

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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。



華潤置地有限公司

China Resources Land Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1109)

海外監管公告

華潤置地有限公司二零二零年經審計財務報告-簡體中文版公告

本公告乃由華潤置地有限公司(「**本公司**」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條作出。

茲提述本公司於(i) 2016年5月30日；(ii) 2017年7月26日；(iii) 2018年3月12日；及(iv) 於2018年4月4日就有關發行註冊金額不超過人民幣200億元之中期票據的公告。

茲載列本公司於中國貨幣網站(網址：<http://www.chinamoney.com.cn>)及上海清算所網站(網址：<http://www.shclearing.com>)刊登的本公司二零二零年十二月三十一日止經審核財務報表- 簡體中文版公告，僅供參考。

承董事會命

華潤置地有限公司

總裁

李欣

中國，2021年6月25日

於本公告日期，本公司非執行董事為王祥明先生、閻飈先生、陳鷹先生、王彥先生及陳榮先生；本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、謝驥先生、吳秉琪先生及郭世清先生；以及本公司獨立非執行董事為閻焱先生、何顯毅先生、尹錦滔先生、鐘偉先生及孫哲先生。

已审核财务报表

华润置地有限公司

二零二零年十二月三十一日

华润置地有限公司

目 录

	页 次
独立核数师报告书	1 - 3
已审核财务报表	
收益表及全面收益表	4
财务状况表	5 - 6
股本变动表	7
现金流量表	8
财务报表附注	9 - 52

独立核数师报告书

致华润置地有限公司股东

(于开曼群岛注册成立的有限公司)

意见

我们审核了后附的第 4 至 52 页华润置地有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括于二零二零年十二月三十一日的财务状况表与截至该日止年度的收益表及全面收益表、股本变动表及现金流量表，以及包括主要会计政策概要在内的财务报表附注。

我们认为，该等财务状况表已根据香港会计师公会颁布的香港财务报告准则真实而中肯地反应贵公司于二零二零年十二月三十一日的财务状况以及截至该日止年度的财务表现及现金流量，并已遵照香港公司条例的披露规定妥为编制。

意见的基础

我们已根据香港会计师公会颁布的香港审计准则进行审计。我们在该等准则下承担的责任已在本报告的审计师就审计财务报表所承担的责任部分中作进一步阐述。根据香港注册会计师协会颁布的专业会计师道德守则（以下简称“守则”），我们独立于贵公司，并已履行守则中的其他专业道德责任。我们相信，我们所获得的审计证据能充分和适当地为我们的审计意见提供基础。

强调事项

列报基础

在不修改意见的情况下，我们提请注意财务报表附注 2.1，该附注描述了这些财务报表中使用的列报基础。随附的财务报表是非法定的，仅为满足中国银行间市场交易商协会（简称“NAFMII”）发行中期票据后的报告要求而编制。仅包括公司二零二零年十二月三十一日的财务状况表、与截止该日止年度的收益表和全面收益表、股本变动表和现金流量表以及财务报表附注，不包括公司及其附属公司截至二零二零年十二月三十一日止年度已编制和审核的综合财务报表。因此，随附财务报表可能不适用于其他目的。

使用限制

本报告仅供贵公司使用。除去我们已了解的本报告的副本将分发给 NAFMII 这一情况之外，未经我们事先书面同意，本报告不得分发或由贵公司以外的其他方使用。为避免疑问，本报告不对任何第三方（包括 NAFMII）负有责任和义务（包括但不限于因疏忽或其他原因引起的责任和义务）。因此，依赖本报告的任何其他人完全自行承担风险。

独立核数师报告书（续）

致华润置地有限公司股东

（于开曼群岛注册成立的有限公司）

董事对财务报表须承担的责任

贵公司董事须负责根据香港会计师公会颁布的香港财务报告准则及香港公司条例的披露规定编制真实而中肯的综合财务报表，并对董事认为为使综合财务报表的编制不存在由于欺诈或错误而导致的重大错误陈述所需的内部控制负责。

在编制财务报表时，董事负责评估贵公司的持续经营的能力，并在适用情况下披露与持续经营有关的事项，以及将持续经营假设作为会计核算的基础，除非董事有意将贵公司清盘或停止经营，或别无其他实际的替代方案。

审核委员会协助贵公司董事履行监督贵公司财务报告程序的责任。

审计师就审计财务报表承担的责任

我们的责任，是对财务报表整体是否不存在由于欺诈或错误而导致的重大错误陈述取得合理保证，并出具包括我们意见的审计师报告。根据约定书条款的规定，我们仅向贵公司报告，除此之外本报告别无其他目的。我们不会就本报告的内容向任何其他人士负上或承担任何责任。

合理保证是高水平的保证，但不能保证按照香港审计准则进行的审计总能发现某一重大错误陈述。错误陈述可以由欺诈或错误引起，如果合理预期它们单独或汇总起来可能影响使用者依赖财务报表所作出的经济决定，则有关的错误陈述可被视作重大。

在根据香港审计准则进行审计的过程中，我们运用专业判断，保持专业怀疑态度。我们亦：

- 识别和评估由于欺诈或错误而导致财务报表存在重大错误陈述的风险，设计及执行审计程序以应对这些风险，以及获取充足和适当的审计证据，作为我们意见的基础。由于欺诈可能涉及串谋、伪造、蓄意遗漏、虚假陈述，或凌驾于内部控制的上，因此未能发现因欺诈而导致的重大错误陈述的风险高于未能发现因错误而导致的重大错误陈述的风险。
- 了解与审计相关的内部控制，以设计适当的审计程序，但目的并非对贵公司内部控制的有效性发表意见。
- 评价董事所采用会计政策的恰当性及作出会计估计和相关披露的合理性作出结论。

独立核数师报告书（续）

致华润置地有限公司股东

（于开曼群岛注册成立的有限公司）

审计师就审计财务报表承担的责任（续）

- 分析董事采用持续经营假设编制财务报表的恰当性。根据所获取的审计证据，确定是否存在重大不确定性事项或情况，从而可能导致对贵公司的持续经营能力产生重大疑虑。如果我们认为存在重大不确定性，则有必要在审计师报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露。假若有关的披露不足，则我们应当发表非无保留意见。我们的结论是基于审计师报告日止所取得的审计证据。然而，未来事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。
- 评价财务报表的整体列报方式、框架和内容（含相关披露信息），以确定财务报表是否中肯反映交易和事项。

我们与审核委员会沟通了计划的审计范围、时间安排及重大审计发现等事项，包括我们在审计中识别出内部控制的任何重大不足之处。

我们亦向审核委员会提交声明，表明我们已符合有关独立性的相关职业道德要求，并与他们沟通可能被合理认为会影响我们独立性的所有关系及其他事项以及在适用的情况下相关的防范措施。

出具独立审计师报告的审核项目合伙人为罗国基。

安永会计师事务所
执业会计师
香港
二零二一年五月五日

华润置地有限公司
收益表及全面收益表
2020年12月31日止年度

	附注	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
收入		5,177,766	5,580,000
其他收入、其他收益及亏损	4	2,081,866	325,873
按公允价值计入损益的金融工具之公允价值 变动净收益		41,676	34,180
一般及行政支出		452,000	(620,857)
财务费用	6	(3,091,292)	(3,700,224)
税前利润	7	4,662,016	1,618,972
所得税开支		-	-
年内溢利	8	4,662,016	1,618,972
其他全面收益			
期后可能重分类至损益的项目			
公平值对冲及现金流对冲：			
年内产生的对冲工具公平值变动的远 期部分及有效部分		232,423	(6,559)
年内全面收益总额		4,894,439	1,612,413

华润置地有限公司
财务状况表
2020年12月31日

	附注	2020年12月31日 人民币千元	2019年12月31日 人民币千元
非流动资产			
对非上市附属公司之投资	11	31,744,392	31,744,320
物业、厂房及设备	10	2,506	3,661
使用权资产	12	20,815	2,924
衍生金融工具	14	-	12,220
应收附属公司款项	15	2,583,751	7,091,257
		<u>34,351,464</u>	<u>38,854,382</u>
流动资产			
其他应收账款、预付款项及订金		296,233	358,673
按公允价值计入损益之金融资产	13	-	84,317
应收一间中间控股公司款项	15	476	-
应收附属公司款项	15	92,794,942	90,233,099
应收同系附属公司款项	15	186	97
应收合营企业款项	15	13	-
应付一间联营公司款项	15	7	42,877
现金及银行结存	16	7,242,490	1,995,163
		<u>100,334,347</u>	<u>92,714,226</u>
流动负债			
其他应付账款		1,416,550	2,179,861
租赁负责	12	8,761	3,059
应付一间中间控股公司款项	15	2,954,654	899,369
应付附属公司款项	15	15,067,966	14,665,034
银行借贷—一年内到期	17	10,379,798	2,343,665
中期票据—一年以内	19	9,821,573	3,872,649
		<u>39,649,302</u>	<u>23,963,637</u>
流动资产净值		<u>60,685,045</u>	<u>68,750,589</u>
资产总值减流动负债		<u>95,036,509</u>	<u>107,604,971</u>

华润置地有限公司
财务状况表（续）
2020年12月31日

	附注	2020年12月31日 人民币千元	2019年12月31日 人民币千元
权益			
股本	20	673,829	673,829
储备		34,983,260	38,116,562
永续资本工具	21	<u>7,381,436</u>	<u>7,381,436</u>
		<u>43,038,525</u>	<u>46,171,827</u>
非流动负债			
银行借贷—一年以后	17	27,425,412	30,044,668
优先票据—一年以后	18	12,878,137	13,743,971
中期票据—一年以后	19	4,848,578	14,669,315
衍生金融工具	14	100,262	-
租赁负债	12	12,495	190
应付一间中间控股公司款项	15	6,733,100	-
应付附属公司款项	15	<u>-</u>	<u>2,975,000</u>
		<u>51,997,984</u>	<u>61,433,144</u>
权益总额及非流动负债		<u><u>95,036,509</u></u>	<u><u>107,604,971</u></u>

李欣
董事

郭世清
董事

华润置地有限公司
股本变动表
2020年12月31日止年度

	储备					永续资本工具 人民币千元	总计 人民币千元
	股本 人民币千元	股本溢价 人民币千元	其他储备 人民币千元 (附注)	累计亏损 人民币千元	总计 人民币千元		
于二零一九年一月一日	655,829	52,497,187	735,650	(15,087,397)	38,145,440	-	38,801,269
年内溢利	-	-	-	1,618,972	1,618,972	-	1,618,972
年内产生的对冲工具公平值变动的有效部分	-	-	(6,559)	-	(6,559)	-	(6,559)
年内全面收益总额	-	-	(6,559)	1,618,972	1,612,413	-	1,612,413
发行新股份 (附注 20)	18,000	6,032,537	-	-	6,032,537	-	6,050,537
发行永续资本工具 (附注21)	-	-	-	-	-	7,381,436	7,381,436
二零一九年中期股息 (附注9)	-	-	-	(894,091)	(894,091)	-	(894,091)
二零一八年末期股息 (附注 9)	-	-	-	(6,779,737)	(6,779,737)	-	(6,779,737)
于二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	673,829	58,529,724	729,091	(21,142,253)	38,116,562	7,381,436	46,171,827
年内溢利	-	-	-	4,662,016	4,662,016	-	4,662,016
年内产生的对冲工具公平值变动的远期部分及有效部分	-	-	232,423	-	232,423	-	232,423
年内全面收益总额	-	-	232,423	4,662,016	4,894,439	-	4,894,439
向永续资本工具拥有人作出之分派	-	-	-	(268,320)	(268,320)	-	(268,320)
二零二零年中期股息 (附注9)	-	-	-	(1,069,641)	(1,069,641)	-	(1,069,641)
二零一九年中期股息 (附注9)	-	-	-	(6,689,780)	(6,689,780)	-	(6,689,780)
于二零二零年十二月三十一日	673,829	58,529,724	961,514	(24,507,978)	34,983,260	7,381,436	43,038,525

