

財務報表

153	綜合損益表
154	綜合損益及其他全面收入表
155	綜合財務狀況表
156	綜合權益變動表
158	綜合現金流量表
159	財務報表附註
159	1. 重大會計政策
173	2. 收入及分部資料
175	3. 其他收入淨額
175	4. 利息(支出)/收入淨額
176	5. 除稅前(虧損)/溢利
176	6. 董事及高級管理人員之酬金
178	7. 綜合損益表內之稅項
179	8. 股息
179	9. 每股(虧損)/盈利
180	10. 物業、廠房及設備
183	11. 租賃
185	12. 合營企業權益
185	13. 其他資產
186	14. 現金及銀行存款
186	15. 應收賬款及其他應收款
187	16. 待售物業
188	17. 待出售之資產
188	18. 銀行貸款及其他借貸
189	19. 應付賬款及其他應付款
190	20. 於綜合財務狀況表上之稅項
191	21. 股本
192	22. 儲備
195	23. 來自經營業務之現金
195	24. 收購附屬公司
196	25. 來自融資活動之負債之調節
196	26. 承擔
197	27. 僱員福利
201	28. 重大關連人士交易
202	29. 財務風險管理目標及政策
207	30. 重要會計估計及判斷
208	31. 財務狀況表(公司)
209	32. 附屬公司權益及應收一間附屬公司款項
209	33. 最終控股公司
209	34. 已頒布但尚未於截至2020年12月31日止年度正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響
209	35. 核准財務報表
210	36. 主要附屬公司
213	37. 合營企業

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020		2019	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	2(a)	8,973	8,852	7,970	7,810
直接成本及營業費用		(2,492)	(2,365)	(2,210)	(2,090)
		6,481	6,487	5,760	5,720
其他收入淨額	3	50	9	44	8
行政費用		(531)	(593)	(476)	(524)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		6,000	5,903	5,328	5,204
物業之公允價值淨(減少)/增加	2(b)	(6,664)	8,797	(5,947)	7,869
已計入物業之公允價值變動 來自營業的(虧損)/溢利		(664)	14,700	(619)	13,073
利息收入		63	146	55	127
財務費用		(174)	(46)	(152)	(41)
利息(支出)/收入淨額	4	(111)	100	(97)	86
應佔合營企業(虧損)/溢利	12	(88)	9	(76)	8
除稅前(虧損)/溢利	5	(863)	14,809	(792)	13,167
稅項	7(a)	(1,193)	(5,009)	(1,050)	(4,476)
本年(虧損)/溢利	2(b)	(2,056)	9,800	(1,842)	8,691
應佔本年(虧損)/溢利：					
股東	22(a)	(2,571)	6,172	(2,297)	5,440
非控股權益		515	3,628	455	3,251
		(2,056)	9,800	(1,842)	8,691
每股(虧損)/盈利	9(a)				
基本		(港幣0.57元)	港幣1.37元	(人民幣0.51元)	人民幣1.21元
攤薄		(港幣0.57元)	港幣1.37元	(人民幣0.51元)	人民幣1.21元

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020		2019	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
本年(虧損)/溢利		(2,056)	9,800	(1,842)	8,691
其他全面收入					
已經或其後可被重新分類至損益之項目：					
匯兌儲備之變動：					
換算至列報貨幣產生之匯兌差異		6,313	(2,048)	(2,469)	925
淨投資對沖 — (虧損)/收益淨額	29(d)	(80)	20	(69)	18
對沖儲備之變動：					
公允價值變動之有效部分		(132)	82	(117)	72
轉出至損益淨額		62	54	55	48
遞延稅項		10	—	9	—
不會被重新分類至損益之項目：					
權益投資之公允價值變動淨額		(10)	(6)	(8)	(5)
除稅後本年其他全面收入		6,163	(1,898)	(2,599)	1,058
本年全面收入總額		4,107	7,902	(4,441)	9,749
應佔本年全面收入總額：					
股東		2,988	4,415	(4,899)	6,511
非控股權益		1,119	3,487	458	3,238
		4,107	7,902	(4,441)	9,749

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020		2019	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
資料僅供參考					
		2020	2019	2020	2019
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業		164,322	159,534	138,157	142,956
發展中投資物業		27,544	27,602	23,181	24,726
其他物業、廠房及設備		253	234	213	210
	10	192,119	187,370	161,551	167,892
合營企業權益	12	1,161	1,296	974	1,162
其他資產	13	77	87	65	78
遞延稅項資產	20(b)	84	–	70	–
		193,441	188,753	162,660	169,132
流動資產					
現金及銀行存款	14	6,319	3,306	5,307	2,963
應收賬款及其他應收款	15	3,499	2,279	2,942	2,042
待售物業	16	7,988	5,642	6,713	5,057
待出售之資產	17	69	–	58	–
		17,875	11,227	15,020	10,062
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	18	7,464	2,694	6,269	2,414
應付賬款及其他應付款	19	10,978	8,911	9,233	7,986
租賃負債	11(a)	26	23	22	21
應付稅項	20(a)	606	809	510	725
		19,074	12,437	16,034	11,146
流動負債淨值		1,199	1,210	1,014	1,084
資產總值減流動負債		192,242	187,543	161,646	168,048
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	18	30,453	26,979	25,582	24,182
租賃負債	11(a)	302	293	254	262
遞延稅項負債	20(b)	13,299	12,459	11,192	11,161
		44,054	39,731	37,028	35,605
資產淨值		148,188	147,812	124,618	132,443
資本及儲備					
股本	21	39,916	39,915	37,434	37,433
儲備	22	98,379	98,754	78,858	86,820
股東權益		138,295	138,669	116,292	124,253
非控股權益		9,893	9,143	8,326	8,190
總權益		148,188	147,812	124,618	132,443

盧韋柏

行政總裁

何孝昌

首席財務總監

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

港幣百萬元	股東權益			總額	非控股 權益	總權益
	股本 (附註21)	其他儲備 (附註22)	保留溢利 (附註22)			
於2019年1月1日	39,915	(1,117)	98,763	137,561	6,033	143,594
本年溢利	–	–	6,172	6,172	3,628	9,800
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	–	(1,907)	–	(1,907)	(141)	(2,048)
淨投資對沖 — 收益淨額	–	20	–	20	–	20
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	–	136	–	136	–	136
權益投資之公允價值變動淨額	–	(6)	–	(6)	–	(6)
本年全面收入總額	–	(1,757)	6,172	4,415	3,487	7,902
上年度末期股息	–	–	(2,609)	(2,609)	–	(2,609)
本年度中期股息	–	–	(765)	(765)	–	(765)
僱員股權費用	–	30	37	67	–	67
已付非控股權益股息	–	–	–	–	(377)	(377)
於2019年12月31日及2020年1月1日	39,915	(2,844)	101,598	138,669	9,143	147,812
本年虧損	–	–	(2,571)	(2,571)	515	(2,056)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	–	5,709	–	5,709	604	6,313
淨投資對沖 — 虧損淨額	–	(80)	–	(80)	–	(80)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	–	(60)	–	(60)	–	(60)
權益投資之公允價值變動淨額	–	(10)	–	(10)	–	(10)
本年全面收入總額	–	5,559	(2,571)	2,988	1,119	4,107
上年度末期股息	–	–	(2,653)	(2,653)	–	(2,653)
本年度中期股息	–	–	(765)	(765)	–	(765)
發行股份	1	–	–	1	–	1
僱員股權費用	–	(134)	189	55	–	55
已付非控股權益股息	–	–	–	–	(369)	(369)
於2020年12月31日	39,916	2,581	95,798	138,295	9,893	148,188

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

資料僅供參考

人民幣百萬元

	股東權益				非控股 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留溢利	總額		
於2019年1月1日	37,433	498	82,733	120,664	5,286	125,950
本年溢利	-	-	5,440	5,440	3,251	8,691
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	938	-	938	(13)	925
淨投資對沖 — 收益淨額	-	18	-	18	-	18
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	120	-	120	-	120
權益投資之公允價值變動淨額	-	(5)	-	(5)	-	(5)
本年全面收入總額	-	1,071	5,440	6,511	3,238	9,749
上年度末期股息	-	-	(2,288)	(2,288)	-	(2,288)
本年度中期股息	-	-	(694)	(694)	-	(694)
僱員股權費用	-	27	33	60	-	60
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(334)	(334)
於2019年12月31日及2020年1月1日	37,433	1,596	85,224	124,253	8,190	132,443
本年虧損	-	-	(2,297)	(2,297)	455	(1,842)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(2,472)	-	(2,472)	3	(2,469)
淨投資對沖 — 虧損淨額	-	(69)	-	(69)	-	(69)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(53)	-	(53)	-	(53)
權益投資之公允價值變動淨額	-	(8)	-	(8)	-	(8)
本年全面收入總額	-	(2,602)	(2,297)	(4,899)	458	(4,441)
上年度末期股息	-	-	(2,440)	(2,440)	-	(2,440)
本年度中期股息	-	-	(672)	(672)	-	(672)
發行股份	1	-	-	1	-	1
僱員股權費用	-	(118)	167	49	-	49
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(322)	(322)
於2020年12月31日	37,434	(1,124)	79,982	116,292	8,326	124,618

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020		2019	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
資料僅供參考					
2020 2019					
人民幣百萬元 人民幣百萬元					
經營活動					
來自經營業務之現金	23	4,822	6,180	4,248	5,417
已付稅項					
已付香港利得稅		(887)	(101)	(789)	(89)
已付內地所得稅		(522)	(760)	(474)	(671)
來自經營活動之現金淨額		3,413	5,319	2,985	4,657
投資活動					
購買物業、廠房及設備款項		(3,107)	(12,262)	(2,763)	(10,777)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		6	117	5	103
出售待出售之資產所得款項淨額		-	95	-	83
已收利息		142	168	126	146
已收一間合營企業股息		47	43	42	38
存款期大於三個月的銀行存款之減少		716	1,874	636	1,653
用於投資活動之現金淨額		(2,196)	(9,965)	(1,954)	(8,754)
融資活動					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	25	17,861	11,919	15,885	10,510
償還銀行貸款及其他借貸	25	(10,406)	(9,228)	(9,254)	(8,128)
已付租賃租金之資本部分	25	(8)	(8)	(7)	(7)
行使股份期權所得款項		1	-	1	-
已付利息及其他借貸費用		(1,341)	(1,398)	(1,190)	(1,231)
已付租賃租金之利息部分	25	(15)	(16)	(14)	(14)
已付股息		(3,418)	(3,374)	(3,112)	(2,982)
已付非控股權益股息		(369)	(377)	(322)	(334)
來自/(用於) 融資活動之現金淨額		2,305	(2,482)	1,987	(2,186)
現金及現金等價物之增加/(減少)		3,522	(7,128)	3,018	(6,283)
匯率變動之影響		139	(55)	(20)	6
於1月1日之現金及現金等價物		1,373	8,556	1,230	7,507
於12月31日之現金及現金等價物	14	5,034	1,373	4,228	1,230

