

2020 年報



股份代號：83

St. George's Mansions

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

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

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

股東可隨時發出書面通知予本公司股票登記處，卓佳標準有限公司，郵寄地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，或透過電郵地址sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com，要求更改所選擇收取公司通訊的語言版本及收取方式（印刷方式或以透過本公司網站之電子方式）。

目 錄

3	公司資料
4	集團財務摘要
8	主席報告
17	業務回顧
56	可持續發展
63	企業管治報告
82	風險管理報告
89	董事會報告書
105	董事及高級管理層之個人資料
110	獨立核數師報告書
116	綜合損益表
117	綜合損益及其他全面收益表
118	綜合財務狀況表
120	綜合權益變動表
121	綜合現金流動表
124	綜合財務報告書附註
231	根據《上市規則》第13.22條之披露
232	本集團擁有之主要物業



董事會

黃志祥 (主席)
黃永光, JP (副主席)
夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP#
盛智文, GBM, GBS, JP*
李民橋, JP*
王繼榮*
黃楚標, JP*
陳榮光
李正強
楊光
鄧永鏞 (集團財務總裁) (於二零二零年一月十五日履新)

(# 非執行董事)

(* 獨立非執行董事)

審核委員會

李民橋, JP (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
王繼榮

提名委員會

黃志祥 (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民橋, JP

薪酬委員會

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

法定代表

黃志祥
陳榮光

公司秘書

鄭小瑋 (於二零二零年五月一日履新)

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

律師

胡關李羅律師行
高偉紳律師行

股票登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓
電話: (852) 2980 1333
圖文傳真: (852) 2861 1465
電子郵件: sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com

主要銀行

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

投資者聯絡方法

如有任何查詢, 請聯絡:
集團總經理 (企業財務及投資者關係)
電話: (852) 2132 8090
圖文傳真: (852) 2137 5963
電子郵件: investorrelations@sino.com

註冊辦事處

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

上市資料

股份代號	83
美國預托證券	
統一號碼	829344308
交易代號	SNLAY
預托證券對普通股比率	1:5
掛牌	第一級櫃台交易
存托銀行	紐約銀行
	101 Barclay Street, 22nd Floor – West, New York, NY 10286, U.S.A.

股東時間表

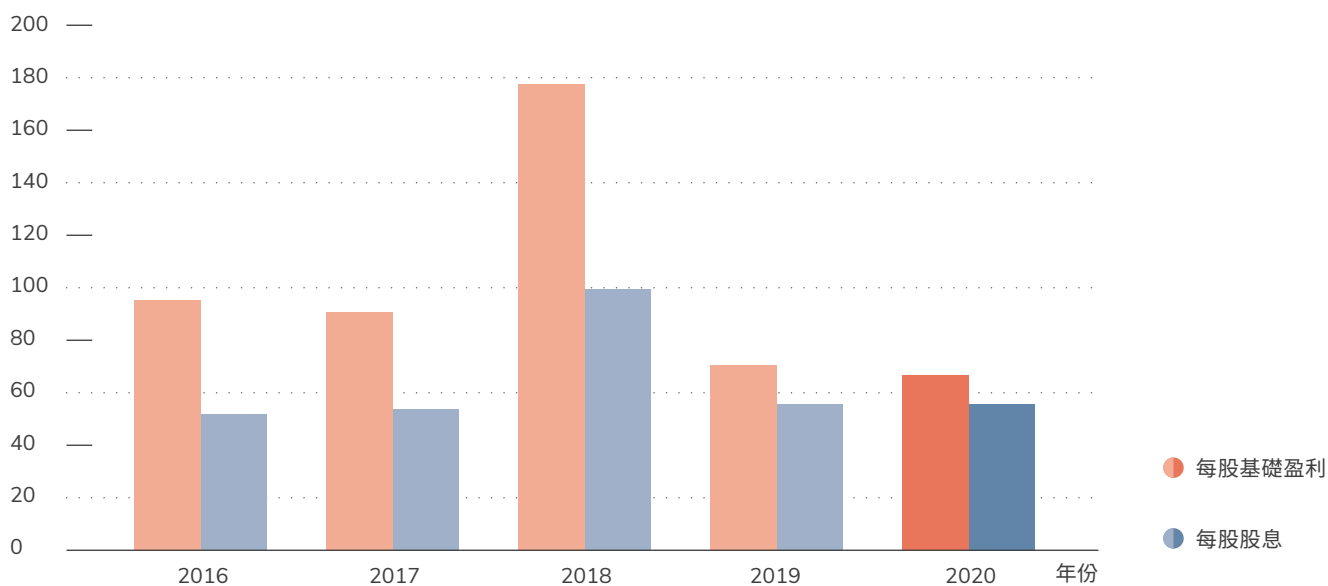
為確定有權出席及 於股東周年大會投票之 截止過戶日期	二零二零年十月二十二日至 二零二零年十月二十八日 (首尾兩天包括在內)
股東周年大會	二零二零年十月二十八日
應收股息之 截止過戶日期	二零二零年十一月三日至 二零二零年十一月四日 (首尾兩天包括在內)
應收末期股息之記錄日期	二零二零年十一月四日
遞交以股代息 選擇表格之最後日期	二零二零年十一月二十六日 下午四時三十分
中期股息	每股十四港仙
已派發日期	二零二零年四月十七日
末期股息	每股四十一港仙
擬派發日期	二零二零年十二月七日

集團財務摘要

	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
營業額	10,803,690,687	18,333,874,993	10,730,234,383	8,009,912,578	5,886,888,002
基礎營運純利	5,748,981,277	5,565,243,295	11,247,096,992	4,671,078,053	4,557,049,804
本公司股東 應佔溢利	7,090,436,987	7,414,672,305	13,995,949,179	6,914,903,934	1,688,050,428
每股基礎盈利 (仙)	94.04	89.32	175.14	69.68	65.89
賬目所示之每股盈利 (仙)	115.98	119.00	217.94	103.15	24.41
每股股息 (仙)	51.0	53.0	98.0	55.0	55.0

每股基礎盈利及股息

港仙計

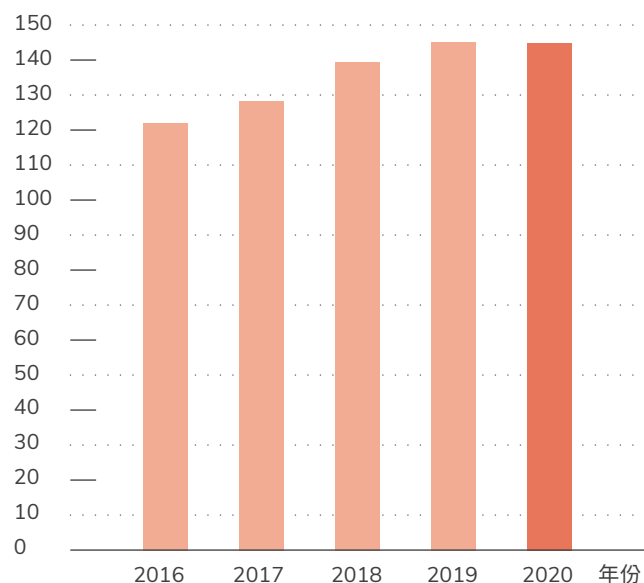


綜合財務狀況表

	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
非流動資產	90,771,041,127	94,319,325,140	105,863,032,858	106,204,235,953	106,332,352,941
流動資產	58,287,413,047	60,946,539,943	53,244,363,670	74,544,144,431	80,391,448,913
流動負債	(17,649,712,727)	(20,050,896,042)	(12,131,243,524)	(25,385,564,491)	(32,319,376,427)
	<u>131,408,741,447</u>	<u>135,214,969,041</u>	<u>146,976,153,004</u>	<u>155,362,815,893</u>	<u>154,404,425,427</u>
股本	38,657,017,941	40,590,631,436	44,560,016,005	47,324,776,293	49,806,148,516
儲備	<u>83,474,152,717</u>	<u>87,763,136,246</u>	<u>95,021,924,733</u>	<u>97,969,236,460</u>	<u>95,109,732,783</u>
股東權益總額	122,131,170,658	128,353,767,682	139,581,940,738	145,294,012,753	144,915,881,299
非控股權益	543,049,902	971,301,683	860,175,745	868,091,612	843,307,789
非流動負債	<u>8,734,520,887</u>	<u>5,889,899,676</u>	<u>6,534,036,521</u>	<u>9,200,711,528</u>	<u>8,645,236,339</u>
	<u>131,408,741,447</u>	<u>135,214,969,041</u>	<u>146,976,153,004</u>	<u>155,362,815,893</u>	<u>154,404,425,427</u>
每股股東權益	<u>19.81</u>	<u>20.32</u>	<u>21.14</u>	<u>21.31</u>	<u>20.57</u>

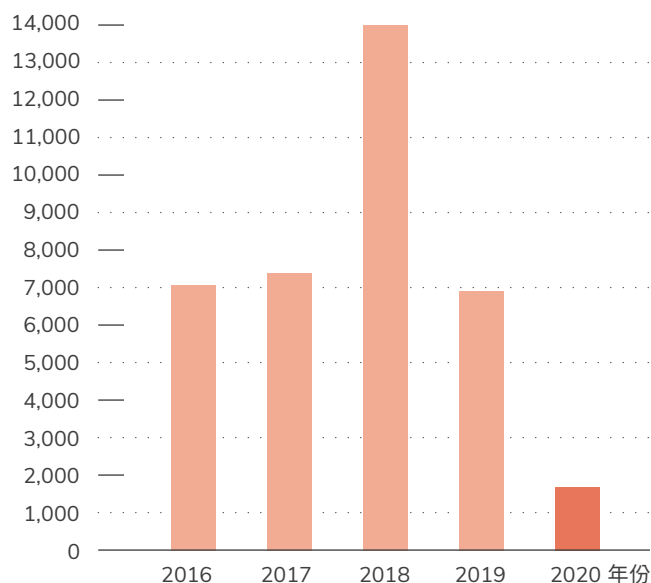
股東權益總額

十億港元計



本公司股東應佔溢利

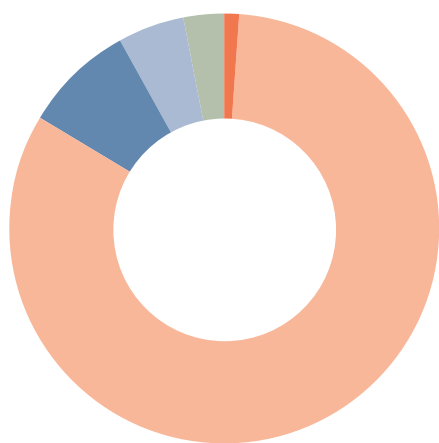
百萬港元計



集團財務摘要 (續)

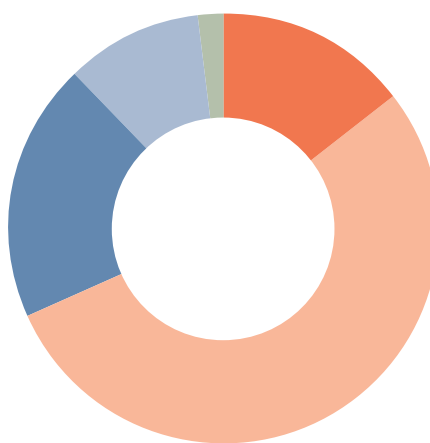
本公司及其附屬公司 (「本集團」)