附注：其他储备包括转换储备和其他储备。

华润置地有限公司
现金流量表
2020年12月31日止年度

	附注	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
经营活动所用现金净额	23	<u>(71,664)</u>	<u>(565,956)</u>
投资活动产生的现金流			
物业、厂房及设备付款	10	(171)	(2,750)
出售物业、厂房及设备所得款项		73	-
偿还自附属公司		7,242,100	10,413,682
偿还自／（垫款予）一间联营公司		42,870	(42,877)
已收利息		161,547	62,093
出售按公平值计入损益之金融资产所得款项		<u>128,262</u>	<u>-</u>
投资活动所得的现金净额		<u>7,574,681</u>	<u>10,430,148</u>
融资活动产生的现金流			
银行借贷所得款项		19,121,557	27,438,140
偿还银行借贷		(12,380,895)	(30,804,254)
发行永续资本工具所得款项		-	7,381,436
向永续资本工具拥有人作出之分派		(268,320)	-
发行优先票据所得款项净额		-	5,299,487
偿还优先票据		-	(5,362,000)
偿还中期票据		(3,800,000)	(2,000,000)
发行新股所得款项		-	6,050,537
支付租赁负债本金部分		(7,922)	(7,280)
垫款自／（偿还予）一间中间控股公司		8,783,462	(2,083,203)
偿还予附属公司		(1,188,001)	(4,718,262)
已付股息		(7,759,421)	(7,673,828)
已付财务费用		<u>(4,642,769)</u>	<u>(3,559,388)</u>
融资活动所用的现金流净额		<u>(2,142,309)</u>	<u>(10,038,615)</u>
现金及现金等值增加／（减少）净额		5,360,708	(174,423)
年初之现金及现金等值		1,995,163	1,899,088
外币汇率变动影响		<u>(113,381)</u>	<u>270,498</u>
年末之现金及现金等值		<u>7,242,490</u>	<u>1,995,163</u>
现金及现金等值分析			
现金及银行结存		<u>7,242,490</u>	<u>1,995,163</u>
现金及现金等值	16	<u>7,242,490</u>	<u>1,995,163</u>

1. 公司信息

华润置地有限公司（“本公司”）是一间在开曼群岛注册成立的上市公司，其股份在香港联合交易所有限公司（“香港联交所”）上市。本公司注册办事处地址位于Ugland House, P.O. Box 309, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies，而本公司主要营业地点位于香港湾仔港湾道26号华润大厦46楼。

本公司主要从事投资控股业务。

于二零二零年十二月三十一日，本公司的最终控股公司为中国华润有限公司（“中国华润”），其为于中华人民共和国（“中国”）注册成立的公司。本公司的中间控股公司为华润（集团）有限公司（“华润集团”）。本公司的直接控股公司为CRH（Land）Limited，其为于英属处女群岛注册成立的公司。

2.1 列报基础

本财务报表是非法定的，仅为满足中国银行间市场交易商协会（简称“NAFMII”）发行中期票据后的报告要求而编制。相应地，本报告仅包括公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的财务状况表、与截止该日止年度的收益表和全面收益表、股本变动表和现金流量表以及财务报表附注，不包括综合财务报表。本公司及其附属公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的综合财务报表，已编制和审核。本公司及其附属公司根据香港注册会计师协会发出的香港财务报告准则编制二零二零年十二月三十一日止年度一套单独的综合财务报表，并于二零二一年三月二十九日发行独立核数报告书。

本财务报表分别按照附注2.5和3所述的重要会计政策和重大会计判断编制。

2.2 编制依据

除衍生金融工具和按公允价值计入损益之金融资产以公允价值计量外，财务报表根据历史成本编制，财务报表以人民币呈列，除非另有说明，所有金额已约整至千位。

2.3 会计政策和披露的变更

本公司在本年度的财务报表中首次采用了《二零一八年度财务报告的概念框架》及以下新经修订香港财务报告准则：

香港财务报告准则第3号（修订本）	<i>业务之定义</i>
香港财务报告准则第7号、	<i>利率基准改革</i>
香港财务报告准则第9号及	
香港会计准则第39号（修订本）	
香港财务报告准则第16号	<i>租金优惠（提前采纳）与新型冠</i>
（修订本）	<i>状病毒相关</i>
香港会计准则第1号及	<i>重大之定义</i>
香港会计准则第8号（修订本）	

下文列出《二零一八年度财务报告的概念框架》及经修订香港财务报告准则的性质和影响：

- (a) 《二零一八年度财务报告的概念框架》（“《概念框架》”）就财务报告和准则制定提供了一整套概念，并为财务报告编制者制定一致的会计政策提供指引，协助所有人理解和解读准则。《概念框架》包括有关计量和报告财务表现的新章节，有关资产和负债终止确认的新指引，以及更新了有关资产和负债定义和确认标准。该等框架亦阐明了管理，审慎和衡量不确定性在财务报告中的作用。《概念框架》并非准则，其中包含的任何概念均不会凌驾于任何准则中的概念或要求之上。《概念框架》对本公司的财务状况及表现并无重大影响。
- (b) 香港财务报告准则第3号（修订本）澄清并提供有关业务定义的额外指引。修订本澄清被视作业务的一整套活动和资产须至少包括一项投入与一个重要过程共同对创造成果的能力作出重大贡献。业务可独立于创造结果所需的所有投入和过程而存在。修订本取消评估市场参与者是否有能力获得业务并继续创造成果。反之，重点置于获得的投入和获得的重要过程是否共同对创造成果的能力作出重大贡献。修订本亦将成果的定义收窄至专注于向客户提供的货品或服务、投资收入或来自日常业务的其他收入。此外，修订本对评估所获得的过程是否重要提供指引，并引入可自选的公平值集中测试，允许简化评估所获得的一系列活动和资产是否为业务。本公司已将修订本按未来通用法应用于二零二零年一月一日或之后发生的交易或其他事件。修订本将不会对本公司财务状况及表现造成任何影响。

2.3 会计政策和披露的变更（续）

- (c) 香港财务报告准则第7号、香港财务报告准则第9号及香港会计准则第39号（修订本）解决使用可替代无风险利率（“无风险利率”）替换现有利率基准前影响期内财务报告的事宜。修订提供暂时宽免，以令在引入可替代无风险利率前的不确定性期间内继续使用对冲会计法。此外，修订要求公司向投资者提供有关彼等受该等不确信性直接影响的对冲关系的。由于本公司并无任何利率对冲关系，故修订对本公司的财务报表及表现并无任何影响。
- (d) 香港财务报告准则第16号（修订本）为承租人提供可选择的可行权宜方法，允许承租人选择不就新型冠状病毒疫情直接产生的租金减免应用租赁修订会计法。可行权宜方法仅应用于因新型冠状病毒疫情直接引致的租金减免且须满足如下所有条件方会适用：(i)租赁付款变动导致经修订租赁代价与紧接变动前租赁代价相比，基本相同或更低；(ii)租赁付款的任何减少仅影响于二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及(iii)租赁的其他条款及条件无实质性变动。该修订自二零二零年六月一日或之后开始的年度期间生效，允许提早应用及可追溯应用。
- (e) 香港会计准则第1号及香港会计准则第8号（修订本）对重大提供新定义。新定义指出，倘数据出现遗漏、错误陈述或表述模糊可合理地预期将影响通用财务报表的主要使用者根据该等财务报表做出的决定，有关资料即属重大。修订本澄清重大性将视乎资料的性质或程度或两者兼有。修订本并无对本公司财务报表构成任何重大影响。

2.4 已颁布但尚未生效的香港财务报告准则

本公司并无于该等财务报表内应用以下已颁布但尚未生效的新订及经修订香港财务报告准则：

香港财务报告准则第17号	保险合同 ³
香港财务报告准则第3号（修订本）	对概念框架之提述 ²
香港财务报告准则第9号香港会计准则第39号、 香港财务报告准则第7号、香港财务报告准则 第4号及香港财务报告准则第16号（修订本）	利率基准改革 — 阶段 ² ¹
香港财务报告准则第10号及香港会计准则第28 号（二零一一年）（修订本）	投资者与其联营公司或合营企业之间之 资产出售或注资 ⁴
香港财务报告准则第17号（修订本）	保险合同 ^{3, 6}
香港会计准则第1号（修订本）	负债分类为流动或非流动 ^{3, 5}
香港会计准则第16号（修订本）	物业、厂房及设备：拟定用途前的所得 款项 ²
香港会计准则第37号（修订本）	有价合约 — 达成合约的成本 ²
香港财务报告准则二零一八年至二零二零年周 期的年度改进	香港财务报告准则第1号、香港财务报 告准则第9号、香港财务报告准则第 16号随附说明性示例及香港会计准 则第41号（修订本） ²

¹ 于二零二一年一月一日或之后开始之年度期间生效

² 于二零二二年一月一日或之后开始之年度期间生效

³ 于二零二三年一月一日或之后开始之年度期间有效

⁴ 强制生效日期尚待厘定，惟可供采纳。

⁵ 作为修订香港会计准则第1号的结果，香港解释5的财务报表的提出-由借款人分类包含有偿还需求的条款贷款于二零二零年十月修订，以使相应的措辞与结论没有变。

⁶ 因应于二零二零年十月颁布的香港财务报告准则第17号（修订本），香港财务报告准则第4号已作出修订，以扩大暂时豁免，允许保险公司于二零二三年一月一日之前开始之年度期间应用香港会计准则第39号而非香港财务报告准则第9号

有关预期适用于本公司的香港财务报告准则的进一步资料载于下文：

香港财务报告准则第3号（修订本）旨在以二零一八年六月颁布的引用财务报告概念框架取代引用先前财务报表编制及呈列框架，而毋须大幅度改变其规定。该等修订本亦就香港财务报告准则第3号就实体引用概念框架以厘定构成资产或负债之内容之确认原则增一项例外情况。该例外情况规定，对于可能属于香港会计准则第37号或香港（国际财务报告准则委员会）— 诠释第21号范围内的负债及或然负债而言，倘该等负债属单独产生而非于业务合并中产生，则应用香港财务报告准则第3号的实体应分别参考香港会计准则第37号或香港（国际财务报告准则委员会）— 诠释第21号，而非概念框架。此外，该等修订本澄清或然资产于收购日期不符合确认条件。本公司预计自二零二二年一月一日起按未来通用法采纳该等修订本。由于该等修订本按未来通用法应用于收购日期为首次应用日期或之后的业务合并，因此本公司于过渡日期将不会受该等修订本的影响。

2.4 已颁布但尚未生效的香港财务报告准则（续）

当现有利率基准被可替代无风险利率替代方案替代时，香港财务报告准则第9号、香港会计准则第39号、香港财务报告准则第7号、香港财务报告准则第4号及香港财务报告准则第16号（修订本）解决先前影响财务报告之修订未处理的问题。阶段2之修订提对于厘定金融资产及负债之合约现金流量之基准之变动进行会计处理时无需调整账面值而更新实际利率的可行权宜方法，前提为该变动为利率基准改革之直接后果且厘定合约现金流量的新基准于经济上等同于紧接变动前的先前基准。此外，该等修订允许利率基准改革所规定对对冲指定及对冲文件进行更改，而不会中断对冲关系。过渡期间可能产生的任何损益均通过香港财务报告准则第9号的正常规定进行处理，以衡量及确认对冲无效性。倘无风险利率被指定为风险组成部分时，该等修订亦暂时减轻了实体必须满足可单独识别的要求的风险。倘实体合理地预期无风险利率风险组成部分于未来24个月内将变得可单独识别，则该减免允许实体于指定对冲后假定已满足可单独识别之规定。此外，该等修订亦规定实体须披露额外资料，以使财务报表的使用者能够了解利率基准改革对实体的金融工具及风险管理策略的影响。该等修订于二零二一年一月一日或之后开始的年度期间生效，并应追溯应用，但实体毋须重述比较数据。该等修订预期不会对本公司的财务报表造成任何重大影响。

