

2021 年報



股份代號: 247

凱滙

建構更美好生活

 尖沙咀置業集團有限公司

此年報（「年報」）備有英文及中文版。已收取英文或中文版年報之股東，均可向本公司股票登記處卓佳準誠有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）提出書面要求，索取以另一種語言編製的年報版本。

年報（英文及中文版）已於本公司網站www.sino.com登載。凡選擇以本公司網站瀏覽所登載之公司通訊（其中包括但不限於年報、財務摘要報告（如適用）、中期報告、中期摘要報告（如適用）、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格）以代替任何或所有印刷本之股東，均可要求索取年報之印刷本。

凡選擇或被視為已同意以透過本公司網站之電子方式收取公司通訊之股東，如在本公司網站收取或瀏覽年報時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送年報印刷本。

股東可隨時發出書面通知予本公司股票登記處，卓佳準誠有限公司，郵寄地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，或透過電郵地址tst247-ecom@hk.tricorglobal.com，要求更改所選擇收取公司通訊的語言版本及收取方式（印刷方式或以透過本公司網站之電子方式）。

目 錄

2	公司資料
3	集團財務摘要
7	主席報告
17	可持續發展
24	企業管治報告
42	風險管理報告
48	董事會報告書
64	董事及高級管理層之個人資料
67	獨立核數師報告書
72	綜合損益表
73	綜合損益及其他全面收益表
74	綜合財務狀況表
76	綜合權益變動表
77	綜合現金流動表
80	綜合財務報告書附註
187	根據《上市規則》第13.22條之披露
188	本集團擁有之主要物業

公司資料

董事會

黃志祥 (主席)
黃永光, SBS, JP (副主席)
夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP#
盛智文, GBM, GBS, JP*
李民橋, JP*
王繼榮*

(# 非執行董事)

(* 獨立非執行董事)

審核委員會

李民橋, JP (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
王繼榮

提名委員會

黃志祥 (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民橋, JP

薪酬委員會

王繼榮 (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民橋, JP
黃永光, SBS, JP

法定代表

黃志祥
黃永光, SBS, JP

公司秘書

鄭小琼

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

律師

胡關李羅律師行
高偉紳律師行

股票登記處

卓佳準誠有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓
電話：(852) 2980 1333
圖文傳真：(852) 2861 1465
電子郵件：tst247-ecom@hk.tricorglobal.com

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行香港分行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
盤谷銀行
東亞銀行有限公司

投資者聯絡方法

電話：(852) 2132 8480
圖文傳真：(852) 2137 5907
電子郵件：investorrelations@sino.com

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀梳士巴利道
尖沙咀中心12字樓
電話：(852) 2721 8388
圖文傳真：(852) 2723 5901
國際互聯網站：www.sino.com
電子郵件：info@sino.com

上市資料

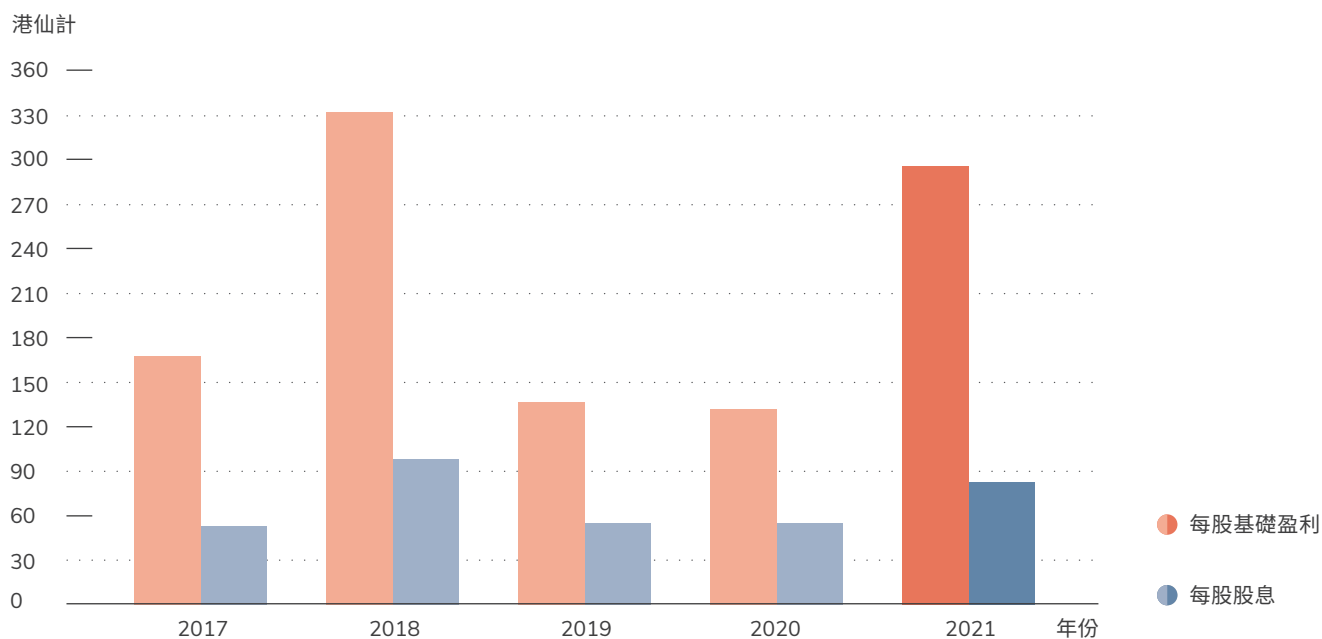
股份代號 247

股東時間表

為確定有權出席及於股東周年大會投票之截止過戶日期	二零二一年十月二十二日至二零二一年十月二十七日 (首尾兩天包括在內)
股東周年大會	二零二一年十月二十七日
應收股息之截止過戶日期	二零二一年十一月二日至二零二一年十一月三日 (首尾兩天包括在內)
應收末期股息及特別股息之記錄日期	二零二一年十一月三日
遞交以股代息選擇表格之最後日期	二零二一年十一月二十五日 下午四時三十分
中期股息已派發日期	每股十四港仙 二零二一年四月二十一日
末期股息特別股息擬派發日期	每股四十一港仙 每股二十八港仙 二零二一年十二月七日

	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元
營業額	18,386,482,899	10,780,571,217	8,060,213,837	5,934,504,668	24,585,151,818
基礎營運純利	2,889,125,183	5,884,235,351	2,508,693,897	2,471,844,783	5,671,648,057
本公司股東 應佔溢利	3,848,282,418	7,328,005,075	3,714,769,199	901,781,260	5,304,883,959
每股基礎盈利(仙)	167.53	332.71	136.96	132.11	296.55
賬目所示之每股盈利(仙)	223.15	414.35	202.80	48.20	277.37
每股股息(仙)					
中期股息	13	13	14	14	14
末期股息	40	40	41	41	41
特別股息	—	45	—	—	28
	53	98	55	55	83

每股基礎盈利及股息



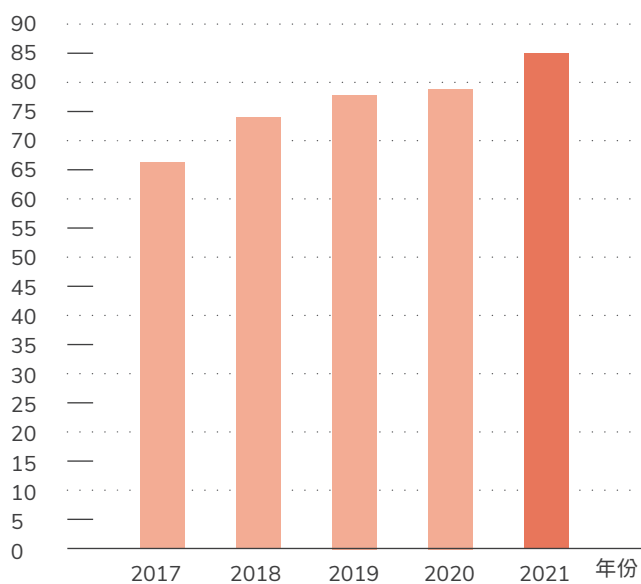
集團財務摘要 (續)

綜合財務狀況表

	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元
非流動資產	95,098,241,924	106,642,412,401	106,983,178,886	107,109,780,881	107,683,895,041
流動資產	61,224,607,351	53,488,487,781	74,805,386,609	80,668,495,460	74,979,764,015
流動負債	(20,250,266,384)	(12,314,350,603)	(25,570,680,509)	(32,507,391,927)	(18,036,134,312)
	<u>136,072,582,891</u>	<u>147,816,549,579</u>	<u>156,217,884,986</u>	<u>155,270,884,414</u>	<u>164,627,524,744</u>
股本	10,588,811,638	12,308,150,098	13,285,452,664	14,302,286,718	15,341,990,386
儲備	<u>55,762,416,688</u>	<u>61,738,785,895</u>	<u>64,551,971,946</u>	<u>64,580,746,144</u>	<u>69,724,442,659</u>
股東權益總額	66,351,228,326	74,046,935,993	77,837,424,610	78,883,032,862	85,066,433,045
非控股權益	62,460,742,601	65,907,528,744	67,840,852,670	66,389,970,003	71,251,794,731
非流動負債	<u>7,260,611,964</u>	<u>7,862,084,842</u>	<u>10,539,607,706</u>	<u>9,997,881,549</u>	<u>8,309,296,968</u>
	<u>136,072,582,891</u>	<u>147,816,549,579</u>	<u>156,217,884,986</u>	<u>155,270,884,414</u>	<u>164,627,524,744</u>
每股股東權益	<u>38.02</u>	<u>40.82</u>	<u>42.04</u>	<u>41.68</u>	<u>43.95</u>

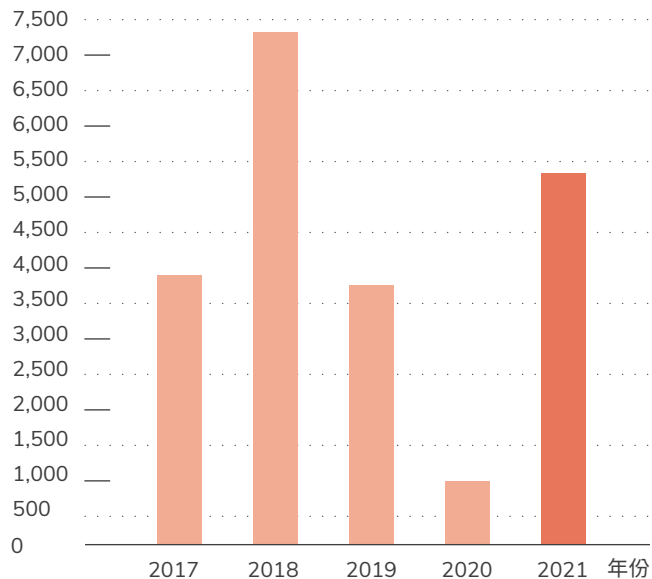
股東權益總額

十億港元計



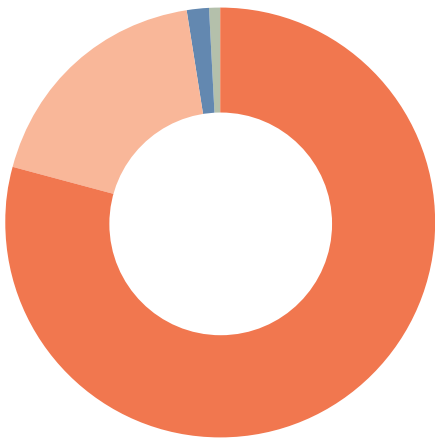
本公司股東應佔溢利

百萬港元計



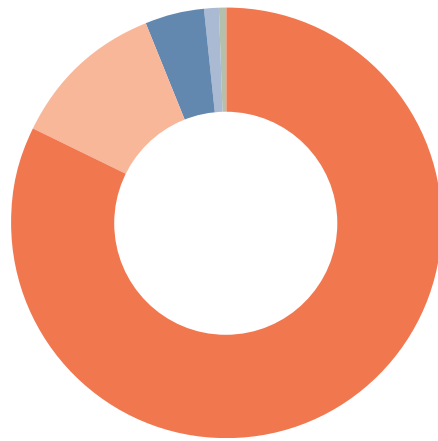
本公司及其附屬公司 (「本集團」)

分部業績之組合
截至二零二一年六月三十日止年度



- 物業銷售 79.4%
- 物業租賃 18.3%
- 物業管理及其他服務 1.8%
- 酒店經營 (0.2) %
- 證券投資及財務 0.7%

分部收入之組合
截至二零二一年六月三十日止年度

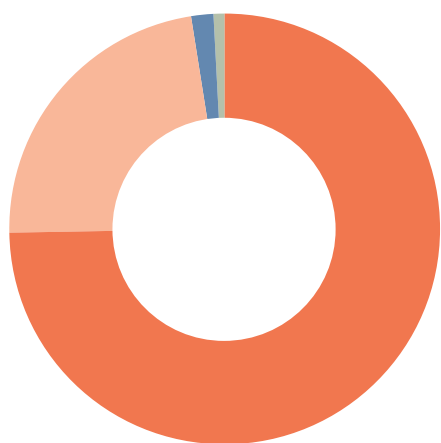


- 物業銷售 82.3%
- 物業租賃 11.6%
- 物業管理及其他服務 4.7%
- 酒店經營 1.1%
- 證券投資及財務 0.3%

集團財務摘要 (續)

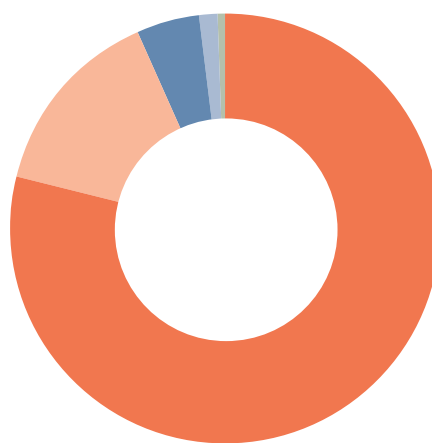
本集團及應佔聯營公司及合營企業

分部業績之組合
截至二零二一年六月三十日止年度



- 物業銷售 75.2%
- 物業租賃 22.8%
- 物業管理及其他服務 1.8%
- 酒店經營 (0.5) %
- 證券投資及財務 0.7%

分部收入之組合
截至二零二一年六月三十日止年度



- 物業銷售 79.0%
- 物業租賃 14.4%
- 物業管理及其他服務 4.9%
- 酒店經營 1.4%
- 證券投資及財務 0.3%

本人謹向股東提交二零二零／二零二一年度之年報。

業績

截至二零二一年六月三十日止之年度（「本財政年度」），在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團股東應佔基礎溢利為五十六億七千一百六十萬港元（二零一九／二零二零：二十四億七千一百八十萬港元），按年上升百分之一百二十九點四。每股基礎溢利為二點九六港元（二零一九／二零二零：一點三二港元）。

計及為非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）三億五千一百九十萬港元（二零一九／二零二零：重估虧損十三億八千六百四十萬港元），本財政年度集團股東應佔溢利五十三億零四百八十萬港元（二零一九／二零二零：九億零一百七十萬港元），按年上升百分之四百八十八點二。本財政年度每股盈利為二點七七港元（二零一九／二零二零：零點四八港元）。

末期股息及特別股息

董事會建議派發本財政年度之末期股息每股四十一港仙。

由於溢利良好增長，董事會建議向股東派發本財政年度之特別股息每股二十八港仙，連同末期股息一併給予股東。

末期股息及特別股息將給予在二零二一年十一月三日名列於本公司股東名冊之股東。連同已於二零二一年四月二十一日派發之中期息每股十四港仙，本財政年度每股派息共八十三港仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息及特別股息。此項以股代息建議須待（一）二零二一年十月二十七日召開之股東周年大會批准及（二）香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零二一年十一月十日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零二一年十二月七日發送給股東。

業務回顧

信和置業有限公司(「信和置業」)之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零二一年六月三十日，尖沙咀置業集團有限公司持有信和置業百分之五十五點一九權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

(一) 銷售活動

本財政年度內，附屬公司之物業銷售收入為二百零二億二千三百九十萬港元，去年為八億六千三百九十萬港元。收入按年上升主要由於本財政年度入賬之銷售收入包括來自位於觀塘的凱滙之住宅單位銷售收入，而上個財政年度附屬公司並沒有新完成之銷售項目。

除了凱滙，本財政年度附屬公司之物業銷售收入包括(一)出售本財政年度完成之其他項目的住宅單位，包括位於長沙灣的一號九龍道(全部售出)、漳州的信和·御龍天下第三期(售出百分之七十八點一)及西貢的133 Portofino(售出百分之六十六點七)，以及(二)於過往財政年度完成之項目的住宅單位及車位，包括位於西貢的逸瓏園(售出百分之九十七)、西貢的逸瓏海滙(全部售出)及西九龍的奧柏·御峯(售出百分之九十九點八)。

信和置業物業銷售總收入(連同所佔聯營公司及合營企業)為二百零四億零三百三十萬港元，去年為二十三億七千二百七十萬港元。本財政年度內，信和置業聯營公司及合營企業的物業銷售收入主要來自出售位於成都的信和·御龍山(售出百分之四十點九)、黃竹坑的深灣9號(全部售出)及西九龍的帝峯·皇殿(售出百分之九十九點九)之住宅單位及車位。

本財政年度內，信和置業四個新香港住宅項目獲發預售樓花同意書。位於何文田嘉道理道24A號的St. George's Mansions部分單位在本財政年度較早前以招標形式發售，其餘三個於本財政年度發售的項目為位於馬鞍山的Silversands(售出百分之五十八點一)、西南九龍的維港滙(售出百分之三十點九)及旺角的ONE SOHO(售出百分之四十八點一)。

展望未來，信和置業將有多個新項目推售。於本財政年度後，位於黃竹坑的港島南岸「揚海」已獲發預售樓花同意書。信和置業預期於二零二一／二零二二年財政年度將有三個其他住宅項目獲發預售樓花同意書，這些項目為位於中環卑利街的內地段第9064號、元朗的錦上路站第一期物業發展項目及將軍澳的日出康城第十一期物業發展項目。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。

(二) 土地儲備

於二零二一年六月三十日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約二千零八十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十三、住宅佔百分之三十二點四、工業佔百分之十一點三、停車場佔百分之七點五及酒店佔百分之五點八。以土地狀況劃分，發展中物業為七百九十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百九十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百萬平方呎。土地儲備足以支持信和置業未來數年的發展需要。信和置業將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

本財政年度內，信和置業從香港鐵路有限公司取得日出康城第十三期物業發展項目的發展權，應佔樓面面積約三十八萬六千六百八十一平方呎。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
日出康城第十三期物業發展項目 香港 新界 將軍澳	住宅	合作發展	386,681

(三) 物業發展

本財政年度內，信和置業取得以下三個香港項目合約完成證明書 (俗稱「滿意紙」)。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
1. 凱滙 香港 九龍 觀塘 (南部) 協和街33號	住宅	合作發展	1,346,383
2. 一號九龍道 香港 九龍 長沙灣 九龍道1號	住宅 / 商舖	合作發展	52,571
3. 133 Portofino 香港 新界 西貢 康健路133號	住宅	100%	51,592
			1,450,546

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展 (續)

中國內地方面，信和置業在本財政年度內完成了位於漳州的信和·御龍天下第三期共七座其中四座物業。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
信和·御龍天下第三期 第八、九、十二及十三座 中華人民共和國 福建省漳州市 薌城區騰飛路298號	住宅／商用	100%	748,209

本財政年度內，信和置業取得以下香港項目佔用許可證（俗稱「入伙紙」）。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
香港富麗敦海洋公園酒店 香港 大樹灣	酒店	合作發展	262,020

本財政年度後，信和置業取得以下香港項目合約完成證明書（俗稱「滿意紙」）。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
逸瓏灣8 香港 新界 白石角（東部） 科研路1號	住宅	100%	412,530

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動

本財政年度內，信和置業總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業，及撇除非控股權益）為三十六億六千四百六十萬港元（二零一九／二零二零：四十億六千一百九十萬港元），按年下降百分之九點八。淨租金收益為三十二億一千六百五十萬港元（二零一九／二零二零：三十五億九千九百八十萬港元），較去年下降百分之十點六。租金收益減少主要反映新型冠狀病毒疫情所帶來的影響，包括出租率下降、續租租金負增長及向部分租戶提供租金寬減，同時維持市場推廣和宣傳開支，增加商場人流及促進租戶收入。

本財政年度內，信和置業的投資物業組合整體出租率約百分之八十九點八（二零一九／二零二零：百分之九十四點八），較去年減少五個百分點。物業類別中，商舖物業面對影響最大，出租率下跌五點六個百分點至百分之九十點四（二零一九／二零二零：百分之九十六），而寫字樓物業和工業物業的出租率分別為百分之九十一（二零一九／二零二零：百分之九十五點二）及百分之八十六點三（二零一九／二零二零：百分之九十點三）。

本財政年度內，香港新型冠狀病毒疫情反覆，政府實施的社交距離措施和持續旅遊限制令信和置業零售租戶受到不同程度的影響。在這充滿挑戰的時期，信和置業與租戶緊密合作，協助他們度過困難時刻。除了向部分租戶提供租金寬減，信和置業亦致力透過會員計劃「S+ REWARDS」增加商場人流及鼓勵消費，並推出消費獎賞計劃以及線上線下的市場推廣活動，提升客戶購物體驗及促進租戶業務發展。此外，信和置業管理層藉此機會完善旗艦購物中心的租戶組合，提升客戶的購物體驗。

於二零二一年六月三十日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千一百九十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十一點七、工業佔百分之十四點七、停車場佔百分之十三點二、酒店佔百分之七點六及住宅佔百分之二點八。

(五) 酒店

跨境旅遊限制和社交距離措施繼續嚴重影響酒店業務。本財政年度內，信和置業酒店經營收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為三億五千零八十萬港元，去年為八億一千一百三十萬港元。經營虧損為六千九百一十萬港元，去年為經營溢利一億九千二百六十萬港元。有效復甦將取決於放寬旅遊限制和恢復國際旅遊。

信和置業管理層注意到挑戰並正積極計劃和推出措施以減低影響。我們積極開拓新業務，例如推出以本地客人為目標的住宿渡假優惠，並以長期住宿客人為目標的相關宣傳推廣。營運方面，疫情期間確保同事健康安全對信和置業至關重要，我們實施嚴格的消毒和衛生程序，確保顧客完全放心入住信和置業旗下酒店和到餐廳用膳。此外，信和置業繼續專注於資源共享和提高運營效率，以及提升酒店服務質素，確保客人在酒店入住期間得到愉悅的體驗。

於二零二一年六月三十日，信和置業旗下酒店有新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港港麗酒店、悉尼富麗敦酒店及香港遨凱酒店。

業務回顧 (續)

(六) 中國內地業務

世界各國都努力遏止新型冠狀病毒疫情，中國反應迅速，果斷控制疫情，使其經濟復甦領先一步。受惠強勁經濟增長，中國住宅市場在本財政年度保持穩定。中國「十四五」規劃明確提出，保持房地產市場平穩健康發展。為此，政府提出「三道紅線」規則，並輔以銀行向房地產行業放貸的門檻。這些措施旨在確保住宅供應與城市化和經濟增長步伐保持一致，長遠支持房地產市場健康穩定發展。信和置業對內地房地產市場的中長期前景保持樂觀。

於二零二一年六月三十日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約四百八十萬平方呎，當中約三百七十萬平方呎為發展中項目，其餘主要為投資物業。發展中項目主要有四個，當中兩個項目在大灣區前海，包括服務式住宅項目（佔百分之五十權益）及商業發展項目（佔百分之三十權益），另外兩個項目為位於漳州的信和·御龍天下第三及第四期（全資擁有）及成都的信和·御龍山（佔百分之二十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零二零年六月三十日止之年報並無其他重大轉變。

財務

集團財政狀況穩健。於二零二一年六月三十日，集團擁有現金及銀行存款四百四十二億零二百七十萬港元。扣除借貸總額六十六億零四百八十萬港元，集團於二零二一年六月三十日擁有淨現金三百七十五億九千七百九十萬港元。借貸總額中百分之四十三於一年內償還，百分之四十一點八於一至兩年內償還，其餘於三至五年內償還。集團大部分借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百二十六億六千三百六十萬港元及八百五十億零六千六百四十萬港元。於二零二一年六月三十日，集團賬面淨值為每股四十三點九五港元（於二零二零年六月三十日為每股四十一點六八港元）。

於二零二一年六月三十日，集團大部分債務以港元計值。除上述事項外，集團於本財政年度在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金為港元，一部分為人民幣、澳元及美元。集團維持一向穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

集團非常重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會、薪酬委員會及提名委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同渠道，包括新聞稿、集團網站、業績簡報、非交易路演、實地考察及投資者研討會，發布集團的最新動向和資訊。

顧客服務

信和置業致力興建優質物業。為提升顧客的滿意度，信和置業致力以最佳的設計概念和特色及符合環保原則來發展項目。管理層定期監察，使物業及服務質素日臻完善。

可持續發展

信和置業以「建構更美好生活」為願景，透過三大相輔相成的元素－「綠色生活」、「創新構思」和「心繫社區」將可持續發展融入業務各層面。信和置業非常重視良好的企業管治、誠信和商業操守，這是我們為持份者創造長遠價值的基石。信和置業按香港交易及結算所有限公司《主板上市規則》附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」每年發表可持續發展報告，重點闡述信和置業在企業可持續發展方面的表現及舉措。

信和置業由二零一二年九月起納入為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股。二零二零年，信和置業獲納入為恒生ESG 50指數成份股；二零二一年連續第二年獲選香港企業可持續發展指數和大灣區企業可持續發展指數前十名。此外，信和置業取得MSCI環境、社會與管治指數、全球房地產可持續發展標準(GRESB)、碳揭露專案及Sustainalytics評級。信和置業於由環境、社會、企業管治及基準學會(The Institute of ESG & Benchmark)舉辦，並獲恒生指數

有限公司和香港品質保證局支持的二零二零年度環境、社會及企業管治成就大獎頒發「環境、社會及企業管治領袖(白金獎)」、由基金經理投選的「傑出企業大獎(鑽石獎)」及「傑出企業管治表現大獎」。

信和置業公布《可持續發展願景2030》，訂立清晰方向，把可持續發展融入業務各個層面，是信和置業未來發展的重要藍圖。《可持續發展願景2030》的三大重點策略包括減少碳排放量及單次使用即棄塑膠製品、採用可再生能源及以綠色生活及健康舒泰為重點完善物業發展。信和置業全資附屬公司君煌投資有限公司與中國銀行(香港)簽訂協議，將一筆於二零二零年四月訂立的十億港元五年期貸款轉為與可持續發展表現掛鉤貸款，為信和置業首個與可持續發展目標直接相關的融資安排。款項將用於可持續發展及環境、社會及管治相關項目，作為信和置業《可持續發展願景2030》的一部分。

我們致力透過減少碳排放共同應對氣候變化。信和置業為亞洲首五家參與「Business Ambition for 1.5°C」的房地產發展商之一，響應號召共同制定應對氣候變化的計劃。信和置業將與香港科技大學合作，以科學基礎為減量目標制定全方位計劃，於二零五零年前實踐淨零碳排放目標。

信和置業於二零二零年三月推出綜合綠色社區項目「一喜種田」，向社區推廣可持續發展及生物多樣性，至今已擴展至七個位於香港及一個位於新加坡的農莊，面積逾二萬七千平方呎。項目與環保及社區夥伴合作，為公眾舉辦各類社區工作坊、活動及導賞團。

可持續發展 (續)

信和置業一直致力推廣可持續生活和綠色發展，推動物業發展行業數碼化。信和置業將於旗下新發展項目工地引入能源儲存系統「淨能櫃」(Enertainers)替代傳統柴油發電機。建築環境對我們的身心健康有重大影響。繼133 Portofino成為香港首個榮獲國際級WELL v2™認證的住宅項目後，St. George's Mansions及Landmark South獲得WELL v2™預認證。此外，尖沙咀中心於香港綠色建築議會的「綠建環評既有建築2.0版綜合評估計劃」中獲得鉑金級評級。

信和置業致力培育創新文化，研究創新科技和企業應用，與平安智慧城市攜手推出的企業創新計劃－「城慧」從來自四十二個國家及城市近三百個申請中選出十間入圍初創企業，並已進入「加速階段」，於大灣區培育具潛力的科技企業，為房地產行業提供創新技術解決應用方案。

信和置業致力創新，啟發新思，旗下由信和創意研發室(Sino Inno Lab)與奧雅納(Arup)共同開發的第二代城市空氣淨化系統(CAPS 2.0)公開展出，讓公眾體驗這個採用先進過濾和消毒技術的嶄新空氣淨化系統。信和置業於二零一九年六月展開「信·共創」計劃，鼓勵員工發揮創意，將構思意念轉化成可實際應用的研發項目。「信·共創」計劃兩項自行研發項目CoolJet及Mobile Indoor Air Quality (IAQ) Robot於二零二一年度日內瓦國際發明展榮獲金獎。

信和置業與香港創新基金攜手啟動「一人一電腦」計劃，為基層家庭學童提供支援，捐贈合共超過一千部手提電腦予小四至中三基層家庭學生。信和置業亦與黃廷方慈善基金展開為期六個月的「愛心飯盒捐贈計劃」，派發逾六萬個熱食營養飯盒予本港有需要人士及家庭，以及向一百間本地社福機構及第八屆「香港精神獎」得獎者合共捐款逾一千萬港元，感謝他們默默貢獻社會，協助支援社會上有需要人士。

信和置業於二零二一年五月假香港會議展覽中心舉辦信和集團招聘日，吸引逾三千應屆畢業生、大專院校學生，以及有意投身房地產、酒店或物業管理行業及相關業務範疇的人才到場。招聘日提供約一千個職位，涵蓋各業務範疇，包括可持續發展、社區事務、香港富麗敦海洋公園酒店、物業管理服務，以及超過一百五十個暑期實習生和管理培訓生的就業機會。

信和置業於裕民坊商場入口設置由著名英國設計師Paul Cockledge匠心設計的《Time Loop時環》藝術裝置，為贈予觀塘社區的一份心意。此外，信和置業同時與黃廷方慈善基金於信和廣場合辦一九五零年代攝影作品展：《瑪喬麗·多格特鏡頭下的新加坡 李福志鏡頭下的香港》，並獲新加坡駐港領事館支持。照片帶領觀眾穿越時光隧道，了解香港和新加坡兩地於一九五零年代的共同歷史印記。部份精選作品更於中環·石板街酒店、利東街、皇家太平洋酒店、荃新天地及奧海城巡迴展出向公眾展示。

展望

受新型冠狀病毒疫情影響，二零二零／二零二一財政年度面對前所未見的挑戰，世界各國政府一直努力應對疫情，並取得顯著進展。疫苗以破紀錄速度研發，接種疫苗是社會恢復正常生活的關鍵和最重要一步，疫苗接種穩步推進，接種率上升，令人鼓舞。儘管新型冠狀病毒疫情仍帶來不明朗因素，但隨著全球推出大規模接種計劃和中央銀行實行紓困措施，環球復甦情況樂觀。

中國方面，今年是中國共產黨成立一百周年誌慶。在中國共產黨領導下，國家繼續繁榮昌盛，不斷取得新進展。中央政府在二零二零年初迅速果斷控制疫情，中國經濟復甦領先一步。此外，發展大灣區和「一帶一路」等高瞻遠矚的倡議正穩步邁進，預計這些舉措將為中國經濟增長增添動力。二零二一年三月，全國人民代表大會通過了「十四五」規劃（二零二一至二零二五年），專注高質素增長，通過創

新和雙循環新發展模式實現經濟轉型升級。規劃秉持「一國兩制」原則，繼續支持香港提升其作為連接中國內地與世界的國際金融、交通和貿易中心的地位。中國內地的持續發展和預期全球經濟復甦，香港將從而受惠。

由於中國內地強勁反彈，香港經濟正在復甦並加快步伐。儘管本地疫情反覆，經濟受到影響，但香港住宅市場具有復原力及良好基本因素。低利率可能維持一段時間，加上穩定的需求和優惠的按揭條款，將支持香港住宅市場。我們對香港物業市場前景保持審慎樂觀。

集團從過去一年所面對的挑戰學習和汲取經驗。新型冠狀病毒疫情改變消費模式，對人們的生活、工作、娛樂和學習方式都有長遠影響。為應對這些挑戰，以客為先並滿足顧客需求更為重要。集團必須採用新思維，保持靈活、敏捷及迅速回應顧客需求及市場發展。我們亦發掘以客為先的新科技，包括創新的顧客關係管理系統，提供數碼化服務改善住戶、租戶和購物人士的體驗。同時，集團將繼續提升盈利、提高效率和生產力，致力為顧客提供優質的產品和服務，得到顧客的信任對提升我們的品牌和為股東價值至關重要。

展望 (續)

展望未來，信和置業管理層將繼續採取選擇性策略補充土地儲備，穩健的財政有助信和置業把握良機購入具良好發展價值的土地。物業銷售方面，視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況，信和置業將有多項新項目推售，包括位於黃竹坑的港島南岸「揚海」、中環卑利街的內地段第9064號、元朗的錦上路站第一期物業發展項目及將軍澳的日出康城第十一期物業發展項目。信和置業的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務和物業管理服務，將繼續作為信和置業核心支柱，帶來良好及穩定收益。此外，管理層支持在業務營運中應用符合商業效益的技術提升效率。信和置業將密切留意最新科技發展，促進業務發展和提升營運效率。

今年是信和集團在香港成立五十周年。我們對這城市 and 中國內地的堅定承諾保持不變，與社區一起成長同時推廣正向訊息。儘管挑戰依然存在，但隨著疫情減退，我們對未來保持樂觀。集團財政穩健，加上可持續的業務增長策略，有助應對經濟環境的挑戰和把握機遇。

員工與管理層

本人謹藉此機會代表董事會，感謝所有員工的努力、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

主席

黃志祥

香港，二零二一年八月二十六日

本節「可持續發展」概述集團於二零二一年六月三十日止之財務年度內在可持續發展方面的表現。由於本公司的主要上市附屬公司信和置業有限公司（「信和置業」）之業務佔本集團整體業務很大比重，因此本節將集中介紹信和置業的相關項目及活動。有關集團環境、社會及管治策略及表現的詳情，載於截至二零二一年六月三十日止財務年度獨立刊發的《可持續發展報告》。該報告乃根據全球報告倡議組織(GRI)《可持續發展報告標準》的「核心」選項及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」的規定編製。《可持續發展報告》同時參照了氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議及聯合國全球契約的十項原則編製。《可持續發展報告》將上載至本公司網站www.sino.com「可持續發展」部份的「可持續發展報告」以供查閱。

可持續發展是集團業務運營不可或缺的一環，我們致力為顧客、員工、業務夥伴、股東、投資者及廣大社區創造長遠價值，並將其融入我們業務各個方面。從建築規劃到綠色物業管理，從探索綠色科創意念到服務社群，我們採取全面方針，致力為可持續發展的建築環境出一分力。

於可持續發展的旅程上，我們聯同志同道合的夥伴－同事、住客、租戶、業務夥伴以至廣大社區，實現我們「建構更美好生活」的願景－透過推動可持續生活，與大自然和諧

融合；以創新思維，營造啟迪空間；時刻心繫社區，保育文化，促進社區成長，建構宜居、宜作、宜樂的社區。集團將早前的六大範疇整合為綠色生活、創新構思及心繫社區三大範疇，將「建構更美好生活」融入生活，並為集團從規劃、設計、營運至交付產品與服務訂下原則。

可持續發展管治是推動可持續發展策略的重要元素。本公司董事會（「董事會」）透過環境、社會及管治督導委員會的定期匯報，監督集團整體環境、社會及管治策略的管理及披露。環境、社會及管治督導委員會由執行董事及各業務單位的管理層組成，協助董事會監察及督導、規劃與執行集團的可持續發展舉措，亦協助整體管理、制定方向、策略、政策及目標，並促進項目實施。

集團繼續於可持續發展上取得進展，信和置業於二零二一年五月參與由科學基礎目標倡議組織與聯合國全球契約及全球商業氣候聯盟聯合發起的「Business Ambition for 1.5°C」聯署運動，響應號召企業訂定科學基礎目標，銳意於二零五零年前實踐淨零碳排放目標。信和置業是亞洲首五家參與此項全球聯署運動的房地產發展商，印證集團對實踐淨零碳排放和建構可持續發展未來的承諾。

可持續發展 (續)

我們於二零二零年公布「可持續發展願景二零三零」，是集團未來發展的重要藍圖，同時訂立清晰方向，把可持續發展融入集團業務。有關「可持續發展願景二零三零」的詳情及財務年度內的相關表現，請參閱《可持續發展報告》。集團已將可持續發展策略與聯合國可持續發展目標其中十五項配對。此外，信和置業加入聯合國全球契約成為簽署企業，致力實踐環境、社會和道德規範，落實舉措，並彙報進展。

於二零二一年六月，信和置業將一筆於二零二零年四月與中國銀行(香港)有限公司訂立的十億港元五年期貸款轉為與可持續發展表現掛鉤貸款，為我們首個與可持續發展目標直接相關的融資安排。相關目標是按照集團可持續發展的重點範疇而制訂，包括減少溫室氣體排放量、產生可再生能源、減少使用即棄塑膠製品、取得綠色建築認證，以及改善基層家庭的生活。

二零二一年六月三十日止財務年度的可持續發展表現

管治

- 與中國銀行(香港)有限公司簽訂首筆與可持續發展表現掛鉤的十億港元貸款
- 推出可持續發展學堂，提高員工的可持續發展意識，為員工提供共一千七百四十小時與可持續發展相關的培訓
- 並無錄得貪污個案

綠色生活

綠色生活

- 參與「Business Ambition for 1.5°C」聯署運動，致力於二零五零年前實現淨零碳排放
- 溫室氣體排放量從二零一二年水平減少百分之二十六點九四，相等於種植九十六萬二千八百四十棵樹
- 於集團旗下發展／管理項目安裝超過八百個電動車充電站，以支持減碳

健康舒泰

- 將有薪產假由十四星期延長至十八星期
- 招聘日提供約一千個就業機會予年輕人才
- 於二零二一年四月中推出「多元與共融行動月」，推動多元和共融工作文化
- 每名員工平均培訓十三小時

