

年報  
2021

興時創建

六十五週年



爪哇集團  
SEA Group

Stock Code 股份代號: 251

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

呂榮梓先生(主席)  
呂聯樸先生(總裁)  
葉思廉先生(首席財務官)

### 獨立非執行董事

顏以福先生  
鍾沛林先生  
陳國威先生  
羅煒東先生

## 審核委員會

陳國威先生(主席)  
顏以福先生  
鍾沛林先生  
羅煒東先生

## 提名委員會

呂榮梓先生(主席)  
顏以福先生  
羅煒東先生

## 薪酬委員會

鍾沛林先生(主席)  
呂榮梓先生  
呂聯樸先生  
顏以福先生  
羅煒東先生

## 授權代表

呂聯樸先生  
周小燕女士

## 公司秘書

周小燕女士

## 法律顧問

孖士打律師行  
高偉紳律師事務所  
羅夏信律師事務所  
康德明律師事務所

## 獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師

## 主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
瑞士信貸銀行股份有限公司香港分行  
渣打銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 主要營業地址

香港灣仔  
告士打道一零八號  
光大中心二十六樓  
電話：(852) 2828 6363  
傳真：(852) 2598 6861  
電郵：info@seagroup.com.hk

## 香港股份登記分處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東一八三號  
合和中心五十四樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2528 3158

## 上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司之主板上市及買賣。

## 股份代號及買賣單位

251 / 2,000 股

## 網址

www.seagroup.com.hk

# 目錄

2	摘要
3	本集團之物業／項目位置
4	物業組合
10	主席報告
12	總裁報告
18	董事個人資料
20	財務摘要
23	管理層論述與分析
31	財務日誌
32	企業管治報告
47	董事會報告
64	獨立核數師報告
69	綜合損益表
70	綜合損益及其他全面收益表
71	綜合財務狀況表
73	綜合權益變動表
74	綜合現金流量表
76	綜合財務報表附註
167	詞彙

# 摘要

截至二零二一年十二月三十一日止年度



香港維港滙



## 收益

港幣 530,600,000 元  
(二零二零年：港幣 602,900,000 元)

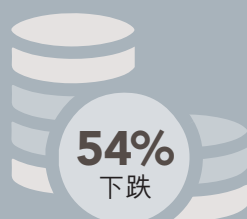


12%  
下跌



## 股東應佔溢利

港幣 70,200,000 元  
(二零二零年：港幣 151,000,000 元)



54%  
下跌



於二零二一年十二月三十一日，  
股東應佔本集團  
資產淨值（「資產淨值」）及  
每股資產淨值分別為

港幣 10,509,500,000 元及  
港幣 17.5 元<sup>#</sup>

<sup>#</sup> 酒店物業經調整至公平市值後。

# 本集團之物業／項目位置



中國

香港

## 英國 倫敦

- 20 Moorgate
- 33 Old Broad Street



## 中國 香港

- 壽臣山道東1號
- 香港銅鑼灣  
皇冠假日酒店
- 維港滙
- 華威大廈



# 物業組合

## 主要項目

於二零二一年十二月三十一日

GRAND VICTORIA

維港匯

中國香港



### 發展物業

**項目名稱：**維港匯

**發展項目地址：**

香港西南九龍荔盈街6號及荔盈街8號

**地區：**西南九龍

**用途：**住宅

**住宅單位數目：**1,437

**概約地盤面積：**208,262平方呎

**概約總面積：**987,812平方呎

**預計完成日期：**二零二三年三月

**發展模式：**合資(本集團持有14.5%權益)

**地理環境：**

項目位於西南九龍臨海位置，坐擁海港全景，附近有西九龍文化區和廣深港高鐵總站，與港鐵站及連接中環、機場、廣深港高鐵總站的交通網絡和所有商業中心緊密聯繫。

**項目亮點：**

- 項目分三期發展，第一期提供524伙，第二期提供525伙，第三期提供388伙。
- 計劃興建優質住宅項目，單位飽覽臨海醉人景色，同時引入綠化及智能家居設計。

# 物業組合

## 主要項目

於二零二一年十二月三十一日

1 SHOUSON HILL

ROAD EAST

中國香港



### 投資物業

**項目名稱：**壽臣山道東1號

**發展項目地址：**

香港深水灣壽臣山道東1號

**地區：**深水灣

**用途：**住宅

**住宅單位數目：**9座獨立屋

**地契屆滿日期：**二零四七年六月三十日

**業權狀況：**100%

### 地理環境：

項目位於港島南深水灣豪宅地段，住所將聶歌信山醉人景致盡收眼簾，且來往中環及銅鑼灣只需數分鐘車程。

### 項目亮點：

- 該發展項目共有20座樓高3層的獨立屋，每戶均附有寬敞的私家花園、天台及屋內直達的室內停車位。

# 物業組合

## 主要項目

於二零二一年十二月三十一日

### 英國倫敦



### 投資物業

**項目名稱：** 33 Old Broad Street

**發展項目地址：**

倫敦 33-41 Old Broad Street 及 1-6 Union Court, EC2

**地區：** 倫敦市中心

**用途：** 寫字樓

**概約總面積：** 191,165 平方呎

**地契屆滿日期：** 永久業權

**業權狀況：** 100%

**地理環境：**

項目坐落於倫敦市中心，距離利物浦街車站僅 150 米，優越的位置吸引環球金融、保險及專業界別企業進駐區內。

**項目亮點：**

- 該物業樓高 9 層，位處倫敦「東部摩天大廈集群區」(Eastern Cluster)，已被倫敦市法團(City of London Corporation) 列為適合發展摩天大廈的區域，該物業日後有望重建為地標。
- 該物業現出租予蘇格蘭銀行(Bank of Scotland) 作為其倫敦總部。



# 物業組合

## 主要項目

於二零二一年十二月三十一日

### 英國倫敦



### 投資物業

**項目名稱：**20 Moorgate

**發展項目地址：**

倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA

**地區：**倫敦市中心

**用途：**寫字樓

**概約總面積：**154,854 平方呎

**地契屆滿日期：**長租約

**業權狀況：**100%

### 地理環境：

項目位處倫敦市中心的7層寫字樓，與英倫銀行之步行距離不足100米。該發展項目提供偌大的甲級寫字樓、零售舖位及附屬設施空間。該物業的商業部份現全部出租予英國審慎監管局(英倫銀行之監管機構)作為總部之用。

# 物業組合

## 主要項目

於二零二一年十二月三十一日

### 中國香港



#### 投資物業

**項目名稱：**華威大廈

**發展項目地址：**  
香港中環威靈頓街50號

**地區：**中環

**用途：**商業

**概約總面積：**60,000平方呎

**地契屆滿日期：**自一八四三年六月二十六日起計  
為期999年

**業權狀況：**58.83%

---

#### 地理環境：

一幢位於中環核心商業區樓高24層的商業大廈，當中包括20層寫字樓及4層零售租舖，主要租戶為專業服務機構，如醫生事務所、律師行及美容中心等；港鐵車站更信步可達，讓租戶盡享都市核心地利之便。

---

# 物業組合

## 主要項目

於二零二一年十二月三十一日

### 中國香港



#### 酒店物業

**項目名稱：**香港銅鑼灣皇冠假日酒店

**發展項目地址：**

香港銅鑼灣禮頓道8號

**地區：**銅鑼灣

**用途：**酒店

**地契屆滿日期：**二零四九年十一月六日

**業權狀況：**100%

---

#### 地理環境：

酒店坐落於香港最著名的購物區中心地帶，近覽繁華的都市光影、遠眺綠草如茵的跑馬地馬場景觀，是商務及休閒旅客酒店住宿的不二之選。

---

#### 項目亮點：

- 香港銅鑼灣皇冠假日酒店提供區內面積最大的客房及套房，寬敞舒適。酒店自二零零九年底開業以來，一直為世界各地的國際旅客提供獨特的體驗，聲譽卓著。
-

# 主席報告



年內，由於新變種病毒出現及疫情再次爆發，新冠肺炎疫情仍然構成挑戰。全球各國正在加速進行大規模疫苗接種工作，為對抗變種病毒注入了復甦希望。在疫情帶來的不明朗因素下，本集團憑藉堅實的基礎及優質的資產保持強韌。憑藉決心及迅速應對瞬息萬變的營商環境，本集團得以保持穩定營運，實現穩步發展，並於年內再度錄得溢利。

酒店業持續受到新冠肺炎疫情的嚴重衝擊。旅遊限制會持續全年存在。復蘇將取決於旅遊限制的放寬及國際旅遊活動的恢復。儘管全球旅遊趨勢變化存在不確定性，本人相信，一旦全球經濟復蘇，對高檔豪華酒店的需求將會重現。短途旅客仍有潛在需求，香港將繼續成為中國內地旅客的最佳之選。

物業發展及投資仍然是本集團的核心業務。秉承本集團的審慎投資策略，我們建立了優質物業發展及投資組合以維持未來增長及流動資金。儘管年內新冠病例反覆出現，強固的需求及有限的新樓宇供應為香港物業市場提供了推動力。尤其是豪宅物業，由於新供應量十分有限，因而成為具吸引力的資產類別。

在今年內，本集團進一步收購了西九龍臨海住宅項目「維港滙」的額外股權。於本財年後，我們成功取得一項政府招標，以購入位於淺水灣南灣道的一幅土地，足證我們對香港住宅物業市場充滿信心。

# 主席報告

本集團在地域分佈上也十分多元化，因此能夠有效利用不同地域的週期。我們將繼續集中於由信譽良好的租戶及投資等級的契約構成的長期租賃，以為本集團貢獻穩定的租金收入。憑藉穩健的財務狀況，本集團將繼續評估未來發展具增長潛力的黃金地段，以便適時把握良機。

整體經濟形勢對本集團而言既具挑戰，同時亦帶來機遇。我們在土地收購及開拓投資機會上將繼續抱持審慎態度。我們強大的資產負債表為本集團把握寶貴的投資機會提供紮實基礎。展望未來，全球及香港的經濟仍面對困難與挑戰。

本人對本集團的財務狀況深具信心，在充滿挑戰的時期，我們的財務狀況一直保持穩健，使我們能夠維持派息，足以反映我們財政健康。本人亦藉此機會感激各位股東、合作夥伴及僱員的共同努力，為我們的業務帶來穩定增長。本集團的成功，全賴於彼等的不懈貢獻。

呂榮梓  
主席

二零二二年三月二十五日



香港大坑



## 二零二一財年摘要

在二零二一財年，儘管新冠肺炎疫情及出入境限制繼續對經濟產生不利影響，本集團本年度仍繼續錄得港幣70,200,000元的溢利。

## 物業發展及投資

年內新冠肺炎疫情肆虐，惟於有限的新樓宇供應下，市場對豪宅的需求仍呈韌性。多年來，本集團亦通過收購重建用地、參與政府招標及投標項目，成功在香港建立發展管道。年內，本集團簽訂有條件協議，收購位於傳統豪宅區大坑道89-93號渣甸山的物業。待若干條件達成後，該幅地塊將會重建為低密度豪宅。於二零二二年二月，本集團透過政府招標，以港幣1,190,000,000元的地價收購位於香港淺水灣南灣道一幅總建築面積約19,055平方呎的土地。該幅土地將會開發為豪華住宅，以作長期投資用途。

我們繼續致力發展西九龍臨海住宅項目「維港滙」。於二零二一年十二月，本集團以港幣413,000,000元的折讓價收購項目的額外4.5%股權，令我們於該項目的權益由10%增加至14.5%。項目進展順利，工程處於上蓋建築階段。該項目已於二零二一年三月推出預售，住宅項目已售出超過700個單位，銷售所得約為港幣10,000,000,000元。

## 酒店營運及管理

由於酒店業務受到新冠肺炎疫情的嚴重影響，我們的酒店不得已調整業務策略，加入政府的指定檢疫酒店計劃，將酒店用作檢疫用途，以改善提高客房的入住率。

我們亦已為現有的餐廳門店進行品牌重塑及推出一間全新的意大利餐廳，為客人提供嶄新用餐體驗。總而言之，儘管現時為酒店業的艱難時期，但我們已採取行動應對眼前的不明朗時期。

# 總裁報告

## 資產負債表及管理

年內，本集團以現金代價澳幣42,000,000元出售位於澳洲昆士蘭州Lizard Island的一個投資物業。該出售為本集團提供了變現投資的良機，讓我們能將出售所得款項重新分配至把握日後出現的其他投資機遇。

在多家主要的本土銀行支持下，本集團與銀行訂立了總金額為港幣1,500,000,000元的已承諾定期循環貸款。我們具有約港幣8,600,000,000元的可動用現金<sup>1</sup>以保持最大的財務靈活性。

## 業績摘要

於二零二一財年，本集團錄得收益港幣530,600,000元(二零二零財年：港幣602,900,000元)，較二零二零財年減少12.0%。此收益減少主要由於財務投資回報下滑。

本年度股東應佔溢利淨額為港幣70,200,000元(二零二零財年：港幣151,000,000元)，較去年減少53.5%，乃主要由於金融投資回報下降及上市債務證券的減值虧損撥備，惟大部分被投資物業公平值增加所抵銷。



香港維港滙

<sup>1</sup> 包括現金、未提取融資及高流動性證券(扣除借貸)。

# 總裁報告

本集團保持強韌，並繼續為其股東創造可持續價值。因此，董事會建議派發末期股息每股3港仙。連同中期股息每股2港仙，全年股息總額為每股5港仙。長遠而言，本集團致力於維持穩定股息政策。

有關財務業績的詳情，請參閱「管理層論述與分析」一節。

## 增強業務復原能力

儘管我們於二零二一財年的表現仍然受到新冠肺炎疫情及全球經濟總體不明朗因素影響，本集團堅持審慎投資策略。本集團財務狀況堅穩，手頭現金充裕，並將繼續評估未來發展具增長潛力的黃金地段，以便適時把握良機，增強其投資組合。我們為業務活動復甦作好了準備。

此外，本集團亦受惠於政府的補貼及補償計劃，如防疫抗疫基金下的指定檢疫酒店計劃及酒店業支援計劃。憑藉補貼措施，本集團獲得約港幣3,300,000元，於一定程度上減輕新冠肺炎疫情對二零二一財年所帶來的財務影響。

本集團於檢討投資機遇方面仍然嚴格。當前市場環境開始迫使若干資產或企業擁有者考慮出售或加入合作夥伴。本集團將利用環境因素以尋求擴展其業務。

我們亦將尋求與擁有良好地段土地的公司建立合作夥伴關係，以共同開發彼等的土地作活化或重新定位用途，從而為我們提供具吸引力的物業發展策略。

我們將繼續採取審慎策略於各部門及地區進行資本分配，以使我們能比香港同業產生更高的股本回報率。我們堅信此方法應能推動股價超越市場表現。



香港壽臣山道東1號



香港維港滙



# 總裁報告

## 資本架構及流動資金

本集團堅持審慎管理資金，繼續優化資本架構以確保流動資金充足。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金狀況為港幣2,748,600,000元(二零二零年：港幣3,384,200,000元)。連同本集團尚未提取的銀行融資港幣5,053,000,000元(二零二零年：港幣3,332,100,000元)，本集團可動用資金總額為港幣7,801,600,000元(二零二零年：港幣6,716,300,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，我們的淨資產負債比率(經調整酒店之重估增值港幣5,053,800,000元(未於資產負債表確認))為27.6%。儘管酒店估值受新冠肺炎疫情影響，惟本集團的信貸狀況仍然良好。

就權益而言，我們於年內以總代價約港幣342,200,000元回購約40,000,000股股份。我們相信此舉與宣派股息均為增加每股盈利及股東資本收益的有效方式。

## 企業管治及企業社會責任

我們相信高標準企業管治為加強可持續發展及向投資者提供高透明度的必要元素。本集團於年內獲得多個國際獎項，表彰本集團於企業管治及企業社會責任方面所作出的努力。

獎項包括：

香港一爪哇控股有限公司

- 「商界展關懷」2021
- 「開心企業」2021
- 「積金好僱主」2021：「積金好僱主認證」「積金推廣獎」

香港一香港銅鑼灣皇冠假日酒店

- Booking.com (譯名：繽客)：永續旅遊標章 2021
- Booking.com (譯名：繽客)：旅客點評獎項 2021
- TripAdvisor (譯名：貓途鷹網)：旅行者之選大獎 2021
- Hotels.com：旅客至愛大獎 2021



本集團致力延續其於各方面加強企業社會責任的努力，並於資料披露方面繼續向投資者提供高透明度。

# 總裁報告

## 展望

二零二二年，國內和國際環境仍將嚴峻且不明朗。在國際局勢方面，俄烏戰爭、中美關係緊張、全球供應鏈中斷及通脹急升將繼續威脅全球經濟復甦。至於本地方面，近期冠狀病毒的新變種在香港不受控制。上述全部因素均為本地經濟增添不確定性。本集團已密切關注複雜多變的環境及形勢、積極應對各種變化，同時採取了不同的措施，包括維持壯大的物業組合、建立健康的現金流，以及專注於物業發展及投資之主營業務，藉此應對困難及抓住機遇，以便為股東創造更大價值。

我們有信心，我們壯大而成功的物業組合將在未來幾年持續為本集團提供穩定的收入來源。本集團將會繼續努力將其項目提升至更高的標準，並密切檢討營銷策略，以提高我們的市場競爭力及增強本集團的盈利能力。另一方面，本集團正在積極探索新的物業投資及發展機遇，為未來增長打下堅實的基礎。



香港壽臣山道東1號



香港維港滙

# 總裁報告

為維持酒店業務的可持續發展，本集團迅速及成功地重新定位我們的酒店為檢疫酒店，使我們的酒店業務能夠產生穩定的收入及溢利。我們的酒店亦推出了提高衛生標準等多項舉措，以確保為客戶及員工提供一個安全健康的住宿和工作環境。展望二零二二年，本集團將密切監察市場發展，並會於邊境開放及遊客重臨時採取最合適的策略。

展望未來，本集團將繼續針對不利因素採取嚴格的風險控制措施，審慎地開展業務。本集團亦將繼續謹慎理財，維持強健的財務狀況，以在市況改善時抓住機遇。二零二二年，我們的眼光將集中於保持穩定，同時尋求發展機遇之上。

透過有效的成本控制、穩健的資產負債表管理及審慎的收購，本人深信，一旦本土疫情穩定下來，本集團的業績將在未來幾個財政年度有所改善。

本人對本集團的未來持樂觀態度，且深信我們已為全球經濟復甦作好準備。我們現有多個進行中的項目將於未來數年為本集團帶來強勁的現金流。

呂聯樸  
總裁

二零二二年三月二十五日



香港銅鑼灣皇冠假日酒店



倫敦33 Old Broad Street

# 董事個人資料

## 呂榮梓先生

主席

執行董事

呂榮梓先生，現年七十五歲，於一九六九年加入本集團並現為主席兼執行董事。彼亦為提名委員會和執行委員會之主席及薪酬委員會成員。

呂先生為本集團多間成員公司之董事及於NLI(本公司之控股股東)、NYH、Port Lucky(港祥)、SEA Fortune及Ambleside Glory(均為本公司之主要股東)擔任董事職務。彼擁有逾五十年於香港及海外地產發展及投資經驗，以及管理貨倉及工廠業務之經驗。

呂先生為本集團創辦人呂超民先生之兒子，以及執行董事兼總裁呂聯樸先生之父親。

## 呂聯樸先生

執行董事

總裁

呂聯樸先生，現年四十五歲，於一九九九年加入本集團並現為執行董事兼總裁。彼亦為執行委員會及薪酬委員會成員。

呂先生為本集團內多間公司之董事及於NLI(本公司之控股股東)、NYH、Port Lucky(港祥)、SEA Fortune及Ambleside Glory(均為本公司之主要股東)擔任董事職務。

呂先生為中國人民政治協商會議河南省委員會委員及香港中文大學工商管理碩士課程顧問委員會委員。彼曾擔任香港上市公司商會之副主席。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學學士學位。

呂先生為主席兼執行董事呂榮梓先生之兒子。

## 葉思廉先生

執行董事

首席財務官

葉思廉先生，*FCPA*，現年四十八歲，於二零一五年加入本集團為財務總監，並由二零二一年一月起獲委任為執行董事及首席財務官。彼亦為執行委員會成員及本集團內多間公司之董事。

加入本集團之前，葉先生於二零一二年至二零一五年為置富產業信託(一間於香港及於二零一九年前在新加坡上市之房地產投資信託基金)之助理財務總監。彼於二零零八年至二零一二年擔任麗新發展有限公司(一間於香港上市之公司)之副財務總監。在此之前，彼於一九九七年至二零零八年為德勤•關黃陳方會計師行之高級經理。葉先生擁有逾二十年的金融、會計、庫務及審計經驗。

彼持有香港浸會大學頒發的工商管理學學士學位，主修會計學。

# 董事個人資料

## 顏以福先生

獨立非執行董事

顏以福先生，現年六十八歲，自一九九四年十二月以來出任獨立非執行董事。彼為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

顏先生亦為大洋有限公司(一家於香港成立之私人貿易公司)之董事總經理，並擁有逾四十五年國際貿易及製造業經驗。彼持有會計學文憑。

顏先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

## 鍾沛林先生

獨立非執行董事

鍾沛林先生，金紫荊星章、英女皇官佐勳章、太平紳士，現年八十一歲，自二零零四年九月以來出任獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席及審核委員會成員。

鍾先生現時為香港執業律師。彼亦為周生生集團國際有限公司之非執行董事及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事(該兩間均為香港上市公司)。此外，鍾先生現時為眾多的地方組織、工商團體、職工會及法人團體的顧問。

## 陳國威先生

獨立非執行董事

陳國威先生，*FCCA, FCPA, FCPA(Aust.), ACG, TEP, AFP*，現年六十五歲，自二零一九年六月以來出任獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於二零二一年五月獲委任為審核委員會主席。

陳先生於二零二零年五月加入南益實業(集團)有限公司(一家於香港註冊成立之私人公司)並現為該公司之執行董事。在此之前，陳先生曾於二零一六年二月至二零一七年五月擔任恒生銀行有限公司的執行董事兼大中華業務主管。彼亦於二零零九年七月至二零一五年十一月擔任新鴻基地產發展有限公司的執行董事，並於二零零九年七月至二零一六年一月於同一公司擔任財務總監。於一九九五年至二零零九年，彼於恒生銀行有限公司出任多個不同職位，包括執行董事兼總經理、財務主管、副總經理、助理總經理兼財務監理處處主任。陳先生曾於二零一九年三月至二零二零年一月期間擔任中智全球控股有限公司(一間於香港上市之公司)之獨立非執行董事。彼曾獲委任為中國財政部的會計諮詢專家。陳先生擁有逾二十年的會計、銀行及專業服務行業經驗。陳先生持有英國華威大學的工商管理碩士學位。

## 羅煒東先生

獨立非執行董事

羅煒東先生，現年四十五歲，自二零二一年五月以來出任獨立非執行董事及為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

羅先生現時為旭翔(集團)有限公司(一間於香港成立從事設計及製造業務之公司)之創辦人兼主席。彼擁有超過二十年國際貿易及製造業經驗。此外，彼亦為多個知識產權創作團體之顧問。羅先生持有加拿大英屬哥倫比亞大學商科學士學位。

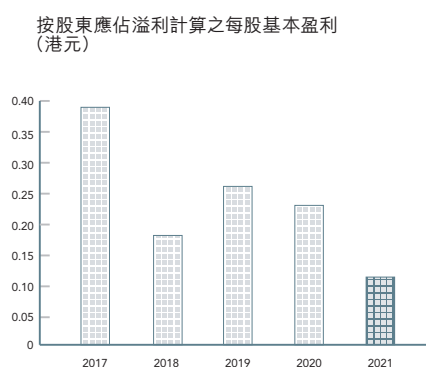
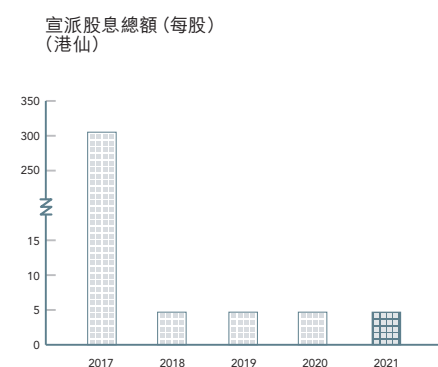
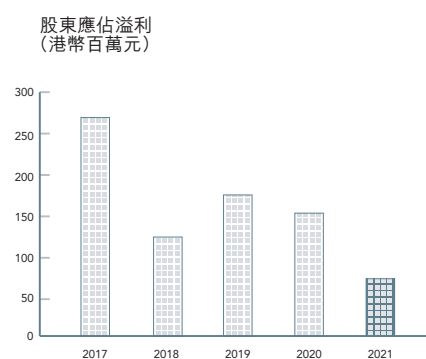
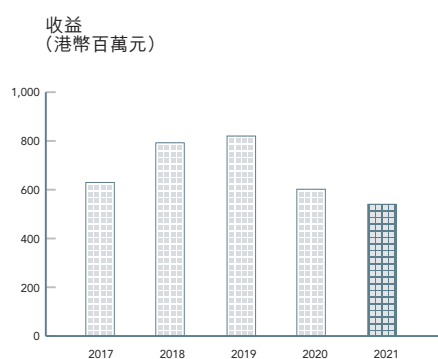
羅先生在過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

# 財務摘要

## 損益表摘要

港幣百萬元，除非另有註明

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	
收益 附註1	627.6	778.8	816.4	602.9	<b>530.6</b>	
股東應佔溢利	267.3	121.0	173.1	151.0	<b>70.2</b>	
宣派股息總額(每股)(港仙) 附註2	305.0	5.0	5.0	5.0	<b>5.0</b>	
按股東應佔溢利計算之每股基本盈利 (港元)	0.39	0.18	0.26	0.23	<b>0.11</b>	



附註1： 二零一七年之收益分別包括來自持續經營業務港幣576,500,000元及已終止業務港幣51,100,000元。

附註2： 除了上述已宣派現金股息外，於二零一七年五月十五日透過實物分派方式完成分派特別非現金股息港幣3,883,800,000元。

# 財務摘要

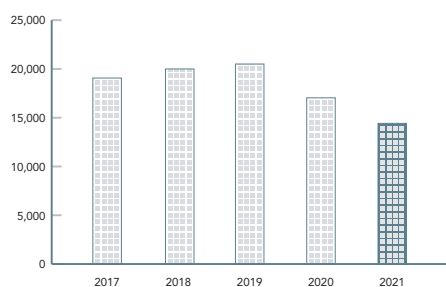
## 財務狀況表摘要

港幣百萬元，除非另有註明

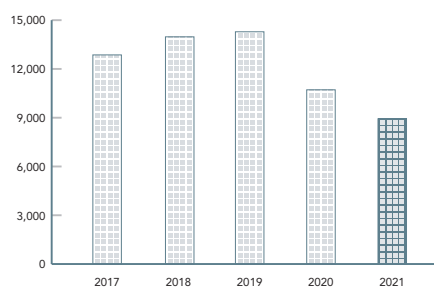
於十二月三十一日  
二零一七年 二零一八年 二零一九年 二零二零年 二零二一年

資產總額	19,011.1	19,986.1	20,537.8	16,961.7	<b>14,369.9</b>
負債總額	(12,867.0)	(13,974.5)	(14,287.4)	(10,721.1)	<b>(8,914.2)</b>
經調整股東應佔資產淨值 <sup>附註1</sup>	9,516.4	11,405.4	11,564.2	11,274.4	<b>10,509.5</b>
經調整股東應佔每股資產淨值(港元) <sup>附註1</sup>	14.1	17.2	17.5	17.6	<b>17.5</b>

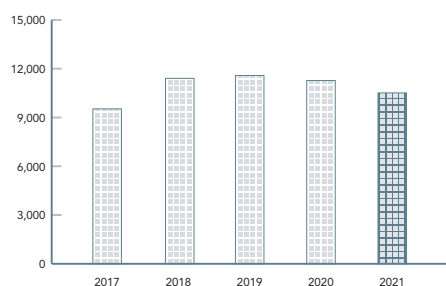
資產總額  
(港幣百萬元)



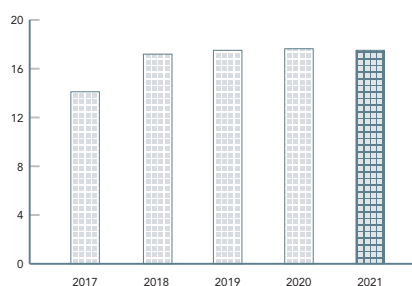
負債總額  
(港幣百萬元)



經調整股東應佔資產淨值  
(港幣百萬元)



經調整股東應佔每股資產淨值  
(港元)



