

WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369

ANNUAL REPORT

年報 2020



WINGTAI ASIA
永泰亞洲



The Carmel, Tuen Mun
Plamen Dimitrov
Amusement
Bronze



The Carmel, Tuen Mun
Martin Duffy
Boxing Hares
Iron resin

專業團隊合作無間、
發揮所長、彰顯價值，
完美詮釋「永泰亞洲」和
「Lanson Place」品牌的
優質工藝。

我們全力為客戶
精挑細琢，
打造溫馨創意的居庭，
讓客戶美夢成真。



雕琢
雋永價值

目錄

公司資料	4
集團主要投資	5
財務摘要	6
五年財務摘要	7
主席報告	8
管理層討論及分析	10
董事及高級管理人員簡介	18
董事會報告書	23
企業管治報告	40
獨立核數師報告書	57
綜合收益表	61
綜合全面收益表	62
綜合資產負債表	63
綜合權益變動表	65
綜合現金流量表	67
綜合財務報表附註	69
持作投資之主要物業	148
待出售物業	150

4

公司資料

董事會成員

執行董事

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)
鄭維新 *GBS JP* (副主席兼行政總裁)
鄭文彪
周偉偉
吳家煒

非執行董事

郭炳聯 *JP* (郭顯禮為其替任董事)
康百祥
吳德偉
陳周薇薇

獨立非執行董事

馬世民 *CBE*
楊傑聖
鮑文 *GBS CBE ISO JP*
鄭海泉 *GBS OBE JP*
林健鋒 *GBS JP*

審核委員會成員

楊傑聖 (主席)
康百祥
鮑文 *GBS CBE ISO JP*

薪酬委員會成員

馬世民 *CBE* (主席)
鄭維志 *GBS OBE JP*
楊傑聖

提名委員會成員

鄭海泉 *GBS OBE JP* (主席)
鄭維志 *GBS OBE JP*
鄭維新 *GBS JP*
楊傑聖
鮑文 *GBS CBE ISO JP*

公司秘書兼集團法律顧問

鍾少華

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

本公司法律顧問

司力達律師樓 (香港法律顧問)
Appleby (百慕達法律顧問)

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
渣打銀行(香港)有限公司
星展銀行有限公司·香港分行

主要股份過戶及登記代理

Ocorian Management (Bermuda) Limited
Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

香港股份過戶及登記分處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍觀塘
巧明街100號
Landmark East
友邦九龍大樓27樓





















公司網址

<http://www.wingtaiproperties.com>

香港聯合交易所股份代號

369

集團主要投資

	本集團所佔實際權益	
物業		
物業發展		
The Carmel	100%	
OMA OMA	100%	
OMA by the Sea	70%	
漣澧	35%	
結志街／嘉咸街項目地盤C	50%	
物業投資及管理		
Landmark East	100%	
瑞興中心	100%	
漣瀚（若干個洋房單位及分層住宅單位）	100%	
Savile Row 1 號／Vigo Street 7 號，倫敦	100%	
Brook Street 8-12 號（偶數），倫敦	100%	
Berkeley Square 35 號，倫敦	100%	
新城國際，北京（33 個單位）	100%	
Fleet Place 10 號，倫敦	25%	
Cavendish Square 3 號，倫敦	33%	
Gresham Street 30 號，倫敦	50%	
服務式公寓投資及管理		
香港逸蘭銅鑼灣酒店	100%	
香港逸蘭蘇豪東服務式公寓	100%	
吉隆坡逸蘭武吉錫蘭服務式公寓	50%	
管理服務		
永泰地產發展	100%	
逸蘭酒店及公寓管理	100%	

6

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		變動之百分比
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	
收入	2,777.8	829.5	↑ 235%
毛利	1,000.1	666.4	↑ 50%
投資物業及金融工具之公平價值變更	(1,214.9)	(107.4)	↓ 1031%
除稅前(虧損)/溢利	(555.1)	374.7	不適用
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(674.4)	238.9	不適用
撇除一次性收益及包括合營企業的投資物業與金融工具之 公平價值變更，股東應佔核心綜合溢利	456.0	424.0	↑ 8%
本公司股東應佔每股(虧損)/盈利			
基本	(0.50港元)	0.18港元	不適用
攤薄	(0.50港元)	0.18港元	不適用
每股普通股股息			
中期	6.0港仙	6.0港仙	-
末期	21.0港仙	21.0港仙	-
合計	27.0港仙	27.0港仙	-
	於十二月三十一日		變動之百分比
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	
資產總值	37,245.8	36,322.8	↑ 3%
權益總額	27,641.0	28,623.5	↓ 3%

五年財務摘要

下表乃本集團截至二零二零年十二月三十一日止五個年度各年之業績及資產及負債之概要：

業績	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元 (附註a)	二零一八年 百萬港元 (附註b)	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
收入	2,777.8	829.5	884.7	1,064.3	1,103.3
除稅前(虧損)/溢利	(555.1)	374.7	1,432.3	2,101.0	1,260.4
稅項	(60.8)	(69.7)	(52.8)	(98.6)	(111.2)
本年度(虧損)/溢利	(615.9)	305.0	1,379.5	2,002.4	1,149.2
應佔：					
本公司股東	(674.4)	238.9	1,312.4	1,981.9	1,146.5
永續資本證券持有人	63.8	64.9	65.7	18.4	-
非控股權益	(5.3)	1.2	1.4	2.1	2.7
	(615.9)	305.0	1,379.5	2,002.4	1,149.2
資產及負債	於十二月三十一日				
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
資產總值	37,245.8	36,322.8	35,427.7	35,496.1	30,776.1
負債總值	(9,604.8)	(7,699.3)	(6,705.8)	(7,686.2)	(6,464.0)
永續資本證券	(1,513.3)	(1,513.7)	(1,513.9)	(1,514.5)	-
非控股權益	(2.1)	(7.6)	(6.7)	(5.5)	(3.5)
本公司股東應佔權益	26,125.6	27,102.2	27,201.3	26,289.9	24,308.6

附註：

- (a) 本集團採用經修訂追溯方式應用香港財務報告準則第16號，目前有關採納並無帶來重大影響，而於二零一九年一月一日之期初保留溢利結餘及有關比較數字均未予重列。
- (b) 本集團採用經修訂追溯方式應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，其累計影響已於二零一八年一月一日之期初保留溢利結餘中確認，而比較數字未予重列。

主席報告

致各位股東：

新型冠狀病毒疫情的爆發令全球和香港經濟在二零二零年內急劇惡化。儘管集團的租賃溢利因服務式公寓業務遭受嚴重打擊及寫字樓租賃市場逐漸轉弱而下跌，但集團仍能透過將「The Carmel」已交付予買家的單位之相關銷售溢利於二零二零年內入賬。因此，二零二零年集團在撇除投資物業及金融工具之公平價值下調後，仍可實現股東應佔核心綜合溢利456,000,000港元，較二零一九年的424,000,000港元稍為增加。

然而，集團的服務式公寓、寫字樓物業以及金融工具之公平價值因經濟低迷和利率下降導致前景不明朗而持續下調。因此，集團於二零二零年十二月三十一日止年度錄得公平價值虧損淨額1,324,000,000港元以及錄得股東應佔綜合虧損674,000,000港元。每股虧損為0.50港元。

董事會建議派發末期股息每股21.0港仙。連同中期股息每股6.0港仙，全年派發總股息為每股27.0港仙，與去年相同。

受惠於低利率，首次置業人士的需求在二零二零年下半年保持平穩。為把握有關需求，集團繼續推售「Upper Gold Coast」系列的三個住宅項目、在一月份將「The Carmel」的餘下洋房住宅單位推出市場以及在五月份將「OMA by the Sea」的分層單位進行預售。截至二零二零年十二月三十一日，「The Carmel」約97%單位成功出售及當中大部分已交付予買家。「OMA by the Sea」及「OMA OMA」則分別有逾70%和80%的單位已預售。同時，鑑於高端住宅物業市場氣氛疲弱，集團繼續將「濶瀚」和「濶澧」項目的未出售單位出租。

自二零二零年第二季開始，香港和倫敦的寫字樓租賃市場受到寫字樓需求放緩及遭到疫情重創行業而導致現有租客縮減租用範圍的影響，出租率和租金水平均逐步下跌。因此，集團的租賃溢利錄得輕微跌幅，並在二零二零年下調了資產估值。

為拓展及使集團的投資組合更多元化，並提供經常性租賃收入，集團於二零二一年二月收購了位於倫敦市西端的主要商業樞紐66 Shoe Lane的甲級寫字樓物業之21%權益，該物業的全部寫字樓樓面已由一間全球四大會計及專業服務公司租用。

受全球旅遊限制影響，集團的服務式公寓業務在二零二零年錄得前所未有的營運虧損和顯著的資產減值，集團旗下的Lanson Place酒店在香港和吉隆坡的出租率和平均房價均大幅下跌。

中環結志街／嘉咸街綜合商業用地的地基工程仍在持續進行。該項目涵蓋一幢甲級寫字樓、一間酒店、零售舖位及公共休憩空間，未來將可活化該舊區為核心商業和休閒娛樂區。

管理層將繼續監察疫情對我們業務表現和現金流的影響。鑑於經濟低迷，集團收緊所有員工二零二零年的花紅水平，並凍結二零二一年的薪酬調整。本人謹藉此機會，感謝我們的員工對有關決定的理解和支持，以及在新型冠狀病毒疫情期間謹守崗位，讓我們的業務保持有序運作。

本人向各董事會成員、業務夥伴、同事和持份者在這充滿挑戰的時期對集團堅定不移的支持，致以衷心謝意。

主席
鄭維志

香港，二零二一年三月二十五日

業務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之收入為2,778,000,000港元，而二零一九年為830,000,000港元。收入增加乃由於「The Carmel」於年內確認收入。

本年度綜合虧損為616,000,000港元，較二零一九年之溢利305,000,000港元減少921,000,000港元。有關減少主要由於(i)二零二零年包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損為1,324,000,000港元，較二零一九年的191,000,000港元增加，被(ii)物業發展分部因「The Carmel」確認溢利而錄得127,000,000港元之溢利增加及(iii)合營企業「灃瀚」項目實物分派的一次性估值收益193,000,000港元所抵銷。

包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損為1,324,000,000港元，主要歸因於新型冠狀病毒疫情（「疫情」）之影響。有關虧損包括(i)投資物業（主要為Landmark East及香港酒店逸蘭銅鑼灣酒店）之估值虧損1,099,000,000港元；及(ii)金融工具按市場價值計入之虧損225,000,000港元（主要為利率掉期合約及新加坡產業信託之投資）。

股東應佔綜合虧損為674,000,000港元，較二零一九年之綜合溢利239,000,000港元減少913,000,000港元。

撇除一次性估值收益及包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更，股東應佔核心綜合溢利為456,000,000港元，較二零一九年錄得424,000,000港元，增加32,000,000港元。

股東應佔每股虧損為0.50港元，而二零一九年為股東應佔每股盈利為0.18港元。

物業發展

二零二零年，物業發展分部之收入為2,054,000,000港元，而二零一九年為26,000,000港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為279,000,000港元，而二零一九年為15,000,000港元。撇除包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更（二零二零年錄得公平價值虧損為58,000,000港元，而二零一九年錄得公平價值虧損為2,000,000港元）及來自一間合營企業實物分派的一次性估值收益193,000,000港元，該分部於二零二零年之除稅前溢利為144,000,000港元，而二零一九年同期為17,000,000港元，主要歸因於「The Carmel」已售出單位於年內交付予買家並確認相關收入。

自二零二零年一月起，疫情令一手住宅物業市場銷售情況放緩，特別是高端物業市場。

全資擁有項目

位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地「The Carmel」，該項目提供178個分層住宅單位及洋房住宅單位，實用面積約為147,000平方呎。於二零二零年，該項目已售出約8%（就數目而言）之住宅單位，主要為洋房住宅單位。截至二零二零年十二月三十一日止，已累計售出約97%（就數目而言）之住宅單位。約97%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二零年確認。

位處屯門掃管笏路之中等密度住宅用地「OMA OMA」，該項目提供466個分層住宅單位，實用面積約為234,000平方呎。上蓋建築工程正在進行中，預期於二零二一年竣工。於二零二零年，該項目已預售約15%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二零年十二月三十一日止，已累計預售約86%（就數目而言）之住宅單位。預售單位將於二零二一年的關鍵日期以前交付予買家，其所帶來相關收入和溢利將於該個財政年內確認。

多數股權項目

本集團擁有毗鄰屯門大欖小秀「The Carmel」項目之中等密度住宅用地「OMA by the Sea」之70%權益，實用面積約為252,000平方呎。該項目於二零二零年三月取得預售樓花同意書，並於二零二零年五月開始預售。上蓋建築工程已經展開，預期於二零二二年竣工。截至二零二零年十二月三十一日止，已預售約74%（就數目而言）之住宅單位。預售單位將於二零二二年的關鍵日期以前交付予買家，其所帶來相關收入和溢利將於該個財政年內確認。

合營企業項目

本集團在沙田九肚山擁有兩個低密度住宅項目「灩澦」及「灩澧」，擁有當中各35%之權益，實用面積合共約為460,000平方呎。於二零二零年，「灩澦」及「灩澧」分別售出約2%及5%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二零年十二月三十一日止，「灩澦」及「灩澧」分別已累計售出約30%及32%（就數目而言）之住宅單位。約有4%（就數目而言）及6%（就數目而言）之「灩澦」及「灩澧」之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二零年確認。本集團擔任兩個項目之聯席項目經理及總銷售與市場推廣經理。於二零二零年九月，「灩澦」所有未售出單位均分派予股東。分派後，本集團擁有實用面積約36,000平方呎並持作租賃之洋房及分層住宅，以及22個停車場車位。

本集團透過市區重建局的結志街／嘉咸街發展計劃地盤C項目招標競投，成功投得中環一幅綜合商業用地，擁有當中50%之權益。有關地皮位處中環的金融核心地帶，將發展成為涵蓋一幢甲級寫字樓、一間酒店、零售舖位及公共休憩綠化帶的綜合商業項目，提供總樓面面積高達433,500平方呎。本集團擔任該項目之總項目經理及總租賃經理。該項目之地基工程正在進行中。

物業投資及管理

二零二零年，物業投資及管理分部之收入較二零一九年之626,000,000港元輕微減少至614,000,000港元。該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為595,000,000港元，而二零一九年錄得溢利為460,000,000港元。撇除包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更（二零二零年錄得公平價值虧損為985,000,000港元，二零一九年錄得公平價值收益為3,000,000港元）及一次性項目，該分部之除稅前溢利為397,000,000港元，而二零一九年為419,000,000港元。有關溢利減少主要由於疫情導致租賃收入減少。

自二零二零年第二季度以來，受到寫字樓需求放緩及遭到疫情重創行業而導致現有租客縮減租用範圍，香港及倫敦寫字樓的出租市場均受影響。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業組合主要為甲級寫字樓物業，總面積約為1,886,000平方呎，其總應佔市場公平價值約為19,800,000,000港元。在該投資組合中，香港佔地1,525,000平方呎，倫敦佔地295,000平方呎，而北京則佔地6,200平方米的物業面積。

管理層討論及分析

位於香港的全資擁有物業

Landmark East為本集團位於東九龍之旗艦物業。該物業為一幢雙子塔式甲級寫字樓，分別樓高36層及34層，總樓面面積約為1,338,000平方呎，另擁有454個停車場車位。於二零二零年十二月三十一日，該物業之出租率約為87%。

瑞興中心為坐落於九龍灣之工業物業，總樓面面積約為187,000平方呎。於二零二零年十二月三十一日，該物業之出租率約為85%。該物業已於二零一九年十一月取得活化豁免許可，正等待城市規劃委員會重建許可。

位於英國倫敦的全資擁有物業

位於倫敦西區Savile Row及Vigo Street交界之商業物業，擁有室內淨面積約為14,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。

位於倫敦西區Brook Street之高端商業物業，毗鄰未來倫敦穿城鐵路的龐德街車站，擁有室內淨面積約為19,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。

位於倫敦西區Berkeley Square之商業物業，擁有室內淨面積約為7,900平方呎之甲級寫字樓。

於二零二零年十二月三十一日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為91%。

位於英國倫敦的合營企業物業

本集團擁有位於倫敦市Fleet Place之商業物業之25%權益。該物業擁有室內淨面積約為192,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。

本集團擁有位於倫敦西區Cavendish Square之商業物業之33%權益。該物業擁有室內淨面積約為13,000平方呎之甲級寫字樓。

本集團擁有位於倫敦市Gresham Street之商業物業之50%權益。該物業擁有室內淨面積約為404,000平方呎之甲級寫字樓、零售舖位及附屬設施，另擁有48個停車場車位。

於二零二零年十二月三十一日，上述三項合營企業物業錄得平均出租率約為86%。

收購位於英國倫敦的合營企業物業

於二零二一年二月，為進一步拓展及令投資組合更多元化，並提供經常性租賃收入，本集團成立一間合營企業，並向歐洲投資基金收購擁有位於66 Shoe Lane物業擁有人之100%權益。本集團擁有該合營企業之21%權益。本集團應佔該合營企業之出資額約為54,200,000英鎊（相當於約594,400,000港元）。該物業是一幢位於倫敦市西端的主要商業樞紐之甲級寫字樓，翻新工程於二零一八年展開並於二零二零年第四季竣工。寫字樓空間已全面租予一間全球四大會計及專業服務公司。該交易計劃於二零二一年四月九日前後完成。這是本集團於倫敦市中心的第七個商業物業。

位於中國北京的全資擁有物業

本集團在北京新城國際公寓擁有33個住宅單位，總樓面面積約為6,200平方米。於二零二零年十二月三十一日，約97%（就數目而言）之單位經已租出。

服務式公寓投資及管理

二零二零年，服務式公寓投資及管理分部之收入為62,000,000港元，而二零一九年則為122,000,000港元。該分部於二零二零年之除稅前虧損（包括公平價值變更）為234,000,000港元，而二零一九年錄得虧損為232,000,000港元。撇除包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更（二零二零年錄得公平價值虧損為202,000,000港元；而二零一九年錄得公平價值虧損為219,000,000港元），該分部於二零二零年之除稅前虧損為32,000,000港元，而二零一九年虧損為13,000,000港元。

本集團全資擁有的香港酒店逸蘭銅鑼灣酒店及擁有50%權益的吉隆坡逸蘭武吉錫蘭服務式公寓全年均受疫情影響，導致二零二零年出租率及平均房價均大幅下跌。有關情況因全球各國普遍實施旅行限制及檢疫措施而未見改善，導致錄得經營虧損。

本集團全資擁有的高端海濱公寓香港逸蘭蘇豪東服務式公寓坐落在西灣河，已於二零一九年四月正式招租。受疫情所影響，出租率增長有所放緩，但仍在持續上升。

Lanson Place服務式公寓管理及其物業，一如既往贏得眾多旅客的好評。香港逸蘭銅鑼灣酒店、吉隆坡逸蘭武吉錫蘭服務式公寓及香港逸蘭蘇豪東服務式公寓均於World Luxury Hotel Awards 2020 中榮獲表彰及獎勵世界各地的高質素酒店而享譽世界的知名獎項。於吉隆坡，吉隆坡逸蘭武吉錫蘭服務式公寓於World Travel Awards 2020上獲頒Malaysia's Leading Serviced Apartments 2020 獎項，並於Luxury Lifestyle Awards 2020上榮獲The Best Luxury Hotels in Malaysia 獎項，繼續在業界大放異彩。

其他業務

其他業務分部代表投資活動及中央管理及行政開支。二零二零年之分部收入為48,000,000港元，而二零一九年為55,000,000港元。

二零二零年，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為6,000,000港元，而二零一九年分部之溢利為132,000,000港元，這主要歸因本集團於新加坡交易所上市的新加坡產業信託的投資，錄得公平價值78,000,000港元之虧損（二零一九年錄得公平價值18,000,000港元之溢利）。受疫情影響，新達產業信託基金單位之市場價格較二零一九年十二月三十一日錄得下跌。

倘不計入金融工具之公平價值變更（二零二零年錄得公平價值虧損為78,000,000港元；二零一九年錄得公平價值收益為27,000,000港元），二零二零年該分部之除稅前溢利為72,000,000港元，較二零一九年之105,000,000港元減少33,000,000港元，此乃由於年內銀行利息收入減少。

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產淨值為27,641,000,000港元（二零一九年：28,624,000,000港元）。為數983,000,000港元之跌幅主要來自年內虧損616,000,000港元、派發二零一九年末期股息與二零二零年中期股息

366,000,000港元及向永續資本證券持有人分派64,000,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款共為4,380,000,000港元（二零一九年：4,681,000,000港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二零年十二月三十一日		二零一九年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	726	17%	147	3%
一至二年內	1,629	37%	1,261	27%
二至五年內	2,008	46%	3,086	66%
五年後	17	0%	187	4%
	4,380	100%	4,681	100%

於二零二零年十二月三十一日，本集團之借款淨額（即銀行及其他借款總額減銀行結存及現金）為3,190,000,000港元（二零一九年：2,941,000,000港元），佔本集團資產淨值11.5%（二零一九年：10.3%）。本集團之銀行借款利息主要以浮動息率計息，而本集團之債券則以固定息率計息。本集團將

密切監察利率波動風險，並於適當時候採用利率掉期合約對沖至合理水平。

本集團之銀行結存及現金與未動用循環貸款融資載列如下：

	二零二零年十二月三十一日	二零一九年十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	1,190	1,740
未動用循環貸款融資	2,561	2,300
	3,751	4,040

外幣

本集團主要於香港經營業務，因此本集團須承受之外匯波動風險十分輕微。本集團主要以港元進行其業務，其次使用人民幣、英鎊、新加坡元及馬來西亞令吉。對於以外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時候採用本地貨幣融資及其他金融工具對沖至合理水平。其中，本集團透過本地貨幣融資及遠期外匯合約大幅地減輕英國海外業務投資面對之風險。

或然負債

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團因本公司就若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債5,415,000,000港元（二零一九年：7,155,000,000港元）。該等擔保為個別擔保，並以本集團於合營企業之權益比例為限。

資產抵押

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團向合營企業提供之墊款2,892,000,000港元（二零一九年：3,158,000,000港元），已作為合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。本集團於該等合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為4,435,000,000港元，1,685,000,000港元及34,000,000港元之投資物業，待出售物業及其他物業、廠房及設備。

前景

展望未來，新型冠狀病毒疫情以及持續緊張的中美關係為香港的經濟前景蒙上不確定性。鑑於本地經濟只能在旅遊限制和社交隔離措施取消後，才有望逐步恢復，我們的服務式公寓及寫字樓租賃業務的經營環境於二零二一年依然十分嚴峻。然而，我們預期香港的一手住宅物業市場，特別是主打大眾市場的單位，繼續受惠於首次置業人士因房屋供應短缺問題而被壓抑的需求、住宅按揭政策放寬及低利率。

集團會繼續推售三個「Upper Gold Coast」系列項目的餘下單位，以及將「灃灃」未出售的單位出租。我們將在二零二一年如期完成「OMA OMA」項目，累計預售單位於交付予買家後，其所帶來相關溢利將在二零二一年入賬。

集團將致力於回復我們的服務式公寓和商業物業的出租率和租金水平，相關進展則取決於疫苗的接種速度和效能，旅遊限制解除及我們的企業租客的業務恢復程度。儘管我們預期二零二一年我們現有物業的整體租賃溢利將會下跌，最新收購位於倫敦市66 Shoe Lane的物業將自二零二一年四月開始為集團作出貢獻。

集團對二零二一年的業務前景持審慎態度。我們健康的資產負債表、具韌性的資本結構及多元化的資產組合，有助我們對市場波動保持警惕。我們會繼續專注於發展高質素項目，提供優越的服務，並提升我們的營運效率和效能。同時，謹慎和勤勉地在此極具挑戰性的時期探索新機遇。

管理層討論及分析

主要風險及不確定因素

本集團之業務、財務狀況或經營業績受到下文載列之許多主要風險及不確定因素影響，並可能有其他風險或不確定性因素，包括本集團並未知曉或本集團目前認為並不重大，但未來可能影響本集團之風險。

業務風險

物業發展

本集團之大多數資產位於香港，本集團之大多數收入亦來自香港。因此，香港及其物業市場之總體情況、香港之利率變動，以及政治與司法形勢，均可能對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

本集團於其發展物業進行之活動亦受到香港之各種法律及法規影響。發展物業、翻新工程及其他再開發項目均需要政府許可。政府可能不時推出樓市降溫措施，該等措施可能對物業市場造成重大影響，並給本集團之物業銷售表現及財務狀況帶來不利影響。

物業投資及服務式公寓業務

倘租金或出租水平下降，或在續約或尋找新租戶方面出現困難，財務表現可能受到重大不利影響。本集團無法保證現有租戶會在租期屆滿後續約或本集團能夠按照相等於或高於當前租金之價格找到新租戶。

企業社會責任

僱員

二零二零年十二月三十一日，本集團聘有約490名僱員。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過強制性公積金計劃及職業退休計劃，向所有香港僱員提供退休福利。

僱員(包括董事)合資格參加本公司之認股權計劃。根據有關計劃，認股權一般可於十年內分期行使。

社區

本集團是其經營所在社區的一名傑出成員，對此本集團引以為豪。在這方面，本集團為履行企業社會責任使命推出多項措施，並將繼續尋求創新、富有意義的方式與我們的員工及業務夥伴攜手，為促進所處市場的社區繁榮出一分力。

本集團之二零二零年活動載列如下：

- 利是封回收重用大行動
- 向東華三院朱壽祥護養院捐款
- 向香港盲人輔導會捐款

環境

本集團的業務營運已就環境問題制定了環保政策。詳情請參閱環境、社會及管治報告。該報告將連同二零二零年年報刊登於本公司及香港交易及結算所有限公司網站。

遵守法律及法規

本集團致力遵守香港特別行政區政府就物業建造、物業銷售、物業管理及僱員等頒發的所有相關規則及規例，亦持有提供服務式公寓服務所需的有關牌照。旗下員工經常接受培訓，以應對所適用法律、規則及規例的改變。

與供應商的關係

本集團透過招標程序甄選所有分部之主要供應商或承包商。本集團的內部審核部門定期檢討採購及招標程序，確保所有程序的運作公開及公平。

與客戶的關係

對於我們的住宅發展項目，本集團擁有完善的交付手續，以確保交付高質量的產品予買家。

對我們的商業及住宅物業管理，以及服務式公寓管理，本集團定期向客戶取得反饋，以提升服務質素。

其他

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則第C.1.4條守則條文而言，有關本集團於本年度之表現及公司策略之討論及分析載於第8至9頁「主席報告」及第10至17頁「管理層討論及分析」。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

鄭維志博士 *GBS OBE JP*，七十二歲，自一九九一年出任本公司之主席，鄭博士為本公司之薪酬委員會及提名委員會成員。彼亦為本集團若干成員公司之董事。鄭博士擔任新創建集團有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事。彼持有香港大學名譽社會科學博士學位及香港理工大學榮譽工商管理博士學位。鄭博士畢業於印第安納州聖母大學，獲工商管理學士學位，及畢業於紐約哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位。

鄭博士為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員及耶魯大學校長委員會國際事務成員。

鄭博士與鄭維新先生及鄭文彪先生為兄弟。彼為永泰出口商有限公司、雄聲發展有限公司、永泰(鄭氏)控股有限公司及Brave Dragon Limited(按《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部涵義屬本公司之大股東)的董事。

鄭維新先生 *GBS JP*，六十五歲，自一九九四年出任本公司之執行董事及行政總裁，並於二零零七年獲委任為本公司之副主席。鄭先生為本公司提名委員會成員，亦為若干本集團成員公司的董事。彼亦是渣打銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事。鄭先生擁有牛津大學頒發之碩士學位，並取得英格蘭、威爾斯及香港律師資格。

鄭先生有多年的豐富公職經驗，服務範疇包括市區重建、房屋、財務、廉政、科技和教育。彼為證券及期貨事務監察委員會之非執行董事及行政長官創新及策略發展顧問團成員。鄭先生為太平紳士，並獲香港特別行政區(「香港特區」)政府頒授金紫荊星章。

鄭先生與鄭維志博士及鄭文彪先生為兄弟。

鄭文彪先生，六十八歲，自一九九一年出任本公司執行董事，並為兩間本集團成員公司的董事。鄭先生畢業於威斯康辛大學，獲工業工程理學士學位及工商管理碩士學位。彼為香港製衣業總商會會董，亦是香港中華廠商會會董及香港紡織業聯會理事。

