

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)

截至二零二一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」) 截至二零二一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，連同截至二零二零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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	3	1,299,826	3,041,464
提供貨品及服務之成本		(282,458)	(79,938)
毛利		1,017,368	2,961,526
其他收入	5	63,211	281,268
投資開支淨額	6	(2,628,876)	(427,829)
行政開支		(344,495)	(320,600)
出售設備之收益淨額		256	6,299
投資物業之公平值變動		(1,376,616)	(1,549,240)
財務費用	7	(104,476)	(215,559)
其他收益及虧損		(50)	(4,860)
攤佔以權益法入賬投資之業績		(106,682)	(38,459)
除稅前 (虧損) 溢利		(3,480,360)	692,546
所得稅開支	8	(33,188)	(70,282)
本年度 (虧損) 溢利	9	(3,513,548)	622,264

綜合全面收益報表 (續)
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
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		(10,842,215)	(5,763,244)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出		(60)	(93)
		<u>(10,842,275)</u>	<u>(5,763,337)</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		(20,454)	152,262
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益		2,328	10,225
		<u>(18,126)</u>	<u>162,487</u>
本年度其他全面支出 (除稅後)		<u>(10,860,401)</u>	<u>(5,600,850)</u>
本年度全面支出總額		<u>(14,373,949)</u>	<u>(4,978,586)</u>
應佔本年度 (虧損) 溢利：			
本公司擁有人		(3,515,305)	622,233
非控股權益		1,757	31
		<u>(3,513,548)</u>	<u>622,264</u>
應佔本年度全面支出總額：			
本公司擁有人		(14,375,706)	(4,978,617)
非控股權益		1,757	31
		<u>(14,373,949)</u>	<u>(4,978,586)</u>
每股 (虧損) 盈利 (港元)			
基本及攤薄	11	<u>(1.843)</u>	<u>0.326</u>

綜合財務狀況報表
於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
投資物業		13,292,161	14,373,283
物業、廠房及設備		184,996	169,262
使用權資產		59,742	126,215
無形資產		-	-
以權益法入賬之投資		2,095,096	2,199,510
墊付聯營公司款項		50,060	48,463
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12	156,633	1,629,070
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	13	1,527,466	14,407,220
墊付一間接受投資公司款項		100,737	100,737
遞延稅項資產		3,920	11,272
抵押存款		4,308	81,974
預付款項	14	34,762	50,380
		<u>17,509,881</u>	<u>33,197,386</u>
流動資產			
物業存貨		23,316	232,938
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12	600,084	1,921,466
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	13	364,582	-
存貨		3,514	4,964
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	14	260,738	250,152
應收證券交易賬項及存款		69,422	27,055
可收回稅款		12,457	2,344
抵押存款		273,202	178,532
定期存款、銀行結餘及現金		2,479,874	1,654,542
		<u>4,087,189</u>	<u>4,271,993</u>
流動負債			
應付賬項及應計款項	15	201,896	158,469
應付證券交易賬項及保證金		12,163	38,883
按金及預收款項		172,660	167,623
租賃負債		50,673	67,300
稅項負債		3,590	36,110
借貸		3,642,977	5,312,436
衍生金融工具		-	111
		<u>4,083,959</u>	<u>5,780,932</u>
流動資產（負債）淨值		<u>3,230</u>	<u>(1,508,939)</u>
資產總額減流動負債		<u>17,513,111</u>	<u>31,688,447</u>

綜合財務狀況報表 (續)
於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	(1,582,049)	65,461
注資儲備	206,627	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	(335,536)	(317,410)
保留溢利		
— 擬派末期股息	-	19,076
— 其他	13,257,387	25,955,852
	<u>14,375,606</u>	<u>28,758,783</u>
非控股權益	23,224	21,467
股本權益總額	<u>14,398,830</u>	<u>28,780,250</u>
非流動負債		
借貸	1,812,537	1,951,396
欠負聯營公司款項	302,344	260,344
欠負接受投資公司款項	931,848	581,898
欠負非控股股東款項	275	275
租賃負債	9,037	57,890
遞延稅項負債	58,240	56,394
	<u>3,114,281</u>	<u>2,908,197</u>
	<u>17,513,111</u>	<u>31,688,447</u>

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。

於本年度，本集團產生本公司擁有人應佔之虧損淨額約 3,515,305,000 港元及本公司擁有人應佔之其他全面支出約 10,860,401,000 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。按持續經營基準編製本綜合財務報表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。

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銀行借貸。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二零二一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，董事相信本集團將具備足夠財務資源以履行其自二零二一年十二月三十一日起十二個月內到期之財務責任。於編製該等預測時，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。

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二零二零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下列對香港財務報告準則之修訂（「修訂」），包括該等於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之修訂：

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
香港財務報告準則第 16 號 （修訂本）	二零二一年六月三十日後與 2019 冠狀病毒病相關之 租金優惠 ¹

¹ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效且允許提早應用

2. 主要會計政策 (續)

除下述者外，應用該等修訂不會對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或本綜合財務報表所載之披露資料構成重大影響。

應用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 號之修訂「利率基準改革－第二階段」之影響

於本年度，本集團已首次應用該等修訂。該等修訂乃與金融負債因利率基準改革而導致合約現金流量之釐定基準變動及應用香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」之相關披露要求相關。

於二零二一年一月一日，本集團擁有多項金融負債及衍生工具，彼等之利息與基準利率掛鈎將會或可能會受到利率基準改革影響。

於本年度，部分相關合約已轉換至相關替代基準利率。本集團已就按攤銷成本計量之借貸因利率基準改革而導致合約現金流量變動應用實際權宜方法。

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） 香港財務報告準則第 3 號 （修訂本）	2018 年至 2020 年頒布之香港財務報告準則年度改進 ¹ 引用概念框架 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 ³
香港財務報告準則第 17 號 香港會計準則第 1 號（修訂本）	保險合同及相關修訂 ² 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 ²
香港會計準則第 1 號及 香港財務報告準則實務公告第 2 號 （修訂本）	會計政策之披露 ²
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計之定義 ²
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ²
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 ¹
香港會計準則第 37 號（修訂本）	繁重的合約－履約成本 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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以及披露會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致本集團日後之表現及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收入

收入乃指持作出售物業之銷售、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。收入分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
與客戶合約之收入：		
按於某一時點之基準確認		
持作出售物業之銷售	235,462	-
經紀服務及化妝品銷售收入	18,091	20,220
	253,553	20,220
按於一段時間內之基準確認		
樓宇及物業管理服務收入	50,079	53,232
	303,632	73,452
其他來源之收入：		
物業租金收入	327,346	373,461
利息收入	315,510	596,092
— 債券 (附註(i))	305,020	585,686
— 結構性產品 (附註(i))	10,490	10,406
股息收入	169,479	1,973,156
— 上市股本投資 (附註(ii))	168,279	1,969,757
— 非上市股本投資 (附註(iii))	1,200	3,399
出售持作買賣之投資收益	183,859	25,303
	996,194	2,968,012
收入總額	1,299,826	3,041,464

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 11,759,000 港元（二零二零年：2,077,000 港元）及約 156,520,000 港元（二零二零年：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，以及本集團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。

主要業務活動如下：

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）。

概無營運分類合併成為以上所述之六項可呈報分類。

未分攤之公司資產主要包括自用之土地及樓宇、使用權資產、遞延稅項資產、可收回稅款以及衍生金融工具。

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、租賃負債以及遞延稅項負債（二零二零年：且包括衍生金融工具）。

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。

一位（二零二零年：無）主要客戶之個別收入佔本集團收入之 10%或以上。一位來自中國大陸物業發展及買賣分類之客戶所產生之收入約為 235,462,000 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