香港财务报告准则第10号及香港会计准则第28号（二零一一年）（修订本）针对香港财务报告准则第10号及香港会计准则第28号（二零一一年）的规定于处理投资者与其联营公司或合营企业之间的资产出售或注资时的一致性。该等修订规定投资者与其联营公司或合营企业之间的资产出售或注资构成一项业务时，须全数确认收益或亏损。至于涉及不构成业务的资产交易，交易所产生收益或亏损于投资者的损益中确认，惟仅以非关连投资者于该联营公司或合营企业的权益为限。该等修订将按未来适用法应用。香港会计师公会于二零一六年一月取消香港财务报告准则第10号及香港会计准则第28号（二零一一年）（修订本）的先前强制生效日期，新的强制生效日期将于完成对联营公司及合营企业之会计处理作更全面检讨后厘定。然而，该等修订现时可供采纳。

香港会计准则第1号（修订本）澄清将负债分类为流动或非流动的规定。该等修订指明，倘实体延迟偿还负债的权利受限于实体符合特定条件，则倘该实体符合当日之条件，其有权于报告期末延迟偿还负债。负债的分类不受该实体行使其延迟偿还负债权利的可能性影响。该等修订亦澄清被视为偿还负债的情况。该等修订于二零二三年一月一日或之后开始的年度期间生效，并应追溯应用。该等修订允许提早应用。该等修订预期不会对本公司的财务报表造成任何重大影响。

2.4 已颁布但尚未生效的香港财务报告准则（续）

香港会计准则第16号（修订本）禁止实体从物业、厂房及设备项目的成本中扣除资产达到管理层预定的可使用状态（包括位置与所需条件）过程中产生项目的全部出售所得款项。相反，实体于损益中确认出售任何相关项目的所得款项及该等项目的成本。该等修订于二零二二年一月一日或之后开始的年度期间生效，并仅追溯应用实体于首次采用该等修订的财务报表所呈列的最早期间的期初或之后可供使用的物业、厂房及设备项目。该等修订允许提前应用。该等修订预期不会对本公司的财务报表造成任何重大影响。

香港会计准则第37号（修订本）澄清，就根据香港会计准则第37号评估合约是否属亏损性而言，履行合约的成本包括与合约直接相关的成本。与合约直接相关的成本包括履行该合约的增量成本（例如直接劳工及材料）及与履行合约直接相关的其他成本分配（例如分配履行合约所用物业、厂房及设备项目的折旧开支以及合约管理及监管成本）。一般及行政成本与合约并无直接关连，除非根据合约明确向对手方收取费用，否则不包括在内。该等修订于二零二二年一月一日或之后开始的年度期间生效，并适用于实体于其首次应用修订的年度报告期初尚未履行其所有责任的合约。该等修订允许提早应用。初步应用该等修订的任何累计影响将确认为首次应用日期的期初权益的调整，而毋须重列比较数据。该等修订预期不会对本公司的财务报表造成任何重大影响。

香港财务报告准则二零一八年至二零二零年之年度改进载有香港财务报告准则第1号、香港财务报告准则第9号、香港财务报告准则第16号随附之范例及香港会计准则第41号。预期将于本公司应用的修订详情如下：

- 香港财务报告准则第9号 *金融工具*：澄清于实体评估新订或经修改金融负债的条款与原金融负债的条款是否存在重大差异时所包含的费用。该等费用仅包括借款人与贷款人之间已支付或收取的费用，包括借款人或贷款人代表其他方支付或收取的费用。实体将有关修订本应用于实体首次应用有关修订本的年度报告期间开始或之后修改或交换的金融负债。该等修订本自二零二二年一月一日或之后开始的年度期间生效。该等修订允许提早应用。该等修订预期不会对本公司的财务报表造成重大影响。
- 香港财务报告准则第16号 *租赁*：移除香港财务报告准则第16号随附之范例13中有关租赁物业装修的出租人付款说明。此举消除于采用香港财务报告准则第16号有关租赁优惠措施处理方面的潜在困惑。

2.5 重要会计政策摘要

附属公司

附属公司是公司直接或间接控制的实体（包括结构化实体）。当本公司因与被投资方的关系而受到或有权获得可变回报，并有能力通过其对被投资方的权力影响这些回报（即赋予本公司当前指导被投资方相关活动的能力的现有权利）时，实现控制。

当本公司直接或间接拥有被投资单位多数表决权或类似权利时，本公司在评估其是否拥有对被投资单位的权力时考虑了所有相关事实和情况，包括：

- （a） 与被投资单位其他投票权持有人的合约安排；
- （b） 其他合约安排所产生的权利；及
- （c） 公司的表决权和潜在表决权。

附属公司的业绩按已收到和应收的股息包括在公司的收益表中。本公司对附属公司的投资按成本减去任何减值损失呈列。

公允价值计量

本公司在每个报告期末以公允价值计量其衍生金融工具及按公允价值计入损益之金融资产。公允价值是在计量日市场参与者之间于有序交易中出售资产或转移负债所收到的价格。

所有在财务报表中计量或披露公允值的资产和负债均按公允价值层级进行分类，如下所述，基于对公允价值计量整体意义重大的最低水平输入：

- 第一级—相同资产或负债的活跃市场取得的报价（未经调整）；
- 第二级—第一级内所载报价以外就资产或负债可直接或间接观察的输入数据；
- 第三级—第一级内所载报价以外就资产或负债而无法观察的输入数据。

2.5 重要会计政策摘要（续）

公允价值计量（续）

对于经常性在财务报表中确认的资产和负债，本公司在每个报告期末通过重新评估分类（基于对公允价值计量整体意义重大的最低级别输入）来确定是否在层次结构中的各个级别之间发生了转移。

关联方

如果出现以下情况，则认为一方与公司有关联：

- （a）该一方是该人及其家人的一人或亲密成员；
 - （i） 控制或者共同控制公司；
 - （ii） 对公司有重大影响；或
 - （iii） 是公司或者其母公司的主要管理人员；

或

- （b）当事方符合下列条件之一的实体：
 - （i） 该实体与本公司为同一公司的成员；
 - （ii） 一个实体是另一实体（或另一实体的母公司、附属公司或同系附属公司）的联营公司或合资企业；
 - （iii） 该实体与本公司是同一第三方的合营企业；
 - （iv） 一个实体是第三实体的合资企业，另一个实体是第三实体的联营公司；
 - （v） 该实体是为本公司或与本公司有关的实体的雇员的利益而制定的离职后福利计划；
 - （vi） 该实体由（a）中确定的人控制或共同控制；
 - （vii） 由（a）（i）中确定的人员对实体具有重大影响，或是实体（或实体母公司）关键管理人员的成员；以及
 - （viii） 该实体或其所属公司的任何成员向本公司或本公司的母公司提供关键管理人员服务。

物业、厂房及设备折旧

物业、厂房及设备项目按成本减去累计折旧和任何减值损失列示。物业、厂房及设备项目的成本包括其购买价格和使资产达到其工作状态和预期用途的任何直接可归属成本。物业、厂房及设备项目投入运营后发生的支出，如修理和维护，通常计入其发生期间的收益表。在满足确认标准的情况下，主要检查的支出在资产的账面值中资本化，作为替换。如果物业、厂房及设备的重要部分需要定期更换，公司将这些部分确认为具有特定使用年期的单独资产，并相应地折旧。

折旧乃使用直线法以各项物业、厂房及设备成本撇销剩余价值，在其预计可使年期计算。用于此目的的主要年利率如下：

车辆及办公设备	20%
---------	-----

2.5 重要会计政策摘要（续）

物业、厂房及设备折旧（续）

如果一项物业、厂房及设备的某些部分具有不同的使用年期，则该成本应在各部分之间合理分配，且各部分应单独折旧。

资产的剩余价值、使用年期及折旧方法应至少在每个财政年度末进行审查和调整（如适用）。

一项物业、厂房及设备以及最初确认的任何重要部分在处置后、或预期其使用或处置不会产生未来经济效益时终止确认。处置或报废资产之收益或损失为相关资产的净销售收入与账面值之间的差额，并于当年收益表中确认。

租赁

本公司于合约开始时评估合约是否为或包含租赁。倘合约为换取代价而给予在一段时间内控制已识别资产使用的权利，则该合约为或包含租赁。

本公司作为承租人

本公司对所有租赁（惟短期租赁及低价值资产租赁除外）采取单一确认及计量方法。本公司确认租赁负债以作出租款项，而使用权资产指使用相关资产的权利。

在包含租赁部分的合约开始或获重新评估时，本公司已采纳实际权宜办法，不会区分非租赁部分及就租赁部分及相关非租赁部分（例如物业租赁的物业管理服务）入账作为单一租赁部分。

（a）使用权资产

使用权资产于租赁开始日期（即相关资产可供使用当日）确认。使用权资产按成本减任何累计折旧及任何减值亏损计量，并就任何重新计量租赁负债作出调整。使用权资产成本包括已确认租赁负债的款额、已产生初始直接成本及于开始日期或之前作出的租赁款项减任何已收租赁优惠。使用权资产按租期及资产的估计使用年期中较短者以直线法计提折旧如下：

楼宇

3 至 4 年

倘租赁资产的所有权于租期结束时转移至本公司或成本反映了购买选择权的行使，则采用资产估计使用年期计算折旧。

2.5 重要会计政策摘要（续）

租赁（续）

本公司作为承租人（续）

（b）租赁负债

租赁负债于租赁开始日期按于租期内作出之租赁付款现值确认。租赁付款包括固定付款（包括实质固定付款）减任何应收租赁优惠、取决于某一指数或比率之可变租赁付款及预期根据在剩余价值担保中将支付之金额。租赁付款亦包括本公司合理确定行使购买选择权之行使价，倘租期反映了本公司行使终止选择权，则须就终止租赁支付罚款。并非取决于某一指数或比率之可变租赁付款于发生触发付款之事件或状况期间确认为开支。

于计算租赁付款现值时，倘租赁中所隐含之利率不易厘定，本公司则于租基准利率日期使用增量借贷利率。于开始日期后，租赁负债金额会增加，以反映利息增加及就所付租赁付款作出调减。此外，倘出现修改、租期变动、实质固定租赁付款变动或购买相关资产之评估变更，租赁负债之账面值将予重新计量。

（c）短期租赁及低价值资产租赁

本公司将短期租赁确认豁免应用短期租赁（即自租赁开始日期起计租期为十二个月或以下且不包含购买选择权的租赁（按相关资产类别选择））。确认豁免亦应用于低价值资产租赁（按逐项租赁基准选择）。短期租赁的租赁款项及低价值资产租赁在租期内按直线法确认为支出。

投资及其他金融资产

初次确认和计量

金融资产在初次确认时分类为按摊销成本、按公允价值计入其他全面收益和按公允价值计入损益计量。

金融资产在初次确认时的分类取决于金融资产的合同现金流特性和公司管理金融资产的商业模式。除不包含重大融资部分或本公司应用不会调整重大融资部分影响的实际权宜情况的应收款项外，本公司初步按公允价值加（倘为并非按公允价值计入损益的金融资产）交易成本计量金融资产。不具重大融资部分或本公司应用不会调整重大融资部分影响的实际权宜情况的应收账款，根据香港财务报告准则第 15 号所厘定的交易价格，按照下文“收入确认”所列政策进行计量。

2.5 重要会计政策摘要（续）

投资及其他金融资产（续）

初次确认和计量（续）

为分类为及按摊销成本或按公允价值计入其他全面收益计量，金融资产须产生纯粹支付本金及未偿还本金金额之利息（“纯粹支付本金及利息”）之现金流量。现金流量不纯粹为支付本金及利息支付之金融资产，其以公允价值计入损益进行分类及计量，不论其业务模式如何。

本公司管理金融资产之业务模式参照其管理金融资产以产生现金流量的方式。业务模式决定现金流量是否将来自收集合约现金流、出售金融资产或同时来自前述两者。按摊销成本分类及计量之金融资产为于目的为持有金融资产以收取合约现金流量的业务模式中持有，而按公允价值计入其他全面收入分类及计量之金融资产则于目的为收取合约现金流量及出售的业务模式中持有。不属于上述业务模式持有之金融资产则按公允价值计入损益分类及计量。

