



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

股份代號：12

創新發展 連繫綠色生活

二零二一年年報

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，本公司亦直接持有兩間上市附屬公司，即恒基兆業發展有限公司及美麗華酒店企業有限公司，以及兩間上市聯營公司，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智慧能源有限公司之股份權益）及香港小輪（集團）有限公司之股份權益。

本公司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。於二零二一年十二月三十一日，本公司市值為港幣一千六百一十億元，連同旗下之上市附屬公司及聯營公司，總市值約為港幣四千二百一十億元。

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。

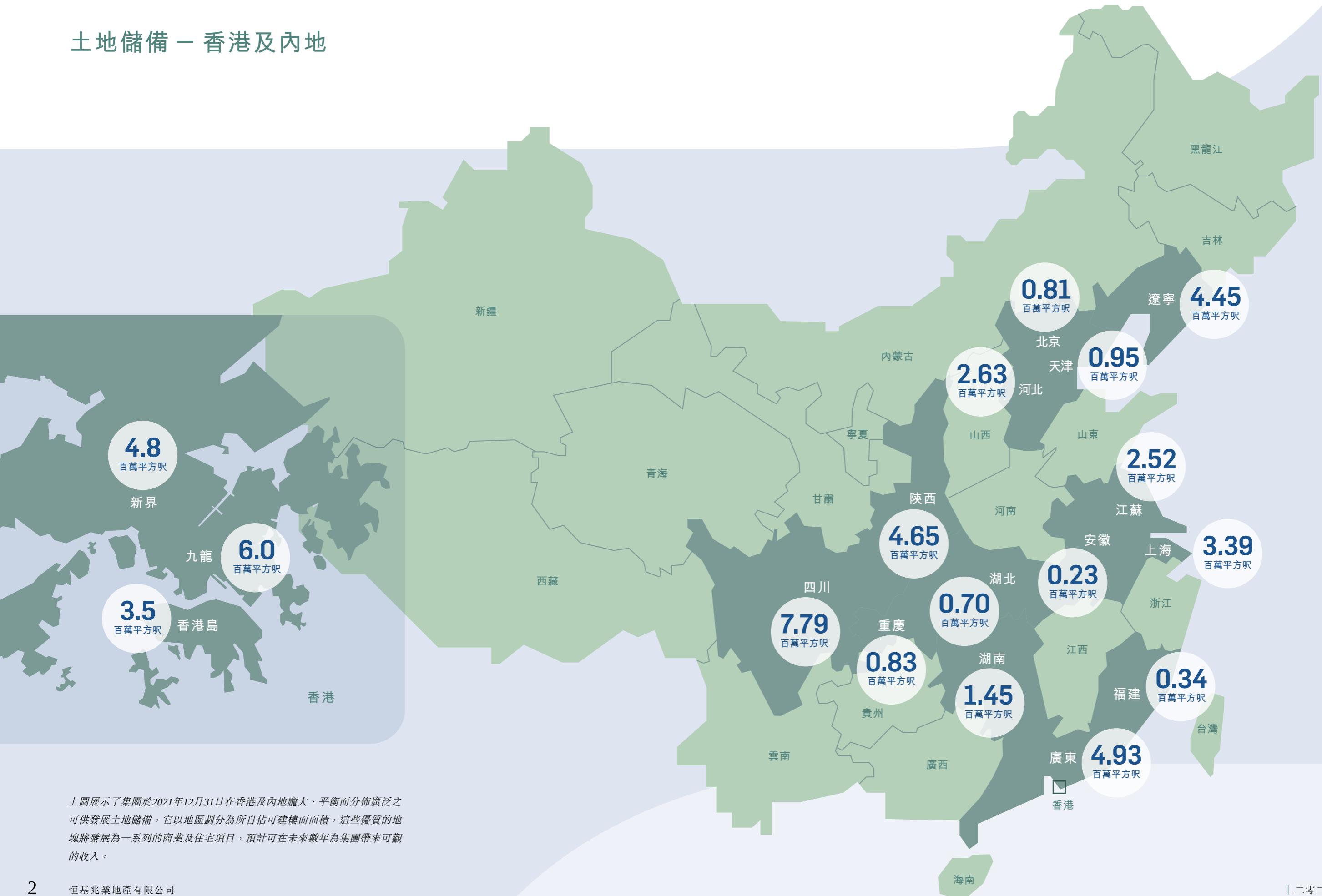
目錄

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	二零二一年全年業績摘要
10	董事局主席報告
	業務檢討
	香港業務
48	主要物業發展進度
62	主要已建成收租物業
	內地業務
68	主要物業發展進度
85	主要已建成收租物業
86	業務模式及策略方向
88	財務回顧
102	五年財務摘要
104	可持續發展
126	企業管治報告
147	董事局報告
167	董事及高層管理人員個人資料
177	財務報表
178	獨立核數師報告
305	公司資料
308	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2021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



可持續發展獎項2021

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. 2021-2022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 (尚悅)
香港最佳綜合發展項目 – 五星大獎 (通州街280號)
香港綜合發展項目 – 大獎 (大角咀角祥街25-29號)</p> <p>2. 中國健康建築設計標識
三星評級 (Caine Hill)</p> <p>3. 中國綠色建築標識
二星評級 (北京環球金融中心)</p> <p>4. 2021全球最具創新力知識型機構大獎</p> <p>5. 2021香港最具創新力知識型機構大獎</p> | <p>6. ESG 領先企業大獎2021
ESG 領先企業獎
領先環保項目獎
領先社區項目獎</p> <p>7. 領先能源與環境設計 (LEED)
最終鉑金級 (港匯東)</p> <p>8. 綠建環評 (BEAM Plus) 認證 (新建建築)
最終鉑金級 (君豪峰)
最終鉑金級 (港匯東 · H Zentre)
最終銀級 (利奧坊 · 曉岸 · 倚南)
暫定金級 (粉嶺北粉嶺上水地段第262號)
暫定鉑金級 (The Henley · 啟德新九龍內地段第6562號)
暫定銅級 (208 JOHNSTON)</p> | <p>9. WELL 健康 – 安全評價
(上海六八八廣場)</p> <p>10. WELL 健康建築標準認證
前期認證 (粉嶺北粉嶺上水地段第262號)</p> <p>11. 環境、社會及企業管治成就大獎2020
環境、社會、企業管治標準大獎 – 環境、社會、企業管治領袖 – 鑽石獎
環境、社會、企業管治標準大獎 – 傑出社會責任表現 – 優勝獎</p> <p>12. 2021年亞洲國際商業地產投資交易所會大獎
最佳未來項目大獎 – 決賽 (黃埔街)</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

The Henderson



中國健康建築設計標識
三星評級

2021-2022年度亞太區房地產大獎
香港最佳高層商業項目 – 五星大獎

2021亞洲房地產大獎
年度可持續發展項目 – 香港
年度辦公室發展項目 – 香港

其他重點獎項



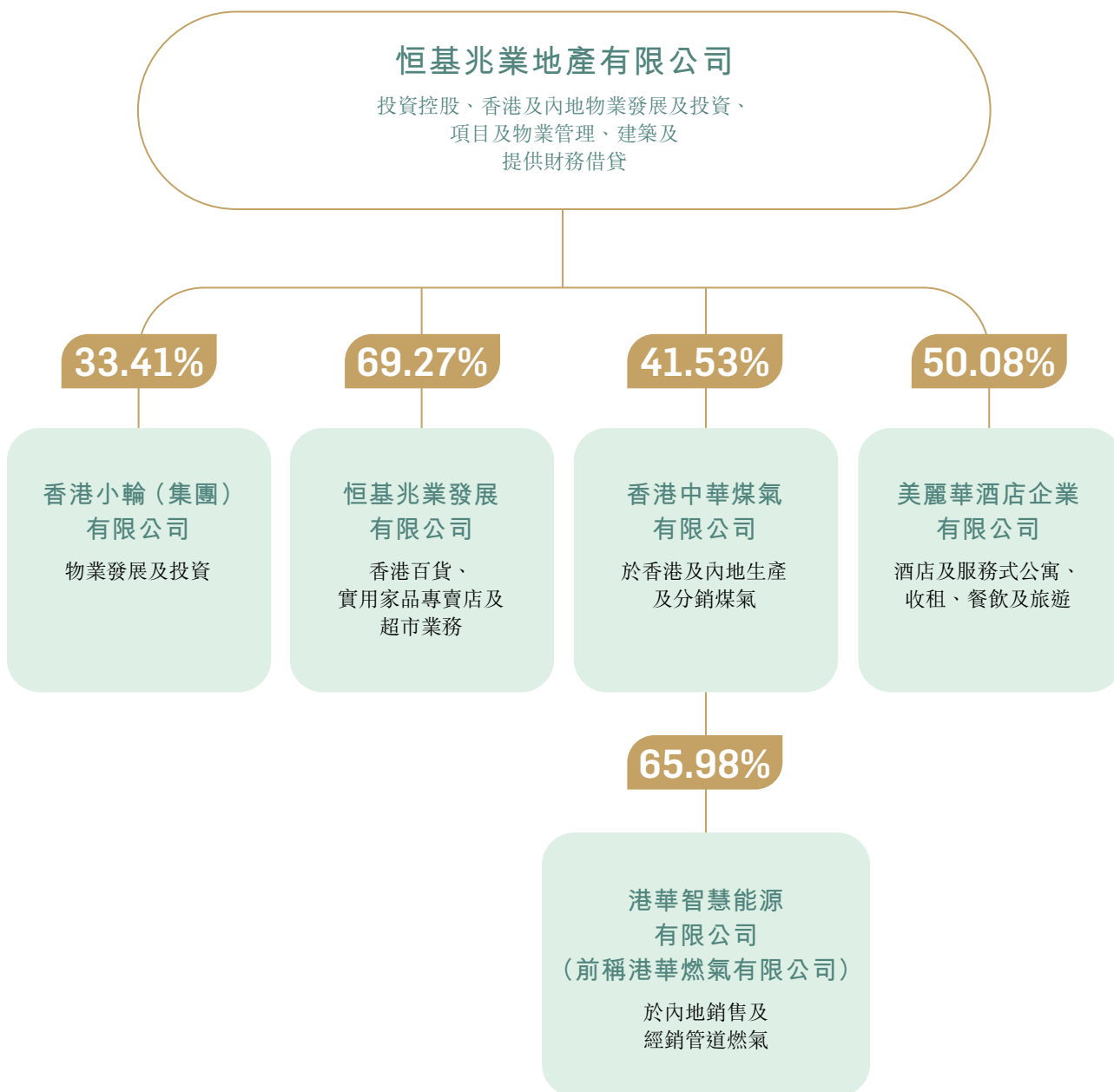
集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2021年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,610億元

恒基兆業地產集團六間上市公司：港幣4,210億元



附註：上述所有應佔權益之百分比均為於2021年12月31日之數字。

二零二一年全年業績摘要

	註	截至十二月三十一日止財政年度		變動
		二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	
物業銷售				
— 營業額	1	18,427	21,108	-13%
— 稅前盈利貢獻	1, 5	5,796	9,649	-40%
物業租賃				
— 租金總收入	1	8,631	8,603	+0.3%
— 稅前租金淨收入	1	6,182	6,467	-4%
股東應佔盈利				
— 基礎盈利	2, 6	13,624	14,899	-9%
— 公佈盈利	7	13,195	10,192	+29%
		港幣	港幣	
每股盈利				
— 基礎盈利	2, 3, 6	2.81	3.08	-9%
— 公佈盈利	3, 7	2.73	2.11	+29%
每股股息		1.80	1.80	不變
		於二零二一年 十二月三十一日 港幣	於二零二零年 十二月三十一日 港幣	變動
每股資產淨值	3	69.20	67.67	+2%
淨借貸相對股東權益		27.5%	25.6% (重列)	+1.9 百分點
	註	百萬平方呎	百萬平方呎	
香港物業				
土地儲備 (以自佔樓面面積計)				
— 待發展/發展中之物業樓面	4	14.3	13.6	
— 主要已開售項目可售尚餘樓面		0.9	0.8	
小計:		15.2	14.4	
— 已建成各類收租物業 (連酒店) 樓面		10.2	10.0	
合共:		25.4	24.4	
新界土地 (以自佔土地面積計)		44.9	44.4	
中國內地物業				
土地儲備 (以自佔樓面面積計)				
— 待發展/發展中之物業樓面		35.7	30.1	
— 已建成可售存貨樓面		1.2	0.8	
— 已建成各類收租物業樓面		8.1	7.9	
合共:		45.0	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: 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3: 根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定，每股盈利是以加權平均股份數目計算。而每股資產淨值按於二零二一年十二月三十一日及於二零二零年十二月三十一日之當日已發行股份數目計算。

註4: 當中包括嶺北及其他項目，其自佔可發展面積合共約三百九十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

註5: 盈利減少主要由於去年度出讓一間持有新界和生圍若干地塊之公司權益，錄得盈利約港幣三十六億二千九百萬元。

註6: 本年度因美麗華於二零二一年四月十四日成為集團之附屬公司，集團以公允價值合併其資產及負債，產生應佔收益港幣十八億八千九百萬元。去年度則有上文註5所述之盈利約港幣三十六億二千九百萬元。

註7: 公佈盈利增加主要由於本年度應佔公允價值虧損為港幣四億二千九百萬元，去年度則為港幣四十七億零七百萬元。

THE HENDERSON

中環 香港



恒基地產 The Henderson
由「扎哈·哈迪德建築事務所」設計
效果圖由 Cosmoscube 製作

董事局主席報告

股東應佔盈利

集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為港幣一百三十六億二千四百萬元，較去年度之港幣一百四十八億九千九百萬元，減少港幣十二億七千五百萬元或9%。本年度因美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）於二零二一年四月十四日成為集團之附屬公司，集團以公允價值合併美麗華之資產及負債，產生應佔收益港幣十八億八千九百萬元。基礎盈利減少主要由於去年度出讓一間持有新界和生圍若干地塊之公司權益，錄得基礎盈利貢獻約港幣三十六億二千九百萬元。每股基礎盈利為港幣2.81元（二零二零年：港幣3.08元）。

本年度，集團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港幣四億二千九百萬元（二零二零年：港幣四十七億零七百萬元），當中包括已出售投資物業累計公允價值變動之調整。在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一百三十一億九千五百萬元，較去年度之港幣一百零一億九千二百萬元，增加港幣三十億零三百萬元或29%。每股盈利為港幣2.73元（二零二零年：港幣2.11元）。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一元三角予於二零二二年六月十日（星期五）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，截至二零二一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（二零二零年：每股港幣一元八角）。

建議之末期股息預期於二零二二年六月二十一日（星期二）派發予各股東。

業務回顧

香港

物業銷售

二零二一年，政府展開大規模疫苗接種計劃，年內本港之疫情短暫穩定。部份社交距離措施因而得以放寬，大部份行業亦一度恢復正常運作。儘管通關往來仍受限制，本港之低息環境持續及居民置業需求殷切，繼續為香港住宅樓市帶來支持。

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約為港幣一百一十六億一千八百萬元及港幣四十一億九千三百萬元。較去年分別減少17%及46%，主要由於去年和生圍項目公司股權轉讓，而錄得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所致。

集團本年度推出多個位於市區之項目，包括啟德「The Henley（第1期及第3期）」、鴨脷洲「逸南」、鰂魚涌「The Holborn」及半山「Caine Hill」。當中「Caine Hill」推售反應熱烈，截至年終結算日，已推出之住宅單位逾84%經已售出。至於位於新界之元朗「尚悅·天城」，以及由旗下聯營公司香港小輪（集團）有限公司發展之屯門「帝御·嵐天」（「帝御」的第3期），亦於本年度開售。各項目之銷情均相當理想。連同繼續推售原有已開售項目，以及出售其他物業（包括車位），集團於截至二零二一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一百四十一億九千一百萬元，較去年增加77%。



李家誠博士
金紫荊星章，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



Caine Hill (半山 - 香港) (效果圖)

於二零二一年十二月底，未入賬之自佔合約銷售總額約為港幣一百三十四億一千四百萬元。當中約港幣一百零八億七千二百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二二年入賬。

本年度結束後，集團於二零二二年一月推出長沙灣「映築」銷售。該項目在本地新一波疫情爆發下仍錄得理想銷情，已推出之住宅單位已近乎全部售罄。

物業發展

本年度內，集團以港幣五百零八億元，投得珍貴之中環新海濱三號用地（內地段第9088號）。該項目將分兩期發展成為總樓面面積達一百六十萬平方呎之綜合物業，另有逾三十萬平方呎綠化休憩空間供公眾使用。兩期分別預計於二零二七年及二零三二年建成。屆時將繼「國際金融中心」及「The Henderson」後，成為本港核心商業區另一世界級矚目的地標。

此外，集團亦以港幣八十一億八千九百萬元，投得市區重建局位於土瓜灣庇利街/榮光街之發展項目。根據及後於二零二二年二月訂立之股東協議，該項目將與Empire Development Hong Kong (BVI) Limited及希慎興業有限公司共同發展，建成後可提供樓面面積合共逾七十萬平方呎之住宅單位、商業物業及公共停車場。集團持有該合作項目50%權益。

集團在市區舊樓重建項目方面（包括從市區重建局投得之項目），已購入全部及八成以上權益之自佔樓面面積合共約三百八十五萬平方呎，另有約六十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥作二零二二年開售計劃。

集團透過不同途徑補充在本港之土地儲備。除部份作出租用途外，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) 可於二零二二年銷售之樓面			
1.	已開售主要發展項目之尚餘未售出單位 (表一)	0.9	
2.	擬於二零二二年開售之項目 (表二)	2.3	
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)	2.9	預計大部份可於二零二三年至二零二四年開售或出租
4.2	已購八成或以上業權 (表四)	0.9	預計大部份可於二零二四年至二零二六年開售
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 The Henderson	0.5	擬完成發展後持作收租物業
6.	中環新海濱三號用地 (內地段第9088號)	1.6	擬完成發展後持作收租物業
小計：		7.4	
以上(甲)及(乙)類項目之總計：		10.6	
(丙) 新界主要發展中項目			
	— 粉嶺北	3.5	(註二)
	— 粉嶺北粉嶺上水市地段第262號 (第2及第3期)	0.4	(註三)
	— 古洞粉嶺上水市地段第263號	0.3	(註三)
	— 其他	0.4	(註二)
小計：		4.6	
(甲)至(丙)類項目之總計：		15.2	

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等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	於二零二一年十二月三十一日			
			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. The Henley (The Henley 第1及第3期) 啟德沐泰街7號 (前稱啟德新九龍內地段 第6565號項目)	654,602 (註一)	商住	437	221,767	100.00	221,767
2. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段88號	555,399	住宅	147	161,629	100.00	161,629
3. The Holborn 鯽魚涌筲箕灣道1號	132,363	住宅	343	90,287	100.00	90,287
4. 利奧坊·曦岸 旺角福澤街38號	180,427	商住	86	26,435	100.00	26,435
5. Caine Hill 半山堅道73號	64,116	商住	108	26,137	100.00	26,137
6. 帝滙豪庭 半山區西部 羅便臣道23號	156,900 (註二)	住宅	28	47,203	50.00 (註二)	23,602
7. 利奧坊·凱岸 旺角嘉善街18號	176,256	商住	57	17,179	100.00	17,179
8. 迎海 (第1至第5期) 馬鞍山烏溪沙路8號	2,950,640	商住	7	20,148	59.00	11,887
9. 本木 尖沙咀德成街2號	89,527	商住	24	11,685	100.00	11,685
10. 逸南 鴨脷洲大街71號	40,318	商住	52	10,573	100.00	10,573
11. 帝御 (第1至第3期) 屯門青山公路一 青山灣段8號	663,062	住宅	40	29,114	16.71	4,865
12. 尚悅·天城 元朗屏健里8號	27,868	住宅	2	3,602	100.00	3,602

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二一年十二月三十一日			
			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. 南津•迎岸 香港仔田灣街12號	37,550	商住	14	3,443	100.00	3,443
14. 家壹 長沙灣元州街342-356號	79,903	商住	9	3,253	100.00	3,253
15. 藝里坊•2號 西營盤忠正街1號	90,102	商住	13	2,877	100.00	2,877
16. The Richmond 半山區西部 羅便臣道62C號	33,678	商住	5	2,328	100.00	2,328
17. 君豪峰 鯗魚涌英皇道856號	177,814	商住	8	2,282	100.00	2,282
18. 啟岸 紅磡馬頭圍道63號	207,254	商住	5	2,125	100.00	2,125
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	75,693 (註三)	100.00	75,693 (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)
23. 創匯國際中心 長沙灣永康街79號	172,113	寫字樓	不適用	50,623 (註三)	100.00	50,623 (註三)
		合共：	1,387 (註四)	918,498		862,387

註一：此乃整個項目之總樓面面積。

註二：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。

註三：為寫字樓、工業或商舖面積。

註四：上述一千三百八十七個待售住宅單位，當中八百四十四個住宅單位於二零二一年十二月三十一日已落成，並取得入伙紙。

董事局主席報告

(表二) 擬於二零二二年開售之項目

如無因疫情影響或其他不可預見之阻延，下列項目將於二零二二年發售：

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. 映築 長沙灣青山道233號 (已於二零二二年一月開售)	159,748	商住	318 (註一)	105,659 (註一及二)	100.00	105,659 (註一及二)
2. 啟德新九龍內地段 第6562號 (註三)	397,967	住宅	740	397,967	100.00	397,967
3. 啟德新九龍內地段 第6554號 (註三)	1,205,015	商住	2,062	1,076,732	30.00	323,020
4. 粉嶺北粉嶺上水市地段 第262號(第1期) (註三)	612,477 (註四)	住宅	603	235,783	100.00	235,783
5. 啟德新九龍內地段 第6576號 (註三)	722,054	住宅	1,590	722,054	30.00	216,616
6. 旺角深旺道5號 (前稱旺角角祥街 25-29號項目)	242,518	商住	614	202,147	100.00	202,147
7. The Henley (The Henley 第2期) 啟德沐泰街7號 (前稱啟德新九龍內地段 第6565號項目)	654,602 (註四)	商住	301	179,559	100.00	179,559
8. 啟德新九龍內地段 第6574號 (註三)	574,587	住宅	1,219	574,587	29.30	168,354
9. 啟德新九龍內地段 第6552號 (註三)	641,160	商住	566	619,330	18.00	111,479
10. 紅磡機利士南路30-44號/ 必嘉街75-77號	120,752	商住	324	101,019	100.00	101,019
11. 紅磡黃埔街23-37號/ 必嘉街79-81號	108,817	商住	280	91,427	100.00	91,427

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)
12. 紅磡機利士南路46-50號/ 黃埔街39-41號/ 寶其利街12A-22A 號	107,973	商住	278	90,142	100.00	90,142
13. 深水埗通州街280號 (註三)	144,345	商住	262 (註一)	97,845 (註一)	33.41	32,690 (註一)
		合共：	9,157	4,494,251		2,255,862

註一：為集團於該市區重建局項目所佔部份。

註二：為住宅實用面積。

註三：尚待取得預售樓花同意書。

註四：此乃整個項目之總樓面面積。

(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	3,981,712	22.80	907,830
2. 香港山頂盧吉道29A 號	23,653	11,703	100.00	11,703
合共：	832,051	3,993,415		919,533

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，有二十五個已購入八成以至全部業權，以屋宇署批則或政府目前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)	52,453	306,850			306,850
2. 半山羅便臣道88號	10,361	51,805			51,805
3. 半山羅便臣道94-100號	12,160	60,800			60,800
4. 半山羅便臣道105號	27,530	126,638			126,638
5. 半山伊利近街33-47A號	13,252	105,332			105,332
6. 半山樓梯臺1-4號	2,859	13,907			13,907
7. 半山麥當勞道63號			3,155	13,251	13,251
8. 灣仔活道13-21號及永祥街22-30號	6,392	51,068	2,208	19,722	70,790
9. 大坑新村街9-13號			2,019	18,171	18,171
10. 大坑新村街17-25號			4,497	40,473	40,473
11. 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
12. 香港仔田灣街4-6號			1,740	14,790	14,790
13. 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：	129,957	758,475	58,629	293,883	1,052,358

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*		自估合共樓面面積(平方呎)	
	地盤面積(平方呎)	預計未來重建後之自估樓面面積(平方呎)	地盤面積(平方呎)	預計未來重建後之自估樓面面積(平方呎)		
九龍及新界						
14. 尖沙咀金巴利道16號 (香檳大廈B座)			12,283	147,396	147,396	
15. 大角咀嘉善街、博文街、 萬安街及大角咀道一帶之項目	16,060	144,410	15,745	141,705	286,115 (註一)	
16. 深水埗西洋菜北街456-466號及 黃竹街50-56A號	22,889	205,890			205,890	
17. 石硤尾巴域街1-27號、 南昌街202-220號及 耀東街1-14號	45,525	409,725			409,725	
18. 紅磡機利士南路、必嘉街及 黃埔街一帶之項目	75,339	688,034			688,034 (註二)	
19. 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	10,196	91,764	32,310	282,591	374,355	
20. 土瓜灣庇利街/榮光街 發展項目 (透過市區重建局投得， 集團佔該項目50%權益)	79,718	358,731			358,731	
21. 何文田自由道4號			4,882	39,933	39,933	
22. 長沙灣永隆街11-19號 (註三)	6,510	58,300			58,300	
23. 九龍城福佬村道67-83號 (註三)	10,954	92,425			92,425	
24. 九龍城南角道4-24號 (集團佔該項目76.468%權益)	13,113	89,559			89,559	
25. 大埔美新里3號	7,976	43,220			43,220	
	小計：	288,280	2,182,058	65,220	611,625	2,793,683
	合共：	418,237	2,940,533	123,849	905,508	3,846,041

* 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」)及擬於二零二二年開售之深旺道項目，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，並擬於二零二二年開售總樓面面積合共約三十四萬平方呎之三項項目。

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

集團另有二十七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十九萬平方呎，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，自佔樓面面積約為六十三萬平方呎。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

集團於本年度以港幣五百零八億元，投得鄰近「國際金融中心」之中環新海濱三號用地（內地段第9088號）。政府在審議過程中，除價錢外，同樣注重各標書所推出之設計方案。集團以「橋」作為整個發展項目之設計概念，提出透過該項目建設一個世界級地標，加強中環核心地帶與海濱之連接，同時提供大量綠化及公共空間。此設計方案注重與周邊環境融合，亦令海濱更添朝氣活力，因而獲得標書評審當局至高之滿分。該項目可建樓面面積合共為一百六十萬平方呎，將分兩期發展。當中第一期將於二零二七年建成，可提供約二十七萬平方呎寫字樓樓面、三十四萬平方呎多用途空間，以及九百個車位。第二期則於二零三二年完成，將提供約三十九萬平方呎寫字樓樓面、六十萬平方呎零售空間，以及連接港鐵中環站之地下通道。此外，該項目提供超過三十萬平方呎之公眾休憩綠化空間，由中環核心地帶一直延伸至海濱。加上一個六層高室內水族館，以及設有天星小輪舊鐘樓之文娛廣場等多項特色設施，



中環新海濱三號用地（中環－香港）（效果圖）

該項目日後建成定必成為市民匯聚消閒之好去處。集團將持有該矚目地標作收租及長遠投資用途。連同鄰近之「國際金融中心」，以及將於二零二三年落成之「The Henderson」，集團在中環核心地帶之自佔收租物業樓面面積將擴展至約三百三十萬平方呎，令集團於本港核心商業區之地位進一步提升。

此外，集團亦以港幣八十一億八千九百萬元，投得市區重建局位於土瓜灣庇利街/榮光街之發展項目。根據及後於二零二二年二月訂立之股東協議，該項目將與Empire Development Hong Kong (BVI) Limited及希慎興業有限公司共同發展，建成後可提供樓面面積合共逾七十萬平方呎之住宅單位、商業物業及公共停車場。集團持有該合作項目50%權益，預期可與集團於區內之其他重建項目帶來協同效應，提升整個東九龍區之宜居性，達至可持續發展。

新增項目之詳情總括如下：

地點	地契屆滿年期	地盤面積(平方呎)	集團所佔權益(%)	預計自佔樓面面積(平方呎)	自佔地價(港幣百萬元)
1. 中環新海濱三號用地(內地段第9088號)	二零七一年	516,312	100.00	1,614,585	50,800.0
2. 土瓜灣庇利街/榮光街發展項目	二零七一年	79,718	50.00	358,731	4,094.5
合共：				1,973,316	54,894.5

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千五百四十萬平方呎，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)	14.3
主要已開售項目可售尚餘樓面	0.9
小計：	15.2
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	10.2
合共：	25.4

註：當中包括粉嶺北及其他項目，其自佔可發展面積合共約三百九十萬平方呎，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，可於二零二三年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百八十五萬平方呎。

集團本年度完成收購多個發展項目之全部業權。此外，透過與毗鄰物業合作，令現在位於九龍城南角道之地盤面積擴大。至於集團佔22.8%權益之油塘灣商住項目，現正待政府重新計算補地價金額。該臨海項目預計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四十五萬平方呎新界土地。然而，集團於錦田、唐人新村及藍地所擁有約十四萬平方呎土地，被政府以現金補償方式合共約港幣一億一千四百萬元，收回作公共用途。集團於二零二一年十二月底，計及被收回土地及土地儲備調整後，所持有之新界土地儲備已擴展至約四千四百九十萬平方呎，為本港擁有最多新界土地之發展商：

以地區劃分	自佔土地面積 (百萬平方呎)
元朗區	25.6
北區	12.3
屯門區	3.6
大埔區及其他	3.4
合共：	44.9

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，並獲政府接納作進一步處理。按照政府最新之作業備考1/2022，所有原址換地之申請最遲必須於二零二三年六月三十日前完成。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。政府在施政報告內表示將推出標準補地價數，以加快農地改作住宅用途，預計在二零二二年上半年推出，初期將適用於粉嶺北發展區。

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，亦先後公佈落實《元朗南發展計劃》以及《錦田南發展計劃》。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。集團現於區內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「補地價仲裁先導計劃」已延長至二零二二年十月，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。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」，政府已於二零二零年公佈「土地共享先導計劃」的執行框架及具體的準則，而集團為了配合政府政策及紓緩市民對房屋的殷切需求，經集團詳細研究所持有之新界土地後，已於二零二一年八月初聯同另一家發展商共同向有關當局提交此計劃之申請。項目所在地點位於大埔林村，佔地約二百萬平方呎或19.3公頃，即稍大於香港維多利亞公園的土地面積，項目建議提供合共一萬二千一百二十個住宅單位，其中七成單位（八千四百八十四伙）將供政府作公營房屋發展，而餘下三成單位（三千六百三十六伙）則作私人房屋發展及出售之用。若申請順利獲批，估計於二零三一年或之前可入伙。集團期望透過參與此計劃能善用有關之土地資源及加快釋放其潛在價值。

政府在二零二一年發表之施政報告中提出發展「北部都會區」之龐大計劃，估計對未來香港整體以至範圍內之土地前景有重大影響，集團將留意其發展情況並積極配合。

收租物業

二零二一年下半年，香港疫情短暫穩定，本地生產總值因此扭轉過去兩年之跌勢，轉為錄得按年實質增長達6.4%。此外，儘管訪港旅遊業仍陷於停頓，隨著政府於二零二一年年初推行大規模疫苗接種計劃並放寬部份社交距離措施，加上及後推出消費券計劃，本港居民之消費活動一度恢復，令香港零售業整體總銷貨價值較去年增長8.1%。

集團本年度在香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4%至港幣六十五億三千四百萬元，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）則較去年下跌9%至港幣四十五億五千六百萬元。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較去年下跌8%至港幣十八億一千八百萬元（二零二零年：港幣十九億六千七百萬元）。租金收入下跌主要由於二零二零年疫情爆發後向部份受影響租戶所提供之租金寬減，需作出攤銷，以及續租之租金受壓所致。

集團主要收租物業於二零二一年十二月三十一日之平均出租率為95%。

董事局主席報告

由於啟德「The Henley」以及多個「The H Collection」項目（包括「啟岸」、「利奧坊·曦岸」、「藝里坊·2號」、「本木」、「家壹」及「The Richmond」）之基座商場於本年度內建成並作收租之用，令集團於二零二一年十二月底，在本港之自佔已建成收租物業組合擴展至約九百七十萬平方呎，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	5.4	56
寫字樓	3.5	36
工業	0.4	4
住宅及套房酒店	0.4	4
總計：	9.7	100

以區域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.5	26
九龍	3.3	34
新界	3.9	40
總計：	9.7	100

此外，集團持有約八千三百個自佔泊車位亦為另一租金收入來源。

零售物業組合

本年度，集團主要購物商場（除部份正進行翻新或租戶組合重整外）之整體出租率較去年有所回升。

各商場除經常進行設施提升以維持競爭優勢外，集團亦緊貼市場脈搏，推出多項嶄新商場推廣活動，務求為顧客帶來更豐富之購物體驗。例如，奧運會向為舉世矚目之盛事，而本港運動員於今屆東京奧運會取得歷史佳績，令公眾對運動更感興趣。為推動本港體育發展，集團與香港體育學院攜手於將軍澳 MCP Central 及 MCP Discovery（新都城中心二期及三期）合辦一系列以體育為主題之活動。當中包括舉辦多場由奧運獎牌得主及精英運動員主講之分享會，而商場內亦設有單車、劍擊、滑浪風帆及賽艇四大運動項目訓練專區，供顧客體驗運動員所用之各項專業訓練裝備。整項活動深受公眾歡迎，並且吸引傳媒廣泛報導，令商場客流量進一步提升。此外，集團繼續運用線上及線下平台，全方面進行市場推廣。



恒基地產 The Henderson 由「扎哈·哈迪德建築事務所」設計
效果圖由 Cosmocube 製作



H Zentre (尖沙咀 - 香港)

當中「H·COINS」綜合會員獎賞計劃於本年度成功招募逾萬名新會員，並在促銷推廣活動中錄得逾二百萬宗交易。

至於以醫療健康為主題，配以餐飲及零售設施之「H Zentre」，同樣表現理想。多個高級食府在充滿挑戰之市場環境下，進駐該優質商廈。加上現有醫務租戶「仁安醫院」亦擴充其租賃樓面，令該項目之出租率有所提升。一眾頂尖食肆及醫療服務機構正籌劃於二零二二年內開業，將加強該物業於尖沙咀商業區內之獨特位置。

寫字樓物業組合

本港寫字樓租金下調有所緩和，加上集團及早因應疫情作出相應部署，集團位於香港島之優質寫字樓物業，如中環核心商業區之「國際金融中心」及北角「友邦廣場」，於本年度維持高出租率以及理想之租金水平。至於

北角「港匯東」及灣仔「208 JOHNSTON」兩幢新建寫字樓項目，備受多家注重質素之企業歡迎，出租率較去年有所提升。集團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」，出租率維持良好。

