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

恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：12)

二零二零年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔盈利

集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為港幣一百四十八億九千九百萬元，較去年度之港幣一百四十六億四千萬元，增加港幣二億五千九百萬元或 1.8%。集團本年度之基礎盈利包括出讓一間持有新界和生圍若干地塊權益之公司股權，錄得約港幣三十六億二千九百萬元之基礎盈利貢獻，而去年度出讓尖沙咀一幢投資物業之一半權益，僅獲應佔基礎盈利港幣十三億零五百萬元。每股基礎盈利為港幣 3.08 元 (二零一九年 ： 港幣 3.02 元)。

本年度，由於疫情爆發，令租金及物業價值下跌，集團之建成投資物業及發展中投資物業經重估後錄得應佔公允價值虧損，相對去年則有應佔公允價值收益。當計及相關公允價值虧損，集團本年度之股東應佔盈利為港幣一百零一億九千二百萬元，較去年度之港幣一百六十九億九千四百萬元，減少港幣六十八億零二百萬元或 40.0%。每股盈利為港幣 2.11 元(二零一九年：港幣 3.51 元)。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一元三角予於二零二一年六月九日(星期三)登記在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣五角，截至二零二零年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣一元八角(二零一九年：每股港幣一元八角)。

建議之末期股息預期於二零二一年六月二十一日(星期一)派發予各股東。

香港

物業銷售

本年度，新型冠狀病毒(COVID-19)疫情反覆、中美關係持續緊張，地緣政治局勢升溫，均對本港經濟有負面影響。然而，全球各主要央行採取各項寬鬆措施，令息率低企，本地樓市受惠於港元低息環境，表現平穩。

集團本年度錄得之應佔本港物業銷售營業額，以及應佔稅前盈利分別為港幣一百四十億四千二百萬元及港幣七十七億三千萬元，較去年分別增加 0.1%及 53%。當中包括期內完成之和生圍項目公司股權轉讓，所帶來約港幣四十七億元營業額，及其相關約港幣三十六億二千九百萬元盈利貢獻。

集團本年度推售多個住宅項目，包括位於市區之西半山「The Richmond」、西營盤「藝里坊 • 2 號」、旺角「利奧坊 • 曦岸」及尖沙咀「本木」，以及旗下聯營公司香港小輪(集團)有限公司發展位於屯門之「帝御 • 金灣」及「帝御 • 星濤」(「帝御」的第 1 及第 2 期)，各項目銷情均相當理想。其他銷售中之項目，如馬鞍山「迎海」(第一至五期) 、粉嶺「香港哥爾夫球會」旁之「高爾夫 • 御苑」及多個市區重建精品住宅「The H Collection」，亦備受買家歡迎。連同售出西營盤「翰林峰」若干商舖、其他商業物業及車位，集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度，於本港自佔之合約銷售總額約港幣八十億三千五百萬元。

本年度結束後，集團於二零二一年二月及三月分別推出屯門「帝御 • 嵐天」(「帝御」的第 3 期) 及元朗「尚悅 • 天城」銷售，買家反應熱烈。

物業發展

集團在併購市區舊樓業權方面取得良好進展。近期透過《土地(為重新發展而強制售賣)條例》完成收購紅磡區內所有項目之全部業權，可合併成為樓面面積達一百萬平方呎之新社區。為繼旺角「利奧坊」系列後，集團另一規模達一百萬平方呎自佔樓面面積之市區重建項目。

總括市區舊樓項目方面，除有五十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥作二零二一年開售計劃外，集團至今已購入八成以至全部權益之自佔樓面面積合共為三百七十萬平方呎。

集團將繼續從多重途徑補充在本港之土地儲備。除有少量作出租用途外，在未來數年可為集團提供充足之銷售樓面，資料詳列如下：

待發展/發展中之物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

			集團自佔實用/樓面面積(百萬平方呎) *(註一)*	備註
(甲)	**可於二零二一年銷售之樓面**			
1.	已開售主要發展項目之尚餘未售出單位	(表一)	0.8	
2.	擬於二零二一年開售之項目	(表二)	2.4	
		小計：	**3.2**	
(乙)	**市區項目**			
3.	舊有市區地盤發展中項目	(表三)	0.9	暫未定開售日期，其中一個仍有待與政府達成補地價協議
4.	新收購市區舊樓重建項目			
	4.1 已購全部業權	(表四)	2.3	預計大部份可於二零二二年至二零二三年開售或出租
	4.2 已購八成或以上業權	(表四)	1.4	預計大部份可於二零二三年至二零二五年開售
	4.3 已購二成以上至八成以下業權	(表五)	0.6	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建

5.	中環美利道	0.5	擬完成發展後持作收租物業
6.	啟德發展區	0.7	預計可於二零二二年至二零二三年開售（已扣除擬於二零二一年推出之項目）
7.	深水埗青山道/元州街項目	0.1	預計可於二零二二年開售
	小計：	**6.5**	
	以上(甲)及(乙)類項目之總計：	**9.7**	

(丙) 新界主要發展中項目

– 粉嶺北	3.5	*(註二)*
– 新田	0.4	*(註二)*
– 古洞粉嶺上水市地段第 263 號	0.3	*(註三)*
– 其他	0.5	*(註二)*
小計：	**4.7**	
(甲)至(丙)類項目之總計：	**14.4**	

註一: 樓面面積乃根據目前屋宇署批則或政府之城市規劃，以及本公司之發展計劃而計算，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動。

註二: 有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

註三: 集團已於二零一七年為該幅土地完成補地價及原址換地手續。

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之主要發展項目有二十三個：

	項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展類別	於二零二零年十二月三十一日 尚餘住宅單位數目	尚餘實用面積 (平方呎)	集團所佔權益 (%)	尚餘自佔實用面積 (平方呎)
1.	高爾夫 • 御苑 青山公路古洞段 88 號	555,399	住宅	241	276,655	100.00	276,655
2.	利奧坊 • 曦岸 旺角福澤街 38 號	181,000	商住	319	88,080	100.00	88,080
3.	迎海 (第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	2,950,640	商住	33	65,964	59.00	38,919
4.	利奧坊 • 凱岸 旺角嘉善街 18 號	176,256	商住	95	26,661	100.00	26,661
5.	藝里坊 • 2 號 西營盤忠正街 1 號	90,102	商住	99	24,777	100.00	24,777
6.	帝滙豪庭 半山區西部 羅便臣道 23 號	156,900 *(註一)*	住宅	28	47,203	50.00 *(註一)*	23,602
7.	本木 尖沙咀德成街 2 號	89,527	商住	55	22,395	100.00	22,395
8.	帝御 • 星濤 帝御的第 2 期 屯門青山公路 - 青山灣段 8 號 (前稱屯門市地段 第 547 號項目)	663,062 *(註二)*	住宅	196	80,466	16.71	13,446
9.	家壹 長沙灣元州街 342-356 號	79,903	商住	19	8,284	100.00	8,284
10.	君豪峰 鰂魚涌英皇道 856 號	177,814	商住	27	7,425	100.00	7,425
11.	南津 • 迎岸 香港仔田灣街 12 號	37,550	商住	26	6,145	100.00	6,145
12.	啟岸 紅磡馬頭圍道 63 號	207,267	商住	11	4,673	100.00	4,673

13.	The Richmond 半山區西部 羅便臣道 62C 號	33,678	商住	10	3,653	100.00	3,653
14.	尚悅 • 嶺 – 蝶翠峰 第五期 元朗大棠路99A號	171,266	住宅	14	4,250	79.03	3,359
15.	尚悅 元朗十八鄉路11號	1,299,744	住宅	2	3,175	79.03	2,509
16.	倚南 鴨脷洲大街 68 號	65,761	商住	4	2,553	100.00	2,553
17.	翰林峰 西營盤皇后大道西 460 號	272,526	商住	4	1,923	100.00	1,923
18.	帝御 • 金灣 帝御的第 1 期 屯門青山公路 - 青山灣段 8 號 (前稱屯門市地段 第 547 號項目)	663,062 *(註二)*	住宅	24	10,638	16.71	1,778
19.	柏匯 筲箕灣成安街 33 號	80,090	商住	2	1,134	100.00	1,134
20.	Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	336,052	工業	不適用	77,777 *(註三)*	100.00	77,777 *(註三)*
21.	東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	60,359 *(註三)*	100.00	60,359 *(註三)*
22.	創匯國際中心 長沙灣永康街 79 號	172,113	寫字樓	不適用	54,003 *(註三)*	100.00	54,003 *(註三)*
23.	創豪坊 九龍灣宏光道 8 號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 *(註三)*	100.00	48,622 *(註三)*
			合共：	**1,209**	**926,815**		**798,732**

註一: 集團佔整個發展項目25.07%，在按比例獲分配部份住宅單位後，集團與另一發展商以各佔一半形式共同擁有所分配住宅單位之權益。

註二： 此乃整個項目之總樓面面積。

註三: 為寫字樓、工業或商舖面積。

(表二) 擬於二零二一年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二一年發售：

	項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展類別	住宅單位數目	住宅樓面面積 (平方呎)	集團所佔權益 (%)	住宅自佔樓面面積 (平方呎)
1.	帝御 • 嵐天 帝御的第 3 期 屯門青山公路 - 青山灣段 8 號 (前稱屯門市地段 第 547 號項目) (已於二零二一年二月 開售)	663,062 *(註一)*	住宅	557	169,092 *(註二)*	16.71	28,255
2.	尚悅 • 天城 元朗屏健里8號 (前稱元朗唐人新村 丈量約份第 122 約地段 第 1752 號項目) (已於二零二一年三月 開售)	27,868	住宅	16	28,706 *(註二)*	100.00	28,706
3.	鴨脷洲大街 71 號	40,317	商住	138	36,207	100.00	36,207
4.	鰂魚涌筲箕灣道 1 號 (前稱太祥街 2 號項目)	128,821	住宅	420	128,821	100.00	128,821
5.	啟德新九龍內地段 第 6565 號 *(註三)*	654,602	商住	1,184	630,351	100.00	630,351
6.	粉嶺北粉嶺上水市地段 第 262 號 *(註三)*	612,477	住宅	1,576	612,477	100.00	612,477
7.	啟德新九龍內地段 第 6562 號 *(註三)*	397,967	住宅	740	397,967	100.00	397,967
8.	半山堅道 73 號	64,010	商住	187	55,782	100.00	55,782
9.	紅磡機利士南路 30-44 號/必嘉街 75-77 號	118,575	商住	330	98,812	100.00	98,812
10.	旺角角祥街 25-29 號	241,783	商住	616	202,148	100.00	202,148

11.	啟德新九龍內地段第 6574 號 *(註三)*	574,614	住宅	1,207	574,614	29.30	168,362
			合共：	**6,971**	**2,934,977**		**2,387,888**

註一： 此乃整個項目之總樓面面積。

註二： 為住宅實用面積。

註三： 除啟德新九龍內地段第 6565 號項目之第一期外(其四百七十九個住宅單位已於二零二零年十二月底前取得預售樓花同意書)，其餘均尚待取得預售樓花同意書。

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有兩項舊有物業正在重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約九十萬平方呎，簡列如下：

	項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後樓面面積 (平方呎)	集團所佔權益 (%)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)
1.	九龍油塘灣 *(註)*	808,398	3,983,789	22.80	908,304
2.	香港山頂盧吉道 29A 號	23,653	11,709	100.00	11,709
	合共：	**832,051**	**3,995,498**		**920,013**

註: 一般建築圖則(經調整地盤面積後)已於二零一七年七月獲批，已於二零二零年七月接納政府之初步換地條款，補地價金額上訴中，待政府重新計算。

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以至全部業權

新收購市區舊樓重建項目，有二十三個已購入八成以至全部業權，以屋宇署批則或政府目前城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

		已購入 **100%**業權		已購入 **80%**以上至 **100%**以下業權*		
	項目名稱及位置	**地盤面積 (平方呎)**	**預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)**	**地盤面積 (平方呎)**	**預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)**	**自佔合共樓面面積 (平方呎)**
	香港					
1.	半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65%權益)	52,466	306,921			306,921
2.	半山樓梯臺 1-4 號	2,859	13,907			13,907
3.	半山羅便臣道 94-100 號	5,798	28,990	6,362	31,810	60,800
4.	半山羅便臣道 88 號			10,361	51,805	51,805
5.	半山羅便臣道 105 號			27,530	126,638	126,638
6.	半山伊利近街 33-47A 號			13,252	105,332	105,332
7.	灣仔活道 13-21 號及永祥街 22-30 號	6,392	51,068	2,208	19,722	70,790
8.	香港仔石排灣道 83-95 號及田灣街 2 號	4,950	42,075	1,128	10,716	52,791
9.	香港仔田灣街 4-6 號			1,740	14,790	14,790
10.	大坑新村街 9-13 號			2,019	18,171	18,171
11.	大坑新村街 17-25 號			4,497	40,473	40,473
12.	鰂魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-22 號及 24-94 號 (集團佔該項目 50%權益)			43,882	176,760	176,760
	小計：	**72,465**	**442,961**	**112,979**	**596,217**	**1,039,178**

項目名稱及位置	已購入 100%業權 地盤面積 (平方呎)	已購入 100%業權 預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	已購入 80%以上至 100%以下業權* 地盤面積 (平方呎)	已購入 80%以上至 100%以下業權* 預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	自佔合共樓面面積 (平方呎)
九龍及新界					
13. 尖沙咀金巴利道 16 號 (香檳大廈 B 座)			12,283	147,396	147,396
14. 大角咀嘉善街、角祥街、博文街、萬安街及大角咀道一帶之項目	9,642	86,772	22,163	199,467	286,239 *(註一)*
15. 深水埗西洋菜北街 456-466 號及黃竹街 50-56A 號	22,889	203,962			203,962
16. 石硤尾巴域街 1-27 號、南昌街 202-220 號及耀東街 1-14 號	37,801	340,209	7,725	61,800	402,009
17. 紅磡機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街一帶之項目	98,875	889,814			889,814 *(註二)*
18. 土瓜灣土瓜灣道 68A-76B 號、落山道 58-76 號、下鄉道 14-20 號、麗華街 1-7 號及美華街 1-9 號及 2-8 號			42,506	374,355	374,355
19. 何文田自由道 4 號			4,882	39,933	39,933
20. 長沙灣永隆街 11-19 號 *(註三)*	6,510	58,300			58,300
21. 九龍城福佬村道 67-83 號 *(註三)*	10,954	92,425			92,425
22. 九龍城南角道 4-22 號	10,177	86,505			86,505
23. 大埔美新里 3 號	6,487	37,041			37,041
小計：	**203,335**	**1,795,028**	**89,559**	**822,951**	**2,617,979**
合共：	**275,800**	**2,237,989**	**202,538**	**1,419,168**	**3,657,157**

** 須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。*

註一: 已扣除原在這組群內已開售 (即「利奧坊 • 曉岸」、「利奧坊 • 凱岸」及「利奧坊 • 曦岸」)及擬於二零二一年開售之角祥街項目，樓面面積合共約七十七萬平方呎之項目。