所有常规购买或出售金融资产均在交易日（即本公司承诺购买或出售资产的日期）确认。常规购买或出售为须在市场规则或惯例所设定的时间范围内交付资产的购买或出售金融资产。

期后计量

金融资产的期后计量如下：

按摊销成本计量的金融资产（债务工具）

按摊销成本列账的金融资产期后以实际利率法计量及可予减值。资产终止确认、修改或减值时，有关收益及亏损于收益表确认。

按公允价值计入其他全面收益的债务投资、利息收入、外汇重估以及减值亏损或拨回于收益表确认，并以与按摊销成本计量的金融资产相同的方式计算。剩余公允价值变动于其他全面收益确认。终止确认时，于其他全面收益确认的累计公允价值变动转回收益表。

指定为透过其他全面收益按公允价值列账之金融资产（股本工具）

倘股本工具符合香港会计准则第 32 号 *金融工具：呈列项下权益* 之定义且并非持作买卖，则本公司可于初次确认时选择不可撤回地将其股本工具分类为指定为透过其他全面收益按公允价值列账的股本工具。有关分类乃按个别工具基准厘定。

该等金融工具的收益及亏损不会转回收益表。于确立对付款之权利、与股息相关的经济利益可能流入本公司且股息金额能可靠计量时，股息在收益表确认为其他收入，惟本公司收受有关所得款项利益作为收回金融资产部分成本的情况下则除外，于该情况下，有关收益于其他全面收益入账。指定为透过其他全面收益按公允价值列账之股本工具毋须进行减值评估。

2.5 重要会计政策摘要（续）

投资及其他金融资产（续）

期后计量（续）

金融资产的期后计量如下：

按公允价值计入损益的金融资产

按公允价值计入损益的金融资产乃按于收益表内确认之公允价值之变动净额列账。

此分类包括本公司并无选择分类为按公允价值计入其他全面收益的衍生工具及股本工具。确立对付款的权利、与股息有关的经济利益可能流入本公司且股息金额能可靠计量时，分类为按公允价值计入损益的金融资产的股本工具股息亦于收益表确认为其他收入。

倘其经济特征及风险与主体并不相近；与嵌入式衍生工具具有相同条款的独立工具将符合衍生工具的定义；及混合合约并非按公允价值计入损益计量，则嵌入具金融负债或非金融主体的混合合约的衍生工具独立于主体并作为独立衍生工具入账。嵌入式衍生工具按公允价值计量，公允价值变动于收益表确认。仅于合同条款有变导致另需的现金流量重大修改或令金融资产由按公允价值计入损益之类别重新分类的情况下，方会进行重估。

嵌入具金融资产主体的混合合约的衍生工具不会独立入账。金融资产主体连同嵌入式衍生工具须作为整体分类为按公允价值计入损益的金融资产。

金融资产减值

本公司就所有并非按公允价值计入损益持有的债务工具确认预期信贷亏损（“预期信贷亏损”）拨备。预期信贷亏损乃基于根据合约到期的合约现金流量与本公司预期收取并按原始实际利率折现的所有现金流量之间的差额厘定。预期现金流量将包括出售所持抵押品或合约条款的其他信贷升级措施所得的现金流量。

一般方法

预期信贷亏损分两阶段确认。就自初次确认起未有大幅增加的信贷风险而言，预期信贷亏损就由未来 12 个月可能发生违约事件而导致的信贷亏损计提拨备（12 个月预期信贷亏损）。就自初次确认起大幅增加的信贷风险而言，不论发生违约时间，均须就于余下风险年期内的预期信贷亏损计提亏损拨备（全期预期信贷亏损）。

2.5 重要会计政策摘要（续）

金融资产减值（续）

一般方法（续）

本公司于各个报告日期评估金融工具的信贷风险是否自初次确认以来显著增加。于评估时，本公司将于报告日期金融工具发生违约的风险与初次确认日期金融工具发生违约的风险进行比较，并考虑了无需不必要成本或精力即可取得的合理及可靠资料，包括历史及前瞻性资料。

本公司将合约付款逾期 45 日的金融资产视为违约。然而，在若干情况下，当内部或外部资料反映，在没有计及任何现有信贷提升措施前，本公司不大可能悉数收到未偿还合约款项，可将其视为金融资产违约。当没有合理预期可收回合约现金流量时，金融资产将予以撇销。

除应用下文所详述简化法的应收账款及合约资产外，按公允价值计入其他全面收益的债务投资及按摊销成本列账的金融资产须根据一般方法作出减值，并按下列计量预期信贷亏损的阶段分类。

第1阶段—自初次确认以来信贷风险并无大幅增加及亏损拨备按相等于 12 个月预期信贷亏损的金额计量的金融工具

第2阶段—自初次确认以来信贷风险大幅增加惟并非信贷减值金融资产，且其亏损拨备按相等于全期预期信贷亏损的金额计量的金融工具

第3阶段—于报告日期信贷减值（但并非购买或原始信贷减值）且亏损拨备按相等于全期预期信贷亏损的金额计量的金融资产

简化方法

就并无重大融资部分的应收账款及合约资产或于本公司应用不调整重大融资部分影响的实际权益情况时，本公司采用简化方法计算预期信贷亏损。根据简化方法，本公司不会追踪信贷风险的变动，但会根据每个报告期的全期预期信贷亏损确认亏损拨备。本公司构建了一个基于本公司历史信贷亏损的拨备矩阵模型，并根据债务人和经济环境特定的前瞻性因素进行了调整。

对于包含重大融资组成部分及租赁应收款项的贸易应收款项及合约资产，本公司选择以上述政策采纳简化方法计算预期信贷亏损作为其会计政策。

2.5 重要会计政策摘要（续）

金融负债及股本工具

由公司实体发行之负债及股本工具按合约安排性质以及金融负债及股本工具之定义分类为金融负债或股本工具。

股本工具

股本工具指能证明于扣除所有负债后实体资产之剩余权益之任何合约。本公司发行之股本工具于扣除直接发行成本后按已收所得款项确认。

实际利率法

实际利率法是计算金融负债摊销成本及于相关期间分配利息支出的方法。实际利率是于金融负债预计年期或较短期间（如适用）内实际贴现估计未来现金付款（包括构成实际利率组成部分之已付或已收之所有费用，交易成本及其他溢价或折让）至初次确认时之账面净值之利率。

利息开支乃按实际利率基准确认。

按公平值计入损益的金融负债

按公平值计入损益的金融负债，包括持作买卖的金融负债及于初次确认时指定为按公平值计入损益的金融负债。

倘金融负债的产生目的为于短期内购回，则分类为持作买卖。此分类亦包括本公司所订立的衍生金融工具，有关工具并非指定为香港财务报告准则第 9 号所界定对冲关系下的对冲工具。除非其指定为有效对冲工具，独立嵌入式衍生工具亦分类为持作买卖。持作买卖负债的收益或亏损于收益表确认。于收益表确认的公平值收益或亏损净额不包括就该等金融负债支付的任何利息。

于初次确认时指定为按公平值计入损益的金融负债于初次确认日期且仅于符合香港财务报告准则第 9 号的准则时进行指定。指定为按公平值计入损益的负债的收益或亏损于收益表确认，惟本公司本身的信贷亏损所产生收益或亏损则除外，该等收益或亏损于其他全面收益呈列，期后不会重新分类至收益表。于收益表确认的公平值收益或亏损净额不包括就该等金融负债支付的任何利息。

2.5 重要会计政策摘要（续）

金融负债和股本工具（续） 按摊销成本列账之金融负债

金融负债（包括其他应付账款、应付一间中间控股公司、应付附属公司款项、银行借贷、租赁负债、优先票据及中期票据）期后采用实际利率法按已摊销成本计量。

财务担保合约

本公司发出的财务担保合约乃规定就补偿持有人由于指定债务人未能根据债务工具条款于到期时付款而蒙受的损失而向持有人偿付款项的合约。财务担保合约初次按公允价值确认为负债，并就发行担保的直接相关交易成本作出调整。初次确认后，本公司按以下较高者计量财务担保合约：（i）根据“金融资产减值”所载政策厘定的预期信贷亏损拨备；及（ii）初次确认金额减（如合适）已确认收入累计金额。

终止确认金融工具

金融资产（或如适用，一项金融资产的一部分或一组相似金融资产的一部分）主要在下列情况下终止确认（即从本公司的财务状况表内删除）：

- 收取该项资产所得现金流量的权利经已届满；或
- 本公司已转让其收取该项资产所得现金流量的权利或根据一项“转付”安排，在未有严重延缓的情况下，承担支付第三者全数已收取现金流量的责任；并且（a）本公司已转让该项资产的绝大部分风险及回报；或（b）本公司并无转让或保留该项资产绝大部分风险及回报，但已转让该项资产的控制权。

倘本公司已转让其收取某项资产所得现金流量的权利或已订立一项“转付”安排，会评估其有否保留该项资产所有权的风险及回报，以及其程度。倘本公司并无转让或保留该项资产的绝大部分风险及回报或并无转让该项资产的控制权，该资产在本公司持续参与该项资产的前提下予以确认入账。在该情况下，本公司亦确认相关负债。已转让的资产及相关负债以反映本公司保留的权利及义务的基础计量。

本公司倘以担保形式持续参与转让资产时，则以该项资产的原账面值及本公司或须偿还的代价数额上限（以较低者为准）计量。

本公司仅于本公司之责任被解除、撤销或已到期时终止确认金融负债。终止确认金融负债之账面值与已付及应付代价之差额于损益确认。

2.5 重要会计政策摘要（续）

抵消金融工具

倘于现时存在可依法执行的合法权利以抵销已确认金额，且有意以净额结算或同时变现资产及清偿负债的情况下，金融资产及金融负债则予以抵销，并于财务状况表呈报净额。

衍生金融工具及对冲会计

初步确认及期后计量

本公司使用远期货币合约及利率掉期等衍生金融工具对冲其外币风险。该等衍生金融工具初次按订立衍生合约当日之公平值确认，期后再按公平值重新计量。衍生工具在公平值为正数时以资产列账，为负数时以负债列账。

衍生工具公平值变动所产生的任何收益或亏损，直接列入收益表内，惟现金流量对冲的有效部分则于其他全面收益内确认，且于之后该对冲项目影响损益时重新分类至损益。

就对冲会计而言，对冲分类为：

- 公平值对冲，即对冲某项已确认资产或负债的公平值变动风险或某项未确认已承诺承担；或
- 现金流量对冲，即对冲现金流量变动风险，该风险属某项已确认资产或负债或某项很可能发生的预计交易相关特定风险，或未确认的已承诺承担的外汇风险；或
- 对冲于海外业务的投资净额。

对冲关系开始时，本公司正式指定及以文件记录本公司有意采用对冲会计处理的对冲关系、风险管理目标及其进行对冲的策略。

记录文档应包含对冲工具、对冲项目的识别、被对冲风险的性质及实体如何评估对冲关系是否符合对冲有效性规定（包括其对对冲无效性来源的分析和对冲比率如何厘定）。对冲关系于达成以下全部有效性规定时，方可合资格采用对冲会计处理：

- 对冲项目与对冲工具之间有“经济关系”。
- 信贷风险的影响不会“主导”经济关系引致的“价值变动”。
- 对冲关系的对冲比率与本公司实际对冲对冲项目的数量及实体实际使用以对冲对冲项目数量的对冲项目数量所引致者相同。

2.5 重要会计政策摘要（续）

衍生金融工具及对冲会计（续）

符合所有对冲会计处理标准的对冲如下：

现金流量对冲

对冲工具收益或亏损的有效部份在其他全面收益的现金流量对冲储备内直接确认，而任何非有效部份即时在损益表内确认。现金流量对冲储备调整至对冲工具累计收益或亏损和对冲项目公平值累计变动之间的较低者。

在其他全面收入内累积的金额视乎相关对冲交易的性质入账。倘对冲交易期后导致确认非金融项目，于股权累积的金额则自股权的独立构成部分移除，并计入对冲资产或负债的初始成本或其他账面值。这并非为重新分类作出的调整，且不会于期内的其他全面收入内确认。倘一项非金融资产或非金融负债的对冲预测交易期后变成采用公平值对冲会计处理的坚定承诺，则亦可应用此做法。

