



中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：1224

2020
年報



目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
董事簡介	4
主席報告	6
管理層討論及分析	8
投資者關係報告	15
環境及社會責任報告	16
企業管治報告	23
董事會報告	30
獨立核數師報告	36
綜合損益表	39
綜合全面收益表	40
綜合財務狀況表	41
綜合權益變動表	42
綜合現金流量表	44
財務報表附註	46
五年財務概要	122
物業組合	123
釋義	124

董事

執行董事

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
黃志強先生 (副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
黃龍德博士

提名委員會

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生
林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)
張松橋先生
林孝文醫生
林健鋒先生
黃龍德博士

授權代表

林孝文醫生
梁振昌先生

公司秘書

張鳳儀小姐

網址

www.ccland.com.hk

證券代號

股份

1224.HK

2022年到期250百萬美元的6.35%有擔保票據
4566.HK

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈25樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

香港

張秀儀 唐滙棟 羅凱栢 律師行

百慕達

康德明律師事務所

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

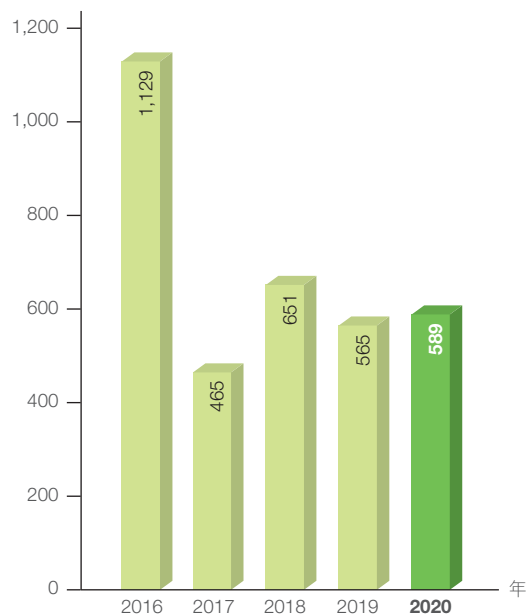
香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
ING Bank N.V.倫敦分行
東亞銀行有限公司
永隆銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中信銀行(國際)有限公司

財務摘要

收入

截至12月31日止年度

百萬港元



股東應佔盈利／虧損

截至12月31日止年度

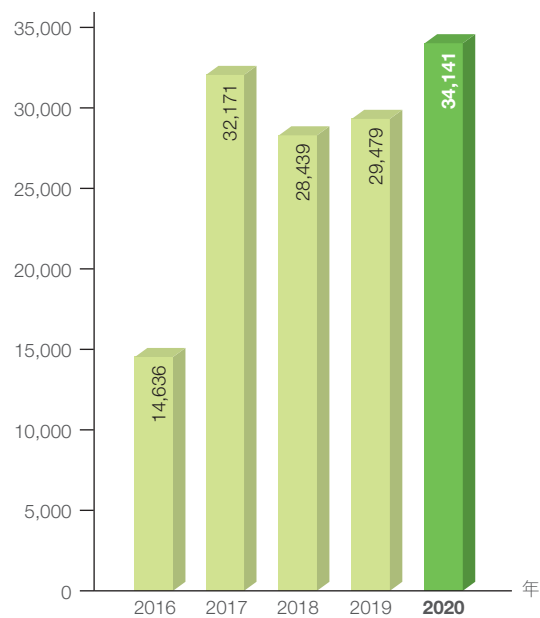
百萬港元



總資產

於12月31日

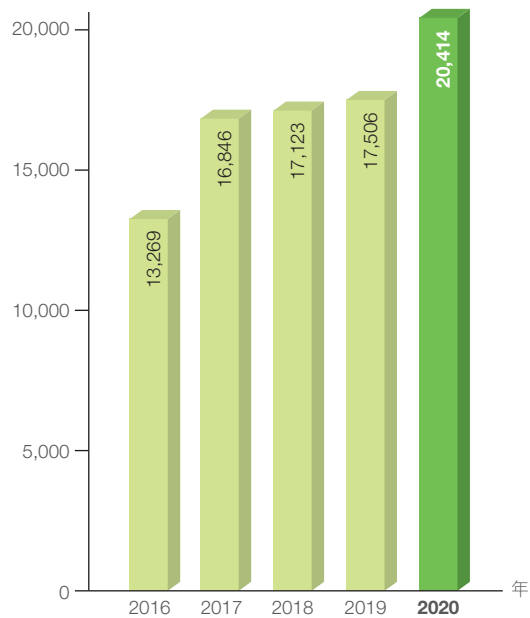
百萬港元



股東權益

於12月31日

百萬港元



執行董事

張松橋先生，56歲，於2000年6月22日首度獲委任為本公司執行董事及於2006年11月22日出任主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為主席，張先生監督本集團的整體業務並負責領導董事會及管理董事會工作以確保其高效運作並克盡責任。張先生擁有廣泛的投資及商業管理經驗，包括逾25年主要在香港及中國以及全球其他主要城市（包括倫敦及悉尼）發展及投資物業經驗。此外，張先生為Y. T. Realty Group Limited（渝太地產集團有限公司，「渝太」）主席及董事總經理和港通控股有限公司（「港通」）主席，該等公司的股份均於聯交所上市。彼亦為第34頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉」一節所披露的公司Windsor Dynasty Limited及Fame Seeker Holdings Limited的董事。

林孝文醫生，73歲，於1998年6月3日首度獲委任為本公司執行董事並分別於1999年4月9日及2006年11月22日出任董事總經理及副主席。林醫生為本集團於1989年成立的其中一位創辦人。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為董事總經理，林醫生監督本集團的業務及負責監督本集團的日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。林醫生於1972年畢業於香港大學，獲內外科醫學士學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院及美國外科醫學院院士。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在企業管理、地產及投資方面擁有逾30年豐富經驗。

黃志強先生，65歲，於2016年3月1日獲委任為本公司執行董事及副主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。黃先生監督本集團的物業發展及投資業務以及負責就投資策略向董事會獻策。彼持有Honolulu University頒發的商業哲學博士學位，並為英國皇家特許測量師學會專業會員、香港房屋經理學會以及英國特許房屋經理學會會員。彼為香港地產行政師學會及香港董事學會的資深會員，以及廣西社會科學院榮譽院士。黃先生在過去30年曾在香港多間具領導地位的物業公司及物業顧問公司擔任高級行政職務。此外，黃先生現為港通的執行董事及奧思集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

梁振昌先生，71歲，於1998年6月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生於1995年加入本集團。彼主要負責監督本集團的財務管理以及財務職能及管治。梁先生加入本集團前曾於香港跨國企業及審計專業出任高職。彼於審計、管治及管理方面擁有逾35年豐富經驗。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

梁偉輝先生，59歲，於1999年12月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生主要負責本集團業務的財務策劃及監督企業財務及管理。梁先生於1985年畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位，亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於策劃與諮詢以及會計及財務呈報方面擁有逾30年豐富經驗。此外，梁先生為港通的執行董事。

獨立非執行董事

林健鋒先生，GBS，太平紳士，69歲，於1998年6月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國塔夫斯大學機械工程學士學位。彼於玩具業擁有逾30年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司的董事長。林先生於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。彼亦身兼多項公職及社會服務職務，包括中國人民政治協商會議全國政協委員、香港立法會議員及行政會議非官守議員、廉政公署事宜投訴委員會主席、香港按揭證券有限公司董事及香港總商會理事。此外，林先生為安樂工程集團有限公司、中國海外宏洋集團有限公司、中策集團有限公司、周大福珠寶集團有限公司、CWT International Limited、有線寬頻通訊有限公司、永泰地產有限公司及Wynn Macau, Limited (永利澳門有限公司) 的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

梁宇銘先生，61歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、澳洲註冊會計師，並為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生為香港執業會計師。彼曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部的助理副總裁。彼於1990年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行的高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾30年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝太及港通的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

黃龍德博士，BBS，太平紳士，73歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃博士為香港執業會計師、註冊稅務師並為英國及香港的特許秘書。彼現為黃龍德會計師事務所有限公司的執行董事。彼於會計行業擁有逾40年經驗。黃博士持有商業哲學博士學位，於1993年獲英女皇頒授榮譽獎章，並於1998年獲委任為太平紳士，彼亦於2010年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。黃博士現為北京汽車股份有限公司、銀河娛樂集團有限公司、利寶閣集團有限公司、中國油氣控股有限公司、奧思集團有限公司及盈利時控股有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

各位股東：

本人欣然呈報本集團截至2020年12月31日止年度的全年業績。

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入為588.8百萬港元（2019年：564.6百萬港元）及本年度淨盈利為588.2百萬港元（2019年：414.0百萬港元），分別較上一年度增加4.3%及42.1%。本年度股東應佔盈利為588.2百萬港元（2019年：414.0百萬港元）。本年度每股基本盈利為15.15港仙（2019年：10.66港仙）。

業務回顧

本集團於倫敦、墨爾本、香港等數個主要國際大都市，以及中國主要城市擁有物業投資及發展項目。

回望過去，2020年是歷史上最不尋常的其中一年。我們的生活在各方面受到2019冠狀病毒病（COVID-19）疫情的影響，由於封鎖、社交距離及出行的限制對不同行業的企業現金流帶來壓力。年內中美緊張局勢加劇以及英國脫歐計劃的不確定性，對商業信心產生負面影響。因此，本集團於本年度略微放緩其收購步伐，並將精力集中在現有項目的開發上。本集團將繼續採取審慎的投資策略，以選擇優質項目進行投資。

在疫情開始之際，本集團迅速採取行動與其寫字樓租戶一起應對疫情，提供更為廣泛而務實的租金延期選項，以減輕疫情對其業務商業及財務影響。儘管長期的社會及經濟影響尚未明確，但對零售行業已產生尤為重大的即時影響。幸好，構成本集團租金收入組合主要部分的倫敦市中心寫字樓僅受到輕微影響。儘管倫敦寫字樓市場的年度交易量預期將低於去年的平均水平，但由於新的及翻新的空間仍然短缺，因此仍缺乏證據顯示整體租金將面臨下行壓力。英國各地的需求情況不同，但供應仍然有限，故此租金相對穩定。

英國脫歐終於落幕，英國離開歐盟但通過磋商達成貿易協議，讓英國企業能夠繼續進入歐盟市場。本集團預期短期內經濟環境可能存在不穩定因素，但英國擁有堅韌的金融系統，商業將適應不同的經營環境。儘管存在不確定性，本集團已按計劃發展Whiteleys項目。若非擁有強勁的流動資金及現金狀況是不可能實現的。Nine Elms Square項目的開發亦正按計劃進行，預計第一期將於2023年竣工並交付買家。

澳洲方面，目前有大量優質資產在市場上或正在盡職調查中，對有固定租約安排的優質資產需求持續，預期商業領域將會反彈。本集團對Spring Street項目持樂觀態度。

截止目前，本集團的業績或財務狀況受到的影響輕微。經獨立評估，其物業資產價值與2019冠狀病毒病疫情前的水平相比僅略為下降，顯示出物業長期租賃合約的韌力與實力。財務方面，本集團業務穩健，資產負債處於審慎水平，可在抵禦市場波動時得到保護。

於2020年年底，本集團於英國及澳洲擁有三處商業物業，總計為1,182,000平方呎的寫字樓、零售樓面及停車場。就面積而言，英國資產佔投資組合的74%，而投資組合的26%位於墨爾本的項目是由本集團透過一間合資企業持有。

英國投資組合的表現繼續保持平穩，年內幾乎一直悉數租出。本集團於年內分別對利德賀大樓及One Kingdom Street的部分單位進行租金檢討。利德賀大樓及One Kingdom Street於2020年續約的租金加權平均值分別增加6.2%及4.4%。本集團的英國團隊繼續著重與租戶建立和諧的關係，確保最大程度地利用大樓空間，並滿足租戶的業務及整體需要。

本集團於2020年12月31日的現金達57億港元，財務穩健。本集團於2020年底的淨資產負債比率為32.6%（2019年：21.8%）。

前景

在英國及世界各地最終解除封鎖並開始大規模疫苗接種計劃，將避免嚴重的經濟及健康後果。確定英國帶著通過磋商達成的貿易協議離開歐盟，以及與其他主要經濟體貿易的未來潛力，讓本集團對倫敦的長期前景持樂觀態度，並相信倫敦將保持作為最佳的商業和投資目的地之一。

儘管於年內大部分時間籠罩著英國脫歐及疫情帶來的不確定性，但倫敦寫字樓市場對優質寫字樓的需求強勁。本集團的投資物業利德賀大樓及One Kingdom Street的高出租率反映市場對優質便利空間需求持續。憑藉本集團強大的租戶基礎及位處優越地段的高質素大樓，本集團相信其投資組合處於應對挑戰的有利位置，並將繼續提供安全及穩定的收入。

鑑於房地產市場的性質，本集團預計，任何近期為應對疫情而採取的特定措施所造成的放緩，一般而言僅會導致商業活動暫時減慢。短期內，本集團致力維持其物業開發活動的步伐，並同時確保實施場地的健康及安全規範。

憑藉其強大的資產負債表，本集團具備有利條件渡過當下的困難時期並把握任何可能出現的新機遇。

鳴謝

本人謹此對董事會、管理層及各員工的努力不懈、忠誠和投入服務致以衷心謝意。本人亦感謝我們的股東、策略夥伴及往來銀行的支持及信賴，使本集團能獲取理想佳績。

主席
張松橋

香港，2021年3月22日

業績

本集團錄得綜合收入588.8百萬港元，較2019年的564.6百萬港元增加約4.3%。本集團本年度的淨盈利為588.2百萬港元（2019年：414.0百萬港元）。本年度股東應佔盈利為588.2百萬港元（2019年：414.0百萬港元）。本年度每股基本盈利為15.15港仙（2019年：10.66港仙）。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股普通股0.02港元（2019年：0.02港元）予於2021年5月27日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。待於本公司應屆股東週年大會上獲得批准後，股息單將於2021年6月4日或前後寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2021年5月13日（星期四）起至2021年5月18日（星期二）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2021年5月12日（星期三）下午4時30分前送達卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以辦理登記手續。

本公司亦將於2021年5月25日（星期二）起至2021年5月27日（星期四）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。為符合資格收取擬派末期股息，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2021年5月24日（星期一）下午4時30分前送達位於上述地址的卓佳秘書商務有限公司，以辦理登記手續。

業務回顧

收入及經營利潤

本集團於2020年錄得收入588.8百萬港元，較2019年的564.6百萬港元增加4.3%。收入包括租金收入481.0百萬港元（2019年：477.1百萬港元），佔收入總額81.7%（2019年：84.5%）。利德賀大樓及One Kingdom Street兩處物業（可出租總面積為875,000平方呎）於年內大致全部租出。

受惠於物業的頂級租戶及本集團的優質資產管理，年內的租金回收處於滿意水平。本集團於年內已收回97%租金，未收回部分主要由於少數租戶仍在磋商租金延期支持計劃所致。儘管受疫情影響，租賃活動依然強勁。自年初以來，總計超過530,000平方呎的租賃進行租金檢討，其中總計163,000平方呎續租租金按加權平均計算上升5.9%，利德賀大樓及One Kingdom Street增幅分別為6.2%及4.4%。剩餘租賃尚處於磋商過程中。

財務投資分部錄得已變現盈利3.9百萬港元（2019年：100.7百萬港元）及年內涵蓋股本證券及基金投資的投資組合的公平值收益445.7百萬港元（2019年：公平值虧損5.7百萬港元）。

截至2020年12月31日止年度，其他收入及收益較2019年增加279.0百萬港元至781.8百萬港元，乃由於以下原因：

1. 按公平值計入損益的金融資產的淨公平值收益445.7百萬港元（2019年：淨公平值虧損5.7百萬港元）。
2. 淨匯兌收益187.2百萬港元（2019年：淨匯兌虧損18.3百萬港元），主要受惠於2020年3月時的減息造成英鎊對港元貶值後，管理層英明決策把握機會以有利匯率購入英鎊，以實現本集團對英國兩個發展項目的承諾。

其他收入及收益的增加部分由未有相應於2019年錄得的以下項目所抵銷：

1. 投資物業公平值收益165.3百萬港元。
2. 來自兩個物業發展項目的一次性出售收益140.3百萬港元。
3. 出售按公平值計入損益的金融資產的淨收益105.6百萬港元。

管理層討論及分析

截至2020年12月31日止年度的融資成本增加95.7百萬港元至374.1百萬港元，反映本集團於2019年6月發行的三年期擔保票據所產生的全期利息及於2020年4月提取一項新的銀行貸款所致。

本集團應佔合資企業淨盈利為71.5百萬港元（2019年：136.5百萬港元）。減少乃由於去年出售一間合資企業業務所致，該合資企業應佔盈利為176.9百萬港元，為本集團2019年最大貢獻者，由2020年來自Whiteleys項目的應佔盈利81.3百萬港元所抵銷。其餘應佔虧損為本集團分擔合資企業項目的行政成本、營銷開支及融資成本。

本集團錄得全年淨盈利588.2百萬港元（2019年：414.0百萬港元），增加42.1%。

投資物業

於2020年12月31日，本集團於兩個國家（即英國及澳洲）擁有由三個商業物業構成的投資組合，總計為1,182,000平方呎的寫字樓、零售樓面及停車場。就面積而言，英國資產佔投資組合的74%，而投資組合的26%為本集團透過一間合資企業持有位於墨爾本的项目。

於2020年，本集團來自其位於倫敦的投資物業租金收入為481.0百萬港元（2019年：477.1百萬港元）。疫情為金融市場帶來不確定性並增加了波動性。本集團錄得其投資物業公平值減少並於本年度損益中確認虧損39.4百萬港元。公平值減少是由One Kingdom Street投資物業產生。利德賀大樓的租值及收益保持穩定，足證其價值堅韌不變。儘管One Kingdom Street的公平值小幅下跌，但大樓仍全部租出，這反映其深受租戶喜愛。

英國

利德賀大樓

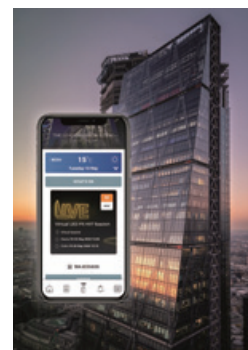
利德賀大樓（「利德賀大樓」）為英國的標誌性建築大樓，高225米（738呎），由靈活的辦公空間與位於大樓底部結合零售及餐飲設施組成。大樓與眾不同的外形在倫敦金融城新興的高層建築群中建立其獨特的形象。大樓坐落於倫敦的主要金融及保險業區域。大樓於2014年落成，為本集團的核心貴重資產，並將由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓為一幢46層高商業大廈，由約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成。大樓已大致全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為10年，其中8年為確定租賃期。大樓的租戶群包括享負盛名的國際保險公司以及其他金融機構、科技及專業服務企業。利德賀大樓目前的年租金收入約為39.7百萬英鎊（2019年：40.5百萬英鎊）。於年底，98%的寫字樓樓面已租出。租金收益率約為每年3.5%。

利德賀大樓流動應用程式於2020年第一季度推出，適逢英國為應對冠狀病毒危機而實施第一輪全國性封鎖。由於2020年上半年封鎖時間延長，及在政府實行限制措施的情況下返回大樓的租戶人數較少，難以於社區引起關注。原計劃鼓勵大樓租戶下載該流動應用程式的推廣活動已決定暫停並暫定於2021年再開展。

自推出以來，該流動應用程式主要用於向租戶提供有關2019冠狀病毒病（COVID-19）程序及政策的最新資訊。自2020年10月以來，該流動應用程式發佈了最新內容，例如主題為「the best things to do in London during Autumn」（「秋天最適合在倫敦做的事情」）的文章、有關「2020 Poppy Appeal」活動變動及兩場虛擬LED-Talks的推廣活動資訊。

大樓物業管理團隊通過訂製的利德賀大樓流動應用程式按照政府建議持續為返回辦公室工作的租戶修訂復工指引，以在任何時候均確保租戶的安全。

為提升及維持大樓作為標誌性國際建築的地位，本集團在員工返回後於大樓內舉行作為「London Mural Festival」（倫敦壁畫節）一部分的市場推廣活動，幫助扶持在2019冠狀病毒病危機中受嚴重打擊的藝術行業。



利德賀大樓的應用程式

One Kingdom Street

大樓是一座現代甲級寫字樓，座落於設有寫字樓及住宅區、酒店、零售店舖、餐飲店舖及娛樂設施的Sheldon Square。大樓由屢獲殊榮的英國建築師設計，以寬敞的接待大廳及中庭為特色，在此之上，265,000平方呎的優質辦公空間分佈於九層裝修精美的樓層，並於地庫設有若干停車位。大樓年租金收入約為15.0百萬英鎊（2019年：15.0百萬英鎊），相當於年租金收益率為5.1%。年內已全部由信譽良好的租客承租。

租戶組合改善措施已經實施，以滿足不同客戶需要。為加強大樓租戶之間的互動與和諧關係，大樓舉辦了租戶參與活動，以維持大樓的社區歸屬感。



One Kingdom Street

澳洲

墨爾本85 Spring Street

該地盤位於墨爾本高檔社區Spring Street中心的完美地段。該地盤計劃重新發展為一座擁有實際可出租307,000平方呎（增加197,000平方呎）的商業辦公大樓已獲批准。大樓正門兩邊皆面向街道，可直達鐵路Parliament站。該項目收購成本為112百萬澳元，而本集團佔該開發項目41.9%實際權益。

合資企業

於2020年12月31日，本集團於倫敦擁有逾1.1百萬平方呎及於中國擁有約2.3百萬平方呎的應佔開發面積。該等物業項目透過合資企業營運。

於2020年12月31日，本集團於合資企業項目的投資淨額由去年的3,163百萬港元增至5,218百萬港元。該增長主要用於為持續開發支出提供資金，尤其是開發Nine Elms Square及Whiteleys購物中心。這兩個位於英國的開發項目已經取得顯著進展。

於2019年疫情造成影響前，Nine Elms Square第一期3幢住宅樓，合共約680,000平方呎的建設按照計劃按時施工。隨著政府實施封鎖及其他措施，進度有所延誤，但情況正在改善。根據目前進度，本集團預期第一期將於2023年前竣工並交付買家。

Whiteleys住宅開發項目的規劃經已提交，同時設計工作持續進行。目前正在進行打樁及挖掘工程，並已為項目組合中約580,000平方呎的開發選定承包商。於封鎖的最初數周短暫停工前施工進展順利，隨後活動恢復但進度有所放緩，部分由於保持社交距離的要求所致。下半年經與代理商就住宅部分的銷售及市場推廣進行討論後達成協議，預計將於本年度推出銷售。

Nine Elms Square – 倫敦

本集團擁有Nine Elms Square項目的50%權益。

該項目於2017年開始於佔地10.3畝（4.2公頃）的地塊上進行初步建設。整體建設由12幢（綜合）大樓組成，包括三幢向上延伸超過54層的主樓。

Nine Elms Square坐落於倫敦市中心泰晤士河南畔。建成後大樓將提供飽覽倫敦的壯闊景觀，從泰晤士河及London Eye（倫敦眼）一直延伸至新美國大使館，可飽覽獨特的倫敦市中心景觀。該項目毗鄰Linear Park，居民可盡享市區中心的種種便利，以及康樂公園帶來的益處及生活方式。



Nine Elms Square

管理層討論及分析

該項目將分兩期發展。大多數單位可一覽泰晤士河全景。第一期興建進度理想，但開發活動受2019冠狀病毒病疫情影響而放緩。項目的第一期將進行開發至2023年。自2020年初推出預售起，截至2020年底，超過80個單位已獲承購。疫情對買家認購造成負面影響，買家通常會等待經濟影響明朗化才確定意向，與此同時，持續封鎖造成出行限制，因而影響潛在買家更好地了解項目的發展。本集團預期銷情將持續偏軟，直至疫情獲得控制，經濟及社會狀況恢復至更正常狀態。

於完全開發後，整個項目將提供約1,500個住宅單位，可銷售總面積約為1.7百萬平方呎。

Nine Elms Square位於倫敦交通設施最為完善的其中一個區域，可便捷地前往市內主要地點。受惠於規劃的交通改善方案，該區域的居住條件於未來數年將更加便利。

Whiteleys購物中心 – 倫敦

本集團已承諾投資182百萬英鎊於倫敦Whiteleys的重建及再開發項目，項目前身為於1908年建成的購物中心。Whiteleys再開發項目位於Bayswater, Queensway, W2，是一個綜合用途的項目，已於2016年獲得規劃許可。根據再開發計劃，面積約580,000平方呎的項目將在倫敦市中心黃金地段提供153間住宅公寓、一家五星級酒店、零售及餐廳空間。拆卸工作已經完成。打樁及挖掘工程正在進行中。住宅開發佔整個Whiteleys組合的56%，為該合資企業項目提供進一步增值機會，並將交付約316,000平方呎的優質住宅公寓。本集團預計住宅單位的銷售受疫情影響將放緩而不太可能於2021年第一季度開始預售。預計開發將於2023年完成。本集團於該項目擁有50%投票權。於2020年底，本集團已注入的資本投資為112.4百萬英鎊。