鄭先生與鄭維志博士及鄭維新先生為兄弟。彼為永泰出口商有限公司之董事副總經理、雄聲發展有限公司及永泰(鄭氏)控股有限公司的董事，按證券及期貨條例第XV部涵義，上述公司屬本公司之大股東。

周偉偉先生，七十一歲，自二零零七年出任本公司執行董事。彼亦為本集團物業投資及管理部董事總經理，並為本集團若干成員公司之董事。周先生於英屬哥倫比亞大學畢業，獲頒文學士(經濟)學位。彼亦為ARA資產管理(新達城)有限公司(為新加坡上市之新達產業信託管理人)之非執行董事。周先生於物業投資及管理擁有超過四十年經驗。

周先生為Farnham Group Limited(「Farnham」)及華大置業有限公司(「華大」)的董事。按證券及期貨條例第XV部涵義，Farnham及華大均屬本公司之大股東。

吳家煒先生，六十五歲，自二零一五年一月出任本公司之執行董事。彼為本公司環境、社會及管治委員會主席，本集團之地產投資及發展部董事總經理，及本集團多間成員公司之董事。吳先生為一名經驗豐富的特許土木工程師，曾參與策劃及興建不同類型的發展項目，包括多個位於香港、中國內地及其他亞洲城市的商業、住宅及酒店等項目。於加入本公司前，吳先生任職於多家知名的房地產發展商和建築商，包括香格里拉酒店集團、中信泰富有限公司、新昌營造集團及太古地產有限公司。

作為註冊結構工程師和特許工程師，吳先生為香港工程師學會、英國土木工程師學會和英國結構工程師學會的成員及香港大學房地產及建設系的兼任教授。

非執行董事

郭炳聯先生 JP，六十七歲，自一九九一年出任本公司非執行董事。彼為新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司之大股東)之主席兼董事總經理。郭先生持有劍橋大學法律系文學碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。郭先生為新意網集團有限公司主席及執行董事。彼亦為數碼通電訊集團有限公司主席及非執行董事，及載通國際控股有限公司之非執行董事。

社會公職方面，郭先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。彼亦為香港地產建設商會董事及香港中文大學校董會成員。

郭先生為郭顯灃先生之父親。

郭顯灃先生，四十歲，自二零一五年四月出任郭炳聯先生在本公司的替任董事。彼持有美國耶魯大學文學士學位及香港中文大學專業會計學學士後文憑。他亦於二零一七年十二月取得凱洛格管理學院及香港科大商學院行政人員工商管理碩士學位。彼の專業資格包括於二零二零年九月成為香港會計師公會的資深會員及於二零二零年二月成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。郭先生為新鴻基地產郭炳聯先生的替任董事，並於新鴻基地產集團擔任銷售及項目經理，負責新鴻基地產集團於香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。按證券及期貨條例第XV部涵義，新鴻基地產屬本公司之大股東。在加入新鴻基地產集團之前，郭先生曾於一間國際主要核數師事務所工作。彼は郭炳聯先生之兒子。

康百祥先生，六十六歲，自二零零二年出任本公司非執行董事。康先生為本公司審核委員會成員。彼取得加拿大薩斯克其萬省立大學之數學理學士學位及完成美國哈佛大學商學院的高級管理課程。康先生現為新鴻基地產發展有限公司(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司之大股東)之經理。

董事及高級管理人員簡介

吳德偉先生，六十三歲，自一九九五年開始為執行董事，並於二零一一年四月調任為非執行董事。彼畢業於喬治城大學，獲得工商管理學士學位，及畢業於哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位。吳先生曾於多家與香港永泰集團有關之成衣製造與分銷公司出任高層管理職位。彼專長製造業的營運及管理資訊系統。

陳周薇薇女士，七十一歲，於二零零七年已加入本集團，並自二零一二年出任本公司非執行董事。彼畢業於美國科羅拉多大學，獲頒文學士學位；彼擁有超過三十年之投資經驗，特別是與地產有關之投資。陳女士現任New Silkroutes Group Limited (於新加坡交易所上市)之獨立非執行董事。

陳女士為Farnham及華大(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司之大股東)的董事。

獨立非執行董事

馬世民先生 *CBE*，八十一歲，自一九九四年出任本公司之獨立非執行董事。馬世民先生為本公司薪酬委員會主席。

馬世民先生於一九九八年創辦私募股權基金管理公司 *General Enterprise Management Services Limited*，彼現時為顧問委員會主席。

馬世民先生現於中國天然氣集團有限公司及綠心集團有限公司擔任非執行董事。彼亦於春泉資產管理有限公司(為上市公司春泉產業信託之管理人)擔任獨立非執行董事。首兩間公司均於聯交所上市。

馬世民先生曾出任和記黃埔有限公司及長江實業地產有限公司(現稱長江實業集團有限公司)之獨立非執行董事。彼亦曾任德意志銀行亞太區執行主席及*Compagnie Financière Richemont SA* (一間於瑞士證券交易所上市之公司)之非執行董事，彼現時出任後者的顧問委員會。

馬世民先生獲授予司令勳銜(*CBE*)及法國國家榮譽軍團騎士勳章。

馬世民先生持有巴斯大學法學榮譽學位並修讀美國史丹佛大學高階管理課程。

楊傑聖先生，七十一歲，自二零零四年出任本公司之獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席及本公司薪酬委員會與提名委員會成員。楊先生擁有超過三十五年財務及會計經驗。彼為香港會計師公會之資深會員。楊先生持有香港理工大學專業會計碩士學位。

鮑文先生 *GBS CBE ISO JP*，七十七歲，於二零零七年已加入本集團，並自二零一二年出任本公司獨立非執行董事。彼是本公司提名委員會及審核委員會成員。鮑文先生畢業於香港大學，獲頒文學士學位，並於香港政府服務達三十年。自一九九六年退休後，彼於一九九六年八月至二零零五年四月期間擔任公務員敍用委員會主席。鮑文先生隨即於二零零六年四月至二零一二年七月出任香港紡織及成衣研發中心的行政總裁。

鄭海泉先生 *GBS OBE JP*，七十二歲，自二零一三年二月出任本公司獨立非執行董事及提名委員會主席。彼畢業於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士及於奧克蘭大學取得經濟學系哲學碩士學位。鄭先生為鷹君集團有限公司、滙賢房託管理有限公司(公開上市之匯賢產業信託之管理人)、上海實業控股有限公司、長江和記實業有限公司及天星銀行有限公司之獨立非執行董事。

鄭先生為香港上海滙豐銀行有限公司前主席及滙豐銀行(中國)有限公司前董事長。

鄭先生曾任香港政府行政局及立法局議員，及中華人民共和國港事顧問。

林健鋒先生 *GBS, JP*，六十九歲，自二零一八年六月出任本公司獨立非執行董事。彼持有美國塔夫斯大學機械工程學士學位，並獲塔夫斯大學及香港理工大學頒授院士名銜。彼於玩具業擁有逾四十年經驗，現時為玩具製造商永和實業有限公司之董事長。

林先生為中渝置地控股有限公司、中國海外宏洋集團有限公司、CWT International Limited、周大福珠寶集團有限公司、有線寬頻通訊有限公司、永利澳門有限公司及安樂工程集團有限公司之獨立非執行董事(該等公司均為香港上市公司)。彼獲委任為中策集團有限公司之獨立非執行董事，自二零二零年十二月十八日起生效。

林先生為中國人民政治協商會議全國委員會委員。彼亦為香港特區立法會議員、香港特區行政會議非官守議員、廉政公署事宜投訴委員會主席、香港總商會理事會理事、香港理工大學顧問委員會榮譽成員、國際小母牛香港分會董事會成員及香港按揭證券有限公司董事。

高級管理層

馮靜雯女士，五十八歲，於二零零七年加入本集團。彼為本公司財務總監，本公司環境、社會及管治委員會成員，及本集團多間成員公司之董事。馮女士為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。

鍾少華先生，六十六歲，於一九九三年加入本集團。彼為本公司集團法律顧問兼公司秘書。彼為本公司環境、社會及管治委員會成員及本集團多間成員公司之董事。鍾先生持有香港大學電子商業及互聯網計算學碩士學位、倫敦大學法律學士學位、香港中文大學工商管理學學士學位及碩士學位和清華大學法學學士學位。彼亦具有大律師、認可會計師以及特許公司秘書等專業資格。

董事及高級管理人員簡介

李簡鳳玲女士，五十九歲，現為集團旗下酒店及服務式公寓品牌Lanson Place之執行董事。彼亦為本集團企業拓展總監及數間本集團成員公司的董事。李女士自一九九四年加盟本集團以來協助創立了Lanson Place項目，至今一直負責本集團的企業品牌和酒店及服務式公寓策劃事務。彼在豪華住宅和酒店項目策劃及品牌管理方面積累了三十年的國際經驗，並曾協助香港九龍倉酒店投資有限公司及美國希爾頓酒店集團建立多個旗艦項目。彼以優異成績持有夏威夷大學酒店及旅遊業管理學士學位，以及擁有美國喬治華盛頓大學工商管理碩士學位，主修財務及國際商業。

賀百新先生，六十四歲，於二零一九年一月加入本集團旗下酒店及服務式公寓的管理公司逸蘭酒店及公寓管理有限公司（「逸蘭」），擔任行政總裁。彼亦為逸蘭的董事。

賀百新先生於酒店行業擁有逾四十年經驗。於加入本集團前，彼曾於文華東方酒店集團擔任首席市場推廣總監。賀百新先生於英國萊斯特大學取得市場學碩士學位。

董事會報告書

董事會將截至二零二零年十二月三十一日止年度之本公司之年報及經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司於年內及本報告書日期主要從事投資控股業務。其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理，以及服務式公寓投資及管理。本公司及其附屬公司以下統稱本集團。

本集團之合營企業及聯營公司主要從事物業投資、物業發展及服務式公寓投資。

本公司於二零二零年十二月三十一日之主要附屬公司、本集團主要合營企業及聯營公司詳情分別載於財務報表附註45、46及18(a)。

業務回顧

有關本集團本年度業務之回顧及有關本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之主要風險及不明朗因素，以及自財政年度結束後發生並對本集團有影響的重要事項的詳情，載於本年報第8頁至第9頁之主席報告及第10頁至第17頁之管理層討論及分析。

以財務關鍵表現指標對本集團年內表現進行之分析刊載於本年報第6頁之財務摘要及第10頁至第17頁之管理層討論及分析。

有關本集團環保政策及表現的討論、對本集團擁有重大影響並關乎本集團業務成功的主要持份者之關係說明，以及對本集團有重大影響的相關法律及規例之遵守情況，均載於本年報第10頁至第17頁之管理層討論及分析。

業績及分配

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績載於第61頁之綜合收益表內。

於二零二零年十月七日，本公司向股東派發中期股息每股6.0港仙(二零一九年：6.0港仙)，合共約81,300,000港元。

董事會建議向於二零二一年六月七日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息，每股21.0港仙(二零一九年：每股21.0港仙)，連同中期股息合共約365,800,000港元。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，股息將於二零二一年六月二十四日當日或前後派發予股東。

年內已發行股份

年內因行使獎勵股份及認股權而發行的股份詳情載於財務報表附註34及36。

可供分配儲備

根據百慕達一九八一年公司法計算，本公司於二零二零年十二月三十一日可供分配儲備為5,456,000,000港元(二零一九年：5,829,000,000港元)。

物業

持有作發展及／或出售及投資用途之物業詳情載於第148頁至第150頁。

董事會報告書

捐款

本集團於本年度內曾作200,000港元之慈善及其他捐款。

董事及董事服務合約

本年度及截至本報告書日期本公司之董事如下：

執行董事：

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)
鄭維新 *GBS JP* (副主席兼行政總裁)
鄭文彪
周偉偉
吳家煒

非執行董事：

郭炳聯 *JP* (郭顯禮為其替任董事)
康百祥
吳德偉
陳周薇薇

獨立非執行董事：

馬世民 *CBE*
楊傑聖
鮑文 *GBS CBE ISO JP*
鄭海泉 *GBS OBE JP*
林健鋒 *GBS JP*

根據本公司之公司細則第100(A)條及／或香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文第A.4.2條，康百祥、吳德偉、陳周薇薇及馬世民會於即將舉行之股東週年大會上輪值退任，並合資格及願意重選連任。

根據本公司之公司細則，所有董事(本公司主席或董事總經理除外)均須輪值退任。為遵守企業管治守則之守則條文第A.4.2條，本公司主席鄭維志會於即將舉行之股東週年大會上退任，並合資格及願意重選連任。

擬在應屆股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立若本集團在一年內終止須作賠償之服務合約，法定之賠償除外。

本公司已收到所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就其獨立性發出的書面確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

獲准許的彌償

保障本集團董事利益之獲准許的彌償條文(定義見香港法例第622章《公司條例》第467條)現已生效，並於年內有效。

本集團就董事可能面臨的索償成本及債務設立了一項董事及高級管理人員責任保險政策。

公眾持股量

根據本公司可從公開來源獲得之資料及據本公司董事所知，於刊發本年報前之最後實際可行日期，本公司已維持香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市規則規定之公眾持股量。

董事及最高行政人員於本公司股份及相關股份及債權證之權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司股份及相關股份中擁有已記錄在根據證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊內，或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已另行知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司之權益

董事	持有股份／相關股份數目						估已發行股本之概約百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	以股本衍生工具持有之相關股份數目 (附註f)	總權益	
鄭維志	14,066,066	-	-	462,488,185 (附註b)	2,744,500	479,298,751	35.38%
鄭維新	11,998,731	-	-	462,488,185 (附註b)	2,744,500	477,231,416	35.23%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.14%
周偉偉	1,056,002	-	-	-	503,000	1,559,002	0.12%
吳家煒	1,179,250	-	-	-	1,014,750	2,194,000	0.16%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.68%
郭顯澧(郭炳聯之替任董事)	-	-	-	9,736,566 (附註d)	-	9,736,566	0.72%
吳德偉	278,391	1,016,000	-	313,666 (附註e)	-	1,608,057	0.12%

董事會報告書

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,354,530,279股。
- (b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一項家族信託之受益人，被視為擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.及Crossbrook Group Limited實益擁有之462,488,185股股份之權益，誠如下文標題為「大股東之權益」一節所載。就證券及期貨條例第XV部而言，本節內所載述有關上述三位董事之權益均指同一權益，故該等權益互相重疊。
- (c) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭炳聯因身為一項信託之受益人而被視為擁有9,224,566股股份之權益。由於該信託乃下文附註(d)所述酌情信託之一，故該等9,224,566股股份均指同一權益，就證券及期貨條例第XV部而言，該權益在郭炳聯及郭顯濃中重複呈列。
- (d) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭顯濃因身為若干酌情信託之受益人而被視為擁有9,736,566股股份之權益。
- (e) 吳德偉與其配偶共同持有313,666股股份。
- (f) 該等權益相當於本公司向有關董事授出之認股權及獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為「股票掛鈎協議」之章節。

除本報告書所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無於股份及相關股份中擁有或被視為擁有任何已記錄在根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據標準守則規定已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

股票掛鈎協議

於年內訂立或於二零二零年十二月三十一日仍生效之股票掛鈎協議詳情載列如下：

認股權計劃

根據本公司股東於二零一五年十月二十七日採納之本公司認股權計劃（「認股權計劃」），本公司董事會（「董事會」）或其正式授權委員會可全權酌情向本集團任何成員公司之董事、僱員、行政人員、顧問、前董事、前僱員、前行政人員或前顧問（「合資格人士」）授出可認購股份的認股權，認股權計劃旨在令本公司授出認股權以激勵及挽留該等合資格人士。

尚未行使之認股權

截至二零二零年十二月三十一日止年度內根據認股權計劃授出之認股權之詳情及尚未行使之認股權之變動概況如下：

授出日期	每份認股權 行使價 (港元)	於緊接授出 日期前之 股份收市價 (港元)	行使期	認股權數目				於二零二零年 十二月三十一日	於緊接認股權 行使日期前 之股份加權 平均收市價 (港元)	
				於二零二零年 一月一日	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效			
董事										
鄭維志	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020至13.1.2027	497,500	-	497,500	-	-	5.15
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	222,500	-	-	-	222,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	445,000	-	-	-	445,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029	250,000	-	-	-	250,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029	250,000	-	-	-	250,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029	500,000	-	-	-	500,000	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030	-	269,250	-	-	269,250	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030	-	269,250	-	-	269,250	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030	-	538,500	-	-	538,500	不適用

董事會報告書

	授出日期	每份認股權 行使價 (港元)	於緊接授出 日期前之 股份收市價 (港元)	行使期	認股權數目				於緊接認股權 行使日期前 之股份加權 平均收市價 (港元)	
					於二零二零年 一月一日	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效		於二零二零年 十二月三十一日
鄭維新	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020至13.1.2027	497,500	-	497,500	-	-	5.15
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	222,500	-	-	-	222,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	445,000	-	-	-	445,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029	250,000	-	-	-	250,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029	250,000	-	-	-	250,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029	500,000	-	-	-	500,000	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030	-	269,250	-	-	269,250	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030	-	269,250	-	-	269,250	不適用
17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030	-	538,500	-	-	538,500	不適用	
周偉偉	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020至13.1.2027	91,500	-	91,500	-	-	5.15
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	40,000	-	-	-	40,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	80,000	-	-	-	80,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029	44,250	-	-	-	44,250	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029	44,250	-	-	-	44,250	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029	88,500	-	-	-	88,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030	-	51,500	-	-	51,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030	-	51,500	-	-	51,500	不適用
17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030	-	103,000	-	-	103,000	不適用	

授出日期	每份認股權行使價 (港元)	於緊接授出日期前之股份收市價 (港元)	行使期	認股權數目				於二零二零年十二月三十一日	於緊接認股權行使日期前之股份加權平均收市價 (港元)	
				於二零二零年一月一日	年內授出	年內行使	年內註銷/失效			
吳家偉	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020至13.1.2027	26,500	-	26,500	-	-	5.15
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	10,250	-	-	-	10,250	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	20,500	-	-	-	20,500	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029	95,500	-	-	-	95,500	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029	95,500	-	-	-	95,500	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029	191,000	-	-	-	191,000	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030	-	97,500	-	-	97,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030	-	97,500	-	-	97,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030	-	195,000	-	-	195,000	不適用
僱員										
僱員總數	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020至13.1.2027	480,000	-	480,000	-	-	5.15
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	201,000	-	-	-	201,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	402,000	-	-	-	402,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029	233,750	-	-	-	233,750	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029	233,750	-	-	-	233,750	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029	467,500	-	-	-	467,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030	-	230,500	-	-	230,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030	-	230,500	-	-	230,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030	-	461,000	-	-	461,000	不適用
					7,175,750	3,672,000	1,593,000	-	9,254,750	

附註：倘若認股權持有人於股份市價相當於或高於有關認股權的行使價時行使認股權，本公司將向彼等提供認購款項。

更多有關認股權計劃之詳情載於財務報表附註36。

董事會報告書

股份獎勵計劃

根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，董事會或其獲正式授權之委員會可全權酌情向本集團選定之僱員(包括執行董事)授予獎勵，以現金按面值認購股份。

該股份獎勵計劃已於二零一五年六月十六日完結，其後本公司不能再根據股份獎勵計劃授出獎勵股份，惟股份獎勵計劃內有關授出獎勵股份的條款在其他各方面仍全面具有效力及生效。所有已授出但尚未歸屬或行使之獎勵股份仍然生效。

尚未行使之獎勵股份

截至二零二零年十二月三十一日止年度內根據股份獎勵計劃授出之獎勵股份之詳情及尚未行使之獎勵股份之變動概況如下：

獎勵日期	獎勵股份數目					於二零二零年十二月三十一日	尚未行使之獎勵之歸屬日期	行使期
	於二零二零年一月一日	年內授出之獎勵	年內歸屬及行使	年內註銷/失效				
董事								
吳家煒	15.6.2015	212,000	-	212,000	-	-	不適用	不適用
	15.6.2015	106,000	-	106,000	-	-	不適用	不適用
	15.6.2015	212,000	-	-	-	212,000	21.1.2021	21.2.2021至 15.6.2025
		530,000	-	318,000	-	212,000		

附註：每股股份認購價為股份之面值。認購股份之資金於行使認購股份之權利時由本公司支付。

更多有關股份獎勵計劃之詳情載於財務報表附註36。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購入本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲益。

大股東之權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄或本公司已另行獲知會，下列人士（本公司董事及最高行政人員除外）擁有股份之權益：

股東名稱／姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行股本之 概約百分比 (附註1)
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.47%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	19.96%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.14%
4. Butterfield Fiduciary Services (Guernsey) Limited (前稱 Deutsche Bank International Trust Co. Limited)	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.14%
5. Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited (前稱 Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited)	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.14%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註5)	13.48%
7. 雄聲發展有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註2(c)及5)	13.48%
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	199,884,783 (附註2(c)及6)	14.76%
9. 新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	183,612,533 (附註7)	13.56%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	183,612,533 (附註2(d)及8)	13.56%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.50%
12. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(e)及9)	7.50%
13. WHCWTF Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(e)及10)	7.50%
14. 周忠繼(「周先生」)	實益擁有人及 受控法團之權益	150,430,211 (附註2(e)及11)	11.11%
15. 周尤玉珍	配偶之權益	150,430,211 (附註2(e)及12)	11.11%

董事會報告書

附註：

- 1 於二零二零年十二月三十一日已發行股份總數為1,354,530,279股。
- 2 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
 - (a) 股東1及2之權益包括在股東3之權益之內。
 - (b) 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊。
 - (c) 股東6之權益與股東7之權益全數重疊，並包括在股東8之權益之內。
 - (d) 股東9之權益與股東10之權益全數重疊。
 - (e) 股東11之權益與股東12及13之權益全數重疊，並包括在股東14及15之權益之內。
- 3 Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本、Crossbrook Group Limited之100%已發行股本及Wing Tai Retail Pte. Ltd.之100%已發行股本。Wing Tai Retail Pte. Ltd.擁有50,282,667股股份。
- 4 本公司獲悉，Deutsche Bank International Trust Co. Limited已更名為Butterfield Fiduciary Services (Guernsey) Limited (「Butterfield Guernsey」)，自二零一八年四月三日起生效。Butterfield Guernsey為一項家族信託之受託人(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)，持有一項單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。

本公司獲悉，Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited已更名為Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited (「Butterfield Cayman」)，自二零一八年四月六日起生效。Butterfield Cayman為單位信託基金之受託人，並被視為於462,488,185股股份中擁有權益(該等視為擁有權益乃由於Butterfield Cayman透過附屬公司於Wing Tai Holdings Limited已發行股本中間接擁有超過三分之一權益，而Wing Tai Holdings Limited於462,488,185股股份中擁有權益)。
- 5 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司(「合成」)及Pofung Investments Limited (「Pofung」)之100%已發行股本，因其於合成及Pofung擁有公司權益，故永泰出口商有限公司被視為於合成及Pofung分別持有之93,629,998股股份及88,930,828股股份中擁有權益。

由於雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司的公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之股份之權益。
- 6 由於永泰(鄭氏)控股有限公司擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited之公司權益，故此永泰(鄭氏)控股有限公司被視為於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持有之股份中擁有權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有17,323,957股股份。
- 7 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)實益擁有Wesmore Limited (「Wesmore」)、Fourseas Investments Limited (「Fourseas」)、Mondale Holdings Limited (「Mondale」)、Victory Zone Holdings Limited (「Victory Zone」)及Country World Limited (「Country World」)之100%已發行股本。Wesmore為111,928,210股股份之實益擁有人。

Fourseas實益擁有Soundworld Limited (「Soundworld」)、Units Key Limited (「Units Key」)及Triple Surge Limited (「Triple Surge」)之100%已發行股本。Soundworld、Units Key及Triple Surge分別為20,869,323股、5,673,333股及37,680,000股股份之實益擁有人。

Mondale實益擁有Junwall Holdings Ltd. (「Junwall」)之100%已發行股本，而Junwall實益擁有Techglory Ltd. (「Techglory」)之100%已發行股本。Techglory為192,000股股份之實益擁有人。

Victory Zone實益擁有Charmview International Ltd. (「Charmview」)之100%已發行股本。Charmview為7,141,600股股份之實益擁有人。

Country World實益擁有Erax Strong Development Ltd. (「Erax Strong」)之100%已發行股本。Erax Strong為128,067股股份之實益擁有人。

由於新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故新鴻基地產被視為擁有由Wesmore、Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及Erax Strong所持有之股份之權益。

- 8 HSBC Trustee (C.I.) Limited (作為若干酌情信託之受託人)被視為擁有新鴻基地產三分之一以上已發行股份總數中之權益。因其被視為於新鴻基地產擁有權益，故HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為擁有183,612,533股股份中的權益。
- 9 Farnham Group Limited (「Farnham」)實益擁有華大置業有限公司(「華大」)之100%已發行股本，因其於華大擁有公司權益，故Farnham被視為於該公司所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- 10 WHCWTF Limited (「WHCWTF」)實益擁有Farnham之50%已發行股本，因WHCWTF於Farnham擁有公司權益，故WHCWTF被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- 11 根據本公司可獲得的資料，周先生於二零二零年九月十九日離世。周先生實益擁有48,850,744股股份。
周先生實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周先生於Farnham擁有公司權益，故其被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- 12 因其配偶周先生之須予披露權益，故周尤玉珍被視為於150,430,211股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司並未獲任何大股東通知其擁有股份或相關股份之任何權益或淡倉而須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

其他人士權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司並無獲悉除大股東外尚有任何人士持有股份或相關股份之權益或淡倉，而須記錄在根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

董事及控股股東於交易、安排或合約之重大權益

於二零零八年四月二十三日，本公司、Wing Tai Malaysia Sdn Bhd (前稱Wing Tai Malaysia Berhad) (「WTMSB」)及Kualiti Gold Sdn Bhd (「合營公司」)訂立一份合約，內容有關組成合營公司，以收購吉隆坡一棟樓房(「發展項目」)，並將發展項目改裝及以服務式公寓形式經營。

鄭維志、鄭維新及鄭文彪均於WTMSB及合營公司之已發行股本中擁有間接權益。

WTMSB為Wing Tai Holdings Limited (「WTHL」)之附屬公司，而WTHL為本公司之控股股東(定義見上市規則)。

除上文所披露者外，於年度結束時或年內任何時間並不存在本公司或其任何附屬公司參與且本公司董事或控股股東直接或間接擁有重大權益之交易、安排或合約。

董事會報告書

董事在競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定，董事在競爭性業務中擁有而須予披露之權益如下：

郭炳聯乃新鴻基地產之董事，而郭顯灃為新鴻基地產郭炳聯之替任董事。新鴻基地產之業務包括(i)物業發展、投資及管理以及(ii)酒店營運。此外，郭炳聯及郭顯灃為若干酌情信託之受益人，該等酌情信託於物業發展及投資以及酒店營運等業務中擁有若干權益。彼等僅在此等方面被視作在本集團之相關競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯亦為載通國際控股有限公司（「載通國際」）之董事。載通國際之業務包括物業控股及發展。彼僅在這些方面被視作在本集團之相關競爭性業務中擁有權益。

除酌情信託業務持有的若干權益外，郭炳聯及郭顯灃亦被視作擁有權益之上述競爭性業務，均由個別上市公司進行獨立管理及經營。在此方面，加上本公司之獨立非執行董事及本公司審核委員會之努力，本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，而不受上述競爭性業務所影響。

關連交易

下文載列有關本公司關連交易之資料，該等關連交易已於本公司刊發之公告內披露，現根據上市規則第14A章之規定載入本年報內：

1. 持續關連交易

- (i) 如下協議（「二零零九年經營協議及二零零九年特許使用權協議」）已於二零零九年一月八日訂立：
- (a) Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited（「LP Malaysia」）與Kualiti Gold Sdn Bhd（「Kualiti Gold」）訂立一份經營協議，據此，LP Malaysia已同意就其位於馬來西亞之一幢服務式公寓大樓（「發展項目」）向Kualiti Gold提供服務式公寓管理顧問服務；及
 - (b) Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited（「LP Bermuda」）與Kualiti Gold訂立一份特許使用權協議，據此，LP Bermuda已同意向Kualiti Gold授權，可就發展項目使用若干商標及商號（該協議已由LP Bermuda（行使其於該協議項下之權利）轉讓予Lanson Place Hotels & Residences Limited（「LP Hong Kong」）承繼）。