任何其他现金流量对冲在其他全面收入累积的金额于对冲现金流量影响收益表的同一期间或多个期间内重新分类至收益表为重新分类调整。

终止现金流量对冲会计处理时，倘预期仍会出现对冲未来现金流量，则在其他全面收入内累积的金额必须保留在累积其他全面收入内。否则，有关金额会即时在收益表内重新分类为重新分类调整。终止会计处理后，倘出现对冲现金流量，任何保留在累积其他全面收入的金额会视乎上述相关交易性质入账。

公平值对冲

对冲工具的公平值变动于收益表内确认为其他费用。与对冲风险相关的对冲项目公平值变动记录为对冲项目的部分账面值，并于收益表内确认为其他费用。

就与按摊销成本列账的项目相关的公平值对冲而言，账面值调整会通过收益表在剩余期间以有效利率法摊销。有效利率摊销可能于调整出现时立即开始，且不得迟于对冲项目不再调整与对冲风险相关的公平值变动时。倘对冲项目获解除确认，未摊销公平值会即时于收益表确认。

当未确认的坚定承诺被指定为对冲项目时，期后将与对冲风险相关的坚定承诺的公平值累计变动确认为资产或负债，而相关收益或亏损于收益表内确认。对冲工具的公平值变动亦于收益表内确认。

2.5 重要会计政策摘要（续）

衍生金融工具及对冲会计（续）

流动和非流动分类

并无指定为有效对冲工具的衍生工具乃根据对事实及情况的评估（即相关合约现金流量）分类为流动或非流动，或单独列为流动及非流动部分。

- 当本公司预期持有衍生工具作为经济对冲（而并无应用对冲会计处理方法）至超过报告期结束后12个月期间，该衍生工具乃与相关项目的分类一致分类为非流动（或拆分列为流动及非流动部分）。
- 与主合约并非密切联系的嵌入式衍生工具乃与主合约的现金流量一致分类。
- 指定为和有效对冲工具的衍生工具乃与相关对冲项目的分类一致分类。衍生工具仅于可作出可靠分配时拆分列为流动部分及非流动部分。

所得税

所得税费用是指当前应付税款和递延税款的总和。

目前应缴的税款是以当年应纳税利润为基础。基于其他年份应纳税或可抵扣的收入或支出以及毋须纳税或不可抵扣的项目，应纳税利润与利润表中报告的“除税前溢利”不同。本公司的当期所得税负债采用截至报告期末已颁布或实质性颁布的税率计算。

本期和递延所得税在损益中确认，惟与其他全面收益或直接在权益中确认的项目除外，在这种情况下，本期税项和递延所得税项也分别在其他全面收益或直接在权益中确认。

收入确认

当经济利益很可能流入公司，且收入能够可靠计量时，根据以下基础确认收入：

- (a) 股息收入，在收款权确立时确认；
- (b) 管理收入，于客户同时接受和消费本公司提供的福利，在预定期限内以直线法确认，以及
- (c) 利息收入，以累计制基础上采用实际利率法确认，采用在金融工具的预期年期内或在较短时期（如适用）之预计未来现金收入准确贴现至金融资产的净值的利率。

2.5 重要会计政策摘要（续）

现金及现金等值

就现金流量表而言，现金及现金等价物包括手头现金及活期存款，以及可随时转换为已知金额现金、无重大价值变动风险及一般于购入后三个月内到期的短期及高流动性投资。

就财务状况表而言，现金和现金等值包括库存现金和银行存款（包括定期存款）及并无限制用途且本质与现金类似的资产。

借款成本

借款成本于发生期间在损益确认。

股息

当末期股息于股东大会上获股东批准时，即确认为负债。拟派末期股息已于财务报表附注披露。

中期股息同时建议派付及宣派，因为本公司的公司组织章程大纲及细则授予董事宣派中期股息的权利。因此，中期股息于建议派付及宣派时即刻确认为负债。

外币交易

外币交易按交易当日的汇率换算为公司的记账货币。结算此类交易和以外币计价的货币资产和负债的年终汇率重新折算产生的汇兑差额在收益表中确认。

退休福利成本及离职福利

定额供款计划之付款于雇员提供服务以至有权取得供款时计入开支。

当本公司不再能够撤回提供该等福利及本公司确认涉及离职福利付款的重组成本（以较早者为准）时，离职福利予以确认。

3. 重大会计判断

在应用本公司会计政策时，本公司董事须对无法依循其他途径轻易得知的资产及负债之账面值作出判断、估计及假设。该等估计及相关假设乃根据过往经验及被视为相关之其他因素作出。实际结果可能有别于该等估计。

判断

除涉及估计之判断外，本公司董事在应用本公司会计政策的过程中作出以下对财务报表内确认的金额有最大影响之判断。

附属公司投资和附属公司应收款项的减值评估

本公司董事会在每个报告期末对各附属公司的财务状况进行审查，并确定是否有迹象表明对附属公司投资的账面值和附属公司应收款项可能发生减值。本公司董事会通过审查附属公司的财务信息以及投资性房地产和待售房地产的未来发展计划来进行评估以确定是否存在减值指标。如果存在上述迹象，则估计相关资产的可收回金额，以确定减值损失的程度（如有）。

于二零二零年十二月三十一日，本公司董事审查了附属公司的财务状况和未来发展计划，本公司董事未发现附属公司投资减值的迹象，预计附属公司应收款项的信贷损失为极小（二零一九年：无）。

4. 其他收入、其他收益及亏损

	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
附属公司管理费收入	657,176	653,856
银行利息收入	18,086	59,740
附属公司利息收入	308,922	440,897
按公允价值计入损益的金融资产利息收入	14,899	26,849
汇兑收益/（亏损），净额	1,082,037	(856,419)
出售物业、厂房及设备之收益	73	-
其他	673	950
	<u>2,081,866</u>	<u>325,873</u>

华润置地有限公司
财务报表附注（续）
二零二零年十二月三十一日

5. 董事酬金

已付或应付予十六名（二零一九年：十七名）董事的酬金如下：

截止2020年12月31日止年度

	袍金			其他酬金				总额
	执行董事	非执行董事	独立非执行董事	退休福利计		战略激励计		
				薪金及津贴	划供款	酌情花红	划	
	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元
王祥明	-	-	-	-	-	-	-	-
阎飙	-	-	-	-	-	-	-	-
陈鹰	-	-	-	-	-	-	-	-
王彦	-	-	-	-	-	-	-	-
陈荣	-	-	-	-	-	-	-	-
李欣	-	-	-	1,789	127	1,574	3,362	6,852
张大为	-	-	-	1,789	125	1,438	3,215	6,567
谢骥	-	-	-	1,451	111	1,338	3,199	6,099
吴秉琪	-	-	-	1,451	90	1,325	3,155	6,021
郭世清（于二零二零年十二月二十二日获委任）	-	-	-	29	4	-	-	33
沈彤东（于二零二零年十二月二十二日辞任）	-	-	-	1,374	110	1,239	2,947	5,670
何显毅	-	-	356	-	-	-	-	356
阎焱	-	-	356	-	-	-	-	356
尹锦滔	-	-	356	-	-	-	-	356
钟伟	-	-	356	-	-	-	-	356
孙哲	-	-	356	-	-	-	-	356
	-	-	1,780	7,883	567	6,914	15,878	33,022

截止2019年12月31日止年度

	袍金			其他酬金				
	执行董事	非执行董事	独立非执行董事	退休福利计		战略激励计		总额
				薪金及津贴	划供款	酌情花红	划	
	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元
王祥明（于二零一九年十二月十七日获委任）	-	-	-	-	-	-	-	-
阎飙	-	-	-	-	-	-	-	-
陈鹰	-	-	-	-	-	-	-	-
王彦	-	-	-	-	-	-	-	-
陈荣	-	-	-	-	-	-	-	-
李欣	-	-	-	1,827	174	1,512	4,733	8,246
张大为	-	-	-	1,827	163	1,553	4,733	8,276
谢骥	-	-	-	1,474	158	1,396	4,327	7,355
吴秉琪（于二零一九年二月十二日获委任）	-	-	-	1,474	140	1,519	4,872	8,005
沈彤东	-	-	-	1,435	168	1,241	3,955	6,799
吴向东（于二零一九年二月十二日辞任）	-	-	-	299	26	1,931	6,770	9,026
唐勇（于二零一九年十二月十七日辞任）	-	-	-	1,946	163	1,733	5,349	9,191
何显毅	-	-	359	-	-	-	-	359
阎焱	-	-	359	-	-	-	-	359
尹锦滔	-	-	359	-	-	-	-	359
钟伟	-	-	359	-	-	-	-	359
孙哲	-	-	359	-	-	-	-	359
	-	-	1,795	10,282	992	10,885	34,739	58,693

5. 董事酬金（续）

酌情花红是参考本公司及其附属公司的经营业绩、个人表现及可比较的市场统计数据厘定。

战略激励计划按本公司及其附属公司的各财政年度的经营业绩的特定比率厘定。于各财政年度采纳的特定比率由管理层评估及按其最佳估计厘定。

上述执行董事的酬金主要用于其在本公司及其附属公司事务管理方面的服务而支付的。上述非执行董事和独立非执行董事的酬金主要用于其担任本公司董事的服务而支付的。

6. 财务成本

财务成本分析如下：

	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
银行借贷、优先票据、中期票据，及一间中间控股公 司及附属公司的贷款利息	3,090,589	3,699,872
租赁负债之利息总额	<u>703</u>	<u>352</u>
	<u>3,091,292</u>	<u>3,700,224</u>

7. 所得税开支

公司于两个年度均未在香港产生任何应课税利润，因此未计提香港所得税。

本公司在开曼群岛注册成立，根据开曼群岛公司法下的第 22 章属于可豁免的有限责任公司，因此免除开曼群岛所得税。

华润置地有限公司
财务报表附注（续）
二零二零年十二月三十一日

7. 所得税开支（续）

	2020年 人民币千元	%	2019年 人民币千元	%
税前利润	4,662,016		1,618,972	
按法定税率16.5%	769,233	16.5	267,130	16.5
毋须课税收入	(1,174,094)	(25.3)	(1,096,607)	(67.7)
不可抵扣的开支	<u>404,861</u>	<u>8.8</u>	<u>829,477</u>	<u>51.2</u>
本年所得税开支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

在二零二零年十二月三十一日，本公司未使用的税务亏损为人民币 140,000 元（二零一九年：人民币 140,000 元）用于抵消未来应税利润。由于应课税利润可抵消税务损失视不被认为可能，因此未确认递延所得税资产。

8. 年内溢利

年内溢利已扣除（抵免）下列各项：

	附注	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
附属公司股息收入*		(5,177,766)	(5,580,000)
物业、厂房及设备折旧***	10	1,326	902
使用权资产折旧***	12	7,350	6,892
核数师酬金		4,730	4,590
董事酬金	5	33,022	58,693
员工成本（包括董事酬金）：			
工资和薪金		(552,558)	520,552
退休金计划供款		<u>2,297</u>	<u>2,454</u>
		<u>(550,261)</u>	<u>523,006</u>
按公允价值计入损益的金融工具之公允价值变动净收益		(41,676)	(34,180)
汇兑差异，净额**		<u>(1,082,037)</u>	<u>856,419</u>

8. 年内溢利（续）

* 计入损益及全面收益表面上的“收入”。

** 计入损益及全面收益表面上的“其他收入、其他收益及亏损”。

*** 计入损益及全面收益表面上的“一般及行政支出”。

9. 股息

	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
2020年中期股息，每股普通股人民币0.15元 （2019年：人民币0.129元）	1,069,641	894,091
2020年拟派末期股息，每股普通股人民币1.102元 （2019年：人民币0.937元）（附注）	<u>7,858,295</u>	<u>6,689,780</u>
	<u>8,927,936</u>	<u>7,583,871</u>