分部業績之組合
截至二零二零年六月三十日止年度



- 物業銷售 1.2%
- 物業租賃 82.5%
- 物業管理及其他服務 8.3%
- 酒店經營 5.0%
- 證券投資及財務 3.0%

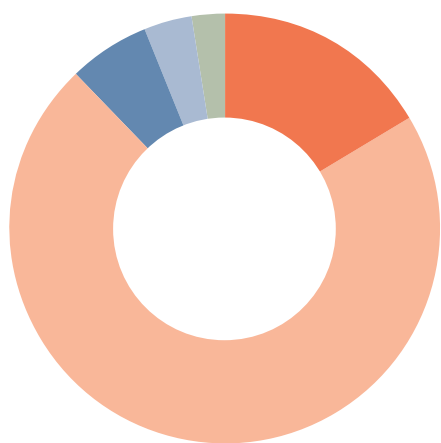
分部收入之組合
截至二零二零年六月三十日止年度



- 物業銷售 14.7%
- 物業租賃 53.7%
- 物業管理及其他服務 19.5%
- 酒店經營 10.4%
- 證券投資及財務 1.7%

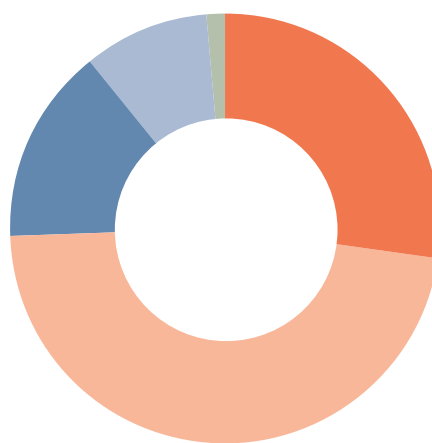
本集團及應佔聯營公司及合營企業

分部業績之組合
截至二零二零年六月三十日止年度



- 物業銷售 16.5%
- 物業租賃 71.5%
- 物業管理及其他服務 5.9%
- 酒店經營 3.8%
- 證券投資及財務 2.3%

分部收入之組合
截至二零二零年六月三十日止年度



- 物業銷售 27.5%
- 物業租賃 47.2%
- 物業管理及其他服務 14.6%
- 酒店經營 9.4%
- 證券投資及財務 1.3%

主席報告

本人謹向股東提交二零一九／二零二零年度之年報。

業績

截至二零二零年六月三十日止之年度（「本財政年度」），在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團股東應佔基礎溢利為四十五億五千七百萬元，去年為四十六億七千一百萬元。每股基礎溢利為零點六五港元，去年為零點六九港元。

計及為非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）二十五億三千二百七十萬元，去年為重估盈餘（扣減遞延稅項）二十四億一千五百七十萬元，本財政年度集團股東應佔溢利為十六億八千八百萬元（二零一八／二零一九：六十九億一千四百九十萬元）。本財政年度之每股溢利為零點二四港元（二零一八／二零一九：一點零三港元）。

股息

董事會建議派發本財政年度之末期息每股四十一港仙，給予在二零二零年十一月四日名列於本公司股東名冊之股東。連同已於二零二零年四月十七日派發之中期息每股十四港仙，本財政年度每股派息共五十五港仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議須待（一）二零二零年十月二十八日召開之股東周年大會批准及（二）香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零二零年十一月十一日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零二零年十二月七日發送給股東。



（電腦模擬效果圖）

凱滙

凱滙位處觀塘市中心發展區，簇擁「起動九龍東」及CBD²策略機遇。項目提供一千九百九十九個住宅單位；基座設商場及公共交通運輸交匯處。

凱滙配備5G基礎設施，同時裝置智能家居設計、智能灌溉系統和可再生能源設備，為住客帶來健康居住環境。

業務回顧

(一) 銷售活動

本財政年度內，附屬公司之物業銷售收入為八億六千三百九十萬港元，去年為二十五億四千一百七十萬港元。銷售收入按年減少主要由於本財政年度內附屬公司並沒有新完成之銷售項目，而去年入賬之銷售收入有十三億零五百四十萬港元來自囍逸。本財政年度內，集團物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為二十三億七千二百七十萬港元，去年為二十九億八千六百五十萬港元。

本財政年度內，附屬公司之物業銷售主要來自出售於過往財政年度完成之項目的住宅單位及車位，包括位於西貢的逸瓏海滙（全部售出）、西貢的逸瓏園（售出百分之九十六）、沙田的御龍山（全部售出）及粉嶺的囍逸（全部售出）。本財政年度內，聯營公司及合營企業之物業銷售主要來自出售位於九龍東偉業街三十八號的富臨中心之商用項目（售出百分之五十）；以及於過往財政年度完成之項目的住宅單位及車位，包括位於白石角的天賦海灣（全部售出）、西南九龍的御金·國峯（全部售出）及元朗的朗屏8號（售出百分之九十九）。

本財政年度內，集團以招標形式發售位於西貢的133 Portofino部分單位。本財政年度後，集團於二零二零年

七月獲發位於何文田嘉道理道24A號的St. George's Mansions之預售樓花同意書，並以招標形式發售部分單位。集團預期於未來十二個月內取得另外五個住宅項目的預售樓花同意書。這些住宅項目為位於馬鞍山的Silversands（沙田市地段第611號）、旺角的九龍內地段第11254號、西南九龍的Grand Victoria（新九龍內地段第6549號）、中區的內地段第9064號（A地盤）及香港仔的香港仔內地段第467號（B地盤）。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。

(二) 土地儲備

於二零二零年六月三十日，集團在中國內地、香港、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約二千二百三十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之三十九點七、住宅佔百分之三十七點一、工業佔百分之十點八、停車場佔百分之七及酒店佔百分之五點四。以土地狀況劃分，發展中物業為九百八十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百八十萬平方呎，及已完成之銷售物業為七十萬平方呎。集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

本財政年度內，集團從香港鐵路有限公司取得位於黃竹坑站的住宅項目發展權，應佔樓面面積約十五萬九千五百七十六平方呎。詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
香港 香港仔黃竹坑 黃竹坑站第四期物業發展項目 香港仔內地段第467號（D地盤）	住宅	合作發展	159,576

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

此外，集團在深圳前海購入一個商業項目用地。項目的總應佔地積比率面積為二十五萬八千三百三十六平方呎。詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
中華人民共和國 深圳 前海深港現代服務業合作區 前灣片區7單元03街坊 T102-0261號地塊	商用	30%	258,336



133 Portofino

集團位於西貢的項目133 Portofino榮獲《WELL建築標準v2™》預認證，成為香港首個榮獲《WELL建築標準》Core V.2認證的住宅項目。《WELL建築標準》是全球首個融合建築及身心健康的建築標準認證體系。

(三) 物業發展

本財政年度內，集團的兩個項目一號九龍道及133 Portofino取得佔用許可證（俗稱「入伙紙」）。兩個項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
1. 一號九龍道 香港 九龍長沙灣九龍道一號	住宅／商舖	合作發展	52,571
2. 133 Portofino 香港 新界西貢康健路133號	住宅	100%	51,592
			104,163

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動

本財政年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）為四十億六千一百九十萬港元（二零一八／二零一九：四十二億三千九百九十萬港元），按年下降百分之四點二。租金收益減少，主要反映新型冠狀病毒疫情所帶來的影響，包括向租戶提供租金寬減。由於相關支出的減幅大於租金總收入的減幅，因此淨租金收益按年只下降百分之二點三至三十五億九千九百八十萬港元（二零一八／二零一九：三十六億八千五百二十萬港元）。本財政年度內，集團的投資物業組合整體出租率約百分之九十四點八（二零一八／二零一九：百分之九十六點三）。

集團的商舖物業組合方面，由於集團向租戶提供租金寬減及整體出租率微跌至百分之九十六（二零一八／二零一九：百分之九十七點二），因此租金收入受到影響。集團的寫字樓物業組合租金收入錄得按年輕微增長，主要是因為續租租金上升，整體出租率維持平穩約百分之九十五點二（二零一八／二零一九：百分之九十六）。集團的工業物業組合租金收入略為下降，主要由於整體出租率下跌三點四個百分點至約百分之九十點三（二零一八／二零一九：百分之九十三點七）。

集團的投資物業主要服務對象為租客、購物人士及物業一帶之社區，物業的設計和保養以及為顧客提供的服務質素非常重要。為確保物業狀況良好，集團會定期檢查物業以作為資產增值計劃的一部分。展望未來，集團將積極為均衡的租賃物業組合作資產增值。在服務質素方面，集團非常重視前線員工的定期培訓，確保服務質素能滿足顧客

的期望。顧客的意見、神秘顧客報告和專業機構的認可都是衡量員工服務質素不可或缺的部分。健康與安全是我們的首要考量，我們採取積極措施加強集團旗下商場、辦公室和其他物業的衛生標準，為顧客、居民和員工提供安全清潔的環境。



新加坡富麗敦酒店

新加坡富麗敦酒店由建成於一九二八年的大樓改建而成。酒店提供四百間客房及套房，精心設計美輪美奐。酒店位置優越，綜合休閒設施一應俱全，是商務及休閒旅客的理想之選。酒店榮獲多個國際獎項，表彰其優質服務。

大樓於二零一五年十二月七日獲刊憲列為新加坡第七十一個國家法定古蹟。

於二零二零年六月三十日，集團在中國內地、香港、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千一百八十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十一點六、工業佔百分之十四點七、停車場佔百分之十三點二、酒店佔百分之七點七及住宅佔百分之二點八。

總應佔投資物業（包括聯營公司及合營企業）價值為八百三十三億八千五百三十萬港元（二零一八／二零一九：八百六十二億八千五百六十萬港元），按年下降百分之三點三六。撇除在財政年度內增添及出售之物業，投資物業價值下降百分之二點八三。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)



悉尼富麗敦酒店

酒店於二零一九年十月十八日易名為悉尼富麗敦酒店。酒店座落於悉尼市中心潮流及金融區核心地段馬丁廣場一號，包括前郵政總局的重建部分，糅合現代及歷史的優雅風華。酒店提供四百一十六間豪華客房，加上細意殷勤的服務，讓賓客締造難忘的富麗敦回憶。

(五) 酒店

新型冠狀病毒疫情及跨境和國際旅遊限制對酒店業務帶來深遠影響。本財政年度內，集團酒店經營收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為八億一千一百三十萬港元，去年為十三億五千三百萬港元。經營溢利為一億九千二百六十萬港元，去年為五億三千七百三十萬港元。

集團採取一切可行措施應對挑戰。首要讓顧客放心，為此我們實施嚴格的消毒和衛生程序，確保顧客完全放心入住集團旗下酒店和到餐廳用膳，以及保持我們的產品和服務質素。此外，我們以本地客人（住宿渡假）為目標，推出市場推廣和營銷策略，同時為降低運營成本作果斷決定。集團將繼續努力提升旗下酒店的服務質素，確保客人能在酒店得到愉悅的體驗。

於二零二零年六月三十日，集團旗下酒店包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港港麗酒店、悉尼富麗敦酒店（於二零一九年十月從悉尼威斯汀酒店易名）及香港遨凱酒店。

(六) 中國內地業務

城市化繼續在中央政府的城市規劃和政策中擔當重要角色。二零一九年十一月，中央政府推出十六項措施，加快大灣區區內的經濟合作。這些措施將鞏固大灣區城市的經濟優勢，為居民及企業帶來更多機會。二零一九年十二月，中國共產黨中央委員會和國務院聯合發布了整合長江三角洲內城市的綱要，落實至二零二五年該地區的發展目標和藍圖。發展城市群的政策將帶領中國內地城市化更進一步。

於二零二零年六月三十日，集團在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約五百五十萬平方呎，當中約四百五十萬平方呎為發展中項目，餘下主要為投資物業。發展中項目包括位於漳州的信和·御龍天下（全資擁有）、前海的服務式住宅項目（佔百分之五十權益）、成都的信和·御龍山（佔百分之二十權益）及前海前灣片區的新商業項目（佔百分之三十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零一九年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