Whiteleys購物中心

啟匯 – 香港

啟匯為一幢28層高甲級寫字樓，可出售總建築面積約為795,000平方呎，其中包括地面及一樓零售空間以及285個停車位。其位置臨近啟德發展區，緊鄰港鐵觀塘線及沙中線交匯點，毗鄰大老山隧道及東區海底隧道，可便捷地連接香港各區。

鑑於其獨特的位置，啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。該項目收購成本為75億港元，而本集團擁有25%所有權權益。年租金收益率約為2%。

入口大堂及公共區域的翻新及裝修，以及外部幕牆的改善工程已大致完成，以吸引優質的租戶。



啟匯

開發項目 – 中國

該項目位於重慶璧山高新區，緊鄰黛山大道，亦連接至城北地鐵1號線及城南高鐵站。臨近地區將開設幼兒園、學校及公園設施。該開發項目將包含7.0百萬平方呎的商業、零售及住宅空間，本集團計劃投資約人民幣800百萬元，於合資企業擁有33.3%權益。該項目將分兩期發展。第一期正在興建中。第一期3.7百萬平方呎可銷售面積的預售已於2020年6月推出，第二期的建設工程於2020年10月開始施工。整體項目預計將於2022年下半年竣工。

財務投資業務

財務投資分部錄得收益477.6百萬港元（2019年：126.2百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為107.8百萬港元（2019年：93.5百萬港元）。其投資組合的已變現收益及公平值收益分別為3.9百萬港元及445.7百萬港元（2019年：分別為已變現收益100.7百萬港元及公平值虧損5.7百萬港元）。

展望

儘管當前面臨疫情危機，本集團的狀況仍得到良好的保障。本集團的租賃活動維持穩健，其開發項目集中於需求旺盛的優質及黃金地段。良好的財務狀況將使本集團能抵禦波動並保持增長能力。

英國脫歐後，倫敦仍為全球主要金融中心。本集團對倫敦保持該地位充滿信心。

於澳洲，由於人口增長及對優質寫字樓的強勁商業需求，本集團相信墨爾本 Spring Street 項目將為租金的增長提供重大機遇。

本集團的戰略目標為股東價值可長期持續增長。為達致該目標，本集團已建立全球多元化優質資產組合，產生長期可持續及不斷增長的貢獻。本集團將不停探索可多元化其資產基礎的機會，並將繼續維持審慎的營運策略，同時實現擴大其投資組合的目標。



啟匯

財務回顧

投資

本集團已將盈餘資金投資於一個由上市股本證券、非上市投資基金及債務工具組成的多元化組合。於2020年12月31日，投資組合由上市股本證券、非上市投資基金及債務工具組成，賬面總值為6,023.0百萬港元（2019年12月31日：1,922.2百萬港元），其分析載於下表：

	2020年12月31日 百萬港元	2019年12月31日 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產		
上市股本證券	284.4	223.6
非上市投資基金	1,850.5	605.7
債務工具	90.6	77.4
	2,225.5	906.7
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
上市股本證券	2,525.2	649.7
債務工具	1,272.3	365.8
	3,797.5	1,015.5
總計	6,023.0	1,922.2

於2020年12月31日，本集團的投資組合增加主要由於源自按公平值計入損益及其他全面收益的金融資產組合的公平值收益總額24億港元，以及於2020年11月以9億港元金額購入由中國一間主要房地產開發商發行的優先票據所致。

管理層討論及分析

於2020年，本集團於年內源自投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值收益445.7百萬港元（2019年：公平值虧損5.7百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認未變現公平值收益19億港元（2019年：公平值虧損202.6百萬港元）。年內投資組合已變現收益為3.9百萬港元（2019年：100.7百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入為75.7百萬港元（2019年：51.5百萬港元）。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的表現所規限。

本集團將繼續採取審慎的投資策略，並將不時評估其投資組合的表現，及時對其投資作出適當調整，以為其股東帶來可觀回報。

單一公平值佔本集團總資產5%或以上的重大投資

– 中國恒大新能源汽車集團有限公司（股份代號：708）（「恒大汽車」）

恒大汽車主營新能源汽車科技研發、生產及銷售服務，亦從事互聯網+社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業等健康管理業務。

於2020年12月31日，本集團持有恒大汽車83,615,000股股份，投資成本為181.2百萬港元，佔其已發行股份的0.95%。本集團於恒大汽車投資的公平值為25億港元，佔本集團總資產的7.4%。就表現而言，恒大汽車的股價於年內上升289%，故本集團在綜合其他全面收益表確認未變現公平值收益19億港元，而去年則錄得未變現公平值虧損2億港元。年內並沒有已收源自本集團投資於恒大汽車的任何股息。就本集團於恒大汽車投資的未來前景而言，其表現在很大程度上受新能源汽車產業發展以及其於2020年8月發佈「恒馳」首期六款車型的發展步伐所規限。本集團將繼續評估其於恒大汽車投資的表現，及時對其投資作出適當調整，以為其股東帶來最大回報。

除於恒大汽車的投資外，本集團投資組合中並無其他單一投資佔其總資產的5%或以上。

流動資金及財務資源

本集團於2020年12月31日的淨借貸增加至67億港元，而於2019年12月31日為38億港元。該增加主要是由於為本集團於英國的物業項目發展提供資金的需求所致。因此，本集團的淨資產負債率由2019年12月31日的21.8%增加至2020年12月31日的32.6%，本集團認為仍屬穩健水平。

於2020年12月31日，本集團銀行借貸及應付票據總額為124億港元，到期期限分佈於2年期間，其中5億港元於一年內償還，而餘下119億港元則於一年後償還。

總借貸淨額佔貸款與物業價值的43.5%（2019年：25.6%）。於2020年12月31日，本集團現金及等同現金為57億港元以及未提取信貸融資為10億港元，合共達67億港元。

本集團年內的加權平均債務成本為3.2%（2019年：3.0%），略高於去年。

於2020年12月31日，現金及等同現金結餘合共達57億港元，而於2019年12月31日為71億港元。本集團約60%的銀行存款及現金以港元計值、19%以美元計值、19%以英鎊計值及2%以人民幣計值。

本集團繼續保持高水平的流動資金。截至2020年12月底，總資產為341億港元，其中約25.3%為流動性質。淨流動資產為69億港元，佔本集團淨資產約33.6%。

於2020年12月31日，股東權益為204億港元（2019年：175億港元）及每股淨資產值為5.26港元（2019年：4.51港元）。

或然負債／財務擔保

於2020年12月31日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

1. 就合資企業購入永久業權地塊向其賣方作出211百萬港元（2019年：204百萬港元）的擔保。
2. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高1,042百萬港元的擔保，該額度已悉數使用（2019年：1,119百萬港元）。
3. 就授予聯營公司的貸款及相關利率對沖工具融資向銀行及一名獨立第三方作出最高1,503百萬港元的擔保，該額度已悉數使用（2019年：1,479百萬港元）。
4. 就本集團向若干金融機構對合資企業的股權出資承諾作出的擔保，以及就合資企業的项目開發成本作出的成本超支擔保，金額分別為735百萬港元及871百萬港元（2019年：分別為17億港元及8億港元）。

資產抵押

於2020年12月31日，分別以153億港元及75百萬港元的投資物業以及物業及設備作為授予本集團的銀行融資的抵押，及以26百萬港元銀行存款作為授予一間合資企業的銀行融資的抵押。

匯率風險及對沖

本集團透過已訂立的風險管理目標及政策管理其財務活動。主要目標為管理外匯及利率、流動資金風險及就成本提供明確依據。

本集團以銀行借貸及／或遠期外匯合約對沖其海外投資，以抵銷可能因任何無法預料及不利的貨幣匯率變動導致於換算海外投資淨額至港元時而產生的虧損。於年底，本集團並無簽立任何遠期外匯合約。

僱員

於2020年底，本集團就其主要業務於香港、中國及英國合共僱有121名僱員。本年度的薪酬成本（董事薪酬除外）為約127百萬港元。

本集團的薪酬政策確保旗下僱員的薪酬水平具有市場競爭力，且獲得與其功績、資歷、表現及勝任能力掛鈎的報酬。其他提供予僱員的福利包括強制性公積金供款、醫療及旅遊保險以及培訓補貼。

僱員根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定亦有資格獲授購股權。於2019年及2020年，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。

投資者關係報告

本集團以積極主動的方式處理投資者關係的工作，致力向投資者提供有關本集團最新發展之資訊及準確資料。本集團持開放的態度，並認為雙向溝通方為有效，故亦鼓勵投資者向本集團提供反饋。為使有關本公司最新重大發展之資料易於查閱，本公司已採取若干措施，將所有必要資料及適當最新資訊登載於本公司網站(www.ccland.com.hk)，確保投資者可及時查閱有關資料。

為加強與股東及公眾的溝通，本集團定期為其旗艦項目建立新的或更為完善的網站。

投資者關係活動

本集團於每次刊登業績公告後舉行分析師簡佈會，以促進與投資界之持續溝通。本集團的管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦的投資論壇。由於2019冠狀病毒病(COVID-19)爆發，會議於過去年度改為網上形式進行。

本集團與投資界之間建立了長期及緊密的關係，保存最新的投資者通訊名單，通過電郵向彼等提供有關本公司的消息及公告。本集團相信與投資者緊密溝通尤為重要。

除股本投資者外，本集團亦於首次發行2022年到期共250百萬美元的3年期擔保票據後與債券投資者定期溝通及更新集團最新發展。

成就及獎項

於本年度內，利德賀大樓榮獲多項獎項。

利德賀大樓於2020年繼續取得環境管理系統標準的ISO 14001認證，該認證勾劃出公司或組織應該遵循的框架，以建立有效的環境管理系統。

利德賀大樓是2020年物業及設施管理(PFM)可持續發展合作夥伴獎項的得獎者，該獎項為管理層與租戶及服務夥伴合作以減少各個領域的能源消耗並在所有能源領域推動創新而設。

利德賀大樓仍然是「City of London Air Quality Pledge」的一份子，該活動的目標是在2025年初，超過90%的倫敦金融區可達到以健康為本的二氧化氮限值。



利德賀大樓是2020年物業及設施管理可持續發展合作夥伴獎項的得獎者

1. 簡介

本報告是按照《上市規則》附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》編製。

本報告提供就截至2020年12月31日止報告年度有關本公司於香港業務的環境及社會責任事宜的政策、承擔及所作努力的資料。本報告側重於我們在香港的業務，該等業務在位於灣仔一幢商業大廈的租賃物業辦公室所開展。

2019冠狀病毒病 (COVID-19) 於報告年度被宣佈為全球大流行，成為全球重大挑戰並要求採用新型的虛擬溝通和工作模式。為應對疫情，我們的辦公室採取了各種臨時措施，旨在避免病毒傳播並確保僱員的健康與安全。該等措施包括：

- 就返回辦公室工作維持嚴格標準
- 允許可在家遠程高效完成工作的僱員實施在家工作及分組工作安排
- 實施靈活工作安排及縮短工作時間，以避免僱員於繁忙時段上下班
- 鼓勵採用虛擬會議以限制面對面的會議
- 盡可能限制所有香港境外的差旅

根據《上市規則》要求作出的本公司企業管治披露，請參閱第23至29頁題為「企業管治報告」一節。

2. 目標

本公司有關環境及社會責任的主要目標是在沒有危及環境、社會及經濟需要的情況下，達到我們業務上的目標並促進可持續發展。此目標與我們對環境、社會及經濟因素和本公司的營運及長遠發展有著不可或缺的連繫的認識相符。

本公司在環境及社會責任範疇內的相關重要性是將該目標納入日常營運並建立措施及監察系統，以加強其作為業務發展策略一部分的可持續表現。為達到該目標，本公司在環境及社會責任管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境及社會責任相關事宜 (包括對本集團業務的風險) 的過程，旨在確保其企業行動與環境、社會及可持續發展的利益之間保持一致並取得可接受的平衡。

董事會負責監督環境及社會責任管理及匯報，提供策略性方向，以達致本集團的環境及社會責任目標並制定相關政策。

3. 環境

3.1 排放物

3.1.1 溫室氣體排放

本公司承諾遵守適用的法律及規例以減少廢氣及溫室氣體 (「溫室氣體」) 排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生。

我們的辦公室並不涉及任何直接溫室氣體排放。於報告年度，我們的間接溫室氣體總排放約77.94噸 (2019年：100.3噸) 二氧化碳當量，主要源於我們的電力消耗、紙張使用及香港境外的差旅。間接溫室氣體排放減少主要是由於報告年度因應疫情所採取的臨時措施令到電量及紙張消耗量，以及香港境外的差旅較去年減少所致。有關溫室氣體排放的詳情如下：

溫室氣體排放來源	溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量)	按範圍劃分的 溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量)
直接排放物 (範圍一)	-	-
間接排放物 (範圍二)		71.80
- 電力	71.80	
其他間接排放物 (範圍三)		6.14
- 紙張消耗	3.58	
- 香港境外的差旅	2.56	

* 溫室氣體排放量乃根據聯交所公佈的環境關鍵績效指標的報告指引計算。

作為綠色舉措之一，我們支持「室內溫度節能約章」以改善營運的能源效益，鼓勵員工在可行的情況下通過利用電話及視像會議替代出席面對面會議等替代方法，減少出差頻率。於2020年12月，本集團參與支持由建造業議會及香港綠色建築議會合辦的「香港綠色建築週2020」。一連七日主題為「綠建TEAM UP! 創造零碳未來」的活動旨在帶出業界、政府及公眾同心合力，透過綠色建築，創造零碳未來。

3.1.2 廢棄物

本公司的辦公室並無涉及任何有害廢棄物的產生。我們的主要無害廢棄物來源為生活廢棄物及紙張廢棄物等一般辦公室廢棄物。我們的生活廢棄物由辦公室所在大廈的相關物業管理單位處理，作為其物業管理服務的一環。作為綠色舉措之一，我們已於辦公室內設置指定回收點，收集內部或因其他方式產生的可回收紙張廢棄物以循環再用。於報告年度，我們已收集共計1.09噸（2019年：1.41噸）的可回收紙張廢棄物，該減少或由於報告年度紙張消耗量減少以及我們的僱員環保意識提高所致。除可回收紙張廢棄物外，我們亦收集已用過的墨盒等其他辦公室可回收耗材以供適當的循環再用或處理。

概無特定適用於我們於香港的業務且與溫室氣體排放、向水及土地排污以及產生有害及無害廢棄物的具體環境法律或規例。於報告年度，我們並不知悉有任何不遵守一般適用於我們的辦公室營運產生的廢棄物處理的其他法律或規例。

3.2 資源使用

本公司致力以有效的方式使用資源，尤其是能源及紙張，是辦公室兩項主要資源消耗類別。我們採納減少使用、物盡其用及循環再用的原則。於報告年度，我們消耗紙張相當於共計290令（2019年：341令）A4紙張。作為我們高效使用資源舉措的一部分，我們鼓勵員工利用電子副本代替列印副本並選擇雙面列印或影印，從而在許可的情況下減少紙張使用。

於報告年度，我們的辦公室總耗電量約為每平方呎4.4千瓦時（2019年：每平方呎4.7千瓦時）或每工時39.8千瓦時（2019年：每工時45.4千瓦時），相當於總耗電量約為88,637千瓦時（2019年：100,083千瓦時）。每名僱員總耗電量約為1,406.9千瓦時（2019年：1,614.2千瓦時）。我們每平方呎、每工時和每名僱員的總耗電量都有所減少，主要是由於報告年度因應疫情採取的各種臨時措施以及我們的能源使用效益計劃鼓勵我們的僱員關閉不使用的電燈及電器所致。我們亦推動於辦公室盡可能使用具能源效益的電器。

我們的用水主要為辦公室飲用及一般清潔用途。於報告年度，我們辦公室的總食水耗用量為約697立方米（2019年：670立方米），相當於每名僱員的年度總食水耗用量為約11.1立方米（2019年：10.8立方米）。儘管因應疫情我們採取了包括遠程辦公等臨時工作安排，但實施嚴謹的辦公室清潔指引令報告年度整體食水消耗量有輕微增加。我們亦向僱員提供可重複灌裝的瓶裝蒸餾水供其飲用。於報告年度，我們的辦公室共消耗蒸餾水約0.5立方米（2019年：0.7立方米）。所有空瓶子均由供應商收回作重複使用。作為我們綠色舉措的一部分，已安裝食水過濾及淨化系統為員工提供經過濾食水作為飲用耗水的替代來源以減少對瓶裝蒸餾水的依賴。因此，食水已成為我們的水耗用量的主要來源。於報告年度，我們並無面臨任何日常辦公用水來源問題。

我們的辦公室不涉及使用任何成品包裝材料。

3.3 環境及天然資源

本公司承諾盡量減低我們的營運對環境及天然資源造成影響。除以有效的方式善用資源外，在適用的情況下我們已採納使用環保物料的政策。自2016年開始，我們的中期報告及年報使用森林管理委員會認證的紙張印刷。我們亦已推行多項綠色舉措，以提高員工的環保意識。我們在工作場所貫徹引入節能、減廢及低碳生活方式的措施，包括在顯眼處張貼醒目標語提醒員工更有效率地使用能源及水資源或減少服務使用量。

我們明白物業發展及營運對於氣候及本土環境有無可避免的影響，因此我們選擇在可行的情況下以環保的建築設計及營運措施改善其物業發展及投資於環境保護方面的表現。

3.4 氣候變化

我們承諾識別及應對氣候變化對我們業務的影響，通過制訂適當的策略以及採用合適的作業流程和措施以令我們的業務適應氣候變化並加強公司抗禦氣候變化的能力。

作為房地產發展商、投資者及業主，與氣候有關的嚴重問題而可能影響我們業務的實際風險主要源於災難事件，例如颱風、地震不尋常地頻密及嚴重、及海洋和陸地溫度上升以及海平面上升。受損物業的保險、保養及維修費用可變得高昂。其他風險亦存在於逐漸發展的氣候相關問題，長期而言對物業市場發展及物業價值或會有不利影響。為應對氣候相關問題而特別制定的額外政府政策和規例可能會導致投資和業權的監管合規、財務、稅務及其他支出增加。我們就物業發展尋找重要資源，例如能源和水的時候或會面對困難，有關資源或變得日益昂貴。

4. 社會

4.1 僱傭及勞工常規

4.1.1 僱傭

本公司相信僱員對我們業務的持續成功極為重要並承諾支持僱員的持續發展。我們承諾吸引、挽留及有效運用最合適的人才以支持增長。

本公司亦承諾遵守相關僱傭法律及規例，採納於處理僱員薪酬（包括其他待遇及福利）及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期時可推進公平對待的僱傭程序及實務，提供平等機會、推廣多元化及促進反歧視實務。

本公司已採納薪酬政策以就其董事及僱員薪酬制定原則及指引，並已制定達致董事會成員多元化方針的政策。有關董事的薪酬政策及董事會成員多元化政策的進一步詳情載於第23至29頁題為「企業管治報告」一節，而有關僱員的薪酬政策則載於第30至35頁題為「董事會報告」一節。

我們僱員的薪酬亦包括一系列額外福利，包括醫療及牙科保險，帶薪年假，產假及侍產假。於節慶期間，我們向員工送贈禮物以便彼等與親友分享節日的喜悅。

本公司推動僱員於工作與生活之間取得平衡。於報告年度，為增進僱員之間的聯繫並提升彼等對公司的歸屬感而每年舉辦的所有康樂活動，包括聖誕聯歡會、年度晚宴及生日派對因遵守政府指引而取消。

於報告年度，就有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視，以及與我們營運相關的其他待遇及福利，本公司並不知悉任何違反相關法律及規例（包括香港法例第57章《僱傭條例》及香港法例第608章《最低工資條例》）的情況。

4.1.2 健康與安全

本公司遵守職業安全及健康方面的相關法律及規例，致力於我們的辦公室提供安全工作環境及保障僱員避免任何職業性危害。

我們已於辦公室採取措施（例如定期進行冷氣系統清潔及地氈消毒）確保安全的工作環境。辦公室的消防安全對我們極為重要。透過參與大廈管理處組織的定期火警演習，我們的僱員已知悉於火警發生時的逃生方法。

於報告年度，為應對疫情並參照政府指引而實施各種臨時措施，包括：(i)盡可能允許彈性工作安排，例如遠程辦公及縮短工時；(ii)向員工分發外科口罩及提供搓手液、皂液及消毒產品；(iii)加強清潔經常觸摸的地方並對人流較多的區域作深層清潔；及(iv)鼓勵員工保持警覺並與彼等的經理協調採取一切適當的健康與安全措施。我們將繼續監察情況並按政府指引根據需要調整措施。

於報告年度，就有關於我們的辦公室提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害，我們並不知悉任何違反職業安全及健康方面的相關法律及規例而對我們於香港的營運有嚴重影響的情況。

4.1.3 發展及培訓

本公司鼓勵透過外部及內部的培訓機會提升僱員履行工作職責的知識及技能，以配合我們的業務需要，有關費用由本公司承擔。

我們就本集團業務的變動及發展，以及有關董事的職責及責任於法例、規則及規例的最新發展向董事提供定期更新，以協助彼等作出明智決定及履行彼等作為本公司董事的職責及責任。為應對疫情，於報告年度我們取消了提供予董事的年度培訓。作為替代我們向董事提供有關其董事職責的閱讀及電子學習資訊，並鼓勵彼等參與網上研討會以於報告年度進行持續專業發展。我們亦向參加培訓課程的僱員提供津貼以協助彼等進一步提升與其工作相關的知識及技能。就有關董事所接受培訓的概述，請參閱第23至29頁題為「企業管治報告」一節。

4.1.4 勞工準則

本公司禁止並反對童工及強制勞工。

於報告年度，就有關防止童工及強制勞工，我們並不知悉任何違反有關法律及規例（包括香港法例第59章《工廠及工業經營條例》、香港法例第282章《僱員補償條例》及香港法例第509章《職業安全及健康條例》）而對我們的營運有重大影響的情況。

4.2 營運慣例

4.2.1 供應鏈管理

本公司致力擴大對其持份者的影響以管理供應鏈潛在的環境及社會風險，並向他們推廣我們的環境及社會責任政策及實務。

我們尋求與我們的供應商合作致力持續改善社會及環境保護的表現。透過與我們的供應商及承辦商合作向顧客提供優質物業及服務，我們亦承諾確保環境保護方面的考慮是我們項目發展的必要部分。

4.2.2 產品責任

本公司就有關我們業務上所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜致力遵守適用法律及規例，以及在補救方法上維持有效的溝通渠道。

作為資料使用者，我們承諾遵守香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》的相關規定，以確保存放的個人資料準確、妥善儲存及僅依照收集資料時的目的使用。

我們亦會適當並按時註冊我們的域名和商標，以保護有關域名和商標及避免損失。我們持續審視所有該等域名和商標的註冊，並於到期時更新。

於報告年度，就所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜，我們並不知悉任何嚴重違反有關法律及規例（包括香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》）而對我們的營運有重大影響的情況。

4.2.3 反貪污

本公司承諾在處理業務上遵守適用的法律及規例以防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。

本公司已設立適用於各董事及僱員的紀律守則，當中載列符合本公司對彼等期望的行為標準，並就履行集團職務時遇到的各種情況作出指引，以及防止賄賂的措施。本公司亦已採納就員工對本集團內的不當事宜、可疑的不守規則或不當行為提出關注的政策。

於報告年度，就有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢，我們並不知悉任何嚴重違反有關法律及規例（包括香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》及香港法例第201章《防止賄賂條例》）而對本集團有重大影響的情況。

4.3 社區

4.3.1 社區投資

本公司承諾透過社區參與了解其營運所在社區的需要並確保其業務活動會考慮社區利益。

我們向若干慈善組織捐款。於報告年度，我們已作出慈善捐獻合共480,000港元。我們亦鼓勵員工向慈善機構作出個人捐款及參與多項慈善活動，例如生命熱線「愛•喜•行」慈善步行籌款暨園遊會2020、公益金便服日活動及華潤大廈全年環保回收計劃。

此外，我們的倫敦辦事處亦積極參與慈善及項目為本的活動以支持當地社區的發展。

London Mural Festival (倫敦壁畫節)

於2020年9月，利德賀大樓參與於倫敦市內首次公開展覽的倫敦壁畫節，委託兩位街頭藝術家以他們自己獨特的設計於公共空間進行繪製。該壁畫節匯集超過150位國際及本地藝術家，為社區提供參與藝術的途徑。該等展覽是為支持因2019冠狀病毒病疫情而受到廣泛影響的藝術界。



倫敦壁畫節

Ashmole Primary School

由於2019冠狀病毒病疫情，兒童變得需要更常使用電腦。本集團向該校家中缺乏科技產品的學生提供財務資助，讓彼等能夠利用線上方式繼續學業。

利德賀大樓：

儘管計劃於本年度舉行一系列充滿活力及甚具規模的活動以及租戶參與互動的活動，但全球疫情爆發使活動及參與度受挫。

活動團隊改為策劃一系列以虛擬形式舉行的網上研討會及小組運動班。新聞通訊已獲更新，包括有關在家工作的建議及如何更好地適應持續的限制措施以及工作環境中的變化。該等措施備受租戶支持。



