



新鴻基地產發展有限公司

以客為先  
品牌卓越  
實力雄厚



2020/21  
年報

股份代號：16



1. 上海市陸家嘴上海國金中心
2. 上海市徐家匯ITC
3. 香港西九龍環球貿易廣場
4. 香港中環國際金融中心
5. 香港高鐵西九龍總站發展項目
6. 香港Wetland Seasons Park

# 目錄

2	董事局及委員會
3	公司資料及股東資訊
4	財務概要及土地儲備
6	集團財務摘要
7	業務架構
8	董事局主席報告書
22	業務模式及策略方向
24	業務概況
26	香港地產業務
56	內地地產業務
78	地產相關業務
87	電訊及資訊科技
88	基建及其他業務
91	集團財務
92	財務檢討
96	投資者關係
98	可持續發展
106	企業管治報告書
124	董事局報告書
147	董事個人資料
158	執行委員會
160	獨立核數師報告書及綜合財務報表



# 董事局及委員會

## 董事局

### 執行董事

郭炳聯 (主席兼董事總經理)  
黃植榮 (副董事總經理)  
雷 霆 (副董事總經理)  
郭基輝  
郭基泓  
董子豪  
馮玉麟  
郭穎灃 (郭炳聯之替代董事)

### 非執行董事

關卓然  
郭基俊

### 獨立非執行董事

葉迪奇  
王于漸  
李家祥  
馮國綸  
梁乃鵬  
梁高美懿  
范鴻齡  
吳向東

## 委員會

### 執行委員會

郭炳聯  
黃植榮  
雷 霆  
郭基輝  
郭基泓  
董子豪  
馮玉麟  
周國賢  
容上達  
李清鑑  
馮秀炎  
陳康祺  
林家強  
劉德揚

### 審核及風險管理委員會

李家祥\*  
葉迪奇  
梁乃鵬  
王于漸

### 薪酬委員會

王于漸\*  
李家祥  
關卓然  
梁乃鵬

### 提名委員會

王于漸\*  
關卓然  
葉迪奇  
梁乃鵬

\* 委員會主席

# 公司資料及股東資訊

## 公司資料

### 公司秘書

容上達

### 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師

### 註冊辦事處

香港灣道30號  
新鴻基中心45樓  
電話：(852) 2827 8111  
傳真：(852) 2827 2862  
網址：www.shkp.com  
電郵：shkp@shkp.com

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

### 律師

胡關李羅律師行  
孖士打律師行  
薛馮鄭岑律師行

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
瑞穗銀行  
中國農業銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
三菱UFJ銀行  
三井住友銀行  
恒生銀行有限公司  
華僑銀行  
星展銀行

## 股東資訊

### 上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，並以美國預託證券形式在美國進行場外市場交易。

### 股份代號

聯交所：16  
彭博：16 HK Equity  
路透社：0016.HK  
美國預託證券編號：SUHJY  
證券識別統一號碼：86676H302

### 投資者聯絡方法

電話：(852) 3766 5787  
傳真：(852) 2116 0597  
電郵：ir@shkp.com

### 二〇二〇至二一年度財務日程表

中期業績公布	：二〇二一年二月二十五日
中期股息派發	：二〇二一年三月十八日
全年業績公布	：二〇二一年九月九日
暫停辦理股份過戶 登記手續 <sup>1</sup>	：二〇二一年十一月一日至四日 (首尾兩天包括在內)
記錄日期 <sup>1</sup>	：二〇二一年十一月四日
股東週年大會	：二〇二一年十一月四日
末期股息除息日期	：二〇二一年十一月八日
暫停辦理股份過戶 登記手續及記錄日期 <sup>2</sup>	：二〇二一年十一月十日
末期股息派發	：二〇二一年十一月十八日

附註：

1. 以釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份
2. 以釐定股東享有建議之末期股息之權利

## 選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本年報印刷本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

若(i)股東已收取或選擇收取本年報印刷本之英文版本或中文版本，但仍欲收取另一種語言版本；或(ii)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子方式收取本年報，但仍欲收取印刷本；或(iii)股東因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本年報時遇到困難，股東可以經本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，向本公司免費索取印刷本。股東可將要求郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或電郵至shkp@computershare.com.hk。

股東如欲更改日後對本公司的公司通訊語言版本或收取方式的選擇，可隨時在合理時間內(為不少於七天)，以郵寄或電郵或填妥並寄回隨附之更改表格，經股份過戶登記處通知本公司，費用全免。

# 財務概要及土地儲備

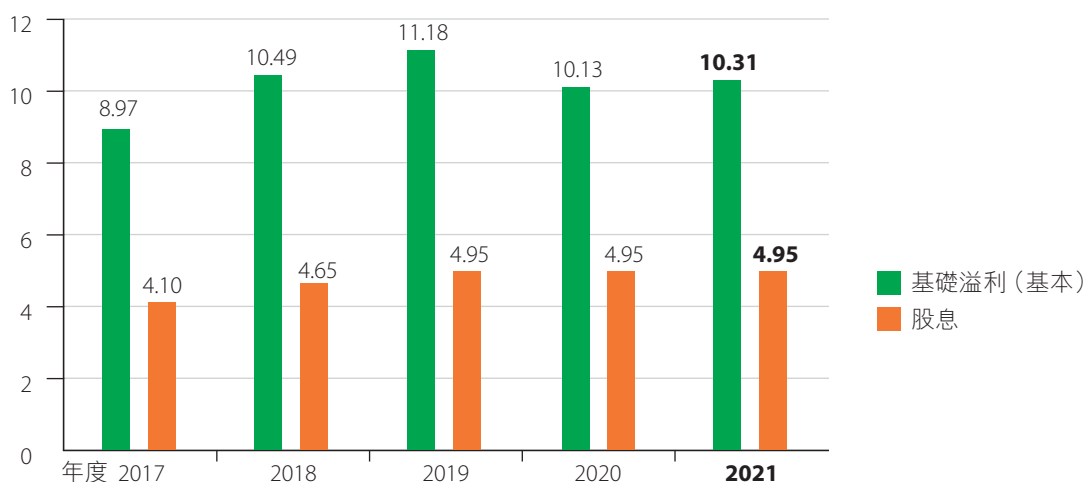
截至六月三十日止年度	2021	2020	變動(%)
<b>財務概要(港幣百萬元)</b>			
收入	<b>85,262</b>	82,653	+3.2
可撥歸公司股東溢利			
– 賬目所示	<b>26,686</b>	23,521	+13.4
– 基礎 <sup>1</sup>	<b>29,873</b>	29,368	+1.7
租金總收入 <sup>2</sup>	<b>24,791</b>	24,214	+2.4
租金淨收入 <sup>2</sup>	<b>19,149</b>	18,565	+3.1
<b>財務比率(%)</b>			
淨債項與股東權益比率	<b>16.0</b>	14.1	+1.9 <sup>4</sup>
派息比率 <sup>3</sup>	<b>48.0</b>	48.9	-0.9 <sup>4</sup>
<b>每股財務資料(港幣)</b>			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
– 賬目所示	<b>9.21</b>	8.12	+13.4
– 基礎	<b>10.31</b>	10.13	+1.8
股息			
– 中期股息	<b>1.25</b>	1.25	–
– 末期股息	<b>3.70</b>	3.70	–
– 全年股息	<b>4.95</b>	4.95	–
股東權益	<b>204.90</b>	197.30	+3.9
<b>香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)</b>			
發展中物業	<b>23.9</b>	24.1	-0.8
已落成物業 <sup>5</sup>	<b>34.0</b>	33.4	+1.8
總面積	<b>57.9</b>	57.5	+0.7
<b>內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)</b>			
發展中物業	<b>59.0</b>	53.6	+10.1
已落成物業 <sup>5</sup>	<b>16.3</b>	14.5	+12.4
總面積	<b>75.3</b>	68.1	+10.6

註：

1. 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響
2. 包括所佔聯營公司及合營企業的收入
3. 派息比率根據基礎溢利計算
4. 為百分點的變動
5. 除了在香港和內地的物業外，集團亦在新加坡持有一個優質商場百分之五十的權益，該商場的總樓面面積為九十五萬平方呎

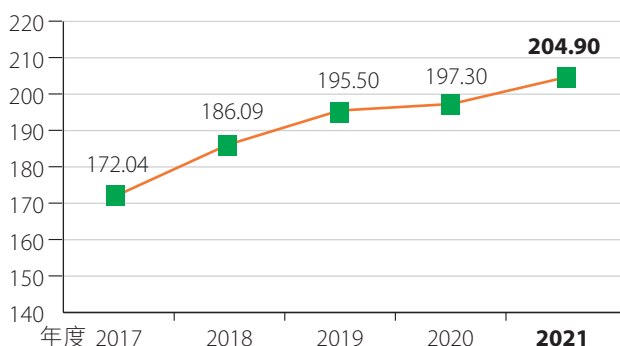
## 每股基礎溢利及股息

港元



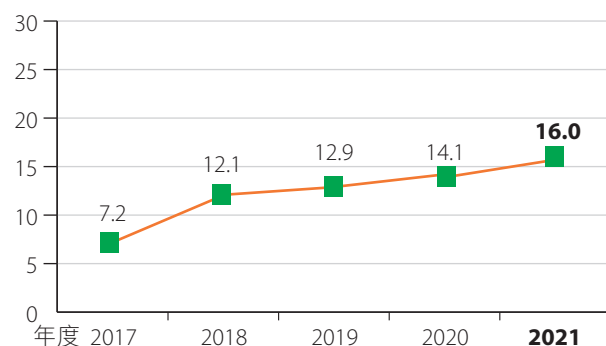
## 每股股東權益

港元



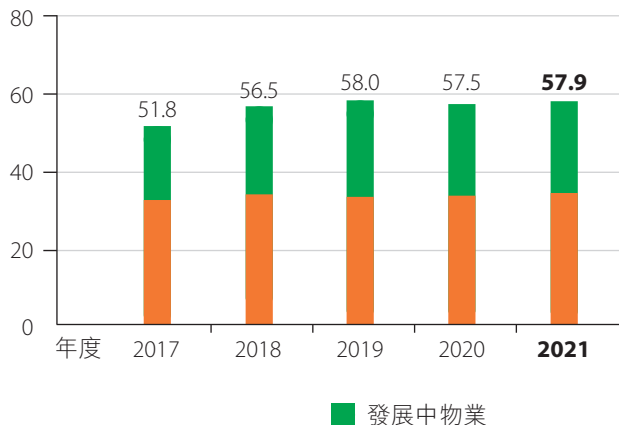
## 淨債項與股東權益比率

百分率



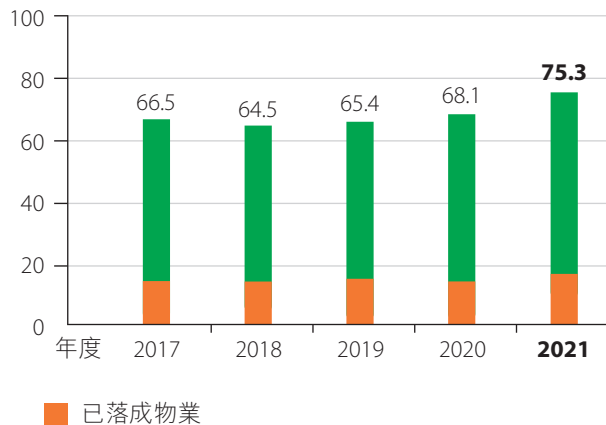
## 香港土地儲備<sup>1</sup>

百萬平方呎



## 內地土地儲備

百萬平方呎



1. 自二〇一八/一九財政年度起，竣工指項目已達到交付使用的階段。因此，二〇一八/一九財政年度起的數字不能與過去數字作直接比較

# 集團財務摘要

## 主要財務資料及比率

財政年度	2021 港幣	2020 港幣	2019 港幣	2018 港幣	2017 港幣
賬目所示每股溢利(基本)	9.21	8.12	15.50	17.24	14.43
每股基礎溢利(基本)	10.31	10.13	11.18	10.49	8.97
每股股息	4.95	4.95	4.95	4.65	4.10
股東權益每股賬面值	204.90	197.30	195.50	186.09	172.04
淨債項與股東權益比率(%)	16.0	14.1	12.9	12.1	7.2
利息覆蓋率(倍) <sup>1</sup>	13.8	11.8	14.6	17.6	14.2

## 主要綜合收益表項目

截至六月三十日止年度	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
收入	85,262	82,653	85,302	85,644	78,207
營業溢利	37,245	35,455	37,858	35,453	29,526
可撥歸公司股東溢利	26,686	23,521	44,912	49,951	41,782
可撥歸公司股東基礎溢利 <sup>2</sup>	29,873	29,368	32,398	30,398	25,965

## 主要綜合財務狀況表項目

於六月三十日	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
投資物業及物業、機器及設備	438,800	421,542	422,474	404,064	364,957
聯營公司及合營企業	101,481	78,782	73,751	71,767	63,841
無形資產	4,273	4,288	4,445	4,976	5,524
金融投資及其他	9,032	9,557	8,077	9,555	8,356
流動資產淨值	169,634	186,320	176,513	158,872	145,766
非流動負債	(123,594)	(110,074)	(109,441)	(100,802)	(81,081)
資產淨值	599,626	590,415	575,819	548,432	507,363
股本	70,703	70,703	70,683	70,612	70,516
儲備金	523,117	501,110	495,722	468,486	427,699
股東權益	593,820	571,813	566,405	539,098	498,215
永久資本證券	-	3,813	3,813	3,887	3,910
非控股權益	5,806	14,789	5,601	5,447	5,238
權益總額	599,626	590,415	575,819	548,432	507,363

註：

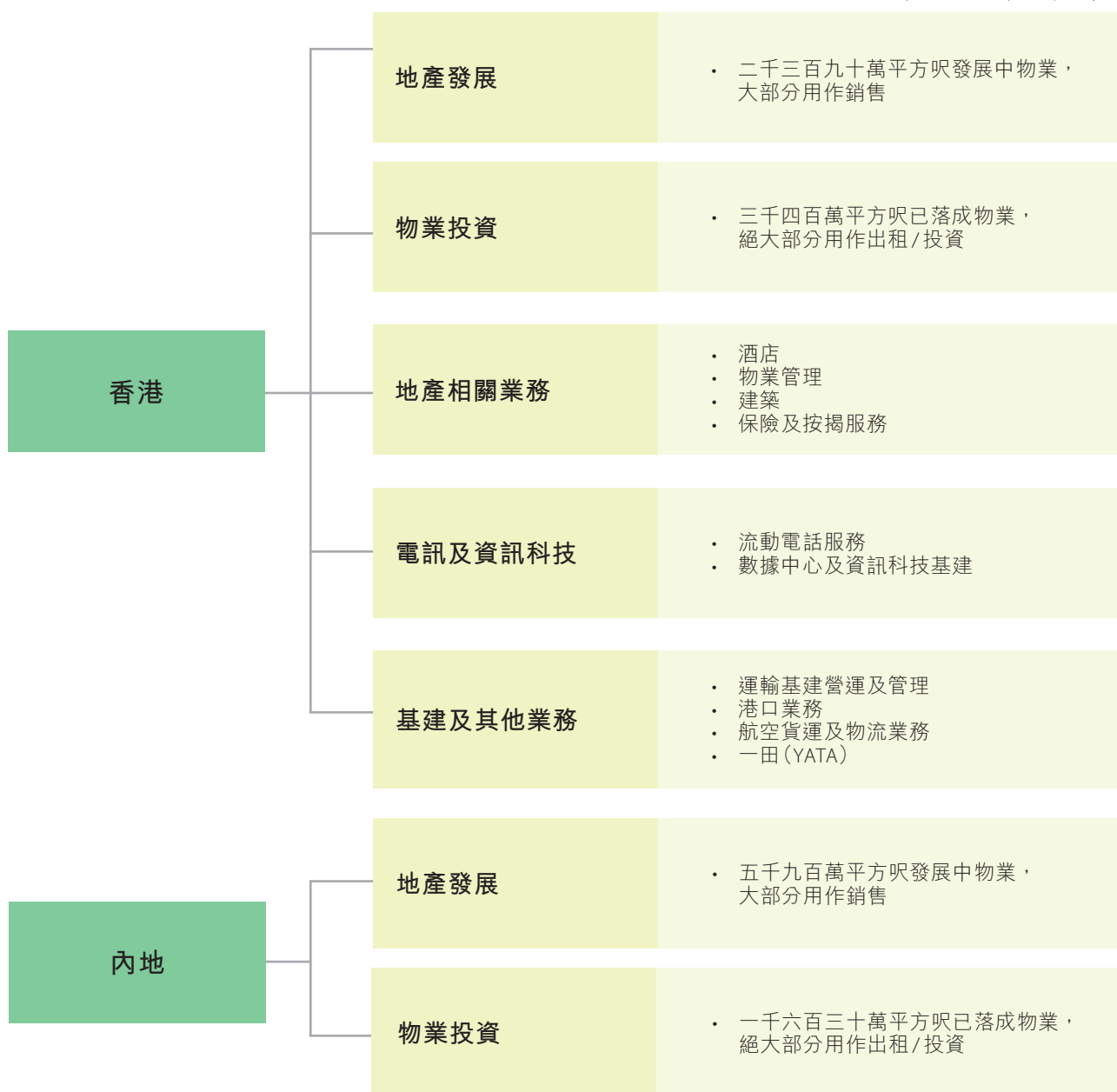
1. 利息覆蓋率按營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出比例來計算
2. 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響



# 業務架構

## 新鴻基地產

於二〇二一年六月三十日



集團的主要附屬公司、合資公司及聯營公司名單載於第228頁至236頁

# 董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

## 業績

截至二〇二一年六月三十日止的年度，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣二百九十八億七千三百萬元，去年為港幣二百九十三億六千八百萬元。每股基礎溢利為港幣十元三角一仙，去年為港幣十元一角三仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百六十六億八千六百萬元及港幣九元二角一仙，去年為港幣二百三十五億二千一百萬元及港幣八元一角二仙。賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值減少的金額港幣三十一億零五百萬元，去年公平值減少的金額為港幣五十五億一千萬元。

## 股息

董事局議決派發截至二〇二一年六月三十日止年度的末期股息每股港幣三元七角，派發日期為二〇二一年十一月十八日。連同中期股息每股港幣一元二角五仙，全年每股派息港幣四元九角五仙，與上年度全年派息相同。

## 業務回顧

### 物業發展溢利及租金收入

#### 物業發展溢利

回顧年內，來自物業銷售的溢利為港幣二百零九億九千四百萬元，去年為港幣一百八十三億七千七百萬元。按所佔權益計算，集團在年內錄得合約銷售額約港幣二百九十億元。此外，Wetland Seasons Bay第一期自二〇二一年八月推售，其合約銷售額已超過港幣六十三億元。Wetland Seasons Bay的新推售單位及其他新項目將進一步提升集團的合約銷售額。

#### 租金收入

連同所佔合營企業及聯營公司的租金收入計算，集團年內的總租金收入按年上升百分之二至港幣二百四十七億九千一百萬元，淨租金收入按年上升百分之三至港幣一百九十一億四千九百萬元。其內地租金收入增加抵銷來自香港出租物業組合的影響。

### 香港地產業務

#### 土地儲備

回顧年內，集團透過多種渠道，為其可供發展土地儲備增添五幅地皮，按所佔權益計算，總樓面面積合共約



○ 香港 Wetland Seasons Park

二百六十萬平方呎，包括一幅透過公開招標投得的商住用地。該幅地皮位於上水古洞，毗鄰已落實興建的港鐵站，位置優越，將發展為以中小型單位為主的住宅。項目亦設有公共運輸交匯處和基座商場，配合已規劃發展的交通網絡及附近的社區設施，預期將成為未來古洞市中心的焦點。

此外，集團透過農地轉換，將元朗一幅鄰近港鐵天水圍站的用地，更改為寫字樓及零售用途，並將持有該項目作長線投資，預期該項目可為鄰近的社區注入活力。新增用地的詳情可參閱下表：



○ 香港屯門御海灣

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
粉嶺上水市地段第279號	住宅/商場	100	1,131,000
元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號	寫字樓/商場	100	856,000
屯門市地段第496號	住宅	75	461,000
屯門市地段第80號	工業*	70*	74,000*
堅尼地城卑路乍街38號	住宅/商舖	53	66,000
<b>總計</b>			<b>2,588,000</b>

\* 截至二〇二一年六月三十日，集團持有該項目百分之七十點二的實際權益；集團正計劃將該用地更改為寫字樓和零售用途，總樓面面積約七十七萬二千平方呎

截至二〇二一年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千七百九十萬平方呎，當中包括約二千三百九十萬平方呎發展中物業，應足夠集團未來五年發展所需。餘下約三千四百萬平方呎為分佈各區的已落成物業，用途多元化，絕大部分用作出租及長線投資用途。集團會繼續在適當時機，循不同渠道補充土地儲備，包括積極將農地轉換為可發展用地。

## 地產發展

自二〇二一年初開始，香港住宅市場的成交變得相對活躍，大部分推售的新盤均反應不俗。然而，豪宅市場的表現仍然受制於跨境往來的限制。

回顧年內，按所佔權益計算，集團在香港錄得合約銷售額約港幣二百三十二億元，主要來自西九龍匯璽III、元朗Grand YOHO第二期、屯門御海灣II、Wetland Seasons Park第三期以及沙田瓏珀山。此外，集團於二〇二一年八月推售Wetland Seasons Bay第一期，所推出的單位接近售罄。

# 董事局主席報告書



○ 香港西九龍匯璽

集團一直致力為買家提供高質素的產品和服務，其興建的樓宇質素優良，設計精巧時尚，間隔實用，售後服務亦細心周到，包括首創為新出售的香港住宅物業提供首三年維修保證。另外，集團將嶄新的科技和建築概念應用於新發展項目，以配合顧客對智能化、可持續及綠色生活，以及物業衛生達至高水平的期望日增。儘管經營環境競爭激烈，集團憑藉以上的努力，鞏固市場領先地位。Wetland Seasons Park的戶外園林與毗鄰的香港濕地公園綠化環境融合，展示集團能夠將發展項目融合大自然，同時保護環境。項目成功讓住戶在理想之家欣賞醉人的綠化

和濕地景致，在濕地棲息的動物則可以繼續繁衍，與住戶和諧共處。項目設有空中會所，住戶可在獨一無二的寧靜自然環境中，欣賞濕地的四季景致與觀察候鳥的生態。項目的單位優質，深受業主和住戶歡迎。

回顧年內，集團在香港共有八個項目可以交付，按所佔樓面面積計算約二百一十萬平方呎，其中約一百七十萬平方呎為住宅物業，餘下約四十一萬六千平方呎為寫字樓、零售和酒店物業，當中約二十四萬五千平方呎會保留作長線投資。項目詳情可參閱下表：

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
匯璽 III	西九龍深旺道 28 號	住宅	合作發展	670,000
Wetland Seasons Park 第一期	天水圍濕地公園路 9 號	住宅/商舖	100	443,000
雲滙第二期	大埔白石角科進路 12 號	住宅	100	374,000
御半山 II 期	屯門景秀里 8 號	住宅	100	235,000
WLUXE	沙田石門安耀街 5 號	寫字樓/商舖	100	174,000
北角匯	北角渣華道 133 號	商場	100	138,000
輝固大廈 - KCC 2	葵涌葵安道 1 號	寫字樓/商舖	100	58,000
香港銀樾美憬閣精選酒店	東涌達東路 16 號	酒店	20	26,000
<b>總計</b>				<b>2,118,000</b>

## 物業投資

回顧年內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在香港錄得的經常性租金收入按年減少百分之五至港幣一百八十億二千七百萬元。集團的物業投資組合多元化，年內整體平均出租率約百分之九十一，表現保持平穩。

年內，本地疫情反覆，旅遊業持續淡靜，集團的零售物業組合繼續受到影響，續租租金下調。相對於旗下以遊客為主要服務對象的商場，集團的區域性商場表現較佳。集團零售租戶的銷售額在二〇二〇年底已走出低谷，在社交距離措施有所放寬後，近月持續錄得增長。然而，零售業全面復蘇取決於大眾接種疫苗的進度，以及能否撤銷跨境旅遊限制。集團在疫情期間為有需要的租戶提供租金寬減，以減輕他們的負擔，更推出多項措施為租戶創造商機，帶動商場人流。此外，經驗豐富的租務團隊亦透過引入新商戶，包括特色餐飲店和時尚生活品牌，優化租戶組合。集團零售物業組合的整體出租率於近月有改善。

集團亦善用實體及網上平台，推出全面的市場推廣計劃。透過「新地商場」應用程式推出的會員計劃The Point by SHKP深受歡迎，兩年間其會員人數已突破一百二十萬。集團不斷提升應用程式的功能和加強獎賞計劃，並與主要支付平台、業務夥伴和商場租戶合作，推出一連串推廣活動，以把握香港特區政府派發電子消費券所帶來的商機。

在疫情期間，為了保障各持份者的利益和支援零售租戶，集團投放大量資源，引進創新科技及持續進行物業優化工程。集團在旗下商場安裝免觸式裝置和提升通風系統，更善用其上市附屬公司數碼通的5G網絡和物聯網等先進科技，包括在葵芳新都會廣場增設智能化公共設施



○ 引入智能機械人為商場清潔和消毒

和多功能機械人，藉此提高衛生標準和營運效率。此外，因應大眾對戶外活動的興趣日增，集團在部分商場加入多項結合綠色及健康生活概念的康樂設施，如沙田新城市廣場 Sportzone。

集團在香港持有約一千萬平方呎優質寫字樓。憑藉物業的卓越建築質素，加上集團與租客建立長遠的合作關係，並提供專業的租賃和物業管理服務，市場對集團旗下寫字樓的評價甚高。年內，在充滿挑戰的市場環境下，集團的寫字樓物業組合表現平穩，並有滿意的出租率。

集團旗下的國際金融中心和環球貿易廣場均是本港最優越的辦公室選址。年內，國際金融中心寫字樓樓面接近全部租出，並錄得滿意的租金水平，環球貿易廣場的續租租金則顯著上升，不少知名跨國和內地企業均極有興趣承租該兩個項目的樓面。九龍東的創紀之城寫字樓建築群具備專業的物業管理，而且鄰近港鐵站，儘管區內競爭激烈，創紀之城的出租率仍維持在合理水平。新近落成的葵涌輝固大廈 - KCC 2設有寫字樓樓面約五萬七千平方呎，已經全部租出。



○ 香港高鐵西九龍總站發展項目

集團將進一步加強在香港租務市場的領先地位。位於巧明街98號的合作發展綜合項目設有寫字樓和零售樓面，兩幢甲級寫字樓的前期推廣已經展開，而其優質商場則充滿現代生活品味，預計於二〇二四年開業，該項目將進一步提升集團在九龍東的市場地位。

高鐵西九龍總站綜合發展項目規模龐大，按最新批准的規劃，該項目設計概念嶄新，設有寫字樓和零售設施，其零售樓面在整個項目所佔的比例調升至接近百分之二十，樓面約六十萬平方呎。項目更設有綠化公共空間及步行徑，促進新舊社區融合，方便市民享受更多綠化空間、購物便利和選擇。項目亦擁有完善的交通網絡，從該處前往香港各區和其他大灣區城市均非常方便。該綜合項目將與集團鄰近的環球貿易廣場，以及廣深港高速鐵

路沿線以交通導向模式發展項目產生協同效應。加上香港在金融服務方面的優勢，以及中央政府推出「跨境理財通」等有利措施，項目不只是香港未來新地標，亦將會成為大灣區的商業樞紐。

集團致力以不同方式，為旗下物業投資組合創造持續價值，包括在環境、社會及企業管治（簡稱「ESG」）方面，提升標準和作業守則。配合相關方針，巧明街98號及高鐵西九龍總站上蓋的項目均是按照能源與環境設計先鋒評級（簡稱「LEED」）及WELL建築最高鉑金級別認證的標準設計。為構建香港成為智慧城市，集團善用其附屬公司數碼通，為旗下的住宅、寫字樓及商場等現有及新發展項目提供良好的5G網絡覆蓋，除了提高集團寫字樓及商場租戶的生產力和效率外，亦可以提升住客、顧客及訪客的體驗。

## 內地地產業務

### 土地儲備

集團在二〇二一年四月購入毗鄰廣州南站的地皮，將發展為大型綜合項目，提供約九百三十萬平方呎住宅、服務式公寓、寫字樓、零售及酒店樓面。項目將進一步提升集團在大灣區的策略性地位。廣州南站平均每日客流量逾五十萬人次，是全國最繁忙的高鐵站。廣州南站項目以公共交通導向模式發展，落成後勢將成為「站城一體」綜合交通樞紐，連接多達十二條鐵路和地鐵線，以及其他交通網絡，其中包括四條高鐵線。集團會出售項目中不多於百分之五十七的樓面，並將逾百分之四十的樓面作出租及長線投資用途。

截至二〇二一年六月三十日，按所佔樓面計算，集團在內地的土地儲備合共七千五百三十萬平方呎，其中約五千九百萬平方呎是發展中物業，當中約百分之四十七將興建為可供出售的優質住宅。餘下一千六百三十萬平方呎是已落成物業，絕大部分用作出租及長線投資，大部分是位處主要城市核心地段的大型綜合項目。

### 地產發展

回顧年內，內地主要城市的一手住宅市場持續復蘇，交投活躍，樓價平穩。一系列調控和按揭措施相繼於二〇二一年七月起推出，有助土地市場和樓市健康發展，預期對地產市場的長遠發展有正面作用。



○ 上海市濱江凱旋門

按所佔權益計算，集團年內在內地錄得的合約銷售額約人民幣四十九億元。銷售主要來自集團全資擁有的濱江凱旋門第二期B及東莞瓏匯，以及廣州峻林、上海天薈和佛山瀧景等多個合作發展項目。

年內，集團在內地約有三百九十萬平方呎的樓面竣工，其中接近百分之四十的樓面會作出租之用。竣工項目的詳細資料可參閱下表。濱江凱旋門第二期B的豪宅單位設計出色，可飽覽外灘景致，深受買家讚賞。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
南京國金中心二期	南京市河西中央商務區	寫字樓	100	1,495,000
奕翠園第五期A	中山市中山五路	住宅/商舖	合作發展	773,000
瀧景第三期A及第三期C	佛山市禪城區	住宅/商舖	50	617,000
濱江凱旋門第二期B	上海市陸家嘴	住宅	100	442,000
成都環貿廣場第二期B	成都市錦江區	住宅	40	397,000
天薈第一期	上海市閔行區	住宅	35	214,000
<b>總計</b>				<b>3,938,000</b>

# 董事局主席報告書



○ 上海市上海國金中心商場

## 物業投資

回顧年內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在內地的總租金收入按年上升百分之二十五至人民幣五十一億九千九百萬元。增長穩健主要是由於內地零售市場強勁復蘇，特別是高級消費品，令集團的零售物業組合有理想表現。儘管競爭激烈，集團的寫字樓物業組合年內亦錄得穩定的租金表現和高出租率。

集團在內地的優質零售物業組合受惠於蓬勃的內部消費，旗下主要商場位置優越，市場定位清晰，商戶組合均經過精心設計，配合各種市場推廣活動，繼續吸引顧客和商戶。年內，租戶銷售額增幅可觀，在財政年度下半年尤其明顯。對喜愛高端貨品和精緻美食的市民和旅客而言，上海國金中心商場是不二之選；環貿IAPM匯聚一系列年輕生活品牌和熱門餐飲選擇，繼續帶領潮流；One ITC商場設有別具特色的國際高級品牌組合，並推出具創意的推廣活動。年內，集團為旗下在上海的商場推出綜合會員計劃「新地尊享會」，為顧客提供具吸引力的優惠。北京APM以追求時尚的年輕人為目標客群，已優化運動服飾和化妝品牌組合。廣州天環廣場繼續是年輕人的購物熱點，舉辦眾多打卡及網上直播的推廣活動。以上商場的出租率均有滿意的表現。



○ 南京市南京國金中心二期

除了不斷擴展商場網絡，集團在內地的寫字樓物業組合亦已建立信譽卓著的品牌。旗下寫字樓位處黃金地段，質素優良兼具高規格，加上專業管理，在市場上具有獨特競爭優勢；集團的寫字樓租戶亦可享有基座商場帶來的日常購物便利。集團在上海有眾多發展項目，其中上海國金中心繼續是知名企業的理想選址，出租率高；上海環貿廣場錄得高承租率，而ITC首兩期寫字樓亦接近全部租出。為加強其寫字樓物業的競爭力，集團持續進行提升資產質素工程，其中北京新東安廣場寫字樓的翻新工程已分期展開。

南京國金中心位於南京市河西中央商務區，是集團在內地另一標誌性綜合項目。該項目坐落地鐵站上蓋，交通網絡非常完善，設有兩幢寫字樓、高端商場和南京安達仕酒店。南京國金中心一期及二期合共提供約二百萬平方呎寫字樓樓面，已分別於二〇一九年及二〇二〇年落成啟用，一期承租率約百分之八十，租戶包括大型的專業服務機構和各行各業的知名企業，二期的租務亦有滿意的進展。南京國金中心商場樓面面積超過一百萬平方呎，預計於二〇二二年起分期開業，預租反應熱烈，多個頂級國際品牌有意承租。

集團積極為內地的物業投資組合提升ESG標準。上海ITC總樓面面積七百六十萬平方呎，將是集團在ESG方面的



示範項目。項目餘下的期數包括一幢樓高二百二十米的寫字樓，以及一幢高達三百七十米的摩天辦公大樓；兩者均按LEED鉑金級認證的標準而設計，現正施工。樓高二百二十米的寫字樓預計在二〇二二年中竣工，預租反應令人鼓舞。ITC其他重要部分包括約二百五十萬平方呎的高端商場，以及Andaz Shanghai ITC酒店。此旗艦項目將由多條行人天橋貫通每個部分，成為獨特的一站式建築群，兼具工作、購物、娛樂及消閒的功能。ITC全面落成後將使徐家匯煥然一新，並為上海綜合發展項目訂立新標準。

中長期而言，集團會繼續在內地主要城市選擇性物色高潛力的項目，發展更多具標誌性的綜合項目。如前文所述，集團在大灣區內新增的廣州南站大型綜合項目，總樓面面積約九百三十萬平方呎，其中逾百分之四十的樓面將用作長線投資。該項目的交通便捷，由廣州南站乘高鐵往香港所需時間少於五十分鐘；而該站更有另一條新鐵路線於二〇二二年開通，屆時前往廣州市中心只需約三十分鐘，進一步提升該項目的交通連接。預計項目落成後將與集團在廣深港高速鐵路另一端的香港西九龍總站綜合發展項目發揮協同效應。在杭州，集團的江河匯合作發展項目將提供寫字樓、零售樓面、優質住宅、服務式公寓及酒店設施，地上總樓面合共約九百萬平方呎，其中約百分之五十的樓面會用作長線投資，並以符合LEED金級或以上認證的標準而設計。該綜合項目的用途及功能多元化，連同周邊已規劃的江畔文旅設施，將有助杭州的整體城市發展。隨著這些大型項目相繼落成，集團的經常性收入將進一步提升。

## 其他業務

### 酒店

自二〇二一年年初起，集團在香港的酒店業務漸見改善，但該組合在年內仍錄得營業虧損，主要原因是疫情下缺乏旅客。管理團隊已採取多方面措施以減輕其負面影響，包括推出具創意的度假住宿計劃和推廣長期住宿業務。

年內，上海浦東麗思卡爾頓酒店的業務從疫情中復蘇。集團正在內地主要城市的綜合發展項目內興建多間酒店，包括Andaz Shanghai ITC酒店。集團的豪華酒店南京安達仕酒店設有約三百六十間客房，預期於二〇二二年起開業。

## 電訊及資訊科技

### 數碼通

回顧年內，流動通訊業仍非常具挑戰性。2019冠狀病毒疫情持續，跨國旅遊活動已接近完全停頓，令數碼通來自漫遊服務的收入大減，而本地業務的市場競爭仍然十分激烈。在此情況下，數碼通集中推行多項措施，以增加收入和提升生產力。客戶使用5G服務的增幅令人鼓舞，5G家居寬頻服務為家庭用戶提供具成本效益的寬頻連接，該業務大幅增長，用戶反應更正面。數碼通在不影響服務質素的情況下，已大幅改善成本架構，有助該公司在艱難時刻仍可維持盈利能力。

儘管收入有明顯的增長趨勢，但由於頻譜攤銷成本將會大幅上升，預期來年業務仍具挑戰性。數碼通將繼續投資，為客戶提升網絡質素，特別是5G網絡。該公司深信5G技術是香港重要的數碼基建，是香港科技未來發展和與大灣區融合的基石。數碼通在香港的5G網絡覆蓋率已達百分之九十九，但仍會進一步投資以提升質素，以及擴大在郊野公園和行山徑等地方的覆蓋率。數碼通最近在天際100香港觀景台開設5G科技館，展示最新5G科技應



○ 數碼通在香港環球貿易廣場的天際100香港觀景台開設5G科技館

# 董事局主席報告書

用，加強大眾對5G技術的認識，了解如何應用5G技術改善企業營運及市民日常生活，科技館開放三個月已吸引接近二十萬人到訪。此外，數碼通將繼續協助確保集團現有及新發展項目均有良好的5G網絡覆蓋。集團對數碼通的前景抱有信心，並將繼續持有該公司的股權作為長線投資。

## 新意網

回顧年內，新意網的業務繼續錄得穩健增長。不論是在企業或消費者的層面上，疫情都加快了數碼化的過程，對數據中心的需求亦隨之增加。在世界各地包括香港，雲端技術的應用亦更加廣泛。這些因素均有助推動該公司的業務增長。新意網的網絡互聯業務繼續表現出色，旗下的數據中心MEGA-i是全球最頂級的網絡樞紐之一。其他數據中心如MEGA Two和MEGA Plus的業務均錄得源於新舊客戶的可觀增長。

展望未來，新意網有多個興建中的新設施可帶動業務增長，並已大幅提升旗下所有主要數據中心的電力容量。在二〇二二年內，將軍澳數據中心MEGA IDC第一期及荃灣MEGA Gateway將會啟用，而該公司第八間數據中心、位於粉嶺的MEGA Fanling亦會開業。MEGA IDC興建在數據中心專用地皮上，有別於附近工業邨的項目，並沒有任何限制分租的條款，項目將配備最先進的基礎設施和功率密度；MEGA Fanling已由一間雲端服務公司全面承租。總括而言，新意網的數據中心規模會在未來數年，由現時一百四十萬平方呎增至接近三百萬平方呎。除規模以外，其質素也同樣提升。該公司現有和日後新增的數據中心幾乎全數是全資擁有，可確保為客戶提供更佳的管理服務，並定期提升設施以滿足客戶需要。該公司會繼續投放資源，為客戶提供最佳的基礎設施和服務。



○ 新意網位於香港將軍澳的數據中心MEGA IDC

## 基建及其他業務

回顧年內，在2019冠狀病毒疫情下，集團的基建及運輸業務表現各異。隨著本地疫情受控，威信集團業務在年內有所改善。三號幹線(郊野公園段)的表現繼續有負面影響，原因包括跨境往來限制。香港商用航空中心業務大受影響，但該中心推行節約成本措施，其財務狀況保持穩健。該中心年內與香港機場管理局達成協議，落實擴建設施，以進一步加強其作為卓越亞洲航空樞紐的地位，反映集團對本港航空業的長遠前景充滿信心。機場空運中心在年內表現穩定，中心的附屬設施在近期落成，處理貨物的能力進一步加大。受惠於貨物吞吐量上升及來自新客戶的業務，香港內河碼頭業務錄得溫和增長。

一田於年內繼續表現理想。消費者更樂意購買優質產品，帶動其超市業務持續有好表現。一田在本港各區開設的分店已增至十三間，並會繼續以創新的概念為顧客帶來驚喜，滿足不同地區客人的需要。

## 集團財務

集團貫徹執行審慎的財務管理政策，維持低借貸比率、高利息覆蓋率及充裕的流動資金。截至二〇二一年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率繼續處於百分之十六的低水平，利息覆蓋率為十三點八倍。集團穩健的財務狀況可為已落實的未來發展項目作好資金準備。

集團繼續是信貸評級最高的香港發展商，分別獲穆迪及標普給予A1和A+評級，兩者的評級展望均為穩定。憑藉高信貸評級，集團繼續在債務資本市場發行債券融資，年內在中期票據機制下，以私人配售方式發行了港幣七億元的三年期債券、港幣二十四億九千萬元的七年期債券、人民幣八億元的三年期離岸人民幣債券，以及人民幣十一億一千萬元的七年期離岸人民幣債券，令資金來源多元化。在二〇二一年三月，集團成功籌組一項港幣一百六十八億元的五年期銀團貸款，以延長債務年期，再次證明集團與銀行業界的關係穩固。以上融資為集團未來發展提供大量的備用資金。

在內地，用作規管房地產發展商借貸的措施，包括「三條紅線」政策，及銀行房地產貸款集中度管理等制度，無可避免地導致房地產行業整體資金收緊。近期內地住房按揭貸款平均批核及放款期大幅延長，加上受到需求管理措施影響，內地房地產發展商或因此需以不同方式減低債務，其中包括暫緩買地等方法。部分內地發展商被評級機構降低評級的情況，亦在一定程度上增加了整個系統的風險。儘管如此，集團仍繼續獲得各主要銀行大力支持，為其內地項目的建築工程及營運提供人民幣融資。

集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。集團大部分借貸以港元為單位，其餘主要以美元和人民幣為單位。

## 企業管治

集團致力維持高水平的企業管治，並深信良好企業管治是集團業務增長和為所有持份者創造可持續長遠價值的關鍵。

董事局在其轄下四個委員會的協助下，指導和監督集團的整體策略。四個委員會分別為執行委員會、審核及風險管理委員會、提名委員會和薪酬委員會。董事局由十七位成員組成，其中八人為獨立非執行董事。執行委員會的成員包括全體七名執行董事和數名核心業務部門的高級行政人員，負責制定、審視和監察集團政策，並就重要業務事宜作出決策。其餘三個委員會的成員均為非執行董事，並由獨立非執行董事擔任主席。獨立董事在董事局的比重上升，確保董事局在決策過程中保持客觀。

集團設有危機管理專責小組，由兩位副董事總經理共同帶領，處理重大的風險及事項，以確保日常運作保持暢順，及維持有效的風險管理和內部監控。該專責小組目前集中應對疫情相關的挑戰。

集團獲得投資界的讚譽並榮獲多個獎項，表揚集團在企業管治方面的表現卓越。年內，集團在《Euromoney》的「2020年度地產選舉」中獲得24個獎項，為歷年獲獎最多的一次，其中包括獲選為「亞太區最佳地產公司」，屬亞太區組別最高榮譽。集團亦獲《FinanceAsia》評為二〇二一年「亞太區最佳地產公司」。

## 可持續發展

過去一年，集團除了應對疫情帶來的各種挑戰，亦努力在ESG方面取得重大進展，實踐「以心建家」的信念，讓香港以至世界成為更美好的家園。年內，集團高級管理層更加積極推動和制定可持續發展策略，並監察相關表現和管理風險。集團的努力深受外界認同，包括多間ESG評級機構。

# 董事局主席報告書



○ 香港葵涌九龍貿易中心

## 環境

在保護環境方面，集團設定節約能源的目標，減少溫室氣體排放，以及降低用水量和減少建築廢料，協助應對氣候變化。為鼓勵更多人使用電動車，集團將繼續在旗下的住宅及商場等新發展項目安裝電動車充電站。同時，集團繼續鼓勵旗下的聯營公司載通國際更廣泛地使用電動巴士，以改善路邊空氣質素及減少溫室氣體排放，讓市民享受更清新的空氣。作為業界的先驅之一，集團會在新發展項目安裝太陽能板，增加使用可再生能源。集團在香港的大型住宅項目Wetland Seasons Park位於香港濕地公園旁邊，將生活及大自然結合。項目亦體現集團能在設計上顧及生態環境，小心施工，在項目發展與環境保育之間取得平衡。長遠而言，以上的努力均有助香港締造一個更好及可持續的生活環境。

集團是本港首批地產發展商，全方位在物業發展和管理方面結合綠色元素，旗下九龍貿易中心第一座是全港首

幢取得LEED金級認證的寫字樓。集團定下目標，力爭旗下所有新落成的物業投資項目均可獲取LEED認證，尤其是集團在發展中的核心商業項目，均以獲得LEED金級或鉑金級認證為目標，包括在香港的巧明街98號和高鐵西九龍總站發展項目，以及上海ITC項目的餘下期數。此外，集團定期檢視現有物業投資組合，研究可提升環保表現的範疇，例如上海國金中心和上海環貿廣場的商業部分在年內取得LEED「既有建築：營運與保養4.0版」鉑金評級；在香港的國際金融中心二期和環球貿易廣場則在「綠建環評既有建築2.0版」的綜合評估計劃下獲鉑金認證。

## 社會

集團透過一系列企業社會責任方案，持續投資社區，貢獻社會。集團努力抗疫，包括舉行大規模抽獎活動，鼓勵大眾接種疫苗，亦是最先接受香港特區政府外展疫苗接種服務的香港發展商之一。

集團以象徵式租金租出土地，在元朗發展大型過渡性房屋項目同心村，將提供約一千八百個單位，其建築工程已於年內展開。集團亦已就一幅鄰近元朗東成里的土地提出申請，參與香港特區政府的「土地共享先導計劃」，同時興建公營及私營房屋，以協助應對中短期殷切的住屋需要。該項目將提供四千零九十個單位，其中公營房屋佔逾二千六百個。集團深信公私營房屋雙軌並行是長遠解決香港房屋問題的最有效方法，而該項目正好體現了集團的信念。

在社區投資方面，集團以網上虛擬形式，推廣運動行善和閱讀風氣，包括為中學生舉辦首屆虛擬單車大賽，標誌性項目「新地齊讀好書」計劃亦以網上形式舉行。集團透過「以心建家送暖行動」，向有需要人士伸出援手。河南省在二〇二一年七月暴雨成災，集團捐出人民幣二千萬元，支持賑災及災後重建工作，協助當地受災群眾渡過難關。



○ 集團是首批參與香港特區政府外展疫苗接種的地產發展商之一

業務持續增長是集團可持續發展的關鍵。集團積極聽取客戶意見，確保能不斷提高產品和服務質素；新地會擁有多達四十三萬名會員，是一個有效的渠道，協助集團緊貼顧客的需要及期望。集團善用5G等尖端科技，包括透過附屬公司數碼通在天際100香港觀景台開設5G科技館，作為推動5G最新應用方式的平台，有助企業掌握創新的科技，同時向大眾展示和推廣應用5G技術的好處。

集團視員工為寶貴的資產，亦是提供優質產品及服務的關鍵。集團非常關注員工的福祉、健康和發展，為鼓勵員工接種新冠疫苗，集團為總部及多間附屬公司的員工，提供免費的接種疫苗前身體檢查，員工接種每劑疫苗亦可享有一天休假。集團為員工安排多元化培訓和學習課程，按實際情況和需要，以網上或面授形式進行有系統的培訓計劃。此外，集團參與香港特區政府的大灣區青年就業計劃，安排大學畢業生在集團於大灣區城市的项目及辦公室擔任不同職位。

集團深明必須把ESG理念融入企業發展策略，業務以至整個社會才可以持續發展。長遠而言，集團將繼續加強其可

持續發展策略和措施，為持份者、社會及未來的世代創造長遠價值。

## 展望

隨著社交距離措施逐步放寬，接種疫苗人數增加，預期環球主要經濟體將繼續復蘇。各地政府推出有利措施，包括實施超寬鬆貨幣政策，繼續支持經濟擴展。然而，環球經濟仍將面對各種挑戰和不確定性，包括不同國家和行業復蘇步伐各異、新冠病毒變種並繼續傳播、中美關係緊張，以及其他地緣政治風險。

受惠於中央政府的雙循環戰略和有效的疫情防控措施，預計內地經濟在未來數年會繼續有良好表現；貨物貿易暢旺，而內部消費蓬勃和高新科技投資加快，將仍是經濟增長的主要動力。政府推行適切的貨幣及財政政策，可望帶來穩定的經營環境。長遠而言，預料經濟繼續發展和城市化，會令內地房地產市場穩定地持續發展。

香港社會及營商環境安定有序、本地疫情受控及有利的刺激消費措施，加上內地經濟蓬勃及環球經濟前景改



○ 廣州市廣州南站項目

善，預期香港經濟將持續復蘇。在國家第十四個五年規劃的支持下，香港除了繼續作為傳統的國際金融、航運、貿易中心外，並將建設為國際創新科技中心。在「一國兩制」方針下，香港定能享有優勢，在大灣區內持續發展經濟。上述因素均有利香港未來的長遠和經濟前景，讓香港蛻變成新的「東方之珠」和融合中西文化的現代大都會。在短期內，跨境往來限制仍會維持，影響經營環境。然而，兩地疫情均有效受控，香港和內地應可更快及更容易恢復正常人流交往，這將有利整體經濟，特別是零售及酒店業。

預期香港的未來將會更美好，加上環球息率偏低，集團對香港地產市場的前景充滿信心。集團將持續加強其核心業務，於適當時機在香港及內地主要城市，選擇性購入土地作物業發展，更會一如以往，加快將在香港的農地轉換成可供發展用地。集團亦會繼續竭盡所能，提供更多住宅單位，協助紓緩香港的住屋問題。

一如既往，集團可供出售的新項目會在準備就緒後推出市場。在未來九個月，集團計劃在香港推售的主要項目包

括北角海璇新一期，以及多個住宅項目的第一期，包括元朗站發展項目、鄰近屯門港鐵兆康站的大型住宅項目和白石角住宅項目。集團亦計劃推售位於荃灣的工業大廈。內地方面，集團將會推售多個合作發展項目的住宅單位，包括杭州江河匯項目、蘇州環貿廣場、成都環貿廣場和佛山瀧景。

集團在香港物業投資組合的短期表現，仍受制於重新開放跨境往來的時間和幅度。為帶動旗下商場的人流及刺激消費，集團除了更廣泛地利用「新地商場」應用程式和其他智能技術外，亦不斷推出各種與消費券相關的優惠和舉辦推廣活動。同時，在強勁的內循環經濟帶動下，集團在內地的物業投資組合預期將有理想的表現，令集團的整體經常性收入表現在短期內可保持穩健。

中長期而言，集團將繼續興建多個大型綜合項目，以擴大其物業投資業務。這些項目包括位於香港高鐵西九龍總站上蓋的綜合地標項目、上海ITC大型項目、杭州江河匯項目和新增的廣州南站項目。香港方面，集團在觀塘的寫字樓暨零售發展項目將會在二〇二三年底前落成，而

元朗形點商場的擴充部分亦會開業；內地方面，上海ITC樓高二百二十米的寫字樓將於二〇二二年中竣工，而南京安達仕酒店及南京國金中心商場亦將於來年分階段開業。未來五年，預期集團在香港和內地的物業投資組合新增樓面面積合計超過一千六百萬平方呎，其中約百分之八十五來自內地物業。這些新項目有助集團壯大其多元化物業投資組合，為中長期經常性收入帶來增長動力，特別是來自內地的收入。

自一九七二年公開上市以來，集團對香港和內地的前景懷著堅定的信念。集團的願景是成為世界級的香港地產公司，專注與顧客和各社群建立富有關愛的聯繫。秉持「以心建家」的使命和以客為先的企業文化，集團的目標不單是興建優質居所，而是要更進一步，建立設施完備、安全、舒適、綠化及善用科技的社區，可滿足顧客在居住、工作、購物和康樂方面的需要。集團的住宅提供多元化生活設施，滿足不同年齡層的需要，務求達至喜悅和共融的跨代生活。集團以公共交通導向模式發展的綜合商業項目，包括位於香港高鐵西九龍總站上蓋和廣州南站的項目，將與社區發揮協同效應，為社區增值和注入活力。集團堅持以質素為先，多年來致力提升產品和服務質素，加強優質品牌定位，深受市場認同。集團經常檢視已落成物業投資組合，務求進一步優化及翻新，以符合最新的環保和健康準則，更切合市場需要；為此，集團力求不斷創新，包括廣泛運用智能科技提升顧客體驗。憑藉以上各種努力，集團力求持續為未來的世代創建更多價值。

展望將來，集團對未來業務發展及前景充滿信心。集團經歷近半世紀的大環境起伏，累積了豐富的知識和經驗，

將能應對未來各種未知變數。集團擁有具前瞻性及富經驗的管理層和龐大的經常性收入，財務實力雄厚，能將未來可能面對的挑戰轉為機遇。作為關愛社群和肩負社會責任的企業，集團會致力履行有關ESG的承諾，特別是與氣候變化和綠色建築相關的事宜，努力建設更美好的世界。集團追求卓越的精神，已穩固地植根於其願景和使命之中，將為顧客、員工、股東、業務夥伴，以至整個社會帶來最佳利益。

## 悼念

前執行董事鄭準先生於二〇二一年五月七日與世長辭。鄭先生服務集團四十九年，自一九九二年起出任集團執行董事，帶領集團在華南地區的地產發展業務。鄭先生於一九六七年創立康業服務有限公司並出任該公司主席。鄭先生在任內盡職盡責，對集團作出寶貴貢獻，集團全人向他致以深切的懷念。

## 致謝

本人亦藉此機會感謝全體員工的投入、努力和付出；特別是在過去充滿挑戰的一年，確保集團有效維持營運，繼續為顧客提供優質產品和服務。本人亦對董事局各成員的指導，以及各位股東和顧客對集團的長期支持深表謝意。

## 郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二一年九月九日

# 業務模式及策略方向

## 執行委員會



郭炳聯



黃植榮



雷霆



董子豪



郭基輝



郭基泓



馮玉麟

## 業務模式

集團為香港最具規模的地產商之一，致力在香港和內地發展優質物業，為股東與其他持份者持續創造價值。

發展可供出售的物業是集團兩項核心業務之一。集團採取垂直業務架構，從土地收購、項目規劃、項目管理、物料採購、工程建築、市場營銷以至物業管理，確保每個環節均達到高水準，有助集團控制物業的品質。

集團的另一項核心業務是物業投資。多年來，集團在香港和內地主要城市興建、出租和管理不同類型的商業項目，為租戶提供優質的寫字樓及商場。集團另有酒店、優質服務式套房酒店及豪華住宅的物業組合，以滿足不同顧客需求。集團旗下物業投資組合亦包括工業大廈、貨倉、數據中心及停車場。

集團的主要收入來源是物業銷售及物業投資租金收入。集團將可持續發展作為其首要任務之一，將綠色和健康元素融入其物業發展和管理業務。

## 核心價值

以下的集團核心價值是業務長遠發展的基石。

- **以心建家**  
建造優質物業及提供卓越服務，致力建設理想生活環境，為集團經營所在的社區締造可持續的價值
- **快、好、省**  
貫徹「快、好、省」精神，贏得持份者的支持和信賴
- **以客為先**  
想顧客所想，提供比預期更佳的優質產品及貼心服務
- **與時並進**  
緊隨市場步伐，訂立高指標，同時透過終身學習提高應變能力，不斷探索新意念
- **群策群力**  
致力培育優秀及具才能的工作隊伍，彼此發揮團隊合作精神，以集體經驗及專業知識，努力達成目標

## 策略方向

集團採取以下的策略，為股東持續創造價值：

- 平衡收益來源
- 專注香港
- 拓展內地
- 審慎財務管理





周國賢



容上達



李清鑑



馮秀炎



陳康祺



林家強



劉德揚

### 平衡收益來源

在長期而言，集團致力確保相對平衡的收入來源，著重發展物業以供銷售及來自物業投資組合的租金收入。該策略有助集團在保持穩定的現金流，與提高資產周轉率之間取得平衡。

集團的物業投資組合旨在為股東帶來穩定增長的收入來源。積極租務管理、提升資產質素和調整行業及租戶組合，都是集團能在租務市場保持領先地位的主要因素。

集團的地產發展業務長遠可加快資產周轉率，以及增加流動資金和提高資本運用效率，成為集團另一個增長動力。集團致力確保有卓越的質素及服務，令產品享有溢價。

### 專注香港

集團數十年來見證香港成長，多年來建立昭著的信譽和優質品牌。集團對香港作為一個國際金融、航運及貿易中心和內地通往國際的門戶的長遠前景充滿信心。

集團多年來透過投標、更改土地用途及其他途徑增添在香港的土地儲備，重點吸納具高投資潛力的優質地皮。集團憑藉「以心建家」的理念，成為備受客戶愛戴的發展商。提供卓越的產品及服務，持續鞏固其優質品牌是集團

的核心策略之一。多年來，集團致力提升其優質品牌，深得市場認同，並承諾未來將繼續強化其優質品牌。

### 拓展內地

集團對內地的長遠前景保持樂觀。內地提供不同投資機會，集團採取選擇性及專注的策略於主要城市發展。集團憑著其良好聲譽、富經驗的團隊，以及對質素的堅持和以客為先的理念，在內地繼續專注建立及加強其優質品牌，並在內地發展高質素項目。

### 審慎財務管理

穩健財政狀況是集團成功的要素。審慎的財務管理確保集團穩健地持續發展，並且令集團可以抓緊機會，投資具有吸引力的項目。

集團經常將借貸維持於合理水平，並重視流動資金管理，確保公司擁有充裕資金，以應付日常運作及策略性投資。

集團透過多元化資金來源進一步鞏固財務實力。憑藉其高信貸評級，集團在債券資本市場融資擁有優勢。集團亦與銀行保持良好商業關係，並獲得銀行給予充裕的信貸額作業務發展之用。

# 業務概況





○ 香港維港門廊

## 香港地產業務

### 年度摘要

- 截至二〇二一年六月三十日，計入年內在香港新增的五幅地皮，集團的土地儲備總樓面面積達五千七百九十萬平方呎
- 按所佔總樓面面積計算，竣工物業約二百一十萬平方呎，其中約一百七十萬平方呎為住宅物業
- 合約銷售總額逾港幣二百三十二億元
- 集團多元化的優質出租物業組合的淨租金收入為港幣一百三十五億四千四百萬元，較上個財政年度下跌百分之六

