

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二零年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (重列)
收入			
股息收入	3	1,973,156	-
利息收入	3	596,092	715,857
其他	3	472,216	594,095
收入總額	3	3,041,464	1,309,952
提供貨品及服務之成本		(79,938)	(43,497)
毛利		2,961,526	1,266,455
其他收入	5	281,268	20,763
投資(開支)收入淨額	6	(427,829)	1,169,820
行政開支		(320,600)	(269,516)
出售設備之收益(虧損)淨額		6,299	(173)
投資物業之公平值變動		(1,549,240)	(742,659)
財務費用	7	(215,559)	(370,185)
其他收益及虧損		(4,860)	(12,341)
商譽之減值虧損		-	(322,938)
攤佔以權益法入賬投資之業績		(38,459)	209,684
除稅前溢利		692,546	948,910
所得稅開支	8	(70,282)	(157,258)
本年度溢利	9	622,264	791,652

綜合全面收益報表 (續)
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (重列)
其他全面支出			
<i>不會重新分類至損益之項目</i>			
通過其他全面收益以反映公平值計量之 股本工具投資之收益及虧損		(5,763,244)	(1,187,045)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出		(93)	(38)
		<u>(5,763,337)</u>	<u>(1,187,083)</u>
<i>隨後可能重新分類至損益之項目</i>			
境外業務所產生之匯兌差額		152,262	106,977
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益 (支出)		10,225	(4,344)
有關境外業務解散之重新分類調整		-	10,678
		<u>162,487</u>	<u>113,311</u>
本年度其他全面支出 (除稅後)		<u>(5,600,850)</u>	<u>(1,073,772)</u>
本年度全面支出總額		<u>(4,978,586)</u>	<u>(282,120)</u>
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		622,233	790,167
非控股權益		31	1,485
		<u>622,264</u>	<u>791,652</u>
應佔本年度全面支出總額：			
本公司擁有人		(4,978,617)	(283,605)
非控股權益		31	1,485
		<u>(4,978,586)</u>	<u>(282,120)</u>
每股盈利 (港元)			
基本及攤薄	11	<u>0.326</u>	<u>0.414</u>

綜合財務狀況報表
於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
投資物業		14,373,283	14,759,507
物業、廠房及設備		169,262	45,524
使用權資產		126,215	136,899
無形資產		-	-
以權益法入賬之投資		2,199,510	2,433,328
墊付聯營公司款項		48,463	48,111
墊付一間合資公司款項		-	158,818
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12	1,629,070	1,670,271
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	13	14,407,220	20,182,543
墊付接受投資公司款項		100,737	105,902
遞延稅項資產		11,272	1,592
抵押存款		81,974	100,002
預付款項	14	50,380	15,388
		<u>33,197,386</u>	<u>39,657,885</u>
流動資產			
物業存貨		232,938	224,380
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12	1,921,466	7,368,082
存貨		4,964	2,328
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	14	250,152	301,181
應收證券交易賬項及存款		27,055	16,961
可收回稅款		2,344	1,432
抵押存款		178,532	174,221
定期存款、銀行結餘及現金		1,654,542	565,319
		<u>4,271,993</u>	<u>8,653,904</u>
流動負債			
應付賬項及應計款項	15	158,469	151,010
應付證券交易賬項及保證金		38,883	11,246
按金及預收款項		167,623	218,235
租賃負債		67,300	47,929
稅項負債		36,110	117,700
借貸		5,312,436	9,240,299
衍生金融工具		111	6,060
		<u>5,780,932</u>	<u>9,792,479</u>
流動負債淨值		<u>(1,508,939)</u>	<u>(1,138,575)</u>
資產總額減流動負債		<u>31,688,447</u>	<u>38,519,310</u>

綜合財務狀況報表 (續)
於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本公司擁有人應佔股本權益		
股本	190,762	190,762
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備	65,461	5,829,284
注資儲備	206,627	-
法定儲備	668	668
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(317,410)	(479,897)
保留溢利		
— 擬派末期股息	19,076	19,076
— 其他	25,955,852	25,371,285
	28,758,783	33,568,925
非控股權益	21,467	21,436
股本權益總額	28,780,250	33,590,361
非流動負債		
借貸	1,951,396	4,201,960
欠負聯營公司款項	260,344	212,419
欠負接受投資公司款項	581,898	368,563
欠負非控股股東款項	275	333
租賃負債	57,890	84,125
遞延稅項負債	56,394	61,549
	2,908,197	4,928,949
	31,688,447	38,519,310

1. 編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。此外，本綜合財務報表包括上市規則所要求之適用披露及香港公司條例（第 622 章）之披露要求。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動負債超逾其流動資產約 1,508,939,000 港元（二零一九年：1,138,575,000 港元）。儘管以上所述，本綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

管理層密切監察本集團之財務表現及流動資金狀況。持續經營基準之有效性取決於本集團未來營運之成果、其產生足夠現金流量以履行其到期財務責任之能力、以及其再融資或重組其借貸之能力，以滿足本集團對未來營運資金及融資之需要。

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有未動用之銀行信貸額。根據與銀行近期溝通，本公司之董事（「董事」）並無知悉主要銀行有任何意向撤回彼等之銀行信貸額或要求提早償還借貸。董事相信，以本集團良好的過往記錄及與銀行之關係，現有銀行信貸額將於彼等現有條款期滿時獲續期或滾存。此外，本集團擁有來自一位董事之未動用貸款額。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋自二零二零年十二月三十一日起不少於十二個月之期間。根據該等現金流量預測，本集團將具備足夠財務資源以履行其自二零二零年十二月三十一日起十二個月內到期之財務責任。在該等預測中，管理層就有關本集團營運所得之預計現金流量、資本開支及持續可動用之銀行信貸額作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於能否持續取得銀行授予可動用之銀行信貸額。

鑑於上文所述，董事認為本集團將具備足夠財務資源以償還其到期負債，並能繼續持續經營。據此，董事已按持續經營基準編製本綜合財務報表。

1. 編製基準 (續)

若干收入項目呈列及分類之變動

於本年度，本集團就綜合全面收益報表中樓宇管理費收入及物業管理服務收入（過往呈列及分類為「其他收入」）、債券及其他形式之債務證券之利息收入以及上市及非上市股本投資之股息收入（過往呈列及分類為「投資收入淨額」）之呈列及分類更改其會計政策。本集團於新會計政策下已釐定該等項目現應呈列及分類為本集團之「收入」（「經重新分類事項」），原因如下：

- 債券及其他形式之債務證券之利息收入以及上市及非上市股本投資之股息收入乃本集團從各項債務及股本證券投資中賺取。該等證券投資現為本集團其中之主要業務及由本集團六項可呈報分類中之三項所組成。本集團就有關證券投資之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之證券投資及財資產品，以確保長遠帶來穩定及滿意之變現回報。隨著本集團近年發展物業銷售及持有投資物業而產生租金收入之經營規模減少，該等證券投資之利息收入以及股息收入對本集團收入貢獻顯得更為重要。近年來，本集團按照證券投資策略投入大量財務及管理資源。因此，本集團投資於該等證券所帶來之利息及股息現已成為本集團其中之主要產生收入活動，且就本集團主要產生收入活動中並非次要。
- 樓宇管理費收入及物業管理服務收入乃從提供樓宇及物業管理服務中賺取。提供樓宇及物業管理服務為本集團一項主要業務，在本集團所有產生收入活動中需要僱用最多員工人數。因此，提供樓宇及物業管理服務現已成為本集團其中之主要產生收入活動，且就本集團主要產生收入活動中並非次要。

此外，董事經考慮香港其他上市公司就對類似經重新分類事項項下之項目之呈列及分類所採納之慣例，認為於綜合財務報表內經重新分類事項之結果可提供可靠及更相關之資料。

1. 編製基準 (續)

若干收入項目呈列及分類之變動 (續)

綜合全面收益報表中個別項目受經重新分類事項所影響而予以調整之金額如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度：

	過往列報 千港元	經重新分類事項 千港元	重列 千港元
收入	538,986	770,966	1,309,952
提供貨品及服務之成本	(27,535)	(15,962) ⁽¹⁾	(43,497)
毛利	511,451	755,004	1,266,455
其他收入	59,910	(39,147) ⁽¹⁾	20,763
投資收入淨額	1,885,677	(715,857) ⁽²⁾	1,169,820

截至二零二零年十二月三十一日止年度：

	不包括 經重新分類事項之金額 千港元	經重新分類事項 之影響 千港元	列報 千港元
收入	418,984	2,622,480	3,041,464
提供貨品及服務之成本	(63,449)	(16,489) ⁽¹⁾	(79,938)
毛利	355,535	2,605,991	2,961,526
其他收入	318,011	(36,743) ⁽¹⁾	281,268
投資收入(開支)淨額	2,141,419	(2,569,248) ⁽²⁾	(427,829)

附註：

- (1) 此乃與現呈列及分類為收入之樓宇管理費收入約27,822,000港元(二零一九年：28,225,000港元)及物業管理服務收入約25,410,000港元(二零一九年：26,884,000港元)，金額合共約53,232,000港元(二零一九年：55,109,000港元)，扣除現呈列及分類為提供貨品及服務之成本之樓宇管理費開支約16,489,000港元(二零一九年：15,962,000港元)相關。
- (2) 此乃與現呈列及分類為收入之債券及結構性產品之利息收入約596,092,000港元(二零一九年：715,857,000港元)、上市股本投資之股息收入約1,969,757,000港元(二零一九年：無)及非上市股本投資之股息收入約3,399,000港元(二零一九年：無)相關。

經重新分類事項對本年度溢利並無影響，因此呈列於綜合全面收益報表內之每股盈利數字亦無影響。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外。

2. 主要會計政策

除下述者外，本年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已就編製本綜合財務報表首次應用由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則中引用財務報告概念框架之修訂及下列對香港財務報告準則之修訂（「其他修訂」），有關修訂於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務之定義
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（修訂本）	利率基準改革
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	2019 冠狀病毒病相關之租金優惠 ¹
香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號（修訂本）	重大之定義

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效且允許提早應用

應用香港財務報告準則中引用財務報告概念框架之修訂及其他修訂不會對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載之披露資料構成重大影響。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及對香港財務報告準則之修訂（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	2018 年至 2020 年頒布之香港財務報告準則年度改進 ²
香港財務報告準則第 3 號 （修訂本）	引用概念框架 ²
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 4 號及 香港財務報告準則第 16 號 （修訂本）	利率基準改革－第二階段 ¹
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第 17 號	保險合同及相關修訂 ³
香港會計準則第 1 號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動負債及對香港詮釋第 5 號 （2020 年）之相關修訂 ³
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備－達至擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第 37 號（修訂本）	繁重的合約－履約成本 ²

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

董事現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之表現及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致日後表現及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收入

收入乃指經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售、樓宇及物業管理服務收入、已收及應收之物業租金收入、債券及結構性產品之利息收入、上市及非上市股本投資之股息收入以及出售持作買賣之投資收益之合計金額，分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (重列)
與客戶合約之收入：		
於某一時點確認		
經紀服務及化妝品銷售收入	20,220	16,023
於一段時間內確認		
樓宇及物業管理服務收入	53,232	55,109
	<u>73,452</u>	<u>71,132</u>
其他來源之收入：		
物業租金收入	373,461	522,963
利息收入	596,092	715,857
—債券 (附註(i))	585,686	713,991
—結構性產品 (附註(i))	10,406	1,866
股息收入	1,973,156	-
—上市股本投資 (附註(ii))	1,969,757	-
—非上市股本投資 (附註(iii))	3,399	-
出售持作買賣之投資收益	25,303	-
	<u>2,968,012</u>	<u>1,238,820</u>
收入總額	<u>3,041,464</u>	<u>1,309,952</u>