Ashmole Primary School

世界水日 (World Water Day)

於2020年3月，利德賀大樓推出宣傳活動，目的是通過向租戶贈送利德賀大樓品牌的水瓶來鼓勵租戶參與和現場零售商合作的自備飲用水計劃，以突出世界水日的重要性。

Eastern City Cluster

本集團繼續為Eastern City Cluster Partnership (現稱EC Partnership)的成員，這是一個專注改善當地商業社區為發展目標的組織。由於2019冠狀病毒病疫情，本年度的進展受到限制。然而，往後該等本地開發商、投資者及企業將進行合作，以於倫敦擴展這一充滿活力及令人鼓舞的區域。

Welcome Back Campaign: summer & autumn 2020 (「歡迎回來」活動：2020年夏季及秋季)

該活動的核心目標為歡迎租戶於第一期封鎖後回到大樓。現場創作並製造一系列乙烷基作品，以配合倫敦壁畫節項目。



One Kingdom Street (「OKS」):

由於全國性封鎖仍繼續，所有現場活動已暫停。多項社區／租戶參與互動活動過渡至線上進行，包括在租戶中非常受歡迎的商務西班牙語課程。

「歡迎回來」活動



Noxy Coffee X NHS

隨着2019冠狀病毒病疫情擴散而實施限制，大部分於倫敦各醫院經營的大型咖啡連鎖店須關閉，醫護人員的咖啡供應實在有限。

於OKS接待處經營咖啡吧的Noxy於NHS Northwick Park醫院設立其咖啡吧，每天於醫院為3,000名參與抗疫的NHS員工提供由咖啡師調製的免費特色咖啡。

One Kingdom Street

此活動亦鼓勵贊助商、客戶及夥伴進行捐款，為前線工作者的慈善基金籌集資金。本集團已捐款15,000英鎊。

1928 Project (1928項目)

1928項目是為St Mary's的工作人員，包括醫生、護士、清潔工、搬運工、藥劑師、維修團隊、保安人員、餐飲人員及行政人員籌集資金購買馬莎食品禮品卡。St Mary's的團隊除了從當地企業及長期合作夥伴如馬莎獲得食品捐贈外，亦能夠使用馬莎禮品卡購買食品及必需品。距離St Mary's僅數分鐘步行路程已有三家主要馬莎食品商店，而大倫敦區內有超過100家馬莎食品商店。



於St Mary's為NHS工作的數千人站在前線對抗2019冠狀病毒病。該等團隊每天無畏艱辛拯救2019冠狀病毒病確診者，亦參與鑑定疫苗並進行有效測試，以遏制疫情。

1928 項目

St Mary's是倫敦最大的教學及研究醫院之一，也是倫敦主要的創傷中心之一。除抗擊2019冠狀病毒病外，St Mary's繼續提供各種急診及專科醫療服務，包括其繁忙急症室和產科，以及癌症專科、心臟科、內科及外科病房。

通過與Imperial College Healthcare NHS Trust及Imperial Health Charity討論，重點選擇若干1928項目可為員工福祉提供額外支援的領域，包括向夜班員工提供優質食品、於員工區域增加額外供應(例如茶及咖啡)以及改善休息區環境。該項目旨在支持現在或將來的健康需要。

本集團已向該計劃捐贈25,000英鎊。

企業管治報告

本公司承諾維持高水平企業管治。董事會認為良好的企業管理及管治常規對本公司在所有營商環境下的穩健增長至為關鍵。

企業管治常規

年內，本公司一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納《標準守則》作為其本身有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事會

董事會現由張松橋先生擔任主席並由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會成員的姓名及其他履歷詳情載於第4至5頁的「董事簡介」內。董事會決定並持續檢討本集團的目標。董事會對整體策略和所需的行動作出決定以達到該等目標，監督及控制財務及營運表現，制定適當政策，並且查找及確保最佳的企業管治常規。董事會現時的架構及組成已為其提供適當的技能、知識、經驗及多元化的結合。董事會不時檢討其架構及組成，以確保維持恰當的專業技術及獨立性。

本公司已接獲各董事發出的確認書，確認其於年內已付出足夠時間及精神處理本公司事務。董事亦已向本公司披露彼等於公眾公司或組織擔任職務的數目及性質以及其他重大承擔的變更(如有)，包括公眾公司或組織的名稱及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

下列為董事於2020年出席會議的詳情：

董事姓名	出席／舉行會議次數				
	董事會定期會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會
執行董事					
張松橋 (主席)	4/4	-	1/1	1/1	1/1
林孝文 (副主席兼董事總經理)	4/4	-	1/1	1/1	1/1
黃志強 (副主席)	4/4	-	-	-	1/1
梁振昌	4/4	-	-	-	1/1
梁偉輝	4/4	-	-	-	1/1
獨立非執行董事					
林健鋒	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
梁宇銘	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
黃龍德	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1

於2020年內，在沒有執行董事出席的情況下，獨立非執行董事已與主席進行一次會面，以考慮並討論有關本公司管理及企業管治的各項事宜。

主席負主要責任確保設立良好的企業管治常規及程序。彼制定董事會議程及於董事層面帶領制定目標、策略及行動。彼確保董事會成員獲取準確、及時與清晰的資料，及訂明該等考慮事宜所具有的重要性，從而作出明智決定。在公司秘書協助下，主席確保董事會正確地行使權力、舉行會議及執行程序均符合所有規則及要求，並且保存完整及恰當記錄。就各董事能取得每個預定會議的輔助文件及有關資料的程序亦已建立。全體董事亦能獲得公司秘書及其組員的協助，以及可提出要求尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用。

本集團日常管理是由董事總經理應董事會的委派，在多個董事會轄下委員會及本公司管理層的協助下向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。董事總經理就本集團的日常管理承擔全部責任。董事會轄下所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明各自的權力及責任。所有委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定或建議。全體董事透過參與本公司的董事會會議及委員會會議、出席股東大會及參與持續專業發展，能夠作出符合董事會及本公司發展對其所要求的貢獻。

本公司就本集團業務的變動及發展，以及有關董事職務及責任的法律、規則及條例的最新發展定期向董事提供最新資訊，以協助彼等作出知情的決定及履行其作為本公司董事的職務及責任。

於2020年內，所有董事均有參與持續專業發展，以發展及更新彼等作為上市公司董事的知識及技能。彼等已向本公司提供彼等於年內所接受培訓的記錄。有關記錄概要如下：

董事姓名 所接受的培訓

張松橋	閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、上市公司日常運作及管理以及財務的資料
林孝文	網上學習關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治以及上市公司日常運作及管理的資訊；及閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、上市公司日常運作及管理以及財務的資料
黃志強	參加關於企業管治及相關行業的網上研討會；網上學習關於企業管治的資訊；及閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治及相關行業的資料
梁振昌	網上學習關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、上市公司日常運作及管理、財務及相關行業的資訊
梁偉輝	網上學習關於企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理、財務及相關行業的資訊
林健鋒	網上學習關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治及財務的資訊；及閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、上市公司日常運作及管理以及財務的資料
梁宇銘	參加關於企業管治及相關行業的講座；及網上學習關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、財務及相關行業的資訊
黃龍德	參加關於財務及相關行業的網上研討會；及網上學習關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理、財務及相關行業的資訊

主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色是有區分的。主席主要負責領導董事會並管理其工作以確保其有效地運作及充分履行其職責。在董事會轄下委員會成員的協助下，董事總經理則負責本集團日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。

非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出的年度書面獨立性確認書，而董事會已根據該等確認書檢討彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。所有非執行董事獲委任的指定任期不多於三年，並須按公司細則最少每三年一次於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

董事委員會

董事會已成立執行委員會，該委員會由董事會全體執行董事組成。根據執行委員會的職權範圍，其負責監督本集團的管理及日常營運以及任何其他由董事會委派的事宜。除執行委員會外，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事會並無設立企業管治委員會及其職能由董事會全體共同承擔。

審核委員會

審核委員會現由三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成，並由林健鋒先生擔任主席。審核委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

審核委員會已與管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計政策及實務，並討論核數、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2020年12月31日止年度的綜合業績。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策與實務變動的影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。彼亦於提交董事會前審閱財務報表。

審核委員會已與管理層對（其中包括）風險管理及內部監控系統涉及的所有重要監控進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能以及員工於保密情況下可就有關財務匯報、內部監控及其他方面懷疑不當的事宜提出關注的安排。審核委員會已就獨立核數師的聘任及審核程序的效益進行檢討。

薪酬委員會

薪酬委員會現由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成，並由梁宇銘先生擔任主席。薪酬委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

本公司執行董事的薪酬政策乃參考本集團經營業績、執行董事的職責及責任，以及當前市場情況而決定並且每年作出檢討，以提供足以吸引、保留及激勵高質素的行政人員服務本集團的薪酬及補償計劃。非執行董事的袍金是參照其各自於本公司的職務及責任而釐定並每年作出檢討。2020年董事薪酬詳情載於第75至76頁財務報表附註9。

於2020年，薪酬委員會已評核執行董事的表現、檢討及討論（其中包括）執行董事的薪酬待遇（包括年度表現花紅政策）、非執行董事的薪酬、現有購股權計劃、退休福利計劃及長遠獎勵安排。彼亦已就薪酬政策及其執行作出檢討。薪酬委員會已獲委派責任以釐定本公司執行董事的薪酬待遇。

提名委員會

提名委員會現時由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成，並由張松橋先生擔任主席。提名委員會的主要角色及職能已載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

提名委員會負責根據本公司已採納的提名政策提名董事。提名委員會可從其認為合適的任何途徑物色準候選人，包括但不限於其本身的聯繫，由其他董事、管理層成員、本公司的諮詢人及由本公司聘請的中介代理人的轉介及推薦。為符合獲考慮的資格，準候選人必須遞交提名委員會可能要求的有關資料以供其考慮。提名委員會或其代表，連同提名委員會認為適合的任何董事可與候選人進行面試。提名委員會於評核提名或委任為董事的人士時，須考慮下列全部標準：

- i. 該名人士根據適用的法律及法規（包括《上市規則》）是否符合資格擔任董事及（倘適用）將符合資格成為獨立非執行董事；
- ii. 該名人士是否願意及能夠擔任董事，並能付出足夠的時間及精神處理本公司的事務；
- iii. 該名人士是否能夠為董事會作出貢獻及如何作出貢獻，考慮（包括但不限於）該名人士的業務和專業經驗及資格、技能、教育程度、知識、性格及品格等因素；
- iv. 潛在的利益衝突；
- v. 根據本公司的董事會成員多元化政策有關董事會成員多元化的要求；及
- vi. 提名委員會可能不時認為合適並符合本公司及其股東整體利益的有關其他因素。

提名委員會須挑選或向董事會推薦最適合的候選人參選或委任為董事，包括建議的委任條款及條件。

公司已採納《董事會成員多元化政策》，當中載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。經考慮董事會的人數、其執行董事與非執行董事的組成及本公司的主要業務及需要等因素，候選人的選擇必須基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。所有委任將基於實際能力，及將以客觀標準考慮候選人，以適當地顧及董事會多元化的裨益。

於2020年，提名委員會已檢討並討論（其中包括）(i)董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識、經驗及多元化）；(ii)董事會的獨立非執行董事的獨立性；(iii)董事的重新委任及董事的繼任計劃；(iv)建議重選退任董事；及(v)提名政策及董事會成員多元化政策以及彼等的執行情況。

企業管治職能

董事會並無設立企業管治委員會，企業管治委員會應承擔的職能由董事會全體共同承擔如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 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；
4. 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
5. 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

企業管治政策強調董事會的質素，有效的內部監控，嚴格的披露常規及對本公司所有股東的透明度及責任而制定。董事會致力遵守守則條文並定期檢討其企業管治政策以維持高標準的商業道德及企業管治，以及確保我們的營運全面遵守適用的法律及條例。

於2020年內，董事會成員已於定期董事會會議檢討及討論（其中包括）本公司的企業管治政策及常規。彼等亦已檢討及監察董事的培訓及持續專業發展，及本公司在遵守法律及條例規定方面的政策及常規，以及其於《企業管治報告》中的披露。董事會已檢討適用於僱員及董事的紀律守則，當中列明本公司對彼等所期望的行為標準並就處理本集團業務交易的各種情況作出指引。

獨立核數師薪酬

於2020年內，向本公司的獨立核數師安永會計師事務所已付／應付的薪酬總計6,270,000港元，當中5,500,000港元為審核服務費用，而770,000港元為非審核服務費用，包括中期報告和初步年度業績公告的商定程序及稅務服務。

公司秘書

公司秘書於2020年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

以下概述股東的若干權利，該等權利須受適用的法律及條例所規限，包括但不限於公司法、《上市規則》及公司細則。

1. 召開股東特別大會

本公司股東有權透過提交書面請求書，要求董事就該要求所指明的任何事務的交易召開股東特別大會。有效請求書可由任何於提出要求當日持有不少於附帶於本公司股東大會表決權的本公司已繳足股本十分之一的一位或多位本公司股東發出。請求書必須表明要求召開股東特別大會的目的，並須由該等請求人士簽署。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件應由一名或多名請求人士簽署，請求書必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處（地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）。為確保本公司及早收到，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓），送交董事會或公司秘書。

倘於送交請求書日期起21日內，董事未有正式召開股東特別大會，則該等請求人士（或任何佔所有請求人士總表決權一半以上表決權的請求人士）可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會必須在送交請求書當日起計3個月內舉行。由請求人士召開的股東特別大會，必須盡可能以接近董事召開股東特別大會的相同方式召開。請求人士有權索回任何由於董事未有正式召開股東特別大會所招致的合理費用。本公司將支付該等開支並自本應因失職董事提供服務而支付予其的任何到期或將到期的費用或其他酬金中保留如此償還的金額。

2. 於股東會議上提呈決議案

本公司股東可自費（除非本公司另行決議）向本公司提交書面要求：

- (a) 向有權獲發下屆股東週年大會通告的本公司股東發出通知，內容有關於本公司下屆股東週年大會上任何可能正式動議及有意動議的決議案；及／或
- (b) 向有權獲發任何股東大會通告的本公司股東傳閱任何不多於1,000字的陳述書，內容有關於該股東大會上任何提呈的決議案所述事宜或將處理的事項。

有效請求書可由以下兩者之一作出：

- (a) 佔在該請求書提出日期有權在該會議上表決的所有股東的總表決權不少於二十分之一的本公司任何數目的股東；或
- (b) 不少於100名本公司的股東。

由請求人士簽署的請求書（或兩份或多份載有全體請求人士簽署的請求書）必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處（地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）。為確保本公司及早收到請求書，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓）送交董事會或公司秘書，以及

- (a) 如屬於在股東週年大會提呈的決議案的通知要求，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六個星期送達；及
- (b) 如屬於任何其他請求書，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送達。

請求人士必須送交或交付一筆合理地足以讓本公司應付請求書而產生的開支款項。

3. 提名候選董事

股東可提名某人候選出任董事，該等程序已登載於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節。

4. 向董事會查詢

股東可郵寄、電郵或致電本公司的投資者關係主管向董事會作出任何查詢，其聯絡詳情如下：

地址： 香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓
電郵： ccland@ccland.com.hk
電話： +852 2820 7315

投資者關係

本公司已採納《股東通訊政策》。該政策的運用及效能由董事會定期監察及檢討。本公司明白保障股東私隱的重要性，除法律規定外，不會在未獲得股東同意前擅自披露股東資料。為使本公司的最新主要發展資料同時發放，本公司已採取措施確保所有所需的資料及適當的更新及時透過本公司網站向投資者提供。除財務報告外，由本公司於聯交所刊發的所有本公司公告及通函包括業績公告、股東大會通告以及相關說明文件載於本公司網站「企業披露」欄目內。其他資料如向本公司股東及潛在投資者刊發的簡報資料及新聞稿亦可於本公司網站查閱。股東可直接向本公司的股份過戶登記處提出有關其股份權益的問題。有關本公司資料的查詢，股東可聯絡我們的投資者關係主管，其聯絡詳情載於上文題為「向董事會查詢」一節。本公司鼓勵股東參與本公司的股東大會，會上董事會成員將回答股東的提問。

本公司亦已採納《內幕消息披露政策》。該政策為內幕消息的披露及監控設定框架，以確保本公司能符合其為上市法團而須遵守的法律及監管責任及規定。董事會一般負責確保本集團遵守其有關內幕消息的披露責任，並已成立由若干董事及管理層組成的披露小組以協助其釐定任何特定資料是否屬於內幕消息，以及監督及統籌披露本集團的內幕消息。內幕消息應根據《證券及期貨條例》及《上市規則》要求透過刊發公告的方式披露。披露小組在向公眾全面披露有關消息前，將協助董事會確保該消息絕對保密。

本公司已採納《股息政策》，當中載列按董事會不時決定或建議的金額、方式及時間向股東宣派或建議宣派股息的原則，惟須受下列因素所限：

- (a) 本公司憲章文件的要求；
- (b) 百慕達1981年公司法及任何其他不時適用於本公司的法律及條例的要求；
- (c) 本集團不時受其約束的任何銀行或其他融資契約的限制；
- (d) 本集團的營運需求；及
- (e) 股東的利益。

董事會於釐定上文所指本集團的營運需求時可考慮下列一項或多項因素：

- (a) 本集團的實際及預期財務業績；
- (b) 本集團的資金流動性、現金流及負債狀況；
- (c) 本集團的資本及其他儲備需求；
- (d) 本集團的保留盈利及其他可供分派儲備狀況；
- (e) 本集團的一般業務狀況及策略；
- (f) 整體經濟環境及其他內部或外部對本集團的業務或財務表現及狀況或有所影響的因素；及
- (g) 任何其他董事會認為相關的及／或適合的因素。

本公司的憲章文件於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站可供查閱。年內，該等文件並無重大變動。

風險管理及內部監控

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的有效性。董事會認同本集團的風險管理及內部監控系統對辨認、評估及管理本集團面對的風險，確保本集團持續遵守法律及規例，以及提供合理保證以避免重大誤報、出錯、遺失或欺詐擔當關鍵角色。董事會認識到本集團面對要達成業務目標的風險並致力於透過設計、實施及監察有效的風險管理及內部監控系統以維持該等風險於可接受的程度。

風險管理及內部監控系統已於本公司及其附屬公司內設立以促進有效的運作，保障資產不被未經授權使用，保留適當的會計記錄，確保財務匯報及資料的可靠性，以及確保遵守適用的法律及規例。設立風險管理及內部監控系統涉及及辨認本集團執行的主要職能，該等職能之下的個別活動，伴隨每項活動達至本集團的業務目標的風險，評估該等風險的潛在影響及可接受程度，發展及監察程序的有效性以管理及減低已辨認的風險，並已考慮到本集團的獨特情況包括業務營運、營運環境、遵守適用法律及規例的情況及財務匯報要求。作為風險管理及內部監控系統的一部分，適合應用於本公司的附屬公司業務的職能匯報及財務匯報程序已於本集團範圍內設立。設計該等程序以便本公司的附屬公司可作出及時及可靠的職能及財務匯報，及促進內幕消息的適當處理及傳播。董事會每年對該等程序進行正式檢討。另外，董事會亦會收到內部審核部門對本公司有具體影響的領域作出的更新。

本公司已維持一個內部審核職能，作為本集團常設機構的一部分。該內部審核職能以內部資源支援及備有具合適經驗的合資格會計人員。內部審核職能就本集團的風險管理及內部監控系統的適當性及有效性進行分析及獨立評估。該等程序旨在管理而非消除風險，而且按其性質僅就避免重大誤報或損失作出合理而非絕對的保證。董事會負責確保由內部審核職能提供的推薦意見得以適當地執行。

審核委員會持續檢討本集團的風險管理及內部監控系統以及內部審核職能的有效性。審核委員會根據其檢討，將向董事會就有關本集團的風險管理及內部監控系統的有效性提供建議，包括本公司的會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及培訓課程及有關預算是否足夠。

董事會亦已就本集團的風險管理及內部監控系統進行年度檢討，並已考慮內部審核職能的工作及審核委員會就此提出的建議。於回顧年內，董事會認為本集團已遵守《企業管治守則》所訂明有關風險管理及內部監控的條文。董事會滿意本集團的風險管理及內部監控系統（包括財務、營運及合規監控職能）均適合本集團並已到位、有效及適當，以及並無發現重大須改善範疇。

董事編製財務報表的責任

董事會承認其須負責編製本集團的財務報表，並確保有關財務報表的編製符合法定規定及適用的會計準則。董事會亦確保本集團財務報表準時刊發。董事確認，經作出一切合理查詢後深知、所悉及所信，彼等並不知悉有任何可能對於本公司的持續經營能力構成重大疑問的事件或狀況的重大不確定因素。

本公司的獨立核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表匯報責任的聲明載於第36至38頁的獨立核數師報告。

董事提呈彼等的報告，以及本公司及本集團截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司的主要業務集中於發展及投資物業以及財務投資，詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至2020年12月31日止年度的業績，以及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第39至121頁。

董事建議向於2021年5月27日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東派發本年度末期股息每股普通股0.02港元。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表的本集團於過去五個財政年度已刊發的業績以及資產及負債概要載於第122頁。該概要並不組成經審核財務報表的一部分。

業務審視

本集團年內業務的合理審視以及有關本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述分別載於第6至7頁的主席報告及第8至14頁的管理層討論及分析。報告期後並無發生對本集團有影響的重大事件。對本集團業務將來可能的發展分析分別載於第6至7頁的主席報告及第8至14頁的管理層討論及分析。以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現載於第3頁的財務摘要及第122頁的五年財務概要。本集團的環境政策及表現、本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例的討論，以及本集團與其僱員、客戶及供應商以及其他人士（對本集團有重大影響並為本集團成功的關鍵）的重要關係的說明載於第8至14頁的管理層討論及分析、第16至22頁的環境及社會責任報告、第23至29頁的企業管治報告及第31頁董事會報告的「主要客戶及供應商」。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註31。

優先購買權

公司法或公司細則並無有關優先購買權的條文。

獲准許的賠償保證

公司細則規定董事及其他高級管理人員均可從本公司的資產及溢利獲得賠償保證，就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因作出、發生的任何作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可就此獲擔保免受任何損害。該規定於年內有效。此外，本公司已維持適當的針對有關董事及高級管理人員相關法律行動的董事及高級管理人員責任保險。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內的儲備變動詳情分別載於財務報表附註43及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2020年12月31日，根據公司法計算，本公司可供分派予股東的儲備達257,747,000港元，其中77,647,000港元已建議作為本年度的末期股息。此外，本公司為數11,977,078,000港元的股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻達480,000港元。

主要客戶及供應商

年內，來自本集團五大客戶的收入佔本集團收入52%，而來自其中最大客戶的收入佔16%。年內，本集團並無向供應商採購。

年內，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東擁有任何本集團五大客戶的任何權益。

就我們有關社會及環境方面表現的供應鏈管理討論載於第16至22頁的「環境及社會責任報告」。

董事

於本年度內及自2021年1月1日起至本報告日期止，董事如下：

執行董事：

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
黃志強先生 (副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生

獨立非執行董事：

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

根據公司細則第87條，黃志強先生、梁偉輝先生及林健鋒先生將於股東週年大會上退任，符合資格及表示願意膺選連任。所有其他董事將繼續留任。

本公司已接獲獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士各自根據《上市規則》第3.13條發出的年度書面獨立性確認書。董事會已根據該等確認書覆核彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。

董事簡歷

本公司接獲下列董事有關其資料變更的通知：

林健鋒先生於2020年12月18日獲委任為中策集團有限公司的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

於本報告日期在任的董事最新簡歷詳情載於第4至5頁。

董事的服務合約

擬於股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團旗下任何公司訂有該公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合約。

董事於交易、安排或合約的重大權益

在年度內或年度結束時，董事或與該董事有關連的實體概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方並對本集團業務而言屬重大的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於年內，本公司並無就全部或任何重大部分業務簽訂或存有管理及行政合約。

薪酬詳情

本集團董事及五名最高薪酬僱員的薪酬詳情已分別載於財務報表附註9及10。

薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策乃按照個別僱員的功績、資歷、表現及勝任能力訂立並定期檢討，以按市場水平提供具競爭力的補償計劃足以獎勵良好表現，並吸引、保留及激勵僱員。本公司已採納購股權計劃，作為確認及回饋合資格僱員及董事對本集團的貢獻的長期獎勵，其詳情載於財務報表附註35。董事的薪酬政策載於第23至29頁的企業管治報告。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2020年12月31日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉詳情如下：

(a) 於本公司的股份權益 (好倉)

董事姓名	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
張松橋	受控法團的權益	2,478,915,906 ¹	63.85
林孝文	實益擁有人	486,753	0.01
梁振昌	實益擁有人	667,000	0.02

(b) 於本公司相聯法團的股份和債權證權益 (好倉)

(i) 股份

董事姓名	相聯法團姓名	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
張松橋	港通控股有限公司 (「港通」) (股份代號：32)	受控法團的權益	255,753,585 ²	68.62