註二: 已扣除原在這組群內，並擬於二零二一年開售總樓面面積約十二萬平方呎之機利士南路 30-44 號/必嘉街 75-77 號項目。

註三: 有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可落實。

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購二成以上至八成以下業權

集團另有二十八個市區項目正在進行收購，自佔土地面積在完成收購後共約二十萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為一百七十一萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為六十四萬平方呎。以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

土地儲備

集團透過收購市區舊樓作重建之用，及更改新界土地用途來補充土地儲備。該兩項策略均為集團行之有效擴展土地儲備之途徑，既令土地來源較易掌握，成本亦較低，就以下述西營盤「藝里坊 • 2 號」及紅磡區重建項目為例，每平方呎樓面地價估計分別約為港幣七千一百元及港幣七千三百元。可為股東長遠帶來可觀收益之餘，同時亦可惠及社區發展及環境保育，以下兩個重建項目及粉嶺北粉嶺上水市地段第 262 號項目為最佳例証：

(1) 「藝里坊 • 2號」位處於忠正街及奇靈里一帶原為頗老化之舊區。經集團悉心改造及美化後，現已煥然一新，並且被香港旅遊發展局列為本港之新景點。憑藉社區環境改善，兼且鄰近西營盤港鐵站，「藝里坊 • 2號」於二零二零年九月開售時備受買家歡迎，至同年年底已售出整個項目逾六成住宅單位。

(2) 一批分佈於紅磡區機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街一帶之項目，將分期發展成為一個總樓面面積達一百萬平方呎之環保社區。整個社區重建項目鄰近三個港鐵站，除提供不同戶型之住宅及特色商場外，亦備有綠化之戶外空間供文化消閒活動之用，共同為老化舊區重塑出充滿健康活力之生活環境。當中首期項目預計可於二零二一年開售，提供樓面面積約十二萬平方呎。

(3) 上述位於粉嶺北之土地，於二零一七年十二月以約港幣二十五億四千一百萬元與政府達成更改土地用途及補地價協議，現正發展成為新界東北新發展區首個住宅項目。此項目樓面面積約六十一萬平方呎，由五幢住宅大樓組成，共提供一千五百七十六個單位。其「健康住宅 • 健康生活」發展意念同時兼顧生物多元化園林設計、自然保育，以至藝術品味等各項可持續發展細節，連同集團於粉嶺北所持有之其他地塊(有關詳情載於以下「新界土地」項內)，將共同締造一個總樓面面積逾四百萬平方呎之嶄新「環保創意新都會」，令市民可享有品味脫俗，環境清幽之理想居停。

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百四十萬平方呎，詳見下表：

		自佔樓面面積 (百萬平方呎)
待發展/發展中之物業樓面 *(註)*		13.6
主要已開售項目可售尚餘樓面		0.8
	小計：	**14.4**
已建成各類收租物業(連酒店)樓面		10.0
	合共：	**24.4**

註: 當中包括粉嶺北及其他項目，其自佔可發展面積合共約四百四十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零二二年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百七十萬平方呎，總地價成本估計約港幣三百三十二億元，即使其中包括以高價收購之地下舖位及位處半山西摩道珍貴地段之項目成本在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣九千元。

除收購舊樓作重建發展外，集團亦透過公開招標及其他途徑補充在市區之土地儲備。例如，集團於啟德發展區所取得之兩個全資及四個合作住宅發展項目，合共提供自佔樓面面積約一百九十萬平方呎。至於集團佔 22.8%權益之油塘灣商住項目亦極具規模。該臨海項目現正待政府重新計算補地價金額，將可提供自佔樓面面積約九十萬平方呎。

新界土地

集團於本年度再購入約五十九萬平方呎新界土地。然而，集團於洪水橋新發展區及古洞南所擁有約六十三萬平方呎土地，被政府以現金補償方式合共約港幣四億二千二百萬元，收回作公共用途。集團於二零二零年十二月底，計及被收回土地及土地儲備調整後，持有約四千四百四十萬平方呎新界土地儲備，仍為本港擁有最多新界土地之發展商。

集團於粉嶺北及古洞北新發展區內，現有一百三十八萬平方呎土地，其中粉嶺北有三幅土地共約有逾六十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則估計會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。該等位於粉嶺北之三幅土地已向政府申請換地，並獲政府同意進一步處理，該三幅位於粉嶺北之土地(包括政府及合作公司之權益)分別約為二十二萬八千平方呎、二十四萬平方呎及二十四萬一千平方呎，預計可為集團提供共約三百零三萬平方呎之住宅樓面面積及約四十四萬平方呎之商場樓面面積，有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

根據《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輋/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輋之新鐵路方案初步概念。此外，政府為增加房屋土地供應，亦先後公佈《元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究》初步發展大綱圖及第二階段社區參與；以及《錦田南及八鄉土地用途檢討》。集團在該研究範圍內亦擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，洪水橋新發展區面積達七百一十四公頃。扣除上述已被政府收回之土地，集團現於區內仍擁有約六百四十萬平方呎土地。根據「洪水橋及廈村分區計劃大綱圖草圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬五千人之新市鎮，容納約六萬個新增住宅，現時當中約一半為私營房屋，政府將研究是否增加公營房屋之比例。有關建議對集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

政府於二零一四年十月推出之「補地價仲裁先導計劃」試行兩年，目標乃促使補地價協議早日達成，以便加快房屋和其他土地用途之供應。此先導計劃將再度延長至二零二二年十月，並已作出若干優化措施。集團因此日後如有需要，仍可就換地或地契修訂考慮提出仲裁申請。

為增加和加快土地供應，地政總署已成立中央土地供應組，加快處理「大額」契約修訂和換地個案，以及進一步集中處理評估補地價的工作，從而簡化和加快土地供應的程序，集團之油塘灣項目已由該小組處理。另外發展局亦已成立項目促進辦事處，負責促進較大規模私人發展住宅項目在動工前之發展審批申請。

政府已宣佈全面接納土地供應專責小組就土地供應策略及八個值得優先研究和推行的土地供應選項所提出的建議，其中包括「利用私人的新界農地儲備」，政府已公佈土地共享先導計劃的執行框架及具體的準則，集團正進行詳細研究。

收租物業

本年度由於疫情爆發，令訪港旅遊業陷於停頓，各項消費活動亦受到嚴重影響。本港於二零二零年之本地生產總值，以及零售業銷售總額分別按年下跌 6.1%及 24.3%。集團與租戶保持緊密聯繫，並為部份業務受困之商場租戶提供租金寬減，租金減幅由二成至七成不等，與租戶共渡時艱。另一方面，集團之寫字樓租賃業務於本年度尚算穩定。

集團於本年度在本港之應佔租金總收入(包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司貢獻) 較去年下跌 7%至港幣六十七億七千四百萬元，而應佔稅前租金淨收入(包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻) 較去年下跌 11%至港幣五十億元，主要由於上述之租金寬減。當中集團持有 40.77%應佔權益之國際金融中心項目，於本年度所貢獻之自佔租金總收入則下跌 8%至港幣十九億六千七百萬元(二零一九年：港幣二十一億三千五百萬元)。此外，集團持有約八千五百個自佔泊車位亦為另一穩定租金收入來源。

集團主要出租物業於二零二零年十二月底之平均出租率為 94%。

包括剛落成位於灣仔之商廈重建項目「208 JOHNSTON」，集團於二零二零年十二月三十一日，在本港擁有已建成之自佔收租物業樓面面積已擴展至九百五十萬平方呎，當中明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	5.2	55
寫字樓	3.5	37
工業	0.4	4
住宅及套房酒店	0.4	4
總計：	**9.5**	**100**

以區域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.4	25
九龍	3.2	34
新界	3.9	41
總計：	**9.5**	**100**

零售物業組合

雖然疫情持續，集團旗下各主要購物商場，除部份正進行翻新或租戶組合重整外，於二零二零年十二月底出租率仍保持高企。國際金融中心商場匯聚多個首度進駐本港之國際知名品牌，已建立無可比擬之獨特市場定位。集團旗下其他大型購物中心，因鄰近或座落港鐵新市鎮沿線之上，兼且附近屋苑林立，故此租務表現同樣穩定。

集團除向部份商場租戶提供租金寬減外，亦使用資訊科技鼓勵顧客增加消費，並為租戶招徠更多生意。例如，集團透過手機應用程式，於本年度推全新之綜合會員獎賞計劃「H • Coins」。顧客現時於集團旗下各大商場消費購物，均能統一賺取積分並換取豐富獎賞及商場電子現金券。此外，集團與一家電子商務平台合作，為參與之餐飲商戶安排食物免費外送服務，以智能運算及大數據分析安排配送員及提升效率。集團同時緊貼市場脈搏，推出多項具創意之虛擬實境(AR)推廣活動以吸引更多人流，當中包括馬鞍山「新港城中心」展出全球首個，由一個法國著名博物館組織與日本卡通人物聯乘之藝術畫廊。集團亦將陸續為旗下所有商場引入 5G 的高速、低時延及泛連接技術，配合其他先進科技如 AR 等，以提升顧客之購物體驗。

座落尖東港鐵站上蓋，樓面面積達三十四萬平方呎之「H Zentre」，為一幢以醫療及健康生活為主題，配以餐飲、零售及停車場設施之商業物業。「H Zentre」自二零一九年落成以來，已榮獲「國際房地產大獎」及「亞太區房地產大獎」等多項殊榮。當中其醫務專用樓層由於配備多項先進設施(如空氣淨化系統，以及後備電源等)，吸引多個著名專科醫生及仁安醫院等醫療服務機構成為租戶。此外，本港首個運動電競館，以及「谷辰」日式精品生活雜貨店，亦已進駐該項目並於本年度開業。顧客現可透過虛擬環境一試各項緊張刺激運動，亦可選購健康有機之特色食品以至個人護理等優質產品。加上一眾特色食肆快將開業，顧客將可享受更豐富之生活體驗。

寫字樓物業組合

本港經濟表現疲弱，令寫字樓之租賃需求有所下跌。然而，集團位於香港島之優質寫字樓物業，如位於中環核心商業區之「國際金融中心」及北角「友邦廣場」，本年度出租率仍保持高企。至於位於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合 – 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道 78 號」及「鴻圖道 52 號」，受惠於部份企業搬遷至非核心區之趨勢，租務表現亦良好。

位於港島東，鄰近炮台山港鐵站之「港匯東」，為全港首個取得中國健康建築設計標識三星評級之建築項目。該項目樓面面積達十四萬四千平方呎，已於本年度啟用。其兩層商舖樓面已全部租出，而其甲級寫字樓樓面亦獲多家金融機構、物流公司及政府組織承租。至於剛於二零二零年十一月建成之灣仔「208 JOHNSTON」，亦已投入營運。該幢樓高二十五層之寫字樓項目招租反應理想，已獲多家設計公司落實進駐。

樓面面積達四十六萬五千平方呎之中環美利道甲級商廈項目，建築進展順利，並已取得 WELL 健康建築標準及領先能源與環境設計(LEED)白金級前期認證。該項目樓高三十四層，並由著名建築師事務所 Zaha Hadid Architects 以流線型之紫荊花蕾作為建築設計概念，預計於二零二三年落成時將成為本港金融中心之另一矚目新地標。

建築

集團向來十分重視保護環境，並為造福下一代而致力推動可持續發展。基於這份承諾，集團引入便於製造及裝配之「裝配式設計」(DfMA)工程結構組件。此項工序既可縮短工地上之施工時間，從而減少對周邊居民造成滋擾。同時亦可減省工地人手及物料損耗，對節約開支及保護環境均有所裨益。當中由集團研發之「*預制浴廚樓板及其安裝結構*」，於本年度獲國家知識產權局以及香港政府知識產權署，批予實用新型專利證書及短期專利。集團正計劃採用更多預製建築組件（如預製樓梯及露台），務求建築所涉及之每項範疇均能符合至高之質素及環保要求。

此外，集團於本年度獲得「積極推動安全獎」及「2020 創意工程安全獎」等多項殊榮，以表揚集團對推動地盤工業安全不遺餘力。

本年度在香港建成以下發展項目：

	項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展類別	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (平方呎)
1.	尚悅 • 嶺 – 蝶翠峰第五期 元朗大棠路 99A 號	48,933	171,266	住宅	79.03	135,352
2.	208 JOHNSTON 灣仔莊士敦道 208 號	4,328	64,920	商業	100.00	64,920
					總計：	**200,272**

物業管理

集團之物業管理成員公司 – 恒益物業管理有限公司(「恒益」)、尊家管業有限公司(專為集團「The H Collection」市區精品住宅提供服務)、偉邦物業管理有限公司(「偉邦」)及冠威管理有限公司，於本港合共管理約八萬個住宅及工商業單位、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及二萬個車位。為確保所管理之各項物業均享有最優質服務，物業管理成員公司已採納一個符合 ISO 9001 (品質管理體系)、ISO 10002 (投訴處理管理體系)，ISO 14001 (環境管理體系)及 OHSAS 18001 (職業安全健康管理體系)之綜合管理系統。因此其服務以至日常運作等各項範疇，皆貫徹注重品質、健康、安全及環保等因素。

本年度，物業管理成員公司因應疫情推出多項防控措施 (如為訪客檢測體溫、持續於物業範圍內進行清潔消毒，並於商場及商廈公共地方加裝紫外線空氣消毒淨化器)，務求令租戶、住客及顧客可享有一個安全放心之環境。此外，政府「保就業」計劃向恒益及偉邦發放兩筆工資補貼合共約港幣一億三千一百萬元，亦已悉數回饋轄下所管理之物業。其用心關懷之專業服務態度，備受客戶讚賞。

公益服務方面，物業管理成員公司繼早前成功推行《關愛年》、《耆樂年》及《菁英年》後，再以《革新年》作主題，積極推動變革創新。至於其義工服務團隊則獲得「2019 最高服務時數獎(私人團體 – 組別一) 榮譽獎」，及「2019 最高服務時數獎(私人團體 – 最積極動員客戶參與獎) 榮譽獎」及「義務工作嘉許狀（小組）金獎」等多項殊榮。

中國內地

二零二零年初期，內地經濟受疫情影響，中央因而推出較寬鬆靈活之財政及貨幣政策。惟中央重申「房住不炒」之基調及不會為短期刺激經濟而更改對房地產之調控政策。為提升生活質素和尋求更美好居住環境，改善型住房之需求湧現，帶動房地產市場轉趨活躍。下半年，房地產市場交投迅速恢復，但同時對房地產行業之金融監管逐漸從緊，並就規限內地房地產企業融資借貸之「三道紅線」作試點實施。綜合全年樓市表現，一線城市樓價升勢持續，其他城市樓價升幅則有所收窄。至於土地市場方面，一線城市土地交投量價齊升，其他城市則保持穩定。