截至二零二一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 千港元	非零售 千港元					
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	1,530,430	2,670,370	-	-	4,200,800
— 其他國家	-	-	-	-	3,589,737	-	-	3,589,737
	-	-	-	1,530,430	6,260,107	-	-	7,790,537
收入								
股息及利息收入以及出售持作 買賣之投資收益								
— 香港	500	-	-	156,520	202,419	-	700	360,139
— 其他國家	-	-	-	-	308,709	-	-	308,709
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	36,253	128,355	-	-	6,325	61,845	232,778
— 英國	-	40,287	121,998	-	-	-	-	162,285
— 中國大陸	235,462	-	453	-	-	-	-	235,915
	235,962	76,540	250,806	156,520	511,128	6,325	62,545	1,299,826
收入(物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外)	235,462	76,540	250,806	156,520	511,128	6,325	62,545	1,299,326
應佔聯營公司/接受投資公司 物業銷售								
— 香港	2,372,246	-	-	-	-	-	-	2,372,246
應佔聯營公司/接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	18,343	43,339	-	-	-	-	61,682
— 中國大陸	-	33,375	8,970	-	-	-	-	42,345
	2,607,708	128,258	303,115	156,520	511,128	6,325	62,545	3,775,599
業績								
分類業績								
— 香港	500	33,189	122,276	156,829	(474,582)	(843)	38,149	(124,482)
— 英國	-	29,854	105,952	-	-	12	-	135,818
— 中國大陸	17,297	-	259	-	-	3,364	-	20,920
— 其他國家	-	-	-	-	(1,663,404)	17,906	-	(1,645,498)
	17,797	63,043	228,487	156,829	(2,137,986)	20,439	38,149	(1,613,242)
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	4,994	-	-	-	-	-	-	4,994
— 應佔收入總額								
— 香港	-	17,103	43,064	-	-	-	2,257	62,424
— 中國大陸	-	33,375	8,970	-	-	-	-	42,345
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,373)	(8,294)	-	-	-	-	(9,667)
— 中國大陸	-	(17,368)	(3,386)	-	-	-	-	(20,754)
	22,791	94,780	268,841	156,829	(2,137,986)	20,439	40,406	(1,533,900)
其他收入	7,059	3,059	3,527	-	-	-	-	13,645
財務費用	-	-	-	(6,833)	(7,503)	-	-	(14,336)
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 所得稅、物業、廠房及設備之 減值虧損以及其他	(1,220)	(154,134)	(11,146)	-	-	-	(351)	(166,851)
	28,630	(56,295)	261,222	149,996	(2,145,489)	20,439	40,055	(1,701,442)
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(292,989)
未分攤之財務費用								(90,140)
所得稅開支								(33,188)
非控股權益								(1,757)
本公司擁有人應佔本年度之經營虧損								(2,119,516)
於本年度確認攤佔一間聯營公司就出售一項投資物業之已變現公平值變動								125
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)								(1,395,914)
本公司擁有人應佔本年度之虧損								(3,515,305)

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

千港元

核心虧損 (不包括主要非現金項目)

本公司擁有人應佔本年度之經營虧損	(2,119,516)
攤佔一間聯營公司就出售一項投資物業之累積已變現公平值變動	
— 於本年度確認	125
— 於過往年度確認	832

本公司擁有人應佔本年度之核心虧損

(2,118,559)

綜合財務狀況報表

於二零二一年十二月三十一日

	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	1,080,356	1,786,593	6,917,591	407,388	366,326	300,797	209,605	11,068,656
— 英國	-	1,006,804	6,139,358	-	-	-	-	7,146,162
— 中國大陸	290,093	-	28,790	-	-	680	-	319,563
— 其他國家	-	-	-	-	341,798	426,427	-	768,225
以權益法人賬之投資								
— 香港	49,246	427,869	1,605,929	-	-	1,788	10,173	2,095,005
— 中國大陸	-	-	91	-	-	-	-	91
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,912	-	127	-	-	3	1,224	3,266
— 中國大陸	-	-	46,794	-	-	-	-	46,794
可呈報分類資產	<u>1,421,607</u>	<u>3,221,266</u>	<u>14,738,680</u>	<u>407,388</u>	<u>708,124</u>	<u>729,695</u>	<u>221,002</u>	<u>21,447,762</u>
未分攤之公司資產								<u>149,308</u>
綜合資產總額								<u><u>21,597,070</u></u>
負債								
分類負債								
— 香港	35,939	22,782	114,854	27	4,346	10,922	6,160	195,030
— 英國	-	15,539	176,054	-	-	-	-	191,593
— 中國大陸	47	-	35	-	-	2	-	84
— 其他國家	-	-	-	-	6	6	-	12
可呈報分類負債	<u>35,986</u>	<u>38,321</u>	<u>290,943</u>	<u>27</u>	<u>4,352</u>	<u>10,930</u>	<u>6,160</u>	<u>386,719</u>
未分攤之公司負債								<u>6,811,521</u>
綜合負債總額								<u><u>7,198,240</u></u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	-	20,157*	382,900*	-	-	282	335	

* 包括透過收購一間附屬公司收購成弘投資有限公司(「成弘」)之投資物業

4. 營運分類 (續)

其他重大項目

截至二零二一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	已變現 公平值變動 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	320,437	-	-	-	320,437
財務費用	(14,336)	(90,140)	-	-	(104,476)
收入淨額	306,101	(90,140)	-	-	215,961
折舊：					
—物業、廠房及設備	-	(56,355)	-	-	(56,355)
—使用權資產	-	(68,417)	-	-	(68,417)
投資物業之公平值變動	-	-	-	(1,376,616)	(1,376,616)
攤佔以權益法入賬投資之業績	(87,509)	-	125	(19,298)	(106,682)
所得稅開支	-	(33,188)	-	-	(33,188)
非控股權益	-	(1,757)	-	-	(1,757)

4. 營運分類 (續)

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 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	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
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								
股息及利息收入以及出售持作 買賣之投資收益								
— 香港	-	-	-	1,967,680	437,279	3,399	-	2,408,358
— 其他國家	-	-	-	-	186,193	-	-	186,193
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	36,923	138,852	-	-	8,900	64,552	249,227
— 英國	-	34,482	162,479	-	-	-	-	196,961
— 中國大陸	-	-	725	-	-	-	-	725
	-	71,405	302,056	1,967,680	623,472	12,299	64,552	3,041,464
收入 (物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外)	-	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	<u>1,259,910</u>	<u>3,098,683</u>	<u>15,425,493</u>	<u>12,814,008</u>	<u>3,555,962</u>	<u>951,084</u>	<u>195,973</u>	<u>37,301,113</u>
未分攤之公司資產								<u>168,266</u>
綜合資產總額								<u>37,469,379</u>
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	<u>62,323</u>	<u>28,843</u>	<u>225,787</u>	<u>768,423</u>	<u>321,784</u>	<u>26,363</u>	<u>5,581</u>	<u>1,439,104</u>
未分攤之公司負債								<u>7,250,025</u>
綜合負債總額								<u>8,689,129</u>
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)有限公司之投資物業

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)

5. 其他收入

其他收入包括：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃服務收入	3,250	3,757
租務行政服務及物業行政服務收入	4,762	5,952
諮詢及顧問服務收入	32	37
顧問費收入	23,486	2,325
匯兌收益淨額	16,955	-
就一項發展項目之成本超額撥備	7,059	1,877
就應收貿易賬項撥回之信貸虧損撥備確認之淨額	3,046	-
就英國物業向租戶收取之退租補償及拆卸費用	436	249,836
政府補貼－「保就業」計劃	-	13,741
	-	13,741