### 土地儲備

年內，集團在香港的可供發展土地儲備增添了五幅地皮，按所佔權益計算，新增地皮的總樓面面積合共約二百六十萬平方呎，詳情可參閱第8頁的董事局主席報告書。

截至二〇二一年六月三十日，集團在香港持有的土地儲備總樓面面積達五千七百九十萬平方呎，包括約二千三百九十萬平方呎的發展中物業，以及約三千四百萬平方呎的已落成物業。在已落成物業中，絕大部分用作出租及長線投資用途，為集團帶來相對穩定的經常性收益。

集團的已落成物業遍佈各區，組合優質且多元化。物業組合規模龐大，交通便捷，兼具卓越的客戶服務，無論在地理位置、用途以至租金水平各方面，為租戶提供多種選擇和靈活性。組合內約百分之三十五為商場及零售樓面，其

中大部分是區域性商場，服務各區的本地家庭及居民，另有百分之三十一為優質寫字樓，約百分之十二為工廈和數據中心。

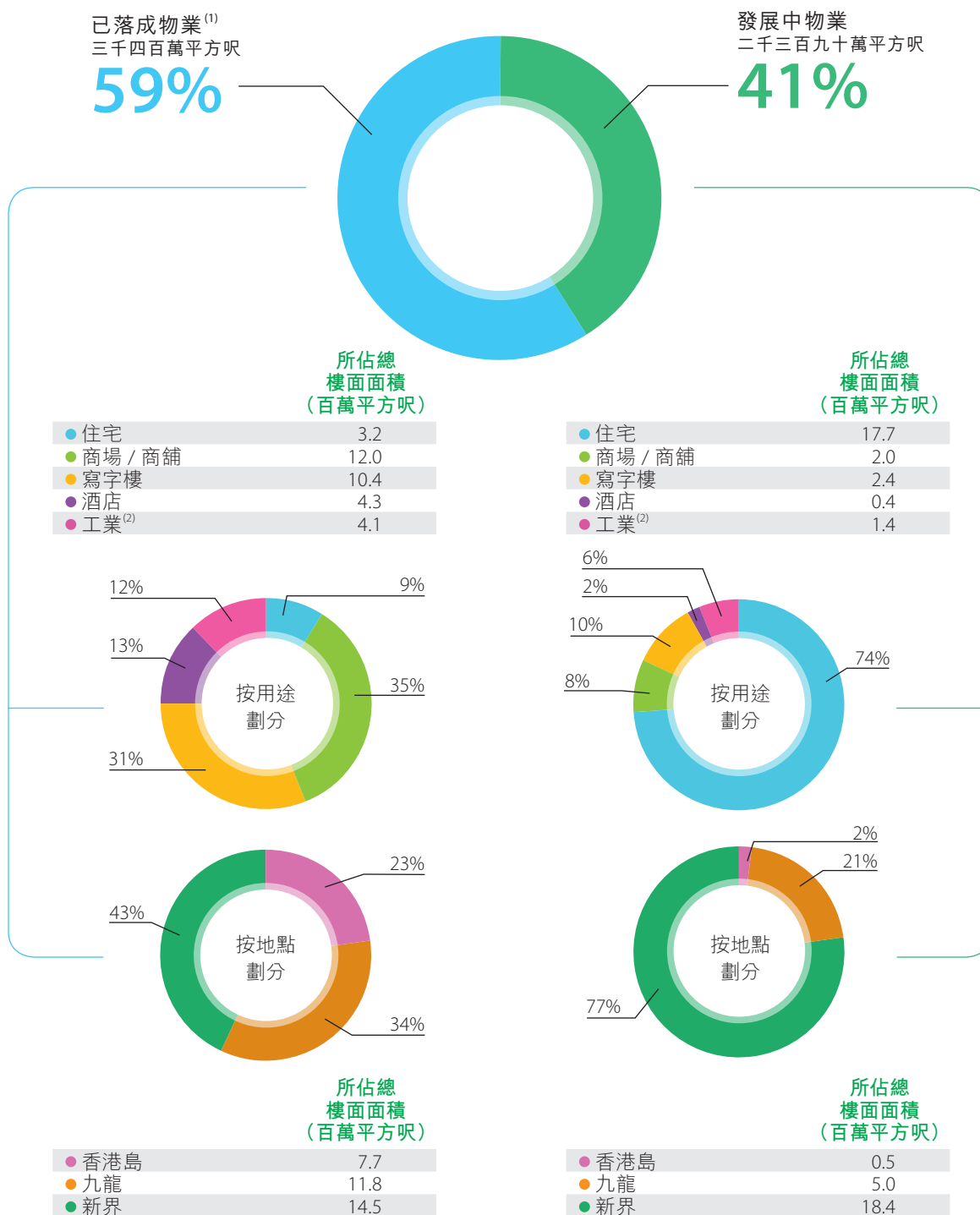
集團的發展中物業約二千三百九十萬平方呎，足以應付集團中期發展所需，其中約一千七百七十萬平方呎將發展為分佈香港各區、不同類型的優質住宅物業。餘下六百二十萬平方呎將會主要保留作出租及長線投資用途，當中約四百四十萬平方呎將興建為甲級寫字樓及優質商場。這些物業落成後，將為社區發展注入動力，帶來協同效應，並進一步提升集團在租務市場的地位。

集團將一如既往，在合適機會時，積極將其農地更改作可發展用途，或透過參與公開招標等多種渠道補充其可發展的土地儲備。

截至二〇二一年六月三十日，集團在香港的土地儲備按所佔總樓面面積分佈如下：

## 香港土地儲備組合

(截至二〇二一年六月三十日，所佔總樓面面積合共五千七百九十萬平方呎)



(1) 絕大部分用作出租 / 投資

(2) 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心

# 香港地產業務 地產發展



○ 位於香港濕地公園旁邊的Wetland Seasons Park



○ 屯門御海灣



## 地產發展

集團擁有龐大的土地儲備可供發展，年內新增五幅用地，按所佔權益計算，總樓面面積合共約二百六十萬平方呎。集團持續補充土地儲備，令其物業落成量得以維持在高水平，支持集團中長期的地產發展業務，並加強集團的市場領先地位。

集團持有多元化的發展中物業組合，當中包括大型屋苑、豪宅、優質寫字樓和零售樓面。集團首創為其新出售的住宅物業提供「首三年保修」，大大提升了其品牌聲譽，亦足以證明集團為客戶提供高質素產品的堅實承諾。

年內疫情持續，集團利用多種智能技術和設計，務求符合嚴謹的安全及衛生標準。集團亦推出嶄新的產品和服務，以滿足用家不斷變化的要求。作為關愛社會和承擔社會責任的公司，集團會努力不懈，為社會締造健康及可持續發展的生活環境。

回顧年內，儘管疫情反覆，按所佔權益計算，集團在香港的合約銷售總額約港幣二百三十二億元。年內推售的主要住宅項目包括西九龍匯璽III、屯門御海灣和御海

灣II期、元朗Grand YOHO第二期、鄰近香港濕地公園的Wetland Seasons Park第三期，以及沙田瓏珀山。

### 主要發展中項目

集團在本港多個地區發展不同類型的項目，其中不少位於現有或計劃興建的鐵路沿線，位置優越。集團主要發展中項目詳情如下：

#### 港島區

##### 海璇II

##### 北角內地段第9027號餘段 (佔100%)

地盤面積	: 二十五萬二千平方呎 (整個發展項目)
總樓面面積	: 二十五萬八千平方呎 (住宅)
單位約數	: 三百五十個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二一年下半年起分期取得

位於北角海旁的海璇發展項目是個綜合項目，包括九幢豪華住宅大樓、商場及酒店。項目毗鄰四百米海濱長廊，前臨開揚園景，為住戶締造輕鬆寫意的生活空間，已成



○ 北角海璇



為港島東的新地標。項目有完善的交通網絡，住戶既可享用中環灣仔繞道帶來的便捷，前往港鐵北角站亦十分方便，該站是兩條現有港鐵線的轉乘站。

綜合項目內的豪華住宅部分海璇將分期落成。海璇II設有四幢住宅大樓，提供約三百五十個豪華單位，大部分單位可享壯麗的維港景致。

該綜合項目亦包括已開業三年的香港維港凱悅尚萃酒店，以及北角匯商場。隨著北角匯商場在二〇二〇年下半年全面落成，商場連同該項目的酒店部分，已成為不少住戶、行政人員和家庭喜愛的購物、娛樂、用餐和聚會地點，亦令項目的住宅部分海璇更具吸引力。

## 九龍

### 觀塘巧明街98號 (觀塘內地段第240號) (實際所佔權益70.2%<sup>(1)</sup>)

所佔地盤面積	: 六萬七千平方呎
所佔總樓面面積	: 四十五萬六千平方呎(寫字樓) 三十五萬一千平方呎(零售)
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年上半年起分期取得

該項目位於發展迅速的九龍東商業樞紐，將發展為總樓面面積達一百一十五萬平方呎的綜合商業項目，當中包括兩幢樓高二十層的甲級寫字樓和基座商場；該綜合項目設計時尚，採用玻璃幕牆設計，為該區增添格調和活力。項目正進行上蓋工程，進展順利。



○ 觀塘巧明街98號

兩幢優質寫字樓的大部分樓層均可享有維港景致，並將配置免觸式裝置等設施，以滿足租戶最新要求和需要。兩幢寫字樓可望獲得能源與環境設計先鋒評級(簡稱LEED)及「WELL建築」鉑金級認證。其基座商場樓高十層，總樓面面積逾五十萬平方呎，將網羅各式的商店和餐廳，以及設有多間影廳的戲院，為顧客及附近的居民帶來時尚而富趣味的購物體驗。

該綜合項目除了享有便捷的公共交通網絡，亦會提供充足的泊車位，以供租戶、商場顧客和訪客使用。項目將設有行人天橋連接毗鄰的創紀之城六期，預期為集團在該區的物業組合帶來協同效應。有關寫字樓和商場的詳情，請參閱第50頁。

(1) 截至二〇二一年六月三十日，集團擁有該項目百分之五十直接權益，並透過持有載通國際控股有限公司的股權而擁有另外約百分之二十點二的間接權益。

## 地產發展

### 新九龍內地段第6568號

(佔100%)

地盤面積	: 十七萬八千平方呎
總樓面面積	: 一百一十萬平方呎(住宅) 二十四萬平方呎(零售)
單位約數	: 一千五百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二四年下半年起分期取得

該發展項目將設有五幢住宅大樓，提供約一百一十萬平方呎的住宅樓面，以及二十四萬平方呎的商場。項目將合共提供約一千五百個不同戶型的單位，包括一房至四房，以及特色單位。項目的住宅大樓屬該區最高的建築物之一，高層的單位可享開揚維港景致，其餘大部分單位可俯瞰啟德車站廣場。項目的地基工程已完成，並開始興建上蓋部分。

該項目將設有地下購物街連接港鐵啟德站。港鐵屯馬線於二〇二一年六月全面開通，令項目的對外交通聯繫進一步提升。住客亦可以經由項目的全天候通道輕鬆直達港鐵啟德站。當沙中線和中九龍幹線全面落成後，住客往返中環及西九龍等香港核心商業區將增添另一途徑。此外，預期該優質項目將可與集團在啟德前跑道的臨海豪宅項目發揮協同效應。

### 新九龍內地段第6551號

(佔100%)

地盤面積	: 十一萬八千平方呎
總樓面面積	: 六十二萬五千平方呎(住宅) 二萬四千平方呎(零售)
單位約數	: 五百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二四年後分期取得

該項目位於啟德前跑道，將提供約六十二萬五千平方呎的住宅樓面及約二萬四千平方呎的零售樓面。項目將



○ 啟德新九龍內地段第6551號

設有九幢住宅大樓和一些低密度單位，提供兩房至四房單位，大部分單位將享有遼闊的維港兩岸景致，而充足的泊車位亦是該項目另一優點。

項目的住戶可暢達今年初開幕的啟德空中花園、鄰近已落成的啟德郵輪碼頭，以及擬建的都會公園和海濱長廊，融入清新和充滿活力的環境。預計該優質發展項目將與集團在啟德城中心的地標住宅及零售綜合項目發揮協同效應。項目已完成地基工程。

### 九龍內地段第11262號

(合作發展)

地盤面積	: 六十四萬三千平方呎
所佔總樓面面積	: 一百二十萬平方呎(寫字樓) 六十萬零三千平方呎(零售)
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二四年後分期取得

高鐵西九龍總站綜合發展項目規模龐大，按最新批准的規劃，零售樓面在整個項目所佔的百分比增至約百分之二十。該地標項目將提供約二百六十萬平方呎優質甲級寫字樓，以及約六十萬平方呎零售樓面；集團持有零售部分百分之一百權益，並保留接近一百二十萬平方呎寫字



○ 高鐵西九龍總站發展項目

樓樓面作為長遠投資。寫字樓部分的餘下樓面由兩名長線策略投資者持有。項目設有綠化公共空間和步行徑，有助促進新舊社區融合。項目落成後，市民將享有更多綠化空間、購物便利和選擇。

該項目坐落高鐵西九龍總站上蓋，交通網絡極佳，可以經由三條鐵路線貫通香港各區，亦可以乘搭高鐵暢達大灣區主要城市及內地其他地區。

該大型項目將分期發展，並與集團鄰近的環球貿易廣場寫字樓及兩間五星級酒店發揮協同效應，進一步提升集團在區內的地位。項目亦可望與集團其他綜合發展項目產生顯著的協同效應，包括位處廣深港高速鐵路沿線的廣州南站項目。項目更有助進一步提高西九龍作為香港及大灣區的商業、文化、娛樂及交通樞紐的標誌性地位。其地庫建築工程已經展開。有關項目的其他詳情及與綠色認證有關的資料，請參閱第51頁。



○ 沙田瓏珀山

## 新界東

### 瓏珀山發展項目 沙田市地段第609號 (佔100%)

地盤面積	: 十四萬五千平方呎
總樓面面積	: 四十三萬四千平方呎(住宅)
單位約數	: 三百四十個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年上半年起分期取得

該項目坐落沙田小山丘的高處，四周綠意盎然，住客可以享有寬敞、恬靜和私隱度高的生活空間，亦可飽覽沙田市中心的都市美景。單位選用高級的裝修物料及設備，間隔亦經精心設計，讓四周翠綠環境融入日常生活。項目除了鄰近港鐵沙田圍站和第一城站外，亦為住戶提供充足的泊車位。

整個項目將提供約三百四十間優質住宅，以大單位為主。項目第一期有一百九十六個單位，第二期則有約一百四十個單位。第一期部分單位已經推售，並有滿意的銷售表現。項目的上蓋工程已於近期平頂，預期自二〇二二年中起分期交付予買家。

## 地產發展



○ 大埔市地段第244號

### 大埔市地段第244號 (佔100%)

地盤面積	: 三十五萬四千平方呎
總樓面面積	: 九十萬平方呎(住宅) 二萬三千平方呎(零售)
單位約數	: 一千九百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年下半年起分期取得

該項目鄰近科學園，毗鄰知名大學和國際學校。項目將以年輕生活為概念，配合一系列的設計，包括提供專屬的流動應用程式和5G網絡覆蓋，將與匯聚年輕家庭和專業人士的白石角住宅區互相配合。

項目將分期發展為十四幢樓高十二至十四層的住宅大樓，合共約一千九百個間隔多元化的單位，以中小型單位為主。項目亦設有逾二百米長的商舖街，網羅潮流生活店及餐飲食肆，並以年輕生活為主題，為住客提供日常便利和豐富的生活體驗。項目的上蓋工程進展順利。



○ 十四鄉大埔市地段第157號

### 大埔市地段第157號 (佔100%)

地盤面積	: 六百七十萬平方呎
總樓面面積	: 四百七十萬平方呎(住宅) 十萬平方呎(零售)
單位約數	: 四千九百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二四年後分期取得

該大型住宅項目鄰近馬鞍山郊野公園，環境翠綠，寫意舒適。集團已取得該項目放寬地積比率的規劃許可，正就增加樓面面積進行相關補地價事宜。按已修訂的發展計劃，住宅總樓面將擴大至逾五百五十萬平方呎，提供約九千七百個住宅單位，以及約十三萬平方呎的零售樓面。

項目以跨世代生活為發展概念，採用方便徒步的設計，加入不同的智能生活設計。項目將提供多項社區設施，包括幼稚園、綜合體育館、教堂和其他休閒設施，以滿足不同年齡層住戶的需要。項目亦將有兩個運輸交匯處，方便住客使用公共交通網絡。此外，擴闊西沙路等道路改善工程的進度良好，將大大加強項目與外區的連接。項目第一期的地基工程已經完成，上蓋的工程亦已展開。項目全面落成後，將與附近的自然環境融合，成為本港另一個地標住宅群。

### 粉嶺上水市地段第279號

(佔100%)

地盤面積	: 二十萬平方呎
總樓面面積	: 九十九萬九千平方呎(住宅) 十三萬二千平方呎(零售)
單位約數	: 二千二百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二四年後分期取得

集團於二〇二一年四月，透過公開招標，購入該住宅用地。地皮鄰近已落實興建的港鐵古洞站，住宅樓面面積約一百萬平方呎，將發展為約二千二百個單位，以中小型單位為主。該項目亦附設約十三萬二千平方呎的商場，方便鄰近居民購物。項目正在規劃階段。

項目坐落公共運輸交匯處上蓋，配合已落實興建的港鐵站及鄰近的購物和社區設施，將成為未來古洞市中心的核⻯。已落實興建的港鐵古洞站是東鐵線和未來北環線的轉乘站，為居民提供交通便利。此外，項目毗鄰數個跨境口岸和在落馬洲河套區設立的港深創新及科技園，項目落成後預期可服務區內日益增加的科技專才。

## 新界西

### 元朗市地段第510號

(元朗站發展項目)

(合作發展)

地盤面積	: 四十一萬八千平方呎
總樓面面積	: 一百四十萬平方呎(住宅) 十萬零七千平方呎(零售)
單位約數	: 二千個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年上半年起分期取得

項目位於港鐵元朗站上蓋，設有六幢樓高二十三至四十七層的住宅大樓，提供約二千個間隔多元化的單位，另設有一個十萬零七千平方呎的商場。該優質項目採



○ 元朗市地段第510號

用玻璃幕牆，設計時尚，並擁有兩個設備齊全的會所，以及逾一萬平方呎的有蓋園林廣場，設有多項戶外設施，讓住戶享有可持續的綠色優質生活。

該項目設有全天候空調行人天橋網絡，連接YOHO社區各個期數以及港鐵元朗站，將會是充滿活力的YOHO社區中核⻯一環，再加上完備的配套設施，項目定能成為本港具標誌性的理想居所。

項目的上蓋工程進度良好，住宅部分計劃於二〇二三年上半年開始分期交樓，而項目的零售部分會是現有形點商場的延伸部分，預計二〇二三年開業。有關商場的更多資料，可參閱第47頁。

## 地產發展



○ Wetland Seasons Bay

### Wetland Seasons Park 第二期及第三期

#### 天水圍市地段第 34 號

(佔 100%)

地盤面積	: 六十九萬三千平方呎 (整個發展項目)
總樓面面積	: 五十九萬七千平方呎 (住宅)
單位約數	: 一千個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二一年下半年起分期取得

### Wetland Seasons Bay

#### 天水圍市地段第 33 號

(佔 100%)

地盤面積	: 八十一萬三千平方呎
總樓面面積	: 一百一十萬平方呎 (住宅) 二萬九千平方呎 (零售)
單位約數	: 二千個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年上半年起分期取得

集團最新的大型住宅項目 Wetland Seasons Park 和 Wetland Seasons Bay 將旁邊的香港濕地公園優美景致融入設計，為超過三千七百個家庭帶來綠色、美好的智能生活空間。

Wetland Seasons Park 位於香港濕地公園南端，提供約一千七百個住宅單位，包括洋房、別墅及低密度住宅大樓，其中百分之八十五為兩房或三房間隔。項目自二〇二〇年一月起分階段推售，市場反應理想，單位已接近售

罄。首兩期單位已於二〇二一年四月開始交樓，質素深受買家讚賞，而餘下一期將於二〇二一年底交樓。

集團亦正於香港濕地公園西面發展另一個低密度的灣畔住宅項目 Wetland Seasons Bay，該大型項目分三期發展，將設有十幢低密度住宅大樓，以及二十間別墅和六間洋房，合共提供約二千個優質住宅單位，間隔多元化，以中小型單位為主。項目第一期在二〇二一年八月開售，深受買家歡迎。項目的建築工程進展順利。

兩個發展項目均以可持續生活概念設計，著重與環境互相結合，整體設計讓在濕地棲息的動物可以繼續繁衍。項目樓宇座向以至會所，都經過悉心設計，務求可飽覽濕地的秀麗景觀和深圳市的天際線。會所除提供多元化的設施外，亦會加入與保護自然環境和野生動物相關的教育元素。項目鄰近兩個輕鐵站，公共交通網絡便利。此外，兩個項目合共約有四萬九千平方呎的零售樓面，可方便住客購物，滿足日常需要。

**天水圍市地段第23號**  
**(天榮站發展項目)**  
**(合作發展)**

地盤面積	: 十九萬六千平方呎
總樓面面積	: 九十八萬平方呎(住宅) 二千平方呎(零售)
單位約數	: 二千個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二四年上半年起分期取得

該住宅項目鄰近綠意盎然的公園，總樓面九十八萬平方呎，將興建三幢住宅大樓，提供以中小型間隔為主、合共約二千個的單位，另設有約二千平方呎零售樓面。其住宅大樓的地基工程已經完成，上蓋工程亦已經展開。

該項目坐落於輕鐵天榮站上蓋，通過擬建的行人天橋可連接至現有巴士總站等鄰近設施，讓住客可直通大型公共交通網絡。此外，鄰近的天水圍公園佔地達十五公頃，為住客帶來綠化而恬靜的生活環境。

**元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號**  
**(佔100%)**

地盤面積	: 十萬零七千平方呎
總樓面面積	: 八十五萬六千平方呎(寫字樓和零售)
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二四年後

年內，集團通過更改土地用途的方式，為其土地儲備新增一幅毗鄰港鐵天水圍站的商業用地。該用地將發展為綜合商業項目，提供優質寫字樓及零售設施，總樓面面積約八十五萬六千平方呎，是區內過去二十年來首個大型商業項目。在項目規劃落實後，其建築工程會隨即展開。

**屯門市地段第483號**  
**(佔100%)**

地盤面積	: 四十八萬二千平方呎
總樓面面積	: 二百四十萬平方呎(住宅) 四萬九千平方呎(零售)
單位約數	: 四千六百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年上半年起分期取得

該幅地皮將分期發展為大型住宅項目，規模為屯門區十年來之冠，將設有十四幢二十二至三十一層高的住宅大樓，提供合共約四千六百個單位，設計多元化，涵蓋開放式以至四房間隔。項目亦提供約四萬九千平方呎零售樓面，滿足居民日常需要。

項目內的康樂設施齊全，包括設有室內游泳池的大型住客會所，以及充裕的戶外園林空間，讓住客可放鬆身心。屯門至赤鱗角連接路和港鐵屯馬線相繼於二〇二〇年底和二〇二一年六月全面通車，進一步提升該區的對外交通網絡。從項目前往港鐵兆康站甚為方便，居民可以經由鐵路網絡往來香港多個主要商業區。多條獲批的新巴士路線投入服務後亦將進一步提升該項目的交通連接。

項目第一期住宅大樓的上蓋工程進度理想，餘下期數的工程亦已展開。

**屯門市地段第496號**  
**(佔75.2%)**

所佔地盤面積	: 十七萬七千平方呎
所佔總樓面面積	: 四十六萬一千平方呎(住宅)
所佔單位約數	: 一千個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二四年後分期取得

年內，集團與合作夥伴就該幅位於掃管笏的地皮完成更改土地用途的程序。項目將分期發展為六幢樓高十七至二十層的住宅大樓，合共提供約一千三百個單位，以中小型單位為主。項目剛展開地基工程，預計於二〇二四年後分期交樓。

## 地產發展

### 按竣工年份排列的主要發展中的香港項目<sup>(1)</sup>

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
<b>2021/22財政年度完成之項目</b>		
天水圍市地段第33號第一期及第二期	Wetland Seasons Bay第一期及第二期	100
天水圍市地段第34號第二期及第三期	Wetland Seasons Park第二期及第三期	100
屯門市地段第539號	御海灣	100
沙田市地段第609號第一期	瓏珀山第一期	100
北角內地段第9027號第2B-3期及第2B-2期	海璇II	100
荃灣德士古道252號及橫龍街28號		65.2
元朗丈量約份第107約地段第1927號第三期	PARK YOHO第三期	100
灣仔道222-228號		92.0
司徒拔道內地段第8963號第二期	Central Peak II	100
九龍城太子道西195號	Prince Central	100
<b>年度總計：</b>		
<b>2022/23財政年度完成之項目</b>		
元朗站發展項目		合作發展
巧明街98號(觀塘內地段第240號)		70.2 <sup>(3)</sup>
屯門市地段第483號第一期		100
將軍澳市地段第131號第一期	MEGA IDC	73.6
新九龍內地段第6550號		100
天水圍市地段第33號第三期		100
沙田市地段第609號第二期		100
荃灣市地段第428號	MEGA Gateway	73.6
堅尼地城卑路乍街38號		53.3
九龍城太子道西233號		58.0
<b>年度總計：</b>		
<b>2023/24財政年度完成之項目</b>		
屯門市地段第483號第二期		100
大埔市地段第244號		100
天榮站發展項目第一期		合作發展
屯門市地段第463號		59.1
<b>年度總計：</b>		
<b>2024/25財政年度或以後完成之主要項目</b>		
大埔市地段第157號		100
九龍內地段第11262號(高鐵西九龍總站發展項目) <sup>(4)</sup>		合作發展 <sup>(4)</sup>
新九龍內地段第6568號		100
古洞粉嶺上水市地段第279號		100
元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號 <sup>(5)</sup>		100
屯門市地段第483號後續期數		100
新九龍內地段第6551號		100
將軍澳市地段第131號第二期		73.6
元朗市地段第507號餘段第三期	Grand YOHO第三期	100
屯門市地段第496號		75.2
天榮站發展項目第二期		合作發展
元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號		54.5
荃灣橫窩仔街13-23號		100
上水古洞丈量約份第92約地段第2579號		100
<b>2024/25財政年度或以後完成之主要項目總計：</b>		

(1) 竣工指項目已達到交付使用的階段；不包括在落成後會交回相關政府部門的政府設施物業之樓面面積

(2) 包括數據中心

(3) 集團持有項目百分之五十的直接權益及透過持有載通國際控股有限公司的股權而獲得約百分之二十點二的間接權益

(4) 資料截至二〇二一年八月底；集團現時持有項目零售部分及寫字樓部分的權益分別為百分之一百及百分之四十五

(5) 發展計劃尚未落實，樓面面積的分佈有待更改



所佔總樓面面積（平方呎）

住宅	商場 / 商舖	寫字樓	酒店	工業 <sup>(2)</sup>	總面積
915,000	29,000	–	–	–	944,000
597,000	–	–	–	–	597,000
286,000	21,000	–	–	–	307,000
260,000	–	–	–	–	260,000
258,000	–	–	–	–	258,000
–	–	–	–	248,000	248,000
94,000	45,000	–	–	–	139,000
–	13,000	109,000	–	–	122,000
59,000	–	–	–	–	59,000
45,000	–	–	–	–	45,000
<b>2,514,000</b>	<b>108,000</b>	<b>109,000</b>	<b>–</b>	<b>248,000</b>	<b>2,979,000</b>
1,361,000	107,000	–	–	–	1,468,000
–	351,000	456,000	–	–	807,000
807,000	–	–	–	–	807,000
–	–	–	–	388,000	388,000
–	–	–	374,000	–	374,000
214,000	–	–	–	–	214,000
174,000	–	–	–	–	174,000
–	–	–	–	148,000	148,000
63,000	3,000	–	–	–	66,000
42,000	–	–	–	–	42,000
<b>2,661,000</b>	<b>461,000</b>	<b>456,000</b>	<b>374,000</b>	<b>536,000</b>	<b>4,488,000</b>
883,000	49,000	–	–	–	932,000
900,000	23,000	–	–	–	923,000
701,000	2,000	–	–	–	703,000
205,000	–	–	–	–	205,000
<b>2,689,000</b>	<b>74,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2,763,000</b>
4,688,000	100,000	–	–	–	4,788,000
–	603,000	1,154,000	–	–	1,757,000
1,066,000	240,000	–	–	–	1,306,000
999,000	132,000	–	–	–	1,131,000
–	450,000	406,000	–	–	856,000
694,000	–	–	–	–	694,000
625,000	24,000	–	–	–	649,000
–	–	–	–	504,000	504,000
452,000	29,000	–	–	–	481,000
461,000	–	–	–	–	461,000
279,000	–	–	–	–	279,000
265,000	–	–	–	–	265,000
168,000	–	–	–	–	168,000
162,000	–	–	–	–	162,000
<b>9,859,000</b>	<b>1,578,000</b>	<b>1,560,000</b>	<b>–</b>	<b>504,000</b>	<b>13,501,000</b>

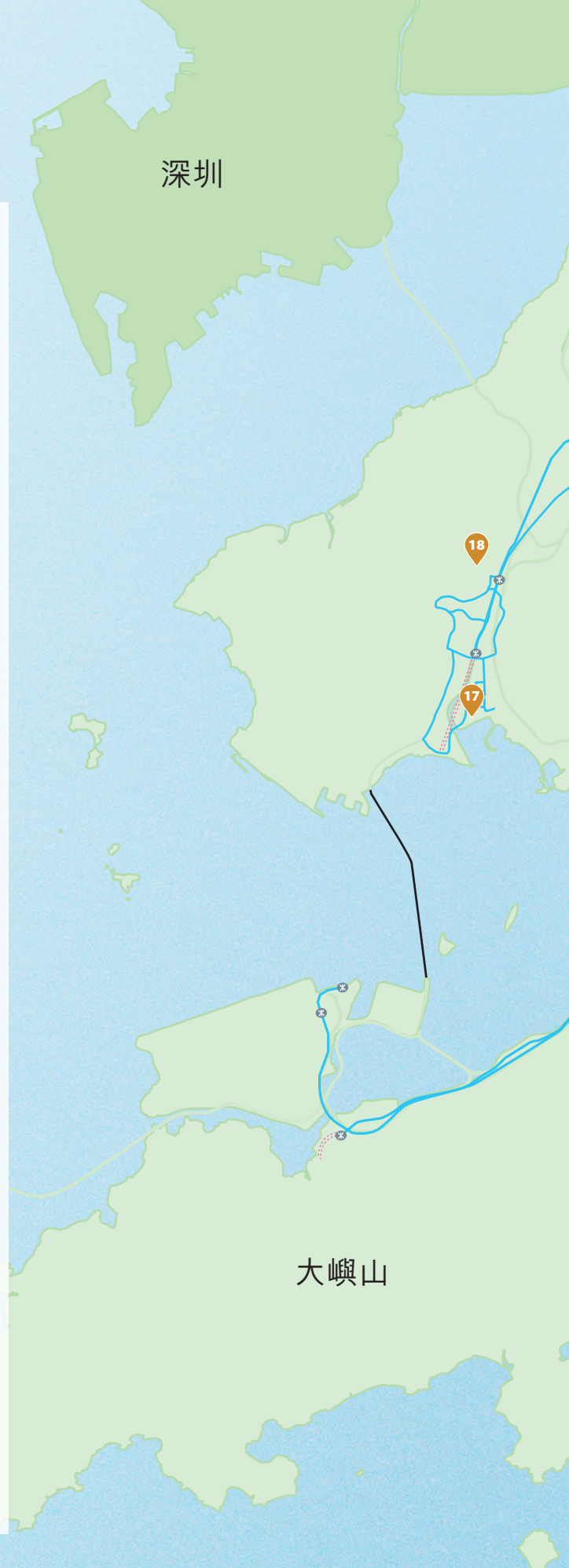
## 地產發展

### 香港主要發展中項目

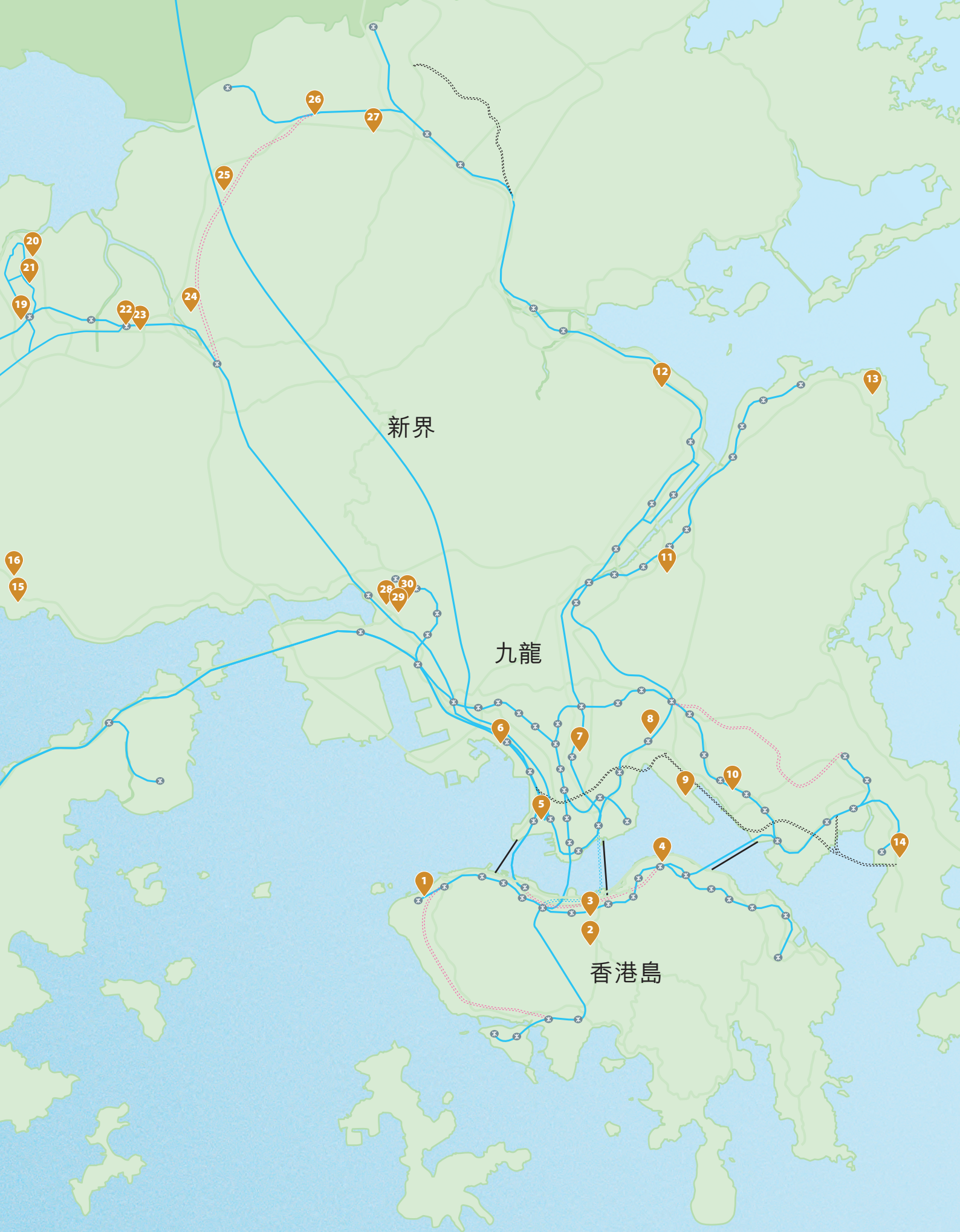
- 住宅      ● 商場/商舖      ● 寫字樓  
● 工業<sup>(1)</sup>      ● 酒店

地區	項目	用途
港島	1 堅尼地城卑路乍街38號	● ●
	2 Central Peak II	●
	3 灣仔道222-228號	● ●
	4 海璇II	●
九龍	5 高鐵西九龍總站發展項目	● ●
	6 新九龍內地段第6550號	●
	7 Prince Central / 太子道西233號	●
	8 新九龍內地段第6568號	● ●
	9 新九龍內地段第6551號	● ●
	10 巧明街98號	● ●
新界東	11 瓏珀山	●
	12 大埔市地段第244號	● ●
	13 大埔市地段第157號	● ●
	14 MEGA IDC	●
新界西	15 屯門市地段第463號	●
	16 屯門市地段第496號	●
	17 御海灣	● ●
	18 屯門市地段第483號	● ●
	19 元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號	● ●
	20 Wetland Seasons Park / Wetland Seasons Bay	● ●
	21 天榮站發展項目	● ●
	22 元朗站發展項目	● ●
	23 Grand YOHO 第3期	● ●
	24 PARK YOHO 第3期	● ●
	25 元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號	●
	26 上水古洞粉嶺上水市地段第279號	● ●
	27 上水古洞丈量約份第92約地段第2579號	●
	28 荃灣德士古道252號及橫龍街28號	●
	29 MEGA Gateway	●
	30 荃灣橫窩仔街13-23號	●

- 港鐵路線      — 海底隧道  
 ..... 港鐵路線 (興建中)      ..... 主要道路 (興建中/未來可建項目)  
 ..... 港鐵路線 (未來可建項目)



(1) 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心



# 香港地產業務 物業投資





○ 西九龍環球貿易廣場

## 物業投資



○ 觀塘APM

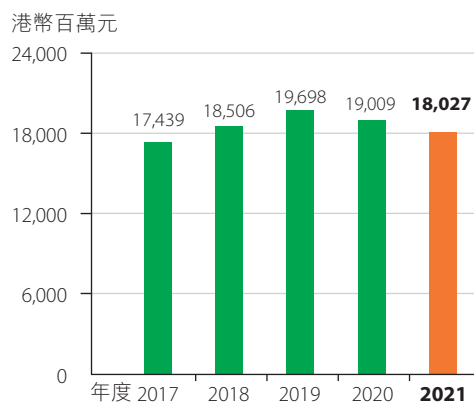
儘管在疫情下面對具挑戰的經營環境，集團在香港的多元化物業投資組合，年內表現相對平穩。計入來自合營企業和聯營公司的收益，集團的總租金收入按年減少百分之五至港幣一百八十億二千七百萬元，整體出租率維持在約百分之九十一。

### 已落成物業

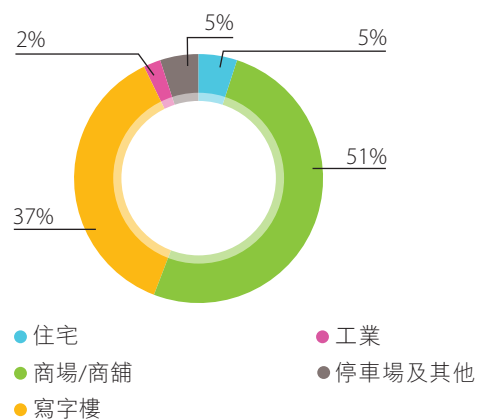
#### 商場

香港零售市道繼續受2019冠狀病毒疫情和跨境旅遊限制所影響，在此情況下，集團的零售物業組合亦難免受到波及。該物業組合總樓面面積約一千二百萬平方呎，分佈香港各區。回顧年內，該物業組合的續租租金下跌，總租金收入則下降至港幣九十一億三千一百萬元。

### 香港總租金收入<sup>(1)</sup>



### 香港總租金收入(按類別)<sup>(1)</sup>



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入



○ 大埔超級城

本港疫情自二〇二一年三月底緩和，本地消費逐步回升，集團零售租戶的銷售額於二〇二〇年底已見谷底，並在近月有所增長。集團零售物業組合的整體出租率亦於近月有所改善。集團旗下的區域性商場以提供區內居民日常所需為主，表現較主要服務旅客的商場為佳。相對而言，位於遊客區的商場，例如尖沙咀新太陽廣場和上水廣場，表現仍遠遜疫情之前。零售業的全面復蘇仍需視乎跨境旅遊限制能否撤銷。



○ 旺角MOKO新世紀廣場

面對如此充滿挑戰的環境，集團經驗豐富的租務團隊繼續緊貼瞬息萬變的市場，積極調整不同商場的行業和商戶組合。除了為有需要租戶提供租金紓困措施，集團亦推出多個創新的推廣活動，以提升租戶的業務。集團利用實體及網上平台，推出全方位的推廣優惠，年內為「新地商場」應用程式加入更多功能，加強其獎賞計劃。透過「新地商場」應用程式推出的會員計劃The Point by SHKP日漸受歡迎，會員人數在兩年間已突破一百二十萬。



○ 沙田新城市廣場

## 物業投資

此外，為了在疫情下保障顧客、員工和租戶的健康，集團繼續投放大量資源，締造安全、舒適和便利的環境。在防疫工作上，除了日常防疫措施，集團亦加裝免觸式裝置，提升通風系統，以及善用智能科技包括5G網絡等。年內集團亦繼續進行其他提升資產質素的工程，包括透過增設綠化和休閒設施活化戶外空間，以及翻新商場，例如銅鑼灣WTC商場。集團亦積極在旗下物業推行綠色物業管理。回顧年內，荃灣廣場及Mikiki商場獲得「綠建環評既有建築2.0版」自選評估計劃下營運管理組別的卓越評級。

國際金融中心商場坐落中環港鐵香港站上蓋，是高級消費的購物熱點。商場網羅多個頂級國際品牌和食肆，年內亦引入多間期間限定店，以吸引更多顧客，包括附近上班的專業人士、消費力高的本地人及旅客。商場年內保持高出租率。

毗鄰港鐵觀塘站的APM不斷優化其行業及租戶組合，引入多個首次進駐該區的品牌，提升商場的吸引力，為顧客提

供獨特和時尚的購物體驗。商場舉辦不少全港首創的推廣活動，亦利用戶外平台舉辦體驗班，廣受大眾歡迎，特別是在附近的上班族和年青人。商場年內出租率維持在合理水平。

集團積極為各商場增加綠色及健康生活元素，滿足市民對戶外康樂設施和綠化空間日增的需求。集團把位於新界東的新城市廣場戶外平台打造成戶外草地運動公園Sportzone，提供多項運動設施，深受家庭和年輕人歡迎。該旗艦商場正在局部翻新，將為顧客展現全新面貌。該商場的出租率年內輕微改善。

隨著大眾對健康日益關注，大埔超級城優化其商戶組合，引入更多健康相關產品的品牌及熱門食肆。年內，商場保持高出租率，樓面經重新配置後，將增設一間戲院，並計劃在二〇二一年第四季開業，提供近四百個座位，是區內唯一的戲院，為顧客提供更全面的選擇。



○ 中環國際金融中心商場





○ 元朗形點

形點商場與港鐵元朗站相連，為區內日益增長的人口提供舒適且綠化的購物環境。在公共單車徑於二〇二〇年九月啟用後，商場推出針對性的推廣活動和增值服務，包括提供單車維修設備和單車泊位，吸引熱愛單車活動的人士到訪，進一步提升形點商場作為新界西北區最大的一站式購物熱點之一。年內，商場繼續錄得高出租率。在元朗站發展項目的零售部分於二〇二三年落成後，商場的面積會進一步擴大，新增的十萬零七千平方呎零售樓面將與港鐵站和形點其他部分互相連接。

緊接港鐵屯門站的V City商場繼續優化其租戶組合，透過引入運動品牌連鎖店、生活品味及期間限定店，為顧客提供特色的購物體驗，以迎合年輕人和家庭追求時尚生活品味的需要。該商場亦推出多項受歡迎推廣活動，吸引在該活力社區的家庭消費群。商場於年內錄得高出租率。

葵芳新都會廣場引進5G智能洗手間系統，透過5G雲端管理平台，提供實時數據，縮短排隊輪候時間，並且確保可及時補充物資，以提升顧客體驗。旺角MOKO新世紀廣場及將軍澳東港城亦將應用5G智能技術，提升顧客服務水平和營運效率。年內，這些商場的出租率維持在滿意水平。



○ 屯門V City

位於將軍澳南的天晉滙商場，總樓面面積合共約二十四萬平方呎，設有特色餐廳、生活百貨店和寵物概念店。正在營運的三期合共約十六萬平方呎樓面，年內接近全部租出。商場最後一期海天晉滙樓面逾八萬平方呎，已於二〇二一年七月試業。已規劃興建的中央大道將會貫穿將軍澳南，落成後將進一步優化天晉滙及附近一帶的購物環境。



○ 將軍澳海天晉滙

## 物業投資



○ 西九龍環球貿易廣場

### 寫字樓

香港的寫字樓租務市場自二〇二一年初出現復蘇跡象，租務查詢增加。集團擁有約一千萬平方呎優質寫字樓物業，地點和建築規格均十分多元化，可滿足不同行業的需要。憑藉這些優點，加上卓越的物業管理服務，集團的物業能有別於同行。年內，集團寫字樓物業組合的整體出租率約百分之九十二，相對平穩。

國際金融中心坐落機場快線香港站上蓋，位置優越，加上國際金融中心商場、香港四季酒店和四季匯等綜合配套設施，一直佔市場領先地位，是香港核心商業區的標誌。該兩幢知名的寫字樓是國際和內地金融機構的理想辦公選址，其樓面接近全部租出，並錄得滿意的租金水平。國際金融中心的物業管理超卓，獲租戶及訪客高度讚揚，深受好評的包括在疫情下最重視的高衛生標準。國際金融中心二期同時取得LEED金級認證和「綠建環評」(BEAM Plus) 鉑金級認證。該地標寫字樓在年內榮獲「WELL健康—安全評價準則」物業設施運營管理證書。而國際金融中心一期亦正就此評級目標進行相關認證。

環球貿易廣場寫字樓位於機場快線九龍站上蓋，前往地鐵站及高鐵西九龍總站均十分方便，交通非常便捷，亦鄰近充滿活力的西九文化區，繼續是本港最頂級的辦公室選址之一。年內，集團與其中一個主要租戶簽訂新的續租合約，是寫字樓續租租金錄得顯著升幅的主因，而多間著名跨國及內地企業對租用該寫字樓亦甚有興趣。除了獲得「綠建環評」的最高鉑金評級外，環球貿易廣場在二〇二〇年BREEAM In-Use評估系統中榮獲最高的「傑出」評級，是香港首幢榮獲這評級的建築物。最近，環球貿易廣場亦獲得「WELL健康—安全評價準則」物業設施運營管理證書，亦是全港首幢建築物獲得這殊榮。

按所佔權益計算，集團在九龍東創紀之城建築群持有約一百七十萬平方呎的優質寫字樓。該寫字樓建築群毗鄰港鐵站，交通方便，業權統一，兼具專業的物業管理服務，而樓層面積和租金水平亦有多種不同選擇，這些特點均有助加強其競爭優勢，吸引各類企業承租。雖然區內寫字樓供應充裕，該優質寫字樓群年內仍錄得合理的出租率，主要租戶包括金融服務公司、時裝品牌和政府機構。

集團其他優質寫字樓年內的租務表現各異。新落成的輝固大廈—KCC 2寫字樓樓面面積約五萬七千方呎，已全部租出；位於灣仔的中環廣場租金相對平穩，預計沙中線通車後，該區的交通將更加便利。而非核心區的市場競爭激烈，葵芳新都會廣場和旺角新世紀廣場的租金均有下調壓力。

集團深明維持產品質素卓越和競爭力的重要性，並努力提升其寫字樓物業組合的質素和綠色建築規格，務求保持在市場的領先位置。中環廣場和創紀之城一期的翻新工程進度理想，國際金融中心二期的大堂亦正計劃重新裝修。集團除了在發展中的寫字樓項目採用綠色科技和設計，亦逐步提高現有寫字樓的綠色建築標準，以配合租戶需求，並推行綠色管理，宣揚環保理念。

集團正致力增加其物業組合內的綠色建築，其新發展的物業投資項目會以LEED標準興建，並積極檢視和提升現有投資物業以獲取綠色認證。九龍貿易中心第一座是全港首幢獲得LEED金級認證的寫字樓。該大廈亦在「綠建環



○ 觀塘創紀之城

評既有建築2.0版」自選評估計劃的營運管理組別被評為卓越級別。集團總部新鴻基中心在「綠建環評既有建築2.0版」自選評估計劃下能源使用及營運管理兩個組別均獲評選為卓越級別。



○ 中環國際金融中心

## 物業投資



○ 西九龍港景匯



○ 將軍澳星峰薈

### 住宅、服務式套房酒店及其他

集團擁有近一百萬平方呎的豪華住宅單位，由Signature Homes負責租務事宜。縱使疫情下住宅租賃需求相對疲弱，Signature Homes憑藉其尊貴品牌，卓越質素，加上年內有效的市場推廣方案，部分住宅物業的入住率有所改善，但整體租金依然受壓。Signature Homes致力提升物業質素，採用高級家電和家居自動化設備，更將客戶關係管理系統數碼化，讓租戶體驗舒適無憂的智能化生活。

按所佔權益計算，集團亦持有七百間優質服務式套房。年內疫情令跨境往來繼續受限，嚴重影響中環四季匯和西九龍港景匯的整體租務表現。然而，位於港鐵將軍澳站上蓋的星峰薈推出多樣化的市場推廣方案，成功吸引本地客戶，入住率有所改善。Signature Homes亦與集團其他業務部門合作，提供多項優惠推廣計劃，讓住客有更靈活的租務選擇，藉此提升該物業組合的吸引力。

集團其他物業投資的表現，包括工業大廈及泊車位，亦受到疫情所影響。

### 發展中物業

集團未來會繼續發展新的優質物業，並為物業加入智能科技和綠色元素，藉此加強集團在香港租務市場的領先地位。此外，集團致力採用有利可持續發展的建築設計，並力求旗下所有新落成的物業投資項目均取得LEED認證。以上的措施令集團更能切合顧客的需要，並為推動香港成為可持續發展的城市出一分力。

位於巧明街98號的大型綜合項目，設有兩幢甲級寫字樓，總樓面合共六十五萬平方呎，另有約五十萬平方呎，展現現代生活品味的商場。集團持有該項目約百分之七十點二的實際權益，項目以符合LEED及「WELL建築」鉑金級認證的標準設計，工程進展順利，預期於二〇二三年竣工。該兩幢寫字樓擁有高規格及大面積樓層，公共交通便利。前期市場推廣經已展開，吸引不同行業、有意承租單一業權物業的租戶。商場部分樓高十層，將包括潮流品牌、體驗式零售和特色食肆，預計於二〇二四年開業，預期將會是新版APM商場。該綜合項目全面落成後，可望與整個創紀之城建築群產生更大的協同效應。

高鐵西九龍總站發展項目將會是集團物業投資組合的另一個大型項目。按最新批准的規劃，該綜合項目將提供合共超過三百一十萬平方呎的總樓面面積，其中約二百六十萬平方呎為甲級寫字樓，優質零售樓面約六十萬零三千平方呎。集團將持有整個零售部分及所佔的優質寫字樓樓面近一百二十萬平方呎作長線投資。項目以符合LEED最高的鉑金級別認證和綠建環評認證而設計，更設有綠化公共空間及步行徑，促進鄰近社區的融合。該地標項目位於香港西九龍總站上蓋，往返香港各區及內地主要城市均十分方便，將發展為全新商業中心。香港將透過「跨境理財通」等金融措施，與內地建立更緊密連繫，該商業項目將可把握此機遇，預期會廣受金融服務公

司歡迎，特別是來自內地的企業。此外，項目預期會與集團鄰近的環球貿易廣場發揮協同效應，進一步突顯西九龍為香港及大灣區一個重要而繁榮的商業樞紐。長遠而言，項目落成後，預期將擴大集團的物業投資業務，並且進一步提高其市場地位和租金收入。有關項目的其他詳情，請參閱第32頁。

集團正興建在啟德城中心豪華住宅項目的基座商場。該商場樓高四層，提供二十四萬平方呎零售樓面，以年青一代為目標客群，將設有過百間商店及天台露天食肆，計劃於二〇二五年開業。商場設有全天候通道直達港鐵啟德站，方便顧客購物和消閒。項目的上蓋建築工程進展順利。



○ 高鐵西九龍總站發展項目

## 物業投資

### 香港主要已落成物業

項目	地點
<b>香港島</b>	
國際金融中心一期/國際金融中心二期及商場/ 香港四季酒店/四季匯	中環港景街1號/金融街8號
新鴻基中心	灣仔港灣道30號
中環廣場	灣仔港灣道18號
北角匯/香港維港凱悅尚萃酒店	北角渣華道123號及133號/北角邨里1號
世貿中心/WTC商場	銅鑼灣告士打道280號
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號
置富南區廣場	薄扶林置富道
<b>九龍</b>	
環球貿易廣場/天際100香港觀景台/ 香港麗思卡爾頓酒店/香港W酒店/港景匯	柯士甸道西1號
創紀之城一期 <sup>(1)</sup>	觀塘道388號
創紀之城二期	觀塘道378號
創紀之城五期/APM	觀塘道418號
創紀之城六期	觀塘道392號
新世紀廣場/MOKO/帝京酒店	旺角太子道西193號
VWalk	西九龍深旺道28號
帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號
嘉里鴻基貨倉	長沙灣發祥街3號
創貿廣場	觀塘開源道49號
Mikiki	新蒲崗太子道東638號
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號
半島大廈	長沙灣青山道538號
環凱廣場	土瓜灣道82-84號
新科技廣場	新蒲崗大有街34號
彌敦道26號	尖沙咀彌敦道26號
<b>新界</b>	
新城市廣場/新城市商業大廈/帝都酒店	沙田正街18號/沙田正街2-8號/沙田白鶴汀街10-18號/ 沙田白鶴汀街8號
新城市中央廣場/HomeSquare	沙田鄉事會路138號
新都會廣場	葵涌興芳路223號
形點I	元朗元龍街9號/朗日路9號
形點II	元朗朗日路8號
香港九龍東皇冠假日酒店/香港九龍東智選假日酒店/星峰薈	將軍澳唐德街3號
PopCorn	將軍澳唐賢街9號
大埔超級城	大埔安邦路9號
荃灣廣場	荃灣白田壩街5-21號
九龍貿易中心	葵涌葵昌路51號
活@KCC	葵涌葵昌路72-76號
上水廣場	上水龍琛路39號
東港城	將軍澳重華路8號
帝逸酒店	沙田源康街1號
帝景酒店	汀九青山公路353號
VCity	屯門屯門鄉事會路83號
東薈城/諾富特東薈城酒店/香港銀樾美憬閣精選酒店	東涌達東路20號/文東路51號
天晉匯(第一、二及三期)/海天晉匯	將軍澳唐俊街12號/唐賢街19號/至善街19號/唐俊街28號
將軍澳中心	將軍澳唐德街9號
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號

(1) 連同本集團在新意網的百分之七十三點六權益所佔之樓面面積

所佔總樓面面積(平方呎)

地契 期滿年期	集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	工業	總面積
2047	50	-	320,000	958,000	550,000	-	1,828,000
2127	100	-	53,000	851,000	-	-	904,000
2047	50	-	-	705,000	-	-	705,000
2062/2063	100	-	145,000	-	388,000	-	533,000
2842	100	-	280,000	232,000	-	-	512,000
2886	100	341,000	-	-	-	-	341,000
2047	100	248,000	-	-	-	-	248,000
2126	100	-	172,000	-	-	-	172,000
2047	100	-	29,000	2,495,000	1,023,000	-	3,547,000
2047	100	-	27,000	896,000	-	-	923,000
2047	50	-	-	133,000	-	-	133,000
2052	100	-	598,000	308,000	-	-	906,000
2047	100	-	32,000	370,000	-	-	402,000
2047	100	-	725,000	475,000	400,000	-	1,600,000
2062	100	-	298,000	-	-	-	298,000
2127	100	-	-	-	295,000	-	295,000
2047	50	-	-	-	-	285,000	285,000
2047	100	-	-	-	-	240,000	240,000
2054	100	-	205,000	-	-	-	205,000
2047	100	-	205,000	-	-	-	205,000
2047	100	-	-	-	-	188,000	188,000
2099	100	-	-	-	-	183,000	183,000
2047	100	-	-	-	-	182,000	182,000
2039	100	-	53,000	124,000	-	-	177,000
2047	100	-	1,350,000	111,000	243,000	-	1,704,000
2047	100	-	310,000	431,000	-	-	741,000
2047	100	-	600,000	569,000	-	-	1,169,000
2054/2060	100	-	695,000	-	-	-	695,000
2047	87.5	-	245,000	-	-	-	245,000
2057	100	-	-	-	626,000	-	626,000
2057	50	-	108,000	-	-	-	108,000
2047	100	-	598,000	-	-	-	598,000
2047	100	-	583,000	-	-	-	583,000
2047	100	-	79,000	401,000	-	-	480,000
2047	100	-	100,000	-	-	-	100,000
2047	100	-	182,000	375,000	-	-	557,000
2047	100	-	415,000	-	-	-	415,000
2047	100	-	-	-	344,000	-	344,000
2047	100	-	-	-	310,000	-	310,000
2056	100	-	269,000	-	-	-	269,000
2047/2063/2063	20	-	160,000	32,000	73,000	-	265,000
2060/2061/ 2062/2062	100	-	242,000	-	-	-	242,000
2047	57.52/25	-	195,000	-	-	-	195,000
2047	100	-	35,000	137,000	-	-	172,000