本年度內建成以下發展項目：

	項目名稱	用途	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1.	上海「恒旭薈」	辦公樓及商業	50	0.14
2.	上海「泊景雅園」	住宅	16	0.13
3.	上海「馨香清楓苑」	住宅	12.5	0.10
4.	廣州「星寰國際商業中心」兩棟辦公大樓	辦公樓	100	0.97
5.	廣州「建發九龍倉央璽」一期	住宅及學校	18	0.11
6.	長沙「恒基旭輝湖山賦」一期(首批)及二期	住宅及商業	50	1.46
7.	成都「成都環貿廣場」第3-4座住宅及商場第一期	住宅及商業	30	0.45
8.	蘇州「寬閱雅苑」一期及二期	住宅	35.037	0.64
9.	西安「御錦城」(2R5(第二/三標段)、1S1及1K1期	住宅、商業及學校	50	1.02
10.	宜興「恒基 • 譽瓏湖濱」B1地塊2A、2B、3A及3B期	住宅、商業及學校	50	1.41
			總計：	**6.43**

集團因應市場基本環境作出以下策略：

物業投資：集團主力發展甲級寫字樓商業項目，廣州越秀區之「星寰國際商業中心」，一期兩幢樓面面積合共約九十七萬平方呎辦公大樓已於本年度竣工，其裙樓約八十萬平方呎之購物商場，預計於二零二一年完成。至於上海徐匯濱江發展區樓面面積達三百萬平方呎之「星揚西岸中心」，亦計劃於二零二一年落成。集團繼續於主要城市之核心地段，銳意增加優質且成本合理之物業投資項目。

物業發展：集團密切注視一線及重點二線城市之住宅及綜合發展項目，以及大灣區戰略規劃帶來之開發機遇，並繼續加強與內地房地產開發商合作發展住宅項目。以集團品牌信譽、管理經驗及財務實力，結合當地發展商之市場資訊、開發效率及成本優勢，使合作發展項目獲得最大回報。

就上述策略，集團於本年度增添以下發展項目：

(一) 集團與旭輝控股(集團)有限公司（「旭輝」，為本港上市之內地房地產開發商)通過各自屬下之子公司，雙方各佔 50%權益共同合作開發以下項目:

(1) 一幅位於成都市新都區之城鎮混合住宅用地：該幅面積約一百零四萬平方呎之土地，以人民幣約十八億三千八百萬元購入，可建樓面面積約二百六十萬平方呎。

(2) 兩幅位於成都簡陽市之毗連住宅用地：兩幅用地總面積約三十四萬平方呎之土地，以人民幣約二億三千二百萬元購入，可建樓面面積約八十三萬九千平方呎。

(3) 一幅位於廈門市湖里區之住宅用地：該幅面積約二十萬平方呎之土地，以人民幣約二十九億三千五百萬元購入，可建樓面面積約六十八萬平方呎。

(4) 一幅位於蘇州市吳江開發區之住宅用地：該幅面積約九十八萬平方呎之土地，以人民幣約十九億八千萬元購入，可建樓面面積約一百七十六萬平方呎。

(二) 集團與中國奧園集團股份有限公司(「奧園」，為本港上市之內地房地產開發商)通過各自屬下之子公司，共同合作開發一幅位於廣州市番禺區之商業住宅混合用地。集團將持有該項目 50%權益。該幅面積約一百零九萬平方呎之土地，以人民幣約六十七億七千八百萬元購入，可建樓面面積約三百二十八萬平方呎。

集團於二零二零年十二月三十一日，除有自佔樓面面積約八十萬平方呎之存貨外，於十四個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約三千零一十萬平方呎，當中約 73%可發展為住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

		集團自佔 可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市		
北京		1.04
上海		3.39
廣州		2.89
深圳		0.21
	小計：	**7.53**
二線城市		
長沙		3.37
成都		4.55
合肥		0.69
南京		0.19
瀋陽		4.45
蘇州		1.66
廈門		0.34
西安		5.86
徐州		0.62
宜興		0.84
	小計：	**22.57**
	總計：	**30.10**

* *不包括地庫及停車場面積。*

土地儲備之用途

	估計可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	21.89	73
寫字樓	4.87	16
商業	2.53	8
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.81	3
總計：	**30.10**	**100**

物業銷售

由於累積預售物業於本年度竣工交付較去年為多，集團財務報表入賬之應佔內地物業銷售營業額及應佔稅前盈利分別為港幣七十億六千六百萬元及港幣十九億一千九百萬元，較去年分別增加 131%及 131%。

至於本年度之項目營銷計劃及建築進度，則受疫情影響有所延後。集團本年度錄得之自佔合約銷售總額約港幣六十三億九千萬元，而售出自佔樓面面積則為四百萬平方呎，較去年度分別減少 23%及 23%，其中西安「御錦城」、合肥「旭恒花園」、長沙「恒基旭輝湖山賦」以及蘇州「弘庭」等為主要銷售項目。

收租物業

集團全資擁有之廣州「星寰國際商業中心」兩棟辦公大樓，上海商業合作項目「恒旭薈」，以及成都合作項目「成都環貿廣場」商場第一期，均於本年度竣工建成。集團於二零二零年年底，在內地之自佔已建成收租物業組合因此擴展至約七百九十萬平方呎，當中明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商業	2.2	28
寫字樓	5.7	72
總計：	**7.9**	**100**

以地域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
北京	2.2	28
上海	3.7	47
廣州	1.6	20
其他	0.4	5
總計：	**7.9**	**100**

儘管集團因應疫情爆發曾為個別租戶提供租金寬減，本年度之租賃業務繼續表現良好，而租金以人民幣計值仍錄得增長。然而，由於人民幣兌港元按年下跌達2%，集團本年度應佔租金總收入折合為港幣十八億二千九百萬元，較去年下跌1%。至於應佔稅前租金淨收入則輕微上升至港幣十四億六千七百萬元。

在北京市，位於朝陽商務中心區之國際甲級商廈 – 「環球金融中心」，於二零二零年十二月底出租率逾 96%，租務表現保持平穩。該項目於本年度榮獲美國綠色建築協會頒發「LEED v.4.1 營運及維護(既有建築)」鉑金級認證，將有助吸引更多注重樓宇質素及可持續發展之租戶進駐。

在上海市，位於南京西路之「六八八廣場」，於本年度同樣獲得美國綠色建築協會頒發「LEED v.4.1 營運及維護(既有建築)」鉑金級認證。該項目於二零二零年十二月底出租率達 94%。至於鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，其甲級寫字樓出租率高達 98%。惟其商場受疫情以及相關之防疫措施(如停工及出行限制)影響，客流量以及租戶生意額一度下跌，部份租戶因此提前解約。集團已成功招攬新租戶，令商場之出租率於二零二零年十二月底回升至 94%。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，於疫情期間推出多項應對措施。除對部份租戶提供租金寬減，以及為其商品加強在網上宣傳推廣外，該商場亦推出優惠券以鼓勵顧客多加光顧，並且向顧客以及周邊居民送贈口罩。隨著疫情轉趨緩和，以上措施令商場客流量以及租戶生意額均有所回升。

此外，集團之「星 Lumina」品牌系列以下兩項地標式項目正在招租：

「星寰國際商業中心」位於廣州市越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連。當中一期所包括之兩幢甲級辦公大樓，已於二零二零年六月竣工，合共提供約九十七萬平方呎辦公樓面。「深圳證券交易所—廣州辦事處」、「友邦保險」、「強生」、「中英人壽」及「賽諾菲」等多家主要機構及企業正陸續進駐。至於其裙樓約八十萬平方呎之購物商場，亦相繼獲多個知名餐飲品牌及健身中心承租。集團正積極引入更多國際零售品牌及特色餐廳，預計於二零二一年第二季啟用時將可為顧客帶來多元化之購物消閒體驗。

「星揚西岸中心」則座落於上海市徐匯濱江發展區，項目將分兩期完成。當中一期包括一幢樓高六十一層之地標式辦公樓，可提供約一百八十萬平方呎之甲級寫字樓樓面，現已獲「洛克威爾」及「聯邦快遞」等多家知名公司落實進駐，而一眾跨國企業及內地大型機構亦表示有意承租。此外，其二十萬平方呎之商場，已成功引入多間特色餐飲品牌，以及一家國際知名足球俱樂部成為主要租戶。一期項目預計可於二零二一年第二季落成啟用。至於餘下之二期項目，預計亦可於二零二一年下半年落成，屆時將額外提供寫字樓及商場樓面合共約一百萬平方呎。

物業管理

集團於上海成立之內地物業管理公司，除現有之「六八八廣場」及「恒基名人商業大廈」外，亦快將接管另一商業項目 — 「環智國際大廈」，令所管理之商場及寫字樓樓面面積擴展至二百萬平方呎，另有八百個車位。本年度，該公司因防疫工作表現出色而獲得多項嘉許。該公司日後將其優質物業管理服務擴展至集團於內地其他商業項目，以配合集團開拓內地市場。

恒基兆業發展有限公司 (「恒發」)

恒發截至二零二零年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一億二千七百萬元，較去年度之港幣六千二百萬元，增加港幣六千五百萬元或 105%。在新型冠狀病毒(COVID-19)疫情影響下，本年度盈利仍有所增長主要由於(i)顧客對恒發超級市場的食品及日常用品之需求有所增加；(ii)若干業主作出租金寬免；(iii)政府之「保就業」計劃的工資補貼；及(iv)影響恒發二零一九年業績之一次性負面因素(包括社會事件及一間店舖之結業成本)不再發生。

恒發現時設有六間名為「千色 Citistore」百貨公司(以下統稱"千色 Citistore")，以及三間名為「APITA」或「UNY」 (以下統稱"UNY") 附設超級市場之百貨公司或超級市場。

(一) 千色 Citistore

受疫情影響，千色 Citistore 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年減少 14%。

本年度，雖然銷售自營貨品之毛利減少港幣一千三百萬元，加上特許及寄售專櫃之佣金總收入亦減少港幣六千四百萬元，千色 Citistore 稅後盈利貢獻較去年仍增加港幣一千八百萬元或 24%至港幣九千四百萬元。主要由於千色 Citistore 取得政府防疫抗疫基金「保就業」計劃所提供工資補貼港幣三千二百萬元，及整體經營開支減少港幣五千三百萬元（當中包括若干業主作出之租金寬免港幣二千三百萬元）。

(二) UNY

太古城及樂富門店超級市場之營業額因疫情而受惠。位於元朗之全新「UNY」超級市場亦於二零二零年六月開業。儘管位於德福廣場之「PIAGO」門店於二零一九年首季結業，以及樂富門店自二零一九年年中縮減規模，UNY 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額仍較去年全年增加 19%。

扣減經營開支後，UNY 於本年度錄得稅後盈利港幣三千三百萬元(二零一九年:稅後虧損港幣二千二百萬元) 。本年度之盈利當中包括 UNY 取得政府「保就業」計劃所提供工資補貼港幣二千二百萬元，而去年之虧損主要由於「PIAGO」門店結業後，所支付之店舖租金港幣二千二百萬元所致。

恒發將繼續審視各門店之表現，並展開策略性調整店舖網絡。當中千色Citistore大角咀門店擬於二零二一年內結業，而恒發正物色其他合適地點開設全新之實用家品專賣店，以回應不斷改變之市場需求。連同加強千色Citistore及UNY之網上業務，恒發將以更多元化之渠道方便顧客購物，從而提升整體業績。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司 (「香港中華煤氣」)

二零二零年香港中華煤氣主營業務營業稅後溢利為港幣七十二億五千六百萬元，較上年度增加港幣二億四千三百萬元，上升約 3%。香港中華煤氣稅後溢利(未計所佔國際金融中心投資物業之重估減值)為港幣六十四億八千四百萬元，較上年度減少港幣二億八千二百萬元，下降約 4%。計入該投資物業重估減值後，本年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣六十億零七百萬元，較上年度減少港幣九億五千八百萬元，下降約 14%。香港中華煤氣本年度投資港幣七十二億九千五百萬元於生產設施、管道、廠房和其他固定資產，以拓展及配合本港和內地各項現有及新增業務之持續發展。

本港煤氣業務

二零二零年本港煤氣銷售量約為二百七十九億四千七百萬兆焦耳，較上年度輕微下降 2.7%；爐具銷售量亦較上年度下降 12.7%，銷售額則下降 8.3%。截至二零二零年年底，客戶數目為約一百九十四萬戶，較上年度輕微增加約一萬戶。

中國內地公用事業業務

於二零二零年十二月底，香港中華煤氣持有港華燃氣有限公司(「港華燃氣」；股份代號：1083)已發行股份約 68.21%。港華燃氣於二零二零年度之股東應佔稅後溢利為港幣十四億四千七百萬元，較上年度增加約 11%。

港華燃氣於二零二零年新增五個項目，其中三個集中供熱項目分別位於安徽省銅陵經濟技術開發區東部園區、遼寧省阜新市產業園區、遼寧省海城市西柳紡織工業園，另外兩個則為位於四川省之頁岩氣項目及延伸業務項目。

港華燃氣與上海燃氣有限公司(「上海燃氣」)及申能(集團)有限公司於二零二零年十月簽訂增資協議後，各方已展開多個業務層面之溝通，如期推動合作進程。上海燃氣擁有六百三十萬客戶群，年售天然氣量超過九十億立方米。港華燃氣可利用上海燃氣營運之洋山港液化天然氣接收站，擴大從海外直接購買天然氣之渠道。

包括港華燃氣在內，截至二零二零年年底香港中華煤氣在內地之城市燃氣項目總數達二百八十二個(二零一九年年底：二百七十三個，包括其屬下企業再投資之城市燃氣項目)，全年總售氣量約為二百六十九億立方米，較上年度增長 5%，燃氣客戶則增加至約三千一百八十一萬戶，增長 7%。港華燃氣按計劃於今年內入股上海燃氣增資後之 25%股份，使香港中華煤氣之燃氣用戶增至四千萬戶。

香港中華煤氣於去年落實多個智慧能源項目，包括在大型生產工廠及物流倉庫之屋頂安裝太陽能光伏發電系統，再配置儲能設施。

香港中華煤氣位於江蘇省常州市金壇區之地下鹽穴儲氣庫正在分期興建中，這個首次由城市燃氣企業組建之天然氣地下儲氣庫，分兩期共建二十五口井，總儲量為十一億立方米，現已投產四口井，並成功與西氣東輸、川氣東送互聯互通。

年內，香港中華煤氣亦取得河北省唐山市液化天然氣接收站儲罐項目，獲兩個共四十萬立方米之儲罐及每年進口一百萬噸液化天然氣之碼頭泊位使用權，合同期五十年。儲罐項目計劃於二零二三年年底前交付使用；泊位使用權則提前於二零二二年年底行使。

基於香港中華煤氣之水務板塊──華衍水務，在污水處理方面之豐富經驗，香港中華煤氣成功於二零一九年進軍江蘇省蘇州工業園區之城市有機廢物資源化利用項目；目前累計處理有機廢物逾十七萬噸，生產近五百萬立方米生物天然氣。該項目正進行二期擴建，每日處理量由五百噸增至八百噸，預計於二零二一年第二季投產。香港中華煤氣在江蘇省常州市成立「華衍環境」之投資平台公司，拓展該市之垃圾焚燒業務，並收購已營運之安徽省銅陵市餐廚廢物資源化利用項目。

