報告準則第16號，對本集團作為出租方截至二零一九年一月一日之綜合財務報表並無重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

對截至二零一九年一月一日於綜合財務狀況表中確認之金額作如下調整。尚未計入不受變動影響之系列項目。

	過往於 二零一八年 十二月三十一日 呈報之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一九年 一月一日應用 香港財務 報告準則 第16號之 賬面值 港幣千元
非流動資產			
投資物業	6,036,230	179,109	6,215,339
物業、機器及設備	650,904	35,243	686,147
流動負債			
租賃負債	—	12,121	12,121
非流動負債			
租賃負債	—	202,231	202,231

附註：就呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度按間接方法計算之經營活動所得現金流量，營運資本之變動乃基於截至二零一九年一月一日期初綜合財務狀況表計算，如上披露。

應用香港財務報告準則第16號，對截至二零一九年一月一日之保留溢利並無重大影響。

### 2.2 應用香港會計準則第28號於聯營及合資企業的長期權益之修訂

該修訂對實體將香港財務報告準則第9號(「香港財務報告準則第9號」)金融工具(包括減值規定)應用於構成被投資企業投資淨額部份之於聯營公司或合營企業長期權益(權益法不適用)作出澄清。此外，將香港財務報告準則第9號應用於長期權益時，本集團不計及香港會計準則第28號要求對其賬面值作出之調整(即根據香港會計準則第28號分配被投資企業虧損或減值評估所產生的對長期權益賬面值之調整)。

於二零一九年十二月三十一日，給予一間合營企業之貸款港幣1,114,719,000元(二零一八年：港幣1,050,499,000元)被視為基本構成本集團於合營企業部份投資淨額之長期權益。然而，該應用並無造成任何影響，因本集團現有會計政策與該修訂所澄清之規定一致。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 適用於收購日期於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購

<sup>3</sup> 於某日(待釐定日期)或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效

除上文之新訂及經修訂香港財務報告準則外，二零一八年頒佈了經修訂香港財務報告之概念框架。其重大修訂、香港財務報告準則之概念框架指引之修訂，將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述者外，董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來對綜合財務報表並無重大影響。

### 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重大的定義

該等修訂透過載入作出重大判斷時的額外指引及解釋，對重要的定義進行修訂。尤其是有關修訂：

- 包含「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂與香港財務報告準則之定義一致，並將在本集團於二零二零年一月一日開始之年度期間強制生效。預期應用該等修訂不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響於綜合財務報表中呈列及披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定。

為了按與上一期間一致之基準編製綜合財務報表，董事認為本集團已將匯兌收益淨額港幣23,343,000元由「其他收入」重新分類至「其他損益」，以與本年度之分類保持一致。

如下列會計政策所闡釋，除若干物業及金融工具於各呈報期末按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般以交換貨品及服務時所付代價之公平值為基準。

公平值為於計量日期市場參與者在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，而不論該價格為直接可觀察或使用其他估值技術估計得出。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮該資產或負債之特點，則本集團於估計該資產或負債之公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份付款範圍之以股份付款之交易、根據香港香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(應用香港財務報告準則第16號前)入賬之租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值之計量，譬如香港會計準則第2號存貨內之可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值之使用價值除外。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

對於按公平值交易以及將在隨後期間採用不可觀察輸入數據以計量公平值之估值技術之金融工具及投資物業而言，估值技術須經校準以致於在初始確認時採用估值技術得出之結果等於交易價。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

此外，就財務報告目的而言，公平值計量按照公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據之整體重要程度分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可以取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為有關資產或負債之直接或間接可觀察輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為有關資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列下文。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司、由本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。本公司於下列情況下即擁有控制權：

- 有權控制投資對象；
- 就其參與被投資對象之可變回報承受風險或享有權利；及
- 能夠使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

綜合附屬公司於本集團取得附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益表，直至本集團不再控制相關附屬公司當日為止。

損益及其他全面收益之各項目歸股東及非控股權益所有。附屬公司之全面收益總額歸股東及非控股權益所有，即使此舉會導致非控股權益結存出現虧損。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控制性權益與本集團所持權益分開呈列，非控制性權益指賦予其持有人於相關附屬公司清盤時按比例分享其淨資產之權利之所有權。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 合營企業投資

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對某項安排所共有之控制權，共同控制權僅在相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

合營企業之業績以及資產及負債以權益會計法納入該等綜合財務報表。用於權益會計法之合營企業財務報表採用本集團就相似情況下之類似交易及事件採用之相同會計政策編製。根據權益法，於合營企業之投資初始於綜合財務狀況表按成本確認，並於其後進行調整，以確認本集團應佔合營企業損益及其他全面收益。損益及其他全面收益以外之合營企業淨資產變動將不會入賬，除非有關變動導致本集團持有之擁有權權益有所變動則作別論。當本集團應佔合營企業虧損超出本集團於該合營企業之權益時(包括任何實際上組成本集團於合營企業淨投資之一部份之長期投資)，本集團終止確認其應佔之更多虧損。額外虧損僅於本集團產生法律或推定責任或代表合營企業付款時確認。

於合營企業之投資由被投資者成為合營企業當日起採用權益會計法入賬。收購於合營企業之投資時，投資成本任何超出本集團應佔被投資者之可識別資產及負債公平淨值之部份會確認為商譽，並計入投資之賬面值內。本集團應佔被投資者之可識別資產及負債公平淨值任何超出投資成本之部份，經重新調整後立即於收購投資期間之損益確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於合營企業權益可能減值。倘存在任何該等證據，則將投資之全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號，透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本之較高者)與其賬面值而測試有否減值。任何確認之減值虧損並未分配至任何資產(包括商譽)，屬投資賬面值之一部份。倘投資之可收回金額其後增加，任何該減值虧損之撥回則根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團實體與本集團之合營企業進行交易時，只有當於合營企業之權益與本集團無關時，與該合營企業交易所得之利潤及虧損才於本集團綜合財務報表中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 客戶合約的收入

本集團於(或隨著)完成履約責任，即與特定履約責任相關的貨品或服務之「控制權」轉移予顧客時確認收益。

履約責任指明確之貨品或服務(或一組貨品或服務)或本質上相同的一系列明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

另外，於客戶取得不同貨品或服務之控制權時按某一時間點確認收益。

酒店房間收入乃使用產出法隨時間確認；而食品及飲料銷售以及配套服務收入按某一時間點確認。

### 隨時間確認收入：完全完成履約責任之過程計量

#### 產出法

完全完成履約責任之過程乃基於產出法計量，產出法按迄今轉移至客戶之貨品或服務價值與根據合約承諾之餘下貨品或服務之比例直接計量相關價值(最佳說明本集團轉移貨品或服務控制權之履約程度)而確認收入。

作為可行權宜方法，倘本集團有權按本集團迄今已完成履約的價值直接對應的金額(即本集團就每天提供之客房收取之固定金額而獲得之酒店客房收益)收取代價，則本集團會按本集團有權出具發票的金額確認收益。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業。

自二零一九年一月一日起，投資物業亦包括應用香港財務報告準則第16號時確認為使用權資產的主租賃及本集團根據經營租賃進行之分租。

投資物業最初按成本(包括任何直接應計支出)計量。於初始確認後，投資物業按其公平值計量，經調整後不包括任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

就在建投資物業產生之建築成本乃資本化作為在建投資物業賬面值之一部分。

投資物業一經出售或投資物業永久不再使用或預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時終止確認。自二零一九年一月一日起，倘本集團作為中介出租人將分租分類為融資租賃，則主租賃項下之租賃土地(於應用香港財務報告準則第16號時確認為使用權資產)終止確認。物業終止確認所產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於物業解除確認之期間內計入損益。

### 物業、機器及設備

持有用於提供服務或用作行政用途之物業、機器及設備乃為有形資產。除陶器、器具及布料製品以外之物業、機器及設備，乃按成本減去其後之累積折舊及累積減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

### 於租賃土地及樓宇之擁有權權益

當本集團就於物業之擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公平值之比例分配。

倘相關付款分配能可靠計量時，租賃土地的權益入賬為經營租賃，並於綜合財務狀況表「使用權資產」(應用香港財務報告準則第16號時)呈列，惟獲分類及按公平值模式以投資物業入賬者除外。當代價不可於非租賃樓宇成分及相關租賃土地之不可分割權益之間可靠分配時，整個物業分類為物業、機器及設備。

除陶器、器具及布料製品外，折舊須被確認並以直線法以估計可使用年期之數額攤分撇銷資產之成本扣除剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法會於各呈報期末審閱，任何估計變動之影響會按預期基準計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 物業、機器及設備 (續)

#### 於租賃土地及樓宇之擁有權權益 (續)

物業、機器及設備項目會於處置或估計繼續使用該資產並不會產生未來經濟利益時終止確認。處置或報廢一項物業、機器及設備產生之損益，應按銷售收入與該資產賬面金額之間之差額予以確定，並計入損益。

### 無形資產 — 會籍

#### 單獨收購之無形資產 — 會籍

單獨收購之可使用年期有限的會籍按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。可使用年期有限之無形資產 — 會籍攤銷於其估計可使用年期按直線法確認。估計可用年期及攤銷方法於各呈報期末檢討，任何估計變動之影響按預先計提之基準列賬。

無形資產會於處置或估計繼續使用該資產並不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認會籍所產生之收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並於終止確認資產之期間內在綜合損益表確認。

### 存貨

存貨(包括食品及飲料)以成本與可變現淨值之較低者列賬。存貨成本乃以加權平均法釐定。可變現淨值代表存貨估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需成本。

### 物業、機器及設備以及無形資產之減值

在呈報期期末，本集團檢查其有限使用年期之物業、機器及設備以及無形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產受到減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之範圍(如有)。

物業、機器及設備以及無形資產之可收回金額個別估算，當不可能單獨估算可收回金額時，本集團估算該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

此外，倘可建立合理及穩定之分配基準，則企業資產會分配至個別現金產生單位，或分配至可建立合理及穩定的分配基準之最小組別之現金產生單位。本集團會評估是否有跡象顯示企業資產可能減值。倘存有有關跡象，則會就企業資產所屬之現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 物業、機器及設備以及無形資產之減值 (續)

可收回金額指公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映目前貨幣時間值之市場評估及與未經調整未來現金流量估計之資產(或現金產生單位)有關的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將調減至其可收回金額。就不能按合理及穩定之分配基準分配至現金產生單位之企業資產或企業資產之部分而言，本集團將對一組別現金產生單位之賬面值(包括分配至該組別現金產生單位之企業資產或企業資產之部分之賬面值)與組別現金產生單位之可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先會將減值虧損分配以減少任何商譽之賬面值(如適用)，其後有關減值虧損將根據單位或組別現金產生單位內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)，其使用價值(如可計量)及零之中之最高值。已另行分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或該組別現金產生單位其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位或一組別現金產生單位)之賬面值將增至其可收回金額之經修訂估算，惟因此已增加之賬面值不會超出資產(或現金產生單位或一組別現金產生單位)假設於過往年度未有確認減值虧損時所釐定之賬面值。減值虧損之撥回會即時於損益確認。

### 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文之訂約方時確認。金融資產之所有日常買賣乃於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內付運資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟不包括來自客戶合約之應收貿易款項(按照香港財務報告準則第15號計量)。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之金融資產除外)直接應佔之交易成本於初始確認時加入金融資產或金融負債之公平值，或從其公平值扣除(視乎情況而定)。收購按公平值列賬及計入損益之金融資產而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率為於金融資產或金融負債之預計年期或(如適當)較短期間內將估計未來現金收取及付款(包括所有構成實際利率整體部份之已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初始確認之賬面淨值之利率。

來自本集團日常業務過程之利息收入作為收入呈列。

### 金融資產

#### 金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為收取合約現金流量之業務模式內持有之金融資產；及
- 合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

符合下列條件之金融資產其後按公平值列賬及計入其他全面收益(「按公平值列賬及計入其他全面收益」)計量：

- 金融資產於目的為透過銷售及收取合約現金流量達致之商業模式內而持有；及
- 合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

所有其他金融資產其後按公平值列賬及計入損益計量，但在首次應用香港財務報告準則第9號／初始確認金融資產之日，倘該股權投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用之業務合併中確認之或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列相關股權投資之其後公平值變動。

此外，本集團可不可撤銷地指定符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益計量之金融資產為按公平值列賬及計入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產之分類及其後計量(續)

##### (i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具之利息收入乃使用實際利息法予以確認。利息收入乃通過將實際利率應用於金融資產賬面總值計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃通過將實際利率應用於自下個呈報期起計之金融資產攤銷成本予以確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險好轉，使金融資產不再信貸減值，則利息收入在確定資產不再信貸減值後，通過將實際利率應用於自呈報期開始時起計之金融資產賬面總值予以確認。