附註：

- (i) 債券及結構性產品之利息收入乃來自通過損益以反映公平值（「通過損益以反映公平值」）計量之金融資產。
- (ii) 上市股本投資之股息收入乃來自通過損益以反映公平值計量之金融資產及通過其他全面收益以反映公平值（「通過其他全面收益以反映公平值」）計量之金融資產，金額分別約為 2,077,000 港元及 1,967,680,000 港元。
- (iii) 非上市股本投資之股息收入乃來自通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產。

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告以釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類 – (i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資、(v)通過損益以反映公平值之投資及財資產品以及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務，以及歸類為所有其他分類之餘下業務。上述分類方式乃基於本集團之營運資料以供本集團管理層作出決策之用。

主要業務如下：

物業發展及買賣	— 物業發展及買賣物業銷售
物業租賃	
— 零售	— 來自零售物業租賃
— 非零售	— 來自非零售物業租賃
通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資	— 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本證券
通過損益以反映公平值之投資及財資產品	— 於持作買賣之證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	— 非上市證券投資、買賣及經紀服務
所有其他分類	— 化妝品分銷及貿易、提供樓宇及物業管理服務以及其他

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後來自經營之損益（惟不包括主要非現金項目）為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業及其他物業之未變現公平值變動連同其相關之遞延稅項（如適用），以及商譽之減值虧損（如有）。

未分攤之公司資產主要包括自用之租賃土地及樓宇、使用權資產、遞延稅項資產以及可收回稅款。

未分攤之公司負債主要包括稅項負債、銀行借貸、欠負聯營公司款項、欠負接受投資公司款項、欠負非控股股東款項、租賃負債、遞延稅項負債以及衍生金融工具。

於本年度，主要營運決策者更改分類收入之計量方式，將樓宇管理費收入及物業管理服務收入、債券及結構性產品之利息收入以及上市及非上市股本投資之股息收入計入分類收入。此乃由於該等收入項目現已計入本集團之綜合收入（此會計政策變動之詳情請參閱附註1）。據此，過往年度之分類收入及經重新分類事項項下之相關項目已予以重列。

本集團可呈報分類為營運不同活動之策略業務單元。由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略，故彼等受個別管理。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業或資產所在地為基準。

並無（二零一九年：一位）主要客戶之個別收入佔本集團收入之10%或以上。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，一位來自英國非零售物業租賃分類之客戶所產生之收入約為174,695,000港元。

4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售	非零售					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	2,772	6,844,054	-	-	6,846,826
— 其他國家	-	-	-	-	1,100,767	-	-	1,100,767
	-	-	-	2,772	7,944,821	-	-	7,947,593
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	36,923	138,852	1,967,680	437,279	12,299	64,552	2,657,585
— 英國	-	34,482	162,479	-	-	-	-	196,961
— 中國大陸	-	-	725	-	-	-	-	725
— 其他國家	-	-	-	-	186,193	-	-	186,193
	-	71,405	302,056	1,967,680	623,472	12,299	64,552	3,041,464
來自外部客戶之收入	-	71,405	302,056	1,967,680	623,472	12,299	64,552	3,041,464
應佔聯營公司／接受投資公司 物業銷售								
— 香港	11,935	-	-	-	-	-	-	11,935
應佔聯營公司／接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	19,995	44,862	-	-	-	-	64,857
— 中國大陸	-	21,308	8,197	-	-	-	-	29,505
	11,935	112,708	355,115	1,967,680	623,472	12,299	64,552	3,147,761
業績								
分類業績								
— 香港	-	33,664	130,195	1,967,653	(23,746)	11,036	39,259	2,158,061
— 英國	-	26,890	131,076	-	-	143	-	158,109
— 中國大陸	-	-	484	-	-	2,463	-	2,947
— 其他國家	-	-	-	-	208,631	-	-	208,631
	-	60,554	261,755	1,967,653	184,885	13,642	39,259	2,527,748
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	252	-	-	-	-	-	-	252
— 應佔收入總額								
— 香港	-	18,695	44,579	-	-	-	2,247	65,521
— 中國大陸	-	21,308	8,197	-	-	-	-	29,505
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(821)	(8,337)	-	-	-	-	(9,158)
— 中國大陸	-	(13,390)	(3,032)	-	-	-	-	(16,422)
	252	86,346	303,162	1,967,653	184,885	13,642	41,506	2,597,446
其他收入	-	-	249,836	-	-	-	-	249,836
財務費用	-	-	-	(31,304)	(52,522)	-	-	(83,826)
其他收益及虧損	(4,831)	-	-	-	-	-	-	(4,831)
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 所得稅及其他	(92)	(32,247)	(13,017)	-	-	-	(506)	(45,862)
	(4,671)	54,099	539,981	1,936,349	132,363	13,642	41,000	2,712,763
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(276,949)
未分攤之財務費用								(131,733)
所得稅開支								(76,727)
非控股權益								(31)
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								2,227,323
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法入賬投資之業績)								(1,611,535)
— 遞延稅項撥回								6,445
本公司擁有人應佔本年度之溢利								622,233
本公司擁有人應佔本年度之核心溢利								2,227,323

4. 營運分類 (續)
綜合財務狀況報表
於二零二零年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	948,739	1,355,453	7,043,891	12,814,008	1,951,314	362,249	186,279	24,661,933
— 英國	-	1,171,231	6,734,639	-	-	-	-	7,905,870
— 中國大陸	266,459	-	27,200	-	-	640	-	294,299
— 其他國家	-	-	-	-	1,604,648	586,390	-	2,191,038
以權益法人賬之投資								
— 香港	44,071	415,351	1,579,177	-	-	1,803	8,473	2,048,875
— 中國大陸	-	119,671	30,964	-	-	-	-	150,635
墊付聯營公司款項								
— 香港	641	-	83	-	-	2	1,221	1,947
— 中國大陸	-	36,977	9,539	-	-	-	-	46,516
可呈報分類資產	1,259,910	3,098,683	15,425,493	12,814,008	3,555,962	951,084	195,973	37,301,113
未分攤之公司資產								168,266
綜合資產總額								37,469,379
負債								
分類負債								
— 香港	62,295	15,541	80,855	768,423	192,424	26,354	5,581	1,151,473
— 英國	-	13,302	144,722	-	-	-	-	158,024
— 中國大陸	28	-	210	-	-	3	-	241
— 其他國家	-	-	-	-	129,360	6	-	129,366
可呈報分類負債	62,323	28,843	225,787	768,423	321,784	26,363	5,581	1,439,104
未分攤之公司負債								7,250,025
綜合負債總額								8,689,129
非流動資產添置								
(金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	-	1,063,132*	-	-	62	5	

* 包括透過收購一間附屬公司收購隆裕(香港)有限公司(「隆裕」)之投資物業(附註16)

其他重大項目
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	603,417	-	-	603,417
財務費用	(83,826)	(131,733)	-	(215,559)
收入淨額	519,591	(131,733)	-	387,858
折舊：				
— 物業、廠房及設備	-	(25,624)	-	(25,624)
— 使用權資產	-	(62,564)	-	(62,564)
投資物業之公平值變動	-	-	(1,549,240)	(1,549,240)
物業存貨之減值	(4,831)	-	-	(4,831)
攤佔以權益法人賬投資之業績	23,836	-	(62,295)	(38,459)
所得稅開支	-	(76,727)	6,445	(70,282)
非控股權益	-	(31)	-	(31)

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度 (重列)

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
	千港元	零售 千港元	非零售 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	2,223,299	-	-	2,223,299
— 其他國家	-	-	-	-	138,403	-	-	138,403
	-	-	-	-	2,361,702	-	-	2,361,702
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	42,447	140,641	-	550,829	5,256	65,876	805,049
— 英國	-	34,539	304,661	-	-	-	-	339,200
— 中國大陸	-	-	675	-	-	-	-	675
— 其他國家	-	-	-	-	165,028	-	-	165,028
	-	76,986	445,977	-	715,857	5,256	65,876	1,309,952
來自外部客戶之收入	-	76,986	445,977	-	715,857	5,256	65,876	1,309,952
應佔接受投資公司物業銷售								
— 香港	10	-	-	-	-	-	-	10
應佔聯營公司／合資公司／ 接受投資公司租金收入								
— 香港	-	20,864	45,765	-	-	-	-	66,629
— 中國大陸	-	55,043	8,054	-	-	-	-	63,097
	10	152,893	499,796	-	715,857	5,256	65,876	1,439,688
業績								
分類業績								
— 香港	-	38,031	133,555	(1)	1,259,177	(5,106)	42,036	1,467,692
— 英國	-	33,414	300,555	-	-	111	-	334,080
— 中國大陸	-	-	394	-	-	2,095	-	2,489
— 其他國家	-	-	-	-	639,995	-	-	639,995
	-	71,445	434,504	(1)	1,899,172	(2,900)	42,036	2,444,256
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 應佔收入總額								
— 香港	-	19,673	45,480	-	-	-	2,276	67,429
— 中國大陸	-	55,043	8,054	-	-	-	-	63,097
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,009)	(7,883)	-	-	-	-	(8,892)
— 中國大陸	-	(24,979)	(2,848)	-	-	-	-	(27,827)
	-	120,173	477,307	(1)	1,899,172	(2,900)	44,312	2,538,063
財務費用	-	-	-	(113,197)	(100,307)	-	-	(213,504)
其他收益及虧損	(1,619)	-	(10)	-	-	-	(34)	(1,663)
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 所得稅及其他	(47)	(41,160)	(6,073)	-	-	-	(387)	(47,667)
	(1,666)	79,013	471,224	(113,198)	1,798,865	(2,900)	43,891	2,275,229
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(256,907)
未分攤之財務費用								(156,681)
附屬公司解散之虧損								(10,678)
所得稅開支								(152,107)
非控股權益								(1,485)
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								1,697,371
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法人賬投資之業績)								(579,115)
— 遞延稅項開支								(5,151)
— 商譽之減值虧損								(322,938)
本公司擁有人應佔本年度之溢利								790,167
本公司擁有人應佔本年度之核心溢利								1,697,371

4. 營運分類 (續)

綜合財務狀況報表

於二零一九年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	974,604	1,909,092	5,194,356	18,578,662	7,481,050	388,525	192,445	34,718,734
— 英國	-	1,389,050	6,940,511	-	-	-	-	8,329,561
— 中國大陸	256,026	-	29,007	-	-	4,350	-	289,383
— 其他國家	-	-	-	-	1,607,908	558,780	-	2,166,688
以權益法人賬之投資								
— 香港	37,704	435,133	1,776,644	-	-	1,990	6,228	2,257,699
— 中國大陸	-	133,409	42,220	-	-	-	-	175,629
墊付聯營公司及一間合資公司 款項								
— 香港	123	-	158,933	-	-	2	1,136	160,194
— 中國大陸	-	35,503	11,232	-	-	-	-	46,735
可呈報分類資產	<u>1,268,457</u>	<u>3,902,187</u>	<u>14,152,903</u>	<u>18,578,662</u>	<u>9,088,958</u>	<u>953,647</u>	<u>199,809</u>	<u>48,144,623</u>
未分攤之公司資產								<u>167,166</u>
綜合資產總額								<u>48,311,789</u>
負債								
分類負債								
— 香港	66,619	20,960	75,047	2,904,077	3,697,718	13,948	6,844	6,785,213
— 英國	-	14,980	177,445	-	-	-	-	192,425
— 中國大陸	23	-	197	-	-	2	-	222
— 其他國家	-	-	-	-	530,990	6	-	530,996
可呈報分類負債	<u>66,642</u>	<u>35,940</u>	<u>252,689</u>	<u>2,904,077</u>	<u>4,228,708</u>	<u>13,956</u>	<u>6,844</u>	<u>7,508,856</u>
未分攤之公司負債								<u>7,212,572</u>
綜合負債總額								<u>14,721,428</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	-	17,813	-	-	64	57	

