



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

股份代號：12

二零二零年年報

銳意創新
共築可持續未來

公司簡介

恒基兆業地產有限公司乃由李兆基博士大紫荊勳賢於一九七六年所創立，現為一間於香港及內地均具領導地位之地產發展集團。其核心業務包括物業發展及物業投資。此外亦直接持有一間上市附屬公司恒基兆業發展有限公司及三間上市聯營公司，即香港中華煤氣有限公司（該公司持有一間上市附屬公司港華燃氣有限公司之股份權益）、香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之股份權益。

恒基地產自一九八一年在香港上市，至今已發展成為本港最大地產發展商之一。於二零二零年十二月三十一日，恒基地產之市值達港幣一千四百六十億元，連同旗下之上市附屬公司及聯營公司，總市值約為港幣三千七百五十億元。

本公司以垂直整合方式經營，並以項目管理、建築、物業管理及財務服務支持其核心業務。恒基地產旗下所有業務，均致力提供最優質產品、最稱心服務、及最切合環保及可持續發展需要，務求對股東、客戶以至社會大眾均能提升價值。

封面：

恒基地產香港美利道項目由「扎哈·哈迪德建築事務所」設計
效果圖由 PixelFlakes 製作

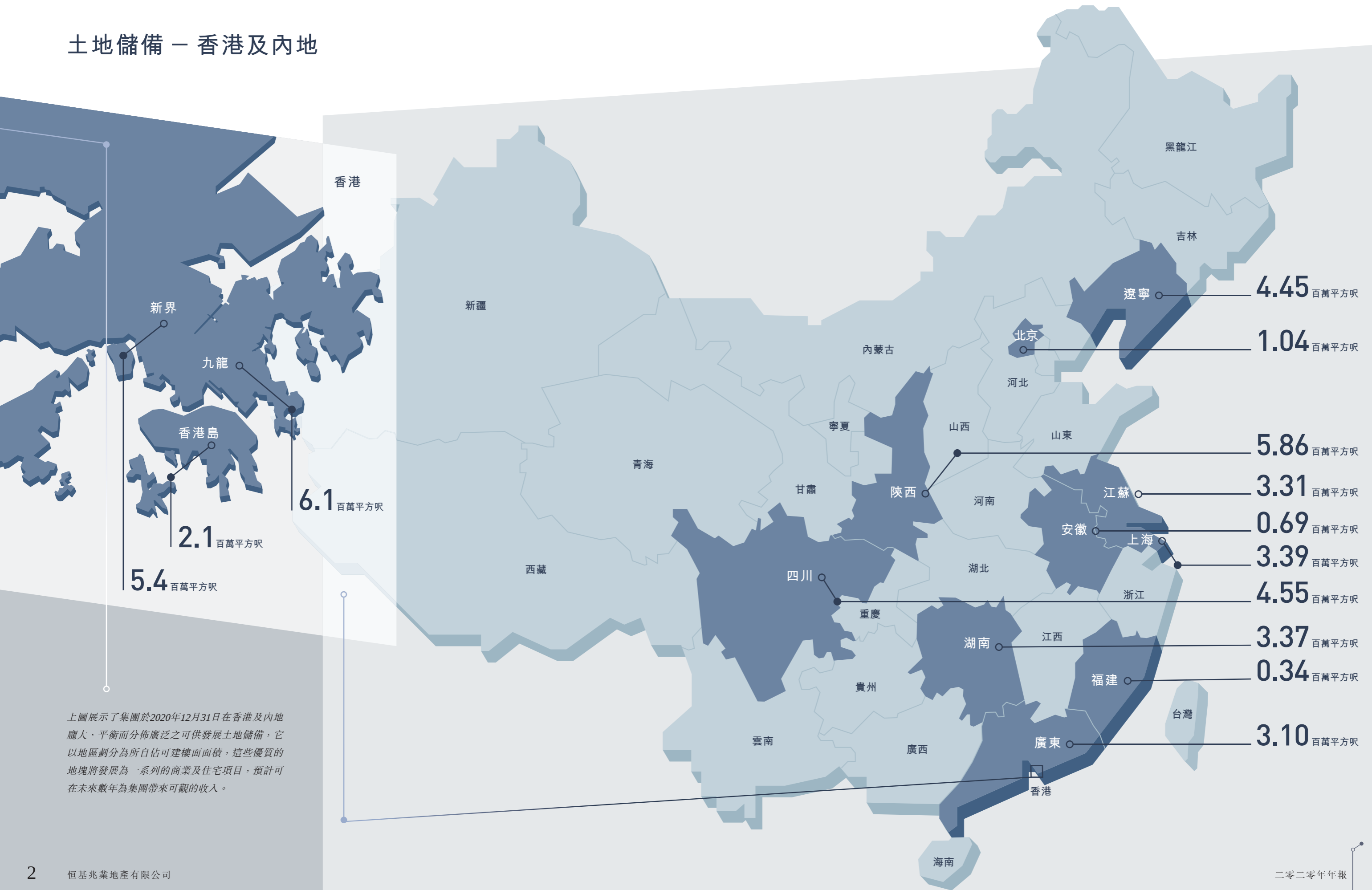
目錄

封面	內頁	公司簡介
2		土地儲備 — 香港及內地
4		獎項及榮譽
6		集團架構
7		二零二零年全年業績摘要
10		董事局主席報告
		業務檢討
		香港業務
44		主要物業發展進度
58		主要已建成收租物業
		內地業務
64		主要物業發展進度
77		主要已建成收租物業
78		業務模式及策略方向
80		財務回顧
94		五年財務摘要
97		可持續發展
110		企業管治報告
127		董事局報告
147		董事及高層管理人員個人資料
157		財務報表
158		獨立核數師報告
281		公司資料
284		財務日程表

前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

土地儲備 – 香港及內地



上圖展示了集團於2020年12月31日在香港及內地龐大、平衡而分佈廣泛之可供發展土地儲備，它以地區劃分為所自佔可建樓面面積，這些優質的地塊將發展為一系列的商業及住宅項目，預計可在未來數年為集團帶來可觀的收入。

獎項及榮譽

恒基地產今年在各個業務領域贏得了眾多重要獎項和殊榮，再次印證了集團的行業領導地位。其中，集團位於香港核心商業區的美利道項目，連奪多項國際殊榮和認證，彰顯集團引領世界級可持續發展的非凡成就。集團銳意創新，廣泛應用智能科技和自行開發的技術，以提升營運效益和環保表現，屢獲獎譽。今年的獎項亦肯定了集團在產品質素和客戶服務的卓越表現。

可持續發展獎項 2020



- 2020年亞洲卓越物業大獎
最佳綜合用途發展項目
(中國 - 香港) - 五星大獎
(利奧坊·曠岸)
- 中國綠色建築設計標識
三星評級 (堅道73號)
- 2020-2021年度亞太區房地產大獎
香港最佳高層住宅發展項目 - 五星大獎 (堅道73號)
- 領先能源與環境設計 (LEED) 白金級認證 (營運與維護：既有建築)
(北京環球金融中心)
(上海六八八廣場)
- 亞洲創新建築大獎2020
傑出未來項目
(角祥街25-29號)
年度項目大獎 (商業建築)
(港匯東)
- ESG 領先企業大獎2020
ESG 領先企業獎 (組別一：市值超過200億港元)
暫定銅級 (莊士敦道206-212號)
- 綠建環評 (BEAM Plus) 認證 (新建建築)
最終銀級 (傲形、高爾夫·御苑、南昌一號、南津·迎岸)
最終銅級 (柏匯)
暫定金級 (堅道73號)
暫定銀級 (太祥街2號、鴨洲洲大街65-71號)
- 2020年通訊業聯會非凡年獎
最佳5G場地應用策劃獎 - 金獎
- 香港品質保證局可持續發展評級標誌2020-2021
AA級
- 恒生可持續發展企業指數系列
成份公司

美利道項目

- 2020年亞洲國際商業地產投資交易會大獎
最佳未來項目 - 銀獎
- 中國綠色建築設計標識
三星評級
- 2020年亞洲卓越物業大獎
最佳商廈建築設計 (亞洲) - 五星大獎
最佳商廈建築設計 (香港) - 大獎
最佳商廈室內設計 (香港) - 大獎
- 綠建環評 (BEAM Plus) 認證 (新建建築)
暫定白金級
- 亞洲創新建築大獎2020
傑出未來項目
- 2020倫敦傑出地產大獎
建築設計 - 白金獎
室內設計 - 白金獎
建築設計/高層商業建築 - 大獎



其他重點獎項



集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2020年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,460億元

恒基兆業地產集團六間上市公司：港幣3,750億元



附註：上述所有應佔權益之百分比均為於2020年12月31日之數字。

二零二零年全年業績摘要

	註	截至十二月三十一日止財政年度		變動
		二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	
物業銷售				
— 營業額	1	21,108	17,088	+23.5%
— 稅前盈利貢獻	1, 2	9,649	5,888	+63.9%
物業租賃				
— 租金總收入	1	8,603	9,163	-6.1%
— 稅前租金淨收入	1	6,467	7,065	-8.5%
股東應佔盈利				
— 基礎盈利	3	14,899	14,640	+1.8%
— 公佈盈利		10,192	16,994	-40.0%
		港幣	港幣	
每股盈利				
— 基礎盈利	3, 4	3.08	3.02	+2.0%
— 公佈盈利	4	2.11	3.51	-40.0%
每股股息		1.80	1.80	不變
		於二零二零年 十二月三十一日 港幣	於二零一九年 十二月三十一日 港幣	
每股資產淨值	4	67.67	66.28	+2.1%
淨借貸相對股東權益		26.9%	25.5%	+1.4百分點
		百萬平方呎	百萬平方呎	
香港物業				
土地儲備 (以自估樓面面積計)				
— 待發展/發展中之物業樓面	5	13.6	13.8	
— 主要已開售項目可售尚餘樓面		0.8	0.8	
小計:		14.4	14.6	
— 已建成各類收租物業 (連酒店) 樓面		10.0	9.9	
合共:		24.4	24.5	
新界土地 (以自估土地面積計)		44.4	44.9	
中國內地物業				
土地儲備 (以自估樓面面積計)				
— 待發展/發展中之物業樓面		30.1	31.9	
— 已建成可售存貨樓面		0.8	0.5	
— 已建成各類收租物業樓面		7.9	6.4	
		38.8	38.8	

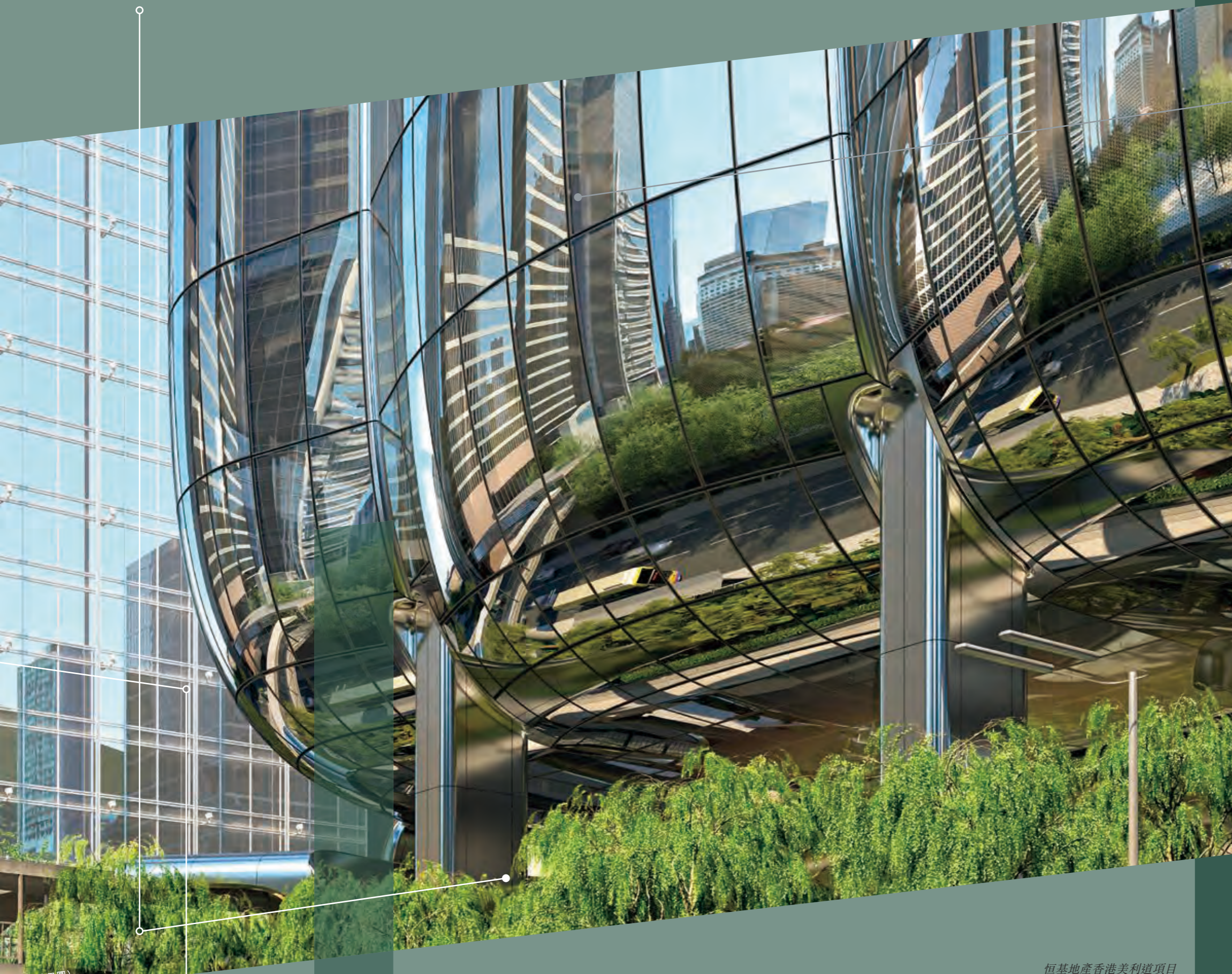
註1: 此金額包括集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻。

註2: 若撇除有關物業之公允價值變動, 截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之稅前基礎盈利貢獻應為港幣九十六億四千九百萬元 (二零一九年度: 港幣五十八億八千九百萬元)。

註3: 撇除集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業所持有投資物業之公允價值變動 (已扣減稅項)。

註4: 根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定, 每股盈利是以調整派發紅股後之加權平均股份數目計算。而每股資產淨值按於二零二零年十二月三十一日及於二零一九年十二月三十一日之當日已發行股份數目計算。

註5: 當中包括粉嶺北及其他項目, 其自估可發展面積合共約四百四十萬平方呎, 有待達成補地價協議方可落實。

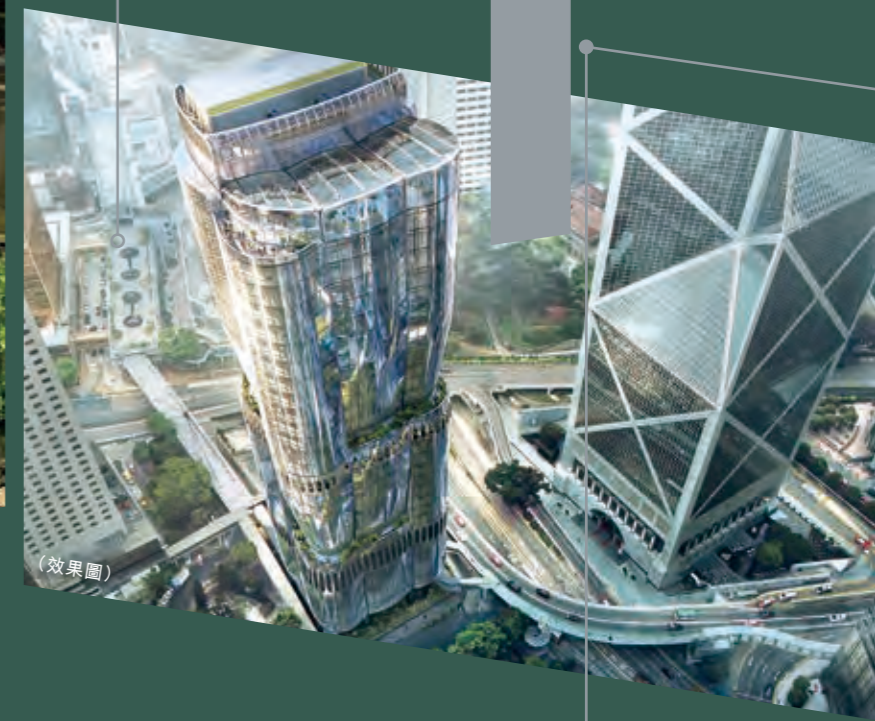


(效果圖)

中環 香港

猶如藝術品的
大師級建築設計，
是美利道項目的
精彩呈現，落成後
將成為世界地標
建築的新經典

美利道項目



(效果圖)

恒基地產香港美利道項目
由「扎哈·哈迪德建築事務所」設計
效果圖由 Cosmoscube 及 Arquí9 製作

董事局主席報告

股東應佔盈利

集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為港幣一百四十八億九千九百萬元，較去年度之港幣一百四十六億四千萬元，增加港幣二億五千九百萬元或1.8%。集團本年度之基礎盈利包括出讓一間持有新界和生圍若干地塊權益之公司股權，錄得約港幣三十六億二千九百萬元之基礎盈利貢獻，而去年度出讓尖沙咀一幢投資物業之一半權益，僅獲應佔基礎盈利港幣十三億零五百萬元。每股基礎盈利為港幣3.08元（二零一九年：港幣3.02元）。

本年度，由於疫情爆發，令租金及物業價值下跌，集團之建成投資物業及發展中投資物業經重估後錄得應佔公允價值虧損，相對去年則有應佔公允價值收益。當計及相關公允價值虧損，集團本年度之股東應佔盈利為港幣一百零一億九千二百萬元，較去年度之港幣一百六十九億九千四百萬元，減少港幣六十八億零二百萬元或40.0%。每股盈利為港幣2.11元（二零一九年：港幣3.51元）。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一元三角予於二零二一年六月九日（星期三）登記在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣五角，截至二零二零年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣一元八角（二零一九年：每股港幣一元八角）。

建議之末期股息預期於二零二一年六月二十一日（星期一）派發予各股東。

香港

物業銷售

本年度，新型冠狀病毒（COVID-19）疫情反覆、中美關係持續緊張，地緣政治局勢升溫，均對本港經濟有負面影響。然而，全球各主要央行採取各項寬鬆措施，令息率低企，本地樓市受惠於港元低息環境，表現平穩。

集團本年度錄得之應佔本港物業銷售營業額，以及應佔稅前盈利分別為港幣一百四十億四千二百萬元及港幣七十七億三千萬元，較去年分別增加0.1%及53%。當中包括期內完成之和生圍項目公司股權轉讓，所帶來約港幣四十七億元營業額，及其相關約港幣三十六億二千九百萬元盈利貢獻。



李家誠先生
太平紳士
主席兼董事總經理

李家傑博士
金紫荊星章，太平紳士
主席兼董事總經理



藝里坊·2號 (西營盤 - 香港) (效果圖)

集團本年度推售多個住宅項目，包括位於市區之西半山「The Richmond」、西營盤「藝里坊·2號」、旺角「利奧坊·曦岸」及尖沙咀「本木」，以及旗下聯營公司香港小輪(集團)有限公司發展位於屯門之「帝御·金灣」及「帝御·星濤」(「帝御」的第1及第2期)，各項目銷情均相當理想。其他銷售中之項目，如馬鞍山「迎海」(第一至五期)、粉嶺「香港哥爾夫球會」旁之「高爾夫·御苑」及多個市區重建精品住宅「The H Collection」，亦備受買家歡迎。連同售出西營盤「翰林峰」若干商舖、其他商業物業及車位，集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度，於本港自佔之合約銷售總額約港幣八十億三千五百萬元。

本年度結束後，集團於二零二一年二月及三月分別推出屯門「帝御·嵐天」(「帝御」的第3期)及元朗「尚悅·天城」銷售，買家反應熱烈。

物業發展

集團在併購市區舊樓業權方面取得良好進展。近期透過《土地(為重新發展而強制售賣)條例》完成收購紅磡區內所有項目之全部業權，可合併成為樓面面積達一百萬平方呎之新社區。為繼旺角「利奧坊」系列後，集團另一規模達一百萬平方呎自佔樓面面積之市區重建項目。

總括市區舊樓項目方面，除有五十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥作二零二一年開售計劃外，集團至今已購入八成以至全部權益之自佔樓面面積合共為三百七十萬平方呎。

集團將繼續從多重途徑補充在本港之土地儲備。除有少量作出租用途外，在未來數年可為集團提供充足之銷售樓面，資料詳列如下：

待發展/發展中之物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		集團自估 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零二一年銷售之樓面			
1.	已開售主要發展項目之尚餘未售出單位 (表一)	0.8	
2.	擬於二零二一年開售之項目 (表二)	2.4	
		小計：	3.2
(乙) 市區項目			
3.	舊有市區地盤發展中項目 (表三)	0.9	暫未定開售日期，其中一個仍有待與政府達成補地價協議
4.	新收購市區舊樓重建項目		
	4.1 已購全部業權 (表四)	2.3	預計大部份可於二零二二年至二零二三年開售或出租
	4.2 已購八成或以上業權 (表四)	1.4	預計大部份可於二零二三年至二零二五年開售
	4.3 已購二成以上至八成以下業權 (表五)	0.6	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建
5.	中環美利道	0.5	擬完成發展後持作收租物業
6.	啟德發展區	0.7	預計可於二零二二年至二零二三年開售(已扣除擬於二零二一年推出之項目)
7.	深水埗青山道/元州街項目	0.1	預計可於二零二二年開售
		小計：	6.5
		以上(甲)及(乙)類項目之總計：	9.7
(丙) 新界主要發展中項目			
	— 粉嶺北	3.5	(註二)
	— 新田	0.4	(註二)
	— 古洞粉嶺上市地段第263號	0.3	(註三)
	— 其他	0.5	(註二)
		小計：	4.7
		(甲)至(丙)類項目之總計：	14.4

註一：樓面面積乃根據目前屋宇署批則或政府之城市規劃，以及本公司之發展計劃而計算，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動。

註二：有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

註三：集團已於二零一七年為該幅土地完成補地價及原址換地手續。

董事局主席報告

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之主要發展項目有二十三個：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二零年十二月三十一日			
			尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
1. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段88號	555,399	住宅	241	276,655	100.00	276,655
2. 利奧坊·曦岸 旺角福澤街38號	181,000	商住	319	88,080	100.00	88,080
3. 迎海(第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	2,950,640	商住	33	65,964	59.00	38,919
4. 利奧坊·凱岸 旺角嘉善街18號	176,256	商住	95	26,661	100.00	26,661
5. 藝里坊·2號 西營盤忠正街1號	90,102	商住	99	24,777	100.00	24,777
6. 帝滙豪庭 半山區西部 羅便臣道23號	156,900 (註一)	住宅	28	47,203	50.00 (註一)	23,602
7. 本木 尖沙咀德成街2號	89,527	商住	55	22,395	100.00	22,395
8. 帝御·星濤 帝御的第2期 屯門青山公路－ 青山灣段8號 (前稱屯門市地段 第547號項目)	663,062 (註二)	住宅	196	80,466	16.71	13,446
9. 家壹 長沙灣元州街342-356號	79,903	商住	19	8,284	100.00	8,284
10. 君豪峰 鯽魚涌英皇道856號	177,814	商住	27	7,425	100.00	7,425
11. 南津·迎岸 香港仔田灣街12號	37,550	商住	26	6,145	100.00	6,145
12. 啟岸 紅磡馬頭圍道63號	207,267	商住	11	4,673	100.00	4,673

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二零年十二月三十一日			
			尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
13. The Richmond 半山區西部 羅便臣道62C號	33,678	商住	10	3,653	100.00	3,653
14. 尚悅·嶺－蝶翠峰 第五期 元朗大棠路99A號	171,266	住宅	14	4,250	79.03	3,359
15. 尚悅 元朗十八鄉路11號	1,299,744	住宅	2	3,175	79.03	2,509
16. 倚南 鴨脷洲大街68號	65,761	商住	4	2,553	100.00	2,553
17. 翰林峰 西營盤皇后大道西460號	272,526	商住	4	1,923	100.00	1,923
18. 帝御·金灣 帝御的第1期 屯門青山公路－ 青山灣段8號 (前稱屯門市地段 第547號項目)	663,062 (註二)	住宅	24	10,638	16.71	1,778
19. 柏匯 筲箕灣成安街33號	80,090	商住	2	1,134	100.00	1,134
20. Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	336,052	工業	不適用	77,777 (註三)	100.00	77,777 (註三)
21. 東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	60,359 (註三)	100.00	60,359 (註三)
22. 創匯國際中心 長沙灣永康街79號	172,113	寫字樓	不適用	54,003 (註三)	100.00	54,003 (註三)
23. 創豪坊 九龍灣宏光道8號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 (註三)	100.00	48,622 (註三)
		合共：	1,209	926,815		798,732

註一：集團佔整個發展項目25.07%，在按比例獲分配部份住宅單位後，集團與另一發展商以各佔一半形式共同擁有所分配住宅單位之權益。

註二：此乃整個項目之總樓面面積。

註三：為寫字樓、工業或商舖面積。

董事局主席報告

(表二) 擬於二零二一年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二一年發售：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	住宅 單位數目	住宅 樓面面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	住宅自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 帝御·嵐天 帝御的第3期 屯門青山公路－ 青山灣段8號 (前稱屯門市地段 第547號項目) (已於二零二一年二月開售)	663,062 (註一)	住宅	557	169,092 (註二)	16.71	28,255 (註二)
2. 尚悅·天城 元朗屏健里8號 (前稱唐人新村 丈量約份第122約地段 第1752號項目) (已於二零二一年三月開售)	27,868	住宅	16	28,706 (註二)	100.00	28,706 (註二)
3. 鴨脷洲大街71號	40,317	商住	138	36,207	100.00	36,207
4. 鯽魚涌筲箕灣道1號 (前稱太祥街2號項目)	128,821	住宅	420	128,821	100.00	128,821
5. 啟德新九龍內地段 第6565號 (註三)	654,602	商住	1,184	630,351	100.00	630,351
6. 粉嶺北粉嶺上水市地段 第262號 (註三)	612,477	住宅	1,576	612,477	100.00	612,477
7. 啟德新九龍內地段 第6562號 (註三)	397,967	住宅	740	397,967	100.00	397,967
8. 半山堅道73號	64,010	商住	187	55,782	100.00	55,782
9. 紅磡機利士南路30-44號/ 必嘉街75-77號	118,575	商住	330	98,812	100.00	98,812
10. 旺角角祥街25-29號	241,783	商住	616	202,148	100.00	202,148
11. 啟德新九龍內地段 第6574號 (註三)	574,614	住宅	1,207	574,614	29.30	168,362
		合共：	6,971	2,934,977		2,387,888

註一：此乃整個項目之總樓面面積。

註二：為住宅實用面積。

註三：除啟德新九龍內地段第6565號項目之第一期外（其四百七十九個住宅單位已於二零二零年十二月底前取得預售樓花同意書），其餘均尚待取得預售樓花同意書。

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有兩項舊有物業正在重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約九十萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後 樓面面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
1. 九龍油塘灣 (註)	808,398	3,983,789	22.80	908,304
2. 香港山頂盧吉道29A號	23,653	11,709	100.00	11,709
合共：	832,051	3,995,498		920,013

註：一般建築圖則(經調整地盤面積後)已於二零一七年七月獲批，已於二零二零年七月接納政府之初步換地條款，補地價金額上訴中，待政府重新計算。

董事局主席報告

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以至全部業權

新收購市區舊樓重建項目，有二十三個已購入八成以至全部業權，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

項目名稱及位置	已購入100%業權		已購入80%以上至100%以下業權*		自佔合共樓面面積 (平方呎)
	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	
香港					
1. 半山西摩道4A-4P號 (集團佔該項目65%權益)	52,466	306,921			306,921
2. 半山樓梯臺1-4號	2,859	13,907			13,907
3. 半山羅便臣道94-100號	5,798	28,990	6,362	31,810	60,800
4. 半山羅便臣道88號			10,361	51,805	51,805
5. 半山羅便臣道105號			27,530	126,638	126,638
6. 半山伊利近街33-47A號			13,252	105,332	105,332
7. 灣仔活道13-21號及 永祥街22-30號	6,392	51,068	2,208	19,722	70,790
8. 香港仔石排灣道83-95號及 田灣街2號	4,950	42,075	1,128	10,716	52,791
9. 香港仔田灣街4-6號			1,740	14,790	14,790
10. 大坑新村街9-13號			2,019	18,171	18,171
11. 大坑新村街17-25號			4,497	40,473	40,473
12. 鯗魚涌英皇道983-987A號及 濱海街16-22號及24-94號 (集團佔該項目50%權益)			43,882	176,760	176,760
小計：	72,465	442,961	112,979	596,217	1,039,178

項目名稱及位置	已購入100%業權		已購入80%以上至100%以下業權*		自佔合共樓面面積(平方呎)	
	地盤面積(平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積(平方呎)	地盤面積(平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積(平方呎)		
九龍及新界						
13. 尖沙咀金巴利道16號 (香檳大廈B座)			12,283	147,396	147,396	
14. 大角咀嘉善街、角祥街、 博文街、萬安街及 大角咀道一帶之項目	9,642	86,772	22,163	199,467	286,239 (註一)	
15. 深水埗西洋菜北街456-466號及 黃竹街50-56A號	22,889	203,962			203,962	
16. 石硤尾巴域街1-27號、 南昌街202-220號及 耀東街1-14號	37,801	340,209	7,725	61,800	402,009	
17. 紅磡機利士南路、必嘉街、 黃埔街及寶其利街一帶之項目	98,875	889,814			889,814 (註二)	
18. 土瓜灣土瓜灣道68A-76B號、 落山道58-76號、 下鄉道14-20號、 麗華街1-7號、 美華街1-9號及2-8號			42,506	374,355	374,355	
19. 何文田自由道4號			4,882	39,933	39,933	
20. 長沙灣永隆街11-19號 (註三)	6,510	58,300			58,300	
21. 九龍城福佬村道67-83號 (註三)	10,954	92,425			92,425	
22. 九龍城南角道4-22號	10,177	86,505			86,505	
23. 大埔美新里3號	6,487	37,041			37,041	
	小計：	203,335	1,795,028	89,559	822,951	2,617,979
	合共：	275,800	2,237,989	202,538	1,419,168	3,657,157

* 須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。

註一：已扣除原在這組群內已開售(即「利奧坊·曉岸」、「利奧坊·凱岸」及「利奧坊·曦岸」)及擬於二零二一年開售之角祥街項目，樓面面積合共約七十七萬平方呎之項目。

註二：已扣除原在這組群內，並擬於二零二一年開售總樓面面積約十二萬平方呎之機利士南路30-44號/必嘉街75-77號項目。

註三：有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可落實。

董事局主席報告

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購二成以上至八成以下業權

集團另有二十八個市區項目正在進行收購，自佔土地面積在完成收購後共約二十萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為一百七十一萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為六十四萬平方呎。以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

土地儲備

集團透過收購市區舊樓作重建之用，及更改新界土地用途來補充土地儲備。該兩項策略均為集團行之有效擴展土地儲備之途徑，既令土地來源較易掌握，成本亦較低，就以下述西營盤「藝里坊·2號」及紅磡區重建項目為例，每平方呎樓面地價估計分別約為港幣七千一百元及港幣七千三百元。可為股東長遠帶來可觀收益之餘，同時亦可惠及社區發展及環境保育，以下兩個重建項目及粉嶺北粉嶺上水市地段第262號項目為最佳例証：

- (1) 「藝里坊·2號」位處於忠正街及奇靈里一帶原為頗老化之舊區。經集團悉心改造及美化後，現已煥然一新，並且被香港旅遊發展局列為本港之新景點。憑藉社區環境改善，兼且鄰近西營盤港鐵站，「藝里坊·2號」於二零二零年九月開售時備受買家歡迎，至同年年底已售出整個項目逾六成住宅單位。



粉嶺北粉嶺上水市地段第262號 (粉嶺－香港) (效果圖)

- (2) 一批分佈於紅磡區機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街一帶之項目，將分期發展成為一個總樓面面積達一百萬平方呎之環保社區。整個社區重建項目鄰近三個港鐵站，除提供不同戶型之住宅及特色商場外，亦備有綠化之戶外空間供文化消閒活動之用，共同為老化舊區重塑出充滿健康活力之生活環境。當中首期項目預計可於二零二一年開售，提供樓面面積約十二萬平方呎。
- (3) 上述位於粉嶺北之土地，於二零一七年十二月以約港幣二十五億四千一百萬元與政府達成更改土地用途及補地價協議，現正發展成為新界東北新發展區首個住宅項目。此項目樓面面積約六十一萬平方呎，由五幢住宅大樓組成，共提供一千五百七十六個單位。其「健康住宅·健康生活」發展意念同時兼顧生物多元化園林設計，以至藝術品味等各項可持續發展細節，連同集團於粉嶺北所持有之其他地塊（有關詳情載於以下「新界土地」項內），將共同締造一個總樓面面積逾四百萬平方呎之嶄新「環保創意新都會」，令市民可享有品味脫俗，環境清幽之理想居停。

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百四十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
待發展/發展中之物業樓面 (註)	13.6
主要已開售項目可售尚餘樓面	0.8
小計：	14.4
已建成各類收租物業（連酒店）樓面	10.0
合共：	24.4

註：當中包括粉嶺北及其他項目，其自佔可發展面積合共約四百四十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零二二年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百七十萬平方呎，總地價成本估計約港幣三百三十二億元，即使其中包括以高價收購之地下舖位及位處半山西摩道珍貴地段之項目成本在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣九千元。

除收購舊樓作重建發展外，集團亦透過公開招標及其他途徑補充在市區之土地儲備。例如，集團於啟德發展區所取得之兩個全資及四個合作住宅發展項目，合共提供自佔樓面面積約一百九十萬平方呎。至於集團佔22.8%權益之油塘灣商住項目亦極具規模。該臨海項目現正待政府重新計算補地價金額，將可提供自佔樓面面積約九十萬平方呎。

董事局主席報告

新界土地

集團於本年度再購入約五十九萬平方呎新界土地。然而，集團於洪水橋新發展區及古洞南所擁有約六十三萬平方呎土地，被政府以現金補償方式合共約港幣四億二千二百萬元，收回作公共用途。集團於二零二零年十二月底，計及被收回土地及土地儲備調整後，持有約四千四百四十萬平方呎新界土地儲備，仍為本港擁有最多新界土地之發展商。

集團於粉嶺北及古洞北新發展區內，現有一百三十八萬平方呎土地，其中粉嶺北有三幅土地共約有逾六十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則估計會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。該等位於粉嶺北之三幅土地已向政府申請換地，並獲政府同意進一步處理，該三幅位於粉嶺北之土地（包括政府及合作公司之權益）分別約為二十二萬八千平方呎、二十四萬平方呎及二十四萬一千平方呎，預計可為集團提供共約三百零三萬平方呎之住宅樓面面積及約四十四萬平方呎之商場樓面面積，有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

根據《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輦/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輦之新鐵路方案初步

概念。此外，政府為增加房屋土地供應，亦先後公佈《元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究》初步發展大綱圖及第二階段社區參與；以及《錦田南及八鄉土地用途檢討》。集團在該研究範圍內亦擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，洪水橋新發展區面積達七百一十四公頃。扣除上述已被政府收回之土地，集團現於區內仍擁有約六百四十萬平方呎土地。根據「洪水橋及廈村分區計劃大綱圖草圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬五千人之新市鎮，容納約六萬個新增住宅，現時當中約一半為私營房屋，政府將研究是否增加公營房屋之比例。有關建議對集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

政府於二零一四年十月推出之「補地價仲裁先導計劃」試行兩年，目標乃促使補地價協議早日達成，以便加快房屋和其他土地用途之供應。此先導計劃將再度延長至二零二二年十月，並已作出若干優化措施。集團因此日後如有需要，仍可就換地或地契修訂考慮提出仲裁申請。

為增加和加快土地供應，地政總署已成立中央土地供應組，加快處理「大額」契約修訂和換地個案，以及進一步集中處理評估補地價的工作，從而簡化和加快土地供應的程序，集團之油塘灣項目已由該小組處理。另外發展局亦已成立項目促進辦事處，負責促進較大規模私人發展住宅項目在動工前之發展審批申請。

政府已宣佈全面接納土地供應專責小組就土地供應策略及八個值得優先研究和推行的土地供應選項所提出的建議，其中包括「利用私人的新界農地儲備」，政府已公佈土地共享先導計劃的執行框架及具體的準則，集團正進行詳細研究。

收租物業

本年度由於疫情爆發，令訪港旅遊業陷於停頓，各項消費活動亦受到嚴重影響。本港於二零二零年之本地生產總值，以及零售業銷售總額分別按年下跌6.1%及24.3%。集團與租戶保持緊密聯繫，並為部份業務受困之商場租戶提供租金寬減，租金減幅由二成至七成不等，與租戶共渡時艱。另一方面，集團之寫字樓租賃業務於本年度尚算穩定。

集團於本年度在本港之應佔租金總收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業貢獻）較去年下跌7%至港幣六十七億七千四百萬元，而應佔稅前租金淨收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻）較去年下跌11%至港幣五十億元，主要由於上述之租金寬減。當中集團持有40.77%應佔權益之國際金融中心項目，於本年度所貢獻之自佔租金總收入則下跌8%至港幣十九億六千七百萬元（二零一九年：港幣二十一億三千五百萬元）。此外，集團持有約八千五百個自佔泊車位亦為另一穩定租金收入來源。

集團主要出租物業於二零二零年十二月底之平均出租率為94%。

包括剛落成位於灣仔之商廈重建項目「208 JOHNSTON」，集團於二零二零年十二月三十一日，在本港擁有已建成之自佔收租物業樓面面積已擴展至九百五十萬平方呎，當中明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	5.2	55
寫字樓	3.5	37
工業	0.4	4
住宅及套房酒店	0.4	4
總計：	9.5	100

以區域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.4	25
九龍	3.2	34
新界	3.9	41
總計：	9.5	100

董事局主席報告

零售物業組合

雖然疫情持續，集團旗下各主要購物商場，除部份正進行翻新或租戶組合重整外，於二零二零年十二月底出租率仍保持高企。國際金融中心商場匯聚多個首度進駐本港之國際知名品牌，已建立無可比擬之獨特市場定位。集團旗下其他大型購物中心，因鄰近或座落港鐵新市鎮沿線之上，兼且附近屋苑林立，故此租務表現同樣穩定。

集團除向部份商場租戶提供租金寬減外，亦使用資訊科技鼓勵顧客增加消費，並為租戶招徠更多生意。例如，集團透過手機應用程式，於本年度推全新之綜合會員獎賞計劃「H·Coins」。顧客現時於集團旗下各大商場消費購物，均能統一賺取積分並換取豐富獎賞及商

場電子現金券。此外，集團與一家電子商務平台合作，為參與之餐飲商戶安排食物免費外送服務，以智能運算及大數據分析安排配送員及提升效率。集團同時緊貼市場脈搏，推出多項具創意之虛擬實境（AR）推廣活動以吸引更多人流，當中包括馬鞍山「新港城中心」展出全球首個，由一個法國著名博物館組織與日本卡通人物聯乘之藝術畫廊。集團亦將陸續為旗下所有商場引入5G的高速、低時延及泛連接技術，配合其他先進科技如AR等，以提升顧客之購物體驗。

座落尖東港鐵站上蓋，樓面面積達三十四萬平方呎之「H Zentre」，為一幢以醫療及健康生活為主題，配以餐飲、零售及停車場設施之商業物業。「H Zentre」自



國際金融中心商場 (中環 - 香港)



H Zentre (尖沙咀 - 香港)

二零一九年落成以來，已榮獲「國際房地產大獎」及「亞太區房地產大獎」等多項殊榮。當中其醫務專用樓層由於配備多項先進設施（如空氣淨化系統，以及後備電源等），吸引多個著名專科醫生及仁安醫院等醫療服務機構成為租戶。此外，本港首個運動電競館，以及「谷辰」日式精品生活雜貨店，亦已進駐該項目並於本年度開業。顧客現可透過虛擬環境一試各項緊張刺激運動，亦可選購健康有機之特色食品以至個人護理等優質產品。加上一眾特色食肆快將開業，顧客將可享受更豐富之生活體驗。

寫字樓物業組合

本港經濟表現疲弱，令寫字樓之租賃需求有所下跌。然而，集團位於香港島之優質寫字樓物業，如位於中環核心商業區之「國際金融中心」及北角「友邦廣場」，本年度出租率仍保持高企。至於位於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合 — 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道78號」及「鴻圖道52號」，受惠於部份企業搬遷至非核心區之趨勢，租務表現亦良好。

位於港島東，鄰近炮台山港鐵站之「港匯東」，為全港首個取得中國健康建築設計標識三星評級之建築項目。該項目樓面面積達十四萬四千平方呎，已於本年度啟用。其兩層商舖樓面已全部租出，而其甲級寫字樓樓面亦獲多家金融機構、物流公司及政府組織承租。至於剛於二零二零年十一月建成之灣仔「208 JOHNSTON」，亦已投入營運。該幢樓高二十五層之寫字樓項目招租反應理想，已獲多家設計公司落實進駐。



恒基地產香港美利道項目由「扎哈·哈迪德建築事務所」設計
效果圖由Arqui9製作

樓面面積達四十六萬五千平方呎之中環美利道甲級商廈項目，建築進展順利，並已取得WELL健康建築標準及領先能源與環境設計（LEED）白金級前期認證。該項目由著名之「扎哈·哈迪德建築事務所」（Zaha Hadid Architects）以流線型之紫荊花蕾作為建築設計概念，預計於二零二三年落成時將成為本港金融中心之另一矚目新地標。

建築

集團向來十分重視保護環境，並為造福下一代而致力推動可持續發展。基於這份承諾，集團引入便於製造及裝配之「裝配式設計」(DfMA) 工程結構組件。此項工序既可縮短工地上之施工時間，從而減少對周邊居民造成滋擾。同時亦可減省工地人手及物料損耗，對節約開支及保護環境均有所裨益。當中由集團研發之「預制浴廚樓板及其安裝結構」，於本年度獲國家知識產權局以及香港政府知識產權署，批予實用新型專利證書及短期專利。集團正計劃採用更多預製建築組件(如預製樓梯及露台)，務求建築所涉及之每項範疇均能符合至高之質素及環保要求。

此外，集團於本年度獲得「積極推動安全獎」及「2020創意工程安全獎」等多項殊榮，以表揚集團對推動地盤工業安全不遺餘力。

本年度在香港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	集團所佔 權益 (%)	自估 樓面面積 (平方呎)
1. 尚悅·嶺 — 蝶翠峰第五期 元朗大棠路99A號	48,933	171,266	住宅	79.03	135,352
2. 208 JOHNSTON 灣仔莊士敦道208號	4,328	64,920	商業	100.00	64,920
				總計：	200,272

物業管理

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司(「恒益」)、尊家管業有限公司(專為集團「The H Collection」市區精品住宅提供服務)、偉邦物業管理有限公司(「偉邦」)及冠威管理有限公司，於本港合共管理約八萬個住宅及工商業單位、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及二萬個車位。為確保所管理之各項物業均享有最優質服務，物業管理成員公司已採納一個符合ISO 9001(品質管理體系)、ISO 10002(投訴處理管理體系)、ISO 14001(環境管理體系)及OHSAS 18001(職業安全健康管理體系)之綜合管理系統。因此其服務以至日常運作等各項範疇，皆貫徹注重品質、健康、安全及環保等因素。

本年度，物業管理成員公司因應疫情推出多項防控措施(如為訪客檢測體溫、持續於物業範圍內進行清潔消毒，並於商場及商廈公共地方加裝紫外線空氣消毒淨化器)，務求令租戶、住客及顧客可享有一個安全放心之環境。此外，政府「保就業」計劃向恒益及偉邦發放兩筆工資補貼合共約港幣一億三千一百萬元，亦已悉數回饋轄下所管理之物業。其用心關懷之專業服務態度，備受客戶讚賞。

公益服務方面，物業管理成員公司繼早前成功推行《關愛年》、《耆樂年》及《菁英年》後，再以《革新年》作主題，積極推動變革創新。至於其義工服務團隊則獲得「2019最高服務時數獎（私人團體－組別一）榮譽獎」，及「2019最高服務時數獎（私人團體－最積極動員客戶參與獎）榮譽獎」及「義務工作嘉許狀（小組）金獎」等多項殊榮。

中國內地

二零二零年初期，內地經濟受疫情影響，中央因而推出較寬鬆靈活之財政及貨幣政策。惟中央重申「房住不炒」之基調及不會為短期刺激經濟而更改對房地產之調控政策。為提升生活質素和尋求更美好居住環境，改善型住房之需求湧現，帶動房地產市場轉趨活躍。下半年，房地產市場交投迅速恢復，但同時對房地產行業之金融監管逐漸從緊，並就規限內地房地產企業融資借貸之「三道紅線」作試點實施。綜合全年樓市表現，一線城市樓價升勢持續，其他城市樓價升幅則有所收窄。至於土地市場方面，一線城市土地交投量價齊升，其他城市則保持穩定。

本年度內建成以下發展項目：

項目名稱	用途	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 上海「恒旭薈」	辦公樓及商業	50	0.14
2. 上海「泊景雅園」	住宅	16	0.13
3. 上海「馨香清楓苑」	住宅	12.5	0.10
4. 廣州「星寰國際商業中心」兩棟辦公大樓	辦公樓	100	0.97
5. 廣州「建發九龍倉央墅」一期	住宅及學校	18	0.11
6. 長沙「恒基旭輝湖山賦」一期（首批）及二期	住宅及商業	50	1.46
7. 成都「成都環貿廣場」第3-4座住宅及商場第一期	住宅及商業	30	0.45
8. 蘇州「寬閱雅苑」一期及二期	住宅	35.037	0.64
9. 西安「御錦城」(2R5 (第二/三標段)、1S1及1K1期)	住宅、商業及學校	50	1.02
10. 宜興「恒基·譽瓏湖濱」B1地塊2A、2B、3A及3B期	住宅、商業及學校	50	1.41
總計：			6.43

董事局主席報告

集團因應市場基本環境作出以下策略：

物業投資：集團主力發展甲級寫字樓商業項目，廣州越秀區之「星寰國際商業中心」，一期兩幢樓面面積合共約九十七萬平方呎辦公大樓已於本年度竣工，其裙樓約八十萬平方呎之購物商場，預計於二零二一年完成。至於上海徐匯濱江發展區樓面面積達三百萬平方呎之「星揚西岸中心」，亦計劃於二零二一年落成。集團繼續於主要城市之核心地段，銳意增加優質且成本合理之物業投資項目。

物業發展：集團密切注視一線及重點二線城市之住宅及綜合發展項目，以及大灣區戰略規劃帶來之開發機遇，並繼續加強與內地房地產開發商合作發展住宅項目。以集團品牌信譽、管理經驗及財務實力，結合當地發展商之市場資訊、開發效率及成本優勢，使合作發展項目獲得最大回報。

就上述策略，集團於本年度增添以下發展項目：

(一) 集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」，為本港上市之內地房地產開發商)通過各自屬下之子公司，雙方各佔50%權益共同合作開發以下項目：

- (1) 一幅位於成都市新都區之城鎮混合住宅用地：該幅面積約一百零四萬平方呎之土地，以人民幣約十八億三千八百萬元購入，可建樓面面積約二百六十萬平方呎。
- (2) 兩幅位於成都簡陽市之毗連住宅用地：兩幅用地總面積約三十四萬平方呎之土地，以人民幣約二億三千二百萬元購入，可建樓面面積約八十三萬九千平方呎。
- (3) 一幅位於廈門市湖里區之住宅用地：該幅面積約二十萬平方呎之土地，以人民幣約二十九億三千五百萬元購入，可建樓面面積約六十八萬平方呎。
- (4) 一幅位於蘇州市吳江開發區之住宅用地：該幅面積約九十八萬平方呎之土地，以人民幣約十九億八千萬萬元購入，可建樓面面積約一百七十六萬平方呎。

(二) 集團與中國奧園集團股份有限公司(「奧園」，為本港上市之內地房地產開發商)通過各自屬下之子公司，共同合作開發一幅位於廣州市番禺區之商業住宅混合用地。集團將持有該項目50%權益。該幅面積約一百零九萬平方呎之土地，以人民幣約六十七億七千八百萬元購入，可建樓面面積約三百二十八萬平方呎。

集團於二零二零年十二月三十一日，除有自佔樓面面積約八十萬平方呎之存貨外，於十四個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約三千零一十萬平方呎，當中約73%可發展為住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自佔可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市	
北京	1.04
上海	3.39
廣州	2.89
深圳	0.21
小計：	7.53
二線城市	
長沙	3.37
成都	4.55
合肥	0.69
南京	0.19
瀋陽	4.45
蘇州	1.66
廈門	0.34
西安	5.86
徐州	0.62
宜興	0.84
小計：	22.57
總計：	30.10

* 不包括地庫及停車場面積。

土地儲備之用途

	估計可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	21.89	73
寫字樓	4.87	16
商業	2.53	8
其他(包括會所、學校及社區設施)	0.81	3
總計：	30.10	100

物業銷售

由於累積預售物業於本年度竣工交付較去年為多，集團財務報表入賬之應佔內地物業銷售營業額及應佔稅前盈利分別為港幣七十億六千六百萬元及港幣十九億一千九百萬元，較去年分別增加131%及131%。

至於本年度之項目營銷計劃及建築進度，則受疫情影響有所延後。集團本年度錄得之自佔合約銷售總額約港幣六十三億九千萬元，而售出自佔樓面面積則為四百萬平方呎，較上年度分別減少23%及23%，其中西安「御錦城」、合肥「旭恒花園」、長沙「恒基旭輝湖山賦」以及蘇州「弘庭」等為主要銷售項目。

收租物業

集團全資擁有之廣州「星寰國際商業中心」兩棟辦公大樓，上海商業合作項目「恒旭薈」，以及成都合作項目「成都環貿廣場」商場第一期，均於本年度竣工建成。集團於二零二零年年底，在內地之自佔已建成收租物業組合因此擴展至約七百九十萬平方呎，當中明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商業	2.2	28
寫字樓	5.7	72
總計：	7.9	100

以地域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
北京	2.2	28
上海	3.7	47
廣州	1.6	20
其他	0.4	5
總計：	7.9	100

儘管集團因應疫情爆發曾為個別租戶提供租金寬減，本年度之租賃業務繼續表現良好，而租金以人民幣計值仍錄得增長。然而，由於人民幣兌港元按年下跌達2%，集團本年度應佔租金總收入折合為港幣十八億二千九百萬元，較去年下跌1%。至於應佔稅前租金淨收入則輕微上升至港幣十四億六千七百萬元。

在北京市，位於朝陽商務中心區之國際甲級商廈－「環球金融中心」，於二零二零年十二月底出租率逾96%，租務表現保持平穩。該項目於本年度榮獲美國綠色建築協會頒發「LEED v.4.1營運及維護（既有建築）」鉑金級認證，將有助吸引更多注重樓宇質素及可持續發展之租戶進駐。

在上海市，位於南京西路之「六八八廣場」，於本年度同樣獲得美國綠色建築協會頒發「LEED v.4.1營運及維護（既有建築）」鉑金級認證。該項目於二零二零年十二月底出租率達94%。至於鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，其甲級寫字樓出租率高達98%。惟其商場受疫情以及相關之防疫措施（如停工及出行限制）影響，客流量以及租戶生意額一度下跌，部份租戶因此提前解約。集團已成功招攬新租戶，令商場之出租率於二零二零年十二月底回升至94%。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，於疫情期間推出多項應對措施。除對部份租戶提供租金寬減，以及為其商品加強在網上宣傳推廣外，該商場亦推出優惠券以鼓勵顧客多加光顧，並且向顧客以及周邊居民送贈口罩。隨著疫情轉趨緩和，以上措施令商場客流量以及租戶生意額均有所回升。

此外，集團之「星Lumina」品牌系列以下兩項地標式項目正在招租：

「星寰國際商業中心」位於廣州市越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連。當中一期所包括之兩幢甲級辦公大樓，已於二零二零年六月竣工，合共提供約九十七萬平方呎辦公樓面。「深圳證券交易所－廣州辦事處」、「友邦保險」、「強生」、「中英人壽」及「賽諾菲」等多家主要機構及企業正陸續進駐。至於其裙樓約八十萬平方呎之購物商場，亦相繼獲多個知名餐飲品牌及健身中心承租。集團正積極引入更多國際零售品牌及特色餐廳，預計於二零二一年第二季啟用時將可為顧客帶來多元化之購物消閒體驗。



星揚西岸中心 (上海市) (效果圖)

