



# 中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：1224

# 2021

年報



# 目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
董事簡介	4
主席報告	6
管理層討論及分析	8
投資者關係報告	16
環境、社會及管治報告	17
企業管治報告	25
董事會報告	32
獨立核數師報告	38
綜合損益表	41
綜合全面收益表	42
綜合財務狀況表	43
綜合權益變動表	44
綜合現金流量表	46
財務報表附註	48
五年財務概要	122
物業組合	123
釋義	124

## 董事

### 執行董事

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

### 獨立非執行董事

林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

## 審核委員會

林健鋒先生 (主席)  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

## 提名委員會

張松橋先生 (主席)  
林孝文醫生  
林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

## 薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)  
張松橋先生  
林孝文醫生  
林健鋒先生  
黃龍德博士

## 授權代表

林孝文醫生  
梁振昌先生

## 公司秘書

張鳳儀小姐

## 網址

www.ccland.com.hk

## 證券代號

### 股份

1224.HK

2025年到期300百萬美元的5.20%有擔保票據  
40850.HK

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈25樓

## 獨立核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 法律顧問

百慕達  
康德明律師事務所

### 香港

胡關李羅律師行  
唐滙棟律師行

## 股份過戶登記處

### 主要股份過戶登記處

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

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 主要往來銀行

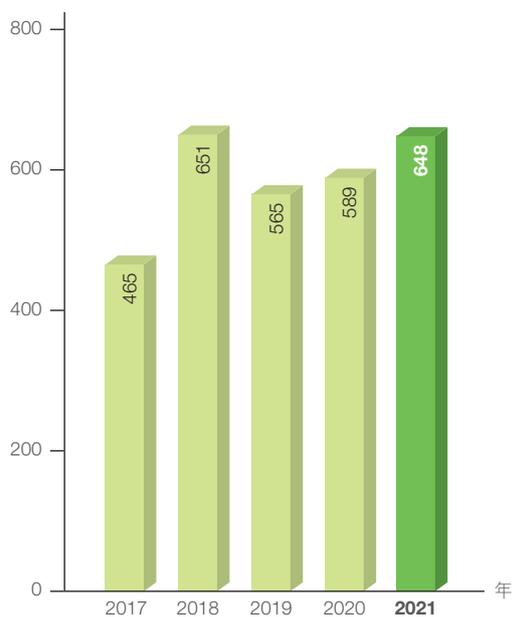
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
創興銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中信銀行(國際)有限公司

# 財務摘要

## 收入

截至12月31日止年度

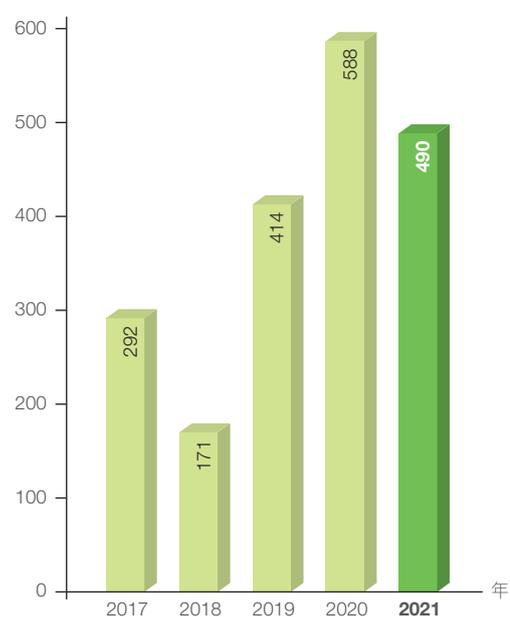
百萬港元



## 股東應佔盈利

截至12月31日止年度

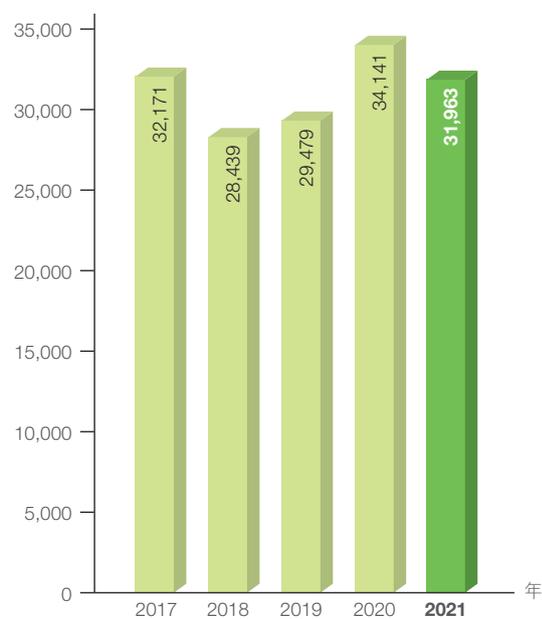
百萬港元



## 總資產

於12月31日

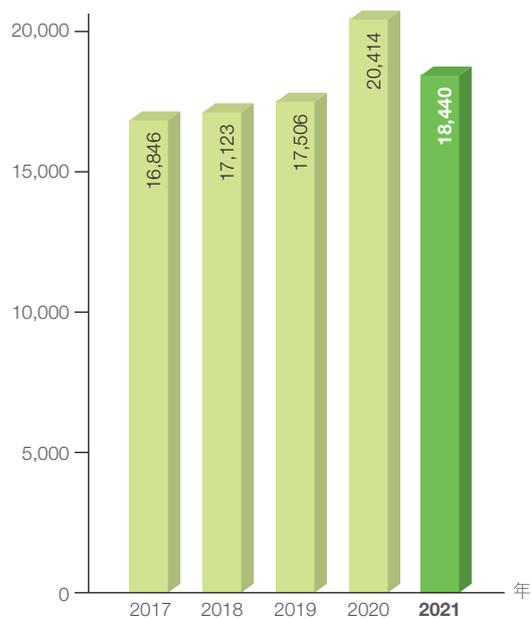
百萬港元



## 股東權益

於12月31日

百萬港元



## 執行董事

**張松橋先生**，57歲，於2000年6月22日首度獲委任為本公司執行董事及於2006年11月22日出任主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為主席，張先生監督本集團的整體業務並負責領導董事會及管理董事會工作以確保其高效運作並克盡責任。張先生擁有廣泛的投資及商業管理經驗，包括逾25年主要在香港及中國以及全球其他主要城市（包括倫敦及悉尼）發展及投資物業經驗。此外，張先生為港通控股有限公司（「港通」）主席，該公司的股份均於聯交所上市。彼亦為第35頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉」一節所披露的公司Windsor Dynasty Limited及Fame Seeker Holdings Limited的董事。

**林孝文醫生**，74歲，於1998年6月3日首度獲委任為本公司執行董事並分別於1999年4月9日及2006年11月22日出任董事總經理及副主席。林醫生為本集團於1989年成立的其中一位創辦人。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為董事總經理，林醫生監督本集團的業務及負責監督本集團的日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。林醫生於1972年畢業於香港大學，獲內外科學士學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院及美國外科醫學院院士。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在企業管理、地產及投資方面擁有逾30年豐富經驗。

**黃志強先生**，66歲，於2016年3月1日獲委任為本公司執行董事及副主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。黃先生監督本集團的物業發展及投資業務以及負責就投資策略向董事會獻策。彼持有Honolulu University頒發的商業哲學博士學位，並為英國皇家特許測量師學會專業會員、香港房屋經理學會以及英國特許房屋經理學會會員。彼為香港地產行政師學會及香港董事學會的資深會員，以及廣西社會科學院榮譽院士。黃先生在過去30年曾在香港多間具領導地位的物業公司及物業顧問公司擔任高級行政職務。此外，黃先生現為港通的執行董事及奧思集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

**梁振昌先生**，72歲，於1998年6月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生於1995年加入本集團。彼主要負責監督本集團的財務管理以及財務職能及管治。梁先生加入本集團前曾於香港跨國企業及審計專業出任高職。彼於稅務及審計、盡職調查及管治以及管理方面擁有逾35年豐富經驗。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

**梁偉輝先生**，60歲，於1999年12月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生主要負責本集團業務的財務策劃及監督企業財務及管理。梁先生於1985年畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位，亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於策劃與諮詢以及會計及財務呈報方面擁有逾30年豐富經驗。此外，梁先生為港通的執行董事。

## 獨立非執行董事

**林健鋒先生**，GBS，太平紳士，70歲，於1998年6月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國塔夫斯大學機械工程學士學位。彼於玩具業擁有逾30年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司的董事長。林先生於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。彼亦身兼多項公職及社會服務職務，包括中國人民政治協商會議全國政協委員、香港立法會議員及行政會議非官守議員、廉政公署事宜投訴委員會主席、香港按揭證券有限公司董事及香港總商會理事。此外，林先生現為香港航天科技集團有限公司的執行董事及安樂工程集團有限公司、中國海外宏洋集團有限公司、中策集團有限公司、周大福珠寶集團有限公司、CWT International Limited、有線寬頻通訊有限公司、永泰地產有限公司及Wynn Macau, Limited (永利澳門有限公司) 的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

**梁宇銘先生**，62歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員、澳洲註冊會計師，並為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生為香港執業會計師。彼曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部的助理副總裁。彼於1990年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行的高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾30年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝太地產集團有限公司及港通的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

**黃龍德博士**，BBS，太平紳士，74歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃博士為香港執業會計師、註冊稅務師並為英國及香港的特許秘書。彼現為黃龍德會計師事務所有限公司的執行董事。彼於會計行業擁有逾40年經驗。黃博士持有商業哲學博士學位，於1993年獲英女皇頒授榮譽獎章，並於1998年獲委任為太平紳士，彼亦於2010年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。黃博士現為銀河娛樂集團有限公司、中國油氣控股有限公司、奧思集團有限公司及盈利時控股有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

## 各位股東：

本人欣然呈報本集團截至2021年12月31日止年度的全年業績。

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入為648.1百萬港元（2020年：588.8百萬港元）及本年度淨盈利為490.1百萬港元（2020年：588.2百萬港元），分別較上一年度增加10.1%及減少16.7%。本年度股東應佔盈利為490.1百萬港元（2020年：588.2百萬港元）。本年度每股基本盈利為12.62港仙（2020年：15.15港仙）。

## 業務回顧

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

於上半年，新型冠狀病毒疫情繼續對眾多企業造成干擾，並對業務現金流的可持續性做成壓力。倫敦市中心的租賃市場受疫情重創。借助疫苗接種計劃的成功推行，封鎖限制的解除得以讓經濟復甦並提振消費者及企業信心。而整個倫敦寫字樓市場的租賃活動由此穩步增長。

本集團於倫敦市中心的兩幢商業物業的表現繼續保持平穩，於年內幾乎一直悉數租出。利德賀大樓及One Kingdom Street部分單位的租金檢討於年內進行。租金加權平均值增加3%。儘管疫情期間存在不確定性，惟本集團的租金回收情況維持穩健，回收率佔2021年租金的97%。這反映了本集團與租戶的緊密關係及融洽程度。

本集團的投資物業One Kingdom Street於2021年12月31日的估值錄得公平值虧損72.7百萬港元，即2.3%的輕微下跌，主要是由於該物業的尚餘租賃期加權平均值相對較短。然而，物業已全數租出及穩定租金收入仍然能保持5.3%的年租金收益率。本集團的核心投資物業—利德賀大樓亦表現出色，估值略微增加3.0百萬英鎊（31.6百萬港元）並帶來良好的收入增長。

本集團已按計劃發展Whiteleys項目及Nine Elms Square項目。

就英國的住宅物業市場而言，受惠印花稅優惠期的支持，買家需求高於平均水平，而倫敦市中心的住宅需求正因跨國旅行限制的解除而日益上升。

中國的消費及投資情緒逐漸復甦，有助於穩定香港經濟。2020年的上市熱潮鞏固了香港作為國際金融中心的地位，有望帶動香港寫字樓的租售。

於2021年6月，本集團參股合資企業以聯手開發位於香港東九龍的商業物業項目。本集團於該合資開發項目中擁有15%的實際權益。於年末總投資成本（扣除融資後）為906百萬港元，為本集團物業組合增加應佔面積264,000平方呎。

是項收購項目連同位於英國倫敦市中心的Nine Elms Square及Whiteleys開發項目將為本集團未來數年的發展奠定堅實的基礎。

年終後，本集團透過合資企業以約838百萬港元的投資成本收購位於香港壽臣山道西的一項住宅物業項目的32%實際權益，該項目由15座豪華獨立洋房組成，建築面積約為88,000平方呎。

於中國，城市中交通便利的地段住房需求保持穩定。年內，本集團訂立一項合資協議，以開發位於中國江蘇省鹽城市的一個物業項目。本集團的承諾總投資成本為人民幣496百萬元。本集團亦訂立協議投資於一間合資企業的34%權益，此合資企業持有位於中國廣東省江門市的商業及住宅開發項目，總投資成本為人民幣703百萬元。

另一方面，在澳洲，墨爾本於上半年末再次封城。寫字樓市場可能需要更長的時間方能從低迷中恢復。隨著疫苗接種的成功推行，當經濟勢頭及勞動力市場因上班族重返辦公室工作而轉好時，市場可能會回穩。

於年內，本集團透過發行於2025年到期的5.2%有擔保票據（獲超額多倍認購）成功籌集300百萬美元。所得款項經扣除發行開支後用於贖回於2022年6月到期的有擔保票據，而餘下所得款項已預留用作本集團的一般營運資金。

## 前景

英國於脫歐後呈現穩定態勢，經濟繁榮，且隨著企業適應新的監管環境，堅信倫敦將繼續作為全球貿易及金融中心。

倫敦市中心的住宅租賃市場曾一度受疫情重創，隨著企業搬遷重返及員工搬至鄰近辦公樓的居所，新訂租金超出過往平均水平。與此同時，受印花稅優惠期推動的住房需求屢創買家活動新高。該等趨勢似乎會持續，並將於短期內繼續支持物業價格。

由於疫情的陰霾持續影響租賃決策，寫字樓租賃市場的發展受限。需求收窄的速率於2021年底放緩。然而，憑藉物業組合的優秀品質及本集團的靈活管理，本集團的物業組合幾乎全部出租予長期租賃的優質租戶，本集團的租賃業務甚具韌性。

新型冠狀病毒疫情及失業狀況有所好轉後，香港的住房市場繼續蓬勃發展。本集團認為，短期內買家的需求及動力將保持強勁。

香港政府極其重視香港北部地區的基礎設施建設，這對九龍東中央商務區發展成為實質寫字樓中心至關重要。伴隨著啟德發展區的發展步伐，本集團於九龍東中央商務區的投資在未來將對租戶更具吸引力並可受惠於需求上升。

於中國，本集團將集中資源監督現有合資項目的後續表現。

為應對墨爾本從封鎖中恢復，當地企業正在為疫情之後的營運制定計劃。預期墨爾本中央商務區寫字樓租賃活動將會回升。

展望未來，為應付日益上升的通貨膨脹而可能提高利率的預期或會減緩疫情後經濟復蘇的步伐。於該等情況下，本集團將堅持其審慎策略以實現資產增長。本集團將繼續加強其物業業務，並探索全球機遇以增強其經常性收入基礎。

## 鳴謝

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

主席  
張松橋

香港，2022年3月22日

## 業績

本集團錄得綜合收入648.1百萬港元，較2020年的588.8百萬港元增加約10.1%。本集團本年度的淨盈利為490.1百萬港元（2020年：588.2百萬港元）。本年度股東應佔盈利為490.1百萬港元（2020年：588.2百萬港元）。本年度每股基本盈利為12.62港仙（2020年：15.15港仙）。

## 末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股普通股0.02港元（2020年：0.02港元）予於2022年5月27日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。待於本公司應屆股東週年大會上獲得批准後，股息單將於2022年6月6日或前後寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2022年5月16日（星期一）起至2022年5月19日（星期四）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2022年5月13日（星期五）下午4時30分前送達卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以辦理登記手續。

本公司亦將於2022年5月25日（星期三）起至2022年5月27日（星期五）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。為符合資格收取擬派末期股息，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2022年5月24日（星期二）下午4時30分前送達位於上述地址的卓佳秘書商務有限公司，以辦理登記手續。

## 業務回顧

### 收入及經營利潤

截至2021年12月31日止年度的經營收入上升10.1%至648.1百萬港元，主要受年內英鎊兌港元升值約7%推動。租金收入為512.0百萬港元，佔總收入的79.0%（2020年：81.7%）。

全年租金回收仍保持強勁。本集團年內平均租金回收率為97%（2020年：97%），未收回部份主要由於若干租戶仍在透過租金延期支持計劃磋商有關。

本集團的投資物業組合理想，能抵禦新型冠狀病毒疫情帶來的干擾。然而，投資組合的年終估值仍存在一定程度的不確定性。物業組合估值小幅下跌3.65百萬英鎊（38.4百萬港元）或0.3%。這與One Kingdom Street的尚餘租賃期加權平均值相對較短有關。然而，One Kingdom Street已全部租出，年租金收益率為5.3%。利德賀大樓表現良好，估值小幅上漲3.0百萬英鎊（31.6百萬港元）且具良好的租金增長。

財務投資分部由股本證券，債務工具及基金投資的投資組合錄得已變現虧損229.2百萬港元（2020年：已變現盈利3.9百萬港元）及公平值虧損179.8百萬港元（2020年：公平值收益445.7百萬港元）。

年內其他收入及收益為324.4百萬港元（2020年：781.8百萬港元），收入主要是來自於向聯營公司的發展開支提供貸款承擔收取的利息、與融資活動有關的利率掉期合約的公平值收益及出售附屬公司的收益。其他開支為409.0百萬港元（2020年：116.2百萬港元），包括上文財務投資分部類別下另作披露的已變現虧損229.2百萬港元及公平值虧損179.8百萬港元。

本集團應佔合資企業盈利為202.3百萬港元（2020年：71.5百萬港元），主要源自與Whiteleys項目投資額增加有關的盈利增加。

本集團全年淨盈利下降16.7%至490.1百萬港元（2020年：588.2百萬港元），主要是由於投資組合已變現虧損及未變現公平值虧損總額409.0百萬港元（2020年：總收益449.6百萬港元），惟部分與本集團於之前年度戰略性出售的物業項目有關的稅項撥備撥回599.6百萬港元所抵銷。

# 管理層討論及分析

## 投資物業

於2021年12月31日，本集團透過其附屬公司及合營企業分別於英國擁有兩個優質商業物業及於澳洲擁有一個項目，以收取租金收入。就面積而言，英國資產佔投資組合的74%，而投資組合的26%由墨爾本的合資企業持有。

### 英國

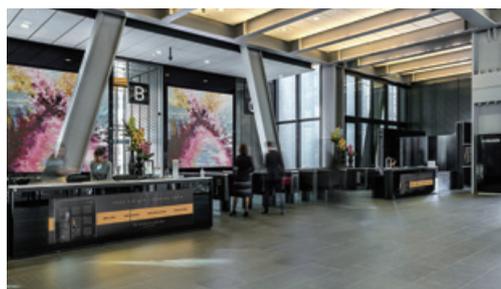
本集團的兩幢商業大樓，利德賀大樓及One Kingdom Street位於倫敦市中心，英國主要金融及保險業區域。該兩幢大樓為本集團的核心租賃資產，持續帶來強勁穩定的租金收入。可租賃總面積約875,000平方呎的兩幢大樓於2021年12月31日已幾乎全部租出。

年內，本集團位於英國的投資物業產生租金收入為512.0百萬港元（2020年：481.0百萬港元）。儘管疫情導致與業務中斷有關的不確定性，惟本集團於疫情期間的租金回收一直強勁，2021年度租金收回97%（2020年：97%）。收回租金表現強勁反映本集團投資物業的質素及與用戶的密切關係。年內已對利德賀大樓及One Kingdom Street進行租金檢討的總面積為119,000平方呎，平均租金分別高於現行租金2.6%及4.9%。

透過租戶行業多元化進一步提升收入來源，本集團的資產管理行動將繼續提高其物業組合的韌性。

#### 利德賀大樓

利德賀大樓為一幢樓高225米（738英呎）的摩天大樓，為倫敦市中心區的標誌性建築大樓之一。該大樓獨特的楔形設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。現代化的寫字樓及毗鄰的美食體驗相結合令租戶業務穩定增長並吸引人才進駐。該幢樓高46層的寫字樓是本集團的寶貴資產，將由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓由約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成。大樓已幾乎全數租出予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為9.1年，其中逾7.2年為確定租賃期。大樓的租戶群包括享負盛名的國際保險公司，以及其他金融機構、科技及專業服務企業。利德賀大樓目前的年租金收入為39.8百萬英鎊（2020年：39.7百萬英鎊）。於2021年12月31日，96%的寫字樓樓面已租出。租金收益率約為每年3.5%。



利德賀大樓入口大堂

由於年內疫情持續，活動團隊改為策劃一系列以虛擬形式舉行的網上研討會及小組運動班。定期的新聞通訊亦提供新建議，包括在家工作及如何更好地適應持續的限制措施以及工作環境的變化。該等舉措備受租戶支持。