6. 投資開支淨額

通過損益以反映公平值計量之金融資產：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
債券之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(606,931)	14,912
債券之公平值變動而產生之已變現虧損		
－公平值變動	(1,683,815)	(404,709)
－匯兌部分變動	15,774	(32,022)
債券之公平值變動而產生之虧損淨額	(2,274,972)	(421,819)

結構性產品之公平值變動而產生之未變現虧損	(1,160)	(1,897)
結構性產品之公平值變動而產生之已變現（虧損）收益	(13,449)	33
結構性產品之公平值變動而產生之虧損淨額	(14,609)	(1,864)

持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現虧損	(339,614)	(12,678)
------------------------	-----------	----------

會籍債券之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）	4,944	(1,646)
會籍及公司債券之公平值變動而產生之已變現虧損	(8,850)	(223)
會籍及公司債券之公平值變動而產生之虧損淨額	(3,906)	(1,869)

通過損益以反映公平值計量之金融資產／負債：

貨幣掉期之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）	1,623	(111)
貨幣掉期之公平值變動而產生之已變現收益	111	6,060
貨幣掉期之公平值變動而產生之收益淨額	1,734	5,949

其他投資開支淨額	(1,704)	(2,253)
----------	---------	---------

其他金融資產之利息收入	4,195	6,705
	(2,628,876)	(427,829)

7. 財務費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息：		
銀行借貸	80,740	117,504
其他借貸	10,583	70,690
租賃負債	1,834	2,975
其他利息	-	1
利息總額	93,157	191,170
外幣銀行及其他借貸以及貸款之匯兌虧損淨額	5,596	20,232
其他財務費用	8,072	6,995
	106,825	218,397
減：撥充興建中投資物業資本化之利息	(2,349)	(2,838)
	104,476	215,559

於本年度，本集團已按年利率 1.31 厘（二零二零年：1.87 厘）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 2,349,000 港元（二零二零年：2,838,000 港元）。

8. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	4,981	44,271
香港以外地區	22,080	42,039
	27,061	86,310
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(121)	(544)
香港以外地區	(2,634)	141
	(2,755)	(403)
遞延稅項：		
本年度支出（撥回）	8,882	(15,625)
	33,188	70,282

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%（二零二零年：25%）計算。本集團於英國按稅率 19% 課稅（二零二零年：本集團自生效日期為二零二零年四月六日起不再就非居民業主所得稅課稅，而須就企業稅課稅，故稅率已由 20% 變為 19%）。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。

9. 本年度（虧損）溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度（虧損）溢利已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(133,298)	(139,310)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 188,000 港元 （二零二零年：28,000 港元）	(8,319)	(8,716)
	(141,617)	(148,026)
核數服務之核數師酬金：		
本公司核數師		
— 本年度	(2,101)	(2,065)
其他核數師		
— 本年度	(549)	(519)
— 過往年度撥備不足	(1)	(10)
	(2,651)	(2,594)
非核數服務之核數師酬金：		
本公司核數師	(3,100)	(550)
折舊：		
— 物業、廠房及設備	(56,355)	(25,624)
— 使用權資產	(68,417)	(62,564)
	(124,772)	(88,188)
匯兌虧損淨額	-	(902)
短期租賃之租金開支	(601)	(15,654)
銷售買賣物業之成本	(214,466)	-
銷售化妝品之成本	(5,378)	(5,535)
攤佔聯營公司稅項	(9,265)	(8,647)
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）	(9,265)	(8,334)
出售持作買賣之投資之所得款項總額	3,977,747	365,211
出售持作買賣之投資之賬面值	(3,787,015)	(339,198)
出售持作買賣之投資之交易成本	(6,873)	(710)
計入收入內之出售持作買賣之投資收益	183,859	25,303
投資物業租金收入總額	327,346	373,461
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(10,623)	(11,914)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(25,193)	(39,238)
	291,530	322,309
就以下項目撥回之信貸虧損撥備（信貸虧損撥備）確認之淨額：		
— 應收貿易賬項	3,046	(2,823)
— 墊付聯營公司款項	(47)	(27)
— 債券之應收利息	(11,885)	-

10. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
(a) 於二零二一年六月十一日已派付之二零二零年末期股息 每股 1 港仙（二零一九年：每股 1 港仙）	19,076	19,076
(b) 二零二一年並無派付中期股息（二零二零年：每股 1 港仙）	-	19,076
已派付股息總額	19,076	38,152

董事會不建議派付本年度之末期股息（二零二零年：每股 1 港仙）。

11. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
（虧損）盈利：		
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之（虧損）盈利		
本公司擁有人應佔本年度之（虧損）溢利	(3,515,305)	622,233

	股份數目	
	二零二一年	二零二零年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數	1,907,619,079	1,907,619,079

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，由於本公司並無潛在普通股之發行，故上述兩個年度之每股攤薄（虧損）盈利與每股基本（虧損）盈利相同。

12. 通過損益以反映公平值計量之金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
債券	266,172	3,287,649
結構性產品	6,840	52,426
持作買賣之投資	428,364	152,687
會籍及公司債券	53,718	57,774
衍生金融工具	1,623	-
	756,717	3,550,536
作報告用途之分析：		
非流動性質	156,633	1,629,070
流動性質	600,084	1,921,466
	756,717	3,550,536

以美元（「美元」）及英鎊（「英鎊」）計值之債券之到期日如下：

名義金額	到期日
22,000,000 美元	已到期
44,000,000 美元	二零二二年
31,050,000 美元	二零二三年
18,500,000 美元	二零二四年
1,000,000 英鎊	永久

13. 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
上市投資：		
－於香港上市股本證券（附註(i)）	364,582	12,814,000
非上市股本證券：		
－於香港註冊成立（附註(ii)）	1,101,599	1,007,337
－於其他地區註冊成立（附註(iii)）	425,867	585,883
	1,892,048	14,407,220
作報告用途之分析：		
非流動性質	1,527,466	14,407,220
流動性質（附註(i)）	364,582	-
	1,892,048	14,407,220

附註：

(i) 於二零二一年十二月三十一日，本集團持有若干中國恒大集團（於聯交所上市）（股份代號：3333）（「中國恒大」）股份（「恒大股份」）。於本年度，本集團透過一系列交易於聯交所公開市場出售若干恒大股份。於本年度，根據於報告期末於活躍市場之買入報價而釐定餘下之恒大股份公平值變動之未變現虧損約 3,051,943,000 港元（二零二零年：5,762,000,000 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。於二零二一年十二月三十一日，本集團持有恒大股份之賬面值約為 364,582,000 港元（二零二零年：12,814,000,000 港元）。

於本年度，董事向本公司股東尋求並獲授予出售授權，自二零二一年九月二十三日（即出售授權獲批准日期）起計十二個月期間內不時於一宗或一系列交易中出售全部或部分餘下之恒大股份（「出售授權」）。

根據出售授權，本集團已出售並擬繼續出售恒大股份。由於持有恒大股份之意向出現變動（即董事承諾計劃出售），於二零二一年十二月三十一日仍未售出之恒大股份賬面值約為 364,582,000 港元於綜合財務狀況報表中呈列為流動資產，乃因賬面值將主要透過未來十二個月內之出售收回。授予出售授權之詳情已載列於本公司日期為二零二一年九月二十三日之公布及二零二一年十一月二十四日之通函內。

(ii) 於二零二一年十二月三十一日，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）990,440,000 港元（二零二零年：859,286,000 港元）。

(iii) 於二零二一年十二月三十一日，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 425,867,000 港元（二零二零年：488,583,000 港元）。

14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）	67,761	21,817
按金及預付款項	77,984	94,497
債券及結構性產品之應收利息（扣除信貸虧損撥備）	5,520	61,455
其他應收賬項	144,235	122,763
	295,500	300,532
作報告用途之分析：		
非流動性質	34,762	50,380
流動性質	260,738	250,152
	295,500	300,532