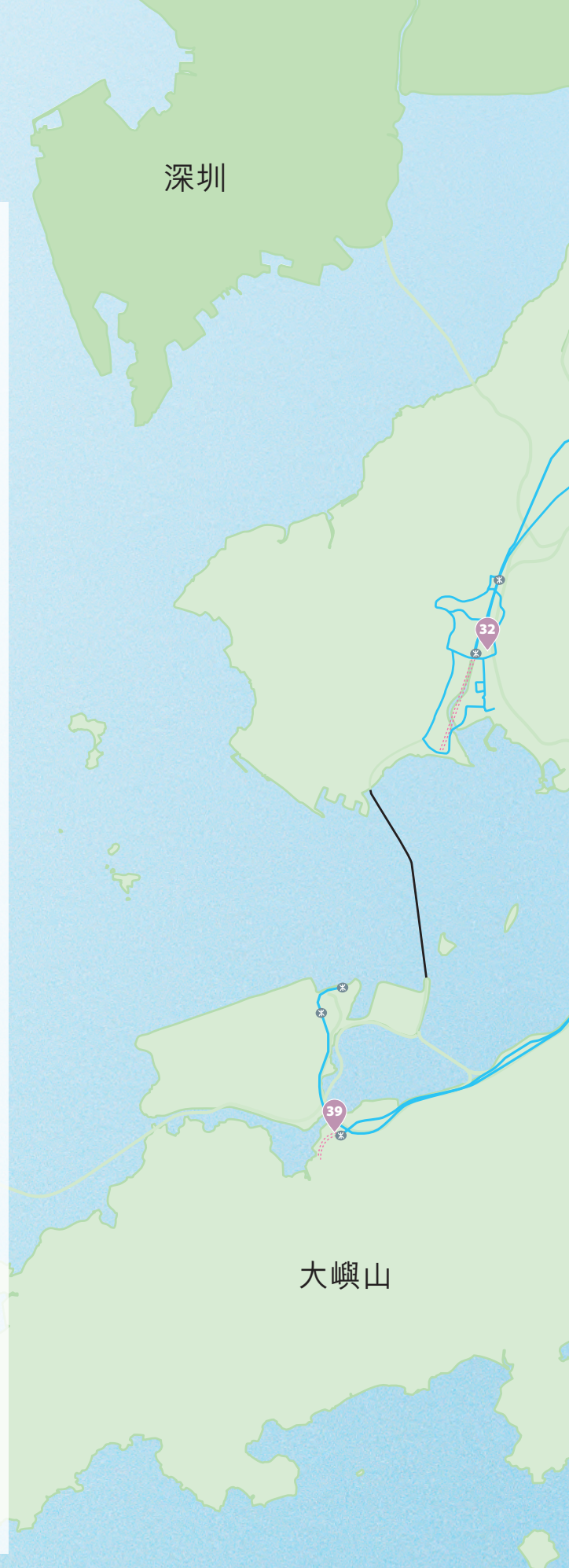
# 物業投資

香港主要已落成物業

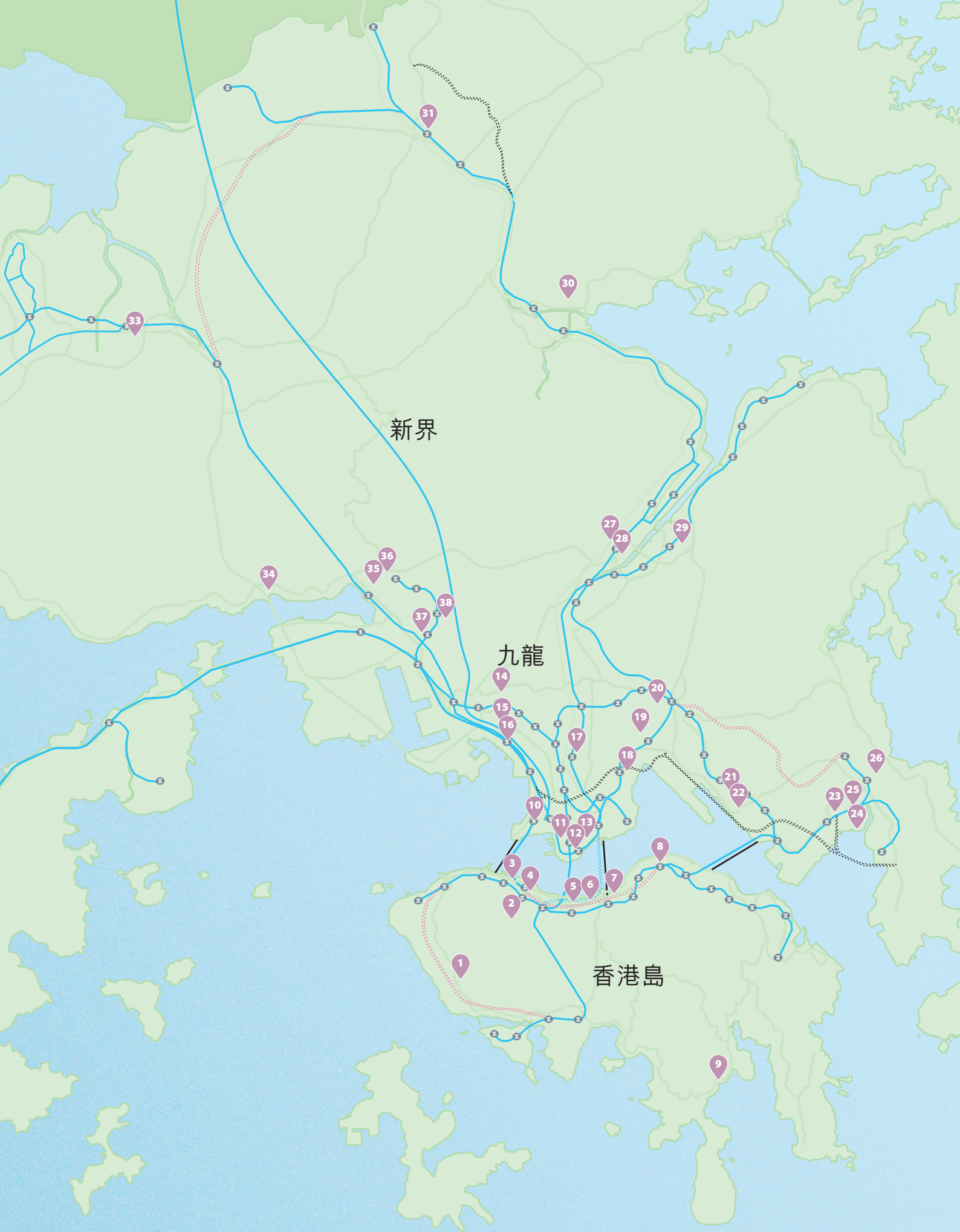
- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業
- 酒店

地區	項目	用途
港島	1 置富南區廣場	●
	2 帝景園	●
	3 香港四季酒店 / 四季匯	●
	4 國際金融中心 / 國際金融中心商場	● ●
	5 中環廣場	● ●
	6 新鴻基中心	● ●
	7 世貿中心 / WTC 商場	● ●
	8 北角匯 / 香港維港凱悅尚萃酒店	● ●
	9 浪琴園	●
九龍	10 環球貿易廣場 / 香港麗思卡爾頓酒店 / 香港 W 酒店 / 港景匯 / 天際100 香港觀景台	● ● ●
	11 新太陽廣場	● ●
	12 彌敦道 26 號	● ● ●
	13 帝苑酒店	● ●
	14 半島大廈	● ●
	15 嘉里鴻基貨倉	● ●
	16 VWalk	● ●
	17 新世紀廣場 / MOKO / 帝京酒店	● ● ● ●
	18 環凱廣場	● ●
	19 Mikiki	● ●
	20 新科技廣場	● ●
	21 創紀之城一、二、五及六期 / APM	● ● ●
	22 創貿廣場	● ●
新界東	23 將軍澳中心	● ●
	24 天晉滙一、二及三期 / 海天晉滙	● ●
	25 PopCorn / 香港九龍東皇冠假日酒店 / 香港九龍東智選假日酒店 / 星峰薈	● ● ●
	26 東港城	● ●
	27 新城市中央廣場 / HomeSquare	● ● ●
	28 新城市廣場 / 新城市商業大廈 / 帝都酒店	● ● ● ●
	29 帝逸酒店	● ●
	30 大埔超級城	● ●
	31 上水廣場	● ● ●
	新界西	32 VCity
33 形點		● ●
34 帝景酒店		● ●
35 荃灣廣場		● ●
36 新領域廣場		● ● ●
37 新都會廣場		● ● ●
38 九龍貿易中心 / 活@KCC		● ● ● ●
39 東薈城 / 諾富特東薈城酒店 / 香港銀樾 美憬閣精選酒店		● ● ● ● ●

- 港鐵路線
- 海底隧道
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (興建中)
- ⋯⋯⋯ 主要道路 (興建中/未來可建項目)
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (未來可建項目)







## 內地地產業務

### 年度摘要

- 截至二〇二一年六月三十日，按所佔權益計算，集團持有的發展中物業總樓面面積約五千九百萬平方呎，當中包括新購入的廣州南站項目，總樓面面積約九百三十萬平方呎
- 按所佔權益計算，年內共有三百九十萬平方呎的住宅、寫字樓和零售物業竣工
- 按所佔權益計算，合約銷售總額約人民幣四十九億元
- 出租物業淨租金收入有可觀增長，錄得百分之三十一的升幅至人民幣四十三億二千八百萬元
- 繼續採取選擇性的投資策略，專注在內地主要城市發展

### 土地儲備

回顧年內，集團購入位於廣州的大型綜合發展用地，地皮與廣州南站無縫連接。該項目規模龐大，總樓面面積逾九百萬平方呎，將以公共交通導向模式發展為包括住宅、服務式公寓、寫字樓、零售樓面和酒店的標誌性地標項目。有關該新購入項目的詳情可參閱第13頁的董事局主席報告書。

截至二〇二一年六月三十日，按所佔權益計算，集團在內地持有的土地儲備總樓面面積合共約七千五百三十萬平方呎，當中約五千九百萬平方呎為發展中物業，餘下一千六百三十萬平方呎為已落成物業。在發展中物業之中，約百分之四十七為可供出售的優質住宅。

已落成物業之中，絕大部分用作出租和長線投資用途，其中約百分之四十是處於位置優越的甲級寫字樓，另有約百分之四十六是位於各主要城市重要地段並深受歡迎的優質商場。

集團在內地繼續恪守選擇性的投資策略，專注在主要城市及其周邊地區發展。約百分之五十五的發展中物業位於上海、廣州及杭州。在已落成物業中，有約百分之九十分佈在北京、上海、南京、杭州及廣州的優越地段。

截至二〇二一年六月三十日，集團在內地的土地儲備按所佔總樓面面積分佈如下：

## 內地土地儲備組合

(截至二〇二一年六月三十日，所佔總樓面面積共七千五百三十萬平方呎)

已落成物業<sup>(1)</sup>  
一千六百三十萬平方呎

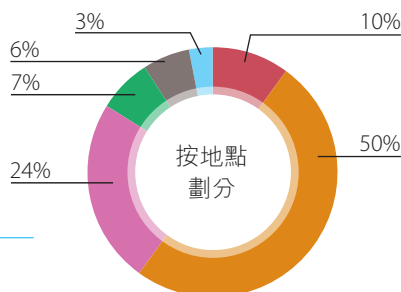
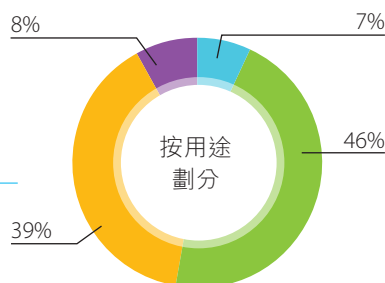
22%

發展中物業  
五千九百萬平方呎

78%

所佔總  
樓面面積  
(百萬平方呎)

● 住宅	1.1
● 商場/商舖	7.5
● 寫字樓	6.4
● 酒店	1.3

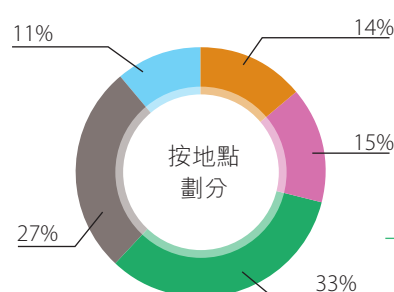
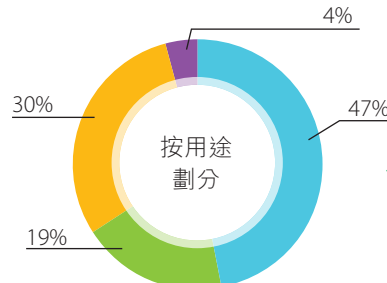


所佔總  
樓面面積  
(百萬平方呎)

● 北京	1.7
● 上海	8.2
● 其他長江三角洲城市	3.9
● 廣州	1.1
● 其他珠江三角洲城市	0.9
● 成都	0.5

所佔總  
樓面面積  
(百萬平方呎)

● 住宅	27.7
● 商場/商舖	11.2
● 寫字樓	18.0
● 酒店	2.1



所佔總  
樓面面積  
(百萬平方呎)

● 上海	8.4
● 其他長江三角洲城市	8.9
● 廣州	19.6
● 其他珠江三角洲城市	15.7
● 成都	6.4

(1) 絕大部分作出租/投資

# 內地地產業務 地產發展

○ 上海市ITC



效果圖





○ 南京市南京國金中心



## 地產發展

年內，用家需求穩健加上經濟增長表現令人鼓舞，令內地主要城市的住宅市場銷情仍然暢旺，成交量維持在較高水平。各地政府採取因城施政的樓市調控措施，包括加強監管按揭借貸，令一手樓價保持相對平穩。這些土地及住宅市場的調控措施均有利樓市長遠健康發展。

按所佔權益計算，集團於回顧年內錄得合約銷售額約人民幣四十九億元。銷售收益主要來自全資擁有的住宅項目上海濱江凱旋門第二期B和東莞瓏匯，以及廣州峻林、上海天薈、佛山瀧景等多個合作發展項目。這些項目的銷情不俗。

內地經濟持續發展，加上家庭收入增加和城鎮化持續，集團將繼續在內地主要城市採取選擇性及專注的投資策略，為買家提供理想的居所，以及為租戶和顧客提供優質的零售、寫字樓及酒店物業。

### 內地主要發展中項目

#### 上海及長江三角洲

##### ITC

##### 上海市徐匯區

(佔100%)

大型綜合項目ITC坐落於上海市內最繁華商業中心之一的徐家匯核心地段，總樓面面積約七百六十萬平方呎。首兩期設有約四十九萬平方呎的優質寫字樓及三十八萬平方



○ 上海市ITC

呎的時尚零售樓面，已於二〇一八年底前竣工。憑藉卓越的建築質素，及毗鄰三條現有及兩條擬建地鐵線交匯站的地理優勢，項目首兩期已成為市內備受推崇的辦公和購物消費地點。

項目最後一期的建築工程進展順利，預計於二〇二四年完工。樓高二百二十米的辦公大樓已經平頂，另一座樓高三百七十米的辦公大樓亦正在進行上蓋工程。該兩幢地標大樓將提供樓面面積合共約三百五十萬平方呎，預計可以取得LEED鉑金級認證。該期亦包括樓面面積約二百五十萬平方呎的世界級商場，以及五星級酒店Andaz Shanghai ITC。項目全面落成後，勢將成為市內地標，為徐家匯區增添亮點。有關項目的其他詳情，請參閱第73頁和第75頁。

##### 濱江凱旋門

##### 上海市陸家嘴浦明路

(佔100%)

濱江凱旋門總樓面面積約一百七十萬平方呎，提供設計時尚的優質住宅單位，展現集團追求品質和卓越的經營理念。項目毗鄰陸家嘴金融貿易區，位置優越，可享黃浦江壯麗景致，以及飽覽沿岸外灘著名歷史建築。

項目第一期總樓面面積逾五十萬平方呎，提供約二百間精心設計的住宅單位，已接近全部售罄。第二期A總樓面二十萬平方呎，已於二〇一九/二〇財政年度落成。第二期B總樓面面積約四十四萬平方呎，設有四幢住宅大樓，



○ 上海市濱江凱旋門

提供一百七十五個優質住宅單位，以及數幢獨立洋房；在二〇二〇年上半年推售後，市場反應熱烈，單位迅速售罄。該批單位在二〇二一年上半年交樓，憑藉超卓的質素、精心的設計和開揚的景觀，深受買家讚譽。

項目第三期樓面約四十七萬平方呎，提供四幢住宅大樓，合共逾二百個優質住宅單位，另設數幢獨立洋房，預期工程於二〇二一年底前平頂。

### 天薈 上海市閔行區 (佔35%)

天薈位於上海市西南部莘莊商務區的核心地段，盡享地利，正以公共交通導向模式分期發展。項目坐落於兩條現有地鐵線及一條擬建鐵路的交匯站上蓋，享有完善的公共交通連接。該項目總樓面面積逾四百萬平方呎，包括約一百九十萬平方呎的優質單位、一百四十萬平方呎的時尚商場、五十萬平方呎的寫字樓，以及一間酒店。

天薈設有大型空中花園和公園，締造城市中的綠洲，預期可創造清新的生活空間，為社區注入活力，令生活多姿多彩。項目第一期提供約六十萬平方呎的優質住宅樓面，已接近售罄，並於二〇二〇年下半年交樓。買家對項目的反應正面，特別欣賞其藝術花園和緩跑徑等充滿綠色及



○ 上海市天薈

運動元素的生活環境。項目第二期A總樓面逾八十萬平方呎，設有兩幢大樓，合共約四百七十個單位。單位在二〇二〇/二一財政年度分批推售，銷情令人滿意，其建築工程預計於二〇二三年底完成。

### 江河匯項目 杭州市錢江新城中央商務區 (匯西：佔50%；匯東：佔45%)

規模龐大的江河匯項目位於杭州錢江新城中央商務區的核心地段，由兩幅位於錢塘江和京杭大運河交匯處的相鄰臨江地皮所組成，將發展為標誌性綜合項目，其地上總樓面面積約九百萬平方呎，包括優質住宅、服務式公寓、寫字樓、高級商場和酒店設施。項目全面落成後，將為該市帶來全新面貌。

項目鄰近兩個興建中的地鐵站，前往全國最繁忙高鐵站之一的杭州火車東站，亦只需約十五分鐘車程。而位於錢塘江對岸的杭州奧體中心是二〇二二年亞運會的主場館，將有助進一步增強該項目的地理優勢。項目已於二〇二〇年下半年開展地盤平整工程，預計於二〇二四年起分期落成。

項目第一期總樓面面積約四十四萬平方呎，將提供約二百個住宅單位，並計劃於二〇二一/二二財政年度推出市場。



○ 杭州市江河匯項目

## 地產發展

### 蘇州項目 蘇州市園區 (佔90%)

蘇州項目坐落金雞湖畔，總樓面面積約三百五十萬平方呎，由三個物業所組成，包括位於金雞湖東岸的蘇州環貿廣場，以及位處金雞湖南岸的湖濱四季和蘇州四季酒店。

蘇州環貿廣場位於園區中央商務區，是一幢綜合用途的摩天大樓，總樓面近二百萬平方呎。該項目交通便利，前往兩個地鐵站和滬蘇高鐵站均十分方便。其住宅部分總樓面面積約五十九萬平方呎，提供約三百八十個優質單位，大部分可俯瞰湖景。該綜合發展項目亦將提供約一百萬平方呎的寫字樓樓面，以及三十五萬一千平方呎的時尚商場。項目的建築工程正在進行。

金雞湖南岸的湖濱四季總樓面面積約九十三萬平方呎，是深受追捧的低密度優質住宅項目。受惠於新地鐵線於二〇二一年中通車，從項目前往市內其他地區亦十分便捷。項目第一期樓面面積約五十萬平方呎，已於二〇一三年前落成並接近售罄。第二期A的樓面面積約二十七萬平方呎，將提供七十四幢獨立洋房，其建築工程已於二〇二一年中完成。

毗鄰湖濱四季的地皮將發展為江蘇省首間四季酒店。該城市度假式酒店糅合時尚花園風格和清幽湖景，將提供逾二百間尊貴的套房和宴會設施。有關酒店的更多資料可參閱第83頁。



○ 南京市南京國金中心

### 南京國金中心 南京市河西中央商務區 (佔100%)

南京國金中心位處兩條現有地鐵線交匯站上蓋，是河西中央商務區的標誌性綜合項目，總樓面面積約三百四十萬平方呎。寫字樓部分包括南京國金中心一期和南京國金中心二期兩幢大樓，總樓面面積合共約二百萬平方呎，已分別於二〇一九及二〇二〇年落成，並為市內寫字樓物業的質素、規格以及物業管理服務訂下新標準。兩幢寫字樓均可飽覽長江和河西中央公園的壯麗景色。有關寫字樓部分的其他資料可參閱第75頁。

項目餘下期數包括逾一百萬平方呎的高級商場和南京安達仕酒店，預計將於二〇二二年起分期竣工，現正進行內部裝修。有關商場和酒店部分的其他資料可分別參閱第76頁和第83頁。

### 廣州及珠江三角洲

### 廣州南站項目 廣州市番禺區 (佔100%)

廣州南站項目總樓面面積約九百三十萬平方呎，將以公共交通導向模式發展為大型標誌性的綜合項目，將提供約五百萬平方呎的寫字樓、約三百萬平方呎的優質單位、逾一百萬平方呎的高級商場，以及一間酒店。集團會



○ 廣州市廣州南站項目





○ 廣州市御華園

出售項目中不多於百分之五十七的樓面，並將逾百分之四十的樓面作出租及長線投資用途。該項目計劃在二〇二五年起分階段落成，將成為大灣區內其中一個主要商業中心。

項目與大灣區內最大的交通樞紐廣州南站無縫連接。該站是全國最繁忙的高鐵站，平均每日客流量逾五十萬人次，項目落成後勢將成為「站城一體」綜合交通樞紐，連接多達十二條鐵路和地鐵線及其他交通網絡，其中包括四條高鐵線。該項目的交通便捷，由廣州南站乘高鐵往香港所需時間少於五十分鐘；而該站更有另一條新鐵路線於二〇二二年開通，屆時前往廣州市中心只需約三十分鐘，進一步提升該項目的交通連接。

**御華園**  
廣州市花都區  
(佔100%)

御華園是位於廣州花都區的大型優質住宅發展項目，總樓面面積超過八百萬平方呎，盡覽洪秀全水庫及王子山森林公園的如畫景致。項目首兩期的樓面逾四百萬平方呎，已接近售罄，並已在二〇二〇年中前交付買家。項目提供各種娛樂、休閒及教育設施，獲買家高度讚賞。住客更可在附近的水庫環狀步道及健身徑，舒展健康身心。

項目第三期A總樓面面積約四十七萬七千平方呎，提供約五百個優質住宅單位，其上蓋建築工程已於近期展開。



○ 佛山市瀧景

**慶盛項目**  
廣州市南沙區  
(佔100%)

慶盛項目毗鄰廣州南沙慶盛站，是以公共交通導向模式發展的綜合項目。項目與一個交匯站無縫連接，該站是高鐵、一條現有地鐵線和一條擬建地鐵線的交匯處。而南沙大橋亦令項目的城際連繫更緊密，進一步加強其地理優勢。

該項目總樓面逾三百萬平方呎，包括高質素的寫字樓及時尚購物中心。項目將分期發展，第一期預計於二〇二四年竣工，其地基工程已接近完成。項目位處已規劃的交通樞紐，將受惠於大灣區和中國(廣東)自由貿易試驗區發展所帶來的重大機遇。而南沙區將發展為創科基地，加上香港知名大學在附近設立分校，均有助進一步提升該項目的市場地位。此外，慶盛項目將與集團新購入的廣州南站項目產生協同效應。

**瀧景**  
佛山市禪城區  
(佔50%)

瀧景是位於佛山市區的大型綜合發展項目，總樓面面積約三千萬平方呎，大部分優質住宅單位可俯瞰東平河景致。該項目享有市內及城際交通網絡，經由鄰近的廣佛地

## 業務概況－內地地產業務

# 地產發展

鐵站可於一小時內到達廣州，更設有幼兒園、小學及時尚零售樓面等設施，為居民提供便利的生活。

該項目正分期發展。首兩期總樓面面積約六百三十萬平方呎，提供逾五千個優質單位，已接近全數售出，並在二〇一九/二〇財政年度或之前交樓。

餘下期數的建築工程進展順利。第三期A總樓面面積約二十七萬平方呎，提供超過六百六十個單位。項目開售後市場反應良好，已在二〇二〇年底交付買家。第三期C樓面面積逾九十三萬平方呎，提供約七百八十個單位，已迅速售罄，並在二〇二一年中交樓。第三期B約一千四百個單位的銷售反應正面，計劃在二〇二一/二二財政年度交付買家。

第四期A、B和C總樓面合共約二百一十萬平方呎，現正分批推出市場，並有滿意的銷售表現。第五期總樓面面積超過二百五十萬平方呎，將提供逾一千八百個單位，其市場銷售活動經已展開，市場反應正面。上述期數的建築工程進展順利。

### 奕翠園

中山市中山五路  
(合作發展)

奕翠園是位於中山市中心的標誌性住宅項目，總樓面面積逾五百萬平方呎。項目享有優越的大灣區城際交通網絡，前往港珠澳大橋及興建中的深中通道均十分方便。



○ 中山市奕翠園

項目首四期的住宅樓面合共約四百萬平方呎，已經落成並接近售罄，並於二〇一七年前交樓。除了卓越的質素及翠綠清新的環境，該項目完善的會所設備及社區配套設施，亦深受買家讚賞。

項目第五期A提供超過七十萬平方呎住宅樓面，合共逾四百六十個單位，亦設有零售樓面。大部分單位可俯瞰紫馬嶺公園美景。該期單位已接近售罄，並於二〇二〇年七月開始交樓。

第五期B總樓面約六十八萬平方呎，設有五幢住宅大樓，提供約五百八十個單位，另設零售商舖。該期數預計於二〇二二/二三財政年度竣工，現正進行上蓋建築工程。

### 瓏匯

東莞市石龍鎮  
(佔100%)

瓏匯位於東莞石龍鎮中心，提供總樓面面積約四百五十萬平方呎的優質居所，風格時尚。項目設有八百米長的江畔長廊，住戶可在此放鬆身心，享受東江和沙河的迷人景致。

項目首兩期總住宅樓面合共逾一百八十萬平方呎，單位已接近售罄，並已於二〇一八年前交付買家。單位經精心設計，大部分可從特大陽台飽覽遼闊河景。此外，住戶可享用以沙河為背景的無邊際泳池、階梯式的河畔緩跑徑，以及近二十萬平方呎的庭園。



○ 東莞市瓏匯



○ 成都市悦城

第三期總樓面面積逾一百萬平方呎，設有六幢住宅大樓。其中兩幢大樓提供約四百個單位，可享二百七十度東江及沙河的遼闊景觀。這兩幢大樓的單位在二〇二〇年底開售，市場反應令人鼓舞。第三期的六幢住宅大樓已經平頂，預期於二〇二二年底交樓。

#### 其他城市

#### 悦城 成都市天府新區 (佔91%)

悦城是位於天府新區的住宅項目，總樓面面積達六百八十萬平方呎，提供逾四千個優質單位。項目四周設有內陸自由貿易區、高科技園區，以及包括會議展覽中心和海洋公園等配套設施。該項目鄰近現有兩條地鐵線的交匯站，前往市內各區均十分便捷，其中一條地鐵線可通往新的天府國際機場。

項目首兩期總樓面面積合共約四百五十萬平方呎，單位已接近售罄，並已於二〇一七年之前交付予買家。其卓越的設計和建築質素，以及休閒的生活環境，深受買家讚賞。

項目第三期A的總樓面逾一百三十萬平方呎，提供超過九百個單位，預計於二〇二一年第三季竣工。

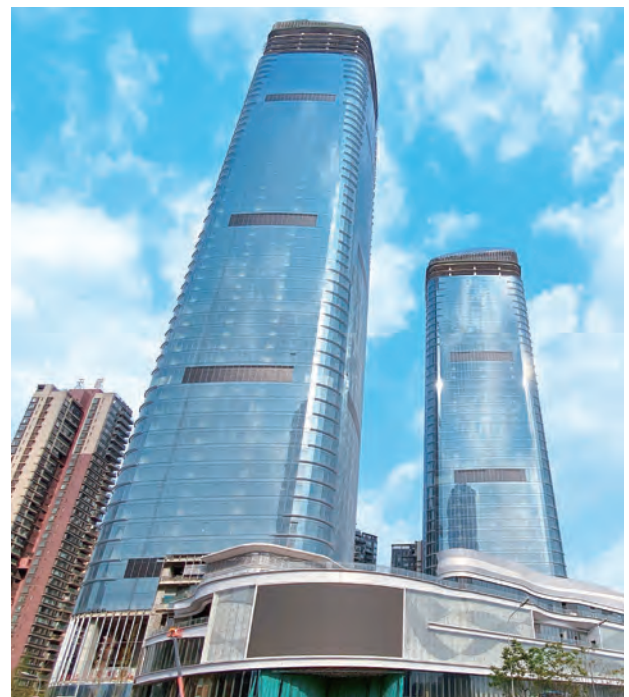
#### 成都環貿廣場 成都市錦江區 (佔40%)

成都環貿廣場綜合發展項目總樓面面積近一千四百萬平方呎，包括約七百萬平方呎優質住宅、約四百萬平方呎高級寫字樓、近二百萬平方呎時尚零售樓面，以及一間酒店。項目鄰近塔子山森林公園和沙河，風景翠綠怡人。

項目坐落現有雙線交匯地鐵站的上蓋，位置優越，交通非常便捷，前往成都火車東站只需十分鐘車程；該站是成都市內及城際交通網絡的重要樞紐。

項目第一期及第二期A的樓面面積合共約二百三十萬平方呎，單位接近全部售出，已在二〇一八年中前交付買家。第二期B的雙子式住宅大樓名為天峻，總樓面面積約一百萬平方呎，提供約一千一百個單位，已完成建築工程，單位計劃於二〇二一/二二財政年度分批推售。

項目第三期包括一百二十萬平方呎的時尚商場，其前期推廣工作已經展開；而第四期總樓面合共約二百三十萬平方呎，將興建兩幢優質寫字樓。



○ 成都市成都環貿廣場

## 地產發展

### 按竣工年份排列的主要發展中的內地項目

項目	項目名稱	城市
<b>2021/22財政年度完成之項目</b>		
徐家匯中心項目第三期A	ITC	上海
浦明路項目第二期C	濱江凱旋門	上海
蘇州項目第二期A	湖濱四季	蘇州
河西中央商務區項目第二期A及第二期B	南京國金中心商場/南京安達仕酒店	南京
禪城項目第三期B、第四期A及第四期B	瀧景	佛山
東大街項目第二期C、第三期及第四期A	成都環貿廣場	成都
雙流區項目第三期A	悅城	成都
年度總計：		
<b>2022/23財政年度完成之項目</b>		
蘇州項目第三期	蘇州四季酒店	蘇州
石龍項目第三期A、第三期B及第三期C	瓏匯	東莞
禪城項目第四期C及第五期	瀧景	佛山
中山五路項目第五期B	奕翠園	中山
東大街項目第四期B	成都環貿廣場	成都
年度總計：		
<b>2023/24財政年度完成之項目</b>		
浦明路項目第三期	濱江凱旋門	上海
閔行項目第二期	天薈	上海
徐家匯中心項目餘下之期數	ITC	上海
蘇州項目第四期、第五期及第六期	蘇州環貿廣場	蘇州
南沙慶盛項目第一期		廣州
年度總計：		
<b>2024/25財政年度或以後完成之主要項目</b>		
閔行項目餘下之期數	天薈	上海
蘇州項目餘下之期數		蘇州
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫
江河匯項目 <sup>(2)</sup>		杭州
獅嶺項目餘下之期數	御華園	廣州
九龍湖項目餘下之期數	玖瓏湖	廣州
廣州南站項目 <sup>(3)</sup>		廣州
南沙慶盛項目餘下之期數 <sup>(2)</sup>		廣州
禪城項目餘下之期數	瀧景	佛山
石龍項目餘下之期數	瓏匯	東莞
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山
雙流區項目餘下之期數	悅城	成都
東大街項目餘下之期數	成都環貿廣場	成都
<b>2024/25財政年度或以後完成之主要項目總計：</b>		

(1) 總樓面面積包括地庫商場面積；住宅面積包括服務式公寓

(2) 總樓面面積的分佈有待進一步修訂

(3) 發展計劃尚未落實，樓面面積的分佈有待更改

(4) 集團在該項目匯東和匯西的地皮分別持有百分之四十五和百分之五十的權益

所佔總樓面面積(平方呎)<sup>(1)</sup>

集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總面積
100	–	–	1,127,000	–	1,127,000
100	–	22,000	–	–	22,000
90	245,000	–	–	–	245,000
100	–	1,095,000	–	350,000	1,445,000
50	538,000	12,000	209,000	–	759,000
40	–	549,000	395,000	–	944,000
91	1,228,000	–	–	–	1,228,000
	<b>2,011,000</b>	<b>1,678,000</b>	<b>1,731,000</b>	<b>350,000</b>	<b>5,770,000</b>
90	–	–	–	297,000	297,000
100	1,105,000	69,000	–	–	1,174,000
50	1,698,000	1,000	–	–	1,699,000
合作發展	684,000	79,000	–	–	763,000
40	–	–	518,000	–	518,000
	<b>3,487,000</b>	<b>149,000</b>	<b>518,000</b>	<b>297,000</b>	<b>4,451,000</b>
100	466,000	–	–	–	466,000
35	320,000	–	–	–	320,000
100	–	2,855,000	2,358,000	375,000	5,588,000
90	533,000	316,000	923,000	–	1,772,000
100	–	369,000	–	–	369,000
	<b>1,319,000</b>	<b>3,540,000</b>	<b>3,281,000</b>	<b>375,000</b>	<b>8,515,000</b>
35	125,000	502,000	188,000	75,000	890,000
90	145,000	–	–	192,000	337,000
40	–	–	162,000	143,000	305,000
合作發展 <sup>(4)</sup>	736,000	1,069,000	2,480,000	199,000	4,484,000
100	4,373,000	4,000	–	–	4,377,000
60	2,500,000	–	–	–	2,500,000
100	2,947,000	1,401,000	4,665,000	323,000	9,336,000
100	–	492,000	2,401,000	–	2,893,000
50	5,885,000	1,399,000	1,245,000	109,000	8,638,000
100	1,507,000	–	–	–	1,507,000
合作發展	48,000	–	–	–	48,000
91	802,000	46,000	–	–	848,000
40	1,789,000	143,000	589,000	147,000	2,668,000
	<b>20,857,000</b>	<b>5,056,000</b>	<b>11,730,000</b>	<b>1,188,000</b>	<b>38,831,000</b>

## 地產發展

### 內地主要項目

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 酒店

城市	項目名稱	用途
----	------	----

#### 主要已落成項目

北京	1 北京 APM/新東安廣場寫字樓	● ●
	2 NTP新城廣場	●

#### 上海及長江三角洲

上海	3 名仕苑	● ●	
	4 上海國金中心/上海國金中心商場/ 上海浦東麗思卡爾頓酒店/國金匯	● ● ● ●	
	5 上海環貿廣場/環貿IAPM	● ●	
	6 上海中環廣場	● ●	
	7 ITC第一期/ITC第二期	● ●	
	南京	8 南京國金中心一期/ 南京國金中心二期	●
		杭州	9 杭州萬象城/杭州柏悅酒店
無錫	10 無錫萬象城		●

南京	8 南京國金中心一期/ 南京國金中心二期	●
----	-------------------------	---

杭州	9 杭州萬象城/杭州柏悅酒店	● ● ● ●
----	----------------	---------

無錫	10 無錫萬象城	●
----	----------	---

#### 廣州及珠江三角洲

廣州	11 天環	●
	12 IGC/廣州康萊德酒店	● ●
佛山	13 南海廣場	●

佛山	13 南海廣場	●
----	---------	---

城市	項目名稱	用途
----	------	----

#### 主要發展中項目

#### 上海及長江三角洲

上海	14 濱江凱旋門	● ●
	15 天薈	● ● ● ● ●
	16 ITC	● ● ● ●

蘇州	17 蘇州項目	● ● ● ● ●
----	---------	-----------

無錫	18 太湖國際社區	● ●
----	-----------	-----

南京	19 南京國金中心	● ●
----	-----------	-----

杭州	20 江河匯項目	● ● ● ● ●
----	----------	-----------

#### 廣州及珠江三角洲

廣州	21 御華園	● ●
	22 玖瓏湖	●
	23 南沙慶盛項目	● ●
	24 廣州南站項目	● ● ● ● ●

佛山	25 龍景	● ● ● ● ●
----	-------	-----------

東莞	26 龍匯	● ●
----	-------	-----

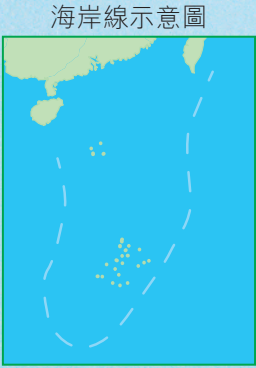
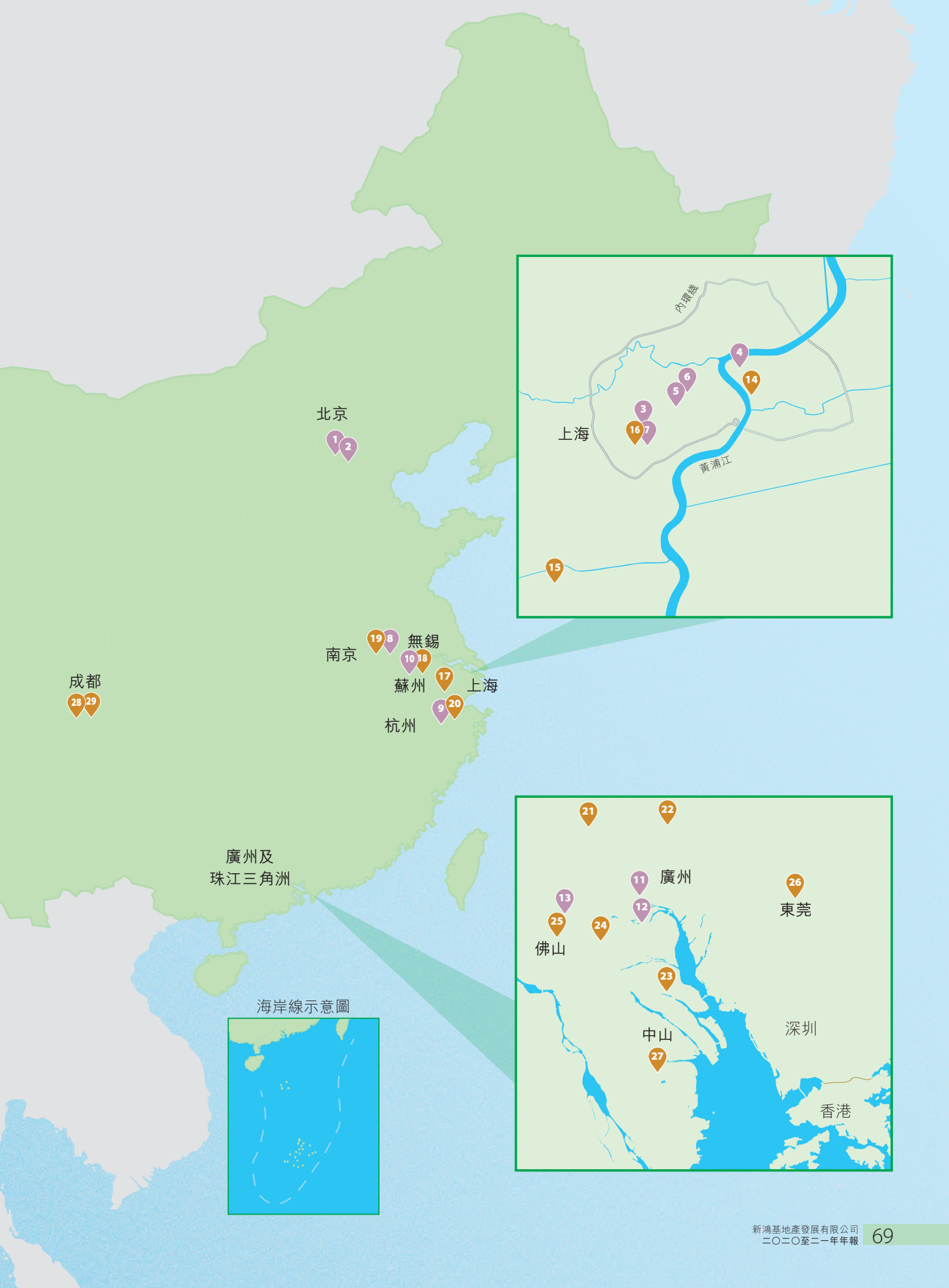
中山	27 奕翠園	● ●
----	--------	-----

其他城市		
------	--	--

成都	28 悅城	● ●
	29 成都環貿廣場	● ● ● ● ●

成都	28 悅城	● ●
----	-------	-----

成都	29 成都環貿廣場	● ● ● ● ●
----	-----------	-----------



# 內地地產業務 物業投資



○ 上海市上海國金中心







○ 上海市上海環貿廣場

## 物業投資



○ 上海市上海國金中心商場

按所佔權益計算，集團在內地擁有約一千六百萬平方呎已落成物業，大部分是用作投資用途、位於主要城市的綜合項目，地理位置優越。年內，連同來自合營企業和聯營公司的收益，內地總租金收入上升百分之二十五至人民幣五十一億九千九百萬元，淨租金收入上升百分之三十一至人民幣四十三億二千八百萬元。內地高級消費品銷售強勁，零售市道暢旺，是帶動租金收入上升的主要原因。

### 已落成物業

#### 商場

集團在內地的商場遍佈多個主要城市，按所佔權益計算，總樓面面積逾七百萬平方呎。集團商場不斷優化行業及商戶組合，並以地理優勢和高檔次市場定位，成功吸引商戶承租及顧客到訪，而具創意的推廣計劃亦令商場更受歡迎。年內，受惠於高級商品的消費持續強勁增長，集團在內地的零售物業組合錄得令人鼓舞的租金升幅，租戶銷售額增幅可觀，主要商場繼續保持高出租率。

在上海，集團持有上海國金中心商場、環貿IAPM、One ITC商場、Two ITC商場和上海中環廣場，商場網絡龐大。為了加強商場之間的協同效應，集團近日整合旗下商場的會員計劃，並推出「新地尊享會」，為顧客帶來更便利的跨商場消費購物體驗。

上海國金中心商場是上海最具代表性的商場之一，網羅超過二百五十間頂級知名零售商店。商場提供的高級品牌組合包羅萬有，亦有獨家銷售的產品、化妝品專區和一系列提供地道美食的餐廳食肆，已成為高消費客群及追求精緻餐飲的市民和旅客的必到之選。年內，商戶銷售額



○ 上海市環貿IAPM



○ 上海市ITC一期

有顯著增長，續租租金升幅可觀。商場與陸家嘴地鐵站相連，在新地鐵線按計劃於今年年底投入服務後，商場的交通將更加四通八達。有關上海國金中心寫字樓的詳情，請參閱第75頁。

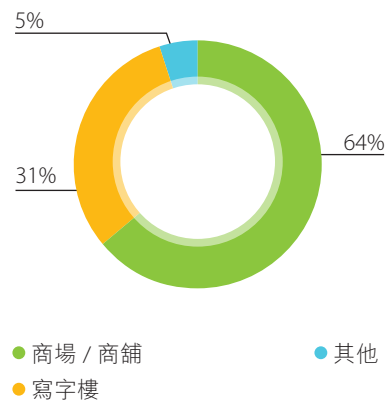
位於浦西的環貿IAPM是上海環貿廣場綜合項目的一部分，一直以獨特的風格引領潮流。商場定期增添和優化其品牌和商戶組合，匯聚多個年輕時尚品牌和受歡迎食肆，並引入多個熱門的咖啡品牌，深受酷愛咖啡人士歡迎。該商場既照顧寫字樓租戶的日常所需，同時亦為家庭顧客提供各式購物和餐飲選擇。除了舉辦獨家推廣活動和引入期間限定店，商場亦利用數碼平台進行市場推廣，進一步加強與顧客的連繫。年內，商場出租率維持在高水平。有關上海環貿廣場寫字樓的更多資料，請參閱第75頁。

集團位於上海徐家匯的大型綜合項目ITC將提供約三百萬平方呎的零售樓面。項目首兩期零售總樓面合共約三十八萬平方呎，自二〇一九年開始分期開業以來，憑藉特色的國際品牌組合和創新的推廣活動，開創市場潮流。該商場建築設計新穎，不時舉辦直播營銷活動，是上海最受歡迎的打卡地點之一，尤其深受年輕一代喜愛。年內，商場銷售額增長強勁。該綜合項目餘下期數設有一個旗艦商場，樓面約二百五十萬平方呎，將有多條行人天橋連接至ITC的其他期數，該商場預計將於二〇二四年底

## 內地總租金收入<sup>(1)</sup>



## 內地總租金收入(按類別)<sup>(1)</sup>



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入

(2) 以人民幣計算之總租金收入為人民幣五十一億九千九百萬元



○ 廣州市天環

## 物業投資



○ 廣州市IGC

前落成。當ITC商場全面開業後，將會是上海市內具標誌性的主要購物及娛樂總匯。有關ITC寫字樓的更多資料，請參閱第75頁，項目餘下期數的詳情則可參閱第76頁。

天環廣場和IGC是集團在廣州的合作發展項目。兩間商場的租戶銷售額均持續回升，並已超越新冠疫情前的水平。位於天河區的天環廣場出租率高，商場擁有優美的綠化空間，零售商戶組合經精心設計，亦有多間特色餐廳，為顧客提供更多餐飲和美妆選擇。該商場的期間限商店和裝飾佈置經常成為市內年輕人的焦點。位於珠江新城的IGC與地鐵站相連，主要服務在附近工作的年輕行政人員，以及區內家庭。商場網羅眾多普及的高級品牌，並設有多間餐廳，提供各地美食。

北京APM是王府井核心區內的大型購物商場。該商場以服務時尚年輕一代為市場定位，集中引入運動服飾和化妝品牌，再配以多間熱門餐廳和其他類型商店，優化其行業及商戶組合。商場雲集多間運動服飾的旗艦店，數目為市內商場之冠。此外，連接商場地庫與地鐵站的新地下通道將於二〇二一年底啟用，屆時將進一步加強商場的交通連接。新擴建的零售樓面將在二〇二二年中落成，為顧客帶來更多選擇。回顧年內，雖然防疫措施下，來自遊客的業務減少，但北京APM的出租率有所提高。有關北京APM上蓋新東安廣場寫字樓的資料，請參閱第75頁。



○ 北京市北京APM



○ 上海市上海國金中心

## 寫字樓

集團在內地持有的寫字樓物業組合，所佔總樓面面積逾六百萬平方呎。集團旗下的寫字樓除具有高規格且間隔實用外，大多數更是位於主要城市的大型綜合項目之內，交通便捷。集團的寫字樓憑藉以上優勢加上卓越的物業管理服務，深受知名企業的青睞。儘管市場競爭激烈，但該物業組合的租金表現仍保持穩健，出租率亦有滿意的表現。

集團在上海的高級寫字樓租務市場佔重要地位，旗下兩幢在上海國金中心的雙子式寫字樓是集團在市內的地標物業，亦是主要金融機構、著名跨國公司和內地企業的理想辦公地點。憑藉卓越的寫字樓質素，貼心的物業管理服務，加上位處陸家嘴金融貿易區的核心地帶及享有便捷的交通，該兩幢大樓已在市場上建立了信譽良好的品牌。上海國金中心綜合項目的其他部分，包括上海國金中心商場和上海浦東麗思卡爾頓酒店等，亦進一步為其寫字樓部分增添吸引力。上海國金中心綜合項目的寫字樓及商場獲LEED鉑金級認證。有關上海國金中心商場的更多資料，請參閱第72頁。

上海環貿廣場綜合項目位於浦西商業區的核心地段，由兩幢優質寫字樓、高級商場環貿IAPM和豪華住宅上海天璽所組成。辦公室大樓可直通三條地鐵線的交匯站，匯聚多個行業的著名跨國企業和內地公司。上海環貿廣場取得LEED鉑金級認證，進一步提高其品牌聲譽。租戶搬遷至ITC後所騰空的樓面已獲承租，令上海環貿廣場寫字樓的出租率上升，租金表現穩定。有關上海環貿IAPM商場的詳情，請參閱第73頁。

上海ITC項目的首兩期ITC第一期和ITC第二期提供合共約四十九萬平方呎優質寫字樓樓面。該兩期寫字樓用料上乘，屬徐家匯區內最高級別，提供頂級的辦公環境，加上貼心的物業管理服務，吸引大型跨國公司及內地企業租用，出租率達約百分之九十八，表現出色。此外，兩幢寫



○ 上海市ITC二期

字樓亦獲得LEED金級認證。ITC項目另外兩幢寫字樓將於未來數年落成，屆時整個ITC寫字樓群將成為市內匯聚知名企業的全新商業樞紐。有關ITC餘下期數的詳情，請參閱第76頁；有關首兩期商場的詳情，請參閱第73頁。

南京國金中心一期和南京國金中心二期是集團在內地寫字樓物業組合中最新落成的項目。該兩幢寫字樓位於南京市河西中央商務區，提供合共約二百萬平方呎優質寫字樓，已分別於二〇一九及二〇二〇年落成啟用，為南京市優質寫字樓定下新標準。連同南京國金中心商場和南京安達仕酒店等配套，南京國金中心兩幢寫字樓吸引不同行業的著名公司承租，包括基金管理公司和律師樓，以至高科技企業。南京國金中心一期的承租率已上升至約百分之八十，南京國金中心二期的租賃工作亦進展順利。兩幢寫字樓有滿意的租金水平。有關南京國金中心商場的詳情，請參閱第76頁。

新東安寫字樓位於北京市王府井的核心地段，提供約四十六萬平方呎優質寫字樓樓面，目前的翻新工程令出租率短暫受到影響。工程完成後，預期可為新東安寫字樓帶來新面貌並提升其租值。有關北京APM商場的詳情，請參閱第74頁。

## 物業投資

### 內地主要已落成物業投資項目

項目	地點	地契 期滿年期	集團所佔權益 (百分率)
<b>北京</b>			
北京 APM/新東安廣場寫字樓	王府井大街 138 號	2044	100
NTP 新城廣場	方莊芳古園一區 18 號樓	2033	100
<b>上海及長江三角洲</b>			
上海國金中心/上海國金中心商場/上海浦東麗 思卡爾頓酒店/國金匯	上海陸家嘴世紀大道 8 號	2055	100
上海環貿廣場/環貿 IAPM	上海淮海中路 999 號	2056	100
ITC 第一期	上海華山路 1901 號	2054/2064	100
ITC 第二期	上海恭城路 160 號	2054/2064	100
上海中環廣場	上海淮海中路 381 號	2044	80
名仕苑	上海廣元西路 88 號	2064	100
南京國金中心一期/南京國金中心二期	南京建邺區河西大街 111 號	2048	100
杭州萬象城/杭州柏悅酒店	杭州錢江新城	2046/2049/2056	40
無錫萬象城	無錫太湖新城	2046	40
<b>廣州及珠江三角洲</b>			
天環	廣州天河路 218 號	2050	50
IGC/廣州康萊德酒店	廣州興民路 222 號	2051	33.3
南海廣場	佛山南海大道	2045	100

### 發展中物業

集團在內地有多個綜合發展項目，物業組合規模龐大；中長期而言，集團將繼續為物業組合增添更多精心策劃的新項目。隨著這些興建中的優質項目陸續落成，集團在內地的市場地位及品牌聲譽將進一步提升，而集團的經常性收入亦會大幅增加。

在上海，ITC 的餘下期數包括兩幢分別樓高二百二十米及三百七十米的地標式寫字樓、大型高端商場和 Andaz Shanghai ITC 酒店。項目的建築工程進展順利，二百二十米高的寫字樓已經開始預租，反應不俗，預計在二〇二二年中竣工；樓高三百七十米的辦公大樓則會於二〇二四年底前落成。高端商場的面積約二百五十萬平方呎，將網羅多個知名品牌和娛樂消閒設施。兩幢寫字樓均以符合 LEED 鉑金級認證而設計。ITC 全面落成後，勢將成為上海

市內匯聚辦公、購物、娛樂和消閒等活動的熱點。項目亦將是集團新一代地標式綜合物業的示範作，進一步提升集團在上海的市場地位和品牌知名度。有關 ITC 已落成期數的詳情，請參閱第 73 頁和第 75 頁。

南京國金中心商場總樓面面積約一百萬平方呎，是集團在南京的標誌性綜合項目南京國金中心最後一期。該基座商場樓高九層，零售商舖類型多元化，匯聚國際高級品牌和供應地道美食的餐廳。南京國金中心商場將發展為高級購物和餐飲熱點，加上有通道連接地鐵站，預期會為市內追求現代生活品味的訪客帶來全新購物體驗。預計商場在二〇二二年起分階段開業。

憑藉在內地成功發展多個優質綜合項目的經驗，集團於年內購入廣州南站項目，配合集團在大灣區的業務擴展。該地標項目以公共交通導向模式發展，總樓面面積

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總面積
-	1,036,000	458,000	-	1,494,000
-	225,000	-	-	225,000
-	1,220,000	1,572,000	940,000	3,732,000
-	1,307,000	1,296,000	-	2,603,000
-	338,000	170,000	-	508,000
-	43,000	321,000	-	364,000
-	106,000	366,000	-	472,000
304,000	27,000	-	-	331,000
-	-	1,999,000	-	1,999,000
-	744,000	205,000	176,000	1,125,000
-	631,000	-	-	631,000
-	431,000	-	-	431,000
-	332,000	-	149,000	481,000
-	640,000	-	-	640,000

約九百三十萬平方呎，勢將成為深受歡迎的辦公、購物、居住、用餐和消閒地點。集團將持有該項目逾百分之四十的樓面作長線投資。該大型發展項目處於大灣區中心位置，將可充分把握國家政策所帶來的日增機遇。有關項目的其他詳情，請參閱第62頁。

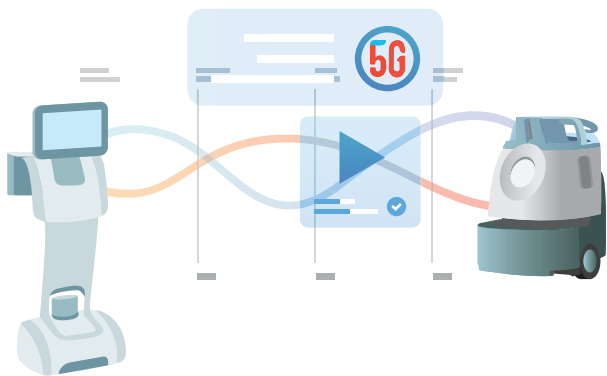
集團合作發展的江河匯項目位於充滿活力的杭州，地上總樓面面積約九百萬平方呎，將為住戶、行政人員和訪客締造多元的品味生活。該項目位於錢江新城中央商務區，以「無縫銜接」為發展概念，設有多條地上或地下通道連接江河兩岸，加上毗鄰兩個興建中的地鐵站，交通方便。項目亦會把翠綠的園林設計融入多元化的零售設施，將發展為結合旅遊和金融元素的世界級綜合項目。其中寫字樓群的樓面合共約五百萬平方呎，以高規格興建，預期將成為杭州甲級寫字樓的新標準，吸引不同的

國際品牌和企業進駐。項目約百分之五十的總樓面面積將用作長線投資用途。配合周邊已規劃的江畔文旅設施，預計該大型項目在二〇二五年全面落成後，將成為江畔另一個集商業、休閒和綠色生活元素於一身的特色新社區。



○ 上海ITC兩幢地標式寫字樓正在施工

# 地產相關業務



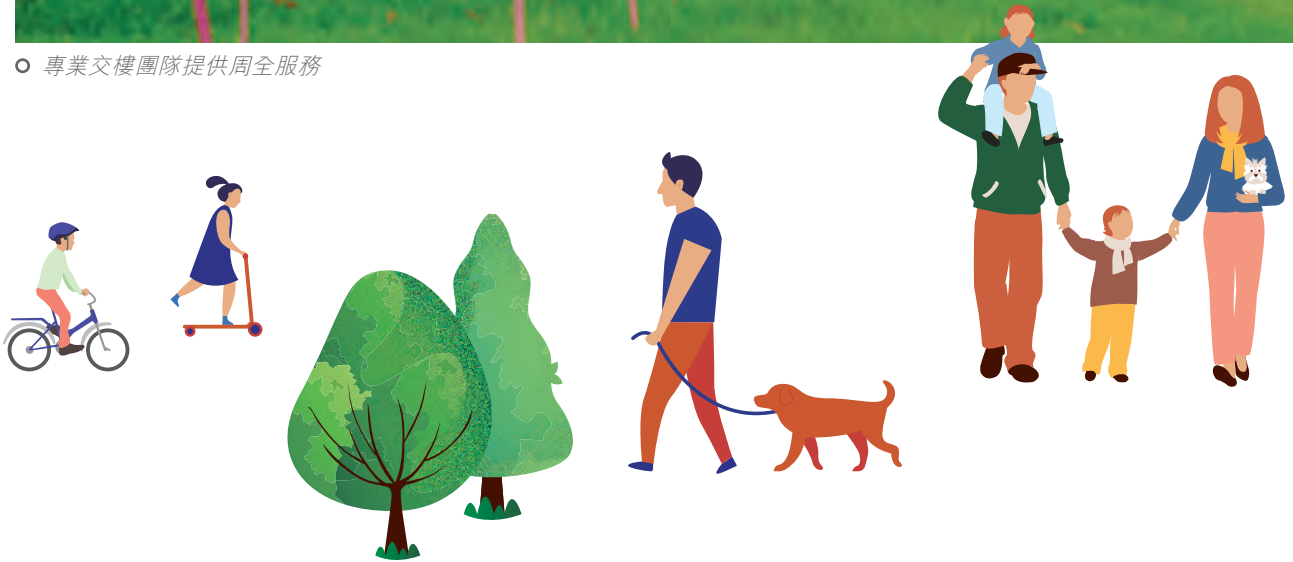
○ 住客會所餐廳設置自動送餐機械人協助服務顧客，以提高衛生水平







○ 專業交樓團隊提供周全服務



## 地產相關業務



○ 香港四季酒店

### 酒店

2019冠狀病毒疫情在全球各地持續超過一年，跨境旅遊受嚴格限制，令香港的旅遊及酒店業繼續面對前所未有的挑戰，經營環境十分困難。雖然獲得香港特區政府資助，而本地疫情亦見紓緩，集團的酒店業務仍深受影響，回顧年內錄得營業虧損。