#### One Kingdom Street

One Kingdom Street位於Paddington中央區域，設有餐飲、辦公及住宅區、酒店、零售店鋪及娛樂設施，僅需15分鐘即可到達Oxford Street或Heathrow機場。雅緻的玻璃外牆及優質實用的入口大堂是大樓特色，而265,000平方呎的高級辦公區域分佈於大堂樓上九層樓層。透過巧妙的建築設計，每間辦公室均可引入大量的自然光，營造一個有助提升工作效率及氣氛愉悅的工作環境。

One Kingdom Street提供約265,000平方呎的甲級寫字樓空間及若干停車位，現時年租金收入約為15.4百萬英鎊（2020年：15.0百萬英鎊），相當於年租金收益率為5.3%。大樓已由信譽良好的主要租戶全數承租。

  
KINGDOM  
STREET

One Kingdom Street

本集團致力為其租戶提供安全、安定及舒適的辦公環境，採用親力親為的方式管理其物業，強調開放及密切的溝通，以確保快速有效地滿足租戶需求。新聞通訊、特別活動及其他舉措等眾多措施有助於在其物業內建立社群。

所有現場活動於全國性封鎖期間已暫停。多項社區／租戶參與互動活動改為於線上進行，包括在租戶中非常受歡迎的商務西班牙語課程。

## 澳洲

此外，本集團已將其資產基礎佈局擴展至澳洲墨爾本。展望未來，澳洲市場的佈局將進一步豐富本集團的業務，並為未來的額外增長提供機遇。

### 墨爾本85 Spring Street

大樓坐落於墨爾本的商業及商務中心，繁華的文化景觀、劇院和藝術設施及購物中心近在咫尺。該物業佔地面積為13,358平方呎及計劃發展為可出租面積約307,000平方呎的甲級商業大樓。大樓正門兩邊皆面向街道，可直達鐵路Parliament站。該項收購成本為112百萬澳元，而本集團佔其41.9%實際權益。

## 合資企業

於2021年12月31日，本集團擁有七個透過合資企業營運的物業項目，其中兩個項目位於倫敦，應佔開發面積逾1.1百萬平方呎，兩個項目位於香港，約0.4百萬平方呎，及三個項目位於中國，共約9.4百萬平方呎。

於2021年12月31日，本集團於合資企業項目的投資總額由2020年12月31日的52億港元增至87億港元。該增長主要由於提供資金予持續開發項目，尤其是Nine Elms Square及Whiteleys這兩個項目，以及年內對新合資企業作出的承諾。兩個位於英國的開發項目已取得穩步進展。

## 倫敦

本集團透過Nine Elms Square及Whiteleys兩個項目的所有權權益在其倫敦物業開發業務持續為股東創造價值。儘管受到疫情影響及旅行限制，本集團對這兩個項目的銷售表現感到滿意。於2021年12月31日，Nine Elms Square項目的109個住宅單位合共逾186百萬英鎊已預售。本集團於2021年全年自Whiteleys項目賺取合共逾22.0百萬英鎊。Whiteleys項目於年末已預售23個住宅物業，總面積達34,800平方呎，售價合共為113.1百萬英鎊。

### Nine Elms Square

原為New Covent Garden Flower Market的地盤佔地10畝，坐落於泰晤士河南畔，現正重建為Nine Elms Square。該項目為一個綜合開發項目，擁有12幢住宅樓，高度從4層到53層不等，還有一個從Vauxhall Bridge延伸至Battersea Power Station的公園。待全部建成後，Nine Elms Square將包含1,500個豪華住宅單位，總可銷售面積約為1.7百萬平方呎。該項目包括三幢由地下層向上延伸至53層的主樓，將提供飽覽倫敦的獨特廣闊景觀，從泰晤士河及London Eye（倫敦眼）一直延伸至新美國大使館。其他設施包括一個豪華的俱樂部會所、景觀花園、餐廳、零售店及商用樓面。

儘管近期與新型冠狀病毒疫情相關的封鎖要求在工地保持社交距離，項目建設稍微推遲，但期內施工活動仍進展順利。該項目將於未來幾年內分階段完工。根據現有工作時間表，本集團預計項目第一期將大約於2022年中至2023年完工。第一期工程包括三幢住宅樓，提供約680,000平方呎面積。

第一期項目於2020年開始預售，反應良好。隨著疫苗的成功推出及提供低按揭利率，買家需求高於平均水平，並可能持續到2022年。國際旅行的暫停將海外買家拒之門外。隨著英國重新開放入境，該部分市場行情或會上升。

本集團於Nine Elms Square項目佔有50%權益。

# 管理層討論及分析

## Whiteleys購物中心

於2019年，本集團承諾投資182百萬英鎊對1908年建成的Whiteleys購物中心進行再開發。大樓構成Queensway大規模重建的重要部分，而Queensway正在改造為區內更適合步行的通道。Whiteleys再開發項目是一個綜合用途的項目，於2016年已獲得規劃許可。根據再開發計劃，項目完成後將提供面積約580,000平方呎，包括139間豪華住宅公寓、一家豪華酒店、一家電影院、零售及餐廳空間。重建工程預計於2023年前後完成，使Whiteleys恢復在Bayswater中心地帶的顯赫地位。於2021年12月31日，本集團已悉數支付182百萬英鎊承諾用於開發的投資。

Whiteleys的工地施工於封鎖期間受到限制，所幸大部分工程仍按計劃進行。挖掘工程已於年內完工，項目進展良好。工地施工持續推進，中心區域上層建築已達9層且酒店已達7層。復活節假期過後開放展銷套間，展示示範單位及相關技術。銷售於2021年11月正式啟動。

本集團於該項目佔約46%權益但擁有50%投票權。

## 香港

### 啟匯

啟匯的位置臨近啟德發展區，為一幢28層高甲級寫字樓，可出售總建築面積約為795,000平方呎，其中包括地面及一樓零售空間以及285個停車位。該物業俯瞰啟德及觀塘海濱花園，位置臨近九龍灣及牛頭角港鐵站，可便捷地連接香港各區。其獨特的優越位置和地標性的136.5米高度，令啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。大樓於2021年12月31日已租出70%。周邊零售及商業建築物提供購物、餐飲及娛樂設施。該項目收購成本為75億港元，而本集團擁有25%權益。入口大堂及公共區域的翻新及裝修，以及外部幕牆的改善工程已大致完成，預計能吸引優質的租戶。

### 九龍灣國際展貿中心

於本年度內，本集團訂立協議投資於一間合資企業的15%實際權益，該合資企業以約104.8億港元的收購成本持有九龍灣國際展貿中心100%所有權權益。該項目總建築面積約為1.8百萬平方呎，將定位為商業開發項目。預計未來幾年商業空間的新供應及需求將位於九龍東，預計會成為香港第二大中心商務區，而上述投資符合這一觀點。



Whiteleys 接待室



啟匯



啟匯辦公室入口大堂

## 中國

### 開發項目

#### 重慶璧山項目

該項目位於重慶市璧山區，地處黛山大道主幹線上。交通設施包括高速鐵路、高速公路和高架單軌列車，已建成並於2020年5月成功開通。項目開發將包含7.0百萬平方呎的商業、零售及住宅空間。預售已於2020年開始，預計將於2022年9月竣工。本集團於該項目擁有33.33%權益。

#### 江蘇鹽城項目

本集團訂立協議投資於一間合資企業的29.4%權益，該合資企業持有江蘇鹽城的開發項目，計劃投資總額為人民幣496百萬元。該項目佔地面積約為687,000平方呎，待全面開發後，將包含1.45百萬平方呎的住宅及商業可銷售面積。該項目位於鹽枕路及厚德路交匯處，毗鄰市政府辦公大樓、機場及火車站。建築工程已於今年6月動工，預售已於9月展開。該項目將於2023年底竣工。

#### 廣東江門市項目

於本年度內，本集團訂立協議承諾投資於一間合資企業的34%權益，該合資企業持有位於廣東省江門市的開發項目，總投資成本為人民幣703百萬元。該項目佔地面積約為15.5百萬平方呎，定位為商業及住宅項目開發，提供總建築面積約19.6百萬平方呎。該項目位於粵港澳大灣區西岸，地處台山濱海度假區的核心地帶。

## 財務投資業務

財務投資分部錄得虧損349.6百萬港元（2020年：收益477.6百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為136.0百萬港元（2020年：107.8百萬港元）。其投資組合的公平值虧損及已變現虧損分別為179.8百萬港元及229.2百萬港元（2020年：公平值收益445.7百萬港元及已變現收益3.9百萬港元）。

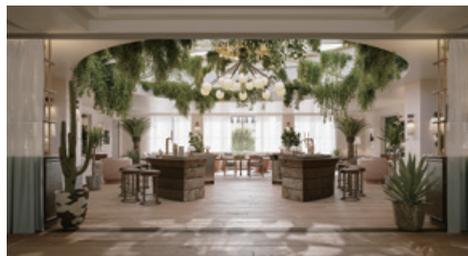
## 展望

本集團已做好準備抵禦來自疫情危機的影響，展望未來亦充滿信心。

本集團業務可能受疫情後經濟恢復的可持續性影響，導致對寫字樓物業需求減少，租金及資產價值隨之下降。同時，市場力量仍有很大推動力。疫苗接種計劃的有效性及重返辦公室工作將提升市場對寫字樓物業的需求。

本集團的合理財務槓桿水平既具有防禦性，又能提供增長能力。其投資物業組合幾乎已全部租出，一旦市場恢復正常，本集團已規劃的開發項目擁有良好的上升潛力。

本集團將繼續評估擴大及多樣化其物業組合的機會。儘管本集團的戰略主要集中在倫敦市場，但會繼續考慮在其他地區市場尋找機會，對其股東的回報最大化。



Whiteleys 會員貴賓室

## 財務回顧

### 投資

本集團定期審閱及管理其資本結構以確定其財務狀況維持良好，從而能繼續向股東提供回報並同時維持審慎的財務槓桿水平。本集團的投資政策旨在於保持流動資金、維持穩健的資產負債表，同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

## 管理層討論及分析

本集團已將盈餘資金投資於一個由上市股本證券、非上市投資基金及債務工具組成的多元化組合。於2021年12月31日，投資組合由上市股本證券及非上市投資基金組成，賬面總值為1,351.2百萬港元（2020年12月31日：6,023.0百萬港元），其分析載於下表：

	2021年12月31日 百萬港元	2020年12月31日 百萬港元
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>		
上市股本證券	274.7	284.4
非上市投資基金	1,076.5	1,850.5
債務工具	-	90.6
	<b>1,351.2</b>	<b>2,225.5</b>
<b>按公平值計入其他全面收益的金融資產</b>		
上市股本證券	-	2,525.2
債務工具	-	1,272.3
	-	<b>3,797.5</b>
<b>總計</b>	<b>1,351.2</b>	<b>6,023.0</b>

下半年，中國恒大新能源汽車集團有限公司（「恒大汽車」）的股價受到其控股股東中國恒大集團的信用及流動性危機的不利影響。為應對該等不確定性及考慮到本集團於恒大汽車投資的未來前景，本集團決定出售其於恒大汽車的所有投資，並變現現金收益23.8百萬港元。

就表現而言，本集團於年內源自投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值虧損179.8百萬港元（2020年：未變現公平值收益445.7百萬港元）。年內投資組合已變現虧損為229.2百萬港元（2020年：已變現收益3.9百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入為117.9百萬港元（2020年：75.7百萬港元）。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的表現所規限。

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

### 流動資金及財務資源

本集團試圖維持一定流動資金水平，以保證本集團能夠在投資機會出現時參與其中並能承受經濟環境的不利變動。流動資金來源包括現金、未提取承諾信貸融資、建築融資以及資本市場。

年內，本集團透過發行2025年到期的5.2%有擔保票據成功籌集300百萬美元，投資者反應熱烈。所得款項（經扣除發行開支）用於贖回2022年6月到期的有擔保票據，而餘下所得款項則預留作本集團一般運營資金。

於2021年12月31日，本集團現金及等同現金為50億港元（2020年：57億港元）以及未提取信貸融資為10億港元，合共達60億港元。本集團擬通過其手頭現金、經營業務所得現金及銀行信貸融資滿足短期流動資金要求。經營所得現金及經常性收入將繼續為經營開支及償債需求提供必要資金。本集團約53%的銀行存款及現金以港元計值、40%以美元計值、4%以英鎊計值及3%以其他貨幣計值。

於2021年12月31日，債務總額為130億港元（2020年：124億港元），到期期限分佈於4年期間，其中92億港元於一年內償還，而餘下38億港元則於一年後償還。本集團約66%的債務總額以英鎊計值、18%以美元計值、14%以港元計值及2%以人民幣計值。債務與總資產比率為41%（2020年：36%），按債務佔總資產的百分比計算。

本集團於2021年12月31日的淨借貸增加至80億港元，而於2020年12月31日為67億港元。該增加主要是由於為本集團於英國的物業項目發展提供資金的需求所致。因此，本集團的淨資產負債率由2020年12月31日的32.6%增加至2021年12月31日的43.3%，本集團認為仍屬穩健水平。

本集團的主要財務比率保持強勁，全年加權平均債務成本為3.1%（2020年：3.2%）。本集團繼續保持高水平的流動資金。於2021年12月31日，總資產為320億港元，其中約22%為流動性質。流動負債淨額為27億港元，乃主要由於65億港元的物業按揭貸款到期日為2022年，故由非流動負債重新分類至流動負債，且該貸款的再融資於本報告日期已完成。

於2021年12月31日，股東權益為184億港元（2020年：204億港元）及每股淨資產值為4.75港元（2020年：5.26港元）。

## 或然負債／財務擔保

於2021年12月31日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

就合資企業購入永久業權地塊之應付交易款向賣方作出105百萬港元（2020年：211百萬港元）的擔保。

就授予合資企業的貸款向銀行作出最高2,509百萬港元（2020年：1,042百萬港元）的擔保。

就授予聯營公司的貸款向銀行及一名獨立第三方作出最高2,172百萬港元（2020年：1,503百萬港元）的擔保。

就合資企業的項目開發成本向若干金融機構作出869百萬港元（2020年：871百萬港元）的成本超支擔保。

## 資產抵押

於2021年12月31日，分別為152億港元、6億港元及73百萬港元的投資物業、銀行存款以及物業及設備已作為授予本集團的銀行融資的抵押。

## 匯率風險及對沖

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

本集團以銀行借貸及／或遠期外匯合約對沖其海外投資，以抵銷可能因任何無法預料及不利的貨幣匯率變動導致於換算海外投資淨額至港元時而產生的虧損。年內，本集團已終止遠期外匯合約，以對沖其外幣負債的貨幣風險，結算收益為4.8百萬港元。

## 僱員

於2021年12月31日，本集團就其主要業務於香港、中國及英國合共僱有121名僱員。年內的薪酬成本（董事薪酬除外）為約139百萬港元。

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

僱員根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定亦有資格獲授購股權。於2020年及2021年，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。

# 管理層討論及分析

## 期後事項

繼本公司2022年1月28日的公告(「該公告」)後,本集團(與合資夥伴成立合資公司)就有關對一間公司(目標公司,透過其全資附屬公司(物業擁有人)持有位於壽臣山道的物業項目)的40%股本權益(及股東貸款)的收購(收購事項),有關目標公司及物業擁有人(「目標集團」)於截至2020年12月31日及2021年12月31日止年度按合併基礎計算的若干關鍵財務資料概述如下:

	截至12月31日止年度	
	2020 千港元 (經審核)	2021 千港元 (未經審核)
收入	-	-
稅前虧損淨額	(171)	(71,660)
稅後虧損淨額	(171)	(71,660)

根據目標集團由2022年1月1日開始至2022年1月28日止期間未經審核合併財務報表(「財務報表」),目標集團於2022年1月28日的未經審核合併淨負債約為86,138,000港元,主要來自準備推出物業以作銷售的市場推廣開支及利息開支。目標集團於2022年1月28日經調整後的未經審核資產淨值(不包括目標集團到期及結欠的股東貸款)約為2,417百萬港元(「經調整資產淨值」)。物業由15座豪華獨立洋房組成,於買賣協議(「買賣協議」)日期已全部竣工。

如該公告所披露,迅喜有限公司(本公司的全資附屬公司),及合資夥伴於簽署股東協議後已按照各自於合資股份的權益比例分別安排向合資公司提供最多976,000,000港元及244,000,000港元的股東貸款。向合資公司提供的合共1,220百萬港元的資本承擔主要經參考收購事項所付代價連同合資公司持續營運所需的額外資金需求而釐定。

收購事項所付代價約1,046,997,000港元包括(i)約45,584,000港元屬於銷售股份及(ii)約1,001,413,000港元屬於銷售貸款並較合資公司應佔的經調整資產淨值有輕微溢價。

代價由合資公司及Smart Launch Limited(賣方),經公平磋商並按一般商業條款後而釐定,並主要參考目標集團於財務報表中披露的資產及負債(以及目標集團未經審核合併淨負債的原因),及考慮到(i)物業於買賣協議日期已全部竣工及快將推出銷售,為本集團帶來時間及成本效益以加快其投資回報;(ii)目標集團的目的及業務;(iii)將由合資公司收購的目標集團的實際權益;(iv)本集團可透過合資公司進一步參與香港物業發展及投資的機會,以及(v)於相關期間的物業市場氣氛。據此,董事認為收購事項的代價實為公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

買賣協議成交後,本集團透過合資公司於目標公司持有32%的實際權益。

附註:除非另有界定,否則本部分所用的詞彙與該公告所界定的意義相同。

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

為加強與股東及公眾的溝通，本集團定期為其旗艦項目建立新的或更為完善的網站。

## 投資者關係活動

本集團於每次刊登業績公告後舉行分析師簡佈會，以促進與投資界之持續溝通。本集團的管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦的投資論壇。由於2019冠狀病毒病(COVID-19)爆發，會議於過去兩年改為網上形式進行。

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

除股本投資者外，本集團亦於2019年發行擔保票據後與債券投資者定期溝通及更新其最新發展。

## 成就及獎項

於本年度內，利德賀大樓及One Kingdom Street榮獲多項獎項。

利德賀大樓以100%的高分取得環境管理系統標準的ISO 14001認證，該認證勾勒出公司或組織應該遵循的框架，以建立有效的環境管理系統。



利德賀大樓是2021年物業及設施管理(PFM)可持續發展合作夥伴獎項的得獎者，該獎項由管理層與租戶及服務夥伴合作以減少各個領域的能源消耗並在所有能源領域推動創新而設。

於本年度內，One Kingdom Street因節水措施榮獲綠色團體頒發的Green Apple Award，並再次以100%的高分取得環境管理系統標準的ISO 14001認證。



One Kingdom Street  
因節水措施榮獲  
綠色團體頒發的  
Green Apple Award

## 1. 管治架構

本環境、社會及管治報告是按照《上市規則》附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》(《指引》)的匯報規定編製。

董事會對本集團的環境、社會及管治承擔整體責任，包括：

- 評估及釐定本集團的環境、社會及管治相關風險及機遇；
- 確保設有適當和有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統；
- 制訂本集團的環境、社會及管治管理方針、策略、優次及目標；
- 就環境、社會及管治相關目標定期檢討本集團的表現；及
- 審批本集團環境、社會及管治報告內的披露資料。

本集團有關環境、社會及管治的主要目標是在沒有危及環境、社會及經濟需要的情況下，達到我們業務上的目標並促進可持續發展。此目標與我們對環境、社會及管治議題的重要性不下於其他類型企業風險，對本集團賺取回報的能力可以有重大影響的認識相符。因此，董事會對監管環境、社會及管治事宜的相關重要性是將該目標納入本集團日常營運並建立措施及監察系統，以加強其作為業務發展策略一部分的的可持續表現。為達到我們的目標，我們在環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排序及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對本集團業務的風險)的過程，旨在確保其企業行動與環境、社會及可持續發展的利益之間保持一致並取得可接受的平衡。在評估環境、社會及管治相關目標進度時，董事會已考慮與我們業務營運、行業及地域風險相關的各種因素，包括計量系統、外部表現評級、與其他基準對比及持份者意見。本集團在環境、社會及管治方面的主要挑戰是在經濟及環境可持續性之間取得適當的平衡。

## 2. 匯報原則

下列《指引》所載的匯報原則已應用於編制本環境、社會及管治報告：

- **重要性**：通過由高級管理人員及公司要員按本身的情況進行內部評估，董事會釐定《指引》中哪些層面的重要性對我們業務產生重要影響時，就應在此環境、社會及管治報告中作出披露。在進行內部重要性評估時，已考慮相關因素包括環境、社會及管治目標、政策及策略、對我們業務的影響、對我們業務重要的相關法律及規例，以及相關指引及可用資源。
- **量化**：根據《指引》關鍵績效指標，按要求以數字或方向性聲明訂立目標。
- **一致性**：在編制本環境、社會及管治報告時，所用的統計或計算方法與往年無異。

## 3. 匯報範圍

除另有說明外，就截至2021年12月31日止報告年度，本環境、社會及管治報告中的強制披露資料涵蓋我們在香港的主要業務，該等業務在位於灣仔一幢商業大廈的租賃物業辦公室所開展。