附注：

在二零二一年三月二十九日举行的董事会会议上，董事会建议就截至二零二零年十二月三十一日止年度内，本公司每股普通股派发股息人民币 1.102 元（折合港币 1.312 元），共计约人民币 7,858,295,000 元（折合约港币 9,355,793,000 元），此乃基于本公司最新发行的股票数量 7,130,939,579 股计算。拟派股息不作为应付股息反映在财务报表中，但将在截至二零二零年十二月三十一日的公司财务报表反映为利润分配。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股人民币 0.937 元（折合港币 1.026 元），总计约为人民币 6,689,780,000 元（折合约港币 7,316,344,000 元），已于二零二零年六月二日在本公司年度股东大会上获得批准，并于本年度内缴付。

华润置地有限公司
 财务报表附注（续）
 二零二零年十二月三十一日

10. 物业、厂房及设备

	车辆及办公设备 人民币千元
成本	
于2020年1月1日	17,082
增加	171
处置	(648)
于2020年12月31日	<u>16,605</u>
累计折旧	
于2020年1月1日	13,421
本年计提	1,326
出售	(648)
于2020年12月31日	<u>14,099</u>
账面值	
于2020年12月31日	<u>2,506</u>
于2020年1月1日	<u>3,661</u>
	车辆及办公设备 人民币千元
成本	
于2019年1月1日	14,980
增加	2,750
处置	(648)
于2019年12月31日	<u>17,082</u>
累计折旧	
于2019年1月1日	13,167
本年计提	902
处置	(648)
于2019年12月31日	<u>13,421</u>
账面值	
于2019年12月31日	<u>3,661</u>
于2019年1月1日	<u>1,813</u>

华润置地有限公司
财务报表附注（续）
二零二零年十二月三十一日

11. 对非上市附属公司之投资

	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
非上市股份投资，按成本计量	<u>31,744,392</u>	<u>31,744,320</u>

报告期末主要附属公司情况如下：

附属公司名称	注册地和 经营地	已发行股本 /注册股本的面值	于 12 月 31 日由 本公司持有的已 发行注册资本的 面值比例		主要业务
			2020 年	2019 年	
直接持有:					
Boom Go Group Limited	英属处女群岛 注册成立及在 香港经营	13 美元	100%	100%	投资控股
华润万象生活有限公司（附 注 v）	开曼群岛注册 成立及在香港 经营	22,825 美元 (2019 年: 13,000 美元)	72.29%	100%	投资控股
明翠企业有限公司	英属处女群岛 注册成立及在 香港经营	2 美元	100%	100%	投资控股
坚实发展有限公司	英属处女群岛 注册成立及在 香港经营	76,000 美元	100%	100%	投资控股
华润置地（海外）有限公司	英属处女群岛 注册成立及在 香港经营	100 美元	100%	-	投资控股
间接持有:					
华润置地(长春)有限公司（附 注 ii）	中国	79,900,000 美元	100%	100%	物业投资 及发展
华润建筑有限公司 (附注 i)	中国	人民币 1,200,000,000 元	100%	100%	建筑
华润沿海(惠州)发展有限公司 (附注 i)	中国	人民币 687,056,000 元	65%	65%	物业发展
华润置地投资(天津)有限公司 (附注 i)	中国	人民币 600,000,000 元	100%	100%	物业发展

华润置地有限公司
财务报表附注（续）
二零二零年十二月三十一日

11. 对非上市附属公司之投资（续）

附属公司名称	注册地和 经营地	已发行股本 /注册股本的面值	于 12 月 31 日由 本公司持有的已 发行注册资本的 面值比例		主要业务
			2020 年	2019 年	
间接持有:					
华润置地(山东)有限公司 (附注 i)	中国	人民币 2,000,000,000 元	98%	97%	物业投资 及发展
华润置地(深圳)有限公司 (附注 ii)	中国	港币 3,000,000,000 元	100%	100%	物业投资 及发展
华润置地(苏州)开发有限 公司 (附注 ii 及 iii)	中国	34,000,000 美元	50%	50%	物业投资 及发展
华润置地(太原)有限公司 (附注 i)	中国	人民币 100,000,000 元	100%	100%	物业投资 及发展
华润置地(无锡)有限公司 (附注 ii)	中国	108,662,544 美元	100%	100%	物业发展
华润(深圳)有限公司 (附注 ii)	中国	港币 500,000,000 元	100%	100%	物业投资 及发展
华润置地(沈阳)有限公司 (附注 ii)	中国	225,000,000 美元	100%	100%	物业投资 及发展
武汉美丰彩房产有限公司 (附注 i)	中国	人民币 10,000,000 元	100%	100%	物业发展
华润置地(重庆)实业有限 公司 (附注 ii)	中国	110,000,000 美元	100%	100%	物业发展
华润置地(贵阳)有限公司 (附注 i)	中国	人民币 100,000,000 元	100%	100%	物业投资 及发展
华润置地(苏州)实业有限 公司 (附注 i)	中国	人民币 20,000,000 元	100%	100%	物业发展
上海华泓巨盛房地产开发 有限公司 (附注 i 及 iv)	中国	人民币 4,500,900,180 元	50%	50%	物业发展
成都润万置业有限公司 (附注 i)	中国	人民币 250,000,000 元	51%	51%	物业发展
昆明华润置地三联置业有 限公司 (附注 i)	中国	人民币 3,376,160,257 元	60%	60%	物业投资 及发展
唐山京润曙光房地产开发 有限公司 (附注 i)	中国	人民币 750,000,000 元	100%	100%	物业发展

华润置地有限公司
财务报表附注（续）
二零二零年十二月三十一日

11. 对非上市附属公司之投资（续）

附属公司名称	注册地和 经营地	已发行股本 /注册股本的面值	于 12 月 31 日由 本公司持有的已 发行注册资本的 面值比例		主要业务
			2020 年	2019 年	
间接持有：					
太原坚实房地产开发有限公司 (附注 i)	中国	人民币 1,310,000,000 元	98%	97%	物业发展
华润置地(深圳)发展有限公司 (附注 ii)	中国	港币 4,100,000,000 元	100%	100%	物业投资 及发展
北京梓文房地产开发有限公司 (附注 i)	中国	人民币 1,200,000,000 元	100%	100%	物业投资 及发展
大连润置房地产有限公司 (附注 i)	中国	人民币 1,200,000,000 元	100%	100%	物业发展
青岛地铁华润置地开发有限公司 (附注 i)	中国	人民币 100,000,000 元	55%	55%	物业投资 与发展
华润置地(无锡)开发有限公司 (附注 i)	中国	人民币 990,130,000 元	100%	100%	物业发展
温州富茂房地产开发有限公司 (附注 i)	中国	人民币 430,000,000 元	100%	100%	物业发展
上海佳晟房地产开发有限公司 (附注 i)	中国	人民币 1,800,000,000 元	51%	51%	物业投资 及发展
佳场投资有限公司	英属处女群岛 注册成立及在 香港经营	99 美元	55%	55%	投资控股
杰庭有限公司	英属处女群岛 注册成立及在 香港经营	港币 500,000,000 元	60%	60%	投资控股

附注：

- (i) 该附属公司乃一家于中国成立及经营之内资企业。
- (ii) 该附属公司乃一家于中国成立及经营之外商独资企业。
- (iii) 该附属公司分类为本公司之一间附属公司，尽管本公司仅应占该附属公司 50% 股权。附属公司的董事会由 5 名董事组成。本公司有权于附属公司提名及委任 5 名董事的其中 3 名及该附属公司之相关活动须经 60%或以上董事批准。董事总结，本公司拥有充分主导投票权指导相关活动，因此，本公司可控制该附属公司。
- (iv) 该附属公司分类为本公司之一间附属公司，尽管本公司仅应占该附属公司 50% 股权。附属公司的董事会由 5 名董事组成。本公司有权于附属公司提名及委任 5 名董事的其中 3 名及该附属公司之相关活动须经 50%或以上董事批准。董事总结，本公司拥有充分主导投票权指导相关活动，因此，本公司可控制该附属公司。

11. 对非上市附属公司之投资（续）

附注（续）：

- (v) 本公司于二零一九年十二月三十一日之全资附属公司华润万象生活有限公司（“万象生活”）于二零二零年十二月九日在香港联合交易所有限公司（“香港联交所”）上市。同日，万象生活以每股港币 22.30 元通过公开发售发行 550,000,000 股面值为 0.00001 美元之普通股（“公开发售”），总现金代价为港 12,265,000,000 元。于二零二零年十二月二十三日，万象生活于香港联交所上市后以每股港币 22.30 元超额配售及发行 82,500,000 股面值为 0.00001 美元之额外股份，总现金代价为港币 1,839,750,000 元。公开发售及额外配售完成后，本公司由持有 100%万象生活之股权，摊薄为持有 72.29%股权。此交易为视作出售附属公司部分权益而并无失去控制权之交易，非控股权益经调整金额及公开发售所得款项净额之差异已在其他储备确认。

上述为主要附属公司截至二零二零年和二零一九年十二月三十一日的详细情况，董事会认为这些附属公司具有重大业绩或资产和负债。董事会认为，提供其他附属公司的详细信息会导致信息业绩冗长。

12. 租赁

本公司作为承租人

本公司用于楼宇的租赁合约，楼宇的租赁期一般为3至4年。

(a) 使用权资产

本公司使用权资产的账面价值及年内变动情况如下：

	楼宇 人民币千元
于 2019 年 1 月 1 日	9,816
折旧支出	(6,892)
2019 年 12 月 31 日及 2020 年 1 月 1 日	2,924
本期增加	25,241
折旧支出	(7,350)
于 2020 年 12 月 31 日	20,815

12. 租赁（续）

本公司作为承租人（续）

（b）租赁负债

本年度租赁负债的账面价值及变动如下：

	2020 年 人民币千元	2019 年 人民币千元
于一月一日的账面值	3,249	10,177
新租赁	25,226	-
于本年度确认的利息增加	703	352
付款	<u>(7,922)</u>	<u>(7,280)</u>
于十二月三十一日的账面值	<u>21,256</u>	<u>3,249</u>
分类：		
流动部分	8,761	3,059
非流动部分	<u>12,495</u>	<u>190</u>

（c）于损益确认与租赁有关之金额如下：

	2020 年 人民币千元	2019 年 人民币千元
租赁负债利息	703	352
使用权资产折旧	<u>7,350</u>	<u>6,892</u>
于损益确认的总金额	<u>8,053</u>	<u>7,244</u>

（d）租赁现金流出总额：

计入现金流量表的现金流出总额如下：

	2020 年 人民币千元	2019 年 人民币千元
于融资活动内	<u>(7,922)</u>	<u>(7,280)</u>

华润置地有限公司
财务报表附注（续）
二零二零年十二月三十一日

13 按公允价值计入损益之金融资产

	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
衍生金融资产		
-交叉货币掉期-一年内到期	-	84,317

于二零一七年十二月三十一日止年度，本公司订立于二零二零年五月八日到期的交叉货币掉期合约，以管理港币浮动利率贷款利率及外汇汇率波动的风险。交叉货币掉期并未指定作对冲用途并按公允价值计入损益计量。报告期末交叉货币掉期的公允价值由交易对手银行和独立估价师提供。

在二零二零年五月，交叉货币掉期到期，相关本金按照到期日的合同汇率与交易对手银行进行互换。按市场汇率和合同汇率折算的本金之间的差额计入损益。

14. 衍生金融工具

	2020 年 资产 人民币千元	2019 年 资产 人民币千元
衍生金融工具（对冲会计项下）		
现金流量对冲		
-交叉货币掉期	-	3,295
公平值对冲		
-交叉货币掉期	-	8,925
	-	12,220
	2020 年 负债 人民币千元	2019 年 负债 人民币千元
衍生金融工具（对冲会计项下）		
现金流量对冲		
-交叉货币掉期	52,716	-
公平值对冲		
-交叉货币掉期	47,546	-
	100,262	-

14. 衍生金融工具(续)

现金流对冲 — 外汇风险

于二零二零年十二月三十一日，本公司存有无利息交换的名义金额 300,000,000 美元之交叉货币掉期协议。该掉期乃用于对冲面值为 300,000,000 美元 3.75%固定利率优先票据的外汇风险。