其他重大項目

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	724,924	-	-	724,924
財務費用	(213,504)	(156,681)	-	(370,185)
收入淨額	511,420	(156,681)	-	354,739
折舊：				
— 物業、廠房及設備	-	(7,384)	-	(7,384)
— 使用權資產	-	(19,680)	-	(19,680)
投資物業之公平值變動	-	-	(742,659)	(742,659)
物業存貨之減值	(681)	-	-	(681)
商譽之減值虧損	-	-	(322,938)	(322,938)
攤佔以權益法人賬投資之業績	46,140	-	163,544	209,684
所得稅開支	-	(152,107)	(5,151)	(157,258)
非控股權益	-	(1,485)	-	(1,485)

5. 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (重列)
其他收入包括：		
租賃服務收入	3,757	5,071
租務行政服務及物業行政服務收入	5,952	5,665
諮詢及顧問服務收入	37	34
就英國物業向租戶收取之退租補償及拆卸費用	249,836	2,025
政府補貼－「保就業」計劃	13,741	-
就一項發展項目之成本超額撥備淨額	1,877	6,452

6. 投資（開支）收入淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (重列)
通過損益以反映公平值計量之金融資產：		
債券之公平值變動而產生之未變現收益	14,912	978,452
債券之公平值變動而產生之已變現（虧損）收益		
－公平值變動	(404,709)	180,905
－匯兌部分變動	(32,022)	3,311
債券之公平值變動而產生之（虧損）收益淨額	(421,819)	1,162,668
結構性產品之公平值變動而產生之未變現虧損	(1,897)	-
結構性產品之公平值變動而產生之已變現收益（虧損）	33	(693)
結構性產品之公平值變動而產生之虧損淨額	(1,864)	(693)
持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現虧損	(12,678)	-
會籍及公司債券之公平值變動而產生之未變現虧損	(1,646)	(13,090)
會籍債券之公平值變動而產生之已變現虧損	(223)	(1,071)
會籍及公司債券之公平值變動而產生之虧損	(1,869)	(14,161)
通過損益以反映公平值計量之金融負債：		
貨幣掉期之公平值變動而產生之未變現虧損	(111)	(6,060)
貨幣掉期之公平值變動而產生之已變現收益（虧損）	6,060	(1,921)
貨幣掉期之公平值變動而產生之收益（虧損）淨額	5,949	(7,981)
其他投資（開支）收入淨額	(2,253)	21,339
其他金融資產之利息收入	6,705	8,648
	(427,829)	1,169,820

7. 財務費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息：		
銀行借貸	117,504	157,969
其他借貸	70,690	217,801
租賃負債	2,975	1,086
其他利息	1	-
利息總額	191,170	376,856
外幣銀行及其他借貸以及貸款之匯兌虧損（收益）淨額	20,232	(13,789)
其他財務費用	6,995	7,118
	218,397	370,185
減：撥充興建中投資物業資本化之利息	(2,838)	-
	215,559	370,185

於本年度，本集團已按年利率 1.87 厘（二零一九年：無）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 2,838,000 港元（二零一九年：無）。

8. 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	44,271	106,654
香港以外地區	42,039	42,475
	86,310	149,129
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(544)	(297)
香港以外地區	141	201
	(403)	(96)
遞延稅項：		
本年度（撥回）支出	(15,625)	8,225
	70,282	157,258

根據利得稅兩級制，合資格集團實體首 2,000,000 港元之溢利將按稅率 8.25% 課稅，而超過 2,000,000 港元之溢利將按稅率 16.5% 課稅。不符合利得稅兩級制之集團實體之溢利將繼續按統一稅率 16.5% 課稅。中華人民共和國（「中國」）附屬公司之中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零一九年：25%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。本集團自生效日期為二零二零年四月六日起不再就英國非居民業主所得稅課稅，而須就英國企業稅課稅，故於本年度稅率已由 20% 變為 19%。

9. 本年度溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(139,310)	(133,041)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 28,000 港元 （二零一九年：331,000 港元）	(8,716)	(8,077)
	(148,026)	(141,118)
核數師酬金：		
本公司核數師		
－本年度	(2,065)	(2,015)
其他核數師		
－本年度	(519)	(546)
－過往年度撥備不足	(10)	(6)
折舊：		
－物業、廠房及設備	(25,624)	(7,384)
－使用權資產	(62,564)	(19,680)
	(88,188)	(27,064)
匯兌虧損淨額	(902)	(709)
短期租賃之租金開支	(15,654)	(37,602)
化妝品成本確認	(5,535)	(4,457)
攤佔聯營公司稅項	(8,647)	(8,135)
攤佔一間合資公司稅項	313	-
攤佔以權益法入賬投資之稅項（已計入攤佔以權益法入賬投資之業績）	(8,334)	(8,135)
出售持作買賣之投資之所得款項總額	365,211	-
出售持作買賣之投資之賬面值	(339,198)	-
出售持作買賣之投資之交易成本	(710)	-
計入收入內之出售持作買賣之投資收益	25,303	-
投資物業租金收入總額	373,461	522,963
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(11,914)	(13,341)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(39,238)	(3,673)
	322,309	505,949
就應收貿易賬項確認之（信貸虧損撥備）信貸虧損撥備之撥回淨額	(2,823)	43
就墊付聯營公司款項確認之信貸虧損撥備淨額	(27)	(982)
就應收貿易賬項之撇銷	-	(16)
就其他應收賬項之撇銷	-	(18)

10. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
(a) 於二零二零年六月十一日已派付之二零一九年末期股息每股 1 港仙 （二零一八年：每股 10 港仙）	19,076	190,762
(b) 於二零二零年九月七日已派付之二零二零年中期股息每股 1 港仙 （二零一九年：每股 1 港仙）	19,076	19,076
已派付股息總額	38,152	209,838

董事會建議宣派本年度之末期股息每股 1 港仙（二零一九年：每股 1 港仙），有待股東於本公司之應屆股東週年大會上批准。

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔本年度之溢利	<u>622,233</u>	<u>790,167</u>
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，由於並無攤薄事項，故上述兩個年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

12. 通過損益以反映公平值計量之金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
債券（附註）	3,287,649	8,975,533
結構性產品	52,426	-
持作買賣之投資	152,687	-
會籍及公司債券	<u>57,774</u>	<u>62,820</u>
	<u>3,550,536</u>	<u>9,038,353</u>
作報告用途之分析：		
非流動性質	1,629,070	1,670,271
流動性質	<u>1,921,466</u>	<u>7,368,082</u>
	<u>3,550,536</u>	<u>9,038,353</u>

附註：於本年度，本公司之三間間接全資擁有附屬公司（作為賣方）與陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東之信託人（「主要股東之信託人」））（作為買方（「買方」））訂立一份出售協議，內容有關買賣若干債務證券（「出售事項」）。

根據該出售協議，出售事項可分批完成，而最後一批出售事項須不遲於二零二零年十二月三十一日完成。於本年度，所有條件均已獲達成，而最後一批債務證券之出售已根據出售協議之條款及條件完成。

出售事項之詳情已載列於本公司日期為二零二零年一月二十九日、二零二零年三月二十三日及二零二零年十二月十八日之公布以及二零二零年二月二十八日之通函內。

以美元（「美元」）、英鎊（「英鎊」）及歐元（「歐元」）計值之債券之主要內容如下：

名義金額	到期日
120,000,000 美元	二零二一年
60,000,000 美元	二零二二年
63,200,000 美元	二零二三年
117,000,000 美元	二零二四年
1,000,000 美元	二零二五年
33,000,000 美元	永久
23,500,000 英鎊	永久
2,000,000 歐元	永久

13. 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上市投資：		
－於香港上市股本證券（附註(i)）	12,814,000	18,578,652
非上市股本證券：		
－於香港註冊成立（附註(ii)）	1,007,337	1,045,621
－於其他地區註冊成立（附註(iii)）	585,883	558,270
	14,407,220	20,182,543

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，本集團持有若干中國恆大集團（股份代號：3333）（「中國恆大」）股份（「恆大股份」）。於本年度，根據於活躍市場之買入報價而釐定恆大股份公平值變動之未變現虧損5,762,000,000港元（二零一九年：1,591,000,000港元）已於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內入賬。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有恆大股份之賬面值為12,814,000,000港元（二零一九年：18,576,000,000港元）。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，賬面值主要為投資於一項位於香港之物業發展項目（佔10%權益）859,286,000港元（二零一九年：882,763,000港元）。
- (iii) 於二零二零年十二月三十一日，賬面值主要為投資於一間按開曼群島獲豁免有限合夥企業法（經修訂）成立之獲豁免有限合夥企業（「開曼群島合夥企業」）約488,583,000港元（二零一九年：467,915,000港元）。

14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (重列)
應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）	21,817	22,442
按金及預付款項	94,497	66,406
債券及結構性產品之應收利息	61,455	113,180
其他應收賬項	122,763	114,541
	300,532	316,569
作報告用途之分析：		
非流動性質	50,380	15,388
流動性質	250,152	301,181
	300,532	316,569

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括應收貿易賬項約21,817,000港元（二零一九年：22,442,000港元（重列）），包括預先開單而預期租戶會於收到單據後支付之應收租金及樓宇管理費，以及來自物業管理服務及化妝品業務之應收賬項。

本集團主要業務應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）之賬面值如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (重列)
物業租賃之應收租金	12,628	9,215
樓宇及物業管理服務費之應收賬項	7,940	10,311
化妝品業務之應收賬項	1,249	2,916
	21,817	22,442

14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項 (續)

根據各項收入之確認日期呈列之應收貿易賬項(扣除信貸虧損撥備)於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (重列)
零至三十日	13,941	14,155
三十一日至六十日	4,116	4,301
六十一日至九十日	498	755
九十日以上	3,262	3,231
	<u>21,817</u>	<u>22,442</u>

誠如附註 1 所述有關若干收入項目之呈列及分類之變動，包括應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項之項目受經重新分類事項所影響而予以調整之金額如下：

於二零一九年十二月三十一日：

	過往列報 千港元	經重新分類事項 千港元	重列 千港元
流動資產			
應收貿易賬項淨額	12,131	10,311	22,442
債券及結構性產品之應收利息	-	113,180	113,180
其他應收賬項	238,032	(123,491)	114,541

於二零二零年十二月三十一日：

	不包括 經重新分類事項之金額 千港元	經重新分類事項 之影響 千港元	列報 千港元
流動資產			
應收貿易賬項淨額	13,877	7,940	21,817
債券及結構性產品之應收利息	-	61,455	61,455
其他應收賬項	192,158	(69,395)	122,763

15. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 4,142,000 港元(二零一九年：1,079,000 港元)。

根據發票日期呈列之應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
零至九十日	1,737	313
九十日以上	2,405	766
	<u>4,142</u>	<u>1,079</u>

16. 透過收購一間附屬公司收購資產

於二零二零年一月十日，本公司之一間間接全資擁有附屬公司（作為買方）與隆裕之另一股東（作為賣方）訂立一份買賣協議，內容有關收購隆裕（於訂立該買賣協議時為一間合資公司，持有位於香港新界荃灣馬角街 14-18 號之物業）餘下 49%全部已發行股本及銷售貸款（「收購事項」）。本集團於收購事項前擁有隆裕 51%權益。隨著完成收購事項，隆裕已成為本公司之一間全資擁有附屬公司。本集團透過收購隆裕餘下 49%全部已發行股本收購一項物業及其相關資產及負債。收購事項於二零二零年二月二十八日完成，總現金代價約為 355,839,000 港元。收購事項之詳情已載列於本公司日期為二零二零年一月十日之公布內。