根據《上市規則》要求作出的本公司企業管治披露，請參閱第25至31頁題為「企業管治報告」一節。

## 4. A. 環境

### 4.1 層面A1：排放物

此層面因與環境、社會及管治報告中的匯報範圍不相關而釐定為不重要，因此並沒有訂立排放目標。儘管如此，本公司承諾在可行的情況下減少排放，並將繼續在適用範圍內報告此層面的情況，以展示我們的表現作參考。

## 4.1.1 溫室氣體排放

我們的辦公室並不涉及任何直接廢氣及溫室氣體（「溫室氣體」）排放。於報告年度，我們的間接溫室氣體總排放約67.76噸（2020年：77.94噸）二氧化碳當量，主要源於我們的電力消耗、紙張使用及香港境外的差旅。間接溫室氣體排放減少主要是由於公共事業公司統計每度電的二氧化碳當量減少及報告年度因應疫情我們所採取的臨時措施令香港境外的差旅減少所致。有關溫室氣體排放的詳情如下：

溫室氣體排放來源	溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量)	按範圍劃分的 溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量)
直接排放物 (範圍一)	-	-
間接排放物 (範圍二)		63.65
— 電力	63.65	
其他間接排放物 (範圍三)		4.11
— 紙張消耗	3.80	
— 香港境外的差旅	0.31	

\* 溫室氣體排放量乃根據聯交所公佈的環境關鍵績效指標的報告指引計算。

作為綠色舉措之一，我們支持「室內溫度節約章」以改善營運的能源效益，鼓勵員工在可行的情況下通過利用電話及視像會議替代出席面對面會議等替代方法，減少出差頻率。於2021年9月25日至2021年10月1日，本集團參與由建造業議會及香港綠色建築議會合辦，一年一度大型綠色建築公眾活動「香港綠色建築週2021」。我們的員工亦參與於2021年9月8日舉辦的「輕•型上班日」活動。活動旨在讓公眾透過參與活動能夠對建築物減碳的重要性有更深認知，並實踐低碳生活，以致力達至碳中和。

## 4.1.2 廢棄物

本公司的辦公室並無涉及任何有害廢棄物的產生，因此沒有訂立排放目標。我們的主要無害廢棄物來源為生活廢棄物及紙張廢棄物等一般辦公室廢棄物。我們的生活廢棄物由辦公室所在大廈的相關物業管理單位處理，作為其物業管理服務的一環。作為綠色舉措之一，我們已於辦公室內設置指定回收點，收集內部或因其他方式產生的可回收紙張廢棄物以循環再用。於報告年度，我們已收集共計1.32噸（2020年：1.09噸）的可回收紙張廢棄物。除可回收紙張廢棄物外，我們亦收集膠樽及已用過的墨盒等其他辦公室可回收耗材以供適當的循環再用或處理。

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

## 4.2 層面A2：資源使用

此層面亦因與環境、社會及管治報告中的匯報範圍不相關而釐定為不重要，因此並沒有訂立能源使用或用水效益目標。儘管如此，本公司致力以有效的方式使用資源，尤其是能源及紙張，是辦公室兩項主要資源消耗類別。我們採納減少使用、物盡其用及循環再用的原則。同時將繼續在適用範圍內報告此層面的情況，以展示我們的表現作參考。

於報告年度，我們消耗紙張相當於共計307令（2020年：290令）A4紙張。作為我們高效使用資源舉措的一部分，我們鼓勵員工利用電子副本代替列印副本並選擇雙面列印或影印，從而在許可的情況下減少紙張使用。除以有效的方式善用資源外，在適用的情況下我們已採納使用環保物料的政策。自2016年開始，我們的中期報告及年報使用森林管理委員會認證的紙張印刷。我們亦已推行多項綠色舉措，以提高員工的環保意識。我們在工作場所貫徹引入節能、減廢及低碳生活方式的措施，包括在顯眼處張貼醒目標語提醒員工更有效率地使用能源及水資源或減少服務使用量。

於報告年度，我們辦公室的年度總耗電量約為每平方呎4.4千瓦時（2020年：每平方呎4.4千瓦時）或每工時40.6千瓦時（2020年：每工時39.8千瓦時），相當於年度總耗電量約為89,647千瓦時（2020年：88,637千瓦時）。每名僱員年度總耗電量約為1,338千瓦時（2020年：1,406.9千瓦時）。我們辦公室的年度總耗電量與去年相若。我們亦推動於辦公室盡可能使用具能源效益的電器。

我們的用水主要為辦公室飲用及一般清潔用途。於報告年度，我們辦公室的年度總食水耗用量為約710立方米（2020年：697立方米），相當於每名僱員的年度總食水耗用量為約10.6立方米（2020年：11.1立方米）。報告年度的總食水耗用量與去年相若。我們亦向僱員提供可重複灌裝的瓶裝蒸餾水供其飲用。於報告年度，我們的辦公室合共消耗蒸餾水約0.5立方米（2020年：0.5立方米）。所有空瓶子均由供應商收回作重複使用。作為我們綠色舉措的一部分，已安裝食水過濾及淨化系統為員工提供經過濾食水作為飲用耗水的替代來源以減少對瓶裝蒸餾水的依賴。因此，食水已成為我們的水耗用量的主要來源。於報告年度，我們並無面臨任何日常辦公用水來源問題。

我們的辦公室沒有生產任何成品，因此我們不涉及使用任何包裝材料。

### 4.3 層面A3：環境及天然資源

此層面亦因與《環境、社會及管治報告》中的匯報範圍不相關而釐定為不重要。儘管如此，本公司承諾盡量減低我們的營運對環境及天然資源造成影響，並將繼續在適用範圍內報告此層面的情況，以展示我們的表現作參考。

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

### 4.4 層面A4：氣候變化

氣候轉變相關的影響對我們在廣泛界別的業務會構成實體及財務風險。為加強對該等業務影響的認識，我們旨在辨別及評估氣候變化風險及機遇，以令其業務適應氣候變化。我們亦旨在減少業務中的二氧化碳排放，在可行的情況下鼓勵使用具能源效益及低碳的產品及物料，以應對氣候變化的潛在影響。我們的企業風險管理程序將考慮氣候變化風險，目的是在可行的情況下加強公司抗禦氣候變化的能力。

作為房地產發展商、投資者及業主，與氣候有關的嚴重問題而日後可能會帶來及影響我們業務的急性實際風險主要源於災難事件，例如颱風、地震不尋常地頻密及嚴重、及海洋和陸地溫度上升。受損物業的保險、保養及維修費用可變得高昂。其他慢性實際風險亦存在於逐漸發展的氣候相關問題，例如持續高溫可能會引起海平面上升或持續酷熱天氣，從而對物業市場發展及物業價值或會有不利影響。本公司的財務表現亦可受下列事項影響：供水資源、水源及水質的變化；食物安全；以及影響我們的處所、營運、供應鏈、運輸需要及員工安全的極端氣候變化。為減少及適應因氣候變化過渡至低碳經濟而特別制定的額外政策、法律、科技及市場變動要求可能會導致用於投資和業權的監管合規、財務、稅務及其他支出增加。視乎其性質、速度及變動焦點，長期而言該等過渡風險可能對我們營運帶來不同程度的財務及聲譽風險。

## 5. B. 社會

### 5.1 僱傭及勞工常規

#### 5.1.1 層面B1：僱傭

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

本公司亦承諾遵守對我們業務有重大影響且與薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視，以及其他待遇及福利的相關僱傭法律及規例（包括第57章《僱傭條例》、第608章《最低工資條例》、第282章《僱員補償條例》、第480章《性別歧視條例》、第487章《殘疾歧視條例》、第527章《家庭崗位歧視條例》，以及第602章《種族歧視條例》）。於報告年度，本公司並不知悉任何違反有關法律及規例。

於2021年12月31日，本集團於香港辦公室工作的總僱員人數為77人。

#### 於報告年度按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數

	僱員人數
<b>性別</b>	
女	32
男	45
<b>僱傭類型</b>	
全職	77
兼職	0
<b>年齡組別</b>	
30歲或以下	6
31至50歲	47
51歲或以上	24
<b>地區</b>	
香港	77

#### 於報告年度按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率

	流失比率 (%)
<b>性別</b>	
女	9.38
男	0
<b>年齡組別</b>	
30歲或以下	0
31至50歲	4.26
51歲或以上	4.17
<b>地區</b>	
香港	3.90

本公司已採納薪酬政策以就其董事及僱員薪酬制定原則及指引，並已制定達致董事會成員多元化方針的政策。有關董事的薪酬政策及董事會成員多元化政策的進一步詳情載於第25至31頁題為「企業管治報告」一節，而有關僱員的薪酬政策則載於第32至37頁題為「董事會報告」一節。

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

## 5.1.2 層面B2：健康與安全

本公司遵守職業安全及健康方面的相關法律及規例，致力於我們的辦公室提供安全工作環境及保障僱員避免任何職業性危害。對我們的業務有重大影響的相關法例主要為《職業安全及健康條例》，該條例為工作場所的僱員提供安全及健康保障。於報告年度，我們並不知悉任何違反《職業安全及健康條例》的情況。

於過去3年（包括報告年度），本集團並無因工亡故事件。

於報告年度，並無員工因工傷損失工作日數。

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

於報告年度，為應對2019冠狀病毒病疫情並參照政府指引而實施各種臨時措施，包括：(i)盡可能允許彈性工作安排，例如遠程辦公及縮短工時；(ii)向員工分發外科口罩及提供搓手液、皂液及消毒產品；(iii)加強清潔經常觸摸的地方並對人流較多的區域作深層清潔；及(iv)鼓勵員工保持警覺並與彼等的經理協調採取一切適當的健康與安全措施。我們將繼續監察情況並按政府指引根據需要調整措施。

## 5.1.3 層面B3：發展及培訓

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

我們就本集團業務的變動及發展，以及有關董事的職責及責任於法例、規則及規例的最新發展向董事提供定期更新，以協助彼等作出明智決定及履行彼等作為本公司董事的職責及責任。為應對2019冠狀病毒病疫情，於報告年度我們取消了提供予董事的年度培訓。作為替代我們向董事提供有關其董事職責的閱讀及電子學習資訊，並鼓勵彼等參與網上研討會以於報告年度進行持續專業發展。我們亦向參加培訓課程的僱員提供津貼以協助彼等進一步提升與其工作相關的知識及技能。就有關董事所接受培訓的概述，請參閱第25至31頁題為「企業管治報告」一節。

下表顯示於報告年度按性別及僱員類別劃分本集團於香港辦公室的受訓僱員百分比：

性別及僱員類別	受訓僱員百分比 (%)
男	52.17
女	47.83
一般僱員	30.43
管理職級	47.83
執行董事	21.74

於報告年度，按性別及僱員類別劃分每名僱員完成受訓的平均時數如下：

性別及僱員類別	每名僱員完成受訓的平均時數
男	6.61
女	3.03
一般僱員	0.65
管理職級	10.14
執行董事	16.40

#### 5.1.4 層面B4：勞工準則

本公司禁止並反對童工及強制勞工。

本集團的招聘措施遵守本地僱傭法律(包括香港《僱傭條例》)及其他有關勞工的法律及規例)。為確保本集團合法遵守本地法律及規例，我們於招募中實施有效監控如檢查申請人的身份，包括但不限於年齡及就業資格。

童工及強制勞工事宜的風險對我們業務影響輕微。所有童工或強制勞工一經確認，必須進行評估、應對(安全和保護)及預防報告。快速及妥善處理是非常重要的。童工或受影響的成人應立即從所有工作中撤離並安置於安全的地方。我們應獲得兒童及其父母／監護人(或成人親屬)的聯絡方式，並將個案安全地呈報給適當的政府機構以採取保護措施。應制定風險改善計劃以消除此類實務的進一步風險。

於報告年度，就有關防止童工及強制勞工，我們並不知悉任何違反有關法律及規例而對我們的營運有重大影響的情況。

## 5.2 營運慣例

#### 5.2.1 層面B5：供應鏈管理

我們的辦公室沒有生產任何成品。因此，此層面與《環境、社會及管治報告》中的匯報範圍不相關或微不足道而釐定為不重要，因而沒有呈報。

#### 5.2.2 層面B6：產品責任

此層面亦與《環境、社會及管治報告》中的匯報範圍不相關或微不足道而釐定為不重要，因而沒有呈報。

#### 5.2.3 層面B7：反貪污

本公司承諾在處理業務上遵守適用的法律及規例以防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。

自2012年起，本集團在香港及香港以外均設立適用於各董事及僱員的紀律守則（「紀律守則」），當中載列符合本公司對彼等期望的行為標準，並就履行集團職務時遇到的各種情況作出指引，以及防止賄賂的措施。紀律守則不時由董事會檢討，以確保其適當性及有效性。

自2012年起，本集團亦已採納就員工對本集團內的不當事宜、可疑的不守規則或不當行為提出關注的舉報政策。該政策適用於本集團各職級的僱員及部門。董事會轄下的審核委員會全權負責監察及檢討該政策的運作，以及任何因投訴調查而作出的行動建議皆由審核委員會提出。為履行本集團的承諾，我們期望及鼓勵員工就本集團內任何可疑的不守規則或不當行為前來提出關注。員工可以口頭或書面向部門直屬經理／上司提出舉報。如員工對於向直屬經理／上司提出舉報感到不安，可與本公司財務董事或董事總經理直接聯絡。如該事件極為嚴重或與本公司財務董事或董事總經理有關，員工可直接向審核委員會主席報告。本公司將就收到的舉報嚴加保密並作出分析，再決定是否需要作出詳細調查。如獲授權調查，財務部將派出一名調查員（有適當年資及與之前事件無關人士）對事件展開調查。如報告中透露可能與刑事罪行有關，本公司會將事件轉介審核委員會。審核委員會與法律顧問商討後，將決定是否將事件提交予有關機構作進一步行動。

於報告年度，概無發生指控本集團或其員工貪污的訴訟案件。

於報告年度，本公司向董事及員工提供有關反賄賂及反貪污的閱讀及電子學習資訊，包括有關法律／指引的變動及最新發展。

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

## 5.3 社區

### 5.3.1 層面B8：社區投資

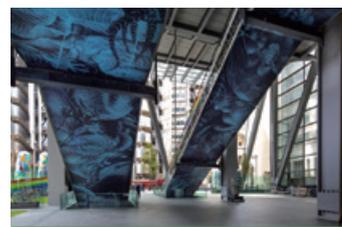
本公司承諾透過社區參與了解其營運所在社區的需要並確保其業務活動會考慮社區利益。社會福利、文化及環境關注是我們的重點捐獻領域。

我們向若干慈善組織捐款。於報告年度，我們已作出慈善捐獻合共245,000港元。我們亦鼓勵員工向慈善機構作出個人捐款及參與多項慈善活動，例如公益金便服日活動及華潤大廈全年環保回收計劃。

儘管受疫情影響，我們的倫敦辦事處仍繼續在可行及適當的情況下參與慈善及項目為本的活動以支持當地社區的發展。

#### *Sculpture in the City (「SITC」)*

我們繼續為SITC提供年度捐款40,000英鎊的支持，這對藝術界因疫情而受到巨大損失的時期尤為重要。為慶祝2021年SITC成立10週年，於利德賀大樓的兩個自動扶梯下放置Laura Arminda Kingsley名為「Murmurs of the Deep」的作品，這是一件深思細密，挑戰靜態身份，同時也將空間帶入生活並鼓勵一刻反思的藝術作品。



Sculpture in the City

## 年度British BIDs Conference

於2021年11月，我們於利德賀大樓的Landing 42主辦本年度British Business Improvement Districts (「Bb」) 會議。Bb是一個備受尊敬且歷史悠久的組織，完全專注於Business Improvement Districts (BIDs)。通過提供建議、培訓、產品及服務，其會員方案提供與在全國範圍內擁有豐富行業經驗的由BID從業者組成的Bb團隊的聯繫途徑。

## 推出Eastern City (「EC」) Partnership建議

於2021年，作為倫敦EC地區未來藍圖的EC Partnership Business Improvement Districts (「BID」) 議案正式推出。隨着City of London Corporation採納建議，我們現正在商界中就於2022年建立一個BID進行投票，以建造以收入而言英國最大型的BID。

## 利德賀大樓

隨着放寬限制，我們能夠將節目及活動重新引入至利德賀大樓，積極營造一個氣氛愉悅及友好的環境。利德賀大樓應用程式上的線上和面授的健身課程，以及步行路線提供健康途徑促進鍛鍊以及建立同事間的聯繫，而每周的食品市場是辦公室員工與當地社區的一個受歡迎活動。此外，利德賀大樓接待區的一角增添一架鋼琴供社區成員在空餘時間演奏，讓人一刻放鬆心情及遠離繁囂。



於利德賀大樓公共空間舉行的食品市場

通過節目及推廣，公共空間繼續成為獲得社區支持的重要資產。開放予公眾在大屏幕上觀看夏季奧運會，成為倫敦金融城首批推廣的公共場所之一，以供所有人享用。於世界精神衛生周期間，利德賀大樓的頂部點亮為綠色，以表明我們在這方面的承諾。齊心協力支持其他的外部活動，為Poppy Appeal、Wrap Up London、The Bike Project及Food Bank Aid籌集資金及物品。最後，我們也很高興於聖誕節期間促成一個期待已久的當地學校合唱團訪問。

## One Kingdom Street

雖然現場活動已暫停，但事實證明活動過渡至線上很受租戶歡迎；尤其是商務西班牙語課程，對於小組互動及創意思維來說是一次寶貴的課程。藉此機會為有影響力的事宜促進社區轉變和集中支持，以提升租戶間的社區精神，我們積極支持：Great British Spring Clean Canal Clear Up以清除當地運河中的廢棄物，並提高對保護當地環境重要性的意識；通過為收入有限的家庭籌集資金及為兒童購買聖誕禮物以支持Chiltern Toy基金；以及Dogs for the Blind的訪問為訓練狗隻籌集資金以及通過與導盲犬互動帶來益處——一種改善不良精神健康的知名療法。此外，年內有多個小型互動時刻，包括於接待區設立限時攤位以支持小企業。

## Paddington Central Community Fund

作為Paddington Central Community Fund的創始成員之一，中渝置地為這項旨在支持當地社區主導組織捐贈15,000英鎊。該基金由The London Community Foundation及British Land與Paddington Central的其他合作夥伴設立，將向在London Borough of Westminster為社區提供項目或服務的註冊慈善機構、志願或社區團體以及其他非營利組織提供高達10,000英鎊的善款，優先考慮Church Street、Westbourne及Hyde Park (海德公園) 一帶的病房。在第一輪活動中，合共向以下團體捐贈50,000英鎊：—

1. Westminster Befriend a Family
2. Paddington Arts
3. Middle Eastern Women and Society Organisation
4. Hammersmith Community Gardens Association
5. Marylebone Bangladesh Society

# 企業管治報告

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

## 企業管治常規

年內，本公司一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文。

## 董事的證券交易

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

## 董事會

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

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

下列為董事於2021年出席會議的詳情：

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

除董事會定期會議外，於2021年內還舉行了一次董事會會議，全體董事均有出席。

於2021年內，在沒有執行董事出席的情況下，獨立非執行董事已與主席進行一次會面，以考慮並討論有關本公司管理及企業管治的各項事宜。

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

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

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

於2021年內，所有董事均有參與持續專業發展，以發展及更新彼等作為上市公司董事的知識及技能。彼等已向本公司提供彼等於年內所接受培訓的記錄。有關記錄概要如下：

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

## 主席及董事總經理

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

## 非執行董事

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

## 董事委員會

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

## 審核委員會

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

審核委員會已與管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計政策及實務，並討論核數、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2021年12月31日止年度的綜合業績。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策與實務變動的影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。彼亦於提交董事會前審閱財務報表。

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

## 薪酬委員會

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

本公司執行董事的薪酬政策乃參考本集團經營業績、執行董事的職責及責任，以及當前市場情況而決定並且每年作出檢討，以提供足以吸引、保留及激勵高質素的行政人員服務本集團的薪酬及補償計劃。非執行董事的袍金是參照其各自於本公司的職務及責任而釐定並每年作出檢討。2021年董事薪酬詳情載於第77至78頁財務報表附註9。

於2021年，薪酬委員會已評核執行董事的表現、檢討及討論（其中包括）執行董事的薪酬待遇（包括年度表現花紅政策）、非執行董事的薪酬、現有購股權計劃、退休福利計劃及長遠獎勵安排。彼亦已就薪酬政策及其執行作出檢討。薪酬委員會已獲委派責任以釐定本公司執行董事的薪酬待遇。

## 提名委員會

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

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

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

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

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

於2021年，提名委員會已檢討並討論（其中包括）(i)董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識、經驗及多元化）；(ii)董事會的獨立非執行董事的獨立性；(iii)董事的重新委任及董事的繼任計劃；(iv)建議重選退任董事；及(v)提名政策及董事會成員多元化政策以及彼等的執行情況。

## 企業管治職能

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

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

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

於2021年內，董事會成員已於定期董事會會議檢討及討論（其中包括）本公司的企業管治政策及常規。彼等亦已檢討及監察董事的培訓及持續專業發展，及本公司在遵守法律及條例規定方面的政策及常規，以及其於《企業管治報告》中的披露。董事會已檢討適用於僱員及董事的紀律守則，當中列明本公司對彼等所期望的行為標準並就處理本集團業務交易的各種情況作出指引。

