

# 財務報表、 估值及其他資料



102	董事就財務報表須承擔之責任
103	獨立核數師報告
107	綜合損益表
108	綜合全面收益表
109	綜合財務狀況表
110	綜合權益變動表
112	綜合現金流量表
113	主要會計政策
124	綜合財務報表附註
161	財務風險管理
172	五年財務摘要
174	估值師報告
175	主要物業報表
177	股權分析
178	股東資料
180	公司資料

# 董事就財務報表須承擔之責任

香港《公司條例》規定董事須就各財政年度編製財務報表，以真實及公平地反映本公司及本集團於該財政年度期末之財政狀況以及截至該日止年度本公司及本集團各自之盈利或虧損情況。編製財務報表時，董事須：

- (a) 選取並貫徹採用合適之會計政策，作出審慎、公平而合理之判斷及估計；
- (b) 就任何嚴重偏離會計準則之情況申明理由；及
- (c) 按持續經營基準編製財務報表，除非情況不適宜假定本公司及本集團於可見將來仍會繼續經營業務，則作別論。

董事須負責妥當存置會計記錄，以保障本公司及本集團資產，以及採取合理步驟防止及查察有否任何欺詐及其他不合常規之情況。

獨立核數師報告

致希慎興業有限公司成員  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計載於第107頁至第171頁希慎興業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註、包括主要會計政策和財務風險管理。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《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。根據香港會計師公會頒布的《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。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

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

**WorldClass**  
智啟非凡

### 關鍵審計事項 續

#### 投資物業估值

由於在釐定投資物業估值時涉及固有的主觀性判斷及估計，我們將投資物業估值識別為一項關鍵審計事項。

貴集團投資物業組合主要包括位於香港銅鑼灣之商舖、寫字樓及住宅物業，賬面公平值為95,107百萬港元，約佔 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度總資產值的81%，截至該日止本年度綜合損益表中已確認公平值虧損為720百萬港元。

貴集團之投資物業的公平值是由 貴集團的獨立、專業合資格估值師（「估值師」）按公平值模式進行估值。誠如綜合財務報表中綜合財務報表附註3所述，在釐定 貴集團投資物業之公平值時，估值師乃依據市場價值，其中涉及若干估計，尤其包括適當的資本化利率及租賃期滿後收入之調整進行預估。如綜合財務報表中綜合財務報表附註15所述，截至二零二一年十二月三十一日，根據物業完成後的發展潛力、估計成本和利潤，發展中投資物業估值為19,820百萬港元。

#### 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。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

就投資物業估值，我們所執行的程序包括：

- 評價值師的資格、能力及客觀性，以及了解估值師之工作範圍及約定業務條款；
- 評價值師的估值方法是否恰當，以評估他們是否符合《香港財務報告準則》的要求及行業規範；
- 根據市場可獲得資料以及我們在香港地產業的經驗，對估值師所採用的關鍵假設是否合理提出質詢；
- 抽樣獲取估值師對 貴集團投資物業組合的估值工作詳情，以評價釐定公平值的重要數據之準確性及相關性，例如通過比較 貴集團所提供的現有租賃條款匯總對租金收入、現有租賃條款作評估、或通過比較由估值師基於近期租賃續租而估計之公平市場租金對租賃期滿後收入調整作評估及評價資本化利率是否可與市場相比較；以及
- 評估對發展中投資物業估值作出的假設和關鍵數據是否恰當，包括將資本化率、現行市場租金和估計發展成本與市場數據進行比較，並評價發展中所需利潤是否可與市場相比較。

## 董事及治理層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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使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。

治理層須負責監督 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。我們的報告僅按照香港《公司條例》第405條，為股東（作為一個團體）而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴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陳述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。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性以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 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。若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、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，我們與治理層溝通了計畫的審計範圍、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。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已經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，相關的防範措施。

**核數師就審計綜合財務報表承擔的責任** 續

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李永鏘。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2022年2月24日

# 綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
營業額	4	3,608	3,710
物業支出		(499)	(490)
毛利		3,109	3,220
投資收入	6	92	272
其他收益及虧損		(8)	5
行政支出		(274)	(268)
財務支出	7	(393)	(546)
投資物業之公平值變動		(720)	(4,903)
應佔業績：			
聯營公司		458	225
合營公司		(3)	-
除稅前溢利（虧損）		2,261	(1,995)
稅項	8	(358)	(353)
<b>本年度溢利（虧損）</b>	9	<b>1,903</b>	<b>(2,348)</b>
應佔本年度溢利（虧損）：			
本公司擁有人		1,383	(2,547)
永續資本證券持有者		459	288
其他非控股權益		61	(89)
		1,903	(2,348)
<b>每股盈利（虧損）</b> （以港仙列值）	14		
基本		133	(244)
攤薄		133	(244)

概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

# 綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
<b>本年度溢利 (虧損)</b>		<b>1,903</b>	<b>(2,348)</b>
<b>其他全面收益 (支出)</b>			
於其後不會重新分類至損益賬之項目：	10		
自用物業除稅後之重估虧損		(18)	(1)
計入其他全面收益股本投資之公平值變動		314	5
		<b>296</b>	<b>4</b>
於其後可以重新分類至損益賬之項目：			
淨調整至對沖儲備		(20)	(122)
應佔聯營公司之匯兌儲備		167	341
		<b>147</b>	<b>219</b>
本年度除稅後之其他全面收益		<b>443</b>	<b>223</b>
<b>本年度全面收益 (支出) 總額</b>		<b>2,346</b>	<b>(2,125)</b>
應佔全面收益 (支出) 總額：			
本公司擁有人		1,826	(2,324)
永續資本證券持有者		459	288
其他非控股權益		61	(89)
		<b>2,346</b>	<b>(2,125)</b>



# 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	95,107	74,993
物業、機器及設備	16	472	834
聯營公司投資	18	5,995	5,577
貸款予聯營公司	18	10	11
合營公司投資	19	475	125
貸款予合營公司	19	1,256	1,153
其他金融投資	20	1,780	789
債務證券	21	843	454
遞延稅項資產	28	90	55
其他金融資產	22	9	1
其他應收款項	23	1,835	361
		<b>107,872</b>	<b>84,353</b>
<b>流動資產</b>			
應收及其他應收款項	23	887	467
債務證券	21	171	–
稅款收回		39	–
定期存款	24	1,866	10,546
現金及現金等值	24	6,538	14,389
		<b>9,501</b>	<b>25,402</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	25	820	931
租戶按金		372	377
應付非控股權益款項	26	214	217
借貸	27	531	–
應付稅款		–	27
		<b>1,937</b>	<b>1,552</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>7,564</b>	<b>23,850</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>115,436</b>	<b>108,203</b>
<b>非流動負債</b>			
應付非控股權益款項	26	7,639	–
借貸	27	18,126	18,970
其他金融負債	22	149	183
租戶按金		546	597
遞延稅項負債	28	1,091	1,004
		<b>27,551</b>	<b>20,754</b>
<b>資產淨額</b>		<b>87,885</b>	<b>87,449</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	30	7,723	7,722
儲備		66,147	65,958
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>73,870</b>	<b>73,680</b>
永續資本證券	29	10,657	10,657
其他非控股權益		3,358	3,112
<b>權益總額</b>		<b>87,885</b>	<b>87,449</b>

載於第107頁至第171頁之綜合財務報表於2022年2月24日獲董事會批准及授權發布，並由下列董事代表董事會簽署：

利蘊蓮  
董事

呂幹威  
董事

概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

# 綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔權益			
	股本 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元
於2021年1月1日	7,722	27	96	6
本年度溢利	-	-	-	-
對沖工具所產生之淨收益	-	-	-	-
淨虧損重新分類調整至損益賬	-	-	-	-
自用物業重估之虧損	-	-	-	-
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	-	-	-	314
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	314
根據購股權計劃發行股份	1	-	-	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	5	-	-
註銷之購股權計劃股份	-	(1)	-	-
購回股份	-	-	-	-
註銷之股息	-	-	-	-
本年度已派之股息(附註13)	-	-	-	-
向永續資本證券持有者作出分派	-	-	-	-
視作非控股權益注資	-	-	-	-
<b>於2021年12月31日</b>	<b>7,723</b>	<b>31</b>	<b>96</b>	<b>320</b>
於2020年1月1日	7,720	23	96	1
本年度虧損	-	-	-	-
對沖工具所產生之淨虧損	-	-	-	-
淨虧損重新分類調整至損益賬	-	-	-	-
自用物業重估之虧損	-	-	-	-
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	-	-	-	5
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	5
根據購股權計劃發行股份	2	-	-	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	4	-	-
購回股份	-	-	-	-
註銷之股息	-	-	-	-
本年度已派之股息(附註13)	-	-	-	-
向永續資本證券持有者作出分派	-	-	-	-
發行永續資本證券(附註29)	-	-	-	-
發行永續資本證券相關的交易成本	-	-	-	-
於2020年12月31日	7,722	27	96	6

本公司擁有人應佔權益							
對沖儲備 百萬港元	物業重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元	其他非控股 權益 百萬港元	總額 百萬港元
(141)	476	363	65,131	73,680	10,657	3,112	87,449
-	-	-	1,383	1,383	459	61	1,903
42	-	-	-	42	-	-	42
(62)	-	-	-	(62)	-	-	(62)
-	(18)	-	-	(18)	-	-	(18)
-	-	-	-	314	-	-	314
-	-	167	-	167	-	-	167
(20)	(18)	167	1,383	1,826	459	61	2,346
-	-	-	-	1	-	-	1
-	-	-	-	5	-	-	5
-	-	-	1	-	-	-	-
-	-	-	(146)	(146)	-	-	(146)
-	-	-	1	1	-	-	1
-	-	-	(1,497)	(1,497)	-	(121)	(1,618)
-	-	-	-	-	(459)	-	(459)
-	-	-	-	-	-	306	306
(161)	458	530	64,873	73,870	10,657	3,358	87,885
(19)	477	22	69,330	77,650	-	3,322	80,972
-	-	-	(2,547)	(2,547)	288	(89)	(2,348)
(150)	-	-	-	(150)	-	-	(150)
28	-	-	-	28	-	-	28
-	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)
-	-	-	-	5	-	-	5
-	-	341	-	341	-	-	341
(122)	(1)	341	(2,547)	(2,324)	288	(89)	(2,125)
-	-	-	-	2	-	-	2
-	-	-	-	4	-	-	4
-	-	-	(96)	(96)	-	-	(96)
-	-	-	1	1	-	-	1
-	-	-	(1,502)	(1,502)	-	(121)	(1,623)
-	-	-	-	-	(135)	-	(135)
-	-	-	-	-	10,504	-	10,504
-	-	-	(55)	(55)	-	-	(55)
(141)	476	363	65,131	73,680	10,657	3,112	87,449

# 綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利(虧損)		2,261	(1,995)
調整：			
淨利息收入		(92)	(272)
其他收益及虧損		11	10
物業、機器及設備之折舊		29	24
以股份為基礎之支出		5	4
財務支出		393	546
投資物業之公平值變動		720	4,903
應佔聯營公司之業績		(458)	(225)
應佔合營公司之業績		3	-
營運資金變動前之經營現金流量		2,872	2,995
應收及其他應收款項減少(增加)		126	(200)
應付賬款及應付費用減少		(97)	(10)
租戶按金減少		(56)	(27)
經營業務所得現金		2,845	2,758
繳付香港利得稅		(369)	(718)
<b>經營業務流入現金淨額</b>		<b>2,476</b>	<b>2,040</b>
<b>投資活動</b>			
有關投資物業所付款項		(22,262)	(892)
購買物業、機器及設備		(72)	(21)
已收聯營公司股息		207	177
收回聯營公司款項		1	-
投資合營公司		(355)	-
貸款予合營公司		(90)	(18)
有關其他金融投資所付款項		(682)	(267)
有關其他金融投資資本退回		-	81
購買債務證券		(554)	(286)
已收利息		73	248
存款超過三個月之定期存款增加		(14,302)	(32,559)
存款超過三個月之定期存款到期時所得款項		22,989	27,744
<b>投資活動付出現金淨額</b>		<b>(15,047)</b>	<b>(5,793)</b>
<b>財務活動</b>			
繳付財務支出		(565)	(510)
貸款予非控股權益款項	32	7,911	-
新增銀行貸款	32	-	600
償還銀行貸款	32	(800)	(250)
扣除交易成本後發行永續資本證券所得款項		-	10,449
發行定息票據	32	399	6,676
償還定息票據	32	-	(565)
償還附屬公司非控股權益款項	32	(3)	(3)
行使購股權所得款項		1	2
購回股份代價		(146)	(96)
繳付股息		(1,497)	(1,502)
向永續資本證券持有者作出分派		(459)	(135)
繳付附屬公司其他非控股權益股息		(121)	(121)
<b>財務活動流入現金淨額</b>		<b>4,720</b>	<b>14,545</b>
<b>現金及現金等值(減少)增加淨額</b>		<b>(7,851)</b>	<b>10,792</b>
<b>於1月1日之現金及現金等值</b>		<b>14,389</b>	<b>3,597</b>
<b>於12月31日之現金及現金等值</b>	24	<b>6,538</b>	<b>14,389</b>

# 主要會計政策

截至2021年12月31日止年度

除了若干物業及金融工具是以重估價值或公平值列賬外（已於下列會計政策解釋），本綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。歷史成本一般按交換貨物及服務之代價的公平值為基礎。

本綜合財務報表乃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（「公司條例」）而編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料會影響主要使用者所作出的決定，則有關資料將被視為重大。此外，本綜合財務報表亦按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則的要求作出相關披露。

所採用的主要會計政策如下：

## 1. 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制企業及其附屬公司的財務報表。在下列情況下，本公司取得控制權：

- 對所投資公司行使權力；
- 在來自參與所投資公司之業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使權力以影響其回報。

當有事實及情況顯示上述三個控制權成當中的一項或多項出現變化，本集團將重新評估對其所投資公司是否有控制權。

當本集團取得對附屬公司的控制權時，將綜合該附屬公司的賬目；當本集團失去該附屬公司的控制權時，則不再綜合其賬目。具體來說，年內所收購或出售附屬公司的收入及支出，將由本集團取得控制權當日起計入綜合損益表，直至不再控制該附屬公司為止。

溢利或虧損及其他全面收益均屬於本公司擁有人及非控股權益。即使導致非控股權益出現虧損，附屬公司的全面收益總額屬於本公司擁有人及非控股權益。

若有需要，附屬公司的財務報表須作調整，以與本集團其他成員公司所採用的會計政策一致。

所有在本集團內各公司之間的交易、結餘、收入及支出，已於編製綜合賬目時全面抵銷。

非控股權益（包括永續資本證券持有人及附屬公司的非控股權益）與本公司擁有人應佔本集團的股本權益分開呈列。

## 2. 聯營公司及合營公司投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之實體。重大影響力指參與所投資公司的財務及經營政策的決策權力，惟並無對有關政策擁有控制權或共同控制權。

合營公司是一項合營安排，對安排擁有共同控制的各方據此對合營安排的淨資產擁有權利。共同控制乃對安排控制權的合約協定共享，僅於與相關業務有關的決策需要共享控制權的各方一致同意時存在。

聯營公司或合營公司的業績、資產及負債是採用權益法計入綜合財務報表內。聯營公司或合營公司作權益會計用途的財務報表，按本集團就類似情況中的交易及事件所用的標準會計政策編製。根據權益法，聯營公司或合營公司的投資首先以成本於綜合財務狀況表中確認，其後作出調整以確認本集團所佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益。倘本集團所佔聯營公司或合營公司的虧損等於或超越本集團於該聯營公司或合營公司應佔的權益（包括構成本集團對聯營公司或合營公司淨投資的任何長期權益），本集團將不再確認額外應佔虧損。僅於本集團具有法定或約束性責任或代表該聯營公司或合營公司付款時，方會確認額外應佔虧損。

本集團評估聯營公司投資或合營公司投資可能減值的客觀憑證是否存在。若客觀憑證存在，該項投資之全部賬面值會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一項資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）與其賬面值。任何已確認減值虧損均不會分現配至任何構成該項投資賬面值的一部分之資產。根據香港會計準則第36號，有關該項減值虧損之任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加的情況下確認。

倘本集團實體與聯營公司或合營公司進行交易，於本集團的綜合財務報表中確認該交易所產生之損益，只限於非本集團所佔聯營公司或合營公司的權益。

## 3. 投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業，包括以此為目的之重建中物業。

投資物業於初始確認時按成本（包括任何直接相關的支出）計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式以其公平值計量，如有需要，調整以扣除任何預付或應計的經營租賃收入。投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接確認為損益。

重建中之投資物業的建築成本予以資本化，作為重建中之投資物業的賬面值一部分。於報告期末，重建中之投資物業是以公平值計量，其公平值與賬面值的差額乃於產生期間於損益賬中確認。

當投資物業出售，或永久不再被使用，或預期出售時不會產生未來經濟利益，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產的賬面值之差額計算）於不再被確認期間計入損益賬內。