根據香港財務報告準則第 3 號，由於本集團收購隆裕並不構成一項業務收購，故收購事項以收購資產及負債入賬。本集團識別及確認個別可識別之收購資產及承擔負債。收購事項之成本分配至個別可識別資產及負債，按其於收購日期相關公平值為基準。此項交易並無產生商譽。

	二零二零年 千港元
於收購日期隆裕之資產淨值如下：	
投資物業	900,562
按金、其他應收賬項及預付款項	2,018
定期存款及銀行結餘	3,677
應付賬項及應計款項	(4,571)
稅項負債	(1,227)
股東貸款	(317,467)
借貸	(180,000)
收購資產淨值	402,992
轉讓股東貸款	158,649
	<u>561,641</u>
以下列方式支付：	
現金代價	355,839
收購所產生之開支	276
現有股權之公平值	205,526
	<u>561,641</u>
收購時產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	355,839
收購所產生之開支	276
已收購之定期存款及銀行結餘	(3,677)
	<u>352,438</u>

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無透過收購一間附屬公司收購資產。

17. 資本承擔

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已批准及已簽約：		
有限合夥企業之資本投資 (附註)	69,348	77,912
物業重建開支	20,917	-
購買設備及租賃物業裝修	6,864	54,033
翻新物業	1,272	-
	<u>98,401</u>	<u>131,945</u>

附註：本集團就開曼群島合夥企業承諾作出 100,000,000 美元 (相當於 775,260,000 港元) 之資本注資。截至報告期末止，本集團已注資約 91,055,000 美元 (相當於約 706,224,000 港元) (二零一九年：89,993,000 美元 (相當於約 697,973,000 港元)) 資本承擔金額。未注資之金額約為 8,945,000 美元 (相當於約 69,348,000 港元 (經匯兌調整後)) (二零一九年：10,007,000 美元 (相當於約 77,912,000 港元 (經匯兌調整後)))。

於二零一九年十二月三十一日，除以上披露之資本承擔外，本集團向隆裕提供按 51% 比例之免息資金出資承諾，即任何時候倘隆裕從銀行或金融機構取得之資金未能滿足其營運資金需求時而作出。於二零一九年十二月三十一日，隆裕之狀況為資產淨值以及董事認為隆裕已備充足營運資金，故於該日無須向隆裕提供資金。於本年度，本集團收購隆裕餘下 49% 權益，而隆裕已成為本公司之一間全資擁有附屬公司。

18. 或然負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
為附屬公司獲授共用之銀行信貸額以取替現金 公用事務存款而向一間銀行提供之擔保	15,000	15,000
為一間接受投資公司動用之銀行信貸額而向 一間銀行提供之擔保 / 與一間接受投資公司 有關向第三方授予之彌償保證	613,830	613,830
為一間合資公司動用之銀行信貸額而向 一間銀行提供之擔保	-	90,000
	<u>628,830</u>	<u>718,830</u>

由於董事認為違約風險低，故於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並無就財務擔保合約及 / 或彌償保證契據作出撥備。

股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股 1 港仙（「末期股息」）（二零一九年：每股 1 港仙）。

本公司已於二零二零年九月七日支付中期股息每股 1 港仙（二零一九年：每股 1 港仙）。經考慮本公司之股息政策，為保留更多現金作本集團把握日後財務、物業投資或證券投資的機遇之需要，董事會建議派發末期股息每股 1 港仙（二零一九年：每股 1 港仙）。

待股東於本公司將於二零二一年五月二十六日舉行之應屆股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）上批准，末期股息之股息單將於二零二一年六月十一日或前後寄發予於二零二一年六月二日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上投票的資格，及獲派建議末期股息的權利，本公司將分別於下列期間暫停辦理股東登記手續：

(1) 為確定出席二零二一年股東週年大會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零二一年五月二十日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零二一年五月二十一日
至二零二一年五月二十六日
(包括首尾兩天)

(2) 為確定獲派建議末期股息的權利：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零二一年五月三十一日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零二一年六月一日
至二零二一年六月二日
(包括首尾兩天)

記錄日期 二零二一年六月二日

為符合資格出席二零二一年股東週年大會並於會上投票，及獲派建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於上述分別指明的最後時限前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

財務業務回顧

業績

本公司過往於年度及中期報告中，於綜合全面收益報表內將債券及結構性產品之利息收入以及上市及非上市股本投資之股息收入列為「投資收入淨額」，以及將樓宇管理費收入及物業管理服務收入列為「其他收入」。經審視下述因素，董事認為將該等項目分類為本集團之收入部分（經重新分類事項）更為恰當。經重新分類事項不會對本集團之綜合財務狀況報表及綜合溢利淨額構成任何影響。

證券投資

證券投資為本集團主要業務之一。本集團之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之證券投資及財資產品，以確保長遠帶來穩定及滿意之變現回報。隨著本集團近年發展物業銷售及持有投資物業而產生租金收入之經營規模減少，(i)債券及結構性產品之利息收入以及(ii)上市及非上市股本投資之股息收入對本集團收入貢獻顯得更為重要。近年來，本集團按照證券投資策略投入大量財務及管理資源。因此，董事認為將(i)債券及結構性產品之利息收入以及(ii)上市及非上市股本投資之股息收入分類為本集團之收入部分而非計入「投資收入淨額」項目更為恰當。

樓宇及物業管理服務收入

提供樓宇及物業管理服務為本集團一項主要業務，在本集團所有產生收入活動中需要僱用最多員工人數。就僱用人力資源而言，董事認為將樓宇及物業管理服務收入分類為本集團之收入部分而非計入「其他收入」項目更為恰當。

此外，董事經考慮香港其他上市公司就對類似經重新分類事項項下之項目之呈列及分類所採納之慣例，認為於綜合財務報表內經重新分類事項之結果可提供可靠及更相關之資料。

收入

本年度之收入為 3,041,500,000 港元（二零一九年：1,310,000,000 港元（重列）），較去年增加 132.2%，當中包含租金收入總額 373,500,000 港元（二零一九年：523,000,000 港元）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 25,300,000 港元（二零一九年：無）、上市及非上市股本投資之股息收入 1,973,200,000 港元（二零一九年：無）、債券及結構性產品之利息收入 596,100,000 港元（二零一九年：715,900,000 港元）、樓宇及物業管理服務收入 53,200,000 港元（二零一九年：55,100,000 港元）以及其他收入 20,200,000 港元（二零一九年：16,000,000 港元）。收入增加主要由於來自恆大股份之股息收入 1,967,700,000 港元（以下將作出詳述）。

毛利

本年度之毛利為 2,961,500,000 港元（二零一九年：1,266,500,000 港元（重列）），較去年增加 133.8%，主要亦由於於本年度來自恆大股份之股息收入，儘管租金收入淨額以及債券及結構性產品之利息收入下降。

物業租賃

在物業租賃方面，於本年度非零售及零售部分之租金收入分別減少 32.3% 至 302,100,000 港元及減少 7.3% 至 71,400,000 港元。本年度之收入錄得之租金收入總額較去年之 523,000,000 港元減少 28.6% 至 373,500,000 港元。租金收入下降主要由於英國投資物業之一位主要租戶於本年度退回其租賃。

連同應佔聯營公司及一間接受投資公司租金收入 94,300,000 港元(二零一九年：聯營公司、一間合資公司及一間接受投資公司租金收入 129,700,000 港元)，本集團應佔租金收入總額 467,800,000 港元(二零一九年：652,700,000 港元)，相對去年減幅為 28.3%。

本年度之應佔租金收入淨額為 389,500,000 港元，較去年之 597,500,000 港元減少 34.8%。

物業發展及買賣

於本年度，本集團並無出售任何買賣物業(二零一九年：並無出售)。

至於由聯營公司所持有之物業，銷售位於香港仔之興偉中心兩個單位及兩個儲物室(佔 50% 權益)帶來溢利 300,000 港元，已反映於攤佔以權益法入賬投資之業績內。至於由一間接受投資公司所持有之物業，銷售位於西九龍之御金·國峯一個單位及兩個車位(佔 15% 權益)於本年度由接受投資公司入賬並將於確認股息收入時為本集團帶來溢利。

本集團之聯營公司及接受投資公司與第三者於本年度已簽訂物業銷售協議之應佔訂約銷售額為 11,900,000 港元。

證券投資

本集團在一般及日常業務過程中進行證券投資活動，於二零二零年十二月三十一日主要包含債券、上市股本投資及財資產品。於本年度，來自證券投資及財資產品確認之收益(不包括於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認之收益/虧損)為 2,068,700,000 港元(二零一九年：1,685,700,000 港元)，包含來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之收益為 1,936,300,000 港元(二零一九年：虧損為 113,200,000 港元)及通過損益以反映公平值之投資及財資產品之收益為 132,400,000 港元(二零一九年：1,798,900,000 港元)。

於本年度，本集團出售持作買賣之上市投資而確認之已變現收益為 25,300,000 港元(其收益/虧損已包括於收入內)，所得銷售總額為 365,200,000 港元(二零一九年：並無出售)。出售債券之已變現虧損為 436,700,000 港元(二零一九年：已變現收益 184,200,000 港元)已於本年度之損益內確認，當中包含來自中國房地產行業之債券之已變現虧損 137,700,000 港元(二零一九年：已變現收益 82,000,000 港元)、海外金融機構行業之債券之已變現虧損 255,300,000 港元(二零一九年：已變現收益 97,400,000 港元)，及其他行業之債券之已變現虧損 43,700,000 港元(二零一九年：已變現收益 4,800,000 港元)。於本年度，本集團購入 22 隻(二零一九年：19 隻)債券總額為 2,039,600,000 港元(二零一九年：3,436,700,000 港元)，及出售/贖回 33 隻(二零一九年：19 隻)債券(包括部分出售之債券)賬面值總額為 7,305,700,000 港元(二零一九年：2,309,400,000 港元)。購入之債券主要來自中國房地產行業佔 98.7%(二零一九年：96.9%)以及海外金融機構及保險行業佔 1.3%(二零一九年：3.1%)。此外，於本年度本集團錄得來自結構性產品之已變現收益屬較少數(二零一九年：已變現虧損 700,000 港元)。

於本年度，本集團與陳凱韻女士(一位執行董事及主要股東之信託人)於二零二零年一月二十九日訂立出售協議，並按該協議出售若干債券。根據該出售協議之條款，代價應按(i)出售債券本金金額之 100%及(ii)出售債券之現行市場買入價(以較高者為準)釐定。出售債券之代價由陳凱韻女士以本金金額之 100%支付而超出現行市場買入價之額外金額直接於儲備內確認，而該額外金額被視作為本公司權益參與者之注資金額。於本年度，本集團於注資儲備內確認之收益為 206,600,000 港元。

此外，本集團錄得未變現收益 300,000 港元(二零一九年：978,500,000 港元)主要為債券及上市股本投資之公平值之變動，對本集團現金流量並無影響。債券之公平值變動之未變現收益 14,900,000 港元(二零一九年：978,500,000 港元)乃來自 27 隻(二零一九年：34 隻)債券，主要包含來自海外金融機構行業之未變現收益 11,200,000 港元(二零一九年：399,800,000 港元)或於本年度之公平值增加 3.8%(二零一九年：12.4%)；及中國房地產行業之未變現收益 3,700,000 港元(二零一九年：518,900,000 港元)或於本年度之公平值增加 0.1%(二零一九年：11.5%)。本集團相信於本年度債券價格波動，乃因(其中包括)受到 2019 冠狀病毒病疫情及中美緊張關係持續升溫等因素之經濟影響，令全球經濟深受影響。於本年度，本集團亦錄得持作買賣之上市投資之未變現虧損 12,700,000 港元(二零一九年：無)及結構性產品之未變現虧損 1,900,000 港元(二零一九年：無)。

於本年度，債券之利息收入(已包括於收入內)為 585,700,000 港元(二零一九年：714,000,000 港元)，於本年度持有債券按平均市值計算之回報為 10.30%(二零一九年：8.46%) (槓桿影響前)。結構性產品之利息收入(已包括於收入內)為 10,400,000 港元(二零一九年：1,900,000 港元)。