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 67,761,000 港元（二零二零年：21,817,000 港元），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。

14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項 (續)

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:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業租賃之應收租金	57,768	12,628
樓宇及物業管理服務之應收賬項	6,710	7,940
化妝品業務之應收賬項	3,283	1,249
	<u>67,761</u>	<u>21,817</u>

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:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
零至三十日	28,984	13,941
三十一日至六十日	2,792	4,116
六十一日至九十日	642	498
九十日以上	35,343	3,262
	<u>67,761</u>	<u>21,817</u>

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 3,776,000 港元(二零二零年: 4,142,000 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:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
零至九十日	2,633	1,737
九十日以上	1,143	2,405
	<u>3,776</u>	<u>4,142</u>

16. 透過收購一間附屬公司收購資產

於二零二一年十二月二十三日,本公司之一間間接全資擁有附屬公司訂立一份買賣協議,內容有關收購成弘之全部已發行股本及銷售貸款(「成弘收購事項」)。本集團因收購成弘之全部已發行股本收購一項位於香港之物業及其相關資產及負債。成弘收購事項於二零二一年十二月二十三日完成,總現金代價約為 160,155,000 港元。

根據香港財務報告準則第 3 號(經修訂)「業務合併」,由於本集團收購成弘並不構成一項業務收購,故成弘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。成弘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。

16. 透過收購一間附屬公司收購資產 (續)

	二零二一年 千港元
於收購日期收購成弘之資產淨值如下：	
投資物業	160,959
按金及預付款項	158
應計款項	(3)
股東貸款	(91,713)
收購資產淨值	69,401
轉讓股東貸款	91,713
	<u>161,114</u>
以下列方式支付：	
現金代價	160,155
收購所產生之開支	959
	<u>161,114</u>
收購時產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	160,155
收購所產生之開支	959
	<u>161,114</u>

17. 資本承擔

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已批准及已簽約：		
有限合夥企業之資本投資 (附註)	60,700	69,348
物業重建開支	172,688	20,917
購買設備及租賃物業裝修	72,587	6,864
翻新物業	1,455	1,272
	<u>307,430</u>	<u>98,401</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 779,900,000 港元) 之資本注資。截至報告期末止，本集團已注資約 92,217,000 美元 (相當於約 715,235,000 港元) (二零二零年：91,055,000 美元 (相當於約 706,224,000 港元)) 資本承擔金額。未注資之金額約為 7,783,000 美元 (相當於約 60,700,000 港元 (經匯兌調整後)) (二零二零年：8,945,000 美元 (相當於約 69,348,000 港元 (經匯兌調整後)))。

18. 或然負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 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
	<u>628,830</u>	<u>628,830</u>

由於董事認為違約風險低，故於二零二一年及二零二零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

董事會不建議派發本年度之末期股息（二零二零年：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，董事會不建議派發本年度之末期股息（二零二零年：每股 1 港仙）。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席本公司將於二零二二年五月二十日舉行之應屆股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）並於會上投票的資格，本公司將自二零二二年五月十七日起至二零二二年五月二十日止（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為確定股東出席二零二二年股東週年大會並於會上投票的資格，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於二零二二年五月十六日下午四時三十分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

收入

本年度之收入為 1,299,800,000 港元（二零二零年：3,041,500,000 港元），較去年減少 57.3%，當中包含租金收入總額 327,300,000 港元（二零二零年：373,500,000 港元）、物業銷售 235,400,000 港元（二零二零年：無）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 183,900,000 港元（二零二零年：25,300,000 港元）、上市及非上市股本投資之股息收入 169,500,000 港元（二零二零年：1,973,200,000 港元）、債券及結構性產品之利息收入 315,500,000 港元（二零二零年：596,100,000 港元）、樓宇及物業管理服務收入 50,100,000 港元（二零二零年：53,200,000 港元）以及其他收入 18,100,000 港元（二零二零年：20,200,000 港元）。收入下降主要由於於本年度來自恒大股份之股息收入減少所致。

毛利

本年度之毛利為 1,017,400,000 港元（二零二零年：2,961,500,000 港元），較去年減少 65.6%，主要亦由於來自恒大股份之股息收入減少所致，儘管物業銷售溢利增加 17,300,000 港元及出售持作買賣之投資收益增加 158,600,000 港元。

物業租賃

在物業租賃方面，於本年度非零售部分之租金收入減少 17.0% 至 250,800,000 港元及零售部分之租金收入增加 7.1% 至 76,500,000 港元。本年度之收入錄得之租金收入總額較去年之 373,500,000 港元減少 12.4% 至 327,300,000 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二零二零年退回其租賃。如撇除該主要租戶之租金收入，租金收入總額較去年將錄得減少 1.7%。

連同應佔聯營公司及一間接受投資公司租金收入 104,000,000 港元（二零二零年：94,300,000 港元），本集團應佔租金收入總額為 431,300,000 港元（二零二零年：467,800,000 港元），相對去年減幅為 7.8%。

本年度之應佔租金收入淨額為 363,600,000 港元，較去年之 389,500,000 港元減少 6.6%。

物業發展及買賣

於本年度，出售位於中國北京之一套房子及若干車位，錄得物業銷售收入及毛利分別為 235,400,000 港元及 17,300,000 港元（二零二零年：並無出售）。

至於由聯營公司所持有之物業，銷售位於西九龍之帝峯·皇殿一個單位（佔 25%權益）及位於元朗之逸翠軒一個車位（佔 50%權益）分別帶來溢利 4,800,000 港元及 200,000 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，銷售位於觀塘之凱滙 1,825 個單位及若干車位（佔 10%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。

總括而言，本集團連同其聯營公司及接受投資公司於本年度錄得應佔銷售為 2,607,700,000 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，於二零二一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虧損淨額（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 1,995,500,000 港元（二零二零年：收益 2,068,700,000 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 150,000,000 港元（二零二零年：1,936,300,000 港元）及通過損益以反映公平值之投資及財資產品之虧損為 2,145,500,000 港元（二零二零年：收益 132,400,000 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 183,900,000 港元（二零二零年：25,300,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 3,977,700,000 港元（二零二零年：365,200,000 港元）。於本年度，本集團出售／贖回 26 隻（二零二零年：33 隻）（包括部分出售之債券）債券賬面值總額為 2,165,900,000 港元（二零二零年：7,305,700,000 港元），錄得已變現虧損為 1,668,000,000 港元（二零二零年：436,700,000 港元）。於本年度，本集團購入 6 隻（二零二零年：22 隻）債券，總額為 1,419,400,000 港元（二零二零年：2,039,600,000 港元）。此外，於本年度錄得來自結構性產品之已變現虧損為 13,500,000 港元（二零二零年：屬數目較少之已變現收益）。

此外，本集團錄得未變現虧損 947,700,000 港元（二零二零年：未變現收益 300,000 港元）主要為債券、上市股本投資及結構性產品之公平值變動，對本集團現金流量並無影響。債券之公平值變動之未變現虧損 606,900,000 港元（二零二零年：未變現收益 14,900,000 港元）乃來自 12 隻（二零二零年：27 隻）債券，主要包含來自中國房地產行業之未變現虧損 607,100,000 港元（二零二零年：未變現收益 3,700,000 港元）或於本年度之公平值減少 70.4%（二零二零年：增加 0.1%）。其中，若干中國房地產發行人於二零二一年違約，一直拖欠支付其離岸美元債券之利息及／或償還本金，而該等債券之公平值大幅下跌。此外，本年度亦就債券之應收利息已作出之信貸虧損撥備為 11,900,000 港元。另外，本集團相信於本年度中國房地產行業之債券價格下跌，乃因（其中包括）於中國之房地產發展商面對流動資金及持續經營問題以及收緊借貸比率政策。於本年度，本集團亦錄得持作買賣之上市投資及結構性產品之未變現虧損分別為 339,600,000 港元（二零二零年：12,700,000 港元）及 1,200,000 港元（二零二零年：1,900,000 港元）。