新興環保能源業務

香港中華煤氣在上海市及蘇州市設有研發基地，專注生物質能之轉化利用，以農耕廢物及非食用生物油脂為原料生產先進生物質燃料。香港中華煤氣旗下之易高環保投資有限公司(「易高」)之科研團隊多年來不斷在生物質利用領域上努力攻關，針對非食用生物油脂及農耕廢物兩種原料分別研發不同範疇之專利技術，現時已陸續應用於多個項目。

首先是位於江蘇省之項目，利用易高自創之技術把非食用生物油脂加工轉化為年產規模為二十五萬噸之氫化植物油，並已於二零二零年第三季全面投產。易高之氫化植物油在取得「國際可持續發展與碳認證」後，符合歐盟所定義下之先進生物燃料，全數付運歐洲市場。

易高另一專利技術範疇，是對農耕廢物進行熱解及水解分離並作深加工利用，建立涵蓋生物燃料、生物化學品及生物材料之產品路線。現時易高正在河北省建設兩個農耕廢物利用試點項目，其一是以生產糠醛及纖維紙漿為主要產品之項目，預計於二零二一年次季試投產；其二是生產糠醛及纖維素乙醇之項目，亦將緊隨於第四季試投產。纖維素乙醇乃歐盟定義下之另一類先進生物燃料產品。

截至二零二零年年底，連同港華燃氣之項目，香港中華煤氣已於二十七個省級地區取得合共四百三十六個項目(二零一九年年底：四百零六個，包括其屬下企業再投資之城市燃氣項目)業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游、環保能源、智慧能源、水務、城市廢物處理以及電訊等。

融資計劃

香港中華煤氣自二零零九年設立中期票據發行計劃，於二零二零年發行中期票據合共港幣五十九億八千六百萬元，年期為三年至三十年。截至二零二零年十二月三十一日止，此中期票據發行面值總金額達港幣二百零七億元，年期由三年至四十年不等，息率主要為定息，平均年息 3.0%，年期平均為十五年。此外，截至二零二零年十二月三十一日止，香港中華煤氣已發行三億美元之永續次級資本證券，發行日期為二零一九年二月，票面年息率為 4.75%，香港中華煤氣可選擇於二零二四年二月或其後每半年派息日贖回此永續證券。

香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

於回顧年內，香港小輪之溢利主要來自商舖及商場之租金收入。由於本年內並無住宅物業銷售之溢利入賬以及受 2019 冠狀病毒爆發影響收益下，香港小輪截至二零二零年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣二千七百萬元，比對二零一九年同期之除稅後綜合溢利，減少 81%。

地產發展及投資業務

於二零二零年，香港小輪商舖毛租金收入約港幣一億零三百萬元。於年結日，「城中匯」之商舖已全部租出。「亮賢居」及「嘉賢居」之商舖出租率分別為 93%及 79%。「港灣豪庭」及「逸峯廣場」之出租率分別為 96%及 91%。

「帝御」(屯門青山公路 - 青山灣段8號)

香港小輪與帝國集團各佔50%股權、位於屯門市地段第547號之合營發展項目，命名為「帝御」，第1期之「帝御・金灣」、第2期之「帝御・星濤」以及第3期之「帝御・嵐天」開售後，買家反應熱烈，認購踴躍。此項目由六幢住宅大樓組成，提供一千七百八十二伙可眺望海景或園景之單位，總樓面建築面積約為六十六萬三千平方呎。地盤發展進度良好，上蓋工程已於去年十一月展開，預期項目將於二零二二年分期建成。

深水埗桂林街／通州街重建項目

香港小輪於二零一八年六月成功投得市區重建局於深水埗桂林街／通州街重建項目之合約，由香港小輪負責興建，整個項目之總樓面面積共約為十四萬四千三百四十五平方呎，於發展後香港小輪將可取得約九萬七千八百四十五平方呎之住宅樓面面積，地基工程已完成，上蓋工程亦已展開，項目預期於二零二三年完成。

渡輪、船廠及相關業務

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務之經營錄得港幣一千八百萬元之虧損。虧損主要由於洋紫荊維港遊業務之收入大幅下降所致。

證券投資

年內，證券投資錄得溢利港幣四百萬元。

美麗華酒店企業有限公司 (「美麗華」)

美麗華截至二零二零年十二月三十一日止財政年度收入為港幣十三億一千五百萬元，較去年跌 57.1%，股東應佔溢利為港幣三億零二百萬元，按年下跌 76.6%。主要原因為其投資物業錄得公允值減值及酒店及服務式公寓業務、餐飲業務與旅遊業務受到 2019 冠狀病毒大爆發影響而表現疲弱。股東應佔基礎溢利(未計投資物業公允值淨減少港幣一億五千二百萬元（二零一九年：淨增加港幣五億零四百萬元）)按年下跌 42.1%至港幣四億五千四百萬元。

酒店及服務式公寓業務

本年度酒店及服務式公寓業務錄得收入港幣二億零二百萬元，較去年下跌 63.9%。利息、稅項、折舊及攤銷前利潤（「EBITDA」）為虧損港幣五百三十二萬元。美麗華調整營運策略、設計新的產品及體驗。因應本地消費模式的轉變推出各種本地宅渡假住宿計劃。另外，美麗華安排問月酒店為檢疫酒店，以配合政府的防疫隔離措施，回應旅客的不同需求。

收租業務

美麗華因應個別租戶受到疫情及處所營運的限制措施影響，提供各種紓緩措施，包括租務調整及提供租金寬減等，以減輕其業務經營壓力。美麗華的收租業務亦因而受到影響，收入略減至港幣八億一千九百萬元，EBITDA 為港幣七億一千三百萬元，兩者較去年分別下跌 10.3% 及 10.7%。為增加商場人流及協助商戶提高營業額，美麗華推出各種刺激消費的促銷活動。同時，美麗華致力透過持續優化租戶組合，為商場注入活力和新鮮感。美麗華亦致力提升各項配套設施，並於年內第三季完成。

餐飲業務

本年度美麗華之餐飲業務錄得收入港幣一億二千萬元，而 EBITDA 則為虧損港幣一千一百五十萬元；二零一九年全年收入及 EBITDA 則分別為港幣二億四千四百萬元及港幣二千四百萬元。美麗華在餐飲消費新常態下迅速調整旗下餐廳營運模式、加強外賣推廣及成本控制。除繼續與外送平台合作外，美麗華推出自家網店 MIRA eSHOP 推廣多項獨家外賣及堂食訂座優惠，並推出針對家庭及小型聚會而設計外賣自取套餐。美麗華同時提供限定堂食優惠及於中菜餐廳加設下午茶時段，方便市民彈性用餐。

旅遊業務

美麗華的旅遊業務錄得收入港幣一億七千四百萬元，較去年下跌 87.1%，EBITDA 則錄得虧損港幣二千三百一十萬元；去年收入及 EBITDA 則分別為港幣十三億四千五百萬元及港幣九千四百萬元。

集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二零年十二月三十一日，淨借貸 (包括股東貸款港幣六十五億二千六百萬元 (二零一九年：港幣七億三千七百萬元)) 為港幣八百八十一億三千八百萬元 (二零一九年：港幣八百一十六億五千五百萬元)，而借貸比率為26.9% (二零一九年：25.5%)。

於環保及可持續發展方面，由於集團發展項目歷來對環保非常注重，因此得到很多環保獎項。自去年起集團已向金融業界取得綠色貸款及擔保額度合共港幣一百六十億元。除此之外，為分散資金來源及延長債務償還期限，集團自二零一八年以來，除發行總額合共為港幣一百八十六億九千四百萬元之中期票據，另亦取得分別合共五百八十億日元之七年期定期貸款，以及人民幣十億元之六年期定期貸款，顯示集團之優質信貸質素及環保貢獻備受國際金融業界肯定。與此同時，集團亦有相當可觀之銀行信貸額度。因此一筆為數港幣一百八十億元，原訂於二零二零年三月到期之五年期銀團貸款已提早於二零一九年年中前全數清還。集團之內部資金充裕。

鑑於世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂若干中期及長期之利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份借貸，由浮息轉為以固定利息計算。相信此財資管理策略長遠將令集團受惠。

可持續發展報告

二零二零年的新型冠狀病毒肺炎疫情席捲全球，給人類帶來了前所未有的挑戰，毫無疑問，這難忘的一年將會深印在大家的記憶中。疫情下，社會大眾都非常關注健康與衞生，這不僅改變了大家的日常生活習慣，集團的業務也必須因應各項防疫措施而作出調整，以遏止疫情擴散。今年的《可持續發展報告》會回顧一下集團如何積極和迅速地應對這許多的新挑戰，同時不忘繼續致力實踐集團已確立的可持續發展方針和目標。

創新，是恒基地產持續發展的本源，從項目的原創建築設計、嶄新開發的技術與作業模式，以至集團在市區重建上的突破思維與領先地位，處處均體現集團的創新進步精神。不僅如此，集團也運用了突破框框的思考與行動能力，跟社會各界攜手應對新冠疫情，這使得集團在艱巨的營商環境中仍能靈活應對，並為社會和經濟貢獻一分力量，紓緩市民大眾的困境，共渡時艱。

在營運層面，集團首要關顧和保障員工的安全，因此早在疫情初期，集團已採取相關措施，包括定期派發口罩和傳統保健飲品，並推出居家工作的彈性上班安排。為使客戶加倍安心和在使用設施時更感舒適，集團在旗下一些物業裝置了非接觸式的先進設備，又採用嶄新的清潔技術和全面的消毒措施。此外，集團亦向業務受嚴重影響的商場租戶，提供租金減免和不同形式的支援。

年內，透過李兆基基金捐款設立的恒基兆業「抗疫基金」，在香港和內地推出了連串抗疫行動和計劃，協助對抗疫症，並紓減疫情對社區的影響。基金的工作得到集團員工的傾力協助，為「抗疫基金」提供執行上的支援，並為社會各界提供適切的援助，共渡逆境。

與此同時，集團的持續發展工作從未停步，恒基地產於二零二零年修訂了可持續發展策略，以嶄新角度審視和實踐集團對經濟、社會和環境的貢獻。該發展策略包括四大驅動要素：

- **環保為地球**
- **創新為未來**
- **關愛為人群**
- **誠心為社區**

未來，集團會繼續與社會各界齊心抗疫，亦會時刻致力推動環保與創新，用心為大眾構建綠色和宜居社區，塑造更美好的未來。

展望

全球新冠確診個案普遍下降，隨著數種疫苗面世及開展大規模接種，疫情有望逐漸紓緩。加上各國央行持續推行經濟刺激措施，令市場對經濟復甦增添信心。然而美國新任政府之政策，對環球貿易以至政治局勢之影響仍不明朗。雖然近期中長期利息略有波動，惟短期利息持續低企，有利經濟。本地樓按利息以短期銀行拆息利率為主，低息環境為樓市帶來支持。

歷年來，集團從不同途徑補充在本港之土地儲備，並於取得理想進展。當中位於紅磡之市區舊樓重建項目，集團近期已完成收購全部業權，將可合併成為樓面面積達一百萬平方呎之新社區。另外，集團所持有之新界土地儲備則增添約五十九萬平方呎至約四千四百四十萬平方呎，繼續為全港擁有最多新界土地之發展商。內地方面，於廣州、成都、蘇州及廈門取得五個發展項目，合共為集團增添約四百六十萬平方呎自佔可建樓面面積。集團擁有充足土地資源，可作長遠之物業發展規劃。

「**銷售**」－ 繼屯門「帝御 • 嵐天」(「帝御」的第 3 期) 及元朗「尚悅 • 天城」相繼開售後，集團計劃於今年內再推售九個發展項目，大部份位於市區。連同尚餘存貨，集團在本港有約八千一百個住宅單位及二十四萬平方呎辦公及工業樓面面積於二零二一年可供銷售。於二零二零年十二月底，集團在本港未入賬之自佔物業合約銷售金額約達港幣一百一十三億三千六百萬元。

內地方面，中央政府「房住不炒」之基調、因城施策調控措施，以及對內地房地產企業融資借貸作出規範之「三道紅線」均預計維持不變，以確保房地產市場平穩發展。集團將繼續於一線及重點二線城市物色投資項目，並加強與內地發展商合作。於二零二零年十二月底，集團在內地未入賬之自佔物業合約銷售金額折合達港幣一百零六億九千萬元。

「**租務**」- 擁有樓面面積達三百萬平方呎之上海「星揚西岸中心」，以及八十萬平方呎之廣州「星寰國際商業中心」購物商場均預計可於二零二一年建成。集團於二零二一年年底，在本港及內地將分別持有自佔九百五十萬平方呎及一千一百七十萬平方呎之已建成收租物業。加上在建之本港美利道地標式寫字樓項目，集團收租物業組合將進一步擴展及優化。

「**聯營公司**」– 香港中華煤氣、美麗華及香港小輪，為集團經常性收入另一穩定來源。其中香港中華煤氣於內地所經營之四百三十六個項目，遍及二十七個省級地區。憑藉在本港及內地合共擁有逾三千三百七十萬名管道燃氣客戶，加上不斷開發延伸業務，該公司定能為集團帶來理想收益。

憑藉雄厚財政實力，加上三大業務範疇 (即「**銷售**」、「**租務**」及「**聯營公司**」)均由經驗豐富之專業團隊悉心管理，集團定能應對未來各項挑戰，並按所訂下之可持續發展策略，推動集團繼續對經濟、社會及環境作出貢獻。

致謝

劉王泉先生於二零二零年六月八日退任本公司執行董事一職。董事局謹此向劉先生，就過往超過三十年來對本公司所作出之寶貴貢獻，表示衷心謝意。

與此同時，本公司首席財務總監馮孝忠先生，於同日獲委任為本公司之執行董事。董事局謹此熱烈歡迎馮先生加入董事局。深信馮先生憑藉其豐富經驗及專業知識，將為本集團作出更大貢獻。

最後，我們亦謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，深表謝意。

李家傑　　**李家誠**
主席　　*主席*

香港，二零二一年三月二十三日

業績

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	*二零二零年* **港幣百萬元**	*二零一九年* 港幣百萬元
收入	三	**25,020**	24,184
直接成本		**(9,717)**	(11,378)
		15,303	12,806
其他(虧損)/收入淨額	四	**(98)**	1,148
分銷及推廣費用		**(1,053)**	(1,307)
行政費用		**(1,981)**	(1,946)
未計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		**12,171**	10,701
投資物業及發展中投資物業之公允價值(減少)/增加	五	**(2,413)**	2,530
已計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		**9,758**	13,231
融資成本	六(a)	**(558)**	(601)
銀行利息收入		**354**	635
(融資成本淨額)/利息收入淨額		**(204)**	34
應佔聯營公司盈利減虧損		**2,524**	3,627
應佔合營企業盈利減虧損		**636**	2,194
除稅前盈利	六	**12,714**	19,086
所得稅	七	**(2,431)**	(2,037)
本年度盈利		**10,283**	17,049