為確保酒店住客和員工可享有安全和清潔的環境，集團善用新科技，執行嚴謹的衛生守則，以進一步提高旗下酒店的衛生水平。集團在這方面的努力備受認可，在香港品質保證局的「衛生抗疫措施認證計劃」中獲得認證，而在全港十四間獲得《福布斯旅遊指南》Sharecare Health Security VERIFIED認證的酒店中，有六間為集團旗下酒店。集團致力遵循全球最新的衛生防疫標準，藉此降低2019冠狀病毒疫情以至日後可能發生的其他公共衛生事故所帶來的風險。集團亦鼓勵所有員工接種疫苗，以保護自己和酒店客人。

除了努力遏止疫情蔓延，酒店管理層繼續推出並加強各種改善業務營運的計劃和方案。酒店亦引進智能科技，包括智能自助入住退房登記及房間控制系統，提高營運效率。為開拓收入來源，集團旗下酒店加強推廣長期住宿業

務，並推出新穎的度假住宿計劃，以迎合本地客人喜好及增添節慶氣氛。此外，酒店與集團其他業務部門合作，特別是與The Point by SHKP，進行市場推廣和促銷活動，這些措施均有助提升旗下大部分酒店的入住率。

隨著本地疫情放緩，餐飲業務自今年三月開始顯著改善。為了配合電子商貿日益普及，酒店加強了網上商店的各項功能。酒店已精簡業務架構，盡量在合適的情況下，推行控制成本措施和計劃。展望未來，集團在本地的酒店業務的全面恢復，將取決於跨境往來重新開放的時間和幅度，以及全球旅遊業復蘇的情況。



○ 香港帝苑酒店



○ 香港麗思卡爾頓酒店

集團旗下「帝」系酒店推出更多業務方案，包括具吸引力及靈活性的度假住宿計劃和其他增值服務，雖然酒店房價下降，但入住率在本財政年度下半年已有所回升。年內，多間「帝」系酒店合作推出餐飲推廣活動。

帝苑酒店的市場定位，尤其適合一些同時追求美食和優質住宿體驗的顧客。配合在家用膳的需求增加，該酒店透過供應外賣佳餚增加收入來源。中菜廳東來順和意大利餐廳Sabatini在二〇二一年均再次獲得《福布斯旅遊指南》四星評級。毗鄰港鐵旺角東站的帝京酒店，憑藉優越的地

理位置，吸引長期租客入住。該酒店同時獲著名旅遊網站頒發「住客評分卓越獎」。

帝逸酒店為住客提供獨有的單車租借服務，加上單車和登山之旅等各式各樣的探索活動，繼續深受顧客歡迎。帝都酒店加入各種不同的戶外活動，提升客人體驗。位於沙田的帝逸酒店和帝都酒店預期可在疫情放緩後發揮更大的協同效應。帝景酒店提供一系列別具特色的主題客房，繼續是家庭住客的熱門之選。



○ 香港帝京酒店



○ 香港帝景酒店

## 地產相關業務



○ 香港帝都酒店

香港維港凱悅尚萃酒店的無邊際泳池，坐擁壯麗而優美的維港景觀，繼續吸引年輕一族。該酒店與旅遊機構及國際品牌合作，以深受歡迎的環球旅遊景點為主題，推出多個精彩的度假住宿計劃，滿足本地年輕人對出遊的渴望，備受市場讚賞。年內，該酒店的入住率繼續上升。

集團旗下的香港九龍東皇冠假日酒店和香港九龍東智選假日酒店位於港鐵將軍澳站上蓋，入住率均有所改善。兩間酒店鄰近多個體育比賽場地，在「會展獎勵旅遊」及體育活動市場中保持獨有的地位。雖然疫情期間來自與體育項目相關的住宿需求疲弱，該兩間酒店仍取得多個相關的住宿合約，包括來自在二〇二一年五月舉行的「2021 UCI 國家盃場地單車賽」。



○ 香港帝逸酒店

由於跨境往來仍然陷於停頓，本地頂級豪華酒店年內的整體業務表現疲弱。集團旗下的豪華酒店，包括香港四季酒店及香港麗思卡爾頓酒店，年內入住率依然受壓，但近月其餐飲業務已有所回升。

位於國際金融中心綜合項目的香港四季酒店，在二〇二〇年十月展開翻新工程。首期翻新工程將現代裝潢和先進科技融入全新設計的客房和套房中，工程已於今年五月完成。酒店內的中菜廳龍景軒、法國餐廳Caprice和日本餐廳鮨・齋藤獲米芝蓮頒發合共八顆星，繼續是全港唯一獲此殊榮的酒店。全新開幕的酒吧ARGO和咖啡廳Gallery，預計將提升該酒店作為本港一個匯聚全球美食餐飲熱點的地位。



○ 香港W酒店



○ 香港維港凱悅尚萃酒店



○ 香港九龍東皇冠假日酒店

香港麗思卡爾頓酒店坐落港鐵九龍站上蓋環球貿易中心的102至118樓，享有無可比擬的都會及維港景致，加上貼心的款待，以及創新的度假住宿計劃，例如模擬飛行體驗和寵物住宿計劃等，吸引追求非凡慶祝和住宿體驗的顧客入住。其中菜廳天龍軒和意大利餐廳Tosca di Angelo均為米芝蓮星級食府，繼續是城中熱門餐飲。毗鄰香港麗思卡爾頓酒店的香港W酒店，是一間有別於傳統且帶領生活潮流的豪華酒店，深受追求時尚及嶄新體驗的本地客人歡迎。酒店亦與星級行政主廚合作，提供更佳的餐飲美食，提升顧客體驗。

受惠內地的業務環境和消閒旅遊市場在年內持續復蘇，集團在內地的酒店組合表現有改善。上海浦東麗思卡爾頓酒店在上海豪華酒店業界具領先地位，其業務自二〇二〇年中開始回升。該酒店的水療中心再獲《福布斯旅遊



○ 上海市上海浦東麗思卡爾頓酒店



○ 香港九龍東智選假日酒店

指南》五星評級，其中菜廳金軒亦在二〇二一年獲得米芝蓮一星評級。此外，集團在內地的兩間合作發展酒店，杭州柏悅酒店及廣州康萊德酒店的表現亦於年內持續復蘇。

在中央政府推動「雙循環」戰略下，集團對內地酒店業的長遠前景保持樂觀。南京安達仕酒店是位於南京國金中心綜合項目內的五星級精品酒店，預計自二〇二二年起分階段開業。該酒店設有約三百六十間客房，坐擁優美河景，加上貼心的款待，將為住客提供出眾的住宿服務。位於金雞湖南岸的蘇州四季酒店，將專注商務旅客和遊客的市場，配合豪華城市綠洲的定位，共有二百一十間客房、套房和別墅，現正進行內部裝修工程。ITC綜合項目內的五星級酒店Andaz Shanghai ITC將提供三百五十個客房，其建築工程進展順利。集團會繼續在包括杭州和廣州等主要城市的綜合發展項目內興建高級酒店。香港方面，集團持有位於東涌的香港銀樾美憬閣精選酒店百分之二十股權，該酒店設有二百零六間客房，預計於二〇二一年底開業。憑藉鄰近機場和港珠澳大橋的地理優勢，該酒店的長遠業務前景良好。

## 業務概況

# 地產相關業務

## 物業管理

康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司是集團旗下兩間物業管理公司，在業界具領先地位。2019冠狀病毒疫情依然是該兩間公司年內面對的最大挑戰。兩間公司一直致力透過全面的員工培訓、自動化操作及新科技應用，為客戶提供卓越的專業物業管理服務。

為締造安全、清潔而健康的環境，兩間公司均加緊努力，採取特別措施提升衛生標準，從而增強公眾信心。例如啟勝透過手機應用程式「辦公易」，以簡單易明的方式展示各項實時資訊，包括讓寫字樓用戶輕鬆掌握室內的空氣質素等有用訊息，而康業則在公用範圍提供免觸式裝置，讓住戶可使用智能電話進出大門和控制升降機按鈕。此外，公司管理層視員工健康為首要考慮，尤其是前線員工，為他們提供完善的保護裝備及於工作和休息空間加設隔板，以減低感染風險。該兩間公司均鼓勵員工接種2019冠狀病毒疫苗，以進一步保護自己、顧客、住戶，以至整個社區。

集團積極採取多項防疫措施，不斷致力加強服務，其不懈的努力獲得公眾認同。雲滙及御半山兩個新項目在香港專業驗樓學會舉辦的「2020年度建造及裝修業優秀大獎」

中榮獲「新樓抗疫及環境衛生獎」。啟勝亦獲香港零售科技商會頒發「傑出抗疫科技產品獎」，是唯一獲獎的物業管理公司。

兩間公司在數碼化方面是業界的先行者，經常留意最新的科技發展，並透過利用新科技包括5G網絡，提升物業管理的水平和效率。兩間公司開發了新的流動應用程式，結合5G網絡與物聯網(IoT)的應用，能掌握實時數據和訊息，不單方便對包括升降機等各種設備的運作進行監察和保養，亦能更快捷有效應對緊急事故，從而將發生意外的機率降至最低。集團商場內亦安裝首創的5G智能洗手間系統，提供的實時資訊，有助縮短洗手間排隊輪候的時間，令顧客在商場購物時有更佳的體驗。

為配合集團在環境、社會及企業管治(下稱「ESG」)方面的積極取態，該兩間公司透過多個不同途徑，努力推動可持續發展，致力為社會締造綠色的生活環境，並正研究進一步修訂關於物業管理環保指引，以符合集團的可持續發展政策。兩間公司亦已在其管理的物業的天台安裝合共約二千八百塊太陽能板，如環球貿易廣場，推動發展可再生能源。長遠而言，兩間公司預期將會在住宅、商場和寫字樓裝設更多太陽能板。



○ 使用手機二維碼進入大廈



○ 通過虛擬實境技術進行定期培訓，鼓勵學習



○ 工程師使用IDEA系統掃描二維碼，以檢查設施的運行情況

為了盡量提升節能效益，康業參與香港綠色建築議會推行的「重新校驗」培訓課程及從業員註冊計劃，是首間參加該計劃的物業管理公司。除了節省能源之外，兩間公司繼續推動以減少、重用和回收作為處理廢物的原則，推廣具創意的方案，例如以膠樽重造成可回收的雨傘袋，其努力多年來得到公眾和環保組織的認可。

康業致力奉行集團在ESG方面的承諾。啟勝亦提升其ESG政策，採納國際性指標及準則。該公司於二〇二一年六月，在「社會認證計劃」中，獲頒「ESG關懷標籤」認證，以表揚其在可持續發展方面的卓越表現，亦是本港唯一獲此殊榮的物業管理公司。

人力資源發展對提供優質物業管理服務具關鍵作用，尤其是在目前經營環境面對重大挑戰的時刻。啟勝把個人形象納入管理培訓計劃，藉此提升服務水平和品牌形象，並作為公司傳承計劃的一部分，培育管理人才。該公司亦籌辦KS100暑期實習計劃，每年招募超過一百個年輕參加者。康業加強與本地多間大專院校及非政府組織合作，為學生提供實習機會，助他們累積工作經驗。年內，兩間公司對培育人才不遺餘力，其努力獲得認可。啟勝獲《JobMarket求職廣場》連續三年頒發「卓越僱主大獎」，而康業則連續第十一年獲頒「ERB傑出僱主年度大獎」最高榮譽，成為唯一連續獲此殊榮超過十年的公司。

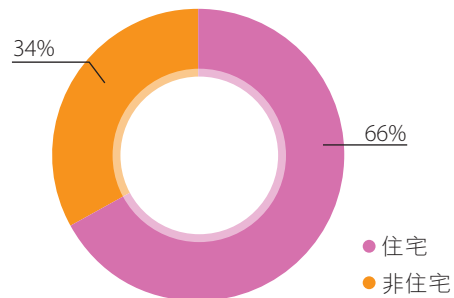


○ 商場引入5G智能洗手間及5G機械人，提升顧客體驗

回顧年內，康業和啟勝承接管理多個新物業項目，包括在香港的Central Peak、Wetland Seasons Park、輝固大廈—KCC2和WLUXE，在上海的天薈第一期和濱江凱旋門第二期，以及位於南京市的南京國金中心二期。連同上述項目，截至二〇二一年六月三十日，兩間公司在香港和內地合共管理的住宅及非住宅物業樓面面積約達二億六千七百萬平方呎。

在疫情下，經營環境艱難且甚具挑戰，兩間公司將更廣泛地應用智能科技和培育更多人才，並恪守以客為本的原則，藉此繼續提升其優良的服務水平。以上種種均有助確保服務質素和物業管理業務得以持續發展。為配合集團在ESG方面的承諾，兩間公司亦會努力不懈，將更合適的環保措施應用到物業管理之中。

### 康業及啟勝管理的物業樓面面積（按用途）



## 地產相關業務

### 建築

集團的建築部由新輝(建築管理)有限公司及新輝旗下多間全資附屬公司組成。這些公司從事與建築相關的業務，為集團提供多種服務。

2019冠狀病毒疫情持續，加上重金屬價格急升，集團建築部年內面臨挑戰。各項目管理團隊之間通力合作、前瞻性的規劃和重新編排工序的應變工作，仍然是應對各種挑戰的重要方法。在疫情下，今年較早時的鋼筋供應嚴重短缺，這項未能預計的因素加上重金屬價格急升，影響集團項目的進度和成本，但相關影響已被妥善管理和控制。

除了持續透過數碼化來精簡運作流程，建築部亦為建築資訊模型(BIM)的應用不斷作出投資，相關技術也在屋宇裝備裝置承建商中推廣，亦有小部分金屬組裝的承建商試行此技術。建築部亦在屋宇裝備裝置方面採用裝配式設計，簡化於工地的施工過程和提高組裝效率。

年內，建築部完成四個住宅發展項目、兩個商業項目和機場空運中心擴建工程，總建築樓面合共二百一十萬平方呎。年內完成的住宅項目包括匯璽III、御半山II期、Wetland Seasons Park第一期和雲滙第二期；商業項目則為輝固大廈—KCC 2和WLUXE。



○ 新技術提高了項目的效率和準確性，優化建築程序

興建中的主要住宅發展項目包括海璇餘下期數、卑路乍街38號、Prince Central、太子道西233號、瓏珀山、御海灣及御海灣II、屯門市地段第483號、元朗站發展項目、Wetland Seasons Bay及天榮站發展項目。興建中的主要非住宅項目包括灣仔道222-228號、觀塘巧明街98號、西九龍的新九龍內地段第6550號和荃灣德士古道252號與橫龍街28號地盤，以及兩個數據中心，分別位於荃灣市地段第428號和將軍澳市地段第131號。此外，多個物業的優化工程亦正在進行，當中主要項目包括WTC商場、帝景園、創紀之城一期、新城市廣場、帝都酒店、形點和晉科中心。建築部亦參與集團在內地發展項目的建築管理。

建築部亦有向第三方提供與建築相關及其他方面的服務，包括園藝綠化、電器安裝與消防設備安裝及出租建築機器與機械裝置。該部門亦透過聯營公司及其全資附屬公司，向集團和向外供應混凝土及混凝土預製組件。

### 保險及按揭服務

集團全資擁有的附屬公司新鴻基地產保險有限公司，與其他行業一樣，受到2019新冠病毒疫情所影響。然而，主要有賴持續的風險控制措施，該公司年內錄得令人鼓舞的營運收益。展望未來，隨著業務發展趨勢逐漸向好，加上本地疫情所帶來的影響漸趨緩和，該公司對其經營前景感到樂觀。

金融業務部是由鴻基財務有限公司和忠誠財務有限公司所組成，該部門於年內錄得滿意的盈利，並將繼續專注提供按揭、按揭轉介及其他可支持集團物業銷售業務及物業發展的服務。



## 業務概況

# 電訊及資訊科技



○ 數碼通5G科技館的VR單車賽

## 電訊

回顧年內，2019冠狀病毒疫情影響各方面的日常活動，經營環境仍然充滿挑戰。漫遊服務過往是數碼通主要的盈利來源，但跨國旅遊活動接近停頓，導致相關收入仍處於新低。儘管環境甚具挑戰，該公司的溢利仍有改善，原因包括選用5G服務的客戶增長令人鼓舞，帶動本地服務收入增加，加上企業應用方案的業務回升，以及5G家居寬頻業務有較大的增幅。此外，該公司在不影響服務質素的情況下，推行優化計劃以降低成本和提高生產力。

5G的發展是香港成為數碼城市和進一步融入大灣區的關鍵。作為主要的電訊服務營運商，數碼通在香港數碼基建發展方面擔當重要的角色，並且引以為榮。該公司於二〇二一年五月開設5G科技館，加深大眾對5G的認識，以及了解5G基建如何支持本港發展。科技館開放後反應熱烈，三個月內已吸引接近二十萬人入場，當中包括大型企業的行政總裁，他們均期望利用5G技術推動業務發展。此外，該公司計劃為逾三百間中學安排於在二〇二二年六月前參觀科技館，藉此培養年輕一代對科技的興趣，有助香港蛻變為創新中心。

由於來自漫遊服務的收入處於低水平，加上頻譜的攤銷成本大幅增加，經營環境仍然充滿挑戰，但該公司仍察覺到增加收入的新機會。在個人用戶方面，轉用5G服務的客戶人數可望加速上升，並成為業務增長的主要來源。在企業層面上，隨著不少客戶希望借助科技推動業務發展，數碼通企業應用方案業務的增幅正在擴大。該公司亦提供多項可帶來重大財務效益的新服務及應用方案，涵蓋網絡保安及5G家居寬頻等範疇。集團對數碼通的前景抱有信心，並將繼續持有該公司的股權作為長線投資。



○ 新意網位於香港將軍澳的數據中心MEGA Plus

## 資訊科技

回顧年內，新意網的收益，未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利和基礎溢利均有穩健增長。該公司的核心數據中心業務互聯優勢繼續表現理想，並取得新客戶的合約，其中包括來自超大規模及雲端客戶的合約。旗下的新意網科技及Super e-Network繼續專注為客戶提供一系列優質增值服務，包括通訊系統和基礎設施的設計、建造及保修。

疫情下數碼化進程急速發展，網上聯繫以及視像會議、網上學習、電子商務、遙距辦公解決方案及遊戲等新技術應用普及化，帶動數據流量大幅增加。在香港以至全球各地，雲端技術的應用亦有所增加。這些趨勢繼續加強市場對高質素數據中心的需求，有利新意網的業務增長。

新意網正在發展多個新項目，提供更多數據中心樓面並提升電力容量，以滿足對數據中心服務日增的需求。該公司已將旗下所有主要數據中心的電力容量大幅提升。該公司的將軍澳MEGA IDC數據中心用地是專為發展數據中心而設，有別於附近工業村的項目，並沒有任何分租限制。項目將配備高規格的基礎設施和功率密度，第一期將於二〇二二年底啟用。位於荃灣的新數據中心MEGA Gateway亦會於同一年啟用。該公司近期公布將於二〇二二年下半年在粉嶺啟用第八間數據中心MEGA Fanling，並已獲一間雲端服務公司全面承租。以上三個項目落成後，新意網數據中心組合的規模將會由一百四十萬平方呎增加至近三百萬平方呎。新意網會在未來繼續提升其設施及尋找新的投資項目，把握數碼時代所帶來的機遇。

## 業務概況

# 基建及其他業務



○ 香港威信停車場

## 運輸基建營運及管理

威信集團是集團全資擁有的附屬公司，在香港經營管理停車場、隧道、橋樑和收費道路的業務。該公司在本港運輸基建業界屹立多年，管理約四百個公眾及私人停車場，合共十萬個車位，包括運輸署和香港國際機場轄下的停車場。其卓越的管理水平備受業界推崇，儘管年內面對社交距離措施所帶來的挑戰，業務仍有滿意的表現。

在內地，威信集團管理三十三個停車場合共約二萬四千個車位，並於旗下停車場推行電子支付方案和「無感支付」泊車系統，現時已有約百分之九十五的交易是透過電子渠道支付。

香港方面，該公司繼續透過創新的網上支付泊車月租服務 i-Monthly，減低社交距離限制措施對本港停車場業務所帶來的影響，該服務廣為月租客戶所接受，在推行的停車場內，使用率接近百分之一百。威信集團亦開展了重大的系統提升工程，為泊車系統設施引入免觸式功能。

除了香港國際機場的停車場管理系統合約，該公司亦取得為運輸署轄下十個公眾停車場供應及安裝停車位指引系統和車輛搜尋系統的合約。該公司是全港首間及唯一連續九年獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌」白金獎殊榮的停車場營運商。憑藉其卓越服務，該公司亦同時榮獲多個嘉許。



○ 香港三號幹線(郊野公園段)

威信集團及其持有百分之五十權益的快易通，擁有逾三十六萬名採用自動收費系統的車輛用戶，進一步加強其在電子道路收費市場上的領先地位。年內，該公司取得合約，為中九龍幹線提供交通管制及監察系統，以及設計和建立不停車繳費系統的後端系統。

年內，威信集團的收費道路業務部取得屯門—赤鱸角隧道管理合約。該新隧道自二〇二〇年十二月開始通車，全長五公里，是全港最長及最深的海底行車隧道，連接屯門南和港珠澳大橋香港口岸。該公司亦繼續營運和保養青馬管制區、青沙管制區、三號幹線(郊野公園段)、香港仔隧道、觀景山隧道及機場隧道。

集團持有三號幹線(郊野公園段)有限公司百分之七十的權益。該公司自一九九五年起，擁有建造、營運和移交的專營權，為期三十年，負責營運雙向三線行車的幹線，連接元朗和汀九。全長三點八公里的大欖隧道和六點三公里的青朗公路，提供從內地及新界西北往返市區的直接路線。該幹線是屯門公路及吐露港公路以外的另一選擇，為道路使用者提供更可靠、更快捷和更安全的路線。

儘管業務受到社交距離限制及持續的跨境旅遊限制措施所影響，該公司仍繼續升級其安全及保安系統。作為運輸基建業界的先行者，該公司在二〇二〇年底與數碼通合作，在大欖隧道推出全港首個5G智慧交通安全管理系統，實時偵測任何誤闖隧道範圍的人士，確保道路使用者的安全。

上市公司載通國際控股有限公司透過旗下九龍巴士(一九三三)有限公司和龍運巴士有限公司在本港經營專營公共巴士業務。受2019冠狀病毒疫情及相關限制措施影響，大眾社交活動減少，令載通旗下兩間專營巴士公司年內的載客量顯著下降。在盡量不影響服務的適切性和可靠性的情況下，兩間巴士公司調整服務和推出成本控制措施，以確保業務得以持續經營。

為開拓收入來源，兩間公司開辦全新消閒路線和推出區域性雙向分段收費計劃。載通國際亦十分關注員工和乘客的健康，自設生產線為員工供應口罩，而員工家屬和乘客亦可以優惠價購買口罩。

為減低碳排放及配合國家與香港特區政府的環保政策，載通國際在各巴士車廠、巴士站和巴士頂部安裝合共約二萬二千塊太陽能板，推動使用再生能源。此外，九巴已購入雙層電動巴士，並會在未來增加在車隊中的電動巴士所佔比例，預期可在二〇五〇年達至全面電氣化。集團持有載通國際百分之四十點三的權益。

## 港口業務

海港貨櫃服務有限公司是集團的全資附屬公司，位處葵青一個位置方便的地段，擁有四個泊位及面積約三點三公頃的貨櫃場，為香港提供貨櫃和貨物處理服務。過去數年，市場需求萎縮和競爭激烈，再加上近期的疫情，為該公司帶來持續的挑戰。有見及此，該公司繼續檢討營運效率和調整業務模式，令業務在年內有平穩的表現。



○ 香港機場空運中心

位於屯門的香港內河碼頭，佔地六十五公頃，全長三千米，擁有四十九個泊位，提供貨櫃、凍櫃及散裝貨物處理服務，是珠江三角洲內物流樞紐。疫情下，市場對凍櫃和散裝貨物處理服務需求增加，加上持續的成本控制措施，令該公司年內業務錄得增長。集團持有該公司百分之五十的股權。

## 航空貨運及物流業務

集團全資擁有的機場空運中心有限公司位於香港國際機場，營運超過一百六十萬平方呎的物流設施，提供優質貨倉和寫字樓。儘管疫情令環球供應鏈受到衝擊，機場空運中心年內繼續有滿意的表現。逾十萬呎的附屬設施於二〇二〇年十二月落成後，加大了該公司處理貨物安檢的容量，以滿足行業長遠的需求，亦可加強香港國際機場作為全球最繁忙的貨櫃處理設施之一的地位。

集團持有香港商用航空中心有限公司百分之三十五的股權，該公司自一九九七年起擁有在香港國際機場從事固定基地營運業務的專營權。香港商用航空中心位處亞洲區內的國際航空樞紐和通往大灣區的門戶，為一般和商務飛機提供高效的航機處理和支援服務。該公司以高水平的安全標準和服務見稱，於二〇二一年連續第十四年獲《專業飛行員》雜誌選為「亞洲區最佳公務機基地」，繼續深受業界認同。面對前所未有而漫長的疫情，回顧年內香港商用航空中心的業務繼續受到影響。然而，集團對航空業務的長遠前景有信心，將繼續投資該公司，提升其設



○ 香港商用航空中心

## 業務概況

# 基建及其他業務



○ 一田香港APM分店

施以推動業務發展。該公司在二〇二一年四月與香港機場管理局簽訂擴建協議，投資總值港幣四億元以提升服務設施，加大航機處理能力。

## 廢物管理

集團透過持有百分之二十權益的翠谷工程有限公司，為創建更翠綠和潔淨的環境出一分力。該公司負責監督位於將軍澳新界東南堆填區的日常營運和長期保修工作。堆填區所產生的沼氣會被轉化為合成天然氣，並輸送至氣體供應網絡。在擴建工程於二〇二一年底完成後，該堆填區將佔地一百一十三公頃，可處理廢物容量將達約五千萬立方米。年內，該公司的業務表現平穩。

## 一田有限公司

一田有限公司是集團全資擁有的附屬公司，在香港經營現代日式生活百貨公司和超級市場。位於沙田帝逸酒店的新店以便利店模式投入服務，令該公司在香港經營的店舖增至十三間。該公司會繼續以創新的概念為顧客帶來驚喜，滿足不同顧客的需要。

一田致力滿足顧客在疫情下對在家煮食及用餐日益增加的需求，年內業務繼續有良好的表現。除完成系統設施升級外，該公司亦為顧客推出全新及更具吸引力的推廣活動。



○ 天際100香港觀景台

## 天際100香港觀景台

天際100香港觀景台位於全港最高的摩天大廈環球貿易廣場100樓，是本港唯一可飽覽香港360度景致的室內觀景台。面對疫情反覆，跨境旅遊業環境十分困難，天際100迅即在年內改變市場策略，將重點轉向本地市場。

天際100除了與集團其他業務部門合作外，更為慶祝今年開業十週年，推出多款具吸引力的套餐計劃以帶動人流。觀景台與數碼通合作，設立嶄新的科技館5G LAB@天際100，訪客可試用各種最新的5G科技應用，並欣賞遼闊的景致，一試獨特的賞景之旅，提升觀景體驗。自5G LAB@天際100在二〇二一年五月開幕以來，吸引本地家庭及不少中小學生到訪，訪客數字上升。

在嚴謹的防疫措施下，天際100推出的輕婚禮套餐，相關業務錄得顯著增長。在「新婚生活易大賞2020」公眾投票活動中，天際100獲選為「新人至愛證婚場地」，足證觀景台是香港一個獨特而受歡迎的婚禮場地。

天際100是世界高塔聯盟中唯一的香港成員，該觀景台憑藉壯麗景致和超卓服務，獲旅遊網站TripAdvisor連續七年頒發「卓越獎」，進一步確立其獨特的地位。

預期天際100的表現在短期內仍會受疫情拖累。中長期而言，集團對觀景台的業務前景仍然充滿信心。天際100將繼續與業界夥伴及香港旅遊發展局緊密合作，抓緊本港旅遊業復蘇所帶來的機遇。

## 業務概況

# 集團財務

集團一直堅守審慎的財務管理原則，繼續維持低借貸比率及保留充裕的流動資金，以確保在目前不明朗的環境下，業務仍能持續發展。截至二〇二一年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十六，而利息覆蓋率則為十三點八倍，財務實力雄厚，為未來的挑戰和把握本港及內地商機作好準備。

憑藉穩健的財務狀況，以及在地產業界的領先地位，集團繼續被肯定為本港評級最高的地產發展商之一。穆迪及標普分別再次給予集團A1及A+的信貸評級，兩者的評級展望均為穩定。

集團除了取得高信貸評級，亦與各大主要銀行保持良好的長期合作關係，因此能透過多種渠道，從銀行和債務資本市場中籌集充裕資金，應對未來業務擴充和發展所需。回顧年內，集團的融資活動獲銀行業界大力支持，並獲得甚具競爭力的貸款條件。

年內，集團透過中期票據發行機制拓闊資金來源，發行了港幣七億元的三年期債券、港幣二十四億九千萬元的七年期債券、人民幣八億元的三年期離岸人民幣債券和人民幣十一億一千萬元的七年期離岸人民幣債券。集團亦在二〇二一年三月籌組一項港幣一百六十八億元的五年期銀團貸款，以延長其債務年期和為未來發展提供已承諾的備用信貸額。

為支持集團在內地的持續發展，集團於年內成功籌組數項人民幣銀行貸款。集團遵從其匯率風險管理原則，繼續以其內地業務產生的現金流，以及從人民幣融資取得的充裕資金，支持其在內地的新投資項目。儘管內地收緊對房地產業的銀行信貸，集團繼續得到銀行對其在內地業務資金需要的穩固支持。

集團秉承審慎的財務管理政策，大部分借貸以港元為單位，其餘主要以美元和人民幣為單位。集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。

# 財務檢討

## 二〇二〇/二一年度業績檢討

截至二〇二一年六月三十日止年度，可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業公平價值變動為港幣二百九十八億七千三百萬元，較去年港幣二百九十三億六千八百萬元增加港幣五億零五百萬元或百分之二。溢利增加主要是由於內地物業發展及租賃業務溢利增加所致，集團非地產業務亦有較佳表現，抵銷了酒店業務的營業虧損及香港物業發展和租金收入之減少。

已計入投資物業淨重估虧損之影響後可撥歸公司股東溢利為港幣二百六十六億八千六百萬元，較去年港幣二百三十五億二千一百萬元增加港幣三十一億六千五百萬元或百分之十三。

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
可撥歸公司股東基礎溢利	<b>29,873</b>	29,368
投資物業淨重估變動之調整		
淨重估虧損	<b>(3,105)</b>	(5,510)
出售投資物業已變現之重估收益	<b>(82)</b>	(337)
淨重估變動之影響	<b>(3,187)</b>	(5,847)
可撥歸公司股東溢利	<b>26,686</b>	23,521

## 截至六月三十日止年度分部收入及營業溢利 (包括所佔合營企業及聯營公司)

	收入		營業溢利	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
物業銷售				
香港	<b>34,880</b>	36,873	<b>14,571</b>	16,333
內地	<b>11,137</b>	4,359	<b>6,423</b>	2,034
新加坡	-	32	-	10
	<b>46,017</b>	41,264	<b>20,994</b>	18,377
物業租賃				
香港	<b>18,027</b>	19,009	<b>13,544</b>	14,456
內地	<b>6,122</b>	4,617	<b>5,099</b>	3,662
新加坡	<b>642</b>	588	<b>506</b>	447
	<b>24,791</b>	24,214	<b>19,149</b>	18,565
酒店業務	<b>2,542</b>	3,075	<b>(511)</b>	(330)
電訊	<b>6,720</b>	6,986	<b>674</b>	520
運輸基建及物流	<b>6,921</b>	7,541	<b>1,389</b>	1,365
數據中心業務	<b>1,874</b>	1,714	<b>962</b>	855
其他業務	<b>8,265</b>	8,230	<b>1,519</b>	1,429
分部總額	<b>97,130</b>	93,024	<b>44,176</b>	40,781

集團年內業務分部(包括所佔合營企業和聯營公司)的總收入為港幣九百七十一億三千萬元(二〇二〇年：港幣九百三十億二千四百萬元)。業務分部(包括所佔合營企業和聯營公司)的總營業溢利為港幣四百四十一億七千六百萬元(二〇二〇年：港幣四百零七億八千一百萬元)，按年增加港幣三十三億九千五百萬元或百分之八。

本年度物業銷售收入(包括所佔合營企業)增加百分之十二至港幣四百六十億一千七百萬元，包括港幣三百四十八億八千萬元(二〇二〇年：港幣三百六十八億七千三百萬元)來自香港及港幣一百一十一億三千七百萬元(二〇二〇年：港幣四十三億五千九百萬元)來自內地。整體物業銷售溢利(包括所佔合營企業)增加港幣二十六億一千七百萬元或百分之十四至港幣二百零九億九千四百萬元。香港物業銷售溢利較去年減少港幣十七億六千二百萬元至港幣一百四十五億七千一百萬元，主要是由於住宅銷售項目交付數量較去年減少所致，溢利貢獻主要來自出售匯璽III、雲滙第二期、御半山II期、Wetland Seasons Park第一期的住宅項目及WLUXE的寫字樓項目。內地物業銷售溢利較去年大幅增加港幣四十三億八千九百萬元至港幣六十四億二千三百萬元，主要是由於確認上海濱江凱旋門第二期B及天薈第一期的銷售收入。其他銷售溢利貢獻主要來自出售峻林、奕翠園第五期A、御華園第二期B及瀧景第三期A及第三期C的住宅項目。於二〇二一年六月三十日，集團尚未確認合約物業銷售收入金額(包括所佔合營企業)為港幣三百零三億元，包括港幣二百五十七億元來自香港及港幣四十六億元來自內地，其中預計約港幣一百九十八億元於下一個財政年度二〇二二年確認為收入。自二〇二一年七月一日起，集團在香港推出更多住宅項目以供銷售，包括Wetland Seasons Bay第一期的住宅項目。到目前為止集團已錄得應佔合約銷售額為港幣九十二億元。該等銷售絕大部分預計於二〇二二年的財政年度內確認為收入。

本年度集團包括所佔合營企業和聯營公司之總租金收入增加百分之二至港幣二百四十七億九千一百萬元。集團包括所佔合營企業和聯營公司貢獻之淨租金收入增加百分之三至港幣一百九十一億四千九百萬元。租金收入增加主要是由於內地出租物業組合的租金增長強勁，大部分抵銷香港出租物業組合租金收入的減少。集團內地出租物業組合的租金收入按年大幅增加百分之三十三至港幣六十一億二千二百萬元，而淨租金收入則增加百分之三十九至港幣五十億九千九百萬元，主要是由於內地零售物業組合在本財政年度下半年保持強勁復蘇及增長趨勢。集團內地寫字樓物業組合之租金收入亦錄得滿意增長，主要是由於出租率有所提升及新落成投資物業的貢獻。集團香港物業組合之租金收入按年減少百分之五至港幣一百八十億二千七百萬元，而淨租金收入則減少百分之六至港幣一百三十五億四千四百萬元。租金收入減少主要來自零售物業組合，而寫字樓物業組合之租金及出租率則全年保持平穩。疫情持續的影響繼續對零售租金構成壓力。集團商場零售租戶的銷售收入自二〇二一年二月起隨著疫情緩和而顯著復蘇，但仍遠低於疫情前的水平。集團按個別情況提供短暫性租金寬減予個別零售租戶，但隨著本地市場狀況開始改善，租金寬減於本財政年度下半年大幅減少。租金寬減之影響已全數確認於本財政年度的損益內。

集團酒店業務(包括所佔合營企業)錄得營業虧損港幣五億一千一百萬元(已扣除折舊費用港幣六億三千三百萬元)，去年營業虧損為港幣三億三千萬元。香港酒店業務持續遭受嚴重打擊，主要是由於嚴格的旅遊限制和邊境關閉導致遊客人數大減及對餐飲業實施了各項社交距離措施。期內集團推出了多項具創意的本地度假優惠及推廣活動以吸引本地顧客，並採取措施節省成本及提高營運效率。

數碼通營業溢利為港幣六億七千四百萬元，去年為港幣五億二千萬元。儘管2019冠狀病毒疫情持續令旅客減少導致漫遊服務收入下降，流動通訊服務收入持續受壓，數碼通於期內實施了一系列措施以增加收入及優化措施以降低成本和提升效率，有效推動溢利增長。

運輸基建及物流(包括所佔合營企業和聯營公司)之營業溢利較去年輕微增加至港幣十三億八千九百萬元(二〇二〇年：港幣十三億六千五百萬元)。集團的收費道路和商用航空中心業務仍受跨境旅遊限制的負面影響，然而機場空運中心自期內貨運量擴充後業務錄得穩定增長，威信集團業務亦隨著本地疫情緩和有理想表現。

新意網營業溢利較去年增長百分之十三至港幣九億六千二百萬元。數據中心行業受惠於2019冠狀病毒疫情後企業對數碼基建及雲端技術應用的增加。疫情加速了企業和消費者的數碼化進程，增加現有和新客戶對數據中心服務需求，從而帶動溢利上升。

# 財務檢討

本集團其他業務(包括所佔合營企業和聯營公司)主要包括物業管理,百貨公司業務及金融服務持續表現理想,營業溢利增加百分之六至港幣十五億一千九百萬元。一田業務表現滿意,超級市場業務錄得顯著的銷售增長。

## 投資物業重估收益/虧損

集團的投資物業(包括合營企業和聯營公司所持有之投資物業)是由獨立外聘測量師於二〇二一年六月三十日作出重估,內地投資物業組合的重估收益為港幣三十二億零四百萬元(二〇二〇年:重估虧損為港幣十一億三千七百萬元),香港投資物業組合的重估虧損為港幣四十七億五千九百萬元(二〇二〇年:重估虧損為港幣四十六億八千八百萬元)。大部分投資物業重估虧損來自香港零售物業組合,反映以較低之估計市場租值釐定公平價值。所採用之資本化率並無重大分別。集團所佔投資物業重估淨虧損(已扣除遞延稅項及非控股權益)為港幣三十一億零五百萬元(二〇二〇年:重估淨虧損為港幣五十五億一千萬元)並確認於綜合收益表內。

## 財務來源及流動資本

### (a) 資本管理,淨債項及負債比率

本集團經常維持雄厚的資本基礎及充裕財務資源以支持業務之發展及增長。集團經常審閱及管理其資本結構以確定財務狀況維持良好,以確保集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

於二〇二一年六月三十日的股東權益總額為港幣五千九百三十八億元或每股港幣二百零四元九角,較二〇二〇年六月三十日之港幣五千七百一十八億元增加港幣二百二十億元,其增加主要來自可撥歸股東淨溢利港幣二百六十七億元及因換算內地及海外業務的財務報表時所產生之外匯收益港幣九十六億元,並扣除股息支付港幣一百四十三億元所致。

本集團財務實力雄厚使其可繼續以具競爭力的利率籌集長期資金,有助降低整體資金成本。集團財政狀況保持良好,維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇二一年六月三十日的負債比率(按淨債項相對公司股東權益比例來計算)為百分之十六,於二〇二〇年六月三十日為百分之十四點一。本年之利息覆蓋率(按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算)為十三點八倍。

於二〇二一年六月三十日,集團的債項總額為港幣一千一百六十八億二千三百萬元。扣除銀行存款及現金港幣二百一十七億八千一百萬元後的淨債項為港幣九百五十億四千二百萬元。集團總債項的到期組合如下:

	二〇二一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為:		
一年內	<b>20,979</b>	26,375
一年後及兩年內	<b>21,419</b>	15,559
兩年後及五年內	<b>41,385</b>	41,917
五年後	<b>33,040</b>	28,755
銀行及其他借項總額	<b>116,823</b>	112,606
銀行存款及現金	<b>21,781</b>	31,705
淨債項	<b>95,042</b>	80,901

此外,集團亦得到銀行保證提供大量未動用的信貸額,大部分以中長期為主,有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。集團經常審閱其資金流動性及融資需求以確定可動用之財務資源足以應付融資需要。

集團的經常性收益根基穩固,加上持續的物業銷售現金流入及現有的龐大銀行承擔而未動用的信貸額,集團有充裕財務資源以應付資金需求及作好準備把握將來的投資機遇。



## (b) 庫務政策

集團在現金及債務管理上採納審慎的政策。集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇二一年六月三十日，集團約百分之七十四的銀行及其他借項是經由其全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十六是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。集團會透過外幣借款為香港業務營運融資，集團因而承受外匯風險。在適當時本集團會以跨貨幣利率掉期來對沖相關外幣借款之外匯風險。於二〇二一年六月三十日，集團的借項總額約百分之七十五為港元借款（跨貨幣利率掉期後）及百分之六為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，餘下部分百分之十九主要為人民幣借款則為內地物業項目建築費用的融資。本集團須承擔主要來自換算內地附屬公司及合營企業之財務報表時所產生的換算風險。內地項目的土地收購主要以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。內地之持續業務發展透過內部資源及人民幣借款融資作為自然對沖以減低集團匯率風險。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖內地投資淨值之換算風險。於二〇二一年六月三十日，集團的淨資產約百分之十九以人民幣結算。於報告日，由於人民幣兌港幣匯率較二〇二〇年六月三十日升值百分之九點七，該等淨資產轉換為港幣後產生匯兌收益港幣九十三億元並確認於匯兌儲備內。

集團以若干其他貨幣為主的資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時本集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

集團維持適當組合的定息和浮息借款以減少利率風險。於二〇二一年六月三十日，集團的借項總額大概百分之五十六為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之四十四為定息借款。

於二〇二一年六月三十日，集團訂定若干利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約之名義本金總額合共港幣二百二十四億四千三百萬元用以管理利率風險及外匯風險。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

於二〇二一年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之三十三為港元，百分之六十二為人民幣，及百分之五為美元。人民幣存款主要為內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

## 資產抵押

於二〇二一年六月三十日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣五百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣十一億二千九百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

## 或然負債

於二〇二一年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣二十二億九千三百萬元（二〇二〇年六月三十日：港幣二十四億三千七百萬元）。

## 投資者關係

集團透過與持份者建立有效的雙向溝通，保持高透明度，而收集持份者的意見亦有助集團制定長遠的業務策略，推動集團邁向更好的發展，最終促使集團符合包括股東和社會大眾等所有持份者的最佳利益。

集團透過新聞稿、公告、季刊、可持續發展報告，以及年報和中期報告等形式，適時發布企業資訊，並迅速上載至集團網站，讓持份者充分掌握公司的最新發展。此外，集團的專責投資者關係團隊，亦致力與投資業界溝通及回應他們的查詢。

儘管面對疫情，集團在投資者關係方面，仍繼續積極地與持份者接觸，使股東、分析員、債券投資者、評級機構，以至環境、社會及企業管治(下稱「ESG」)評分機構等各持份者有充足途徑接觸公司管理層。集團於年內積極參與網上投資者會議、論壇及企業活動，以及自行安排電話會議，與本地及海外的投資者保持定期對話。集團高級管理層在業績公布後舉辦網上分析員簡報會，解答他們的問題及收集意見。

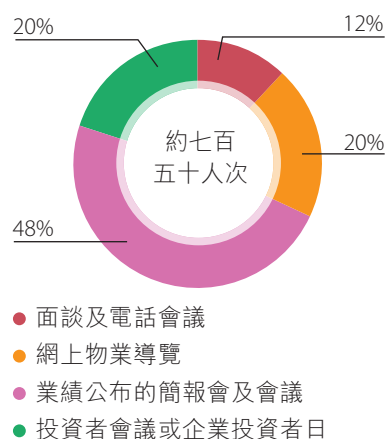
為減低疫情下跨國出行受限制的負面影響，以及協助海外投資者緊貼重點項目的發展，集團專門為上海地標式綜合項目製作影片，讓海外投資者可以在網上瀏覽。儘管

跨境往來可能仍需一段時間才可全面恢復，集團將繼續利用各種通訊平台，加強與投資業界的連繫。

集團明白大眾對ESG的意識日益提高，積極地向關心此議題的分析員、投資者及評級機構闡釋集團的可持續發展策略及措施，亦邀請投資者和分析員參加定期舉辦的活動，與各持份者保持連繫，了解他們對集團在可持續發展表現的評價。

集團多年來獲不同國際財經雜誌頒發多個獎項，反映其經驗豐富的管理團隊和維持投資者關係的努力備受認可。

### 二〇二〇/二一財政年度與投資界交流的情況



○ 業績公布後以視像形式舉行分析員簡報會

## 二〇二〇 / 二一財政年度投資者關係主要活動

### 季度 活動

#### 2020

- 第三季
- 公布二〇一九 / 二〇全年業績
    - 網上分析員簡報會
    - 業績公布後與基金經理進行電話會議
  - 參加網上投資者論壇
- 第四季
- 參加網上投資者會議
  - 進行網上物業導覽

#### 2021

- 第一季
- 參加網上投資者會議及高峰會
  - 公布二〇二〇 / 二一中期業績
    - 網上分析員簡報會
    - 業績公布後與基金經理進行電話會議
- 第二季
- 參加網上投資者會議
  - 參加網上企業投資者日
  - 與分析員、投資者及信貸評級機構進行會議和電話會議討論最新情況

## 獎項

### 二〇二〇 / 二一財政年度

#### 獲《Euromoney》雜誌頒發

- 亞太區、中國及香港組別的「最佳地產公司」
- 亞太區、中國及香港組別的「最佳零售項目 / 商場發展商」
- 環球、亞太區、中國及香港組別的「最佳住宅項目發展商」
- 亞太區、中國及香港組別的「最佳寫字樓 / 商業項目發展商」
- 香港組別的「最佳工業 / 倉庫發展商」
- 環球、亞太區、中國及香港組別的「最佳創新綠色項目發展商」
- 環球、亞太區、中國及香港組別的「最佳綜合項目發展商」
- 中國及香港組別的「最佳投資管理」

#### 獲《FinanceAsia》雜誌評為

- 「亞太區最佳地產公司」
- 「香港最佳環境管理」

#### 獲《Asiamoney》雜誌頒發

- 「香港最傑出公司—地產組別」

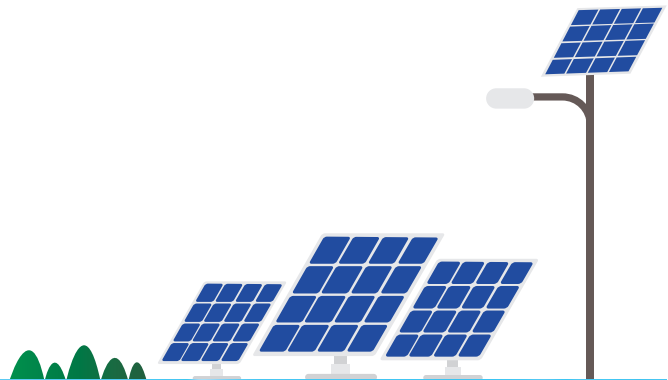
#### 獲《亞洲企業管治》雜誌頒發

- 「亞洲最佳CEO」
- 「亞洲最佳CSR」
- 「香港最佳環保責任」
- 「香港最佳投資者關係公司」
- 「香港最佳投資者關係專業人員」



○ 集團在《Euromoney》的「2020年度地產選舉」中獲得多個獎項

# 可持續發展



○ 於住宅項目安裝節能太陽能電池板



○ 集團致力在項目發展與環境保育之間取得平衡



## 可持續發展



○ 以手機取代實體門鎖，推廣智能生活

集團秉持「以心建家」的精神，加快提升可持續發展方面的標準和措施，高級管理層不斷檢視相關政策，從而推動和制定合適的策略，為香港在長遠達至碳中和，以及為未來的世代建立更佳和可持續發展的環境出一分力。集團力求繼續在環境、社會及企業管治（下稱「ESG」）方面取得更多成果，以推動業務長期增長，並為實現更宏大的「聯合國可持續發展目標」作出貢獻。

回顧年內，集團在可持續發展方面的表現更進一步，並發布了一套可持續發展政策。集團亦通過提高產品及服務質素、培養人才和持續關顧社會，進一步提升在ESG方面的表現。為了應對氣候變化，集團定下多個環保目標，包

括節省能源、減少溫室氣體排放、節約用水及減少建築廢料。此外，集團力爭所有新落成的物業投資項目均可獲取「能源與環境設計先鋒評級」（簡稱「LEED」）認證，特別是集團在發展中的核心商業項目，均以獲得LEED金級或更高級別的認證為目標，反映集團致力保護環境和重視保育。

年內，儘管面對疫情帶來的挑戰，集團的可持續發展工作獲得具有公信力的機構及財經界認可。集團連續第三年在「恒生可持續發展企業指數」中名列前三位，並繼續獲納入「富時社會責任環球指數」成份股。此外，在香港中文大學商學院發布的「香港企業可持續發展指數」及「大灣區企業可持續發展指數」中，集團均是五間排名最高的企業之一。

集團將繼續就與ESG相關的事項，與顧客、租戶、員工和業務夥伴等持份者保持溝通和聯繫，藉此尋求機遇，進一步提高可持續發展的標準，並加強作業守則和政策，為持份者締造長遠和可持續的價值。



○ 交樓前徹底檢查物業，以確保品質卓越



○ 推廣及支持香港特區政府的「全民起動，快打疫苗」運動



○ 新地會會員參觀位於天際100香港觀景台的5G科技館

## 提升產品及服務質素

集團多年來堅持與時並進，為顧客提供優質產品和服務，首要目標是讓顧客感到稱心滿意。集團明白質素對得到顧客的信任和信心至為關鍵。集團為其新出售香港住宅物業提供「首三年保修」優惠，領先業界。此外，集團每年舉辦「提升質素意見獎勵計劃」，藉此提升產品和服務質素，不少通過計劃收集的建議已在業務中廣泛應用。憑藉穩固的優質品牌，集團備受市場、顧客和國際傳媒嘉許，年內獲《Euromoney》頒發二十四個獎項，包括「香港最佳地產公司」及「亞太區最佳地產公司」，以及連續十六年獲得《讀者文摘》雜誌頒發「信譽品牌」白金獎。

隨著香港5G服務於去年起動，集團加快步伐，積極開發相關系統，借助5G科技帶來更多便利和更高的效率，讓顧客、租戶、上班族和購物者享有更佳的體驗。集團憑藉數碼通在提供企業方案上的專長，按照各部門和附屬公司的業務需要，為他們開發適切的數碼方案，例如由建築部和數碼通合作研發的SmartWorks智安健系統，提升職業安全水平和保障工人的健康。集團利用多項新科技提高

建築質素，旗下位於觀塘巧明街98號的綜合項目在由發展局、建造業議會和香港建造商會合辦的「2020創意工程安全獎」中，榮獲「健康與福利」類別金獎。

除了應用5G技術外，集團亦繼續借助其他先進科技提高物業管理質素，包括與本地大學合力修改已落成物業的建築資訊模型，從而提高管理效率。集團亦與多家創科企業合作，以配備人工智能的無人機系統檢測建築物外牆，以節省有關工作牽涉的人力、時間和費用。

年內，集團採取多項防疫措施，確保旗下商場、寫字樓和住宅物業合乎高水平的衛生和安全標準。環球貿易廣場採取嚴謹和周全的疾病防控措施，包括設有高規格的智能防疫機械人和免觸式設施，讓租戶享有安全 and 衛生的工作環境，並贏取顧客的信心。另外，集團為新落成項目Wetland Seasons Park設計專屬的手機應用程式Smart Community App，住客出入時使用程式內的免觸式開門和升降機按掣功能，便毋須拍卡開門和觸碰升降機按鈕。

集團繼續在「新地商場」應用程式加入貼心和創新的功能，致力為顧客提供便捷的購物體驗，滿足顧客的需要，同時為商戶帶來更多商機；集團並利用人工智能處理用戶上載的單據，方便顧客兌換積分和獎賞。此外，集團在旗下商場和酒店引入智能洗手間及智能酒店管理系統，提升顧客體驗。

集團積極透過不同渠道聆聽顧客意見，力求切合他們的需要。新地會是本港首個及其中一個規模最大的地產商客戶專會，擁有超過四十三萬名會員。新地會促進集團與顧客的雙向溝通，讓集團更加了解顧客的需要，並掌握他們對產品和服務的要求。疫情改變了大眾的生活習慣，新地會遂持續透過網上形式與會員保持聯繫，包括舉辦示範單位網上導覽和各類網上工作坊。

## 可持續發展



○ 集團參與香港特區政府「大灣區青年就業計劃」，為青年提供職業發展機會

### 員工持續發展

集團視員工為最寶貴的資產，給予他們公平的發展機會和足夠的支持。集團持續投放資源，為逾三萬八千五百名員工建立以人為本及和諧的工作環境。經過一番努力，集團培育了一支具有經驗、見識和表現優秀的團隊，並為員工提供事業發展機會。

集團鼓勵員工持續學習，提升個人技術和工作能力。年內，集團透過已建立多時的學習平台「新地優質學堂」舉辦逾千個課堂，涵蓋不同領域。縱使面對疫情持續所帶來的挑戰，集團仍為員工安排一百多場網上研討會，課題包括資訊科技、身心健康、自我成長、事業發展和地產相關知識，合共約七千人參加。為了讓員工緊貼市場趨勢，集團特別為相關員工設計數據分析和數碼營銷課程，由外聘專家講解數據分析、區塊鏈、人工智能和社交媒體營銷的最新發展。

此外，集團定期舉行部門分享會，讓員工更加了解其他部門的專項和集團的運作情況，促進跨部門合作。集團亦設有充裕的學習資源，包括培訓圖書館、各項電子學習課程和參考資料，讓員工的自學方式更具彈性。

集團持續培養年輕人才，既可以推動業務增長，亦能促進業界和社會發展。年內，集團繼續優化管理培訓生、見習測量師及見習工程師計劃；有關計劃為本地、內地和海外著名大學的畢業生，提供廣泛的在職培訓和學習機會。集團的暑期實習計劃讓大學生得以發掘自己感興趣的就業方向，同時掌握工作技能。集團今年參與「大灣區青年就業計劃」，讓年輕人在大灣區探索新的事業發展機會；在計劃的首輪招聘中，集團是取錄最多申請人的香港地產發展商。





○ 定期舉辦員工興趣班，包括在網上舉行咖啡工作坊

在疫情期間，保障員工的健康和安全至關重要。集團藉著供應防疫用品、安排彈性工作時間和提供免費病毒篩查，展現對員工的關愛。集團亦是首批使用香港特區政府外展疫苗接種服務的地產商之一，為香港達至群體免疫出一分力。為了進一步鼓勵員工接種疫苗，集團為總部和附屬公司的員工舉辦抽獎，以及讓員工在接種疫苗後休假，並可以在接種前接受免費的身體檢查。

集團舉辦一系列工作坊和興趣班，包括藝術與手工藝、花藝設計及咖啡製作課程，鼓勵員工在工作與生活之間取得平衡，建立健康生活模式。此外，集團透過二十四小時運作的「傾心熱線」和定期面談服務，為員工提供專業輔導，協助他們面對個人和工作問題。集團同時關顧員工的家庭，持續透過「新鴻基地產集團員工子女本科獎學金計劃」及「新地AFS國際文化交流獎學金」，支持合資格員工的子女升讀大學。



○ Wetland Seasons Park經精心規劃，融入周邊自然環境

## 保護環境

集團通過優化資源效益、減少碳足跡，以及加強在環保方面的承諾，推動香港進一步蛻變為可持續發展的城市。

作為負責任的企業，集團擬定了應對氣候變化的策略，並持續更新一系列可持續發展政策，有關政策仔細列明如何將促進可持續發展的原則，應用於集團營運的不同環節，涵蓋樓宇設計與建築，以至供應鏈和物業管理。集團達成其五年節能目標後，為特選物業定下十年節能目標。此外，集團今年制定了多項環保目標，包括溫室氣體排放及用水和廢物管理。為鼓勵更多人在香港使用電動車，集團在旗下的住宅及商場等新發展項目安裝電動車充電站。以上的措施展現集團對應付氣候變化和保護及保育環境的承諾。

集團致力將保育元素融入住宅項目，力求在項目發展和保護環境之間取得平衡。集團將元朗PARK YOHO發展為本港首個結合濕地保育的住宅項目，隨後發展大型住宅項目Wetland Seasons Park時，亦參照之前的經驗，繼續採用階梯式佈局，並在項目外圍種植不同的原生品種樹木，形成生態緩衝區，讓居民享受具有綠色元素的健康生活模式。



○ 集團標誌性閱讀推廣計劃「新地齊讀好書」於暑期啟動，鼓勵學生參與愉快閱讀活動

集團提倡使用可再生能源和實行綠色物業管理，貫徹其不斷推動可持續發展的承諾，並且身體力行，在十四鄉的建築工地安裝太陽能板，為地盤的寫字樓供電。此外，集團旗下不少住宅、商廈和工廈亦安裝了太陽能板，為用戶營造可持續的綠色社區。鑑於即棄餐具在疫情期間的使用量大增，集團與綠惜地球合作，在旗下部分屋苑試行即棄餐具回收計劃，成效顯著。

集團長期支持環境局的《戶外燈光約章》及《室內溫度節能約章》，並持續在旗下物業引入智能方案。集團利用物聯網、雲端運算、大數據及建築資訊模型等技術，提高物業管理的成效和減少能源消耗，創建更加環保的大廈和社區。今年，環球貿易廣場透過善用這類先進科技，在綠色建築評估系統BREEAM In-Use中，榮獲最高的「傑出」評級，憑藉超卓的管理，躋身全球百分之三最頂尖的綠色建築之一，為本港樹立嚴謹的綠色指標。此外，環球貿易廣場亦是香港首幢取得「WELL健康—安全評價準則」物業設施運營管理證書的建築物。