##### (ii) 分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

按實際利率法計算之利息收入所引致之分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之賬面值其後變動以及外匯盈虧於損益確認。該等債務工具賬面值之所有其他變動均於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備項下累計。減值撥備於損益確認，並在不減少該等債務工具賬面值之情況下對其他全面收益作出相應調整。當該等債務工具終止確認時，先前於其他全面收益中確認之累計收益或虧損將重新分類至損益。

##### (iii) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益或指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之準則之金融資產按公平值列賬及計入損益方式計量。

按公平值列賬及計入損益之金融資產於各呈報期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益內確認。於損益確認之損益淨額不包括該金融資產所賺取之任何股息或利息，計入「其他損益」項下。

#### 金融資產減值及財務擔保合約

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產(包括應收貿易款項、其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結存以及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具)及財務擔保合約之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行虧損評估。預期信貸虧損金額於各呈報日期更新，以反映自初始確認起之信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計年期內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於呈報日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之部份全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收賬款特定因素、一般經濟狀況及於呈報日期對當前狀況及未來狀況預測之評估而作出調整。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

### 金融資產 (續)

### 金融資產減值及財務擔保合約 (續)

本集團一直對應收貿易款項確認全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損個別評估。

對於所有其他工具，本集團按12個月預期信貸虧損等額計量虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損之依據，是自初始確認以來發生違約之可能性或風險顯著上升。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於呈報日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日期出現違約之風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費過多成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人之信貸違約互換價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之業務、財務狀況或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；
- 債務人之監管、經濟或技術環境有實際或預計之重大不利變動，導致債務人償還債項之能力顯著下降。

無論上述評估結果如何，當合約付款逾期超過30日時，本集團假定信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值及財務擔保合約 (續)

##### (i) 信貸風險大幅增加 (續)

儘管存在上述情況，倘債務工具於呈報日期展示為具有低信貸風險，本集團假設債務工具之信貸風險自初始確認起並無大幅增加。倘i) 其違約風險偏低，ii) 借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii) 較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任之能力，則債務工具之信貸風險會被釐定為偏低。本集團認為具有投資評級或大型機構發行之債務工具信貸風險偏低。

本集團定期監控用於識別信貸風險是否大幅增加之標準之有效性，並作出適當修改以確保該等標準能夠在相關金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

##### (ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為倘從內部得到的資料或從外部資源獲得的資料顯示債務人不可能悉數償還債權人(包括本集團)欠款(不考慮本集團持有之任何抵押物)，則發生違約事件。

無論上述結果如何，倘金融資產逾期超過90日，則本集團認為發生違約事件，除非本集團有能說明更寬鬆之違約標準更為合適之合理可靠資料，則作別論。

##### (iii) 信貸減值金融資產

倘發生對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之一項或多項事件，則該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之貸款人因有關借款人財務困難之經濟或合約原因向借款人授出貸款人不會另作考慮之特權；
- (d) 借款人很可能將破產或進行其他財務重組；或
- (e) 因財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

### 金融資產 (續)

### 金融資產減值及財務擔保合約 (續)

#### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且並無實際收回之可能時(例如對手方已清盤或進入破產程序時,或倘為應收貿易款項,該等金額逾期超過一年時,以較早發生者為準),本集團則撤銷金融資產。於在適當情況下考慮法律意見後,已撤銷之金融資產仍可根據本集團之收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回於損益確認。

#### (v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約之損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度之評估根據經前瞻性資料調整之歷史數據作出。預期信貸虧損之估計反映無偏概率加權平均金額,以發生違約的風險為權重確定。

一般而言,預期信貸虧損為本集團根據合約應收之所有合約現金流量與本集團預計收取之現金流量之間的差額,並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

就財務擔保合約而言,本集團僅在債務人違反相關擔保工具之條款之情況下須作出付款。因此,預期虧損為補償持有人招致之信貸虧損之預期付款之現值減本集團預期從持有人、債務人或任何其他方收取之任何金額。

對於無法釐定實際利率之財務擔保合約之預期信貸虧損,本集團將應用反映當前市場評估貨幣時間值以及相關現金流量之特定風險(惟僅為及僅限於調整折現率而非調整折現現金差額所考慮之風險)之折現率。

利息收入按金融資產之賬面總值計算,除非金融資產錄得信貸減值則除外,而在該情況下,利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

除按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具投資及財務擔保合約外,本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認相關減值收益或虧損,惟應收貿易款項除外,此種情況下透過虧損撥備賬確認相應調整。就按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具投資而言,虧損撥備於其他全面收益確認,並於投資重估儲備中累計,且並無減少該等債務工具之賬面值。該金額指與累計虧損撥備有關之投資重估儲備之變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 終止確認金融資產

本集團僅在資產所產生現金流量之合約權利屆滿或於其轉讓某一項金融資產以及該資產擁有權絕大部份的風險及回報予另一實體時終止確認該金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價總額之間的差額於損益確認。

就終止確認因按公平值列賬及計入其他全面收益分類之債務工具投資而言，過往於投資重估儲備累計之累計損益重新分類至損益。

### 金融負債及權益

#### 分類為債務或權益

債務及權益工具主要按所訂立之合約安排內容及金融負債及權益工具之釋義分類為金融負債或權益。

### 權益工具

權益工具為證明實體資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具於收到所得款項時予以記錄(扣除直接發行成本)。

購回本公司自身之權益工具直接於權益中確認及扣除。對於根據股份獎勵計劃所購買之股份，本公司透過受託人購入股份之附屬公司成本確認為從股份獎勵計劃持有股份儲備扣減之項目。購買、出售、發行或註銷本公司自身之權益工具所產生之任何收益或虧損將不會於損益確認。

### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、銀行借貸及擔保票據)其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融負債及權益 (續)

#### 財務擔保合約

財務擔保合約指發行人須於持有人因指定欠債人未能根據債務工具之條款支付到期款項而蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合約。財務擔保合約負債初始按其公平值計量。其後按以下兩項之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- 初始確認之金額減(倘適用)隨擔保期確認之累計攤銷。

#### 終止確認金融負債

當且僅當本集團之責任已告解除、註銷或屆滿時，則本集團可終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益確認。

#### 金融資產及金融負債之抵銷

當且僅當本集團具有抵銷已確認金額之法定權利，並計劃以淨額基準結算或同時變現該資產及清償該負債時，金融資產及金融負債以相互抵銷後的淨金額在綜合財務狀況表內呈列。

### 租賃

#### 租賃的定義(根據附註2內之過渡於應用香港財務報告準則第16號時)

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用權的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂或因業務合併而產生之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始、修訂日期或收購日期(視情況而定)評估合約是否為租賃或是否包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

#### 本集團作為承租人(根據附註2內之過渡於應用香港財務報告準則第16號時)

#### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債首次計量金額；及
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何應收租賃優惠。

除分類為投資物業及按公平值模式計量者外，使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 租賃 (續)

本集團作為承租人 (根據附註2內之過渡於應用香港財務報告準則第16號時) (續)

### 使用權資產 (續)

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期 (以較短者為準) 內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產列入「物業、機器及設備」，即呈列相應相關資產 (倘擁有) 之同一項目。符合投資物業定義之使用權資產則列入「投資物業」。

### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的遞增借款利率計算。

租賃付款包括固定付款 (包括實質性的固定付款) 減任何應收租賃優惠。

不會視乎指數或比率而定的可變租賃付款並無計入租賃負債及使用權資產的計量，並在觸發付款的事件或情況出現的期間確認為開支。

於開始日期後，租賃負債就利息及租賃付款變動作出調整。

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債 (並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期時的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款予以重新計量。
- 市場租金於進行市場租金檢討後發生變化而導致租賃付款出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款予以重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 租賃 (續)

本集團作為承租人 (根據附註2內之過渡於應用香港財務報告準則第16號時) (續)

### 租賃修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上對單獨價格進行的任何適當調整，以反映特定合約的情況。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於經修改租賃的租期透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修改合約包含租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分時，本集團根據租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將經修改合約中的代價分配至每個租賃成分。

### 本集團作為承租人 (二零一九年一月一日前)

凡租約條款規定擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

經營租賃付款 (包括經營租賃項下持有之收購土地成本) 於租期內按直線法確認為開支，除非其他系統方法更能反映因該租賃資產而產生的經濟利益被消耗之時間模式。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為出租人

#### 租賃之分類及計量

本集團作為出租人之租賃分類為融資租賃或經營租賃。凡租約條款規定相關資產擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃之租期以直線法於損益確認。因商議及安排經營租賃所引致之首次直接成本則計入已出租資產之賬面值，除投資物業按公平值法計量外，該成本於租期內按直線法確認為開支。視乎指數或比率而定的經營租賃的可變租賃付款乃根據租賃開始日期市場或比率而定，並計入按租期以直線法將予確認的租賃付款總額內。不會視乎指數或比率而定的可變租賃付款於其產生時確認為收入。

來自本集團日常業務過程之租金收入作為收入呈列。

#### 本集團作為出租人 (根據附註2內之過渡於應用香港財務報告準則第16號時)

#### 可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於首次確認時對公平值作出之調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

#### 分租

當本集團為中介出租人，本集團會將主租約及分租約作為以兩項獨立合約入賬。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃，而非參照相關資產進行分類。

#### 借貸成本

借貸成本直接來自收購、建造或生產合資格資產，而該等資產需要頗長時間始能使其達到擬定用途或可供出售，則借貸成本於此等資產大致上達到其擬定用途或出售時，會計入該等資產之成本。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益確認。

#### 外幣

在編製各個集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之當時匯率換算確認。於呈報期末，以外幣計值之貨幣項目按當日適用之匯率重新換算。以外幣計值並按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 外幣(續)

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額於產生期間於損益確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債均按呈報期末之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港幣)。收入及開支按該期間內之平均匯率換算，除非匯率於該期間內大幅波動，在此情況下使用於交易日期之匯率。匯兌差額(如有)乃於其他全面收益內確認，並於換算儲備項下權益內累計(應佔非控股權益(倘適用))。

出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益、或涉及失去含有海外業務之附屬公司控制權之出售、或部份出售含有海外業務之合營安排之權益(其保留權益成為一項金融資產))時，於本公司擁有人就該業務應佔之股權累計之所有匯兌差額乃重新分類至損益。

### 以股份為基礎之付款

#### 以股權結算以股份為基礎之支出交易

#### 授予僱員之股份獎勵/購股權

向僱員支付之以股權結算以股份為基礎之支出乃按權益工具於授出日期之公平值計量。

按股權結算以股份為基礎之付款於授出日期釐定(並未慮及所有非市場歸屬條件)之公平值，根據本集團對將最終歸屬之權益工具之估計按直線法於歸屬期內支銷，而權益(購股權儲備/股份獎勵儲備)亦相應增加。於各呈報期末，本集團修訂其根據對所有相關非市場歸屬條件之評估作出對預期歸屬之權益工具數目之估計。修訂原估計之影響(如有)於損益確認，從而使累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備/股份獎勵儲備亦會作出相應調整。

就於授出日期即時歸屬之股份獎勵而言，所授出股份之公平值乃即時於損益支銷。

於購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日仍未獲行使，過往在購股權儲備中確認之數額將撥入保留溢利。

### 退休福利成本

用以支付界定供款退休福利計劃之款項於僱員提供使其有權獲得有關供款之服務時作為開支確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利乃按僱員提供服務時預計將支付之福利之未貼現金額進行確認。除香港財務報告準則另行規定或准許將福利納入資產成本外，所有短期僱員福利均確認為開支。

負債乃就屬於僱員之福利(工資及薪金、年假及病假等)並經扣除任何已支付金額後進行確認。

就其他長期僱員福利確認之負債乃按預計本集團將就截至呈報日期僱員所提供服務作出之估計未來現金流出之現值計量。除香港財務報告準則另行規定或准許納入資產成本外，因服務成本、利息及重新計量而導致之負債賬面值之任何變動於損益確認。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內之應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅或可抵扣之收入或開支以及從未扣稅或抵扣之項目，故應課稅溢利與除稅前溢利不同。本集團之即期稅項負債乃按於呈報期末已頒佈或明文規定之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤時採用之相應稅基之間的臨時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額作出確認。遞延稅項資產一般就應課稅利潤可能可用作抵銷所有可扣減臨時差額時予以確認。若臨時性差額乃因初始確認一項既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤之交易中之資產及負債而產生，則不予確認有關遞延稅項資產及負債。

於附屬公司投資及合營企業之權益有關的應課稅臨時差額確認為遞延稅項負債，除本集團能夠控制臨時差額之回撥及臨時差額很大機會於可預見將來不會撥回。從與該等投資和利益相關的可扣除臨時差額產生之遞延稅項資產僅於達至充足應課稅利潤以用作抵銷臨時差額利益並預期可於日後撥回時方可確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各呈報期末審閱，倘不再可能有足夠應課稅利潤可用於收回全部或部份資產則會予以扣減。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項資產和負債，以在呈報期間末已執行或實質上已執行之稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或變現該資產之期間之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於呈報期末，預期將要收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務後果。