附註1：經調整股東應佔資產淨值及經調整股東應佔每股資產淨值乃根據本集團各自之賬面資產淨值計算並將酒店物業(於賬目中按成本基準列賬)調整至由獨立物業估值師所釐定之公平市值。

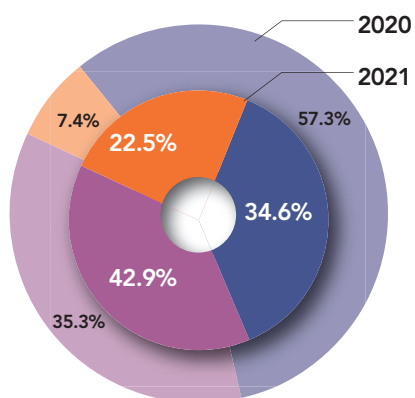
# 財務摘要

## 分部資料



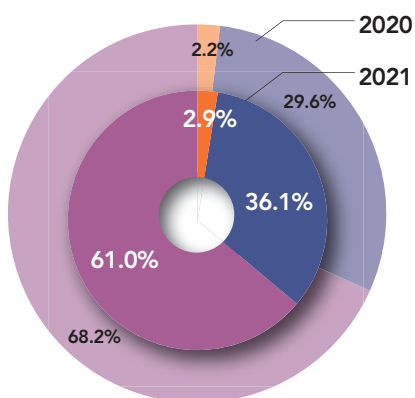
香港壽臣山道東1號

### 對外銷售之分部收益



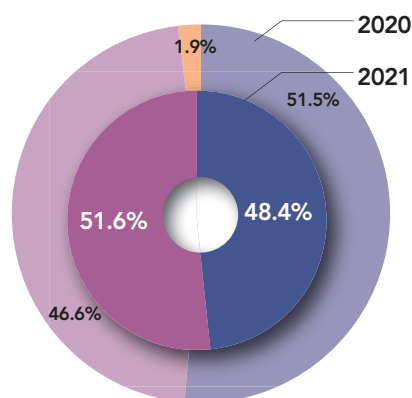
- 金融投資
- 物業投資
- 酒店營運

### 按物業之地理位置呈列之對外客戶之收益



- 英國
- 香港
- 澳洲

### 按地區分部呈列之物業資產



- 英國
- 香港
- 澳洲



# 管理層論述與分析



香港維港滙

## 財務摘要

截至二零二一年十二月三十一日止年度，收益為港幣530,600,000元(二零二零年：港幣602,900,000元)。收益主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資回報。

本年度股東應佔溢利為港幣70,200,000元(二零二零年：港幣151,000,000元)，相等於每股基本盈利11.3港仙(二零二零年：23.0港仙)。本年度股東應佔溢利減少主要是由於金融投資回報下降及對上市債務證券計提減值虧損撥備，惟大部分被投資物業公平值增加所抵銷。

於二零二一年十二月三十一日，股東應佔本集團之權益為港幣5,455,700,000元(二零二零年：港幣6,240,600,000元)。於二零二一年十二月三十一日股東應佔每股資產淨值為港幣9.1元，而於二零二零年十二月三十一日為港幣9.7元。

# 管理層論述與分析

本集團於年末按地理位置劃分之物業資產(包括於合營企業之權益)如下：

	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	4,964.8	4,243.8
英國	4,663.3	4,697.2
澳洲	—	171.0
總計	9,628.1	9,112.0

本集團之酒店物業以賬面值港幣546,200,000元(二零二零年：港幣566,200,000元)按成本減累計折舊開支入賬，然而根據獨立物業估值師進行之估值，其於二零二一年十二月三十一日之市值為港幣5,600,000,000元(二零二零年：港幣5,600,000,000元)。為提供補充資料之用，倘本集團酒店物業之賬面值獲重列為其於二零二一年十二月三十一日之市值，經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及股東應佔經調整每股資產淨值將分別為港幣14,681,900,000元(二零二零年：港幣14,145,800,000元)、港幣10,509,500,000元(二零二零年：港幣11,274,400,000元)及港幣17.5元(二零二零年：港幣17.6元)。

## 股息

董事會已決議，於即將舉行之二零二二年股東週年大會向股東建議批准派發截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙(二零二零年：3港仙)予於二零二二年六月六日(星期一)營業時間結束時名列於股東名冊之股東。預期有關股息支票將於二零二二年六月十七日(星期五)或之前寄出。

連同已派付之中期股息每股2港仙(二零二零年：2港仙)，本年度股息總額將為每股5港仙(二零二零年：5港仙)。

## 業務回顧

### 物業投資及發展

本集團持續以物業發展及物業投資項目為重心。本集團之策略乃由董事會經考慮市場機會、本集團的財務資源及其核心競爭力後作出。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。目前，本集團之核心項目主要包括位於香港之一個住宅項目(壽臣山道東1號)、位於香港之一項投資物業(華威大廈之一部分)及位於香港西九龍臨海之一個合營住宅發展項目「維港滙」及位於英國倫敦之兩項投資物業(20 Moorgate及33 Old Broad Street)。



香港維港滙

# 管理層論述與分析

## 香港

年內，本集團繼續致力於發展西九龍臨海住宅發展項目「維港滙」<sup>1</sup>。於二零二一年十二月，本集團以總現金代價港幣413,000,000元進一步收購該項目的4.5%股權，因而本公司於該項目的權益由10%增至14.5%。上蓋建築工程正按計劃進行，發展項目預期於二零二三年完工。住宅單位已於二零二一年三月推出預售。該項目已售出超過700個單位，銷售所得總額接近港幣10,000,000,000元。

華威大廈<sup>2</sup>為本集團投資物業之一，位處香港核心商業區黃金地段，為優質商業物業。該物業於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生之租金收入輕微增加，包括為協助部分租戶度過此艱難時期而給予的租金減免，主要由於新冠肺炎疫苗接種率上升，有助於下半年恢復經濟穩定。於二零二一年十二月三十一日，出租率升至95%（二零二零年：87%）。

本集團於壽臣山道東擁有一項住宅物業項目。該物業部分整修工程已於年內完成，餘下工程將於二零二二年分階段完成。儘管年內爆發新冠肺炎疫情，本集團與多名獨立第三方訂立協議，以總代價約港幣670,000,000元出售數間獨立屋。其中一項交易已於二零二一年完成及餘下交易已於二零二二年第一季度完成。該出售事項為本集團提供了對該項目長期投資的變現良機，並藉此變現現金約港幣420,000,000元（經償還現有銀行貸款後）作日後再投資之用。年內，包括上述交易出售收益及餘下未售出獨立屋未變現公平值盈餘，本集團就該項目錄得公平值盈餘港幣482,300,000元。

年內，豪宅需求在新增供應有限的情況下繼續呈現回彈趨勢。於二零二一年十月，本集團與獨立第三方訂立若干協議，收購位於傳統豪宅區渣甸山大坑道89-93號的物業，按金已於年內支付。收購需待若干條件達成後方告完成。倘收購事項完成，該地盤將被重新開發為低密度豪宅。

財政年度結束後，本集團以港幣1,188,200,000元地價中標香港政府地政總署位於香港淺水灣南灣道的鄉郊建屋地段第1203號，總樓面面積約為19,055平方呎。本集團擬將該土地發展為豪宅發展項目，作為作出租用途的長期投資。



香港壽臣山道東1號

1 本集團夥拍本港多間知名房地產開發商。  
2 本集團擁有華威大廈總樓面面積約59%。

# 管理層論述與分析



倫敦33 Old Broad Street

## 英國

本集團在英國倫敦市中心地段擁有兩項投資物業。

位於倫敦之20 Moorgate近乎全幢物業已獲英國審慎監管局(英倫銀行之監管機構)以長期租賃協議方式租賃作為總部之用。

位於倫敦之33 Old Broad Street現全數租予蘇格蘭銀行(Bank of Scotland)作為其倫敦總部，並已獲HBOS Plc (Lloyds Banking Group之全資附屬公司)作擔保，固定年期直至二零三九年，租金每五年作固定上調。

儘管於新冠肺炎疫情期間英國長期封城以及世界經濟的不明朗因素，上述英國租戶並無拖欠本集團任何租金，反映本集團成功制定投資策略以及本集團承受任何市場動盪的能力。

# 管理層論述與分析

## 澳洲

於二零二一年十月二十五日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售位於澳洲昆士蘭Lizard Island之物業，總現金代價為澳幣42,000,000元(相等約港幣243,600,000元)。該交易已於二零二一年十一月完成，於投資物業公平值盈餘下錄得年內出售收益港幣78,100,000元。該物業以長期租約形式出租予一名由投資級企業集團擔保的酒店經營者。該出售事項為本集團提供了變現該物業的投資的良機，本集團亦可將出售所得款項重新分配用於日後出現的其他投資機遇。

## 酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並以洲際酒店集團其下之品牌營運。儘管香港酒店市場繼續受到嚴格旅遊限制及關閉邊境的負面影響，截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店收入有所改善，為港幣119,300,000元(二零二零年：港幣44,800,000元)，增幅約166.5%。此乃由於我們加入指定檢疫酒店計劃的房間收益以及為現有餐廳重塑品牌及新意大利及日本餐廳開業後，餐飲收入有所增加。

本集團正採取一切切實可行措施以應對挑戰。我們優先考慮為客人提供安全感，制定嚴格的消毒及衛生規程。同時，酒店將致力實施成本節省措施，並採取果斷決定，以降低這段艱難時期的營運成本，以爭取進一步的市場份額。本集團將繼續改善其酒店服務的質素，以確保客人於我們的酒店住宿期間感到賓至如歸。

## 金融投資

本集團堅持審慎管理資本，繼續優化其資本架構，並於低利率環境下優先獲取充裕流動資金。於二零二一年十二月三十一日，本集團持有金融投資約港幣1,622,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,412,300,000元)，其中包括上市股本及債務證券及非上市投資。

年內，本集團錄得未變現虧損港幣701,000,000元，主要為上市債務證券投資減值虧損。上述減值虧損為非現金項目，對本集團現金流量無即時影響。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

# 管理層論述與分析

## 財政資源及流動資金

### 營運資金及貸款融資

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金之總額為港幣2,748,600,000元(二零二零年：港幣3,384,200,000元)、總金融投資(包括按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、按公平值列賬及計入損益之金融資產及按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具)為港幣1,622,700,000元(二零二零年：港幣4,412,300,000元)及未動用融資額為港幣5,053,000,000元(二零二零年：港幣3,332,100,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣7,274,000,000元(二零二零年：港幣9,123,000,000元)及擔保票據港幣1,149,300,000元(二零二零年：港幣1,158,200,000元)。於扣除銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣4,052,000,000元(二零二零年：港幣2,484,700,000元)，資產與負債比率為27.6%(二零二零年：17.6%)(即按淨債務與經調整之物業資產總值(當中酒店物業經調整至其公平市值港幣5,600,000,000元(二零二零年：港幣5,600,000,000元))之百分比計算)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,288.0	3,516.3
一至兩年	1,203.1	1,118.4
三至五年	4,224.6	5,681.8
五年以上	1,779.0	—
	8,494.7	10,316.5
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	(71.4)	(35.3)
	8,423.3	10,281.2

### 資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二一年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣4,503,400,000元(二零二零年：港幣6,274,300,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣3,651,400,000元(二零二零年：港幣4,722,800,000元)及無抵押銀行貸款港幣852,000,000元(二零二零年：港幣1,551,500,000元)。已抵押銀行貸款由估值為港幣3,331,200,000元之物業(二零二零年：港幣3,020,200,000元)、上市債務證券港幣1,312,600,000元(二零二零年：港幣3,879,600,000元)及已抵押現金港幣25,300,000元(二零二零年：港幣29,800,000元)。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零二一年十二月三十一日賬面總值為港幣4,663,300,000元(二零二零年：港幣4,868,200,000元)之投資物業作抵押，以取得銀行貸款港幣2,839,700,000元(二零二零年：港幣2,879,500,000元)。

# 管理層論述與分析

## 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二一年十二月三十一日，本集團所有借貸(擔保票據除外)乃按無追索權基準透過其全資擁有之附屬公司籌集。

## 員工及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數為160名(二零二零年：133名僱員)。截至二零二一年十二月三十一日止年度之僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣83,200,000元(二零二零年：港幣77,800,000元)。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力個別評估最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由本集團酌情向其僱員(包括董事)授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並與高級管理層一同參與。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店之GIACOMO



香港銅鑼灣皇冠假日酒店之鮭一魂

# 管理層論述與分析

## 展望

中國經濟活動繼二零二一年上半年強勁反彈後，於二零二一年下半年迅速降溫，主要受政府持續去槓桿和房地產開發商長期財務壓力影響。其經濟前景的下行風險正在增加。二零二二年及二零二三年仍將保持緩慢增長。

本地方面，二零二二年初以來，在近期本地疫情形勢惡化及疫情防控措施越趨嚴峻的情況下，近期經營環境日益艱難。為支持受疫情及持續嚴格的社會距離措施嚴重影響的商業及個人，第五輪和第六輪防疫基金措施已經展開。期望疫情能在未來幾個月內得到有效控制。預計今年稍後疫情好轉後，香港經濟將逐步重拾回升動力。

香港住宅物業市場在二零二二年第一季度回復平靜，主要由於近期本地新冠病例激增以及採取了嚴格的社交距離限制措施。儘管如此，由於需求持續強勁，以及最新公佈的按揭保險計劃下按揭成數放寬，預計房地產市場長遠將展示韌力。香港黃金地段高檔住宅稀缺，因此預期受經濟週期影響較小及將跑贏市場。

過去三年，酒店業務處於水深火熱中。儘管有指定檢疫酒店計劃和指定交通計劃，要求所有來自指定地點的抵港人士必須在指定檢疫酒店進行強制檢疫，但酒店業於二零二一年仍面臨壓力。繼今年年初實施更嚴緊的跨境限制，隔離酒店入住率已受到嚴重影響。然而，如果世界各地的邊境重新開放，長期前景有望光明。

由於出現Omicron變種病毒和實施控制病毒傳播的措施，英國經濟活動於二零二一年十二月及二零二二年一月放緩。但預計其影響是有限且暫時的。隨著疫情好轉和放寬多項防控措施，英國經濟有望在二零二二年二月開始復蘇。但是，包括能源價格和俄烏戰爭在內對前景的不確定性仍很高。

展望未來，在當前疫情和全球地緣政治風險的背景  
下，二零二二年經營環境仍然嚴峻。長期而言，我們對香港房地產市場持謹慎樂觀態度。然而，本集團的表現有賴疫情的控制、本地市場以及邊境的重開。本集團將繼續攻堅克難，積極參與可持續化發展，精準優化盈利及提升業績。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店的Club@28



# 財務日誌

## 業績公佈

二零二一年年度全年業績公佈	二零二二年三月二十五日(星期五)
二零二二年年度中期業績公佈	二零二二年八月三十一日(星期三)或之前

---

## 暫停辦理股份過戶登記日期

### 為確定股東有權出席二零二二年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間	二零二二年五月十九日(星期四)下午四時三十分
股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續	二零二二年五月二十日(星期五)至 二零二二年五月二十六日(星期四) (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二二年五月二十日(星期五)

### 為確定股東有權享有建議之末期股息

提交過戶文件之截止時間	二零二二年五月三十一日(星期二)下午四時三十分
股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續	二零二二年六月一日(星期三)至 二零二二年六月六日(星期一) (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二二年六月六日(星期一)

---

## 股東週年大會

二零二二年股東週年大會	二零二二年五月二十六日(星期四)
-------------	------------------

---

## 末期股息

二零二一年末期股息之除淨日	二零二二年五月三十日(星期一)
支付二零二一年末期股息 (須待股東於二零二二年股東週年大會上批准)	二零二二年六月十七日(星期五)

---

# 企業管治報告

本公司認同良好之企業管治對本公司發展之重要性，並盡最大努力識別、制定、建立及加強適合本公司需要之企業管治常規。董事會考慮本集團之業務規模及性質後，定期檢討本公司之企業管治常規，以滿足股東不斷提高之期望及遵守日益嚴格之監管規定。

## 1. 企業管治常規

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則之原則並遵守其所有守則條文。

## 2. 董事會

### 組成

於本報告日期，董事會由七名成員組成，包括三名執行董事及四名獨立非執行董事。

<b>董事會</b>
<b>執行董事</b>
呂榮梓先生(主席) 呂聯樸先生(總裁) 葉思廉先生(首席財務官)(於二零二一年一月一日獲委任)
<b>獨立非執行董事</b>
顏以福先生 鍾沛林先生 陳國威先生 羅煒東先生(於二零二一年五月二十八日獲委任)

在提名委員會的推薦下，董事會分別於二零二一年一月一日及二零二一年五月二十八日委任葉思廉先生為執行董事及首席財務官以及羅煒東先生為獨立非執行董事。

經更新之董事名單及彼等各自之角色及職能已登載於本公司及香港交易所網站。現任董事之履歷詳情載於第18及19頁之「董事個人資料」一節內。

董事會有超過三分之一成員為獨立非執行董事，且至少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而發出之年度確認函，並認為所有獨立非執行董事(包括彼等之直系家屬(定義見上市規則))均為獨立人士。

# 企業管治報告

## 角色及職能

本公司由董事會監管，而董事須就本集團之業務及業績表現向股東負責。為監督本集團之業務及發展，董事會保留對下列事項之決定及考慮：

- (i) 採納及全面監督推行目標及策略性計劃；
- (ii) 修訂公司組織章程大綱及細則，以及更改股本；
- (iii) 批准派發中期股息及其他分派以及向股東建議批准派發末期股息；
- (iv) 成立董事委員會及向董事委員會授予董事會之權力；
- (v) 委任、重新委任、調任及罷免董事會成員；
- (vi) 批准重要會計政策及常規；
- (vii) 監督企業管治、風險管理及內部監控事宜；及
- (viii) 其他重要事宜。

董事會已授權管理層處理上述各項以外之其他事宜，主要事宜包括執行董事會之決策（包括董事會所採納之業務策略及方針）及日常運作；編製年度及中期財務報表以待董事會批准後發佈；實施周全之內部監控制度及風險管理；以及遵守有關規定、規則及法規。

四名獨立非執行董事肩負相關職能以為本集團之發展、表現及風險管理提供獨立判斷、寶貴指引及意見。彼等擁有不同之業務及專業背景，包括國際貿易、財務、會計、法律及業務管理，可按彼等之專門知識及經驗提供寶貴意見，以促進本公司及其股東之整體最佳利益，並確保可以獨立及較客觀之角度考慮事宜。獨立非執行董事亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。該等董事委員會之組成載於第37至41頁。

## 企業管治職能

董事會亦負責執行企業管治之職責，包括：

- (i) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

# 企業管治報告

- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內之披露。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會已檢討本公司之企業管治常規。

## 董事之委任、退任及重選

為回應自二零二二年一月一日起生效的經修訂企業管治守則中有關刪除委任非執行董事應有指定任期的守則要求，本公司已與所有獨立非執行董事簽立並無指定或議定任期出任本公司董事之委任函。根據本公司之公司細則，每名董事須於上次獲選或重選後不遲於第三屆股東週年大會上退任。此外，所有董事會委任為額外董事會成員或填補空缺之董事須在該委任隨後舉行之本公司股東大會上告退，惟可膺選連任。

若獨立非執行董事於本公司在任超過九年，其續任須以獨立決議案方式由股東通過，方可作實。隨附該決議案一併向股東發出之文件將說明董事會認為彼仍屬獨立人士並應獲重選連任之原因。

根據本公司之公司細則第88(A)、88(B)及89條，呂榮梓及鍾沛林諸位先生將輪值為退任董事，及符合資格並願意於二零二二年股東週年大會上膺選連任。

根據本公司之公司細則第95條，於二零二一年五月二十八日獲董事會委任為獨立非執行董事的羅焯東先生將於二零二二年股東週年大會上退任，並符合資格於會上膺選連任。

## 董事會多元化政策

本公司認同及貫徹以董事會多元化來提高其表現質素之效益，並已於二零一三年八月採納董事會多元化政策。

根據董事會多元化政策，董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司會從多方面衡量甄選候選人，包括但不僅限於文化及教育背景、經驗、專長、知識、服務年期、年齡及性別。本公司之經營模式及具體需求亦會被考慮在內，以釐定董事會之最佳組成。

提名委員會將監察董事會多元化政策之執行，並會對董事會多元化政策不時作出檢討(如適用)及向董事會提出修改意見以供考慮及批准。

# 企業管治報告

## 會議

董事會定期舉行會議及給予至少14日通知，並在有合理通知之情況下按重大及重要事宜之需要舉行特別會議。每次董事會及委員會會議舉行前，載有適當資料之相關議程及文件會寄發予董事，諮詢彼等是否有事項需要列入議程內。董事會每年舉行四次董事會會議，分別批准(其中包括)全年業績及中期業績，省覽本公司之財務及營運表現。所有於董事會會議上處理之事項均有詳細之文件記錄，而有關記錄亦妥為保存。董事會成員適時獲得適當及充分之資料，得以緊貼本集團之最新發展。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，董事會舉行了四次會議，各董事之出席記錄載列於下表：

董事	出席／二零二一年 董事會會議次數
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生(主席)	4/4
呂聯樸先生(總裁)	4/4
葉思廉先生(首席財務官) (於二零二一年一月一日獲委任)	4/4
<b>非執行董事</b>	
林成泰先生(於二零二一年五月二十八日退任)	1/1
呂聯勤先生(於二零二一年五月二十八日辭任)	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
顏以福先生	3/4
鍾沛林先生	4/4
陳國威先生	4/4
羅煒東先生(於二零二一年五月二十八日獲委任)	3/3
梁學濂先生(於二零二一年五月二十八日退任)	1/1

附註：主席於二零二一年在其他董事不在場下與全體獨立非執行董事舉行會議。

## 關係

呂榮梓先生(主席兼執行董事)為呂聯樸先生(執行董事兼總裁)及呂聯勤先生(於二零二一年五月二十八日辭任非執行董事)之父親。除此之外，董事會其他成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。

儘管存在上述關係，董事會維持高效率及平衡之架構，並集體負責本公司之業務及事務。此外，主席與總裁之角色已區分及分別由不同董事擔任。彼等之角色及職責已清晰界定並獲董事會批准。

# 企業管治報告

於二零二一年度，超過半數董事會成員為非執行董事(包括獨立非執行董事)，後者之意見對董事會之決定有重大影響力。董事可自由討論於董事會會議上適當提出之事宜，並表達其意見及關注。概無個別人士或小組可主導董事會之決策過程。

## 為董事提供之培訓、專業發展及保險

新委任之董事加入本集團時，將會獲得啟導介紹，讓其了解本集團、其業務及董事之職責。本公司為於二零二一年獲委任的新董事提供啟導介紹。

董事能適時獲得與本集團有關之法律及合規事宜變動之最新消息。本公司亦鼓勵董事參加相關之專業發展課程，以持續提升及進一步加強相關知識及技能。本公司於二零二一年度舉辦由律師事務所主持之內部培訓課程，作為董事持續專業發展之一部份，向彼等提供履行職責時所需有關上市規則及適用監管規定之最新發展。

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司向董事提供董事手冊，以讓彼等概括了解主要管治事宜以及有關彼等的角色、職責及持續責任的關鍵指引，亦已向董事提供有關本公司表現、狀況及展望之每月最新消息，使董事會整體及每名董事得以履行其職責。

董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度參與之培訓概述如下：

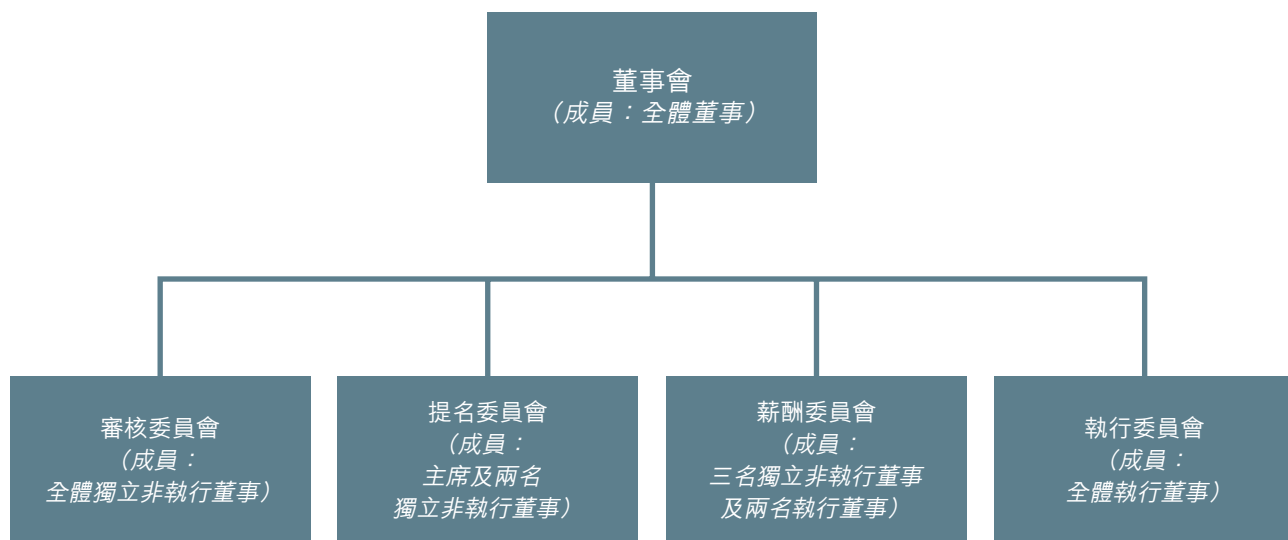
董事	參加有關法律、 規則及法規 最新情況之研討會 及/或閱讀相關材料	閱讀與本集團或 其業務有關之 最新監管狀況及資料
<b>執行董事</b>		
呂榮梓先生(主席)	✓	✓
呂聯樸先生(總裁)	✓	✓
葉思廉先生(首席財務官)	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
林成泰先生(於二零二一年五月二十八日退任)	不適用	不適用
呂聯勤先生(於二零二一年五月二十八日辭任)	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>		
顏以福先生	✓	✓
鍾沛林先生	✓	✓
陳國威先生	✓	✓
羅煒東先生	✓	✓
梁學濂先生(於二零二一年五月二十八日退任)	不適用	不適用

本公司亦已為各董事安排適當之責任保險，就處理公司事務而導致彼等須負之責任給予彌償。

# 企業管治報告

## 3. 授權 — 董事委員會

董事會已適當地授出權力並成立審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及執行委員會，並明文規定其職權範圍，及清晰列明該等委員會之職權及職責，以監督本公司特定方面之事務，並協助執行董事會之職責。



### 審核委員會

#### 組成

審核委員會於一九九九年成立。審核委員會職權範圍於本公司及香港交易所網站登載。審核委員會現由四名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。截至二零二一年十二月三十一日止年度委員會成員出席記錄載列如下：

委員會成員	出席／二零二一年 舉行之審核委員會會議次數
<b>獨立非執行董事</b>	
陳國威先生(於二零二一年五月二十八日獲委任為主席)	2/2
顏以福先生	2/2
鍾沛林先生	2/2
羅煒東先生(於二零二一年五月二十八日獲委任)	1/1
梁學濂先生(於二零二一年五月二十八日不再擔任主席)	1/1

# 企業管治報告

## 角色及職能

審核委員會之主要職責為確保財務報告之客觀性及可信性、按照適用準則進行審計程序之有效性、本集團風險管理及內部監控制度之有效性及充足性，以及與本公司外聘獨立核數師維持適當之關係。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，審核委員會召開兩次會議，與管理層代表及德勤(本公司獨立核數師)討論審計及財務報告等事宜。於會議上，審核委員會特別審閱及討論：

- (i) 本集團採納之會計原則及政策；
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績(包括業績公佈)及經審核財務報表；
- (iii) 截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績(包括業績公佈)及財務報表；
- (iv) 獨立核數師於財務審計及其他審計事宜之任何重要發現；
- (v) 管理層代表就審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之說明函件；及
- (vi) 風險管理及內部監控制度，包括資源是否充足、本公司之會計及財務報告職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。

審核委員會亦向董事會建議續聘德勤，並檢視相關審計費用。於二零二二年三月，審核委員會與管理層代表及德勤一同審閱本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，彼等認為該等財務報表乃根據適用之財務報告準則及規定編製，並已作出適當之披露。

## 提名委員會

### 組成

提名委員會於二零一二年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。提名委員會現由三名成員組成，包括主席及兩名獨立非執行董事。截至二零二一年十二月三十一日止年度委員會成員出席記錄載列於下表：

委員會成員	出席／二零二一年舉行之提名委員會會議次數
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生(主席)	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
顏以福先生	1/1
羅煒東先生(於二零二一年五月二十八日獲委任)	不適用
梁學濂先生(於二零二一年五月二十八日退任)	1/1