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

財務報表附註

1 重大會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》(HKFRSs) 編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒布之所有適用於個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(HKASs) 及詮釋，以及根據香港公認會計原則和香港《公司條例》之規定編製，本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(上市規則) 之適用披露規定。本集團採用之重大會計政策概述如下。

香港會計師公會頒布了多項 HKFRSs 之修訂。此等修訂在本集團當前之會計期間開始生效或可供提前採用。該等發展對本集團於編製或呈列本期間或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

(b) 財務報表編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於合營企業之權益。

除下文所載之會計政策另有所指外，財務報表均以歷史成本作為編製基準。

為編製符合 HKFRSs 之財務報表，管理層須對影響政策之應用、資產負債及收支列報作出判斷、估計及假設。有關估計及相關之假設乃根據過往經驗，以及多項在當時情況下相信屬合理之其他因素而作出，有關結果構成在未能依循其他途徑即時確切得知資產與負債賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與此等估計或有不同。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

管理層在應用 HKFRSs 時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性的主要原因於附註 30 論述。

此綜合財務報表乃以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報有關財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，按照附註 1(y) 而編製。

1 重大會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團為其參與該實體業務而需要承擔或享有不定額回報之權利、及能對該實體行使權力以影響回報金額時，本集團則已控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利(由本集團及其他人士持有)。

附屬公司之投資自開始控制之日起至失去控制權當日包括於綜合財務報表內。集團內部往來之結餘、交易及現金流量、以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致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。

非控股權益為非本公司直接或透過附屬公司間接擁有權益所佔之附屬公司的資產淨值部分。就此而言，本集團並未向該等權益持有人同意任何附加條款致使本集團整體須就此等權益承擔按財務負債定義的合約責任。於綜合財務狀況表內，非控股權益與本公司股東權益分別於權益內呈列。非控股權益應佔本集團年內業績按非控股權益及股東權益應佔年內損益總額及全面收入總額的分配於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表內呈列。

當本集團於附屬公司的權益變動而不對控制權有所改變時，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

當本集團失去一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產的公允價值，或(如適用)按成本初始確認為聯營公司或合營企業投資。

在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬(附註1(n))。

1 重大會計政策 (續)

(d) 合營企業

合營企業為本集團及其他人士按合約同意下分配控制權及資產淨值擁有權之安排。

本集團於合營企業之權益乃以權益法在綜合財務報表內列賬，初步以成本入賬，其後按本集團應佔合營企業之資產淨值於收購後之改變作出調整。投資成本包括買價，直接歸屬於收購該項投資的其他成本，以及對構成本集團股權投資一部分對合營企業任何的直接投資。綜合損益表包括本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之本年業績，而本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之其他全面收入於綜合損益及其他全面收入表內確認。

當本集團對合營企業承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不須再確認往後的虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團在合營企業所佔權益為按照權益法計算之投資賬面價值，以及實質上構成本集團對合營企業投資淨額一部分之長期權益。

當本集團喪失對合營企業之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控股權日仍保留該前度投資之權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產的公允價值。

本集團與其合營企業之間交易所產生之未變現溢利或虧損，均按本集團於合營企業所佔之權益比例抵銷；但如未變現虧損證明所轉讓資產已出現減值，則會即時在損益中確認該虧損。

(e) 商譽

商譽是指企業合併之成本超過本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債於收購日之公允價值中所佔部分之差額。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬，並須定期接受減值測試(附註1(n))。

本集團在被收購方之應佔可辨別資產、負債和或然負債於收購日的公允價值，超過企業合併之成本部分，會當作為議價收購即時在損益中確認。

當出售一間公司時，任何應佔購入商譽均包括於出售盈虧之計算內。

1 重大會計政策 (續)

(f) 投資物業及發展中投資物業

投資物業是根據租賃權益擁有或持有，用作賺取租金收入及/或資本增值之土地及/或樓宇。當中包括現時持有但未確定將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之物業。

投資物業以公允價值入賬，除非物業於結算日仍在興建或發展而物業的公允價值在當時不能可靠計量。因公允價值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損將確認為損益。

(g) 待售物業

1. 待售發展中物業

待售發展中物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地購買成本、發展成本、資本化之借貸成本(附註1(t))及其他直接開支之總和。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價扣除估計落成成本及出售物業涉及之費用。

2. 待售已建成物業

待售已建成物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本乃按未出售單位應佔之比例攤分總發展成本，包括資本化借貸成本(附註1(t))而釐定。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價扣除出售物業涉及之費用。

(h) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬(附註1(n))。報廢或處置其他物業、廠房及設備所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

(i) 租賃

在合約開始時，本集團評定該合約是否租賃或包含租賃。倘合約在協定期限內通過換取代價而獲得控制可辨別資產的使用權，則該合約是租賃或包括租賃。控制權給予合約方有能力管理該可辨別資產的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

1 重大會計政策 (續)

(i) 租賃 (續)

1. 作為承租方

在租賃開始日，本集團就所有租賃合約確認使用權資產及租賃負債，短期租賃（租賃期12個月或以內）及低價值資產租賃除外。對於此等租賃，除另一有系統的基準更能代表消耗租賃資產帶來之經濟效益的時間模式，本集團以直線法把租賃付款於租賃期內確認支出。

租賃負債按合約初步未支付之租賃付款金額，以租賃隱含的利率進行貼現所達致之現值計量。倘若此利率難以釐定，本集團採用相關的遞增借貸利率。初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量，利息支出按實際利率法計算。

使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始值，加上任何在開始日期或以前已支付的租賃付款及已產生的任何初始直接成本。

符合投資物業定義的使用權資產其後按照附註1(f)以公允價值入賬。否則，將按成本值減累計折舊（附註1(h)）及減值虧損（附註1(n)）入賬。

用於計量租賃負債之租賃付款額包括固定付款額（包含實質固定付款額）減去任何租金優惠。不按指數或比率而變動的可變租賃付款在其產生之會計期間內從損益中扣除。

2. 作為出租方

當本集團作為出租方時，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或營業租賃。倘租賃轉移絕大部分相關資產擁有權附帶之風險及回報予承租人，則該租賃被分類為融資租賃。倘並非如此，則租賃被分類為營業租賃。

倘合約包含租賃及非租賃成分，則本集團將合約代價按相關單獨售價基準分配至各組成部分。

來自營業租賃的租金收入根據附註1(w)(2)確認。

1 重大會計政策 (續)

(j) 折舊

1. 投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊撥備。

2. 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備之折舊乃將成本值減其估計剩餘價值(如有)，按下列預計可使用年期以直線法撇銷：

樓宇	50年或地契尚餘年期(取較短者)
傢俬及設備	4至20年
車輛	5年

(k) 權益工具之投資

權益工具之投資按公允價值計入損益(即FVTPL)分類及計量，惟非持作買賣及被選擇在其他全面收入中呈列公允價值變動(即FVTOCI)之權益投資除外。此選擇於初始確認時作出，是以每項投資為基礎並且不可撤銷。FVTPL的投資之其後計量及終止確認而產生的收益或虧損均於損益中確認。倘若權益投資指定為FVTOCI，所有收益或虧損均於其他全面收入確認，其後不可重新分類至損益，惟根據列於附註1(w)(5)的政策確認之股息收入除外。

在本集團承諾購買/出售投資當日確認/終止確認有關的投資。

(l) 衍生金融工具

衍生金融工具以公允價值初始確認，於報告期末重新計量公允價值，除符合現金流量對沖會計(附註1(m)(1))條件的衍生工具外，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。

(m) 對沖

本集團指定某項衍生工具和某項非衍生金融負債為對沖工具，分別用作對沖因匯率和利率浮動而導致極可能發生的預期交易相關的現金流量之變動及外地淨投資之匯率風險。

1. 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已被指定為用作對沖已確認資產或負債、或極可能發生的預期交易的現金流量對沖工具，對沖工具的公允價值變動的有效部分於其他全面收入確認及於權益中另設的對沖儲備中累計。對沖工具的公允價值變動的無效部分即時於損益內確認。累計於對沖儲備的金額會於被對沖的預期交易影響損益的期間，由權益重新分類至損益。

1 重大會計政策 (續)

(m) 對沖 (續)

2. 外地淨投資的對沖

當某項非衍生金融負債被指定為用作對沖一項外地業務淨投資的對沖工具時，在出售外地業務前，該非衍生金融負債的任何匯兌收益或虧損的有效部分於其他全面收入確認及於權益中的匯兌儲備中累計。在出售外地業務時，其累計收益或虧損由權益分類至損益。任何無效部分即時於損益內確認。

(n) 資產減值

- 對於其他物業、廠房及設備、對合營企業之投資、商譽及本公司財務狀況表中對附屬公司之投資，本集團於每個結算日均進行評估，決定是否有任何客觀證據顯示減值跡象。如有任何此類證據存在，則會估算該資產之可收回金額。商譽於每年進行減值測試。可收回金額為其公允價值扣除處置成本與使用價值兩者中較高之金額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如賬面值高於可收回金額，減值虧損於損益中扣除。倘用作釐定可收回金額之預計數據有任何有利變動時，減值虧損即予撥回。所撥回的減值虧損以在過往年度沒有確認任何減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。減值虧損之撥回乃於確認撥回金額之年度計入損益。有關商譽之減值虧損將不予撥回。
- 就以應收賬款及其他應收款和其他按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及銀行存款及貸款予非上市投資公司）而言，本集團確認虧損撥備相等於12個月預期信用損失，除非該結餘為應收賬款或該金融資產自初始確認以來的信用風險已顯著增加，在這種情況下，損失準備的金額等於存續期內的預期信用損失。