由于交叉货币掉期及掉期合约之条款与预计高可能性预测交易及优先票据的条款（即名义金额及预期付款日期）相匹配，故被对冲项目与对冲工具之间存在经济关系。由于交叉货币掉期与掉期合约之相关风险与对冲风险部分相同，故本公司就对冲关系设定 1: 1 的对冲比率。为计量对冲之有效性，本公司使用假设衍生工具法，比较对冲工具之公平值变动与对冲风险有关的被对冲项目之公平值变动。

对冲无效的主要来源是：

- 预期买卖与对冲工具之现金流量时间差异
- 应用不同的利率曲线贴现被对冲项目及对冲工具
- 交易对手方之信贷风险相异地影响对冲工具及被对冲项目之公平值变动
- 被对冲项目及对冲工具之预期现金流量金额之变动

公平值对冲 — 外汇风险

于二零二零年十二月三十一日，本公司存有无利息交换的名义金额 300,000,000 美元之交叉货币掉期协议。该掉期乃用于对冲面值为 500,000,000 美元 4.13%固定利率优先票据的公平值变动风险。

由于交叉货币掉期之条款与优先票据之条款（即名义金额、付款及重订日期）相匹配，故被对冲项目与对冲工具之间存在经济关系。由于交叉货币掉期之相关风险与对冲风险部分相同，故本公司就对冲关系设定 1: 1 的对冲比率。为测试对冲之有效性，本公司使用假设衍生工具法，比较对冲工具之公平值变动与对冲风险有关的被对冲项目之公平值变动。

对冲无效的主要来源是：

- 被对冲项目与对冲工具之现金流量时间差异
- 交易对手方之信贷风险相异地影响对冲工具及被对冲项目之公平值变动

华润置地有限公司
财务报表附注（续）
二零二零年十二月三十一日

15. 应收/付一间中间控股公司/同系附属公司/附属公司/合营企业/一间联营公司款项

于二零二零年十二月三十一日，应收附属公司款项的非流动部分人民币 2,583,751,000 元（二零一九年：人民币 7,091,257,000 元）为无抵押，一般按现行利率计息和预期于一年后偿还。

于二零二零年十二月三十一日，应收一间中间控股公司、附属公司、同系附属公司、合营企业和联营公司款项的非流动部分为无抵押，须应要求偿还，或预计在一年内结付。除应收一间附属公司款项人民币 1,663,000,000 元（二零一九年：人民币 1,413,000,000 元）一般按现行利率计息外，其余款项为无息。

附属公司贷款近期无违约和逾期记录。于二零二零年和二零一九年十二月三十一日，损失准备金被评估为不重大。

于二零二零年十二月三十一日，应付附属公司款项的非流动部分为无抵押，须应要求或在一年内偿还。除应付一间附属公司人民币 500,000,000 元（二零一九年：人民币 8,266,000,000 元）一般按现行市场利率计息外，其余款项为无息。

于二零二零年十二月三十一日，应付附属公司款项的非流动部分人民币零元（二零一九年：人民币 2,975,000,000 元）为无抵押，一般按现行市场利率计息和预期一年后偿还。

于二零二零年十二月三十一日，应付中间控股公司的款项（流动和非流动部分）为无抵押及按合同条款偿还。其主要为年内从一间中间控股公司—华润集团取得的贷款本金，金额为人民币 9,678,831,000 元，按现行市场利率计息，其余为免息。

于二零一九年十二月三十一日，应付中间控股公司款项的流动部分为无担保，及须于一年内偿还。主要为年内从一家中间控股公司—华润集团取得的贷款本金，金额为人民币 895,766,000 元，按现行市场利率计息，余额为免息。

16. 现金及现金等值

于二零二零年十二月三十一日，现金及现金等值包括按现行存款年利率介乎 0.03%至 2.51%（二零一九年：0.01%至 2.54%）计息的短期银行存款。

现金及现金等值按以下货币计价：

	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
港币	5,525,074	634,365
人民币	1,266,238	353,149
美元	388,845	875,572
英镑	62,326	132,071
其他	7	6
	<u>7,242,490</u>	<u>1,995,163</u>

华润置地有限公司
财务报表附注（续）
二零二零年十二月三十一日

17. 银行借贷

	实际利率(%)	2020年 到期日	人民币千元	实际利率(%)	2019年 到期日	人民币千元
流动						
银行借贷—无担保	1.05 – 4.09	2021	10,379,798	3.78 – 3.80	2020	2,343,665
非流动						
银行借贷—无担保	1.40 – 4.30	2022-2025	27,425,412	2.17 – 4.17	2021-2023	30,044,668
			<u>37,805,210</u>			<u>32,388,333</u>

	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
分析如下：		
应付银行借贷		
一年内或按需求	10,379,798	2,343,665
一年到两年	10,998,101	6,791,553
两年到五年	16,427,311	23,253,115
	<u>37,805,210</u>	<u>32,388,333</u>

于二零二零年十二月三十一日，就本公司金额为人民币 37,216,063,000 元（二零一九年：人民币 32,388,333,000 元）的银行借贷而言，按照相关贷款协议的条款，华润公司须在贷款期间的任何时候都必须根据各贷款协议的条款持有不少于本公司已发行股本的 35%（二零一九年：不少于 35%）。

银行借贷以下列货币计量：

	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
人民币	15,570,770	15,208,770
港币	18,810,598	15,989,609
英镑	1,158,103	1,189,954
美元	2,265,739	-
	<u>37,805,210</u>	<u>32,388,333</u>

18. 优先票据

于二零一四年，本公司发行了 700,000,000 美元按固定票面利率 6%计息及于二零二四年到期的优先票据（“二零二四年优先票据”）及港币 3,500,000,000 元按固定票面利率 6.1%计息及于二零二九年到期的优先票据（“二零二九年优先票据”）。

于二零一九年，本公司发行了 800,000,000 美元的优先票据，其中 500,000,000 美元之优先票据按固定票面利率 4.125%计息及于二零二九年到期的（“二零二九年优先票据”），及 300,000,000 美元之优先票据按固定票面利率 3.75%计息及于二零二四年到期（“二零二四年优先票据”）。

除二零一四年发行的二零二九年优先票据外，其他优先票据均于香港联交所上市。

二零二四年优先票据（包括本金金额为 700,000,000 美元及 300,000,000 美元的票据），分别按实际年利率 6.032%及 3.885%计息。

二零二九年优先票据（包括本金金额为港币 3,500,000,000 元及 500,000,000 美元的票据），分别按实际年利率 6.106%和 4.286%计息。

所有优先票据均无担保。

优先票据的到期情况分析如下：

	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
一年内	-	-
一至两年	-	-
两至五年	6,629,592	7,081,768
五年以上	6,248,545	6,662,203
	12,878,137	13,743,971
减：流动负债所示一年内到期之款项	-	-
非流动负债所示一年后到期之款项	12,878,137	13,743,971

于二零二零年十二月三十一日，优先票据之公允价值约为人民币 14,306,000,000 元（二零一九年：人民币 15,028,000,000 元），乃根据截至二零二零年十二月三十一日之收市价厘定，惟在二零一四年发行的二零二九优先票据的公平值根据一名独立及专业合资格评估师进行的估值厘定。

19. 中期票据

于二零一六年，本公司发行人民币 3,000,000,000 元按固定票面利率 3.60%计息及于二零二一年到期的中期票据（“二零二一年中期票据”）。

于二零一七年，本公司发行人民币 1,200,000,000 元按固定票面利率 4.70%计息及于二零二二年到期的中期票据（“二零二二年中期票据”）。

于二零一八年，本公司发行人民币 6,500,000,000 元中期票据，其中人民币 6,000,000,000 元之中期票据按固定票面利率 5.38%计息及人民币 500,000,000 元之中期票据按固定票面利率 4.98%计息，并于二零二一年到期（“二零二一年中期票据”）及人民币 3,500,000,000 元之中期票据按固定票面利率 5.23%计息及于二零二三年到期（“二零二三年中期票据”）。

所有中期票据均于中国银行间市场交易商协会挂牌交易。

二零二一年中期票据（包括本金为人民币 3,000,000,000 元、人民币 6,000,000,000 元和人民币 500,000,000 元的中期票据），分别按实际年利率 3.70%、5.49%和 5.09%计息。

二零二二中期票据的实际年利率为 4.77%。

二零二三中期票据的实际年利率为 5.30%。

中期票据的到期情况分析如下：

	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
一年内	9,821,573	3,872,649
一至两年	1,223,315	9,821,574
两至五年	3,625,263	4,847,741
	14,670,151	18,541,964
减：流动负债所示一年内到期	(9,821,573)	(3,872,649)
非流动负债所示一年后到期之款项	4,848,578	14,669,315

于二零二零年十二月三十一日，中期票据之公平值约为人民币 14,389,000,000 元（二零一九年：人民币 18,384,000,000 元），是根据二零二零年十二月三十一日的收市价厘定。

华润置地有限公司
财务报表附注（续）
二零二零年十二月三十一日

20. 股本

	股份数目	金额 港币千元	金额 人民币千元
普通股每股0.10港元			
法定：			
于2019年1月1日，2019年及2020年 12月31日	8,000,000,000	800,000	
已发行及缴足：			
于2019年1月1日	6,930,939,579	693,094	655,829
股份配售（附注）	200,000,000	20,000	18,000
于2019年及2020年12月31日	7,130,939,579	713,094	673,829

附注：

于二零一九年十月二十二日，CRH (Land) Limited（为华润集团之全资附属公司）及本公司与配售代理订立配售、包销及认购协议，据此，配售代理按每股股份港币 33.65 元的价格向多名独立承配人配售 CRH (Land) Limited 所拥有的 200,000,000 股现有股份。根据配售包销及认购协议，CRH (Land) Limited 按认购价（相等于配售价）认购 200,000,000 股新股份（相等于配售股份数目）。认购所得款项净额（已扣除专业费用及实付费用）将用作本公司及其附属公司未来收购土地储备、开发成本及一般营运资金用途。

21. 永续资本工具

（a） 主要非现金交易

在二零一九年，本公司（“发行人”）发行了本金为1,050,000,000美元的永续资本工具。

发行人可选择延迟支付利息，而延迟支付利息的次数不受任何限制。票据可由发行人选择赎回。

由于此等工具仅对发行人在酌情偿付本金或在若干情况下支付任何分派方面施加合约责任，其实际上赋予发行人避免分发现金或其他金融资产以履行合约责任的无条件权利。因此，发行此等工具所得款项净额分类为股本工具，并于本公司权益中呈列。根据条款累计的各项名义利息被视为向此等永续资本工具持有人作出分派处理。

华润置地有限公司
财务报表附注（续）
二零二零年十二月三十一日

22. 现金流量表附注

下表详细列载本公司来自融资活动之负债之变动（包括现金及非现金变动）。来自融资活动之负债为其现金流量于或未来现金流量将于本公司之现金流量表内分类为融资活动所得现金流量之负债。