「星揚西岸中心」則座落於上海市徐匯濱江發展區，項目將分兩期完成。當中一期包括一幢樓高六十一層之地標式辦公樓，可提供約一百八十萬平方呎之甲級寫字樓樓面，現已獲「洛克威爾」及「聯邦快遞」等多家知名公司落實進駐，而一眾跨國企業及內地大型機構亦表示有意承租。此外，其二十萬平方呎之商場，已成功引入多間特色餐飲品牌，以及一家國際知名足球俱樂部成為主要租戶。一期項目預計可於二零二一年第二季落成啟用。至於餘下之二期項目，預計亦可於二零二一年下半年落成，屆時將額外提供寫字樓及商場樓面合共約一百萬平方呎。

物業管理

集團於上海成立之內地物業管理公司，除現有之「六八八廣場」及「恒基名人商業大廈」外，亦快將接管另一商業項目－「環智國際大廈」，令所管理之商場及寫字樓樓面面積擴展至二百萬平方呎，另有八百個車位。本年度，該公司因防疫工作表現出色而獲得多項嘉許。該公司日後將其優質物業管理服務擴展至集團於內地其他商業項目，以配合集團開拓內地市場。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零二零年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一億二千七百萬元，較去年度之港幣六千二百萬元，增加港幣六千五百萬元或105%。在新型冠狀病毒（COVID-19）疫情影響下，本年度盈利仍有所增長，主要由於(i)顧客對恒發超級市場的食品及日常用品之需求有所增加；(ii)若干業主作出租金寬免；(iii)政府之「保就業」計劃的工資補貼；及(iv)影響恒發二零一九年業績之一次性負面因素（包括社會事件及一間店舖之結業成本）不再發生。

恒發現時設有六間名為「千色Citistore」百貨公司（以下統稱「千色Citistore」），以及三間名為「APITA」或「UNY」（以下統稱「UNY」）附設超級市場之百貨公司或超級市場。

（一）千色Citistore

受疫情影響，千色Citistore於截至二零二零年十二月三十一日止年度，自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年減少14%。

本年度，雖然銷售自營貨品之毛利減少港幣一千三百萬元，加上特許及寄售專櫃之佣金總收入亦減少港幣六千四百萬元，千色Citistore稅後盈利貢獻較去年仍增加港幣一千八百萬元或24%至港幣九千四百萬元。主要由於千色Citistore取得政府防疫抗疫基金「保就業」計劃所提供工資補貼港幣三千二百萬元，及整體經營開支減少港幣五千三百萬元（當中包括若干業主作出之租金寬免港幣二千三百萬元）。

（二）UNY

太古城及樂富門店超級市場之營業額因疫情而受惠。位於元朗之全新「UNY」超級市場亦於二零二零年六月開業。儘管位於德福廣場之「PIAGO」門店於二零一九年首季結業，以及樂富門店自二零一九年年中縮減規模，UNY於截至二零二零年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額仍較去年全年增加19%。

扣減經營開支後，UNY於本年度錄得稅後盈利港幣三千三百萬元（二零一九年：稅後虧損港幣二千二百萬元）。本年度之盈利當中包括UNY取得政府「保就業」計劃所提供工資補貼港幣二千二百萬元，而去年之虧損主要由於「PIAGO」門店結業後，所支付之店舖租金港幣二千二百萬元所致。

恒發將繼續審視各門店之表現，並展開策略性調整店舖網絡。當中千色Citistore大角咀門店擬於二零二一年內結業，而恒發正物色其他合適地點開設全新之實用品專賣店，以回應不斷改變之市場需求。連同加強千色Citistore及UNY之網上業務，恒發將以更多元化之渠道方便顧客購物，從而提升整體業績。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

二零二零年香港中華煤氣主營業務營業稅後溢利為港幣七十二億五千六百萬元，較上年度增加港幣二億四千三百萬元，上升約3%。香港中華煤氣稅後溢利（未計所佔國際金融中心投資物業之重估減值）為港幣六十四億八千四百萬元，較上年度減少港幣二億八千二百萬元，下降約4%。計入該投資物業重估減值後，本年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣六十億零七百萬元，較上年度減少港幣九億五千八百萬元，下降約14%。香港中華煤氣本年度投資港幣七十二億九千五百萬元於生產設施、管道、廠房和其他固定資產，以拓展及配合本港和內地各項現有及新增業務之持續發展。

本港煤氣業務

二零二零年本港煤氣銷售量約為二百七十九億四千七百萬兆焦耳，較上年度輕微下降2.7%；爐具銷售量亦較上年度下降12.7%，銷售額則下降8.3%。截至二零二零年年底，客戶數目為約一百九十四萬戶，較上年度輕微增加約一萬戶。

中國內地公用事業業務

於二零二零年十二月底，香港中華煤氣持有港華燃氣有限公司（「港華燃氣」；股份代號：1083）已發行股份約68.21%。港華燃氣於二零二零年度之股東應佔稅後溢利為港幣十四億四千七百萬元，較上年度增加約11%。

港華燃氣於二零二零年新增五個項目，其中三個集中供熱項目分別位於安徽省銅陵經濟技術開發區東部園區、遼寧省阜新市產業園區、遼寧省海城市西柳紡織工業園，另外兩個則為位於四川省之頁岩氣項目及延伸業務項目。

港華燃氣與上海燃氣有限公司（「上海燃氣」）及申能（集團）有限公司於二零二零年十月簽訂增資協議後，各方已展開多個業務層面之溝通，如期推動合作進程。上海燃氣擁有六百三十萬客戶群，年售天然氣量超過九十億立方米。港華燃氣可利用上海燃氣營運之洋山港液化天然氣接收站，擴大從海外直接購買天然氣之渠道。

包括港華燃氣在內，截至二零二零年年底香港中華煤氣在內地之城市燃氣項目總數達二百八十二個（二零一九年年底：二百七十三個，包括其屬下企業再投資之城市燃氣項目），全年總售氣量約為二百六十九億立方米，較上年度增長5%，燃氣客戶則增加至約三千一百八十一萬戶，增長7%。港華燃氣按計劃於今年內入股上海燃氣增資後之25%股份，使香港中華煤氣之燃氣用戶增至四千萬戶。

香港中華煤氣於去年落實多個智慧能源項目，包括在大型生產工廠及物流倉庫之屋頂安裝太陽能光伏發電系統，再配置儲能設施。

香港中華煤氣位於江蘇省常州市金壇區之地下鹽穴儲氣庫正在分期興建中，這個首次由城市燃氣企業組建之天然氣地下儲氣庫，分兩期共建二十五口井，總儲量為十一億立方米，現已投產四口井，並成功與西氣東輸、川氣東送互聯互通。

年內，香港中華煤氣亦取得河北省唐山市液化天然氣接收站儲罐項目，獲兩個共四十萬立方米之儲罐及每年進口一百萬噸液化天然氣之碼頭泊位使用權，合同期五十年。儲罐項目計劃於二零二三年年底前交付使用；泊位使用權則提前於二零二二年年底行使。

基於香港中華煤氣之水務板塊－華衍水務，在污水處理方面之豐富經驗，香港中華煤氣成功於二零一九年進軍江蘇省蘇州工業園區之城市有機廢物資源化利用項目；目前累計處理有機廢物逾十七萬噸，生產近五百萬立方米生物天然氣。該項目正進行二期擴建，每日處理量由五百噸增至八百噸，預計於二零二一年第二季投產。香港中華煤氣在江蘇省常州市成立「華衍環境」之投資平台公司，拓展該市之垃圾焚燒業務，並收購已營運之安徽省銅陵市餐廚廢物資源化利用項目。

新興環保能源業務

香港中華煤氣在上海市及蘇州市設有研發基地，專注生物質能之轉化利用，以農耕廢物及非食用生物油脂為原料生產先進生物質燃料。香港中華煤氣旗下之易高環保投資有限公司（「易高」）之科研團隊多年來不斷在生物質利用領域上努力攻關，針對非食用生物油脂及農耕廢物兩種原料分別研發不同範疇之專利技術，現時已陸續應用於多個項目。

首先是位於江蘇省之項目，利用易高自創之技術把非食用生物油脂加工轉化為年產規模為二十五萬噸之氫化植物油，並已於二零二零年第三季全面投產。易高之氫化植物油在取得「國際可持續發展與碳認證」後，符合歐盟所定義下之先進生物燃料，全數付運歐洲市場。



河北省灤州市之農耕廢物利用廠房

董事局主席報告

易高另一專利技術範疇，是對農耕廢物進行熱解及水解分離並作深加工利用，建立涵蓋生物燃料、生物化學品及生物材料之產品路線。現時易高正在河北省建設兩個農耕廢物利用試點項目，其一是以生產糠醛及纖維紙漿為主要產品之項目，預計於二零二一年次季試投產；其二是生產糠醛及纖維素乙醇之項目，亦將緊隨於第四季試投產。纖維素乙醇乃歐盟定義下之另一類先進生物燃料產品。

截至二零二零年年底，連同港華燃氣之項目，香港中華煤氣已於二十七個省級地區取得合共四百三十六個項目（二零一九年年底：四百零六個，包括其屬下企業再投資之城市燃氣項目）業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游、環保能源、智慧能源、水務、城市廢物處理以及電訊等。

融資計劃

香港中華煤氣自二零零九年設立中期票據發行計劃，於二零二零年發行中期票據合共港幣五十九億八千六百萬元，年期為三年至三十年。截至二零二零年十二月三十一日止，此中期票據發行面值總金額達港幣二百零七億元，年期由三年至四十年不等，息率主要為定息，平均年息3.0%，年期平均為十五年。此外，截至二零二零年十二月三十一日止，香港中華煤氣已發行三億美元之永續次級資本證券，發行日期為二零一九年二月，票面年息率為4.75%，香港中華煤氣可選擇於二零二四年二月或其後每半年派息日贖回此永續證券。

香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）

於回顧年內，香港小輪之溢利主要來自商舖及商場之租金收入。由於本年內並無住宅物業銷售之溢利入賬以及受2019冠狀病毒爆發影響收益下，香港小輪截至二零二零年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣二千七百萬元，比對二零一九年同期之除稅後綜合溢利，減少81%。

地產發展及投資業務

於二零二零年，香港小輪商舖毛租金收入約港幣一億零三百萬元。於年結日，「城中匯」之商舖已全部租出。「亮賢居」及「嘉賢居」之商舖出租率分別為93%及79%。「港灣豪庭」及「逸峯廣場」之出租率分別為96%及91%。

「帝御」（屯門青山公路－青山灣段8號）

香港小輪與帝國集團各佔50%股權、位於屯門市地段第547號之合營發展項目，命名為「帝御」，第1期之「帝御·金灣」、第2期之「帝御·星濤」以及第3期之「帝御·嵐天」開售後，買家反應熱烈，認購踴躍。此項目由六幢住宅大樓組成，提供一千七百八十二伙可眺望海景或園景之單位，總樓面建築面積約為六十六萬三千平方呎。地盤發展進度良好，上蓋工程已於去年十一月展開，預期項目將於二零二二年分期建成。

深水埗桂林街/通州街重建項目

香港小輪於二零一八年六月成功投得市區重建局於深水埗桂林街/通州街重建項目之合約，由香港小輪負責興建，整個項目之總樓面面積共約為十四萬四千三百四十五平方呎，於發展後香港小輪將可取得約九萬七千八百四十五平方呎之住宅樓面面積，地基工程已完成，上蓋工程亦已展開，項目預期於二零二三年完成。

渡輪、船廠及相關業務

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務之經營錄得港幣一千八百萬元之虧損。虧損主要由於洋紫荊維港遊業務之收入大幅下降所致。

證券投資

年內，證券投資錄得溢利港幣四百萬元。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

美麗華截至二零二零年十二月三十一日止財政年度收入為港幣十三億一千五百萬元，較去年跌57.1%，股東應佔溢利為港幣三億零二百萬元，按年下跌76.6%。主要原因為其投資物業錄得公允值減值及酒店及服務式公寓業務、餐飲業務與旅遊業務受到2019冠狀病毒大爆發影響而表現疲弱。股東應佔基礎溢利（未計投資物業公允值淨減少港幣一億五千二百萬元（二零一九年：淨增加港幣五億零四百萬元））按年下跌42.1%至港幣四億五千四百萬元。



帝御（屯門－香港）（效果圖）

董事局主席報告

酒店及服務式公寓業務

本年度酒店及服務式公寓業務錄得收入港幣二億零二百萬元，較去年下跌63.9%。利息、稅項、折舊及攤銷前利潤（「EBITDA」）為虧損港幣五百三十萬元。美麗華調整營運策略、設計新的產品及體驗。因應本地消費模式的轉變推出各種本地宅渡假住宿計劃。另外，美麗華安排月酒店為檢疫酒店，以配合政府的防疫隔離措施，回應旅客的不同需求。

收租業務

美麗華因應個別租戶受到疫情及處所營運的限制措施影響，提供各種紓緩措施，包括租務調整及提供租金寬減等，以減輕其業務經營壓力。美麗華的收租業務亦因而受到影響，收入略減至港幣八億一千九百萬元，EBITDA為港幣七億一千三百萬元，兩者較去年分別下跌10.3%及10.7%。為增加商場人流及協助商戶提高營業額，美麗華推出各種刺激消費的促銷活動。同時，美麗華致力透過持續優化租戶組合，為商場注入活力和新鮮感。美麗華亦致力提升各項配套設施，並於年內第三季完成。

餐飲業務

本年度美麗華之餐飲業務錄得收入港幣一億二千萬元，而EBITDA則為虧損港幣一千一百五十萬元；二零一九年全年收入及EBITDA則分別為港幣二億四千四百萬元及港幣二千四百萬元。美麗華在餐飲消費新常態下迅速調整旗下餐廳營運模式、加強外賣推廣及成本控制。除繼續與外送平台合作外，美麗華推出自家網店MIRA eSHOP推廣多項獨家外賣及堂食訂座優惠，並推出針對家庭及小型聚會而設計外賣自取套餐。美麗華同時提供限定堂食優惠及於中菜餐廳加設下午茶時段，方便市民彈性用餐。

旅遊業務

美麗華的旅遊業務錄得收入港幣一億七千四百萬元，較去年下跌87.1%，EBITDA則錄得虧損港幣二千三百一十萬元；去年收入及EBITDA則分別為港幣十三億四千五百萬元及港幣九千四百萬元。



Mira Place (尖沙咀 - 香港)

集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二零年十二月三十一日，淨借貸（包括股東貸款港幣六十五億二千六百萬元（二零一九年：港幣七億三千七百萬元））為港幣八百八十一億三千八百萬元（二零一九年：港幣八百一十六億五千五百萬元），而借貸比率為26.9%（二零一九年：25.5%）。

於環保及可持續發展方面，由於集團發展項目歷來對環保非常注重，因此得到很多環保獎項。自去年起集團已向金融業界取得綠色貸款及擔保額度合共港幣一百六十億元。除此之外，為分散資金來源及延長債務償還期限，集團自二零一八年以來，除發行總額合共為港幣一百八十六億九千四百萬元之中期票據，另亦取得分別合共五百八十億日元之七年期定期貸款，以及人民幣十億元之六年期定期貸款，顯示集團之優質信貸質素及環保貢獻備受國際金融業界肯定。與此同時，集團亦有相當可觀之銀行信貸額度。因此一筆為數港幣一百八十億元，原訂於二零二零年三月到期之五年期銀團貸款已提早於二零一九年年中前全數清還。集團之內部資金充裕。

鑑於世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂若干中期及長期之利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份借貸，由浮息轉為以固定利息計算。相信此財資管理策略長遠將令集團受惠。

可持續發展報告

二零二零年的新型冠狀病毒肺炎疫情席捲全球，給人類帶來了前所未有的挑戰，毫無疑問，這難忘的一年將會深印在大家的記憶中。疫情下，社會大眾都非常關注健康與衛生，這不僅改變了大家的日常生活習慣，集團的業務也必須因應各項防疫措施而作出調整，以遏止疫情擴散。今年的《可持續發展報告》會回顧一下集團如何積極和迅速地應對這許多的新挑戰，同時不忘繼續致力實踐集團已確立的可持續發展方針和目標。

創新，是恒基地產持續發展的本源，從項目的原創建築設計、嶄新開發的技術與作業模式，以至集團在市區重建上的突破思維與領先地位，處處均體現集團的創新進步精神。不僅如此，集團也運用了突破框框的思考與行動能力，跟社會各界攜手應對新冠疫情，這使得集團在艱巨的營商環境中仍能靈活應對，並為社會和經濟貢獻一分力量，紓緩市民大眾的困境，共渡時艱。

董事局主席報告

在營運層面，集團首要關顧和保障員工的安全，因此早在疫情初期，集團已採取相關措施，包括定期派發口罩和傳統保健飲品，並推出居家工作的彈性上班安排。為使客戶加倍安心和在使用設施時更感舒適，集團在旗下一些物業裝置了非接觸式的先進設備，又採用嶄新的清潔技術和全面的消毒措施。此外，集團亦向業務受嚴重影響的商場租戶，提供租金減免和不同形式的支援。

年內，透過李兆基基金捐款設立的恒基兆業「抗疫基金」，在香港和內地推出了連串抗疫行動和計劃，協助對抗疫症，並紓減疫情對社區的影響。基金的工作得到集團員工的傾力協助，為「抗疫基金」提供執行上的支援，並為社會各界提供適切的援助，共渡逆境。

與此同時，集團的持續發展工作從未停步，恒基地產於二零二零年修訂了可持續發展策略，以嶄新角度審視和實踐集團對經濟、社會和環境的貢獻。該發展策略包括四大驅動要素：

- 環保為地球
- 創新為未來
- 關愛為人群
- 誠心為社區

未來，集團會繼續與社會各界齊心抗疫，亦會時刻致力推動環保與創新，用心為大眾構建綠色和宜居社區，塑造更美好的未來。

展望

全球新冠確診個案普遍下降，隨著數種疫苗面世及開展大規模接種，疫情有望逐漸紓緩。加上各國央行持續推行經濟刺激措施，令市場對經濟復甦增添信心。然而美國新任政府之政策，對環球貿易以至政治局勢之影響仍不明朗。雖然近期中長期利息略有波動，惟短期利息持續低企，有利經濟。本地樓按利息以短期銀行拆息利率為主，低息環境為樓市帶來支持。

歷年來，集團從不同途徑補充在本港之土地儲備，並於取得理想進展。當中位於紅磡之市區舊樓重建項目，集團近期已完成收購全部業權，將可合併成為樓面面積達一百萬平方呎之新社區。另外，集團所持有之新界土地儲備則增添約五十九萬平方呎至約四千四百四十萬平方呎，繼續為全港擁有最多新界土地之發展商。內地方面，於廣州、成都、蘇州及廈門取得五個發展項目，合共為集團增添約四百六十萬平方呎自佔可建樓面面積。集團擁有充足土地資源，可作長遠之物業發展規劃。

「銷售」— 繼屯門「帝御·嵐天」(「帝御」的第3期)及元朗「尚悅·天城」相繼開售後，集團計劃於今年內再推售九個發展項目，大部份位於市區。連同尚餘存貨，集團在本港有約八千一百個住宅單位及二十四萬平方呎辦公及工業樓面面積於二零二一年可供銷售。於二零二零年十二月底，集團在本港未入賬之自佔物業合約銷售金額約達港幣一百一十三億三千六百萬元。

內地方面，中央政府「房住不炒」之基調、因城施策調控措施，以及對內地房地產企業融資借貸作出規範之「三道紅線」均預計維持不變，以確保房地產市場平穩發展。集團將繼續於一線及重點二線城市物色投資項目，並加強與內地發展商合作。於二零二零年十二月底，集團在內地未入賬之自估物業合約銷售金額折合達港幣一百零六億九千萬。

「**租務**」— 擁有樓面面積達三百萬平方呎之上海「星揚西岸中心」，以及八十萬平方呎之廣州「星寰國際商業中心」購物商場均預計可於二零二一年建成。集團於二零二一年年底，在本港及內地將分別持有自估九百五十萬平方呎及一千一百七十萬平方呎之已建成收租物業。加上在建之本港美利道地標式寫字樓項目，集團收租物業組合將進一步擴展及優化。

「**聯營公司**」— 香港中華煤氣、美麗華及香港小輪，為集團經常性收入另一穩定來源。其中香港中華煤氣於內地所經營之四百三十六個項目，遍及二十七個省級地區。憑藉在本港及內地合共擁有逾三千三百七十萬名管道燃氣客戶，加上不斷開發延伸業務，該公司定能為集團帶來理想收益。

憑藉雄厚財政實力，加上三大業務範疇（即「**銷售**」、「**租務**」及「**聯營公司**」）均由經驗豐富之專業團隊悉心管理，集團定能應對未來各項挑戰，並按所訂下之可持續發展策略，推動集團繼續對經濟、社會及環境作出貢獻。

致謝

劉壬泉先生於二零二零年六月八日退任本公司執行董事一職。董事局謹此向劉先生，就過往超過三十年來對本公司所作出之寶貴貢獻，表示衷心謝意。

與此同時，本公司首席財務總監馮孝忠先生，於同日獲委任為本公司之執行董事。董事局謹此熱烈歡迎馮先生加入董事局。深信馮先生憑藉其豐富經驗及專業知識，將為本集團作出更大貢獻。

最後，我們亦謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，深表謝意。

主席

李家傑

主席

李家誠

香港，二零二一年三月二十三日



利奧坊

旺角 香港

利奧坊位於
西九龍核心地帶，
糅合藝術與文化，
締造時尚多元的
理想生活圈



主要物業發展進度

預計可於二零二三年年底前落成之項目發展進度

家壹

長沙灣元州街342-356號 (本集團佔100%)



家壹 (長沙灣 - 香港) (效果圖)

地盤面積	9,157平方呎
樓面面積	79,903平方呎
住宅單位數目	200
預計完工日期	二零二一年第二季

「家壹」鄰近長沙灣港鐵站，為一幢二十八層高之商住項目。其上蓋建築工程進展順利。

啟岸

紅磡馬頭圍道63號 (本集團佔100%)



啟岸 (紅磡 - 香港) (效果圖)

地盤面積	23,031平方呎
樓面面積	207,267平方呎
住宅單位數目	551
預計完工日期	二零二一年第二季

「啟岸」為一幢鄰近何文田港鐵站之商住項目。該項目正進行上蓋工程，建成後，高層單位可飽覽維港海景或何文田一帶之翠綠景緻。

本木

尖沙咀德成街2號 (本集團佔100%)



本木 (尖沙咀 — 香港)

地盤面積	10,614平方呎
樓面面積	89,527平方呎
住宅單位數目	172
預計完工日期	二零二一年第二季

「本木」鄰近佐敦、柯士甸及九龍港鐵站，以及高鐵西九龍站，令往返本港各區以至中國內地均無比方便。加上尖沙咀購物區、九龍公園及西九龍文化區均信步即至，令該項樓高二十三層之商住物業項目於二零二零年十一月開售時，備受市場歡迎。項目裝修已大致完成，正與交樓小組驗收及進行執修。

山頂盧吉道29A號

(本集團佔100%)



盧吉道29A號 (山頂 — 香港) (效果圖)

地盤面積	23,653平方呎
樓面面積	11,709平方呎
住宅單位數目	1
預計完工日期	二零二一年第三季

該豪華府第位於山頂之尊貴地段，私隱度高，兼可飽覽維港景緻。該項目正進行上蓋工程。

The Richmond

半山區西部羅便臣道62C號 (本集團佔100%)



The Richmond (半山 - 香港) (效果圖)

地盤面積	3,855平方呎
樓面面積	33,678平方呎
住宅單位數目	90
預計完工日期	二零二一年第三季

位於西半山，樓高二十八層之商住項目－「The Richmond」，於二零二零年一月開售時備受買家歡迎。該項目現正進行上蓋工程。

藝里坊·2號

西營盤忠正街1號 (本集團佔100%)



藝里坊·2號 (西營盤 - 香港) (效果圖)

地盤面積	7,858平方呎
樓面面積	90,102平方呎
住宅單位數目	264
預計完工日期	二零二一年第三季

「藝里坊·2號」位處於忠正街及奇靈里一帶原為頗老化之舊區。經集團悉心改造及美化後，現已煥然一新，並且被香港旅遊發展局列為本港之新景點。憑藉社區環境改善，兼且鄰近西營盤港鐵站，該樓高二十八層之商住項目於二零二零年九月開售時備受買家歡迎，至於其上蓋建築工程亦進展順利。

利奧坊·曦岸

旺角福澤街38號 (本集團佔100%)



利奧坊·曦岸 (旺角 — 香港) (效果圖)

地盤面積	20,114平方呎
樓面面積	181,000平方呎
住宅單位數目	488
預計完工日期	二零二一年第三季

「利奧坊·曦岸」鄰近同屬本集團之「利奧坊·曉岸」及「利奧坊·凱岸」，而奧運港鐵站亦近在咫尺。該樓高二十四層之商住項目，由於周邊配套設施及購物商場齊備，因此於二零二零年五月推售時，備受買家歡迎。項目現正進行上蓋工程。

帝御

屯門青山公路 — 青山灣段8號 (本集團佔16.71%)
(前稱屯門市地段第547號)



帝御 (屯門 — 香港) (效果圖)

地盤面積	165,765平方呎
樓面面積	663,062平方呎
住宅單位數目	1,782
預計完工日期	二零二二年第二季

香港小輪與帝國集團各佔50%股權、位於屯門市地段第547號之合營發展項目，命名為「帝御」，第1期之「帝御·金灣」、第2期之「帝御·星濤」以及第3期之「帝御·嵐天」開售後，買家反應熱烈，認購踴躍。此項目由六幢住宅大樓組成，提供一千七百八十二伙可眺望海景或園景之單位，總樓面建築面積約為六十六萬三千平方呎。現正進行上蓋工程，預期項目將於二零二二年分期建成。

半山堅道73號

(本集團佔100%)



堅道73號 (半山 - 香港) (效果圖)

地盤面積	6,781平方呎
樓面面積	64,010平方呎
住宅單位數目	187
預計完工日期	二零二二年第二季

該商住項目位於半山高尚住宅地段，且鄰近特色食肆林立之蘇豪區，令住客可享有寧靜舒適之居住環境之餘，日常起居生活亦方便充實。項目上蓋工程現已展開。

粉嶺北粉嶺上水市地段第262號

(本集團佔100%)



粉嶺上水市地段第262號 (粉嶺北－香港)
(效果圖)

地盤面積	174,236平方呎
樓面面積	612,477平方呎
住宅單位數目	1,576
預計完工日期	二零二二年第二季

此地塊將分三期發展而成為「新界東北新發展區」首個住宅項目。整個項目由五幢住宅大樓組成，現正進行上蓋工程，當建成後樓面面積可達六十一萬平方呎，並提供一千五百七十六伙配備多項智能家居設施(如自動空氣淨化器及免觸式出入裝置)之單位。其「健康住宅·健康生活」發展意念同時亦兼顧生物多元化園林設計，以至藝術品味等各項可持續發展細節。在集團細心策劃下，該項目成為本港首個取得國際認可「WELL v2健康建築認證」白金級前期認證之住宅項目。

啟德新九龍內地段6565號

(本集團佔100%)



新九龍內地段6565號 (啟德－香港)
(效果圖)

地盤面積	121,224平方呎
樓面面積	654,602平方呎
住宅單位數目	1,184
預計完工日期	二零二二年第二季

項目位於啟德發展區，將分三期發展，合共提供約六十三萬平方呎住宅樓面，及二萬四千平方呎零售樓面。啟德港鐵站已隨屯馬線一期於二〇二〇年二月啟用。當港鐵沙中線及中九龍幹線全面建成後，住客往返中環及西九龍等本港核心商業區將更為方便。此外，項目附近正興建啟德體育園及都會公園，日後將帶來更多元化之生活體驗。項目上蓋工程現正如期進行。

鴨脷洲大街71號

(本集團佔100%)



鴨脷洲大街71號 (鴨脷洲 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	4,800平方呎
樓面面積	40,317平方呎
住宅單位數目	138
預計完工日期	二零二二年第四季

地盤位於集團另一項目 — 「倚南」對面之鴨脷洲大街，兼且鄰近利東港鐵站，將發展成為樓高二十四層之住宅大樓，另備有商業平台及住客會所。上蓋工程經已展開。

鯽魚涌筲箕灣道1號

(前稱太祥街2號項目) (本集團佔100%)



筲箕灣道1號 (鯽魚涌 — 香港) (效果圖)

地盤面積	13,713平方呎
樓面面積	128,821平方呎
住宅單位數目	420
預計完工日期	二零二三年第一季

此住宅項目鄰近太古及西灣河港鐵站，加上體育館、電影資料館、購物中心以至海濱公園均信步可達，為住戶提供無可比擬之生活便利。上蓋工程經已展開。

深水埗桂林街 / 通州街重建項目

(本集團佔33.41%)



桂林街 / 通州街重建項目
(深水埗 - 香港) (效果圖)

地盤面積	16,308平方呎
樓面面積	144,345平方呎
住宅單位數目	262
預計完工日期	二零二三年第二季

香港小輪於二零一八年六月成功投得市區重建局於深水埗桂林街 / 通州街重建項目之合約，由香港小輪負責興建，整個項目之總樓面面積共約為十四萬四千三百四十五平方呎，於發展後香港小輪將可取得約九萬七千八百四十五平方呎之住宅樓面面積。地基工程已完成，上蓋工程亦已展開，項目預計於二零二三年完成。

中環美利道項目

(本集團佔100%)



恒基地產香港美利道項目由
「扎哈·哈迪德建築事務所」設計
效果圖由 Arqui9 製作

地盤面積	31,000平方呎
樓面面積	465,005平方呎
預計完工日期	二零二三年第二季

樓面面積達四十六萬五千平方呎之中環美利道甲級商廈項目，上蓋工程進展順利，並已取得WELL健康建築標準及領先能源與環境設計(LEED)白金級前期認證。該項目由著名之「扎哈·哈迪德建築事務所」(Zaha Hadid Architects)以流線型之紫荊花蕾作為建築設計概念，預計於二零二三年落成時將成為本港金融中心之另一矚目新地標。項目將持作集團之投資物業。

深水埗青山道 / 元州街項目

(本集團佔100%)



青山道 / 元州街項目 (深水埗 - 香港)
(效果圖)

地盤面積	17,750平方呎
樓面面積	159,748平方呎
住宅單位數目	337
預計完工日期	二零二三年第二季

集團於二零一八年十月，投得市區重建局於深水埗青山道 / 元州街重建項目之合約，由集團負責興建，整個項目共提供三百三十七個住宅單位，建成後集團將可取得其中三百一十八個。該項目現正進行上蓋工程。

旺角角祥街25-29號

(本集團佔100%)



角祥街25-29號 (旺角 - 香港) (效果圖)

地盤面積	26,953平方呎
樓面面積	241,783平方呎
住宅單位數目	616
預計完工日期	二零二三年第二季

地盤位於集團另一項目 - 「利奧坊·曦岸」對面之角祥街，兼且鄰近奧運港鐵站，將發展成為一幢樓高二十二層之商住大樓，另備有三層平台及三層地庫。上蓋工程經已展開。

紅磡機利士南路30-44號 / 必嘉街75-77號

(本集團佔100%)



機利士南路30-44號/
必嘉街75-77號
(紅磡 — 香港) (效果圖)

地盤面積	13,175平方呎
樓面面積	118,575平方呎
住宅單位數目	330
預計完工日期	二零二三年第二季

此為集團於紅磡區，樓面面積達一百萬平方呎之社區重建計劃之首期項目。項目鄰近三個港鐵站，將發展成為一幢樓高二十六層之商住大廈。地基工程經已完成，上蓋工程現正展開。

半山區西摩道4A-4P號

(本集團佔65%)



西摩道4A-4P號 (半山 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	52,466平方呎
樓面面積	472,185平方呎
住宅單位數目	172
預計完工日期	二零二三年第二季 (第一期) 二零二三年第三季 (第二期)

該合作項目座落於半山區尊貴地段，將於六層高基座之上興建兩幢樓高四十四層之住宅大樓。項目上蓋工程現已展開。

紅磡黃埔街39-41號 / 寶其利街12A-22A 號 / 機利士南路46-50號

(本集團佔100%)



黃埔街39-41號/
寶其利街12A-22A 號/
機利士南路46-50號
(紅磡 — 香港) (效果圖)

地盤面積	11,900平方呎
樓面面積	107,100平方呎
住宅單位數目	308
預計完工日期	二零二三年第四季

此為集團於紅磡區，樓面面積達一百萬平方呎之社區重建計劃之另一期項目。項目鄰近三個港鐵站，將發展成為一幢樓高二十六層之商住大廈。地基工程正順利進行。

紅磡黃埔街23-37號 / 必嘉街79-81號

(本集團佔100%)



黃埔街23-37號/必嘉街79-81號
(紅磡—香港)(效果圖)

地盤面積	11,625平方呎
樓面面積	104,626平方呎
住宅單位數目	308
預計完工日期	二零二三年第四季

此為集團於紅磡區，樓面面積達一百萬平方呎之社區重建計劃之另一期項目。項目鄰近三個港鐵站，將發展成為一幢樓高二十六層之商住大廈。地基工程正順利進行。

各類發展項目之位置

已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

- 1 高爾夫·御苑
- 2 利奧坊·曦岸
- 3 迎海(第一至五期)
- 4 利奧坊·凱岸
- 5 藝里坊·2號
- 6 帝滙豪庭
- 7 本木
- 8 帝御·星濤
- 9 家壹
- 10 君豪峰
- 11 南津·迎岸
- 12 啟岸
- 13 The Richmond
- 14 尚悅·嶺 - 蝶翠峰第五期
- 15 尚悅
- 16 倚南
- 17 翰林峰
- 18 帝御·金灣
- 19 柏匯
- 20 Global Gateway Tower
- 21 東貿廣場
- 22 創匯國際中心
- 23 創豪坊

擬於二零二一年開售之項目

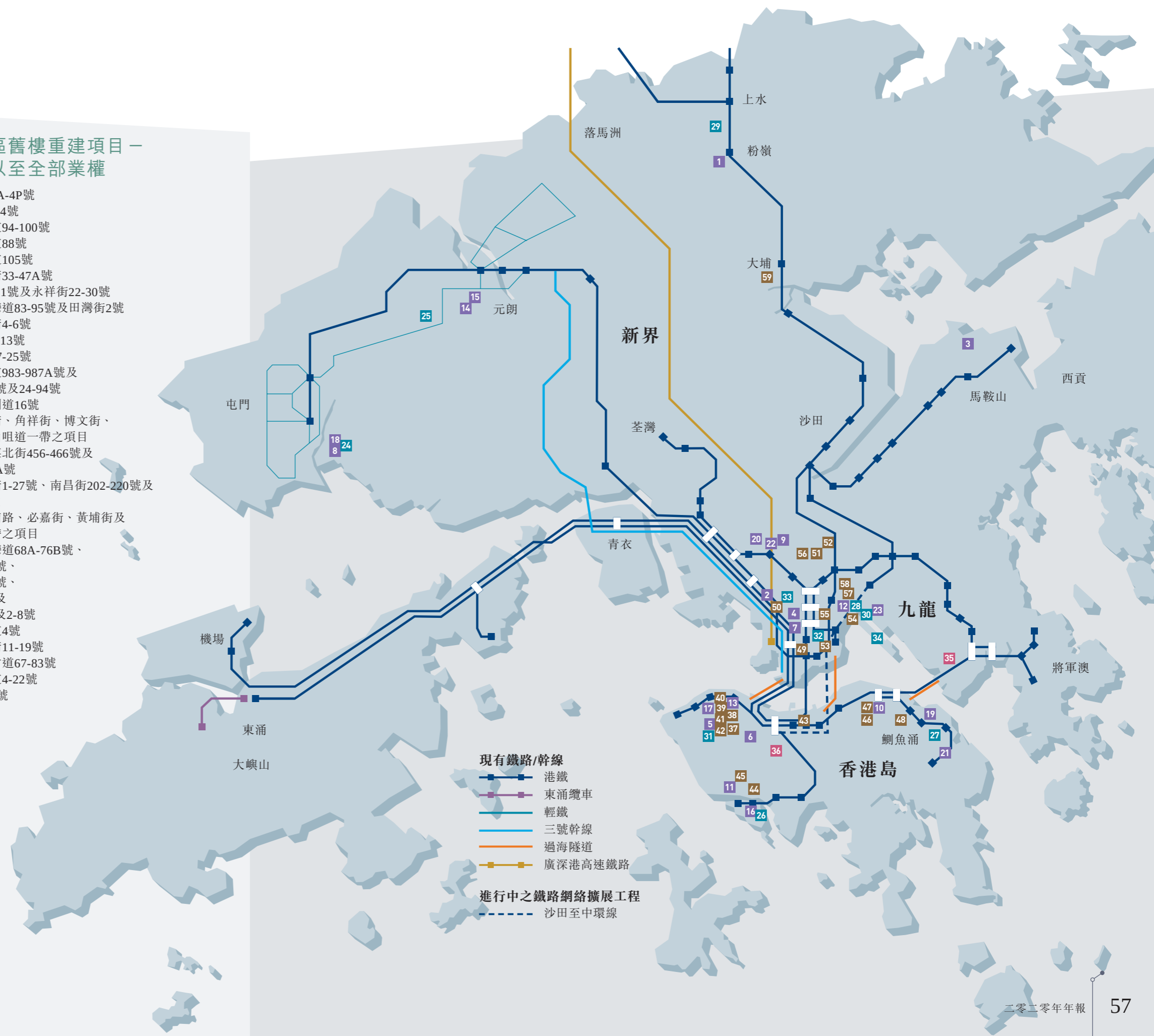
- 24 帝御·嵐天
- 25 尚悅·天城
- 26 鴨脷洲大街71號
- 27 鯽魚涌筲箕灣道1號
- 28 啟德新九龍內地段第6565號
- 29 粉嶺北粉嶺上水市地段第262號
- 30 啟德新九龍內地段第6562號
- 31 半山堅道73號
- 32 紅磡機利士南路30-44號/必嘉街75-77號
- 33 旺角角祥街25-29號
- 34 啟德新九龍內地段第6574號

舊有市區地盤發展中項目

- 35 油塘灣
- 36 山頂盧吉道29A號

新收購市區舊樓重建項目 - 已購八成以至全部業權

- 37 半山西摩道4A-4P號
- 38 半山樓梯臺1-4號
- 39 半山羅便臣道94-100號
- 40 半山羅便臣道88號
- 41 半山羅便臣道105號
- 42 半山伊利近街33-47A號
- 43 灣仔活道13-21號及永祥街22-30號
- 44 香港仔石排灣道83-95號及田灣街2號
- 45 香港仔田灣街4-6號
- 46 大坑新村街9-13號
- 47 大坑新村街17-25號
- 48 鯽魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-22號及24-94號
- 49 尖沙咀金巴利道16號
- 50 大角咀嘉善街、角祥街、博文街、萬安街及大角咀道一帶之項目
- 51 深水埗西洋菜北街456-466號及黃竹街50-56A號
- 52 石硤尾巴域街1-27號、南昌街202-220號及耀東街1-14號
- 53 紅磡機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街一帶之項目
- 54 土瓜灣土瓜灣道68A-76B號、落山道58-76號、下鄉道14-20號、麗華街1-7號及美華街1-9號及2-8號
- 55 何文田自由道4號
- 56 長沙灣永隆街11-19號
- 57 九龍城福佬村道67-83號
- 58 九龍城南角道4-22號
- 59 大埔美新里3號



主要已建成收租物業

名稱	位置	地契屆滿年期	集團所佔權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)					所佔車位數目
				住宅/ 酒店套房	商業	寫字樓	工業/ 寫字樓	合共	
香港島									
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	40.77	–	53,465	319,833	–	373,298	71
國際金融中心二期 (33至52, 55, 56及 77至88樓除外)	中環金融街8號	2047	40.77	–	207,474	451,857	–	659,331	189
四季匯	中環金融街8號	2047	40.77	216,103	–	–	–	216,103	7
H Code	中環砵甸乍街45號	2842	19.10	–	25,975	–	–	25,975	–
惠苑	半山麥當奴道36號	2895	100.00	108,214	–	–	–	108,214	49
富衛金融中心	上環德輔道中308-320號	2865	100.00	–	31,987	182,373	–	214,360	–
友邦廣場	北角電氣道183號	2047	100.00	–	22,338	490,072	–	512,410	207
港匯東	北角電氣道218號	2050	100.00	–	13,923	130,077	–	144,000	24
208 JOHNSTON	灣仔莊士敦道206-212號	2858	100.00	–	26,905	38,015	–	64,920	–
問月酒店	灣仔謝斐道388-390號	2026	100.00	66,128	–	–	–	66,128	–
九龍									
宏利金融中心	觀塘偉業街223-231號	2050	88.50	–	47,860	919,004	–	966,864	394
鴻圖道52號	觀塘鴻圖道52號	2047	100.00	–	–	–	125,114	125,114	–
鴻圖道78號	觀塘鴻圖道78號	2047	100.00	–	–	–	119,995	119,995	16
H Zentre	尖沙咀中間道15號	2064	100.00	–	339,711	–	–	339,711	470
銀座38	尖沙咀山林道38號	2043	100.00	–	55,031	–	–	55,031	–
友邦九龍金融中心	新蒲崗太子道東712號	2047	100.00	–	–	216,593	–	216,593	70
威達工貿商業中心	新蒲崗八達街9號	2047	100.00	–	–	161,998	–	161,998	40
宏基中心	新蒲崗大有街29號	2047	100.00	–	–	–	150,212	150,212	–
荷李活中心	旺角彌敦道610號	2047	33.33	–	33,511	64,422	–	97,933	–
利奧坊	旺角利得街11號及 嘉善街18號	2870/ 2041	100.00	–	63,026	–	–	63,026	–
百匯軒	旺角荔枝角道33號	2026	100.00	–	13,620	–	–	13,620	–
星匯居	長沙灣通州街500號	2055	100.00	–	53,443	–	–	53,443	–
迎豐	馬頭角道50號	2050	100.00	–	17,078	–	–	17,078	–

業務檢討 — 香港業務 · 主要已建成收租物業

名稱	位置	地契屆滿年期	集團所佔權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)					所佔車位數目
				住宅/ 酒店套房	商業	寫字樓	工業/ 寫字樓	合共	
新界									
荃灣千色匯I	荃灣翠安街68號	2047	74.96	–	138,555	156,981	–	295,536	100
荃灣千色匯II	荃灣青山道145-165號	2047	100.00	–	155,022	–	–	155,022	85
灣景廣場	荃灣大河道88號	2047	100.00	–	154,259	–	–	154,259	104
沙田廣場	沙田正街21-27號	2047	77.55	–	114,730	–	–	114,730	67
沙田中心	沙田橫壆街2-16號	2047	100.00	–	100,029	–	–	100,029	408
新港城中心	馬鞍山鞍祿街18號及西沙路628號	2047	100.00	–	612,279	–	–	612,279	1,053
新港城中心大街	馬鞍山鞍誠街8, 18及22號	2047	100.00	–	78,422	–	–	78,422	186
迎海	馬鞍山烏溪沙路8號	2060	59.00	–	63,486	–	–	63,486	174
MCP Central (新都城中心二期)	將軍澳欣景路8號	2047	100.00	–	956,849	–	–	956,849	669
MCP Discovery (新都城中心三期)	將軍澳貿業路8號	2047	100.00	–	266,954	–	–	266,954	233
新寶城商場	將軍澳銀澳路1號	2047	100.00	–	35,186	–	–	35,186	–
元朗千色匯	元朗教育路1號	2047	100.00	–	140,341	–	–	140,341	51
粉嶺中心	粉嶺新運路33號	2047	100.00	–	151,513	–	–	151,513	302
花都廣場	粉嶺百和路88號	2047	60.00	–	94,657	–	–	94,657	130
牽晴間購物廣場	粉嶺一鳴路23號	2047	100.00	–	87,766	–	–	87,766	–
東薈城	大嶼山東涌達東路20號及東涌市地段第11號	2047	20.00	–	160,767	32,280	–	193,047	233
時代廣場商場	屯門鄉事會路	2047	100.00	–	195,280	–	–	195,280	78
豫豐花園	屯門福亨村路8號	2052	100.00	–	30,139	–	–	30,139	250
匡湖居	西貢丈量約份第210約地段第526號	2047	40.00	–	9,566	–	–	9,566	151 (註)
總計：				390,445	4,551,147	3,163,505	395,321	8,500,418	5,811

註：集團另自佔一百二十一個船位及三十個旱塢船位。

主要已建成收租物業

主要已建成收租物業

- 1 國際金融中心一期
- 2 國際金融中心二期
- 3 四季匯
- 4 H Code
- 5 惠苑
- 6 富衛金融中心
- 7 友邦廣場
- 8 港匯東
- 9 208 JOHNSTON
- 10 問月酒店
- 11 宏利金融中心
- 11 鴻圖道52號
- 13 鴻圖道78號
- 14 H Zentre
- 15 銀座38
- 16 友邦九龍金融中心
- 17 威達工貿商業中心
- 18 宏基中心
- 19 荷李活中心
- 20 利奧坊
- 21 百匯軒
- 22 星匯居
- 23 迎豐
- 24 荃灣千色匯 I
- 25 荃灣千色匯 II
- 26 灣景廣場
- 27 沙田廣場
- 28 沙田中心
- 29 新港城中心
- 30 新港城中心大街
- 31 迎海
- 32 MCP Central (新都城中心二期)
- 33 MCP Discovery (新都城中心三期)
- 34 新寶城商場
- 35 元朗千色匯
- 36 粉嶺中心
- 37 花都廣場
- 38 牽晴間購物廣場
- 39 東薈城
- 40 時代廣場商場
- 41 豫豐花園
- 42 匡湖居

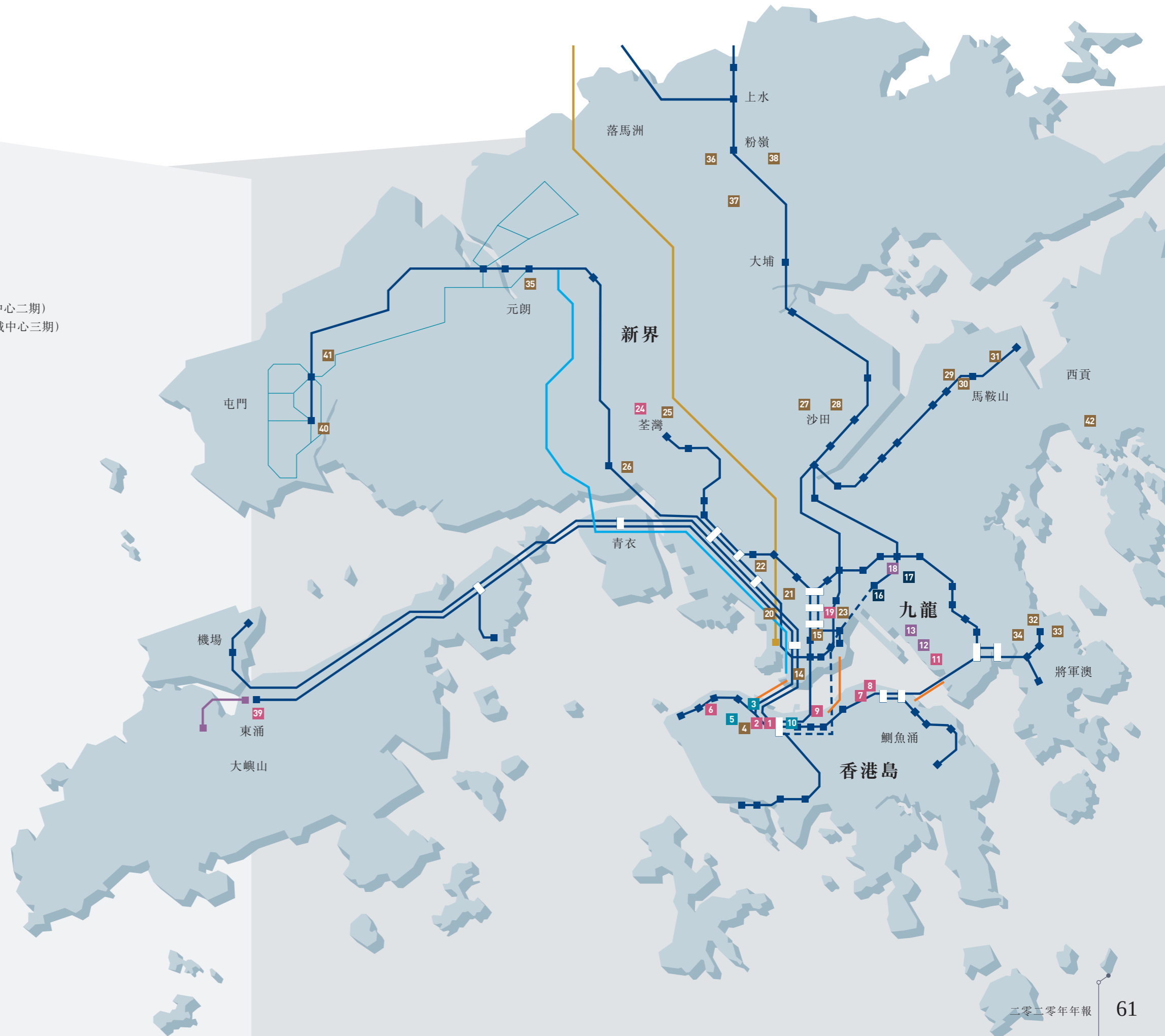
- 住宅/酒店套房
- 商業
- 寫字樓
- 工業/寫字樓
- 商業及寫字樓

現有鐵路/幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道
- 廣深港高速鐵路

進行之鐵路網絡擴展工程

- 沙田至中環線



星寰國際商業中心

廣州市

星寰國際商業中心
集商業、娛樂及
休閒於一身，
由甲級辦公大樓、
大型購物商場及
戶外設施組成



(效果圖)

主要物業發展進度

北京市

祥雲賦 (本集團佔24.5%)



祥雲賦
(北京市)
(效果圖)

「祥雲賦」位於順義區後沙峪鎮中央別墅區，緊鄰羅馬湖濕地公園，周邊教育及醫療設施齊全。該項目佔地約七十萬平方呎，現已動工發展成為低密度合院及高層住宅，並配備商業及社區設施。預計於二零二一年第二季竣工，合共為九百七十九個家庭提供樓面面積約一百二十九萬平方呎。

北京市

朝陽區住宅項目 (本集團佔100%)



朝陽區住宅項目
(北京市)
(效果圖)

項目位於朝陽區孫河別墅區，緊鄰溫榆河濕地公園和孫河地鐵站，周邊教育及醫療設施齊全。該項目佔地約四十二萬平方呎，計劃建設為低密度高端住宅，建設工程規劃許可證已經取得。預計於二零二三年第二季竣工，合共為一百五十個家庭提供樓面面積約四十六萬平方呎。

北京市

朝陽區商住項目 (本集團佔50%)



朝陽區商住項目
(北京市)
(效果圖)

項目位於朝陽區孫河鄉高檔住宅區，緊鄰地鐵15號線孫河站和京平高速，交通便利，地塊周邊有豐富自然景觀。該項目佔地約三十四萬平方呎，現已啟動方案設計，計劃發展成為低密度住宅及商業單位，並配備社區設施。項目預計於二零二二年第三季竣工，合共為約一百五十二個家庭提供樓面面積約五十一萬平方呎。

長沙市

恒基旭輝湖山賦 (本集團佔50%)



恒基旭輝湖山賦
(長沙市)
(效果圖)

項目位於交通便利之開福區，佔地約五百四十九萬平方呎，將分五期興建，為六千四百四十三個家庭，合共提供約九百零八萬平方呎樓面之豪華大宅、高層住宅及商業配套設施。一期涉及之樓面面積約一百零八萬平方呎，經已動工興建。當中首批七十六萬平方呎已於二零二零年竣工及交付。二期高層住宅所提供約二百零七萬平方呎樓面面積，亦已竣工及交付。至於三至五期之高層住宅，均已動工，並將提供合共約三百九十九萬平方呎樓面面積。項目引進之名校「長沙市麓山高嶺實驗學校」已奠基興建，預計將於二零二一年竣工。

成都市

成都環貿廣場 (本集團佔30%)



成都環貿廣場
(成都市)
(效果圖)

成都環貿廣場位於錦江區之交通樞紐，坐落雙線交匯之地鐵站上蓋，距離成都火車東站亦僅十分鐘車程。該大型項目匯集近八百萬平方呎之優質住宅、四百萬平方呎之寫字樓、近二百萬平方呎零售樓面，以及一間五星級酒店。當中第二期B之雙子式住宅大樓，提供約一千一百個單位而樓面面積合共約一百萬平方呎，已於二零二零年竣工。餘下期數之建築工程正如期進行。項目第三期為樓面約一百二十萬平方呎之商場，而第四期則有兩幢樓面面積合共約二百三十萬平方呎之寫字樓。該商場預計將於二零二一年上半年竣工，並於二零二二年初開業。

成都市

江與山府 (本集團佔50%)



江與山府
(成都市)
(效果圖)

「江與山府」位於新都區核心地段，區內各式文娛康樂設施及購物中心一應俱全。項目佔地約一百零四萬平方呎，將分兩期發展，為逾一千六百個家庭提供樓面面積合共約二百六十萬平方呎之豪華居所，並備有豪華會所。項目經已動工，其中首期約一百一十四萬平方呎樓面面積，預計可於二零二二年第三季度建成。