預期信用損失是一個信用損失的概率加權估計。信用損失按所有現金短缺額的現值計量（即根據合約應歸還予本集團的現金流量與本集團預計收到的現金流量之差額）。當該結餘於結算日出現信用減值，預期信用損失則以資產之賬面總值與預計未來現金流量現值之差額計量。

本集團於每個結算日均對此等結餘進行評估是否出現信用減值（即發生一個或多個對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件，例如債務人之重大財政困難）。

預期信用損失準備於財務狀況表內呈列為從資產的賬面總額中扣除。預期信用損失準備的調整於損益內確認為減值或減值之撥回。

1 重大會計政策 (續)

(n) 資產減值 (續)

收回的可能性極低的賬面總值，予以沖銷。先前已沖銷但後收回的情況，於回收期間在損益中確認為減值撥回。

(o) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步按公允價值確認，其後按實際利率法以攤銷成本減去信用損失準備入賬(附註1(n))；但如應收款為沒有固定償還條款的免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去信用損失準備入賬(附註1(n))。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭之現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，及短期而高流動性之投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額之現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括即期償還及構成本集團現金管理之不可分割組成部分之銀行透支。現金及現金等價物按照附註1(n)所載政策評估預期信用損失。

(q) 待出售之資產

倘若非流動資產或包含資產及負債之出售組合極可能主要通過出售而非通過持續使用而收回的話，則會歸類為待出售類別。

除金融資產、遞延稅項資產及投資物業繼續按照本集團之其他會計政策計量外，該資產或出售組合則按其賬面值與公允價值減去銷售成本之較低者計量。

(r) 應付賬款及其他應付款(包括合約負債)

應付賬款及其他應付款初步按公允價值確認，除財務擔保負債按附註1(u)所載政策計量外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本入賬。

在確認HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，範疇內的收入前，客戶所支付的不可退還的代價列為合約負債。如本集團於確認有關收入前有權無條件地收取不可退還的代價，合約負債也會被確認，在這情況下，相應的應收款也會被確認。

1 重大會計政策 (續)

(s) 計息借貸

計息借貸初步按公允價值減交易成本確認。初次確認後，計息借貸以實際利率法按攤銷成本列賬。利息費用根據本集團借貸成本的會計政策確認(附註1(t))。

(t) 借貸成本

收購、興建或製造之資產因需較長時間方可用作擬定用途或可供出售之直接相關借貸成本資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

在合資格資產之開支及借貸成本開始產生時，以及將該資產投入擬定用途或出售所需之籌備工作正在進行，即開始將借貸成本資本化，作為合資格資產的成本之一部分。當將合資格資產投入擬定用途或出售所需之大部分籌備工作被中斷或完成時，借貸成本資本化則被暫停或終止。

(u) 已發出財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(持有人)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付款項的合約。

已發出財務擔保，最初以公允價值確認為應付賬款及其他應付款。此公允價值在有關資料能夠獲得時參考公允價值交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有收取或應予收取之相關代價，即時於損益內確認開支。

初始確認後，初始確認為遞延收益的金額在擔保期內在損益中攤銷，作為已發出的財務擔保收入。

本集團監察特定債務人的違約風險，並於認為財務擔保的預期信用損失高於該擔保記於應付賬款及其他應付款的賬面值(即初始確認金額減去累計攤銷)時確認撥備。

1 重大會計政策 (續)

(u) 已發出財務擔保 (續)

為計算預期信用損失，本集團會考慮自發行擔保以來指定債務人違約風險的變動，以12個月預期信用損失計量，除非自發行擔保以來指定債務人違約風險大幅增加的情況下，以存續期內的預期信用損失之金額計量。

由於本集團僅在指定債務人違約的情況下按照被擔保的工具的條款進行付款，因此預期信用損失根據因償還持有人所承受的信用損失而要支付的估計款項，減去本集團預期從擔保持有人、指定債務人或任何其他方收回的金額計量，然後把此金額以其現金流量特定風險調整的當前無風險利率貼現。

(v) 撥備及或然負債

倘若本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及付出經濟利益，並可作出可靠的估計，則須確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及付出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能性極低時則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(w) 收入及其他收入

於本集團日常業務中，來自銷售物業，提供服務或以租賃形式提供本集團之資產予他人使用的所得被分類為收入。

當貨品或服務的控制權轉讓予客戶，或承租人有權使用相關資產時，收入會按本集團預期將獲得的已承諾代價確認，代第三方所收取的款項則除外。收入不包括增值稅或其他銷售稅及已扣減任何交易折扣。

本集團確認收入及其他收入的政策詳情如下：

1. 銷售物業

已建成物業之銷售收入乃於業權轉讓完成時確認，其時買家有能力管理該物業的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

1 重大會計政策 (續)

(w) 收入及其他收入 (續)

2. 租金收入

營業租賃所得租金收入乃按個別租約之年期以直線法確認，或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的方式予以確認。所給予之租賃獎勵按其作為組成應收租賃淨付款總額之組成部分於損益中確認。不按指數或比率而變動的可變租金乃於賺取之會計期間內確認為收入。

3. 物業管理費和物業租賃其他收入

物業管理費和物業租賃其他收入於提供服務時確認。

4. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

5. 股息

股息於收款權確立時確認。

(x) 稅項

本年度所得稅包括本年稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在其他全面收入確認或在權益內直接確認的項目之相關的稅項亦應分別記入其他全面收入或在權益內直接確認外，其他本年度稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益確認。

本年稅項指期內就應課稅收入按結算日已生效或實質上已生效的稅率計算之預期應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時差異產生，而暫時差異乃資產及負債在財務報表上的賬面值與這些資產及負債的納稅基礎兩者之差異。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅項虧損及未使用的稅項抵免。

除若干有限的特別情況外，所有遞延稅項負債，以及未來可能有應課稅溢利可供抵免的相關遞延稅項資產均予確認。確認遞延稅項資產及負債的有限特別情況，包括不可扣稅的商譽所產生的暫時差異，以及不影響會計或應課稅溢利的資產及負債之初始確認，以及有關於附屬公司之投資之暫時差異（就可課稅差異而言，則本集團可控制撥回時間及差異於可見將來或不能撥回，或就可扣減差異而言，則除非差異可於未來撥回）。

1 重大會計政策 (續)

(x) 稅項 (續)

當投資物業及發展中投資物業根據附註1(f)所載按公允價值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

本集團於各結算日重新審閱遞延稅項資產的賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產予以扣減。若日後可能出現足夠的應課稅溢利時，則有關扣減予以轉回。

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

(y) 外幣換算

在本集團各公司之財務報表中之項目乃以最能反映與該公司相關的實質經濟狀況及事務之貨幣(功能貨幣)計算。

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認，產生自被指定為外地淨投資貨幣匯率風險對沖工具的非衍生金融負債除外。此等匯兌收益或虧損的對沖有效部分於其他全面收入確認(附註1(m)(2))。

外幣結餘之以歷史成本值列賬的非貨幣性資產及負債是按交易當日之兌換率折算。交易日期是本集團最初確認此類非貨幣性資產或負債的日期。外幣結餘之以公允價值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允價值之兌換率折算。

1 重大會計政策 (續)

(y) 外幣換算 (續)

所有業務之業績和財務狀況的功能貨幣若與列報貨幣不同，會以下列方式換算為列報貨幣：

1. 資產及負債按結算日之匯率換算；
2. 收入及費用按與交易日匯率相若之匯率換算；及
3. 所有產生之匯兌差額於其他全面收入確認，以及於權益中之匯兌儲備累計。

於出售海外業務時，當出售損益確認時，該海外業務有關之累計匯兌差額將由權益項下重新分類至損益。

(z) 關連人士

1. 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的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) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。
2. 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司 (即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的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的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受於(1)所述的人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(1)(i)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體 (或該實體的母公司) 主要管理層成員。
 - (viii) 向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務的實體或作為其一部分的任何集團成員公司。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

1 重大會計政策 (續)

(aa) 分部報告

經營分部的呈報形式與提供予本集團的最高執行管理層供其分配資源、評估本集團不同業務或地域分布的表現而作出的內部財務報告一致。就披露資料而言，可呈報分部可由一個或多個經營分部（該等分部因具備相類似的經濟特點及規管環境的性質而可予合併），或單一經營分部（因不能合併或超逾數量限額而單獨披露）組成。

(ab) 僱員福利

1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、非貨幣性福利成本及對界定供款退休計劃之供款（包括於內地及香港根據有關法例應付之款項）乃於本集團僱員提供有關服務之期內計提。

2. 股權支付

授予僱員之股份期權之公允價值乃計及授出期權之條款及條件於授出日期計算，並依據期權將歸屬的可能性根據歸屬期按直線法列作開支，相應增加乃於權益（僱員股份補償儲備）中予以確認。

本公司在歸屬期內檢討預期歸屬之股份期權數目。已於以往年度確認之累計公允價值之任何所產生調整會在檢討當年在損益中列支/計入（若原來之僱員支出符合確認為資產的資格除外），並在僱員股份補償儲備作出相應調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權之實際數目（同時對僱員股份補償儲備作出相應調整）。

倘股份期權獲行使，則相關僱員股份補償儲備轉撥至股本。倘期權到期或於歸屬期後失效，則相關僱員股份補償儲備直接轉撥至保留溢利。

2 收入及分部資料

本集團按所提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定物業租賃及物業銷售為應列報的經營分部，用以計量表現及分配資源。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。

(a) 收入分項

本年的收入分析如下：

港幣百萬元	2020	2019
在 HKFRS 16，租賃，的範疇：		
租賃收入（附註11(b)）	7,990	7,713
在 HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，的範疇：		
已建成物業之銷售	62	296
物業管理費和物業租賃其他收入	921	843
	983	1,139
	8,973	8,852

本集團對以下項目採用 HKFRS 15 第 121 段提供的實務中的簡易處理方法，豁免披露於報告日與客戶已訂立的合約所產生的預期未來將會確認的收入：

- 物業管理費和物業租賃其他收入，由於本集團按有權開具發票的金額確認收入，這與本集團至今為止對客戶所履行的價值直接對應；及
- 已建成物業之銷售，因為包含履約責任的合約於初始時預計持續期為一年或以下。