集團位於中環美利道之貴重商業用地，正動工興建成為樓面面積達四十六萬五千平方呎之超甲級商廈—「The Henderson」。該項矚目地標由舉世知名「扎哈·哈迪德建築事務所」(Zaha Hadid Architects) 以紫荊花蕾作為設計藍本，揉合頂尖建築技術以及多項先進設施，預計可於二零二三年建成。「The Henderson」至今已取得香港綠色建築議會、WELL 健康建築標準，以及領先能源與環境設計 (LEED) 等多個專業團體之至高白金級別前期認證。而繼早前獲得國際領導拍賣行「佳士得」成為該物業首個主要租戶，並租用約五萬平方呎樓面作其亞太區新總部後，多個頂級金融機構及企業亦表示有意承租。招租活動將於二零二二年全面啟動。



國際金融中心商場 (中環 - 香港)

建築

本年度，本港建造業繼續受熟練工人短缺及建材成本上漲困擾。集團建築部有見及此，繼續採用「裝配式設計」(DfMA) 預製工程組件，近期亦引入「機電製備合成法技術」(MiMEP)。部份機電組件日後將預先組合，以縮短在工地上之安裝時間。此舉可減省損耗以及工地人手，從而令品質及成本效益得以提升。此外，由集團研發並取得專利之「自發泡可剝離保護塗層及其製備與應用方法」，已成功應用於保護大廈幕牆。集團將繼續研發新物料及建築技術，務求令建築質素進一步提升。

優秀之建築團隊為發展每項物業之成功關鍵，集團因此對其地盤工業安全至為關注。本年度，集團之建築工程意外率遠低於同業，而獲得香港建造商會「積極推動安全獎」。

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 (%)	自佔樓面 面積 (平方呎)
1. The Henley (The Henley 第1-3期) 啟德沐泰街7號 (前稱啟德新九龍內地段 第6565號項目)	121,224	654,602	商住	100.00	654,602
2. 啟岸 紅磡馬頭圍道63號	23,031	207,254	商住	100.00	207,254
3. 利奧坊·曦岸 旺角福澤街38號	20,114	180,427	商住	100.00	180,427
4. 藝里坊·2號 西營盤忠正街1號	7,858	90,102	商住	100.00	90,102
5. 本木 尖沙咀德成街2號	10,614	89,527	商住	100.00	89,527
6. 家壹 長沙灣元州街342-356號	9,157	79,903	商住	100.00	79,903
7. The Richmond 半山區西部 羅便臣道62C號	3,855	33,678	商住	100.00	33,678
				總計：	1,335,493

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」）、偉邦物業管理有限公司（「偉邦」）、尊家物業有限公司（專為集團「The H Collection」市區精品住宅提供服務）及冠威管理有限公司，於業界享有領導地位，並在本港合共管理約七萬九千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。

物業管理成員公司在疫情下，透過培育更多人才，加強管理，繼續提升其服務水平。例如，物業管理成員公司向受疫情影響而被裁減之空中服務員，提供合適就業職位，以及連串專業培訓。同時亦採納一個符合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ISO 45001（職業安全健康管理體系）之綜合管理系統，以確保所提供之服務，以至其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。

公益服務方面，物業管理成員繼續以《革新年》為主題，積極推動變革創新。自疫情爆發以來所推出多項支援措施，如向基層市民派發防疫物資，備受各界認同，因此獲得香港社會服務聯會「商界展關懷15年Plus」，以及星島日報「疫境同行榮譽大獎」等多項嘉許。至於其義工服務團隊亦15度贏得政府社會福利署「最高服務時數獎冠軍 — 榮譽獎」最高榮銜。

中國內地

本年度，中央政府堅持「房住不炒」之主基調，而各地亦繼續「因城施策」，配合調控政策穩定房價。然而，在「三道紅線」及融資規限下，促使部份內地房地產企業「去槓桿」，市場信心因而受影響，交投上漲之勢被遏制而下行，各地區樓市表現分化加劇，房價呈現不同程度回落，然而剛改需求仍為市場主流。土地市場方面，上半年交投仍然活躍，個別主要城市更經常錄得高價成交。下半年調控政策不斷加劇，借貸持續收緊，投地較為審慎。頻仍出現流標流拍及底價成交。

董事局主席報告

本年度建成以下發展項目：

項目名稱	用途	集團所佔權益 (%)	自估樓面面積 (百萬平方呎)
1. 北京「祥雲賦」	住宅	24.5	0.26
2. 廣州「央璽」2期	住宅	18	0.16
3. 廣州「潤悅」	住宅及商業	10	0.11
4. 長沙「恒基旭輝湖山賦」1-5期	住宅、商業及學校	50	1.92
5. 成都「成都環貿廣場」商場1期	商業	30	0.07
6. 合肥「旭恒花園」1期	住宅	50	0.46
7. 南京「玲瓏翠谷」3期	住宅及商業	50	0.17
8. 西安「御錦城」2P2期、2R3期、3K2期及3R4期	住宅、商業及學校	50	1.21
9. 宜興「恒基·譽瓏湖濱」F地塊2B期及3期	住宅及學校	50	0.79
總計：			5.15

集團於內地作出以下策略：

物業投資：集團主力發展甲級寫字樓商業項目。當中位於廣州越秀區之「星寰國際商業中心」，兩幢樓面面積合共約九十七萬平方呎甲級辦公大樓已於二零二零年建成，成為該區的新地標，租戶已陸續進駐。而其裙樓約八十萬平方呎之購物商場，則剛於二零二二年一月竣工，與租戶之洽商及簽約正積極進行中。至於位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」，亦計劃於二零二二年上半年落成，正在致力拓商，反應亦甚理想。隨著新項目相繼落成，集團租金收入在進一步提升。集團將繼續於主要城市之核心地段，物色優質投資物業組合。

物業發展：集團聚焦於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新開發機遇。集團與內地房地產開發商之合作項目，藉集團品牌信譽、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，達到較預期更大效益。年度內集團與內地房地產開發商之合作發展住宅項目有所增加。

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) 一幅位於成都市溫江區之商住用地：該幅面積約二百零二萬平方呎之土地，以人民幣約二十八億一千一百萬元購入，可建總樓面面積約五百六十萬平方呎。
- (2) 一幅位於佛山市禪城區之商住用地：該幅面積約五十萬零八千平方呎之土地，以人民幣約十四億三千九百萬元購入，可建總樓面面積約一百四十一萬平方呎。
- (3) 一幅位於天津市東麗區之住宅及服務設施用地：該幅面積約一百零六萬平方呎之土地，以人民幣約二十一億九千四百萬元購入，可建總樓面面積約一百八十九萬平方呎。
- (4) 一幅位於重慶市渝北區之住宅用地：該幅面積約一百一十一萬平方呎之土地，以人民幣約十九億元購入，可建總樓面面積約一百六十六萬平方呎。
- (5) 一幅位於成都市新津區之住宅用地：該幅面積約六十八萬四千平方呎之土地，以人民幣約六億二千九百萬元購入，可建總樓面面積約一百零三萬平方呎。

(6) 一幅位於武漢市東西湖區之住宅用地：該幅面積約四十八萬平方呎之土地，以人民幣約十七億七千七百萬元購入，可建總樓面面積約一百四十萬平方呎。

(7) 一幅位於東莞市石碣鎮之商住用地：該幅面積約二十八萬平方呎之土地，以人民幣約九億三千五百萬元購入，可建總樓面面積約八十六萬平方呎。

(8) 一個位於石家莊市主城區項目：集團以人民幣十四億元向獨立第三方購入50%權益。有關項目佔地約二百二十三萬平方呎，可建總樓面面積約五百二十五萬平方呎。

(二) 集團亦與旭輝及南山控股有限公司(「南山」)通過各自屬下之子公司, 共同合作開發一幅位於蘇州市相城區之住宅用地。集團持有該項目34.5%權益。該幅面積約四十九萬平方呎之土地，以人民幣約五億四千七百萬元購入，可建總樓面面積約五十一萬六千平方呎。

(三) 集團另以人民幣十億元, 向旭輝和其他股東取得廣州市南沙區一個商住項目之25%權益。有關項目佔地約五十八萬平方呎, 可建總樓面面積約三百七十八萬平方呎。

集團於二零二一年十二月三十一日, 除有自佔樓面面積約一百二十萬平方呎之存貨外, 於二十個城市另有可供發展之土地儲備, 合共自佔樓面面積約三千五百七十萬平方呎, 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

	集團自估可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市	
北京	0.81
上海	3.39
廣州	3.58
深圳	0.21
	小計：
	7.99
二線城市	
長沙	1.45
成都	7.79
重慶	0.83
東莞	0.43
佛山	0.71
合肥	0.23
南京	0.02
瀋陽	4.45
石家莊	2.63
蘇州	1.84
天津	0.95
武漢	0.70
廈門	0.34
西安	4.65
徐州	0.62
宜興	0.04
	小計：
	27.68
	總計：
	35.67

* 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	25.88	73
寫字樓	5.10	14
商業	3.83	11
其他(包括會所、學校及社區設施)	0.86	2
	總計：	100
	35.67	

物業銷售

由於預售物業於本年度竣工交付較去年為少，於本年度財務報表中入賬之應佔內地物業銷售營業額，以及應佔稅前盈利分別約為港幣六十八億零九百萬元及港幣十六億零三百萬元，較去年分別減少4%及16%。

集團本年度錄得之自佔合約銷售總額約港幣九十九億四千九百萬元，而售出自佔樓面面積約為四百九十萬平方呎，較去年分別增加56%及23%，其中廈門「鉞悅五緣灣上庭」、西安「御錦城」、長沙「恒基旭輝湖山賦」、成都「江與山府」以及蘇州「水漾花城」及「溪里雅苑」等為主要銷售項目。

於二零二一年十二月底，未入賬之自佔合約銷售總額約為港幣一百四十億三千萬元。當中約港幣一百一十九億三千七百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二二年入賬。

收租物業

合作項目「成都環貿廣場」之商場第一期於本年度竣工建成。令集團於二零二一年十二月底，在內地之自佔已建成收租物業組合增加至約八百一十萬平方呎，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	2.4	30
寫字樓	5.7	70
總計：	8.1	100

以地域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
北京	2.2	27
上海	3.7	46
廣州	1.6	20
其他	0.6	7
總計：	8.1	100

集團本年度應佔租金總收入較去年增加15%至港幣二十億九千七百萬元，而應佔稅前租金淨收入亦較去年增加11%至港幣十六億二千六百萬元，主要由於人民幣兌港元按年升值約7%，以及新近建成之投資物業（當中包括於二零二零年六月建成之廣州「星寰國際商業中心」辦公樓）帶來租金貢獻所致。



星揚西岸中心 (上海市)

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」，於二零二一年十二月底出租率逾97%。該項目於本年度榮獲「英國皇家特許測量師學會」頒發「2021年度可持續發展成就」優秀獎，以及「住房和城鄉建設部科技與產業化發展中心」頒發「二星級綠色建築標識證書」，充份體現其卓越之樓宇質素及物業管理。此外，為慶祝該項目落成十周年，本年度舉辦多項別具創意之活動，當中包括與內地著名音樂機構「摩登天空」合辦線上音樂會。

在上海市，位於南京西路之「六八八廣場」，於本年度同樣獲得「英國皇家特許測量師學會」頒發「2021年度可持續發展成就」入圍獎。該項目於二零二一年十二月底出租率逾97%。位於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，設施提升工程快將完成，物業質素改善，帶動二零二一年十二月底出租率上升至96%。至於鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，於二零二一年十二月底出租率為93%，並於本年度內成功與「Apple store」續租，預計該主要租戶可持續為商場帶來更多人流及租金貢獻。此外，在建之「星揚西岸中心」招租反應亦理想。該項目

座落於徐匯濱江發展區，一期項目與龍耀路地鐵站連接，當中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。多家跨國企業如「洛克威爾」、「聯邦快遞」、「聯實建築工程」及「國付寶」等已落實進駐。其二十萬平方呎之商場亦成功引入多間特色餐飲品牌，為客群提供更多元化之用餐選擇。至於二期項目則可額外提供辦公樓及商場樓面合共約一百萬平方呎，其中辦公樓已獲兩家國際知名汽車集團「寶馬」及「北極星」落實承租。整項「星揚西岸中心」預計可於二零二二年上半年建成。

在廣州市，位於越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連之綜合發展項目－「星寰國際商業中心」，當中兩幢樓面面積合共達九十七萬平方呎之甲級辦公大樓，自二零二零年六月建成後，招租反應一直理想。多家知名跨國公司及本地企業經已進駐，而「匈牙利駐廣州總領事館」、「DHL」及「交通銀行」近期亦已落實承租。至於其八十萬平方呎之購物商場，將發展成為匯集零售、餐飲，以至消閒娛樂等一站式功能之新地標，集團正積極引入多個國際零售品牌及特色餐廳，務求為顧客帶來更多元化之購物消閒體驗。該商場剛於二零二二年一月建成，將為集團之租金增長增添動力。此外，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，日常運作一度因當地新一波疫情於二零二一年第二季度爆發而備受影響。隨著集團適時推出有利之應對措施，其客流量以及租戶營業額自二零二一年下半年起已逐步回升。

物業管理

集團在二零一八年九月於上海成立「上海星卓物業管理有限公司」（「星卓」），秉承集團一貫高端商業服務之管理理念，星卓已接管上海「六八八廣場」、「恒基名人商業大廈」、「環智國際大廈」及北京「環球金融中心」，年底星卓所管理之商場及寫字樓樓面面積擴展至約五百四十萬平方呎，另有車位二千個。為確保所管理之商業項目享有最優質的物業管理服務，星卓採納符合ISO 9001（品質管理體系）、ISO 14001（環境管理體系）及OHSAS 18001（職業安全健康管理體系）之綜合管理系統已在「六八八廣場」、「恒基名人商業大廈」及新接管項目「環智國際大廈」實行，並為其上海管理項目「恒基名人商業中心」建立HCMS（衛生控制管理體系），而「六八八廣場」也通過IWBI認證WELL Health-Safety Rating（健康安全評價準則）。星卓將繼續採納各類優質認證體系，並致力貫徹注重品質、健康、安全及環保等要素。同時，星卓也將加快推動未來對集團所有內地商業項目的接管計劃，為集團提供標準化、專業化、智慧化、效率化管理，提升集團資產價值及服務質素。

本年度，北京「環球金融中心」榮獲由住建部科技與產業化發展中心頒發的「二星級綠色建築標識證書」及獲「英國皇家特許測量師學會」頒發的中國「2021年度可持續發展成就」優秀獎。而上海「六八八廣場」亦獲得中國「2021年度可持續發展成就」入圍獎。可見集團於內地項目推動綠色、低碳、環保方面的可持續發展和管理，獲得內地及國際性的廣泛認可。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零二一年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣三千四百萬元，較去年度減少港幣九千三百萬元或73%。盈利下跌主要由於本年度內，並未有如去年取得香港政府「保就業」計劃之工資補貼及業主之租金寬免合共約港幣七千四百萬元，以及因社交距離措施放寬令顧客對恒發超級市場之食品及日常用品需求下降所致。

恒發業務主要透過以下兩家全資附屬公司營運：

(i) Citistore (Hong Kong) Limited — 經營五間名為「千色Citistore」之百貨公司及五間名為「C生活」之實用家品專賣店（以下統稱「千色Citistore」）；以及(ii) Unicorn Stores (HK) Limited — 經營兩間名為「APITA」或「UNY」附設超級市場之百貨公司，及兩間名為「UNY」之超級市場（以下統稱「Unicorn」）。

（一）千色 Citistore

千色 Citistore 於本年度對其店舖網絡作出策略性調整，當中千色 Citistore 大角咀店已於二零二一年六月底結業。此外，五間名為「C生活」之實用家品專賣店相繼開業，而每間千色 Citistore 百貨公司內亦設有「C生活」專櫃。

本年度內，雖然銷售自營貨品之毛利增加港幣二百萬元，加上特許及寄售專櫃之佣金總收入亦增加港幣八百萬元，千色 Citistore 稅後盈利貢獻仍較去年減少港幣二千一百萬元或22%至港幣七千三百萬元。盈利減少主要由於未有如去年取得政府「保就業」計劃之工資補貼及業主之租金寬免（除稅後）合共約港幣五千一百萬元所致。

（二）Unicorn

於二零二一年十一月，一間全新之「UNY」日式超級市場於將軍澳 MCP Central（新都城中心二期）開業。該公司全新之網上商店，以及全新之「CU APP」客戶關係管理計劃亦同於二零二一年十一月推出。

由於超市貨品之需求有所下跌，加上增添 UNY 元朗店及 UNY 將軍澳店而令經營開支上升，Unicorn 於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得稅後虧損港幣三千四百萬元。相比去年則有稅後盈利港幣三千三百萬元，當中包括政府「保就業」計劃所提供工資補貼港幣二千二百萬元。

恒發一直致力整合千色 Citistore 及 Unicorn 之業務，務求令運作上取得更佳之協同效應及改善效率。例如，繼 Unicorn 成功推出「CU APP」後，千色 Citistore 旗下之「Citi-Fun」會員積分獎賞計劃，近期亦已轉為「CU APP」。恒發將透過此一站式獎賞計劃作跨品牌宣傳推廣，加強與客戶溝通聯繫以推動業績增長。此外，全新之中央分發中心預計可於二零二二年上半年全面投入運作。該中心佔地五萬八千五百平方呎，將整合千色 Citistore 及 Unicorn 之倉儲及物流工序。連同兩者在採購方面亦加強合作，恒發整體競爭力及成本效益可望進一步提升。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

美麗華截至二零二一年十二月三十一日止財政年度收入為港幣十二億四千七百萬元，較去年跌5.1%（二零二零年：港幣十三億一千五百萬元），股東應佔溢利為港幣三億三千萬元（二零二零年：港幣三億零二百萬元），按年上升9.3%。主要因為投資物業公允值減值較去年減少，及其酒店及服務式公寓業務與餐飲業務收入較



Mira Place (尖沙咀 - 香港)

去年上升。股東應佔基礎溢利（未計投資物業公允值淨減少港幣一億一千二百萬元（二零二零年：淨減少港幣一億五千二百萬元）及出售非核心物業之淨收益港幣一千九百萬元（二零二零年：無））按年下跌6.8%至港幣四億二千三百萬元（二零二零年：港幣四億五千四百萬元）。

酒店及服務式公寓業務

酒店及服務式公寓業務於本年度錄得收入港幣二億八千六百萬元，較去年上升41.8%。利息、稅項、折舊及攤銷前利潤（「EBITDA」）為港幣四百六十萬元，去年則為虧損港幣五百三十萬元，轉虧為盈。

美麗華推出各式各樣的本地宅渡假住宿計劃，包括與澳洲政府合作推出「Wonderful Australia」澳洲主題體驗，以及與芬蘭旅遊局及芬蘭航空打造極光體驗主題活動，成功提升The Mira Hong Kong酒店入住率。與此同時，在隔離檢疫需求持續高企的情況下，間月酒店在二零二一年繼續為政府指定檢疫酒店，平均入住率超過70%。

收租業務

美麗華收租業務收入略減至港幣八億一千四百萬元，EBITDA為港幣六億九千七百萬元，較去年分別下跌0.6%及2.2%。整體投資物業賬面值於二零二一年十二月三十一日為港幣一百五十二億元。年內，美麗華繼續因應個別租戶在疫情下對生意的影響提供針對性的紓困措施，支援租戶紓解其經營壓力。同時為提升商場人流及協助商戶提高銷售，美麗華推出各種促銷活動鼓勵消費，包括商場消費回贈優惠、特色週末市集以及各種節日活動。

餐飲業務

美麗華餐飲業務錄得收入港幣一億三千三百萬元，較去年上升11.0%，而EBITDA則為虧損港幣一千零八十八萬元，較去年虧損收窄。有見本地餐飲市場龐大，美麗華於年內關閉兩間餐廳以設計全新的餐飲概念再營運，積極籌備開拓新市場及增加目標客戶群。

旅遊業務

新冠病毒疫情反覆，通關無期，國際旅遊市場仍未有復甦趨勢，美麗華之旅遊業務與業界同樣處於停擺狀態。美麗華旅遊業務錄得收入港幣一千三百五十萬元，較去年收入港幣一億七千三百七十萬元下跌92.2%；而EBITDA則錄得虧損港幣二千三百三十萬元，與去年相若。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

本年度香港中華煤氣主營業務營業稅後溢利為港幣六十八億二千一百萬元，較上年度減少港幣四億一千三百萬元，下降5.7%。由於年內香港中華煤氣報廢及減值部分內地化工廠生產設施、電訊網絡設備，以及為若干已停用之加氣站資產等作出撥備，合共約港幣十五億元，計入此一次性撥備後，香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣五十億一千七百萬元，較上年度減少港幣九億九千萬元，下降16.5%。香港中華煤氣本年度投資港幣八十三億八千七百萬元於生產設施、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

二零二一年全年本港煤氣銷售量約為27,677百萬兆焦耳，較上年度輕微下降1%；而本港爐具銷售量則受惠於疫情放緩帶動新居入伙量增加，較上年度上升8.8%。截至二零二一年底，客戶數目為1,964,937戶，較上年度增加21,160戶，輕微上升1.1%。

內地公用事業業務

香港中華煤氣之附屬公司港華智慧能源有限公司（「港華智慧能源」，前稱港華燃氣有限公司；股份代號：1083）於二零二一年度，未計入可換股債券衍生工具部分之公平值變動之股東應佔稅後溢利為港幣十六億一千二百萬元，較上年度增加約11%。而計入可換股債券衍生工具

部分之公平值變動之股東應佔稅後溢利為港幣十二億五千三百萬元，較上年度減少約13%。於二零二一年十一月，知名私募基金Affinity Equity Partners透過認購新股及可換股債券，向港華智慧能源投資港幣二十八億元。於二零二一年十二月底，香港中華煤氣持有港華智慧能源已發行股份約65.98%。

港華智慧能源位於四川省威遠縣之頁岩氣液化工廠預計於二零二三年年初竣工，屆時將成為西南區域之調峰儲氣基地；入股上海燃氣有限公司（「上海燃氣」）25%股權年內已經完成，可利用上海燃氣經營之兩個液化天然氣（「LNG」）進口基地，為香港中華煤氣屬下企業提供多個氣源保障。港華智慧能源於二零二一年新增四十個項目，分別為三十五個可再生能源項目及五個管道燃氣項目。截至二零二一年年底，項目總數為二百四十四個。

包括港華智慧能源在內，截至二零二一年底香港中華煤氣在內地之城市燃氣項目總數達三百零三個（包括香港中華煤氣屬下企業再投資之城市燃氣項目）（二零二零年底：二百八十二個），二零二一年總售氣量約為三百一十億八千萬立方米，較上年度增長16%，燃氣客戶則增加至約三千五百零三萬戶，增長10%。

香港中華煤氣之智慧能源業務在二零二一年拓展理想，已在二十一個省級地區布局逾一百一十個可再生能源項目，已洽商發展三十二個零碳智慧園區，業務涵蓋多能（冷、熱、電）聯供、光伏、儲能、充換電站、工商客戶綜合能源服務等多個領域，項目公司正相繼成立。

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投產以來經濟效益顯著，並成功與西氣東輸、川氣東送兩大國家級天然氣大動脈互聯互通，計劃總儲量為十一億立方米。該項目為首次由城市燃氣企業組建之天然氣地下儲氣庫。

香港中華煤氣位於河北省唐山市曹妃甸區之LNG接收站儲罐項目進展良好，項目包括兩個共四十萬立方米之儲罐及每年進口一百萬噸LNG之碼頭泊位使用權，合同期五十年。項目將於二零二二年底開始逐步投產。

憑藉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利用項目，每日處理能力為八百噸。目前累計已處理有機廢物逾三十萬噸，生產一千三百萬立方米生物天然氣供園區使用。

在二零二零年，香港中華煤氣於江蘇省常州市之「華衍環境」與當地政府合作積極拓展垃圾焚燒發電、污水處理、餐廚垃圾處理、城市環衛等業務。同年香港中華煤氣收購之安徽省銅陵市餐廚廢物利用項目，以及於二零二一年收購之江蘇省常州市武進區市政污水處理項目，

已累計處理有機廢物逾七萬噸、污水八千萬噸。此外，常州市武進區垃圾轉運業務及垃圾分類收集業務亦已於二零二一年十一月開始營運。

截至二零二一年底，連同港華智慧能源之項目，香港中華煤氣已於二十八個省級地區取得合共五百一十四個項目（包括香港中華煤氣屬下企業再投資之城市燃氣項目）（二零二零年底：四百三十六個），業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游、環保能源、智慧能源、水務、城市廢物處理等。

今年一月，香港中華煤氣與IDG資本宣布成立全國首支以「技術投資+場景賦能」為主題之零碳科技投資基金，總規模為人民幣一百億元，首期募集規模為人民幣五十億元，重點投資可再生能源、儲能、智慧電網、氫能、碳交易及管理等等零碳科技相關創新領域。

新興環保能源業務

香港中華煤氣旗下之易高環保投資有限公司（「易高」）之科研團隊多年來致力於生物質利用領域上之研發，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，兩者皆取得突破性之科研成果。



江蘇省張家港市之氫化植物油廠房

首先是位於江蘇省之項目，利用易高自主專利技術把非食用生物油脂加工轉化為氫化植物油（「HVO」），取得「國際可持續發展與碳認證」（ISCC）並符合歐盟定義下之先進生物燃料，所產之HVO以歐洲市場為主。隨着項目之成功實施及歐洲市場之增長，易高正著手將生產規模進一步提升，並把已成功研發之可持續發展航空燃料（SAF）技術落實生產。

此外，位於河北省唐山市及滄州市之兩個試點項目，皆是利用易高另一套自主專利技術把農林廢物進行水解分離及深加工利用，並逐步建立涵蓋生物質燃料、生物質化學品及生物質材料之產品路線。其中主要產品為纖維素乙醇，乃歐盟定義下其一之先進生物燃料，市場需求十分殷切。

香港中華煤氣於二零二一年底成立了一個全新業務平台EcoCeres, Inc.（怡斯萊），把與生物質利用業務及相關之人才、專利技術、廠房、科研設施及資產集中整合其內，並以此平台引進新投資者共同打造綠色可持續之生物質產業。EcoCeres, Inc.（怡斯萊）於去年十二月及今年二月成功對外融資合共一億零八百萬美元，投資者為Kerogen Capital，一家專注於能源轉型之私募基金。

易高於內蒙古自治區之清潔煤化工業務經過多年之減低碳排放設備改造，已經取得一定成效，新階段之引進廢棄資源代替原料煤之生產計劃已經取得進展，預計二零二三年將可生產高附加值低碳產品供應國內外市場。此外，LNG業務增添了新動力，位於寧夏回族自治區之新工廠已經成功試運轉投產，該工廠利用當地焦爐煤氣為原料生產LNG，除了使焦化廠減低碳排放外，同時為周邊市場提供清潔之車用能源和天然氣下游客戶補充氣源。

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，於二零二一年發行中期票據合共港幣十三億三千九百萬元，年期為三年。截至二零二一年十二月三十一日止，此中期票據發行面值總金額達港幣二百一十億元，年期由三年至四十年不等，息率主要為定息，平均年息2.9%，年期平均為十五年。香港中華煤氣於年內將此計劃更新，而可發行金額則由三十億美元增加至五十億美元。同時，港華智慧能源之附屬公司亦於二零二一年六月份設立新的可發行金額為二十億美元之中期票據發行計劃，並於二零二一年十一月份首次發行了人民幣七億五千萬元三年期及票面年息率3.4%之中期票據。此外，香港中華煤氣截至二零二一年十二月三十一日止，現有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。計及其投資物業港幣七千六百萬元之重估收益後，香港小輪截至二零二一年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣一億一千八百萬元，比對二零二零年同期之除稅後綜合溢利，增加345%。

地產發展及投資業務

於二零二一年，香港小輪商舖毛租金收入約港幣一億六百萬元。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97%及89%。「港灣豪庭」及「逸峯廣場」之出租率分別為84%及99%。



帝御（屯門－香港）（效果圖）

「帝御」（屯門青山公路－青山灣段8號）發展項目

香港小輪與帝國集團各佔50%股權之「帝御」位於屯門青山公路－青山灣段8號（前稱屯門市地段第547號）合營發展項目，第一期「帝御·金灣」、第二期「帝御·星濤」以及第三期「帝御·嵐天」開售至今，已售出一千七百四十五伙住宅單位，佔總數約98%，銷售金額合共約港幣八十六億元，即每平方呎實用樓面面積平均售價超過港幣一萬五千四百元。該地盤之總樓面建築面積約為六十六萬三千平方呎，已於二零二二年一月取得入伙紙，預期將於二零二二年年中分批交付買家使用，交樓後物業銷售收益將會獲得確認。

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投得市區重建局於深水埗桂林街/通州街重建項目之合約，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，上蓋工程已經展開，項目預期於二零二四年第一季完成。

渡輪、船廠及相關業務

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣八百六十萬元之溢利，相對二零二零年港幣一千七百九十萬元之虧損，業績改善主要由於船廠業務收入增加及政府資助渡輪業務的部分維修及保養費用所致。

證券投資

於回顧年內，證券投資錄得虧損港幣八十萬元，虧損主要由於部份金融資產之公允價值於回顧年內變動所致。

香港小輪已計劃於二零二二年年中在尖沙咀開設一萬多平方呎樓面面積的醫美診所和高端美容服務中心，預計年內有關投資金額為港幣四千萬元，而未來幾年將再投入數倍的投資金額。香港小輪於桂林街/通州街重建項目，預期於二零二四年第一季完成。屯門「帝御」發展項目行將入伙，物業銷售收益將會入賬。除不可預計之情況下，香港小輪預期二零二二年有理想業績。

集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二一年十二月三十一日，淨借貸為港幣九百一十九億六千八百萬元（二零二零年：港幣八百三十七億四千九百萬元），而借貸比率為27.5%（二零二零年：25.6%）。同日另有股東貸款港幣五百三十七億一千萬元（二零二零年：港幣四十三億八千九百萬元）。

本年度內，集團投得兩幅貴重發展項目，地價合共港幣五百八十九億八千九百萬元，均已於年結日前悉數付清。而當中就土瓜灣發展項目，集團於今年二月與合作方簽訂股東協議，涉及認購金額合共約港幣四十一億二千六百萬元已悉數於簽訂股東協議後收妥。儘管集團擁有足夠內部資源及信貸額度，足以支付有關地價，惟多家國際及本地銀行為表達對集團之強烈支持，特別為集團提供總額達港幣二百零三億元之貸款。因集團資金極為充裕，當中港幣一百二十三億元貸款已於二零二二年首兩個月提前清還，並計劃於到期日前陸續清還其餘餘額。

至於環保及可持續發展方面，集團旗下各發展項目均注重環保而備受嘉許。自二零二零年起，集團更取得多家金融機構以優惠條件給予綠色貸款、綠色擔保，以及可持續發展貸款額度超過港幣二百八十億元。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，發行總額達港幣二百八十六億四千五百萬元之中期票據；並且分別取得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。以上均彰顯集團之優越信譽及環保貢獻備受國際金融業界肯定。

此外，集團亦掌握息率處於低水平之時機，簽訂若干中期及長期之利率掉期交易合約，將集團部份借貸，由浮息轉為以固定利息計算。當中包括於年結日前完成一筆為期三年，港幣十億元之港元隔夜平均指數 (HONIA) 利率掉期，以對沖一筆金額相同並以港元 HONIA 作基準之銀行貸款。兩者均為本港首次金融機構與企業客戶進行之交易，充份體現集團積極支持本港金融創新，而令集團受惠。

可持續發展報告

可持續發展一直是恒基地產的業務策略核心，二零二一年集團繼續專注在創新和綠色建築上，嘗試尋求突破，集團其中兩個新項目，為香港可持續未來發揮了重要作用。首先是集團的旗艦商業項目 The Henderson，它以洋紫荊含苞待放的形態作為設計靈感，採用了環保與提升身心健康之建築設計，結合創新的智能建築科技，切實體現集團可持續發展策略中「環保為地球」、「創新為未來」、「關愛為人群」和「誠心為社區」四大驅動要素。另外，集團今年成功投得中環新海濱三號用地，計劃將它打造為具標誌性的國際樞紐。該項目將採用人為本和低碳設計，支持香港綠色建築議會「淨零碳排放」的目標，積極應對氣候變化。

作為在香港和中國內地均具領導地位的地產發展商，改善社會福祉是集團的長遠承諾。為幫助紓緩香港住屋壓力，集團繼續支持及協助政府，借出土地並沿用組裝合成建築法 (MiC) 興建過渡性房屋，協助基層家庭。

其中，江夏圍項目是目前香港最大型的過渡性房屋項目，首期單位已於二零二二年年初完工。同時，集團亦積極推動兩個分別位於錦田和牛潭尾南的同類項目。

為響應二零二一年第二十六屆聯合國氣候變化大會中提出的氣候行動，集團將氣候相關的策略納入決策過程之中，並按照氣候相關財務信息披露工作小組的建議，披露重大的氣候相關風險及其緩解措施，致力建構一個可持續發展的未來。

對抗新冠第五波疫情的抗疫措施

近兩個月本港出現2019冠狀病毒Omicron變種病毒株，引發第五波疫情。由於Omicron傳染力極高，導致本港需重新實施嚴厲之社交距離措施，多個行業因而大受影響。在此艱難時刻，集團履行社會責任，通過各種各樣方法支持市民抗疫，同時向政府無償借出四幅合共佔地一百二十五萬平方呎之土地，以興建臨時社區隔離治療設施及貨物接駁場。李兆基基金捐款以本公司名義成立之恒基兆業「抗疫基金」，繼早前在「疫苗接種鼓勵計劃」送出總值逾港幣六百三十萬元之黃金等獎品後，再向前線醫護人員、安老院舍及基層人士捐出總值約港幣二千萬元之抗疫物資。有關措施詳情請見下表：