成都市

都會森林 (本集團佔50%)



都會森林
(成都市)
(效果圖)

項目位於簡陽新產業發展區，兼毗鄰成都新機場。兩幅毗連之土地面積合共約三十四萬平方呎，將分兩期發展成為可容納八百四十六個家庭之住宅小區。項目經已動工，其中首期預計可於二零二二年第二季建成，提供樓面面積約三十二萬平方呎。至於餘下之二期則預計可於二零二二年第三季竣工，提供樓面面積約五十二萬平方呎。

廣州市

星寰國際商業中心 (本集團佔100%)



星寰國際商業中心
(廣州市)

「星寰國際商業中心」位於廣州市越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連。當中一期兩幢樓面面積合共約九十七萬平方呎之甲級辦公大樓已於本年度竣工，並吸引多家主要機構及企業成為租戶。至於其裙樓約八十萬平方呎之購物商場，亦獲多個知名餐飲品牌及健身中心承租，預計可於二零二一年第二季落成。

廣州市

建發九龍倉央璽 (本集團佔18%)

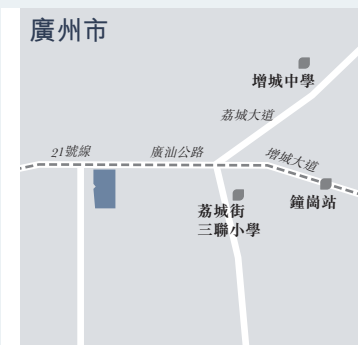


建發九龍倉央璽
(廣州市)
(效果圖)

一幅位於白雲區，鄰近石井河及在建石潭地鐵站之住宅用地，將分兩期發展成為高層住宅。當中一期已於二零二零年建成，餘下之二期預計可於二零二一年竣工，提供樓面面積約八十五萬平方呎。

廣州市

潤悅花園 (本集團佔10%)



潤悅花園
(廣州市)
(效果圖)

項目位於增城區三聯村，鄰近廣汕公路及規劃中之地鐵21號線鐘崗站，佔地約九十二萬平方呎，將分期發展成為高層住宅，兼備有商業及社區配套設施。項目經已動工，首期預計可於二零二一年竣工，提供樓面面積約一百萬平方呎。餘下部份則將於二零二二年竣工，提供樓面面積約一百七十五萬平方呎。

廣州市

奧園大學城項目 (本集團佔50%)



奧園大學城項目
(廣州市)
(效果圖)

項目位於番禺區，與廣州大學城隔江對望兼可享有珠江美景。一幅佔地約一百零九萬平方呎之商住用地，將發展成為高層住宅，兼備有商業及社區配套設施。項目經已動工，預計可於二零二三年至二零二六年分批建成，合共提供樓面面積約三百二十八萬平方呎。

合肥市

旭恒花園 (本集團佔50%)



旭恒花園
(合肥市)
(效果圖)

項目座落於濱湖啟動區和省府板塊交界處，佔地約五十四萬平方呎，為逾八百個家庭提供合共逾一百三十四萬平方呎住宅樓面面積，另備有商場配套設施。整個項目將全期建成，目前處於建設階段，預計將於二零二一年第四季竣工。

南京市

玲瓏翠谷 (本集團佔100%*)



玲瓏翠谷
(南京市)
(效果圖)

「玲瓏翠谷」座落於仙林新城，共分三期發展。其中第一及第二期經已落成，提供樓面面積合共約一百一十萬平方呎。餘下之第三期佔地面積約二十四萬平方呎，正動工興建樓面面積合共約三十四萬平方呎之住宅、商業及配套用房，預計可於二零二一年第一季竣工。

(*旭輝參與開發第三期，佔分攤成本及經濟利益50%。)

上海市

星揚西岸中心 (本集團佔100%)



星揚西岸中心
(上海市)
(效果圖)

「星揚西岸中心」座落於徐匯濱江發展區，項目將分兩期完成。當中與地鐵龍耀路站連接之一期項目包括一幢樓高六十一層之地標式辦公樓，可提供約一百八十萬平方呎之甲級寫字樓樓面，現已獲多家知名公司落實進駐。此外，其二十萬平方呎之商場，已成功引入多間特色餐飲品牌，以及一家國際知名足球俱樂部成為主要租戶。一期項目預計可於二零二一年第二季落成啟用。至於二期項目「星瀚廣場」則由四棟寫字樓、五棟商業樓及一棟多功能商業活動空間等組成，預計可於二零二一年下半年落成，屆時將額外提供寫字樓及商場樓面合共約一百萬平方呎。

上海市

浦東新區項目 (本集團佔51%)



浦東新區項目
(上海市)
(效果圖)

項目位於浦東新區陸家嘴之核心金融圈，鄰近地鐵4號線浦東大道站，佔地約三十三萬平方呎，將發展成為匯集辦公及商業裙樓之綜合商廈。項目現處於設計階段，預計將於二零二一年動工，當二零二四年竣工時，可提供樓面面積合共逾八十三萬平方呎。

深圳市

雲薈大廈 (本集團佔50%)



雲薈大廈
(深圳市)
(效果圖)

項目位於南山區南油段，鄰近地鐵南油西站及南油站，佔地約七萬平方呎，將發展成為涵蓋產業研發用房、配套宿舍及商業裙樓之綜合商廈。項目經已動工，預計將於二零二四年建成，提供樓面面積合共約四十二萬平方呎。

蘇州市

水漾花城 (本集團佔100%*)



水漾花城
(蘇州市)

水漾花城為相城區之社區綜合發展項目，當中分六期開發之住宅社區經已全部落成，至於毗鄰之綜合商業項目，首期樓面面積約九十九萬平方呎，亦已竣工交付。二期項目則正在興建，預計可於二零二三年竣工，並提供樓面面積約一百一十萬平方呎。

(*旭輝參與開發第五期(第24號及30號棟)及六期住宅社區，以及綜合商業項目，佔分攤成本及經濟利益30%。)

蘇州市

溪里雅苑 (本集團佔50%)



溪里雅苑
(蘇州市)
(效果圖)

項目位於吳江開發區，佔地約九十八萬平方呎，將分兩期發展成為可容納約一千七百個家庭之住宅小區。該項目經已動工，其中首期預計可於二零二二年第二季竣工，提供樓面面積約九十萬平方呎。至於餘下之二期則預計可於二零二二年第三季竣工，提供樓面面積約八十六萬平方呎。

徐州市

恒基·雍景新城 (本集團佔100%)



恒基·雍景新城
(徐州市)

「恒基·雍景新城」坐享大龍湖天然美景，交通便利，兼且具備完善設施，完全切合中高檔置業人士之需求。其優質住宅樓面面積合共約四百五十萬平方呎，已交付買家。項目另有逾六十萬平方呎之商業樓面，當中約五十七萬平方呎預計可於二零二一年第四季竣工。

宜興市

恒基·譽瓏湖濱 (本集團佔100%*)



恒基·譽瓏湖濱
(宜興市)

「恒基·譽瓏湖濱」位處環境翠綠清幽之東氹新區，距離市中心僅五分鐘車程。該湖畔綜合社區項目具備高、低層住宅樓群，合共為逾六千八百戶提供約九百萬平方呎樓面面積。當中整個B1地塊，以及F地塊第1期及2A期均已竣工，合共提供約七百一十萬平方呎商住樓面面積。餘下之F地塊第3期預計可於二零二一年第三季建成，而第2B期則預計於二零二一年第四季落成，合共提供商住樓面面積約一百六十萬平方呎。

(*旭輝參與開發F地塊2A、2B、3期，以及B1地塊2-3期，佔分攤成本及經濟利益50%。)

主要已建成收租物業

名稱	位置	地契屆滿 年期	集團 所佔權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)			所佔車位 數目
				商業	寫字樓	合共	
北京							
環球金融中心	朝陽區東三環中路1號	2044	100.00	212,644	1,999,947	2,212,591	1,163
上海							
名人商業大廈	黃浦區南京東路300號	2053	100.00	406,618	427,980	834,598	272
六八八廣場	靜安區南京西路688號	2044	100.00	49,807	660,829	710,636	404
港匯中心二座	徐匯區虹橋路3號	2043	100.00	–	687,981	687,981	–
不夜城廣場	靜安區天目西路547號	2042	100.00	293,448	143,401	436,849	272
恒匯國際大廈	靜安區恒豐路568號	2042	100.00	65,467	368,658	434,125	186
環智國際大廈	靜安區恒豐路436號	2042	100.00	52,922	355,882	408,804	163
恒旭薈	黃浦區馬當路458弄1-36號	2054	50.00	53,020	128,177	181,197	82
廣州							
星寰國際商業中心	越秀區僑光西路13號及 沿江西路181號	2033	100.00	–	972,946	972,946	–
恒寶廣場	荔灣區寶華路133號	2040	100.00	609,550	–	609,550	326
成都							
成都環貿廣場商場 第一期	錦江區東大路577號	2048	30.00	119,516	–	119,516	190
西安							
御錦城	滄灞生態區滄河東路北段 299號	2078	50.00	302,264	–	302,264	478
總計：				2,165,256	5,745,801	7,911,057	3,536

業務模式及策略方向

業務模式

恒基地產採取多元化業務模式，包括中港物業投資、策略投資及物業發展之「三大業務支柱」。物業投資及策略投資為本集團提供可靠增長之收入來源，而物業發展業務為溢利增長動力。

本集團以垂直整合方式經營香港物業發展業務，確保項目在設計、發展、建築、銷售及管理發展項目有效地執行。本集團除積極參與公開招標外，亦以具成本效益方法增加土地儲備，在市區收購舊樓重建項目及更改新界土地用途，從而以合理之成本獲得發展用地。在中國內地，本集團繼續與內地發展商合作，於中產人士佔多之一線及極具經濟增長潛力之二線城市共同開發大型住宅用地，同時於一線城市拓展其優質之商業投資物業組合。

本集團於香港擁有具規模且多元化物業投資組合，主要包括位於核心區之寫字樓及購物商場，以及若干位於港鐵站上蓋或沿線策略性區域之大型購物商場。在中國內地，本集團在主要地區擁有揉合創新設計及質素良好之大型商業綜合項目，作為收租物業。

有關策略性投資方面，本集團為三間上市公司之最大股東，即香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）、美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）及香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）。中華煤氣於香港及中國內地生產及經營分銷煤氣。美麗華經營物業投資、酒店經營及餐飲業務。香港小輪經營物業發展及投資。中華煤氣為一間公用事業企業，為本集團提供龐大收入。

策略方向

本集團採取以下的策略，致力長遠為股東爭取最大的價值：

以低地價成本建造可持續未來

本集團積極參與公開招標。此外，集團亦透過收購市區舊樓重建項目，及更改新界土地用途來補充土地儲備。該兩項均為行之有效擴展土地儲備途徑，既令土地來源較易掌握，兼且成本合理，可為本集團帶來長遠之發展裨益。

本集團作為可持續發展之物業發展商，在業務發展過程中，一向重視環保。本集團充分考慮社會之需要及關注。

位於主要地域之物業投資帶來穩定收入

本集團之多元化投資物業組合乃位於黃金地段之商業物業，為本集團提供穩定及經常性收入。再者，由本集團之上市附屬公司－恒基兆業發展有限公司主要在本集團物業經營百貨業務可令投資物業增值及出租率提升。

擴展中國內地市場

於中國內地之物業發展及物業投資著重為本集團帶來長期增長。本集團將繼續於一線及極具經濟增長潛力之二線城市物色發展項目，務求擴大土地儲備。同時亦會加強與內地發展商合作，以推動業務發展。此外，本集團於主要城市之核心地段，積極物色具潛質之地塊，並發展成為商辦項目作長期收租之用。本集團日後將主力發展甲級寫字樓商業項目，而購物商場佔該等項目之比重相應較少。

持有策略投資作為穩定回報

持有三間上市聯營公司：中華煤氣、美麗華及香港小輪之策略投資為本集團帶來穩定持續回報。尤其中華煤氣之獨特業務性質可補足本集團核心業務之物業發展及物業投資，並可使恒基地產解決本集團之地產發展業務週期。

審慎財務策略

本集團採納審慎財務及庫務策略。本集團一直保持低至溫和水平的負債，並備有充裕未動用之中期銀行承諾信貸額。本集團與各主要商業銀行一直保持良好關係，並透過於不同金融市場發行債券，以致力分散資金來源。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核之綜合財務報表一併參閱。

收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻		
	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少) %	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少) %
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	
須報告分部						
— 物業發展	16,009	15,079	+6%	8,648	5,389	+60%
— 物業租賃	5,777	6,169	-6%	4,139	4,538	-9%
— 百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務	1,837	1,707	+8%	241	237	+2%
— 其他業務	1,397	1,229	+14%	492	780	-37%
	25,020	24,184	+3%	13,520	10,944	+24%

	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少) %
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	
本公司股東應佔盈利			
— 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及 發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	10,192	16,994	-40%
— 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及 發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)(「基礎盈利」)(註1)	14,899	14,640	+2%

註1：本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使本集團之基礎盈利完全不受前述的公允價值變動之影響，其中於本年度內出售之投資物業之本集團應佔累計公允價值收益(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)港幣139,000,000元(二零一九年：港幣1,095,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

在撇除若干公允價值調整及持有整體物業之公司股權轉讓收益後，截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度之基礎盈利比較如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		
基礎盈利	14,899	14,640	259	+2%
加/(減)：				
(i) 有關於本年度內並無應用對沖會計處理之若干利率掉期合約、跨貨幣掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之衍生金融工具之除稅後公允價值虧損/(收益)淨額	430	(342)	772	
(ii) 按公允價值計量且其變動計入損益之本集團金融資產投資之公允價值虧損/(收益)淨額	366	(1)	367	
(iii) 本集團轉讓其持有位於香港九龍天文臺道8號之投資物業項目之合營企業權益時所產生之應佔基礎盈利收益	-	(1,305)	1,305	
(iv) 本集團轉讓其持有位於香港新界和生圍若干地塊權益之公司全部股權時所產生之應佔基礎盈利收益	(3,629)	-	(3,629)	
	12,066	12,992	(926)	-7%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

總收入 – 附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	14,147	13,786	361	+3%
中國內地	1,862	1,293	569	+44%
	16,009	15,079	930	+6%

財務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入貢獻主要來自(i)「尚悅·嶺－蝶翠峰第五期」項目(為於二零二零年五月竣工完成之住宅項目)之銷售收入港幣1,815,000,000元；(ii)本集團以代價款港幣4,700,000,000元(已經調整)轉讓一間持有位於香港新界和生圍若干地塊權益之公司全部股權(「和生圍轉讓」)，該項轉讓已於二零二零年七月完成，有關和生圍轉讓之進一步詳情已呈述於下文「於截至二零二零年十二月三十一日止年度完成一項於截至二零一九年十二月三十一日止前年度所訂立之重要交易」一段；及(iii)於二零二零年一月一日以前竣工完成之其他主要項目港幣7,632,000,000元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入貢獻來自(i)於本年度內竣工完成、及其已出售單位已交付予買方之宜興市「恒基·譽瓏湖濱」項目第B1-2A期、第B1-2B期、第B1-3A期及第B1-3B期之港幣1,670,000,000元；及(ii)於二零二零年一月一日以前竣工完成之其他項目港幣192,000,000元。

除稅前盈利－附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	7,730	5,058	2,672	+53%
中國內地	1,919	830	1,089	+131%
	9,649	5,888	3,761	+64%

截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣2,672,000,000元(或53%)，主要乃由於(i)完成和生圍轉讓(誠如上文所述)之除稅前盈利貢獻港幣3,629,000,000元(二零一九年：無)；及(ii)於本年度已交付予買方之「利奧坊·凱岸」項目已出售單位除稅前盈利貢獻增加港幣1,358,000,000元，惟被來自「君豪峰」、「高爾夫·御苑」及「加多利軒」等項目之本年度內之除稅前盈利貢獻減少總額港幣2,189,000,000元而部分抵銷。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣1,089,000,000元(或131%)，主要乃由於(i)宜興市「恒基·譽瓏湖濱」項目於本年度內竣工完成之第B1-2A期、第B1-2B期、第B1-3A期及第B1-3B期物業銷售之除稅前盈利貢獻增加港幣753,000,000元；及(ii)本年度本集團應佔蘇州市「寬閱雅苑」項目第一期及第二期、長沙市「恒基旭輝湖山賦」項目第一期及第二期、及蘇州市「胥口」項目(均為本集團位於中國內地之合營企業項目)物業銷售之除稅前盈利貢獻增加總額港幣586,000,000元，惟被位於西安市「恒基·碧翠錦華」及長沙市「凱旋門」等項目物業銷售之除稅前盈利貢獻減少總額港幣211,000,000元而部分抵銷。

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		
按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：				
附屬公司	8,596	5,375	3,221	+60%
聯營公司	(47)	(16)	(31)	-194%
合營企業	1,100	529	571	+108%
	9,649	5,888	3,761	+64%

本集團應佔附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之物業銷售除稅前盈利增加港幣3,221,000,000元(或60%)，主要乃由於完成和生園轉讓(誠如上文所述)之除稅前盈利貢獻港幣3,629,000,000元(二零一九年：無)。

本集團應佔合營企業截至二零二零年十二月三十一日止年度之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣571,000,000元(或108%)，主要乃由於本年度內本集團應佔蘇州市「寬閱雅苑」項目第一期及第二期、長沙市「恒基旭輝湖山賦」項目第一期及第二期、及蘇州市「胥口」項目(均為本集團位於中國內地之合營企業項目)物業銷售之除稅前盈利貢獻增加總額港幣586,000,000元。

物業租賃

總收入－附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		減少 港幣百萬元	%
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	3,985	4,346	(361)	-8%
中國內地	1,792	1,823	(31)	-2%
	5,777	6,169	(392)	-6%

財務回顧

除稅前租金淨收入 – 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業租賃按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 / (減少) 港幣百萬元	%
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	5,000	5,601	(601)	-11%
中國內地	1,467	1,464	3	+0.2%
	6,467	7,065	(598)	-8%
<i>按附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	4,135	4,535	(400)	-9%
聯營公司	768	846	(78)	-9%
合營企業	1,564	1,684	(120)	-7%
	6,467	7,065	(598)	-8%

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二零年十二月三十一日止年度之總租金收入貢獻按年減少港幣361,000,000元（或8%），以及除稅前租金淨收入貢獻按年減少港幣601,000,000元（或11%）。儘管來自「H Zentre」項目及「港匯東」項目（分別為於二零一九年七月及二零一九年十一月竣工完成之投資物業項目）所產生之合共總租金收入貢獻按年增加港幣76,000,000元，本集團合共總租金收入貢獻之按年減少，乃由於本集團位於香港之若干投資物業之若干租戶之業務經營受到自二零二零年一月初以來於香港爆發新冠肺炎疫情之不利影響，並因此本集團向該等租戶授出租金寬減安排所致。累計截至二零二零年十二月三十一日止，本集團應佔已授出租金寬減金額合共港幣458,000,000元，而其中本集團應佔經攤銷至二零二零年十二月三十一日止年度之所授出租金寬減金額合共港幣259,000,000元。

就中國內地而言，位於廣州市「星寰國際商業中心」之兩幢辦公大樓（於二零二零年六月竣工完成），由於租戶於二零二零年下半年度陸續進駐，導致截至二零二零年十二月三十一日止年度產生總租金收入港幣10,000,000元。按整體組合基礎上，截至二零二零年十二月三十一日止年度之總租金收入貢獻按年減少港幣31,000,000元（或2%），以及除稅前租金淨收入貢獻按年增加港幣3,000,000元（或0.2%）。根據截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度之人民幣匯兌港元之平均匯率，人民幣匯兌港元按年貶值約2%，並主要因此導致按港元計值之租金收入貢獻按年減少（誠如上文所述）。然而，撇除外幣換算之影響後，按人民幣計值之租金收入貢獻則按年增加0.6%，以及按人民幣計值之除稅前租金淨收入貢獻則按年增加2%。按整體組合基礎上，本集團應佔除稅前租金淨收入相對本集團應佔租金收入之比率，截至二零二零年十二月三十一日止年度為80%（二零一九年：79%）。

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務乃分別透過Citistore (Hong Kong) Limited (「千色Citistore」) 及 Unicorn Stores (HK) Limited (「UNY」) 所營運，該兩間公司均為本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司 (「恒發」) 之全資附屬公司。截至二零二零年十二月三十一日止年度，該分部之收入貢獻為港幣1,837,000,000元 (二零一九年：港幣1,707,000,000元)，較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度按年增加港幣130,000,000元 (或8%)。截至二零二零年十二月三十一日止年度收入增加主要由於自二零二零年一月初以來爆發新冠肺炎疫情，公眾大致保持社交距離並留在家中及增加購買食品及日用品，以致超級市場業務有所改善，因此UNY之收入貢獻於年度內增加港幣207,000,000元，惟被由於新冠肺炎疫情令到香港之商業及經濟活動受到不利影響，包括零售行業，因此導致本年度內光顧千色Citistore店舖之顧客有所減少，以致千色Citistore本年度收入貢獻減少港幣85,000,000元而部分抵銷。

然而，截至二零二零年十二月三十一日止年度，盈利貢獻 (在沖銷千色Citistore及UNY向本集團支付之店舖租金支出後) 增加港幣4,000,000元 (或2%) 至港幣241,000,000元 (二零一九年：港幣237,000,000元)，主要乃由於以下之影響淨額：(i) 由於上文所述之業務改善，UNY之業績由虧損轉為截至二零二零年十二月三十一日止年度之盈利，以致UNY截至二零二零年十二月三十一日止年度除稅前盈利貢獻增加港幣51,000,000元；及(ii) 由於上文所述於截至二零二零年十二月三十一日止年度內光顧千色Citistore店舖之顧客有所減少，以致千色Citistore除稅前盈利貢獻減少港幣45,000,000元。

其他業務

其他業務主要包括建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他業務之收入及除稅前盈利貢獻分別為港幣1,397,000,000元及港幣492,000,000元，其中：

- (i) 較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度之收入港幣1,229,000,000元，本年度之收入增加港幣168,000,000元 (或14%)，主要乃由於本年度內本集團向物業買家提供按揭貸款而產生之利息收入增加港幣78,000,000元，及本年度內本集團進行位於九龍啟德發展區之合營項目建築工程，以致本集團建築工程業務產生之收入貢獻增加港幣108,000,000元；及
- (ii) 較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅前盈利貢獻港幣780,000,000元，本年度之除稅前盈利貢獻減少港幣288,000,000元 (或37%)，主要乃由於有關本集團投資於陽光房地產投資信託基金之單位於本年度內之公允價值虧損淨額為港幣366,000,000元。

財務回顧

聯營公司

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣2,524,000,000元（二零一九年：港幣3,627,000,000元），較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度減少港幣1,103,000,000元（或30%）。撇除本集團於本年度應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項）後，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣2,969,000,000元（二零一九年：港幣3,280,000,000元），較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度減少港幣311,000,000元（或9%）。截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅後基礎盈利按年減少，主要乃由於(i)本集團應佔香港中華煤氣有限公司（為本集團之上市聯營公司）除稅後盈利貢獻減少港幣109,000,000元，主要乃由於其金融資產投資按市值計量有所減少；(ii)本集團應佔美麗華酒店企業有限公司（為本集團之上市聯營公司）除稅後基礎盈利貢獻減少港幣90,000,000元，主要乃由於自二零二零年一月初以來爆發新冠肺炎疫情，令到酒店經營及物業租賃業務之基礎盈利貢獻減少；及(iii)本集團應佔位於中國內地聯營公司之物業銷售除稅後盈利貢獻，於本年度內減少港幣73,000,000元。

合營企業

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣636,000,000元（二零一九年：港幣2,194,000,000元），較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度減少港幣1,558,000,000元（或71%）。撇除本集團於本年度應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項）後，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣1,795,000,000元（二零一九年：港幣1,580,000,000元），較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度增加港幣215,000,000元（或14%）。截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅後基礎盈利按年增加，主要乃由於本集團應佔蘇州市「寬閱雅苑」項目、長沙市「恒基旭輝湖山賦」項目、及蘇州市「胥口」項目（均為本集團位於中國內地之合營企業項目）物業銷售之除稅後盈利貢獻增加總額港幣421,000,000元，惟被本集團應佔國際金融中心項目之除稅後盈利貢獻減少港幣218,000,000元（主要乃由於香港「四季酒店」之盈利貢獻減少所致）而部分抵銷。

融資成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本（包括利息支出及其他借貸成本）為港幣2,180,000,000元（二零一九年：港幣2,578,000,000元）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，利息資本化後之融資成本為港幣558,000,000元（二零一九年：港幣601,000,000元），並在抵銷截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團之銀行利息收入港幣354,000,000元（二零一九年：港幣635,000,000元）後，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認融資成本淨額為港幣204,000,000元（二零一九年：利息收入淨額港幣34,000,000元）。

整體而言，誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述，本集團於二零二零年十二月三十一日之債務總額為港幣93,945,000,000元（二零一九年：港幣92,389,000,000元），其中包括(i)本集團於二零二零年十二月三十一日位於香港之銀行及其他借款港幣87,419,000,000元（二零一九年：港幣91,652,000,000元，其中包括若干於二零一九年下半年度於香港籌集並按人民幣計值之銀行借款，相等於港幣2,869,000,000元並於二零一九年十二月三十一日仍未償還，但其於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已經全數償還）；(ii)本集團應付一間同母系附屬公司借款港幣4,389,000,000元（二零一九年：港幣737,000,000元）；及(iii)本集團應付一間關連公司借款港幣2,137,000,000元（二零一九年：無）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團位於香港之銀行及其他借款（除上述於香港籌集並按人民幣計值之銀行借款以外）之實際借貸年利率約為2.10%（二零一九年：約為2.66%），而上述於二零一九年下半年度於香港籌集並按人民幣計值之銀行借款之實際借貸年利率為3.07%（二零一九年：3.57%）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，有關本集團應付一間同母系附屬公司借款之實際借貸年利率約為1.60%（二零一九年：約為2.29%）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，有關本集團應付一間關連公司借款之實際借貸年利率為3.80%（二零一九年：無）。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值減少（扣除遞延稅項及非控股權益前）為港幣2,413,000,000元（二零一九年：公允價值增加港幣2,530,000,000元）。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零二零年十二月三十一日，根據中期票據發行計劃（乃本集團於二零一一年八月三十日成立，並於二零一八年十月十五日安排於任何時間尚未償還之票據最高本金總額由3,000,000,000美元增加至5,000,000,000美元）項下已發行及尚未償還（並由本公司擔保償還）之票據賬面值總金額為港幣18,598,000,000元（二零一九年：港幣11,571,000,000元），票據償還期限為介乎十九個月至二十年（二零一九年：介乎兩年至二十年）之間。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據中期票據發行計劃發行按美元及港幣計值之票據賬面值總金額相等於港幣8,514,000,000元，償還期限為介乎十九個月至十五年之間。本集團增加發行擔保票據金額乃為對本集團之資本開支需求（誠如下文「資本承擔」一段所述）提供資金。該等票據已包括在本集團於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之銀行及其他借款內（誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已償還中期票據發行計劃項下之若干擔保票據合共港幣1,484,000,000元（二零一九年：本集團並無償還中期票據發行計劃項下之任何擔保票據）。

財務回顧

債務償還期及利息償付比率

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘、債務淨額及借貸比率如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
— 一年內	29,332	29,252
— 一年後但兩年內	15,834	17,666
— 兩年後但五年內	20,716	21,979
— 五年後	21,537	22,755
應付一間同母系附屬公司借款	4,389	737
應付一間關連公司借款	2,137	—
債務總額	93,945	92,389
減：現金及銀行結餘	(5,807)	(10,734)
債務淨額	88,138	81,655
股東權益	327,607	320,851
借貸比率(%)	26.9%	25.5%

於二零二零年十二月三十一日，本集團位於香港之銀行及其他借款包括銀行貸款及擔保票據合共港幣87,419,000,000元（二零一九年：港幣91,652,000,000元），均為無抵押，並且其加權平均債務償還期約為3.40年（二零一九年：3.35年）。於二零二零年十二月三十一日，本集團應付一間同母系附屬公司借款港幣4,389,000,000元（二零一九年：港幣737,000,000元）為無抵押及無固定還款期。於二零二零年十二月三十一日，本集團應付一間關連公司借款港幣2,137,000,000元為無抵押並且其加權平均債務償還期約為3年（二零一九年：無）。

於二零二零年十二月三十一日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之52%（二零一九年：32%）為附帶固定利率之借款。

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
經營盈利（經計及銀行利息收入及於年度內出售投資物業之累計公允價值變動（除稅後），但未計及於年度內投資物業及發展中投資物業之公允價值變動）加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	17,428	17,291
利息支出（利息資本化前）	2,067	2,421
利息償付比率（倍）	8	7

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於報告期間結束日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要按港元計值。本集團之主要匯率風險來自按人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、於二零二零年十二月三十一日按美元、人民幣及日圓計值之擔保票據（「票據」）、以及於二零二零年十二月三十一日按美元、日圓、人民幣及澳元計值之銀行借款。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款以外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借款以達致自然對沖。就本金額於二零二零年十二月三十一日為930,000,000美元、人民幣200,000,000元及1,994,000,000日圓之若干票據、及本金額於二零二零年十二月三十一日為58,000,000,000日圓、人民幣2,000,000,000元及845,000,000澳元之本集團若干銀行借款（二零一九年：本金額為230,000,000美元及人民幣200,000,000元之若干票據、及本金額為13,000,000,000日圓及319,000,000澳元之本集團若干銀行借款）而言，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期內及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，(i) 就按港元計值及本金總額於二零二零年十二月三十一日分別為港幣10,500,000,000元（二零一九年：港幣21,100,000,000元）及港幣5,083,000,000元（二零一九年：港幣5,599,000,000元）之本集團若干銀行借款及票據而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內及發行期內之利率風險；及(ii) 於二零二零年十二月三十一日本金額為257,000,000美元之本集團若干銀行借款（二零一九年：本金額為1,994,000,000日圓及100,000,000美元之若干票據、及本金額為30,000,000,000日圓及173,000,000澳元之本集團若干銀行借款），本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣掉期合約，目的為對沖於發行期內及借款期內之外匯風險。

根據本集團就票據及銀行借款所訂立之上述掉期合約，當中只對沖利率風險、只對沖外匯風險、及對沖利率風險及外匯風險兩者之相關票據及銀行借款，於二零二零年十二月三十一日之總額為港幣36,854,000,000元（二零一九年：港幣35,296,000,000元），佔本集團於二零二零年十二月三十一日之債務總額之39%（二零一九年：38%）。

財務回顧

重大收購及出售

重大收購

於二零二零年七月十六日，本集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)之一間附屬公司簽訂一項合營協議，有關對位於中國內地蘇州市吳江開發區成功競投之一幅土地(其中本集團擁有50%之權益)進行住宅物業發展。該項目之土地成本為人民幣1,980,000,000元(相等於港幣2,168,000,000元)，而其中本集團之應佔部分為人民幣990,000,000元(相等於港幣1,084,000,000元)，於二零二零年十二月三十一日，該金額已經由本集團全數支付。

於二零二零年八月二十八日，本集團與旭輝之一間附屬公司簽訂一項合營協議，有關對位於中國內地成都市新都區成功競投之一幅土地(其中本集團擁有50%之權益)進行城鎮混合住宅物業發展。該項目之土地成本為人民幣1,838,000,000元(相等於港幣2,076,000,000元)，而其中本集團之應佔部分為人民幣919,000,000元(相等於港幣1,038,000,000元)，於二零二零年十二月三十一日，該金額已經由本集團全數支付。

於二零二零年九月二十八日，本集團與中國奧園集團股份有限公司各自擁有50%股權之一間合營企業，成功競投位於中國內地廣州市番禺區之一幅土地進行商業住宅混合物業發展，該項目之土地成本為人民幣6,778,000,000元(相等於港幣7,713,000,000元)，而其中本集團之應佔部分為人民幣3,389,000,000元(相等於港幣3,857,000,000元)，於二零二零年十二月三十一日，該金額已經由本集團全數支付。

於二零二零年十一月二十六日，本集團與旭輝之一間附屬公司簽訂一項合營協議，有關對位於中國內地成都簡陽市成功競投之兩幅毗連土地(其中本集團擁有50%之權益)進行住宅物業發展。該項目之土地成本為人民幣232,000,000元(相等於港幣264,000,000元)，而其中本集團之應佔部分為人民幣116,000,000元(相等於港幣132,000,000元)，於二零二零年十二月三十一日，該金額已經由本集團全數支付。

於二零二零年十二月三十日，本集團與旭輝之一間附屬公司簽訂一項合營協議，有關對位於中國內地廈門市湖里區成功競投之一幅土地(其中本集團擁有50%之權益)進行住宅物業發展。該項目之土地成本為人民幣2,935,000,000元(相等於港幣3,487,000,000元)，而其中本集團之應佔部分為人民幣1,468,000,000元(相等於港幣1,744,000,000元)，於二零二零年十二月三十一日，該金額已經由本集團全數支付。

除上述之交易以外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關附屬公司或資產之任何其他重大收購。

重大出售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關資產或附屬公司之任何重大出售。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度完成一項於截至二零一九年十二月三十一日止前年度所訂立之重要交易

茲提述根據和生園轉讓之交易事宜，其中包括（但不限於）本集團（作為出讓方）與一名獨立第三方（「受讓方」）於二零一九年七月十六日所簽訂之協議（並經修訂、補充及更改）（「該協議」），本集團以總代價款港幣4,700,000,000元（已經調整）向受讓方轉讓一間持有位於香港新界和生園若干地塊權益之公司全部股權，涉及之土地面積合共約二百四十萬平方呎。該項轉讓已於二零二零年七月十七日完成，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團確認應佔公佈盈利及基礎盈利均為港幣3,629,000,000元。

資產抵押

除恒發之一間全資附屬公司於二零一九年十二月三十一日所持有之一項已抵押銀行存款港幣101,562元以外（目的為支持該銀行向其所發行之公司信用卡，但該安排已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內取消），於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無抵押其他資產予任何其他各方。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣30,672,000,000元（二零一九年：港幣31,542,000,000元）。此外，於二零二零年十二月三十一日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣7,034,000,000元（二零一九年：港幣7,045,000,000元）。

本集團計劃透過本集團以內部產生之現金流、銀行存款、銀行融資額度、及已經和計劃從資本市場所籌集資金，為截至二零二一年十二月三十一日止年度之資本開支需求提供資金。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣10,442,000,000元（二零一九年：港幣6,456,000,000元），其中主要包括：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承擔之或然負債為港幣399,000,000元（二零一九年：港幣37,000,000元），增加主要乃由於本集團承擔有關位於九龍啟德發展區之合營住宅發展項目所發出之履約擔保書；
- (ii) 本集團代於中國內地物業單位之買方（相關之房產證於二零二零年十二月三十一日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣1,578,000,000元（二零一九年：港幣1,302,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除；

財務回顧

- (iii) 有關本集團向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有20%權益之一間合營企業（參與香港大嶼山東涌「東薈城」商業物業發展）與該貸款銀行於二零一七年五月二日所訂立之一項貸款額度協議項下已經提取借款之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該合營企業權益比例，就該項擔保所產生之或然負債金額為港幣430,000,000元（二零一九年：港幣430,000,000元）；
- (iv) 按照市區重建局（「市建局」）及本公司之一間全資附屬公司（「發展商」）於二零一八年十一月二十一日簽訂之一項發展協議（「發展協議」），有關於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6585號之一幅土地，本公司需就發展協議項下發展商之責任向市建局給予不可撤回及無條件之擔保，此包括發展商需於若干指定日期或之前建設及交付若干物業（市建局完全地保留其擁有權，並作市建局自行決定之目的及用途）；及
- (v) 有關本集團向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有29.3%權益、30%權益、18%權益及30%權益之四間合營企業（均參與九龍啟德發展區住宅物業發展）與該等貸款銀行分別於二零一九年七月八日、二零一九年十二月四日、二零二零年六月一日（根據二零一九年六月十八日所訂立之貸款額度協議項下之貸款額度進行再融資）及二零二零年十月三十日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該等合營企業權益比例，就各項擔保所產生之或然負債金額分別為港幣1,670,000,000元（二零一九年：港幣1,670,000,000元）、港幣2,100,000,000元（二零一九年：港幣2,100,000,000元）、港幣1,314,000,000元（二零一九年：港幣906,000,000元）及港幣2,940,000,000元（二零一九年：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有9,065名（二零一九年：8,736名）全職僱員。截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團之全職僱員人數增加329名，主要乃由於：

- (i) UNY 於香港新界元朗開設一家新超級市場並於二零二零年六月份開始營業；及
- (ii) 本集團位於中國內地上海市新成立之物業管理公司，其目前管理本集團位於上海市之兩個投資物業，為「六八八廣場」及「名人商業大廈」。

僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣2,645,000,000元（二零一九年：港幣2,591,000,000元），按年增加港幣54,000,000元（或2%）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，員工成本包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣173,000,000元（二零一九年：港幣161,000,000元）；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣2,472,000,000元（二零一九年：港幣2,430,000,000元）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之若干營運附屬公司（「申請人」）根據香港特區政府所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃進行申請補貼（「補貼」），第一期金額應用於二零二零年六月份、二零二零年七月份和二零二零年八月份申請人符合條件之員工之工資成本，及第二期金額應用於二零二零年九月份、二零二零年十月份和二零二零年十一月份申請人符合條件之員工之工資成本。申請人已經從香港特區政府收訖已批准之補貼合共港幣264,000,000元（二零一九年：無），本集團並於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認為「其他收入」。

五年財務摘要

	附註	截至十二月三十一日止年度				
		二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本年度盈利	—	21,916	30,809 [△]	31,157	16,994	10,192
本年度基礎盈利	一及二	14,169	19,516 [△]	19,765	14,640	14,899
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利	—	4.53	6.36 [△]	6.44	3.51	2.11
每股基礎盈利	一及二	2.93	4.03 [△]	4.08	3.02	3.08
每股股息	—	1.55	1.71	1.80	1.80	1.80

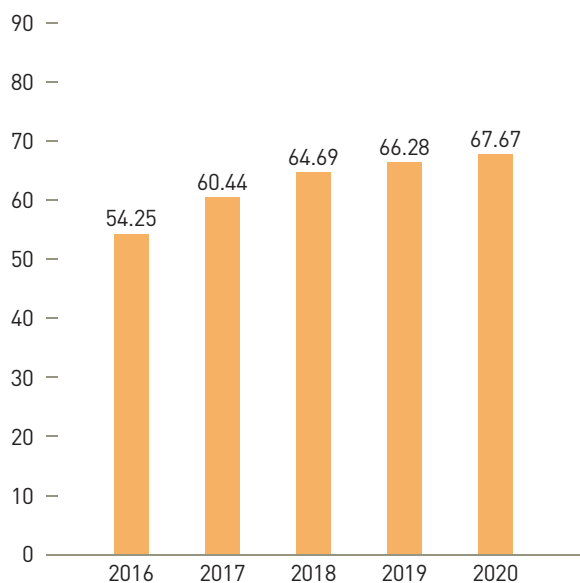
	附註	於十二月三十一日				
		二零一六年 (重列) 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
投資物業		131,860 [△]	173,494 [△]	176,717	182,963	186,593
其他物業、廠房及設備		1,419	350	370	389	400
聯營公司權益		53,933 [△]	59,491 [△]	62,059	63,171	64,838
合營企業權益		38,728	44,865	53,011	65,230	70,043
存貨		78,476 [△]	74,219 [△]	97,177	100,495	101,059
淨借貸	三	33,434	55,631	70,123	81,655	88,138
資產淨值	—	262,607 [△]	292,574 [△]	313,153	320,851	327,607
淨借貸相對資產淨值		12.7%	19.0%	22.4%	25.5%	26.9%
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	—	54.25 [△]	60.44 [△]	64.69	66.28	67.67

[△] 於截至二零一八年十二月三十一日止年度因採納《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」而重列。

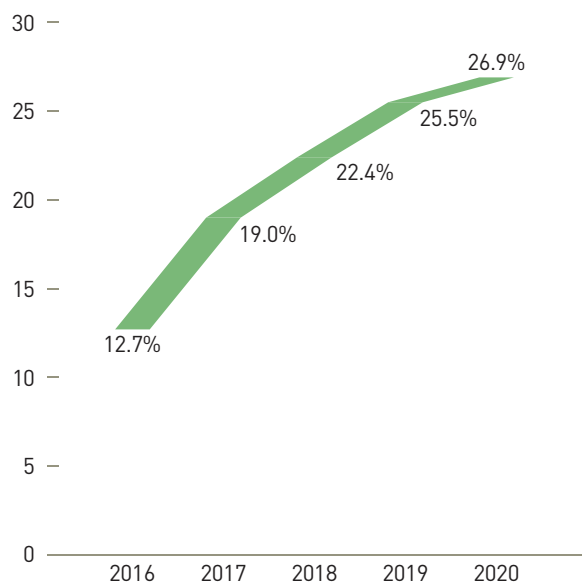
附註：

- 一 以上所示或提及之盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。
- 二 「基礎盈利」及「每股基礎盈利」並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使本集團之基礎盈利完全不受前述的公允價值變動之影響，其中於本年度內出售之投資物業之本集團應佔除稅後累計公允價值收益(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)於計算基礎盈利時已獲加回。
- 三 淨借貸乃指銀行借款、擔保票據、同母系附屬公司借款及關連公司借款之總額減除現金及銀行結餘。

每股資產淨值 (港幣)

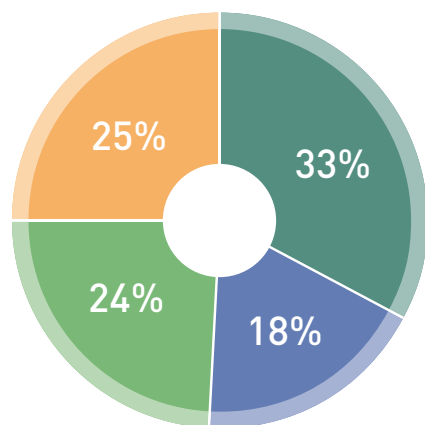


淨借貸相對資產淨值 (%)



集團之銀行及其他借款償還期^{註一}

於二零二零年十二月三十一日



- 一年內
- 一年後但兩年內
- 兩年後但五年內
- 五年後

註一：不包括同母系附屬公司借款及關連公司借款。

每股基礎盈利/股息 (港幣)



可持續發展



可持續發展

引言

本章節概述恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」或「集團」）二零二零年可持續發展報告（「報告」）中的重點。報告涵蓋二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間之表現。集團的可持續發展報告每年皆會寄送給股東並在集團網站進行發佈。

報告範圍

報告載列集團在報告期內可持續發展績效和進展的說明和關鍵統計數據，主要涵蓋我們位於國際金融中心二期和友邦廣場的總部，以及旗下的全資附屬公司，即裕民建築有限公司¹（「裕民」）；冠威管理有限公司²（「冠威」）；以及偉邦物業管理有限公司（「偉邦」）和恒益物業管理有限公司（「恒益」）³。

報告選定的實體是集團對其最具管治能力的實體。我們已開始向各方收集資料，以便在不久的將來擴大報告的資料涵蓋範圍。

我們透過與持份者交流，把相關的重要議題加入報告中。有關持份者參與活動的詳情，請參閱「重要議題的評估方法」。

報告準則

報告按照國際認可的全球報告倡議組織（「GRI」）準則之「核心」報告指引，和香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）公佈的《環境、社會及管治報告指引》而撰寫。

匯報期間本集團並沒有與環保、就業、健康與安全、勞工標準、人權、產品責任及反貪污相關，並對集團產生重大影響及已確定的違規事件或申訴。

聯絡資料

如欲索取本報告，或提供意見或建議，請電郵至 corpcomm@hld.com 與我們聯絡。

本報告的電子版本可於 www.hld.com/tc/csr/sustainability.shtml 下載。

註1：裕民建築有限公司（「裕民」）負責營運及管理集團建築地盤。

註2：冠威管理有限公司（「冠威」）負責管理集團的商用物業。

註3：偉邦物業管理有限公司（「偉邦」）及恒益物業管理有限公司（「恒益」）負責管理住宅及工商物業。

我們的可持續發展策略和成就

恒基地產致力將可持續發展作為集團業務不可分割的重要部分。我們堅信，在決策過程中考慮環境、社會和管治因素將有助增強集團業務的可持續性，並推動業務增長。



環保為地球

發展綠色物業資產：
減少我們對環境帶來的影響



重點領域：



應對氣候變化

採用智慧和對氣候變化抗禦力強的綠色建築設計



環境影響

在日常運營中致力於減少碳足跡

成就：

- 累計獲得**41**個綠建環評 (BEAM Plus) 認證、**19**個建築環境評估 (BEAM) 認證、**14**個 LEED 認證、**7**個中國綠色建築設計標識 (GBDL) 認證
- 美利道項目在本地，國家和國際層面累計榮獲**4**個最高級別的**綠建及健康建築認證**
- 二零二零年的能源消耗較二零一五基準年**↓8.6%**，朝二零二五年 **↓10%** 的目標邁進
- 實現“無木建造”建築方法，木模板使用量比往年減少至少**70%**



創新為未來

開創智慧時代：
善用創新技術和科技，
以智慧建築塑造現代城市環境



重點領域：



成為高效創新者

我們致力通過各樣的創新為客戶提供更優質的服務



提供智慧解決方案

打造全新的生活和工作模式

成就：

- 引領潮流，將**藝術生活**融入**市區重建項目**中
- 採用**組裝合成建築法**，成為全港**首家**支援**組合社會房屋建設**的房地產發展商
- 將**5G**技術引入恒基地產旗下**6**個商場以及近期落成的商業、辦公及住宅物業中
- 獲得知識產權專利的「**幕牆導風系統**」

我們努力通過可持續發展策略和四大驅動要素來實現願景，以為相對應的聯合國可持續發展目標（後稱可持續發展目標）作貢獻。如欲了解更多各大驅動要素的相關資訊，請參閱「我們的可持續發展策略」章節。



關愛為人群

建立關愛文化：

堅持做一個好僱主，
關心員工，關顧合作夥伴



重點領域：



我們的員工

加強員工的培訓及發展；
保障員工的健康與安全



我們的合作夥伴

不斷增進與商業夥伴的合作關係

成就：

- 以每千名工人 8 宗以下事故發生率的記錄低於同行
- 員工培訓時數達 140,000 小時
- 通過增強與本地供應商的合作來支援本地經濟
- 制定《工程管理合約》



誠心為社區

構建宜居社區：

營造優質居住環境，
提升整體健康和生活質素



重點領域：



可持續社區

提高社區的宜居性



社區投資

擴大受益群眾

成就：

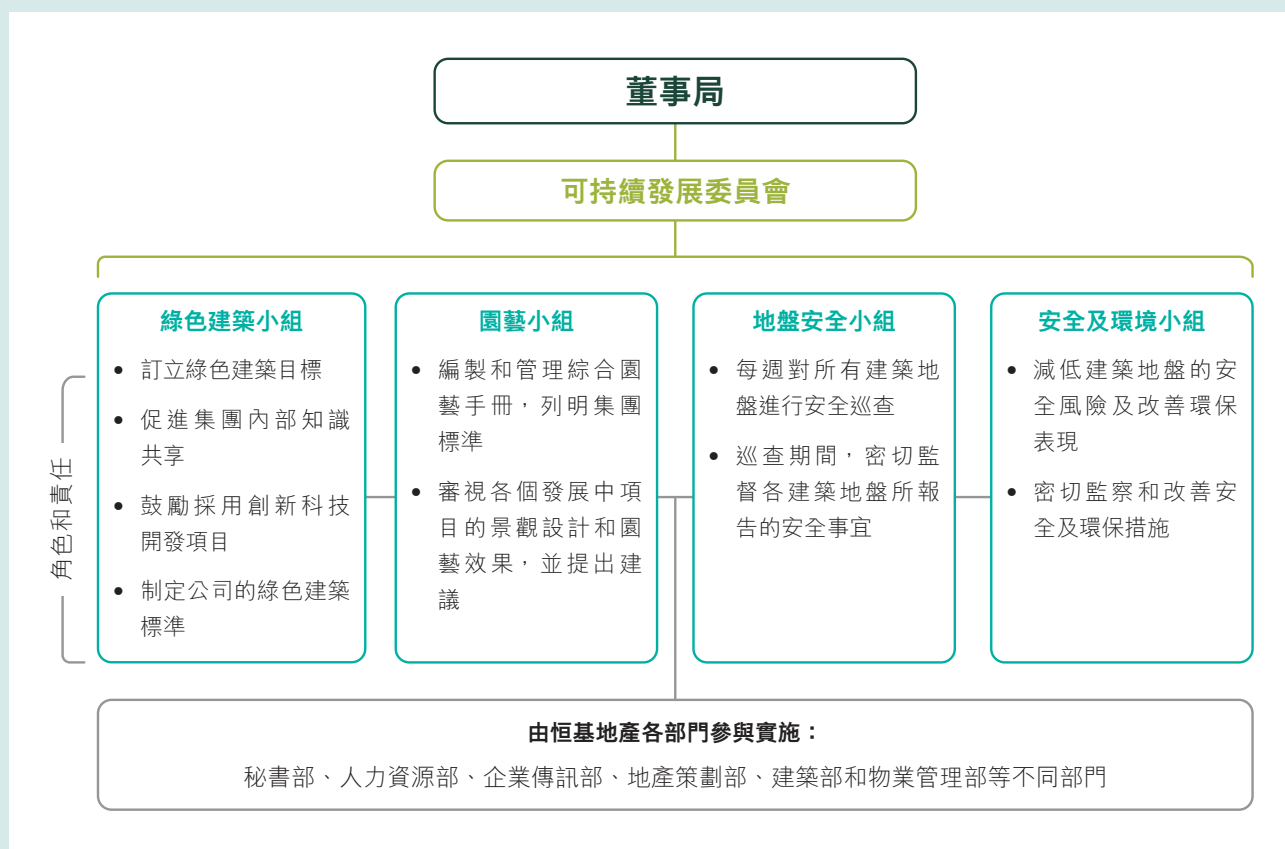
- 整體客戶滿意度超過 98%
- 累計獲得 4 個 WELL 健康建築標準認證、1 個中國健康建築設計標識認證
- 我們的義工團隊貢獻了超過 100,000 個小時的社會服務時數
- 贊助香港首屆 Food Made Good Awards，以激勵和支持餐飲業的可持續發展

可持續發展

加強集團企業管治

董事局積極參與制定和實施可持續發展策略，並監督我們在環境、社會和管治方面的風險管理的工作。董事局授權可持續發展委員會負責詳細審議和執行上述事項。集團成立可持續發展委員會（前稱為企業社會責任委員會）及相應的小組委員會已有多年。

可持續發展委員會由主席李家誠先生出任主席，成員包括多位董事及部門主管。委員會主要負責管理恒基地產的整體可持續發展，包括識別與環境、社會和管治有關的重大議題，制定集團的可持續發展策略和政策，以及定期監察和評估集團的可持續發展績效。可持續發展委員會將定期向董事局匯報相關事項。



董事局已通過以下主要政策及程序，當中闡明及釐定集團之重要原則和價值觀：

環境

- 企業社會責任政策
- 環保政策 (包括廢物和用水方面) 新增
- 氣候變化政策 新增



社會



- 反貪污及賄賂政策 新增
- 反歧視政策 新增
- 商業道德及商業行為守則政策 新增
- 客戶服務行為守則政策 新增
- 僱員及薪酬政策 新增
- 平等就業機會政策 新增
- 健康及安全政策 新增

管治

- 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策 新增
- 董事局成員多元化政策
- 股息政策
- 內幕消息政策
- 提名政策
- 風險管理政策
- 股東通訊政策



風險管理

董事局定期檢視及商討與營運相關的風險，而各部門則負責識別各自的風險，並制定、執行和監控相關的風險管理及內部監控系統。

集團也定期監察環境、社會及管治風險，確保作出業務決策時考慮到這些風險。我們已制定新政策，加強對環境、社會及管治風險的管治，包括但不限於賄賂和貪污、商業道德和氣候變化。

可持續發展

重要議題的評估方法

我們相信，了解持份者對集團可持續發展績效的優先事項和期望是非常重要的。每個可持續發展議題都對我們的業務和持份者帶來影響，而重要議題則受相關的內部和外部觀點所驅動。我們根據共二十二個可持續發展議題列出重要議題矩陣。重要議題矩陣顯示各個議題對我們內外部持份者的重要性。



根據重要議題矩陣，顧客參與及滿意度、私隱資料保護及保安，以及培訓及發展列為最重要的三大議題，而這與集團的發展重心一致。

更多關於如何應對各重要議題的詳情請參閱可持續發展報告的相關章節。

環保為地球

我們致力發展綠色建築，減少我們對地球環境的影響。「環保為地球」推動我們的業務在整個影響範圍內支持可持續發展目標7（經濟適用的清潔能源），12（負責任消費和生產）和13（氣候行動）：採取行動應對氣候變化，同時確保可持續消費和生產模式。