2 收入及分部資料 (續)

(b) 分部收入及業績

港幣百萬元	2020			2019		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入						
– 內地	5,277	–	5,277	4,544	–	4,544
– 香港	3,634	62	3,696	4,012	296	4,308
	8,911	62	8,973	8,556	296	8,852
未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利						
– 內地	3,202	(8)	3,194	2,663	(2)	2,661
– 香港	2,752	54	2,806	3,078	164	3,242
	5,954	46	6,000	5,741	162	5,903
物業之公允價值淨(減少)/增加	(6,664)	–	(6,664)	8,797	–	8,797
– 內地	(2,529)	–	(2,529)	9,281	–	9,281
– 香港	(4,135)	–	(4,135)	(484)	–	(484)
利息(支出)/收入淨額	(111)	–	(111)	100	–	100
– 利息收入	63	–	63	146	–	146
– 財務費用	(174)	–	(174)	(46)	–	(46)
應佔合營企業(虧損)/溢利	(88)	–	(88)	9	–	9
除稅前(虧損)/溢利	(909)	46	(863)	14,647	162	14,809
稅項	(1,184)	(9)	(1,193)	(4,983)	(26)	(5,009)
本年(虧損)/溢利	(2,093)	37	(2,056)	9,664	136	9,800
股東應佔淨(虧損)/純利	(2,608)	37	(2,571)	6,036	136	6,172

2 收入及分部資料 (續)

(c) 分部資產總值

港幣百萬元	2020			2019		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
內地	133,028	3,735	136,763	123,824	1,604	125,428
香港	62,589	4,323	66,912	65,824	4,039	69,863
	195,617	8,058	203,675	189,648	5,643	195,291
合營企業權益			1,161			1,296
其他資產			77			87
遞延稅項資產			84			-
現金及銀行存款			6,319			3,306
			211,316			199,980

3 其他收入淨額

港幣百萬元	2020	2019
政府補助	21	-
出售投資物業收益	2	-
現金流量對沖的無效部分	1	1
指定為FVTOCI的權益投資股息收入	-	3
其他	26	5
	50	9

4 利息(支出)/收入淨額

港幣百萬元	2020	2019
銀行存款利息收入	63	146
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,403	1,415
租賃負債之利息	15	16
其他借貸成本	52	44
借貸成本總額	1,470	1,475
減：借貸成本資本化(附註)	(1,296)	(1,429)
財務費用	174	46
利息(支出)/收入淨額	(111)	100

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年4.5% (2019年：4.7%)之平均率資本化。

5 除稅前(虧損)/溢利

港幣百萬元	2020	2019
除稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	5	121
職工成本(附註)	1,272	1,340
折舊	48	50
核數師酬金		
– 核數服務	9	9
– 非核數服務	2	2
並已計入：		
投資物業之租金及相關收入，已扣除直接支出港幣24.74億元 (2019年：港幣22.31億元)	6,437	6,325

附註：

職工成本包括僱員股權費用港幣5,500萬元(2019年：港幣6,700萬元)。假若計入於損益表內並未確認的金額，包括資本化的金額，職工成本則為港幣15.59億元(2019年：港幣16.04億元)。

6 董事及高級管理人員之酬金

提名及薪酬委員會包括三名獨立非執行董事。該委員會向董事會提供有關非執行董事和獨立非執行董事的薪酬福利建議，並決定個別執行董事的薪酬福利。執行董事的酬金乃按照職責及問責範圍、個別表現，經考慮本集團的表現及盈利、市場慣例及現行的業務狀況等而釐定。

6 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

港幣百萬元						
姓名	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌定花紅	本集團 對退休金 計劃之供款	2020	2019
執行董事						
陳啟宗	1.0	28.6	10.3	2.9	42.8	41.9
陳文博	0.7	7.3	3.5	0.5	12.0	11.8
盧韋柏	0.7	19.2	13.8	1.0	34.7	36.1
何孝昌	0.7	5.5	4.1	0.5	10.8	10.6
非執行董事						
陳南祿	0.7	-	-	-	0.7	5.2
獨立非執行董事						
夏佳理	0.9	-	-	-	0.9	0.9
袁偉良	0.7	-	-	-	0.7	0.7
何潮輝	1.2	-	-	-	1.2	1.2
陳嘉正	0.9	-	-	-	0.9	0.9
張信剛	1.1	-	-	-	1.1	1.1
馮婉眉	0.9	-	-	-	0.9	0.9
2020	9.5	60.6	31.7	4.9	106.7	111.3
2019	9.5	63.0	33.8	5.0	111.3	

(b) 最高薪人士之酬金

在五名最高薪人士中，四位（2019年：四位）為本公司現任董事及其酬金於附註6(a)披露。有關其餘一位（2019年：一位）人士之酬金如下：

港幣百萬元		
	2020	2019
薪金、津貼及實物利益	5.8	5.6
酌定花紅	3.1	2.9
本集團對退休金計劃之供款	0.4	0.4
	9.3	8.9

(c) 除以上酬金外，若干董事根據本公司的股份期權計劃獲授予股份期權，其詳情於附註27(b)披露。

7 綜合損益表內之稅項

(a) 綜合損益表內之稅項為：

港幣百萬元	2020	2019
本年稅項		
香港利得稅	394	470
過往年度少提撥備	2	4
	396	474
內地所得稅	797	669
本年稅項合計	1,193	1,143
遞延稅項		
物業之公允價值變動	(42)	3,766
其他源自及撥回暫時性差額	42	100
遞延稅項合計(附註20(b))	-	3,866
稅項支出總額	1,193	5,009

香港利得稅稅項撥備乃按年度之估計應課稅溢利以16.5%(2019年:16.5%)計算。內地所得稅為內地企業所得稅按25%(2019年:25%)計算及內地預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從內地之外商投資企業之股息派發適用稅率為5%(2019年:5%)。

(b) 截至2020年12月31日止年度之應佔合營企業稅項支出港幣800萬元(2019年:港幣900萬元)已計入「應佔合營企業(虧損)/溢利」內。

(c) 實際稅項支出與除稅前(虧損)/溢利以適用稅率計算之調節如下：

港幣百萬元	2020	2019
除稅前(虧損)/溢利	(863)	14,809
按除稅前(虧損)/溢利以適用稅率計算之假定稅項	(38)	3,552
非應課稅收入之稅項影響	(244)	(228)
非扣減支出之稅項影響	769	262
未確認之暫時性差異之稅項影響	283	1,084
未確認之稅務虧損之稅項影響	421	335
過往年度少提撥備	2	4
實際稅項支出	1,193	5,009

8 股息

(a) 年度股息

港幣百萬元	2020	2019
已宣布及派發中期股息每股港幣1角7仙(2019年:港幣1角7仙)	765	765
於結算日後擬派發末期股息每股港幣5角9仙(2019年:港幣5角9仙)	2,653	2,653
	3,418	3,418

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至2019年12月31日止年度之末期股息港幣26.53億元(根據每股港幣5角9仙並按派息日之已發行股份總數計算)，於截至2020年12月31日止年度批准及派發(2019年:港幣26.09億元)。

9 每股(虧損)/盈利

- (a) 每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2020	2019
股東應佔淨(虧損)/純利	(2,571)	6,172

	股份數目	
	2020	2019
用以計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之股份加權平均數(附註)	4,497,730,513	4,497,718,670

附註：

於該兩個年度內，潛在普通股並不具攤薄作用，因此每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

- (b) 股東應佔基本純利(不包括物業公允價值變動，並扣除相關所得稅及非控股權益)之計算如下：

港幣百萬元	2020	2019
股東應佔淨(虧損)/純利	(2,571)	6,172
物業之公允價值變動之影響	6,664	(8,797)
相關所得稅之影響	(42)	3,842
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	129	38
	6,751	(4,917)
非控股權益	21	3,219
	6,772	(1,698)
股東應佔基本純利	4,201	4,474

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2020	2019
基本	港幣0.93元	港幣0.99元
攤薄	港幣0.93元	港幣0.99元

10 物業、廠房及設備

港幣百萬元	投資物業	發展中 投資物業	其他	合計
成本值或估值：				
於2019年1月1日	136,687	31,186	574	168,447
匯兌調整	(1,775)	(698)	(24)	(2,497)
添置(附註10(b))	1,179	15,091	79	16,349
出售	(110)	–	(18)	(128)
公允價值淨增加/(減少)	9,850	(1,519)	–	8,331
轉入/(轉出)	14,854	(14,854)	–	–
轉出至待售物業(附註16)	(1,819)	(1,604)	–	(3,423)
由待售物業轉入(附註16)	668	–	–	668
於2019年12月31日及2020年1月1日	159,534	27,602	611	187,747
匯兌調整	6,034	1,789	25	7,848
添置	544	4,691	56	5,291
出售	(4)	–	(5)	(9)
公允價值淨減少	(4,714)	(1,950)	–	(6,664)
轉入/(轉出)	2,997	(2,997)	–	–
轉出至待售物業(附註16)	–	(1,591)	–	(1,591)
轉出至待出售之資產(附註17)	(69)	–	–	(69)
於2020年12月31日	164,322	27,544	687	192,553
累計折舊：				
於2019年1月1日	–	–	358	358
匯兌調整	–	–	(21)	(21)
本年度折舊	–	–	50	50
因出售撥回	–	–	(10)	(10)
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	–	377	377
匯兌調整	–	–	13	13
本年度折舊	–	–	48	48
因出售撥回	–	–	(4)	(4)
於2020年12月31日	–	–	434	434
賬面淨值：				
於2020年12月31日	164,322	27,544	253	192,119
於2019年12月31日	159,534	27,602	234	187,370
物業、廠房及設備之成本值或估值如下：				
於2020年12月31日				
估值	164,322	27,544	–	191,866
成本值	–	–	687	687
	164,322	27,544	687	192,553
於2019年12月31日				
估值	159,534	27,602	–	187,136
成本值	–	–	611	611
	159,534	27,602	611	187,747

10 物業、廠房及設備 (續)

(a) 投資物業包括使用權資產。

(b) 截至2019年12月31日止年度，添置發展中投資物業包括予杭州市國土資源局的尾款，以購入位於中國浙江省杭州市下城區的地塊，及因取得一組附屬公司的控制權而獲得的資產(附註24)。