#### 4. 物業、機器及設備

物業、機器及設備包括用作生產或提供貨物或服務或作行政用途的土地及樓宇，乃按其成本或公平值減去其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

倘擁有物業的權益包括租賃土地及樓宇，土地及樓宇會按其相應之公平值分配，若無法可靠地計量，則整棟物業會分類為物業、機器及設備。

重估物業時產生的任何重估增值是於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計，但除了重估增值用作沖回相同資產於過往已於損益賬中確認的重估減值，在該情況下之增值是計入損益賬，但限於過往已確認為支出的減值金額。若因過往重估資產而產生物業重估儲備結餘，在重估該項資產而減少之賬面值超過該儲備結餘是於損益賬中確認。於隨後出售或報廢重估資產時，相關重估盈餘將轉至保留溢利。

倘一項物業因被證實終自用及改變其用途而變為投資物業，該項物業、機器及設備的賬面值與其於轉變用途當日的公平值之任何差額於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

物業、機器及設備確認的折舊乃以其成本或公平值減去其預計殘值後，按預計可使用年期以直線法撇銷。預計可使用年期、殘值及折舊方法均於報告期末作出檢討，並對估計變更的影響按無追溯基準列賬。

當一項物業、機器及設備出售或預期繼續使用該資產不會為將來帶來經濟利益時，該項物業、機器及設備不再被確認。因出售或報廢物業、機器及設備而產生的收益或虧損，乃按出售所得款項與資產的賬面值之差額計算，並於損益賬中確認。

#### 5. 非金融資產減值

於報告期末，本集團檢討其物業、機器及設備的賬面值，以確定該等資產是否有任何跡象出現減值虧損。倘這些跡象出現，需就資產的可收回金額作出估計，以斷定減值虧損的程度。倘一項資產的可收回金額估計少於其賬面值，則將該項資產的賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益賬中確認為支出。

倘減值虧損其後撥回，則將該項資產的賬面值增加至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超於假設該資產於過往年度並無減值虧損計算的賬面值。減值虧損回撥隨即於損益賬中確認為收入，惟若干以重估列賬的資產之減值虧損回撥需作為重估增值處理。



## 6. 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，金融資產及金融負債則於綜合財務狀況表中確認。除源自與客戶所訂立之合約而產生的應收帳款按香港財務報告準則第15號初始計量外，金融資產及金融負債首先按公平值計量。因購入或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益賬之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本（如適用）於初始確認時計入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除。因購入按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本，即時於損益賬內確認。

### 金融資產

所有已確認的金融資產，視乎金融資產的分類而定，其後全面按攤銷成本或公平值進行計量。

#### (a) 金融資產的分類

符合下列條件的債務工具及混合合約（除了於初始確認時被指定按公平值計入損益賬之債務投資外），其後按攤銷成本扣除減值虧損進行計量：

- 持有有關資產的商業模式是以收取合約現金流為目標；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流，僅為支付本金及未償還本金之利息款項的情況下。

符合以下條件的金融資產其後會以按公平值計入其他全面收益計量：

- 持有有關金融資產的商業模式是以出售及收取合約現金流為目標；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流，僅為支付本金及未償還本金之利息款項的情況下。

所有其他金融資產其後均會以按公平值計入損益賬計量，但如果該項股本投資既不是交易性質，亦不是購買者在某項業務合併（符合香港財務報告準則第3號「業務合併」）中確認的或然代價，則在初始確認之日，本集團或會不可撤銷地選擇呈報其後其他金融投資的公平值變動。

#### (i) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法是計算債務工具的攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率是指債務工具按預計有效或較短期間（如適用）確實地折現估計未來所收取之現金（包括構成整體部份的實際利率、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有到位費用）與其於初始確認時賬面值之比率。

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入乃按實際利率基準於損益帳中確認，並包括在投資收入內，於綜合財務報表附註6披露。

#### (ii) 按公平值計入損益賬之金融資產

按公平值計入損益賬之金融資產包括未被指定及非有效作對沖工具的衍生工具、會籍債券及基金投資。

股本工具投資分類為按公平值計入損益賬，除非本集團於首次確認該投資為非持作買賣時指定其按公平值計入其他全面收益。



## 6. 金融工具續

### 金融資產續

#### (a) 金融資產的分類續

##### (ii) 按公平值計入損益賬之金融資產續

不符合攤銷成本準則的債務工具（見上文(a)），均按公平值計入損益賬進行計量。此外，符合攤銷成本準則的債務工具亦可能被指定按公平值計入損益賬。倘若能消除或大幅減少因按不同基準計算資產或負債的價值，或確認其收益及虧損而產生不一致的計算金額或確認方法，債務工具可於初始確認時被指定按公平值計入損益賬。

當債務工具的商業模式改變而不再符合攤銷成本準則，則由按攤銷成本計量重新分類為按公平值計入損益賬。於初始確認時被指定按公平值計入損益賬的債務工具不可重新分類。

於報告期末，按公平值計入損益賬之金融資產是按公平值計量，因重新計量而產生的收益或虧損則於損益賬中確認。於損益賬中確認的淨收益或虧損，已包括在其他收益及虧損內。公平值是按財務風險管理附註4所述的方式釐定。

##### (iii) 被指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具

這些按公平值計入其他全面收益的股本工具投資其後會按公平值計量，而公平值變動所產生之收益及虧損則於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備中累計，但不會進行減值評估。在處置股本投資時，累計之損益將不會重新分類至損益賬，而是會轉至保留溢利。

除非股息收入清楚表示為收回部分投資成本，否則當本集團確定有權收取來自股本工具投資的股息時，須於損益賬內確認。

#### (b) 金融資產之減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產（包括貸款予聯營公司及合營公司、債務證券、應收及其他應收款項、定期存款及現金及現金等值）及財務擔保合約的預期信貸確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損是指相關工具於預計全期因違約事件而產生的預期信貸虧損。相反，12個月的預期信貸虧損是指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而預計產生的一部分全期預期信貸虧損。評估乃根據定量及定性資料，並結合現時狀況及前瞻性分析作出。

就應收款項，本集團確認全期的預期信貸虧損。就其他金融資產而言，本集團計量虧損撥備等於12個月的預期信貸虧損，除非信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團會確認全期的預期信貸虧損。至於是否確認全期的預期信貸虧損，乃根據自初始確認以來出現違約的可能性或風險顯著上升而評估。就債務人擁的重大金額之金融資產及財務擔保合約的預期信貸確認作個別評估。

#### (c) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約引致虧損（即違約時的虧損程度）及違約風險承擔。違約概率及違約引致虧損的評估乃基於前瞻性資料調整後的過往數據。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期收取的所有現金流之差額，並按初始確認時釐定的貼現率折現以估計。就租賃應收款，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約，本集團只需當債務人發生違約事件時，根據該工具所擔保之條款作出支付的款項。因此，預期信貸虧損等於預期需要支付予合約持有人作為發生信貸虧損之補償減去任何本集團預期從債務人、合約持有人或其他方所收取之金額的現值。

## 6. 金融工具 續

### 金融資產 續

#### (c) 計量及確認預期信貸虧損 續

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，惟金融資產為信貸減值除外，在此情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面金額於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，但應收賬款、債務證券及貸款予合營公司除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬目確認。

就財務擔保合約，虧損撥備乃按照香港財務報告準則第9號中所計量之金額；及於首次確認時之金額減以於擔保其間所確認之累計收入（如適用）中之較高者予以確認。

#### (d) 終止確認金融資產

若從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將被終止確認。

於終止確認金融資產時（除了按公平值計入其他全面收益之金融資產），資產賬面值與已收及應收代價之損益總額之差額，將於損益賬內確認。

於終止確認按公平值計入其他全面收入的金融資產時，以往於投資重估儲備中累計之損益不再重新分類至損益賬，但轉入保留溢利。

### 金融負債及股本工具

#### (a) 分類及計量

由集團實體發行之金融負債及股本工具，按所訂立之合約安排性質及金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本工具。

股本工具為帶有本集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本集團之金融負債一般分類為(i)按公平值計入損益賬之金融負債及(ii)其後按攤銷成本計量之其他金融負債。金融負債及股本工具而採納之會計政策列載於下文。

##### (i) 實際利率法

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本及於相關期間攤分利息支出的方法。實際利率是指金融負債按預期有效期或較短期間（如適用）確實地折現估計未來支付現金（包括構成整體部份的實際利率、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有費用）與其於初始確認時賬面值之比率。

金融負債的利息支出乃按實際利率基準而確認，而分類為按公平值計入損益賬之金融負債的利息支出已包括在其他收益及虧損內。

##### (ii) 按公平值計入損益賬之金融負債

持作買賣並按公平值計入損益賬之金融負債，包括未被指定及非有效作對沖工具的衍生工具。

按公平值計入損益賬之金融負債乃按公平值計算，而因重新計量以致公平值之變動乃於產生期間直接確認於損益賬內。

##### (iii) 按攤銷成本計量之金融負債

金融負債（包括應付賬款及應付費用、應付非控股權益款項、租戶按金及借貸），於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。並無資本化為資產成本部份的利息支出，已包括在財務支出內並於綜合財務報表附註7披露。

## 6. 金融工具續

### 金融負債及股本工具續

#### (a) 分類及計量續

##### (iv) 股本工具

本公司所發行之股本工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

購回本公司之股本工具所支付之代價於股本權益中扣除。並無就購買、出售、發行或取消本公司之股本工具所致之收益或虧損於損益賬內確認。

永續資本證券沒有包括本集團支付現金或其他金融資產予永續資本證券持有人的合約責任。永續資本證券分類為權益，並按所得之款項初始確認。

##### (v) 財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。

財務擔保合約於首次確認時以其公平值計量。於首次確認後則以下列較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號所確定虧損撥備金額；及
- 於首次確認之金額減於擔保期間之累計攤銷（如適用）。

#### (b) 終止確認金融負債

倘於相關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益賬內確認。

##### 衍生金融工具及對沖

本集團訂立多項衍生金融工具包括遠期外匯合約及貨幣掉期以管理其外幣風險。更多衍生金融工具詳情已於綜合財務報表附註22披露。

衍生工具以衍生工具合約簽訂日之公平值作首次確認及其後報告期末之公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時於損益賬內確認，除非該衍生工具是指定而有效的對沖工具，在此情況下，於損益賬內確認的時間取決於對沖關係的類別。

##### 對沖會計法

本集團指定某些衍生工具為現金流量對沖。

於對沖關係開始時，本集團記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始時和進行期間，本集團記錄用於對沖關係的對沖工具是否有效地抵銷被對沖項目因對沖風險引致的公平值或現金流量之變動，即在對沖關係符合以下所有有關對沖的有效性的規定之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在一種經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配該經濟關係引起之價值變動；及
- 對沖關係之對沖比率與本集團實際對沖之被對沖項目的數量和該實體實際用於對沖該被對沖項目數量之對沖工具的數量引起的對沖比率一致。

倘對沖關係不再符合與對沖比率有關之對沖的有效性規定，但該指定對沖關係的風險管理目標保持不變，本集團可調整對沖關係之對沖比率（即重新調整對沖），以使其再次符合有關合資格準則。

綜合財務報表附註22詳細列明用以對沖的衍生工具之公平值。

## 6. 金融工具 續

### 金融負債及股本工具 續

#### (a) 公平值對沖

指定及符合公平值對沖的衍生工具，其公平值之變動，均連同與對沖風險有關項目公平值之變動，即時於損益賬內確認。當被對沖項目不再就對沖風險而產生的公平值變動作出調整時，其賬面值之調整需按實際利率法於損益賬中攤銷。

#### (b) 現金流量對沖

指定及符合現金流量對沖之對沖工具的公平值變動，其有效部份於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計，其無效部分之收益或虧損，即時於損益賬內確認為其他收益或虧損，並包括在其他收益及虧損內。

當被對沖項目於損益賬內確認時，以往於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計之金額則轉入損益賬內確認（與已確認的被對沖項目於綜合損益表中的同一項目作出確認）。

現金流量對沖的對沖關係終止後，當時在對沖儲備中累計的任何收益或虧損將仍然存於股東權益中，並會在預測的交易最終在損益賬中確認時進行確認。

#### (c) 對沖終止

本集團只會在對沖關係（或一部分對沖關係）不再符合有關合資格準則時（包括對沖工具屆滿或售出、終止或行使），對沖會計法則被終止（在考慮對沖關係的任何重新調整（如適用）後）。終止對沖會計法可影響對沖關係的全部或其中一部分（在這種情況下，對沖會計法繼續適用於對沖關係的其餘部分）。

## 7. 收入之確認

本集團確認來自以下主要收益來源：

- 租賃投資物業
- 提供物業管理服務

本集團就租金收入之會計政策包括於「租賃」內，物業管理服務之收入的會計政策如下：

收入乃按已收或應收代價之公平值計量。

當集團符合履約義務時，即當貨品或服務的「控制」權按特定的履約義務轉移至客戶時，便須確認收入。

履約義務是指分明的貨品及服務（或若干貨品或服務）或一系列基本相同並分明的貨品或服務。

倘符合以下其中一項準則，則控制權會在一段時間轉移，而收入會在該段時間內根據已完成相關履約義務的進度進行確認：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約為創造或增強一項於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約並無創造對本集團而言具替代用途的資產，且本集團對迄今完成的履約具有可執行付款權利。

否則，收入會在客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

自提供物業管理服務的收入在提供服務期內予以確認。

## 8. 租賃

### 租賃的定義

如果某合約將某已識別資產的使用權讓與一段時間以換取代價，則該合約實為租賃或包含租賃。

但凡於初次應用之日或之後訂立、修改或因業務合併而產生的合約，本集團會於合約開始時、修改日或收購日根據香港財務報告準則第16號的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非該合約的條款及細則隨後有更改，否則不會重新評估。

### 本集團作為出租人

當租約的條款將資產絕大部份之風險及回報擁有權轉移至承租人，該租約則分類為融資租約，而其他租約均列為經營租約。

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益賬內確認。按租戶營業額計算的租金在產生時會確認為收入。

### 將代價分配至合約的各部分

當合約同時包含租賃及非租賃部分時，本集團會採用香港財務報告準則第15號，將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分將根據其相對獨立銷售價格與租賃部分分開。

### 可退還租賃按金

已收取的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，其初始值按公平值計量。對初始公平值確認後的調整，被視為來自承租人的額外租賃款項。調整只會於應用此準則對本集團的綜合損益表及綜合財務狀況表構成重大影響時確認。

### 租賃修訂

由修訂生效日期起，本集團將經營租約的修訂列作新租約入賬，當中將與原有租約相關的任何預付或應計租賃款項，視作新租約的部分租賃款項。

## 9. 外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按其功能貨幣（即實體主要經營環境的貨幣）於交易當日的匯率記錄。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以報告期末當日的匯率重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益賬。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按報告期末當日匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元），而相關之收入及開支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易當日之匯率。所產生匯兌差額（如有）均於其他全面收益中確認，並於匯兌儲備中累計。

## 10. 借貸成本

因取得、建設或生產合資格資產（指需要一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產）而直接產生之借貸成本乃加入該等資產之成本，直至當資產已大致上可作擬定用途或銷售。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益賬中確認。



## 11. 退休福利費用

強積金計劃之供款於僱員提供服務後獲得供款享有權時列為支出。

## 12. 稅項

利得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項總額。

### (a) 本年度稅項

本年度應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年間的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與綜合損益表所列除稅前（虧損）溢利不同。本集團本年度稅項負債乃按於報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

### (b) 遞延稅項

遞延稅項就綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之臨時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差異確認，而遞延稅項資產則一般於可扣減臨時差異有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。如臨時差異由初始確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債所產生，相關遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債須就投資於附屬公司，聯營公司及合營公司相關的應課稅臨時差異予以確認，除非本集團可控制臨時差異的回撥時間，而此臨時差異在可預見的將來很可能不會回撥。與該等投資及權益相關的可扣減臨時差異所產生的遞延稅項資產，僅於應課稅溢利有很大機會足以利用該等臨時差異並預期於可見將來出現的情況下，才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期末進行檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於有關負債清償或有關資產變現期間適用的稅率計量，該稅率是根據於報告期末已頒佈或大致上已頒佈的稅率（及稅務法律）。

本集團根據預計於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之方式，考慮所產生的稅務後果而計量遞延稅項負債及資產。就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。當投資物業是可以折舊及以一個本集團的商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項則根據上述載於香港會計準則第12號「利得稅」的一般準則（即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式）計量。

本年度稅項及遞延稅項於損益賬中確認，但若其與於其他全面收益或直接於股本權益中確認的項目有關，則有關本年度稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於股本權益中確認。

### 13. 以股份為基礎及以權益結算之交易

#### 授予僱員之購股權

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法攤銷，而購股權儲備亦作相應增加。

於報告期末，本集團修訂對預期最終可歸屬購股權數目的估計，並將於歸屬期間估計修訂之影響（如有）於損益賬內確認，購股權儲備亦作相應之調整。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之金額將轉至股本。當購股權於歸屬期後被註銷或於屆滿日仍未獲行使，過往於購股權儲備中確認之金額將轉撥至保留溢利。