二零零九年經營協議及二零零九年特許使用權協議各自均為期十年，自發展項目於二零一三年八月啟業日期起計。

(ii) 如下經營協議(「二零一九年經營協議」)已於二零一九年一月七日訂立：

- (a) Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited (「LP Singapore」) 與 Winshine Investment Pte Ltd (「Winshine」) 就LP Singapore向Winshine提供服務式公寓管理服務訂立之經營協議；及
- (b) LP Malaysia與DNP Jaya Sdn. Bhd. (「DNP」) 就LP Malaysia向DNP提供服務式公寓管理顧問服務訂立之經營協議。該經營協議已於二零一九年十二月三十一日終止。

如下特許使用權協議(「二零一九年特許使用權協議」)已於二零一九年一月七日訂立：

- (a) 就LP Bermuda授權Winshine使用與其位於新加坡服務式公寓有關之若干商標及商號，LP Bermuda與Winshine訂立之特許使用權協議(該協議已由LP Bermuda(行使其於該協議項下之權利)轉讓予LP Hong Kong承繼)；及
- (b) 就LP Bermuda授權DNP使用與其位於馬來西亞服務式公寓大樓有關之若干商標及商號，LP Bermuda與DNP訂立之特許使用權協議。該特許使用權協議已於二零一九年十二月三十一日終止。

二零一九年經營協議及二零一九年特許使用權協議各自均為期三年。

LP Malaysia、LP Bermuda、LP Hong Kong及LP Singapore(統稱「LP集團公司」)均為本公司之全資附屬公司。

Winshine及Kualiti Gold(統稱「WT聯繫人」)均為Wing Tai Holdings Limited(「WTHL」)之聯繫人(定義見上市規則)。

根據上市規則第14A章，WTHL為本公司之大股東，亦為鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生(均為本公司之董事)之聯繫人，此乃由於WTHL為以該等董事為受益人所設立的信託之受託人間接持有之30%受控公司。因此，根據上市規則第14A章，二零零九年經營協議及二零零九年特許使用權協議、二零一九年經營協議及二零一九年特許使用權協議項下與WT相關聯繫人進行之交易構成本公司之持續關連交易。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，LP集團公司根據二零零九年經營協議及二零零九年特許使用權協議已收取之費用合共900,000港元，介乎本公司於二零零九年一月八日刊發之公告所載10,000,000港元之二零二零年年度上限內。

董事會報告書

截至二零二零年十二月三十一日止年度，LP集團公司根據二零一九年經營協議及二零一九年特許使用權協議已收取之費用合共2,000,000港元，介乎本公司於二零一九年一月七日刊發之公告所載5,200,000港元之二零二零年年度上限內。

(iii) 於二零一七年五月十一日，本公司之附屬公司始都有限公司(「始都」)已接納永泰出口商有限公司(「永泰出口商」)提出有關租賃位於香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓15樓1502-5室之物業(「該物業」)之要約(「二零一七年要約」)，租期為固定期限三年，由二零一七年五月十六日起至二零二零年五月十五日(包括首尾兩天)。

由於永泰出口商為本公司之大股東，故此，屬本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，二零一七年要約下進行的交易構成本公司之持續關連交易。

於二零二零年一月一日至二零二零年五月十五日期間，始都根據二零一七年要約向永泰出口商收取的代價共計2,000,000港元，介乎本公司於二零一七年五月十一日刊發之公告所載2,280,000港元之二零二零年年度上限內。

於二零二零年五月十五日，始都已接納永泰出口商提出有關租賃該物業之要約，租期為固定期限一年，由二零二零年五月十六日起至二零二一年五月十五日(包括首尾兩天)(「二零二零年要約」)。

於二零二零年五月十六日至二零二零年十二月三十一日期間，始都根據二零二零年要約向永泰出口商收取的代價共計3,300,000港元。本公司於二零二零年五月十五日刊發之公告所載之年度上限為6,040,000港元，於二零二零年五月十六日至二零二零年十二月三十一日期間按比例計算應佔3,730,000港元，高於上述代價3,300,000港元。

2. 持續關連交易之年度審核

本公司獨立非執行董事已審核並確認截至二零二零年十二月三十一日止年度之上述持續關連交易乃：

- (a) 於本集團之一般日常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款或更佳條款訂立；及
- (c) 根據規管該等交易之協議並按公平合理及符合本公司股東整體利益之條款訂立。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。

核數師已根據上市規則第14A.56條之規定審閱本集團於本年報第34頁至第36頁所披露的該等交易，並向本公司董事會確認沒注意到任何事宜令彼等認為該等交易：未獲本公司董事會批准；若該等交易涉及由本集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；在各重大方面沒有根據該等交易的相關協議進行；及已超出相關年度上限。

管理合約

本年度內，本公司並未有就全部或其中任何重要部分業務簽訂或存有任何管理及行政合約。

主要客戶及供應商

年內，本集團之五大客戶銷售額佔本集團總銷售額之百分比少於30%。

年內，本集團之五大供應商總購貨額佔本集團採購總額之百分比為約74.3%，而本集團之最大供應商購貨額佔本集團採購總額之百分比為約65.4%。

本年度內，本公司之董事、其緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司之已發行股本超過5%)並無擁有任何本集團之五大供應商之股本權益。

董事會報告書

根據上市規則第13.20條作出披露

於二零二零年十二月三十一日，應付本集團款項及由本公司代Southwater Investments Limited及其附屬公司（「Southwater集團」）提供之貸款融資擔保總額超逾上市規則第14.07(1)條所界定之8%資產比率。

於二零二零年十二月三十一日已提供予Southwater集團之有關款項詳情如下：

實體名稱	本集團於其中 應佔股權百分比	本公司提供之 貸款融資擔保額 (附註1) 百萬港元	應付本集團 款項及貸款 (附註2) 百萬港元	總計 百萬港元
Southwater集團	50%	3,450	2,006	5,456

附註：

- 所有貸款融資由（其中包括）本公司及資本策略地產有限公司（「資本策略」）個別及按比例作出之擔保作為抵押。所有貸款融資按與相關貸款銀行經公平磋商後議定之一般商業利率計息。貸款融資最後到期日為以下兩者中之較早者：(a)二零二三年十一月二十一日或(b)就位於名為內地段第9065號之地皮（位於香港中環結志街／嘉咸街）之發展獲發佔用許可證後六個月。
- 應收Southwater集團款項為(i)無抵押，(ii)按本集團與資本策略不時議定之利率計息及(iii)並無固定還款日期。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零二零年十二月三十一日，本集團為聯屬公司提供之財務支持及就聯屬公司獲授信貸額而提供之擔保合共總額為10,722,000,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%資產比率。

於二零二零年十二月三十一日，此等聯屬公司之合併資產負債表及本集團在此等聯屬公司之應佔權益如下：

	合併資產負債表 百萬港元	本集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	9,193.7	3,628.7
流動資產	17,629.3	7,763.7
流動負債	(2,384.4)	(716.0)
非流動負債	(8,189.4)	(4,051.0)
應收股東款項及貸款	439.5	70.3
應付股東款項及貸款	(13,109.7)	(5,307.1)
資產淨值	3,579.0	1,388.6

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於本年內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何股份。

優先認股權

雖然百慕達法例並無管制優先認股權之採用，但本公司之公司細則並無優先認股權之條款。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於本年報第7頁。

核數師

在本公司應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，重新委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

主席

鄭維志

香港，二零二一年三月二十五日

本公司致力達致及維持高標準的企業管治，並已制訂政策及程序以遵守監管規定，其中包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的規定。

企業管治常規

於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本公司已應用並遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及全部適用守則條文。

公司證券買賣守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

本公司已向全體董事就截至二零二零年十二月三十一日止年度是否有任何不遵守標準守則之情況作出特定查詢，並已收到所有董事之確認書，確認彼等全年均全面遵守載於標準守則內之規定準則。

本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準之本公司證券買賣守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公佈之股價敏感資料之有關僱員。

董事會

於本報告日期，董事會由五位執行董事（即鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉及吳家煒）、四位非執行董事（即郭炳聯（郭顯澧為其替任董事）、康百祥、吳德偉及陳周薇薇）及五位獨立非執行董事（即馬世民、楊傑聖、鮑文、鄭海泉及林健鋒）組成。所有董事之履歷載於本年報第18頁至第21頁。

鄭維志、鄭維新及鄭文彪為兄弟關係，周偉偉是陳周薇薇的堂弟，郭炳聯是郭顯澧的父親。除上文所披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、親屬或其他重大／關聯關係。

本公司已為本公司董事及行政人員投保董事及行政人員之責任保險。

主席及行政總裁

鄭維志為主席，鄭維新為副主席兼行政總裁。董事會主席負責領導董事會，確保所有董事聽取有關董事會會議提出事項之簡報，並接獲完整、可靠且及時之資料，而行政總裁負責本公司及其附屬公司（「本集團」）之日常業務管理。

輪值退任及特定任期

非執行董事(包括獨立非執行董事)均獲委任固定任期三年，本公司全體董事均須根據本公司之公司細則及／或企業管治守則之守則條文第A.4.2條於本公司股東週年大會上輪值退任。

獨立非執行董事

本公司已收到全體獨立非執行董事之年度確認書，確認除本年報所披露者外，彼等與本集團並無任何業務或財務利益關係，且於二零二零年十二月三十一日根據上市規則第3.13條規定符合獨立人士之條件。本公司認為，本公司所有現任獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會之職能及責任

董事會須向股東負責，以負責及有效的方式領導本集團。本公司董事須就管理本集團事務的方式以及透過對本集團事務的指導及監督促成本集團的成功向股東共同及個別負責。

由董事會本身所保留及其委託給管理層之職能及責任，詳情如下：

- (i) 董事會負責批准本集團之年度預算；
- (ii) 董事會負責監控本集團之營運及財務表現；
- (iii) 董事會負責監察財務報告及規則遵守之評核過程；
- (iv) 董事會負責透過評估及釐定本集團為實現其策略目標而願意承擔之風險性質及程度，制定本集團之策略及風險偏好；
- (v) 董事會負責建立及維持適當且有效之風險管理及內部監控系統；
- (vi) 董事會負責持續監察管理層有關風險管理及內部系統之設計、實施及監管工作；
- (vii) 董事會須承擔企業管治責任；
- (viii) 董事會全權負責本集團環境、社會及管治相關事宜之策略及報告；及
- (ix) 本集團之日常營運委託給由行政總裁領導之管理層負責。董事會則負責有關影響本公司整體策略政策、財務及股東之事務。此等事務包括財務報表、股息政策、會計政策之重大變動、全年營運預算、重大合約、主要融資安排、主要投資、風險管理策略及上市規則規定之政策。

董事會於年內舉行了四次會議。董事會各成員出席董事會會議及股東大會之記錄載於本報告標題為「會議出席記錄」一節之表格內。

企業管治報告

董事入職及持續專業發展

於獲委任加入董事會時，每一位新任董事都會收到一份全面入職資料，包括本公司政策及程序及作為董事的一般、法定及監管責任，以確保其充分理解其於上市規則及其他相關監管規定下的責任。

董事均會獲知會或獲提供相關法律、規則及規例之修訂或最新版本的書面材料。董事亦會按月獲提供有關本集團業務、營運及財務事宜的最新情況。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或律師樓所舉辦關於上市規則、公司法及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

於回顧年度，董事已參加以下培訓且每名董事已向本公司提交培訓記錄。

董事	培訓類型
執行董事	
鄭維志	A、B
鄭維新	A、B
鄭文彪	B
周偉偉	B
吳家煒	B
非執行董事	
郭炳聯	B
郭顯禮(替任郭炳聯)	B
康百祥	B
陳周薇薇	B
吳德偉	B
獨立非執行董事	
馬世民	B
楊傑聖	B
鮑文	B
鄭海泉	B
林健鋒	B

A： 出席培訓會議／研討會／簡報會／論壇研討會／工作坊／討論會

B： 閱讀有關最新監管動態、董事之工作職責及責任及本集團之業務的材料或參與相關線上培訓

企業管治職能

董事會負責確定本公司的企業管治政策並履行下列企業管治職責：

- (i) 制定及檢討本集團企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本集團政策及常規在所有法律及監管規定方面的合規情況；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的行為守則及合規手冊(如有)；及
- (v) 檢討本集團對企業管治守則及企業管治報告披露規定的合規情況。

董事會根據企業管治職能於二零二零年進行之工作包括下列各項：

- (a) 檢討及採納企業風險管理架構；
- (b) 批准二零一九年企業管治報告與二零一九年環境、社會及管治報告；
- (c) 批准經修訂企業管治政策；及
- (d) 成立環境、社會及管治委員會及批准環境、社會及管治委員會之職權範圍。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年七月十二日成立。薪酬委員會之職權範圍訂明其責任及職能，以及委員會必須由最少三位成員組成，且其大多數成員須為獨立非執行董事。相關職權範圍已載於本公司網站企業管治一節內。

於年內及截至本報告日期，薪酬委員會成員為：

馬世民 (委員會主席)
鄭維志
楊傑聖

薪酬委員會於二零二零年召開一次會議。各成員出席薪酬委員會會議之記錄載於本報告標題為「會議出席記錄」一節之表格內。

薪酬委員會於二零二零年進行之工作包括下列各項：

- (a) 審閱及批准若干執行董事之薪酬福利(包括截至二零一九年十二月三十一日止年度之花紅及截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度基本薪金)；
- (b) 審閱及批准根據認股權計劃向高級管理人員及管理人員授出認股權；及
- (c) 審閱及採納發放截至二零二零年十二月三十一日止年度之董事袍金之建議。

執行董事及高級管理人員之薪酬政策

執行董事及高級管理人員薪酬福利之主要部份包括基本薪金及酌情花紅(包括現金及／或認股權)。執行董事及高級管理人員之薪酬福利將由主席及行政總裁每年共同提議，由薪酬委員會根據以下因素審核及批准：

- (i) 執行董事及高級管理人員之個人責任；
- (ii) 執行董事及高級管理人員之個人表現；
- (iii) 相關執行董事或高級管理人員所領導之業務單位之表現；及
- (iv) 本集團之整體表現。

非執行董事之薪酬政策

非執行董事之薪酬包括董事袍金，須由薪酬委員會定期評核及建議，提交股東在股東週年大會上批准。

董事酬金

董事酬金載於本年報第106頁至第108頁財務報表附註9內。

高級管理人員酬金

若干高級管理人員(彼等之概況載於本年報「高級管理人員簡介」一節)的酬金介乎以下範圍：

	人數 二零二零年
酬金範圍	
3,000,001港元－4,000,000港元	2
4,000,001港元－5,000,000港元	0
5,000,001港元及以上	1
	3

提名委員會

提名委員會於二零一三年二月一日成立。提名委員會之職權範圍列明其角色及由董事會授予之權力，相關職權範圍已載於本公司網站企業管治一節內。根據其職權範圍，提名委員會應由最少三位成員組成，且其大多數成員須為獨立非執行董事。自成立日期起，已有以下董事出任提名委員會成員：

鄭海泉 (委員會主席)
鄭維志
鄭維新
楊傑聖
鮑文

提名委員會於二零二零年舉行一次會議。各成員出席提名委員會會議之記錄載於本報告標題為「會議出席記錄」一節之表格內。

企業管治報告

提名委員會於二零二零年進行之工作包括下列各項：

- (a) 檢討董事會的架構、人數及組成；
- (b) 檢討獨立非執行董事的獨立性；
- (c) 就董事於二零二零年股東週年大會上重選之事宜提供推薦意見；及
- (d) 檢討為推行董事會成員多元化政策而設定之可計量目標，並批准於企業管治報告中披露相關檢討。

董事會提名政策

董事會提名政策（於二零一三年八月二十九日獲董事會採納並於二零一九年三月二十七日經董事會修訂）概述如下。

(A) 委任董事

1. 選任標準

在考慮與提名相關之事宜時，提名委員會成員應充分考慮以下事項：

- a) 能夠勝任履行董事會職責所需之技能、知識及經驗（經考慮本公司之表現、財務狀況及策略方向）；
- b) 在董事會層面展現之技能、知識及經驗，以及該等技能、知識及經驗是否足以滿足本公司之需要；
- c) 確保董事會整體能夠持續有效運作之繼任計劃事宜或策略；
- d) 董事會成員多元化；及
- e) 遵守本公司不時之公司細則、適用法律、規則及規例。

2. 提名程序

在物色及舉薦人選供董事會考慮時：

- a) 提名委員會須確定董事會期望及要求新董事會成員具備之技能、經驗、專業及個人品質等方面，確保新董事會成員能夠協助董事會履行職責，以實現企業目標；
- b) 提名委員會可在外部機構及／或顧問之協助下物色潛在人選；
- c) 公司秘書須向提名委員會提供以下資料：**(i)**各候選人之履歷詳情；**(ii)**各候選人與本公司及／或本公司董事之關係詳情(如有)；**(iii)**各候選人之技能及經驗；**(iv)**各候選人擔任之其他董事職位；**(v)**各候選人擔任其他須投入大量時間之職位；及**(vi)**有關委任候選人加入董事會之任何其他法律規定詳情；
- d) 提名委員會須參照上市規則所載之標準，評估候選人之性格、技能、知識、經驗及其他相關資料，並透過面談或其他方式確定候選人是否適合及適當成為董事會成員；
- e) 倘建議委任候選人擔任本公司之獨立非執行董事(「獨立非執行董事候選人」)，提名委員會須**(i)**參照上市規則第3.13條所載之標準評估獨立非執行董事候選人之獨立性，及**(ii)**倘獨立非執行董事候選人將出任七間(或更多)上市公司之董事職位，考慮獨立非執行董事候選人能否投入充足時間於董事會中；
- f) 提名委員會須提名一位或多位合資格候選人，以供董事會考慮；
- g) 董事會確定心儀人選；
- h) 董事會主席接見心儀人選，闡述委任意向、職位空缺及委任條款；及
- i) 董事會主席將於適當及必要時與薪酬委員會及提名委員會主席商議，擬定委任函，列明委任之主要條款及條件，以供董事會批准。

企業管治報告

(B) 重新委任董事

於本公司每屆股東週年大會上，根據本公司之公司細則及企業管治守則之規定，本公司之若干董事將須輪值退任或以其他方式退任以及本公司之若干董事將須參加重選連任。退任董事可自願參加重選連任。

提名委員會須根據本公司之董事會提名政策及董事會成員多元化政策，考慮上述自願參加重選及須參加重選之各董事（「重選董事」）是否適合重選連任，並就此向董事會提供推薦意見以供考慮，倘重選董事為獨立非執行董事，提名委員會亦須於提供有關推薦意見前評估其獨立性。

董事會須根據提名委員會之推薦意見、董事會提名政策及董事會成員多元化政策，考慮各重選董事是否適合重選連任，並就此向股東提供推薦意見以供考慮及批准。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年八月二十九日採納董事會成員多元化政策，概述如下。

本公司明白，一個多元化的董事會將有助提升本公司之業績表現，而於董事會層面上多元化程度之提升，則有助本公司達成策略目標及實現本公司的可持續發展。因此，董事會成員多元化政策之目標為實現董事會的多元化（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、知識及服務年期等方面）。

可計量目標

提名委員會已同意以下為推行董事會成員多元化政策而設定之可計量目標。

性別

努力實現性別多元化及保持性別中立，以增加女性在董事會之比例，惟須視乎是否擁有及識別具備適當技能及經驗之人選。

年齡

努力實現年齡多元化及保持年齡中立，以增加年輕年齡層在董事會之比例，惟須視乎是否擁有及識別具備適當技能及經驗之人選。

獨立性

(i) 維持執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之均衡組成。

(ii) 遵守上市規則之相關規定。

專業資格

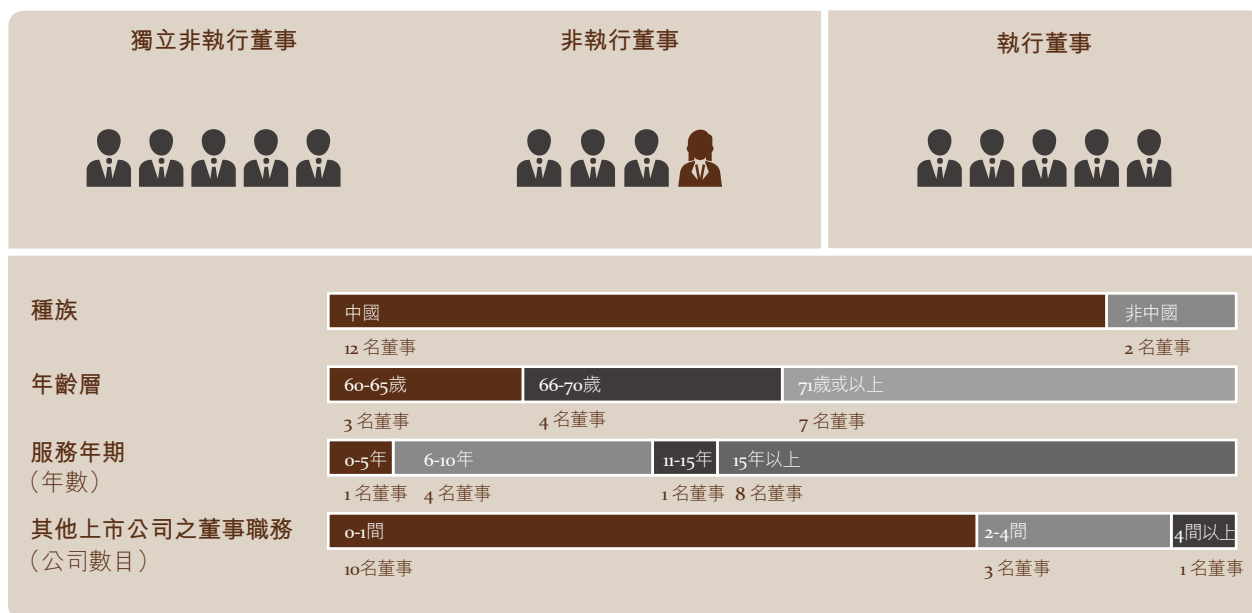
- (i) 確保董事會由具備均衡專業資格之董事組成。
- (ii) 遵守上市規則規定，即至少須有一名獨立非執行董事具備上市規則第3.19(1)條規定之專業資格或會計或相關財務管理專長。

經驗領域

確保董事會由行業經驗豐富之董事組成，以擴闊董事會之視野及協助設立及制定本集團之策略。

提名委員會已檢討有關董事獨立性、專業資格及經驗領域之可計量目標，日後亦將每年進行一次相關內容的檢討，以評估董事會成員之組成。

本公司認為董事會已充分多元化。於本報告日期，董事會多元化情況概述如下：



更多詳情請參閱本年報第18頁至第21頁的「董事及高級管理人員簡介」。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會於一九九九年三月九日成立。審核委員會之職權範圍訂明其責任及職能，以及委員會必須由最少三位成員組成，且其大多數成員須為獨立非執行董事。相關職權範圍已載於本公司網站企業管治一節內。於年內及截至本報告日期，審核委員會成員為：

楊傑聖 (委員會主席)

康百祥

鮑文

審核委員會於二零二零年舉行了三次會議。各成員出席審核委員會會議之記錄載於本報告標題為「會議出席記錄」一節之表格內。

審核委員會於二零二零年進行之工作包括下列各項：

- (a) 審閱外聘核數師截至二零二零年十二月三十一日止年度之審核計劃；
- (b) 審閱及採納二零二一年內部審核計劃；
- (c) 審閱二零二零年之工作進度報告及內部審核團隊於二零二零年完成之工作；
- (d) 審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報及業績公佈，並向董事會提供意見，以供考慮；
- (e) 審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度外聘核數師審核財務報表之報告；
- (f) 審閱截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告及中期業績公佈，並向董事會提供意見，以供考慮；
- (g) 審閱截至二零二零年六月三十日止六個月外聘核數師審核中期財務報表之報告；
- (h) 批准二零二一年之核數及非核數服務年度預算；
- (i) 在無執行董事在場的情況下與外聘核數師舉行會議；
- (j) 檢討企業風險管理架構，並向董事會提供意見，以供採納；
- (k) 監察風險管理及內部監控系統；及
- (l) 審閱風險管理及內部監控系統之成效。

風險管理及內部監控

董事會之職責

董事會確認，董事會負責本集團之風險管理及內部監控系統並負責檢討其成效，而審核委員會則負責協助董事會履行其職責。該等系統旨在管理無法達到業務目標之風險，而非排除此風險，並僅合理保證而非絕對保證防禦重大錯誤陳述或損失。

本集團之風險管理及內部監控系統運作如常，於回顧年度內一直有效及充分運作。

風險管理

本集團採用由下而上及由上而下的風險檢討程序，以便：

- (1) 根據本集團的策略目標對本集團內所有重大風險進行全面識別及優次排序；
- (2) 將重大風險上報至適當的管理層級別；
- (3) 讓各管理層團隊就風險進行有效溝通；及
- (4) 適當監督風險紓緩工作。

管理層舉行例會旨在識別在營運、財務及合規上的主要及重大風險。管理層定期對主要及重大風險進行風險監控評估，並制定有效監控措施以減輕該等風險。本集團之風險管理系統與其內部監控系統緊密聯繫。本集團會就主要風險相關的主要監控進行識別及測試，以評估其成效。

內部監控

本集團之內部審核部負責提供獨立保證，確保本集團之風險管理及內部監控程序有效運作。內部審核部主管定期向審核委員會報告。審核委員會審閱及批准年度內部審核計劃，該計劃實際上與本集團各重大經營範疇相連。審核計劃採用以風險為本之方法編製，涵蓋本集團重大經營範疇。審核計劃每年進行檢討。

本集團內部審核部之工作範疇涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控以及風險管理政策及程序。本集團重大經營、財務、合規及風險管理監控均獲持續檢討，旨在循環監控本集團所有重大業務單位及經營業務。內部審核結果及建議於審核委員會會議上呈報。所有獲批准建議之執行將獲定期跟進。

企業管治報告

本集團已制定相關政策及程序，旨在保障本集團資產免受任何可能未經授權之使用或處理，以及確保妥善保存會計記錄作可靠財務資料，供內部使用及遵照所有適用法律、法規及條例作公佈之用。

本公司根據董事會於二零一三年三月二十二日採納之內幕消息政策對內幕消息的處理和發佈進行規範。該政策規定內幕消息在作出披露前須一直保密，而且內幕消息的發佈須迅速而一致。

本集團於二零一二年三月二十八日制定舉報政策，鼓勵僱員以保密方式就與本集團有關的不當行為、違規做法或失當行為提出關切。制定該政策的目的是提高保持企業內部正義的意識，並將此作為一種內部監控機制。該政策為僱員提供了舉報的渠道及關於舉報的指引。本年度並無收到僱員根據本政策作出之舉報。

董事會作出之評核及檢討

董事會在審核委員會協助之下，根據高級管理人員及內部與外聘核數師作出之檢討，定期評核風險管理及內部監控系統之成效。風險管理及內部監控系統旨在持續識別、評估及管理本集團面對之重大風險。

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，董事會在審核委員會協助之下，根據本集團內部審核部報告及管理層確認書中關於本集團風險管理及內部監控系統成效的內容，對本集團之該等系統作出成效檢討。董事會認為，該等系統在所有重大方面均有效及充分運作。

核數師之酬金

就本集團核數師於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度提供之核數及非核數服務之酬金分別為4,597,000港元（二零一九年：4,744,000港元）及633,000港元（二零一九年：1,360,000港元）。

於二零二零年，重大非核數服務之酬金包括以下各項：

	已付費用 港元
服務性質	
稅務服務	633,000

會議出席記錄

各個別成員於二零二零年內所出席董事會會議、委員會會議及股東大會之記錄詳情載於下表：

	出席／合資格出席會議				
	股東大會	董事會	薪酬委員會	審核委員會	提名委員會
執行董事					
鄭維志	1/1	4/4	1/1	不適用	1/1
鄭維新	1/1	4/4	不適用	不適用	1/1
鄭文彪	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
周偉偉	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
吳家煒	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
非執行董事					
郭炳聯	0/1	0/4	不適用	不適用	不適用
(由其替任董事郭顯禮代為出席)	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
康百祥	1/1	4/4	不適用	3/3	不適用
吳德偉	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
陳周薇薇	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
馬世民	0/1	3/4	1/1	不適用	不適用
楊傑聖	1/1	4/4	1/1	3/3	1/1
鮑文	1/1	3/4	不適用	2/3	1/1
鄭海泉	1/1	4/4	不適用	不適用	1/1
林健鋒	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用