(c) 物業公允價值計量

(i) 公允價值層級

下表載列本集團經常性地於結算日按公允價值計量的投資物業及發展中投資物業的價值，並根據HKFRS 13，公允價值之量計，所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值

港幣百萬元	於2020年之公允價值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	-	164,322	-
發展中投資物業	-	-	27,544
港幣百萬元	於2019年之公允價值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	-	159,534	-
發展中投資物業	-	-	27,602

按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時予以確認。年內，除發展中投資物業於完工時轉撥至投資物業外，並無公允價值層級的轉撥。

本集團之投資物業及發展中投資物業已於2020年12月31日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師(產業測量)陳超國先生按市值基準進行估值。管理層就估值假設及估值結果於各中期及年度報告日期與測量師進行討論。

10 物業、廠房及設備 (續)

(c) 物業公允價值計量 (續)

(ii) 第二級公允價值計量使用之估值方法及輸入元素

本集團投資物業之公允價值乃按收入資本化法估值，並參考現有之市場租金及資本化比率該等市場數據。

(iii) 第三級公允價值計量的資料

發展中投資物業之公允價值乃按直接比較法估值，並參考市場上可比較之交易，計算物業之公允價值，及如適用，再扣減以下項目：

- 預計市場參與者需投入之開發成本使該物業可以落成；及
- 預計市場參與者就持有及發展該物業至落成時所需之邊際利潤。

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公允價值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入元素載列如下：

本集團每個發展中投資物業將產生介乎港幣2億元至港幣111億元(2019年：港幣2億元至港幣107億元)的預計總開發成本。有關預計成本與本集團內部按管理經驗及對市場認知而設定之預算大致相同。

年內發展中投資物業的變動，代表該等第三級公允價值計量結餘的變動。

投資物業及發展中投資物業之公允價值調整於綜合損益表中以「物業之公允價值淨(減少)/增加」一項列賬。

10 物業、廠房及設備 (續)

(d) 投資物業及發展中投資物業之賬面淨值分析如下：

港幣百萬元	投資物業		發展中投資物業	
	2020	2019	2020	2019
香港				
– 長期地契 (50年以上)	39,956	42,707	–	–
– 中期地契 (10至50年)	20,658	21,952	483	500
香港境外				
– 長期地契 (50年以上)	–	–	23	812
– 中期地契 (10至50年)	103,708	94,875	27,038	26,290
	164,322	159,534	27,544	27,602

(e) 本集團其他物業、廠房及設備之賬面淨值包括位於香港以長期地契持有之土地及建築物港幣1,400萬元 (2019年：港幣1,400萬元) 以及香港境外以中期地契持有之土地及建築物港幣400萬元 (2019年：港幣400萬元) 及以長期地契持有之土地及建築物港幣3,000萬元 (2019年：港幣3,100萬元)。

11 租賃

(a) 作為承租方

本集團租賃物業用作租賃業務和行政用途。

本集團大部分的租賃物業符合投資物業的定義並於綜合財務狀況表呈列為投資物業。本集團沒有對其他租賃確認使用權資產或租賃負債，因為這些租賃為短期租賃或低價值資產租賃。

計入損益表的金額：

港幣百萬元	2020	2019
租賃負債之利息	15	16
關於短期租賃之支出	10	7
	25	23

計入綜合財務狀況表的租賃負債：

港幣百萬元	2020	2019
流動負債	26	23
非流動負債	302	293
	328	316

租賃負債的到期日分析載於附註29(b)。

11 租賃 (續)

(a) 作為承租方 (續)

計入現金流量表的金額：

港幣百萬元	2020	2019
經營活動之現金流	(10)	(9)
融資活動之現金流	(23)	(24)
	(33)	(33)

(b) 作為出租方

本集團根據營業租賃出租投資物業。該等租約一般初步為期二至五年，在此期間後有權選擇續約，屆時重新協商所有條款。部分長期租約會訂明重新檢討或調整租金之條款，而本集團每年均有一定比例的租約期滿續約。若干租約包括可變租金，乃參照租戶之收入而釐定。

本集團作為出租方按租賃合約收取的租賃收入如下：

港幣百萬元	2020	2019
營業租賃		
固定或按照指數或比率而變動	6,966	7,226
不按指數或比率而變動	1,024	487
	7,990	7,713

以下列表是租賃付款的到期日分析，顯示在報告日後根據不可撤銷之營業租賃下將會收到的未折現租賃付款。

港幣百萬元	2020	2019
一年內	6,012	5,573
逾一年但二年內	3,893	3,600
逾二年但三年內	2,297	2,091
逾三年但四年內	1,360	1,331
逾四年但五年內	805	764
逾五年	882	1,307
	15,249	14,666

12 合營企業權益

港幣百萬元	2020	2019
應佔資產淨值	1,161	1,296

合營企業之詳細資料載於附註37。本集團應佔個別並不重大的合營企業之財務資料總額概述如下：

港幣百萬元	2020	2019
非流動資產	1,182	1,333
流動資產	10	5
非流動負債	(9)	(9)
流動負債	(22)	(33)
資產淨值	1,161	1,296

港幣百萬元	2020	2019
收入	59	66
本年(虧損)/溢利及全面收入總額	(88)	9

13 其他資產

截至2020年12月31日，其他資產包括港幣7,700萬元(2019年：港幣8,700萬元)的非上市權益工具投資，乃按公允價值計入其他全面收入。這些權益工具屬於從物業租賃的永煜有限公司，預期會按戰略目標而被長期持有。

14 現金及銀行存款

港幣百萬元	2020	2019
銀行存款	1,324	700
定期存款	4,995	2,606
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	6,319	3,306
減：存款期大於三個月的銀行存款	(1,285)	(1,933)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	5,034	1,373

年內，本集團之現金及銀行存款按平均利率每年1.7%（2019年：2.3%）計息。現金及銀行存款於結算日的貨幣種類分布如下：

港幣百萬元	2020	2019
港幣	2,584	2,056
港幣等值：		
人民幣	3,602	1,150
美元	133	100
	6,319	3,306

銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款後，本集團於結算日之淨債項水平如下：

港幣百萬元	2020	2019
銀行貸款及其他借貸（附註18）	37,917	29,673
減：現金及銀行存款	(6,319)	(3,306)
淨債項	31,598	26,367

15 應收賬款及其他應收款

(a) 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款賬齡分析（以到期日為基礎）如下：

港幣百萬元	2020	2019
未逾期或逾期少於一個月	115	23
逾期一至三個月	25	27
逾期三個月以上	11	2
	151	52

根據過往的違約經驗及可能影響租客償還未清餘額能力的前瞻性資料，本集團逐一評估及計提充足的預期信用損失撥備。本集團信貸政策的詳情載於附註29(c)。

15 應收賬款及其他應收款 (續)

(b) 本集團之「其他應收款」包括港幣2.97億元(2019年：港幣2.79億元)於內地購買土地之押金。

(c) 於2020年9月16日，本公司的一間附屬公司(作為買方)與美國(作為賣方)簽訂了一份關於香港壽山村道37號的買賣協議備忘錄(協議備忘錄)，代價為港幣25.66億元(交易)。

按照本公司與恒隆集團有限公司於2020年12月30日的聯合公告中所述的原因，交易未能按計劃於2020年12月30日中午或之前完成。

本集團目前正在評估與交易有關的各種適當行動，包括探討延長交易完成時間的可行性。

本集團已支付與交易相關的押金和印花稅，並包括在「其他應收款」內，分別為港幣2.57億元和港幣7.70億元(2019年：無)。

16 待售物業

港幣百萬元	2020	2019
位於內地		
– 待售發展中物業	3,735	1,604
位於香港		
– 待售已建物業	966	935
– 待售發展中物業	3,287	3,103
	4,253	4,038
	7,988	5,642

截至2019年12月31日止年度，賬面值港幣2.02億元的待售物業於改變擬定用途時轉至投資物業。該等物業於轉換當日的公允價值為港幣6.68億元。該公允價值與賬面值的差額已在綜合損益表的「物業之公允價值淨增加」中確認。

截至2020年12月31日止年度，賬面值港幣15.91億元(2019年：港幣34.23億元)的投資物業及發展中投資物業於改變擬定用途時轉至待售物業(附註10)。

待售發展中物業之金額預期多於一年後收回。

17 待出售之資產

於2020年12月，本集團與獨立第三方就出售位於香港碧海藍天和浪澄灣的44個停車位達成出售協議。因此，相關的資產呈列為待出售之資產。該些交易將於2021年上半年完成。

投資物業以公允價值入賬，此乃參考出售協議列明之商定銷售價格而釐定。因無重大不可觀察的輸入元素，該公允價值被分類為第二級計量（見附註10(c)(i)）。

18 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

港幣百萬元	2020	2019
銀行貸款 （附註18(a)）		
一年內或即期	1,794	2,259
一年後但二年內	2,804	1,632
二年後但五年內	12,574	10,815
五年以上	1,627	1,572
	18,799	16,278
其他借貸 （附註18(b)）		
一年內或即期	5,673	435
一年後但二年內	5,800	5,615
二年後但五年內	6,185	7,468
五年以上	1,600	–
	19,258	13,518
	38,057	29,796
減：未攤銷之財務費用	(140)	(123)
銀行貸款及其他借貸總額	37,917	29,673
列入流動負債下一年內到期的款項	(7,464)	(2,694)
	30,453	26,979

18 銀行貸款及其他借貸 (續)

(a) 所有銀行貸款均按0.7%至5.5% (2019年：3.0%至5.7%) 年利率計息。

本集團之若干借貸受到財務契約限制，該等財務契約要求本集團於任何時間之綜合有形資產淨值不得低於及借貸佔綜合有形資產淨值之比率不得高於規定水平。年內，本集團已完全遵守該等契約的要求。

於2020年12月31日，本集團擁有港幣125.63億元 (2019年：港幣93.99億元) 未動用的銀行承諾信貸額度。

(b) 其他借貸代表票面年利率為2.20%至5.00% (2019年：2.95%至5.00%) 的已發行債券。

於2020年12月31日，本集團面值40億美元 (2019年：30億美元) 之中期票據計劃的可發行餘額為16.70億美元 (2019年：14.08億美元)，等值港幣129.45億元 (2019年：港幣109.65億元)。