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

	附註	***二零二零年*** **港幣百萬元**	*二零一九年* 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		**10,192**	16,994
非控股權益		**91**	55
本年度盈利		**10,283**	17,049
按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利 (賬目所示每股盈利)			
基本及攤薄	*九(a)*	***港幣2.11元***	*港幣3.51元*
按不包括本集團應佔投資物業及發展中投資物業公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)之影響之每股盈利 (每股基礎盈利)			
基本及攤薄	*九(b)*	***港幣3.08元***	*港幣3.02元*

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註八。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年	*二零一九年*
	港幣百萬元	港幣百萬元
本年度盈利	**10,283**	17,049
除稅及重新分類後之本年度其他全面收益淨額：		
其後不會被重新分類至損益之項目:		
－按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之權益證券投資	**(29)**	(42)
－應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	**(172)**	500
其後可能被重新分類至損益之項目:		
－匯兌差額	**3,484**	(1,202)
－現金流量對沖	**(156)**	76
－應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	**2,144**	(525)
本年度其他全面收益	**5,271**	(1,193)
本年度全面收益總額	**15,554**	15,856
應佔：		
本公司股東	**15,454**	15,805
非控股權益	**100**	51
本年度全面收益總額	**15,554**	15,856

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	*於二零二零年十二月三十一日* **港幣百萬元**	*於二零一九年十二月三十一日* 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		**186,593**	182,963
其他物業、廠房及設備		**400**	389
使用權資產		**750**	451
商譽		**262**	262
聯營公司權益		**64,838**	63,171
合營企業權益		**70,043**	65,230
衍生金融工具		**1,319**	453
其他金融資產		**11,186**	13,160
遞延稅項資產		**633**	416
		336,024	326,495
流動資產			
購買物業訂金	十一	**1,052**	1,260
存貨	十二	**101,059**	100,495
應收賬款及其他應收款	十三	**15,864**	14,885
保管賬存款		**1,281**	1,376
現金及銀行結餘		**5,807**	10,734
		125,063	128,750
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十四	**22,304**	27,298
租賃負債		**338**	232
銀行借款		**26,254**	27,768
擔保票據		**3,078**	1,484
應付稅項		**2,762**	2,383
		54,736	59,165
流動資產淨值		**70,327**	69,585
總資產減流動負債		**406,351**	396,080

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日(續)

	於二零二零年十二月三十一日	*於二零一九年十二月三十一日*
	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動負債		
銀行借款	**42,412**	52,157
擔保票據	**15,675**	10,243
同母系附屬公司借款	**4,389**	737
關連公司借款	**2,137**	-
衍生金融工具	**1,190**	381
租賃負債	**435**	242
重置成本撥備	**17**	17
遞延稅項負債	**7,904**	6,910
	74,159	70,687
資產淨值	**332,192**	325,393
資本及儲備		
股本	**52,345**	52,345
其他儲備	**275,262**	268,506
本公司股東應佔權益總額	**327,607**	320,851
非控股權益	**4,585**	4,542
權益總額	**332,192**	325,393

附註：

一　編製基準

二零二零年度初步全年業績公佈所載列截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》(第 622 章)第 436 條所列載有關該等法定財務報表需作出之披露進一步資料如下：

按香港《公司條例》(第 622 章)第 662(3)條及附表 6 第 3 部分之要求，本公司已將截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表呈交予公司註冊處處長，並將在適當未來時候呈交截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該兩年之財務報表發表報告。核數師報告均為無保留意見，沒有包括提及核數師在無作出保留意見之情況下，以強調事項的方式提請垂注參考之任何事項；及沒有包括按香港《公司條例》(第 622 章)第 406(2)條、第 407(2)條或(3)條所列載而作出之聲明。

法定財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)及香港公認會計原則之規定而編製。法定財務報表亦符合香港《公司條例》(第 622 章)適用之規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用之披露規定。

除以下資產及負債是按公允價值列賬外，編製法定財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

－　按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資；

－　按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資；

－　衍生金融工具；及

－　投資物業及若干發展中投資物業。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》之法定綜合財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出之報告金額構成影響之判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和因應當時情況認為合理之多項其他因素所作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有異於該等估計。鑑於新冠肺炎病毒大爆發已經造成並可能導致經濟活動受到干擾，與會計估計及假設有關之不確定性也可能相應增加。

二　會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效，並與本會計期間本集團之綜合財務報表有關之《香港財務報告準則》之若干修訂：

- 《香港財務報告準則》第三號「*業務定義*」之修訂
- 《香港財務報告準則》第十六號「*新冠肺炎病毒相關之租金寬減*」之修訂

本公司董事(「董事」)經評估並認為上述修訂概不會對於二零二零年十二月三十一日本集團之財務狀況或截至該日止年度本集團之財務表現有任何重大影響。

截至綜合財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二零年十二月三十一日止財政年度尚未生效，亦並沒有在綜合財務報表內採納之數項《香港財務報告準則》之修訂，當中包括以下可能與本集團相關者：

	於以下日期或其後開始之會計期間生效
《香港會計準則》第十六號「*物業、廠房及設備：在擬定用途前之所得款項*」之修訂	二零二二年一月一日
《香港會計準則》第三十七號「*撥備及或然負債：虧損性合約-履行合約之成本*」之修訂	二零二二年一月一日
《香港財務報告準則》第三號「*業務合併：參考概念框架*」之修訂	二零二二年一月一日
二零一八年至二零二零年《香港財務報告準則》系列年度之改進	二零二二年一月一日

本集團正在評估該等修訂對首次應用期間之影響。到目前為止已經得出之結論，採納該等準則不太可能對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

三　收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理、及其他業務(主要包括產生自建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地之收入)。

主要項目分析如下：

	二零二零年 **港幣百萬元**	*二零一九年* 港幣百萬元
銷售物業	**16,009**	15,079
租金收入(註(i))	**5,777**	6,169
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務(註(ii))	**1,837**	1,707
其他業務	**1,397**	1,229
總額(附註十(b))	**25,020**	24,184

註：

(i) *於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團向其位於香港及中國內地之投資物業之若干租戶授出已批准之租金寬減安排(二零一九年：無)，此因應新冠肺炎病毒大爆發對經濟前景之影響，及因而對該等租戶之業務營運、業務可維持能力以及履行租務責任之能力產生負面影響。*

因此，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內之租金收入已扣減經攤銷至截至二零二零年十二月三十一日止年度內金額為港幣183,000,000元(二零一九年：無)之租金寬減。

(ii) *包括收取源自百貨商店業務寄售及特許專櫃之佣金收入，和超級市場及百貨商店綜合業務寄售專櫃之佣金收入，於截至二零二零年十二月三十一日止年度總金額為港幣 412,000,000 元(二零一九年：港幣475,000,000元)。*

於二零二零年十二月三十一日，源自有關於本集團位於香港及中國內地之供發展後銷售之待發展/發展中物業於物業竣工完成前所簽署之銷售合約、以及尚待完成轉讓之待銷售之已建成物業之銷售合約，預計將來於綜合損益表中確認之收入累計總額為港幣11,298,000,000元(二零一九年：港幣19,843,000,000元)，此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認。

四　其他(虧損)/收入淨額

	二零二零年	*二零一九年*
	港幣百萬元	港幣百萬元
轉讓合營企業權益之收益淨額並關於(註(i))		
－投資物業	**-**	345
出售投資物業收益淨額	**229**	251
出售物業權益之收益淨額總計(附註十(a))	**229**	596
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之公允價值(虧損)/收益淨額	**(366)**	1
按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具公允價值(虧損)/收益淨額:		
－利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及跨貨幣掉期合約(於年度內均無應用對沖會計)	**(515)**	409
－外匯遠期合約(於年度內無應用對沖會計)	**8**	-
現金流量對沖:由對沖儲備重新分類至損益	**(5)**	-
由對沖儲備及衍生金融工具重新分類之其他金額	**(6)**	-
應收貿易賬款之減值虧損淨額(附註十(c))	**(6)**	(3)
存貨撥備淨額(附註十(a))	**(4)**	(19)
匯兌虧損淨額(附註六(d))	**(100)**	(25)
政府補貼收入(註(ii))	**264**	-
其他	**403**	189
	(98)	1,148

註：

(i)　於相應截至二零一九年十二月三十一日止年度內轉讓合營企業權益之收益淨額金額港幣345,000,000 元，乃有關於轉讓本集團於一間合營企業之權益(連同其各全資附屬公司共同擁有香港九龍天文臺道8 號之一項投資物業)。

(ii)　為根據中華人民共和國香港特別行政區政府所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃已收取之補貼金額。

五　投資物業及發展中投資物業之公允價值(減少)/增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零二零年十二月三十一日由獨立專業測量師行戴德梁行有限公司(其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)以市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由獨立測量師執行之估值結果作財務報告用途，並核實所有主要輸入數據及假設，及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度報告期間結束日進行，並由高層管理人員審閱及批准。

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法，即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業，其估值乃以重新發展基準釐定並考慮到該物業於已建成為投資物業後之公允價值，並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

據此，位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨虧損(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)之總額為港幣 2,964,000,000 元 (二零一九年：位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨收益(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)之總額為港幣 2,488,000,000 元)，已在本年度之綜合損益表內確認(參閱附註九(b))。

本集團應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零二零年十二月三十一日止年度之公允價值淨虧損(扣除遞延稅項後)之總額為港幣 4,568,000,000 元(二零一九年：本集團應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨收益(扣除遞延稅項後)之總額為港幣 3,449,000,000 元)。

五 投資物業及發展中投資物業之公允價值(減少)/增加(續)

上述之金額對賬如下：-

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值(虧損)/收益來自			
- 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前)	**(4,487)**	**2,074**	**(2,413)**
減：			
遞延稅項	**-**	**(549)**	**(549)**
非控股權益應佔公允價值收益(扣除遞延稅項後)	**(2)**	**-**	**(2)**
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註九(b))	**(4,489)**	**1,525**	**(2,964)**
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十(a)(iii))	**(445)**	**-**	**(445)**
- 合營企業 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十(a)(iv))	**(1,244)**	**85**	**(1,159)**
	(6,178)	**1,610**	**(4,568)**

五　投資物業及發展中投資物業之公允價值(減少)/增加(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值收益來自			
- 附屬公司(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前)	2,460	70	2,530
減：			
遞延稅項	-	(40)	(40)
非控股權益應佔公允價值收益(扣除遞延稅項後)	(2)	-	(2)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註九(b))	2,458	30	2,488
- 聯營公司(本集團應佔) (附註九(b)及附註十(a)(iii))	347	-	347
- 合營企業(本集團應佔) (附註九(b)及附註十(a)(iv))	403	211	614
	3,208	241	3,449

六　除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

		二零二零年	*二零一九年*
		港幣百萬元	港幣百萬元
(a)	**融資成本：**		
	銀行借款利息	**1,351**	1,705
	借款利息	**716**	716
	租賃負債之融資成本	**22**	19
	其他借貸成本	**91**	138
		2,180	2,578
	減：資本化之金額(註)	**(1,622)**	(1,977)
	融資成本	**558**	601
(b)	**董事酬金**	**204**	192
(c)	**員工成本(不包括董事酬金）：**		
	薪酬、工資及其他福利	**2,384**	2,333
	界定供款退休計劃之供款	**88**	97
		2,472	2,430

註：借貸成本乃根據加權平均年利率(此乃根據於利息資本化適用期間之本集團銀行借款、擔保票據、同母系附屬公司借款及關連公司借款之本金)介乎2.11%至3.86%之間(二零一九年：介乎2.26%至4.35%之間)之息率予以利息資本化。

六　除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：(續)

		二零二零年	*二零一九年*
		港幣百萬元	港幣百萬元
(d)	**其他項目：**		
	外幣兌換虧損淨額	**1,025**	261
	現金流量對沖：外幣兌換收益淨額由權益重新分類	**(925)**	(236)
	匯兌虧損淨額(附註四)	**100**	25
	折舊		
	– 其他物業、廠房及設備	**77**	65
	– 使用權資產	**351**	312
		428	377
		(附註十(c))	(附註十(c))
	銷售成本		
	– 待銷售之物業	**5,925**	7,914
	– 存貨	**982**	856
	核數師酬金		
	– 審核服務	**20**	21
	– 非審核服務	**6**	13
	短期租賃費用	**47**	139
	扣除直接支銷港幣 1,640,000,000 元(二零一九年：港幣 1,605,000,000 元)後投資物業之租金收入(註(i))	**(3,977)**	(4,361)
	按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資，兩者合共之股息收入(註(ii))		
	– 上市	**(79)**	(82)
	– 非上市	**(9)**	(8)

註：

(i)　投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣17,000,000元(二零一九年：港幣26,000,000元)。

(ii)　於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，來自於二零二零年十二月三十一日仍然持有之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣10,000,000元 (二零一九年：港幣14,000,000元)。

七　所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零二零年	*二零一九年*
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項 － 香港利得稅撥備		
本年度撥備	**978**	762
以往年度撥備少計/(多計)	**12**	(3)
	990	759
本期稅項 － 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	**598**	595
以往年度撥備少計	**50**	-
	648	595
本期稅項 － 土地增值稅撥備		
本年度撥備	**296**	249
	296	249
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	**497**	434
	497	434
	2,431	2,037

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以 16.5% (二零一九年：16.5%)稅率計算(經計入由中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區政府允許於二零一九年/二零二零年課稅年度應付稅款一次性寬減 100% (二零一九年：100%)，及每間實體上限為港幣 20,000 元 (二零一八年/二零一九年課稅年度: 港幣 20,000 元)後)。

香港以外稅項撥備乃就本年度內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60% (二零一九年：30%至60%)基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及物業發展開支)而釐定。

八　股息

(a)　屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零二零年 **港幣百萬元**	*二零一九年* 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣 5 角 (二零一九年：每股港幣 5 角)	**2,421**	2,421
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股港幣 1 元 3 角(二零一九年：每股港幣 1 元 3 角)	**6,294**	6,294
	8,715	8,715

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b)　屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零二零年 **港幣百萬元**	*二零一九年* 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付末期股息每股港幣 1 元 3 角 (二零一九年：每股港幣 1 元 3 角)	**6,294**	5,722

九 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣10,192,000,000元(二零一九年：港幣16,994,000,000元)及本年度內已發行之4,841,000,000股普通股(二零一九年：4,841,000,000股普通股)，計算如下：

	二零二零年	*二零一九年*
	百萬股	百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	**4,841**	4,401
就二零一九年派發之紅股而發行之普通股股份之加權平均股數	**-**	440
本年度普通股之加權平均股數	**4,841**	4,841

於本年度及相應截至二零一九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於兩個年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

九 每股盈利(續)

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)港幣14,899,000,000元(二零一九年：港幣14,640,000,000元)額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零二零年	*二零一九年*
	港幣百萬元	港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	**10,192**	16,994
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值虧損/(收益)(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)(附註五)	**2,964**	(2,488)
本年度內應佔投資物業公允價值虧損/(收益)(扣除遞延稅項後)：		
－ 聯營公司(附註五)	**445**	(347)
－ 合營企業(附註五)	**1,159**	(614)
本集團應佔本年度內出售投資物業之累計公允價值收益(扣除稅項後)：		
－附屬公司	**139**	135
－聯營公司及合營企業	**-**	960
基礎盈利	**14,899**	14,640
每股基礎盈利(按本年度普通股之加權平均股數計算(附註九(a)))	**港幣3.08元**	港幣3.02元