(ii) 債權證

董事姓名	相聯法團姓名	所持權益身份	所持債權證數額	該類別的已發行債權證的數額
張松橋	Perfect Point Ventures Limited	受控法團的權益	18,000,000美元 ³	250,000,000美元

附註：

1. 該等股份由Windsor Dynasty Limited (「Windsor Dynasty」) 全資擁有的Fame Seeker Holdings Limited直接持有，而Windsor Dynasty則由張松橋先生 (「張先生」) 全資擁有。
2. 該等股份由Windsor Dynasty全資擁有的Rose Dynamics Limited直接持有。
3. 該等債權證由Konco Limited全資擁有的Gold Faith Investments Limited直接持有，而Konco Limited則由港通全資擁有。
4. 概約百分比指董事於該公司股份的權益合計佔該公司於2020年12月31日已發行股本的百分比 (取至小數點後兩個位)。

除上文所披露外，於2020年12月31日，本公司並無獲悉任何於本公司或其任何相聯法團 (定義見《證券及期貨條例》第XV部) 的股份、相關股份或債權證中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」及下文「購股權」兩節，以及載於財務報表附註35購股權計劃所披露外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人概無於年內擁有任何可認購本公司股份的權利，或行使任何該等權利。

購股權

本公司於2005年4月29日採納一項購股權計劃 (「2005年計劃」) 並已於2015年4月29日屆滿。截至2020年12月31日，並無根據2005年計劃授出的購股權仍然有效。2005年計劃的詳情已於本公司日期為2005年4月13日的通函中披露並載於財務報表附註35。以下為2005年計劃下購股權於年內的變動：

參與人士名稱或類別	購股權數目					於2020年 12月31日	授出日期 ¹ (日-月-年)	行使期 (日-月-年)	行使價 ² 每股港元	緊接授出 日期前的 收市價 每股港元
	於2020年 1月1日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效					
董事										
林孝文	21,853,469	-	-	-	21,853,469	0	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	4,058,400	-	-	-	4,058,400	0	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.2624	3.19
	25,911,869	-	-	-	25,911,869	0				
梁振昌	1,521,900	-	-	-	1,521,900	0	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
梁偉輝	3,043,800	-	-	-	3,043,800	0	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	30,477,569	-	-	-	30,477,569	0				
僱員										
	10,146,000	-	-	-	10,146,000	0	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	811,680	-	-	-	811,680	0	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.2624	3.19
	10,957,680	-	-	-	10,957,680	0				
其他										
	4,870,080	-	-	-	4,870,080	0	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
總計	46,305,329	-	-	-	46,305,329	0				

附註：

1. 若干授出購股權設有由授出之日起計至行使期開始為止的歸屬期。
2. 購股權的數目及行使價可就任何供股或紅股發行或本公司股本的任何其他變動作調整。

於2015年5月21日，本公司採納了一項購股權計劃 (「2015年計劃」)，詳情已於本公司日期為2015年4月16日的通函中披露並載於財務報表附註35。自其獲採納至2020年12月31日止，並無根據2015年計劃授出購股權。

股票掛鈎協議

除上文所述的購股權計劃，本集團於年內並無訂立任何股票掛鈎協議。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2020年12月31日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ²
Windsor Dynasty	受控法團的權益	2,478,915,906 ¹	63.85

附註：

1. 請參閱上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」的附註1。
2. 概約百分比指股東於2020年12月31日持有本公司股份的權益合計或淡倉佔本公司已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。
3. 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2020年12月31日，本公司並無獲悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

董事於競爭業務的權益

除下文所披露外，就董事所知，並無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

張先生為Y. T. Realty Group Limited（渝太地產集團有限公司，「渝太」）（股份代號：75）的執行董事及主要股東。渝太為一間投資控股公司及其附屬公司的主要業務包括物業投資及物業買賣。張先生為若干私人公司的董事及／或主要股東，該等私人公司連同其附屬公司直接或間接從事物業投資及物業管理服務業務。

董事均知悉彼等對本公司負有受信責任，於履行彼等作為董事的職責時須避免引起實際及潛在的利益與職責的衝突，且不得為自身利益而損害本公司的利益。此外，公司細則訂有條文禁止董事就批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案（若干准許事項除外）進行投票或計入法定人數。董事會亦已有足夠人數的獨立非執行董事，以確保股東整體利益可得到充分代表。因此，董事認為本公司可於任何董事被認為擁有權益並與本集團業務可能競爭的該等業務之外獨立地並按公平基準經營本集團的業務。

關聯方交易

年內，本集團與根據適用會計準則視作「關聯方」的有關人士訂立若干交易。該等交易詳情載於財務報表附註39。

《上市規則》第13.21規定之披露

於2019年10月9日，本公司根據一份貸款協議獲授予一筆合共2,300,000,000港元的36個月有期貸款。據此，除若干特定情況外，如張先生 (i) 並非或不再 (直接或間接) 為本公司的單一最大股東；(ii) 沒有或停止 (直接或間接) 持有本公司已發行股本 (並不包括該已發行股本中在分派利潤或資本時無權分享超過某一指明款額的任何部分) 的35%或以上的實益股權；或 (iii) 沒有或停止擁有本公司的控制權，將構成其中一項違約事件。倘違約事件發生並持續，貸款人於貸款協議項下的承諾或其任何部份將可即時予以取消；及／或貸款項下的所有借款或其任何部份連同應計利息，以及按貸款協議及其他附屬財務文件所有應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應予償還；及／或按貸款作出的所有借款或其任何部份可被改為應要求償還。

《上市規則》第13.22條規定之披露

本集團已為聯屬公司提供總金額為6,157,938,000港元之財務資助及擔保，相當於2020年12月31日本集團總資產約18.0%。

按照《上市規則》第13.22條之規定，於2020年12月31日該等聯屬公司之備考合併資產負債表呈列如下：

	合併資產負債表 千港元
非流動資產	1,571,580
流動資產	24,338,405
流動負債	(7,566,456)
非流動負債	(6,759,364)
資產淨值	11,584,165
股本	4
儲備	11,578,297
非控制性權益	5,864
權益總額	11,584,165

於2020年12月31日，本集團於該等聯屬公司之綜合應佔權益為5,163,385,000港元。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，本公司於年內及截至本報告日期為止一直維持《上市規則》規定的充足公眾持股量。

獨立核數師

安永會計師事務所將退任，而有關續聘彼等為本公司獨立核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
張松橋

香港，2021年3月22日



致：中渝置地控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核載於第39至121頁之中渝置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2020年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「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」)真實而中肯地反映 貴集團於2020年12月31日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基礎

我們按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)執行了審核工作。我們於該等準則項下之責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中詳述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證能充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審核中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節所述之責任，包括與該等事項相關之責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估而設計的審計程序。我們審計程序(包括為處理下述事項所執行的程序)的結果為就隨附綜合財務報表發表審核意見提供了基礎。

關鍵審核事項	該事項在審核中是如何應對的
<p>投資物業之估值</p> <p>於2020年12月31日， 貴集團15,327,772,000港元之投資物業乃按公平值計量。投資物業之公平值乃根據專業外聘估值師之估值釐定。</p> <p>於報告期末，釐定投資物業公平值須反映市場狀況而作重大估值。於報告期末，管理層聘請外聘估值師對該等投資物業進行估值及鑒於缺乏於活躍市場上之類似物業之現有價格，外聘估值師考慮不同來源之資料，如估計有關物業的租值，及對等價收益率作出假設。</p> <p>有關投資物業估值之會計估計及披露分別載於綜合財務報表附註3及15。</p>	<p>我們就評估投資物業估值採用之審核程序包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 獲得及審閱由 貴集團委聘之外聘估值師編製之估值報告； • 評估外聘估值師資格、經驗及專業知識以及考慮其之客觀性及獨立性； • 安排我們之內部估值專家協助我們評估估值時所應用之估值方法及採用之主要假設及估計(包括所估計的租值及等價收益率)； • 將用作估值輸入數據之物業相關數據與相關租賃協議及有關文件進行比較；及 • 評估於綜合財務報表投資物業之估值披露是否充足。

刊載於年報內的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

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的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們的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的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據1981年百慕達公司法第90條，本報告僅向全體成員作出，除此之外別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任 (續)

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

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

除了其他事項外，我們與審核委員會就計劃審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷進行溝通。

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鍾浩齡先生。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道一號
中信大廈二十二樓

2021年3月22日

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收入：			
利息收入	5	106,403	89,116
來自其他來源之收入	5	482,412	475,520
收入總額		588,815	564,636
提供服務成本		(3,431)	(9,341)
毛利		585,384	555,295
其他收入及收益，淨額	5	781,819	502,842
行政費用		(343,230)	(384,899)
金融資產的減值虧損撥回，淨額	8	957	13,978
其他開支	6	(116,175)	(110,643)
融資成本	7	(374,096)	(278,426)
應佔盈虧：			
合資企業		71,547	136,532
聯營公司		15,995	(32,913)
除稅前盈利	8	622,201	401,766
所得稅抵免／(開支)	11	(34,033)	12,257
母公司普通權益擁有人應佔本年度盈利		588,168	414,023
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄		15.15港仙	10.66港仙

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
本年度盈利		588,168	414,023
其他全面收益			
於隨後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：			
按公平值計入其他全面收益之債務投資：			
公平值變動		10,843	11,998
計入綜合損益表的收益／虧損重新分類調整			
— 減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額	19	4,156	(59)
— 贖回收益		(3,875)	(1,163)
		11,124	10,776
匯兌差額：			
換算境外業務		500,654	230,004
於境外業務之投資淨額對沖			
— 一年內對沖工具的公平值變動之有效部分		—	(45,205)
		500,654	184,799
應佔合資企業之其他全面收益		23,265	47,453
應佔聯營公司之其他全面虧損		(13,163)	(1,604)
於出售附屬公司時解除其聯營公司之其他全面收益	34	—	19,660
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益淨額		521,880	261,084
於隨後期間不會重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：			
按公平值計入其他全面收益之股本投資：			
公平值變動		1,875,484	(214,562)
於隨後期間不會重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損) 淨額		1,875,484	(214,562)
本年度其他全面收益		2,397,364	46,522
母公司普通權益擁有人應佔本年度全面收益總額		2,985,532	460,545

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產			
物業及設備	14	249,204	301,405
投資物業	15	15,327,772	14,902,298
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資	17	4,700,270	2,589,186
於聯營公司之投資	18	517,938	574,221
按公平值計入其他全面收益之金融資產	19	2,842,090	816,872
按公平值計入損益之金融資產	20	1,850,497	605,720
預付款項、按金及其他應收款項	23	5,567	8,052
衍生金融工具	27	-	3,247
遞延稅項資產	30	986	2,312
非流動資產總值		25,504,864	19,813,853
流動資產			
應收賬款	21	13,557	9,449
應收貸款及利息	22	309,169	899,140
預付款項、按金及其他應收款項	23	1,230,374	1,180,852
按公平值計入其他全面收益之金融資產	19	955,430	198,615
按公平值計入損益之金融資產	20	375,023	300,980
預付所得稅		2,558	4,107
經紀公司存款	24	10,267	10,394
已抵押存款	25	26,427	965,000
有限制銀行結餘	25	194,475	67,088
現金及等同現金	25	5,518,383	6,029,457
流動資產總值		8,635,663	9,665,082
流動負債			
其他應付款項及預提負債	26	475,018	312,542
計息銀行借貸	28	535,668	1,053,549
應付稅項		761,246	768,185
流動負債總額		1,771,932	2,134,276
流動資產淨值		6,863,731	7,530,806
總資產減流動負債			
非流動負債			
計息銀行借貸	28	9,936,900	7,894,382
應付票據	29	1,928,892	1,922,845
其他應付款項	26	10,552	20,716
衍生金融工具	27	77,632	-
遞延稅項負債	30	346	328
非流動負債總額		11,954,322	9,838,271
資產淨值		20,414,273	17,506,388
權益			
已發行股本	31	388,233	388,233
儲備	32	20,026,040	17,118,155
權益總額		20,414,273	17,506,388

張松橋
董事

林孝文
董事

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

附註	本公司普通權益擁有人應佔							
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌變動儲備** 千港元	公平值儲備 (會重新分類) 千港元	公平值儲備 (不會重新分類) 千港元	購股權儲備 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2019年1月1日	388,233	11,977,078	(167,262)	(22,071)	734,924	165,272	4,047,316	17,123,490
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	414,023	414,023
本年度其他全面收益/(虧損)：								
按公平值計入其他全面收益之債務投資：								
公平值變動	-	-	-	11,998	-	-	-	11,998
計入綜合損益表的收益之重新分類調整								
—減值虧損撥回，淨額	-	-	-	(59)	-	-	-	(59)
—贖回收益	-	-	-	(1,163)	-	-	-	(1,163)
按公平值計入其他全面收益之股本投資：								
公平值變動	-	-	-	-	(214,562)	-	-	(214,562)
應佔合資企業之其他全面收益	-	-	47,453	-	-	-	-	47,453
應佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	(1,604)	-	-	-	-	(1,604)
於出售附屬公司時解除其聯營公司之其他全面收益	34	-	19,660	-	-	-	-	19,660
匯兌差額：								
換算境外業務	-	-	230,004	-	-	-	-	230,004
於境外業務之投資淨額對沖								
—一年內對沖工具的公平值變動之有效部分	42	-	(45,205)	-	-	-	-	(45,205)
本年度全面收益/(虧損) 總額	-	-	250,308	10,776	(214,562)	-	414,023	460,545
已批准2018年末期股息	-	-	-	-	-	-	(77,647)	(77,647)
購股權失效	35	-	-	-	-	(26,453)	26,453	-
出售按公平值計入其他全面收益之股本投資收益的重新分類調整	19(i)	-	-	-	(51,885)	-	51,885	-
於2019年12月31日	388,233	11,977,078*	83,046*	(11,295)*	468,477*	138,819*	4,462,030*	17,506,388

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

附註	本公司普通權益擁有人應佔								
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌變動儲備** 千港元	現金流量對沖儲備 千港元	公平值儲備(會重新分類) 千港元	公平值儲備(不會重新分類) 千港元	購股權儲備 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2020年1月1日	388,233	11,977,078	83,046	-	(11,295)	468,477	138,819	4,462,030	17,506,388
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	588,168	588,168
本年度其他全面收益/(虧損)：									
按公平值計入其他全面收益之債務投資：									
公平值變動	-	-	-	-	10,843	-	-	-	10,843
計入綜合損益表的收益之重新分類調整									
—減值虧損，淨額	-	-	-	-	4,156	-	-	-	4,156
—贖回收益	-	-	-	-	(3,875)	-	-	-	(3,875)
按公平值計入其他全面收益之股本投資：									
公平值變動	-	-	-	-	-	1,875,484	-	-	1,875,484
應佔合資企業之其他全面收益	-	-	23,265	-	-	-	-	-	23,265
應佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	377	(13,540)	-	-	-	-	(13,163)
匯兌差額：									
換算境外業務	-	-	500,654	-	-	-	-	-	500,654
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	524,296	(13,540)	11,124	1,875,484	-	588,168	2,985,532
已批准2019年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(77,647)	(77,647)
購股權失效	35	-	-	-	-	-	(138,819)	138,819	-
於2020年12月31日	388,233	11,977,078*	607,342*	(13,540)*	(171)*	2,343,961*	-*	5,111,370*	20,414,273

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備20,026,040,000港元(2019年：17,118,155,000港元)。

** 匯兌變動儲備包括因換算境外業務財務報表所產生的所有匯兌差額及因對沖此等境外業務之投資淨額所產生的任何匯兌差額的有效部分。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前盈利		622,201	401,766
就下列各項作出調整：			
自有資產折舊	8	36,437	29,424
使用權資產折舊	8	21,307	21,731
金融資產的減值虧損撥回，淨額	8	(957)	(13,978)
融資成本	7	374,096	278,426
應佔合資企業盈虧		(71,547)	(136,532)
應佔聯營公司盈虧		(15,995)	32,913
債務投資利息收入	5	(74,239)	(47,107)
應收貸款利息收入	5	(32,164)	(42,009)
應收聯營公司款項之利息收入	5	(97,350)	-
上市股本投資所得股息收入	5	(1,422)	(4,419)
銀行利息收入	5	(47,574)	(89,895)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損／(收益)，淨額	5, 6	(445,697)	5,661
衍生金融工具之公平值虧損			
- 不合資格作對沖的交易	6	76,738	68,306
於境外業務之投資淨額無效對沖之公平值虧損	6	-	18,311
投資物業之公平值虧損／(收益)，淨額	15	39,437	(165,297)
出售按公平值計入損益之金融資產之收益，淨額	5	-	(105,565)
按公平值計入其他全面收益之債務投資之贖回收益	5	(3,875)	(1,163)
出售物業及設備項目之虧損／(收益)	5, 6	(48)	37
出售附屬公司之收益	5	-	(140,290)
租賃優惠	15	43,384	64,300
		422,732	174,620
應收賬款增加		(3,586)	(3,536)
應收貸款及利息減少／(增加)		595,115	(321,930)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		103,387	(17,272)
按公平值計入損益之金融資產減少／(增加)		(497)	37,234
經紀公司存款減少		127	844
有限制銀行結餘減少／(增加)		(118,458)	78,214
其他應付款項及預提負債增加／(減少)		62,921	(130,467)
業務所得／(所用) 現金		1,061,741	(182,293)
已收利息		72,396	103,537
已收股息		1,422	4,419
退回／(已付) 稅項，淨額		(50,026)	1,930
已付利息		(346,556)	(245,458)
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額		738,977	(317,865)

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額		738,977	(317,865)
投資活動所得現金流量			
收購並非業務之附屬公司	33	-	(73,785)
出售附屬公司之所得款項	34	316,570	330,864
於合資企業之退回資本		342,249	226,804
於合資企業之投資		(1,842,820)	(599,197)
已收一間合資企業之股息		53,197	195,918
於聯營公司之投資		(50,000)	(118,036)
應收聯營公司款項增加		(586,458)	-
就成立聯營公司向一名合資企業夥伴墊款		-	(310,064)
已收聯營公司分派		109,737	90,172
已抵押存款減少		939,979	362,500
添置投資物業	15	(3,602)	(315)
購置物業及設備項目	14	(1,147)	(42,342)
購入按公平值計入其他全面收益之債務投資		(1,066,594)	-
購入按公平值計入損益之金融資產		(873,985)	(69,928)
已收銀行存款利息		47,574	85,852
出售物業及設備項目之所得款項		2,290	448
出售指定按公平值計入其他全面收益之股本投資之所得款項		-	67,334
贖回按公平值計入其他全面收益之債務投資之所得款項		195,688	78,663
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		9,301	928,272
遠期貨幣合約終止之所得款項		-	11,780
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額		(2,408,021)	1,164,940
融資活動所得現金流量			
發行應付票據之所得款項淨額	29	-	1,919,392
租賃付款之本金部分		(18,905)	(18,745)
已付股息		(77,647)	(77,647)
新增銀行借貸		4,058,086	2,518,767
償還銀行借貸		(2,833,080)	(3,842,769)
融資活動所得現金流量淨額		1,128,454	498,998
現金及等同現金增加／(減少) 淨額		(540,590)	1,346,073
年初之現金及等同現金		6,029,457	4,701,508
匯率變動之影響，淨額		29,516	(18,124)
年終之現金及等同現金		5,518,383	6,029,457
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		5,467,048	4,379,539
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款		51,335	1,649,918
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		5,518,383	6,029,457

1. 公司及集團資料

中渝置地控股有限公司（「本公司」）根據百慕達1981年公司法（經修訂）於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓。

年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）涉及以下主要活動：

- (i) 物業開發及投資；及
- (ii) 財務投資。

本公司董事認為，本公司之直接控股公司為Fame Seeker Holdings Limited（於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立），而本公司之最終控股公司為Windsor Dynasty Limited（於英屬處女群島註冊成立）。

附屬公司的資料

本公司之主要附屬公司於2020年12月31日詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
中渝置地財務有限公司	香港	普通股2港元	100	財務投資
中渝管理有限公司	香港	普通股1港元	100	企業管理
C C Land Portfolio Inc.#	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務投資
Captain Fantastic Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Classical Noble Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Ever Channel Investments Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
永勝環球控股有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Fancy Style Investments Limited （「Fancy Style」）#	英屬處女群島	普通股200美元	100	船舶管理
Fortune Point Holdings Limited####	英屬處女群島／英國	普通股1美元	100	物業投資
福帆國際有限公司####	英屬處女群島／英國	普通股1美元	100	物業投資
Global Palace Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股1,000美元	100	物業持有
翠創投資有限公司#/####	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Honour Sky Holdings Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
悅威企業有限公司	香港	普通股1港元	100	財務管理
Jubilee Summer Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司的資料 (續)

本公司之主要附屬公司於2020年12月31日詳情如下：(續)

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
妙領投資有限公司 (「妙領」) [#]	英屬處女群島	普通股50,000美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
滙星國際投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
灝盈企業有限公司 (「灝盈」) [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Novel Sky International Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Oceanic Front Limited (「Oceanic Front」) [#]	英屬處女群島	普通股2美元	100	船舶投資
Perfect Gain Enterprises Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務投資
Perfect Point Ventures Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務管理
澤潤投資有限公司	香港	普通股1港元	100	財務投資
時安有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Smart Harmony Developments Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
航日環球有限公司 (「航日環球」) [#]	英屬處女群島	普通股200美元	100	遊艇投資
Universal Mission Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
凱峰發展有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股50,000美元	100	財務投資

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司的資料 (續)

本公司之主要附屬公司於2020年12月31日詳情如下：(續)

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
成都滙帆悅昇企業管理有限公司 ^{###}	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地	人民幣10,000,000元	100	投資控股
四川中渝置地有限公司 [#]	中國／中國內地	註冊資本15,000,000美元	100	物業開發及投資
西藏滙星悅景企業管理服務有限公司 ^{###}	中國／中國內地	註冊資本 人民幣20,000,000元	100	投資控股及管理

此等公司並無特定主要營運地點。

此公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

此等公司乃根據中國法律註冊為有限責任公司。

於2020年12月31日，此等公司股權已作為本集團獲授若干銀行借貸8,177,899,000港元(2019年：7,962,101,000港元)之抵押品(附註28)。

除妙領及灝盈外，所有主要附屬公司之股權皆由本公司間接持有。

各董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部分。各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將使有關資料過於冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃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」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產、投資物業及衍生金融工具按公平值估量外，該等財務報表乃根據歷史成本記賬法編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2020年12月31日止年度之財務報表。附屬公司乃本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。取得控制權是指本集團就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利以及能夠運用其對投資對象之權力（即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動之既存權利）影響該等回報。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間而編製，並使用一致的會計政策。附屬公司之業績於本集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬予本集團母公司擁有人及非控制性股東權益，即使導致非控制性股東權益結餘為負數亦然。所有集團成員公司間交易產生的集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量，乃於綜合入賬時全面抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述的三個控制權因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否控制投資對象。一間附屬公司之所有權權益發生變動（並無失去控制權），則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控制性股東權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)任何所保留投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先於其他全面收益內確認之本集團應佔部分按與本集團直接出售相關資產或負債相同之基準重新分類為損益或保留盈利（視何者屬適當）。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納財務報告概念框架2018及下列經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號修訂	對業務之定義
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	利率基準改革
香港財務報告準則第16號修訂	COVID-19相關租金寬減 (提早採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂	對重大之定義

財務報告概念框架2018及經修訂之香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 財務報告概念框架2018 (「概念框架」) 就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報表的編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產及負債終止確認的新指引，以及更新了資產及負債的定義及確認標準。該框架亦闡明了管理、審慎及衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念均不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號修訂澄清業務的定義，並就其提供額外指引。該等修訂明確說明，就可視為業務的一組活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項實質過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務的存在毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並持續獲得產出的規定，轉為重點關注所取得的投入及實質過程是否共同對形成產出的能力有重大貢獻。該等修訂亦已收窄產出的定義，重點關注向客戶提供的貨物或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂提供有關評估所取得過程是否屬於實質的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已按前瞻性基準就於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件應用該等修訂。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (c) 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號之修訂旨在解決以替代無風險利率 (「無風險利率」) 取代現有利率基準前的期間的財務報告問題。該等修訂提供可在引入替代無風險利率前之不確定期間內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號修訂為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就COVID-19疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於疫情直接導致的租金寬減，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間有效，允許提前應用及應追溯應用。本集團已於2020年1月1日提前採納該修訂，及該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂提供重大的新定義。新定義列明，倘合理預期遺漏、誤述或隱瞞相關資料會影響通用財務報表的主要用戶根據該等財務報表作出的決策，則該等資料屬重要。該修訂澄清重要性將取決於資料的性質，或兩者兼而有之。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內採納以下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3號修訂	概念框架之參考 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號修訂	利率基準改革—第二階段 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)修訂	投資者與其聯營公司或合資企業間之資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號修訂	保險合約 ^{3、6}
香港會計準則第1號修訂	負債分類為流動及非流動 ^{3、5}
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號修訂	虧損合約—履約成本 ²
香港財務報告準則2018年至 2020年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及 香港會計準則第41號之修訂 ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納

⁵ 作為香港會計準則第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁶ 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