19 應付賬款及其他應付款

港幣百萬元	2020	2019
應付款及應計費用 (附註19(a))	8,255	6,323
合約負債 (附註19(b))	61	62
已收按金 (附註19(c))	2,662	2,526
	10,978	8,911

(a) 應付款及應計費用包括預期於一年內不會償付之保留款項港幣3.04億元 (2019年：港幣2.91億元)。

應付賬款及其他應付款包括一項應付同系附屬公司港幣6.01億元 (2019年：港幣6.01億元)，該同系附屬公司為一個項目的聯營開發商，本集團與該同系附屬公司分別佔該項目66.67%及33.33%權益。該項金額代表同系附屬公司對該項目按比例作出的融資貢獻，並為無抵押、不計息及無固定還款期。

19 應付賬款及其他應付款 (續)

(b) 合約負債代表預收物業管理費和其他租金相關收入港幣6,100萬元(2019年:港幣6,200萬元)。

物業管理費和其他租金相關收費於服務期的第一天到期付款。於到期日前收到的費用和收費確認為合約負債及於提供服務時確認為收益。

(c) 已收按金包括港幣14.93億元(2019年:港幣15.05億元)預期於一年內不會償付。

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下:

港幣百萬元	2020	2019
三個月內到期	4,339	3,995
三個月後到期	2,021	816
	6,360	4,811

20 於綜合財務狀況表上之稅項

(a) 本年稅項

港幣百萬元	2020	2019
香港利得稅	124	615
內地所得稅	482	194
	606	809

(b) 遞延稅項

港幣百萬元	2020	2019
遞延稅項負債	13,299	12,459
遞延稅項資產	(84)	—
	13,215	12,459

20 於綜合財務狀況表上之稅項 (續)

(b) 遞延稅項 (續)

於綜合財務狀況表上確認之遞延稅項負債/(資產)的組成及年內之變動如下：

港幣百萬元	折舊免稅額 多於相關折舊	物業重估	因稅務虧 損產生之 將來得益	其他	總數
於2019年1月1日	1,586	7,173	(65)	82	8,776
匯兌調整	(25)	(157)	–	(1)	(183)
扣除/(撥入)損益 (附註7(a))	94	3,766	(6)	12	3,866
於2019年12月31日及 2020年1月1日	1,655	10,782	(71)	93	12,459
匯兌調整	77	687	–	2	766
扣除/(撥入)					
– 損益(附註7(a))	106	(42)	(3)	(61)	–
– 其他全面收入	–	–	–	(10)	(10)
於2020年12月31日	1,838	11,427	(74)	24	13,215

(c) 未確認之遞延稅項資產

本集團尚未就若干附屬公司營運期間出現的港幣81.36億元(2019年：港幣60.56億元)稅務虧損所產生的遞延稅項資產作出確認，因為於2020年12月31日，可用作抵銷有關資產的日後應課稅溢利或不存。香港業務的稅務虧損於現時稅務法規上並無使用期限，而內地業務的稅務虧損則於相關會計年結日五年後屆期。

21 股本

	2020		2019	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	4,498	39,915	4,498	39,915
根據股份期權計劃發行之股份	–	1	–	–
於12月31日	4,498	39,916	4,498	39,915

根據香港《公司條例》第135條，本公司的普通股並無面值。

22 儲備

(a) 本集團

	其他儲備				總額	保留溢利	總儲備
	匯兌儲備	對沖儲備	投資重估儲備	僱員股份補償儲備			
港幣百萬元							
於2019年1月1日	(1,801)	(143)	93	734	(1,117)	98,763	97,646
本年溢利	-	-	-	-	-	6,172	6,172
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	(1,907)	-	-	-	(1,907)	-	(1,907)
淨投資對沖 — 收益淨額	20	-	-	-	20	-	20
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	136	-	-	136	-	136
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	(6)	-	(6)	-	(6)
本年全面收入總額	(1,887)	136	(6)	-	(1,757)	6,172	4,415
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,609)	(2,609)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(765)	(765)
僱員股權費用	-	-	-	30	30	37	67
於2019年12月31日及2020年1月1日	(3,688)	(7)	87	764	(2,844)	101,598	98,754
本年虧損	-	-	-	-	-	(2,571)	(2,571)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	5,709	-	-	-	5,709	-	5,709
淨投資對沖 — 虧損淨額	(80)	-	-	-	(80)	-	(80)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(60)	-	-	(60)	-	(60)
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	(10)	-	(10)	-	(10)
本年全面收入總額	5,629	(60)	(10)	-	5,559	(2,571)	2,988
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,653)	(2,653)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(765)	(765)
僱員股權費用	-	-	-	(134)	(134)	189	55
於2020年12月31日	1,941	(67)	77	630	2,581	95,798	98,379

22 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

本集團於2020年12月31日的保留溢利包括港幣9.21億元(2019年：港幣9.21億元)的內地附屬公司之盈餘公積。

本集團的匯兌儲備包括換算內地業務財務報表所產生之匯兌差額以及對沖外地業務淨投資所產生的匯兌差額之有效部分(附註1(m)(2))。

對沖儲備包括用於現金流量對沖之對沖工具的累計公允價值淨變動的有效部分，並待被對沖的現金流量影響損益時，於期後在損益中確認(附註1(m)(1))。

下表提供對沖儲備內關於利率風險(附註29(a))和貨幣風險(附註29(d))之調節：

港幣百萬元	利率風險	貨幣風險	總額
於2019年1月1日	–	(143)	(143)
於其他全面收入確認之現金流量對沖的有效部分	–	82	82
重新分類至損益之金額	–	54	54
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	(7)	(7)
於其他全面收入確認之現金流量對沖的有效部分	(69)	(63)	(132)
重新分類至損益之金額	10	52	62
相關稅務	10	–	10
於2020年12月31日	(49)	(18)	(67)

投資重估儲備包括指定為FVTOCI類別之權益投資的累計公允價值淨變動(附註1(k))。

誠如附註1(ab)所述，僱員股份補償儲備包括已授出但尚未被行使之股份期權之公允價值。

22 儲備 (續)

(b) 本公司

港幣百萬元	僱員股份 補償儲備	保留溢利	總儲備
於2019年1月1日	734	21,647	22,381
本年溢利及全面收入總額	–	4,486	4,486
上年度末期股息	–	(2,609)	(2,609)
本年度中期股息	–	(765)	(765)
僱員股權費用	30	37	67
於2019年12月31日及2020年1月1日	764	22,796	23,560
本年溢利及全面收入總額	–	3,740	3,740
上年度末期股息	–	(2,653)	(2,653)
本年度中期股息	–	(765)	(765)
僱員股權費用	(134)	189	55
於2020年12月31日	630	23,307	23,937

於2020年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備金額為港幣233.07億元（2019年：港幣227.96億元）。

(c) 資本管理

本集團的資本管理政策之首要目標為保障本集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以在較高借貸水平可能帶來的較佳股東回報與雄厚資本所帶來的優勢及保障之間取得平衡，並因應本集團之業務組合及經濟環境之變動對資本結構作出調整。

本集團透過檢討槓桿比率（淨債項股權比率及債項股權比率）及現金流量的需求，並考慮到未來的財務承擔來監察其資本結構。淨債項指銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款。股權包括股東權益及非控股權益。

本集團於2020年12月31日處於淨債項水平（附註14）。本集團於2020年12月31日之淨債項股權比率及債項股權比率分別為21.3%（2019年：17.8%）及25.6%（2019年：20.1%）。本公司或其任何附屬公司並無受到外間實施資本需求之規限。

23 來自經營業務之現金

港幣百萬元	2020	2019
除稅前(虧損)/溢利	(863)	14,809
調整：		
出售投資物業收益	(2)	-
現金流量對沖的無效部分	(1)	(1)
指定為FVTOCI的權益投資股息收入	-	(3)
出售其他物業、廠房及設備虧損	1	1
僱員股權費用	55	67
折舊	48	50
物業之公允價值淨減少/(增加)	6,664	(8,797)
銀行存款利息收入	(63)	(146)
財務費用	174	46
應佔合營企業虧損/(溢利)	88	(9)
待售物業之(增加)/減少	(318)	83
應收賬款及其他應收款之增加	(1,218)	(248)
應付款及應計費用和合約負債之增加	219	170
已收按金之增加	38	158
來自經營業務之現金	4,822	6,180

24 收購附屬公司

截至2019年12月31日止年度，透過成立本集團與一間同系附屬公司各分別持有66.67%及33.33%權益的一間附屬公司，本集團從該同系附屬公司取得一組附屬公司的控制權，於交易時，其資產及負債金額如下：

港幣百萬元	2019 (附註)
發展中投資物業	601
應付賬款及其他應付款	601

附註：

此交易不需以現金或現金等價物結算。

25 來自融資活動之負債之調節

港幣百萬元	銀行貸款 及其他借貸 (附註18)	租賃負債 (附註11)	總額
於2019年1月1日	27,253	331	27,584
現金流量	2,691	(24)	2,667
非現金變動：			
貼現回撥及交易成本攤銷	41	16	57
匯兌調整	(312)	(7)	(319)
於2019年12月31日及2020年1月1日	29,673	316	29,989
現金流量	7,455	(23)	7,432
非現金變動：			
貼現回撥及交易成本攤銷	49	15	64
匯兌調整	740	20	760
於2020年12月31日	37,917	328	38,245

26 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

港幣百萬元	2020	2019
已簽約	4,304	4,721
已授權但尚未簽約	15,045	21,117
	19,349	25,838

上述承擔主要包括就本集團於內地多個城市發展之投資物業將產生之建築相關成本。

27 僱員福利

(a) 退休福利

本集團在香港經營業務的公司之僱員可選擇一項獲豁免於強積金條例的職業退休計劃（職業退休計劃）或一項集成信託強制性公積金計劃（強積金計劃）。對於新僱員，職業退休計劃與強積金計劃之成員資格相同。

職業退休計劃是一項界定供款退休金計劃，該計劃下之資產由一間獨立公司受託人掌管，並由專業基金經理管理，與本集團之資產分開處理。僱主及僱員均按僱員之基本薪金之若干百分比供款，有關百分比按服務年資而有所不同。當僱員於可全數獲得本集團供款前退出該計劃，其遭沒收之供款將付還給本集團。本集團於年內之供款總額為港幣3,500萬元（2019年：港幣3,400萬元），而付還給本集團之沒收供款金額總數為港幣700萬元（2019年：港幣400萬元）。