二零二一年六月三十日止財務年度的可持續發展表現 (續)

創新構思

匠心設計

- 百分之七十六集團發展中地產項目已獲綠建環評預認證
- 六個集團發展中地產項目已獲得《WELL建築標準™》預認證及一個項目已獲得金級認證
- 信和物業管理有限公司是大灣區首批取得ISO設施管理體系認證的物業管理公司之一

創意革新

- 推出創新計劃「城慧」，於大灣區培育初創企業及推動創新技術
- 展出獲獎研發成果「城市空氣淨化系統2.0」

心繫社區

文化傳承

- 於二零二一年四月一日至二零二一年五月三十日舉辦《一九五零年代攝影作品展：瑪喬麗·多格特鏡頭下的新加坡 李福志鏡頭下的香港》以展示一九五零年代新加坡和香港的相片
- 完成修復悉尼富麗敦酒店外牆

連繫社群

- 「信和友心人」在香港的義工服務時數逾十八萬二千小時
- 於二零二一年四月在香港推出「愛心飯盒捐贈計劃」，捐贈逾六萬個餐盒予有需要家庭及人士
- 推出「一人一電腦」計劃支援逾一千名基層家庭的學童

可持續發展 (續)

綠色生活

綠色生活

集團致力將可持續發展融入業務及營運各層面，透過建築規劃、節能及綠色管理，提升環保績效。

應對氣候變化、能源及排放

集團制定了減排目標，以二零一二年水平為基數，於二零三零年前將溫室氣體排放量減少百分之三十。截至二零二一年六月三十日，集團錄得溫室氣體排放量減幅達百分之二十六點九四，相等於種植九十六萬二千八百四十棵樹。

集團制定《氣候變化政策》，致力透過合適措施及按照最佳舉措減緩氣候變化。我們亦制定了《能源政策》，概述了我們管理能源消耗及採用節能技術的承諾。自二零一九年九月起，集團於旗下管理的物業引進物聯網科技、人工智能分析及數碼化以提升物業管理服務。於二零二零／二零二一財政年度內，集團於旗下管理的十二項物業開始推行智能物業管理方案。

為支持使用可再生能源，集團於旗下管理的物業安裝可再生能源裝置，包括太陽能光伏板及風力發電，並利用智能監察平台優化表現。其中香港的管理物業已安裝超過二千三百塊太陽能光伏板。集團於觀塘最新發展項目凱滙採用了一系列可再生能源設施，包括以風力發電為照明設施供電、設置太陽能板為手機充電，以及能轉化人體動能發電的鋪地物料和健身器材。

集團致力推廣可持續發展和綠色生活，推動物業發展行業數碼化，於旗下發展項目工地引入先進能源儲存系統「淨能櫃」(Enertainers)取代傳統柴油發電機。

為支持綠色運輸及香港特區政府的《香港電動車普及化路線圖》，集團已於旗下發展／管理項目安裝超過八百個電動車充電站。

供應商的環境表現

集團的《可持續採購政策》及《承辦商／供應商行為守則》概述我們對承辦商及供應商採購方式和環境表現的要求。我們鼓勵供應商遵守集團的核心價值。所有供應商均須遵守其經營所在地的適用環境守則、法律及規例，並確保他們取得及持有進行業務所必要的所有環境許可證及註冊登記。我們定期對承辦商及供應商進行合規審查以確保他們的作業方式符合道德、社會及環境責任，並與集團價值觀一致。

「一喜種田」

集團於二零二零年三月推出綜合綠色社區項目「一喜種田」推廣可持續發展及生物多樣性，至今已擴展至七個位於香港及一個位於新加坡的農莊，面積逾二萬七千平方呎。項目同時與環保團體及社區夥伴合作，為公眾舉辦各類社區工作坊、活動及導賞團。

綠色生活 (續)

健康舒泰

秉持「信和成為顧客、投資者及僱員的首選」的願景，我們重視與持份者的聯繫，為顧客提供優質產品和服務，並致力保障僱員和大眾的身心健康。

員工

集團著重員工的健康及安全，並致力提供安全、公平及包容的工作環境。

集團旗下管理的十六項物業獲ISO 45001職業安全健康管理體系認證。自二零零八年起，共有六千七百一十六名員工完成強制性基本安全訓練課程（建築工程）。此外，六百二十名員工已完成密閉空間作業合資格人士安全訓練課程。

員工發展對集團的可持續增長至關重要。我們為員工提供一系列內部及外部培訓機會，讓員工掌握專業知識及重要技能。本財政年度內，我們錄得約十二萬三千小時的培訓，每名員工平均培訓十三小時。集團訂立目標，以二零一九年水平為基數，分別於二零二五年及二零三零年前增加每名員工的培訓時數百分之五十及百分之一百。

集團於二零二一年五月假香港會議展覽中心舉辦招聘日，吸引逾三千名應屆畢業生、大專院校學生，以及有意投身房地產、酒店或物業管理行業及相關業務範疇的人才到場。招聘日提供約一千個職位，涵蓋集團各業務範疇，包括可持續發展及社區事務、香港富麗敦海洋公園酒店、物業管理服務，以及超過一百五十個暑期實習生和管理培訓生的就業機會。

為提升內部溝通及僱員體驗，集團推出員工專用手機應用程式「信誌」及「信學堂」，方便僱員進行電子學習及獲得公司最新資訊，包括公告、管理層訊息、員工優惠、年假及醫療福利結餘等，以及實用參考資料庫。

其他支援員工舉措包括「多元與共融行動月」、「精神健康月」、身心健康計劃及為員工及其家屬提供輔導服務。

顧客、租戶及合作夥伴

集團秉持「顧客至上」的核心價值，致力瞭解顧客的需要，並就顧客的意見作出跟進。我們透過各式溝通渠道，例如年度客戶滿意程度調查及日常親身接觸等，收集顧客的意見。我們邀請客戶就我們的服務及設施，包括管理、會所、清潔及保安服務提出意見。集團已獲國際標準ISO 10002客戶滿意度認證，為我們更有效地處理顧客意見提供指引。本財政年度內，我們在香港的顧客滿意度評級達三點七二分（四分為滿分）。

集團採用不同措施及技術，協助應對新冠病毒疫情，提升顧客體驗，其中包括：

- 引入紫外線消毒機械人，透過紫外光照射達至殺菌功效；
- 採用全天然的消毒劑進行霧化消毒，保障客戶健康及安全，同時保護環境；以及
- 特別成立專業消毒團隊，前線員工均須接受超過一百小時的專業培訓，為客戶提供全天候的專業消毒服務。

可持續發展 (續)

創新構思

匠心設計

集團明白將可持續發展元素融入發展項目的設計、建造和管理，以保護環境、提高氣候抗禦力，同時提升居民、租戶和社區健康的重要性。

我們的《可持續建築指引》提供全面框架，在建築設計階段及其整個週期融合可持續發展元素。我們致力於旗下物業推廣可持續生活，透過仔細考量持份者的健康及福祉、採用節能和節水設施，緩減對環境的影響。本財政年度內，百分之七十六集團發展中地產項目已獲綠建環評預認證，六個集團發展中地產項目亦已獲得《WELL建築標準™》預認證及一個項目已獲得金級認證。

信和物業管理有限公司的總部辦公室及旗下管理物業宏天廣場獲得ISO 41001：2018設施管理體系認證，是大灣區首批取得ISO設施管理體系認證的物業管理公司之一。

為紀念集團成立五十周年及過去半世紀觀塘的蛻變，集團送贈藝術裝置《Time Loop時環》予鄰近社區。該藝術裝置採用可持續來源的木材作為其中一種主要物料，並於裕民坊商場YM²入口永久設置。

創意革新

本集團深信創新及科技是多元化、可持續及穩健經濟發展的關鍵，同時亦可提升香港的競爭力。集團已設定目標，於二零二五年前取得ISO 27001資訊安全管理認證。集

團已委聘獨立顧問進行網絡安全評估，審視系統及基礎設施，亦會定期安排有關網絡安全的培訓。

集團「信·共創」計劃於二零一九年六月開始推行，以推動企業創新文化及鼓勵員工探索創新科技。我們鼓勵各級員工分享提高工作效率及客戶服務的創新提議，而獲挑選的提案可獲支援將構思意念轉化為測試原型。第二屆「信·共創」計劃吸引逾九十個創新提議，當中七個項目獲挑選以作進一步探索。獲甄選的參賽者將晉身「學習與成長」階段，與集團創新部門及具相關技術的公司交流，進一步研究提議。我們亦將為參賽者安排有關物聯網、人工智能、機械人及匯報技巧的技術分享會，及與其他初創企業創辦人會面。

二零一九年「信·共創」計劃的冠軍作品為配備冷風系統的外套CoolJet，而入圍決賽項目Mobile Indoor Air Quality ('IAQ') Robot配備自動導航系統、專屬儀表板及管理系統，可用作室內空氣質素檢測器，持續監測室內空氣質素。以上兩項項目於二零二一年日內瓦國際發明展榮獲金獎。目前CoolJet正在試產階段，而Mobile IAQ Robot則處於試行階段。

由集團及平安智慧城市攜手推出的企業創新計劃－「城慧」，旨在於大灣區培育具潛力的科技企業，為區內發展迅速的房地產行業提供創新技術解決方案。計劃從近三百個來自四十二個國家及城市的申請者中挑選出十間入圍初創企業。

集團致力創新，啟發新思，公開展出由旗下信和創意研發室(Sino Inno Lab)與奧雅納(Arup)共同開發的獲獎研發成果「城市空氣淨化系統2.0」，讓公眾體驗這個採用先進過濾和消毒技術的嶄新空氣淨化系統。

心繫社區

文化傳承

集團深明文化傳承在建立大眾對社區的認同感及歸屬感方面，擔當著重要角色。我們亦透過支持文化藝術及推廣文物保育及活化，豐富社區生活。

集團與黃廷方慈善基金攜手呈獻《一九五零年代攝影作品展：瑪喬麗·多格特鏡頭下的新加坡 李福志鏡頭下的香港》，並獲新加坡駐港領事館支持，於信和廣場舉辦公開展覽，呈現一九五零年代新加坡及香港的景色。展覽期間亦設一系列免費教育導賞團供公眾及學校參與。是次作品於信和廣場展出後，部份精選作品亦於中環·石板街酒店、灣仔利東街、尖沙咀皇家太平洋酒店、荃灣荃新天地及西九龍奧海城巡迴展覽。

前身為悉尼郵政總局大樓的悉尼富麗敦酒店已完成歷時兩年的修復。酒店聘用專業石匠以不使用化學品的方式細心清潔砂岩雕塑外牆，以蒸氣、水和專用刷子去除污漬，使砂岩外牆表面回復天然色澤，讓建築重拾舊日風華和歷史意義。

連繫社群

我們秉持良好企業公民精神，支援社區有需要的人士，攜手共創美好的社區。為了實現這些目標，我們持續連繫持份者、與慈善組織和非政府機構合作，並鼓勵我們的員工參與多項義工服務和社區計劃。自二零零八年起，集團義工隊「信和友心人」一直與社區建立密切關係，支持香港各區的基層的家庭。

於二零二一年四月，集團與黃廷方慈善基金展開為期六個月的「愛心飯盒捐贈計劃」，派發逾六萬個熱食營養飯盒予本港有需要人士及家庭。

本財政年度內，「信和友心人」舉辦了超過四百九十項活動，逾一千零七十名義工參加，共服務一萬七千九百多位香港基層長者、兒童、青年及家庭，服務時數超過十八萬二千小時。信和置業於社會福利署的「2020香港義工嘉許」中，獲頒「2019年最高服務時數獎(私人團體 - 組別一)」榮譽獎，以肯定我們推動企業義工文化的努力。

集團與香港創新基金攜手啟動「一人一電腦」計劃，為基層家庭學童提供支援，捐贈合共超過一千部手提電腦予小四至中三基層家庭學生。

企業管治報告

董事會（「董事會」）致力為本公司提供有效的管理及穩健的監控，力求給股東帶來最佳回報。本公司之企業管治原則，強調建立及維持高水平之企業管治常規及程序、一個高質素的董事會、良好的內部監控措施，以及高透明度並向股東負責的體制。本公司採納了一套自訂的企業管治常規守則，除本報告所披露者外，已遵守載於《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（「該守則」）之所有守則條文。截至二零二一年六月三十日止之財務年度內，謹遵該守則之本公司企業管治常規，及有關偏離該守則之理由，詳載於本報告內文。

企業管治常規

董事

企業管治原則

為盡量提升本公司之財務表現及股東權益，董事會以有效及負責任的態度，全面領導及監控本公司。董事會於業務策略、企業管治常規、確立本公司目標、價值及標準等範疇內作出決策，並透過本公司的監控及委派架構監督並檢測其管理表現。上述範疇涵蓋本公司的財務報告書、股息政策、任何重大之會計政策轉變、企業管治常規及程序的採納，以及風險管理及內部監控策略。

董事會組成

董事會現時有六名董事，由兩名執行董事（包括董事會主席及副主席）、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，詳情載列於本年報「董事會報告書」一節內。董事的個人資料及彼等之間的關係（如適用）已載列於本年報「董事及高級管理層之個人資料」一節內。本公司網站及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站已刊登了最新之董事名單、其角色及職能，並清楚列明獨立非執行董事身份。本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，均明確說明獨立非執行董事身份。

企業管治常規 (續)

董事 (續)

職責劃分

董事會由主席領導，負責本公司未來發展方向、整體策略與政策、評估本公司財務表現及審批重大或重要性質的事宜，包括確保財務、風險管理及內部監控系統健全，以及業務運作符合適用之法律及規例。本公司之高級管理層由執行董事組成，彼等按本公司之監控及委派架構，獲委派負責本公司之日常管理，並作出營運及業務上之決策。董事會已給予管理層清晰指引，明確界定須先獲董事會批准方可代表本公司作出決定的事項。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單位之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直行之有效，能協助董事會完滿履行職責。董事會授權管理層可作出決定的事項包括：執行董事會決定之策略和方針、本公司及其附屬公司（「本集團」）之業務運作、編製財務報告書及營運預算案、以及遵守適用之法律和規例。

主席確保董事會有效地運作，於符合本公司的最佳利益下履行應有職責，及制定良好的企業管治常規及程序。他還確保所有重要及適當事項及時進行討論，並鼓勵所有董事全力及積極投入董事會事務，及讓持有不同觀點的董事發表意見，並給予董事充分時間討論事宜，以確保董事會的決定能公平地反映董事會的共識。董事會提倡公開及積極的討論文化，以推動非執行董事作出有效貢獻，並確保執行及非執行董事之間存在建設性的關係。於報告所述期間，主席於二零二零年十二月在沒有其他董事出席下與獨立非執行董事舉行會議，以遵守該守則的適用守則條文。

本公司主席及行政總裁的角色並無區分。董事會主席負責領導董事會，且同時擔任主席及行政總裁之角色。董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。此外，三位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決定。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合有關目標，並與業內常規看齊。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

職責劃分 (續)

為加強董事會功能，董事會成立了四個董事會轄下委員會，包括薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及遵守規章委員會，負責不同的工作。所有董事會轄下委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明其職權和責任。所有董事會轄下委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定、調查結果或建議；並且在若干特定的情況下，董事會轄下委員會須在採取任何行動前徵求董事會之批准。

非執行董事 (包括獨立非執行董事) 為公司帶來多元化的技能、專門知識以及不同背景及專業資格。他們參與董事會／董事會轄下委員會 (包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會) 會議，為本公司在策略、政策、財政表現各方面的重要事宜提供獨立意見、建議及判斷；亦就可能涉及利益衝突的事宜發揮牽頭引導作用。彼等亦出席本公司股東周年大會以聆聽股東意見。此外，彼等亦透過提供獨立、具建設性及知情的意見，為本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。

於報告所述期間，每名董事均能付出足夠時間及精神以處理本公司之事務。每名董事須向本公司披露彼於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質和其他重大承擔，以及該等公眾公司或組織的名稱。

董事及高級人員責任保險

本公司均有為董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

董事會會議及資料提供及索取

董事會每年舉行最少四次常規會議，並於上一年度第四季預定下年度常規會議舉行日期。截至二零二一年六月三十日止的財務年度內，董事會舉行了四次會議。各董事出席該等董事會會議的紀錄載列如下：

董事	出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
黃志祥先生 (主席)	2/4
黃永光先生 (副主席)	4/4
非執行董事	
夏佳理先生	4/4
獨立非執行董事	
盛智文博士	4/4
李民橋先生	4/4
王繼榮先生	4/4

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事會會議及資料提供及索取 (續)

所有董事會或董事會轄下委員會會議通告及議程均在召開會議不少於十四天前送達全體董事或董事會轄下委員會成員，而全體董事或董事會轄下委員會成員均有機會提呈商討事項列入會議議程。全體董事／董事會轄下委員會成員均有權索取充分及詳細的董事會／董事會轄下委員會文件及相關資料，致使彼等可於董事會／董事會轄下委員會會議上就將討論的事宜作出知情決定。有關會議文件通常在舉行董事會常規會議或董事會轄下委員會會議日期不少於五天前送達全體董事或董事會轄下委員會成員。

公司秘書協助董事會主席及各董事會轄下委員會主席編製會議議程，確保妥為遵守該守則及所有適用的法律及規例。會議上所考慮的事宜及達致的決定均會詳細記錄於董事會會議及董事會轄下委員會會議紀錄內。董事會會議及董事會轄下委員會會議紀錄的初稿及最終定稿於會議後一段合理時間內先後發送全體董事或董事會轄下委員會成員，初稿供董事或董事會轄下委員會成員給予意見，最終定稿供其存檔之用。所有會議紀錄由公司秘書備存，以供各董事或董事會轄下委員會成員查閱。

全體董事均可無限制地取得公司秘書的意見及服務。

公司秘書負責確保董事會運作符合程序及遵守所有適用法律、規則及規例。公司秘書的遴選、委任或解僱均須經董事會會議批准。

所有董事均可以適時掌握本公司業務資料，並在需要時作進一步查詢或尋求獨立專業意見。管理層會向董事會提供所有相關說明及資料，給予董事會相關資料以助其履行職責。於報告所述期間，管理層已向董事會全體成員提供各主要業務營運有關的最新資訊，以便對本公司的表現、狀況及前景作出均衡及合理的評估。

董事之委任、重選及罷免

本公司與所有非執行董事均簽訂任期為三年之委任書。按本公司的組織章程細則，各董事每三年須輪值告退一次惟可膺選連任，而為數三分之一（或最接近三分之一人數）的董事成員每年須於股東周年大會上退任。新委任加入董事會的董事須於下屆股東周年大會上尋求重選連任。再者，凡任職董事會超逾九年之獨立非執行董事，須獲股東以獨立決議案批准方可連任。董事會會於股東通函（隨年報附上）中，向股東列明董事會認為該獨立非執行董事仍屬獨立人士的原因，以及董事會向股東提議就獨立非執行董事之重選投贊成票。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事之委任、重選及罷免 (續)

將於二零二一年股東周年大會上輪值告退及膺選連任之董事名單載列於本年報第49頁。

依照本公司組織章程細則，董事會有權並共同負責委任任何人士出任董事，以填補空缺或作為董事會新增成員。只有具豐富經驗及才能，且有能力履行受信責任及以技巧、謹慎和努力行事之最佳候選人士，方獲推薦出任董事。

確認獨立性

按適用之《上市規則》，獨立非執行董事之獨立性已獲審核。根據《上市規則》第3.13條，每位獨立非執行董事已各自提交周年確認書，確認彼等之獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均符合《上市規則》第3.13條所載列的獨立性審核指引，並確屬獨立人士。

董事培訓及專業發展

各董事充分瞭解作為董事的職責以及本公司的經營方式、業務活動及發展。各新委任董事均會接獲一份全面的就任啟導，內容包括董事的法定及監管責任、本公司的組織架構、政策、程序及守則、董事會轄下委員會的職權範圍，以及內部審核憲章。公司秘書不時向董事更新並提供書面培訓資料，並就有關《上市規則》最近發展以及適用於董事職務及職責的法例、規則及規例等專題安排進行內部研討會／網絡研討會。

公司秘書保存董事之培訓紀錄。年內，現任董事參與培訓的情況如下：

董事

培訓事項 (附註)

執行董事

黃志祥先生 a, b
黃永光先生 a, b

非執行董事

夏佳理先生 a, b, c, d

獨立非執行董事

盛智文博士 a, b, c, d
李民橋先生 a, b, c, d
王繼榮先生 a, b, c, d

附註：

- a. 企業管治
- b. 監管規定
- c. 金融財務
- d. 管理層面

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層之薪酬

薪酬政策

本公司之薪酬政策確保僱員 (包括執行董事及高級管理層) 之薪酬乃根據僱員之技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。執行董事之薪酬待遇，乃參照本公司業績與盈利狀況、現行市場環境及各董事之表現或貢獻而釐定。非執行董事之薪酬政策則確保非執行董事按其參與本公司事務 (包括參與董事會轄下委員會) 所付出之努力及時間而獲合適的報酬。個別董事及高級管理人員並沒有參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會

本公司於二零零五年六月二十三日成立薪酬委員會並採納書面職權範圍。現行的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

薪酬委員會須就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規及具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提交建議。委員會在制定其建議時，會諮詢董事會主席，並考慮以下因素，包括同類公司支付的薪酬、本集團內其他職位的僱用條件及按表現釐定薪酬的可取

性。委員會就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提交建議，亦就非執行董事的薪酬向董事會提交建議。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

薪酬委員會現由四名成員組成，大部分成員為獨立非執行董事，並由一名獨立非執行董事出任主席。

年內，薪酬委員會履行以下事務：

- 審閱董事之現行薪酬政策；
- 審閱執行董事之薪酬待遇；及
- 就非執行董事之袍金作出建議。

概無董事於薪酬委員會會議席上參與訂定其本身之薪酬。委員會成員出席委員會會議的紀錄載列如下：

委員會成員	出席次數／ 會議舉行次數
王繼榮先生* (委員會主席)	1/1
盛智文博士*	1/1
李民橋先生*	1/1
黃永光先生	1/1
* 獨立非執行董事	

年內之董事薪酬詳情載列於綜合財務報告書附註12內。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層的提名

提名政策

本公司已於二零一九年一月一日起採納董事提名政策 (「提名政策」)，補充提名委員會的職權範圍，並載列提名本公司董事候選人的程序及準則。該政策以確保董事會成員的所有提名均公平及透明，使董事會的組成根據本公司的業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度。

提名政策載有提名委員會在評估擬提名候選人是否適合時須考慮的若干因素，其中包括候選人的誠信、成就及專業知識以及可能與公司相關的行業經驗、可投入時間、長處及參考董事會成員多元化政策而評估其對董事會的潛在貢獻，如候選人擬被提名為獨立非執行董事，則參考《上市規則》第3.13條所載之獨立性準則。該政策亦載列委任或重新委任董事的提名程序。提名委員會將就提名候選人出任新董事或膺選連任之董事進行相關甄選程序 (連同相關甄選準則)，並向董事會提出建議以供考慮。董事會將分別就提名候選人或膺選連任之董事是否合資格被委任為董事或獲重新委任為本公司董事作出決定。

董事會成員多元化政策

為達致可持續及均衡的發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到策略性目標及維持可持續發展的關鍵元素。董事會成員多元化政策使公司在決定董事的新委任及續任時考慮多項因素，以達致董事會成員具備多樣的觀點與角度。此等因素包括但不限於董事的性別、年齡、種族、文化及教育背景、專業或行業經驗、技能、知識及其他素質。提名委員會應考慮候選人的長處及這些可計量目標時應參照董事會內適當多元化的觀點及候選人可為董事局提供的貢獻而作出決定。

董事會全體共同負責根據董事會成員多元化所帶來的潛在優點，檢討董事會的架構、規模及組成。執行董事及非執行董事之人數比例均稱，有效確保董事會作出獨立判斷，並充分發揮制衡作用，以保障本公司及其股東之利益。本公司相信董事會現時組成平均且多元化，有利本公司業務發展。董事會就董事會成員多元化進行定期檢討，以釐定董事會的最佳組成組合。

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層的提名 (續)

提名委員會

本公司於二零一二年二月二十日成立提名委員會並採納書面職權範圍。現行的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

提名委員會向董事會匯報並舉行定期會議，以協助董事會履行其職責，參照公司的董事會成員多元化政策來檢討董事會的架構、規模及組成。委員會就任何為配合公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。其職責包括就甄選獲提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事繼任計劃，向董事會提供意見，並定期檢視董事履行其職責所需的時間。委員會亦負責審核獨立非執行董事的獨立性，並就彼等之獨立性審閱周年確認書。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

提名委員會 (由董事會主席出任主席) 現由三名成員組成，大部分成員為獨立非執行董事。

年內，提名委員會履行以下事務：

- 審閱本公司董事會之架構、規模及組成並建議重新委任依章告退之董事；
- 審核獨立非執行董事的獨立性，及就彼等之獨立性審閱周年確認書；及
- 審閱董事對公司事務所付出的時間。

委員會成員出席委員會會議的紀錄載列如下：

委員會成員	出席次數／ 會議舉行次數
黃志祥先生 (委員會主席)	0/1
盛智文博士*	1/1
李民橋先生*	1/1

* 獨立非執行董事

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核

董事於財務報告書的責任

董事會負責編製財務報告書，真實及公平地反映本公司於該報告期內的業務狀況、業績及現金流量。於編製財務報告書時，董事會已採納並持續應用在香港普遍認可之會計準則及合宜之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及評估，並按持續經營之基準，編製財務報告書。董事會亦負責確保本公司時常妥善地保存會計紀錄，正確及合理準確地披露本公司的財務狀況。

董事會並未察覺任何造成重要不明朗之事件或情況，以致對本公司持續經營之能力構成重大疑慮。因此，董事會已繼續採用持續經營基準以編製財務報告書。

核數師負責審核本公司的財務報告書及匯報其意見。截至二零二一年六月三十日止年度之獨立核數師報告書載列於本年報「獨立核數師報告書」一節內。

風險管理及內部監控

董事會全面負責評估及釐定本公司於達成策略目標過程中所願意接納的風險性質及程度，並確保本公司設立及維持合適及有效之風險管理及內部監控系統。審核委員會獲董事會授權監督風險管理及內部監控系統。

有效的風險管理對本公司達成策略目標至關重要。有鑒於此，本公司採納一套企業風險管理系統，以協助董事會履行其風險管理責任，及幫助各業務單位管理本公司所面對的主要風險。有關企業風險管理系統的主要特點，以及用於識別、評估及管理重大風險的流程，載於第42頁至第47頁的「風險管理報告」。

本公司的內部監控系統乃建基於一個恪守道德價值觀的完善監控環境之上。本公司的核心價值其中一項是「員工誠信可靠」。本公司已訂立《紀律守則》，當中包括防止賄賂和利益衝突等相關政策。透過迎新活動，向員工介紹本公司的核心價值及《紀律守則》，而有關資料亦已列明於僱員手冊內及上載於集團內聯網。高級管理層不時重申誠信可靠的重要性，以及定期向員工提供相關培訓和講座。本公司亦已成立商業操守委員會，作為員工及相關人士舉報違反操守個案的渠道。每個舉報個案都會在保密的情況下處理，並按既定政策及程序作出跟進。

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

風險管理及內部監控 (續)

該內部監控系統包括一套妥善的組織架構，清晰地界定職務、問責性及權限，以達致職責妥善劃分，並輔以監察及匯報機制以確保有足夠制衡。本公司已建立並向全體員工傳達一套涵蓋重要業務流程的政策與程序。本公司亦會定期檢討並不斷改進有關政策與程序，以確保其持續合適和有效。

本公司的內部監控系統已與風險管理框架完全融合。

在管理企業風險過程中，會持續識別、評估、衡量和檢討各項風險及其相關監控措施；所有已識別之重大風險亦會被納入年度內部審核計劃中，相關的主要監控措施會由內部審核部不時作獨立審查及檢測，以評估其足夠性及有效性。

內部審核

內部審核部就本公司各業務單位是否足夠地及有效地監控其營運提供獨立保證。內部審核部主管向審核委員會直接匯報。內部審核規章訂明，內部審核部於執行職責時，可全面及不受限制地查閱資料，並可晤見任何部門主管或負責人。

內部審核部採用風險為本的策略以制訂其工作計劃，每年進行風險評估，並按年制定一份三年期的內部審核計劃予審核委員會審批。內部審核部會按個別業務單位的風險性質及程度，對該單位進行審核，並就選定之風險範疇作定期及突擊實地調查，以評估有關業務單位所採取的監控措施是否行之有效。內部審核部會將查察所得的監控缺失知會有關業務單位，並將審核中發現的主要問題及相關建議向審核委員會報告，再由審核委員會向董事會匯報。對於各業務單位就內部審核報告中提出的問題所同意執行之措施，內部審核部會定期追蹤及跟進其施行情況，並向審核委員會匯報。

內部監控自我評估

為進一步加強風險管理及內部監控系統，各業務單位主管每年進行一次內部監控自我評估。透過一份按COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 二零一三年內部監控綜合框架17項原則所制定的內部監控自我評估問卷，各業務單位主管有系統地檢討及評估其業務營運之現行主要監控措施是否有效；並識別與其業務營運有關的潛在新風險，設計和執行監控計劃以應對此等新風險。自我評估的結果由內部審核部向審核委員會作出報告，審核委員會繼而向董事會匯報，整個流程構成風險管理及內部監控成效年度檢討的一部份。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

風險管理及內部監控 (續)

檢討本公司會計及財務匯報職能以及內部審核職能方面的資源足夠性

就截至二零二一年六月三十日止的年度，內部審核部已檢討並認為本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算是足夠的。內部審核部主管亦聯同人力資源部檢討內部審核職能，結論是其資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算亦是足夠的。內部審核部已將檢討結果向審核委員會匯報。

據此，董事會及審核委員會對於本公司在會計、財務匯報職能以及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算之足夠性感到滿意。

檢討風險管理及內部監控系統之有效性

董事會全面負責本公司的風險管理及內部監控系統及檢討其成效。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

審核委員會代表董事會對本公司風險管理與內部監控系統的有效性每年最少作一次檢討。就截至二零二一年六月三十日止之財務年度，審核委員會在風險及監控委員會的協助下，對本集團風險管理及內部監控系統的有效性進行檢討，範疇涵蓋所有重要的監控措施，包括環境、社會與管治的風險，以及財務、營運及合規監控。審核委員會亦於年內履行各項工作（包括審批企業風險管理政策及框架的更新版，以及企業風險管理報告），持續監督風險管理系統。

就截至二零二一年六月三十日止之財務年度，董事會收到一份由管理層提交的關於風險管理及內部監控系統有效性的確認書。該確認書的結論乃基於下列工作的成效：

- 管理層持續進行的工作，以識別、評量、監測及管理現存、新出現和正當冒起的風險；
- 於年內根據既定的企業風險管理政策及框架所進行的季度風險評估的結果；
- 於年內的內部監控自我評估中，集團內各業務單位對其內部監控自我評估問卷的回應；及
- 外聘核數師及內部審核部的獨立核查工作所提供的保證。

鑒此，董事會及審核委員會確認本集團之風險管理與內部監控系統屬足夠且有效。儘管年內並無識別到重大監控缺失及重要關注事項，本公司仍會定期檢討其風險管理及內部監控系統以不斷求進。

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

處理及發布內幕消息之政策及程序

本公司根據《證券及期貨條例》及《上市規則》，並參照證券及期貨事務監察委員會刊發之《內幕消息披露指引》處理及發布內幕消息。潛在內幕消息經已建立之匯報渠道由業務單位獲取，並上報高級管理層予以考慮消息的股價敏感度。內幕消息絕對保密，並僅按照需要知曉的準則局限於相關人士知悉，以確保其保密性，直至公司以平等適時的方式透過公司公告一致及適時地向公眾披露。本公司《紀律守則》嚴格禁止未經授權使用機密資料，並適用於本集團所有僱員。

審核委員會

本公司於一九九八年九月二十三日成立審核委員會並採納書面職權範圍。現行的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

審核委員會向董事會匯報，並定期舉行會議，協助董事會履行其職責，確保財務匯報監控、風險管理及內部監控行之有效。委員會監察本公司的財務報告書、年報及賬目以及半年度報告之完整性，並審閱其中所載有關財務申報的重大意見。其檢討有關財務報告書、報告及賬目、風險管理及內部監控制度，以及規章事宜的結果，並就此向董事會作出建議及匯報。委員會亦監察本公司與外聘核數師的關係、審閱核數師的委聘書，並就外聘核數師的委任及重新委任向董事會作出建議。其獲授權檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀，以及根據適用準則，審核程序是否有效。其亦審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》及核數師向管理層提出的任何重大疑問，以及管理層作出的回應。委員會每年最少舉行四次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

審核委員會 (續)

審核委員會現由三名成員組成，全部成員均為獨立非執行董事。

年內，審核委員會舉行了四次會議並審閱 (其中包括) 以下事宜：

- 本公司的二零二零年年報及經審核財務報告書以及二零二零／二零二一年中期報告及未經審核中期財務報告書，包括本公司所採納的會計政策及實務，以提呈董事會考慮；
- 本公司的企業風險管理政策及框架，以優化風險管理系統；
- 風險管理及內部監控制度的內部審核報告及企業風險管理報告，包括本集團的風險管理及內部監控系統是否有效，本公司在會計及財務匯報、內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足；
- 二零二一／二零二二年內部審核年度計劃；
- 本公司若干持續關連交易的年度交易上限的使用情況；及
- 重聘本公司核數師，以提呈董事會考慮。

本公司外聘核數師均有出席所有會議。委員會成員出席委員會會議的紀錄載列如下：

委員會成員	出席次數／ 會議舉行次數
李民橋先生 (委員會主席)	4/4
盛智文博士	3/4
王繼榮先生	4/4

證券交易守則

本公司已採納一套自訂的董事證券交易守則 (「董事交易守則」)，其所訂的標準不低於《上市規則》所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則 (「標準守則」)。本公司已向全體於報告所述年度在任之董事作出特定查詢。全體董事均已確認，彼等已於截至二零二一年六月三十日止年度內，遵守董事交易守則規定之標準。本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的有關僱員買賣本公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公布的內幕消息之有關僱員。

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

核數師酬金

截至二零二一年六月三十日止年度，外聘核數師對本集團提供的核數和非核數服務所得之酬金分別為5,885,827港元及1,050,000港元。非核數服務主要包括檢討服務。

企業管治職能

董事會負責履行該守則規定的企業管治職責如下：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及
- 檢討本公司遵守該守則及在企業管治報告內的披露情況。

年內，董事會已考慮以下企業管治事宜：

- 檢討本公司若干持續關連交易的年度交易上限的使用情況；
- 透過遵守規章委員會，檢討該守則是否已經遵守；及
- 透過風險及監控委員會及審核委員會，檢討本集團實施的風險管理及內部監控系統是否有效。

遵守規章委員會

為加強本公司的企業管治水平，本公司於二零零四年八月三十日成立遵守規章委員會並採納書面職權範圍。遵守規章委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制乃透過委員會主席向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。現時遵守規章委員會成員包括董事會副主席黃永光先生（委員會主席）、本公司其他執行董事、集團財務總裁、高級法律顧問、公司秘書、內部審核部主管、其他各部門主管及遵守規章主任。委員會每兩個月舉行定期會議，檢討每兩個月一次的管理層報告內有關持續關連交易及年度上限使用情況的持續合規性、為管理層提供更新監管規定的平台、考慮企業管治事宜，並就本公司之企業管治及遵守《上市規則》事宜，向董事會及審核委員會提交有關建議。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

與股東的溝通

本公司致力維持公司高透明度，定期與其股東溝通，確保在適當情況下，所有投資社群均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料 (包括其財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治、風險概況及其他重要資料)，使股東可在知情情況下行使權利。

傳訊策略

原則

董事會竭力與本公司股東及投資社群保持對話。與股東及投資社群傳達資訊的主要渠道為本公司的財務報告書 (中期報告及年報)、股東周年大會及與研究分析員及基金經理的定期會面，所有呈交予聯交所的披露資料，以及登載在本公司網站的公司通訊及其他公司刊物。本公司持續提升網站的質素，以加強與股東的溝通。為促進本公司、股東與投資社群之間有效地溝通，本公司定期舉行投資者／分析員簡報會及個別單獨會議、投資者會議、實地視察及業績發布會等。董事會力求確保在任何時候向股東及投資社群適時和有效地發布資訊，並定期檢討以上安排以確保其有效性。

股東大會

董事會致力與本公司股東保持緊密聯繫和對話，鼓勵股東參與股東大會，如未能出席，可委派代表代其出席並於會上投票。本公司會監察並定期檢討股東大會程序，如有需要會作出改動，以確保其切合股東需要。

本公司以股東周年大會作為與股東溝通的主要渠道之一。本公司確保股東的意見能向董事會反映。於股東周年大會席上，包括選舉個別董事在內之每一項重要議程皆以單獨決議案提呈。董事會主席、各董事會轄下委員會主席及外聘核數師，一般會親自出席股東周年大會，以便與股東接觸並回答其垂詢。

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊策略 (續)

股東大會 (續)

本公司上屆股東周年大會為二零二零年股東周年大會(「二零二零年股東周年大會」)，於二零二零年十月二十八日假座九龍尖沙咀廣東道33號中港城皇家太平洋酒店9字樓太平洋廳舉行。董事(包括董事會主席、審核委員會主席、提名委員會主席及薪酬委員會主席)，以及本公司外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行均出席二零二零年股東周年大會。董事出席二零二零年股東周年大會的紀錄載列如下：

	出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
黃志祥先生	1/1
黃永光先生	1/1
非執行董事	
夏佳理先生	1/1
獨立非執行董事	
盛智文博士	1/1
李民橋先生	1/1
王繼榮先生	1/1

本公司二零二零年股東周年大會之通告已於會議舉行前不少於二十個營業日送予各股東。大會主席行使本公司組織章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按股數投票方式進行表決。本公司採用按股數投票方式就於股東周年大會上提呈之所有決議案進行表決。有關二零二零年股東周年大會席上按股數投票方式表決之程序，已載列於本公司致股東的通函內，並與二零二零年年報一併寄予股東，亦有在二零二零年股東周年大會開始投票前加以解釋。於二零二零年股東周年大會上亦有提供即時傳譯(英語傳譯為廣東話)服務。