恒基兆業地產集團聯同李兆基基金：	
土地方面	
借出元朗及新田土地作臨時貨物接駁場	借出元朗錦墜路的四十萬呎土地及新田惇裕路的三十萬呎土地，作臨時貨物接駁場，支援政府在香港設立非鮮活食品及其他貨物集中接駁點
借出江夏圍過渡性房屋作社區隔離設施	借出元朗江夏圍過渡性房屋第一期，佔地十五萬呎，共七百八十一個單位，用作社區隔離設施
借出新田土地作社區隔離設施	前新田購物城土地，佔地四十萬呎，由恒基地產及新鴻基地產共同擁有，借出予政府興建社區隔離治療設施
抗疫物資及支援	
恒基兆業「抗疫基金」x樂善堂「居家抗疫」支援計劃	捐款港幣七百八十萬元，派發抗疫物資包到一百五十間安老院舍以及五千戶因確診並在家中等待支援、或正接受家居檢疫的基層人士
UNICEF HK「童心共濟」緊急社區支援行動	捐款港幣五百四十萬元支持UNICEF HK發起「童心共濟」緊急社區支援行動，為七千四百戶家中有兒童或孕婦的基層家庭提供抗疫物資包，包括快速抗原測試套裝、居家食品、衛生用品以及兒童娛樂學習材料等
支持伊利沙伯醫院醫護人員入住暫時住所	捐款港幣二百萬元予醫院管理局支持伊利沙伯醫院醫護人員入住附近的香港逸東酒店，以配合醫院管理局把該院轉作2019冠狀病毒病定點救治醫院的措施
支持博愛醫院派發抗疫物資	捐款港幣一百萬元支持博愛醫院，協助新界西醫院聯網採購抗疫物資，支援前線醫護人員、染疫病人及安老院舍前線護理人員
支持民建聯派發抗疫物資包	捐款港幣一百萬元支持民主建港協進聯盟（「民建聯」）派發約五千個抗疫物資包予求助基層家庭
支持東華三院派發抗疫物資予安老院舍	捐款港幣一百萬元支持東華三院採購物資，協助其轄下二十五間安老院舍抗疫
派發逾十萬個N95口罩贈安老院舍	捐款購買逾十萬個高防護性N95口罩，由香港社會服務聯會分發到多間安老院舍員工及院友
香港聖公會福利協會「為抗疫打氣」捐贈計劃	捐款港幣十萬元支持香港聖公會福利協會轄下的九間安老院舍及三間復康院舍抗疫

集團旗下其他支援	
香港中華煤氣送出抗疫湯包和超級市場購物券	集團旗下香港中華煤氣送出總值港幣三百萬元的抗疫湯包和超級市場購物券
香港中華煤氣全港飲食業延緩繳交煤氣費計劃	由三月起，全港各餐飲業經營者均可參加延緩繳交煤氣費計劃，為期三個月
香港中華煤氣捐建落馬洲河套區方艙醫院燃氣項目	香港中華煤氣捐建落馬洲河套區方艙醫院燃氣項目，新建的燃氣管線全長1.5公里，將可為未來進駐的約一萬名隔離人士，以及約四千名在該區工作的人員提供穩定、安全的燃氣供應
美麗華集團「Mira Care」計劃	美麗華集團向旗下員工、租戶、顧客及透過社福機構派發超過十萬套快速抗原測試套裝
李兆基博士家族：	
仁安醫院推出多項醫療措施	為新冠輕症患者提供二十四小時門診服務，增撥八十張病床接收由公立醫院轉介的非新冠病人以減輕公營醫療負擔，以及設立電話熱線由醫生為居家隔離的病人提供免費醫療諮詢
「家園便利店」全線分店提供九折優惠	李兆基基金開辦的非牟利連鎖店「家園便利店」全線分店提供九折優惠

展望

除新冠疫情第五波威脅市民健康及嚴重打擊經濟之外，歐洲爆發軍事衝突，歐美各國群起制裁俄羅斯，影響所及，世界貿易、商品價格、石油供應，各方面都受到拖累，加上中美地緣政治緊張，美國通貨膨脹令美元利率看升，均對本港經濟復甦構成壓力。

由於社交距離收緊，零售餐飲業於短期內將續處於困難狀態，部份甚或倒閉。本集團正向受困之租戶再次提供租金寬減，希望有助渡過難關。財政司司長在二零二二/二三年度「財政預算案」中，推出新一輪的電子消費券計劃，加上「防疫抗疫基金」的紓困措施，會對本港經濟帶來幫助。此外，香港按揭保險有限公司將八成按揭保險上限，提升至港幣一千二百萬元（若按揭成數漸次減至五成，則合資格物業上限更可達港幣一千九百二十萬元），對本港物業市場會有正面作用。

李兆基家族情繫年青人之福祉，因此李兆基基金捐款以本公司名義設立「恒基精英運動員嘉許計劃」，年內向今屆東京奧運會及殘疾人奧運會，以及中華人民共和國第十四屆全國運動會取得佳績之本港運動員，送出合共港幣二千三百七十二萬元獎金。期待各方延續今屆奧運「更快、更高、更強、更團結」之精神，共同支持香港特區政府之抗疫工作，並在中央政府大力支援下，希望香港早日恢復與世界各地免檢通關，全面回復常態。

集團繼續從多重途徑補充在本港之土地儲備，並錄得理想進展：（一）從政府公開招標中投得中環新海濱三號用地，為集團增添合共逾一百六十萬平方呎可建樓面面積；（二）從市區重建局投得土瓜灣發展項目，令集團在市區舊樓重建項目方面，除有約六十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥作二零二二年開售計劃外，已購入八成以至全部權益之自佔總樓面面積增加至約三百八十五萬平方呎。經過多年來積極收購，集團現有旺角西及紅磡等大型市區重建項目，正陸續作分期推售，為集團帶來理想收益；及（三）集團再增添約四十五萬平方呎新界土地，令所持有之新界土地儲備擴展至約四千四百九十萬平方呎，為全港擁有最多新界土地之發展商。內地方面，則增添十個合作發展項目，為集團合共增添約一千零七十萬平方呎自佔可建樓面面積。集團於本港及內地均擁有充裕之土地儲備，供未來數年業務發展之用。

「銷售」— 繼長沙灣「映築」開售後，集團計劃於今年內再推售十二個發展項目，大部份位於市區。連同尚餘存貨，集團在本港有約一萬零五百個住宅單位或二百八十八萬平方呎自佔住宅樓面面積，於二零二二年可供銷售，預計可受惠於政府進一步放寬按揭保險門檻。此外，集團另有可售辦公及工業樓面面積達二十四萬平方呎。內地方面，集團將繼續於一線及重點二線城市物色投資項目，並與內地發展商加強合作。於二零二一年十二月底，集團在香港及內地未入賬之自佔物業合約

銷售金額合共約港幣二百七十四億四千四百萬元，當中約港幣二百二十八億零九百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二二年入賬。

「**租務**」— 集團於二零二二年底，預計在本港及內地將分別持有自佔九百七十萬平方呎及一千一百九十萬平方呎之已建成收租物業。當中包括廣州「星寰國際商業中心」，繼早前已建成九十七萬平方呎之辦公樓後，其八十萬平方呎之購物商場剛於二零二二年一月竣工，及樓面面積達三百萬平方呎之上海「星揚西岸中心」，將於二零二二年上半年竣工，為集團之租金增長增添動力。加上兩項位於本港核心商業區之地標式項目（包括超甲級商廈「The Henderson」，以及中環新海濱三號用地項目）正在興建，集團收租物業組合將進一步擴展及優化。

「**上市附屬及聯營公司**」— 香港中華煤氣、美麗華、香港小輪及恒發，為集團提供經常性收入。其中香港中華煤氣於二零二一年十二月底在內地經營五百一十四個項目，遍及二十八個省級地區，憑藉在本港及內地合共擁有約三千七百萬名管道燃氣客戶，加上不斷開發其他業務範疇，該公司定能繼續為集團帶來收益。

集團自一九七六年成立，業務在過去四十五年得以迅速發展，實有賴每位同事之創意精神及專業態度，為集團奠定穩固之基礎，憑藉雄厚財政實力及三大業務範疇（即「**銷售**」、「**租務**」及「**上市附屬及聯營公司**」），深信定能承傳集團半世紀的優良傳統與非凡成就，實踐持續發展開拓未來新篇章。

致謝

李達民先生將於二零二二年六月一日舉行之股東週年大會結束後，將退任本公司非執行董事一職。董事局謹此向李達民先生，就過往四十六年來對本公司所作出之寶貴貢獻，表示衷心謝意。

我們亦謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及在疫情下竭盡職責之全體員工，表示衷心謝意。

主席

主席

李家傑博士

李家誠博士

香港，二零二二年三月二十二日

THE
HENLEY

啟德 香港



(效果圖)

主要物業發展進度

預計可於二零二四年年底前落成之項目發展進度

帝御

屯門青山公路 — 青山灣段8號 (本集團佔16.71%)



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
完工日期	二零二二年一月二十六日

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，買家反應均相當熱烈。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。

啟德新九龍內地段第6562號

(本集團佔100%)



啟德新九龍內地段第6562號 (啟德 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	94,755平方呎
樓面面積	397,967平方呎
住宅單位數目	740
完工日期	二零二二年三月十四日

地盤位於沐泰街及集團另一項目 — 「The Henley」之對面，兼且鄰近啟德港鐵站，現已建成住宅項目。該項目坐擁維港海景、以及鄰近之啟德體育園之雙重景緻。

映築

長沙灣青山道233號 (本集團佔100%)



映築 (長沙灣 — 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	二零二二年第三季

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，建成後集團將可取得其中三百一十八個住宅單位。由於社區配套設施齊備，加上鄰近長沙灣港鐵站，該項樓高三十三層之商住項目於二零二二年一月開售時備受買家歡迎，該項目正進行上蓋工程。

逸南

鴨脷洲大街71號 (本集團佔100%)



逸南 (鴨脷洲 — 香港) (效果圖)

地盤面積	4,800平方呎
樓面面積	40,318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。該項目已於二零二一年五月開售，現正進行上蓋工程。

山頂盧吉道29A號

(本集團佔100%)



盧吉道29A號 (山頂 — 香港)

地盤面積	23,653平方呎
樓面面積	11,703平方呎
住宅單位數目	1
預計完工日期	二零二二年

該豪華大宅位於山頂之尊貴地段，私隱度高，兼可飽覽維港景色。

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	二零二二年第四季 (第一期) 二零二三年第二季 (第二及第三期)

此地塊將分三期發展成為環境清幽翠綠之住宅項目。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備有不同戶型之單位。

Caine Hill

半山堅道73號 (本集團佔100%)



Caine Hill (半山 - 香港) (效果圖)

地盤面積	6,781平方呎
樓面面積	64,116平方呎
住宅單位數目	160
預計完工日期	二零二三年第一季

「Caine Hill」位於半山，為一幢樓高二十七層之商住項目，於二零二一年十二月開售時備受買家歡迎。該項目現正進行上蓋工程。

The Holborn

鯽魚涌筲箕灣道1號 (本集團佔100%)



The Holborn (鯽魚涌 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	13,713平方呎
樓面面積	132,363平方呎
住宅單位數目	420
預計完工日期	二零二三年第二季

此幢樓高三十一層之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。因此於二零二一年九月開售時，備受市場歡迎。該項目正進行上蓋工程。

半山區西摩道4A-4P號

(本集團佔65%)



半山區西摩道4A-4P號
(半山－香港) (效果圖)

地盤面積	52,453平方呎
樓面面積	472,077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)

該合作發展之住宅項目座落於半山區尊貴地段，將分兩期建成。項目正進行上蓋工程。

The Henderson

中環美利道商廈項目 (本集團佔100%)



恒基地產 The Henderson
由「扎哈·哈迪德建築事務所」設計
效果圖由MIR製作

地盤面積	31,000平方呎
樓面面積	465,000平方呎
預計完工日期	二零二三年年中

集團位於中環美利道之貴重商業用地，正動工興建成為樓面面積達四十六萬五千平方呎之超甲級商廈 — 「The Henderson」。該項矚目地標由舉世知名「扎哈·哈迪德建築事務所」(Zaha Hadid Architects) 以紫荊花蕾作為設計藍本，揉合頂尖建築技術以及多項先進設施，預計可於二零二三年建成。

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	120,752平方呎
住宅單位數目	324
預計完工日期	二零二三年第三季

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。項目鄰近港鐵站，將發展成為一幢樓高二十六層之商住大廈。上蓋工程現正展開。

啟德新九龍內地段第6552號

(本集團佔18%)



新九龍內地段第6552號 (啟德 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	105,110平方呎
樓面面積	641,160平方呎
住宅單位數目	566
預計完工日期	二零二三年第三季

該臨海項目位於前啟德機場跑道上，將提供約六十萬平方呎之住宅樓面，以及約二萬平方呎之零售樓面。項目正進行上蓋工程，建成後住戶可享有令人心曠神怡之海景，亦可暢遊啟德空中花園、啟德郵輪碼頭，以及擬建之都會公園和海濱長廊。

啟德新九龍內地段第6574號

(本集團佔29.3%)



新九龍內地段第6574號 (啟德 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	104,475平方呎
樓面面積	574,587平方呎
住宅單位數目	1,219
預計完工日期	二零二三年第四季

該臨海住宅項目座落於前啟德機場跑道上，將分兩期發展。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。

深水埗通州街280號

(本集團佔33.41%)



通州街280號 (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	二零二四年第一季

香港小輪於二零一八年六月投得市區重建局於深水埗桂林街/通州街重建項目之合約，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。項目正進行上蓋工程。

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	108,817平方呎
住宅單位數目	280
預計完工日期	二零二四年第一季

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。項目鄰近港鐵站，將發展成為一幢樓高二十六層之商住大廈。項目現正進行上蓋工程。

啟德新九龍內地段第6554號

(本集團佔30%)



新九龍內地段第6554號 (啟德 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	197,478平方呎
樓面面積	1,205,015平方呎
住宅單位數目	2,062
預計完工日期	二零二四年第一季

該臨海商住項目位於前啟德機場跑道上。隨著港鐵屯馬線於二零二一年六月全面開通，令該項目對外交通連繫得以提升。當沙中線和中九龍幹線全面落成後，住客往返中環及西九龍等香港核心商務區將更為方便。項目正進行地基工程。

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

(本集團佔100%)



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

地盤面積	11,900平方呎
樓面面積	107,973平方呎
住宅單位數目	278
預計完工日期	二零二四年第二季

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另一期項目。項目鄰近港鐵站，將發展成為一幢樓高二十六層之商住大廈。項目現正進行上蓋工程。

啟德新九龍內地段第6576號

(本集團佔30%)



新九龍內地段第6576號 (啟德－香港)
(效果圖)

地盤面積	103,151平方呎
樓面面積	722,054平方呎
住宅單位數目	1,590
預計完工日期	二零二四年第二季

該項目位於前啟德機場跑道上，將分三期興建。住戶除可享有遼闊海景，亦可暢遊啟德空中花園、啟德郵輪碼頭，以及擬建的都會公園和海濱長廊，完全融入充滿活力之生活環境。項目正進行上蓋工程。

旺角深旺道5號

(前稱旺角角祥街25-29號項目) (本集團佔100%)



深旺道5號 (旺角－香港) (效果圖)

地盤面積	26,953平方呎
樓面面積	242,518平方呎
住宅單位數目	614
預計完工日期	二零二四年第二季

地盤位於集團另一項目－「利奧坊·曦岸」對面，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。

大埔美新里3號

(本集團佔100%)



美新里3號 (大埔 - 香港) (效果圖)

地盤面積	7,976平方呎
樓面面積	43,220平方呎
住宅單位數目	136
預計完工日期	二零二四年第四季

地盤鄰近太和港鐵站，附近備有大埔運動場及大埔公眾泳池等多項文娛康樂設施，地基工程現正展開，將發展成為商住項目。

大角咀大角咀道39-53號

(本集團佔100%)



大角咀道39-53號 (大角咀 - 香港)
(效果圖)

地盤面積	9,642平方呎
樓面面積	86,778平方呎
住宅單位數目	246
預計完工日期	二零二四年第四季

該商住項目鄰近同屬本集團之「利奧坊·凱岸」，而奧運港鐵站亦近在咫尺，日常生活配套及購物設施均應有盡有。項目現正進行地基工程。

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 The Henley (The Henley第1及第3期)
- 2 高爾夫·御苑
- 3 The Holborn
- 4 利奧坊·曦岸
- 5 Caine Hill
- 6 帝滙豪庭
- 7 利奧坊·凱岸
- 8 迎海 (第1至第5期)
- 9 本木
- 10 逸南
- 11 帝御 (第1至第3期)
- 12 尚悅·天城
- 13 南津·迎岸
- 14 家壹
- 15 藝里坊·2號
- 16 The Richmond
- 17 君豪峰
- 18 啟岸
- 19 柏匯
- 20 Global Gateway Tower
- 21 東貿廣場
- 22 創家坊
- 23 創匯國際中心

擬於二零二二年開售之項目

- 24 映築
- 25 啟德新九龍內地段第6562號
- 26 啟德新九龍內地段第6554號
- 27 粉嶺北粉嶺上水市地段第262號 (第1期)
- 28 啟德新九龍內地段第6576號
- 29 旺角深旺道5號
- 30 The Henley (The Henley第2期)
- 31 啟德新九龍內地段第6574號
- 32 啟德新九龍內地段第6552號
- 33 紅磡機利士南路30-44號/必嘉街75-77號
- 34 紅磡黃埔街23-37號/必嘉街79-81號
- 35 紅磡機利士南路46-50號/黃埔街39-41號/寶其利街12A-22A號
- 36 深水埗通州街280號

舊有市區地盤發展中項目

- 37 油塘灣
- 38 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

- 39 半山西摩道4A-4P號
- 40 半山羅便臣道88號
- 41 半山羅便臣道94-100號
- 42 半山羅便臣道105號
- 43 半山伊利近街33-47A號
- 44 半山樓梯臺1-4號
- 45 半山麥當勞道63號
- 46 灣仔活道13-21號及永祥街22-30號
- 47 大坑新村街9-13號
- 48 大坑新村街17-25號
- 49 香港仔石排灣道83-95號及田灣街2號
- 50 香港仔田灣街4-6號
- 51 鯉魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-22號及24-94號
- 52 尖沙咀金巴利道16號
- 53 大角咀嘉善街、博文街、萬安街及大角咀道一帶之項目
- 54 深水埗西洋菜北街456-466號及黃竹街50-56A號
- 55 石硤尾巴域街1-27號、南昌街202-220號及耀東街1-14號
- 56 紅磡機利士南路、必嘉街及黃埔街一帶之項目
- 57 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
- 58 土瓜灣庇利街/榮光街發展項目
- 59 何文田自由道4號
- 60 長沙灣永隆街11-19號
- 61 九龍城福佬村道67-83號
- 62 九龍城南角道4-24號
- 63 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	–
君豪峰	鯉魚涌英皇道856號	2893	100.00	–	28,365	–	–	28,365	–
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、 嘉善街18號及 福澤街38號	2870/ 2041	100.00	–	94,934	–	–	94,934	–
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	–
The Henley	啟德沐泰街7號	2066	100.00	–	26,132	–	–	26,132	76
啟岸	紅磡馬頭圍道63號	2050	100.00	–	36,574	–	–	36,574	–
迎豐	馬頭角道50號	2050	100.00	–	17,078	–	–	17,078	–

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	荃灣眾安街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	164
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)	將軍澳寶業路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	4,674,126	3,163,505	395,321	8,623,397	5,877

註：集團另自佔一百二十一個船位及三十個早塢船位。

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 君豪峰
- 12 宏利金融中心
- 13 鴻圖道52號
- 14 鴻圖道78號
- 15 H Zentre
- 16 銀座38
- 17 友邦九龍金融中心
- 18 威達工貿商業中心
- 19 宏基中心
- 20 荷李活中心
- 21 利奧坊
- 22 百匯軒
- 23 星匯居
- 24 The Henley
- 25 啟岸
- 26 迎豐
- 27 荃灣千色匯I
- 28 荃灣千色匯II
- 29 灣景廣場
- 30 沙田廣場
- 31 沙田中心
- 32 新港城中心
- 33 新港城中心大街
- 34 迎海
- 35 MCP Central (新都城中心二期)
- 36 MCP Discovery (新都城中心三期)
- 37 新寶城商場
- 38 元朗千色匯
- 39 粉嶺中心
- 40 花都廣場
- 41 牽晴間購物廣場
- 42 東薈城
- 43 時代廣場商場
- 44 豫豐花園
- 45 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



主要物業發展進度

北京市

祥雲賦 (本集團佔24.5%)

「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，將發展成為低密度合院及高層住宅，並配備商業及社區設施。當中合院及高層住宅已於二零二一年第二季竣工，並於第三季度交付，合共提供樓面面積約一百零六萬平方呎。餘下之商業部份，其竣工日程則有待市場情況而定。



祥雲賦
(北京市)
(效果圖)

北京市

恒匯雅苑 (前稱朝陽區住宅項目) (本集團佔100%)

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，項目正在興建，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。



恒匯雅苑
(北京市)
(效果圖)

北京市

恒合佳苑 (前稱朝陽區商住項目) (本集團佔50%)

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，計劃發展成為低密度住宅及商業單位，並配備社區設施。項目正在興建，預計於二零二二年第四季竣工，合共為約一百五十二個家庭提供樓面面積約五十七萬平方呎。



恒合佳苑
(北京市)
(效果圖)

長沙市

恒基旭輝湖山賦 (本集團佔50%)

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，為六千四百四十三戶家庭，合共提供約九百六十五萬平方呎樓面之豪華大宅、高層住宅及商業配套設施。當中約六百七十六萬平方呎樓面面積經已落成，餘下合共約二百八十九萬平方呎之住宅及商業樓面，則預計將於二零二二年竣工。



恒基旭輝湖山賦
(長沙市)
(效果圖)

成都市

成都環貿廣場 (本集團佔30%)

成都環貿廣場位於錦江區，總樓面面積近一千四百萬平方呎，是一個座落雙線交匯地鐵站上蓋之大型綜合發展項目。項目位置方便，與成都火車東站相近，盡享城際鐵路及高鐵兩大交通樞紐之便，而附近之塔子山森林公園及沙河亦為項目提供獨特之自然美境。項目包括樓面約八百萬平方呎之優質住宅、四百萬平方呎之高級寫字樓、近二百萬平方呎之零售樓面及五星級酒店，將成為區內注目之地標。項目第一期和第2A期住宅樓面面積合共約二百三十萬平方呎，已在二零一八年年中前交付買家。第2B期「天峻」住宅樓面面積一百萬平方呎，提供逾一千一百個單位，亦已於二零二零年竣工，現已進行推售。第2C期連同二零二一年四月竣工之第三期，提供合共約一百四十萬平方呎之商場及商店街，計劃於二零二二年第二季度開業，將為顧客提供獨有之一站式購物體驗。商場上蓋另有兩棟寫字樓，樓面面積超過二百三十萬平方呎，計劃於二零二二年竣工。



成都環貿廣場
(成都市)
(效果圖)

成都市

江與山府 (本集團佔50%)

「江與山府」位於新都区核心地段，區內各式配套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。建成後可為逾一千六百戶家庭提供樓面面積合共約二百六十萬平方呎之豪華居所，另備有豪華會所。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。



江與山府
(成都市)
(效果圖)

成都市

都會森林 (本集團佔50%)

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。



都會森林
(成都市)
(效果圖)

成都市

旭輝中心 (本集團佔50%)

項目位於溫江區萬盛城市軌道交通 (TOD) 發展樞紐，擬發展成為一個匯集商業綜合體、優質住宅、生態公園於一體之大型綜合社區。項目佔地逾二百萬平方呎，將分五期開發，其中首批一期預計於二零二三年第二季竣工，四期預計於二零二三年第一季竣工，合共可提供樓面面積約二百八十四萬平方呎。



旭輝中心
(成都市)
(效果圖)

成都市

旭輝恒基江山府 (本集團佔50%)

項目位於新津區，鄰近未來城市軌道交通 (TOD) 發展樞紐，距市中心亦僅半小時車程。該項目佔地約六十八萬平方呎，將分兩期開發，建成後可為七百九十八戶家庭提供樓面面積合共約一百零三萬平方呎。項目現已動工，預計於二零二三年第二季全部建成。



旭輝恒基江山府
(成都市)
(效果圖)

重慶市

旭輝鉅宸中央 (本集團佔50%)

項目位於渝北區之兩路空港小區，毗鄰觀音岩公園及多所名校，周邊生活配套齊備。該項目佔地約一百一十萬平方呎，計劃發展成為集小高層、洋房及合院別墅之綜合社區，提供一千五百六十二個單位，住宅樓面面積合計約一百六十一萬平方呎。項目分四期發展，其中一期及二期均已動工，將分別提供約三十七萬平方呎及四十七萬平方呎樓面面積。



旭輝鉅宸中央
(重慶市)
(效果圖)

東莞市

江山閱花園 (本集團佔50%)

項目位於石碣鎮，附有生態公園、教育及商業配套設施均一應俱全。該項目佔地約二十八萬平方呎，計劃發展成為高層住宅，兼備有商業、辦公及社區配套設施。項目現已動工，預計可於二零二三年竣工交付，合共提供樓面面積約八十六萬平方呎。



江山閱花園
(東莞市)
(效果圖)

佛山市

旭輝東平家園 (本集團佔50%)

項目位於禪城區張槎鎮，周邊學校、商場、公園等設施一應俱全。一幅佔地約五十萬平方呎之土地，將分兩期開發，提供一千一百九十一個住宅單位，合共約一百三十二萬平方呎之住宅樓面面積。項目現已動工，其中首期約九十萬平方呎樓面面積，預計可於二零二四年年中落成交付。



旭輝東平家園
(佛山市)
(效果圖)

廣州市

星寰國際商業中心 (本集團佔100%)

位於越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連之綜合發展項目－「星寰國際商業中心」，當中兩幢樓面面積合共達九十七萬平方呎之甲級辦公大樓，自二零二零年六月建成後，招租反應一直理想。至於其八十萬平方呎之購物商場，將發展成為匯集零售、餐飲，以至消閒娛樂等一站式功能之新地標，集團正積極引入多個國際零售品牌及特色餐廳，務求為顧客帶來更多元化之購物消閒體驗。該商場於二零二二年一月竣工，將為集團之租金增長增添動力。



星寰國際商業中心
(廣州市)

廣州市

潤悅花園 (本集團佔10%)

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。項目首期已於二零二一年竣工，提供樓面面積約一百零七萬平方呎。餘下部份則將於二零二二年竣工，提供樓面面積約一百七十六萬平方呎。



潤悅花園
(廣州市)
(效果圖)

廣州市

江薈花園 (前稱奧園大學城項目) (本集團佔50%)

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，合共提供樓面面積約三百二十八萬平方呎。當中二百八十三萬平方呎 (連同地下室部份) 經已動工，預計可於二零二四年至二零二六年分批交付。



江薈花園
(廣州市)
(效果圖)

廣州市

旭輝曜玥灣 (本集團佔25%)

項目位於南沙「國際金融論壇」會址旁，臨近地鐵18號線橫瀝站，與該市核心商務區 — 「珠江新城」僅六站之隔。項目佔地約五十八萬平方呎，將分四期發展，提供高層住宅、公寓、商業及社區配套設施，樓面面積合共約三百七十八萬平方呎。項目經已動工，其中首期約七十九萬平方呎，預計可於二零二二年第四季建成。



旭輝曜玥灣
(廣州市)
(效果圖)

合肥市

旭恒花園 (本集團佔50%)

項目座落於濱湖啟動區及省府板塊交界處，佔地約五十四萬平方呎，為逾八百個家庭提供合共逾一百三十八萬平方呎住宅樓面面積，另備有商場配套設施。首批住宅樓面面積合共約九十萬平方呎，已於二零二一年第四季竣工，餘下約四十八萬平方呎之住宅樓面面積，則預計將於二零二二年第二季建成。



旭恒花園
(合肥市)
(效果圖)

上海市

星揚西岸中心 (本集團佔100%)

「星揚西岸中心」座落於徐匯濱江發展區，一期項目與龍耀路地鐵站連接，當中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。多家跨國企業已落實進駐。其二十萬平方呎之商場亦成功引入多間特色餐飲品牌，為客群提供更多元化之用餐選擇。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，可額外提供辦公樓及商場樓面面積合共約一百萬平方呎，其中辦公樓已獲兩家國際知名汽車集團落實承租。整項「星揚西岸中心」預計可於二零二二年上半年建成。



星揚西岸中心
(上海市)

上海市

浦東新區項目 (本集團佔51%)

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。項目已取得規劃許可証，預計可於二零二二年第一季動工，當二零二五年竣工時，可提供樓面面積合共逾八十三萬平方呎。



浦東新區項目
(上海市)
(效果圖)

深圳市

雲蒼大廈 (本集團佔50%)

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。項目已經動工，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。



雲蒼大廈
(深圳市)
(效果圖)

石家莊市

旭輝公元及旭輝長安府 (本集團佔50%)

兩個發展項目均位於主城長安區，鄰近北二環，交通方便。當中毗鄰新城大街之地塊，佔地面積約二百三十萬平方呎，將發展成為大型小區。項目包括樓面面積約三百九十一萬平方呎或三千一百四十五伙住宅單位、六十六萬平方呎或一千三百九十三個公寓、十五萬平方呎商業樓面，以及十萬平方呎幼稚園和小學樓面。項目一期和二期正在興建，預計可於二零二二年第二季竣工，提供樓面面積合共約一百九十九萬平方呎。此外，位於青翠街之項目佔地約十二萬平方呎，預計可於二零二二年第二季竣工，提供三百五十二個住宅單位或合共約三十四萬平方呎之住宅樓面面積。



旭輝公元及旭輝長安府
(石家莊市)
(效果圖)

蘇州市

水漾花城 (本集團佔100%*)

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%。)



水漾花城
(蘇州市)
(效果圖)

業務檢討 — 內地業務 主要物業發展進度

蘇州市

溪里雅苑 (本集團佔50%)

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，其中首期及二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。至於餘下之三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。



溪里雅苑
(蘇州市)
(效果圖)

蘇州市

湖前雅院 (本集團佔34.5%)

項目位於相城區，鄰近盛澤湖景區，距離蘇州工業園僅三十分鐘車程。項目佔地約四十九萬平方呎，現已動工，將發展成為低密度住宅小區。整個項目預計可於二零二二年第四季竣工，為三百零二戶家庭提供樓面面積合共約五十一萬平方呎。



湖前雅院
(蘇州市)
(效果圖)

天津市

恒基旭輝都會江來 (本集團佔50%)

項目位於繁華之東麗區外環東路以內，臨近地鐵二號線，交通方便。項目佔地約一百萬平方呎，將作分期發展，提供一千六百一十八個住宅單位，或合共約一百七十五萬平方呎之住宅樓面面積。其中一期和二期經已動工，預計可分別於二零二三年第四季以及二零二四年第二季落成，合共提供樓面面積約一百一十二萬平方呎。



恒基旭輝都會江來
(天津市)
(效果圖)

武漢市

恒基旭輝鉅悅園著 (本集團佔50%)

項目位於東西湖區，鄰近三環線以及兩線地鐵交匯站，交通便利，兼且地塊週邊有武漢園博園及國際高爾夫球場，景觀秀麗開揚。該項目佔地約四十八萬平方呎，計劃發展成高端住宅，提供九百一十九個單位，合共逾一百三十萬平方呎之住宅樓面面積。項目已於二零二一年第三季動工。



恒基旭輝鉅悅園著
(武漢市)
(效果圖)

業務檢討 — 內地業務 主要物業發展進度

廈門市

鉅悅五緣灣上庭 (本集團佔50%)

項目位於湖里區五緣灣，鄰近商務區且四周教育及醫療設施林立。該項目佔地約二十萬平方呎，計劃發展成為高端住宅，提供三百四十八個單位而住宅樓面面積合共約六十八萬平方呎。項目現已動工，並預計於二零二二年竣工。



鉅悅五緣灣上庭
(廈門市)
(效果圖)

西安市

御錦城 (本集團佔50%)

「御錦城」位於河景秀麗之滄灞生態園內，兼有地鐵連接市中心。整個項目建成時將可容納逾二萬七千五百戶家庭，合共提供樓面面積約三千二百八十五萬平方呎，當中約二千二百三十萬平方呎已落成交付。至於樓面面積達三百七十三萬平方呎之1R1期，其C1/C2標段預計將於二零二二年第二季竣工，餘下之C3/C4標段則將於二零二二年第三季建成。目前正在施工中之3R5期及3R1期，預計均將於二零二三年上半年竣工，分別可提供樓面面積約一百三十萬平方呎及一百一十九萬平方呎。



御錦城
(西安市)
(效果圖)

徐州市

恒基·雍景新城 (本集團佔100%)

「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已於二零二一年第四季竣工，預計於二零二二年第一季取得竣工備案。



恒基·雍景新城
(徐州市)

業務檢討 – 內地業務 主要物業發展進度

宜興市

恒基·譽瓏湖濱 (本集團佔100%*)

「恒基·譽瓏湖濱」位處環境翠綠清幽之東沆新區，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，合共為逾千八百戶提供約九百萬平方呎樓面面積。當中B1地塊及F地塊之住宅發展項目已全數竣工，餘下之F地塊商業部份則預計可於二零二二年第二季建成，提供樓面面積約九萬平方呎。

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



恒基·譽瓏湖濱
(宜興市)

主要已建成收租物業

名稱	位置	地契屆滿 年期	本集團 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
恒基·旭輝天地 (前稱恒旭薈)	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	272,846	–	272,846	963
西安							
御錦城	滄瀾生態區滄河東路北段 299號	2078	50.00	302,264	–	302,264	478
總計：				2,318,586	5,745,801	8,064,387	4,309

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，本集團為兩間上市公司之最大股東，即香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）及香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）。香港中華煤氣於香港及中國內地生產及經營分銷煤氣。香港小輪經營物業發展及投資。香港中華煤氣為一間公用事業企業，為本集團提供龐大收入。作為本公司之附屬公司美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）經營物業投資、酒店經營及餐飲業務。

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（「恒發」）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。

策略投資作為穩定回報

上市附屬及聯營公司，即香港中華煤氣、美麗華、香港小輪及恒發，為本集團經常性收入另一穩定來源。尤其香港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二零二一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) %
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元		二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	
須報告分部						
— 物業發展	12,630	16,009	-21%	4,679	8,648	-46%
— 物業租賃	6,505	5,777	+13%	4,507	4,139	+9%
— 百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務	1,791	1,837	-3%	200	241	-17%
— 其他業務	2,601	1,397	+86%	995	492	+102%
	23,527	25,020	-6%	10,381	13,520	-23%

	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少) %
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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)	13,195	10,192	+29%
— 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)	13,624	14,899	-9%

註：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310,000,000元(二零二零年：港幣139,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止之兩個年度，在撇除兩個年度之若干公允價值調整、於二零二一年在本集團取得一間前聯營公司之控制權時，重新計量於此以前持有其權益所產生之收益、於二零二零年轉讓持有整項物業之公司股權所產生之收益、及於二零二零年本集團收訖之一次性補貼後，其基礎盈利比較如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 / (減少) 港幣百萬元	%
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元		
基礎盈利	13,624	14,899	(1,275)	-9%
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、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約之衍生金融工具之除稅後公允價值(收益) / 虧損淨額	(216)	423	(639)	
(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(即陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)之上市單位)之公允價值(收益) / 虧損淨額	(173)	366	(539)	
(iii) 於二零二一年在本集團取得美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之控制權時(誠如下文「增加本集團於美麗華之權益」一段所述)，重新計量於此以前持有美麗華權益所產生之收益	(1,889)	—	(1,889)	
(iv) 於二零二零年本集團轉讓其於一間公司之全部股權時所產生之應佔基礎盈利收益(該公司持有位於香港新界和生圍若干地塊權益)	—	(3,629)	3,629	
(v) 本集團於二零二零年收訖根據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」計劃之一次性補貼	—	(264)	264	
	11,346	11,795	(449)	-4%