### 14. 公平值計量

公平值是於有序交易中，市場參與者於計量日銷售一項資產所收取或轉讓一項負債所繳付的價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用另一估值方式估計得出。當估計一項資產或負債的公平值時，市場參與者於計量日定價該資產或負債所考慮的特點，則本集團也會考慮該資產或負債的該等特點。本財務報表的公平值計量及／或披露乃按此基準進行，惟以下各項除外：香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款交易的分類及計量」範圍內以股份為基礎支付之交易；香港財務報告準則第16號範圍內的租賃交易；類似公平值，但並非以公平值之計量，例如香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值。

非金融資產的公平值計量，當中考慮到市場參與者以最高及最佳方式使用資產，或將資產售予將以最高及最佳方式使用該資產的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

經常性以公平值計量的金融工具按其用於公平值計量的可觀察之數據程度，分為級別1至級別3。

- 級別1：以交投活躍的市場中相同資產及負債的報價（未經調整）作為計量的公平值。
- 級別2：除不包括於級別1所指的報價，以可直接（即價格）或間接（即由價格引申）就資產或負債觀察的數據作為計量的公平值。
- 級別3：所用的資產及負債估值方式包括並非基於可觀察的市場所得的數據（難以觀察之數據）作為計量的公平值。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立的公眾上市公司，而本公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及營業地點在本年報「股東資料」一節中披露。

本公司及附屬公司（以下合稱「本集團」）的主要業務為物業投資、管理及發展。

本綜合財務報表以港元呈列，與本公司的功能貨幣相同。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

### 本年度強制生效之香港財務報告準則新訂及修訂本

於本年內本集團第一次應用了下述於2021年1月1日或之後開始的年度生效之香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本，編製本集團的綜合財務報表。

香港財務報告準則第16號	與新型冠狀病毒相關之租金寬減
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號	利率指標改革 – 第二階段

應用該等香港財務報告準則新訂及修訂本，對本集團於本會計期間及／或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

### 已頒布惟尚未生效之香港財務報告準則新訂及修訂本

本集團並未提前應用以下已頒布惟尚未生效之香港財務報告準則新訂及修訂本。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號	對概念框架的引用 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號	投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號	2021年6月30日後與新型冠狀病毒相關之租金寬減 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號	流動和非流動負債的分類及對香港詮釋第5號的相關修訂(2020) <sup>3</sup>
香港會計準則第1號的修訂及 香港財務報告準則實務公告第2號的修訂	會計政策之披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號	物業、機器及設備 – 達到預定使用狀態前的價款 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號	虧損性合約 – 履行合約的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則	香港財務報告準則2018-2020週期的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2021年4月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2022年1月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2023年1月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於待定期限或以後開始之年度期間生效

本集團預期應用該等香港財務報告準則新訂、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。



### 3. 估計不確定之主要來源

在應用本集團的會計政策（在「主要會計政策」一節所述）時，本集團管理層需就無法從其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估計及假設。該等估計及相關假設是根據過往經驗及已考慮其他相關的因素。實際結果可能跟估計不同。

估計及相關假設將持續予以檢討。會計上估計的修訂會於該估計修訂期間確認（若修訂只影響該期間），或於該估計修訂期間及未來期間確認（若修訂影響本期間及未來期間）。

以下是於報告期末相關未來的重要假設及其他估計不確定的主要來源，該等假設及估計存在可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

#### 投資物業之公平值

於報告期末，本集團投資物業之公平值為95,107百萬港元（2020年：74,993百萬港元），乃根據獨立、專業合資格估值師的估值。在釐定公平值時，估值師乃依據市場價值，其中涉及若干估計，尤其包括適當的資本化利率，以及租賃期滿後收入調整之可能性及發展潛力，當中考慮到市場參與者以最高及最佳方式使用資產。

在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷並認為估值方法足以反映現時市況。

### 4. 營業額

營業額是指本年度來自租賃投資物業租金收入及提供物業管理服務收入。

本集團主要業務為物業投資、管理及發展，而營業額及業績主要來自位於香港的投資物業。

本集團按物業管理服務合約的年期每個月收取固定管理費，大部分管理費收入按履約義務所分配的交易價格總額確認，取決於履約義務隨時間轉移的完成程度。於年內確認有關來自於香港提供物業管理服務的收入的分部與綜合財務報表附註5所披露分部資料一致。

## 5. 分部資料

根據主要營運決策者就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告，本集團的營運及可呈報的分部如下：

商舖分部 – 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

寫字樓分部 – 出租優質寫字樓及相關設施

住宅分部 – 出租高級住宅物業及相關設施

物業發展分部 – 發展及物業銷售

### 分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>					
<b>營業額</b>					
租賃投資物業收入	1,447	1,519	233	–	3,199
提供物業管理服務收入	173	209	27	–	409
<b>分部收入</b>	<b>1,620</b>	<b>1,728</b>	<b>260</b>	<b>–</b>	<b>3,608</b>
物業支出	(265)	(178)	(56)	–	(499)
<b>分部溢利</b>	<b>1,355</b>	<b>1,550</b>	<b>204</b>	<b>–</b>	<b>3,109</b>
投資收入					92
其他收益及虧損					(8)
行政支出					(274)
財務支出					(393)
投資物業之公平值變動					(720)
應佔業績：					
聯營公司					458
合營公司					(3)
除稅前溢利					2,261
<b>截至2020年12月31日止年度</b>					
<b>營業額</b>					
租賃投資物業收入	1,431	1,598	266	–	3,295
提供物業管理服務收入	169	216	30	–	415
<b>分部收入</b>	<b>1,600</b>	<b>1,814</b>	<b>296</b>	<b>–</b>	<b>3,710</b>
物業支出	(247)	(187)	(56)	–	(490)
<b>分部溢利</b>	<b>1,353</b>	<b>1,627</b>	<b>240</b>	<b>–</b>	<b>3,220</b>
投資收入					272
其他收益及虧損					5
行政支出					(268)
財務支出					(546)
投資物業之公平值變動					(4,903)
應佔聯營公司之業績					225
除稅前虧損					(1,995)

## 5. 分部資料續

### 分部營業額及業績續

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

營運及可呈報的分部之會計政策與本集團於「主要會計政策」所述本集團的會計政策一致。分部溢利指在並無分配投資收入、其他收益及虧損、行政支出（包括中央行政成本及董事薪酬）、財務支出、投資物業之公平值變動，以及應佔聯營公司及合營公司之業績下，各分部所賺取的溢利。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助調配資源及評估物業分部表現之用。

### 分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>於2021年12月31日</b>					
分部資產	31,921	34,715	8,715	21,199	96,550
貸款予聯營公司及投資					6,005
合營公司投資					352
其他金融投資					1,780
其他資產					12,686
綜合資產					117,373
<b>於2020年12月31日</b>					
分部資產	31,727	34,602	8,731	1,278	76,338
貸款予聯營公司及投資					5,588
其他金融投資					789
其他資產					27,040
綜合資產					109,755

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及物業發展分部的貸款予合營公司及投資。分部資產並無分配物業、機器及設備、貸款予聯營公司及投資、合營公司投資、其他金融投資、債務證券、其他金融資產、遞延稅項資產、其他應收款項、定期存款、現金及現金等值。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助監管分部表現及調配各分部資源之用。分部資產包括以公平值計量之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。

物業發展分部中包括一發展中的投資物業，將於發展完成後轉至其他分部。

本集團管理層以集團為基礎監管本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

除賬面值為7,522百萬港元（2020年：5,585百萬港元）資產於中國大陸經營外，所有本集團金融工具及遞延稅項資產以外之非流動資產均位於香港。

## 5. 分部資料續

### 其他分部資料

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>					
非流動資產之增加	320	102	8	20,020	20,450
<b>截至2020年12月31日止年度</b>					
非流動資產之增加	730	66	46	–	842

## 6. 投資收入

以下是投資收入之分析：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
利息收入	79	242
免息貸款予合營公司之估算利息收入	13	30
	92	272

## 7. 財務支出

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
財務支出包括：		
無抵押銀行貸款之利息	18	41
無抵押定息票據之利息	524	463
應付非控股權益款項之估算利息	34	–
總利息支出	576	504
其他財務支出	42	39
減：資本化之金額（附註）	(228)	–
	390	543
借貸所產生之匯差淨虧損（收益）	62	(28)
從被指定為按現金流量對沖之金融工具 的對沖儲備轉出之淨（收入）虧損	(62)	28
中期票據計劃費用	3	3
	393	546

附註：

年內發展中之投資物業的利息予以資本化，其平均資本化年利率為2.9%。

## 8. 稅項

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
– 本年度	306	329
– 以往年度撥備不足	3	–
遞延稅項(附註28)	49	24
	<b>358</b>	353

於兩個年度之香港利得稅，是根據相關年度估計的應課稅溢利按稅率16.5%計算。

本年度稅項可與於綜合損益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
除稅前溢利(虧損)	2,261	(1,995)
以香港利得稅率16.5%計算之稅項	373	(329)
應佔聯營公司業績之稅項影響	(76)	(37)
於釐定應課稅溢利時不可扣減支出之稅項影響	126	836
於釐定應課稅溢利時非課稅收入之稅項影響	(122)	(122)
未確認之估計稅務虧損之稅項影響	11	7
確認以往年度未確認之稅務虧損	43	(2)
以往年度撥備不足	3	–
本年度稅項	<b>358</b>	353

遞延稅項除已於綜合損益表扣除外，與本集團自用物業重估相關的已直接於物業重估儲備內扣除(見綜合財務報表附註28)。

## 9. 本年度溢利(虧損)

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
本年度溢利(虧損)已扣除(計入)：		
核數師酬金	3	3
物業、機器及設備之折舊	29	24
包括118百萬港元(2020年：51百萬港元)		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	(3,199)	(3,295)
減：		
– 出租投資物業之直接經營成本	167	166
	<b>(3,032)</b>	(3,129)
員工成本(包括董事酬金)	274	282
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司之業績)	180	92

## 10. 其他全面收益（支出）

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
其他全面收益（支出）包括：		
<b>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</b>		
自用物業之重估：		
自用物業重估之虧損	(18)	(1)
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	314	5
	<b>296</b>	<b>4</b>
<b>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</b>		
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
本年度淨收益（虧損）	42	(150)
淨（虧損）收益重新分類調整至損益賬	(62)	28
	<b>(20)</b>	<b>(122)</b>
應佔聯營公司之匯兌儲備	167	341
	<b>147</b>	<b>219</b>
本年度除稅後之其他全面收益	<b>443</b>	<b>223</b>

其他全面收益（支出）相關之稅項影響：

	2021年			2020年		
	除稅前 金額 百萬港元	稅項 支出 百萬港元	除稅後 金額 百萬港元	除稅前 金額 百萬港元	稅項 支出 百萬港元	除稅後 金額 百萬港元
自用物業重估之虧損	(20)	2	(18)	(1)	–	(1)
計入其他全面收益股本投資之 公平值變動	314	–	314	5	–	5
淨調整至對沖儲備	(20)	–	(20)	(122)	–	(122)
應佔聯營公司之匯兌儲備	167	–	167	341	–	341
	<b>441</b>	<b>2</b>	<b>443</b>	<b>223</b>	<b>–</b>	<b>223</b>

## 11. 董事酬金

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
董事袍金	3	3
其他酬金		
基本薪金、房屋及其他津貼	13	8
花紅(附註d及f)	20	14
以股份為基礎之支出	4	2
	<b>40</b>	<b>27</b>

本公司截至2021年12月31日及2020年12月31日止兩個年度已付或應付各董事的酬金，是以彼等各自出任本公司董事或為本公司及本集團提供其他服務的生效日期起計算，並呈列如下：

	董事袍金 港幣千元 (附註e)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元 (附註d)	花紅 港幣千元 (附註d)	以股份為 基礎之支出 港幣千元 (附註g)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事(附註a)</b>						
利蘊蓮	–	8,002	15,200	2,867	18	26,087
呂幹威(附註h)	–	4,959	4,400	941	18	10,318
<b>非執行董事(附註b)</b>						
捷成漢	330	–	–	–	–	330
利憲彬	388	–	–	–	–	388
利乾	310	–	–	–	–	310
利子厚	325	–	–	–	–	325
<b>獨立非執行董事(附註c)</b>						
卓百德	418	–	–	–	–	418
范仁鶴	523	–	–	–	–	523
潘仲賢	535	–	–	–	–	535
王靜瑛	310	–	–	–	–	310
	<b>3,139</b>	<b>12,961</b>	<b>19,600</b>	<b>3,808</b>	<b>36</b>	<b>39,544</b>
	董事袍金 港幣千元 (附註e)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元 (附註f)	花紅 港幣千元 (附註f)	以股份為 基礎之支出 港幣千元 (附註g)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事(附註a)</b>						
利蘊蓮	–	8,002	14,000	1,809	18	23,829
<b>非執行董事(附註b)</b>						
捷成漢	330	–	–	–	–	330
利憲彬	388	–	–	–	–	388
利乾	310	–	–	–	–	310
利子厚	325	–	–	–	–	325
<b>獨立非執行董事(附註c)</b>						
卓百德	407	–	–	–	–	407
范仁鶴	523	–	–	–	–	523
劉遵義	113	–	–	–	–	113
潘仲賢	535	–	–	–	–	535
王靜瑛	310	–	–	–	–	310
	<b>3,241</b>	<b>8,002</b>	<b>14,000</b>	<b>1,809</b>	<b>18</b>	<b>27,070</b>

## 11. 董事酬金

附註：

- (a) 如上所示的執行董事酬金為管理本公司及本集團相關事務而提供的服務。  
 (b) 如上所示的非執行董事酬金為作為本公司董事提供的服務。  
 (c) 如上所示的獨立非執行董事酬金為作為本公司董事提供的服務。  
 (d) 主席利蘊蓮及執行董事及首席營運總監呂幹威的年度薪酬，包括 (i) 固定基本薪酬；及 (ii) 浮動表現花紅，有關花紅乃參照公司業績以及根據年度財務及營運目標衡量之個人表現與貢獻釐定。

截至2021年12月31日止年度，利蘊蓮基本薪酬8,000,000港元及花紅15,200,000港元分別於2021年1月及2022年1月經薪酬委員會批准。

呂幹威的基本薪酬調整至5,600,000港元(2021年10月1日起生效)，於2021年9月經薪酬委員會批准。呂幹威花紅4,400,000港元，於2022年1月經薪酬委員會批准。

- (e) 董事會之成員的袍金修訂(於2019年6月1日起生效)於2019年股東周年大會上獲股東批准。可持續發展委員會主席及成員之袍金(於2020年1月1日起生效)已於2020年2月獲董事會批准。詳情列載於薪酬委員會報告。

董事袍金均每年計算及每半年支付，上任不足一年的董事將按比例計算及獲付袍金。

本公司每位董事於截至2021年12月31日止年度之董事袍金詳列如下：

	董事會 港幣千元	審核及 風險管理 委員會 港幣千元	薪酬 委員會 港幣千元	提名 委員會 港幣千元	可持續發展 委員會 港幣千元	2021年 總額 港幣千元	2020年 總額 港幣千元
<b>執行董事</b>							
利蘊蓮	-	-	-	-	-	-	-
呂幹威	-	-	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>							
捷成漢	280	-	-	-	50	330	330
利憲彬	280	108	-	-	-	388	388
利乾	280	-	-	30	-	310	310
利子厚	280	-	45	-	-	325	325
<b>獨立非執行董事</b>							
卓百德(附註i)	280	108	-	30	-	418	407
范仁鶴	280	108	75	30	30	523	523
劉遵義(附註j)	-	-	-	-	-	-	113
潘仲賢	280	180	45	30	-	535	535
王靜瑛	280	-	-	-	30	310	310
	<b>2,240</b>	<b>504</b>	<b>165</b>	<b>120</b>	<b>110</b>	<b>3,139</b>	<b>3,241</b>

- (f) 主席利蘊蓮的年度薪酬，包括 (i) 固定基本薪酬；及 (ii) 浮動表現花紅，有關花紅乃參照公司業績以及根據年度財務及營運目標衡量之個人表現與貢獻釐定。

截至2020年12月31日止年度，基本薪酬8,000,000港元及花紅14,000,000港元分別於2020年1月及2021年1月經薪酬委員會批准。

- (g) 以股份為基礎之支出乃授予執行董事購股權之公平值。不論執行董事是否於年內行使其購股權，購股權之公平值是於授予當日釐定，並於歸屬期內攤銷(惟購股權於歸屬期前被註銷除外)。購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註37。  
 (h) 首席營運總監呂幹威於2021年10月1日獲委任為執行董事。  
 (i) 卓百德獲委任為提名委員會成員，於2020年5月13日舉行的2020年股東周年大會結束後生效。  
 (j) 劉遵義退任獨立非執行董事及提名委員會成員，於2020年股東周年大會結束後生效。