強積金計劃交由一間獨立服務機構營辦。僱主及僱員分別按僱員之每月有關收入（上限為港幣3萬元）之5%作出強制性供款。本集團之供款會全數及即時歸屬於僱員之賬戶並列為僱員在計劃內之累算權益。本集團於年內作出之強積金供款總額為港幣800萬元（2019年：港幣700萬元）。

本集團的內地附屬公司之僱員為中國當地市政府所營辦之退休福利計劃（中國退休福利計劃）之成員。該等內地附屬公司所需承擔之唯一責任，乃按僱員之支薪金額之某個百分比，向中國退休福利計劃作出供款以作為退休福利資金，而中國當地市政府則承擔該等內地附屬公司之所有現職及將來退休之僱員之退休福利責任。該等內地附屬公司於年內作出之供款總額為港幣1,200萬元（2019年：港幣5,700萬元）。

27 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利

本公司於2002年11月22日所採納之股份期權計劃(2002年股份期權計劃)已於2012年4月18日採納新股份期權計劃(「2012年股份期權計劃」，連同2002年股份期權計劃統稱為「計劃」)後予以終止。並無任何股份期權可根據2002年股份期權計劃進一步授出，惟2002年股份期權計劃之條文於所有其他方面將繼續具十足效力及作用，且終止日期前授出及於終止日期尚未獲行使之所有股份期權將會繼續有效。2012年股份期權計劃自其採納日期起計10年內有效直至其10周年屆滿。

計劃旨在令本公司可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為本集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買本公司之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任本集團，並激勵彼等為本集團之未來發展及擴充作出努力。

根據計劃，本公司董事會(董事會)獲授權向經揀選參與者(包括本集團內任何成員公司之僱員及董事)授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如董事會或會逐個或整體指定表現目標。股份期權之行使價由董事會於授出時釐定，並必須為股份面值、於授出日期股份之收市價及於緊接授予前五個營業日之股份平均收市價不低於三者中之較高價。可接納期權之期間及其應付之款項、歸屬期、行使期及每份期權可認購股份之數目均由董事會於授出時予以釐定。

於本報告日期，根據2012年股份期權計劃而可予發行之股份總數為199,275,253股，佔本公司已發行股份4.43%。每名參與者在任何12個月內獲授的期權(包括已行使或未行使)予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過本公司已發行股份之1%。

27 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

年內股份期權之變動如下：

(i) 2002年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2020年12月31日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2020年1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
2010年2月8日至 2010年6月1日	13,380,000	–	(13,380,000)	–	2012年2月8日至 2020年5月31日	26.46 – 27.27
2010年7月29日至 2011年6月13日	30,340,000	–	(12,720,000)	17,620,000	2012年7月29日至 2021年6月12日	30.79 – 36.90
總計	43,720,000	–	(26,100,000)	17,620,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期至10周年屆滿期間行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被行使或註銷。

年內，720,000股(2019年：650,000股)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收及25,380,000股(2019年：無)股份期權因行使期限屆滿而失效。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2020		2019	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	30.27	43,720,000	30.28	44,370,000
已沒收	30.79	(720,000)	30.79	(650,000)
已失效	29.89	(25,380,000)	–	–
於12月31日尚未被行使	30.79	17,620,000	30.27	43,720,000
於12月31日可予行使	30.79	17,620,000	30.27	43,720,000

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為0.4年(2019年：0.8年)。

27 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(ii) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目				股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2020年1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效	於2020年12月31日 尚未被行使		
2013年6月4日	26,050,000	–	(1,830,000)	24,220,000	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	22,460,000	–	(1,640,000)	20,820,000	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
2017年8月10日	35,572,500	(81,000)	(2,560,500)	32,931,000	2019年8月10日至 2027年8月9日	19.98
2018年5月16日	10,000,000	–	–	10,000,000	2020年5月16日至 2028年5月15日	18.98
2019年6月28日	53,196,000	–	(4,377,000)	48,819,000	2021年6月28日至 2029年6月27日	18.58
總計	147,278,500	(81,000)	(10,407,500)	136,790,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期10周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被授出或被註銷。

年內，10,407,500股（2019年：8,680,500股）股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2020		2019	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	21.26	147,278,500	22.73	100,467,000
已授出	–	–	18.58	55,492,000
已行使	19.98	(81,000)	–	–
已沒收	21.25	(10,407,500)	21.19	(8,680,500)
於12月31日尚未被行使	21.26	136,790,000	21.26	147,278,500
於12月31日可予行使	24.50	55,919,300	25.22	52,067,950

27 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(ii) 2012年股份期權計劃 (續)

年內，並沒有董事行使股份期權。年內，緊接僱員行使股份期權日期之前的加權平均收市價為港幣20.60元。

年內，股份期權行使當日之股份加權平均收市股價為港幣20.92元。

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為6.2年(2019年：7.2年)。

(iii) 就授予董事之股份期權，依據附註1(ab)(2)所載之本集團會計政策估計，截至2020年12月31日止年度確認之相關支出如下：

- (1) 陳啟宗先生：港幣370萬元(2019年：港幣400萬元)；
- (2) 陳文博先生：港幣260萬元(2019年：港幣210萬元)；
- (3) 盧韋柏先生：港幣870萬元(2019年：港幣850萬元)；
- (4) 何孝昌先生：港幣240萬元(2019年：港幣260萬元)；及
- (5) 陳南祿先生：港幣150萬元(2019年：港幣270萬元)。

28 重大關連人士交易

除附註6及27(b)中董事及高級管理人員之酬金和已於財務報表其他部分披露之交易及結餘外，本集團在日常業務過程沒有其他重大關連人士交易。

於附註24所披露的截至2019年12月31日止年度收購附屬公司構成《上市規則》第14A章之下界定的關連交易及本集團已遵守《上市規則》第14A章之下的披露要求。

29 財務風險管理目標及政策

利率、流動資金、信貸及貨幣風險來自本集團之正常業務。本集團有以下經管理層批准之政策及方法以管理該等風險。

(a) 利率風險

本集團之利率風險來自銀行存款及浮息借貸。本集團密切監察利率趨勢及變動，以及於有利定價機會來臨時（如適用）以新銀行融資替換原有借貸。

於2020年，本集團訂立浮息換定息利率掉期合約以管理其面臨的利率風險。此外，本集團繼續透過中期票據計劃，以減低未來利率浮動和再融資風險。

本集團已將全部利率掉期合約指定為由某些浮息銀行貸款所產生的現金流量變動所帶來之利率風險的對沖工具。下表概述了於結算日之對沖工具的詳細資料以及年內對沖會計之影響：

港幣百萬元	2020
對沖工具的名義金額	4,500
對沖工具賬面值	
– 應付賬款及其他應付款	(59)
計量對沖的無效部分之公允價值變動	
– 對沖工具	(69)
– 被對沖項目	69
對沖工具之公允價值變動於其他全面收入內確認	(69)
對沖儲備轉出至損益列支財務費用	10

這些利率掉期合約將於2023年到期，當中本集團收取香港銀行同業拆息並支付介乎0.7%至0.79%之間的固定利率。由於本集團使用利率掉期合約以匹配銀行貸款的關鍵條款，包括名義金額，基準利率，利率重定價日期和利息支付/收款日期，所以對沖比率釐定為1:1，預計對沖的無效部分並不重大。

考慮利率掉期合約的影響後，本集團於結算日的借款利率風險狀況如下：

港幣百萬元	2020	2019
定息	23,772	13,466
浮息	14,145	16,207
總借貸	37,917	29,673

29 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 利率風險 (續)

根據附註14披露之本集團的銀行存款及上述列出的浮息借貸於期末進行之模擬分析，如所有其他變數維持不變，而市場利率較年結日適用之利率增加100個基點，則本集團之年度淨利息支付將大約增加港幣7,900萬元(2019年：港幣1.30億元)。

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，故此不應被視作未來溢利或虧損之預測。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具及銀行貸款(考慮利率掉期的影響後)之利息收入及支出；及
- 所有其他財務資產及負債維持不變。

這項分析是按照2019年的相同基準進行。

(b) 流動資金風險

本集團在集團層面集中管理本公司及其附屬公司之盈餘現金及流動資金風險。本集團維持充裕的現金及未動用的銀行承諾信貸額度，以應付其全部資金需求。本集團透過不同來源的信貸額度維持資金高度流動性，以把握未來的擴展機遇。

港幣百萬元	合約未折現現金流量					
	賬面值	總計	一年內或 按要求償還	逾一年 但二年內	逾二年 但五年內	逾五年
銀行貸款及其他借貸	37,917	42,519	8,711	9,532	20,299	3,977
應付賬款及其他 應付款	10,978	10,978	9,181	966	749	82
租賃負債	328	491	26	26	79	360
於2020年12月31日	49,223	53,988	17,918	10,524	21,127	4,419

港幣百萬元	合約未折現現金流量					
	賬面值	總計	一年內或 按要求償還	逾一年 但二年內	逾二年 但五年內	逾五年
銀行貸款及其他借貸	29,673	34,040	3,961	8,243	19,559	2,277
應付賬款及其他 應付款	8,911	8,911	7,113	869	793	136
租賃負債	316	485	23	25	75	362
於2019年12月31日	38,900	43,436	11,097	9,137	20,427	2,775

29 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險

信貸風險指交易對手違約並導致本集團承受財務損失的風險。本集團之信貸風險主要來自租戶的應收賬款及存於信譽良好的銀行及金融機構之存款。

本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及需支付租賃按金的規定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

盈餘現金乃根據信貸評級及其他因素而預設之限額存放於聲譽良好之銀行及金融機構，以將集中信貸風險減至最低。

本集團並無提供財務擔保而或會導致本集團承擔任何重大信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

本集團根據附註1(n)計量租戶應收賬款的損失準備。

(d) 貨幣風險

本集團採取保守的風險管理政策管理外匯風險。參照當時市況，通過成本效益分析確定對沖水平。如情況合適，本集團僅可將金融衍生工具用於對沖目的。這些衍生金融工具減少為外幣債項支付利息和償還本金的不確定性，此等衍生工具可於發行外匯債項時或之後訂立。