於本年度，債券之利息收入（已包括於收入內）為 305,000,000 港元（二零二零年：585,700,000 港元），於本年度持有債券按平均市值計算之回報為 10.9%（二零二零年：10.3%）（槓桿影響前）。債券之利息收入減少主要由於於二零二零年出售債務證券予陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東之信託人）（交易之詳情載列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）。結構性產品之利息收入（已包括於收入內）為 10,500,000 港元（二零二零年：10,400,000 港元）。

總括已變現及未變現收益／虧損以及加入股息收入淨額、利息收入、其他投資收入／開支及財務費用淨額之收入淨額為 449,800,000 港元（二零二零年：2,479,800,000 港元），證券投資及財資產品確認之虧損為 1,995,500,000 港元（二零二零年：收益 2,068,700,000 港元），其中 156,500,000 港元（二零二零年：1,967,600,000 港元）為於本年度來自恒大股份之股息收入淨額。

來自上市股本投資之股息收入 168,300,000 港元（二零二零年：1,969,800,000 港元）以及債券及結構性產品之利息收入 315,500,000 港元（二零二零年：596,100,000 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虧損 2,138,000,000 港元及 2,145,500,000 港元（二零二零年：財務費用淨額前及後分別錄得溢利 184,900,000 港元及 132,400,000 港元）。

於本年度各類債券、持作買賣之上市投資及結構性產品之已變現及未變現收益／虧損、利息及股息收入之詳情如下所示：

	已變現虧損		未變現(虧損)收益		利息/股息收入		(虧損)溢利總額	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
按債券發行人之行業								
海外金融機構	9.7	(255.3)	0.2	11.2	12.7	114.7	22.6	(129.4)
中國房地產	(1,677.7)	(137.7)	(607.1)	3.7	292.3	465.0	(1,992.5)	331.0
其他	-	(43.7)	-	-	-	6.0	-	(37.7)
	(1,668.0)	(436.7)	(606.9)	14.9	305.0	585.7	(1,969.9)	163.9
持作買賣之上市投資	183.9	25.3	(339.6)	(12.7)	11.7	2.1	(144.0)	14.7
結構性產品	(13.5)	-	(1.2)	(1.9)	10.5	10.4	(4.2)	8.5
	(1,497.6)	(411.4)	(947.7)	0.3	327.2	598.2	(2,118.1)	187.1
其他投資開支淨額							(19.9)	(2.2)
財務費用淨額前之(虧損)溢利							(2,138.0)	184.9
財務費用淨額							(7.5)	(52.5)
財務費用淨額後之(虧損)溢利							(2,145.5)	132.4

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、其他投資收入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 股恒大股份之股息收入淨額 156,500,000 港元（二零二零年：1,967,600,000 港元）（扣除交易成本後）、相關財務費用淨額 6,800,000 港元（二零二零年：31,300,000 港元）及其他投資收入 300,000 港元（二零二零年：無），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 150,000,000 港元（二零二零年：1,936,300,000 港元）。於本年度之股息收入乃指來自恒大股份之二零二零年末期股息（二零二零年：二零一九年及二零一八年末期股息），該減少主要由於中國恒大股東應佔之溢利及其派息率（二零二零年少於相關二零一九年及二零一八年）均減少所致。

(b) 本年度其他全面支出之影響

於本年度，本集團透過一系列交易於聯交所公開市場出售若干恒大股份並錄得已變現虧損 7,869,900,000 港元（包括交易成本）（二零二零年：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）。中國恒大每股股價由二零二零年十二月三十一日之 14.90 港元下跌至二零二一年十二月三十一日之 1.59 港元或於本年度下跌 89.3%，因此餘下恒大股份之公平值變動之未變現虧損 3,051,900,000 港元（二零二零年：860,000,000 股恒大股份之公平值變動之未變現虧損 5,762,000,000 港元）於其他全面支出內確認。本集團相信於本年度中國恒大之股價下跌乃因（其中包括）中國恒大之流動資金及持續經營問題、盈利下降以及派息率減少，以及於中國之房地產發展商面對收緊借貸比率政策。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且對本集團之現金流量並無構成影響。

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－恒大股份之表現概述如下：

	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
於二零二零年十二月三十一日	860,000,000	14.90	12,814.0	(782.0)		
出售	630,703,000		(1,530.4)	-	-	-
已變現公平值變動			(7,867.1)	(7,869.9)	-	(7,869.9)
未變現公平值變動			(3,051.9)	(3,051.9)	-	(3,051.9)
			(12,449.4)	(10,921.8)	-	(10,921.8)
於出售時轉撥至保留溢利				9,219.0		
股息收入淨額					156.5	-
其他投資收入					0.3	-
財務費用淨額					(6.8)	-
本年度溢利/其他全面支出					150.0	(10,921.8)
於二零二一年十二月三十一日	229,297,000	1.59	364.6	(2,484.8)		
估資產總額之百分比						
於二零二一年十二月三十一日					1.7%	
於二零二零年十二月三十一日					34.2%	

其他收入及開支

於本年度，本集團錄得其他收入 63,200,000 港元（二零二零年：281,300,000 港元）。該減幅主要來自就英國投資物業向租戶收取之拆卸費用減至 400,000 港元（二零二零年：退租補償及拆卸費用合共 249,800,000 港元，主要乃指來自英國投資物業之一位主要租戶退回其租賃而收取之金額並為一次性項目）。

於本年度，行政開支增加 7.5% 至 344,500,000 港元（二零二零年：320,600,000 港元）。行政開支增幅主要由於折舊開支增加 36,600,000 港元。財務費用於本年度減少 51.5% 至 104,500,000 港元（二零二零年：215,600,000 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 3,800,000 港元（二零二零年：13,100,000 港元）以及外幣銀行借貸所產生之匯兌虧損 1,800,000 港元（二零二零年：外幣銀行借貸及貸款所產生之匯兌虧損 7,100,000 港元）。財務費用之減少主要由於於本年度平均借貸總額及平均利率下跌所致。

本年度其他收益及虧損錄得虧損屬較少數目（二零二零年：虧損 4,900,000 港元主要包含物業存貨之減值虧損）。

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攤佔聯營公司業績之虧損 106,700,000 港元（二零二零年：38,400,000 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）。攤佔聯營公司業績之虧損增加主要由於一間聯營公司確認減值虧損，儘管聯營公司持有之投資物業之公平值變動虧損減少。

投資物業之公平值變動

利駿行測量師有限公司（「利駿行測量師」）已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業以及其中一項位於英國之投資物業進行於二零二一年十二月三十一日之物業估值以及滌鋒評估有限公司（「滌鋒評估」）就餘下位於英國之投資物業進行估值。利駿行測量師及滌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1,376,600,000港元（二零二零年：1,549,200,000港元）。未變現之公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

虧損／溢利、核心虧損／溢利、股息、回購、現金支出比率及全面支出總額

虧損／溢利

本公司擁有人應佔本年度之虧損為3,515,300,000港元，相比去年溢利為622,200,000港元。本年度轉盈為虧主要由於：(a)於本年度來自恒大股份之股息收入淨額減少；(b)於本年度通過損益以反映公平值之投資及財資產品之分類業績轉盈為虧；及(c)於本年度就英國投資物業向租戶收取之拆卸費用減少。本年度之每股虧損為1.84港元（二零二零年：每股盈利0.33港元）。