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

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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		減少 港幣百萬元	%
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	10,805	14,147	(3,342)	-24%
中國內地	1,825	1,862	(37)	-2%
	12,630	16,009	(3,379)	-21%

財務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入貢獻來自(i)「本木」、「家壹」、「啟岸」、「藝里坊·2號」及「The Richmond」住宅項目（均為於截至二零二一年十二月三十一日止年度竣工完成、及其已出售單位亦已於二零二一年底前交付予買方之住宅項目），所確認銷售總金額為港幣8,227,000,000元；及(ii)於二零二一年一月一日以前竣工完成之其他項目銷售金額港幣2,578,000,000元。「The Henley」及「利奧坊·曦岸」住宅項目亦分別已於二零二一年十一月及二零二一年十二月竣工完成，但其已售單位則計劃於二零二一年十二月三十一日以後交付予買方，因此截至二零二一年十二月三十一日止年度，該兩個項目並無確認收入及盈利貢獻。

截至二零二一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)南京市「玲瓏翠谷」項目港幣491,000,000元及宜興市「恒基·譽瓏湖濱」項目港幣1,259,000,000元（均為於截至二零二一年十二月三十一日止年度竣工完成其中若干期數之住宅項目、及其已出售單位亦已於二零二一年底前交付予買方之住宅項目）；及(ii)於二零二一年一月一日以前竣工完成之其他項目港幣75,000,000元。

除稅前盈利 – 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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		減少 港幣百萬元	%
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	4,193	7,730	(3,537)	-46%
中國內地	1,603	1,919	(316)	-16%
	5,796	9,649	(3,853)	-40%

截至二零二一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減少港幣3,537,000,000元（或46%），主要乃由於誠如上文「收入及盈利」一段內之撇除收益項目(iv)所解釋之相應截至二零二零年十二月三十一日止年度所確認除稅前基礎盈利貢獻港幣3,629,000,000元。

截至二零二一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減少港幣316,000,000元（或16%），主要乃由於本集團應佔南京市「玲瓏翠谷」項目（為本集團附屬公司持有之項目）、長沙市「恒基旭輝湖山賦」項目及蘇州市「胥口項目」（兩者均為本集團合營企業所持有之項目）之除稅前盈利貢獻金額合共減少港幣453,000,000元，惟被本集團應佔西安市「御錦城」項目（為本集團一間合營企業所持有之項目）之除稅前盈利貢獻增加港幣154,000,000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	%
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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	4,630	8,596	(3,966)	-46%
聯營公司	(96)	(47)	(49)	-104%
合營企業	1,262	1,100	162	+15%
	5,796	9,649	(3,853)	-40%

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團應佔附屬公司之物業銷售除稅前盈利減少港幣3,966,000,000元（或46%），主要乃由於誠如上文「收入及盈利」一段內之撇除收益項目(iv)所解釋之相應截至二零二零年十二月三十一日止年度所確認除稅前基礎盈利貢獻港幣3,629,000,000元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團應佔合營企業之物業銷售除稅前盈利增加港幣162,000,000元（或15%），主要乃由於本集團應佔「臻樺」項目（為本集團擁有49%股權之合營企業持有位於香港之項目）之除稅前盈利貢獻港幣331,000,000元（二零二零年：無），惟被本集團應佔「恒基旭輝湖山賦」項目（本集團擁有50%股權之合營企業持有位於中國內地長沙市之項目）之除稅前盈利貢獻減少港幣176,000,000元而部分抵銷。

物業租賃

總收入 – 附屬公司

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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		增加 港幣百萬元	%
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	4,462	3,985	477	+12%
中國內地	2,043	1,792	251	+14%
	6,505	5,777	728	+13%

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

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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	%
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	4,556	5,000	(444)	-9%
中國內地	1,626	1,467	159	+11%
	6,182	6,467	(285)	-4%
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	4,264	4,135	129	+3%
聯營公司	472	768	(296)	-39%
合營企業	1,446	1,564	(118)	-8%
	6,182	6,467	(285)	-4%

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二一年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年增加港幣477,000,000元（或12%），以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按年減少港幣444,000,000元（或9%）。租金收入貢獻增加主要乃由於美麗華自二零二一年四月十四日起（誠如下文「增加本集團於美麗華之權益」一段所述，自該日起美麗華已經成為本公司之一間間接非全資擁有附屬公司）至二零二一年十二月三十一日期間之物業租賃收入貢獻金額港幣514,000,000元（二零二零年：無），惟被本集團位於香港之投資物業組合租金收入貢獻按年減少港幣37,000,000元而部分抵銷。本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻減少主要乃由於截至二零二一年十二月三十一日止年度租賃支出及所支付之費用水平有所增加所致，其中包括租務佣金費用、就「The Henderson」（為本集團之投資物業，項目計劃於二零二三年竣工完成）所支付之推廣費用、以及鑑於目前新冠肺炎病毒大爆發之情況下，本集團旗下商場所支付之管理支出。累計截至二零二一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522,000,000元（累計截至二零二零年十二月三十一日止：港幣458,000,000元），而其中本集團應佔經攤銷至二零二一年十二月三十一日止年度之租金寬減金額合共港幣186,000,000元（二零二零年：港幣259,000,000元）。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零二一年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年增加港幣251,000,000元（或14%），以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按年增加港幣159,000,000元（或11%）。按截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止之兩個財政年度之人民幣匯兌港元之平均匯率，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，人民幣匯兌港元按年升值約7%；然而，撇除外幣換算之影響後，按人民幣計值之基準而言：(i) 租金收入按年增長6%，主要乃由於位於廣州市「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）之貢獻；及(ii) 本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按年增加3%，主要乃由於上述導致本年度租金收入貢獻增加之相同原因所致。

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 (「Unicorn」) 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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，收入貢獻為港幣1,791,000,000元 (二零二零年：港幣1,837,000,000元)，較相應截至二零二零年十二月三十一日止年度按年減少港幣46,000,000元 (或3%)。截至二零二一年十二月三十一日止年度之收入減少主要由於比較相應截至二零二零年十二月三十一日止年度，本年度內放寬新冠肺炎病毒大爆發下之社交距離措施，以致截至二零二一年十二月三十一日止年度 Unicorn 旗下超市之顧客對食品及日用品之需求有所減少。

然而，截至二零二一年十二月三十一日止年度，盈利貢獻 (在沖銷千色 Citistore 及 Unicorn 向本集團支付之店舖租金支出後) 減少港幣41,000,000元 (或17%) 至港幣200,000,000元 (二零二零年：港幣241,000,000元)。盈利貢獻減少主要乃由於相應截至二零二零年十二月三十一日止年度內，恒發已收訖有關千色 Citistore 及 Unicorn 從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之補貼收入及其他有關新冠肺炎疫情之補貼收入合共港幣55,000,000元以及千色 Citistore 獲得店舖業主批授之租金寬減港幣19,000,000元 (除稅後)，而上述一次性收入於截至二零二一年十二月三十一日止年度並沒有再次發生。

其他業務

其他業務主要包括酒店經營及管理、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、餐飲業務、旅遊業務以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零二一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2,601,000,000元及港幣995,000,000元，其中：

- (a) 較相應截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入貢獻港幣1,397,000,000元，本年度之收入貢獻增加港幣1,204,000,000元 (或86%)，主要乃由於以下原因：
 - (i) 本集團向若干合營企業提供附息股東貸款，以致本年度增加利息收入港幣212,000,000元；
 - (ii) 本集團進行主要位於香港啟德發展區之三個合營項目之建築工程，以致本年度之收入貢獻增加港幣470,000,000元；
 - (iii) 美麗華之酒店、旅遊及餐飲業務自二零二一年四月十四日至二零二一年十二月三十一日止之收入貢獻港幣340,000,000元 (二零二零年：無)；及

財務回顧

- (iv) 本集團於二零二零年開啟位於中國內地上海市及北京市之物業管理業務營運，以致收入貢獻增加港幣163,000,000元；

及

- (b) 較相應截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅前盈利貢獻港幣492,000,000元，本年度之除稅前盈利貢獻增加港幣503,000,000元（或102%），主要乃由於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團持有陽光房地產基金上市單位之投資（乃按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產）確認公允價值收益港幣173,000,000元，但比對相應截至二零二零年十二月三十一日止年度則為公允價值虧損港幣366,000,000元，並因此對截至二零二一年十二月三十一日止年度而言，為本集團產生按年收益港幣539,000,000元。

聯營公司

本集團截至二零二一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2,193,000,000元（二零二零年：港幣2,524,000,000元），較相應截至二零二零年十二月三十一日止年度減少港幣331,000,000元（或13%）。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，本集團截至二零二一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2,209,000,000元（二零二零年：港幣2,969,000,000元），較相應截至二零二零年十二月三十一日止年度減少港幣760,000,000元（或26%）。截至二零二一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（「香港中華煤氣」，為本集團之上市聯營公司）除稅後基礎盈利貢獻減少港幣620,000,000元，主要乃由於本年度本集團應佔香港中華煤氣之資產撥備增加港幣490,000,000元；及
- (ii) 自二零二一年一月一日起至二零二一年四月十三日止期間（包括首尾兩天），美麗華為本集團之上市聯營公司（誠如下文「增加本集團於美麗華之權益」一段所述），相比之下美麗華於相應截至二零二零年十二月三十一日止年度為本集團之上市聯營公司並產生全年度之盈利貢獻，因此本集團應佔美麗華之除稅後基礎盈利貢獻按年減少港幣247,000,000元，

惟兩者均被本集團應佔於中國內地之聯營公司之物業發展業務之除稅後盈利貢獻增加港幣148,000,000元而部分抵銷。

合營企業

本集團截至二零二一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1,627,000,000元（二零二零年：港幣636,000,000元），較相應截至二零二零年十二月三十一日止年度增加港幣991,000,000元（或156%）。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，本集團截至二零二一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1,756,000,000元（二零二零年：港幣1,795,000,000元），較相應截至二零二零年十二月三十一日止年度減少港幣39,000,000元（或2%）。

融資成本

截至二零二一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2,093,000,000元（二零二零年：港幣2,180,000,000元）。截至二零二一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600,000,000元（二零二零年：港幣558,000,000元），並在抵銷截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團之銀行利息收入港幣109,000,000元（二零二零年：港幣354,000,000元）後，本集團於截至二零二一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491,000,000元（二零二零年：港幣204,000,000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，本集團於二零二一年十二月三十一日之債務總額為港幣102,915,000,000元（二零二零年：港幣89,556,000,000元），其中包括(i)本集團於二零二一年十二月三十一日位於香港之銀行及其他借款總額港幣99,739,000,000元（二零二零年：港幣87,419,000,000元）；及(ii)本集團於二零二一年十二月三十一日應付關連公司借款港幣3,176,000,000元（二零二零年：港幣2,137,000,000元）。

截至二零二一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之實際借貸年利率約為1.67%（二零二零年：約為2.10%，除於二零一九年下半年度於香港籌集並按人民幣計值之若干銀行借款，其實際借貸年利率為3.07%並已於二零二零年十二月三十一日全數償還以外）。

此外，誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述，有關本集團應付一間同母系附屬公司借款，其截至二零二一年十二月三十一日止年度之實際借貸年利率約為0.85%（二零二零年：約為1.60%）。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二一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增加（扣除遞延稅項及非控股權益前）為港幣59,000,000元（二零二零年：公允價值減少港幣2,413,000,000元）。

財務回顧

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零二一年十二月三十一日，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25,225,000,000元（二零二零年：港幣18,598,000,000元），票據償還期限為介乎十九個月至二十年（二零二零年：介乎十九個月至二十年）之間。

截至二零二一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人民幣、美元及港幣計值之擔保票據賬面值總金額相等於港幣9,589,000,000元（二零二零年：港幣8,487,000,000元），償還期限為介乎兩年至六年之間。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二零二一年十二月三十一日及二零二零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）。截至二零二一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3,074,000,000元（二零二零年：港幣1,484,000,000元）。

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：

	於二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二零年 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	31,784	29,332
— 一年後但兩年內	21,240	15,834
— 兩年後但五年內	20,736	20,716
— 五年後	25,979	21,537
應付關連公司借款	3,176	2,137
債務總額	102,915	89,556
減：現金及銀行結餘	(10,947)	(5,807)
債務淨額	91,968	83,749
股東權益	335,020	327,607
借貸比率(%)	27.5%	25.6%

於二零二一年十二月三十一日，本集團之債務總額包括(i)位於香港之銀行及其他借款，包括銀行借款港幣74,358,000,000元(二零二零年：港幣68,666,000,000元)及擔保票據港幣25,381,000,000元(二零二零年：港幣18,753,000,000元)；及(ii)應付關連公司借款港幣3,176,000,000元(二零二零年：港幣2,137,000,000元)，合共為港幣102,915,000,000元(二零二零年：港幣89,556,000,000元)。位於香港之銀行及其他借款均為無抵押及其加權平均債務償還期約為3.24年(二零二零年：約為3.40年)。應付關連公司借款均為無抵押及其加權平均債務償還期約為三年(二零二零年：約為三年)。

此外，於二零二一年十二月三十一日，本集團應付一間同母系附屬公司借款港幣53,710,000,000元(二零二零年：港幣4,389,000,000元)為無抵押、付息及無固定還款期。本集團應付一間同母系附屬公司(為本集團最終控股公司之一間全資附屬公司)借款大幅增加港幣49,321,000,000元，乃為本集團償還於本年度內收購土地所產生之銀行借款。

於二零二一年十二月三十一日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之50%(二零二零年：52%)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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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	16,374	17,428
利息支出(利息資本化前)	1,968	2,067
利息償付比率(倍)	8	8

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。

財務回顧

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、於二零二一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」）、以及於二零二一年十二月三十一日按日圓、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。就本金總額於二零二一年十二月三十一日為港幣32,743,000,000元（二零二零年：港幣36,955,000,000元）之票據及銀行借款作出對沖安排，包括(i)本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險及外匯風險；(ii)本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣掉期合約，目的為對沖於借款期內之外匯風險；及(iii)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之利率風險。

根據本集團就票據及銀行借款所訂立之上述掉期合約，於財務報表中確認並且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，於二零二一年十二月三十一日之總額為港幣32,666,000,000元（二零二零年：港幣36,854,000,000元），佔本集團於二零二一年十二月三十一日之債務總額之32%（二零二零年：41%）。

重大收購及出售

重大收購

香港

於二零二一年九月九日，本集團之一間全資附屬公司以公開招標方式獲市區重建局（「市建局」）批出香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街土地之重建項目，地價為港幣8,189,000,000元。於二零二一年十月十一日，該金額已經由本集團向市建局全數支付。

於二零二一年十一月三日，本公司之一間全資附屬公司收到香港特別行政區政府屬下地政總署之信件，確認接納其以港幣50,800,000,000元地價承投位於香港中環新海濱民耀街之土地（於土地註冊處註冊為內地地段第9088號之用地）。預計將打造該項目成為香港最具標誌性之世界級地標建築、朝氣蓬勃海濱長廊及為公眾提供大量日常享用之社交空間。

中國內地

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與旭輝控股（集團）有限公司（「旭輝」）及中國內地若干房地產開發商及企業訂立合共十二個位於中國內地之物業發展項目合作協議及安排，覆蓋長沙、成都、重慶、東莞、佛山、廣州、石家莊、蘇州、天津及武漢等城市。本集團之應佔該等項目之土地成本總額為人民幣9,015,000,000元（相等於港幣10,852,000,000元）。

除上述之交易以外，截至二零二一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

截至二零二一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。

增加本集團於美麗華之權益

於二零二一年四月十四日，本公司公佈本集團於公開市場以總代價港幣1,574,040元（不包括交易成本）購買美麗華之已發行股本（「美麗華股份」）中之103,000股美麗華股份（「該收購」），於完成結算程序後，本公司間接持有合共345,494,980股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約50.002%。緊接該收購之前，本公司間接持有美麗華已發行股份總數約49.987%。

由於進行該收購並於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，(i)由二零二一年一月一日至二零二一年四月十三日止期間（包括首尾兩天），美麗華為本集團之聯營公司，本集團乃根據會計權益法計入美麗華之財務業績於本集團在相同期間之綜合財務報表內；及(ii)由二零二一年四月十四日起，美麗華已經成為本公司之間接非全資擁有附屬公司，本集團把美麗華於二零二一年四月十四日至二零二一年十二月三十一日止期間（包括首尾兩天）之財務業績合併入賬於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內。

本公司於美麗華股份之權益乃作長期投資用途。本集團已根據《香港財務報告準則》第三號（經修訂）「業務合併」採用收購會計處理之「收購價配置」方法，並據此對所收購有關美麗華之資產及所承擔有關美麗華之負債，於本集團合併後按該收購當天之公允價值計量。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於「其他收入」內確認一項以前於美麗華所持有權益在取得控制權後重新計量之所得收益總額為港幣1,889,000,000元，其中包括(i)一項重新計量於該收購前本集團於美麗華所持有之49.987%股權所產生之收益為港幣1,887,000,000元；及(ii)於完成該收購之結算程序後，一項議價收購之收益為港幣2,000,000元。

財務回顧

於二零二一年四月十五日至二零二一年十二月三十一日止期間，本集團於公開市場進一步購買總數505,000股美麗華股份。於二零二一年十二月三十一日，本集團間接持有合共345,999,980股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約50.075%。

於相應截至二零二零年十二月三十一日止年度，美麗華為本集團之聯營公司，本集團乃根據會計權益法計入美麗華於該期間之財務業績於本集團在相同期間之綜合財務報表內。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團概無抵押其附屬公司之資產予任何其他各方。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣28,133,000,000元（二零二零年：港幣30,672,000,000元）。此外，於二零二一年十二月三十一日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣12,965,000,000元（二零二零年：港幣7,034,000,000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、以及已經和計劃從資本市場所籌集資金，為截至二零二二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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣11,187,000,000元（二零二零年：港幣10,442,000,000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、保證書及承諾之或然負債為港幣1,164,000,000元（二零二零年：港幣399,000,000元），增加主要乃由於本集團向一間銀行提供擔保，乃有關該銀行就本集團根據有關批地之條款及條件完成其位於香港九龍啟德發展區及元州街之兩個住宅發展項目、並以香港特別行政區政府作為受益人所提供之融資承諾；
- (ii) 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（相關之房產證於二零二一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1,558,000,000元（二零二零年：港幣1,578,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除；及

- (iii) 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（二零二零年：港幣1,670,000,000元）、港幣2,100,000,000元（二零二零年：港幣2,100,000,000元）、港幣1,314,000,000元（二零二零年：港幣1,314,000,000元）及港幣2,940,000,000元（二零二零年：港幣2,940,000,000元）。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團有10,059名（二零二零年：9,065名）全職僱員。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之全職僱員人數增加994名，主要乃由於美麗華自二零二一年四月十四日起成為本公司之間接非全資擁有附屬公司並因而增加全職僱員人數1,138名所致。

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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣3,003,000,000元（二零二零年：港幣2,645,000,000元），按年增加港幣358,000,000元（或14%），主要乃由於包括美麗華自二零二一年四月十四日起至二零二一年十二月三十一日止期間之員工成本港幣262,000,000元（二零二零年：無）。撇除此項因素並按一致基準計算，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣2,741,000,000元（二零二零年：港幣2,645,000,000元），其中包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣179,000,000元（二零二零年：港幣173,000,000元）；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣2,562,000,000元（二零二零年：港幣2,472,000,000元），其按年增加4%。

相應截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已收訖從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」計劃之一次性補貼總金額為港幣264,000,000元，並於該年度被本集團確認為「其他收入」。截至二零二一年十二月三十一日止年度內，該項補貼收入並沒有對本集團再次發生。

五年財務摘要

	附註	截至十二月三十一日止年度				
		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	二零二一年 港幣百萬元
本年度盈利	—	30,809 [△]	31,157	16,994	10,192	13,195
本年度基礎盈利	一及二	19,516 [△]	19,765	14,640	14,899	13,624
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利	—	6.36 [△]	6.44	3.51	2.11	2.73
每股基礎盈利	一及二	4.03 [△]	4.08	3.02	3.08	2.81
每股股息	—	1.71	1.80	1.80	1.80	1.80

	附註	於十二月三十一日				
		二零一七年 (重列) 港幣百萬元	二零一八年 (重列) 港幣百萬元	二零一九年 (重列) 港幣百萬元	二零二零年 (重列) 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
投資物業		173,494 [△]	176,717	182,963	186,593	260,241
其他物業、廠房及設備		350	370	389	400	4,599
聯營公司權益		59,491 [△]	62,059	63,171	64,838	53,955
合營企業權益		44,865	53,011	65,230	70,043	80,887
存貨		74,219 [△]	97,177	100,495	101,059	109,180
淨借貸	三	53,877 [~]	69,023 [~]	80,918 [~]	83,749 [~]	91,968
資產淨值	—	292,574 [△]	313,153	320,851	327,607	335,020
淨借貸相對資產淨值		18.4% [~]	22.0% [~]	25.2% [~]	25.6% [~]	27.5%
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	一及四	60.44 [△]	64.69	66.28	67.67	69.20

△ 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。

~ 按照下文附註三所述之淨借貸表達基準之改變而重列。

附註：

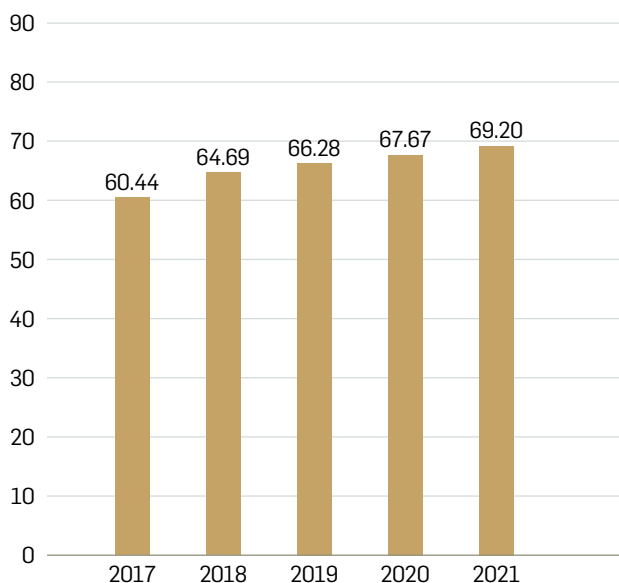
一 以上所示或提及之盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。

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。

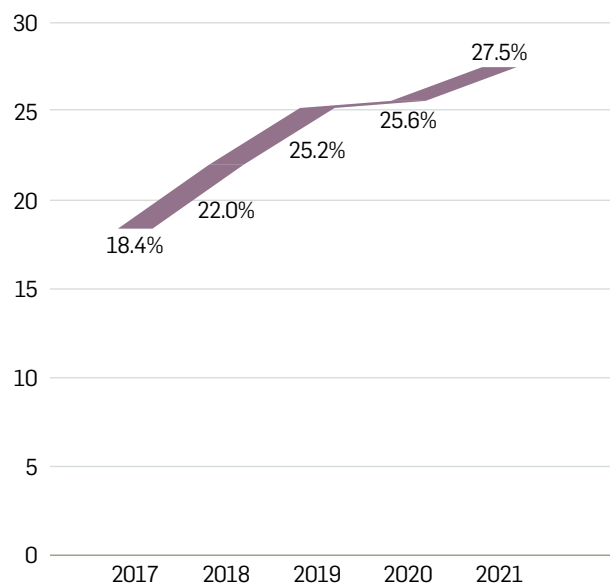
三 淨借貸乃指銀行借款、擔保票據及應付關連公司借款之總額減除現金及銀行結餘。

四 於二零一七年十二月三十一日之每股資產淨值乃以於二零一七年十二月三十一日之已發行股份數目及經調整就二零一八年以及二零一九年派發之紅股股份後之基準計算。於二零一八年十二月三十一日之每股資產淨值乃以於二零一八年十二月三十一日之已發行股份數目及經調整就二零一九年派發之紅股股份後之基準計算。

每股資產淨值 (港幣)

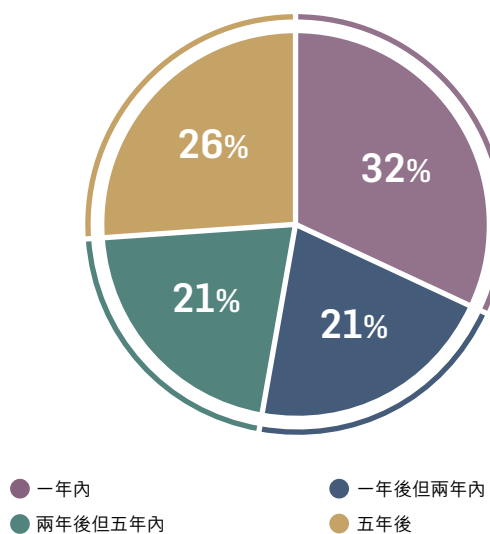


淨借貸相對資產淨值 (%)



集團之銀行及其他借款償還期^{註一}

於二零二一年十二月三十一日



註一：不包括關連公司借款。

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」連同其附屬公司，統稱「集團」）涵蓋截至二零二一年十二月三十一日止年度之獨立二零二一年可持續發展報告（「本報告」）之重點。可持續發展報告每年皆會在集團網站發佈。

報告範圍

報告¹載列集團在報告期內可持續發展績效、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²（「裕民」）、冠威管理有限公司³（「冠威」）、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」）⁴；以及自本報告期納入的上海星卓物業管理有限公司⁵（「星卓」）及被集團選定的中國內地物業。

報告選定的實體是集團對其最具影響及營運控制的實體。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」章節。

報告準則

本報告按照國際認可的全球報告倡議組織（「GRI」）準則：核心選項報告指引，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。本報告內容經第三方作驗證核實，詳情請參閱「獨立有限鑒證報告」章節。

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：本報告的範圍不包括於香港上市的附屬及聯營公司，但其由冠威管理有限公司負責管理的物業則涵蓋於此報告之中。

註2：裕民建築有限公司（「裕民」）負責營運及管理集團的建築地盤。

註3：冠威管理有限公司（「冠威」）負責管理集團的商用物業。

註4：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。

註5：上海星卓物業管理有限公司（「星卓」）是集團旗下的全資附屬公司，專門為集團在中國內地的商用物業提供優質的管理服務。

我們的可持續發展策略

二零三零可持續發展願景

我們的二零三零可持續發展願景包含四大驅動要素：環保為地球、創新為未來、關愛為人群以及誠心為社區，對應着相關的可持續發展目標。我們為每個驅動要素設定重點方針，制定策略並付諸實行，同時設定目標，



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，讓物業能適應氣候變化帶來的不利影響



環境影響

減少商業模式的環境影響及碳足跡

成就

- 成為政府的「**碳中和**」夥伴機構，並積極設定目標以響應《香港氣候行動藍圖二零五零》
- 累計獲得**50**個綠建環評 (BEAM Plus) 認證、**19**個建築環境評估 (BEAM) 認證、**15**個領先能源與環境設計 (LEED) 認證、**8**個中國綠色建築設計標識 (GBDL) 認證
- 引入不同的**創新環保解決方案**，包括**可再生能源應用**、**回收利用**和**都市農業**等方案，讓居民在最新住宅發展項目中體現綠色生活
- 累計獲得超過**港幣 280 億元**等值的綠色金融貸款
- 二零二一年由冠威管理的十四個商業物業公共地方的能源消耗較二零一五基準年**↓7%**，並更新目標以符合我們的二零三零可持續發展願景
- 應用無木建築方法，**↓70%**的使用臨時木材模板

可持續發展目標

- **所有商業發展項目**，目標達到**綠建環評 (BEAM Plus) 金級或以上評級**
- 於二零三零年前，將**香港物業組合的能源消耗強度**較二零一九基準年**↓20%**，及將**中國內地的物業組合⁶的電耗量**較二零二一基準年累計**↓10%**，作為我們在二零三零可持續發展願景下的更新的目標
- 於二零三零年前，分別在**90%**的**新住宅及商業的開發項目中**，為所有停車位提供**電動車充電設施**
- 於二零三零年前，為**超過 20 個新物業發展項目**在設計和施工階段進行**生命週期評估**，以減少項目的隱含碳
- 於二零二五年和二零三零年前，在所有新開發項目中分別**♻️ 15%**及**30%**的拆除廢料及建築廢料
- 在所有新住宅和辦公室開發項目中，分別**↓20%**和**↓30%**的預計年度用水量

註6：涵蓋大部分由集團擁有及/或並由冠威和星卓管理，及正全面營運，並在投資組合能源消耗中佔有重要份額的物業。

審視各個要素的實行進度，直至二零三零年，在各方面為社會帶來裨益。



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



科技創新

利用科技帶來全新的生活和工作模式



社會創新

致力通過各樣的創新，為持份者提高生活質素

成就

- 在我們的價值鏈中廣泛引入最新的創新房地產科技，例如**装配式設計**、**物聯網技術**、**機器人**、**5G 應用**和**免觸式數碼應用**
- 獲得兩項知識產權專利「**升降機消毒艙**」和「**淨化門廊**」以提升租戶及業主的生活質素
- 在**市區重建項目**中，以具創造性的本地和全球公共**藝術和文化**，推廣藝術生活化，為社區注入**潮流活力**
- 在江夏圍項目中採用高效的**組裝合成建築法**，為至今香港最大的過渡性房屋項目
- 榮獲**二零二一全球最具創新力知識型機構大獎**

可持續發展目標

- 於二零二三年前，將**數碼化**和**智能建築**的特徵，融入**所有新辦公和商業開發項目**，以及**90% 的住宅項目**
- 繼續**開發更多的創新技術**，並將其應用於我們的新建築項目中



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



健康與福祉

以我們的建築設計、營運及服務，保障持份者的健康與福祉



我們的員工、合作夥伴及客戶

積極增進與員工、合作夥伴及客戶的合作關係，回應他們的需求

成就

- 以每千名工人 **7宗以下** 事故發生率的記錄低於同行
- 恒基兆業「抗疫基金」贊助推行「**疫苗接種鼓勵計劃**」，並於抽獎活動中向公眾送出獎品總值逾 **港幣630萬元**
- 累計獲得 **6個** WELL 健康建築標準認證、**3個** 中國健康建築設計標識認證
- 粉嶺北項目是香港 **首批** 獲得 **WELL 健康建築標準認證第二版白金級前期認證** 的住宅發展項目之一
- Caine Hill 是香港 **首個** 獲得 **中國健康建築設計標識中最高之三星評級** 的住宅項目
- 整體客戶滿意度超過 **98%**

可持續發展目標

- 於二零二二年前將 **事故發生率降至每千名工人7宗以下**
- 於二零二五年前，每位員工的總培訓時間比二零二零年基準年 **↑15%**
- 定期進行客戶滿意度調查，以保持每年 **高水準的客戶滿意度⁷**

註7：涵蓋由冠威、偉邦及恒益所管理之物業。



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



可持續社區與宜居性社區

提高生活標準，積極回應持份者需求

成就

- 在「**恒基精英運動員嘉許計劃**」中，向中國香港代表團成員頒發**港幣2,372萬元**獎金
- 由恒基溫暖工程義工隊、冠威、偉邦和恒益貢獻共超過**80,000**個小時的社會服務時數
- 向發展局遞交「**土地共享先導計劃**」申請，在大埔林村提供約**8,500**個公營房屋/「**首置**」單位及約**3,600**個私人住宅單位
- 捐贈**人民幣1,000萬元**，支援河南救災工作
- 成為**二零二一年Food Made Good Hong Kong Awards**首席贊助商，以激勵和支持餐飲業的可持續發展

可持續發展目標

- 每年繼續由恒基溫暖工程義工隊、冠威、偉邦和恒益貢獻超過**80,000**個小時的社會服務時數

可持續發展

集團企業管治

管治架構

董事局積極參與制定和實施可持續發展策略和政策，並通過建立適當和有效的環境、社會及管治風險管理以及內部監控系統監督環境、社會及管治相關的風險管理的工作，包括與氣候相關的風險。可持續發展委員會協助董事局評估、優先處理重大的環境、社會及管治議題，董事局亦每年檢視及通過可持續發展報告，包括環境、社會及管治相關的策略和目標的實行進度。

可持續發展委員會由集團主席李家誠博士出任主席，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整體可持續發展，包括識別與環境、社會及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和目標進展。可持續發展委員會定期向董事局匯報相關事項。

我們的可持續發展工作小組由作為可持續發展倡導及大使的專門團隊成員組成，牽頭與所有部門就可持續發展策略和目標作出溝通，並負責可持續發展的規劃、執行和評估工作。該工作小組促進公司範圍內就不同環境、社會及管治事宜進行溝通，並與內部持份者分享環境、社會及管治的知識和趨勢，以支援我們的可持續發展策略。


此外，我們有四個小組委員會專注於特定的環境、社會及管治領域，以確保有效實施相關政策和舉措。隨着可持續發展融入我們的日常工作，各部門均參與執行和落實可持續發展計劃。



政策


我們的企業社會責任政策，闡述我們致力以負責任的態度進行營運，務求在工作環境質素、環境保護、營運方式及社區參與等的範疇上，達致甚至高於適用之法定要求。集團定期檢視企業社會責任政策，並將按情況更新內容，確保集團能因應營運環境的變化和社會需要制定方針。

董事局已通過以下主要政策，當中闡明及釐定集團之重要原則和價值觀：




環境

- 生物多樣性政策 新增
- 氣候變化政策 更新
- 企業社會責任政策
- 環保政策（包括廢棄物和用水方面） 更新
- 可持續採購政策 新增



社會

- 反貪污及賄賂政策（包括捐贈政策） 更新
- 反歧視政策
- 商業道德及商業行為守則政策（包括舉報政策） 更新
- 客戶服務行為守則政策
- 董事及僱員薪酬政策 更新
- 健康及安全政策
- 人權及平等就業機會政策 更新



管治

- 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策
- 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 更新

風險管理

董事局定期檢視及商討與營運相關的主要風險，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。

集團亦定期監察環境、社會及管治風險，確保在作出部份業務決策時考慮到這些風險。隨着投資者的日益關注，我們今年評估與氣候相關的風險和機遇，納入可持續發展報告以作披露。集團管理與氣候相關的風險的方法的詳情請參閱「氣候應對策略」章節。

重要議題的評估方法

集團認為了解持份者的期望，對於設定可持續發展方針非常重要，因此我們每年會根據內外部觀點核實並更新重要議題。我們根據每個議題對內外部持份者的重要性，在矩陣中列出了共二十二個可持續發展議題。