為了就使用公平值模式計量之投資物業計算遞延稅項，假設該等物業之賬面值可全部透過銷售收回，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊並在一個商業模式下持有，而該商業模式之目的是隨時間耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而非透過銷售取得經濟利益，則會推翻該假設。

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債當中的租賃交易的遞延稅項，本集團會首先釐定使用權資產或租賃負債是否享有稅務減免。

就租賃負債享有稅務減免的租賃交易而言，本集團會對作為整體之租賃交易應用香港會計準則第12號所得稅的規定。使用權資產及租賃負債之暫時性差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過租賃負債主要部分之租賃付款，而導致可扣除暫時性差額淨額。

遞延稅項資產及負債可予對銷之情況為：存在法律上可強制執行權以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷，及該等遞延稅項資產及負債與同一稅務當局向同一課稅實體徵收之所得稅相關。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與在其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關的情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

## 4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策時，董事須作出有關資產及負債賬面值而目前未能從其他來源得出之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃建基於過往經驗及被認為相關的其他因素。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設均按持續基準進行審閱。倘對會計估計之修訂僅影響估計修訂之期間，則有關修訂會於該期間確認，而倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源(續)

### 應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理層在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷(不包括涉及估計之判斷(見下文))。

### 投資物業之遞延稅項

就計量以公平值模式計算之投資物業產生之遞延稅項而言，董事已確定本集團位於香港及英國(「英國」)之投資物業之商業模式目的並非隨時間流逝實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而位於澳洲之投資物業之商業模式目的則是隨時間流逝實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益。因此，就位於香港及英國之物業而言，透過出售全部收回投資物業之賬面值之假定並不被駁回。就本集團位於香港之投資物業而言，由於本集團出售該等投資物業時毋須繳納任何所得稅，本集團並無就該等投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項。就本集團位於英國之投資物業而言，由於稅項規定於二零一九年四月變動，本集團已就該等投資物業之公平值變動確認遞延稅項。就本集團位於澳洲之投資物業而言，透過出售全數收回賬面值之假定已被駁回，故已根據相關稅務規則就該等投資物業之公平值變動確認遞延稅項。

### 估計不確定性之主要來源

下文為於呈報期末就未來及其他估計不確定性之主要來源所作出之主要假設，此等假設可能具有足以致使未來財政年度之資產及負債賬面值發生重大調整之重大風險。

### 遞延稅項資產

於二零一九年十二月三十一日，與未動用稅項虧損港幣124,737,000元(二零一八年：港幣98,332,000元)有關的遞延稅項資產港幣21,427,000元(二零一八年：港幣17,078,000元)已予確認，以對銷相同實體產生之遞延稅項負債。由於無法估計將來之溢利流，因此並無就餘下稅項虧損港幣239,229,000元(二零一八年：港幣151,370,000元)確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠溢利或應課稅臨時差額。倘實際產生之未來應課稅溢利低於或多於預期，或事實及情況發生變化導致修正未來應課稅溢利估計，則可能發生重大逆轉或進一步確認遞延稅項資產，由此將於逆轉或進一步確認發生期間於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源 (續)

### 估計不確定性之主要來源 (續)

#### 投資物業之公平值

賬面值合共為港幣7,313,892,000元(二零一八年：港幣6,036,230,000元)之投資物業乃按獨立合資格專業估值師進行之估值以公平值呈報。估值師已採用涉及市場狀況之若干假設之不同估值方法釐定公平值。在依賴估值報告時，董事已作出判斷，信納估值所使用之方法已反映現時市場狀況。有關該等因素之假設變動可能影響呈報之投資物業公平值。進一步披露見附註19。

#### 按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值計量

附註24所披露本集團按公平值列賬及計入損益之金融資產乃使用估值技術基於重大非觀察輸入數據釐定之公平值計量。設立相關估值技術及其相關輸入數據需要作出判斷及估計。有關該等因素之假設變動可能導致對該等工具之公平值作出重大調整。進一步披露見附註35(c)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之公司將可持續經營，同時透過優化債務及權益結存為股東帶來最大回報。本集團維持上年度之總體策略不變。

本集團之資本架構由淨債務(包括銀行借貸及租賃負債扣除已抵押銀行存款、銀行結存及現金及債券投資)及股東應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及儲備)組成。

董事定期檢討資本架構、監察銀行借貸水平及管理槓桿式回報收益，同時旨在維持較低的資產負債水平。於呈報期末，本集團之淨債務佔物業(包括投資物業、計入物業、機器及設備之物業、合營企業投資)之賬面值百分比如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行結存及現金	<b>5,027,037</b>	5,870,023
已抵押銀行存款	<b>499,037</b>	1,601,152
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	<b>5,600,467</b>	4,399,677
按公平值列賬及計入損益之金融資產	<b>280,325</b>	332,320
擔保票據	<b>(2,718,359)</b>	(2,726,740)
銀行借貸	<b>(11,059,959)</b>	(10,979,410)
租賃負債	<b>(207,903)</b>	—
淨債務	<b>(2,579,355)</b>	(1,502,978)
物業賬面總值	<b>7,949,029</b>	6,667,440
合營企業投資	<b>1,114,627</b>	1,050,460
	<b>9,063,656</b>	7,717,900
淨債務佔物業及於一間從事物業發展分部之 合營企業之投資之賬面值之百分比	<b>28.5%</b>	19.5%

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向本公司執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))報告之資料主要關於物業發展、物業投資、酒店營運及金融投資。

物業投資分部包括多個不同的物業位置，主要營運決策者將每個位置視為獨立經營分部。就分部報告而言，該等個別經營分部已合併為單一可呈報分部，原因是物業投資之收入性質及確認條件相同。

金融投資分部包括來自定期存款之利息收益及上市及非上市證券之利息收入。

本集團的策略為不定期進行金融投資，尤其固定收益債務證券，以為本集團帶來穩定的金融投資收益。

### 分部收益及業績

以下為本集團來自營運及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	—	200,055	192,318	424,056	816,429
分部業績					
分部溢利	—	243,119	39,414	441,850	724,383
未分配利息收入					335
企業開支					(107,112)
應佔合營企業業績					(53)
融資成本					(420,047)
除稅前溢利					197,506



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	—	209,228	249,994	319,573	778,795
分部業績					
分部(虧損)溢利	(327)	200,311	82,891	311,715	594,590
未分配利息收入					225
企業開支					(93,596)
應佔合營企業業績					(40)
融資成本					(360,875)
除稅前溢利					140,304

物業投資分部於截至二零一九年十二月三十一日止年度之分部溢利包括增加之投資物業公平值港幣50,408,000元(二零一八年：港幣10,856,000元)。

編製營運及可呈報分部資料所採用之會計政策乃與附註3所述之本集團之會計政策相同。

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將銀行存款及二按貸款產生之利息收入、企業開支、應佔合營企業業績及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

主要營運決策者按照各分部之經營業績作出決定。由於主要營運決策者不會就資源分配及表現評估定期審核有關分部資產及分部負債之資料，因此並無呈列該等資料之分析。因此僅呈報分部收益及分部業績。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 其他分部損益資料

包括在計量分部損益之金額：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊					
— 其他資產	—	60	—	—	60
— 物業、機器及設備	—	13,600	25,677	—	39,277
投資物業公平值變動	—	(50,408)	—	—	(50,408)
出售物業、機器及設備之 (收益)虧損	—	(20)	40	—	20

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊					
— 其他資產	—	60	—	—	60
— 物業、機器及設備	—	3,208	25,868	—	29,076
投資物業公平值變動	—	(10,856)	—	—	(10,856)
出售物業、機器及設備之 (收益)虧損	—	(244)	114	—	(130)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 地域資料

本集團之營運位於香港(原駐地)、澳洲及英國。

本集團按其物業或本公司主要營業地點之地理位置呈列來自外部客戶之收益詳情如下。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	<b>620,367</b>	570,440
澳洲	<b>15,364</b>	16,787
英國	<b>180,698</b>	191,568
	<b>816,429</b>	778,795

除33 Old Broad Street及20 Moorgate租戶之租金收入分別佔本集團總收益13%(二零一八年：14%)及9%(二零一八年：10%)外，概無任何其他單一客戶之貢獻超過本集團總收益10%。

本集團按地理位置呈列之非流動資產(不包括按公平值列賬及計入損益之金融資產、按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、一間合營企業投資及已抵押銀行存款)之資料詳情如下。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	<b>3,272,302</b>	2,293,083
澳洲	<b>156,147</b>	157,738
英國	<b>4,542,345</b>	4,243,092
	<b>7,970,794</b>	6,693,913

本集團按地理位置(乃參考本集團資產或主要營業地點之位置而釐定)呈列之資產總額詳情如下。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	<b>15,752,957</b>	15,481,420
澳洲	<b>162,694</b>	198,391
英國	<b>4,622,125</b>	4,306,275
	<b>20,537,776</b>	19,986,086

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 7. 收益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業租金(附註i)	<b>200,055</b>	209,228
酒店營運(附註ii)	<b>192,318</b>	249,994
金融投資回報 — 利息收入(附註iii)	<b>424,056</b>	319,573
	<b>816,429</b>	778,795

附註：

- 投資物業租金產生的收益包括經營租賃方式下投資物業租賃港幣199,531,000元，其租賃費用為固定租金或依據某指數或利率而定。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自客戶合約之酒店營運收入包括(i)港幣140,954,000元(二零一八年：港幣197,969,000元)來自按時間確認並基於產出法之酒店房間之收益；(ii)港幣39,620,000元(二零一八年：港幣39,987,000元)收益來自食品及飲料銷售及港幣11,744,000元(二零一八年：港幣12,038,000元)收益來自按某一時間點確認之配套服務。
- 金融投資回報之利息收入來自上市及非上市證券及定期存款。

## 8. 其他收入

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
銀行存款收取之利息	<b>335</b>	182
二按貸款之利息收入	—	43
其他	<b>6,688</b>	3,084
	<b>7,023</b>	3,309

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 9. 物業及相關成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銷售及營銷開支	<b>1,056</b>	828
投資物業之直接營運支出	<b>2,980</b>	12,934
	<b>4,036</b>	13,762

## 10. 其他開支

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
其他開支包括：		
酒店營運開支	<b>48,721</b>	58,893
法律及專業費用	<b>21,244</b>	20,689

## 11. 其他損益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
匯兌(虧損)收益淨額	<b>(26,396)</b>	23,343
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益	<b>31,334</b>	—
出售投資物業之收益	<b>6,375</b>	—
提前贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之虧損	<b>(2,335)</b>	(49)
	<b>8,978</b>	23,294



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 12. 融資成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行借貸		
銀行借貸利息	255,561	215,034
銀行借貸前端費用攤銷	14,608	8,593
	270,169	223,627
擔保票據		
擔保票據利息	127,786	125,042
擔保票據發行成本攤銷	6,842	6,737
	134,628	131,779
租賃負債		
租賃負債利息	7,966	—
其他費用	7,284	5,469
	420,047	360,875

## 13. 除稅前溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,942	1,600
以股權結算以股份為基礎之支出		
— 購股權	565	1,739
— 股份獎勵	—	37,120
出售物業、機器及設備之虧損(收益)	20	(130)
投資物業之租金收入總額	(200,055)	(209,228)
減：直接營運開支	2,980	12,934
租金收入淨額	(197,075)	(196,294)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 14. 所得稅開支

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	5,742	4,313
澳洲	3,514	3,515
英國	10,220	16,463
	<b>19,476</b>	24,291
過往年度撥備不足(超額撥備)		
香港利得稅	1,228	(606)
英國	(5,414)	(1,413)
	<b>(4,186)</b>	(2,019)
遞延稅項(附註34)		
本年度	9,098	(3,268)
	<b>24,388</b>	19,004

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格企業之首港幣2,000,000元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度之企業繼續按統一稅率16.5%計算利得稅。

因此，合資格集團實體之首港幣2,000,000元估計應課稅溢利將按8.25%之稅率計算香港利得稅，而超過港幣2,000,000元之估計應課稅溢利將按16.5%之稅率計算香港利得稅。

此兩個年度之英國所得稅均按估計租金溢利之20%計算。

自二零一九年四月六日起，本集團須繳納英國企業稅，該企業稅乃按出售事項之應課稅資本收益之19%計算。

於其他司法轄區之所得稅項乃按相關司法轄區之適用稅率計算。

遞延稅項之詳情載於附註34。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 14. 所得稅開支 (續)

本年度所得稅支出可與於綜合損益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利	<b>197,506</b>	140,304
按本地所得稅率16.5%計算之稅項	<b>(32,588)</b>	(23,150)
計算稅項時不獲扣減之支出稅務影響	<b>(47,679)</b>	(44,303)
計算稅項時不用課稅之收入稅務影響	<b>70,220</b>	59,197
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>(15,322)</b>	(8,739)
動用早前未確認之稅項虧損	<b>431</b>	418
按優惠稅率計算之所得稅	<b>165</b>	165
於海外營運之附屬公司就不同稅率之影響	<b>(3,841)</b>	(4,714)
過往年度超額撥備	<b>4,186</b>	2,019
其他	<b>40</b>	103
本年度所得稅開支	<b>(24,388)</b>	(19,004)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 董事及總裁酬金