集團財政狀況穩健。於二零二零年六月三十日，集團擁有現金及銀行存款四百三十六億六千四百萬港元。扣除借貸總額五十二億五千零一十萬港元，集團於二零二零年六月三十日擁有淨現金三百八十四億一千三百九十萬港元。借貸總額中百分之十五點八於一年內償還，百分之六十五點一於一至三年內償還，其餘於四至五年內償還。集團大部分借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百六十七億二千三百八十萬港元及一千四百四十九億一千五百八十萬港元。

於二零二零年六月三十日，集團大部分債務以港元計值。除上述事項外，集團於本財政年度在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金為港元，一部分為人民幣、澳元及美元。集團維持一向穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

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

顧客服務

集團致力興建優質物業。為提升顧客的滿意度，集團致力以最佳的設計概念和特色及符合環保原則

來發展項目。管理層定期監察，使物業及服務質素日臻完善。



信和管業優勢與循道衛理亞斯理社會服務處合作，舉辦「愛分享」玩具大募集，邀請旗下管理物業住戶捐贈玩具及書籍。募集所得逾四千四百件玩具及四千五百本書籍轉贈予循道衛理亞斯理社會服務處「友里幫社區支援計劃」的受惠家庭。

企業社會責任

可持續發展是集團業務營運不可或缺的一環。我們致力建構更美好生活，工作環繞六個範疇——綠色生活、健康舒泰、匠心設計、創意革新、文化傳承及連繫社群。集團自二零一二年九月起納入為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股，在推動企業可持續發展、提高環保、社會責任和企業管治等方面的努力獲得肯定。

管理層重視環保、社會責任、企業管治，同時了解在建構更可持續發展社會方面能擔當的角色。集團按香港交易及結算所有限公司《主板上市規則》附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」每年發表可持續發展報告，重點闡述集團在企業可持續發展方面的表現及舉措。

主席報告 (續)

企業社會責任 (續)

集團於二零二零年四月簽署加入聯合國全球契約(United Nations Global Compact)，成為本港首批簽署地產公司之一。集團將按聯合國全球契約的十項原則貫徹策略方針、政策及程序，印證集團恪守誠信和原則、以負責任方式營運的承諾。

建築環境對我們的身心健康有重大影響。集團位於西貢的最新住宅項目133 Portofino於二零二零年三月取得《WELL 建築標準™》核心標準v2™預認證，成為香港首個榮獲國際級WELL Core v2™認證的住宅項目。WELL是全球首個融合建築及身心健康的建築標準認證體系，提升可持續發展。

集團於二零二零年三月推出綜合綠色項目「一喜種田」，推廣都市農耕及讓社區能更親近自然。項目遍及本港不同地區包括宏天廣場的宏天空中農莊、電氣道148號的148空中農莊、黃金海岸農莊、黃金海岸開心農莊、黃金海岸綠悠

農莊和蝶舞香草農莊，總面積逾二萬三千平方呎。收成會與員工、租戶、業戶及社區夥伴分享，秉持關懷的精神。

集團透過舉辦及與社區夥伴合辦各類活動，定期服務基層家庭及有需要人士。由集團僱員組成的義工隊「信和友心人」積極參與社區服務及慈善活動，服務社群。報告期內，錄得義工服務時數逾十七萬四千小時。

集團致力培育創新文化，研究創新科技和企業應用，成立信和創意研發室(Sino Inno Lab)，為初創企業和科技公司提供「沙池平台」，促進業界共創及支持創新。信和創意研發室榮獲二零一九年度「全球最具創新力知識型機構大獎」及「香港最具創新力知識型機構大獎」，為全球八個國家和地區二十一個得獎機構之一。「香港創新基金」致力建構全面創新科技生態系統，信和創意研發室為其中一個重要平台，自成立以來展示逾七十項發明和技術，推動四十多項技術應用，並接待逾四千八百位來自商界、貿易界和學術界的訪客。



集團於二零二零年三月推出綜合綠色項目「一喜種田」，推廣都市農耕及讓社區能更親近自然。



為進一步推廣創新文化，集團開設信和創意研發室(Sino Inno Lab)，為科技公司提供「沙池平台」測試科技發明及促進創新合作。

企業社會責任 (續)

為進一步推動企業創新文化，集團於二零一九年六月展開「信·共創」計劃，鼓勵員工發揮創意，將構思意念轉化成可實際應用的研發項目。此外，集團自二零一八年起支持「香港科技大學－信和百萬元創業大賽」，培育年青一代的創新思維。

二零零八年三月，黃氏家族成立非牟利機構「香港歷史文物保育建設有限公司」（下稱「該公司」）。該公司將二級歷史建築物舊大澳警署活化並改建成大澳文物酒店（下稱「酒店」），為香港特別行政區政府「活化歷史建築伙伴計劃」其中一項計劃，提供九間富殖民地建築特色的客房，於二零一二年三月起以非牟利社會企業模式營運，盈餘用於建築物維修經費。酒店自開業以來為大澳及大嶼山居民提供長期就業機會，並舉辦各類型社區活動，包括傳統文化活動、社區服務及為大澳長者提供家居服務。該公司於二零一八年推出「大澳棚屋復修計劃」，資助當區長者修復棚屋，保護這獨特建築物及極具特色的珍貴文化，自計劃啟動以來已修復六間棚屋。酒店為二零一三年度「聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」優異項目獎得主之一，為香港首間獲聯合國教科文組織頒獎酒店。

展望

受新型冠狀病毒疫情影響，二零一九／二零二零財政年度面對前所未見的挑戰及特殊情況。雖然中央銀行和政府積極推出紓困措施如減息和刺激經濟方案（包括支援措施、工資補貼和一次性現金發放計劃等），以緩解在這困難時期的壓力，但預計在經濟逐步重新啟動之前經濟增長仍然放緩。儘管面對宏觀環境的嚴峻挑戰，香港住宅物業市場具有復原力及良好的基本因素。創紀錄的低利率和優惠的按揭條款繼續帶動置業，支持香港住宅市場。

中國方面，儘管疫情在二零二零年第一季度對經濟帶來負面影響，但領導層實施良好的貨幣和財政刺激政策，為中國經濟復甦提供了支持。此外，中央政府採取果斷措施克服疫情，中國是首個從疫情中復甦的主要經濟體。受惠長期的正面經濟基本因素，預計中國將繼續成為世界主要增長動力之一。大灣區和「一帶一路」倡議等重要的中央政府政策將有助推動增長，香港是大灣區在商業上最開放和國際化的城市，擁有完善的經濟和監管體系，可受惠於區內持續迅速發展所帶來的機遇。這將鞏固香港作為國際金融、商業、貿易和旅遊樞紐的地位，並為香港提供穩定的經濟環境。我們仍然樂觀，有信心香港明天會更光明，並將繼續成為一個充滿活力的國際城市。

主席報告 (續)

展望 (續)

在這滿有挑戰的時刻，管理層藉此機會檢討和改進。我們審視了工作程序、步驟及業務架構，簡化流程以提升效率，並作出果斷決定節省成本。當情況改善及經濟復甦時，集團便能充份利用最佳的營運架構為股東增值。

集團將繼續增加收益、提高效率和生產力，及提升產品和服務質素。管理層將繼續採取選擇性策略補充土地儲備。物業銷售方面，產品和服務質素以及價格是成功的關鍵因素，集團將致力提供滿足顧客要求的產品和服務，提升品牌。集團的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務和物業管理服務，將繼續作為集團核心支柱，帶來良好及穩定收入。此外，管理層支持在業務營運中應用符合商業效益的技術以加快處理工作。隨著科技發展迅速增長，集團將密切留意最新的數碼技術發展，促進業務發展和提升營運效率。

集團對香港經濟和物業市場前景審慎樂觀，深信香港能克服當前挑戰。同時，我們必須採用新思維，並視之為檢討和改進的最重要一課。集團財政穩健，加上可持續的業務增長策略，有助應對經濟環境的挑戰和把握機遇。

員工與管理層

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

主席

黃志祥

香港，二零二零年八月二十六日

(一) 土地儲備

截至二零二零年六月三十日，集團擁有土地儲備共二千二百三十萬平方呎，集團物業組合比例均衡：商業佔百分之三十九點七，住宅佔百分之三十七點一，工業佔百分之十點八，停車場佔百分之七，以及酒店佔百分之五點四。發展中物業

普遍位置優越，享各類交通之便捷，包括鐵路幹線。集團於二零二零年六月三十日之土地儲備詳情載於下表：

集團之商業大廈、工業大廈、停車場及酒店，均主要保留作長線投資，為集團帶來穩定的經常性收入。

按土地狀況及用途劃分

樓面面積(平方呎)	商業	住宅	工業	停車場	酒店	總面積	百分率
發展中物業	1,415,384	7,881,900	176,906	–	291,896	9,766,086	43.7%
投資物業及酒店	7,295,409	330,010	1,743,621	1,568,757	909,845	11,847,642	53.0%
已完成之銷售物業	161,153	79,701	493,726	–	–	734,580	3.3%
總計	8,871,946	8,291,611	2,414,253	1,568,757	1,201,741	22,348,308	100.0%
百分率	39.7%	37.1%	10.8%	7.0%	5.4%	100.0%	

按土地位置及用途劃分

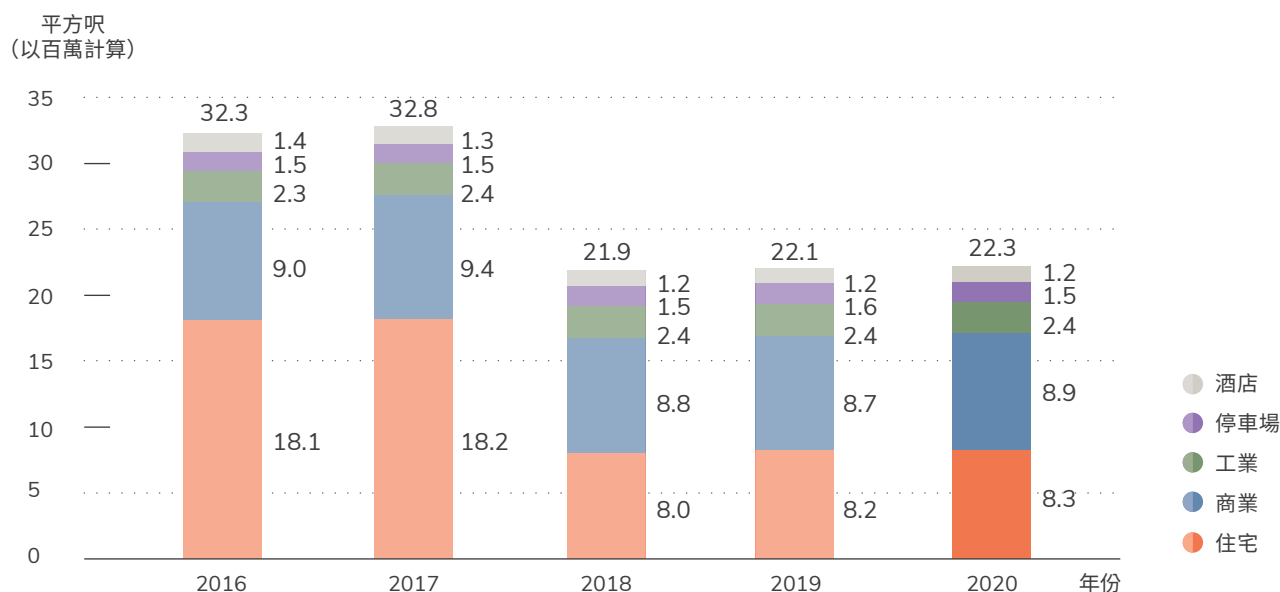
樓面面積(平方呎)	商業	住宅	工業	停車場	酒店	總面積	百分率
中國內地	1,744,548	3,751,329	–	267	29,876	5,526,020	24.7%
九龍	3,004,524	2,286,093	1,490,002	364,145	43,759	7,188,523	32.2%
新界	2,612,501	1,549,680	924,251	1,144,043	–	6,230,475	27.9%
香港島	1,349,922	704,509	–	60,302	427,526	2,542,259	11.4%
新加坡	130,729	–	–	–	545,510	676,239	3.0%
澳洲悉尼	29,722	–	–	–	155,070	184,792	0.8%
總計	8,871,946	8,291,611	2,414,253	1,568,757	1,201,741	22,348,308	100.0%