# 企業管治報告

## 角色及職能

提名委員會之主要職能包括(其中包括)檢討董事會之架構、人數及組成，並充分顧及董事會多元化政策，就配合本公司之企業策略而擬向董事會提出任何變動之建議。

董事會於二零一四年三月採納提名政策，當中載有提名董事之準則、程序及過程。在確定董事候選人時，提名委員會將根據提名準則對擬提名候選人進行評估，並(如適合)向董事會作出建議。董事會將根據提名委員會之建議作出委任決定。提名政策載有在評估擬提名候選人是否適合時須考慮的若干因素，包括候選人的技能、能力、經驗、專業及教育資格、可投放時間、董事會多元化政策所載多元化角度，及倘候選人擬被委任為獨立非執行董事，則考慮上市規則第3.13條所載之獨立性準則。

提名委員會亦檢討準備於股東週年大會上膺選連任的退任董事的專業知識及整體貢獻，並向董事會建議該等退任董事於股東週年大會上膺選連任。

於二零二一年度及於二零二二年一月，提名委員會檢討董事會之架構、人數、組成及董事會多元化政策，評核獨立非執行董事之獨立性，並建議於應屆股東週年大會上重新委任願意膺選連任的退任董事。

待梁學濂先生於二零二一年五月退休後，為遵守上市規則的規定及相關董事會委員會的職權範圍，考慮到陳國威先生於會計、銀行及專業領域的豐富經驗，提名委員會建議董事會委任其為審計委員會主席。提名委員會亦建議董事會任命羅煒東先生為獨立非執行董事以及審計委員會、提名委員會及薪酬委員會的成員。於作出提名羅先生的決定時，提名委員會已考慮多項因素，包括董事會的規模、架構及組成、羅先生的教育背景、過往工作經驗、獨立性、投放時間以及董事會的多元化。

董事會已接納提名委員會之建議，並委任陳先生為審核委員會主席及羅先生為新獨立非執行董事以及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，以填補梁先生退任產生之空缺。

# 企業管治報告

## 薪酬委員會

### 組成

薪酬委員會於二零零五年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。薪酬委員會現由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事及兩名執行董事。截至二零二一年十二月三十一日止年度委員會成員出席記錄載列於下表：

委員會成員	出席／二零二一年舉行之 薪酬委員會會議次數
<b>獨立非執行董事</b>	
鍾沛林先生(主席)	1/1
顏以福先生	1/1
羅煒東先生(於二零二一年五月二十八日獲委任)	不適用
梁學濂先生(於二零二一年五月二十八日退任)	1/1
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生	1/1
呂聯樸先生	1/1

## 角色及職能

薪酬委員會負責(其中包括)建立一套正式及具透明度之程序，用以制定薪酬政策及監察執行董事及非執行董事之薪酬待遇，並確保董事不得參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會已採納之運作模式為就個別執行董事釐定其薪酬待遇，並就個別非執行董事之薪酬待遇向董事會作出建議。

薪酬委員會在釐定董事酬金時會考慮多項因素，如董事之資歷、經驗、投放時間、職責、表現、貢獻及過往年度之薪酬、本公司之盈利能力、可作比較公司所付之酬金以及本集團之其他僱用條件。

於二零一九年舉行之股東週年大會，股東通過一項授權董事釐定董事袍金(總額不超過每年港幣5,000,000元)之普通決議案。

於二零二一年度及於二零二二年一月，薪酬委員會釐定與執行董事相關之薪酬待遇事項，並就非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬待遇向董事會提出建議。

截至二零二一年十二月三十一日止年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註16內。

# 企業管治報告

## 執行委員會

### 組成

執行委員會於一九九零年成立，成員現包括三名執行董事。

呂榮梓先生(主席)

呂聯樸先生(總裁)

葉思廉先生(首席財務官)

## 角色及職能

執行委員會之主要職責為監管及承擔本集團之日常運作，領導、制定及審閱本集團之業務發展方針，並監督有關計劃之執行情況。執行委員會於有必要時會舉行會議。

## 4. 董事及僱員進行之證券交易

本公司經已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，全體董事已書面確認，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事於本公司股份及相關股份擁有之權益載列於第56至58頁之「董事會報告」一節內。

本公司亦已為本集團之董事及僱員(董事除外)採納條款標準不遜於標準守則之準則，以規管彼等買賣本公司股份之事宜，此乃由於彼等因其職位或受僱情況而可能擁有有關該等股份之內幕消息。

## 5. 董事編製財務報表之責任

董事確認彼等就編製本集團財務報表承擔之責任，務必真實及公平地報告本集團之事務及其業績。彼等之責任亦於第67頁之「獨立核數師報告」一節內提及。就此，董事選取適當之會計政策，並貫徹應用，及作出因時制宜之會計估計。在本公司會計及財務部協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法例規定及適當財務報告準則而編製。

此外，董事亦確保本集團之財務報表可適時刊發。

## 6. 風險管理及內部監控

董事會對由審核委員會維持及確保本集團之風險管理及內部監控制度的有效實施以及檢討其成效以保障股東利益及本公司之資產負有整體責任。然而，該等制度旨在管理而非消除未能維持營運制度之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本集團已實施一套有效之內部監控制度，包括訂明清晰職責及權限之管理架構、收支之適當程序、執行董事每月審閱管理層提供之營運及財務報告、執行董事與核心管理團隊定期舉行業務會議以及董事會定期審閱本集團財務業績。

董事會透過審核委員會定期審閱本集團包括財務、營運、合規機制及風險管理職能之內部監控制度之有效性及充足度，以識別、評估及管理風險，並採取適當措施以避免或減輕可能會對本集團業務活動造成不利影響之風險。審閱範疇亦包括本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工培訓計劃及預算是否充足。審閱過程包括(其中包括)評估及執行於法定審核期間由外聘獨立核數師識別之重大監控事宜。

於二零二一年度，本公司已委聘一名獨立顧問對本集團的營運進行內部審計檢討，以協助本集團整體評估其內部監控制度。

獨立顧問進行檢討的工作範疇包括：

- (i) 向適當的管理人員及關鍵流程擁有人查詢，以全面了解審計範疇程序的運作並識別主要風險、各別內部監控制度的內部監控事宜及重大設計不足之處；
- (ii) 進行演練測試及識別關鍵內部監控程序實施的不足之處；
- (iii) 進行必要實質程序以識別關鍵內部監控程序運作的不足之處；及
- (iv) 檢討完成後，獨立顧問概述其審計結果及識別的若干不足之處，並向審核委員會作出適合的改善及加強本集團內部監控制度之建議以供審批。

於回顧年度，檢討範疇內並無識別有關本集團內部監控制度之重大事宜。已將檢討之發現及向管理層提呈以改進內部控制系統的若干建議向審核委員會匯報。於檢討二零二一年度的內部審核報告後，董事會認為，風險管理及內部監控制度屬充足有效。

# 企業管治報告

## 7. 處理及發佈內幕消息

本集團確認其根據證券及期貨條例及上市規則所應履行之責任，整體原則是凡涉及內幕消息，必須在有所決定後即時公佈。

董事會於二零一九年八月採納內幕消息政策，向本集團高級人員及僱員就處理保密資料提供一般指引，並確保本公司內幕消息根據適用法律法規及時向公眾發佈。

下文為內幕消息政策之主要條文概要：

- (i) 高級人員及僱員須遵循披露內幕消息之報告渠道，並採取合理措施以確保所有內幕消息保密；
- (ii) 執行董事獲賦予權力採取適當行動，以確保符合有關披露規定，包括在本公司面臨意料不及和重大事件時發佈公告及向聯交所提出短暫停牌的請求；及
- (iii) 本集團董事及僱員擁有未刊發內幕消息時，不得買賣本公司證券。

本集團亦讓董事及僱員掌握有關內幕消息披露規定之最新監管資料。

## 8. 股息政策

董事會於二零一八年十二月採納股息政策，當中載列派發股息次數、形式及準則，以為股東提供穩定持續之回報，使股東能夠分享本公司之溢利及為本公司保留充足儲備供未來發展。

本公司可以現金及／或實物宣派之方式分派股息，惟須符合百慕達法律項下之適用規則及規定以及本公司之組織章程文件。於決定是否派付股息及釐定股息金額時，董事會考慮(其中包括)以下因素：

- (i) 本集團之實際及預期財務表現；
- (ii) 本公司及其附屬公司之保留盈利及可供分派儲備；
- (iii) 本集團之現金流量狀況；
- (iv) 本集團之營運資金需求及未來擴張計劃；及
- (v) 可能對本集團業務或財務表現及狀況造成影響之一般經濟狀況及其他內外部因素。

本公司將不時審閱股息政策並保留隨時更新、修訂及／或修改股息政策之全權酌情權利。股息政策不得構成本公司將以任何特定金額派付股息之具法律約束力之承諾，亦不構成本公司於任何指定期間宣派股息之責任。

# 企業管治報告

## 9. 獨立核數師之報告責任

本公司獨立核數師德勤(執業會計師)就本集團財務報表承擔之報告責任所作聲明載於第67及68頁之「獨立核數師報告」一節內。德勤之代表亦出席股東週年大會，回答股東之提問。

## 10. 獨立核數師酬金

於二零二一年五月二十八日舉行之股東週年大會上，德勤獲股東續聘為本公司之獨立核數師，其費用須由董事會同意。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，就德勤所提供之審核及非審核服務之已付／應付費用總額載列如下：

	港幣千元
審核服務	1,806
非審核服務(審閱及其他匯報服務)	590
總計	2,396

## 11. 持續經營

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，彼等概不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

## 12. 與股東之溝通

董事會已採納股東通訊政策，旨在確保能與股東進行及時、透明、準確及公開之溝通。本公司之資料乃透過以下若干渠道發佈予股東：

- (i) 公司通訊如年報、中期報告及通函均以印刷及電子版形式刊發，同時亦可於本公司及香港交易所網站瀏覽；
- (ii) 定期於聯交所作出公佈，並將公佈分別於本公司及香港交易所網站刊登；
- (iii) 於本公司網站提供公司資料；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供平台，對董事及高級管理層作出評論並與彼等交流意見；及
- (v) 本公司香港股份過戶登記分處為股東提供股份過戶登記、選擇收取公司通訊的方式及相關事宜之服務。

# 企業管治報告

為響應環保及提升與股東溝通之效率，本公司根據上市規則第2.07A條及本公司之公司細則，已作出安排以供股東選擇以印刷本方式或透過本公司網站以電子方式，收取公司通訊。股東有權隨時向本公司發出合理通知變更彼等選擇收取我們公司通訊的方式。變更申請表可於本公司及香港交易所網站下載。

股東大會已就各重大事宜(包括選舉個別董事)提呈個別決議案。

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，於二零二一年五月二十八日舉行了一次股東週年大會。所有於股東週年大會上提呈有關普通事項及特別事項之決議案均獲正式通過。

現任董事於二零二一年股東週年大會之出席記錄載列於下表：

	二零二一年 股東週年大會 出席記錄
<b>董事</b>	
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生(主席)	✓
呂聯樸先生(總裁)	✓
葉思廉先生(首席財務官) (於二零二一年一月一日獲委任)	✓
<b>非執行董事</b>	
林成泰先生(於二零二一年五月二十八日退任)	✓
呂聯勤先生(於二零二一年五月二十八日辭任)	不適用
<b>獨立非執行董事</b>	
顏以福先生	✓
鍾沛林先生	✓
陳國威先生	✓
羅煒東先生(於二零二一年五月二十八日獲委任)	不適用
梁學濂先生(於二零二一年五月二十八日退任)	✓

1. 林成泰及梁學濂諸位先生於二零二一年股東週年大會結束後退任。
2. 羅煒東先生於二零二一年股東週年大會結束後獲委任。

## 13. 股東權利

### 召開股東特別大會

持有不少於本公司十分之一繳足股本之股東可要求董事會召開股東特別大會。該會議之目的須於有關請求中註明，並送交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。倘董事在該請求呈交日期(經核證為有效後)起計21天內未有安排召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權之任何股東，可自行召開股東特別大會，但任何如此召開之股東特別大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

# 企業管治報告

## 於股東大會上提呈議案

持有於股東大會上擁有投票權之股東之總投票權不少於二十分之一之股東或不少於一百名股東可提交書面請求，要求於股東大會上動議一項決議案。書面請求必須註明該決議案連同一份不超過1,000字之有關擬動議決議案所述事項之陳述書，並須於大會舉行前不少於六星期(如請求需要刊發決議案通知書)及大會舉行前不少於一星期(如任何其他請求)前呈交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱該陳述書，前提為有關股東須向本公司支付一筆合理款項足以應付為實行該請求而產生之開支。

## 14. 組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及香港交易所網站查閱。截至二零二一年十二月三十一日止年度內，該組織章程文件並無任何變動。

## 15. 投資者關係

本公司不斷加強與投資者之關係，並增進與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、持份者及公眾人士可通過以下方式與本公司聯絡提供意見：

- (i) 於正常辦公時間致電(852) 2828 6363
- (ii) 傳真(852) 2598 6861
- (iii) 電郵info@seagroup.com.hk
- (iv) 郵寄至香港灣仔告士打道一零八號光大中心二十六樓

## 16. 展望

自二零二二年一月一日起，聯交所重新編排上市規則附錄十四，並將其名稱更改為「企業管治守則」，對部分守則條文進行修訂，並引入了若干新守則條文。董事會將繼續監察及檢討企業管治常規，並會採取適當行動，以確保任何時候均遵守所規定之常規及標準，包括企業管治守則之守則條文及(倘合理可行)建議最佳常規。



# 董事會報告

董事欣然提呈其董事會報告及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

於二零二一年內，本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務為於香港、澳洲及英國進行物業投資、物業發展、酒店營運及金融投資。

本公司於二零二一年十二月三十一日之主要附屬公司之其他詳情載於綜合財務報表附註46內。

## 業務回顧及表現

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之業務回顧及對本集團未來業務發展、可能面對之風險及不確定因素之討論載於本年報第10及11頁之「主席報告」、第12至17頁之「總裁報告」及第23至30頁之「管理層論述與分析」。

本集團財務風險管理目標及政策之說明載於綜合財務報表附註36。

採用財務關鍵表現指標作出之本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之表現分析載於本年報第10及11頁之「主席報告」、第12至17頁之「總裁報告」及第23至30頁之「管理層論述與分析」以及第20至22頁之「財務摘要」。

## 環境保護

本集團經營其業務以滿足其持份者的需求，同時亦致力於減少其對環境的污染。本集團已制定一份企業社會責任政策聲明表明其關心環境的決心。本集團持續力求識別及管理其經營活動引致之環境影響，務求降低有關影響。

為了應對氣候相關的問題，本集團已於二零二一年十一月採納氣候變化政策及供應鏈管理政策。氣候變化政策旨在指導本集團減緩氣候變化對其營運的影響，以及提高面對氣候相關問題的抗禦力、適應力及披露相關氣候事宜。供應鏈管理政策旨在管理本集團供應鏈的環境及社會風險，包括供應商的商業道德、環境保護表現及社會準則。

# 董事會報告

本公司在主要辦事處推行若干節能措施以降低耗電量及用紙。所有影印機、打印機及其他電子設備均已設置為環保默認功能。辦公室設備如長時間不用，亦須調為節能模式。本集團採用LED照明及室內溫度調節，以盡量減少能源消耗。本集團亦致力提高其員工的節能意識，並定時提醒員工在不再使用照明及電子裝置時須關閉。同時應用電子系統、將打印機由單面打印模式設置為雙面打印模式以及回收紙張及文具，以減少紙張消耗及達致節約成本。

本集團亦積極提倡物料節約，並實施有關政策以減少其業務活動造成之浪費。茶水間張貼有節水標誌等節水措施，以提醒及鼓勵員工節約水源。其財務報告亦採用森林管理委員會(FSC)認可紙張。為進一步節約紙張資源，本公司自二零一九年起已作出安排，讓其股東以電子方式而非印刷本收取財務報告及通函等公司資料。實施電子通訊安排後，本公司於二零二一年寄發予其股東的公司通訊印刷本數量減少約40%。本集團明白在其營運過程中減少產生廢物以及提倡回收的重要性。電腦、打印機及影印機等廢棄電器及電子產品均送往回收商進行加工。本集團大力鼓勵於業務經營過程中循環使用材料，包括紙張、膠樽、文具及辦公設備。舊墨盒及碳粉盒等有害廢棄物退回服務供應商，以盡量減少對環境的不利影響。

為了提升能源效益，皇冠假日酒店已實行一個能源監控系統，以改善、評估及監控其營運過程中的能源消耗行為。此外，皇冠假日酒店已於酒店業務營運中採納多項支援性措施以減少能源消耗。其在酒店已採用LED照明系統，並關閉閒置時的電燈及電子裝置。此外，所有設備都得到檢修保養以達致最高效能，以及主要設備(包括製冷機組)會按季節進行調整，以降低耗電量而不影響酒店住客的舒適度。

於皇冠假日酒店，水用量主要來自客房及餐廳廚房。為執行節水措施，皇冠假日酒店已應用水耗監控系統，以追蹤水耗情況。此外，皇冠假日酒店已於廚房及洗手間安裝節水型水龍頭以減少用水量。

皇冠假日酒店在其營運中採用廢物管理的概念，以實現正確的廢物處理。皇冠假日酒店於不同範圍設置回收點，回收物品如紙皮、報紙、辦公室用紙、玻璃、金屬、塑膠、鋁罐以及食用油和油脂。危險品由皇冠假日酒店的原供應商或指定專業公司在經批准的危險廢物處理設施進行處理。皇冠假日酒店每年亦會進行危險品審核及定期檢查貯存區。皇冠假日酒店亦致力於透過重複使用及回收紙張、電池及紙皮，務求減少廢棄物的產生。

# 董事會報告

## 遵守法律及規例

本集團遵守規管香港物業發展及物業投資之適用規則及規例，並持有提供服務之相關必要牌照。就本集團持有之海外物業，本集團聘請外部專業顧問以確保遵守有關司法權區適用法律及規例。於回顧年度內，並未有對本集團業務有重大影響之有關法律及規例的嚴重違規匯報事件。

本集團設立及保護其知識產權，並已註冊其域名。本集團已於香港、中國及其他有關司法權區申請或註冊不同類別之多項商標。本集團採取一切適當行動以執行其知識產權。

本集團致力於維護最高標準的商業誠信，並遵守相關法律法規要求。本集團嚴禁貪污、腐敗及洗黑錢活動，以確保本集團公司及僱員之行為符合適用規則及規例。所有工作人員都必須嚴格遵守《防止賄賂條例》的規定。禁止員工向任何第三方(如供應商或業務合作夥伴)提供或從中索取任何形式的利益。本公司已提供有關本集團反貪污原則的充足資料予全體員工。適用法律、規則及規例之任何變更均已不時提請有關僱員及有關業務單位注意。為了提高董事會成員及員工對反貪污法例的認識，並讓員工掌握處理工作場所內道德情況的必要技能，本集團已為彼等提供由廉政公署(ICAC)發出的反貪污閱讀資料。

## 工作場所質量

本集團重視員工，並致力於支持彼等的職業發展以及保障其權利。本集團認為，積極而平衡之員工團隊是建立良好業務模式及帶來長期回報之重要因素。

本集團已編製及按時更新員工手冊，當中明確列明公司政策及程序、員工行為規範、員工權利及福利。我們建立及實施有關政策，提倡和諧及相互尊重之安全工作場所。本集團鼓勵各級職員參與社區活動，關懷有需要之人士。我們參與公益金組織之年度慈善活動「公益金便服日」。此外，為響應抗疫，我們向循道衛理楊震社會服務處作出捐款。本集團於二零二一年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，以表彰我們在過去一年對社區、僱員及環境之關懷。

本集團將員工視為企業之寶貴資產，致力吸引及挽留具有不同背景之人才，以實現可持續增長。於二零二一年十二月三十一日，於本集團任職五年以上僱員約佔39%。本集團對在本集團服務滿五年及二十年之員工給予服務獎勵。

# 董事會報告

本集團提供公平之工作場所，禁止歧視及提倡員工多元化，提供具競爭力之薪酬及福利，並根據僱員個人優點及表現提供職業發展機遇。本集團有制定政策鼓勵員工參與適當的課程，以掌握市場和行業的最新動態。本集團鼓勵員工參加與工作有關的外部研討會及培訓計劃，以提高彼等的知識水準，並最大限度地發揮其潛力。

本集團在業務營運過程中一直視僱員健康與安全為首要任務。本集團遵守職業安全健康局及勞工處的指引，就設備的使用、衛生、急救及防火措施，訂定相關措施及提示。於回顧年度內，本集團為僱員安排了免費的現場流感疫苗接種。

新冠肺炎仍為今年工作場所的主要健康及安全問題之一。本公司已在其主要辦事處採取若干預防措施，以提高僱員的衛生意識及盡量減低彼等在社區中感染病毒的風險。同時已向僱員提供健康小貼士、口罩及消毒洗手液，所有僱員均須測量體溫，並須進入辦公室後佩戴口罩，以幫助彼等保持健康，免受感染。若僱員出現新冠肺炎症狀(如發燒、全身乏力、乾咳及呼吸急促)，應立即知會本公司，及時就醫，進行冠狀病毒測試並留在家中。此外，本集團鼓勵僱員接種新冠肺炎疫苗以及進行新冠肺炎核酸檢測，以控制病毒傳播及進行早期檢測。增加辦公室的清潔安排，從而為員工提供安全的工作場所。

鑒於二零二一年下半年疫情穩定，本公司已於二零二一年第四季恢復舉辦包括每月生日會、聖誕聯歡會及週年晚宴的團體聚會活動。年內舉辦的所有活動均嚴格遵循政府對群組聚集的指引，以防止新冠肺炎的蔓延。公司還向員工派發月餅、粽子等節日禮物以慶祝節日，致力培養與員工之間良好的歸屬感及團隊凝聚力。

皇冠假日酒店亦採取了廣泛預防措施，以確保酒店場內的職業健康及安全。同時向酒店員工提供口罩、免洗酒精搓手液及消毒噴霧等抗疫物資，以減少病毒感染的風險。皇冠假日酒店亦向進行高風險營運的酒店員工提供如手套、護罩及即棄保護袍等個人防護設備。所有營運僱員均須進行由酒店提供的新冠肺炎檢測。所有進入酒店場內的人員均須測量體溫並佩戴外科口罩，此舉可保障其免受病毒感染。此外，所有房客須提交健康申報表及其旅行歷史記錄。皇冠假日酒店已就其通風系統及公共設施加強清潔及消毒工作，務求減少疫情傳播風險。

有關對本集團營運有重大影響之本集團環境政策、遵守相關法律法規以及與其重要持分者關係的進一步討論，將於二零二二年五月前於聯交所及本公司網站登載之二零二一年環境、社會及管治報告內提供。

## 營業分部分析

本集團於年內按可呈報分部劃分之業績表現分析載於綜合財務報表附註6內。

# 董事會報告

## 業績

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績刊載於第69頁之綜合損益表及第70頁之綜合損益及其他全面收益表內。

本集團於二零二一年十二月三十一日之財務狀況刊載於第71及72頁之綜合財務狀況表內。

## 股息

年內已派發每股2港仙(二零二零年：2港仙)之中期股息予股東，合共港幣12,000,000元(二零二零年：港幣13,200,000元)。

董事會已決議於即將舉行之二零二二年股東週年大會上向股東建議批准派發回顧年度末期股息每股3港仙(二零二零年：3港仙)予於二零二二年六月六日(星期一)營業時間結束時名列股東名冊之股東，合共港幣18,100,000元(二零二零年：港幣19,300,000元)。預期有關股息支票將於二零二二年六月十七日(星期五)或之前寄出。

## 股本

本公司股本於年內之變動詳情刊載於綜合財務報表附註34內。

## 儲備

本集團二零二一年度儲備變動詳情載於第73頁之綜合權益變動表。於二零二一年十二月三十一日，本公司可派予股東之儲備如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
繳入盈餘	190,081	190,081
保留溢利	4,314,087	4,691,180
	4,504,168	4,881,261

根據百慕達一九八一年《公司法》(經修訂)，本公司的繳入盈餘賬目下之款項可供分派。惟於派發以後若出現下列情況，本公司不得以繳入盈餘宣派或支付股息，或作出分派：

- (i) 當時未能或將不可支付其到期債務；或
- (ii) 其資產之可變現價值低於其債務。

# 董事會報告

## 優先認購股份之權利

本公司之公司細則並無有關優先認購股份之權利之條文，而百慕達之法例對該項權利亦無限制，使本公司須向其現有股東按比例發售新股份。

## 投資物業

本集團所有投資物業已於二零二一年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值增加淨額為港幣655,500,000元(二零二零年：增加淨額港幣39,100,000元)已直接計入綜合損益表。

有關年內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註20內。

## 物業、機器及設備

有關年內本集團物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註21內。

## 物業

有關本集團於二零二一年十二月三十一日持作投資及出售用途之物業詳情載於第4至9頁之「物業組合」一節內。

## 獲准許的保障條文

根據本公司之公司細則第148條，每名當時正為本公司行事之董事及其各自之執行人或管理人在彼等各自之任期內或以信託形式執行其職務或預期之職務時所作出、同意或遺漏的行為而產生或蒙受之一切訴訟、堂費、費用、損失、法律責任、損害賠償及開支，均須自本公司之資產獲得保障而不致受損，惟因其個人故意疏忽或失責而產生或蒙受者(如有)除外。於回顧年度內，本公司已為董事安排董事及高級人員責任保險。

# 董事會報告

## 董事

在年內及截至本年報發表當日在任之董事載列如下：

### 執行董事

呂榮梓先生(主席)

呂聯樸先生(總裁)

葉思廉先生(首席財務官)(於二零二一年一月一日獲委任)

### 非執行董事

林成泰先生(於二零二一年五月二十八日退任)

呂聯勤先生(於二零二一年五月二十八日辭任)

### 獨立非執行董事

顏以福先生

鍾沛林先生

陳國威先生

羅煒東先生(於二零二一年五月二十八日獲委任)

梁學濂先生(於二零二一年五月二十八日退任)

按照本公司之公司細則第88(A)、88(B)及89條，呂榮梓及鍾沛林諸位先生將於二零二二年股東週年大會上輪值告退董事一職，合乎資格且願意在大會上膺選連任。

按照本公司之公司細則第95條，任何獲董事會委任之董事將僅任職至本公司下屆股東大會為止。羅煒東先生(於二零二一年五月二十八日獲董事會委任為獨立非執行董事)將於二零二二年股東週年大會上退任，惟符合資格，且願意膺選連任。

所有其餘董事將繼續留任。

## 董事之履歷詳情

現任董事之履歷詳情載於本年報第18及19頁。

有關將於二零二二年股東週年大會上膺選連任之董事之進一步詳情載列於二零二二年四月寄發予股東之通函內。

# 董事會報告

## 更新董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條的規定，自本公司的二零二一年中期報告起至二零二二年三月二十五日(即本報告批准日期)所披露的董事資料變化如下：

1. 葉思廉先生的基本薪金已上調4%，自二零二二年一月一日起生效。
2. 陳國威先生的專業職稱由「ACIS」更新為「ACG」。

## 董事之服務合約

本公司並無與任何於二零二二年股東週年大會上膺選連任之董事簽訂不可在一年內本公司或其任何附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

年內董事之酬金詳情以具名方式載於綜合財務報表附註16內。

## 董事於重要交易、安排或合約之利益

於年終或年內任何時間，董事或控股股東概無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務屬重大影響之交易、安排或合約中，擁有直接或間接的任何重大權益。

## 董事認購股份及債券之安排

於本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令各董事或彼等之配偶或18歲以下之子女得以藉著購入本公司或任何其他法團之股份或債券獲益。



# 董事會報告

## 董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司認為下列董事及其聯繫人士(定義見上市規則)在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益，惟該等董事獲委任代表本公司及／或本集團其他成員公司之權益進行業務則除外：

- (i) 呂榮梓先生(主席兼執行董事)在多間由其直系家屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(以其本身及代表其聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (ii) 呂聯樸先生(執行董事兼總裁)及呂聯勤先生(非執行董事，於二零二一年五月二十八日辭任)均為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯樸及呂聯勤諸位先生被視為在呂榮梓先生被視作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯樸及呂聯勤諸位先生亦在若干由彼等之直系家屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(以彼等本身及代表彼等之聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂聯樸及呂聯勤諸位先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

目前，過半數董事會成員為獨立非執行董事，彼等之意見對董事會之決策具重大影響力。基本上，彼等獨立於有關董事在其中擁有個人權益之上述公司之各自董事會。此外，所有董事完全理解並一直履行其對本公司之授信責任，並已經及將繼續根據本公司及其股東之整體最佳利益行事。因此，本集團有能力按公平原則繼續獨立經營其業務，而不受上述之競爭業務所影響。