集團透過與非政府環保組織合作，積極走進社區以提高公眾的保育意識。年內，「新地齊心愛自然」為十二所學校進行網上木偶表演，並製作適合幼稚園學生和小學生的教材和互動短片，吸引約十八萬名兒童參與。由集團與綠色力量合作開發的手機應用程式「山•灘拯救隊」以清潔郊野和海岸為主題，在疫情期間充分發揮作用，方便市民使用程式組織清潔活動。

### 企業社會責任

集團奉行「以心建家」的理念，運用資源關顧弱勢社群、推廣閱讀和支持青年發展。香港社會服務聯會向集團頒發15年Plus「商界展關懷」標誌，表揚集團積極貢獻社區。

為協助紓緩房屋短缺問題和改善弱勢社群的生活環境，集團以象徵式租金，將元朗東頭一幅地皮租予香港聖公會福利協會，發展過渡性房屋項目同心村，總樓面面積二十五萬平方呎，提供約一千八百個單位。同心村鄰近公共交通網絡和社區設施，位置方便。項目於年內動工，預計在二〇二二年落成。

集團透過愛與關懷回饋社區。集團持續透過新鴻基地產郭氏基金，參與有關教育及培訓、扶貧和醫療及社會服務的慈善項目，惠及香港和內地的有需要人士。因應河南省暴雨成災，集團捐出人民幣二千萬元，支持救災和災後重建工作，協助災民渡過困境。香港方面，「以心建家送暖行動」定期安排探訪和舉行節日慶祝活動，並向弱勢社群派發日用品。「新地義工Team力量」積極推展全新的「社區義工夥伴」模式，向社區義工傳授基本驗樓及裝修知識，合力幫助更多有需要的住戶。集團今年參與「家家有愛戶戶有情」關愛社區共享計劃，為受美東邨重建影響而遷往東匯邨的住戶，提供入伙前驗樓和基本裝修服務。

新地會舉行年度主題活動「愛家常樂」，包括透過舉行「家添快樂」大募集比賽，邀請公眾分享充滿喜悅的故事，推廣愉快家庭生活。為了支持全民接種新冠疫苗計劃，在疫情下守護大眾的健康，集團於二〇二一年七至八月間每天舉行大抽獎，以鼓勵更多人接種疫苗。同樣地，新地會亦舉辦為期約一個月的抽獎，鼓勵更多會員及其家人接種疫苗。另外，集團繼續以象徵式租金，向「香港X科技創業平台」提供連全套裝修的寫字樓，供追求科技創新並具有創業精神的年輕人使用。

受到疫情影響，集團的重點體育活動「新地公益垂直跑—勇闖香港ICC」、「新鴻基地產香港單車節」及「新鴻基地產香港十公里錦標賽」均要取消或延期；然而，集團繼續致力透過舉辦虛擬體育活動和支持外間的體育組織，推廣健康生活及運動行善，包括贊助全港首個大型電競單車賽「單車SUNday x SHKP Supernova Virtual Race 2021」，吸引本地好手競逐殊榮。自二〇一九年起，集團正式贊助SHKP Supernova單車隊，悉力推廣單車活動，以及為香港培養高水平的單車運動員。經過有系統的訓練，SHKP Supernova單車隊其中五名成員入選香港代表隊，另有三人入選香港單車青少年訓練隊。集團亦繼續支持外間的體育活動，如善寧會舉辦的「登山善行」。

新閱會致力在社會推廣閱讀文化，重點項目「新地齊讀好書」計劃改以網上閱讀平台《點讀》推展。另外，新閱會聯同新的社區夥伴新界青聯發展基金會和大埔青年協會，將閱讀的喜悅傳遍社區。新閱會的「閱讀•分享」計劃靈活安排網上直播，並在面授課堂分階段恢復後，在二十間中學舉行到校活動；計劃同時提供贊助，支持在校園推廣愉快閱讀，共有三十一間中小學受惠。



○ 新地義工隊為有需要人士準備福袋



○ 集團贊助香港首個大型虛擬單車賽—單車SUNday x SHKP Supernova Virtual Race 2021

# 企業管治報告書

維持高水平的業務道德標準及企業管治一直是集團其中一項首要的工作。集團相信憑著開明及盡責的態度經營業務及奉行良好之企業管治，可提升集團及股東的長遠利益。集團與投資者關係之詳情及就良好管理及企業管治所獲得的嘉許載於本年報「投資者關係」一節內。

## 企業管治常規

嚴格的企業管治可以提高集團的問責性及透明度，從而增強其股東及公眾對集團之信心。除了主席及行政總裁之職位沒有分開外，本公司於截至二〇二一年六月三十日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「管治守則」）的守則條文。

為確保本公司能遵守管治守則的守則條文，本公司董事局（「董事局」）會繼續監察及檢討本公司之企業管治常規。

## 董事局

### 董事局成員的組成

董事局現有十七名董事，包括七名執行董事、兩名非執行董事及八名獨立非執行董事。董事局成員的組成之進一步資料載於第2頁內。

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，董事局成員之變動如下：

- 李兆基博士在本公司於二〇二〇年十一月五日舉行的股東週年大會（「二〇二〇年股東週年大會」）上退任本公司非執行董事及終止出任董事局副主席；
- 梁樺涇先生於二〇二〇年股東週年大會上退任本公司獨立非執行董事；及
- 鄭準先生於二〇二一年四月九日辭任本公司執行董事。

最新之董事名單（「董事名單」）列明董事角色和職能已設存於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）之網站。本公司在董事名單及所有其他載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

郭炳聯先生是郭基輝先生及郭基俊先生之叔父。彼亦是郭基泓先生及郭顯灃先生之父親。郭基泓先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂弟，也是郭顯灃先生之胞弟。除上述所披露外，董事局成員之間沒有親屬或其他重大關係。

### 董事局多元化

管治守則內有關董事局多元化政策之守則條文於二〇一三年九月實施前，本公司已於二〇一三年六月採納董事局多元化政策（「多元化政策」），列出達致董事局成員多元化之方針。本公司致力落實平等機會原則，並不會因種族、性別、年齡、殘疾、國籍或任何其他因素而作出歧視，亦了解和深信董事局成員多元化的好處。本公司認為多元化乃廣泛之概念，並相信董事局成員的多元化可以透過考慮多項因素而達致，考慮因素包括但不限於背景、年齡、性別、文化、行業經驗、技能及知識、教育背景及其他條件。本公司根據本身的業務模式、不時的特定需要，以及市場上合適人選的可供選擇性，從而考慮該等因素。提名委員會監察多元化政策之執行，並會在適當時候檢討該政策。

董事局由不同的年齡、性別及任期的董事局成員組成。此外，董事局成員來自不同的背景，並在商業、金融服務和專業經驗方面，擁有多元化的專長。本公司要求董事每年向公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供其擔任有關職務所涉及的時間。董事之個人資料載於第147至157頁內，並已載於本公司網站。

董事局相信執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合比例為合理及適當，並充分發揮平衡作用，以保障股東及集團之利益。非執行董事及獨立非執行董事為集團帶來多元化的專業知識及經驗。彼等提出的意見及透過參與董事局及委員會會議，為集團在策略、表現、利益衝突及管理程序等事宜上，帶來獨立之判斷及意見，並確保股東之利益獲得考慮。

本公司現有八名獨立非執行董事，佔董事局成員人數逾三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司已收到所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引(「獨立性指引」)作出之獨立性確認函，並認為彼等均屬獨立人士。而將在即將舉行的股東週年大會上膺選連任的獨立非執行董事已由提名委員會審閱，有關詳情載於下列「提名委員會及董事之委任」項內。

### 董事局會議

董事局每年至少召開四次常規會議，而本公司會於每年開始前向董事提供該年度董事局常規會議之初擬時間表。此外，所有董事在召開董事局常規會議前至少十四天會接獲會議通告及議程，讓所有董事有機會提出商討事項，並列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在每次舉行常規董事局及委員會會議前至少三天送交所有有關董事。董事可親身出席或透過電話或其他通訊方式參與會議。於常規會議之間，董事可以書面決議案形式批准各項事宜；如有需要，可召開額外董事局會議。

公司秘書協助主席準備董事局會議議程，及確保遵守有關會議程序的所有適用規則及條例。每次董事局會議的會議紀錄初稿及最後定稿，均會於合理時間內先後發送給所有董事審閱及存檔。本公司並備存每次董事局會議的詳細會議紀錄，該等會議紀錄可供所有董事查閱。

所有董事已確認於截至二〇二一年六月三十日止年度內，彼等已投入足夠時間處理及關注集團的事務。於年度內，董事局討論集團的整體策略，監察其財政及業務上的表現，並審批集團之全年及中期業績。此外，董事局就一名非執行董事及一名獨立非執行董事之退任，以及一名執行董事之辭任審批兩份公告。董事局亦分別審批委任一名審核及風險管理委員會成員及一名執行委員會成員、一項就共同重建物業而訂立安排的關連交易，以及就本公司一間全資附屬公司發行及贖回債券，審批刊發兩份公告。

# 企業管治報告書

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，董事局召開四次常規會議，董事於董事局會議之出席紀錄如下：

董事	出席會議次數 / 全部會議次數
<b>執行董事</b>	
郭炳聯	4/4
黃植榮	4/4
雷 霆	4/4
郭基輝	4/4
郭基泓	4/4
鄭 準 <sup>1</sup>	0/3
董子豪	4/4
馮玉麟	4/4
<b>非執行董事</b>	
李兆基 <sup>2</sup>	0/2
關卓然	3/4
郭基俊	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
葉迪奇	4/4
王子漸	4/4
李家祥	4/4
馮國綸	4/4
梁乃鵬	4/4
梁樺涇 <sup>2</sup>	0/2
梁高美懿	4/4
范鴻齡	4/4
吳向東	2/4

<sup>1</sup> 鄭準先生於二〇二一年四月九日辭任董事

<sup>2</sup> 李兆基博士及梁樺涇先生於二〇二〇年十一月五日退任董事

董事均掌握相關及適時的資料，並可在需要之情況下索取進一步資料或尋求獨立專業意見。董事亦可取得公司秘書的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事局會議文件及相關資料，並確保董事局的運作符合程序。董事獲足夠時間在董事局會議上作出討論。在適當的情況下，管理層會獲邀參與董事局會議向董事提供資料，使董事局能在掌握相關資料下作出決定。當董事提出問題，必定盡可能作出迅速及全面的回應。

根據本公司之組織章程細則（「章程細則」），董事必須於董事局會議上就討論之事項申報彼等之利益（如有）。若主要股東或董事在事項上可能存有利益衝突，有關事項將於董事局會議上處理，而不會以書面決議案形式處理。在事項中沒有牽涉利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議處理該事項。根據章程細則，董事如在該事項被認為擁有重大利益，彼須放棄批准該事項的決議案之表決權。

本公司已就董事可能面對之法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。此外，各董事及本公司其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權根據章程細則獲得從本公司之資產中撥付彌償。

## 主席

郭炳聯先生是本公司主席兼董事總經理。此與管治守則內的守則條文A.2.1條提出主席及行政總裁之角色應有區分並不應由一人同時兼任有所不同。

儘管主席及董事總經理之職位並沒有分開，惟權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有兩名非執行董事及八名獨立非執行董事，彼等提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

主席主要負責領導董事局，及確保董事局有效及暢順地運作，亦鼓勵董事積極參與所有董事局會議及董事作為成員的委員會會議。

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，主席在其他董事避席的情況下與獨立非執行董事舉行一次會議，獨立非執行董事可在本公司其他董事及管理層避席的情況下分享彼等的意見並提出任何問題。

## 董事培訓及支援

董事均須瞭解其集體職責。每名新委任之董事或替代董事均獲提供一套就任資料，內容包括介紹集團業務及上市公司董事在適用的法例及監管規定下之責任的概要，他或她並獲安排公司外聘律師簡述就其董事的聲明及承諾下的董事責任。

集團亦提供簡介會及其他培訓，以發展及更新董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用法例及監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司亦會向董事及高級行政人員發出簡報或指引，以確保彼等知悉有關適用的法例及監管規定和企業管治常規的最近轉變。此外，本公司會邀請外聘專家為執行董事及高級行政人員舉辦研討會，以更新彼等的技能和知識。

# 企業管治報告書

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，公司向董事提供了有關防貪的培訓套裝。董事亦參與了以下培訓：

董事	培訓類型	
	出席或於研討會 及/或會議及/或論壇 及/或簡報會致辭	閱讀多種 類別議題* 的資料
<b>執行董事</b>		
郭炳聯	✓	✓
黃植榮	✓	✓
雷 霆	✓	✓
郭基輝	✓	✓
郭基泓		✓
董子豪	✓	✓
馮玉麟	✓	✓
郭顯濃 (郭炳聯之替代董事)	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
關卓然	✓	✓
郭基俊		✓
<b>獨立非執行董事</b>		
葉迪奇	✓	✓
王于漸		✓
李家祥	✓	✓
馮國綸	✓	✓
梁乃鵬	✓	✓
梁高美懿	✓	✓
范鴻齡		✓
吳向東	✓	✓

\* 議題包括本公司業務、企業管治及董事責任和職責

## 標準守則之遵守

本公司採納上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事及有機會持有集團內幕消息之有關僱員(「指定僱員」)進行本公司之證券交易的行為準則。

在集團公布中期及全年業績前，本公司會向董事及指定僱員發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至二〇二一年六月三十日止年度內已遵守標準守則。

## 董事局權力的授權

董事局負責指引及批准集團業務之整體策略。鑒於集團業務多元化並且繁多，管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事局就管理層的權力給予清晰指引，並定期檢討授權予管理層之職權，以確保該等授權合適並持續符合集團整體之利益。



董事局授權特定角色和職責予執行委員會、薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會。此等委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及職責，及須按照其職權範圍規定向董事局匯報其決定、發現或建議，並且在若干特定的情況下，委員會須在採取任何行動前尋求董事局之批准。委員會會議於需要時召開，而若干委員會之決定會以通過書面決議案形式作出。

## 執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，成員現為所有七名執行董事及七名集團全職高級行政人員，包括一名於二〇二一年五月獲董事局委任為委員會新成員的本集團全職高級行政人員。現時委員會成員之名單及彼等的個人資料分別載於第2頁及第147至159頁內。此外，四名於本集團擔任要職的高級行政人員，應委員會邀請，以助理成員身份定期出席委員會會議，並且憑彼等經驗及專長，在委員會決策過程中提供協助。現時委員會助理成員之名單載於第159頁內。

執行委員會定時召開會議，一般為每週一次，其主要負責制訂業務政策及就重要業務事項及政策作出決定，促使批准若干企業活動，並行使董事局所授予委員會之權力及職權以處理在董事局常規會議之間所發生的事宜。執行委員會的會議紀錄及通過的書面決議案之摘要，均在每次董事局的常規會議上供董事局審閱。

董事局已授權執行委員會負責發展、檢討及監察集團企業管治之政策及常規，並向董事局提出建議；檢討及監察本公司在遵守法例及監管規定方面的政策及常規；檢討及監察適用於董事及僱員的紀律守則及道德行為和董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；以及檢討本公司遵守管治守則的情況及在企業管治報告書內的披露。

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，執行委員會監察集團的日常業務運作，並就主要業務作出決策。此外，委員會已經檢討本公司就管治守則以及適用的法例及監管規定方面的遵守概況，以及企業管治報告書內所披露的資料。委員會成員於年度內舉行的會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
郭炳聯	50/51
黃植榮	49/51
雷 霆	51/51
郭基輝	50/51
郭基泓	48/51
鄭 準 <sup>1</sup>	0/39
董子豪	51/51
馮玉麟	44/51
周國賢	40/51
容上達	51/51
李清鑑	50/51
馮秀炎	48/51
陳康祺	50/51
林家強	51/51
劉德揚 <sup>2</sup>	6/7

<sup>1</sup> 鄭準先生於二〇二一年四月九日不再出任成員

<sup>2</sup> 劉德揚先生於二〇二一年五月十七日獲委任為成員

# 企業管治報告書

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為李家祥博士、關卓然先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為非執行董事，而彼等大多數為獨立非執行董事。

本公司採納授權薪酬委員會釐定個別執行董事的薪酬待遇之模式。委員會負責制訂及向董事局建議薪酬政策，以及檢討及建議有關薪酬之事宜。董事之袍金乃根據章程細則由股東於股東大會上批准。委員會會在內務部主管的協助下，在有需要時就其建議向主席提出諮詢，並可於需要時尋求獨立專業意見。委員會亦獲提供充足資源以履行其職責，其職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，薪酬委員會檢討董事袍金及執行董事酬金。董事酬金的資料已詳列於綜合財務報表說明第7項內。委員會於年度內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
王于漸	1/1
李家祥	1/1
關卓然	1/1
梁乃鵬	1/1

## 提名委員會及董事之委任

提名委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為關卓然先生、葉迪奇先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為非執行董事，而彼等大多數為獨立非執行董事。

提名委員會負責制訂提名政策，並就董事之委任和連任與董事接任上之安排向董事局提出建議。本公司採納了的提名政策，列出了現行的提名常規，例如董事的甄選、任命和連任的準則與程序。根據該政策，委員會在評估候選人時，會考慮多項因素，包括彼等的專業知識、行業及業務經驗、投入時間、對董事局多元化的潛在貢獻，以及與集團的重大利益衝突(如有)。若候選人將被委任為獨立非執行董事，委員會亦須參考獨立性指引，以考慮該等候選人的獨立性。委員會其後會向董事局提出合適候選人之建議，以審議其委任。就將於股東週年大會或本公司股東大會上退任的現任董事之連任，委員會將審閱董事的輪值及退任，並據此向董事局提出建議。

提名委員會亦檢討董事局之成員人數、架構及組合。委員會獲提供足夠資源以履行其職責，並於有需要時，在本公司支費用下，尋求獨立專業意見。委員會之職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，提名委員會檢討了董事局之架構、成員人數及組合，亦審閱在即將舉行的股東週年大會上董事之退任和重選，包括即將退任的獨立非執行董事的連任事宜。提名委員會已審議在即將舉行的股東週年大會上退任的獨立非執行董事（「退任獨立非執董」）的履歷，並考慮彼等的知識、經驗、技能及按多元化政策之多項多元化因素，以及彼等多年來對本公司的貢獻，委員會認為退任獨立非執董將能繼續以各自的觀點、技能及經驗為董事局作出貢獻。

此外，概無退任獨立非執董與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何可引致利益衝突或影響彼等作出獨立判斷的財務或親屬關係。提名委員會相信，退任獨立非執董仍會繼續致力於擔任本公司獨立非執行董事職務，並將繼續保持獨立。

李家祥博士（其中一位退任獨立非執董）已服務本公司超過九年，在此期間彼以其於會計界的豐富經驗為董事局提供專業建議及見解。李博士對本集團的業務及營運有深入的了解，並在其任職期間於董事局及董事局委員會會議上提出中肯持平的意見及評論，表現出很強的獨立性。彼並無參與本公司的日常管理工作。提名委員會認為彼之長期服務將不會影響其作出獨立判斷，並認為李博士具備所需的誠信及經驗，可繼續履行獨立非執行董事之職務。

提名委員會於截至二〇二一年六月三十日止年度內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
王于漸	1/1
關卓然	1/1
葉迪奇	1/1
梁乃鵬	1/1

所有董事皆獲發正式的董事委任函，列明其委任之主要條款。根據章程細則，由董事局委任之新董事的任期會直至下一屆股東週年大會或本公司股東大會止，並有資格於會上膺選連任。此外，三分之一的董事需要於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格膺選連任，而每一位董事均最少每隔三年輪值退任。非執行董事（包括獨立非執行董事）之任期將約為兩年，自其重選為董事的股東週年大會之日起至兩年後的股東週年大會止，並有資格於其任期屆滿的股東週年大會上以相若任期膺選連任。此外，所有退任董事（包括該等已在本公司服務超過九年的獨立非執行董事）的連任將以獨立決議案形式於股東週年大會上審議通過。

## 審核及問責

董事局負責就集團的表現及前景作出平衡、清晰及全面的評核。董事亦知悉其職責，以持續經營之基礎編製集團之財務報表以提供集團真確及公正之財政狀況；並且就公司年報及中期報告、其他涉及內幕消息的公告及須予披露的財務資料作出平衡、清晰及容易理解的評核。所有董事局成員每月均獲提供更新資料，內容包括合約物業銷售更新資料、已推出及即將推出之項目情況、租賃及酒店項目之更新資料、土地儲備、主要發展中的投資項目概況以及財務狀況，從而使董事對集團之表現、狀況及前景有平衡及易於理解的評估。管理層向董事局提供全部有關資料，讓董事局成員獲得足夠的解說及資料使其可以履行職務。本公司外聘核數師就其申報責任的聲明載於獨立核數師報告書內。

# 企業管治報告書

## 審核及風險管理委員會

審核委員會於一九九九年成立，並且自二〇一六年六月起重新命名為審核及風險管理委員會以反映其風險管理角色。委員會由獨立非執行董事李家祥博士出任委員會主席，其他成員為葉迪奇先生、梁乃鵬博士及王于漸教授。王于漸教授於二〇二一年一月二十二日獲委任為委員會成員，而梁樺涇先生則於二〇二〇年十一月五日退任董事後不再出任委員會成員。所有委員會成員皆為獨立非執行董事。

本公司現任核數公司的前任合夥人並沒有於其離任或不再擁有該公司任何財務利益的日期起計兩年內擔任審核及風險管理委員會的成員。

審核及風險管理委員會之職權範圍包括：

- 審閱向董事局提交之集團財務報表以及年度報告和賬目、及中期報告；
- 檢討集團之財務監控、及其風險管理及內部監控系統；
- 確保管理層已履行職責以建立及維持有效的風險管理及內部監控系統，包括考慮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，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；
- 對風險管理及內部監控事宜的重要調查結果進行研究；
- 檢討內部審核計劃及確保其職能具有足夠資源及有效地運作；
- 檢討集團之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層的聲明書及向管理層提出的疑問，及檢討管理層作出的回應；
- 就管治守則之守則條文C.3條內的事宜向董事局匯報；
- 至少每年在管理層避席的情況下，與外聘核數師就核數的相關事宜進行一次會議討論；及
- 檢討本公司設立有關僱員可在保密的情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排。

審核及風險管理委員會獲提供充足資源以履行其職責。委員會的職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，審核及風險管理委員會召開兩次會議。委員會審閱集團之中期及全年業績，並討論及審批相關財務報告；及檢討集團的風險管理及內部監控系統、風險評估結果，以及內部審核工作。於上述委員會的會議中，委員會成員與外聘核數師在管理層避席的情況下兩度會面。成員於委員會會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
李家祥	2/2
葉迪奇	2/2
梁樺涇 <sup>1</sup>	0/1
梁乃鵬	2/2
王于漸 <sup>2</sup>	1/1

<sup>1</sup> 梁樺涇先生於二〇二〇年十一月五日不再出任成員

<sup>2</sup> 王于漸教授於二〇二一年一月二十二日獲委任為成員

於二〇二一年七月，審核及風險管理委員會亦召開了一次會議討論二〇二〇/二一財政年度外聘核數師之審核計劃及二〇二一/二二財政年度之內部審核計劃。

董事局與審核及風險管理委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有意見分歧。

審核及風險管理委員會監察外聘核數師向集團提供的核數及非核數服務，及確保外聘核數師不會因提供非核數服務而削弱其核數工作的獨立性或客觀性。集團已接獲外聘核數師按香港會計師公會之獨立性要求，確認其於審核集團截至二〇二一年六月三十日止年度之綜合財務報表及隨後直至本年報日期止的期間內之獨立性。

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，外聘核數師對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所收取之費用分別約為港幣一千九百萬元及港幣六百萬元。非核數服務主要包括顧問服務、稅務諮詢、檢閱服務及其他報告服務。該等費用已由審核及風險管理委員會審閱。

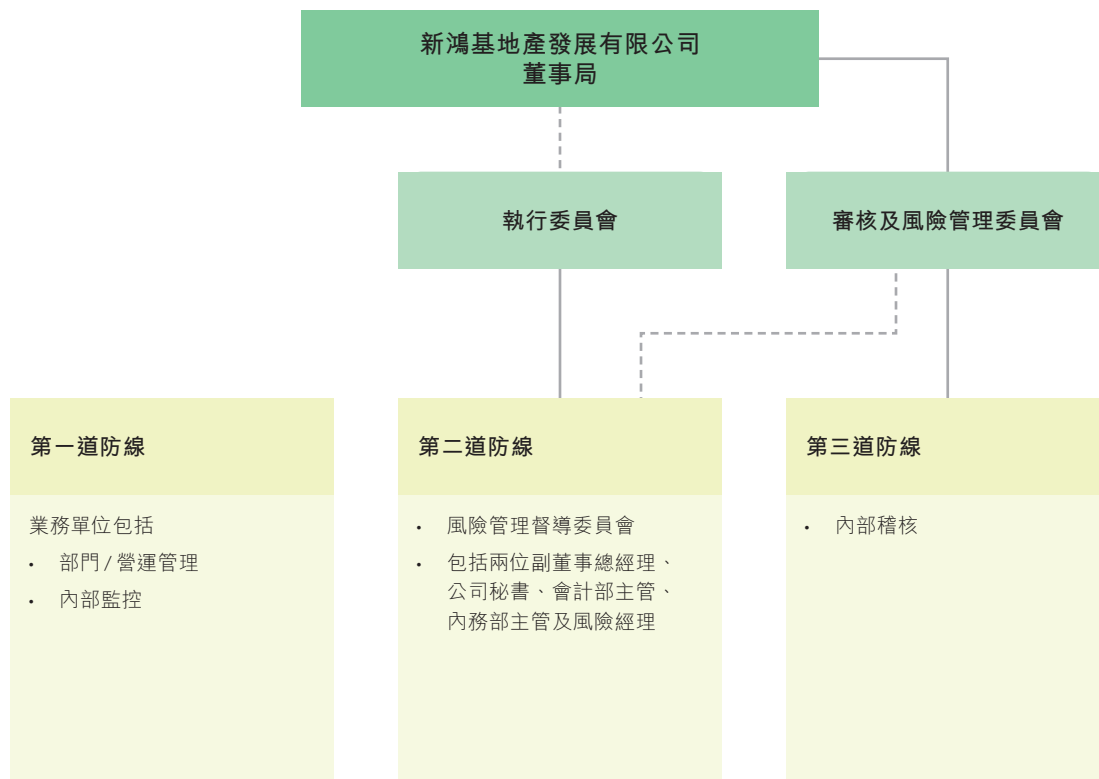
## 風險管理及內部監控

集團在香港、內地及新加坡擁有多元化的業務，並在瞬息萬變的環境下要面對不同風險。因此，有效的風險管理對集團長遠的增長及業務的可持續性甚為重要。董事局負責集團的整體業務策略及發展、制訂企業目標及風險胃納、建立及維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統以保障集團財產及持份者之權益，並檢討該等系統之效率。董事局透過審核及風險管理委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師之檢討，從而對風險管理及內部監控系統之效益作出評估。該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。

# 企業管治報告書

## 風險管理

集團的風險管治架構建立於下圖所示的三道防線之框架內：



### 第一道防線

各業務單位包括部門/營運管理及內部監控(統稱「業務單位」)有責任於日常營運中融入風險管理，包括：

- (i) 建立個別風險管理措施，以識別、衡量、減低和監察個別的風險；
- (ii) 設計及執行監控程序，以減低已識別的風險；
- (iii) 每年進行兩次風險評估，並完成風險評估範本及將其評估結果提交給風險管理督導委員會；
- (iv) 以符合集團的風險胃納營運；及
- (v) 執行根據風險管理督導委員會及/或內部稽核部及/或審核及風險管理委員會建議的風險管理計劃，以處理任何有機會影響其運作的重大風險。

### 第二道防線

風險管理督導委員會由執行委員會直接監督，並且向審核及風險管理委員會負責。該委員會由本公司兩位副董事總經理、公司秘書、會計部主管、內務部主管以及風險經理組成。風險管理督導委員會主要負責：

- (i) 協助董事局和審核及風險管理委員會監察和監督風險管理和內部監控系統的運作；

- (ii) 審閱各業務單位提交的風險評估結果，向各業務單位提供支援及指引，並提出風險應對計劃供各業務單位執行；
- (iii) 每年向審核及風險管理委員會報告其工作兩次；及
- (iv) 提出對風險管理和內部監控系統之改善建議，以供審核及風險管理委員會及/或有關業務單位考慮。

### 第三道防線

內部稽核部主要負責：

- (i) 進行審計，以評估風險管理和內部監控系統之正常運作；
- (ii) 向審核及風險管理委員會報告其調查結果，並向委員會提供對集團之風險管理和內部監控系統之有效性的獨立客觀保證；
- (iii) 提出風險應對計劃供相關業務單位執行；及
- (iv) 提出對風險管理和內部監控系統之改善建議，以供審核及風險管理委員會及/或風險管理督導委員會及/或有關業務單位考慮。

### 審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會協助董事局監督集團的風險管理及內部監控系統，包括：

- (i) 每年與內部稽核部檢討集團的風險管理及內部監控系統兩次，以確定管理層是否已履行其建立及維持有效系統的責任；
- (ii) 檢討風險評估結果，包括自上次檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及集團應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；
- (iii) 與管理層討論集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，從而確定是足夠的；
- (iv) 對由董事局授權或主動發現就風險管理及內部監控事宜的重大調查結果進行研究及管理層對該等事宜的回應；
- (v) 識別任何董事局應注意的重大風險；
- (vi) 提出風險應對計劃供相關業務單位執行；及
- (vii) 檢討及考慮由風險管理督導委員會及/或內部稽核部提出就風險管理和內部監控系統之改善建議。

### 董事局

董事局有全面的責任建立及維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統，包括：

- (i) 制訂集團的業務策略及企業目標；

# 企業管治報告書

- (ii) 檢討及決定所願意承受之風險的性質及嚴重程度，以達致其策略及業務目標；
- (iii) 監督管理層設計、執行及監控風險管理及內部監控系統；
- (iv) 持續監督風險管理及內部監控系統，並確保每年檢討該等系統兩次，以確定其有效性；
- (v) 檢討自上次檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及集團應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；
- (vi) 考慮管理層持續監督風險及內部監控系統的工作範圍及質素；
- (vii) 考慮向董事局傳達監控結果的詳盡程度及次數；及
- (viii) 考慮期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項。

## 內部監控

集團之風險管理乃與內部監控系統結合，並根據COSO (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 以下之原則所訂立：

### (i) 監控環境

- 體現對誠信和道德價值的承諾
- 董事局獨立於管理層，並監督內部監控系統的制訂與成效
- 管理層在董事局監督下，建立組織架構、匯報關係及適當的權力與責任，以達致公司的企業目標
- 致力對吸引、發展和挽留人才的承諾，以配合公司的企業目標
- 在達致公司的企業目標過程中，對每位員工在內部控制責任上，實施問責制度

### (ii) 風險評估

- 確定清晰的目標，以助識別及評估與目標相關的風險
- 從整體企業的角度，識別及分析為達致目標所需承受的風險，並根據此決定如何管理該等風險的基礎
- 在評估達致目標相關的風險時，考慮潛在的舞弊行為
- 識別和評估可能對內部監控系統產生重大影響的變更

### (iii) 監控措施

- 選擇及制訂監控措施，將實現目標之相關風險降至可接受水平
- 以科技支援企業達致目標的流程中，選擇及制訂有關科技層面的一般性監控措施
- 以政策確定所期望的目標，並以程序確保政策得以切實執行，為監控措施作好部署

### (iv) 資訊及溝通

- 收取或編製，並使用相關的優質資訊，以支持內部監控的功能
- 與公司內部就支持內部監控運作所需的資訊，包括內部監控的目標和責任，進行溝通
- 與外方就影響內部監控運作的事宜進行溝通



#### (v) 監察

- 選擇、制訂並實施持續及/或獨立的評估，確定內部監控的各要素是否存在並運作正常
- 適時評估內部監控的缺失，並將有關缺失通知負責採取糾正措施的相關人士，包括高級管理人員和董事局（如適合）作出溝通

內部監控系統的目的是保障資產不會被不當使用，維持妥善賬目以及確保遵守各項法例及規則，並且能夠適時識別及管理有可能影響集團的重大風險。管理層主要負責設計、執行及維持風險管理及內部監控系統。集團之內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位之職責及權力。集團對主要業務功能及業務單位（包括項目發展、招標、銷售及租賃、財務報告、人力資源及電腦系統）制訂了政策及程序。

集團已制訂及通知所有員工遵守紀律守則。此外，集團訂立舉報政策讓其員工能保密地就有關集團懷疑失當、不法或欺詐活動作出舉報。舉報者的身分將絕對保密。

為遵守證券及期貨條例第XIVA部及上市規則之有關規定，本公司設有一套內幕消息政策，列出處理及披露集團內幕消息之原則及程序，而該政策已經知會集團有關的高級行政人員。該政策包含成立一個內部委員會的條文，以確定若干資料是否構成集團的內幕消息，並於有需要時將該事項上報集團高級管理人員作最後定論。為避免不慎披露內幕消息，政策亦包含若干措施，包括只限有需要知道的僱員取得內幕消息、要求將載有內幕消息的文件及檔案儲存在安全地方，以及在適當情況下與外界人士訂立保密協議。

#### 主要風險因素

以下列出集團面對的主要風險及不明朗因素。由於此處未能詳錄所有因素，因此除下列主要範疇外，其他風險及不明朗因素亦可能存在：

##### 香港地產市場的相關風險

集團的物業組合大部分位於香港，而集團收益亦大部分來自香港業務，因此香港的經濟概況及地產市場狀況、立法及法規的轉變、政府政策以及政治狀況、利率轉變、勞動市場狀況、融資供求情況、疫症爆發、採取的預防及社交距離措施，以及外遊限制，都會對集團的營運業績和財務狀況有顯著影響。例如，物業發展的利潤可能會因經濟狀況惡化或其他發展商及物業業主激烈競爭而受到影響。政府可能不時推出樓市降溫措施，此等措施可能對地產市場有重大影響，繼而對集團的樓宇出售表現，以及財務狀況有負面影響。新地產項目的推出可能會受疫情爆發所影響。本集團物業發展的進一步增長亦可能受到香港土地供應及價格水平所影響。

市場供應會對香港租金水平造成競爭。除上述的經濟及市場情況因素外，本地及外圍經濟及政治因素包括但不限於市場供求狀況，及股票市場表現可能會影響集團之物業投資業務。零售租金水平亦可能會受到疫症爆發、採取的預防及社交距離措施，以及外遊限制所影響。

# 企業管治報告書

## 內地地產市場的相關風險

集團在內地於住宅和商用物業的發展及投資項目中持有重大權益，因而受到內地地產市場的相關風險所影響。政策轉變、貨幣波動、利率轉變、供求失衡、整體經濟狀況轉變、勞動市場競爭、融資供求情況、疫症爆發、採取的預防及社交距離措施，以及外遊限制都可能對集團在內地的業務造成風險，對集團的業務、財務狀況或營運業績或會造成負面影響。

## 營運風險

集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤、因黑客入侵或意外而導致敏感資料的洩漏、就負面事件應對不足而對聲譽造成負面影響、疫症爆發，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。另外，即使集團已制定了防範意外的系統和政策，意外仍然可能發生，因而引致財政損失、訴訟或聲譽受損。

## 減低集團面對的主要風險

風險管理及內部監控系統的設計不只在於積極識別、衡量及監察主要風險，亦包括減低風險。於該系統下，不同部門的管理人員釐定合適的內部監控及應對措施，以減低集團面對的主要風險。制定舒緩措施時，各種重要因素皆會考慮，包括法例規定、風險胃納、建議的舒緩方案的足夠性及有效性、風險擁有人能夠執行減低風險的緩解措施，以及將風險轉移予第三方的可行性。此等風險舒緩措施的目的，是確保主要風險均能有效處理及管治。

此外，集團成立了危機管理專責小組，以有效地協調、應對及處理突發事件。該專責小組由兩位副董事總經理共同領導，並由主要業務單位之資深管理人員組成。除了處理重要事項或風險，專責小組目前重點監察疫情的最新發展，就採取必要措施提供建議，並適時進行評估以確保其有效性。

## 過往表現及前瞻性陳述

集團在本年報所載的業務表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證日後表現。本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業務表現可能與前瞻性陳述及意見中論及的預期表現有重大差異。集團、其董事、僱員及代理均不承擔(i)更正或更新本年報所載之前瞻性陳述或意見的任何責任；及(ii)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變得不再準確而引致的任何責任。

## 風險管理及內部監控系統之成效

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，風險管理督導委員會與主要業務單位及高級管理人員合作加強風險管理及內部監控系統。工作包括更新風險評估範本，加入風險預測(即會對各相關業務單位造成負面影響的重大不利事故預警)，並向業務單位提供風險培訓及持續相向的對話。委員會亦檢討在香港及內地的主要營運風險。

集團之內部稽核部已成立超過二十五年，並對集團的風險管理及內部監控系統是否充足及其有效程度作出獨立評估。部門跟審核及風險管理委員會有直接接觸，並且根據內部審核規章有權在審核的過程中查閱所有紀錄、資產及人事資料。部門會以風險評估為基礎，制訂審核計劃，並集中於已確定的高風險上。部門及業務單位之風險評級按預定之風險準則作評估。評估結果會以整體企業之層面將有關風險作出綜合和排序。審核及風險管理委員會每年均會審閱及批准根據風險評估結果而制訂的審核計劃。主要查核結果及監控弱點(如有)之總結將由審核及風險管理委員會審閱。內部稽核部因應建議就同意跟進的事宜作出監察。

董事局透過審核及風險管理委員會檢討集團截至二〇二一年六月三十日止年度的風險評估結果、以及風險管理及內部監控系統，範圍包括財務、營運和合規監控。檢討包括考慮由執行管理層以及內部和外聘核數師進行的內部監控評估、集團在會計、內部稽核及財務匯報職能方面的資源、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是否充足。根據檢討結果，董事局認為於截至二〇二一年六月三十日止年度內，集團的風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

## 與股東之關係

### 股息政策

本公司經已採納了一套派付股息政策，目的是給予本公司股東可持續的股息分派，並派付集團百分之四十至五十的基礎淨溢利。董事局會考慮多項因素釐定股息金額，包括集團的財務表現、未來的資本支出及財務狀況，以及整體經濟及營商狀況。本公司將會不時檢討該政策，以配合集團未來發展前景、資金需求及市場變化。

### 股東通訊政策

董事局亦已制訂股東通訊政策，列出本公司有關股東通訊之原則，旨在確保與本公司股東的溝通適時、具透明度、準確及開明。本公司主要透過公司通訊(例如中期及年度報告、公告及通函)和股東週年大會，以及於本公司網站內披露的資料，向股東傳達訊息。

中期報告、年度報告及通函均適時發送給股東，並載於本公司及港交所網站。本公司之網站向股東提供公司資訊，例如集團的主要業務及主要物業項目、企業管治的發展及可持續發展的概況。為有效與股東溝通並保護環境，本公司已作出安排讓股東選擇以電子方式透過本公司網站收取公司通訊。

本公司向股東提供聯絡資料，例如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處。

本公司致力保障從股東收集的所有個人資料之私隱權。當本公司向股東收集其個人資料時，本公司會於有關文件上列明收集個人資料之目的及用途等，並向股東提供聯絡方法以供查閱及修改其個人資料。

# 企業管治報告書

## 股東週年大會

股東週年大會讓董事與股東會面和溝通。本公司亦會確保股東意見可傳達至董事局。股東週年大會之主席就每項實際獨立的事宜提出單獨決議案，供股東考慮及審批。審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師均會出席股東週年大會，回答股東之提問。本公司亦安排即時傳譯設施，讓股東及董事有順暢及直接之交流。

股東週年大會之程序獲不時檢討，以確保公司遵從良好之企業管治常規。股東週年大會通告會於股東週年大會舉行前至少二十個營業日發送給所有股東；而隨附股東週年大會通告之通函亦列明每項提呈之決議案的詳情及其他按上市規則要求披露之資料。股東週年大會之主席行使章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按投票方式進行表決。在大會上開始投票前，大會會解釋進行按投票方式表決之程序，而本公司股份過戶登記處於大會上出任點票的監察員。投票表決之結果會於股東週年大會舉行當日在本公司及港交所網站內公布。

二〇二〇年股東週年大會於二〇二〇年十一月五日於本公司總部舉行。二〇二〇年股東週年大會通過的事項包括接納經審核綜合財務報表、批准末期股息、重選董事及釐定董事袍金、續聘核數師，以及更新有關購回股份及發行新股份之一般授權。

董事出席二〇二〇年股東週年大會之紀錄如下：

董事	出席股東週年大會
<b>執行董事</b>	
郭炳聯	✓
黃植榮	✓
雷 霆	✓
郭基輝	✓
郭基泓	✓
鄭 準 <sup>1</sup>	×
董子豪	✓
馮玉麟	✓
<b>非執行董事</b>	
李兆基 <sup>2</sup>	×
關卓然	✓
郭基俊	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
葉迪奇	✓
王于漸	×
李家祥	✓
馮國綸	✓
梁乃鵬	✓
梁樺涇 <sup>2</sup>	×
梁高美懿	✓
范鴻齡	✓
吳向東	×

<sup>1</sup> 鄭準先生於二〇二一年四月九日辭任董事

<sup>2</sup> 李兆基博士及梁樺涇先生於二〇二〇年十一月五日退任董事

在2019冠狀病毒疫情期間，為保障二〇二〇年股東週年大會出席人士的健康及安全，並遵守政府監管要求，二〇二〇年股東週年大會採取了以下預防措施：

- 分配出席人士坐在指定座位區域，以確保適當的社交距離
- 出席人士須進行體溫篩檢及提交健康申報表
- 出席人士須強制佩戴口罩
- 會場不設茶點招待
- 建議股東可委任二〇二〇年股東週年大會主席作為其代表就決議案進行投票

鑑於現時2019冠狀病毒疫情發展尚未明朗，公司鼓勵股東委任二〇二一年股東週年大會主席為其代表就決議案進行投票，以代替親身出席會議。本公司可能因應二〇二一年股東週年大會屆時政府發出的指引實施額外及合適的預防措施。

根據公司條例第566條，持有佔本公司全體有權於股東大會上表決之股東之總表決權最少5%的股東，可向本公司提出請求召開股東大會。該請求必須列明在會議上將處理事務的一般性質及可包括在會議上可恰當地動議及擬動議的決議案文本。該請求必須由有關股東認證，並以印本形式或以電子形式發送至本公司。

此外，根據公司條例第615條，(i)佔本公司全體有權於股東週年大會上就決議案表決之股東之總表決權最少2.5%的股東；或(ii)最少五十名有權在股東週年大會上就決議案表決之股東，可要求本公司發送決議案的通知，以供在股東週年大會上考慮。該請求必須指出將在股東週年大會上動議的決議案及必須由相關股東認證，並在不遲於有關股東週年大會舉行前六星期或(若較遲者)當寄發股東週年大會通告時，以印本形式或以電子形式發送至本公司。

於截至二〇二一年六月三十日止之年度內，章程細則並無更改。最新的章程細則已載於本公司及港交所的網站。

# 董事局報告書

董事同寅謹此呈交董事局(「董事局」)於二〇二一年九月九日審批的截至二〇二一年六月三十日止年度之報告書及本集團綜合財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

本集團之主要業務為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用、經營酒店、電訊、運輸基建及物流，以及經營數據中心。列於第228至236頁之主要附屬公司、合營企業及聯營公司所從事之其他輔助性業務已歸入本集團主要業務內。根據可報告及經營分部界定之業務及地區劃分的集團本年度的業績表現分析，詳列於綜合財務報表說明第3項內。

## 業務回顧

有關本集團業務之中肯審視，揭示本集團業務未來潛在發展之論述，運用財務關鍵表現指標為本集團業務進行之分析，以及自二〇二一年六月三十日止年度終結後發生並對集團有影響之重大事項(如有)的詳情，均於第4至95頁之「財務概要及土地儲備」、「集團財務摘要」、「董事局主席報告書」、「業務模式及策略方向」、「業務概況」及「財務檢討」節內有詳細討論。有關本集團面對之主要風險及不明朗因素的描述載於第119及120頁之「企業管治報告書」內。而與本集團持份者的重要關係的說明及本集團之環保政策及表現之探討，則載於第96至105頁之「投資者關係」及「可持續發展」節內，以及獨立之可持續發展報告內。上述討論構成本報告書一部分。

一手住宅物業銷售條例旨在規管香港一手未落成及已落成住宅物業的銷售，以期提高一手住宅物業銷售的透明度、公平性，以及加強對消費者的保障。本集團尤其著重遵守該條例下(其中包括)有關一手住宅物業銷售之售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文規定，不但制定內部程序，同時亦外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，以審查公眾就該銷售可獲得的有關文件內的資料之準確性。

在人力資源方面，為保障集團員工的權益及福利，本集團致力遵守個人資料(私隱)條例，及有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視的條例，以及僱傭條例、最低工資條例及有關集團員工職業安全的條例的要求。

本集團亦致力保障個人資料安全。在收集及處理該等資料過程中，本集團遵守個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署發出的指引，以保障其僱員、顧客、物業的租戶和買家、新地會會員及集團旗下管理之物業業主之私隱。

在企業層面上，本集團遵守公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)的要求，其中包括資料的披露及企業管治事宜，集團亦已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

## 集團溢利

截至二〇二一年六月三十日止年度，除稅項後並包括所佔合營企業及聯營公司之溢利總額為港幣二百七十四億四千六百萬元（二〇二〇年：港幣二百四十三億一千四百萬元）。計入永久資本證券持有人權益及非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣二百六十六億八千六百萬元（二〇二〇年：港幣二百三十五億二千一百萬元）。

## 股息

中期股息每股港幣一元二角五仙（二〇二〇年：每股港幣一元二角五仙）已於二〇二一年三月十八日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣三元七角（二〇二〇年：每股港幣三元七角），截至二〇二一年六月三十日止全年共派發股息每股港幣四元九角五仙（二〇二〇年：每股港幣四元九角五仙）。

若建議的末期股息在即將於二〇二一年十一月四日（星期四）舉行的本公司股東週年大會（「二〇二一年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將以現金方式於二〇二一年十一月十八日（星期四）派發予於二〇二一年十一月十日（星期三）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）。本公司之股份交易將由二〇二一年十一月八日（星期一）起除息。

## 已發行股份

於年度內，本公司沒有發行股份。於截至二〇二〇年六月三十日止年度內，因行使本公司購股權計劃下之購股權，本公司已發行及配發 164,500 股繳足股款之本公司股份，總代價為港幣一千八百萬元。

本公司股本之詳情分別載於綜合財務報表說明第 29 項及第 170 及 171 頁內。

## 購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 儲備金

本公司與本集團於年度內儲備金之變動情況分別載於綜合財務報表說明第 32 項及第 170 及 171 頁內。

## 投資物業，以及物業、機器及設備

年度內投資物業，以及物業、機器及設備之變動情況分別載於綜合財務報表說明第 12 及 13 項內。

# 董事局報告書

## 集團財務摘要

本集團過去五個財政年度內之業績、資產及負債摘要載於第6頁內。

## 地產發展及物業投資

本集團於香港所擁有主要地產發展及物業投資之資料分別載於第38和39頁及第52和53頁內，而本集團於內地所擁有主要地產發展及物業投資之資料則分別載於第66和67頁及第76和77頁內。

## 董事

於本報告書日期當日，本公司董事名單及董事之個人資料分別載於第2頁及第147至157頁內。

於年度內，李兆基博士及梁樺涇先生於二〇二〇年十一月五日舉行的本公司股東週年大會上分別退任非執行董事及獨立非執行董事。鄭準先生於二〇二一年四月九日辭任執行董事。其他所有董事均全年出任其職務。

根據本公司組織章程細則(「章程細則」)第103(A)條之規定，黃植榮先生、李家祥博士、梁高美懿女士、吳向東先生、郭基俊先生及郭基輝先生將於二〇二一年股東週年大會上告退，並符合資格及已願意在會上膺選連任。獨立非執行董事李家祥博士已服務本公司超過九年，根據上市規則之企業管治守則，彼之重選將以獨立決議案形式於二〇二一年股東週年大會上審議通過。

上述擬重選連任之董事與本公司或其任何附屬公司概無簽訂在一年內不可在本集團不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則的獨立性指引而提交之獨立性確認函，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

於年度內及直至本報告書日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的董事姓名名單已備存於本公司之註冊辦事處，並於辦公時間內供股東查閱。



## 董事及最高行政人員之權益

於二〇二一年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設擁有或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	持有之股份數目					小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2021年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)		公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益				
郭炳聯	188,743	80,000 <sup>1</sup>	-	528,346,686 <sup>2&amp;7</sup>	528,615,429	-	528,615,429	18.24	
黃植榮	497,695	-	-	-	497,695	-	497,695	0.02	
雷霆	160,000	-	-	-	160,000	-	160,000	0.01	
王于漸	5,000	1,000 <sup>1</sup>	-	-	6,000	-	6,000	0.00	
李家祥	-	4,028 <sup>1</sup>	-	-	4,028	-	4,028	0.00	
馮國綸	220,000	9,739 <sup>1</sup>	-	-	229,739	-	229,739	0.01	
梁乃鵬	-	10,833 <sup>1</sup>	-	-	10,833	-	10,833	0.00	
梁高美懿	15,372	-	-	-	15,372	-	15,372	0.00	
郭基俊	-	-	-	649,898,872 <sup>4,5,7&amp;8</sup>	649,898,872	-	649,898,872	22.43	
郭基輝	-	-	32,000 <sup>3</sup>	655,675,747 <sup>6,7&amp;8</sup>	655,707,747	-	655,707,747	22.63	
郭基泓	110,000 <sup>9</sup>	60,000 <sup>1</sup>	-	655,300,101 <sup>2,7&amp;8</sup>	655,470,101	-	655,470,101	22.62	
郭顯灃 (郭炳聯之替代董事)	32,000	-	-	655,300,101 <sup>2,7&amp;8</sup>	655,332,101	-	655,332,101	22.61	

附註：

- 此等本公司股份乃由有關董事之配偶持有。
- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有528,346,686股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

## 董事局報告書

3. 此等本公司股份乃由郭基輝先生全資擁有及控制的公司持有。
4. 由於郭基俊先生為若干信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有211,173,896股股份之權益。
5. 由於郭基俊先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有311,771,561股股份之權益。
6. 由於郭基輝先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有528,722,332股股份之權益。
7. 分別於上述附註2、5及6所述之528,346,686股、311,771,561股及528,722,332股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有80,588,723股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
8. 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生被視為在本公司擁有126,953,415股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
9. 此等本公司股份乃由郭基泓先生及其配偶共同持有。

## 2. 本公司相聯法團之股份及相關股份好倉

### (a) 新意網集團有限公司(「新意網」)

董事姓名	持有之股份數目				小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 <sup>1</sup>	總數	於2021年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	其他權益					
郭炳聯	-	-	3,485,000 <sup>2&amp;3</sup>	3,485,000	-	3,485,000	0.15	
黃植榮	218,000	-	-	218,000	-	218,000	0.01	
雷霆	356	-	-	356	-	356	0.00	
梁乃鵬	341,000	142 <sup>4</sup>	-	341,142	-	341,142	0.01	
梁高美懿	1,000	2,000 <sup>4</sup>	-	3,000	-	3,000	0.00	
郭基俊	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658	0.51	
郭基輝	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658	0.51	
郭基泓	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	13,272,658	-	13,272,658	0.57	
馮玉麟	4,000,000	-	-	4,000,000	4,000,000	8,000,000	0.34	
郭顯灃 (郭炳聯之替代董事)	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	13,272,658	-	13,272,658	0.57	

附註：

- 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃新意網根據其購股權計劃授出之購股權(現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具)，其詳情載於下列「購股權及股份獎勵計劃」項內。
- 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有2,140,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有1,345,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 此等新意網股份乃由有關董事之配偶持有。
- 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生被視為在新意網擁有9,787,658股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

# 董事局報告書

## (b) 數碼通電訊集團有限公司 (「數碼通」)

董事姓名	持有之股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2021年
	個人權益 (實益 擁有人)	其他權益	小計			6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
郭炳聯	-	5,162,337 <sup>1</sup>	5,162,337	-	5,162,337	0.46
郭基俊	-	6,849,161 <sup>2</sup>	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基輝	-	6,849,161 <sup>2</sup>	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基泓	-	12,011,498 <sup>1&amp;2</sup>	12,011,498	-	12,011,498	1.08
馮玉麟	437,359	-	437,359	-	437,359	0.04
郭顯澧 (郭炳聯之替代董事)	-	12,011,498 <sup>1&amp;2</sup>	12,011,498	-	12,011,498	1.08

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧先生為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在數碼通擁有5,162,337股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生被視為在數碼通擁有6,849,161股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

## (c) 載通國際控股有限公司 (「載通國際」)

董事姓名	持有之股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 <sup>1</sup>	總數	於2021年
	個人權益 (實益 擁有人)	小計	佔已發行的 有投票權 股份百分比			
郭炳聯	525,832 <sup>2</sup>	525,832	400,000	925,832	0.20	
雷 靈	300,000	300,000	-	300,000	0.06	
李家祥	-	-	400,000	400,000	0.09	
梁乃鵬	-	-	450,000	450,000	0.10	
馮玉麟	-	-	400,000	400,000	0.09	

附註：

- 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃載通國際根據其購股權計劃授出之購股權（現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具），其詳情及於截至二〇二一年六月三十日止年度內的變動如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				
				於2020年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2021年 6月30日 之結餘
郭炳聯	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	-	400,000	-	-	400,000
李家祥	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	-	400,000	-	-	400,000
梁乃鵬	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	-	450,000	-	-	450,000
馮玉麟	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	-	400,000	-	-	400,000

上述不多於50%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使。

- 此等載通國際股份中，有521,659股股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同持有。

- (d) 郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	於2021年6月30日	
	經法團實質持有 之股份數目	實質持有佔已發行的 有投票權股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500 <sup>1</sup>	25.00
Hung Carom Company Limited	25 <sup>1</sup>	25.00
Tinyau Company Limited	1 <sup>1</sup>	50.00
舉捷有限公司	8 <sup>1</sup>	80.00
Vivid Synergy Limited	963,536,900 <sup>1</sup>	20.00

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有該等股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

除上述所披露外，於二〇二一年六月三十日，概無本公司董事或最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中被假設擁有或視為擁有任何其他權益或淡倉，而須記載在本公司根據證券及期貨條例第352條規定須予置存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

# 董事局報告書

## 購股權及股份獎勵計劃

### 1. 本公司之購股權計劃

於二〇一二年十一月十五日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過一項普通決議案，批准採納一項購股權計劃（「該購股權計劃」）。

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，本公司概無根據該購股權計劃授出而尚未行使的購股權。

該購股權計劃之主要條款，連同上市規則第十七章之規定，概述如下：

1. 該購股權計劃之目的是要吸納及挽留最優秀之員工協助發展本公司業務、提供額外獎勵予本公司或其任何附屬公司之僱員，以及使承授人及股東共享權益，促使本公司長遠實現財務佳績。
2. 該購股權計劃之參與者為董事局可全權酌情揀選的本公司或其任何附屬公司之僱員，包括本公司或其任何附屬公司之執行董事。
3. 根據該購股權計劃及本公司其他計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予發行之本公司股份總數合共不得超過本公司採納該購股權計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。

所有按該購股權計劃及本公司其他計劃授出而尚未行使之購股權，於全數行使時所發行的本公司股份，最多不得超過本公司不時之已發行股份的30%。於二〇二一年九月九日，據此可予發行之本公司股份數目最多為252,464,604股，佔本公司已發行股份約8.71%。

4. 各承授人在任何十二個月期間因行使該購股權計劃下之購股權（不論已行使或有待行使）而已向其發行及將予向其發行的本公司股份總數，不得超過本公司已發行股份的1%。
5. 根據該購股權計劃授出的購股權的行使時限由董事局決定，惟該期限由授出購股權當日起計不得超過十年。

6. 該購股權計劃並無指明任何持有購股權之最短期限，惟董事局有權決定部分或全部組成購股權之股份之有關購股權在行使前必須持有之最短期限。
7. 每位購股權承授人必須於授出之日起計二十八天內向本公司支付港幣一元以示接納獲授之購股權，此款項將不獲退還。
8. 認購本公司股份之購股權之行使價為不可低於下列之較高者為準：
  - 本公司股份於授出購股權當日(須為營業日)在聯交所日報表上所列之收市價；及
  - 本公司股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價(收市價以聯交所日報表上所列之收市價為準)。
9. 該購股權計劃自二〇一二年十一月十五日(即該購股權計劃獲採納當日)起計十年內有效。

## 2. 附屬公司之購股權計劃

### (a) 新意網

新意網於二〇一二年十一月一日採納一項購股權計劃，隨著股東在本公司於二〇一二年十一月十五日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案以批准此購股權計劃後，此購股權計劃便於二〇一二年十一月十五日生效(「新意網購股權計劃」)。