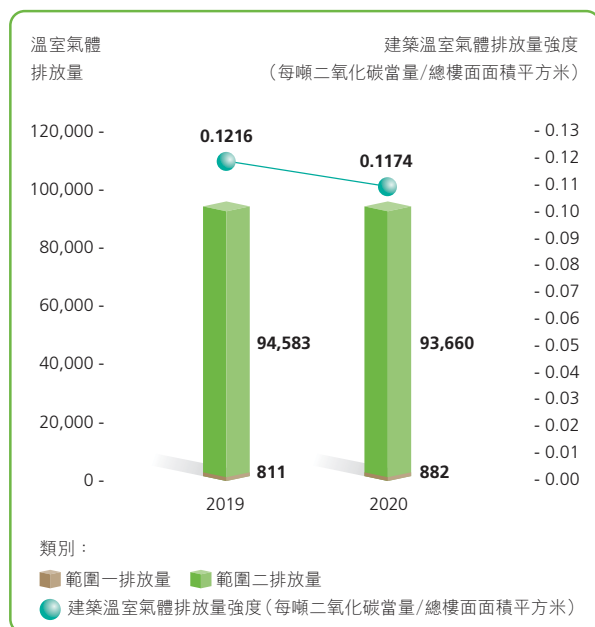
年內，我們繼續採納創新設計，並將智能建築元素融入發展項目，加強氣候抗禦能力、達致節約能源，同時亦向客戶推廣低碳健康的生活方式。

從建築設計方式到建築及物業管理的過程中，我們時刻關注著物料運用，廢棄物管理，水資源管理，能源效率和減排等方面對環境的影響。

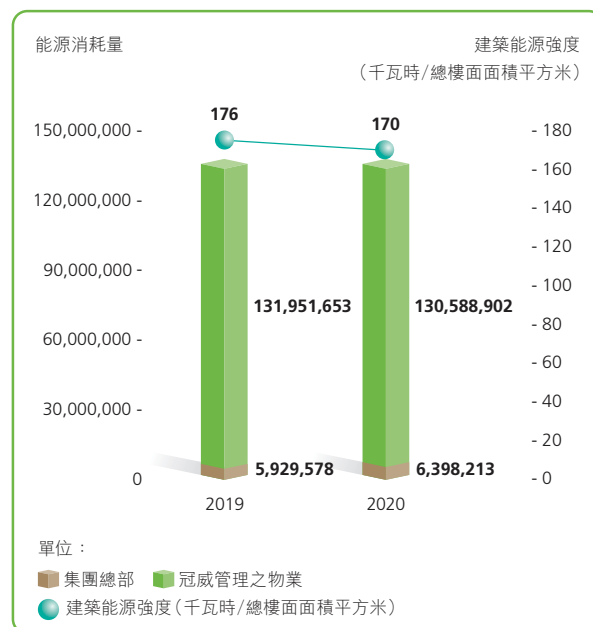
集團在二零一七年訂下了節能目標，以二零一五年為基準，期望於**二零二五年前**由冠威管理的十四個商業物業公共地方的**能源消耗量減少10%**。我們正在對這十四個物業進行碳審計，並考慮擴大目標的範圍和指標。

二零二零年，我們就上述十四個物業已減少**8.62%**的能源消耗量，令人滿意。

集團總部和冠威管理之物業的 溫室氣體排放



集團總部和冠威管理之物業的 能源消耗



註：為提供類似的比較，本圖描述的二零一九年和二零二零年能源消耗資料僅限於冠威管理的三十二個物業。

詳情請參閱可持續發展報告，特別是與「環保為地球」相關的案例研究：

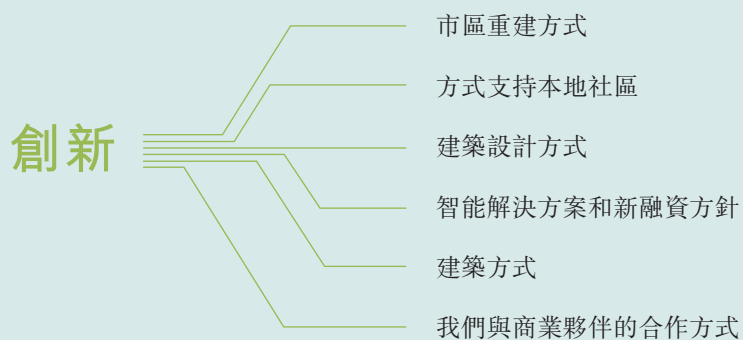
- 改造棕地貨車場成為生態樂園
- 無木建造

可持續發展

創新為未來

我們致力善用創新技術和科技，以智慧建築塑造現代城市環境。「創新為未來」推動我們的業務在整個影響範圍內支持可持續發展目標9（產業、創新和基礎設施）和11（可持續城市和社區）：促進創新，為可持續城市的發展作出貢獻。

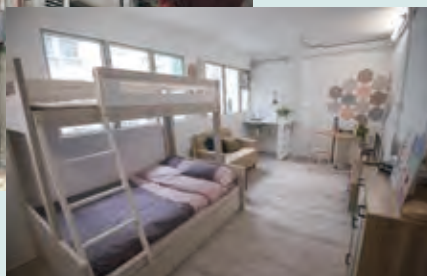
「創新為未來」是我們可持續發展戰略的主要引擎和推動力，有助集團落實「環保為地球」、「關愛為人群」和「誠心為社區」。我們在許多舉措中加入創新元素，通過創新的設計、建築方式和市區重建項目，為客戶提供更優質的服務以及良好的生活環境。以下是我們的創新焦點：



H Zentre
(尖沙咀 - 香港)



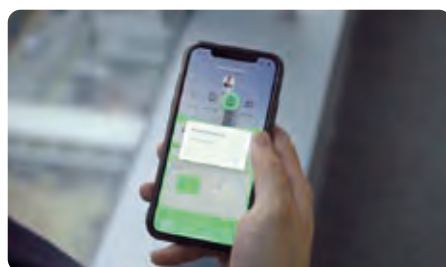
藝里坊周邊的美化工程為該區塑造了全新面貌（前後比較圖片）



過渡性房屋項目 - 「南昌220」

為把握綠色和可持續發展金融市場所帶來的機遇，我們正在探索這個領域以作未來項目部署更多元化的融資安排。我們正與相關商業銀行和綠色金融認證機構討論，以進一步落實當中細節。

創新貫穿恒基地產各個業務部門的產品和服務，包括營業部、租務部、地產策劃部和物業管理，所有部門都本著一致的理念，通過電子數碼化和技術提升客戶體驗。我們力爭成為開發和推出房地產智慧解決方案的市場先鋒；以下是我們的智慧解決方案：



詳情請參閱可持續發展報告，特別是與「創新為未來」相關的案例研究：

- 通過藝術生活創新之市區重建
- 利奧坊·凱岸智慧家居

可持續發展

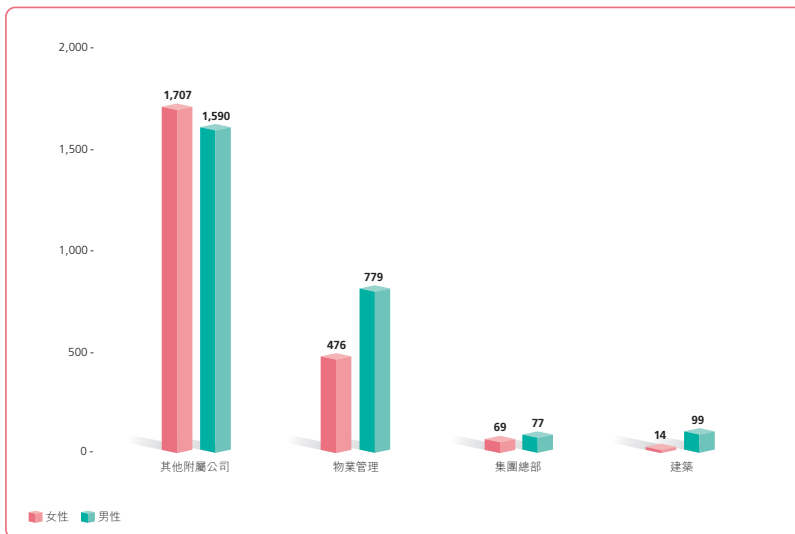
關愛為人群

我們致力建立關愛文化，堅持做一個好僱主，關心員工，關顧合作夥伴。「關愛為人群」推動我們的業務在整個影響範圍內支持可持續發展目標3（良好健康與福祉）及8（體面工作和經濟增長）：提高我們員工和合作夥伴的身心健康、就業生產力和工作適切性。

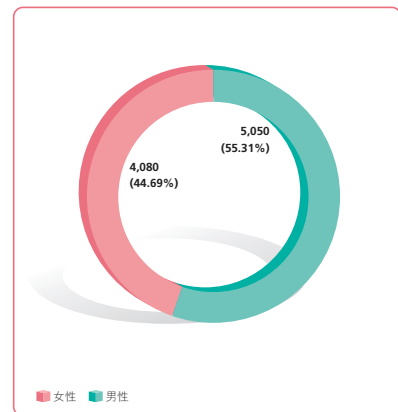
為吸引人才，我們在招聘過程中多管齊下，招募最優秀、最適合的企業人才。除傳統的招聘方式外，還通過數碼招聘管道來吸引人才，如JobsDB、CTgoodjobs、Recruit、Job Market和CPjobs等。我們已開始使用LinkedIn作為另一個數碼招聘平台，並在社交媒體上發佈集團的新聞和最新消息。

我們努力打造一支多元化的工作團隊，以包容的態度相互合作，共同作出決策。今年，新聘員工數目比二零一九年增加百分之四十，其中百分之四十七的新聘員工是女性。

二零二零年按員工性別劃分的香港新聘員工



二零二零年按性別劃分的員工



十多年來，我們建築地盤的事故發生率一直低於同行。我們每年設定目標，冀逐年減少事故發生率。二零二零年，我們將事故發生率目標定於每一千名工人八宗以下，低於發展局設定的每一千名工人二十二宗的行業目標。二零二零年，我們達成了目標，錄得事故發生率每一千名工人7.6宗的紀錄。

作為香港最大的企業之一，集團為供應鏈帶來廣泛的經濟效益。因應我們業務對人力資源的廣泛需求，集團每年均聘用眾多的供應商和業務夥伴（如承建商和分判商），透過採用他們的服務，為社會帶來大量的就業機會。通過我們對經濟所產生的間接影響，與供應商和業務夥伴攜手支持可持續發展目標8（體面工作和經濟增長），同時促進經濟增長。二零二零年，我們的供應鏈由超過三千四百家供應商組成，相等於超過五十五億港元的支出。

恒基地產過往事故發生率與行業的比較



詳情請參閱可持續發展報告，特別是與「關愛為人群」相關的案例研究：

- 與業務夥伴合作

可持續發展

誠心為社區

我們致力構建宜居社區，營造優質居住環境，提升整體健康和生活質素。「誠心為社區」推動我們的業務在整個影響範圍內支持可持續發展目標8（體面工作和經濟增長）和11（可持續城市和社區）：為我們工作和合作的社區促進可持續和包容性的經濟增長。

本集團的商業活動並非只是追求利潤。恒基地產在規劃重建項目時，會考慮該社區的歷史和文化，也會邀請居民參與，了解他們的需求。我們甚至不遺餘力地對基礎設施和康樂設施進行投資，以造福周邊社區。

我們的市區重建項目為居民提供優質生活。新發展項目帶來全新的就業機會，改善社會和環境條件，同時提高本地社區的可持續生活質量。

我們致力提供高品質的產品和服務，與客戶建立長期信任關係。我們積極與不同的客戶群接觸，包括業主、辦公室租戶、顧客和零售商。於二零二零年，物業管理附屬公司冠威、偉邦及恒益就服務品質、安全和溝通等方面進行了客戶滿意度調查。



為擴闊行人路，我們撥出部分用地面積，將新建築物向後移



翻修建築物周邊的行人路和樓梯



拆除後巷的危險和違規建築物



在建築物周邊地區安裝新的照明設施



與壁畫藝術家合作，美化和活化社區



提供公共停車設施、植樹、交通接駁以及其他綠色健康的生活特色

一如以往，恒基地產的社區項目強調因時制宜，順應社會需求而不斷更新，冀能推動社會進步，為整體社會福祉出一分力。我們與值得信賴的社福機構合作，支持多個公益項目，四個重點領域為扶貧、環境保護、藝術文化，以及青年發展。為持續評估我們在社區投資方面的貢獻，我們正在審視集團的社會效益，並將訂立量化的目標。

詳情請參閱可持續發展報告，特別是與「誠心為社區」相關的案例研究：

- 南昌220 — 香港首個組合社會房屋項目
- 江夏圍 — 香港最大的組合社會房屋項目

我們的項目認證

我們獲得的綠色建築認證和獎項，充分展現了我們致力於通過建築設計來實現可持續發展的理念。

我們在綠色建築認證的成就，足以證明我們卓越的建築物設計和建造實踐、在減少對環境的影響、提高環境品質和用戶滿意度的成效驕人。我們在本地、亞洲地區和國際綠色建築認證的豐碩成就表明我們在這一領域的績效傲視同儕：



我們希望開發不僅能減少對環境的影響，還能提高住戶的健康和幸福感的建築。我們在健康建築認證的豐碩成就表明我們在這一領域的績效傲視同儕：



企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

1 對企業管治之承擔

本公司深明良好企業管治常規及程序之重要性，確信傑出的董事局、可靠的風險管理和內部監控及向股東負責乃企業管治原則之要素。本公司致力確保業務遵守規則及規例，並符合適用守則及標準。

2 企業管治守則

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據《企業管治守則》第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為憑藉李家傑博士及李家誠先生對本集團業務具相關資深經驗及知識，最宜兩位各自都出任本公司主席兼董事總經理之雙重角色，此乃符合本公司之最佳利益。儘管本公司主席及行政總裁之角色並沒有作出區分，但基於所有重大決定均會諮詢擁有相關知識及專長之董事局成員及高層管理人員，以及適當之董事局委員會後才作出，權力和職權並未因此而過份集中。故此，即使存在上述偏離，目前的安排仍然受限於適當的制衡。

3 董事局

(a) 董事責任及向其作出之協助

董事局負責本公司之管理，計有制訂業務策略、領導及督導本公司事務；通過中期報告及年報、中期與全年業績之公佈及新聞稿；商討股息政策；通過發行、配發或出售本公司證券或債券或授予有關本公司證券或債券之期權；及檢討風險管理及內部監控系統之成效，包括檢討本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算之足夠性。董事局負責整體決策，至於考慮及執行以上工作的細節則交由董事局執行委員會（「執行委員會」）負責。

管理人員團隊則獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。董事局就管理人員之權力及管理人員需進行匯報之情況向管理人員發出清晰指引。

每名董事均確保彼能付出足夠時間及精神以處理本公司之事務。每名董事於接受委任時均會向本公司披露彼於上市公司之董事職務或於公眾組織所擔任之職位以及其他重大承擔，其中包括該等上市公司或公眾組織之名稱。本公司亦已要求董事適時向本公司提供該等資料之任何變動。每位董事亦須向本公司披露彼之投入時間。有關董事投入時間之資料載於下列「董事投入時間及培訓」之分段下。

全體董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書之意見及服務，以確保董事局程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。本公司亦會通知董事有關《企業管治守則》條文之更新，以便董事了解最新守則條文之要求及協助彼等履行其職責。董事亦獲提供月報，內容載有集團定期之財務資料，以及重要事件、業務前景及業務相關事宜之撮要。該月報載列了有關本公司之表現及狀況之評估，令董事易於掌握。非執行董事及獨立非執行董事可於履行職務時向董事局提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

(b) 企業管治職能

本公司於二零一二年成立企業管治委員會，負責就《企業管治守則》之要求履行企業管治職能。有關企業管治委員會之資料載於以下第4(d)段「企業管治委員會」一節中。

(c) 董事局組成

董事局現有以下十八位成員：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
李家傑博士 (主席兼董事總經理)	李達民	鄺志強
李家誠 (主席兼董事總經理)	李王佩玲	高秉強教授
林高演博士 (副主席)		胡經昌
李兆基博士		胡家驃
葉盈枝		潘宗光教授
馮李煥琮		歐肇基
郭炳濠		
孫國林		
黃浩明		
馮孝忠 (於二零二零年六月八日獲委任)		

企業管治報告

董事局之變動及董事之個人資料分別詳列於本年報第130頁及第147頁至第152頁。李兆基博士為李家傑博士及李家誠先生之父親，以及李達民先生及馮李煥琮女士之胞兄。除上述外，董事局並無成員與其他成員有關連。一份董事名單與其角色和職能載列於本公司網站。

董事局包括男性及女性董事，彼等具有不同背景及/或對本集團業務有廣闊的專業知識。董事局中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡，以使董事局具有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。

所有非執行董事（包括獨立非執行董事）之任期訂明為不多於三年。所有董事均須根據本公司之組織章程細則（「細則」）於本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值告退及可膺選連任。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合《上市規則》之規定，委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認函，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之關係。董事局認為，各非執行董事及獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事局。

(d) 董事之委任及重選

董事局依照細則有權委任任何人士出任董事以補替臨時空缺或作為董事局新增成員。具豐富經驗及才能，有能力履行受託職責，以合理水平的謹慎、技巧及努力行事之最佳候選人士將獲推薦予董事局以供選擇。提名委員會首先根據其職權範圍及本公司提名政策和董事局成員多元化政策適當考慮及商議新董事之任命，然後向董事局提交提名委員會之建議，以作出決定。

根據細則，董事局內新委任之董事須於即將舉行之股東週年大會上重選。此外，接近三分之一人數之董事（包括以特定任期委任）須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任；而董事局會確保各董事至少每三年輪值告退一次。本公司以委任函委任各董事，每封函件載列其委任之主要條款及條件。

獨立非執行董事之委任乃遵守《上市規則》第3.13條所列有關評估獨立性的指引。獨立非執行董事歐肇基先生（「歐先生」）之下述董事職銜屬《上市規則》第3.13 (7) 條之獨立性指引範疇內：

- (i) 歐先生現時為恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）（本公司之附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）之管理人）之主席及非執行董事。陽光房地產基金根據《上市規則》被視為本公司之核心關連人士。由於歐先生於恒基陽光擔任非執行角色，而陽光房地產基金並非本公司之附屬公司，故本公司認為歐先生於恒基陽光之非執行職務並不影響彼之獨立性。
- (ii) 歐先生現亦為恒基兆業發展有限公司（本公司之附屬公司）及美麗華酒店企業有限公司（本公司之聯營公司）之獨立非執行董事，以及香港小輪（集團）有限公司（本公司之聯營公司）之非執行董事。作為獨立非執行董事/非執行董事，歐先生並無/未曾參與該等公司之日常管理工作，亦未有/從未曾於該等公司擔任任何執行角色，故本公司認為歐先生於該等公司之角色對彼作為本公司獨立非執行董事之獨立性並無影響。

(e) 董事局會議

(i) 會議次數及董事出席紀錄

董事局不時及每年最少四次開會以討論本公司事務及交流意見。截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事局舉行四次會議以批准中期/全年業績之公佈、中期報告及年報、決定派息之水平、討論本公司重要事宜及一般運作以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事出席會議紀錄載列於第119頁之表內。

於本年度內，獨立非執行董事舉行了一次會議。此外，根據《企業管治守則》，於其他董事沒有參與會議之情況下，主席與獨立非執行董事舉行了一次會議。

(ii) 會議之常規及進行

董事局定期會議之通告於舉行會議前最少十四天送交全體董事，而其他董事局及委員會會議則一般發出合理通知。全體董事在適時及於每次董事局/委員會會議舉行之前至少三天，均獲送交有關議程及相關會議文件。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事局會議及委員會會議之會議紀錄。會議紀錄初稿一般會於各會議後合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而已簽署之定稿皆可供董事查閱，副本則送予全體董事作為紀錄。

企業管治報告

(f) 利益衝突

倘若董事於董事局將予考慮的事項中存在重大的利益衝突，本公司將會召開討論有關事項之實體會議或視像會議而不會以傳閱董事決議案之方式尋求董事認可。根據細則，被視為於該事項中存在重大利益之董事須就該事項放棄表決，且不會被計入出席會議的法定人數。

(g) 董事及要員責任保險

本公司已安排董事及要員責任保險，以彌償董事及高層管理人員可能需要承擔任何因本公司業務所產生之潛在責任。

本公司亦會就董事適當履行責任而引起之任何索償（重大疏忽或故意不當行為則除外）全面根據適用法例及規則所許可之範圍向董事作出補償。

(h) 董事投入時間及培訓

每名董事已確保彼於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務。所有董事已向本公司披露彼等於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供了公眾公司或機構的名稱和擔任有關職務所涉及之時間。本公司鼓勵董事參與專業組織及公眾組織，以及擔任公職，並已提醒董事應向本公司適時披露該等資料之任何變更。有關董事之其他資料，包括彼等於過去三年在上市公眾公司出任董事之資料，載於本年報第147頁至第152頁之董事個人資料中。

於本年度內，本公司為董事安排了有關5G發展的演講。本公司不時提供最新法例及規則之簡報予董事閱讀。本公司亦鼓勵董事參加外界舉辦之講座及研討會以加強彼等知識以履行作為董事之職責。本公司定期向董事提供由專業機構舉辦之研討會之資料，並由公司秘書部處理研討會之報名事宜。

根據董事向本公司提供之培訓紀錄，彼等於二零二零年皆參與持續專業發展，包括出席研討會及講座，及閱讀最新法例及規則及其他參考資料。研討會及講座所涉及之議題為風險管理、規則修訂、董事責任及資訊科技等。於本年度內，董事所接受之培訓概述如下：

	出席研討會、 講座及簡報會	閱讀最新法例 及規則及其他 參考資料
執行董事		
李家傑博士 (主席兼董事總經理)	✓	✓
李家誠 (主席兼董事總經理)	✓	✓
林高演博士	✓	✓
李兆基博士	✗	✓
葉盈枝	✓	✓
馮李煥琮	✓	✓
郭炳濠	✓	✓
孫國林	✓	✓
黃浩明	✓	✓
馮孝忠	✓	✓
非執行董事		
李達民	✗	✓
李王佩玲	✓	✓
獨立非執行董事		
鄺志強	✓	✓
高秉強教授	✓	✓
胡經昌	✓	✓
胡家驃	✓	✓
潘宗光教授	✓	✓
歐肇基	✓	✓

4 董事局委員會

董事局已成立五個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。執行委員會運作如一般管理委員會，由董事局授予權力。

董事局委員會獲提供充足資源以履行其職責，並於提出合理要求後，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

(a) 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局匯報。審核委員會之成員如下：

獨立非執行董事

鄭志強 (主席)

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

主席及歐肇基先生均具備《上市規則》所規定之適當專業資格。審核委員會中概無成員於彼等各自獲委任之日期前兩年內曾為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜之適當技能及經驗。董事局認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列審核委員會之權力及責任，而審核委員會之主要責任包括審查及監察本公司之財務匯報程序及風險管理及內部監控系統。審核委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議。除了審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及全年業績公佈，審核委員會還就截至二零二零年十二月三十一日止年度履行主要職務，包括審閱及推薦重聘核數師、批准審核計劃、審閱截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期報告及中期業績公佈、審閱本集團稽核部之工作及評估本集團之風險管理及內部監控系統之成效。此外，審核委員會與管理層討論以確保本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算為足夠。

(b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

執行董事	獨立非執行董事
李家傑博士	胡經昌 (主席)
李家誠	鄺志強
林高演博士	高秉強教授
	歐肇基

各成員在釐定公眾公司行政人員薪酬上經驗豐富，並具備適當之技能。董事局認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列其特定職責為獲董事局授予職責釐訂個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇及就本公司董事及高層管理人員之薪酬政策及架構向本公司董事局提出建議。薪酬委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了兩次會議。當中一次會議批准了馮孝忠先生作為本公司執行董事及首席財務總監之薪酬，而另一次會議審閱了本公司僱員之薪酬架構及二零二一年薪酬之增幅水平，以及高層管理人員之薪酬，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄十六而披露之董事酬金資料詳列於第216頁至第218頁財務報表附註八中，而高層管理人員酬金按等級之分析詳列於第219頁財務報表附註九中。董事袍金訂定為每位執行董事/非執行董事每年港幣150,000元及每位獨立非執行董事每年港幣250,000元。若獨立非執行董事擔任董事局委員會成員，可就審核委員會成員一職每年收取額外酬金港幣250,000元，而就提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會成員一職，則每年可分別收取額外酬金港幣100,000元。上述薪酬將維持不變，直至本公司於股東大會上另行決定為止。董事之其他酬金則不時參照董事之職責而釐定。

(c) 提名委員會

提名委員會於二零一一年十二月成立，成員包括：

執行董事	獨立非執行董事
李家傑博士	胡經昌 (主席)
李家誠	鄺志強
林高演博士	高秉強教授
	歐肇基

企業管治報告

各成員在向董事局提名董事上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向提名委員會提供足夠資源以履行其職責。提名委員會可諮詢獨立專業意見以履行其職責，並由本公司負責開支。

職權範圍書載列其特定職責為根據董事局成員多元化政策檢討董事局的架構、人數及組成，並就任何為配合公司策略而擬對董事局作出的變動提出建議。提名將根據提名政策進行，且最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。提名委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議。於本年度內，提名委員會已履行之主要職務包括評核本公司之獨立非執行董事之獨立性、批准向董事局提名馮孝忠先生（「馮先生」）出任本公司之執行董事，以及就退任董事於股東週年大會上膺選連任之資格及延長獨立非執行董事之任期向董事局提出建議。提名委員會同時亦審閱董事局之人數及組成、董事局成員多元化政策及提名政策，並認為該等政策為合適及有效。

於考慮向董事局提名馮先生為執行董事時，提名委員會已考慮馮先生在銀行、資本市場及資產管理方面之豐富經驗，以及彼自二零一七年八月起擔任本公司首席財務總監所累積對本集團的深入理解。經考慮提名政策及董事局成員多元化政策之相關因素，提名委員會認為馮先生屬合適人選。

提名委員會須遵循董事局採納的提名政策及董事局成員多元化政策所載的原則，詳情載於下文「董事局政策」一段。

(d) 企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年十月成立，成員包括：

獨立非執行董事

鄭志強 (主席)

潘宗光教授

歐肇基

各成員在企業管治事務上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向企業管治委員會提供足夠資源以履行其職責。

職權範圍書載列其職責為制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，以及監察該政策及常規以遵守法律及監管規則。企業管治委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於本年度內，企業管治委員會舉行了一次會議以檢討《上市規則》有關環境、社會及管治匯報規定之最新修訂及其對本公司於環境、社會及管治之政策及常規之相關影響、為二零二零年企業管治報告制定工作計劃，以及審閱董事和高層管理人員的培訓和持續專業發展。

(e) 董事局會議、委員會會議及股東週年大會之出席紀錄

下表展示截至二零二零年十二月三十一日止年度董事出席董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會會議及股東週年大會之出席紀錄：

	出席會議次數/開會次數					
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	企業管治委員會	股東週年大會
執行董事						
李家傑博士 (主席兼董事總經理)	4/4 ¹	不適用	2/2	2/2	不適用	1/1
李家誠 (主席兼董事總經理)	4/4 ¹	不適用	2/2	2/2	不適用	1/1
林高演博士	4/4	不適用	2/2	2/2	不適用	1/1
李兆基博士	1/4	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
葉盈枝	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
馮李煥琮	4/4 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
劉壬泉	1/1 ²	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
郭炳濠	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
孫國林	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
黃浩明	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
馮孝忠	3/3 ³	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事						
李達民	0/4	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
李王佩玲	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事						
鄺志強	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1	1/1
高秉強教授	4/4	3/3	2/2	2/2	不適用	1/1
胡經昌	4/4	3/3	2/2	2/2	不適用	1/1
胡家驃	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
潘宗光教授	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
歐肇基	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1	1/1

備註：1. 其中一次董事局會議為考慮持續關連交易，李家傑博士、李家誠先生及馮李煥琮女士被視為於該等交易中擁有重大利益，故彼等已就此放棄表決並且未有被計入法定人數。

2. 劉壬泉先生於二零二零年六月八日退任本公司執行董事前，只舉行了一次董事局會議。

3. 馮孝忠先生於二零二零年六月八日獲委任為本公司執行董事後，共舉行了三次董事局會議。

5 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零二零年十二月三十一日止年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團截至年結日之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第158頁至第162頁獨立核數師報告內。

6 核數師薪酬

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師分別就審核和審核相關之服務及非審核服務（涵蓋稅務服務、企業及諮詢服務以及其他匯報服務）可收取約港幣20,000,000元（二零一九年：港幣21,000,000元）及約港幣6,000,000元（二零一九年：港幣13,000,000元）。審核委員會會審閱核數師就審核及非審核服務所收取之薪酬。

7 標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》為本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

8 持續關連交易

本公司獨立非執行董事已審閱刊載於本年報之董事局報告內之持續關連交易（「持續關連交易」），核數師亦已就此作出匯報。本公司之稽核部已審閱持續關連交易連同相關之內部監控，並已向本公司獨立非執行董事匯報，持續關連交易乃根據相關協議之定價機制所進行。

9 董事局政策

以下是本公司根據《上市規則》或其他規定採納的若干政策摘要：

(i) 內幕消息政策

內幕消息政策為本集團之董事、高層人員及所有相關僱員（有可能擁有未公開之內幕消息）提供指引，以確保根據相關適用法例及規則平等及適時地向公眾發佈本集團之內幕消息。

(ii) 董事局成員多元化政策

董事局成員多元化政策列明於提名過程時甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，可包括（但不局限於）性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。

(iii) 提名政策

提名政策旨在訂立準則為提名委員會提供指引，以物色及評估人選，並提名彼供本公司董事局委任或由本公司股東選任為本公司董事。該政策載有提名委員會在提名時必須考慮之若干因素，包括人選的技能及經驗、董事局成員多元化政策中的多元化範疇、人選的投入時間及誠信；若人選獲建議委任為獨立非執行董事，則包括《上市規則》第3.13條所載之獨立性準則。該政策亦列明下述提名程序：提名委員會可(a)採取其認為適當的措施，以物色及評估人選；(b)考慮由本公司股東推薦之人士或提名之膺選人士；及(c)於提出建議時，向董事局提交人選之個人簡歷以作考慮。

(iv) 股息政策

股息政策納入為董事局指引，以決定是否派付股息及釐定派付股息之水平。整體而言，本公司之政策是允許其股東分享本公司之利潤，同時保留足夠之儲備以供未來發展。本公司通常每年派付兩次股息，即中期股息及末期股息。除此等股息外，董事局亦可於其認為合適時宣派特別股息。該政策亦載有董事局在決定於任何財政年度/期間之任何股息的派發次數、金額及形式時，董事局應予考慮之若干因素。董事局亦可考慮在適用法律及法規許可的基準上發行紅股。

(v) 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策

打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策旨在打擊洗錢及恐怖分子資金籌集活動，並規範該等程序及系統。稽核部會監控和管理各營運部門遵守該政策的情況。

上述政策之全文已載列於本公司網站。

10 企業社會責任及可持續發展

本公司為於二零一零年七月推出之恒生可持續發展企業指數系列之創立成分股。

企業社會責任委員會於二零一二年成立，由李家誠先生擔任主席及多名董事及部門主管出任委員，以協助董事局檢討企業社會責任之政策及監督有關事項，包括工作環境質素、環境保護、營運慣例及社區參與。

於本年度內，企業社會責任委員會舉行了一次會議以檢討本公司之企業社會責任政策、環保政策及指引本集團的可持續發展方向和策略的可持續發展策略，並認為需要更新現有政策。

企業管治報告

為配合環境、社會和管治事務之最新趨勢，企業社會責任委員會已更名為可持續發展委員會。此外，為符合最新適用之監管規則，本集團已透過修訂企業社會責任政策及環保政策以及採納下列新政策，從而更新相關可持續發展策略：

反貪污及賄賂政策
反歧視政策
商業道德及商業行為守則政策
氣候變化政策
客戶服務行為守則政策
僱員及薪酬政策
平等就業機會政策
健康及安全政策

上述政策和可持續發展策略以及可持續發展委員會的職權範圍已獲本公司採納並載列於本公司網站。

獨立可持續發展報告將會刊發及載列於本公司網站。

11 內部審計、風險管理及內部監控

內部審計

董事局有責任確保可靠及有效之風險管理及內部監控系統，以保障股東之利益及本公司之資產。

本公司之稽核部直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控以及風險管理有效地發揮運作。同時本公司亦有足夠的資源、員工資歷及經驗以及培訓課程。

本公司已於公司內聯網中建立一個電子郵件之連結，以供員工直接向副主席反映對本集團營運之意見或關注。此外，本公司於其網站設立電郵連結，讓持份者可自由對本公司之營運提出意見及建議，本公司會就所提出之問題採取適當之行動。

風險管理及內部監控

成功的風險管理對本集團業務之長遠增長及可持續發展乃不可缺少。董事局負責制訂策略、業務目標及風險偏好以及確保檢討風險管理及內部監控系統之有效性，及監督管理人員對風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察。本集團各部門管理人員已向董事局提供該等系統有效性的確認。

風險管理需具有前瞻性以確保重大風險：

- 得以識別；
- 於考慮其發生之影響及可能性後得以評估；及
- 通過確定適當的控制和應對措施，並評估建議之紓緩方案之成本效益，從而作出有效管理。

(i) 風險管理方針

本集團之風險管理綜合「上而下」策略觀點及「下而上」營運程序。

董事局透過「上而下」方針，尤其注重決定所願意承受之重大風險之性質及程度，以完成本集團之策略目標。

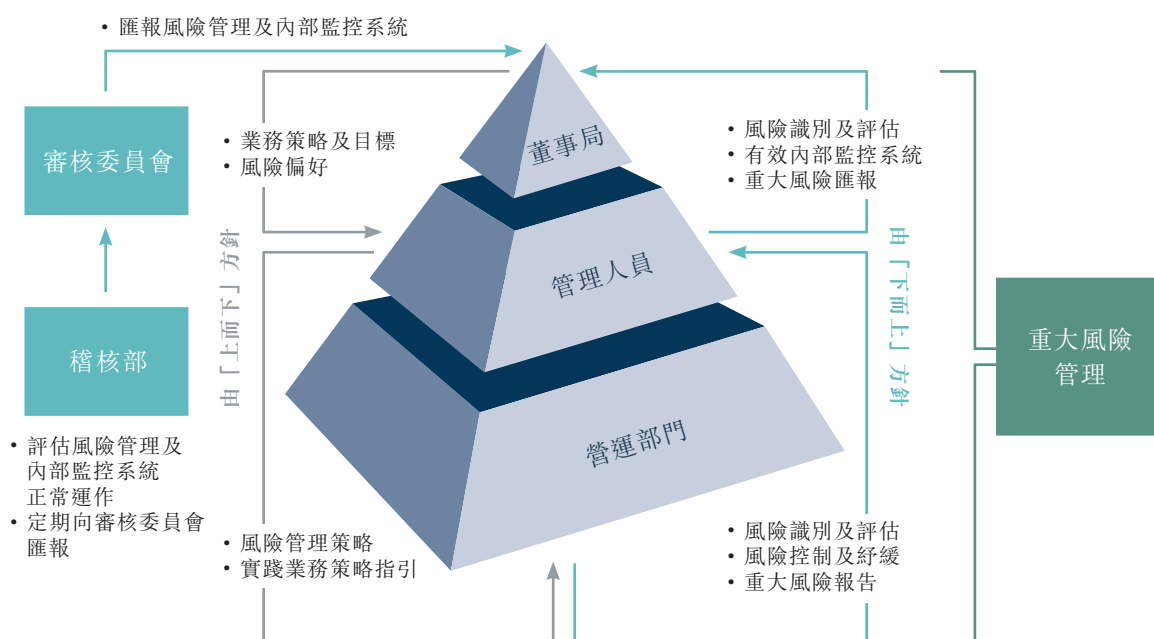
本集團之各部門負責識別其本身風險，並設計、實施及監察相關風險管理及內部監控系統。過程包括保持風險登記冊所列明重大風險細節，連同本集團重要部門匯報之監控措施。「下而上」方針已融入本集團營運中及透過識別主要風險來補充「上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事局考慮重大風險。

審核委員會之職權範圍，其中載述檢討風險管理和監控系統的責任。此外，風險管理政策已獲採納作為風險管理及內部監控系統之指引。風險管理政策已載列於本公司網站。

(ii) 風險管理匯報及框架

稽核部透過審核，從而評估截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之風險管理及內部監控系統之正常運作。其擬將評估程序持續進行。審核委員會檢討及考慮由稽核部呈上風險管理審查結果後，向董事局匯報及確認風險管理及內部監控系統屬有效及足夠。

下圖概述了本集團對於風險管理由「上而下」及「下而上」方面之互補之綜合方案。



企業管治報告

(iii) 重大風險及監控/紓緩

透過風險識別及評估程序，若干重大風險得以識別。有關本集團之該等重大風險連同相關內部監控措施或紓緩概述如下：

(a) 法規及合規風險

作為一間多元化物業發展及投資、建築及房地產開發上市公司，本集團受廣泛內地及香港政府政策及法規監管，當中包括香港之《公司條例》及財務及稅務法例、《一手住宅物業銷售條例》、中國中央及/或地方政府之新房屋調控措施及建築法例及法規，以及香港《上市規則》。

若未有遵守任何此等政策及法規，可對本集團造成損害、延遲其項目發展及影響其達致主要目標的能力。

本集團致力透過制定內部指引、經常培訓員工、賦予充裕時間去檢討程序、由有經驗及專業的員工及諮詢外部專家來處理合規事宜，從而遵守適用於其營運之相關政策、法規及指引。

(b) 經濟風險

本集團依賴自身經營地區之經濟情況。環球經濟不明朗、利息波動之可能性、中美貿易戰及新型冠狀病毒（COVID-19）疫情導致中國內地及香港經濟增長放緩，均可能影響本集團之業務。

本集團檢視並優化其資產組合，以確保其有足夠成本效益和效率。本集團透過適當監控業務表現，以及持續評估經濟情況及現行投資及業務策略之適合性，來監控經濟逆境風險。

(c) 市場風險

本集團營運地區皆屬競爭激烈。若未能在價格、產品質素及規格或服務的水平方面作出有效競爭，可能會對本集團業績產生不利影響。市場供求情況亦為對本集團表現造成影響的主要因素之一。

本集團透過緊貼追蹤物業市場情況、加強其品牌及產品質素，並訂立適當之銷售策略應對市場需求來管理市場風險。

(d) 財務風險

有效及可靠之財務管理系統乃本集團業務之重要一環。本集團或會面對及受若干因素所影響，例如現金流短缺、財務成本上升及貨幣波動。

本集團內之財務團隊，透過監控財務市場狀況及制訂合適財政策略，從而提供財務管理之支持。本集團與銀行界保持開放和積極的關係、從不同渠道安排不同條款及不同年期之貸款融資及確保繼續評估交易方之風險。

(e) 形象/商譽風險

本集團之商譽乃其最有價值之資產之一，屬業務能持續成功之主要部分。延誤交收住宅單位及質素問題均可能會影響本集團形象。

本集團致力透過招聘、培訓、發展和保留一個多元化人才隊伍，以應付潛在投訴及確保適當的質量交付。本集團不時安排品牌宣傳活動及維持良好的公共關係。

(f) 銷售、租務、建築及物業發展風險

本集團持續進行其經盡心規劃之物業發展及建築項目。本集團透過設立各種完善措施，確保達優質水平之發展項目，於符合成本預算下準時建成。

儘管本集團確保有穩健管理監控及執行監控系統，但仍會面對發展及銷售成本偶有上升、物業發展延誤、承建商力有不及和合同爭議。新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情可能對本集團整體業務營運造成影響。

(g) 網絡安全風險

本集團持續監察及改善網絡安全及資訊科技發展的風險管理。本集團通過招聘經驗豐富的資訊科技員工和/或聘請外部網路安全顧問的服務來改善系統控制，從而管理風險。

(h) 新型冠狀病毒 (COVID-19) 爆發

新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情對員工之健康及社會構成潛在風險，並可能影響本集團之營運及利潤。

本集團透過密切監察及遵守政府法規及措施來管控此風險。本集團亦採取預防措施，例如在家工作、健康檢查措施及工作場所的衛生控制，以及迅速作出反應以防止病毒傳播。

12 公司秘書

公司秘書須協助董事局，確保有良好資訊交流及董事局嚴謹地遵守政策和程序。公司秘書負責就管治事務上向董事局提出建議，並推動董事之入職及專業發展。

於本年度內，公司秘書已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

13 股東權利及投資者關係

董事局致力與股東持續保持對話，並就本集團之重大發展向股東及投資者作出適時披露。

本公司之股東週年大會為股東及董事局提供溝通良機。召開股東週年大會之通告會安排在該股東週年大會舉行前最少足二十個營業日發送各股東。所有董事局委員會之主席均獲邀參加股東週年大會。董事局主席及所有董事局委員會之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東週年大會上回答提問。核數師亦獲邀參加股東週年大會以回答有關進行核數、編製及核數師報告之內容、會計政策及核數師之獨立性之問題。本公司之政策為促進股東參與本公司之事務及於股東週年大會上與股東就公司業務及前景直接溝通。

根據《上市規則》，股東於股東大會上所作之任何表決必須以點票方式進行。於股東大會上，股東將獲有關點票方式進行表決程序之詳細解釋，以確保股東理解該投票程序。點票表決之結果則會於股東大會當日在本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站內刊登。此外，股東大會主席會就每項實際獨立之事宜提出個別決議案。

根據《公司條例》第566條，佔全體有權於股東大會表決的所有股東總表決權最少5%之股東，可向本公司發出召開股東大會之要求。該要求必須列明大會上處理之事務之一般性質及可包含在該大會恰當地動議並擬於該大會動議之決議文本。要求可以印本形式或電子形式，由提出之股東認證及遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址（ir@hld.com）。此外，有關一間公司需舉行之股東週年大會，根據《公司條例》第615條及第616條，佔全體有權在該股東週年大會上，就相關決議表決的股東的總表決權最少2.5%之股東，或最少五十名在該股東週年大會上就該決議有表決權之股東，可以印本形式或電子形式要求公司將該項決議之通知書傳閱予股東於股東週年大會上考慮，而該要求須由提出之股東認證。該要求須遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址（ir@hld.com）。根據第615條發出之要求亦須指出有待發出通知書所關乎的決議及須在不遲於股東週年大會舉行六個星期之前或股東週年大會的通知書發出之時（如於上述時間之後）送抵本公司。

本公司維持股東通訊政策，該政策載列於本公司網站。股東可透過公司投資者關係部（電話號碼：(852) 2908 8392或電郵地址：ir@hld.com）聯絡本公司向董事局查詢，或直接於股東大會上提問。

本公司不斷加強與投資者之溝通及關係，所委派之高層管理人員與股東、投資者及分析員均維持定期溝通及交談。本公司於公佈中期或全年業績後均會與分析員開會，以增加與投資者之溝通。投資者提出之疑問均得以提供充分資料及適時處理。

本集團已設立網站（網址為www.hld.com），以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈及新聞稿、業務發展及營運、財務資料、企業管治報告及其他資料均於該網站內刊登。

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

主要業務

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司於本年度之主要業務包括物業發展及投資、建築工程、發展計劃管理、物業管理、財務、百貨業務及投資控股。

本集團收入及經營盈利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第227頁至第232頁財務報表附註十四中。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及未來業務發展的討論均載於本年報內第10頁至第77頁之董事局主席報告及業務檢討。有關本集團可能面對的風險及不明朗因素載於財務回顧第80頁至第93頁及企業管治報告第110頁至第126頁。財政年度終結後，影響本集團之重大事件（如有）之詳情刊載於董事局主席報告第10頁至第41頁及財務報表第163頁至第280頁。本年報內第94頁及第95頁之五年財務摘要載有以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。本集團已採納環保政策，適當考慮影響環境因素，以減低本集團企業營運對環境之影響。此外，本集團環保政策及與員工、顧客、供應商及其他持份者關係之討論，分別刊載於本年報內第97頁至第109頁之可持續發展及本年報內第110頁至第126頁之企業管治報告，以及一份獨立可持續發展報告。董事局主席報告、業務檢討、財務回顧、可持續發展及企業管治報告屬本報告的一部分。

《一手住宅物業銷售條例》(第621章)（「《一手住宅條例》」）旨在規管香港一手住宅物業之銷售及推廣活動，以提高銷售一手住宅物業的透明度、公平性，及保障消費者。本集團著重遵守《一手住宅條例》之規定，透過制定內部程序，亦外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，確保售樓書及其他與該等銷售有關供公眾閱覽之文件資料之準確性。

本集團亦致力保障及正確使用個人資料。在租賃、銷售及推廣物業過程中，當收集、處理及使用該等資料時，本集團遵守《個人資料（私隱）條例》(第486章)及不時由個人資料私隱專員公署發出之指引，管理有關個人資料以保障私隱，其中包括物業之買家。

此外，本集團遵守商標、版權和其他知識產權之規定，在使用產品和藝術品作銷售推廣住宅單位之前獲得商標和版權擁有人之同意。為恰當使用及保護本集團之利益，已選擇具信譽品牌名稱及物業名稱，按香港《商標條例》(第559章)註冊。此外，為保護我們的某些發明及由顧問所開發並經挑選的發明，本集團不時根據香港《專利條例》(第514章)為該等發明申請專利。

董事局報告

本公司已遵守《公司條例》(第622章)、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)及《證券及期貨條例》(第571章)的規定，其中包括資料的披露及企業管治。本公司亦已採納《上市規則》附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》作為本公司董事進行證券交易之守則。

本集團在中國內地所開展的各項業務，完全符合現行有效的各項法律、法規及相關條例的規定，包括但不限於《公司法》、《環境保護法》、《自然資源保護法》、《污染防治法》、《勞動法》等。截至目前為止，並無個別法律法規對有關本集團中國內地業務的日常營運產生任何重大影響。

附屬公司

本公司於二零二零年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第272頁至第278頁。

集團盈利

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財務狀況，已編列於第163頁至第280頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零二零年九月十六日派發中期股息每股港幣五角。董事局已建議派發末期股息每股港幣一元三角予於二零二一年六月九日(星期三)登記在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

建議之末期股息預期於二零二一年六月二十一日(星期一)派發予各股東。

慈善捐款

本年度集團之慈善捐款為港幣24,000,000元(二零一九年：港幣27,000,000元)。

投資物業及其他物業、廠房及設備

本年度投資物業及其他物業、廠房及設備之增減詳列於第233頁至第240頁財務報表附註十五中。

銀行借款、擔保票據與中期票據計劃

本集團於二零二零年十二月三十一日之銀行借款、擔保票據與中期票據計劃資料詳列於第259頁及第260頁財務報表附註三十及卅一中。

資本化之利息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度內資本化之利息支出已編列於第214頁財務報表附註七(a)中。

儲備

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度儲備之增減詳列於第270頁財務報表附註四十一(b)中。

股本

本公司股本之資料詳列於第271頁財務報表附註四十一(c)中。股本於本年度並無變動。

集團財務摘要

本集團截至二零二零年十二月三十一日止五年之業績、資產及負債摘要詳列於第94頁及第95頁。

發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第42頁至第77頁。

董事酬金

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄十六而披露之董事酬金資料詳列於第216頁至第218頁財務報表附註八中。

董事局報告

董事

本財政年度及截至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
李家傑博士 (主席兼董事總經理)	李達民	龐志強
李家誠 (主席兼董事總經理)	李王佩玲	高秉強教授
林高演博士 (副主席)		胡經昌
李兆基博士		胡家驃
葉盈枝		潘宗光教授
馮李煥琮		歐肇基
劉壬泉 (於二零二零年六月八日退任)		
郭炳濠		
孫國林		
黃浩明		
馮孝忠 (於二零二零年六月八日獲委任)		

馮孝忠先生於二零二零年股東週年大會後獲董事局委任為董事，依照本公司之組織章程細則第99條須於即將召開之股東週年大會上告退，彼符合資格並已表示願意膺選連任。

林高演博士、李兆基博士、葉盈枝先生、高秉強教授、胡家驃先生及潘宗光教授依照本公司之組織章程細則第116條及《企業管治守則》，於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，彼等符合資格並已表示願意膺選連任。

本財政年度及截至本報告日期止本公司之附屬公司董事名單備存於本公司之註冊辦事處，並於辦公時間內供本公司股東查閱。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零二零年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予設置之名冊所載，或根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）作出之申報，本公司各董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

普通股（除文義另有所指外）

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1	15,548,667		3,509,782,778		3,525,331,445	72.82
	李家傑	1				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李家誠	1				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李達民	2	220,299				220,299	0.00
	李王佩玲	3	64,554				64,554	0.00
	馮李煥瑋	4	2,493,138				2,493,138	0.05
	胡家驃	5		3,896			3,896	0.00
恒基兆業發展有限公司	李兆基	6			2,110,868,943		2,110,868,943	69.27
	李家傑	6				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李家誠	6				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李達民	7	6,666				6,666	0.00
香港中華煤氣有限公司	李兆基	8			7,379,707,351		7,379,707,351	41.53
	李家傑	8				7,379,707,351	7,379,707,351	41.53
	李家誠	8				7,379,707,351	7,379,707,351	41.53
	潘宗光	9				231,510	231,510	0.00
香港小輪（集團）有限公司	李兆基	10	799,220		119,017,090		119,816,310	33.63
	李家傑	10				119,017,090	119,017,090	33.41
	李家誠	10				119,017,090	119,017,090	33.41
	林高濱	11	150,000				150,000	0.04
	馮李煥瑋	12	465,100				465,100	0.13
美麗華酒店企業有限公司	李兆基	13			344,888,980		344,888,980	49.91
	李家傑	13				344,888,980	344,888,980	49.91
	李家誠	13				344,888,980	344,888,980	49.91
港華燃氣有限公司	李兆基	14			2,025,099,415		2,025,099,415	68.21
	李家傑	14				2,025,099,415	2,025,099,415	68.21
	李家誠	14				2,025,099,415	2,025,099,415	68.21

董事局報告

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業有限公司	李兆基	15			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	16			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	17	35,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)		50,000,000 (無投票權 遞延股份)	100.00
	李家傑	15				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	16				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	17				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李家誠	15				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	16				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	17				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
Best Homes Limited	李兆基	18			26,000		26,000	100.00
	李家傑	18				26,000	26,000	100.00
	李家誠	18				26,000	26,000	100.00
威永投資有限公司	李家傑	19			5,000	5,000	10,000	100.00
端輝投資有限公司	馮李煥琮	20	2,000				2,000	20.00

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
Furnline Limited	李兆基	21			100 (A 股份)		100 (A 股份)	100.00
	李兆基	22			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	21				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家傑	22				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	21				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家誠	22				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	Perfect Bright Properties Inc.	李兆基	23			100 (A 股份)		100 (A 股份)
李兆基		24			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
李家傑		23				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
李家傑		24				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
李家誠		23				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
李家誠		24				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。上述披露並無包括李兆基博士、李家傑博士及李家誠先生僅因彼等被視為於恒基兆業有限公司、恒基兆業發展有限公司及/或本公司擁有權益而被視為於本公司之相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益，且並不屬彼等之任何獨立個人權益；本公司已就此等權益向聯交所申請，並已獲得豁免嚴格遵守《上市規則》附錄十六第13段所載之披露規定。

董事局報告

主要股東及其他人士權益

於二零二零年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益及淡倉如下：

好倉

	股份權益總數	百分比權益
主要股東		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	3,509,782,778	72.50
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	3,509,782,778	72.50
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	3,509,782,778	72.50
恒基兆業有限公司 (附註1)	3,506,860,733	72.44
Yamina Investment Limited (附註1)	1,580,269,966	32.64
Believegood Limited (附註1)	797,887,933	16.48
South Base Limited (附註1)	797,887,933	16.48
主要股東以外之人士		
Cameron Enterprise Inc. (附註1)	371,145,414	7.67
達邦投資有限公司 (附註1)	475,801,899	9.83

附註：

- 該等股份中，李兆基博士實益擁有15,548,667股，而其餘之3,509,782,778股中，(i) 1,450,788,868股由恒基兆業有限公司（「恒兆」）擁有；(ii) 475,801,899股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 371,145,414股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；797,887,933股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；152,897,653股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；140,691,961股由Mei Yu Ltd. 全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；117,647,005股由World Crest Ltd. 全資擁有之Spreadral Limited擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd. 及World Crest Ltd. 為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；及(iv) 2,922,045股由富生有限公司（「富生」）擁有。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份由李達民先生實益擁有。
- 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
- 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
- 該等股份由胡家驊先生之妻子擁有。
- 該等股份中，本公司全資擁有之Kingslee S.A. 之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及恒基兆業發展有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。