## 管理合約

年內概無與第三方簽訂或存在任何有關與本公司或其任何控股公司或附屬公司全部或重要部份業務之重大管理及行政合約。

# 董事會報告

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，董事於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持普通股股份數目			以股本衍生工具所持相關股份數目		佔已發行股本權益概約百分比
	個人權益 (以實益擁有人身份持有)	法團權益 (由受控制法團持有)	家族權益 (配偶權益)	個人權益 (以實益擁有人身份持有)	權益總額	
呂榮梓	—	446,392,255 <sup>(i)</sup>	—	—	446,392,255	74.14
呂聯樸	550,000	338,779,740 <sup>(ii)</sup>	—	—	339,329,740	56.36
葉思廉	648,000	—	—	350,000 <sup>(iii)</sup>	998,000	0.17
顏以福	1,680,400	—	—	—	1,680,400	0.28
鍾沛林	894,800	—	—	—	894,800	0.15
陳國威	—	—	—	—	—	—
羅煒東	—	—	—	—	—	—

附註：

- (i) 該等446,392,255股股份中，107,612,515股股份由Port Lucky(港祥)持有、78,548,387股股份由Ambleside Glory持有及260,231,353股股份由NLI持有。SEA Fortune擁有Port Lucky(港祥)100%權益，而NYH擁有SEA Fortune 100%權益。呂榮梓先生擁有NYH 100%權益。NLI擁有Ambleside Glory 100%權益，而NLI由呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有60%及40%權益(於第57頁「於聯繫法團股份之好倉」一節披露)。鑒於呂榮梓先生於NLI、Port Lucky(港祥)及Ambleside Glory之權益，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 如上文附註(i)所披露，該等338,779,740股股份中，78,548,387股股份由Ambleside Glory持有及260,231,353股股份由NLI持有。Ambleside Glory由NLI持有100%權益，NLI由呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有60%及40%權益。鑒於呂聯樸先生於NLI及Ambleside Glory的權益，故彼亦被視作於該等股份中擁有權益。
- (iii) 本公司於二零二一年十二月三十一日之已發行股份總數為602,122,726股。

# 董事會報告

## 2. 於聯繫法團股份之好倉

聯繫法團名稱	董事姓名	所持普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
		個人權益 (以實益擁有人身份持有)	法團權益 (由受控制法團持有)	家族權益 (配偶權益)		
NLI	呂榮梓	93,876	—	—	93,876	60.00
	呂聯樸	62,584	—	—	62,584	40.00

除本文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，董事概無於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，就董事所知，以下主要股東及其他人士(董事除外)於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之權益或淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

股東名稱	普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
	以實益擁有人身份持有	由受控制法團持有			
NLI	260,231,353	78,548,387 <sup>(i)</sup>	338,779,740	56.26	
Ambleside Glory	78,548,387	—	78,548,387	13.05	
NYH	—	107,612,515 <sup>(ii)</sup>	107,612,515	17.87	
SEA Fortune	—	107,612,515 <sup>(ii)</sup>	107,612,515	17.87	
Port Lucky(港祥)	107,612,515	—	107,612,515	17.87	

# 董事會報告

附註：

- (i) NLI持有Ambleside Glory已發行股本100%。根據證券及期貨條例，上述由Ambleside Glory持有之78,548,387股股份亦被視為NLI擁有之權益，故該等股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (ii) NYH持有SEA Fortune已發行股本100%，而SEA Fortune則持有Port Lucky(港祥)已發行股本100%。根據證券及期貨條例，上述由Port Lucky(港祥)持有之107,612,515股股份亦被視為SEA Fortune及NYH擁有之權益，故該等股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (iii) 董事呂榮梓及呂聯樸諸位先生亦為NLI、Ambleside Glory、NYH、SEA Fortune及Port Lucky(港祥)之董事。
- (iv) 本公司於二零二一年十二月三十一日之已發行股份總數為602,122,726股。

除本文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無主要股東及其他人士(董事除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司於二零一五年五月二十九日採納二零一五年購股權計劃。二零一五年購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 目的：提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士(定義見二零一五年購股權計劃)之表現及/或貢獻。
2. 參與人士：合資格參與人士包括任何(i)本公司或其任何聯屬公司之董事或僱員；(ii)本公司或其任何聯屬公司委聘之代表、管理人、代理、承包商、顧問、諮詢顧問、分銷商或供應商；(iii)本公司或其任何聯屬公司之客戶、發起人、商業盟友或合營夥伴；或(iv)為本公司或其任何聯屬公司僱員之利益設立之任何信託之受託人。
3. 於本年報發表當日根據二零一五年購股權計劃可予發行之股份總數及其佔已發行股本之百分比：根據二零一五年購股權計劃授出或將予授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目上限為69,186,772股股份(「計劃授權上限」)，佔本公司於二零一五年五月二十九日(即本公司股東通過一項普通決議案批准二零一五年購股權計劃當日)之已發行股份約10%。

於二零二二年三月二十五日，根據二零一五年購股權計劃可予發行之股份總數為57,206,772股股份(不包括已授出但尚未失效、註銷或行使之購股權所包含之相關股份)，約佔本公司於該日期已發行股本之9.50%。

# 董事會報告

4. 每名參與人士可獲授權益上限： 除非獲股東批准，否則於已授予或將授予每名合資格參與人士之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使時所發行及將予發行之股份總數於任何十二個月期間不得超過本公司當時已發行股份之1%。
- 此外，凡向本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權會導致已授予或將授予該人士之所有購股權(包括已行使、註銷及未行使之購股權)獲行使時所發行及將予發行之股份於任何十二個月期間超過本公司當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5,000,000元，則所建議授出購股權之事宜亦須獲得本公司股東於股東大會之批准。
5. 根據購股權須認購股份之期限： 購股權可予行使之期限由董事會全權酌情釐定，惟概無購股權可於授出之日十年後行使。
6. 購股權歸屬前必須持有之最短期限： 由董事會釐定。
7. 接納購股權時須付款項及付款期限： 於接納購股權時須向本公司支付港幣10元及於要約日期起計28日內認購。
8. 釐定行使價之基準： 行使價由董事會釐定，惟至少須為下列各項之最高者(i)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。
9. 二零一五年購股權計劃之尚餘年期： 自該計劃獲採納當日起計十年內生效及有效，直至二零二五年五月二十八日。

# 董事會報告

下表載列於截至二零二一年十二月三十一日止年度根據二零一五年購股權計劃項下之購股權變動，以及於年初及年末尚未行使之購股權詳情：

姓名	授出日期	每股 行使價 (港元)	行使期	購股權所包含相關股份之數目		
				於二零二一年 一月一日	年內已失效	於二零二一年 十二月三十一日
合資格僱員合計	22.01.2018	12.800	01.01.2019至31.12.2020	175,000	(175,000)	—
			01.07.2019至30.06.2021	200,000	(200,000)	—
			01.01.2020至31.12.2021	500,000	—	500,000
			01.07.2020至30.06.2022	225,000	(150,000)	75,000
			01.01.2021至31.12.2022	975,000	(400,000)	575,000
			01.07.2021至30.06.2023	1,025,000	(150,000)	875,000
總計				3,100,000	(1,075,000)	2,025,000

附註：

- (i) 所授出購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始之日止。
- (ii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無購股權根據二零一五年購股權計劃被授出、行使或註銷。

## 股份獎勵計劃

股東於二零一零年五月二十七日舉行之股東特別大會上批准股份獎勵計劃。股份獎勵計劃於二零一零年六月十五日起生效，並將持續有效直至該日期起計第十五週年當日前之日期為止。

股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士之表現及／或貢獻。根據股份獎勵計劃，董事會(或董事會授權之任何委員會)可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)本公司之新股份；(b)本公司已發行且於聯交所上市之現有股份；(c)代替本公司股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份，而其總數超過本公司不時已發行股份之30%，則不會根據股份獎勵計劃授出任何獎勵。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無根據股份獎勵計劃授出獎勵。

# 董事會報告

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共40,116,000股股份，總現金代價為港幣342,242,507元(不包括開支)。所有購回股份隨後已被註銷，且本公司已發行股份數目亦相應減少。購回之詳情如下：

購回期間	已購回 股份總數	每股支付之價格		總代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零二一年五月	1,620,000	8.48	8.28	13,683,168
二零二一年六月	38,496,000	8.88	8.07	328,559,339
	40,116,000			342,242,507

董事認為上述股份乃按較每股本身的公平值折讓之價格購回，而有關購回導致本公司餘下每股股份之資產淨值及盈利均有所增加。

除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 主要客戶及主要供應商

年內，本集團最大客戶及五大客戶所佔之收益及總收益分別佔本集團總收益約21%及40%。

本集團五大供應商所佔之採購總額佔本集團年內採購總額30%以下。

年內，董事、董事緊密聯繫人或股東(據董事所知，擁有本公司股本超過5%者)概無擁有本集團五大客戶之任何權益。

## 關聯人士交易

在日常業務中進行之重大關連人士交易之詳情載於綜合財務報表附註44。根據上市規則第14A章，所有相關關連人士交易均屬全面豁免關連交易。

# 董事會報告

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治準則，以確保提升透明度及保障股東權益。本公司採納之企業管治常規資料載於第32至46頁之「企業管治報告」一節內。

## 向聯屬公司作出之財務資助

根據上市規則第13.22條規定，本集團給予財務資助的聯屬公司於二零二一年十二月三十一日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司之權益如下：

	合併財務 狀況表 港幣百萬元	本集團 應佔權益 港幣百萬元
流動資產	23,087.2	3,347.6
流動負債	(2,941.9)	(426.6)
總資產減流動負債	20,145.3	2,921.0
非流動負債		
— 銀行貸款	(7,632.7)	(1,106.7)
	12,512.6	1,814.3
總權益(包括以貸款形式向聯屬公司的出資)	12,512.6	1,814.3

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於二零二一年十二月三十一日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按財務狀況表各主要項目類別歸納而編製。

## 足夠之公眾持股量

根據本公司循公開途徑獲得之資料及據董事所知，於年內及截至本年報發表當日，本公司已發行股份至少25%由公眾人士持有(即上市規則適用於本公司之訂明公眾持股量)。

## 慈善捐款

年內，本集團作出之慈善捐款約為港幣61,000元(二零二零年：港幣29,000元)。



# 董事會報告

## 五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績、資產及負債概要刊載於第20及21頁之「財務摘要」一節內。

## 由審核委員會審閱

審核委員會由四名獨立非執行董事(即陳國威、顏以福、鍾沛林及羅煒東諸位先生)所組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 獨立核數師

本公司於回顧年度之綜合財務報表經由德勤審核，彼將退任，惟符合資格且願重獲委聘。董事會已批准審核委員會之建議，於二零二二年股東週年大會上將會提呈續聘德勤為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會

呂榮梓  
主席

香港，二零二二年三月二十五日



致爪哇控股有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師已審核第69至166頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包含於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見基礎

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。本核數師在該等準則下之責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證能充足及適當地為本核數師之意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項為根據本核數師之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。該等事項於本核數師審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而本核數師不會對該等事項提供獨立意見。

### 關鍵審核事項

### 本核數師於審核中處理關鍵審核事項之方法

#### 投資物業估值

本核數師將投資物業之估值確定為關鍵審核事項，原因為估值受管理層作出之估計所規限，並對貴集團之財務業績及財務狀況構成重大影響。

誠如綜合財務報表附註20所披露，投資物業於二零二一年十二月三十一日之賬面值為港幣7,046,884,000元，而於本年度溢利錄得之投資物業公平值增加港幣655,533,000元。於估計投資物業之公平值時，貴集團之政策為委聘獨立合資格專業估值師（「估值師」）進行估值。

估值師已透過採用不同估值方法釐定貴集團之投資物業公平值，主要輸入數據如下：(i)收入資本化法下之資本化比率及(ii)直接比較法下之調整因素，如位置、尺寸、年期及保養。

本核數師有關投資物業之估值之程序包括：

- 評估估值師之資歷、能力及客觀性；
- 瞭解估值過程以及主要假設及重要判斷，以評估該等方法是否符合相關會計規定及行業規範；
- 取得估值報告並與估值師會晤，藉比較估值師所用主要輸入數據與可資比較市場交易及物業市場其他公開資料來評估其合理性；及
- 評估貴集團向估值師所提供資料之完整性及準確性。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項 (續)

### 關鍵審核事項

### 本核數師於審核中處理關鍵審核事項之方法

按公平值列賬及計入其他全面收益 (「按公平值列賬及計入其他全面收益」) 債務工具之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 計量

本核數師將按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損計量確定為關鍵審核事項，原因為使用預期信貸虧損模型確定按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之虧損撥備涉及重大估計及判斷，包括決定信貸風險自初始確認以來是否大幅增加、確定違約概率及違約損失時使用假設，以及納入前瞻性資料。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具為港幣1,312,573,000元，並已於年內於綜合損益表確認預期信貸虧損的減值虧損港幣701,018,000元。如綜合財務報表附註4所載，預期信貸虧損的計量取決於外部經濟狀況及每項債務工具之信貸評級，並要求管理層之估計、預期信貸虧損模型中應用之重大假設以及預期信貸虧損模型所使用關鍵輸入數據之選擇。貴集團亦已委聘獨立專業估值師對確定為信貸風險顯著增加及已發生信貸減值之債務工具進行預期信貸虧損評估。

本核數師有關按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損計量之程序包括：

- 瞭解 貴集團根據香港財務報告準則第9號金融工具評估按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具預期信貸虧損之過程；
- 瞭解及評估管理層根據外部可用資料確定信貸風險顯著增加及分期標準之判斷；
- 檢測管理層在確定預期信貸虧損時使用重要輸入數據之完整性及計算之數學準確性；及
- 聘請本核數師之內部專家審查管理層之重要判斷及假設，包括(i)通過評估初始日期及報告日期之間之信貸評級遷移而制定之信貸風險顯著增加之標準；(ii)違約概率、回收率及違約損失之合理性；及(iii)使用經濟變量和前瞻性情景之相對權重。

## 其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載之資料，但不包括綜合財務報表及本核數師載於其中之核數師報告。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之保證結論。

就本核數師對綜合財務報表之審核而言，本核數師之責任乃細閱其他資料，並在此過程中考慮其他資料與綜合財務報表或本核數師在審核過程中所知悉之情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。本核數師就此並無任何事項須予報告。

# 獨立核數師報告

## 董事及管治層就綜合財務報表須承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而公平之綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，惟董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案則另作別論。

管治層須負責監督 貴集團之財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

本核數師之目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告，並按照百慕達公司法第90條僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，而倘合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港審計準則進行審核之其中一環，本核數師運用專業判斷，於整個審核期間保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當之審核憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述之風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計於有關情況下屬適當之審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之適當性以及作出會計估計及相關披露之合理性。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任 (續)

- 對董事採用持續經營會計基礎之適當性作出結論，並根據所獲取之審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表之相關披露。假若有關披露不足，則修訂本核數師之意見。本核數師之結論乃基於直至核數師呈報日期止所取得之審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表之整體呈列方式、結構及內容(包括披露事項)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足適當之審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本核數師負責集團審核之方向、監督及執行。本核數師為審核意見承擔全部責任。

本核數師與管治層就審核之計劃範圍及時間以及重大審核發現等進行溝通，其中包括本核數師在審核中識別出內部控制之任何重大不足之處。

本核數師亦向管治層提交聲明，表明本核數師已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等就可能合理被認為會影響本核數師之獨立性之所有關係及其他事項以及在適用之情況下為消除風險採用的行動或應用的防範措施進行溝通。

從與管治層溝通之事項中，本核數師確定該等對本期間綜合財務報表之審核最為重要之事項，因而構成關鍵審核事項。本核數師在核數師報告中闡釋該等事項，除非法例或規例不允許公開披露該等事項，或在極為罕見之情況下，合理預期倘於本核數師之報告中註明某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，則本核數師決定不應在報告中註明該事項。

出具獨立核數師報告之審核項目合夥人為陳偉銘。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二二年三月二十五日

# 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	7		
— 投資物業租金		<b>227,555</b>	212,934
— 酒店營運		<b>119,312</b>	44,769
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		<b>183,712</b>	345,246
總收益		<b>530,579</b>	602,949
其他收入	8	<b>10,180</b>	10,467
成本：			
物業及相關成本	9	<b>(4,869)</b>	(5,227)
員工成本		<b>(83,178)</b>	(77,752)
折舊及攤銷		<b>(42,334)</b>	(36,908)
其他開支	10	<b>(81,291)</b>	(52,237)
		<b>(211,672)</b>	(172,124)
未計投資物業公平值變動、減值虧損及其他損益前之溢利		<b>329,087</b>	441,292
投資物業公平值變動		<b>655,533</b>	39,067
計及投資物業公平值變動後之溢利		<b>984,620</b>	480,359
其他損益	11	<b>57,100</b>	(29,897)
按公平值列賬及計入其他全面收益(「按公平值列賬及計入其他全面收益」)之債務工具確認之減值虧損	12	<b>(701,018)</b>	—
應佔合營企業業績		<b>(8,995)</b>	(61)
融資成本	13	<b>(202,332)</b>	(273,679)
除稅前溢利	14	<b>129,375</b>	176,722
所得稅開支	15	<b>(59,213)</b>	(25,754)
本年度溢利		<b>70,162</b>	150,968
本公司股東應佔本年度溢利		<b>70,162</b>	150,968
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股基本及攤薄後盈利	19	<b>11.3</b>	23.0

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度溢利		<b>70,162</b>	150,968
<b>其他全面(開支)收益：</b>			
其後不會重新分類至損益之項目：			
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之公平值(虧損)收益		<b>(283,918)</b>	668
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>(20,651)</b>	76,963
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之公平值虧損		<b>(846,106)</b>	(35,601)
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具後 重新分類至損益		<b>(31,943)</b>	24,000
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具確認之減值虧損	12	<b>701,018</b>	—
本年度其他全面(開支)收益		<b>(481,600)</b>	66,030
本公司股東應佔本年度全面(開支)收益總額		<b>(411,438)</b>	216,998



# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	20	<b>7,046,884</b>	7,338,649
物業、機器及設備	21	<b>603,598</b>	615,936
合營企業投資	22	<b>1,685,935</b>	1,169,992
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	23	<b>262,021</b>	431,485
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	24	<b>695,176</b>	3,073,053
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之金融資產	25	<b>48,146</b>	20,874
已抵押銀行存款	27	<b>59,148</b>	—
其他資產	26	<b>6,779</b>	6,839
		<b>10,407,687</b>	12,656,828
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>1,700</b>	941
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	24	<b>617,397</b>	806,575
按公平值列賬及計入損益之金融資產	25	<b>—</b>	80,309
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	28	<b>245,610</b>	32,794
可收回稅項		<b>—</b>	7
已抵押銀行存款	27	<b>—</b>	29,768
銀行結存及現金	27	<b>2,685,034</b>	3,354,456
		<b>3,549,741</b>	4,304,850
分類為持作出售之資產	29	<b>412,519</b>	—
		<b>3,962,260</b>	4,304,850
<b>流動負債</b>			
應付款項、租賃按金及應計費用	30	<b>243,983</b>	153,344
稅項負債		<b>36,895</b>	28,123
租賃負債	33	<b>6,633</b>	12,901
銀行借貸—一年內到期	31	<b>1,278,785</b>	3,511,586
		<b>1,566,296</b>	3,705,954
與分類為持作出售之資產相關之負債	29	<b>160,491</b>	—
		<b>1,726,787</b>	3,705,954
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,235,473</b>	598,896
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,643,160</b>	13,255,724

# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	34	<b>60,212</b>	64,224
儲備		<b>5,395,533</b>	6,176,381
<b>總權益</b>		<b>5,455,745</b>	6,240,605
<b>非流動負債</b>			
租賃按金	30	<b>3,985</b>	—
租賃負債	33	<b>178,575</b>	190,911
銀行借貸—一年後到期	31	<b>5,835,022</b>	5,611,388
擔保票據	32	<b>1,149,340</b>	1,158,222
遞延稅項	35	<b>20,493</b>	54,598
		<b>7,187,415</b>	7,015,119
<b>總權益及非流動負債</b>		<b>12,643,160</b>	13,255,724

第69至166頁之綜合財務報表，於二零二二年三月二十五日由董事會核准及授權印發，並由下列代表簽署：

呂榮梓  
主席兼執行董事

呂聯樸  
執行董事兼總裁

# 綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註i)	匯兌儲備 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註ii)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日	66,229	20,745	277,707	35,122	4,451	2,704	(1,456)	20,159	5,824,726	6,250,387
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	150,968	150,968
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	76,963	—	—	—	—	—	76,963
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之公平值虧損	—	—	—	—	—	—	(35,601)	—	—	(35,601)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具之公平值收益	—	—	—	—	—	—	668	—	—	668
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具後重新分類至損益	—	—	—	—	—	—	24,000	—	—	24,000
本年度其他全面收益(開支)	—	—	—	76,963	—	—	(10,933)	—	—	66,030
本年度全面收益(開支)總額	—	—	—	76,963	—	—	(10,933)	—	150,968	216,998
確認以股權結算以股份為基礎之支出 — 購股權(附註42)	—	—	—	—	—	464	—	—	—	464
購股權失效	—	—	—	—	—	(831)	—	—	831	—
已購回及註銷之股份	(2,005)	(192,167)	—	—	—	—	—	—	—	(194,172)
轉撥超額股份溢價至保留溢利	—	171,422	—	—	—	—	—	—	(171,422)	—
已付股息(附註18)	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,072)	(33,072)
於二零二零年十二月三十一日	64,224	—	277,707	112,085	4,451	2,337	(12,389)	20,159	5,772,031	6,240,605
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	70,162	70,162
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	(20,651)	—	—	—	—	—	(20,651)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之公平值虧損	—	—	—	—	—	—	(846,106)	—	—	(846,106)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具之公平值虧損	—	—	—	—	—	—	(283,918)	—	—	(283,918)
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具後重新分類至損益	—	—	—	—	—	—	(31,943)	—	—	(31,943)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具確認之減值虧損	—	—	—	—	—	—	701,018	—	—	701,018
本年度其他全面開支	—	—	—	(20,651)	—	—	(460,949)	—	—	(481,600)
本年度全面(開支)收益總額	—	—	—	(20,651)	—	—	(460,949)	—	70,162	(411,438)
確認以股權結算以股份為基礎之支出 — 購股權(附註42)	—	—	—	—	—	82	—	—	—	82
購股權失效	—	—	—	—	—	(1,016)	—	—	1,016	—
已購回及註銷之股份	(4,012)	(338,231)	—	—	—	—	—	—	—	(342,243)
轉撥超額股份溢價至保留溢利	—	338,231	—	—	—	—	—	—	(338,231)	—
已付股息(附註18)	—	—	—	—	—	—	—	—	(31,261)	(31,261)
於二零二一年十二月三十一日	60,212	—	277,707	91,434	4,451	1,403	(473,338)	20,159	5,473,717	5,455,745

附註：

- (i) 繳入盈餘乃指於過往年度進行集團重組時，被收購附屬公司之股份面值超出收購而發行本公司股份之面值之差額。
- (ii) 其他儲備乃指向非控股權益購入附屬公司之額外權益所付之代價超出非控股權益賬面值之差額。

# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		<b>129,375</b>	176,722
調整：			
利息開支		<b>202,332</b>	273,679
折舊及攤銷		<b>42,334</b>	36,908
投資物業公平值變動		<b>(655,533)</b>	(39,067)
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益		<b>(9,673)</b>	(1,014)
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之(收益)虧損		<b>(31,943)</b>	24,000
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具確認之減值虧損		<b>701,018</b>	—
提前贖回擔保票據虧損		<b>74</b>	—
應佔合營企業業績		<b>8,995</b>	61
利息收入		<b>(177,502)</b>	(345,248)
上市股本證券之股息		<b>(6,438)</b>	(224)
出售物業、機器及設備虧損(收益)		<b>40</b>	(10)
以股權結算以股份為基礎之支出		<b>82</b>	464
匯兌(收益)虧損淨額		<b>(15,558)</b>	6,911
<b>營運資金變動之經營現金流量</b>		<b>187,603</b>	133,182
存貨(增加)減少		<b>(759)</b>	79
貿易及其他應收款項、按金及預付款項(增加)減少		<b>(212,761)</b>	7,871
應付款項、租金按金及應計費用增加(減少)		<b>33,175</b>	(36,854)
<b>經營所得現金</b>		<b>7,258</b>	104,278
已收金融投資利息		<b>211,395</b>	377,357
已收股息		<b>6,438</b>	224
已付稅項		<b>(83,283)</b>	(21,309)
退稅		<b>6</b>	4
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>141,814</b>	460,554
<b>投資活動</b>			
已收銀行存款利息		<b>228</b>	226
存置已抵押銀行存款		<b>(32,000)</b>	(12,255)
解除已抵押銀行存款		<b>1,498</b>	479,759
贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		<b>1,824,259</b>	3,251,110
贖回按公平值列賬及計入損益之金融資產		<b>73,445</b>	184,379
合營企業資本投資		<b>(27)</b>	—
以貸款形式借款給合營企業		<b>(443,208)</b>	(55,426)
購買物業、機器及設備		<b>(29,976)</b>	(2,781)
增加投資物業		<b>(13,692)</b>	(12,433)
購買按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		<b>(121,876)</b>	(1,617,000)
購買按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具		<b>(114,348)</b>	(430,817)
購買按公平值列賬及計入損益之金融資產		<b>(27,068)</b>	(5,374)
出售投資物業所得款項		<b>254,663</b>	—
出售附屬公司所得款項	38	<b>260,105</b>	196,565
出售物業、機器及設備所得款項		<b>—</b>	10
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>1,632,003</b>	1,975,963

# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>融資活動</b>			
提取銀行貸款		<b>1,173,900</b>	2,370,569
償還銀行貸款		<b>(2,969,247)</b>	(4,370,164)
償還租賃負債		<b>(17,349)</b>	(10,323)
償還擔保票據		<b>(17,954)</b>	(1,554,060)
支付銀行貸款前端費用		<b>(57,364)</b>	(10,028)
購回普通股		<b>(342,243)</b>	(194,172)
已付利息		<b>(184,488)</b>	(296,569)
已付股息		<b>(31,259)</b>	(33,057)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(2,446,004)</b>	(4,097,804)
<b>現金及現金等值減少淨額</b>		<b>(672,187)</b>	(1,661,287)
於年初之現金及現金等值		<b>3,354,456</b>	5,027,037
外幣匯率變動之影響		<b>6,014</b>	(11,294)
<b>於年末之現金及現金等值</b>		<b>2,688,283</b>	3,354,456
代表：			
銀行結存及現金		<b>2,685,034</b>	3,354,456
計入分類為持作出售之資產之銀行結存及現金	29	<b>3,249</b>	—
		<b>2,688,283</b>	3,354,456

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

爪哇控股有限公司(「本公司」)乃一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市。Nan Luen International Limited(一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司)為本公司之直接及最終控股公司。本公司註冊辦事處及主要營業地址乃披露於本年報「公司資料」一節。

本公司為一間投資控股公司，而各附屬公司及合營企業之主要業務分別刊載於附註46及附註22內。

綜合財務報表乃以本公司功能貨幣港幣呈列。

## 2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且已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香港財務報告準則(修訂本)，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎疫情相關租金減免
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)	利率基準改革一第二階段

此外，本集團應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會於二零二一年六月發佈的議程決定，其澄清實體於釐定存貨的可變現淨值時應將成本計入「銷售必要的估計成本」。

除下文所述外，於本年度應用香港財務報告準則(修訂本)並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露資料造成任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「新冠肺炎疫情相關租金減免」之影響

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「新冠肺炎疫情相關租金減免」。該等修訂本為承租人引進了新的可行權宜方法使其可選擇不評估新冠肺炎疫情相關租金減免是否為一項租賃修訂。該可行權宜方法僅適用於滿足以下所有條件的新冠肺炎疫情直接產生的租賃減免：

- 租賃付款變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價基本相同或低於該代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

應用可行權宜方法將租賃減免導致的租賃付款變動列賬的承租人將以同一方式將應用香港財務報告準則第16號「租賃」的變動列賬(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期內在損益中確認相應調整。

應用該修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現並無重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本(續)

#### 2.2 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(修訂本)「利率基準改革—第二階段」之影響

本集團於本年度首次應用相關修訂本。該等修訂本涉及因利率基準改革、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」(「香港財務報告準則第7號」)之相關披露規定，導致釐定財務資產、財務負債及租賃負債之合約現金流量之基準出現之變動。

於二零二一年一月一日，本集團有若干銀行借款，其利息與基準利率掛鉤，而基準利率將會或可能受利率基準改革之影響。下表列示該等未履行合約之總金額。銀行借款之金額按其賬面值列示。