## 11. 董事酬金續

兩年內並無安排致使董事放棄或同意放棄任何酬金。

兩年內並無支付予董事為有關管理本集團任何成員的事務，以作為彼等加盟本集團的禮聘或離職補償。

與本公司之附屬公司訂立交易、安排或合同之本公司董事的重大利益之詳情在董事會報告中披露。

## 12. 僱員酬金

本集團最高酬金5位僱員之中，2位（2020年：1位）乃本公司董事，其出任為董事之酬金已詳列於綜合財務報表附註11。截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度最高酬金的5位僱員的酬金詳列如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
基本薪金、房屋及其他津貼	22	22
花紅	23	20
以股份為基礎之支出（附註）	5	3
	<b>50</b>	<b>45</b>

附註：

以股份為基礎之支出乃授予執行董事及合資格僱員購股權之公平值。不論執行董事或合資格僱員是否於年內行使其購股權，購股權之公平值是於授予當日釐定，並於歸屬期內攤銷（惟購股權於歸屬期前被註銷除外）。

彼等之酬金介乎下列組別：

	僱員數目	
	2021年	2020年
4,000,001港元–4,500,000港元	1	2
4,500,001港元–5,000,000港元	1	1
5,000,001港元–5,500,000港元	1	–
6,500,001港元–7,000,000港元	–	1
10,000,001港元–10,500,000港元	1	–
23,500,001港元–24,000,000港元	–	1
26,000,001港元–26,500,000港元	1	–
	<b>5</b>	<b>5</b>

年內的高層管理人員（根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定）為本集團的執行董事及其他高層管理人員。彼等之酬金介乎下列組別。

	僱員數目	
	2021年	2020年
3,000,001港元–4,000,000港元	–	1
4,000,001港元–5,000,000港元	2	3
5,000,001港元–6,000,000港元	1	–
6,000,001港元–7,000,000港元	–	1
10,000,001港元–11,000,000港元	1	–
23,000,001港元–24,000,000港元	–	1
26,000,001港元–27,000,000港元	1	–
	<b>5</b>	<b>6</b>

### 13. 股息

#### (a) 於本年內已確認派發之股息：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
已派2021年第一次中期股息 – 每股27港仙	281	–
已派2020年第一次中期股息 – 每股27港仙	–	281
已派2020年第二次中期股息 – 每股117港仙	1,216	–
已派2019年第二次中期股息 – 每股117港仙	–	1,221
	<b>1,497</b>	<b>1,502</b>

#### (b) 於報告期末後宣派之股息：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
第二次中期股息 (代替末期股息) – 每股117港仙 (2020年：每股117港仙)	1,210	1,216

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於2021年12月31日確認為負債。該股息將以現金派發。

### 14. 每股盈利 (虧損)

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利 (虧損) 乃根據以下資料計算：

	盈利 (虧損)	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
計算每股基本及攤薄後盈利 (虧損) 之盈利 (虧損)：		
本公司擁有人應佔本年度溢利 (虧損)	1,383	(2,547)
	股份數目	
	2021年	2020年
計算每股基本盈利 (虧損) 之普通股加權平均數	1,038,238,085	1,041,797,236
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	95,159	–
計算每股攤薄後盈利 (虧損) 之普通股加權平均數	<b>1,038,333,244</b>	<b>1,041,797,236</b>

因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利 (虧損) 時並無假設行使本公司若干所有 (2020: 所有) 尚未行使的購股權。

## 15. 投資物業

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
公平值		
於1月1日	74,993	79,116
添置	20,450	842
轉撥自(入)物業、機器及設備淨值	384	(62)
於損益賬中確認之公平值變動 – 未變現	(720)	(4,903)
於12月31日	95,107	74,993

本集團所有以經營租約形式持有並作賺取租金或資本增值用途的物業，是採用公平值模式列賬及分類為投資物業。

年內，本集團以19,778百萬港元成功投得位於香港銅鑼灣加路連山道的商業用地，該用地於本集團的綜合財務報表分類為投資物業。

### 公平值計量及估值程序

於2021年12月31日及2020年12月31日以及物業、機器及設備轉撥自／入投資物業當日，本集團之投資物業的公平值，是由與本集團無任何關連的獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於這些日子進行估值。本集團之投資物業乃遵守香港測量師學會物業估值準則個別地按市值進行重估。當估計投資物業的公平值時，本集團管理層已考慮以最高及最佳方式使用該等投資物業。

已建成之投資物業的估值乃按收入淨額資本化，當中計入租賃期滿後收入調整之可能性，惟並無考慮出售時可能涉及的任何費用及稅項，同時亦有參照銷售案例（如適用）。已建成之物業的估值方式於年內並無改變。

就發展中投資物業而言，乃採用剩餘法進行估值。該估值乃基於該物業的重建潛力，猶如該發展項目根據現時的发展計劃於估值日已經完成。該估值亦考慮了所有發展成本和發展該項目的所需利潤，這充分反映發展之相關風險。

本集團所有投資物業的公平值計量均歸類為公平值級別架構的級別3。公平值級別架構的詳情如下。

於年內，該等投資物業並無公平值計量轉入或轉出級別3。

於報告期末，本集團管理層與萊坊測計師行有限公司共同建立及確定適合級別3之公平值計量的估值方式及數據。當資產公平值出現重大變動，將向本公司董事匯報波動的原因。

## 15. 投資物業 續

### 使用重要的難以觀察之數據作公平值計量（級別3）

下表按營運及可呈報的分部，顯示本集團投資物業公平值計量在期初結餘與期末結餘的對賬。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	發展中 投資物業 百萬港元	總額 百萬港元
於2020年1月1日	35,059	35,498	8,559	–	79,116
添置	730	66	46	–	842
轉撥入物業、機器及設備淨值	–	(62)	–	–	(62)
於損益賬中確認之公平值變動 – 未變現	(4,119)	(909)	125	–	(4,903)
於2020年12月31日	31,670	34,593	8,730	–	74,993
添置	320	102	8	20,020	20,450
轉撥入物業、機器及設備淨值	–	384	–	–	384
於損益賬中確認之公平值變動 – 未變現	(122)	(372)	(26)	(200)	(720)
於2021年12月31日	31,868	34,707	8,712	19,820	95,107

### 使用重要的難以觀察之數據作公平值計量（級別3）的有關資料

下表按營運及可呈報的分部，顯示用以釐定投資物業公平值的估值方式，以及估值模式所使用的難以觀察之數據。

詳情	於12月31日 之公平值		估值方式	難以觀察之數據	難以觀察之數據範圍／加權平均值
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元			
商舖	31,868	31,670	收入資本化法	(i) 資本化利率	5.25%–5.50% (2020: 5.25%–5.50%)
				(ii) 每月主流市場租金	每平方呎125港元 (2020: 每平方呎125港元)
寫字樓	34,707	34,593	收入資本化法	(i) 資本化利率	4.25%–5.00% (2020: 4.25%–5.00%)
				(ii) 每月主流市場租金	每平方呎59港元 (2020: 每平方呎59港元)
住宅	8,712	8,730	收入資本化法	(i) 資本化利率	3.75% (2020: 3.75%)
				(ii) 每月主流市場租金	每平方呎39港元 (2020: 每平方呎39港元)
發展中投資物業	19,820	–	剩餘法	(i) 資本化利率	3.50%–5.00% (2020: 不適用)
				(ii) 每月主流市場租金	每平方呎120港元 (2020: 不適用)

資本化利率越高，公平值越低。

主流市場租金是根據估價師對該物業及其他案例的近期出租而估算，不一定等於租戶的承諾租金。主流市場租金越高，公平值越高。

## 16. 物業、機器及設備

	位於香港之 租賃土地 及樓宇 百萬港元 (附註)	傢俬、 裝置及設備 百萬港元	電腦 百萬港元	汽車 百萬港元	總額 百萬港元
<b>成本或估值</b>					
於2020年1月1日	725	123	96	2	946
添置	–	3	18	–	21
轉撥自投資物業淨值	62	–	–	–	62
重估虧損	(6)	–	–	–	(6)
於2020年12月31日	781	126	114	2	1,023
添置	25	11	36	–	72
轉撥自投資物業淨值	(384)	–	–	–	(384)
重估虧損	(26)	–	–	–	(26)
於2021年12月31日	396	137	150	2	685
包括：					
成本	–	137	150	2	289
估值	396	–	–	–	396
	396	137	150	2	685
<b>累積折舊</b>					
於2020年1月1日	–	104	66	–	170
本年度折舊	5	7	12	–	24
重估時撇銷	(5)	–	–	–	(5)
於2020年12月31日	–	111	78	–	189
本年度折舊	5	8	16	–	29
重估時撇銷	(5)	–	–	–	(5)
於2021年12月31日	–	119	94	–	213
<b>賬面值</b>					
於2021年12月31日	396	18	56	2	472
於2020年12月31日	781	15	36	2	834

## 16. 物業、機器及設備 續

以上物業、機器及設備是以直線法按下列年期或年率折舊：

位於香港之租賃土地及樓宇	以契約期或40年
傢俬、裝置及設備	20%
電腦	20%
汽車	25%

附註：

### 公平值計量及估值程序

於2021年12月31日及2020年12月31日以及投資物業轉撥自／入物業、機器及設備當日，本集團位於香港之租賃土地及樓宇的公平值，是由與本集團無任何關連的獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於這些日子進行估值。本集團位於香港之租賃土地及樓宇乃遵守香港測量師學會物業估值準則個別地按市值進行重估。當估計物業的公平值時，本集團管理層已考慮以最高及最佳方式使用該等物業。

該價值乃按收入淨額資本化，當中計入租賃期滿後收入調整之可能性，惟並無考慮出售時可能涉及的任何費用及稅項，同時亦有參照銷售案例（如適用）。估值方式於年內並無改變。

本集團所有位於香港之租賃土地及樓宇的公平值計量均歸類為公平值級別架構的級別3。公平值級別架構的詳情如下。

於年內，該等物業並無公平值計量轉入或轉出級別3。

於報告期末，本集團管理層與萊坊測計師行有限公司共同建立及確定適合級別3之公平值計量的估值方式及數據。當資產公平值出現重大變動，將向本公司董事匯報波動的原因。

使用重要的難以觀察之數據作公平值計量（級別3）的有關資料

下表顯示用以釐定位於香港之租賃土地及樓宇公平值的估值方式，以及估值模式所使用的難以觀察之數據。

詳情	於12月31日 之公平值		估值方式	難以觀察之數據	難以觀察之數據範圍／加權平均值
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元			
位於香港之 租賃土地及樓宇	396	781	收入資本化法	(i) 資本化利率	4.25%–4.75% (2020年：4.25%–4.75%)
				(ii) 每月主流市場租金	每平方米呎 69港元 (2020年：每平方米呎69港元)

資本化利率越高，公平值越低。

主流市場租金是根據估價師對該物業及其他案例的近期出租而估算，不一定等於租戶的承諾租金。主流市場租金越高，公平值越高。

重估虧損 21百萬港元（2020年：重估虧損1百萬港元）已於其他全面收益中確認及於物業重估儲備內累計。

倘若本集團位於香港之土地及樓宇按歷史成本為基礎計量，其賬面值於報告期末將為 166百萬港元（2020年：275百萬港元）。

本集團的傢俬、裝置及設備包括以經營租約形式出租的資產，其成本為 62百萬港元（2020年：55百萬港元）及累積折舊為 52百萬港元（2020：42百萬港元）。該等資產本年度折舊 5百萬港元（2020年：5百萬港元）。於截至2021年12月31日及2020年12月31日止兩個年度內，並無出售。

## 17. 本公司的主要附屬公司之詳情

下表列載本公司的主要附屬公司：

附屬公司名稱	成立／營業地點	已發行股本	本公司擁有的權益／投票權比例		主要業務
			直接	間接	
雅溢投資有限公司	香港	2港元	100%	—	投資
彰發有限公司	香港	1港元	—	100%	物業發展
竹林苑康樂有限公司	香港	2港元	—	100%	住客會所管理
Barrowgate Limited	香港	10,000港元	—	65.36%	物業投資
Earn Extra Investments Limited	香港	1港元	—	100%	物業投資
Elect Global Investments Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	—	庫務營運
HD Investment Limited	英屬處女群島	1港元	—	100%	投資
HD Treasury Limited	香港	2港元	100%	—	庫務營運
希慎企業服務有限公司	香港	2港元	100%	—	企業服務
希慎租務有限公司	香港	2港元	100%	—	租務管理
Hysan (MTN) Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	—	庫務營運
希慎市場推廣有限公司	香港	1港元	—	100%	一般業務
希慎資訊科技服務有限公司	香港	1港元	—	100%	資訊科技
希慎物業管理有限公司	香港	2港元	100%	—	物業管理
Hysan Treasury Limited	香港	2港元	100%	—	庫務營運
Kwong Hup Holding Limited	英屬處女群島	1港元	100%	—	投資
廣運地產有限公司	香港	1,000港元	100%	—	物業投資
利舞臺物業有限公司	香港	10港元	—	100%	物業投資
Leighton Property Company Limited	香港	2港元	—	100%	物業投資
Minsal Limited	香港	2港元	100%	—	物業投資
敏昇發展有限公司	香港	2港元	—	100%	投資
Mariner Bay Limited	英屬處女群島／香港	1美元	—	100%	投資
Mondsee Limited	香港	2港元	100%	—	物業投資
OHA Property Company Limited	香港	2港元	—	100%	物業投資
博威控股(香港)有限公司	香港	1港元	—	60%	物業投資
				(2020: 100%)	
Patchway Holdings Limited	英屬處女群島	10美元	—	60%	投資
				(2020: 100%)	
達榮置業有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
Silver Nicety Company Limited	香港	20港元	—	100%	物業投資

本公司董事認為將本集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故此以上只列出對本集團淨收入有重大貢獻或持有重大部份資產或負債或其他有經營業務之附屬公司。除綜合財務報表附註27所披露關於Hysan (MTN) Limited (「Hysan MTN」) 發行之無抵押定息票據外，其他附屬公司於報告期末均無發行任何債務證券。

年內，本集團訂立協議分配40%經擴大Patchway Holdings Limited (「博威」) 股本予獨立第三方，Coastday Limited (「Coastday」)。

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司包括Barrowgate Limited (「Barrowgate」)，博威及Elect Global Investments Limited (「Elect Global」)。Elect Global的已發行普通股全部由本集團持有。誠如綜合財務報表附註29所述，Elect Global發行的永續資本證券被分類為本集團以外人士之權益。Elect Global的該等非控股權益的金額已於綜合權益變動表中披露為永續資本證券。

## 17. 本公司的主要附屬公司之詳情續

Barrowgate及博威的財務資料摘要載於下文。下文財務資料摘要指集團內各公司之間的項目被抵銷前的金額。

	2021		2020	
	Barrowgate 百萬港元	博威 百萬港元	Barrowgate 百萬港元	博威 百萬港元
流動資產	219	1	310	–
非流動資產	9,659	19,820	9,688	–
流動負債	(800)	–	(811)	–
非流動負債	(201)	(19,025)	(203)	–
營業額	498	–	552	–
本年度溢利(虧損)及全面收益(支出)總額	243	(58)	(256)	–
已派非控股權益股息	121	–	121	–
經營業務流入現金淨額	341	–	324	–
投資業務(付出)流入現金淨額	(77)	–	158	–
財務活動付出現金金額	(360)	–	(360)	–

## 18. 聯營公司投資及貸款予聯營公司

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
非上市投資之成本	2	2
收購後應佔之溢利及 其他全面收益(扣除已收股息)	5,993	5,575
	5,995	5,577
貸款予聯營公司分類為： 非流動資產	10	11

貸款予聯營公司為無抵押、免息及無固定還款期。本公司董事認為本集團由報告期末起十二個月內不會要求聯營公司償還該貸款。因此，該貸款分類為非流動資產。

本公司董事認為將本集團全部聯營公司資料列出會過於冗長，故此本集團整合本集團於2021年12月31日及2020年12月31日重大聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	成立及 營業地點	持有 股份類別/ 註冊資本	本集團 所持之 實際權益	主要業務
港興企業有限公司(附註)	私人有限公司	香港	普通股份 5,000,000港元	26.3%	投資
上海港匯房地產開發有限公司 (附註)	中外合資 經營企業	中華人民 共和國	165,000,000美元#	24.7%	物業發展及租務
上海港匯廣場物業管理有限公司 (附註)	中外合資 經營企業	中華人民 共和國	140,000美元#	23.7%	物業管理

# 繳足註冊資本

附註：

上海港匯房地產開發有限公司及上海港匯廣場物業管理有限公司為港興企業有限公司之非全資附屬公司，合稱「港興」。



## 18. 聯營公司投資及貸款予聯營公司續

本集團重大聯營公司的綜合財務資料摘要載於下文。下文綜合財務資料摘要乃按照香港財務報告準則編製的聯營公司綜合財務報表所示的金額。本集團之聯營公司是以權益法計入本綜合財務報表。

### 港興

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
流動資產	2,505	2,111
非流動資產	30,183	28,400
流動負債	(1,317)	(1,306)
非流動負債	(7,099)	(6,620)
營業額	1,867	1,525
本年度溢利	1,852	884
本年度其他全面收益	671	1,377
本年度全面收益總額	2,523	2,261
年內已收聯營公司股息	207	177