除定期舉行董事會會議外，主席於年內亦在其他執行董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行一次會議，以討論本公司之業務。

企業管治報告

股息政策

董事會於二零一八年十二月十日採納一項股息政策，透過(其中包括)股息派付(不論是否以現金派付，亦不論是否可選擇收取以股代息，反之亦然)，向本公司股東提供可持續回報。

於釐定任何股息派付或(視乎情況而定)就任何股息派付提供推薦意見供本公司股東批准前，董事會將會檢討本集團之財務表現、業務環境、投資需求、流動資金狀況及預測現金流量狀況，以及本公司同業上市股份之股息收益率。本公司之政策是將股息派付與上述因素掛鈎。因此，派息率每年均有所不同。

本公司通常會於每個財政年度派付中期股息及年末股息。董事會釐定中期股息，並就年末股息提供推薦意見供本公司股東批准。

董事會將視情況需要而檢討本政策。

公司秘書

鍾少華為公司秘書，負責安排董事會程序，以及促進董事會成員之間及董事會與股東及管理層間的溝通。年內，鍾少華接受了超過十五個小時的專業培訓以更新其技能和知識。

財務報告

本公司董事確認，彼等負責根據所選擇並貫徹應用之適當會計政策編製真實及公平之財務報表。本集團之核數師就其對本集團及本公司財務報表之報告責任之聲明載於本年報第57頁至第60頁之獨立核數師報告書內。

組織章程文件

本公司組織章程大綱及細則於二零二零財政年度並無變更。最新綜合版組織章程大綱及細則載於本公司網站企業管治一節及聯交所網站。

企業溝通

董事會於二零一二年三月二十八日採納一項股東溝通政策，主要反映本公司與股東溝通的現行做法。該政策旨在使股東及潛在投資者均可及時取得全面及容易理解的本公司資料。該政策將定期接受檢討以確保其效果且符合現行監管及其他規定。

股東週年大會為股東提供一個與董事會交流意見之平台。董事會主席、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會主席屆時將出席會議並回答股東之提問。

本公司於股東週年大會開始時將向股東解釋投票表決之詳細程序，以確保出席大會的股東熟悉有關程序。

本公司所有刊物，包括年報、中期報告、通函、股東大會通告、股東大會投票表決結果等，均可在聯交所網站www.hkexnews.hk獲取。

本公司網站www.wingtaiproperties.com為投資者及時提供本公司之財務、企業及其他資料。

股東權利

股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序

根據本公司公司細則及百慕達一九八一年公司法（「公司法」），持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一（10%）之登記股東（「股東特別大會呈請人」），可向本公司之註冊辦事處（現時之地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda）（「註冊辦事處」）提交書面呈請，請求召開股東特別大會。股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份過戶登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，且不會按要求召開股東特別大會。

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一（21）日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人（或其中擁有全體呈請人總表決權半數以上之任何人士）可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三（3）個月內舉行。股東特別大會呈請人依此召開之股東特別大會須盡可能以接近董事會召開會議之方式召開。

股東於股東大會上提呈議案之程序

根據公司法，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於二十分之一（5%）之登記股東（「呈請人」），或不少於100名有關登記股東，可向本公司提交書面要求：(a)向有權接收下屆股東大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權接收下屆股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

企業管治報告

由所有呈請人簽署之呈請可由若干相同格式之文件組成，各自經一名或以上呈請人簽署；且呈請須在不少於(倘為須發出決議案通知之呈請)大會舉行前六週或(倘為任何其他呈請)大會舉行前一週，遞交至註冊辦事處，並須支付合理足夠彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交呈請後六週或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該呈請雖未有在規定時間內遞交，就此而言亦將被視為已妥為遞交。

股東推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，可於本公司網站www.wingtaiproperties.com企業管治一節查閱。

股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會，公司秘書之聯絡詳情如下：

香港九龍觀塘
巧明街100號Landmark East
友邦九龍大樓27樓
傳真：(852) 2351 8404

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

獨立核數師報告書



羅兵咸永道

致永泰地產有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核的內容

列載於第61至147頁永泰地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合資產負債表、截至該日止年度的綜合收益表、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)。

我們的意見

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

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告書

關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註4(a)及15

貴集團於香港、中華人民共和國及英國的投資物業組合主要包括商業物業、工業物業、住宅單位及服務式公寓及其他。於二零二零年十二月三十一日，貴集團的投資物業於綜合收益表按公平價值20,375,600,000港元列賬，錄得重估虧損1,064,500,000港元。獨立外聘估值師已受聘對投資物業進行估值。

我們關注投資物業的估值，是由於公平價值的估計存在估計不確定性。由於每項物業的個別性質、其所在位置、當前市場回報及預期未來租金等因素，故估值存在固有主觀性。

公平價值主要按收益資本化法計算。在釐定物業的估值時，估值師考慮現有租賃協議及租金收入等物業特定資料，對於受現行市場收益率及可比較市場交易影響的資本化率及估計市場租金運用假設，以確定最終估值。有關估計存在重大不確定性，加上個別物業估值只有相當小的百分比差異，這兩項因素合併考慮，或會導致重大錯誤陳述，因此成為需要特別關注的審計領域。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就管理層對投資物業的估值執行的程序包括：

- 透過考慮估計不確定性的程度及釐定所運用假設時涉及的判斷，了解管理層釐定投資物業估值的控制及程序，並對重大錯誤陳述的固有風險進行評估；
 - 評估獨立專業估值師的資歷、能力和客觀性；
 - 委派我們的內部估值專家與估值師評估若干選定投資物業的估值及主要假設；
 - 評估所採用的方法及主要假設是否適合，其中包括：
 - (a) 資本化率，與預期收益率的估計範圍（經參考已公佈市場租金收益率釐定）進行比較；及
 - (b) 與最近市場上可比較物業租賃交易對比後的估計市場租金。
- 倘有關假設超出預期範圍或在其他方面出現異常，以及／或估值出現異常變動，我們會展開進一步調查並在必要時要求提供進一步證據，以支持所採用的假設；
- 採用抽樣法將估值師在估值時所使用的物業資料（例如載有租金資料及租賃期的租金收入簿）與貴集團相關租賃協議進行抽樣核查一致，以使我們信納估值師所使用的物業資料的準確性及合理性；及
 - 根據香港財務報告準則的披露規定，評估有關投資物業估值的披露是否充足。

根據已執行的程序，我們認為投資物業估值的風險評估仍屬適當，而管理層就投資物業估值所採用的方法、重大假設及數據獲得證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

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

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下（作為整體）報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴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》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

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

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採用的防範措施。

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計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄭金鳳。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二一年三月二十五日

綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收入	5	2,777.8	829.5
銷售成本		(1,777.7)	(163.1)
毛利		1,000.1	666.4
其他收益淨額	7	215.6	12.7
銷售及分銷費用		(154.6)	(65.1)
行政費用		(337.7)	(340.8)
公平價值變更			
— 投資物業	15	(1,064.5)	(126.4)
— 金融工具	14	(150.4)	19.0
		(1,214.9)	(107.4)
經營(虧損)/溢利	8	(491.5)	165.8
財務費用	10	(96.0)	(61.7)
財務收入	10	41.0	74.1
應佔合營企業業績		(12.3)	193.9
應佔聯營公司業績	18(b)	3.7	2.6
除稅前(虧損)/溢利		(555.1)	374.7
稅項	11	(60.8)	(69.7)
本年度(虧損)/溢利		(615.9)	305.0
應佔本年度(虧損)/溢利：			
本公司股東		(674.4)	238.9
永續資本證券持有人		63.8	64.9
非控股權益		(5.3)	1.2
		(615.9)	305.0
本公司股東應佔之每股(虧損)/盈利	12		
— 基本		(0.50港元)	0.18港元
— 攤薄		(0.50港元)	0.18港元

第69頁至第147頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
本年度(虧損)/溢利	(615.9)	305.0
其他全面收益		
不會重新分類至損益之項目：		
於出售一間附屬公司撥回之其他儲備	1.9	-
已/可於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	58.7	1.0
淨投資對沖之(虧損)/收益淨額		
- 公平價值(虧損)/收益	(3.7)	11.9
- 結算時之變現	(4.4)	0.6
現金流量對沖之虧損淨額		
- 公平價值虧損	(4.3)	(3.6)
於出售附屬公司撥回之其他儲備	-	3.3
於出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	0.6	-
應佔一間合營企業之其他全面收益/(虧損)	0.5	(0.6)
	47.4	12.6
扣除稅項後年內其他全面收益	49.3	12.6
本年度全面(虧損)/收益總額	(566.6)	317.6
應佔本年度全面(虧損)/收益總額：		
本公司股東	(625.1)	251.5
永續資本證券持有人	63.8	64.9
非控股權益	(5.3)	1.2
本年度全面(虧損)/收益總額	(566.6)	317.6

第69頁至第147頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	15	20,375.6	20,427.3
其他物業、廠房及設備	16	82.3	74.7
於合營企業之投資	17	1,365.3	1,566.1
合營企業貸款	17	3,868.3	3,919.7
於聯營公司之投資	18	23.3	17.2
聯營公司貸款	18	22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資	19	293.3	385.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資	20	537.8	603.7
其他非流動資產	21	1,500.7	147.9
遞延稅項資產	31	31.3	34.6
衍生金融工具	24	63.1	45.8
		28,163.4	27,244.7
流動資產			
待出售物業	22	4,243.8	4,909.7
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	23	1,711.6	1,415.5
按攤銷成本記賬之金融投資	19	475.5	329.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資	20	75.3	46.9
其他流動資產	21	5.3	-
衍生金融工具	24	0.7	0.7
存於保管人賬戶之銷售所得款項	25	1,375.1	616.0
可收回稅項		5.0	2.9
銀行結存及現金	26	1,190.1	1,740.0
		9,082.4	9,061.6
資產列為待售資產	27	-	16.5
		9,082.4	9,078.1
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	29	4,655.5	2,466.5
衍生金融工具	24	32.6	18.1
應付稅項		11.9	23.2
銀行及其他借款	30	725.9	146.6
		5,425.9	2,654.4
與資產列為待售資產直接相關之負債	27	-	2.1
		5,425.9	2,656.5

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
非流動負債			
銀行及其他借款	30	3,653.7	4,534.8
其他長期負債	33	48.4	41.9
衍生金融工具	24	110.2	108.5
遞延稅項負債	31	366.6	357.6
		4,178.9	5,042.8
資產淨值		27,641.0	28,623.5
權益			
股東資金			
股本	34	677.3	676.3
儲備	37	25,448.3	26,425.9
		26,125.6	27,102.2
永續資本證券	35	1,513.3	1,513.7
非控股權益		2.1	7.6
權益總額		27,641.0	28,623.5

第61頁至第147頁所載之綜合財務報表已於二零二一年三月二十五日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

鄭維新
董事

吳家煒
董事

第69頁至第147頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											
	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	僱員以股份 為基礎之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	撥入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元	非控股權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於二零二零年一月一日	676.3	3,329.6	(11.8)	22.6	41.7	(86.1)	751.0	22,378.9	27,102.2	1,513.7	7.6	28,623.5
全面收益/(虧損)												
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(674.4)	(674.4)	63.8	(5.3)	(615.9)
其他全面收益/(虧損)												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	58.7	-	-	58.7	-	-	58.7
淨投資對沖之虧損淨額	-	-	-	-	-	(8.1)	-	-	(8.1)	-	-	(8.1)
現金流量對沖之虧損淨額	-	-	(4.3)	-	-	-	-	-	(4.3)	-	-	(4.3)
於出售一間附屬公司撥回之其他儲備	-	-	-	-	1.9	0.6	-	-	2.5	-	-	2.5
應佔一間合營企業之其他全面收益	-	-	0.5	-	-	-	-	-	0.5	-	-	0.5
全面收益/(虧損)總額	-	-	(3.8)	-	1.9	51.2	-	(674.4)	(625.1)	63.8	(5.3)	(566.6)
與擁有人之交易												
有關授出認股權和獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	14.3	-	-	-	-	14.3	-	-	14.3
獲行使獎勵股份	0.2	1.0	-	(1.2)	-	-	-	-	-	-	-	-
獲行使認股權	0.8	5.2	-	(6.0)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.2)	(0.2)
已派付二零一九年年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(284.5)	(284.5)	-	-	(284.5)
已派付二零二零年年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(81.3)	(81.3)	-	-	(81.3)
永續資本證券之已付分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64.2)	-	(64.2)
轉撥	-	-	-	-	(7.6)	-	-	7.6	-	-	-	-
與擁有人之交易總額	1.0	6.2	-	7.1	(7.6)	-	-	(358.2)	(351.5)	(64.2)	(0.2)	(415.9)
於二零二零年十二月三十一日	677.3	3,335.8	(15.6)	29.7	36.0	(34.9)	751.0	21,346.3	26,125.6	1,513.3	2.1	27,641.0

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											
	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	僱員以股份 為基礎之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元	非控股權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於二零一九年一月一日	674.6	3,319.8	0.7	19.4	51.6	(107.9)	751.0	22,492.1	27,201.3	1,513.9	6.7	28,721.9
全面收益												
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	238.9	238.9	64.9	1.2	305.0
其他全面收益/(虧損)												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	1.0	-	-	1.0	-	-	1.0
淨投資對沖之收益淨額	-	-	-	-	-	12.5	-	-	12.5	-	-	12.5
現金流量對沖之虧損淨額	-	-	(3.6)	-	-	-	-	-	(3.6)	-	-	(3.6)
於出售附屬公司撥回之其他儲備	-	-	-	-	3.3	-	-	-	3.3	-	-	3.3
應佔一間合營企業之其他全面收益	-	-	(0.6)	-	-	-	-	-	(0.6)	-	-	(0.6)
全面收益/(虧損)總額	-	-	(4.2)	-	3.3	13.5	-	238.9	251.5	64.9	1.2	317.6
與擁有人之交易												
有關授出認股權和獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	14.7	-	-	-	-	14.7	-	-	14.7
獲行使獎勵股份	0.2	1.4	-	(1.6)	-	-	-	-	-	-	-	-
獲行使認股權	1.5	8.4	-	(9.9)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)	(0.3)
已派付二零一八年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(284.1)	(284.1)	-	-	(284.1)
已派付二零一九年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(81.2)	(81.2)	-	-	(81.2)
永續資本證券之已付分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(65.1)	-	(65.1)
轉撥	-	-	(8.3)	-	(13.2)	8.3	-	13.2	-	-	-	-
與擁有人之交易總額	1.7	9.8	(8.3)	3.2	(13.2)	8.3	-	(352.1)	(350.6)	(65.1)	(0.3)	(416.0)
於二零一九年十二月三十一日	676.3	3,329.6	(11.8)	22.6	41.7	(86.1)	751.0	22,378.9	27,102.2	1,513.7	7.6	28,623.5

第69頁至第147頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
來自經營活動之現金流量			
經營(虧損)/溢利		(491.5)	165.8
調整：			
投資物業公平價值變更	15	1,064.5	126.4
衍生金融工具之公平價值(收益)/虧損淨額	14	(2.9)	8.0
分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之金融負債之虧損/(收益)	14	7.7	(4.8)
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損/(收益)	14	80.3	(22.4)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之虧損	14	65.3	0.2
出售附屬公司之虧損/(收益)	28	2.5	(5.9)
一間合營企業實物分派之收益	7	(193.5)	-
其他物業、廠房及設備之折舊	16	18.0	13.6
出售其他物業、廠房及設備之收益	7	(0.5)	(0.2)
出售一間前合營企業之撥備撥回	7	-	(6.3)
呆壞賬撥備/(撥備撥回)	7	5.5	(1.7)
按攤銷成本記賬之金融投資之攤銷收入		(21.0)	(22.0)
按公平價值透過損益記賬之金融投資之利息收入		(10.0)	(11.2)
合營企業貸款之利息收入		(12.2)	(16.2)
以股份為基礎之補償開支		14.3	14.7
營運資金變動前之經營現金流量		526.5	238.0
待出售物業減少/(增加)		735.1	(792.2)
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項減少/(增加)		78.4	(269.6)
存於保管人賬戶之銷售所得款項增加		(759.1)	(616.0)
應付貨款及其他應付款項及應計費用增加		2,328.8	1,876.9
經營所得現金淨額		2,909.7	437.1
已收利息收入		82.5	120.9
已付銀行及其他借款利息		(156.5)	(165.3)
已付香港利得稅		(70.7)	(33.0)
經營活動所得現金淨額		2,765.0	359.7

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
來自投資活動之現金流量			
添置投資物業		(3.8)	(134.9)
購買其他物業、廠房及設備		(9.5)	(14.3)
購買按攤銷成本記賬之金融投資		(815.2)	(486.5)
購買按公平價值透過損益記賬之金融投資		(193.7)	(89.1)
應收按揭貸款增加		(1,464.5)	(148.1)
按攤銷成本記賬之金融投資到期所得款項		637.4	343.8
按公平價值透過損益記賬之金融投資到期所得款項		42.6	60.7
向合營企業注資		–	(0.7)
合營企業貸款之墊款		(1,237.8)	(1,153.9)
償還合營企業貸款		224.1	862.9
償還應收按揭貸款		41.1	–
出售附屬公司所得款項淨額	28	14.2	48.6
出售其他物業、廠房及設備所得款項		0.5	0.3
出售按攤銷成本記賬之金融投資所得款項		117.9	3.9
出售按公平價值透過損益記賬之金融投資所得款項		108.3	38.7
撥回／(存置)初始期限為三個月以上之銀行存款		368.2	(344.9)
一間聯營公司之股息收入		–	1.2
投資活動所用現金淨額		(2,170.2)	(1,012.3)
來自融資活動之現金流量			
衍生金融工具之現金收入／(支付)		3.2	(10.1)
籌集銀行及其他借款		2,028.7	1,036.7
償還銀行及其他借款		(2,378.2)	(1,421.8)
永續資本證券之已付分派		(64.2)	(65.1)
本公司已付股息		(365.8)	(365.3)
已付非控股股東股息		(0.2)	(0.3)
融資活動所用現金淨額		(776.5)	(825.9)
現金及等值現金減少		(181.7)	(1,478.5)
於年初之現金及等值現金		1,121.8	2,600.3
於年末之現金及等值現金	26	940.1	1,121.8

融資活動產生之負債對賬於綜合財務報表附註32披露。

第69頁至第147頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

永泰地產有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理及服務式公寓投資及管理。本公司及其附屬公司以下統稱為本集團。

本集團之合營企業及聯營公司主要從事物業投資、物業發展及服務式公寓投資。

除另有說明外，該等綜合財務報表乃以百萬港元呈報，並於二零二一年三月二十五日獲董事會批准刊發。

2. 主要會計政策摘要

用於編製該等綜合財務報表之主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策統一地應用在所有呈報之年度內。

(a) 編製基準

本綜合財務報表乃按照所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》(第622章)之披露規定編製。此等報表乃根據歷史成本慣例編製，並經投資物業、按公平價值透過損益記賬之金融投資、按公平價值透過損益記賬之金融負債及衍生金融工具(按公平價值列賬)之重估作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要採用若干關鍵會計估計，亦要求管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷力。涉及判斷或複雜程度較高的範疇，又或假設及估計對綜合財務報表十分重要的範疇於附註4披露。

(i) 於二零二零年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之準則之修訂本

香港會計準則第1號及第8號的修訂	重大性的定義
香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革
二零一八年財務報告之概念框架	經修訂的財務報告概念框架

採納上述準則之修訂本並未對當前及過往年度之綜合財務報表造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 於二零二零年尚未生效且適用於本集團及並無提早採納之新訂準則、修訂本以及對準則之改進

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂本以及對準則之改進於截至二零二零年十二月三十一日止年度：

		於該日或之後開始 之年度期間生效
香港財務報告準則第16號的修訂	新型冠狀病毒相關租金寬免	二零二零年六月一日
香港會計準則第16號的修訂	作擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號的修訂	虧損合約—履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架之引用	二零二二年一月一日
年度改進	二零一八年至二零二零年週期的年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號的修訂	流動與非流動負債的劃分	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資	待定

本集團正評估該等新訂準則、修訂本以及對準則之改進之影響，仍未能確定有關準則對本集團之業績及財務狀況會否造成重大影響。

(b) 綜合賬目及權益會計處理

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團管控之所有實體(包括結構實體)。若本集團透過參與該實體而承擔或有權取得可變回報，並可透過指示該實體活動之權力影響該等回報，即視為本集團可管控該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，自控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團採用收購會計法作為業務合併之入賬方法(請參閱附註2(c))。

集團公司間之公司內交易、交易的結餘及未變現收益予以對銷。除非有關交易提供已轉讓資產減值之證據，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

業績內之非控股權益及附屬公司權益分別於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表內獨立列示。

2. 主要會計政策摘要(續)

(b) 綜合賬目及權益會計處理(續)

(ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但對其並無控制權或共同控制權之所有實體。通常情況下，本集團持有20%至50%之投票權。於聯營公司之投資初步按成本確認，其後以權益會計法入賬(見下文第(iv)項)。

(iii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號「合營安排」，於合營安排之投資分類為共同經營或合營企業。該分類乃根據每位投資者的合約權利和義務，而非合營安排之法律架構。本集團已評估其合營安排的性質，並釐定彼等為合營企業。在初步於綜合資產負債表中按成本確認後，於合營企業之權益以權益法入賬(見下文第(iv)項)。

(iv) 權益法

根據權益會計法，投資均初步按成本確認，其後予以調整，於損益中確認本集團分佔獲投資公司的收購後溢利或虧損，並在其他全面收益中確認本集團分佔獲投資公司的其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業之股息均確認為投資賬面值之減少。

如本集團分佔一項按權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益，包括任何其他無抵押長期應收款項，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團代其他實體承擔責任或支付款項。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益以本集團於該等實體的權益為限予以對銷。除非有關交易提供已轉讓資產減值之證據，否則未變現虧損亦予以對銷。按權益入賬的獲投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

按權益入賬投資的賬面值均根據附註2(k)中所載政策進行減值測試。

(v) 所有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。所有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公平價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公平價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間合營企業或聯營公司的所有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(c) 業務合併

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購買權益工具或其他資產。購買一間附屬公司轉讓的代價包括：所轉讓資產的公平價值、被收購業務之前擁有人所產生負債、本集團已發行股本權益、或然代價安排所產生任何資產或負債的公平價值，以及附屬公司任何先前存在的股本權益的公平價值。

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以其於購買日期的公平價值計量(少數例外情況除外)。本集團以逐項購買基準，按公平價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

購買相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購實體之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購實體之股權於收購日期之公平價值超逾所收購可識別淨資產公平價值之差額，乃入賬列作商譽。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公平價值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付數額一律折現至交易當日之現值。所用折現率為有關實體的增量借款利率，即按可供比較條款及條件向獨立金融機構取得類似借款的有關利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公平價值計量，而公平價值變更於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值於收購日期重新按公平價值計量。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

(d) 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本減減值列賬。成本計及投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

若附屬公司投資之股息超出宣派股息期內附屬公司之全面收益總額，或若獨立財務報表內投資之賬面值超出綜合財務報表內獲投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須於收取來自該等投資之股息後，進行附屬公司投資之減值測試。

(e) 分部報告

經營分部與提供予執行董事之內部報告乃以一致之方式報告。執行董事負責分配資源及評估經營分部之表現。經營分部之劃分已載列於附註6。

2. 主要會計政策摘要(續)

(f) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以港元呈報，港元為本公司之功能貨幣、本公司及本集團之呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌損益以及按年終匯率將外幣計值之貨幣資產及負債換算產生之損益，一般均於損益內確認。倘上述損益涉及合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖或屬於海外業務淨投資的一部分，則會於權益內遞延。

與借款有關的匯兌損益於綜合收益表「財務費用」內呈列。所有其他匯兌損益按淨額基準於綜合收益表「其他收益或其他開支」內呈列。

以公平價值計量的外幣非貨幣項目採用釐定公平價值當日的匯率換算。以公平價值列賬的資產及負債的匯兌差額列報為公平價值損益之一部分。例如，非貨幣資產及負債(如按公平價值持有並透過損益記賬之權益)之匯兌差額，乃於損益確認為公平價值損益之一部分，而非貨幣資產(如歸類為按公平價值透過其他全面收益記賬之權益)之匯兌差額則於其他全面收益內確認。

(iii) 集團公司

海外業務如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣(其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- 每份資產負債表呈列之資產及負債均按照該資產負債表結算日之收市匯率換算為呈報貨幣；
- 每份收益表及全面收益表之收入及支出均按照平均匯率換算為呈報貨幣，惟若此平均匯率未能合理地概括反映各交易日之匯率所帶來之累計影響，則按交易日當日之匯率換算此等收入及支出；及
- 所產生之全部匯兌差異均於其他全面收益內確認。

於編製綜合賬目時，換算境外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目之借貸及其他金融工具產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。於出售海外業務或償還組成投資淨額一部分之任何借貸時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售損益之一部分。

因收購海外業務而產生之商譽及公平價值調整，均視作為該海外業務之資產及負債處理，並按收市匯率折算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(f) 外幣換算(續)

(iv) 出售海外業務及部份出售

於出售海外業務時(即本集團於海外業務之全部權益之出售、涉及失去包含海外業務之附屬公司之控制權之出售、涉及失去包含海外業務之合營企業之共同控制權或涉及失去包含海外業務之聯營公司之重大影響力之出售)，所有於本公司股東應佔該業務之權益累計之貨幣換算差額重新分類至損益。

倘部份出售並未導致本集團失去對包含海外業務之附屬公司之控制權，則按比例將累計貨幣換算差額重新歸類為非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部份出售(即本集團於聯營公司或合營企業之所有權權益減少，但並無導致本集團失去重大影響力或共同控制權)，則按比例將累計匯兌差額重新歸類至損益。

(g) 其他物業、廠房及設備

土地及樓宇包括本集團佔用之辦公室。融資租賃類別之租賃土地及所有其他物業、廠房及設備乃按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔開支。

僅於項目相關未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠計量之情況下，其後成本方按適用情況計入資產之賬面值或確認為獨立資產。入賬列為獨立資產的任何部分的賬面值於替換時被終止確認。所有其他維修及保養成本均於其產生之報告期間自綜合收益表扣除。

重估土地及樓宇產生之賬面值增加部分經扣除稅項後於其他全面收益確認，並於股東權益之儲備中累計。倘增加部分導致撥回先前於損益確認的減少數額，則該增加部分首先於損益確認。倘減少數額導致撥回同一資產先前的增加部分，則首先於其他全面收益中確認，惟以該資產應佔的剩餘盈餘為限；所有其他減少數額自損益扣除。按計入損益的資產重估賬面值計算的折舊與按資產原始成本計算的折舊之間的差額(經扣除稅項)，每年會由物業、廠房及設備重估盈餘重新分類至保留盈利。

2. 主要會計政策摘要(續)

(g) 其他物業、廠房及設備(續)

無限使用年期之永久業權土地並無折舊。融資租賃類別之租賃土地在可獲得其擬作用途之土地權益時開始攤銷。除在建工程以外，融資租賃類別之租賃土地攤銷及其他物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年期內以直線法計算，並按下列根據收購成本計算之年息率將成本分配至其剩餘價值：

融資租賃類別之租賃土地	餘下租賃期或可使用年期之間之較短者
樓宇	2% - 4%
傢俬、裝置及設備	2% - 33 1/3%
運載工具	20% - 33 1/3%

資產之剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以檢討，並於適當情況下作出調整。倘資產賬面值大於其估計可收回金額，則資產賬面值即時減記至其可收回金額。出售時因所得款項與賬面值之差額所產生之收益或虧損，於綜合收益表中確認。倘經重估資產被出售，本集團的政策是將就該等資產計入其他儲備的任何金額轉入保留盈利。

(h) 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和辦公室樓宇所組成，持有為獲得長期租金收益且並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供日後用作投資物業之物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業列賬。在此等情況下，相關經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初始按成本計量，包括相關交易成本。在按成本初始確認後，投資物業按公平價值列賬，公平價值指由外部估值師於每個報告日期釐定之公開市值。

公平價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格、收入資本化估值方法或貼現現金流量預測法。公平價值變更於綜合收益表內記錄為估值收益或虧損的一部份。

僅於項目相關未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠衡量之情況下，其後支出方於資產之賬面值扣除。所有其他維修及保養成本則在其產生之報告期間於綜合收益表內支銷。