	港元香港銀行 同業拆息 (「香港銀行 同業拆息」) 港幣千元	美元倫敦銀行 同業拆息 (「倫敦銀行 同業拆息」) 港幣千元	英鎊倫敦銀行 同業拆息 (「倫敦銀行 同業拆息」) 港幣千元
金融負債—銀行借款	5,115,537	1,158,041	2,849,396

由於年內並無銀行借款轉換至相關替代利率，該等修訂本對綜合財務報表並無影響。本集團將對按攤銷成本計量之銀行借款因利率基準改革產生的合約現金流量之變動應用可行權宜方法，並於附註36載列按照香港財務報告準則第7號要求作出之額外披露。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間出售或注入資產 <sup>4</sup>
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新冠肺炎疫情相關租金減免 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 (二零二零年)的有關修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備—擬定用途前所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於某日(待釐定日期)或之後開始之年度期間生效。

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則外，董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來對綜合財務報表並無重大影響。

### 香港財務報告準則第3號(修訂本)「概念框架的提述」

修訂本內容：

- 更新香港財務報告準則第3號「企業合併」中的提述，並引用二零一八年六月發佈的「二零一八年財務報告概念框架」(「概念框架」)，而非「財務報表的編製及呈列框架」(由二零一零年十月發佈的「二零一零年財務報告概念框架」取代)；
- 添加一項要求，即對於香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號「徵費」範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號，而非概念框架來確定其在業務合併中承擔的負債；及
- 添加明確的聲明，即收購方不確認在業務合併中收購的或然資產。

預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(修訂本)「將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)的有關修訂」

該等修訂本釐清及補充指導如何評估延遲結付期最少至報告日期後十二個月的權利以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 規定負債分類為流動或非流動應基於報告期末所存在的權利。具體而言，有關修訂釐清：
  - (i) 該分類不受管理層在12個月內結清負債的意圖或預期所影響；及
  - (ii) 倘該權利以遵守契約為條件，則即使貸款人於較後日期才測試遵守情況，倘於報告期滿足條件，該權利亦存在；及
- 釐清倘負債的條款訂明在對手方選擇時導致可透過轉讓實體本身的權益工具進行結算，則僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將該選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款才不會影響其分類為流動或非流動負債。

此外，由於修訂香港會計準則第1號，香港詮釋第5號隨之進行修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

根據本集團於二零二一年十二月三十一日的未償還債務，應用該等修訂本不會導致本集團的負債重新分類。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策披露」

香港會計準則第1號已經修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策披露」(續)

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響(如有)將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計的定義」

該等修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量—即會計政策可能規定將按貨幣金額計量的有關項目不可直接觀察而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計涉及根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設用途。

此外，香港會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

應用該等修訂本預期不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策

### 3.1 編製綜合財務報表之基準

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，如果合理預期此類資料會影響主要使用者所作的決策，則該資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.1 編製綜合財務報表之基準 (續)

誠如下文載列之會計政策所闡釋，除若干物業及金融工具於各呈報期末按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般以交換貨品及服務時所付代價之公平值為基準。

公平值為於計量日期市場參與者在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，而不論該價格為直接可觀察或使用其他估值技術估計得出。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮該資產或負債之特點，則本集團於估計該資產或負債之公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份付款範圍之以股份付款之交易、根據香港財務報告準則第16號入賬之租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值之計量，譬如香港會計準則第2號存貨內之可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值之使用價值除外。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者所產生之經濟效益。

對於按公平值交易以及將在隨後期間採用不可觀察輸入數據以計量公平值之估值技術之金融工具及投資物業而言，估值技術須經校準以致於在初始確認時採用估值技術得出之結果等於交易價。

此外，就財務報告目的而言，公平值計量按照公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據之整體重要程度分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可以取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為有關資產或負債之直接或間接可觀察輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為有關資產或負債之不可觀察輸入數據。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策<sup>(續)</sup>

### 3.2 主要會計政策

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司、由本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。本公司於下列情況下即擁有控制權：

- 有權控制投資對象；
- 就其參與被投資對象之可變回報承受風險或享有權利；及
- 能夠使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

綜合附屬公司於本集團取得附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益表，直至本集團不再控制相關附屬公司當日為止。

損益及其他全面收益之各項目歸本公司擁有人及非控股權益所有。附屬公司之全面收益總額歸本公司擁有人及非控股權益所有，即使此舉會導致非控股權益結存出現虧損。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

#### 本集團於現有附屬公司之權益變動

當本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認該附屬公司之資產及負債以及非控股權益（如有）。收益或虧損於損益確認並計算為(i)已收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和及(ii)資產（包括商譽）之賬面值與本公司擁有人應佔附屬公司負債之差額。所有先前於其他全面收益確認之有關附屬公司之金額，猶如本集團直接出售附屬公司有關資產或負債一樣入賬（即重新分類至損益或轉移至適用之香港財務報告準則所指定／允許之權益另一類別）。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 合營企業投資

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對某項安排所共有之控制權，共同控制權僅在相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

合營企業之業績以及資產及負債以權益會計法納入該等綜合財務報表。用於權益會計法之合營企業財務報表採用本集團就相似情況下之類似交易及事件採用之相同會計政策編製。根據權益法，於合營企業之投資初始於綜合財務狀況表按成本確認，並於其後進行調整，以確認本集團應佔合營企業損益及其他全面收益。損益及其他全面收益以外之合營企業淨資產變動將不會入賬，除非有關變動導致本集團持有之擁有權權益有所變動則作別論。當本集團應佔合營企業虧損超出本集團於該合營企業之權益時(包括任何實際上組成本集團於合營企業淨投資之一部份之長期投資)，本集團終止確認其應佔之更多虧損。額外虧損僅於本集團產生法律或推定責任或代表合營企業付款時確認。

於合營企業之投資由被投資者成為合營企業當日起採用權益會計法入賬。收購於合營企業之投資時，投資成本任何超出本集團應佔被投資者之可識別資產及負債公平淨值之部份會確認為商譽，並計入投資之賬面值內。本集團應佔被投資者之可識別資產及負債公平淨值任何超出投資成本之部份，經重新調整後立即於收購投資期間之損益確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於合營企業權益可能減值。倘存在任何該等證據，則將投資之全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號，透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本之較高者)與其賬面值而測試有否減值。任何確認之減值虧損並未分配至任何資產(包括商譽)，屬投資賬面值之一部份。倘投資之可收回金額其後增加，任何該減值虧損之撥回則根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團實體與本集團之合營企業進行交易時，只有當於合營企業之權益與本集團無關時，與該合營企業交易所得之利潤及虧損才於本集團綜合財務報表中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 持作出售非流動資產

如果非流動資產(及出售類別)的賬面價值將主要通過銷售交易而非通過繼續使用收回，則將其分類為持作出售。僅當資產(或出售類別)在其當前狀態下可立即出售，且僅受出售該資產(或出售類別)的通常及慣常條款所規限，且該資產(或出售類別)很可能出售時，方會被視為已符合上述條件。管理層必須致力於出售，預計該出售將合資格在分類之日起一年內確認為已完成出售。

當本集團承諾執行涉及失去對一間附屬公司控制權之出售計劃時，該附屬公司之所有資產及負債均在符合上述標準時被分類為持作出售，而不論本集團在出售後是否將保留有關附屬公司的非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產(及出售類別)按其先前賬面值及公平值減出售成本(兩者中較低者)計量，但香港財務報告準則第9號金融工具範圍內的金融資產及投資物業除外，該等資產繼續按照各節所載列之會計政策計量。

#### 客戶合約的收入

本集團於(或隨著)完成履約責任，即與特定履約責任相關的貨品或服務之「控制權」轉移予顧客時確認收益。

履約責任指明確之貨品或服務(或一組貨品或服務)或本質上相同的一系列明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

另外，於客戶取得不同貨品或服務之控制權時按某一時間點確認收益。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 客戶合約的收入(續)

酒店房間收入乃使用產出法隨時間確認；而食品及飲料銷售以及配套服務收入按某一時間點確認。

*隨時間確認收入：完全完成履約責任之過程計量*

#### 產出法

完全完成履約責任之過程乃基於產出法計量，產出法按迄今轉移至客戶之貨品或服務價值與根據合約承諾之餘下貨品或服務之比例直接計量相關價值(最佳說明本集團轉移貨品或服務控制權之履約程度)而確認收入。

作為可行權宜方法，倘本集團有權按本集團迄今已完成履約的價值直接對應的金額(即本集團就每天提供之客房收取之固定金額而獲得之酒店客房收益)收取代價，則本集團會按本集團有權出具發票的金額確認收益。

#### 投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業亦包括租賃土地，該土地被確認為使用權資產，並由本集團根據經營租賃分租。

投資物業最初按成本(包括任何直接應計支出)計量。於初始確認後，投資物業按其公平值計量，經調整後不包括任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業一經出售或投資物業永久不再使用或預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時終止確認。倘本集團作為中介出租人將分租租約分類為融資租賃，則確認為使用權資產之主租賃項下之租賃土地終止確認。物業終止確認所產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於物業解除確認之期間內計入損益。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃為持作用於提供服務或用作行政用途之有形資產。除陶器、器具及布料製品以外之物業、機器及設備，乃按成本減去其後之累積折舊及累積減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

當本集團就於物業之擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公平值之比例分配。倘相關付款分配能可靠計量時，租賃土地的權益入賬為經營租賃，並於綜合財務狀況表「使用權資產」呈列，惟獲分類及按公平值模式以投資物業入賬者除外。當代價不可於非租賃樓宇成分及相關租賃土地之不可分割權益之間可靠分配時，整個物業分類為物業、機器及設備。

除陶器、器具及布料製品外，折舊須被確認並以直線法以估計可使用年期之數額攤分撇銷資產之成本扣除剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法會於各呈報期末審閱，任何估計變動之影響會按預期基準計算。

物業、機器及設備項目會於處置或估計繼續使用該資產並不會產生未來經濟利益時終止確認。處置或報廢一項物業、機器及設備產生之損益，應按銷售收入與該資產賬面金額之間之差額予以確定，並計入損益。

#### 無形資產—會籍

##### 單獨收購之無形資產—會籍

單獨收購之可使用年期有限的會籍按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。可使用年期有限之無形資產—會籍攤銷於其估計可使用年期按直線法確認。估計可用年期及攤銷方法於各呈報期末檢討，任何估計變動之影響按預先計提之基準列賬。

無形資產會於處置或估計繼續使用或處置該資產並不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認會籍所產生之收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並於終止確認資產之期間內在綜合損益表確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 物業、機器及設備以及無形資產之減值

在呈報期期末，本集團檢查其有限使用年期之物業、機器及設備以及無形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產受到減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之範圍(如有)。

物業、機器及設備以及無形資產之可收回金額個別估算，當不可能單獨估算可收回金額時，本集團估算該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位是否減值時，倘可建立合理及穩定之分配基準，則企業資產會分配至個別現金產生單位，或分配至可建立合理及穩定的分配基準之最小組別之現金產生單位。本集團會評估是否有跡象顯示企業資產可能減值。倘存有有關跡象，則會就企業資產所屬之現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

可收回金額指公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映目前貨幣時間值之市場評估及與未經調整未來現金流量估計之資產(或現金產生單位)有關的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將調減至其可收回金額。就不能按合理及穩定之分配基準分配至現金產生單位之企業資產或企業資產之部分而言，本集團將對一組別現金產生單位之賬面值(包括分配至該組別現金產生單位之企業資產或企業資產之部分之賬面值)與該組別現金產生單位之可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先會將減值虧損分配以減少任何商譽之賬面值(如適用)，其後有關減值虧損將根據單位或組別現金產生單位內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)，其使用價值(如可計量)及零中之最高值。已另行分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或該組別現金產生單位其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位或一組別現金產生單位)之賬面值將增至其可收回金額之經修訂估算，惟因此已增加之賬面值不會超出資產(或現金產生單位或一組別現金產生單位)假設於過往年度未有確認減值虧損時所釐定之賬面值。減值虧損之撥回會即時於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 存貨

存貨(包括食品及飲料)以成本與可變現淨值之較低者列賬。存貨成本乃以加權平均法釐定。可變現淨值代表存貨估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需成本。進行銷售所需成本包括銷售直接應佔之增量成本及本集團為進行銷售而須產生之非增量成本。

#### 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文之訂約方時確認。金融資產之所有日常買賣乃於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內付運資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟不包括來自客戶合約之應收貿易款項(按照香港財務報告準則第15號計量)。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之金融資產除外)直接應佔之交易成本於初始確認時加入金融資產或金融負債之公平值，或從其公平值扣除(視乎情況而定)。收購按公平值列賬及計入損益之金融資產而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率為於金融資產或金融負債之預計年期或(如適當)較短期間內將估計未來現金收取及付款(包括所有構成實際利率整體部份之已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初始確認之賬面淨值之利率。

來自本集團日常業務過程之利息收入作為收入呈列。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

#### 金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為收取合約現金流量之業務模式內持有之金融資產；及
- 合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

符合下列條件之金融資產其後按公平值列賬及計入其他全面收益(「按公平值列賬及計入其他全面收益」)計量：

- 金融資產於目的為透過銷售及收取合約現金流量達致之商業模式內而持有；及
- 合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

所有其他金融資產其後按公平值列賬及計入損益計量，但在初始確認金融資產時，倘該股權投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認之或然代價，本集團可作不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列相關股權投資之其後公平值變動。

此外，本集團可作不可撤銷地指定符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益計量之金融資產為按公平值列賬及計入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具之利息收入乃使用實際利率法予以確認。就已購買或原有信貸減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃通過將實際利率應用於金融資產賬面總值計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃通過將實際利率應用於自下個呈報期起計之金融資產攤銷成本予以確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險好轉，使金融資產不再信貸減值，則利息收入在確定資產不再信貸減值後，通過將實際利率應用於自呈報期開始時起計之金融資產賬面總值予以確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

#### (i) 攤銷成本及利息收入(續)

就已購買或原有信貸減值金融資產而言，本集團通過將經信貸調整的實際利率應用於金融資產的攤銷成本(從初始確認開始)確認利息收入。即使金融資產之信貸風險隨後改善，以致金融資產不再出現信貸減值，但計算不會恢復為總額基準。

#### (ii) 分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

按實際利率法計算之利息收入所引致之分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之賬面值其後變動以及外匯盈虧於損益確認。該等債務工具賬面值之所有其他變動均於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備項下累計。減值撥備於損益確認，並在不減少該等債務工具賬面值之情況下對其他全面收益作出相應調整。當該等債務工具終止確認時，先前於其他全面收益中確認之累計收益或虧損將重新分類至損益。

#### (iii) 指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之投資其後按公平值計量，公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收益中確認及於投資重估儲備中累計，並毋須進行減值評估。累計收益或虧損將不會重新分類至出售股本投資之損益，並將轉移至保留溢利。

該等股本工具之投資股息於本集團在收取股息之權利獲得確立時於損益內確認，除非有關股息明確表明為收回投資成本之一部分。股息計入損益之「收益」項內。

#### (iv) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益或指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之準則之金融資產按公平值列賬及計入損益方式計量。

按公平值列賬及計入損益之金融資產於各呈報期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益內確認。於損益確認之損益淨額不包括該金融資產所賺取之任何股息或利息，計入「其他損益」項下內。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

#### 根據香港財務報告準則第9號須予減值評估之金融資產及財務擔保合約之減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值評估之應收貿易款項、其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結存以及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、向合營企業提供之貸款及財務擔保合約按照預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各呈報日期更新，以反映自初始確認起之信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計年期內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於呈報日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之部份全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收賬款特定因素、一般經濟狀況及於呈報日期對當前狀況及未來狀況預測之評估而作出調整。

本集團一直對應收貿易款項確認全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損個別評估。

對於所有其他工具，本集團按12個月預期信貸虧損等額計量虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，於此情況下本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損之依據，是自初始確認以來發生違約之可能性或風險顯著上升。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於呈報日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日期出現違約之風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費過多成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須予減值評估之金融資產及財務擔保合約之減值(續)

#### (i) 信貸風險大幅增加(續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人之信貸違約互換價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之業務、財務狀況或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；
- 債務人之監管、經濟或技術環境有實際或預計之重大不利變動，導致債務人償還債項之能力顯著下降。

無論上述評估結果如何，當合約付款逾期超過30日時，本集團假定信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

儘管存在上述情況，倘債務工具於呈報日期展示為具有低信貸風險，本集團假設債務工具之信貸風險自初始確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任之能力，則債務工具之信貸風險會被釐定為偏低。本集團認為具有投資評級或由大型機構發行之債務工具之信貸風險偏低。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號須予減值評估之金融資產及財務擔保合約之減值 (續)

#### (i) 信貸風險大幅增加 (續)

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔一方之日期被視為就減值評估進行初始確認之日期。於評估信貸風險自財務擔保合約之初始確認起是否有顯著上升時，本集團考慮指定債務人將違約之風險變動。

本集團定期監控用於識別信貸風險是否大幅增加之標準之有效性，並作出適當修改以確保該等標準能夠在相關金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

#### (ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為倘從內部得到的資料或從外部資源獲得的資料顯示債務人不可能悉數償還債權人(包括本集團)欠款(不考慮本集團持有之任何抵押物)，則發生違約事件。

無論上述結果如何，倘金融資產逾期超過90日，則本集團認為發生違約事件，除非本集團有合理可靠資料能說明更寬鬆之違約標準更為合適，則作別論。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號須予減值評估之金融資產及財務擔保合約之減值 (續)

#### (iii) 信貸減值金融資產

倘發生對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之一項或多項事件，則該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之貸款人因有關借款人之經濟或有關財務困難的合約原因向借款人授出貸款人不會另作考慮之特權；
- (d) 借款人很可能將破產或進行其他財務重組；
- (e) 因財務困難而導致該金融資產失去活躍市場；或
- (f) 反映已發生信貸虧損之以大幅折扣價購買或產生金融資產。

#### (iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且並無實際收回之可能時(例如對手方已清盤或進入破產程序時，或倘為應收貿易款項，該等金額逾期超過一年時，以較早發生者為準)，本集團則撇銷金融資產。於在適當情況下考慮法律意見後，已撇銷之金融資產仍可根據本集團之收回程序進行強制執行活動。撇銷構成終止確認事項。任何其後收回於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號須予減值評估之金融資產及財務擔保合約之減值 (續)

#### (v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約之損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度之評估根據經前瞻性資料調整之歷史數據作出。預期信貸虧損之估計反映無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收之所有合約現金流量與本集團預計收取之現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

就財務擔保合約而言，本集團僅在債務人違反相關擔保工具之條款之情況下須作出付款。因此，預期信貸虧損為補償持有人招致之信貸虧損之預期付款之現值減本集團預期從持有人、債務人或任何其他方收取之任何金額。

對於無法釐定實際利率之財務擔保合約之預期信貸虧損，本集團將應用反映當前市場評估貨幣時間值以及相關現金流量之特定風險(惟僅為及僅限於調整折現率而非調整折現現金差額所考慮之風險)之折現率。

利息收入按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產錄得信貸減值則除外，而在該情況下，利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

除按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具投資及財務擔保合約外，本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認相關減值收益或虧損，惟應收貿易款項除外，此種情況下透過虧損撥備賬確認相應調整。就按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具投資而言，虧損撥備於其他全面收益確認，並於投資重估儲備中累計，且並無減少該等債務工具之賬面值。該金額指與累計虧損撥備有關之投資重估儲備之變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

#### 終止確認金融資產

本集團僅在資產所產生現金流量之合約權利屆滿或於其轉讓某一項金融資產以及該資產擁有權絕大部份的風險及回報予另一實體時終止確認該金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價總額之間的差額於損益確認。

就終止確認因按公平值列賬及計入其他全面收益分類之債務工具投資而言，過往於投資重估儲備累計之累計損益重新分類至損益。

於終止確認本集團於初始確認時選擇按公平值列賬及計入其他全面收益計量之權益工具投資時，先前於投資重估儲備中累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉移至保留溢利。

金融負債及權益

#### 分類為債務或股本

債務及股本工具主要按所訂立之合約安排內容及金融負債及股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為證明實體資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具於收到所得款項時予以記錄(扣除直接發行成本)。

購回本公司自身之股本工具直接於股本中確認及扣除。

#### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、銀行借貸及擔保票據)其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益 (續)

#### 財務擔保合約

財務擔保合約指發行人須於持有人因指定欠債人未能根據債務工具之條款支付到期款項而蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合約。財務擔保合約負債初始按其公平值計量。其後按以下兩項之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- 初始確認之金額減(倘適用)隨擔保期確認之累計攤銷。

#### 終止確認金融負債

當且僅當本集團之責任已告解除、註銷或屆滿時，則本集團可終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益確認。

#### 釐定因利率基準改革產生之合約現金流量之基準變動

就釐定因利率基準改革而應用攤銷成本計量之金融資產或金融負債的合約現金流量的基準變動而言，本集團採用實際權宜方法，通過更新實際利率來入賬該等變動，此等實際利率之變動通常對相關金融資產或金融負債之賬面值沒有重大影響。

當且僅當同時滿足以下兩個條件時，釐定合約現金流量之基準須因應利率基準改革而變動：

- 因利率基準改革直接引致，因此變動為必要；及
- 釐定合約現金流量之新基準經濟上相當於先前基準(即緊接變動前之基準)。

#### 金融資產及金融負債之抵銷

當且僅當本集團具有抵銷已確認金額之法定權利，並計劃以淨額基準結算或同時變現該資產及清償該負債時，金融資產及金融負債以相互抵銷後的淨金額在綜合財務狀況表內呈列。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 租賃

##### 租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用權的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂或因業務合併而產生之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始、修訂日期或收購日期(視情況而定)評估合約是否為租賃或是否包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

##### 本集團作為承租人

##### 將代價分配至合約之各成分

就包含租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，本集團根據租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將合約中的代價分配至每個租賃成分。

非租賃成分與租賃成分分開，並採用其他適用標準進行入賬。

##### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債首次計量金額；及
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何應收租賃優惠。

除分類為投資物業及按公平值模式計量者外，使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產列入「物業、機器及設備」，即呈列相應相關資產(倘擁有)之同一項目。符合投資物業定義之使用權資產則列入「投資物業」。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

#### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的遞增借款利率計算。

租賃付款包括固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠。

不會視乎指數或比率而定的可變租賃付款並無計入租賃負債及使用權資產的計量，並在觸發付款的事件或情況出現的期間確認為開支。

於開始日期後，租賃負債就利息及租賃付款變動作出調整。

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期時的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款予以重新計量。
- 市場租金於進行市場租金檢討後發生變化而導致租賃付款出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款予以重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

#### 租賃修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上對單獨價格進行的任何適當調整，以反映特定合約的情況。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於經修改租賃的租期透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量租賃負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

#### 租賃修改(續)

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修改合約包含租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分時，本集團根據租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將經修改合約中的代價分配至每個租賃成分。

本集團作為出租人

#### 租賃之分類及計量

本集團作為出租人之租賃分類為融資租賃或經營租賃。凡租約條款規定相關資產擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃之租期以直線法於損益確認。因商議及安排經營租賃所引致之首次直接成本則計入已出租資產之賬面值，除投資物業按公平值法計量外，該成本於租期內按直線法確認為開支。視乎指數或比率而定的經營租賃的可變租賃付款乃根據租賃開始日期市場或比率而定，並計入按租期以直線法將予確認的租賃付款總額內。不會視乎指數或比率而定的可變租賃付款於其產生時確認為收入。

來自本集團日常業務過程之租金收入作為收益呈列。

#### 分租

當本集團為中介出租人，本集團會將主租約及分租約作為以兩項獨立合約入賬。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃，而非參照相關資產進行分類。

#### 借貸成本

借貸成本直接來自收購、建造或生產合資格資產，而該等資產需要頗長時間始能使其達到擬定用途或可供出售，則借貸成本於此等資產大致上達到其擬定用途或出售時，會計入該等資產之成本。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 政府補助

政府補助在具有合理保證本集團將符合其所附帶條件以及將收取補助時方會予以確認。

政府補助於本集團將擬用於補償相關成本的補助確認為開支的期間內有系統地於損益內確認。

應收政府補助之相關收入，作為已產生的費用或虧損的補償，或在沒有其他相關費用下作為本集團之即時財務資助於應收款項的期間內於損益確認。該等補助於「其他收入」下列示。

#### 外幣

在編製各個集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之當時匯率換算確認。於呈報期末，以外幣計值之貨幣項目按當日適用之匯率重新換算。以外幣計值並按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額於產生期間於損益確認，惟既未計劃也不太可能發生結算(因此構成海外業務淨投資的一部分)的海外業務應收或應付海外業務的貨幣項目的匯兌差額除外，該等差額最初於其他全面收益確認，並在本集團出售或部分出售海外業務中之投資時從權益重新分類至損益。

就呈報綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債均按呈報期末之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港幣)。收入及開支按該期間內之平均匯率換算，除非匯率於該期間內大幅波動，在此情況下使用於交易日期之匯率。匯兌差額(如有)乃於其他全面收益內確認，並於換算儲備項下權益內累計(應佔非控股權益(倘適用))。

出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益、或涉及失去含有海外業務之附屬公司控制權之出售、或部份出售含有海外業務之合營安排之權益(其保留權益成為一項金融資產))時，於本公司擁有人就該業務應佔之股權累計之所有匯兌差額乃重新分類至損益。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策<sup>(續)</sup>

### 3.2 主要會計政策<sup>(續)</sup>

以股份為基礎之付款

以股權結算以股份為基礎之支出交易

#### 授予僱員之購股權／股份獎勵

向僱員支付之以股權結算以股份為基礎之支出乃按權益工具於授出日期之公平值計量。

按股權結算以股份為基礎之付款於授出日期釐定(並未慮及所有非市場歸屬條件)之公平值，根據本集團對將最終歸屬之權益工具之估計按直線法於歸屬期內支銷，而權益(購股權儲備／股份獎勵儲備)亦相應增加。於各呈報期末，本集團修訂其根據對所有相關非市場歸屬條件之評估作出對預期歸屬之權益工具數目之估計。修訂原估計之影響(如有)於損益確認，從而使累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備／股份獎勵儲備亦會作出相應調整。就於授出日期即時歸屬之購股權／股份獎勵而言，所授出購股權／股份獎勵之公平值乃即時於損益支銷。

於購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日仍未獲行使，過往在購股權儲備中確認之數額將撥入保留溢利。

#### 退休福利成本

用以支付界定供款退休福利計劃之款項於僱員提供使其有權獲得有關供款之服務時作為開支確認。

#### 短期僱員福利

短期僱員福利乃按僱員提供服務時預計將支付之福利之未貼現金額進行確認。除香港財務報告準則另行規定或准許將福利納入資產成本外，所有短期僱員福利均確認為開支。

負債乃就屬於僱員之福利(工資及薪金、年假及病假等)並經扣除任何已支付金額後進行確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內之應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅或可抵扣之收入或開支以及從未扣稅或抵扣之項目，故應課稅溢利與除稅前溢利不同。本集團之即期稅項負債乃按於呈報期末已頒佈或明文規定之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤時採用之相應稅基之間的臨時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額作出確認。遞延稅項資產一般就應課稅利潤可能可用作抵銷所有可扣減臨時差額時予以確認。若臨時性差額乃因初始確認一項既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤之交易中之資產及負債而產生，則不予確認有關遞延稅項資產及負債。

於附屬公司投資及合營企業之權益有關的應課稅臨時差額確認為遞延稅項負債，除本集團能夠控制臨時差額之回撥及臨時差額很大機會於可預見將來不會撥回。從與該等投資和利益相關的可扣除臨時差額產生之遞延稅項資產僅於達至充足應課稅利潤以用作抵銷臨時差額利益並預期可於日後撥回時方可確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各呈報期末審閱，倘不再可能有足夠應課稅利潤可用於收回全部或部分資產則會予以扣減。

遞延稅項資產和負債，以在呈報期間末已執行或實質上已執行之稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或變現該資產之期間之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於呈報期末，預期將要收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務後果。

為了就使用公平值模式計量之投資物業計算遞延稅項，假設該等物業之賬面值可全部透過銷售收回，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊並在一個商業模式下持有，而該商業模式之目的是隨時間耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而非透過銷售取得經濟利益，則會推翻該假設。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債當中的租賃交易的遞延稅項，本集團會首先釐定使用權資產或租賃負債是否享有稅務減免。

就租賃負債享有稅務減免的租賃交易而言，本集團會對作為整體之租賃交易應用香港會計準則第12號所得稅的規定。使用權資產及租賃負債之暫時性差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過租賃負債主要部分之租賃付款，而導致可扣除暫時性差額淨額。

遞延稅項資產及負債可予對銷之情況為：存在法律上可強制執行權以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷，及該等遞延稅項資產及負債與同一稅務當局向同一課稅實體徵收之所得稅相關。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與在其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關的情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

## 4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策時，董事須作出有關資產及負債賬面值而目前未能從其他來源得出之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃建基於過往經驗及被認為相關的其他因素。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設均按持續基準進行審閱。倘對會計估計之修訂僅影響估計修訂之期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