## 獨立核數師薪酬

於2021年內，向本公司的獨立核數師安永會計師事務所已付／應付的薪酬總計7,981,500港元，當中5,800,000港元為審核服務費用，而2,181,500港元為非審核服務費用，包括中期報告的商定程序及初步年度業績公告、審閱及匯報有關的財務資料及稅務服務。

## 公司秘書

公司秘書於2021年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東權利

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

### 1. 召開股東特別大會

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

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

### 2. 於股東會議上提呈決議案

本公司股東可自費（除非本公司另行決議）向本公司提交書面要求：

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

有效請求書可由以下兩者之一作出：

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

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

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

請求人士必須送交或交付一筆合理地足以讓本公司應付請求書而產生的開支款項。

### 3. 提名候選董事

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

### 4. 向董事會查詢

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

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

### 投資者關係

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

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

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

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

董事會於釐定上文所指本集團的營運需求時可考慮下列一項或多項因素：

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

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

## 風險管理及內部監控

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

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

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

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

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

## 董事編製財務報表的責任

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

本公司的獨立核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表匯報責任的聲明載於第38至40頁的獨立核數師報告。

董事提呈彼等的報告，以及本公司及本集團截至2021年12月31日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務

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

## 業績及股息

本集團截至2021年12月31日止年度的業績，以及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第41至121頁。

董事建議向於2022年5月27日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東派發本年度末期股息每股普通股0.02港元。

## 財務資料概要

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

## 業務審視

本集團年內業務的合理審視以及有關本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述分別載於第6至7頁的主席報告及第8至15頁的管理層討論及分析。對本集團業務將來可能的發展分析分別載於第6至7頁的主席報告及第8至15頁的管理層討論及分析。以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現載於第3頁的財務摘要及第122頁的五年財務概要。本集團的環境政策及表現、本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例的討論，以及本集團與其僱員、客戶及供應商以及其他人士（對本集團有重大影響並為本集團成功的關鍵）的重要關係的說明載於第8至15頁的管理層討論及分析、第17至24頁的環境、社會及管治報告、第25至31頁的企業管治報告及第33頁董事會報告的「主要客戶及供應商」。

## 股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註30。

## 優先購買權

公司法或公司細則並無有關優先購買權的條文。

## 獲准許的賠償保證

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

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2021年10月21日，本公司2022年到期250,000,000美元的6.35%的擔保票據已按本金連同截至贖回日期的應計利息全數贖回，並自2021年10月29日於聯交所註銷及退市。

除上文所披露者外，年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 儲備

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

## 可供分派儲備

於2021年12月31日，根據公司法計算，本公司可供分派予股東的儲備達96,634,000港元，其中77,647,000港元已建議作為本年度的末期股息。此外，本公司為數11,977,078,000港元的股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

## 慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻達245,000港元。

## 主要客戶及供應商

年內，來自本集團五大客戶的收入佔本集團收入51%，而來自其中最大客戶的收入佔16%。年內，本集團並無向供應商採購。

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

就我們有關社會及環境方面表現的供應鏈管理討論載於第17至24頁的「環境、社會及管治報告」。

## 董事

於本年度內及自2022年1月1日起至本報告日期止，董事如下：

### 執行董事：

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

### 獨立非執行董事：

林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

根據公司細則第87條，張松橋先生、梁振昌先生及梁宇銘先生將於股東週年大會上退任，符合資格及表示願意膺選連任。所有其他董事將繼續留任。

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

## 董事簡歷

本公司已接獲以下董事有關更新資料的通知：

張松橋先生已於2021年11月10日辭任為Y. T. Realty Group Limited渝太地產集團有限公司的執行董事、主席及董事總經理，該公司的股份於聯交所上市 (股份代號：75)。

黃龍德博士已於2022年1月1日辭任為利寶閣集團有限公司的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市 (股份代號：1869)。

於本報告日期在任的董事最新簡歷詳情載於第4至5頁。

## 董事的服務合約

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

## 董事於交易、安排或合約的重大權益

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

## 管理合約

於年內，本公司並無就全部或任何重大部分業務簽訂或存有管理及行政合約。

## 薪酬詳情

本集團董事及五名最高薪酬僱員的薪酬詳情已分別載於財務報表附註9及10。

## 薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策乃按照個別僱員的功績、資歷、表現及勝任能力訂立並定期檢討，以按市場水平提供具競爭力的補償計劃足以獎勵良好表現，並吸引、保留及激勵僱員。本公司已採納購股權計劃，作為確認及回饋合資格僱員及董事對本集團的貢獻的長期獎勵，其詳情載於財務報表附註32。董事的薪酬政策載於第25至31頁的企業管治報告。

## 董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2021年12月31日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉詳情如下：

### (a) 於本公司的股份權益 (好倉)

董事姓名	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 <sup>4</sup>
張松橋	受控法團的權益	2,724,239,906 <sup>1</sup>	70.17
林孝文	實益擁有人	486,753	0.01
梁振昌	實益擁有人	667,000	0.02

### (b) 於本公司相聯法團的股份和債權證權益 (好倉)

#### (i) 股份

董事姓名	相聯法團姓名	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 <sup>4</sup>
張松橋	港通控股有限公司 (「港通」) (股份代號：32)	受控法團的權益	258,415,585 <sup>2</sup>	69.33

#### (ii) 債權證

董事姓名	相聯法團姓名	所持權益身份	所持債權證數額	該類別的已發行債權證的數額
張松橋	Perfect Point Ventures Limited	實益擁有人／ 受控法團的權益	100,000,000美元 <sup>3</sup>	300,000,000美元
林孝文	Perfect Point Ventures Limited	實益擁有人	500,000美元	300,000,000美元

附註：

1. 該等股份由Windsor Dynasty Limited (「Windsor Dynasty」) 全資擁有的Fame Seeker Holdings Limited直接持有，而Windsor Dynasty則由張松橋先生 (「張先生」) 全資擁有。
2. 該等股份由Windsor Dynasty全資擁有的Rose Dynamics Limited直接持有。
3. 該等債權證的總額為(i) 50,000,000美元以實益擁有人身份持有及(ii) 50,000,000美元以張先生的受控法團的權益身份持有。
4. 概約百分比指董事於本公司股份的權益合計佔本公司於2021年12月31日已發行股本的百分比 (取至小數點後兩個位)。

除上文所披露外，於2021年12月31日，本公司並無獲悉任何於本公司或其任何相聯法團 (定義見《證券及期貨條例》第XV部) 的股份、相關股份或債權證中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」及下文「購股權」兩節，以及載於財務報表附註32購股權計劃所披露外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人概無於年內擁有任何可認購本公司股份的權利，或行使任何該等權利。

## 購股權

於2015年5月21日，本公司採納了一項購股權計劃 (「2015年計劃」)，詳情已於本公司日期為2015年4月16日的通函中披露並載於財務報表附註32。自其獲採納至2021年12月31日止，並無根據2015年計劃授出購股權。

## 股票掛鈎協議

除上文所述的購股權計劃，本集團於年內並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2021年12月31日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士 (本公司董事或最高行政人員除外) 於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 <sup>2</sup>
Windsor Dynasty	受控法團的權益	2,724,239,906 <sup>1</sup>	70.17

附註：

1. 請參閱上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益 (好倉)」的附註1。
2. 概約百分比指股東於2021年12月31日持有本公司股份的權益合計或淡倉佔本公司已發行股本的百分比 (取至小數點後兩個位)。
3. 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2021年12月31日，本公司並無獲悉任何其他人士 (本公司董事或最高行政人員除外) 於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

## 董事於競爭業務的權益

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

張松橋先生為Y. T. Realty Group Limited (渝太地產集團有限公司，「渝太」) (股份代號：75) 的執行董事及主要股東至2021年11月10日。渝太為一間投資控股公司及其附屬公司的主要業務為地產業務，包括物業投資及物業發展。張先生為若干直接或間接從事物業投資及物業管理服務業務私人公司連同其附屬公司的董事及／或主要股東。

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

## 關聯方交易

年內，本集團與根據適用會計準則視作「關聯方」的有關人士訂立若干交易。該等交易詳情載於財務報表附註37。

## 《上市規則》第13.20條規定之披露

本集團在其2021年9月16日的公告(「該公告」)中披露，本集團已於2021年9月16日按不計息及無抵押且無固定還款期限向合資集團作出有關貸款約4,624,003,000港元，以支持債務人(均為合資集團成員)的責任。

於2021年12月31日，本集團向合資集團作出的有關貸款按《上市規則》第14.07(1)條所界定的公司資產比率持續超過8%，並按不計息及無抵押且無固定還款期限呈列如下：

	千港元
股東貸款	1,733,610
就合資集團收購該項目的未付款項提供擔保	105,280
與授予合資集團的銀行融資有關的擔保及貸款融資承諾	2,509,349
總額	4,348,239

附註：本部分所用的詞彙與該公告所界定的意義相同。

## 《上市規則》第13.21規定之披露

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

## 《上市規則》第13.22條規定之披露

本集團已為聯屬公司提供總金額為10,508,528,000港元之財務資助及擔保，相當於2021年12月31日本集團總資產約32.9%。

按照《上市規則》第13.22條之規定，於2021年12月31日該等聯屬公司之備考合併資產負債表呈列如下：

	合併資產負債表 千港元
非流動資產	3,613,445
流動資產	36,368,623
流動負債	(13,024,978)
非流動負債	(10,731,812)
資產淨值	16,225,278
股本	5
儲備	16,220,380
非控制性權益	4,893
權益總額	16,225,278

於2021年12月31日，本集團於該等聯屬公司之綜合應佔權益為7,675,188,000港元。

## 票據發行

於年內，本集團透過發行於2025年到期的5.2%有擔保票據（「2021票據」）籌集300百萬美元。所得款項經扣除發行開支後已用於贖回於2022年到期的有擔保票據，而餘下所得款項已預留用作本集團的一般營運資金。有關2021票據的詳情載於財務報表附註28。

## 報告期後事項

於報告期後進行的重大事項詳情載於財務報表附註41。

## 充足公眾持股量

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

## 獨立核數師

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

代表董事會

主席  
張松橋

香港，2022年3月22日



致：中渝置地控股有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

我們已審核載於第41至121頁之中渝置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2021年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2021年12月31日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見基礎

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

## 關鍵審核事項

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

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

關鍵審核事項	該關鍵審核事項在審核中是如何應對的
<p><b>投資物業之估值</b></p> <p>於2021年12月31日， 貴集團15,239,280,000港元之投資物業乃按公平值計量。投資物業之公平值乃根據專業外聘估值師之估值釐定。</p> <p>於報告期末，釐定投資物業公平值須反映市場狀況而作重大估值。於報告期末，管理層聘請外聘估值師對該等投資物業進行估值及鑒於缺乏於活躍市場上之類似物業之現有價格，外聘估值師考慮不同來源之資料，如估計有關物業的租值，及對等價收益率作出假設。</p> <p>有關投資物業估值之會計估計及披露分別載於綜合財務報表附註3及15。</p>	<p>我們就評估投資物業估值採用之審核程序包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 獲得及審閱由 貴集團委聘之外聘估值師編製之估值報告；</li> <li>• 評估外聘估值師資格、經驗及專業知識以及考慮其客觀性及獨立性；</li> <li>• 安排我們之內部估值專家協助我們評估估值時所應用之估值方法及採用之主要參數及估計(包括所估計的租值及等價收益率)；</li> <li>• 將用作估值輸入數據之物業相關數據與相關租賃協議及有關文件進行比較；及</li> <li>• 評估綜合財務報表內投資物業估值披露之充足性。</li> </ul>

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	該關鍵審核事項在審核中是如何應對的
<p>列入預付款項、按金及其他應收款項之應收聯營公司款項之減值評估</p> <p>於2021年12月31日，貴集團列入預付款項、按金及其他應收款項之應收聯營公司款項(未計減值撥備)合共為1,444,056,000港元。於2021年12月31日，就應收聯營公司款項計提之減值撥備為57,286,000港元。</p> <p>按照香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)根據預期信貸虧損模式釐定應收聯營公司款項減值虧損時須要作出重大管理層判斷及估計。管理層就應收聯營公司款項按照香港財務報告準則第9號計算預期信貸虧損時應用一般方法，並委任一名外聘估值師評估各聯營公司之信貸風險及擬備預期信貸虧損之計算方法。外聘估值師於評估預期信貸虧損時應用多項因素，當中涉及及前瞻性資料及預期未來現金流量。</p> <p>貴集團應收聯營公司款項之會計判斷及估計以及披露分別載於綜合財務報表附註3及23。</p>	<p>我們就評估應收聯營公司款項之減值評估採用之審核程序包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 審閱聯營公司背景資料及償還能力；</li><li>• 獲得及審閱由貴集團委聘之外聘估值師編製之預期信貸虧損計算結果；</li><li>• 評估外聘估值師資格、經驗及專業知識以及考慮其客觀性及獨立性；</li><li>• 安排我們內部估值專家協助我們評估所應用之方法及計算預期信貸虧損時所採用之主要參數及估計；及</li><li>• 將預期信貸虧損計算中用作輸入數據之應收聯營公司款項詳情與相關文件(如貸款協議)進行比較。</li></ul>

## 刊載於年報內的其他資料

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

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

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

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

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

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據1981年百慕達公司法第90條，本報告僅向全體成員作出，除此之外別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任 (續)

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

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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鍾浩齡先生。

### 安永會計師事務所

執業會計師  
香港鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

2022年3月22日

# 綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
<b>收入：</b>			
利息收入	5	<b>87,113</b>	106,403
來自其他來源的收入	5	<b>560,938</b>	482,412
收入總額		<b>648,051</b>	588,815
提供服務成本		<b>(20,672)</b>	(3,431)
毛利		<b>627,379</b>	585,384
其他收入及收益，淨額	5	<b>324,424</b>	781,819
行政費用		<b>(384,261)</b>	(343,230)
金融資產的減值虧損撥回／(減值虧損)，淨額	8	<b>(35,629)</b>	957
其他開支	6	<b>(408,992)</b>	(116,175)
融資成本	7	<b>(415,523)</b>	(374,096)
應佔盈虧：			
合資企業		<b>202,269</b>	71,547
聯營公司		<b>(2,720)</b>	15,995
除稅前盈利／(虧損)	8	<b>(93,053)</b>	622,201
所得稅抵免／(開支)	11	<b>583,132</b>	(34,033)
母公司普通權益擁有人應佔本年度盈利		<b>490,079</b>	588,168
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄		<b>12.62港仙</b>	15.15港仙

# 綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
<b>本年度盈利</b>		<b>490,079</b>	588,168
<b>其他全面收益／(虧損)</b>			
於隨後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：			
按公平值計入其他全面收益之債務投資：			
公平值變動		(113,124)	10,843
計入綜合損益表的收益／虧損重新分類調整			
－減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額	19	(10,688)	4,156
－贖回／出售虧損／(收益)		123,983	(3,875)
		<b>171</b>	11,124
換算境外業務之匯兌差額		(59,840)	500,654
應佔合資企業之其他全面收益／(虧損)		(14,819)	23,265
應佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)		8,337	(13,163)
於隨後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損) 淨額		<b>(66,151)</b>	521,880
於隨後期間不會重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：			
按公平值計入其他全面收益之股本投資：			
公平值變動		(2,320,131)	1,875,484
於隨後期間不會重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損) 淨額		<b>(2,320,131)</b>	1,875,484
<b>本年度其他全面收益／(虧損)</b>		<b>(2,386,282)</b>	2,397,364
<b>母公司普通權益擁有人應佔本年度全面收益／ (虧損) 總額</b>		<b>(1,896,203)</b>	2,985,532

# 綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	14	177,527	249,204
投資物業	15	15,239,280	15,327,772
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資	17	7,254,252	4,700,270
於聯營公司之投資	18	1,420,141	517,938
按公平值計入其他全面收益之金融資產	19	-	2,842,090
按公平值計入損益之金融資產	20	-	1,850,497
預付款項、按金及其他應收款項	23	814,008	5,567
遞延稅項資產	29	8,766	986
<b>非流動資產總值</b>		<b>24,924,514</b>	25,504,864
<b>流動資產</b>			
應收賬款	21	21,690	13,557
應收貸款及利息	22	51,417	309,169
預付款項、按金及其他應收款項	23	586,955	1,230,374
按公平值計入其他全面收益之金融資產	19	-	955,430
按公平值計入損益之金融資產	20	1,351,248	375,023
預付所得稅		6,406	2,558
已抵押存款	24	574,581	26,427
有限制銀行結餘	24	88,202	194,475
現金及等同現金	24	4,357,747	5,528,650
<b>流動資產總值</b>		<b>7,038,246</b>	8,635,663
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及預提負債	25	392,932	475,018
衍生金融工具	26	16,766	-
計息銀行及其他借貸	27	9,214,290	535,668
應付稅項		97,544	761,246
<b>流動負債總額</b>		<b>9,721,532</b>	1,771,932
<b>流動資產/(負債)淨值</b>		<b>(2,683,286)</b>	6,863,731
<b>總資產減流動負債</b>		<b>22,241,228</b>	32,368,595
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸	27	1,488,680	9,936,900
應付票據	28	2,308,613	1,928,892
其他應付款項	25	3,512	10,552
衍生金融工具	26	-	77,632
遞延稅項負債	29	-	346
<b>非流動負債總額</b>		<b>3,800,805</b>	11,954,322
<b>資產淨值</b>		<b>18,440,423</b>	20,414,273
<b>權益</b>			
已發行股本	30	388,233	388,233
儲備	31	18,052,190	20,026,040
<b>權益總額</b>		<b>18,440,423</b>	20,414,273

張松橋  
董事

林孝文  
董事

# 綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

附註	本公司普通權益擁有人應佔								
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌變動儲備** 千港元	現金流量對沖儲備 千港元	公平值儲備(會重新分類) 千港元	公平值儲備(不會重新分類) 千港元	購股權儲備 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2020年1月1日	388,233	11,977,078	83,046	-	(11,295)	468,477	138,819	4,462,030	17,506,388
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	588,168	588,168
本年度其他全面收益/(虧損)：									
按公平值計入其他全面收益之債務投資：									
公平值變動	-	-	-	-	10,843	-	-	-	10,843
計入綜合損益表的收益/虧損之重新分類調整									
—減值虧損，淨額	-	-	-	-	4,156	-	-	-	4,156
—贖回收益	-	-	-	-	(3,875)	-	-	-	(3,875)
按公平值計入其他全面收益之股本投資：									
公平值變動	-	-	-	-	-	1,875,484	-	-	1,875,484
應佔合資企業之其他全面收益	-	-	23,265	-	-	-	-	-	23,265
應佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	-	-	377	(13,540)	-	-	-	-	(13,163)
匯兌差額：									
換算境外業務	-	-	500,654	-	-	-	-	-	500,654
本年度全面收益/(虧損) 總額	-	-	524,296	(13,540)	11,124	1,875,484	-	588,168	2,985,532
已批准2019年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(77,647)	(77,647)
購股權失效	32	-	-	-	-	-	(138,819)	138,819	-
於2020年12月31日	388,233	11,977,078*	607,342*	(13,540)*	(171)*	2,343,961*	-*	5,111,370*	20,414,273

# 綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

附註	本公司普通股權益擁有人應佔							
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌變動儲備** 千港元	現金流量對沖儲備 千港元	公平值儲備(會重新分類) 千港元	公平值儲備(不會重新分類) 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2021年1月1日	388,233	11,977,078	607,342	(13,540)	(171)	2,343,961	5,111,370	20,414,273
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	490,079	490,079
本年度其他全面收益/(虧損)：								
按公平值計入其他全面收益之債務投資：								
公平值變動	-	-	-	-	(113,124)	-	-	(113,124)
計入綜合損益表的收益/虧損之重新分類調整								
一減值虧損撥回	-	-	-	-	(10,688)	-	-	(10,688)
一贖回/出售虧損	-	-	-	-	123,983	-	-	123,983
按公平值計入其他全面收益之股本投資：								
公平值變動	-	-	-	-	-	(2,320,131)	-	(2,320,131)
應佔合資企業之其他全面虧損	-	-	(14,819)	-	-	-	-	(14,819)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	-	8,337	-	-	-	8,337
匯兌差額：								
換算境外業務	-	-	(59,840)	-	-	-	-	(59,840)
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	(74,659)	8,337	171	(2,320,131)	490,079	(1,896,203)
已批准2020年末期股息	-	-	-	-	-	-	(77,647)	(77,647)
按公平值計入其他全面收益之股本投資之出售收益之重新分類調整	19(i)	-	-	-	-	(23,830)	23,830	-
於2021年12月31日	388,233	11,977,078*	532,683*	(5,203)*	-*	-*	5,547,632*	18,440,423

\* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備18,052,190,000港元(2020年：20,026,040,000港元)。