本年度已付或應付各董事之酬金如下：

	呂榮梓 先生 港幣千元	呂聯樸 先生 港幣千元	林成泰 先生 港幣千元	呂聯勤 先生 港幣千元	顏以福 先生 港幣千元	梁學濂 先生 港幣千元	鍾沛林 先生 港幣千元	陳國威 先生 (於二零 一九年 六月一日 獲委任) 港幣千元	總計 港幣千元
二零一九年									
袍金	40	40	40	40	400	500	500	233	1,793
其他酬金									
薪金及其他福利	4,800	6,000	2,400	—	—	—	—	—	13,200
酌情及表現獎金(下文附註)	3,950	3,950	200	—	—	—	—	—	8,100
退休金計劃供款	720	788	360	—	—	—	—	—	1,868
<b>酬金總額</b>	<b>9,510</b>	<b>10,778</b>	<b>3,000</b>	<b>40</b>	<b>400</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>233</b>	<b>24,961</b>
二零一八年									
袍金	20	20	20	20	200	250	250	—	780
其他酬金									
薪金及其他福利	4,800	6,000	2,400	—	—	—	—	—	13,200
酌情及表現獎金 (下文附註)	2,801	2,801	200	—	—	—	—	—	5,802
退休金計劃供款	720	750	360	—	—	—	—	—	1,830
以股份為基礎之開支 — 股份獎勵(附註40)	12,800	12,800	6,400	1,280	1,280	1,280	1,280	—	37,120
<b>酬金總額</b>	<b>21,141</b>	<b>22,371</b>	<b>9,380</b>	<b>1,300</b>	<b>1,480</b>	<b>1,530</b>	<b>1,530</b>	<b>—</b>	<b>58,732</b>

附註：上述董事袍金主要用於彼等就擔任本公司及本公司附屬公司而提供服務之袍金。

上述其他酬金主要為用於彼等就本公司及本集團事務管理而提供服務之酬金。

授予呂榮梓及呂聯樸諸位先生之酌情及表現獎金乃根據彼等對本集團之貢獻而釐定，並根據股東應佔除稅前溢利計算。林成泰先生之酌情及表現獎金乃根據本集團及林成泰先生之表現而釐定。

年內概無董事或總裁放棄或同意放棄任何酬金之安排。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 16. 最高薪酬之五位僱員

年內本集團最高薪酬之五位僱員包括三位董事(二零一八年：三位董事)，其酬金詳情載於上文附註15。本年度餘下兩位(二零一八年：兩位)非董事或總裁之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪金及其他福利	2,821	2,700
退休金計劃供款	246	236
酌情及表現獎金	470	440
按股權結算以股份為基礎之付款	114	107
	<b>3,651</b>	3,483

薪酬介乎以下範圍之非董事最高薪酬僱員人數如下：

	二零一九年 僱員人數	二零一八年 僱員人數
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	2	2

購股權計劃之詳情載於本集團綜合財務報表附註40。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 17. 股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一九年中期股息 — 每股2港仙 (二零一八年：二零一八年中中期股息 — 每股2港仙)	13,244	13,242
二零一八年末期股息 — 每股3港仙 (二零一八年：二零一七年末期股息 — 每股3港仙)	19,866	19,780
	<b>33,110</b>	33,022
二零一九年建議末期股息： 每股3港仙(二零一八年：每股3港仙)	19,869	19,862

於本報告期限末結束之後，董事建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零一八年：截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息3港仙)，總金額為港幣19,869,000元(二零一八年：港幣19,862,000元)，惟須經股東於應屆股東大會批准。

## 18. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本年度溢利	173,118	121,026

	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	662,184,370	665,171,833
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	119,750	1,579,016
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	662,304,120	666,750,849

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 18. 每股盈利(續)

計算每股基本盈利所用之加權平均普通股數目已就購股權計劃作出調整(載於附註40)。

為評估本集團之表現，董事認為在計算「本公司股東應佔經調整溢利」時，本年度溢利應就損益內確認之投資物業公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整盈利之對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
在綜合損益表列賬之本公司股東應佔本年度溢利	<b>173,118</b>	121,026
投資物業公平值變動	<b>(50,408)</b>	(10,856)
相關遞延稅項	<b>11,921</b>	—
本公司股東應佔經調整溢利	<b>134,631</b>	110,170

	二零一九年 港仙	二零一八年 港仙
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利		
— 基本	<b>20.3</b>	16.6
— 攤薄	<b>20.3</b>	16.5

計算截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄後經調整盈利所使用之分母與上文計算每股基本及攤薄後經調整盈利所詳述者相同。

## 19. 投資物業

本集團根據經營租賃出租各種辦公室及零售店舖，按月收取租金。租賃的初始期通常為1至35年。部分租賃合約包含市場審查條款。渡假村租賃包括視乎指數或比率而定的最低年度租賃付款及根據超出最低年度租賃付款的銷售百分比而定的可變租賃付款。

本集團不會因租賃安排而承擔外匯風險，原因為所有租賃乃以集團實體各自之功能貨幣計值。租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或租期末購買物業之承租人期權。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 19. 投資物業(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，租賃之現金流出總額為支付分租項下出租物業之港幣9,293,000元。

	香港 港幣千元	英國 港幣千元	澳洲 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	1,544,400	4,495,234	174,615	6,214,249
增加	80,144	—	—	80,144
公平值變動	10,856	—	—	10,856
匯兌調整	—	(252,142)	(16,877)	(269,019)
於二零一八年十二月三十一日	1,635,400	4,243,092	157,738	6,036,230
應用香港財務報告準則第16號後之 調整(附註2)	—	179,109	—	179,109
於二零一九年一月一日(重列)	1,635,400	4,422,201	157,738	6,215,339
增加	979,680	—	—	979,680
出售	—	(65,251)	—	(65,251)
公平值變動	320	50,088	—	50,408
匯兌調整	—	135,307	(1,591)	133,716
於二零一九年十二月三十一日	<b>2,615,400</b>	<b>4,542,345</b>	<b>156,147</b>	<b>7,313,892</b>

本集團所有於經營租賃項下以獲得租金及／或資本增值為目的持有之物業權益按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團以代價港幣780,000,000元於香港收購一項投資物業。該款項已悉數結算。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團出售英國一項賬面值為港幣65,251,000元之投資物業，獲得現金所得款項港幣71,626,000元，於其他損益中確認出售收益港幣6,375,000元。

此外，租賃負債港幣182,759,000元連同相關使用權資產港幣184,565,000元於二零一九年十二月三十一日確認。租賃協議並未施加任何限制，惟出租人持有之租賃資產之抵押權益除外。租賃資產或不會用作借貸之擔保。

於二零一九年十二月三十一日及於二零一八年十二月三十一日本集團投資物業之公平值乃基於獨立合資格專業估值師(與本集團無關連)於各日期進行之估值得出，詳情於下表披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 19. 投資物業(續)

估值方法之詳情如下：

估值師	物業類別	於十二月三十一日 之公平值		估值方法	公平值 級別	估值之主要輸入數據	敏感度分析
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元				
高力國際物業顧問(香港)有限公司* (二零一八年：世邦魏理仕有限公司*)	香港之住宅及辦公單位	<b>2,615,400</b>	1,635,400	直接比較法及參考市場上既有之可資比較銷售憑證，並就位置、尺寸、年限及保養等調整。	第三級	香港住宅單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎76.1%至108.4%  香港商業單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎70.9%至114.3%	使用之物業性質、位置及條件等調整因素增幅越大，則公平值增幅越大，反之亦然。
Colliers International Valuation UK LLP®	英國之辦公室部份	<b>4,542,345</b>	4,243,092	估值師使用收入資本化法，在該方法中，估值師已反映當前租賃條款及資本化適當收入來源，並已考慮市場可資比較證據。	第三級	英國辦公室資本化比率介乎每年3.7%至4.3%(二零一八年：3.85%至7.10%)	使用之資本化比率略微增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。
CBRE Valuations Pty Limited^	澳洲之渡假村部份	<b>156,147</b>	157,738	一般採用之主要估值方法為收入資本化法及/或折現現金流量分析並以直接比較法進行檢查。  此等方法乃基於未來貿易業績之估計，而有關估計乃基於過去貿易分析及未來貿易預期，並已計及任何預測資本開支、供求因素，以及經濟及本地市場狀況及/或管理/租賃條款之估計變動。	第三級	根據收入資本化法，澳洲渡假村之資本化比率為每年9.5%(二零一八年：9.1%)  根據折現現金流量分析，折現率為10.5%(二零一八年：10.5%至10.6%)	使用之資本化比率及折現率略微增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 19. 投資物業(續)

- \* 世邦魏理仕有限公司為與本集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊測量師企業。
- # 高力國際物業顧問(香港)有限公司為與本集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊測量師企業。
- ® Colliers International Valuation UK LLP為與本集團並無關連之獨立專業估值師，受皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)規管。
- ^ CBRE Valuations Pty Limited為與本集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由澳洲房地產學會認可之註冊估值師企業。

於估計投資物業之公平值時，本集團盡可能使用可獲得之市場可觀察數據。就獨立合資格專業估值師於各呈報期末進行之投資物業估值而言，該等估值師有適當之資格及近期對相關位置物業估值之經驗。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，設立相關模式適用之估值技術及輸入數據。

與上年度所用之估值技術相比並無變動。估計物業之公平值時，物業之目前用途為最高及最佳用途。若干投資物業之公平值已作出調整，排除預付及應計經營租賃收入，以避免重複計算。

此兩年內並無公平值轉入或轉出第三級。

## 20. 預期信貸虧損模式下之金融資產之減值評估

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
按公平值列賬及計入其他全面收益 之上市債務工具確認之減值虧損	10,033	—

截至二零一九年十二月三十一日止年度，因其信貸質量惡化，本集團就個別上市債務證券撥備減值準備港幣10,033,000元(二零一八年：無)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 物業、機器及設備

	位於香港之 酒店物業 港幣千元	租賃物業 港幣千元	位於香港之 自有物業 港幣千元	機器及設備 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	陶器、器具 及布料製品 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>									
於二零一八年一月一日	789,504	—	24,670	37,180	45,531	7,712	71,535	4,889	981,021
增加	—	—	1,893	—	2,768	6,108	—	—	10,769
出售	(78)	—	—	(3)	(1,703)	(7,019)	(169)	(37)	(9,009)
於二零一八年十二月三十一日	789,426	—	26,563	37,177	46,596	6,801	71,366	4,852	982,781
應用香港財務報告準則 第16號後之調整(附註2)	—	35,243	—	—	—	—	—	—	35,243
於二零一九年一月一日(重列)	789,426	35,243	26,563	37,177	46,596	6,801	71,366	4,852	1,018,024
增加	—	—	83	—	1,846	—	1,244	—	3,173
出售	(9)	—	—	(25)	(809)	—	(697)	(26)	(1,566)
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>789,417</b>	<b>35,243</b>	<b>26,646</b>	<b>37,152</b>	<b>47,633</b>	<b>6,801</b>	<b>71,913</b>	<b>4,826</b>	<b>1,019,631</b>
<b>折舊</b>									
於二零一八年一月一日	163,278	—	344	30,365	38,989	6,696	70,424	—	310,096
本年度撥備	19,997	—	1,178	3,718	2,647	1,161	375	—	29,076
出售時對銷	(18)	—	—	(2)	(1,687)	(5,419)	(169)	—	(7,295)
於二零一八年十二月三十一日	183,257	—	1,522	34,081	39,949	2,438	70,630	—	331,877
本年度撥備	19,994	10,066	1,332	3,097	2,874	1,409	505	—	39,277
出售時對銷	(2)	—	—	(26)	(801)	—	(697)	—	(1,526)
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>203,249</b>	<b>10,066</b>	<b>2,854</b>	<b>37,152</b>	<b>42,022</b>	<b>3,847</b>	<b>70,438</b>	<b>—</b>	<b>369,628</b>
<b>賬面值</b>									
於二零一九年十二月三十一日	<b>586,168</b>	<b>25,177</b>	<b>23,792</b>	<b>—</b>	<b>5,611</b>	<b>2,954</b>	<b>1,475</b>	<b>4,826</b>	<b>650,003</b>
於二零一八年十二月三十一日	606,169	—	25,041	3,096	6,647	4,363	736	4,852	650,904

上述物業、機器及設備項目(除陶器、器具及布料製品)乃以下列年率按直線法折舊：

位於香港之酒店物業	40年
租賃物業	租期
位於香港之自有物業	4%
機器及設備	10%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車	25%
租賃物業裝修	25%

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，所有物業均位於香港。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 物業、機器及設備(續)

本集團作為承租人

使用權資產(包括物業、機器及設備)