總括已變現及未變現收益／虧損以及加入上市股本投資之股息收入淨額、利息收入、其他投資開支淨額及財務費用淨額之收入淨額為 2,479,800,000 港元(二零一九年：利息收入、其他投資收入淨額及財務費用淨額之收入淨額為 523,700,000 港元)，證券投資及財資產品確認之收益為 2,068,700,000 港元(二零一九年：1,685,700,000 港元)，其中 1,967,600,000 港元(二零一九年：無)為於本年度來自恆大股份之股息收入淨額。

來自上市股本投資之股息收入 1,969,800,000 港元(二零一九年：無)以及債券及結構性產品之利息收入 596,100,000 港元(二零一九年：715,900,000 港元)已計入收入內。

以下就來自不同類別之證券投資收入／開支作進一步詳述：

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

通過損益以反映公平值之投資及財資產品於本年度計入財務費用淨額前及後分別錄得溢利 184,900,000 港元(二零一九年：1,899,200,000 港元)及 132,400,000 港元(二零一九年：1,798,900,000 港元)。

於本年度，通過損益以反映公平值之投資及財資產品之收益反映於綜合全面收益報表內，包含(a)持作買賣之上市投資之已變現收益 25,300,000 港元(二零一九年：無)、債券之公平值變動之已變現虧損 436,700,000 港元(二零一九年：已變現收益 184,200,000 港元)及結構性產品之已變現收益屬較少數(二零一九年：已變現虧損 700,000 港元)；(b)債券之公平值變動之未變現收益 14,900,000 港元(二零一九年：978,500,000 港元)、持作買賣之上市投資之未變現虧損 12,700,000 港元(二零一九年：無)及結構性產品之未變現虧損 1,900,000 港元(二零一九年：無)；以及(c)債券及結構性產品之利息收入 596,100,000 港元(二零一九年：715,900,000 港元)、股息收入 2,100,000 港元(二零一九年：無)及其他投資開支淨額 2,200,000 港元(二零一九年：其他投資收入 21,300,000 港元)。本年度相關財務費用淨額為 52,500,000 港元(二零一九年：100,300,000 港元)，包括利息開支 35,900,000 港元(二零一九年：103,800,000 港元)及匯兌虧損 16,600,000 港元(二零一九年：匯兌收益 3,500,000 港元)。

下表概述於本年度債券、結構性產品及持作買賣之上市投資之表現：

	已變現(虧損)收益		未變現收益(虧損)		利息/股息收入		(虧損)溢利總額	
	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	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
按債券發行人之行業								
海外金融機構	(255.3)	97.4	11.2	399.8	114.7	278.7	(129.4)	775.9
中國房地產	(137.7)	82.0	3.7	518.9	465.0	413.9	331.0	1,014.8
其他	(43.7)	4.8	-	59.8	6.0	21.4	(37.7)	86.0
	(436.7)	184.2	14.9	978.5	585.7	714.0	163.9	1,876.7
結構性產品	-	(0.7)	(1.9)	-	10.4	1.9	8.5	1.2
持作買賣之上市投資	25.3	-	(12.7)	-	2.1	-	14.7	-
	(411.4)	183.5	0.3	978.5	598.2	715.9	187.1	1,877.9
其他投資(開支)收入淨額							(2.2)	21.3
財務費用淨額前之溢利							184.9	1,899.2
財務費用淨額							(52.5)	(100.3)
財務費用淨額後之溢利							132.4	1,798.9

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

(a) 本年度損益之影響

於本年度，持有通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資而產生之股息收入、其他投資開支及相關財務費用於損益內確認。於本年度，錄得來自持有 860,000,000 股恆大股份之股息收入淨額 1,967,600,000 港元（二零一九年：無）（扣除交易成本後）及相關財務費用淨額 31,300,000 港元（二零一九年：113,200,000 港元），因此通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之業績錄得收益淨額 1,936,300,000 港元（二零一九年：虧損淨額 113,200,000 港元）。

(b) 本年度其他全面支出之影響

於本年度，中國恆大每股股價由二零一九年十二月三十一日之 21.6 港元下跌至二零二零年十二月三十一日之 14.9 港元或於本年度下跌 31.0%，因此通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動之未變現虧損 5,762,000,000 港元（二零一九年：1,591,000,000 港元）於其他全面支出內確認。此外，出售另一項通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資而錄得已變現收益淨額 100,000 港元（二零一九年：無）於本年度其他全面支出內確認。公平值變動之已變現收益／虧損乃現金項目，而未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。本集團相信於本年度中國恆大之股價下跌乃因（其中包括）其面對之營商環境不穩定及圍繞著流行病之巨大不明朗因素。

下表概述於本年度通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之表現：

	股份代號	股份數目	收市價 (每股) 港元	錄入 綜合財務狀況報表		錄入 綜合全面收益報表	
				通過其他全面 收益以反映 公平值計量之 金融資產 百萬港元	通過其他全面 收益以反映 公平值計量之 金融資產之儲備 百萬港元	本年度 溢利 百萬港元	本年度 其他全面支出 百萬港元
於二零一九年十二月三十一日	3333	860,000,000	21.6	18,576.0	4,980.0		
	9988	12,800	207.2	2.7	0.4		
出售	9988	12,800	216.6	(2.8)	-	-	-
已變現公平值變動 (包括交易成本)	9988			0.1	0.1	-	0.1
未變現公平值變動	3333			(5,762.0)	(5,762.0)	-	(5,762.0)
				(5,764.7)	(5,761.9)	-	(5,761.9)
出售時轉撥至保留溢利	9988				(0.5)		
股息收入淨額	3333					1,967.6	-
財務費用淨額						(31.3)	-
本年度溢利／其他全面支出						1,936.3	(5,761.9)
於二零二零年十二月三十一日	3333	860,000,000	14.9	12,814.0	(782.0)		
估資產總額之百分比							
於二零二零年十二月三十一日				34.2%			
於二零一九年十二月三十一日				38.4%			

其他收入及開支

本年度之其他收入主要來自就英國物業向租戶收取之退租補償及拆卸費用、租賃服務收入、租務行政服務及物業行政服務收入，增加至 281,300,000 港元（二零一九年：20,800,000 港元（重列）），增幅為 12.5 倍。該增加主要由於本年度就英國物業向租戶收取之退租補償及拆卸費用錄得合共 249,800,000 港元（二零一九年：2,000,000 港元）。

於本年度，行政開支增加 19.0% 至 320,600,000 港元（二零一九年：269,500,000 港元）。行政開支增加主要由於於本年度使用權資產折舊增加 42,900,000 港元。財務費用於本年度減少 41.8% 至 215,600,000 港元（二零一九年：370,200,000 港元），當中包括外幣其他借貸用以對沖外幣證券投資所產生之匯兌虧損 13,100,000 港元（二零一九年：匯兌收益 4,300,000 港元）以及外幣銀行借貸及貸款所產生之匯兌虧損 7,100,000 港元（二零一九年：匯兌收益

9,500,000 港元)。財務費用之減少主要由於於本年度借貸總額及利率下跌所致。

本年度其他收益及虧損錄得虧損 4,900,000 港元主要包含物業存貨之減值虧損（二零一九年：12,300,000 港元，包含附屬公司解散之虧損 10,600,000 港元、物業存貨之減值 700,000 港元以及就墊付聯營公司款項確認之信貸虧損撥備 1,000,000 港元）。

以權益法入賬之投資

本年度攤佔以權益法入賬投資之業績錄得虧損 38,400,000 港元（二零一九年：溢利 209,700,000 港元），包含攤佔聯營公司業績之虧損 35,600,000 港元及一間合資公司業績之虧損 2,800,000 港元（二零一九年：攤佔聯營公司業績之溢利 5,000,000 港元及一間合資公司業績之溢利 204,700,000 港元）。

攤佔聯營公司業績由盈轉虧乃主要由於(a)聯營公司所持有之投資物業公平值減少；及(b)攤佔北京希爾頓酒店（佔 50% 權益）之虧損（其業務受 2019 冠狀病毒病疫情嚴重影響）所致。

於本年度，本集團收購隆裕餘下 49% 權益，詳情於下文「其他資料」一節內披露。

投資物業之公平值變動

保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行於二零二零年十二月三十一日之物業估值以及滂鋒評估有限公司（「滂鋒評估」）就位於英國之投資物業進行估值。保柏國際評估及滂鋒評估均為獨立物業估值師。於本年度錄得投資物業之公平值變動之未變現虧損為 1,549,200,000 港元（二零一九年：742,700,000 港元）。未變現之公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

溢利、核心溢利、股息、回購、現金支出比率及全面支出總額

溢利

本公司擁有人應佔本年度之溢利為 622,200,000 港元，相比去年為 790,200,000 港元。本年度溢利減少主要由於混合以下原因：(a)來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品之溢利減少 1,666,500,000 港元；(b)投資物業之公平值變動之未變現虧損增加 806,500,000 港元；(c)攤佔以權益法入賬投資之業績由溢利 209,700,000 港元轉為虧損 38,400,000 港元；(d)租金收入淨額減少；(e)於本年度確認來自恆大股份之股息收入淨額 1,967,600,000 港元（二零一九年：無）；(f)於本年度錄得就英國物業向租戶收取之退租補償及拆卸費用 249,800,000 港元（二零一九年：2,000,000 港元）；及(g)於本年度並無確認商譽之減值虧損（二零一九年：322,900,000 港元）。本年度之每股盈利為 0.33 港元（二零一九年：0.41 港元）。

核心溢利

如撇除主要非現金項目虧損淨額 1,605,100,000 港元（二零一九年：907,200,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本年度之核心溢利 2,227,300,000 港元（二零一九年：1,697,400,000 港元）及每股核心溢利為 1.17 港元（二零一九年：0.89 港元）。

主要非現金項目乃指來自本集團以及其聯營公司及合資公司之應佔投資物業之未變現公平值虧損淨額連同其相關之遞延稅項共 1,605,100,000 港元（二零一九年：本集團以及其聯營公司及合資公司之應佔投資物業之未變現公平值虧損淨額連同其相關之遞延稅項 584,300,000 港元以及商譽之減值虧損 322,900,000 港元）。

股息

截至二零一九年十二月三十一日止年度之每股 1 港仙（截至二零一八年十二月三十一日止年度：每股 10 港仙）總額為 19,070,000 港元之末期股息，已於二零二零年六月十一日以現金派付。

截至二零二零年六月三十日止半年度之每股 1 港仙（截至二零一九年六月三十日止半年度：每股 1 港仙）總額為 19,070,000 港元之中期股息，已於二零二零年九月七日以現金派付。

於本年度，以現金派付之股息總額為 38,100,000 港元。

回購

於本年度，本公司並無回購本公司之任何股份。

現金支出比率

根據(a)本年度之核心溢利 2,227,300,000 港元或每股 1.17 港元（二零一九年：1,697,400,000 港元或每股 0.89 港元）；及(b)建議宣派以現金派付本年度之末期股息每股 1 港仙（二零一九年：每股 1 港仙）；及(c)以現金派付之二零二零年中期股息每股 1 港仙（二零一九年：每股 1 港仙），該現金支出與核心溢利之比率為 1.7%（二零一九年：2.2%）。

全面支出總額

本公司擁有人應佔本年度之全面支出總額為 4,978,600,000 港元或每股 2.61 港元（二零一九年：283,600,000 港元或每股 0.15 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本年度之溢利 622,200,000 港元（二零一九年：790,200,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本年度之其他全面支出 5,600,800,000 港元（二零一九年：1,073,800,000 港元），主要包括通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動未變現虧損 5,762,000,000 港元（二零一九年：1,590,600,000 港元），詳情已於上文「證券投資」一段中之「通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(b)本年度其他全面支出之影響」分段內披露。