於二零二零年股東周年大會上各重大事宜均以單獨決議案提呈，及就該等決議案投贊成票的百分比詳情(於本公司二零二零年十月二十八日的公告中披露)載列如下：

於二零二零年股東周年大會上提呈的決議案 投票百分比

1	接納截至二零二零年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書	100%
2	宣派末期股息每普通股0.41港元或可選擇以股代息	100%
3(i)	選舉李民橋先生連任董事	99.99%
3(ii)	選舉王繼榮先生連任董事	100%
3(iii)	授權董事會釐定截至二零二一年六月三十日止財務年度之董事酬金	100%
4	重聘德勤·關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金	100%
5(i)	不得超過本公司已發行股份10%之股份回購授權	100%
5(ii)	不得超過本公司已發行股份20%之股份發行授權	99.99%
5(iii)	擴大股份發行授權至根據股份回購授權所回購之股份	99.99%

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊策略 (續)

股東大會 (續)

所有於二零二零年股東周年大會上提呈股東的決議案全部獲得通過。本公司的股票登記處獲委任為監票人以監察及點算在該會議上所投的票數。按股數投票方式進行表決的結果已於本公司及聯交所的網站刊登。

本公司組織章程細則的最新版本可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。於本年度內，本公司並未對本公司組織章程細則作出修訂。

查詢

股東如對股權有任何問題，可向本公司的股票登記處提出。股東及投資社群可隨時要求索取本公司的公開資料。本公司的指定聯絡人、電郵地址及查詢途徑已載於本年報「公司資料」一節內，以便股東及投資社群提出任何有關本公司的查詢。

股東私隱

本公司明白保障股東私隱的重要性，除法例規定者外，不會在未經股東同意的情況下擅自披露股東資料。

公司通訊

本公司已向股東發放中英文版的公司通訊，以便股東瞭解通訊內容。股東有權選擇收取公司通訊的語言（英文版或中文版或中英文版）或收取方式（印刷本或透過電子形式）。股東宜向本公司提供（其中包括）電郵地址，以助本公司為股東提供適時、有效及環保的通訊方式。

公司網站

本公司網站 www.sino.com 設有「投資界資訊」一欄，並定期更新網站資料。本公司發送予聯交所的資料亦會根據《上市規則》隨即在本公司網站登載。有關資料包括財務報告書、公告、致股東通函及股東大會通告等。

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

股息政策

董事會正式制定並採納股息政策並於二零一九年一月一日生效，以確立本公司向股東派發股息的框架。本公司的股息政策與其業務狀況一致，向股東派發穩定的股息時亦會保持良好的信貸狀況。本公司旨在於報告所述期間提供相對一致並在適當情況下增加與本公司業務收益表現掛鈎的普通股股息。本公司將以港元宣派及支付股息。

本公司股東亦可選擇以本公司新股形式收取股息，並以收取入賬繳足股份以代替現金股息。以股代息的選擇能使股東增加其在本公司之投資機會而毋須承擔經紀佣金、印花稅及有關之買賣成本。本公司可由董事會酌情決定以董事會認為適合的及章程細則規定的任何其他形式宣派及支付股息。

董事會將不時檢討股息政策，並可能在相關時間採取適當的變更以確保政策的有效性。

股東權利

根據《公司條例》第566條，如公司收到佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權不少於5%之股東的要求，要求召開股東大會，董事須召開股東大會。該要求書須述明有待在該大會上處理之事務的一般性質及可包含可在該大會上恰當地動議並擬於該大會上動議的決議文本。該要求

書必須經提出之股東認證。要求書可以印刷本形式送達至本公司註冊辦事處(地址為香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓)供公司秘書垂注或以電郵方式傳送至本公司之電郵地址investorrelations@sino.com。

就有關公司須舉行之股東周年大會，根據《公司條例》第615條及第616條，公司如收到佔全體有權在該股東周年大會上就相關決議表決的股東的總表決權至少2.5%之股東，或至少五十名有權在該股東周年大會上就該決議有表決權之股東的要求，要求發出某決議的通知，則須發出該通知。該要求書必須經提出之股東認證。要求書可以印刷本形式送交上述本公司註冊辦事處或以電郵方式傳送至上述本公司之電郵地址。

股東如有意在本公司股東大會上推薦一名人士(並非告退董事)參選董事(「候選人」)須(a)遞交一份經合資格出席股東大會並可於會上投票之股東簽署有關該推薦的書面通知予本公司註冊辦事處交公司秘書收；(b)按《上市規則》第13.51(2)(a)至(x)條之規定，提供候選人的履歷資料；及(c)提供經候選人簽署的書面同意書，說明其願意膺選。遞交該書面通知的期限須不少於7天，由不早於寄發該股東大會通知的翌日起開始計算及不得遲於股東大會召開前7天終止。

本公司一直採用以上的股東溝通政策來處理向董事會提出的查詢，並定期進行檢討以確保其有效性。股東如有特別查詢及提議，可以書面形式寄至註冊辦事處地址供董事會或公司秘書垂注或以電郵方式向本公司提出。

風險管理報告

風險政策聲明

穩健及有效的風險管理是良好企業管治必要及不可或缺的組成部分，有助本集團將在達成策略目標過程中遇到的風險控制在可接受的程度之內。

就此，本集團採用一套企業風險管理系統以識別、評估、應對及匯報可能影響本集團實現其目標過程中所遇到的風險。實行企業風險管理的目的如下：

- 建立一套系統性和全面性的流程以識別、評估、匯報及管理風險；
- 界定「三道防線」框架內各角色及其職責；
- 提高各職級員工的風險意識；
- 通過採用一個統一的風險管理平台，促進具建設性的討論和有效的溝通，以及適時上報風險；
- 聚焦於與本集團業務和聲譽相關的風險、並符合董事會要求及持份者預期的風險；
- 為高級管理層及董事會提供一幅完整藍圖，當中涵蓋本集團面對的所有重大風險，以及為有效管理與監察該等風險所實行的措施；
- 提供現存最佳的風險資料，以協助高級管理層掌握有關資料以作出相應最佳的決策；
- 確保遵守相關法規和最佳企業管治常規；及
- 有助創造和保護本集團的價值。

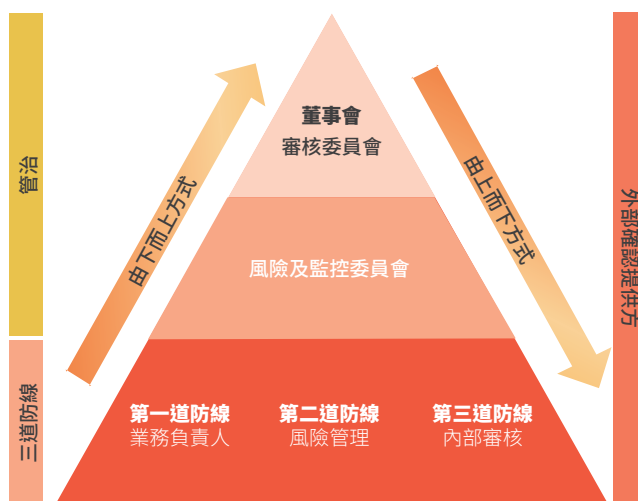
本集團致力於不斷改善其企業風險管理框架和流程及建立風險意識文化，以達致可持續及均衡的發展。

風險管治及管理

審核委員會於二零二零年六月批准由內部審核部轄下的風險管理職能所建議，按照國際標準《ISO 31000：2018 風險管理－指引》制定的更新版本的企業風險管理政策及框架。為確保其持續合適性及得以不斷改進，風險管理職能將定期檢討該政策及框架，並納入相關的更新。

本集團採用「三道防線」的風險管治模式，由董事會、審核委員會和風險及監控委員會監督及領導。本集團之風險管理框架綜合了「由上而下」的策略觀點，以及由各部門所進行「由下而上」的營運評估。高級管理層成員討論由下向上匯報的重大風險，以及彼等認為重要的其他風險。此綜合性方式得以確保所有需納入考量的重大風險均獲識別及妥善管理。

下圖闡述本集團之風險管治及管理框架：



風險管治及管理 (續)

董事會對評估及釐定本集團於達成策略目標過程中所願意承擔之風險性質及程度負有最終責任，亦須確保本集團設立及維持合適有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會獲董事會授權，負責監督管理層設計、實施和監察風險管理及內部監控系統。審核委員會就本集團的風險相關事宜向董事會提供意見，同時亦負責審批風險管理政策及框架，並確保本集團之風險管理及內部監控系統足夠及有效。內部審核部主管定期向審核委員會匯報本集團之整體風險狀況和主要風險、管理層擬採取或已採取之相應行動，以及需要特別關注的重大及正當冒起的風險；而審核委員會則定期向董事會匯報。

風險及監控委員會由高級管理層成員組成，其職權範圍由審核委員會審批。風險及監控委員會協助審核委員會履行其風險管理及內部監控之管治職責。就風險管理方面，風險及監控委員會負責確保企業風險管理系統足夠有效，以及企業風險管理框架在集團中貫徹執行。風險及監控委員會審視個別業務單位及企業層面的主要風險，以監察本集團的整體風險狀況，並確保其維持在已獲批的可接受風險程度之內。

作為第一道防線，各部門主管負責管理屬於其業務單位／職能範圍內的有關風險。身為風險責任人，他們需要識別及評估可能對達成其業務目標有潛在影響的風險，並於日

常營運中設計和執行監控程序以緩解並監察風險。他們定期進行風險評估及監控自我評估，以評估現行監控措施是否足夠及有效地緩減已識別的風險。

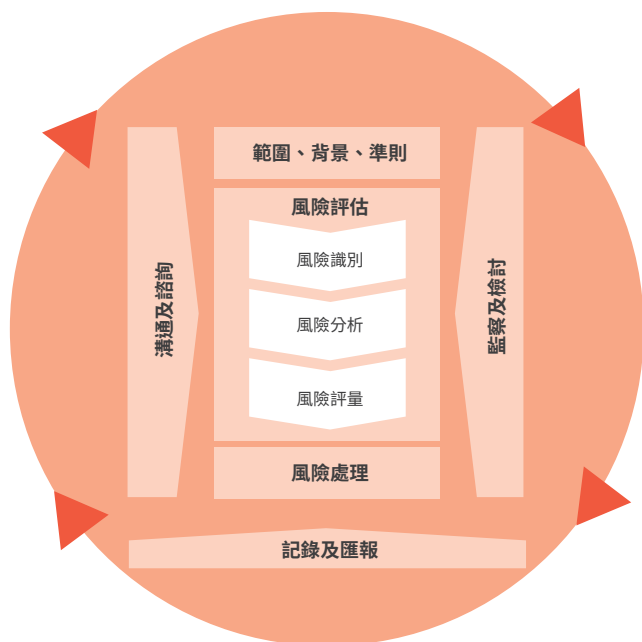
作為第二道防線，風險管理職能負責不斷地檢討和優化企業風險管理的基礎架構及適時向風險及監控委員會和審核委員會提出修訂建議。風險管理職能蒐集並整理風險資料，以描繪出集團整體風險及其相應監控的全貌。在此過程中，風險管理職能就各業務單位的觀點和風險評估結果進行深入及仔細的審視，並提出具建設性的質詢，確保能妥善地識別所有對本集團有重大影響的風險，並以劃一標準評估及適時呈報。風險管理職能為風險及監控委員會及審核委員會編製報告，並按本集團既定的可接受風險程度，將有關風險及與其相關的監控問題上報。

作為第三道防線，內部審核部的角色為獨立評核者，就風險管理及內部監控系統之足夠性及有效性進行獨立審核及評估。內部審核部評核集團是否已按既定企業風險管理政策及框架去妥善識別和評估所有主要的風險，及現行監控措施是否行之有效。與此同時，風險評估的結果會被納入內部審核計劃中，以確保內部審核部的工作能有系統地涵蓋所有重大風險及相應的主要監控措施。藉此，內部審核部可就風險管理及內部監控系統之足夠性及有效性提供獨立客觀的保證，並向風險及監控委員會及審核委員會匯報該等系統是否有不足及可改善之處。

風險管理報告 (續)

風險管理流程

企業風險管理流程概括於下圖：



(來源：國際標準ISO 31000:2018風險管理流程)

a) 溝通及諮詢

於企業風險管理流程的各個階段，均會與相關的外部及內部持份者保持溝通和進行諮詢。例如，管理團隊需要每天舉行會議，提出關注的風險議題和討論正當冒起的風險，以及早制定應對行動。

b) 範圍、背景、準則

風險管理程序適用於所有業務及決策過程，包括制定策略目標、業務規劃及日常營運。風險管理程序建基於對集團業務所處的外在和內在環境的了解，並考慮相關的內外因素如與外部及內部持份者的關係、合約關係和

承諾，以確保所採用的風險管理模式切合集團需要。同時，為確保有劃一的評估準則，集團已訂立一套風險評分標準以量度風險的相關重要性。

c) 風險識別

各部門就其業務及作業流程進行分析，透過採用「由下而上」的方式以識別營運風險。高級管理層亦同時採用「由上而下」的方式識別業務／策略風險。綜合該兩種方法得出的結果，可得以編製一份全面的、涵蓋所有個別業務單位及至整個集團的風險清單。本集團亦採用風險分類系統，將各種風險加以識別、分類並記錄。

d) 風險分析

風險分析的目的是要理解風險的性質及其特性。風險分析包括詳細考慮風險的根源、後果和發生的可能性、現行監控措施及其有效性。

e) 風險評量

各部門按既定的評估準則為已識別的風險評分，並參考風險矩陣（綜合後果的嚴重性及發生的可能性得出的總分數），以釐定風險評級（即低風險、中風險、高風險及極高風險）。風險評級反映了管理層需要關注及處理風險的力度，訂立評級時亦已考慮本集團的可接受風險程度。

風險管理流程 (續)

f) 風險處理

本集團會評估現行監控措施的足夠性，以決定是否需要採取額外措施，將剩餘風險降至可接受程度。於制定適當的風險處理計劃時，一般可採用以下四類風險對策的其中一項或多項：

- 避免 (不開始或中止進行衍生該風險的活動)；
- 減輕 (減低其發生的可能性或後果的嚴重性)；
- 轉移 (將風險轉嫁他方或與之分擔，如購買保險)；及
- 接受 (經審慎評估後決定保留風險)。

g) 監察及檢討

為有效地管理風險狀況，本集團每年進行一次全面風險評估；每半年亦會作一次中期評估，以更新風險處理計

劃的執行進度，及反映集團業務內外環境的轉變。本集團亦會至少每季或視乎情況適時審視所有重大風險及正當冒起的風險。

h) 記錄及匯報

風險評估結果以統一的方式記錄於風險登記冊。所有已識別的風險及其評分和等級，現行監控措施的細節及擬採用的處理計劃 (如有)，均記錄在風險登記冊中。本集團每天舉行管理會議，識別和討論正當冒起的風險，以及制定所需的應對措施。

風險管理職能會編製季度企業風險管理報告，呈交風險及監控委員會及審核委員會。所有重大風險均列於集團風險熱度圖上，並以一種動態及具前瞻性的圖像顯示本集團的風險狀況。企業風險管理報告中載有自上次審視後的風險狀況變化、主要相應監控措施、處理計劃及預計完成日期和完成計劃後的目標風險評級。若干風險 (如正當冒起的風險) 的潛在 / 預期趨勢亦會顯示於風險熱度圖上。

本集團所面對的主要風險

本集團所面對的主要風險包括下列風險：


風險類別	風險描述	風險變化*	主要監控 / 緩解措施
策略風險	宏觀經濟及政治前景的不明朗因素導致市場氣氛的轉變，政府政策的改變	↔	<ul style="list-style-type: none"> • 密切監察市況並從速採取適當策略 • 進行不同境況下的壓力測試 • 定期檢視及監察個別業務單位 / 項目的業績 • 維持良好的財務狀況

風險管理報告 (續)

本集團所面對的主要風險 (續)

風險類別	風險描述	風險變化*	主要監控／緩解措施
策略風險 (續)	香港物業發展競爭環境的改變，如新進競爭對手、日益增加的土地成本、收購土地時遇到的挑戰	↔	<ul style="list-style-type: none"> 策略性地增添土地儲備以提升盈利潛力 於落實每一項商業提案前均先作審慎考慮，密切監察市場動態，並於有需要時與其他商業夥伴合營 定期檢視現有物業的狀況，並按情況進行翻新改善工程 致力提升產品及服務質素以鞏固品牌及市場地位 於中國內地、新加坡及澳洲進行投資
營運風險	成本上漲 (包括建築成本及經營成本)	↔	<ul style="list-style-type: none"> 制定預算監控機制 進行建築成本及經營成本分析，並與業界基準作比較 制定招標及報價程序，透過競投以確保取得最佳價格 擴闊承辦商及供應商基礎 持續提升效率及生產力
	網絡安全問題	↔	<ul style="list-style-type: none"> 實施網絡安全措施，如防火牆、防垃圾郵件及防毒軟件 持續檢討資訊科技基礎設施和系統，考慮是否需要作升級／優化 提供有關網絡攻擊的內部通訊及培訓 設立資訊科技安全經理之職位，以專注安全問題 成立緊急應變小組就迫切的網絡攻擊威脅採取即時行動 提升現時的應變緊急網絡服務 外聘獨立顧問公司進行網絡攻擊／滲透測試及評估網絡安全風險
	舞弊	↔	<ul style="list-style-type: none"> 堅守道德價值，以「誠信」為本集團核心價值之一 員工紀律守則中涵蓋了防止賄賂的政策 制定舉報及員工申訴程序 透過培訓和溝通向員工及外部持份者 (包括承辦商和供應商) 強調「誠信」的核心價值 現行的政策及程序已包涵適當的職責分工安排及制衡措施 設立認可承辦商及供應商名冊制度，當中包括表現評核及業務集中監察機制

本集團所面對的主要風險 (續)

風險類別	風險描述	風險變化*	主要監控／緩解措施
營運風險 (續)	災難性事件，如疫症、恐襲		<ul style="list-style-type: none"> 為本集團旗下物業及業務營運投保 為關鍵業務流程／職能制定應變計劃，並進行會計系統恢復演練 採取即時回應行動，例如當2019年冠狀病毒病疫情流行時加強相應衛生措施 推行特別工作安排(例如：採用彈性上班時間；以及分拆工作團隊並安排他們於不同樓層／大廈工作) 為響應政府的疫苗接種計劃，本集團旗下黃廷方慈善基金有限公司贊助禮品之抽獎活動，並向已接種兩劑疫苗的員工提供額外兩天的年假

有關本集團的財務風險請參閱第158頁至第167頁的「綜合財務報告書附註」。

* 附註－風險變化(自去年之變動)

 風險評級與去年相若

除上述主要風險外，本集團還識別了其他冒升中的風險，並加以定期監控和審視；當中特別聚焦於「科技戰略風險」。科技正在急速發展並顛覆現狀；至關重要的是，本集團就預料的趨勢採用適當的科技，以維持競爭力、市場佔有率和品牌。於2020年10月29日，本集團推出新計劃「城慧」，此計劃聚焦於房地產科技的企業創新，並旨在於大灣區培育具潛力的科技企業，為房地產行業提供更多創新科技解決方案。此外，信和集團於2018年9月成立「信和創意研發室」，協助創科人才研發創新科技。

風險管理與內部監控系統的結合

風險管理與本集團的內部監控框架息息相關。所有為緩減高風險事項而採取之主要監控措施，皆須由內部審核部作獨立審查及檢測，以評估此等監控措施是否足夠和有效。有關集團內部監控系統的詳情載於第32頁至第34頁的「企業管治報告」。

檢討風險管理及內部監控系統之有效性

於本年度，審核委員會代表董事會檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。有關上述有效性檢討的詳情載於第34頁的「企業管治報告」。

董事會報告書

董事會謹向各位股東呈交截至二零二一年六月三十日止年度本公司及其附屬公司（以下合稱「本集團」）之年報及經審核綜合財務報告書。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於綜合財務報告書附註51。

業務審視

有關本集團年內業務的審視與對未來業務發展的論述均載於本年報第7頁至第16頁的主席報告，而有關本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述，則載於第42頁至第47頁的風險管理報告，綜合財務報告書附註47還刊載了本集團的財務風險管理目標及政策。於二零二一年六月三十日止財務年度終結後發生，並對本集團有影響的重大事件（如有），其詳情刊載於綜合財務報告書附註。本年報第3頁至第6頁則刊載集團財務摘要，以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。

關於本集團環保政策、表現及與主要持份者關係的論述，刊於第17頁至第23頁的可持續發展及將於本公司網站中可供查閱之本公司可持續發展報告。有關遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例的情況之論述，則載於本年報第24頁至第41頁的企業管治報告及第48頁至第63頁的董事會報告書，以及本公司的可持續發展報告。上述討論構成本董事會報告書的一部分。

業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第72頁之綜合損益表。

本年度已向股東派發中期息每股14港仙折合269,420,440港元，包括1,001,938港元以現金股息支付及268,418,502港元以以股代息方式支付。董事會建議派發末期息每股41港仙折合793,541,406港元及特別股息每股28港仙折合541,930,717港元，給予在二零二一年十一月三日名列於本公司股東名冊之股東。

主要物業

本集團於二零二一年六月三十日持有之主要物業資料刊於第188頁至第199頁。

附屬公司、聯營公司及合營企業

有關本公司於二零二一年六月三十日之主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情分別刊於綜合財務報告書附註51、52及53。

股本

本公司於本年度內所發行之股份詳情刊於綜合財務報告書附註36。於本年度內所發行之股份用以代替現金股息。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

本公司之可分配儲備

於二零二一年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備乃保留溢利為10,232,711,024港元(二零二零年：9,168,330,261港元)。

庫務、集團借貸及利息撥充資本

本集團維持穩健之庫務管理，保持最低之外匯風險及利率以浮動為基礎。有關要求時或須於一年內償還之銀行借貸及其他貸款分類為流動負債。銀行借貸及其他貸款於二零二一年六月三十日之償還分析資料分別刊於綜合財務報告書附註34及35。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數額為35,090,795港元(二零二零年：107,790,738港元)。

董事姓名

本年度內及截至本報告書日期止，本公司之董事為：

執行董事

黃志祥先生(主席)
黃永光先生(副主席)

非執行董事

夏佳理先生

獨立非執行董事

盛智文博士
李民橋先生
王繼榮先生

依據本公司組織章程細則之規定及《上市規則》附錄十四之要求，黃志祥先生及盛智文博士將於應屆股東周年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

於本年度內及截至本報告書日期止，所有出任本公司截至二零二一年六月三十日止財務年度的周年綜合財務報告書所涵蓋的附屬公司董事會的董事名單已載於本公司網站www.sino.com之「投資者關係」項下的「企業管治」內。

董事會報告書(續)

董事權益

根據《證券條例》第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於《上市規則》內上市發行人董事進行證券交易的標準

守則(「標準守則」)，通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，本公司董事於二零二一年六月三十日在本公司及《證券條例》第XV部下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	1,395,134,046 (附註)	749,220股為實益擁有及1,394,384,826股為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益	72.08%
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈ 0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—

附註：

1,394,384,826股之受託人權益包括：

(a) 1,284,336,416股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有—133,121,443股由Fanlight Investment Limited持有，180,398,977股由Nippomo Limited持有，4,145,373股由Orient Creation Limited持有，354,806,832股由Strathallan Investment Limited持有，529,468,133股由Tamworth Investment Limited持有及82,395,658股由Transpire Investment Limited持有；及

(b) 110,048,410股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 附屬公司

信和置業有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	4,275,399,362 (附註)	245,444股為實益擁有、 5,251,942股為配偶 權益及4,269,901,976股 為已故黃廷方先生之 其中一位遺產共同遺囑 執行人之受託人權益	57.80%
夏佳理先生	1,191,997	實益擁有人	0.01%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	140,688	實益擁有人	≈ 0%

附註：

4,269,901,976股之受託人權益包括：

- (a) 1,827,647,288股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有72.04%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 56,546,212股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
(ii) 2,198,190,355股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 138,182,996股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權100%之公司所持有—229,397股由Fanlight Investment Limited持有，220,929股由Garford Nominees Limited持有，49,719,412股由Karaganda Investments Inc.持有，21,443,769股由Orient Creation Limited持有，10,422,188股由Strathallan Investment Limited持有，31,412,687股由Strong Investments Limited持有，24,071,595股由Tamworth Investment Limited持有及663,019股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 49,335,125股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事會報告書(續)

董事權益(續)

(乙) 相聯法團股份之好倉(續)

(ii) 聯營公司及合營企業

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

公司名稱	普通股數目	所佔已發行股份百分比
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註1及2)	100%
霸滔有限公司	1 (附註1及3)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註1及3)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註1及3)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註1及4)	50%
FHR International Limited	1 (附註5)	33.33%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註1及3)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註1及3)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註1及2)	100%
允傑發展有限公司	20,000 (附註1及6)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註1及3)	50%
韻龍有限公司	70 (附註1及3)	70%
銀寧投資有限公司	10 (附註1及3)	50%
Sino Club Limited	2 (附註7)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註8)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註8)	50%

附註：

1. Osborne Investments Ltd. (「Osborne」) 乃 Seaview Assets Limited 全資附屬公司。Seaview Assets Limited 是由黃志祥先生控權 50% 的 Boswell Holdings Limited 全資擁有。
2. 股份由 Osborne 控權 55% 的 Erleigh Investment Limited 所持有。
3. 股份由 Osborne 所持有。
4. 股份由 Osborne 全資附屬公司城姿有限公司所持有。
5. 股份由黃志祥先生控權 100% 的新威隆有限公司所持有。
6. 股份由 Osborne 全資附屬公司 Goegan Godown Limited 所持有。
7. 股份由 Deansky Investments Limited 控權 50% 的信和地產代理有限公司所持有。Deansky Investments Limited 由黃志祥先生 100% 控權。
8. 股份由 Deansky Investments Limited 所持有。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，概無董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據

《證券條例》第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

在本年度內，本公司、各附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益。

董事於具競爭性業務之權益

依據《上市規則》第8.10(2)條，本公司披露在本年度內，下述現任董事在業務與本集團之業務有直接或間接性競爭或可能競爭之公司中持有股份權益及／或身為該等公司之董事：

黃志祥先生及黃永光先生於黃氏家族（包括黃志祥先生、黃志達先生、以及彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人，及／或彼等各自之聯繫人）之公司擁有股份權益及身為該等公司之董事。該等公司從事物業投資、項目發展及管理，及酒店營運之業務。

夏佳理先生乃香港興業國際集團有限公司之非執行董事。該公司從事物業投資、項目發展及管理，及酒店營運之業務。

由於本公司董事會乃獨立於該等公司之董事會，且有三名獨立非執行董事，本集團能獨立地按公平基準進行其業務。

董事於交易、安排或合約中之重大權益

在本年度內任何時間或年結日，除綜合財務報告書附註49之「關連人士披露」所披露外，本公司或其各附屬公司並無訂立任何與本公司董事或其關連實體直接或間接擁有重要權益而與本集團業務有重大聯繫之其他交易、安排或合約。

管理合約

本年度內，本公司並無就本公司全部或任何重大部分業務訂立或現存任何管理及行政合約。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則的規定，在《公司條例》最大程度准許之情況下，公司的每位董事就履行其職務或職責或有關的其他事情而蒙受或招致任何損失或責任，均有權獲得公司以其資產賠償。在本年度內，本公司有為本集團董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險，且相關保險維持有效。

服務合約

本公司董事與本公司或其各附屬公司之服務合約均可於一年內由僱主公司終止而毋須繳付賠償金（法定之賠償除外）。

關連交易

截至二零二一年六月三十日止年度之持續關連交易

本公司及其主要附屬公司（信和置業有限公司（「信置」））於二零一九年六月二十八日聯合公布，就信置及／或其附屬公司（「信置集團」），與黃氏家族（包括黃志祥先生、

黃志達先生、以及彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人，及／或彼等各自之聯繫人），涉及二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日止三個財務年度內所進行之以下持續關連交易，於二零一九年六月二十八日訂立協議（「該協議」）並設定每年年度交易上限。按《上市規則》之要求，披露該協議之適用詳情，並載列截至二零二一年六月三十日止年度就交易所收取／繳付的總額如下：

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度交易上限	截至二零二一年六月三十日止年度收取／繳付總額
1. 樓宇清潔服務	<p>服務提供者 恒毅環衛服務有限公司 (信置之全資附屬公司)</p> <p>服務接受者 黃氏家族</p>	由信置集團向黃氏家族所發展／擁有／部分擁有或即將發展／擁有／部分擁有之物業提供樓宇清潔服務及清潔顧問服務	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考成本加邊際利潤（約佔其金額的5%至25%）釐定，並以後付形式於每月最後一日按月支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	<p>根據該協議，由黃氏家族相關成員支付之合計金額不得超過：</p> <p>(i) 二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止為198百萬港元；及</p> <p>(ii) 二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止為218百萬港元</p>	108.35百萬港元

關連交易 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度交易上限	截至二零二一年六月三十日止年度收取／繳付總額
2. 停車場管理服务	<p>服務提供者 信和停車場管理有限公司 (「信和停車場」) (一家分別由信置及黃氏家族各持有50%的公司)</p> <p>服務接受者 信置集團</p>	由信和停車場及／或黃氏家族之成員向信置集團所擁有／發展或即將擁有／發展之物業提供停車場管理服务	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考信和停車場及／或黃氏家族之相關成員所管理之相關物業之停車場營運所產生之合共總收益之比率 (約16%至20%) 釐定，並以後付形式於每半年的最後一日每半年支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	<p>根據該協議，由信置集團相關成員支付之合計金額不得超過：</p> <p>(i) 二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止為65百萬港元；及</p> <p>(ii) 二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止為79百萬港元</p>	32.77百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度交易上限	截至二零二一年六月三十日止年度收取／繳付總額
3. 物業管理及一般行政服務	服務提供者 信和物業管理有限公司 (「信和物業管理」) (信置之全資附屬公司) 服務接受者 黃氏家族	由信置集團向黃氏家族所發展／擁有／部分擁有或即將發展／擁有／部分擁有之物業提供物業管理服務、生活時尚服務、家居維修服務、貼心服務及一般行政服務	經雙方同意之一筆過費用，該費用須為固定款額或參考黃氏家族相關成員之年度預算所示就信和物業管理管理之物業之管理開支的比率 (約2%至15%) 或實際產生金額釐定，並以預先支付或後付形式定期支付 (例如每月、每季或每半年)。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	根據該協議，由黃氏家族相關成員支付之合計金額不得超過： (i) 二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止為57百萬港元；及 (ii) 二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止為63百萬港元	28.25百萬港元

關連交易 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度交易上限	截至二零二一年六月三十日止年度收取／繳付總額
4. 保安服務	<p>服務提供者 信和護衛有限公司 (信置之全資附屬公司)</p> <p>服務接受者 黃氏家族</p>	由信置集團向黃氏家族所發展／擁有／部分擁有或即將發展／擁有／部分擁有之物業提供保安服務	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考成本加邊際利潤(約佔其金額的5%至25%)釐定，並以後付形式於每月的最後一日按月支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	<p>根據該協議，由黃氏家族相關成員支付之合計金額不得超過：</p> <p>(i) 二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止為144百萬港元；及</p> <p>(ii) 二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止為158百萬港元</p>	78.01百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度交易上限	截至二零二一年六月三十日止年度收取／繳付總額
5. 租賃物業	服務提供者 (i) 信置集團 服務接受者 (i) 黃氏家族	(i) 由黃氏家族 (作為承租人) 租賃信置集團 (作為出租人) 擁有或即將擁有之物業	(i) 經雙方同意不包括差餉、地租、管理費及其他支出 (如有) 之一筆過基本租金，以及與特定物業的承租人之銷售營業總額掛鈎之可變提成租金 (如有)，金額須參考特定物業之現行市值租金釐定。基本租金於每曆月的首日支付，而提成租金 (如有) 則按經雙方同意之條款支付	(i) 每年應付之總租金不得超過： (a) 二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止為 64.9 百萬港元；及 (b) 二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止為 68.8 百萬港元	(i) 21.50 百萬港元

關連交易 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度交易上限	根據香港財務報告準則第16號「租賃」確認入賬為使用權資產之總租金
5. 租賃物業 (續)	<p>服務提供者</p> <p>(ii) 黃氏家族</p> <p>服務接受者</p> <p>(ii) 信置集團</p>	(ii) 由信置集團 (作為承租人) 租賃黃氏家族 (作為出租人) 擁有或即將擁有之物業	(ii) 經雙方同意不包括差餉、地租、管理費及其他支出 (如有) 之一筆過租金，金額須參考特定物業之現行市值租金釐定，並於每曆月的首日支付	<p>(ii) 該等於相應年度訂立的租賃合約或特許權於整個租賃 / 特許權期內，須根據香港財務報告準則第16號「租賃」確認入賬為使用權資產之總租金不得超過：</p> <p>(a) 二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止為209.3百萬港元；及</p> <p>(b) 二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止為140.9百萬港元</p>	(ii) 98.54百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

由於黃氏家族為本公司及信置之控股股東，故黃氏家族及信和停車場（作為黃氏家族之聯繫人）被視為本公司及信置之關連人士。據此，上述交易根據《上市規則》構成本公司及信置之持續關連交易。

年內，上述持續關連交易均在各自之適用年度交易上限內進行。內部審核部已檢視上述持續關連交易並認為該等持續關連交易的內部監控足夠有效。有關結果已提交予審核委員會。

獨立非執行董事已審閱及確認於年內進行之上述持續關連交易：

- (i) 實屬本集團的日常業務；
- (ii) 是按照一般商務條款進行；及
- (iii) 是根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號（經修訂）之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，匯報本集團之持續關連交易。根據《上市規則》第14A.56條，本公司之核數師已就本年報內披露本集團之持續關連交易之審驗結果及結論，發出無保留意見之函件。本公司已將有關函件之副本提交予聯交所。

上述持續關連交易之詳情已按《上市規則》第14A章披露，並載於本公司有關公告內。有關公告在聯交所網站及本公司網站www.sino.com中可供查閱。

其他關連人士交易之詳情載於綜合財務報告書附註49。

主要股東及其他股東權益

於二零二一年六月三十日，除本公司董事外，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據

《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及須根據《證券條例》第336條規定所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志達先生	1,389,270,307 (附註1、2、3、4及5)	2,865,116股為受控法團權益及1,386,405,191股為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益	72.19%
Tamworth Investment Limited	474,423,302 (附註3及5)	實益擁有人	27.34%
Strathallan Investment Limited	317,920,220 (附註3及5)	實益擁有人	18.32%
其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
Nippomo Limited	161,644,248 (附註3及5)	實益擁有人	9.31%
Fanlight Investment Limited	124,724,897 (附註3及5)	實益擁有人	6.87%

董事會報告書 (續)

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

附註：

- 2,865,116股由黃志達先生100%控權之公司所持有－2,496,133股由Far East Ventures Pte. Ltd.持有及368,983股由Western Properties Pte Ltd持有。
- 1,386,405,191股之受託人權益包括：
 - 1,276,986,554股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有－132,359,630股由Fanlight Investment Limited持有，179,366,609股由Nippomo Limited持有，4,121,651股由Orient Creation Limited持有，352,776,381股由Strathallan Investment Limited持有，526,438,150股由Tamworth Investment Limited持有及81,924,133股由Transpire Investment Limited持有；及
 - 109,418,637股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
- Tamworth Investment Limited、Strathallan Investment Limited、Nippomo Limited及Fanlight Investment Limited所擁有之股份權益，於已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人之股份權益內是重複的。
- 黃志達先生與載列於「董事權益」中的黃志祥先生，彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有之受託人權益是重複的。
- 股份數目及所佔股份百分比均依據提交予聯交所之主要股東通知披露。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二一年六月三十日，概無其他人士（本公司董事除外）於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並根據《證券條例》

第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及載於本公司依據《證券條例》第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為2,626,000港元。

股票掛鈎協議

本公司於本年度內並無訂立任何股票掛鈎協議，於年結日時亦無該等協議存在。

主要供應商及客戶

本集團於本年度內之五大供應商佔本集團之採購總額大約百分之八十一，而本集團最大之供應商佔本集團之採購總額大約百分之二十八。

本集團於本年度內之五大客戶佔本集團之銷售總額不足百分之三十。

本年度內，本公司之董事、其緊密聯繫人及股東（據董事所知擁有本公司之已發行股本超過百分之五）並無擁有任何本集團之五大供應商之股本權益。

企業管治

企業管治報告載於第24頁至第41頁。

公眾持股量

於本年報日期，根據本公司所得悉的公開資料及本公司董事所知的情況下，本公司一直維持《上市規則》所訂明之公眾持股量。

核數師

本集團截至二零二一年六月三十日止年度之綜合財務報告書已由德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）所審核。德勤將待其目前任期於二零二一年十月二十七日舉行的本公司股東周年大會（「二零二一股東周年大會」）結束屆滿時，退任本公司的核數師。

根據審核委員會之建議，董事會於二零二一年八月二十六日議決，提議於德勤退任後委任畢馬威會計師事務所為本公司之新任核數師，惟須待本公司股東於二零二一股東周年大會批准後方可作實。董事會認為，更換核數師之建議合乎良好企業管治常規，符合本公司及股東的整體利益。

代表董事會

主席

黃志祥

香港，二零二一年八月二十六日

董事及高級管理層之個人資料

(I) 執行董事

黃志祥先生^{N+}，69歲，

自一九七八年出任執行董事，及自一九九一年出任本集團主席。黃先生於一九七五年取得大律師資格。黃先生在過去45年內活躍於香港物業投資及發展，並為本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。黃先生出任本公司之主要附屬公司信和置業有限公司主席，亦為信和酒店(集團)有限公司之主席。此外，黃先生同時擔任香港地產建設商會董事、中國人民政治協商會議第十一屆、第十二屆及第十三屆全國委員會委員及中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會經濟委員會副主任。黃先生乃本公司副主席黃永光先生之父親、本公司前主要股東已故黃廷方先生之兒子，及已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人黃志達先生之兄長。