核心虧損／溢利

如撇除主要非現金項目虧損淨額1,395,900,000港元（二零二零年：1,605,100,000港元），但包括攤佔一間聯營公司就出售一項投資物業於過往年度確認之累積已變現公平值收益800,000港元（二零二零年：無），本集團將錄得本公司擁有人應佔本年度之核心虧損2,118,600,000港元（二零二零年：核心溢利2,227,300,000港元）及每股核心虧損為1.11港元（二零二零年：每股核心溢利1.17港元）。

主要非現金項目乃指來自本集團及其聯營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（如有）共1,395,900,000港元（二零二零年：來自本集團以及其聯營公司及合資公司之金額共1,605,100,000港元）。

股息

截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股1港仙（截至二零一九年十二月三十一日止年度：每股1港仙）總額為19,100,000港元之末期股息，已於二零二一年六月十一日以現金派付，以及並無二零二一年中期股息（截至二零二零年六月三十日止半年度：每股1港仙）。

於本年度，以現金派付之股息總額為19,100,000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)本年度之核心虧損2,118,600,000港元或每股1.11港元（二零二零年：核心溢利2,227,300,000港元或每股1.17港元）；及(b)不建議派付末期股息（二零二零年：以現金派付之末期股息每股1港仙）；及(c)並無派付中期股息（二零二零年：以現金派付之中期股息每股1港仙），本年度之核心虧損導致該現金支出比率未能確定（二零二零年：現金支出與核心溢利之比率1.7%）。

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 14,375,700,000 港元或每股 7.54 港元（二零二零年：4,978,600,000 港元或每股 2.61 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本年度之虧損 3,515,300,000 港元（二零二零年：溢利 622,200,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本年度之其他全面支出 10,860,400,000 港元（二零二零年：5,600,800,000 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已變現虧損 7,869,900,000 港元（二零二零年：無）及公平值變動未變現虧損 3,051,900,000 港元（二零二零年：5,762,000,000 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

於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 14,375,600,000 港元（二零二零年：28,758,800,000 港元），較二零二零年十二月三十一日減少 14,383,200,000 港元或 50.0%。根據於二零二一年及二零二零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 7.54 港元（二零二零年：15.08 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 14,375,700,000 港元；(b)於本年度已確認派發之末期股息總額 19,100,000 港元；及(c)於保留溢利錄得沒收未被領取之股息 11,600,000 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 10,921,800,000 港元（二零二零年：5,761,900,000 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之負值結餘 9,219,000,000 港元轉撥至保留溢利。於二零二一年十二月三十一日，上市股本投資之公平值變動虧損之累計金額 2,484,800,000 港元（二零二零年：782,000,000 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。

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。

於二零二一年十二月三十一日，證券投資及財資產品組合 1,066,000,000 港元（二零二零年：16,306,800,000 港元）中包含(a)債券、持作買賣之上市投資及結構性產品（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 701,400,000 港元（二零二零年：3,492,800,000 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）364,600,000 港元（二零二零年：12,814,000,000 港元），佔資產總額 4.9%（二零二零年：43.5%）。

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 股中國恒大股份，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，本集團出售 630,703,000 股中國恒大股份。因此，於二零二一年十二月三十一日，本集團持有 229,297,000 股中國恒大股份（相當於中國恒大於二零二一年十二月三十一日之全部已發行股本約 1.7%）。

於二零二零年十二月三十一日，恒大股份之公平值變動之累計未變現虧損為 782,000,000 港元及恒大股份之賬面值為 12,814,000,000 港元。經扣除本年度出售之賬面值 1,530,400,000 港元連同已變現及未變現公平值虧損 10,919,000,000 港元後，於二零二一年十二月三十一日恒大股份之賬面值為 364,600,000 港元，佔資產總額 1.7%（二零二零年：34.2%）。恒大股份之公平值變動之累計未變現虧損由二零二零年十二月三十一日之 782,000,000 港元增加至於二零二一年十二月三十一日之 2,484,800,000 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。

中國恒大集團主要於中國從事（其中包括）房地產開發、物業投資及物業管理。根據中國恒大於截至二零二零年及二零一九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（「人民幣」）507,200,000,000（二零一九年：人民幣477,600,000,000）及人民幣8,100,000,000（二零一九年：人民幣17,300,000,000）；而資產總額及股本權益總額分別為人民幣2,301,200,000,000（二零一九年：人民幣2,206,600,000,000）及人民幣350,400,000,000（二零一九年：人民幣358,500,000,000），債務淨額為人民幣535,800,000,000（二零一九年：人民幣571,100,000,000）。根據中國恒大於截至二零二一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222,700,000,000及人民幣14,400,000,000；而資產總額及股本權益總額分別為人民幣2,377,600,000,000及人民幣411,000,000,000，債務淨額為人民幣410,100,000,000。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。

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

於二零二零年十二月三十一日，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3,287,600,000港元。於本年度，該債券組合已就出售淨額減少746,500,000港元。經扣除於損益確認之公平值虧損2,274,900,000港元後，本集團於二零二一年十二月三十一日之債券組合為266,200,000港元，佔資產總額1.2%（二零二零年：8.8%），該組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零二一年十二月三十一日，該債券組合包含12隻（二零二零年：27隻）債券。以信貸評級分類，9隻及3隻（二零二零年：18隻及9隻）債券分別為非投資評級及未獲評級。以到期日分類，1隻（二零二零年：5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。11隻（二零二零年：22隻）由中國房地產行業之發行人發行之債券中10隻將於二零二二年至二零二四年到期及1隻已到期（二零二零年：21隻將於二零二一年至二零二五年到期及餘下1隻為永續債券）。

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	總額 百萬港元
債券組合之變動			
賬面值			
於二零二零年十二月三十一日	309.5	2,978.1	3,287.6
購入	-	1,419.4	1,419.4
出售	(308.1)	(1,857.8)	(2,165.9)
公平值變動（於損益內確認）	9.9	(2,284.8)	(2,274.9)
於二零二一年十二月三十一日	11.3	254.9	266.2
佔資產總額之百分比			
於二零二一年十二月三十一日	0.0%	1.2%	1.2%
於二零二零年十二月三十一日	0.8%	8.0%	8.8%

	於二零二一年十二月三十一日		於二零二零年十二月三十一日	
	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	254.9	95.8%	309.5	9.4%
中國房地產	11.3	4.2%	2,978.1	90.6%
	266.2	100.0%	3,287.6	100.0%

按債券之貨幣	於二零二一年十二月三十一日			於二零二零年十二月三十一日		
	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
賬面值						
美元	8.600 厘至 13.000 厘	254.9	95.8%	7.000 厘至 13.000 厘	3,004.6	91.4%
英鎊	7.125 厘	11.3	4.2%	5.875 厘至 7.250 厘	262.6	8.0%
歐元		-	-	6.125 厘	20.4	0.6%
		266.2	100.0%		3,287.6	100.0%

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有持作買賣之投資 428,400,000 港元（二零二零年：152,700,000 港元），當中 194,300,000 港元（二零二零年：85,300,000 港元）於香港上市及 234,100,000 港元（二零二零年：67,400,000 港元）於其他地區上市。

非上市證券投資

本集團已投資於開曼群島合夥企業（呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）及於二零二零年十二月三十一日其賬面值為 488,600,000 港元。於本年度，本集團已注資 1,200,000 美元（相當於約 9,000,000 港元），經扣除本年度公平值虧損 71,700,000 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，於二零二一年十二月三十一日之賬面值為 425,900,000 港元，佔資產總額 2.0%（二零二零年：1.3%）。