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

# 綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
除稅前盈利／(虧損)		<b>(93,053)</b>	622,201
就下列各項作出調整：			
自有資產折舊	8	<b>39,845</b>	36,437
使用權資產折舊	8	<b>20,961</b>	21,307
金融資產的減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額	8	<b>35,629</b>	(957)
融資成本	7	<b>415,523</b>	374,096
應佔合資企業盈虧		<b>(202,269)</b>	(71,547)
應佔聯營公司盈虧		<b>2,720</b>	(15,995)
債務投資利息收入	5	<b>(68,961)</b>	(74,239)
應收貸款利息收入	5	<b>(18,152)</b>	(32,164)
應收聯營公司款項之利息收入	5	<b>(124,990)</b>	(97,350)
上市股本投資所得股息收入	5	<b>(1,908)</b>	(1,422)
非上市基金投資所得股息收入	5	<b>(46,986)</b>	–
銀行利息收入	5	<b>(9,215)</b>	(47,574)
衍生金融工具之公平值虧損／(收益)			
– 不合資格作對沖的交易	5, 6	<b>(66,671)</b>	76,738
投資物業之公平值虧損／(收益)，淨額	15	<b>(27,238)</b>	39,437
按公平值計入其他全面收益之債務投資之 贖回／出售虧損／(收益)	5, 6	<b>123,983</b>	(3,875)
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損，淨額	6	<b>105,223</b>	–
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損／(收益)，淨額	5, 6	<b>179,786</b>	(445,697)
出售物業及設備項目之收益	5	–	(48)
出售一間附屬公司之收益	5	<b>(60,925)</b>	–
出售一間合資企業之收益	5	<b>(6,184)</b>	–
租賃優惠	15	<b>67,245</b>	43,384
		<b>264,363</b>	422,732
應收賬款增加		<b>(8,315)</b>	(3,586)
應收貸款及利息減少		<b>261,934</b>	595,115
預付款項、按金及其他應收款項減少		<b>76,000</b>	103,387
按公平值計入損益之金融資產增加		–	(497)
有限制銀行結餘減少／(增加)		<b>107,414</b>	(118,458)
其他應付款項及預提負債增加／(減少)		<b>(68,151)</b>	62,921
業務所得現金		<b>633,245</b>	1,061,614
已收利息		<b>90,369</b>	72,396
已收股息		<b>48,894</b>	1,422
已付稅項，淨額		<b>(93,783)</b>	(50,026)
已付利息		<b>(337,754)</b>	(346,556)
經營業務所得現金流量淨額		<b>340,971</b>	738,850

# 綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
經營業務所得現金流量淨額		<b>340,971</b>	738,850
<b>投資活動所得現金流量</b>			
出售一間附屬公司之所得款項	33	<b>72,000</b>	316,570
於合資企業之投資		<b>(2,490,092)</b>	(1,842,820)
於合資企業之退回資本		<b>4,544</b>	342,249
已收一間合資企業之股息		<b>-</b>	53,197
應收一間合資企業款項之還款		<b>237,359</b>	-
應收聯營公司款項之還款		<b>1,018,633</b>	-
於聯營公司之投資		<b>(963,809)</b>	(50,000)
於聯營公司之退回資本		<b>68,047</b>	109,737
向聯營公司貸款		<b>(1,417,736)</b>	(586,458)
已抵押存款減少／(增加)		<b>(548,240)</b>	939,979
添置投資物業	15	<b>-</b>	(3,602)
購置物業及設備項目	14	<b>(450)</b>	(1,147)
購入按公平值計入其他全面收益之債務投資		<b>-</b>	(1,066,594)
購入按公平值計入損益之金融資產		<b>(21,029)</b>	(873,985)
已收銀行存款利息		<b>9,215</b>	47,574
出售物業及設備項目之所得款項		<b>-</b>	2,290
出售指定按公平值計入其他全面收益之股本投資之所得款項		<b>205,042</b>	-
贖回／出售按公平值計入其他全面收益之債務投資之所得款項		<b>1,189,642</b>	195,688
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		<b>608,280</b>	9,301
衍生金融工具結算之所得款項		<b>4,803</b>	-
投資活動所用現金流量淨額		<b>(2,023,791)</b>	(2,408,021)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行應付票據之所得款項淨額	28	<b>2,307,371</b>	-
贖回應付票據	28	<b>(1,937,500)</b>	-
租賃付款之本金部分		<b>(16,173)</b>	(18,905)
已付股息		<b>(77,647)</b>	(77,647)
新增銀行及其他借貸		<b>1,824,439</b>	4,058,086
償還銀行及其他借貸		<b>(1,593,795)</b>	(2,833,080)
融資活動所得現金流量淨額		<b>506,695</b>	1,128,454
現金及等同現金減少淨額		<b>(1,176,125)</b>	(540,717)
年初之現金及等同現金		<b>5,528,650</b>	6,039,851
匯率變動之影響，淨額		<b>5,222</b>	29,516
年終之現金及等同現金		<b>4,357,747</b>	5,528,650
<b>現金及等同現金之結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		<b>4,357,747</b>	5,477,315
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款		<b>-</b>	51,335
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		<b>4,357,747</b>	5,528,650

## 1. 公司及集團資料

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

年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）涉及以下主要活動：

- (i) 物業開發及投資；及
- (ii) 財務投資。

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

### 附屬公司的資料

本公司之主要附屬公司於2021年12月31日的詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
中渝置地財務有限公司	香港	普通股2港元	100	財務投資
中渝管理有限公司	香港	普通股1港元	100	企業管理
C C Land Portfolio Inc.#	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務投資
Classical Noble Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Fortune Point Holdings Limited####	英屬處女群島／英國	普通股1美元	100	物業投資
福帆國際有限公司####	英屬處女群島／英國	普通股1美元	100	物業投資
翠創投資有限公司#/####	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
悅威企業有限公司	香港	普通股1港元	100	財務管理
妙領投資有限公司（「妙領」）#	英屬處女群島	普通股50,000美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
滙星國際投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
灝盈企業有限公司（「灝盈」）#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股

## 1. 公司及集團資料 (續)

### 附屬公司的資料 (續)

本公司之主要附屬公司於2021年12月31日的詳情如下：(續)

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
Perfect Point Ventures Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務管理
澤潤投資有限公司	香港	普通股1港元	100	財務投資
時安有限公司 <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Smart Harmony Developments Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Universal Mission Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Wealth Castle Holdings Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
凱峰發展有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股50,000美元	100	財務投資
成都滙帆悅昇企業管理有限公司 <sup>*/###</sup>	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地	人民幣10,000,000元	100	投資控股
四川中渝置地有限公司 <sup>*/##</sup>	中國／中國內地	註冊資本 15,000,000美元	100	物業開發及投資
西藏滙星悅景企業管理服務有限公司 <sup>*/###</sup>	中國／中國內地	註冊資本 人民幣20,000,000元	100	投資控股及管理

<sup>#</sup> 此等公司並無特定主要營運地點。

<sup>##</sup> 此公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

<sup>###</sup> 此等公司乃根據中國法律註冊為有限責任公司。

<sup>####</sup> 於2021年12月31日，此等公司股權已作為本集團獲授若干銀行借貸8,079,587,000港元（2020年：8,177,899,000港元）之抵押品（附註27）。

除妙領及灝盈外，所有主要附屬公司之股權皆由本公司間接持有。

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

## 2.1 呈報基準

有鑒於2021年12月31日本集團之流動負債超出其流動資產2,683,286,000港元，於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團未來之資金流動情況。淨流動負債情況是由於若干非流動負債因個別銀行貸款的到期日而重新分類至流動負債。

於2022年3月1日，本集團已為一筆由投資物業抵押，金額為6,373,651,000港元之5年期銀團貸款再融資。此外，本集團於2021年12月31日擁有尚未動用銀行融資1,020,000,000港元。

本公司董事認為，本集團的流動資金管理良好，有銀行貸款再融資及可用資金來源。經考慮了管理層準備之現金流預算後，本公司董事認為本集團將擁有充足的可用資金以使其能夠持續經營。因此，截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表已按持續經營基準編製。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將資產價值重列至其可收回金額並為可能產生的進一步負債作出準備。綜合財務報表不包括因本集團未能持續經營業務而導致的任何調整。

## 2.2 編製基準

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

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2021年12月31日止年度之財務報表。附屬公司乃本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。取得控制權是指本集團就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利以及能夠運用其對投資對象之權力（即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動之既存權利）影響該等回報。

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

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

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

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

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

## 2.2 編製基準 (續)

### 綜合基準 (續)

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

## 2.3 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、*利率基準改革—第二階段*

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則

第4號及香港財務報告準則第16號修訂

香港財務報告準則第16號修訂

*2021年6月30日後之COVID-19相關租金寬減(提早採納)*

經修訂的香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

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

年內，若干以外幣計值的計息銀行借貸的利率由倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)變更為無風險利率。由於滿足「經濟上等同」標準，於修訂該等後本集團應用上述可行權宜方法。應用該等變更的修訂並無產生重大的修訂收益或虧損。

於2021年12月31日，本集團擁有若干以基於香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)的港元及基於倫敦銀行同業拆息的英鎊(「英鎊」)計值的計息銀行借貸。本集團亦訂有利率掉期，據此，本集團以固定利率支付利息並以名義金額按香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息以浮動利率收取利息。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存在，而利率基準改革並未對本集團以香港銀行同業拆息為基礎的借貸及利率掉期產生影響。對於其他以倫敦銀行同業拆息為基礎的借貸及利率掉期，由於該等工具的利率於年內並無被無風險利率替代，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借貸的利率及利率掉期於未來期間被無風險利率替代方案替代，本集團將於「經濟上等同」標準滿足的前提下於修訂該等工具時應用上述可行權宜方法。有關過渡及相關風險的其他資料披露於財務報表附註40。

## 2.3 會計政策變動及披露 (續)

- (b) 2021年4月發佈的香港財務報告準則第16號修訂將承租人選擇不就因COVID-19疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理的可行權宜方法延長12個月。因此，在滿足應用可行權宜方法的其他條件下，可行權宜方法適用於租金的寬減，租賃付款的任何減少僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款。該修訂對於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，初始應用該修訂的任何累計影響確認為對當前會計期間初保留盈餘期初結餘的調整。該修訂允許提前應用。本集團已於2021年1月1日提前採納該修訂。然而，本集團尚未收到COVID-19相關租金寬減，並計劃於允許的應用期限內於適用時應用可行權宜方法。

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂	概念框架之參考 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (2011年) 修訂	投資者與其聯營公司或合資企業間之資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號修訂	保險合約 <sup>2,5</sup>
香港財務報告準則第17號修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號—比較資料 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂	負債分類為流動及非流動 <sup>2,4</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號修訂	會計政策披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號修訂	會計估計定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號修訂	虧損合約—履約成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則2018年至 2020年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及 香港會計準則第41號之修訂 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納

<sup>4</sup> 作為香港會計準則第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

<sup>5</sup> 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

有關該等預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料如下。

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

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

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

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

香港會計準則第1號修訂會計政策披露要求實體披露其主要會計政策資料,而非其重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮,會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定,則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號修訂就如何將重大性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效,並允許提前應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號修訂所提供的指引並非強制性,因此該等修訂的生效日期並無必要。本集團目前正在評估該等修訂對本集團會計政策披露的影響。

香港會計準則第8號修訂澄清會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣性金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量方法及輸入值製訂會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效,並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變更及會計估計變更。允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第12號修訂縮窄初始確認例外的範圍,使其不再適用於產生相等應課稅及可扣除暫時性差異的交易,例如租賃及棄置責任。因此,實體需就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效,並應適用於最早呈列的比較期間期初的與租賃及棄置責任相關的交易,任何累積影響確認為對該日保留盈利或其他權益部分的期初結餘的調整(如適用)。此外,該等修訂應前瞻性地適用於除租賃及棄置責任以外的交易。允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

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

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

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

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

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

## 2.5 主要會計政策概要

### 於聯營公司及合資企業之投資

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

合資企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合資企業之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

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

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

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 業務合併及商譽

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 公平值計量

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 公平值計量 (續)

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

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

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

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

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

### 非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產 (遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外) 進行年度減值測試時，則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者之中之較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在對現金產生單位進行減值測試時，倘能以合理及一致的基準分配，則將企業資產的一部分賬面值分配予單個現金產生單位，否則便分配予最小的現金產生單位組合。

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

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

### 關聯方

符合下列條件的任何一方被視為本集團之關聯方：

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

或

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 關聯方 (續)

(b) 該方乃以下任何條件適用之實體：

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

### 物業及設備及折舊

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

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

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

#### 自有資產

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

#### 使用權資產

租賃土地	2%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於50年)
辦公室物業	於租期內

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 物業及設備及折舊 (續)

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

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

### 投資物業

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

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之損益表內確認。

### 高爾夫球會所會籍

所購買之高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量，其可用年期被評定為無限。

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

### 租賃

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

#### 本集團作為承租人

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

(a) 使用權資產

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

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### (b) 租賃負債

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

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

本集團租賃負債計入其他應付款項及預提負債。

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

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

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

#### 本集團作為出租人

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

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

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

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

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

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

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

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

#### 其後計量

金融資產其後計量取決於以下分類：

#### 按攤銷成本計量之金融資產 (債務工具)

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

#### 按公平值計入其他全面收益之金融資產 (債務工具)

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

#### 指定按公平值計入其他全面收益之金融資產 (股本投資)

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 指定按公平值計入其他全面收益之金融資產 (股本投資) (續)

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

#### 按公平值計入損益之金融資產

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

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

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

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

### 終止確認金融資產

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

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

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

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

### 金融資產減值

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 一般方法

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

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

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

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

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

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

#### 簡化方法

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

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時劃分為貸款及借貸或應付款項 (視情況而定)。

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

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

#### 其後計量

金融負債按不同類別作其後計量如下：

#### 按攤銷成本計量之金融負債 (貸款及借貸以及應付票據)

於初步確認後，計息貸款及借貸以及應付票據隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷程式時，其盈虧在損益表內確認。

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

#### 金融擔保合約

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

#### 終止確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

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

#### 抵銷金融工具

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 衍生金融工具及對沖會計處理

#### 初步確認及其後計量

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

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

就對沖會計處理而言，對沖分類為：

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

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

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

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 衍生金融工具及對沖會計處理 (續)

#### 初步確認及其後計量 (續)

符合對沖會計處理之所有合資格標準之對沖按以下基準入賬：

#### 現金流量對沖

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

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

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

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

#### 投資淨額對沖

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

#### 流動與非流動分類對比

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

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 現金及等同現金

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

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

### 撥備

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

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

### 所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

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

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

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

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

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

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

### 政府補助

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

### 收入確認

#### 來自客戶合約的收入

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

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

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

#### 利息收入

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 收入確認 (續)

#### 來自其他來源之收入

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

### 以股份為基礎之付款

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

與僱員進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。

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

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

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

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

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

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 其他僱員福利

#### 退休福利計劃

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

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

#### 離職福利

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

### 借貸成本

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

### 股息

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

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

### 外幣

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

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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 外幣 (續)

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

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

若干境外附屬公司、合資企業及聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為港元，而該等公司之損益表則按相若於交易日期之匯率換算為港元。

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

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

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

## 3. 重要會計判斷及估計

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

### 估計不確定性

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

#### 投資物業公平值估計

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

## 3. 重要會計判斷及估計 (續)

### 估計不確定性 (續)

#### 列入預付款項、按金及其他應收款項之應收聯營公司款項之減值評估

按照香港財務報告準則第9號進行減值虧損計量須要作出判斷，特別是在釐定減值虧損及評估信貸風險之大幅增加時，對未來現金流量及抵押價值之金額及發生之時間之估計。此等估計受多項因素（如違約風險、有關違約及回收抵押品之虧損）推動，當中有關的變動可能導致須作出不同程度之撥備。

本集團列入預付款項、按金及其他應收款項之應收聯營公司款項之預期信貸虧損計算是基於違約風險相關假設及有關違約之虧損進行。於各報告期末，根據聯營公司之信貸風險、當前市場狀況及前瞻性估計（如國內生產總值及市場波動性），本集團於編製此等參數及篩選減值計算之輸入數據時使用判斷。本集團之政策為根據實際損失經驗之情況下定期審閱其模型及於必要時作出調整。

於2021年12月31日，本集團列入預付款項、按金及其他應收款項之應收聯營公司款項（未計減值撥備）之賬面值為1,444,056,000港元。就應收聯營公司款項計提之減值撥備於2021年12月31日為57,286,000港元。本集團應收聯營公司款項以及計算減值時所採用之主要參數及輸入數據載於財務報表附註23。

## 4. 經營分類資料

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

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

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

## 4. 經營分類資料 (續)

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

### 可報告分類資料

截至2021年12月31日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入 (附註5)			
來自外界客戶之收入	512,044	136,007	648,051
分類業績	730,232	(342,033)	388,199
公司及未分配開支			(65,729)
融資成本			(415,523)
除稅前虧損			(93,053)
其他分類資料：			
應佔盈利／(虧損)：			
合資企業	202,269	—	202,269
聯營公司	(2,720)	—	(2,720)
物業及設備資本開支	450	—	450
折舊	60,806	—	60,806
衍生金融工具之公平值收益			
— 不合資格作對沖的交易	66,671	—	66,671
投資物業公平值收益，淨額	27,238	—	27,238
按公平值計入損益之金融資產之			
公平值虧損，淨額	—	(179,786)	(179,786)
金融資產之減值虧損撥回／			
(減值虧損)，淨額	(53,642)	18,013	(35,629)
於合資企業之投資	7,254,252	—	7,254,252
於聯營公司之投資	1,420,141	—	1,420,141

# 財務報表附註

2021年12月31日

## 4. 經營分類資料 (續)

### 可報告分類資料 (續)

截至2020年12月31日止年度

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

## 4. 經營分類資料 (續)

### 地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	2021年 千港元	2020年 千港元
英國	512,044	480,990
中國內地	5,125	1,290
香港	130,882	106,535
	<b>648,051</b>	588,815

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。

(b) 非流動資產

	2021年 千港元	2020年 千港元
英國	22,250,644	19,705,504
中國內地	37,150	70,815
香港	1,565,478	699,845
澳洲	248,468	329,560
	<b>24,101,740</b>	20,805,724

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括金融工具及遞延稅項資產。

### 主要客戶之資料

101,648,000港元、85,380,000港元及64,723,000港元（2020年：94,938,000港元、79,778,000港元及62,744,000港元）之收入是源自三位（2020年：三位）物業開發及投資分類之租客。

# 財務報表附註

2021年12月31日

## 5. 收入、其他收入及收益，淨額

本集團之收入、其他收入及收益，淨額，分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
<b>收入</b>		
利息收入		
債務投資利息收入	68,961	74,239
應收貸款利息收入	18,152	32,164
	<b>87,113</b>	106,403
<b>來自其他來源之收入</b>		
投資物業經營租賃之租金收入總額：		
不取決於指數或利率之可變租賃付款	–	539
其他租賃付款，包括固定付款	512,044	480,451
	<b>512,044</b>	480,990
上市股本投資所得股息收入	1,908	1,422
非上市基金投資所得股息收入	46,986	–
	<b>560,938</b>	482,412
	<b>648,051</b>	588,815
<b>其他收入及收益，淨額</b>		
銀行利息收入	9,215	47,574
應收聯營公司款項之利息收入	124,990	97,350
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	–	445,697
投資物業之公平值收益，淨額(附註15)	27,238	–
衍生金融工具之公平值收益—不合資格作對沖的交易	66,671	–
匯兌收益，淨額	29,086	187,229
按公平值計入其他全面收益之債務投資之贖回收益	–	3,875
出售附屬公司之收益(附註33)	60,925	–
出售合資企業之收益	6,184	–
出售物業及設備之收益	–	48
其他	115	46
	<b>324,424</b>	781,819

## 6. 其他開支

其他開支分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
按公平值計入其他全面收益之債務投資之贖回／出售虧損	123,983	–
按公平值計入損益之金融資產之出售虧損，淨額	105,223	–
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損，淨額	179,786	–
投資物業之公平值虧損，淨額(附註15)	–	39,437
衍生金融工具之公平值虧損		
—不合資格作對沖的交易	–	76,738
	<b>408,992</b>	116,175

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
銀行及其他貸款之利息	271,875	243,643
應付票據之利息	142,920	129,126
租賃負債之利息	728	1,327
	<b>415,523</b>	374,096

## 8. 除稅前盈利／(虧損)

本集團除稅前盈利／(虧損) 已扣除／(計入)：

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
自有資產折舊	14	39,845	36,437
使用權資產折舊	14	20,961	21,307
		<b>60,806</b>	57,744
未計入租賃負債計量的租賃付款 核數師酬金	16(c)	1,219 5,800	1,391 5,500
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註9))：			
工資及薪金*		213,672	202,773
退休福利計劃供款**		7,112	6,443
		<b>220,784</b>	209,216
匯兌差額，淨額	5	<b>(29,086)</b>	(187,229)
金融資產之減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額：			
按公平值計入其他全面收益之債務投資	19	<b>(10,688)</b>	4,156
應收貸款及利息	22	<b>(7,031)</b>	(5,911)
預付款項、按金及其他應收款項	23	<b>53,348</b>	798
		<b>35,629</b>	(957)
租金收入總額		<b>(512,044)</b>	(480,990)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支		<b>20,672</b>	3,431
淨租金收入		<b>(491,372)</b>	(477,559)

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

\*\* 本集團並無可使用之沒收供款，由僱主用作減少供款之現有水平。

## 9. 董事薪酬

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

	2021年 千港元	2020年 千港元
袍金	2,175	2,145
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	40,697	40,368
酌情花紅	37,800	37,800
退休福利計劃供款	1,291	1,279
	<b>79,788</b>	79,447
	<b>81,963</b>	81,592