黃永光先生^R，SBS, JP，43歲，

自二零零五年四月出任執行董事，及自二零一七年十一月出任本集團副主席，持有紐約哥倫比亞大學經濟學文學士學位、房地產發展理學碩士學位、薩凡納藝術設計學院榮譽人文科學博士學位及香港公開大學榮譽院士學位。於二零零三年加入本公司擔任專員(項目發展)。他是本公司

一些附屬公司及聯營公司之董事，並是信和置業有限公司及信和酒店(集團)有限公司之執行董事及副主席。他亦是於香港聯合交易所有限公司上市的東亞銀行有限公司之非執行董事及新加坡證券交易所主板上市公司楊協成有限公司之主席及非獨立非執行董事。他也是紐約哥倫比亞大學Global Leadership Council會員、第十屆中國人民政治協商會議四川省委員會委員、第十二屆及第十三屆中國人民政治協商會議北京市委員會委員、中華全國青年聯合會第十屆及第十一屆委員會委員及重慶市青年聯合會港區特邀副主席。他亦是香港青年聯會會長、聯合國兒童基金香港委員會委員、香港管理專業協會理事會委員、團結香港基金顧問、香港地方志中心有限公司理事、香港僱主聯合會諮議會成員、香港科技園公司董事會成員、大灣區共同家園青年公益基金會有限公司主席及心聆精神健康香港有限公司董事會成員。黃先生之主要公務職銜包括香港特別行政區政府地產代理監管局成員、香港大學校務委員、新加坡國立大學楊潞齡醫學院NUS Medicine International Council成員、新加坡管理大學之International Advisory Council成員、M Plus Museum Limited之董事局成員、新加坡國家文物局董事局成員、香港貿易發展局內地商貿諮詢委員會委員及香港數碼港管理有限公司數碼港顧問委員會成員。他亦出任香港地產建設商會董事及香港公益金董事。彼為本集團主席黃志祥先生之長子及本公司前主要股東已故黃廷方先生之長孫。

N+: 提名委員會主席 R: 薪酬委員會成員

(II) 非執行董事

夏佳理先生，GBM, CVO, GBS, OBE, JP，82歲，

自一九九四年起出任本公司董事，並於二零零五年七月起由獨立非執行董事轉任為非執行董事。他經Ronald Arculli and Associates向本公司提供顧問服務。他亦是信和置業有限公司及信和酒店(集團)有限公司之非執行董事。夏佳理先生於二零零六年至二零一三年四月期間出任香港交易及結算有限公司(「港交所」)之獨立非執行董事，並於二零零六年至二零一二年四月期間出任港交所獨立非執行主席一職。他服務於多個政府委員會及諮詢組織。夏佳理先生於二零零二年至二零零六年八月期間出任香港賽馬會主席。他是香港執業律師，並於一九八八年至二零零零年期間擔任立法會議員。他於二零零五年十一月至二零一二年六月期間出任行政會議非官守議員，並於期內自二零一一年十二月起擔任行政會議非官守議員召集人。他現任富衛集團主席、香港社會創投慈善基金會有限公司顧問委員會主席及Common Purpose Charitable Foundation Limited香港主席，並為恒隆地產有限公司之董事長顧問。他亦出任亞洲藝術文獻庫有限公司非執行董事。他是西九文化區管理局董事局成員兼副主席，並擔任其行政委員會主席及發展委員會主席。夏佳理先生是香港興業國際集團有限公司、港燈電力投資管理人有限公司(港燈電力投資受託人－經理)及港燈電力投資有限公司之非執行董事(均於香港聯合交易所有限公司上市，唯港燈電力投資管理人有限公司除外)。他曾為恒隆地產有限公司之獨立非執行董事。

(III) 獨立非執行董事

盛智文博士^{A N R}，GBM, GBS, JP，73歲，

自二零零四年九月出任獨立非執行董事，他同時亦出任信和置業有限公司的獨立非執行董事。盛博士為香港蘭桂坊集團主席；也是多間在香港聯合交易所有限公司主板上市的公司的董事，包括是永利澳門有限公司之獨立非執行董事及主席、盈科大衍地產發展有限公司之非執行董事、電視廣播有限公司以及复星旅游文化集團之獨立非執行董事。盛博士曾於二零零三年七月至二零一四年六月期間擔任香港海洋公園主席，而現時是海洋公園榮譽顧問。盛博士亦出任阿里巴巴創業者基金及香港機場管理局董事會成員、香港經濟發展委員會非官方委員，以及團結香港基金理事；也是香港加拿大商會理事會成員、The University of Western Ontario的Richard Ivey School of Business亞洲顧問委員會成員，以及香港公益金名譽副會長。盛博士持有加拿大The University of Western Ontario榮譽法律博士學位；彼亦於二零一二年獲香港城市大學及香港科技大學頒發榮譽工商管理博士學位。盛博士曾為利標品牌有限公司之獨立非執行董事。

A: 審核委員會成員 N: 提名委員會成員 R: 薪酬委員會成員

董事及高級管理層之個人資料(續)

(III) 獨立非執行董事(續)

李民橋先生^{A+ NR}，JP，48歲，

於二零零五年四月出任獨立非執行董事，現任東亞銀行有限公司聯席行政總裁。他同時亦出任信和置業有限公司的獨立非執行董事。李先生為中國人民政治協商會議安徽省委員會委員及香港青年聯會參事。他是香港華商銀行公會主席、香港銀行學會議會副會長，及香港強制性公積金計劃管理局強制性公積金行業計劃委員會委員。他同時擔任香港公益金董事及其執行委員會成員、救世軍港澳軍區顧問委員會成員，以及香港大學職業退休計劃受託人。此外，李先生為負責推選香港特別行政區行政長官之選舉委員會委員，及香港特別行政區第十三屆全國人民代表大會代表選舉會議成員。現時，李先生為中國建築國際集團有限公司及中遠海運港口有限公司之獨立非執行董事，上述兩間公司均於香港聯交所上市。他曾出任於倫敦證券交易所上市的The Berkeley Group Holdings plc之非執行董事。李先生持有美國西北大學凱洛格管理學院工商管理碩士學位、英國劍橋大學法學院碩士及學士學位。他是英國律師會及香港律師會會員，亦是香港金融學院會員及獲香港銀行學會頒授榮譽銀行專業會士。

王繼榮先生^{A R+}，75歲，

自二零零五年七月出任獨立非執行董事。他亦是信和置業有限公司及信和酒店(集團)有限公司之獨立非執行董事。他亦是新加坡證券交易所主板上市公司昂國企業有限公司之獨立非執行董事及Hwa Hong Corporation Limited之主要股東。王先生曾是資深銀行家，在銀行金融界擁有逾43年豐富經驗。他曾任美國運通銀行駐新加坡總經理及地區主管接近10年，以及意大利西雅那銀行集團駐中國首席代表及地區經理16年。王先生於二零零六年離開工作超過16年的中國後，仍繼續擔任該銀行之顧問2年。王先生於一九九九年至二零零零年期間擔任Foreign Bankers' Association於中華人民共和國之北京分區主席。

(IV) 高級管理層

本公司各項業務及職責分別由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理層。

A+: 審核委員會主席 A: 審核委員會成員 N: 提名委員會成員

R+: 薪酬委員會主席 R: 薪酬委員會成員



致尖沙咀置業集團有限公司各股東

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第72頁至第186頁的尖沙咀置業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報告書,此綜合財務報告書包括於二零二一年六月三十日的綜合財務狀況表,與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表,以及綜合財務報告書附註,其中包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報告書已根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則真實及公平地反映 貴集團於二零二一年六月三十日的綜合財務狀況及其於截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已按照香港《公司條例》妥善編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們作出的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷,認為對本年度綜合財務報告書的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報告書及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

投資物業估值

我們認為投資物業估值為關鍵審核事項，是由於投資物業在整體綜合財務報告書中所佔之金額重大，加上釐定公平值時涉及重大判斷。

貴集團之投資物業位於香港、中國內地和新加坡。於二零二一年六月三十日，貴集團之投資物業金額為62,457,982,602港元，佔貴集團總資產值之34%，公平值虧損554,229,045港元確認於截至該日止年度之綜合損益表。

貴集團所有投資物業均按獨立合資格專業估值師（「估值師」）作出之估值得出之公平值列賬。投資物業之公平值估值取決於若干涉及重大判斷之主要非可觀察輸入，包括資本化比率。估值技巧及非可觀察輸入之詳情刊於綜合財務報告書附註17。

發展中物業及已完成物業存貨之可變現淨值評估

我們認為貴集團發展中物業及已完成物業存貨之可變現淨值為關鍵審核事項，因為釐定該等物業之可變現淨值及估計未來完成成本時涉及貴集團管理層重大判斷。

貴集團之發展中物業及已完成物業存貨按其成本值及可變現淨值之較低者列賬。於二零二一年六月三十日，貴集團之發展中物業及已完成物業存貨金額分別為19,015,869,625港元及4,219,294,722港元。

誠如綜合財務報告書附註4所披露，發展中物業之可變現淨值之釐定乃參考日常業務情況下之估計銷售價格減估計完成成本及估計需支付以完成銷售之成本。已完成物業存貨之可變現淨值之釐定乃參考日常業務情況下之估計銷售價格減估計完成成本及估計需支付以完成銷售之成本。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

就投資物業估值，我們執行之程序包括：

- 評估估值師之勝任程度、能力及客觀性；
- 了解估值師的估值過程及技巧，評估估值師之估值是否符合市場常態；及
- 透過獲得估值師之估值報告及會議，以抽樣方式，在有關情況下，與現有租約及類似可比較物業之公開可得資料作出比較，以評估估值師採用之主要非可觀察輸入及數據來源之合理性及準確性。

有關發展中物業及已完成物業存貨之可變現淨值，我們執行之程序包括：

- 透過評估管理層過往估計之準確性，核實管理層對可變現淨值之估計假設和判斷；
- 以抽樣方式，比較發展中物業之預算發展成本及貴集團同類型已完成物業之實際開發成本，並比較有關之市場資料，從而評估管理層對發展中物業未來完成成本估計之合理性；及
- 就當前市場發展趨勢以及我們對貴集團業務之了解，以抽樣方式，將相同項目或同類物業單位之近期市場價格與估計銷售價格進行比較，從而評估管理層對銷售價格估計之恰當性。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的所有信息，但不包括綜合財務報告書及我們的核數師報告書。

我們對綜合財務報告書的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報告書的審核，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報告書或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及管治層就綜合財務報告書須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製綜合財務報告書以令綜合財務報告書作出真實及公平的反映，並落實其認為編製綜合財務報告書所必要之內部控制，以使綜合財務報告書不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報告書時，董事負責評估 貴集團之持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報告書整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告書。我們的報告僅按照香港《公司條例》第405條，為股東（作為一個團體）而編製，並不為其他任何目的。我們並不會就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報告書使用者依賴綜合財務報告書所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告書 (續)

核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任 (續)

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤陳述而導致綜合財務報告書存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告書中提請使用者注意綜合財務報告書中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告書日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報告書的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報告書是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報告書發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與管治層溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向管治層提交聲明，說明我們已經符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取行動消除威脅或採取防範措施。

核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任 (續)

從與管治層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本年度綜合財務報告書的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告書中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告書中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告書的審核項目合夥人是曾志偉。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年八月二十六日

綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
收入	5	24,585,151,818	5,934,504,668
銷售成本		(8,832,809,383)	(540,711,582)
直接費用		(2,207,803,972)	(1,929,597,714)
毛利		13,544,538,463	3,464,195,372
投資物業公平值變動	17	(554,229,045)	(2,020,824,150)
其他收益及其他利益或虧損		133,470,902	210,856,119
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		2,960,138	(4,831,296)
出售投資物業之收益		17,268,485	137,663,664
出售附屬公司權益之收益	40	-	41,623,517
行政費用		(831,194,913)	(850,518,488)
其他營運費用		(214,106,771)	(199,797,960)
財務收益	7	572,893,764	1,027,393,784
財務成本	8	(93,584,255)	(150,757,867)
減：已撥充成本之利息	8	35,090,795	107,790,738
財務收益淨額		514,400,304	984,426,655
應佔聯營公司業績	9	625,012,744	910,888,761
應佔合營企業業績	10	(233,757,831)	(472,666,590)
除稅前溢利	11	13,004,362,476	2,201,015,604
所得稅項	14	(2,531,523,834)	(527,491,049)
本年度溢利		10,472,838,642	1,673,524,555
應佔溢利：			
本公司股東		5,304,883,959	901,781,260
非控股權益		5,167,954,683	771,743,295
		10,472,838,642	1,673,524,555
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
基本	16(a)	2.77	0.48

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止年度

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
本年度溢利	10,472,838,642	1,673,524,555
其他全面收益 (支出)		
將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具公平值變動	150,620,056	(300,707,763)
其後可能重新分類至損益之項目：		
對沖工具被指定為現金流動對沖之公平值變動	(5,614,242)	(16,020,273)
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	6,787,308	(1,916,161)
換算海外地區業務之匯兌差額	957,373,669	(464,042,574)
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具公平值變動	1,115,637	362,072
	959,662,372	(481,616,936)
本年度其他全面收益 (支出)	1,110,282,428	(782,324,699)
本年度全面收益總額	11,583,121,070	891,199,856
應佔全面收益總額：		
本公司股東	5,915,516,613	473,507,275
非控股權益	5,667,604,457	417,692,581
	11,583,121,070	891,199,856

綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
非流動資產			
投資物業	17	62,457,982,602	62,658,456,279
酒店物業	18	1,744,774,054	1,724,061,091
物業、廠房及設備	19	146,003,266	181,446,860
使用權資產	21	1,230,467,091	1,186,301,166
商譽	20	739,233,918	739,233,918
投資聯營公司權益	22	20,326,829,520	20,798,910,012
投資合營企業權益	23	3,104,983,220	2,969,843,643
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具	24	896,999,302	679,630,327
借予聯營公司款項	22	4,411,976,921	3,363,101,061
借予合營企業款項	23	10,376,892,013	10,628,066,644
長期應收貸款	27	2,247,138,134	2,180,114,880
其他資產		615,000	615,000
		107,683,895,041	107,109,780,881
流動資產			
發展中物業	45	19,015,869,625	29,661,206,200
已完成物業存貨	45	4,219,294,722	1,320,403,999
酒店存貨		19,461,342	19,985,062
按公平值列賬及計入損益之金融資產	28	15,266,180	12,568,237
應收聯營公司款項	22	2,180,936,455	908,925,877
應收合營企業款項	23	2,508,438,297	2,434,175,477
應收非控股權益款項	26	904,133,947	623,317,300
應收貿易賬款及其他應收	29	1,674,598,631	1,577,625,529
長期應收貸款之本期部分	27	87,829,222	87,741,043
可收回稅款		151,193,776	187,591,159
定期存款及有限制銀行存款	30	40,582,469,421	37,753,906,225
銀行存款及現金	30	3,620,272,397	6,081,049,352
		74,979,764,015	80,668,495,460
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	31	5,144,988,989	5,006,724,548
租賃負債	32	49,241,295	32,031,671
合約負債	33	5,852,248,183	23,454,168,068
應付聯營公司款項	22	1,035,176,477	1,709,937,674
應付非控股權益款項	26	778,247,117	738,712,759
應付稅項		2,331,284,036	625,867,436
銀行借貸 — 於一年內到期	34	2,844,948,215	831,996,000
其他貸款 — 無抵押	35	—	107,953,771
		18,036,134,312	32,507,391,927
流動資產淨額		56,943,629,703	48,161,103,533
資產總值減流動負債		164,627,524,744	155,270,884,414

綜合財務狀況表 (續)

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
資本及儲備			
股本	36	15,341,990,386	14,302,286,718
儲備		69,724,442,659	64,580,746,144
本公司股東應佔權益		85,066,433,045	78,883,032,862
非控股權益	41	71,251,794,731	66,389,970,003
權益總額		156,318,227,776	145,273,002,865
非流動負債			
長期銀行借貸 — 到期日超過一年	34	2,405,923,660	4,418,199,715
衍生金融工具	25	16,763,368	17,936,434
租賃負債	32	19,736,466	7,537,099
其他貸款 — 到期日超過一年	35	1,354,014,967	1,338,591,095
遞延稅項	37	2,661,608,162	2,502,226,642
聯營公司提供之借款	38	1,705,890,142	1,570,678,347
非控股權益提供之借款	39	145,360,203	142,712,217
		8,309,296,968	9,997,881,549
		164,627,524,744	155,270,884,414

第72頁至第186頁之綜合財務報告書已於二零二一年八月二十六日經董事會批准及授權發出，並由下列董事代表董事會簽署：

黃志祥
主席

黃永光
副主席

綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止年度

	本公司股東應佔權益						合計 港元	非控股權益 港元	合計 港元
	股本 港元	資本儲備 港元	投資重估儲備 港元	對沖儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元			
於二零一九年七月一日	13,285,452,664	1,951,978,060	(156,235,062)	-	24,647,757	62,731,581,191	77,837,424,610	67,840,852,670	145,678,277,280
本年度溢利	-	-	-	-	-	901,781,260	901,781,260	771,743,295	1,673,524,555
其他全面支出：									
—按公平值列賬及計入其他全面收益之									
股本權益及債務工具公平值變動	-	-	(165,155,972)	-	-	-	(165,155,972)	(135,189,719)	(300,345,691)
—換算海外地區業務之匯兌差額	-	-	-	-	(253,291,161)	-	(253,291,161)	(210,751,413)	(464,042,574)
—對沖工具被指定為現金流動									
對沖之公平值變動	-	-	-	(8,777,043)	-	-	(8,777,043)	(7,243,230)	(16,020,273)
—利率掉期之公平值調整重新分類至損益	-	-	-	(1,049,809)	-	-	(1,049,809)	(866,352)	(1,916,161)
本年度全面(支出)收益總額	-	-	(165,155,972)	(9,826,852)	(253,291,161)	901,781,260	473,507,275	417,692,581	891,199,856
代替現金股息所發行之股份	1,016,834,054	-	-	-	-	-	1,016,834,054	-	1,016,834,054
增購一上市附屬公司權益	-	577,901,435	-	-	-	-	577,901,435	(576,788,312)	1,113,123
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	-	447,852,471	447,852,471
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,739,639,407)	(1,739,639,407)
二零一九年度末期股息	-	-	-	-	-	(759,176,931)	(759,176,931)	-	(759,176,931)
二零二零年度中期股息	-	-	-	-	-	(263,457,581)	(263,457,581)	-	(263,457,581)
於二零二零年六月三十日	14,302,286,718	2,529,879,495	(321,391,034)	(9,826,852)	(228,643,404)	62,610,727,939	78,883,032,862	66,389,970,003	145,273,002,865
本年度溢利	-	-	-	-	-	5,304,883,959	5,304,883,959	5,167,954,683	10,472,838,642
其他全面收益(支出)：									
—按公平值列賬及計入其他全面收益之									
股本權益及債務工具公平值變動	-	-	83,539,317	-	-	-	83,539,317	68,196,376	151,735,693
—換算海外地區業務之匯兌差額	-	-	-	-	526,423,564	-	526,423,564	430,950,105	957,373,669
—對沖工具被指定為現金流動									
對沖之公平值變動	-	-	-	(3,074,120)	-	-	(3,074,120)	(2,540,122)	(5,614,242)
—利率掉期之公平值調整重新分類至損益	-	-	-	3,743,893	-	-	3,743,893	3,043,415	6,787,308
本年度全面收益總額	-	-	83,539,317	669,773	526,423,564	5,304,883,959	5,915,516,613	5,667,604,457	11,583,121,070
於剔除確認按公平值列賬及計入其他全面 收益之股本權益工具時投資重估儲備重新 分類至保留溢利	-	-	(28,695,000)	-	-	52,161,866	23,466,866	(23,466,866)	-
代替現金股息所發行之股份	1,039,703,668	-	-	-	-	-	1,039,703,668	-	1,039,703,668
增購一上市附屬公司權益	-	250,050,773	-	-	-	-	250,050,773	(250,869,411)	(818,638)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	-	1,257,695,200	1,257,695,200
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,789,138,652)	(1,789,138,652)
二零二零年度末期股息	-	-	-	-	-	(775,917,297)	(775,917,297)	-	(775,917,297)
二零二一年度中期股息	-	-	-	-	-	(269,420,440)	(269,420,440)	-	(269,420,440)
於二零二一年六月三十日	15,341,990,386	2,779,930,268	(266,546,717)	(9,157,079)	297,780,160	66,922,436,027	85,066,433,045	71,251,794,731	156,318,227,776

綜合現金流動表

截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
經營業務			
除稅前溢利		13,004,362,476	2,201,015,604
調整：			
財務成本		58,493,460	42,967,129
物業、廠房及設備與酒店物業之折舊		109,859,952	111,287,660
使用權資產折舊		76,568,486	74,704,344
出售物業、廠房及設備之收益		(475,480)	(107,326)
物業、廠房及設備撇銷		23,263	1,150
發展中物業撇減		480,759,171	–
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)		42,386,578	15,919,977
應佔聯營公司業績		(625,012,744)	(910,888,761)
應佔合營企業業績		233,757,831	472,666,590
投資物業公平值變動		554,229,045	2,020,824,150
財務收益		(572,893,764)	(1,027,393,784)
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		(2,960,138)	4,831,296
出售附屬公司權益之收益	40	–	(41,623,517)
出售投資物業之收益		(17,268,485)	(137,663,664)
非流動免息無抵押其他貸款之公平值收益		(11,781,853)	(11,647,643)
應收貸款之利息收益		(67,522,704)	(69,974,228)
有牌價投資之股息收益		(19,104,840)	(33,092,093)
無牌價投資之股息收益		(833,050)	–
營運資本變動前之經營現金流動		13,242,587,204	2,711,826,884
長期應收貸款(增加)減少		(67,111,433)	58,808,287
發展中物業減少(增加)		7,468,789,131	(3,659,449,786)
已完成物業存貨(增加)減少		(273,907,196)	502,040,734
酒店存貨減少		523,720	1,291,505
按公平值列賬及計入損益之金融資產增加		–	(27,877)
應收貿易賬款及其他應收增加		(88,684,424)	(492,331,498)
應付貿易賬款及其他應付增加		139,859,084	25,961,029
合約負債(減少)增加		(17,601,919,885)	7,245,794,455
來自經營之現金		2,820,136,201	6,393,913,733
已付香港利得稅		(328,748,839)	(433,102,425)
已付海外稅款		(363,294,896)	(166,416,197)
應收貸款之利息收益		67,522,704	69,974,228
有牌價投資之股息收益		16,181,864	26,678,353
無牌價投資之股息收益		833,050	–
來自經營業務之現金淨額		2,212,630,084	5,891,047,692

綜合現金流動表(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
投資業務			
聯營公司還款		81,372,726	1,232,989,217
合營企業還款		513,582,802	72,476,384
非控股權益還款		14,581,346	961,250
收取聯營公司股息		1,309,898,093	2,436,905,265
收取合營企業股息		103,500,000	109,000,000
有限制銀行存款減少		121,827,414	261,903,610
利息收入		452,154,511	1,113,615,343
出售投資物業所得款項		31,252,684	229,347,999
出售物業、廠房及設備所得款項		610,297	358,074
剔除確認按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具所得款項		42,053,189	–
剔除確認按公平值列賬及計入損益之金融資產所得款項		262,195	–
聯營公司借款		(1,889,852,032)	(87,907,428)
合營企業借款		(484,150,562)	(2,993,828,234)
非控股權益借款		(295,397,993)	(548,772,895)
增添之投資物業		(81,925,104)	(181,329,177)
增添之酒店物業		–	(1,188,758)
增添之物業、廠房及設備		(37,987,857)	(48,703,167)
出售附屬公司權益所得款項 (已扣除出售之現金及現金等值淨額)	40	–	346,580,113
原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款減少		4,903,567,299	1,788,693,497
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具		(93,740,985)	(81,616,078)
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		(10,468,764)	(25,233,653)
注資於聯營公司		(450,000,001)	(450,000,000)
購入合營企業之權益		–	(15,535,872)
減少一間聯營公司之資本		12,500,000	–
來自投資業務之現金淨額		4,243,639,258	3,158,715,490
融資業務			
新增之銀行借貸		831,996,000	1,000,000,000
新增之其他貸款		13,891,415	199,762,418
償還銀行借貸		(831,996,000)	(778,666,667)
償還其他貸款		(111,749,458)	(182,874,372)
償還租賃負債		(54,205,485)	(51,928,782)
聯營公司提供之借款		192,497,346	299,013,113
償還聯營公司提供之借款		(742,927,839)	(1,275,308,931)
償還非控股權益提供之借款		(2,707,290)	(204,851,066)
非控股權益提供之借款		44,889,634	98,541,602
已付本公司之普通股股東股息		(5,634,069)	(5,800,457)
已付利息及其他財務成本		(60,592,273)	(118,660,285)
已付非控股權益股息		(531,443,739)	(1,299,277,090)
用於融資業務之現金淨額		(1,257,981,758)	(2,320,050,517)

綜合現金流動表(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
現金及現金等值增加淨額	5,198,287,584	6,729,712,665
承前現金及現金等值	23,213,946,400	16,559,848,522
匯兌率改變之影響	194,893,370	(75,614,787)
現金及現金等值結轉	<u>28,607,127,354</u>	<u>23,213,946,400</u>
現金及現金等值結餘之分析		
有限制銀行存款	–	121,827,414
定期存款	40,582,469,421	37,632,078,811
銀行存款及現金	<u>3,620,272,397</u>	<u>6,081,049,352</u>
於綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	44,202,741,818	43,834,955,577
減：原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款	(15,595,614,464)	(20,499,181,763)
有限制銀行存款	–	(121,827,414)
於綜合現金流動表之現金及現金等值	<u>28,607,127,354</u>	<u>23,213,946,400</u>

綜合財務報告書附註

截至二零二一年六月三十日止年度

1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公眾有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓。

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於附註51。

本公司及其附屬公司（以下合稱「本集團」）之綜合財務報告書乃以本公司之功能貨幣港元編製。

2. 應用新及經修訂之香港財務報告準則

本年度強制性生效之經修訂之香港財務報告準則

於本年度，就編製綜合財務報告書，本集團已首次應用經修訂之香港財務報告準則之概念框架索引及以下由香港會計師公會頒布並於二零二零年七月一日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂	二零一九冠狀病毒病(Covid-19)相關之租金減免

於本年度應用經修訂之香港財務報告準則之概念框架索引及經修訂之香港財務報告準則對本集團本期及前期之財務表現及／或於本綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

2. 應用新及經修訂之香港財務報告準則(續)

已頒布惟尚未生效之新及經修訂之香港財務報告準則

本集團並無提前採納下列已頒布惟尚未生效之新及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之索引 ³
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 – 第二階段 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 投入資產 ⁵
香港財務報告準則第16號之修訂	適用於二零二一年六月三十日以後之二零一九 冠狀病毒病(Covid-19)相關之租金減免 ²
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及對香港詮釋第5號 之相關修訂(二零二零年) ⁴
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告 第2號之修訂	會計政策之披露 ⁴
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ⁴
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅 ⁴
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備 – 達到預期使用狀態前 之所得款項 ³
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約 – 履約成本 ³
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一八年至二零二零年之年度改進 ³

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

除以下所述之新及經修訂之香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用其他新及經修訂之香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報告書造成重大影響。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

2. 應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

已頒布惟尚未生效之新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革 – 第二階段」

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革 – 第二階段」涉及應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之金融資產、金融負債及租賃負債、特定對沖會計規定及披露規定之修改，並附載有關修改及對沖會計之修訂。

- **金融資產、金融負債及租賃負債之修改。**為該改革所規定之修改(利率基準改革直接導致之規定修改，並按經濟同等基準作出)引入可行權宜方法。該等修改乃透過更新實際利率入賬。所有其他修改均透過使用目前之香港財務報告準則規定入賬。應用香港財務報告準則第16號之承租人會計處理已獲建議類似之可行權宜方法；
- **對沖會計規定。**根據該等修訂，對沖會計並非僅因利率基準改革而被終止。對沖關係(及相關文件)必須予以修訂，以反映對沖項目、對沖工具及對沖風險之修改。經修訂對沖關係應符合所有適用標準以應用對沖會計(包括有效性要求)；及
- **披露。**該等修訂規定作出披露，以允許使用者了解本集團所面對利率基準改革所產生之風險之性質及程度、實體管理該等風險之方法、實體從銀行同業拆息過渡至備選基準利率之進展，以及實體管理此過渡之方法。

於二零二一年六月三十日，本集團之若干銀行貸款按香港銀行同業拆息計息及指定對沖項目可能受限於利率基準改革。本集團預期該等貸款之利率基準之變動不會產生重大損益，且源自應用該等修訂之改革不會對對沖關係及要求造成重大影響。

2. 應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

已頒布惟尚未生效之新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號之修訂「將負債分類為流動或非流動及對香港詮釋第5號之相關修訂(二零二零年)」

該等修訂為評估將結清負債期限延遲至報告日期後最少十二個月之權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 訂明負債應基於報告期末存在之權利分類為流動或非流動。具體而言，有關修訂澄清：
 - (i) 該分類不受管理層在十二個月內結清負債之意圖或預期所影響；及
 - (ii) 倘該權利以遵守契諾為條件，即使貸款人在較後日期才測試遵守情況，倘於報告期末滿足條件，該權利亦存在；及
- 澄清倘負債具有若干條款，可由交易對手方選擇透過轉讓實體本身之股本工具進行結清，僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」，將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款不影響將其分類為流動或非流動。

此外，香港詮釋第5號已因香港會計準則第1號之修訂而作出修訂，以使相應之用字一致，但結論並無改變。

根據本集團於二零二一年六月三十日之未償還負債，應用該等修訂將不會導致本集團負債進行重新分類。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策

3.1 編製綜合財務報告書基準

本綜合財務報告書乃按照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港《公司條例》而編製，惟第381條除外，該條規定公司必須於其年度綜合財務報告書中包括其所有附屬企業（按香港《公司條例》附表1之定義）。第381條與香港財務報告準則第10號「綜合財務報告書」之規定不一致，當中第381條適用於根據香港財務報告準則第10號並非由集團控制之附屬企業。據此，根據第380(6)條下之條文，本公司不符合第381條之規定，並未有將該等公司視為附屬公司，但已按附註3.2所述之會計政策將該等公司入賬。本集團之該等除外附屬企業刊於附註53。此外，本綜合財務報告書亦包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之適當披露。

本綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算，有關之會計政策刊列如下。歷史成本一般按貨物及服務交換之代價之公平值計算。

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。綜合財務報告書中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內之以股份付款之交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」範圍內之租賃交易，以及與公平值相似但並非公平值之項目計量（例如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值）除外。

非金融資產之公平值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.1 編製綜合財務報告書基準(續)

此外，就財務呈報而言，公平值之計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第1、第2或第3級，詳情如下：

- 第1級公平值計量按相同之資產或負債於活躍市場之報價(無調整)計算；
- 第2級公平值計量乃除第1級計入之報價外，就資產或負債可直接或間接觀察輸入數據得出；及
- 第3級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據之資產或負債之估值方法得出。

3.2 主要會計政策

綜合賬目基準

本綜合財務報告書包括本公司及本公司所控制之實體(包括結構性實體)及其附屬公司之財務報告書。本公司於以下情況即視為取得控制權：

- 擁有對被投資者行使之權力；
- 擁有對被投資者各種回報之風險及權利；及
- 擁有對被投資者行使權力以影響其回報能力。

倘事項及狀況顯示上文列示三項控制元素之一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益表內。

附屬公司之財務報告書會應需要作出調整，使其與本集團之會計政策一致。

所有集團內成員間資產及負債、權益、收入、支出及現金流(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時悉數抵銷。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

附屬公司之非控股權益與本集團權益分開列報，指目前擁有權權益之持有人可於相關附屬公司清盤時按比例取得相關附屬公司資產淨值部分。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則於損益內確認收益或虧損，並按(i)確認已收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和及(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及本公司股東應佔附屬公司之負債之賬面值之差額計算。所有有關該附屬公司先前確認於其他全面收益之數額，猶如本集團已直接出售有關附屬公司之相關資產或負債予以入賬(即按適用之香港財務報告準則之規定／允許重新分類至損益或轉撥至另一個權益類別)。於控制權失去當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港財務報告準則第9號「金融工具」於往後之會計處理中被視為首次確認於聯營公司或合營企業之投資之公平值，或其首次確認時之成本(按適用)。

全面收益及支出總額分配至非控股權益

倘若附屬公司之全面收益及支出總額歸屬於本公司股東及非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘，全面收益及支出總額仍然必須歸屬於本公司股東及非控股權益。

商譽

於二零零五年一月一日前收購時所產生之商譽

於協議日期為二零零五年一月一日以前，收購其他實體之淨資產及營運所產生之商譽指收購成本高於本集團在收購日應佔相關被收購公司之可識別資產及負債之公平值之數額。

於二零零一年七月一日後收購其他實體之淨資產及營運時所產生之商譽已被資本化，本集團已由二零零五年七月一日起終止攤銷，該商譽會每年及於有跡象顯示與商譽有關之現金產生單位可能出現減值時進行測試。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

商譽(續)

於二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽

收購業務所產生之商譽按成本減累計減值虧損(如有)分開呈列於綜合財務狀況表中。

就減值測試而言,收購時所產生之商譽會分配至各預期可受惠於合併之協同效益之有關現金產生單位。商譽所屬之現金產生單位會每年或更頻繁倘於有跡象顯示與商譽有關之現金產生單位可能出現減值時進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額低於其賬面值,則減值虧損會先分配以調減該單位任何商譽之賬面值,其後則按該單位內各項資產之賬面值之比例分配至該單位之其他資產。任何商譽之減值虧損會即時確認於損益中。商譽之減值虧損不會於其後期間撥回。

其後出售有關現金產生單位時,釐定出售盈虧時會計入該資本化商譽應佔數額。

投資聯營公司及合營企業

聯營公司乃投資者具有重大影響力。重大影響力乃指參與被投資方財務及營運決策之權力,而非該等政策之控制權或共同控制權。

合營企業為一項共同協議,擁有共同控制權之投資者享有該項協議淨資產之權利。共同控制乃按照合約約定對某項安排所共有之控制,共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營企業之業績及資產與負債均採用會計權益法計入綜合財務報告書內。以權益入賬用途編製之聯營公司及合營企業之財務報告書乃與本集團之交易及同類情況事件之會計政策一致。根據權益法,投資聯營公司或合營企業按成本值首次確認於綜合財務狀況表內,並就本集團應佔聯營公司或合營企業收購後之溢利或虧損及其他全面收益作出調整。損益及其他全面收益以外之聯營公司及合營企業之資產淨值變動不予列賬,除非有關變動導致本集團所持有之擁有權權益改變。倘本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過本集團於該聯營公司或合營企業之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司或合營企業淨投資之任何長期權益),則本集團會終止確認其應佔進一步之虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業支付款項,則就額外應佔之虧損作出撥備。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

投資聯營公司及合營企業 (續)

於被投資方成為聯營公司或合營企業當日，於聯營公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團應佔投資對象之已確認可識別之資產及負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。有關商譽乃計入投資之賬面值。倘本集團所佔可識別之資產及負債於重新評估後之公平值淨額高於投資成本，則會於收購投資之期間即時確認於損益中。

本集團評估是否有客觀證據表明於聯營公司或合營企業之權益可能出現減值。如存在任何客觀證據，投資之整項賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號作為一項獨立資產，透過比較其可收回金額（使用價值及公平值減銷售成本之較高者）及其賬面值作減值測試。任何已確認之減值虧損構成投資賬面值一部分。根據香港會計準則第36號，任何減值虧損之撥回乃按投資之可收回數額於日後增幅為限而予確認。

於投資停止為聯營公司或合營企業，或投資（或部分投資）被分類為持作出售當日起，本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，而保留權益為金融資產時，本集團按當日之公平值計量保留權益，公平值則被視為根據香港財務報告準則第9號首次確認時之公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司或合營企業相關權益所得任何款項之間之差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營企業之損益。此外，本集團就該聯營公司或合營企業先前確認於其他全面收益之所有數額（按相同基準），猶如直接出售該聯營公司或合營企業之相關資產或負債予以入賬。因此，倘該聯營公司或合營企業先前確認於其他全面收益之收益或虧損會在相關資產或負債出售時會重新分類至損益中，則本集團會在不再使用權益法時將此收益或虧損由權益中重新分類至損益中（如重新分類之調整）。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收入確認之收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團終止使用權益法時會將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

倘聯營公司投資變成合營企業投資或合營企業投資變成聯營公司投資，本集團會繼續採用權益法。於擁有權改變時，毋須對公平值重新計量。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

投資聯營公司及合營企業(續)

倘本集團減少擁有聯營公司或合營企業之權益，但本集團繼續採用權益法時，本集團則會將先前就該項擁有權削減確認於其他全面收益之收益或虧損部分重新分類至損益中，前提為該收益或虧損於有關資產或負債出售時亦會重新分類至損益中。

倘一集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易時(例如出售或投入資產)，所產生之溢利及虧損僅於有關聯營公司或合營企業之權益與本集團無關之情況下，則會確認於本集團之綜合財務報告書中。

倘聯營公司及合營企業與本集團之結算日期不同，則本集團之財務報告書所列入之聯營公司及合營企業業績乃根據該聯營公司及合營企業截至每年六月三十日止之管理賬目計算。

於二零零五年一月一日前收購時所產生之商譽

任何收購成本高於本集團在收購當日應佔相關聯營公司可識別資產及負債之公平淨值之數額已確認為商譽。本集團已由二零零五年七月一日起終止攤銷商譽，及該商譽已包括在投資之賬面值，並評估投資減值。

於二零零五年一月一日或之後收購時所產生之商譽

任何收購成本高於本集團在收購當日應佔相關聯營公司可識別資產及負債之公平淨值之數額已確認為商譽。該商譽已包括在投資之賬面值及評估投資減值。任何已確認之減值虧損不會分配於構成投資聯營公司之賬面值一部分之任何資產(包括商譽)。任何減值虧損之撥回乃按投資之可收回數額於日後增幅為限而予以確認。

經重估後，本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值高於收購成本，即時確認於損益中。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

投資共同營運權益

共同營運乃擁有共同控制權之投資者享有與該項協議相關之資產權利及負債義務之共同協議。共同控制乃按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