	租賃物業 港幣千元
於二零一九年一月一日 賬面值	35,243
截至二零一九年十二月三十一日止年度 折舊開支	(10,066)
於二零一九年十二月三十一日 賬面值	25,177

截至二零一九年十二月三十一日止年度，租賃之現金流出總額為港幣10,537,000元。

本集團兩個年度為其營運租賃辦公室物業。租賃合約按固定租期3年訂立，但有續租選擇權。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

本集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使續租選擇權。於二零一九年十二月三十一日，該等本集團無法合理確定行使租賃負債之續租選擇權之未來未貼現租賃付款之潛在風險承擔為港幣32,478,000元，其中有關金額尚未於綜合財務報表確認。

此外，發生承租人可控範圍內的重大的事件或重大變化時，本集團對其是否合理確定將行使續租選擇權進行重新評估。截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無發生此等觸發事件。

本集團有租賃辦公室物業之續租選擇權。該等選擇權就管理本集團業務經營所用的資產上有助盡可能提升經營的靈活性。持有的續租選擇權大部分僅可由本集團行使，並非由各出租人行使。

此外，租賃負債港幣25,144,000元連同相關使用權資產港幣25,177,000元於二零一九年十二月三十一日確認。租賃協議並未施加任何限制，惟出租人持有之租賃資產之抵押權益除外。租賃資產或不會用作借貸之擔保。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 22. 合營企業投資

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資成本	1	1
向合營企業提供之貸款	1,114,719	1,050,499
減：應佔收購後虧損	(93)	(40)
	<b>1,114,627</b>	1,050,460

向合營企業提供之貸款為無抵押、按介乎約1.8%至2.5%(二零一八年：1.2%至2.3%)之浮動利率計息、無固定還款期及預期自呈報期末起一年內不會收回。董事認為，該貸款被視為本集團於該合營企業淨投資之一部份。

本集團持有雅光發展有限公司(「雅光」)10%所有權權益。然而，根據本集團與其他第三方投資者就成立雅光而於二零一七年所訂立之協議備忘錄，由於雅光之重大財務及經營決策須獲得全體合營夥伴一致同意，因此於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日入賬列作合營企業。

本集團合營企業於呈報期末之詳情如下：

實體名稱	註冊成立國家	主要業務地點	本集團持有之 所有權權益比例		本集團持有之 投票權比例		主要 業務活動
			二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
雅光	香港	香港	10%	10%	10%	10%	物業發展

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 22. 合營企業投資(續)

### 合營企業財務資料概要

有關本集團合營企業之財務資料概要於下文載列。下文之財務資料概要為合營企業按照香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額。

合營企業於該等綜合財務報表內以權益法入賬。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動資產	18,659,174	17,712,276
流動負債	(82,893)	(15,581)
非流動負債	(18,577,204)	(17,697,086)
收益	—	—
本年度虧損	(531)	(401)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
雅光之負債淨額	(923)	(391)
本集團於雅光之所有權權益比例	10%	10%
以向合營企業提供貸款形式出資	(92)	(39)
本集團於雅光之投資之賬面值	1,114,719	1,050,499
	1,114,627	1,050,460

於二零一九年十二月三十一日，本集團已按其於該合營企業之權益比例就該合營企業獲授予之銀行融資訂立企業財務擔保。本集團應佔該等融資之總金額為港幣955,000,000元(二零一八年：港幣955,000,000元)，其中港幣691,620,000元(二零一八年：港幣691,620,000元)已動用及港幣263,380,000元(二零一八年：港幣263,380,000元)未動用。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 22. 合營企業投資(續)

於呈報期末，本集團並未就該等企業財務擔保確認任何負債，因董事認為該等財務擔保合約於初始確認及呈報期末之公平值並不重大。

## 23. 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
按公平值計算之非上市投資		
— 債務證券(附註i)	<b>709,000</b>	709,900
按公平值計算之上市投資		
— 於二零二零年一月至二零二六年七月(二零一八年：二零一九年一月至二零二三年六月)期間到期之債務證券，固定年利率介乎1.9%至12.0%(二零一八年：1.6%至8.3%)(附註ii)	<b>4,891,467</b>	3,689,777
總計	<b>5,600,467</b>	4,399,677
就呈報目的分析為：		
流動資產	<b>2,447,346</b>	1,448,979
非流動資產	<b>3,153,121</b>	2,950,698
	<b>5,600,467</b>	4,399,677

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本集團持有兩份由中策集團有限公司(一間於聯交所上市的獨立公司(其主要業務為證券投資、貿易、放債及證券經紀))發行之票據，本金額分別為港幣500,000,000元及港幣200,000,000元，分別於二零二零年十二月及二零二零年八月到期。

於二零一九年十二月三十一日，兩份票據均按獨立合資格專業估值師(二零一八年：獨立合資格專業估值師)進行之估值釐定之公平值(二零一八年：公平值)計量。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，該等非上市債務證券所得利息收入為港幣68,232,000元(二零一八年：港幣45,656,000元)及公平值虧損為港幣2,632,000元(二零一八年：公平值收益港幣1,244,000元)，該等款項分別於損益內收益項下金融投資所得利息收入及投資重估儲備項下其他全面收益內確認。

董事認為投資前景正面，並無任何重大信貸風險。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 23. 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，本集團於上市債務證券之投資本金額介乎300,000美元至66,000,000美元(二零一八年：200,000美元至20,000,000美元)，將於二零二零年一月至二零二六年七月到期，固定年利率介乎1.9%至12.0%(二零一八年：二零一九年一月至二零二三年六月，固定年利率介乎1.6%至8.3%)，已抵押作為銀行借貸之擔保(二零一八年：已抵押)。

計入金融投資分部之分部收益為截至二零一九年十二月三十一日止年度之已上市債務證券利息收入港幣202,006,000元(二零一八年：港幣126,099,000元)。

計入已上市債務證券乃為由中國恒大集團(「中國恒大」)發行之本金總額110,000,000美元(二零一八年：62,000,000美元)之已上市債務證券。中國恒大及其附屬公司主要於中國從事物業開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及保健業。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，該等由中國恒大發行之已上市債務證券所得利息收入為港幣71,179,000元(二零一八年：港幣23,070,000元)及公平值虧損為港幣21,308,000元(二零一八年：公平值虧損港幣2,307,000元)，該等款項分別於損益內收益項下金融投資所得利息收入及投資重估儲備項下其他全面收益內確認。

董事認為投資前景正面，並無任何重大信貸風險。

本集團之上市投資就財務報告而言按公平值計量。

- (iii) 減值評估及公平值計量之詳情於附註35(b)及(c)披露。

## 24. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

強制性按公平值列賬及計入損益計量之金融資產：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非上市投資		
— 優先股(附註i)	272,538	234,912
— 單位基金	7,787	7,830
	280,325	242,742
非上市債務工具		
— 可換股貸款(附註ii)	—	89,578
	280,325	332,320
就呈報目的分析為：		
流動資產	—	81,747
非流動資產	280,325	250,573
	280,325	332,320

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 24. 按公平值列賬及計入損益之金融資產(續)

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，計入優先股之非上市投資，本集團持有由一間於開曼群島註冊成立之非上市實體所發行之34,000,000美元(約港幣264,751,000元)(二零一八年：30,000,000美元(約港幣234,912,000元))優先股(「優先股」)，佔所發行實體股份(包括普通股及優先股)之2.12%(二零一八年：2.17%)。發行人主要透過使用大數據為個人及機構提供網上信貸評估平台。本集團有權按與該實體普通股股東相同之基準收取股息。經超過百分之五十優先股持有人同意，本集團有權於二零二零年十二月三十一日或若該實體發生載於章程大綱之若干事件後(以較早者為準)隨時贖回全部或部份優先股。此外，本集團有權於該實體清盤時收取優先股投資額之107%。

優先股並不符合作為股本工具，此外，其並不僅為支付本金及未清償本金之利息，因此，其按公平值列賬及計入損益計量。於二零一九年十二月三十一日，公平值港幣264,751,000元(二零一八年：港幣234,912,000元)已由董事參照仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(二零一八年：世邦魏理仕有限公司)(與本集團無關連之獨立專業估值師)進行之估值評估釐定。

- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，計入可換股貸款為上文附註(i)所述同一非上市實體所發行之可換股貸款10,000,000美元(約港幣81,747,000元)，票面利率為5%，並於二零二零年二月到期。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，可換股貸款已於二零一九年十二月悉數贖回。此可換股貸款讓本集團可於到期日或發生轉換限期觸發事件(以較早者為準)後根據相關協議按優先股之初始發行價轉換未償還貸款結存及未付利息為固定優先股數目。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，可換股貸款之利息收入為港幣2,994,000元(二零一八年：港幣3,447,000元)，於損益內收益項下金融投資所得利息收入內確認。

可換股貸款並不僅為支付本金及未清償本金之利息，因此，其按公平值列賬及計入損益計量。於二零一八年十二月三十一日，可換股票據之公平值港幣81,747,000元已由董事參照上述獨立專業估值師進行之估值評估釐定。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，可換股貸款已悉數償還。

- (iii) 公平值計量之詳情於附註35(c)披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 25. 其他資產

其他資產指具有有限使用年期之會籍，乃以直線法就直至二零三九年十二月三十一日之二十四年會員期攤銷，因董事認為本集團將從該等會籍年期內之使用獲取利益。

具有無限使用年期之會籍按成本列賬。所有會籍每年或於有減值跡象之任何時候進行減值測試。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，攤銷港幣60,000元(二零一八年：港幣60,000元)於損益中確認。

## 26. 銀行結存及現金／已抵押銀行存款

銀行結存按市場利率計息，介乎每年0.1%至3.7%(二零一八年：0.1%至3.6%)。已抵押銀行存款港幣482,525,000元(二零一八年：港幣1,574,819,000元)按固定利率計息，介乎每年1.3%至2.4%(二零一八年：介乎1.4%至2.5%)，指為取得一年內到期之銀行借貸而抵押予銀行之存款，因此分類為流動資產。已抵押銀行存款港幣16,512,000元(二零一八年：港幣26,333,000元)按固定利率2.1%(二零一八年：2.2%至2.3%)計息，指為取得一年後到期之銀行借貸而抵押予銀行之存款，因此分類為非流動資產。已抵押銀行存款將於清償相關銀行借貸後解除抵押。

已抵押銀行存款減值評估之詳情載於附註35(b)。

## 27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貿易款項		
— 酒店營運(附註)	1,660	5,455
應計收入	2,086	2,164
按金、預付款項及其他應收款項	40,722	30,002
	<b>44,468</b>	37,621

附註：應收貿易款項來自企業客戶及旅遊代理使用酒店設施。

於二零一八年一月一日，來自客戶合約之應收貿易款項為港幣5,794,000元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30日	1,654	4,633
31至60日	6	691
61至90日	—	131
	<b>1,660</b>	5,455

截至二零一九年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結存指於報告日期已逾期之總賬面值港幣6,000元(二零一八年：港幣822,000元)之應收賬款。該未清償款項隨後已結清。本集團並無就該等結存持有任何抵押品。

貿易及其他應收款項減值評估之詳情載於附註35(b)。

## 28. 應收非控股權益款項

應收非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。結存於本年度悉數結清。

減值評估之詳情載於附註35(b)。

## 29. 應付款項、租金按金及應計費用

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至60日	1,411	1,710
應付貿易款項	1,411	1,710
租金按金	11,053	5,095
預收租金	43,932	44,332
其他應付款項、其他按金及應計費用	103,266	85,971
應付利息	67,318	67,865
	<b>226,980</b>	204,973

購買貨品之平均信貸期為60日。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予退回之租金按金為港幣7,589,000元(二零一八年：港幣4,087,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 30. 銀行借貸

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
有抵押	<b>8,934,857</b>	8,729,395
無抵押	<b>2,159,000</b>	2,280,000
	<b>11,093,857</b>	11,009,395
減：前端費用	<b>(33,898)</b>	(29,985)
	<b>11,059,959</b>	10,979,410
減：流動負債項下所示一年內到期之金額	<b>(5,765,168)</b>	(6,215,708)
非流動負債項下所示之金額	<b>5,294,791</b>	4,763,702
根據還款計劃應償還之銀行借貸之賬面值：		
一年內	<b>5,769,990</b>	6,217,936
超過一年但未逾二年	<b>1,382,709</b>	52,946
超過二年但未逾五年	<b>3,941,158</b>	4,738,513
	<b>11,093,857</b>	11,009,395

於二零一九年十二月三十一日，附有應要求償還條款之銀行借貸港幣5,697,421,000元(二零一八年：港幣5,795,290,000元)於流動負債項下列示。

除銀行借貸港幣3,383,986,000元(二零一八年：港幣2,655,552,000元)以港幣(即功能貨幣為美元(「美元」)之有關集團公司之外幣)列值外，其餘銀行借貸均以有關集團公司之功能貨幣列值，有關借貸之本金額分析如下：