業務回顧 (續)

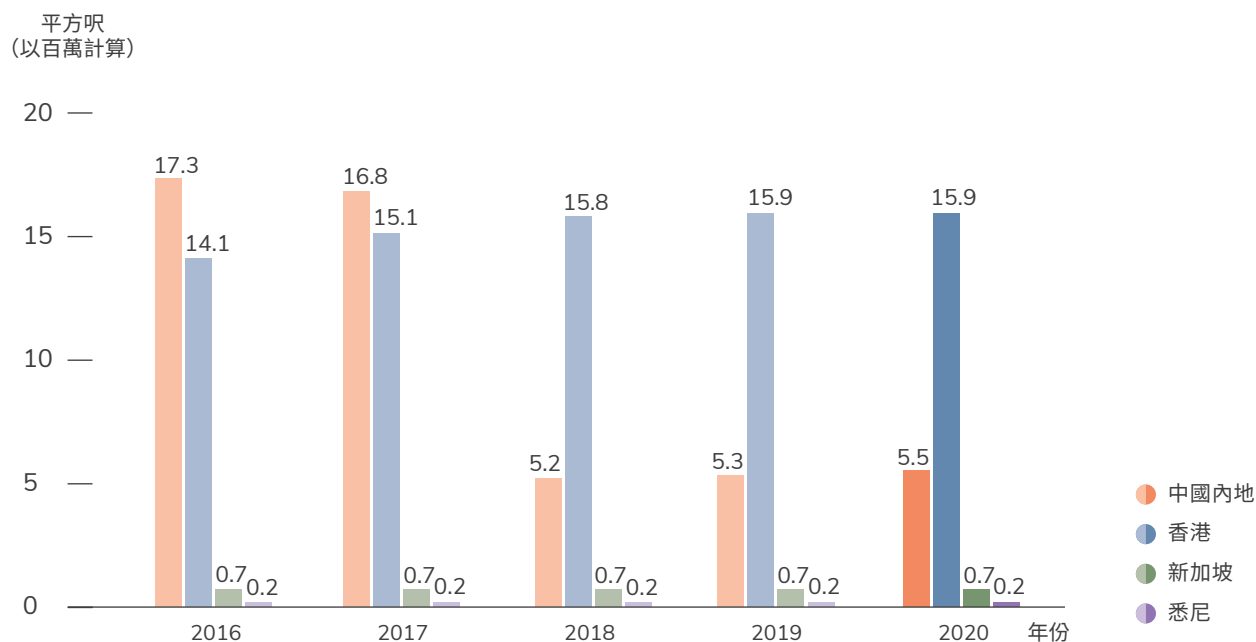
(一) 土地儲備 (續)

以下圖表顯示集團於過去五年按用途及地區劃分之土地儲備狀況：

土地儲備 — 按用途劃分 (於六月三十日)



土地儲備 — 按地區劃分 (於六月三十日)



(二) 集團主要發展中物業之摘要 香港發展中物業

一號九龍道 (合作發展)

香港九龍長沙灣九龍道1號

二零一六年十月，集團獲市區重建局（「市建局」）批出位於長沙灣九龍道項目的發展權。項目地盤面積約五千八百四十二平方呎。項目竣工後，以地積比率計算之面積合共約五萬二千五百七十一平方呎，包括約四萬三千八百零九平方呎的住宅面積，提供一百個住宅單位，以及約八千七百六十二平方呎的零售商舖。項目於二零二零年五月取得「入伙紙」，預計於二零二零／二零二一財政年度取得「滿意紙」。二零一八年八月，項目獲發預售樓花同意書，並於同月推出發售，至今已售出百分之九十二的住宅單位。



133 Portofino (全資擁有)

香港新界西貢康健路133號

二零一五年四月，集團於政府招標中投得此地皮。項目位於西貢臨海黃金地段，鄰近面積接近六公頃的西貢戶外康樂中心，和面積十六公頃的獅子會自然教育中心。項目地盤面積約三萬六千八百五十六平方呎。項目竣工後，以地

積比率計算之面積約五萬一千五百九十二平方呎，提供約三十三個住宅單位，當中包括二十六個公寓單位和七幢獨立洋房。項目於二零二零年五月取得「入伙紙」，預計於二零二零／二零二一財政年度取得「滿意紙」。項目正進行裝修工程及環境美化工作。二零二零年一月，項目獲發預售樓花同意書，並於二零二零年二月推出發售。



凱滙 (合作發展)

香港九龍觀塘（南）協和街33號

二零一四年九月，集團獲市建局批出觀塘市中心第二及三發展區項目的發展權，整個觀塘市中心項目是市建局最大的重建項目，計劃分為五個發展區域，分別為住宅、購物商場、寫字樓、酒店、政府設施及公共運輸交匯處。

(二) 集團主要發展中物業之摘要 (續) 香港發展中物業 (續)

凱滙 (合作發展) (續)

第二及三發展區有住宅、購物商場、政府設施及公共運輸交匯處，預計落成後將成為具活力的世界級綜合多元化巨型發展項目。項目位置交通便捷，有多種公共交通工具包括港鐵（觀塘站）、巴士和公共小巴。項目地盤面積為二十三萬四千一百六十平方呎，預計落成後以地積比率計算之住宅面積約一百四十九萬五千九百八十一平方呎，提供約一千九百九十九個單位。集團的項目所佔權益為百分之九十，因此以地積比率計算之集團應佔面積約為一百三十四萬六千三百八十三平方呎。上蓋建築工程現正進行。項目將分兩個階段發展，第一期有一千零二十五個住宅單位，第二期則有九百七十四個。預計項目於二零二零／二零二一財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。集團將興建及銷售住宅單位。零售商舖、政府設施及公共運輸交匯處則由集團負責發展，在項目竣工後，零售商舖範圍將轉交市建局，而政府設施及公共運輸交匯處將轉交香港特區政府。凱滙第一期及第二期於二零一八年十一月獲發預售樓花同意書，並於二零一八年十二月推出發售，至今已售出約百分之八十二的單位，物業銷售總收入達二百零三億港元。



(電腦模擬效果圖)

逸瓏灣8 (全資擁有)

香港新界白石角 (東) 科研路1號

二零一六年七月，集團於政府招標中投得大埔市地段第228號地皮。地盤面積約為十一萬四千五百九十四平方呎，用作住宅發展。項目鄰近科學園，步行往同樣由集團發展的逸瓏灣I及II只需數分鐘。項目名為逸瓏灣8，竣工後以地積比率計算之住宅面積合共約四十一萬二千五百三十平方呎，提供約五百二十八個單位。項目預計於二零二零／二零二一財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目於二零一九年一月取得預售樓花同意書，至今已售出約百分之八十七的單位，物業銷售總收入為四十二億港元。

(二) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展中物業 (續)

香港富麗敦海洋公園酒店 (合作發展)

香港大樹灣

二零一七年一月，集團所佔權益為百分之六十的合營企業，獲海洋公園公司批出一酒店項目發展權，以興建及管理擬坐落於布廠灣與大樹灣之間海洋公園範圍內的酒店。酒店鄰近海洋公園大樹灣發展項目的全天候水上樂園，樂園預計在二零二一年開幕。項目竣工後，以地積比率計算之面積合共約四十三萬六千七百平方呎，集團的應佔樓面面積約為二十六萬二千零二十平方呎。酒店預計在二零二一年開幕。項目地基工程已完成，現正進行上蓋建築工程。酒店名為香港富麗敦海洋公園酒店，預計客房總數約四百四十間。

香港仔內地段第462號 (佔百分之六十權益)

香港黃竹坑業勤街及黃竹坑道

二零一六年十月，集團於政府招標中投得此位於黃竹坑香港仔內地段第462號的商用地皮。此項目來往港鐵黃竹坑站只需數分鐘步程，而黃竹坑站和金鐘站只相距兩站。自二零一六年十二月，港鐵啟用南港島綫貫通中環和香港島南區，黃竹坑成為公司開設辦公室的理想地點，該區正從傳

統工業區轉型為集商業、工業和住宅於一身的樞紐，成為一個適合工作、娛樂和生活的既多元化又有趣的地方。項目地盤面積為一萬八千九百九十六平方呎，正進行上蓋建築工程。項目竣工後，以地積比率計算之集團應佔面積合共約十四萬一千七百三十一平方呎，藝術及文化中心則轉交香港特區政府。以地積比率計算之總面積中，約百分之八十七發展為寫字樓，其餘為零售商舖。項目預計於二零二一／二零二二財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。

葵涌市地段第524號 (全資擁有)

香港新界葵涌永基路

二零一七年五月，集團於政府招標中投得此位於葵涌的工業用地皮，地盤面積約一萬八千六百二十三平方呎。項目竣工後，以地積比率計算之面積合共約十七萬六千九百零六平方呎，可作多種的工業用途如媒體設計及製作、實驗室、檢驗及測試中心、資訊科技及電訊業等。項目預計於二零二一／二零二二財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目現正進行上蓋建築工程。

業務回顧 (續)

(二) 集團主要發展中物業之摘要 (續) 香港發展中物業 (續)

元朗市地段第532號 (全資擁有)

香港新界元朗東頭工業區宏業西街與康業街交界

二零一五年十二月，集團透過政府招標購入位於元朗之地皮用作商業發展。地盤面積為九萬九千五百二十四平方呎，在朗屏站步行距離之內。項目竣工後，商用面積約為四十九萬七千六百零一平方呎，當中以地積比率計算之面積約百分之七十六為寫字樓，其餘則用發展為零售商舖。項目正進行上蓋建築工程，預計項目分別於二零二一／二零二二及二零二二／二零二三財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。



Silversands (全資擁有)

香港新界沙田馬鞍山白石

二零一七年七月，集團於政府招標中投得地皮作住宅發展，地盤面積約四萬九千七百二十九平方呎。項目竣工後，以地積比率計算之面積合共約十一萬九千三百五十一平方呎，提供約一百六十個單位。預計項目分別於二零二一／二零二二及二零二二／二零二三財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目正進行上蓋建築工程。

St. George's Mansions (合作發展)

香港九龍何文田嘉道理道24A號

二零一七年十二月，集團取得位於何文田前中電總部重建計劃的發展權。地盤面積為六萬一千九百四十一平方呎，地點處於顯赫地段王者位置，是九龍珍貴核心地段，簇擁加多利山美景，饒富傳統和歷史，加上校網備受青睞，珍罕至寶。鐘樓建築將保留作社區用途。項目將發展為住宅，竣工後以地積比率計算之住宅面積合共約三十萬九千七百零七平方呎，提供一百七十五伙。本財政年度後，項目於二零二零年七月取得預售樓花同意書。預計項目分別於二零二一／二零二二及二零二二／二零二三財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目正進行上蓋建築工程。

(二) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展中物業 (續)

丈量約份第332約地段第765號 (全資擁有)

香港新界大嶼山長沙嶼南道

二零一八年十二月，集團於政府招標中投得位於大嶼山長沙的地皮作住宅發展。項目竣工後，以地積比率計算之住宅面積約一萬一千五百八十二平方呎。預計項目分別於二零二一／二零二二及二零二二／二零二三財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目正在計劃階段。

Grand Victoria (佔百分之二十二點五權益)