7. 該等股份由李達民先生實益擁有。
8. 該等股份中，Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有4,108,302,676股及1,595,690,739股；Chelco Investment Limited之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有1,675,713,936股；及Timpani Investments Limited及Chelco Investment Limited為Faxson Investment Limited之全資附屬公司，而Faxson Investment Limited為本公司全資擁有。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及香港中華煤氣有限公司（「煤氣」）的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
9. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
10. 該等股份中，李兆基博士實益擁有799,220股，而其餘之119,017,090股股份中，本公司全資擁有之Pataca Enterprises Limited之全資附屬Wiselin Investment Limited擁有48,817,090股及Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited各擁有23,400,000股。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及香港小輪（集團）有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
11. 該等股份由林高演博士實益擁有。
12. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
13. 該等股份中，本公司全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited分別擁有120,735,300股、127,547,680股及96,606,000股。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
14. 該等股份佔港華燃氣有限公司的全部已發行股份68.21%，由Hong Kong & China Gas (China) Limited持有1,850,656,677股、Planwise Properties Limited持有171,524,099股及Superfun Enterprises Limited持有2,918,639股，全部皆為煤氣的全資附屬公司。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有煤氣（列載於附註8）及港華燃氣有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
15. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
16. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
17. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
18. 該等股份中，(i) 10,400股由本公司擁有；及(ii) 15,600股由恒兆全資附屬Manifest Investments Limited擁有。
19. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑博士全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由本公司間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基（中國）投資有限公司擁有。
20. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
21. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部已發行股份，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
22. 該股份由本公司全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
23. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
24. 該股份由本公司全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。

董事局報告

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零二零年十二月三十一日止年度內並無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

股票掛鈎協議

於二零二零年十二月三十一日，本公司並無股票掛鈎協議，並且於本回顧年度內，本公司亦無訂立股票掛鈎協議。

於交易、安排或合約及關連交易 / 持續關連交易之權益

本集團在本回顧年度內與下文所述之人士（即就香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》（「《上市規則》」）而言屬「關連人士」）有以下交易、安排及合約：

- （一） 恒基財務有限公司（恒基兆業有限公司一間全資附屬公司）不時貸款（無抵押）予本公司附屬公司，所欠款項總數於年度內最高約達港幣5,060,000,000元，按不時結欠的數額並參照香港銀行同業拆息基準利率計算利息。於二零二零年十二月三十一日結算時，本公司附屬公司欠恒基財務有限公司之款項總數合計約為港幣4,389,000,000元。此款項已編列於財務報表中「同母系附屬公司借款」內。

李兆基博士、李家傑博士及李家誠先生為本公司之最終控股公司恒基兆業有限公司之董事（於恒基兆業有限公司或信託之權益詳情載於上述「披露權益資料」一節內），被視為對上述交易、安排及合約有利益關係。

- （二） 本公司以公佈形式披露下述各項持續關連交易。根據《上市規則》第十四A章，本公司須遵照申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定：

與陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）簽訂之交易

本集團及 Shau Kee Financial Enterprises Limited 集團（「SKFE 集團」）（由本公司董事李兆基博士之家族信託所控制）持有陽光房地產基金（根據香港證券及期貨事務監察委員會所發出之《房地產投資信託基金守則》（「《房託守則》」）而成立之信託基金）基金單位百分比總數因高於30%，根據《上市規則》，陽光房地產基金被聯交所視為本公司之關連人士。據此，根據《上市規則》，本集團與陽光房地產基金集團之交易構成本公司關連交易。

誠如二零一八年五月十六日之公佈，本公司已就以下協議/契約項下之本集團與陽光房地產基金集團的持續關連交易，設置截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度之新的每年上限：

- (a) 陽光房地產基金之管理人恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）（本公司之一間全資附屬公司）與陽光房地產基金之物業管理人恒基陽光物業管理有限公司（「物業管理人」）（本公司之一間全資附屬公司）於二零零六年十一月二十九日簽訂一份物業管理協議，陽光房地產基金集團旗下之多間物業公司於其後亦加入該協議。該協議分別經於二零零九年四月二十八日、二零一二年六月二十五日、二零一五年五月十二日及二零一八年五月十五日訂立之四份補充協議所補充。該協議有關由物業管理人就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣服務，代價不超過陽光房地產基金之有關物業之物業收益總額之每年3%，以及按基本租金或特許使用費計算之佣金。根據恒基陽光及物業管理人簽訂之最後一份補充協議，就提供上述物業相關管理服務（「物業管理交易」），物業管理人之委任期已獲延長至二零二一年六月三十日；
- (b) SKFE集團之附屬公司Uplite Limited作為授予人、恒基陽光作為管理人及滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司作為信託人於二零零六年五月二十六日簽訂一份信託契約（並經二零零六年六月一日、二零零六年十一月二十八日、二零零九年四月二十八日、二零一零年七月二十三日及二零一二年四月三十日之補充契約，及再經二零一五年三月十六日之補充契約所補充，而最後之補充契約是因應《房託守則》之修改，擴大陽光房地產基金投資範圍等），其中包括有關委任恒基陽光為陽光房地產基金之管理人以管理及營運陽光房地產基金，恒基陽光可收取不超過陽光房地產基金有關財政年度之物業價值每年0.4%之基本費用，以及陽光房地產基金物業收入淨額每年3%之浮動費用（費用可根據恒基陽光之選擇以現金形式及/或陽光房地產基金單位支付）。恒基陽光亦可就有關陽光房地產基金收購物業而收取收購服務費用及有關陽光房地產基金出售物業（如適用）而收取沽售服務費用以及若干償付費（「資產管理交易」）；
- (c) 物業管理人與本公司之全資附屬公司宏力保安服務有限公司（「宏力」）不時就向陽光房地產基金所擁有之物業提供保安及相關服務簽訂協議，保安服務交易之協議年期不等，而一般為短期以至二十四個月。費用透過投標/報價形式或商業磋商釐定。於本回顧年度內簽訂或仍然生效之該等協議詳列如下：
- (i) 一份日期為二零一九年一月三十日有關位於上環之物業之保安服務合約，合約期由二零一九年七月一日起，為期二十四個月，截至二零二零年七月一日止首十二個月的每月服務費用約港幣49,000元，而截至二零二一年七月一日止之餘下合約期的每月服務費用則約港幣51,000元（費用其後調整至約港幣50,000元）；

董事局報告

- (ii) 一份日期為二零一九年三月十一日之服務合約有關兩個位於灣仔之物業之保安服務合約，合約期由二零一九年七月一日起，為期二十四個月，截至二零二零年七月一日止首十二個月的每月服務費用約港幣247,000元，而截至二零二一年七月一日止之餘下合約期的每月服務費用則約港幣258,000元（費用其後調整至約港幣253,000元）；及
- (iii) 多份有關陽光房地產基金擁有之若干物業之短期保安服務及相關合約亦於本回顧年度內訂立，為期由數天至數月不等（連同列於上述第(i)及(ii)項之交易，統稱「保安服務交易」）；及
- (d) 本集團成員與陽光房地產基金集團成員可能不時訂立提供有關陽光房地產基金之物業之其他輔助物業服務之協議或安排（「其他輔助物業服務交易」）。

陽光房地產基金集團根據物業管理交易、資產管理交易、保安服務交易及其他輔助物業服務交易應付予本集團之最高總額將不會超過以下所述：

截至二零二零年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)
218	241

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已就物業管理交易收取約港幣46,080,000元、資產管理交易收取約港幣93,000,000元及保安服務交易收取約港幣3,871,000元，合共約為港幣142,951,000元；惟並無訂立其他輔助物業服務交易（統稱為「陽光房地產基金交易」）。

與仁安醫院有限公司（「仁安醫院」）簽訂之交易

誠如二零二零年六月十日之公佈，傑耀發展有限公司（「傑耀發展」，本公司之全資附屬公司）作為特許人/業主（其自身或透過其代理人恒基租務代理有限公司）與仁安醫院（以「仁安醫院」名義經營）作為特許准用人/租戶簽訂若干特許使用協議及租賃協議，有關特許使用/租賃位於香港九龍尖沙咀中間道15號H Zentre（「H Zentre」）之若干物業。

由於李兆基博士為本公司之董事及被視為控股股東，而仁安醫院為一間由李兆基博士之私人家族信託最終控制之公司，根據《上市規則》，仁安醫院為本公司之關連人士。據此，傑耀發展作為特許人/業主與仁安醫院作為特許准用人/租戶簽訂以下特許使用協議及租賃協議構成本公司持續關連交易，該等協議之主要條款概述如下（統稱為「仁安醫院交易」）：

物業	特許使用期及費用	租期及每月費用			備註
		首部分固定租期之期限及每月租金 ^{附註2}	第二部分固定租期之期限及每月租金 ^{附註2}	第三部分固定租期之期限及每月租金 ^{附註2}	
H Zentre 九樓全層					
(i) 特許要約函日期：二零一九年十月二十三日	二零一九年九月九日起三個月 ^{附註1} 象徵式收費港幣1元	不適用	不適用	不適用	用作翻新及裝修目的
(ii) 租賃協議日期：二零一九年十月二十五日	不適用	八年零九個月，於二零一九年十二月九日起至二零二八年九月八日止	第1-33個月	第34-69個月	第70-105個月
樓面面積： 15,287平方呎		港幣1,005,885元	港幣1,077,705元	雙方協定的公開市場租金，惟不應少於第69個月租金之85%及不得多於第69個月租金之125%；或如在無協議的情況下，由獨立合資格測量師釐定租金	
雜項費用（視情況不時檢討）： (i) 管理費：港幣145,226.5元 (ii) 冷氣費：港幣45,861元					

董事局報告

物業	特許使用期及費用	租期及每月費用			備註
		首部分固定租期之期限及每月租金 <small>附註2</small>	第二部分固定租期之期限及每月租金 <small>附註2</small>	第三部分固定租期之期限及每月租金 <small>附註2</small>	
H Zentre 十二樓全層，包括十二樓之平台					
(i) 特許要約函日期：二零二零年六月十日	二零二零年八月一日起三個月 (根據特許要約函，租戶於二零二零年七月十七日發出書面通知，延遲至二零二零年九月三十日生效) <small>附註1</small> 象徵式收費 港幣1元	不適用	不適用	不適用	用作翻新及裝修目的
(ii) 租賃協議日期：二零二零年六月十日	不適用	八年零九個月，於緊接上述特許要約函之特許使用期屆滿日後首日起生效	第1-33個月	第34-69個月	八個月免租期 <small>附註1</small>
樓面面積： 17,234平方呎		港幣822,192元	港幣880,896元	雙方協定的公開市場租金，惟不應少於第69個月租金之85%及不得多於第69個月租金之125%，或如在無協議的情況下，由獨立合資格測量師釐定租金	
雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費：港幣163,723元 (ii) 冷氣費：港幣51,702元					

物業	特許使用期及費用	租期及每月費用			備註
		首部分固定租期之期限及每月租金 <small>附註2</small>	第二部分固定租期之期限及每月租金 <small>附註2</small>	第三部分固定租期之期限及每月租金 <small>附註2</small>	
H Zentre 地庫一樓全層					
(i) 特許要約函日期： 二零二零年六月十日	二零二零年九月一日起 四個月零十五日 <small>附註1</small> 象徵式收費 港幣1元	不適用	不適用	不適用	用作翻新及裝修目的
(ii) 租賃協議日期： 二零二零年六月十日	不適用	十年，於緊接上述特許要約函之特許使用期屆滿日後 首日起生效			三個月免租期 <small>附註1</small>
樓面面積： 12,452平方呎		第1-3年 港幣1,169,293元	第4-6年 港幣1,203,167元	第7-10年 雙方協定的公開市場租金，惟不應少於第6年租金之85%及不得多於第6年租金之125%，或如在無協議的情況下，由獨立合資格測量師釐定期金	業主支付約港幣81,300,000元作為優化物業的資本總開支，並屬業主提供的設施一部分，而該資本總開支會按直線法於固定十年期內攤銷及計入每月租金
雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費：港幣118,294元 (ii) 冷氣費：港幣37,356元					

附註：

- 於相關之特許使用期/免租期內，租戶須承擔政府差餉、管理費、冷氣費及所有其他費用。
- 上表所列之每月租金需在每月的首日預付及不包括租戶須承擔之政府差餉、管理費、冷氣費及所有其他費用。

鑑於上述由傑耀發展作為業主與仁安醫院作為租戶簽訂之租賃協議下，各自物業之租期均超過三年，根據《上市規則》第14A.52條，本公司已委任獨立財務顧問解釋為何租期需要超過三年，並確認該等租期超過三年是否符合一般商業慣例。經考慮若干因素，包括傑耀發展及仁安醫院均投入大量資本開支及特別改造建築設施作醫務專用樓層，獨立財務顧問認為上述租賃協議下各物業之租期（包括特許使用期）屬必要，且該等租期符合此類租賃協議的一般商業慣例。

董事局報告

仁安醫院就仁安醫院交易應付傑耀發展之租金、管理費、冷氣費及其他雜項費用（不包括政府差餉）之總額，按年計將不會超過以下之最高金額：

截至十二月三十一日止 財政年度	年度上限 (港幣百萬元)
二零二零年	17
二零二一年	41
二零二二年	53
二零二三年	54
二零二四年	55
二零二五年	57
二零二六年	61
二零二七年	67
二零二八年	61
二零二九年	37
二零二零年	25
二零三一年	6

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已就仁安醫院交易收取約港幣11,930,000元。

稽核部已審閱陽光房地產基金交易及仁安醫院交易連同相關之內部監控，並已向本公司獨立非執行董事確認，陽光房地產基金交易及仁安醫院交易乃根據相關協議之定價機制及條款進行。本公司之獨立非執行董事已審閱及確認該等交易乃 (a) 屬本集團之正常及一般業務；(b) 按照一般商業條款進行；及(c) 根據有關交易之各自特許使用協議/協議/契約之條款進行及屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師亦已確認並無任何事情使其認為陽光房地產基金交易及仁安醫院交易 (a) 未獲董事局批准；(b) 在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(c) 在各重大方面沒有根據該等交易之相關特許使用協議/協議/契約進行；及(d) 超逾以上所述各自之上限。

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號（經修訂）之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審查本集團之持續關連交易。根據《上市規則》第14A.56條，本公司之核數師已就本年報內本集團披露之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。本公司已將有關函件之經簽署副本提交予聯交所。

詳列於第266頁至第268頁財務報表附註四十中之重大關連人士交易包括構成關連交易/持續關連交易之交易，並已遵照《上市規則》項下之披露規定。

除上述披露外，在年結日或本年度內任何時間，本公司、其控股公司、任何附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何就本公司業務而言屬重大之交易、安排或合約，而本公司董事於當中直接或間接享有權益。

董事於競爭業務上之權益

根據《上市規則》第8.10條，本公司董事在截至二零二零年十二月三十一日止年度及於該日擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

本公司主席兼董事總經理李家傑博士及李家誠先生及本公司董事李兆基博士於同樣從事香港及內地物業投資、發展及管理之公司出任董事及/或被視為擁有權益。該等與本集團從事相同業務之公司乃經營涉及不同類型及/或地區之物業投資、發展及管理，然而，本集團與該等公司乃按各自利益獨立地經營本身業務，故認為兩者間未有競爭存在。

服務合約

各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約規定僱主不可在一年內終止其服務，除非作出賠償（法定賠償除外）。

管理合約

本公司於本年度內並無訂立或仍然生效之有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及/或行政之合約（定義見《公司條例》（第622章）第543條）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

主要客戶及供應商

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內：

- (一) 本集團之首五個最大供應商所佔之購買額總數佔本集團之總購買額不足30%；及
- (二) 本集團之首五個最大客戶所佔之總收入佔本集團之總收入不足30%。

董事局報告

表現之討論及分析

有關本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內表現之討論及分析詳列於第80頁至第93頁。

可持續發展

獨立可持續發展報告將於本年報同日刊發及載列於本公司網站。

退休福利計劃

本集團的香港僱員均參與《職業退休金計劃條例》(第426章) 所界定的定額供款公積金計劃 – 恒基兆業公積金(「公積金」) 或下述的另一界定供款計劃(「另項界定供款計劃」) 或於《強制性公積金計劃條例》(第485章)(「《強積金條例》」) 登記之計劃(「強積金」)。

公積金的供款是按僱員的基本月薪由參與的僱主按4%至6%比率支付，僱員則支付2%。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款不得用以扣減僱主的日後供款。

至於另項界定供款計劃，供款由僱主及僱員各按僱員月薪5%共同供款。僱主可運用已沒收之供款減低應付供款額。截至二零二零年十二月三十一日止年度內，並無已動用之沒收供款(二零一九年：無)。於二零二零年十二月三十一日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款(二零一九年：無)。

於二零二零年十二月一日或之後，僱員不可加入公積金或另項界定供款計劃。

本集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之會員則參與強積金計劃。除《強積金條例》規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。截至二零二零年十二月三十一日止年度內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣1,605,000元(二零一九年：港幣1,600,000元)，而於二零二零年十二月三十一日，尚可動用之沒收供款為港幣136,000元(二零一九年：無)。

本集團亦為中國僱員參與由中國政府組織及施行之養老保險計劃，只需負責按僱員工資總額之若干百分比作出供款。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度計入損益賬之退休福利成本為港幣92,000,000元(二零一九年：港幣101,000,000元)。

獲准許之彌償

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事或其他高級人員有權在彼執行職務或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任（《公司條例》（第622章）最大程度准許之情況下），可獲得從本公司之資產中撥付彌償。

此外，本公司制定彌償協議，載有獲准許之彌償條文（根據《公司條例》（第622章）第469(2)條）惠及本公司董事現正生效，並在本財政年度一直生效。本公司於本財政年度已購買及維持董事責任保險，為董事提供適當之保障。

給予聯屬公司之財務資助

根據《上市規則》第13.22條，本集團有給予財務資助的聯屬公司於二零二零年十二月三十一日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	合併財務狀況表 港幣百萬元	本集團應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	39,424	12,190
流動資產	145,762	52,092
流動負債	(86,538)	(31,330)
總資產減流動負債	98,648	32,952
非流動負債	(69,282)	(22,421)
資產淨值	29,366	10,531

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於二零二零年十二月三十一日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按財務狀況表各主要項目類別歸納而編製。

董事局報告

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持《上市規則》所訂明之公眾持股量。

核數師

於本屆股東週年大會，將提呈一項議案委任畢馬威會計師事務所繼續出任本公司核數師。

企業管治

企業管治報告載於第110頁至第126頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李家傑

主席

李家誠

主席

香港，二零二一年三月二十三日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李家傑博士，金紫荊星章，太平紳士，57歲，為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會常務委員，自一九八五年出任本公司執行董事，並於一九九三年至二零一九年五月期間出任本公司副主席。彼於二零一九年五月二十八日獲委任為本公司主席兼董事總經理，以及本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。彼曾在英國接受教育，於一九八五年加入時，已主要負責恒基兆業地產集團於中國之業務發展。彼為恒基兆業有限公司（「恒兆」）副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司副主席及香港中華煤氣有限公司之主席，而該兩間公司均為上市公司。彼曾擔任東亞銀行有限公司之非執行董事及小米集團之獨立非執行董事，直至二零一九年八月二十三日，而該兩間公司均為上市公司。彼獲香港特別行政區政府於二零零九年委任為太平紳士及於二零一五年頒授金紫荊星章（GBS）。彼為一國兩制研究中心理事會成員兼主席。彼於二零零九年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一四年七月獲愛丁堡龍比亞大學頒授榮譽工商管理博士學位。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited及恒兆持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該等公司之董事。彼為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐之胞弟、李家誠先生之胞兄、李寧先生之內弟以及李達民先生、馮李煥琮女士及李敬恩小姐之親屬。

李家誠先生，太平紳士，49歲，為中國人民政治協商會議北京市第十三屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事，並於二零零五年至二零一九年五月期間出任本公司副主席。彼於二零一九年五月二十八日獲委任為本公司主席兼董事總經理，以及本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。彼曾在加拿大接受教育。李先生為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理、美麗華酒店企業有限公司之主席兼行政總裁，以及香港中華煤氣有限公司之主席，而該等公司均為上市公司。彼於二零一七年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員及香港城市大學校董會成員。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐及李家傑博士之胞弟、李寧先生之內弟以及李達民先生、馮李煥琮女士及李敬恩小姐之親屬。

董事及高層管理人員個人資料

林高演博士，銀紫荊星章，69歲，於一九八二年加入本公司，並自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士持有香港大學理學士（榮譽）學位，具有超過四十七年銀行及物業發展經驗。彼為香港小輪（集團）有限公司主席、恒基兆業發展有限公司副主席及香港中華煤氣有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該等公司均為上市公司。林博士於二零一七年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章（SBS）。彼為香港大學教研發展基金副主席、復旦大學教育發展基金會董事、香港浸會大學諮議會榮譽委員、香港科技大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一九年獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。彼亦於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而林博士為該等公司之董事。

李兆基博士，大紫荊勳章，92歲，本公司及恒基兆業發展有限公司之創辦人，自一九七六年出任本公司主席兼董事總經理，直至二零一九年五月二十八日退任該職務為止。彼退任主席兼董事總經理之職務後，繼續擔任本公司執行董事。彼在香港已從事物業發展逾六十五年。彼為恒基兆業有限公司（「恒兆」）主席。李博士曾擔任香港中華煤氣有限公司之主席及恒基兆業發展有限公司之執行董事直至二零一九年五月二十八日、美麗華酒店企業有限公司之非執行董事直至二零一九年六月四日、香港小輪（集團）有限公司之非執行董事直至二零二零年五月二十九日及新鴻基地產發展有限公司之副主席直至二零二零年十一月五日，而該等公司均為上市公司。李博士於二零零七年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章（GBM）。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited及恒兆持有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該等公司之董事。李博士為李達民先生及馮李煥琮女士之胞兄，李佩雯小姐、李家傑博士及李家誠先生之父親、李寧先生之岳父及李敬恩小姐之外祖父。

葉盈枝先生，72歲，自一九九七年出任本公司執行董事。彼畢業於香港大學及倫敦經濟學院，並為律師、執業會計師及特許測量師。葉先生具有超過四十年之公司財務、企業及投資管理經驗。

董事及高層管理人員個人資料

馮李煥琮女士，82歲，自一九七六年出任本公司執行董事。馮女士於一九七四年加入本公司之母公司恒基兆業有限公司（「恒兆」）任職司庫，並自一九七九年出任恒兆執行董事。馮女士現亦為恒兆、恒基兆業地產及恒基發展等集團之總司庫。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而馮女士為該等公司之董事。馮女士為李兆基博士及李達民先生之胞妹及李家傑博士、李家誠先生、李佩雯小姐、李寧先生及李敬恩小姐之親屬。

郭炳濠先生，68歲，於一九八七年加入本公司，並自一九九三年出任本公司執行董事。郭先生持有倫敦大學（工程）（土木工程組）榮譽理學學士學位及倫敦大學城市學院之商學院行政管理理學碩士學位。彼亦持有香港大學測量學（房地產發展）深造文憑。郭先生乃為英國皇家特許測量師學會資深會員及彼亦為英國特許銀行學會會員。郭先生曾擔任香港大學工商管理碩士課程之兼職講師及彼現亦為香港大學建築學院房地產及建設系名譽教授。在任職本公司以前曾於國際銀行界工作逾十一年及被派駐倫敦、芝加哥、吉隆坡、新加坡及香港工作，及於金融及業務管理方面累積逾三十五年經驗，包括自一九八七年起負責恒基兆業地產集團之企業投資、融資及財資管理、以及項目管理事務；當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司（即為上市之陽光房地產投資信託基金之管理人）之非執行董事。根據《證券及期貨條例》，Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而郭先生為該公司之董事。

孫國林先生，銅紫荊星章，太平紳士，榮譽勳章，74歲，於一九九七年加入本公司，並自二零零二年出任本公司執行董事。孫先生為香港地產建設商會個人會員。彼於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長及於二零零六年至二零一八年期間為香港地產行政師學會副會長，具有超過五十年物業管理經驗。彼獲香港特別行政區政府分別於二零零五年頒授榮譽勳章及於二零一五年頒授銅紫荊星章（BBS），並於二零一一年獲委任為太平紳士。孫先生曾擔任中海物業集團有限公司之獨立非執行董事直至二零一八年十月九日。

黃浩明先生，太平紳士，60歲，於一九九六年加入本公司，並自二零一零年出任本公司執行董事。彼同時為地產發展部總經理。黃先生為註冊專業測量師，具有超過三十六年地產估值、買賣及發展經驗。彼於二零零八年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於二零二零年獲委任為嶺南大學校董會副主席及成員。

董事及高層管理人員個人資料

馮孝忠先生，銅紫荊星章，太平紳士，63歲，自二零一七年八月一日出任本公司首席財務總監及自二零二零年六月八日出任本公司執行董事。彼為香港大學文學學士及嶺南大學榮譽院士。馮先生於二零一七年七月退任前為上市公司恒生銀行有限公司之執行董事兼環球銀行及資本市場業務主管。彼大學畢業後從事銀行業務，先後任職於法國興業銀行、香港上海滙豐銀行有限公司、澳洲聯邦銀行香港分行及星展銀行（香港）有限公司。彼具有三十九年之銀行、資本市場及資產管理經驗。彼為香港理工大學會計及金融學院專業應用教授（金融）、香港恒生大學兼任教授及佛教大雄中學校董會成員。馮先生現時為東區尤德夫人那打素醫院之醫院管治委員會主席、香港大學校董會委員、香港場外結算有限公司客戶代表董事及陳廷驊基金會受託人。馮先生曾擔任醫院管理局成員、香港機場管理局董事會成員、香港按揭證券有限公司董事、香港特別行政區政府中央政策組之特邀顧問及香港會計師公會理事會業外成員。

非執行董事

李達民先生，83歲，自一九七六年出任本公司董事，從事本港地產發展逾四十五年。李先生曾擔任上市公司恒基兆業發展有限公司之執行董事，直至二零二零年六月八日。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之胞弟、馮李煥琮女士之胞兄及李家傑博士、李家誠先生、李佩雯小姐、李寧先生及李敬恩小姐之親屬。

李王佩玲女士，銀紫荊星章，太平紳士，72歲，自一九九六年出任本公司董事及於二零零四年調任本公司非執行董事。李太為胡關李羅律師行合夥人，亦為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。李太曾任香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會之委員、證券及期貨事務監察委員會之非執行董事及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。李太現亦為長江基建集團有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事，以及鷹君集團有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為上市公司。

獨立非執行董事

鄺志強先生，71歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及企業管治委員會之主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九七七年在英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄺先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業發展有限公司、雅居樂集團控股有限公司、中國電力國際發展有限公司、周大福珠寶集團有限公司、中遠海運國際（香港）有限公司、豐盛服務集團有限公司、新創建集團有限公司及 Piraeus Port Authority S.A.（於希臘上市）之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄺先生亦曾擔任華科資本有限公司（前稱東英金融有限公司）之獨立非執行董事直至二零一九年八月二十七日及環球數碼創意控股有限公司之獨立非執行董事直至二零二零年五月二十二日。

高秉強教授，太平紳士，70歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。高教授畢業於香港大學，持有理學士（榮譽）學士學位，以及美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士碩士學位和哲學博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院電子及計算機工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室（Bell Labs）從事研究工作。高教授為恒基兆業發展有限公司、丘鈇科技（集團）有限公司及偉易達集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士，70歲，自二零零五年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之主席以及本公司審核委員會之成員。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為恒基兆業發展有限公司、香港小輪（集團）有限公司、美麗華酒店企業有限公司及有利集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

胡家驊先生，58歲，自二零一二年起出任為本公司獨立非執行董事。彼持有英國牛津大學法理學碩士學位，並為英格蘭及威爾士、香港特別行政區及澳洲之執業律師。胡先生為清華大學名譽校董、獲中華人民共和國司法部委任為中國委托公証人及為香港特別行政區律師紀律審裁團之執業律師成員。胡先生現為證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會及收購上訴委員會之委員。此外，彼亦為香港聯合交易所有限公司之上市覆核委員會之委員以及財務匯報局之名譽顧問團及監督、政策及管治委員會之成員。胡先生曾任亞司特律師事務所合夥人及洛希爾父子（香港）有限公司（「洛希爾父子」）董事。在加入洛希爾父子之前，胡先生曾任胡關李羅律師行的公司企業融資部之合夥人。胡先生曾擔任胡寶星爵士作為本公司非執行董事之替代董事。彼現為騏利集團之董事、信溢投資策劃有限公司之首席執行官及觀韜律師事務所（香港）之顧問。彼曾擔任胡寶星爵士作為新鴻基地產發展有限公司非執行董事之替代董事直至二零一九年八月三十一日。胡先生為胡寶星爵士之兒子。

董事及高層管理人員個人資料

潘宗光教授，金紫荊星章，太平紳士，81歲，自二零一二年起出任本公司之獨立非執行董事及企業管治委員會成員。潘教授早年考獲香港大學理學學士、英國倫敦大學哲學博士及高級科學博士，並在美國加州理工學院及南加州大學，以及加拿大多倫多大學從事博士後研究。彼亦於二零零九年獲香港理工大學頒授榮譽人文學博士學位。潘教授現為精進基金有限公司（註冊非牟利慈善組織）會長及香港理工大學榮休校長及教授，彼於二零零九年一月退休前，擔任香港理工大學校長之職達十八年，並在香港一直致力推動大學教育四十年。潘教授於一九八九年獲委任為非官守太平紳士（JP）、於一九九一年獲頒英國官佐勳章（OBE）勳銜、於二零零二年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章（GBS）及於二零零八年獲頒「傑出領袖獎（教育）」。此外，潘教授曾獲委任為立法局議員（一九八五年至一九九一年）及中國人民政治協商會議全國委員會委員（一九九八年至二零一三年），並為中國內地多間著名大學名譽講座教授。潘教授現任理文造紙有限公司之非執行董事，以及香港中華煤氣有限公司及其士國際集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼曾擔任深圳投控灣區發展有限公司之獨立非執行董事直至二零一八年五月二日。

歐肇基先生，74歲，自二零一八年十二月起再度擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會之成員。歐先生曾於二零零五年十二月至二零一一年六月期間出任本公司執行董事及首席財務總監。彼於二零一一年七月一日退任首席財務總監一職，並調任為本公司非執行董事。於二零一二年十二月十八日，歐先生調任為本公司獨立非執行董事，直至彼於二零一五年六月二日退任。歐先生為一位資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月擔任恒生銀行有限公司行政總裁及於一九九八年九月至二零零二年四月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。彼曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、香港鐵路有限公司及恒隆集團有限公司。歐先生現時為恒基兆業發展有限公司、九龍倉置業地產投資有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事，以及香港小輪（集團）有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司之主席兼非執行董事，該公司為本公司之全資附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金之管理人。歐先生曾接受專業會計訓練，彼為英格蘭及威爾士特許會計師協會、特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

高層管理人員

余惠偉先生，太平紳士，60歲，於二零一三年加入本公司，現任地產策劃（一）部總經理。彼為香港建築師學會資深會員、香港項目管理學會榮譽資深會員及政府認可人士（建築師）。余先生具有超過三十年物業規劃及設計、項目管理、品質管理、成本管理、土地收購及客戶服務等專業經驗。彼亦對文化藝術、創新綠色建築及文物保育項目發展具有一定經驗。余先生於二零一三年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

郭文祥先生，67歲，於二零零五年加入本公司，現任地產策劃（二）部總經理。郭先生擁有項目策劃經理及建築師的專業資格。彼持有香港大學建築學士（榮譽）學位，香港大學建築項目管理碩士學位及清華大學高級行政人員工商管理碩士學位。郭先生為香港建築師學會資深會員及英國項目管理協會會員，具有超過四十二年香港及內地房地產及建築業的專業經驗。

梁錦亮先生，67歲，於一九九七年加入本公司，現任地產計劃部總經理。彼具有超過四十四年之土地及物業發展經驗。彼於一九七六年加入前工務局及於一九八零年成為特許測量師。及後，彼於一九八二年獲派往英國倫敦一國際物業顧問行接受估價、城市規劃及物業發展專業訓練。彼於一九八六年及一九九四年分別晉升為地政總署高級產業測量師及總產業測量師。彼持有地產實務學院士文憑、管理學深造文憑及國際房地產理學碩士學位。彼於一九九二年獲香港政府保送美國柏克萊加利福尼亞大學公共政策研究院完成一年期進修課程。梁先生為香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師。彼曾為方便營商諮詢委員會非官方成員、前樓宇施工前期工作小組召集人、《土地（雜項條文）條例》下的覆核委員團成員、職業訓練局房地產服務業訓練委員會成員及香港大學建築學院房地產碩士課程校外考評員。彼現為土地及建設諮詢委員會地政小組成員及香港地產建設商會規劃環境地政小組召集人。

董事及高層管理人員個人資料

黃永灝先生，銅紫荊星章，太平紳士，63歲，於二零零六年加入本公司，現任建築部總經理。彼為英國土木工程師學會、香港工程師學會、英國公路學會及香港公路學會之資深會員。彼亦為根據第409章《工程師註冊條例》註冊之香港註冊工程師。黃先生於二零零五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於二零一四年獲頒授銅紫荊星章（BBS）。彼曾擔任香港建造商會會長、建造業訓練局主席、建造業訓練委員會主席及香港科技園公司董事。黃先生現為港深創新及科技園有限公司董事、香港機場管理局董事會成員、醫院管理局成員及香港建造商會永遠監督。

鄭育麟先生，72歲，自一九九四年加入本公司，現為工程部高級總經理。彼為香港工程師學會、英國土木工程師學會及結構工程師學會之會員。彼具有超過四十年之結構、土木及土力工程之專業經驗。

黃文華先生，55歲，自二零一二年加入本公司，現為營業部高級總經理。彼持有香港律師之專業資格及現時為數個專業、政府諮詢及顧問委員會委員。彼亦為香港地產建設商會個人會員。彼持有香港大學之理科碩士（房地產）學位（優異成績），法律學士學位及法學專業證書。在加入本公司前，黃先生於土地及有關物業發展工作方面具有超過二十二年之法律專業經驗，並曾為香港其中之一大型國際法律事務所之合夥人。

林達民先生，61歲，於一九八三年加入本公司，現任營業（一）部總經理。林先生持有澳洲悉尼科技大學工程管理學碩士學位及香港理工大學管理學文憑，現時為香港地產行政師學會普通會員、香港市務學會行政人員會士及中國綠色建築認證經理，並具有超過三十七年之物業銷售策劃經驗。

韓家輝先生，57歲，於二零一三年加入本公司，現任營業（二）部總經理。彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼具有超過三十四年之物業收購、發展、銷售、市場推廣及融資經驗，參與之項目分佈於香港、中國內地、台灣及日本等地。彼加盟本公司前，曾擔任數間著名國際測量師行之高層以及信和置業之聯席董事及英資高富諾集團之亞洲區執行董事/發展部董事總經理。

董事及高層管理人員個人資料

蔡涯棉先生，銅紫荊星章，太平紳士，63歲，於二零一三年加入本公司，現任中國營銷及買地負責人。彼畢業於香港浸會學院工商管理系及持有澳門東亞大學工商管理碩士學位。彼從事房地產業務四十年，擁有豐富香港及內地房地產市場知識及經驗。蔡先生於二零零五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於二零一五年獲頒授銅紫荊星章（BBS）。彼現為香港房地產協會有限公司副會長。

李佩雯小姐，60歲，於一九八四年加入本公司，現任集團租務部高級總經理。李小姐持有英國倫敦大學文學士（榮譽）學位，具有超過三十六年之市場發展經驗。李小姐為李兆基博士之長女、李寧先生之配偶、李敬恩小姐之母親、李家傑博士及李家誠先生之胞姊以及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

李敬恩小姐，32歲，現任集團租務部署理總經理。李小姐持有香港大學房地產學碩士學位及美國史丹福大學文學士學位。在加入恒基兆業地產前，曾任職於投資銀行界。彼具有超過8年之物業租賃、市場推廣和資產管理經驗。她現任Urban Land Institute執行委員會委員，亦是香港菁英會及香港培華教育基金會會員以及仁安醫院「仁心仁術慈善計劃」委員會成員。李小姐為李兆基博士之外孫女、李寧先生及李佩雯小姐之女兒以及李家傑博士、李家誠先生、李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

李寧先生，64歲，自二零一四年獲委任為恒基兆業發展有限公司之執行董事，並為香港小輪（集團）有限公司之執行董事。彼持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生於一九八九年設立千色Citistore店舖業務，並自此以董事身分管理業務，在百貨行業具有三十年之豐富經驗。李先生為李兆基博士之女婿、李佩雯小姐之配偶、李敬恩小姐之父親、李家傑博士及李家誠先生之姐夫以及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

黃劍榮博士，59歲，於二零一一年加入本公司成為集團顧問，負責就其專長領域，如銷售及推廣、租賃及項目管理，向恒基兆業地產集團提供意見，現時亦兼任資產拓展部及工商舖租售部總經理，就恒基兆業地產集團之物業投資組合發展及資產品牌方面提供意見。黃博士為香港註冊建築師及認可人士，而彼持有上海財經大學金融博士學位。彼加盟恒基兆業地產集團前，曾擔任中渝置地控股有限公司之執行董事及領匯管理有限公司（作為領匯房地產投資信託基金之管理人）之策劃及發展總監。彼亦曾於新鴻基地產集團任職超過十年。

董事及高層管理人員個人資料

于正人先生，50歲，二零二零年加入本公司擔任主席辦公室顧問。彼加入本公司前，曾擔任瑞銀集團、瑞士信貸集團、羅兵咸在香港及倫敦之高級職位。彼擁有二十六年廣泛之專業經驗並涉及多種領域，包括行銷及推廣、投資諮詢、會計、稅務、風險管理，最近專注於數位化轉型、革新及可持續性之項目。于先生畢業於倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有管理學學士學位及取得倫敦城市大學之財務管理學碩士學位。彼為英格蘭及威爾士特許會計師協會會員及特許金融分析師協會會員。

李鏡禹先生，94歲，於一九七三年本公司之母公司恒基兆業有限公司註冊成立時李先生加入該公司，並從事物業發展逾六十五年。李先生曾任本公司執行董事約四十年直至二零一六年六月二日退任董事局成員。彼為恒基兆業地產代理有限公司之執行董事，並出任多間本集團成員之董事。彼於本集團財務部擔任高級行政角色，並負責集團物業按揭貸款業務。

廖祥源先生，63歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為本集團之公司秘書。廖先生畢業於澳洲 Monash 大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會及香港特許秘書公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。廖先生具有多年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

黃永基先生，58歲，於二零零七年加入本公司出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。彼在英國及香港具有超過三十五年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入本公司前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

顏雪芳小姐，63歲，自二零零五年加入本公司，現為企業傳訊部總經理。顏小姐畢業於美國威斯康辛州大學。彼具有超過三十五年之銀行及房地產業之經驗，並曾擔任企業傳訊、市務、零售銀行及電子商務之要職。在加入本公司前，顏小姐任職香港旅遊發展局之企業傳訊及公關總經理。

財務報表

158	獨立核數師報告
163	綜合損益表
164	綜合損益及其他全面收益表
165	綜合財務狀況表
167	綜合權益變動表
169	綜合現金流量表
172	財務報表附註
272	主要附屬公司
279	主要聯營公司
280	主要合營企業

獨立核數師報告



獨立核數師報告 致恒基兆業地產有限公司各成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第163頁至第280頁恒基兆業地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項 (續)

投資物業及發展中投資物業之估值	
請參閱綜合財務報表第233頁至第240頁之附註十五及第178頁之會計政策附註二(j)(i)。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>貴集團在香港和中國內地若干一、二線城市直接或透過合營企業及聯營公司持有投資物業及發展中投資物業組合。這些物業包括寫字樓、工貿商廈、購物商場、住宅單位和停車場。</p> <p>於二零二零年十二月三十一日投資物業及發展中投資物業的公允價值由管理層根據合資格外部物業估值師編製的獨立估值進行評估。投資物業及發展中投資物業公允價值的變動淨額於綜合損益表內列賬。</p> <p>我們將 貴集團投資物業及發展中投資物業的估值識別為關鍵審計事項，是由於投資物業及發展中投資物業佔 貴集團總資產一個較大比重，並且投資物業及發展中投資物業之公允價值的變動會對 貴集團除稅前盈利產生較大影響，以及投資物業及發展中投資物業的估值涉及固有主觀性，需要管理層作出重大判斷和估計，並因此而導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險較高，特別是投資物業及發展中投資物業數量多，性質各有不同並遍佈不同地點。</p>	<p>我們就投資物業及發展中投資物業 (由 貴集團直接或透過合營企業及聯營公司持有) 的估值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 獲得和檢查由外部物業估值師編製的估值報告，作為管理層對投資物業及發展中投資物業的公允價值進行評估之基礎； • 就所需估值的物業而言，評估外部物業估值師的專業資格、經驗和專業知識，並考慮其客觀性和獨立性； • 在我們的內部物業估值專業人員的協助下並透過其行業知識和經驗，以及在沒有管理層在場的情況下，與外部物業估值師進行討論，並根據估值方法和按照可取得的市場數據對比有關的資本化比率、現市值租金和可比較之市場交易，評估估值中所採用的主要估計和假設； • 以抽樣方式，根據相關合同和文件記錄，對比管理層向外部物業估值師提供的租賃資訊，包括承諾租金和出租率； • 以抽樣方式，實地到訪發展中投資物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及/或最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

評估中國內地供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業之可變現淨值	
請參閱綜合財務報表第250頁之附註廿四、及第185頁至186頁之會計政策附註二(n)。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於二零二零年十二月三十一日，貴集團直接或透過合營企業及聯營公司於中國內地若干城市擁有供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業。</p> <p>這些物業以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。在釐定這些物業的可變現淨值時需要作出估計，包括預期未來售價和完成銷售這些物業的所需成本，由管理層參考外部物業估值師(就部分物業而言)所進行的獨立估價作評估。</p> <p>政府政策的變化，包括利率影響、銀行準備金要求及/或第二套房買家的按揭貸款要求等政策，可能導致物業價格出現波動，尤其是中國內地市場的物業。</p> <p>我們將中國內地市場的物業之可變現淨值評估識別為關鍵審計事項，是因為這些物業佔貴集團總資產一個較大比重，以及可變現淨值的評估涉及固有主觀性，需要管理層對未來售價和未來建築成本作出重大判斷和估計，並因此而導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險較高。</p>	<p>我們就評估中國內地供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業(由貴集團直接或透過合營企業及聯營公司持有)之可變現淨值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲得和檢查管理層的估值評估及/或外部物業估值師編製的外部估值報告，作為管理層對供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業的可變現淨值進行評估之基礎；• 就所需估值的物業的性質和地點而言，評估管理層及/或外部物業估值師的專業資格、經驗和專業知識；• 在我們的內部物業估值專業人員的協助下並透過其行業知識和經驗，與管理層及/或外部物業估值師進行討論估值方法並評估估值中所採用的主要估計和假設，包括預期未來售價和完工成本、就預期未來售價與(如有)類似物業的近期交易價格或每個發展項目在鄰近地區的可比較物業的價格、以及類似性質和地點的物業之公開可獲取的市場建築成本資訊進行比較；• 以抽樣方式，實地到訪供發展後銷售之發展中物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及/或最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

綜合財務報表及其核數師報告以外的資訊

董事需對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年報內的全部資訊，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訊，我們亦不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與綜合財務報表或我們在審計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訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李果行先生。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二一年三月二十三日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
收入	五	25,020	24,184
直接成本		(9,717)	(11,378)
		15,303	12,806
其他(虧損)/收入淨額	六	(98)	1,148
分銷及推廣費用		(1,053)	(1,307)
行政費用		(1,981)	(1,946)
未計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		12,171	10,701
投資物業及發展中投資物業之公允價值(減少)/增加	十五(a)	(2,413)	2,530
已計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		9,758	13,231
融資成本	七(a)	(558)	(601)
銀行利息收入		354	635
(融資成本淨額)/利息收入淨額		(204)	34
應佔聯營公司盈利減虧損		2,524	3,627
應佔合營企業盈利減虧損		636	2,194
除稅前盈利	七	12,714	19,086
所得稅	十(a)	(2,431)	(2,037)
本年度盈利		10,283	17,049
應佔：			
本公司股東		10,192	16,994
非控股權益		91	55
本年度盈利		10,283	17,049
按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利(賬目所示每股盈利)			
基本及攤薄	十三(a)	港幣2.11元	港幣3.51元
按不包括本集團應佔投資物業及發展中投資物業公允價值變動總額 (扣除遞延稅項後)之影響之每股盈利(每股基礎盈利)			
基本及攤薄	十三(b)	港幣3.08元	港幣3.02元

第172頁至第280頁之附註屬本財務報表之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十一。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本年度盈利		10,283	17,049
除稅及重新分類後之本年度其他全面收益淨額：	十二(a)		
其後不會被重新分類至損益之項目：			
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之 權益證券投資		(29)	(42)
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		(172)	500
其後可能被重新分類至損益之項目：			
— 匯兌差額		3,484	(1,202)
— 現金流量對沖		(156)	76
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		2,144	(525)
本年度其他全面收益		5,271	(1,193)
本年度全面收益總額		15,554	15,856
應佔：			
本公司股東		15,454	15,805
非控股權益		100	51
本年度全面收益總額		15,554	15,856

第172頁至第280頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	十五	186,593	182,963
其他物業、廠房及設備	十五	400	389
使用權資產	十六	750	451
商譽	十七	262	262
聯營公司權益	十九	64,838	63,171
合營企業權益	二十	70,043	65,230
衍生金融工具	廿一	1,319	453
其他金融資產	廿二	11,186	13,160
遞延稅項資產	十(c)	633	416
		336,024	326,495
流動資產			
購買物業訂金	廿三	1,052	1,260
存貨	廿四	101,059	100,495
應收賬款及其他應收款	廿五	15,864	14,885
保管賬存款		1,281	1,376
現金及銀行結餘	廿七(a)	5,807	10,734
		125,063	128,750
流動負債			
應付賬款及其他應付款	廿八	22,304	27,298
租賃負債	廿九	338	232
銀行借款	三十	26,254	27,768
擔保票據	卅一	3,078	1,484
應付稅項		2,762	2,383
		54,736	59,165
流動資產淨值		70,327	69,585
總資產減流動負債		406,351	396,080

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款	三十	42,412	52,157
擔保票據	卅一	15,675	10,243
同母系附屬公司借款	卅二	4,389	737
關連公司借款	卅三	2,137	–
衍生金融工具	卅一	1,190	381
租賃負債	卅九	435	242
重置成本撥備		17	17
遞延稅項負債	十(c)	7,904	6,910
		74,159	70,687
資產淨值			
		332,192	325,393
資本及儲備			
股本	卅四		
其他儲備	四十一(c)	52,345	52,345
		275,262	268,506
本公司股東應佔權益總額			
		327,607	320,851
非控股權益			
		4,585	4,542
權益總額			
		332,192	325,393

由董事局於二零二一年三月二十三日核准並許可發出。

董事

李家傑
李家誠

第172頁至第280頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註	分配予本公司股東										
	股本 港幣百萬元	物業重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值儲備 (可循環 至損益) 港幣百萬元	公允價值儲備 (不可循環 至損益) 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於二零一九年一月一日之結餘	52,345	16	(514)	(3)	47	(54)	151	261,155	313,143	4,824	317,967
二零一九年之權益變動：											
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	16,994	16,994	55	17,049
本年度其他全面收益	十二(c)	-	-	(1,747)	2	417	97	42	(1,189)	(4)	(1,193)
本年度全面收益總額	-	-	(1,747)	2	417	97	-	17,036	15,805	51	15,856
轉撥至其他儲備	-	-	-	-	-	-	13	(13)	-	-	-
派發之紅股股份	四十一(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	十一(b)	-	-	-	-	-	-	(5,722)	(5,722)	-	(5,722)
宣派及支付本年度之股息	十一(a)	-	-	-	-	-	-	(2,421)	(2,421)	-	(2,421)
應佔聯營公司及合營企業之儲備	-	-	-	-	-	-	37	9	46	-	46
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76)	(76)
增加投資一間附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
償還予非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(260)	(260)
於二零一九年十二月三十一日之結餘	52,345	16	(2,261)	(1)	464	43	201	270,044	320,851	4,542	325,393

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註	分配予本公司股東										權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	物業重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值儲備 (可循環 至損益) 港幣百萬元	公允價值儲備 (不可循環 至損益) 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	
於二零二零年一月一日之結餘	52,345	16	(2,261)	(1)	464	43	201	270,044	320,851	4,542	325,393
二零二零年之權益變動：											
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	10,192	10,192	91	10,283
本年度其他全面收益	十二(c)	-	-	5,640	-	(227)	(179)	28	5,262	9	5,271
本年度全面收益總額		-	-	5,640	-	(227)	(179)	10,220	15,454	100	15,554
轉撥自其他儲備		-	-	-	-	-	(10)	10	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	十一(b)	-	-	-	-	-	-	(6,294)	(6,294)	-	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十一(a)	-	-	-	-	-	-	(2,421)	(2,421)	-	(2,421)
應佔聯營公司及合營企業之儲備		-	-	-	-	22	-	(5)	17	-	17
支付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(113)	(113)
借入自非控股權益淨額		-	-	-	-	-	-	-	-	56	56
於二零二零年十二月三十一日之結餘		52,345	16	3,379	(1)	259	(136)	271,554	327,607	4,585	332,192

第172頁至第280頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
營運活動			
除稅前盈利		12,714	19,086
調整項目：			
— 利息收入		(1,152)	(967)
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資之股息收入	七(d)	(88)	(90)
— 出售投資物業收益淨額	六	(229)	(251)
— 存貨撥備淨額	六	4	19
— 應收貿易賬款之減值虧損淨額	六	6	3
— 轉讓合營企業權益之收益淨額	六	—	(345)
— 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資之公允價值虧損/(收益)淨額	六	366	(1)
— 按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具公允價值虧損/(收益)淨額：			
利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及跨貨幣掉期合約	六	515	(409)
— 現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益	六	5	—
— 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少/(增加)	十五(a)	2,413	(2,530)
— 融資成本			
— 銀行及其他借貸	七(a)	2,158	2,559
— 租賃負債	七(a)	22	19
— 資本化之金額	七(a)	(1,622)	(1,977)
— 折舊			
— 其他物業、廠房及設備	七(d)	77	65
— 使用權資產	七(d)	351	312
— 應佔聯營公司盈利減虧損		(2,524)	(3,627)
— 應佔合營企業盈利減虧損		(636)	(2,194)
— 外幣兌換(收益)/虧損淨額		(259)	15
— 其他營運活動現金流量		54	58
營運資金變動前之營運盈利		12,175	9,745
增加應收分期款及應收貸款		(91)	(57)
減少購買物業訂金		227	43
減少/(增加)存貨(除透過收購附屬公司及轉撥至投資物業及發展中投資物業以外)		953	(2,891)
減少應收賬款、預付費用及按金		1,555	1,053
增加應收客戶合約工程款		(24)	(7)

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
營運資金變動前之營運盈利 (續)			
減少保管賬存款		95	782
增加被限制使用的現金		(112)	(2)
(減少)/增加應付賬款及應付費用		(75)	25
減少應付客戶合約工程款		-	(3)
(減少)/增加已收租約及其他按金		(55)	21
減少已收預售樓宇訂金		(6,441)	(1,017)
營運業務所得的現金			
已收利息		399	327
已付稅款			
— 香港		(826)	(142)
— 香港以外		(708)	(1,133)
營運活動所得的現金淨額			
		7,072	6,744
投資活動			
購買投資物業及其他物業、廠房及設備之支出		(2,562)	(3,569)
出售投資物業及其他物業、廠房及設備所得款項		630	637
償還自聯營公司淨額		412	87
借款予合營企業淨額		(1,180)	(7,599)
增加投資聯營公司		(254)	(33)
增加投資合營企業		(2,692)	(2,219)
購入按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資所支付之款項		(381)	(8)
收購附屬公司之現金流出淨額	卅六	(124)	-
轉讓合營企業權益之現金流入淨額		-	1,725
已收利息		492	671
已收聯營公司股息		2,894	2,611
已收合營企業股息		935	1,274
已收按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之 權益證券投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資之 股息		88	90
減少於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款		626	829
減少結構性銀行存款		142	1,681
投資活動所用的現金淨額			
		(974)	(3,823)

綜合現金流量表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
融資活動			
借入自/(償還予) 非控股權益淨額	廿七(b)	56	(260)
銀行新來借款	廿七(b)	29,706	39,882
償還銀行借款	廿七(b)	(41,952)	(32,498)
發行擔保票據所得款項	廿七(b)	8,487	3,858
償還擔保票據	廿七(b)	(1,484)	(5,421)
增加/(減少) 同母系附屬公司借款	廿七(b)	3,652	(363)
增加關連公司借款	廿七(b)	2,085	-
支付租賃負債之本金部分	廿七(b)	(348)	(306)
支付利息及其他借貸成本	廿七(b)	(2,125)	(2,542)
支付本公司股東之股息	十一	(8,715)	(8,143)
支付非控股權益股息		(113)	(76)
融資活動所用的現金淨額		(10,751)	(5,869)
現金及現金等價物減少之淨額		(4,653)	(2,948)
於一月一日之現金及現金等價物		9,634	12,899
外幣兌換率變動之影響		376	(317)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿七(a)	5,357	9,634

第172頁至第280頁之附註屬本財務報表之一部分。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

一 一般資料

恒基兆業地產有限公司（「本公司」）於香港成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市，其註冊辦事處及主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期72樓至76樓。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理、建築工程、財務借貸、項目管理、投資控股以及物業管理。

二 主要會計政策

(a) 合規聲明

本綜合財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》（此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋）及香港公認會計原則之規定而編製。本綜合財務報表亦符合香港《公司條例》適用之規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）適用之披露規定。以下是本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）所採用之主要會計政策概要。