# 董事局報告書

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，新意網於二〇二一年五月五日根據新意網購股權計劃授出14,970,000份購股權。根據新意網購股權計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇二一年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 <sup>1</sup>	購股權數目					每股 收市價 (港幣)	
				於2020年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2021年 6月30日 之結餘		
<b>(i) 新意網之董事</b>										
馮玉麟	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	4,000,000	-	(4,000,000)	-	-	6.79 <sup>2</sup>	
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	4,000,000	-	-	-	4,000,000	不適用	
新意網之 其他董事	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	1,000,000	-	(1,000,000)	-	-	7.24 <sup>2</sup>	
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	5,500,000	-	-	-	5,500,000	不適用	
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	3,000,000	-	(210,000)	-	2,790,000	7.91 <sup>2</sup>	
	2021年5月5日	7.982	2022年5月5日至 2026年5月4日	不適用	9,000,000	-	-	9,000,000	7.90 <sup>3</sup>	
<b>(ii) 新意網集團之 其他僱員</b>										
	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	905,000	-	(905,000)	-	-	6.65 <sup>2</sup>	
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	2,705,000	-	(1,255,000)	(480,000)	970,000	6.74 <sup>2</sup>	
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	3,740,000	-	(506,000)	(217,000)	3,017,000	7.90 <sup>2</sup>	
	2020年6月17日	5.39	2021年6月17日至 2025年6月16日	10,700,000	-	(600,000)	(70,000)	10,030,000	7.88 <sup>2</sup>	
	2020年6月17日	5.39	2021年7月1日至 2025年6月16日	500,000	-	-	-	500,000	不適用	
	2020年6月17日	5.39	2021年9月2日至 2025年6月16日	600,000	-	-	-	600,000	不適用	
	2020年6月17日	5.39	2021年10月8日至 2025年6月16日	150,000	-	-	(150,000)	-	不適用	
	2021年5月5日	7.982	2022年5月5日至 2026年5月4日	不適用	4,370,000	-	-	4,370,000	7.90 <sup>3</sup>	
	2021年5月5日	7.982	2022年7月15日至 2026年5月4日	不適用	400,000	-	-	400,000	7.90 <sup>3</sup>	
<b>(iii) 新意網購股權計劃 之其他參與者</b>										
	2020年6月17日	5.39	2021年6月17日至 2025年6月16日	1,000,000	-	-	(800,000)	200,000	不適用	
	2021年5月5日	7.982	2022年5月5日至 2026年5月4日	不適用	400,000	-	-	400,000	7.90 <sup>3</sup>	
	2021年5月5日	7.982	2022年10月5日至 2026年5月4日	不適用	800,000	-	-	800,000	7.90 <sup>3</sup>	
<b>總數</b>				37,800,000	14,970,000	(8,476,000)	(1,717,000)	42,577,000		



附註：

1. 不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使(分別於二〇二〇年六月十七日及二〇二一年五月五日授予新意網集團若干僱員及/或新意網購股權計劃之其他參與者之購股權其行使期限除外，不多於30%的該等購股權可於相關員工或參與者各自於受僱或借調日期滿一年(「期滿日期」)起計一週年後予以行使，不多於60%的該等購股權可於期滿日期起計兩週年後予以行使，全部或部分的該等購股權可於期滿日期起計三週年後予以行使)。
2. 此乃新意網股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。
3. 此乃新意網股份於緊接授出購股權之日的前一日之收市價。

除上述所披露外，於截至二〇二一年六月三十日止年度內，新意網概無根據新意網購股權計劃授出而尚未行使的購股權。

新意網授出之購股權之公平價值是按照柏力克-舒爾斯期權價格模式計算，此模式為眾多估計購股權公平價值的模式中的其中一種模式。於截至二〇二一年六月三十日止年度內，根據新意網購股權計劃授出之購股權之總值估計約為港幣三千七百一十三萬一千元(二〇二〇年：港幣一千八百二十四萬三千元)，該估計是根據以下之假設數據計算：

	於2021年授出 之購股權	於2020年授出 之購股權
無風險利率	0.61% <sup>1</sup>	0.37%
預期波幅	42.90% <sup>2</sup>	37.70%
預期股息率	2.22% <sup>3</sup>	3.06%
購股權的預期有效年期	五年 <sup>4</sup>	五年

附註：

1. 此乃二〇二一年五月五日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 此乃新意網授出購股權之日的前一年新意網股份的收市價的年度波幅率。
3. 此乃預期股息率，即新意網授出購股權之日的前一年新意網股份的歷史股息。
4. 此預期有效年期是根據購股權於有效期內的預期波幅與新意網股價於授出購股權之日的前一年之歷史波幅沒有實質的分別之假設計算。

新意網購股權之價值須視乎若干主觀假設之數據而計算出不同之估值。任何被採納的主觀假設之數據倘出現變動，將可能對新意網購股權的公平價值之估計造成重大的影響。

新意網購股權計劃之主要條款如下：

1. 新意網購股權計劃之目的為吸納、保留及激勵表現優秀之參與者為新意網集團的未來發展及擴展作出努力，以及令新意網可以採用靈活方式，藉以鼓勵、獎勵、酬謝、補償及/或提供福利予參與者，以及達致新意網董事局不時批准之任何其他目的。
2. 新意網購股權計劃之參與者包括(i)新意網集團各成員公司的任何執行或非執行董事(或建議擔任該職位的任何人士)或任何僱員(不論全職或兼職)；(ii)新意網集團各成員公司的任何顧問、專業人士及其他顧問(或建議委聘提供該等服務的人士、商號或公司)；(iii)新意網任何最高行政人員或主要股東；(iv)新意網董事、最高行政人員或主要股東之任何聯繫人；及(v)新意網主要股東之任何僱員，惟新意網董事局有絕對酌情權以決定該人士是否屬於上述類別。
3. 根據新意網購股權計劃及新意網任何其他購股權計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之新意網股份總數，最多不得超過新意網股東批准新意網購股權計劃當日新意網已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲新意網股東在股東大會通過決議案後批准更新。新意網購股權計劃及其他新意網之購股權計劃中所有已授出但未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目，不得超過新意網不時已發行股份總數之30%(或根據上市規則批准之較高百分率)。於二〇二一年九月九日，按新意網購股權計劃下可予發行之新意網股份數目最多為216,548,953股，佔新意網已發行股份約9.26%。
4. 按新意網購股權計劃及任何其他新意網之購股權計劃，每名參與者在任何十二個月內就行使獲授予之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而獲發予及將獲發予之新意網股份總數，不得超過新意網已發行股份總數之1%。
5. 根據新意網購股權計劃授出的購股權可於新意網董事局授出購股權後之購股權行使期內隨時行使。購股權行使期由新意網董事局全權酌情決定，並由新意網董事局通知各承授人可行使購股權之行使期限，該行使期限不得超過授出購股權當日起計十年。
6. 除非新意網董事局另有決定，並在授出購股權時於授出函件中特別列明，否則購股權可予行使前，承授人毋須達到任何表現目標，亦無規定購股權可予行使前有任何最短持有期限。
7. 當承授人接納授予之購股權，必須於授出之日起計二十八天內支付港幣一元，此款項將不予退還。

8. 認購新意網股份之購股權之行使價至少為下列之最高者為準：
- 新意網股份於向參與者作出要約當日(須為營業日)在聯交所日報表上所列之收市價；
  - 新意網股份於緊接向參與者作出要約當日前五個營業日的平均收市價(收市價以聯交所日報表上所列之收市價為準)；及
  - 新意網股份之面值。
9. 新意網購股權計劃將自新意網購股權計劃生效當日起計十年期間內有效及生效。

**(b) 數碼通**

數碼通於二〇一一年十一月二日採納一項購股權計劃，此購股權計劃於二〇一一年十二月八日生效(「數碼通購股權計劃」)。根據數碼通購股權計劃之條款，數碼通已授予或可授予參與者(包括數碼通集團之董事及僱員)購股權，以認購數碼通的股份。

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，數碼通並無根據數碼通購股權計劃授出購股權。根據數碼通購股權計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇二一年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 <sup>1</sup>	購股權數目				
				於2020年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2021年 6月30日 之結餘
數碼通之董事	2016年7月25日	14.28	2017年7月25日至 2021年7月24日	3,000,000	-	-	(3,000,000)	-
<b>總數</b>				<b>3,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3,000,000)</b>	<b>-</b>

附註：

1. 不多於三分之一已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於三分之二已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。

除上述所披露外，於截至二〇二一年六月三十日止年度內，數碼通概無根據數碼通購股權計劃授出而尚未行使的購股權。

數碼通購股權計劃的主要條款，連同上市規則第十七章之規定，概述如下：

1. 數碼通購股權計劃旨在獎勵對數碼通集團業務增長作出寶貴貢獻的參與者，並使數碼通集團可聘請及/或挽留該等被視為對數碼通集團有建樹，或預期可為該集團之業務發展作出貢獻的僱員。
2. 數碼通或其任何附屬公司的任何僱員、代理人、顧問或代表，包括數碼通或其任何附屬公司之董事，憑藉彼等的工作經驗、行業知識、表現、業務聯繫或其他有關因素，而可對數碼通集團的發展提供寶貴貢獻者，將有資格在數碼通董事邀請下參與數碼通購股權計劃。
3. 數碼通可發行的購股權，在根據數碼通購股權計劃及數碼通任何其他購股權計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予以發行的數碼通股份總數不可超逾於數碼通採納數碼通購股權計劃當日的已發行股份的10%。數碼通可經股東批准、刊發通函以及根據上市規則而隨時更新此限額，惟在所有尚未行使的數碼通購股權獲行使時（包括根據數碼通所有購股權計劃所授出而尚未行使之購股權），將予以發行的股份不可超逾數碼通不時的已發行股份的30%。於二〇二一年九月九日，據此可予發行的股份數目為102,761,185股，佔數碼通已發行股份約9.25%。
4. 任何參與者的配額，最多為因行使於直至最近一次授出購股權當日止任何十二個月期間已授出及將授出的購股權而已獲發行及將予以發行數碼通股份的總數，不可超逾數碼通已發行的相關類別股份的1%。
5. 根據數碼通購股權計劃，授出的購股權的行使期限由數碼通董事局決定，惟該期限由授出購股權當日起計不得超過十年。
6. 數碼通購股權計劃並無訂明購股權可行使前的最短持有期限，惟數碼通董事局可於授出購股權時訂下最短持有期限。
7. 承授人於接納購股權時，應向數碼通發出書面接納書，連同支付予數碼通港幣一元的匯款，作為獲授購股權的代價，並必須於數碼通提出授予購股權當日起計二十八日內寄送予數碼通之公司秘書。

8. 數碼通董事於授出購股權時釐定因行使任何購股權而應繳付的每股股份價格。該價格至少為下列之最高者為準：
- 數碼通股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所日報表上所列之收市價為準）；
  - 數碼通股份於授出購股權當日（須為營業日）在聯交所日報表上所列之收市價；及
  - 數碼通股份的面值。
9. 數碼通購股權計劃自二〇一一年十一月二日（即數碼通購股權計劃獲採納當日）起計十年內有效。

### 3. 數碼通之股份獎勵計劃

數碼通董事局於二〇一八年六月二十九日採納一項股份獎勵計劃（「數碼通股份獎勵計劃」）。根據數碼通股份獎勵計劃之規則，受託人將購入數碼通股份（費用由數碼通承擔），並以信託方式代選定的數碼通集團僱員持有，直至各歸屬期結束為止。

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，數碼通並無根據數碼通股份獎勵計劃授出獎勵股份。根據數碼通股份獎勵計劃授出而尚未歸屬之獎勵股份的詳情及於截至二〇二一年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	歸屬期 <sup>1</sup>	獎勵股份數目				
			於2020年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 歸屬	於年內 失效	於2021年 6月30日 之結餘
(i) 數碼通之董事	2018年6月29日	2019年6月29日至 2021年6月29日	102,000	-	(58,400)	(43,600)	-
	2019年1月31日	2020年1月31日至 2022年1月31日	186,200	-	(73,000)	(84,000)	29,200
(ii) 數碼通集團之 其他僱員	2018年6月29日	2019年6月29日至 2021年6月29日	563,840	-	(501,000)	(62,840)	-
	2019年1月31日	2020年1月31日至 2022年1月31日	1,023,890	-	(442,920)	(95,860)	485,110
	2020年2月28日	2021年2月28日至 2023年2月28日	1,548,410	-	(477,100)	(175,940)	895,370
<b>總數</b>			<b>3,424,340</b>	<b>-</b>	<b>(1,552,420)</b>	<b>(462,240)</b>	<b>1,409,680</b>

附註：

1. 獎勵股份之30%須於授出日期之第一個及第二個週年日歸屬，而結餘須於授出日期之第三個週年日歸屬。

# 董事局報告書

數碼通股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

1. 數碼通股份獎勵計劃之特定目標在於(i)表彰若干數碼通集團僱員作出之貢獻並給予彼等獎勵，務求挽留彼等繼續為數碼通集團持續營運及發展效力；及(ii)吸引適合人員以進一步推動數碼通集團發展。
2. 數碼通股份獎勵計劃由數碼通董事局根據數碼通股份獎勵計劃規則管理。
3. 除非數碼通董事局根據數碼通股份獎勵計劃規則提前終止，否則數碼通股份獎勵計劃自二〇一八年六月二十九日獲採納之日起計十年內生效並有效。
4. 根據數碼通股份獎勵計劃授出的股份總數不可超逾於採納數碼通股份獎勵計劃日期當日數碼通已發行股份(即1,124,269,277股股份)的10%。
5. 根據數碼通股份獎勵計劃規則，數碼通董事局可全權酌情選擇任何數碼通集團僱員(不包括任何數碼通股份獎勵計劃規則中定義的除外僱員)以選定僱員身份參與數碼通股份獎勵計劃，並就購買及/或分配獎勵股份釐定參考獎勵金額。

數碼通董事局將促使向一名受託人支付相當於參考獎勵金額及有關購買開支總和之款額。受託人將按照數碼通董事局不時發出之書面指示自市場上購買相關數量之數碼通股份，並持有該等股份，直至該等股份根據數碼通股份獎勵計劃規則歸屬為止。

當選定數碼通集團僱員符合數碼通董事局於授出獎勵時所指定之所有歸屬條件，因而有權享有構成獎勵標的之股份時，受託人須將有關獎勵股份轉讓予該選定僱員。

6. 在符合數碼通股份獎勵計劃規則的任何適用條文的規限下，獎勵股份須按照數碼通股份獎勵計劃規則所載之時間表歸屬。獎勵股份之30%須於授出日期之第一個及第二個週年日歸屬，而結餘須於授出日期之第三個週年日歸屬。獎勵股份之歸屬取決於選定僱員在每個有關歸屬日期之前及當日仍為數碼通集團僱員。

倘獎勵股份未按照數碼通股份獎勵計劃規則歸屬，則受託人可在考慮數碼通董事局意見後，酌情決定為數碼通集團一名或多名僱員利益持有該等股份。

7. 受託人不得就根據信託持有之任何數碼通股份行使投票權。
8. 數碼通股份獎勵計劃將於採納日期之第十個週年當日或數碼通董事局釐定之提前終止日期(以較早者為準)終止，惟有關終止不得影響選定僱員之任何存續權利。

## 認購股份或債權證之安排

除上述所披露之購股權及股份獎勵計劃外，本公司或其任何附屬公司於年度內概無作出任何安排使本公司董事從認購本公司或任何其他機構之股份或債權證獲取利益。

## 股票掛鈎協議

除上述所披露之本公司之購股權計劃外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

## 主要股東及其他人士之權益

於二〇二一年六月三十日，以下本公司主要股東及其他人士（除本公司董事或最高行政人員外）就其於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊內，或已知會本公司：

	持有之股份數目			總數	於2021年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益		
<b>(i) 主要股東</b>					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	-	-	991,088,008 <sup>1,2&amp;3</sup>	991,088,008	34.20
鄭肖卿	25,024	-	774,137,237 <sup>1&amp;3</sup>	774,162,261	26.72
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	80,588,723	-	311,771,561 <sup>3&amp;4</sup>	10.76
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	80,588,723	-	311,771,561 <sup>3&amp;5</sup>	10.76
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	80,588,723	-	311,771,561 <sup>3&amp;6</sup>	10.76
<b>(ii) 其他人士</b>					
Credit Suisse Trust Limited	-	-	216,601,592 <sup>7&amp;8</sup>	216,601,592	7.47
Genesis Trust & Corporate Services Ltd.	-	-	211,173,896 <sup>9</sup>	211,173,896	7.29
郭基浩	-	-	211,173,896 <sup>9</sup>	211,173,896	7.29
Thriving Talent Limited	193,245,095 <sup>2</sup>	-	-	193,245,095	6.67
Thriving Talent Holdings Limited	-	193,245,095 <sup>2</sup>	-	193,245,095	6.67
Rosy Result Limited	189,149,595 <sup>7</sup>	-	-	189,149,595	6.53
Asporto Limited	187,357,707 <sup>9</sup>	-	-	187,357,707	6.47

附註：

- 由於鄭肖卿女士為若干酌情信託之成立人及受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士被視為在本公司擁有774,137,237股股份之權益。此等股份為HSBC Trustee (C.I.) Limited以若干酌情信託之受託人的身份而被視為在本公司擁有股份權益的一部分，因此，此等股份重複計算為該兩名主要股東之權益。

## 董事局報告書

- 除上述附註1所述被視為擁有之權益外，由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為在本公司擁有216,950,771股股份之權益。於此等股份中，有193,245,095股股份與Thriving Talent Holdings Limited的全資附屬公司Thriving Talent Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述的本公司216,950,771股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

- 由Adolfa、Bertana及Cyric分別在本公司持有之股份中，有80,588,723股股份是Adolfa、Bertana及Cyric透過多間由其各自擁有三分之一之全部已發行股本的公司持有。此等80,588,723股股份屬相同權益，因此重複計算為此等公司之權益。再者，此等分別由Adolfa、Bertana及Cyric持有之股份為鄭肖卿女士及HSBC Trustee (C.I.) Limited各自被視為在本公司擁有股份之權益的一部分。
- 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基俊先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
- 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
- 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
- 由於Credit Suisse Trust Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有216,575,125股股份之權益。於此等股份中，有189,149,595股股份與Rosy Result Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述的本公司216,575,125股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

- 除上述附註7所述被視為擁有之權益外，由於Credit Suisse Trust Limited為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有26,467股股份之權益。
- 由於Genesis Trust & Corporate Services Ltd.為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Genesis Trust & Corporate Services Ltd.被視為在本公司擁有211,173,896股股份之權益。此等股份與郭基浩先生以若干信託之受益人的身份，按證券及期貨條例第XV部而言被視為擁有之權益屬相同權益，並重複計算。於此等股份中，有187,357,707股股份與Asporto Limited持有之股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述的本公司211,173,896股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基俊先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

除上述所披露外，於二〇二一年六月三十日，概無任何人士（除本公司董事或最高行政人員外）就其於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊內，或已知會本公司。



## 集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇二一年六月三十日之僱員人數超越三萬八千五百人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣一百二十億四千八百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本集團亦設有購股權及股份獎勵計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。本集團之購股權及股份獎勵計劃之詳情已載於「購股權及股份獎勵計劃」項內。

## 釐定董事薪酬之準則

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及本公司的負擔能力。本公司亦向執行董事提供適當之福利計劃，包括同樣提供予本集團其他員工之購股權計劃。

## 獲准許的彌償條文

根據章程細則，本公司每名董事或其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。此外，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

## 銀行及其他借項

於二〇二一年六月三十日之銀行及其他借項詳列於綜合財務報表說明第23及26項內。

## 撥作資本性支出之利息

年度內撥作資本性支出之利息總額為港幣七億零二百萬元（二〇二〇年：港幣八億八千一百萬元）。

## 慈善捐款

本集團於年度內所作之捐款為港幣四千六百萬元（二〇二〇年：港幣七千一百萬元）。

# 董事局報告書

## 董事在競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，有關之董事知會本公司彼等在競爭業務須作披露之權益如下：

本集團業務主要包括(i)香港、內地及新加坡的地產發展及投資，以及(ii)香港及內地的酒店業務。郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生(郭炳聯先生之替代董事)(統稱「郭氏家族」)於若干業務擁有權益，包括香港、新加坡及英國的地產發展及投資，以及香港的酒店業務。因此，彼等被視為於對本集團業務有競爭性的業務(「除外業務」)中佔有權益。然而，跟本集團所經營之業務比較，此等除外業務的市場優勢及規模不算重大。郭氏家族並無於內地經營地產發展及投資以及酒店業務，因此，彼等不被視為於內地此等除外業務中佔有權益。

載通國際之業務包括持有及發展地產。郭炳聯先生及馮玉麟先生為載通國際之非執行董事，因此，彼等各自被視為於此等除外業務中佔有權益。

永泰地產有限公司(「永泰地產」)之業務包括地產發展、物業投資及管理，以及服務式住宅物業投資及管理。郭炳聯先生為永泰地產之非執行董事，而郭顯灃先生則是彼之替代董事，因此，彼等各自被視為於此等除外業務中佔有權益。

帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之業務包括地產投資及發展，以及酒店業務。郭基俊先生為帝國集團之董事，並擁有在該公司之股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權，因此，彼被視為於此等除外業務中佔有權益。然而，跟本集團所經營之業務比較，此等除外業務的市場優勢及規模不算重大。郭基俊先生為本公司之非執行董事。

除郭氏家族經營之家族業務外，以上所提及之除外業務皆由擁有獨立管理及行政架構之個別公司或上市公司所管理。在這方面，配合本公司獨立非執行董事及審核及風險管理委員會之仔細審閱，本集團能獨立於上述之除外業務，並以公平的方式經營其本身業務。

## 關連交易

於二〇二一年五月十七日，本公司、會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）、恒基兆業有限公司（「恒基兆業」）及彼等各自之附屬公司訂立安排，共同重建香港卑路乍街34、36及38號為地下設有商業設施的綜合住宅項目（「該項目」）。本公司的附屬公司（為香港卑路乍街34號的實益擁有人）擁有該項目57.89%權益，而會德豐地產及恒基兆業的附屬公司（共同為香港卑路乍街36及38號的實益擁有人）則分別擁有該項目25.27%及16.84%權益（「該交易」）。本公司的附屬公司就該項目的初始資本承擔額約為港幣十二億八千五百萬元，此金額已考慮到該項目所涉土地的價值，以及本公司的附屬公司按其上述在該項目中的權益所承擔及將承擔該項目預算的建築和項目成本，並經上述各方公平磋商後釐定。

恒基兆業為一間私人公司，由李兆基博士的家族信託全資擁有。李兆基博士曾擔任本公司副主席及非執行董事，並於二〇二〇年十一月五日退任（即進行該交易之日期起計過去十二個月內）。因此，恒基兆業是李兆基博士的聯繫人，因而也是本公司之關連人士，根據上市規則第十四A章，進行該交易構成本公司之關連交易。本公司已根據上市規則第十四A章第103條向聯交所申請並於二〇二一年一月二十一日獲豁免就該交易遵守刊登公告的規定。

本公司董事（包括獨立非執行董事）已通過決議案批准該交易，並認為該交易是在本集團的日常業務中按一般商務條款進行，條款公平合理，進行該交易乃符合本公司及其股東的整體利益。

除上述所披露外，於本公司二〇一九至二〇二〇年年報之日期起至本報告書日期止之期間內，本公司概無任何關連交易須根據上市規則第十四A章作出年度申報。

## 董事在交易、安排及合約中之重大權益

於年度結束時或年內任何時間，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其任何附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排或合約上擁有重大權益。

## 管理合約

於年度內，並無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部分有關的管理及/或行政合約（僱傭合約除外）。

## 主要客戶與供應商

於年度內，本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於集團之總銷售額和總購貨額的30%。

# 董事局報告書

## 核數師

核數師德勤•關黃陳方會計師行任期屆滿並願意繼續連任。續聘該會計師行並授權董事釐定其酬金的議案將於二〇二一年股東週年大會上提呈。

## 審核及風險管理委員會

本年度全年業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱。本集團綜合財務報表經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

## 企業管治

本公司採納主要企業管治守則之有關報告書詳載於第106至123頁內。

## 公眾持股量

於本報告書日期當日，就公司所得的公開資料及董事所知悉的情況下，本公司保持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

代表董事局簽署本報告書。

主席兼董事總經理

郭炳聯

香港，二〇二一年九月九日

# 董事個人資料

## 董事

### 郭炳聯

主席兼董事總經理(68歲)

郭先生自二〇一一年十二月起出任本公司主席。在獲委任為本公司主席前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員。他在本集團已服務四十三年，持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港都會大學(前稱香港公開大學)榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。郭先生是新意網集團有限公司主席及執行董事，他亦是數碼通電訊集團有限公司主席及非執行董事，以及載通國際控股有限公司和永泰地產有限公司之非執行董事。

社會公職方面，郭先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。他亦是香港地產建設商會董事及香港中文大學校董會成員。

郭先生是鄭肖卿女士之兒子，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭穎灃先生之父親，他亦是郭基輝先生及郭基俊先生之叔父。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十二萬元作為出任本公司主席之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣三百三十六萬元，包括分別港幣六萬元及港幣十八萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司之主席之袍金。

### 黃植榮

副董事總經理(65歲)

黃先生自二〇一二年七月起出任本公司副董事總經理。他於一九八一年加入本集團，並自一九九六年一月起擔任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。黃先生以優異成績畢業於香港理工大學，並持有國際房地產理學碩士學位。他是香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師，亦是香港大學房地產及建設系客席教授和香港理工大學建築及房地產學系客席教授。他現時專責統籌集團地產規劃及發展和工程策劃事務。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，黃先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣二千七百六十四萬元。

## 董事個人資料

### 雷霆

副董事總經理 (67歲)

雷先生分別自二〇一二年四月及七月起出任本公司執行董事及副董事總經理。他亦是本公司執行委員會成員。他於一九七七年加入本集團，現時負責銷售和推廣集團多個大型住宅項目，以及收購和出售集團非核心物業投資項目。他持有香港中文大學工商管理學士學位。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，雷先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣二千七百九十七萬元。

### 葉迪奇

獨立非執行董事 (74歲)

葉先生自二〇〇四年九月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會，以及提名委員會成員。他於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。葉先生曾在滙豐多個部門工作，如貿易服務、工商機構業務、集團諮詢服務及區域培訓等等。在擔任中國業務總裁之前，他亦曾服務於個人銀行業務部，先後任職於市場、信用卡產品、客戶服務及銷售等部門，負責香港個人銀行業務。於二〇〇三年一月至二〇〇五年四月，葉先生被派往上海出任中國業務總裁，期間，他於內地亦曾擔任上海銀行、平安保險及平安銀行的董事。葉先生於二〇〇五年四月出任滙豐總經理，直至於二〇一二年六月退任。他曾任交通銀行股份有限公司的副行長，以及中國平安保險(集團)股份有限公司及南華集團控股有限公司之獨立非執行董事。葉先生於二〇一二年七月至二〇一五年七月擔任國際金融協會亞太區首席代表。他現為順豐控股股份有限公司之獨立董事，以及平安壹賬通銀行(香港)有限公司之董事長及非執行董事。

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。他獲香港財務策劃師學會頒授Certified Financial Planner認證資格。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出的傑出貢獻，他於一九八四年獲選香港十大傑出青年。葉先生於一九八四年獲得由英國政府頒發的MBE英帝國勳章；於一九九九年在香港獲太平紳士稱號；及於二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於二〇〇八年六月，他獲選為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。

葉先生積極參與香港地區社團及青年活動，同時致力各類義工服務團體活動，如聯合國兒童基金會和中國紅十字會第八屆理事會。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，葉先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及港幣六萬元作為出任本公司提名委員會成員之酬金。

### **王于漸教授**

獨立非執行董事 (69歲)

王教授自二〇〇五年五月起出任本公司獨立非執行董事。他是本公司提名委員會及薪酬委員會主席，以及審核及風險管理委員會成員。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。他目前為香港大學經濟學講座教授。王教授於一九九九年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，他於二〇〇〇年七月獲封為太平紳士。

王教授乃鷹君集團有限公司及盈科大衍地產發展有限公司之獨立非執行董事。他曾任東方海外(國際)有限公司之獨立非執行董事及九廣鐵路公司管理局成員。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，王教授可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及各港幣七萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會主席之酬金。此外，他亦可獲約港幣十二萬三千元作為於二〇二一年一月二十二日(乃其獲委任為本公司審核及風險管理委員會成員之日期)至二〇二一年六月三十日期間出任該委員會成員之酬金。

### **李家祥博士**

獨立非執行董事 (68歲)

李博士自二〇〇五年五月起出任本公司非執行董事。他現為本公司獨立非執行董事、審核及風險管理委員會主席，以及薪酬委員會成員。他亦是數碼通電訊集團有限公司之獨立非執行董事以及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

李博士為信永中和(香港)會計師事務所有限公司榮譽主席。同時，他是載通國際控股有限公司、王氏國際集團有限公司及華潤啤酒(控股)有限公司之獨立非執行董事。李博士於二〇二一年五月二十七日退任恒生銀行有限公司之獨立非執行董事。

李博士為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。他亦為前香港立法會議員兼任立法會政府賬目委員會主席、前香港會計師公會會長及前財務匯報檢討委員會召集人兼成員。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣三十二萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會主席及港幣六萬元作為出任本公司薪酬委員會成員之酬金。他亦可獲其他酬金合共港幣二十八萬八千元作為出任數碼通電訊集團有限公司之董事及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

## 董事個人資料

### 馮國綸博士

獨立非執行董事 (72歲)

馮博士自二〇一〇年二月起出任本公司獨立非執行董事。他持有普林斯頓大學工程理學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學、香港理工大學及香港浸會大學頒授榮譽工商管理學博士學位及獲馬來西亞之宏願開放大學頒授榮譽文學博士學位。

馮博士為利標品牌有限公司之主席及於二〇二一年八月十日調任為其執行董事。他亦為利亞零售有限公司之非執行董事，並於二〇二一年五月二十六日出任為其主席。兩家公司均屬馮氏集團。馮博士是VTech Holdings Limited及香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事。他曾任利豐有限公司之集團非執行主席直至二〇二〇年十月。

馮博士曾擔任主要貿易協會的要職。他曾為香港總商會(一九九四年至一九九六年)、香港出口商會(一九八九年至一九九一年)及太平洋經濟合作香港委員會(一九九三年至二〇〇二年)之主席。他曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議全國委員會之香港特別行政區委員(一九九八年至二〇〇三年)。於二〇〇八年，他獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，馮博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

### 梁乃鵬博士

獨立非執行董事 (81歲)

梁博士自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。梁博士是載通國際控股有限公司之主席及獨立非執行董事。

梁博士積極參與公共事務四十年，並於一九九三年至二〇〇七年期間出任民眾安全服務隊處長，於一九九七年至二〇〇二年期間出任廣播事務管理局主席，於一九九七年至二〇〇三年期間出任香港城市大學校董會主席，以及於二〇〇五年至二〇一六年期間出任香港城市大學副監督。他現為香港中文大學校董會主席。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，梁博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。



## 梁高美懿

獨立非執行董事 (69歲)

梁女士自二〇一三年三月起出任本公司獨立非執行董事。她持有香港大學經濟、會計及工商管理學士學位。梁女士於二〇一二年六月從滙豐集團退休前，曾任恒生銀行有限公司副董事長兼行政總裁、恒生銀行(中國)有限公司董事長、恒生銀行有限公司屬下若干附屬公司董事、香港上海滙豐銀行有限公司董事及HSBC Holdings plc集團總經理。

梁女士現為第一太平有限公司及中國農業銀行股份有限公司之獨立非執行董事。此外，她曾任太古股份有限公司、和記黃埔有限公司、中國建設銀行股份有限公司、QBE Insurance Group Limited、香港交易及結算所有限公司及利豐有限公司之獨立非執行董事，以及創興銀行有限公司之副主席、董事總經理兼行政總裁。

梁女士為民政事務局藝術發展諮詢委員會副主席、香港特別行政區政府前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會及公務員敘用委員會委員、香港法律改革委員會非當然成員，以及香港賽馬會董事。她亦為香港大學校務委員會成員、財務委員會司庫及主席和人力資源政策委員會成員。梁女士曾任恒生管理學院及恒生商學書院校董會主席、香港浸會大學諮議會成員，以及於二〇〇五年至二〇一〇年期間擔任香港出口信用保險局諮詢委員會委員及投資委員會主席。她亦曾任大珠三角商務委員會委員、證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、銀行業覆核審裁處成員、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會成員、香港公益金執行委員會主席，以及醫院管理局大會成員及財務委員會成員。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，梁女士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

## 董事個人資料

### 范鴻齡

獨立非執行董事 (73歲)

范先生自二〇一八年三月起出任本公司獨立非執行董事。他於香港大學畢業，取得經濟及工商管理學士學位，並持有北京大學法律學士學位。他在香港和英格蘭及威爾斯獲大律師資格，以及在美國加利福尼亞州獲律師資格。

范先生擁有逾三十年商業管理經驗。他分別於一九九〇年及一九九二年起擔任中信泰富有限公司(現稱中國中信股份有限公司)之董事以及董事總經理，直至二〇〇九年為止。此外，范先生於一九九七年至二〇〇九年期間擔任國泰航空有限公司之副主席及於二〇〇三年至二〇〇九年期間擔任香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。他現為香港興業國際集團有限公司之獨立非執行董事。范先生亦是家族投資公司彩港有限公司之董事總經理。

范先生長期參與香港公共事務。他為行政長官創新及策略發展顧問團成員、醫院管理局主席，以及西九文化區管理局董事局及金融發展局董事會成員。他亦是西九文化區基金會有限公司董事局主席。范先生曾任香港特別行政區行政會議非官守議員、強制性公積金計劃管理局主席，以及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，范先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

### 吳向東

獨立非執行董事 (54歲)

吳先生自二〇一九年九月起出任本公司獨立非執行董事。他持有清華大學建築管理學和工程力學雙學士學位，以及清華大學交通工程碩士學位及三藩市大學工商管理碩士學位。

吳先生擁有逾二十六年企業管理及商業地產營運經驗。他現為華夏幸福基業股份有限公司之聯席董事長、首席執行官暨總裁。吳先生曾於二〇〇九年六月至二〇一九年二月期間擔任華潤置地有限公司(「華潤置地」)之執行董事，並於上述若干期間出任華潤置地的常務副總經理、董事總經理及董事會主席。他亦曾任陽光城集團股份有限公司之獨立董事。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，吳先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

## 關卓然

非執行董事(86歲)

關先生自一九九九年七月起出任本公司非執行董事，亦是本公司提名委員會及薪酬委員會成員。關先生曾出任胡關李羅律師行首席合夥人，執業逾五十八年，於二〇二一年三月三十一日退任該職位，及後獲委任為該律師行的顧問。他為東華三院前總理及顧問及現任有表決權的會員。他為香港童軍總會副會長、香港童軍基金管理委員會副主席、香港童軍基金投資小組成員、童軍演藝委員會副主席、航空活動委員會主席、航空活動發展基金委員會顧問、香港童軍總會領袖訓練學院基金管理委員會主席、香港童軍總會青少年活動委員會委員及世界童軍基金貝登堡會盟香港分會副主席。關先生是郵票諮詢委員會前委員、及曾為香港郵學會委員直至二〇二一年三月三十一日為止，及後獲委任為香港郵學會永遠榮譽會長。他是亞洲國際集郵聯合會榮譽會員、亞洲國際集郵聯合會大獎俱樂部主席、亞洲國際集郵聯合會前副主席及兩項國際集郵聯合會展覽的國際大獎優勝者。他亦是倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港華仁舊生會永遠顧問及華仁戲劇社主席。關先生是南華體育會委員及法律顧問，亦是其足球部前副主任及其保齡球部前主任，及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

關先生亦曾歷任香港一九九四、一九九七、二〇〇一及二〇〇四年國際郵展籌辦委員會委員長兼副主席，以及二〇〇九及二〇一五年國際郵展籌辦委員會委員長兼主席。他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士及英國皇家集郵學會院士。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，關先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

## 董事個人資料

### 郭基俊

非執行董事 (36歲)

郭先生自二〇一八年十二月起出任本公司非執行董事。他持有美國耶魯大學經濟學文學士學位。郭先生於二〇〇八年五月加入本集團，並參與管理本集團在香港及內地的酒店及服務式住宅。他現為本集團酒店業務部內之一間附屬公司之董事。於加入本集團前，他在一間國際投資銀行工作。他亦是帝國集團控股有限公司之董事。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭顯灃先生之堂弟，以及郭基泓先生之堂兄。他是Asporto Limited之董事，Asporto Limited擁有本公司股份的權益，而此等權益按證券及期貨條例第XV部第2及3分部已向本公司披露。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

### 郭基輝

執行董事 (38歲)

郭先生自二〇一四年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。郭先生持有美國史丹福大學管理科學及工程學士學位，以及哈佛商學院之工商管理碩士學位。他於二〇〇八年十一月加入本集團，之前曾於一間國際投資銀行工作，擁有豐富企業融資經驗。他曾出任負責本集團於香港及珠江三角洲地區若干主要住宅及商業項目的項目總監。自二〇一三年四月起，他更全權負責集團華南地區之地產業務。

此外，郭先生是香港地產建設商會副會長、大型體育活動事務委員會成員、香港大學經濟及工商管理學院國際諮詢理事會理事、團結香港基金顧問及香港青年聯會會長。他亦是中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員、香港廣東青年總會發起人及常務副主席、中華全國青年聯合會常務委員、香港友好協進會發展基金主席團主席及大灣區共同家園青年公益基金副主席。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭基俊先生之堂兄，以及郭顯灃先生之堂弟。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣八百九十七萬元。

### **郭基泓**

執行董事(34歲)

郭先生自二〇一六年四月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。郭先生持有哈佛大學化學理學士學位及史丹福大學商學研究院工商管理碩士學位。他於二〇一一年加入本集團前，曾於一間國際管理顧問公司工作。他在本集團的主要職責為香港及內地住宅、商場及辦公樓物業的租務工作，並全權負責本集團華北地區之地產業務。他亦協助本公司主席處理本集團其他非地產相關的業務，當中包括擔任新意網集團有限公司之非執行董事。

此外，郭先生是香港僱主聯合會理事會成員及團結香港基金旗下香港地方志中心發展委員會召集人。他亦是中國人民政治協商會議北京市委員會委員及大灣區共同家園青年公益基金副主席。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂弟，以及郭顯灃先生之胞弟。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣八百三十一萬元，包括港幣四萬五千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

### **董子豪**

執行董事(62歲)

董先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。董先生持有香港大學建築學文學學士學位及建築學學士學位。他是香港建築師學會會員及註冊建築師。董先生於一九八七年加入本集團，參與集團於香港、新加坡及內地多項具代表性項目的工程管理、銷售和推廣工作，職務漸增，並獲多次晉升。他亦是新意網集團有限公司之執行董事。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，董先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣二千二百萬元，包括港幣四萬五千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

## 董事個人資料

### 馮玉麟

執行董事 (53歲)

馮先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本集團非地產相關的投資組合之行政總裁。馮先生取得牛津大學(現代歷史)學士學位，並持有哈佛大學歷史及東亞語言博士學位。他於一九九六年獲得古根海姆獎學金。馮先生於一九九三年至一九九四年期間出任哈佛大學導師，並於一九九六年至一九九七年期間出任布朗大學歷史系客席助理教授。馮先生是新意網集團有限公司的副主席及執行董事，以及數碼通電訊集團有限公司的副主席及執行董事。他亦是載通國際控股有限公司之非執行董事。

馮先生於一九九七年加入環球管理諮詢公司麥肯錫公司(「麥肯錫」)，並主要服務內地及香港的客戶，以及歐洲及東南亞的機構。馮先生曾任麥肯錫基礎設施業務的聯席領袖。他曾於二〇〇四年至二〇一〇年期間出任麥肯錫香港之董事總經理，並於二〇一一年成為麥肯錫之全球資深董事，是麥肯錫歷史上首位香港華人出任資深董事。他亦曾出任麥肯錫亞洲地區招聘的主管。

馮先生是香港總商會理事會理事、香港保護兒童會會長、香港青年協會義務秘書，以及香港管理專業協會理事會及執行委員會委員。他亦是亞洲青年管弦樂團委員會成員、香港旅遊發展局成員、香港管弦協會有限公司董事局成員，以及香港特別行政區政府康樂及文化事務署博物館諮詢委員會會員。

截至二〇二一年六月三十日止之年度，馮先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣二千一百九十二萬元，包括分別港幣五萬二千五百元及港幣十六萬二千元作為出任新意網集團有限公司以及數碼通電訊集團有限公司之副主席及董事之袍金。

## 郭顯灃

郭炳聯之替代董事(40歲)

郭先生自二〇一二年七月起出任郭炳聯先生之替代董事。他持有美國耶魯大學文學士學位及香港中文大學專業會計學學士後文憑。他亦於二〇一七年十二月取得凱洛格管理學院及香港科大商學院行政人員工商管理碩士學位。他的專業資格包括於二〇二〇年九月成為香港會計師公會的資深會員及於二〇二〇年二月成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。此外，郭先生自二〇一五年四月起出任郭炳聯先生在永泰地產有限公司之替代董事。

郭先生於二〇一〇年一月加入本集團，現為銷售及項目經理，負責本集團於香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。郭先生在加入本集團之前曾於一間國際主要核數師事務所工作。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂兄，以及郭基泓先生之胞兄。

所有本公司董事及替代董事均無與本公司訂立任何服務合約。根據本公司組織章程細則，董事須於本公司股東週年大會上告退並有資格膺選連任。就非執行董事(包括獨立非執行董事)而言，彼等之任期約為兩年，由其膺選連任之股東週年大會當天起直至兩年後之股東週年大會時屆滿，並符合資格於其任期屆滿時之股東週年大會上以相若任期膺選連任。根據本公司組織章程細則，替代董事的委任將會在其委任人不再出任本公司董事時而終止。

董事之袍金乃由董事局建議並由本公司股東於股東週年大會上批准，而其他酬金則根據本公司組織章程細則所授予董事局之權力及參考董事在時間、努力及成績所作的貢獻而不時作出審訂。替代董事除只可收取其委任人可不時直接以書面方式通知本公司有關應支付其委任人之酬金(如有)外，他們並不享有作為本公司替代董事之任何酬金。

## 高級管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高級管理人員。

# 執行委員會

## 執行委員會

本公司所有執行董事均為本公司執行委員會成員。其他成員及其資料如下：

### 周國賢

周先生畢業於香港理工大學，並為英國特許秘書及行政人員公會之會員。周先生於二〇〇〇年加入本集團，現時專責集團於香港及內地住宅項目銷售及推廣。他自二〇〇五年四月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 容上達

容先生持有英國密德薩斯大學文學士(法律)學位，他自一九八七年起成為香港執業律師，並分別於一九九一年及一九九五年註冊成為英格蘭和威爾斯及新加坡的律師。容先生自一九九六年加入本集團，現時為集團法務總監及本公司之公司秘書。他自二〇〇九年七月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 李清鑑

李先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。他自一九八九年加入本集團，現時為集團總會計。李先生自二〇一五年十月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 馮秀炎

馮女士持有英國雷丁大學房地產管理學士(榮譽)學位、美國東北路易斯安那大學工商管理碩士及香港大學房屋管理碩士(優等)學位，並為香港測量師學會及皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業測量師及中國房地產估價師。她自一九九一年加入本集團，現時負責策略性規劃及發展集團於香港及內地商場。馮女士現為新鴻基地產(中國)有限公司執行董事，並自二〇一八年八月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。她更獲委任為海洋公園董事局成員、航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會的委員、商務及經濟發展局旅遊事務署委員。



### 陳康祺

陳先生畢業於香港理工大學，並持有格林威治大學學士學位。他是香港測量師學會及皇家特許測量師學會會員、註冊專業測量師，亦是《建築物條例》(第123章)的認可人士。他自一九九三年加入本集團，現時負責集團於香港及內地多個項目的工程策劃及設計工作。陳先生現為新鴻基建築設計有限公司執行董事，亦是新意網集團有限公司之非執行董事。他自二〇一八年十月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 林家強

林先生持有香港中文大學理學學士學位，並持有香港理工大學建築及房地產學理學碩士學位。他於一九九三年加入本集團，現時負責集團在商場業務的策略計劃和新零售項目的調研。他自二〇一九年四月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 劉德揚

劉先生畢業於英國雷丁大學土地管理學系。他自一九八九年成為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，劉先生過去二十多年專注中國房地產市場。他自二〇一七年加入本集團，現時負責中國內地投資發展業務、項目開發及運營管理。劉先生現為新鴻基地產(中國)有限公司執行董事，並自二〇二一年五月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

以下人士為執行委員會助理成員，彼等於本集團擔任要職，並應執行委員會邀請，定期出席該委員會會議，以及憑彼等經驗及專長，在執行委員會決策過程中提供協助：

麥力強	—	公司顧問
沈康寧	—	公司策劃總經理
龍甫鈞	—	中國部首席財務官
馮柱禧	—	主席辦公室經理

## 獨立核數師報告書及綜合財務報表

161	獨立核數師報告書
166	綜合收益表
167	綜合全面收益表
168	綜合財務狀況表
169	綜合現金流量表
170	綜合權益變動表
172	綜合財務報表說明
228	主要附屬公司
234	主要合營企業
236	主要聯營公司

致新鴻基地產發展有限公司股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第166至236頁新鴻基地產發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇二一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收益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及綜合財務報表說明，其中包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據由香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，真實而公平地反映 貴集團於二〇二一年六月三十日的綜合財務狀況及其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》之披露要求妥為編製。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《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，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表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。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 投資物業估值

我們認為投資物業估值為關鍵審計事項，是由於 貴集團的投資物業在 貴集團的整體綜合財務報表中所佔的金額重大，且在決定估值中使用的元素時涉及重大判斷。

於二〇二一年六月三十日， 貴集團的投資物業金額為港幣三千九百五十八億七千九百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之四十九點七。總額為港幣十五億五千一百萬元的投資物業公平價值的減少已於截至該日止年度的綜合收益表中確認。

貴集團的投資物業是根據獨立且合資格測量師(以下簡稱「測量師」)的估值以公平價值入賬。估值取決於若干需要重大判斷的估算，包括資本化率。發展中投資物業的估值同樣取決於預計完工所需成本，並考慮利潤和風險因素。在估值中所使用的估值方法及主要元素詳列於綜合財務報表說明第12項內。

就投資物業估值，我們執行的程序包括：

- 評估測量師的勝任程度、能力和客觀性；
- 根據可比的市場交易的證據及房地產業的其他公開可得的資料，以抽樣的方式，將資料與一個估算範圍作出比較，評估在估值中所使用的估值方法、主要假設及估算的恰當性和合理性；
- 評估 貴集團提供予測量師的資料的完整性和一致性，及以抽樣方式評估估值中使用的主要元素的準確性。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 釐定供出售物業變現淨值

我們認為供出售物業的變現淨值的評估為關鍵審計事項，是由於供出售物業在 貴集團的整體綜合財務報表中所佔的金額重大；同時 貴集團在評估供出售物業的賬面值，即其成本值及變現淨值的較低者時，計入物業預期的最終售價及預計完成物業所需的成本。

按綜合財務報表說明第20項所述，於二〇二一年六月三十日， 貴集團的供出售物業金額為港幣二千零九億三千四百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之二十五點二。

#### 物業銷售收入確認

我們認為物業銷售收入確認為關鍵審計事項，是由於物業銷售收入在綜合收益表中所佔的金額重大，且在確認物業銷售收入的時間點上涉及判斷。

貴集團截至二〇二一年六月三十日止年度的物業銷售收入金額為港幣四百二十七億零一百萬元(於綜合財務報表說明第3項提述)，佔 貴集團收入的百分之五十點一。

按綜合財務報表說明第2(c)(i)項所述，當物業擁有權的控制權或實物佔有權轉移至客戶時，該項交易的物業銷售收入便被確認入賬。

就 貴集團對於供出售物業的變現淨值的評估，我們執行的程序包括：

- 根據我們對 貴集團的業務以及現時房地產業發展的認知，以抽樣的方式，比較賬面值與扣減相同項目或可比物業的未來完工成本後的市場價格，從而評估供出售物業的變現淨值的合理性。
- 理解管理層估算供出售發展中物業的未來完工成本的過程；及以抽樣的方式，比較 貴集團開發預算的預計成本與近期完成的同類型項目的實際開發成本，並檢查建築合同及其他相關文件，從而評估管理層所作出估算的合理性。

就物業銷售收入確認，我們執行的程序包括：

- 理解管理層對決定適當時間點去確認收入所採取的監控，並測試該等監控的有效性；
- 透過抽樣的方式，參考由政府相關部門所發出的其他相關通訊文件，及銷售合同所列條款，從而評估物業擁有權的控制權是否已轉移至客戶；核算物業轉移至客戶的進度以及物業銷售代價的結算進度。

# 獨立核數師報告書

## 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所載的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們列載於其中的核數師報告。

我們對綜合財務報表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。

就我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是細閱其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者看似存在重大錯誤陳述。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，我們就此並沒有任何報告。

## 董事及管治層就綜合財務報表承擔的責任

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》的披露要求編製真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編制不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，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。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表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，並按照《香港公司條例》第405條僅向 閣下作為整體報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，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滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，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。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，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及作出會計估計和相關披露的合理性。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，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中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。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日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表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、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已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。

從與管治層溝通的事項中，我們確定那些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，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中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李寶芝。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二〇二一年九月九日

# 綜合收益表

截至二〇二一年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	說明	2021	2020
收入	3(a)	<b>85,262</b>	82,653
銷售成本		<b>(40,493)</b>	(40,517)
毛利		<b>44,769</b>	42,136
其他淨收益		<b>250</b>	831
銷售及推銷費用		<b>(5,009)</b>	(4,560)
行政費用		<b>(2,765)</b>	(2,952)
<b>營業溢利</b>		<b>37,245</b>	35,455
投資物業之公平價值變動		<b>(1,551)</b>	(4,423)
財務支出		<b>(2,477)</b>	(2,528)
財務收入		<b>487</b>	408
淨財務支出	5	<b>(1,990)</b>	(2,120)
所佔業績：			
聯營公司		<b>723</b>	181
合營企業		<b>2,249</b>	1,418
		<b>2,972</b>	1,599
<b>稅前溢利</b>	6	<b>36,676</b>	30,511
稅項	9	<b>(9,230)</b>	(6,197)
<b>本年度溢利</b>		<b>27,446</b>	24,314
<b>本年度溢利應佔：</b>			
公司股東		<b>26,686</b>	23,521
永久資本證券持有人		<b>66</b>	169
非控股權益		<b>694</b>	624
		<b>27,446</b>	24,314
(以港幣為單位)			
<b>公司股東應佔每股溢利</b>	11(a)		
(賬目所示每股溢利)			
基本		<b>\$9.21</b>	\$8.12
攤薄後		<b>\$9.21</b>	\$8.12
<b>每股溢利(不包括扣除遞延稅項後</b>			
<b>之投資物業公平價值變動)</b>	11(b)		
(每股基礎溢利)			
基本		<b>\$10.31</b>	\$10.13
攤薄後		<b>\$10.31</b>	\$10.13



# 綜合全面收益表

截至二〇二一年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	2021	2020
本年度溢利	<b>27,446</b>	24,314
可能其後重新歸入損益的項目：		
內地業務折算賬項之匯兌差額	<b>7,596</b>	(3,138)
現金流量對沖		
– 年內直接於其他全面收益內確認之公平價值(虧損)/收益	<b>(308)</b>	254
– 公平價值收益撥入綜合收益表	<b>(30)</b>	(31)
	<b>(338)</b>	223
按公平價值計入其他全面收益的債務證券之公平價值收益	<b>26</b>	–
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益/(虧損)	<b>2,195</b>	(787)
其後不會重新歸入損益的項目：		
按公平價值計入其他全面收益的股本證券之公平價值收益/(虧損)	<b>192</b>	(332)
所佔聯營公司之其他全面收益	<b>178</b>	154
本年度其他全面收益/(虧損)	<b>9,849</b>	(3,880)
本年度全面收益總額	<b>37,295</b>	20,434
本年度應佔全面收益總額：		
公司股東	<b>36,317</b>	19,728
永久資本證券持有人	<b>66</b>	169
非控股權益	<b>912</b>	537
	<b>37,295</b>	20,434

# 綜合財務狀況表

於二〇二一年六月三十日  
(以港幣百萬元計)

	說明	2021	2020
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	<b>395,879</b>	380,717
物業、機器及設備	13	<b>42,921</b>	40,825
聯營公司	14	<b>7,093</b>	6,306
合營企業	15	<b>94,388</b>	72,476
金融投資	16	<b>3,229</b>	2,603
無形資產	17	<b>4,273</b>	4,288
其他非流動資產	18	<b>5,803</b>	6,954
		<b>553,586</b>	514,169
<b>流動資產</b>			
供出售物業	20	<b>200,934</b>	196,153
存貨		<b>362</b>	367
業務及其他應收賬項	21	<b>18,373</b>	17,029
金融投資	16	<b>1,383</b>	824
銀行存款及現金	22	<b>21,781</b>	31,705
已簽出售合約之附屬公司資產	36	<b>-</b>	37,584
		<b>242,833</b>	283,662
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項	23	<b>(20,979)</b>	(26,375)
業務及其他應付賬項	24	<b>(28,210)</b>	(36,851)
已收取售樓訂金	25	<b>(8,644)</b>	(21,462)
應付稅項		<b>(15,366)</b>	(12,654)
		<b>(73,199)</b>	(97,342)
<b>流動資產淨值</b>		<b>169,634</b>	186,320
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>723,220</b>	700,489
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項	26	<b>(95,844)</b>	(86,231)
遞延稅項負債	27	<b>(25,694)</b>	(22,638)
其他非流動負債	28	<b>(2,056)</b>	(1,205)
		<b>(123,594)</b>	(110,074)
<b>資產淨值</b>		<b>599,626</b>	590,415
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	<b>70,703</b>	70,703
儲備金		<b>523,117</b>	501,110
<b>股東權益</b>		<b>593,820</b>	571,813
永久資本證券	30	<b>-</b>	3,813
非控股權益		<b>5,806</b>	14,789
<b>權益總額</b>		<b>599,626</b>	590,415

董事：

郭炳聯

雷 霆

# 綜合現金流量表

截至二〇二一年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	說明	2021	2020
<b>經營業務</b>			
營業現金流入	33(a)	<b>41,400</b>	39,800
營運資金變動	33(a)	<b>(20,089)</b>	10,696
營運產生之現金流入	33(a)	<b>21,311</b>	50,496
支付利息及其他財務支出		<b>(3,009)</b>	(3,298)
銀行利息收入		<b>513</b>	392
投資利息收入		<b>75</b>	137
股本證券股息收入		<b>117</b>	125
聯營公司及合營企業股息收入		<b>2,075</b>	3,166
支付稅項			
– 香港		<b>(3,587)</b>	(3,370)
– 香港以外		<b>(1,839)</b>	(1,148)
<b>經營業務之現金流入淨額</b>		<b>15,656</b>	46,500
<b>投資活動</b>			
增加聯營公司之投資		<b>(8)</b>	(11)
合營企業股本投資		<b>(712)</b>	(6,705)
投資物業添置		<b>(7,141)</b>	(46,374)
物業、機器及設備添置		<b>(3,082)</b>	(2,890)
經營權資產添置		<b>(3)</b>	–
購入長期金融投資		<b>(1,136)</b>	(110)
聯營公司及合營企業償還/(借款)之淨額		<b>255</b>	(534)
支付流動通訊服務牌照費用		<b>(120)</b>	(96)
已收取出售附屬公司之訂金		–	7,613
出售附屬公司之現金流入淨額	33(d)	<b>1,781</b>	–
出售投資物業所得淨額		<b>119</b>	639
出售物業、機器及設備所得		<b>2</b>	34
出售金融投資所得		<b>485</b>	735
<b>投資活動之現金支出淨額</b>		<b>(9,560)</b>	(47,699)
<b>融資活動</b>			
提取銀行及其他借項		<b>26,872</b>	40,401
償還銀行及其他借項		<b>(24,267)</b>	(22,210)
非控股權益之資本貢獻		–	9,394
租賃付款之本金部分		<b>(983)</b>	(1,029)
應付非控股權益(減少)/增加		<b>(152)</b>	37
超過三個月到期之銀行存款減少/(增加)		<b>298</b>	(19)
發行股票所得		–	18
附屬公司發行股票所得		<b>29</b>	7
附屬公司回購股份支付		<b>(47)</b>	(21)
購入附屬公司的另加權益		–	(3)
附屬公司購入股份用於股份獎勵計劃		<b>(7)</b>	(2)
支付公司股東股息		<b>(14,344)</b>	(14,344)
支付非控股權益股息		<b>(416)</b>	(739)
贖回永久資本證券		<b>(3,795)</b>	–
分派予永久資本證券持有人		<b>(84)</b>	(169)
<b>融資活動之現金(支出)/流入淨額</b>		<b>(16,896)</b>	11,321
<b>現金及現金等值項目(減少)/增加</b>		<b>(10,800)</b>	10,122
年初結存之現金及現金等值項目		<b>31,150</b>	21,430
換算外匯匯率轉變之影響		<b>1,296</b>	(402)
<b>年末結存之現金及現金等值項目</b>	33(b)	<b>21,646</b>	31,150

# 綜合權益變動表

截至二〇二一年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔						永久 資本證券	非控股 權益	總額
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額			
於二〇一九年七月一日	70,683	591	1,488	(2,206)	495,849	566,405	3,813	5,601	575,819
本年度溢利	-	-	-	-	23,521	23,521	169	624	24,314
內地業務折算賬項之匯兌差額	-	-	-	(3,053)	-	(3,053)	-	(85)	(3,138)
現金流量對沖之公平價值收益	-	223	-	-	-	223	-	-	223
按公平價值計入其他全面收益的 債務證券之公平價值收益/(虧損)	-	-	2	-	-	2	-	(2)	-
按公平價值計入其他全面收益的 股本證券之公平價值虧損	-	-	(332)	-	-	(332)	-	-	(332)
出售股本投資轉入保留溢利	-	-	(12)	-	12	-	-	-	-
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面(虧損)/收益	-	-	11	(790)	146	(633)	-	-	(633)
本年度其他全面(虧損)/收益	-	223	(331)	(3,843)	158	(3,793)	-	(87)	(3,880)
本年度全面(虧損)/收益總額	-	223	(331)	(3,843)	23,679	19,728	169	537	20,434
購股權被行使所發行之股票	20	(2)	-	-	-	18	-	-	18
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	-	25	25
附屬公司購入股份用於 股份獎勵計劃	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)	(2)
附屬公司獎勵股份歸屬	-	-	-	-	9	9	-	(9)	-
非控股權益之貢獻	-	-	-	-	-	-	-	9,394	9,394
已派末期股息	-	-	-	-	(10,722)	(10,722)	-	-	(10,722)
已派中期股息	-	-	-	-	(3,622)	(3,622)	-	-	(3,622)
附屬公司權益改變之調整	-	(2)	-	-	-	(2)	-	(10)	(12)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(748)	(748)
分派予永久資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	(169)	-	(169)
於二〇二〇年六月三十日	70,703	810	1,157	(6,049)	505,192	571,813	3,813	14,789	590,415