若投資物業變成業主自用，則會被重新分類為其他物業、廠房及設備，其於重新分類日之公平價值，將在入賬時成為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業之物業，被分類為投資物業，並按公平價值列賬。若公平價值未能可靠釐定，則該等在建投資物業按成本計量，直至其公平價值能可靠釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(i) 待出售物業

待出售物業包括持作出售之待發展／發展中物業及已落成物業，乃按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。物業發展成本包括於建築期間產生之土地使用權成本、工程費用及借貸成本。於落成時，發展中物業將轉撥至已落成待出售物業。

可變現淨值計及最終預計變現價格減各類適用銷售費用及完工預計成本。

除非相關物業發展項目之建築期預計超出正常業務週期，否則待出售物業分類為流動資產。

(j) 資產列為待售資產

當資產的賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用收回而該項出售被視為極可能時，其將列為待售資產。倘其賬面值將主要透過一項出售交易而非透過持續使用收回，則按賬面值與公平價值減去出售成本兩者之較低者列賬。分類為持作出售資產的投資物業於報告期末按公平價值列賬。

(k) 附屬公司、合營企業、聯營公司及非金融資產投資之減值

倘發生任何事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回，則會審閱附屬公司、合營企業、聯營公司及其他非金融資產投資以釐定是否出現減值；此外，其他並無特定使用期限的非金融資產均毋須攤銷，惟需每年進行減值測試。倘發生任何事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回，則審核該項須予攤銷之資產是否出現減值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者為準。為了評估減值，資產按可獨立產生可識別現金流量(該等現金流量基本上獨立於其他資產或資產組合產生的現金流入)之最低水平(現金產生單位)予以分類。非金融資產(除商譽外)如若出現減值，則會於各報告期末審閱其減值撥回之可能性。

若附屬公司、合營企業或聯營公司投資之股息超出宣派股息期內附屬公司、合營企業或聯營公司之全面收益總額，或若獨立財務報表內投資之賬面值超出綜合財務報表內獲投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須於收取來自該等投資之股息後，進行附屬公司、合營企業或聯營公司投資之減值測試。

2. 主要會計政策摘要(續)

(1) 金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產

分類

本集團將其金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產分類為其後按公平價值計量(無論是透過其他全面收益或透過損益記賬)或按攤銷成本計量。分類方式視乎本集團管理金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產之業務模式及現金流量合約條款而定。

就按公平價值計量之資產而言，收益或虧損將於損益或其他全面收益記賬。就非持作買賣之權益工具投資而言，則將取決於本集團是否於初步確認時已作出不可撤回選擇，按公平價值透過其他全面收益將股本投資記賬。

僅當本集團管理該等資產的業務模式發生變動時，本集團方會重新分類債務投資。

確認及終止確認

常規性購入及出售金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產在交易日確認。交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部份風險和回報轉讓時，金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產即終止確認。

計量

在初步確認時，倘一項金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產並非按公平價值透過損益記賬，則本集團按其公平價值加收購該金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產直接應佔的交易成本計量該金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產。按公平價值透過損益記賬之金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產的交易成本於損益內支銷。

(i) 債務工具

債務工具的其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具歸類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘若持有資產目的為收取合約現金流量，而該等資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。來自該等金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何收益或虧損與匯兌損益一併於損益中直接確認並於其他收益／(虧損)呈列。減值虧損於綜合收益表內以單獨項目呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(I) 金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產(續)

計量(續)

(i) 債務工具(續)

- 按公平價值透過其他全面收益記賬：倘若持有資產目的為收取合約現金流量及銷售金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產，且該等資產的現金流量僅為本金及利息付款，則按公平價值透過其他全面收益記賬。賬面值變動計入其他全面收益，惟減值收益或虧損、利息收入及匯兌損益於損益中確認。於終止確認金融投資及其他金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)確認。該等金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產所產生的利息收入乃使用實際利率法計入財務收入。匯兌損益於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於綜合收益表內以單獨項目呈列。
- 按公平價值透過損益記賬：倘若不符合按攤銷成本或按公平價值透過其他全面收益記賬計量標準，有關資產按公平價值透過損益記賬。其後按公平價值透過損益記賬之債務投資的收益或虧損於其產生期間的損益中確認。

(ii) 權益工具

本集團其後按公平價值計量所有股本投資。倘若本集團管理層已選擇於其他全面收益內呈列股本投資之公平價值收益及虧損，則其後不會於終止確認投資後將公平價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取股息的權利確立後，有關投資的股息會繼續於損益內確認為收入。

按公平價值透過損益記賬的金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產的公平價值變更於適當時在綜合收益表中之其他收益／(虧損)確認。按公平價值透過其他全面收益記賬之股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平價值的其他變動分開呈報。

減值

本集團按前瞻基準評估與其按攤銷成本記賬及按公平價值透過其他全面收益記賬之債務工具相關之預期信貸虧損。所應用之減值方法視乎信貸風險是否出現大幅增加而定。

就應收貨款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許使用之簡化方法，並於初始確認時確認應收貨款整個存續期的預期虧損。

2. 主要會計政策摘要(續)

(m) 對銷金融工具

倘若本集團目前擁有可依法執行之權利以將已確認金額對銷，且有意按淨額結付，或即時變現資產及償付負債，則金融資產及負債將予以對銷，而其淨額會於資產負債表列報。本集團亦已訂立不符合對銷標準但仍允許相關金額於若干情況下(例如破產或合約終止)被抵銷之安排。

(n) 財務擔保合約

財務擔保合約為一種合約，規定發行人作出特定付款，以償付持有人因特定債務人無法根據債務工具之條款支付到期款項而蒙受之虧損。

財務擔保合約於作出擔保時確認為金融負債。負債初步按公平價值計量，隨後按以下金額之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」下之預期信貸虧損模式釐定之金額，及
- 初步確認金額減去，根據香港財務報告準則第15號「客戶合同收益」之原則確認之累計收入金額(如適用)。

財務擔保之公平價值釐定為債務工具規定的合同價款與無擔保情況下所須付款之現金流量差額現值，或應向履行義務的第三方支付之估計金額。

(o) 衍生工具及對沖活動

衍生工具初步按衍生工具合約訂立日之公平價值確認，其後於各報告期末按公平價值重新計量。公平價值其後變動之會計法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具及(如是)其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：

- (i) 已確認資產及負債以及非常可能之預期交易之現金流量相關特定風險之對沖(現金流量對沖)；或
- (ii) 海外業務淨投資之對沖(淨投資對沖)。

本集團於對沖交易開始時，就對沖工具與對沖項目之經濟關係(包括對沖工具之現金流量變動預期是否對銷對沖項目之現金流量變動)提供文件證明。本集團亦記錄其進行對沖交易的風險管理目標及策略。

指定為按對沖關係記賬之衍生金融工具之公平價值披露於附註24。股東權益項下對沖儲備之變動載於綜合全面收益表。如對沖項目之剩餘期限超過十二個月，對沖衍生工具之全數公平價值會分類為非流動資產或負債；如對沖項目之剩餘期限少於十二個月，則分類為流動資產或負債。用於買賣交易之衍生工具則分類為流動資產或負債。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(o) 衍生工具及對沖活動(續)

(i) 符合對沖會計處理之現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公平價值變更之有效部份於其他全面收益中確認並在對沖儲備累計，與無效部份相關之收益或虧損則即時於收益表中確認。

當期權合約用於對沖預期交易時，本集團僅指定期權的內在價值作為對沖工具。

與期權內在價值變動有效部分有關的收益或虧損乃於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與對沖項目有關的期權時間價值變動(「校準時間值」)通過其他全面收益於權益中對沖儲備成本內確認。

當遠期合約用於對沖預期交易時，本集團通常僅會將涉及現貨部分的遠期合約的公平價值變更指定為對沖工具。與遠期合約現貨部分變動的有效部分有關的收益或虧損乃於權益中的現金流量對沖儲備中確認。對沖項目合約中的遠期因素變動(「調整遠期因素」)於其他全面收益內權益中對沖儲備成本內確認。在某些情況下，實體可將遠期合約公平價值的整體變動(包括遠期點數)指定為對沖工具。在此情況下，與整份遠期合約公平價值變更有效部分相關之收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。

權益中累計的金額在對沖項目影響損益期間重新分類如下：

- 如對沖項目其後導致確認一項非金融資產(如存貨)，則期權合約的遞延對沖收益及虧損及遞延時間價值或遞延遠期點數(如有)均計入資產的初始成本。由於對沖項目影響損益(例如在銷售成本方面)，遞延金額最終於損益確認。
- 與利率掉期對沖浮動利率借貸的有效部分有關的收益或虧損，與對沖借貸產生的利息開支同時於財務費用內的損益確認。

如對沖工具到期、被出售或終止，或者對沖不再符合對沖會計標準，當其時權益內任何對沖累計遞延收益或虧損及遞延成本仍然記為權益，直至預期交易發生，導致本集團確認一項非金融資產(如存貨)。如預計預期交易不再發生，於權益內呈報的對沖累計遞延收益或虧損及遞延成本立即重新分類至損益。

2. 主要會計政策摘要(續)

(o) 衍生工具及對沖活動(續)

(ii) 淨投資對沖

對沖工具中與有效對沖部份相關的任何收益或虧損均於其他全面收益中確認並在匯兌儲備累計，而與無效部份相關之收益或虧損則於收益表中確認。

當對海外業務進行部份處置或出售時，在匯兌儲備累計的收益及虧損均於收益表內重新分類。

(iii) 不符合資格作對沖會計處理之衍生工具

若干衍生工具不符合資格作對沖會計處理，故按照衍生工具結算日期分類為流動或非流動資產或負債。這些衍生工具之公平價值變更會在收益表內確認。

(p) 應收貨款及其他應收款項

應收貨款為於正常業務過程中售出商品或提供服務之客戶結欠金額。倘若預期應收貨款及其他應收款項可於一年或以內(或倘較長時間，則於正常業務營運週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貨款及其他應收款項初步以公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

本集團按應收貨款及合約資產之整個存續期之預期虧損計量虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貨款及合約資產已按共享信用風險特徵及逾期日數而分組。合約資產與正在進行之未開票工作有關，且與同類合約之應收貨款具有大致相同之風險特徵。故本集團認為應收貨款之預期虧損率可作為合約資產虧損比例之合理估計。預期虧損率基於歷史可觀察違約率，並按前瞻性估計予以調整。

其他應收款項之減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期之預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認後有否顯著增加。應收貨款及其他應收款項之減值虧損於經營溢利中確認。應收貨款及其他應收款項於合理預期無法收回時(部份或全部)撤銷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(q) 合約資產和合約負債

與客戶訂立合約後，本集團有權向客戶收取有關代價並承擔履約義務向客戶轉移貨品或提供服務。

這些權利和履約義務共同產生的淨合約資產或淨合約負債取決於剩餘權利與履約義務之間的關係。如果在綜合收益表中確認的累計收入超過客戶的累計付款，則該合約為一項資產並被確認為合約資產。相反地，如果客戶的累計付款超過綜合收益表中確認的收入，則該合約是一種負債並被確認為合約負債。

合約資產的減值評估方法，與按攤銷成本記賬之金融資產減值評估所採用的方法相同。當本集團向客戶轉移貨品或服務從而履行義務時，合約負債確認為收入。

如果本集團預計將能收回取得客戶合約的增量成本，則有關增量成本予以資本化並呈列為合約相關資產，隨後按與向客戶轉移資產相關的貨品或服務一致的系統基礎作攤銷。本集團在綜合收益表中確認減值虧損，惟已確認的合約相關資產賬面值須超出本集團預期收取的剩餘代價金額扣除與這些貨品或服務直接相關而尚未確認為費用的成本。

本集團按合約資產之整個存續期之預期虧損計量虧損撥備。為計量預期信貸虧損，合約資產已按共享信用風險特徵及逾期日數而分組。合約資產與同類合約之應收貨款具有大致相同之風險特徵。故本集團認為應收貨款之預期虧損率可作為合約資產虧損比例之合理估計。預期虧損率基於歷史可觀察違約率，並按前瞻性估計予以調整。

(r) 現金及等值現金

就綜合現金流量表呈列項目而言，現金及等值現金包括手頭現金、金融機構通知存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高度流動投資（其可在不承擔重大價值變動風險之情況下隨時轉換為已知現金金額），以及銀行透支。銀行透支於資產負債表中之流動負債內借貸中列示。

(s) 股本

普通股分類為股本。發行新股份或認股權直接應佔之增量成本於權益中列為所得款項之扣減項目（已扣除稅項）。

(t) 永續資本證券

永續資本證券無固定到期日，並可由本集團選擇贖回。該等證券列賬為權益之一部分。

2. 主要會計政策摘要(續)

(u) 應付貨款及其他應付款項

此等款項指於財政年度結束前就提供予本集團之貨品或服務尚未支付之負債。該等款項無抵押。除非付款並非於報告期後十二個月內到期，否則應付貨款及其他應付款項將按流動負債列賬。應付貨款及其他應付款項初步按其公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(v) 借款

借款(包括附註30所披露的定息債券)以公平價值扣除已產生之交易成本初步確認。借款隨後以攤銷成本計量；所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間之任何差額，按實際利率法於借款期間之收益表內予以確認。

在貸款很有可能部分或全部提取之情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取之情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將負債結算日期遞延至報告期結束後至少十二個月，否則借款將被分類為流動負債。

(w) 其他金融負債

本集團根據金融負債之產生原因及管理目的對金融負債進行分類及計量。如金融負債的管理及其表現計量以公平價值為基準，則管理層按公平價值透過損益對金融負債進行分類。如合約所訂明之責任獲履行、撤銷或屆滿，則於資產負債表中終止確認金融負債。

按公平價值透過損益列賬之金融負債包括附註33所披露之其他長期負債。該等金融負債初步按公平價值確認，交易成本即時支銷。金融負債之已變現或未變現收益或虧損於產生期間自收益表中扣除。公平價值按計及本集團信貸風險之現行市場貼現率貼現未來估計合約現金流量估計。本集團會於適當時採用定價調整計量公平價值。

(x) 借貸成本

收購、興建或製造合資格資產之直接應佔一般及特定借貸成本於規定完成及準備資產以達至其擬定用途或可供出售之期間資本化。合資格資產為須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產。

在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均在其產生期間支銷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(y) 本期及遞延稅項

期內所得稅項支出或抵免為根據各司法權區適用之所得稅稅率得出之本期應課稅收入之應付稅項，並按暫時差異及未動用稅項虧損應佔遞延稅項資產及負債之變動予以調整。

(i) 本期所得稅

本期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並考慮稅務機關是否可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最可能的金額或預期價值計量其稅項結餘，視乎那種方法能夠更好地預測不確定因素的解決方法而定。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅乃按負債法就資產及負債之稅基與資產及負債在綜合財務報表之賬面值產生之暫時差異作全數撥備。然而，初步確認商譽時產生之遞延稅項負債不予確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債之初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

釐定與按公平價值計量之投資物業有關之遞延稅項負債時假設該物業將透過出售全數收回。

遞延稅項資產僅當未來應課稅款項將用於抵銷該等暫時差異及虧損之情況下方會予以確認。

倘本公司可控制撥回暫時差異之時間，且相關差異在可預見將來有可能不會撥回，則不會就海外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時差異確認遞延稅項負債及資產。

倘若出現可依法執行之權利以抵銷本期稅項資產與負債，而遞延稅項結餘與同一稅務機關相關，即抵銷遞延稅項資產及負債。若有關實體擁有可依法執行之權利，且有意按淨額結付，或即時變現資產及償付負債，即抵銷本期稅項資產及稅項負債。

本期及遞延稅項於損益確認，惟與在其他全面收益或直接在權益中確認之項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

2. 主要會計政策摘要(續)

(z) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員之年假乃於僱員應享有假期時確認。本集團已就僱員因提供服務而享有之年假截至結算日之估計負債計提撥備。僱員病假及產假於取用假期時方會確認。

(ii) 終止僱傭福利

終止僱傭福利於本集團在正常退休日期前終止僱傭關係或僱員自願接受遣散以換取該等福利時予以支付。本集團按以下較早日期確認終止僱傭福利：(a)本集團不再可撤回所提供的福利時；及(b)當實體就一項屬於香港會計準則第37號範疇內的重組確認成本且涉及支付終止僱傭福利時。倘終止僱傭福利屬鼓勵自願遣散，則終止僱傭福利按預期接納的僱員數目計量。在報告期末後十二個月以上方須支付的福利均折算至現值。

(iii) 紅利計劃

本集團於負有合約責任或同一項過往事件引致推定責任時確認撥備。

(iv) 退休福利費用

對本集團定額供款退休計劃及強制性公積金計劃之供款在到期時計列為開支。本集團概無法定或推定義務就退休後福利作出其定額供款外之進一步供款。

(v) 以股份為基礎之支付

本集團設有兩項以權益償付、以股份為基礎之補償計劃，據此向僱員收取服務，作為本集團權益工具(認股權及獎勵股份)之代價。僱員為獲授認股權及獎勵股份而提供之服務之公平價值確認為開支。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之認股權及獎勵股份之公平價值釐定，不包括任何非市場歸屬條件(例如盈利能力及銷售增長目標)之影響。

非市場歸屬條件包括在有關預期可歸屬之認股權及獎勵股份數目之假設中。支銷之總金額於歸屬期間確認，而所有指定歸屬條件須於歸屬期間達成。在各結算日，本集團修訂其對預期可歸屬認股權及獎勵股份數目之估計。本集團在收益表確認對原估算修訂(如有)之影響，並對僱員以股份為基礎之報酬儲備作出相應調整。

在認股權及獎勵股份獲行使時(附註36)，本公司會發行新股份，而收取之所得款項扣除任何直接應佔之交易成本後，於認股權及獎勵股份獲行使時撥入股本(面值)及股份溢價。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(aa) 撥備

當本集團因過往事件擁有當前之法律或推定義務時，且可能須要流出資源以完成義務，並能可靠地估計該金額，則確認撥備。撥備不就未來經營虧損作出確認。

倘有多項相若之義務，須外流資源以解決義務之可能性，乃透過視義務類別為一整體以決定。即使同類別義務中任何一項相關之資源外流可能性不大，撥備也會予以確認。

撥備乃按管理層就於報告期末清償本期義務所需之支出作出之最佳估計，以現值計算。用於釐定現值之貼現率為稅前比率，其反映當時市場對金錢之時間值及該責任之特定風險之評估。因時間推移而增加之撥備確認為利息支出。

(bb) 收入確認

收入指物業銷售、租金收入、項目及物業管理之收入、金融投資及其他金融資產之股息收入及利息收入。收入包括本集團日常業務活動中出售貨品及服務已收或應收代價之公平價值，並扣除增值稅及折扣，以及對銷集團內部銷售。收入確認如下：

- (i) 發展中物業預售收入於資產之控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約之法律，發展中物業之控制權可隨著時間或在某一時點轉移。倘物業於履約過程中對本集團並無其他用途，而本集團擁有可執行權利就至今已完成之履約部分收取款項，則收入於合約期間根據完全履行履約責任之進度確認。否則，收入於客戶取得已落成物業控制權的某一時點確認。

出售已落成物業的收入確認時間，將於相關物業在控制權轉讓模式下合法或實際轉讓予客戶後確認。

本集團目前向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大財務部份時，交易價格及出售物業之收益金額將予以調整。

為取得預售物業合約而產生之若干成本將符合資格根據香港財務報告準則第15號予以資本化，並與相關合約之收入確認模式相符。

2. 主要會計政策摘要(續)

(bb) 收入確認(續)

- (ii) 投資物業之租金收入於租賃年期內以直線法確認。
- (iii) 項目及物業管理之收入於提供服務後確認。
- (iv) 股息來自按公平價值透過損益記賬及按公平價值透過其他全面收益記賬之金融投資及其他金融資產。股息於確定收取付款之權利時確認。
- (v) 利息收入乃對金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產賬面總值應用實際利率予以確認，惟其後出現信貸減值之金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產除外。就出現信貸減值之金融資產而言，實際利率適用於金融資產、應收按揭貸款及其他金融資產之賬面淨值(扣除虧損撥備後)。來自按公平價值透過損益記賬之金融投資、應收按揭貸款及其他金融資產的利息收入計入該等資產之公平價值收益/(虧損)淨額。

(cc) 財務收入

財務收入指自持作現金管理用途之金融投資及其他金融資產賺取之收入。任何其他利息收入計入其他收入。

(dd) 租賃

(i) 本集團作為經營租賃之承租人

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，對於本集團作為承租人之房地產租賃而言，其選擇不區分租賃與非租賃部分，並將有關租賃入賬為單一租賃部分。

租賃條款按個別基準磋商且包含多種不同的條款及條件。除出租人所持租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款抵押。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(dd) 租賃(續)

(i) 本集團作為經營租賃之承租人(續)

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期使用指數或利率初步計量
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項
- 採購權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該權利)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率，亦是本集團內租賃普遍存在的情況，則使用承租人的增量借款利率。增量借款利率指個別承租人在類似經濟環境中根據類似條款、抵押和條件借入獲得與使用權資產具類似價值資產所需資金時所必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團使用個別承租人最近獲得的第三方融資為起點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動。

倘個別承租人(透過近期融資或市場數據)能夠獲取即時可觀察的攤銷貸款利率，且付款情況與該租賃相似，則本集團可使用該利率作為起點釐定增量借款利率。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，以令各期間的負債餘額達致常數定期利率。

使用權資產按成本計量，包括租賃負債的初步計量金額、於開始日期或之前所作的任何租賃付款減去已收的任何租賃獎勵、任何初始直接成本，及修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有的使用權樓宇行使有關權利。

與設備及運輸工具短期租賃相關的付款及所有低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期限為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小型辦公家具。

2. 主要會計政策摘要(續)

(dd) 租賃(續)

(ii) 本集團作為經營租賃之出租人

當資產根據經營租賃出租時，資產根據其性質計入資產負債表內。租賃收入於租賃期內以直線法確認。

獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以租賃收入的相同基準確認為開支。

相關租賃資產按其性質計入資產負債表。

(ee) 或然負債及或然資產

或然負債為過往事件產生之可能責任，而僅於發生或不發生一項或以上本集團不能完全控制之不確定日後事件時方會確認或然負債。或然負債亦可能為過往事件產生之現時責任，但因不可能需要流出經濟資源或責任金額不能可靠計量而未予確認。

或然負債(不計於業務合併中承擔者)未予確認，但於財務報表附註披露。當流出資源之可能性有變，以致可能流出資源，則會確認其為一項撥備。

或然資產為過往事件產生之可能資產，而僅於發生或不發生一項或以上本集團不能完全控制之不確定事件時方會確認。

或然資產未予確認，但於經濟利益可能流入時，於財務報表附註披露。資產於相當肯定流入資源時確認。

(ff) 股息分派

分派予本公司股東之股息在獲得本公司股東或董事(如適用)批准之期內，作為負債於本集團及本公司之財務報表中確認。

(gg) 政府補助

若能合理保證將會收取補助，且本集團符合所有附帶條件，則政府補助會按其公平價值確認。

旨在補償本集團已產生開支的補助於確認開支期間按系統性基準於損益中確認為其他收益。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團之活動承受著多種財務風險，包括市場風險（包括貨幣風險、公平價值利率風險、現金流利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

本集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預期之情況，並為求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受之風險。

(i) 外匯風險

本集團在全球營運，故此承受多種不同貨幣產生之外匯風險，而主要涉及英鎊、人民幣及新加坡元之風險。外匯風險源自未來商業交易、已確認資產及負債以及海外業務之淨投資。

本集團同時使用跨幣掉期合約及遠期外匯合約來對沖其外幣風險。

跨幣掉期合約及遠期外匯合約之內在價值參照相關現貨市場匯率釐定。合約執行的匯率與現貨市場折現匯率之差額界定為時間價值。當時間價值影響重大時，須折現核算。

本集團於英國持有若干海外業務投資，其淨資產承受匯兌風險。本集團海外業務之淨資產所產生之貨幣風險，主要透過以英鎊計值之借款、遠期外匯合約及跨幣掉期合約來管理。

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有若干以美元列值之金融投資及其他金融資產。根據香港聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎，故管理層認為並無有關美元之重大外匯風險。

於二零二零年十二月三十一日，在所有其他因素不變之情況下，若港元兌人民幣貶值／升值5%，則權益將增加／減少16,000,000港元（二零一九年：14,000,000港元），主要因為換算以人民幣計值之業務錄得外匯收益／虧損。

本集團已訂立跨幣掉期合約，以對沖以新加坡元計值之定息債券產生之外匯風險。有關定息債券已悉數兌換為港元，以消除於日後支付定息債券之利息及償還本金時之新加坡元外匯波動。本集團亦已就以新加坡元計值之永續資本證券訂立跨幣掉期合約。

於二零二零年十二月三十一日，在所有其他因素不變之情況下，若港元兌新加坡元貶值／升值5%，則本年度除稅後溢利將增加／減少88,600,000港元（二零一九年：86,700,000港元），主要因為換算以新加坡元計值之按公平價值透過損益記賬之金融投資錄得之外匯收益／虧損，以及就以新加坡元計值之永續資本證券訂立之跨幣掉期合約之公平價值變更部分不符合對沖會計處理。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產(銀行存款及應收合營企業款項除外)，故本集團之收入和營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

由於以下附註30披露之銀行借款，本集團承受利率變動之風險。浮息借款令本集團承受現金流量利率風險。定息借款令本集團承受公平價值利率風險。本集團根據利率水平、其走勢及利率波動對本集團財務狀況之潛在影響管理其利率風險。本集團一般會採用利率掉期合約作為管理利率風險之對沖工具。

在所有其他因素不變之情況下，若應收按揭貸款之利率提高／降低12.5個基點，則本年度除稅後溢利將減少／增加900,000港元(二零一九年：不適用)。

在所有其他因素不變之情況下，若借款之利率提高／降低50個基點，則本年度除稅後溢利將減少／增加8,000,000港元(二零一九年：5,000,000港元)，而「待出售物業」之資本化利息將增加／減少1,600,000港元(二零一九年：7,900,000港元)，主要因為浮動利率借款之利息費用增加／減少。

此外，在所有其他因素不變之情況下，若利率提高／降低50個基點，則本年度之稅後溢利將增加54,000,000港元(二零一九年：11,700,000港元)或減少56,500,000港元(二零一九年：12,000,000港元)，主要因為有關不符合對沖會計處理之利率掉期合約之公平價值變更部份錄得收益／虧損。

(iii) 價格風險

由於本集團之若干金融資產於綜合資產負債表中分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資，故此本集團承受股本證券及債務投資之價格風險。本集團沒有商品價格風險。

於二零二零年十二月三十一日，倘本集團之按公平價值透過損益記賬之上市金融投資市值增加／減少10%(二零一九年：10%)，而所有其他因素不變，則本年度之稅後溢利將增加／減少61,300,000港元(二零一九年：65,100,000港元)。敏感度分析乃基於對未來十二個月可能之估值波動的合理預測釐定。

(iv) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自本集團之銀行現金、存於保管人賬戶之銷售所得款項、按攤銷成本記賬及按公平價值透過損益記賬之金融投資之合約現金流量、銷售物業之應收貨款、應收租戶租金及應收按揭貸款、合營企業及聯營公司貸款。

本集團確保其現金存款均存放於信貸評級較高的知名銀行及金融機構，故得以限制其信貸風險。

本集團確保僅與作為持份者的知名律師樓合作，故得以限制其存於保管人賬戶之銷售所得款項之信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 信貸風險(續)

本集團按攤銷成本記賬及按公平價值透過損益記賬之金融投資視為低風險投資。該等投資之信貸評級將予以監控以防信貸惡化。倘若金融投資獲得評級機構之投資級信貸評級、違約風險低或發行人履行其合約現金流量義務的能力較強，則管理層認為該金融投資的信貸風險較低。

對於物業銷售所面臨之客戶信貸風險，本集團通常在銷售交易完成前向各客戶收取按金或進度款項。倘客戶拖欠支付物業銷售款項，本集團可沒收客戶的按金並向其他客戶轉售該物業。因此，本集團面臨的信貸風險大幅降低。

對於有關租金收入的應收賬項，本集團定期檢討有關結餘並就任何逾期款項採取跟進措施，以將信貸風險降至最低。本集團按債務人尚未償還結餘(與交易對手存放於本集團的按金抵銷)及過往信貸虧損經驗計量整個存續期的預期信貸虧損，並就可能影響交易對手償付應收款項能力的當前及預測經濟狀況作出調整。