(b) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效，並與本會計期間本集團之綜合財務報表有關之《香港財務報告準則》之若干修訂：

- 《香港財務報告準則》第三號「業務定義」之修訂
- 《香港財務報告準則》第十六號「新冠肺炎病毒相關之租金寬減」之修訂

本公司董事（「董事」）經評估並認為上述修訂概不會對於二零二零年十二月三十一日本集團之財務狀況或截至該日止年度本集團之財務表現有任何重大影響。

二 主要會計政策 (續)

(b) 會計政策變動 (續)

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二零年十二月三十一日止財政年度尚未生效，亦並沒有在本綜合財務報表內採納之數項《香港財務報告準則》之修訂，當中包括以下可能與本集團相關者：

	於以下日期或其後開始 之會計期間生效
《香港會計準則》第十六號「物業、廠房及設備：在擬定用途前之所得款項」之修訂	二零二零年一月一日
《香港會計準則》第三十七號「撥備及或然負債：虧損性合約 — 履行合約之成本」之修訂	二零二零年一月一日
《香港財務報告準則》第三號「業務合併：參考概念框架」之修訂	二零二零年一月一日
二零一八年至二零二零年《香港財務報告準則》系列年度之改進	二零二零年一月一日

本集團正在評估該等修訂對首次應用期間之影響。到目前為止已經得出之結論，採納該等準則不太可能對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

(c) 綜合財務報表之編製基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司之財務報表並按權益法計入本集團於聯營公司和合營企業之權益。

除以下資產及負債是按公允價值列賬 (見下文所載之會計政策) 外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資 (參閱附註二(g))；
- 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資 (參閱附註二(g))；
- 衍生金融工具 (參閱附註二(h))；及
- 投資物業及若干發展中投資物業 (參閱附註二(j)(i))。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》之本綜合財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出之報告金額構成影響之判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和因應當時情況認為合理之多項其他因素所作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有異於該等估計。鑑於新冠肺炎病毒大爆發已經造成並可能導致經濟活動受到干擾，與會計估計及假設有關之不確定性也可能相應增加。

管理層會不時審閱各項估計及相關假設。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間內確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本綜合財務報表有重大影響之判斷及估計金額不確定因素之主要來源，已載列於附註三。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團對其參與投資於實體所面對或擁有回報變化之權利、及能夠對實體行使權力以影響回報金額時，則本集團已控制該實體。當評估本集團是否有權力時，只會考慮由本集團及其他各方所持有之實質性權利。

於附屬公司之投資由控制權啟始日期起至控制權終止日期止期間，於本綜合財務報表內綜合入賬。集團內部往來結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生之任何未變現盈利，均於編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益之持有人訂立任何額外條款以導致本集團整體就這些權益需承擔符合金融負債定義之合約責任。就每項企業合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨額之比例之基準，以計量任何非控股權益。

非控股權益列示於綜合財務狀況表內之權益項目中，與本公司股東應佔權益分開列示。非控股權益應佔本集團業績之金額，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司股東之間作出分配之形式，在綜合損益表和綜合損益及其他全面收益表中列示。

本集團於附屬公司之權益變動，倘若不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益之金額以反映相對權益之變動，但不會調整商譽及不會確認損益。

當本集團失去於一間附屬公司之控制權，該交易入賬列作出售該附屬公司之全部權益，所產生之收益或虧損在損益中確認。當於前附屬公司失去控制權之時，獲保留之任何權益以公允價值確認，此金額被視為初始確認金融資產之公允價值（參閱附註二(g)），或投資於聯營公司或合營企業初始確認之成本（參閱附註二(e)）（如適用）。

本公司財務狀況表所示於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損（參閱附註二(m)）後列賬。

二 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司及合營安排

- (i) 聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但並不控制或聯合控制其管理層之實體，包括參與其財務及經營政策之決定。

合營企業乃一項合營安排，據此本集團或本公司及其他方在合約上同意分享該項安排之控制權，及享有該項安排淨資產之權利。

於聯營公司或合營企業之投資是按權益法於本綜合財務報表入賬。根據權益法，該投資是先以成本入賬，然後就本集團所佔被投資公司於收購日可辨別資產淨值之公允價值超出投資成本（如有）之金額作出調整。此後，就本集團所佔被投資公司資產淨值之收購後變更及與投資有關之減值虧損（參閱附註二(m)）對該投資作出調整。於收購日公允價值超出成本之金額、本集團所佔被投資公司於收購後之除稅後業績及於本年度內之減值虧損，均在綜合損益表內確認，而本集團所佔被投資公司之其他全面收益中於收購後之除稅後項目，則在綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過其應佔聯營公司或合營企業之權益時，本集團應佔之權益便會減低至零，並且不再確認額外虧損，惟本集團須履行法定或推定義務或代被投資公司作出付款者則除外。就此而言，本集團應佔權益是以按照權益法計算投資之賬面金額，以及實質上構成本集團於聯營公司或合營企業投資淨額中作為長期權益之部分。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生之未變現盈利及虧損，均按本集團於被投資公司應佔之權益基準抵銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值除外，未變現虧損將即時在損益中確認。

如果投資於一家聯營公司成為投資於一家合營企業（反之亦然），所保留權益毋須重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或對合營企業擁有共同控制權時，按出售有關被投資公司之全部權益列賬，由此產生之收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響或共同控制權日期所保留於前被投資公司之任何權益乃按公允價值確認，此金額被視為金融資產初始確認之公允價值（參閱附註二(g)）。

本公司財務狀況表中所示於聯營公司及合營企業之投資乃按成本減去減值虧損（參閱附註二(m)）後列賬。

- (ii) 合營業務是一種合營安排，據此本集團及其他各方在合約上同意攤分該項安排之控制權，並對與該安排相關的資產享有權利及對負債承擔責任。本集團會採用分項總計法，將與其權益有關的資產、負債、收入及支出與類似的項目合併計算，去確認其在合營業務中的權益。本集團會採用一致的會計政策去計算相若交易及在類似情況下進行的活動。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)之金額：

- (i) 所轉讓代價款之公允價值、於被收購方之非控股權益金額及本集團以往持有被收購方權益之公允價值三者合計；
- (ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量之公允價值淨額。

當(ii)超過(i)時，超出之金額即時在損益中確認為議價收購之收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。由業務合併所產生之商譽分配至各現金產出單元、或預計受惠於因合併而產生協同作用之現金產出單元組別，並且每年接受減值測試（參閱附註二(m)）。

於本年度內出售之現金產出單元，於計算其出售損益時將計入任何應佔購入商譽之金額。

(g) 其他債務及權益證券投資

本集團有關債務及權益證券投資（於附屬公司、聯營公司和合營企業之投資除外）之政策如下：

債務及權益證券投資初始以公允價值（即交易價格）列賬，除非首次確認時之公允價值與交易價格不同，且公允價值為相同資產或負債於活躍市場中之報價或使用可觀察市場數據之估值技術計算。成本包括應佔交易成本，惟按公允價值計量且其變動計入損益之投資，其交易成本直接於損益確認除外及如下文另有所說明除外。該等投資其後視乎其分類入賬如下：

權益投資以外之投資

本集團持有之非權益投資已被分類為以下計量類別之其中一項：

- 如該項投資被持有以收取合約現金流量，即僅為支付本金及利息，按攤銷成本計量。源自該項投資之利息收入按實際利率法計算（參閱附註二(w)(iii)）。
- 如該項投資之合約現金流量包括僅為支付本金及利息以及該項投資在為收取合約現金流量及出售為目標之業務模式下被持有，按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（可循環至損益）。除預期信貸虧損、利息收入（按實際利率法計算）及外幣匯兌損益於損益確認以外，公允價值變動於其他全面收益內確認。當該項投資被終止確認時，於其他全面收益內之累計金額將會由權益循環至損益。
- 如該項投資未能符合按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（可循環至損益）之準則，按公允價值計量且其變動計入損益。該項投資之公允價值變動（包括利息）於損益內確認。

二 主要會計政策 (續)

(g) 其他債務及權益證券投資 (續)

權益投資

權益證券投資會被分類為按公允價值計量且其變動計入損益之類別，除非權益投資並非持有作買賣目的及該項投資於初始確認時，本集團選擇指定投資按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（不可循環至損益）以致其後之公允價值變動於其他全面收益內確認。該選擇乃按個別投資工具而作出，惟該投資需符合從發行者角度而言之權益定義，方可作出該選擇。當作出該選擇時，於其他全面收益內之累計金額將保留在公允價值儲備（不可循環至損益）中，直至出售該投資為止。在出售時，於公允價值儲備（不可循環至損益）內之累計金額將會轉撥至保留盈利，但並不會循環至損益中。源自權益證券投資之股息收入將會按載於附註二(w)(vii)之會計政策於損益中確認為股息收入，不論該投資是否被分類為按公允價值計量且其變動計入損益或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（不可循環至損益）之類別。

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具乃按公允價值初始確認，並於每個報告期間結束日重新計量其公允價值。重新計量公允價值時產生之收益或虧損即時於損益中確認，惟倘若衍生工具合乎現金流量對沖會計要求則除外，在該等情況下所產生之收益或虧損將視乎對沖項目之性質予以確認（參閱附註二(i)）。

(i) 現金流量對沖

本集團指定若干衍生金融工具作為對沖與外匯匯率變動及若干借款之浮動息率變動有關之現金流量變化之對沖工具（現金流量對沖）。本集團於二零二零年七月一日選擇採用《香港財務報告準則》第九號「金融工具」下之新的一般對沖會計模式。取決於對沖之複雜性，相比較《香港會計準則》第三十九號「金融工具：確認及計量」而言，此新的會計模式允許採用一個更為定性之方法以評估對沖有效性，而評估總是前瞻性的。在這方面，採納《香港財務報告準則》第九號並未對本集團之綜合財務報表構成重大影響，原因為本集團於二零二零年七月一日採用《香港財務報告準則》第九號下之新的一般對沖會計模式之前，所有先前之對沖關係已於二零二零年一月一日被撤銷。

倘若衍生金融工具獲指定為現金流量對沖項下之一項對沖工具，衍生金融工具之任何收益或虧損之有效部分於其他全面收益中確認及於權益內之對沖儲備中獨立累積計算，而非有效部分則立刻於損益中確認。

遠期外匯合約之遠期部分及金融工具之外匯基點點差會從被指定之對沖工具中分開及排除。倘若本集團在對沖工具被指定時排除遠期外匯合約之遠期部分或金融工具之外匯基點點差（「排除部分」），則排除部分會以一項對沖成本獨立入賬。排除部分之公允價值變動在與對沖項目有關之範圍內以一項獨立權益之組成部分予以確認。

倘若對沖之預期交易其後確認為一項非金融資產或非金融負債，有關收益或虧損將由權益重新分類至並包括於該非金融資產或負債之初始成本或其他賬面值內。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(i) 現金流量對沖 (續)

除上述政策所涵蓋之現金流量對沖以外，有關收益或虧損將於與該對沖之預期未來現金流量對損益產生影響之期間由權益重新分類至損益。

倘若對沖未能再符合對沖會計之條件 (包括當對沖工具已到期或已出售、已被終止或已被行使)，則對沖會計將會被無追溯地停止。當對沖會計被停止，但被對沖之預計交易仍然預期發生時，則有關累計至當時時間節點之收益或虧損會保留於權益內直至該預期之交易發生，並按照上述政策予以確認。倘若該對沖交易預期不會再發生，則有關之累計未變現收益或虧損會立刻自權益重新分類至損益。

(j) 投資物業及其他物業、廠房及設備

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及/或為資本增值而以租賃權益方式擁有或持有之土地及/或樓宇。當中包括持有尚未確定未來用途之土地、及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業用途之物業。

投資物業及發展中投資物業按公允價值列賬，除非物業於報告期間結束日仍在興建或發展中及物業之公允價值於當時未能可靠地計量以外。投資物業公允價值之變動、或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入乃按照附註二(w)(ii)所述方式列賬。

(ii) 其他物業、廠房及設備

下列其他物業、廠房及設備項目按成本減去累計折舊 (參閱附註二(k)) 及減值虧損 (參閱附註二(m)) 後列賬：

- 其他土地及樓宇；及
- 廠房及設備。

自建之其他物業、廠房及設備項目之成本包括物料成本、直接工資成本、拆卸和清除項目及修復項目所在場地之成本之初始估計金額 (如適用)，以及適當比例之間接生產成本及借貸成本 (參閱附註二(y))。

報廢或出售其他物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與項目賬面金額之間之差額釐定，並於報廢或出售之日期在損益中確認。任何相關之物業重估盈餘將會由物業重估儲備轉撥至保留盈利，而不會重新分類至損益。

二 主要會計政策 (續)

(k) 折舊

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業及發展中投資物業不計提折舊。

(ii) 其他土地及樓宇

物業之租賃土地成本在未屆滿之地契年期內計提折舊。相關之樓宇成本在各自未屆滿之地契年期或四十年(兩者中較短者為準)內按直線法計提折舊。

(iii) 廠房及設備

按廠房及設備之成本減去其估計剩餘價值(如有),在其下述估計可使用年期內以直線法計提折舊:

— 物業裝修、傢具及裝置	5年
— 其他	2至10年

當一項物業、廠房及設備之組成部分有不同之可使用年期,相關項目之成本會按照合理基準分配至各個部分,而每個部分則獨立計提折舊。資產之可使用年期及剩餘價值(如有)均每年進行審閱。

(iv) 使用權資產

使用權資產之折舊支出乃按直線法於兩年至八年之期間,即租賃(除本公司或其任何附屬公司以及就《香港財務報告準則》第十六號「租賃」之確認豁免所適用之短期租賃及低價值資產之租賃以外)之啟始/修改日期起至租賃之屆滿日期止,並經考慮其附帶之任何續租選擇權(如有)後之期間確認。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(U) 租賃資產

於合約啟始時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。倘若合約給予於一段時間內控制使用已識別資產之權利以換取由該項權利之收取人（即承租人）所支付之貨幣作價，則該合約為租賃或包含租賃。當承租人同時有權指示使用已識別資產之用途及從有關用途中獲得絕大部分經濟利益之情況下，則其已擁有對已識別資產之控制權。

於《香港財務報告準則》第十六號項下，於租賃啟始日期，除就《香港財務報告準則》第十六號「實際權宜情況」所適用之(i)租賃期為十二個月或以下之短期租賃；及(ii)低價值資產之租賃以外，本集團（作為承租人）確認使用權資產及租賃負債。當本集團訂立低價值資產之租賃時，本集團會按照每項租賃之情況以決定應否資本化該項租賃。與該等並無資本化之租賃相關之租賃付款額，於租賃期內有系統地被確認為費用。

當一項租賃被資本化時，租賃負債按應支付之租賃付款額，並採用租約內所含利率或相關遞增借貸利率（倘若前者無法輕易確定）於租賃條款期限內進行貼現所達致之現值初次計量。於初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量並且採用實際利率法計算利息支出。租賃負債之計量中並不包括不取決於指數或利率之可變化租賃付款額，並因此於其發生之會計期間於損益中扣除。

當一項租賃被資本化時，所確認之使用權資產按成本初次計量，而該成本包括租賃負債之初始金額加上於租賃開始被資本化之日期或之前作出之任何租賃付款額，以及任何發生之初次直接成本。在適用之情況下，使用權資產之成本亦包括拆卸和移除標的資產或復原標的資產於其所在地所需之估計成本，然後貼現至其現值及減去所獲取之租賃激勵措施金額。使用權資產其後按成本減去累計折舊及減值虧損（分別參閱附註二(k)(iv)及附註二(m)(iii)）後列賬，惟符合投資物業（參閱附註二(j)）及存貨（參閱附註二(n)）之使用權資產除外。

當(i)指數或利率變動引致未來租賃付款額產生變動；(ii)本集團預期根據剩餘價值擔保應付款項之估計金額產生變動；及(iii)當重新評估本集團是否能合理及具確定性地行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則租賃負債將需重新計量。當租賃負債按此方式重新計量時，使用權資產之賬面值會作出相應調整，或倘若使用權資產之賬面值已減至零時，則該項調整於損益入賬。

本集團於綜合財務狀況表中分開呈列未符合投資物業定義之使用權資產與租賃負債。

二 主要會計政策 (續)

(m) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損

本集團為下列項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款、以及提供予聯營公司及合營企業之貸款)；
- 按《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」所界定之合約資產 (參閱附註二(o))；
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (可循環至損益) 之債務證券；
- 應收租賃 (已包括在應收賬款及其他應收款內之「應收賬款、預付費用及按金」)；及
- 並非按公允價值計量且其變動計入損益之已發出貸款承擔。

按公允價值計量之金融資產，包括債券基金單位、按公允價值計量且其變動計入損益之權益證券、按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益) 並被指定為權益證券及衍生金融資產，則毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損是指信貸虧損之機會率加權估計。信貸虧損乃按所有預期現金缺額 (即根據合約應付本集團之現金流量與本集團預期收取之現金流量兩者之間之差額) 之現值計量。

就未提取貸款承擔而言，預期現金缺額乃按(i)貸款承擔持有人提取貸款時本集團應收取之合約現金流量；與(ii)如果提取貸款，本集團預期會收取之現金流量，兩者之間之差額計量。

倘若貼現之影響重大，預期現金缺額將使用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、應收賬款及其他應收款及合約資產：初始確認時釐定之實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：現時之實際利率；
- 應收租賃：用以計量應收租賃之貼現率；
- 貸款承諾：經調整針對現金流量特定風險後之現時無風險利率。

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋須付出過多成本或努力之情況下即可獲得之合理和可靠資料。這包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況所預測之資料。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(m) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損 (續)

預期信貸虧損計量 (續)

預期信貸虧損採用下列其中一項基準計量：

- 十二個月之預期信貸虧損：指報告日期後十二個月內可能發生之違約事件以導致之預期虧損；及
- 整個存續期之預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目之預計年內所有可能發生之違約事件以導致之預期虧損。

應收賬款、應收租賃及合約資產之虧損撥備，一般均按等同於整個存續期之預期信貸虧損金額計量。該等金融資產之預期信貸虧損會根據本集團之歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，並就於報告日期債務人之特定因素及對現時及預計一般經濟狀況之評估進行調整。

至於所有其他金融工具 (包括已發出之貸款承擔)，本集團以相等於十二個月之預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除自初始確認後該金融工具之信貸風險重大增加以外，則在此情況下，虧損撥備會以整個存續期之預期信貸虧損金額計量。

信貸風險重大增加

評估金融工具 (包括貸款承擔) 之信貸風險自初始確認以來是否有重大增加時，本集團將對金融工具於報告日期與於初始確認日期所評估發生違約之風險，作出比較。作出這項評估時，本集團認為當 (i) 借款人不大可能在本集團無追索權 (例如變現抵押品 (如有)) 之情況下，向本集團悉數支付其信貸責任；或 (ii) 金融資產已逾期九十天，則出現違約事件。本集團會考慮合理及具支持性之定量及定性資料，包括過往經驗及在毋須付出過多成本或努力之情況下獲取之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否有重大增加時，將考慮以下資料：

- 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級 (如有) 之實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境之目前或預期改變，對債務人向本集團履行義務之能力造成重大不利影響。

二 主要會計政策 (續)

(m) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損 (續) 信貸風險重大增加 (續)

就貸款承諾而言，本集團成為不可撤銷承諾的一方之日期，乃被視為評估預期信貸虧損而初始確認之日期。在評估自初始確認貸款承諾後，信貸風險是否有重大增加時，本集團會考慮貸款承諾所涉及之貸款發生違約風險之變動。

對信貸風險是否有重大增加之評估，將視乎金融工具之性質按單獨基準或集體基準進行。當按集體基準評估時，金融工具會將以共用信貸風險特徵歸類，例如其逾期狀態及信貸風險評級。

預期信貸虧損於每一個報告日期重新計量，以反映自初始確認以來金融工具之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具之減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬相應調整其賬面值，惟按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(可循環至損益)之債務證券投資除外，在此情況下，其虧損撥備於其他全面收益中確認，並於公允價值儲備(可循環至損益)中累計。

利息收入計算基準

根據附註二(w)(iii)確認之利息收入按金融資產之賬面總值計算，除金融資產出現信貸減值情況以外，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於每個報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的事件時，金融資產將會出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括下列可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大改變以致對債務人造成不利影響；或
- 因為發行人陷入財政困難而導致某項抵押品失去活躍市場。

撇銷政策

倘若日後收回金融資產、應收租賃或合約資產並無實際前景，則其賬面總值(部分或全部)將會被撇銷。該情況通常出現在本集團認為債務人沒有資產或收入來源以令其可產生足夠現金流量以償還應撇銷之金額。

倘若先前已撇銷之資產其後獲收回，則在發生收回期間之損益中確認為減值撥回。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(m) 信貸虧損及資產減值 (續)

(ii) 已發行財務擔保產生之信貸虧損

財務擔保之會計政策載於附註二(v)(i)。

本集團監察特定債務人違約之風險，並於財務擔保之預期信貸虧損被釐定高於有關擔保於「應付賬款及其他應付款」中所列載金額時（即初始確認金額減去累計攤銷）確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團將考慮自發行擔保以來特定債務人違約風險之變動。本集團將計量十二個月之預期信貸虧損，除了自發行擔保以來特定債務人違約之風險重大增加以外，則在這種情況下，將計量整個存續期之預期信貸虧損。將應用與附註二(m)(i)所述之相同違約定義和對信貸風險重大增加之相同評估。

由於本集團僅在特定債務人違約之情況下根據擔保工具之條款進行付款，因此，根據預期付款以償還持有人之信貸損失，再減去本集團預期從擔保持有人、特定債務人或任何其他方獲得之任何金額，藉以估計預期信貸虧損。相關金額乃使用經調整針對現金流量特定風險後之現時無風險利率貼現計算。

(iii) 其他資產之減值

於每個報告期間結束日審閱內部和外來之資訊，以確定下列資產是否可能出現減值、或是以往確認之減值虧損已經不再存在或可能已經減少之跡象（除商譽以外）：

- 其他物業、廠房及設備；
- 使用權資產；
- 商譽；及
- 於本公司之財務狀況表中投資於附屬公司、聯營公司及合營企業。

如果出現任何上述跡象，便需估計資產之可收回金額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象，其可收回金額亦於每年度進行估算。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按照能反映當時市場評估對貨幣時間值及資產特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。當資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產組合類別（即現金產出單元）來釐定可收回金額。

二 主要會計政策 (續)

(m) 信貸虧損及資產減值 (續)

(iii) 其他資產之減值 (續)

— 確認減值虧損

倘若資產或所屬現金產出單元之賬面值高於其可收回金額時，便會在損益中確認減值虧損。就現金產出單元確認之減值虧損會作出分配，首先用以減少已分配至該現金產出單元 (或該組單元) 之任何商譽之賬面值，然後按比例減少該單元 (或該組單元) 內其他資產之賬面值；惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本 (如可計量) 後所得金額或其使用價值 (如能釐定)。

— 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘若用以釐定可收回金額之估計出現有利之變化，有關減值虧損將會撥回。商譽之減值虧損不會撥回。

所撥回之減值虧損根據以往年度倘若並無確認減值虧損之資產賬面值為限。所撥回之減值虧損在確認撥回之年度內計入損益中。

(iv) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須就本財政年度之首六個月編製符合《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」規定之中期財務報告。本集團於上述中期期末採用與於財政年度終結時所採用之相同減值測試、確認及撥回準則 (參閱附註二(m)(i)、附註二(m)(ii)及附註二(m)(iii))。

已於中期確認有關商譽之減值虧損不會於隨後期間撥回，儘管該減值評估於該等中期所屬之財政年度終結時進行並確認沒有虧損、或虧損金額較少。

(n) 存貨

存貨乃以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本和可變現淨值之釐定方法如下：

(i) 供發展後銷售之待發展租賃土地

供發展後銷售之待發展租賃土地之成本為購買成本及付予有關政府機構之土地補價 (如有)。可變現淨值乃參照管理層按當時市場情況之估計而釐定。

(ii) 供發展後銷售之待發展/發展中物業

供發展後銷售之待發展/發展中物業之成本包括可明確識別之成本，包括土地收購成本、發展、物料及供應品合計成本、工資及其他直接費用、及按合理基礎分配之經營費用和已資本化之借貸成本 (參閱附註二(y))。可變現淨值為估計之售價 (根據當時市場情況) 減去項目至竣工及於銷售物業時所需之估計成本。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(n) 存貨 (續)

(iii) 待銷售之已建成物業

待銷售之已建成物業之成本包括項目之土地成本及開發成本的總額，意指所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至現時地點及狀態所發生之成本，並按未出售物業應佔該發展項目之比例釐定。可變現淨值為估計之售價（根據當時市場情況）減去銷售物業時所需之估計成本。

(iv) 零售、餐飲存貨及外購商品

成本乃以加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本。可變現淨值指正常業務中之估計售價減去進行銷售所需之估計成本。

銷售存貨時，其賬面值於相關收入獲確認之期間內確認為支出。存貨之任何撇賬金額以達致可變現淨值、及存貨之所有虧損，均於撇賬或虧損之發生期間內確認為支出。當存貨之撇賬出現任何撥回時，則於撥回出現期間內沖減列作支出之存貨金額。

(o) 建築合約

當本集團與客戶之合約涉及客戶控制下之房地產資產之工作時，該合約將分類為建築合約。因此，本集團之建築活動創建或改進客戶所控制之資產。

當本集團於符合根據合約所載之付款條款無條件收取代價前確認收益（參閱附註二(w)(iv)），本集團則需確認合約資產。合約資產根據附註二(m)(i)所載之政策評估預期信貸虧損，並於收取代價之權利成為無條件時被重新分類至應收款項。

當客戶於本集團確認相關收益（參閱附註二(w)(iv)）前支付代價，本集團則需確認合約負債。倘若本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取代價，本集團亦需確認合約負債。在該等情況下，本集團亦將確認相應之應收款項（參閱附註二(p)）。

就與客戶訂立的單一合約而言，本集團以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多份合約而言，無關連合約之合約資產及合約負債則不會以淨額基準呈列。

(p) 應收賬款及其他應收款

應收賬款在本集團擁有無條件之權利收取代價時確認。倘若該等代價只需經過一段時間才會到期支付，則本集團擁有無條件之權利收取該代價款。倘若本集團在獲得收取代價款的無條件權利之前已確認收益，則該等收益以合約資產呈列（參閱附註二(o)）。

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後按實際利率法以計算其攤銷成本並減去信貸虧損撥備（參閱附註二(m)）後列賬，惟應收款為提供予關連人士且不設任何固定還款期之免息貸款或其貼現影響並不重大者則除外。在此情況下，應收款會按成本減去信貸虧損撥備後列賬。

二 主要會計政策 (續)

(q) 付息借款

付息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，付息借款以攤銷成本列賬，而最初確認之金額與贖回價值之間之任何差額則連同任何應付利息及費用、以實際利率法於借款期內在損益中確認。

(r) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。除財務擔保負債乃根據附註二(v)(i)計量以外，應付賬款及其他應付款乃其後按攤銷成本列賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款、以及短期而具高流動性之投資（即可以隨時換算為已知數量之現金額及價值變動風險不大、並在購入後三個月內到期）。現金及現金等價物之預期信貸虧損乃根據附註二(m)(i)所載之會計政策作評估。

(t) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務之年度內計提。當遞延付款或結算及因此造成重大影響時，有關金額將按其現值列賬。

(u) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。本年度所得稅及遞延稅項資產和負債之變動均在損益內確認，但與其他全面收益或直接於權益內確認之項目相關者，則有關之稅款分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

本年度所得稅乃按本年度應課稅收入根據已執行或於報告期間結束日實質上已執行之稅率計算估計應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時性差異所產生，乃指資產和負債於財務報表中之賬面金額與其計稅基礎之間之差異。遞延稅項資產亦由未使用可抵扣稅務虧損及未使用扣稅額產生。

除了某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能動用該資產來抵扣之未來應課稅盈利者）均予以確認。支持確認由可扣稅暫時性差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅盈利包括因撥回目前存在之應課稅暫時性差異而產生之金額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時性差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣稅務虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未使用可抵扣稅務虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並且是否預期能夠於使用稅務虧損或稅款抵減之同一期間或多個期間內撥回。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(u) 所得稅 (續)

不確認為遞延稅項資產和負債之暫時性差異乃產生自以下有限之例外情況：由商譽所產生但不可在稅務方面獲得扣減之暫時性差異；不影響會計或應課稅盈利之初始確認資產或負債 (必需不屬於業務合併之部分) 之暫時性差異；以及投資於附屬公司之暫時性差異 (如屬應課稅差異，則只限於本集團可以控制撥回之時間及很可能在可預見之將來不會撥回之差異；或如屬可扣稅差異，則只限於很可能在將來撥回之差異)。

當投資物業按附註二(j)(i) 所載之會計政策以其公允價值列賬，遞延稅項金額乃以於報告期間結束日按賬面金額出售該等資產所適用之稅率計量，除該物業應予以折舊並按於一段時間內耗用該物業所含絕大部分經濟利益 (而非透過出售) 之業務模式持有者以外。在所有其他情況下，遞延稅項金額乃按照資產或負債賬面金額之預期實現或結算方式，根據已生效或於報告期間結束日實質上已生效之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

於每個報告期間結束日均對遞延稅項資產之賬面值作出審閱，並在預期不再可能獲得足夠之應課稅盈利以令相關之稅務利益得以使用之情形下，該遞延稅項資產之賬面值將會調低。如在日後預期很可能獲得足夠之應課稅盈利，則有關調低將予以撥回。

因宣派股息所產生之額外所得稅於支付有關股息責任被確立時予以確認。

本期所得稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動金額會分開列示，並且不予抵銷。當本集團有法定行使權以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，並且在符合以下額外條件之情況下，方可以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產和負債而言，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，其必須與同一稅務機關就以下其中一項所徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，惟這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以變現之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現本期稅項資產及清償本期稅項負債。

二 主要會計政策 (續)

(v) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出之財務擔保

財務擔保泛指要求發行人(即擔保人)須於擔保受益人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具之條款於到期時付款而蒙受損失時,向持有人償付指定款項之合約。

當本集團發出財務擔保時,該擔保之公允價值最初會被確認為包括在應付賬款及其他應付款內。當發行財務擔保時,公允價值之釐定乃參照公平進行交易中同類服務之收取費用(當有關資訊可以獲得時)或參照利率差額(乃按放款人所收取實際利率比對當沒有財務擔保時放款人將會收取之估計利率,並以該資訊可以可靠地估計)。當發行該擔保時已收取或應收取代價款時,則該代價款根據本集團適用於該資產類別之政策予以確認。當沒有收取或不應收取代價款時,則即時於損益內確認其相對之開支。

最初以遞延收入確認之擔保金額按擔保期間於損益內攤銷,作為發出財務擔保之收入。

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務,並因履行該義務預期會導致含有經濟利益之資源外流並可作出可靠之估計時,則需就未明朗之時間性及金額之其他負債確認撥備。當貨幣時間價值重大時,則按預計履行義務所需資源之現值計提撥備。

當含有經濟利益之資源外流之可能性較低,或無法對有關金額作出可靠之估計時,則該義務應披露為或然負債,除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。就須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在負債,亦需披露為或然負債,除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。

(w) 收入確認

(i) 銷售物業

銷售持有待出售物業所產生之收入會按物業控制權已於本會計期間被轉移至客戶之基準,即客戶能夠主導物業之使用並從中獲得物業控制權絕大部分之利益之時間節點,於本集團之綜合損益表內予以確認。在確認收入日期前就銷售物業已收取之訂金及分期付款則記入綜合財務狀況表中之已收預售樓宇訂金內。

(ii) 租賃之租金收入

租賃之應收租金收入於租賃期所涵蓋之會計期間內,以等額方式於損益中確認,惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所授出之租賃激勵措施金額均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金於其產生之會計期間內確認為收入。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(w) 收入確認 (續)

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法以應計準則予以確認。對於並無出現信貸減值之按攤銷成本列賬或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(可循環至損益)之金融資產,實際利率應用於資產之賬面總金額。對於出現信貸減值之金融資產,實際利率應用於資產之攤銷成本(即賬面總金額扣除撥備淨額)。

(iv) 合約收入

當可以合理地計量建築合約之結果時,使用成本對成本法,即以相對於估計成本總額之實際成本比例,逐步確認合約收入。

本集團在作出這些估計時,考慮了本集團提前完成合約可能賺取之合約性獎金,或延期完成合約可能蒙受之合約性罰款,以致確認收入乃受限於已確認之累計收入金額極有可能不會出現重大轉回。

當合約之結果無法合理地計量時,僅受限於預計可將收回之合約成本範圍內確認收入。

倘若於任何時間估計完成合約之成本將會超過合約項下之代價餘額,則根據附註二(v)(ii)之政策規定確認撥備。

(v) 酒店業務

酒店業務(由本集團之聯營公司及合營企業所經營)收入於提供服務時確認。

(vi) 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之銷貨收入於本集團向客戶銷售產品,即客戶取得產品之控制權時點確認。銷貨收入於扣減任何銷售折扣後確認。寄售專櫃及特許專櫃佣金收入在櫃枱供應商銷售產品之時點確認。推廣收入於提供服務時隨著時間確認。

(vii) 股息收入

— 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利獲確立時予以確認。

— 上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(viii) 政府補貼收入

在有合理保證將收到補助及在已遵守所有附帶條件(如有)之情況下,按公允價值確認政府補助。與成本相關之政府補助被遞延入賬,並且在需要把該等補助配對其擬補償之成本之必要期間內於損益中確認。

二 主要會計政策 (續)

(x) 外幣換算

本年度內之外幣交易按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算之貨幣資產及負債則按報告期間結束日之外幣匯率換算。匯兌收益或虧損於損益中確認。

按歷史成本計量及以外幣計算之非貨幣資產及負債乃按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算並以公允價值列賬之非貨幣資產及負債按計量公允價值當日之外幣匯率換算。

境外業務之業績按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港幣。財務狀況表項目 (包括二零零五年七月一日或之後收購之境外業務合併計算時產生之商譽) 則按報告期間結束日之外幣匯率換算為港幣, 所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認, 並於權益內之匯兌儲備中獨立累計。於二零零五年七月一日之前收購之境外業務合併計算時產生之商譽則按收購境外業務當日之外幣匯率換算為港幣。

出售境外業務時, 該境外業務有關之累計匯兌差額將會於確認出售項目盈虧時從權益重新分類至損益。

(y) 借貸成本

就需要長時間建造才可以投入擬定用途或出售之資產而言, 其直接相關之借貸成本會予以資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於所涉及年度內於損益中列支。

屬於合資格資產成本一部分之借貸成本, 應於該資產涉及開支、借貸成本及為使資產投入擬定用途或出售所需要進行之準備工作期間開始資本化。當為使合資格資產投入擬定用途或出售所需要進行之絕大部分準備工作已經中止或完成時, 借貸成本便會暫停或停止資本化。

(z) 關連人士

(a) 倘若有關人士出現下列情況, 則該人士或該人士之近親家庭成員與本集團有關連:

- (i) 控制或共同控制本集團;
- (ii) 對本集團有重大影響; 或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員之一。

(b) 倘若符合下列任何條件, 則一間實體與本集團有關連:

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團之成員公司 (即各母公司、附屬公司及同母系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業 (或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(z) 關連人士 (續)

- (b) 倘若符合下列任何條件，則一間實體與本集團有關連：(續)
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就其僱員福利而設立之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受上述第(a)項內所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) 上述第(a)(i)項內所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理層人員之一。
 - (viii) 該實體或其所隸屬之本集團之任何成員（該實體為其所隸屬之部分），向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

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

(aa) 分部報告

營運分部及本財務報表所呈報之每個分部項目之金額，乃自本集團定期向最高層行政管理人員提供之財務資料中識別。最高層行政管理人員根據該等資料分配資源予本集團之各項業務及地域，並評估該等業務及地域之表現。

就財務呈報而言，個別重大營運分部不會結合呈報，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法、及監管環境性質方面類似者則除外。倘若並非個別重大之營運分部符合大部分此等準則，則該等營運分部可被結合呈報。

三 會計估計及判斷

在應用本集團會計政策時之估計金額不確定因素及關鍵會計判斷之主要來源，如下文所述：

(a) 投資物業及若干發展中投資物業之估值

根據附註十五所載，投資物業及若干發展中投資物業由獨立專業測量師行評估及據此以公允價值列賬。

估值師於評估投資物業之公允價值時所採用之評估方法會涉及若干估計，其中包括類似物業（於相同地點及狀況）之現行市場租金、適當之貼現率及預期未來之市場租金。在倚賴此估值報告時，管理層已作出判斷及認為評估之方法能反映現行之市場狀況。

若干發展中投資物業乃按該物業之估計公允價值估值，並假設該物業根據有關發展計劃完成並扣除至完成建設時之估計成本、融資成本及合理利潤。

三 會計估計及判斷(續)

(b) 物業發展存貨之減值

管理層對物業發展存貨之賬面值定時審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值低於賬面值時，將會對物業發展存貨作出撇賬減值。

於釐定待銷售之已建成物業之可變現淨值時，管理層參照包括最近成交個案、由獨立物業測量師所提供之市場調查報告、及內部可提供資料等之當時市場數據作為基準。

有關供發展後銷售之待發展租賃土地及供發展後銷售之待發展/發展中物業，其可變現淨值之估計須應用已調整風險貼現率於該等物業所產生之估計未來現金流量。此等估計需要對預期樓宇售價(參考近期附近地區之銷售交易)、新物業銷售速度、推廣費用(包括因促銷導致之價格折讓)及有關物業至竣工之估計成本、法律和監管架構及一般市場情況作出判斷。

(c) 非流動資產之減值

當情況顯示非流動資產之賬面值可能不可收回時，該等資產被視為可能已減值及需要進行減值測試。當資產之可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。於需要作出重大判斷以釐定可收回金額時，本集團估計對持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量、並對該等未來現金流量採用一項合適之貼現率。

(d) 遞延稅項資產之確認

本集團於二零二零年十二月三十一日確認有關未使用稅務虧損及可扣稅暫時性差異之遞延稅項資產已載於附註十(c)。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利，以致能使用該遞延稅項資產之相關稅務利益，在這種情況下，則該遞延稅項資產可能出現局部撥回，而該數額將會於有關撥回發生期間之損益內確認。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值

關於信貸、流動資金、外匯及利率面對之風險從本集團之正常業務過程中產生，本集團亦面對於金融投資所產生之價格風險。本集團所面對之風險及本集團用於管理有關風險之財務風險管理政策與實務，載述如下：

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於銀行存款、衍生金融工具、及應收分期款、貸款、租金及其他應收賬款。管理層備有信貸政策並持續監察該等信貸風險。

現金存款會存放於信貸良好之財務機構，而本集團對每一間財務機構設置限定額度。本集團會與信貸良好之交易對手執行涉及衍生金融工具之交易。鑑於該等財務機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等財務機構不能履行彼等之責任。

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款及應收貸款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關銷售物業之買方簽訂由本集團向其借出之按揭貸款，管理層以物業作為所持有之抵押品，其金額超於該按揭貸款之金額並藉此減低信貸風險。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠之按金以減低潛在信貸風險。至於其他應收賬款方面，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶之財政實力及過往還款狀況作基準。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以減低有關之信貸風險。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

本集團客戶數目龐大，因此信貸風險並不集中。本集團所面對之最大信貸風險乃按財務狀況表中每一項金融資產之賬面值為限。除於本財務報表附註卅九所列示本集團之財務擔保以外，本集團並無給予任何其他擔保致使本集團將面對信貸風險。

有關本集團源自應收賬款及其他應收款之信貸風險之進一步量化披露，詳見本財務報表附註廿五。

(b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中安排以應付預計資金需求。本集團之政策為定期監控其現時及預計流動資金需求及其遵守貸款契諾之情況，以確保本集團能維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供足夠之信貸額度，以應付短期及長期之流動資金需求。鑑於新冠肺炎病毒大爆發已經造成並可能導致經濟活動受到干擾，本集團採取適當之政策以針對其流動資金風險管理實務，並在必要時考慮使用其他資金來源。此包括本集團動用之現金及銀行結餘（參閱附註廿七(a)）、本集團可變現為現金之上市證券投資（參閱附註廿二）、本集團可動用之已承諾及未承諾之銀行貸款額度，以及根據本集團中期票據計劃所發行擔保票據之能力（參閱附註卅一）。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

鑑於分類為非流動負債之同母系附屬公司借款(參閱附註卅二)、應付若干聯營公司款項及若干合營企業款項(參閱附註廿八)均無固定還款期,披露其於報告期間結束日之剩餘合約到期情況並不可行。除此以外,下表載列了本集團於報告期間結束日之非衍生金融負債及衍生金融負債之剩餘合約到期情況,乃根據合約未貼現現金流(包括按照合約利率、或如屬浮動利率則按照報告期間結束日之現行利率所計算之利息付款)及本集團可能需要付款之最早日期為準:

	二零二零年 合約未貼現現金流出						二零一九年 合約未貼現現金流出					
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計	賬面值	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計	賬面值
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款	26,747	14,641	13,479	15,333	70,200	68,666	30,059	16,477	23,733	17,253	87,522	79,925
擔保票據	3,585	2,006	8,862	7,219	21,672	18,753	1,870	3,380	2,124	6,770	14,144	11,727
租賃負債	351	266	177	-	794	773	245	131	111	15	502	474
應付賬款及應付費用	6,182	-	-	-	6,182	6,182	6,409	-	-	-	6,409	6,409
已收租約及其他按金	698	506	379	37	1,620	1,620	694	429	479	36	1,638	1,638
應付聯營公司及 合營企業款項	1,608	-	-	-	1,608	1,569	1,713	-	-	-	1,713	1,673
關連公司借款	17	151	2,187	-	2,355	2,137	-	-	-	-	-	-
	39,188	17,570	25,084	22,589	104,431	99,700	40,990	20,417	26,447	24,074	111,928	101,846

	二零二零年 合約未貼現現金流入/(出)					二零一九年 合約未貼現現金流入/(出)				
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按淨額結算衍生工具:										
持有作現金流量對沖工具 之利率掉期合約	(78)	(70)	(195)	(107)	(450)	-	-	-	-	-
其他利率掉期合約	(155)	(111)	(192)	83	(375)	9	(6)	2	120	125
按總額結算衍生工具:										
持有作現金流量對沖工具 之跨貨幣利率掉期合約:										
- 流出	(2,779)	(2,614)	(8,563)	(5,831)	(19,787)	(16)	(16)	(174)	(84)	(290)
- 流入	3,006	2,911	8,820	6,075	20,812	18	18	176	85	297
其他跨貨幣利率掉期合約 及跨貨幣掉期合約:										
- 流出	(2,016)	(165)	(10)	(81)	(2,272)	(267)	(1,477)	(2,289)	(6,028)	(10,061)
- 流入	2,012	165	12	81	2,270	152	1,307	2,058	5,956	9,473

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團之借款(為銀行借款及擔保票據)乃以港元以及外幣如美元、人民幣、日圓及澳元計值，若干該等借款亦於其借款年內以浮動利率計息。因此，外匯風險及/或利率風險於該等借款之發行期內及借款期內產生。

本集團以其與若干銀行交易對手簽訂之跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、或跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之組合，作為對沖其按外幣計值之借款之外匯風險。本集團亦以其與若干銀行交易對手簽訂之利率掉期合約作為對沖其按港元計值之借款之利率風險。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理(續)

下表概述有關本集團於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之借款之對沖安排：

對沖項目	二零二零年				二零一九年			
	計值 貨幣	對沖風 險類別	名義金額		計值 貨幣	對沖風 險類別	名義金額	
			外幣 百萬	港元 百萬			外幣 百萬	港元 百萬
(I) 於報告期間結束日所作之對沖安排								
<i>(a) 以現金流量對沖</i>								
銀行借款	人民幣	(ii)	2,000	2,374	人民幣		-	-
	日圓	(iii)	58,000	4,359	日圓		-	-
	澳元	(iii)	845	5,048	澳元		-	-
擔保票據	港元	(i)	968	968	港元		-	-
	人民幣	(ii)	200	237	人民幣		-	-
	美元	(ii)	900	6,977	美元	(ii)	30	233
	日圓	(ii)	1,994	150	日圓		-	-
小計：以現金流量對沖				20,113	233			
<i>(b) 以經濟對沖</i>								
銀行借款	港元	(i)	10,500	10,500	港元	(i)	21,100	21,100
	美元	(ii)	257	1,994	美元		-	-
	澳元		-	-	澳元	(iii)	319	1,742
	澳元		-	-	澳元	(ii)	173	945
	日圓		-	-	日圓	(iii)	13,000	932
	日圓		-	-	日圓	(ii)	30,000	2,151
擔保票據	港元	(i)	4,115	4,115	港元	(i)	5,599	5,599
	人民幣		-	-	人民幣	(ii)	200	224
	美元	(ii)	30	233	美元	(ii)	300	2,336
	日圓		-	-	日圓	(ii)	1,994	143
小計：以經濟對沖				16,842	35,172			
總計：於報告期間結束日之對沖安排				36,955	35,405			

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理(續)

對沖項目	二零二零年				二零一九年			
	計值 貨幣	對沖風 險類別	名義金額		計值 貨幣	對沖風 險類別	名義金額	
			外幣 百萬	港元 百萬			外幣 百萬	港元 百萬
(II) 於報告期間結束日沒有作對沖安排								
銀行借款	港元		43,434	43,434	港元		50,312	50,312
	人民幣		882	1,046	人民幣		2,564	2,869
擔保票據	港元		6,136	6,136	港元		3,241	3,241
總計：於報告期間 結束日沒有作對沖 安排				50,616				56,422
				87,571				91,827
減：遞延費用抵銷				(152)				(175)
銀行及其他借款 總額(港元等值 金額)				87,419				91,652
代表：								
銀行借款			(附註三十)	68,666		(附註三十)	79,925	
擔保票據			(附註卅一)	18,753		(附註卅一)	11,727	
銀行及其他借款 總額(港元等值 金額)				87,419				91,652

註：

類別(i)：對沖利率風險

類別(ii)：對沖外匯風險

類別(iii)：對沖外匯及利率風險

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理(續)

參閱上表，(i)「現金流量對沖」意指本集團之對沖工具(為掉期合約)與對沖項目(為借款)之間之對沖關係，在此情況下對沖有效性得以確立，本集團並因此應用對沖會計；及(ii)「經濟對沖」意指本集團之對沖工具(為掉期合約)與對沖項目(為借款)之間之對沖關係，在此情況下本集團並無應用對沖會計。

有關本集團就其金融資產以及金融負債之外匯風險及利率風險之財務風險管理之更多細節，已分別載列於附註四(d)及附註四(e)。

(d) 外匯風險

本集團擁有之資產及經營之業務主要位於香港及中國內地，現金流量大部分分別按港幣及人民幣計值。本集團以港幣列報其業績。

本集團所面對之主要外匯風險來自其於中國內地之物業發展及投資活動，此等營運之功能貨幣為人民幣。如適當及符合成本效益時，本集團會參照此等投資之將來人民幣融資需求及有關回報，以人民幣借款作融資，從而對按人民幣計值之資產及負債所產生之外匯風險建立一項自然對沖。

本集團所承擔之外匯風險亦有來自按美元、人民幣、日圓及其他貨幣計值之現金存款(全部均於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日並沒有作對沖安排)。於二零二零年十二月三十一日，本集團按美元計值之現金存款為47,000,000美元，相等於港幣364,000,000元(二零一九年：53,000,000美元，相等於港幣409,000,000元)。由於港幣與美元掛鈎，本集團預期上述按美元計值之現金存款並無任何重大之外匯風險。於二零二零年十二月三十一日，本集團按人民幣計值之現金存款為人民幣2,374,000,000元，相等於港幣2,821,000,000元(二零一九年：人民幣4,991,000,000元，相等於港幣5,572,000,000元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團按日圓計值之現金存款為5,526,000,000日圓，相等於港幣396,000,000元。由於該等按人民幣及日圓計值之現金存款並無分別就報告期間之期初及期末之人民幣與港幣之間及日圓與港幣之間之匯率差異所產生之外匯風險作對沖，於報告期間內人民幣兌港幣及日圓與港幣出現升值或貶值之情況，則本集團會分別確認匯兌收益或虧損。就按其他貨幣計值之現金存款而言，由於此等結餘並非重大，因此本集團認為所面對之外匯風險為低。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖

下表概述及列示本集團於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之為本集團於截至該等日期止之兩個年度內之銀行借款及擔保票據所提供現金流量對沖之對沖工具資料(誠如附註廿一(a)所載)。

二零二零年

(a) 浮動至浮動跨貨幣(日圓－港元)利率掉期合約及浮動至固定港元利率掉期合約

	對沖工具之 賬面值 港幣	加權平均 匯率	加權平均浮動 利率應收系列/ 固定利率 (支付)系列	加權平均浮動 利率應收/ (支付)系列	名義金額
浮動至浮動跨貨幣 (日圓－港元) 利率掉期合約					
到期日資料：					
兩年至五年	127,061,626	0.0702	0.3673%	(1.2806%)	30,000,000,000日圓
浮動至固定港元 利率掉期合約					
到期日資料：					
兩年至五年	(124,104,310)	不適用	(2.7175%)	1.2806%	港幣2,106,402,851元

(b) 浮動至固定跨貨幣(日圓－港元)利率掉期合約

	對沖工具之 賬面值 港幣	加權平均 匯率	加權平均 浮動利率 應收系列	加權平均 固定利率 (支付)系列	名義金額
到期日資料：					
五年後	(57,351,105)	0.0736	0.4349%	(2.3382%)	28,000,000,000日圓

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖(續)

二零二零年(續)

(c) 固定至浮動跨貨幣(日圓－港元)利率掉期合約及浮動至固定港元利率掉期合約

	對沖工具之 賬面值 港幣	加權平均 匯率	加權平均固定 利率應收/ (支付)系列	加權平均浮動 利率應收/ (支付)系列	名義金額
固定至浮動跨貨幣 (日圓－港元) 利率掉期合約					
到期日資料：					
五年後	16,423,061	0.7007	0.8000%	(1.3911%)	1,994,000,000日圓
浮動至固定港元 利率掉期合約					
到期日資料：					
兩年至五年	(11,944,908)	不適用	(2.7900%)	1.3911%	港幣139,714,126元

(d) 固定至固定跨貨幣(人民幣－港元)利率掉期合約

	對沖工具之 賬面值 港幣	加權平均 匯率	加權平均 固定利率 應收系列	加權平均 固定利率 (支付)系列	名義金額
到期日資料：					
一年內	12,134,683	1.1587	3.4500%	(2.7500%)	人民幣200,000,000元
兩年至五年	70,896,927	1.0888	3.1500%	(2.3300%)	人民幣1,000,000,000元
五年後	44,514,687	1.1012	3.3400%	(2.4700%)	人民幣1,000,000,000元

(e) 浮動至浮動跨貨幣(澳元－港元)利率掉期合約及浮動至固定港元利率掉期合約

	對沖工具之 賬面值 港幣	加權平均 匯率	加權平均浮動 利率應收系列/ 固定利率 (支付)系列	加權平均浮動 利率應收/ (支付)系列	名義金額
浮動至浮動跨貨幣 (澳元－港元) 利率掉期合約					
到期日資料：					
一年內	36,583,997	5.7692	0.71500%	(0.7807%)	173,333,730澳元
浮動至固定港元 利率掉期合約					
到期日資料：					
一年內	(8,137,494)	不適用	(2.3350%)	0.7807%	港幣1,000,000,000元

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖(續)

二零二零年(續)

(f) 浮動至固定跨貨幣(澳元－港元)利率掉期合約

	對沖工具之 賬面值 港幣	加權平均 匯率	加權平均 浮動利率 應收系列	加權平均 固定利率 (支付)系列	名義金額
到期日資料：					
一年內	209,263,908	5.0829	0.7700%	(1.4200%)	236,085,699澳元
兩年至五年	264,319,898	5.2743	0.8087%	(2.2222%)	436,073,019澳元

(g) 固定至浮動跨貨幣(美元－港元)利率掉期合約及浮動至固定港元利率掉期合約

	對沖工具之 賬面值 港幣	加權平均 匯率	加權平均固定 利率應收/ (支付)系列	加權平均浮動 利率應收/ (支付)系列	名義金額
固定至浮動跨貨幣 (美元－港元) 利率掉期合約					
到期日資料：					
五年後	380,107,820	7.8481	3.8750%	(1.3568%)	300,000,000美元
浮動至固定港元 利率掉期合約					
到期日資料：					
五年後	(156,019,523)	不適用	(2.6090%)	1.3568%	港幣2,354,420,000元

(h) 固定至固定跨貨幣(美元－港元)利率掉期合約

	對沖工具之 賬面值 港幣	加權平均 匯率	加權平均 固定利率 應收系列	加權平均 固定利率 (支付)系列	名義金額
到期日資料：					
兩年至五年	(73,992,498)	7.7504	2.3558%	(2.7247%)	600,000,000美元

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖(續)

二零一九年

(a) 固定至浮動美元利率掉期合約及浮動至固定跨貨幣(美元－港元)利率掉期合約(其與相關擔保票據之間之對沖關係於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已被撤銷及並無恢復)