上文綜合財務資料摘要與本集團為重大的聯營公司之權益賬面值（於綜合財務報表內所確認）對賬：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
聯營公司淨資產	24,272	22,585
聯營公司非控股權益	(1,444)	(1,342)
經扣除聯營公司非控股權益之聯營公司淨資產	22,828	21,243
本集團於聯營公司擁有的權益比例	26.3%	26.3%
本集團應佔聯營公司之淨資產	6,004	5,587
其他	(2)	(2)
本集團於聯營公司的權益賬面值	6,002	5,585

## 19. 合營公司投資及貸款予合營公司

本集團投資於及貸款予合營公司之詳情如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
合營公司投資		
非上市股份（按成本列賬）	355	—
視作為於合營公司之資本貢獻（附註 a）	123	125
應佔收購後及除息後虧損及其他全面支出	(3)	—
	475	125
貸款予合營公司分類為：		
非流動資產（附註 b）	1,256	1,153

附註：

- (a) 視作為於合營公司之資本貢獻反映對貸款予合營公司於初始確認時根據未來現金流量的估計時間作出之公平值調整。
- (b) 貸款予合營公司為無抵押及無固定還款期。於2021年12月31日，除了賬面值合共120百萬港元（2020年：120百萬港元）之貸款予合營公司按年利率介乎2.06%至2.20%（2020年：2.11%至4.71%）的浮動利率計息，其餘貸款予合營公司為免息。本公司董事認為本集團由報告期末起十二個月內不會要求合營公司償還該貸款。因此，該貸款分類為非流動資產。估算利息收入的實際利率是根據借款方之資金成本而釐定。

本集團合營公司於2021年12月31日及2020年12月31日之詳情如下：

合營公司名稱	成立及 營業地點	持有 股份類別	本集團 所持之 實際權益 及投票權	主要業務
Strongbod Limited（附註 a）	英屬處女群島	普通股份10美元	60%（附註 b）	投資
加鋒有限公司（附註 a）	香港	普通股份1港元	60%（附註 b）	物業發展及投資
H & I GBA Investment Limited （附註 c）	香港	普通股份90,000,000美元	50%（2020：不適用）	投資

附註：

- (a) 加鋒有限公司為 Strongbod Limited 之全資附屬公司，合稱「Strongbod」。
- (b) 根據本集團與合營公司合夥人及 Strongbod 於2016年12月5日訂立的股東協議，與 Strongbod 所有相關的業務及營運活動的決定均須由本集團及合營公司合夥人所委任的 Strongbod 董事一致批准。因此，本集團確認於 Strongbod 的投資為合營公司投資。
- (c) H & I GBA Investment Limited 附屬公司主要經營 IWG 靈活辦公空間業務。

本集團重大合營公司的綜合財務資料摘要載於下文。下文綜合財務資料摘要乃按照香港財務報告準則編製的合營公司綜合財務報表所示的金額。本集團之合營公司是以權益法計入本綜合財務報表。兩個年度內並沒有任何收購後應佔之溢利及其他全面收益。

## 19. 合營公司投資及貸款予合營公司續

### Strongbod

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
流動資產	6,191	4,609
流動負債	(346)	(217)
非流動負債	(5,846)	(4,392)

上文綜合財務資料摘要與本集團為重大的合營公司之權益賬面值（於綜合財務報表內所確認）對賬：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
合營公司淨資產	–	–
本集團於合營公司擁有的權益比例	60%	60%
本集團應佔合營公司之淨資產	–	–
加：視作為於合營公司之資本貢獻	123	125
本集團於合營公司的權益賬面值	123	125

## 20. 其他金融投資

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
被指定為按公平值計入其他全面收益的投資		
– 於海外上市股票投資（附註a）	268	200
– 非上市股票投資（附註a）	1,205	297
按公平值計入損益賬的投資		
– 非上市股票投資（附註b）	307	292
	1,780	789

附註：

- (a) 該結餘為本集團於股票投資中的權益。由於本公司董事認為，本集團持有該投資的策略預計將維持作長期策略目的，所以被指定為按公平值計入其他全面收益。所有被投資方主要於中國經營健康護理服務生意。
- (b) 該結餘為本集團作為有限合夥人於基金投資中的權益。該基金投資涉及香港及海外項目的物業投資。該基金投資按公平值計入損益賬。

## 21. 債務證券

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
債務證券（按攤銷成本）包括：		
– 於香港上市	820	338
– 於海外上市	194	116
總額	1,014	454
作分析報告用途：		
流動資產	171	–
非流動資產	843	454
	1,014	454

於2021年12月31日，債務證券實際年利率介乎於1.22%至4.85%之間（2020年：於2.44%至4.85%之間），每季、每半年或每年支付一次，並將於2022年2月至2051年2月期間（2020年：2022年2月至2025年6月期間）到期。於報告期末，此等資產並無逾期。

有關債務證券之減值評估已詳列於財務風險管理內。

## 22. 其他金融資產／負債

	非流動	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
<b>其他金融資產</b>		
按公平值計入損益賬之金融資產：		
會籍債券	1	1
按對沖會計法之衍生工具：		
現金流量對沖		
– 貨幣掉期	8	–
總額	9	1
<b>其他金融負債</b>		
按對沖會計法之衍生工具：		
現金流量對沖		
– 貨幣掉期	79	183
公平值對沖		
– 利率掉期	70	–
總額	149	183

### (a) 現金流量對沖

#### 外幣風險

於本年度，本集團利用貨幣掉期，以管理外幣風險。貨幣掉期的主要條款經商議後能與被指定對沖項目之主要條款配合，因此管理層認為該等對沖為有效。

下表是按個別合約的到期日呈列。於報告期末，尚未到期的貨幣掉期的主要條款如下：

#### 對沖工具

	2021年				2020年					
	平均匯率*	外幣	名義金額		平均匯率*	外幣	名義金額			
			百萬	百萬港元			百萬	百萬港元	公平值 百萬港元	
<b>貨幣掉期</b>										
<b>對沖美元定息票據</b> (附註)										
1年以上但不超過5年	7.7519	美元	300	2,326	8	7.7519	美元	300	2,326	(8)
超過5年	7.8477	美元	1,125	8,829	(79)	7.8477	美元	1,125	8,829	(175)
總額				11,155	(71)				11,155	(183)

\* 平均匯率指按合約或掉期的名義金額計算的加權平均港元對其他外幣匯率。

附註：

本集團利用11,155百萬港元(2020年：11,155百萬港元)貨幣掉期，將1,425百萬美元(2020年：1,425百萬美元)定息票據的美元利息及本金轉換為港幣。

## 22. 其他金融資產／負債續

### (a) 現金流量對沖續

外幣風險續

#### 被對沖項目

	被對沖項目之賬面值				現金流量對沖儲備	
	資產		負債		2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元		
美元定息票據	-	-	11,045	10,974	(161)	(141)

截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度之對沖無效性並不重大。

	於其他全面收益 確認的對沖工具 之價值變動		由現金流量對沖 儲備重新分類至 損益賬的金額		由於重新分類 而受影響 之損益賬項目
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	
遠期外匯合約	-	-	-	-	投資收入
貨幣掉期	42	(150)	(62)	28	財務支出

貨幣掉期的公平值，乃根據遠期匯率報價及因應合約及掉期到期日利率報價引申的收益率曲線來衡量。

### (b) 公平值對沖

本集團利用利率掉期把票據由定息轉為浮息，以減低美元定息票據之公平值變動風險。利率掉期的主要條款能配合相關票據，因此管理層認為該等掉期是有效的對沖工具。

下表是按個別合約的到期日呈列。於報告期末，尚未到期的利率掉期的主要條款如下：

	2021		
	平均利率*	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元
利率掉期(附註) 超過5年	2.88%	400	(70)

\* 平均利率為本集團按利率掉期名義金額計算的加權平均收取固定利率，本集團相應支付3個月香港銀行同業拆息。

附註：

於2021年12月31日，本集團指定400百萬港元固定利率轉浮動利率掉期對沖400百萬美元定息票據票息的利率風險，將固定年利率2.88%轉換為香港銀行同業拆息加年息2.02%。

因對沖會計，票據賬面值於2021年12月31日調整累計虧損70百萬。票據因被對沖風險引致的公平值變動與掉期公平值變動同時計入損益賬內。

利率掉期的公平值，乃根據估計未來現金流之現值來衡量，並以利率報價引申的適用收益率曲線為估計基礎進行折讓。

### (c) 按公平值計入損益賬之金融資產

#### 會籍債券

本集團的其他金融資產是指非上市會籍債券投資。本集團之非上市會籍債券，被分類為按公平值計入損益賬之金融資產。

### 23. 應收及其他應收款項

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
應收賬款	64	67
應收利息	111	109
有關投資物業的預付款項	132	149
購買子公司按金	1,520	–
其他應收款項及預付款項	895	503
總額	2,722	828
作分析報告用途：		
流動資產	887	467
非流動資產	1,835	361
	2,722	828

於報告期末，應收賬款（扣除信貸損失準備）之賬齡分析如下。應收賬款主要包括出租投資物業的租金，普遍會預先收取。

	百萬港元	百萬港元
少於30日	28	34
31-90日	30	23
90日以上	6	10
	64	67

### 24. 定期存款／現金及現金等值

定期存款、現金及銀行結餘包括實際年利率介乎於0.01%至0.62%之間（2020年：0.08%至2.73%之間）之銀行存款。

於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團就定期存款及銀行結餘進行了減值評估，並認為交易方銀行違約的機會並不顯著，因此並未就其信貸虧損作撥備。

### 25. 應付賬款及應付費用

	2021 百萬港元	2020 百萬港元
應付賬款	193	277
應付利息	155	161
其他應付款項	472	493
	820	931

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為143百萬港元（2020年：160百萬港元），其賬齡均少於90天。

## 26. 應付非控股權益款項

	2021 百萬港元	2020 百萬港元
流動負債(附註a)	214	217
非流動負債(附註b)	7,639	–
	<b>7,853</b>	217

附註：

(a) 款項為無抵押，免息及須於要求時償還。

(b) 款項為無抵押，免息及用作發展位於香港銅鑼灣加路連山道的商業用地。

## 27. 借貸

借貸按相關貸款協議所訂的還款期如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
無抵押銀行貸款		
1年內	–	–
1年以上但不超過2年	498	797
2年以上但不超過5年	1,063	1,556
	<b>1,561</b>	2,353
減：包括在流動負債之1年內到期貸款	–	–
	<b>1,561</b>	2,353
無抵押定息票據		
1年內	531	–
1年以上但不超過2年	2,742	527
2年以上但不超過5年	2,185	3,716
超過5年	11,638	12,374
	<b>17,096</b>	16,617
減：包括在流動負債之1年內到期票據	(531)	–
	<b>16,565</b>	16,617
流動借貸	531	–
非流動借貸	18,126	18,970
借貸總額	<b>18,657</b>	18,970

本集團所有無抵押銀行貸款均為浮息貸款，本金及利息由本公司作出擔保，其實際有效利率（即相等於合約息率）為年息1.83%（2020年：1.40%）。貸款利率一般每隔一至三個月重新釐定。

所有無抵押定息票據由本公司全資附屬公司Hysan MTN發行。該等票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之實際有效利率等於其合約息率。於報告期末，合約年利率（計算貨幣掉期前）如下：

	2021年		2020年	
	港元 %	美元 %	港元 %	美元 %
無抵押定息票據	1.50 – 4.50	2.74 – 3.74	2.10 – 4.50	2.82 – 3.55

如詳列於綜合財務報表附註22，截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度，本集團利用貨幣掉期對沖或管理美元定息票據的外匯風險。

## 28. 遞延資產／負債

本集團於本年度及往年度內確認的主要遞延稅項負債（資產）及其變動如下：

	加速稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅務虧損 百萬港元	總額 百萬港元
於2020年1月1日	956	90	(121)	925
於損益賬中扣除（計入）（附註8）	72	—	(48)	24
於2020年12月31日	1,028	90	(169)	949
於損益賬中扣除（計入）（附註8）	85	(6)	(30)	49
於其他全面收益中扣除	—	3	—	3
於2021年12月31日	1,113	87	(199)	1,001

於報告期末，本集團可用作抵銷未來溢利之未用估計稅項虧損為 1,981 百萬港元（2020年：1,730 百萬港元）。該未用估計稅項中有 1,205 百萬港元（2020年：1,025 百萬港元）被確認為遞延稅項資產。而餘下的稅項虧損 776 百萬港元（2020年：705 百萬港元）由於可利用的估計稅項虧損的不確定性，並未予以確認為遞延稅項資產。該估計的稅項虧損可無限期結轉。

## 29. 永續資本證券

2020年，本集團透過全資擁有附屬公司（「發行人」）發行 850 百萬美元（相當於約 6,604 百萬港元）4.10% 次級永續資本證券（「次級證券」），由本公司無條件及不可撤回保證。及後，發行人發行 500 百萬美元（相當於約 3,875 百萬港元）4.85% 優先永續資本證券（「優先證券」），由本公司無條件及不可撤回保證。該證券所得款項將作為一般企業用途，並於香港聯交所上市。

次級證券及優先證券於每半年期末分派一次，若發行人及本公司沒有宣派或支付股息或回購、贖回、取消、減少或收購同級或以下之證券，發行人可全權酌情遞延分派。次級證券及優先證券並無到期日，發行人可分別選擇於 2025 年 6 月 3 日及 2023 年 8 月 25 日後按本金及累計至該日之分派贖回證券。

該證券於本集團的綜合財務報表分類為權益，並按所得之款項初始確認。

## 30. 股本

	股份數目	股本 百萬港元
已發行及繳足普通股股份：		
於2020年1月1日	1,043,820,891	7,720
根據購股權計劃發行股份	50,000	2
購回並註銷股份（附註）	(4,170,000)	—
於2020年12月31日	1,039,700,891	7,722
根據購股權計劃發行股份	57,332	1
購回並註銷股份（附註）	(5,500,000)	—
於2021年12月31日	1,034,258,223	7,723



### 30. 股本續

於2021年內，本公司於聯交所購回本公司普通股股份的詳情如下：

2021年購回股份之月份	購回普通股 股份數目 (附註)	每股代價		支付代價總額 百萬港元
		最高價 港元	最低價 港元	
6月	100,000	29.95	29.95	3
8月	1,600,000	28.50	27.45	45
9月	1,700,000	27.60	24.20	42
10月	1,500,000	27.30	24.75	40
11月	600,000	27.10	26.25	16
	<b>5,500,000</b>			<b>146</b>

於2020年內，本公司於聯交所購回本公司普通股股份的詳情如下：

2020年購回股份之月份	購回普通股 股份數目 (附註)	每股代價		支付代價總額 百萬港元
		最高價 港元	最低價 港元	
3月	1,700,000	25.40	21.65	41
10月	2,200,000	25.30	23.95	55
	<b>3,900,000</b>			<b>96</b>

附註：

本公司於股東週年大會獲授權購回本公司普通股，惟不得超過該決議案通過 當日已發行股份總數之10%。於2021及2020年內，在本公司普通股之買賣交易相對於其資產淨值出現顯著折讓時，本公司於聯交所購回其普通股為股東增值。於2021及2020年內購回之5,500,000股及3,900,000股普通股，其中5,500,000股及3,900,000股普通股已分別於截至2021年12月31日年度及2020年12月31日年度內註銷。

### 31. 本公司財務狀況表及儲備

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
<b>非流動資產</b>		
附屬公司投資	2,230	1,845
其他金融資產	1	1
應收附屬公司款項	6,988	3,692
	<b>9,219</b>	<b>5,538</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	12	17
應收附屬公司款項	2,655	10,463
現金及現金等值	1,657	1
	<b>4,324</b>	<b>10,481</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應付費用	63	72
應付附屬公司款項	976	2,564
	<b>1,039</b>	<b>2,636</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>3,285</b>	<b>7,845</b>
<b>資產淨額</b>	<b>12,504</b>	<b>13,383</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本(附註30)	7,723	7,722
儲備	4,781	5,661
<b>權益總額</b>	<b>12,504</b>	<b>13,383</b>

本公司財務狀況表於2022年2月24日獲董事會批准及授權發布，並由下列董事代表董事會簽署：

利蘊蓮  
董事

呂幹威  
董事

### 31. 本公司財務狀況表及儲備續

#### 本公司儲備之變動

	購股權儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元 (附註)	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元
於2020年1月1日	23	100	5,410	5,533
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	4	-	-	4
購回股份	-	-	(96)	(96)
本年度溢利及全面收益總額	-	-	1,721	1,721
註銷之股息	-	-	1	1
本年度已派之股息(附註13)	-	-	(1,502)	(1,502)
於2020年12月31日	27	100	5,534	5,661
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	5	-	-	5
註銷之認股權	(1)	-	-	(1)
購回股份	-	-	(146)	(146)
本年度溢利及全面收益總額	-	-	758	758
註銷之股息	-	-	1	1
本年度已派之股息(附註13)	-	-	(1,497)	(1,497)
於2021年12月31日	31	100	4,650	4,781