年內，本集團將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中1名執行董事作為員工宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值為1,021,200港元(2020年：952,000港元)，包括在以上披露款額內。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排(2020年：無)。

### (a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
林健鋒先生	815	805
梁宇銘先生	680	670
黃龍德博士	680	670
	<b>2,175</b>	2,145

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2020年：無)。

## 9. 董事薪酬 (續)

### (b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計薪酬 千港元
<b>2021年</b>					
執行董事：					
張松橋先生	-	12,090	13,500	18	25,608
林孝文醫生	-	11,395	8,000	479	19,874
梁振昌先生	-	3,055	2,000	141	5,196
梁偉輝先生	-	5,967	4,300	275	10,542
黃志強先生	-	8,190	10,000	378	18,568
	-	40,697	37,800	1,291	79,788
<b>2020年</b>					
執行董事：					
張松橋先生	-	12,090	13,500	18	25,608
林孝文醫生	-	11,326	8,000	479	19,805
梁振昌先生	-	3,055	2,000	141	5,196
梁偉輝先生	-	5,967	4,300	275	10,542
黃志強先生	-	7,930	10,000	366	18,296
	-	40,368	37,800	1,279	79,447

## 10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中四名（2020年：四名）為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘一名（2020年：一名）非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
薪金、津貼及實物利益	4,420	4,160
酌情花紅	9,500	9,500
退休福利計劃供款	204	192
	14,124	13,852

薪酬屬下列範圍之非董事最高薪酬僱員之人數：

	人數	
	2021年	2020年
13,500,001港元至14,000,000港元	-	1
14,000,001港元至14,500,000港元	1	-

## 11. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5% (2020年：16.5%) 計算，除了本集團一間附屬公司符合利得稅兩級制。該附屬公司首2,000,000港元 (2020年：2,000,000港元) 應課稅盈利的稅率為8.25% (2020年：8.25%)，其餘超過的應課稅盈利則按16.5% (2020年：16.5%) 徵稅。根據英國相關稅收法律法規的規定，英國的公司稅按19% (2020年：19%) 的稅率提供。除本集團一間在西藏經營並享有所得稅優惠稅率15%的附屬公司外，中國內地的應課稅盈利已按年內適用的中國企業所得稅稅率25%計算。其他地區之應課稅盈利之稅項已按本集團營運所屬司法權區之現行稅率計算。過往年度超額撥備主要由本集團之前年度戰略性出售房地產項目的稅項撥備追溯期屆滿所致。

	2021年 千港元	2020年 千港元
本年度即期支出		
香港	6,647	7,013
英國	13,778	18,876
其他地區	18,798	6,906
過往年度超額撥備	(614,777)	(106)
遞延稅項 (附註29)	(7,578)	1,344
本年度總稅項支出 / (抵免)	<b>(583,132)</b>	34,033

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

	2021年 千港元	2020年 千港元
除稅前盈利 / (虧損)	<b>(93,053)</b>	622,201
按不同司法權區法定稅率計算之稅項	<b>(3,231)</b>	119,830
地方政府頒行的較低稅率	<b>(4,307)</b>	(12,758)
過往期間即期稅項調整	<b>(614,777)</b>	(106)
聯營公司應佔損益	449	(2,639)
合資企業應佔損益	<b>(33,374)</b>	(11,805)
毋須課稅之收入	<b>(72,654)</b>	(144,923)
不可扣稅之開支	<b>156,527</b>	75,779
過往期間動用之稅項虧損	<b>(28,187)</b>	(5,951)
未確認之稅項虧損	<b>16,422</b>	16,606
按本集團實際稅率計算之稅項支出 / (抵免)	<b>(583,132)</b>	34,033

截至2021年12月31日止年度，加權平均適用稅率為3.5% (2020年：19.3%)。加權平均適用稅率變動乃由於本集團於相關司法權區的盈利能力發生變動所致。

分佔聯營公司應佔之稅項為6,417,000港元 (2020年：9,014,000港元)，已計入綜合損益表之「應佔聯營公司盈虧」。於截至2021年12月31日止年度，概無分佔合資企業應佔之稅項 (2020年：零)。

## 12. 股息

	2021年 千港元	2020年 千港元
擬派末期股息—每股普通股0.02港元(2020年:0.02港元)	<b>77,647</b>	77,647

截至2021年12月31日止年度，報告期後擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

本公司並無就截至2021年及2020年12月31日止年度宣派中期股息。

## 13. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

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

由於本集團於年內並無已發行潛在攤薄性普通股，因此並無就截至2021年及2020年12月31日止年度呈列的每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2021年 千港元	2020年 千港元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通權益擁有人應佔盈利	<b>490,079</b>	588,168
	2021年	2020年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本年度已發行普通股加權平均數	<b>3,882,334,668</b>	3,882,334,668

# 財務報表附註

2021年12月31日

## 14. 物業及設備

	自有資產					合計 千港元	使用 權資產 千港元 (附註 16(a))	合計 千港元
	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢私、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	船舶及遊艇 千港元			
<b>2021年12月31日</b>								
於2021年1月1日								
成本	7,138	38,423	16,155	7,726	145,446	214,888	161,860	376,748
累計折舊	(1,335)	(10,435)	(5,758)	(6,422)	(50,906)	(74,856)	(52,688)	(127,544)
賬面淨值	5,803	27,988	10,397	1,304	94,540	140,032	109,172	249,204
於2021年1月1日，扣除累計折舊	5,803	27,988	10,397	1,304	94,540	140,032	109,172	249,204
添置	-	-	450	-	-	450	-	450
年內折舊撥備	(159)	(8,388)	(1,747)	(462)	(29,089)	(39,845)	(20,961)	(60,806)
出售一間附屬公司(附註33)	(1,411)	-	(15)	-	-	(1,426)	(9,967)	(11,393)
匯兌調整	-	(1)	29	4	-	32	40	72
於2021年12月31日，扣除累計折舊	4,233	19,599	9,114	846	65,451	99,243	78,284	177,527
於2021年12月31日：								
成本	4,838	38,052	15,239	7,816	145,446	211,391	133,043	344,434
累計折舊	(605)	(18,453)	(6,125)	(6,970)	(79,995)	(112,148)	(54,759)	(166,907)
賬面淨值	4,233	19,599	9,114	846	65,451	99,243	78,284	177,527
<b>2020年12月31日</b>								
於2020年1月1日								
成本	7,138	38,825	17,716	7,312	145,446	216,437	154,628	371,065
累計折舊	(1,168)	(5,579)	(4,626)	(5,743)	(21,817)	(38,933)	(30,727)	(69,660)
賬面淨值	5,970	33,246	13,090	1,569	123,629	177,504	123,901	301,405
於2020年1月1日，扣除累計折舊	5,970	33,246	13,090	1,569	123,629	177,504	123,901	301,405
添置	-	-	550	597	-	1,147	6,355	7,502
出售	-	(425)	(1,798)	(19)	-	(2,242)	-	(2,242)
年內折舊撥備	(167)	(4,846)	(1,464)	(871)	(29,089)	(36,437)	(21,307)	(57,744)
匯兌調整	-	13	19	28	-	60	223	283
於2020年12月31日，扣除累計折舊	5,803	27,988	10,397	1,304	94,540	140,032	109,172	249,204
於2020年12月31日：								
成本	7,138	38,423	16,155	7,726	145,446	214,888	161,860	376,748
累計折舊	(1,335)	(10,435)	(5,758)	(6,422)	(50,906)	(74,856)	(52,688)	(127,544)
賬面淨值	5,803	27,988	10,397	1,304	94,540	140,032	109,172	249,204

於2021年12月31日，本集團的一棟賬面值4,233,000港元(2020年：4,354,000港元)的樓宇及其賬面值68,854,000港元(2020年：70,821,000港元)的租賃土地(計入使用權資產)已予抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保(附註27)。

## 15. 投資物業

	2021年 千港元	2020年 千港元
於1月1日之賬面值	15,327,772	14,902,298
添置	-	3,602
租賃優惠	(67,245)	(43,384)
公平值調整之淨收益／(虧損) (附註5及6)	27,238	(39,437)
匯兌調整	(48,485)	504,693
於12月31日之賬面值	15,239,280	15,327,772

本集團的投資物業包括兩項位於英國的商業物業。本公司董事根據該等物業中各項的性質、特點及風險已確定該等投資物業包括一類資產，即商業物業。本集團的投資物業於2021年12月31日根據獨立專業合資格估值師策坊測量師行有限公司進行的評估重新估值為15,239,280,000港元。每年，本集團管理層決定委聘哪家公司外部估值師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。本集團財務部資深人員就由外聘估值師以財務報告為目的進行之估值作出檢討並直接向高級管理層報告。在對中期及年度財務報告進行估值時，本集團財務人員及外聘估值師就其進程、假設及結果每年進行兩次討論。

投資物業根據經營租賃出租予第三方，有關進一步情況概要載於財務報表附註16。

於2021年12月31日，本集團賬面總值15,239,280,000港元（2020年：15,327,772,000港元）的投資物業已予抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保（附註27）。

本集團投資物業的進一步詳情載於第123頁。

### 公平值等級

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

年內，第一級及第二級公平值計量間並無轉移，以及第三級亦無轉入或轉出（2020年：無）。

分類為第三級公平值等級內的公平值計量對賬：

	商業物業 千港元
於2020年1月1日之賬面值	14,902,298
添置	3,602
租賃優惠	(43,384)
公平值調整之淨虧損 (附註6)	(39,437)
匯兌調整	504,693
於2020年12月31日及2021年1月1日之賬面值	15,327,772
租賃優惠	(67,245)
公平值調整之淨收益 (附註5)	27,238
匯兌調整	(48,485)
於2021年12月31日之賬面值	15,239,280

## 15. 投資物業 (續)

### 公平值等級 (續)

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			2021年	2020年
商業物業	收入資本化法	估計租金價值 (每年每平方米)	60英鎊至 110英鎊	60英鎊至 125英鎊
		等價收益率	3.56%至 4.67%	3.73%至 4.79%

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

## 16. 租賃

### 本集團作為承租人

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

#### (a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	租賃土地 千港元	辦公室物業 千港元	合計 千港元
於2020年1月1日	83,351	40,550	123,901
添置	-	6,355	6,355
折舊開支	(2,292)	(19,015)	(21,307)
匯兌調整	-	223	223
於2020年12月31日及2021年1月1日	<b>81,059</b>	<b>28,113</b>	<b>109,172</b>
折舊開支	<b>(2,238)</b>	<b>(18,723)</b>	<b>(20,961)</b>
出售一間附屬公司	<b>(9,967)</b>	-	<b>(9,967)</b>
匯兌調整	-	40	40
於2021年12月31日	<b>68,854</b>	<b>9,430</b>	<b>78,284</b>

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

年內租賃負債 (計入其他應付款項及預提負債) 的賬面值及變動如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於1月1日的賬面值	26,707	39,050
新租賃	-	6,355
年內已確認利息增幅 (附註7)	728	1,327
付款	(16,901)	(20,232)
匯兌調整	2	207
於12月31日的賬面值	10,536	26,707
分析為：		
流動部分	7,024	16,155
非流動部分	3,512	10,552
	10,536	26,707

租賃負債之到期日分析於財務報表附註40中披露。

(c) 於損益表中確認的租賃相關款項如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
租賃負債利息	728	1,327
使用權資產折舊開支	20,961	21,307
與短期租賃有關的開支 (計入行政開支)	1,219	1,391
損益表中確認款項總額	22,908	24,025

(d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註34(c)中披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業 (附註15)，其中包括兩處位於英國的商業物業。租賃條款通常(i)要求租戶每季度預付租金；(ii)規定進行租金檢討；(iii)向若干承租人授予租戶可行使之終止條款；及(iv)要求若干租戶支付保證金。於2021年12月31日，本集團物業經理自租戶收取並為本集團及其租戶信託持有之保證金為50,448,000港元 (2020年：53,916,000港元)。本集團於年內確認之租金收入為512,044,000港元 (2020年：480,990,000港元)，其詳情載於財務報表附註5。

## 16. 租賃 (續)

### 本集團作為出租人 (續)

於2021年12月31日，未來期間本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款 (乃假設任何租戶可行使之終止條款將不會行使而計算) 如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
1年內	587,204	560,255
1年以上2年以內	506,063	563,186
2年以上3年以內	457,491	504,278
3年以上4年以內	401,801	451,042
4年以上5年以內	364,310	392,612
5年以上	1,888,743	2,231,711
	<b>4,205,612</b>	4,703,084

## 17. 於合資企業之投資

	2021年 千港元	2020年 千港元
分佔資產淨值	7,254,252	4,700,270

本集團主要合資企業之詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊成立／登記 及營運地點	以下各項之百分比		
			擁有權益	投票權	應佔盈利
Instant Glory International Limited (「Instant Glory」)	每股1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
Whiteley JV S.à r.l. (「Whiteley JV」)	每股1英鎊之普通股	盧森堡大公國	46.08	50	46.08
洋越投資有限公司 (「洋越」)	每股1美元之普通股	英屬處女群島	42.5	33.33	42.5

所有此等合資企業均未上市，並由本公司間接持有。此等合資企業，連同彼等之附屬公司，主要於英國及澳洲從事物業開發及投資，並使用權益法入賬。

## 17. 於合資企業之投資 (續)

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

### Instant Glory

	2021年 千港元	2020年 千港元
現金及等同現金	1,541,640	36,045
其他流動資產	12,324,365	8,956,859
流動資產	13,866,005	8,992,904
非流動資產	20,880	12,693
流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	-	(2,085,557)
其他流動負債	(765,408)	(416,488)
流動負債	(765,408)	(2,502,045)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	(3,472,850)	-
其他非流動負債	(93,893)	(299,259)
非流動負債	(3,566,743)	(299,259)
資產淨值	9,554,734	6,204,293
與本集團權益的對賬		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團分佔資產淨值	4,777,367	3,102,147
投資賬面值	4,777,367	3,102,147
利息開支	(2,296)	(7,830)
本年度虧損	(50,183)	(41,769)
本年度全面虧損總額	(50,183)	(41,769)

## 17. 於合資企業之投資 (續)

### Whiteley JV

	2021年 千港元	2020年 千港元
現金及等同現金	179,636	31,705
其他流動資產	4,475,612	3,553,982
流動資產	4,655,248	3,585,687
非流動資產	1,050,033	806,200
流動負債	(475,053)	(122,536)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項及撥備	(2,461,388)	(1,453,406)
其他非流動負債	(21,121)	(55,036)
非流動負債	(2,482,509)	(1,508,442)
資產淨值	2,747,719	2,760,909
與本集團權益的對賬		
本集團之擁有權比例	46.08%	46.08%
本集團分佔資產淨值	1,266,149	1,272,227
合資企業夥伴注入的實繳資本與其股權不成比例	-	(393,162)
非由本集團分佔虧損	659,168	308,186
應佔優先回報	317,072	81,344
匯兌調整	(13,972)	-
投資賬面值	2,228,417	1,268,595
其他收入	74,374	1,216
折舊及攤銷	(10,322)	-
利息開支	(18,425)	(247,567)
所得稅開支	(533)	-
本年度虧損	(761,679)	(646,633)
本年度全面虧損總額	(761,679)	(646,633)

## 17. 於合資企業之投資 (續)

### 洋越

	2021年 千港元	2020年 千港元
現金及等同現金	26,485	46,078
其他流動資產	688	610
流動資產	27,173	46,688
非流動資產	712,631	752,535
流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	(147,467)	(1,360)
其他流動負債	(2,813)	(7,285)
流動負債	(150,280)	(8,645)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項以及 非流動負債總額	-	(136,302)
資產淨值	589,524	654,276
非控制性股東權益	(4,893)	(5,864)
洋越擁有人應佔資產淨值	584,631	648,412
與本集團權益的對賬		
本集團之擁有權比例	42.5%	42.5%
本集團分佔資產淨值	248,468	275,575
投資賬面值	248,468	275,575
利息收入	7	6
其他收入	1,347	29,933
洋越擁有人應佔本年度盈利／(虧損)	(30,421)	19,244
洋越擁有人應佔本年度其他全面收益／(虧損)	(33,359)	54,706
洋越擁有人應佔本年度全面收益／(虧損) 總額	(63,780)	73,950

下表說明本集團並非個別屬重要的合資企業之財務資料彙總：

	2021年 千港元	2020年 千港元
應佔合資企業之年內盈利	4,562	2,908
應佔合資企業之其他全面收益／(虧損)	(641)	15
應佔合資企業之全面收益總額	3,921	2,923
本集團於合資企業投資之賬面總值	-	53,953

## 18. 於聯營公司之投資

	2021年 千港元	2020年 千港元
分佔資產淨值	514,132	457,398
應收聯營公司款項	906,009	60,540
	<b>1,420,141</b>	517,938

應收聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為，該等款項不大可能於可預見將來償還，及被視為本集團對有關聯營公司投資淨額之一部分。應收聯營公司款項並無近期違約及逾期記錄。於2021年及2020年12月31日，損失準備被評估為極低。

主要聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營運地點	所持股份詳情	本集團應佔擁有權 權益百分比		主要業務
			2021年	2020年	
Champion Maker Limited (「Champion Maker」)	英屬處女群島	每股1美元之普通股	30%	30%	投資控股
Clear Dynamic Limited (「Clear Dynamic」)	英屬處女群島	每股1美元之普通股	50%	-	投資控股
Modern Crescent Limited (「Modern Crescent」)	英屬處女群島	每股1美元之普通股	25%	25%	投資控股

\* 本公司董事認為，截至2021年12月31日止年度，Champion Maker不再被視為本集團重大聯營公司，因此，該聯營公司截至2021年12月31日止年度之財務資料概要並無於財務報表內呈列。

本集團於該等聯營公司之股權包括透過本公司附屬公司持有之權益股份。該等聯營公司，連同彼等之附屬公司，主要於香港及中國從事物業開發及投資控股，並使用權益法入賬。

## 18. 於聯營公司之投資 (續)

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

### Champion Maker

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

### Clear Dynamic

	2021年 千港元
非流動資產	1,817,479
資產淨值	1,817,479
與本集團權益的對賬：	
本集團之擁有權比例	50%
本集團分佔資產淨值	908,740
投資賬面值	908,740
本年度盈利	5,461
本年度全面收益總額	5,461

## 18. 於聯營公司之投資 (續)

### Modern Crescent

	2021年 千港元	2020年 千港元
流動資產	7,770,965	7,783,020
非流動資產	12,288	–
流動負債	(2,063,933)	(2,091,732)
非流動負債	(3,821,459)	(3,885,140)
資產淨值	1,897,861	1,806,148
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	25%	25%
本集團分佔資產淨值	474,465	451,537
投資賬面值	474,465	451,537
收入	164,239	160,012
本年度虧損	(32,022)	(41,692)
本年度其他全面收入／(虧損)	33,348	(54,160)
本年度全面收入／(虧損) 總額	1,326	(95,852)

下表說明本集團並非個別屬重要的聯營公司之財務資料彙總：

	2021年 千港元	2020年 千港元
應佔聯營公司之年內盈利	2,555	16,432
應佔聯營公司之其他全面收益	–	377
應佔聯營公司之全面收益總額	2,555	16,809
本集團於聯營公司投資之賬面總值	36,936	870

## 19. 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資	(i)	–	2,525,173
按公平值計入其他全面收益之債務投資	(ii), (iii)	–	1,272,347
		–	3,797,520
分類為流動資產部分		–	(955,430)
分類為非流動資產部分		–	2,842,090

附註：

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

年內，本集團已出售所有股本投資。於出售日期有關股份公平值為205,042,000港元，而於其他全面收益確認之累計收益23,830,000港元已轉入保留盈利。

- (ii) 於2020年12月31日，本集團持有三份由若干於聯交所上市之公司（「發行人」）發行總本金為170,000,000美元（相等於1,317,500,000港元）之優先票據。該等優先票據按年利率介乎8.75%至12.375%計息，有關利息每半年支付，將於2021年至2025年到期。發行人可不時於到期日前以合適價格贖回全部或部分優先票據。該等優先票據已於年內贖回／出售。

- (iii) 按公平值計入其他全面收益之債務投資之減值評估

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

按公平值計入其他全面收益之債務投資減值之虧損撥備變動如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於1月1日	10,688	6,532
減值虧損／（減值虧損撥回），淨額（附註8）		
風險參數變動	–	(1,597)
新購優先票據	–	9,151
贖回／出售優先票據	(10,688)	(3,398)
	(10,688)	4,156
於12月31日	–	10,688

# 財務報表附註

2021年12月31日

## 20. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
上市股本投資	(i)	274,768	284,382
其他非上市投資	(ii)	1,076,480	1,941,138
		<b>1,351,248</b>	2,225,520
分類為流動資產部分	(iii)	<b>(1,351,248)</b>	(375,023)
分類為非流動資產部分		–	1,850,497