香港九龍西南九龍荔盈街6號及荔盈街8號

二零一七年十一月，集團於政府招標中投得此地皮，地盤面積為二十萬八千二百六十二平方呎。項目位於市區臨海位置，坐擁海港全景，附近有西九龍文化區和廣深港高鐵總站，與港鐵站及連接中環、機場、廣深港高鐵總站的交通網絡和所有商業中心緊密聯繫。項目竣工後，以地積比率計算之住宅面積約九十八萬七千八百一十二平方呎，提供約一千四百三十七個單位。以地積比率計算之集團應佔面積為二十二萬二千二百五十八平方呎。預計項目於二零二二／二零二三財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目正進行上蓋建築工程。

香港仔內地段第467號B地盤 (合作發展)

香港香港仔黃竹坑站第二期發展項目

二零一七年十二月，集團所佔權益為百分之五十的合營企業，獲香港鐵路有限公司批出港鐵黃竹坑站住宅項目的發展權。項目俯瞰位於深灣的深灣遊艇會，附近有新加坡國際學校和海洋公園。地盤面積約九萬二千二百六十九平方呎，項目竣工後，以地積比率計算之住宅面積約四十九萬二千九百九十一平方呎 (集團應佔面積為二十四萬六千四百九十六平方呎)，提供約六百個單位。預計項目分別於二零二二／二零二三及二零二三／二零二四財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目正進行上蓋建築工程。

九龍內地段第11254號 (合作發展)

香港九龍旺角新填地街／山東街

二零一七年十二月，集團獲市建局批出此住宅項目的發展權。項目位於旺角購物區，步行可到達旺角站。地盤面積約一萬四千九百六十一平方呎。項目竣工後，以地積比率計算之住宅面積合共約十一萬二千二百平方呎，提供約三百二十二個住宅單位，以地積比率計算之集團應佔面積約六萬七千三百二十平方呎。預計項目於二零二二／二零二三財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目正在興建階段。

(二) 集團主要發展中物業之摘要 (續) 香港發展中物業 (續)

內地地段第9064號 (合作發展)

香港中環卑利街A地盤

二零一七年三月，集團獲市建局批出位於中環卑利街A地盤的項目發展權。項目地盤面積約九千六百零七平方呎。項目竣工後，以地積比率計算之住宅面積合共約八萬四千二百六十平方呎，提供約一百二十一個住宅單位，同時亦有零售商舖、多用途活動禮堂及公眾休憩用地。零售商舖、多用途活動禮堂及公眾休憩用地將於項目完成後轉交市建局。預計項目分別於二零二二／二零二三及二零二三／二零二四財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目正進行地基工程。

丈量約份第103約地段第1040號 (合作發展)

香港新界錦河路及東匯路錦上路站第一期物業發展項目

二零一七年五月，集團佔百分之三十三點三權益的合營企業，獲香港鐵路有限公司批出在港鐵錦上路站旁的住宅項目發展權。該站在西鐵沿綫及荃灣西和元朗站之間。地盤總面積約四十四萬八千七百一十九平方呎，位於錦河路及東匯路交界。項目竣工後，以地積比率計算之住宅面積約一百二十三萬六千七百四十一平方呎，提供約二千二百個單位。項目將分兩期發展，第一及第二期住宅單位數目分

別約有一千五百二十個及六百八十個。集團的項目所佔權益為百分之三十三點三，因此以地積比率計算之集團應佔面積約為四十一萬二千二百四十七平方呎。預計兩期項目分別於二零二二／二零二三財政年度取得「入伙紙」及二零二三／二零二四財政年度取得轉讓同意書。項目正進行地基工程。

將軍澳市地段第70號之餘段C2地盤 (合作發展)

香港新界將軍澳「日出康城」第十一期物業發展項目

二零一九年四月，集團獲香港鐵路有限公司批出「日出康城」第十一期物業發展項目的住宅項目發展權。地盤總面積為十七萬七千三百五十九平方呎，在購物商場之上。住宅項目竣工後，以地積比率計算之住宅面積約九十五萬六千四百六十八平方呎，提供約一千八百八十個單位。集團的項目所佔權益為百分之四十，因此以地積比率計算之集團應佔面積為三十八萬二千五百八十七平方呎。項目正在計劃階段。預計項目於二零二三／二零二四財政年度取得「入伙紙」及轉讓同意書。

(二) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展中物業 (續)

新九龍內地段第6602號 (合作發展)

香港九龍油塘高超道油塘通風樓物業發展項目

二零一八年五月，集團所佔權益為百分之八十的合營企業，獲香港鐵路有限公司批出油塘通風樓住宅項目的發展權。項目距離油塘站約八分鐘步行路程，位處其中一個最受歡迎的地點，附近發展迅速，設施成熟，潛力巨大。油塘站是除了九龍站和尖沙咀站以外，唯一連接香港島的港鐵車站，項目附近設施完善，與港島綫的鰂魚涌站一站之隔，交通網絡發達，將居民和城中主要商業中心連接起來。地盤面積為四萬三千三百七十九平方呎。項目竣工後，以地積比率計算之住宅面積約三十二萬五千三百四十二平方呎，提供約七百九十二個單位。以地積比率計算之集團應佔面積為二十六萬零二百七十四平方呎。預計項目於二零二四／二零二五財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目正進行地基工程。

香港仔內地段第467號D地盤 (合作發展)

香港香港仔黃竹坑站第四期發展項目

二零一九年十月，集團所佔權益為百分之二十五的合營企業，獲香港鐵路有限公司批出港鐵黃竹坑站住宅項目的發展權。項目距離深灣的深灣遊艇會、新加坡國際學校及加拿大國際學校數分鐘步行路程，鄰近海洋公園。地盤面積約六萬五千零一十五平方呎，項目竣工後，以地積比率計算之住宅面積約六十三萬八千三百零五平方呎 (集團應佔面積為十五萬九千五百七十六平方呎)，提供約八百個單位。預計項目分別於二零二三／二零二四及二零二四／二零二五財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目正進行地基工程。

(二) 集團主要發展中物業之摘要 (續) 中國內地發展中物業



中國福建省漳州信和·御龍天下 (全資擁有)

中國福建省漳州市薌城區騰飛路298號

集團於二零零五年購入此地皮。項目名為信和·御龍天下，以地積比率計算之面積約四百四十萬平方呎，其中四百二十萬平方呎將作住宅用途，提供約三千八百五十六個單位，餘下面積為商業部分和住客設施。

銷售方面，合共二千六百四十一個住宅單位自二零一二年九月開始發售，當中包括第一期六百零二個單位、第二期一千零四十七個單位，以及第三期一千二百六十八個單位。其中的九百九十二個單位，至今已售上述單位的約百分之九十一。建築進度方面，第一期的部分面積於二零一三／二零一四財政年度竣工，這包括以地積比率計算之住宅面積約六十萬平方呎，提供六百零二個單位，及以地積比率計算之商用面積二萬五千九百一十九平方呎。第二期的部分面積於二零一七／二零一八財政年度內竣工，這包括以地積比率計算之住宅面積約一百三十萬平方呎，提供一千零四十七個單位，及以地積比率計算之商用面積四萬七千

零九十五平方呎。預計於未來四年竣工的第三及四期部分面積，包括以地積比率計算之住宅面積約二百二十萬平方呎，提供約二千二百零七個單位，及商用面積九萬三千五百零二平方呎。

T102-0262號地塊 (佔百分之五十權益)

中國深圳前海深港現代服務業合作區前灣片區7單元04街坊

二零一七年五月，集團購入位於深圳前海的發展項目百分之五十權益。項目地盤面積約八萬零四百八十五平方呎。項目預計於二零二一年竣工，以地積比率計算之商用面積合共約四十九萬五千一百四十四平方呎。項目將會發展為服務式住宅。集團的項目所佔權益為百分之五十，因此以地積比率計算之集團應佔面積約為二十四萬七千五百七十二平方呎。

T102-0261號地塊 (佔百分之三十權益)

中國深圳前海深港現代服務業合作區前灣片區7單元03街坊

二零一九年七月，集團購入位於深圳前海前灣片區的商業發展項目百分之三十權益。項目位於T102-0262號7單元04街坊地塊對面。地盤面積約十八萬三千八百四十二平方呎。項目竣工後，以地積比率計算之面積合共八十六萬一千一百二十平方呎。用途方面，約百分之九十的地積比率計算之面積為寫字樓，其餘為零售和公共交通設施。集團的項目所佔權益為百分之三十，因此以地積比率計算之集團應佔面積約為二十五萬八千三百三十六平方呎。項目預計於二零二四年竣工。

(三) 集團近年完成之主要物業摘要

富臨中心 (佔百分之三十權益)

香港九龍九龍灣偉業街38號

二零一五年五月，集團透過政府招標購入此地皮作商業用途發展，地盤面積約四萬零八百四十九平方呎。項目竣工後，以地積比率計算之商用面積合共約四十九萬零一百三十四平方呎。集團佔項目百分之三十權益，因此以地積比率計算之集團應佔面積約十四萬七千零四十平方呎。在以地積比率計算之總面積中，約百分之九十二發展為寫字樓，其餘為零售商舖。項目於二零一八年二月獲發預售樓花同意書，於二零一九年四月獲發「入伙紙」及二零一九年六月獲發「滿意紙」。項目於二零一八年第一季推出發售，至今已售出約百分之五十的面積。

曉寓 (全資擁有)

香港灣仔適安街9號

二零一三年九月，集團透過政府招標購入灣仔適安街9號內地段第9049號地皮，地盤面積約二千二百三十九平方呎，為住宅項目。項目在集團另一發展項目禧匯第一及第二期附近，往來灣仔站只需步行數分鐘。項目於二零一八年八月獲發「入伙紙」及二零一九年一月獲發「滿意紙」。項目以地積比率計算之住宅面積約一萬一千一百九十五平方呎，提供二十二個住宅單位作租賃用途。



禧逸 (全資擁有)

香港新界粉嶺聯和墟和豐街28號

二零一四年九月，集團於政府招標中投得此地皮，地盤面積為三萬零四百四十平方呎。項目在聯和墟和由集團發展的另一商住項目御庭軒附近，東鐵綫可直達，鄰近粉嶺站。聯和市場於一九五一年建成，有超過半世紀歷史，昔日是當地人發展的菜市場，深受該區居民歡迎，是他們每天購物的地方。香港特區政府古物諮詢委員會於二零一零年確定聯和市場為三級歷史建築。

項目以地積比率計算之面積合共約二十萬九千九百零九平方呎，當中住宅面積約十三萬五千八百九十一平方呎，提供二百九十六個單位，商用面積約三萬四千四百九十七平方呎，停車場面積約三萬九千五百二十一平方呎。項目於二零一八年七月獲發「入伙紙」及二零一八年十一月取得「滿意紙」。項目於二零一六年六月推出發售，至今已售出全部單位。

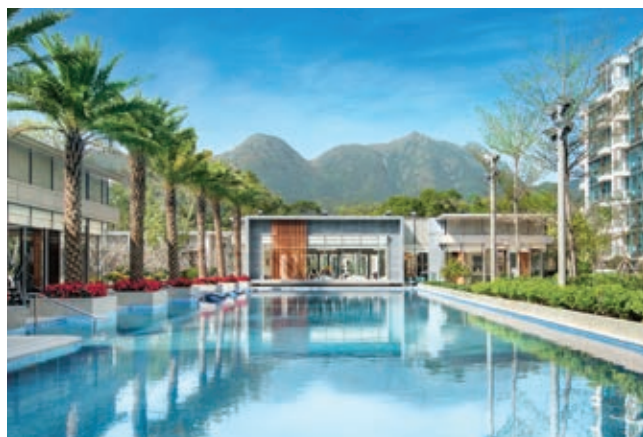
(三) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)



逸瓏海滙 (全資擁有)