本集團向發展物業買家提供之應收按揭貸款以物業之第一按揭作抵押。本集團會進行定期檢討，並對逾期債項採取嚴格的監控程序。

本集團會於各結算日檢討各筆應收貨款之可收回金額，以確保就不可收回金額(如有)作出充足減值撥備。本集團並無有關應收貨款及應收貸款之重大集中之信貸風險。

對於合營企業及聯營公司貸款所面臨之信貸風險，本集團將密切監察該等關聯公司包括資產淨值保證在內之財務狀況。所面臨之該等信貸風險均受到持續監控。

(v) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團的經營實體進行。本集團監控其流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取但已承諾的借款額度隨時有充足餘額，使本集團絕無違反借款限額或任何借款額度之契約(如適用)。該等預測乃經考慮本集團之債務融資計劃、契約規定、與內部資產負債比例指標保持一致及外部監管或法律要求(如適用)。

經營實體持有超過上述營運資金管理所需之現金盈餘，均撥入企業並由本集團之庫務部管理。本集團庫務部將盈餘現金投資於定期存款、貨幣市場存款及有價證券，選取期限合適或流動性充足之工具，以提供上述預測釐定之充足餘額。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團之非衍生金融負債及按淨額結算之衍生金融負債，此乃按相關到期組別、根據由結算日至合約到期日之剩餘期間進行之分析。倘衍生金融負債之合約到期對了解現金流量之時間屬必需，則該分析會包括衍生金融負債。於表內披露之金額為合約性未貼現現金流量，此等金額未必能與資產負債表內之金額對賬。

	一年內 百萬港元	一至二年 百萬港元	二至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元
於二零二零年十二月三十一日				
銀行及其他借款	829.7	1,725.9	2,053.7	17.2
衍生金融工具	28.2	97.2	14.2	1.8
應付貨款及其他應付款項及應計費用	634.3	47.4	9.3	–
其他長期負債	–	–	–	48.4
財務擔保(附註)	414.8	3,802.5	70.2	–
合計	1,907.0	5,673.0	2,147.4	67.4
於二零一九年十二月三十一日				
銀行及其他借款	310.5	1,403.0	3,229.1	189.8
衍生金融工具	18.6	16.5	118.0	–
應付貨款及其他應付款項及應計費用	669.8	15.6	22.8	–
其他長期負債	–	–	–	41.9
財務擔保(附註)	1,636.0	55.8	3,607.4	60.0
合計	2,634.9	1,490.9	6,977.3	291.7

附註：

此等數額乃本集團為其合營企業提供之財務擔保，代表若有關擔保被促使履行時之假設性支付金額。然而，根據合營企業之經營業績，本集團預期上述擔保將不會被促使履行。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理(續)

(b) 資本管理

本集團之資本管理目標，乃旨在保障本集團能繼續營運，為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派付之股息數額、向股東歸還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照借款淨額除以權益總額(本集團之資本)計算。借款淨額按銀行及其他借款減銀行結存及現金計算。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，負債比率如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
銀行及其他借款	4,379.6	4,681.4
減：銀行結存及現金	(1,190.1)	(1,740.0)
借款淨額	3,189.5	2,941.4
權益總額	27,641.0	28,623.5
負債比率	11.5%	10.3%

(c) 公平價值估計

下表按估值方法分析以公平價值列賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一層級)。
- 有關資產或負債之輸入數據並非包括於第一層級內之報價，惟可直接地(即作為價格)或間接地(即自價格引伸)被觀察(第二層級)。
- 有關資產或負債之輸入數據並非依據可觀察之市場數據(即不可觀察之輸入數據)(第三層級)。

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日按公平價值計量之金融資產及金融負債(有關按公平價值計量的投資物業的披露資料請參閱附註15)。

	第一層級 百萬港元	第二層級 百萬港元	第三層級 百萬港元	合計 百萬港元
於二零二零年十二月三十一日				
資產				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
– 上市證券	373.2	–	–	373.2
– 上市債務投資	164.6	–	–	164.6
– 非上市基金投資	–	75.3	–	75.3
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	9.7	–	9.7
– 跨幣掉期合約	–	52.0	–	52.0
– 遠期外匯合約	–	2.1	–	2.1
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款	–	–	1,323.1	1,323.1
	537.8	139.1	1,323.1	2,000.0
負債				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	36.4	–	36.4
– 跨幣掉期合約	–	93.8	–	93.8
– 遠期外匯合約	–	12.6	–	12.6
其他長期負債	–	–	48.4	48.4
	–	142.8	48.4	191.2
於二零一九年十二月三十一日				
資產				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
– 上市證券	448.2	–	–	448.2
– 上市債務投資	155.5	–	–	155.5
– 非上市基金投資	–	46.9	–	46.9
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	0.3	–	0.3
– 跨幣掉期合約	–	41.1	–	41.1
– 遠期外匯合約	–	5.1	–	5.1
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款	–	–	5.2	5.2
	603.7	93.4	5.2	702.3
負債				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	19.0	–	19.0
– 跨幣掉期合約	–	104.8	–	104.8
– 遠期外匯合約	–	2.8	–	2.8
其他長期負債	–	–	41.9	41.9
	–	126.6	41.9	168.5

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平價值估計(續)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，金融工具公平價值計量等級不同層級之間並無任何轉移。

(i) 第一層級的金融工具：

上市證券及債券投資均以市價列賬。本集團所持金融資產之市場報價乃為報告期末之出價。其被列為第一層級。

(ii) 第二層級的金融工具：

非上市基金投資按公平價值列賬，如無法即時獲得市場價格，則該公平價值將使用於最近交易中觀察到之其他價格進行估計，或利用估值方法進行估計。

遠期外匯合約及跨幣掉期合約的公平價值是利用結算日之遠期匯率釐定，並將所得出之數值折算回現值。

利率掉期合約的公平價值是基於可觀察收益率曲線按估計未來現金流量之現值計算。

倘估算某工具之公平價值所需之所有重要輸入數據均可觀察，則有關工具會被列入第二層級。倘一項或多項重要輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則有關工具會被列入第三層級。

(iii) 第三層級的金融工具：

應收按揭貸款之公平價值乃經參考市場輸入數據根據貼現現金流量預測釐定。

其他長期負債指與補償第三方結清二零一二年所出售業務之退休金計劃的費用相關的負債撥備。

本集團之估值程序

本集團委聘獨立估值師Barnett Waddingham對其長期負債進行估值。本集團管理層與估值師至少每六個月(與本集團的中期及年度報告日期相一致)舉行一次關於估值程序及結果的討論。本集團管理層在每個報告日均：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 評估負債與過往期間的估值報告相比之估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平價值估計(續)

(iii) 第三層級的金融工具：(續)

長期負債之公平價值採用償付能力估值模型釐定，而在計量公平價值過程中所使用的重要不可觀察輸入數據為預測價格通脹及投資回報。負債之公平價值計量與預測價格通脹為正相關，與預測投資回報則為負相關。於二零二零年十二月三十一日，估計在所有其他因素不變的情況下，倘以上兩項不可觀察輸入數據均上升0.1%（二零一九年：0.1%），則本集團溢利會增加300,000港元（二零一九年：500,000港元）。

第三層級相關公平價值計量結餘之年內變動如下：

	應收按揭貸款 (附註21)		其他長期負債 (附註33)	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
年初結餘	5.2	–	(41.9)	(48.7)
本集團供款	–	–	1.2	2.0
綜合收益表內確認之公平價值(虧損)/收益	(65.3)	(0.2)	(7.7)	4.8
增加	1,383.2	5.4	–	–
年終結餘	1,323.1	5.2	(48.4)	(41.9)

4. 主要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素持續進行評估，該等因素包括在有關情況下認為對未來事件合理之預測。

本集團對未來作出估計及假設，所得之會計估計按定義很少會與有關實際結果相同。很可能導致下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

(a) 投資物業之公平價值

本集團投資物業由獨立專業估值師於結算日按公開市值重估。該等估值基於若干假設，涉及不確定性且可能與實際結果有重大差異。為判斷估值師作出的該等估值及假設是否合理，本集團考慮活躍市場中類似物業之當時可供比較價格的資料、資本化率、最終收益率、來自現有租約之租金收入，以及有關來自未來租約之租金收入及續租收入潛力的假設，並使用主要根據各結算日之市況作出之假設。主要假設已於附註15披露。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計估計及判斷(續)

(b) 衍生金融工具之公平價值

如無法獲得有關衍生金融工具之現有或近期價格之資料，則衍生金融工具之公平價值乃以估值方法(包括現金流量貼現模式或市盈率倍數模式)釐定。本集團採用之假設主要根據各結算日之當前市況。

(c) 分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之金融負債之公平價值

如無法獲得有關按公平價值透過損益記賬之金融負債之現有或近期價格之資料，則按公平價值透過損益記賬之金融負債之公平價值使用估值方法(包括現金流量貼現模式)釐定。本集團採用之假設主要根據各結算日之當前市況。主要假設已於附註33披露。

(d) 金融投資、應收按揭貸款、應收合營企業款項及其他金融資產減值

金融投資、應收按揭貸款、應收合營企業款項及其他金融資產之虧損撥備基於對違約風險及預期虧損率之假設。於各報告期末，本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇計算減值之數據。

(e) 待出售物業之可變現淨值

本集團按照待出售物業之可收回金額評估其賬面值，可收回金額乃基於該等物業之變現能力得出，當中考慮基於過往經驗及承諾合約得出之估計完工成本，以及基於現時市況得出之預計淨銷售額／租金額。如有事件或環境變動顯示賬面值可能無法變現時，則作出撥備。評估要求使用判斷及估計。

(f) 資產之減值(主要於合營企業及聯營公司之投資)

本集團會根據附註2(k)所載之會計政策，測試於合營企業及聯營公司之投資是否出現任何減值。投資之可收回金額為資產之公平價值減銷售成本與使用價值之較高者。該等計算需要使用估計數字。

4. 主要會計估計及判斷(續)

(g) 稅項

本集團須繳納多個司法權區之適用所得稅、資本利得稅、土地增值稅及預扣稅。若干交易與計算所涉及之最終稅務釐定可能難以確定。本集團按是否須繳納額外稅項之估計，就預期稅務事宜確認負債。倘此等事宜之最終稅務結果與當初記錄之金額有所不同，則該等差額將影響釐定最終稅務之財務期間之當期稅項及遞延稅項撥備。

本集團假設除若干應用公平價值模式之中國投資物業外，所有投資物業之賬面值均可透過銷售收回。因此，倘並無資本利得稅，則毋須在重估投資物業價值時計提遞延稅項撥備。若干於業務模式內持有作出租之中國投資物業可透過使用有關物業而收回，而在重估其價值時按所得稅稅率計提遞延稅項撥備。

主要涉及若干附屬公司稅項虧損之遞延稅項資產之確認，須視乎管理層對可用於抵銷稅項虧損之未來應課稅溢利之預期而定。該等稅項之實際動用情況或有不同。

(h) 預提工程費用

相關工程竣工後，通常需要一年以上時間方能與承建商確定及訂定物業發展的總工程費用(包括初始合約金額、加建項目、算定損害賠償(如有))。本集團已根據現有最新資料以及董事對與承建商進行磋商的可能結果所作最佳估計預提工程費用。如最終工程費用與預提費用不同，則本集團於確定工程費用之年度之業績將受到影響。

5. 收入

收入指自下列業務向第三方所收及扣除相關增值稅及折扣後應收款項淨額：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	2,021.6	21.8
租金收入及物業管理收入	682.2	749.1
金融投資利息收入	32.0	33.5
應收按揭貸款利息收入	25.7	3.3
金融投資股息收入	16.3	21.8
	2,777.8	829.5

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料

經營分部以有關本集團組成部份之內部報告基準識別，而有關內部報告乃由執行董事定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

分部資料按本集團之經營分部分析，即(i)物業發展；(ii)物業投資及管理；(iii)服務式公寓投資及管理及(iv)其他。其他主要指投資活動及包括中央管理及行政職能之企業活動。

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
收入						
外部銷售						
收入						
—於某一時間點確認	2,001.1	—	—	—	—	2,001.1
—隨時間確認	20.5	14.8	10.5	—	—	45.8
其他來源之收入						
—租金收入	6.3	598.9	51.7	—	—	656.9
—金融投資利息收入	25.7	—	—	32.0	—	57.7
—股息收入	—	—	—	16.3	—	16.3
分部之間銷售	1.5	15.8	—	—	(17.3)	—
合計	2,055.1	629.5	62.2	48.3	(17.3)	2,777.8
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變更前之溢利／(虧損)	318.4	391.2	(13.1)	26.9	—	723.4
公平價值變更						
—投資物業	(3.9)	(886.9)	(173.7)	—	—	(1,064.5)
—金融工具	(60.6)	(11.5)	—	(78.3)	—	(150.4)
經營溢利／(虧損)	253.9	(507.2)	(186.8)	(51.4)	—	(491.5)
財務費用	(41.2)	(51.9)	(18.2)	(18.2)	33.5	(96.0)
財務收入	7.5	2.9	0.1	64.0	(33.5)	41.0
應佔合營企業業績	59.2	(42.0)	(29.5)	—	—	(12.3)
應佔聯營公司業績	—	3.7	—	—	—	3.7
除稅前溢利／(虧損)	279.4	(594.5)	(234.4)	(5.6)	—	(555.1)
稅項						(60.8)
本年度虧損						(615.9)
其他項目						
折舊及攤銷	8.7	1.4	0.2	7.9	—	18.2

6. 分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
收入						
外部銷售						
收入						
— 隨時間確認	21.8	12.4	19.6	—	—	53.8
其他來源之收入						
— 租金收入	1.1	613.7	102.3	—	—	717.1
— 金融投資利息收入	3.3	—	—	33.5	—	36.8
— 股息收入	—	—	—	21.8	—	21.8
分部之間銷售	1.4	14.8	—	1.8	(18.0)	—
合計	27.6	640.9	121.9	57.1	(18.0)	829.5
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變更前之溢利/(虧損)	(183.5)	431.8	10.9	14.0	—	273.2
公平價值變更						
— 投資物業	(2.1)	78.6	(202.9)	—	—	(126.4)
— 金融工具	(0.2)	(8.2)	—	27.4	—	19.0
經營溢利/(虧損)	(185.8)	502.2	(192.0)	41.4	—	165.8
財務費用	(7.0)	(54.2)	(24.6)	(11.2)	35.3	(61.7)
財務收入	3.4	4.1	0.3	101.6	(35.3)	74.1
應佔合營企業業績	204.7	4.8	(15.6)	—	—	193.9
應佔聯營公司業績	—	2.6	—	—	—	2.6
除稅前溢利/(虧損)	15.3	459.5	(231.9)	131.8	—	374.7
稅項						(69.7)
本年度溢利						305.0
其他項目						
折舊及攤銷	4.3	1.4	—	7.9	—	13.6

分部之間交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之分部資產及負債，以及截至當日止年度之非流動資產的添置如下：

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	合計 百萬港元
於二零二零年十二月三十一日					
資產					
分部資產(附註a)	8,511.4	17,389.1	2,223.9	2,333.0	30,457.4
於合營企業之投資及合營企業貸款	5,691.5	854.8	96.3	–	6,642.6
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	1.9	43.8	–	–	45.7
其他資產(附註a)	14,204.8	18,287.7	2,320.2	2,333.0	37,145.7
綜合資產總值					100.1
負債					
分部負債(附註b)	(4,319.7)	(226.2)	(66.1)	(91.9)	(4,703.9)
其他負債(附註b)					(4,900.9)
綜合負債總值					(9,604.8)
非流動資產的添置(附註d)	7.2	1.7	2.2	2.2	13.3
於二零一九年十二月三十一日					
資產					
分部資產(附註a)	5,993.7	18,239.3	2,408.4	3,045.8	29,687.2
於合營企業之投資及合營企業貸款	5,529.4	865.9	116.7	–	6,512.0
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	1.8	37.8	–	–	39.6
其他資產(附註a)	11,524.9	19,143.0	2,525.1	3,045.8	36,238.8
綜合資產總值					84.0
負債					
分部負債(附註b)	(2,116.4)	(231.7)	(83.4)	(79.0)	(2,510.5)
其他負債(附註b)					(5,188.8)
綜合負債總值					(7,699.3)
非流動資產的添置(附註d)	12.9	99.5	35.4	1.4	149.2

6. 分部資料(續)

以下為按客戶所在地區(不考慮貨品/服務來源地)及按履行履約責任之時間劃分之本集團收入分析：

	收入於某一 時間點確認 百萬港元	收入隨 時間確認 百萬港元	租金收入 百萬港元	金融投資之 利息收入 百萬港元	股息收入 百萬港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 合計 百萬港元
香港	2,001.1	35.7	611.1	25.7	—	2,673.6
英國	—	—	28.6	—	—	28.6
中國	—	6.6	17.2	—	—	23.8
新加坡	—	2.0	—	—	16.3	18.3
其他	—	1.5	—	32.0	—	33.5
	2,001.1	45.8	656.9	57.7	16.3	2,777.8

	收入隨 時間確認 百萬港元	租金收入 百萬港元	金融投資之 利息收入 百萬港元	股息收入 百萬港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 合計 百萬港元
香港	38.3	669.1	3.3	—	710.7
中國	10.4	19.5	—	—	29.9
英國	—	28.5	—	—	28.5
新加坡	2.5	—	—	21.8	24.3
其他	2.6	—	33.5	—	36.1
	53.8	717.1	36.8	21.8	829.5

以下為按資產所在地區劃分之本集團非流動資產(包括投資物業和其他物業、廠房及設備)及非流動資產的添置之分析。

	非流動資產 (附註c)		非流動資產的添置 (附註d)	
	於十二月三十一日 二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
香港	19,088.3	19,127.8	13.3	149.2
英國	845.5	883.6	—	—
中國	524.1	490.6	—	—
	20,457.9	20,502.0	13.3	149.2

附註：

- (a) 分部資產主要包括投資物業、其他物業、廠房及設備、按攤銷成本記賬之金融投資、按公平價值透過損益記賬之金融投資、其他非流動資產、待出售物業、應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項、其他流動資產、存於保管人賬戶之銷售所得款項、銀行結存及現金及資產列為待售資產。其他資產主要包括衍生金融工具、可收回稅項及遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

附註：(續)

- (b) 分部負債包括經營負債以及與資產列為待售資產直接相關之負債。其他負債包括應付稅項、銀行及其他借款、遞延稅項負債及衍生金融工具。
- (c) 非流動資產包括投資物業及其他物業、廠房及設備。
- (d) 非流動資產的添置包括投資物業及其他物業、廠房及設備之添置。

本集團之經營業務主要位於香港、英國及中華人民共和國(除香港以外)〔「中國」〕。

7. 其他收益淨額

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
因提早終止租賃協議而產生之補償收入	2.4	—
匯兌虧損淨額	(2.5)	(5.7)
已沒收按金	5.0	1.3
出售其他物業、廠房及設備之收益	0.5	0.2
一間合營企業實物分派之收益(附註)	193.5	—
政府補助及補貼	19.1	—
出售附屬公司之(虧損)/收益(附註28)	(2.5)	5.9
呆壞賬(撥備)/撥備撥回	(5.5)	1.7
賠償撥備撥回	—	1.1
出售一間前合營企業之撥備撥回	—	6.3
其他	5.6	1.9
	215.6	12.7

附註：

於二零二零年九月，合營企業項目「灃瀚」之所有未出售住宅單位均已向股東分派。該等單位乃持作租賃並分類為投資物業。於分派日期，本集團應佔住宅單位按公平價值977,700,000港元分派(附註15(b))。因此，其導致於本年度錄得公平價值溢利193,500,000港元(經扣除稅項)。

8. 經營(虧損)/溢利

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)以下各項：		
員工成本(包括董事酬金)	266.3	271.1
退休福利成本(附註b及c)	10.8	10.6
員工成本總額(附註a)	277.1	281.7
以股份為基礎之補償開支(附註a)	14.3	14.7
核數師酬金		
— 核數服務	4.6	4.8
— 非核數服務	0.6	1.5
計入/(撥回)銷售成本之物業成本	1,609.3	(7.0)
其他物業、廠房及設備之折舊(附註16)	18.0	13.6
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	145.8	142.2
出售其他物業、廠房及設備之收益	(0.5)	(0.2)
出售附屬公司之虧損/(收益)(附註28)	2.5	(5.9)
投資物業之租金收入總額	(656.9)	(717.1)

附註：

- 綜合收益表內就授予若干董事及僱員之認股權及獎勵股份而確認之以股份為基礎之補償開支並未計入以上之員工成本總額內。
- 沒收之供款總額400,000港元(二零一九年：400,000港元)已於年內動用。
- 於年末，應向該基金支付之供款總額為1,400,000港元(二零一九年：1,400,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 董事之福利及權益及五名最高薪僱員

(a) 董事酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度每名董事之酬金詳情如下：

姓名	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	定額供款 計劃之退休 福利費用 千港元	小計 千港元	於二零二零年 攤銷之認股權 及獎勵股份之 公平價值 千港元 (附註 36)	總額 千港元
執行董事							
鄭維志(主席)	25	8,645	-	404	9,074	4,188	13,262
鄭維新(副主席兼行政總裁)	25	13,123	5,240	628	19,016	4,188	23,204
鄭文彪	25	-	-	-	25	-	25
周偉偉	25	4,643	984	227	5,879	774	6,653
吳家煒	25	6,339	1,977	304	8,645	1,453	10,098
非執行董事							
郭炳聯	75	-	-	-	75	-	75
康百祥	75	-	-	-	75	-	75
吳德偉	75	-	-	-	75	-	75
陳周薇薇	75	-	-	-	75	-	75
獨立非執行董事							
馬世民	368	-	-	-	368	-	368
楊傑聖	433	-	-	-	433	-	433
鮑文	303	-	-	-	303	-	303
鄭海泉	368	-	-	-	368	-	368
林健鋒	303	-	-	-	303	-	303
合計	2,200	32,750	8,201	1,563	44,714	10,603	55,317

9. 董事之福利及權益及五名最高薪僱員(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度每名董事之酬金詳情如下：

姓名	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	定額供款 計劃之退休 福利費用 千港元	小計 千港元	於二零一九年 攤銷之認股權 及獎勵股份之 公平價值 千港元 (附註 36)	總額 千港元
執行董事							
鄭維志(主席)	25	8,299	-	391	8,715	4,283	12,998
鄭維新(副主席兼行政總裁)	25	12,625	5,564	607	18,821	4,283	23,104
鄭文彪	25	-	-	-	25	-	25
周偉偉	25	4,478	1,060	219	5,782	767	6,549
吳家煒	25	6,133	2,016	295	8,469	1,375	9,844
非執行董事							
郭炳聯	75	-	-	-	75	-	75
康百祥	75	-	-	-	75	-	75
吳德偉	75	-	-	-	75	-	75
陳周薇薇	75	-	-	-	75	-	75
獨立非執行董事							
馬世民	368	-	-	-	368	-	368
楊傑聖	433	-	-	-	433	-	433
鮑文	303	-	-	-	303	-	303
鄭海泉	368	-	-	-	368	-	368
林健鋒	303	-	-	-	303	-	303
合計	2,200	31,535	8,640	1,512	43,887	10,708	54,595

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 董事之福利及權益及五名最高薪僱員(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 有關金額指就有關人士身為本公司或其附屬公司董事提供之服務而已付或應收之酬金。
- (ii) 於本年度期間，本集團並無向任何董事支付酬金作為彼等加入或於加入本集團時之獎勵，或作為離任之賠償(二零一九年：無)。
- (iii) 於本年度期間，並無任何董事放棄任何酬金(二零一九年：無)。

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

根據《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第22條，於年末或年內任何時間本公司董事概無於本公司已訂立與本集團業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

(c) 五名最高薪僱員

於二零二零年本集團五名最高薪僱員包括四名(二零一九年：四名)本公司執行董事，其酬金已列入上表，其餘一名(二零一九年：一名)最高薪僱員之酬金如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
薪金及津貼	5.2	4.9
酌情花紅	2.0	2.0
定額供款計劃之退休福利費用	0.2	0.2
攤銷之認股權及獎勵股份之公平價值	1.5	1.6
	8.9	8.7

酬金之範圍如下：

	二零二零年	人數	二零一九年
酬金範圍			
5,000,001港元及以上	1		1

10. 財務費用及財務收入

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
財務費用		
利息支出：		
— 銀行借款	66.0	87.1
— 定息債券	90.7	89.9
— 合約負債	—	2.4
— 其他借款	7.0	5.8
總借貸成本	163.7	185.2
減：待出售物業撥充資本化之利息(附註)	(67.7)	(123.5)
	96.0	61.7
財務收入：		
— 銀行利息收入	(27.1)	(57.9)
— 其他利息收入	(13.9)	(16.2)
	(41.0)	(74.1)

附註：

撥充資本化之利息年息率為1.1厘至3.9厘(二零一九年：2.1厘至3.9厘)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按16.5%（二零一九年：16.5%）之稅率計算。海外利得稅根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

於綜合收益表扣除／（計入）之稅項金額相當於：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
本期稅項		
－ 本年度溢利之本期稅項	57.6	52.8
－ 於過往年度超額撥備	(0.3)	(0.1)
	57.3	52.7
遞延稅項（附註31）		
－ 投資物業公平價值變更	(3.9)	15.8
－ 稅項折舊之暫時差異	21.3	14.1
－ 確認稅項虧損	(11.4)	(15.7)
－ 其他暫時差異	(2.5)	2.8
	3.5	17.0
所得稅開支	60.8	69.7

本集團除稅前（虧損）／溢利之稅項與本集團以香港（本集團主要經營地區）利得稅稅率計算之理論金額存在差異，現載列如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
除稅前（虧損）／溢利	(555.1)	374.7
稅項按香港利得稅稅率16.5%（二零一九年：16.5%）計算	(91.6)	61.8
不可扣稅之支出	214.9	50.2
無須課稅之收入	(70.6)	(40.7)
未確認之稅項虧損增加淨額及其他暫時差異	25.7	49.4
確認及動用先前未確認之稅項虧損	(15.9)	(28.9)
其他司法權區附屬公司不同稅率之影響	0.9	4.0
於過往年度超額撥備	(0.3)	(0.1)
應佔合營企業業績之稅務影響	2.0	(32.0)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(0.6)	(0.4)
投資物業公平價值變更之中國土地增值稅淨額及其他稅項（附註）	(3.7)	6.4
本年度稅項	60.8	69.7

附註：

中國土地增值稅（「土地增值稅」）就土地價值升值按介於30%至60%（二零一九年：30%至60%）之累進稅率計提，即銷售物業所得款項減可扣減開支（包括土地使用權成本及物業發展開支）。

於本年度概無其他全面收益組成部份的稅項支出（二零一九年：無）。

12. 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司股東應佔(虧損)/溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零二零年	二零一九年
本公司股東應佔(虧損)/溢利(以百萬港元列示)	(674.4)	238.9
已發行普通股加權平均數	1,354,460,672	1,352,408,895
每股基本(虧損)/盈利	(0.50港元)	0.18港元

(b) 攤薄

每股攤薄(虧損)/盈利乃在假設於年初所有攤薄性潛在普通股已轉換之情況下，經調整已發行普通股加權平均數計算。本公司於年內擁有尚未行使認股權及獎勵股份，均為攤薄性潛在普通股。本公司根據尚未行使認股權及獎勵股份所附之認購權幣值計算，以釐定可按公平價值(按本公司股份之平均每日市場股價而定)購入之股份數目。

	二零二零年	二零一九年
本公司股東應佔(虧損)/溢利(以百萬港元列示)	(674.4)	238.9
已發行普通股加權平均數	1,354,460,672	1,352,408,895
根據本公司認股權計劃及股份獎勵計劃可予發行並有潛在攤薄影響之股份	230,246	2,283,733
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利之股份加權平均數	1,354,690,918	1,354,692,628
每股攤薄(虧損)/盈利	(0.50港元)	0.18港元

13. 股息

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
於二零二零年十月七日派發中期股息每股普通股6.0港仙(二零一九年：6.0港仙)	81.3	81.2
建議末期股息每股普通股21.0港仙(二零一九年：21.0港仙)	284.5	284.5
	365.8	365.7

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲批准後，方於此等財務報表記賬為應付股息。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 金融工具之公平價值變更

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值收益／(虧損)淨額	2.9	(8.0)
分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之金融負債之(虧損)／收益(附註33)	(7.7)	4.8
按公平價值透過損益記賬之金融投資之(虧損)／收益	(80.3)	22.4
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之虧損	(65.3)	(0.2)
	(150.4)	19.0