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

於二零二一年及二零二零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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之債務總額為 5,515,200,000 港元（二零二零年：7,389,000,000 港元），包含銀行借貸 5,455,500,000 港元（二零二零年：銀行及其他借貸 7,263,800,000 港元）以及租賃負債 59,700,000 港元（二零二零年：125,200,000 港元）。現金及銀行存款為 2,479,900,000 港元（二零二零年：1,654,500,000 港元），抵押存款為 277,500,000 港元（二零二零年：260,500,000 港元），而債務淨額（包括租賃負債）為 2,757,800,000 港元（二零二零年：5,474,000,000 港元）。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 38.3%（二零二零年：25.7%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 19.2%（二零二零年：19.0%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 14,398,800,000 港元（二零二零年：28,780,300,000 港元）得出之百分比。債務總額與股本權益比率增加主要由於股本權益總額減少所致。

倘計入證券投資及財資產品 1,066,000,000 港元（二零二零年：16,306,800,000 港元），則債務淨額與股本權益比率為 11.8%（二零二零年：現金淨額狀況 10,832,800,000 港元）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行借貸 5,455,500,000 港元中，66.8%、5.8%及 27.4%須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。於本集團之銀行借貸中，以港元（27.0%）、英鎊（50.3%）及美元（22.7%）（進行貨幣掉期前）計值。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，以及於二零二一年十二月三十一日未償還之名義金額約為 159,000,000 美元。於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行借貸參照資金成本、香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息或複合參考利率計算利率，而本集團所有銀行借貸均為浮息借貸。除所披露者外，於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，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融資，本集團之投資物業 11,334,900,000 港元（二零二零年：12,387,000,000 港元）、物業 42,900,000 港元（二零二零年：無）及銀行存款 277,500,000 港元（二零二零年：233,200,000 港元）已抵押予銀行。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，並無抵押證券投資（二零二零年：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 港元及現金存款 27,300,000 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）。
- (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。

財務及利息收入／開支

收入及投資開支淨額均包括利息收入。本年度之利息收入減少至 320,400,000 港元（二零二零年：603,400,000 港元），較去年減少 46.9%，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 89,000,000 港元，較去年之 185,400,000 港元減少 52.0%。於本年度資本化之利息為 2,300,000 港元（二零二零年：2,800,000 港元）。利息開支減少主要由於於本年度平均借貸總額及利率下降所致。於回顧年內之平均利率為 1.29 厘（二零二零年：1.99 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

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有僱員 474 人（二零二零年：475 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 236 人（二零二零年：236 人）以及位於英國之僱員 5 人（二零二零年：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（不包括自用之物業）於二零二一年十二月三十一日之賬面值為 645,800,000 英鎊（相當於約 6,799,600,000 港元）（二零二零年：719,700,000 英鎊（相當於約 7,614,200,000 港元））並為本集團於本年度帶來虧損淨額 843,800,000 港元（二零二零年：396,700,000 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、行政開支、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虧損為 30,000,000 港元（二零二零年：匯兌收益 132,500,000 港元）。於二零二一年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 4,226,400,000 港元（二零二零年：4,025,400,000 港元），佔本集團股本權益總額 29.4%（二零二零年：14.0%）。

本集團於中國大陸之投資（主要包括毛利、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 135,700,000 港元（二零二零年：44,300,000 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 11,900,000 港元（二零二零年：30,000,000 港元）。於二零二一年十二月三十一日，本集團於中國大陸之投資淨額為 392,500,000 港元（二零二零年：518,100,000 港元），佔本集團股本權益總額 2.7%（二零二零年：1.8%）。

物業估值

本集團位於香港及中國大陸之投資物業以及其中一項位於英國之投資物業由獨立合資格專業估值師利駿行測量師進行於二零二一年十二月三十一日之物業估值。就餘下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二零二一年十二月三十一日之物業估值（二零二零年：位於香港及中國大陸之投資物業由保柏國際評估有限公司進行估值以及位於英國之投資物業由滂鋒評估進行估值，兩者均為獨立合資格專業估值師）。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，並已用於編製二零二一年全年業績。

本集團投資物業之估值為 13,292,200,000 港元（二零二零年：14,373,300,000 港元），經作出調整本年度投資物業之添置、收購、轉撥及匯兌調整後，較二零二零年減少 9.5%。本年度之公平值減少 1,376,600,000 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之投資物業之公平值減少 19,300,000 港元。

公平值減少 1,376,600,000 港元乃主要來自位於英國之 River Court 之公平值減少所致。2019 冠狀病毒病疫情於全球爆發及持續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，對本集團之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。

於本年度內，銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率約為 96.97%。

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 94.74%。

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 60.27%。

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 74.84%。

馬角街14至18號為位於荃灣之工業地盤。將重建為一幢25層之工業大廈（包括兩層地庫泊車及上落貨區）。總樓面面積約228,001平方呎。重建工程現正進行中，其地基工程已於二零二一年五月展開。新大廈預期於二零二五年年初落成，工業單位亦預期於二零二二年第三季預售。

本集團於二零二一年十二月購入位於深水埗鴨寮街 86 及 88 號一幢 25 層總樓面面積約 17,714 平方呎之商住大廈。物業於二零二一年十二月三十一日為空置，現正進行改建及加建之復修及翻新工程，預期約於二零二三年第四季完成。

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 93.96%。

香港物業發展

帝峯•皇殿（佔 25%權益）為本集團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。於二零二一年十二月三十一日，已售出住宅單位總數之 99.90%。

凱匯（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。兩期項目之上蓋建築工程經已完成，於二零二零年十一月獲發入伙紙，而滿意紙亦於二零二一年四月獲批出。截至二零二一年十二月三十一日止，第一期 925 個單位及第二期 900 個單位已售出。

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。由於疫情關係，主樓 5 至 14 樓層之翻新工程暫時停工。因翻新工程及 2019 冠狀病毒病爆發，於二零二一年十二月三十一日之入住率約為 36.53%。

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。於二零二一年十二月三十一日之出租率約為 95.95%。

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 429,980 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度遷出而空置。物業已於二零二一年十月獲倫敦市決議授予許可重建。拆卸工程將於有關政府部門批准及協議敲定後施工。

「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 86.73%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 55,151 平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，面積分別約 33,843 平方呎、13,694 平方呎及 7,614 平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。於二零二一年十二月三十一日，出租率約為 88.86%。

「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 79,484 平方呎之寫字樓樓面，分佈於地下低層、地下及樓上六層。於二零二一年十二月三十一日，出租率約為 93.26%。

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。於二零二一年十二月三十一日，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虧損約1,995,500,000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

認購優先票據－須予披露交易

於二零二一年四月二十八日，本集團獲確認，按照其認購指示獲配發本金額為 150,000,000 美元（相當於約 1,166,355,000 港元）之 Kaisa Group Holdings Ltd.（佳兆業集團控股有限公司）（其股份於聯交所上市（股份代號：1638））（「佳兆業」）（獨立第三方），於二零二五年到期之 11.7 厘 500,000,000 美元優先票據，發行價為其本金額之 100%（「該認購」）。根據上市規則，該認購（獨立計算或與先前認購事項合併計算）構成本公司之須予披露交易，詳情載列於本公司日期為二零二一年四月二十八日之公布內。

沒收未領取股息

誠如二零二一年八月四日發出之公布，於二零一五年六月十五日或之前宣派並於二零二一年九月三日仍未領取之所有股息已予沒收並復歸本公司。

出售優先票據－須予披露交易

於二零二一年八月二十三日，本集團透過場外交易市場出售本金額為 7,000,000 美元（相當於約 54,415,000 港元），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））發行於二零二一年到期之 8.875 厘優先票據，代價為 6,838,196.20 美元（相當於約 53,157,000 港元）（不包括應計利息）（「出售票據」）。根據上市規則，出售票據（與先前出售事項合併計算）構成本公司之須予披露交易，詳情載列於本公司日期為二零二一年八月二十三日之公布內。