附註：

普通儲備轉撥自保留溢利。

於2021年12月31日，本公司可分配給擁有人的儲備為4,750百萬港元(2020年：5,634百萬港元)，即該日之普通儲備及保留溢利。

### 32. 有關財務活動的資產／負債之對賬

下表詳列本集團由財務活動引起之負債的變動，當中包括現金變動及非現金變動。由財務活動引起之負債指該負債的現金流或未來的現金流會被分類於本集團綜合現金流量表的財務活動內。

	應付 非控股權益款項 百萬港元	貸款及其他 計息負債 百萬港元	總額 百萬港元
於2020年1月1日	220	12,660	12,880
現金流變動淨值	(3)	5,951	5,948
其他非現金變動	-	(26)	(26)
外匯兌換調整	-	546	546
財務支出	-	-	-
於2020年12月31日	217	19,131	19,348
於2021年1月1日	217	19,131	19,348
現金流變動淨值	7,908	(966)	6,942
其他非現金變動	-	60	60
外匯兌換調整	-	393	393
財務支出	-	-	-
資本化利息支出	34	194	228
視作非控股權益注資	(306)	-	(306)
於2021年12月31日	7,853	18,812	26,665

### 33. 退休福利計劃

由2000年12月1日起，本集團為符合資格僱員設立增益強積金計劃，此乃一項界定供款計劃。增益強積金計劃已依據強制性公積金計劃（一般）規則第124(1)條向強制性公積金管理局登記。

根據增益強積金計劃規則，本集團根據成員薪金的固定百分比（介乎強積金相關入息之5%至基本薪金之15%）作出供款。成員之強制性供款按照強積金法例固定於強積金相關入息之5%。

本集團於本年度總供款為10百萬港元（2020年：10百萬港元）。

### 34. 承諾

於報告期末，本集團就其投資物業、物業、機器及設備及作為有限合夥人認購基金投資的資本承諾如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
(a) 資本承諾： 就投資物業及物業、機器及設備已簽訂合約 但未作出撥備	2,933	157
(b) 其他承諾： 作為有限合夥人認購基金投資	65	85

### 35. 租賃承諾

於報告期末，本集團作為出租人根據與租戶已訂立的租約，將於合約不可撤銷的期間之未折現應收的租約款項如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
1年內	2,574	2,867
第2年	1,590	1,874
第3年	973	1,026
第4年	536	610
第5年	448	427
5年以上	775	1,019
	6,896	7,823

經營租約應收款項為本集團出租其投資物業之應收租金，該等租約經磋商後普遍釐定為1年至3年的固定租金。若干租約是包括按租戶營業額計算的租金。

### 36. 關連人士交易及結餘

#### (a) 與關連人士之交易及結餘

年內，本集團有與關連人士交易，包括免息貸款予合營公司之估算利息收入及非控股權益免息貸款之估算利息支出（披露於綜合財務報表附註6，附註7及附註26）。非控股權益貸款之估算利息支出已於發展中投資物業資本化。

於報告期末，本集團有若干與關連人士之結餘，包括貸款予聯營公司及貸款予合營公司（披露於綜合財務報表附註18及附註19）。

本集團亦就其合營公司的銀行融資額給予銀行擔保（披露於財務風險管理目標及政策附註1(b)）。

本集團於2021年9月17日與香港上海滙豐銀行有限公司（Imenson Limited（「Imenson」）的中介控股公司）簽訂託管協議，託管金額為1,370百萬港元。截至2021年12月31日，該託管協議項下的結餘已包括在其他應收款項及預付款項下的購買子公司按金（披露於綜合財務報表附註23）。

	總租金收入 截至12月31日止之年度		應付非控股權益款項 於12月31日	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
由公司董事控制的關連公司（附註a(i)及(ii)）	38	42	61	62
附屬公司的非控股股東（附註b(i)及(ii)）	6	5	7,792	154

附註：

- (a) (i) 交易款項之總額指已收董事持有控股權的該等關連公司之總租金收入的總和。
- (ii) 該結餘為捷成資本有限公司（捷成洋行有限公司（捷成漢為該公司之董事及控股股東）之全資附屬公司）按其持股比例給予本集團一家非全資附屬公司 Barrowgate Limited（「Barrowgate」）作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) (i) 交易款項之總額指已收恒生銀行有限公司（Imenson的中介控股公司）及香港上海滙豐銀行有限公司（恒生銀行有限公司的控股公司）之總租金收入。Imenson為Barrowgate的非控股股東，並對Barrowgate有重大影響力。
- (ii) 該結餘為Imenson按其持股比例給予Barrowgate及Coastday按其持股比例給予博威作一般資金用途之股東貸款。給予Barrowgate的貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。給予博威的貸款為無抵押、免息及用作發展位於香港銅鑼灣加路連山道的商業用地。

#### (b) 主要管理人員酬金

本集團的董事及其他高層管理人員薪酬如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	49	48
以股份為基礎之支出	5	3
退休福利計劃供款	1	1
	55	52

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬委員會參照個別員工表現及市場趨勢釐定。

### 37. 以股份為基礎支付之交易

#### (a) 權益結算購股權計劃

##### 2005計劃

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採納2005計劃，該計劃之有效期為10年，已於2015年5月9日屆滿。根據2005計劃之條文，所有根據2005計劃授出但未行使之購股權將繼續有效和可行使。

2005計劃之目的乃鼓勵本公司或其全資附屬公司的僱員努力工作，為股東之利益加強本公司及其股份的價值。

根據2005計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其全資附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士。

根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2005年5月10日（即通過2005計劃之股東周年大會日期）之已發行股份的10%（即104,996,365股）。

每名參與者在2005計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,499,636股）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；及(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價的較高者。購股權之代價為1港元並需於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

### 37. 以股份為基礎支付之交易<sup>續</sup>

#### (a) 權益結算購股權計劃<sup>續</sup>

##### 新計劃

本公司於2015年5月15日召開的股東周年大會上採納新計劃（連同2005計劃合稱「該等計劃」），該計劃之有效期為10年，將於2025年5月14日屆滿。新計劃之條款大致與2005計劃相同。

新計劃之目的乃鼓勵本公司或其附屬公司的僱員努力工作，為股東之利益加強本公司及其股份的價值。

根據新計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士。

根據新計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2015年5月15日（即通過新計劃之股東周年大會日期）之已發行股份的10%（即106,389,669股）。根據上市規則，上市發行人可於股東大會上尋求股東批准「更新」10%之限額。當所有根據新計劃及任何其他本公司之購股權計劃授出但未行使的購股權予以行使時發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行之股份的30%（或根據上市規則所要求的股份數目）。倘若該批授將導致超過該30%上限時，則再無購股權可獲批授。

每名參與者在新計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,638,966股）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；及(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價的較高者。購股權之代價為1港元並需於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

於年內，根據新計劃合共授出1,607,000（2020年：1,602,000）購股權。2005計劃已於2015年5月9日屆滿，故不再根據2005計劃進一步授出購股權。

#### (b) 批授及歸屬機制

根據本公司之現行政策，將定時批授購股權。對於該等計劃，行使期為10年及歸屬期為3年，及由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級釐定，主要依循一個與表現掛鈎的明確準則。董事會將不時檢討批授及歸屬機制。

### 37. 以股份為基礎支付之交易 續

#### (c) 購股權之變動

下表披露本年度內董事及合資格僱員持有本公司購股權之變動：

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2021年	年內變動			於2021年
				1月1日 結餘	授出	行使	註銷/失效 (附註b)	12月31日 結餘
<b>2005計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	87,000	-	-	-	87,000
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	265,000	-	-	-	265,000
	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	325,000	-	-	-	325,000
	12.3.2015	36.27	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	-	-	-	300,000
<b>合資格僱員 (附註c)</b>								
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	32,000	-	-	(32,000)	-
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	70,000	-	-	-	70,000
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	85,000	-	-	-	85,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	46,000	-	-	-	46,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	62,667	-	-	(1,667)	61,000
				<b>1,272,667</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(33,667)</b>	<b>1,239,000</b>



## 37. 以股份為基礎支付之交易續

## (c) 購股權之變動續

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2021年	年內變動			於2021年
				1月1日 結餘	授出	行使	註銷/失效 (附註b)	12月31日 結餘
<b>新計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利蘊蓮	9.3.2016	33.15	9.3.2017 – 8.3.2026	375,000	-	-	-	375,000
	23.2.2017	36.25	23.2.2018 – 22.2.2027	300,000	-	-	-	300,000
	1.3.2018	44.60	1.3.2019 – 29.2.2028	373,200	-	-	-	373,200
	22.2.2019	42.40	22.2.2020 – 21.2.2029	494,200	-	-	-	494,200
	21.2.2020	29.73	21.2.2021 – 21.2.2030	650,000	-	-	-	650,000
	26.2.2021	33.05 (附註e)	26.2.2022 – 25.2.2031	-	664,000	-	-	664,000
呂幹威(附註g)	29.3.2018	41.50	29.3.2019 – 28.3.2028	179,000	-	-	-	179,000
	29.3.2019	42.05	29.3.2020 – 28.3.2029	203,000	-	-	-	203,000
	31.3.2020	25.20	31.3.2021 – 30.3.2030	262,000	-	-	-	262,000
	31.3.2021	30.40 (附註f)	31.3.2022 – 30.3.2031	-	267,000	-	-	267,000
<b>合資格僱員(附註c)</b>	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	125,000	-	-	(19,000)	106,000
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	244,667	-	-	(36,000)	208,667
	29.3.2018	41.50	29.3.2019 – 28.3.2028	315,000	-	-	(55,000)	260,000
	29.3.2019	42.05	29.3.2020 – 28.3.2029	555,000	-	-	(162,000)	393,000
	31.3.2020	25.20	31.3.2021 – 30.3.2030	690,000	-	(57,332) (附註d)	(134,668)	498,000
	31.3.2021	30.40 (附註f)	31.3.2022 – 30.3.2031	-	676,000	-	(65,000)	611,000
				<b>4,766,067</b>	<b>1,607,000</b>	<b>(57,332)</b>	<b>(471,668)</b>	<b>5,844,067</b>
<b>於年底可行使</b>								<b>4,234,317</b>

附註：

- (a) 所有授出之購股權之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。在此列表中，行使期於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 該等購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效或於購股權可行使期末失效。
- (c) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。
- (d) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為30.58港元。
- (e) 緊接授出購股權日期前（即2021年2月25日），本公司股份的收市價為33.25港元。
- (f) 緊接授出購股權日期前（即2021年3月30日），本公司股份的收市價為31.50港元。
- (g) 首席營運總監呂幹威於2021年10月1日獲委任為執行董事。

截至2021年12月31日止年度內行使之購股權於行使購股權日期之加權平均收市價為30.41港元。

除上述者外，於2021年年內本公司並無根據該等計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

### 37. 以股份為基礎支付之交易 續

#### (c) 購股權之變動 續

下表披露去年度內董事及合資格僱員持有本公司購股權之變動：

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2020年	年內變動			於2020年
				1月1日 結餘	授出	行使	註銷/失效 (附註b)	12月31日 結餘
<b>2005計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	87,000	–	–	–	87,000
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	265,000	–	–	–	265,000
	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	325,000	–	–	–	325,000
	12.3.2015	36.27	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	–	–	–	300,000
<b>合資格僱員 (附註c)</b>								
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	50,000	–	(50,000) (附註d)	–	–
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	32,000	–	–	–	32,000
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	70,000	–	–	–	70,000
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	85,000	–	–	–	85,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	46,000	–	–	–	46,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	62,667	–	–	–	62,667
				<b>1,322,667</b>	<b>–</b>	<b>(50,000)</b>	<b>–</b>	<b>1,272,667</b>

### 37. 以股份為基礎支付之交易續

#### (c) 購股權之變動續

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2020年 1月1日 結餘	年內變動			於2020年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/失效 (附註b)	
<b>新計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利蘊蓮	9.3.2016	33.15	9.3.2017 – 8.3.2026	375,000	–	–	–	375,000
	23.2.2017	36.25	23.2.2018 – 22.2.2027	300,000	–	–	–	300,000
	1.3.2018	44.60	1.3.2019 – 29.2.2028	373,200	–	–	–	373,200
	22.2.2019	42.40	22.2.2020 – 21.2.2029	494,200	–	–	–	494,200
	21.2.2020	29.73 (附註e)	21.2.2021 – 21.2.2030	–	650,000	–	–	650,000
<b>合資格僱員 (附註c)</b>								
	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	125,000	–	–	–	125,000
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	244,667	–	–	–	244,667
	29.3.2018	41.50	29.3.2019 – 28.3.2028	496,000	–	–	(2,000)	494,000
	29.3.2019	42.05	29.3.2020 – 28.3.2029	762,000	–	–	(4,000)	758,000
	31.3.2020	25.20 (附註f)	31.3.2021 – 30.3.2030	–	952,000	–	–	952,000
				<b>3,170,067</b>	<b>1,602,000</b>	<b>–</b>	<b>(6,000)</b>	<b>4,766,067</b>
於年底可行使								<b>3,312,853</b>

附註：

- (a) 所有授出之購股權之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。在此列表中，行使期於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 該等購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。
- (d) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為28.40港元。
- (e) 緊接授出購股權日期前（即2020年2月20日），本公司股份的收市價為29.55港元。
- (f) 緊接授出購股權日期前（即2020年3月30日），本公司股份的收市價為23.85港元。

截至2020年12月31日止年度內行使之購股權於行使購股權日期之加權平均收市價為28.35港元。

除上述者外，於2020年年內本公司並無根據該等計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

### 37. 以股份為基礎支付之交易 續

#### (d) 購股權之公平值

本集團應用香港財務報告準則第2號為購股權入帳。根據香港財務報告準則第2號，授予僱員之購股權根據於授出日期釐定的公平值於歸屬期內攤銷，並於本集團之購股權儲備作相應調整。於本年內，本集團就本公司授出之購股權已確認之購股權支出為5百萬港元（2020年：4百萬港元），其中董事們涉及4百萬港元（2020年：2百萬港元）（見綜合財務報表附註11），本集團之購股權儲備亦作出確認相應之調整。

本公司已採用「柏力克 – 舒爾斯期權定價模式」（「該模式」）計算所授出購股權之公平值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。計算購股權公平值時使用之變數及假設乃按管理層最佳之評估，購股權的價值會視乎多個主觀假設之變數而計算出不同的估值。任何變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

以該模式計算之變數如下：

授出日期	2021年 3月31日	2021年 2月26日	2020年 3月31日	2020年 2月21日
於授出日期的收市價	30.400港元	33.050港元	25.200港元	29.250港元
行使價	30.400港元	33.050港元	25.200港元	29.730港元
無風險息率（附註 a）	0.817%	0.726%	0.528%	1.172%
購股權預期有效期（附註 b）	5年	5年	5年	5年
預期波幅（附註 c）	27.100%	26.899%	18.518%	18.013%
預期每年股息（附註 d）	1.408港元	1.388港元	1.384港元	1.384港元
每份購股權的估計公平值	4.770港元	5.560港元	2.060港元	2.520港元

附註：

- (a) 無風險息率：為5年期外匯基金票據於授出日期的大約孳息，以配合各購股權預期有效期。
- (b) 購股權預期有效期：由授出日期起計5年，根據管理層計入不可轉讓、行使限制及行為性的考慮因素影響而作出之最佳評估。
- (c) 預期波幅：按購股權授予日期前5年本公司股份收市價的概約波幅計算。
- (d) 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

### 38. 報告期後事項

於2022年1月4日，本公司間接全資附屬公司希慎（上海）有限公司通過資產併購完成對 Scorecity Investments Limited（即位於中國上海市新閘路668號和688商業綜合項目的間接持有人）的收購（「收購」）收購完成後，Scorecity Investments Limited 成為本公司的間接全資附屬公司。

於2022年1月25日，本公司持有60% 股權的附屬公司博威控股（香港）有限公司與多間銀行簽訂貸款協議，貸款總額為12,951百萬港元。貸款所得款項預期用於重新融資關於本集團發展中投資物業高達40% 的已付土地溢價及80% 建築成本及相關專業費。

於2022年2月7日，本公司間接全資附屬公司 Lucida Enterprises Limited 訂立股東協議，認購永利星發展有限公司（「永利星」）25% 的經擴大已發行股本。永利星於2021年10月贏得九龍內地地段第11279號土地發展投標。本次交易完成後，本集團將採用權益會計法於本集團未來合併財務報表中計入永利星。

# 財務風險管理

截至2021年12月31日止年度

## 1. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貸款予聯營公司、貸款予合營公司、其他金融投資、債務證券、應收及其他應收款項、定期存款、現金及現金等值、應付賬款及應付費用、應付非控股權益款項、借貸及衍生金融工具。該等金融工具之詳情已於相關綜合財務報表附註中作出披露。與此等金融工具相關之風險，以及減低此等風險之政策列載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