十　分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及評估表現之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

物業發展	：	發展和銷售物業
物業租賃	：	出租物業
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	：	百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理
其他業務	：	酒店經營及管理、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地
公用事業及能源	：	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

收入與支出乃參考產生自各個須報告分部所產生之收入及各個須報告分部所涉及之支出，而分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及存貨(撥備)/撥備撥回淨額、出售物業權益、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、(融資成本淨額)/利息收入淨額、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

(a)　須報告分部業績

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

十　分部報告(續)

(a)　須報告分部業績(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度	本公司及其附屬公司(扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併	綜合	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入(註(i))	分部業績	應佔收入	應佔分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績	合併收入	綜合分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展										
香港	**14,147**	**7,784**	**-**	**(6)**	**14,147**	**7,778**	**(105)**	**(48)**	**14,042**	**7,730**
中國內地	**1,862**	**864**	**5,204**	**1,059**	**7,066**	**1,923**	**-**	**(4)**	**7,066**	**1,919**
	16,009	**8,648**	**5,204**	**1,053**	**21,213**	**9,701**	**(105)**	**(52)**	**21,108**	**9,649**
物業租賃										
香港	**3,985**	**2,697**	**2,797**	**2,307**	**6,782**	**5,004**	**(8)**	**(4)**	**6,774**	**5,000**
中國內地	**1,792**	**1,442**	**37**	**25**	**1,829**	**1,467**	**-**	**-**	**1,829**	**1,467**
(註(ii))	**5,777**	**4,139**	**2,834**	**2,332**	**8,611**	**6,471**	**(8)**	**(4)**	**8,603**	**6,467**
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	**1,837**	**241**		**-**		**241**		**(55)**		**186**
其他業務	**1,397**	**492**		**(379)**		**113**		**(25)**		**88**
	25,020	**13,520**		**3,006**		**16,526**		**(136)**		**16,390**
公用事業及能源	**-**	**-**		**4,061**		**4,061**		**-**		**4,061**
	25,020	**13,520**		**7,067**		**20,587**		**(136)**		**20,451**
存貨(撥備)/撥備撥回淨額	(附註四)	**(4)**		**2**		**(2)**		**-**		**(2)**
出售物業權益	(附註四)	**229**		**-**		**229**		**(1)**		**228**
未分配之總公司及企業費用淨額		**(1,574)**		**(374)**		**(1,948)**		**3**		**(1,945)**
經營盈利		**12,171**		**6,695**		**18,866**		**(134)**		**18,732**
投資物業及發展中投資物業之公允價值減少		**(2,413)**		**(1,576)**		**(3,989)**		**(2)**		**(3,991)**
融資成本		**(558)**		**(685)**		**(1,243)**		**33**		**(1,210)**
銀行利息收入		**354**		**181**		**535**		**(3)**		**532**
融資成本淨額		**(204)**		**(504)**		**(708)**		**30**		**(678)**
除稅前盈利		**9,554**		**4,615**		**14,169**		**(106)**		**14,063**
所得稅		**(2,431)**		**(1,455)**		**(3,886)**		**15**		**(3,871)**
本年度盈利		**7,123**		**3,160**		**10,283**		**(91)**		**10,192**

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))						
－上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	**-**	**14**	**(532)**	**(518)**	**3,013**	**2,495**
美麗華酒店企業有限公司	**-**	**217**	**25**	**242**	**-**	**242**
香港小輪(集團)有限公司	**(6)**	**12**	**3**	**9**	**-**	**9**
－非上市聯營公司	**(110)**	**(99)**	**(13)**	**(222)**	**-**	**(222)**
	(116)	**144**	**(517)**	**(489)**	**3,013**	**2,524**
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	**639**	**44**	**(47)**	**636**	**-**	**636**
	523	**188**	**(564)**	**147**	**3,013**	**3,160**

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度	本公司及其附屬公司(扣除非控股權益前)收入(註(i)) 港幣百萬元	本公司及其附屬公司(扣除非控股權益前)分部業績 港幣百萬元	聯營公司及合營企業應佔收入 港幣百萬元	聯營公司及合營企業應佔分部業績 港幣百萬元	合併收入 港幣百萬元	綜合分部業績 港幣百萬元	非控股權益應佔收入 港幣百萬元	非控股權益應佔分部業績 港幣百萬元	本公司股東應佔合併收入 港幣百萬元	本公司股東應佔綜合分部業績 港幣百萬元
物業發展										
香港	13,786	4,992	274	77	14,060	5,069	(29)	(11)	14,031	5,058
中國內地	1,293	397	1,764	436	3,057	833	-	(3)	3,057	830
	15,079	5,389	2,038	513	17,117	5,902	(29)	(14)	17,088	5,888
物業租賃										
香港	4,346	3,098	2,975	2,506	7,321	5,604	(7)	(3)	7,314	5,601
中國內地	1,823	1,440	26	24	1,849	1,464	-	-	1,849	1,464
(註(ii))	6,169	4,538	3,001	2,530	9,170	7,068	(7)	(3)	9,163	7,065
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	1,707	237		-		237		(33)		204
其他業務	1,229	780		550		1,330		(41)		1,289
	24,184	10,944		3,593		14,537		(91)		14,446
公用事業及能源	-	-		4,160		4,160		-		4,160
	24,184	10,944		7,753		18,697		(91)		18,606
存貨(撥備)/撥備撥回淨額	(附註四)	(19)		1		(18)		-		(18)
出售物業權益	(附註四)	596		-		596		(2)		594
未分配之總公司及企業費用淨額		(820)		(422)		(1,242)		-		(1,242)
經營盈利		10,701		7,332		18,033		(93)		17,940
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加		2,530		1,030		3,560		(2)		3,558
融資成本		(601)		(844)		(1,445)		39		(1,406)
銀行利息收入		635		181		816		(6)		810
利息收入淨額/(融資成本淨額)		34		(663)		(629)		33		(596)
除稅前盈利		13,265		7,699		20,964		(62)		20,902
所得稅		(2,037)		(1,878)		(3,915)		7		(3,908)
本年度盈利		11,228		5,821		17,049		(55)		16,994

十　分部報告(續)

(a)　須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))						
－上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	322	(341)	(19)	2,912	2,893
美麗華酒店企業有限公司	-	569	84	653	-	653
香港小輪(集團)有限公司	5	30	10	45	-	45
－非上市聯營公司	(37)	72	1	36	-	36
	(32)	993	(246)	715	2,912	3,627
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	206	1,870	118	2,194	-	2,194
	174	2,863	(128)	2,909	2,912	5,821

十　分部報告(續)

(a)　須報告分部業績(續)

註：

(i)　上述之收入乃沖銷分部間收入後列示，有關「物業租賃」之須報告分部之分部間收入為港幣335,000,000元(二零一九年：港幣272,000,000元)及有關其他之須報告分部之分部間收入為港幣1,079,000,000元(二零一九年：港幣2,716,000,000元)。

(ii)　「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣5,167,000,000元(二零一九年：港幣5,553,000,000元)及與租金相關之收入港幣610,000,000元(二零一九年：港幣616,000,000元)，本年度合共為港幣5,777,000,000元(二零一九年：港幣6,169,000,000元)(參閱附註三)。

(iii)　本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣144,000,000元(二零一九年：港幣993,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣445,000,000元(二零一九年：投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣347,000,000元)(參閱附註五)。

本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣517,000,000元(二零一九年：港幣246,000,000元)，已包括本年度本集團應佔酒店經營及管理之除稅後虧損港幣31,000,000元(二零一九年：應佔除稅後盈利港幣58,000,000元)。

(iv)　本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣44,000,000元(二零一九年：港幣1,870,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣1,159,000,000元(二零一九年：投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣614,000,000元)(參閱附註五)。

本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業虧損減盈利為港幣47,000,000元(二零一九年：本集團應佔盈利減虧損港幣118,000,000元)，已包括本年度本集團應佔酒店經營及管理之除稅後虧損港幣67,000,000元(二零一九年：應佔除稅後盈利港幣80,000,000元)。

十 分部報告(續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、商譽、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部資料。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。至於特定非流動資產之地區位置，就投資物業、其他物業、廠房及設備及使用權資產而言乃根據該資產之實物之所在地，就商譽而言則指被分配至現金產出單元之業務所在地，及就聯營公司權益及合營企業權益而言則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零二零年	*二零一九年*	***二零二零年***	*二零一九年*
	港幣百萬元	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元
香港	**21,336**	21,036	**249,825**	255,215
中國內地	**3,684**	3,148	**73,061**	57,251
	25,020	24,184	**322,886**	312,466
	(附註三)	(附註三)		

(c) 其他分部資料

	折舊		應收貿易賬款之減值虧損/(減值虧損撥回)淨額	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	*二零一九年*	***二零二零年***	*二零一九年*
	港幣百萬元	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元
物業發展	**92**	93	**-**	-
物業租賃	**34**	32	**5**	4
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	**144**	116	**-**	-
其他業務	**158**	136	**1**	(1)
	428	377	**6**	3
	(附註六(d))	(附註六(d))	**(附註四)**	(附註四)

十一 購買物業訂金

本集團之購買物業訂金主要包括已支付分別為港幣329,000,000元(二零一九年: 港幣309,000,000元)及港幣261,000,000元(二零一九年: 港幣561,000,000元)，有關購買位於中國內地及中華人民共和國澳門特別行政區(「澳門」)之若干土地/物業。

於二零零五年四月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立一項股東協議，就收購一間於澳門註冊成立之公司之51%實益權益，該公司已收取有關位於澳門之發展地塊項目之土地批給。本集團已於二零零五年支付一筆為數港幣561,000,000元之訂金(「訂金」)。按照股東協議，倘若收購土地交易之預設條件未能達成及該交易不能繼續進行，本集團有權收回訂金。

收購土地交易之預設條件未能達成，金額為港幣300,000,000元之部分訂金已於二零二零年九月份獲得償還以及餘額港幣261,000,000元將按要求償還，該項訂金餘額之可收回性已由一間於澳門註冊之銀行提供擔保。

十二 存貨

	二零二零年	*二零一九年*
	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	**10,358**	11,084
供發展後銷售之待發展/發展中物業	**82,792**	78,301
待銷售之已建成物業	**7,774**	10,989
	100,924	100,374
其他業務		
存貨	**135**	121
	101,059	100,495

十三 應收賬款及其他應收款

	二零二零年	*二零一九年*
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收分期款	**266**	292
應收貸款	**3,054**	1,302
應收賬款、預付費用及按金	**11,793**	12,987
應收客戶合約工程款[^]	**83**	59
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	**326**	196
衍生金融工具	**267**	5
應收聯營公司款項	**44**	17
應收合營企業款項	**31**	27
	15,864	14,885

[^] 該等結餘為於報告期間結束日，計入損益之累計確認收入超過客戶累計支付之款項之差額，並被確認為合約資產。

影響已確認合約資產金額之一般還款條款如下：

應收客戶合約工程款

本集團之建築工程合約包括要求於建築期內當達至若干進度里程(並具有建築師證書認證)而分階段付款之付款時間表。於二零二零年十二月三十一日，本集團有兩項建築工程合約，其同意保固期分別為十二個月及二十四個月，金額並相當於合約總額之10%(二零一九年：本集團有一項建築工程合約，其同意保固期為六個月，金額並相當於合約總額之5%)，此金額將包括於合約資產內直至保固期完結為止，屆時本集團所取得該最後付款之權利乃受制於本集團之建築工作已獲滿意地通過檢查。

除為數港幣3,667,000,000元(二零一九年：港幣7,389,000,000元)之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於報告期間結束日起一年後收回以外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

十三 應收賬款及其他應收款(續)

應收貸款預期於報告期間結束日起一年內收回，及並無逾期或減值。

應收聯營公司及合營企業款項均為無抵押及免息、無固定還款期及無逾期亦無減值。

於報告期間結束日，應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除虧損撥備後)按發票或繳款通知書日期為基準之賬齡分析如下：

	二零二零年	*二零一九年*
	港幣百萬元	港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	**405**	439
逾期一個月或以上至三個月內	**83**	103
逾期三個月或以上至六個月內	**31**	21
逾期六個月或以上	**33**	22
	552	585

十四　應付賬款及其他應付款

	二零二零年	*二零一九年*
	港幣百萬元	港幣百萬元
應付賬款及應付費用	**6,182**	6,409
應付客戶合約工程款 *(#)*	**2**	2
已收租約及其他按金	**1,620**	1,638
已收預售樓宇訂金*(#)*	**8,587**	14,897
衍生金融工具	**59**	5
應付聯營公司款項	**1,105**	197
應付合營企業款項	**4,749**	4,150
	22,304	27,298

(#) 該等結餘為於報告期間結束日，客戶累計支付之款項超過計入損益之累計確認收入之差額，並被確認為合約負債。

影響已確認合約負債金額之一般還款條款如下：

已收預售樓宇訂金

當客戶簽訂有關物業銷售之買賣協議時，本集團收取銷售金額之 5%至 15%作為訂金。該項訂金將被確認為合約負債，直至物業已完成建造及已完成法律轉讓予客戶。銷售金額餘款一般會於法律轉讓完成時支付。

然而因應市場條件，假如客戶同意於建造工程仍在進行而非於法律轉讓之情況下提前支付銷售金額餘款，本集團可能向客戶提供相較價單所列示銷售金額之折扣。該預先付款計劃致使於整個剩餘物業建造期間按全數銷售金額確認合約負債。

十四 應付賬款及其他應付款(續)

合約負債之變動

	已收預售樓宇訂金	
	二零二零年	*二零一九年*
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日	**14,897**	16,290
匯兌差額	**42**	(15)
於年初包括在合約負債內之金額確認為收入而導致合約負債減少	**(9,491)**	(10,006)
於年度內收客戶有關於年末仍為待發展/在建中物業項目之預售樓宇訂金以及已竣工物業但尚待轉讓/完成之物業項目出售訂金，而導致合約負債增加	**3,139**	8,628
於十二月三十一日	**8,587**	14,897

(a) 除為數港幣922,000,000元(二零一九年：港幣944,000,000元)之款項乃預期超過一年後償還以外，本集團所有之應付賬款及其他應付款均預期於報告期間結束日起一年內或於接獲通知時償還。

(b) 於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款按付款到期日為基準之賬齡分析如下：

	二零二零年	*二零一九年*
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	**2,107**	2,008
於一個月後但三個月內到期	**358**	405
於三個月後但六個月內到期	**187**	429
於六個月後到期	**1,467**	1,676
	4,119	4,518

(c) 於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，除總金額港幣1,569,000,000元之應付一間聯營公司及若干合營企業款項(二零一九年：總金額港幣1,673,000,000元之應付若干合營企業款項)乃無抵押、附息且其年利率介乎3.80%至3.85%之間(二零一九年：介乎3.80%至4.35%之間)及須於二零二一年一月十五日至二零二一年十二月十日期間(二零一九年：於二零二零年五月四日至二零二零年十二月十日期間)全部償還以外，其餘應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