15. 投資物業

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
投資物業包括：		
於香港按以下租約持有之物業：		
超過50年之租約	86.3	90.0
10至50年之租約	18,919.7	18,963.1
於香港境外按以下租約持有之物業：		
超過50年之租約	663.9	640.2
10至50年之租約	33.0	31.2
香港境外之永久業權物業	672.7	702.8
	20,375.6	20,427.3

(a) 本集團的估值過程

本集團按公平價值計量投資物業。本集團投資物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之公平價值乃根據與本集團並無關連的獨立估值師所進行之估值釐定。本集團委聘第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、仲量聯行有限公司、高緯環球、萊坊測計師行有限公司及保柏國際評估有限公司評估其投資物業。本集團管理層與估值師最少每六個月討論一次估值過程及結果，而有關時段與本集團的中期及年度申報日期一致。於每個申報日期，本集團管理層均會：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估與上一段期間的估值報告相比之物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

本集團管理層之間亦會於每半年一次的估值討論中分析每個申報日期之第三層級公平價值變更。

15. 投資物業(續)

(b) 公平價值層級架構

運用重要之不可觀察輸入數據計量公平價值(第三層級)

第三層級公平價值層級架構內之投資物業指商用物業、工業物業、住宅單位及服務式公寓及其他，而有關物業之公平價值一般運用收益資本化、貼現現金流量以及直接比較方法得出。

收益資本化方法乃採用適當之資本化比率，將淨收入及續租收入潛力資本化，而有關比率乃從分析銷售交易及估值師對當前投資者要求或期望之詮釋得出。估值所採納之現有市場租金已參考估值師對有關物業及其他可比較物業之最近出租情況的看法。

貼現現金流量分析要求預測投資物業年期內的定期現金流量淨值，並按經風險調整的資本機會成本貼現以得出現值。貼現現金流量分析計及扣除支出後的年度現金流量淨值，並考慮有關租金增長率及出租率的假設。貼現現金流量分析包含假設10年持有期以及於第11年的續租價值，並按適當的貼現率進行貼現以得出淨現值。

直接比較法是將近期成交之其他可比較物業的銷售情況進行比較。然而，鑒於房地產物業性質多樣，故通常須作出適當調整以為任何質量差異作出準備，因有關差異或會影響所考慮物業可能取得之價格。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有投資物業均於第三層級計量。

第三層級計量下之投資物業變動如下：

	商用物業 百萬港元	工業物業 百萬港元	住宅單位 百萬港元	服務式 公寓及其他 百萬港元	合計 百萬港元
於二零二零年一月一日	16,502.6	959.9	459.4	2,505.4	20,427.3
公平價值變更	(879.6)	(2.0)	—	(182.9)	(1,064.5)
匯兌差額	26.8	—	31.7	2.2	60.7
添置	1.7	—	—	2.1	3.8
合營企業的實物分派(附註7)	—	—	977.7	—	977.7
於完工時最終確定工程費用	—	—	—	(13.3)	(13.3)
轉撥至其他物業、廠房及設備(附註16)	(16.1)	—	—	—	(16.1)
於二零二零年十二月三十一日	15,635.4	957.9	1,468.8	2,313.5	20,375.6
於二零一九年一月一日	16,432.0	956.9	431.7	2,638.8	20,459.4
公平價值變更	41.2	3.0	37.5	(208.1)	(126.4)
匯兌差額	24.2	—	(9.8)	(2.5)	11.9
添置	5.2	—	—	129.7	134.9
出售	—	—	—	(36.0)	(36.0)
資產列為待售資產(附註27)	—	—	—	(16.5)	(16.5)
於二零一九年十二月三十一日	16,502.6	959.9	459.4	2,505.4	20,427.3

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

(b) 公平價值層級架構(續)

運用重要之不可觀察輸入數據計量公平價值(第三層級)(續)

用作釐定於二零二零年及二零一九年十二月三十一日投資物業公平價值之重要輸入數據：

	估值方法	重要之不可觀察輸入數據的範圍			
		市場月租金 港元/平方呎	單位價格 港元/平方呎	貼現率 %	資本化比率 %
於二零二零年十二月三十一日					
商用物業	收益資本化	29 至 76	不適用	不適用	3.2 至 4.2
工業物業	收益資本化	13	不適用	不適用	3.2
住宅單位	收益資本化或直接比較	23	17,000 至 36,000	不適用	3.0
服務式公寓及其他	收益資本化或貼現現金 流量	64 至 99	不適用	5.6 至 6.0	2.3 至 3.0
於二零一九年十二月三十一日					
商用物業	收益資本化	31 至 76	不適用	不適用	3.3 至 4.1
工業物業	收益資本化	13	不適用	不適用	3.2
住宅單位	收益資本化	22	不適用	不適用	3.0
服務式公寓及其他	收益資本化或貼現現金 流量	66 至 105	不適用	5.6 至 6.0	2.3 至 3.0

市場租金乃根據估值師對有關物業及其他可比較物業之最近出租情況的看法而估計。租金越高，公平價值越高。

資本化比率乃估值師根據所估物業的風險狀況而估計。比率越低，公平價值越高。

貼現率乃估值師根據經風險調整的資本機會成本而估計。貼現率越低，公平價值越高。

新型冠狀病毒疫情的爆發導致酒店業大幅波動，亦為物業市場帶來不明朗因素。此影響導致投資物業的估值存在重大不確定性。因此，與通常情況相比，估值的確定性有所降低，同時應提高謹慎程度。

(c) 租賃安排

投資物業乃根據經營租約租賃予租戶。

租賃投資物業之應收最低租約付款載於附註38。有關租賃均不存在重大浮動租金。

16. 其他物業、廠房及設備

	土地及樓宇 百萬港元	傢俬、裝置 及設備 百萬港元	運輸工具 百萬港元	合計 百萬港元
成本				
於二零二零年一月一日	49.1	47.6	38.2	134.9
添置	–	8.3	1.2	9.5
由投資物業轉撥(附註15)	–	16.1	–	16.1
出售	–	(0.2)	(0.9)	(1.1)
於二零二零年十二月三十一日	49.1	71.8	38.5	159.4
累積折舊及減值				
於二零二零年一月一日	5.9	36.1	18.2	60.2
本年度撥備(附註8)	0.5	10.1	7.4	18.0
出售	–	(0.2)	(0.9)	(1.1)
於二零二零年十二月三十一日	6.4	46.0	24.7	77.1
賬面淨值				
於二零二零年十二月三十一日	42.7	25.8	13.8	82.3
成本				
於二零一九年一月一日	49.1	33.9	38.6	121.6
添置	–	13.8	0.5	14.3
出售	–	(0.1)	(0.9)	(1.0)
於二零一九年十二月三十一日	49.1	47.6	38.2	134.9
累積折舊及減值				
於二零一九年一月一日	5.4	30.4	11.7	47.5
本年度撥備(附註8)	0.5	5.8	7.3	13.6
出售	–	(0.1)	(0.8)	(0.9)
於二零一九年十二月三十一日	5.9	36.1	18.2	60.2
賬面淨值				
於二零一九年十二月三十一日	43.2	11.5	20.0	74.7

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 合營企業

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
應佔之資產淨值(附註a)	1,365.3	1,566.1
合營企業之非流動貸款(附註b)	3,868.3	3,919.7
	5,233.6	5,485.8

於二零二零年十二月三十一日之主要合營企業詳情載列於附註46。有關本集團於合營企業權益之或然負債載列於附註40。

附註：

(a) 重要合營企業之財務資料概要

有關本集團重要合營企業之財務資料概要載列如下。下文之財務資料概要為根據香港財務報告準則編製之合營企業財務報表內所示之金額。

(i) Southwater Investments Limited及其附屬公司(「Southwater集團」)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收入	8.9	8.9
經營溢利	0.2	0.2
本年度溢利及全面收益總額	0.2	0.1
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
流動資產	11,638.9	11,157.9
流動負債	(147.9)	(171.9)
非流動負債	(9,222.2)	(8,717.4)
Southwater集團資產淨值	2,268.8	2,268.6
上述金額包括：		
銀行結存及現金	18.2	20.2
流動金融負債(不包括應付貨款及其他應付款項以及撥備)	(1.4)	(1.4)
非流動金融負債(不包括應付貨款及其他應付款項以及撥備)	(9,222.2)	(8,717.4)

17. 合營企業(續)

附註：(續)

(a) 重要合營企業之財務資料概要(續)

(i) Southwater Investments Limited及其附屬公司(「Southwater集團」)(續)

上述財務資料概要與綜合資產負債表內確認之合營企業權益賬面值的對賬：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
Southwater集團資產淨值	2,268.8	2,268.6
本集團於Southwater集團之所有權權益比例	50%	50%
本集團於Southwater集團權益之賬面值	1,134.4	1,134.3
Southwater集團貸款	2,000.0	2,000.0
本集團於Southwater集團權益之賬面值及Southwater集團貸款	3,134.4	3,134.3

(ii) Kingswood Edge Limited及其附屬公司(「Kingswood集團」)

Kingswood集團之財務資料概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收入	187.0	177.4
經營溢利	19.7	69.2
本年度(虧損)/溢利	(78.8)	15.2
其他全面虧損	(4.4)	-
本年度全面(虧損)/收益總額	(83.2)	15.2
	於十二月三十一日	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
非流動資產	4,431.3	4,293.5
流動資產	112.5	142.7
流動負債	(217.4)	(215.2)
非流動負債	(4,406.2)	(4,217.6)
Kingswood集團(負債)/資產淨值	(79.8)	3.4

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 合營企業(續)

附註：(續)

(a) 重要合營企業之財務資料概要(續)

(ii) Kingswood Edge Limited及其附屬公司(「Kingswood集團」)(續)

	於十二月三十一日	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
上述金額包括：		
銀行結存及現金	86.4	113.2
流動金融負債(不包括應付貨款及其他應付款項以及撥備)	(176.1)	(125.7)
非流動金融負債(不包括應付貨款及其他應付款項以及撥備)	(4,374.6)	(4,181.6)

上述財務資料概要與綜合資產負債表內確認之合營企業權益賬面值的對賬：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
Kingswood集團(負債)／資產淨值	(79.8)	3.4
本集團於Kingswood集團之所有權權益比例	50%	50%
本集團於Kingswood集團權益之賬面值	(39.9)	1.7
Kingswood集團貸款	656.1	634.2
本集團於Kingswood集團權益之賬面值及Kingswood集團貸款	616.2	635.9

(iii) 本集團應佔並非個別重要的合營企業業績之綜合資料：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
經營溢利	84.6	316.2
本年度溢利	27.0	186.3
其他全面虧損	(0.7)	(0.5)
全面收益總額	26.3	185.8

17. 合營企業(續)

附註：(續)

- (b) 合營企業之貸款為無抵押及與其公平價值相若。除328,600,000港元(二零一九年：480,000,000港元)之貸款須按固定利率每年2.9厘至4.3厘(二零一九年：2.3厘至4.3厘)計息外，其餘結存均不計息。

合營企業貸款以下列貨幣計值：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
港元	4,256.3	3,967.2
英鎊	876.2	844.3
馬來西亞令吉	144.8	134.4
	5,277.3	4,945.9
分析如下		
非流動	3,868.3	3,919.7
流動(附註23)	1,409.0	1,026.2
	5,277.3	4,945.9

18. 聯營公司

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
應佔之資產淨值(附註b)	23.3	17.2
聯營公司貸款(附註c)	22.4	22.4
	45.7	39.6

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	成立／經營地區	本公司間接持有之 所佔已發行股本比例	主要業務
招商局國際冷鏈(深圳)有限公司	中華人民共和國	30%	冷藏倉儲

上表所列之本集團聯營公司乃董事認為對本集團之業績或資產淨值構成影響之主要聯營公司。董事認為如列出其他聯營公司之資料會令資料過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司(續)

附註：(續)

(b) 本集團應佔對本集團並非個別重要的聯營公司收入、業績及資產淨值之綜合資料：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收入	28.5	26.7
本年度溢利	3.7	2.6
其他全面收益／(虧損)	2.4	(0.2)
全面收益總額	6.1	2.4
資產淨值	23.3	17.2

(c) 聯營公司貸款為無抵押且毋須於一年內償還。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之全部結存均不計息。

聯營公司貸款以下列貨幣計值：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
人民幣	22.4	22.4

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無就本金餘額為22,400,000港元(二零一九年：22,400,000港元)之貸款總額作出減值(二零一九年：無)。

19. 按攤銷成本記賬之金融投資

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
公司債券(附註a及c)	613.5	480.6
存款證(附註b及c)	155.3	234.6
	768.8	715.2
分析如下		
非流動	293.3	385.3
流動	475.5	329.9
	768.8	715.2
市值	769.7	707.9

市值乃經參考活躍市場上的公開報價後釐定，並於公平價值層級架構中歸類為第一層級。

19. 按攤銷成本記賬之金融投資(續)

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，為數320,200,000港元(二零一九年：95,300,000港元)之公司債券之到期日為一年內，按介乎3.1%至8.5%之固定票息率計息(二零一九年：4.6%至9.5%)。為數208,000,000港元(二零一九年：205,100,000港元)之公司債券之到期日為一至二年內，按介乎2.8%至6.7%之固定票息率計息(二零一九年：3.1%至5.9%)。為數61,300,000港元(二零一九年：180,200,000港元)之公司債券之到期日為二至五年內，按介乎2.5%至4.7%之固定票息率計息(二零一九年：2.8%至4.8%)。為數24,000,000港元(二零一九年：無)之公司債券之到期日超過五年，按介乎4.1%至4.5%之固定票息率計息(二零一九年：無)。

於二零二零年十二月三十一日，上市公司債券為597,400,000港元(二零一九年：449,600,000港元)及非上市公司債券為16,100,000港元(二零一九年：31,000,000港元)。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，除零票息存款證外，到期日為一年內之存款證按介乎0.4%至0.6%之固定利率計息(二零一九年：2.1%至2.2%)。
- (c) 按攤銷成本記賬之金融投資以下列貨幣計值：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
美元	750.4	678.1
港元	18.4	37.1
	768.8	715.2

20. 按公平價值透過損益記賬之金融投資

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
於海外上市之房地產投資信託基金投資(附註a)	372.8	447.7
上市債務證券(附註b)	164.6	155.5
非上市基金投資(附註c)	75.3	46.9
其他	0.4	0.5
	613.1	650.6
分析如下		
非流動	537.8	603.7
流動	75.3	46.9
	613.1	650.6

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 按公平價值透過損益記賬之金融投資(續)

附註：

- (a) 房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)投資主要指本集團於新達產業信託之投資。新達產業信託於新加坡註冊成立及上市。
- (b) 上市債務證券指本集團之永續債券投資，按介乎1.6%至7.9%之固定利率計息(二零一九年：4.3%至7.9%)。
- (c) 非上市基金投資指存放於持牌銀行之貨幣市場基金，按0.3%之利率計息(二零一九年：1.9%)。
- (d) 本集團將以下金融投資分類為按公平價值透過損益記賬：
- 不符合資格按攤銷成本(附註19)或按公平價值透過其他全面收益計量的債務投資，
 - 持作買賣的股本投資，及
 - 本集團並未選擇透過其他全面收益確認公平價值損益的股本投資。
- (e) 按公平價值透過損益記賬之金融投資以下列貨幣計值：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
新加坡元	373.2	448.2
美元	199.6	202.4
港元	40.3	-
	613.1	650.6

- (f) 於結算日之最大信貸風險為上述各類別金融投資之公平價值。

21. 其他非流動資產／其他流動資產

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
應收按揭貸款		
— 按公平價值透過損益記賬	1,323.1	5.2
— 按攤銷成本記賬(附註a)	182.9	142.7
	1,506.0	147.9
分析如下		
非流動	1,500.7	147.9
流動	5.3	—
	1,506.0	147.9

應收按揭貸款為本集團向旗下發展物業之準買家提供之貸款，並以相關物業之第一按揭作抵押。本集團於年內並無就其應收按揭貸款計提任何減值虧損(二零一九年：無)。

附註：

(a) 應收按揭貸款之公平價值與其賬面值相若。

22. 待出售物業

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
持作出售之待發展／發展中物業(附註)	4,097.7	3,154.4
已落成物業	146.1	1,755.3
	4,243.8	4,909.7

附註：

持作出售之待發展／發展中物業預計於一年內收回之金額為2,204,500,000港元(二零一九年：無)。持作出售之待發展／發展中物業預計於超過一年後收回之金額為1,893,200,000港元(二零一九年：3,154,400,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

23. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
應收貨款(附註b至d)	14.8	17.6
遞延應收租金	13.6	14.1
應收合營企業款項(附註f)	7.4	7.6
合營企業貸款(附註f及17(b))	1,409.0	1,026.2
合約資產(附註g)	178.3	143.5
其他應收款項、按金及預付款項(附註h)	88.5	206.5
	1,711.6	1,415.5

附註：

- (a) 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項之公平價值與其賬面值相若。
- (b) 本集團給予其客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由30至90天不等。來自銷售物業之應收銷售所得款項乃按相關合約之條款支付。以下為本集團於十二月三十一日根據發票日期之應收貨款(扣除撥備)賬齡分析：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
0至30天	9.1	13.1
31至90天	2.6	1.0
90天以上	3.1	3.5
	14.8	17.6

- (c) 截至二零二零年十二月三十一日，為數6,000,000港元的應收貨款已減值(二零一九年：無)。

- (d) 應收貨款(扣除撥備)乃以下列貨幣計值：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
港元	6.4	5.7
人民幣	4.6	9.0
其他貨幣	3.8	2.9
	14.8	17.6

- (e) 於結算日之最大信貸風險為上述各類別應收款項之公平價值。
- (f) 應收合營企業款項及合營企業貸款為無抵押及須於要求時償還。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有結存均不計息。
- (g) 主要指為獲取物業銷售合約產生之銷售佣金。
- (h) 於二零二零年十二月三十一日，概無任何其他應收款項及按金出現逾期或包含已減值資產(二零一九年：無)。

24. 衍生金融工具

	二零二零年		二零一九年	
	資產 百萬港元	負債 百萬港元	資產 百萬港元	負債 百萬港元
利率掉期合約(附註)				
— 現金流量對沖	—	(0.4)	0.3	—
— 不合資格作對沖	9.7	(36.0)	—	(19.0)
	9.7	(36.4)	0.3	(19.0)
跨幣掉期合約(附註)				
— 現金流量對沖	—	(93.1)	—	(103.4)
— 淨投資對沖	10.8	—	10.3	—
— 不合資格作對沖	41.2	(0.7)	30.8	(1.4)
	52.0	(93.8)	41.1	(104.8)
遠期外匯合約(附註)				
— 淨投資對沖	2.1	(12.4)	5.1	(2.7)
— 不合資格作對沖	—	(0.2)	—	(0.1)
	2.1	(12.6)	5.1	(2.8)
	63.8	(142.8)	46.5	(126.6)
分析如下				
非流動	63.1	(110.2)	45.8	(108.5)
流動	0.7	(32.6)	0.7	(18.1)
	63.8	(142.8)	46.5	(126.6)

附註：

於十二月三十一日未到期之衍生金融工具之面值如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
利率掉期合約	1,753.5	725.3
跨幣掉期合約	2,207.3	2,207.3
遠期外匯合約	735.1	790.5

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 衍生金融工具(續)

附註：(續)

並不合資格作為對沖之衍生金融工具公平價值變更之部份，乃於綜合收益表中確認，其收益金額為2,900,000港元(二零一九年：虧損為8,000,000港元)。

衍生金融工具之到期日介乎二零二一年一月至二零二零年七月(二零一九年：二零二零年二月至二零二八年十一月)。

於二零二零年十二月三十一日，利率掉期合約項下之固定利率介乎每年0.5厘至1.9厘(二零一九年：0.5厘至1.9厘)，而浮動利率為倫敦銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息(美元)以及香港銀行同業拆息。合資格用作對沖會計之利率掉期合約損益之有效部份於權益中的對沖儲備中確認並撥至綜合收益表，以對應到期後之相關利息款項，該等利息款項主要採用香港銀行同業拆息計算。

於二零二零年十二月三十一日，遠期外匯合約的遠期匯率主要針對英鎊兌港元，介乎10.5至10.9(二零一九年：10.0至10.9)，英鎊兌美元介乎1.3至1.4(二零一九年：1.3至1.4)，而跨幣掉期合約的對沖匯率主要針對新加坡元兌港元，介乎5.7至6.3(二零一九年：5.7至6.3)。

本集團的儲備與下列對沖工具有關：

	現金流量 對沖儲備 百萬港元	淨投資 對沖儲備 百萬港元	應佔合營企業 對沖儲備 百萬港元	總額 百萬港元
於二零二零年一月一日	(10.7)	20.8	(1.1)	9.0
於其他全面收益確認的對沖工具公平價值變更	9.5	(8.0)	–	1.5
對沖項目價值變更	(13.8)	3.8	–	(10.0)
其他	–	0.6	0.5	1.1
於二零二零年十二月三十一日	(15.0)	17.2	(0.6)	1.6
於二零一九年一月一日	(7.1)	8.3	(0.5)	0.7
於其他全面收益確認的對沖工具公平價值變更	4.2	(12.7)	–	(8.5)
對沖項目價值變更	(7.8)	24.6	–	16.8
其他	–	0.6	(0.6)	–
於二零一九年十二月三十一日	(10.7)	20.8	(1.1)	9.0

25. 存於保管人賬戶之銷售所得款項

結餘指已收由外部律師監察且用途受限之物業銷售所得款項。此等結餘以港元計值，其賬面值與其公平價值相若。

26. 銀行結存及現金

就綜合現金流量表而言，現金及等值現金包括下列各項：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
銀行結存及現金	1,190.1	1,740.0
減：到期日超過三個月之存款	(250.0)	(618.2)
綜合現金流量表之現金及等值現金	940.1	1,121.8

銀行結存及現金包括短期銀行定期存款455,700,000港元(二零一九年：882,500,000港元)，平均年利率為0.7厘(二零一九年：2.9厘)。

在中國持有的現金及短期存款26,200,000港元(二零一九年：23,100,000港元)，均受當地外匯管制規例所限制。當地該等外匯管制規例規定，除透過正常股息外，限制資金匯出中國境外。

本集團之銀行結存及現金以下列貨幣計值：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
港元	943.2	1,208.5
美元	192.4	480.6
人民幣	28.6	31.1
英鎊	14.7	11.4
新加坡元	11.2	8.4
	1,190.1	1,740.0
最大信貸風險	1,189.3	1,738.5

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

27. 資產列為待售資產／與資產列為待售資產直接相關之負債

於二零一九年十二月三十一日，下列有關於出售附屬公司之資產及負債被重新分類為持作出售：

	二零一九年 百萬港元
資產列為待售資產	
投資物業(附註a及15)	16.5
與資產列為待售資產直接相關之負債	
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(0.1)
應付稅項	(0.1)
遞延稅項負債(附註31)	(1.9)
	(2.1)

於二零一九年，本集團之附屬公司環邦發展有限公司就出售其全資附屬公司(持有位於中國廣東省乳源縣的工業綜合物業之全部權益)訂立一份協議，估計代價為人民幣13,000,000元。

附註：

- (a) 投資物業歸入第三層級公平價值層級內。於二零一九年十二月三十一日，投資物業之公平價值乃按收益資本化方法釐定。用於釐定投資物業公平價值的重要輸入數據為市場月租金及資本化比率，分別為每平方米人民幣6.5元及6.8%。

28. 出售附屬公司之(虧損)／收益

於二零一九年，本集團之附屬公司環邦發展有限公司就出售其全資附屬公司(持有位於中國廣東省乳源縣的工業綜合物業之全部權益)訂立一份協議。此次出售已於二零二零年四月完成。出售虧損計算如下：

	二零二零年 百萬港元
出售一間附屬公司之所得款項淨額	14.2
減：一間附屬公司之資產淨值	(16.1)
交易成本	(0.6)
出售一間附屬公司之虧損(附註7及8)	(2.5)

28. 出售附屬公司之(虧損)/收益(續)

於二零一九年，本集團出售一間位於中國廣東省之工廠(總樓面面積達約21,200平方米)的全部權益。此次出售已於二零一九年十月完成。出售收益計算如下：

	二零一九年 百萬港元
出售附屬公司之所得款項淨額	48.6
減：附屬公司之資產淨值	(35.5)
稅項	(5.6)
交易成本及匯兌差額	(1.6)
出售附屬公司之收益(附註7及8)	5.9

29. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
應付貨款(附註b及c)	8.8	46.6
合約負債(附註a)	3,817.7	1,603.7
已收租金按金	161.3	165.9
應付工程費用	211.4	200.7
應付合營企業款項(附註e)	70.3	113.7
其他應付賬款及應計費用(附註d)	386.0	335.9
	4,655.5	2,466.5

附註：

- (a) 指物業銷售之已收售樓按金。
- (b) 以下為本集團於十二月三十一日根據發票日期之應付貨款賬齡分析：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
0至30天	7.2	42.2
31至90天	1.2	1.0
90天以上	0.4	3.4
	8.8	46.6

本集團之應付貨款及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

29. 應付貨款及其他應付款項及應計費用(續)

附註：(續)

- (c) 所有應付貨款均以港元計值。
- (d) 其他應付款項及應計費用包括分別以英鎊及人民幣計值之餘額28,200,000港元(二零一九年：31,800,000港元)及23,100,000港元(二零一九年：25,400,000港元)。其餘餘額則主要以港元計值。
- (e) 應付合營企業款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。

30. 銀行及其他借款

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
銀行借款(附註a)	2,245.9	2,655.7
定息債券(附註b)	1,878.6	1,861.3
非控股權益貸款(附註c)	255.1	164.4
	4,379.6	4,681.4

銀行及其他借款之到期日如下所列：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
一年內	725.9	146.6
一至二年內	1,629.0	1,260.7
二至五年內	2,008.3	3,086.3
五年後	16.4	187.8
	4,379.6	4,681.4
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(725.9)	(146.6)
於一年後到期之款項	3,653.7	4,534.8
分析如下		
有抵押	2,096.3	2,655.7
無抵押	2,283.3	2,025.7
	4,379.6	4,681.4

30. 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款之賬面值以下列貨幣列值：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
港元	2,689.4	3,016.3
新加坡元	997.2	981.9
英鎊	638.3	625.9
人民幣	54.7	57.3
	4,379.6	4,681.4

附註：

- (a) 銀行融資由本集團合計6,153,500,000港元(二零一九年：6,674,800,000港元)之若干物業作抵押(附註41)。銀行借款以浮動利率計息。
- (b) 本集團於二零二零年十二月三十一日之定息債券詳情如下：

本金額	票息年利率	支付票息期	發行日期	到期日	附註
170,000,000新加坡元*	4.25厘	每半年	二零一二年十一月二十九日	二零二二年十一月二十九日	(d)
480,000,000港元	3.95厘	每季	二零一三年一月二十五日	二零二三年一月二十五日	-
100,000,000港元	3.80厘	每季	二零一三年五月二十四日	二零二三年五月二十四日	(e)
100,000,000港元	4.30厘	每季	二零一四年八月八日	二零二一年八月八日	-
100,000,000港元	4.10厘	每季	二零一四年十月六日	二零二一年十月六日	-
100,000,000港元	4.50厘	每季	二零一四年十一月二十七日	二零二四年十一月二十七日	-

* 於新加坡證券交易所有限公司上市

以上所有定息債券均由本公司擔保。

- (c) 於二零二零年十二月三十一日，除非控股權益貸款198,900,000港元(二零一九年：147,300,000港元)須按固定利率2.7厘至3.5厘(二零一九年：3.5厘)計息外，其餘結存均不計息。
- (d) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，銀行及其他借款之平均實際年利率為2.5厘(二零一九年：3.6厘)。
- (e) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團與數家銀行達成跨幣掉期安排，將本金為170,000,000新加坡元之定息債券與相關利息付款掉換為港元，以配合定息債券之貨幣風險。
- (f) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團與一家銀行達成跨幣掉期安排，將本金為100,000,000港元之定息債券與相關利息付款掉換為英鎊，以配合本集團其中一項英國投資之貨幣風險。
- (g) 定息債券之賬面值與其公平價值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31. 遞延稅項

倘若出現可依法執行之權利以將本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，而遞延稅項與同一財政機關相關，即抵銷遞延稅項資產及負債。綜合資產負債表所示之金額如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
遞延稅項負債	366.6	357.6
遞延稅項資產	(31.3)	(34.6)
	335.3	323.0