倘一集團實體於共同營運中進行其業務，本集團乃共同營運者則確認與其於共同營運權益相關之：

- 其資產，包括其應佔共同持有之任何資產；
- 其負債，包括其應佔共同承擔之任何負債；
- 其銷售應佔於共同營運產生中獲得之收入；
- 其應佔於共同營運產生之銷售收入；及
- 其支出，包括其應佔共同發生之任何支出。

本集團根據適用於相關資產、負債、收入及支出之香港財務報告準則，計算與其於共同營運權益之相關資產、負債、收入及支出。

倘一集團實體出售或投入資產於共同營運而該集團實體乃共同營運者，本集團則被考慮為出售或投入資產於其他參與方，而出售或投入之資產產生之利益與虧損則僅以其他參與方於該共同營運之權益為限確認於本集團之綜合財務報告書內。

倘一集團實體向共同營運購買資產而該集團實體乃共同營運者，本集團則不會確認其應佔利益與虧損，直至重新出售該資產予第三方。

投資物業

投資物業 (包括重建中投資物業) 乃持有之物業以作賺取租金及／或資本增值。

於首次確認時，投資物業乃按成本 (包括任何直接應佔之開支) 計算。於首次確認後，投資物業乃按公平值計算，並予以調整以扣除任何預付或應計之經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之損益會於產生期間計入損益內。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

投資物業(續)

重建中投資物業於報告日按公平值計算。重建中投資物業之建築成本被撥充成本並作為重建中投資物業之賬面值其中部分。重建中投資物業之公平值與其賬面值之任何差額於產生期內確認於損益中。

投資物業於出售或其被永久終止使用或預期出售時將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認該資產所產生之任何損益(按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算)將計入終止確認該項目年度之損益內。

酒店物業與物業、廠房及設備

酒店物業與物業、廠房及設備包括租賃土地(分類為融資租賃)及持有之樓宇用於生產或供應貨物或服務或用作行政用途乃按成本值減其後累計攤銷及折舊與累計減值虧損(如有)列賬於綜合財務狀況表內。

物業、廠房及設備與酒店物業乃按其可使用年期及考慮其估計剩餘價值後以直線法攤銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末檢討,而任何估計變動之影響將於未來入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產時將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生之任何收益或虧損(按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算)將計入終止確認該項目年度之損益中。

於租賃土地及樓宇之擁有權權益

倘本集團就物業之擁有權權益(包括租賃土地及樓宇部份)付款時,全部代價乃按首次確認時租賃土地及樓宇部份之間之相對公平值之比例分配。

於相關付款可作可靠分配之情況下,租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」,惟該等按公平值模式以投資物業分類及入賬者除外。倘代價無法於相關租賃土地之非租賃樓宇部份及未分割權益之間作可靠分配時,整項物業分類為酒店物業或物業、廠房及設備。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

酒店物業、物業、廠房及設備、使用權資產與合約成本 (商譽除外) 之減值虧損

本集團會於報告日審閱其酒店物業、物業、廠房及設備、使用權資產與合約成本之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。若出現任何有關跡象，則須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損 (如有) 之程度。若資產之估計可收回數額低於其賬面值，則該資產賬面值須減低至其可收回數額。減值虧損會即時確認於損益中。

凡減值虧損其後出現逆轉，則資產賬面值須調升至經修訂之估計可收回數額，惟該調升之賬面值不得高於以往年度並無確認任何資產減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損逆轉即時確認於損益中。

可收回金額乃公平值減出售成本及使用價值，兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃按除稅前折現率折現為現值，該折現率反映對金錢之時間價值之現有市場評估，以及專屬於該資產 (對未來現金流量之估計不予調整) 之風險。

發展中物業及已完成物業存貨

發展中物業乃指於發展完成後作為日常業務用途之物業及已完成物業存貨被分類為流動資產。除根據使用權資產之會計政策以成本模型計量之租賃土地部分外，發展中物業及已完成物業存貨之價值乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定辨識基準釐定，包括分配已發生之相關發展支出以及於適當情況下撥充成本之借貸成本。可變現淨值乃指物業估計銷售價格減估計完成成本及估計需支付以完成銷售之成本。

發展中物業轉撥至按公平值列賬之投資物業

當物業之用途變為持有物業以賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售時，本集團將發展中物業轉撥至按公平值列賬之投資物業。其證據為與另一方訂立經營租賃，本集團將物業由存貨轉為投資物業。物業於改變用途當日之公平值與其先前賬面值之任何差異於損益中確認。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

酒店存貨

酒店存貨以成本值或可變現淨值兩者中較低值列賬於綜合財務狀況表內。成本值按加權平均法計算。

借貸成本

與收購、興建或生產必需長時間預備擬定用途或銷售之合資格資產之直接有關之借貸成本均加入為該等資產之成本，直至該等資產作擬定用途或可出售。從特定借款待支付符合規定資產之經費前而作出之短暫投資所賺取之投資收益從撥充資本之借貸成本中扣除。

一切其他借貸成本均在其產生之年度內被確認為支出。

政府補貼

當能夠合理保證本集團符合政府補貼附帶之條件，並且將會收取有關補貼時，方會確認政府補貼。

與收入有關之政府補貼作為已產生開支或虧損之應收補償或用作給予本集團即時財務資助目的而無未來相關成本之政府補貼，於成為應收款項之期間內於損益內確認。

以低於市場利率撥出之政府貸款之收益視為政府補貼，按已收所得款項與按現行市場利率計算之貸款之公平值之間之差額計量。

租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而授予於一段期間內可識別資產之使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

就訂立或修訂之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始或修訂日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約之條款及條件其後出現變動，否則該合約將不予重新評估。作為可行權宜方法，倘本集團合理預期對財務報告書造成之影響與組合內個別租賃並無重大差異時，則具有類似特徵之租賃按組合基準入賬。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人

分配代價至合約之組成部分

就包含租賃部分以及一項或以上額外租賃或非租賃部分之合約而言，本集團按照租賃部分之相對獨立價格及非租賃部分之合計獨立價格基準，將合約代價分配至各租賃部分。

非租賃組成部分乃按照彼等之相對獨立價格基準與租賃組成部分分開。

短期租賃

對於租期自開始日期起計為十二個月或以內且並無包含購買選擇權之物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃款項按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 首次計量租賃負債之數額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃款項減任何已收取之租賃優惠；及
- 本集團已產生之任何初始直接成本。

除分類為投資物業並按公平值模式計算之資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並於任何租賃負債重新計量時作出調整。

使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團將不符合投資物業或存貨之定義之使用權資產單獨成列於綜合財務狀況表中呈列。使用權資產符合投資物業及存貨之定義將分別呈列於「投資物業」及「發展中物業」／「已完成物業存貨」。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

可退回租賃按金

已付之可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初步確認之公平值調整被視為額外租賃款項，並計入使用權資產之成本內。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付之租賃款項現值確認及計量租賃負債。於計算租賃款項現值時，本集團使用租賃開始日之增量借款利率計算。租賃付款包括固定付款(包括實質上之固定付款)，減去任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃款項作出調整。

倘租期有所變動，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)。於此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日之經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。

租賃之修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃之修訂作為一項單獨之租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加之數額相當於範圍擴大對應之單獨價格，加上為反映特定合約之實際情況而對單獨價格進行之任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團於修訂生效日基於已修訂租期重新計量租賃負債，並使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人之租賃負債及租賃優惠之重新計量進行會計處理。倘修訂後之合約包含租賃組成部分以及一個或多個額外租賃時，本集團會根據租賃組成部分之相對獨立價格將修訂後之合約中之代價分配至各租賃組成部分。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃分類為融資租賃或經營租賃。每當租賃之條款將相關資產之擁有權所附帶之絕大部份風險及回報轉移予承租人，則合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入於相關租賃期內按直線基準於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，有關成本於租賃期內按直線基準確認為支出，除投資物業則按公平值模式計量。並非根據某一指數或比率之浮動租賃款項於產生時確認為收入。

倘租賃合約載有特定條文規定於相關資產 (或其任何部分) 因本集團及承租人無法控制之不利事件遭受影響，致使相關資產不適合或無法使用時，可享有減租或暫時免租，因特定條文引致之相關減租或暫時免租入賬列為原租賃之一部份而非租賃修訂。有關減租或暫時免租於觸發該等付款之事件或情況發生期間內於損益中確認。

於本集團一般業務過程中產生之租金收入呈列為收益。

分配代價至合約之組成部分

本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」分配合約代價至租賃及非租賃部分。非租賃組成部分按其相關獨立銷售價格從租賃組成部分中分拆。

可退回租賃按金

已收之可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初步確認之公平值調整被視為從承租人收取之額外租賃款項。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃之修訂

不屬於原始條款及條件之租賃合約之代價變更將作為租賃修訂處理，包括透過減免或減少租金提供租賃優惠。

本集團自修訂生效日起將經營租賃之修訂作為新租約入賬，並將與原租約相關之任何預付或應計租賃款項視為新租約之租賃款項之一部分。

金融工具

倘本集團實體訂立金融工具之合約，該金融資產及金融負債則須被確認。所有常規買賣之金融資產會於交易日確認及終止確認。常規買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時限內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債首次按公平值計算，惟根據香港財務報告準則第15號首次計量之客戶合約而產生之應收貿易賬款除外。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本，於首次確認該金融資產或金融負債之公平值時加入或扣除(按適用)。因收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時確認於損益內。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及將利息收益或利息支出按有關期間予以分配之方法。實際利率為於金融資產或金融負債之預計年期或較短期間內(按適用)，將估計未來收取及付款之現金(包括支付或收取屬整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至首次確認時之賬面淨值之利率。

本集團日常業務過程中所產生之股息收益及應收貸款之利息收益乃呈列為收入。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流動為目的之業務模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流動主要用作支付本金及未付本金之利息。

符合以下條件之金融資產其後按公平值列賬及計入其他全面收益計量：

- 以出售及收取合約現金流動為目的之業務模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於特定日期產生之現金流動主要用作支付本金及未付本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方應用香港財務報告準則第3號「業務合併」於業務合併中確認之或然代價，則本集團於首次確認日期可作不可撤回選擇於其他全面收益內呈列股本投資其後之公平值變動除外。

倘出現下列情況，金融資產被分類為持作買賣：

- 其主要收購目的為於短期內出售；或
- 於初步確認時，其構成本集團共同管理之可識別金融工具組合之一部分，並具有近期實際短期獲利之模式；或
- 其未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(i) 攤銷成本及利息收益

就其後按攤銷成本計量之金融資產及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具而言，利息收益乃使用實際利率法確認。利息收益乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就隨後出現信貸減值之金融資產而言，利息收益乃透過對金融資產於下個報告期之攤銷成本應用實際利率予以確認。倘已予信貸減值之金融工具之信貸風險減低，致使有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收益乃透過對金融資產獲確定不再出現信貸減值後之報告期開始之賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具

投資於按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具其後按公平值計量，其公平值變動產生之收益及虧損確認於其他全面收益中及累計於投資重估儲備中，且無須作減值評估。倘出售股本權益投資時，累計收益或虧損將不重新分類至損益中，並將轉撥至保留溢利。

倘本集團確立收取股息之權利時，該等投資於股本權益工具之股息確認於損益中，除非股息明確表示為投資成本之可收回部分。股息乃包括於損益內之「收入」。

(iii) 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具，其賬面值之其後變動及匯兌損益會於損益中確認，有關變動乃因採用實際利率法計算之利息收入所致。該等債務工具之賬面值之所有其他變動會於其他全面收益確認並於投資重估儲備中累計。於損益中確認之減值撥備連同其他全面收益之相應調整並無減少該等債務工具之賬面值。而於損益中確認之金額則與債務工具若按攤銷成本計量而需於損益中確認之金額相同。倘該等債務工具取消確認，則先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損將重新被分類至損益。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之分類及其後計量 (續)

(iv) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

不符合以攤銷成本或指定為按公平值於其他全面收益計量之金融資產均按公平值列賬及計入損益計量。

按公平值列賬及計入損益之金融資產按各報告日之公平值計量，任何公平值收益或虧損確認於損益中。於損益內確認之收益或虧損淨額已撇除任何於金融資產中所賺取之股息或利息。

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值

根據香港財務報告準則第9號，本集團就作減值之金融資產(包括應收貿易賬款及其他應收、借予聯營公司／合營企業款項、按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、應收貸款、應收聯營公司／合營企業／非控股權益款項、有限制銀行存款、定期存款及銀行存款)及財務擔保合約按預期信貸虧損進行減值評估。預期信貸虧損之數額於各報告日更新，以反映自首次確認後信貸風險之變化。

存續期預期信貸虧損乃相關工具於預計年期內所有可能產生違約事件而導致之預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損乃於報告日後於十二個月內預期可能發生違約事件而導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團之歷史信貸虧損經驗與債務人特有之因素、一般經濟狀況以及對報告日當前狀況之評估以及對未來狀況之預測進行。

本集團總能就應收貿易賬款確認存續期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損乃就具有重大結餘之債務人進行個別評估及／或使用適當分類進行共同評估。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損準備相等於十二個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自首次確認後顯著增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。應否確認存續期預期信貸虧損之評估乃基於自首次確認以來發生違約之可能性或風險之顯著增加。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否顯著增加時，本集團將金融工具於報告日發生違約之風險與首次確認當日金融工具發生違約之風險進行比較。於進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持之定量和定性資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別於評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差大幅增加；
- 預計會導致債務人履行債務責任之能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測之不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 導致債務人履行債務責任之能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期之重大不利變化。

不論上述評估結果，本集團假設合約付款逾期超過30日，則信貸風險自首次確認以來有顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明並非如此。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，本集團假設債務工具之信貸風險自首次確認後並無顯著增加。倘(i)其違約風險偏低，(ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流動責任；及(iii)較長期之經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方履行其合約現金流動責任之能力，則債務工具之信貸風險會被釐定為偏低。根據全球理解之定義，本集團認為債務工具之內部或外部信用評級為投資級別時，信用風險較低。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值 (續)

(i) 信貸風險顯著增加 (續)

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承擔一方當日即被視為就評估金融工具減值進行首次確認之日期。於評估信貸風險自首次確認財務擔保合約後有否顯著增加時，本集團會考慮特定債務人將違反合約之風險變化。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為當內部建立或自外部取得之資料顯示，債務人不大可能支付全額款項予債權人 (包括本集團) (並未考慮本集團所持有之任何抵押品)，即產生違約事件。

不論上文所述，本集團認為，倘金融資產逾期超過90日，則會發生違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準屬更合適。

(iii) 信貸減值之金融資產

當發生一項或多項違約事件對金融資產之估計未來現金流動造成不利影響時，則金融資產發生信貸減值。金融資產信貸出現減值之憑據包括下列事項中之可觀察數據：

- (a) 發行人或借貸人出現重大財政困難；
- (b) 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 由於與借貸人財務困難相關之經濟或合約原因，借貸人之貸款人已向借貸人授出貸款人原應概不考慮之優惠；
- (d) 借貸人可能面臨破產或進行其他財務重組；或
- (e) 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值(續)

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手有嚴重財政困難及沒有實際可收回預期，例如，當交易對手破產時，本集團會將該金融資產撇銷。已撇銷之金融資產仍可能受到本集團追回程序(考慮到法律意見(如適用))之強制執行活動之制約。撇銷構成終止確認事項。任何後續收回均於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃違約概率、違約虧損(即如有違約時虧損之程度)及違約時風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之相應違約風險而確定。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團之所有合約現金流動與本集團預期收取之所有現金流動之間之估計差額，按首次確認時釐定之實際利率貼現。就租賃應收賬款而言，用於釐定預期信貸虧損之現金流動與根據香港財務報告準則第16號計量之租賃應收賬款(包括於應收貿易賬款)所用之現金流動一致。

就財務擔保合約而言，本集團僅須於債務人發生違約事件時，根據獲擔保之工具條款付款。因此，預期信貸虧損相當於預期支付予合約持有人作為發生信貸虧損之補償減去任何本集團預期從債務人、合約持有人或其他各方所收取之金額之現值。

就財務擔保合約之預期信貸虧損而言，由於實際利率無法釐定，本集團將應用可反映貨幣時間價值及現金流動特有風險之目前市場評估之貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整貼現現金差額之方式計及風險之情況下，方應用有關貼現率。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

倘預期信貸虧損按整體基準計量或針對個別工具層面之證據可能尚未提供之情況，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具之性質(本集團之每個應收貿易賬款及其他應收與長期應收貸款作為單獨組別進行評估。借予及應收關連人士款項作個別預期信貸虧損評估)；及
- 逾期狀態。

管理層定期分組檢討，以確保各組之組成繼續具有類似之信貸風險特徵。

利息收入乃按金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，於此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

除財務擔保合約及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具外，本集團調整所有金融工具之賬面值確認減值收益或虧損於損益中，惟應收貿易賬款及長期應收貸款之相應調整確認於虧損撥備賬除外。就投資於按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具而言，虧損撥備於其他全面收益確認，並於不減少此等債務工具之賬面值情況下於投資重估儲備內累計。該數額及有關累計虧損撥備計入投資重估儲備之變動。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本權益工具

分類為債務或股本權益

由本集團實體發行之債務及股本權益工具，按所訂立合約安排之性質以金融負債及股本權益工具之定義而分類為金融負債或股本。

股本權益工具

股本權益工具為帶有本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本權益工具以扣減直接發行成本後所收取之款項確認。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債包括應付貿易賬款及其他應付、應付聯營公司／非控股權益款項、銀行借貸、其他貸款與聯營公司／非控股權益提供之借款於其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

財務擔保合約

財務擔保合約乃合約發行者根據某項債務工具原有或經修改之條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而需支付特定款項以補償合約持有者招致之損失之合約。由本集團所發行而非指定為透過損益賬以公平值釐定之財務擔保合約，於首次確認時以其公平值減應佔發行財務擔保合約之交易成本列賬。於首次確認後，本集團以下列較高者計算財務擔保合約：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備數額；及
- 首次確認之數額減於擔保期間確認之累計攤銷(按適用)。

剔除確認

倘自資產收取現金流量之合約權利已屆滿，則本集團剔除確認該金融資產。

於剔除確認以攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之差額，將確認於損益中。

於剔除確認股本工具投資(本集團已選擇於初始確認時按公平值列賬及計入其他全面收益)時，先前累計於投資重估儲備之累計收益或虧損不會重新分類至損益，惟會轉撥至保留溢利。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

財務擔保合約(續)

剔除確認(續)

於剔除確認分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具時，先前累計於投資重估儲備之累計收益或虧損將重新分類至損益。

僅當本集團之責任獲解除、取消或屆滿時，則本集團剔除確認該金融負債。剔除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額將確認於損益中。

衍生金融工具

衍生工具首次按公平值，於訂立衍生工具合約日確認，隨後於報告期末按公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，於此情況下，於損益確認之時間視乎對沖關係之性質而定。

對沖會計法

本集團將現金流動對沖指定為對沖工具之衍生工具。

於對沖關係開始階段，本集團紀錄對沖工具與對沖項目之間之關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易之策略。此外，於對沖開始階段及按持續基準，本集團會紀錄於對沖關係中使用之對沖工具於抵銷對沖項目之公平值或現金流動變動是否高度有效。

為確定預測交易(或其組成部份)是否極有可能發生，本集團假設，由於利率基準改革，對沖現金流動(合約規定或非合約規定)所依據之利率基準未發生變化。

評估對沖關係及成效

就對沖有效性評估而言，本集團會考慮對沖工具能否有效抵銷被對沖項目因對沖風險而引致之公平值或現金流動變動，即對沖關係符合以下所有對沖有效性規定之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存於經濟關係；
- 信貸風險之影響不會主導經濟關係引致之價值變動；及
- 對沖關係之對沖比率與本集團實際對沖之對沖項目數量及實體實際使用以對沖有關對沖項目數量之對沖工具數量所得出之比率相同。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

對沖會計法(續)

評估對沖關係及成效(續)

倘對沖關係不再符合與對沖比率有關之對沖有效性規定，但該指定對沖關係之風險管理目標保持不變，則本集團會調整對沖關係之對沖比率(即重新調整對沖)，以使其再次符合有關合資格標準。

於評估對沖項目與對沖工具之經濟關係時，本集團假設對沖之現金流動及／或對沖風險(無論合約是否明確規定)所依據之利率基準，或對沖工具之現金流量動依據之利率基準並無因利率基準改革而改變。

現金流動對沖

衍生工具及其他被指定並符合現金流動對沖資格之對沖工具之公平值變動之有效部份於其他全面收益內確認及於對沖儲備下累計。有關無效部份之收益或虧損隨即於損益中確認，並包括於損益內之「其他收益及其他利益或虧損」內。

為重新分類於對沖儲備中累計之收益及虧損金額，以釐定預期會否存在對沖現金流量，本集團假設對沖現金流量(不論有無在合約訂明)所依據之利率基準並無因利率基準改革而發生變動。

過往於其他全面收益中確認及於權益中累計之金額，於對沖項目影響損益期間，重新分類至損益，並於綜合損益表中與已確認對沖項目呈列於相同項下。倘本集團預期對沖儲備中部份或全部累計虧損將來不會收回，則該金額會即時重新分類至損益。

終止對沖會計法

本集團僅於對沖關係(或其一部份)不再符合有關合資格準則時預先終止對沖會計法(經重新調整(如適用)後)。這情況包括對沖工具屆滿或出售、終止或獲行使。終止對沖會計法可影響對沖關係之全部或其中一部份(於此情況下對沖會計法繼續適用於對沖之其餘部份)。

就現金流對沖而言，於其他全面收益確認及權益中累積之任何收益或虧損會保留於權益內，並於預計之交易最終於損益內確認時獲得確認。當預期預計之交易不再發生，於權益累計之收益或虧損即時於損益內獲確認。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

來自客戶合約之收入

本集團於(或當)完成履約責任時確認收入(即於特定之履約責任下相關貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)。

履約責任指個別之貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準,則控制權隨時間轉讓,而收益則參照完成履行相關履約責任之進度而隨時間確認:

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

否則,收入於客戶取得個別貨品或服務控制權時確認。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價),而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

具多項履約責任之合約(包括分配交易價格)

就包含多於一項履約責任之合約(包括酒店房間收入及其他附帶服務)而言,本集團按照相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任。

有關各履約責任之可區分商品或服務之獨立售價於合約開始時釐定。該價格指本集團將單獨向客戶出售承諾商品或服務之價格。倘獨立售價不可直接觀察,本集團將使用適當技術進行估計,以使最終分配至任何履約責任之交易價格可反映本集團向客戶轉讓承諾商品或服務預期有權獲得之代價金額。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收入(續)

隨時間確認收入：計量履行履約責任之完成進度

輸出量法

完成履行履約責任之進度按輸出量法計量，即根據直接計量至今已轉讓予客戶之貨品或服務價值與合約項下承諾之餘下貨品或服務相比較確認收益，有關方法最能反映本集團轉讓貨品或服務控制權之履約情況。

存在重大融資組成部分

於釐定交易價格時，倘協定之付款時間(不論以暗示或明示方式)為客戶或本集團帶來向客戶轉讓貨品或服務之重大融資利益，則本集團就資金時間值之影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含於訂約方協定之付款條款中，合約中亦可能存在重大融資部分。

就付款與轉讓相關貨品或服務相隔期間不足一年之合約而言，本集團應用可行權宜方法，不就任何重大融資部分調整交易價格。

就本集團轉讓貨品或服務前已向客戶收取之預付款項，本集團已就重大融資成份而調整已承諾之代價金額，並應用本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。於收取預付款項與轉讓相關貨品及服務相隔期間之相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

取得合約之增額成本

取得合約之增額成本乃本集團為取得客戶合約而產生之該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。

倘本集團預期可收回該等成本，則本集團將該等成本(銷售佣金)確認為一項資產。其後該資產按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉讓該資產相關之貨品或服務一致。該資產包括於應收貿易賬款及其他應收內並須作減值審查。

倘該等成本將於一年內悉數攤銷至損益，本集團則應用可行權宜方法，將取得合約之所有增額成本支銷。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅項指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所報除稅前溢利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收入或支出，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之項目。本集團之現行稅項債務乃根據於報告日已頒布或實質頒布之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報告書之資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般就所有可能扣減暫時差額確認，並按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資及投資聯營公司與共同協議之權益所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見未來不會撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益且預計於可見未來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告日審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部分之情況下調低。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產之期內所預期之適用稅率，根據報告日已頒布或實際頒布之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計算反映按照本集團預期於報告日可收回或結算其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

就計量以公平值模式計算之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，其賬面值乃假設透過出售而全數收回，除非有關假設被駁回。當投資物業可予折舊及以使用該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式下持有，而非透過出售時，有關假設會被駁回。

3. 編製綜合財務報告書基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

當有合法執行權利許可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，又與同一稅務機關對同一稅務實體徵收之所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

現行及遞延稅項乃於損益賬中確認，惟當涉及確認於其他全面收益中或於權益中直接確認之項目除外，屆時現行及遞延稅項亦分別確認於其他全面收益中或於權益中直接確認。

外幣換算

編製集團旗下個別實體之財務報告書時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易，按交易日期之適用匯率折算為相關之功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於報告日，以外幣列值之貨幣項目按該報告日之適用匯率重新換算。按公平值入賬之以外幣列值之非貨幣項目，按釐定其公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計算之外幣列值非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額，於該等差額產生期間於損益中確認。重新換算按公平值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟重新換算及其損益直接確認於其他全面收益中之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接確認於其他全面收益中。

就綜合財務報告書之呈列方式而言，本集團海外地區業務之資產與負債按於報告日適用之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而其收入及支出則按該年度之平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認於其他全面收益中並於權益中之匯兌儲備項目下累計(歸屬於非控股權益(按適用))。

就出售海外地區業務(即出售本集團於海外地區業務之全部權益、或出售附屬公司包括其海外地區業務而導致失去其控制權、或出售共同協議或聯營公司包括其海外地區業務)而言，本公司股東應佔有關此業務之全部匯兌差額已累計於權益中並重新分類至損益中。

退休保障成本

倘員工提供服務而享有退休保障計劃之供款時，該款額以支出扣除。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素主要來源

於應用本集團於附註3之會計政策時，董事須對目前無法從其他來源得悉之資產及負債之賬面值作出多項判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關之其他因素決定。實際結果與該等估計可能存在差異。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計之修訂只對該期間有影響，有關修訂乃於修訂有關估計之期間確認，或倘有關修訂對本期間及未來期間均有影響，則於該修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之重大判斷

除涉及估計外(見下文)，以下為董事於應用本集團會計政策過程中所作出而對確認於綜合財務報告書之數額構成重大影響之重大判斷。

投資物業之遞延稅項

就計量以公平值模式計算之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團之附屬公司、聯營公司及合營企業之投資物業組合，並確定本集團之附屬公司、聯營公司及合營企業持有位於香港及位於中華人民共和國(「中國」)及新加坡之投資物業並非以使用該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式下持有。因此，於計量本集團之投資物業之遞延稅項時，董事確定以公平值模式計算之投資物業賬面值透過出售而全數收回之假設並未被駁回。因此，本集團並無就本集團之附屬公司、聯營公司及合營企業持有位於香港及新加坡之投資物業之公平值變動而確認任何遞延稅項，因該投資物業於出售時不需就其公平值變動而繳付任何所得稅。然而，就位於中國之投資物業而言，於確認投資物業公平值變動之遞延稅項時考慮於中國出售該等投資物業時應付之土地增值稅及企業所得稅。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素主要來源(續)

估計不確定因素主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於報告期末之估計不確定因素之其他主要來源，其帶有對下一個財政年度內之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險。

發展中物業之估計可變現淨值

釐定本集團之發展中物業是否需要撥備，本集團考慮此等物業之最近市場狀況及估計此物業之可變現值(相同於作為日常業務用途之估計銷售價減估計完成成本及估計需支付以完成銷售之成本)。若發展中物業之估計或實際可變現值，由於市場狀況之改變，而少於預期及／或預期發展成本有重大變動，則須作出撥備。減值虧損可能作出重大撥備。發展中物業之賬面值為19,015,869,625港元(二零二零年：29,661,206,200港元)。

已完成物業存貨之撥備

管理層對已完成物業存貨之撥備作出判斷乃根據現有市場狀況、以往年度銷售表現及該等物業之估計可變現值(相同於作為日常業務用途之估計銷售價減估計需支付以完成銷售之成本)。若物業之估計可變現值低於其賬面值，已完成物業存貨則須作出特別撥備。由於市場狀況之改變，已完成物業存貨之實際可變現值若少於預期，則減值虧損可能作出重大撥備。已完成物業存貨之賬面值為4,219,294,722港元(二零二零年：1,320,403,999港元)。

酒店物業之折舊

於釐定酒店物業之估計可使用年期，管理層參考酒店物業之有關租約年期為36年至96年。酒店物業之估計可使用年期之任何改變，可令來年財政年度之賬面值及折舊有重大調整。

於二零二一年六月三十日，酒店物業之賬面值為1,744,774,054港元，已扣除累計折舊413,132,734港元(二零二零年：1,724,061,091港元，已扣除累計折舊368,037,109港元)。酒店物業之變動詳情刊於附註18。

投資物業之公平值

於二零二一年六月三十日，投資物業以公平值刊載於綜合財務狀況表為62,457,982,602港元(二零二零年：62,658,456,279港元)。公平值乃根據獨立專業估值師運用涉及若干假設於市場狀況之物業估值技巧對物業作出之估值，包括使用現時市場之租金及收益率作為輸入估計未來物業租金收入。此假設之有利或不利之改變會導致本集團之投資物業公平值改變及相應調整之收益或虧損會報告於綜合損益表內。投資物業之公平值計量詳情刊於附註17。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

5. 收入

(i) 收益之分類

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
物業銷售	20,223,985,584	863,945,244
物業管理及其他服務	1,152,340,106	1,146,927,916
酒店經營	262,690,719	611,302,969
來自貨品及服務之收入	21,639,016,409	2,622,176,129
來自經營租賃之租金收益	2,858,674,814	3,209,262,218
應收貸款之利息收益	67,522,704	69,974,228
股息收益		
有牌價投資	19,104,841	33,092,093
無牌價投資	833,050	—
	24,585,151,818	5,934,504,668

截至二零二一年六月三十日止年度內，來自客戶合約隨時間確認之收入，主要包括物業管理及其他服務費收益與酒店房間收入分別為1,152,340,106港元及134,881,292港元（二零二零年：1,146,927,916港元及305,352,278港元）。於某一時點確認之收入主要包括物業銷售收益及酒店餐飲收益分別為20,223,985,584港元及127,809,427港元（二零二零年：863,945,244港元及305,950,691港元）。

(ii) 與客戶合約之履約責任

銷售物業收入於客戶獲得完成物業控制權時確認。

由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，因此物業管理及服務費收入與酒店房間收入之確認，乃參考完成履約責任之進度隨時間確認。

酒店餐飲收入於提供餐飲服務之時點確認。

5. 收入(續)

(iii) 分配至與客戶合約之餘下履約責任之交易價

於年末，有關銷售物業合約分配至餘下履約責任(未履行)之交易價格以及收益之預期確認時間如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
一年內	5,600,910,333	23,901,025,054
超過一年	3,147,099,260	152,684,136
	<u>8,748,009,593</u>	<u>24,053,709,190</u>

以上所披露之數額並不包括本集團未履約責任原訂期為一年或以下之合約。

物業管理及服務費收入之合約均有不同之合約年期，本集團為每月提供之服務開出固定金額賬單。本集團選擇可行權宜方法按其有權開具發票之金額確認收入。按照香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配至該等未履行合約之交易價。

所有有關酒店經營收入之年期均為一年或以下，按照香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配至該等未履行合約之交易價。

(iv) 租賃

所有租賃收益均來自經營租賃。本公司董事考慮包括於經營租賃收益之並非根據某一指數或比率之浮動租賃款項，對本集團而言並不重大，因此相關財務信息並未披露。

6. 營運分部

本集團之營運分部呈報為六個營運分區－物業銷售、物業租賃、物業管理及其他服務、酒店經營、證券投資及財務。此乃就資源分配與評估表現向主要營運決策者(即本公司董事)呈報之計算準則。主要營運決策者鑑別之營運分部並無合計於本集團之可呈報分部內。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

6. 營運分部 (續)

分部業績

截至二零二一年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	20,223,985,584	10,686,796,837	179,360,022	26,291,188	20,403,345,606	10,713,088,025
物業租賃	2,858,674,814	2,469,430,367	867,793,361	775,558,989	3,726,468,175	3,244,989,356
	23,082,660,398	13,156,227,204	1,047,153,383	801,850,177	24,129,813,781	13,958,077,381
物業管理及其他服務	1,152,340,106	237,810,442	113,115,096	19,237,451	1,265,455,202	257,047,893
酒店經營	262,690,719	(22,077,985)	88,134,677	(47,031,739)	350,825,396	(69,109,724)
證券投資	19,937,891	19,937,891	3,900	3,900	19,941,791	19,941,791
財務	67,522,704	67,522,704	9,386,961	9,386,961	76,909,665	76,909,665
	<u>24,585,151,818</u>	<u>13,459,420,256</u>	<u>1,257,794,017</u>	<u>783,446,750</u>	<u>25,842,945,835</u>	<u>14,242,867,006</u>

分部資產

於二零二一年六月三十日

	本公司及其附屬公司 港元	聯營公司及合營企業 港元	合計 港元
物業銷售	25,452,881,196	4,643,469,024	30,096,350,220
物業租賃	62,810,388,707	15,857,765,099	78,668,153,806
	88,263,269,903	20,501,234,123	108,764,504,026
物業管理及其他服務	572,947,734	33,177,484	606,125,218
酒店經營	3,152,876,959	500,539,630	3,653,416,589
證券投資	1,053,092,535	2,365,195,367	3,418,287,902
財務	21,835,723,591	31,666,136	21,867,389,727
分部資產	<u>114,877,910,722</u>	<u>23,431,812,740</u>	138,309,723,462
有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金 可收回稅款			44,202,741,818 <u>151,193,776</u>
資產總值			<u>182,663,659,056</u>

6. 營運分部(續)

其他資料

截至二零二一年六月三十日止年度

	物業銷售 港元	物業租賃 港元	物業管理及 其他服務 港元	酒店經營 港元	證券投資 港元	財務 港元	綜合 港元
已包括於計算分部資產之數額：							
資本增加							
— 物業、廠房及設備	714,210	2,469,433	14,987,033	19,817,181	-	-	37,987,857
— 投資物業	-	81,925,104	-	-	-	-	81,925,104
— 酒店物業	-	-	-	-	-	-	-
— 使用權資產	170,279	-	83,415,984	-	-	-	85,586,263
發展中物業撇減	(480,759,171)	-	-	-	-	-	(480,759,171)
主要營運決策者定期審閱之數額 但不包括於計算分部損益內：							
投資物業公平值變動	-	(554,229,045)	-	-	-	-	(554,229,045)
折舊							
— 物業、廠房及設備	(1,401,512)	(2,493,629)	(14,848,927)	(58,193,233)	(300,552)	-	(77,237,853)
— 酒店物業	-	-	-	(32,622,099)	-	-	(32,622,099)
— 使用權資產	(81,592)	(131,998)	(53,715,888)	(22,349,713)	(289,295)	-	(76,568,486)

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

6. 營運分部 (續)

分部業績

截至二零二零年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	863,945,244	40,361,945	1,508,777,294	795,840,388	2,372,722,538	836,202,333
物業租賃	3,209,262,218	2,791,652,243	920,891,726	839,210,641	4,130,153,944	3,630,862,884
	4,073,207,462	2,832,014,188	2,429,669,020	1,635,051,029	6,502,876,482	4,467,065,217
物業管理及其他服務	1,146,927,916	279,841,512	115,379,064	18,850,815	1,262,306,980	298,692,327
酒店經營	611,302,969	167,860,371	200,048,841	24,767,439	811,351,810	192,627,810
證券投資	33,092,093	33,092,093	3,900	3,900	33,095,993	33,095,993
財務	69,974,228	69,974,228	11,245,400	11,245,400	81,219,628	81,219,628
	<u>5,934,504,668</u>	<u>3,382,782,392</u>	<u>2,756,346,225</u>	<u>1,689,918,583</u>	<u>8,690,850,893</u>	<u>5,072,700,975</u>

分部資產

於二零二零年六月三十日

	本公司及 其附屬公司 港元	聯營公司及 合營企業 港元	合計 港元
物業銷售	32,777,996,517	5,607,902,022	38,385,898,539
物業租賃	63,115,886,847	15,848,044,912	78,963,931,759
	95,893,883,364	21,455,946,934	117,349,830,298
物業管理及其他服務	525,090,157	37,733,127	562,823,284
酒店經營	3,116,623,151	536,661,040	3,653,284,191
證券投資	832,716,098	1,711,650,104	2,544,366,202
財務	19,618,663,180	26,762,450	19,645,425,630
分部資產	<u>119,986,975,950</u>	<u>23,768,753,655</u>	<u>143,755,729,605</u>
有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金 可收回稅款			<u>43,834,955,577</u> <u>187,591,159</u>
資產總值			<u>187,778,276,341</u>

6. 營運分部(續)

其他資料

截至二零二零年六月三十日止年度

	物業銷售 港元	物業租賃 港元	物業管理及 其他服務 港元	酒店經營 港元	證券投資 港元	財務 港元	綜合 港元
已包括於計算分部資產之數額：							
資本增加							
— 物業、廠房及設備	347,229	2,341,544	20,085,686	25,622,491	306,217	-	48,703,167
— 投資物業	-	181,329,177	-	-	-	-	181,329,177
— 酒店物業	-	-	-	1,188,758	-	-	1,188,758
— 使用權資產	-	263,996	10,199,080	-	-	-	10,463,076
主要營運決策者定期審閱之數額 但不包括於計算分部損益內：							
投資物業公平值變動	-	(2,020,824,150)	-	-	-	-	(2,020,824,150)
折舊							
— 物業、廠房及設備	(1,690,409)	(2,650,515)	(14,443,267)	(62,445,245)	(488,640)	-	(81,718,076)
— 酒店物業	-	-	-	(29,569,584)	-	-	(29,569,584)
— 使用權資產	-	(120,998)	(51,995,874)	(22,359,325)	(228,147)	-	(74,704,344)