有關該等預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料如下。

香港財務報告準則第3號之修訂旨在以2018年6月頒佈的財務報告概念框架之參考取代先前財務報表編製及呈列框架之參考，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號就實體參考概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自2022年1月1日起提前採納該等修訂。由於該等修訂提前適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂的影響。

當現有利率基準被可替代無風險利率替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重述比較資料。

於2020年12月31日，本集團擁有若干以港元及基於香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）及倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）外幣計值的計息銀行借貸。倘該等借貸的利率於未來期間被無風險利率替代方案替代，本集團將於「經濟上等同」標準滿足時於修訂該等借貸時應用可行權益方法，並預期對該等變動應用該等修訂將不會產生任何重大修訂損益。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂處理香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)於處理投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資方面的規定的不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全面確認盈虧。對於涉及並無構成一項業務的資產的交易而言，該項交易產生的盈虧於投資者的損益中確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資企業的權益為限。該等修訂將按前瞻性基準應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合資企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

香港會計準則第1號的修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第16號修訂禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。實體須將該等資產的出售所得款項計入當期損益。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第37號修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損合約而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂。預期將適用於本集團之該等修訂之詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：闡明實體於評估新訂或經修訂金融負債條款是否明顯不同於原金融負債的條款時所包含的費用。該等費用僅包括借方及貸方間已支付或接收的費用，包括借方及貸方代他人支付或接收的費用。實體於首次應用該修訂的年度報告期初或之後修訂或交換的金融負債應用該修訂。該修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號相應闡釋範例13中出租人與租賃物業裝修有關的付款說明。此舉消除了於應用香港財務報告準則第16號時有關租賃優惠的潛在混淆。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司為本集團一般持有其不少於20%股本表決權之長期權益，並可對其施以重大影響之實體。重大影響力乃指參與制定投資對象之財務及經營政策之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合資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資企業之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，僅在當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。

本集團於聯營公司及合資企業之投資乃以權益會計法，按本集團分佔資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。已就任何可能存在不同之會計政策作出調整，以使其一致。

本集團分佔聯營公司及合資企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，當聯營公司或合資企業出現直接計入權益的變動項目，本集團根據所持有份額（如適用）在綜合權益變動表中確認。除未變現虧損證明所轉讓之資產出現減值外，本集團與其聯營公司或合資企業進行交易所產生的未變現收益及虧損均予以對銷，並以本集團於聯營公司或合資企業之投資為限。收購聯營公司或合資企業所產生之商譽計入本集團於聯營公司或合資企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合資企業的投資或反之，保留權益不會重新計量。相反，此投資將繼續按權益法入賬。於所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或共同控制合資企業，則按其公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制時，聯營公司或合資企業之賬面值與保留投資公平值及出售所得款項之任何差額於損益中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔其資產淨值之於被收購方之非控制性股東權益。非控制性股東權益之所有其他部分均按公平值計算。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻時，本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將按於收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，而公平值之變動於損益中確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控制性股東權益及本集團先前已持有的被收購方權益的任何公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目總額低於所收購資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之測試。本集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則減值虧損予以確認。就商譽確認之減值虧損於其後期間不得撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(或現金產生單位組合)，而該單位之部分業務被出售，於釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

公平值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業、按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計量的衍生金融工具。公平值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或於缺乏主要市場的情況下，則選取對資產或負債最有利的市場。主要或最有利市場須為本集團能進入之市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

2.4 主要會計政策概要 (續)

公平值計量 (續)

非金融資產的公平值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的其他市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況，而其有足夠資料計量公平值的估值方法，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價 (未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可觀察 (直接或間接) 的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類 (基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據) 確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產 (遞延稅項資產及金融資產除外) 進行年度減值測試時，則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損於產生期間在損益表中與減值資產功能一致之開支類別中扣除。

於每個報告期末均會評估是否有跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認之資產 (商譽除外) 之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，但撥回後金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值 (已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表。

關聯方

符合下列條件的任何一方被視為本集團之關聯方：

- (a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士
 - (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司之其中一名主要管理人員；

或

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方 (續)

符合下列條件的任何一方被視為本集團之關聯方：(續)

- (b) 該方乃以下任何條件適用之實體：
- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員；
 - (ii) 該實體為其他實體(其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體及本集團為同一第三方實體之合資企業；
 - (iv) 該實體乃第三方實體之合資企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或本集團有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體(或該實體之母公司)之其中一名主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業及設備及折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備項目之成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途之任何直接相關成本。

物業及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表扣除。倘符合確認標準，則有關重大檢查之開支會按該資產之賬面值資本化為重置資產。倘物業及設備之主要部分須分段重置，則本集團將該等部分確認為獨立資產，並設定特定之可使用年期及進行相應折舊。

折舊乃按直線基準將每項物業及設備之成本於其估計可使用年期內撇銷至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

自有資產

樓宇	2%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於50年)
租賃物業裝修	20%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於5年)
傢俬、固定裝置及設備	10%至20%
汽車	20%至25%
船舶及遊艇	20%

使用權資產

租賃土地	2%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於50年)
辦公室物業	於租期內

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業及設備及折舊 (續)

倘物業及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討，並作出適當調整。

已初始確認的物業及設備項目 (包括任何主要部分) 於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益時終止確認。於該資產終止確認年度之損益表確認之任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值 (非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售) 之土地及樓宇權益，包括符合投資物業之定義的持作使用權資產的租賃物業。此類物業初步以成本 (包括交易成本) 計量。於初步確認後，投資物業乃以反映報告期末之市場情況之公平值列賬。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之損益表內確認。

高爾夫球會所會籍

所購買之高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量，其可用年期被評定為無限。

高爾夫球會所會籍每年進行減值測試，並無攤銷。高爾夫球會所會籍被視為具有無限可用年期，原因是本集團使用會籍並無時間限制，因此會籍將不會被攤銷，直至其可用年期於每年重新評估時被釐定為有限為止。因此，其可用年期每年檢討，以確定無限年期之評定是否繼續受支持。若不受支持，可用年期評定從無限更改為有限之變動將按預先計提之基準入賬。

租賃

本集團在合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。如合約將控制已識別資產使用的權利轉讓一段時間以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認用於租賃付款的租賃負債及代表使用相關資產權利的使用權資產。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期 (即相關資產可供使用日期) 確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產按直線法進行折舊 (詳述於上文物業及設備及折舊政策內)。

倘租賃資產所有權在租期結束時轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租期內作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或利率之可變租賃付款及預期根據在剩餘價值擔保中將支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權之行使價，倘租期反映本集團行使終止選擇權，則須就終止租賃支付罰款。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於發生觸發付款之事件或狀況期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，因為租賃中所隱含之利率不易釐定，本集團則於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額會增加，以反映利息增加及就所付租賃付款作出調減。此外，倘出現修改、租期變動、租賃付款變動 (如指數或利率變動所產生之未來租賃付款變動) 或購買相關資產的選擇權評估變更，租賃負債之賬面值將予重新計量。

本集團租賃負債計入其他應付款項及預提負債。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其辦公室物業及員工宿舍的短期租賃 (即自開始日期起租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)。就低價值資產訂立租賃時，本集團會決定是否按逐項基準將租賃資本化。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團為出租人時，在租賃開始時 (或發生租賃變更時) 將其每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團不轉移與資產所有權有關的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的售價為基礎將合約中的代價分配至各組成部分。租金收入在租期內按直線法入賬，且由於其經營性質而計入損益表的收入內。磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面價值中，並在租期內以與租金收入相同的基礎確認。或然租金在其獲得的期間內確認為收入。

將與相關資產所有權 (法定所有權除外) 有關的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃作為融資租賃入賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

於初步確認時，金融資產分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。

初步確認金融資產分類取決於金融資產之合約現金流特徵，以及本集團管理金融資產之業務模式。除並未包含重大融資組成部分之應收賬款或本集團已應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分影響之應收賬款外，本集團按其公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益，則另加交易成本。並未包含重大融資組成部分之應收賬款或本集團已應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分影響之應收賬款乃按根據下文「收入確認」所載政策按香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

金融資產必須產生僅為支付本金及未償還本金利息（「僅為支付本金及利息」）之現金流量，方可分類為按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益之金融資產。現金流量並非僅為支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模型如何。

本集團管理金融資產之業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量會否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而產生。以攤銷成本分類及計量之金融資產乃於以持有金融資產作收取合約現金流量為目標之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之金融資產乃於以持有作收取合約現金流量及出售兩者為目標之業務模式內持有。未於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

其後計量

金融資產其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本計量之金融資產 (債務工具)

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益表確認。

按公平值計入其他全面收益之金融資產 (債務工具)

就按公平值計入其他全面收益之債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回乃於損益表確認，計算方式與計算按攤銷成本計量之金融資產相同。餘下公平值變動於其他全面收益確認。於終止確認後，於其他全面收益確認之累計公平值變動轉撥至損益表。

指定按公平值計入其他全面收益之金融資產 (股本投資)

於初步確認後，倘股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下之股本定義，且並非持作買賣，本集團可選擇不可撤回地將該股本投資分類為指定按公平值計入其他全面收益之股本投資。分類乃按個別工具基準而釐定。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

指定按公平值計入其他全面收益之金融資產 (股本投資) (續)

該等金融資產之收益及虧損永不轉撥至損益表。倘付款權利已確立，而與股息相關之經濟利益很可能流向本集團，且股息金額能可靠計量，則股息會於損益表確認為收入，惟於本集團受惠於該等所得款項作為收回部分金融資產成本之情況下，有關收益會於其他全面收益入賬。指定按公平值計入其他全面收益之股本投資毋須進行減值評估。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益表確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇以按公平值計入其他全面收益進行分類之衍生工具及股本投資。分類為按公平值計入損益之金融資產之股本投資之股息，倘付款權利已確立，而與股息相關之經濟利益很可能流向本集團，且股息金額能夠可靠計量，亦於損益表中確認為其他收入。

當嵌入混合合約 (包含金融負債及非金融主體) 之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險，而具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義，且混合合約並非按公平值計入損益計量時，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且其公平值變動於損益表確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變原先所需之現金流量時，或當原分類至按公平值計入損益之金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約 (包含金融資產主體) 之衍生工具概不單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之金融資產。

終止確認金融資產

金融資產 (或倘適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分) 主要在下列情況終止確認 (即從本集團綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排就在並無重大延誤下向第三方全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

如本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立轉遞安排，則本集團會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則本集團將按持續涉及該項資產的程度繼續確認該項資產。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

以擔保形式持續涉及之已轉讓資產，以該資產之原賬面值與本集團可能須償付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益之所有債務工具確認預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 之撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之差額而釐定，並以原實際利率之近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押之現金流量或組成合約條款之其他信貸提升措施。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加之信貸風險而言，會為未來12個月內可能發生之違約事件而導致之信貸虧損（12個月預期信貸虧損）作出預期信貸虧損撥備。就自初始確認起經已顯著增加之信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年內預期之信貸虧損均須作出虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，本集團評估金融工具之信貸風險自初始確認後是否出現顯著增加。作此評估時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始日期出現違約之風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得之合理及有理據之資料，包括過往及前瞻性資料。

就按公平值計入其他全面收益之債務投資而言，本集團採用低信貸風險簡化。於各報告日期，本集團採用所有毋須花費不必要成本或精力即可獲得之合理及有理據之資料，評估該等債務投資是否屬低信貸風險。作出評估時，本集團會重新評估該等債務投資之外部信貸評級。此外，當合約付款逾期超過30天時，本集團即認為信貸風險已大幅提高。

倘合約付款逾期90天，則本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示在計及本集團持有之任何信貸提升措施前本集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按公平值計入其他全面收益之債務投資及按攤銷成本計量之金融資產須按一般方法作出減值，除應收賬款及合約資產應用下文詳述之簡化方法外，預期信貸虧損之計量於以下階段進行分類。

- | | | |
|------|---|---|
| 第1階段 | — | 信貸風險自初始確認以來並未出現顯著增加之金融工具，虧損撥備按12個月預期信貸虧損計量 |
| 第2階段 | — | 信貸風險自初始確認以來出現顯著增加但並非信貸減值金融資產之金融工具，虧損撥備按全期預期信貸虧損計量 |
| 第3階段 | — | 於報告日期已信貸減值（並非購買或原信貸減值）之金融資產，虧損撥備按全期預期信貸虧損計量 |

簡化方法

就並無重大融資組成部分或本集團應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分影響之應收賬款，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險之變動，而是根據各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就含有重大融資組成部分之應收賬款及租賃應收款項而言，本集團選擇上文所述之政策作為其會計政策，以於計算預期信貸虧損時採納簡化方法。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時劃分為貸款及借貸、應付款項或於有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具 (視情況而定)。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借貸及應付款項，則減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括計入其他應付款項及預提負債的金融負債、金融擔保合約、應付票據及計息銀行借貸。

其後計量

金融負債按不同類別作其後計量如下：

按攤銷成本計量之金融負債 (貸款及借貸)

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程式時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

金融擔保合約

本集團發行之金融擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。金融擔保合約初步按公平值確認為一項負債，並就發行金融擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)根據載列於「金融資產減值」之政策釐定之預期信用虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減 (如適用) 累計確認收入 (以較高者為準) 計量金融擔保合約。

解除確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且條款有重大差異之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作解除確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於損益表確認。

抵銷金融工具

當現有可執行之合法權利抵銷已確認之金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

2.4 主要會計政策概要 (續)

衍生金融工具及對沖會計處理

初步確認及其後計量

本集團採用遠期貨幣合約及利率掉期等衍生金融工具以分別對沖其外幣風險及利率風險。該等衍生金融工具於衍生工具合約訂立當日初步按公平值確認，其後按公平值計量。當衍生工具之公平值為正數時入賬為資產，公平值為負數時則入賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何盈虧直接計入損益表，惟現金流量對沖之有效部分於其他全面收益中確認，其後於對沖項目影響損益時重新分類至損益。

就對沖會計處理而言，對沖分類為：

- 公平值對沖，即對沖已確認資產或負債之公平值變動風險或未確認確定承擔；或
- 現金流量對沖，即對沖現金流量變動風險，而有關風險來自與已確認資產或負債或很有可能發生之預測交易有關之特定風險，或來自未確認之確定承擔之外幣風險；或
- 於境外業務之投資淨額對沖。

設立對沖關係時，本集團正式指定和記錄本集團擬應用對沖會計處理之對沖關係、風險管理目標及進行對沖之策略。

記錄文件包含識別對沖工具、被對沖項目、被對沖風險的性質及本集團如何評估對沖關係是否符合對沖有效性要求（包括對沖無效性來源的分析及如何釐定對沖比率）。若對沖關係符合以下所有對沖有效性要求，則符合資格採用對沖會計：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 信貸風險影響並無「主導」因該經濟關係而引致之「價值變動」。
- 對沖關係之對沖比率與本集團實際對沖之被對沖項目數量與本集團實際用作對沖該數量被對沖項目之對沖工具數量之比率相同。

2.4 主要會計政策概要 (續)

衍生金融工具及對沖會計處理 (續)

初步確認及其後計量 (續)

符合對沖會計法之所有合資格標準之對沖按以下基準入賬：

現金流量對沖

對沖工具盈虧之有效部分直接於其他全面收益中之現金流量對沖儲備確認，而任何非有效部分則即時於損益表中確認。現金流量對沖儲備調整至對沖工具之累計盈虧與被對沖項目公平值累計變動之較低者。

於其他全面收益內累計之金額視乎相關對沖交易之性質入賬。倘該對沖交易其後導致確認一項非金融項目，則於權益內累計之金額將自權益內之獨立組成部分移除，並計入對沖資產或負債之初始成本或其他賬面值。此舉不屬重新分類調整，並不會於期內在其它全面收益內確認。此舉亦適用於非金融資產或非金融負債之對沖預期交易其後成為應用公平值對沖會計之確定承諾之情況。

就任何其他現金流量對沖而言，於其他全面收益內累計之金額獲重新分類至損益表作為同期或在對沖現金流量影響損益表之期間內之重新分類調整。

倘不再使用現金流量對沖會計法，而仍然預期會產生被對沖未來現金流量，則其他全面收益中之累計金額必須繼續於其他全面收益中累計。否則，該金額將即時重新分類至損益表，列作重新分類調整。於不再使用現金流量對沖會計法後，一旦產生被對沖現金流量，則其他全面收益中之餘下累計金額視乎上述相關交易之性質入賬。

投資淨額對沖

境外業務投資淨額對沖 (包括列賬為該項投資淨額一部分之貨幣項目對沖) 以與現金流量對沖類似之方式入賬。與對沖有效部分有關之對沖工具盈虧於其他全面收益中確認，而與無效部分有關之任何盈虧則於損益表內確認。於出售境外業務時，於權益入賬之任何有關盈虧之累計價值會轉撥至損益表。

流動與非流動分類對比

並無指定為有效對沖工具之衍生工具乃根據對事實及情況之評估 (即相關合約現金流量) 分類為流動或非流動，或分別列為流動或非流動部分。

- 當本集團預期將持有衍生工具作為經濟對沖 (而並無應用對沖會計處理) 至超過報告期末後12個月期間，該衍生工具乃與相關項目之分類一致分類為非流動 (或分別列為流動及非流動部分)。
- 與主合約並非密切聯繫之嵌入式衍生工具乃與主合約之現金流量一致分類。
- 指定為及為有效對沖工具之衍生工具乃與相關對沖項目之分類一致分類。衍生工具僅於可作出可靠分配時分別列為流動及非流動部分。

2.4 主要會計政策概要 (續)

現金及等同現金

就編製綜合現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

就編製綜合財務狀況表而言，現金及等同現金包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款及性質類似現金及用途不受限制之資產）。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任（法律或推斷責任），且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，惟前提為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於報告期末之現值。隨著時間而產生之經折現現值增加數額，計入損益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已頒佈或已大致頒佈的稅率（及稅法），並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務機構的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間產生的各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自進行不屬業務合併之交易且於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之商譽、資產或負債的初步確認的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況下除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟僅限於將可能有應課稅盈利可用於抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產乃與產生自進行不屬業務合併之交易且於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之資產或負債的初步確認的可扣稅暫時差額有關；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額很可能於可見將來撥回及有應課稅盈利可用於抵銷可動用暫時差額時確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅盈利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅盈利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或已大致頒佈之稅率（及稅法），按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅在本集團有合法可強制執行權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，以及遞延稅項資產及遞延稅項負債乃關乎同一稅務機關就同一應課稅實體或計劃於各段未來期間（期間預期將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產）以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體所徵收的所得稅的情況下，方可互相抵銷。

政府補助

倘有合理保證可獲取政府補助及所有附帶條件可獲符合，則有關補助按公平值予以確認。倘補助與一項支出項目有關，則該補助在擬補償之成本支銷之期間內有系統地於損益中確認。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合約代價包括可變金額，代價金額會就本集團向客戶轉讓貨品或服務作交換而有權獲得之代價金額估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決，確認的累積收入金額極有可能不會發生重大收入撥回之時。

倘合約載有向客戶提供超過一年向客戶轉讓商品及服務之重大融資利益之融資組成部份，則收入按應收金額的現值計量，並使用反映於合約起始時本集團與客戶的個別融資交易之貼現率貼現。倘合約載有向本集團提供超過一年重大融資利益之融資組成部份，則根據該合約確認之收入包括按實際利率法計算合約責任產生之利息開支。對於客戶付款與承諾商品或服務轉移期間為一年或少於一年的合約，並無就重大融資組成部份影響對交易價利用香港財務報告準則第15號可行權宜方法進行調整。

利息收入

利息收入確認以應計基準按金融工具之估計年期用實際利率法按將未來估計之現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值的利率計算。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

來自其他來源之收入

- (i) 租賃收入於租賃年內按時間比例確認。取決於某一指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入；
- (ii) 股息收入於股東收取款項之權利確立時確認；及
- (iii) 出售上市證券之收入於交易日確認。

以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員 (包括董事) 會用以股份為基礎之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價 (「股本結算交易」)。

與僱員進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註35。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前，每個報告期末就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期部分之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間損益表之扣減或計入指該期間開始和完結時已確認之累積開支之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則會予評定作為本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將於授出日公平值內反映。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件會於獎勵公平值中反映及導致獎勵即時支銷，除非當中亦包含服務及／或表現條件則另作別論。

因未能達成非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘以權益結算獎勵之條款予以修訂，則倘獎勵之原定條款獲達成，開支會按最低金額予以確認，猶如條款並未修改。此外，倘任何修訂會增加以股份付款之公平值總額，或於修訂日期計量時有利於僱員，則會確認為開支。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬處理，而尚未就該獎勵確認之任何開支須即時予以確認，當中包括未達成本集團或僱員控制以內非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已經註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵之替代品，則該已註銷及新獎勵均被視為原有獎勵之修訂 (見上段所述) 處理。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有符合資格參與強制性退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立一項定額供款強積金計劃。供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於根據強積金計劃之規則應付時在損益表內扣除。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團作出之僱主供款於繳入強積金計劃後即全數撥歸僱員所有，惟根據強積金計劃之規則，倘僱員於全數獲得供款前離職，則退還予本集團之本集團僱主作出之自願性供款除外。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休保障計劃。該等附屬公司須按該等僱員工資之若干百分比，向該等中央退休保障計劃作出供款。供款於根據中央退休保障計劃之規則應付時在損益表內扣除。

離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時（以較早者為準）確認。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產（即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本的一部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。以有待用於合資格資產開支的特定借貸作暫時投資所賺取的投資收入自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。

股息

當末期股息於股東大會上獲股東批准宣派時，即須確認為負債。建議末期股息於財務報表附註內披露。

由於公司細則授權董事宣派中期股息，中期股息同時建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派後即確認為負債。

外幣

本財務報表以港元（本公司之功能貨幣）呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。本集團實體之外幣交易按交易日期適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目產生之差額於損益表中確認。

除指定作為本集團境外業務之投資淨額對沖部份之貨幣項目外，因貨幣項目結算或換算產生之差額均於損益表確認。該等差額於其他全面收益確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額重新分類至損益表。歸屬於該等貨幣項目之匯兌差額之稅項開支及抵免亦於其他全面收益列賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

以外幣為單位而按歷史成本計量之非貨幣項目按初次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目，按計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目而產生之收益或虧損乃與確認該項目之公平值變動而產生之盈虧之處理方法一致（即於其他全面收益或損益中確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

在終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確定相關資產、費用或收入採用的匯率，初次交易日期為本集團初步確認因預付代價而產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多次支付或收取或預付款項，本集團須釐定各項支付或收取預付代價的交易日期。

若干境外附屬公司、合資企業及聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為港元，而該等公司之損益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌變動儲備累計。於出售境外業務時，有關該特定業務之其他全面收益部分於損益表中確認。

任何收購境外業務所產生之商譽及對收購產生之資產及負債賬面值所作之任何公平值調整，按境外業務之資產及負債入賬，並按結算日之匯率換算。

就編製綜合現金流量表而言，境外附屬公司之現金流量按現金流動日期匯率換算為港元。境外附屬公司在年內產生之經常出現之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之所呈報金額以及隨附披露及或然負債之披露。有關該等假設及估計之不確定性可引致須對未來資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

投資物業公平值估計

本集團投資物業之公平值由獨立估值師按公開市場以現有使用基準釐定。作出釐定公平值判斷時，考慮主要是基於報告期末既存之市場情況作出之假設（如相關物業租金價值估計）及適當之資本化比率。有關估計會定期與實際市場數據比較。更多詳情載於財務報表附註15。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下兩個可報告經營分類：

- 物業開發及投資分類 – 開發及投資物業
- 財務投資分類 – 投資證券及應收票據以及提供金融服務

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類盈利或虧損（其為經調整除稅前盈利或虧損之計量）予以評估。經調整除稅前盈利或虧損乃貫徹以本集團之除稅前盈利或虧損計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及企業開支。

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

截至2020年12月31日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入 (附註5)			
來自外界客戶之收入	480,990	107,825	588,815
分類業績	574,067	485,796	1,059,863
公司及未分配開支			(63,566)
融資成本			(374,096)
除稅前盈利			622,201
其他分類資料：			
應佔盈利：			
合資企業	71,547	–	71,547
聯營公司	15,995	–	15,995
物業及設備項目資本開支	1,147	–	1,147
折舊	57,744	–	57,744
衍生金融工具之公平值虧損			
– 不合資格作對沖的交易	76,738	–	76,738
投資物業公平值虧損，淨額	39,437	–	39,437
按公平值計入損益之金融資產之			
公平值收益，淨額	–	445,697	445,697
金融資產之減值虧損撥回／			
(減值虧損)，淨額	(503)	1,460	957
於合資企業之投資	4,700,270	–	4,700,270
於聯營公司之投資	517,938	–	517,938

財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分類資料 (續)

可報告分類資料 (續)