### (a) 信貸風險及減值評估

本集團之信貸風險主要源自貸款予聯營公司、貸款予合營公司、應收及其他應收款項、衍生金融工具、債務證券、定期存款及銀行結餘。本集團所須承受之最大信貸風險（即由於交易方未能履行其責任而導致本集團出現財務損失）為該等已確認的金融資產於綜合財務狀況表中所列之賬面值。

本集團根據香港財務報告準則第9號，毋需使用過度代價或努力即可獲得的合理、有理據及具前瞻性的資料，審核及評估本集團現有金融資產及財務擔保合約是否需要減值。就內部信貸風險管理而言，本集團使用財務資料（例如過往結算記錄、逾期記錄、所持按金或其他加強信貸措施）來評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加。

本集團之內部信貸風險級別評估包括以下類別：

內部信貸級別	說明	應收賬款	其他金融資產
良好	交易方並無任何逾期款項， 違約信貸風險低	全期預期信貸虧損 – 無信貸減值	12個月預期信貸虧損 – 無信貸減值
不良	從內部或外部所得資料顯示， 信貸風險自初始確認以來 顯著增加	全期預期信貸虧損 – 無信貸減值	全期預期信貸虧損 – 無信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重 的財務困境，而本集團日後 收回款項的機會渺茫	金額會被撤銷	金額會被撤銷

#### 貸款予聯營公司及合營公司

本集團定期監察聯營公司及合營公司之業務表現，並透過此等公司持有之資產的公平值及有權參與或共同控制此等公司的相關活動以減低相關貸款之信貸風險。於2021年12月31日，貸款予聯營公司及貸款予合營公司總額1,272百萬港元（2020年：1,170百萬港元），按12個月預期信貸虧損評估各獨立餘額，信貸級別為良好。

#### 應收及其他應收款項

對租戶作信貸審查乃正常出租程序，對過期未償還之債項亦會採取嚴謹監控程序。此外，本集團於報告期末經考慮租戶之按金後，審視各債項之預期信貸虧損。於2021年12月31日，應收及其他應收款項總額2,722百萬港元（2020年：828百萬港元），分別按全期預期信貸虧損及12個月預期信貸虧損評估各獨立餘額，信貸級別為良好。

## 1. 財務風險管理目標及政策 續

### (a) 信貸風險及減值評估 續

#### 債務證券、定期存款及銀行結餘及衍生金融工具

我們定期監察及向管理層匯報於金融機構及債務證券發行商的信貸風險。於各交易方所涉的信貸風險包含(i)金融資產的投資額(包括銀行結餘、定期存款及債務證券)；(ii)衍生金融工具的淨正價值及(iii)根據衍生金融工具的餘期及名義金額，將衍生工具之潛在風險亦計算在內。

本集團僅會與信貸評級良好的金融機構進行交易，及投資於信貸評級良好的發行商所發行的債務證券，以降低交易方帶來之風險。於2021年12月31日，債務證券、定期存款及銀行結餘總額9,429百萬港元(2020年：25,389百萬港元)，由於本集團與之交易的金融機構及投資之債務證券全部均為國際信貸評級機構評為信貸級別為A級或以上，因此按12個月預期信貸虧損評估各獨立餘額，信貸級別為良好。管理層亦定期查察各金融機構及債務證券發行商的外部信貸評級，以設定對各金融機構及債務證券發行商可承受風險之上限，從而限制本集團於各交易方之風險。

除對貸款予聯營公司及合營公司有集中信貸風險外，本集團並無任何其他重大信貸風險集中問題。

除貸款予合營公司及債務證券，本集團沒有其他預期信貸虧損，下表載列已確認之虧損撥備的對賬。

	虧損撥備	
	貸款予合營公司 百萬港元	債務證券 百萬港元
於2020年1月1日	6	4
預期信貸虧損模式下之減值淨額	—	7
於2020年12月31日	6	11
預期信貸虧損模式下之減值淨額	—	(8)
於2021年12月31日	6	3

最大信貸風險為每項金融資產的攤銷成本在扣除任何減值準備後於綜合財務報表中的賬面值。此外，本集團亦面對來自企業財務擔保的信貸風險，倘若擔保被要求履行，將對本集團造成財務損失。

就財務擔保合約，信貸風險按12個月預期信貸虧損評估後，認為合營公司未能履行其責任而導致本集團出現財務損失並不重大，因此無須提供虧損撥備。本集團所承擔之最大信貸風險之詳情載於財務風險管理目標及政策附註1(b)。

## 1. 財務風險管理目標及政策續

### (b) 流動資金風險

本集團嚴密監察其資金周轉需要以及現金和備用銀行信貸的充足性，以確保可履行付款責任。

下表詳列本集團非衍生金融負債按協議還款期所剩餘合約到期之情況。本集團的財務擔保合約之到期情況將分別呈列。下表乃根據本集團最早須償付的日期，按金融負債的未折現現金流量編製，當中包括利息及本金的現金流量。須支付的利息按合約利率計算；倘為浮息，則根據報告期末的主流市場利率計算。以港元以外貨幣計價的現金流量，按報告期末的匯率轉為港元。

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過2年 百萬港元	超過2年 但不超過5年 百萬港元	超過5年 百萬港元
<b>於2021年12月31日</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
應付賬款及應付費用	(820)	(820)	(820)	-	-	-
租戶按金	(918)	(918)	(372)	(249)	(262)	(35)
應付非控股權益款項	(7,853)	(8,125)	(214)	(3,164)	-	(4,747)
無抵押銀行貸款	(1,561)	(1,309)	(14)	(514)	(781)	-
無抵押定息票據	(17,096)	(20,658)	(1,050)	(3,210)	(3,366)	(13,032)
	<b>(28,248)</b>	<b>(31,830)</b>	<b>(2,470)</b>	<b>(7,137)</b>	<b>(4,409)</b>	<b>(17,814)</b>
<b>於2020年12月31日</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
應付賬款及應付費用	(931)	(931)	(931)	-	-	-
租戶按金	(974)	(974)	(377)	(290)	(260)	(47)
應付非控股權益款項	(217)	(217)	(217)	-	-	-
無抵押銀行貸款	(2,353)	(2,428)	(22)	(817)	(1,589)	-
無抵押定息票據	(16,617)	(20,673)	(521)	(1,042)	(5,478)	(13,632)
	<b>(21,092)</b>	<b>(25,223)</b>	<b>(2,068)</b>	<b>(2,149)</b>	<b>(7,327)</b>	<b>(13,679)</b>

附註：

除以上流動資金風險列表之項目，於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團就合營公司的銀行融資額所給予銀行的財務擔保，可能於擔保期間隨時被交易方要求賠償之最高金額為3,000百萬港元。於報告期末，本公司董事預期及認為就擔保事宜而須支付任何款項的可能性不大。



## 1. 財務風險管理目標及政策 續

### (b) 流動資金風險 續

下表詳列本集團衍生金融工具剩餘合約到期之情況。下表的編製基準按需要總額結算的衍生工具的未折現流入(流出)總額。當應付或應收金額並非固定，披露的金額按報告期末的主流市場利率釐定。以港元以外貨幣計價的現金流量，按報告期末的匯率轉為港元。

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過2年 百萬港元	超過2年 但不超過5年 百萬港元	超過5年 百萬港元
<b>於2021年12月31日</b>						
淨額交收之衍生工具 利率掉期	(70)	(14)	13	21	(34)	(14)
總額交收之衍生工具 貨幣掉期	(71)					
流出		(13,497)	(351)	(2,613)	(800)	(9,733)
流入		13,447	344	2,642	786	9,675
<b>於2020年12月31日</b>						
總額交收之衍生工具 貨幣掉期	(183)					
流出		(13,848)	(351)	(351)	(3,147)	(9,999)
流入		13,712	342	342	3,147	9,881

### (c) 利率風險

本集團根據利率水平及走勢來評估息率變動對本集團財務狀況之潛在影響，以管理其利率風險。管理層對固定息率及浮動息率之借貸比率進行評估，以確保此比率於合適的範圍內。就定息債務證券(見綜合財務報表附註21)，本集團面對公平值利率風險。

於2021年12月31日，本集團總債務中約25%(2020年：12.0%)乃實際按浮動息率計息。此浮動債務比率或會因應利率走勢而調整。此外，本集團面對因定期存款及銀行結存所產生的利息收入受利率變動所影響的現金流量利率風險。除集中於香港銀行同業拆息變動的利率風險外，本集團並無重大且集中的利率風險。

於2021年12月31日，本集團債務中466百萬港元為無抵押美元銀行貸款，參考倫敦銀行同業拆息按浮動息率計息，會受利率指標改革影響。本集團會密切留意市場及管理過渡至新利率指標，包括相關銀行同業拆息監管機構宣布，本集團認為利率指標改革對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

#### 敏感度分析

以下的敏感度分析是假設利率已於報告期末出現變動，而其他各項變數保持不變。此變動應用於影響損益及股本權益的非衍生金融工具。於報告期末，變動為港元及美元之收益曲線被調整+100及-25基點(2020年：+100及-25基點)。管理層調整基點變動，反映其根據當前市況對利率合理潛在變化所作之評估。



## 1. 財務風險管理目標及政策續

### (c) 利率風險續

管理層認為，由於年末之風險不能反映年內之風險，因此敏感度分析無法體現利率風險。

	損益增加(減少)		股本權益增加(減少)	
	基點上升 百萬港元	基點下降 百萬港元	基點上升 百萬港元	基點下降 百萬港元
於2021年12月31日	(8)	2	41	(11)
於2020年12月31日	(16)	4	18	(3)

### (d) 外幣風險

本集團旨在降低其外幣風險，亦不會對債務管理進行外幣投機買賣。為應對因債務產生的外匯風險，本集團以外幣計價的負債可對沖回港元，除非該負債被同一外幣的資產對沖。在管理本集團的貨幣資產，本集團限制了總淨外匯風險至一定的門檻。若風險超出該門檻將被對沖回港元。本集團之大部份資產及所有租金收入及物業管理服務收入均源自香港，並以港元為貨幣單位。於報告期末，本集團持有以下以美元為貨幣單位之貨幣資產和負債。本集團的無抵押定息票據是由貨幣掉期對沖。

	2021年		2020年	
	百萬美元	相等於 百萬港元總額	百萬美元	相等於 百萬港元總額
<b>資產</b>				
現金	213	1,660	12	96
定期存款	—	—	30	230
債務證券	130	1,014	59	454
其他金融投資	228	1,780	102	789
	571	4,454	203	1,569
<b>負債</b>				
銀行貸款	60	466	60	463
無抵押定息票據	1,425	11,043	1,425	10,971
	1,485	11,509	1,485	11,434

除集中於上述以美元(2020年：美元)為單位的項目之外幣風險外，本集團並無其他重大的外幣風險。

本集團已訂立合適的對沖工具(見綜合財務報表附註22)以對沖以上項目的部份潛在外幣風險。本集團至少於報告期末檢討對沖工具的持續有效性，直至對沖工具屆滿或終止或有關對沖不再符合對沖會計法的標準。

## 1. 財務風險管理目標及政策 續

### (d) 外幣風險 續

#### 敏感度分析

以下的敏感度分析是假設匯率已於報告期末出現變動，而其他各項變數保持不變。此變動應用於影響損益及其他全面收益的衍生及非衍生金融工具。於報告期末，變動為港元對美元（2020年：港元對美元）的現貨及遠期匯率被調整500點子（2020年：500點子）。

管理層認為，由於年末之風險不能反映年內之風險，因此敏感度分析無法體現外幣風險。

	損益增加（減少）		其他全面收益增加（減少）	
	點子上升 百萬港元	點子下降 百萬港元	點子上升 百萬港元	點子下降 百萬港元
於2021年12月31日 美元	18	(18)	7	(7)
於2020年12月31日 美元	7	(7)	83	(83)

### (e) 其他價格風險

本集團面對來自股票投資（按公平值計入其他全面收益計量）及基金投資（按公平值計入損益賬計量）的其他價格風險。本集團已委派專責團隊監察價格風險，並將於有需要時考慮對沖風險。

#### 敏感度分析

敏感度分析是根據報告期末面對的價格風險釐定，若股票投資價格上升／下跌500點子，於2021年12月31日之其他全面收益將因計入其他全面收益投資之公平值變動而上升／下跌74百萬港元（2020年：25百萬港元）。

## 2. 金融工具之類別

	2021 百萬港元	2020 百萬港元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益賬	308	293
按公平值計入其他全面收益	1,473	497
按對沖會計法之衍生工具	8	—
攤銷成本（包括現金及現金等值）	10,672	26,731
	<b>12,461</b>	<b>27,521</b>
<b>金融負債</b>		
按對沖會計法之衍生工具	149	183
攤銷成本	28,248	21,092
	<b>28,397</b>	<b>21,275</b>

### 3. 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融資產及金融負債

本集團進行若干衍生交易，為與若干銀行簽訂由國際掉期及衍生工具協會之主協議（「ISDA主協議」）所覆蓋。由於ISDA主協議訂明，只有在違約、無力償還或破產的狀況下才可行使抵銷權，故本集團現時對已確認金額並未有合法行使的抵銷權，以致該等衍生工具並未於綜合財務狀況表內抵銷。除上文所述衍生工具交易外，本集團並無其他金融資產及金融負債於本集團的綜合財務報表內抵銷或須根據類似淨額結算安排。

#### (a) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融資產

	已確認的 金融資產總值 百萬港元	於綜合財務 狀況表抵銷 之已確認的 金融負債總值 百萬港元	於 綜合財務狀況表 呈列之 金融資產淨值 百萬港元
<b>於2021年12月31日</b>			
按對沖會計法之衍生工具	8	—	8
<b>於2020年12月31日</b>			
按對沖會計法之衍生工具	—	—	—

#### (b) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融淨資產（按交易方呈列）

	於 綜合財務狀況表 呈列之 金融資產淨值 百萬港元	於 綜合財務狀況表 沒有抵銷之 金融負債 百萬港元	淨值 百萬港元
<b>於2021年12月31日</b>			
交易方 A	8	(8)	—
<b>於2020年12月31日</b>			
交易方 A	—	—	—

#### (c) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融負債

	已確認的 金融負債總值 百萬港元	狀況表抵銷 之已確認的 金融資產總值 百萬港元	於綜合財務 於綜合財務狀況表 呈列之 金融負債淨值 百萬港元
<b>於2021年12月31日</b>			
按對沖會計法之衍生工具	(149)	—	(149)
<b>於2020年12月31日</b>			
按對沖會計法之衍生工具	(183)	—	(183)

### 3. 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融資產及金融負債

#### (d) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融淨負債（按交易方呈列）

	於 綜合財務狀況表 呈列之 金融負債淨值 百萬港元	於 綜合財務狀況表 沒有抵銷之 金融資產 百萬港元	淨值 百萬港元
<b>於2021年12月31日</b>			
交易方 A	(22)	8	(14)
交易方 B	(60)	—	(60)
交易方 C	(31)	—	(31)
交易方 D	(27)	—	(27)
交易方 E	(9)	—	(9)
	<b>(149)</b>	<b>8</b>	<b>(141)</b>
<b>於2020年12月31日</b>			
交易方 A	(32)	—	(32)
交易方 B	(36)	—	(36)
交易方 C	(36)	—	(36)
交易方 D	(66)	—	(66)
交易方 E	(13)	—	(13)
	<b>(183)</b>	<b>—</b>	<b>(183)</b>

### 4. 公平值計量

#### (a) 非經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值（但須披露其公平值）

按攤銷成本計量的金融資產及金融負債，其公平值乃根據公認的定價模式及採用現金流量現值法而釐定，並考慮市場利率和交易方及本集團的信貸風險（如適用）。

除 17,096 百萬港元（2020 年：16,617 百萬港元）無抵押定息票據的賬面值於綜合財務報表附註 27 披露其公平值為 17,830 百萬港元（2020 年：17,432 百萬港元）外，本公司董事認為於綜合財務報表以攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值約為其公平值。

11,453 百萬港元（2020 年：11,476 百萬港元）無抵押定息票據的公平值歸類為公平值級別架構的級別 1，其公平值來自活躍市場的報價按於年末相關現貨外匯匯率換算。

6,377 百萬港元（2020 年：5,956 百萬港元）無抵押定息票據的公平值歸類為公平值級別架構的級別 2，其公平值乃採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察收益率曲線計量，並考慮本集團的信貸息差（如適用）。

#### 4. 公平值計量續

##### (b) 經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值

下表提供經常性以公平值計量的金融工具之分析，並按其用於公平值計量的可觀察之數據程度，分為級別1至級別3。

	2021年			
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	總額 百萬港元
<b>金融資產</b>				
<b>按公平值計入損益賬之金融資產</b>				
非上市會籍債券	-	1	-	1
基金投資	-	-	307	307
<b>按公平值計入其他全面收益之金融資產</b>				
上市股票投資	268	-	-	268
非上市股票投資	-	-	1,205	1,205
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
貨幣掉期	-	8	-	8
<b>總額</b>	<b>268</b>	<b>9</b>	<b>1,512</b>	<b>1,789</b>
<b>2021年</b>				
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	總額 百萬港元
<b>金融負債</b>				
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
貨幣掉期	-	79	-	79
利率掉期	-	70	-	70
<b>總額</b>	<b>-</b>	<b>149</b>	<b>-</b>	<b>149</b>
<b>2020年</b>				
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	總額 百萬港元
<b>金融資產</b>				
<b>按公平值計入損益賬之金融資產</b>				
非上市會籍債券	-	1	-	1
基金投資	-	-	292	292
<b>按公平值計入其他全面收益之金融資產</b>				
上市股票投資	200	-	-	200
非上市股票投資	-	-	297	297
<b>總額</b>	<b>200</b>	<b>1</b>	<b>589</b>	<b>790</b>
<b>金融負債</b>				
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
貨幣掉期	-	183	-	183