香港新界西貢康村路9號

二零一三年十一月，集團於政府招標中投得此地皮，地盤面積約八萬六千八百九十八平方呎。項目位於西貢戶外康樂中心、獅子會自然教育中心及馬鞍山郊野公園附近。項目於二零一七年十月獲發「入伙紙」，而「滿意紙」則於二零一八年三月取得，以地積比率計算之面積合共約十七萬三千七百九十六平方呎，提供二百八十五個住宅單位。逸瓏海滙於二零一六年七月推出發售，至今已售出全部住宅單位。項目獲香港特區政府康樂及文化事務署頒發「2018最佳園林大獎－私人物業」優異獎。



逸瓏園 (全資擁有)

香港新界西貢大網仔路8號

二零一三年一月，集團於政府招標中投得此位於西貢市中心的地皮，地盤面積約十六萬六千零八十九平方呎。西貢環抱翠綠山巒和地質公園，被譽為香港的後花園。項目毗鄰西貢海旁，附近有多項公共康樂設施。項目於二零一七年十月獲發「入伙紙」，而「滿意紙」則於二零一八年一月取得，以地積比率計算之面積約為二十四萬九千一百三十三平方呎，提供二百九十七個住宅單位。項目於二零一五年十二月推出發售，至今已售出超過百分之九十六的單位。項目獲香港特區政府康樂及文化事務署頒發「2018最佳園林大獎－私人物業」優異獎。

(三) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)

逸瓏灣II (全資擁有)

香港新界大埔白石角科進路21號

二零零九年十二月，集團透過政府土地拍賣購入地皮。項目分別於二零一五年六月及十一月獲發「入伙紙」及「滿意紙」。以地積比率計算之面積約七十二萬零六百六十九平方呎，當中住宅面積六十七萬五千六百七十三平方呎，提供五百四十五個單位，餘下四萬四千九百九十六平方呎作商業用途。項目的住宅單位自二零一四年六月分批推出發售，至今已售出全部住宅單位。項目的商業部分作租賃用途。

逸瓏灣I (佔百分之八十五權益)

香港新界大埔白石角科進路23號

二零零九年十二月，集團透過政府土地拍賣購入地皮。此區以水上運動及單車等運動項目聞名。項目分別於二零一五年六月及十一月獲發「入伙紙」及「滿意紙」。以地積比率計算之面積約七十二萬零五百五十九平方呎，當中住宅面積六十七萬五千五百九十八平方呎，提供五百四十六個單位，餘下四萬四千九百六十平方呎作商業用途。集團的項

目所佔權益為百分之八十五，因此以地積比率計算之集團應佔面積為六十一萬二千四百七十五平方呎。項目於二零一四年六月推出發售，至今已售出所有住宅單位，項目的商業部分作租賃用途。

富麗敦天地 (全資擁有)

新加坡

富麗敦天地位處新加坡商業區的心臟地帶，擁有位置優越之濱海灣長廊。集團在保育歷史建築物之餘，珍惜區內保存歷史建築的重要歷史和意義，並把整個區域打造為一個集飲食、購物、娛樂及住宿服務於一身的主要旅遊熱點。項目名為富麗敦天地，包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、富麗敦一號、富麗敦船屋、紅燈碼頭、富麗敦海韻樓及富麗敦蓮亭。富麗敦天地為本地居民及海外旅客提供獨特及難忘的生活體驗，亦推動文物保育，貫徹集團一直以來對企業社會責任的承諾。富麗敦一號、富麗敦船屋、富麗敦蓮亭及富麗敦海韻樓的資料載於本業務回顧的第(五)部份，新加坡富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店的資料載於本業務回顧的第(六)部份。



富麗敦天地 (新加坡)

(四) 主要投資物業及酒店

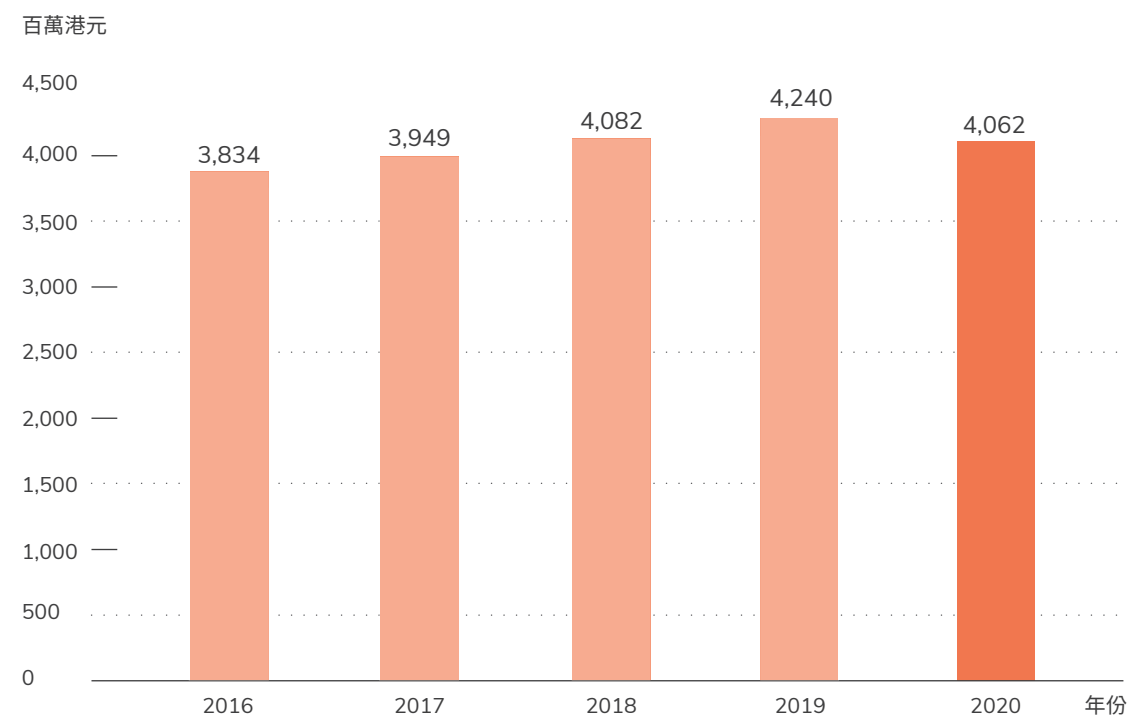
截至二零二零年六月三十日，集團之投資物業及酒店面積約一千一百八十萬平方呎。

物業組合用途廣泛：

用途	樓面面積 (平方呎)	百分率
寫字樓／零售	7,295,409	61.6%
工業	1,743,621	14.7%
停車場	1,568,757	13.2%
酒店	909,845	7.7%
住宅	330,010	2.8%
	11,847,642	100.0%

二零一九／二零二零財政年度，集團投資物業組合之整體出租率為百分之九十四點八。集團連同所佔聯營公司及合營企業的總租金收益為四十億六千一百九十萬港元。

總租金收益 (連同應佔聯營公司及合營企業) (截至六月三十日止年度)



(五) 投資物業摘要



屯門市廣場一期 (全資擁有)

香港新界屯門屯順街1號及屯盛街1號

屯門市廣場一期是新界西北區的地標和主要購物中心之一。商場面積共約一百一十萬平方呎。購物中心商戶組合廣泛，擁有逾三百間商舖和食肆，迎合不同顧客需要。交通配套完善，包括西鐵、輕鐵及巴士，加上近年區內住宅物業數目增加，為商場帶來絡繹不絕的人流。管理層定期檢視和重組商戶組合以滿足顧客需求，均衡的商舖組合及集團推出不同主題的宣傳推廣活動令商場更具吸引力。集團將繼續努力，為顧客提供一個愉悅的購物環境。本財政年度商場的出租率維持高水平。



奧海城一期及二期 (合作發展)

香港九龍奧運站海輝道11號及海庭道18號

奧海城商場一期和二期合共有超過六十五萬平方呎的零售面積，交通便利，港鐵和其他公共交通工具均可直達商場。兩期商場互相以行人天橋貫通奧運站。商場已發展成為該區地標，在節日或特別日子，如聖誕節、新年和國際盛事舉行期間作為主要活動的理想地點。奧海城一期及二期樓高三層，擁有露天廣場、各式各樣零售商舖及電影院，為顧客提供多元化的娛樂購物享受，及品嚐各國佳餚。本財政年度兩個商場的出租率均維持高水平。

業務回顧 (續)

(五) 投資物業摘要 (續)

奧海城三期 (佔百分之五十權益)

香港西南九龍海泓道1號

奧海城三期是帝峯•皇殿的購物中心，毗鄰集團發展的奧海城二期及帝柏海灣。購物中心提供約十一萬八千方呎的零售面積。有蓋行人天橋將奧海城三期與旺角地區相連，令來往購物中心更方便，從而提升商場人流，連同奧海城一期及二期兩個購物商場，整個奧海城提供了極具吸引力的商戶組合。集團致力提供舒適的購物環境和豐富多彩的娛樂活動，令商場成為家庭消閒的首選目的地。本財政年度奧海城三期的出租率維持高水平。商場獲香港特區政府康樂及文化事務署頒發「2018最佳園林大獎－私人物業」優異獎。

亞太中心 (全資擁有)

香港九龍尖沙咀漢口道28號

此商用物業位於尖沙咀繁盛的購物區中心，是一座高樓層現代化寫字樓連商場，面積為二十一萬九千八百五十三平方呎。坐落漢口道和鄰近繁盛的彌敦道，人流絡繹不絕。該建築距離港鐵荃灣綫尖沙咀站只需步行數分鐘，亦靠近西鐵綫尖東站。本財政年度物業接近全數租出。



中央廣場 (佔百分之七十權益)

香港中環雲咸街60號

中央廣場是甲級商業發展項目，毗鄰時尚潮流、以飲食娛樂聞名國際的蘭桂坊，提供零售部分，配合附近的熱門食肆及繁華活力。集團應佔面積為十八萬三千六百五十平方呎。本財政年度物業的出租率維持高水平。

(五) 投資物業摘要 (續)



中港城 (佔百分之二十五權益)

香港九龍尖沙咀廣東道33號

中港城坐落於尖沙咀西海傍，是一個集購物商場、寫字樓、擁有六百七十三間客房的皇家太平洋酒店、交通總匯及中港碼頭於一身的綜合物業。由於物業外牆金光璀璨，加上附設中國客運碼頭，故有「中國之黃金通道」美譽。隨着九龍南綫交付使用及柯士甸站鐵路投入服務，使人流更加暢旺，這些利好因素使中港城成為商業、購物人士、商務旅客和遊客的理想到訪地點。除皇家太平洋酒店外，中港城共提供超過一百二十萬平方呎的寫字樓及零售面積，集團擁有百分之二十五的權益，因此以地積比率計算之集團應佔面積為三十萬八千三百零八平方呎。本財政年度寫字樓及商舖的出租率均維持高水平。中港城獲香港特區政府康樂及文化事務署頒發「2018最佳園林大獎－私人物業」金獎。



尖沙咀中心 (佔百分之四十五權益)

香港九龍尖沙咀東梳士巴利道

尖沙咀中心位置優越，擁有完善交通網絡，包括鄰近荃灣綫尖沙咀站、西鐵綫尖東站、尖沙咀東(麼地道)巴士總站，有助帶動該區人流更為暢旺。尖沙咀中心面積約五十一萬四千零二十平方呎，集團的項目所佔權益為百分之四十五，因此以地積比率計算之集團應佔面積為二十三萬一千三百零九平方呎。位於尖沙咀東海傍，大部分租戶坐擁一覽無遺的維港景致，餐飲租戶能提供海景露天茶座用餐體驗，吸引更多本地和海外遊客。本財政年度物業的出租率維持高水平。

業務回顧 (續)