更多關於如何應對各重要議題的詳情請參閱報告的相關章節。

氣候應對策略

我們參考氣候相關財務披露工作小組（「TCFD」）的建議，積極制定和披露氣候應對策略，以提高集團應對氣候相關風險和機遇的透明度。本節披露了集團加強應對氣候相關風險的策略。



我們通過宏觀評估以識別在主要市場與我們的資產和營運有關的氣候相關風險，並透過一系列的工作坊，主要內部持份者和管理層參與評估工作，根據他們的了解及對集團影響程度、風險的發生機率，考慮了不同時間框架、集團增長和發展計劃、業務的獨特性質和地理位置，對風險和機遇進行了優先排序。

以下是優先考慮的氣候相關風險、潛在影響和我們的應對策略摘要：

氣候風險和機遇		潛在影響	應對策略
實體	強烈的颱風和降雨等極端天氣的頻率和強度增加	<ul style="list-style-type: none"> 因極端天氣減少客戶流量並延誤建築項目，導致收入減少 為實施所需的緩解措施而增加的資本支出 由於更高的水電需求和更頻繁的健康和安全事故，導致營運成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> 在颱風季節為所有員工和工人採取預防措施，如制定營運連續性計劃和進行應急演習 在綜合管理系統中列明工作指示，以指導預防措施和操作程式 進行氣候風險評估，並將適應氣候變化的設計納入主要的新開發項目，例如，The Henderson 採用四層雙層夾層玻璃單元外牆設計，可抵禦此區域的超級颱風
	平均氣溫上升	<ul style="list-style-type: none"> 面臨持續的氣候風險，令資產價值降低 	<ul style="list-style-type: none"> 在開發項目中融入適應氣溫上升的設計，例如綠化、涼亭和安裝大風量節能吊扇 推廣使用節能、先進的冷卻系統和環保製冷劑

氣候風險和機遇		潛在影響	應對策略
轉型	收緊建築行業節能和綠色建築標準的要求和規定	<ul style="list-style-type: none"> 為採購節能設備而增加建設和營運的資本支出 不符合建築標準要求的風險增加 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守政府的《節能約章》和「4T 約章」（目標、時間表、透明度和共同參與）計劃，實施節能措施和採購節能設備 為響應《香港氣候行動藍圖二零五零》設定目標 在新發展項目中融入綠色建築及可再生能源元素，例如於鰂魚涌 The Holborn 及鴨脷洲逸南項目中，附設太陽能板及風車的零碳屋頂
	在建築施工和物業管理中強化物業技術的實施	<ul style="list-style-type: none"> 用於採購新技術和研發的建設和營運資本支出增加 擁有採用技術的長期機會以提高效率，並提升聲譽和品牌形象知名度 	<ul style="list-style-type: none"> 採購並引入可減少柴油使用的 Ampd Enertainer⁸ 能源存儲系統等技術 最大限度地使用預製和無木結構，以減少施工過程和運輸過程中的碳排放
	持份者（包括銀行、投資者等）的期望增加	<ul style="list-style-type: none"> 由於缺乏氣候風險治理和披露，可能對股價和投資者需求產生負面影響 通過綠色金融可能降低資本成本，同時增加集團的綠色建築資產 	<ul style="list-style-type: none"> 在二零二一年可持續發展報告中披露與氣候相關的風險和機遇 積極與包括政府部門、綠色團體和專業機構等持份者溝通，了解他們對氣候變化等關鍵可持續發展領域的期望 將可持續發展因素，包括建築能源效率納入綠色融資，我們通過綠色擔保額度、綠色承諾額度、可持續發展相關貸款額度等獲得超過港幣二百八十億元等值額度，其中大部分作為備用用途

註8：Ampd Enertainer 儲能系統由 Ampd Energy 開發，是建築中傳統柴油發電機的更環保替代品。

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價值鏈內，支持可持續發展目標，採取行動應對氣候變化，同時確保可持續消費和生產模式。



我們透過多方協作減少碳排放，全力以赴應對氣候變化。例如，我們承諾支持政府為達成減碳排目標而推行的「碳中和」夥伴計劃。此外，集團亦簽署了商界環保協會的低碳約章，制定減碳目標，協助香港邁向低碳經濟。我們已着手在集團層面評估氣候相關的風險與機遇。如欲了解更多氣候應對的資訊，請參閱「氣候應對策略」章節。

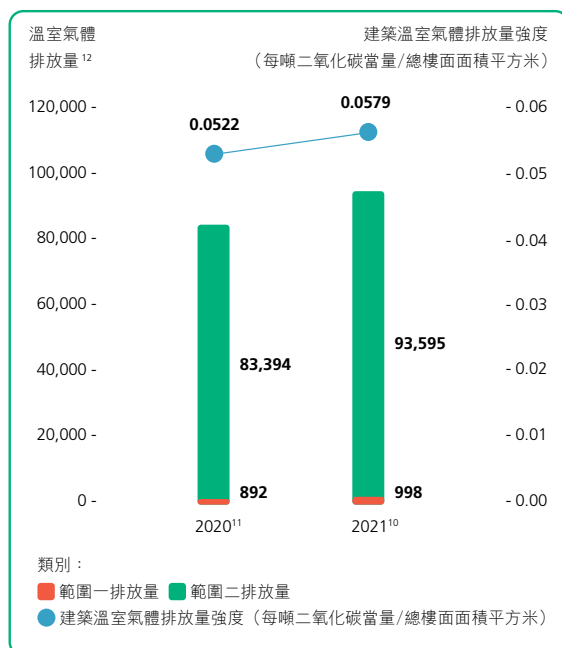
隨着我們推進我們的綠色物業組合和更環保的績效，集團開始將可持續發展考慮納入融資機制。集團從十多家本地及國際銀行獲得的綠色貸款額度、綠色擔保額度、可持續發展相關貸款額度等多種綠色融資工具達港幣二百八十多億元等值額度，其中大部分作為備用用途。集團的環保項目已動用港幣六十億元，而餘下的款項則可隨時用於與我們的長期計劃和即將啟動的項目。

我們明白到我們的環境足跡與物業發展和管理的物料使用息息相關。因此，我們積極採用和探索創新設計和解決方案，以提高我們在能源消耗、排放控制、材料使用、廢棄物管理和節約用水等方面的表現。

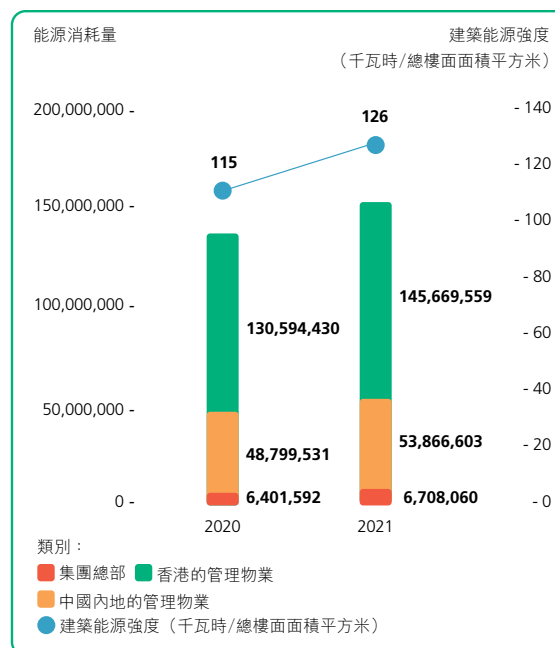
可持續發展

集團在二零一七年訂下了節目標，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百份之十。在二零二一年，就上述十四個物業已減少百份之七的能源消耗量，進度令人滿意之餘，我們亦更新了目標以涵蓋更廣泛投資組合，作為二零三零年願景的一部份。我們的新目標是，於二零三零年前，將香港物業組合的能源消耗強度較二零一九基準年減少百分之二十，及將中國內地的物業組合的電耗量較二零二一基準年累計減少百分之十⁹。關於其他新設定與環境相關的目標詳情請參閱「我們的可持續發展策略和成就」章節。

集團總部及香港和中國內地之管理物業的 溫室氣體排放



集團總部及香港和中國內地之管理物業的 能源消耗



註9：涵蓋大部分由集團擁有及/或並由冠威和星卓管理，及正全面營運，並在投資組合能源消耗中佔有重要份額的物業。

註10：二零二一年溫室氣體排放量的增加是由於在疫情期間放寬社交距離措施後所恢復的大部分運營活動。

註11：隨着我們將溫室氣體排放量、能源消耗量及用水量的數據範圍擴大到涵蓋中國內地二零二一年和二零二零年的數據，我們對二零二零年的集團數據進行了相應調整以反映這一點。

註12：二零二一年，我們更新了計算我們從香港本地公用事業機構購買電力而產生的範圍二溫室氣體排放量的方法。秉承「一致性」的報告原則，我們調整了二零二零年的計算方法以與二零二一年保持一致，從而可為不同時間的數據進行有意義的比較。

詳情請參閱本報告，特別是與「環保為地球」相關的案例研究：

- 支持城市碳轉型
- 通過綠色設計實現綠色生活
- 綠色金融打造綠色物業組合
- 擴大我們的影響範圍 — 分享綠色建築的成功
- 恒基 x Rossana Orlandi：「廢物有價」藝術設計展



恒基地產與中國銀行（香港）有限公司簽訂二十五億港元綠色貸款協議，加上較早前亦與中國銀行上海分行簽訂首筆人民幣綠色貸款，成為集團於境內及境外第一筆獲銀行批出的綠色融資安排

恒基地產呈獻 Rossana Orlandi 首個亞洲展覽「廢物有價」藝術設計展，以可持續發展及創新為主題的獨特展品慶祝恒基地產成立四十五週年

可持續發展

創新為未來

我們致力帶動創新設計、構建和運營方式，通過實施新的解決方案和技術，創造優質、智慧生活。

「創新為未來」體現了集團在可持續發展目標中概述的整個價值鏈內，為促進創新和發展更具可持續性的社區所做的努力。



我們專注於我們有更大影響力的領域，並致力做出具影響力的改變。年內，我們將重點轉向在我們不同的物業和項目中推進科技創新和社會創新。

創新	方針	成就
科技創新	透過科技和智慧解決方案，讓我們將環境影響降至最低，並與員工和合作夥伴更好地互動，是我們實現可持續發展願景的關鍵。通過將各樣物業技術嵌入運營流程和產品之中，我們努力優化價值鏈中包括建築、銷售、物業管理和客戶業務等的效率和績效	<ul style="list-style-type: none">• 装配式設計• 氣象站和物聯網系統• H-1應用程式• 機器人• Henderson Touch



創新	方針	成就
社會創新	作為香港的主要地產發展商之一，以及市區重建的創新者，我們希望與各界同心協力以應付社會和社區對優質住房的需求。因此，我們不斷挑戰和開創城市設計、建設和重建方法，致力通過關鍵的社會創新項目打造可持續發展的社區，同時與持份者互動，持續提高客戶生活品質	<ul style="list-style-type: none"> • 黃埔街重建 • 藝里坊 • 映築 • 位於江夏圍香港最大的過渡性房屋項目採用高效的組裝合成建築法



前



後
黃埔街重建項目 (效果圖)

詳情請參閱本報告，特別是與「創新為未來」相關的案例研究：

- 融合前瞻性創新技術豪華住宅 The Henley
- H•COINS — 一按盡享獎勵
- 「煤氣報錶易」社會服務惠及視障和輪椅人士
- 黃埔街重建、藝里坊、映築及過渡性房屋

可持續發展

關愛為人群

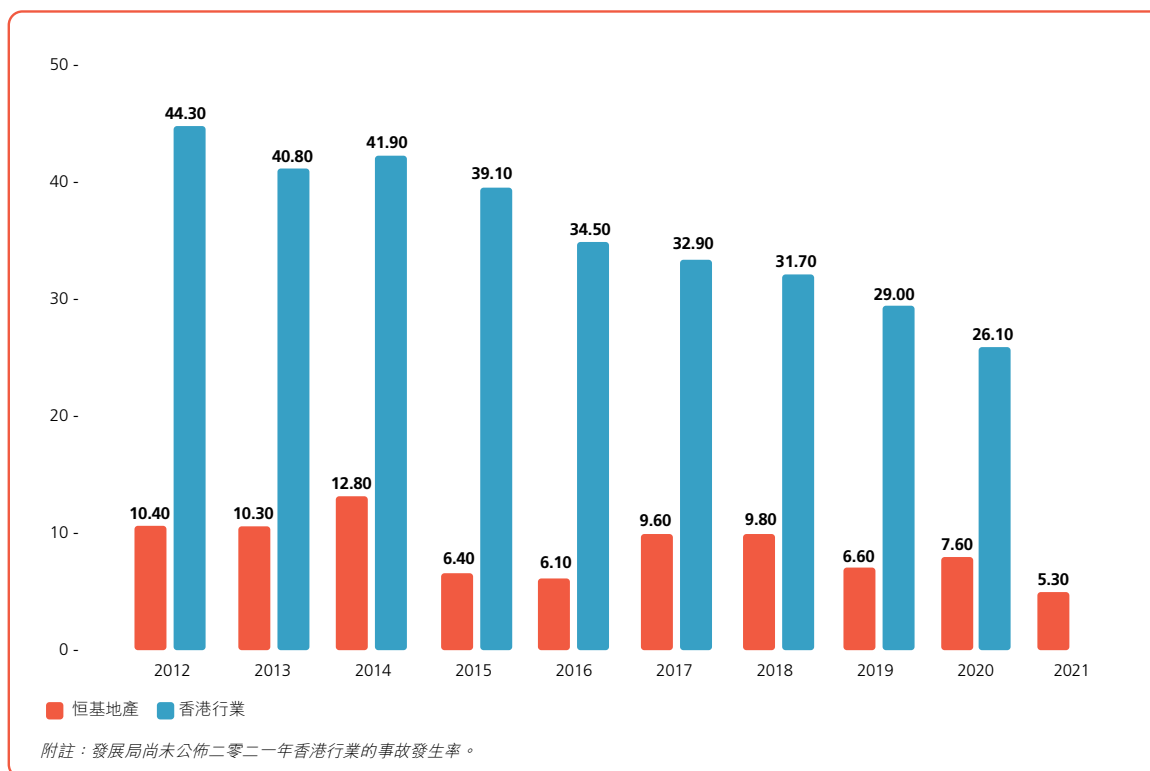
集團對其關愛文化引以為榮，我們關顧員工、客戶、供應商和合作夥伴。

「關愛為人群」推動我們的業務在整個價值鏈內，支持可持續發展目標：透過我們的產品和服務，提高員工和合作夥伴的身心健康，提升生產力和工作適切性。



集團不斷大力投資，以提高員工和客戶的身心健康及社會福祉。為提供安全無害的工作場所，我們實施嚴格的安全措施，建立完善的職業健康及安全管理系統，以保護我們的員工和職工。

恒基地產過往事故發生率與行業的比較



此外，作為開發「健康」建築的先驅，集團着力改善客戶在建築環境中的健康。我們着手改善室內環境條件，不斷改善空氣質量、水質和其他元素（如衛生、照明、聲學和美觀）。我們現有六個項目獲頒相關建築認證，以展示我們努力促進客戶健康的成果。

為應對新型冠狀病毒之疫情，集團採取積極態度支援並守護員工免受病毒侵害。採取的舉措示例：

- 為接種疫苗員工提供有薪假期
- 採用由「睿致科技」開發的尖端技術光觸媒清除空氣中的污染物
- 為前線員工提供快速檢測包以進行自我檢測

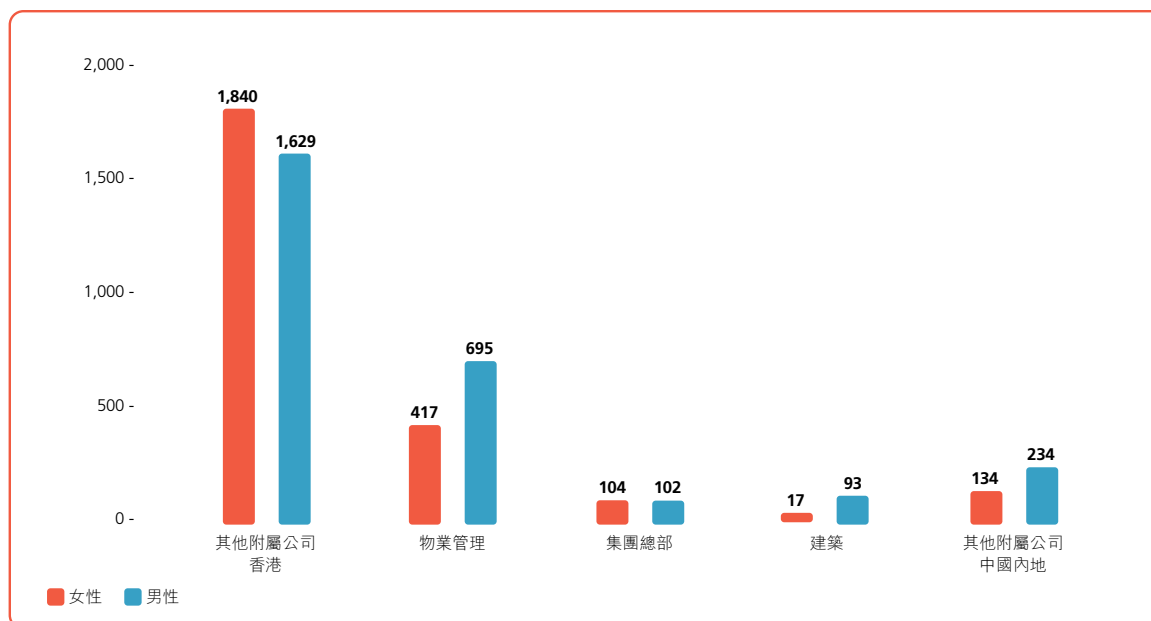
集團除了保護員工，更積極支持社會抗擊疫情。由集團主席李家傑博士和李家誠博士透過家族捐款設立的恒基兆業「抗疫基金」贊助推行了「疫苗接種鼓勵計劃」，鼓勵全城市民盡快接種新冠疫苗。集團透過一系列抽獎活動提供總值逾港幣六百三十萬元的獎品。



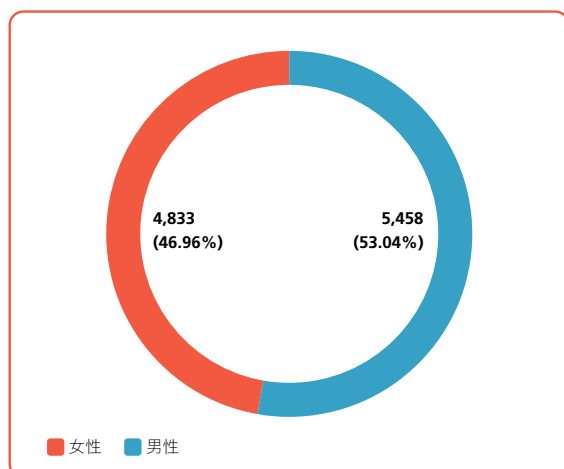
可持續發展

員工是我們最寶貴的資產，故此我們渴望建立一支多元化，戮力同心的隊伍，並在員工中培養持續學習的文化。除此以外，我們為員工安排培訓課程，為他們提供持續教育和個人發展的機會。

二零二一年按員工性別劃分的香港和中國內地新聘員工



二零二一年按性別劃分的員工



集團一直積極提倡可持續發展，舉辦行業分享活動並參加會議，這些機會有助向公眾宣傳可持續發展的議題，同等重要的是讓我們能夠緊跟最新的可持續發展趨勢，了解行業的最佳實踐。

詳情請參閱本報告，特別是與「關愛為人群」相關的案例研究：

- 「疫苗接種鼓勵計劃」與各界同心抗疫
- 提高居民福祉
- 築起住戶與自然之間的橋樑

誠心為社區

我們努力促進社區的健康，提高社區生活品質。

秉承「誠心為社區」的支柱，我們支持可持續發展目標8和目標11，努力促進與我們工作和合作的社區，能有可持續和共融的經濟增長。



恒基地產多年來一直積極支持本港的體育發展，支持香港運動員堅持自己的夢想，為香港爭光。為祝賀中國香港代表隊在東京二零二零奧運會、東京二零二零殘疾人奧運會及中華人民共和國第十四屆運動會取得驕人成績，於二零一八年獲李兆基基金捐款支持成立的「恒基精英運動員嘉許計劃」向得獎運動員共頒發港幣二千三百七十二萬五千元獎金。



我們盼望建立可持續發展的社區，並為紓緩香港的房屋問題作出貢獻。恒基地產與會德豐地產有限公司年內向發展局提交了「土地共享先導計劃」申請，希望可釋放大埔林村土地的發展潛力，擬議一個綜合性社區發展項目，包括房屋、基建及社區設施。項目預計可供應約八千五百個公營房屋/「首置」單位，和約三千六百個私人住宅單位。

除了香港，我們也關顧其他社區。二零二一年河南水災，恒基地產於年內捐贈人民幣一千萬元，支持當地救災工作。

可持續發展

恒基地產繼續與值得信賴的社福機構合作，以推動多個社區投資項目。集團於年內支持了約一百個社區項目，以下是本年度我們在四個重點領域的部分社區項目。

重點領域	社區項目
扶貧	<ul style="list-style-type: none"> 扶貧委員會「明日之星－上游獎學金」計劃 香港社區網絡「葵青少數族裔『築夢』計劃」 探訪獨居長者 家園便利店－繼續支持弱勢社群 義賣－全年無休傳播歡樂
環境保護	<ul style="list-style-type: none"> 「植林優化計劃」 綠色力量「環島行」 世界自然基金會香港分會「步走大自然@米埔」 綠惜地球－撈綠惜慈善夜行 首間支持Food Made Good Hong Kong Awards的發展商
藝術文化	<ul style="list-style-type: none"> HART－支持本地創意人才 HART x 樂善堂－藝術社區培育先導計劃 香港藝術館之友「我們的·藝術館」
青年發展	<ul style="list-style-type: none"> 香港特區政府「青年共享空間計劃」 香港夏橋計劃 城市土地學會－UrbanPlan 在疫情期間支援一千七百名本地學生網上學習 為社福和教育機構提供展覽場地



詳情請參閱本報告，特別是與「誠心為社區」相關的案例研究：

- 支持香港體育發展及本地運動員
- 利奧坊，社區互動的全新方式

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。

我們在本地、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二零二一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

截至二零二一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》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博士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，計有制訂企業策略及長遠業務模式、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；商討股息政策及通過發行、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。董事局亦負責履行企業管治職責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、內部審計、財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治表現及匯報相關之資源、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的執行委員會（「執行委員會」）及（如適當）其他特定委員會負責。

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) 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
李家誠博士 (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		

董事之個人資料詳列於本年報第167頁至第172頁。李兆基博士為李家傑博士及李家誠博士之父親，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。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。

董事局已建立機制以確保董事局取得獨立觀點。該機制之全文已載列於本公司網站及有關摘要載列如下：

(i) 組成

董事局致力確保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（或《上市規則》不時規定的更高人數下限），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。本公司亦會按《上市規則》之規定及可行情況下委任獨立非執行董事加入董事局委員會，以確保取得獨立觀點。

(ii) 獨立性評估

提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時會嚴格遵守提名政策，並獲授權每年評估獨立非執行董事之獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。

(iii) 酬金

獨立非執行董事並無獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬，因為這類薪酬或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

(iv) 董事局決策

董事（包括獨立非執行董事）有權就董事局會議上討論事項向管理層尋求進一步資料，及如有需要，可尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

董事（包括獨立非執行董事）於合約、交易或安排中擁有重大利益，則不得就通過該合約、交易或安排之董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合載列於上述第(i)項有關《上市規則》就委任獨立非執行董事之規定。

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。

(c) 董事之委任及重選

董事局依照本公司之組織章程細則（「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本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上重選。此外，接近三分之一人數之董事須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任。董事局會確保各董事（包括每名非執行董事）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。作為非執行董事，歐先生並無/未曾參與該公司之日常管理工作，亦未有/從未曾於該公司擔任任何執行角色，故本公司認為歐先生於該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。

(d) 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。截至二零二一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136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。

(e) 利益衝突

倘若董事於董事局將予考慮的重要事項中存有重大的利益衝突，本公司將會召開討論該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有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。

(f) 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。

(g) 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167頁至第172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資訊科技系統更新的演講。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。

本集團於所有範疇中嚴格遵守道德守則及絕不容忍任何形式之貪污或其他不當行為。為加強董事對防止貪污的意識，定期為董事提供反貪污培訓，包括最新法例及規則以及由廉政公署以錄影形式制作的反貪污培訓教材。

根據董事向本公司提供之培訓紀錄，彼等於二零二一年皆參與持續專業發展，包括出席研討會及講座，以及閱讀最新法例及規則及其他參考資料。研討會、講座及其他參考資料所涉及之議題為風險管理、反貪污、最新規則、董事職責及責任以及資訊科技等。於本年度內，各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)	✓	✓
李家誠博士 (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

董事局已成立六個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會及舉報委員會，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

鄺志強 (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。

於本年度內，審核委員會舉行了三次會議。其履行之職責關於以下各方面：

(i) 財務匯報

就截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，委員會審閱了中期和年度業績公佈及報告，並討論管理層提交有關營運和財務表現的財務摘要、說明和分析。委員會仔細考慮所採用的會計政策、應用的重大會計判斷、遵守適用的監管要求和會計準則，以及報告披露的充分性。委員會、管理層和核數師商討與財務報表有關的重大會計事項，以進行適當的會計處理或詳細披露。

委員會亦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。

(ii) 核數師

委員會在審閱核數師的聘用條款、薪酬水平及彼提供之獨立性確認後，考慮並通過核數師的委任。委員會評估審計過程的績效，包括審計計劃、審計方式和範圍、關鍵審計事項的識別和處理，以及資訊科技審計的應用。

委員會並審閱及通過委任核數師作為若干項目的申報會計師，且考慮該等非審核服務的薪酬水平。

(ii) 風險管理及內部監控

委員會審閱了本集團稽核部對內部監控職能的審計工作及報告，以及管理層就任何缺失採取的整改程序。委員會亦就風險管理（包括環境、社會及管治風險）及內部監控系統之成效作出評估，詳情載於下文「內部審計、風險管理及內部監控」一段中。

(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

李家傑博士
李家誠博士
林高演博士

獨立非執行董事

胡經昌 (主席)
鄺志強
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。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱本公司僱員之薪酬架構及二零二二年薪酬之增幅水平，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。本公司之政策為薪酬委員會在考慮董事薪酬時提供指引，其摘要載於下文「董事局政策」一段中。

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240頁至第242頁財務報表附註九中，而高層管理人員酬金按等級之分析詳列於第243頁財務報表附註十中。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)
李家誠博士	鄺志強
林高演博士	高秉強教授
	歐肇基

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。

於截至二零二一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，並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。

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

鄺志強 (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兩次會議以審閱本公司有關環境、社會及管治措施及策略、為二零二一年企業管治報告制定工作計劃、審閱本集團整體可持續發展表現以及董事及高層管理人員的培訓和持續專業發展。

(e) 舉報委員會

舉報委員會於二零二二年三月成立及向董事局匯報。舉報委員會成員包括：

執行董事

獨立非執行董事

林高演博士 (主席)

高秉強教授

胡經昌

本公司為僱員及與本集團有往來之人士建立系統，彼等可以保密及匿名方式就與本公司有關之任何事項中可能存在的不正當行為提出關注，並由舉報委員會處理。每位成員具備適當之技能處理舉報者舉報之涉嫌不當行為。

職權範圍書包括監督舉報安排的成效，確保對舉報的不當行為進行公平和獨立的適切調查程序，以及確保收到的資料及調查結果的機密性。

企業管治報告

(f) 董事局會議、委員會會議及股東週年大會之出席紀錄

下表展示截至二零二一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	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
李家誠博士 (主席兼董事總經理)	4/4	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
林高濱博士	4/4	不適用	1/1	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	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	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
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	1/1	2/2	2/2	1/1
高秉強教授	4/4	3/3	1/1	2/2	不適用	1/1
胡經昌	4/4	3/3	1/1	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	2/2	1/1
歐肇基	4/4	3/3	1/1	2/2	2/2	1/1

5 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零二一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178頁至第182頁獨立核數師報告內。

6 核數師薪酬

截至二零二一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22,000,000元（二零二零年：港幣20,000,000元）及約港幣7,000,000元（二零二零年：港幣6,000,000元）。審核委員會已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。

(vi) 董事及僱員薪酬政策

董事及僱員薪酬政策載列一般原則作為指導本集團在處理薪酬事宜上的方向。作為一般原則，本集團提供合適薪酬水平，以挽留及鼓勵有能力的董事、高層管理人員及僱員，並吸引具經驗之高質素人才，監督本集團之業務及發展。執行董事之薪酬待遇包括固定部分及與個人和本集團業績掛鈎的浮動部分，並參照可供比較並以香港為主要營業地點之房地產公司。就非執行董事而言，僅支付固定薪酬/袍金，並參考彼等付出的時間及本集團的規模和複雜程度，並以同業為基準釐定適當之水平。

上述政策之全文已載列於本公司網站。

10 環境、社會及管治以及可持續發展

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。

可持續發展委員會（前稱企業社會責任委員會）於二零一二年成立，由李家誠博士擔任主席及多名董事及部門主管出任委員，以協助董事局監督有關企業社會責任及可持續發展相關事項，包括制定及檢討政策和策略、遵守法規要求及進行績效評估。

於本年度內，可持續發展委員會舉行了一次會議，以審閱可持續發展的政策、表現及策略。為遵守《上市規則》有關環境、社會及管治事宜的最新修訂，並鑑於該等事宜日益受到關注，本集團新採納了生物多樣性政策及可持續採購政策，並修訂若干現有政策。

可持續發展委員會的職權範圍、環境、社會及管治政策，以及可持續發展策略均載列於本公司網站。

二零二一年可持續發展報告之概覽載於本年報第104頁至第125頁，而獨立可持續發展報告載列於本公司網站及披露易網站。

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。

舉報及反貪污政策

本公司已設立系統，僱員及任何人士均可就任何與本集團有關之可疑或實際不當行為提出關注。相關詳情載列於商業道德及商業行為守則政策。本集團將會就該等不當行為作出跟進並採取適當的行動，並在適當情況下向有關執法部門舉報。

此外，本公司已採納反貪污及賄賂政策，為僱員提供有關如何識別及處理賄賂和貪污的指引。每位僱員均有責任透過當中所載述之渠道向本公司舉報任何可能違反該政策的行為。

除載列於相關政策之渠道外，本公司已於公司內聯網中建立一個電郵連結，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，本公司於其網站另設電郵連結，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。

如有需要，舉報的案件將上報至舉報委員會，該委員會專責處理舉報者舉報之涉嫌不當行為。

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。

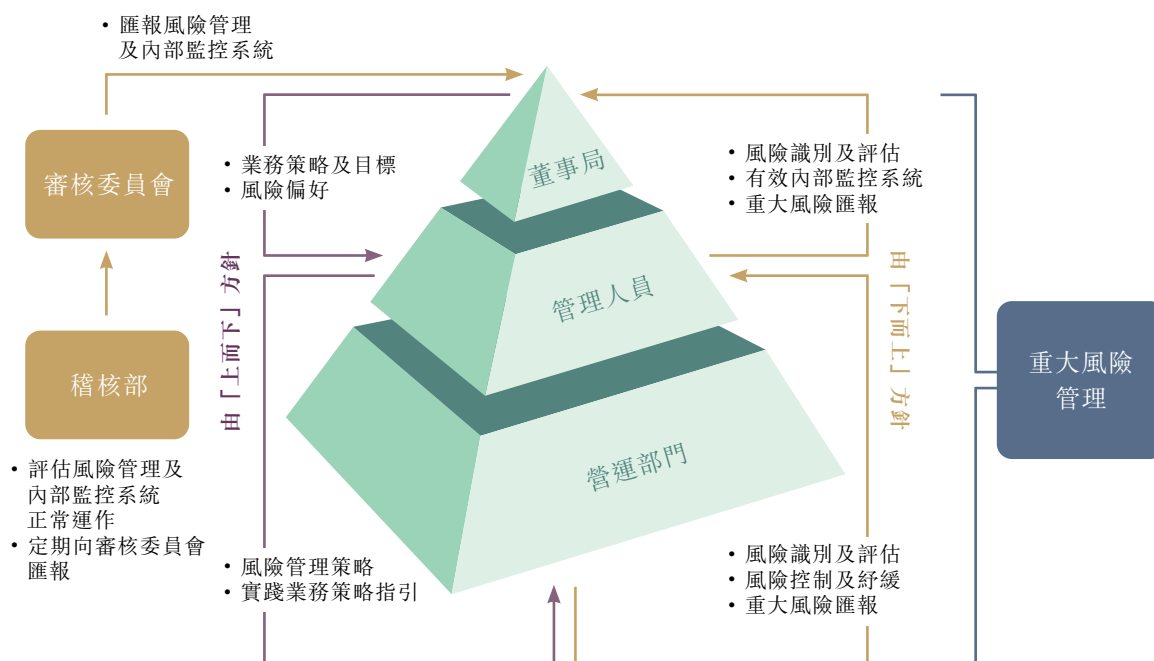
本集團之各部門負責識別其本身風險，並設計、實施及監察相關風險管理及內部監控系統。過程包括保持風險登記冊所列明重大風險細節，連同本集團重要部門匯報之監控措施。「下而上」方針已融入本集團營運中及透過識別主要風險來補充「上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事局考慮重大風險。

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，從而評估截至二零二一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。



(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、利息波動之可能性以及中美貿易戰、國際形勢及新型冠狀病毒（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。本集團亦採取業務持續營運計劃及預防措施，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。

(i) 環境、社會及管治風險

環境、社會及管治風險已融入我們的風險管理流程中。由高層管理人員領導的可持續發展委員會已制定明確的可持續發展戰略及覆蓋範圍，並進行持續監察。本集團已聘請外部顧問提供專業意見。

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 組織章程細則

為使本公司可靈活處理與股東大會進行之相關事宜，本公司之股東於二零二一年六月一日通過一項特別決議案，採納一套新細則以容許股東大會可以混合會議形式舉行；屆時，股東除可現場親身出席會議外，亦可透過電子形式出席股東大會。採納新細則帶來之主要修訂的詳情載列於一份日期為二零二一年四月二十六日之本公司通函內。該細則載列於本公司網站。

14 股東權利及投資者關係

董事局致力於促進與股東之有效溝通，並就本集團之重大發展向股東及投資者作出適時披露。

(i) 股東權利

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。

企業管治報告

(ii) 股東通訊政策

本公司一直維持股東通訊政策，旨在促進與本公司股東之有效溝通及確保股東在知情情況下行使其權力。本公司之一般政策為持續與股東及投資人士保持對話，包括本公司之準投資者以及分析員。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。