資產淨值

於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 28,758,800,000 港元（二零一九年：33,568,900,000 港元），較二零一九年十二月三十一日減少 4,810,100,000 港元或 14.3%。根據於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 15.08 港元（二零一九年：17.60 港元）。資產淨值變動主要由於(a)本公司擁有人應佔本年度之全面支出總額 4,978,600,000 港元；(b)於本年度就出售債務證券時確認於注資儲備之收益 206,600,000 港元；及(c)於本年度已確認派發之末期及中期股息合共 38,100,000 港元。

於本年度，分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資之公平值變動虧損為 5,761,900,000 港元（二零一九年：1,590,600,000 港元），並錄入為其他全面支出，及本集團將已出售上市股本投資之通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備結餘 500,000 港元轉撥至保留溢利。於二零二零年十二月三十一日，上市股本投資之公平值變動虧損之累計金額 782,000,000 港元（二零一九年：公平值變動收益之累計金額 4,980,400,000 港元）已包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內。

除現有項目及於全年業績內所披露者外，本集團並無重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

流動負債淨值

於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值 1,508,900,000 港元（二零一九年：1,138,600,000 港元），其中流動資產為 4,272,000,000 港元（二零一九年：8,653,900,000 港元）及流動負債為 5,780,900,000 港元（二零一九年：9,792,500,000 港元）。該狀況主要由於本集團若干流動負債用作融資本集團非流動資產所致。

於二零二零年十二月三十一日綜合財務狀況報表及證券投資活動中，包含債券、上市股本投資及結構性產品之賬面值總額為 16,306,800,000 港元（二零一九年：27,554,200,000 港元）。非流動資產當中包括呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產之部分債券 1,571,300,000 港元（二零一九年：1,607,400,000 港元）及呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資 12,814,000,000 港元（二零一九年：18,578,700,000 港元）。流動資產當中包括部分債券、持作買賣之上市投資及結構性產品並呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產合共 1,921,500,000 港元（二零一九年：債券 7,368,100,000 港元）。用作融資非流動及流動資產中之證券投資之保證金貸款合共 1,074,100,000 港元（二零一九年：7,128,400,000 港元），呈列為流動負債中之借貸。

貸款價值比率乃保證金貸款除以已抵押之證券投資之比率，於二零二零年十二月三十一日為 8.3%（二零一九年：25.9%）。根據本集團與金融機構之保證金貸款融資協議之條款及條件（其中包括），只要證券投資之市值維持超過金融機構規定之預先定義貸款價值比率，到期支付利息之保證金貸款將按月滾存，本集團無需向金融機構償還保證金貸款。因此，本集團慣常將保證金貸款呈列為流動負債，然而並非流動以及將於一年後償還。於二零二零年十二月三十一日於流動負債中錄得未償還保證金貸款 1,074,100,000 港元（二零一九年：7,128,400,000 港元）。倘本集團有意減少或償還部分保證金貸款，則本集團可能（其中包括）出售部分證券投資以支付貸款。

本集團之證券投資及財資產品經常於市場買賣，及成為本集團財資管理之一部分。證券投資及財資產品乃按擬定持有期呈列為非流動資產及流動資產。

倘將本集團於二零二零年十二月三十一日之全部證券投資及財資產品呈列為流動資產，流動資產將會增加 14,385,300,000 港元（二零一九年：20,186,100,000 港元），及流動負債淨值狀況 1,508,900,000 港元（二零一九年：1,138,600,000 港元）將變為流動資產淨值狀況 12,876,400,000 港元（二零一九年：19,047,500,000 港元）。

本集團相信，於二零二零年十二月三十一日之流動負債淨值狀況將不會對本集團之流動資金或負債狀況造成不利之財務影響，且本集團能夠繼續持續經營。

證券投資

本集團之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之證券投資及財資產品，以確保長遠帶來穩定及滿意之變現回報。於本年度，本集團使債券組合多元化，組合包含海外金融機構及中國房地產公司發行之債券。

於二零二零年十二月三十一日，證券投資及財資產品組合 16,306,800,000 港元（二零一九年：27,554,200,000 港元）中包含(a)債券、結構性產品及持作買賣之上市投資（呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產（於非流動及流動資產內））合共 3,492,800,000 港元（二零一九年：債券 8,975,500,000 港元）；及(b)上市股本投資（呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）12,814,000,000 港元（二零一九年：18,578,700,000 港元），佔資產總額 43.5%（二零一九年：57.0%）。

以下就不同類別之證券投資作出詳述：

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

於過往年度，本集團購入 860,000,000 股中國恆大股份，並列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產。於本年度，本集團並無購入或出售中國恆大股份，並持有 860,000,000 股中國恆大股份（相當於中國恆大於二零二零年十二月三十一日之全部已發行股本約 6.5%）。

於二零一九年十二月三十一日，恆大股份之公平值變動之累計未變現收益為 4,980,000,000 港元及恆大股份之賬面值為 18,576,000,000 港元。經扣除本年度未變現公平值虧損 5,762,000,000 港元後，於二零二零年十二月三十一日恆大股份之賬面值為 12,814,000,000 港元，佔資產總額 34.2%（二零一九年：38.4%）。恆大股份之公平值變動之累計未變現收益由二零一九年十二月三十一日之 4,980,000,000 港元轉為於二零二零年十二月三十一日之公平值變動之累計未變現虧損 782,000,000 港元，並已錄入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內。

中國恆大集團主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。根據中國恆大於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，收入及股東應佔溢利分別為人民幣 477,600,000,000 (二零一八年：人民幣 466,200,000,000) 及人民幣 17,300,000,000 (二零一八年：人民幣 37,400,000,000)；而資產總額及股本權益總額分別為人民幣 2,206,600,000,000 (二零一八年：人民幣 1,880,000,000,000) 及人民幣 358,500,000,000 (二零一八年：人民幣 308,600,000,000)，債務淨額為人民幣 571,100,000,000 (二零一八年：人民幣 468,900,000,000)。根據中國恆大於截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，收入及股東應佔溢利分別為人民幣 266,600,000,000 及人民幣 6,500,000,000；而資產總額及股本權益總額分別為人民幣 2,299,100,000,000 及人民幣 316,500,000,000，債務淨額為人民幣 630,800,000,000。債務淨額乃按借貸總額減現金及現金等值物以及受限制現金計算。

於二零一九年十二月三十一日，通過其他全面收益以反映公平值之另一項上市股本投資之賬面值為 2,700,000 港元。計入已變現收益淨額 100,000 港元 (二零一九年：公平值變動之未變現收益 400,000 港元) 及就出售減少 2,800,000 港元 (二零一九年：無) 後，該上市股本投資之賬面值為零。出售該上市股本投資之累計公平值收益連同交易成本包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內之 500,000 港元已轉撥至保留溢利。

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

於二零一九年十二月三十一日，呈列於通過損益以反映公平值計量之金融資產之債券賬面值為 8,975,500,000 港元。於本年度，該債券組合已就出售淨額減少 5,266,100,000 港元 (包括出售予陳凱韻女士 6,377,600,000 港元及向第三方購入淨額 1,111,500,000 港元)。經扣除於損益確認之公平值虧損 421,800,000 港元後，本集團於二零二零年十二月三十一日之債券組合為 3,287,600,000 港元，佔資產總額 8.8% (二零一九年：18.6%)，該組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零二零年十二月三十一日，該債券組合包含 9.4% (二零一九年：40.5%) 由海外金融機構發行、90.6% (二零一九年：55.9%) 由中國房地產公司發行及並無 (二零一九年：3.6%) 由其他行業之公司發行之債券。該等債券以美元 (91.4%) (二零一九年：97.0%)、英鎊 (8.0%) (二零一九年：3.0%) 及歐元 (0.6%) (二零一九年：無) 之不同貨幣計值。以美元計值之債券固定年利率為 7.000 厘至 13.000 厘 (二零一九年：4.750 厘至 13.750 厘)，其中名義金額為 188,200,000 美元 (二零一九年：937,000,000 美元) 之債券為可贖回。全部以英鎊計值之債券固定年利率為 5.875 厘至 7.250 厘 (二零一九年：5.875 厘至 7.250 厘)，名義金額為 23,500,000 英鎊 (二零一九年：24,500,000 英鎊) 之債券為可贖回。及以歐元計值之債券固定年利率為 6.125 厘，其名義金額為 2,000,000 歐元 (二零一九年：無) 之債券為可贖回。於二零二零年十二月三十一日，該債券組合包含 27 隻 (二零一九年：34 隻) 債券，以信貸評級分類，18 隻及 9 隻債券分別為非投資評級及未獲評級 (二零一九年：5 隻、26 隻及 3 隻分別為投資評級、非投資評級及未獲評級)。以到期日分類，5 隻 (二零一九年：17 隻) 由海外金融機構發行之或然可換股債券為永續債券及並無固定期限。22 隻 (二零一九年：17 隻) 由海外金融機構以外之發行人發行之債券中 21 隻 (二零一九年：17 隻) 將於二零二一年至二零二五年到期 (二零一九年：於二零二零年至二零四六年到期)，餘下一隻 (二零一九年：無) 為永續債券。

於報告期末債券組合之詳情及變動載列如下：

	海外金融機構 百萬港元	中國房地產 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
債券組合之變動				
賬面值				
於二零一九年十二月三十一日	3,632.4	5,015.1	328.0	8,975.5
購入	17.2	2,012.3	10.1	2,039.6
出售	(3,096.0)	(3,915.3)	(294.4)	(7,305.7)
公平值變動 (於損益內確認)	(244.1)	(134.0)	(43.7)	(421.8)
於二零二零年十二月三十一日	309.5	2,978.1	-	3,287.6
佔資產總額之百分比				
於二零二零年十二月三十一日	0.8%	8.0%	-	8.8%
於二零一九年十二月三十一日	7.5%	10.4%	0.7%	18.6%

	於二零二零年十二月三十一日		於二零一九年十二月三十一日	
	百萬港元	佔總額之百分比	百萬港元	佔總額之百分比
按債券發行人之行業				
賬面值				
海外金融機構	309.5	9.4%	3,632.4	40.5%
中國房地產	2,978.1	90.6%	5,015.1	55.9%
其他	-	-	328.0	3.6%
	3,287.6	100.0%	8,975.5	100.0%

	於二零二零年十二月三十一日			於二零一九年十二月三十一日		
	票息年利率	百萬港元	佔總額之百分比	票息年利率	百萬港元	佔總額之百分比
按債券之貨幣						
賬面值						
美元	7.000 厘至 13.000 厘	3,004.6	91.4%	4.750 厘至 13.750 厘	8,710.3	97.0%
英鎊	5.875 厘至 7.250 厘	262.6	8.0%	5.875 厘至 7.250 厘	265.2	3.0%
歐元	6.125 厘	20.4	0.6%	不適用	-	-
		3,287.6	100.0%		8,975.5	100.0%

於中國恆大之投資

於二零二零年十二月三十一日，本集團於一實體之證券投資價值超出本集團之資產總額 5%，該投資為於中國恆大之投資。本集團於中國恆大之證券投資（包括上市股份及債券）為 13,414,200,000 港元（二零一九年：20,012,000,000 港元）或佔資產總額 35.8%（二零一九年：41.4%）。

本集團持有 860,000,000 股中國恆大股份，總代價為 13,596,000,000 港元（包括交易成本）。於二零二零年十二月三十一日，恆大股份市值為 12,814,000,000 港元（二零一九年：18,576,000,000 港元），本年度股息收入淨額為 1,967,600,000 港元（扣除交易成本後）。於本年度，本集團出售 4 隻由中國恆大及其一間間接全資擁有之附屬公司景程有限公司（統稱「恆大集團」）發行之債券並於損益錄得已變現虧損 77,000,000 港元及相關利息收入 104,000,000 港元以及於注資儲備內錄得收益 155,300,000 港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團亦持有 6 隻由恆大集團發行之債券。