公司股東應佔

	投資重估					總額	永久	非控股	總額
	股本	資本儲備	儲備	匯兌儲備	保留溢利		資本證券	權益	
於二〇二〇年七月一日	70,703	810	1,157	(6,049)	505,192	571,813	3,813	14,789	590,415
本年度溢利	-	-	-	-	26,686	26,686	66	694	27,446
內地業務折算賬項之匯兌差額	-	-	-	7,381	-	7,381	-	215	7,596
現金流量對沖之公平價值虧損	-	(338)	-	-	-	(338)	-	-	(338)
按公平價值計入其他全面收益的 債務證券之公平價值收益	-	-	26	-	-	26	-	-	26
按公平價值計入其他全面收益的 股本證券之公平價值收益	-	-	189	-	-	189	-	3	192
出售股本投資轉入保留溢利	-	-	(29)	-	29	-	-	-	-
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益	-	-	30	2,198	145	2,373	-	-	2,373
本年度其他全面(虧損)/收益	-	(338)	216	9,579	174	9,631	-	218	9,849
本年度全面(虧損)/收益總額	-	(338)	216	9,579	26,860	36,317	66	912	37,295
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	-	27	27
附屬公司獎勵股份/購股權失效	-	-	-	-	10	10	-	(10)	-
附屬公司回購股份	-	1	-	-	(1)	-	-	-	-
附屬公司購入股份用於 股份獎勵計劃	-	-	-	-	(5)	(5)	-	(2)	(7)
附屬公司獎勵股份歸屬	-	-	-	-	9	9	-	(9)	-
已派末期股息	-	-	-	-	(10,722)	(10,722)	-	-	(10,722)
已派中期股息	-	-	-	-	(3,622)	(3,622)	-	-	(3,622)
附屬公司權益改變之調整	-	20	-	-	-	20	-	(91)	(71)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(9,394)	(9,394)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(416)	(416)
分派予永久資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	(84)	-	(84)
贖回永久資本證券	-	-	-	-	-	-	(3,795)	-	(3,795)
於二〇二一年六月三十日	70,703	493	1,373	3,530	517,721	593,820	-	5,806	599,626

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 1. 編製基準

本綜合財務報表已按照香港會計師公會已頒佈及所有適用的香港財務報告準則及詮釋(合稱「香港財務報告準則」)，及香港公司條例(第622章)及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則之披露規定編製。除了投資物業及若干金融工具按說明第2項主要會計政策中之公平價值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

在本年度內，本集團已採納多項由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本。該等首次生效的修訂本適用於集團由二〇二〇年七月一日開始之財政年度，採納該等修訂本對集團的財務報表並無重大影響。

集團並未採納任何於本年度尚未生效的新訂準則或修訂本。

## 2. 主要會計政策

### (a) 綜合賬之基本原則

綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司(統稱為「本集團」)之財務報表於每年六月三十日結算編製，並分別按下述說明第2(e)及2(f)之政策將集團聯營公司及合營企業之權益計算在內。所採納之聯營公司及合營企業賬項皆與本公司之賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期三個月。本年度購入或售出之附屬公司、聯營公司及合營企業業績，以收購日起或至出售日止，計入綜合收益表內。附屬公司、合營企業及聯營公司的會計政策在必要時作出更改，以確保符合本集團的會計政策。

集團內部公司之間有關資產和負債、權益、收入、費用和現金流量之交易在綜合賬內全數剔除。本集團與聯營公司及合營企業之間的未實現利潤及虧損的交易，在綜合賬內將所佔聯營公司及合營企業權益部分剔除。未實現虧損與未實現利潤以相同方式剔除，惟剔除金額僅限於所轉讓資產沒有出現減值部分。

非控股權益為附屬公司權益中並非由本公司直接或間接持有之部分。非控股權益於綜合財務狀況表中呈列為權益，與公司股東應佔權益分別呈列。本集團業績的非控股權益按非控股權益與公司股東權益分配本年度損益總額及綜合全面收益總額的形式呈列於綜合損益表和綜合全面收益表。

本集團之現有附屬公司擁有權益變動而不導致本集團失去對附屬公司控制權則須以權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益賬面值會作出調整以反映其於附屬公司之相對權益之變動。被調整之非控股權益及作價支付或收取之公平價值差額直接確認於權益中及歸入公司股東權益。

## 2. 主要會計政策(續)

### (b) 收入

本集團將日常業務所產生的收益歸類為收入。本集團主要業務收入包括物業銷售所得收入，按租賃租出物業租金總收入，酒店業務收入，電訊業務收入，運輸基建及物流收入，數據中心業務收入和其他業務之收入包括百貨公司、金融服務、物業管理及建築。集團收入並不包括聯營公司及合營企業之收入。

### (c) 收入之確認

本集團確認與客戶的合約之收入為當產品或服務的控制權轉移予客戶而收取交易價格。交易價格為本集團轉移所承諾之產品或服務予客戶以換取預期有權取得之金額，但不包括代第三方收取的金額(如增值稅或其他銷售稅)，並扣除任何商業折扣。根據合約性質和條款，以及該合約所適用的法律，控制權轉移可於某一時點或在一段時間內發生。在決定交易價格時，若融資成分重大，本集團則會調整承諾之作價金額。

本集團與客戶合約收入，其他收入來源及其他收益的確認政策進一步詳情如下：

#### (i) 物業銷售

出售物業所得收入，當物業的控制權或實際使用權轉移予客戶，即某一時點本集團完成履約責任時予以確認。

於收入確認日期前所收取已售出物業的訂金及分期樓款，於財務狀況表呈列為已收取售樓訂金，會被視為合約負債。

#### (ii) 租金收入

按租賃租出物業的租賃款項，採用直線法或另有系統基準更具代表性反映使用相關租賃資產之收益模式在租賃期內確認為租金收入。或然租金在其產生之會計期間確認。

#### (iii) 酒店業務

酒店業務之收入，在提供住宿及相關服務時確認。

#### (iv) 電訊

服務收入乃按本集團之流動通訊網絡及設備之用量計算並在提供服務時確認。而標準服務計劃預先發單之服務收入則予以遞延，並包括在合約負債內。對於流動電話，設備和禮品的銷售收入，於產品付運至給客戶並被接受時確認。就每項履約責任所確認之收益金額，乃經考慮捆綁合約內提供的服務元素及手機裝置元素的單獨零售價格或各自之估計公平價值而釐定。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (c) 收入之確認(續)

#### (v) 運輸基建及物流

收費道路經營的道路費收入在車輛通過收費道路時確認。

商務航空中心的業務收入包括飛機和旅客服務，燃料銷售和飛機庫收費，根據服務使用情況在一段時間內確認。

管理及營運隧道，道路基建和停車場設施的管理費收入，根據管理合約的條款，在提供服務時確認。

物流和空運服務的收入，在提供服務時確認。

#### (vi) 數據中心業務

來自客戶使用數據中心及資訊科技設施之收入乃根據本集團有權開具發票的金額於協議期間按比例確認，而來自其他服務之收入乃隨服務時間確認。

#### (vii) 百貨公司業務

銷售貨品的收入，在客戶擁有並接受產品時以銷售時點確認。特許專櫃銷售佣金收入，在特許專櫃供應商出售貨品時確認。

#### (viii) 金融服務

貸款融資業務的利息收入採用實際利率法按時間比例確認入賬。一般保險業務的保費在保險期內按比例確認為收入。

#### (ix) 物業管理

提供物業及設施管理服務的收入，在提供服務時確認。

#### (x) 建築

建築工程收入是根據合約期間按工程完成進度來確認。該法是按照已產生的支出佔整項工程的估計全部支出來計量。

#### (xi) 投資收入

股本投資的股息收入，在收取股息之權利獲得確立時予以確認。

金融投資的利息收入，採用實際利率法予以確認。



## 2. 主要會計政策(續)

### (d) 附屬公司

附屬公司為受本公司控制之實體。倘若本集團對一個實體行使權力，並藉投資有權影響及收取回報，即代表控制權存在。

附屬公司自本集團取得對其控制權之日納入合併，並於控制權終止時終止合併。

當失去附屬公司之控制權時，本集團終止確認前附屬公司包括任何商譽的資產及負債，以及任何非控股權益，包括於其他全面收益中所屬的任何組成部分。若本集團保留對該前附屬公司的任何投資，則該投資在失去控制權當日以公平價值重新計量，該金額並被視為金融資產初始確認時的公平價值，或適用時為聯營公司或合營企業投資初始確認的成本。所有關於該附屬公司之前在其他全面收益中確認之金額將按香港財務報告準則要求重新歸類至損益或直接轉入保留溢利。因(i)已收代價之的公平價值及保留在前附屬公司任何權益之公平價值的總額，與(ii)公司股東權益應佔該附屬公司包括商譽的資產和負債的賬面價值之間的差額而產生的盈餘或虧損於綜合損益表確認為出售收益或虧損。

附屬公司投資在公司財務狀況表中按成本減任何減值撥備呈報，附屬公司收入於公司損益表中按已收及應收股息確認。

### (e) 聯營公司

聯營公司為本集團可對其管理政策決定包括參與有關財務及經營策略決定作重要影響，而非可控制或可共同控制的公司。

聯營公司之業績在綜合收益表內只計算有關集團應佔收購後之利潤減虧損。

聯營公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內，該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

聯營公司投資在公司財務狀況表中按成本減任何減值撥備呈報，聯營公司收入於公司損益表中按已收及應收股息確認。

### (f) 合營安排

合營安排是一個合約上的安排，由本集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制。

#### (i) 合營企業

合營企業為擁有共同控制權的各方(合營企業者)根據合約安排享有淨資產權益的一種合營安排。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (f) 合營安排(續)

#### (i) 合營企業(續)

合營企業之業績在綜合收益表內只計算有關本集團應佔收購後之利潤減虧損。

合營企業權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

合營企業投資在公司財務狀況表中按成本減任何減值撥備呈報，合營企業收入於公司損益表中按已收及應收股息確認。

#### (ii) 合營業務

合營業務為擁有共同控制權的各方(合營業務者)根據合約安排享有應佔資產及負債責任的一種合營安排。

合營業務投資按各合營業務者所確認之資產(包括其應佔共同擁有之資產)，其負債(包括其應佔共同承擔之負債)，其收入(包括其應佔合營業務之銷售產品之收入)及其費用(包括其應佔共同產生之費用)入賬。各合營業務者根據適用準則按合營業務之相關權益將資產與負債及收入與費用入賬。

### (g) 無形資產

#### (i) 流動通訊服務牌照

頻譜使用費為指定期內獲分配頻譜，作為在香港提供電訊服務之費用。預付款及協議期間應付固定年費之現值均被記錄為無形資產，並與相關責任一併入賬。攤銷於資產可作擬定用途當日起計之剩餘牌照期間以直線法計提撥備。

貼現值與最低年費付款總額之差額為融資實際成本，因此，該差額於資產可作擬定用途前之期間撥充作資本，列為無形資產之一部分。於資產可作其擬定用途當日後有關融資成本已於其產生年度之綜合收益表內扣除。

浮動年費於產生時在綜合收益表確認。

#### (ii) 商譽

收購附屬公司或業務的商譽初始按成本計量，為轉讓代價總額，被收購方之任何非控股權益金額及本集團以往持有被收購方權益的任何公平價值之總額超過被收購方可識別淨資產和負債於收購日計量之公平價值之差額。初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，及當有跡象顯示賬面值可能無法收回。

## 2. 主要會計政策(續)

### (g) 無形資產(續)

#### (ii) 商譽(續)

如果所收購淨資產的公平價值超過轉讓代價總額，該收益直接在綜合收益表中確認。

收購聯營公司及合營企業的商譽，為收購成本超過本集團所佔可識別資產淨額公平價值的部分，分別計入聯營公司及合營企業的投資賬面值，並不獨立進行減值測試。

出售附屬公司，聯營公司或合營企業時，應佔出售實體商譽的賬面值一併計入出售損益。

#### (iii) 經營權資產

本集團與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排並參與收費道路基建發展、財務、營運及保養。在此安排下，本集團為當局進行收費道路建築工程以換取營運收費道路之經營權及收取來自道路使用者之道路收費。按照此服務經營權安排，資產包括隧道、引道，樓宇及機電裝置之成本均列為無形資產。於經營權安排的相關基建落成後，經營權資產按經營使用期以直線攤銷法計算。

### (h) 獲取及履行合約成本

如(i)為獲取合約而產生遞增成本並預期該成本可被收回，及(ii)履行合約的成本直接與合約有關，產生或增加本集團將來用作履約責任的資源，並預期可被收回，獲得和履行與客戶合約的成本會被資本化為資產。資本化合約成本會與轉移予客戶同資產相關的貨品或服務作一致及系統性攤銷。若資本化成本的賬面值超過將收取的剩餘代價減未來產生的成本，則確認減值虧損。

### (i) 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團有權利從客戶收取代價並且承擔向客戶轉移貨物或提供服務的履約責任。該等權利及履約責任的組成會產生合約資產淨值或合約負債淨值，取決於餘下權利及履約責任之關係。

合約資產於本集團已提供合約中之貨物或服務並未收取客戶代價或確認之累計收入超過客戶的累計付款時產生。當收取客戶代價的權利成為無條件時，合約資產會轉入應收賬項。相反，當客戶收取的金額超過合約確認之收入，或在貨物或服務轉移予客戶前收取客戶預付款，則確認合約負債。如本集團於確認相關收入前取得無條件收取代價之權利，亦將確認合約負債。在此情況下，同時確認相應之應收賬項。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (i) 合約資產及合約負債(續)

合約資產採用同以按攤銷成本計量之金融資產相同的減值評估方式進行其減值評估。當本集團將貨物或服務轉移予客戶，並完成其履約責任，合約負債會確認為收入。已收取售樓訂金會被視為合約負債，並以獨立項目呈列於綜合財務狀況表的流動負債內。

### (j) 金融工具

金融工具為使一實體產生金融資產而另一實體產生金融負債或權益工具的任何合約。

#### (i) 金融資產

##### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時及後續計量時分類為按攤銷成本計量，按公平價值計入其他全面收益及按公平價值計入損益。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除不包含重大融資成分的業務應收賬項外，本集團之金融資產初始按公平價值計量，如金融資產非以公平價值計入損益，加交易成本計量。不包含重大融資成分的業務應收賬項按交易價格計量。

##### 後續計量

本集團為進行後續計量的金融資產分為四類：

- 以攤銷成本計量的金融資產
- 按公平價值計入其他全面收益的債務投資
- 被指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資
- 按公平價值計入損益之金融資產

##### 以攤銷成本計量的金融資產

如果同時符合以下兩個條件，本集團將以攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產以商業模式的目的為收取合約現金流量而被持有，及
- 金融資產的合約條款在指定日期產生現金流量，該現金流量僅為本金及未償還本金的利息支付。

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量，並可能須進行減值。而該利息收入、外匯損益及減值會被計入損益。當該資產被終止確認、修改或減值時，其收益或虧損將被計入損益。

本集團以攤銷成本計量的金融資產包括現金及現金等值項目、業務應收賬項、應收放款及若干債務投資。

## 2. 主要會計政策(續)

### (j) 金融工具(續)

#### (i) 金融資產(續)

##### **按公平價值計入其他全面收益的債務投資**

如果同時符合以下兩個條件，本集團將按公平價值計入其他全面收益計量債務投資：

- 金融資產以商業模式的目的為同時收取合約現金流量和出售資產而被持有，及
- 金融資產的合約條款在指定日期產生現金流量，該現金流量僅為本金及未償還本金的利息支付。

就按公平價值計入其他全面收益的債務投資而言，其利息收入、外匯價值重估及減值虧損或撥回將於損益中確認，並以按攤銷成本計量的金融資產相同的方式計算。其公平價值變動計入其他全面收益。當該投資被終止確認時，計入其他全面收益中的累計公平價值變動會被回流至損益。

##### **被指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資**

在初始確認時，本集團可選擇不可撤回地將股本投資歸類為按公平價值計入其他全面收益指定的股權工具，即其符合股權定義和作非交易目的。該分類須按投資工具逐一確定。

該等金融資產的收益或虧損永不會被回流至損益。計入其他全面收益中的累計收益或虧損會於出售時轉撥至保留溢利。

股息於收取款項之權利確立時在收益表中被確認為其他收益。除非所得款項為金融資產成本的部分收回金額，該收益會在其他全面收益表中確認。被指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資不須進行減值評估。

本集團已不可撤銷地選擇若干股本投資為此類別。

##### **按公平價值計入損益之金融資產**

所有未被分類為上述按攤銷成本計量或按公平價值計入其他全面收益的金融資產均須按公平價值計入損益計量。

此類別包括持作交易用途的金融資產，衍生金融資產，本集團未不可撤回地選擇為按公平價值計入其他全面收益的股本投資，及其現金流量不僅為支付本金和利息的債務投資。

如果購買金融資產的目的是近期出售或購回，則將其分類為持作交易用途的金融資產。衍生金融工具亦被分類為持作交易用途之類別，除非它們被指定為有效的對沖工具。

按公平價值計入損益之金融資產將以公平價值列入財務狀況表。其淨收益和虧損包括股息或利息收入會被計入損益。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (j) 金融工具(續)

#### (i) 金融資產(續)

##### 金融資產的終止確認

金融資產主要在以下情況下被確認終止：

- 從資產接收現金流的權利已到期，或
- 本集團已轉讓其收取交易中的現金流量的權利，或向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的大部分風險及回報，或本集團並無轉讓而無保留資產的所有風險和回報，但轉讓該資產的控制權。

當本集團進行交易以轉讓其從資產收取現金流量的權利，但保留大部分所轉讓資產的所有風險和回報或其控制權時，本集團繼續將轉讓資產視為繼續參與。在此情況下，本集團亦計入其相關負債。已轉讓資產及相關負債會按反映本集團所保留的權利及責任為基準計量。

##### 金融資產減值

本集團為所有未按公平價值計入損益計量的債務投資按預期信貸虧損確認減值撥備：

- 以攤銷成本計量的金融資產，及
- 按公平價值計入其他全面收益的債務投資。

預期信貸虧損是信貸損失的概率加權估計，根據合約內的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算，並以原定實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持有抵押品的現金流量或其他信貸增強，其為合約條款的組成部分。

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。對於初始確認後信用風險未顯著增加的信貸風險情況，預期信貸虧損會指報告日期後十二個月內可能發生的違約事件導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。對於初始確認後信貸風險顯著增加的信貸風險情況，無論何時違約，信貸虧損撥備會以整個剩餘年內所有可能發生的毀約事件而產生的信貸虧損(終生預期信貸虧損)計量。

就業務應收賬項及合約資產而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，本集團並未追蹤信貸風險的變動，而是於每個報告日根據終身預期信貸虧損計算虧損撥備。

在確定金融資產的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加，以及估算預期信貸虧損時，本集團考慮在無需付出過多成本或努力之情況下即可獲得之合理及可靠資料當中包括有量與質的資訊及分析，此基於本集團的歷史經驗及被告知的信貸評估及包括前瞻性資料。

## 2. 主要會計政策(續)

### (j) 金融工具(續)

#### (i) 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備將從資產總賬面值中扣減。對於按公平價值計入其他全面收益的債務工具，其虧損撥備將計入損益，並確認於其他全面收益，而不會減少資產的賬面值。

當本集團不可能全額收到未償還的合約金額時，本集團認為金融資產已屬違約，而不考慮例如將抵押品(如持有)變現等行動。在考慮本集團持有的抵押品價值後，金融資產可歸類為違約而不作信貸虧損準備(即預期不會出現減值虧損)。當沒有合理預期收回合約現金流量時，金融資產會被註銷。註銷可以與整體金融資產或其中的一部分相關，並構成終止確認事件。

#### (ii) 金融負債

##### 分類及計量

所有金融負債初始按公平價值計量，貸款及借款及應付款項，則扣除直接應佔交易成本之淨額。

金融負債在初始確認時按攤銷成本或公平價值計入損益分類及計量。如金融負債被持有作交易用途、為衍生工具或在初始確認時被作如此指定，則金融負債歸類為以公平價值計入損益計量。按公平價值計入損益之金融資產以公平價值計量，其包括任何利息支出後之收益及虧損淨額於損益中確認。

如金融負債是以短期回購為目的而產生，則歸類為持有作交易用途。該類別亦包括本集團訂立的並非指定為對沖關係中的對沖工具之衍生金融工具合約。本集團並無指定任何以公平價值計入損益之金融負債。

其他金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。當中包括業務和其他應付款項、貸款及借款。利息支出及外匯收益和虧損會計入損益。終止確認之任何收益或虧損亦計入損益。

##### 金融負債的終止確認

當負債的義務解除、取消或到期時，金融負債將被終止確認。如果現有金融負債被同一貸款人以實質上不同的條款取代，或現有負債的條款被大幅修改時，則此類交換或修改被視為終止確認原始負債及確認新的負債。終止確認之收益或虧損亦計入損益。

#### (iii) 金融工具的抵銷

如現有可實施的法定權利抵銷已確認之金融資產和金融負債，並有意圖以淨額結算或同一時間變現資產及解決債務，則此金融資產和金融負債會被抵銷，並將淨額在綜合財務狀況表中呈列。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (k) 衍生金融工具及對沖會計

本集團持有衍生金融工具，如利率掉期，跨貨幣利率掉期及貨幣遠期，用以對沖其利率及外幣風險。

衍生金融工具於訂立合約當日按公平價值初始確認，並按其後公平價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否被指定為對沖工具，如是，則取決於被對沖工具的性質。就對沖會計的目的，對沖分類為：

- (a) 現金流量對沖：對沖可歸因與已確認之資產或負債有關的特殊風險或非常可能發生之預計交易之現金流量變動風險或未確認的確定承諾之相關外匯風險；
- (b) 公平價值對沖：對沖已確認的資產或負債或未確認承諾之公平價值變動的風險；及
- (c) 境外業務淨投資的對沖。

如衍生金融工具不被指定或不符合使用對沖會計，其公平價值變動經確認並計入損益。

本集團在對沖交易開始時記錄對沖工具及被對沖項目的關係，以及進行各項對沖交易的風險管理的目的與策略。本集團在對沖開始及持續進行就對沖交易的衍生工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目的公平價值變化或現金流量進行評估，並作記錄。

以下為於報告日存在並按香港財務報告準則第9號分別符合為公平價值及現金流量之對沖。本集團的管理策略及對沖文件記錄與香港財務報告準則第9號的規定相符，因此被視為持續對沖。本集團並未指定任何衍生金融工具為境外業務淨投資對沖。

- (a) 現金流量對沖  
*跨貨幣利率掉期*

本集團已訂立現金流量對沖的跨貨幣利率掉期合約，其用於減少本集團借貸及利息之利率風險及貨幣風險。

被指定為現金流量對沖的跨貨幣利率掉期有效對沖部分之公平價值變動於其他全面收益中確認，累計於公平價值儲備中，並當被對沖利息支出及/或借貸換算之匯兌差額確認於損益時重新歸類至損益。跨貨幣利率掉期無效對沖部分之公平價值變動即時確認於損益。



## 2. 主要會計政策(續)

### (k) 衍生金融工具及對沖會計(續)

- (b) 公平價值對沖  
利率掉期及跨貨幣利率掉期

本集團已訂立定息轉浮息之利率掉期合約，以對其借貸(「被對沖項目」)之利率變動的公平價值風險作公平價值對沖。公平價值風險所產生的被對沖項目之公平價值變動於損益中確認。被指定為公平價值對沖的利率掉期有效對沖部分之公平價值變動與被對沖項目的公平價值變動於損益中相同項目內確認。利率掉期無效對沖部分之公平價值變動分別確認於損益。

### (l) 投資物業

投資物業(包括擁有或持有為使用權資產之租賃物業權益)指可提供長期租金收入或資本增值或兩者兼有及並非由本集團佔用的土地及樓宇。包括已落成物業、興建中及重新發展以持續用作投資物業。

投資物業初始按成本(包括交易成本)計量，其後按公平價值計量。公平價值是根據市場價值釐定，並由獨立合資格之測量師在每個報告日按物業之最高及最佳用途為基準而決定，土地及樓宇不分別估值。投資物業於報告日的公平價值與其重新計量前賬面值的差額以估值盈餘或虧損計入收益表。

其後於發展，翻新或更換部分投資物業所產生之成本，只有當相關成本可為集團帶來未來經濟利益並能可靠地計量時，該成本會於公平價值重新評估前確認於資產賬面值。所有其他關於投資物業維修保養支出按產生之年度計入損益。

投資物業於出售後，或永久不再被使用，或預期出售不會產生未來經濟利益時，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損(按出售所得款項淨額與物業的賬面值之差額計算)於終止確認年度的綜合收益表內確認。

### (m) 物業、機器及設備

自用物業及其他機器及設備，包括由租賃產生使用權資產之物業、機器及設備均按成本值減累積折舊及減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目之成本包括其購置價及任何使資產達至預期可使用的狀態和位置的直接應佔成本。自建物業、機器及設備的成本包括建造期間的直接建築成本和相關借貸的資本化借貸成本。

報廢或出售物業、機器及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售日在損益中確認。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (n) 物業、機器及設備之折舊

#### (i) 土地及樓宇

自用物業的租賃土地之擁有權權益按各自未到期之租賃年期折舊。租賃土地上之樓宇成本按未到期之租賃年期及樓宇預計使用年期之較短者採用直線法折舊。

以租賃或租務合約承租作自用而本集團並非業權擁有人的物業，並已考慮合約中的任何續租權後，按預計租賃年期及其預計使用年期之較短者採用直線法折舊。

#### (ii) 機器及設備

機器及設備在扣除其估計的剩餘價值(如有)後，採用直線法按預期剩餘使用年期二至二十五年折舊。

興建中物業、機器及設備的發展成本並不計算折舊。

### (o) 供出售物業

#### (i) 供出售已落成物業存貨

在年結日未售出之已落成物業是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

成本值之計算按照此等未售出物業佔全部已落成物業之比例，分攤土地及物業發展之總成本值。

變現淨值為管理層按市場情況以日常業務過程中物業之估計售價減除估計之銷售費用作出估算。

#### (ii) 供出售發展中物業

供出售發展中物業以成本值及變現淨值之較低者列入流動資產賬項下。成本包括土地購置成本，發展物業支出，資本化借貸成本和其他相關支出之具體成本。變現淨值為管理層已考慮物業最終之預期銷售價及預計完成物業所需成本作出估算。

### (p) 借貸及借貸成本

借貸在初始確認時以公平價值扣除交易成本之淨額確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。當列於說明2(k)的公平價值對沖適用時，對沖借項賬面值按可歸因於對沖風險所產生之公平價值變動調整。

除直接用於建造或生產資產所產生的借貸成本被資本化外，其他借貸成本於產生之年度均在收益表扣除，而該等資產必需一段長時間才能投入使用或出售。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直至該等資產實質上達致可使用或出售狀況時，借貸成本資本化便停止。

## 2. 主要會計政策(續)

### (q) 存貨

存貨主要包括建築材料、酒店存貨、手機及消耗品，是按照成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值乃按於日常業務過程中之預期銷售價，減適用之變動銷售費用。

### (r) 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日之外幣兌換率折算為功能貨幣。以外幣計價之金融資產及負債按年度終結日之兌換率折算為功能貨幣。對於折算引致之兌換差額均計算於綜合收益表內。

以其相關功能貨幣結算之海外附屬公司、聯營公司及合營企業之資產及負債按年度終結日之兌換率折算為港幣，而收益表則以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額確認於其他全面收益。

### (s) 本期及遞延所得稅

本年度的稅項支出包括本期所得稅及遞延稅項在損益中確認，惟其與直接在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關時，則相關的稅額分別在其他全面收益或直接於權益中確認。

本期稅項負債乃根據於報告日已頒佈或實質上頒佈的稅率預計向稅務機關繳付的金額確認入賬。本期稅項支出包括本年度應課稅收入的預期應付稅項以及過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的相應稅基值與綜合財務報表之賬面值之所有暫時差異按負債法全面確認入賬，惟初始確認商譽或非業務合併的交易中的資產或負債所產生的暫時差異，並且不影響交易時的會計或應課稅損益，遞延稅項將不會被確認。遞延稅項資產只限於可用作抵銷日後可扣減暫時差異及未動用稅務虧損的未來應課稅溢利數額時確認入賬。

對附屬公司、聯營公司和合營企業的投資產生的暫時差異會確認為遞延稅項，但本集團能夠控制這些暫時差異的撥回，而且暫時差異在可預見的將來很可能不會撥回的情況則屬例外。

遞延稅項使用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按預計應用於暫時差異逆轉時的稅率計算，並根據報告日本集團預計將除投資物業外的資產及負債的賬面價值收回或償還的方式所產生的稅務結果。關於按公平價值計量之投資物業的遞延稅項負債乃假設物業的賬面值將透過出售全數收回而釐定。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (t) 撥備

如本集團就過往事件承擔現有責任，而履行責任可能引致經濟利益流出時及該責任款額能可靠地估算時，即確認撥備。如金額之時間價值重大，撥備則按預期履行責任支出的現值列述。

### (u) 非金融資產減值

在每個報告日，本集團會檢討其非金融資產(除投資物業、銷售物業、存貨及遞延稅項資產外)的賬面值，以釐定是否有任何減值跡象。如存在此跡象，則需估計資產的可收回金額，以確定減值虧損的程度。無論是否存在任何減值跡象，商譽須每年進行減值測試。

作減值測試時，有可單獨辨別的現金流量之資產會被歸類為現金產生單位。資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值及其公平價值減成本的較高者。若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認為減值虧損，並計入損益。減值虧損首先分配予現金產生單位的任何商譽賬面值，其後按比例減少現金產生單位內其他資產的賬面值。商譽減值虧損不會在日後撥回。商譽以外的資產，若用以釐定可收回金額的估計出現有利的變化，減值虧損可予以撥回。資產賬面值可增加至其修訂的可收回金額，惟該金額不得超過資產以往年度沒有確認減值虧損時的賬面值。

### (v) 退休福利支出

綜合收益表內的退休福利支出指本集團於本年內對界定供款計劃及強制性公積金計劃作出的供款。

### (w) 股權支付

相應授出購股權所獲服務之公平價值按購股權授出日之公平價值釐定，並隨權益賬內資本儲備之增加在歸屬期間以直線法列作開支。本集團於各報告結算日重新估計購股權最終歸屬之數量，並於歸屬期間在綜合收益表中確認修訂原先估計之影響(如適用)，此已計算的支出將反映經修訂的估算，並同時在資本儲備作出相應之調整。

購股權獲行使時，已於資本儲備中確認之金額將轉移至股本。當購股權被收回、失效或註銷、在歸屬期間之後或直至到期日仍未行使，已於資本儲備中確認之金額將撥入保留溢利。

## 2. 主要會計政策(續)

### (x) 租賃

集團採用控制權的模式以基於客戶是否取得對該租賃資產之控制權以識別為租賃合約及以區分為服務性合約。合約於初始時評定其是否包含租賃。如客戶於一段時間內以代價換取控制指定資產之使用權，該合約即為或包含租賃。控制是指客戶在整個使用期內既有權主導識別資產的使用，亦有權從該用途中獲得基本上所有經濟收益。

#### 集團作為承租人

除租賃期為十二個月內(「短期租賃」)及低價值資產之租賃外，集團作為承租人於租賃初始時將租賃資本化並確認使用權資產及租賃負債。短期租賃及低價值資產租賃之相關付款在租賃期內以直線法確認費用於損益。

租賃負債於初始時按預期租賃期內(包括集團在合理預期下行使續租權的租賃期延長或不終止租賃期)應付租賃付款之現值來確認，並以租賃中隱含的利率貼現。如租賃內之隱含利率未能確定，則以租賃期初始日採用增額借款利率計算租賃付款現值。計量租賃負債時所包含之租賃付款包括減去任何應收之租賃優惠之固定付款(包括實質固定付款)，按指數或利率釐定之可變付款，剩餘價值保證額之預期應付款及於合理確定下行使續租權之付款。租賃負債計量不包括不依賴指數或利率的可變租賃付款，此等可變租賃付款於其產生的相關期內計入費用。

租賃負債其後計量是透過上調賬面值以反映租賃負債之利息(使用實際利率法)及下調賬面值以反映租賃付款的支付。當未來租賃付款因重新洽談合約，指數或利率變動或重新評估續租權而有所改變，租賃負債會重新計量(並對相關使用權資產作出相應調整)。

使用權資產於初始按成本計量，當中包括租賃負債初始值，加上任何初始直接成本，還原相關資產之責任，及於租賃期開始前預繳之任何租賃付款並減去任何已收取之優惠。使用權資產其後採用香港會計準則第16號「物業、機器及設備」的折舊要求，按成本減累積折舊計量，並會於當情況或環境變化顯示使用權資產的賬面值可能無法收回進行減值檢討。

使用權資產呈列於「物業、機器及設備」內。符合投資物業定義之使用權資產則呈列於「投資物業」，其後根據集團會計政策按說明第2(i)項所述以公平價值計量。

租賃負債呈列於「其他非流動負債」內而於結算日十二個月內須償還之付款則呈列於「業務及其他應付賬項」。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (x) 租賃(續)

#### 集團作為出租人

集團作為出租人於租賃開始時決定每項租賃為融資租賃或經營租賃。若相關資產所有權的大部分風險及回報已轉移給承租人租賃分類為融資租賃，反之該租賃分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃部分時，集團按相對獨立售價基準分配合約總代價至各組成部分。經營租賃的租金收入根據說明第2(c)(ii)項確認。

### (y) 歸類為持有待出售之非流動資產

非流動資產或出售組合之賬面值若有較大可能主要透過出售交易而非持續使用而收回，該資產被歸類為持有待出售資產。除遞延稅項資產及投資物業以公平價值入賬外，應按其賬面值和公平價值減去銷售成本之較低者計量。該分類適用於集團承諾進行銷售安排涉及失去附屬公司控制權，不論出售後集團是否保留該附屬公司之非控股權益。

### 3. 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算並不包括中央行政費用、其他淨收益、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。

#### (a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及合營企業於年內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇二一年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	34,681	14,522	199	49	34,880	14,571
內地	8,020	4,726	3,117	1,697	11,137	6,423
	42,701	19,248	3,316	1,746	46,017	20,994
物業租賃						
香港	15,152	11,214	2,875	2,330	18,027	13,544
內地	5,258	4,436	864	663	6,122	5,099
新加坡	-	-	642	506	642	506
	20,410	15,650	4,381	3,499	24,791	19,149
酒店業務	2,178	(441)	364	(70)	2,542	(511)
電訊	6,720	674	-	-	6,720	674
運輸基建及物流	3,743	1,093	3,178	296	6,921	1,389
數據中心業務	1,874	962	-	-	1,874	962
其他業務	7,636	1,465	629	54	8,265	1,519
分部總額	85,262	38,651	11,868	5,525	97,130	44,176
其他淨收益/(虧損)		250		(22)		228
未分配的行政費用		(1,656)		-		(1,656)
營業溢利		37,245		5,503		42,748
投資物業之公平價值變動						
香港		(4,160)		(599)		(4,759)
內地		2,609		595		3,204
新加坡		-		(483)		(483)
		(1,551)		(487)		(2,038)
淨財務支出		(1,990)		(309)		(2,299)
稅前溢利		33,704		4,707		38,411
稅項						
- 集團		(9,230)		-		(9,230)
- 聯營公司		-		9		9
- 合營企業		-		(1,744)		(1,744)
本年度溢利		24,474		2,972		27,446

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 分部資料(續)

### (a) 分部收入及業績(續)

截至二〇二〇年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	36,268	15,965	605	368	36,873	16,333
內地	3,497	1,667	862	367	4,359	2,034
新加坡	–	–	32	10	32	10
	39,765	17,632	1,499	745	41,264	18,377
物業租賃						
香港	15,914	11,898	3,095	2,558	19,009	14,456
內地	3,995	3,211	622	451	4,617	3,662
新加坡	–	–	588	447	588	447
	19,909	15,109	4,305	3,456	24,214	18,565
酒店業務	2,595	(335)	480	5	3,075	(330)
電訊	6,986	520	–	–	6,986	520
運輸基建及物流	4,051	1,181	3,490	184	7,541	1,365
數據中心業務	1,714	855	–	–	1,714	855
其他業務	7,633	1,372	597	57	8,230	1,429
分部總額	82,653	36,334	10,371	4,447	93,024	40,781
其他淨收益/(虧損)		831		(5)		826
未分配的行政費用		(1,710)		–		(1,710)
營業溢利		35,455		4,442		39,897
投資物業之公平價值變動						
香港		(3,463)		(1,225)		(4,688)
內地		(960)		(177)		(1,137)
新加坡		–		(246)		(246)
		(4,423)		(1,648)		(6,071)
淨財務支出		(2,120)		(452)		(2,572)
稅前溢利		28,912		2,342		31,254
稅項						
– 集團		(6,197)		–		(6,197)
– 聯營公司		–		8		8
– 合營企業		–		(751)		(751)
本年度溢利		22,715		1,599		24,314

物業銷售業績包括香港及內地有關預售興建中物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣六億一千九百萬元(二〇二〇年：港幣七億七千九百萬元)及港幣六千二百萬元(二〇二〇年：港幣七千四百萬元)。

其他業務包括物業管理、百貨公司業務及金融服務的收入及溢利。

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益及金融資產淨投資收入。



### 3. 分部資料(續)

#### (b) 分部資產及負債

本集團的資產及負債，按報告及經營分部分分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	資產總值	負債總值
<b>於二〇二一年六月三十日</b>				
物業發展				
香港	191,931	3,438	195,369	(17,228)
內地	16,476	8,395	24,871	(1,562)
	208,407	11,833	220,240	(18,790)
物業投資				
香港	286,826	66,816	353,642	(4,592)
內地	113,333	11,242	124,575	(2,319)
新加坡	-	4,565	4,565	-
	400,159	82,623	482,782	(6,911)
酒店業務	25,232	1,682	26,914	(458)
電訊	8,061	-	8,061	(3,360)
運輸基建及物流	3,300	4,732	8,032	(1,569)
數據中心業務	9,488	-	9,488	(976)
其他業務	10,415	611	11,026	(4,634)
	665,062	101,481	766,543	(36,698)
銀行存款及現金			21,781	-
金融投資			4,612	-
銀行及其他借項			-	(116,823)
未分配的公司資產/(負債)			3,483	(2,212)
應付稅項			-	(15,366)
遞延稅項負債			-	(25,694)
資產/(負債)總額			796,419	(196,793)
<b>於二〇二〇年六月三十日</b>				
物業發展				
香港	188,097	2,761	190,858	(27,959)
內地	15,027	7,421	22,448	(4,668)
	203,124	10,182	213,306	(32,627)
物業投資				
香港	285,999	47,433	333,432	(12,119)
內地	97,246	9,476	106,722	(2,173)
新加坡	-	4,700	4,700	-
	383,245	61,609	444,854	(14,292)
酒店業務	24,101	1,603	25,704	(393)
電訊	8,029	-	8,029	(3,037)
運輸基建及物流	3,428	4,299	7,727	(1,349)
數據中心業務	8,765	-	8,765	(1,312)
其他業務	11,900	1,089	12,989	(4,411)
	642,592	78,782	721,374	(57,421)
已簽出售合約之附屬公司資產			37,584	-
銀行存款及現金			31,705	-
金融投資			3,427	-
銀行及其他借項			-	(112,606)
未分配的公司資產/(負債)			3,741	(2,097)
應付稅項			-	(12,654)
遞延稅項負債			-	(22,638)
資產/(負債)總額			797,831	(207,416)

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 分部資料(續)

### (c) 其他分部資料

本集團的折舊及攤銷和非流動資產增加，按報告及經營分部分析如下：

	於綜合收益表扣除的 折舊及攤銷		非流動資產增加	
	2021	2020	2021	2020
供租賃之物業投資	-	-	<b>7,673</b>	46,362
酒店業務	<b>559</b>	511	<b>678</b>	664
電訊	<b>1,696</b>	1,753	<b>1,322</b>	1,355
運輸基建及物流	<b>636</b>	635	<b>547</b>	215
數據中心業務	<b>398</b>	303	<b>1,675</b>	1,513
其他業務	<b>159</b>	149	<b>179</b>	185
未分配的公司資產	<b>33</b>	30	<b>5</b>	13
	<b>3,481</b>	3,381	<b>12,079</b>	50,307

### (d) 地區資料

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2021			2020		
	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	綜合	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	綜合
香港	<b>328,034</b>	<b>75,639</b>	<b>403,673</b>	325,927	55,820	381,747
內地	<b>114,964</b>	<b>20,332</b>	<b>135,296</b>	99,828	17,480	117,308
新加坡	-	<b>4,565</b>	<b>4,565</b>	-	4,700	4,700
其他	<b>75</b>	<b>945</b>	<b>1,020</b>	75	782	857
	<b>443,073</b>	<b>101,481</b>	<b>544,554</b>	425,830	78,782	504,612
其他非流動資產			<b>5,803</b>			6,954
金融投資			<b>3,229</b>			2,603
非流動資產總額			<b>553,586</b>			514,169

## 4. 與客戶合約之收入

### (a) 與客戶合約之收入分類

下表呈列本集團關於與客戶合約之收入，按主要業務分部，主要地區市場及根據收入確認的時間分類，並包括此分類收入與分部資料中披露金額之對賬。

截至二〇二一年六月三十日止年度

	與客戶合約之收入			其他 來源 之收入	總計
	於某一 時點確認	在一段 時間內確認	小計		
(i) 分部					
物業銷售	42,701	-	42,701	-	42,701
物業租賃	-	2,029	2,029	18,381	20,410
酒店業務	1,106	1,072	2,178	-	2,178
電訊	2,381	4,339	6,720	-	6,720
運輸基建及物流	69	3,329	3,398	345	3,743
數據中心業務	-	1,874	1,874	-	1,874
物業管理	247	3,999	4,246	-	4,246
百貨公司業務	2,687	-	2,687	-	2,687
金融服務及其他	-	11	11	692	703
	49,191	16,653	65,844	19,418	85,262
(ii) 地區市場					
香港	40,685	16,350	57,035	14,166	71,201
內地	8,218	234	8,452	5,252	13,704
其他	288	69	357	-	357
	49,191	16,653	65,844	19,418	85,262

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 4. 與客戶合約之收入(續)

### (a) 與客戶合約之收入分類(續)

截至二〇二〇年六月三十日止年度

	與客戶合約之收入			其他 來源 之收入	總計
	於某一 時點確認	在一段 時間內確認	小計		
(i) 分部					
物業銷售	39,765	–	39,765	–	39,765
物業租賃	–	2,102	2,102	17,807	19,909
酒店業務	1,340	1,255	2,595	–	2,595
電訊	2,406	4,580	6,986	–	6,986
運輸基建及物流	69	3,658	3,727	324	4,051
數據中心業務	–	1,714	1,714	–	1,714
物業管理	247	4,057	4,304	–	4,304
百貨公司業務	2,587	–	2,587	–	2,587
金融服務及其他	–	22	22	720	742
	46,414	17,388	63,802	18,851	82,653
(ii) 地區市場					
香港	42,601	17,102	59,703	14,864	74,567
內地	3,673	200	3,873	3,987	7,860
其他	140	86	226	–	226
	46,414	17,388	63,802	18,851	82,653

其他來源之收入包括租金收入及提供金融服務的收入。

### (b) 與合約負債相關的收入確認

合約負債主要與本集團於報告日已收取客戶預付款而尚未完成將貨物或服務轉移予客戶之履約責任有關。合約負債在完成履約責任期間確認為收入。

年內，本集團將年初合約負債中有關於物業銷售金額港幣二百零三億六千九百萬元(二〇二〇年：港幣一百四十億三千五百萬元)確認為收入。

### (c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

於二〇二一年六月三十日按集團現有物業銷售合約分配予剩餘履約責任的交易價格總額為港幣二百六十三億八千二百萬元(二〇二〇年：港幣四百六十四億零五百萬元)。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分之七十一(二〇二〇年：百分之七十三)預計在未來一年內當物業的控制權或實際使用權轉移予客戶時確認為收入。對於原本預期時限為一年或以下或迄今已完成責任直接收費之所有其他合約，本集團已應用香港財務報告準則第15號「與客戶合約之收入」第121段的實際權宜方法，並未披露分配予剩餘履約責任的交易金額。

## 5. 淨財務支出

	說明	2021	2020
銀行及其他借項之利息及其他財務支出		<b>3,117</b>	3,345
名義非現金利息	(a)	<b>21</b>	12
租賃負債之財務支出		<b>41</b>	52
減：撥作資本性支出之金額	(b)	<b>(702)</b>	(881)
		<b>2,477</b>	2,528
銀行存款之利息收入		<b>(487)</b>	(408)
		<b>1,990</b>	2,120

(a) 名義非現金利息為將於綜合財務狀況表內確認之資產報廢責任及流動通訊服務牌照合約性責任之賬面值，增加至預期於未來清償時所需之估計現金流量之現值的調整。

(b) 用作發展中物業之利息支出以年利率介乎1.02%至4.61%（二〇二〇年：2.53%至4.75%）予以資本化。

## 6. 稅前溢利

	2021	2020
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	<b>20,220</b>	19,336
其他存貨銷售成本	<b>3,764</b>	3,806
物業、機器及設備折舊	<b>2,893</b>	2,832
攤銷		
無形資產（包括在銷售成本內）	<b>588</b>	549
獲取合約成本	<b>1,702</b>	1,200
減值撥備		
物業、機器及設備	-	85
商譽	<b>3</b>	3
信貸虧損撥備		
應收放款	<b>32</b>	8
業務及其他應收賬項	<b>92</b>	41
按公平價值計入其他全面收益及以攤銷成本計量的金融投資	<b>42</b>	-
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	<b>463</b>	502
可變租賃	<b>156</b>	185
僱員開支（包括董事酬金及退休計劃供款）	<b>8,264</b>	8,620
股權支付	<b>27</b>	25
核數師酬金	<b>25</b>	25
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	-	40
出售物業、機器及設備虧損	<b>18</b>	-
及計入：		
投資股息收入	<b>117</b>	125
投資利息收入	<b>104</b>	126
出售按公平價值計入損益的金融投資溢利	<b>105</b>	-
按公平價值計入損益的金融投資之公平價值收益	<b>230</b>	29
出售物業、機器及設備溢利	-	6

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 7. 董事酬金及五名最高薪酬人員

於本年度付予及應付本公司董事酬金總額如下：

董事姓名	說明	薪金、津貼		酌情花紅	退休福利 計劃供款	(說明f) 股權支付	2021 酬金總額	2020 酬金總額
		袍金	及實物利益					
<b>執行董事</b>								
郭炳聯		0.56	2.77	0.09	0.26	-	3.68	3.86
黃植榮		0.30	13.85	12.75	1.04	-	27.94	27.78
雷 霆		0.30	11.58	15.35	1.04	-	28.27	28.06
郭基輝		0.30	6.65	2.30	0.02	-	9.27	9.63
郭基泓		0.35	5.86	2.38	0.02	-	8.61	8.91
鄺 準	(a)	0.23	3.71	0.88	-	-	4.82	8.43
董子豪		0.35	8.93	12.25	0.77	-	22.30	21.84
馮玉麟		0.51	7.59	13.74	0.38	1.79	24.01	25.07
<b>非執行董事</b>								
李兆基	(b)	0.11	-	-	-	-	0.11	0.31
胡寶星	(c)	-	-	-	-	-	-	0.05
關卓然		0.42	-	-	-	-	0.42	0.42
郭基俊		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
<b>獨立非執行董事</b>								
葉迪奇		0.64	-	-	-	-	0.64	0.64
王于漸		0.56	-	-	-	-	0.56	0.44
李家祥		0.97	-	-	-	-	0.97	0.97
馮國綸		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
梁乃鵬		0.70	-	-	-	-	0.70	0.70
梁樺涇	(d)	0.20	-	-	-	-	0.20	0.58
梁高美懿		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
范鴻齡		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
吳向東	(e)	0.30	-	-	-	-	0.30	0.25
<b>二〇二一年總額</b>		<b>8.00</b>	<b>60.94</b>	<b>59.74</b>	<b>3.53</b>	<b>1.79</b>	<b>134.00</b>	
<b>二〇二〇年總額</b>		8.53	60.20	63.26	3.47	3.68		139.14

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中四名(二〇二〇年：四名)。

## 7. 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

至於付予其餘一名(二〇二〇年：一名)人員之酬金詳情如下：

	2021	2020
薪金、津貼及實物利益	7.94	7.83
酌情花紅	12.81	10.89
退休福利計劃供款	0.73	0.72
	<b>21.48</b>	19.44

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍 港幣百萬元	2021 僱員人數	2020 僱員人數
19.0 – 19.5	–	1
21.0 – 21.5	1	–
	<b>1</b>	1

- (a) 鄺準先生於二〇二一年四月九日辭任執行董事。
- (b) 李兆基先生於二〇二〇年十一月五日舉行的本公司股東周年大會上退任非執行董事及終止出任本公司董事局副主席。
- (c) 胡寶星先生於二〇一九年八月三十一日辭任非執行董事。
- (d) 梁樺涇先生於二〇二〇年十一月五日舉行的本公司股東周年大會上退任獨立非執行董事。
- (e) 吳向東先生於二〇一九年九月一日獲委任為獨立非執行董事。
- (f) 股權支付為根據附屬公司的購股權計劃給予公司董事以授出日期釐定的購股權之公平價值及按權益歸屬期列作開支。

## 8. 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃，該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立的管理基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至十不等。

本集團根據內地省市政府有關規定，向由地方政府管理的養老退休保險基金作出供款。有關期間之供款率一般按僱員每月薪金之百分之十三至二十不等。

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃(強積金計劃)。此強積金計劃是在強制性公積金條例下之強制性公積金計劃管理局內註冊的。強積金計劃內的資產是與本集團的資產分開，並託管於獨立的管理基金內。按強積金計劃的規定，本集團及其僱員須分別為該計劃作出特定比率的供款。本集團為強積金計劃的供款是在發生時便計入綜合收益表內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣三億六千二百萬元(二〇二〇年：港幣三億六千二百萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇二〇年：港幣二百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 9. 稅項

	2021	2020
本期稅項支出		
香港利得稅	4,383	4,502
往年準備之低估/(高估)	5	(77)
	4,388	4,425
香港以外稅項	3,521	1,777
往年準備之(高估)/低估	(1)	1
	3,520	1,778
本期稅項總額	7,908	6,203
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	852	(477)
其他暫時差異之產生及回撥	470	471
遞延稅項總額	1,322	(6)
所得稅項總支出	9,230	6,197

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇二〇年：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備，其中包括內地土地增值稅及收入分派之扣繳稅，乃根據該地之適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2021	2020
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	33,704	28,912
按香港利得稅稅率 16.5% (二〇二〇年：16.5%) 計算之稅項	5,561	4,771
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	2,629	749
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	567	411
使用前期未被確認的稅項虧損	(59)	(82)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	316	238
往年準備之低估/(高估)	4	(76)
收入分派之扣繳稅	211	187
其他	1	(1)
稅項支出	9,230	6,197

## 10. 股息

### (a) 應付予公司股東本年度之股息

	2021	2020
已宣佈及派發之中期股息每股港幣一元二角五仙 (二〇二〇年：每股港幣一元二角五仙)	3,622	3,622
於報告日後建議派發之末期股息每股港幣三元七角 (二〇二〇年：每股港幣三元七角)	10,722	10,722
	14,344	14,344

於報告日後擬派發之末期股息尚未於報告日確認為負債。



## 10. 股息(續)

### (b) 本年度內批准及支付予公司股東上一財政年度之股息

	2021	2020
本年度內批准及支付上一財政年度之末期股息每股港幣三元七角 (二〇一九年：每股港幣三元七角)	10,722	10,722

## 11. 每股溢利

### (a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣二百六十六億八千六百萬元(二〇二〇年：港幣二百三十五億二千一百萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股(二〇二〇年：二十八億九千七百七十七萬八千一百五十一股)計算。

本年度每股基本及攤薄後溢利相同，因為年內並沒任何被攤薄後的潛在普通股。於二〇二〇年六月三十日年內攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十八億九千七百七十七萬八千五百八十三股，此乃包括在上一年度內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行行使時的加權平均股數四百三十二股計算。

### (b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣二百九十八億七千三百萬元(二〇二〇年：港幣二百九十三億六千八百萬元)來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	2021	2020
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	26,686	23,521
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	1,551	4,423
聯營公司	(406)	27
合營企業	893	1,621
	2,038	6,071
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	852	(477)
合營企業	223	(100)
非控股權益	(8)	16
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現虧損	3,105	5,510
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益	82	337
投資物業公平價值變動淨額之影響	3,187	5,847
公司股東應佔基礎溢利	29,873	29,368

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 12. 投資物業

### (a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一九年七月一日	330,084	56,528	386,612
添置	951	45,411	46,362
撥自物業、機器及設備	16	-	16
出售	(408)	-	(408)
撥往			
- 物業、機器及設備	(2,250)	-	(2,250)
- 供出售物業	-	(4,057)	(4,057)
- 已簽出售合約之附屬公司資產	-	(37,584)	(37,584)
匯兌差額	(2,351)	(1,200)	(3,551)
公平價值之減少	(3,608)	(815)	(4,423)
於二〇二〇年六月三十日及七月一日	322,434	58,283	380,717
添置	<b>1,265</b>	<b>6,408</b>	<b>7,673</b>
落成後轉撥	<b>6,877</b>	<b>(6,877)</b>	-
出售	<b>(73)</b>	-	<b>(73)</b>
撥往物業、機器及設備	<b>(257)</b>	-	<b>(257)</b>
匯兌差額	<b>6,024</b>	<b>3,346</b>	<b>9,370</b>
公平價值之(減少)/增加	<b>(3,179)</b>	<b>1,628</b>	<b>(1,551)</b>
於二〇二一年六月三十日	<b>333,091</b>	<b>62,788</b>	<b>395,879</b>

### (b) 投資物業估值

集團投資物業已於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年六月三十日由萊坊測量師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為基準作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

本集團投資物業之公平價值計量均被歸類為公平價值架構中之第三級別，年內在公平價值架構中並無轉撥。

本集團已落成投資物業採用收入資本化方法估值，按物業各自之資本化率將現有租客之淨收入，及潛在重訂租金予以資本化計算。所採用之資本化率因應相關物業的類型及級別、所屬地點及租客類型而有所不同，並分析最近可比較之物業投資交易，及參考測量師對現行投資者預期收入，資本增長及風險的看法而得出。

## 12. 投資物業(續)

### (b) 投資物業估值(續)

本集團發展中投資物業使用餘值估價法計算。其估值假設物業在估值日已按當時的發展計劃落成及以銷售比較法或收入資本化預測物業落成的公平價值，並扣除日後發展之建築成本及適當的利潤與風險因素。

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值		加權平均資本化率	
	2021	2020	2021	2020
已落成				
香港	<b>259,233</b>	259,103	<b>5.1%</b>	5.1%
內地	<b>73,858</b>	63,331	<b>6.6%</b>	6.6%
	<b>333,091</b>	322,434		

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	2021	2020	2021	2020
發展中				
香港	<b>26,132</b>	25,319	<b>3.0%–5.5%</b>	3.0%–5.5%
內地	<b>36,656</b>	32,964	<b>5.0%–8.8%</b>	5.0%–8.8%
	<b>62,788</b>	58,283		

本集團投資物業之公平價值與資本化率呈負相關，其價值參考由投資者對投資收益率之預期，租金增長，被評估物業的總體風險來決定。較低(較高)之資本化率即意味物業價值將較高(較低)。

(c) 本年度本集團出售投資物業溢利為港幣四千六百萬元(二〇二〇年：港幣二億三千四百萬元)。

(d) 本年度投資物業租金總收入及直接經營成本分別為港幣一百九十二億五千九百萬元(二〇二〇年：港幣一百八十七億九千九百萬元)及港幣四十四億三千萬元(二〇二〇年：港幣四十五億零三百萬元)。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 13. 物業、機器及設備

### 本年度變動情況

	作自用之租賃土地及樓宇擁有權權益						
	酒店物業	其他 已落成物業	發展中 物業	小計	作自用之 其他租賃物業	機器 及設備	總值
成本							
於二〇一九年七月一日	17,745	7,896	10,723	36,364	2,173	14,132	52,669
添置	18	87	1,175	1,280	814	1,851	3,945
落成後轉撥	2,690	-	(2,690)	-	-	-	-
撥自己落成投資物業	-	2,250	-	2,250	-	-	2,250
撥自機器及設備	-	13	-	13	-	-	13
撥往已落成投資物業	-	(16)	-	(16)	-	-	(16)
撥往其他落成物業	-	-	-	-	-	(13)	(13)
出售	(1)	(15)	-	(16)	-	(311)	(327)
匯兌差額	(59)	(2)	(78)	(139)	-	(14)	(153)
於二〇二〇年六月三十日及七月一日	20,393	10,213	9,130	39,736	2,987	15,645	58,368
添置	<b>40</b>	<b>73</b>	<b>1,424</b>	<b>1,537</b>	<b>1,151</b>	<b>1,718</b>	<b>4,406</b>
撥自己落成投資物業	-	<b>257</b>	-	<b>257</b>	-	-	<b>257</b>
撥自機器及設備	-	<b>234</b>	-	<b>234</b>	-	-	<b>234</b>
撥往其他落成物業	-	-	-	-	-	<b>(234)</b>	<b>(234)</b>
出售	<b>(1)</b>	-	-	<b>(1)</b>	<b>(225)</b>	<b>(524)</b>	<b>(750)</b>
匯兌差額	<b>155</b>	<b>3</b>	<b>216</b>	<b>374</b>	-	<b>44</b>	<b>418</b>
於二〇二一年六月三十日	<b>20,587</b>	<b>10,780</b>	<b>10,770</b>	<b>42,137</b>	<b>3,913</b>	<b>16,649</b>	<b>62,699</b>
累積折舊及減值							
於二〇一九年七月一日	4,327	2,160	-	6,487	217	8,247	14,951
年度折舊	467	196	-	663	1,077	1,092	2,832
減值撥備	-	-	-	-	10	75	85
出售	(1)	(3)	-	(4)	-	(295)	(299)
匯兌差額	(14)	(1)	-	(15)	-	(11)	(26)
於二〇二〇年六月三十日及七月一日	4,779	2,352	-	7,131	1,304	9,108	17,543
年度折舊	<b>510</b>	<b>223</b>	-	<b>733</b>	<b>995</b>	<b>1,165</b>	<b>2,893</b>
出售	<b>(1)</b>	-	-	<b>(1)</b>	<b>(223)</b>	<b>(504)</b>	<b>(728)</b>
匯兌差額	<b>40</b>	<b>1</b>	-	<b>41</b>	-	<b>29</b>	<b>70</b>
於二〇二一年六月三十日	<b>5,328</b>	<b>2,576</b>	-	<b>7,904</b>	<b>2,076</b>	<b>9,798</b>	<b>19,778</b>
二〇二一年六月三十日賬面淨值	<b>15,259</b>	<b>8,204</b>	<b>10,770</b>	<b>34,233</b>	<b>1,837</b>	<b>6,851</b>	<b>42,921</b>
二〇二〇年六月三十日賬面淨值	15,614	7,861	9,130	32,605	1,683	6,537	40,825