本公司亦確保有效及適時向股東及投資人士傳達資訊。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。

股東通訊政策之全文載列於本公司網站，當中包括就影響本公司各項事宜表達彼等意見之渠道。股東尤其可透過本公司投資者關係部（電話號碼：(852) 2908 8392或電郵地址：ir@hld.com）向本公司查詢，或直接於股東大會上提問。

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零二一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、酒店業務、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251頁至第256頁財務報表附註十五中。

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85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88頁至第101頁及企業管治報告第126頁至第146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45頁及第295頁財務報表附註四十五中。本年報內第102頁及第103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104頁至第125頁之可持續發展及本年報內第126頁至第146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》、《勞動法》及自然資源保護類相關法規、污染防治類相關法規等。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

本公司於二零二一年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第296頁至第302頁。

集團盈利

本集團截至二零二一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183頁至第304頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零二一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二零二二年六月十日(星期五)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二零二二年六月二十一日(星期二)派發予各股東。

慈善捐款

本年度集團之慈善捐款為港幣35,000,000元(二零二零年：港幣24,000,000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257頁至第263頁財務報表附註十六中。

銀行借款、擔保票據與中期票據計劃

本集團於二零二一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283頁及第284頁財務報表附註卅二及卅三中。

資本化之利息

本集團截至二零二一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238頁財務報表附註八(a)中。

儲備

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度儲備之增減詳列於第294頁財務報表附註四十四(b)中。

股本

本公司股本之資料詳列於第295頁財務報表附註四十四(c)中。股本於本年度並無變動。

集團財務摘要

本集團截至二零二一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102頁及第103頁。

發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第46頁至第85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240頁至第242頁財務報表附註九中。

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	鄺志強
李家誠博士 (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		胡家驍
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		

郭炳濠先生、黃浩明先生、李達民先生、鄺志強先生、胡經昌先生及歐肇基先生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，除李達民先生外，彼等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

於二零二一年十二月三十一日，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
	馮李煥琮	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	2	6,666				6,666	0.00
香港中華煤氣有限公司	李兆基	7			7,748,692,715		7,748,692,715	41.53
	李家傑	7				7,748,692,715	7,748,692,715	41.53
	李家誠	7				7,748,692,715	7,748,692,715	41.53
	潘宗光	8				243,085	243,085	0.00
香港小輪（集團）有限公司	李兆基	9	799,220		119,017,090		119,816,310	33.63
	李家傑	9				119,017,090	119,017,090	33.41
	李家誠	9				119,017,090	119,017,090	33.41
	林高濱	10	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	4	465,100				465,100	0.13
美麗華酒店企業有限公司	李兆基	11			345,999,980		345,999,980	50.08
	李家傑	11				345,999,980	345,999,980	50.08
	李家誠	11				345,999,980	345,999,980	50.08
港華智慧能源有限公司 （前稱港華燃氣有限公司）	李兆基	12			2,084,895,656		2,084,895,656	65.98
	李家傑	12				2,084,895,656	2,084,895,656	65.98
	李家誠	12				2,084,895,656	2,084,895,656	65.98

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	13			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	13			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	14	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	13				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	13				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	14				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	13				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	13				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	14				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	15			26,000		26,000	100.00
	李家傑	15				26,000	26,000	100.00
	李家誠	15				26,000	26,000	100.00
威永投資有限公司	李家傑	16			5,000	5,000	10,000	100.00
端輝投資有限公司	馮李煥琮	4	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	17			100 (A 股份)		100 (A 股份)	100.00
	李兆基	18			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	17				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家傑	18				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	17				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家誠	18				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	Perfect Bright Properties Inc.	李兆基	17			100 (A 股份)		100 (A 股份)
李兆基		18			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
李家傑		17				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
李家傑		18				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
李家誠		17				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
李家誠		18				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博士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、美麗華酒店企業有限公司及/或本公司擁有權益而被視為於本公司之非上市相聯法團的股份、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

於二零二一年十二月三十一日，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博士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博士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4,313,717,809股及1,675,475,274股；Chelco Investment Limited之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有1,759,499,632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博士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。
8. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
9. 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博士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。
10. 該等股份由林高演博士實益擁有。
11. 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、128,658,680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博士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。
12. 該等股份佔港華智慧能源有限公司的全部已發行股份65.98%，由Hong Kong & China Gas (China) Limited持有1,905,302,051股、Planwise Properties Limited持有176,588,786股及Superfun Enterprises Limited持有3,004,819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7）及港華智慧能源有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠博士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。
13. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
14. 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。
15. 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。
16. 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。
17. 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博士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。
18. 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二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，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59,876,000,000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。於二零二一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53,710,000,000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博士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。

誠如二零二一年三月三十一日之公佈（「二零二一年公佈」），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，設置截至二零二四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、二零一八年五月十五日及二零二一年三月三十一日訂立之五份補充協議所補充。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%，以及就取得的租約或特許使用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二零二四年六月三十日；
- (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、二零一二年四月三十日及二零一五年三月十六日之補充契約所補充，並其後再經修訂及重述以綜合以上補充契約以及於二零二一年五月十日生效的其他修訂），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及應佔聯營實體之溢利（如有）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」）；及
- (c) 本公司與恒基陽光作為陽光房地產基金之管理人於二零二一年三月三十一日訂立一份總服務協議，有關本集團就陽光房地產基金之物業向陽光房地產基金集團提供保安服務及其他物業相關輔助服務，合約期由二零二一年七月一日至二零二四年六月三十日，為期三年。就本集團按總服務協議向陽光房地產基金集團提供有關服務而言，本公司及其附屬公司及聯繫人（不包括陽光房地產基金集團）與陽光房地產基金集團相關成員須訂立個別的最終服務協議，當中載列詳細條款（包括費用及付款條款）。於本回顧年度內簽訂或仍然生效之該等服務協議詳列如下：
- (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（「二零一九年保安服務合約」），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) 一份日期為二零二一年四月九日之保安服務合約，以續訂二零一九年保安服務合約，合約期由二零二一年七月一日起，為期二十四個月，每月服務費用約港幣50,000元；
- (iii) 一份日期為二零一九年三月十一日之服務合約，以續訂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
- (iv) 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)至(iii)項之交易，統稱「物業相關輔助服務交易」）。

陽光房地產基金集團根據物業管理交易、資產管理交易及物業相關輔助服務交易應付予本集團之最高總額將不會超過以下所述：

截至二零二一年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)
241	228.8	248.8	268.8

截至二零二一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47,638,000元、資產管理交易收取約港幣91,914,000元及物業相關輔助服務交易收取約港幣2,149,000元，合共約為港幣141,701,000元（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 <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 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 <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					

物業	特許使用期及費用	租期及每月費用			備註
		第一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	租賃期及每月費用			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	第1-3年	第4-6年	三個月免租期 <small>附註1</small>
樓面面積： 12,452平方呎		港幣1,169,293元	港幣1,203,167元	第7-10年	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
二零三零年	25
二零三一年	6

截至二零二一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32,253,000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（經修訂）「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290頁至第292頁財務報表附註四十三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重大權益。

董事於競爭業務上之權益

根據《上市規則》第8.10條，本公司董事在截至二零二一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博士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）。

重大合約

於二零二一年十一月三日，本公司之全資附屬公司以投標形式成功從中華人民共和國香港特別行政區政府購入一幅位於香港中環新海濱民耀街之土地，地價為港幣50,800,000,000元，上述交易為「合資格地產收購」（定義見《上市規則》），並構成本公司之主要交易，詳情載於一份日期為二零二一年十二月十三日之本公司通函內。

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。

董事局報告

主要客戶及供應商

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內：

- (一) 本集團之最大供應商及首五個最大供應商所佔之購買額總數分別佔本集團之總購買額約28%及46%；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%。

據本公司所知悉，概無本公司董事或任何其緊密聯繫人士或股東（盡董事所知悉，持有本公司已發行股份多於5%）於上述第（一）項所提及之供應商擁有任何權益。

表現之討論及分析

有關本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度內表現之討論及分析詳列於第88頁至第101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) 所界定的若干定額供款公積金計劃（「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11%比率支付，僱員則按2%至11%比率支付。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。截至二零二一年十二月三十一日止年度內，並無已動用之沒收供款（二零二零年：無）。於二零二一年十二月三十一日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款（二零二零年：無）。

於二零零零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。截至二零二一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3,410,000元（二零二零年：港幣1,605,000元），而於二零二一年十二月三十一日，尚可動用之沒收供款為港幣211,000元（二零二零年：港幣136,000元）。

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。

本集團截至二零二一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112,000,000元（二零二零年：港幣92,000,000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亦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二零二一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	38,100	11,550
流動資產	143,712	51,225
流動負債	(85,209)	(29,132)
總資產減流動負債	96,603	33,643
非流動負債	(63,597)	(21,182)
資產淨值	33,006	12,461

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於二零二一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126頁至第146頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李家傑 博士

主席

李家誠 博士

主席

香港，二零二二年三月二十二日

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，58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以及香港中華煤氣有限公司及港華智慧能源有限公司（前稱港華燃氣有限公司）之主席，而該等公司均為上市公司。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、李家誠博士之胞兄、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。

李家誠博士，金紫荊星章，太平紳士，50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。彼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。彼於二零二一年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章（GBS）。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。彼於二零二一年獲倫敦大學學院頒授名譽院士銜及於二零二二年獲香港恒生大學頒授榮譽社會科學博士學位。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，而彼為該等公司之董事。彼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

林高濱博士，銀紫荊星章，70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。彼亦為本公司舉報委員會主席以及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，具有超過四十八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、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。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生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及於二零二一年獲香港科技大學授予工商管理學榮譽博士學位。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，大紫荊勳賢，93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。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。彼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博士之父親、李寧先生之岳父及李敬恩小姐之外祖父。

葉盈枝先生，73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。

馮李煥琮女士，83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、李家誠博士、李佩雯小姐、李寧先生及李敬恩小姐之親屬。

郭炳濠先生，69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客席教授。在任職本公司以前彼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，75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。孫先生於一九九九年至二零二二年期間為香港地產建設商會個人會員，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。

黃浩明先生，太平紳士，61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，具有超過三十七年地產估值、買賣及發展經驗。彼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，64歲，自二零一七年出任本公司首席財務總監及自二零二零年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。彼具有四十年之銀行、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、陳廷驊基金會受託人、粵劇發展基金顧問委員會委員及銀行業覆核審裁處成員。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、香港會計師公會理事會業外成員及香港場外結算有限公司客戶代表董事。

非執行董事

李達民先生，84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、李家誠博士、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，73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。李太為執業律師，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。李太持有倫敦大學之倫敦大學學院法律學士學位，並被頒授倫敦大學學院之榮譽院士。李太曾任多項公職，包括香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會之委員及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。李太亦現任長江基建集團有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事及鷹君集團有限公司之獨立非執行董事，所述之公司均為上市公司。

獨立非執行董事

鄺志強先生，72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、周大福珠寶集團有限公司、中遠海運國際(香港)有限公司、豐盛生活服務有限公司、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之獨立非執行董事直至二零一九年八月二十七日、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及中國電力國際發展有限公司之獨立非執行董事直至二零二一年六月三日。

高秉強教授，太平紳士，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、薪酬委員會、提名委員會及舉報委員會之成員。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，71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及舉報委員會之成員。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。

胡家驃先生，59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。彼亦為中國太平洋保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事。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，82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）。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。

歐肇基先生，75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，61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。

郭文祥先生，68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，具有超過四十三年香港及內地房地產及建築業的專業經驗。

梁錦亮先生，68歲，於一九九七年加入本公司，現任地產計劃部總經理。彼具有超過四十五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。他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，64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。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、香港科技園公司董事及香港機場管理局董事會成員。黃先生現為港深創新及科技園有限公司董事、醫院管理局成員、香港科技大學校董會成員及香港建造商會永遠監督。

黃文華先生，56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。彼曾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，62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及香港市務學會行政人員會士，並具有超過三十八年之物業銷售策劃經驗。

韓家輝先生，58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。彼具有超過三十五年之物業收購、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。

蔡涯棉先生，銅紫荊星章，太平紳士，64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。彼從事房地產業務四十一年，擁有豐富香港及內地房地產市場知識及經驗。蔡先生現為香港房地產協會有限公司副會長。

董事及高層管理人員個人資料

李佩雯小姐，61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，具有超過三十七年之市場發展經驗。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博士之胞姊以及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

江寶欣小姐，52歲，於二零二一年加入本公司擔任集團租務部總經理。江小姐持有香港大學地理文學士學位。江小姐於房地產行業擁有二十九年之工作經驗。彼於零售及商業租務以及執行大型翻新項目與重整租戶組合方面擁有豐富經驗。彼曾於多家著名之大型物業發展商及房託基金擔任管理職位，包括新鴻基地產發展有限公司、新世界發展有限公司及領展房地產投資信託基金。

李敬恩小姐，33歲，現任集團租務部高級副總經理。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。彼具有超過九年之物業租賃、市場推廣和資產管理經驗。她現任城市土地學會全球管理受托人，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、李家誠博士、李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

李寧先生，65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博士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，60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，51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、瑞士信貸集團及羅兵咸在香港及倫敦之高級職位。彼擁有二十七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，95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，64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公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）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，59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，64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。彼具有超過三十六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

178	獨立核數師報告
183	綜合損益表
184	綜合損益及其他全面收益表
185	綜合財務狀況表
187	綜合權益變動表
189	綜合現金流量表
192	財務報表附註
296	主要附屬公司
303	主要聯營公司
304	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183頁至第304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二零二一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 貴集團於二零二一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257頁至第263頁之附註十六及第201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>於二零二一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； • 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274頁至第275頁之附註廿六、及第208頁至第209頁之會計政策附註二(o)。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於二零二一年十二月三十一日，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)所進行的估值作評估。</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邱毅麟先生。

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

二零二二年三月二十二日

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
收入	六	23,527	25,020
直接成本		(11,445)	(9,717)
		12,082	15,303
其他收入/(虧損)淨額	七	3,127	(98)
分銷及推廣費用		(1,038)	(1,053)
行政費用		(2,181)	(1,981)
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		11,990	12,171
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加/(減少)	十六(a)	59	(2,413)
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		12,049	9,758
融資成本	八(a)	(600)	(558)
銀行利息收入		109	354
融資成本淨額		(491)	(204)
應佔聯營公司盈利減虧損		2,193	2,524
應佔合營企業盈利減虧損		1,627	636
除稅前盈利	八	15,378	12,714
所得稅	十一(a)	(2,018)	(2,431)
本年度盈利		13,360	10,283
應佔：			
本公司股東		13,195	10,192
非控股權益		165	91
本年度盈利		13,360	10,283
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	十四(a)	港幣2.73元	港幣2.11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	十四(b)	港幣2.81元	港幣3.08元

第192頁至第304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十二。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本年度盈利		13,360	10,283
除稅及重新分類後之本年度其他全面收益淨額：	十三(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		(7)	(29)
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		(49)	(172)
其後可能被重新分類至損益之項目：			
— 匯兌差額 (附註十三(b))		1,569	3,484
— 現金流量對沖 (附註十三(b))		103	(156)
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		1,149	2,144
本年度其他全面收益		2,765	5,271
本年度全面收益總額		16,125	15,554
應佔：			
本公司股東		15,937	15,454
非控股權益		188	100
本年度全面收益總額		16,125	15,554

第192頁至第304頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	於二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	十六	260,241	186,593
其他物業、廠房及設備	十六	4,599	400
使用權資產	十七	507	750
商譽	十八	262	262
商標	十九	106	–
聯營公司權益	廿一	53,955	64,838
合營企業權益	廿二	80,887	70,043
衍生金融工具	廿三	769	1,319
其他金融資產	廿四	9,103	11,186
遞延稅項資產	十一(c)	698	633
		411,127	336,024
流動資產			
購買物業訂金	廿五	801	1,052
存貨	廿六	109,180	101,059
應收賬款及其他應收款	廿七	16,844	15,864
保管賬存款		1,405	1,281
現金及銀行結餘	廿九(a)	10,947	5,807
		139,177	125,063
流動負債			
應付賬款及其他應付款	三十	28,480	22,304
關連公司借款	卅五	111	–
租賃負債	卅一	290	338
銀行借款	卅二	30,207	26,254
擔保票據	卅三	1,577	3,078
應付稅項		2,582	2,762
		63,247	54,736
流動資產淨值		75,930	70,327
總資產減流動負債		487,057	406,351

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	於二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款	卅二	44,151	42,412
擔保票據	卅三	23,804	15,675
同母系附屬公司借款	卅四	53,710	4,389
關連公司借款	卅五	3,065	2,137
衍生金融工具	廿三	720	1,190
租賃負債	卅一	251	435
重置成本撥備		5	17
遞延稅項負債	十一(c)	9,172	7,904
		134,878	74,159
資產淨值		352,179	332,192
資本及儲備	卅七		
股本	四十四(c)	52,345	52,345
其他儲備		282,675	275,262
本公司股東應佔權益總額		335,020	327,607
非控股權益	卅六	17,159	4,585
權益總額		352,179	332,192

由董事局於二零二二年三月二十二日核准並許可發出。

董事

李家傑博士
李家誠博士

第192頁至第304頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一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	十三(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	十二(b)	-	-	-	-	-	-	(6,294)	(6,294)	-	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十二(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	廿九(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	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)	191	271,554	327,607	4,585	332,192

綜合權益變動表

截至二零二一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
於二零二一年一月一日之結餘	52,345	16	3,379	(1)	259	(136)	191	271,554	327,607	4,585	332,192
二零二一年之權益變動：											
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	13,195	13,195	165	13,360
本年度其他全面收益	十三(c)	-	-	2,700	1	(95)	101	35	2,742	23	2,765
本年度全面收益總額	-	-	2,700	1	(95)	101	-	13,230	15,937	188	16,125
出售權益投資而轉入保留盈利	-	-	-	-	(5)	-	-	5	-	-	-
註銷一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	-	-	-	-	-	-	(6,294)	(6,294)	-	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	-	-	-	-	-	-	(2,421)	(2,421)	-	(2,421)
應佔聯營公司之儲備	-	-	-	-	(3)	-	-	192	189	-	189
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(239)	(239)
借入自非控股權益淨額	廿九(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	115	115
因本集團取得於一間前上市聯營公司 之控制權而增加(註)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,450	12,450
應付非控股權益之重新分類	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72	72
收購一間上市附屬公司之額外股權 權益	-	-	-	-	-	-	-	4	4	(12)	(8)
於二零二一年十二月三十一日之結餘	52,345	16	6,079	-	156	(35)	189	276,270	335,020	17,159	352,179

註：此乃有關於美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)(本集團於二零二一年四月十四日取得其控制權)之非控股權益(參閱附註五)。

第192頁至第304頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
營運活動			
除稅前盈利		15,378	12,714
調整項目：			
－ 利息收入		(1,107)	(1,152)
－ 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	八(d)	(116)	(88)
－ 出售投資物業收益淨額	七	(162)	(229)
－ 於一間前聯營公司以前所持有權益在取得控制權後重新計量之所得收益	七	(1,889)	－
－ 存貨(撥備撥回)/撥備淨額	七	(77)	4
－ 應收貿易賬款之減值虧損	七	1	6
－ 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(收益)/虧損淨額	七	(174)	366
－ 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(收益)/虧損淨額：			
利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約及外匯遠期合約(於本年度內均無應用對沖會計)	七	(259)	507
－ 投資物業及發展中投資物業之公允價值(增加)/減少	十六(a)	(59)	2,413
－ 融資成本			
－ 銀行及其他借貸	八(a)	2,073	2,158
－ 租賃負債	八(a)	20	22
－ 資本化之金額	八(a)	(1,493)	(1,622)
－ 商標攤銷	八(d)	3	－
－ 折舊			
－ 其他物業、廠房及設備	八(d)	146	77
－ 使用權資產	八(d)	356	351
－ 應佔聯營公司盈利減虧損		(2,193)	(2,524)
－ 應佔合營企業盈利減虧損		(1,627)	(636)
－ 外幣兌換收益淨額		(24)	(259)
－ 其他營運活動現金流量		(139)	67
營運資金變動前之營運盈利		8,658	12,175
減少/(增加) 應收分期款及應收貸款		1,748	(91)
減少購買物業訂金		261	227
(增加)/減少存貨(除透過取得於美麗華之控制權、收購附屬公司、轉撥至投資物業及發展中投資物業及轉撥自其他土地及樓宇以外)		(7,934)	953
減少應收賬款、預付費用及按金		335	1,555
減少/(增加) 應收客戶合約工程款		1	(24)

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
營運資金變動前之營運盈利 (續)			
(增加)/減少保管賬存款		(124)	95
增加被限制使用的現金		(171)	(112)
增加/(減少) 應付賬款及應付費用		1,998	(75)
增加應付客戶合約工程款		2	-
增加/(減少) 已收租約及其他按金		70	(55)
減少已收預售樓宇訂金及其他合約負債		(2,509)	(6,441)
營運業務所得的現金			
已收利息		613	399
已付稅款			
— 香港		(1,375)	(826)
— 香港以外		(888)	(708)
營運活動所得的現金淨額			
		685	7,072
投資活動			
購買投資物業及其他物業、廠房及設備之支出		(54,850)	(2,562)
出售投資物業及其他物業、廠房及設備所得款項		681	630
償還自聯營公司淨額		1,069	412
償還自/(借款予) 合營企業淨額		4,042	(1,180)
增加投資聯營公司		(2)	(254)
增加投資合營企業		(8,406)	(2,692)
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		(2)	(381)
購入公司債券所支付之款項		(8)	-
出售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所得款項		36	-
源自本集團取得於一間前上市聯營公司之控制權之現金流入淨額	五	5,176	-
收購附屬公司之現金流出淨額	卅九	-	(124)
已收利息		495	492
已收聯營公司股息		2,723	2,894
已收合營企業股息		1,106	935
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		116	88
(增加)/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		(2,219)	626
(增加)/減少結構性銀行存款		(1)	142
投資活動所用的現金淨額			
		(50,044)	(974)

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
融資活動			
借入自非控股權益淨額	廿九(b)	115	56
銀行新來借款	廿九(b)	59,777	29,706
償還銀行借款	廿九(b)	(53,341)	(41,952)
發行擔保票據所得款項	廿九(b)	9,589	8,487
償還擔保票據	廿九(b)	(3,074)	(1,484)
增加同母系附屬公司借款	廿九(b)	49,321	3,652
增加關連公司借款	廿九(b)	881	2,085
支付租賃負債之本金部分	廿九(b)	(389)	(348)
支付利息及其他借貸成本	廿九(b)	(1,874)	(2,125)
支付本公司股東之股息	十二	(8,715)	(8,715)
支付非控股權益股息		(239)	(113)
融資活動所得/(用)的現金淨額		52,051	(10,751)
現金及現金等價物增加/(減少)之淨額		2,692	(4,653)
於一月一日之現金及現金等價物		5,357	9,634
外幣兌換率變動之影響		55	376
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿九(a)	8,104	5,357

第192頁至第304頁之附註屬本財務報表之一部分。

財務報表附註

截至二零二一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、酒店經營及管理、建築工程、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、餐飲業務及旅遊業務。

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》（第622章）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。

二 主要會計政策 (續)

(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》第十六號「二零二一年六月三十日之後與新冠肺炎病毒相關之租金寬減」之修訂
- 《香港財務報告準則》第九號、《香港會計準則》第三十九號、《香港財務報告準則》第七號、《香港財務報告準則》第四號及《香港財務報告準則》第十六號之修訂，*利率基準改革 – 第二階段*

《香港財務報告準則》第十六號「二零二一年六月三十日之後與新冠肺炎病毒相關之租金寬減」之修訂 (「二零二一年之修訂」)

本集團已應用《香港財務報告準則》第十六號「租賃」項下之實際權宜情況，並在符合資格條件之情況下，本集團或其任何附屬公司（作為承租人）對新冠肺炎病毒大爆發所直接導致之租金寬減，無需評估此類租金寬減是否構成租賃修改。其中一項條件為要求租賃付款額之減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期之付款。

根據二零二一年之修訂，該期限已經延長至二零二二年六月三十日。隨著時間限制之延長，以前因原定時間限制而喪失應用實際權宜情況資格之若干租金寬減，現在已經成為符合資格。於觸發租賃付款額之事件或條件發生期間，該等租金寬減於損益中確認。

《香港財務報告準則》第九號、《香港會計準則》第三十九號、《香港財務報告準則》第七號、《香港財務報告準則》第四號及《香港財務報告準則》第十六號之修訂，利率基準改革 – 第二階段

該等各項修訂對(i)確定金融資產、金融負債以及租賃負債之合約現金流量之基準發生變動成為變更之會計處理；及(ii)因應銀行同業拆借利率改革而以替代指標利率更換利率指標時停止對沖會計處理，提供針對性豁免。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團有若干由一間銀行所提供之未償還銀行借款，並以跨貨幣利率掉期合約對沖利率風險及外匯風險。於二零二一年十二月十三日、二零二一年十二月二十二日及二零二一年十二月三十日（視乎情況而定）（「相關日期」）之前，本集團就該等銀行借款支付利息支出予該銀行，而本集團就掉期合約從該銀行收取利息款項，兩者均按相同之銀行同業拆借利率基準計算並且金額等同。於相關日期，本集團與銀行於利率基準改革項下均選擇東京隔夜平均利率作為替代指標利率（「指標利率」）。因此由相關日期起，本集團就該等銀行借款支付利息支出予該銀行，而本集團就掉期合約從該銀行收取利息款項，兩者均按相同之指標利率計算並且金額等同。本公司之董事（「董事」）已評估及考慮到就該等銀行借款採納銀行同業拆借利率或指標利率之情況下，錯誤配對風險甚小。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(b) 會計政策變動 (續)

有關風險、以銀行同業拆借利率作指標之金融工具以及對沖會計之會計政策及相關披露詳情已分別披露於附註二(i)及附註四(e)(i)。

董事經評估並認為上述修訂概不會對於二零二一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。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二一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	二零二二年一月一日
《香港會計準則》第三十七號「撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約 — 履行合約之成本」之修訂	二零二二年一月一日
《香港財務報告準則》第三號「業務合併：參考概念框架」之修訂	二零二二年一月一日
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	二零二二年一月一日
《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債」之修訂	二零二三年一月一日
《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列」及《香港財務報告準則》實務聲明第二號「作出重要性之判斷：會計政策之披露」之修訂	二零二三年一月一日
《香港會計準則》第八號「會計政策，會計估計及錯誤之變更：會計估計之定義」之修訂	二零二三年一月一日
《香港會計準則》第十二號「所得稅：有關與單一交易所產生之資產及負債之遞延稅項」之修訂	二零二三年一月一日

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。

二 主要會計政策 (續)

(c) 綜合財務報表之編製基準

截至二零二一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及繼後Omicron變種病毒大爆發已經造成並可能繼續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

截至二零二一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(n)）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(n)）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(n)）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

截至二零二一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(n)）。

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(x)(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(x)(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。

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。

財務報表附註

截至二零二一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)

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。

直接受到銀行同業拆借利率改革影響之對沖

本集團已採納銀行同業拆借利率改革 – 第二階段之修訂，並由二零二一年一月一日起追溯應用。

當銀行同業拆借利率改革導致對沖項目或對沖工具之合約現金流量釐定基準發生變化並因此源自有關於對沖項目或對沖工具之現金流量不再有不確定性，本集團修改該對沖關係之對沖文件以反映銀行同業拆借利率改革所要求之變更。為此目的，對沖指定只會就以下一項或多於一項之變更情況下作出修改：

- 指定一項替代指標利率為對沖風險；
- 更新對沖項目之描述，包括被對沖之現金流量或公允價值指定部分之描述；或
- 更新對沖工具之描述。

本集團只有在符合以下所有條件之情況下，才會修改對沖工具之描述：

- 其於銀行同業拆借利率改革所要求下作出一項就對沖工具之合約現金流量釐定基準之變更，或使用另一個經濟等值法作出一項對原對沖工具之合約現金流量釐定基準之變更；及
- 原對沖工具並無被終止確認。

本集團於報告期間結束日修改正式對沖文件，並且在此期間銀行同業拆借利率改革要求就對沖風險、對沖項目或對沖工具作出變更。該等對正式對沖文件之修訂並不會構成對沖關係之終止或一段新對沖關係之指定。

倘若除了上文所述之銀行同業拆借利率改革所要求之變更以外尚有額外變更，則本集團會首先考慮該等額外變更會否導致對沖會計關係終止。倘若額外變更並不會導致對沖會計關係之終止，則本集團會就上文提及之銀行同業拆借利率改革所要求之變更，修改正式之對沖文件。

倘若於銀行同業拆借利率改革所要求下作出一項指標利率 (被對沖之未來現金流量將建立在此基礎上) 之變更，為決定被對沖之未來現金流量是否會預期發生，本集團對就該項對沖關係視同為按照替代指標利率 (被對沖之未來現金流量將建立在此基礎上) 於其他全面收益確認對沖儲備。

二 主要會計政策 (續)

(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(x)(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(n)）後列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇（除永久業權土地以外）；及
- 廠房及設備。

永久業權土地按成本減去減值虧損（參閱附註二(n)）後列賬。

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(z)）。

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。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(k) 折舊

- (i) 投資物業、發展中投資物業及永久業權土地
投資物業、發展中投資物業及永久業權土地不計提折舊。
- (ii) 其他土地及樓宇 (除永久業權土地以外) 及酒店物業
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。

酒店物業在剩餘之租賃年期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 | 4至14年 |
| — 其他 | 4至14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 (作為承租人) 以及就《香港財務報告準則》第十六號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。

(l) 商標

商標乃由於在二零二一年四月十四日取得美麗華之控制權時合併入賬而確認 (參閱附註五)。商標之確認乃與美麗華之酒店經營、餐飲業務以及旅遊業務有關。

美麗華酒店業務之商標有無限期之可使用年期，並於每個報告期間結束日計量其可收回金額並與其於同日之賬面值進行比較，對美麗華酒店經營之商標進行每年度減值評估 (參閱附註二(n)(iii))。

美麗華餐飲業務及旅遊業務之商標均有限定之可使用年期，並按成本減去累計攤銷後列賬，商標之成本自確認商標於本集團之綜合財務報表之日期開始以直線法(i)將有關於餐飲業務之商標於二十年內全數攤銷；及(ii)將有關於旅遊業務之商標於三十年內全數攤銷，而對攤銷年期及攤銷方法兩者均每年進行審閱。

二 主要會計政策 (續)

(m) 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(n)(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(o)）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。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(n) 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(p))；
- 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「應收款」)；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) 之權益證券、非上市投資基金及衍生金融資產，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。

二 主要會計政策 (續)

(n) 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。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(n) 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(x)(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。

撤銷政策

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)將會被撤銷。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撤銷之金額。

倘若先前已撤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。

二 主要會計政策 (續)

(n) 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(w)(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(n)(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；
- 商標；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。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(n) 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(n)(i)、附註二(n)(ii)及附註二(n)(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。

(o) 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(z))。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。

二 主要會計政策 (續)

(o) 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，並按於報告期間結束日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、外購商品及消耗品存貨

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。

(p) 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合約收入（參閱附註二(x)(iv)），本集團則需確認合約資產。合約資產根據附註二(n)(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合約收入（參閱附註二(x)(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合約收益前收取代價，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(q)）。

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。

(q) 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款時確認。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(p)）。

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(n)）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。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(r) 附息借款

附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，附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。

(s) 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(w)(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。

(t) 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(n)(i)所載之會計政策作評估。

(u) 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。

(v) 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。

二 主要會計政策 (續)

(v) 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。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(w) 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。

(x) 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。

二 主要會計政策 (續)

(x) 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(w)(ii)之政策規定確認撥備。

(v) 酒店、餐飲及旅遊業務

酒店、餐飲及旅遊業務收入於提供相關服務時確認。

(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將會遵守所有附帶條件(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。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(y) 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。

(z) 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。

(aa) 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。

二 主要會計政策 (續)

(aa) 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。

(ab) 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

根據附註十六所載，投資物業及若干發展中投資物業由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。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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、法律及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

本集團於二零二一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十一(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。

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。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

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，及(i)就物業銷售交易而言，乃按照項目之銷售計劃給予買方信貸條款；及(ii)就物業租賃交易而言，一般會向租戶給予由到期日起計介乎30天至60天之間之信貸條款。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。

本集團向其位於中國內地之若干聯營公司及若干合營企業提供附息、無抵押及具不同還款日期之貸款。管理層按照該等聯營公司及合營企業之財務狀況以及由該等聯營公司及合營企業所經營之項目之盈利能力，並且加上合營夥伴之交易對手風險(乃參照其信貸評級)，以評估應收該等聯營公司及合營企業貸款之信貸風險。

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四十二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廿七。

(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及繼後Omicron變種病毒大爆發已經造成並可能繼續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(參閱附註廿九(a))、本集團可變現為現金之上市證券投資(參閱附註廿四)、本集團可動用之已承諾及未承諾之銀行貸款額度(參閱附註卅二)，以及根據本集團中期票據計劃所發行擔保票據之能力(參閱附註卅三)。

財務報表附註

截至二零二一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)

(b) 流動資金風險(續)

鑑於同母系附屬公司借款(參閱附註卅四)、應付若干聯營公司款項及若干合營企業款項(參閱附註三十)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:

	二零二一年 合約未貼現現金流出						二零二零年 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	30,801	12,301	13,352	19,604	76,058	74,358	26,747	14,641	13,479	15,333	70,200	68,666
擔保票據	2,240	9,855	8,945	7,155	28,195	25,381	3,585	2,006	8,862	7,219	21,672	18,753
租賃負債	304	169	97	-	570	541	351	266	177	-	794	773
應付賬款及應付費用	8,582	-	-	-	8,582	8,582	6,182	-	-	-	6,182	6,182
已收租約及其他按金	816	549	526	75	1,966	1,966	698	506	379	37	1,620	1,620
應付聯營公司及 合營企業款項	2,466	-	-	-	2,466	2,426	1,608	-	-	-	1,608	1,569
關連公司借款	111	2,724	552	-	3,387	3,176	17	151	2,187	-	2,355	2,137
	45,320	25,598	23,472	26,834	121,224	116,430	39,188	17,570	25,084	22,589	104,431	99,700

	二零二一年 合約未貼現現金流入/(出)					二零二零年 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	(80)	(80)	(169)	(79)	(408)	(78)	(70)	(195)	(107)	(450)
其他利率掉期合約	(116)	(109)	(79)	67	(237)	(155)	(111)	(192)	83	(375)
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	(2,684)	(6,451)	(9,772)	(3,935)	(22,842)	(2,779)	(2,614)	(8,563)	(5,831)	(19,787)
- 流入	2,965	6,721	9,822	3,938	23,446	3,006	2,911	8,820	6,075	20,812
其他跨貨幣利率掉期合約及 跨貨幣掉期合約:										
- 流出	(165)	(3)	(88)	-	(256)	(2,016)	(165)	(10)	(81)	(2,272)
- 流入	166	4	90	-	260	2,012	165	12	81	2,270