	對沖工具之 賬面值 港幣	加權平均 匯率	加權平均固定 利率應收/ (支付)系列	加權平均浮動 利率應收/ (支付)系列	名義金額
固定至浮動美元 利率掉期合約					
到期日資料：					
兩年至五年	16,159,656	不適用	6.38%	(2.5046%)	20,000,000美元
浮動至固定跨貨幣 (美元－港元) 利率掉期合約					
到期日資料：					
兩年至五年	(12,863,055)	7.7896	(5.6833%)	2.5046%	20,000,000美元

(b) 固定至固定跨貨幣(美元－港元)掉期合約(其與相關擔保票據之間之對沖關係於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已被撤銷及並無恢復)

	對沖工具之 賬面值 港幣	加權平均 匯率	加權平均 固定利率 應收系列	加權平均 固定利率 (支付)系列	名義金額
到期日資料：					
五年後	4,364,500	7.7800	5.2000%	(4.4500%)	10,000,000美元

於二零二零年十二月三十一日以公允價值列賬之對沖工具(資產及負債)已顯示於附註廿一「衍生金融工具」內。

本集團之對沖目標為對沖來自銀行借款及擔保票據之利息/票面利息付款及本金償還之現金流量變化所產生之外匯風險(誠如上文所載)，其源於港幣(為發行實體之功能貨幣)與美元、日圓、人民幣及澳元之間於該等銀行借款及擔保票據之借款期間及於到期日之匯率變動，以確保在本集團之按外幣計值之銀行借款及擔保票據佔有一個重大比例之情況下，就港元而言之現金流量之確定性，同時本集團之實際財務成本亦可維持在一個合理低水平。在本集團之現金流量對沖安排下，對沖工具之條款與對沖項目之條款基本上相配，及本集團預期對沖工具之價值比對對沖項目之價值以相反方向變動，從而確保對沖之有效性。因此，本集團應用之對沖比率為1:1。

於該對沖關係出現之對沖非有效部分主要來自對沖工具之任何延遲指定。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖(續)

下表載列本集團於報告期間結束日源自按有關實體之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產及負債之外匯風險。作為呈報目的，風險金額按於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之即期匯率換算並以港幣列示：

	二零二零年			
	有關於並無應用對沖會計之 資產及負債之外匯風險 (以港幣百萬元列示)			
	美元	人民幣	新加坡元	歐元
現金及現金等價物	364	2,821	4	2
銀行借款	(1,994)	(1,046)	–	–
擔保票據	(233)	–	–	–
關連公司借款	–	(2,137)	–	–
源自己確認資產及負債之風險 總額	(1,863)	(362)	4	2
減：				
指定作為經濟對沖之跨貨幣 利率掉期合約及跨貨幣掉期 合約之名義金額	(2,227)	–	–	–
源自己確認資產及負債之風險 淨額	364	(362)	4	2

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖(續)

	二零一九年			
	有關於並無應用對沖會計之 資產及負債之外匯風險 (以港幣百萬元列示)			
	美元	日圓	人民幣	澳元
現金及現金等價物	409	396	5,572	–
銀行借款	–	(3,083)	(2,869)	(2,687)
擔保票據	(2,336)	(143)	(224)	–
源自己確認資產及負債之 風險總額	(1,927)	(2,830)	2,479	(2,687)
減：				
指定作為經濟對沖之跨貨 幣利率掉期合約及跨貨 幣掉期合約之名義金額	(2,336)	(3,226)	(224)	(2,687)
源自己確認資產及負債之 風險淨額	409	396	2,703	–

(ii) 敏感度分析

假設於二零二零年十二月三十一日相關之外幣升值/貶值不多於5% (二零一九年：5%)，而此變動應用在本集團之每一實體於該日期已存在並按有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之衍生及非衍生金融工具所面對之外匯風險 (所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會減少/增加港幣34,000,000元 (二零一九年：港幣105,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設匯率改變已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔外匯風險之金融工具。以二零一九年而言，該分析乃按同一基準進行。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(e) 利率風險

(i) 對沖

下表概述及列示本集團於二零二零年十二月三十一日之為本集團於截至該等日期止之年度內之按港元計值之擔保票據所提供現金流量對沖之對沖工具資料(誠如附註廿一(a)所載)。有關於二零二零年十二月三十一日為本集團按美元、人民幣、日圓及澳元計值之擔保票據及銀行借款提供現金流量對沖之利率掉期合約對沖工具,請參照上文附註四(d)之外匯風險。

二零二零年

浮動至固定港元利率掉期合約

	對沖工具之 賬面值 港幣	加權平均 浮動利率 應收系列	加權平均 固定利率 (支付)系列	名義金額
到期日資料:				
兩年至五年	(32,064,624)	1.4474%	(2.3361%)	港幣968,000,000元

於二零二零年十二月三十一日以公允價值列賬之對沖工具(資產及負債)已顯示於附註廿一「衍生金融工具」內。

本集團之對沖目標為對沖來自按港元計值之銀行借款及擔保票據之利息/票面利息付款及本金償還之現金流量變化所產生之利率風險(誠如上文所載),其源於該等銀行借款及擔保票據之借款期間及於到期日之基準利率變動,以確保在本集團之按港元計值之銀行借款及擔保票據佔有一個重大比例之情況下,就港元而言之現金流量之確定性,同時本集團之實際財務成本亦可維持在一個合理低水平。在本集團之現金流量對沖安排下,對沖工具之條款與對沖項目之條款基本上相配,及本集團預期對沖工具之價值比對對沖項目之價值以相反方向變動,從而確保對沖之有效性。因此,本集團應用之對沖比率為1:1。

於該對沖關係出現之對沖非有效部分主要來自對沖工具之任何延遲指定。

對主要利率基準之基本檢討及改革正在全球性進行,將現行銀行同業拆息基準取代為替代利率之時間安排以及過渡方法存有不確定性。

由於此等不確定性,在決定用以對沖因銀行同業拆息之預期改變而產生之外匯風險及利率風險變化之若干對沖會計關係是否於二零二零年十二月三十一日仍然繼續符合資格進行對沖會計時,涉及重大會計判斷。銀行同業拆息繼續於金融市場被用作參考利率,並被用於銀行同業拆息預計終止日期後屆滿之金融工具之估值。因此,本集團相信現行市場結構對於二零二零年十二月三十一日繼續採用對沖會計起支持作用。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(e) 利率風險(續)

(ii) 利率資料

下表詳列於報告期間結束日，本集團之銀行借款及擔保票據(經計及掉期合約之影響)、以及租賃負債、同母系附屬公司借款及關連公司借款之利率資料。

	二零二零年		
	固定/浮動	實際年利率	金額 港幣百萬元
租賃負債	固定	3.16%	773
銀行借款	浮動	0.49%-1.04%	41,088
銀行借款	固定	1.10%-3.68%	27,578
擔保票據	浮動	—	—
擔保票據	固定	1.75%-5.74%	18,753
同母系附屬公司借款	浮動	1.60%	4,389
關連公司借款	固定	3.80%	2,137

	二零一九年		
	固定/浮動	實際年利率	金額 港幣百萬元
租賃負債	固定	4.04%	474
銀行借款	浮動	2.60%-5.31%	56,208
銀行借款	固定	1.86%-4.62%	23,717
擔保票據	浮動	2.57%-3.56%	5,505
擔保票據	固定	2.50%-5.74%	6,222
同母系附屬公司借款	浮動	2.29%	737

(iii) 敏感度分析

假設於二零二零年十二月三十一日利率一般增加/減少不多於100個基點(二零一九年:100個基點)，而此變動應用在該日期已存在之衍生及非衍生金融負債所面對之利率風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會減少/增加港幣85,000,000元(二零一九年:港幣98,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率於報告期間結束日出現變動，並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔利率風險之金融工具。以二零一九年而言，該分析乃按同一基準進行。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 對沖儲備及對沖成本儲備之變動

下表提供與外匯和利率風險及利率風險有關之對沖儲備對賬，並顯示對沖關係之有效性：

	外匯和利率 風險(註) 港幣百萬元	利率風險(註) 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零二零年一月一日之結餘	(4)	–	(4)
於其他全面收益內所確認之對沖工具之 公允價值變動之有效部分	565	(15)	550
現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益 (附註六)	5	–	5
重新分類至損益之其他金額	(7)	(1)	(8)
重新分類至利息支出	30	1	31
重新分類至匯兌差額	(925)	–	(925)
有關之稅項	55	2	57
於二零二零年十二月三十一日之結餘	(281)	(13)	(294)
於本年度內對沖項目之公允價值變動	570	(15)	555
於損益內所確認之對沖非有效性	(5)	–	(5)
於其他全面收益內所確認之現金流量對沖之 有效部分	565	(15)	550

於二零二零年十二月三十一日之對沖儲備賬面結餘乃有關於本集團之持續現金流量對沖。

註：

外匯風險及利率風險乃由跨貨幣掉期合約及跨貨幣利率掉期合約作對沖，而利率風險乃由利率掉期合約作對沖。

下表提供與外匯和利率風險有關之對沖成本儲備對賬，並顯示對沖關係之有效性：

	外匯基點點差 港幣百萬元
於二零二零年一月一日之結餘	–
增加	141
轉撥至損益金額之重新分類調整	19
有關之稅項	(26)
於二零二零年十二月三十一日之結餘	134

於二零二零年十二月三十一日之對沖成本儲備賬面結餘乃有關於本集團之持續現金流量對沖。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(g) 價格風險

本集團面對按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資(參閱附註廿二)所產生之價格及公允價值變動之風險。

本集團在挑選投資組合中之上市投資時會根據該等投資之長期增長潛力及回報,並定期監察其表現是否符合預期。於二零二零年十二月三十一日,假設本集團之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之上市投資市值增加/減少不多於10%(二零一九年:10%)(所有其他可變因素維持不變),本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣8,000,000元(二零一九年:港幣10,000,000元)。本集團之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之上市投資市值之任何增加或減少並不會對本集團之除稅後盈利構成任何影響。假設本集團之按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之上市投資市值增加/減少不多於10%(二零一九年:10%)(所有其他可變因素維持不變),本集團之除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣113,000,000元(二零一九年:港幣144,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設股市指數或其他相關風險變數於報告期間結束日出現變動,並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團面對價格風險之金融工具。該分析亦假設本集團金融投資之公允價值將根據相關股市指數或其他相關風險變數之歷史相互關係而變動,及所有其他可變因數維持不變。以二零一九年而言,該分析乃按同一基準進行。

(h) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

公允價值等級

下表呈列按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三級公允價值等級中,以公允價值計量本集團之金融工具。公允價值計量被歸類等級之釐定,乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性:

- 第一級估值:只使用第一級輸入數據計量其公允價值,即於計量日以相同資產及負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值:使用第二級輸入數據計量其公允價值,即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃未能提供市場資料之輸入數據。
- 第三級估值:以使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(h) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續) 公允價值等級(續)

	於二零二零年 十二月三十一日 之公允價值	於二零二零年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之		
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益(不可循環至損益)並被 指定為金融資產之權益證券投資：				
— 非上市(附註廿二)	79	—	—	79
— 上市(附註廿二)	78	78	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產之其他證券投資：				
— 上市(附註廿二)	1,133	1,133	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產(附註廿五)	326	—	—	326
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約 (附註廿一)	1,178	—	1,178	—
— 利率掉期合約(附註廿一)	400	—	400	—
— 外匯遠期合約(附註廿一)	8	—	8	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約 (附註廿一)	144	—	144	—
— 跨貨幣掉期合約(附註廿一)	6	—	6	—
— 利率掉期合約(附註廿一)	1,099	—	1,099	—

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(h) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續) 公允價值等級(續)

	於二零一九年 十二月三十一日 之公允價值	於二零一九年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之		
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之權益證券投資：				
— 非上市(附註廿二)	82	—	—	82
— 上市(附註廿二)	104	104	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之其他證券投資：				
— 上市(附註廿二)	1,444	1,444	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(附註廿五)				
	196	—	—	196
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿一)	156	—	156	—
— 跨貨幣掉期合約(附註廿一)	75	—	75	—
— 利率掉期合約(附註廿一)	227	—	227	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿一)	53	—	53	—
— 跨貨幣掉期合約(附註廿一)	65	—	65	—
— 利率掉期合約(附註廿一)	268	—	268	—

於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於報告期間結束日確認該期間內公允價值等級之間所發生之轉移。

第二級公允價值計量所使用之估值方法及數據

跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、利率掉期合約及外匯遠期合約之公允價值乃根據每份合約之條款及到期情況，經考慮目前之利率及掉期交易對手之信貸可靠程度後，把估計未來現金流量貼現至現值計算。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(h) 公允價值計量(續)

(ii) 以非公允價值計量之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本計量之金融工具之賬面值與其於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

— 應收若干聯營公司及若干合營企業款項、應付若干聯營公司及若干合營企業款項

應收若干聯營公司及若干合營企業款項、應付若干聯營公司及若干合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。

五 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理、及其他業務(主要包括產生自建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地之收入)。

主要項目分析如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷售物業	16,009	15,079
租金收入(註(i))	5,777	6,169
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務(註(ii))	1,837	1,707
其他業務	1,397	1,229
總額(附註十四(b))	25,020	24,184

註：

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團向其位於香港及中國內地之投資物業之若干租戶授出已批准之租金寬減安排(二零一九年：無)，此因應新冠肺炎病毒大爆發對經濟前景之影響，及因而對該等租戶之業務營運、業務可維持能力以及履行租務責任之能力產生負面影響。

因此，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內之租金收入已扣減經攤銷至截至二零二零年十二月三十一日止年度內金額為港幣183,000,000元(二零一九年：無)之租金寬減。

- (ii) 包括收取源自百貨商店業務寄售及特許專櫃之佣金收入，和超級市場及百貨商店綜合業務寄售專櫃之佣金收入，於截至二零二零年十二月三十一日止年度總金額為港幣412,000,000元(二零一九年：港幣475,000,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，源自有關於本集團位於香港及中國內地之供發展後銷售之待發展/發展中物業於物業竣工完成前所簽署之銷售合約、以及尚待完成轉讓之待銷售之已建成物業之銷售合約，預計將來於綜合損益表中確認之收入累計總額為港幣11,298,000,000元(二零一九年：港幣19,843,000,000元)，此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認。

六 其他(虧損)/收入淨額

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
轉讓合營企業權益之收益淨額並關於(註(i))		
— 投資物業	—	345
出售投資物業收益淨額	229	251
出售物業權益之收益淨額總計(附註十四(a))	229	596
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之公允價值(虧損)/ 收益淨額	(366)	1
按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具公允價值(虧損)/ 收益淨額：		
— 利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及跨貨幣掉期合約 (於年度內均無應用對沖會計)	(515)	409
— 外匯遠期合約(於年度內無應用對沖會計)	8	—
現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益(附註四(f))	(5)	—
由對沖儲備及衍生金融工具重新分類之其他金額	(6)	—
應收貿易賬款之減值虧損淨額(附註十四(c)及附註廿五(b))	(6)	(3)
存貨撥備淨額(附註十四(a))	(4)	(19)
匯兌虧損淨額(附註七(d))	(100)	(25)
政府補貼收入(註(ii))	264	—
其他	403	189
	(98)	1,148

註：

(i) 於相應截至二零一九年十二月三十一日止年度內轉讓合營企業權益之收益淨額金額港幣345,000,000元，乃有關於轉讓本集團於一間合營企業之權益(連同其各全資附屬公司共同擁有香港九龍天文臺道8號之一項投資物業)。

(ii) 為根據中華人民共和國香港特別行政區政府所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃已收取之補貼金額。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入) 下列各項：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	1,351	1,705
借款利息	716	716
租賃負債之融資成本(附註廿九)	22	19
其他借貸成本	91	138
	2,180	2,578
減：資本化之金額(註)	(1,622)	(1,977)
融資成本	558	601

註： 借貸成本乃根據加權平均年利率(此乃根據於利息資本化適用期間之本集團銀行借款、擔保票據、同母系附屬公司借款及關連公司借款之本金)介乎2.11%至3.86%之間(二零一九年：介乎2.26%至4.35%之間)之息率予以利息資本化。

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	204	192

董事酬金之詳情載於附註八。

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
(c) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	2,384	2,333
界定供款退休計劃之供款	88	97
	2,472	2,430

七 除稅前盈利 (續)

除稅前盈利已扣除/(計入) 下列各項：(續)

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
(d) 其他項目：		
外幣兌換虧損淨額	1,025	261
現金流量對沖：外幣兌換收益淨額由權益重新分類	(925)	(236)
匯兌虧損淨額 (附註六)	100	25
折舊		
— 其他物業、廠房及設備 (附註十五(a))	77	65
— 使用權資產 (附註十六)	351	312
	428	377
	(附註十四(c))	(附註十四(c))
銷售成本		
— 待銷售之物業	5,925	7,914
— 存貨	982	856
核數師酬金		
— 審核服務	20	21
— 非審核服務	6	13
短期租賃費用	47	139
扣除直接支銷港幣1,640,000,000元 (二零一九年： 港幣1,605,000,000元) 後投資物業之租金收入 (註(i))	(3,977)	(4,361)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為 金融資產之投資，及按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產投資，兩者合共之股息收入 (註(ii))		
— 上市	(79)	(82)
— 非上市	(9)	(8)

註：

(i) 投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣17,000,000元 (二零一九年：港幣26,000,000元)。

(ii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，來自於二零二零年十二月三十一日仍然持有之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣10,000,000元 (二零一九年：港幣14,000,000元)。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

八 董事酬金

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第2部分披露之董事酬金如下：

	二零二零年				總計 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	
執行董事					
李家傑博士	200	21,839	1,126	18	23,183
李家誠	200	15,738	6,381	864	23,183
林高演博士	200	10,148	21,270	607	32,225
李兆基博士	150	23,700	–	–	23,850
葉盈枝	150	9,270	14,907	555	24,882
孫國林	150	7,737	7,760	463	16,110
馮李煥琮	150	5,543	5,200	329	11,222
劉壬泉*	75	9	–	–	84
郭炳濠	250	5,293	1,468	316	7,327
黃浩明	150	10,673	15,520	639	26,982
馮孝忠(於二零二零年六月八日委任)	75	6,888	2,031	304	9,298
非執行董事					
李王佩玲	150	–	–	–	150
李達民	175	–	–	–	175
獨立非執行董事					
鄭志強	300	750	–	–	1,050
高秉強教授	300	650	–	–	950
胡經昌	300	650	–	–	950
胡家驃	250	–	–	–	250
潘宗光教授	250	100	–	–	350
歐肇基	1,200	850	–	–	2,050
截至二零二零年十二月三十一日止年度之 總額	4,675	119,838	75,663	4,095	204,271

* 劉壬泉先生根據本公司組織章程細則需於二零二零年六月八日舉行之本公司股東週年大會上輪值告退，惟彼表示不再膺選連任。因此，彼在本公司之董事職務於前述之股東週年大會完結時結束。

八 董事酬金 (續)

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第2部分披露之董事酬金如下：(續)

	二零一九年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李家傑博士	200	21,360	600	18	22,178
李家誠	200	14,789	6,381	808	22,178
林高演博士	200	10,051	21,270	601	32,122
李兆基博士	171	23,691	–	–	23,862
葉盈枝	150	9,204	14,907	549	24,810
孫國林	150	7,555	7,760	449	15,914
馮李煥琮	150	5,342	5,200	319	11,011
劉壬泉	150	29	–	–	179
郭炳濠	250	5,165	1,468	309	7,192
黃浩明	150	10,414	15,520	623	26,707
非執行董事					
李王佩玲	200	150	–	–	350
李達民	200	–	–	–	200
獨立非執行董事					
鄭志強	300	750	–	–	1,050
高秉強教授	300	650	–	–	950
胡經昌	300	650	–	–	950
胡家驃	250	–	–	–	250
潘宗光教授	250	100	–	–	350
歐肇基	982	767	–	–	1,749
截至二零一九年十二月三十一日止年度之 總額	4,553	110,667	73,106	3,676	192,002

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

八 董事酬金 (續)

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度內：

- (i) 應付本公司執行董事之所有董事袍金均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務，而應付本公司執行董事之所有薪金、津貼、實物福利、酌定花紅及退休金供款均有關彼等管理本公司及/或其附屬公司事務而作出之服務；及
- (ii) 應付本公司非執行董事及獨立非執行董事之所有酬金均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務。

根據香港《公司條例》(第622章) 第383(1)(d)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章) 第3部分之披露，於二零二零年十二月三十一日並無有利於董事、其控制之法人團體及關聯實體之貸款、擬似貸款或其他交易(二零一九年：無)。

根據香港《公司條例》(第622章) 第383(1)(e)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章) 第4部分之披露，截至二零二零年十二月三十一日止年度內及於二零二零年十二月三十一日，除列於附註四十以外，本公司或任何其控股公司、附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何致令本公司董事及其關聯實體於報告期間結束日或於報告期間任何時間內享有重大權益之重要交易、安排或合約(二零一九年：無)。

本集團於本年度及上年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

九 五名最高酬金人士及高層管理人員酬金

(a) 五名最高酬金人士

在五名最高酬金人士中，全部（二零一九年：全部）均為董事，彼等之酬金已在附註八內披露。

(b) 高層管理人員之酬金

除上述分別披露於附註八和附註九(a)之董事酬金及五名最高酬金人士以外，高層管理人員之酬金（其個人簡介載列於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報（本財務報表為其中一部分）之「董事及高層管理人員個人資料」內）分類為以下等級：

	二零二零年 人數	二零一九年 人數
酬金等級（港幣）（註）		
港幣2,000,001元至港幣3,000,000元	1	—
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	1	1
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	1	1
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	4	3
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	1	2
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	2	1
港幣8,000,001元至港幣9,000,000元	—	—
港幣9,000,001元至港幣10,000,000元	—	1
港幣10,000,001元至港幣11,000,000元	1	—
港幣11,000,001元至港幣12,000,000元	3	4
港幣12,000,001元至港幣13,000,000元	1	—
港幣13,000,001元至港幣14,000,000元	1	1
港幣14,000,001元至港幣15,000,000元	2	4
	18	18

註： 包括薪酬、津貼及實物福利、酌定花紅及退休金供款。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十 所得稅

(a) 綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本期稅項 — 香港利得稅撥備		
本年度撥備	978	762
以往年度撥備少計/(多計)	12	(3)
	990	759
本期稅項 — 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	598	595
以往年度撥備少計	50	—
	648	595
本期稅項 — 土地增值稅撥備		
本年度撥備	296	249
	296	249
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	497	434
	497	434
	2,431	2,037

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5% (二零一九年：16.5%) 稅率計算 (經計入由中華人民共和國(「中國」) 香港特別行政區政府允許於二零一九年/二零二零年課稅年度應付稅款一次性寬減100% (二零一九年：100%)，及每間實體上限為港幣20,000元 (二零一八年/二零一九年課稅年度：港幣20,000元) 後)。

香港以外稅項撥備乃就本年度內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60% (二零一九年：30%至60%) 基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減項目 (包括土地使用權租賃費用、借貸成本及物業發展開支) 而釐定。

十 所得稅 (續)

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
除稅前盈利	12,714	19,086
按有關稅務司法管轄區適用之利得稅稅率計算除稅前盈利之稅項	2,517	3,527
應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損之稅項影響	(583)	(991)
不可扣減支出之稅項影響	946	134
毋須計稅收入之稅項影響	(859)	(1,090)
未被確認之本年度稅務虧損之稅項影響	288	269
使用以往年度稅務虧損之稅項影響	(58)	(40)
確認以往年度未被確認之未使用稅務虧損之稅項影響	(102)	(45)
一次性香港利得稅退稅	(2)	(2)
土地增值稅	222	187
預提所得稅	-	79
以往年度撥備少計淨額	62	9
實際稅項支出	2,431	2,037

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

綜合財務狀況表中已確認之遞延稅項 (資產)/負債組成部分及本年度內之變動如下：

遞延稅項產生自：	折舊免稅額 多於有關之 折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	支出對銷 及資本化 港幣百萬元	業務合併之 公允價值 調整 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零一九年一月一日	1,679	3,663	230	1,025	(383)	(55)	6,159
匯兌調整	(11)	(102)	-	(1)	-	-	(114)
於損益內扣除	171	40	39	-	133	51	434
於儲備內扣除 (附註十二(a))	-	-	-	-	-	15	15
於二零一九年十二月三十一日	1,839	3,601	269	1,024	(250)	11	6,494
於二零二零年一月一日	1,839	3,601	269	1,024	(250)	11	6,494
匯兌調整	41	262	-	8	-	-	311
於損益內扣除/(撥回)	226	547	(35)	-	(158)	(83)	497
於儲備內撥回 (附註十二(a))	-	-	-	-	-	(31)	(31)
於二零二零年十二月三十一日	2,106	4,410	234	1,032	(408)	(103)	7,271

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十 所得稅 (續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(633)	(416)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	7,904	6,910
	7,271	6,494

(d) 未確認之遞延稅項資產：

有關以下項目之遞延稅項資產未被確認：

	二零二零年		二零一九年	
	可扣稅暫時性 差異 / 未使用 稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣稅暫時性 差異 / 未使用 稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣稅暫時性差異	4	1	4	1
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
香港 (註(i))				
— 經稅務局評估	3,130	516	2,945	486
— 未經稅務局評估	9,469	1,562	9,144	1,509
香港以外 (註(ii))	551	131	293	77
	13,150	2,209	12,382	2,072
	13,154	2,210	12,386	2,073

註：

(i) 根據現行稅法，這些稅務虧損不設應用限期。

(ii) 稅務虧損可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

本集團並無確認若干附屬公司於可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損之相關遞延稅項資產，原因是該等附屬公司不大可能產生足夠未來應課稅盈利以抵銷有關之可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損。

十一 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣5角 (二零一九年：每股港幣5角)	2,421	2,421
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股港幣1元3角 (二零一九年：每股港幣1元3角)	6,294	6,294
	8,715	8,715

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付末期股息每股 港幣1元3角 (二零一九年：每股港幣1元3角)	6,294	5,722

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十二 其他全面收益

(a) 有關其他全面收益之各個組成部分之稅項影響

	二零二零年			二零一九年		
	除稅前金額 港幣百萬元	稅項回撥 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元	除稅前金額 港幣百萬元	稅項支出 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元
匯兌差額	3,484	–	3,484	(1,202)	–	(1,202)
現金流量對沖	(187)	31	(156)	91	(15)	76
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益並被指定為金融資產之 權益證券投資	(29)	–	(29)	(42)	–	(42)
應佔聯營公司及合營企業之其他 全面收益	1,972	–	1,972	(25)	–	(25)
本年度其他全面收益	5,240	31	5,271	(1,178)	(15)	(1,193)
			(附註十(c))			(附註十(c))

(b) 有關其他全面收益組成部分（包括重新分類調整）

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
匯兌差額：		
— 於換算境外公司財務報表時	3,484	(1,202)
本年度內於其他全面收益內確認之匯兌儲備變動淨額	3,484	(1,202)
現金流量對沖：		
— 本年度內確認之對沖工具公允價值變動之有效部分	550	327
— 重新分類調整轉入損益之金額	(897)	(236)
— 對沖成本 — 公允價值變動	141	–
— 對沖成本 — 重新分類至損益	19	–
— 於其他全面收益內撥回 / (扣除) 之遞延稅項淨額	31	(15)
本年度內於其他全面收益內確認之對沖儲備變動淨額	(156)	76
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為 金融資產之權益證券投資：		
— 本年度內確認之公允價值變動	(29)	(42)
本年度內於其他全面收益內確認之公允價值儲備 (不可循環至損益) 變動淨額	(29)	(42)

十二 其他全面收益 (續)

(c) 於每一項權益之組成部分

	分配予本公司股東									
	物業重估		公允價值		公允價值		保留盈利	合計	非控股	其他全面
	儲備	匯兌儲備	(可循環	儲備	(不可循環	對沖儲備				
港幣百萬元	港幣百萬元	至損益)	港幣百萬元	至損益)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
二零一九年										
匯兌差額：										
— 於換算境外公司財務報表時	-	(1,199)	-	-	-	-	-	(1,199)	(3)	(1,202)
現金流量對沖：										
— 公允價值變動之有效部分 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	-	273	-	-	273	-	273
— 由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	-	(197)	-	-	(197)	-	(197)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之權益證券投資：										
— 公允價值變動	-	-	-	(41)	-	-	-	(41)	(1)	(42)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	-	(548)	2	458	21	-	42	(25)	-	(25)
本年度其他全面收益	-	(1,747)	2	417	97	-	42	(1,189)	(4)	(1,193)
二零二零年										
匯兌差額：										
— 於換算境外公司財務報表時	-	3,473	-	-	-	-	-	3,473	11	3,484
現金流量對沖：										
— 公允價值變動之有效部分 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	-	459	-	-	459	-	459
— 由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	-	(749)	-	-	(749)	-	(749)
— 對沖成本—公允價值變動 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	-	118	-	-	118	-	118
— 對沖成本—重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	-	16	-	-	16	-	16
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之權益證券投資：										
— 公允價值變動	-	-	-	(27)	-	-	-	(27)	(2)	(29)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	-	2,167	-	(200)	(23)	-	28	1,972	-	1,972
本年度其他全面收益	-	5,640	-	(227)	(179)	-	28	5,262	9	5,271

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十三 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣10,192,000,000元（二零一九年：港幣16,994,000,000元）及本年度內已發行之4,841,000,000股普通股（二零一九年：4,841,000,000股普通股），計算如下：

	二零二零年 百萬股	二零一九年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	4,841	4,401
就二零一九年派發之紅股而發行之普通股股份之加權平均股數	–	440
本年度普通股之加權平均股數	4,841	4,841

於本年度及相應截至二零一九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於兩個年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利（「基礎盈利」）港幣14,899,000,000元（二零一九年：港幣14,640,000,000元）額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	10,192	16,994
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值虧損/(收益) (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)(附註十五(c))	2,964	(2,488)
本年度內應佔投資物業公允價值虧損/(收益)(扣除遞延 稅項後)：		
– 聯營公司(附註十五(c))	445	(347)
– 合營企業(附註十五(c))	1,159	(614)
本集團應佔本年度內出售投資物業之累計公允價值收益 (扣除稅項後)：		
– 附屬公司	139	135
– 聯營公司及合營企業	–	960
基礎盈利	14,899	14,640
每股基礎盈利(按本年度普通股之加權平均股數計算 (附註十三(a)))	港幣3.08元	港幣3.02元

十四 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及評估表現之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	:	百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理
其他業務	:	酒店經營及管理、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地
公用事業及能源	:	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

收入與支出乃參考產生自各個須報告分部所產生之收入及各個須報告分部所涉及之支出，而分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及存貨(撥備)/撥備撥回淨額、出售物業權益、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、(融資成本淨額)/利息收入淨額、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十四 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		非控股權益應佔				本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零二零年 十二月三十一日 止年度										
物業發展										
香港	14,147	7,784	-	(6)	14,147	7,778	(105)	(48)	14,042	7,730
中國內地	1,862	864	5,204	1,059	7,066	1,923	-	(4)	7,066	1,919
	16,009	8,648	5,204	1,053	21,213	9,701	(105)	(52)	21,108	9,649
物業租賃										
香港	3,985	2,697	2,797	2,307	6,782	5,004	(8)	(4)	6,774	5,000
中國內地	1,792	1,442	37	25	1,829	1,467	-	-	1,829	1,467
	(註(ii)) 5,777	4,139	2,834	2,332	8,611	6,471	(8)	(4)	8,603	6,467
百貨商店業務和 超級市場及百貨 商店綜合業務	1,837	241		-		241		(55)		186
其他業務	1,397	492		(379)		113		(25)		88
	25,020	13,520		3,006		16,526		(136)		16,390
公用事業及能源	-	-		4,061		4,061		-		4,061
	25,020	13,520		7,067		20,587		(136)		20,451
存貨(撥備)/ 撥備撥回淨額		(附註六) (4)		2		(2)		-		(2)
出售物業權益		(附註六) 229		-		229		(1)		228
未分配之總公司 及企業費用淨額		(1,574)		(374)		(1,948)		3		(1,945)
經營盈利		12,171		6,695		18,866		(134)		18,732
投資物業及發展 中投資物業之 公允價值減少		(2,413)		(1,576)		(3,989)		(2)		(3,991)
融資成本		(558)		(685)		(1,243)		33		(1,210)
銀行利息收入		354		181		535		(3)		532
融資成本淨額		(204)		(504)		(708)		30		(678)
除稅前盈利		9,554		4,615		14,169		(106)		14,063
所得稅		(2,431)		(1,455)		(3,886)		15		(3,871)
本年度盈利		7,123		3,160		10,283		(91)		10,192

十四 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零二零年 十二月三十一日止年度						
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(iii))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	—	14	(532)	(518)	3,013	2,495
美麗華酒店企業有限公司	—	217	25	242	—	242
香港小輪 (集團) 有限公司	(6)	12	3	9	—	9
— 非上市聯營公司	(110)	(99)	(13)	(222)	—	(222)
	(116)	144	(517)	(489)	3,013	2,524
應佔合營企業盈利減虧損 (註(iv))	639	44	(47)	636	—	636
	523	188	(564)	147	3,013	3,160

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十四 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		非控股權益應佔				本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零一九年 十二月三十一日 止年度										
物業發展										
香港	13,786	4,992	274	77	14,060	5,069	(29)	(11)	14,031	5,058
中國內地	1,293	397	1,764	436	3,057	833	-	(3)	3,057	830
	15,079	5,389	2,038	513	17,117	5,902	(29)	(14)	17,088	5,888
物業租賃										
香港	4,346	3,098	2,975	2,506	7,321	5,604	(7)	(3)	7,314	5,601
中國內地	1,823	1,440	26	24	1,849	1,464	-	-	1,849	1,464
	(註(ii)) 6,169	4,538	3,001	2,530	9,170	7,068	(7)	(3)	9,163	7,065
百貨商店業務和 超級市場及百貨 商店綜合業務	1,707	237		-		237		(33)		204
其他業務	1,229	780		550		1,330		(41)		1,289
	24,184	10,944		3,593		14,537		(91)		14,446
公用事業及能源	-	-		4,160		4,160		-		4,160
	24,184	10,944		7,753		18,697		(91)		18,606
存貨(撥備)/ 撥備撥回淨額		(附註六) (19)		1		(18)		-		(18)
出售物業權益		(附註六) 596		-		596		(2)		594
未分配之總公司 及企業費用淨額		(820)		(422)		(1,242)		-		(1,242)
經營盈利		10,701		7,332		18,033		(93)		17,940
投資物業及發展 中投資物業之 公允價值增加		2,530		1,030		3,560		(2)		3,558
融資成本		(601)		(844)		(1,445)		39		(1,406)
銀行利息收入		635		181		816		(6)		810
利息收入淨額/ (融資成本淨額)		34		(663)		(629)		33		(596)
除稅前盈利		13,265		7,699		20,964		(62)		20,902
所得稅		(2,037)		(1,878)		(3,915)		7		(3,908)
本年度盈利		11,228		5,821		17,049		(55)		16,994

十四 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一九年 十二月三十一日止年度						
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(iii))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	—	322	(341)	(19)	2,912	2,893
美麗華酒店企業有限公司	—	569	84	653	—	653
香港小輪 (集團) 有限公司	5	30	10	45	—	45
— 非上市聯營公司	(37)	72	1	36	—	36
	(32)	993	(246)	715	2,912	3,627
應佔合營企業盈利減虧損 (註(iv))	206	1,870	118	2,194	—	2,194
	174	2,863	(128)	2,909	2,912	5,821

註：

- (i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示，有關「物業租賃」之須報告分部之分部間收入為港幣335,000,000元 (二零一九年：港幣272,000,000元) 及有關其他之須報告分部之分部間收入為港幣1,079,000,000元 (二零一九年：港幣2,716,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣5,167,000,000元 (二零一九年：港幣5,553,000,000元) 及與租金相關之收入港幣610,000,000元 (二零一九年：港幣616,000,000元)，本年度合共為港幣5,777,000,000元 (二零一九年：港幣6,169,000,000元) (參閱附註五)。
- (iii) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣144,000,000元 (二零一九年：港幣993,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值減少淨額 (扣除遞延稅項後) 港幣445,000,000元 (二零一九年：投資物業之公允價值增加淨額 (扣除遞延稅項後) 港幣347,000,000元) (參閱附註十五(c))。
- 本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣517,000,000元 (二零一九年：港幣246,000,000元)，已包括本年度本集團應佔酒店經營及管理之除稅後虧損港幣31,000,000元 (二零一九年：應佔除稅後盈利港幣58,000,000元)。
- (iv) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣44,000,000元 (二零一九年：港幣1,870,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值減少淨額 (扣除遞延稅項後) 港幣1,159,000,000元 (二零一九年：投資物業之公允價值增加淨額 (扣除遞延稅項後) 港幣614,000,000元) (參閱附註十五(c))。
- 本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業虧損減盈利為港幣47,000,000元 (二零一九年：本集團應佔盈利減虧損港幣118,000,000元)，已包括本年度本集團應佔酒店經營及管理之除稅後虧損港幣67,000,000元 (二零一九年：應佔除稅後盈利港幣80,000,000元)。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十四 分部報告 (續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、商譽、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部資料。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。至於特定非流動資產之地區位置，就投資物業、其他物業、廠房及設備及使用權資產而言乃根據該資產之實物之所在地，就商譽而言則指被分配至現金產出單元之業務所在地，及就聯營公司權益及合營企業權益而言則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
香港	21,336	21,036	249,825	255,215
中國內地	3,684	3,148	73,061	57,251
	25,020	24,184	322,886	312,466
	(附註五)	(附註五)		

(c) 其他分部資料

	折舊		應收貿易賬款之減值虧損/ (減值虧損撥回)淨額	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
物業發展	92	93	-	-
物業租賃	34	32	5	4
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務	144	116	-	-
其他業務	158	136	1	(1)
	428	377	6	3
	(附註七(d))	(附註七(d))	(附註六)	(附註六)

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 賬面值對賬

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：							
於二零一九年一月一日	126,026	50,691	176,717	243	1,214	1,457	178,174
匯兌調整	(648)	(355)	(1,003)	(4)	(3)	(7)	(1,010)
添置	258	4,390	4,648	3	89	92	4,740
出售	(378)	–	(378)	–	(13)	(13)	(391)
撇除	–	–	–	–	(22)	(22)	(22)
重估盈餘	2,186	344	2,530	–	–	–	2,530
轉撥至使用權資產 (附註十六)	–	–	–	–	(3)	(3)	(3)
轉撥至投資物業	12,440	(12,440)	–	–	–	–	–
自存貨轉入	–	449	449	–	–	–	449
於二零一九年 十二月三十一日	139,884	43,079	182,963	242	1,262	1,504	184,467
代表：							
成本	–	1,394	1,394	242	1,262	1,504	2,898
估值	139,884	41,685	181,569	–	–	–	181,569
	139,884	43,079	182,963	242	1,262	1,504	184,467
累計折舊及減值虧損：							
於二零一九年一月一日	–	–	–	55	1,032	1,087	1,087
匯兌調整	–	–	–	(1)	(3)	(4)	(4)
本年度折舊 (附註七(d))	–	–	–	6	59	65	65
出售時撥回	–	–	–	–	(12)	(12)	(12)
撇除	–	–	–	–	(21)	(21)	(21)
於二零一九年 十二月三十一日	–	–	–	60	1,055	1,115	1,115
賬面淨值：							
於二零一九年 十二月三十一日	139,884	43,079	182,963	182	207	389	183,352

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(a) 賬面值對賬 (續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：							
於二零二零年一月一日	139,884	43,079	182,963	242	1,262	1,504	184,467
匯兌調整	2,030	963	2,993	6	10	16	3,009
添置	317	2,659	2,976	1	83	84	3,060
出售	(398)	–	(398)	–	(8)	(8)	(406)
撇除	–	–	–	–	(16)	(16)	(16)
重估 (虧損)/盈餘	(3,770)	1,357	(2,413)	–	–	–	(2,413)
轉撥至投資物業	3,749	(3,749)	–	–	–	–	–
自存貨轉入	66	406	472	–	–	–	472
於二零二零年 十二月三十一日	141,878	44,715	186,593	249	1,331	1,580	188,173
代表：							
成本	–	1,357	1,357	249	1,331	1,580	2,937
估值	141,878	43,358	185,236	–	–	–	185,236
	141,878	44,715	186,593	249	1,331	1,580	188,173
累計折舊及減值虧損：							
於二零二零年一月一日	–	–	–	60	1,055	1,115	1,115
匯兌調整	–	–	–	–	8	8	8
本年度折舊 (附註七(d))	–	–	–	6	71	77	77
出售時撥回	–	–	–	–	(7)	(7)	(7)
撇除	–	–	–	–	(13)	(13)	(13)
於二零二零年 十二月三十一日	–	–	–	66	1,114	1,180	1,180
賬面淨值：							
於二零二零年 十二月三十一日	141,878	44,715	186,593	183	217	400	186,993

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(b) 物業賬面淨值之分析如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	11,805	11,759
— 中期租約	125,159	128,122
	136,964	139,881
位於香港以外並簽有		
— 長期租約	10	10
— 中期租約	49,802	43,254
	49,812	43,264
	186,776	183,145

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量

公允價值等級

本集團按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之投資物業及發展中投資物業。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃未能提供市場資料之輸入數據。
- 第三級估值：以使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量 (續) 公允價值等級 (續)

	於二零二零年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 公允價值計量 所界定下之 第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量		
<i>投資物業：</i>		
— 位於香港	108,892	108,892
— 位於中國內地	32,986	32,986
<i>發展中投資物業：</i>		
— 位於香港	26,628	26,628
— 位於中國內地	16,730	16,730

	於二零一九年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 公允價值計量 所界定下之 第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量		
<i>投資物業：</i>		
— 位於香港	110,957	110,957
— 位於中國內地	28,927	28,927
<i>發展中投資物業：</i>		
— 位於香港	27,441	27,441
— 位於中國內地	14,244	14,244

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移。於相應截至二零一九年十二月三十一日止年度內，由第二級轉入至第三級為發展中投資物業港幣2,922,000,000元（按照於二零一八年十二月三十一日公允價值），乃由於估值方法涉及重大不可觀察輸入數據而有所改變。本集團之政策是於報告期間結束日確認當期公允價值等級之間所發生之轉移。

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量 (續)

估值過程

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零二零年十二月三十一日由獨立專業測量師行戴德梁行有限公司 (其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗) 以市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由獨立測量師執行之估值結果作財務報告用途，並核實所有主要輸入數據及假設，及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度報告期間結束日進行，並由高層管理人員審閱及批准。

估值方法

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法，即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業，其估值乃以重新發展基準釐定並考慮到該物業於已建成為投資物業後之公允價值，並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

第三級公允價值計量所使用之輸入數據

下表呈列重大不可觀察輸入數據：

已建成投資物業

	資本化比率範圍		出租率範圍	
	二零二零年 %	二零一九年 %	二零二零年 %	二零一九年 %
位於香港				
— 零售	2.75%-5.5%	2.75%-5.5%	44%-100%	53%-100%
— 寫字樓/工業	3.0%-4.0%	3.0%-4.0%	73%-100%	86%-100%
位於中國內地				
— 零售	5.5%-8.0%	5.5%-8.0%	45%-100%	66%-100%
— 寫字樓	6.0%-7.5%	6.0%-7.5%	37%-100%	50%-100%

已建成投資物業之公允價值計量與出租率呈正面相關性，而與資本化比率呈負面相關性。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

- (c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量 (續)
 第三級公允價值計量所使用之輸入數據 (續)
 發展中投資物業

	建造項目之估計成本	
	二零二零年	二零一九年
位於香港	港幣8,000,000元 至港幣4,572,000,000元	港幣50,000,000元 至港幣3,864,000,000元
位於中國內地	港幣2,065,000,000元	港幣2,809,000,000元

發展中投資物業之公允價值計量與完成建造之估計成本 (即建造項目之估計成本減去於報告期間結束日實際之項目開發費用支出) 呈負面相關性。

估值

據此，位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨虧損 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) 之總額為港幣2,964,000,000元 (二零一九年：位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨收益 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) 之總額為港幣2,488,000,000元)，已在本年度之綜合損益表內確認 (參閱附註十三(b))。

本集團應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零二零年十二月三十一日止年度之公允價值淨虧損 (扣除遞延稅項後) 之總額為港幣4,568,000,000元 (二零一九年：本集團應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨收益 (扣除遞延稅項後) 之總額為港幣3,449,000,000元)。

上述之金額對賬如下：

	截至二零二零年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值 (虧損)/收益來自			
— 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前)	(4,487)	2,074	(2,413)
減：			
遞延稅項	—	(549)	(549)
非控股權益應佔公允價值收益 (扣除遞延稅項後)	(2)	—	(2)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註十三(b))	(4,489)	1,525	(2,964)
— 聯營公司 (本集團應佔) (附註十三(b)及附註十四(a)(iii))	(445)	—	(445)
— 合營企業 (本集團應佔) (附註十三(b)及附註十四(a)(iv))	(1,244)	85	(1,159)
	(6,178)	1,610	(4,568)

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量 (續)
估值 (續)

	截至二零一九年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值 收益來自			
— 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項前)	2,460	70	2,530
減：			
遞延稅項	—	(40)	(40)
非控股權益應佔公允價值收益 (扣除遞延稅項後)	(2)	—	(2)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註十三(b))	2,458	30	2,488
— 聯營公司 (本集團應佔) (附註十三(b)及附註十四(a)(iii))	347	—	347
— 合營企業 (本集團應佔) (附註十三(b)及附註十四(a)(iv))	403	211	614
	3,208	241	3,449

(d) 所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義之物業，已被分類為投資物業。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(e) 因應新冠肺炎病毒引致估值之不確定性

新冠肺炎病毒大爆發對經濟前景之影響將可能對若干租戶之業務營運、業務可維持能力以及履行其租務責任之能力產生負面影響。對投資物業進行估值、特別在估計市場租金及市場收益率(所有均為公允價值計量所使用之重大輸入數據)時,已考慮該等不確定性。

新冠肺炎病毒大爆發而造成之市場干擾,亦導致交易證據以及市場收益率減少。當不會使本集團之投資物業組合於二零二零年十二月三十一日之估值失效之同時,此然而意味著相比較在正常之市場情況下,存在更多不確定性。

十六 使用權資產

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	1,113	899
匯兌調整	1	—
轉撥自其他物業、廠房及設備(附註十五(a))	—	3
本年度增加(附註廿九)	646	220
重置成本	4	—
租賃合約屆滿時撥回	(598)	—
提前終止一項租賃合約時撥回	—	(9)
於十二月三十一日	1,166	1,113
累計折舊：		
於一月一日	662	354
匯兌調整	1	—
本年度折舊(附註七(d))	351	312
租賃合約屆滿時撥回	(598)	—
提前終止一項租賃合約時撥回	—	(4)
於十二月三十一日	416	662
賬面淨值：		
於十二月三十一日	750	451

十六 使用權資產 (續)

除本集團之短期租賃及低價值資產之租賃(本公司或其任何附屬公司作承租人)並就此適用《香港財務報告準則》第十六號項下之確認豁免之租約以外,本集團就每項餘下租賃(「餘下租賃」)確認一項使用權資產。

使用權資產之折舊支出乃按直線法於兩年至八年之期間(即自餘下租賃之啟始/修改日期起至餘下租賃之屆滿日期止,並經考慮其附帶之續租選擇權後之期間(如有))確認。

於餘下租賃之屆滿日期,相關使用權資產之賬面結餘將會攤分至零。

間接擁有租賃土地及樓宇之權益乃有關(i)本集團之若干聯營公司及一間合營企業;及(ii)陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)所持有之投資物業有關。承租作自用之其他物業乃有關外部第三方所持有之物業權益。

使用權資產之賬面淨值按類別之進一步分析如下:

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於一月一日		
— 間接擁有租賃土地及樓宇之權益	145	312
— 承租作自用之其他物業	306	233
	451	545
於十二月三十一日		
— 間接擁有租賃土地及樓宇之權益	510	145
— 承租作自用之其他物業	240	306
	750	451

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十七 商譽

於二零一八年五月三十一日，本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司完成收購生活創庫有限公司（「UNY」），並於二零一八年七月二十七日已更改其名為Unicorn Stores (HK) Limited) 之全部股權權益，現金代價款為港幣300,000,000元（可予調整）（「收購」）。按照(i)於二零一八年五月三十一日（為收購完成日）收購UNY之資產減去承擔UNY之負債之公允價值港幣29,000,000元；及(ii)根據收購協議條款所釐定之經調整代價款港幣291,000,000元，自收購所產生之商譽為港幣262,000,000元，並已於本集團於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認。

董事已評估並認為於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之商譽均不存在減值損失。

十八 附屬公司權益

於二零二零年十二月三十一日，重大地影響本集團之業績、資產或負債之主要附屬公司之明細詳列於第272頁至第278頁。

十九 聯營公司權益

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
非上市		
應佔資產淨值	3,367	3,369
應收聯營公司款項	3,581	3,118
	6,948	6,487
於香港上市		
應佔資產淨值，包括於收購時所產生之商譽	57,890	56,684
	64,838	63,171
上市股份市值	90,671	113,121

除應收聯營公司款項港幣33,000,000元（二零一九年：港幣46,000,000元）為附息且其年利率為港元優惠利率減3%（二零一九年：港元優惠利率減3%）以外，所有應收聯營公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於報告期間結束日起一年內收回及並無逾期亦無減值。

十九 聯營公司權益 (續)

所有聯營公司均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零二零年十二月三十一日主要聯營公司之明細詳列於第279頁。

重大聯營公司之財務資料概要 (經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬)，披露如下：

	香港中華煤氣有限公司 (註)	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
聯營公司之總額：		
流動資產	20,157	20,129
非流動資產	130,356	120,482
流動負債	(29,806)	(26,167)
非流動負債	(41,339)	(38,924)
權益	79,368	75,520
收入	40,927	40,628
持續營運業務之經營盈利	7,212	8,114
其他全面收益	3,227	823
全面收益總額	10,439	8,937
自聯營公司已收股息	2,502	2,313
與本集團之聯營公司權益賬面值之對賬：		
聯營公司之資產淨值總額	79,368	75,520
永續資本證券賬面值	(2,384)	(2,384)
非控股權益	(10,011)	(8,803)
股東應佔權益	66,973	64,333
本集團之權益	41.53%	41.53%
本集團應佔聯營公司之股東應佔權益	27,814	26,717
商譽	17,519	17,519
於本綜合財務報表之賬面值	45,333	44,236
上市股份市值	85,457	106,971

註：香港中華煤氣有限公司之主要業務為生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務。其獨特之業務性質對本集團之物業發展及物業投資兩項核心業務作出輔助作用，並理順本集團物業發展業務之週期性。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十九 聯營公司權益 (續)

並非個別重大聯營公司之匯總資料：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大聯營公司之賬面值總額	19,505	18,935
本集團應佔上述聯營公司總額：		
持續營運業務之經營盈利	29	734
其他全面收益	239	(76)
全面收益總額	268	658

二十 合營企業權益

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
應佔資產淨值	44,279	41,242
減：減值虧損	(2)	(2)
	44,277	41,240
應收合營企業款項	25,766	23,990
	70,043	65,230

除應收合營企業款項港幣11,000,000元(二零一九年：港幣12,000,000元)、港幣196,000,000元(二零一九年：港幣207,000,000元)及港幣2,910,000,000元(二零一九年：港幣零元)為附息且其年利率分別為港元優惠利率(二零一九年：港元優惠利率)、香港銀行同業拆息利率加0.5%(二零一九年：香港銀行同業拆息利率加0.5%)及香港銀行同業拆息利率加1%(二零一九年：無)以外，所有應收合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期並且預期不會於報告期間結束日起一年內收回。所有款項並無逾期亦無減值。

所有合營企業均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零二零年十二月三十一日主要合營企業之明細詳列於第280頁。

二十 合營企業權益 (續)

重大合營企業之財務資料概要 (經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬), 披露如下:

	Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (註)	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
合營企業之總額:		
流動資產	717	1,294
非流動資產	114,627	117,668
流動負債	(2,434)	(6,315)
非流動負債	(18,006)	(14,970)
權益	94,904	97,677
於上述資產及負債內包括:		
現金及現金等價物	190	931
流動金融負債 (不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	(500)	(3,500)
非流動金融負債 (不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	(16,875)	(13,905)
收入	5,121	6,321
投資物業之公允價值 (減少) / 增加	(3,021)	1,265
持續營運業務之經營 (虧損) / 盈利	(149)	4,775
其他全面收益	26	68
全面收益總額	(123)	4,843
自合營企業已收股息	907	1,187
於上述 (虧損) / 盈利內包括:		
折舊及攤銷	(61)	(61)
利息收入	4	16
利息支出	(417)	(567)
所得稅支出	(573)	(690)
與本集團之合營企業權益賬面值之對賬:		
合營企業之資產淨值總額	94,904	97,677
本集團之權益	34.21%	34.21%
本集團應佔合營企業之資產淨值及於本綜合財務報表之賬面值	32,467	33,415

註: Central Waterfront Property Investment Holdings Limited 乃由本公司及其合營夥伴於英屬處女群島註冊成立及於香港經營。其附屬公司主要於香港經營「國際金融中心」綜合項目物業投資及酒店業務。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二十 合營企業權益 (續)