計量

可呈報及營運分部之會計政策與本集團於附註3所敘述之會計政策相同。

分部業績乃指各分部所賺取之除稅前溢利，並無分配若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用及其他營運費用、投資物業與按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值之變動、出售投資物業之收益、出售附屬公司權益之收益及若干財務收益扣除財務成本。各分部所賺取之除稅前溢利亦包括本集團應佔聯營公司及合營企業之業績，並無分配聯營公司及合營企業之若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用及其他營運費用、投資物業公平值之變動、出售投資物業之收益、財務成本扣除財務收益及所得稅項。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

6. 營運分部(續)

除稅前溢利之對賬

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
分部溢利	14,242,867,006	5,072,700,975
投資物業公平值變動	(554,229,045)	(2,020,824,150)
其他收益及其他利益或虧損	130,836,782	181,204,854
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	2,960,138	(4,831,296)
出售投資物業之收益	17,268,485	137,663,664
出售附屬公司權益之收益	–	41,623,517
行政費用及其他營運費用	(956,879,563)	(937,089,657)
財務收益淨額	513,730,510	982,264,109
應佔聯營公司及合營企業業績		
– 其他收益及其他利益或虧損	173,473,346	(162,813,288)
– 投資物業公平值變動	(4,787,598)	(503,511,122)
– 出售投資物業之收益	1,350,000	7,041,567
– 行政費用及其他營運費用	(228,404,501)	(245,547,891)
– 財務成本淨額	(111,414,329)	(67,866,000)
– 所得稅項	(222,408,755)	(278,999,678)
	(392,191,837)	(1,251,696,412)
除稅前溢利	13,004,362,476	2,201,015,604

截至二零二一年六月三十日止年度內，內部分部銷售為90,553,086港元(二零二零年：74,979,392港元)並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

主要產品及服務之收入

本集團於本年度內主要產品及服務之收入分析刊於附註5。

6. 營運分部 (續)

地域資料

本集團於四個主要地區進行業務 — 香港、中國、新加坡及澳洲。

本集團按業務地區劃分之來自外間客戶之收入與應佔聯營公司及合營企業收入與按資產地區劃分之非流動資產 (不包括金融工具) 詳述如下：

	本公司及其附屬公司之 來自外間之收入		應佔聯營公司及 合營企業收入		本集團之非流動資產	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元
香港	23,145,936,847	5,100,903,743	948,220,136	2,468,014,740	76,685,235,570	78,535,525,661
中國	1,075,049,605	97,939,806	268,034,744	175,129,131	9,116,755,942	7,799,198,720
新加坡及澳洲	364,165,366	735,661,119	41,539,137	113,202,354	3,948,282,159	3,923,528,588
	<u>24,585,151,818</u>	<u>5,934,504,668</u>	<u>1,257,794,017</u>	<u>2,756,346,225</u>	<u>89,750,273,671</u>	<u>90,258,252,969</u>

主要客戶資料

於兩個年度，並無客戶所佔來自六個營運分區之總收入超過百分之十。

7. 財務收益

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
利息收益：		
借予聯營公司及合營企業之款項	37,835,484	41,495,260
銀行存款	464,994,283	928,836,500
借予聯營公司及合營企業之非流動免息款項之估算利息收益	70,063,997	57,062,024
	<u>572,893,764</u>	<u>1,027,393,784</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

8. 財務成本

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
利息及其他財務成本支出：		
銀行貸款	49,373,314	116,634,027
其他貸款	5,092,491	6,410,759
租賃負債	1,488,130	2,051,142
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	19,195,369	16,062,416
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	11,647,643	11,515,684
	<u>86,796,947</u>	<u>152,674,028</u>
利率掉期之公平值調整由對沖儲備重新分類至損益	6,787,308	(1,916,161)
	<u>93,584,255</u>	<u>150,757,867</u>
減：已撥充發展中物業之成本之利息	(35,090,795)	(107,790,738)
	<u>58,493,460</u>	<u>42,967,129</u>

9. 應佔聯營公司業績

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	852,769,850	1,169,386,294
應佔聯營公司稅項	(227,757,106)	(258,497,533)
	<u>625,012,744</u>	<u>910,888,761</u>

本集團應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少(已扣除遞延稅項) 136,954,053港元(二零二零年：323,654,714港元)已確認於聯營公司之損益表內。

10. 應佔合營企業業績

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應佔合營企業業績包括：		
應佔合營企業虧損	(239,106,182)	(452,164,445)
應佔合營企業稅項	5,348,351	(20,502,145)
	<u>(233,757,831)</u>	<u>(472,666,590)</u>

本集團應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值增加70,479,315港元(二零二零年：應佔合營企業投資物業公平值減少180,895,088港元)已確認於合營企業之損益表內。

11. 除稅前溢利

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
員工成本，包括董事酬金(附註12)：		
員工薪金及其他福利	1,516,491,480	1,552,719,027
退休保障計劃供款	52,261,837	59,046,226
員工成本總額	<u>1,568,753,317</u>	<u>1,611,765,253</u>
核數師酬金		
— 核數服務	5,885,827	5,649,516
— 非核數服務	1,050,000	1,328,000
酒店存貨消耗之成本(包括於直接費用內)	34,563,648	77,204,920
出售物業成本	8,832,809,383	540,711,582
物業、廠房及設備、酒店物業與使用權資產之折舊 (包括於行政及其他營運費用內)	186,428,438	185,992,004
出售物業、廠房及設備之收益	(475,480)	(107,326)
物業、廠房及設備撇銷	23,263	1,150
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)	42,386,578	15,919,977
與二零一九冠狀病毒病(Covid-19)相關之政府補貼	(238,740,823)	(58,504,965)

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

12. 董事及主席酬金

按照香港《公司條例》第383條第(1)至(4)款及香港《公司(披露董事利益資料)規例》規定所披露已付或應付六位(二零二零年：六位)董事(包括主席)之酬金。董事就提供合資格服務所獲得的酬金如下：

二零二一年

	黃志祥 先生 [^] 港元 (附註ii)	黃永光 先生 [^] 港元 (附註iii)	夏佳理 先生 [#] 港元 (附註iv)	盛智文 博士* 港元	李民橋 先生* 港元 (附註v)	王繼榮 先生* 港元 (附註v)	合計 港元
袍金	-	100,000	400,000	760,000	760,000	700,000	2,720,000
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-	-
退休保障計劃供款	-	1,500	-	-	-	-	1,500
酌情花紅(附註i)	-	80,495	-	-	-	-	80,495
總酬金	-	181,995	400,000	760,000	760,000	700,000	2,801,995

二零二零年

	黃志祥 先生 [^] 港元 (附註ii)	黃永光 先生 [^] 港元 (附註iii)	夏佳理 先生 [#] 港元 (附註iv)	盛智文 博士* 港元	李民橋 先生* 港元	王繼榮 先生* 港元	合計 港元
袍金	-	50,000	400,000	760,000	760,000	700,000	2,670,000
薪金及其他福利	920,584	725,538	-	-	-	-	1,646,122
退休保障計劃供款	-	13,500	-	-	-	-	13,500
酌情花紅(附註i)	-	160,990	-	-	-	-	160,990
總酬金	920,584	950,028	400,000	760,000	760,000	700,000	4,490,612

12. 董事及主席酬金(續)

附註i： 酌情花紅乃根據每位董事之表現及本集團盈利水平釐定。

附註ii： 黃志祥先生並為本公司主席及以上所披露之酬金已包括以其主席身份提供服務之酬金。黃先生擁有作為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益，因此亦為本公司之主要股東。黃先生放棄收取截至二零二一年六月三十日止年度之酬金，金額為1,356,760港元(二零二零年：436,690港元)。

附註iii： 黃永光先生放棄收取截至二零二一年六月三十日止年度之酬金，金額為965,940港元(二零二零年：291,485港元)。

附註iv： 支付予Ronald Arculli and Associates之顧問費為2,083,330港元(二零二零年：2,083,330港元)，當中包括1,666,664港元(二零二零年：1,666,664港元)由信和置業有限公司(「信和置業」)直接支付，夏佳理先生為Ronald Arculli and Associates之獨資經營者。

附註v： 李民橋先生及王繼榮先生於二零二零年十月二十八日輪值告退及再獲委任為本公司獨立非執行董事。

附註vi： 上文所示執行董事的酬金乃作為彼等就本公司及本集團之管理事務提供服務的酬金。上文所示非執行董事及獨立非執行董事的酬金乃作為彼等擔任本公司董事而提供服務的酬金。

(^ 執行董事)

(# 非執行董事)

(* 獨立非執行董事)

13. 僱員酬金

本集團五位薪酬最高僱員中，並無(二零二零年：無)本公司之董事，其酬金已於上述附註12內披露。五位(二零二零年：五位)僱員之酬金根據上市規則披露如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
薪金及其他酬金(包括基本薪金、 房屋津貼及其他津貼)	27,471,323	28,242,850
退休保障計劃供款	132,000	138,000
酌情花紅	4,439,537	6,702,744
	32,042,860	35,083,594

酌情花紅乃根據每位僱員之表現及本集團盈利水平釐定。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

13. 僱員酬金(續)

其酬金幅度如下：

港元	僱員人數	
	二零二一年	二零二零年
5,000,001–5,500,000	2	–
5,500,001–6,000,000	1	2
6,000,001–6,500,000	1	1
8,000,001–8,500,000	–	1
8,500,001–9,000,000	–	1
9,500,001–10,000,000	1	–

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員及董事支付作為吸引其加盟或作為加盟本集團獎勵之酬金，且亦無支付任何酬金作為其失去職位之賠償。除附註12所提述外，並無其他董事於兩個年度內放棄或同意放棄收取任何酬金。

14. 所得稅項

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
支出(回撥)包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備按稅率16.5%計算(二零二零年：16.5%)	2,036,207,453	384,478,017
以往年度超額撥備	(3,158,799)	(19,930,970)
	<u>2,033,048,654</u>	<u>364,547,047</u>
海外		
本年度撥備	124,285,988	48,192,971
以往年度不足(超額)撥備	53,605,472	(150,162)
於中國之土地增值稅	217,247,237	23,252,411
	<u>395,138,697</u>	<u>71,295,220</u>
	2,428,187,351	435,842,267
	103,336,483	91,648,782
遞延稅項(附註37)	<u>2,531,523,834</u>	<u>527,491,049</u>

14. 所得稅項(續)

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體之首2,000,000港元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過2,000,000港元之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合該兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利，將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。本集團考慮實行兩級制利得稅率制度對綜合財務報告書之數額並不重大。於兩個年度內，香港利得稅按稅率16.5%計算。

海外之稅項乃按照當地有關稅務法例計算。

本年度稅項支出與綜合損益表所示之除稅前溢利之對賬如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
除稅前溢利	13,004,362,476	2,201,015,604
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零二零年：16.5%)	2,145,719,809	363,167,575
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響	(64,557,061)	(72,306,658)
不可扣稅開支之稅務影響	317,656,313	354,315,236
毋須課稅收入之稅務影響	(150,820,219)	(196,372,735)
以往年度不足(超額)撥備	50,446,673	(20,081,132)
未確認之稅項虧損之稅務影響	28,105,339	64,328,761
動用先前未確認之稅項虧損	(75,728,119)	(27,173,274)
未確認之可扣減之暫時差額之稅務影響	40,477,148	19,700,238
動用先前未確認之可扣減之暫時差額	(84,372,901)	(3,191,329)
海外附屬公司稅率差異之影響	107,349,615	21,851,956
於中國之土地增值稅	217,247,237	23,252,411
本年度稅項支出	2,531,523,834	527,491,049

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

15. 股息

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
年度內已確認股息之分配：		
二零二零年六月三十日止年度之末期股息：每股41港仙 (二零二零年：二零一九年六月三十日止年度每股41港仙)	775,917,297	759,176,931
二零二一年六月三十日止年度之中期股息：每股14港仙 (二零二零年：二零二零年六月三十日止年度每股14港仙)	269,420,440	263,457,581
	<u>1,045,337,737</u>	<u>1,022,634,512</u>

本年度內，就二零二零年度之末期股息與二零二一年度之中期股息發行代息股份。該等代息股份為大部分股東接納，如下列所示：

	二零二一年 中期息 港元	二零二零年 末期息 港元
現金股息	1,001,938	4,632,131
代息股份	268,418,502	771,285,166
	<u>269,420,440</u>	<u>775,917,297</u>

董事擬派發二零二一年六月三十日止年度之末期股息每股41港仙(二零二零年：41港仙)，按1,935,466,845股，合共末期股息為793,541,406港元(二零二零年：按1,892,481,211股，合共股息為775,917,297港元)，及特別股息每股28港仙(二零二零年：無)，按1,935,466,845股，合共特別股息為541,930,717港元(二零二零年：無)，並將於應屆股東周年大會上議決。預計末期股息及特別股息將約於二零二一年十二月七日發送給股東。

16. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>5,304,883,959</u>	<u>901,781,260</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>1,912,572,575</u>	<u>1,871,065,881</u>

因本年度及以往年度內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利5,671,648,057港元(二零二零年：2,471,844,783港元)，已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及一聯營公司於年內銷售相關物業之已變現公平值收益，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利(如以上所詳述)相同。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

16. 每股盈利 (續)

(b) 每股基礎盈利 (續)

溢利之對賬如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	5,304,883,959	901,781,260
投資物業公平值變動	554,229,045	2,020,824,150
相關遞延稅項計入之影響	26,728,784	38,225,017
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	75,266,913	322,616,034
— 相關遞延稅項計入之影響	61,687,140	1,038,680
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	(70,479,315)	180,895,088
非控股權益應佔數額	647,432,567 (295,508,421)	2,563,598,969 (1,177,140,097)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	351,924,146	1,386,458,872
於年內出售之投資物業已變現公平值收益 (已扣除稅項)	10,597,672	335,315,764
— 聯營公司於年內銷售相關物業之已變現公平值收益	16,378,460	913,113
非控股權益應佔數額	(12,136,180)	(152,624,226)
	366,764,098	1,570,063,523
本公司股東應佔基礎溢利	5,671,648,057	2,471,844,783
每股基礎盈利	2.96	1.32

17. 投資物業

本集團根據經營租賃租出不同辦公室、工業、住宅及零售物業，租金按月支付。若干零售店舖之租約載有按銷售額百分比計算之浮動租賃款項及於租期內按固定之最低年度租賃款項。

	香港 投資物業 港元	香港重建中 投資物業 港元	中國 投資物業 港元	新加坡 投資物業 港元	合計 港元
公平值					
於二零一九年七月一日	61,586,972,288	93,000,000	2,086,488,043	1,268,627,250	65,035,087,581
匯兌差額	-	-	(78,014,421)	(43,938,600)	(121,953,021)
增添	175,164,006	1,986,593	2,092,620	2,085,958	181,329,177
出售	(78,680,893)	-	(13,003,442)	-	(91,684,335)
出售附屬公司權益(附註40)	(310,000,000)	-	-	-	(310,000,000)
建築成本之調整	(13,270,542)	-	(228,431)	-	(13,498,973)
公平值變動	(2,042,049,980)	(1,986,593)	43,412,781	(20,200,358)	(2,020,824,150)
於二零二零年六月三十日	59,318,134,879	93,000,000	2,040,747,150	1,206,574,250	62,658,456,279
匯兌差額	-	-	203,049,264	41,934,750	244,984,014
增添	80,652,669	1,186,092	86,343	-	81,925,104
轉撥自發展中物業	-	-	42,231,235	-	42,231,235
出售	(12,942,074)	-	(1,042,125)	-	(13,984,199)
建築成本之調整	(826,073)	-	(574,713)	-	(1,400,786)
公平值變動	(575,848,494)	(1,186,092)	51,095,541	(28,290,000)	(554,229,045)
於二零二一年六月三十日	<u>58,809,170,907</u>	<u>93,000,000</u>	<u>2,335,592,695</u>	<u>1,220,219,000</u>	<u>62,457,982,602</u>

投資物業公平值之計量

公平值層級

本集團經常性地於結算日計量投資物業之公平值，並根據香港財務報告準則第13號「公平值之計量」劃分為三級公平值等級。

所有本集團之投資物業按公平值計量劃分為第3級。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度內，第1級、第2級及第3級之間並無轉撥。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

17. 投資物業 (續)

投資物業公平值之計量 (續)

估值過程及方法

於二零二一年及二零二零年六月三十日，與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Knight Frank Petty Limited及Knight Frank Pte Ltd.為本集團投資物業之公平值於該日進行估值計算。估值乃根據相若物業市場近期交易價格及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流量作參考。在估計物業公平值時，物業的最大及最佳用途為其當前用途。

重建中投資物業之估值乃採用直接比較法，並參考可比較交易之地方及假設該投資物業將按照發展計劃完成及有關計劃已獲得批准。該估值亦考慮到未來相關發展成本（包括建築成本、財務費用、專業費用及發展商於完成時之溢利），這充分反映發展中物業之相關風險。

本集團持有之所有物業權益用作賺取租金或資本增值，有關權益以公平值模式計算並列作投資物業且按此入賬。

第3級估值方法

下表乃主要非可觀察輸入：

投資物業	資本化比率範圍 (%)
位於香港	
– 辦公室／工業	3% – 6% (二零二零年：3% – 6%)
– 住宅	2% – 6% (二零二零年：2% – 6%)
– 零售	3% – 6% (二零二零年：3% – 6%)
位於香港以外地區	
– 辦公室	4% – 7% (二零二零年：4% – 7%)

投資物業公平值之計量與資本化比率呈負數相關性（應用於現行市場租金）。輕微增加／減少之資本化比率將會導致公平值有重大減少／增加（反之亦然）。

重建中投資物業則按市場狀況估算物業至完成期成本以及發展商之溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況之經驗和知識而提供之內部預算一致。輕微增加／減少之成本及減少／增加邊際利潤將會導致公平值有重大減少／增加（反之亦然）。

18. 酒店物業

	香港 酒店物業 港元	新加坡 酒店物業 港元	合計 港元
成本值			
於二零一九年七月一日	220,424,515	1,938,123,803	2,158,548,318
匯兌差額	–	(67,638,876)	(67,638,876)
增添	–	1,188,758	1,188,758
於二零二零年六月三十日	220,424,515	1,871,673,685	2,092,098,200
匯兌差額	–	65,808,588	65,808,588
於二零二一年六月三十日	220,424,515	1,937,482,273	2,157,906,788
折舊			
於二零一九年七月一日	20,186,171	330,218,527	350,404,698
匯兌差額	–	(11,937,173)	(11,937,173)
本年度撥備	6,114,148	23,455,436	29,569,584
於二零二零年六月三十日	26,300,319	341,736,790	368,037,109
匯兌差額	–	12,473,526	12,473,526
本年度撥備	6,114,148	26,507,951	32,622,099
於二零二一年六月三十日	32,414,467	380,718,267	413,132,734
賬面值			
於二零二一年六月三十日	188,010,048	1,556,764,006	1,744,774,054
於二零二零年六月三十日	194,124,196	1,529,936,895	1,724,061,091

酒店物業乃按有關租約年期為36年至96年以直線法折舊。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

19. 物業、廠房及設備

	電腦系統 港元	傢俬、裝置、 設備及 酒店經營設備 港元	租賃物業 裝修 港元	汽車 港元	廠房 及機器 港元	合計 港元
成本值						
於二零一九年七月一日	139,450,871	625,566,370	50,269,366	38,608,983	16,535,431	870,431,021
匯兌差額	(1,892,000)	(19,126,564)	(27,944)	(437,278)	(126,868)	(21,610,654)
增添	22,111,638	21,816,506	756,325	2,595,251	1,423,447	48,703,167
撇銷	-	(234,610)	-	-	(3,741)	(238,351)
出售	(1,769,340)	(4,356,724)	-	(1,115,881)	(1,416,145)	(8,658,090)
於二零二零年六月三十日	157,901,169	623,664,978	50,997,747	39,651,075	16,412,124	888,627,093
匯兌差額	2,203,146	19,230,601	91,794	568,151	268,887	22,362,579
增添	11,780,355	16,217,783	4,127,014	3,905,327	1,957,378	37,987,857
撇銷	(109,487)	(139,520)	(22,821)	-	(47,750)	(319,578)
出售	(2,340,988)	(2,616,305)	(33,741)	(2,781,799)	(1,238,390)	(9,011,223)
於二零二一年六月三十日	169,434,195	656,357,537	55,159,993	41,342,754	17,352,249	939,646,728
折舊						
於二零一九年七月一日	110,215,110	456,391,437	43,739,262	28,619,815	11,617,378	650,583,002
匯兌差額	(1,579,891)	(14,505,317)	(18,487)	(319,536)	(53,071)	(16,476,302)
本年度撥備	14,440,425	59,914,923	1,760,675	3,478,424	2,123,629	81,718,076
撇銷	-	(233,460)	-	-	(3,741)	(237,201)
出售時撥回	(1,751,497)	(4,154,273)	-	(1,115,881)	(1,385,691)	(8,407,342)
於二零二零年六月三十日	121,324,147	497,413,310	45,481,450	30,662,822	12,298,504	707,180,233
匯兌差額	1,875,424	15,925,351	57,885	423,137	116,300	18,398,097
本年度撥備	14,756,835	54,670,542	2,132,884	3,721,000	1,956,592	77,237,853
撇銷	(109,487)	(139,520)	-	-	(47,308)	(296,315)
出售時撥回	(2,273,775)	(2,561,541)	(33,741)	(2,781,799)	(1,225,550)	(8,876,406)
於二零二一年六月三十日	135,573,144	565,308,142	47,638,478	32,025,160	13,098,538	793,643,462
賬面值						
於二零二一年六月三十日	33,861,051	91,049,395	7,521,515	9,317,594	4,253,711	146,003,266
於二零二零年六月三十日	36,577,022	126,251,668	5,516,297	8,988,253	4,113,620	181,446,860

19. 物業、廠房及設備(續)

以上之物業、廠房及設備按下列年率以直線法折舊：

電腦系統	20%–33 $\frac{1}{3}$ %
傢俬、裝置、設備及酒店經營設備	10%–33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	20%
汽車	20%–25%
廠房及機器	10%–33 $\frac{1}{3}$ %

於二零二一年六月三十日，包括於傢俬、裝置、設備及酒店經營設備中賬面值為75,571,264港元(二零二零年：108,423,211港元)，乃指本集團有關酒店經營之傢俬、裝置及設備。

20. 商譽／被視為出售／收購一上市附屬公司權益

港元

毛額

於二零一九年七月一日、二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日

739,233,918

於二零二一年及二零二零年六月三十日之商譽，乃來自增加本集團一上市附屬公司之擁有權，乃透過該上市附屬公司回購其股份及於過往年度該上市附屬公司發行以股代息之股份，以作進一步收購權益。

截至二零二一年六月三十日止年度內，本集團之管理層就商譽作減值審閱。信和置業乃本公司主要經營骨幹，有關本集團之六個經營分區呈列於附註6。經營分區(亦相等於現金產生單位)之可收回數額乃考慮到上市附屬公司之資產及負債公平值不低於現金產生單位之賬面值。因此，管理層對二零二一年六月三十日之商譽決定不作減值。該商譽數額已分配於有關之營運分區並披露於附註6。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

21. 使用權資產

	租賃土地 港元	租賃物業 港元	合計 港元
於二零二零年六月三十日 賬面值	<u>1,147,146,407</u>	<u>39,154,759</u>	<u>1,186,301,166</u>
於二零二一年六月三十日 賬面值	<u>1,161,914,928</u>	<u>68,552,163</u>	<u>1,230,467,091</u>
截至二零二零年六月三十日止年度 折舊費用	<u>22,359,325</u>	<u>52,345,019</u>	<u>74,704,344</u>
截至二零二一年六月三十日止年度 折舊費用	<u>22,349,713</u>	<u>54,218,773</u>	<u>76,568,486</u>

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
有關短期租賃及租期於應用香港財務報告準則第16號之 首次應用日期起計十二個月內結束之租賃之費用	<u>30,040,201</u>	<u>43,379,311</u>
租賃現金流出總額	<u>85,733,816</u>	<u>97,359,235</u>
使用權資產之增加	<u>83,586,263</u>	<u>10,463,076</u>

於兩個年度內，本集團租賃不同物業用於運營。租賃合約以固定期限一至五年訂立。租期乃於個別基礎上磋商，並包含各種不同之條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間之長度時，本集團應用合約之定義並釐定合約可強制執行之期間。

此外，本集團擁有酒店物業用於運營。本集團之相關附屬公司為該等物業權益之註冊業主，包括相關租賃土地。本集團收購該等物業權益時作出一次性付款。由於支付租賃土地款項可獲可靠地識別，該等擁有物業之租賃土地部分分開列報為使用權資產。

22. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
投資聯營公司權益：		
無牌價股份成本值	6,121,899,133	6,144,889,664
應佔收購後溢利及扣除已收股息	14,204,930,387	14,654,020,348
	<u>20,326,829,520</u>	<u>20,798,910,012</u>
借予聯營公司款項	5,749,353,592	4,719,949,549
減：撥備	(1,337,376,671)	(1,356,848,488)
	<u>4,411,976,921</u>	<u>3,363,101,061</u>

於以往年間，來自收購聯營公司之商譽為142,498,716港元(二零二零年：142,498,716港元)已包括於投資聯營公司之成本值中。

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二一年六月三十日，本集團借予聯營公司之款項(已扣除撥備)中1,689,615,795港元(二零二零年：210,849,190港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團列為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押、免息及預期一年內償還。

本集團列為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度，借予聯營公司款項及應收聯營公司款項之減值評估詳情刊於附註47。

於二零二一年及二零二零年六月三十日主要聯營公司詳情刊於附註52。聯營公司以權益法於本綜合財務報告書內列賬。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

22. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項(續)

重大聯營公司之財務資料撮要

本集團之重大聯營公司之財務資料撮要如下。以下財務資料撮要乃根據香港財務報告準則編製於聯營公司之財務報告書內之數額。

明宏有限公司

明宏有限公司乃由本集團及其他物業發展商成立及於香港經營。該聯營公司主要於香港經營地產買賣。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
流動資產	2,058,796,060	2,079,409,625
非流動資產	504,020	–
流動負債	2,010,131,279	2,036,579,237

	截至六月三十日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
收入	46,647,100	4,602,779,942
本年度溢利及全面收益總額	6,338,413	2,043,392,194
本年度已收聯營公司股息	–	600,000,000

以上之財務資料撮要與確認於綜合財務報告書於明宏有限公司之權益之賬面值對賬：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
明宏有限公司之淨資產	49,168,801	42,830,388
本集團於明宏有限公司所佔擁有權	30%	30%
本集團於明宏有限公司之權益之賬面值	14,750,640	12,849,116

22. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項(續)

重大聯營公司之財務資料撮要(續)

Hua Qing Holdings Pte Ltd 及其附屬公司(「Hua Qing」)

Hua Qing乃由本集團及其他物業發展商成立及於中國經營。該聯營公司主要於中國經營地產投資。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
流動資產	557,465,028	456,849,879
非流動資產	16,095,457,964	14,061,937,433
流動負債	278,302,101	341,115,299
非流動負債	4,074,058,566	3,368,101,838

	截至六月三十日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
收入	741,245,148	735,644,830
本年度溢利及全面收益總額	1,849,333,944	190,680,443
本年度已收聯營公司股息	84,314,599	182,209,115

以上之財務資料撮要與確認於綜合財務報告書於Hua Qing之權益之賬面值對賬：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
Hua Qing之淨資產	12,300,562,325	10,809,570,175
本集團於Hua Qing所佔擁有權	23.5%	23.5%
本集團於Hua Qing之權益之賬面值	2,894,211,610	2,543,394,576

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

22. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項(續)

重大聯營公司之財務資料撮要(續)

個別不重大之聯營公司之合共資料

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
本集團應佔本年度溢利及全面收益總額	<u>187,979,587</u>	<u>253,005,711</u>
本集團於此等聯營公司之權益之合共賬面值	<u>17,417,867,270</u>	<u>18,242,666,320</u>

23. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
投資合營企業權益：		
無牌價股份	228,363,927	210,734,187
應佔收購後溢利及扣除已收股息	<u>2,876,619,293</u>	<u>2,759,109,456</u>
	<u>3,104,983,220</u>	<u>2,969,843,643</u>
借予合營企業款項	11,036,705,670	10,862,168,668
減：撥備	<u>(659,813,657)</u>	<u>(234,102,024)</u>
	<u>10,376,892,013</u>	<u>10,628,066,644</u>

本集團借予合營企業款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二一年六月三十日，本集團借予合營企業之款項中7,768,482,647港元(二零二零年：7,712,200,417港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團列為流動資產之應收合營企業款項乃無抵押及預期於報告日起計一年內償還。於二零二一年六月三十日，本集團應收合營企業之款項中136,405,151港元(二零二零年：無)為計息及餘額為免息。

23. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項(續)

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度，借予合營企業款項及應收合營企業款項之減值評估詳情刊於附註47。

於二零二一年及二零二零年六月三十日主要合營企業詳情刊於附註53。合營企業以權益法於本綜合財務報告書內列賬。

重大合營企業之財務資料撮要

本集團之重大合營企業之財務資料撮要如下。以下財務資料撮要乃根據香港財務報告準則編製於合營企業之財務報告書內之數額。

Rich Century Investment Limited

Rich Century Investment Limited乃由本集團及其他物業發展商成立及於香港經營。該合營企業主要於香港經營地產投資。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
流動資產	44,562,238	36,020,978
非流動資產	5,150,266,741	5,190,203,596
流動負債	1,034,251,534	1,022,231,783
非流動負債	73,880,676	70,492,740
	截至六月三十日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
收入	274,260,843	289,894,901
本年度溢利及全面收益總額	120,196,718	27,720,050
本年度已收合營企業股息	83,500,000	87,500,000

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

23. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項(續)

重大合營企業之財務資料撮要(續)

Rich Century Investment Limited(續)

以上之財務資料撮要與確認於綜合財務報告書於Rich Century Investment Limited之權益之賬面值對賬：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
Rich Century Investment Limited之淨資產	4,086,696,769	4,133,500,051
本集團於Rich Century Investment Limited所佔擁有權	50%	50%
於集團層面之綜合調整	2,043,348,385 29,000	2,066,750,026 29,000
本集團於Rich Century Investment Limited之權益之賬面值	2,043,377,385	2,066,779,026

宏置發展有限公司

宏置發展有限公司乃由本集團及其他物業發展商成立及於香港經營。該合營企業主要於香港經營地產投資。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
流動資產	120,232,141	262,257,173
非流動資產	1,571,400,000	1,613,400,000
流動負債	281,079,227	436,966,905
非流動負債	10,664,465	10,572,609

截至六月三十日止年度

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
收入	29,162,324	38,753,470
本年度虧損及全面支出總額	(28,229,210)	(89,035,901)

23. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項(續)

重大合營企業之財務資料撮要(續)

宏置發展有限公司(續)

以上之財務資料撮要與確認於綜合財務報告書於宏置發展有限公司之權益之賬面值對賬：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
宏置發展有限公司之淨資產	1,399,888,449	1,428,117,659
本集團於宏置發展有限公司所佔擁有權	50%	50%
本集團於宏置發展有限公司之權益之賬面值	<u>699,944,225</u>	<u>714,058,830</u>

個別不重大之合營企業之合共資料

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
本集團應佔本年度虧損及全面支出總額	<u>(279,741,585)</u>	<u>(442,008,664)</u>
本集團於此等合營企業之權益之合共賬面值	<u>361,661,610</u>	<u>189,005,787</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

24. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具

按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具包括：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
有牌價投資：		
產權證券上市於		
香港	556,643,887	433,298,966
新加坡	158,342,524	134,143,465
永續債券上市於		
香港	39,655,138	75,889,531
新加坡	7,921,319	7,741,062
	<hr/>	<hr/>
	762,562,868	651,073,024
於新加坡上市之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	37,733,871	25,595,725
非上市投資	96,702,563	2,961,578
	<hr/>	<hr/>
合計	896,999,302	679,630,327

該等股本投資並非持作買賣，而是持作長期策略之目的。由於董事認為將該等投資之公平值短期波動透過損益中確認，與本集團持有該等投資作長期用途並實現該等投資長遠表現潛力之策略不符，故董事已選擇將該等已指定之股本權益工具投資為按公平值列入其他全面收益類別。

於二零二一年六月三十日，按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具以固定年利率計算介乎3.5厘至6.2厘（二零二零年：3.5厘至5.0厘）及於二零二四年八月至二零三零年一月到期（二零二零年：於二零二八年九月至二零三零年一月到期）。

非上市投資乃包括投資於香港及中國註冊之私人公司及一私募基金所發行之無牌價產權證券。

於二零二一年及二零二零年六月三十日，所有按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具均以公平值列賬。按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具之公平值計量及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之減值評估詳情刊於附註47。

25. 衍生金融工具

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
衍生金融負債(根據對沖會計法)：		
現金流動對沖		
利率掉期(附註)	16,763,368	17,936,434

附註：信和置業—全資附屬公司於二零二零年四月與一銀行訂立了總名義數額為1,000,000,000港元之利率掉期。此等利率掉期合約之經濟影響乃將借貸由按香港銀行同業拆息計息之浮動利率轉為定息利率。訂立利率掉期以減低特定借貸所面對之利率風險及利率掉期被指定為對沖工具並應用現金流動對沖會計法。

26. 應收／應付非控股權益款項

本集團之應收／應付非控股權益款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度，應收非控股權益款項之減值評估詳情刊於附註47。

27. 長期應收貸款

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
長期應收浮息貸款總賬面值	2,334,967,356	2,267,855,923
減：列於流動資產之本期部分	(87,829,222)	(87,741,043)
	<u>2,247,138,134</u>	<u>2,180,114,880</u>

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家，還款細則於相關貸款合約內定明。

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收賬款之信貸風險。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

27. 長期應收貸款(續)

根據貸款合約之合約到期日，應收浮息貸款(扣除信貸虧損撥備(如有))之到期情況如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
一年內	87,829,222	87,741,043
一年以上但不多於五年	404,021,453	360,035,542
五年以上	1,843,116,681	1,820,079,338
	<u>2,334,967,356</u>	<u>2,267,855,923</u>

本集團之長期應收貸款乃以港元計算並以利率(亦相等於約定利率)按最優惠年利率或最優惠年利率加/減邊際利潤計算及以買家之物業作為按揭之抵押。此結餘之約定到期日由一年內至二十八年(二零二零年：由一年內至二十九年)。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度，長期應收貸款之減值評估詳情刊於附註47。

28. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

按公平值列賬及計入損益之金融資產包括：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
有牌價投資：		
於香港上市之產權證券	11,064,173	9,653,840
於其他地區上市之產權證券	4,202,007	2,914,397
合計	<u>15,266,180</u>	<u>12,568,237</u>

29. 應收貿易賬款及其他應收

應收貿易賬款主要包括應收租金與物業管理及其他服務款項。應收租金乃由租戶預先繳納。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應收貿易賬款	336,763,610	292,919,257
減：信貸虧損撥備	(75,359,552)	(34,023,242)
	<u>261,404,058</u>	<u>258,896,015</u>
其他應收及預付款項	1,413,194,573	1,318,729,514
	<u>1,674,598,631</u>	<u>1,577,625,529</u>

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收貿易賬款之信貸風險。

於二零二一年六月三十日、二零二零年六月三十日及二零一九年七月一日，客戶合約之應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)分別為166,185,208港元、142,223,347港元及168,553,814港元。

於報告日之應收貿易賬款(已扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下。未逾期數額乃應收物業管理及其他服務款項。逾期數額主要為應收租金由租戶於租賃期間每月預先繳納之按月計費租金及應收物業管理及其他服務款項。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
即期	36,861,433	46,860,965
逾期：		
1-30日	100,558,450	60,415,256
31-60日	35,416,752	51,605,375
61-90日	14,745,257	25,863,537
超過90日	73,822,166	74,150,882
	<u>261,404,058</u>	<u>258,896,015</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

29. 應收貿易賬款及其他應收(續)

於二零二一年及二零二零年六月三十日，就已逾期但無減值之應收賬款而言，雖然並無抵押，本集團已於其信譽、過往還款記錄及於其後之結賬作出評估，及考慮該數額仍可收回並毋須作進一步(多於信貸虧損撥備)之信貸撥備。逾期超過90日之應收貿易賬款73,822,166港元(二零二零年：74,150,882港元)足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，該等應收賬款並無作出撥備。

於二零二一年及二零二零年六月三十日，既無逾期亦無減值之應收貿易賬款乃屬良好質素。

其他應收及預付款項主要包括有關應收租金、公用事務與其他已付訂金約173,000,000港元(二零二零年：173,000,000港元)、預付營運費用款項約72,000,000港元(二零二零年：43,000,000港元)、主要與地產發展項目有關之其他預付款項約90,000,000港元(二零二零年：125,000,000港元)、應收利息約205,000,000港元(二零二零年：154,000,000港元)及預付銷售佣金約121,000,000港元(二零二零年：458,000,000港元)。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度，應收貿易賬款及其他應收之減值評估詳情刊於附註47。

30. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

有限制銀行存款為零(二零二零年：121,827,414港元)。有限制銀行存款乃出售若干物業項目收取之所得款項並存入本集團之指定戶口，而該存款只限於支付此等物業項目之建築成本及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。

於二零二一年六月三十日，定期存款約3,235,989,000港元(二零二零年：無)已抵押予銀行發出金融承擔予信和置業之若干附屬公司。

有限制銀行存款、定期存款及銀行存款以浮動年利率計算介乎0.001厘至2.50厘(二零二零年：0.001厘至3.50厘)。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度，有限制銀行存款、定期存款及銀行存款之減值評估詳情刊於附註47。

31. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二一年六月三十日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款142,141,178港元(二零二零年：90,260,394港元)。

於報告日之應付貿易賬款乃按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
0-30日	107,156,692	38,452,416
31-60日	11,787,269	31,826,558
61-90日	6,203,998	3,632,895
超過90日	16,993,219	16,348,525
	142,141,178	90,260,394

其他應付主要包括應付建築成本約1,818,000,000港元(二零二零年：653,000,000港元)、已收租金訂金與公用事務訂金約787,000,000港元(二零二零年：810,000,000港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項約1,603,000,000港元(二零二零年：2,589,000,000港元)及預收租金約156,000,000港元(二零二零年：143,000,000港元)。

32. 租賃負債

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應付租賃負債於以下年期到期：		
一年內	49,241,295	32,031,671
超過一年但不超過兩年	19,591,493	7,278,343
超過兩年但不超過五年	144,973	258,756
	68,977,761	39,568,770
減：數額於十二個月內清償列於流動負債	(49,241,295)	(32,031,671)
	19,736,466	7,537,099