	应付利息(已列入 其他应付账款) 人民币千元	应付一间中间控 股公司款项 人民币千元	应付 附属公司款项 人民币千元	银行借贷 人民币千元 (附注 17)	优先票据 人民币千元 (附注 18)	中期票据 人民币千元 (附注 19)	租賃負債 人民币千元	应付股利 人民币千元	总计 人民币千元
2020年1月1日 融资现金流量	208,842	899,369	17,640,034	32,388,333	13,743,971	18,541,964	3,249	-	83,425,762
—金融负债所得 或偿还	-	8,783,462	(1,188,001)	6,740,662	-	(3,800,000)	(7,922)	-	10,528,201
—财务利息支付	(1,298,358)	(20,299)	(1,751,785)	-	(704,277)	(868,050)	-	-	(4,642,769)
—股息支付	-	-	-	-	-	-	-	(7,759,421)	(7,759,421)
	(1,298,358)	8,763,163	(2,939,786)	6,740,662	(704,277)	(4,668,050)	(7,922)	(7,759,421)	(1,873,989)
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	7,759,421	7,759,421
新租赁	-	-	-	-	-	-	25,226	-	25,226
外币汇兑	-	-	-	(1,323,785)	(872,818)	-	-	-	(2,196,603)
财务费用	1,190,151	25,222	367,718	-	711,261	796,237	703	-	3,091,292
2020年12月31日	100,635	9,687,754	15,067,966	37,805,210	12,878,137	14,670,151	21,256	-	90,231,109
	应付利息(已列入 其他应付账款) 人民币千元	应付一间中间控 股公司款项 人民币千元	应付 附属公司款项 人民币千元	银行借贷 人民币千元 (附注 17)	优先票据 人民币千元 (附注 18)	中期票据 人民币千元 (附注 19)	租賃負債 人民币千元	应付股利 人民币千元	总计 人民币千元
2019年1月1日 融资现金流量	180,021	3,002,508	22,121,389	34,868,076	13,560,326	20,656,042	10,177	-	94,398,539
—金融负债所得 或偿还	-	(2,083,203)	(4,718,262)	(3,366,114)	(62,513)	(2,000,000)	(7,280)	-	(12,237,372)
—财务利息支付	(1,531,875)	(64,918)	(330,874)	-	(699,671)	(932,050)	-	-	(3,559,388)
—股息支付	-	-	-	-	-	-	-	(7,673,828)	(7,673,828)
	(1,531,875)	(2,148,121)	(5,049,136)	(3,366,114)	(762,184)	(2,932,050)	(7,280)	(7,673,828)	(23,470,588)
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	7,673,828	7,673,828
外币汇兑	-	-	-	886,371	237,388	-	-	-	1,123,759
财务费用	1,560,696	44,982	567,781	-	708,441	817,972	352	-	3,700,224
2019年12月31日	208,842	899,369	17,640,034	32,388,333	13,743,971	18,541,964	3,249	-	83,425,762

华润置地有限公司
财务报表附注（续）
二零二零年十二月三十一日

23. 经营活动所得现金

	2020年 人民币千元	2019年 人民币千元
经营活动产生的现金流		
除税前溢利	4,662,016	1,618,972
调整：		
财务成本	3,091,292	3,700,224
利息收入	(341,907)	(527,486)
管理费收入	(657,176)	(653,856)
附属公司股息收入	(5,177,766)	(5,580,000)
出售物业、厂房及设备项目的收益	(73)	-
按公允价值计入损益的金融资产公允价值变动收益	(41,676)	(34,180)
物业、厂房及设备折旧	1,326	902
使用权资产折旧	7,350	6,892
汇兑（收益）/亏损，净额	(1,082,037)	856,419
	461,349	(612,113)
预付款项、其他应收账款及订金减少/（增加）	130,906	(77,950)
应收一间中间控股公司款项增加	(476)	-
应收同系附属公司款项增加	(89)	-
应收附属公司款项增加	(90,583)	(256,804)
应收合营企业款项增加	(13)	-
其他应付账款（减少）/（增加）	(572,758)	380,911
经营活动所用的现金净额	<u>(71,664)</u>	<u>(565,956)</u>

24. 或有负债

于二零二零年十二月三十一日，本公司向相并附属公司的借款提供人民币 37,082,830,000 元（二零一九年：人民币 32,920,964,000 元）的担保（附注 26（a））。

财务担保合同以预期减值损失拨备和初次确认的金额减去累计已确认收入两者较高者计量。本公司评估本年度财务担保初次确认时的公平值和预期减值损失拨备并不重大。

25. 承诺事项

报告期末，本公司无重大承诺事项。

26. 关联方交易

(a) 附注 4 披露的关联方管理费和利息收入、附注 6 披露的关联方利息支出、附注 15 披露的应收/应付关联方款项以及附属公司银行借贷共计人民币 37,082,830,000 元（二零一九年：人民币 32,920,964,000 元）由本公司提供担保外，本公司本年度未与关联方发生其他重大交易。

(b) 本公司主要管理人员年内薪酬已于财务报表附注5董事酬金中披露。

27. 金融工具分类

除衍生金融工具及按公允价值计入损益的金融资产外，本公司于二零二零和二零一九年十二月三十一日的其他金融资产和金融负债分别为以摊余成本计量的金融资产/贷款和应收款项和以摊余成本计量的金融负债列账。

28. 金融工具的公平值和公允价值层级

本公司金融工具的账面值（衍生金融工具、按公允价值计入损益的金融资产、优先票据和中期票据除外）与公允价值相约。

管理层评估了现金和现金等值的公允价值、包括在其他应收款中的金融资产、包括在其他应付款中的金融负债以及附属公司、同系附属公司、中间控股公司、合营企业以及一间联营公司的余额以及银行借贷的公允价值，这些公允价值与其账面价值相若，主要原因是这些工具的短期到期日。

衍生金融工具及按公允价值计入损益的金融资产的公允价值是通过贴现值期末未来现金流进行计算，未来现金流乃基于远期汇率及有并利率和合同利率的回报曲线以反映本公司信贷风险的利率折现估计的。

优先票据和中期票据的公允价值采用于二零二零年十二月三十一日的收市价估算，除二零一四年发行的二零二九年未上市的优先票据除外，其公允价值根据一名独立及专业合资格的评估师进行的估值厘定。

29. 财务风险管理目标及政策

本公司的主要金融工具包括应收附属公司款项、现金及现金等值、应付附属公司款项、银行借贷、优先票据和中期票据。这些金融工具的主要目的是为公司的运营筹集资金。

该等金融工具有关的风险包括外汇风险、利率风险、信贷风险和流动性风险。管理层管理及监控该等风险，以确保能及时有效地采取适当的措施。本公司面对之财务风险以及管理与厘定风险的方式并无任何改变。

外汇风险

本公司于香港、中国及海外的某些应收附属公司款项、应收同系附属公司款项、应收合营企业款项、应收一间联营公司款项、现金及现金等值、其他应付款项、应付中间控股公司款项、应付附属公司款项、银行借贷、优先票据及中期票据以港币、人民币、美元及英镑计价，然而本公司的功能货币为人民币。本公司通过密切监控汇率变动以管理汇率风险。本公司与某些金融机构订立交叉货币掉期合约以减低其货币波动风险承担。

公司的外汇风险主要集中在港元、美元和英镑兑人民币的波动（二零一九年：港元、美元和英镑兑人民币）。

下表显示于报告期末展示人民币汇率合理可能变动对本公司除税前溢利的敏感度，所有其他变数保持不变。

	增加/（减少） 人民币汇率%	增加/（减少） 除税后溢利 人民币千元
2020年		
若美元兑人民币贬值	5	634,864
若美元兑人民币升值	(5)	(634,864)
若港币兑人民币贬值	5	441,681
若港币兑人民币升值	(5)	(441,681)
若英镑兑人民币贬值	5	(3,329)
若英镑兑人民币升值	(5)	3,329

29. 财务风险管理目标及政策（续）

外汇风险（续）

	增加/（减少） 人民币汇率%	增加/（减少） 除税后溢利 人民币千元
2019年		
若美元兑人民币贬值	5	484,409
若美元兑人民币升值	(5)	(484,409)
若港币兑人民币贬值	5	203,962
若港币对人民币升值	(5)	(203,962)
若英镑兑人民币贬值	5	5,374
若英镑兑人民币升值	(5)	(5,374)

利率风险

本公司主要面临固定利率相关的应收附属公司款项、应付附属公司款项、银行借贷、优先票据及中期票据公平值利率风险。

本公司亦因可变动利率银行借贷及交叉货币掉期而面临现金流量利率风险。本公司的现金流利率风险主要集中于源自本公司港币、人民币和英镑计值借贷的香港银行同业拆息利率的波动。为管理本公司因特定交易而面对的利率波动，适当金融工具将会被采用于对冲重大风险。

于二零二零年十二月三十一日，如果银行借贷利率上升/下降 50 个基点，而所有其他变数保持不变，则本公司于二零二零年十二月三十一日止年度的税后利润将减少/增加人民币 65,364,000 元（二零一九年：人民币 81,112,000 元）。

信用风险

于二零二零年十二月三十一日，本公司因未能履行本公司提供的交易对手的义务而对本公司造成财务损失的最大信用风险敞口是由于：

- 财务状况表所载各项已确认金融资产的账面值；及
- 本公司出具的财务担保（见附注 26（a））。

为了降低信贷风险，公司管理层已委派一个团队负责确定信贷限额、信贷审批和其他监控程序，以确保采取后续行动收回逾期债务。此外，本公司在报告期末对各单项其他应收款的可收回金额进行复核，以确保对不可收回金额已提供足够的减值损失。在这方面，董事会认为公司的信用风险显著降低。

29. 财务风险管理目标及政策（续）

信用风险（续）

于二零二零年十二月三十一日本公司应收一间中间控股公司、同系附属公司、附属公司、合营公司及联营公司款项分别为人民币 476,000 元、人民币 186,000 元、人民币 95,378,693,000 元、人民币 13,000 元及人民币 7,000 元（二零一九年分别为：无、人民币 97,000 元、人民币 97,324,356,000 元、无及人民币 42,877,000 元），该等交易对手使本公司面临集中的信贷风险。除此之外，本公司并无其他重大信贷风险集中，风险分散于多个交易对手。

由于交易方均为国际信贷评级机构给予高度信贷评级的银行或中国国有银行，故银行存款的信贷风险有限。

就应收同系附属公司、附属公司和一间联营公司的款项而言，因该等公司财务状况稳健，故本公司董事认为信贷风险有限。

流动性风险

公司的目标是通过使用中间控股公司和附属公司提供的融资，在融资的连续性和灵活性之间保持平衡。

根据合同的未贴现付款，截止报告期末公司金融负债到期如下：

于 2020 年 12 月 31 日					
	按需求或 1 年 内 人民币千元	1 至 2 年 人民币千元	2 至 5 年内 人民币千元	5 年以上 人民币千元	总额 人民币千元
其他应付账款	100,635	-	-	-	100,635
应付一间中间控股公司 款项	3,057,567	6,830,449	-	-	9,888,016
应付附属公司款项	15,079,466	-	-	-	15,079,466
租赁负债	9,268	9,377	3,946	-	22,591
银行借贷	11,202,878	11,414,954	16,816,187	-	39,434,019
优先票据	661,716	661,716	7,186,596	6,522,446	15,032,474
中期票据	10,195,150	1,439,450	3,546,139	-	15,180,739
财务担保	37,082,830	-	-	-	37,082,830
	<u>77,389,510</u>	<u>20,355,946</u>	<u>27,552,868</u>	<u>6,522,446</u>	<u>131,820,770</u>

29. 财务风险管理目标及政策（续）

流动性风险（续）

于 2019 年 12 月 31 日					
	按需求或 1 年 内 人民币千元	1 至 2 年 人民币千元	2 至 5 年内 人民币千元	5 年以上 人民币千元	总额 人民币千元
其他应付账款	208,841	-	-	-	208,841
应付一间中间控股公司 款项	927,356	-	-	-	927,356
应付附属公司款项	15,083,259	3,058,490	-	-	18,141,749
租赁负债	3,198	175	15	-	3,388
银行借贷	3,513,488	7,786,531	24,052,916	-	35,352,935
优先票据	706,614	706,614	8,949,512	8,227,036	18,589,776
中期票据	4,668,050	10,195,150	5,122,500	-	19,985,700
财务担保	32,920,964	-	-	-	32,920,964
	<u>58,031,770</u>	<u>21,746,960</u>	<u>38,124,943</u>	<u>8,227,036</u>	<u>126,130,709</u>

资本管理

公司资本管理的主要目标是确保公司持续经营的能力，保持最佳的资本比率，以支持其业务并使股东价值最大化。

公司根据经济状况的变化管理资本结构并进行调整。为维持或调整资本结构，公司可调整支付股东的股息、回购股份或者发行新股。截至二零二零年和二零一九年十二月三十一日，管理资本的目标、政策或流程没有任何变化。

30. 批准财务报表

财务报表于二零二一年五月五日获董事会批准并授权发布。