截至2019年12月31日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入 (附註5)			
來自外界客戶之收入	477,140	87,496	564,636
分類業績	645,751	114,548	760,299
公司及未分配開支			(80,107)
融資成本			(278,426)
除稅前盈利			401,766
其他分類資料：			
應佔盈利／(虧損)：			
合資企業	136,532	—	136,532
聯營公司	(32,913)	—	(32,913)
物業及設備項目資本開支	42,342	—	42,342
折舊	51,155	—	51,155
衍生金融工具之公平值虧損			
—不合資格作對沖的交易	68,306	—	68,306
於境外業務之投資淨額無效對沖之 公平值虧損	18,311	—	18,311
投資物業公平值收益，淨額	165,297	—	165,297
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損，淨額	—	5,661	5,661
金融資產之減值虧損撥回／ (減值虧損)，淨額	(1,735)	15,713	13,978
於合資企業之投資	2,589,186	—	2,589,186
於聯營公司之投資	574,221	—	574,221

4. 經營分類資料 (續)

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	2020年 千港元	2019年 千港元
英國	480,990	477,140
中國內地	1,290	132
香港	106,535	87,364
	588,815	564,636

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。

(b) 非流動資產

	2020年 千港元	2019年 千港元
英國	19,705,504	17,206,199
中國內地	70,815	205,134
香港	699,845	727,320
澳洲	329,560	241,871
	20,805,724	18,380,524

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括金融工具及遞延稅項資產。

主要客戶之資料

94,938,000港元、79,778,000港元及62,744,000港元 (2019年：95,003,000港元、72,515,000港元及57,290,000港元) 之收入是源自三位 (2019年：三位) 物業開發及投資分類之租客。

財務報表附註

2020年12月31日

5. 收入、其他收入及收益，淨額

本集團之收入、其他收入及收益，淨額，分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
收入		
利息收入		
債務投資利息收入	74,239	47,107
應收貸款利息收入	32,164	42,009
	106,403	89,116
來自其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額：		
不取決於指數或利率之可變租賃付款	539	5,565
其他租賃付款，包括固定付款	480,451	471,575
	480,990	477,140
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損，淨額	–	(6,039)
上市股本投資所得股息收入	1,422	4,419
	482,412	475,520
	588,815	564,636
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	47,574	89,895
應收聯營公司款項之利息收入	97,350	–
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	445,697	–
匯兌收益，淨額	187,229	–
投資物業之公平值收益，淨額 (附註15)	–	165,297
出售按公平值計入損益之金融資產之收益，淨額	–	105,565
出售附屬公司之收益 (附註34)	–	140,290
按公平值計入其他全面收益之債務投資之贖回收益	3,875	1,163
出售物業及設備項目之收益	48	–
其他	46	632
	781,819	502,842

6. 其他開支

其他開支分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
投資物業之公平值虧損，淨額 (附註15)	39,437	–
衍生金融工具之公平值虧損—不合資格作對沖的交易	76,738	68,306
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損，淨額	–	5,661
於境外業務之投資淨額無效對沖之公平值虧損	–	18,311
匯兌虧損，淨額	–	18,328
出售物業及設備項目之虧損	–	37
	116,175	110,643

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行貸款利息	243,643	202,826
應付票據利息	129,126	73,708
租賃負債利息	1,327	1,892
	374,096	278,426

8. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)：

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
自有資產折舊	14	36,437	29,424
使用權資產折舊	14	21,307	21,731
		57,744	51,155
未計入租賃負債計量的租賃付款	16(c)	1,391	1,743
核數師酬金		5,500	5,320
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註9))：			
工資及薪金(附註)		202,773	201,479
退休福利計劃供款		6,443	5,344
		209,216	206,823
匯兌差額，淨額	5, 6	(187,229)	18,328
金融資產之減值虧損撥回，淨額			
按公平值計入其他全面收益之債務投資之			
減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額	19	4,156	(59)
應收貸款及利息之減值虧損撥回，淨額	22	(5,911)	(15,654)
計入預付款項、按金及其他應收款項之			
金融資產之減值虧損，淨額	23	798	1,735
		(957)	(13,978)
租金收入總額		(480,990)	(477,140)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支			
(包括維修及保養)		3,431	9,341
淨租金收入		(477,559)	(467,799)

附註：於截至2020年12月31日止年度已收取根據防疫抗疫基金項下保就業計劃獲發工資補貼3,579,000港元，以支付僱員2020年6月至11月的工資。該金額已於「行政開支」中確認並與僱員福利開支相抵銷。該資金旨在向企業提供財政支援，以保留可能會被遣散的僱員。根據補助條款，本集團不得在補貼期間遣散僱員，且須將所有資金用於支付僱員工資。

財務報表附註

2020年12月31日

9. 董事薪酬

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事薪酬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
袍金	2,145	2,085
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	40,368	39,066
酌情花紅	37,800	36,800
退休福利計劃供款	1,279	1,235
	79,447	77,101
	81,592	79,186

年內，本集團將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中1名執行董事作為員工宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值為952,000港元(2019年：1,002,000港元)，包括在以上披露款額內。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排(2019年：無)。

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
林健鋒先生	805	785
梁宇銘先生	670	650
黃龍德博士	670	650
	2,145	2,085

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2019年：無)。

9. 董事薪酬 (續)

(b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計薪酬 千港元
2020年					
執行董事：					
張松橋先生	-	12,090	13,500	18	25,608
林孝文醫生	-	11,326	8,000	479	19,805
梁振昌先生	-	3,055	2,000	141	5,196
梁偉輝先生	-	5,967	4,300	275	10,542
黃志強先生	-	7,930	10,000	366	18,296
	-	40,368	37,800	1,279	79,447
2019年					
執行董事：					
張松橋先生	-	11,700	13,500	18	25,218
林孝文醫生	-	11,077	8,000	465	19,542
梁振昌先生	-	2,964	2,000	137	5,101
梁偉輝先生	-	5,785	4,300	267	10,352
黃志強先生	-	7,540	9,000	348	16,888
	-	39,066	36,800	1,235	77,101

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中4名（2019年：4名）為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘1名（2019年：1名）非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
薪金、津貼及實物利益	4,160	3,900
酌情花紅	9,500	9,000
退休福利計劃供款	192	180
	13,852	13,080

薪酬屬下列範圍之非董事最高薪酬僱員之人數：

	2020年	人數	2019年
13,000,001港元至13,500,000港元	-		1
13,500,001港元至14,000,000港元	1		-

財務報表附註

2020年12月31日

11. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5% (2019年：16.5%) 計算，除了本集團一間附屬公司符合利得稅兩級制。該附屬公司首2,000,000港元 (2019年：2,000,000港元) 應課稅盈利的稅率為8.25% (2019年：8.25%)，其餘超過的應課稅盈利則按16.5% (2019年：16.5%) 徵稅。其他地區之應課稅盈利之稅項已按本集團營運所屬司法權區之現行稅率計算。

英國政府於2020年3月12日財政預算中宣佈，自2020年4月1日起出售物業所產生的任何收益，公司稅率將按19%而非17%繳納。稅率變化於2020年3月17日頒佈，並自2020年4月1日起生效。

	2020年 千港元	2019年 千港元
本年度即期支出		
香港	7,013	8,065
中國內地	6,906	39,529
英國	18,876	11,644
過往年度超額撥備	(106)	(55,125)
遞延稅項 (附註30)	1,344	(16,370)
本年度總稅項支出 / (抵免)	34,033	(12,257)

適用於除稅前盈利按本公司及其大部分附屬公司作為居籍之司法權區的法定稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支 / (抵免) 對賬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
除稅前盈利	622,201	401,766
按不同司法權區法定稅率計算之稅項	119,830	83,450
地方政府頒行的較低稅率	(12,758)	(13,713)
過往期間即期稅項調整	(106)	(55,125)
聯營公司應佔損益	(2,639)	5,431
合資企業應佔損益	(11,805)	(22,528)
毋須課稅之收入	(144,923)	(113,224)
不可扣稅之開支	75,779	46,785
按10%預扣稅對本集團出售中國附屬公司的影響	-	19,065
過往期間動用之稅項虧損	(5,951)	-
未確認之稅項虧損	16,606	37,602
按本集團實際稅率計算之稅項支出 / (抵免)	34,033	(12,257)

截至2020年12月31日止年度，加權平均適用稅率為19.3% (2019年：20.8%)。加權平均適用稅率變動乃由於本集團於相關司法權區的盈利能力發生變動所致。

分佔聯營公司應佔之稅項為9,014,000港元 (2019年：1,421,000港元)，已計入綜合損益表之「應佔聯營公司盈虧」。於截至2020年12月31日止年度，概無分佔合資企業應佔之稅項 (2019年：24,183,000港元)。

12. 股息

	2020年 千港元	2019年 千港元
擬派末期股息—每股普通股0.02港元(2019年:0.02港元)	77,647	77,647

截至2020年12月31日止年度，報告期後擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

本公司並無就截至2020年及2019年12月31日止年度宣派中期股息。

13. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益擁有人應佔年內盈利，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2020年及2019年12月31日止年度尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2020年 千港元	2019年 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通權益擁有人應佔盈利	588,168	414,023
		股份數目
	2020年	2019年
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本年度已發行普通股加權平均數	3,882,334,668	3,882,334,668

財務報表附註

2020年12月31日

14. 物業及設備

	自有資產					合計 千港元	使用 權資產 千港元 (附註 16(a))	合計 千港元
	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢私、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	船舶及遊艇 千港元			
2020年12月31日								
於2020年1月1日								
成本	7,138	38,825	17,716	7,312	145,446	216,437	154,628	371,065
累計折舊	(1,168)	(5,579)	(4,626)	(5,743)	(21,817)	(38,933)	(30,727)	(69,660)
賬面淨值	5,970	33,246	13,090	1,569	123,629	177,504	123,901	301,405
於2020年1月1日，扣除累計折舊	5,970	33,246	13,090	1,569	123,629	177,504	123,901	301,405
添置	-	-	550	597	-	1,147	6,355	7,502
出售	-	(425)	(1,798)	(19)	-	(2,242)	-	(2,242)
年內折舊撥備	(167)	(4,846)	(1,464)	(871)	(29,089)	(36,437)	(21,307)	(57,744)
匯兌調整	-	13	19	28	-	60	223	283
於2020年12月31日，扣除累計折舊	5,803	27,988	10,397	1,304	94,540	140,032	109,172	249,204
於2020年12月31日：								
成本	7,138	38,423	16,155	7,726	145,446	214,888	161,860	376,748
累計折舊	(1,335)	(10,435)	(5,758)	(6,422)	(50,906)	(74,856)	(52,688)	(127,544)
賬面淨值	5,803	27,988	10,397	1,304	94,540	140,032	109,172	249,204
2019年12月31日								
於2019年1月1日：								
成本	7,138	6,232	9,857	7,570	-	30,797	152,186	182,983
累計折舊	(1,000)	(992)	(3,298)	(5,892)	-	(11,182)	(8,874)	(20,056)
賬面淨值	6,138	5,240	6,559	1,678	-	19,615	143,312	162,927
於2019年1月1日，扣除累計折舊	6,138	5,240	6,559	1,678	-	19,615	143,312	162,927
添置	-	32,574	8,647	1,121	-	42,342	2,606	44,948
收購並非業務之附屬公司(附註33)	-	-	-	-	145,446	145,446	-	145,446
出售	-	-	(479)	(6)	-	(485)	-	(485)
年內折舊撥備	(168)	(4,583)	(1,639)	(1,217)	(21,817)	(29,424)	(21,731)	(51,155)
匯兌調整	-	15	2	(7)	-	10	(286)	(276)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	5,970	33,246	13,090	1,569	123,629	177,504	123,901	301,405
於2019年12月31日：								
成本	7,138	38,825	17,716	7,312	145,446	216,437	154,628	371,065
累計折舊	(1,168)	(5,579)	(4,626)	(5,743)	(21,817)	(38,933)	(30,727)	(69,660)
賬面淨值	5,970	33,246	13,090	1,569	123,629	177,504	123,901	301,405

於2020年12月31日，本集團的一棟賬面值4,354,000港元（2019年：4,476,000港元）的樓宇及其賬面值70,821,000港元（2019年：72,788,000港元）的租賃土地（計入使用權資產）已予抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保（附註28）。

15. 投資物業

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日之賬面值	14,902,298	14,394,511
添置	3,602	315
租賃優惠	(43,384)	(64,300)
公平值調整之淨收益／(虧損) (附註5及6)	(39,437)	165,297
匯兌調整	504,693	406,475
於12月31日之賬面值	15,327,772	14,902,298

本集團的投資物業包括兩項位於英國的商業物業。本公司董事根據該等物業中各項的性質、特點及風險已確定該等投資物業包括一類資產，即商業物業。本集團的投資物業於2020年12月31日根據獨立專業合資格估值師策坊測量師行有限公司進行的評估重新估值為15,327,772,000港元。每年，本集團管理層決定委聘哪一家外部估值師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。本集團財務部資深人員就由外聘估值師以財務報告為目的進行之估值作出檢討並直接向高級管理層報告。在對中期及年度財務報告進行估值時，本集團財務人員及外聘估值師就其進程、假設及結果每年進行兩次討論。

投資物業根據經營租賃出租予第三方，有關進一步情況概要載於財務報表附註16。

於2020年12月31日，本集團賬面總值15,327,772,000港元（2019年：14,902,298,000港元）的投資物業已予抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保（附註28）。

本集團投資物業的進一步詳情載於第123頁。

公平值等級

本集團所有商用物業的經常性公平值計量均採用重大不可觀察輸入數據（第三級）計算，且其變動詳情披露如下。

年內，第一級及第二級公平值計量間並無轉移，以及第三級亦無轉入或轉出（2019年：無）。

分類為第三級公平值等級內的公平值計量對賬：

	商業物業 千港元
於2019年1月1日之賬面值	14,394,511
添置	315
租賃優惠	(64,300)
公平值調整之淨收益 (附註5)	165,297
匯兌調整	406,475
於2019年12月31日及2020年1月1日之賬面值	14,902,298
添置	3,602
租賃優惠	(43,384)
公平值調整之淨虧損 (附註6)	(39,437)
匯兌調整	504,693
於2020年12月31日之賬面值	15,327,772

15. 投資物業 (續)

公平值等級 (續)

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			2020年	2019年
商業物業	收入資本化法	估計租金價值 (每年每平方米)	60英鎊至 125英鎊	60英鎊至 125英鎊
		等價收益率	3.73%至 4.79%	3.70%至 4.71%

分類為第三級公平值等級的投資物業公平值乃根據收入淨額的資本化並計及支出及復歸收入潛力，使用收入資本化法釐定。公平值計量與租金價值估值正相關，與等價收益率負相關。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有用於經營之租賃土地及辦公室物業的租賃合約。本集團提前一次性支付款項以收購租賃期為40至54年的香港租賃土地，並將不會根據該等土地租賃條款持續付款。辦公室物業的租賃通常具有2至4年的租賃期。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	租賃土地 千港元	辦公室物業 千港元	合計 千港元
於2019年1月1日	86,066	57,246	143,312
添置	-	2,606	2,606
折舊開支	(2,715)	(19,016)	(21,731)
匯兌調整	-	(286)	(286)
於2019年12月31日及2020年1月1日	83,351	40,550	123,901
添置	-	6,355	6,355
折舊開支	(2,292)	(19,015)	(21,307)
匯兌調整	-	223	223
於2020年12月31日	81,059	28,113	109,172

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

年內租賃負債 (計入其他應付款項及預提負債) 的賬面值及變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日的賬面值	39,050	55,292
新租賃	6,355	2,606
年內已確認利息增幅 (附註7)	1,327	1,892
付款	(20,232)	(20,637)
匯兌調整	207	(103)
於12月31日的賬面值	26,707	39,050
分析為：		
流動部分	16,155	18,334
非流動部分	10,552	20,716
	26,707	39,050

租賃負債之到期日分析於財務報表附註42中披露。

(c) 於損益表中確認的租賃相關款項如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
租賃負債利息	1,327	1,892
使用權資產折舊開支	21,307	21,731
與短期租賃及餘下租期於12月31日或之前屆滿的 其他租賃有關的開支 (計入行政開支)	1,391	1,743
損益表中確認款項總額	24,025	25,366

(d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註36(c)中披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業 (附註15)，其中包括兩處位於英國的商業物業。租賃條款通常(i)要求租戶每季度預付租金；(ii)規定進行租金檢討；(iii)向若干承租人授予租戶可行使之終止條款；及(iv)要求若干租戶支付保證金。於2020年12月31日，本集團物業經理自租戶收取並為本集團及其租戶信託持有之保證金為53,916,000港元 (2019年：52,044,000港元)。本集團於年內確認之租金收入為480,990,000港元 (2019年：477,140,000港元)，其詳情載於財務報表附註5。

16. 租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

於2020年12月31日，未來期間本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款 (乃假設任何租戶可行使之終止條款將不會行使而計算) 如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
1年內	560,255	540,026
1年以上2年以內	563,186	539,984
2年以上3年以內	504,278	535,266
3年以上4年以內	451,042	478,338
4年以上5年以內	392,612	428,268
5年以上	2,231,711	2,494,040
	4,703,084	5,015,922

17. 於合資企業之投資

	2020年 千港元	2019年 千港元
分佔資產淨值	4,700,270	2,589,186

17. 於合資企業之投資 (續)

本集團主要合資企業之詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊成立／登記及營運地點	以下各項之百分比		
			擁有權益	投票權	應佔盈利
Instant Glory International Limited (「Instant Glory」)	每股1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
Excel Winner UK Limited (「Excel Winner UK」)	每股1英鎊之普通股	英格蘭及威爾斯	50	50	50
美灣國際有限公司 (「美灣」)*	每股1美元之普通股	英屬處女群島	48.98	50	48.98
Whiteley JV S.à r.l. (「Whiteley JV」)	每股1英鎊之普通股	盧森堡大公國	46.08	50	46.08
Whiteley Hotel PropCo Limited (「Whiteley PropCo」)	每股0.01英鎊之普通股	根西島	46.08	50	46.08
Whiteley Hotel Apartments Limited (「Whiteley Apartments」)	每股0.01英鎊之普通股	英格蘭及威爾斯	46.08	50	46.08
Whiteley Retail Limited (「Whiteley Retail」)	每股0.01英鎊之普通股	根西島	46.08	50	46.08
Queens Road W2 Limited (「QRW2」)	每股1港元之普通股	香港	46.08	50	46.08
洋越投資有限公司 (「洋越」)	每股1美元之普通股	英屬處女群島	42.5	33.33	42.5
Proprium Holding Trust (「Proprium」)	每股1澳元之普通股	澳洲	41.9	50	41.9

* 董事認為，該等合資企業不再被視為本集團截至2020年12月31日止年度的重要合資企業，因此，該等合資企業截至2020年12月31日止年度的財務資料概要並無於財務報表中呈列。

Instant Glory為投資控股公司，間接持有Excel Winner UK (統稱「Instant Glory集團」) 之全部100%股權。Excel Winner UK為物業發展公司。

Whiteley JV為投資控股公司，間接持有Whiteley PropCo、Whiteley Apartments、Whiteley Retail及QRW2 (統稱「Whiteley集團」) 之全部100%股權。Whiteley集團主要從事房地產開發及投資。

洋越為投資控股公司，間接持有Proprium (統稱「洋越集團」) 的98.5%股權。Proprium為房地產投資公司。

所有該等合資企業均未上市及由本公司間接持有並使用權益法入賬。

財務報表附註

2020年12月31日

17. 於合資企業之投資 (續)

下表說明有關Instant Glory集團、美灣、Whiteley集團及洋越集團之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

Instant Glory集團

	2020年 千港元	2019年 千港元
現金及等同現金	36,045	14,825
其他流動資產	8,956,859	6,874,727
流動資產	8,992,904	6,889,552
非流動資產	12,693	8,985
流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	(2,085,557)	(2,237,414)
其他流動負債	(416,488)	(178,529)
流動負債	(2,502,045)	(2,415,943)
非流動負債	(299,259)	(280,874)
資產淨值	6,204,293	4,201,720
與本集團權益的對賬		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團分佔資產淨值	3,102,147	2,100,860
投資賬面值	3,102,147	2,100,860
利息開支	(7,830)	(2,617)
本年度虧損	(41,769)	(38,004)
本年度全面虧損總額	(41,769)	(38,004)

17. 於合資企業之投資 (續)

美灣

	2019年 千港元
現金及等同現金	60
其他流動資產	588,911
流動資產	588,971
流動負債	(480,392)
資產淨值	108,579
與本集團權益的對賬	
本集團之擁有權比例	48.98%
本集團分佔資產淨值	53,182
投資賬面值	53,182
利息收入	299,232
其他收入	118,621
所得稅開支	(49,373)
本年度盈利	361,176
本年度其他全面收益	76,909
本年度全面收益總額	438,085
已收股息	195,918

財務報表附註

2020年12月31日

17. 於合資企業之投資 (續)

Whiteley集團

	2020年 千港元	2019年 千港元
現金及等同現金	31,705	64,119
其他流動資產	3,553,982	3,525,674
流動資產	3,585,687	3,589,793
非流動資產	806,200	37,372
流動負債	(122,536)	(2,675)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項及撥備	(1,453,406)	(1,271,786)
其他非流動負債	(55,036)	(5,559)
非流動負債	(1,508,442)	(1,277,345)
資產淨值	2,760,909	2,347,145
與本集團權益的對賬		
本集團之擁有權比例	46.08%	46.08%
本集團分佔資產淨值	1,272,227	1,081,564
合資企業夥伴注入的實繳資本與其股權不成比例	(393,162)	(898,634)
非由本集團分佔虧損	308,186	10,218
應佔優先回報	81,344	–
投資賬面值	1,268,595	193,148
利息收入	–	2
其他收入	1,216	719
利息開支	(247,567)	(1,058)
本年度虧損	(646,633)	(22,175)
本年度全面虧損總額	(646,633)	(22,175)

17. 於合資企業之投資 (續)

洋越集團

	2020年 千港元	2019年 千港元
現金及等同現金	46,078	21,403
其他流動資產	610	1,338
流動資產	46,688	22,741
非流動資產	752,535	638,200
流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	(1,360)	(1,242)
其他流動負債	(7,285)	(3,215)
流動負債	(8,645)	(4,457)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項以及 非流動負債總額	(136,302)	(211,695)
資產淨值	654,276	444,789
非控制性股東權益	(5,864)	(2,669)
洋越集團擁有人應佔資產淨值	648,412	442,120
與本集團權益的對賬		
本集團之擁有權比例	42.5%	42.5%
本集團分佔資產淨值	275,575	187,901
投資賬面值	275,575	187,901
利息收入	6	198
其他收入	29,933	-
洋越集團擁有人應佔本年度盈利／(虧損)	19,244	(34,707)
洋越集團擁有人應佔本年度其他全面收益／(虧損)	54,706	(10,010)
洋越集團擁有人應佔本年度全面收益／(虧損) 總額	73,950	(44,717)

下表說明本集團並非個別屬重要的合資企業之財務資料彙總：

	2020年 千港元	2019年 千港元
應佔合資企業之年內盈利／(虧損)	2,908	(6,841)
應佔合資企業之其他全面收益	15	14,037
應佔合資企業之全面收益總額	2,923	7,196
本集團於合資企業投資之賬面總值	53,953	54,095

18. 於聯營公司之投資

	2020年 千港元	2019年 千港元
分佔資產淨值	457,398	492,531
應收一間聯營公司款項	60,540	81,690
	517,938	574,221

應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。董事認為，該款項不大可能於可預見將來償還，及被視為本集團對有關聯營公司投資淨額之一部分。應收聯營公司款項並無近期違約及逾期記錄。於2020年及2019年12月31日，損失準備被評估為極低。

主要聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營運地點	所持股份詳情	本集團應佔擁有權 權益百分比		主要業務
			2020年	2019年	
Fine Ahead Limited (「Fine Ahead」)*	英屬處女群島	每股1美元之普通股	35%	35%	投資控股
Champion Maker Limited (「Champion Maker」)	英屬處女群島	每股1美元之普通股	30%	30%	投資控股
Next Olympic Limited (「Next Olympic」)	英屬處女群島	每股1美元之普通股	30%	30%	投資控股
Modern Crescent Limited (「Modern Crescent」)	英屬處女群島	每股1美元之普通股	25%	25%	投資控股
朗康投資有限公司 (「朗康」)	香港	每股1港元之普通股	25%	25%	物業投資
PRECP Development Venture I Limited (「PRECP」)*	開曼群島	每股1美元之普通股	-	31.75%	投資控股

* 董事認為，該等聯營公司不再被視為本集團截至2020年12月31日止年度的重要聯營公司，因此，該等聯營公司截至2020年12月31日止年度的財務資料概要並無於財務報表中呈列。

Champion Maker為投資控股公司，直接持有Next Olympic的全部100%股權（統稱「Champion Maker集團」）。Next Olympic為投資控股公司。

Modern Crescent為投資控股公司，間接持有朗康之全部100%股權（統稱「Modern Crescent集團」）。朗康為物業投資公司。

本集團於此等聯營公司之股權包括透過本公司附屬公司持有之權益股份。

18. 於聯營公司之投資 (續)

下表說明有關Champion Maker集團、Modern Crescent及PRECP集團之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

Champion Maker集團

	2020年 千港元	2019年 千港元
流動資產	218,726	255,653
流動負債	(289)	-
資產淨值	218,437	255,653
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	30%	30%
本集團分佔資產淨值	65,531	76,696
投資賬面值	65,531	76,696
本年度盈利／(虧損)	33,285	(16,648)
本年度全面收益／(虧損) 總額	33,285	(16,648)