十五 於報告期間結束日後之非調整事項

董事於報告期間結束日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註八。

十六 業績之審閱

截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之數字與本集團本年度之綜合財務報表內之數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此畢馬威會計師事務所對本公佈並無提出審核驗證方面之意見。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核之綜合財務報表一併參閱。

收入及盈利

	收入			*經營盈利貢獻*		
	截至十二月三十一日止年度		*增加/*	***截至十二月三十一日止年度***		*增加/*
	二零二零年	二零一九年	*(減少)*	**二零二零年**	二零一九年	*(減少)*
	港幣百萬元	港幣百萬元	*%*	**港幣百萬元**	港幣百萬元	*%*
須報告分部						
– 物業發展	**16,009**	15,079	*+6%*	**8,648**	5,389	*+60%*
– 物業租賃	**5,777**	6,169	*-6%*	**4,139**	4,538	*-9%*
– 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	**1,837**	1,707	*+8%*	**241**	237	*+2%*
– 其他業務	**1,397**	1,229	*+14%*	**492**	780	*-37%*
	25,020	24,184	*+3%*	**13,520**	10,944	*+24%*

	截至十二月三十一日止年度		*增加/*
	二零二零年	二零一九年	*(減少)*
	港幣百萬元	港幣百萬元	*%*
本公司股東應佔盈利			
– 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	**10,192**	16,994	*-40%*
– 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)(「基礎盈利」)*(註1)*	**14,899**	14,640	*+2%*

註 1：

本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使本集團之基礎盈利完全不受前述的公允價值變動之影響，其中於本年度內出售之投資物業之本集團應佔累計公允價值收益(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)港幣 139,000,000 元(二零一九年：港幣 1,095,000,000 元)於計算基礎盈利時已獲加回。

在撇除若干公允價值調整及持有整體物業之公司股權轉讓收益後，截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度之基礎盈利比較如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年	二零一九年	*增加/(減少)*	
	港幣百萬元	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*%*
基礎盈利	**14,899**	14,640	*259*	***+2%***
加/(減)：				
(i) 有關於本年度內並無應用對沖會計處理之若干利率掉期合約、跨貨幣掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之衍生金融工具之除稅後公允價值虧損/(收益)淨額	**430**	(342)	*772*	
(ii) 按公允價值計量且其變動計入損益之本集團金融資產投資之公允價值虧損/(收益)淨額	**366**	(1)	*367*	
(iii) 本集團轉讓其持有位於香港九龍天文臺道 8 號之投資物業項目之合營企業權益時所產生之應佔基礎盈利收益	**-**	(1,305)	*1,305*	
(iv) 本集團轉讓其持有位於香港新界和生圍若干地塊權益之公司全部股權時所產生之應佔基礎盈利收益	**(3,629)**	-	*(3,629)*	
	12,066	12,992	*(926)*	***-7%***

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

總收入 – 附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年	二零一九年	*增加*	
	港幣百萬元	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*%*
按地區貢獻：				
香港	**14,147**	13,786	*361*	*+3%*
中國內地	**1,862**	1,293	*569*	*+44%*
	16,009	15,079	*930*	*+6%*

截至二零二零年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入貢獻主要來自(i)「尚悅・嶺 - 蝶翠峰第五期」項目(為於二零二零年五月竣工完成之住宅項目)之銷售收入港幣 1,815,000,000 元；(ii)本集團以代價款港幣 4,700,000,000 元(已經調整)轉讓一間持有位於香港新界和生圍若干地塊權益之公司全部股權(「和生圍轉讓」)，該項轉讓已於二零二零年七月完成，有關和生圍轉讓之進一步詳情已呈述於下文「於截至二零二零年十二月三十一日止年度完成一項於截至二零一九年十二月三十一日止前年度所訂立之重要交易」一段；及(iii)於二零二零年一月一日以前竣工完成之其他主要項目港幣 7,632,000,000 元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入貢獻來自(i)於本年度內竣工完成、及其已出售單位已交付予買方之宜興市「恒基・譽瓏湖濱」項目第 B1-2A 期、第 B1-2B 期、第 B1-3A 期及第 B1-3B 期之港幣 1,670,000,000 元；及(ii)於二零二零年一月一日以前竣工完成之其他項目港幣 192,000,000 元。

除税前盈利 – 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除税前盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年	二零一九年	*增加*	
	港幣百萬元	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*%*
按地區貢獻：				
香港	**7,730**	5,058	*2,672*	*+53%*
中國內地	**1,919**	830	*1,089*	*+131%*
	9,649	5,888	*3,761*	*+64%*

截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之本集團應佔除税前盈利增加港幣 2,672,000,000 元(或 53%)，主要乃由於(i)完成和生圍轉讓(誠如上文所述)之除税前盈利貢獻港幣 3,629,000,000 元(二零一九年：無)；及(ii)於本年度已交付予買方之「利奧坊•凱岸」項目已出售單位除税前盈利貢獻增加港幣 1,358,000,000 元，惟被來自「君豪峰」、「高爾夫•御苑」及「加多利軒」等項目之除税前盈利貢獻減少總額港幣 2,189,000,000 元而部分抵銷。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除税前盈利增加港幣 1,089,000,000 元(或 131%)，主要乃由於(i)宜興市「恒基•譽瓏湖濱」項目於本年度內竣工完成之第 B1-2A 期、第 B1-2B 期、第 B1-3A 期及第 B1-3B 期物業銷售之除税前盈利貢獻增加港幣 753,000,000 元；及(ii)本年度本集團應佔蘇州市「寬閱雅苑」項目第一期及第二期、長沙市「恒基旭輝湖山賦」項目第一期及第二期、及蘇州市「胥口」項目(均為本集團位於中國內地之合營企業項目)物業銷售之除税前盈利貢獻增加總額港幣 586,000,000 元，惟被位於西安市「恒基•碧翠錦華」及長沙市「凱旋門」等項目物業銷售之除税前盈利貢獻減少總額港幣 211,000,000 元而部分抵銷。

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年	二零一九年	*增加/(減少)*	
	港幣百萬元	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*%*
按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：				
附屬公司	**8,596**	5,375	*3,221*	*+60%*
聯營公司	**(47)**	(16)	*(31)*	*-194%*
合營企業	**1,100**	529	*571*	*+108%*
	9,649	5,888	*3,761*	*+64%*

本集團應佔附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之物業銷售除稅前盈利增加港幣 3,221,000,000 元(或 60%)，主要乃由於完成和生圍轉讓(誠如上文所述)之除稅前盈利貢獻港幣 3,629,000,000 元(二零一九年：無)。

本集團應佔合營企業截至二零二零年十二月三十一日止年度之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 571,000,000 元(或 108%)，主要乃由於本年度內本集團應佔蘇州市「寬閎雅苑」項目第一期及第二期、長沙市「恒基旭輝湖山賦」項目第一期及第二期、及蘇州市「胥口」項目(均為本集團位於中國內地之合營企業項目)物業銷售之除稅前盈利貢獻增加總額港幣 586,000,000 元。

物業租賃

總收入 – 附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年	二零一九年	*減少*	
	港幣百萬元	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*%*
按地區貢獻：				
香港	**3,985**	4,346	*(361)*	*-8%*
中國內地	**1,792**	1,823	*(31)*	*-2%*
	5,777	6,169	*(392)*	*-6%*

除稅前租金淨收入 – 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業租賃按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年	二零一九年	*增加(減少)*	
	港幣百萬元	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*%*
按地區貢獻：				
香港	**5,000**	5,601	*(601)*	*-11%*
中國內地	**1,467**	1,464	*3*	*+0.2%*
	6,467	7,065	*(598)*	*-8%*
按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：				
附屬公司	**4,135**	4,535	*(400)*	*-9%*
聯營公司	**768**	846	*(78)*	*-9%*
合營企業	**1,564**	1,684	*(120)*	*-7%*
	6,467	7,065	*(598)*	*-8%*

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二零年十二月三十一日止年度之總租金收入貢獻按年減少港幣 361,000,000 元(或 8%)，以及除稅前租金淨收入貢獻按年減少港幣 601,000,000 元(或 11%)。儘管來自「H Zentre」項目及「港匯東」項目(分別為於二零一九年七月及二零一九年十一月竣工完成之投資物業項目)所產生之合共總租金收入貢獻按年增加港幣 76,000,000 元，本集團合共總租金收入貢獻之按年減少，乃由於本集團位於香港之若干投資物業之若干租戶之業務經營受到自二零二零年一月初以來於香港爆發新冠肺炎疫情之不利影響，並因此本集團向該等租戶授出租金寬減安排所致。累計截至二零二零年十二月三十一日止，本集團應佔已授出租金寬減金額合共港幣 458,000,000 元，而其中本集團應佔經攤銷至二零二零年十二月三十一日止年度之所授出租金寬減金額合共港幣 259,000,000 元。

就中國內地而言，位於廣州市「星寰國際商業中心」之兩幢辦公大樓(於二零二零年六月竣工完成)，由於租戶於二零二零年下半年度陸續進駐，導致截至二零二零年十二月三十一日止年度產生總租金收入港幣 10,000,000 元。按整體組合基礎上，截至二零二零年十二月三十一日止年度之總租金收入貢獻按年減少港幣 31,000,000 元(或 2%)，以及除稅前租金淨收入貢獻按年增加港幣 3,000,000 元(或 0.2%)。根據截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止之兩個年度之人民幣匯兌港元之平均匯率，人民幣匯兌港元按年貶值約 2%，並主要因此導致按港元計值之租金收入貢獻按年減少(誠如上文所述)。然而，撇除外幣換算之影響後，按人民幣計值之租金收入貢獻則按年增加 0.6%，以及按人民幣計值之除稅前租金淨收入貢獻則按年增加 2%。按整體組合基礎上，本集團應佔除稅前租金淨收入相對本集團應佔租金收入之比率，截至二零二零年十二月三十一日止年度為 80%(二零一九年：79%)。

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務乃分別透過 Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」)及 Unicorn Stores (HK) Limited (「UNY 香港」)所營運，該兩間公司均為本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司(「恒發」)之全資附屬公司。截至二零二零年十二月三十一日止年度，該分部之收入貢獻為港幣 1,837,000,000 元(二零一九年：港幣 1,707,000,000 元)，較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度按年增加港幣 130,000,000 元(或 8%)。截至二零二零年十二月三十一日止年度收入增加主要由於自二零二零年一月初以來爆發新冠肺炎疫情，公眾大致保持社交距離並留在家中及增加購買食品及日用品，以致超級市場業務有所改善，因此 UNY 香港之收入貢獻於年度內增加港幣 207,000,000 元，惟被由於新冠肺炎疫情令到香港之商業及經濟活動受到不利影響，包括零售行業，因此導致本年度內光顧千色 Citistore 店舖之顧客有所減少，以致千色 Citistore 本年度收入貢獻減少港幣 85,000,000 元而部分抵銷。

然而，截至二零二零年十二月三十一日止年度，盈利貢獻(在沖銷千色 Citistore 及 UNY 香港向本集團支付之店舖租金支出後)增加港幣 4,000,000 元(或 2%)至港幣 241,000,000 元(二零一九年：港幣 237,000,000 元)，主要乃由於以下之影響淨額：(i)由於上文所述之業務改善，UNY 香港之業績由虧損轉為截至二零二零年十二月三十一日止年度之盈利，以致 UNY 香港截至二零二零年十二月三十一日止年度除稅前盈利貢獻增加港幣 51,000,000 元；及(ii)由於上文所述於截至二零二零年十二月三十一日止年度內光顧千色 Citistore 店舖之顧客有所減少，以致千色 Citistore 除稅前盈利貢獻減少港幣 45,000,000 元。

其他業務

其他業務主要包括建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他業務之收入及除税前盈利貢獻分別為港幣 1,397,000,000 元及港幣 492,000,000 元，其中：

(i) 較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度之收入港幣 1,229,000,000 元，本年度之收入增加港幣 168,000,000 元(或 14%)，主要乃由於本年度內本集團向物業買家提供按揭貸款而產生之利息收入增加港幣 78,000,000 元，及本年度內本集團進行位於九龍啟德發展區之合營項目建築工程，以致本集團建築工程業務產生之收入貢獻增加港幣 108,000,000 元；及

(ii) 較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度之除税前盈利貢獻港幣 780,000,000 元，本年度之除税前盈利貢獻減少港幣 288,000,000 元(或 37%)，主要乃由於有關本集團投資於陽光房地產投資信託基金之單位於本年度內之公允價值虧損淨額為港幣 366,000,000 元。

聯營公司

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除税後盈利減虧損為港幣 2,524,000,000 元(二零一九年：港幣 3,627,000,000 元)，較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度減少港幣 1,103,000,000 元(或 30%)。撇除本集團於本年度應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延税項)後，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除税後基礎盈利減虧損為港幣 2,969,000,000 元(二零一九年：港幣 3,280,000,000 元)，較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度減少港幣 311,000,000 元(或 9%)。截至二零二零年十二月三十一日止年度之除税後基礎盈利按年減少，主要乃由於(i)本集團應佔香港中華煤氣有限公司(為本集團之上市聯營公司)除税後盈利貢獻減少港幣 109,000,000 元，主要乃由於其金融資產投資按市值計量有所減少；(ii)本集團應佔美麗華酒店企業有限公司(為本集團之上市聯營公司)除税後基礎盈利貢獻減少港幣 90,000,000 元，主要乃由於自二零二零年一月初以來爆發新冠肺炎疫情，令到酒店經營及物業租賃業務之基礎盈利貢獻減少；及(iii)本集團應佔位於中國內地聯營公司之物業銷售除税後盈利貢獻，於本年度內減少港幣 73,000,000 元。

合營企業

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣 636,000,000 元(二零一九年：港幣 2,194,000,000 元)，較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度減少港幣 1,558,000,000 元(或 71%)。撇除本集團於本年度應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 1,795,000,000 元(二零一九年：港幣 1,580,000,000 元)，較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度增加港幣 215,000,000 元(或 14%)。截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅後基礎盈利按年增加，主要乃由於本集團應佔蘇州市「寬閱雅苑」項目、長沙市「恒基旭輝湖山賦」項目、及蘇州市「胥口」項目(均為本集團位於中國內地之合營企業項目)物業銷售之除稅後盈利貢獻增加總額港幣 421,000,000 元，惟被本集團應佔國際金融中心項目之除稅後盈利貢獻減少港幣 218,000,000 元(主要乃由於香港「四季酒店」之盈利貢獻減少所致)而部分抵銷。

融資成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本(包括利息支出及其他借貸成本)為港幣 2,180,000,000 元(二零一九年：港幣 2,578,000,000 元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，利息資本化後之融資成本為港幣 558,000,000 元(二零一九年：港幣 601,000,000 元)，並在抵銷截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團之銀行利息收入港幣 354,000,000 元(二零一九年：港幣 635,000,000 元)後，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認融資成本淨額為港幣 204,000,000 元(二零一九年：利息收入淨額港幣 34,000,000 元)。