已確認之遞延稅項負債／(資產)之總變動如下：

	稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	其他 百萬港元	合計 百萬港元
於二零二零年一月一日	220.2	132.5	(37.2)	7.5	323.0
匯兌調整	–	8.7	0.1	–	8.8
年內從綜合收益表中扣除／(計入)(附註11)	21.3	(3.9)	(11.4)	(2.5)	3.5
於二零二零年十二月三十一日	241.5	137.3	(48.5)	5.0	335.3
於二零一九年一月一日	206.1	124.9	(21.3)	4.7	314.4
匯兌調整	–	(2.9)	(0.2)	–	(3.1)
年內從綜合收益表中扣除／(計入)(附註11)	14.1	15.8	(15.7)	2.8	17.0
出售附屬公司	–	(3.4)	–	–	(3.4)
重新分類為與資產列為待售資產 直接相關之負債(附註27)	–	(1.9)	–	–	(1.9)
於二零一九年十二月三十一日	220.2	132.5	(37.2)	7.5	323.0

於二零二零年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損及其他暫時差異約1,386,900,000港元(二零一九年：1,307,200,000港元)可供抵銷未來溢利。遞延稅項資產已就此等為數298,100,000港元(二零一九年：228,500,000港元)之未動用稅項虧損(其相關稅項利益可能透過未來應課稅溢利實現)予以確認。由於無法預測若干附屬公司之未來溢利流量，故並無就餘下1,088,800,000港元(二零一九年：1,078,700,000港元)之稅項虧損及其他暫時差異確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損包含為數11,000,000港元(二零一九年：15,100,000港元)將於未來五年到期之虧損。其他虧損可無限期結轉。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無因旗下附屬公司之未匯出盈利產生之應付稅項而出現重大未確認遞延稅項負債，由於即使該等金額匯出，本集團亦毋需承擔額外稅項之責任。

於結算日之遞延稅項預期主要將於超過十二個月後變現或結算。

32. 現金流量資料

融資活動所產生負債之對賬

下表詳述本集團融資活動所產生之負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生之負債為其現金流量已或未來現金流量將於本集團之綜合現金流量表分類為融資活動之現金流量之負債。

	銀行借款 百萬港元 (附註30)	定息債券 百萬港元 (附註30)	非控股 權益貸款 百萬港元 (附註30)	其他長期負債 百萬港元 (附註33)	衍生金融工具 百萬港元 (附註24)	合計 百萬港元
截至二零二零年一月一日	2,655.7	1,861.3	164.4	41.9	80.1	4,803.4
融資現金流入／(流出)	(434.9)	-	85.4	-	3.2	(346.3)
衍生金融工具之公平價值收益淨額	-	-	-	-	(2.9)	(2.9)
於其他全面收益確認的對沖工具公平價值變更 分類至長期負債項下按公平價值透過損益	-	-	-	-	(1.4)	(1.4)
記賬之金融負債之虧損	-	-	-	7.7	-	7.7
匯兌差額	27.3	13.9	-	-	-	41.2
其他	(2.2)	3.4	5.3	(1.2)	-	5.3
截至二零二零年十二月三十一日	2,245.9	1,878.6	255.1	48.4	79.0	4,507.0
截至二零一九年一月一日	3,024.1	1,850.4	160.0	48.7	74.2	5,157.4
融資現金流出	(385.1)	-	-	-	(10.1)	(395.2)
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	-	-	-	-	8.0	8.0
於其他全面收益確認的對沖工具公平價值變更 分類至長期負債項下按公平價值透過損益	-	-	-	-	8.6	8.6
記賬之金融負債之收益	-	-	-	(4.8)	-	(4.8)
匯兌差額	19.0	7.8	-	-	(0.6)	26.2
其他	(2.3)	3.1	4.4	(2.0)	-	3.2
截至二零一九年十二月三十一日	2,655.7	1,861.3	164.4	41.9	80.1	4,803.4

33. 其他長期負債

其他長期負債指二零一二年Gieves & Hawkes集團出售事項中與補償買方結清Gieves & Hawkes集團退休金計劃相關費用的負債撥備，其金額按公平價值計量。公平價值估計中所用主要假設包括投資回報率0.2%（二零一九年：1.0%）、價格通脹率2.9%（二零一九年：3.1%）、退休金增幅2.4%至3.7%（二零一九年：2.6%至3.7%）及若干人口數據方面的假設。本集團有權無條件押後十二個月以上付款。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34. 股本

	每股面值0.50港元之 普通股數目	價值 百萬港元
法定：		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日	1,352,619,279	676.3
因行使認股權及獎勵股份而發行股份(附註36)	1,911,000	1.0
於二零二零年十二月三十一日	1,354,530,279	677.3
於二零一九年一月一日	1,349,158,029	674.6
因行使認股權及獎勵股份而發行股份(附註36)	3,461,250	1.7
於二零一九年十二月三十一日	1,352,619,279	676.3

35. 永續資本證券

本集團之全資附屬公司Wing Tai Properties (Finance) Limited根據1,000,000,000美元中期票據計劃發行260,000,000新加坡元4.35%未經評級優先擔保永續資本證券(「該證券」)，並於二零一七年在於新加坡證券交易所有限公司上市。

根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，本集團將該證券於本集團之綜合財務報表內列賬為權益工具。

36. 認股權計劃及股份獎勵計劃

(a) 於二零一五年十月二十七日，本公司採納一項認股權計劃(「認股權計劃」)，據此，本公司董事會(「董事會」)或其轄下正式授權的委員會(「委員會」)可全權酌情向任何合資格參與者授予認購本公司股份的認股權。

根據上市規則的規定，認股權計劃概述如下：

- i) 目的
認股權計劃旨在促成本公司向董事會酌情篩選之人士授出股份認股權，以激勵及挽留該等人士。
- ii) 參與者
董事會或委員會可按一般情況或個別情況全權酌情釐定，於本集團任何成員公司擔任董事、僱員、行政人員、顧問、前董事、前僱員、前行政人員或前顧問的人士，均符合資格獲授予認股權。
- iii) 可予發行股份總數
於本年報日期，認股權計劃項下可授出認股權的可予發行的股份總數為112,904,502股，佔當日已發行股份約8.3%。

36. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

(a) (續)

根據上市規則的規定，認股權計劃概述如下：(續)

iv) 每名參與者的股權上限

在不時遵守上市規則的情況下，於任何十二個月期間內，已向每名參與者授出或待授出之認股權(包括已行使及尚未行使認股權)在獲行使後已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份之1%。

v) 股份認購期限

任何於行使期內未獲行使之已授出認股權均應予註銷。有關認股權之行使期自歸屬日期開始，至授出日期第十個週年前一日止，惟董事會或委員會於授出時若設定較短期間，則作別論。

vi) 行使認股權前須持有之最短期限

除非董事會或委員會在授出認股權時已指定最短持有期限，否則認股權計劃並無規定認股權在行使前必須持有的最短期限。

vii) 要約與接納

授出的認股權須於授出之日起28日內獲接納。接納授出之認股權時，須支付代價1港元。

viii) 行使價釐定基準

認股權的行使價至少須為以下價格之較高者：(i)於授出日期聯交所每日報價表所載之本公司股份收市價；及(ii)於緊接授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所載之本公司股份平均收市價。

ix) 餘下期限

認股權計劃將於二零二五年十月二十六日屆滿。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

36. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

(a) (續)

本年度已按認股權計劃授出之認股權詳情如下：

	授出日期	每份認股 權行使價 港元	認股權數目				
			於二零二零年 一月一日	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效	於二零二零年 十二月三十一日
董事							
鄭維志	13.1.2017	4.75	497,500	-	(497,500)	-	-
	27.3.2018	6.10	667,500	-	-	-	667,500
	23.1.2019	5.766	1,000,000	-	-	-	1,000,000
	17.1.2020	5.17	-	1,077,000	-	-	1,077,000
鄭維新	13.1.2017	4.75	497,500	-	(497,500)	-	-
	27.3.2018	6.10	667,500	-	-	-	667,500
	23.1.2019	5.766	1,000,000	-	-	-	1,000,000
	17.1.2020	5.17	-	1,077,000	-	-	1,077,000
周偉偉	13.1.2017	4.75	91,500	-	(91,500)	-	-
	27.3.2018	6.10	120,000	-	-	-	120,000
	23.1.2019	5.766	177,000	-	-	-	177,000
	17.1.2020	5.17	-	206,000	-	-	206,000
吳家焯	13.1.2017	4.75	26,500	-	(26,500)	-	-
	27.3.2018	6.10	30,750	-	-	-	30,750
	23.1.2019	5.766	382,000	-	-	-	382,000
	17.1.2020	5.17	-	390,000	-	-	390,000
僱員	13.1.2017	4.75	480,000	-	(480,000)	-	-
	27.3.2018	6.10	603,000	-	-	-	603,000
	23.1.2019	5.766	935,000	-	-	-	935,000
	17.1.2020	5.17	-	922,000	-	-	922,000
合計			7,175,750	3,672,000	(1,593,000)	-	9,254,750

認股權計劃的有效期為自其獲採納之日起計十年。倘認股權持有人行使其認股權，而行使當日本公司股份之收市價等於或高於有關認股權之行使價，則本公司將向有關認股權持有人提供認購資金。截至二零一九年十二月三十一日止年度，已授出3,494,000份認股權及3,037,250份認股權獲行使。

36. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

(b) 已授認股權之公平價值

截至二零二零年十二月三十一日止年度已授認股權之公平價值乃應用二項式模式(「模式」)而釐定。模式主要假設如下：

無風險利率	1.60%
預計股息率	5.22%
本公司股份市價之預期波幅	22.64%
預計年期	由授出日期起計十年
每份認股權之估計公平價值	0.46港元

模式須計入主觀假設，當中包括股價波幅。由於主觀假設之變動可以大幅影響估計之公平價值，董事認為，現行模式未必是認股權之公平價值之唯一可靠計算方法。

(c) 根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，本公司董事會或其轄下正式授權委員會已向本集團選定之僱員(包括本公司執行董事)(「合資格僱員」)授予獎勵，以現金按面值認購本公司股份。本公司將會為合資格僱員提供所需資金，以認購根據股份獎勵計劃而發行之股份。

股份獎勵計劃已於二零一五年六月十六日完結，本公司不能再根據股份獎勵計劃授出獎勵股份，惟股份獎勵計劃內有關授出獎勵股份的條款在其他各方面仍全面具有效力及生效。所有已授出但尚未歸屬及行使之發行在外獎勵股份仍然生效。於本報告日期，本公司根據股份獎勵計劃可予發行的股份數目最高為212,000股，佔本公司已發行股本約0.02%。

本年度內根據股份獎勵計劃授出之尚未行使之獎勵股份之詳情如下：

	獎勵日期	獎勵股份數目		
		於二零二零年 一月一日	年內歸屬及行使	於二零二零年 十二月三十一日
董事				
吳家煒	15.6.2015	530,000	(318,000)	212,000
合計		530,000	(318,000)	212,000

已授出之獎勵股份由獎勵日期起計滿一週年、兩週年及三週年分別以25%、25%及50%之比例歸屬。所有已授出之獎勵股份之有效期為十年，直至獎勵日期起計滿十週年之前一日為止。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無授出任何獎勵股份(二零一九年：無)，而318,000股(二零一九年：424,000股)獎勵股份已歸屬及獲行使。

於緊接獎勵股份獲行使日期前之股份加權平均收市價為5.16港元(二零一九年：5.80港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 儲備

本集團之儲備變動於綜合權益變動表內披露。

儲備的性質及目的

(a) 股份溢價

應用股份溢價賬受百慕達一九八一年公司法第40條所規限。

(b) 對沖儲備

對沖儲備包括根據附註2(o)所載現金流量對沖所採納會計政策，於確認所對沖現金流量前用於現金流量對沖的對沖工具公平價值累計淨變動的有效部份。

(c) 僱員以股份為基礎之報酬儲備

僱員以股份為基礎之報酬儲備包含就授出認股權及獎勵股份所得之僱員服務之累計價值，於行使認股權及獎勵股份時轉至股份溢價。

(d) 其他物業重估儲備

本集團已設立其他物業重估儲備，按附註2(g)所述就自用土地及樓宇採納之會計政策處理。

(e) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務的財務報表所產生的全部匯兌差異以及與淨投資對沖有效部份有關的對沖工具的收益及虧損。儲備乃根據附註2(f)所載的會計政策處理。

(f) 繳入盈餘

本集團之繳入盈餘結餘乃產生於附屬公司所有權權益改變(並未導致控制權變更)而產生議價收購收益，按附註2(b)所述會計政策處理。

38. 租賃

作為出租人

本集團之投資物業為持作租務用途。租金收入乃固定及預先釐定。大部份相關租期介乎兩至三年。於二零二零年十二月三十一日，本集團按租賃屆滿日期劃分之日後應收租金金額之分析如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
於一年內	524.8	549.5
一至二年內	317.8	386.1
二至三年內	180.0	209.0
三至四年內	143.4	109.0
四至五年內	73.6	96.6
五年後	92.1	122.3
	1,331.7	1,472.5

39. 承擔

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
就投資物業產生之支出		
－ 已訂約但未有撥備	5.0	7.3
透過合營企業投資物業產生之支出		
－ 已訂約但未有撥備	0.5	1.3
向合營企業注資		
－ 已訂約但未有撥備	284.7	275.2
	290.2	283.8

40. 或然負債及財務擔保

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
為合營企業獲取銀行融資而給予之擔保	5,414.9	7,154.8

於二零二零年十二月三十一日，本集團向合營企業提供擔保之銀行貸款4,287,500,000港元(二零一九年：5,359,200,000港元)已被提取。

41. 資產抵押

(a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團向合營企業提供之墊款2,891,900,000港元(二零一九年：3,158,300,000港元)已作為合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。該等合營企業從事物業發展及物業投資及管理。本集團於該等合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

(b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團之多項資產已抵押作為本集團所需信貸融資之擔保：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
投資物業	4,434.5	3,728.0
其他物業、廠房及設備	34.3	—
待出售物業	1,684.7	2,946.8
	6,153.5	6,674.8

為數2,096,300,000港元(二零一九年：2,655,700,000港元)之信貸融資已被動用。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 關連人士重大交易

(a) 除了在此等財務報表其他地方所披露之交易外，本集團於本年度內與關連人士有下列重大交易：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
主要管理人員酬金(附註)		
薪金及其他福利	(43.1)	(42.4)
退休福利費用	(1.6)	(1.5)
認股權和獎勵股份之價值	(10.6)	(10.7)
來自合營企業貸款之利息收入及應收合營企業款項	(55.3)	(54.6)
來自非控股權益貸款之利息支出	12.2	16.2
來自合營企業之銷售及市場推廣服務費收入	(5.4)	(4.4)
來自一間合營企業之服務式公寓管理及許可費收入	1.1	1.9
來自本公司一名主要股東之服務式公寓管理及許可費收入	0.9	1.7
來自本公司一名主要股東之服務式公寓管理及許可費收入	2.0	3.1
來自一間合營企業之項目管理費收入	18.5	19.3
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	5.4	5.4

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

關於上述來自本公司一間合營企業及一名主要股東之服務式公寓管理及許可費收入及來自本公司一名主要股東之物業租賃收入之關連人士交易構成持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。該等構成持續關連交易之關連人士交易已遵守上市規則第14A章之披露規定，有關詳情載於董事會報告書之「關連交易」一節。

附註：

主要管理人員指本集團董事，而彼等之酬金載列於附註9(a)。

(b) 於結算日與此等關連人士之未償還結餘為：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
合營企業之非流動貸款(附註17(b))	3,868.3	3,919.7
合營企業之流動貸款(附註23)	1,409.0	1,026.2
應收合營企業款項(附註23)	7.4	7.6
應付合營企業款項(附註29)	70.3	113.7
聯營公司之非流動貸款(附註18)	22.4	22.4

年內貸款償還之詳情於綜合現金流量表披露。

43. 年結日後事件

於二零二一年二月二十六日，本集團成立一間合營企業並擁有其21%之權益以收購位於倫敦市66 Shoe Lane之商業物業，該物業擁有約158,000平方呎之寫字樓、零售舖位及配套空間。合營企業之股東已承諾出資258,000,000英鎊(相當於約2,829,300,000港元)。本集團應佔該合營企業之出資額約為54,200,000英鎊(相當於約594,400,000港元)。該交易計劃於二零二一年四月九日前後完成。

44. 本公司之資產負債表及儲備變動

本公司之資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
資產及負債		
非流動資產		
附屬公司權益	9,472.9	9,838.9
流動資產		
其他應收款項及預付款項	0.6	0.6
銀行結存及現金	0.7	0.7
	1.3	1.3
流動負債		
其他應付款項	4.7	4.9
資產淨值	9,469.5	9,835.3
權益		
股本	677.3	676.3
儲備	附註 8,792.2	9,159.0
權益總額	9,469.5	9,835.3

本公司之資產負債表於二零二一年三月二十五日獲董事會批准並由下列董事代表董事會簽署：

鄭維新
董事

吳家煒
董事

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

44. 本公司之資產負債表及儲備變動(續)

附註：

本公司之儲備變動

	股份溢價 百萬港元	僱員以股份為 基礎之報酬儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元
於二零二零年一月一日	3,329.6	22.6	5,806.8	9,159.0
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	-	14.3	-	14.3
獲行使認股權	5.2	(6.0)	-	(0.8)
獲行使獎勵股份	1.0	(1.2)	-	(0.2)
已派付二零一九年末期股息	-	-	(284.5)	(284.5)
已派付二零二零年中期股息	-	-	(81.3)	(81.3)
本年度虧損	-	-	(14.3)	(14.3)
於二零二零年十二月三十一日	3,335.8	29.7	5,426.7	8,792.2
於二零一九年一月一日	3,319.8	19.4	6,195.0	9,534.2
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	-	14.7	-	14.7
獲行使認股權	8.4	(9.9)	-	(1.5)
獲行使獎勵股份	1.4	(1.6)	-	(0.2)
已派付二零一八年末期股息	-	-	(284.1)	(284.1)
已派付二零一九年中期股息	-	-	(81.2)	(81.2)
本年度虧損	-	-	(22.9)	(22.9)
於二零一九年十二月三十一日	3,329.6	22.6	5,806.8	9,159.0

45. 主要附屬公司

於二零二零年十二月三十一日，主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行股本／ 註冊股本及 已發行債務證券	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本比例	主要業務
Adam Knitters Limited	香港	1,000港元	100%	物業投資
始都有限公司	香港	90,000港元	100%	物業投資
Cherrytime Investments Limited	英屬維爾京群島	2,575,259港元	100%	投資控股
Conventional Wisdom Limited	香港	1港元	100%	物業發展
Creation Empire Limited	香港	1港元	100%	物業投資
Direct Sparkle Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	庫務部投資
怡生物業管理有限公司	香港	200港元	100%	物業管理
豐晟有限公司	香港	10港元	100%	服務式公寓投資
綽寶發展有限公司	香港	2港元	100%	物業控股
Grandeur Investments Limited	英屬維爾京群島／香港	1美元	100%	物業投資
茂熹有限公司	香港	1港元	100%	物業發展
Hilwin Properties Limited	香港	450,000港元	100%	投資控股及庫務部投資
鴻奔有限公司	香港	1港元	100%	物業投資
逸蘭酒店及公寓管理有限公司	香港	2港元	100%	提供服務式公寓管理服務
Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股及提供服務式公寓管理服務
Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited	新加坡	100新加坡元	100%	提供服務式公寓管理服務
Lanson Place Hotels & Residences Limited	香港	1港元	100%	簽發許可使用權

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行股本／ 註冊股本及 已發行債務證券	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本比例	主要業務	附註
Lanson Place Hotels & Residences (Holdings) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股	
Nation Smart Limited	英屬維爾京群島／英國	10美元	100%	物業投資	
New Ego Limited	英屬維爾京群島／英國	1美元	100%	物業投資	
Noble Castle Investments Limited	香港	1港元	100%	物業投資	
Oasis Rainbow Limited	香港	1港元	100%	物業投資	
Oberto Holdings Limited	英屬維爾京群島／香港	1美元	100%	物業投資	
尚泰物業管理有限公司	香港	1港元	100%	提供物業管理服務	
Simply Right (Hong Kong) Limited	香港	1港元	100%	物業投資	
Smart Tycoon Limited	香港	1港元	70%	物業發展	
Sonic Start Limited	香港	1港元	100%	提供融資服務	
Topworth Enterprises Limited	英屬維爾京群島／英國	1美元	100%	物業投資	
Value Castle Limited	香港	1港元	100%	物業發展	
億聯物業管理有限公司	香港	10港元	80%	物業管理	
永泰地產發展有限公司	香港	2港元	100%	提供物業項目管理服務	
永泰地產物業代理有限公司	香港	20港元	100%	物業代理	
永泰地產物業管理有限公司	香港	2港元	100%	物業管理	
永泰地產投資有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股	1

45. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行股本／ 註冊股本及 已發行債務證券	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本比例	主要業務	附註
Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	50,000美元	100%	投資控股	1
Wing Tai Properties (Finance) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	普通股1美元 定息債券 170,000,000新加坡元、 880,000,000港元及 永續資本證券 260,000,000新加坡元	100%	向集團公司提供融資服務	
永泰地產(香港)有限公司	香港	523,647,184港元	100%	向集團公司提供融資服務	
Wing Tai Properties (International) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股	
Winprop Pte. Ltd.	新加坡	2新加坡元	100%	投資控股	
WTP Investment Finance Limited	香港	2港元	100%	向集團公司提供融資服務	
WTP Investment (Hong Kong) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	2美元	100%	投資控股	
WTP Investment (Overseas) Limited	英屬維爾京群島	2美元	100%	投資控股	
乳源冠麗製衣有限公司	中華人民共和國	20,000,000港元	100%	物業投資	2
乳源寶麗製衣有限公司	中華人民共和國	15,000,000港元	100%	物業投資	2
永泰富聯物業管理(北京)有限公司	中華人民共和國	12,300,000美元	100%	物業投資	2
逸蘭公寓管理(上海)有限公司	中華人民共和國	140,000美元	100%	提供服務式公寓管理服務	2

附註：

1. 本公司僅直接持有Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited及永泰地產投資有限公司。
2. 在中華人民共和國成立的全外資企業。

上表所列之本公司附屬公司乃董事認為對本集團之業績或資產及負債構成影響之主要附屬公司。董事認為如列出其他附屬公司之資料會令資料過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 主要合營企業

於二零二零年十二月三十一日，主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	成立／經營地區	本公司間接持有之所佔已發行股本比例	主要業務
30 Gresham Street Limited	英屬維爾京群島	50%	物業投資
榮享有限公司	香港	15%	物業發展
晉澤投資有限公司	香港	50%	物業發展
晉澤按揭有限公司	香港	50%	提供按揭融資
Bravo Partner Property Management Limited	香港	35%	提供物業管理服務
尚賢有限公司	香港	15%	物業發展
Crackerbox Limited	英屬維爾京群島／英國	33%	物業投資
Kualiti Gold Sdn. Bhd.	馬來西亞	50%	服務式公寓投資
LPR 68 Limited	香港	35%	提供按揭融資
LPR 83 Limited	香港	35%	提供按揭融資
Maplemount Limited	英屬維爾京群島	25%	投資控股
Mega Island (HK) Limited	香港	35%	物業發展
Mega Island Property Management Limited	香港	35%	提供物業管理服務
唯邦有限公司	香港	15%	物業發展
天賦海灣財務有限公司	香港	15%	提供按揭融資
Providence Bay Property Management Company Limited	香港	15%	提供物業管理服務
濶玥•天賦海灣財務有限公司	香港	15%	提供按揭融資

46. 主要合營企業(續)

合營企業名稱	成立／經營地區	本公司間接 持有之所佔 已發行股本比例	主要業務
Providence Peak Property Management Company Limited	香港	15%	提供物業管理服務
Shatin 68 Limited	香港	35%	提供融資服務
Shatin 83 Limited	香港	35%	提供融資服務
Southwater Investments Limited	英屬維爾京群島	50%	房地產業務投資控股
海鑽•天賦海灣財務有限公司	香港	15%	提供按揭融資
The Graces – Providence Bay Property Management Company Limited	香港	15%	提供物業管理服務

上表所列之本公司合營企業乃董事認為對本集團之業績或資產淨額構成影響之主要合營企業。董事認為如列出其他合營企業之資料會令資料過於冗長。

持作投資之主要物業

於二零二零年十二月三十一日

地址	樓面面積	租約到期年份	實際持有之百分比	於二零二零年十二月三十一日之佔用詳情
香港				
香港九龍觀塘 巧明街100號 Landmark East (觀塘內地段242號餘段)	1,338,000平方呎#	二零四七年	100%	租予外界人士作為零售及寫字樓
香港九龍九龍灣 常悅道13號 瑞興中心 (新九龍內地段5890號)	186,800平方呎#	二零四七年	100%	租予外界人士用作工場、食堂或貨倉
香港銅鑼灣禮頓道133號 香港逸蘭銅鑼灣酒店 (內地段8774號)	114,100平方呎	二零四七年	100%	服務式公寓
香港筲箕灣愛德街1號 香港逸蘭蘇豪東服務式公寓 (筲箕灣內地段第854號)	46,000平方呎	二零六四年	100%	服務式公寓
香港新界沙田九肚麗坪路83號 灃瀚 若干個洋房單位及住宅單位 (沙田市地段第565號)	36,000平方呎*	二零六三年	100%	租予外界人士作為住宅
香港新界 大嶼山及坪洲 共161段農地	540,200平方呎	二零四七年	100%	空置
英國				
8-12 (even) Brook Street, London, United Kingdom	19,100平方呎	永久業權	100%	租予外界人士作為零售及寫字樓
1 Savile Row/7 Vigo Street, London, United Kingdom	13,900平方呎	永久業權	100%	租予外界人士作為零售及寫字樓
35 Berkeley Square, London, United Kingdom	7,900平方呎	二一三九年	100%	租予外界人士作為寫字樓

地址	樓面面積	租約到期年份	實際持有之百分比	於二零二零年十二月三十一日之佔用詳情
10 Fleet Place, London, United Kingdom	191,800平方呎	永久業權	25%	租予外界人士作為零售及寫字樓
3 Cavendish Square, London, United Kingdom	13,300平方呎	永久業權	33%	租予外界人士作為寫字樓
30 Gresham Street, London, United Kingdom	403,600平方呎	二一七八年	50%	租予外界人士作為零售及寫字樓
中華人民共和國				
中國北京市朝陽區 朝陽門外大街6號 新城國際23號樓 33個單位	6,200平方米	二零七四年	100%	租予外界人士作為住宅
中國廣東省韶關市乳源縣 侯公渡鎮宋田村民族工業區 (粵房地証字第C0449085、 C0449086及C0449090號)	9,100平方米	二零五三年	100%	空置
中國廣東省韶關市乳源縣 侯公渡鎮宋田村民族工業區 (粵房地証字第C0449084、C0449087、 C0449088及C0449089號)	13,600平方米	二零五三年	100%	空置
其他				
吉隆坡逸蘭武吉錫蘭服務式公寓 Tower C, Verticas Residensi, 10 Jalan Ceylon, 52200 Kuala Lumpur, Malaysia (Parent Lot No. 1315, Section 57, Town and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan K.L.)	18,600平方米	永久業權	50%	服務式公寓

指營銷樓面面積

* 指實用面積

待出售物業

於二零二零年十二月三十一日

地址	物業性質	於二零二零年 十二月三十一日 之可用樓面面積	實際持有 之百分比	項目進度	預期完工日期
待出售已落成物業					
香港新界沙田九肚麗坪路68號 灃豐 (沙田市地段第567號)	住宅	216,000平方呎*	35%	已完工	已完工
香港新界屯門小秀第55區 青山公路一大欖段 The Carmel (屯門市地段第435號)	住宅	11,000平方呎*	100%	已完工	已完工
發展中物業					
香港新界屯門第56區 掃管笏路 OMA OMA (屯門市地段第497號)	住宅	234,000平方呎*	100%	上蓋建築工程進行中	二零二一年
香港新界屯門 青山公路一大欖段 OMA by the Sea (屯門市地段第523號)	住宅	252,000平方呎*	70%	上蓋建築工程進行中	二零二二年
香港中環結志街/ 嘉咸街地盤C	商用及酒店	434,000平方呎	50%	地基工程進行中	二零二四年

* 指實用面積

WING TAI PROPERTIES LIMITED

Incorporated in Bermuda with limited liability

永泰地產有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司