#### 4. 公平值計量 續

##### (c) 按公平值級別3計量的金融資產之對賬

	基金投資 百萬港元	非上市 股本投資 百萬港元
於2020年1月1日	366	–
新增	10	257
資本退回	(81)	–
計入損益之公平值損失	(3)	–
計入其他全面收益之公平值收益	–	40
於2020年12月31日	292	297
新增	20	662
計入損益之公平值損失	(5)	–
計入其他全面收益之公平值收益	–	246
於2021年12月31日	307	1,205

年內，沒有三個公平值計量級別之間之轉入轉出。

有關按公平值計入損益賬之基金投資，其未變現公平值虧損為5百萬港元（2020年：未變現公平值虧損3百萬港元），已包含在其他收益及虧損中。

##### (d) 用於公平值計量之估值方式及數據

貨幣掉期乃採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察現貨及遠期匯率和收益率曲線計量，並考慮交易方及本集團的信貸風險（如適用）。

公平值級別3之金融資產的計量參考其於報告期末持有之資產及負債及其他估值方式包括現金流量現值法或市場方法，並考慮不同倍數，例如適用的可比較的上市公司之市盈率。若缺乏市場流通性，計量該公平值時會作出調整。缺乏市場流通性折扣的輕微上升將導致非上市股本投資的公允價值略有下跌，反之亦然。

##### (e) 按公平值級別3計量的金融資產之估值過程

於報告期末，本集團之管理層取得有關於基金投資及該基金持有之資產及負債按公平值級別3計量所需之估值方式及數據。本集團委任獨立、專業合資格估值師對股票投資進行估值。若公平值級別3之金融資產之公平值有重大改變，會進行分析，其變動之原因將報告予本集團之董事。

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為利益相關者爭取最大回報。本集團整體策略跟去年度保持不變。

本集團按淨債務與權益比率的基準，監控其資本結構。就此而言，本集團將淨債務界定為於綜合財務狀況表所示之借貸減定期存款、現金及現金等值。

管理層定期檢討集團的淨債務與權益比率，並透過支付股息、發行新股、永續資本證券或債券、購回股份及贖回現有永續資本證券或債務，調整該比率。

於年底的淨債務與權益比率如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
無抵押銀行貸款	1,561	2,353
無抵押定息票據	17,096	16,617
借貸	18,657	18,970
減：定期存款	(1,866)	(10,546)
現金及現金等值	(6,538)	(14,389)
淨債務（現金）	10,253	(5,965)
權益總額	87,885	87,449
淨債務與權益比率	11.7%	N/A

本公司或其任何附屬公司均無受制於外界機構所實施的資本要求。

# 五年財務摘要

截至12月31日止年度

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元 (附註 a)	2018年 百萬港元 (附註 b)	2017年 百萬港元
<b>業績</b>					
營業額	<b>3,608</b>	3,710	3,988	3,890	3,548
物業支出	<b>(499)</b>	(490)	(536)	(523)	(449)
毛利	<b>3,109</b>	3,220	3,452	3,367	3,099
其他收入	–	–	–	–	261
投資收入	<b>92</b>	272	154	78	69
其他虧損及收益	<b>(8)</b>	5	10	(16)	–
行政支出	<b>(274)</b>	(268)	(269)	(227)	(247)
財務支出	<b>(393)</b>	(546)	(313)	(222)	(158)
投資物業之公平值變動	<b>(720)</b>	(4,903)	792	3,532	853
應佔聯營公司之業績	<b>458</b>	225	1,733	288	220
應佔合營公司之業績	<b>(3)</b>	–	–	–	–
除稅前溢利(虧損)	<b>2,261</b>	(1,995)	5,559	6,800	4,097
稅項	<b>(358)</b>	(353)	(473)	(481)	(484)
本年度溢利(虧損)	<b>1,903</b>	(2,348)	5,086	6,319	3,613
永續資本證券持有人	<b>(459)</b>	(288)	–	–	–
其他非控股權益	<b>(61)</b>	89	(241)	(286)	23
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	<b>1,383</b>	(2,547)	4,845	6,033	3,636
本年度基本溢利	<b>2,330</b>	2,398	2,587	2,536	2,491
本年度經常性基本溢利	<b>2,330</b>	2,398	2,587	2,536	2,349
股息					
已派股息	<b>1,497</b>	1,502	1,507	1,444	1,411
建議股息	<b>1,210</b>	1,216	1,221	1,224	1,161
每股股息(港仙)	<b>144</b>	144	144	144	137
每股盈利(虧損)(港元)，根據：					
本年度溢利(虧損)					
– 基本	<b>1.33</b>	(2.44)	4.63	5.77	3.48
– 攤薄	<b>1.33</b>	(2.44)	4.63	5.76	3.48
<b>表現指標</b>					
淨債務與權益比率	<b>11.7%</b>	N/A	3.9%	4.5%	4.8%
淨利息償付率(倍)	<b>9.1x</b>	9.8x	17.0x	18.1x	17.1x
每股資產淨值(港元)	<b>71.4</b>	70.9	74.4	71.1	66.9
每股債務淨值(港元)	<b>9.9</b>	(5.7)	3.1	3.4	3.4
年末股價(港元)	<b>24.1</b>	28.4	30.6	37.3	41.5



於12月31日

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元 (附註a)	2018年 百萬港元 (附註b)	2017年 百萬港元
<b>資產及負債</b>					
投資物業	95,107	74,993	79,116	77,442	72,470
聯營公司投資	5,995	5,577	5,189	3,708	3,779
貸款予聯營公司	10	11	11	11	10
合營公司投資	475	125	143	145	147
貸款予合營公司	1,256	1,153	1,090	1,062	982
其他金融投資	1,780	789	601	294	21
定期存款、現金及現金等值	8,404	24,935	9,332	2,817	2,662
其他資產	4,346	2,172	1,561	1,564	2,049
<b>總資產</b>	<b>117,373</b>	<b>109,755</b>	<b>97,043</b>	<b>87,043</b>	<b>82,120</b>
借貸	(18,657)	(18,970)	(12,529)	(6,322)	(6,185)
稅項	(1,091)	(1,031)	(1,341)	(962)	(945)
其他負債	(9,740)	(2,305)	(2,201)	(2,122)	(1,989)
<b>總負債</b>	<b>(29,488)</b>	<b>(22,306)</b>	<b>(16,071)</b>	<b>(9,406)</b>	<b>(9,119)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>87,885</b>	<b>87,449</b>	<b>80,972</b>	<b>77,637</b>	<b>73,001</b>
永續資本證券	(10,657)	(10,657)	–	–	–
其他非控股權益	(3,358)	(3,112)	(3,322)	(3,206)	(3,048)
<b>股東權益</b>	<b>73,870</b>	<b>73,680</b>	<b>77,650</b>	<b>74,431</b>	<b>69,953</b>

定義：

(1) 基本溢利：

非香港財務報告準則計量，是(i)從公佈溢利(虧損)中扣除未變現投資物業之公平值變動及非來自本集團核心物業投資業務的項目；以及(ii)永續資本證券持有者應佔溢利之總和。

(2) 經常性基本溢利：

非香港財務報告準則計量，為本集團核心物業投資業務的表現指標，是從基本溢利中扣除非經常性項目。

(3) 淨債務與權益比率：

借貸減定期存款、現金及現金等值後除以權益總額

(4) 淨利息償付率：

折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出

(5) 每股資產淨值：

股東權益除以於年末時已發行股份數目

(6) 每股債務淨值：

借貸減定期存款、現金及現金等值後除以於年末時已發行股份數目

附註：

- 於2019年，本集團應用了香港財務報告準則第16。由於部分截至2017年及2018年12月31日年度止之比較資料乃香港會計準則第17號所準備，因此，可能並不可與截至2019年12月31日止年度之數據比較。由應用香港財務報告準則第16號所採用的會計政策已披露於「主要會計政策」。
- 於2018年，本集團應用了香港財務報告準則第9號餘下的部分。由於部分截至2017年12月31日止年度之比較資料乃基於香港會計準則第39號所準備，因此，可能並不可與截至2018年及2019年12月31日止年度之數據比較。由應用香港財務報告準則第9號所採用的會計政策已披露於「主要會計政策」。

# 估值師報告

致希慎興業有限公司董事會

敬啟者：

## 於2021年12月31日之投資物業年度重估

就董事會聘請萊坊測計師行有限公司為希慎興業有限公司及其附屬公司所擁有位於香港之投資物業進行估值，本公司認為該等投資物業於2021年12月31日之市值金額約為95,107百萬港元。

各項已建成之投資物業之市值乃按收入淨額及潛在收入資本化個別地估算。我們亦有參照市場案例。

萊坊測計師行有限公司

謹啟

香港，2022年2月17日

# 主要物業報表

於2021年12月31日

## 投資物業

地址	地段	用途	租賃契約類別	本集團持有百分比
1. 竹林苑 香港半山 堅尼地道74-86號	內地段第8624號	住宅	中期	100%
2. 希慎廣場 香港銅鑼灣 軒尼詩道500號	內地段第29號FF段及 海地段第365號的餘段	商業	長期	100%
3. 利園一期 香港銅鑼灣 希慎道33號	內地段第29號DD段，內地段第457號L段， 內地段第29號MM段， 內地段第29號L段的餘段 及內地段第457號的餘段	商業	長期	100%
4. 利園二期 香港銅鑼灣 恩平道28號	內地段第29號G段， 內地段第457號A、O、F及H等段， 內地段第457號C、D、E及G等段的餘段， 內地段第457號C、D、E及G等段的第1分段， 內地段第457號E段的第2分段， 內地段第461號C段的第1、2及3等分段及餘段	商業	長期	65.36%
5. 利園三期 香港銅鑼灣 新寧道1號	內地段第29號J段的第1分段的餘段， 內地段第29號J段的第2分段及 內地段第29號J段的餘段	商業	長期	100%

概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

主要物業報表 續

於2021年12月31日

投資物業續

地址	地段	用途	租賃契約類別	本集團持有百分比
6. 利園五期 香港銅鑼灣 希慎道18號	內地段第457號N段及內地段第29號LL段	商業	長期	100%
7. 利園六期 香港銅鑼灣 禮頓道111號	內地段第29號KK段	商業	長期	100%
8. 利舞臺廣場 香港銅鑼灣 波斯富街99號	內地段第1452號， 內地段第472號及476號等餘段	商業	長期	100%
9. 禮頓中心 香港銅鑼灣 禮頓道77號	內地段第1451號B、C段及餘段	商業	長期	100%
10. 希慎道壹號 香港銅鑼灣 希慎道1號	內地段第29號GG段的餘段	商業	長期	100%
11. 香港銅鑼灣 加路連山道 內地段第8945號*	內地段第8945號	商業	中期	60%

\* 該土地現正進行發展工作。該發展項目的土地面積合共約159,329平方呎及預計樓面總面積約1,076,400平方呎，預期約於2026年落成。

# 股權分析

## 股本

於2021年12月31日

	港元	普通股數目
已發行及繳足股本	7,723,225,778	1,034,258,223

股本為一種類別的普通股，各具同等投票權。

## 持股量分布

(以本公司於2021年12月31日之股東名冊為依據)

已登記之持股量	股東數目	佔股東百分比	普通股數目	佔已發行股份數目百分比 (附註)
5,000或以下	2,166	72.25	3,374,581	0.33
5,001 – 50,000	721	24.05	11,125,973	1.07
50,001 – 100,000	62	2.07	4,684,847	0.45
100,001 – 500,000	40	1.33	8,330,079	0.81
500,001 – 1,000,000	3	0.10	1,697,299	0.16
1,000,000以上	6	0.20	1,005,045,444	97.18
<b>合計</b>	<b>2,998</b>	<b>100</b>	<b>1,034,258,223</b>	<b>100</b>

## 股東類別

(以本公司於2021年12月31日之股東名冊為依據)

股東類別	所持普通股數目	佔已發行股份數目百分比 (附註)
Lee Hysan Company Limited	433,130,735	41.88
其他公司股東	574,098,800	55.51
個人股東	27,028,688	2.61
<b>合計</b>	<b>1,034,258,223</b>	<b>100</b>

## 股東分布

(以本公司於2021年12月31日之股東名冊為依據)

股東分布	所持普通股數目	佔已發行股份數目百分比 (附註)
香港	1,032,126,685	99.794
美國及加拿大	1,898,751	0.184
英國	17,085	0.002
其他	215,702	0.020
<b>合計</b>	<b>1,034,258,223</b>	<b>100</b>

附註：

百分比乃按本公司於2021年12月31日已發行之股份數目(即1,034,258,223股普通股)而計算。

# 股東資料

## 財務資料時間表

公布全年業績	2022年2月24日
第二次中期股息除息日期	2022年3月9日
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期（第二次中期股息）	2022年3月11日
寄發第二次中期股息單	（約於）2022年3月25日
暫停辦理股份過戶登記手續（股東周年大會）	2022年5月16日至19日
股東周年大會	2022年5月19日
公布2022年度中期業績	2022年8月11日*

\* 可予更改

## 股息

董事會宣布派發第二次中期股息每股117港仙。第二次中期股息將以現金派發予名列2022年3月11日（星期五）股東名冊之股東。

股份過戶登記處將於2022年3月11日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格收取第二次中期股息之股東。如欲收取第二次中期股息，務請於2022年3月10日（星期四）下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處。

股息單將約於2022年3月25日（星期五）寄發予股東。

股份過戶登記處亦將於2022年5月16日（星期一）至2022年5月19日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格出席於2022年5月19日（星期四）舉行的股東周年大會並於會上投票之股東。如欲出席股東周年大會並於會上投票，務請於2022年5月13日（星期五）下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處。

## 股東服務

有關股份過戶及登記手續之查詢，請聯絡本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司。

卓佳標準有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2861 1465

本公司普通股股份持有人如更改地址，應立即通知股份過戶登記處。

本年報以中、英文印刷，並登載於本公司網站 [www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。股東可隨時選擇收取中文或英文印刷本、或同時收取中文及英文印刷本、或以電子方式收取本年報。選擇以電子方式收取本年報之股東如在收取或取覽本年報時遇上困難，只需提出要求，便可迅即免費獲發一份印刷本。

股東可隨時將書面通知交回本公司或本公司股份過戶登記處，或電郵至 [hysan14-ecom@hk.tricorglobal.com](mailto:hysan14-ecom@hk.tricorglobal.com) 或 [cosec@hysan.com.hk](mailto:cosec@hysan.com.hk)，以更改其收取本年報之語言版本及收取方式。更改選擇回條可於本公司網站 [www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk) 下載。

## 投資者關係

有關投資者關係之垂詢，請電郵至 [investor@hysan.com.hk](mailto:investor@hysan.com.hk) 或致函：

希慎興業有限公司  
投資者關係部  
香港希慎道33號  
利園一期50樓  
電話：(852) 2895 5777  
傳真：(852) 2577 5153

# 公司資料

## 董事

利蘊蓮 (主席)

呂幹威 (執行董事及首席營運總監)

卓百德 \*\*

范仁鶴 \*\*

潘仲賢 \*\*

王靜瑛 \*\*

捷成漢 B.B.S.\*

(楊子信為其替任董事)

利憲彬 \*

(利蘊蓮為其替任董事)

利乾 \*

利子厚 \*

## 審核及風險管理委員會

潘仲賢 \*\* (主席)

卓百德 \*\*

范仁鶴 \*\*

利憲彬 \*

## 薪酬委員會

范仁鶴 \*\* (主席)

潘仲賢 \*\*

利子厚 \*

## 提名委員會

利蘊蓮 (主席)

卓百德 \*\*

范仁鶴 \*\*

潘仲賢 \*\*

利乾 \*

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

## 可持續發展委員會

捷成漢 B.B.S.\* (主席)

范仁鶴 \*\*

王靜瑛 \*\*

## 公司秘書

賀樹人

## 註冊辦事處

香港希慎道33號

利園一期50樓

## 公司網站

有關本集團之新聞公布及其他資料，請閱覽本公司網站  
[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。

## 股份上市

希慎股份於香港聯合交易所有限公司上市，並以美國預託證券股票方式在紐約股票市場進行直接買賣交易。

## 股份代號

香港聯合交易所有限公司：00014

彭博：14HK

路透社：0014.HK

美國預託證券股票編號：HYSNY

CUSIP 參考編號：449162304

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

香港

金鐘道88號

太古廣場1座35樓