6 隻由恆大集團發行之債券於二零二零年十二月三十一日及本年度之詳情及表現概述如下：

債券	發行人名稱	收購成本 百萬港元	市價 %	市值 百萬港元	未變現 收益(虧損) 百萬港元	利息收入 百萬港元
恆大 8.75%	中國恆大集團	6.2	83.080	6.4	0.3	0.1
恆大 10.5%	中國恆大集團	40.1	91.040	42.3	2.2	0.3
恆大 12%	中國恆大集團	112.7	94.895	117.7	5.0	0.6
景程 11.5%	景程有限公司	29.6	94.435	29.3	(0.3)	1.3
景程 12%	景程有限公司	14.7	93.325	14.5	(0.2)	0.8
景程 13%	景程有限公司	438.5	96.730	390.0	(23.4)	52.4
於二零二零年十二月三十一日						
恆大集團之債券		641.8		600.2	(16.4)	55.5

恆大 8.75% 債券之固定票息年利率為 8.75 厘。債券以美元計值並於二零二五年六月二十八日到期。該債券於法蘭克福證券交易所、新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）及斯圖加特證券交易所上市以及被穆迪投資者服務公司（「穆迪」）評級為「B3e」。

恆大 10.5% 債券之固定票息年利率為 10.5 厘。債券以美元計值並於二零二四年四月十一日到期。該債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2」。

恆大 12%債券之固定票息年利率為 12 厘。債券以美元計值並於二零二四年一月二十二日到期。該債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2」。

景程 11.5%債券之固定票息年利率為 11.5 厘。債券以美元計值並於二零二二年十月二十四日到期。該債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2」。

景程 12%債券之固定票息年利率為 12 厘。債券以美元計值並於二零二三年十月二十四日到期。該債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2」。

景程 13%債券之固定票息年利率為 13 厘。債券以美元計值並於二零二二年十一月六日到期。該債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2e」。

中國恆大集團主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。其股份於聯交所上市（股份代號：3333）。中國恆大為於中國領先房地產發展商之一，擁有強大物業銷售及合理溢利率。本集團相信來自恆大股份之股息將為本集團提供穩定收入。恆大集團發行之債券之票息利率吸引，本集團相信其將會加強財資管理方面之投資回報。

非上市證券投資

本集團已投資於開曼群島合夥企業及於二零一九年十二月三十一日其賬面值為 467,900,000 港元。於本年度，本集團已注資 1,100,000 美元（相當於約 8,300,000 港元）及已收分派 2,300,000 美元（相當於約 17,600,000 港元）（計入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產），經計入本年度公平值收益 30,000,000 港元（於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認）後，於二零二零年十二月三十一日之賬面值為 488,600,000 港元，佔資產總額 1.3%（二零一九年：1.0%）。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以管理層之積極參與、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團之債務總額為 7,389,000,000 港元（二零一九年：13,574,300,000 港元），包含銀行及其他借貸 7,263,800,000 港元（二零一九年：13,442,300,000 港元）以及租賃負債 125,200,000 港元（二零一九年：132,000,000 港元）。現金及銀行存款為 1,654,500,000 港元（二零一九年：565,300,000 港元），抵押存款為 260,500,000 港元（二零一九年：274,200,000 港元），而債務淨額（包括租賃負債）為 5,474,000,000 港元（二零一九年：12,734,800,000 港元）。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 25.7%（二零一九年：40.4%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 19.0%（二零一九年：37.9%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 28,780,300,000 港元（二零一九年：33,590,400,000 港元）得出之百分比。兩個比率減少主要由於債務總額及債務淨額減少所致。

倘計入證券投資及財資產品 16,306,800,000 港元（二零一九年：27,554,200,000 港元），則狀況將會為現金淨額 10,832,800,000 港元（二零一九年：14,819,400,000 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貸 7,263,800,000 港元中，73.1%、12.8%及 14.1%須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元（28.2%）、英鎊（54.4%）、美元（17.0%）及歐元（0.4%）（進行貨幣掉期前）計值。港元、英鎊及歐元之證券投資以港元、英鎊及歐元借貸對沖。於本年度，本集團訂立短期美元／港元貨幣掉期以改善借貸之應付利息，以及於二零二零年十二月三十一日未償還之名義金額約為 159,700,000 美元。本集團之銀行借貸參照資金成本、香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）或倫敦銀行同業拆息計算利率；而其他借貸參照資

金成本或香港銀行同業拆息計算利率。於二零二零年十二月三十一日，本集團所有借貸均為浮息借貸。除所披露者外，於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，本集團之投資物業 12,387,000,000 港元（二零一九年：12,248,600,000 港元）及銀行存款 233,200,000 港元（二零一九年：255,800,000 港元）已抵押予銀行。
- (b) 就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，本集團之債券、上市股本投資及結構性產品之賬面值 12,877,300,000 港元（二零一九年：債券及上市股本投資之賬面值 27,554,200,000 港元）及現金存款 27,300,000 港元（二零一九年：18,400,000 港元）已抵押予金融機構。而本集團於二零二零年十二月三十一日已動用融資並於一年內到期之借貸為 1,074,100,000 港元（二零一九年：7,128,400,000 港元）。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已就一間合資公司獲授之銀行信貸額將其墊付該合資公司款項 158,800,000 港元轉歸及授讓予一間銀行。

財務及利息收入／開支

收入及投資收入均包括利息收入。本年度之利息收入較去年減少至 603,400,000 港元（二零一九年：724,900,000 港元），減幅為 16.8%，主要由於於本年度債券組合減少以致相關利息收入減少。

財務費用包括銀行借貸及其他借貸以及租賃負債之利息開支；外幣借貸所產生之匯兌差額；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本年度之利息開支（不包括租賃負債之利息開支）為 185,400,000 港元，較去年之 375,800,000 港元減少 50.7%。於本年度資本化之利息為 2,800,000 港元（二零一九年：無）。利息開支減少主要由於於本年度借貸總額及利率下降所致。於回顧年內之平均利率為 1.99 厘（二零一九年：2.67 厘），乃以利息支付總額（不包括租賃負債之利息）除以平均計息借貸總額得出之百分比。

酬金政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有僱員 475 人（二零一九年：481 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 236 人（二零一九年：235 人）以及位於英國之僱員 1 人（二零一九年：1 人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包含薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。

英國及中國大陸

本集團位於英國之投資物業於二零二零年十二月三十一日之賬面值為 719,700,000 英鎊（相當於約 7,614,200,000 港元）（二零一九年：788,200,000 英鎊（相當於約 8,051,100,000 港元））並為本集團於本年度帶來虧損淨額 396,700,000 港元（二零一九年：813,000,000 港元），而該虧損主要包括毛利、其他收入、投資物業之公平值變動、財務費用及稅項。已計入本年度之其他全面支出之境外業務之英鎊匯兌收益為 132,500,000 港元（二零一九年：114,300,000 港元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 4,025,400,000 港元（二零一九年：4,129,600,000 港元），佔本集團股本權益總額 14.0%（二零一九年：12.3%）。

本集團於中國大陸之投資（主要包括投資物業之公平值變動、攤佔以權益法入賬投資之業績及稅項）於本年度帶來虧損 44,300,000 港元（二零一九年：24,500,000 港元）。已計入本年度之其他全面支出（包括攤佔以權益法入賬之投資）之境外業務之人民幣匯兌收益為 30,000,000 港元（二零一九年：匯兌虧損 11,600,000 港元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團於中國大陸之投資淨額為 518,100,000 港元（二零一九年：536,600,000 港元），佔本集團股本權益總額 1.8%（二零一九年：1.6%）。

物業估值

本集團位於香港及中國大陸之投資物業由獨立合資格專業估值師保柏國際評估進行於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之物業估值。就位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師滂鋒評估進行於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之物業估值。所有評估皆採納投資法及／或直接比較法及／或剩餘價值法作為估值方法，並已用於編製二零二零年全年業績。

本集團投資物業之估值為 14,373,300,000 港元（二零一九年：14,759,500,000 港元），經作出調整本年度投資物業之添置及匯兌調整後，較二零一九年減少 9.7%。本年度之公平值減少 1,549,200,000 港元已計入綜合全面收益報表內。本集團亦於本年度攤佔聯營公司及一間合資公司之投資物業之公平值減少合共 62,300,000 港元。

公平值減少 1,549,200,000 港元乃主要來自位於香港之夏慤大廈及銅鑼灣地帶以及位於英國之 River Court 之公平值減少所致，2019 冠狀病毒病疫情之蔓延已對本集團之投資物業的公平值產生不利影響。公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

財務資料

載列於本公布之財務資料並不構成本集團於本年度之綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團於本年度之全年業績已由本公司審核委員會審閱。

國衛會計師事務所有限公司之工作範圍

載列於本初步公布中本集團於本年度之綜合財務狀況報表、綜合全面收益報表及相關附註之數字已經由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司與本集團於本年度之經審核綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，國衛會計師事務所有限公司所進行之工作並不構成保證聘約，因此國衛會計師事務所有限公司並無對初步公布發表任何保證。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。

於二零二零年十二月三十一日，銅鑼灣地帶之商舖出租率約為 98.01%。

奧海城三期（佔 25% 權益），位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為 95.85%。

中港薈（佔 15% 權益），位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為 70.57%。

於本年度內，本集團之辦公室物業-夏慤大廈之平均出租率約為 81.37%。

馬角街 14 至 18 號（佔 100%權益），位於荃灣之一幢工業大廈，於二零二零年十二月三十一日為空置。將重建為一幢總樓面面積約 228,000 平方呎，25 層之工業大廈(包括兩層地庫泊車及上落貨區)。項目現處於規劃及設計階段。現有大廈之拆卸工程已竣工，並將於二零二一年年初展開地基工程。新大樓預期於二零二五年年初落成。本集團於持有馬角街 14 至 18 號之公司之股權權益於二零二零年二月由 51%增至 100%。

鴻圖道 1 號（佔 33.33%權益），位於觀塘之一幢 33 層工業大廈，於本年度內之平均出租率約為 97.88%。

香港物業發展

帝峯•皇殿（佔 25%權益）為本集團其中一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，提供合共 964 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 1,095,980 平方呎。於二零二零年十二月三十一日，已售出住宅單位總數之 99.79%。

御金•國峯（佔 15%權益）為本集團另一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，提供合共 740 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 650,600 平方呎。於二零二零年十二月三十一日，所有住宅單位均已售出。

凱滙（佔 10%權益）為本集團獲市區重建局批予發展之合營發展項目。其地盤面積合共約 234,160 平方呎，總樓面面積合共約 1,853,561 平方呎。分兩期建成 4 座住宅大廈，合共提供 1,999 個住宅單位。截至二零二零年十二月三十一日止已預售第一期 860 個單位及第二期 770 個單位。兩期項目之上蓋建築工程現已完成，於二零二零年十一月獲發入伙紙，而滿意紙亦預期於二零二一年第二季獲批出。

中國內地物業投資

北京希爾頓酒店（佔 50%權益）為一座設有 506 間客房的五星級國際酒店，因進行翻新工程及 2019 冠狀病毒病爆發，於二零二零年十二月三十一日之入住率下降至約為 40.14%。由於疫情關係，其主樓 5 至 14 樓層之翻新工程已暫時停工。

東方國際大廈（佔 50%權益）為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，於本年度內之平均出租率約為 73.29%。

海外物業投資

River Court 為一幢位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號之永久業權寫字樓。River Court 提供總室內淨面積約 431,324 平方呎，連同若干泊車位。於本年度內，零售部分之單位均獲承租，而寫字樓單位則因主要租戶於二零二零年第一季遷出而空置。寫字樓單位的資產優化工程將於獲得有關政府部門許可後施工。