列值貨幣	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
港幣	<b>4,464,800</b>	4,100,800
澳元	<b>24,569</b>	71,699
英鎊	<b>3,220,502</b>	4,181,344
	<b>7,709,871</b>	8,353,843

該等浮息借貸之實際年利率由1.2%至5.8%(二零一八年：1.2%至4.7%)不等。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 31. 擔保票據

於二零一七年一月十九日，本集團發行200,000,000美元(約相等於港幣1,555,480,000元)由本公司擔保於二零二零年一月十九日到期息率為4.5%之三年期擔保票據(「二零一七年擔保票據」)。於到期日，二零一七年擔保票據應按其本金金額悉數付款。

二零一七年擔保票據按年利率4.50%計息，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

於二零一八年一月十九日，本集團進一步發行由本公司提供擔保之150,000,000美元(約相等於港幣1,172,940,000元)息率為4.875%及將於二零二三年一月十九日到期之五年期擔保票據(「二零一八年擔保票據」)。於到期日，二零一八年擔保票據應按其本金金額付款。

二零一八年擔保票據按年利率4.875%計息，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

## 32. 租賃負債

	二零一九年 港幣千元
租賃負債應付款：	
一年內	10,323
超過一年但未逾二年	10,608
超過二年但未逾五年	4,356
超過五年	182,616
	207,903
減：流動負債項下所示一年內到期之金額	(10,323)
	197,580

租賃承擔以相關集團實體之功能貨幣之貨幣列值。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 33. 股本

	每股港幣0.1元之 普通股股份數目		面值	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
法定	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足：				
於年初	662,058,726	673,759,726	66,206	67,376
因行使購股權發行股份	230,000	5,225,000	23	523
已購回及註銷之股份	—	(16,926,000)	—	(1,693)
於年末	662,288,726	662,058,726	66,229	66,206

年內，本公司已因購股權獲行使而按每股港幣6.302元(二零一八年：港幣6.302元)之認購價發行230,000股(二零一八年：5,225,000股)每股港幣0.1元(二零一八年：港幣0.1元)之普通股。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所按介乎每股港幣8.00元至港幣13.00元之價格購回16,926,000股其自身普通股，代價合共為港幣211,543,000元。該等股份已於購回時註銷。

年內，本公司及本公司之附屬公司概無購買或出售本公司之任何股份。

## 34. 遞延稅項

以下為於本年度及上一年度內確認之主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	加速稅項 折舊	投資物業 公平值	稅項虧損	租賃負債	其他	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年一月一日	26,550	36,122	(14,740)	—	(18)	47,914
於損益內(計入)扣除	(782)	—	(2,541)	—	55	(3,268)
匯兌調整	(244)	(3,497)	203	—	4	(3,534)
於二零一八年十二月三十一日	25,524	32,625	(17,078)	—	41	41,112
於損益內扣除(計入)	1,938	11,921	(4,367)	(353)	(41)	9,098
匯兌調整	156	(48)	18	(8)	—	118
於二零一九年十二月三十一日	27,618	44,498	(21,427)	(361)	—	50,328

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 34. 遞延稅項(續)

於呈報期末，本集團有未動用稅項虧損港幣363,966,000元(二零一八年：港幣249,702,000元)可用作抵銷未來溢利。已就該等虧損港幣124,737,000元(二零一八年：港幣98,332,000元)確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利流，故並無就餘額港幣239,229,000元(二零一八年：港幣151,370,000元)確認遞延稅項資產。所有稅項虧損可能無限期結轉。

## 35. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	280,325	332,320
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	5,600,467	4,399,677
按攤銷成本計算之金融資產	5,562,337	7,501,522
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計算之金融負債	13,925,233	13,833,352

### (b) 財務風險管理目標及政策

董事全權負責建立及監督本集團之風險管理架構。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面臨之風險、設定適當風險上限及控制以監控風險及緊跟市況及本集團業務。本集團旨在透過培訓項目及管理準則與程序，發展建設性之監控環境，讓所有僱員瞭解彼等之職能及責任。董事監察及管理有關本集團營運之財務風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。該等風險包括市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

#### 市場風險

##### (i) 外匯風險

本公司若干附屬公司之貨幣資產(負債)以外幣列值，故本集團面臨外匯風險。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層會密切監控外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### (i) 外匯風險(續)

各集團公司以外幣(美元除外)列值之本集團貨幣資產(負債)於呈報期末之賬面值如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
人民幣	1,236	1,301
澳元	949	3,945
英鎊	2,879	15,843

#### 敏感度分析

下表詳細載列本集團對有關附屬公司之功能貨幣(即人民幣、澳元及英鎊)兌有關附屬公司之外幣(即人民幣、澳元及英鎊)匯率上升及下跌5%(二零一八年：5%)之敏感度。於向主要管理人員內部報告外匯風險時採用5%(二零一八年：5%)之敏感度率，並為管理層對外幣匯率可能出現之合理變動之評估。在該等附屬公司之相關功能貨幣兌相關外幣上升5%(二零一八年：5%)之情況下，下表正數顯示本年度溢利減少。倘該等附屬公司之功能貨幣兌相關外幣下跌5%(二零一八年：5%)，則產生相等數額之相反影響。

	本年度溢利(增加)減少	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
人民幣	62	65
澳元	47	197
英鎊	144	792

管理層認為由於年終風險並不反映相關年度內之風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### (ii) 利率風險

本集團承受有關固定利率銀行借貸(該等借貸之詳情見附註30)、租賃負債、擔保票據及已抵押銀行存款之公平值利率風險。本集團亦承受與浮息借貸及銀行結存有關的現金流量利率風險。董事認為銀行結存之利率風險不大，因為該等款項面臨之利率波動較低，故並未呈列敏感度分析。本集團之現金流量利率風險主要集中為銀行借貸之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、英鎊倫敦銀行同業拆息(「英鎊倫敦銀行同業拆息」)及澳洲銀行票據掉期買入利率。本集團旨在保持可變利率之借貸。本集團基於利率水平及前景評估任何利率變動產生之潛在影響，藉此管理利率風險。管理層將檢討固定利率及浮動利率之借款比例，以確保其處於合理範圍內。

按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益計量之金融資產所產生之收益及其他收入之利息收入總額如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益		
金融資產		
— 按攤銷成本	150,824	141,448
— 按公平值列賬及計入其他全面收益	270,238	171,755
	421,062	313,203
其他收入		
金融資產		
— 按攤銷成本	335	225
利息收入總額	421,397	313,428

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### (ii) 利率風險(續)

並未按公平值列賬及計入損益計量之金融負債之利息開支：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
按攤銷成本計量之金融負債	404,797	355,406

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於呈報期末之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期末未處理之金融工具於整個年度並未處理而進行。於向主要管理人員內部報告利率風險時使用50個基點(二零一八年：50個基點)可變利率銀行借貸之上升或下跌，這代表管理層對利率之潛在合理變動作出之評估。

倘利率升/跌50個基點(二零一八年：50個基點)而所有其他變量保持不變，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利將減少/增加港幣55,469,000元(二零一八年：港幣55,047,000元)；本集團其他股權儲備將減少/增加港幣28,002,000元(二零一八年：港幣21,998,000元)，主要由於分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之固定利率工具之公平值變動所致。

#### 信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團對手方違反彼等合約義務而導致本集團產生財務虧損之風險。本集團面臨之信貸風險主要來自應收貿易款項、其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結存、按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具及與其合營企業之財務擔保合約(見附註22)有關之或然負債。本集團並無持有任何抵押品或其他信用增級措施以保障其金融資產及財務擔保合約有關之信貸風險。

#### 來自客戶合約之應收貿易款項

為最大限度地降低信貸風險，本集團管理層授權一個團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。於授予任何企業客戶及旅遊機構信貸前，本集團使用內部信貸評估政策評估潛在客戶之信貸質量及界定企業客戶及旅遊機構之信貸限額。客戶享有之限額定期檢討。同時已設立其他程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。就此而言，董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。此外，本集團按照預期信貸虧損模式對貿易結存個別進行減值評估。本集團評估應收貿易款項之預期信貸虧損並不重大，因此，截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度並未確認任何減值。有關定量披露詳情載於本附註下文。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

##### 其他應收款項

就其他應收款項而言，董事根據歷史結算記錄、以往經驗、以及合理且具理據支持的前瞻性定量及定性資料(包括對手方進行之經濟開發(如預測失業率及預測國內生產總值之比率等))，對其他應收款項之預期信貸虧損進行定期個別評估。董事認為自初始確認以來該等款項之信貸風險並無顯著增加，且本集團根據12個月預期信貸虧損撥備減值。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團評估其他應收款項之預期信貸虧損並不重大並因此並無確認虧損撥備。

##### 已抵押銀行存款及銀行結存

已抵押銀行存款及銀行結存之信貸風險有限，原因為對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之信譽良好之銀行。本集團參考有關違約可能性及虧損導致違反外部信貸評級機構公佈之有關信貸評級等級資料，對已抵押銀行存款及銀行結存之12個月預期信貸虧損進行評估。根據平均虧損率，已抵押銀行存款及銀行結存之12個月預期信貸虧損被認為並不重大。

##### 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

本集團僅投資低信貸風險之債務證券。本集團按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具包括(i)投資級別或(ii)由中國大型國有機構發行或(iii)財務狀況穩健及過往年間並無發生違約之大型上市公司發行的上市及非上市證券，該等投資因此被視為低信貸風險投資。

本集團已根據各發行人按彼等之外部信貸評級所分派之違約概率、財務表現及財務狀況以及過往相關信貸虧損經驗制定預期信貸虧損計算方法，並就前瞻性資料(包括發行人進行之經濟開發(如預測物業市場發展、預測外部信貸評級機構所發佈相關信貸評級之違約率之變動等)作出調整。

誠如附註20所述，有跡象顯示按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具其中一項之信貸風險顯著增加，因此，已就評估該債務證券之減值虧損採用全期預期信貸虧損，及本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度提供港幣10,033,000元減值虧損撥備。除此之外，董事認為自初始確認以來概無信貸風險顯著增加，且本集團根據12個月預期信貸虧損撥備減值。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團評估預期信貸虧損並不重大並因此並無進一步確認虧損撥備。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

#### 財務擔保合約

就一間合營企業獲授予之銀行融資提供之財務擔保合約而言，本集團於二零一九年十二月三十一日根據相關合約作出之最高擔保金額為港幣691,620,000元(二零一八年：港幣691,620,000元)。於呈報期末，董事進行減值評估，並認為財務擔保合約之信貸風險自初始確認以來因兩個年度以抵押合營企業之物業作擔保而並無顯著增加，此外，董事根據合營企業之財務狀況及財務表現，以及合理且具理據支持的前瞻性定量及定性資料(包括對手方進行之經濟開發(如預測失業率及物業市場發展等))，對預期信貸虧損進行定期評估。因此，本集團作出之財務擔保合約之虧損撥備按12個月預期信貸虧損金額計量。於二零一九年十二月三十一日，本集團根據香港財務報告準則第9號評估財務擔保合約之預期信貸虧損並不重大。財務擔保合約之詳情載於附註22。

除於數間高信貸評級銀行存置之流動資金信貸風險集中外，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。應收貿易款項來自大量客戶。

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	應收貿易款項	其他金融資產
低風險	對手方違約風險低且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損—並非信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察清單	債務人於到期日後頻繁還款但通常於到期日後清償欠款	全期預期信貸虧損—並非信貸減值	12個月預期信貸虧損
呆賬	透過內部產生或外部來源資料可知自初始確認以來信貸風險大幅增加	全期預期信貸虧損—並非信貸減值	全期預期信貸虧損—並非信貸減值
虧損	有證據顯示資產發生信貸減值	全期預期信貸虧損—信貸減值	全期預期信貸虧損—信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人發生嚴重財務困難及本集團並無收回欠款之實際可能	欠款被撇銷	欠款被撇銷

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

下表列示本集團金融資產及財務擔保合約面臨之信貸風險詳情，該等風險須進行預期信貸虧損評估：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月預期信貸虧損 或全期預期信貸虧損	賬面值總額	
				二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
按公平值列賬及計入其他 全面收益之債務工具					
上市證券投資	Aa至B	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>4,891,467</b>	3,689,777
非上市證券投資	不適用	低風險 (附註i)	12個月預期信貸虧損	<b>709,000</b>	709,900
按攤銷成本計量之金融資產					
應收非控股權益款項	不適用	低風險 (附註i)	12個月預期信貸虧損	—	4
已抵押銀行存款	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>499,037</b>	1,601,152
銀行結存	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>5,027,037</b>	5,870,023
其他應收款項	不適用	低風險 (附註i)	12個月預期信貸虧損	<b>34,603</b>	24,888
應收貿易款項 — 酒店營運	不適用	低風險 (附註ii)	全期預期信貸虧損 (並非信貸減值)	<b>1,660</b>	5,455
其他項目					
財務擔保合約	不適用	(附註iii)	12個月預期信貸虧損	<b>691,620</b>	691,620