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

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，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。

財務報表附註

截至二零二一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)

下表概述有關本集團於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之借款之對沖安排：

對沖項目	二零二一年				二零二零年			
	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	港幣	(i)	1,000	1,000				
	人民幣	(ii)	2,000	2,447	人民幣	(ii)	2,000	2,374
	日圓	(iii)	58,000	3,931	日圓	(iii)	58,000	4,359
	澳元	(iii)	436	2,466	澳元	(iii)	845	5,048
擔保票據	港元	(i)	968	968	港元	(i)	968	968
	人民幣	(iii)	4,532	5,545	人民幣	(iii)	200	237
	美元	(iii)	930	7,252	美元	(iii)	900	6,977
	日圓	(iii)	1,994	135	日圓	(iii)	1,994	150
小計：以現金流量對沖				23,744				20,113
<i>(b) 以經濟對沖</i>								
銀行借款	港元	(i)	5,850	5,850	港元	(i)	10,500	10,500
					美元	(ii)	257	1,994
擔保票據	港元	(i)	2,915	2,915	港元	(i)	4,115	4,115
	美元	(iii)	30	234	美元	(iii)	30	233
小計：以經濟對沖				8,999				16,842
總計：於報告期間結束日之對沖安排				32,743				36,955

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	二零二一年				二零二零年			
	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		57,373	57,373	港元		43,434	43,434
	人民幣		1,116	1,366	人民幣		882	1,046
擔保票據	港元		8,391	8,391	港元		6,136	6,136
總計：於報告期間 結束日沒有作對沖 安排				67,130				50,616
				99,873				87,571
減：遞延費用抵銷				(134)				(152)
銀行及其他借款 總額(港元等值 金額)				99,739				87,419
代表：								
銀行借款			(附註卅二)	74,358			(附註卅二)	68,666
擔保票據			(附註卅三)	25,381			(附註卅三)	18,753
銀行及其他借款 總額(港元等值 金額)				99,739				87,419

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

財務報表附註

截至二零二一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)

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、英鎊、人民幣及其他貨幣計值之現金存款(除於二零二一年十二月三十一日之大部分英鎊現金存款以外，全部均於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日並沒有作對沖安排)。於二零二一年十二月三十一日，本集團按美元計值之現金存款為104,000,000美元，相等於港幣809,000,000元(二零二零年：47,000,000美元，相等於港幣364,000,000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。於二零二一年十二月三十一日，本集團按人民幣計值之現金存款為人民幣1,570,000,000元，相等於港幣1,920,000,000元(二零二零年：人民幣2,374,000,000元，相等於港幣2,821,000,000元)。由於該等按人民幣計值之現金存款並無就報告期間之期初及期末之人民幣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(除於二零二一年十二月三十一日大部分以英鎊計值並已作對沖之現金存款以外)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。

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二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之對沖工具資料(誠如附註廿三所載),乃對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提供現金流量對沖。

貨幣	二零二一年		
	加權平均 固定利率	兌港元 加權平均匯率	到期日資料
人民幣	1.55%	1.173	兩年至五年
美元	2.68%	7.783	兩年至五年或五年後
日圓	2.54%	0.072	兩年至五年或五年後
澳元	2.22%	5.274	一年內
港元	1.51%	不適用	兩年至五年

貨幣	二零二零年		
	加權平均 固定利率	兌港元 加權平均匯率	到期日資料
人民幣	2.43%	1.101	一年內、兩年至五年或 五年後
美元	2.69%	7.783	兩年至五年或五年後
日圓	2.54%	0.072	兩年至五年或五年後
澳元	2.03%	5.322	一年內或兩年至五年
港元	2.34%	不適用	兩年至五年

於二零二一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)已顯示於附註廿三「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

截至二零二一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，風險金額按於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之即期匯率換算並以港幣列示：

	二零二一年			
	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	歐元	英鎊
現金及現金等價物	809	1,920	9	1,024
銀行借款(附註四(c))	–	(1,366)	–	–
擔保票據(附註四(c))	(234)	–	–	–
關連公司借款(附註卅五)	–	(3,176)	–	–
源自己確認資產及負債之 風險總額	575	(2,622)	9	1,024
減：				
指定作為經濟對沖之跨貨幣 利率掉期合約之名義金額	(234)	–	–	–
關於現金及現金等價物之外匯 遠期合約之名義金額	–	–	–	1,020
源自己確認資產及負債之 風險淨額(對此並無作出 對沖安排)	809	(2,622)	9	4

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			
	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(附註四(c))	(1,994)	(1,046)	–	–
擔保票據(附註四(c))	(233)	–	–	–
關連公司借款(附註卅五)	–	(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(對此並無作出 對沖安排)	364	(362)	4	2

(ii) 敏感度分析

假設於二零二一年十二月三十一日相關之外幣升值/貶值不多於5%(二零二零年: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增加/減少港幣28,000,000元(二零二零年: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)。

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。以二零二零年而言，該分析乃按同一基準進行。

財務報表附註

截至二零二一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

有關於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之對沖工具資料(誠如附註廿三所載),乃對本集團於截至該等日期止兩個年度內之按港元計值之銀行借款及擔保票據提供現金流量對沖、以及有關於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之利率掉期合約對沖工具資料,乃對本集團按美元、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,請參照上文附註四(d)之「外匯風險」一段。

於二零二一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)已顯示於附註廿三「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。本集團金融工具之銀行同業拆息利率風險在於其將會作為該市場倡議之一部分而被更換或被改革。本集團於二零二零年十二月三十一日之主要銀行同業拆息利率風險為以日圓倫敦銀行同業拆息利率作為指標之銀行借款。日圓倫敦銀行同業拆息利率之替代指標利率為東京隔夜平均利率。對帶有以日圓倫敦銀行同業拆息利率作為指標合約條款之銀行借款之修訂已於二零二一年十二月三十一日按期完成,而使該等合約條款加入東京隔夜平均利率作為新指標利率。

於二零二一年年底,本集團參考東京隔夜平均利率作為經濟等值利率衍生工具,用以更換其用於現金流量對沖關係之日圓倫敦銀行同業拆息利率。東京隔夜平均利率乃每天報價,以及銀行同業拆息之現金流量會如常與交易對手交換。因此,對沖項目及對沖工具兩者均於報告日期按東京隔夜平均利率作為指標,就有關之對沖項目及對沖工具而言,更換可能發生之時間及方式不再存有不確定性。

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。

	二零二一年		
	固定/浮動	實際年利率	金額 港幣百萬元
租賃負債	固定	3.21%	541
銀行借款	浮動	0.61%-1.05%	51,041
銀行借款	固定	1.35%-3.65%	23,317
擔保票據	固定	1.00%-5.74%	25,381
同母系附屬公司借款	浮動	0.72%-0.93%	53,710
關連公司借款	固定	3.80%	3,176

	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	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

(iii) 敏感度分析

假設於二零二一年十二月三十一日利率一般增加/減少不多於100個基點(二零二零年: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180,000,000元(二零二零年:港幣85,000,000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。以二零二零年而言，該分析乃按同一基準進行。

財務報表附註

截至二零二一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
於二零二一年一月一日之結餘	(281)	(13)	(294)
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 (見下文)	(407)	22	(385)
重新分類至損益之其他金額	(21)	–	(21)
重新分類至利息支出	102	6	108
重新分類至匯兌差額	642	–	642
有關之稅項	(52)	(5)	(57)
本年度變動	264	23	287
於二零二一年十二月三十一日之結餘	(17)	10	(7)
於本年度內對沖項目之公允價值變動	(407)	22	(385)
減：			
於損益內所確認之對沖非有效性	–	–	–
於其他全面收益內所確認之現金流量對沖之 有效部分 (見上文)	(407)	22	(385)
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 (見下文)	565	(15)	550
現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益 (附註七)	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
本年度變動	(277)	(13)	(290)
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
減：			
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 (見上文)	565	(15)	550

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(續)

於二零二一年十二月三十一日及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(附註十三(b))	141
轉撥至損益金額之重新分類調整(附註十三(b))	19
有關之稅項	(26)
本年度變動	134
於二零二零年十二月三十一日之結餘	134
於二零二一年一月一日之結餘	134
對沖工具之公允價值變動(附註十三(b))	(101)
轉撥至損益金額之重新分類調整(附註十三(b))	(120)
有關之稅項	37
本年度變動	(184)
於二零二一年十二月三十一日之結餘	(50)

於二零二一年十二月三十一日及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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，上述金額為港幣287,000,000元(除稅後)之對沖儲備增加(二零二零年：對沖儲備減少金額港幣290,000,000元(除稅後))及上述金額為港幣184,000,000元(除稅後)之對沖成本儲備減少(二零二零年：對沖成本儲備增加金額港幣134,000,000元(除稅後))，加總後等於在本集團本年度之其他全面收益內，性質為現金流量對沖並其後可能被重新分類至損益之增加淨額港幣103,000,000元(二零二零年：減少淨額港幣156,000,000元)。

財務報表附註

截至二零二一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)

(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(參閱附註廿四)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。於二零二一年十二月三十一日，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%(二零二零年：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12,000,000元(二零二零年：港幣8,000,000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%(二零二零年：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137,000,000元(二零二零年：港幣113,000,000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。以二零二零年而言，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。

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)

	於二零二一年 十二月三十一日 之公允價值	於二零二一年十二月三十一日 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(附註廿四)	59	—	—	59
— 上市(附註廿四)	124	124	—	—
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(附註廿四)	1,364	1,364	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產(附註廿七)	388	1	61	326
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約 (附註廿三)	722	—	722	—
— 利率掉期合約(附註廿三)	204	—	204	—
— 外匯遠期合約(附註廿三)	26	—	26	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約 (附註廿三)	351	—	351	—
— 利率掉期合約(附註廿三)	380	—	380	—
— 外匯遠期合約(附註廿三)	25	—	25	—

財務報表附註

截至二零二一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(附註廿四)	79	—	—	79
— 上市(附註廿四)	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(附註廿四)	1,133	1,133	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產(附註廿七)				
	326	—	—	326
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約 (附註廿三)	1,178	—	1,178	—
— 利率掉期合約(附註廿三)	400	—	400	—
— 外匯遠期合約(附註廿三)	8	—	8	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約 (附註廿三)	144	—	144	—
— 跨貨幣掉期合約(附註廿三)	6	—	6	—
— 利率掉期合約(附註廿三)	1,099	—	1,099	—

於截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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。

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二零二一年十二月三十一日及二零二零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、及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、及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 業務合併

於二零二一年四月十四日，本公司公佈本集團於當日之公開市場以總代價港幣1,574,040元(不包括交易成本)購買美麗華已發行股本(「美麗華股份」)中之103,000股美麗華股份(「該收購」)，於完成結算程序後，本公司間接持有合共345,494,980股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約50.002%。於二零二一年四月十五日至二零二一年十二月三十一日止期間，本集團於公開市場進一步購買總數505,000股美麗華股份。於二零二一年十二月三十一日，本集團間接持有合共345,999,980股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約50.075%。緊接該收購之前，本公司間接持有合共345,391,980股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約49.987%。

由於進行該收購，以致截至二零二一年十二月三十一日止年度內，(i)由二零二一年一月一日至二零二一年四月十三日止期間(包括首尾兩天)，美麗華為本集團之聯營公司，本集團乃根據會計權益法計入美麗華之財務業績於本集團在相同期間之綜合財務報表內；及(ii)由二零二一年四月十四日起，美麗華已經成為本公司之間接非全資擁有附屬公司，本集團把美麗華於二零二一年四月十四日至二零二一年十二月三十一日止期間(包括首尾兩天)之財務業績合併入賬於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內。於相應截至二零二零年十二月三十一日止年度內，美麗華為本集團之聯營公司，本集團乃根據會計權益法計入美麗華於該年度之財務業績於本集團在相同年度之綜合財務報表內。

美麗華持有多個特色服務業品牌，旗下業務發展多元化，包括時尚酒店及服務式公寓、物業租賃、餐飲及旅遊，遍布香港及中國內地。董事相信通過將美麗華財務業績於本集團綜合財務報表內綜合入賬，可提升本集團之財務狀況。本公司於美麗華股份之權益乃作長期投資用途。本集團已根據《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併」採用收購會計處理之「收購價配置」方法，並據此對所收購有關美麗華之資產及所承擔有關美麗華之負債，於本集團合併後按該收購當天之公允價值計量。於二零二一年四月十四日，本集團應佔美麗華於該收購前之賬面資產淨值為港幣10,410,000,000元。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團於「其他收入」內確認一項於美麗華以前所持有權益在取得控制權後重新計量之所得收益總額為港幣1,889,000,000元(參閱附註七)，其中包括(i)一項重新計量於該收購前本集團於美麗華以前所持有之49.987%股權所產生之收益為港幣1,887,000,000元；及(ii)於完成該收購之結算程序後，一項議價收購之收益為港幣2,000,000元。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五 業務合併 (續)

誠如上文所述，致使本集團確認一項議價收購之收益金額港幣2,000,000元，有關於收購美麗華之資產及所承擔美麗華之負債於該收購日之公允價值如下：

	港幣百萬元
投資物業	17,029
其他物業、廠房及設備	3,474
使用權資產	55
聯營公司權益	1
商標 (註)	109
被指定為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益證券	71
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	62
遞延稅項資產	13
存貨	144
應收賬款及其他應收款	191
現金及銀行結餘	5,178
應付賬款及其他應付款	(297)
銀行借款	(3)
已收租約按金	(257)
合約負債	(71)
租賃負債	(70)
應付稅項	(20)
遞延稅項負債	(858)
非控股權益	(150)
可辨別資產淨值之公允價值	24,601
議價收購之收益	(2)
	24,599
代表：	
於該收購日，本公司獲得美麗華之控制權，所轉讓代價款之公允價值	2
於該收購日，美麗華之非控股權益應佔美麗華之經重新計量後之綜合資產淨值 (扣除遞延稅項後)	12,300
於該收購之前，本集團以前所持有美麗華權益之公允價值 (扣除遞延稅項後)	12,297
	24,599

註：

於二零二一年十二月三十一日，本集團以成本減去於二零二一年四月十四日至二零二一年十二月三十一日止期間之攤銷確認商標，於二零二一年十二月三十一日之賬面淨值為港幣106,000,000元 (參閱附註十九)。

五 業務合併 (續)

本集團重新計量於該收購前本集團於美麗華所持有之股權所產生之收益計算如下：

	港幣百萬元
於該收購之前，本集團以前所持有美麗華權益之公允價值 (扣除遞延稅項後)	12,297
減：	
於二零二一年四月十四日，本集團應佔美麗華於該收購前之賬面資產淨值 (見上文)	(10,410)
重新計量於該收購前本集團於美麗華以前所持有之49.987%股權權益所產生之收益	1,887

	於二零二一年 四月十四日 港幣百萬元
取得美麗華之控制權之現金流出，並扣除購入之現金	
— 現金代價款	(2)
— 購入美麗華之現金及銀行結餘	5,178
源自本集團取得美麗華之控制權之現金流入淨額	5,176

本集團選擇按於該收購日，按非控股權益應佔美麗華之可辨別資產淨值之公允價值比例以確認非控股權益。

與該收購有關之交易成本金額為港幣551,000元，並已於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認。

於二零二一年四月十四日至二零二一年十二月三十一日止期間 (包括首尾兩天)，美麗華為本集團貢獻來自外間客戶之綜合收入港幣895,000,000元、以及本集團於二零二一年四月十四日至二零二一年十二月三十一日止期間之應佔綜合除稅後盈利港幣75,000,000元。倘若該收購於二零二一年一月一日已經發生，則於二零二一年一月一日至二零二一年四月十三日止期間，美麗華為本集團貢獻來自外間客戶之綜合收入以及本集團之應佔綜合除稅後盈利將會分別為港幣320,000,000元及港幣38,000,000元。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

六 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、餐飲業務、旅遊業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：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銷售物業	12,630	16,009
租金收入 (註(i))	6,505	5,777
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務 (註(ii))	1,791	1,837
其他業務	2,601	1,397
總額 (附註十五(b))	23,527	25,020

註：

- (i) 累計至二零二一年十二月三十一日，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總金額港幣338,000,000元（累計至二零二零年十二月三十一日：港幣302,000,000元），此乃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，本集團於截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度內金額為港幣124,000,000元（二零二零年：港幣183,000,000元）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，於截至二零二一年十二月三十一日止年度總金額為港幣424,000,000元（二零二零年：港幣412,000,000元）。

根據《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」，源自銷售物業以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之收入，按照本財務報表附註二(x)(i)及附註二(x)(vi)分別所述於時間節點上確認。根據《香港財務報告準則》第十六號所確認之租金收入則明確地歸類為其他收入來源。源自其他業務之收入，其中港幣1,393,000,000元（二零二零年：港幣773,000,000元）乃隨時間確認，而其餘則於時間節點上確認。

於二零二一年十二月三十一日，源自有關於本集團位於香港及中國內地並由本集團附屬公司所持有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12,777,000,000元（二零二零年：港幣11,298,000,000元），此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認。

七 其他收入 / (虧損) 淨額

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
出售投資物業收益淨額 (附註十五(a))	162	229
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 收益 / (虧損) 淨額	174	(366)
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 收益 / (虧損) 淨額：		
－ 利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約及外匯遠期合約 (於年度內均無應用對沖會計)	259	(507)
現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益 (附註四(f))	－	(5)
應收貿易賬款之減值虧損 (附註十五(c)及附註廿七(b))	(1)	(6)
存貨撥備撥回 / (撥備) 淨額 (附註十五(a))	77	(4)
匯兌收益 / (虧損) 淨額 (附註八(d))	85	(100)
政府補貼收入 (註)	－	264
於一間前聯營公司以前所持有權益在取得控制權後重新計量之所得收益 (附註五及附註十五(a))	1,889	－
其他	482	397
	3,127	(98)

註：

於相應截至二零二零年十二月三十一日止年度內所確認之政府補貼收入乃有關於根據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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

八 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入) 下列各項：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	875	1,351
借款利息	1,093	716
租賃負債之融資成本(附註卅一)	20	22
其他借貸成本	105	91
	2,093	2,180
減：資本化之金額(註)	(1,493)	(1,622)
融資成本	600	558

註： 借貸成本乃根據加權平均年利率介乎1.67%至3.83%之間(二零二零年：介乎2.11%至3.86%之間)，並按照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予以利息資本化。

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	209	204

董事酬金之詳情載於附註九。

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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	2,716	2,384
界定供款退休計劃之供款	108	88
	2,824	2,472

八 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項:(續)

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
(d) 其他項目:		
外幣兌換(收益)/虧損淨額	(727)	1,025
現金流量對沖:外幣兌換虧損/(收益)淨額由權益重新分類	642	(925)
匯兌(收益)/虧損淨額(附註七)	(85)	100
商標攤銷(附註十九)	3	–
折舊		
– 其他物業、廠房及設備(附註十六(a))	146	77
– 使用權資產(附註十七)	356	351
	505	428
	(附註十五(c))	(附註十五(c))
銷售成本		
– 待銷售之物業	6,595	5,925
– 存貨及消耗品存貨	1,032	982
核數師酬金		
– 審核服務	22	20
– 非審核服務	7	6
短期租賃費用	18	47
扣除直接支銷港幣1,979,000,000元(二零二零年:港幣1,640,000,000元) 後投資物業之租金收入(註(i))	(4,326)	(3,977)
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	(84)	(79)
– 非上市	(32)	(9)

註:

(i) 投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣41,000,000元(二零二零年:港幣17,000,000元)。

(ii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度內,來自於二零二一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35,000,000元(二零二零年: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)。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

九 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：

	二零二一年				
	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	21,535	1,445	18	23,198
李家誠博士	272	15,681	6,381	864	23,198
林高演博士	236	10,149	21,270	607	32,262
李兆基博士	150	21,401	–	–	21,551
葉盈枝	150	9,273	14,907	555	24,885
孫國林	150	7,740	7,760	463	16,113
馮李煥琮	150	5,501	5,200	329	11,180
郭炳濠	250	5,298	1,468	316	7,332
黃浩明	150	10,675	15,520	639	26,984
馮孝忠	150	12,208	3,000	609	15,967
非執行董事					
李王佩玲	150	–	–	–	150
李達民	150	–	–	–	150
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	551	650	–	–	1,201
胡家驃	250	–	–	–	250
潘宗光教授	250	100	–	–	350
歐肇基	1,236	850	–	–	2,086
截至二零二一年十二月三十一日止年度之 總額	5,045	122,461	76,951	4,400	208,857

九 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)

	二零二零年				
	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	21,839	1,126	18	23,183
李家誠博士	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。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

九 董事酬金 (續)

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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，於二零二一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(二零二零年：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，截至二零二一年十二月三十一日止年度內及於二零二一年十二月三十一日，除列於附註四十三以外，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(二零二零年：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。

十 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（二零二零年：全部）均為董事，彼等之酬金已在附註九內披露。

(b) 高層管理人員之酬金

除上述分別披露於附註九和附註十(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二零二一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：

	二零二一年 人數	二零二零年 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	2	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	3	4
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	3	1
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	2	2
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	—	—
港幣10,000,001元至港幣11,000,000元	1	1
港幣11,000,001元至港幣12,000,000元	2	3
港幣12,000,001元至港幣13,000,000元	1	1
港幣13,000,001元至港幣14,000,000元	—	1
港幣14,000,001元至港幣15,000,000元	2	2
港幣15,000,001元至港幣16,000,000元	1	—
港幣16,000,001元至港幣17,000,000元	1	—
	19	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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十一 所得稅

(a) 綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本期稅項 — 香港利得稅撥備		
本年度撥備	867	978
以往年度撥備少計	2	12
	869	990
本期稅項 — 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	599	598
以往年度撥備少計	106	50
	705	648
本期稅項 — 土地增值稅撥備		
本年度撥備	263	296
	263	296
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	181	497
	181	497
	2,018	2,431

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5%（二零二零年：16.5%）稅率計算（經計入由香港特別行政區政府允許於二零二零年/二零二一年課稅年度應付稅款一次性寬減100%（二零二零年：100%），及每間實體上限為港幣10,000元（二零一九年/二零二零年課稅年度：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%（二零二零年：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支出項目（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。

十一 所得稅 (續)

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
除稅前盈利	15,378	12,714
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	2,793	2,517
應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損之稅項影響	(672)	(583)
不可扣減支出之稅項影響	240	946
毋須計稅收入之稅項影響	(576)	(859)
未被確認之本年度稅務虧損之稅項影響	254	288
使用以往年度稅務虧損之稅項影響	(45)	(58)
確認以往年度未被確認之未使用稅務虧損之稅項影響	(122)	(102)
一次性香港利得稅退稅	(1)	(2)
土地增值稅	197	222
以往年度撥備 (多計)/少計淨額	(50)	62
實際稅項支出	2,018	2,431

(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 (附註十三(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
於二零二一年一月一日	2,106	4,410	234	1,032	(408)	(103)	7,271
匯兌調整	21	133	-	3	-	-	157
取得於美麗華之控制權而合併 入賬 (附註五)	220	80	-	554	(9)	-	845
於損益內扣除/(撥回)	196	56	3	(7)	(37)	(30)	181
於儲備內扣除 (附註十三(a))	-	-	-	-	-	20	20
於二零二一年十二月三十一日	2,543	4,679	237	1,582	(454)	(113)	8,474

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十一 所得稅 (續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(698)	(633)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	9,172	7,904
	8,474	7,271

(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：

	二零二一年		二零二零年	
	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	3,698	610	3,130	516
— 未經稅務局評估	10,915	1,801	9,469	1,562
香港以外 (註(ii))	540	127	551	131
	15,153	2,538	13,150	2,209
	15,157	2,539	13,154	2,210

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。

十二 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣5角 (二零二零年：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 (二零二零年：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

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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 (二零二零年：每股港幣1元3角)	6,294	6,294

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十三 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

	二零二一年			二零二零年		
	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	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
匯兌差額	1,569	–	1,569	3,484	–	3,484
現金流量對沖	123	(20)	103	(187)	31	(156)
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	(7)	–	(7)	(29)	–	(29)
應佔聯營公司及合營企業之其他 全面收益	1,100	–	1,100	1,972	–	1,972
本年度其他全面收益	2,785	(20)	2,765	5,240	31	5,271
	(附註十一(c))			(附註十一(c))		

(b) 有關其他全面收益組成部分（包括重新分類調整）

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
匯兌差額：		
— 於換算境外公司財務報表時	1,569	3,484
本年度內於其他全面收益內確認之匯兌儲備變動淨額	1,569	3,484
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	(385)	550
— 重新分類調整轉入損益之金額	729	(897)
— 對沖成本 — 公允價值變動（附註四(f)）	(101)	141
— 對沖成本 — 重新分類至損益（附註四(f)）	(120)	19
— 於其他全面收益內（扣除）/撥回之遞延稅項淨額	(20)	31
本年度內於其他全面收益內確認之對沖儲備變動淨額	103	(156)
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	(7)	(29)
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	(7)	(29)

十三 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	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	合計	非控股	其他全面
	儲備	匯兌儲備	儲備 (可循環 至損益)	儲備 (不可循環 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	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
二零二一年										
匯兌差額：										
— 於換算境外公司財務報表時	-	1,550	-	-	-	-	-	1,550	19	1,569
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)	-	-	-	-	(322)	-	-	(322)	-	(322)
— 由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	-	609	-	-	609	-	609
— 對沖成本 — 公允價值變動 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	-	(84)	-	-	(84)	-	(84)
— 對沖成本 — 重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	-	(100)	-	-	(100)	-	(100)
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	-	-	-	(11)	-	-	-	(11)	4	(7)
應佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益	-	1,150	1	(84)	(2)	-	35	1,100	-	1,100
本年度其他全面收益	-	2,700	1	(95)	101	-	35	2,742	23	2,765

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十四 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利之計算乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣13,195,000,000元（二零二零年：港幣10,192,000,000元）及本年度內已發行之4,841,000,000股普通股（二零二零年：4,841,000,000股普通股）之加權平均股數。

於本年度及相應截至二零二零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13,624,000,000元（二零二零年：港幣14,899,000,000元）額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	13,195	10,192
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值（收益）/虧損 （扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後）（附註十六(c)）	(26)	2,964
本年度內應佔投資物業公允價值虧損（扣除遞延稅項後）：		
— 聯營公司（附註十六(c)）	16	445
— 合營企業（附註十六(c)）	129	1,159
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	310	139
基礎盈利	13,624	14,899
每股基礎盈利（按本年度已發行之普通股之加權平均股數計算 （附註十四(a)））	港幣2.81元	港幣3.08元

十五 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、餐飲業務、旅遊業務，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。

收入與支出乃參考源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回/(撥備)淨額、出售物業權益、於一間前聯營公司以前所持有權益在取得控制權後重新計量之所得收益、投資物業及發展中投資物業公允價值之變動、融資成本淨額、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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十五 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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		
	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		
截至二零二一年 十二月三十一日 止年度										
物業發展										
香港	10,805	3,920	902	322	11,707	4,242	(89)	(49)	11,618	4,193
中國內地	1,825	759	4,984	844	6,809	1,603	-	-	6,809	1,603
	12,630	4,679	5,886	1,166	18,516	5,845	(89)	(49)	18,427	5,796
物業租賃										
香港	4,462	2,928	2,349	1,859	6,811	4,787	(277)	(231)	6,534	4,556
中國內地	2,043	1,579	73	59	2,116	1,638	(19)	(12)	2,097	1,626
	(註(ii)) 6,505	4,507	2,422	1,918	8,927	6,425	(296)	(243)	8,631	6,182
百貨商店業務和超 級市場及百貨商 店綜合業務	1,791	200	-	-	1,791	200	(544)	(21)	1,247	179
其他業務	2,601	995	317	(847)	2,918	148	(282)	31	2,636	179
	23,527	10,381	8,625	2,237	32,152	12,618	(1,211)	(282)	30,941	12,336
公用事業及能源	-	-	32,139	4,085	32,139	4,085	-	-	32,139	4,085
	23,527	10,381	40,764	6,322	64,291	16,703	(1,211)	(282)	63,080	16,421
存貨撥備撥回/ (撥備) 淨額		(附註七) 77		(18)		59		(4)		55
出售物業權益		(附註七) 162		-		162		-		162
於一間前聯營公 司以前所持有 權益在取得控 制權後重新計 量之所得收益		(附註七) 1,889		-		1,889		-		1,889
未分配之總公司及 企業費用淨額		(519)		(295)		(814)		6		(808)
經營盈利		11,990		6,009		17,999		(280)		17,719
投資物業及發展 中投資物業之 公允價值增加/ (減少)		59		(152)		(93)		33		(60)
融資成本	(附註八(a))	(600)		(756)		(1,356)		50		(1,306)
銀行利息收入		109		170		279		(8)		271
融資成本淨額		(491)		(586)		(1,077)		42		(1,035)
除稅前盈利		11,558		5,271		16,829		(205)		16,624
所得稅		(2,018)		(1,451)		(3,469)		40		(3,429)
本年度盈利		9,540		3,820		13,360		(165)		13,195

十五 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
截至二零二一年 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	—	203	(955)	(752)	2,833	2,081
美麗華 (註)	—	61	(16)	45	—	45
香港小輪 (集團) 有限公司	(10)	45	4	39	—	39
— 非上市聯營公司	38	37	(47)	28	—	28
	28	346	(1,014)	(640)	2,833	2,193
應佔合營企業盈利減虧損 (註(iv))	683	1,010	(66)	1,627	—	1,627
	711	1,356	(1,080)	987	2,833	3,820

註：

誠如本財務報表附註五所載，本集團將美麗華以間接非全資擁有附屬公司方式入賬並把美麗華於二零二一年四月十四日至二零二一年十二月三十一日止期間 (包括首尾兩天) 之財務業績合併入賬於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度內之綜合財務報表內。由二零二一年一月一日至二零二一年四月十三日止期間 (包括首尾兩天)，美麗華為本集團之聯營公司，本集團乃根據會計權益法計入美麗華之財務業績於本集團在相同期間之綜合財務報表內。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十五 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	-	-	1,837	241	(562)	(55)	1,275	186
其他業務	1,397	492	402	(379)	1,799	113	(111)	(25)	1,688	88
	25,020	13,520	8,440	3,006	33,460	16,526	(786)	(136)	32,674	16,390
公用事業及能源	-	-	24,252	4,061	24,252	4,061	-	-	24,252	4,061
	25,020	13,520	32,692	7,067	57,712	20,587	(786)	(136)	56,926	20,451
存貨(撥備)/撥備 撥回淨額		(附註七) (4)		2		(2)		-		(2)
出售物業權益		(附註七) 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	(附註八(a))	(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

十五 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	—	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

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356,000,000元 (二零二零年：港幣335,000,000元) 及有關其他之須報告分部之分部間收入為港幣1,458,000,000元 (二零二零年：港幣1,079,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣5,732,000,000元 (二零二零年：港幣5,167,000,000元) 及與租金相關之收入港幣773,000,000元 (二零二零年：港幣610,000,000元)，本年度合共為港幣6,505,000,000元 (二零二零年：港幣5,777,000,000元) (參閱附註六)。
- (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346,000,000元 (二零二零年：港幣144,000,000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16,000,000元 (二零二零年：港幣445,000,000元) (參閱附註十六(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1,014,000,000元 (二零二零年：港幣517,000,000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19,000,000元 (二零二零年：港幣31,000,000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1,010,000,000元 (二零二零年：港幣44,000,000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129,000,000元 (二零二零年：港幣1,159,000,000元) (參閱附註十六(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66,000,000元 (二零二零年：港幣47,000,000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63,000,000元 (二零二零年：港幣67,000,000元)。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十五 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、商標、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，就商譽及商標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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
香港	19,455	21,336	315,198	249,825
中國內地	4,072	3,684	85,322	73,061
英國	–	–	37	–
	23,527	25,020	400,557	322,886
	(附註六)	(附註六)		

(c) 其他分部資料

	折舊及攤銷		應收貿易賬款之減值虧損	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
物業發展	83	92	–	–
物業租賃	52	34	1	5
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務	144	144	–	–
其他業務	226	158	–	1
	505	428	1	6
	(附註八(d))	(附註八(d))	(附註七及 附註廿七(b))	(附註七及 附註廿七(b))

十六 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(附註八(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

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十六 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	酒店物業 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：								
於二零二一年一月一日	141,878	44,715	186,593	-	249	1,331	1,580	188,173
匯兌調整	988	268	1,256	-	2	10	12	1,268
添置	115	55,179	55,294	-	-	134	134	55,428
取得於美麗華之控制權 而合併入賬 (附註五)	17,029	-	17,029	3,406	99	1,537	5,042	22,071
重新分類	(781)	-	(781)	790	-	(9)	781	-
出售	(483)	-	(483)	-	(21)	(97)	(118)	(601)
撇除	-	-	-	-	-	(34)	(34)	(34)
重估盈餘/(虧損)	703	(644)	59	-	-	-	-	59
轉撥至投資物業	1,719	(1,719)	-	-	-	-	-	-
自存貨轉入/(轉撥至 存貨)	-	1,274	1,274	-	(29)	-	(29)	1,245
於二零二一年 十二月三十一日	161,168	99,073	260,241	4,196	300	2,872	7,368	267,609
代表：								
成本	-	3,725	3,725	4,196	300	2,872	7,368	11,093
估值	161,168	95,348	256,516	-	-	-	-	256,516
	161,168	99,073	260,241	4,196	300	2,872	7,368	267,609
累計折舊及減值虧損：								
於二零二一年一月一日	-	-	-	-	66	1,114	1,180	1,180
匯兌調整	-	-	-	-	1	4	5	5
取得於美麗華之控制權 而合併入賬 (附註五)	-	-	-	106	5	1,457	1,568	1,568
本年度折舊 (附註八(d))	-	-	-	46	6	94	146	146
出售時撥回	-	-	-	-	-	(86)	(86)	(86)
撇除	-	-	-	-	-	(34)	(34)	(34)
轉撥至存貨	-	-	-	-	(10)	-	(10)	(10)
於二零二一年 十二月三十一日	-	-	-	152	68	2,549	2,769	2,769
賬面淨值：								
於二零二一年 十二月三十一日	161,168	99,073	260,241	4,044	232	323	4,599	264,840

十六 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：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	12,446	11,805
— 中期租約	199,219	125,159
	211,665	136,964
位於香港以外並簽有		
— 長期租約	10	10
— 中期租約	52,805	49,802
— 永久業權	37	—
	52,852	49,812
	264,517	186,776

(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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十六 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)

	於二零二一年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零二一年 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		
投資物業：		
— 位於香港	126,475	126,475
— 位於中國內地	34,693	34,693
發展中投資物業：		
— 位於香港	77,320	77,320
— 位於中國內地	18,028	18,028

	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		
投資物業：		
— 位於香港	108,892	108,892
— 位於中國內地	32,986	32,986
發展中投資物業：		
— 位於香港	26,628	26,628
— 位於中國內地	16,730	16,730