Modern Crescent集團

	2020年 千港元	2019年 千港元
流動資產	7,783,020	7,684,285
流動負債	(2,091,732)	(1,989,950)
非流動負債	(3,885,140)	(3,991,951)
資產淨值	1,806,148	1,702,384
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	25%	25%
本集團分佔資產淨值	451,537	425,596
投資賬面值	451,537	425,596
收入	160,012	190,213
本年度虧損	(41,692)	(55,807)
本集團其他全面虧損	(54,160)	-
本年度全面虧損總額	(95,852)	(55,807)

財務報表附註

2020年12月31日

18. 於聯營公司之投資 (續)

PRECP

	2019年 千港元
流動資產	45,240
非流動資產	173,570
流動負債	(9,531)
資產淨值	209,279
與本集團權益的對賬：	
本集團之擁有權比例	31.75%
本集團分佔資產淨值	66,446
投資賬面值	66,446
本年度虧損	(11,286)
本年度其他全面虧損	(4,428)
本年度全面虧損總額	(15,714)

下表說明本集團並非個別屬重要的聯營公司之財務資料彙總：

	2020年 千港元	2019年 千港元
應佔聯營公司之年內盈利／(虧損)	16,432	(10,384)
應佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)	377	(198)
應佔聯營公司之全面收益／(虧損) 總額	16,809	(10,582)
本集團於聯營公司投資之賬面總值	870	5,483

19. 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資	(i)	2,525,173	649,689
按公平值計入其他全面收益之債務投資	(ii), (iii)	1,272,347	365,798
		3,797,520	1,015,487
分類為流動資產部分		(955,430)	(198,615)
分類為非流動資產部分		2,842,090	816,872

附註：

- (i) 本集團認為上述股本投資為向在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司作出的投資，乃屬策略性質，因此將該等投資不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益。

於該等財務報表獲批准日期，假設本集團上市股本投資組合維持不變，本集團按公平值計入其他全面收益之上市股本投資市值為4,690,802,000港元。

截至2019年12月31日止年度，本集團為投資多元化考量，已部分出售一項股本投資。於出售日期有關股份公平值為67,578,000港元，而於其他全面收益確認之累計收益51,885,000港元已轉入保留盈利。

- (ii) 於2020年12月31日，本集團持有3份（2019年：2份）由若干於聯交所上市之公司（「發行人」）發行總本金為170,000,000美元（相等於1,317,500,000港元）（2019年：50,000,000美元（相等於387,500,000港元））之優先票據。該等優先票據按年利率介乎8.75%至12.375%（2019年：8.75%至11%）計息，有關利息每半年支付，將於2021年至2025年（2019年：2020年至2025年）到期。發行人可不時於到期日前以合適價格贖回全部或部分優先票據。

- (iii) 按公平值計入其他全面收益之債務投資之減值評估

於2020年12月31日，債務投資並無逾期（2019年：無），及所有債務投資均分類為計量預期信貸虧損之第一階段。於每個報告日之減值分析皆考慮到預期信貸虧損，其以發行人或可比較公司之違約風險作參考以應用損失率方式去預計。本集團於2020年12月31日應用之違約概率為0.81%（2019年：3.21%）以及默認損失預計約為63%（2019年：63%）。

按公平值計入其他全面收益之債務投資減值之虧損撥備變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	6,532	6,591
減值虧損／（減值虧損撥回），淨額（附註8）		
風險參數變動	(1,597)	1,036
新購優先票據	9,151	-
贖回優先票據	(3,398)	(1,095)
	4,156	(59)
於12月31日	10,688	6,532

財務報表附註

2020年12月31日

20. 按公平值計入損益之金融資產

	2020年 千港元	2019年 千港元
上市股本投資	284,382	223,561
其他非上市投資	1,941,138	683,139
	2,225,520	906,700
分類為流動資產部分	(375,023)	(300,980)
分類為非流動資產部分	1,850,497	605,720

上述上市股本投資分類為按公平值計入損益之金融資產，原因為其持作買賣。

於2020年12月31日，上述非上市投資為基金投資及可轉換貸款（2019年：基金投資及可轉換貸款）。由於該等投資及貸款之合約現金流量並非純粹為支付本金及利息，因此已強制分類為按公平值計入損益之金融資產。

於該等財務報表獲批准日期，假設本集團上市股本投資組合維持不變，本集團按公平值計入損益之上市股本投資市值為283,695,000港元。

21. 應收賬款

	2020年 千港元	2019年 千港元
應收賬款	13,557	9,449

應收賬款主要包括應收取之租金，一般也是提前收費及於賬期第一日到期收取。若干租戶需支付保證金，而保證金以信託形式由物業管理公司代本集團及本集團的租戶保存。本集團力求嚴格監控其應收賬款之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理人員定期檢討。

於報告期末，根據發票日期計，應收賬款之賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
1個月內	5,092	3,022
1至3個月	1,084	6,427
3至6個月	3,561	-
6至12個月	3,820	-
	13,557	9,449

本集團之租戶一般按時繳付租金及本集團之應收賬款於報告期末之賬齡均少於12個月。因此，本集團面臨的信貸風險為微不足道，故本公司董事認為該等租賃應收賬款之預期信貸虧損極低。

22. 應收貸款及利息

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
應收貸款			
有抵押	(i)	-	40,000
無抵押	(ii)	310,815	862,860
應收利息		310,815 6,455	902,860 10,292
減：減值撥備	(iii)	317,270 (8,101)	913,152 (14,012)
		309,169	899,140

由於該等應收貸款與多名貸款借用人有關，董事認為並無重大集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

附註：

- (i) 應收貸款以固定利率計息並按攤銷成本呈列。應收貸款的信貸期為1年。
- (ii) 該等應收貸款以固定利率計息並按攤銷成本呈列。該等應收貸款的信貸期介乎3個月至1年（2019年：1個月至1年）。
- (iii) 應收貸款及利息之減值虧損撥備之變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	14,012	29,666
減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額(附註8)	(14,012)	(29,666)
償還／終止確認貸款	8,101	14,012
新批出貸款	(5,911)	(15,654)
於12月31日	8,101	14,012

於2020年12月31日，317,270,000港元（2019年：876,997,000港元）（未計減值撥備）的應收貸款及利息於其信貸期內，所有該等結餘均分類為計量預期信貸虧損之第一階段。

於2019年12月31日，一筆36,155,000港元的應收貸款及利息（未計減值撥備）逾期90天以內，本集團認為借款人的信貸風險並無重大變動及所有結餘均分類為計量預期信貸虧損之第一階段。截至2020年12月31日止年度，逾期結餘36,155,000港元已悉數償還。

於每個報告日之減值分析皆考慮到預期信貸虧損，其以借款人或可比較公司之違約風險作參考以應用違約概率方式去預計。本集團於2020年12月31日應用之違約概率介乎1.98%至5.29%（2019年：1.95%至8.45%）以及違約損失預計約為62%（2019年：62%）。

財務報表附註

2020年12月31日

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
預付款項		7,108	48,382
按金及其他應收款項		40,302	661,865
應收一間合資企業款項	(a)	236,416	480,392
應收一間聯營公司款項	(b)	954,648	–
預付款項、按金及其他應收款項總額		1,238,474	1,190,639
減：減值撥備		(2,533)	(1,735)
		1,235,941	1,188,904
減：分類為非流動資產之按金		(5,567)	(8,052)
分類為流動資產部分		1,230,374	1,180,852

附註：

- (a) 應收一間合資企業款項為無抵押、免息及須按要求償還。董事認為，應收合資企業款項之信用風險並不重大。
- (b) 應收一間聯營公司款項按攤銷成本呈列，本金金額為人民幣800,000,000元，實際年利率為11%，到期日為2021年1月14日。結餘已於2020年12月31日後全部償還。

按金及其他應收款項主要指應收代價、租金按金、予賣方之按金及來自沒有違約紀錄之交易對手之應收款項。計入上述結餘之金融資產應收聯營公司及合資企業款項並無逾期，並分類為計量預期信貸虧損之第一階段。倘適用，本集團會於各報告日期通過考慮預期信貸虧損進行減值分析，預期信貸虧損乃通過採用違約概率方法並參考交易對手之違約風險估算。本集團於2020年12月31日應用之違約概率介乎0.31%至0.81%（2019年：0.89%）以及違約損失預計約為62%（2019年：62%）。

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損撥備的變動情況如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	1,735	–
減值虧損，淨額（附註8）	798	1,735
於12月31日	2,533	1,735

24. 經紀公司存款

經紀公司存款按平均年利率0.002%（2019年：年利率0.023%）計算。

25. 現金及等同現金及已抵押存款

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
現金及銀行結餘		5,687,950	4,661,627
定期存款		51,335	2,399,918
		5,739,285	7,061,545
減：已抵押存款	(a)	(26,427)	(965,000)
有限制銀行結餘	(b)	(194,475)	(67,088)
現金及等同現金		5,518,383	6,029,457

附註：

- (a) 於2020年12月31日，銀行結餘已抵押予銀行以向一家合資企業提供銀行貸款(附註39(b))。於2019年12月31日，銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲授之銀行借貸(附註28(b))。
- (b) 於2020年及2019年12月31日之有限制銀行結餘指存放於銀行之存款，其用途僅限於支付若干銀行授出之貸款融資項下之若干債務。

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)列值之現金及銀行結餘為137,744,000港元(2019年：1,160,313,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎1星期至6個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。

26. 其他應付款項及預提負債

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
預收款項		113,767	50,590
其他應付款項	(a)	100,009	94,630
預提負債		87,254	89,428
應付合資企業款項	(b)	157,833	59,560
租賃負債	16(b)	26,707	39,050
其他應付款項及預提負債總額		485,570	333,258
減：分類為非流動負債的租賃負債	16(b)	(10,552)	(20,716)
分類為流動負債部分		475,018	312,542

附註：

- (a) 其他應付款項為不計息及通常須於一年內償還。
- (b) 應付合資企業款項為無抵押、免息及按要求償還。

27. 衍生金融工具

	2020年 資產／(負債) 千港元	2019年 資產／(負債) 千港元
利率掉期	(77,632)	3,247

利率掉期

於2020年12月31日，本集團訂立了若干名義本金額為498,000,000英鎊及2,300,000,000港元（2019年：498,000,000英鎊）之利率掉期。就名義本金額為498,000,000英鎊的利率掉期而言，本集團按固定利率約0.72%（2019年：0.72%）支付利息，並就名義金額按相當於倫敦銀行同業拆息之浮動利率收取利息。年內，本集團訂立名義本金總額為2,300,000,000港元之新利率掉期。本集團按介乎0.305%至0.995%的固定利率支付利息，並按相當於倫敦銀行同業拆息之浮動利率收取利息。該等利率掉期將於未來2年（2019年：3年）後到期，並用於管理按浮動利率計息之銀行貸款產生之利率風險。

該等利率掉期並未設定為對沖目的，並透過損益按公平值計量。年內，非對沖利率衍生工具之公平值變動合共76,738,000港元（2019年：68,306,000港元）已扣除自損益。

28. 計息銀行借貸

	2020年			2019年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
流動						
銀行貸款—有抵押	不適用	不適用	—	倫敦銀行 同業拆息 +0.5% 及香港銀行 同業拆息+0.5%	按要求	954,330
須按要求償還的 長期銀行貸款 —有抵押	香港銀行 同業拆息+1%	按要求	22,750	香港銀行 同業拆息+1%	按要求	31,500
長期銀行貸款之 流動部分 —有抵押	倫敦銀行 同業拆息+1.35%	2021年	70,126	倫敦銀行 同業拆息 +1.35%	2020年	67,719
—無抵押	香港銀行 同業拆息+1.85%	2021年	442,792	不適用	不適用	—
			535,668			1,053,549
非流動						
銀行貸款 —有抵押	倫敦銀行 同業拆息 +1.35%至+1.5%	2022年	8,107,773	倫敦銀行 同業拆息 +1.35%至+1.5%	2021年至 2022年	7,894,382
—無抵押	香港銀行 同業拆息+1.85%	2022年	1,829,127	不適用	不適用	—
			9,936,900			7,894,382
			10,472,568			8,947,931
須償還之銀行貸款分析如下：						
按要求(附註a)			22,750			985,830
1年內			512,918			67,719
於第2年			9,936,900			67,829
於第3年至第5年(包括首尾兩年)			—			7,826,553
			10,472,568			8,947,931

財務報表附註

2020年12月31日

28. 計息銀行借貸 (續)

附註：

- (a) 誠如財務報表附註42進一步闡述，本集團總額為22,750,000港元（2019年：985,830,000港元）之定期貸款附帶按要求還款條款，被分類為流動負債並於上述分析中分析為須按要求償還的銀行貸款。

於報告期末，按貸款協議所載之既定還款日期劃分之計息銀行借貸之到期情況如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
應償還銀行借貸：		
1年內	525,168	1,030,799
於第2年	9,947,400	80,079
於第3年至第5年（包括首尾兩年）	-	7,837,053
	10,472,568	8,947,931

- (b) 本集團若干銀行借貸由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值如下：

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
物業及設備	14	75,175	77,264
投資物業	15	15,327,772	14,902,298
已抵押存款	25(a)	-	965,000

- (c) 於2020年及2019年12月31日，全部銀行借貸均按浮動利率計息。

- (d) 本集團以下列貨幣列值之銀行借貸之賬面值如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
港元	2,294,669	781,500
英鎊	8,177,899	8,166,431
	10,472,568	8,947,931

- (e) 若干本集團附屬公司股權已作為本集團獲授銀行借貸8,177,899,000港元（2019年：7,962,101,000港元）之抵押品（附註1）。

29. 應付票據

	原貨幣本金	合約年利率(%)	到期日	2020年 千港元	2019年 千港元
2019年票據	250,000,000美元	6.35	2022年	1,928,892	1,922,845

於2019年6月，本集團發行於聯交所上市本金總額為250,000,000美元（相當於1,937,500,000港元）、票面年利率為6.35%的擔保票據（「2019年票據」）。所得款項淨額為1,919,392,000港元（經扣除發行開支）。2019年票據由本公司提供擔保並將於2022年6月到期。

誠如本集團與2019年票據受託人之間的書面協議所述，本集團可於到期日前任何時間按贖回價（本金額）加上截至贖回日期的應計利息，酌情贖回所有但並非部分2019年票據。

於2020年12月31日，2019年票據之公平值為1,944,281,000港元（2019年：1,928,142,000港元），此乃基於金融機構於報告日期提供的市價計算。

30. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

遞延稅項負債

	超過相關 折舊之折舊撥備 千港元	未變現收益 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日	302	19,321	19,623
年內在損益表中扣減／（計入）之遞延稅項（附註11）	26	(19,022)	(18,996)
匯兌調整	-	(299)	(299)
於2019年12月31日及2020年1月1日	328	-	328
年內在損益表中扣減之遞延稅項（附註11）	18	-	18
於2020年12月31日	346	-	346

遞延稅項資產

	金融資產之 減值虧損 千港元
於2019年1月1日	4,938
年內在損益表中扣減之遞延稅項（附註11）	(2,626)
於2019年12月31日及2020年1月1日	2,312
年內在損益表中扣除之遞延稅項（附註11）	(1,326)
於2020年12月31日	986

30. 遞延稅項 (續)

根據《中國企業所得稅法》，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須被徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國內地與境外投資者所屬司法權區之間定有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立之附屬公司及聯營公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2020年12月31日，概無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅的未匯回盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見未來不大可能分派該等盈利。於2020年12月31日，尚未確認遞延稅項負債的與投資於該等中國內地之附屬公司相關的暫時性差異合共為463,592,000港元 (2019年：364,562,000港元)。

本集團來自香港及英國之稅項虧損為231,491,000港元 (2019年：225,781,000港元) 及350,343,000港元 (2019年：282,368,000港元)，分別取決於香港稅務局及英國稅務及海關總署的同意，有關稅項虧損可無限期抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅盈利。由於有關虧損被認為不大可能會有應課稅盈利以動用該等稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向其股東支付股息不會產生所得稅後果。

31. 股本

股份

	2020年 千港元	2019年 千港元
法定：		
20,000,000,000股 (2019年：20,000,000,000股) 每股0.10港元 (2019年：0.10港元) 之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
3,882,334,668股 (2019年：3,882,334,668股) 每股0.10港元 (2019年：0.10港元) 之普通股	388,233	388,233

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註35。

32. 儲備

本集團儲備金額及於本年及過往年度之變動詳情於第42至43頁之綜合權益變動表中呈列。

33. 收購並非業務之附屬公司

截至2019年12月31日止年度

於2019年4月，本集團以總現金代價80,088,000港元自該等合資企業夥伴收購航日環球、Oceanic Front及Fancy Style（統稱為「被收購附屬公司」）各自50%股權，且被收購附屬公司成為本集團全資附屬公司。自收購日期起，被收購附屬公司的業績併入本集團的財務報表內。

航日環球、Oceanic Front及Fancy Style分別主要從事遊艇投資、船舶投資及船舶管理，且截至收購日期，被收購附屬公司除持有相關資產外未進行任何重大業務交易。

由於被收購附屬公司並不構成業務，上述收購已由本集團作為收購資產入賬。

本集團在上述交易中收購的資產淨值如下：

	航日環球 千港元	Oceanic Front 千港元	Fancy Style 千港元	總計 千港元
已收購資產淨值：				
物業及設備	142,448	2,998	–	145,446
預付款項、按金及其他應收款項	1,437	–	8,509	9,946
現金及等同現金	–	–	6,303	6,303
其他應付款項及預提負債	(433)	(220)	(1,198)	(1,851)
	143,452	2,778	13,614	159,844
支付方式：				
現金	71,892	1,389	6,807	80,088
於收購日期在被收購附屬公司中的 先前權益	71,560	1,389	6,807	79,756
	143,452	2,778	13,614	159,844

有關收購被收購附屬公司之現金流量分析如下：

	航日環球 千港元	Oceanic Front 千港元	Fancy Style 千港元	總計 千港元
現金代價	(71,892)	(1,389)	(6,807)	(80,088)
已收購現金及等同現金	–	–	6,303	6,303
計入投資活動所得現金流量之現金 及等同現金流出淨額	(71,892)	(1,389)	(504)	(73,785)

34. 出售附屬公司

截至2019年12月31日止年度

已出售之附屬公司資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	附註	萬智集團 千港元 (附註a)	Delight Universe集團 千港元 (附註b)	總計 千港元
已出售之資產淨值：				
於聯營公司之投資		334,055	–	334,055
預付款項、按金及其他應收款項		–	244,436	244,436
現金及等同現金		59	–	59
其他應付款項及預提負債		(50,892)	(40,115)	(91,007)
		283,222	204,321	487,543
於出售時解除之匯兌變動儲備		19,660	–	19,660
出售附屬公司之收益	5	28,041	112,249	140,290
以現金支付		330,923	316,570	647,493

年內出售附屬公司之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	萬智集團 千港元 (附註a)	Delight Universe集團 千港元 (附註b)	總計 千港元
現金代價	330,923	316,570	647,493
應收代價	–	(316,570)	(316,570)
已出售之現金及等同現金	(59)	–	(59)
計入投資活動所得現金流量之現金及等同現金流入淨額	330,864	–	330,864

附註：

- 於2019年6月28日，本集團將其於萬智集團有限公司及其唯一附屬公司（「萬智集團」）的100%股權出售予獨立第三方，代價為人民幣291,100,000元（相當於330,923,000港元）。
- 於2019年12月30日，本集團將其於Delight Universe Limited及其唯一附屬公司（「Delight Universe集團」）的100%股權出售予獨立第三方，代價為316,570,000港元，其已於截至2020年12月31日止年度清償。

35. 購股權計劃

(A) 2005年計劃

本公司於2005年4月29日採納一項購股權計劃（「2005年計劃」）並已於2015年4月29日屆滿。2005年計劃之概要如下：

就(A)部2005年計劃而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；(ii)本公司或上文(i)所述任何主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；(iii)上文(ii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；(iv)上文(iii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；及(v)上文(iv)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業。「僱員」指合資格集團任何成員公司之任何全職或兼職僱員（包括任何執行及非執行董事或候任執行及非執行董事）。

目的

2005年計劃旨在表揚及鼓勵僱員及其他可能對本集團有所貢獻人士所作出之貢獻，以及給予獎勵及協助本集團留聘現有僱員及招聘額外僱員，並給予彼等直接經濟利益，為達致本集團長遠業務目標而努力。

參與人士

參與人士包括合資格集團任何成員公司之任何董事、高級職員及僱員；及合資格集團任何成員公司任何業務、顧問、專業及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員或任何擬委任出任上述任何職位之人士，而董事會全權認為彼曾經或預期會對本集團作出貢獻。

可予發行的股份總數及其於本報告日期佔已發行股份的百分比

於本報告日期，並無根據2005年計劃之可供發行股份，因該計劃已於2015年4月29日屆滿。

各參與人士的配額上限

任何12個月期間授予各參與人士之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲行使時所發行及將發行之股份總數，不得超過本公司已發行股本之1%，惟獲本公司股東於股東大會上批准者則除外。

可根據購股權認購股份的期限

購股權可根據2005年計劃條款於董事會通知各承授人之期間內隨時行使。該期間不得超過授出購股權日期起計10年。

購股權行使前須持有的最短期限

該期限可由董事會根據2005年計劃之條款釐定。

申請或接納購股權須付金額（如有）以及須作出或可能作出付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限

於接納授出購股權之要約時須支付1港元之代價。

35. 購股權計劃 (續)

(A) 2005年計劃 (續)

行使價的釐定基準

每股份之行使價應由董事會釐定，且不得低於下列三者之較高者：

- (i) 股份於提呈購股權日期 (須為交易日) 於聯交所日報表所報收市價；
- (ii) 股份於緊接上文(i)所述日期前五個交易日於聯交所日報表所報平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

2005年計劃的有效期

2005年計劃之有效期為10年，由2005年4月29日起計，至2015年4月28日止。

(B) 2015年計劃

於2015年5月21日，本公司採納一項購股權計劃 (「2015年計劃」)。2015年計劃之概要如下：

就(B)部2015年計劃而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；及(ii)本公司或上文(i)所述任何主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(iii)上文(ii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(iv)上文(iii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(v)上文(iv)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業。

目的

為本公司提供靈活的方式，向參與者給予激勵、獎勵、薪酬、補償及／或福利，以及滿足董事會不時批准的該等其他目的。

參與人士

由董事會全權釐定，已向或將向本集團提供服務的合資格集團各成員公司的任何董事 (或建議獲委任為董事的任何人士，無論是執行或非執行董事)、高級職員或員工 (無論是全職或兼職)；合資格集團各成員公司的任何商業顧問、專業顧問或其他顧問 (法律、技術、財務或企業管理領域) (包括該等商業顧問、專業顧問及其他顧問的任何行政人員、高級職員或員工 (或建議獲委任為該等職務的人士))。

可予發行的股份總數及其於本報告日期佔已發行股份的百分比

258,822,311股股份，相當於2021年3月22日已發行股份6.67%。

各參與人士的配額上限

在2015年計劃條款的規限下，於任何12個月期間內不超過已發行股份總數的1%。

可根據購股權認購股份的期限

董事會根據2015年計劃釐定的有關期限，該期限不超過購股權授出日期起計10年。

35. 購股權計劃 (續)

(B) 2015年計劃 (續)

購股權行使前須持有的最短期限

董事會根據2015年計劃的條款可能釐定的有關期限。

申請或接納購股權須付金額 (如有) 以及須作出或可能作出付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限

1.00港元，倘本公司要求，則於要求日期起計7日內。

行使價的釐定基準

在2015年計劃條款的規限下，行使價為由董事會全權釐定的價格，惟不得低於以下各項的最高者：

- (i) 股份在購股權授出日期 (必須為營業日) 於聯交所日報表所載的收市價；
- (ii) 股份在緊接購股權授出日期前連續五個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價；及
- (iii) 股份在購股權授出日期的面值。

2015年計劃的有效期

在2015年計劃條款的規限下，於2015年5月21日起計10年。

於2015年計劃獲採納起至2020年12月31日期間並無據此授出購股權。以下為年內2005年計劃項下之購股權變動：

	2020年		2019年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	3.26	46,305	3.25	64,162
年內失效	3.26	(46,305)	3.22	(17,857)
於12月31日	不適用	-	3.26	46,305

於截至2020年及2019年12月31日止年度並無2005年計劃項下的購股權獲行使。

於2019年12月31日，2005年計劃項下未行使購股權之行使價及行使期限如下：

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
41,435	3.2624	03-09-2010至02-09-2020
4,870	3.2624	01-01-2011至02-09-2020
46,305		

* 購股權之行使價須就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。

年內本集團並無確認購股權開支 (2019年：無)。

於報告期末，本公司並無2005年計劃項下的購股權仍然有效 (2019年：46,305,000份購股權)。

36. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，就辦公室物業的租賃安排而言，本集團之使用權資產及租賃負債分別為非現金增加6,355,000港元（2019年：2,606,000港元）及6,355,000港元（2019年：2,606,000港元）。