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

33. 合約負債

於二零二一年六月三十日，本集團確認有關物業銷售之合約負債5,852,248,183港元(二零二零年六月三十日：23,454,168,068港元及二零一九年七月一日：16,208,373,613港元)。於二零二一年六月三十日之餘額減少主要由於物業銷售收入確認所致。於兩個年度內，合約負債並無重大融資成份。

本集團所有合約負債預期於本集團正常營業週期內結清，因此分類為流動負債。

本集團與客戶在簽訂買賣協議時，一般收取客戶若干百分比合同金額作為訂金。銷售作價餘款一般會於法律轉讓完成時支付。於許多情況下，本集團於法律轉讓完成前，會向客戶收取加付訂金。於某些銷售安排下，客戶同意於建造工程仍在進行下提前支付銷售作價餘款。所有訂金產生之合約負債於整個物業工程期間確認，並於客戶取得已竣工物業之控制權時轉出。

下表列出本年內確認之收入中與結轉合約負債有關之部分：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
包括於年初之合約負債結餘內並於本年度確認之收入	<u>18,825,738,752</u>	<u>38,921,064</u>

34. 銀行借貸

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
長期銀行借貸		
一年內	2,844,948,215	831,996,000
一年以上但不多於兩年	1,408,528,000	2,843,058,010
兩年以上但不多於五年	997,395,660	1,575,141,705
	<u>5,250,871,875</u>	<u>5,250,195,715</u>
減：列於流動負債之本期部分	<u>(2,844,948,215)</u>	<u>(831,996,000)</u>
銀行借貸總額－到期日超過一年	<u>2,405,923,660</u>	<u>4,418,199,715</u>

本集團之所有銀行借貸以年利率所計算之利息(亦相等於實際年利率)按香港銀行同業拆息加邊際利潤計算。

本集團之銀行借貸由信和置業提供擔保(附註42)，而銀行借貸約576,532,000港元並以信和置業之附屬公司之股份作為抵押。

35. 其他貸款

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
無抵押其他貸款		
按通知或一年內	–	107,953,771
一年以上但不多於兩年	1,354,014,967	1,338,591,095
	1,354,014,967	1,446,544,866
減：列於流動負債之本期部分	–	(107,953,771)
其他貸款總額 – 到期日超過一年	1,354,014,967	1,338,591,095

於二零二零年六月三十日，本集團之其他貸款107,953,771港元乃無抵押、須繳付以借貸方之資金成本加邊際利潤而釐定之利息及須於要求時還款。

餘額1,354,014,967港元(二零二零年：1,338,591,095港元)為無抵押、免息及已包括於非流動負債中，因報告日起計十二個月內貸款人將不會要求償還借款。估算利息費用之實際利率乃根據本集團之資金成本加邊際利潤而釐定。

36. 股本

	二零二一年		二零二零年	
	普通股 股份數目	股本 港元	普通股 股份數目	股本 港元
已發行及繳足普通股：				
於七月一日	1,892,481,211	14,302,286,718	1,851,651,051	13,285,452,664
代替現金股息所發行之股份	42,985,634	1,039,703,668	40,830,160	1,016,834,054
於六月三十日 – 無面值之普通股	1,935,466,845	15,341,990,386	1,892,481,211	14,302,286,718

於二零二零年十二月八日及二零二一年四月二十一日，本公司分別按每股發行價24.140港元(二零二零年：24.990港元)及24.324港元(二零二零年：24.660港元)，發行及配發31,950,504股(二零二零年：30,188,812股)及11,035,130股(二零二零年：10,641,348股)之普通股股份予股東，以代替現金股息，作為二零二零年度之末期息及二零二一年度之中期息(二零二零年：二零一九年度之末期息及二零二零年度之中期息)。

此等股份與其他已發行股份在各方面均享有同等權益。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

37. 遞延稅項

本申報期間及以往申報期間已確認之主要遞延稅項負債及資產及相關變動如下：

	加速 稅項折舊 港元	投資 物業重估 港元	附屬公司及 聯營公司之 未分配溢利 港元	稅項虧損 港元	其他 港元	合計 港元
於二零一九年七月一日	882,188,122	1,268,497,158	334,837,906	(38,225,887)	13,526,599	2,460,823,898
匯兌差額	-	(31,782,518)	(1,081,798)	-	(4,241,027)	(37,105,343)
出售附屬公司權益(附註40)	(2,346,630)	-	-	-	-	(2,346,630)
支付預扣稅	-	-	(10,794,065)	-	-	(10,794,065)
年度內於損益中扣除(計入)	54,174,299	31,775,616	10,456,195	(7,642,056)	2,884,728	91,648,782
於二零二零年六月三十日	934,015,791	1,268,490,256	333,418,238	(45,867,943)	12,170,300	2,502,226,642
匯兌差額	-	62,464,161	1,582,778	-	3,378,287	67,425,226
支付預扣稅	-	-	(11,380,189)	-	-	(11,380,189)
年度內於損益中扣除(計入)	54,854,899	29,921,482	41,238,774	(20,158,053)	(2,520,619)	103,336,483
於二零二一年六月三十日	988,870,690	1,360,875,899	364,859,601	(66,025,996)	13,027,968	2,661,608,162

作為綜合財務狀況表呈報用途，遞延稅項資產及負債已抵銷。

於二零二一年六月三十日，本集團有為數1,052,965,637港元(二零二零年：1,219,418,527港元)之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利，其中400,157,552港元(二零二零年：277,987,533港元)已確認為遞延稅項資產。由於未能預測未來溢利趨向，故並無就其餘為數652,808,085港元(二零二零年：941,430,994港元)之虧損確認為遞延稅項資產。此等虧損可能會無限期地結轉。

於二零二一年六月三十日，本集團有為數439,568,745港元(二零二零年：705,603,612港元)之可扣減暫時差額。由於未能確定此等可扣減暫時差額會否被未來應課稅溢利所動用，故並無就此等可扣減暫時差額確認為遞延稅項資產。

38. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押、免息及無固定還款期。聯營公司同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。免息貸款之估算利息費用之實際年利率乃按本集團之資金成本而釐定。

39. 非控股權益提供之借款

本集團之非控股權益提供之借款當中74,102,290港元(二零二零年：71,343,674港元)乃無抵押、須繳付以年利率6.25厘(二零二零年：6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額71,257,913港元(二零二零年：71,368,543港元)乃無抵押、免息及無固定還款期。非控股權益之股東同意於報告日起計十二個月內不要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

40. 出售附屬公司權益

出售銀詠有限公司及勵盛投資有限公司

截至二零二零年六月三十日止年度內，本集團出售一全資附屬公司銀詠有限公司全部之股本權益予獨立第三者，已收現金作價約283,000,000港元，並已於二零二零年一月十日完成交易。

截至二零二零年六月三十日止年度內，本集團出售一全資附屬公司勵盛投資有限公司全部之股本權益予獨立第三者，已收現金作價約71,000,000港元，並已於二零二零年五月二十九日完成交易。

於出售日銀詠有限公司及勵盛投資有限公司之資產淨值如下：

	銀詠有限公司 港元	勵盛投資有限公司 港元	合計 港元
出售資產淨值：			
投資物業	285,000,000	25,000,000	310,000,000
應收貿易賬款及其他應收	917,722	104,049	1,021,771
銀行存款及現金	219	-	219
應付貿易賬款及其他應付	(2,614,888)	(132,526)	(2,747,414)
應付本集團一附屬公司之款項	(71,840,910)	(2,008,967)	(73,849,877)
應付稅項	(971,131)	-	(971,131)
遞延稅項	(2,346,630)	-	(2,346,630)
	208,144,382	22,962,556	231,106,938
轉讓應付本集團一附屬公司之款項予買家	71,840,910	2,008,967	73,849,877
	279,985,292	24,971,523	304,956,815
出售之(虧損)收益	(2,246,483)	43,870,000	41,623,517
	277,738,809	68,841,523	346,580,332
收取方式：			
已收現金作價	282,701,703	70,971,523	353,673,226
出售所產生之支出	(4,962,894)	(2,130,000)	(7,092,894)
	277,738,809	68,841,523	346,580,332
出售之銀行存款及現金	(219)	-	(219)
出售權益時產生之現金流入淨額	277,738,590	68,841,523	346,580,113

過往年度內出售附屬公司之權益對本集團截至二零二零年六月三十日止年度之收入、營運業績或現金流動並無重大影響。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

41. 非控股權益

下表列出本集團非全資而擁有重大非控股權益之附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊及 主要營業地點	非控股權益持有 股本權益及投票權比例		溢利及全面收益總額 分配予非控股權益		累計非控股權益	
		二零二一年 %	二零二零年 %	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元
		信和置業 有限公司	香港	44.8	45.2	4,337,660,091	783,136,231

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之財務資料撮要如下。以下財務資料撮要乃於內部抵銷前之數額。

信和置業有限公司

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
流動資產	74,808,371,628	80,391,448,913
非流動資產	106,906,825,650	106,332,352,941
流動負債	17,965,728,139	32,319,376,427
非流動負債	6,940,869,515	8,645,236,339
本公司股東應佔權益	155,159,697,028	144,915,881,299
非控股權益	1,648,902,596	843,307,789

	截至六月三十日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
收入	24,545,345,720	5,886,888,002
本公司股東應佔溢利及全面收益總額	10,752,259,468	909,714,515
非控股權益應佔溢利(虧損)及全面收益(支出)總額	828,594,807	(13,352,703)
本年度溢利及全面收益總額	11,580,854,275	896,361,812
已付非控股權益股息	1,766,138,652	1,728,208,287

42. 財務擔保合約

於報告日，本集團根據合約所擔保之最高數額如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就一聯營公司及合營企業之銀行貸款融資		
— 已動用	8,024,333,175	6,863,909,096
— 未動用	4,906,921,117	3,892,216,604
	<u>12,931,254,292</u>	<u>10,756,125,700</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>513,423,879</u>	<u>502,404,617</u>

於二零二一年及二零二零年六月三十日，本集團就有關一聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。於報告日，根據香港財務報告準則第9號釐定虧損撥備之數額並不重大。

就本集團物業之若干買家促使之貸款已向銀行給予擔保。此等擔保將於相關物業按揭登記完成後撤銷。董事認為，本集團首次確認之財務擔保合約之公平值並不重大及董事考慮到涉及之對手違約機會不大。因此，於此等擔保合約開始時及於報告日並無確認數值。於報告日，根據香港財務報告準則第9號釐定虧損撥備之數額並不重大。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

43. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除389,244,448港元(二零二零年：417,609,975港元)開支後之物業租金收入為2,469,430,367港元(二零二零年：2,791,652,243港元)。所持大部分物業，擁有平均兩年期(二零二零年：兩年期)之承擔租戶。

應收租賃款項如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
一年內	2,062,501,009	2,264,132,534
兩年內	1,198,651,666	1,290,640,419
三年內	644,673,768	644,605,023
四年內	365,455,321	364,746,102
五年內	244,407,353	209,747,088
五年後	79,791,589	201,519,117
	4,595,480,706	4,975,390,283

44. 退休保障計劃

本集團於香港為所有合資格僱員參與一強制性公積金計劃(「強積金」)。本強積金已根據香港強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。本強積金之資產與本集團之資產分開並存於由託管人控制之基金內。根據強積金之條款，僱主及其僱員均須根據條款內列明之比率而作出供款。根據該計劃而作出所需之供款為本集團唯一之責任。並無沒收供款可用以減低將來應付之供款。

本集團同時需要就於新加坡營業之附屬公司之員工以其月薪之相當百分比供款予國家退休計劃－中央公積金。本集團除此國家退休計劃之供款外，並無其他責任。

本公司設於中國之附屬公司合資格僱員為中國地方政府運作之退休計劃成員。該等附屬公司須按照該等僱員之有關基本薪金成本之若干百分比向該退休計劃供款，作為福利資金。本集團除此國家退休計劃之供款外，並無其他責任。

45. 發展中物業／已完成物業存貨

於報告日，發展中物業數額約15,719,385,000港元(二零二零年：15,480,603,000港元)不會預期於報告日起十二個月內變現。

發展中物業及已完成物業存貨包括根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量之租賃土地之賬面值約18,270,585,000港元(二零二零年：23,192,371,000港元)。剩餘價值釐定為租賃土地部分之估計出售價值。於二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日，考慮到估計剩餘價值，租賃土地並無產生折舊開支。

於二零二一年六月三十日，發展中物業之撇減480,759,171港元(二零二零年：無)乃按估計可變現淨值計算。

46. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團旗下實體可持續經營，並同時透過優化債務與股本平衡，盡量提高股東回報。

本集團之資本架構由債務(包括銀行借貸、其他貸款、聯營公司／非控股權益提供之借款及應付聯營公司／非控股權益款項)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及披露於綜合權益變動表內之其他儲備)。

本集團之管理層定期審閱資本架構。作為此審閱工作之一部分，本集團之管理層考慮資本成本及各資本類別之相關風險。本集團透過派發股息、發行新股份及回購股份與發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

年度內，本集團對資本風險管理方法並無改變。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

47. 金融工具

金融工具類別

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
金融資產		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	15,266,180	12,568,237
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具	896,999,302	679,630,327
按攤銷成本列賬之金融資產	<u>67,819,825,045</u>	<u>64,874,274,089</u>
金融負債		
攤銷成本	12,949,841,773	14,521,831,729
衍生金融工具	<u>16,763,368</u>	<u>17,936,434</u>

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收、借予聯營公司／合營企業款項、按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具、應收貸款、按公平值列賬及計入損益之金融資產、應收／應付聯營公司／合營企業／非控股權益款項、有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金、應付貿易賬款及其他應付、銀行借貸、其他貸款、聯營公司／非控股權益提供之借款與衍生金融工具。

該等金融工具之詳情披露於相關附註內。與該等金融工具及租賃負債相關之風險及如何減低該等風險之政策刊於下文。管理層對該等風險進行管理及監察，以確保適當措施於適時及有效地實行。

47. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

本集團業務使本集團主要承擔有關外幣匯率、利率及其他股本價格變動之財務風險。本集團承擔之市場風險或管理及計算有關風險之方式，並無任何變動。各類市場風險詳情概述如下：

外幣風險

本集團進行若干以外幣計算之交易，因此承擔匯率波動風險。本集團目前並沒有使用任何衍生合約對沖其外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險。

本集團以外幣計算之貨幣資產(不包括按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具)及貨幣負債於相關報告日之賬面值如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
資產		
人民幣	317,775,591	304,059,848
美元	2,034,663,358	1,910,918,695
澳元	620,334,441	603,830,452
紐西蘭幣	26,751,631	24,536,139
新加坡元	154,746,199	222,419,101
	<hr/>	<hr/>
負債		
人民幣	256,706,082	358,089,511
	<hr/>	<hr/>

外幣風險敏感度分析

本集團之外幣風險主要集中於人民幣、澳元、紐西蘭幣及新加坡元兌港元(本集團實體之功能貨幣)之匯率波動。因港元乃聯繫於美元，美元兌港元之風險考慮並不重大。故此不包括於下列之敏感度分析。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

47. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

外幣風險敏感度分析 (續)

下列乃根據人民幣、澳元、紐西蘭幣及新加坡元兌換港元上升及下降5%之敏感度分析，5%敏感率乃內部主要管理人員匯報外幣風險時使用，及代表管理層對外幣匯率合理地可能之變動作出之評估。敏感度分析僅包括未償還外幣計算之貨幣項目，並於報告日就外幣匯率之5%變動調整其換算。正數表示人民幣、澳元、紐西蘭幣及新加坡元兌港元轉強時，年度溢利有所增加。對於人民幣、澳元、紐西蘭幣及新加坡元兌港元轉弱時，則會對溢利造成相對及相反影響。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
人民幣	2,549,652	(2,255,738)
澳元	25,898,963	25,209,921
紐西蘭幣	1,116,881	1,024,384
新加坡元	6,460,654	9,285,998

本集團實體之若干按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具以新加坡元計算。就按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具而言，於二零二一年六月三十日數額為134,906,563港元（二零二零年：115,171,437港元），新加坡元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升／下降5%，可導致本集團之投資重估儲備增加／減少6,745,328港元（二零二零年：5,758,571港元）。就按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具而言，於二零二一年六月三十日數額為12,802,025港元（二零二零年：9,325,651港元），新加坡元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升／下降5%，可導致本集團之損益增加／減少640,101港元（二零二零年：466,283港元）。

利率風險

本集團因長期應收貸款、借予聯營公司款項、借予合營企業款項、應收合營企業款項、若干應付貿易賬款及其他應付、其他貸款、銀行借貸及銀行存款之浮動利率，承擔現金流量利率風險。非控股權益提供之定息借款、租賃負債及定期存款之定息利率使本集團面對公平值利率風險。

本集團之現金流量利率風險，主要集中來自銀行借貸所產生之香港銀行同業拆息、來自應收貸款之最優惠利率及來自其他貸款之市場利率波動。

管理層訂定利率掉期合約，以維持適當水平之若干一般定息銀行借貸。為達致前述結果，本集團訂定利率掉期以對沖因銀行借貸利率變動而產生之若干風險。

於報告期末本集團之利率掉期合約及銀行借貸詳情分別刊於附註25及34。

47. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險敏感度分析

下列敏感度分析乃根據浮息長期應收貸款、借予聯營公司款項、借予合營企業款項、若干應付貿易賬款及其他應付、其他貸款、銀行借貸及衍生工具被指定為浮息借貸之有效對沖工具而釐定。由於管理層預期銀行存款率不會有大幅波動，銀行存款並不包括於此分析內。編制此分析時乃假設利率變動於相關報告日及只應用於該日未償還之金融資產及金融負債並於全年一直仍未償還。50基點乃代表直至下一個報告期間，利率有可能變動之最佳估計。

於相關報告日，若利率上升／下跌50基點及所有其他變項均維持不變，本集團於本年度溢利將會增加／減少27,172,190港元(二零二零年：19,771,154港元)及由於衍生工具被指定為浮息借貸之有效對沖工具之公平值調整引致對沖儲備將會減少／增加4,175,000港元(二零二零年：4,175,000港元)。

其他價格風險

本集團透過投資產權及債務證券承受其他價格風險。管理層以設立不同風險水平及回報之投資組合管理有關風險。本集團之其他價格風險主要來自上市之產權證券，即主要集中於聯交所及新加坡證券交易所報價之藍籌股。就此，管理層考慮承受之其他價格風險已減少。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

47. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

其他價格風險之敏感度分析

下表列出按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具及按公平值列賬及計入損益之股本權益工具於報告日以公平值列賬之敏感度。5%之敏感率乃表示管理層按所有其他變項均維持不變下對股本權益及債務工具價格合理地可能之變動作出之評估。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具		
增加(減少)於投資重估儲備		
— 由於價格增加	44,701,886	33,833,437
— 由於價格減少	(44,701,886)	(33,833,437)
按公平值列賬及計入損益之股本權益工具		
增加(減少)於年度內之溢利		
— 由於價格增加	637,363	524,724
— 由於價格減少	(637,363)	(524,724)

信貸風險及減值評估

於二零二一年及二零二零年六月三十日，除其賬面值最能反映可承擔之最高信貸風險之金融資產外，對本集團造成財務損失之最大信貸風險承擔為附註42所披露本集團所提供之財務擔保合約數額。

就減低信貸風險，本集團管理層已委任一支隊伍專責釐定信貸限額及信貸批核。本集團亦備有其他監控程序，以確保定期採取跟進措施收回逾期債務及定期跟進債務工具之信貸集中度。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

47. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

此外，本集團於組合評估之基礎上，對應收賬款按預期信貸虧損進行減值評估。年度內，44,207,974港元(二零二零年：16,007,652港元)確認減值。量化披露之詳情刊於本附註下文。

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

內部信貸評級	詳述	應收貿易賬款	其他金融資產／其他項目
低風險	交易對手違約風險低，亦無任何逾期款項。	存續期預期信貸虧損 －未發生信貸減值	十二個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後還款，但通常全數結清。	存續期預期信貸虧損 －未發生信貸減值	十二個月預期信貸虧損
可疑	透過內部產生之資料或外界資源得知，信貸風險自初始確認以來明顯增加。	存續期預期信貸虧損 －未發生信貸減值	存續期預期信貸虧損 －未發生信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已出現信貸減值。	存續期預期信貸虧損 －信貸減值	存續期預期信貸虧損 －信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人有嚴重財政困難，本集團並無收回款項之務實期望。	款項予以撇銷	款項予以撇銷

本集團認為除應收貿易賬款75,359,552港元(二零二零年：34,023,242港元)存在信貸減值外，本集團之管理層認為其他金融資產(包括其他應收、應收貸款、借予聯營公司／合營企業款項、應收聯營公司／合營企業／非控股權益款項、有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具)風險較低，因為交易對手違約之可能性微不足道或者沒有任何逾期金額。因此，本集團根據十二個月預期信貸虧損單獨進行減值評估，並未提供信貸虧損撥備。

就其他應收而產生之信貸風險而言，由於交易對手過往良好還款紀錄及／或財務狀況良好，故本集團所承受因交易對手違約而產生之信貸風險有限。因此本集團預計不會因未收回之其他應收而蒙受重大損失。

就應收貸款而產生之信貸風險而言，由於每一筆未償還之貸款均由物業買家購買之物業作抵押及每一物業之公平值於個別基礎上均超過未償還之貸款額，故本集團所承受來自於交易對手所產生之信貸風險有限。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

47. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

就借予聯營公司／合營企業款項及應收聯營公司／合營企業／非控股權益款項而言，由於交易對手從事香港之地產投資或地產發展，而相關物業屬於高質素，故本集團所承受因交易對手違約而產生之信貸風險有限。因此本集團預計不會因未收回之借予聯營公司／合營企業款項及應收聯營公司／合營企業／非控股權益款項而蒙受重大損失。

就按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之信貸風險而言，本集團僅投資於低信貸風險之債務證券。本集團之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具主要包括上市債券。於二零二一年及二零二零年六月三十日年度內，按公平值列入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損評估為不重要的。

由於往來銀行均由國際評級機構評為高信貸評級之銀行，故有限制銀行存款、定期存款及銀行存款之信貸風險有限。

就應收貿易賬款而言，本集團透過物業租賃相關之應收賬款之賬齡評估其客戶之減值，因為該等客戶中有多名具有共同風險特徵之小型客戶，而該風險特徵代表客戶根據合約條款悉數付款之能力。

截至二零二一年六月三十日止年度內，本集團根據組合評估考慮已逾期之應收貿易賬款賬面總值為299,902,177港元(二零二零年：246,058,292港元)之信貸虧損並不重大，故本集團並未為該等應收貿易賬款作信貸虧損撥備。

估計虧損率乃按應收賬款於預計年期內觀察所得之過往違約率，並就毋須付出不必要成本或努力即可獲得之前瞻性資料進行估算。管理層定期檢討有關分類以確保涉及特定應收賬款之相關資料為最新資料。

於二零二一年六月三十日，應收貿易賬款之信貸減值75,359,552港元(二零二零年：34,023,242港元)乃單獨評估。

47. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表列出就應收貿易賬款確認之虧損撥備之對賬：

	存續期預期信貸虧損 (信貸減值) 港元
於二零一九年七月一日	21,298,834
源生或購入之新金融資產	16,007,652
於二零一九年七月一日確認金融工具引致之變動	
— 減值虧損之撥回	(87,675)
— 撤銷數額	(3,195,569)
	<hr/>
於二零二零年六月三十日	34,023,242
源生或購入之新金融資產	44,207,974
於二零二零年七月一日確認金融工具引致之變動	
— 減值虧損之撥回	(1,821,396)
— 撤銷數額	(1,050,268)
	<hr/>
於二零二一年六月三十日	<hr/>75,359,552

於二零二一年六月三十日，本集團並無為應收貸款之信貸減值提供信貸虧損撥備(二零二零年：無)。

下表列出已就應收貸款確認之虧損撥備之對賬：

	存續期預期信貸虧損 (信貸減值) 港元
於二零一九年七月一日	2,245,503
撤銷數額	(2,245,503)
	<hr/>
於二零二一年及二零二零年六月三十日	<hr/>—

除信貸風險集中於借予聯營公司／合營企業款項及應收聯營公司／合營企業／非控股權益款項外，本集團並無其他重大集中之信貸風險，並已將風險分散於大量交易對手。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

47. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

於管理流動資金風險，本集團通過監管及維持視作充足之現金及現金等值水平以應付本集團之營運及減低現金流量之波動影響。管理層已監管銀行借款之運用及保證遵守貸款契約。

下表詳列本集團非衍生金融負債及衍生工具以根據協定還款條款之約定到期情況。該表以本集團最早須要還款之日期為基準，根據金融負債之未貼現現金流量編製。該表同時包括利息及本金現金流量。

	加權平均 實際年利率 %	須於要求時 還款或 少於一個月 港元	一至三個月 港元	三個月至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	多於五年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零二一年									
應付貿易賬款及 其他應付									
免息	不適用	1,117,395,886	36,722,932	940,608,393	431,764,700	143,609,692	10,179,389	2,680,280,992	2,680,280,992
其他負債									
免息	0.95	1,035,176,477	778,247,117	-	1,785,462,334	-	-	3,598,885,928	3,590,571,649
固定利率	6.25	385,949	771,899	3,473,545	74,102,290	-	-	78,733,683	74,102,290
借貸									
免息	不適用	-	-	-	1,354,014,967	-	-	1,354,014,967	1,354,014,967
浮動利率	0.72	2,002,158,553	4,317,107	862,992,614	1,423,720,127	1,015,431,500	-	5,308,619,901	5,250,871,875
財務擔保合約	不適用	513,423,879	-	3,678,000,000	1,400,000,000	7,853,254,292	-	13,444,678,171	-
		<u>4,668,540,744</u>	<u>820,059,055</u>	<u>5,485,074,552</u>	<u>6,469,064,418</u>	<u>9,012,295,484</u>	<u>10,179,389</u>	<u>26,465,213,642</u>	<u>12,949,841,773</u>
衍生工具 - 結算淨額									
利率掉期	不適用	2,379,675	-	7,304,632	8,526,790	3,476,588	-	21,687,685	16,763,368
租賃負債	1.65	4,638,762	8,835,892	36,503,418	19,661,259	147,100	-	69,786,431	68,977,761

47. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權平均 實際年利率 %	須於要求時 還款或 少於一個月 港元	一至三個月 港元	三個月至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	多於五年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零二零年									
應付貿易賬款及 其他應付									
免息	不適用	2,108,593,880	28,603,279	885,272,558	450,078,463	136,708,456	15,503,426	3,624,760,062	3,624,760,062
浮動利率	5.00	38,290,090	-	-	-	-	-	38,290,090	38,290,090
其他負債									
免息	2.36	1,709,937,674	738,712,759	-	1,661,242,258	-	-	4,109,892,691	4,090,697,323
固定利率	6.25	371,582	743,163	3,344,235	71,343,674	-	-	75,802,654	71,343,674
借貸									
免息	不適用	-	-	-	1,338,591,095	-	-	1,338,591,095	1,338,591,095
浮動利率	1.15	5,004,853	10,009,707	982,394,905	2,873,637,101	1,619,800,215	-	5,490,846,781	5,358,149,486
財務擔保合約	不適用	502,404,617	-	1,332,000,000	2,598,000,000	6,826,125,700	-	11,258,530,317	-
		<u>4,364,602,696</u>	<u>778,068,908</u>	<u>3,203,011,698</u>	<u>8,992,892,591</u>	<u>8,582,634,371</u>	<u>15,503,426</u>	<u>25,936,713,690</u>	<u>14,521,831,729</u>
衍生工具－結算淨額									
利率掉期	不適用	<u>326,167</u>	<u>652,333</u>	<u>2,935,500</u>	<u>3,914,000</u>	<u>10,437,333</u>	<u>-</u>	<u>18,265,333</u>	<u>17,936,434</u>
租賃負債	3.20	<u>4,710,212</u>	<u>9,344,334</u>	<u>19,171,202</u>	<u>7,434,463</u>	<u>264,543</u>	<u>-</u>	<u>40,924,754</u>	<u>39,568,770</u>

上述計入財務擔保合約之數額為擔保之交易對方就根據協議之擔保全額可能對本集團索償之最高數額，於報告日，財務擔保合約以下列最高者計算：(i) 根據香港財務報告準則第9號釐定之數額；及(ii) 首次確認之數額減於擔保期間確認之累計攤銷(按適用)。然而，是項估計將因應交易對手根據擔保提出索償之可能性作出變動，而有關可能性則與交易對手所持已擔保之財務應收賬款出現信貸虧損之可能性有關。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

47. 金融工具(續)

公平值之計量

本集團若干資產及負債乃按公平值計量以用於財務呈報目的。董事就公平值計量釐定適用估值方法及輸入數據。

估計資產或負債之公平值時，本集團視乎其可提供程度使用市場可觀察數據。倘未能提供第1級之輸入數據，則本集團會委聘獨立合資格估值師進行估值。董事會與合資格外聘估值師緊密合作，制訂合適之估值方法及輸入至模式之數據。

下表提供金融工具於首次確認後以公平值計量之分析，按其公平值可觀察程度分類為第1級、第2級及第3級。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元	公平值層級
金融資產			
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具			
— 上市之產權證券(附註a)	714,986,411	567,442,431	第1級
— 上市之永續債券(附註b)	47,576,457	83,630,593	第2級
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具			
— 上市之債務證券(附註b)	37,733,871	25,595,725	第2級
非上市投資(附註c)	96,702,563	2,961,578	第3級
按公平值列賬及計入損益之金融資產			
— 上市之產權證券(附註a)	15,266,180	12,568,237	第1級
金融負債			
衍生金融工具			
— 利率掉期(附註d)	16,763,368	17,936,434	第2級

附註：

- (a) 所有上市之產權證券之公平值乃參考於二零二一年及二零二零年六月三十日於活躍市場之報價釐定。
- (b) 所有上市之永續債券及債務證券之公平值乃參考於二零二一年及二零二零年六月三十日由金融機構提供之市場報價釐定。
- (c) 於二零二一年及二零二零年六月三十日，本公司董事認為非上市投資之成本與其公平值相若。
- (d) 信和置業一全資附屬公司於二零二零年四月與一銀行訂立了總名義數額為1,000,000,000港元之利率掉期。此等利率掉期合約之經濟影響乃將借貸由按香港銀行同業拆息計息之浮動利率轉為定息利率。訂立利率掉期以減低特定借貸所面對之利率風險及利率掉期被指定為對沖工具並應用現金流動對沖會計法。

於二零二一年及二零二零年六月三十日，利率掉期之公平值乃參考折現現金流動。未來現金流動乃根據遠期利率(從報告期末可觀察遠期利率)及訂約遠期利率估算，按反映不同對手信貸風險之比率折現。

47. 金融工具(續)

金融工具之公平值

於本年度及過往年度，公平值層級之不同層級之間並無轉撥。

金融資產以第3級公平值計量之對賬

	港元
非上市投資	
於二零一九年七月一日及二零二零年六月三十日	2,961,578
購買	93,740,985
	<u>96,702,563</u>
於二零二一年六月三十日	96,702,563

48. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生之負債變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生之負債乃已經或將會分類至本集團綜合現金流動表內列為融資活動之現金流動。

	應付利息及 其他應付 財務成本	聯營公司 提供之借款	應付聯營 公司款項	非控股權益 提供之借款	應付非控股 權益款項	銀行借貸	其他貸款	租賃負債	合計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一九年七月一日	2,619,383	1,622,090,423	2,637,954,369	106,579,069	881,155,371	5,026,688,387	1,433,633,738	81,034,476	11,791,755,216
融資現金流	(114,989,468)	(48,279,123)	(928,016,695)	36,133,148	(142,442,612)	221,333,333	15,268,371	(53,979,924)	(1,014,972,970)
財務成本	117,334,955	16,062,416	-	-	-	2,173,995	13,135,359	2,051,142	150,757,867
公平值調整	-	(19,195,369)	-	-	-	-	(11,647,643)	-	(30,843,012)
新訂立之租賃	-	-	-	-	-	-	-	10,463,076	10,463,076
外幣匯兌	-	-	-	-	-	-	(3,844,959)	-	(3,844,959)
於二零二零年六月三十日	4,964,870	1,570,678,347	1,709,937,674	142,712,217	738,712,759	5,250,195,715	1,446,544,866	39,568,770	10,903,315,218
融資現金流	(59,104,143)	124,330,704	(674,761,197)	2,647,986	39,534,358	(1,666,667)	(96,191,376)	(55,693,615)	(720,903,950)
財務成本	58,910,286	19,195,369	-	-	-	2,342,827	11,647,643	1,488,130	93,584,255
公平值調整	-	(8,314,278)	-	-	-	-	(11,781,853)	-	(20,096,131)
新訂立之租賃	-	-	-	-	-	-	-	83,586,263	83,586,263
外幣匯兌	-	-	-	-	-	-	3,795,687	28,213	3,823,900
於二零二一年六月三十日	4,771,013	1,705,890,142	1,035,176,477	145,360,203	778,247,117	5,250,871,875	1,354,014,967	68,977,761	10,343,309,555

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

49. 關連人士披露

本集團與關連人士進行下列交易：

(a) 關連公司

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
服務費收益 (附註i)	236,104,741	252,735,810
租賃／租金支出 (附註i)	60,463,168	68,556,079
顧問費支出 (附註ii)	2,083,330	2,083,330

(b) 聯營公司及合營企業

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
服務費用 (附註i)	32,774,831	32,191,745
行政費收益 (附註iii)	60,318,775	63,818,787
利息收益 (附註iv)	37,835,484	41,495,260

附註 i：本公司之董事及控股股東黃志祥先生亦為此等交易之關連公司之董事並擁有該等公司之控股權益，故於此等交易佔有權益。此等關連人士交易同時構成持續關連交易及已遵守上市規則第14A章之規定，其詳情刊於第54頁至第60頁之董事會報告書內。

附註 ii：支付予Ronald Arculli and Associates之顧問費為本公司之非執行董事夏佳理先生獨資經營。根據上市規則第14A章，此交易同時構成豁免關連交易。

附註 iii：包括於行政費收益中，58,978,646港元（二零二零年：63,721,587港元）乃收取聯營公司及合營企業之行政費，黃志祥先生為此等公司之董事並擁有該等公司之控股權益。根據上市規則第14A章，此等關連人士交易同時構成豁免關連交易。

附註 iv：包括於利息收益中，27,283,217港元（二零二零年：25,085,327港元）乃收取聯營公司及合營企業之利息收益，黃志祥先生擁有該等公司之控股權益並為此等公司之董事。根據上市規則第14A章，此等關連人士交易同時構成豁免關連交易。

49. 關連人士披露(續)

借予聯營公司款項、應付聯營公司款項、聯營公司提供之借款、應收聯營公司款項及借予合營企業款項中，分別包括2,150,784,320港元(二零二零年：2,183,122,365港元)、3,209,793港元(二零二零年：2,181,576港元)、921,877,428港元(二零二零年：1,376,557,046港元)、1,027,802,449港元(二零二零年：710,679,026港元)及693,706,033港元(二零二零年：682,767,619港元)乃與聯營公司及合營企業之結餘，本公司董事及控股股東黃志祥先生為此等公司之董事並擁有該等公司之控股權益。款項乃按聯營公司及合營企業股東之個別基準及股權比例而提供。除上述外，於報告日，與聯營公司、合營企業及非控股權益之未償還結餘與免息無抵押其他貸款詳情刊於本集團之綜合財務狀況表及附註22、23、26、35、38及39。

此外，本集團已抵押若干資產及承諾擔保予銀行以提供信和置業之附屬公司、聯營公司及合營企業之融資刊於附註34及42。

於本年度內任何時間或年結日，除以上所披露之交易外，本公司或其附屬公司並無訂立任何與本公司董事或其關連實體直接或間接擁有重要權益而與本集團業務有重大聯繫之其他交易、安排或合約。

主要管理人員報酬

年度內董事酬金如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
短期福利	2,800,495	4,477,112
退休保障計劃供款	1,500	13,500
	<u>2,801,995</u>	<u>4,490,612</u>

董事酬金乃由薪酬委員會考慮個別表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

50. 本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司之財務狀況表

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
非流動資產		
投資附屬公司 (附註)	10,930,225,090	9,968,530,972
借予附屬公司款項	14,608,246,966	13,467,917,178
	<u>25,538,472,056</u>	<u>23,436,448,150</u>
流動資產		
應收貿易賬款及其他應收	52,034	321,704
定期存款、銀行存款及現金	41,056,566	38,591,023
	<u>41,108,600</u>	<u>38,912,727</u>
流動負債		
應付貿易賬款及其他應付	4,879,246	4,743,898
	<u>36,229,354</u>	<u>34,168,829</u>
流動資產淨額		
	<u>36,229,354</u>	<u>34,168,829</u>
資產總值減流動負債	<u>25,574,701,410</u>	<u>23,470,616,979</u>
資本及儲備		
股本	15,341,990,386	14,302,286,718
保留溢利	10,232,711,024	9,168,330,261
	<u>25,574,701,410</u>	<u>23,470,616,979</u>
權益總額	<u>25,574,701,410</u>	<u>23,470,616,979</u>

附註：投資附屬公司在本公司之財務狀況表上均以成本值扣除任何可識別之減值虧損入賬。本公司以已收及應收股息作為基準計算附屬公司之業績。

已於二零二一年八月二十六日經董事會批准及授權發出，並由下列董事代表董事會簽署：

黃志祥
主席

黃永光
副主席

50. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

本公司之儲備變動

	保留溢利 港元
於二零一九年七月一日	<u>8,193,234,532</u>
本年度溢利及全面收益總額	<u>1,997,730,241</u>
二零一九年度末期股息	(759,176,931)
二零二零年度中期股息	<u>(263,457,581)</u>
於二零二零年六月三十日	<u>9,168,330,261</u>
本年度溢利及全面收益總額	<u>2,109,718,500</u>
二零二零年度末期股息	(775,917,297)
二零二一年度中期股息	<u>(269,420,440)</u>
於二零二一年六月三十日	<u>10,232,711,024</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

51. 主要附屬公司

董事認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零二一年及二零二零年六月三十日對本集團之業績或資產及負債有重要影響之附屬公司列出。