- (i) 上述上市股本投資分類為按公平值計入損益之金融資產，原因為其持作買賣。
- (ii) 於2021年12月31日，上述非上市投資為基金投資（2020年：基金投資及可轉換貸款）。由於該等投資及貸款之合約現金流量並非純粹為支付本金及利息，因此已強制分類為按公平值計入損益之金融資產。
- (iii) 由於股市波動及市場及經濟條件變動，本公司董事已重新評估本集團投資組合表現並調整投資策略，且可能不時出售投資。因此，本公司董事認為應將所有其他非上市投資分類至流動部分。
- (iv) 於該等財務報表獲批准日期，假設本集團上市股本投資組合維持不變，本集團按公平值計入損益之上市股本投資市值為248,092,000港元。

## 21. 應收賬款

	2021年 千港元	2020年 千港元
應收賬款	21,690	13,557

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

於報告期末，根據發票日期計，應收賬款之賬齡分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
1個月內	–	5,092
1至3個月	7,476	1,084
3至6個月	6,780	3,561
6至12個月	5,484	3,820
超過12個月	1,950	–
	<b>21,690</b>	13,557

本集團之租戶一般按時繳付租金及本集團超過90%之應收賬款於報告期末之賬齡均少於12個月。因此，本集團面臨的信貨風險為微不足道，故本公司董事認為該等租賃應收賬款之預期信貸虧損極低。

## 22. 應收貸款及利息

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
應收貸款—無抵押 應收利息	(i)	<b>49,020</b> <b>3,449</b>	310,815 6,455
減：減值撥備	(ii)	<b>52,469</b> <b>(1,052)</b>	317,270 (8,101)
		<b>51,417</b>	309,169

於2021年12月31日，應收貸款與一名借款人有關。

於2020年12月31日，應收貸款與多名不同借款人有關，本公司董事認為該等應收貸款並無重大集中信貸風險。

該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

附註：

- (i) 應收貸款以固定利率計息並按攤銷成本呈列。應收貸款的信貸期為1年（2020年：3個月至1年）。
- (ii) 應收貸款及利息之減值虧損撥備之變動如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於1月1日	<b>8,101</b>	14,012
減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額(附註8)	<b>(8,083)</b>	(14,012)
償還／終止確認貸款 新批出貸款	<b>1,052</b>	8,101
	<b>(7,031)</b>	(5,911)
匯兌調整	<b>(18)</b>	—
於12月31日	<b>1,052</b>	8,101

於2021年12月31日，52,469,000港元（2020年：317,270,000港元）（未計減值撥備）的應收貸款及利息於其信貸期內，所有該等結餘均分類為計量預期信貸虧損之第一階段。

於每個報告日之減值分析皆考慮到預期信貸虧損，其以借款人或可比較公司之違約風險作參考以應用違約概率方式去預計。本集團於2021年12月31日應用之違約概率為3.58%（2020年：介乎1.98%至5.29%）以及違約損失預計約為62%（2020年：62%）。

## 23. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
預付款項		4,155	7,108
按金及其他應收款項		10,038	40,302
應收一間合資企業款項	(a)	–	236,416
應收聯營公司款項	(b)	1,444,056	954,648
預付款項、按金及其他應收款項總額		1,458,249	1,238,474
減：減值撥備		(57,286)	(2,533)
		1,400,963	1,235,941
減：分類為非流動資產之部分	(b)	(814,008)	(5,567)
分類為流動資產部分		586,955	1,230,374

附註：

- (a) 於2020年12月31日，應收一間合資企業款項為無抵押、免息及須按要求償還。結餘已於年內全部償還。
- (b) 於2021年12月31日，應收聯營公司款項按攤銷成本列賬，本金總額為人民幣1,169,054,000元（相當於1,432,682,000港元）及應收聯營公司的相關利息。應收聯營公司款項，年利率介乎9%至9.39%，須於1至2年內償還。於2020年12月31日，應收一間聯營公司款項按攤銷成本列示，本金額為人民幣800,000,000元，實際利率為每年11%，到期日為2021年1月14日。有關結餘於年內悉數償還。

按金及其他應收款項主要指應收代價、租金按金、予賣方之按金及來自沒有違約紀錄之交易對手之應收款項。計入上述結餘之金融資產及應收聯營公司及一間合資企業款項並無逾期。倘適用，本集團會於各報告日期通過考慮預期信貸虧損進行減值分析，預期信貸虧損乃通過採用違約概率方法並參考交易對手之違約風險估算。於2021年12月31日，除應收聯營公司款項總額1,444,056,000港元（2020年：無）分類為預期信貸虧損評估之第二階段外，該等款項全部分類為預期信貸虧損計量之第一階段。本集團應用之違約概率介乎0.33%至9.51%（2020年：0.31%至0.81%）以及違約損失預計約為62%（2020年：62%）。

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損撥備的變動情況如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於1月1日	2,533	1,735
減值虧損，淨額（附註8）	53,348	798
匯兌調整	1,405	–
於12月31日	57,286	2,533

## 24. 現金及等同現金及已抵押存款

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
現金及銀行結餘		<b>4,387,599</b>	5,687,950
定期存款		-	51,335
經紀公司存款		<b>632,931</b>	10,267
		<b>5,020,530</b>	5,749,552
減：已抵押存款	(a)	<b>(574,581)</b>	(26,427)
有限制銀行結餘	(b)	<b>(88,202)</b>	(194,475)
現金及等同現金		<b>4,357,747</b>	5,528,650

附註：

- (a) 於2021年12月31日，銀行結餘548,240,000港元（2020年：無）已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行借貸（附註27(b)）的擔保及銀行結餘26,341,000港元（2020年：26,427,000港元）已抵押予銀行以向一間合資企業提供銀行融資（附註37(b)）。
- (b) 於2021年及2020年12月31日之有限制銀行結餘指於銀行的租金回收賬目及將於支付若干銀行授出之貸款融資項下之若干債務後定期解除限制。

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）列值之現金及銀行結餘為89,914,000港元（2020年：137,744,000港元）。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎1星期至6個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。經紀公司存款按平均年利率0.002%（2020年：年利率0.002%）計算。

## 25. 其他應付款項及預提負債

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
預收款項		<b>52,781</b>	113,767
其他應付款項	(a)	<b>106,334</b>	100,009
預提負債		<b>95,892</b>	87,254
應付合資企業款項	(b)	<b>130,901</b>	157,833
租賃負債	16(b)	<b>10,536</b>	26,707
其他應付款項及預提負債總額		<b>396,444</b>	485,570
減：分類為非流動負債的租賃負債	16(b)	<b>(3,512)</b>	(10,552)
分類為流動負債部分		<b>392,932</b>	475,018

附註：

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

## 26. 衍生金融工具

	2021年 負債 千港元	2020年 負債 千港元
利率掉期	16,766	77,632
減：分類為非流動負債的部分	-	(77,632)
分類為流動負債的部分	16,766	-

### 利率掉期

於2021年12月31日，本集團訂立了若干名義本金額為498,000,000英鎊及1,840,000,000港元（2020年：498,000,000英鎊及2,300,000,000港元）之利率掉期。就名義金額為498,000,000英鎊的利率掉期而言，本集團按固定利率約0.72%（2020年：0.72%）支付利息，並就名義金額按基於倫敦銀行同業拆息之浮動利率收取利息。就總名義金額為1,840,000,000港元之利率掉期而言，本集團按介乎0.305%至0.995%（2020年：介乎0.305%至0.995%）的固定利率支付利息，並按香港銀行同業拆息之浮動利率收取利息。該等利率掉期將於1年（2020年：2年）內到期，並用於管理按浮動利率計息之銀行貸款產生之利率風險。

該等利率掉期並未設定為對沖目的，並按公平值計入損益計量。年內，非對沖利率掉期之公平值收益61,868,000港元已計入損益（2020年：公平值虧損76,738,000港元已扣除損益）。

### 遠期貨幣合約

本集團於年內訂立名義金額為250,000,000美元之遠期貨幣合約以降低其外幣負債之貨幣風險。該遠期貨幣合約並未設定為對沖目的，並按公平值計入損益計量。該遠期貨幣合約於2021年8月終止。年內，非對沖遠期貨幣合約之公平值收益4,803,000港元（2020年：零）已計入損益。

## 27. 計息銀行及其他借貸

	2021年			2020年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
<b>流動</b>						
銀行貸款—有抵押	香港銀行 同業拆息+1%/ 英鎊隔夜 平均指數+0.5%	按要求	536,900	不適用	不適用	—
	倫敦銀行 同業拆息+1.5%	2022年	6,531,111	不適用	不適用	—
銀行貸款—無抵押	香港銀行 同業拆息+1.85%	2022年	1,829,127	不適用	不適用	—
須按要求償還的 長期銀行貸款 —有抵押	不適用	不適用	—	香港銀行 同業拆息+1%	按要求	22,750
長期銀行貸款之 流動部分 —有抵押	英鎊隔夜 平均指數+1.5%	2022年	59,796	倫敦銀行 同業拆息+1.35%	2021年	70,126
—無抵押	不適用	不適用	—	香港銀行 同業拆息+1.85%	2021年	442,792
其他貸款—無抵押	3.85%	2022年	257,356	不適用	不適用	—
			<u>9,214,290</u>			<u>535,668</u>
<b>非流動</b>						
銀行貸款 —有抵押	英鎊隔夜 平均指數+1.5%	2023年至 2024年	1,488,680	倫敦銀行 同業拆息 +1.35%至+1.5%	2022年	8,107,773
—無抵押	不適用	不適用	—	香港銀行 同業拆息+1.85%	2022年	1,829,127
			<u>1,488,680</u>			<u>9,936,900</u>
			<u>10,702,970</u>			<u>10,472,568</u>
分析如下：						
應償還銀行貸款：						
按要求(附註(a))						
1年內						
於第2年						
於第3年至第5年(包括首尾兩年)						
			536,900			22,750
			8,420,034			512,918
			59,884			9,936,900
			1,428,796			—
			<u>10,445,614</u>			<u>10,472,568</u>
應償還其他貸款：						
1年內						
			257,356			—
			<u>10,702,970</u>			<u>10,472,568</u>

# 財務報表附註

2021年12月31日

## 27. 計息銀行及其他借貸 (續)

附註：

- (a) 於2020年12月31日，本集團總額為22,750,000港元之定期貸款附帶按要求還款條款，被分類為流動負債並於上述分析中分析為須按要求償還的銀行貸款。詳情於財務報表附註40中進一步闡述。

於報告期末，按貸款協議所載之既定還款日期劃分之計息銀行及其他借貸之到期情況如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
應償還銀行貸款：		
1年內	8,956,934	525,168
於第2年	59,884	9,947,400
於第3年至第5年 (包括首尾兩年)	1,428,796	—
	<b>10,445,614</b>	10,472,568
應償還其他貸款：		
1年內	257,356	—
	<b>10,702,970</b>	10,472,568

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

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
物業及設備	14	73,087	75,175
投資物業	15	15,239,280	15,327,772
已抵押存款	24(a)	548,240	—

- (c) 於2021年12月31日，除257,356,000港元（2020年：無）之其他貸款按固定利率計息外，全部銀行借貸均按浮動利率計息。

- (d) 本集團以下列貨幣列值之銀行及其他借貸之賬面值如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
港元	1,839,627	2,294,669
英鎊	8,605,987	8,177,899
人民幣	257,356	—
	<b>10,702,970</b>	10,472,568

- (e) 本集團若干附屬公司股權已作為本集團獲授銀行借貸8,079,587,000港元（2020年：8,177,899,000港元）之抵押品（附註1）。

## 28. 應付票據

	原貨幣本金	合約年利率(%)	到期日	2021年 千港元	2020年 千港元
2019年票據	250,000,000美元	6.35	2022年	-	1,928,892
2021年票據	300,000,000美元	5.20	2025年	<b>2,308,613</b>	-
				<b>2,308,613</b>	1,928,892

於2019年6月，本集團發行於聯交所上市本金總額為250,000,000美元（相當於1,937,500,000港元）、票面年利率為6.35%的擔保票據（「2019年票據」）。所得款項淨額為1,919,392,000港元（經扣除發行開支）。2019年票據由本公司提供擔保並將於2022年6月到期。於2021年10月21日，本集團於到期日前贖回於2022年6月到期的全部未償付2019年票據，贖回價相當於本金總額的100%加上應計及未付利息。

於2021年9月，本集團發行於聯交所上市本金總額為300,000,000美元（相當於2,325,000,000港元）、票面年利率為5.2%的擔保票據（「2021年票據」）。所得款項淨額為2,307,371,000港元（經扣除發行開支）。2021年票據由本公司提供擔保並將於2025年9月到期。

誠如本集團與2021年票據受託人之間的書面協議所述，本集團可於到期日前任何時間按贖回價（本金總額）加上截至贖回日期的應計利息，酌情贖回所有但並非部分2021年票據。

於2021年12月31日，2021年票據之公平值為2,289,753,000港元（2020年12月31日：2019年票據之公平值為1,944,281,000港元），此乃基於金融機構於報告日期提供的市價計算。

## 29. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

### 遞延稅項負債

	超過相關 折舊之折舊撥備 千港元
於2020年1月1日	328
年內自損益表扣除之遞延稅項（附註11）	18
於2020年12月31日及2021年1月1日	<b>346</b>
出售一間附屬公司（附註33）	<b>(346)</b>
於2021年12月31日	-

## 29. 遞延稅項 (續)

### 遞延稅項資產

	金融資產之 減值虧損 千港元
於2020年1月1日	2,312
年內自損益表扣除之遞延稅項 (附註11)	(1,326)
於2020年12月31日及2021年1月1日	<b>986</b>
年內在損益表中計入之遞延稅項 (附註11)	<b>7,578</b>
匯兌調整	<b>202</b>
於2021年12月31日	<b>8,766</b>

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

於2021年12月31日，概無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅的未匯回盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，該等附屬公司於可見未來不大可能分派該等盈利。於2021年12月31日，尚未確認遞延稅項負債的與投資於該等中國內地之附屬公司相關的暫時性差異合共為554,567,000港元 (2020年：463,592,000港元)。

本集團來自香港及英國之稅項虧損為210,425,000港元 (2020年：112,253,000港元) 及51,656,000港元 (2020年：198,067,000港元)，分別取決於香港稅務局及英國稅務及海關總署的同意，有關稅項虧損可無限期抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅盈利。由於有關虧損被認為不大可能會有應課稅盈利以動用該等稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向其股東支付股息不會產生所得稅後果。

## 30. 股本 股份

	2021年 千港元	2020年 千港元
法定：		
20,000,000,000股 (2020年：20,000,000,000股) 每股0.10港元 (2020年：0.10港元) 之普通股	<b>2,000,000</b>	2,000,000
已發行及繳足：		
3,882,334,668股 (2020年：3,882,334,668股) 每股0.10港元 (2020年：0.10港元) 之普通股	<b>388,233</b>	388,233

### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註32。

## 31. 儲備

本集團儲備金額及於本年及過往年度之變動詳情於第44至45頁之綜合權益變動表中呈列。

## 32. 購股權計劃

### (A) 2005年計劃

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

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

#### 目的

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

#### 參與人士

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

#### 可予發行的股份總數及其於本報告日期佔已發行股份的百分比

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

## 32. 購股權計劃 (續)

### (A) 2005年計劃 (續)

#### 各參與人士的配額上限

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

#### 可根據購股權認購股份的期限

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

#### 購股權行使前須持有的最短期限

該期限可由董事會根據2005年計劃之條款釐定。

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

於接納授出購股權之要約時須支付1港元之代價。

#### 行使價的釐定基準

每股股份之行使價應由董事會釐定,且不得低於下列三者之較高者:

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

#### 2005年計劃的有效期

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

### (B) 2015年計劃

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

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

## 32. 購股權計劃 (續)

### (B) 2015年計劃 (續)

#### 目的

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

#### 參與人士

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

#### 可予發行的股份總數及其於本報告日期佔已發行股份的百分比

258,822,311股股份，相當於2022年3月22日已發行股份6.67%。

#### 各參與人士的配額上限

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

#### 可根據購股權認購股份的期限

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

#### 購股權行使前須持有的最短期限

董事會根據2015年計劃的條款可能釐定的有關期限。

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

1.00港元，倘本公司要求，則於要求日期起計7日內。

#### 行使價的釐定基準

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

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

#### 2015年計劃的有效期

在2015年計劃條款的規限下，於2015年5月21日起計10年。

## 32. 購股權計劃 (續)

於2015年計劃獲採納起至2021年12月31日期間並無據此授出購股權。以下為年內2005年計劃項下之購股權變動：

	2021年		2020年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	不適用	-	3.26	46,305
年內失效	不適用	-	3.26	(46,305)
於12月31日	不適用	-	不適用	-

於截至2021年及2020年12月31日止年度並無2005年計劃項下的購股權獲行使。

年內本集團並無確認購股權開支 (2020年：無)。

於報告期末，本公司並無2005年計劃項下的購股權仍然有效 (2020年：無)。

## 33. 出售一間附屬公司

### 截至2021年12月31日止年度

於2021年11月6日，本集團將其於Global Palace Investments Limited (「Global Palace」) 的100%股權出售予獨立第三方，代價為72,000,000港元。Global Palace主要於香港從事物業持有。

Global Palace之資產淨值及財務影響的詳情概述如下：

	附註	千港元
已出售之資產淨值：		
物業及設備	14	11,393
預付款項、按金及其他應收款項		28
遞延稅項負債	29	(346)
		11,075
出售一間附屬公司之收益	5	60,925
以現金支付		72,000

年內出售Global Palace之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	72,000
計入投資活動所得現金流量之現金及等同現金流入淨額	72,000

### 33. 出售一間附屬公司 (續)

#### 截至2020年12月31日止年度

於2019年12月30日，本集團將其於Delight Universe Limited及其唯一附屬公司的100%股權出售予獨立第三方，代價為316,570,000港元，其已於截至2020年12月31日止年度清償。

### 34. 綜合現金流量表附註

#### (a) 主要非現金交易

於截至2020年12月31日止年度，就辦公室物業的租賃安排而言，本集團之使用權資產及租賃負債分別為非現金增加6,355,000港元及6,355,000港元。

#### (b) 融資活動產生之負債變動

	應付票據 千港元	計入其他應 付款項及 預提負債的 租賃負債 千港元	計息銀行 及其他借貸 千港元
於2020年1月1日	1,922,845	39,050	8,947,931
來自融資現金流量之變動	–	(18,905)	1,225,006
獲取貸款費用之攤銷	6,047	–	31,529
新租約	–	6,355	–
利息開支	–	1,327	–
分類為經營現金流量之已付利息	–	(1,327)	–
外匯變動	–	207	268,102
於2020年12月1日及2021年1月1日	<b>1,928,892</b>	<b>26,707</b>	<b>10,472,568</b>
來自融資現金流量之變動	<b>369,871</b>	<b>(16,173)</b>	<b>230,644</b>
獲取貸款費用之攤銷	<b>9,850</b>	–	<b>36,029</b>
利息開支	–	<b>728</b>	–
分類為經營現金流量之已付利息	–	<b>(728)</b>	–
外匯變動	–	<b>2</b>	<b>(36,271)</b>
於2021年12月31日	<b>2,308,613</b>	<b>10,536</b>	<b>10,702,970</b>

#### (c) 租賃現金流出總額

現金流量表中包括的租賃現金流出總額如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
在經營活動中	<b>1,947</b>	2,718
在融資活動中	<b>16,173</b>	18,905
	<b>18,120</b>	21,623

## 35. 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	2021年 千港元	2020年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業及設備	-	5,952
應付合資企業資本注資	-	2,043,291
應付一間聯營公司資本注資	<b>8,252</b>	3,975
	<b>8,252</b>	2,053,218

此外，上表未包括的本集團應佔合資企業自有資本之承擔如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
已訂約但未撥備	<b>2,481,401</b>	3,460,755

## 36. 金融擔保

- (a) 於2021年12月31日，本集團已就一間合資企業收購永久業權土地之應付代價向賣方作出105,280,000港元之擔保（2020年：211,250,000港元）。
- (b) 於2021年12月31日，本集團就授予一間合資企業貸款向銀行作出最高2,509,349,000港元之擔保（2020年：1,042,375,000港元），及相關銀行貸款額度已動用1,782,197,000港元（2020年：1,042,375,000港元）。
- (c) 於2021年12月31日，本集團就授予聯營公司貸款向銀行及一名獨立第三方作出最高2,172,125,000港元之擔保（2020年：1,502,750,000港元），於2021年及2020年12月31日，相關貸款額度已悉數動用。
- (d) 於2021年12月31日，本集團就對一間合資企業項目開發成本作出的成本超支擔保向若干金融機構作出最高868,560,000港元（2020年：871,406,000港元）之擔保。於2020年12月31日，本集團就本集團對一間合資企業的股權出資承諾向若干金融機構作出最高735,123,000港元之擔保。

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

## 37. 關聯方交易

- (a) 於報告期末，本集團與合資企業及聯營公司往來款之詳情載於財務報表附註23及25。
- (b) 於2021年12月31日，本集團已(i)就一間合資企業收購永久業權土地之應付代價向賣方作出擔保；(ii)就授予一間合資企業及聯營公司之銀行貸款向銀行作出擔保；(iii)就授予一間聯營公司之貸款融資向獨立第三方作出擔保；及(iv)就本集團對合資企業的項目開發成本作出的成本超支擔保向若干金融機構作出擔保，且本集團已就授予合資企業的銀行貸款向銀行存入抵押存款。有關本集團向其合資企業及聯營公司作出金融擔保之詳情載於財務報表附註36。有關本集團向銀行存入抵押存款之詳情載於財務報表附註24。
- (c) 本集團主要管理人員之酬金：