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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當期公允價值等級之間所發生之轉移。

十六 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二零二一年十二月三十一日由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	
	二零二一年 %	二零二零年 %	二零二一年 %	二零二零年 %
位於香港				
— 零售	2.75%-6.0%	2.75%-5.5%	33%-100%	44%-100%
— 寫字樓/工業	3.0%-4.125%	3.0%-4.0%	43%-100%	73%-100%
位於中國內地				
— 零售	6.0%-8.5%	5.5%-8.0%	70%-100%	45%-100%
— 寫字樓	6.0%-7.5%	6.0%-7.5%	50%-100%	37%-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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十六 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	
	二零二一年	二零二零年
位於香港	港幣7,000,000元 至港幣11,626,000,000元	港幣8,000,000元 至港幣4,572,000,000元
位於中國內地	港幣1,262,000,000元 至港幣2,358,000,000元	港幣2,065,000,000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26,000,000元 (二零二零年：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)，已在本年度之綜合損益表內確認 (參閱附註十四(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二零二一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119,000,000元 (二零二零年：港幣4,568,000,000元)。

上述之金額對賬如下：

	截至二零二一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)	(149)	208	59
減：			
遞延稅項	—	(66)	(66)
非控股權益應佔公允價值虧損/(收益) (扣除遞延稅項後)	34	(1)	33
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註十四(b))	(115)	141	26
— 聯營公司 (本集團應佔) (附註十四(b)及附註十五(a)(iii))	(16)	—	(16)
— 合營企業 (本集團應佔) (附註十四(b)及附註十五(a)(iv))	(105)	(24)	(129)
	(236)	117	(119)

十六 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) (附註十四(b))	(4,489)	1,525	(2,964)
— 聯營公司 (本集團應佔) (附註十四(b)及附註十五(a)(iii))	(445)	—	(445)
— 合營企業 (本集團應佔) (附註十四(b)及附註十五(a)(iv))	(1,244)	85	(1,159)
	(6,178)	1,610	(4,568)

(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。

(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二零二一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。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十七 使用權資產

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	1,166	1,113
匯兌調整	1	1
本年度增加（附註卅一）	170	646
因本集團取得於美麗華之控制權而增加（附註五）	191	—
本集團其他附屬公司與美麗華之間之租賃活動之對銷	(154)	—
重置成本	—	4
租賃合約屆滿時撥回	(69)	(598)
於十二月三十一日	1,305	1,166
累計折舊及減值虧損：		
於一月一日	416	662
匯兌調整	1	1
因本集團取得於美麗華之控制權而增加（附註五）	136	—
本集團其他附屬公司與美麗華之間之租賃活動之對銷	(51)	—
本年度折舊（附註八(d)）	356	351
減值虧損	9	—
租賃合約屆滿時撥回	(69)	(598)
於十二月三十一日	798	416
賬面淨值：		
於十二月三十一日	507	750

十七 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)本集團之一間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」) 兩者所持有之若干投資物業。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:

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
於一月一日		
— 間接擁有租賃土地及樓宇之權益	510	145
— 承租作自用之其他物業	240	306
	750	451
於十二月三十一日		
— 間接擁有租賃土地及樓宇之權益	300	510
— 承租作自用之其他物業	207	240
	507	750

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十八 商譽

金額港幣262,000,000元之商譽乃源自本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司於二零一八年五月收購生活創庫有限公司（於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為Unicorn Stores (HK) Limited）。

董事已評估並認為於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之商譽均不存在減值損失。

十九 商標

	港幣百萬元
成本：	
於二零二一年一月一日	—
於二零二一年四月十四日因本集團取得於美麗華之控制權而增加（附註五）	109
於二零二一年十二月三十一日	109
累計攤銷：	
於二零二一年一月一日	—
於二零二一年四月十四日至二零二一年十二月三十一日期間之攤銷（附註八(d)）	3
於二零二一年十二月三十一日	3
賬面淨值：	
於二零二一年十二月三十一日	106

於二零二一年四月十四日，本集團取得於美麗華之控制權（參閱附註五）及採用「收購價配置」方法，並根據董事之估值（經參考專業估價師進行之估值）於二零二一年四月十四日確定美麗華之商標為一項可辨別資產並以公允價值計量。

於二零二一年四月十四日至二零二一年十二月三十一日期間，美麗華餐飲業務及旅遊業務之商標成本之攤銷支出總金額為港幣3,000,000元（二零二零年：無），並已列入本集團之綜合損益表中之「行政費用」內。

二十 附屬公司權益

於二零二一年十二月三十一日，重大地影響本集團之業績、資產或負債或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要附屬公司之明細詳列於第296頁至第302頁。

下表列出有關美麗華（為本集團持股以外存在重大非控股權益之唯一附屬公司）之資料。以下所表達之財務資料概要乃於扣除任何集團內公司交易之對銷及綜合賬調整前之金額。

	二零二一年 港幣百萬元
非控股權益之百分比	49.925%
流動資產	5,604
非流動資產	15,478
流動負債	(527)
非流動負債	(513)
非控股權益	(160)
股東應佔資產淨值	19,882
非控股權益之賬面淨值	9,926
收入	1,247
本年度盈利	336
全面收益總額	376
於二零二一年四月十四日至二零二一年十二月三十一日止期間分配予非控股權益之盈利	128
於二零二一年四月十四日至二零二一年十二月三十一日止期間支付予非控股權益之股息	166
營運活動所得之現金流量	202
投資活動所用之現金流量	(1,477)
融資活動所用之現金流量	(53)

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

廿一 聯營公司權益

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
非上市		
應佔資產淨值	3,447	3,367
應收聯營公司款項	2,765	3,581
減：減值虧損	(44)	–
	6,168	6,948
於香港上市		
應佔資產淨值，包括於收購時所產生之商譽	47,787	57,890
	53,955	64,838
上市股份市值	94,721	90,671

除應收聯營公司款項港幣24,000,000元（二零二零年：港幣33,000,000元）為附息且其年利率為港元優惠利率減3%（二零二零年：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。

廿一 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。於二零二一年十二月三十一日主要聯營公司之明細詳列於第303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)	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
聯營公司之總額：		
流動資產	24,188	20,157
非流動資產	144,021	130,356
流動負債	(38,534)	(29,806)
非流動負債	(47,713)	(41,339)
權益	81,962	79,368
收入	53,564	40,927
持續營運業務之經營盈利	6,226	7,212
其他全面收益	2,095	3,227
全面收益總額	8,321	10,439
自聯營公司已收股息	2,627	2,502
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	81,962	79,368
永續資本證券賬面值	(2,384)	(2,384)
非控股權益	(12,028)	(10,011)
股東應佔權益	67,550	66,973
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	28,054	27,814
商譽	17,519	17,519
於本綜合財務報表之賬面值	45,573	45,333
上市股份市值	94,069	85,457

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

廿一 聯營公司權益 (續)

並非個別重大聯營公司之匯總資料：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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	8,382	19,505
本集團應佔上述聯營公司總額：		
持續營運業務之經營盈利	112	29
其他全面收益	102	239
全面收益總額	214	268

廿二 合營企業權益

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
應佔資產淨值	53,593	44,279
減：減值虧損	(2)	(2)
	53,591	44,277
應收合營企業款項	27,296	25,766
	80,887	70,043

除應收合營企業款項港幣10,000,000元(二零二零年：港幣11,000,000元)、港幣3,000,000元(二零二零年：港幣196,000,000元)、港幣7,831,000,000元(二零二零年：港幣2,910,000,000元)及港幣25,000,000元(二零二零年：港幣零元)為附息且其年利率分別為港元優惠利率(二零二零年：港元優惠利率)、香港銀行同業拆息利率加0.5%(二零二零年：香港銀行同業拆息利率加0.5%)、香港銀行同業拆息利率加1%(二零二零年：香港銀行同業拆息利率加1%)及港元優惠利率減3%(二零二零年：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。

所有合營企業均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零二一年十二月三十一日主要合營企業之明細詳列於第304頁。

廿二 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)	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
合營企業之總額:		
流動資產	505	717
非流動資產	114,932	114,627
流動負債	(2,767)	(2,434)
非流動負債	(17,551)	(18,006)
權益	95,119	94,904
於上述資產及負債內包括:		
現金及現金等價物	178	190
流動金融負債 (不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	(1,000)	(500)
非流動金融負債 (不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	(16,385)	(16,875)
收入	4,915	5,121
投資物業之公允價值減少	(21)	(3,021)
持續營運業務之經營盈利/(虧損)	2,657	(149)
其他全面收益	(22)	26
全面收益總額	2,635	(123)
自合營企業已收股息	828	907
於上述盈利/(虧損)內包括:		
折舊及攤銷	(73)	(61)
利息收入	-	4
利息支出	(306)	(417)
所得稅支出	(512)	(573)
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	95,119	94,904
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	32,540	32,467

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

廿二 合營企業權益 (續)

並非個別重大合營企業之匯總資料：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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	48,347	37,576
本集團應佔上述合營企業總額：		
持續營運業務之經營盈利	718	687
其他全面收益	410	637
全面收益總額	1,128	1,324

廿三 衍生金融工具

	二零二一年		二零二零年	
	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))	714	347	1,161	131
利率掉期合約 (附註四(h)(i))	5	74	–	332
現金流量對沖合計	719	421	1,161	463
公允價值變動計入損益：				
跨貨幣利率掉期合約 (附註四(h)(i))	8	4	17	13
跨貨幣掉期合約 (附註四(h)(i))	–	–	–	6
利率掉期合約 (附註四(h)(i))	199	306	400	767
外匯遠期合約 (附註四(h)(i))	26	25	8	–
	233	335	425	786
	952	756	1,586	1,249
代表：				
非流動部分	769	720	1,319	1,190
流動部分 (附註廿七及附註三十)	183	36	267	59
	952	756	1,586	1,249

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團以現金流量對沖之衍生金融工具，及對沖(i)外匯風險及利率風險但並非以現金流量對沖；(ii)利率風險但並非以現金流量對沖；及(iii)外匯風險但並非以現金流量對沖 (所有(i)、(ii)及(iii)項皆稱為「經濟對沖」) 各項之衍生金融工具之詳情已載列於本財務報表附註四(c)。

廿四 其他金融資產

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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		
權益證券投資		
非上市（附註四(h)(i)）	59	79
上市（附註四(h)(i)）：		
— 位於香港	124	78
	183	157
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資		
其他證券投資		
上市（附註四(h)(i)）：		
— 位於香港	1,364	1,133
	1,364	1,133
按攤銷成本計量之金融資產		
公司債券	8	—
應收分期款	6,409	7,672
應收貸款	1,139	2,224
	7,556	9,896
	9,103	11,186

(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。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（參閱附註廿七）。

自報告期間結束日起一年內到期（參閱附註廿七）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5,329,000,000元（二零二零年：港幣6,529,000,000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。

(b) 應收貸款

本集團之應收貸款包括以下金額：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
有抵押貸款	949	—
無抵押貸款	190	2,224
	1,139	2,224

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

廿四 其他金融資產 (續)

(b) 應收貸款 (續)

於二零二一年十二月三十一日，除為數港幣550,000,000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399,000,000元乃附息且其固定年利率為5.5% (二零二零年：無)。

上述之無抵押貸款全部金額乃附息且其固定年利率為介乎3.8%至7.5%之間 (二零二零年：介乎3.8%至7.5%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。

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 (參閱附註廿七)。該等款項並無逾期。

廿五 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339,000,000元 (二零二零年：港幣329,000,000元) 及港幣零元 (二零二零年：港幣261,000,000元)，有關購買分別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」)，並且本集團就該項訂金之可收回性已獲一間於澳門註冊之銀行提供擔保。由於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，按照股東協議，本集團於二零二零年九月份收回金額為港幣300,000,000元之部分訂金以及於二零二一年六月份收回金額為港幣261,000,000元之訂金餘額。據此，於二零二一年十二月三十一日，本集團已全數收回全部訂金。

廿六 存貨

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	10,851	10,358
供發展後銷售之待發展/發展中物業	75,739	82,792
待銷售之已建成物業	22,434	7,774
	109,024	100,924
其他業務		
存貨及消耗品存貨	156	135
	109,180	101,059

廿六 存貨 (續)

物業發展存貨賬面值之分析如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	38,521	37,258
— 中期租約	64,614	57,884
	103,135	95,142
位於中國內地並簽有		
— 長期租約	4,963	5,172
— 中期租約	926	610
	5,889	5,782
	109,024	100,924
包括：		
— 預計超過一年後完成之物業	58,347	75,900

廿七 應收賬款及其他應收款

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
(i) 應收賬款		
應收款	7,060	8,329
預付費用及按金	5,043	3,464
應收客戶合約工程款 (附註廿八) ^(c)	82	83
應收聯營公司款項	5	44
應收合營企業款項	148	31
	12,338	11,951
(ii) 其他流動金融資產		
應收分期款 (附註廿四(a))	221	266
應收貸款 (附註廿四(b))	3,714	3,054
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))	388	326
衍生金融工具 (附註廿三)	183	267
	4,506	3,913
	16,844	15,864

^(c) 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(p))。

應收貸款之中港幣63,000,000元 (二零二零年：港幣779,000,000元) 為有抵押及港幣3,651,000,000元 (二零二零年：港幣2,275,000,000元) 為無抵押，預期於報告期間結束日起一年內收回，及並無逾期。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

廿七 應收賬款及其他應收款(續)

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。於二零二一年十二月三十一日,本集團有兩項建築工程合約,其同意保固期為十二個月,金額並相當於合約總額之5%至10%(二零二零年: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%),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程已獲滿意地通過檢查。

除為數港幣3,499,000,000元(二零二零年:港幣3,667,000,000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。

應收聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息、無固定還款期及無逾期。

(a) 賬齡分析

於報告期間結束日,包括在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:

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
即時或一個月內	405	405
一個月或以上至三個月內	44	83
三個月或以上至六個月內	18	31
六個月或以上	37	33
	504	552

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(n)(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:

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
於一月一日	22	15
匯兌差額	-	1
因本集團取得於美麗華之控制權而增加	10	-
減值虧損(附註七及附註十五(c))	1	6
不可收回金額之撇除	(2)	-
於十二月三十一日	31	22

廿八 應收 / (應付) 客戶合約工程款

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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	678	316
進度款	(600)	(235)
合約工程金額淨值	78	81
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 (附註廿七)	82	83
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 (附註三十)	(4)	(2)
	78	81

廿九 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：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銀行及其他財務機構定期存款	8,937	3,523
結構性銀行存款	39	38
銀行存款及現金	1,971	2,246
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘 (註)	10,947	5,807
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	(2,412)	(193)
被限制使用之現金	(392)	(219)
結構性銀行存款	(39)	(38)
綜合現金流量表之現金及現金等價物	8,104	5,357

註：

載列於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表之現金及銀行結餘港幣10,947,000,000元已包括美麗華於二零二一年十二月三十一日之現金及銀行結餘金額為港幣5,248,000,000元，乃由於取得於美麗華之控制權而合併入賬 (參閱附註五) (二零二零年：無)。

於二零二一年十二月三十一日，載列於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘包括(i)總金額港幣392,000,000元 (二零二零年：港幣219,000,000元) 之銀行結餘乃被限制使用，並主要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39,000,000元 (二零二零年：港幣38,000,000元)。

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

廿九 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 (附註卅一)	銀行借款 港幣百萬元 (附註卅二)	擔保票據 港幣百萬元 (附註卅三)	衍生金融 工具淨額 港幣百萬元 (附註卅三)	同母系 附屬公司 借款 港幣百萬元 (附註卅四)	關連公司 借款 港幣百萬元 (附註卅五)	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) (附註八(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) (附註八(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

廿九 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 (附註卅一)	銀行借款 港幣百萬元 (附註卅二)	擔保票據 港幣百萬元 (附註卅三)	衍生金融 工具淨額 港幣百萬元 (附註卅三)	同母系 附屬公司 借款 港幣百萬元 (附註卅四)	關連公司 借款 港幣百萬元 (附註卅五)	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
於二零二一年一月一日	773	68,666	18,753	(337)	4,389	2,137	5,984	100,365
取得於美麗華之控制權 而合併入賬(附註五)	70	3	-	-	-	-	-	73
源自融資現金流量之 變動：								
借入自非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	115	115
銀行/擔保票據新來借款	-	59,777	9,589	-	-	-	-	69,366
償還銀行/擔保票據借款	-	(53,341)	(3,074)	-	-	-	-	(56,415)
增加同母系附屬公司借款	-	-	-	-	49,321	-	-	49,321
增加關連公司借款	-	-	-	-	-	881	-	881
支付租賃負債之本金部分	(389)	-	-	-	-	-	-	(389)
本年度支付利息及其他 借貸成本	(20)	(684)	(547)	(276)	(122)	(14)	(211)	(1,874)
源自融資現金流量之 變動合計	(409)	5,752	5,968	(276)	49,199	867	(96)	61,005
匯兌調整	1	(762)	97	-	-	67	-	(597)
公允價值變動	-	-	-	141	-	-	-	141
其他變動：								
本年度利息支出 (資本化前) (附註八(a))	20	600	634	296	122	105	211	1,988
本年度其他借貸成本支出 (資本化前) (附註八(a))	-	101	4	-	-	-	-	105
本年度簽訂新租賃合約 致使租賃負債增加	170	-	-	-	-	-	-	170
其他	(84)	(2)	(75)	(20)	-	-	936	755
其他變動合計	106	699	563	276	122	105	1,147	3,018
於二零二一年 十二月三十一日	541	74,358	25,381	(196)	53,710	3,176	7,035	164,005

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

廿九 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：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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))	18	47
於融資現金流量內(附註廿九(b))	409	370
於本集團之綜合現金流量表內確認之現金流出總額	427	417

三十 應付賬款及其他應付款

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	8,582	6,182
應付客戶合約工程款(附註廿八)(#)	4	2
已收租約及其他按金	1,966	1,620
已收預售樓宇訂金及其他合約負債(#)	6,136	8,587
衍生金融工具(附註廿三)	36	59
重置成本撥備	12	—
應付聯營公司款項	1,321	1,105
應付合營企業款項	10,423	4,749
	28,480	22,304

(#) 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(p))。

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。

三十 應付賬款及其他應付款(續)

合約負債之變動

	已收預售樓宇訂金及其他合約負債	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
於一月一日	8,587	14,897
匯兌差額	-	42
因本集團取得於美麗華之控制權而增加(附註五)	71	-
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	(3,440)	(9,491)
於年度內收客戶有關於年末仍為待發展/發展中物業項目、以及已建成物業但尚待轉讓/完成之物業項目之預售樓宇訂金，及與提供服務有關之訂金，而導致合約負債增加	918	3,139
於十二月三十一日	6,136	8,587

(a) 除為數港幣1,150,000,000元(二零二零年：港幣922,000,000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：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	2,927	2,107
於一個月後但三個月內到期	398	358
於三個月後但六個月內到期	326	187
於六個月後到期	1,306	1,467
	4,957	4,119

(c) 於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，除總金額港幣2,426,000,000元(二零二零年：港幣1,569,000,000元)之應付若干聯營公司及若干合營企業款項乃無抵押、附息且其年利率介乎3.80%至3.85%之間(二零二零年：介乎3.80%至3.85%之間)及須於二零二二年一月二十四日至二零二二年十一月二十九日期間(二零二零年：於二零二一年一月十五日至二零二一年十二月十日)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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

卅一 租賃負債

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
於一月一日	773	474
匯兌調整	1	1
本年度增加(附註十七及附註廿九(b))	170	646
因本集團取得於美麗華之控制權而增加(附註五)	70	–
本集團其他附屬公司與美麗華之間之租賃活動之對銷	(84)	–
本年度所作出之租賃付款額(附註廿九(b))	(409)	(370)
本年度之租賃負債之融資成本(附註八(a)及附註廿九(b))	20	22
於十二月三十一日	541	773

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
– 一年內合約屆滿	290	338
列賬為非流動負債之金額		
– 一年後及兩年內合約屆滿	163	259
– 兩年後及五年內合約屆滿	88	176
	251	435
	541	773

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。

卅二 銀行借款

本集團之銀行借款須於下列期限償還：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	30,207	26,254
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	11,903	14,260
— 兩年後但五年內	12,703	12,891
— 五年後	19,545	15,261
	44,151	42,412
	74,358	68,666

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，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)。於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團未有違反任何有關已提取之銀行信貸之契諾。

卅三 擔保票據

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
於二零二二年到期之擔保票據	156	155
根據中期票據計劃所發行之擔保票據	25,225	18,598
	25,381	18,753

本集團之擔保票據須於下列期限償還：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	1,577	3,078
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	9,337	1,574
— 兩年後但五年內	8,033	7,825
— 五年後	6,434	6,276
	23,804	15,675
	25,381	18,753

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

卅三 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」）。於二零二一年十二月三十一日，二零零七年票據尚餘本金總額為20,000,000美元（二零二零年：20,000,000美元），其票面息率為固定利率，年利率為6.38%（二零二零年：6.38%），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（二零二零年：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。於截至二零二一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3,897,000,000元，30,000,000美元及人民幣4,532,000,000元，及於二零二一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12,274,000,000元、940,000,000美元、人民幣4,532,000,000元及2,000,000,000日圓（二零二零年：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）。

於二零二一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十月二十日至二零二一年十一月十九日期間（二零二零年：於二零一一年九月二十三日至二零二零年七月三日期間）發行，其票面息率年利率介乎0.80%至5.20%之間（二零二零年：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二零二二年二月四日（已由本集團於到期日償還）至二零三五年三月九日期間（二零二零年：介乎二零二一年二月二十六日至二零三五年三月九日期間）。

卅四 同母系附屬公司借款

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，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。

卅五 關連公司借款

於二零二一年十二月三十一日及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、附息並須於下列期限償還：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	111	—
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	2,527	—
— 兩年後但五年內	538	2,137
	3,065	2,137
	3,176	2,137

卅六 非控股權益

於二零二一年十二月三十一日本集團之非控股權益金額港幣17,159,000,000元，包括(i)金額港幣12,300,000,000元乃有關於二零二一年四月十四日取得於美麗華之控制權而合併入賬後，非控股權益應佔美麗華於二零二一年十二月三十一日之綜合資產淨值；及(ii)金額港幣160,000,000元乃有關美麗華之附屬公司於二零二一年十二月三十一日之非控股權益。

卅七 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四十四(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(y)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。根據中華人民共和國(「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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

卅八 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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團之財務策略（比對相應截至二零二零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。

本集團於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之借貸比率如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銀行及其他借款（包括擔保票據）償還期：		
— 一年內	31,784	29,332
— 一年後但兩年內	21,240	15,834
— 兩年後但五年內	20,736	20,716
— 五年後	25,979	21,537
關連公司借款	3,176	2,137
債務總額	102,915	89,556
減：現金及銀行結餘	(10,947)	(5,807)
債務淨額	91,968	83,749
股東權益	335,020	327,607
借貸比率(%)	27.5%	25.6%

於本年度內及於二零二一年十二月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，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。

卅九 收購附屬公司

除披露於附註五以外，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度內並無收購任何附屬公司之權益。

本集團於相應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。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

四十 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團並未於本財務報表內計提之資本承擔如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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	11,237	16,486
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	16,896	14,186
	28,133	30,672
(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	3,585	2,245
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	9,380	4,789
	12,965	7,034

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

四十一 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十六。

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：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
一年內	5,124	4,389
一年後但兩年內	3,206	2,777
兩年後但三年內	1,568	1,300
三年後但四年內	684	481
四年後但五年內	438	233
五年後	800	398
	11,820	9,578

(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。

四十二 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (a) 有關本集團承諾賠償予陽光房地產基金於二零零六年十二月就有關完成出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產基金事項（「完成」）並根據本集團與陽光房地產基金所簽訂稅務契約，於完成出售時或之前所發生事項、回補直至完成時所獲授予之商業樓宇免稅額及資本性免稅額、及於完成或之前物業重新分類之相關任何稅務負債所產生之或然負債為港幣11,000,000元（二零二零年：港幣11,000,000元）；
- (b) 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、保證書及承諾之或然負債為港幣1,164,000,000元（二零二零年：港幣399,000,000元），增加主要乃由於本集團向一間銀行提供擔保，乃有關該銀行就本集團根據有關批地之條款及條件完成其位於香港啟德發展區及香港九龍元州街之兩個住宅發展項目，並以香港特區政府作為受益人所提供之融資承諾；
- (c) 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（相關之房產證於二零二一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1,558,000,000元（二零二零年：港幣1,578,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除；
- (d) 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）與該貸款銀行於二零二一年四月二十六日所訂立之一項貸款額度協議（乃根據二零一七年五月二日所訂立之前貸款額度協議項下之貸款額度進行再融資）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（二零二零年：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（「第一發展商」）於二零一八年十一月二十一日簽署之發展協議，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，本公司需就該發展協議項下第一發展商之責任向市建局發出不可撤回及無條件之擔保，此包括第一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) 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（二零二零年：港幣1,670,000,000元）、港幣2,100,000,000元（二零二零年：港幣2,100,000,000元）、港幣1,314,000,000元（二零二零年：港幣1,314,000,000元）及港幣2,940,000,000元（二零二零年：港幣2,940,000,000元）；及

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

四十二 或然負債 (續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團之或然負債如下：(續)

- (g) 按照市建局及本公司另外一間全資附屬公司(「第二發展商」)於二零二一年十月十二日簽署之發展協議，有關市建局於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街所擁有之一幅土地，本公司需就該發展協議向市建局發出不可撤回及無條件之擔保，以承諾及保證第二發展商履行其所有責任。上述之擔保已於二零二二年二月二十四日由一項新擔保(「新擔保」)所取代，該項新擔保由本公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited (「Empire」)及希慎興業有限公司(「希慎」)作為擔保人，乃有關於誠如本財務報表附註四十五(b)所述之第二發展商之股權架構變更事宜而簽訂。於新擔保項下，本集團之或然負債金額將會減少至按照本集團於第二發展商(作為一間合營企業)之應佔權益比例之相應金額。

四十三 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：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
租金收入 (註(iii))	3	5
其他利息支出 (註(i))	129 [#]	28 [#]
銷售佣金收入 (註(iii))	11	5
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：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
建築收入 (註(iii))	680	138
租金收入 (註(iii))	17	23
支付現金租金 (註(iii))	237	226
管理費收入 (註(iii))	8	2
保安服務費收入 (註(iii))	30	32
其他利息收入 (註(i))	635	446
其他利息支出 (註(i))	179	72
租務佣金收入 (註(iii))	7	6
電訊網絡安裝支出 (註(iii))	18	21

四十三 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：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銷售建築物料收入 (註(iii))	–	3
租金收入 (註(iii))	68 [#]	32 [#]
銷售佣金收入 (註(iii))	1	5

- (ii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團應付關連公司 (由本集團若干董事之親戚所控制) 之利息支出 (註(i))，總金額為港幣105,000,000元 (二零二零年：港幣16,000,000元)。

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) 計算。
- (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) 於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之同母系附屬公司借款及關連公司借款可參考本集團於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之本集團綜合財務狀況表，而其條款已分別載於附註卅四及附註卅五。於二零二一年十二月三十一日及二零二零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廿一、附註廿二、附註廿七及附註三十。

(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：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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	48 [#]	46 [#]
資產管理服務費收入	92 [#]	93 [#]
支付現金租金	11	11
保安服務費收入	2 [#]	4 [#]

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

四十三 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。於二零二一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(二零二零年:港幣31,000,000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(附註廿七)。

(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)提供於二零二一年十二月三十一日之尚未償還結餘港幣44,000,000元(二零二零年: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。於二零二一年十二月三十一日,該實體向上述聯營公司墊支之尚未償還結餘金額為港幣80,000,000元(二零二零年:港幣80,000,000元)。此款項屬無抵押及無固定還款期。

(f) 主要管理層成員

主要管理層成員之酬金披露於附註九。

該等關連人士交易(及包括在載列於上述附註(c)之截至二零二一年十二月三十一日止年度,源自關連公司之租金收入港幣68,000,000元(二零二零年:港幣32,000,000元)內之一筆金額為數港幣41,000,000元(二零二零年: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二零二一年十二月三十一日及二零二零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。

四十四 本公司之財務狀況表及權益變動

(a) 財務狀況表

	附註	於二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		14	14
附屬公司權益	二十	134,160	146,647
聯營公司權益		102	147
合營企業權益		764	677
		135,040	147,485
流動資產			
應收賬款及其他應收款		75	76
現金及銀行結餘		3	2
		78	78
流動負債			
應付賬款及其他應付款		26	27
		26	27
流動資產淨值			
		52	51
總資產減流動負債			
		135,092	147,536
非流動負債			
應付附屬公司款項		21,272	27,003
應付合營企業款項		27	34
		21,299	27,037
資產淨值			
		113,793	120,499
資本及儲備			
股本	四十四(b)	52,345	52,345
保留盈利	四十四(c)	61,448	68,154
權益總額			
		113,793	120,499

由董事局於二零二二年三月二十二日核准並許可發出。

董事

李家傑博士
李家誠博士

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

四十四 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	十二(b)	—	(6,294)	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	—	(2,421)	(2,421)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日之結餘		52,345	68,154	120,499
二零二一年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		—	2,009	2,009
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	—	(6,294)	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	—	(2,421)	(2,421)
於二零二一年十二月三十一日之結餘		52,345	61,448	113,793

四十四 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	
	二零二一年 百萬股	二零二零年 百萬股	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
已發行及繳足之普通股股本：				
於一月一日及十二月三十一日	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。

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

於二零二一年十二月三十一日，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61,448,000,000元(二零二零年：港幣68,154,000,000元)。如載列於附註十二(a)，於報告期間結束後，董事擬派發末期股息每股港幣1元3角(二零二零年：每股港幣1元3角)，總數為港幣6,294,000,000元(二零二零年：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。

四十五 於報告期間結束日後之非調整事項

(a) 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十二。

(b) 於二零二二年二月七日，Glodtex Enterprises Limited(本公司之一間全資附屬公司)就有關第二發展商簽署一項股東協議(「股東協議」)，隨著市建局授予其有條件之批准同意第二發展商之股權架構變更，第二發展商由本公司之一間間接全資附屬公司(於股東協議項下之預期交易事項完成(「交易完成」)之前)成為由本公司間接持有50%權益以及由Empire及希慎分別各自持有25%權益之一間合營企業。

誠如本財務報表附註四十二(g)所述，第二發展商從事發展市建局於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街所擁有之一幅土地。

根據股東協議，Brilliant Choice Group Limited(Empire之一間全資附屬公司)及Lucida Enterprises Limited(希慎之一間全資附屬公司)各自(i)認購第二發展商之一股股份，為第二發展商之擴大已發行股本之25%權益；及(ii)購入第二發展商欠本集團之股東貸款之25%部分。於交易完成後，第二發展商成為一間合營企業，其中本集團持有50%實益權益，及本集團將採用會計權益法計入第二發展商之業績。

四十六 直屬母公司及最終控股公司

於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日

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	–
寶煒有限公司	(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
永利星發展有限公司		2	–	100
安豐發展有限公司	(i)	2	–	100
國基發展有限公司	(i)	1	–	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

於二零二一年十二月三十一日

	已發行/ 實繳註冊股本	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
(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	股權擁有百分比 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
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	–
正信有限公司	(i)	200,000	–	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

於二零二一年十二月三十一日

	已發行/ 實繳註冊股本 港元 (除註明以外)	股權 本公司	權益擁有百分比 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	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
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
於二零二一年十二月三十一日

	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

於二零二一年十二月三十一日

	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		2	–	100
豐道置業有限公司		200	100	–
Gainwise Investment Limited		2	–	100
Graf Investment Limited	(i)	2	–	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		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		2	–	100
謙耀置業有限公司		2	100	–
美麗華酒店企業有限公司	(i)	2,227,023,217	–	50.075
Mount Sherpa Limited	(i)	2	–	100
Paillard Investment Limited	(i)	2	–	100
偉輝發展有限公司		55	100	–
Wiselin Investment Limited	(i)	2	–	100
(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

主要附屬公司
於二零二一年十二月三十一日

	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
(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		35,000,000	–	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
(h) 酒店經營及管理				
於香港註冊及經營業務				
Contender Limited	(i)	200,000	–	100
聰明居有限公司	(i)	10,000	–	100
美麗華酒店管理有限公司	(i)	10,000	–	100
Mira Moon Limited	(i)	1	–	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) 餐飲業務				
於香港註冊及經營業務				
萬佳資源有限公司	(i)	1,000	–	100
翠亨邨茶寮有限公司	(i)	500,000	–	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
(j) 旅遊業務				
於香港註冊及經營業務				
美麗華旅遊有限公司	(i)	13,000,000	–	53.85
油蔴地旅遊有限公司	(i)	3,500,000	–	100

主要附屬公司

於二零二一年十二月三十一日

	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	
(k) 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	
(l) 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，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要附屬公司。

主要聯營公司

於二零二一年十二月三十一日

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
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，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要聯營公司。

主要合營企業

於二零二一年十二月三十一日

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，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要合營企業。

公司資料

董事局

執行董事

李家傑博士 (主席兼董事總經理)

李家誠博士 (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

胡家驊

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

李家誠博士

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

李家誠博士

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

歐肇基

企業管治委員會

鄺志強*

潘宗光教授

歐肇基

舉報委員會

林高演博士*

高秉強教授

胡經昌

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

* 委員會主席

公司資料

集團行政人員

李家傑博士
GBS, JP, DBA (Hon)
總經理

李家誠博士
GBS, JP, DSSc (Hon)
總經理

林高演博士
SBS, FCILT, FHKIoD, DB (Hon), DBA (Hon)
副總經理

葉盈枝
LLB, FCG, FCA
助理總經理

部門行政人員

集團拓展部

葉盈枝
LLB, FCG, 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)
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, MCIArb, 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, MASl, MHKICM, MHKIE
副總經理

工程部

陳柱輝
MBA, MSc(Eng), BSc(Eng),
FHKIE, CEng, MStructE, 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
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

江寶欣
BA
總經理

李敬恩
BA, MSc(Real Estate)
高級副總經理

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), DBA (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), FCG, HKFCG
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	已於二零二一年八月二十三日（星期一）公佈
全年業績	已於二零二二年三月二十二日（星期二）公佈
年報	已於二零二二年四月二十二日（星期五）寄予股東
暫停辦理股份過戶登記	(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，將於二零二二年五月二十七日（星期五）至二零二二年六月一日（星期三）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，將於二零二二年六月八日（星期三）至二零二二年六月十日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續
股東週年大會	將於二零二二年六月一日（星期三）舉行
股息－中期	每股港幣五角（不設以股代息）－已於二零二一年九月十六日（星期四）派發
－末期（建議）	每股港幣一元三角（不設以股代息）－將於二零二二年六月二十一日（星期二）派發



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