出售中國恒大集團股份－須予披露交易及 授權出售中國恒大集團股份－主要交易

自二零二一年八月三十日至二零二一年九月二十一日期間（包括首尾兩天），本集團於聯交所公開市場出售合共 108,909,000 股中國恒大集團（其股份於聯交所上市（股份代號：3333））（「中國恒大」）股份（「出售股份」），總代價約為 246,500,000 港元（不包括交易成本）。每股出售股份之平均售價約為 2.26 港元（不包括交易成本）（「該出售」）。根據上市規則，該出售構成本公司之須予披露交易，詳情載列於本公司日期為二零二一年九月二十三日之公布內。

於二零二一年九月二十三日，本公司根據上市規則第 14.44 條尋求並獲得股東書面批准，以代替召開股東大會授權董事由二零二一年九月二十三日至二零二二年九月二十二日十二個月期間，於聯交所公開市場或透過大宗交易於一宗或一系列交易中出售本公司於中國恒大全部或部分 751,091,000 股股份（「出售授權」），惟最低售價為每股 0.01 港元（不包括交易成本）。根據上市規則，可能出售及出售授權（與該出售合併計算）構成本公司之主要交易，詳情載列於本公司日期為二零二一年九月二十三日、二零二一年十月十八日及二零二一年十月二十日之公布以及日期為二零二一年十一月二十四日之通函內。於二零二一年九月二十三日取得出售授權批准後直至二零二一年十二月三十一日，本集團於聯交所公開市場進一步出售合共 521,794,000 股中國恒大股份。於二零二一年十二月三十一日，本集團持有 229,297,000 股中國恒大股份。

建議根據公司法第 99 條透過計劃方案由 Solar Bright Ltd.將本公司私有化及建議撤回本公司之上市地位

於二零二一年九月二十八日，Solar Bright Ltd.（「要約人」）要求董事會向計劃股東提呈根據百慕達一九八一年公司法第 99 條透過計劃方案將本公司私有化之建議（「該計劃」或「該建議」）。根據該計劃，倘該計劃生效，計劃股東將就每股被註銷的計劃股份從要約人收取註銷價 4.00 港元的現金。當該建議完成時，要約人、Century Frontier Limited 及 Joseph Lau Luen Hung Investments Ltd.（於該建議日期均為本公司之主要股東）將持有本公司全部已發行股本，而本公司股份於聯交所的上市地位將被撤回。由於該計劃於二零二一年十二月十七日舉行之計劃會議上未獲計劃股東批准，因此該建議不會進行，且本公司股份於聯交所之上市地位將會維持。詳情載於本公司日期為二零二一年十月六日、二零二一年十月十二日、二零二一年十月二十七日、二零二一年十一月三日、二零二一年十一月二十四日、二零二一年十二月六日及二零二一年十二月十七日之公布以及日期為二零二一年十一月二十四日之綜合計劃文件內。

出售優先票據－須予披露交易及主要交易

於二零二一年十月十九日至二零二一年十月二十八日期間（包括首尾兩日），本集團透過於場外交易市場進行一連串交易出售以下由佳兆業發行之優先票據，詳情如下：

已出售 優先票據	出售事項日期／期間及涉及的本金額		代價 (不包括應計利息) (美元)	代價 (包括應計利息) (美元)
	日期／期間	本金額 (美元)		
二零二四年 到期之 9.375 厘 優先票據	於 19.10.2021 至 20.10.2021 (包括首尾兩日) (「第一批」)	19,000,000	7,127,500.00	7,681,406.28
	於 21.10.2021 (「第二批」)	23,000,000	6,871,500.00	7,560,302.08
	於 22.10.2021 至 25.10.2021 (包括首尾兩日) (「第三批」)	23,000,000	7,412,500.00	8,112,239.58
	於 26.10.2021 至 28.10.2021 (包括首尾兩日) (「第四批」)	10,000,000	3,142,000.00	3,449,291.66
10.875 厘 優先永續 資本證券	於 21.10.2021 (「第二批」)	3,000,000	802,392.00	825,048.25
	於 22.10.2021 至 25.10.2021 (包括首尾兩日) (「第三批」)	4,000,000	1,015,135.66	1,047,760.66
	於 26.10.2021 至 28.10.2021 (包括首尾兩日) (「第四批」)	23,000,000	5,257,464.00	5,463,786.91
二零二五年 到期之 11.7 厘 優先票據	於 19.10.2021 至 20.10.2021 (包括首尾兩日) (「第一批」)	29,000,000	11,179,550.10	12,696,000.10
	於 21.10.2021 (「第二批」)	26,000,000	7,743,590.00	9,129,390.00
	於 22.10.2021 至 25.10.2021 (包括首尾兩日) (「第三批」)	28,000,000	8,651,596.00	10,159,921.00
	於 26.10.2021 至 28.10.2021 (包括首尾兩日) (「第四批」)	67,000,000	18,507,000.00	22,195,100.00

根據上市規則，第一批、第二批及第三批出售分別構成本公司之須予披露交易，詳情分別載列於本公司兩則日期為二零二一年十月二十一日之公布內及本公司另一則日期為二零二一年十月二十五日之公布內。根據上市規則，第四批之出售（與第一批、第二批及第三批之出售合併計算）構成本公司之主要交易，詳情載列於本公司日期為二零二一年十月二十八日之公布及日期為二零二一年十一月十八日之通函內。

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，本集團對租戶提供了租金優惠以緩解他們的困境。

2019 冠狀病毒病疫情之持續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為 1,376,600,000 港元。

本集團於北京希爾頓酒店（佔 50%權益）之酒店業務亦因 2019 冠狀病毒病大流行帶來負面影響。

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冠狀病毒病疫情於過去兩年一直在全球肆虐，持續構成憂慮。全球各地經濟復甦步伐依然參差，踏入二零二二年後的表現更遜早前預期。經濟前景面對眾多下行風險，當中包括Omicron新型變異病毒株的傳播、供應鏈面臨的挑戰及通脹壓力。此外，中美關係發展以及俄烏戰事爆發引起全球關注，而有關緊張局勢可能會對全球影響深遠。

隨著全球經濟活動進一步恢復，加上本地疫情穩定，香港經濟復甦於二零二一年第三季更趨穩固，並在二零二一年第四季更進一步。然而，最新一波疫情來勢洶洶，導致政府收緊防疫措施，令經濟活動和氣氛再度受壓。

本地方面，入境旅遊業幾乎處於停頓狀態，使經濟復甦程度受到制約。此外，與二零二零年2019冠狀病毒病疫情初期相比，嚴格的社交距離限制及疫苗通行證可能會對零售業造成更嚴重的打擊。因此，整體租金水平及出租率預期將面臨壓力。預期本集團的投資物業於短期內仍會面對重重挑戰。儘管如此，本集團將繼續關注市場動態，在充滿挑戰的環境中把握各種機遇。

英國經濟方面，通脹、勞動力短缺及供應鏈瓶頸所帶來的壓力令其增長前景蒙上陰霾。即使存在不確定因素，本集團當前仍將重點放在投資物業的資產優化工程。我們對英國經濟仍會保持長線目光。

股票市場方面，受美國收緊貨幣政策、遏抑通脹、近期Omicron感染個案激增以及俄烏地緣政治緊張局勢帶來的不確定性所影響，短期內料將出現波動。利率前景方面，我們對於二零二二年可能加息保持警惕，以管理融資成本風險。

展望未來，本集團將對全球面臨的風險及不確定因素保持審慎態度。我們亦將繼續審慎經營業務，並在適當的時機尋求新機遇。

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二零二一年五月二十六日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）及二零二一年十二月十七日舉行之股東特別大會。

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。

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，有關僱員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，二零二二年三月二十一日

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>）。

業績摘要亦將於二零二二年三月二十一日於本公司網站登載。