並非個別重大合營企業之匯總資料：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大合營企業之賬面值總額	37,576	31,815
本集團應佔上述合營企業總額：		
持續營運業務之經營盈利	687	561
其他全面收益	637	(141)
全面收益總額	1,324	420

廿一 衍生金融工具

	二零二零年		二零一九年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
現金流量對沖：				
跨貨幣利率掉期合約 (附註四(h)(i))	1,161	131	21	13
利率掉期合約 (附註四(h)(i))	–	332	–	–
現金流量對沖合計	1,161	463	21	13
公允價值變動計入損益：				
跨貨幣利率掉期合約 (附註四(h)(i))	17	13	135	40
跨貨幣掉期合約 (附註四(h)(i))	–	6	75	65
利率掉期合約 (附註四(h)(i))	400	767	227	268
外匯遠期合約 (附註四(h)(i))	8	–	–	–
	425	786	437	373
	1,586	1,249	458	386
代表：				
非流動部分	1,319	1,190	453	381
流動部分 (附註廿五及附註廿八)	267	59	5	5
	1,586	1,249	458	386

廿一 衍生金融工具 (續)

(a) 以現金流量對沖之衍生金融工具

於二零二零年十二月三十一日，與若干銀行交易對手訂立跨貨幣利率掉期合約，用作對沖於二零二零年十二月三十一日按美元、人民幣及日圓計值之若干擔保票據之本金總額分別為900,000,000美元(二零一九年：30,000,000美元)、人民幣200,000,000元(二零一九年：無)及1,994,000,000日圓(二零一九年：無)、以及於二零二零年十二月三十一日按日圓、人民幣及澳元計值之若干銀行借款之本金總額分別為58,000,000,000日圓(二零一九年：無)、人民幣2,000,000,000元(二零一九年：無)及845,000,000澳元(二零一九年：無)所產生之利率風險及外匯風險(參閱附註四(c))。

此外，與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，用作對沖於二零二零年十二月三十一日按港元計值之若干擔保票據之本金總額為港幣968,000,000元(二零一九年：無)所產生之利率風險(參閱附註四(c))。

上述之跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之到期日，分別介乎二零二一年二月二十六日至二零二二年十二月六日期間(二零一九年：介乎二零二二年七月二十五日至二零二六年十月二十日期間)以及介乎二零二五年三月五日至二零二五年五月十二日期間(二零一九年：無)。

(b) 對沖外匯風險及利率風險但並非以現金流量對沖之衍生金融工具

於二零二零年十二月三十一日，與若干銀行交易對手訂立跨貨幣利率掉期合約，用作對沖於二零二零年十二月三十一日按美元計值之若干擔保票據之本金總額為30,000,000美元(二零一九年：按美元及人民幣計值之若干擔保票據之本金總額分別為200,000,000美元及人民幣200,000,000元、以及按日圓及澳元計值之若干銀行借款之本金總額分別為13,000,000,000日圓及319,000,000澳元)所產生之外匯風險及利率風險(參閱附註四(c))。

(c) 對沖利率風險但並非以現金流量對沖之衍生金融工具

於二零二零年十二月三十一日，與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，用作對沖於二零二零年十二月三十一日按港元計值之若干銀行借款及擔保票據之本金總額分別為港幣10,500,000,000元(二零一九年：港幣21,100,000,000元)及港幣4,115,000,000元(二零一九年：港幣5,599,000,000元)所產生之利率風險(參閱附註四(c))。

(d) 對沖外匯風險但並非以現金流量對沖之衍生金融工具

於二零二零年十二月三十一日，與若干銀行交易對手訂立跨貨幣掉期合約，用作對沖於二零二零年十二月三十一日按美元計值之若干銀行借款之本金總額為257,000,000美元(二零一九年：按日圓及美元計值之若干擔保票據之本金總額分別為1,994,000,000日圓及100,000,000美元，以及按日圓及澳元計值之若干銀行借款本金總額分別為30,000,000,000日圓及173,000,000澳元)所產生之外匯風險(參閱附註四(c))。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

廿二 其他金融資產

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（不可循環至損益）並被指定為 金融資產之投資		
<i>權益證券投資</i>		
非上市（附註四(h)(i)）	79	82
上市（附註四(h)(i)）：		
— 位於香港	78	104
	157	186
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資		
<i>其他證券投資</i>		
上市（附註四(h)(i)）：		
— 位於香港	1,133	1,444
	1,133	1,444
按攤銷成本計量之金融資產		
應收分期款	7,672	8,287
應收貸款	2,224	3,243
	9,896	11,530
	11,186	13,160

(a) 應收分期款

應收分期款為自報告期間結束日起一年後到期之應收已銷售物業之分期樓價款。列入「其他金融資產」內之結餘並無逾期或減值。於報告期間結束日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內（參閱附註廿五）。

自報告期間結束日起一年內到期（參閱附註廿五）及自報告期間結束日起一年後到期之應收分期款總額中，包括港幣6,529,000,000元（二零一九年：港幣7,028,000,000元）為於報告期間結束日由本集團提供並已被物業買家提取但未償還之按揭貸款之本集團應佔總額。

廿二 其他金融資產 (續)

(b) 應收貸款

本集團之應收貸款包括以下金額：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
有抵押貸款	–	1,002
無抵押貸款	2,224	2,241
	2,224	3,243

於二零一九年十二月三十一日，除為數港幣380,000,000元乃附息且其年利率為香港銀行同業拆息利率加2.25%以外，上述之有抵押貸款總金額之餘額為港幣622,000,000元乃附息且其固定年利率為介乎5.225%至7%之間。

於二零二零年十二月三十一日，上述之無抵押貸款全部總金額為港幣2,224,000,000元（二零一九年：港幣2,241,000,000元）乃附息且其固定年利率為介乎3.8%至7.5%之間（二零一九年：介乎3.8%至9%之間）。

該等款項於報告期間結束日起一年後到期，及並無逾期或減值。

預期於報告期間結束日起一年內收回之應收貸款款項已被分類為流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內（參閱附註廿五）。該等款項無逾期亦無減值。

廿三 購買物業訂金

本集團之購買物業訂金主要包括已支付分別為港幣329,000,000元（二零一九年：港幣309,000,000元）及港幣261,000,000元（二零一九年：港幣561,000,000元），有關購買位於中國內地及中華人民共和國澳門特別行政區（「澳門」）之若干土地/物業。

於二零零五年四月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立一項股東協議，就收購一間於澳門註冊成立之公司之51%實益權益，該公司已收取有關位於澳門之發展地塊項目之土地批給。本集團已於二零零五年支付一筆為數港幣561,000,000元之訂金（「訂金」）。按照股東協議，倘若收購土地交易之預設條件未能達成及該交易不能繼續進行，本集團有權收回訂金。

收購土地交易之預設條件未能達成，金額為港幣300,000,000元之部分訂金已於二零二零年九月份獲得償還以及餘額港幣261,000,000元將按要求償還，該項訂金餘額之可收回性已由一間於澳門註冊之銀行提供擔保。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

廿四 存貨

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	10,358	11,084
供發展後銷售之待發展/發展中物業	82,792	78,301
待銷售之已建成物業	7,774	10,989
	100,924	100,374
其他業務		
存貨	135	121
	101,059	100,495

物業發展存貨賬面值之分析如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	37,258	36,888
— 中期租約	57,884	57,478
	95,142	94,366
位於中國內地並簽有		
— 長期租約	5,172	5,383
— 中期租約	610	625
	5,782	6,008
	100,924	100,374
包括：		
— 預計超過一年後完成之物業	75,900	74,873

廿五 應收賬款及其他應收款

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
應收分期款 (附註廿二(a))	266	292
應收貸款 (附註廿二(b))	3,054	1,302
應收賬款、預付費用及按金	11,793	12,987
應收客戶合約工程款 (附註廿六) ^(A)	83	59
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產 (附註四(h)(i))	326	196
衍生金融工具 (附註廿一)	267	5
應收聯營公司款項	44	17
應收合營企業款項	31	27
	15,864	14,885

(A) 該等結餘為於報告期間結束日，計入損益之累計確認收入超過客戶累計支付之款項之差額，並被確認為合約資產 (參閱附註二(o))。

影響已確認合約資產金額之一般還款條款如下：

應收客戶合約工程款

本集團之建築工程合約包括要求於建築期內當達至若干進度里程碑 (並具有建築師證書認證) 而分階段付款之付款時間表。於二零二零年十二月三十一日，本集團有兩項建築工程合約，其同意保固期分別為十二個月及二十四個月，金額並相當於合約總額之10% (二零一九年：本集團有一項建築工程合約，其同意保固期為六個月，金額並相當於合約總額之5%)，此金額將包括於合約資產內直至保固期完結為止，屆時本集團所取得該最後付款之權利乃受制於本集團之建築工作已獲滿意地通過檢查。

除為數港幣3,667,000,000元 (二零一九年：港幣7,389,000,000元) 之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於報告期間結束日起一年後收回以外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

廿五 應收賬款及其他應收款(續)

應收聯營公司及合營企業款項均為無抵押及免息、無固定還款期及無逾期亦無減值。

(a) 賬齡分析

於報告期間結束日，應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除虧損撥備後)按發票或繳款通知書日期為基準之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	405	439
逾期一個月或以上至三個月內	83	103
逾期三個月或以上至六個月內	31	21
逾期六個月或以上	33	22
	552	585

本集團之信貸政策詳情載列於附註四(a)。

(b) 應收貿易賬款之減值

除非本集團信納收回款項機會渺茫以致在該情況下減值虧損直接於應收貿易賬款中撇銷(參閱附註二(m)(i))，否則應收貿易賬款之減值虧損會透過撥備賬記錄。

本年度撥備賬之變動如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於一月一日	15	14
匯兌差額	1	-
減值虧損淨額(附註六及附註十四(c))	6	3
不可收回金額之撇除	-	(2)
於十二月三十一日	22	15

廿六 應收 / (應付) 客戶合約工程款

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於報告期間結束日履行中之工程合約：		
已產生之工程成本加已確認之盈利減虧損 進度款	316 (235)	218 (161)
合約工程金額淨值	81	57
以上項目代表：		
被確認為「應收賬款及其他應收款」內之合約資產之應收客戶 合約工程款 (附註廿五)	83	59
被確認為「應付賬款及其他應付款」內之合約負債之應付客戶 合約工程款 (附註廿八)	(2)	(2)
	81	57

廿七 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銀行及其他財務機構定期存款	3,523	9,825
結構性銀行存款	38	175
銀行存款及現金	2,246	734
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	5,807	10,734
減：		
於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款	(193)	(819)
結構性銀行存款	(38)	(175)
被限制使用的現金	(219)	(106)
綜合現金流量表之現金及現金等價物	5,357	9,634

於二零二零年十二月三十一日，載列於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘中包括(i)於中國內地受外匯管制之銀行存款結餘，當中包括港幣219,000,000元(二零一九年：港幣106,000,000元)之金額乃被限制使用，包括於中國內地正進行預售之若干物業發展項目之建築保證金存款；及(ii)以人民幣計值之保本結構性銀行存款，相等於港幣38,000,000元(二零一九年：港幣175,000,000元)。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

廿七 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(b) 與融資活動有關之項目賬面值之變動

	租賃負債 港幣百萬元 (附註廿九)	銀行借款 港幣百萬元 (附註三十)	擔保票據 港幣百萬元 (附註卅一)	衍生金融 工具淨額 港幣百萬元 (附註卅一)	同母系 附屬公司 借款 港幣百萬元 (附註卅二)	應付非控股 權益及 合營企業 款項淨額 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零一九年一月一日	565	72,455	13,075	582	1,100	5,351	93,128
源自融資現金流量之變動：							
償還予非控股權益淨額	-	-	-	-	-	(260)	(260)
銀行/擔保票據新來借款	-	39,882	3,858	-	-	-	43,740
償還銀行/擔保票據借款	-	(32,498)	(5,421)	-	-	-	(37,919)
減少同母系附屬公司借款	-	-	-	-	(363)	-	(363)
支付租賃負債之本金部分	(306)	-	-	-	-	-	(306)
本年度支付利息及其他借貸成本	(19)	(1,649)	(623)	(56)	(34)	(161)	(2,542)
源自融資現金流量之變動合計	(325)	5,735	(2,186)	(56)	(397)	(421)	2,350
匯兌調整	-	44	206	-	-	-	250
公允價值變動	-	-	-	(654)	-	-	(654)
其他變動：							
本年度利息支出(資本化前) (附註七(a))	19	1,561	571	94	34	161	2,440
本年度其他借貸成本支出 (資本化前)(附註七(a))	-	133	5	-	-	-	138
本年度簽訂新租賃合約致使 租賃負債增加	220	-	-	-	-	-	220
提前終止一項租賃合約時撥回	(5)	-	-	-	-	-	(5)
其他	-	(3)	56	(38)	-	425	440
其他變動合計	234	1,691	632	56	34	586	3,233
於二零一九年十二月三十一日	474	79,925	11,727	(72)	737	5,516	98,307

廿七 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(b) 與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

	租賃負債 港幣百萬元 (附註廿九)	銀行借款 港幣百萬元 (附註三十)	擔保票據 港幣百萬元 (附註卅一)	衍生金融 工具淨額 港幣百萬元 (附註卅二)	同母系 附屬公司 借款 港幣百萬元 (附註卅三)	關連公司 借款 港幣百萬元 (附註卅四)	應付非控股 權益及 合營企業 款項淨額 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二零年一月一日	474	79,925	11,727	(72)	737	-	5,516	98,307
源自融資現金流量之 變動：								
借入自非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	56	56
銀行/擔保票據新來借款	-	29,706	8,487	-	-	-	-	38,193
償還銀行/擔保票據借款	-	(41,952)	(1,484)	-	-	-	-	(43,436)
增加同母系附屬公司借款	-	-	-	-	3,652	-	-	3,652
增加關連公司借款	-	-	-	-	-	2,085	-	2,085
支付租賃負債之本金部分	(348)	-	-	-	-	-	-	(348)
本年度支付利息及 其他借貸成本	(22)	(1,178)	(495)	(211)	(28)	(16)	(175)	(2,125)
源自融資現金流量之 變動合計	(370)	(13,424)	6,508	(211)	3,624	2,069	(119)	(1,923)
匯兌調整	1	951	10	-	-	52	-	1,014
公允價值變動	-	-	-	(265)	-	-	-	(265)
其他變動：								
本年度利息支出 (資本化前) (附註七(a))	22	1,101	524	223	28	16	175	2,089
本年度其他借貸成本支出 (資本化前) (附註七(a))	-	86	5	-	-	-	-	91
本年度簽訂新租賃合約 致使租賃負債增加	646	-	-	-	-	-	-	646
其他	-	27	(21)	(12)	-	-	412	406
其他變動合計	668	1,214	508	211	28	16	587	3,232
於二零二零年 十二月三十一日	773	68,666	18,753	(337)	4,389	2,137	5,984	100,365

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

廿七 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(c) 租賃(本集團於租賃項下作為承租人)之現金流出總額

於本集團之綜合現金流量表內之租賃(本集團於租賃項下作為承租人)金額包括以下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於營運現金流量內 (關於《香港財務報告準則》第十六號項下之「實際權宜情況」 所適用之短期租賃(資本化前))	47	139
於融資現金流量內(附註廿七(b))	370	325
於本集團之綜合現金流量表內確認之現金流出總額	417	464

廿八 應付賬款及其他應付款

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	6,182	6,409
應付客戶合約工程款(附註廿六)(#)	2	2
已收租約及其他按金	1,620	1,638
已收預售樓宇訂金 ^(#)	8,587	14,897
衍生金融工具(附註廿一)	59	5
應付聯營公司款項	1,105	197
應付合營企業款項	4,749	4,150
	22,304	27,298

(#) 該等結餘為於報告期間結束日，客戶累計支付之款項超過計入損益之累計確認收入之差額，並被確認為合約負債(參閱附註二(o))。

影響已確認合約負債金額之一般還款條款如下：

已收預售樓宇訂金

當客戶簽訂有關物業銷售之買賣協議時，本集團收取銷售金額之5%至15%作為訂金。該項訂金將被確認為合約負債，直至物業已完成建造及已完成法律轉讓予客戶。銷售金額餘款一般會於法律轉讓完成時支付。

然而因應市場條件，假如客戶同意於建造工程仍在進行而非於法律轉讓之情況下提前支付銷售金額餘款，本集團可能向客戶提供相較價單所列示銷售金額之折扣。該預先付款計劃致使於整個剩餘物業建造期間按全數銷售金額確認合約負債。

廿八 應付賬款及其他應付款(續)

合約負債之變動

	已收預售樓宇訂金	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於一月一日	14,897	16,290
匯兌差額	42	(15)
於年初包括在合約負債內之金額確認為收入而導致合約負債減少	(9,491)	(10,006)
於年度內收客戶有關於年末仍為待發展/在建中物業項目之預售樓宇訂金以及已竣工物業但尚待轉讓/完成之物業項目出售訂金，而導致合約負債增加	3,139	8,628
於十二月三十一日	8,587	14,897

(a) 除為數港幣922,000,000元(二零一九年：港幣944,000,000元)之款項乃預期超過一年後償還以外，本集團所有之應付賬款及其他應付款均預期於報告期間結束日起一年內或於接獲通知時償還。

(b) 於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款按付款到期日為基準之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	2,107	2,008
於一個月後但三個月內到期	358	405
於三個月後但六個月內到期	187	429
於六個月後到期	1,467	1,676
	4,119	4,518

(c) 於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，除總金額港幣1,569,000,000元之應付一間聯營公司及若干合營企業款項(二零一九年：總金額港幣1,673,000,000元之應付若干合營企業款項)乃無抵押、付息且其年利率介乎3.80%至3.85%之間(二零一九年：介乎3.80%至4.35%之間)及須於二零二一年一月十五日至二零二一年十二月十日期間(二零一九年：於二零二零年五月四日至二零二零年十二月十日)全部償還以外，其餘應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

廿九 租賃負債

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於一月一日	474	565
匯兌調整	1	–
本年度增加(附註十六及附註廿七(b))	646	220
提前終止一項租賃合約時撥回(附註廿七(b))	–	(5)
本年度所作出之租賃付款額(附註廿七(b))	(370)	(325)
本年度之租賃負債之融資成本(附註七(a)及附註廿七(b))	22	19
於十二月三十一日	773	474

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
– 一年內合約屆滿	338	232
列賬為非流動負債之金額		
– 一年後及兩年內合約屆滿	259	124
– 兩年後及五年內合約屆滿	176	103
– 五年後合約屆滿	–	15
	435	242
	773	474

於餘下租賃之屆滿日期，相關租賃負債之賬面值將會攤分至零。

三十 銀行借款

本集團之銀行借款須於下列期限償還：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	26,254	27,768
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	14,260	14,604
— 兩年後但五年內	12,891	20,538
— 五年後	15,261	17,015
	42,412	52,157
	68,666	79,925

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，所有銀行借款均為無抵押。

本集團之若干銀行信貸須符合與本集團之若干財務狀況表項目比率及最低資產淨值有關之契諾要求，這是與財務機構訂立貸款安排時之常見規定。倘若本集團違反任何契諾將會導致已提取之銀行信貸須於要求時償還。本集團定期監控並遵守契諾。本集團對流動資金風險管理之進一步詳情載列於附註四(b)。於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團未有違反任何有關已提取之銀行信貸之契諾。

卅一 擔保票據

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於二零二二年到期之擔保票據	155	156
根據中期票據計劃所發行之擔保票據	18,598	11,571
	18,753	11,727

本集團之擔保票據須於下列期限償還：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	3,078	1,484
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	1,574	3,062
— 兩年後但五年內	7,825	1,441
— 五年後	6,276	5,740
	15,675	10,243
	18,753	11,727

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

卅一 擔保票據 (續)

(a) 於二零二二年到期之擔保票據

於二零零七年七月二十五日，本公司透過一間全資附屬公司於美國及歐洲私人配售本金總額分別為325,000,000美元及50,000,000英鎊之擔保借款票據（「二零零七年票據」）。於二零二零年十二月三十一日，二零零七年票據尚餘本金總額為20,000,000美元（二零一九年：20,000,000美元），其票面息率為固定利率，年利率為6.38%（二零一九年：6.38%），及須每半年支付利息。二零零七年票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二二年七月二十五日（二零一九年：二零二二年七月二十五日）。

(b) 根據中期票據計劃（「中期票據發行計劃」）所發行之擔保票據

於二零一八年十月十五日，本公司把其提供擔保及於中期票據發行計劃期間之任何時間內未償還之票據之最高本金總額，由3,000,000,000美元增加至5,000,000,000美元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內根據中期票據發行計劃所發行之擔保票據之賬面值總額為港幣3,863,000,000元及600,000,000美元，及於二零二零年十二月三十一日根據中期票據發行計劃所發行而仍未償還之擔保票據之賬面值包括港幣11,219,000,000元、910,000,000美元、人民幣200,000,000元及2,000,000,000日圓（二零一九年：於年度內根據中期票據發行計劃所發行之擔保票據之賬面值總額為港幣1,316,000,000元、300,000,000美元及人民幣200,000,000元，及於二零一九年十二月三十一日根據中期票據發行計劃所發行而仍未償還之擔保票據之賬面值包括港幣8,840,000,000元、310,000,000美元、人民幣200,000,000元及2,000,000,000日圓）。

於二零二零年十二月三十一日根據中期票據發行計劃所發行而仍未償還之擔保票據乃透過本公司一間全資附屬公司於二零一一年九月二十三日至二零二零年七月三日期間（二零一九年：於二零一一年九月二十三日至二零一九年十一月二十二日期間）發行，其票面息率為固定利率，年利率介乎0.80%至5.20%之間（二零一九年：介乎0.80%至5.20%之間），須於每季度、每半年或每年度支付利息。該等票據之到期日為介乎二零二一年二月二十六日（已由本集團於到期日償還）至二零三五年三月九日期間（二零一九年：介乎二零二零年四月二十七日至二零三二年十二月六日期間）。

卅二 同母系附屬公司借款

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，所有同母系附屬公司借款均為無抵押、附息及無固定還款期，並預期不會於報告期間結束日起一年內償還。

卅三 關連公司借款

於二零二零年十二月三十一日，所有關連公司借款均為無抵押、附息並須於報告期間結束日起兩年後但五年內全部償還。

卅四 資本及儲備

(a) 權益內項目之變動

本集團綜合權益內之每一項目之年初至年末結餘之年度內對賬載列於綜合權益變動表內。本公司權益內之每一項目之年初至年末變動詳情載於附註四十一(b)。

(b) 儲備之性質及用途

(i) 物業重估儲備

物業重估儲備是有關於其他土地及樓宇。當該其他土地及樓宇重新分類為投資物業時，該其他土地及樓宇之公允價值累計增加於重新分類日期計入物業重估儲備中，及於報廢或出售有關物業時轉撥至保留盈利。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備中包括所有由兌換境外業務之財務報表所產生之外幣兌換差額。此儲備乃按照會計政策附註二(x)所載處理。

(iii) 公允價值儲備(可循環至損益)

公允價值儲備(可循環至損益)包括於報告期間結束日所持有根據《香港財務報告準則》第九號按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之債務證券之公允價值累計變動淨額(參閱附註二(g))。

(iv) 公允價值儲備(不可循環至損益)

公允價值儲備(不可循環至損益)包括於報告期間結束日所持有根據《香港財務報告準則》第九號按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益證券投資之公允價值累計變動淨額(參閱附註二(g))。

(v) 對沖儲備

對沖儲備包括衍生金融工具之公允價值累計變動淨額之有效部分，即獲指定為對沖一項已確認之資產或負債或非常可靠地預計之交易之現金流量變動、或已承諾未來交易之相關外匯風險，並按照附註二(i)所載之現金流量對沖會計政策處理。

(vi) 其他儲備

其他儲備主要包括成立於中國內地之企業之法定儲備。根據中國適用於外資全資擁有企業之條例及守則，外資全資擁有企業在年度內需要轉撥按中國會計守則計算之除稅後盈利之不少於10%至儲備基金，直至此儲備基金之結存達至該企業註冊資本之50%。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

卅五 資本管理

本集團進行資本管理之基本目標是確保本集團有持續經營之能力，從而能夠持續為股東帶來財務上回報及藉合理成本以籌措財政資源。

本集團按其審慎財務管理政策定期檢討和管理其資本架構。本集團保持一個財政上穩健之資本狀況，及在適當時根據金融及資本市場及經濟情況之顯著轉變對資本架構作出調整。

本集團是以借貸比率為監控其資本架構之基準。借貸比率乃為經營物業發展及物業投資業務公司最普遍採用之量度資本管理標準之一。借貸比率是根據本集團於報告期間結束日之債務淨額（為本集團之銀行及其他借款、同母系附屬公司借款及關連公司借款合計（統稱「債務總額」）減現金及銀行結餘）及股東權益而計算所得。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團之財務策略（比對相應截至二零一九年十二月三十一日止年度並無改變）是以具吸引力之借貸成本取得長期融資，藉以支持本集團來年發展其於香港及中國內地之土地儲備。於本年度內，本集團持續維持低借貸比率水平，此有助於儘量減低任何因本地及/或國際金融市場、資本市場以及經濟情況之不可預見之負面變化所帶來之不良影響。

本集團於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之借貸比率如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銀行及其他借款（包括擔保票據）償還期：		
— 一年內	29,332	29,252
— 一年後但兩年內	15,834	17,666
— 兩年後但五年內	20,716	21,979
— 五年後	21,537	22,755
同母系附屬公司借款	4,389	737
關連公司借款	2,137	—
債務總額	93,945	92,389
減：現金及銀行結餘	(5,807)	(10,734)
債務淨額	88,138	81,655
股東權益	327,607	320,851
借貸比率(%)	26.9%	25.5%

於本年度內及於二零二零年十二月三十一日以及二零一九年十二月三十一日，本公司或任何附屬公司均不受制於外部施加之資本要求規定。

卅六 收購附屬公司

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內收購若干附屬公司之權益（二零一九年：無）。本集團收購之附屬公司之資產之公允價值如下：

	二零二零年 港幣百萬元
存貨	123
應收賬款及其他應收款	1
代價淨額	124
代表：	
已付現金代價	124
收購所產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	124
	124

卅七 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團並未於本財務報表計提之資本承擔如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
(a) 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	16,486	8,570
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	14,186	22,972
	30,672	31,542
(b) 本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔：		
就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	2,245	3,258
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	4,789	3,787
	7,034	7,045

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

卅八 重要租賃安排

(a) 出租人

本集團租出若干土地/物業。這些租賃一般初步為期一年至三年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。有關出租物業之賬面淨值已刊載於附註十五。

本集團根據不可解除之租賃在日後應收之最低租賃付款額總額如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
一年內	4,389	4,685
一年後但兩年內	2,777	3,078
兩年後但三年內	1,300	1,558
三年後但四年內	481	627
四年後但五年內	233	279
五年後	398	233
	9,578	10,460

(b) 承租人

本集團以經營租賃租入若干物業。這些租賃一般初步為期一年至五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。

卅九 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (a) 於二零零六年十二月就有關出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產基金事項（「出售」），本集團與陽光房地產基金簽訂稅務契約。根據該等稅務契約，本集團承諾賠償予陽光房地產基金於完成出售時（「完成」）或之前所發生事項、回補直至完成時所授之商業樓宇免稅額及資本性免稅額、以及於完成或之前物業重新分類之任何稅務負債。於二零二零年十二月三十一日，本集團就上述事項所產生之或然負債為港幣11,000,000元（二零一九年：港幣11,000,000元）。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，就有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承擔之或然負債為港幣399,000,000元（二零一九年：港幣37,000,000元），增加主要乃由於本集團承擔有關位於九龍啟德發展區之合營住宅發展項目所發出之履約擔保書。
- (c) 於二零二零年十二月三十一日，本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位之買方（相關之房產證於二零二零年十二月三十一日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣1,578,000,000元（二零一九年：港幣1,302,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除。
- (d) 於二零二零年十二月三十一日，本集團向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有20%權益之一間合營企業（參與香港大嶼山東涌「東薈城」商業物業發展）與該貸款銀行於二零一七年五月二日所訂立一項貸款額度協議項下所提取借款之相關還款責任。本集團應佔及按本集團於該合營企業權益比例，就該項擔保所產生之或然負債金額為港幣430,000,000元（二零一九年：港幣430,000,000元）。
- (e) 按照市區重建局（「市建局」）及本公司之一間全資附屬公司（「發展商」）於二零一八年十一月二十一日簽署之一項發展協議（「發展協議」），有關於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6585號之一幅土地，本公司需就發展協議項下發展商之責任向市建局給予不可撤回及無條件之擔保，此包括發展商需於若干指定日期或之前建設及交付若干物業（市建局完全保留其擁有權，並作市建局自行決定之目的及用途）。
- (f) 於二零二零年十二月三十一日，本集團向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有29.3%權益、30%權益、18%權益及30%權益之四間合營企業（均參與九龍啟德發展區住宅物業發展）與該等貸款銀行分別於二零一九年七月八日、二零一九年十二月四日、二零二零年六月一日（根據二零一九年六月十八日所訂立之貸款額度協議項下之貸款額度進行再融資）及二零二零年十月三十日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額之相關還款責任。本集團應佔及按本集團於該等合營企業權益比例，就各項擔保所產生之或然負債金額分別為港幣1,670,000,000元（二零一九年：港幣1,670,000,000元）、港幣2,100,000,000元（二零一九年：港幣2,100,000,000元）、港幣1,314,000,000元（二零一九年：港幣906,000,000元）及港幣2,940,000,000元（二零一九年：無）。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四十 重大關連人士交易

除披露於本財務報表其他地方內之交易及結餘以外，本集團於本年度內進行下列重大關連人士交易：

(a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與其同母系附屬公司於本年度之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
租金收入 (註(iii))	5	5
其他利息支出 (註(i))	28 [#]	34 [#]
銷售佣金收入 (註(iii))	5	7
行政費用收入 (註(ii))	11	11

(b) 與聯營公司及合營企業之交易

本集團與其聯營公司及合營企業於本年度之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
建築收入 (註(iii))	138	6
租金收入 (註(iii))	23	21
支付現金租金 (註(iii))	226	238
管理費收入 (註(iii))	2	4
保安服務費收入 (註(iii))	32	31
其他利息收入 (註(i))	446	193
其他利息支出 (註(i))	72	27
物業管理服務費收入 (註(iii))	–	1
租務佣金收入 (註(iii))	6	16

四十 重大關連人士交易 (續)

(c) 與關連公司之交易

- (i) 本集團與其關連公司 (由本集團一名董事之私人家族信託所控制) 於本年度之重大關連人士交易, 詳情如下:

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷售建築物料收入 (註(iii))	3	9
租金收入 (註(iii))	32 [#]	14
銷售佣金收入 (註(iii))	5	-

- (ii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度內, 本集團向一間關連公司 (由本集團若干董事之親戚所控制) 支付利息支出 (註(i)), 總金額為港幣16,000,000元 (二零一九年: 無)。

註:

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額並參考香港銀行同業拆息利率、港元優惠利率、中國人民銀行發佈之人民幣貸款基準利率計算或借款協議所訂立之利率 (視乎情況而定)。
- (ii) 此交易為代付成本或代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- (iv) 於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之同母系附屬公司借款可參考本集團於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表, 而其條款已載於附註卅二。於二零二零年十二月三十一日之關連公司借款可參考本集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表, 而其條款已載於附註卅三。於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之應收/應付聯營公司及合營企業款項已載於附註十九、附註二十、附註廿五及附註廿八。

(d) 與陽光房地產基金之交易

本集團與陽光房地產基金 (按照上市規則其自二零零九年四月三十日起被視為本公司之關聯人士) 於本年度內之重大關連人士交易, 詳情如下:

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入	46 [#]	54 [#]
資產管理服務費收入	93 [#]	102 [#]
支付現金租金	11	12
保安服務費收入	4 [#]	3 [#]

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四十 重大關連人士交易 (續)

(d) 與陽光房地產基金之交易 (續)

以上之交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。於二零二零年十二月三十一日應收陽光房地產基金之款項淨額為港幣31,000,000元 (二零一九年：港幣33,000,000元) 並為無抵押、免息及無固定還款期。此款項已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內 (附註廿五)。

(e) 與本公司一名董事及其所擁有之一間公司之交易

(i) 本公司董事李家傑博士以墊款方式 (「墊款」) 向恒基 (中國) 投資有限公司 (「恒中投資」, 為本集團間接持有之一間全資附屬公司) 提供為數港幣44,000,000元 (二零一九年：港幣44,000,000元) 之資金, 以作為恒中投資於中國內地業務營運所需。此墊款屬無抵押、免息及無固定還款期。

(ii) 李家傑博士透過其擁有之一間公司 (「實體」) 於本集團之一間聯營公司擁有個別之權益, 而本集團則透過此聯營公司持有一項位於中國內地發展項目之權益。該實體同意及已根據其於此聯營公司之股本權益百分比, 以免息墊款方式向此聯營公司提供融資。於二零二零年十二月三十一日, 該實體向上述聯營公司墊支之款項金額為港幣80,000,000元 (二零一九年：港幣80,000,000元)。此款項屬無抵押及無固定還款期。

(f) 與本公司董事之近親家庭成員之交易

於相應截至二零一九年十二月三十一日止年度內, 本集團分別向本公司董事胡家驃先生及馮李煥瑋女士之近親家庭成員以總代價港幣29,000,000元出售已建成物業單位。

(g) 主要管理層成員

主要管理層成員之酬金披露於附註八。

該等關連人士交易 (及包括在載列於上述附註(c)之截至二零二零年十二月三十一日止年度內, 源自關連公司之租金收入港幣32,000,000元內之一筆金額為數港幣22,000,000元) 亦構成上市規則所界定之關連交易及/或持續關連交易, 有關詳情載列於本公司截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度年報內之董事局報告中「於交易、安排或合約及關連交易/持續關連交易之權益」一段。

四十一 本公司之財務狀況表及權益變動

(a) 財務狀況表

	附註	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		14	–
附屬公司權益	十八	146,647	154,757
聯營公司權益		147	91
合營企業權益		677	672
		147,485	155,520
流動資產			
應收賬款及其他應收款		76	26
現金及銀行結餘		2	2
		78	28
流動負債			
應付賬款及其他應付款		27	21
		27	21
流動資產淨值		51	7
總資產減流動負債		147,536	155,527
非流動負債			
應付附屬公司款項		27,003	27,607
應付聯營公司款項		–	2
應付合營企業款項		34	30
		27,037	27,639
資產淨值		120,499	127,888
資本及儲備	四十一(b)		
股本	四十一(c)	52,345	52,345
保留盈利		68,154	75,543
權益總額		120,499	127,888

由董事局於二零二一年三月二十三日核准並許可發出。

董事
李家傑
李家誠

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

四十一 本公司之財務狀況表及權益變動 (續)

(b) 權益變動

	附註	股本 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零一九年一月一日之結餘		52,345	76,332	128,677
二零一九年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		–	7,354	7,354
派發之紅股股份	四十一(c)	–	–	–
批准屬於上一財政年度之股息	十一(b)	–	(5,722)	(5,722)
宣派及支付本年度之股息	十一(a)	–	(2,421)	(2,421)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日之結餘		52,345	75,543	127,888
二零二零年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		–	1,326	1,326
批准屬於上一財政年度之股息	十一(b)	–	(6,294)	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十一(a)	–	(2,421)	(2,421)
於二零二零年十二月三十一日之 結餘		52,345	68,154	120,499

四十一 本公司之財務狀況表及權益變動 (續)

(c) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零二零年 百萬股	二零一九年 百萬股	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
已發行及繳足之普通股股本：				
於一月一日	4,841	4,401	52,345	52,345
派發之紅股股份 (參閱下文)	-	440	-	-
於十二月三十一日	4,841	4,841	52,345	52,345

按照列載於香港《公司條例》(第622章) 第135條，本公司之股份不帶有票面值。

派發之紅股股份

本公司於二零一九年六月十七日合共發行440,126,091股紅股股份予於二零一九年六月五日登記在公司股東名冊內之股東，基準為每十股股份可獲配發一股已繳足新股。

根據香港《公司條例》(第622章) 第135條，由於公司的股份不再有票面值，因此本公司的股本並沒有改變。

(d) 可分派之儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司根據香港《公司條例》(第622章) 第6部分之規定而計算之可分派予本公司股東之儲備合共為港幣68,154,000,000元(二零一九年：港幣75,543,000,000元)。如載列於附註十一(a)，於報告期間結束日後，董事擬派發末期股息每股港幣1元3角(二零一九年：每股港幣1元3角)，總數為港幣6,294,000,000元(二零一九年：港幣6,294,000,000元)。此末期股息並未於報告期間結束日確認為負債。

四十二 於報告期間結束日後之非調整事項

董事於報告期間結束日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註十一。

四十三 直屬母公司及最終控股公司

於二零二零年十二月三十一日，董事認為本集團之直屬母公司及最終控股公司乃在香港註冊成立之恒基兆業有限公司。恒基兆業有限公司並無編製供公眾使用之財務報表。

主要附屬公司

於二零二零年十二月三十一日

主要附屬公司之詳情如下：

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(a) 物業發展				
(i) 於香港註冊及經營業務				
啟智國際有限公司		1	–	100
Avion Investment Limited	(i)	3,000,000	100	–
寶焯有限公司	(i)	1	–	100
Capital Matrix Limited		1	–	100
嘉理有限公司		2	–	100
宇堡有限公司		1	–	100
德廣置業有限公司	(i)	1	–	100
恒雄有限公司	(i)	1	–	100
翔穎有限公司		1	–	100
國達發展有限公司		1	–	100
明保有限公司	(i)	2	–	100
雋偉有限公司	(i)	1	–	100
鉅晶有限公司	(i)	1	–	100
銳金有限公司		1	–	100
恒丰有限公司		10,000	–	100
豐收發展有限公司		840	–	82.86
香港海島建設地產有限公司	(i)	500,000	–	100
鴻順置業有限公司	(i)	3,940,200	–	100
聚寶企業有限公司	(i)	1	–	100
朗富發展有限公司	(i)	1,000	–	100
旺勝有限公司	(i)	2	–	100
安豐發展有限公司	(i)	2	–	100
沛成發展有限公司		2	–	100
裕銀發展有限公司		2	–	100
展騰投資有限公司	(i)	1	–	100
信彩發展有限公司		10,000	–	100
進禧有限公司		1,000	–	100
超運投資有限公司	(i)	1	–	100
崇英有限公司	(i)	1	–	100
Sure Partner Limited		1	–	100
軒發有限公司		1	–	100
三耀有限公司	(i)	1	–	100
民遠有限公司	(i)	1	–	100
成傑發展有限公司		2	–	100
榮彩發展有限公司	(i)	2	100	–

主要附屬公司
於二零二零年十二月三十一日

	已發行/ 實繳註冊股本	股權權益擁有百分比 本公司	附屬公司	應佔附屬公司 盈利之百分比
(a) 物業發展 (續)				
(ii) 於中國內地成立及經營業務				
中外合作經營企業				
廣州市廣安房產發展有限公司	68,706,000美元	–	100	100
廣州廣恒房產發展有限公司	73,836,000美元	–	100	100
廣州廣南房產發展有限公司	87,458,000美元	–	100	100
外商獨資企業				
上海益基房地產開發有限公司	630,000,000美元	–	100	100
上海濱恒房地產開發有限公司	350,000,000美元	–	100	100
有限責任公司				
北京恒榆房地產開發有限公司	人民幣10,000,000元	–	100	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比 本公司	附屬公司
(b) 物業投資				
(i) 於香港註冊及經營業務				
實冠置業有限公司	(i)	2	–	100
Carry Express Investment Limited	(i)	100,000	–	100
耀基發展有限公司	(i)	1	–	100
地隆置業有限公司	(i)	200	–	100
怡穎發展有限公司	(i)	100,000	–	100
凱峯企業有限公司	(i)			
– A股		14,990,000	100	–
– B股		200	–	–
統高發展有限公司		1	–	100
聰明居有限公司	(i)	10,000	–	100
康翠發展有限公司	(i)			
– A股		100	100	–
– B股		2	–	–
Luxmark Investment Limited		1,000	–	100
敬新有限公司	(i)	2	100	–
崇景建業有限公司	(i)			
– 普通A股		2	100	–
– 無投票權遞延股份A股		2,000,000	100	–
– B股		2	–	–
傑耀發展有限公司	(i)	100,100	–	100
希祿發展有限公司	(i)	10,000	–	100
Vansittart Investment Limited	(i)	2	–	100

主要附屬公司

於二零二零年十二月三十一日

	已發行/ 實繳註冊股本 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比 本公司	股權擁有百分比 附屬公司	應佔附屬公司 盈利之百分比
(b) 物業投資 (續)				
(ii) 於中國內地成立及經營業務				
外商獨資企業				
北京高億房地產開發有限公司	81,000,000美元	–	100	100
廣州捷駿房地產開發有限公司	207,796,800	–	100	100
上海恒成置業發展有限公司	59,500,000美元	–	100	100
上海恒智房地產開發有限公司	75,000,000美元	–	100	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比 本公司	股權擁有百分比 附屬公司
(c) 財務				
(i) 於香港註冊及經營業務				
廣冠發展有限公司		1	–	100
恒基(中國)財務有限公司	(i)	10,000	–	100
Henderson Land Credit (2015) Limited	(i)	1	–	100
地財有限公司	(i)	1,000,000	–	100
裕時發展有限公司	(i)	2	–	100
聯泰國際有限公司		1	–	100
成冠發展有限公司		2	–	100
(ii) 於英屬處女群島註冊及經營業務				
Henderson Land Finance Limited		1美元	100	–
Henderson Land MTN Limited	(i)	1美元	–	100
Henson Finance Limited	(i)	1美元	–	100
St. Helena Holdings Co. Limited		3美元	–	100

主要附屬公司
於二零二零年十二月三十一日

	註 已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
		本公司	附屬公司
(d) 建築			
於香港註冊及經營業務			
裕民建築有限公司	35,000,000	100	–
置嘉建築機械有限公司	1	–	100
享寶建築有限公司	1	–	100
恒麗建築有限公司	2	–	100
恒順建築有限公司	2	–	100
恒達建築有限公司	200	–	100
香港預製構件有限公司	2	–	100

	註 已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
		本公司	附屬公司
(e) 物業管理			
於香港註冊及經營業務			
比華利山(物業管理)有限公司	2	–	100
花都廣場管理有限公司	10	–	60
冠威管理有限公司	2	–	100
專家管業有限公司	1	–	100
恒鞍物業管理有限公司	2	–	100
恒益物業管理有限公司	10,000,000	100	–
恒基陽光資產管理有限公司	(i) 38,800,000	–	100
恒基陽光物業管理有限公司	(i) 1	–	100
新都城管理有限公司	2	–	100
港灣豪庭管理有限公司	2	–	100
銀座38管理有限公司	1	–	100
天盛管理有限公司	2	–	100
新港城物業管理有限公司	2	–	100
偉邦物業管理有限公司	2	100	–

主要附屬公司

於二零二零年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(f) 投資控股				
(i) 於香港註冊及經營業務				
賓勝置業有限公司		2	–	100
順好有限公司	(i)	1	–	100
中國投資集團有限公司		300,000,000	–	100
兆權發展有限公司		2	100	–
踞威置業有限公司		2	–	100
登銘置業有限公司		2	–	100
迪斯利置業有限公司				
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		1,000	–	100
豐道置業有限公司		200	100	–
Gainwise Investment Limited		2	–	100
Graf Investment Limited	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		200	–	100
恒基(中國)投資有限公司	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		2	–	100
恒基中國地產有限公司	(i)	3,000,000,000	–	100
恒基兆業發展有限公司		612,926,901	–	69.27
Macrostar Investment Limited				
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		2	–	100
敏昌發展有限公司	(i)	2	100	–
敏勝置業有限公司		2	–	100
Medley Investment Limited				
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		200	–	100
謙耀置業有限公司		2	100	–
Mount Sherpa Limited	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		20	–	100
Paillard Investment Limited	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		200	–	100
偉輝發展有限公司		55	100	–
Wiselin Investment Limited	(i)	2	–	100

主要附屬公司
於二零二零年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(f) 投資控股 (續)				
(ii) 於香港註冊，在中國內地經營業務				
恒新石業有限公司	(i)	10,000	64	-
(iii) 於英屬處女群島註冊及經營業務				
Cobase Limited		1美元	-	100
Higgins Holdings Limited	(i)	1美元	-	100
Midlink Limited	(i)	1美元	-	100
Multiglade Holdings Limited	(i)	1美元	-	100
Richful Resources Limited		1美元	-	100
Starland International Limited		1美元	100	-
新麗投資有限公司		1美元	-	100
Threadwell Limited	(i)	1美元	-	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(g) 百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務經營及管理				
於香港註冊及經營業務				
Citistore (Hong Kong) Limited		1	-	100
Unicorn Stores (HK) Limited (前稱為「生活創庫有限公司」)		35,000,000	-	100

主要附屬公司

於二零二零年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比 本公司	附屬公司
(h) 管理及代理服務				
於香港註冊及經營業務				
恒基兆業停車場管理有限公司	(i)	2	—	100
恒基租務代理有限公司	(i)	1	—	100
恒基物業代理有限公司		200,000	—	100
恒基兆業地產代理有限公司	(i)	200	100	—

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比 本公司	附屬公司
(i) 專業服務及其他				
於香港註冊及經營業務				
恒愛慈善基金有限公司		—	—	100
恒基企業服務有限公司		1	—	100
恒基溫暖工程基金有限公司		—	100	—
宏力保安服務有限公司	(i)			
— 普通股		10,000	—	100
— 非累積優先股		400	—	100

註：

(i) 經由畢馬威會計師事務所審核之公司。

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要附屬公司。

主要聯營公司

於二零二零年十二月三十一日

除特別註明以外，所有主要聯營公司均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
上市公司			
香港小輪（集團）有限公司	—	33.41	地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務及證券投資
美麗華酒店企業有限公司	—	49.91	物業收租業務、經營酒店及服務式公寓、飲食及旅遊業務
香港中華煤氣有限公司	—	41.53	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務
非上市公司			
星際發展有限公司	—	33.33	物業投資
承啟有限公司	—	22.80	物業發展

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要聯營公司。

主要合營企業

於二零二零年十二月三十一日

除特別註明以外，所有主要合營企業均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
Billion Ventures Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	50	投資控股
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	34.21	投資控股
迎海管理有限公司	—	50	物業管理服務
Honster Investment Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	50	投資控股
Infinite Sun Limited	—	30	物業發展
祥寶投資(成都)有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	30	物業發展
Marble Edge Investments Limited	—	18	物業發展
Newfoundworld Holdings Limited	—	20	物業投資及酒店經營
盛意發展有限公司	—	25	物業發展
盛恒(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
盛兆(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
添富利物業有限公司	—	49.18	物業發展
尚悅管理有限公司	—	50	物業管理服務
瑞建控股有限公司	—	30	物業發展
Voyage Mile Limited	—	29.30	物業發展
合肥和卓房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
上海富洲濱江開發建設投資有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	51	物業發展
廣州奧昇置業有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
北京恒合天基房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要合營企業。

公司資料

董事局

執行董事

李家傑博士 (主席兼董事總經理)

李家誠 (主席兼董事總經理)

林高演博士 (副主席)

李兆基博士

葉盈枝

馮李煥琮

郭炳濠

孫國林

黃浩明

馮孝忠

非執行董事

李達民

李王佩玲

獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

胡家驃

潘宗光教授

歐肇基

審核委員會

鄺志強*

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

薪酬委員會

胡經昌*

李家傑博士

李家誠

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

歐肇基

提名委員會

胡經昌*

李家傑博士

李家誠

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

歐肇基

* 委員會主席

企業管治委員會

鄺志強*

潘宗光教授

歐肇基

公司秘書

廖祥源

註冊辦事處

香港中環金融街8號

國際金融中心二期72-76樓

電話 : (852) 2908 8888

傳真 : (852) 2908 8838

國際互聯網址 : www.hld.com

電子郵件 : henderson@hld.com

股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心46樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司 (股份代號 : 12)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式
在美國買賣

(票據代號 : HLDCY)

證券識別統一號碼 : 425166303)

授權代表

林高演博士

廖祥源

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

律師

胡關李羅律師行

羅文錦律師行

主要往來銀行

中國銀行 (香港) 有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

瑞穗銀行

星展銀行, 香港分行

公司資料

集團行政人員

李家傑博士
GBS, JP, DBA (Hon)
總經理

李家誠
JP
總經理

林高演博士
SBS, FCILT, FHKIoD, DB (Hon)
副總經理

葉盈枝
LLB, FCS, FCA
助理總經理

部門行政人員

集團拓展部

葉盈枝
LLB, FCS, FCA
執行董事

地產策劃（一）部

余惠偉
JP, BA (AS), B Arch, FHKIA, HonFHKIPM,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK)
總經理

地產策劃（二）部

郭文祥
BA (AS), B Arch (Dist), MSc (Con P Mgt),
EMBA, FHKIA, MAPM, RIBA,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK),
PRC Class 1 Registered Architect Qualification
總經理

蕭陞揚
B. Arch (Hons), HKIA,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK),
PRC Class 1 Registered Architect Qualification
高級副總經理

地產發展部

黃浩明
JP, MSc, MEcon, FHKIS, MRICS, MCI Arb, RPS (GP)
執行董事

余漢坤
MH, JP
總經理

梁樹基
BA (Hons), MHKIP, MRTPI,
MCIP, RPP (HK), MCILT
高級副總經理

地產計劃部

梁錦亮
MSc, PGDMS, FHKIS, RPS (GP)
總經理

建築部

黃永灝
BBS, JP, BSc, FICE, FHKIE, FIHT, FHKIHT, RPE
總經理

姚志堅

BSc (Bldg), MSc, MCIOB, MRICS, MASI, MHKICM, MHKIE
副總經理

工程部

鄭育麟
BSc(Eng), C Eng, MICE, MIStructE, MHKIE, RPE,
Registered Structural Engineer,
Registered Geotechnical Engineer,
Authorized Person (List II), PRC Class 1 Registered Structural
Engineer Qualification
高級總經理

陳柱輝

MBA, MSc(Eng), BSc(Eng),
FHKIE, CEng, MIStructE, MICE,
RPE (Civil, Structural), RSE, RI(E)
總經理

營業部

黃文華
MSc(Real Estate), LLB, PCLL, Solicitor
高級總經理

營業（一）部

林達民
MEM(UTS), DMS, EHKIM, MHIREA,
China GBL Manager
總經理

營業(二)部

韓家輝

BSc, MRICS, MHKIS, RPS (GP)

總經理

中國土地拓展與風險控制部

蔡涯棉

BBS, JP, MBA

負責人

集團租務部

李佩雯

BHum (Hons)

高級總經理

李敬恩

BA, MSc(Real Estate)

署理總經理

物業管理部

孫國林

BBS, JP, MH, FHIREA

執行董事

零售及酒店管理部

李寧

BSc, MBA

總經理

工商舖租售部

黃劍榮博士

BA (AS), B. Arch, PhD (Finance), FHKIA,

Registered Architect (HK), Authorized Person (List 1, HK)

總經理

總經理部

倪同喜

FRICS, MHKIS, AACI

經理

黃劍榮博士

BA (AS), B. Arch, PhD (Finance), FHKIA,

Registered Architect (HK), Authorized Person (List 1, HK)

集團顧問

于正人

BSc, MBA, ACA, CFA

主席顧問

財務部

馮孝忠

BBS, JP, BA

執行董事/首席財務總監

劉壬泉

顧問

郭炳濠

BSc, MSc, Post-Graduate Diploma in Surveying, FRICS, ACIB

執行董事

出納部

馮李煥琮

總司庫

人力資源部

林高演博士

SBS, FCILT, FHKIoD, DB (Hon)

執行董事

黃應健

MSc, MBA, BBA, DMS, MIHRM

總經理

公司秘書部

廖祥源

BEc, FCPA, CA (Aust), FCS, FCG

總經理

會計部

黃永基

BSc (Econ), FCA

總經理

稽核部

蔡錦輝

B Comm, CPA(Canada), CMA

總經理

資訊科技部

甘德璋

總經理

企業傳訊部

顏雪芳

BBA

總經理

財務日程表

中期業績	已於二零二零年八月二十日（星期四）公佈
全年業績	已於二零二一年三月二十三日（星期二）公佈
年報	已於二零二一年四月二十六日（星期一）寄予股東
暫停辦理股份過戶登記	<ol style="list-style-type: none">(1) 為決定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，將於二零二一年五月二十七日（星期四）至二零二一年六月一日（星期二）暫停辦理股份過戶登記手續(2) 為決定有權享有建議派發之末期股息之股東身份，將於二零二一年六月七日（星期一）至二零二一年六月九日（星期三）暫停辦理股份過戶登記手續
股東週年大會	將於二零二一年六月一日（星期二）舉行
股息－中期	每股港幣五角（不設以股代息）－已於二零二零年九月十六日（星期三）派發
－末期（建議）	每股港幣一元三角（不設以股代息）－將於二零二一年六月二十一日（星期一）派發



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