「St George Street 14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權寫字樓。該物業由面積合共約 51,861 平方呎分佈於地下低層、地下及樓上四層之寫字樓樓面組成。於本年度內平均約 91.61%獲承租。

「Oxford Street 61-67 號及 Soho Street 11-14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇，面積合共約 55,162 平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，面積分別約 33,850 平方呎、13,735 平方呎及 7,577 平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。於本年度內，平均出租率約為 83.34%。

「St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇。該物業提供約 80,000 平方呎之寫字樓樓面，分佈於地下低層、地下及樓上六層。於本年度內平均約 93.26%獲承租。

證券投資

證券投資乃本集團其中一項主要業務。

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零二零年十二月三十一日，本集團證券投資組合主要包括債券、上市股本投資及財資產品。本集團管理資本之主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東持續提供回報。本集團之未來投資策略是投資於具吸引收益率、充分流動性及由信譽良好之發行人發行之多元化投資組合以把風險降至最低，從而保持穩健的財務狀況，抓住每一個良好的投資機會。

本年度證券投資及財資產品確認之收益約2,068,700,000港元。證券投資表現之詳情於本公布「財務業務回顧」內披露。

本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

其他資料

收購荃灣馬角街 14 至 18 號餘下權益 — 須予披露交易

誠如二零二零年一月十日發出之公布，本集團與獨立第三方訂立一份買賣協議，內容有關（其中包括）收購隆裕（香港）有限公司（「隆裕」）（持有香港新界荃灣馬角街 14 至 18 號之荃灣市地段 128 號及其上蓋建築物）餘下 49%權益（「該收購」）。本集團最初於二零一八年三月購入隆裕 50%權益，並其後於二零一九年十二月進一步購入隆裕 1%權益（「先前收購事項」）。該收購於二零二零年二月二十八日完成後，隆裕已成為本公司全資擁有附屬公司。根據上市規則，該收購（與先前收購事項合併計算）構成本公司之須予披露交易。

出售債務證券 — 主要及關連交易

誠如二零二零年一月二十九日發出之公布，本集團與陳凱韻女士（執行董事（於有關公布日期）及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）訂立出售協議，內容有關（其中包括）出售若干債務證券（「該出售」）。根據上市規則，該出售構成本公司之主要及關連交易並獲本公司獨立股東於二零二零年三月二十三日舉行之本公司股東特別大會上批准。最後一批債務證券已於二零二零年十二月十八日完成出售。該出售之詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十九日之公布、日期為二零二零年二月二十八日之通函及日期為二零二零年十二月十八日之公布內。

出售永續債券 — 須予披露交易

於二零二零年三月十九日，本集團透過場外交易市場出售由渣打集團有限公司（其股份於倫敦證券交易所、聯交所（股份代號：2888）以及印度孟買證券交易所及印度國家證券交易所上市）發行，本金額為 2,500,000 美元（相當於約 19,490,000 港元）之 7.5 厘固定利率可重設永續次級或然可換股證券（「永續債券」），代價為約 2,265,000 美元（相當於約 17,655,000 港元）（包括應計利息）（「債券出售」）。根據上市規則，債券出售（與前段提述之該出售項下出售永續債券合併計算）構成本公司之須予披露交易，詳情載列於本公司日期為二零二零年三月二十日之公布內。

香港主要辦事處之地址變更

自二零二零年四月二十日起，本公司之香港總辦事處及主要營業地點之地址已變更為香港銅鑼灣告士打道 311 號皇室大廈安達人壽大樓 21 樓。相關公布已於二零二零年四月十七日發出。

租賃皇室大廈 – 關連交易及持續關連交易

誠如二零二零年六月十二日發出之公布，本集團（作為租戶）與當時由(i)陳凱韻女士（執行董事（於有關公布日期）及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）（以其未成年子女之信託人之身份及其本身之身份）、及(ii)劉鳴煒先生（非執行董事及董事會主席）之家族信託間接持有之公司（作為業主）訂立一份有關租賃皇室大廈安達人壽大樓 39 樓全層的租賃協議（「該交易」），以作本集團新總部之另一部分。根據上市規則，該交易構成本公司之關連交易及持續關連交易，詳情載列於本公司日期為二零二零年六月十二日之公布內。

服務合約 – 須予披露及持續關連交易

誠如二零二零年八月十四日發出之公布，本集團與陳凱韻女士（執行董事（於有關公布日期）及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）訂立一份服務合約，據此，本集團同意向陳凱韻女士及/或其聯繫人或親屬提供租務行政服務、銷售行政服務、物業管理服務、物業行政服務、資產管理及保養服務、租賃服務、諮詢及顧問服務、及其他一般服務，於二零二零年十一月一日起生效，為期三年（「服務合約交易」）。根據上市規則，服務合約交易構成本公司之須予披露及持續關連交易，詳情載列於本公司日期為二零二零年八月十四日之公布及日期為二零二零年十月七日之通函內。服務合約交易已獲本公司獨立股東於二零二零年十月二十八日舉行之本公司股東特別大會上批准。

認購新票據 – 須予披露交易

於二零二零年十一月二十六日，本集團訂立一份配售及認購協議，內容有關按私人配售形式認購由中梁控股集團有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：2772））（獨立第三方）發行，於二零二一年到期本金金額為 100,000,000 美元（相當於 775,230,000 港元）之 8.875 厘優先票據（「新票據」），發行價為新票據本金金額之 98.966%，另加應計利息（「該認購」）。根據上市規則，該認購構成本公司之須予披露交易，詳情載列於本公司日期為二零二零年十一月二十六日之公布內。

2019 冠狀病毒病爆發對本集團影響之更新

2019 冠狀病毒病自二零二零年年初於香港及許多國家爆發後一直持續，截至本公布日期仍然存在，對社會經濟之影響乃前所未見。全球疫情對經濟及金融市場產生重大影響。

本集團於本年度之租金收入減少主要由於集團旗下其中一項英國投資物業的主要租戶退回租賃。同時，鑑於 2019 冠狀病毒病疫情，本集團對若干租戶提供了租金優惠以緩解他們的困境，導致租金收入下降。

2019 冠狀病毒病疫情之蔓延已對本集團之投資物業的公平值產生不利影響。於本年度，本集團錄得投資物業公平值變動之未變現虧損 1,549,200,000 港元。

本集團於本年度攤佔北京希爾頓酒店（佔 50% 權益）之虧損，主要是 2019 冠狀病毒病疫情導致客房及餐飲業務收入大幅下降所致。

至於金融市場，由於近期市場動盪和疫情令市場氣氛變化，導致本年度證券投資的市場價格整體上較本年初低。於本年度，本集團於損益內確認通過損益以反映公平值之投資及財務產品之已變現虧損為 411,400,000 港元。

由於難以估計 2019 冠狀病毒病之持續時間，及基於現時疫情多變的形勢下，難以釐定其影響程度，相信本集團之業務將繼續受 2019 冠狀病毒病影響一段時間。

展望

2019 冠狀病毒病疫情仍主導環球經濟前景，同時新病毒變種亦帶來憂慮。雖然全球經濟正從 2019 冠狀病毒病觸發的衰退中復甦過來，但復甦可能會受到抑制。即使二零二零年美國總統大選已塵埃落定，美國新政府的對外及經濟政策方向（特別是對中美關係的影響）仍有待觀察。

香港經濟表現於二零二零年第三季度有一定改善，本地消費及營商氣氛相對好轉，但爆發第四波的本地感染疫情期間經濟一度急速惡化。失業率創十六年來的高位，於二零二零年最後一季達 6.6%，並於二零二一年一月進一步惡化至 7%，直迫十七年來的高位。由於爆發第四波疫情，社交距離措施再度收緊，餐飲業繼續成為主要受害者，無可避免地減緩了香港經濟復甦的步伐，甚至逆轉了經濟復甦的進程。因此，短期經濟展望將主要取決於本地 2019 冠狀病毒病情況的發展。

香港旅遊業方面，全球旅遊限制將繼續嚴重打擊入境旅遊業。2019 冠狀病毒病疫情的蔓延亦對本集團之投資物業的公平值產生不利影響。因此，預期本集團的投資物業於二零二一年將繼續面臨諸多挑戰。儘管失業率高企、第四波疫情爆發及實施社交距離措施，住宅銷售市場表現跑贏其他物業市場，反映供不應求的情況仍然存在。尤其是，低息環境及充裕的流動資金亦有助穩定香港住宅市場。

在英國，脫歐協議最終得到落實。歐盟及英國最終於二零二零年十二月三十一日脫歐過渡期結束前就未來關係達成協議，此突破性發展消除了短期的不確定性。正當市場對消息表示歡迎，有關經濟影響卻被疫情引發的金融動盪所拖累。新 2019 冠狀病毒病病毒株的出現及新病毒株對病毒路徑的影響存在重大下行風險。即使英國局勢不斷變化帶來了不確定性，本集團對英國經濟仍著眼長線。本集團當前重點仍是透過專家團隊進行英國物業資產優化工程，無懼該等物業的公平值下降。同時，我們將繼續應對周邊的挑戰，做好充分準備在適當時機把握投資機會。

股票市場方面，二零二零年十一月之美國總統大選及 2019 冠狀病毒病疫苗面世等利好消息給股市再添動力。風險情緒改善吸引資金流入高風險資產，黃金投資需求下降。因此，金價於二零二零年十一月大幅回軟。然而，疫情的發展仍然是投資者面臨最大的不確定性。香港股票市場方面，在疫情蔓延全球及中美糾紛所帶來的不明朗因素下，市場資金仍然充裕，有助提升流動性。投資者普遍預期恒生指數將於二零二一年大幅反彈。在美國，股票市場於二零二零年經歷過山車起伏後，年底頻頻報捷。隨著未來數月經濟勢頭持續改善，投資者對二零二一年持樂觀態度。

儘管全球經濟面對眾多不確定性的陰霾，市場普遍預期全球經濟可望逐步復甦。我們相信，有變革便有機遇。展望未來，本集團將審慎行事應對充滿挑戰的環境，同時關注股東的整體價值。

企業管治

於本年度全年，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治守則》之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，惟以下偏離事項除外：—

守則條文 A.6.7

— 非執行董事出席股東大會

非執行董事劉鳴煒先生因公務而未能出席本公司於二零二零年三月二十三日及二零二零年十月二十八日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」），以及於二零二零年五月二十六日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。另一位非執行董事劉玉慧女士亦因舉行股東特別大會及股東週年大會當天均不在香港而未能出席。

守則條文 E.1.2

— 主席出席股東週年大會

董事會主席劉鳴煒先生因有公務而未能出席股東週年大會。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為股東週年大會主席，以確保與本公司股東於股東週年大會上保持有效的溝通。提名委員會主席羅麗萍女士亦有出席股東週年大會。

董事會

於二零二零年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

陳詩韻女士已於二零二一年二月十七日起辭任其執行董事、本公司之行政總裁、根據上市規則第 3.05 條之本公司之授權代表、及本公司之投資委員會主席及成員之職務。就陳詩韻女士之辭任，董事會已委任執行董事陳凱韻女士為本公司之行政總裁、根據上市規則第 3.05 條之本公司之授權代表、及本公司之投資委員會主席及成員，於二零二一年二月十七日起生效。本公司已於二零二一年二月十七日發出有關公布。

於本公布日期，董事會由八名董事組成，而獨立非執行董事之人數佔董事會成員人數多於三分之一。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年度內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布內幕消息之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年度內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鳴煒

香港，二零二一年三月八日

於本公布日期，董事會由執行董事陳凱韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站（<http://www.chineseestates.com>）及「披露易」網站（<http://www.hkexnews.hk>）。

業績摘要亦將於二零二一年三月八日於本公司網站登載。