整體而言，誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述，本集團於二零二零年十二月三十一日之債務總額為港幣 93,945,000,000 元(二零一九年：港幣 92,389,000,000 元)，其中包括(i)本集團於二零二零年十二月三十一日位於香港之銀行及其他借款港幣 87,419,000,000 元(二零一九年：港幣 91,652,000,000 元，其中包括若干於二零一九年下半年度於香港籌集並按人民幣計值之銀行借款，相等於港幣 2,869,000,000 元並於二零一九年十二月三十一日仍未償還，但其於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已經全數償還)；(ii)本集團應付一間同母系附屬公司借款港幣 4,389,000,000 元(二零一九年：港幣 737,000,000 元)；及(iii)本集團應付一間關連公司借款港幣 2,137,000,000 元(二零一九年：無)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團位於香港之銀行及其他借款(除上述於香港籌集並按人民幣計值之銀行借款以外)之實際借貸年利率約為 2.10%(二零一九年：約為 2.66%)，而上述於二零一九年下半年度於香港籌集並按人民幣計值之銀行借款之實際借貸年利率為 3.07%(二零一九年：3.57%)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，有關本集團應付一間同母系附屬公司借款之實際借貸年利率約為 1.60%(二零一九年：約為 2.29%)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，有關本集團應付一間關連公司借款之實際借貸年利率為 3.80%(二零一九年：無)。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值減少(扣除遞延稅項及非控股權益前)為港幣 2,413,000,000 元(二零一九年：公允價值增加港幣 2,530,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零二零年十二月三十一日，根據中期票據發行計劃(乃本集團於二零一一年八月三十日成立，並於二零一八年十月十五日安排於任何時間尚未償還之票據最高本金總額由 3,000,000,000 美元增加至 5,000,000,000 美元)項下已發行及尚未償還(並由本公司擔保償還)之票據賬面值總金額為港幣 18,598,000,000 元(二零一九年：港幣 11,571,000,000 元)，票據償還期限為介乎十九個月至二十年(二零一九年：介乎兩年至二十年)之間。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據中期票據發行計劃發行按美元及港幣計值之票據賬面值總金額相等於港幣 8,514,000,000 元，償還期限為介乎十九個月至十五年之間。本集團增加發行擔保票據金額乃為對本集團之資本開支需求(誠如下文「資本承擔」一段所述)提供資金。該等票據已包括在本集團於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之銀行及其他借款內(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已償還中期票據發行計劃項下之若干擔保票據合共港幣 1,484,000,000 元(二零一九年：本集團並無償還中期票據發行計劃項下之任何擔保票據)。

債務償還期及利息償付比率

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘、債務淨額及借貸比率如下：

	於二零二零年十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一九年十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
– 一年內	**29,332**	29,252
– 一年後但兩年內	**15,834**	17,666
– 兩年後但五年內	**20,716**	21,979
– 五年後	**21,537**	22,755
應付一間同母系附屬公司借款	**4,389**	737
應付一間關連公司借款	**2,137**	-
債務總額	**93,945**	92,389
減：		
現金及銀行結餘	**(5,807)**	(10,734)
債務淨額	**88,138**	81,655
股東權益	**327,607**	320,851
借貸比率(%)	**26.9%**	25.5%

於二零二零年十二月三十一日，本集團位於香港之銀行及其他借款包括銀行貸款及擔保票據合共港幣 87,419,000,000 元(二零一九年：港幣 91,652,000,000 元)，均為無抵押，並且其加權平均債務償還期約為 3.40 年(二零一九年：3.35 年)。於二零二零年十二月三十一日，本集團應付一間同母系附屬公司借款港幣 4,389,000,000 元(二零一九年：港幣 737,000,000 元)為無抵押及無固定還款期。於二零二零年十二月三十一日，本集團應付一間關連公司借款港幣 2,137,000,000 元為無抵押並且其加權平均債務償還期約為 3 年(二零一九年：無)。

於二零二零年十二月三十一日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之 52%(二零一九年：32%)為附帶固定利率之借款。

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
經營盈利(經計及銀行利息收入及於年度內出售投資物業之累計公允價值變動(除稅後)，但未計及於年度內投資物業及發展中投資物業之公允價值變動)加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	**17,428**	17,291
利息支出(利息資本化前)	**2,067**	2,421
利息償付比率(倍)	**8**	7

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於報告期間結束日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要按港元計值。本集團之主要匯率風險來自按人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、於二零二零年十二月三十一日按美元、人民幣及日圓計值之擔保票據(「票據」)、以及於二零二零年十二月三十一日按美元、日圓、人民幣及澳元計值之銀行借款。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款以外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借款以達致自然對沖。就本金額於二零二零年十二月三十一日為 930,000,000 美元、人民幣 200,000,000 元及 1,994,000,000 日圓之若干票據、及本金額於二零二零年十二月三十一日為 58,000,000,000 日圓、人民幣 2,000,000,000 元及 845,000,000 澳元之本集團若干銀行借款(二零一九年：本金額為 230,000,000 美元及人民幣 200,000,000 元之若干票據、及本金額為 13,000,000,000 日圓及 319,000,000 澳元之本集團若干銀行借款)而言，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期內及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，(i)就按港元計值及本金總額於二零二零年十二月三十一日分別為港幣 10,500,000,000 元(二零一九年：港幣 21,100,000,000 元)及港幣 5,083,000,000 元(二零一九年：港幣 5,599,000,000 元)之本集團若干銀行借款及票據而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內及發行期內之利率風險；及(ii)於二零二零年十二月三十一日本金額為 257,000,000 美元之本集團若干銀行借款(二零一九年：本金額為 1,994,000,000 日圓及 100,000,000 美元之若干票據、及本金額為 30,000,000,000 日圓及 173,000,000 澳元之本集團若干銀行借款)，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣掉期合約，目的為對沖於發行期內及借款期內之外匯風險。

根據本集團就票據及銀行借款所訂立之上述掉期合約，當中只對沖利率風險、只對沖外匯風險、及對沖利率風險及外匯風險兩者之相關票據及銀行借款，於二零二零年十二月三十一日之總額為港幣 36,854,000,000 元(二零一九年：港幣 35,296,000,000 元)，佔本集團於二零二零年十二月三十一日之債務總額之 39%(二零一九年：38%)。

重大收購及出售

重大收購

於二零二零年七月十六日，本集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)之一間附屬公司簽訂一項合營協議，有關對位於中國內地蘇州市吳江開發區成功競投之一幅土地(其中本集團擁有 50%之權益)進行住宅物業發展。該項目之土地成本為人民幣 1,980,000,000 元(相等於港幣 2,168,000,000 元)，而其中本集團之應佔部分為人民幣 990,000,000 元(相等於港幣 1,084,000,000 元)，於二零二零年十二月三十一日，該金額已經由本集團全數支付。

於二零二零年八月二十八日，本集團與旭輝之一間附屬公司簽訂一項合營協議，有關對位於中國內地成都市新都區成功競投之一幅土地(其中本集團擁有 50%之權益)進行城鎮混合住宅物業發展。該項目之土地成本為人民幣 1,838,000,000 元(相等於港幣 2,076,000,000 元)，而其中本集團之應佔部分為人民幣 919,000,000 元(相等於港幣 1,038,000,000 元)，於二零二零年十二月三十一日，該金額已經由本集團全數支付。

於二零二零年九月二十八日，本集團與中國奧園集團股份有限公司之一間全資附屬公司各自擁有 50%股權之一間合營企業，成功競投位於中國內地廣州市番禺區之一幅土地進行商業住宅混合物業發展，該項目之土地成本為人民幣 6,778,000,000 元(相等於港幣 7,713,000,000 元)，而其中本集團之應佔部分為人民幣 3,389,000,000 元(相等於港幣 3,857,000,000 元) ，於二零二零年十二月三十一日，該金額已經由本集團全數支付。

於二零二零年十一月二十六日，本集團與旭輝之一間附屬公司簽訂一項合營協議，有關對位於中國內地成都簡陽市成功競投之兩幅毗連土地(其中本集團擁有 50%之權益)進行住宅物業發展。該項目之土地成本為人民幣 232,000,000 元(相等於港幣 264,000,000 元)，而其中本集團之應佔部分為人民幣 116,000,000 元(相等於港幣 132,000,000 元)，於二零二零年十二月三十一日，該金額已經由本集團全數支付。

於二零二零年十二月三十日，本集團與旭輝之一間附屬公司簽訂一項合營協議，有關對位於中國內地廈門市湖里區成功競投之一幅土地(其中本集團擁有 50%之權益)進行住宅物業發展。該項目之土地成本為人民幣 2,935,000,000 元(相等於港幣 3,487,000,000 元)，而其中本集團之應佔部分為人民幣 1,468,000,000 元(相等於港幣 1,744,000,000 元)，於二零二零年十二月三十一日，該金額已經由本集團全數支付。

除上述之交易以外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關附屬公司或資產之任何其他重大收購。

重大出售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關資產或附屬公司之任何重大出售。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度完成一項於截至二零一九年十二月三十一日止前年度所訂立之重要交易

茲提述根據和生圍轉讓之交易事宜，其中包括(但不限於)本集團(作為出讓方)與一名獨立第三方(「受讓方」)於二零一九年七月十六日所簽訂之協議(並經修訂、補充及更改)(「該協議」)，本集團以總代價款港幣 4,700,000,000 元(已經調整)向受讓方轉讓一間持有位於香港新界和生圍若干地塊權益之公司全部股權，涉及之土地面積合共約二百四十萬平方呎。該項轉讓已於二零二零年七月十七日完成，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團確認應佔公佈盈利及基礎盈利均為港幣 3,629,000,000 元。

資產抵押

除恒發之一間全資附屬公司於二零一九年十二月三十一日所持有之一項已抵押銀行存款港幣 101,562 元以外(目的為支持該銀行向其所發行之公司信用卡，但該安排已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內取消)，於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無抵押其他資產予任何其他各方。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 30,672,000,000 元(二零一九年：港幣 31,542,000,000 元)。此外，於二零二零年十二月三十一日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 7,034,000,000 元(二零一九年：港幣 7,045,000,000 元)。

本集團計劃透過本集團以內部產生之現金流、銀行存款、銀行融資額度、及已經和計劃從資本市場所籌集資金，為截至二零二一年十二月三十一日止年度之資本開支需求提供資金。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 10,442,000,000 元(二零一九年：港幣 6,456,000,000 元)，其中主要包括：

(i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承擔之或然負債為港幣 399,000,000 元(二零一九年：港幣 37,000,000 元)，增加主要乃由於本集團承擔有關位於九龍啟德發展區之合營住宅發展項目所發出之履約擔保書；

(ii) 本集團代於中國內地物業單位之買方(相關之房產證於二零二零年十二月三十一日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 1,578,000,000 元(二零一九年：港幣 1,302,000,000 元)，該等擔保於房產證發出後將被解除；

(iii) 有關本集團向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有 20%權益之一間合營企業(參與香港大嶼山東涌「東薈城」商業物業發展)與該貸款銀行於二零一七年五月二日所訂立之一項貸款額度協議項下已經提取借款之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該合營企業權益比例，就該項擔保所產生之或然負債金額為港幣 430,000,000 元(二零一九年：港幣 430,000,000 元)；

(iv) 按照市區重建局(「市建局」)及本公司之一間全資附屬公司(「發展商」)於二零一八年十一月二十一日簽訂之一項發展協議(「發展協議」)，有關於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6585 號之一幅土地，本公司需就發展協議項下發展商之責任向市建局給予不可撤回及無條件之擔保，此包括發展商需於若干指定日期或之前建設及交付若干物業(市建局完全地保留其擁有權，並作市建局自行決定之目的及用途)；及

(v) 有關本集團向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有 29.3%權益、30%權益、18%權益及 30%權益之四間合營企業(均參與九龍啟德發展區住宅物業發展)與該等貸款銀行分別於二零一九年七月八日、二零一九年十二月四日、二零二零年六月一日(根據二零一九年六月十八日所訂立之貸款額度協議項下之貸款額度進行再融資)及二零二零年十月三十日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該等合營企業權益比例，就各項擔保所產生之或然負債金額分別為港幣 1,670,000,000 元(二零一九年：港幣 1,670,000,000 元)、港幣 2,100,000,000 元(二零一九年：港幣 2,100,000,000 元)、港幣 1,314,000,000 元(二零一九年：港幣 906,000,000 元)及港幣 2,940,000,000 元(二零一九年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有 9,065 名(二零一九年：8,736 名)全職僱員。截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團之全職僱員人數增加 329 名，主要乃由於：

(i) UNY 香港於香港新界元朗開設一家新超級市場並於二零二零年六月份開始營業；及

(ii) 本集團位於中國內地上海市新成立之物業管理公司，其目前管理本集團位於上海市之兩個投資物業，為「六八八廣場」及「名人商業大廈」。

僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣 2,645,000,000 元(二零一九年：港幣 2,591,000,000 元)，按年增加港幣 54,000,000 元(或 2%)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，員工成本包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣 173,000,000 元(二零一九年：港幣 161,000,000 元)；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣 2,472,000,000 元(二零一九年：港幣 2,430,000,000 元)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之若干營運附屬公司(「申請人」)根據香港特區政府所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃進行申請補貼(「補貼」)，第一期金額應用於二零二零年六月份、二零二零年七月份和二零二零年八月份申請人符合條件之員工之工資成本，及第二期金額應用於二零二零年九月份、二零二零年十月份和二零二零年十一月份申請人符合條件之員工之工資成本。申請人已經從香港特區政府收訖已批准之補貼合共港幣 264,000,000 元(二零一九年：無) ，本集團並於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認為「其他收入」。

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會並於會上投票之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零二一年五月二十七日(星期四)至二零二一年六月一日(星期二)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二一年五月二十六日(星期三)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息之權利

本公司將於二零二一年六月七日(星期一)至二零二一年六月九日(星期三)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二一年六月四日(星期五)下午四時三十分前，送達位於上述地址本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於二零二一年三月舉行會議，審閱風險管理及內部監控系統及截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據《企業管治守則》第 A.2.1 條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為憑藉李家傑博士及李家誠先生對本集團業務具相關資深經驗及知識，最宜兩位各自都出任本公司主席兼董事總經理之雙重角色，此乃符合本公司之最佳利益。儘管本公司主席及行政總裁之角色並沒有作出區分，但基於所有重大決定均會諮詢擁有相關知識及專長之董事局成員及高層管理人員，以及適當之董事局委員會後才作出，權力和職權並未因此而過份集中。故此，即使存在上述偏離，目前的安排仍然受限於適當的制衡。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納《上市規則》附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》為本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他超越本公司可控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命
李家傑 **李家誠**
主席 *主席*

香港，二零二一年三月二十三日

於本公佈日期，董事局成員包括: (1)執行董事: 李家傑(主席兼董事總經理)、李家誠(主席兼董事總經理)、林高演、李兆基、葉盈枝、馮李煥琼、郭炳濠、孫國林、黃浩明及馮孝忠; (2)非執行董事: 李達民及李王佩玲; 以及(3)獨立非執行董事: 鄺志強、高秉強、胡經昌、胡家驃、潘宗光及歐肇基。