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

附註：

i. 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。

就非上市證券而言，發行人具有投資評級或者為大型機構，因此並無發現信貸風險大幅增加。

所有其他應收款項按要求償還，且無固定還款期。該結存於支付票據簽發後三十天內清償，因此截至二零一九年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。

ii. 就應收貿易款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量全期預期信貸虧損之虧損撥備。本集團個別釐定該等項目之預期信貸虧損。該結存於信貸期授出後三十天內清償，因此截至二零一九年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。

iii. 就財務擔保合約而言，賬面值總額指本集團根據各合約已作出擔保之最大金額。

#### 流動資金風險

董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金管理及流動資金要求建立適當之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之儲備、銀行信貸，並透過持續監察預測及實際現金流量，對流動資金風險進行管理。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有銀行結存及現金港幣5,526,074,000元(二零一八年：港幣7,471,175,000元)，並擁有可用之未動用銀行借貸融資約港幣2,412,407,000元(二零一八年：港幣1,707,837,000元)。

本集團基於協定還款期之金融負債之剩餘合約到期時間之詳情如下表所載。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，按本集團須按要求償還之最早日期編製。具體而言，附有應要求償還條款之銀行借貸計入最早時間段而不管相關銀行是否可能選擇行使其權利。其他金融負債之到期乃基於協定之還款日期。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

此表包括按於呈報期末之利率估算之利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	三個月以內 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一九年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	136,431	853	534	1,500	7,589	146,907	146,907
銀行借貸(附註i)	4.00	5,787,758	59,836	59,668	59,500	5,741,958	11,708,720	11,059,959
擔保票據	4.66	1,620,871	—	28,470	—	1,310,372	2,959,713	2,718,359
租賃負債	3.99	4,639	4,639	4,639	4,639	1,033,490	1,052,046	207,903
		7,549,699	65,328	93,311	65,639	8,093,409	15,867,386	14,133,128
財務擔保(附註ii)		691,620	—	—	—	—	691,620	—
於二零一八年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	127,198	1,008	—	—	4,087	132,293	132,293
銀行借貸(附註i)	3.07	6,151,068	50,803	51,151	122,700	5,302,629	11,678,351	10,979,410
擔保票據	4.66	63,867	—	63,867	—	2,861,766	2,989,500	2,726,740
		6,342,133	51,811	115,018	122,700	8,168,482	14,800,144	13,838,443
財務擔保(附註ii)		691,620	—	—	—	—	691,620	—

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

附註：

- i. 倘浮動利率變動與呈報期末釐定之估計利率不同，則上述浮息銀行借貸金額可能有變。

附帶按要求償還條款之銀行借貸在上述到期日分析計入「三個月以內」之時間範圍內。於二零一九年十二月三十一日，銀行借貸之賬面值合共為港幣5,697,421,000元(二零一八年：港幣5,795,290,000元)。該等銀行借貸性質上為循環貸款，還款期少於三個月。經計及本集團之財務狀況，董事不相信銀行會行使酌情權要求即時還款。

- ii. 上述財務擔保合約計及之金額乃根據相關安排本集團可能被要求就全數擔保金額(倘對手方就擔保索償該款項)清償之最高金額。根據呈報期末之預期，本集團認為根據相關安排不大可能須支付該款項。然而，該估計可能發生變化，取決於對手方根據擔保提出索償之可能性，倘持有被擔保應收財務款項之對手方就此蒙受信貸虧損，則可能向擔保方提出索償。

### (c) 金融工具公平值計量

本集團部份金融工具為財務呈報目的按公平值計量。管理層決定進行公平值計量使用之適當估值技術及輸入數據。

於估計公平值時，本集團盡可能使用可獲得之市場可觀察數據。在不能獲得第一級輸入數據之情況下，倘投資屬重大，則本集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，設立相關模式適用之估值技術及輸入數據。管理層定期向董事會報告結果，解釋公平值變動之原因。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具 (續)

### (c) 金融工具公平值計量 (續)

#### (i) 本集團按經常性基準以公平值計量的金融資產公平值

本集團部份金融資產於各呈報期末按公平值計量。下表列示該等金融資產公平值之釐定方法 (尤其是所用估值技術與輸入數據)。

金融資產	公平值於		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元		
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之上市債務證券 (附註23)	<b>4,891,467</b>	3,689,777	第一級	公平值乃為於活躍市場之報價。
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之非上市債務證券 (附註23)	<b>709,000</b>	709,900	第二級	票據之公平值按折現現金流量模式釐定。公平值乃計算適當期間所有預期未來現金流量之現值 (各自按類似信貸狀況之同類工具之現行市場利率分別折算) 總和而估計得出。  折現率應考慮貨幣時間值及擁有被評估資產權益之固有風險。折現率乃參考來自類似信貸狀況及期限之可比較債券之信貸息差釐定。
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之非上市投資 — 單位基金 (附註24)	<b>7,787</b>	7,830	第二級	該基金屬不可贖回。公平值乃按資產淨值分佔之百分比計量；並扣除相關協議所規定收取的基金管理費及發行開支。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具 (續)

### (c) 金融工具公平值計量 (續)

#### (i) 本集團按經常性基準以公平值計量的金融資產公平值 (續)

金融資產	公平值於		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元		
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之非上市債務工具 — 可換股貸款 (附註24)	—	89,578	第三級	可換股貸款之公平值乃結合市場法及柏力克—舒爾斯期權定價模式釐定。  市場法透過參考上市市場類似資產之市盈率並就缺乏銷售性折現作出調整而釐定標的資產之價值。(附註i)  柏力克—舒爾斯期權定價模式基於無風險利率、相關股票之現行價格、行使價、相關股價之預期波動性及到期期限等參數釐定期權價值。(附註ii)
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之非上市投資 — 優先股(附註24)	272,538	234,912	第三級	優先股之公平值乃結合市場法及柏力克—舒爾斯期權定價模式釐定。  市場法透過參考上市市場類似資產之市盈率並就缺乏銷售性折現作出調整而釐定標的資產之價值。(附註i)  柏力克—舒爾斯期權定價模式基於無風險利率、相關股票之現行價格、行使價、相關股價之預期波動性及到期期限等參數釐定期權價值。(附註ii)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具(續)

### (c) 金融工具公平值計量(續)

#### (i) 本集團按經常性基準以公平值計量的金融資產公平值(續)

附註：

- i. 最重大的不可觀察輸入數據為缺乏銷售性而折讓30%(二零一八年：35%)。改變該不可觀察輸入數據乃基於將不會使優先股及可換股貸款之估值發生重大變動之合理替代假設而作出。
- ii. 最重大的不可觀察輸入數據為相關股價預期波動性70%(二零一八年：40.81%)。改變該不可觀察輸入數據乃基於將不會使優先股及可換股貸款之估值發生重大變動之合理替代假設而作出。

#### 第三級公平值計量之對賬

	按公平值列賬 及計入損益之 金融資產 港幣千元
於二零一八年一月一日	—
購買	321,387
利息收入	3,447
匯兌調整	(344)
於二零一八年十二月三十一日	324,490
贖回	(84,775)
利息收入	2,994
匯兌調整	(1,505)
公平值收益	31,334
於二零一九年十二月三十一日	272,538

按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益或虧損計入「其他損益」。

第一、二及三級於年內概無轉入或轉出。

#### (ii) 並非按經常性基準以公平值計量(但須作出公平值披露)之金融資產及金融負債之公平值

按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之公平值乃使用相關現行市場價格，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

董事認為於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 36. 經營租賃

### 本集團作為承租人

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，就經營租賃已付之最低租賃款項為港幣10,094,000元。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就根據不可撤銷之經營租賃須承擔在日後支付之最低租賃款項付款期如下：

	二零一八年 港幣千元
一年內	5,318

除上文所述者外，本集團已就一幅位於英國之土地訂立一份不可撤銷租賃承擔，期限直至二一五二年。租賃款項相等於每年500,000英鎊或自該土地上建樓宇收取之租金收入之10%(以較高者為準)。於二零一八年十二月三十一日，概無設有續期或購買權及價格調整條款。餘下租期內之最低租賃款項將約為67,000,000英鎊。截至二零一八年十二月三十一日止年度，已確認租賃款項港幣8,841,000元。

### 本集團作為出租人

餘下租賃物業之租期介乎1至20年(二零一八年：1至21年)。

本集團之大部份投資物業已根據經營租賃租出。

租賃應收取之最低租賃款項如下：

	二零一九年 港幣千元
一年內	224,549
第二年	219,547
第三年	212,646
第四年	199,832
第五年	210,003
五年後	2,297,001
	<b>3,363,578</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 36. 經營租賃(續)

本集團作為出租人(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列最低租賃款項：

	二零一八年 港幣千元
一年內	205,391
第二年至第五年(包括首尾兩年)	818,699
五年以上	2,455,205
	<b>3,479,295</b>

## 37. 資本承擔

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
就收購投資物業已簽約但尚未 於綜合財務報表撥備之資本承擔	<b>55,612</b>	104,788

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 38. 融資活動負債對賬

下表詳列本集團融資活動負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動負債為該等現金流量曾經或未來現金流量將於本集團之綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流量之負債。

	租賃負債 港幣千元 (附註32)	銀行借貸 港幣千元 (附註30)	擔保票據 港幣千元 (附註31)	應付利息 (計入其他 應付款項) 港幣千元 (附註29)	應付股息 (計入其他 應付款項) 港幣千元 (附註29)	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	—	10,979,410	2,726,740	67,865	2,795	13,776,810
初始確認調整	214,352	—	—	—	—	214,352
融資現金流量	(19,830)	(21,453)	—	(390,938)	(33,102)	(465,323)
外匯匯兌	5,415	87,394	(15,223)	(240)	—	77,346
銀行借貸前端費用攤銷	—	14,608	—	—	—	14,608
已發行擔保票據成本攤銷	—	—	6,842	—	—	6,842
利息開支	7,966	—	—	390,631	—	398,597
已宣派股息	—	—	—	—	33,110	33,110
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>207,903</b>	<b>11,059,959</b>	<b>2,718,359</b>	<b>67,318</b>	<b>2,803</b>	<b>14,056,342</b>

	銀行借貸 港幣千元 (附註30)	擔保票據 港幣千元 (附註31)	應付利息 (計入其他 應付款項) 港幣千元 (附註29)	應付股息 (計入其他 應付款項) 港幣千元 (附註29)	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	11,067,306	1,553,287	49,945	2,788	12,673,326
融資現金流量	162,856	1,161,738	(327,455)	(34,783)	962,356
外匯匯兌	(259,345)	4,978	(170)	—	(254,537)
銀行借貸前端費用攤銷	8,593	—	—	—	8,593
已發行擔保票據成本攤銷	—	6,737	—	—	6,737
利息開支	—	—	345,545	—	345,545
已宣派股息	—	—	—	34,790	34,790
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>10,979,410</b>	<b>2,726,740</b>	<b>67,865</b>	<b>2,795</b>	<b>13,776,810</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 39. 資產抵押

於呈報期末，本集團已將下列資產抵押以取得授予本集團之銀行融資：

- (a) 賬面值合共為港幣6,442,492,000元(二零一八年：港幣6,019,830,000元)之投資物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣586,168,000元(二零一八年：港幣606,169,000元)之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入酒店物業之利益作浮動抵押。
- (c) 已抵押銀行存款港幣499,037,000元(二零一八年：港幣1,601,152,000元)。
- (d) 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具港幣4,891,467,000元(二零一八年：港幣3,689,777,000元)。

## 40. 以股份為基礎之交易

### 本公司之購股權計劃

本公司於二零一五年五月二十九日採納一份購股權計劃(「二零一五年爪哇購股權計劃」)。除非董事會提前終止，否則二零一五年爪哇購股權計劃之有效期為十年，至二零二五年五月二十八日屆滿。根據二零一五年爪哇購股權計劃，董事會可向合資格參與人士授出認購本公司股份之購股權，認購價至少為下列各項之最高者(i)本公司股份之面值；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及(iii)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 40. 以股份為基礎之交易 (續)