(五) 投資物業摘要 (續)

宏天廣場 (佔百分之五十權益)

香港九龍九龍灣宏光道39號

物業鄰近觀塘繞道，商用面積合共約八十二萬四千四百零六平方呎，集團應佔面積為四十一萬二千二百零三平方呎。本財政年度物業的出租率維持高水平。香港特區政府計劃發展九龍東成為新的核心商業區，在新增運輸基建的支持下，未來的租賃市場發展正面。



荳新天地 (合作發展)

香港新界荳灣楊屋道1號

自二零零八年一月開幕以來，綠色商場荳新天地屢獲殊榮，商舖面積約二十四萬五千平方呎。該商場位處荳灣市

中心，有行人天橋連接港鐵荳灣綫荳灣站和西鐵荳灣西站以及其他建築物。荳新天地作為區內地標商場，擁有花園廣場、直立花園、優質租戶組合及樓層設計、充裕泊車設施，以及完善公共交通配套。商場憑直立花園、花園廣場、氣冷及水冷混合中央空調系統等十一項卓越環保建築設計和設施，榮獲香港環保建築協會(HK-BEAM Society)頒發「鉑金」評級。商場定期舉行全面的市場推廣活動，務求吸引更多顧客及租戶。本財政年度荳新天地的出租率維持高水平。荳新天地獲香港特區政府康樂及文化事務署頒發「2018最佳園林大獎－私人物業」金獎。

荳新天地二期 (合作發展)

香港新界荳灣楊屋道18號

荳新天地二期樓高三層，是富現代感的商場，以地積比率計算之面積約十八萬平方呎。荳新天地二期及荳新天地以行人天橋連接，為顧客及區內居民提供多元化的購物、餐飲及娛樂選擇。

(五) 投資物業摘要 (續)



中環廣場 (佔百分之十權益)

香港灣仔港灣道18號

中環廣場為亞洲最高商廈之一。該物業為智慧型甲級商廈，樓高七十八層，坐擁維多利亞港全海景。該物業面積約一百四十萬平方呎，集團應佔面積為十四萬平方呎，以行人天橋連接香港會議展覽中心，交通網絡發達，吸引眾多跨國企業租戶及多國領事館進駐。本財政年度物業的出租率維持高水平。

電氣道148號 (全資擁有)

香港北角電氣道148號

此優質商業發展項目鄰近炮台山站及海底隧道。物業適合各行各業，毗鄰多間國際級酒店。項目應佔面積達十九萬七千四百平方呎。本財政年度物業的出租率十分理想。

富利廣場 (全資擁有)

香港九龍觀塘巧明街111至113號

富利廣場樓高二十六層，以地積比率計算之面積為二十二萬五千三百九十六平方呎，距離觀塘站只需步行數分鐘。物業於二零零一年十一月落成，已由工業大廈改建為寫字樓。

觀塘正進行大規模重建，觀塘市中心發展項目是市建局最大的重建計劃，包括住宅單位、酒店、購物商場、商業大廈及公共運輸交匯處。連同香港特區政府現正進行諮詢的發展計劃以優化東九龍基礎設施，這世界級綜合多元化發展項目將有利觀塘、九龍灣及舊啟德機場的發展。

太平洋廣場 (全資擁有)

香港德輔道西418號

太平洋廣場位於港島西區，毗鄰香港大學站及西區海底隧道。物業提供寫字樓面積約十三萬七千四百一十四平方呎及商場面積三萬零一百八十五平方呎。本財政年度物業的出租率維持高水平。

業務回顧 (續)

(五) 投資物業摘要 (續)

The Hennessy (全資擁有)

香港灣仔軒尼詩道256號

The Hennessy位置優越，坐落於商業活動頻繁的灣仔區，鄰近灣仔站，瞬間可達銅鑼灣的娛樂集中地，往返中環商業中心僅數分鐘之遙。大廈設有落地玻璃，盡覽迷人維港海景，擁有四點八米超高樓底及靈活空間。首三層商舖享有十五米特高玻璃幕牆，為商戶帶來極佳宣傳效應。空中花園擁有六米超高樓底。頂層一覽無敵維港海景與都市璀璨，是享用美饌的好去處。項目提供七萬一千八百六十二平方呎之商業面積。本財政年度物業的出租率維持高水平。



昇寓 (全資擁有)

香港中環士丹頓街22號

項目位於文物古蹟林立的核心地段，包括其中一段孫中山史蹟徑、中區警署建築群、文武廟、永利街和位於荷李活道之中央書院原址。項目亦鄰近蘇豪娛樂區，沿中環至半山自動扶手電梯可以到達高級餐廳、精品店、咖啡室和商

舖。項目於二零一七年取得「入伙紙」，以地積比率計算之面積約為三萬七千六百二十九平方呎，當中住宅面積約佔二萬八千四百三十九平方呎，提供五十七個住宅單位，其餘約九千一百九十平方呎則為零售面積，用作租賃用途。

藍灣廣場 (佔百分之四十五權益)

香港小西灣小西灣道28號

藍灣廣場樓高三層，商舖面積約十八萬九千一百九十平方呎，附設充足車位，為顧客提供良好的消費體驗。商場地面設有公共運輸交匯處，提供超過二十條巴士路線穿梭各區，有助提升商場人流。藍灣廣場有優質零售店舖及寬敞的海濱長廊，供遊人欣賞動人的海濱景致。本財政年度藍灣廣場的出租率理想。



利東街 (合作發展)

香港灣仔皇后大道東200號

利東街位於灣仔，其二百米長行人專用林蔭大道，連接莊

(五) 投資物業摘要 (續)

利東街 (合作發展) (續)

士敦道和皇后大道東，往來灣仔站只需步行數分鐘。項目於二零一五年四月落成，並於二零一五年十一月開幕。以地積比率計算之面積約八萬七千七百二十平方呎，約有五十個租戶提供廣泛的商戶組合，包括咖啡室、甜品店、雅緻餐廳和國際及本地知名品牌店舖。項目重建前是製作和售賣囍帖及其他婚禮相關用品的中心，因為這歷史、公共交通網絡和在周邊商戶，使利東街成為廣受各界歡迎的地方。本財政年度利東街的出租率維持高水平。利東街及住宅部份獲「2018優質建築大獎－香港住宅項目（多幢）」優異獎，以及香港特區政府康樂及文化事務署頒發「2018最佳園林大獎－私人物業」金獎。



銀河灣畔 (全資擁有)

香港梅窩銀礦灣路6號

二零一一年十二月，集團於政府招標中投得大嶼山梅窩丈

量約份第4約地段第726號地皮。地皮面積約二萬四千三百二十七平方呎，毗鄰離島自然歷史徑梅窩段。項目於二零一五年十一月獲發「入伙紙」，並於二零一六年七月獲發「滿意紙」。項目名為銀河灣畔，以地積比率計算之面積約四萬七千六百零七平方呎，當中住宅面積佔三萬二千四百平方呎，提供五十個單位，其餘一萬五千二百零七平方呎則為零售商舖。物業作租賃用途並接近全數租出。



雍澄灣 (全資擁有)

香港新界坪洲坪利路18號

二零一二年三月，集團透過政府招標購入坪洲丈量約份地段第676號地皮。地盤面積為四萬九千一百二十七平方呎，發展住宅項目。項目於二零一六年六月獲發「入伙紙」，並於二零一七年二月獲發「滿意紙」。項目名為雍澄灣，以地積比率計算之住宅面積約三萬六千八百四十五平方呎，提供五十四個單位。物業作租賃用途並接近全數租出。

(五) 投資物業摘要 (續)

逸瓏坊 (全資擁有)

香港新界大埔科進路21號

逸瓏坊位於白石角，距離大學站僅五分鐘車程，是一個為居民和白石角附近社區提供生活所需和服務的商場，有酒樓、咖啡室、美容院、診所、自動櫃員機及便利店。



雍澄海岸 (全資擁有)

香港新界坪洲好景街8號

二零一二年九月，集團透過政府招標購入此位於坪洲丈量約份第674地段之地皮。地盤面積約一萬九千一百六十三平方呎，項目於二零一六年十二月取得「入伙紙」，並於二零一七年八月取得「滿意紙」。項目名為雍澄海岸，以地積比率計算之面積約一萬四千三百七十二平方呎，提供十幢獨立洋房。雍澄海岸用作租賃用途並接近全數租出。

中港薈 (佔百分之四十五權益)

香港西南九龍友翔道1號

中港薈是住宅項目御金•國峯的商用部分，坐落西南九龍，臨近連接香港與中國的廣深港高速鐵路西九龍總站，同時亦鄰近港鐵油麻地站及柯士甸站，交通便捷。商場以地積比率計算之面積為八萬六千七百五十八平方呎，集團佔項目百分之四十五權益，因此集團應佔面積約三萬九千零四十一平方呎。中港薈為區內居民提供優質的零售購物店舖和教育中心。



富麗敦一號 (全資擁有)

新加坡富麗敦路1號

項目於二零零一年開發，鄰近魚尾獅公園，面對新加坡富麗敦酒店，現已發展成為一幢樓高兩層的現代化建築，提供商業面積逾八萬平方呎。富麗敦一號坐擁濱海灣迷人海景，匯集新加坡頂級餐廳、酒吧及娛樂概念，從米芝蓮星級餐廳到風格獨特的咖啡店和高級的露天雅座，環球美饌任君選擇。富麗敦一號建有地下行人隧道連接新加坡富麗敦酒店。它亦是觀賞一級方程式賽車新加坡大獎賽的理想地點。

(五) 投資物業摘要 (續)



富麗敦海韻樓 (全資擁有)

新加坡哥烈碼頭70號

富麗敦海韻樓乃富麗敦天地的一部分，是一幢兩層高的文物建築，總面積約一萬四千八百平方呎。坐落於新加坡世界級商業、藝術、文化、歷史悠久的濱海灣。富麗敦海韻樓於一九六零年代建成，前身為海關大樓，坐擁濱海灣全景，如今是數間精緻餐廳的所在地。項目於二零一零年二月竣工。

富麗敦船屋 (全資擁有)

新加坡富麗敦路3號

富麗敦船屋是歷史地標，前身為供船隻淡水的船塢，於一九四零年代興建，集團於二零零二年五月購入。物業面積合共二萬一千七百四十三平方呎。

富麗敦蓮亭 (全資擁有)

新加坡哥烈碼頭82號

富麗敦蓮亭是富麗敦天地的建築物之一，於二零一二年五月竣工，位處富麗敦一號和紅燈碼頭之間，是濱海灣首個海上的圓拱形建築。它坐擁濱海灣美景，內部面積近四千五百平方呎，現租予一間著名餐廳。



福州信和廣場 (全資擁有)

中國福州五四路137號

信和廣場位處福建省省會福州市之核心商業地帶，與多個交通網絡相連，四通八達，是本地及跨國企業理想的辦公地點。項目毗鄰西湖公園及福建博物館等當地旅遊熱點。信和廣場提供商用面積約四十九萬三千一百七十七平方呎，並展現環保建築特色。本財政年度項目的出租率維持高水平。

上海來福士廣場 (佔百分之二十二點四權益)

中國上海黃埔區西藏中路228號105A及B

集團與數間國際級地產發展商共同發展項目，包括辦公室大樓及購物中心，坐落黃埔區繁盛的商業中心，區內店鋪林立，人流絡繹不絕。項目於二零零三年十月竣工，提供共約一百三十萬平方呎面積，集團應佔面積約三十萬平方呎。本財政年度項目的出租率維持高水平。

(六) 酒店



新加坡富麗敦酒店 (全資擁有)