貨幣風險來自確認本集團的公司以非功能貨幣列值的資產及負債。本集團有面值10億美元(2019年：10億美元)票據，本集團以同等值貨幣掉期合約對沖相關的美元票據外匯風險。這些掉期合約按港元/美元貨幣7.75之匯率及固定年利率介乎4.395%至4.715%計息並會於2021及2022年到期。

29 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 貨幣風險 (續)

本集團將整體的貨幣掉期合約指定為就美元債券所產生之外匯風險的對沖工具。下表概述對沖會計之影響：

港幣百萬元	2020	2019
對沖工具的名義金額	7,750	7,750
對沖工具賬面值		
– 應收賬款及其他應收款	2	67
– 應付賬款及其他應付款	(1)	–
計量對沖的無效部分之公允價值變動		
– 對沖工具	(62)	83
– 被對沖項目	63	(82)
對沖的無效部分* 於損益內確認		
– 其他收入淨額	1	1
對沖工具之公允價值變動於其他全面收入內確認	(63)	82
對沖儲備轉出至損益列支		
– 財務費用	15	12
– 其他虧損淨額	37	42

* 由於所有關鍵條款已符合，對沖比率釐定為1比1。然而，由於貨幣掉期合約並非於2017年1月1日訂立(被指定為對沖工具當日)，導致貨幣掉期合約條款並非與債券市況完全均等因而產生無效部分。

本集團透過其內地附屬公司在當地從事物業發展及投資，該等附屬公司之賬面淨值承受貨幣風險。本集團持有人民幣銀行存款，金額為人民幣30.26億元(2019年：人民幣10.30億元)，以應付其於內地的發展項目持續的付款責任，同樣承受貨幣風險。於合適的時候，本集團會尋求以人民幣借貸從而將在內地之貨幣風險減至最低。

本集團將中國內地以外的人民幣貸款指定為用作對沖因港幣/人民幣即期匯率變動而導致內地淨投資價值變動的對沖工具。本集團政策列明對內地業務淨投資所產生的貨幣風險作出監控，並在必要時調整對沖策略。風險管理政策和對沖策略因應本集團在內地總淨投資變動而作出檢閱。

於2020年12月31日，該指定為對沖工具的人民幣貸款賬面金額為港幣12.87億元(2019年：港幣11.14億元)。由於被對沖項目的賬面價值在整個對沖期內未低於對沖工具的賬面價值，因此該對沖被確定為完全有效。人民幣貸款換算至港幣所產生之匯兌虧損港幣8,000萬元(2019年：收益港幣2,000萬元)已計入本集團的本年其他全面收入。

29 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 貨幣風險 (續)

管理層估計，人民幣兌港幣匯率升值/貶值5% (2019年：5%) 對本集團之股東應佔權益將相應增加/減少港幣47.31億元 (2019年：港幣41.98億元)。

上述分析乃假設匯率變動於結算日已發生，而所有其他變數 (特別是利率) 保持不變。這項分析是按照2019年的相同基準進行。

(e) 公允價值

本集團經常性地於結算日按公允價值計量金融工具的價值，並根據HKFRS 13，公允價值之量計，所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債

(1) 公允價值計量於公允價值層級中的級別分類及分析如下：

港幣百萬元	公允價值		公允價值 計量分類為
	2020	2019	
金融資產			
應收賬款及其他應收款			
貨幣掉期合約 (現金流量對沖)	2	67	第二級
其他資產			
權益工具之投資	77	87	第三級
金融負債			
應付賬款及其他應付款			
貨幣掉期合約 (現金流量對沖)	(1)	—	第二級
利率掉期合約 (現金流量對沖)	(59)	—	第二級

29 財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 公允價值 (續)

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債 (續)

貨幣掉期合約及利率掉期合約的公允價值是根據本集團於結算日終止掉期合約時將會收到或支付的金額而釐定，同時考慮到當前利率和掉期交易對手的當前信用度。

非公開買賣的權益投資之公允價值乃按照此等投資的資產淨值而釐定。

(2) 於公允價值層級之間的工具轉移

年內，在第一與第二級之間並無出現任何工具轉移，亦無任何工具轉入第三級或自第三級轉出。按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

(ii) 按公允價值以外列賬的金融工具的公允價值

於2019年及2020年12月31日，本集團之金融工具(以成本或攤銷成本列賬)的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

30 重要會計估計及判斷

估計不確定性之主要原因

附註10(c)載有與投資物業及發展中投資物業之估值有關之假設及風險之資料。

此外，本集團參照獨立物業估值師提供之現行市場數據及市場調查報告，以估計未來銷售價減預計落成成本及銷售時產生之相關成本而釐定待售物業之可變現淨值。

31 財務狀況表(公司)

於2020年12月31日

港幣百萬元	附註	2020	2019
非流動資產			
附屬公司權益	32	67,022	67,721
流動資產			
現金及銀行存款		1	–
應收賬款及其他應收款		4	4
應收一間附屬公司款項	32(b)	1,188	–
		1,193	4
流動負債			
應付賬款及其他應付款		51	49
借貸		1,191	–
		1,242	49
流動負債淨值		49	45
資產總值減流動負債		66,973	67,676
非流動負債			
借貸		–	1,114
應付附屬公司款項	32(c)	3,120	3,087
		3,120	4,201
資產淨值		63,853	63,475
資本及儲備			
股本	21	39,916	39,915
儲備	22(b)	23,937	23,560
總權益		63,853	63,475

盧韋柏
行政總裁

何孝昌
首席財務總監

32 附屬公司權益及應收一間附屬公司款項

港幣百萬元	2020	2019
非流動資產		
非上市股份，成本值	8	8
應收附屬公司款項（附註32(b)）	67,014	67,713
	67,022	67,721
流動資產		
應收一間附屬公司款項（附註32(b)）	1,188	–

(a) 主要附屬公司之詳細資料載於附註36。

(b) 除在流動資產項下的港幣11.88億元（2019年：非流動資產項下的港幣11.12億元）按年利率5.25%（2019年：5.25%）計息及於2021年7月償還外，應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會收回，故列作非流動資產。

(c) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會償還，故列作非流動負債。

33 最終控股公司

最終控股公司為在香港註冊成立之恒隆集團有限公司。

34 已頒布但尚未於截至2020年12月31日止年度正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至本財務報表刊發之日，香港會計師公會已頒布尚未於截至2020年12月31日止年度正式生效之修訂及一項新準則。本集團並無於本財務報表採用此等修訂及新準則。

本集團正在評估此等發展在初次應用期間的預期影響。到目前為止，本集團認為採納它們不會對財務報表構成重大影響。

35 核准財務報表

董事會於2021年1月28日核准並許可刊發財務報表。

36 主要附屬公司

於2020年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
Antonis Limited*	10,000	100	100	物業租賃	香港
AP City Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Properties Limited				物業租賃	香港
「A」股	34	100	–		
「B」股	6	100	–		
AP Star Limited*	2	100	–	控股投資	香港
AP Success Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	100	–	物業租賃	香港
AP World Limited	2	100	100	物業租賃	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	100	100	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	100	–	物業租賃	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	79.8	–		
「B」股	1	100	–		
Dokay Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
怡冠企業有限公司	2	100	–	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited*	3	100	–	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
Grand Centre Limited	4	100	–	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	100	–	服務式住宅經營 及管理	香港
格蘭酒店集團有限公司				控股投資	香港
「A」股	1,004,834,694	100	–		
「B」股	6,000,000	100	–		
Hang Chui Company Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	100	–	控股投資	香港
恒快有限公司	200	100	–	物業租賃	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	100	–	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	100	100	管理服務	香港
恒隆(大連)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司	1	100	–	控股投資	香港

36 主要附屬公司 (續)

於2020年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
恒隆(濟南)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司	2	100	–	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	100	–	控股投資	香港
恒隆(武漢)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆家樂坊有限公司	2	100	–	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	100	100	工程項目管理	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	100	–	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	100	100	物業代理	香港
Hang Top Limited*	3	66.7	–	控股投資	香港
Hang Wise Company Limited*	200	66.7	–	物業發展	香港
恒隆地產(中國)行政有限公司	1	100	–	管理服務	香港
恒隆地產(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
HLP Finance Limited#	1美元	100	100	財務	英屬 維爾京群島
恒隆地產財務管理有限公司	人民幣1元	100	–	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	100	100	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	100	–	財務	香港
Hoi Sang Limited*	2	100	–	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	100	–	物業發展	香港
Mansita Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
晟樂有限公司*	1	100	–	控股投資	香港
Pocaliton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Rago Star Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Stocket Limited	2	100	100	物業租賃	香港
信良發展有限公司	1,000	66.7	–	物業發展	香港
Tegraton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Total Select Limited	1	100	–	物業發展	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	100	–	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	100	–	物業租賃	香港

36 主要附屬公司 (續)

於2020年12月31日

中國內地外商獨資企業	註冊資本	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
大連恒隆地產有限公司	人民幣5,586,877,355元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
杭州恒隆房地產有限公司	人民幣11,767,500,000元	100	–	物業發展	中國內地
湖北恒隆房地產開發有限公司	人民幣7,900,000,000元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
昆明恒穎地產有限公司	人民幣8,055,634,575元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
遼寧恒隆地產有限公司	人民幣8,040,096,324元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
山東恒隆地產有限公司	385,000,000美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
瀋陽恒隆地產有限公司	349,990,000美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
天津恒隆地產有限公司	港幣5,329,600,000元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒隆地產有限公司	人民幣4,691,746,261元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒穎地產有限公司	人民幣960,716,180元	100	–	物業發展	中國內地

中國內地中外合資企業	註冊資本 (美元)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
上海恒邦房地產開發有限公司	167,004,736	82	–	物業發展及租賃	中國內地
上海港匯房地產開發有限公司	165,000,000	69.3 [^]	–	物業發展及租賃	中國內地

[#] 在香港經營

^{*} 非經畢馬威會計師事務所審核

[^] 指本集團應佔附屬公司直接或間接持有物業之商場部分之權益

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

37 合營企業

於2020年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
港興企業有限公司	5,000,000	36.8	–	控股投資	香港
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	–	–		
「B」股	1	100	–		
星際發展有限公司*	3	33.3	–	物業租賃	香港

* 非經畢馬威會計師事務所審核