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率			二零二零年 合共 %	主要業務
			二零二一年				
			直接 %	間接 %	合共 %		
Acclaim Investment Limited	香港	2港元	100	-	100	100	證券投資
Accomplishment Investment Limited	香港	2港元	100	-	100	100	證券投資
Ackerley Estates Limited	香港	20,000,000港元	-	100	100	100	地產投資
廣成發展有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
盈丰有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
Alfaso Investment Limited	香港	20,000港元	-	100	100	100	地產投資
Allbright Global Investments, S.A.	英屬處女群島／ 香港	200美元	100	-	100	100	證券投資
時信財務有限公司	香港	10港元	-	100	100	100	按揭貸款
怡通興業有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
明快有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
紀晉有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	諮詢服務
全滙發展有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產買賣
Beauty Plaza Limited	香港	20,000港元	-	100	100	100	地產投資
益燦有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
毅將有限公司	香港	2港元	100	-	100	100	投資控股
裕麒有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
恒毅環衛服務有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	清潔服務
智港發展有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產發展
佳賢有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣
耀豪集團有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	財務
暉龍發展有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
明煌投資有限公司	香港	400,000港元	100	-	100	100	證券投資
暉誠發展有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產發展
佳發(香港)有限公司	香港	1港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
廣明有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣
信朗(香港)有限公司	香港	1港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
世晉有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
創藝投資有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
集陞有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資

51. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率			二零二零年 合共 %	主要業務
			二零二一年				
			直接 %	間接 %	合共 %		
健通發展有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產發展
智星發展有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產投資
喜鴻有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
勵景集團有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產發展
荃新天地管理有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	物業管理
荃新天地2管理有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	物業管理
帝景灣財務有限公司	香港	1港元	-	60	60	60	按揭貸款
帝景灣物業管理有限公司	香港	1港元	-	60	60	60	物業管理
Crenshaw Investment Limited	香港	2港元	100	-	100	100	證券投資
得輝發展有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產發展
Deveron (SL) Secretaries Limited	香港	1港元	-	100	100	100	秘書服務
Deveron (TSTP) Secretaries Limited	香港	1港元	-	100	100	100	秘書服務
龍都(香港)有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
e.Sino Company Limited	香港	2港元	-	100	100	100	投資控股
雍廊有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
億立發展有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產買賣
娛樂天地有限公司	香港	4,500,000港元	-	100	100	100	地產投資
詠冠發展有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣
卓達發展有限公司	香港	1港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
羚城有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
雄廣有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產發展
譽將有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
譽殿置業有限公司	香港	20,000港元	-	100	100	100	地產投資
盈方有限公司	香港	10,000港元	-	100	100	100	地產投資
科連有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
豐僑投資有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產投資
Free Champion Limited	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
富景置業有限公司	香港	1,000,000港元	-	100	100	100	投資控股
富輝建業有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
Fullerton Hotels & Resorts Pte. Ltd.	新加坡	10,000新加坡元	-	100	100	100	管理服務

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

51. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率			二零二零年 合共 %	主要業務
			二零二一年				
			直接 %	間接 %	合共 %		
Fullerton Hotels & Resorts Management Pty Ltd	澳洲	10,000 澳元	-	100	100	100	管理服務
逢源建築有限公司	香港	1,000,000 港元	-	100	100	100	建築業務
富運投資有限公司	英屬處女群島	1 美元	-	100	100	100	投資控股
萬誠財務有限公司	香港	2 港元	-	100	100	100	按揭貸款
環域發展有限公司	香港	2 港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
Glorypark Limited	香港	1,000 港元	-	100	100	100	地產投資
Golden Leaf Investment Limited	香港	20,000 港元	-	100	100	100	地產投資
嘉澤發展有限公司	香港	2 港元	-	100	100	100	地產投資
欣寧有限公司	香港	2 港元	-	100	100	100	地產投資
凱滙財務有限公司	香港	10 港元	-	90	90	90	按揭貸款
Grand Creator Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	10 美元	-	60	60	60	投資控股
進宏投資有限公司	香港	2 港元	-	60	60	60	地產買賣
Grand Empire Investment Limited	香港	2 港元	-	100	100	100	項目管理
建偉投資有限公司	香港	1 港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
Grand Start Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	-	100	100	100	投資控股
暢嘉有限公司	香港／中國	2 港元	-	100	100	100	地產買賣
Handsome Lift Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	1 美元	-	100	100	100	地產投資
坑口站(項目策劃)有限公司	香港	2 港元	-	60	60	60	項目管理
Harley Investments Limited	香港	1 港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
殷日有限公司	香港	2 港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
彩銳投資有限公司	香港	20,000 港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
HCP Hong Kong Fully Co Ltd	開曼群島／香港	1 美元	-	100	100	100	地產投資
Hickson Limited	香港	20 港元	-	100	100	100	地產投資
High Elite Finance Limited	香港	2 港元	-	100	100	100	按揭貸款
High Elite Limited	香港	2 港元	-	100	100	100	地產投資
港賢有限公司	香港	2 港元	-	100	100	100	地產投資
翠飛發展有限公司	香港	100,000 港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
翠航有限公司	香港	2 港元	-	100	100	100	地產投資
麗賢有限公司	香港	2 港元	-	100	100	100	地產投資
碧松有限公司	香港	20,000 港元	-	100	100	100	地產投資

51. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率			二零二零年 合共 %	主要業務
			二零二一年				
			直接 %	間接 %	合共 %		
卓鋒(香港)有限公司	香港	1港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
特星有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
俊宇發展有限公司	香港	1港元	-	60	60	60	地產買賣及投資
焯邦有限公司	香港	1港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
卓宏發展有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產投資
悅紀有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產買賣
嘉輝地產發展有限公司	香港	500,000港元	100	-	100	100	證券投資
世聯有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
會連發展有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	投資控股
興雋有限公司	香港	1港元	-	85	85	85	地產買賣及投資
君煌投資有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
嘉輝國際投資有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產投資
陸勝發展有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
Lucky Fortress Inc.	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	100	100	證券投資
Mailcoach Investment Limited	香港	2港元	100	-	100	100	證券投資
逸瓏灣一期財務有限公司	香港	1港元	-	85	85	85	按揭貸款
兆華有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	100	100	投資控股
萬輝發展有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	財務
Morbest Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	100	100	證券投資
Multipurpose Investment Limited	香港	20,000港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
南隆地產發展有限公司	香港	10,000,001港元	100	-	100	100	投資控股
Nam Lung (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	2新加坡元	100	-	100	100	證券買賣
New Realm Enterprises Limited	英屬處女群島	1美元	-	100	100	100	投資控股
Nice Scene International Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	100	100	投資控股
海寶(香港)有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

51. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率			二零二零年 合共 %	主要業務
			二零二一年				
			直接 %	間接 %	合共 %		
培安企業有限公司	香港	20,000港元	-	100	100	100	地產投資
奧海城一期(項目策劃)有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	項目管理
奧海城二期財務有限公司	香港	1,000港元	-	100	100	100	按揭貸款
奧海城二期(項目策劃)有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	項目管理
Orchard Centre Holdings (Private) Limited	新加坡	8,400,000新加坡元	-	95	95	95	地產買賣
Orchard Place (Pte.) Ltd.	新加坡	1,000,000新加坡元	-	95	95	95	地產買賣
朗豐集團有限公司	香港	1港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
恆丰國際有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣
恆泰昌有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產發展
寶勢有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產發展
奧柏御峯管理有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	物業管理
Peace Success Development Limited	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣
綠玲瓏供應有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	清潔服務
彩日置業有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
Precious Land Pte. Limited	新加坡	2新加坡元	-	100	100	100	地產投資
Precious Quay Pte. Ltd.	新加坡	10,000新加坡元	-	100	100	100	酒店經營及 地產投資
Precious Treasure Pte Ltd	新加坡	20,000,000新加坡元	-	100	100	100	酒店經營及 地產投資
Premium Living Limited	香港	2港元	-	100	100	100	優質家居服務
Pridegate (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	-	100	100	100	地產投資
迎豐(行政服務)有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	管理服務
迎豐發展有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
寶勝置業有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
培志企業有限公司	香港	1,000,000港元	100	-	100	100	證券投資
廣璋有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
Ramage Investment Limited	香港	2港元	100	-	100	100	證券投資
Rankchief Company Limited	香港	200港元	-	100	100	100	地產買賣
允傑發展有限公司	香港	200,000港元	-	90	90	90	地產投資
得豪發展有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產發展
一域投資有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資

51. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率			二零二零年 合共 %	主要業務
			二零二一年				
			直接 %	間接 %	合共 %		
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	-	100	100	100	地產投資
裕昌投資有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	按揭貸款
Rickson Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	100	100	投資控股
Roystar Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	100	100	投資控股
力民貿易有限公司	香港	100,000港元	-	100	100	100	投資控股
Saky Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	-	100	100	100	地產投資
Santander Investment Limited	香港	2港元	100	-	100	100	證券投資
太湖花園物業管理有限公司	香港	10港元	-	100	100	100	物業管理
銳昇有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣
新宜有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產投資
順丰國際有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
通富投資有限公司	香港	20,000港元	-	100	100	100	地產投資
Silver Palm Limited	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
輝信發展有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
信和財務有限公司	香港	30,000,000港元	-	100	100	100	財務
信和(廈門)房地產發展有限公司 (附註i)	中國	290,000,000港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
信和行政服務有限公司	香港	3港元	-	100	100	100	行政服務
信和物業管理有限公司	香港	6,500,000港元	-	100	100	100	物業管理
信和物業服務有限公司	香港	20港元	-	100	100	100	物業管理
Sino Fortune Garden Inc.	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	100	100	證券投資
信和置業有限公司(香港上市)	香港	53,211,962,913港元	24.7	30.5	55.2	54.8	投資控股
信和置業財務有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	定期存放
信和置業(福州)有限公司 (附註i)	中國	50,000,000港元	-	100	100	100	地產投資
廣州尖置房地產開發有限公司 (附註i)	中國	3,200,000美元	-	100	100	100	地產投資
信和置業(漳州)有限公司 (附註i)	中國	374,150,000港元	-	100	100	100	地產發展、買賣 及投資
Sino Land Investment (Holdings) Ltd.	開曼群島／香港	6,000,000美元	-	100	100	100	投資控股
信和護衛有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	保安服務
信和置業中國投資集團有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	投資控股

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

51. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率			二零二零年 合共 %	主要業務
			二零二一年				
			直接 %	間接 %	合共 %		
兆邦置業有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	投資控股
誠通(香港)有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產發展
兆盛發展有限公司	香港	1港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
駿澤(香港)有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產發展
Spangle Investment Limited	香港	2港元	100	-	100	100	證券投資
輝煌投資有限公司	香港	200港元	100	-	100	100	證券投資
均盟投資有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	證券投資
星泰發展有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
盛霸投資有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
Sunair Investment Company Limited	香港	2港元	-	100	100	100	投資控股
Sunfairs International Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	100	100	投資控股
暉權有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
耀澤投資有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
新一範投資有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
千廣發展有限公司	香港	20,000港元	-	100	100	100	地產投資
Timeshare Development (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	-	100	100	100	地產投資
上建有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
泰康發展有限公司	香港	10港元	-	60	60	60	地產發展
騰洋有限公司	香港	1港元	-	80	80	80	地產發展
中鐵發展有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
Triple Reach International (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	-	100	100	100	地產投資
嶺旋有限公司	香港	10,000港元	-	100	100	100	地產買賣及投資
Turbolink International Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	100	100	投資控股
裕順(香港)有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
大聯發展有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產買賣
聯丰投資有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產發展
源誠發展有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
溢順投資有限公司	香港	10港元	-	90	90	90	地產買賣
遠東置業有限公司	香港	1港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
聯祐有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
億惠投資有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
Vantage Plus Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	100美元	-	85	85	85	投資控股
Vasilon Pte Ltd	新加坡	2新加坡元	-	100	100	100	投資控股
凱泰置業有限公司	香港	1港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
泓麗有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產發展

51. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率			二零二零年 合共 %	主要業務
			二零二一年				
			直接 %	間接 %	合共 %		
海峯管理有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	物業管理
Weiland Development Company Limited	香港	33,140,000港元	-	100	100	100	地產投資
永豐裕有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	投資控股
展茂國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	100	100	投資控股
華聯通有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
Wellord Investments Limited	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
Wendia Limited	香港	20港元	-	100	100	100	地產投資
Will Glory Company (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	-	100	100	100	地產投資
永全發企業有限公司	香港	1,000,000港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
永丰(香港)有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
滙詠有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
偉隆有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	投資控股
動智控股有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	100	100	投資控股
南紀有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
源穎有限公司	香港	1港元	-	52.6	52.6	52.6	地產投資
Wise Land Investments Limited	香港	1港元	-	100	100	100	證券投資
世霖有限公司	香港	2港元	-	100	100	100	地產投資
World Empire Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	-	100	100	100	地產投資
華德(香港)有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	地產買賣
裕民坊管理有限公司	香港	1港元	-	100	100	100	物業管理

附註：

- i. 成立於中國之全資海外企業。
- ii. 於二零二一年及二零二零年六月三十日，並無附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

52. 主要聯營公司

董事認為將本集團全部聯營公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零二一年及二零二零年六月三十日對本集團之業績或資產淨額有重要影響之聯營公司列出。

聯營公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二一年 %	二零二零年 %	
間接控股：				
榮享有限公司	香港	25	25	地產買賣及投資
雅士花園物業管理有限公司	香港	50	50	物業管理
丰佳有限公司	香港	50	50	地產投資
Beverhill Limited	香港	20	20	地產投資
Boatswain Enterprises Limited	香港	20	20	地產投資
Brisbane Trading Company Limited	香港	50	50	地產買賣
尚賢有限公司	香港	50	50	地產買賣及投資
喜怡置業有限公司	香港	20	20	地產投資
C.H.K.C. Building Management Limited	香港	25	25	物業管理
國多有限公司	香港	50	50	地產投資
鈞宏有限公司	香港	20	20	地產買賣
勝榮發展有限公司	香港	33.3	33.3	地產買賣
泰衛有限公司	香港	25	–	物業發展
長誠財務有限公司	香港	50	50	按揭貸款
廣坤實業有限公司	香港	33.3	33.3	地產投資
富昇國際有限公司	英屬處女群島／香港	25	25	投資控股
Gloryland Limited	香港	33.3	33.3	地產投資
佳誌有限公司	香港	30	30	地產買賣
大埔寶馬山財務有限公司	香港	20	20	按揭貸款
明宏有限公司	香港	30	30	地產買賣
大灣區共同家園發展基金(GP)有限公司	開曼群島	12.3	12.3	普通合夥
大灣區共同家園投資有限公司	香港	12.3	12.3	投資控股
Greenroll Limited	香港	30	30	酒店經營
Hua Qing Holdings Pte Ltd	新加坡	23.5	23.5	投資控股

52. 主要聯營公司(續)

聯營公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二一年 %	二零二零年 %	
間接控股：(續)				
藍灣半島物業管理有限公司	香港	45	45	物業管理
悅景集團有限公司	香港	40	40	投資控股
導輝財務有限公司	香港	20	20	按揭貸款
導輝有限公司	香港	20	20	地產買賣
Lohas Park Package Eleven (Project Management) Limited	香港	40	40	項目管理
Lohas Park Package Thirteen (Project Management) Limited	香港	25	–	項目管理
坤貿有限公司	香港	25	25	地產投資
添隆有限公司	香港	25	25	地產投資
Murdoch Investments Inc.	英屬處女群島／香港	45	45	地產投資
Nimble Limited	英屬處女群島／香港	45	45	投資控股
唯邦有限公司	香港	35	35	地產買賣及投資
Pembroke Development Investments Limited	英屬處女群島／香港	40	40	地產買賣
天賦海灣財務有限公司	香港	35	35	按揭貸款
Providence Bay Property Management Company Limited	香港	35	35	物業管理
濶玥•天賦海灣財務有限公司	香港	25	25	按揭貸款
Providence Peak Property Management Company Limited	香港	25	25	物業管理
培熙企業有限公司	香港	50	50	地產買賣
韻龍有限公司	香港	30	30	地產投資
銀寧投資有限公司	香港	45	45	地產買賣及投資
信和停車場管理有限公司	香港	50	50	停車場經營
信和地產代理有限公司	香港	50	50	地產代理

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

52. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二一年 %	二零二零年 %	
間接控股：(續)				
佳僑有限公司	香港	40	40	物業發展
達利建築有限公司	香港	25	25	建築業務
天霸國際有限公司	香港	35	35	地產買賣
御金•國峯物業管理有限公司	香港	45	45	物業管理
海鑽•天賦海灣財務有限公司	香港	50	50	按揭貸款
The Graces - Providence Bay Property Management Company Limited	香港	50	50	物業管理
帝峯•皇殿物業管理有限公司	香港	50	50	物業管理
聯基(香港)有限公司	香港	45	45	地產投資
同住香港有限公司	香港	40	40	地產買賣
凱旋世界有限公司	香港	50	50	地產買賣及投資
廣滔投資有限公司	香港	25	25	地產投資
Wisekey Investment Limited	英屬處女群島／香港	50	50	投資控股
中海信和(成都)物業發展有限公司(附註)	中國	20	20	地產發展及買賣
信和置業(成都)有限公司(附註)	中國	20	20	地產發展及買賣

附註： 成立於中國之全資海外企業。

53. 主要合營企業

董事認為將本集團全部合營企業資料列出則過於冗長，故此只將於二零二一年及二零二零年六月三十日對本集團之業績或資產淨額有重要影響之合營企業列出。

合營企業名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二一年 %	二零二零年 %	
間接控股：				
加耀發展有限公司	香港	22.5	22.5	投資控股
Best Profile Limited	英屬處女群島	50	50	投資控股
實忻有限公司	香港	30	30	投資控股
耀寶物業有限公司	香港	30	30	投資控股
霸滔有限公司	香港	50	50	地產買賣
Enterprico Investment Limited	香港	52.5 (附註i)	52.5 (附註i)	貸款財務
霸都置業有限公司	香港	50	50	地產買賣及投資
Far East Martin Trust	澳洲	50	50	酒店經營
Fortune Access Holdings Limited	英屬處女群島	25	25	投資控股
宏鍵有限公司	香港	33.3	33.3	地產發展
佳恒有限公司	香港	60 (附註i)	60 (附註i)	地產發展及投資
宏置發展有限公司	香港	50	50	地產投資
Grand Victoria Finance Limited	香港	22.5	-	按揭貸款
寰宇置業(深圳)有限公司(附註ii)	中國	30	30	地產發展
High Crown Holdings Limited	香港	50	50	地產發展
錦上路站一期(項目策劃)有限公司	香港	33.3	33.3	項目管理
利東街管理有限公司	香港	50	50	物業管理
Martin Heritage Management Pty Ltd	澳洲	50	50	信託
栢聯(香港)有限公司	香港	60 (附註i)	60 (附註i)	酒店項目之發展及經營
Precious Heritage Pte. Limited	英屬處女群島	50	50	投資控股

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

53. 主要合營企業 (續)

合營企業名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二一年 %	二零二零年 %	
間接控股：(續)				
Rich Century Investment Limited	香港	50	50	地產投資
天基置業有限公司	香港	22.5	22.5	地產發展
得倫有限公司	香港	22.5	-	物業管理
譚滙財務有限公司	香港	50	50	按揭貸款
泰達集團有限公司	香港	33.3	33.3	投資控股
擎創有限公司	香港	50	50	投資控股
其晉有限公司	香港	50	50	投資控股
WCH Property Development Company Limited	香港	25	25	地產發展
永隆管理有限公司	香港	50	50	物業管理
深圳前晉置業有限公司 (附註ii)	中國	50	50	地產發展

附註：

- (i) 信和置業透過其附屬公司持有該等合營企業權益超過50%。根據香港《公司條例》，該等合營企業被視為附屬企業。然而，根據各自合約安排，該等公司相關業務決策需要取得分佔控制權各方之一致同意，故本集團沒有取得該等合營企業之控制權。
- (ii) 成立於中國之全資海外企業。

根據《上市規則》第13.22條之披露

信和置業有限公司（「信和置業」）為本公司之附屬公司。根據綜合基準，本公司根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）第13.22條對本公司（透過信和置業及／或其附屬公司）向聯屬公司提供之借款及給予聯屬公司擔保之利益有一般性披露責任。本公司根據《上市規則》第13.22條披露以下關於信和置業及／或其附屬公司之聯屬公司所呈報之最近財政期間終結時之債務、資本承擔及或然負債。此資料乃摘錄自相關聯屬公司之經審核賬目。

	於 二零二一年 六月三十日 港元	於 二零二零年 六月三十日 港元
信和置業應佔其聯屬公司之總債務		
— 銀行貸款	9,432,861,175	8,272,437,096
信和置業及其附屬公司提供之借款	22,975,749,927	19,149,954,298
	<u>32,408,611,102</u>	<u>27,422,391,394</u>
信和置業應佔其聯屬公司之資本承擔及或然負債	—	—

附註：上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司及合營企業。

本集團擁有之主要物業

(甲) 投資物業及酒店

物業名稱	地址
香港島	
No.1 Chatham Path	半山
淺水灣道38號	香港南
電氣道148號	北角
中環廣場	灣仔港灣道18號
中央廣場寫字樓	中環雲咸街60號
中央廣場商舖	中環雲咸街60號
香港港麗酒店	金鐘道88號太古廣場
海港中心	港灣道及菲林明道
The Hennessy	灣仔軒尼詩道256號
曉寓	灣仔適安街9號
荷李活商業中心	荷李活道233號
藍灣廣場	柴灣小西灣道28號
禧寓	灣仔莊士敦道74-80號
利東街	灣仔皇后大道東200號
海天廣場	筲箕灣興民街68號
海德中心	灣仔盧押道18號
寶馬山花園	寶馬山道1號
太平洋廣場	德輔道西418號
昇寓	中環士丹頓街22號
統一中心25樓	金鐘
九龍	
鴻圖道1號	觀塘
雅麗居	亞皆老街180號
The Avery Shopping Arcade	侯王道12,16及18號
金馬倫廣場	尖沙咀金馬倫道23號
柏寓	海防道51-52號
中港城	尖沙咀廣東道33號
中港薈	西南九龍友翔道1號
商業廣場	九龍灣臨樂街8號
國際交易中心	九龍灣宏照道33號
富登中心	觀塘鴻圖道19號
富利廣場	觀塘巧明街111-113號
亞太中心	尖沙咀漢口道28號
觀塘碼頭廣場	觀塘偉業街182號
觀塘廣場	觀塘開源道68號
御滙	長沙灣長沙灣道270號
奧海城1期	港鐵奧運站海輝道11號
奧海城2期	港鐵奧運站海庭道18號
奧海城3期	西南九龍海泓道1號

滿約年份	集團 所佔權益	集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)					集團所佔 車位數目
			住宅	商業	工業	酒店	多層停車場	
2072	55.2%	4,302	4,302	-	-	-	-	-
2084	55.2%	6,689	6,689	-	-	-	-	-
2047	55.2%	108,886	-	108,886	-	-	-	-
2047	5.5%	77,224	-	77,224	-	-	-	-
2047	55.2%	94,421	-	94,421	-	-	-	-
2047	38.6%	6,881	-	6,881	-	-	-	-
2047	16.5%	91,293	-	-	-	91,293	-	-
2128	9.7%	23,217	-	23,217	-	-	-	-
2127	55.2%	39,639	-	39,639	-	-	-	-
2063	55.2%	6,175	6,175	-	-	-	-	-
2128	29.0%	29,198	-	29,198	-	-	-	-
2047	24.8%	80,224	-	46,961	-	-	33,263	298
2047	55.2%	32,052	25,556	6,496	-	-	-	-
2060	27.6% ⁽¹⁾	24,193	-	24,193	-	-	-	-
2047	55.2%	62,336	-	62,336	-	-	-	-
2127	55.2%	40,511	-	40,511	-	-	-	-
2047	11.0%	51,602	51,602	-	-	-	-	-
2860	55.2%	92,448	-	92,448	-	-	-	-
2844	55.2%	20,756	15,687	5,069	-	-	-	-
2128	27.6%	5,640	-	5,640	-	-	-	-
2047	18.4%	97,819	-	-	97,819	-	-	-
2047	55.2%	5,434	5,434	-	-	-	-	-
2047	55.2%	5,767	-	5,767	-	-	-	-
2038	55.2%	35,354	-	35,354	-	-	-	-
2863	55.2%	7,803	6,891	912	-	-	-	-
2135	13.8%	170,063	-	170,063	-	-	-	-
2057	24.8%	21,535	-	21,535	-	-	-	-
2047	55.2%	86,000	-	-	86,000	-	-	-
2055	55.2%	143,142	-	143,142	-	-	-	-
2047	55.2%	63,067	-	-	63,067	-	-	-
2047	55.2%	124,329	-	124,329	-	-	-	-
2039	55.2%	121,271	-	121,271	-	-	-	-
2047	55.2%	188,139	-	72,110	-	-	116,029	261
2047	55.2%	84,834	-	-	-	-	84,834	202
2047	55.2%	3,791	-	3,791	-	-	-	-
2047	55.2% ⁽¹⁾	77,186	-	77,186	-	-	-	-
2047	55.2% ⁽¹⁾	282,027	-	282,027	-	-	-	-
2055	27.6%	32,778	-	32,778	-	-	-	-

本集團擁有之主要物業(續)

(甲) 投資物業及酒店(續)

物業名稱	地址
九龍	
香港遨凱酒店	海輝道18號
歐美廣場	登打士街32號
奧朗·御峯商場	埃華街8號
奧柏·御峯商場	櫟樹街88號
利登中心	觀塘鴻圖道23號
宏天廣場	九龍灣宏光道39號
陽光廣場商場	紅磡崇安街17號
尖沙咀中心	尖沙咀梳士巴利道
海峯商場	深水埗福華街188號
威利廣場	觀塘開源道48號
油塘工業城	油塘高輝道17號
新界	
碧湖商場	粉嶺一鳴路15號
荃新天地	荃灣楊屋道1號
荃新天地2	荃灣楊屋道18號
禧逸商場	粉嶺聯和墟和豐街28號
企業中心	沙田安麗街11號
帝景灣商場	將軍澳唐賢街23號
萬金中心	元朗水車館街28號
海鑽·天賦海灣商場	大埔科進路9號
御庭軒購物商場	粉嶺和滿街9號
萬輝工業中心	元朗東頭康業街19號
逸瓏灣I	大埔科進路23號
逸瓏坊	大埔科進路21號
海典軒購物商場	屯門海珠路2號
雍澄灣	坪洲坪利路18號
雍澄海岸	坪洲好景街8號
御龍山商場	沙田樂景街28號
百利中心	屯門建榮街25號
屏會中心	元朗屏會街13-17號
銀河灣畔	梅窩銀礦灣路6號
玫瑰花園商場	屯門新墟青山公路133號
沙田商業中心	沙田火炭山尾街18-24號
御庭居購物商場	元朗馬田路80號
崇利中心	荃灣永賢街9號
屯門市廣場1期	屯門屯順街1號及屯盛街1號
雅濤居購物商場	沙田馬鞍山鞍駿街15號

滿約年份	集團 所佔權益	集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)					集團所佔 車位數目
			住宅	商業	工業	酒店	多層停車場	
2052	55.2%	61,898	-	37,760	-	24,138	-	-
2047	55.2%	44,556	-	44,556	-	-	-	-
2061	55.2% ⁽¹⁾	4,988	-	4,988	-	-	-	-
2058	55.2% ⁽¹⁾	20,734	-	20,734	-	-	-	-
2047	55.2%	62,939	-	-	62,939	-	-	-
2047	27.6%	227,372	-	227,372	-	-	-	-
2047	55.2%	30,041	-	30,041	-	-	-	-
2127	24.8%	127,591	-	127,591	-	-	-	-
2054	55.2% ⁽¹⁾	12,320	-	12,320	-	-	-	-
2047	55.2%	131,384	-	-	131,384 ⁽²⁾	-	-	-
2047	49.6%	256,289	-	-	256,289	-	-	-
2047	55.2%	56,060	-	56,060	-	-	-	-
2052	55.2% ⁽¹⁾	135,374	-	135,374	-	-	-	-
2054	55.2% ⁽¹⁾	99,645	-	99,645	-	-	-	-
2064	55.2%	40,829	-	19,029	-	-	21,800	66
2047	16.5%	67,686	-	-	67,686	-	-	-
2062	33.1%	23,006	-	23,006	-	-	-	-
2047	55.2%	112,228	-	17,749	-	-	94,479	242
2057	27.6%	5,952	-	5,952	-	-	-	-
2049	55.2%	121,217	-	39,419	-	-	81,798	229
2047	55.2%	61,367	-	-	61,367	-	-	-
2059	46.9%	21,080	-	21,080	-	-	-	-
2059	55.2%	24,820	-	24,820	-	-	-	-
2052	55.2%	15,704	-	15,704	-	-	-	-
2062	55.2%	20,324	20,324	-	-	-	-	-
2062	55.2%	7,928	7,928	-	-	-	-	-
2053	55.2% ⁽¹⁾	11,875	-	11,875	-	-	-	-
2047	55.2%	138,983	-	-	44,251	-	94,732	64
2047	55.2%	106,192	-	10,955	-	-	95,237	248
2062	55.2%	26,260	17,872	8,388	-	-	-	-
2047	55.2%	17,536	-	17,536	-	-	-	-
2047	55.2%	199,550	-	145,523	-	-	54,027	148
2047	55.2%	69,924	-	22,310	-	-	47,614	144
2047	55.2%	90,981	-	-	90,981	-	-	-
2047	55.2%	613,789	-	472,420	-	-	141,369	290
2047	27.6%	15,602	-	15,602	-	-	-	-

本集團擁有之主要物業(續)

(甲) 投資物業及酒店 (續)

物業名稱	地址
中國內地	
信和·中央廣場	福建省廈門市嘉禾路178-180號
信和·御龍天下	福建省漳州市薌城區騰飛路298號
雍翠雅園	廣東省廣州經濟開發區西區創業路
信和·上築	福建省廈門市嘉禾路279號
御園	福建省廈門市嘉禾路130號
來福士廣場	上海黃埔區西藏中路228號105A及B
信和廣場	福建省福州市五四路137號
海外－新加坡及澳洲	
紅燈碼頭	新加坡哥烈碼頭80號
富麗敦海韻樓	新加坡哥烈碼頭70號
新加坡富麗敦酒店	新加坡富麗敦廣場1號
新加坡富麗敦海灣酒店	新加坡哥烈碼頭80號
富麗敦船屋	新加坡富麗敦路3號
富麗敦一號	新加坡富麗敦路1號
悉尼富麗敦酒店	澳洲悉尼馬丁廣場1號

滿約年份	集團 所佔權益	集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)					集團所佔 車位數目
			住宅	商業	工業	酒店	多層停車場	
2046	55.2%	17,394	-	17,394	-	-	-	-
2045	55.2%	62,388	-	62,388	-	-	-	-
2054	55.2%	8,377	-	8,377	-	-	-	-
2041	55.2%	8,813	-	8,813	-	-	-	-
2039	55.2%	5,987	-	5,987	-	-	-	-
2044/2046	12.3%	166,112	-	166,112	-	-	-	-
2059	55.2%	272,037	-	272,037	-	-	-	-
2067	55.2%	7,574	-	7,574	-	-	-	-
2067	55.2%	8,176	-	8,176	-	-	-	-
2096	55.2%	257,280	-	-	-	257,280	-	-
2067	55.2%	43,625	-	-	-	43,625	-	-
2032	55.2%	11,993	-	11,993	-	-	-	-
2096	55.2%	44,367	-	44,367	-	-	-	-
永久業權	27.6%	101,932	-	16,395	-	85,537	-	-

本集團擁有之主要物業(續)

(乙) 已完成之銷售物業

物業名稱	地址
香港	
富臨中心	九龍九龍灣偉業街38號
其士商業中心	九龍九龍灣宏開道
凱滙	九龍觀塘南協和街33號
豐利中心	九龍觀塘開源道54號
九龍廣場	九龍長沙灣青山道485號
美羅中心	九龍九龍灣臨興街32號
泛亞中心	九龍觀塘偉業街137號
威登中心	九龍觀塘鴻圖道26號
133 Portofino	新界西貢康健路133號
承峰	新界大埔馬成徑1號
劍橋廣場	新界上水新運路188號
利亨中心	新界粉嶺業豐街20號
逸瓏園	新界西貢大網仔路8號
寶利中心	新界粉嶺業豐街15號
中國內地	
信和·銀湖天峰	福建省廈門市湖濱北路26號
信和·御龍天下	福建省漳州市薌城區騰飛路298號
海外－新加坡	
遠東購物中心	烏節路545號
烏節廣場	烏節路150號
烏節購物中心	烏節路321號

滿約年份	集團 所佔權益	集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)		
			住宅	商業	工業
2065	16.5%	49,445	–	49,445	–
2047	18.4%	6,335	–	6,335	–
2064	49.6% ⁽¹⁾	117,159	117,159 ⁽³⁾	–	–
2047	55.2%	8,329	–	–	8,329
2047	55.2%	14,177	–	–	14,177
2047	55.2%	10,147	–	–	10,147
2047	55.2%	34,672	–	34,672	–
2047	27.6%	57,064	–	–	57,064
2065	55.2%	26,384	26,384 ⁽³⁾	–	–
2055	55.2%	9,259	9,259 ⁽³⁾	–	–
2047	55.2%	96,176	–	–	96,176
2047	55.2%	33,727	–	–	33,727
2063	55.2%	6,455	6,455 ⁽³⁾	–	–
2047	55.2%	5,753	–	–	5,753
2038/2066	55.2%	13,048	1,873	11,175	–
2045/2075	55.2%	37,459	18,438	19,021	–
2870	95.0%	57,694	–	57,694	–
2076	95.0%	32,886	–	32,886	–
永久業權	95.0%	18,550	–	18,550	–

本集團擁有之主要物業(續)

(丙) 在發展中物業

地點	物業名稱	滿約 年份	集團 所佔權益	地盤 面積約數 (平方呎)
香港				
大埔白石角(東部)科研路1號	逸瓏灣8	2066	55.2%	114,594
香港仔內地段462號	Landmark South	2066	33.1%	18,996
元朗市地段532號		2066	55.2%	99,524
馬鞍山耀沙路8號	Silversands	2067	55.2%	49,729
葵涌市地段524號		2067	55.2%	18,623
西南九龍荔盈街6號及荔盈街8號	維港滙	2067	12.4%	208,262
大嶼山長沙, 丈量約份第332約地段765號		2069	55.2%	28,977
中國內地				
深圳前海深港現代服務業合作區, T102-0262號地塊		2057	27.6%	80,485
福建省漳州市薌城區騰飛路298號	信和·御龍天下	2045/2075	55.2%	962,939
深圳前海深港現代服務業合作區, T102-0261號地塊		2058	16.5%	183,842
四川省成都市金牛區郫縣犀浦鎮	中海國際社區	2044	11.0%	14,253,628
四川省成都市東部成華區御風二路9號	信和·御龍山	2048/2078	11.0%	2,673,385

集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)				完成階段	估計完成日期
	住宅	商業	工業	酒店		
227,552	227,552	-	-	-	入伙紙發出	二零二一年八月
78,103	-	78,103	-	-	上蓋工程現正施工	二零二二年七月
274,488	-	274,488	-	-	上蓋工程現正施工	二零二二年七月
65,834	65,834	-	-	-	上蓋工程現正施工	二零二二年八月
97,582	-	-	97,582	-	上蓋工程現正施工	二零二二年十一月
122,598	122,598	-	-	-	上蓋工程現正施工	二零二三年五月
6,389	6,389	-	-	-	籌劃階段	二零二三年八月
136,561	-	136,561	-	-	內部工程現正施工	二零二二年四月
817,902	806,751	11,151	-	-	上蓋工程現正施工	二零二四年五月
142,499	-	142,499	-	-	地基工程現正施工	二零二四年六月
21,687	-	21,687	-	-	籌劃階段	二零二五年六月
929,633	842,237	70,916	-	16,480	上蓋工程現正施工	二零二六年六月

本集團擁有之主要物業(續)

(丁) 集團佔有發展權益之在發展中物業⁽¹⁾

地點	物業名稱	滿約年份	地盤面積 (平方呎)
香港			
大樹灣	香港富麗敦海洋公園酒店	2047	133,474
何文田嘉道理道24A號	St George's Mansions	2081	61,941
旺角山東街32B號	ONE SOHO	2068	14,961
黃竹坑香葉道11號	揚海	2067	92,269
中環卑利街／結志街發展計劃A地盤，內地段9064號		2067	9,607
錦上路站第一期發展項目，丈量約份第103約地段1040號		2067	448,719
將軍澳日出康城第十一期物業發展項目，將軍澳市地段70號之餘段C2地盤		2052	177,359
黃竹坑站第四期發展項目，香港仔內地段467號D地盤		2067	65,015
油塘通風樓物業發展項目，新九龍內地段6602號		2068	43,379
將軍澳日出康城第十三期物業發展項目，將軍澳市地段70號之餘段KL地盤		2052	130,675

主要物業表附註：

- (1) 本集團佔有發展權益之物業乃根據發展合約中的條款及細則分享該物業完成後的發展利潤
- (2) 工商綜合樓宇
- (3) 指該物業之實用面積

總樓面面積 (平方呎)	總樓面面積約數 (平方呎)				完成階段	估計完成日期
	住宅	商業	工業	酒店		
436,700	-	-	-	436,700	入伙紙發出	二零二二年六月
309,707	309,707	-	-	-	上蓋工程現正施工	二零二二年八月
112,200	112,200	-	-	-	上蓋工程現正施工	二零二三年七月
492,991	492,991	-	-	-	上蓋工程現正施工	二零二三年八月
84,261	84,261	-	-	-	上蓋工程現正施工	二零二四年四月
1,236,741	1,236,741	-	-	-	地基工程現正施工	二零二四年十一月
956,468	956,468	-	-	-	平台工程現正施工	二零二四年十二月
638,305	638,305	-	-	-	地基工程現正施工	二零二五年三月
325,342	325,342	-	-	-	地基工程現正施工	二零二五年四月
1,546,722	1,546,722	-	-	-	圍板工程現正施工	二零二五年十二月