### 應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理層在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷(不包括涉及估計之判斷(見下文))。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源<sup>(續)</sup>

### 應用會計政策之關鍵判斷<sup>(續)</sup>

#### 投資物業之遞延稅項

就計量以公平值模式計算之投資物業產生之遞延稅項而言，董事已確定本集團位於香港及英國（「英國」）之投資物業之商業模式並非以隨時間流逝實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益為持有目的，而位於澳洲之投資物業之商業模式以隨時間流逝實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益為持有目的。因此，就位於香港及英國之物業而言，透過出售全部收回投資物業之賬面值之假定並不被駁回。就本集團位於香港之投資物業而言，由於本集團出售該等投資物業時毋須繳納任何所得稅，本集團並無就該等投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項。就本集團位於英國之投資物業而言，由於稅項規定於二零一九年四月改變，本集團已就該等投資物業之公平值變動確認遞延稅項。就本集團位於澳洲之投資物業而言，透過出售全數收回賬面值之假定已被駁回，故已根據相關稅務規則就該等投資物業之公平值變動確認遞延稅項。

### 估計不確定性之主要來源

下文為於呈報期末就未來及其他估計不確定性之主要來源所作出之主要假設，此等假設可能具有足以致使下個財政年度之資產及負債賬面值發生重大調整之重大風險。

#### 遞延稅項資產

於二零二一年十二月三十一日，與未動用稅項虧損港幣229,232,000元（二零二零年：港幣153,634,000元）有關的遞延稅項資產港幣37,823,000元（二零二零年：港幣26,276,000元）已予確認，以對抵銷相同實體產生之遞延稅項負債。由於無法估計將來之溢利流，因此並無就餘下稅項虧損港幣495,563,000元（二零二零年：港幣352,776,000元）確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠溢利或應課稅臨時差額，鑒於新冠肺炎疫情會否導致本集團之酒店業務營運中斷有重大不確定性，故其為本年度估計不確定性之主要來源。倘實際產生之未來應課稅溢利低於或多於預期，或事實及情況發生變化導致修正未來應課稅溢利估計，則可能發生重大逆轉或進一步確認遞延稅項資產，由此將於逆轉或進一步確認發生期間於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

### 估計不確定性之主要來源 (續)

#### 投資物業之公平值

賬面值合共為港幣7,046,884,000元(二零二零年：港幣7,338,649,000元)之投資物業乃按獨立合資格專業估值師進行之估值以公平值呈報。估值師已採用涉及市場狀況之若干假設之不同估值方法釐定公平值。在依賴估值報告時，董事已作出判斷，並信納估值所使用之方法已反映現時市場狀況。有關該等因素之假設變動可能影響呈報之投資物業公平值。進一步披露見附註20。

#### 按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值計量

附註25所披露本集團按公平值列賬及計入損益之金融資產乃使用估值技術基於非觀察輸入數據釐定之公平值計量。設立相關估值技術及其相關輸入數據需要作出判斷及估計。有關該等因素之假設變動可能導致對該等工具之公平值作出重大調整。進一步披露見附註36(c)。

#### 計量按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損

計量按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損取決於外部經濟狀況及各債務工具之信貸行為(例如發行人違約的可能性及由此產生之虧損)。使用預期信貸虧損模型確定按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之虧損撥備涉及重大估計及判斷，包括確定自初始確認以來信貸風險是否大幅增加及使用以下內容：

- 實體在預期信貸虧損模型中使用輸入數據之選擇(包括違約損失率及違約概率)；
- 前瞻性資料之選擇；
- 宏觀經濟情景及加權資料

本集團已聘請獨立專業估值師經計及國際評級機構之歷史數據後，就被釐定為信貸風險已大幅增加及發生信貸減值之債務工具進行預期信貸虧損評估。管理層定期審查預期信貸虧損計算中使用之估計及假設，以減少損失估計與實際損失經驗之間的任何差異。

進一步披露見附註36(b)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團之實體將可持續經營，同時透過優化債務及權益結存為股東帶來最大回報。本集團維持上年度之總體策略不變。

本集團之資本架構由淨債務(見下文)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及儲備)組成。

董事定期檢討資本架構、監察銀行借貸水平及管理槓桿式回報收益，同時旨在維持較低的資產負債水平。於呈報期末，本集團之淨債務佔物業(包括投資物業、計入物業、機器及設備之物業)及於一間從事物業發展分部之合營企業之投資之賬面值百分比如下。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行結存及現金(附註)	<b>2,688,283</b>	3,354,456
已抵押銀行存款(附註)	<b>60,270</b>	29,768
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	<b>1,312,573</b>	3,879,628
按公平值列賬及計入損益之金融資產	<b>48,146</b>	101,183
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	<b>262,021</b>	431,485
擔保票據	<b>(1,149,340)</b>	(1,158,222)
銀行借貸(附註)	<b>(7,273,995)</b>	(9,122,974)
租賃負債	<b>(185,208)</b>	(203,812)
淨債務	<b>(4,237,250)</b>	(2,688,488)
物業賬面總值(附註)	<b>8,026,539</b>	7,942,055
於一間從事物業發展分部之合營企業投資	<b>1,601,531</b>	1,169,992
	<b>9,628,070</b>	9,112,047
淨債務佔物業及於一間從事物業發展分部之合營企業之投資之 賬面值之百分比	<b>44.0%</b>	29.5%

附註：如附註29所披露，該等金額包括分類為持作出售之資產及與分類為持作出售之資產相關之負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料

就資源分配及評估分部表現而向執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))報告之資料主要集中於物業發展、物業投資、酒店營運及金融投資。

物業投資分部包括多個不同的物業位置，主要營運決策者將每個位置視為獨立經營分部。就分部報告而言，該等個別經營分部已合併為單一可呈報分部，原因是物業投資的收入性質及確認條件相同。

金融投資分部包括來自定期存款之利息收入及上市及非上市投資之投資收入。

本集團的策略為不定期進行金融投資，尤其固定收益債務證券，以為本集團帶來穩定的金融投資收益。

### 分部收益及業績

以下為本集團來自營運及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	—	227,555	119,312	183,712	530,579
分部業績					
分部(虧損)溢利	(2,818)	870,762	1,149	(477,255)	391,838
未分配利息收入					228
企業開支					(51,364)
應佔合營企業業績					(8,995)
融資成本					(202,332)
除稅前溢利					129,375

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>分部收益</b>					
對外收益	—	212,934	44,769	345,246	602,949
<b>分部業績</b>					
分部(虧損)溢利	(2,865)	240,867	(33,650)	320,979	525,331
未分配利息收入					226
企業開支					(75,095)
應佔合營企業業績					(61)
融資成本					(273,679)
除稅前溢利					176,722

物業投資分部於截至二零二一年十二月三十一日止年度之分部溢利包括增加之投資物業公平值港幣655,533,000元(二零二零年：港幣39,067,000元)。

經營分部所採用之會計政策乃與附註3所述之本集團之會計政策相同。

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將銀行存款產生之利息收入、企業開支、應佔合營企業業績及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

主要營運決策者按照各分部之經營業績作出決定。由於主要營運決策者不會就資源分配及表現評估定期審核有關分部資產及分部負債之資料，因此並無呈列該等資料之分析。因此僅呈報分部收益及分部業績。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料 (續)

### 其他分部損益資料

包括在計量分部損益之金額：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊						
— 其他資產	—	—	—	—	60	60
— 物業、機器及設備	—	—	28,754	—	13,520	42,274
投資物業公平值變動	—	(655,533)	—	—	—	(655,533)
出售物業、機器及設備之虧損	—	4	36	—	—	40

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊						
— 其他資產	—	—	—	—	60	60
— 物業、機器及設備	—	—	22,987	—	13,861	36,848
投資物業公平值變動	—	(39,067)	—	—	—	(39,067)
出售物業、機器及設備之收益	—	—	(10)	—	—	(10)

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 地域資料

本集團之營運位於香港(原駐地)、澳洲及英國。

本集團按其物業或本公司主要營業地點之地理位置呈列來自外部客戶之收益詳情如下。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	<b>323,832</b>	411,057
澳洲	<b>15,490</b>	13,415
英國	<b>191,257</b>	178,477
	<b>530,579</b>	602,949

除33 Old Broad Street及20 Moorgate租戶之租金收入分別佔本集團總收益21%(二零二零年:17%)及15%(二零二零年:12%)外,概無任何其他單一客戶之收入超過本集團總收益10%。

本集團按地理位置呈列之非流動資產(不包括按公平值列賬及計入損益之金融資產、按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具、按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、合營企業投資及已抵押銀行存款)之資料詳情如下。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	<b>2,993,977</b>	3,093,175
澳洲	<b>—</b>	171,031
英國	<b>4,663,284</b>	4,697,218
	<b>7,657,261</b>	7,961,424

本集團按地理位置(乃參考本公司資產或主要營業地點之位置而釐定)呈列之資產總額詳情如下。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	<b>9,650,650</b>	12,071,954
澳洲	<b>1,642</b>	173,796
英國	<b>4,717,655</b>	4,715,928
	<b>14,369,947</b>	16,961,678

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 7. 收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資物業租金(附註i)	<b>227,555</b>	212,934
酒店營運(附註ii)	<b>119,312</b>	44,769
金融投資回報—利息收入及其他(附註iii)	<b>183,712</b>	345,246
	<b>530,579</b>	602,949

附註：

- (i) 投資物業租金產生的收益包括經營租賃(其租賃付款為固定)方式下投資物業租賃的租金收入港幣226,777,000元(二零二零年：港幣210,366,000元)。兩年間均未產生來自經營租賃(其租賃付款依據某指數或利率而定)方式下投資物業租賃的租金收入。
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自客戶合約之酒店營運收入包括(i)港幣63,913,000元(二零二零年：港幣28,156,000元)來自按時間確認並基於產出法之酒店房間之收益；(ii)港幣46,767,000元(二零二零年：港幣6,265,000元)來自食品及飲料銷售及港幣791,000元(二零二零年：港幣915,000元)來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣7,841,000元(二零二零年：港幣9,433,000元)為來自經營租賃(其租賃付款固定)方式下酒店零售部分租賃的租金收入。
- (iii) 利息收入及其他包括來自上市及非上市債務證券及定期存款的利息收益港幣177,274,000元(二零二零年：港幣345,022,000元)以及來自上市股本證券的股息收入港幣6,438,000元(二零二零年：港幣224,000元)。

## 8. 其他收入

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行存款之利息收入	<b>228</b>	226
政府補助	<b>3,253</b>	7,700
其他	<b>6,699</b>	2,541
	<b>10,180</b>	10,467

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團確認來自政府防疫抗疫基金項下的會址資助計劃、餐飲處所資助計劃、指定檢疫酒店計劃及酒店業支援計劃的政府補貼港幣3,253,000元(二零二零年：港幣7,700,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 9. 物業及相關成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銷售及營銷開支	398	144
投資物業之直接營運支出	4,471	5,083
	<b>4,869</b>	5,227

## 10. 其他開支

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
其他開支包括：		
酒店營運開支	38,272	15,575
法律及專業費用	12,214	14,446

## 11. 其他損益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
匯兌收益(虧損)淨額	15,558	(6,911)
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益	9,673	1,014
提前贖回有擔保票據之虧損	(74)	—
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之收益(虧損)	31,943	(24,000)
	<b>57,100</b>	(29,897)

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 12. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具確認之減值虧損	<b>701,018</b>	—

截至二零二一年十二月三十一日止年度，因中國房地產開發商所發行的相關證券的信用質素惡化，本集團就上市債務證券撥備減值港幣701,018,000元(二零二零年：零)。

預期信貸虧損評估之詳情請參閱附註36(b)。

## 13. 融資成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行借貸：		
銀行借貸利息	<b>112,732</b>	182,438
銀行借貸前端費用攤銷	<b>18,644</b>	13,428
	<b>131,376</b>	195,866
擔保票據：		
擔保票據利息	<b>56,735</b>	60,163
擔保票據發行成本攤銷	<b>2,263</b>	2,443
	<b>58,998</b>	62,606
租賃負債：		
租賃負債利息	<b>1,545</b>	8,044
其他費用	<b>10,413</b>	7,163
	<b>202,332</b>	273,679

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 14. 除稅前溢利

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,809	1,834
以股權結算以股份為基礎之支出		
— 購股權	82	464
出售物業、機器及設備之虧損(收益)	40	(10)
投資物業之租金收入總額	(226,777)	(210,366)
減：直接營運開支	4,471	5,083
租金收入淨額	(222,306)	(205,283)

## 15. 所得稅開支

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度稅項：		
香港	1,036	5,338
澳洲	55,025	2,816
英國	28,797	14,203
	84,858	22,357
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港	(20)	2,738
英國	7,465	71
	7,445	2,809
遞延稅項(附註35)：		
本年度	(33,090)	588
	59,213	25,754

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 15. 所得稅開支 (續)

根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體之首港幣2,000,000元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度之集團實體之溢利繼續按統一稅率16.5%計算利得稅。因此，合資格集團實體之首港幣2,000,000元估計應課稅溢利將按8.25%之稅率計算香港利得稅，而合資格集團實體之超過港幣2,000,000元之估計應課稅溢利將按16.5%之稅率計算香港利得稅。

英國企業稅按估計應課稅溢利之19%(二零二零年：19%)計算。自二零一九年四月六日起，本集團須繳納按出售之應課稅資本收益之19%計算之英國企業稅。

於其他司法轄區之所得稅乃按相關司法轄區之適用稅率計算。

遞延稅項之詳情載於附註35。

本年度所得稅開支可與於綜合損益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前溢利	<b>129,375</b>	176,722
按本地所得稅率16.5%計算之稅項	<b>21,347</b>	29,159
計算稅項時不獲扣減支出之稅務影響	<b>114,562</b>	35,271
計算稅項時不用課稅之收入稅務影響	<b>(133,544)</b>	(64,894)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>23,710</b>	19,535
動用早前未確認之稅項虧損	<b>(89)</b>	(1,097)
按優惠稅率計算之所得稅	<b>(165)</b>	(165)
於海外營運之附屬公司就不同稅率之影響	<b>28,524</b>	3,402
過往年度撥備不足	<b>7,445</b>	2,809
其他	<b>(2,577)</b>	1,734
本年度所得稅開支	<b>59,213</b>	25,754

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 16. 董事及總裁酬金

本年度已付或應付各董事之酬金如下：

	呂榮梓 先生 港幣千元	呂聯樸 先生 港幣千元	葉思廉 先生 (附註5) 港幣千元	顏以福 先生 港幣千元	鍾沛林 先生 港幣千元	陳國威 先生 港幣千元	羅煒東 先生 (附註6) 港幣千元	林成泰 先生 (附註7) 港幣千元	呂聯勤 先生 (附註8) 港幣千元	梁學濂 先生 (附註7) 港幣千元	總計 港幣千元
二零二一年											
袍金(附註1)	40	40	40	400	500	459	237	16	16	205	1,953
其他酬金(附註2)											
薪金及其他福利	3,600	6,000	1,800	—	—	—	—	518	—	—	11,918
酌情及表現獎金(附註3至4)	2,588	2,588	650	—	—	—	—	—	—	—	5,826
退休金計劃供款	540	900	180	—	—	—	—	74	—	—	1,694
<b>酬金總額</b>	<b>6,768</b>	<b>9,528</b>	<b>2,670</b>	<b>400</b>	<b>500</b>	<b>459</b>	<b>237</b>	<b>608</b>	<b>16</b>	<b>205</b>	<b>21,391</b>
二零二零年											
袍金(附註1)	40	40	—	400	500	400	—	40	40	500	1,960
其他酬金(附註2)											
薪金及其他福利	3,600	6,000	—	—	—	—	—	1,200	—	—	10,800
酌情及表現獎金(附註3至4)	3,534	3,534	—	—	—	—	—	200	—	—	7,268
退休金計劃供款	540	900	—	—	—	—	—	180	—	—	1,620
<b>酬金總額</b>	<b>7,714</b>	<b>10,474</b>	<b>—</b>	<b>400</b>	<b>500</b>	<b>400</b>	<b>—</b>	<b>1,620</b>	<b>40</b>	<b>500</b>	<b>21,648</b>

附註：

- 上述董事袍金主要用於彼等就擔任本公司及其附屬公司董事而提供服務之袍金。
- 上述其他酬金主要為用於彼等就本公司及本集團事務管理而提供服務之酬金。
- 授予呂榮梓及呂聯樸諸位先生之酌情及表現獎金乃根據彼等對本集團之貢獻而釐定，並根據股東應佔除稅前溢利計算。林成泰及葉思廉諸位先生之酌情及表現獎金乃根據本集團及彼等之表現而釐定。
- 兩個年度內概無董事或總裁放棄或同意放棄任何酬金之安排。
- 葉思廉先生於二零二一年一月一日獲委任。
- 羅煒東先生於二零二一年五月二十八日獲委任。
- 林成泰先生及梁學濂先生於二零二一年五月二十八日退任。
- 呂聯勤先生於二零二一年五月二十八日辭任。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 17. 最高薪酬之五位僱員

年內本集團最高薪酬之五位僱員包括三位董事(二零二零年：兩位董事)，其酬金詳情載於上文附註16。本年度餘下兩位(二零二零年：三位)非董事或總裁之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金及其他福利	2,543	4,198
退休金計劃供款	318	417
酌情及表現獎金	912	477
按股權結算以股份為基礎之付款	274	251
	<b>4,047</b>	5,343

薪酬介乎以下範圍之非董事最高薪酬僱員人數如下：

	二零二一年 僱員人數	二零二零年 僱員人數
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	—
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	3

購股權計劃之詳情載於本集團綜合財務報表附註42。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 18. 股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二一年中期股息—每股2港仙 (二零二零年：二零二零年中期股息—每股2港仙)	12,042	13,203
二零二零年末期股息—每股3港仙 (二零二零年：二零一九年末期股息—每股3港仙)	19,219	19,869
	31,261	33,072
二零二一年建議末期股息： 每股3港仙(二零二零年：每股3港仙)	18,064	19,267

於呈報期末後，董事建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二零年：3港仙)，總金額為港幣18,064,000元(二零二零年：港幣19,267,000元)，惟須經股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

## 19. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本年度溢利	70,162	150,968
		股份數目
	二零二一年	二零二零年
計算每股基本及攤薄後盈利之普通股加權平均數	619,273,641	657,392,666

計算截至二零二一年十二月三十一日止年度之每股攤薄後盈利時，由於該等購股權之行使價較股份之平均收市價為高，故並無假設本公司行使該等購股權(見附註42)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 20. 投資物業

本集團根據經營租賃出租各種辦公室、零售店舖及一間度假酒店，按月收取租金。租賃的初始期通常為1至35年(二零二零年：1至35年)。部分租賃合約包含市場審查條款。渡假村租賃包括視乎指數或若干比率而定的最低年度租賃付款及根據銷售百分比而定的超出最低年度租賃付款的可變租賃付款。

本集團不會因租賃安排而承擔外匯風險，原因為所有租賃乃以集團實體各自之功能貨幣計值。租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或租期末購買物業之承租人期權。

	香港 港幣千元	英國 港幣千元	澳洲 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	2,615,400	4,542,345	156,147	7,313,892
增加	12,433	—	—	12,433
出售	(196,500)	—	—	(196,500)
公平值變動	39,067	—	—	39,067
匯兌調整	—	154,873	14,884	169,757
於二零二零年十二月三十一日	2,470,400	4,697,218	171,031	7,338,649
增加	13,692	—	—	13,692
出售	(269,950)	—	(244,713)	(514,663)
轉撥至持作出售資產(附註29)	(408,000)	—	—	(408,000)
公平值變動	577,458	—	78,075	655,533
匯兌調整	—	(33,934)	(4,393)	(38,327)
於二零二一年十二月三十一日	<b>2,383,600</b>	<b>4,663,284</b>	<b>—</b>	<b>7,046,884</b>

本集團所有於經營租賃項下以獲得租金及／或資本增值為目的持有之物業權益按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

計入英國投資物業為本集團根據經營租賃分租之租賃土地。相關使用權資產港幣189,479,000元連同相關租賃負債港幣180,954,000元於二零二一年十二月三十一日確認(二零二零年：使用權資產為港幣190,858,000元及相關租賃負債為港幣188,981,000元)。租賃協議並未施加任何限制，惟出租人持有之租賃資產之抵押權益除外。租賃資產不可用作借貸之擔保。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，租賃之現金流出總額為港幣8,068,000元(二零二零年：港幣7,541,000元)用於支付分租項下之租賃土地。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團透過出售澳洲及香港賬面總值為港幣254,663,000元之投資物業，獲得現金所得款項港幣254,663,000元。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 20. 投資物業 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團透過出售一間附屬公司出售香港一項賬面值為港幣260,000,000元(二零二零年：港幣196,500,000元)之投資物業，獲得現金所得款項港幣260,000,000元(二零二零年：港幣196,500,000元)。詳情載於附註38。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日本集團投資物業之公平值乃基於獨立合資格專業估值師(與本集團無關連)於各日期進行之估值得出，詳情於下表披露。

估值方法之詳情如下：

估值師	物業類別	於十二月三十一日之公平值		估值方法	公平值級別	估值之重大不可觀察輸入數據	敏感度分析
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元				
世邦魏理仕有限公司*、高力國際物業顧問(香港)有限公司*及仲量聯行有限公司** (二零二零年：高力國際物業顧問(香港)有限公司)	香港之住宅及商業單位	2,383,600	2,470,400	估值師使用直接比較法及參考市場上既有之可資比較銷售憑證，並就位置、尺寸、年期及保養等調整。	第三級	香港住宅單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎100.0%至130.0%(二零二零年：81.4%至117.2%)  香港商業單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎77.7%至129.3%(二零二零年：76.3%至118.9%)	使用之物業位置、尺寸、年期及保養等調整因素增幅越大，則公平值增幅越大，反之亦然。
Colliers International Valuation UK LLP®	英國之辦公室部份	4,663,284	4,697,218	估值師使用收入資本化法，在該方法中，估值已反映當前租賃條款及資本化適當收入來源，並已考慮市場可資比較證據。	第三級	英國辦公室資本化比率介乎每年3.8%至4.3%(二零二零年：3.8%至4.3%)	使用之資本化比率略微增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。
CBRE Valuations Pty Limited <sup>^</sup>	澳洲之渡假村部份	—	171,031	估值師使用收入資本化法及折現現金流量分析以釐定公平值。  收入資本化法反映當前租期及將適當收入流資本化，並已考慮市場可資比較證據。  折現現金流量分析乃基於未來貿易業績之估計，而有關估計乃基於過去貿易分析及未來貿易預期，並已計及任何預測資本開支、供求因素，以及經濟及本地市場狀況之估計變動。	第三級	於二零二零年十二月三十一日，根據收入資本化法，澳洲渡假村之資本化比率為每年9.5%  於二零二零年十二月三十一日，根據折現現金流量分析，折現率為10.8%	使用之資本化比率及折現率略微增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 20. 投資物業 (續)

- \* 世邦魏理仕有限公司為與本集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊估值師企業。
- # 高力國際物業顧問(香港)有限公司為與本集團並無關連的獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊估值師企業。
- \*\* 仲量聯行有限公司為與本集團並無關連的獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊估值師企業。
- © Colliers International Valuation UK LLP為與本集團並無關連之獨立專業估值師，受皇家特許測量師學會規管。
- ^ CBRE Valuations Pty Limited為與本集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由澳洲房地產學會認可之註冊估值師企業。

於估計投資物業之公平值時，本集團盡可能使用可獲得之市場可觀察數據。就獨立合資格專業估值師於各呈報期末進行之投資物業估值而言，該等估值師有適當之資格及近期對相關位置物業估值之經驗。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，設立相關模式適用之估值技術及輸入數據。

與上年度所用之估值技術相比並無變動。估計物業之公平值時，物業之目前用途為最高及最佳用途。

此兩年內並無公平值轉入或轉出第三級。

年內，本集團將其投資物業租予其中一名董事，租期為期一年，於年內確認之租金收入為港幣1,650,000元(二零二零年：港幣900,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 21. 物業、機器及設備

	酒店物業 港幣千元	租賃物業 港幣千元	自有物業 港幣千元	機器及設備 港幣千元	傢私、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	陶器、器具 及布料製品 港幣千元	總額 港幣千元
成本									
於二零二零年一月一日	789,417	35,243	26,646	37,152	47,633	6,801	71,913	4,826	1,019,631
增加	—	—	—	—	2,271	510	—	—	2,781
出售	—	—	—	—	(60)	(716)	(19)	—	(795)
於二零二零年十二月三十一日	789,417	35,243	26,646	37,152	49,844	6,595	71,894	4,826	1,021,617
增加	—	—	—	—	6,023	—	23,953	—	29,976
出售	(28)	—	—	—	(2,633)	(627)	(707)	—	(3,995)
於二零二一年十二月三十一日	<b>789,389</b>	<b>35,243</b>	<b>26,646</b>	<b>37,152</b>	<b>53,234</b>	<b>5,968</b>	<b>95,140</b>	<b>4,826</b>	<b>1,047,598</b>
折舊									
於二零二零年一月一日	203,249	10,066	2,854	37,152	42,022	3,847	70,438	—	369,628
本年度撥備	19,994	10,418	1,319	—	3,155	1,335	627	—	36,848
出售時對銷	—	—	—	—	(60)	(716)	(19)	—	(795)
於二零二零年十二月三十一日	223,243	20,484	4,173	37,152	45,117	4,466	71,046	—	405,681
本年度撥備	19,993	10,418	1,319	—	3,472	1,304	5,768	—	42,274
出售時對銷	(7)	—	—	—	(2,614)	(627)	(707)	—	(3,955)
於二零二一年十二月三十一日	<b>243,229</b>	<b>30,902</b>	<b>5,492</b>	<b>37,152</b>	<b>45,975</b>	<b>5,143</b>	<b>76,107</b>	<b>—</b>	<b>444,000</b>
賬面值									
於二零二一年十二月三十一日	<b>546,160</b>	<b>4,341</b>	<b>21,154</b>	<b>—</b>	<b>7,259</b>	<b>825</b>	<b>19,033</b>	<b>4,826</b>	<b>603,598</b>
於二零二零年十二月三十一日	566,174	14,759	22,473	—	4,727	2,129	848	4,826	615,936

上述物業、機器及設備項目(除陶器、器具及布料製品)乃以下列年率按直線法折舊：

酒店物業	40年
租賃物業	租期
自有物業	4%
機器及設備	10%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車	25%
租賃物業裝修	25%

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，所有物業均位於香港。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 21. 物業、機器及設備 (續)

本集團作為承租人

使用權資產(包括於物業、機器及設備)

	租賃物業	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日		
賬面值	14,759	25,177
截至十二月三十一日止年度		
折舊開支	(10,418)	(10,418)
於十二月三十一日		
賬面值	4,341	14,759

於二零二一年十二月三十一日該分類為使用權資產之租賃物業與相關租賃負債確認之賬面值為港幣4,254,000元(二零二零年：租賃負債港幣14,831,000元)。租賃協議並未施加任何限制，惟出租人持有之租賃資產之抵押權益除外。租賃資產不可用作借貸之抵押。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，租賃之現金流出總額為港幣10,826,000元(二零二零年：港幣10,826,000元)。

本集團兩個年度為其營運租賃辦公室物業。租賃合約按固定租期3年訂立並有續租選擇權。於釐定租期及評估不可撤回期的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行期。

本集團有租賃辦公室物業之續租選擇權。該等續租選擇權就管理本集團業務經營所用的資產上有助盡可能提升經營的靈活性。持有的續租及終止選擇權大部分僅可由本集團行使，並非由各出租人行使。

本集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使續租選擇權。於二零二一年十二月三十一日，該等本集團無法合理確定行使租賃負債之續租選擇權之未來未貼現租賃付款之潛在風險為港幣32,478,000元(二零二零年：港幣32,478,000元)，其中有關金額尚未於綜合財務報表確認。

此外，發生承租人可控範圍內之重大事件或重大變化時，本集團對其是否合理確定將行使續租選擇權進行重新評估。年內，概無發生此等觸發事件(二零二零年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 21. 物業、機器及設備 (續)

本集團作為承租人 (續)

使用權資產 (包括於物業、機器及設備) (續)

減值評估

本集團管理層認為存在減值跡象，並就有關香港酒店營運之若干物業、廠房及設備之可收回金額賬面值約港幣546,160,000元(二零二零年：港幣566,174,000元)進行減值評估。本集團管理層根據公平值減出售成本估計資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。相關酒店物業乃按第三級級別並以剩餘法於重建基礎上以公平值計量。於釐定相關物業之公平值時，本集團委聘一名獨立合資格專業估值師進行估值。估值所用之主要不可觀察數據包括處於竣工狀態之總開發價值及估計重建成本。