### 13. 物業、機器及設備(續)

上述物業包括下列關於本集團租賃作自用之租賃土地擁有權權益及其他租賃物業之使用權資產：

說明	截至二〇二一年 六月三十日止年度		賬面淨值	
	添置	折舊	2021	2020
<b>使用權資產</b>				
作自用之租賃土地擁有權權益 (i)	<b>1</b>	<b>182</b>	<b>14,657</b>	14,699
作自用之其他租賃物業 (ii)	<b>1,151</b>	<b>995</b>	<b>1,837</b>	1,683
	<b>1,152</b>	<b>1,177</b>	<b>16,494</b>	16,382

- (i) 本集團持有之租賃土地擁有權權益，主要用於酒店業務，數據中心和物流業務以及用作公司總部。根據土地租賃的條款，購買該土地權益須預先支付地價或一次性付款，並不需作持續租賃付款。租賃土地權益按各自未到期之租賃年期折舊。
- (ii) 本集團為用於零售商店及寫字樓處所，及用於運輸物流業務，停車場營運及安裝流動通訊設備之若干其他物業的租賃合約承租人。租賃被資本化為使用權資產，將攤銷成本值按未到期之租賃期及其預計使用年期之較短者折舊。餘下租賃期由一年至二十三年不等，部分租賃包含可於合約完結後延長租賃期之續租權。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 14. 聯營公司

	2021	2020
非上市公司股份，成本值減減值撥備	7	28
香港上市公司股份，成本值	1,750	1,651
所佔收購後儲備	5,323	4,618
	<b>7,080</b>	6,297
應收聯營公司往來款	13	9
	<b>7,093</b>	6,306
香港上市聯營公司市值	<b>2,849</b>	2,727

應收聯營公司往來款為本集團之聯營公司權益淨額的一部分，往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

本集團於其聯營公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2021	2020
投資物業	3,120	2,703
其他非流動資產	5,459	5,005
流動資產	1,873	1,972
流動負債	(1,608)	(1,220)
非流動負債	(1,764)	(2,163)
資產淨值	<b>7,080</b>	6,297
收入	<b>2,972</b>	3,262
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	406	(27)
本年度溢利	<b>723</b>	181

各主要聯營公司資料載列於二〇二一年年報中的「主要聯營公司」一節內。

## 15. 合營企業

	2021	2020
非上市公司股份，成本值減減值撥備	29,306	9,766
所佔收購後儲備	56,119	53,564
	<b>85,425</b>	63,330
應收合營企業往來款	8,963	9,146
	<b>94,388</b>	72,476

應收合營企業往來款為本集團之合營企業權益淨額的一部分。除按市場利率計息款項港幣二十一億元(二〇二〇年：港幣十九億四千九百萬元)外，其他往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

## 15. 合營企業(續)

本集團於其合營企業收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2021	2020
投資物業	99,522	78,720
其他非流動資產	4,192	3,935
流動資產	24,371	22,697
流動負債	(17,642)	(18,197)
非流動負債	(25,018)	(23,825)
資產淨值	85,425	63,330
收入	8,896	7,109
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	(1,116)	(1,521)
本年度溢利	2,249	1,418

各主要合營企業資料載列於二〇二一年年報中的「主要合營企業」一節內。

## 16. 金融投資

	2021			總計
	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	以攤銷 成本計量	
<b>非流動資產</b>				
債務證券	128	93	849	1,070
股本證券	481	1,678	-	2,159
	609	1,771	849	3,229
<b>流動資產</b>				
債務證券	-	466	72	538
股本證券	845	-	-	845
	845	466	72	1,383
	2020			
	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	以攤銷 成本計量	總計
<b>非流動資產</b>				
債務證券	159	141	470	770
股本證券	308	1,525	-	1,833
	467	1,666	470	2,603
<b>流動資產</b>				
債務證券	-	59	155	214
股本證券	610	-	-	610
	610	59	155	824

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 17. 無形資產

	經營權資產	流動通訊 服務牌照	商譽	總值
成本				
於二〇一九年七月一日	6,933	4,779	151	11,863
增加	-	395	-	395
於二〇二〇年六月三十日及七月一日	6,933	5,174	151	12,258
增加	<b>3</b>	<b>581</b>	-	<b>584</b>
出售	-	<b>(8)</b>	-	<b>(8)</b>
於二〇二一年六月三十日	<b>6,936</b>	<b>5,747</b>	<b>151</b>	<b>12,834</b>
累積攤銷及減值				
於二〇一九年七月一日	5,389	2,014	15	7,418
攤銷	261	288	-	549
減值	-	-	3	3
於二〇二〇年六月三十日及七月一日	5,650	2,302	18	7,970
攤銷	<b>262</b>	<b>326</b>	-	<b>588</b>
減值	-	-	<b>3</b>	<b>3</b>
於二〇二一年六月三十日	<b>5,912</b>	<b>2,628</b>	<b>21</b>	<b>8,561</b>
於二〇二一年六月三十日賬面淨值	<b>1,024</b>	<b>3,119</b>	<b>130</b>	<b>4,273</b>
於二〇二〇年六月三十日賬面淨值	1,283	2,872	133	4,288

經營權資產指根據與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排參與收費道路基建發展、財務、營運及保養所產生之隧道、引道、樓宇及機電裝置成本，按其有限使用期二十七年以直線法攤銷。

流動通訊服務牌照指預付款及於牌照有效期內應付固定年費之現值，按其有限使用期十二至十五年以直線法攤銷。其相關合同責任之非流動及流動部分分別於非流動負債及其他應付賬項列賬。

商譽為收購成本高於本集團應佔收購附屬公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。於年結日，已就該業務的賬面值及可收回數額作出比較進行減值測試。

## 18. 其他非流動資產

	說明	2021	2020
應收按揭放款		<b>5,833</b>	7,375
其他應收放款		<b>1,019</b>	705
應收放款總額		<b>6,852</b>	8,080
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額		<b>(1,172)</b>	(1,491)
		<b>5,680</b>	6,589
衍生金融工具	19	<b>123</b>	365
		<b>5,803</b>	6,954

應收按揭放款以物業的第一或第二按揭作抵押，於年結日起之二十五內(二〇二〇年：二十五年)每月分期還款，其利息以銀行貸款利率作為參考。結餘包括第一按揭放款為港幣三十七億九千五百萬元(二〇二〇年：港幣四十九億五千九百萬元)。本集團根據對信貸風險變化的綜合評估，經參考過往虧損之實質情況及前瞻性資料確認所有應收放款的預期信貸虧損。虧損撥備的變動在損益中確認。



## 19. 衍生金融工具

	說明	2021		2020	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖					
– 利率掉期		32	–	46	–
– 跨貨幣利率掉期		–	–	–	200
		<b>32</b>	<b>–</b>	46	200
現金流量對沖					
– 跨貨幣利率掉期		99	109	328	–
不指定為會計對沖					
– 遠期外匯合約		2	–	3	–
		<b>133</b>	<b>109</b>	377	200
<b>呈列方式：</b>					
流動部分	21 & 24	10	–	12	200
非流動部分	18 & 28	123	109	365	–
		<b>133</b>	<b>109</b>	377	200

於年結日，持有之未到期衍生金融工具總額分析如下：

到期日	名義本金	
	2021	2020
指定為會計對沖		
– 利率掉期及 跨貨幣利率掉期		
2022年2月至2030年5月 (2020年：2021年2月至2030年1月)	<b>22,284</b>	20,315
不指定為會計對沖		
– 遠期外匯合約		
2022年1月至2025年9月 (2020年：2020年12月至2021年4月)	<b>159</b>	116
	<b>22,443</b>	20,431

## 20. 供出售物業

	2021	2020
供出售已落成物業存貨	<b>44,017</b>	45,237
供出售發展中物業	<b>156,917</b>	150,916
	<b>200,934</b>	196,153

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 21. 業務及其他應收賬項

	說明	2021	2020
業務應收賬項	(a)	<b>2,770</b>	3,343
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	<b>9,308</b>	11,551
收購物業按金		<b>4,708</b>	143
合約資產	(c)	<b>405</b>	489
短期放款	18	<b>1,172</b>	1,491
衍生金融工具	19	<b>10</b>	12
		<b>18,373</b>	17,029

- (a) 於二〇二一年六月三十日，業務應收賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十五(二〇二〇年：百分之六十五)，三十一至六十天佔百分之十四(二〇二〇年：百分之十四)，六十一至九十天佔百分之五(二〇二〇年：百分之五)，而超過九十天則為百分之十六(二〇二〇年：百分之十六)。

業務應收賬項的減值撥備是根據預期信貸虧損在準備賬內列賬。如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，減值撥備會直接在業務應收賬項內撇銷。於二〇二一年六月三十日，業務應收賬項的減值撥備為港幣一億四千四百萬元(二〇二〇年：港幣五千九百萬元)。

- (b) 結餘包括獲得合約成本港幣三億九千八百萬元(二〇二〇年：港幣八億二千二百萬元)，主要為取得物業銷售及電訊服務之客戶合約所增加的佣金成本。相關資本化成本並無減值撥備。
- (c) 合約資產主要為本集團於報告日與已使用數據中心及資訊科技設施、提供電訊及建築服務之未開具發票的收入有關。當收取客戶代價的權利成為無條件時，合約資產轉入應收賬項。通常為集團向客戶開具發票時發生。

## 22. 銀行存款及現金

銀行存款附有當時市場利率之利息。於年結日，集團的銀行存款及現金約百分之三十三為港元(二〇二〇年：百分之三十)，百分之六十二為人民幣(二〇二〇年：百分之四十一)，百分之五為美元(二〇二〇年：百分之二十九)。

## 23. 銀行及其他借項

	說明	2021	2020
無抵押銀行透支		-	122
一年內須償還之長期銀行及其他借項	26	<b>20,979</b>	26,253
		<b>20,979</b>	26,375

銀行及其他借項的賬面值與其公平價值相若。

## 24. 業務及其他應付賬項

	說明	2021	2020
業務應付賬項	(a)	<b>2,708</b>	2,809
其他應付賬項及應付費用		<b>22,937</b>	23,433
合約負債	(b)	<b>630</b>	585
應付非控股權益	(c)	<b>1,203</b>	1,355
租賃負債	28	<b>732</b>	856
已收取出售附屬公司訂金	36	-	7,613
衍生金融工具	19	-	200
		<b>28,210</b>	36,851

- (a) 於二〇二一年六月三十日，業務應付賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十四（二〇二〇年：百分之五十八），三十一天至六十天佔百分之七（二〇二〇年：百分之十），六十一天至九十天佔百分之三（二〇二〇年：百分之五），而超過九十天則為百分之二十六（二〇二〇年：百分之二十七）。
- (b) 合約負債主要為向客戶就使用數據中心及資訊科技設施、電訊及建築服務所收取的預付款。
- (c) 應付非控股權益款項為免息，無抵押及沒有固定還款期。

## 25. 已收取售樓訂金

本集團根據合約中之付款時間表向客戶收取付款。當本集團與客戶簽訂合約時，本集團收取協定交易價格的若干百分比作為訂金。客戶通常於合約完結，物業亦轉讓予客戶時支付餘額。在很多情況下，本集團在合約完結前向客戶收取進一步訂金付款。在某些樓花相關銷售安排中，客戶同意在建築期期間提早支付樓價餘額，而非在轉讓時支付。所有收取之該類訂金會確認為合約負債，直至本集團完成其履約責任並將物業控制權轉移給客戶時，合約負債確認為收入入賬。

年內，關於已收取售樓訂金的合約負債變動如下：

	2021	2020
於七月一日	<b>21,462</b>	16,983
匯兌差額	<b>325</b>	(85)
年內因確認收入而減少	<b>(20,369)</b>	(14,035)
年內因收取售樓訂金而增加	<b>7,226</b>	18,599
於六月三十日	<b>8,644</b>	21,462

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 26. 銀行及其他借項

本集團所持有長期銀行及其他借項之償還期如下：

	說明	2021	2020
<b>有抵押銀行借款，其償還期為</b>			
一年內		260	260
一年後及兩年內		250	260
兩年後及五年內		9	274
五年後		57	62
		<b>576</b>	856
<b>無抵押銀行借款，其償還期為</b>			
一年內		13,087	17,790
一年後及兩年內		14,528	7,675
兩年後及五年內		35,516	33,119
五年後		5,435	3,236
		<b>68,566</b>	61,820
<b>債券及票據，其償還期為</b>			
一年內		7,632	8,203
一年後及兩年內		6,641	7,624
兩年後及五年內		5,860	8,524
五年後		27,548	25,457
		<b>47,681</b>	49,808
		<b>116,823</b>	112,484
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	23	<b>(20,979)</b>	(26,253)
		<b>95,844</b>	86,231

## 26. 銀行及其他借項(續)

長期借項之公平價值是於年結日以當時市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算如下：

	賬面值		公平價值	
	2021	2020	2021	2020
有抵押銀行借款	316	596	316	596
無抵押銀行借款	55,479	44,030	55,643	44,147
債券及票據	40,049	41,605	41,486	44,621
	<b>95,844</b>	86,231	<b>97,445</b>	89,364

- (a) 有抵押銀行借款指集團附屬公司以其若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (b) 上述銀行借款有不同的償還期但不超過二〇三八年十一月(二〇二〇年：二〇三八年十一月)，借款利率適當時作對沖後，實際利率為每年百分之一點七二(二〇二〇年：百分之一點九三)。
- (c) 債券及票據有不同的償還期但不超過二〇三二年七月(二〇二〇年：二〇三二年四月)，無抵押及借款利率適當時作對沖後，實際利率為每年百分之三點零七(二〇二〇年：百分之三點三一)。
- (d) 本集團以不同貨幣為單位(跨貨幣利率掉期後)的借項總額賬面值如下：

	2021	2020
港幣	87,862	81,670
美元	6,966	11,732
人民幣	20,349	18,006
英鎊	1,646	1,198
	<b>116,823</b>	112,606

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 27. 遞延稅項負債

當與同一稅務機構徵收稅項有關並在法律上有權可作抵銷時，遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。由於不確定相關稅務利益會否可通過未來之應課稅溢利而實現，本集團尚未將因稅項虧損及可扣減暫時差異而產生的遞延稅項資產確認入賬。遞延稅項負債賬面值之組成部分及年內變動如下：

	加速				
	稅項折舊	物業重估	稅項虧損	其他	總計
於二〇一九年七月一日	6,702	16,758	(202)	70	23,328
出售附屬公司	(1)	–	–	–	(1)
在綜合收益表扣減/(計入)	560	(485)	(85)	4	(6)
匯兌差額	(76)	(606)	2	(3)	(683)
於二〇二〇年六月三十日及 七月一日	7,185	15,667	(285)	71	22,638
在綜合收益表扣減/(計入)	<b>566</b>	<b>848</b>	<b>(111)</b>	<b>19</b>	<b>1,322</b>
匯兌差額	<b>216</b>	<b>1,517</b>	<b>(6)</b>	<b>7</b>	<b>1,734</b>
於二〇二一年六月三十日	<b>7,967</b>	<b>18,032</b>	<b>(402)</b>	<b>97</b>	<b>25,694</b>

於年結日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣五十六億二千五百萬元(二〇二〇年：港幣四十八億四千九百萬元)，其中港幣三億六千四百萬元(二〇二〇年：港幣三億一千二百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇二六年(二〇二〇年：二〇二五年)。確認該等未被確認的稅項虧損，視乎將來有關應課稅溢利及相關稅務機構作實的稅項虧損。

## 28. 其他非流動負債

	說明	2021	2020
資產報廢及其他責任		<b>67</b>	50
流動通訊服務牌照之合同責任		<b>827</b>	370
租賃負債	(a)	<b>1,053</b>	785
衍生金融工具	19	<b>109</b>	–
		<b>2,056</b>	1,205

(a) 於年結日，集團租賃負債的償還期如下：

	2021	2020
一年內	<b>732</b>	856
一年後及兩年內	<b>351</b>	333
兩年後及五年內	<b>193</b>	216
五年後	<b>509</b>	236
	<b>1,785</b>	1,641
減：已列入業務及其他應付賬項於一年內到期之金額	<b>(732)</b>	(856)
	<b>1,053</b>	785

## 29. 股本

	股數百萬股	金額
已發行及繳足：		
普通股		
於二〇二〇年六月三十日及二〇二一年六月三十日	2,898	70,703

## 30. 永久資本證券

	2021	2020
永久資本證券	-	3,813

於該證券於二〇一七年發行，並無固定到期日及本集團有權決定可於二〇二〇年五月二十三日或以後贖回。永久資本證券之分派以每年四點四五釐定息計算及每半年於期末支付，惟分派可由集團酌情遞延。因此，永久資本證券被歸類為權益工具及分派被視為派息。

在本年度內，本集團行使選擇權及於二〇二〇年十一月二十三日贖回所有未償還本金金額四億八千七百五十萬美元之永久資本證券。完成贖回後已無該類之已發行證券。

## 31. 購股權計劃

本公司於二〇一二年十一月十五日採納一購股權計劃（「購股權計劃」）。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。本公司採納購股權計劃詳情已載列於二〇二一年年報內之董事局報告書內。

### 購股權計劃

於本年度及上年度並無購股權根據購股權計劃被授出。

年內，並無根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權。

於截至二〇二〇年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2019年 7月1日	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效/註銷	於2020年 6月30日
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	164,500	-	(164,500)	-	-
加權平均行使價(港幣)			106.80	-	106.80	-	-

於截至二〇二〇年六月三十日止年度內，經行使購股權發行十六萬四千五百股股份。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百三十四元七角四仙。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 32. 公司財務狀況表

	說明	2021	2020
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	(a)	<b>31,428</b>	31,358
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司往來款		<b>185,795</b>	183,819
業務及其他應收賬項		-	32
銀行存款及現金		<b>49</b>	46
		<b>185,844</b>	183,897
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付賬項		<b>(55)</b>	(85)
<b>流動資產淨值</b>		<b>185,789</b>	183,812
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>217,217</b>	215,170
<b>非流動負債</b>			
其他借項		-	(1,315)
<b>資產淨值</b>		<b>217,217</b>	213,855
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	<b>70,703</b>	70,703
儲備金	(b)	<b>146,514</b>	143,152
<b>股東權益</b>		<b>217,217</b>	213,855

董事：

郭炳聯

雷霆

(a) 各主要附屬公司資料載列於二〇二一年年報中的「主要附屬公司」一節內。

(b) 年內公司儲備金之變動如下：

	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇一九年七月一日	5,299	130,636	135,935
購股權被行使所發行之股票轉入股本	(2)	-	(2)
本年度溢利	-	21,563	21,563
已派截至二〇一九年六月三十日末期股息	-	(10,722)	(10,722)
已派本年度中期股息	-	(3,622)	(3,622)
於二〇二〇年六月三十日及七月一日	5,297	137,855	143,152
本年度溢利	-	<b>17,706</b>	<b>17,706</b>
已派截至二〇二〇年六月三十日末期股息	-	<b>(10,722)</b>	<b>(10,722)</b>
已派本年度中期股息	-	<b>(3,622)</b>	<b>(3,622)</b>
於二〇二一年六月三十日	<b>5,297</b>	<b>141,217</b>	<b>146,514</b>

於二〇二一年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣一千四百一十二億一千七百萬元(二〇二〇年：港幣一千三百七十八億五千五百萬元)。



### 33. 綜合現金流量表說明

#### (a) 營業溢利與營運產生之現金流入對賬

	2021	2020
營業溢利	37,245	35,455
折舊及攤銷	5,183	4,581
出售投資物業溢利	(46)	(234)
出售物業、機器及設備虧損/(溢利)	18	(6)
投資股息收入	(117)	(125)
出售長期金融投資虧損	-	1
投資利息收入	(104)	(126)
按公平價值計入損益的長期金融投資之公平價值收益	(117)	(17)
股權支付	27	25
其他非現金項目	46	121
匯兌差額	(735)	125
<b>營業現金流入</b>	<b>41,400</b>	39,800
供出售已落成物業存貨減少	19,914	19,759
供出售發展中物業增加	(24,196)	(15,330)
應收放款減少/(增加)	1,228	(1,368)
存貨減少/(增加)	5	(11)
業務及其他應收賬項(增加)/減少	(3,495)	3,744
按公平價值計入損益的短期金融投資(增加)/減少	(235)	42
業務及其他應付賬項減少	(492)	(619)
已收取售樓訂金(減少)/增加	(12,818)	4,479
<b>營運資金變動</b>	<b>(20,089)</b>	10,696
<b>營運產生之現金流入</b>	<b>21,311</b>	50,496

#### (b) 年末結存現金及現金等值項目分析

	2021	2020
銀行存款及現金	21,781	31,705
銀行透支	-	(122)
	<b>21,781</b>	31,583
減：超過三個月到期之銀行存款	(130)	(428)
減：抵押銀行存款	(5)	(5)
	<b>21,646</b>	31,150

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 33. 綜合現金流量表說明(續)

### (c) 融資活動相關的負債賬面值對賬

	銀行及 其他借款	應付 非控股權益	租賃負債	總額
於二〇一九年七月一日	94,812	1,318	1,867	97,997
融資現金流量變動	18,191	37	(1,029)	17,199
金融工具公平價值變動之調整	(40)	-	-	(40)
淨匯兌差額	(479)	-	-	(479)
年內之新租賃安排	-	-	803	803
於二〇二〇年六月三十日及七月一日	112,484	1,355	1,641	115,480
融資現金流量變動	<b>2,605</b>	<b>(152)</b>	<b>(983)</b>	<b>1,470</b>
金融工具公平價值變動之調整	<b>186</b>	-	-	<b>186</b>
淨匯兌差額	<b>1,548</b>	-	-	<b>1,548</b>
年內之新租賃安排	-	-	<b>1,127</b>	<b>1,127</b>
於二〇二一年六月三十日	<b>116,823</b>	<b>1,203</b>	<b>1,785</b>	<b>119,811</b>

### (d) 出售附屬公司之現金流入淨額

	2021
出售附屬公司之資產及負債分析：	
發展中投資物業(於二〇二〇年六月三十日歸類為 已簽出售合約之附屬公司資產)	<b>37,589</b>
其他應付賬項及應付費用	<b>(12)</b>
非控股權益	<b>(9,394)</b>
售出之淨資產	<b>28,183</b>
本集團保留作為合營企業之權益	<b>(18,789)</b>
總作價	<b>9,394</b>
出售附屬公司現金流入淨額：	
總作價	<b>9,394</b>
上年度已收取訂金	<b>(7,613)</b>
	<b>1,781</b>

### 34. 合營業務

於年結日，本集團應佔合營業務權益，並已確認在綜合財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

	2021	2020
投資物業	20,016	19,962
供出售已落成物業存貨	166	173
供出售發展中物業	4,010	2,754
	<b>24,192</b>	22,889
業務及其他應付賬項	373	371
應付稅項	95	85
遞延稅項負債	195	184
	<b>663</b>	640
收入	961	940
支出	249	230

### 35. 關聯人士交易

#### (a) 與聯營公司及合營企業之交易

在正常日常業務過程中，集團與若干聯營公司及合營企業進行了不同形式的交易。以下是集團與該等關聯方根據商業條款下進行之重大交易之撮要：

	聯營公司		合營企業	
	2021	2020	2021	2020
購置物業權益 <sup>(i)</sup>	751	-	-	-
利息收入	-	-	101	86
租金收入	-	-	2	2
租金支付	-	1	51	57
提供服務之其他收益	656	143	67	171
貨物購置及服務	-	-	950	386

- (i) 於二〇二〇年十一月九日，本集團訂立協議收購本集團之聯營公司載通國際控股有限公司之附屬公司百分之五十權益。該公司持有屯門市地段第80號之工業用地，總作價為港幣七億五千一百萬元。該物業將重新發展用作寫字樓及商業用途(待獲得政府相關之批准後)。此項交易已於二〇二〇年十二月完成。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 35. 關聯人士交易(續)

### (b) 與其他關聯人士之交易

於二〇一九年十二月十六日，集團完成一項與Somerspath International Limited(「Somerspath」)之關聯人士交易。該交易為出售Vivid Synergy Limited百分之二十五權益，(該公司為本公司之附屬公司，並及其全資附屬公司持有位於高鐵西九龍總站上蓋擬作投資物業發展寫字樓部分之用地)，其代價總額為港幣九億四千萬元。Somerspath為由若干酌情信託所控制之郭氏家族公司擁有而本公司若干董事為該信託受益人。

於二〇一九年十二月，Somerspath按股東權益比例提供股東借款金額港幣八十四億五千五百萬元，作為支付該商業用地寫字樓部分地價餘額的融資。於二〇二〇年六月三日，由Somerspath提供全額為港幣九十三億九千四百萬元的股東借款，經借款資本化方式轉換為Vivid Synergy Limited的股本。

(c) 集團主要管理人員薪酬，包括支付予本公司董事及若干最高薪酬僱員的金額在說明第7項已予披露。

## 36. 已簽出售合約之附屬公司資產

	2021	2020
發展中投資物業	-	37,584

於二〇二〇年六月三十日已簽出售合約之附屬公司資產為位於高鐵西九龍總站上蓋擬作投資物業發展寫字樓部分之用地，該發展中投資物業為本公司佔百分之七十五權益之附屬公司Vivid Synergy Limited所持有，並已按照獨立測量師的估值以公平價值入賬。於二〇二〇年四月，本集團與第三方簽訂合約出售Vivid Synergy Limited百分之二十五權益，該出售代價總額為港幣九十三億九千四百萬元。本集團已於二〇二〇年六月三十日年度內收取訂金港幣七十六億一千三百萬元及該出售交易已於二〇二〇年七月完成。因此，Vivid Synergy Limited終止為本公司之附屬公司，及本公司剩餘百分之五十權益於綜合財務報表中以合營企業權益入賬。

### 37. 或然負債及承擔項目

於年結日，本集團尚未列入綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	2021	2020
(a) 投資物業及物業、機器及設備之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	10,043	6,785
已批准但未簽約	3,210	3,988
(b) 本集團應佔合營企業之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	3,110	805
(c) 就合營企業之銀行借款所作的保證承擔及其他擔保總額為港幣二十二億九千三百萬元(二〇二〇年：港幣二十四億三千七百萬元)。		

### 38. 經營租約

本集團根據經營租賃出租物業。首階段租賃期通常為二至三年，並包含續租權及於租賃期完結後重新商討合約各項條款。

於年結日，本集團在不可解除的經營租約下的未來最低應收租金收入分析如下：

	2021	2020
一年內	15,459	15,365
一年後及兩年內	9,148	9,783
兩年後及三年內	4,948	4,988
三年後及四年內	2,400	2,662
四年後及五年內	1,541	1,701
五年後	2,119	3,151
	35,615	37,650

### 39. 資產抵押

於年結日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣五百萬元(二〇二〇年：港幣五百萬元)作為銀行擔保保證。

於年結日，集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值為港幣十一億二千九百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣二千五百萬元)(二〇二〇年：港幣十四億一千一百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣三千七百萬元))用以擔保其銀行借款。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 40. 重要會計判斷及估算

在應用本集團的會計政策時，本公司管理層需就無法由其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估算及假設。編製本綜合財務報表時所使用的估算及假設是以過往經驗及已考慮其他相關的因素包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據不斷進行評估。其估算可能與相關的實際結果不一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設如下論述：

### (a) 投資物業公平價值

於每個報告日，本集團投資物業(包括發展中投資物業)以公平價值計量，此乃根據獨立合資格之測量師按最高及最佳用途估值。收益資本化方法估值取決於若干估算，當中包括公平的市場租金、適當的資本化率、潛在重訂租金及重建之可能性，如適用。此外，發展中投資物業之估值亦取決於預計完成物業發展所需成本及發展商之預期邊際利潤。管理層已就物業估值進行審閱及認為本集團投資物業的物業估值合理。

### (b) 資產減值

於每個報告日，當情況或環境變化顯示資產的賬面值超過其可收回款額時，便作出資產(包括商譽及無形資產)減值檢討。資產的可收回款額為公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者中較高者。資產使用價值之估算包含預期由持續使用及在使用期的期末出售所帶來的未來現金流量，及應用可反映現行市場對貨幣時間價值之評估和資產之特定風險之合適貼現率。

### (c) 供出售物業變現淨值

供出售物業(包括供出售已落成物業及供出售發展中物業)變現淨值之計算，乃根據本集團評估市場情況在正常營業程序下可能之最終售價扣除所有預計之銷售費用及完成物業發展所需成本而決定。

### (d) 所得稅

本集團日常業務之有關交易及計算未能確定最終稅項，需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在作出決定的年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

### (e) 遞延稅項資產確認

本集團綜合財務報表內的遞延稅項資產只會在暫時差異及未用稅項虧損可被使用時並可用作抵銷未來應課稅溢利才會確認。本集團以評估未來財務表現之未來應課稅溢利數額及其變現時限來判斷遞延稅項資產之確認。

## 41. 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、應收聯營公司及合營企業往來款、應收放款、業務應收賬項、銀行存款及現金、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他非流動負債。此等金融工具已披露於相關說明中。

本集團在業務範圍內須承擔各種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。集團按財務管理政策及常規來管理該等金融工具之風險，概述如下：

### (a) 外匯風險

因本集團的資產及業務現金流量及借貸大部分以港元為主，外匯風險並未對本集團構成重大風險。本集團以可行及有成本效益的外匯遠期合約以達至將外匯風險減至最低的目標。本集團的外匯風險主要來自於內地及新加坡物業發展及投資活動的資產淨值之外幣換算風險。在適當時本集團會通過用相關外幣借款作為投資項目的融資。內地及新加坡的附屬公司，聯營公司及合營企業的投資淨值於換算時所產生的外匯差額確認於綜合全面收益表。

本集團亦須承擔有關主要以美元為主的外匯借貸，銀行存款及現金之外匯風險。在適當時本集團會以跨貨幣利率掉期合約來對沖有關外幣借貸之外匯風險。以其他貨幣為主的資產及負債對本集團造成的外匯風險極少。

於二〇二一年六月三十日，港元對外幣之匯率若有百分之十的增加/減少（二〇二〇年：百分之十），如其他因素不變，本年度的稅前溢利將增加/減少約港幣九千四百萬元（二〇二〇年：減少/增加港幣二千一百萬元）。其他全面收益將減少/增加港幣一億二千三百萬元（二〇二〇年：港幣八千二百萬元）。

### (b) 利率風險

本集團因付息負債及資產所涉及的利率變動影響而導致出現利率風險，部分風險管理使用自然對沖即利率敏感性資產及負債互相抵銷。當利率不明確時，部分風險管理則使用利率掉期合約。

本集團之利率風險主要來自借貸。浮息借貸令本集團承擔現金流量利率風險。本集團之高層管理人員通過定期檢討，制定策略來管理利率風險，以獲取適當的浮息/定息資金配合本集團業務及投資。

本集團大部分借貸基本上是浮息借款。在適當時本集團使用利率掉期合約來對沖及管理長期利率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 41. 金融風險管理(續)

### (b) 利率風險(續)

於二〇二一年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加/減少一百個點子(二〇二〇年：一百個點子)，本年度內稅前溢利將減少/增加約港幣三億四千萬元(二〇二〇年：港幣二億一千二百萬元)。

敏感度分析乃根據假設利率已於年結日出現變動並應用於當日已存在的衍生及非衍生金融工具之利率風險。二〇二〇年財政年度以相同方法作出分析。

### (c) 價格風險

本集團因金融投資按公平價值處理而存在價格風險，其公平價值是根據於每個年結日之市場報價計算。因此，本集團會密切監察此類投資之價格變動及市場環境轉變對價值之影響來管理風險。

於二〇二一年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，報價若增加/減少百分之十(二〇二〇年：百分之十)，本年度內稅前溢利及其他全面收益將分別增加/減少約港幣六千八百萬元及港幣一億九千一百萬元(二〇二〇年：港幣八千萬元及港幣一億四千三百萬元)。

### (d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自業務應收賬項、應收放款、衍生金融工具及銀行與金融機構存款。

本集團的業務應收賬項主要來自本集團所發展的銷售物業及租戶的應收未收賬。本集團偶爾會提供長期貸款予物業買家，所計利息參考銀行貸款利率計算。定期審閱及緊密監察處理過期債項會嚴格執行。再者，於每年年結日，本集團會審閱各項業務應收賬的可收回金額以確定無法追收金額有足夠減值撥備。

為了控制衍生工具、存款及銀行結餘之交易對手信貸風險，本集團根據已公佈的信貸評級設定信貸限額，並定期監察以確保並無個別交易對手的重大風險。

本集團並無重大集中的信貸風險。不計持有之抵押品，最大的信貸風險為列於綜合財務報表上已扣除任何減值撥備各項金融資產之賬面值。除說明第37項所述的財務擔保外，本集團並無提供可引致集團面對重大信貸風險之其他擔保。



## 41. 金融風險管理(續)

### (e) 流動資金風險

本集團之財務及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。本集團於決定融資來源及有關期限時會考慮所須承受的流動資金風險。本集團以分散資金來源及防止重大的再融資活動於同一時期出現來將再融資風險減至最低為目標。本集團亦維持大量有承諾循環銀行信貸額以容許更有彈性地應付資金的需求。

下表詳細載列本集團衍生及非衍生金融負債之餘下合約期。下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債貼現前現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。

說明	合同貼現前		一年後至 至一年內	一年後至 兩年內	兩年後至 五年內	五年以上	
	賬面值	現金流量總額					
於二〇二一年六月三十日							
業務應付賬項	24	2,708	2,708	2,580	126	2	-
其他應付賬項及應付費用	24	22,937	22,939	19,079	1,883	1,785	192
應付非控股權益	24	1,203	1,203	1,203	-	-	-
租賃負債	24 & 28	1,785	1,964	761	353	243	607
銀行及其他借項	23 & 26	116,823	128,191	23,564	23,365	45,006	36,256
其他非流動負債	28	894	996	-	68	215	713
衍生金融工具	19	109	116	(24)	(21)	37	124
		<b>146,459</b>	<b>158,117</b>	<b>47,163</b>	<b>25,774</b>	<b>47,288</b>	<b>37,892</b>

說明	合同貼現前		一年後至 至一年內	一年後至 兩年內	兩年後至 五年內	五年以上	
	賬面值	現金流量總額					
於二〇二〇年六月三十日							
業務應付賬項	24	2,809	2,809	2,565	242	2	-
其他應付賬項及應付費用	24	23,433	23,435	19,294	2,239	1,686	216
應付非控股權益	24	1,355	1,355	1,355	-	-	-
租賃負債	24 & 28	1,641	1,776	901	355	193	327
銀行及其他借項	23 & 26	112,606	124,398	29,008	17,745	45,584	32,061
其他非流動負債	28	420	446	-	65	85	296
衍生金融工具	19	200	201	201	-	-	-
		142,464	154,420	53,324	20,646	47,550	32,900

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 42. 金融工具之公平價值

### (a) 以公平價值列賬的金融工具

以下列表是指於報告日以公平價值計量本集團的金融工具賬面值，並按三級公平價值架構級別分類如下：

- 第一級： 公平價值為於計量日以活躍市場之可識別資產或負債中未經調整的報價計量。該級別包括所有上市債務證券及上市股本證券，及以活躍市場報價計量部分非上市債務證券。
- 第二級： 公平價值根據報價以外由可觀察的市場所提供的數據計量及並不使用重大不可觀察的輸入數據。不可觀察輸入數據為未能提供市場資料的數據。
- 第三級： 公平價值使用重大不可觀察的輸入數據計量。此級別包括所有非上市股本證券，除部分非上市股本證券外，其公平價值之計量能以可觀察的市場輸入數據得出或驗證，其級別則可分類為公平價值架構中之第二級別。

於二〇二一年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
<b>金融資產</b>				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	128	-	-	128
股本證券	905	-	421	1,326
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	559	-	-	559
股本證券	1,355	17	306	1,678
衍生金融工具				
利率掉期	-	32	-	32
跨貨幣利率掉期	-	99	-	99
遠期外匯合約	-	2	-	2
	<b>2,947</b>	<b>150</b>	<b>727</b>	<b>3,824</b>
<b>金融負債</b>				
受公平價值對沖之債券及票據	-	632	-	632
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	-	109	-	109
	-	<b>741</b>	-	<b>741</b>

## 42. 金融工具之公平價值(續)

### (a) 以公平價值列賬的金融工具(續)

於二〇二〇年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
<b>金融資產</b>				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	159	-	-	159
股本證券	669	-	249	918
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	200	-	-	200
股本證券	1,235	5	285	1,525
衍生金融工具				
利率掉期	-	46	-	46
跨貨幣利率掉期	-	328	-	328
遠期外匯合約	-	3	-	3
	2,263	382	534	3,179
<b>金融負債</b>				
受公平價值對沖之債券及票據	-	3,041	-	3,041
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	-	200	-	200
	-	3,241	-	3,241

年內公平價值架構中第一級，第二級及第三級之間沒有轉撥以及估值技術沒有改變。

#### (i) 第二級公平價值計量使用的估值方法及數據

第二級的跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之公平價值是根據各合約的條款及到期日，並已考慮現行利率及掉期交易對手之現時信用狀況以估計未來現金流量貼現至現值計算。

第二級的遠期外匯合約之公平價值是根據報告日金融機構的遠期匯率報價計量。

受公平價值對沖的債券及票據之公平價值是使用相近的金融工具現行市場利率貼現現金流量來計算。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 42. 金融工具之公平價值(續)

### (a) 以公平價值列賬的金融工具(續)

#### (ii) 第三級公平價值計量使用的估值方法及數據

在第三級的非上市股本證券之公平價值乃按照相關投資的資產淨值，或採用貼現現金流量模式或以參照可比較上市公司之市盈率倍數並經調整相關投資之市場流通性折讓的市場方法來釐定。

年內第三級公平價值計量餘額的變動如下：

	金融資產		總計
	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	
非上市股本證券			
於二〇一九年七月一日	189	305	494
購入	40	-	40
售出	(3)	-	(3)
公平價值的變動確認於			
- 損益	23	-	23
- 其他全面收益	-	(20)	(20)
於二〇二〇年六月三十日及七月一日	249	285	534
購入	<b>84</b>	-	<b>84</b>
售出	<b>(28)</b>	-	<b>(28)</b>
公平價值的變動確認於			
- 損益	<b>116</b>	-	<b>116</b>
- 其他全面收益	-	<b>21</b>	<b>21</b>
於二〇二一年六月三十日	<b>421</b>	<b>306</b>	<b>727</b>

### (b) 以成本值或攤銷成本列賬的金融資產及金融負債之公平價值

下表呈列集團於報告日以成本值或攤銷成本計量之金融工具賬面值，其公平價值有所不同。

	2021		2020	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
債務證券	<b>921</b>	<b>940</b>	625	639
長期銀行借款及債券	<b>95,212</b>	<b>96,813</b>	85,594	88,726

債務證券之公平價值是以市場價格報價。長期銀行借款及債券之公平價值為於報告日以現行市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算。

所有其他以成本值或攤銷成本計量之金融工具主要為短期性質或附帶可變利率而按當時市場利率變化重新定價。因此，其賬面值與公平價值相當接近。

### 43. 資本管理

本集團的資本管理目的是維持強大的資本根基以支持其業務發展，在持續提供回報給股東時維持謹慎的財務槓桿水平。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨債項與股東權益比率。集團淨債項定義為總借款減銀行存款及現金。股東權益包括綜合財務狀況表所列之股本及公司股東應佔儲備。為維持或調整資本結構，本集團將調節派息，發行新股，籌集新債項融資或出售資產以減低負債。

年底淨債項與股東權益比率如下：

	2021	2020
抵押銀行借款	576	856
無抵押銀行及其他借款	116,247	111,750
總借款	116,823	112,606
減：銀行存款及現金	(21,781)	(31,705)
淨債項	95,042	80,901
股東權益	593,820	571,813
淨債項與股東權益比率	16.0%	14.1%

### 44. 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

### 45. 綜合財務報表通過

載於第166至236頁之綜合財務報表於二〇二一年九月九日獲董事局通過。

## 主要附屬公司

董事局認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇二一年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之附屬公司。

除特別註明外，下列之主要附屬公司均在香港註冊及經營、為非上市公司及由本公司間接持有。

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
新意網集團有限公司 (在香港上市)	2	73.55	提供數據中心、設施管理及 增值服務、系統之安裝及 保養服務	233,766,933
數碼通電訊集團有限公司 (在香港上市)	3	72.58	電訊系統經營	111,098,860
新鴻基地產代理有限公司	6	100	資產及項目管理服務	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司	7	100	投資控股	2,472,515,162
飛騰財務有限公司	6	100	財務	200
忠誠財務有限公司	6	100	借貸融資及投資控股	500,000
新鴻基地產(金融服務)有限公司	6	100	財務	100,000
新鴻基地產保險有限公司	6	100	保險	75,000,000
新鴻基建築設計有限公司	6	100	圖則設計及工程	350,000
新輝建築有限公司		100	樓宇建築	90,000,000
新輝(建築管理)有限公司		100	樓宇建築及工程管理	2
恒安工程有限公司		100	消防及機械工程	5,000,000
安輝機械工程有限公司		100	機械租賃	100,000
康業服務有限公司		100	物業及設施管理	100,000
啟勝管理服務有限公司	6	100	物業及設施管理	10,000
Mantegna Investment Company Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註9) 9,999,998
萊利國際有限公司		100	酒店經營	2
Access Orient Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
和光有限公司		100	地產投資	1
Additech Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Advance Vision Enterprises Limited		100	地產投資	2
機場空運中心有限公司		100	空運中心	100
Annadale Development Limited		100	地產貿易及投資	2
Antanpark Limited	1	100	地產投資	1美元
Antinio Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Artsland Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Assured Outcome Limited	1	100	地產投資	1美元
Barnard Enterprises Limited	1	75	地產投資	100美元
Beauty Marble Investment Limited		100	地產投資	2
北京新城廣場房地產有限公司	5c	100	地產投資	9,000,000美元*
北京新東安有限公司	5a	100	地產投資	129,000,000美元*
Best Numbers Limited	1	100	地產投資	1美元
Best Winners Limited	1	100	地產投資及酒店經營	1美元

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Biliboss Ltd.	1	100	地產投資	1美元
輝強有限公司		100	地產發展、貿易及投資	2
Buratto Limited	1	100	地產投資	1美元
Capital Mind Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
紀奧有限公司		100	地產投資及發展	1
昌保有限公司		100	地產發展及投資	1
Champion Dynasty Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
創福集團有限公司		100	地產貿易	1
Cheerlord Investment Ltd.	1	100	地產投資及酒店經營	1美元
成都忠捷置業有限公司	5b	91	地產發展	人民幣213,000,000元*
彩榮(香港)有限公司		100	地產發展、貿易及投資	1
City Lion Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
兆盛有限公司		100	地產發展、貿易及投資	2
Classic Best Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Classic Success Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Connick Limited	1	100	地產投資	1美元
冠奧投資有限公司		64.30	地產貿易	1
冠和投資有限公司		100	地產貿易及投資	1
Dictado Company Limited		100	地產投資	200
Digital Chance Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Dipende Limited	1	100	地產投資	1美元
Dragon Value Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
宜金發展有限公司		100	地產發展、貿易及投資	2
順通置業有限公司		100	地產貿易及投資	1
Entero Company Limited	8	100	地產投資	200
Even Decade Limited	1	100	地產投資	1美元
Ever Channel Limited		100	地產投資	2
晶信有限公司		100	地產投資	1
永快有限公司		100	地產發展及投資	2
Evermax Development Limited		100	地產投資及貿易	2
Excellent Chance Limited	1	100	地產投資	1美元
Fast Commerce Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Forever Glory Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Fortin International Limited	1	100	地產投資及貿易	1美元
福愉有限公司		100	地產投資	2
Fortune Sign Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Fortune Yield Investment Limited		100	地產投資	2
佛山市新普房地產開發有限公司	5c	100	地產發展及投資	34,000,000美元*
東莞創紀房地產開發有限公司	5c	100	地產發展	121,000,000美元*
Full Market Limited		100	地產投資	2
富棠置地有限公司	6	100	地產投資	300,000
其異有限公司		100	地產投資	2

## 主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Gleamland Limited	1	100	地產投資	1美元
寶殷有限公司		100	地產發展	2
Golden Square Properties Enterprises Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註9) 999,998
Good Assets Limited		100	地產貿易	1
信裕置業有限公司		100	地產發展及投資控股	1
忠域有限公司		100	地產貿易及投資	1
Great Assets Global Limited	1	100	地產投資	1美元
建良有限公司		100	地產發展及貿易	1
合統有限公司		100	地產貿易及投資	1
建程有限公司		100	地產投資	1
廣州九龍湖房地產開發有限公司	5c	60	地產發展	604,965,400*
廣州南沙區慶盛新鴻基地產發展有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣3,000,000,000元*
廣州新天房地產發展有限公司	5b	70	地產發展	人民幣798,000,000元*
廣州市佳俊房地產開發有限公司	5c	100	地產發展	人民幣210,000,000元*
廣州市新城發展有限公司	5b	100	商務服務	人民幣5,000,000,000元
廣州市南站新鴻基地產投資有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣3,700,000,000元
廣州市南站新鴻基地產發展有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣3,700,000,000元
Hambrook Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Harbour Vantage Limited		100	地產貿易	2
Harrison Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Headmaster Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Hero Town Limited	1	100	地產投資	86,500,001美元
豪維有限公司		100	地產投資	1
軒佳投資有限公司		100	地產投資及貿易	5,000
亨匯投資有限公司		100	地產投資及貿易	1
海港貨櫃服務有限公司		100	中流作業	40,000,000
Honenberg Limited		100	地產投資	2
香港商用航空中心有限公司		35	商用航空中心	1,000,000
Hong Kong Sky Deck Limited		100	觀景台	1
宏益(上海)企業發展有限公司	5c	100	地產投資	214,482,000美元*
鴻基財務投資控股有限公司		100	地產投資	200
Jayan Company Limited		100	地產投資及投資控股	2
仲益有限公司		100	地產發展及投資	1
Jugada Company Limited		100	地產投資	2
Jumbo Pacific Limited		100	地產發展及投資	1
Joyful Polaris Limited	1	100	地產投資	1美元
Kamchatka Company Limited		100	地產投資	200
Kamsford Hong Kong Limited		100	地產投資	16,500,000
Kartasun Limited		100	地產投資	2
Kimrose Investments Ltd.	1	100	地產投資	1美元
堅達投資有限公司		100	地產貿易	1
置堡有限公司	6	100	地產投資	2
Lanecove Enterprise Limited	1	100	地產投資	1美元
Lansmart Limited		100	地產貿易及投資控股	2



名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
利必佳投資有限公司	6	100	地產投資	1,000
Leverson Limited	1	100	地產投資及酒店經營	1美元
遠健有限公司		100	地產投資及酒店經營	1
Long Tesak Company Limited		100	地產投資	100,000
Lunalite Company Limited		100	地產投資	2
Manceton Limited		100	地產投資	2
Market Century Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Market Talent Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
茂東有限公司		100	地產投資	1
Maxwear Limited	1	100	地產投資	1美元
Mighty Choice Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Mindano Limited		100	地產投資及投資控股	10,000
Morison Limited	1	100	地產投資	1美元
力新清潔有限公司		100	清潔服務	100,000
Obvio Yip Company Limited	6	100	地產發展及投資	15,000,000,000
安成創富有限公司		92	地產貿易股	1
舉捷有限公司		60	地產投資	10
奧匯有限公司		100	酒店管理及地產投資	1
利宙企業有限公司		100	地產貿易及投資	1
Pacific Gold Limited		100	地產投資及發展	1
Pacotilla Company Limited		100	地產投資	200
Partner Sino Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Pawling Limited	1	100	地產投資	1美元
寶崙有限公司		100	地產貿易	1
Pontamell Limited	1	100	地產投資	1美元
Potential Area Limited	1	100	地產投資	1美元
Precise Oceanic Limited	1	100	地產投資	1美元
Profit Richness Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Progress Success Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Protasan Limited		100	地產投資	100
Red Stand Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Riderstrack Development Limited	1	100	地產投資	1美元
Rinnovare Limited	1	100	地產投資	1美元
三號幹線(郊野公園段)有限公司		70	收費道路經營	10,000
Score Best Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Scott Global Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
森萬有限公司		100	酒店經營	2
上海中環廣場房地產有限公司	5a	80	地產投資	42,000,000美元*
上海環貿廣場房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	290,500,000美元*
上海新鴻基環貿廣場房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	90,000,000美元*
上海新鴻基威億房地產有限公司	5c	100	地產投資	人民幣1,200,000,000元*
上海新鴻基威京房地產有限公司	5c	100	地產投資	人民幣1,200,000,000元*
上海新鴻基威正房地產有限公司	5c	100	地產投資	人民幣1,220,000,000元*
上海新鴻基威萬房地產有限公司	5c	100	地產投資	人民幣18,500,000,000元*
上海新中匯房地產有限公司	5c	100	地產投資	18,000,000美元*

## 主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Shubbery Company Limited		100	地產投資	200
Shunyue Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Silver Knight Developments Limited	1	100	地產投資	1美元
Smithtown Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
日騰有限公司		100	地產投資	2
Speed Wise Limited	6	100	地產投資	2
Speedway Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Splendid Sharp Limited		100	地產投資	4
Spring Bliss Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Standard Top Limited		100	地產投資	2
Starry View Holdings Limited	1	100	地產投資	1美元
Startrack Company Limited		100	地產投資	200
Sun Carol Company Limited		100	地產投資	200
新鴻基發展(中國)有限公司		100	投資控股	20,000,370
上海新陸二房地產有限公司	5c	100	地產投資	121,355,000美元*
上海新中楊房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	165,000,000美元*
新鴻基國金中心房地產(南京)有限公司	5c	100	地產投資	人民幣721,914,400元*
新鴻基環貿廣場房地產(蘇州)有限公司	5b	90	地產發展及投資	人民幣1,800,000,000元*
Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited	2,6	100	財務	10美元
新地投資(廣州)有限公司	5c	100	投資控股	90,000,000美元*
新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司		100	物業代理及一般代理	1
新鴻基秘書服務有限公司	6	100	秘書服務	200
新元朗中心物業管理有限公司		100	地產投資及管理	(註10) 25,000 (註11) 25,000
Sunfez Company Limited		100	地產投資	200
日富企業有限公司		100	地產投資	4,000,000
崇啓有限公司		100	地產發展及投資	1
瑞域有限公司		100	地產發展及貿易	1
Tainam Holdings Limited	1	100	地產投資	1美元
添財發展有限公司		100	地產投資	2
Tenuta Limited	1	100	地產投資	1美元
Time Bliss Limited	1	100	地產投資	1美元
Tipro Development Limited		100	地產投資	1,000,000
Tonthai Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	1美元
同德(香港)有限公司		100	地產貿易	1
高港發展有限公司		100	地產投資及貿易	1
Town Descant Company Limited		100	地產投資	200
交通基建管理有限公司		100	道路管理	70,000,000
True Vantage Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Tsi Mai Company Limited		100	地產投資	200
Tuxedos Company Limited		100	地產投資及貿易	200
Uniland Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	1美元
United Way Investments Limited	4,6	100	商標持有者	1美元 (註9) 83,400美元
Upper Hill Company Limited	1	100	地產投資	1美元

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Vast Earn Property Corp.	1	100	地產投資	2美元
偉鴻發展有限公司	6	100	投資控股及地產投資	70,000
Warrior Company Limited		100	地產投資	300
Wealth Capsule Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
寶威國際企業有限公司		92	地產投資及貿易	1
華榮(香港)有限公司		100	地產發展及投資	1
瑞興創富有限公司		92	地產貿易	1
豐譽企業有限公司		100	地產投資	1
Well Logic Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Wellden Limited		100	地產投資	2
Wetland Park Management Service Limited		100	地產投資	2
和茂有限公司		100	地產投資	2
威信停車場管理(控股)有限公司		100	投資控股及停車場經營	1,000
宏博投資有限公司		100	地產投資及貿易	1
榮隆企業有限公司		100	地產投資	2
Winter Ranch Limited	1	100	地產投資	1美元
偉城發展有限公司		100	地產發展	2
Wonder Charm Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
香港世界貿易中心會有限公司		100	會所管理	200
一田有限公司		100	百貨經營	30,000,000
Zarabanda Company Limited		100	地產投資	2

- 註：
1. 在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營。
  2. 在開曼群島註冊成立及在香港經營。
  3. 在百慕達註冊成立及在香港經營。
  4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
  5. 在中華人民共和國成立及經營：
    - a. 合作經營企業
    - b. 合資經營企業
    - c. 外商獨資經營企業
  6. 由本公司直接持有。
  7. 由本公司直接持有11.89%及間接持有88.11%。
  8. 由本公司直接持有50%及間接持有50%。
  9. 可贖回股。
  10. 「A」股。
  11. 「B」股。

## 主要合營企業

董事局認為載列一份完整之合營企業公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇二一年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之合營企業公司。

除特別註明外，下列之主要合營企業公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別/ 註冊股本
		總股本權益 (%)			
+ Altomatic Limited			50	地產投資	普通股
#+ 華潤新鴻基房地產(杭州)有限公司	5		40	地產發展及投資	註冊股本
#+ 華潤新鴻基房地產(無錫)有限公司	5		40	地產發展及投資	註冊股本
# 金彩龍國際有限公司			50	地產發展	普通股
Glorious Concrete (BVI) Limited	4		50	預製件及混凝土製造	普通股
#+ 翠谷工程有限公司			20	垃圾堆填	普通股
#+ 廣州市富景房地產開發有限公司	3		33.3	地產發展	註冊股本
#+ 廣州宏城廣場房地產開發有限公司	6		50	地產投資	註冊股本
#+ 杭州潤鴻置業有限公司	5		40	地產發展	註冊股本
IFC Development Limited	1		50	地產投資	普通股
翠玉地產資源有限公司			25	地產貿易及投資	普通股
# 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司			50	貨倉經營	普通股
信明(香港)有限公司			50	地產投資	普通股
+ Newfoundland Investment Holdings Limited	1		20	投資控股	普通股
#+ Orchard Turn Holding Pte. Ltd.	2		50	投資控股	普通股
+ Ranny Limited			50	地產投資	普通股
#+ River Trade Terminal Co. Ltd.	1		50	內河貨運碼頭	普通股
# Senica International Limited	4		22.5	投資控股	普通股
#+ 上海莘天置業有限公司	3		35	地產發展及投資	註冊股本
盛意發展有限公司			25	地產投資	普通股
+ Splendid Shing Limited			50	地產投資	普通股
#+ 星際發展有限公司			33.3	地產投資	普通股
#+ 祥寶投資(成都)有限公司	5		40	地產發展及投資	註冊股本
添富利物業有限公司			57.52	地產投資	普通股
+ Tinyau Company Limited			50	地產投資	普通股
+ 旋高發展有限公司			50	地產發展	普通股
Vivid Synergy Limited	1		50	投資控股	普通股

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別/ 註冊股本
		總股本權益 (%)			
# Wolver Hollow Company Limited		50		地產投資	普通股
+ 施福建業有限公司		33.3		地產貿易	普通股
#+ 佛山市新升房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
#+ 佛山市新鋒房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
#+ 佛山市新晉房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
#+ 佛山市新駿房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
#+ 佛山市新昊房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
#+ 佛山市新匯房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
#+ 佛山市新景房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
#+ 杭州新匯東置業有限公司	3	45		地產發展及投資	註冊股本
#+ 杭州新匯西有限公司	3	50		地產發展及投資	註冊股本

+ 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

# 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

- 註：
1. 在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營。
  2. 在新加坡成立及經營。
  3. 在中華人民共和國成立及經營之合資經營企業。
  4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
  5. 在中華人民共和國成立及經營之外商獨資經營企業。
  6. 在中華人民共和國成立及經營之合作經營企業。

## 主要聯營公司

董事局認為載列一份完整之聯營公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇二一年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之聯營公司。

除特別註明外，下列之主要聯營公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司	業務	股份類別
		持有之應佔 總股本權益 (%)		
<sup>#</sup> 載通國際控股有限公司 (在香港上市)	1	40.31	公共運輸	普通股
<sup>#</sup> 隆益投資有限公司		29	地產發展及投資	普通股
<sup>#</sup> 香港駕駛學院有限公司		30	駕駛學院	普通股
<sup>#</sup> Onluck Finance Limited		35.44	財務	普通股
<sup>#</sup> Treasure Peninsula Limited		29	財務	普通股

<sup>+</sup> 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

<sup>#</sup> 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

註： 1. 在百慕達註冊成立及在香港經營。