(b) 融資活動產生之負債變動

	應付票據 千港元	計入其他 應付款項及 預提負債的 租賃負債 千港元	計息銀行 借貸 千港元
於2019年1月1日	–	55,292	10,016,944
來自融資現金流量之變動	1,919,392	(18,745)	(1,324,002)
獲取貸款費用之攤銷	3,453	–	17,718
新租約	–	2,606	–
利息開支	–	1,892	–
分類為經營現金流量之已付利息	–	(1,892)	–
外匯變動	–	(103)	237,271
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,922,845	39,050	8,947,931
來自融資現金流量之變動	–	(18,905)	1,225,006
獲取貸款費用之攤銷	6,047	–	31,529
新租約	–	6,355	–
利息開支	–	1,327	–
分類為經營現金流量之已付利息	–	(1,327)	–
外匯變動	–	207	268,102
於2020年12月31日	1,928,892	26,707	10,472,568

(c) 租賃現金流出總額

現金流量表中包括的租賃現金流出總額如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
在經營活動中	2,718	3,635
在融資活動中	18,905	18,745
	21,623	22,380

37. 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	2020年 千港元	2019年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業及設備	5,952	14,355
投資物業	-	719
應付合資企業資本注資	2,043,291	2,931,571
應付一間聯營公司資本注資	3,975	586,323
	2,053,218	3,532,968

此外，上表未包括的本集團應佔合資企業自有資本之承擔如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
已訂約但未撥備	3,460,755	1,653,051

38. 金融擔保

- (a) 於2020年12月31日，本集團已就一間合資企業收購永久業權土地向賣方作出211,250,000港元之擔保（2019年：204,330,000港元）。
- (b) 於2020年12月31日，本集團就授予一間合資企業貸款向銀行作出最高1,042,375,000港元之擔保（2019年：1,118,707,000港元），於2020年及2019年12月31日，相關銀行貸款額度已悉數動用。
- (c) 於2020年12月31日，本集團就授予聯營公司貸款向銀行及一名獨立第三方作出最高1,502,750,000港元的擔保（2019年：1,479,375,000港元），於2020年及2019年12月31日，相關貸款額度已悉數動用。
- (d) 於2020年12月31日，本集團就本集團對一間合資企業的股權出資承諾向若干金融機構作出最高735,123,000港元之擔保（2019年：1,666,255,000港元），以及就合資企業的项目開發成本作出最高871,406,000港元之成本超支擔保（2019年：842,861,000港元）。

由於本公司董事認為該等金融擔保合約於初步確認時及於報告期末的公平值並不重大，故本集團並無就該等金融擔保確認任何負債。

39. 關聯方交易

- (a) 於報告期末，本集團與合資企業及聯營公司往來款之詳情載於財務報表附註23及26。
- (b) 於2020年12月31日，本集團已(i)就一間合資企業收購永久業權土地向賣方作出擔保；(ii)就授予一間合資企業及一間聯營公司之銀行貸款向銀行作出擔保；(iii)就授予一間聯營公司之貸款融資向獨立第三方作出擔保；及(iv)就本集團對合資企業的股權出資承諾向若干金融機構作出擔保以及就合資企業之項目開發成本作出的成本超支擔保，且本集團已就授予合資企業的銀行貸款向銀行存入抵押存款。有關本集團向其合資企業及聯營公司作出金融擔保之詳情載於財務報表附註38。有關本集團向銀行存入抵押存款之詳情載於財務報表附註25。
- (c) 本集團主要管理人員之酬金：

	2020年 千港元	2019年 千港元
向主要管理人員支付之短期僱員福利	81,592	79,186

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

40. 按類別劃分之金融工具

除按公平值計量之按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資、按公平值計入損益之股本投資及衍生金融工具外，本集團於2020年及2019年12月31日之金融資產及負債為按攤銷成本列賬之金融資產以及按攤銷成本列賬之金融負債。

41. 金融工具公平值及公平值等級

管理層評定認為，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、經紀公司存款、應收賬款、列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收貸款及利息、列入其他應付款項及預提負債之金融負債之流動部分以及計息銀行借貸之流動部分的公平值與其彼等的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以董事為首的本集團財務部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務總監直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由董事審核及批准。估值過程及結果均與審核委員會每年討論兩次以進行中期及年度財務申報。

入賬之金融資產及負債公平值為由自願各方在現時交易（而非強制或清算銷售）中交換金融工具的金額。於估計公平值時已採用以下方法及假設：

計息銀行借貸之非流動部分、應付票據及計入其他應付款項的金融負債之非流動部分之公平值乃透過使用當前可供具有類似條款、信用風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。於2020年12月31日，本集團之計息銀行借貸、應付票據及計入其他應付款項的金融負債違約風險乃評估為不重大。經管理層評估，計息銀行借貸之非流動部分、應付票據及計入其他應付款項的金融負債之公平值與其賬面值相若。

41. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

上市股本投資及債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。非上市基金投資之公平值乃根據投資的每股資產淨值或最近期交易價釐定。可轉換貸款的公平值採用估值技術，基於不受可觀察市場價格或利率支持的假設進行估計。董事相信，估計公平值（計入綜合財務狀況表，且公平值相關變動淨額於截至2020年12月31日止年度之損益表或其他全面收益表（如適當）確認）乃屬合理，且為於報告期末最適當的估值。

本集團與多名對手方（主要為具介乎A-至AA-信貸評級的金融機構）訂立衍生金融工具。衍生金融工具（即利率掉期）乃採用與遠期定價及掉期模型類似之估值方法計量（採用現值計算）。該等模型納入多項不同的市場可觀察輸入值，包括對手方的信貸素質、外匯即期及遠期匯率以及利率曲線。利率掉期的賬面值與其公平值相同。

於2020年12月31日，按市值標價的衍生負債狀況已扣除涉及衍生工具對手方違約風險應佔的信貸評估調整。對手方信貸風險的變動對按公平值確認的金融工具並無重大影響。

以下概述金融工具估值的重大不可觀察輸入數據以及截至2020年及2019年12月31日的敏感性分析：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	公平值對輸入數據的敏感性
於2020年12月31日 歸類為按公平值計入損益的 金融資產的可轉換貸款	折現現金流量方法	實際利率	26.78%	實際利率 增加(降低)1% 不會對公平值 產生重大影響
於2019年12月31日 歸類為按公平值計入損益的 金融資產的可轉換貸款	柏力克-舒爾斯模式	實際利率	19.71%	實際利率 增加(降低)1% 不會對公平值 產生重大影響
		波動性	57.51%	波動性增加 (降低)1% 不會對公平值 產生重大影響

財務報表附註

2020年12月31日

41. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於 活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
按公平值計量之資產：				
於2020年12月31日				
按公平值計入其他全面收益之金融資產：				
上市股本投資	2,525,173	-	-	2,525,173
債務投資	-	1,272,347	-	1,272,347
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	284,382	-	-	284,382
非上市基金投資	-	1,850,497	-	1,850,497
可轉換貸款	-	-	90,641	90,641
	2,809,555	3,122,844	90,641	6,023,040
於2019年12月31日				
按公平值計入其他全面收益之金融資產：				
上市股本投資	649,689	-	-	649,689
債務投資	-	365,798	-	365,798
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	223,561	-	-	223,561
非上市基金投資	-	605,720	-	605,720
可轉換貸款	-	-	77,419	77,419
衍生金融工具	-	3,247	-	3,247
	873,250	974,765	77,419	1,925,434

41. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

公平值等級 (續)

使用重大可觀察
輸入數據的
公平值計量
(第二級)
千港元

按公平值計量的負債：

於2020年12月31日

衍生金融工具	77,632
--------	---------------

於2019年12月31日，並無以公平值計量的負債。

於本年度，金融資產及金融負債之公平值計量於第一級及第二級之間並無轉移，且金融資產及金融負債並無轉至或轉自第三級 (2019年：無)。

於本年度，第三級公平值計量變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
按公平值計入損益之金融資產：		
於1月1日	77,419	-
收購	-	69,928
出售	(9,301)	-
於損益表確認的收益總額計入其他收入	22,523	7,491
於12月31日	90,641	77,419

42. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產、衍生金融工具、應收貸款及利息、應收賬款、按金及其他應收款項、其他應付款項、計息銀行借貸、應付票據、經紀公司存款、已抵押存款、有限制銀行結餘以及現金及等同現金。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於財務報表附註2.4中披露。

本集團金融工具所產生之主要風險有利率風險、外幣風險、信貸風險、股價風險及流動資金風險。董事檢討及贊同管理每項該等風險之政策，有關政策概列如下。

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團已抵押存款、有限制銀行結餘、現金及等同現金及按浮息計算銀行借貸有關。本集團持續監控利率變動及評估風險以及可供對沖其債務責任之成本。

為管理其利息成本，本集團已訂立利率掉期，據此，本集團協議於指定區間交換經參考協定之名義本金額計算所得之定息與浮息金額之差額。於2020年12月31日，於計及利率掉期之影響後，本集團約72%（2019年：57%）之計息銀行借貸按固定利率計息。

下表顯示本集團除稅前盈利對利率合理變動（所有其他變數維持不變）之敏感度（透過對本集團於報告期末所持有之已抵押存款、有限制銀行結餘、現金及等同現金及銀行借貸（經計及利率掉期之影響後）之影響）。對本集團權益之其他組成部分並無重大影響。

	基點 增加／(減少)	除稅前盈利 增加／(減少) 千港元
2020年		
港元	100	34,133
美元	100	11,111
人民幣	100	1,377
英鎊	100	(18,353)
港元	(100)	(34,133)
美元	(100)	(11,111)
人民幣	(100)	(1,377)
英鎊	(100)	18,353
2019年		
港元	100	18,494
美元	100	31,318
人民幣	100	11,603
英鎊	100	(29,401)
港元	(100)	(18,494)
美元	(100)	(31,318)
人民幣	(100)	(11,603)
英鎊	(100)	29,401

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團主要因業務活動導致應收款項、應付款項及現金及銀行結餘乃以交易相關業務的功能貨幣以外之貨幣計值而面臨貨幣風險。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，於報告期末本集團除稅前盈利對營運功能貨幣以外之貨幣的匯率合理可能波動（由於貨幣資產及負債的公平值變動所致）的敏感度。

	比率 增加／(減少)	除稅前盈利 增加／(減少) 千港元
2020年		
倘港元兌人民幣轉弱	10%	67,351
倘港元兌人民幣轉強	(10%)	(67,351)
倘港元兌英鎊轉弱	10%	47,476
倘港元兌英鎊轉強	(10%)	(47,476)
倘港元兌澳元轉弱	10%	9,065
倘港元兌澳元轉強	(10%)	(9,065)
2019年		
倘港元兌人民幣轉弱	10%	96,404
倘港元兌人民幣轉強	(10%)	(96,404)
倘港元兌英鎊轉弱	10%	20,315
倘港元兌英鎊轉強	(10%)	(20,315)
倘港元兌澳元轉弱	10%	8,147
倘港元兌澳元轉強	(10%)	(8,147)

上表所載分析結果指為呈列目的而將以對應功能貨幣計量的本集團各實體除稅前盈利按報告期末現行匯率兌換為港元的影響。

敏感度分析假設於報告期末已採用此等匯率變動重新計量本集團所持有導致本集團面對外匯風險的貨幣資產及負債（包括集團內公司間以及非貸方或借方功能貨幣計值之應付款項及應收款項）。此分析不包括換算境外業務之財務報表為本集團呈報貨幣以及指定作為本集團於英國之附屬公司及合資企業之投資淨額之對沖的銀行借貸（見下文之討論）產生之差額。

投資淨額對沖

倘於附屬公司、合資企業及聯營公司之投資淨額與本公司之功能貨幣有所不同，則產生外幣風險。附屬公司、合資企業及聯營公司之功能貨幣與本公司之功能貨幣之間的即期匯率波動產生的風險將導致投資淨額之金額發生變動。有關風險可能對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

投資淨額對沖 (續)

本集團就其於相關附屬公司及合資企業之投資淨額之英鎊外匯風險進行對沖。

本集團採用遠期貨幣合約與外幣計值銀行借貸之組合作為對沖工具。遠期貨幣合約及銀行借貸之貨幣與相關附屬公司及合資企業之功能貨幣相同，因此被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係。本集團已就該等對沖關係將對沖比例定為1:1，原因是遠期貨幣合約及外幣計值銀行借貸之相關風險與對沖風險組成部分相等。

當採用外幣計值銀行借貸作為對沖工具時，本集團將透過將因即期匯率變動而導致之銀行借貸賬面值過往變動與因即期匯率變動而導致之境外業務投資過往變動進行比較（抵銷法）來評估其效力。

當採用遠期貨幣合約作為對沖工具時，本集團將透過將衍生工具公平值之過往變動與因即期匯率變動而導致之境外業務投資過往變動進行比較來評估其效力。

對沖無效或源自於相關附屬公司及合資企業淨投資之賬面值下跌，跌至低於遠期貨幣合約及外幣計值銀行借貸之名義金額。

截至2019年12月31日止年度，本集團已終止所有對沖關係。截至2019年12月31日止年度，作為確認對沖無效性基準之於附屬公司及合資企業投資淨額之匯兌收益為45,205,000港元，已於本集團之年內其他全面收益確認，並於權益之匯兌變動儲備累計。於2019年12月31日，於附屬公司及合資企業投資淨額之匯兌收益為353,789,000港元已於權益之匯兌變動儲備累計。

本集團已清償所有以英鎊計值之銀行借貸及遠期合約，該等借貸及合約指定為截至2019年12月31日止年度本集團對英國附屬公司及合資企業投資淨額的對沖。因銀行借貸換算為港元而產生之匯兌虧損總額18,756,000港元及因遠期貨幣合約產生之公平值虧損44,760,000港元已於本集團截至2019年12月31日止年度其他全面收益確認，並於權益之匯兌變動儲備累計。一項與淨投資對沖無效相關之公平值虧損18,311,000港元已於截至2019年12月31日止年度損益表內確認。於2019年12月31日，因銀行借貸換算為港元而產生之匯兌虧損365,569,000港元及因遠期貨幣合約產生之公平值收益11,780,000港元已於權益之匯兌變動儲備累計。

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

最大風險及年終階段

下表列示以本集團信貸政策為基準的信貸質素及信貸風險的最大風險，其主要根據過去逾期資料（除非其他資料毋須花費不必要成本或精力獲取）以及於12月31日的年終階段分類計算。就上市債務投資而言，本集團亦使用外部信貸率對其作出監控。所呈示金額為金融資產賬面總值。

於2020年12月31日

	十二個月 預期信貸虧損		全期預期 信貸虧損		合計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化計算法 千港元	
按公平值計入其他全面收益之債務投資					
— 信貸評級B	1,272,347	—	—	—	1,272,347
應收賬款	—	—	—	13,557	13,557
應收貸款及利息	317,270	—	—	—	317,270
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產—正常*	1,231,366	—	—	—	1,231,366
經紀公司存款	10,267	—	—	—	10,267
已抵押存款	26,427	—	—	—	26,427
有限制銀行結餘	194,475	—	—	—	194,475
現金及等同現金	5,518,383	—	—	—	5,518,383
	8,570,535	—	—	13,557	8,584,092

於2019年12月31日

	十二個月 預期信貸虧損		全期預期 信貸虧損		合計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化計算法 千港元	
按公平值計入其他全面收益之債務投資					
— 信貸評級B	365,798	—	—	—	365,798
應收賬款	—	—	—	9,449	9,449
應收貸款及利息	913,152	—	—	—	913,152
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產—正常*	1,139,383	—	—	—	1,139,383
經紀公司存款	10,394	—	—	—	10,394
已抵押存款	965,000	—	—	—	965,000
有限制銀行結餘	67,088	—	—	—	67,088
現金及等同現金	6,029,457	—	—	—	6,029,457
	9,490,272	—	—	9,449	9,499,721

* 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產尚未逾期及並無資料顯示金融資產的信貸風險自初次確認自己顯著上升，則其信貸質素視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素視為「存疑」。

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

股價風險

股價風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於2020年12月31日，本集團承受因包括按公平值計入損益之金融資產(附註20)及按公平值計入其他全面收益之金融資產(附註19)之個別上市股本投資所產生之股價風險。於報告期末，本集團之上市投資於聯交所上市，並按市場報價估值。

於年內最接近報告期末之交易日之營業時間結束時，下列聯交所之市場股票指數及其各自於年內之最高及最低點如下：

	2020年 12月31日	2020年 高/低	2019年 12月31日	2019年 高/低
香港—恒生指數	27,231	29,175/21,139	28,190	30,280/24,897

下表說明按上市股本投資於報告期末之賬面值計算，而所有其他可變因素不變及受任何稅項影響前，上市股本投資公平值每下跌10% (2019年：下跌10%) 之敏感度。就此分析而言，就計入按公平值計入其他全面收益之金融資產的上市股本投資及可供出售股本投資而言，其影響分別視為公平值儲備(不會重新分類)及可供出售投資重估儲備。

	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前 盈利減少 千港元	股本之 其他部分減少 千港元
2020年			
於香港上市之股本投資：			
—按公平值計入損益之金融資產	284,382	(28,438)	—
—按公平值計入其他全面收益之金融資產	2,525,173	—	(252,517)
總計	2,809,555	(28,438)	(252,517)
2019年			
於香港上市之股本投資：			
—按公平值計入損益之金融資產	223,561	(22,356)	—
—按公平值計入其他全面收益之金融資產	649,689	—	(64,969)
總計	873,250	(22,356)	(64,969)

本集團管理層透過維持廣泛多元化之投資組合管理上述風險。

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團管理層旨在維持足夠之現金及等同現金，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以滿足其預測經營所得現金流量。

於報告期末，根據已訂約但未折現之款項（包括使用合約利率（或倘為浮動利率，則根據於報告期末之現行匯率）計算之利息付款）及本集團可能被要求作出付款之最早日期，本集團金融負債之到期資料如下：

	2020年				
	按要求 千港元	1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
計息銀行借貸（附註）	22,750	699,211	10,071,345	-	10,793,306
租賃負債	-	16,880	7,258	3,728	27,866
應付票據	-	123,031	1,999,016	-	2,122,047
計入其他應付款項及預提負債的 金融負債（不包括租賃負債）	157,833	100,009	-	-	257,842
	180,583	939,131	12,077,619	3,728	13,201,061
已發出財務擔保： 最高擔保額	4,362,904	-	-	-	4,362,904
	2019年				
	按要求 千港元	1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
計息銀行借貸（附註）	985,830	250,117	248,172	7,970,796	9,454,915
租賃負債	-	19,492	15,490	5,716	40,698
應付票據	-	123,031	123,031	1,999,016	2,245,078
計入其他應付款項及預提負債的 金融負債（不包括租賃負債）	59,560	94,630	-	-	154,190
	1,045,390	487,270	386,693	9,975,528	11,894,881
已發出財務擔保： 最高擔保額	5,311,528	-	-	-	5,311,528

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

附註：

本集團計息銀行借貸包括於2020年12月31日本金總額為22,750,000港元之定期貸款（2019年：985,830,000港元），其中各自之貸款協議包括按要求償還之條款，銀行可隨時無條件要求還款，因此對上述到期組合而言，全部金額均列作「按要求還款」。

儘管附有上述條款，董事相信此等貸款將不會於12個月內要求償還，彼等認為該等銀行貸款將按照各自之貸款協議所載到期日還款。該評估乃參考綜合財務報表批准日期之本集團財務狀況；本集團遵守貸款契約；並無拖欠事件及本集團以往均依時償還款項之事件釐定。根據銀行貸款條款，合約之未貼現支付（包括使用合約利率（或倘為浮動利率，則根據於報告期末之現行匯率）計算之利息付款）如下：

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
2020年12月31日	12,475	10,551	-	23,026
2019年12月31日	990,564	12,950	10,659	1,014,173

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持信用評級優良及資本比率穩健，以支援其業務及盡量提高股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至2020年及2019年12月31日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

本集團利用淨資產負債比率（即淨債務除以母公司擁有人應佔權益）監察資本。淨債務包括計息銀行借貸及應付票據減去現金及銀行結餘以及定期存款。於報告期末之淨資產負債比率如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
計息銀行借貸（附註28）	10,472,568	8,947,931
應付票據（附註29）	1,928,892	1,922,845
減：現金及銀行結餘以及定期存款（附註25）	(5,739,285)	(7,061,545)
債務淨額	6,662,175	3,809,231
母公司普通權益擁有人應佔權益	20,414,273	17,506,388
淨資產負債比率	32.6%	21.8%

43. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產		
物業及設備	29	36
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540
於附屬公司之投資	1,000,390	1,000,390
非流動資產總值	1,010,959	1,010,966
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	744	42,817
應收附屬公司款項	13,929,656	11,814,823
經紀公司存款	50	50
現金及等同現金	104	108
流動資產總值	13,930,554	11,857,798
流動負債		
其他應付款項及預提負債	46,536	86,605
計息銀行借貸	442,792	-
流動負債總額	489,328	86,605
流動資產淨值	13,441,226	11,771,193
總資產減流動負債	14,452,185	12,782,159
非流動負債		
計息銀行借貸	1,829,127	-
資產淨值	12,623,058	12,782,159
權益		
已發行股本	388,233	388,233
儲備(附註)	12,234,825	12,393,926
權益總額	12,623,058	12,782,159

張松橋
董事

林孝文
董事

財務報表附註

2020年12月31日

43. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日	11,977,078	165,272	171,893	12,314,243
本年度全面收益總額	–	–	157,330	157,330
已批准2018年末期股息	–	–	(77,647)	(77,647)
購股權失效	–	(26,453)	26,453	–
於2019年12月31日及2020年1月1日	11,977,078	138,819	278,029	12,393,926
本年度全面虧損總額	–	–	(81,454)	(81,454)
已批准2019年末期股息	–	–	(77,647)	(77,647)
購股權失效	–	(138,819)	138,819	–
於2020年12月31日	11,977,078	–	257,747	12,234,825

購股權儲備包括已授出但未行使之購股權公平值，有關進一步資料載於財務報表附註2.4以股份為基礎之付款之會計政策內。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥往股份溢價賬，或倘相關購股權到期或於歸屬期後沒收時，則轉撥往保留盈利。

44. 財務報表之批准

財務報表已於2021年3月22日獲董事會批准及授權刊發。

以下為摘自已刊發之經審核財務報表之本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債概要。

業績

	截至12月31日止年度				
	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
收入	588,815	564,636	651,104	464,561	1,129,416
除稅前盈利／(虧損)	622,201	401,766	190,570	303,493	(289,889)
所得稅抵免／(開支)	(34,033)	12,257	(19,471)	(11,617)	(66,867)
母公司普通權益擁有人應佔 本年度盈利／(虧損)	588,168	414,023	171,099	291,876	(356,756)

資產及負債

	於12月31日				
	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
物業及設備	249,204	301,405	105,681	99,815	103,837
投資物業	15,327,772	14,902,298	14,394,511	15,228,933	–
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540	10,540	10,540	10,540
於合資企業之投資	4,700,270	2,589,186	2,736,999	3,358,046	319,907
於聯營公司之投資	517,938	574,221	914,929	227,116	142,666
按公平值計入其他全面收益之金融資產	2,842,090	816,872	1,291,140	–	–
按公平值計入損益之金融資產	1,850,497	605,720	1,445,963	–	–
可供出售投資	–	–	–	2,687,399	2,963,697
預付款項、按金及其他應收款項	5,567	8,052	280,808	–	–
衍生金融工具	–	3,247	72,394	44,739	–
遞延稅項資產	986	2,312	4,938	–	–
非流動資產	25,504,864	19,813,853	21,257,903	21,656,588	3,540,647
流動資產	8,635,663	9,665,082	7,180,954	10,514,449	11,095,824
流動負債	(1,771,932)	(2,134,276)	(3,567,258)	(8,837,617)	(1,343,787)
流動資產淨值	6,863,731	7,530,806	3,613,696	1,676,832	9,752,037
非流動負債	(11,954,322)	(9,838,271)	(7,748,109)	(6,487,671)	(23,896)
母公司普通權益擁有人應佔權益	20,414,273	17,506,388	17,123,490	16,845,749	13,268,788

物業組合

本集團持作投資的物業權益

物業名稱	物業地點	用途	應佔面積 (平方呎)	租賃年期	本集團權益
One Kingdom Street	英國倫敦Kingdom Street 1號， W2 6BD	寫字樓及 停車場	265,000	永久權益	100%
利德賀大樓	英國倫敦Leadenhall Street 122號， EC3V 4AB	寫字樓、零售及 停車場	610,000	永久權益	100%

「股東週年大會」	指	本公司將於2021年5月18日舉行的股東週年大會
「澳元」	指	澳元，澳洲的法定貨幣
「澳洲」	指	澳洲聯邦
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》
「公司法」	指	百慕達1981年公司法（經不時修訂）
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司
「董事」	指	本公司的董事
「環境及社會責任」	指	環境及社會責任
「歐盟」	指	歐洲聯盟
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國的法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「千瓦時」	指	千瓦時
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「《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	本公司的股東特別大會
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「英國」	指	英國，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比