根據評估結果，本集團管理層認為根據公平值減出售成本釐定之現金產生單位之可收回金額高於其賬面值。截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無確認任何減值。

## 22. 合營企業投資

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資成本	28	1
向合營企業提供之貸款	1,695,056	1,170,145
減：應佔收購後虧損	(9,149)	(154)
	<b>1,685,935</b>	1,169,992

向合營企業提供之貸款為無抵押、按介乎約0.1%至0.4%(二零二零年：0.6%至2.4%)之浮動利率計息、無固定還款期及預期自呈報期末起一年內不可收回。董事認為，該等貸款被視為本集團於該等合營企業淨投資之一部份。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 22. 合營企業投資 (續)

本集團合營企業於呈報期末之詳情如下：

實體名稱	註冊成立 國家	主要業務 地點	本集團持有之 所有權權益比例		本集團持有之 投票權比例		主要業務活動
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
加耀發展有限公司(「加耀」) (附註a)	香港	香港	14.50%	10.00%	14.50%	10.00%	物業發展
Grand Victoria Finance Company Limited (「Grand Victoria Finance」) (附註a)	香港	香港	14.50%	—	14.50%	—	按揭貸款融資
得倫有限公司(「得倫」) (附註a)	香港	香港	14.50%	10.00%	14.50%	10.00%	物業管理
合連創投有限公司 (「合連創投」)(附註b)	英屬處女群島	香港	40.65%	—	40.65%	—	投資控股

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團持有加耀、Grand Victoria Finance及得倫(統稱為「合營企業公司」) 14.50%(二零二零年：加耀及得倫10.00%)所有權權益。根據本集團與其他第三方投資者於二零一七年成立合營企業公司時所訂立之協議備忘錄，由於重大財務及經營決策須獲得全體合營企業夥伴一致同意，因此於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日合營企業公司入賬列作合營企業。

年內，其中一名合營企業夥伴作為賣方(「賣方」)與本集團及兩名合營企業夥伴作為買方(「買方」)訂立買賣協議，據此賣方同意出售及轉讓，而買方同意購買並接受轉讓賣方持有的各合營企業公司所有已發行股份。本集團以向合營企業提供貸款形式支付之相關代價約為港幣412,520,000元。

- (b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，根據優先股贖回計劃，本集團連同其他優先股(定義見附註25)持有人成立合營企業合連創投，以持有中國非上市投資(定義見附註25)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有合連創投之40.65%(二零二零年：無)的股權。根據合連創投全體股東於二零二一年一月採納之經修訂組織章程大綱及細則，由於重大財務和經營決策須獲得全體合營企業夥伴一致同意，因此於二零二一年十二月三十一日合連創投作為合營企業入賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 22. 合營企業投資(續)

### 重大合營企業財務資料概要

有關本集團重大合營企業之財務資料概要於下文載列。下文之財務資料概要為合營企業按照香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額。

該等合營企業於該等綜合財務報表內以權益法入賬。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
流動資產	<b>23,088,578</b>	19,362,600
非流動資產	<b>71,490</b>	—
流動負債	<b>(2,942,610)</b>	(70,491)
非流動負債	<b>(20,337,880)</b>	(19,293,642)
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	<b>5,784</b>	—
本年度虧損	<b>(67,471)</b>	(610)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
合營企業之負債淨額	<b>(120,422)</b>	(1,533)
本集團於合營企業中應佔負債淨額部分 以向合營企業提供貸款形式出資	<b>(17,461)</b>	(153)
收購前虧損	<b>1,613,137</b>	1,170,145
	<b>5,855</b>	—
本集團於合營企業投資之賬面值	<b>1,601,531</b>	1,169,992

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 22. 合營企業投資 (續)

### 單獨非重大合營企業之匯總資料

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本集團應佔持續經營業務之溢利	2,456	—

於二零二一年十二月三十一日，本集團已按其於該合營企業之權益比例就該合營企業獲授予之銀行融資訂立企業財務擔保。本集團應佔該等融資之總金額為港幣1,461,501,000元(二零二零年：港幣1,073,183,000元)，其中港幣1,106,748,000元(二零二零年：港幣691,620,000元)已被該合營企業動用及港幣354,753,000元(二零二零年：港幣381,563,000元)未動用。

於呈報期末，本集團並未就該等企業財務擔保確認任何負債，因董事認為該等財務擔保合約於初始確認及呈報期末之公平值並不重大。

## 23. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於香港及美國上市之股權證券	262,021	431,485

上述上市股權投資為於香港及美國上市實體之普通股。該等投資並非為持作買賣，乃為長期策略目的而持有。由於董事相信，於損益確認該等投資之公平值之短期波動與本集團以持有該等投資為長遠目的及實現其長遠潛在表現之策略不符，因此董事已選擇將該等投資指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具。

有關計量公平值之詳情於附註36(c)披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 24. 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
上市債務證券		
— 於二零二二年一月至二零二五年一月(二零二零年：二零二一年三月至二零二六年四月)期間到期之債務證券，固定年利率介乎3.4%至12.0%(二零二零年：3.1%至12.0%)	<b>1,312,573</b>	3,879,628
總計	<b>1,312,573</b>	3,879,628
就呈報目的分析為：		
流動資產	<b>617,397</b>	806,575
非流動資產	<b>695,176</b>	3,073,053
	<b>1,312,573</b>	3,879,628

於二零二一年十二月三十一日，本集團於上市債務證券之投資金額介乎1,000,000美元至66,000,000美元(二零二零年：500,000美元至66,000,000美元)，已抵押作為銀行借貸之擔保(二零二零年：已抵押)。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，該等上市債務證券所產生利息收入為港幣167,993,000元(二零二零年：港幣246,570,000元)及公平值虧損為港幣846,106,000元(二零二零年：公平值虧損為港幣38,083,000元)，該等款項分別於損益及其他全面收益內確認。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，非上市債務證券所得利息收入為港幣58,573,000元及公平值收益為港幣2,482,000元，該等款項分別於損益及其他全面收益內確認。該等非上市債務證券已於上年度到期時贖回。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之投資組合包括本集團持有由中國恒大集團(「中國恒大」)發行之本金總額為93,000,000美元(二零二零年：157,000,000美元)之上市債務證券。中國恒大及其附屬公司主要於中國從事物業開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店營運、金融業務、互聯網業務及保健業。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，上市債務證券產生之利息收入包括由中國恒大發行之上市債務證券所得利息收入港幣62,596,000元(二零二零年：港幣89,285,000元)。上市債務證券公平值變動包括由中國恒大發行之上市債務證券公平值虧損港幣537,344,000元(二零二零年：港幣5,082,000元)。由於存在客觀證據證明發行人未能償還及出現重大財務困難，本集團亦就中國恒大發行之上市債務證券計提減值虧損撥備港幣490,017,000元(二零二零年：港幣零元)。

於呈報期末後及直至截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績公佈日期，中國恒大發行之上市債務證券之公平值進一步下跌約港幣26,108,000元，其將於其他全面收益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 24. 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具<sup>(續)</sup>

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，已就上市債務證券確認減值虧損港幣701,018,000元（二零二零年：港幣零元）。

減值評估及公平值計量之詳情於附註36(b)及(c)披露。

## 25. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非上市投資		
— 優先股(附註)	7,797	88,062
— 單位基金	40,349	13,121
	<b>48,146</b>	101,183
就呈報目的分析為：		
— 流動資產	—	80,309
— 非流動資產	48,146	20,874
	<b>48,146</b>	101,183

附註：根據股份之條款及條件，該非上市優先股投資並不符合權益工具之要求。此外，其並非僅為支付本金及未償還本金利息，因此其按公平值計入損益計量。

於二零二零年十二月三十一日，計入非上市優先股投資為本集團對一間於開曼群島註冊成立之非上市實體發行之優先股（「優先股」）投資港幣80,309,000元。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據該實體、本集團與其他優先股持有人於二零二零年十二月二十一日訂立之贖回協議（「贖回協議」），該實體已同意向本集團及其他優先股持有人贖回已發行優先股。根據贖回協議，該實體應付之贖回價將自簽訂贖回協議起計一年內分批次以現金及以於中國成立之私人實體之權益證券（「中國非上市投資」）形式支付。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已收到以現金代價為港幣73,445,000元清償之全部批次款項，而公平值為港幣81,625,000元之中國非上市投資已轉讓至本集團及其他優先股持有人持有之新成立合營企業。

公平值計量之詳情於附註36(c)披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 26. 其他資產

其他資產指具有有限使用年期之會籍，乃以直線法就直至二零三九年十二月三十一日之二十四年會籍期攤銷，因董事認為本集團將從該等會籍年期內之使用獲取利益。

具有無限使用年期之會籍按成本列賬。所有會籍每年或於有減值跡象之任何時候進行減值測試。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，攤銷港幣60,000元(二零二零年：港幣60,000元)於損益中確認。

## 27. 銀行結存及現金／已抵押銀行存款

銀行結存按市場利率介乎每年0.0%至0.6%(二零二零年：0.1%至0.7%)計息。於二零二零年十二月三十一日，已抵押銀行存款港幣29,768,000元按介乎每年0.2%至0.5%固定利率計息，指為取得一年內到期之銀行借貸而抵押予銀行之存款。截至二零二一年十二月三十一日止年度，已抵押銀行存款港幣1,498,000元已於清償相關銀行借貸後解除抵押。

於二零二一年十二月三十一日，已抵押銀行存款港幣59,148,000元按固定利率介乎0.1%至0.2%計息，指為取得一年後到期之銀行借貸而抵押予銀行之存款，因此分類為非流動資產。

已抵押銀行存款減值評估之詳情載於附註36(b)。

## 28. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收貿易款項		
— 酒店營運(附註i)	954	133
應計收入	104	1,066
收購物業已付按金(附註ii)	196,972	—
按金、預付款項及其他應收款項	47,580	31,595
	<b>245,610</b>	<b>32,794</b>

附註：

- (i) 應收貿易款項來自企業客戶及旅遊代理使用酒店設施。
- (ii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團已與若干人士就收購位於香港大坑道的龍風臺(「物業」)訂立買賣協議，本集團擬將物業重建為低密度豪華住宅。於簽署買賣協議後，本集團已支付首期按金約港幣48,418,000元及印花稅約港幣148,554,000元。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 28. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註：(續)

(ii) (續)

根據買賣協議之規定，倘某些先決條件於二零二二年十二月三十日或之前無法達成，本集團有權終止買賣協議，並有權獲得首期按金及印花稅之全額退款。

鑒於已付按金之性質，已付按金分類列為流動資產，並於綜合現金流量表歸類為經營活動項下。

於二零二零年一月一日，來自客戶合約之應收貿易款項為港幣1,660,000元。

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30日	912	131
31至60日	42	2
	954	133

於二零二一年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結存指於報告日期已逾期之總賬面值港幣42,000元(二零二零年：港幣2,000元)之應收賬款。該未清償款項隨後已結清。本集團並無就該等結存持有任何抵押品。

貿易及其他應收款項減值評估之詳情載於附註36(b)。

## 29. 分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產相關之負債

於二零二一年七月十九日，本集團訂立買賣協議以出售其於翠麗環球有限公司及該公司之在香港持有投資物業的附屬公司的100%股權予A & B Introductory Services Inc. (一間於英屬處女群島註冊成立之公司)，並由一名獨立第三方劉秀嫻女士作為買方之擔保人。該交易已於二零二二年三月十五日完成。

於二零二一年七月二十七日，本集團訂立買賣協議以出售其於錦創有限公司及該公司之在香港持有投資物業的附屬公司的100%股權予Vibrant Colour Holdings Limited (一間於英屬處女群島註冊成立之公司)，並由一名獨立第三方宏基資本有限公司(其股份於聯交所主板上市及買賣)作為買方之擔保人。該交易已於二零二二年一月二十七日完成。

翠麗環球有限公司與錦創有限公司的資產及負債預期將在十二個月內售出，已分類為持作出售資產及負債，並於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表中單獨呈列如下。預期出售所得款項淨額將超過相關資產及負債的賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 29. 分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產相關之負債(續)

於二零二一年十二月三十一日，翠麗環球有限公司與錦創有限公司分類為持作出售的資產及負債呈列如下：

	二零二一年 港幣千元
投資物業	408,000
已抵押銀行存款	1,122
貿易應收款項、按金及預付款項	148
銀行結存及現金	3,249
分類為持作出售資產	412,519
其他應付款項	303
銀行借貸—一年後到期	160,188
與分類為持作出售資產相關之負債	160,491

## 30. 應付款項、租賃按金及應計費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付貿易款項	1,078	593
租賃按金	8,491	7,043
預收租金	43,872	45,622
其他應付款項、其他按金及應計費用	166,229	70,718
應付利息	28,298	29,368
	247,968	153,344
就呈報目的分析為：		
流動負債	243,983	153,344
非流動負債	3,985	—
	247,968	153,344

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予退回之租賃按金為港幣3,985,000元(二零二零年：港幣零元)。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 30. 應付款項、租賃按金及應計費用 (續)

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至60日	1,078	593

購買貨品之平均信貸期為60日。

## 31. 銀行借貸

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
有抵押	6,328,695	7,602,286
無抵押	852,000	1,551,500
	7,180,695	9,153,786
減：前端費用	(66,888)	(30,812)
	7,113,807	9,122,974
減：流動負債項下所示一年內到期之金額	(1,278,785)	(3,511,586)
非流動負債項下所示之金額	5,835,022	5,611,388
根據還款計劃應償還之銀行借貸之賬面值：		
一年內	1,287,981	3,516,308
超過一年但未逾二年	51,500	1,118,436
超過二年但未逾五年	4,062,218	4,519,042
五年以上	1,778,996	—
	7,180,695	9,153,786

於二零二一年十二月三十一日，包含按要求償還條款之銀行借貸港幣1,237,981,000元(二零二零年：港幣3,147,672,000元)於流動負債項下列示。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 31. 銀行借貸(續)

除銀行借貸港幣213,870,000元(二零二零年：港幣506,508,000元)以港幣(即功能貨幣為美元(「美元」)之有關集團實體之外幣)列值外，其餘銀行借貸均以有關集團實體之功能貨幣列值，有關借貸之本金額分析如下：

列值貨幣	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
港幣	<b>3,505,001</b>	4,378,100
澳元	—	19,136
英鎊	<b>2,839,713</b>	2,860,378
美元	<b>622,111</b>	1,389,664
	<b>6,966,825</b>	8,647,278

該等浮息借貸之實際年利率介乎0.6%至2.1%(二零二零年：0.6%至2.2%)。

誠如附註29所披露，銀行借貸港幣160,188,000元已分類為與分類為持作出售資產相關之負債，並於綜合財務狀況表中單獨呈列。

## 32. 擔保票據

於二零一八年一月十九日，本集團發行由本公司提供擔保之150,000,000美元(約港幣1,172,940,000元)息率為4.875%及將於二零二三年一月十九日到期之五年期擔保票據(「二零一八年擔保票據」)。二零一八年擔保票據應按其本金金額於到期日後付款。

二零一八年擔保票據按年利率4.875%計息，並應於每年一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，已提前贖回2,300,000美元(約港幣17,880,000元)的擔保票據。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 33. 租賃負債

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃負債應付款：		
一年內	<b>6,633</b>	12,901
超過一年但未逾二年	<b>2,454</b>	6,650
超過二年但未逾五年	<b>7,831</b>	7,649
超過五年	<b>168,290</b>	176,612
	<b>185,208</b>	203,812
減：流動負債項下所示十二個月內到期結算之金額	<b>(6,633)</b>	(12,901)
非流動負債項下所示十二個月後到期結算之金額	<b>178,575</b>	190,911

租賃承擔以相關集團實體之功能貨幣之貨幣列值。

## 34. 股本

	每股港幣0.1元 之普通股股份 數目	面值 港幣千元
法定	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日	662,288,726	66,229
已購回及註銷之股份(附註)	(20,050,000)	(2,005)
於二零二零年十二月三十一日	642,238,726	64,224
已購回及註銷之股份(附註)	(40,116,000)	(4,012)
於二零二一年十二月三十一日	<b>602,122,726</b>	<b>60,212</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 34. 股本 (續)

附註：

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所購回其普通股如下：

購回月份	每股港幣0.1元之 普通股股份數目	每股股份價格		已付代價總值 港幣千元
		最高 港幣	最低 港幣	
二零二零年九月	10,446,000	10.00	9.00	101,713
二零二零年十月	9,604,000	9.90	7.28	92,459
二零二一年五月	1,620,000	8.48	8.28	13,683
二零二一年六月	38,496,000	8.88	8.07	328,559

所有購回股份已於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度註銷。

## 35. 遞延稅項

以下為於本年度及上一年度內確認之主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	加速稅項 折舊	投資物業 公平值	稅項虧損	租賃負債	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年一月一日	27,618	44,498	(21,427)	(361)	50,328
於損益內扣除(計入)	3,842	1,400	(4,670)	16	588
匯兌調整	295	3,584	(179)	(18)	3,682
於二零二零年十二月三十一日	31,755	49,482	(26,276)	(363)	54,598
於損益內扣除(計入)	13,608	(34,525)	(11,600)	(573)	(33,090)
匯兌調整	(71)	(1,012)	53	15	(1,015)
於二零二一年十二月三十一日	<b>45,292</b>	<b>13,945</b>	<b>(37,823)</b>	<b>(921)</b>	<b>20,493</b>

於呈報期末，本集團有未動用稅項虧損港幣724,795,000元(二零二零年：港幣506,410,000元)可用作抵銷未來溢利。已就該等虧損港幣229,232,000元(二零二零年：港幣153,634,000元)確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利流，故並無就餘額港幣495,563,000元(二零二零年：港幣352,776,000元)確認遞延稅項資產。所有稅項虧損可能無限期結轉。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	<b>48,146</b>	101,183
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	<b>1,312,573</b>	3,879,628
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	<b>262,021</b>	431,485
按攤銷成本列賬之金融資產	<b>4,484,059</b>	4,564,489
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本列賬之金融負債	<b>8,329,744</b>	10,372,581

### (b) 財務風險管理目標及政策

董事全權負責建立及監督本集團之風險管理架構。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面臨之風險、設定適當風險上限及控制以監控風險及緊跟市況及本集團之業務。本集團旨在透過培訓項目及管理準則與程序，發展建設性之監控環境，讓所有僱員瞭解彼等之職能及責任。董事監察及管理有關本集團營運之財務風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本公司若干附屬公司之貨幣資產/(負債)以外幣列值，故本集團面臨外匯風險。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層會密切監控外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

各集團實體以外幣(美元除外)列值之本集團貨幣資產/(負債)於呈報期末之賬面值如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
人民幣	<b>1,098</b>	1,195
澳元	<b>184,089</b>	9,736
英鎊	<b>16,617</b>	794

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

##### 敏感度分析

下表詳細載列本集團對有關附屬公司之功能貨幣(即人民幣、澳元及英鎊)兌有關附屬公司之外幣(即人民幣、澳元及英鎊)匯率上升及下跌5%(二零二零年:5%)之敏感度。於向主要管理人員內部報告外幣風險時採用5%(二零二零年:5%)之敏感度率,並為管理層對外幣匯率可能出現之合理變動之評估。在該等附屬公司之相關功能貨幣兌相關外幣上升5%(二零二零年:5%)之情況下,下表正數顯示本年度溢利增加。倘該等附屬公司之功能貨幣兌相關外幣下跌5%(二零二零年:5%),則產生相等數額之相反影響。

	本年度溢利(增加)減少	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
人民幣	55	60
澳元	9,204	487
英鎊	831	40

管理層認為由於年終風險並不反映相關年度內之風險,故敏感度分析不能代表內在外幣風險。

由於於聯繫匯率制度下港幣與美元掛鈎,因此管理層預期不會出現任何有關港幣及美元之間之匯率波動之重大外幣風險。

#### (ii) 利率風險

本集團承受有關擔保票據、上市及非上市債務證券及已抵押銀行存款之公平值利率風險。本集團亦承受與浮息借貸及銀行結存有關於現金流量利率風險。董事認為銀行結存之利率風險不大,因為該等款項面臨之利率波動較低,故並未呈列敏感度分析。本集團之現金流量利率風險主要集中為銀行借貸之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、英鎊倫敦銀行同業拆息及澳洲銀行票據掉期買入利率。本集團旨在保持可變利率之借貸。本集團基於利率水平及前景評估任何利率變動產生之潛在影響,藉此管理利率風險。管理層將檢討固定利率及浮動利率之借款比例,以確保其處於合理範圍內。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

#### (ii) 利率風險 (續)

全球正在對主要利率基準進行根本性改革，包括用幾乎無風險利率取代一些銀行同業拆借利率（「銀行同業拆借利率」）。利率基準改革對本集團風險管理策略產生之影響及替代基準利率之實施進展詳情載於本附註「利率基準改革」項下。

按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益計量之金融資產所產生之收益及其他收入之利息收入總額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>收益</b>		
金融資產		
— 按攤銷成本	<b>9,282</b>	39,879
— 按公平值列賬及計入其他全面收益	<b>167,992</b>	305,143
	<b>177,274</b>	345,022
<b>其他收入</b>		
金融資產		
— 按攤銷成本	<b>228</b>	226
利息收入總額	<b>177,502</b>	345,248

並未按公平值列賬及計入損益計量之金融負債之利息開支：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
按攤銷成本列賬之金融負債	<b>190,374</b>	258,472

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

#### (ii) 利率風險(續)

##### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於呈報期末之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期末未處理之金融工具於整個年度並未處理而進行。於向主要管理人員內部報告利率風險時使用50個基點(二零二零年：50個基點)可變利率銀行借貸之上升或下跌，這代表管理層對利率之潛在合理變動作出之評估。

倘利率升/跌50個基點(二零二零年：50個基點)而所有其他變量保持不變，本集團：

- 就其浮動利率銀行借貸而言，截至二零二一年十二月三十一日止年度之溢利將減少/增加港幣35,903,000元(二零二零年：港幣45,769,000元)；及
- 就分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之固定利率工具之公平值變動而言，投資重估儲備將減少/增加港幣6,563,000元(二零二零年：港幣19,398,000元)。

#### (iii) 價格風險

本集團透過其於按公平值列賬及計入其他全面收益計量之權益證券之投資承受權益價格風險。就按公平值列賬及計入其他全面收益計量之上市權益證券而言，本集團管理層透過維持具不同風險之投資組合管理該風險。

##### 敏感度分析

敏感度分析乃基於呈報日期之權益價格風險而釐定。

倘各權益工具之價格升/跌5%，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之投資重估儲備將增加/減少港幣13,101,000元(二零二零年：港幣21,574,000元)，主要由於按公平值列賬及計入其他全面收益計量之上市權益證券之公平值變動所致。

#### 信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團對手方違反彼等合約義務而導致本集團產生財務虧損之風險。本集團面臨之信貸風險主要來自應收貿易款項、其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結存、按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、向合營企業提供之貸款及與其合營企業之財務擔保合約(見附註22)有關之或然負債。本集團並無持有任何抵押品或其他信用增級措施以保障其金融資產及財務擔保合約有關之信貸風險。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

##### 來自客戶合約之應收貿易款項

為最大限度地降低信貸風險，本集團管理層授權一個團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。於授予任何企業客戶及旅遊機構信貸前，本集團評估客戶之信貸質量及界定企業客戶及旅遊機構之信貸限額。同時已設立其他監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。就此而言，董事認為，本集團之信貸風險已降低。此外，本集團按照預期信貸虧損模式對貿易結存個別進行減值評估。本集團評估應收貿易款項之預期信貸虧損並不重大，因此，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並未確認任何虧損撥備。

##### 其他應收款項及按金

就其他應收款項及按金而言，董事根據歷史結算記錄、以往經驗、以及合理且具理據支持的前瞻性定量及定性資料，對其他應收款項及按金之可回收性進行定期個別評估。董事認為自初始確認以來該等款項之信貸風險並無顯著增加，且本集團根據12個月預期信貸虧損撥備減值。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團評估其他應收款項及按金之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

##### 已抵押銀行存款及銀行結存

已抵押銀行存款及銀行結存之信貸風險有限，原因為對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之信譽良好之銀行。本集團參考有關違約可能性及虧損導致違反外部信貸評級機構公佈之有關信貸評級等級資料，對已抵押銀行存款及銀行結存之12個月預期信貸虧損進行評估。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團評估已抵押銀行存款及銀行結存之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

##### 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

本集團已根據各發行人按彼等之外部信貸評級所分派之違約概率、財務表現、財務狀況及過往相關信貸虧損經驗制定預期信貸虧損計算方法，並就前瞻性資料(包括發行人進行之經濟開發(如預測物業市場發展、預測外部信貸評級機構所發佈相關信貸評級之違約率之變動等)作出調整。

鑒於近期中國物業開發商之流動資金問題，本集團管理層保持警覺，並繼續密切監察市況，特別是有關發行人之信貸評級及市場消息，以反映穩健及適時之預期信貸虧損評估。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

#### 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具(續)

本集團i)通過比較初始確認時及呈報期末之信用評級和其他影響發行人信貸質素之定性基準，個別確定發行人自初始確認後是否遭受信貸風險大幅增加；ii)個別確定是否存在表明債務工具發生信貸減值之客觀證據，例如發行人存在重大財務困難、觸發違約事件或債務重組或財務重組之可能性較大。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於若干發行人(為中國物業開發商)自初始確認後被確定信貸風險大幅增加且已發生信貸減值，因此該等個別債務工具之信貸虧損撥備按全期預期信貸虧損基準計量。

本集團已聘請獨立專業估值師(「估值師」)經計及國際評級機構之歷史數據後，就被釐定為信貸風險將大幅增加及發生信貸減值之債務工具進行預期信貸虧損評估。管理層與估值師緊密合作，以建立適當之估值技術及模型輸入數據。於進行該評估時，本集團參考外部信貸評級機構公佈之債務工具之信貸評級、影響每個發行人之宏觀經濟因素，以及各債務工具之違約概率及違約損失率程度，評估按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損。就被撤銷信貸評級之債務工具而言，管理層已參考隱含實際利率及信貸息差來授予信貸評級。本集團亦會考慮本集團毋須花費過多成本或精力即可合理及可靠獲得之前瞻性資料。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具投資組合中包括中國物業開發商發行之債務工具，金額為港幣435,729,000元(二零二零年：港幣2,469,991,000元)，佔本集團投資組合之33%(二零二零年：64%)。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具減值虧損為港幣701,018,000元(二零二零年：港幣零元)於損益確認。

#### 向合營企業提供之貸款

本集團定期監察其合營企業之業務表現。本集團通過合營企業持有之資產價值及對合營企業相關活動之共同控制權來減低貸款之信貸風險。管理層認為，貸款之信貸風險自初始確認後並無大幅增加，因為對手方主要於香港從事物業開發及相關發展中物業屬高品質，故本集團因對手方違約而產生之信貸風險有限。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團評估向合營企業提供之貸款之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

##### 財務擔保合約

就一間合營企業獲授予之銀行融資提供之財務擔保合約而言，本集團於二零二一年十二月三十一日根據相關合約作出之最高擔保金額為港幣1,106,748,000元(二零二零年：港幣691,620,000元)。於呈報期末，董事進行減值評估，並認為財務擔保合約之信貸風險自初始確認以來因兩個年度以抵押合營企業之物業作擔保而並無顯著增加。此外，董事根據合營企業之財務狀況及財務表現，以及合理且具理據支持的前瞻性定量及定性資料(包括對手方進行之宏觀經濟條件(如預測失業率及物業市場發展等))，對預期信貸虧損進行定期評估。因此，本集團作出之財務擔保合約之虧損撥備按12個月預期信貸虧損金額計量。於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團評估財務擔保合約之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

除於數間高信貸評級銀行存置之流動資金信貸風險集中外，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。應收貿易款項來自大量客戶。

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	應收貿易款項	其他金融資產
低風險	對手方違約風險低且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 並非信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察清單	債務人頻繁地於到期日後還款但通常清償欠款	全期預期信貸虧損 — 並非信貸減值	12個月預期信貸虧損
呆賬	透過內部產生或外部來源資料可知自初始確認以來信貸風險大幅增加	全期預期信貸虧損 — 並非信貸減值	全期預期信貸虧損 — 並非信貸減值
虧損	有證據顯示資產發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人發生嚴重財務困難及本集團並無收回欠款之實際可能	欠款被撇銷	欠款被撇銷