	2021年 千港元	2020年 千港元
向主要管理人員支付之短期僱員福利	<b>81,963</b>	81,592

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

- (d) 本公司董事購入之擔保票據

於2021年12月31日，董事持有本金為100,500,000美元之2021年票據（2020年：本金為18,000,000美元之2019年票據）及截至2021年12月31日止年度其利息支出為19,556,000港元（2020年：1,477,000港元）。2021年票據及2019年票據之合約利率分別為5.20%及6.35%。

## 38. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

### 2021年12月31日

#### 金融資產

	於初始確認時 指定為 按公平值 計入損益之 金融資產 千港元	按攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
應收賬款	-	21,690	21,690
應收貸款及利息	-	51,417	51,417
列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	-	1,396,808	1,396,808
按公平值計入損益之金融資產	<b>1,351,248</b>	-	<b>1,351,248</b>
已抵押存款	-	574,581	574,581
有限制銀行結餘	-	88,202	88,202
現金及等同現金	-	4,357,747	4,357,747
	<b>1,351,248</b>	<b>6,490,445</b>	<b>7,841,693</b>

# 財務報表附註

2021年12月31日

## 38. 按類別劃分之金融工具 (續)

2021年12月31日 (續)

### 金融負債

	按公平值 計入損益之 金融負債 千港元	按攤銷成本 計量之 金融負債 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	-	10,702,970	10,702,970
租賃負債	-	10,536	10,536
應付票據	-	2,308,613	2,308,613
衍生金融工具	16,766	-	16,766
計入其他應付款項及預提負債之金融負債 (租賃負債除外)	-	237,235	237,235
	16,766	13,259,354	13,276,120

2020年12月31日

### 金融資產

	按公平值 計入其他 全面收益之 金融資產 千港元	於初始確認時 指定為 按公平值 計入損益之 金融資產 千港元	按攤銷 成本計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
指定按公平值計入其他全面收益之 股本投資	2,525,173	-	-	2,525,173
按公平值計入其他全面收益之 債務投資	1,272,347	-	-	1,272,347
應收賬款	-	-	13,557	13,557
應收貸款及利息	-	-	309,169	309,169
列入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	-	-	1,228,833	1,228,833
按公平值計入損益之金融資產	-	2,225,520	-	2,225,520
已抵押存款	-	-	26,427	26,427
有限制銀行結餘	-	-	194,475	194,475
現金及等同現金	-	-	5,528,650	5,528,650
	3,797,520	2,225,520	7,301,111	13,324,151

### 38. 按類別劃分之金融工具 (續)

2020年12月31日 (續)

#### 金融負債

	按公平值 計入損益之 金融負債 千港元	按攤銷成本 計量之 金融負債 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	-	10,472,568	10,472,568
租賃負債	-	26,707	26,707
應付票據	-	1,928,892	1,928,892
衍生金融工具	77,632	-	77,632
計入其他應付款項及預提負債之金融負債 (租賃負債除外)	-	257,842	257,842
	77,632	12,686,009	12,763,641

### 39. 金融工具公平值及公平值等級

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

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

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

計息銀行借貸及其他借貸之非流動部分、應付票據及計入其他應付款項的金融負債之非流動部分之公平值乃透過使用當前可供具有類似條款、信用風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。於2021年12月31日，本集團之計息銀行借貸及其他借貸、應付票據及計入其他應付款項的金融負債違約風險乃評估為不重大。經管理層評估，計息銀行借貸及其他借貸之非流動部分、應付票據及計入其他應付款項的金融負債之公平值與其賬面值相若。

上市股本投資及債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。非上市基金投資之公平值乃根據投資的每股資產淨值或最近期交易價釐定。可轉換貸款的公平值採用估值技術，基於不受可觀察市場價格或利率支持的假設進行估計。本公司董事相信，估計公平值 (計入綜合財務狀況表，且公平值相關變動淨額於截至2021年12月31日止年度之損益表或其他全面收益表 (如適當) 確認) 乃屬合理，且為於報告期末最適當的估值。

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

## 39. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

於2021年12月31日，按市值標價的衍生負債狀況已扣除涉及衍生工具對手方違約風險應佔的信貸評估調整。對手方信貸風險的變動對按公平值確認的金融工具並無重大影響。

### 公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀 察輸入數據 (第三級) 千港元	
<b>按公平值計量之資產：</b>				
於2021年12月31日				
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	274,768	-	-	274,768
非上市基金投資	-	1,076,480	-	1,076,480
	<b>274,768</b>	<b>1,076,480</b>	<b>-</b>	<b>1,351,248</b>
於2020年12月31日				
按公平值計入其他全面收益之金融資產：				
上市股本投資	2,525,173	-	-	2,525,173
債務投資	-	1,272,347	-	1,272,347
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	284,382	-	-	284,382
非上市基金投資	-	1,850,497	-	1,850,497
可轉換貸款	-	-	90,641	90,641
	<b>2,809,555</b>	<b>3,122,844</b>	<b>90,641</b>	<b>6,023,040</b>

## 39. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

### 公平值等級 (續)

使用重大  
可觀察輸入數據  
的公平值計量  
(第二級)  
千港元

#### 按公平值計量的負債：

於2021年12月31日

衍生金融工具	16,766
--------	--------

於2020年12月31日

衍生金融工具	77,632
--------	--------

於本年度，金融資產及金融負債之公平值計量於第一級及第二級之間並無轉移，且金融資產及金融負債並無轉至或轉自第三級 (2020年：無)。

於本年度，第三級公平值計量變動如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
按公平值計入損益之金融資產：		
於1月1日	90,641	77,419
出售	(64,690)	(9,301)
於損益表確認的收益／(虧損) 總額計入其他收入／開支	(25,951)	22,523
於12月31日	-	90,641

## 40. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產、衍生金融工具、應收貸款及利息、應收賬款、按金及其他應收款項、其他應付款項、計息銀行借貸及其他借貸、應付票據、已抵押存款、有限制銀行結餘以及現金及等同現金。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於財務報表附註2.5中披露。

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

## 40. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 利率風險

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

為管理其利息成本，本集團已訂立利率掉期，據此，本集團協議於指定區間交換經參考協定之名義本金額計算所得之定息與浮息金額之差額。於2021年12月31日，於計及利率掉期之影響後，本集團約68%（2020年：72%）之計息銀行借貸及其他借貸按固定利率計息。

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

	基點 增加／(減少)	除稅前虧損 減少／(增加) 千港元
<b>2021年</b>		
港元	100	26,138
美元	100	20,175
人民幣	100	899
英鎊	100	(31,404)
港元	(100)	(26,138)
美元	(100)	(20,175)
人民幣	(100)	(899)
英鎊	(100)	31,404
<b>2020年</b>		
港元	100	34,133
美元	100	11,111
人民幣	100	1,377
英鎊	100	(18,353)
港元	(100)	(34,133)
美元	(100)	(11,111)
人民幣	(100)	(1,377)
英鎊	(100)	18,353

## 40. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 外幣風險

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

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

	匯率 增加／(減少)	除稅前虧損 減少／(增加) 千港元
<b>2021年</b>		
倘港元兌人民幣轉弱	10%	64,205
倘港元兌人民幣轉強	(10%)	(64,205)
倘港元兌英鎊轉弱	10%	(65,242)
倘港元兌英鎊轉強	(10%)	65,242
倘港元兌澳元轉弱	10%	6,621
倘港元兌澳元轉強	(10%)	(6,621)
	匯率 增加／(減少)	除稅前盈利 增加／(減少) 千港元
<b>2020年</b>		
倘港元兌人民幣轉弱	10%	67,351
倘港元兌人民幣轉強	(10%)	(67,351)
倘港元兌英鎊轉弱	10%	47,476
倘港元兌英鎊轉強	(10%)	(47,476)
倘港元兌澳元轉弱	10%	9,065
倘港元兌澳元轉強	(10%)	(9,065)

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

敏感度分析假設於報告期末已採用此等匯率變動重新計量本集團所持有導致本集團面對外匯風險的貨幣資產及負債(包括集團內公司間以並非貸方或借方功能貨幣計值之應付款項及應收款項)。此分析不包括換算境外業務之財務報表為本集團呈報貨幣產生之差額。

## 40. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險

#### 最大風險及年終階段

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

於2021年12月31日

	十二個月 預期信貸虧損		全期預期 信貸虧損		合計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化計算法 千港元	
應收賬款	-	-	-	21,690	21,690
應收貸款及利息	52,469	-	-	-	52,469
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產					
— 正常*	10,038	-	-	-	10,038
— 存疑*	-	1,444,056	-	-	1,444,056
已抵押存款	574,581	-	-	-	574,581
有限制銀行結餘	88,202	-	-	-	88,202
現金及等同現金	4,357,747	-	-	-	4,357,747
	<b>5,083,037</b>	<b>1,444,056</b>	<b>-</b>	<b>21,690</b>	<b>6,548,783</b>

於2020年12月31日

	十二個月 預期信貸虧損		全期預期 信貸虧損		合計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化計算法 千港元	
按公平值計入其他全面收益之債務投資					
— 信貸評級B	1,272,347	-	-	-	1,272,347
應收賬款	-	-	-	13,557	13,557
應收貸款及利息	317,270	-	-	-	317,270
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產					
— 正常*	1,231,366	-	-	-	1,231,366
已抵押存款	26,427	-	-	-	26,427
有限制銀行結餘	194,475	-	-	-	194,475
現金及等同現金	5,528,650	-	-	-	5,528,650
	<b>8,570,535</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,557</b>	<b>8,584,092</b>

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

#### 40. 金融風險管理目標及政策 (續)

##### 股價風險

股價風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於2021年12月31日，本集團承受因包括按公平值計入損益之金融資產(附註20)及按公平值計入其他全面收益之金融資產(附註19)之個別上市股本投資所產生之股價風險。於報告期末，本集團之上市投資於聯交所上市，並按市場報價估值。

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

	2021年 12月31日	2021年 高/低	2020年 12月31日	2020年 高/低
香港—恒生指數	23,398	31,183/22,665	27,231	29,175/21,139

下表說明按上市股本投資於報告期末之賬面值計算，而所有其他可變因素不變及受任何稅項影響前，上市股本投資公平值每下跌10% (2020年：下跌10%) 之敏感度。就此分析而言，就計入按公平值計入其他全面收益之金融資產的上市股本投資而言，其影響視為公平值儲備 (不會重新分類)。

	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前 虧損增加 千港元	
<b>2021年</b>			
於香港上市之股本投資：			
—按公平值計入損益之金融資產	274,768	(27,477)	
<hr/>			
	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前 盈利減少 千港元	股本之 其他部分減少 千港元
<b>2020年</b>			
於香港上市之股本投資：			
—按公平值計入損益之金融資產	284,382	(28,438)	—
—按公平值計入其他全面收益之金融資產	2,525,173	—	(252,517)
<hr/>			
總計	2,809,555	(28,438)	(252,517)

本集團管理層透過維持廣泛多元化之投資組合管理上述風險。

## 40. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險

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

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

	2021年				
	按要求 千港元	1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
計息銀行及其他借貸（附註）	536,900	8,817,186	86,692	1,444,040	10,884,818
租賃負債	-	7,253	1,538	2,178	10,969
應付票據	-	120,900	120,900	2,566,800	2,808,600
計入其他應付款項及預提負債的 金融負債（不包括租賃負債）	130,901	106,334	-	-	237,235
	667,801	9,051,673	209,130	4,013,018	13,941,622
已發出財務擔保： 最高擔保額	5,655,314	-	-	-	5,655,314
	2020年				
	按要求 千港元	1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
計息銀行借貸（附註）	22,750	699,211	10,071,345	-	10,793,306
租賃負債	-	16,880	7,258	3,728	27,866
應付票據	-	123,031	1,999,016	-	2,122,047
計入其他應付款項及預提負債的 金融負債（不包括租賃負債）	157,833	100,009	-	-	257,842
	180,583	939,131	12,077,619	3,728	13,201,061
已發出財務擔保： 最高擔保額	4,362,904	-	-	-	4,362,904

附註：

於2021年12月31日，本金為10,500,000港元之定期貸款及本金為526,400,000港元之循環貸款計入本集團計息銀行及其他借貸，當中之個別貸款協議包含按要求償還條款，給予銀行無條件權力隨時召回貸款，因此，就上述到期組合而言，有關總額分類「按要求」，且此等貸款將根據個別貸款協議內所載到期日於一年內償還。

於2020年12月31日，本集團計息銀行借貸包括本金總額為22,750,000港元之定期貸款，其中各自之貸款協議包括按要求償還之條款，銀行可隨時無條件要求還款，因此對上述到期組合而言，全部金額均列作「按要求還款」。儘管附有上述條款，董事相信此等貸款將不會於12個月內要求償還，彼等認為該等銀行貸款將按照各自之貸款協議所載到期日還款。該評估乃參考綜合財務報表批准日期之本集團財務狀況；本集團遵守貸款契約；並無拖欠事件及本集團以往均依時償還款項之事件釐定。

#### 40. 金融風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險 (續)

附註：(續)

根據銀行貸款條款，已訂約但未折現之款項 (包括使用合約利率 (或倘為浮動利率，則根據於報告期末之現行匯率) 計算之利息付款) 如下：

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
2021年12月31日	537,251	-	-	537,251
2020年12月31日	12,475	10,551	-	23,026

##### 利率基準改革

於2021年12月31日，本集團擁有若干以英鎊計值的計息銀行借貸以及利率掉期。該等工具之利率乃基於倫敦銀行同業拆息，其將於未來終止。預計將於就相應銀行借貸進行再融資時將該等工具之基準利率由倫敦銀行同業拆息改為無風險利率。於過渡期間，本集團承受下列風險：

- 由於合約條款之任何變動須獲所有合約訂約方同意，故各合約訂約方可能未能及時達成協議；
- 各合約訂約方可能需要額外時間就非利率基準改革的部分進行重新協商以達成協議 (如本集團信貸風險變動導致銀行借貸信貸差之變動)；及
- 計入工具之現有後備條款可能不足以過渡至合適無風險利率。

本集團將繼續監管改革的發展情況並將為順利過渡採取積極的措施。

基於尚未過渡至替代基準利率之銀行同業拆息之金融工具之資料如下：

於2021年12月31日

	非衍生金融 負債—賬面值 千港元	衍生工具— 面值金額 千港元
計息銀行借貸 —英鎊倫敦銀行同業拆息	6,531,111	-
利率掉期 —英鎊倫敦銀行同業拆息	-	5,242,944
	6,531,111	5,242,944

## 40. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 資本管理

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

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至2021年及2020年12月31日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

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

	2021年 千港元	2020年 千港元
計息銀行借貸及其他借貸(附註27)	10,702,970	10,472,568
應付票據(附註28)	2,308,613	1,928,892
減：現金及銀行結餘、定期存款及經紀公司存款(附註24)	(5,020,530)	(5,749,552)
債務淨額	7,991,053	6,651,908
母公司普通權益擁有人應佔權益	18,440,423	20,414,273
淨資產負債比率	43.3%	32.6%

## 41. 報告期後事項

- (a) 於2022年3月1日，本集團通過向銀行抵押投資物業再融資貸款6,373,651,000港元，為期五年。
- (b) 於2022年1月28日，迅喜有限公司(本公司間接全資附屬公司)與Ultimate Solution Holdings Limited(CSI Properties Limited(「CSI」)的間接全資附屬公司)訂立一份股東協議，以成立合資企業Land Magic Investments Limited(「Land Magic」)。本公司及CSI分別擁有Land Magic的80%及20%已發行股本。

於同日，Land Magic作為買方，以及本公司及CSI作為買方擔保人就收購(i) Superb Land Limited(「Superb Land」)(間接持有香港壽臣山道西15號)40%全部已發行股本(「銷售股份」)；及(ii) Superb Land結欠Shimao HK Management Company Limited之股東貸款1,001,413,000港元(「銷售貸款」)訂立的買賣協議。銷售股份及銷售貸款之代價合共為1,046,997,000港元。本公司亦以銀行為受益人簽立擔保契據，就總金額約2,330百萬港元的有期貸款融資及循環信貸融資提供最多32%(於Superb Land之間接權益)之擔保。擬進行交易之進一步詳情載於本公司日期為2022年1月28日之公告。

## 42. 比較金額

若干比較金額已予重新分類及重列以與本年度之呈列及披露相符。

## 43. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	22	29
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540
於附屬公司之投資	1,000,390	1,000,390
<b>非流動資產總值</b>	<b>1,010,952</b>	1,010,959
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	938	744
應收附屬公司款項	13,327,135	13,929,656
現金及等同現金	281	154
<b>流動資產總值</b>	<b>13,328,354</b>	13,930,554
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及預提負債	48,234	46,536
計息銀行借貸	1,829,127	442,792
<b>流動負債總額</b>	<b>1,877,361</b>	489,328
<b>流動資產淨值</b>	<b>11,450,993</b>	13,441,226
<b>總資產減流動負債</b>	<b>12,461,945</b>	14,452,185
<b>非流動負債</b>		
計息銀行借貸	-	1,829,127
<b>資產淨值</b>	<b>12,461,945</b>	12,623,058
<b>權益</b>		
已發行股本	388,233	388,233
儲備(附註)	12,073,712	12,234,825
<b>權益總額</b>	<b>12,461,945</b>	12,623,058

張松橋  
董事

林孝文  
董事

# 財務報表附註

2021年12月31日

## 43. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於2020年1月1日	11,977,078	138,819	278,029	12,393,926
本年度全面虧損總額	-	-	(81,454)	(81,454)
已批准2019年末期股息	-	-	(77,647)	(77,647)
購股權失效	-	(138,819)	138,819	-
於2020年12月31日及2021年1月1日	<b>11,977,078</b>	-	<b>257,747</b>	<b>12,234,825</b>
本年度全面虧損總額	-	-	(83,466)	(83,466)
已批准2020年末期股息	-	-	(77,647)	(77,647)
於2021年12月31日	<b>11,977,078</b>	-	<b>96,634</b>	<b>12,073,712</b>

購股權儲備包括已授出但未行使之購股權公平值，有關進一步資料載於財務報表附註2.5以股份為基礎之付款之會計政策內。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥往股份溢價賬，或倘相關購股權到期或於歸屬期後沒收時，則轉撥往保留盈利。

## 44. 財務報表之批准

財務報表已於2022年3月22日獲董事會批准及授權刊發。

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

## 業績

	截至12月31日止年度				
	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
收入	<b>648,051</b>	588,815	564,636	651,104	464,561
除稅前盈利／(虧損)	<b>(93,053)</b>	622,201	401,766	190,570	303,493
所得稅抵免／(開支)	<b>583,132</b>	(34,033)	12,257	(19,471)	(11,617)
母公司普通權益擁有人應佔 本年度盈利	<b>490,079</b>	588,168	414,023	171,099	291,876

## 資產及負債

	於12月31日				
	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
物業及設備	<b>177,527</b>	249,204	301,405	105,681	99,815
投資物業	<b>15,239,280</b>	15,327,772	14,902,298	14,394,511	15,228,933
高爾夫球會所會籍	<b>10,540</b>	10,540	10,540	10,540	10,540
於合資企業之投資	<b>7,254,252</b>	4,700,270	2,589,186	2,736,999	3,358,046
於聯營公司之投資	<b>1,420,141</b>	517,938	574,221	914,929	227,116
按公平值計入其他全面收益之金融資產	–	2,842,090	816,872	1,291,140	–
按公平值計入損益之金融資產	–	1,850,497	605,720	1,445,963	–
可供出售投資	–	–	–	–	2,687,399
預付款項、按金及其他應收款項	<b>814,008</b>	5,567	8,052	280,808	–
衍生金融工具	–	–	3,247	72,394	44,739
遞延稅項資產	<b>8,766</b>	986	2,312	4,938	–
非流動資產	<b>24,924,514</b>	25,504,864	19,813,853	21,257,903	21,656,588
流動資產	<b>7,038,246</b>	8,635,663	9,665,082	7,180,954	10,514,449
流動負債	<b>(9,721,532)</b>	(1,771,932)	(2,134,276)	(3,567,258)	(8,837,617)
流動資產／(負債)淨值	<b>(2,683,286)</b>	6,863,731	7,530,806	3,613,696	1,676,832
非流動負債	<b>(3,800,805)</b>	(11,954,322)	(9,838,271)	(7,748,109)	(6,487,671)
母公司普通權益擁有人應佔權益	<b>18,440,423</b>	20,414,273	17,506,388	17,123,490	16,845,749

# 物業組合

## 本集團持作投資的物業權益

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

「股東週年大會」	指	本公司將於2022年5月19日舉行的股東週年大會
「澳元」	指	澳元，澳洲法定貨幣
「澳洲」	指	澳洲聯邦
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》
「公司法」	指	百慕達1981年公司法（經不時修訂）
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司
「董事」	指	本公司的董事
「環境、社會及管治」	指	環境、社會及管治
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國的法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「千瓦時」	指	千瓦時
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司的股東特別大會
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「英國」	指	英國，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比