### 本公司之購股權計劃 (續)

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，根據二零一五年爪哇購股權計劃授出之購股權之詳情如下：

授出日期	行使期	每股 行使價 港幣元	購股權數目							於 二零一九年 十二月 三十一日
			於 二零一八年 一月一日	授出	行使	失效	於 二零一八年 十二月 三十一日	行使	失效	
授予僱員										
02.07.2015	01.07.2017至30.06.2019	6.302	225,000	—	(225,000)	—	—	—	—	—
02.07.2015	01.01.2018至31.12.2019	6.302	2,050,000	—	(2,050,000)	—	—	—	—	—
02.07.2015	01.07.2018至30.06.2020	6.302	4,250,000	—	(2,950,000)	(800,000)	500,000	(230,000)	—	270,000
22.01.2018	01.01.2019至31.12.2020	12.800	—	325,000	—	—	325,000	—	(50,000)	275,000
22.01.2018	01.07.2019至30.06.2021	12.800	—	400,000	—	—	400,000	—	(125,000)	275,000
22.01.2018	01.01.2020至31.12.2021	12.800	—	500,000	—	—	500,000	—	—	500,000
22.01.2018	01.07.2020至30.06.2022	12.800	—	525,000	—	(300,000)	225,000	—	—	225,000
22.01.2018	01.01.2021至31.12.2022	12.800	—	1,950,000	—	(350,000)	1,600,000	—	(300,000)	1,300,000
22.01.2018	01.07.2021至30.06.2023	12.800	—	2,075,000	—	(525,000)	1,550,000	—	(325,000)	1,225,000
			<u>6,525,000</u>	<u>5,775,000</u>	<u>(5,225,000)</u>	<u>(1,975,000)</u>	<u>5,100,000</u>	<u>(230,000)</u>	<u>(800,000)</u>	<u>4,070,000</u>
加權平均行使價(港幣)			6.302	12.8	6.302	10.17	12.16	6.302	12.8	12.37
年終可行使			<u>225,000</u>				<u>500,000</u>			<u>820,000</u>
年終可行使購股權加權平均行使價 (港幣)			6.302				6.302			10.66

根據二零一五年購股權計劃，截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無購股權被授出或註銷。

本集團因年內行使購股權而收取之總代價為港幣1,449,000元(二零一八年：港幣32,928,000元)，而於行使日期之加權平均股價為港幣9.65元(二零一八年：港幣11.86元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 40. 以股份為基礎之交易 (續)

### 本公司之購股權計劃 (續)

於二零一五年七月二日，根據二零一五年爪哇購股權計劃項下為數21,650,000股購股權已授予本公司僱員，本公司股份緊接授出日期前之收市價為港幣6.23元。授予本公司僱員之購股權於該日之估計公平值為港幣21,499,000元。董事乃參考獨立專業估值師就授出之購股權作出之公平值計算而釐定購股權之公平值。

於二零一八年一月二十二日，根據二零一五年爪哇購股權計劃項下為數5,775,000股購股權已授予本公司僱員，本公司股份緊接授出日期前之收市價為港幣12.64元。授予本公司僱員之購股權於該日之估計公平值為港幣4,339,000元。董事乃參考獨立專業估值師就授出之購股權作出之公平值計算而釐定購股權之公平值。

公平值乃按二項式期權定價模式計算。該模式所輸入數據如下：

	購股權授出日期	
	二零一五年 七月二日	二零一八年 一月二十二日
授出日期之股價：	港幣6.200元	港幣12.80元
行使價：	港幣6.302元	港幣12.80元
預期波幅：	21.58% – 24.24%	25.31% – 34.27%
預期股息率：	1.75%	0.62%
無風險利率：	0.385% – 1.188%	1.53% – 1.82%

預期波幅乃根據本公司過去五年之歷史股價波幅而釐定。該模式所使用之預期期限已根據管理層之最佳估計，並就其不可轉讓性、行使限制及行為因素而作出調整。

計算購股權公平值所用之變量及假設乃基於董事之最佳估計。購股權之價值因若干主觀假設之不同變量而各異。

截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團就本公司授出之購股權確認開支總額港幣565,000元(二零一八年：港幣1,739,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 40. 以股份為基礎之交易 (續)

### 本公司之股份獎勵計劃

股份獎勵計劃於二零一零年五月二十七日獲股東批准，並於二零一零年六月十五日生效。除非董事會提前終止，否則股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年六月十四日止。

股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士(定義見爪哇股份獎勵計劃)之表現及／或貢獻。根據股份獎勵計劃，董事會(或董事會授權之任何委員會)可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)本公司之新股份；(b)本公司已發行且不時於聯交所上市之現有股份；(c)代替本公司股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份，而其總數超過本公司不時之已發行股份之30%，則不會根據股份獎勵計劃授出任何獎勵。

本公司已委任信託人以本公司提供之資金從公開市場購入及持有本公司股份，直至有關股份歸屬及轉讓予選定參與人士。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，總計2,900,000股本公司普通股已獎勵予董事且並無歸屬期。獎勵股份由股份獎勵計劃之受託人於授出日期後在公開市場購買，價格介乎港幣12.83元至港幣12.86元，總代價為港幣37,385,000元。獎勵股份已於二零一八年五月以零代價歸屬相關董事。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內本公司獎勵股份之詳情如下：

姓名	授出日期	獎勵股份之數目		
		二零一八年 已授出	二零一八年 已歸屬	於二零一八年 十二月三十一日
<b>董事</b>				
呂榮梓	22.01.2018	1,000,000	(1,000,000)	—
呂聯樸	22.01.2018	1,000,000	(1,000,000)	—
林成泰	22.01.2018	500,000	(500,000)	—
呂聯勤	22.01.2018	100,000	(100,000)	—
顏以福	22.01.2018	100,000	(100,000)	—
梁學濂	22.01.2018	100,000	(100,000)	—
鍾沛林	22.01.2018	100,000	(100,000)	—
<b>總計</b>		<b>2,900,000</b>	<b>(2,900,000)</b>	<b>—</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 41. 退休福利計劃

本集團提供根據職業退休計劃條例(「職業退休計劃」)而設之定額供款計劃及於二零零零年十二月提供根據強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃之資產由信託人控制之基金持有，並與本集團之資產完全分開。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃。在二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

至於強積金計劃之成員，視乎僱員於本集團之級別及服務年資而定，本集團按有關薪金之5%至15%向強積金計劃供款。

職業退休計劃之供款視乎僱員於本集團之級別及服務年資而定，僱員及本集團按僱員基本薪金之5%至15%每月作出供款。

本集團於二零一九年二月終止職業退休計劃，職業退休計劃之全體成員將職業退休計劃項下彼等之應計福利及供款轉撥至強積金計劃。

於損益確認之開支總額港幣5,983,000元(二零一八年：港幣5,487,000元)指本集團按計劃規則規定之比率應付該等計劃之供款。此兩年內並無利用沒收供款作扣減僱主供款。

## 42. 關連人士交易

董事(本集團之主要管理人員)之酬金載於附註15。

董事及本公司主要行政人員之酬金乃按個人表現及市場趨勢由本公司薪酬委員會釐定／建議予董事會批准。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 43. 本公司財務狀況及儲備表

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之權益	<b>6,275,287</b>	6,664,437
已抵押銀行存款	<b>16,512</b>	26,333
	<b>6,291,799</b>	6,690,770
<b>流動資產</b>		
應收款項及按金	<b>800</b>	1,555
已抵押銀行存款	<b>16,512</b>	52,667
銀行結存	<b>1,075,105</b>	836,867
	<b>1,092,417</b>	891,089
<b>流動負債</b>		
應付款項及應計費用	<b>5,122</b>	4,007
應付附屬公司款項	<b>—</b>	57,579
銀行借貸 — 一年內到期	<b>1,857,800</b>	1,978,800
	<b>1,862,922</b>	2,040,386
<b>流動負債淨額</b>	<b>(770,505)</b>	(1,149,297)
<b>資產淨額</b>	<b>5,521,294</b>	5,541,473
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>66,229</b>	66,206
儲備	<b>5,156,165</b>	5,177,567
<b>總權益</b>	<b>5,222,394</b>	5,243,773
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸 — 一年後到期	<b>298,900</b>	297,700
<b>總權益及非流動負債</b>	<b>5,521,294</b>	5,541,473

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 43. 本公司財務狀況及儲備表(續)

### 本公司資本及儲備之變動

	股東應佔								
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	股本 被獎勵人 之信託股份 港幣千元	股份 獎勵儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日	67,376	96,184	190,081	4,451	—	—	6,147	8,585,293	8,949,532
本年度虧損及全面開支總額	—	—	—	—	—	—	—	(3,495,861)	(3,495,861)
確認以股權結算以股份為基礎 之支出									
— 購股權	—	—	—	—	—	—	1,739	—	1,739
— 股份獎勵	—	—	—	—	—	37,120	—	—	37,120
因行使購股權發行股份	523	37,901	—	—	—	—	(5,496)	—	32,928
根據股份獎勵計劃購買股份	—	—	—	—	(37,385)	—	—	—	(37,385)
根據股份獎勵計劃轉予 參與人之股份	—	—	—	—	37,385	(37,120)	—	—	265
購回普通股	(1,693)	(209,850)	—	—	—	—	—	—	(211,543)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(33,022)	(33,022)
轉撥超額股份溢價至保留溢利	—	94,833	—	—	—	—	—	(94,833)	—
於二零一八年十二月三十一日	66,206	19,068	190,081	4,451	—	—	2,390	4,961,577	5,243,773
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	9,717	9,717
確認以股權結算以股份為 基礎之支出									
— 購股權	—	—	—	—	—	—	565	—	565
因行使購股權發行股份	23	1,677	—	—	—	—	(251)	—	1,449
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(33,110)	(33,110)
於二零一九年十二月三十一日	<b>66,229</b>	<b>20,745</b>	<b>190,081</b>	<b>4,451</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,704</b>	<b>4,938,184</b>	<b>5,222,394</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 44. 主要附屬公司

### (a) 附屬公司之一般資料

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司所持有已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
<i>直接附屬公司</i>					
New Rose Investments Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)/ 香港	1 美元	100	100	債券發行
Rosy Delta Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100	100	債券發行
爪哇企業有限公司	香港	港幣 10,000,000 元	100	100	提供企業及物 業管理服務
<i>間接附屬公司</i>					
合詠有限公司	香港	港幣 100 元	100	100	酒店營運
順萬投資有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
毅泰企業有限公司	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100	100	投資控股
喜藝發展有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	財務服務
Harbour Blossom Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100	100	金融投資
盟高國際有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
誠駿置業有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
King Victory Global Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100	100	金融投資
禮頓道酒店管理服務有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	酒店營運

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 44. 主要附屬公司(續)

### (a) 附屬公司之一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司所持有已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
<i>間接附屬公司(續)</i>					
Luck Marker Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100	100	金融投資
盛浩置業有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
福源投資有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
One Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Pearl Hope Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	投資控股
Rainbow Mark Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100	100	金融投資
SEA Island Holdings Pty. Limited	澳洲	繳足股本 320,000 澳元	100	100	物業投資
SEA Profit Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100	100	物業投資
洋鋒控股有限公司	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100	100	金融投資
Seven Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
銀永發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業投資
聲怡有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
喬裕有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業投資
Ten Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Top Paragon Investments Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	物業投資
Treasure Indicator Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100	100	金融投資

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 44. 主要附屬公司(續)

### (a) 附屬公司之一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司所持有已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
<i>間接附屬公司(續)</i>					
Twenty Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Twenty-One Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Two Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Tycoon Honour Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	100	The Moorgate Unit Trust之投資控股
Worthy Merit Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	100	The Moorgate Unit Trust之投資控股

董事認為列出本公司全部附屬公司之詳情將會過於冗長，故此上表僅將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

除New Rose Investments Limited及Rosy Delta Investments Limited發行擔保票據(載於附註31)外，概無附屬公司於年末時發行任何債務證券。

## 45. 報告期後事件

自二零二零年一月爆發的新型冠狀病毒已導致世界各國實行大量的旅遊禁令及封鎖，對若干行業及整體經濟造成了不利影響。鑒於局勢多變，本集團現階段無法合理估計大流行的整體財務影響，但會反映在本集團的二零二零年財務報表內。本集團將密切監控有關發展情況，並評估對本集團財務狀況及經營業績的影響。

# 詞彙

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司之股東週年大會；
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「企業管治守則」	指	企業管治守則；
「主席」	指	董事會主席；
「行政總裁」	指	本公司之行政總裁；
「本公司」或「爪哇」	指	爪哇控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：251)；
「德勤」	指	執業會計師德勤•關黃陳方會計師行；
「董事」	指	本公司董事；
「執行委員會」	指	本公司之執行委員會；
「執行董事」	指	執行董事；
「本集團或爪哇集團」	指	本公司及其附屬公司；
「政府」	指	香港政府；
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣港幣；
「香港會計準則」	指	香港會計準則；
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「標準守則」	指	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；

# 詞彙

「NLI」	指	Nan Luen International Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會；
「非執行董事」	指	非執行董事；
「NYH」	指	NYH Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「Port Lucky (港祥)」	指	Port Lucky Limited港祥有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國；
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會；
「SEA Fortune」	指	SEA Fortune Ventures Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司之股東特別大會；
「股東」	指	本公司股東；
「股份獎勵計劃」	指	本公司之股份獎勵計劃；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；
「%」	指	百分比；及
「二零一五年購股權計劃」	指	本公司於二零一五年五月二十九日採納之購股權計劃。

26/F Everbright Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong  
香港灣仔告士打道 108 號光大中心 26 樓  
T 電話 : +852 2828 6363 F 傳真 : +852 2598 6861  
[www.seagroup.com.hk](http://www.seagroup.com.hk)

爪哇控股有限公司  
S E A Holdings Limited

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