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

下表列示本集團金融資產及財務擔保合約面臨之信貸風險詳情，該等風險須進行預期信貸虧損評估：

	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月預期信貸虧損或 全期預期信貸虧損	賬面值總額	
				二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>按公平值列賬及計入 其他全面收益之 債務工具</b>					
上市債務工具	A2至Baa3	不適用	12個月預期信貸虧損 (附註iv)	<b>888,176</b>	3,879,628
	Ba2至Caa	不適用	全期預期信貸虧損 (並非信貸減值) (附註v)	<b>218,794</b>	—
	Caa至 撤銷評級	不適用	全期預期信貸虧損 (信貸減值)(附註vi)	<b>205,603</b>	—
<b>按攤銷成本列賬之 金融資產</b>					
已抵押銀行存款	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>59,148</b>	29,768
銀行結存	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>2,684,929</b>	3,354,301
向合營企業提供之貸款	不適用	低風險 (附註i)	12個月預期信貸虧損	<b>1,695,056</b>	1,170,145
其他應收款項	不適用	低風險 (附註i)	12個月預期信貸虧損	<b>43,972</b>	9,987
應收貿易款項 — 酒店營運	不適用	低風險 (附註ii)	全期預期信貸虧損 (並非信貸減值)	<b>954</b>	133
<b>其他項目</b>					
財務擔保合約	不適用	(附註iii)	12個月預期信貸虧損	<b>1,106,748</b>	691,620

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

附註：

- (i) 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。  
  
向合營企業提供之貸款並無固定還款期且為未逾期。因此截至二零二一年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。  
  
所有其他應收款項按要求償還，且無固定還款期。該結存於支付票據簽發後三十天內清償，因此截至二零二一年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。
- (ii) 就應收貿易款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量全期預期信貸虧損之虧損撥備。本集團個別釐定該等項目之預期信貸虧損。該等結存於信貸期授出後三十天內清償，因此截至二零二一年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。
- (iii) 就財務擔保合約而言，賬面值總額指本集團根據各合約已作出擔保之最大金額。
- (iv) 該等債務工具在市場上被分類為投資級別。根據管理層評估，信貸風險沒有大幅增加。
- (v) 根據管理層對市況之評估，經參考近期中國物業開發市場之流動資金問題、外部信貸評級機構採取之評級行動以及發行人經營業績之不利變動，信貸風險大幅增加。所有信貸風險大幅增加之上市債務工具均由中國物業開發商發行。
- (vi) 鑒於存在客觀證據，如發行人拖欠還款及存在重大財務困難等，確定該等債務工具發生信貸減值。所有已發生信貸減值之上市債務工具均由中國物業開發商發行。  
  
就被撤銷信貸評級之債務工具而言，本集團參考隱含實際利率及信貸息差得出投機級之評級。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表列示按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具已確認減值虧損之對賬：

	12個月 預期信貸 虧損 港幣千元 (附註i)	全期預期 信貸虧損 (並非信貸 減值) 港幣千元 (附註ii)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 港幣千元 (附註iii)	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日	10,033	—	—	10,033
轉撥至全期預期信貸虧損 (信貸減值)	(8,849)	—	8,849	—
已確認減值虧損	9,883	20,461	670,674	701,018
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>	<b>11,067</b>	<b>20,461</b>	<b>679,523</b>	<b>711,051</b>

附註：

- 鑒於外部信貸評級機構公佈之有關信貸評級出現違約的情況下違約概率及違約損失率之變動，按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具賬面值總額為港幣888,176,000元之累計減值虧損港幣11,067,000元已按12個月預期信貸虧損列賬，其中減值虧損港幣9,883,000元已於年內於損益確認，減值虧損港幣8,849,000元已從12個月預期信貸虧損轉撥至全期預期信貸虧損(信貸減值)。
- 鑒於賬面值總額為港幣218,794,000元的該等上市債務工具之信貸風險大幅增加，該等上市債務工具錄得累計減值虧損港幣20,461,000元，其中減值虧損港幣20,461,000元已於年內於損益確認。
- 考慮到存在客觀證據確定為信貸減值，本集團將賬面值總額為港幣205,603,000元的相關上市債務工具分類為信貸減值。該等上市債務工具已錄得累計減值虧損港幣679,523,000元，其中減值虧損港幣670,674,000元已於年內於損益確認，減值虧損港幣8,849,000元已自12個月預期信貸虧損轉撥至全期預期信貸虧損(信貸減值)。

### 流動資金風險

董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金管理及流動資金要求建立適當之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之儲備、銀行信貸，並透過持續監察預測及實際現金流量，對流動資金風險進行管理。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有銀行結存及現金(包括分類為持作出售資產)港幣2,688,283,000元(二零二零年：港幣3,354,456,000元)，並擁有可用之未動用銀行借貸融資約港幣5,053,000,000元(二零二零年：港幣3,332,105,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

本集團基於協定還款期之金融負債之剩餘合約到期時間之詳情如下表所載。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，按本集團須按要求償還之最早日期編製。具體而言，附有按要求償還條款之銀行借貸計入最早時間段而不管相關銀行是否可能選擇行使其權利。其他金融負債之到期乃基於協定之償還日期。

此表包括按於呈報期末之利率估算之利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	按要求或 三個月以內 償還 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零二一年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	59,852	1,248	453	1,580	3,464	66,597	66,597
銀行借貸(附註i)	1.54	1,336,847	98,601	98,546	98,491	7,422,954	9,055,439	7,113,807
擔保票據	4.88	28,509	—	28,509	—	1,198,089	1,255,107	1,149,340
租賃負債	2.96	4,690	3,526	1,984	1,984	694,939	707,123	185,208
		1,429,898	103,375	129,492	102,055	9,319,446	11,084,266	8,514,952
財務擔保(附註ii)		1,106,748	—	—	—	—	1,106,748	—
於二零二零年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	84,861	219	453	1,626	4,226	91,385	91,385
銀行借貸(附註i)	1.39	3,203,302	36,310	36,255	1,401,940	4,661,587	9,339,394	9,122,974
擔保票據	4.88	28,343	—	28,343	—	1,247,798	1,304,484	1,158,222
租賃負債	4.08	4,705	4,705	4,705	4,705	712,238	731,058	203,812
		3,321,211	41,234	69,756	1,408,271	6,625,849	11,466,321	10,576,393
財務擔保(附註ii)		691,620	—	—	—	—	691,620	—

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

附註：

- i. 倘浮動利率變動與呈報期末釐定之估計利率不同，則上述浮息銀行借貸金額可能有變。

附帶按要求償還條款之銀行借貸在上述到期日分析計入「按要求或三個月以內償還」之時間範圍內。於二零二一年十二月三十一日，該等銀行借貸之賬面值合共為港幣1,237,981,000元(二零二零年：港幣3,147,672,000元)。該等銀行借貸性質上為循環貸款，還款期少於三個月。經計及本集團之財務狀況，董事不相信銀行會行使酌情權要求即時還款。

- ii. 上述財務擔保合約計及之金額乃根據相關安排，倘對手方就擔保索償該款項，本集團可能被要求就全數擔保金額清償之最高金額。根據呈報期末之預期，本集團認為根據相關安排不大可能須支付該款項。然而，該估計可能發生變化，取決於對手方根據擔保提出索償之可能性，倘持有被擔保應收財務款項之對手方就此蒙受信貸虧損，則可能向擔保方提出索償。

#### 利率基準改革

誠如附註2所列，本集團若干倫敦銀行同業拆息及香港銀行同業拆息銀行借貸將或可能受利率基準改革之規限。本集團正在密切監控市場並管理向新基準利率過渡，包括相關銀行同業拆借利率監管機構發佈之公告。

#### 倫敦銀行同業拆息

金融行為監管局(Financial Conduct Authority)已確認所有倫敦銀行同業拆息設置將不再由任何管理員提供或不再具有代表性：

- 緊隨二零二一年十二月三十一日之後，所有英鎊、歐元、瑞士法郎及日元設置，以及1週及2個月美元設置；及
- 緊隨二零二三年六月三十日之後，剩餘之美元設置。

#### 香港銀行同業拆息

儘管港元隔夜平均指數(「港元隔夜平均指數」)已被確定為香港銀行同業拆息之替代方案，但並無計劃終止香港銀行同業拆息。香港採用多利率方式，香港銀行同業拆息與港元隔夜平均指數將並存。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (i) 利率基準改革產生之風險

以下為本集團因過渡而產生之主要風險：

##### 利率相關風險

就尚未過渡到相關替代基準利率且沒有詳細後備條款之合約而言，如果與本集團對手方之雙邊談判在倫敦銀行同業拆息停止前未能成功完成，則有關將應用之利率存在重大不確定性。此舉會導致額外之利率風險，而於訂立合約時並沒有預料到。

銀行同業拆借利率與各種替代基準利率之間存在根本差異。銀行同業拆借利率是在該期間開始時公佈之一段期間(例如3個月)之前瞻性期限利率，包括銀行間信貸息差，而替代基準利率通常是在隔夜期結束時公佈之無風險隔夜利率，並無嵌入信貸息差。該等差異將導致有關浮動利率支付之額外不確定性。

##### 流動資金風險

通常在隔夜公佈之各種替代利率之額外不確定性將需要額外之流動資金管理。本集團之流動資金風險管理政策已更新，以確保有足夠之流動資金資源應對隔夜利率之意外上漲。

##### 訴訟風險

如未能就尚未過渡至相關替代基準利率之合約實施利率基準改革達成協議(例如因對現有後備條款之不同解釋而產生)，則可能會與對手方發生長期糾紛，從而可能導致額外之法律及其他成本。本集團正與所有對手方緊密合作，以避免此種情況發生。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (ii) 實施替代基準利率之進展

作為本集團過渡風險管理之一部分，本集團簽訂之新合約與相關替代基準利率或在可行範圍內不受改革規限之利率掛鈎。

就與香港銀行同業拆息掛鈎之浮動利率銀行借款(「合約」)而言，管理層預期合約將繼續直至到期，而本集團不打算將合約轉至港元隔夜平均指數。

### (c) 金融工具公平值計量

本集團若干金融工具為財務呈報目的按公平值計量。管理層決定進行公平值計量使用之適當估值技術及輸入數據。

於估計公平值時，本集團盡可能使用可獲得之市場可觀察數據。在不能獲得第一級輸入數據之情況下，倘投資屬重大，則本集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，設立相關模式適用之估值技術及輸入數據。管理層定期向董事報告結果，解釋公平值變動之原因。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具 (續)

### (c) 金融工具公平值計量 (續)

#### (i) 本集團按經常性基準以公平值計量的金融資產公平值

本集團部份金融資產於各呈報期末按公平值計量。下表列示該等金融資產公平值之釐定方法(尤其是所用估值技術與輸入數據)。

金融資產	公平值於		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元		
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之上市權益證券(附註23)	262,021	431,485	第一級	公平值乃為於活躍市場之報價。
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之上市債務證券(附註24)	1,312,573	3,879,628	第一級	公平值乃為於活躍市場之報價。
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之非上市投資 — 優先股(附註25)	—	88,062	第三級	優先股之公平值經參考經調整資產淨值法及收益法後釐定。  經調整資產淨值法乃參考透過若干相關資產之重估、缺乏銷售性折讓及缺乏控制權折讓作出調整之標的資產淨值而釐定公平值。  收益法透過參考由違約率及回收率調整後之標的資產之未來現金流量釐定公平值。  重大不可觀察輸入數據為缺乏銷售性而折讓16%及缺乏控制權而折讓32%。缺乏銷售性折讓或缺乏控制權折讓上升可導致優先股之公平值減少。

按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益計入「其他損益」。

第一、二及三級於年內概無轉入或轉出。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具(續)

### (c) 金融工具公平值計量(續)

(ii) 並非按經常性基準以公平值計量(但須作出公平值披露)之金融資產及金融負債之公平值

按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之公平值乃使用相關現行市場價格，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

董事認為於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

## 37. 經營租賃安排

### 本集團作為出租人

餘下租賃物業之租期介乎5個月至18年(二零二零年：1至19年)。

本集團之大部份投資物業已根據經營租賃租出。

租賃應收取之最低租賃款項如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	<b>210,728</b>	226,624
第二年	<b>203,003</b>	220,368
第三年	<b>193,757</b>	209,029
第四年	<b>188,691</b>	206,790
第五年	<b>202,604</b>	221,529
五年後	<b>2,013,801</b>	2,162,243
	<b>3,012,584</b>	3,246,583

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 38. 出售附屬公司

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團訂立銷售協議以出售其於新現代投資有限公司及其附屬公司(統稱「新現代集團」，其於香港持有投資物業)的100%股權予一名獨立第三方，代價為港幣260,105,000元。該出售事項已於二零二一年十月十八日完成，本集團於該日不再控制新現代集團。

新現代集團於出售日期之資產淨值如下：

	二零二一年 港幣千元
所出售的資產淨值	260,105
總代價	
支付方式：	
現金	260,105

出售相關成本港幣4,217,000元已於年內在綜合損益表「其他開支」項下確認為開支。

### 於出售日期終止確認的資產

	二零二一年 港幣千元
投資物業(附註20)	260,000
按金及預付款項	105
	260,105

### 出售產生之現金流入淨額

	港幣千元
已收代價	260,105

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 38. 出售附屬公司<sup>(續)</sup>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團訂立銷售協議以出售寶基環球有限公司及其附屬公司（統稱「寶基集團」，其於香港持有投資物業）的100%股權予一名獨立第三方，代價為港幣196,565,000元。該出售事項已於二零二零年六月二十六日完成，本集團於該日不再控制寶基集團。

寶基集團於出售日期的資產淨值如下：

	二零二零年 港幣千元
所出售的資產淨值	196,565
<b>總代價</b>	
支付方式：	
現金	196,565

出售相關成本港幣5,738,000元已於年內在綜合損益表「其他開支」項下確認為開支。

### 於出售日期終止確認的資產

	二零二零年 港幣千元
投資物業(附註20)	196,500
按金及預付款項	65
	196,565

### 出售產生之現金流入淨額

	港幣千元
已收代價	196,565

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 39. 資本承擔

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已簽約但尚未於綜合財務報表撥備之資本支出：		
— 重建投資物業	1,641	13,824
— 投資基金供款	21,501	—
	<b>23,142</b>	13,824

## 40. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為該等現金流量曾經或未來現金流量將於本集團之綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債。

	租賃負債 港幣千元 (附註33)	銀行借貸 港幣千元 (附註31)	擔保票據 港幣千元 (附註32)	應付利息 (計入其他 應付款項) 港幣千元 (附註30)	應付股息 (計入其他 應付款項) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年一月一日	203,812	9,122,974	1,158,222	29,368	2,818	10,517,194
融資現金流量	(18,894)	(1,852,711)	(17,954)	(182,943)	(31,259)	(2,103,761)
外匯匯兌	(1,255)	(14,912)	6,735	1,993	—	(7,439)
銀行借貸前端費用攤銷	—	18,644	—	—	—	18,644
擔保票據發行成本攤銷	—	—	2,263	—	—	2,263
提前贖回有擔保票據虧損	—	—	74	—	—	74
利息開支	1,545	—	—	179,880	—	181,425
已宣派股息	—	—	—	—	31,261	31,261
轉撥至與分類為持作出售資產相關 之負債(附註29)	—	(160,188)	—	—	—	(160,188)
於二零二一年十二月三十一日	185,208	7,113,807	1,149,340	28,298	2,820	8,479,473

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 40. 融資活動產生之負債對賬(續)

	租賃負債 港幣千元 (附註33)	銀行借貸 港幣千元 (附註31)	擔保票據 港幣千元 (附註32)	應付利息 (計入其他 應付款項) 港幣千元 (附註30)	應付股息 (計入其他 應付款項) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	207,903	11,059,959	2,718,359	67,318	2,803	14,056,342
融資現金流量	(18,367)	(2,009,623)	(1,554,060)	(288,525)	(33,057)	(3,903,632)
外匯匯兌	6,232	59,210	(8,520)	811	—	57,733
銀行借貸前端費用攤銷	—	13,428	—	—	—	13,428
擔保票據發行成本攤銷	—	—	2,443	—	—	2,443
利息開支	8,044	—	—	249,764	—	257,808
已宣派股息	—	—	—	—	33,072	33,072
於二零二零年十二月三十一日	203,812	9,122,974	1,158,222	29,368	2,818	10,517,194

## 41. 資產抵押

於呈報期末，本集團已將下列資產抵押以取得授予本集團之銀行融資：

- 賬面值合共為港幣7,448,284,000元(二零二零年：港幣7,322,248,000元)之投資物業(包括分類為持作出售資產)作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- 賬面值合共為港幣546,160,000元(二零二零年：港幣566,174,000元)之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入酒店物業之利益作浮動抵押。
- 已抵押銀行存款(包括分類為持作出售資產)港幣60,270,000元(二零二零年：港幣29,768,000元)。
- 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具港幣1,312,573,000元(二零二零年：港幣3,879,628,000元)。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份為基礎之付款交易

### 本公司之購股權計劃

本公司於二零一五年五月二十九日採納一份購股權計劃（「二零一五年購股權計劃」）。除非董事會提前終止，否則二零一五年購股權計劃之有效期為十年，至二零二五年五月二十八日屆滿。根據二零一五年購股權計劃，董事會可向合資格參與人士授出認購本公司股份之購股權，認購價至少為下列各項之最高者(i)本公司股份之面值；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及(iii)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，根據二零一五年購股權計劃授出之購股權之詳情如下：

授出日期	歸屬後之行使期	每股 行使價 港幣	購股權數目				
			於二零二零年 一月一日	已失效	於二零二零年 十二月三十一日	已失效	於二零二一年 十二月三十一日
<b>已授予僱員</b>							
02.07.2015	01.07.2018至30.06.2020	6.302	270,000	(270,000)	—	—	—
22.01.2018	01.01.2019至31.12.2020	12.800	275,000	(100,000)	175,000	(175,000)	—
22.01.2018	01.07.2019至30.06.2021	12.800	275,000	(75,000)	200,000	(200,000)	—
22.01.2018	01.01.2020至31.12.2021	12.800	500,000	—	500,000	—	<b>500,000</b>
22.01.2018	01.07.2020至30.06.2022	12.800	225,000	—	225,000	(150,000)	<b>75,000</b>
22.01.2018	01.01.2021至31.12.2022	12.800	1,300,000	(325,000)	975,000	(400,000)	<b>575,000</b>
22.01.2018	01.07.2021至30.06.2023	12.800	1,225,000	(200,000)	1,025,000	(150,000)	<b>875,000</b>
			<b>4,070,000</b>	<b>(970,000)</b>	<b>3,100,000</b>	<b>(1,075,000)</b>	<b>2,025,000</b>
加權平均行使價(港幣)			12.369	10.991	12.800	12.800	<b>12.800</b>
年終可行使			<b>820,000</b>		<b>1,100,000</b>		<b>2,025,000</b>
年終可行使購股權加權平均行使價 (港幣)			<b>10.660</b>		<b>12.800</b>		<b>12.800</b>

根據二零一五年購股權計劃，截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，概無購股權被授出、行使及註銷。該等購股權的歸屬期由授出日期起至可行使期開始為止。

於二零一五年七月二日，根據二零一五年購股權計劃項下為數21,650,000股購股權已授予本公司僱員，本公司股份緊接授出日期前之收市價為港幣6.23元。授予本公司僱員之購股權於該日之估計公平值為港幣21,499,000元。董事乃參考獨立專業估值師就授出之購股權作出之公平值計算而釐定購股權之公平值。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份為基礎之付款交易(續)

### 本公司之購股權計劃(續)

於二零一八年一月二十二日，根據二零一五年購股權計劃項下為數5,775,000股購股權已授予本公司僱員，本公司股份緊接授出日期前之收市價為港幣12.64元。授予本公司僱員之購股權於該日之估計公平值為港幣4,339,000元。董事乃參考獨立專業估值師就授出之購股權作出之公平值計算而釐定購股權之公平值。

公平值乃按二項式期權定價模式計算。該模式所輸入數據如下：

	購股權授出日期	
	二零一五年 七月二日	二零一八年 一月二十二日
授出日期之股價：	港幣6.200元	港幣12.80元
行使價：	港幣6.302元	港幣12.80元
預期波幅：	21.58% – 24.24%	25.31% – 34.27%
預期股息率：	1.75%	0.62%
無風險利率：	0.385% – 1.188%	1.53% – 1.82%

預期波幅乃根據本公司過去五年之歷史股價波幅而釐定。該模式所使用之預期期限已根據管理層之最佳估計，並就其不可轉讓性、行使限制及行為因素而作出調整。

計算購股權公平值所用之變量及假設乃基於董事之最佳估計。購股權之價值因若干主觀假設之不同變量而各異。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認開支總額港幣82,000元（二零二零年：港幣464,000元）。

### 本公司之股份獎勵計劃

股份獎勵計劃於二零一零年五月二十七日獲股東批准，並於二零一零年六月十五日生效。除非董事會提前終止，否則股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年六月十四日止。

股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士(定義見股份獎勵計劃)之表現及/或貢獻。根據股份獎勵計劃，董事會(或董事會授權之任何委員會)可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)本公司之新股份；(b)本公司已發行且不時於聯交所上市之現有股份；(c)代替本公司股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及/或轉讓之股份，以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份，而其總數超過本公司不時之已發行股份之30%，則不會根據股份獎勵計劃授出任何獎勵。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份為基礎之付款交易<sup>(續)</sup>

### 本公司之股份獎勵計劃<sup>(續)</sup>

本公司已委任信託人以本公司提供之資金從公開市場購入及持有本公司股份，直至有關股份歸屬及轉讓予選定參與人士。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度內，本公司概無獎勵任何普通股。

## 43. 退休福利計劃

本集團參與於二零零零年十二月提供根據強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）及參與根據職業退休計劃條例（「職業退休計劃」）而設之定額供款計劃。該等計劃之資產由信託人控制之基金持有，並與本集團之資產完全分開。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃。在二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

至於強積金計劃之成員，視乎僱員於本集團之服務年資而定，本集團按有關薪金之5%至15%向強積金計劃供款。

職業退休計劃之供款視乎僱員於本集團之職級及服務年資而定，僱員及本集團按僱員基本薪金之5%至15%每月作出供款。

本集團於二零一九年二月終止職業退休計劃，職業退休計劃之全體成員將職業退休計劃項下彼等之應計福利及供款轉撥至強積金計劃。

於損益確認之開支總額港幣3,954,000元（二零二零年：港幣3,901,000元）指本集團按計劃規則規定之比率應付該等計劃之供款。此兩年內並無利用沒收供款作扣減僱主供款。

## 44. 關連人士交易

除附註20及該等綜合財務表所披露者外，本集團與關連人士概無其他交易及結餘。

董事（本集團之主要管理人員）之酬金載於附註16。

董事及本公司主要行政人員之酬金乃按個人表現及市場趨勢由本公司薪酬委員會釐定／建議予董事會批准。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 45. 本公司財務狀況表及儲備

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之權益	4,552,149	5,357,226
已抵押銀行存款	44,000	—
	<b>4,596,149</b>	5,357,226
<b>流動資產</b>		
應收款項及按金	37,616	114
已抵押銀行存款	—	12,000
銀行結存	776,282	1,136,367
	<b>813,898</b>	1,148,481
<b>流動負債</b>		
應付款項及應計費用	3,142	3,034
銀行借貸—一年內到期	396,426	1,550,400
	<b>399,568</b>	1,553,434
<b>流動資產(負債)淨額</b>	<b>414,330</b>	(404,953)
<b>資產淨額</b>	<b>5,010,479</b>	4,952,273
<b>資本及儲備</b>		
股本	60,212	64,224
儲備	4,510,022	4,888,049
<b>總權益</b>	<b>4,570,234</b>	4,952,273
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸—一年後到期	440,245	—
<b>總權益及非流動負債</b>	<b>5,010,479</b>	4,952,273

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 45. 本公司財務狀況表及儲備(續)

### 本公司資本及儲備之變動

	股東應佔						
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日	66,229	20,745	190,081	4,451	2,704	4,938,184	5,222,394
本年度虧損及全面開支總額	—	—	—	—	—	(43,341)	(43,341)
確認按股權結算以股份 為基礎之付款							
一 購股權	—	—	—	—	464	—	464
購股權失效	—	—	—	—	(831)	831	—
已購回及註銷之股份	(2,005)	(192,167)	—	—	—	—	(194,172)
已付股息	—	—	—	—	—	(33,072)	(33,072)
轉撥超額股份溢價至保留溢利	—	171,422	—	—	—	(171,422)	—
於二零二零年十二月三十一日	64,224	—	190,081	4,451	2,337	4,691,180	4,952,273
本年度虧損及全面開支總額	—	—	—	—	—	(7,601)	(7,601)
確認按股權結算以股份 為基礎之付款							
一 購股權	—	—	—	—	82	—	82
購股權失效	—	—	—	—	(1,016)	—	(1,016)
已購回及註銷之股份	(4,012)	(338,231)	—	—	—	—	(342,243)
已付股息	—	—	—	—	—	(31,261)	(31,261)
轉撥超額股份溢價至保留溢利	—	338,231	—	—	—	(338,231)	—
於二零二一年十二月三十一日	<b>60,212</b>	<b>—</b>	<b>190,081</b>	<b>4,451</b>	<b>1,403</b>	<b>4,314,087</b>	<b>4,570,234</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 46. 主要附屬公司

### (a) 附屬公司之一般資料

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之 實際百分比		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
<i>直接附屬公司</i>					
Rosy Delta Investments Limited	英屬處女群島(「英屬處女群島」)/香港	1美元	100	100	債券發行
爪哇企業有限公司	香港	港幣 10,000,000元	100	100	提供企業及物業 管理服務
<i>間接附屬公司</i>					
合詠有限公司	香港	港幣100元	100	100	酒店營運
順萬投資有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
毅泰企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	投資控股
金賽投資有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100	—	金融投資
喜藝發展有限公司	香港	港幣1元	100	100	財務服務
盟高國際有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
誠駿置業有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
禮頓道酒店管理服務有限公司	香港	港幣1元	100	100	酒店營運
Maple Sky Ventures Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	金融投資
盛浩置業有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
福源投資有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
One Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Pearl Hope Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	金融投資

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 46. 主要附屬公司 (續)

### (a) 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之 實際百分比		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
Rainbow Mark Investments Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	金融投資
SEA Island Holdings Pty. Limited	澳洲	繳足股本 320,000澳元	100	100	物業投資
SEA Profit Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	物業投資
洋鋒控股有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	— (附註i)	100	金融投資
Seven Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
聲怡有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Ten Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Twenty Valley View Limited	香港	港幣1元	— (附註i)	100	物業投資
Two Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Tycoon Honour Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	The Moorgate Unit Trust單位之投資控股
Worthy Merit Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	The Moorgate Unit Trust單位之投資控股

附註：

(i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，該等附屬公司之權益已被出售或清盤。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 46. 主要附屬公司<sup>(續)</sup>

### (a) 附屬公司之一般資料<sup>(續)</sup>

董事認為列出本公司全部附屬公司之詳情將會過於冗長，故此上表僅將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

除Rosy Delta Investments Limited發行擔保票據(載於附註32)外，概無附屬公司於該兩個年度年未發行任何債務證券。

## 47. 呈報期後事項

於呈報期結束後，本集團接獲政府地政總署日期為二零二二年二月十五日之函件，確認本集團以港幣1,188,181,800元之地價投標位於香港淺水灣南灣道之鄉郊建屋地段第1203號已被接受。該地價已由本集團之內部資源支付。



# 詞彙

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司之股東週年大會；
「Ambleside Glory」	指	Ambleside Glory Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「企業管治守則」	指	企業管治守則；
「主席」	指	董事會主席；
「總裁」	指	本公司之總裁；
「首席財務官」	指	本公司之首席財務官；
「本公司」或「爪哇」	指	爪哇控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：251)；
「皇冠假日酒店」	指	香港銅鑼灣皇冠假日酒店；
「德勤」	指	執業會計師德勤•關黃陳方會計師行；
「董事」	指	本公司董事；
「執行委員會」	指	本公司之執行委員會；
「執行董事」	指	執行董事；
「按公平值列賬及計入其他全面收益」	指	按公平值列賬及計入其他全面收益；
「按公平值列賬及計入損益」	指	按公平值列賬及計入損益；
「本集團或爪哇集團」	指	本公司及其附屬公司；
「政府」	指	香港政府；
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣港幣；
「香港會計準則」	指	香港會計準則；
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

# 詞彙

「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
「NLI」	指	Nan Luen International Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會；
「非執行董事」	指	非執行董事；
「NYH」	指	NYH Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「Port Lucky (港祥)」	指	Port Lucky Limited 港祥有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國；
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會；
「SEA Fortune」	指	SEA Fortune Ventures Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司之股東特別大會；
「股東」	指	本公司股東；
「股份獎勵計劃」	指	本公司之股份獎勵計劃；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；
「%」	指	百分比；及
「二零一五年購股權計劃」	指	本公司於二零一五年五月二十九日採納之購股權計劃。

26/F Everbright Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong  
香港灣仔告士打道 108 號光大中心 26 樓  
T 電話 : +852 2828 6363 F 傳真 : +852 2598 6861  
[www.seagroup.com.hk](http://www.seagroup.com.hk)

爪哇控股有限公司  
S E A Holdings Limited

(Incorporated in Bermuda with limited liability)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