新加坡富麗敦廣場1號

於一九二八年建成的浮爾頓大樓擁有獨特傳統古典建築外貌，配備多利式柱石及巨型結構大門，代表了帕拉第奧建築風格在新加坡的高峰。富麗敦大樓經過改建，現已成為一間知名的國際五星級酒店，擁有四百間客房及套房的新加坡富麗敦酒店（「富麗敦酒店」）於二零零一年一月一日正式開幕。

富麗敦酒店前身浮爾頓大樓於二零一五年十二月七日獲刊憲公布為新加坡第七十一座國家法定古蹟，為最高形式的國家認可和保育，並同時見證新加坡的發展歷程。

酒店臨海而建，俯瞰整個濱海灣壯觀海景，位於新加坡金融及商業區中心。酒店由隧道連接毗鄰的商業建築物，包

括富麗敦一號、紅燈碼頭、新加坡富麗敦海灣酒店、富麗敦海韻樓、富麗敦蓮亭和寫字樓，位置優越，加上擁有綜合休閒設施如水療，是商務及休閒旅客不二之選。

二零一九／二零二零財政年度內，富麗敦酒店榮獲多個備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，以表彰其優質服務水準。獎項詳述如下：(i) Travel + Leisure World's Best Awards 2020，(ii) American Chamber of Commerce CARES Awards – Distinction (2020)，(iii) Travvy Awards (2020) – Best Luxury Hotel/Resort – Asia (Gold)，(iv) Travvy Awards (2020) – Best Individual Hotel – Overall (Silver)，(v) Expat Living Reader's Choice Awards (2020) – Best Hotel for Business in Singapore，(vi) Harper's Bazaar Spa Awards (2020) – The Fullerton Spa Best Cleansing Facial & Best Relaxing Massage，(vii) DestinAsian Magazine 15th Readers' Choice Awards for Top 10 Best Hotels and Resorts in Singapore and (viii) Expat Living Readers' Choice Awards for Best Hotel for Business in Singapore 和 (ix) Tripadvisor Travelers' Choice Awards 2020 for Best Hotels in Singapore。

酒店過往亦獲得多項嘉許酒店服務質素及有關建築設計及概念的獎項。主要獎項如下：Awards of Excellence by Urban Land Institute (2004)，FIABCI Prix d'Excellence under the Leisure Category Winner (2003)，Urban Redevelopment Authority Architectural Heritage Award 2001 及 The Singapore Institute of Architects Architectural Design Award 2001 (Conservation Category)。

(六) 酒店 (續)



新加坡富麗敦海灣酒店 (全資擁有)

新加坡哥烈碼頭80號

於二零一零年七月完工的新加坡富麗敦海灣酒店獨踞新加坡最新商務與休閒勝地——濱海灣海旁。酒店臨海而建，地段優越，鄰近商業中心區、濱海灣金融新區、以及主要景點，如魚尾獅公園、濱海灣花園、濱海藝術中心劇院、駁船碼頭和新加坡摩天觀景輪。酒店獨特的建築設計和精巧的內部裝飾將現代藝術風格與新加坡聞名的航海歷史結合。一百間客房均為落地窗設計，並有私人露台或陽台，

於客房內俯瞰城市地標，活力獅城的全景盡收眼底，令人印象深刻。酒店提供美饌享受，主打餐廳

包括The Landing Point、La Brasserie及Lantern。紅燈碼頭於一九三三年六月三日正式啟用，以海峽殖民地總督（一九二七年至一九二九年）克利福爵士的名字命名。它以典型維多利亞無柱熟鐵碼頭之建築特色聞名。碼頭是歷史地標，為早期乘坐船隻抵達新加坡的旅客及移民之主要登陸點。碼頭於二零零八年十二月開放，為富麗敦天地的一部分，活化後的碼頭仍然保留原有的建築特色及魅力，坐擁濱海灣壯麗海景。碼頭提供商業面積逾一萬平方呎，於二零一四年一月關閉裝修並於二零一四年五月重開，現為新加坡富麗敦海灣酒店旗下一家名為The Clifford Pier的餐廳。餐廳榮獲二零一八年Her World Brides Venue Awards。

翻新了的La Brasserie被濱海灣海旁怡人美景所環繞，擁有三十三呎高落地玻璃，讓賓客盡享璀璨的海灣景色，餐廳保留海員在海濱用餐的特色。除此之外，餐廳有主題廳，加上濱海灣景觀以及專為配合不同賓客而設的服務，La Brasserie勢將為海濱美食必選之處。

The Landing Point位處一條鋪設了大理石馬賽克的室內長廊旁邊，擁有四十三呎長的酒吧及寬敞的室外陽臺，是帶領時尚潮流及品味顧客的首選。Lantern是型格頂層酒廊，

(六) 酒店 (續)

新加坡富麗敦海灣酒店 (全資擁有) (續)

環抱八十二呎長的酒店頂層泳池，賓客可俯瞰濱海灣海濱以及新加坡怡人美景。

二零一九／二零二零財政年度內，富麗敦海灣酒店榮獲多個備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，以表彰其優質服務水準。獎項詳述如下：(i) Travel + Leisure India Editors' Choice Awards for Best BLisure (Business and Leisure Hotel)，(ii) DestinAsian Magazine 15th Readers' Choice Awards – Best Boutique Hotel in Asia Pacific，(iii) America Chamber of Commerce CARES Awards – Distinction (2020)，(iv) Wine Spectator Award of Excellence for La Brasserie，(v) Business Traveller Asia-Pacific Awards 2019 for Best Independent Hotel in Asia-Pacific，(vi) Forbes Travel Guide Awards, Five-star Hotel 和 (vii) Tripadvisor Travelers' Choice Awards 2020 for Best Hotels in Singapore。



香港港麗酒店 (佔百分之三十權益)

香港金鐘道88號太古廣場

國際五星級的香港港麗酒店位處港島主要綜合購物商場上

蓋，由著名國際酒店管理公司Hilton管理。酒店的優越位置及卓越服務令其成為區內頂級酒店之一。

二零一九／二零二零財政年度內，港麗酒店及其餐廳獲得多個備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，表揚其卓越的服務質素，獎項詳述如下：(i) DestinAsian Readers' Choice Award 2019 – Top 10 Hotels in Hong Kong，(ii) 2020 Forbes Travel Guide Four-Star Award，(iii) Travel + Leisure World's Best Award 2020 – Top 5 City Hotels in Hong Kong，(iv) Hong Kong Tatler Dining Best Restaurants 2020 – Golden Leaf, Brasserie on The Eighth；(v) South China Morning Post 100 Tops Tables 2020 – Nicholini's；和 (vi) Certificate of Excellence of 2019 by TripAdvisor。

酒店推動許多社區項目，以提高客人、團隊成員、社區和環境的福祉和可持續性，包括與膳心連基金合作、食物捐贈回收舊肥皂和減少浪費食物等；以及「帶著目的去旅行」(Travel with Purpose)理念，不斷提醒我們業務對社會和環境的影響。

(六) 酒店 (續)



悉尼富麗敦酒店 (佔百分之五十權益)

澳洲新南威爾士，悉尼馬丁廣場1號，郵政編碼2000

集團於二零一五年七月購入悉尼威斯汀酒店，將其易名為悉尼富麗敦酒店，於二零一九年十月十八日正式開幕。悉尼富麗敦酒店為一所坐落於悉尼時尚及金融區中心的五星級豪華酒店，有共四百一十六間客房及功能廣泛之會議設施，設有面向馬丁廣場、喬治街和皮特街的大型商場，佔盡地利。作為位於馬丁廣場歷史悠久的悉尼郵政總局重建的一部份，悉尼富麗敦酒店坐落地點擁有悉尼最獨特之設計師商品名店、最好的餐館和劇院，臨近悉尼著名景點達令港、悉尼歌劇院及悉尼海港大橋。二零一九／二零二零財政年度內，悉尼富麗敦酒店獲得多個備受讚譽的組織及雜誌頒發獎項，表揚其卓越的服務質素，獎項包括(i) Trip Advisor – Certificate of Excellence 2020 及 (ii) I Prefer – Members' Choice Award 2020。



香港遨凱酒店 (全資擁有)

香港西九龍海輝道18號

香港遨凱酒店位處西九龍區優越臨海地段，毗鄰奧海城商場。以地積比率計算之面積約四萬三千七百五十九平方呎。酒店提供三十二間客房和套房，由四百六十三平方呎的豪華客房至八百零七平方呎的豪華套房，有貴賓廊及二十四小時開放的健身中心。所有房間均擁有十點八呎樓高和落地玻璃，維港景緻盡入眼簾。酒店在二零一六年三月開幕，所獲獎項包括(i) Certificate of Excellence 2017 – 2019 by TripAdvisor，(ii) Loved by Guests Award 2020 Winner by Hotels.com，(iii) Best Bespoke Luxury Boutique Hotel 2018 (Hong Kong) & LUX Guest Services Gold Standard Award 2018 by LUX Magazine's Hotel & Spa Awards，(iv) Asia's Best City Explorer Award 2018 by Boutique Hotel Awards，(v) Recommended Hotel in Louis Vuitton City Guide Hong Kong 2017-2020，(vi) Certified Quality Wedding Merchant 2019-2020 及 (v) 'Caring Company Logo 2019/20' by The Hong Kong Council of Social Service。

(七) 企業事務

集團將繼續維持高透明度，並與各銀行、分析員及投資者保持良好的溝通。企業財務部透過不同的渠道，包括與投資者、基金經理及分析員會晤、參與投資者研討會、實地考察、業績簡報及集團網站www.sino.com，發佈集團的最新動向和資訊。二零一九／二零二零財政年度期內，集團參加了六個投資者研討會及四個非交易路演，與本港及多個城市包括紐約、倫敦、新加坡、北京和上海的基金經理和投資顧問接觸。除了參加投資者研討會，集團亦與投資者及地產業分析員進行了超過三十個一對一或小組會議。在本財政年度，集團於《亞洲企業管治》雜誌舉辦的第九屆亞洲卓越大獎中獲頒獎項。



信和置業於第九屆亞洲卓越大獎獲頒「最佳環境責任」、「最佳投資者關係公司」及「亞洲最佳財務總監（投資者關係）」三個獎項。集團在企業管治、可持續發展及投資者關係的努力獲得肯定。

信和置業是恒生綜合指數、恒生可持續發展企業指數及恒生ESG50指數成份股之一。

「Sino Club」於一九九七年七月成立，旨在加強集團與顧客之間的溝通，以及提高顧客的忠誠度。「Sino Club」定期透過會員通訊、集團網站及電子郵件與各會員互通訊息。集團於二零二零年五月推出了一個全新數碼體驗，包括新的網站及手機應用程式。

「Sino Club」會員於集團或與集團有關之香港及新加坡商場和酒店，均可享有多項購物及住宿優惠，以及置業優惠，並可優先參觀示範單位及參加特別為會員而設的活動。隨著集團推出更多住宅及商業單位，「Sino Club」之會員人數將進一步擴展。

(八) 僱員計劃

截至二零二零年六月三十日，集團僱用約六千五百名全職員工。

為配合集團成為「顧客、投資者及僱員的首選」之目標，集團訂立政策並為僱員提供各類培訓課程，以確保僱員獲得發展機會及協助他們建立具滿足感的事業。集團亦透過具市場競爭力的薪酬福利、獎勵計劃及具關懷扶持特質的工作環境留住人才。員工歸屬感和員工發展同樣也是集團的首要目標。

員工歸屬感

集團相信員工的歸屬感是集團成功的重要因素，因此集團非常重視與員工保持雙向溝通，透過不同形式的溝通渠道，如管理人員溝通大會、小型員工溝通會議、與前線員工工作雙向溝通的外展會議、實地考察、公司通訊等，鼓勵開放溝通，並了解員工的意見。

集團員工專屬手機應用程式「信誌」，於二零一九年十二月正式啟用。「信」代表集團和各位同事；「誌」是言與志的結合，「言」代表溝通，而「志」象徵士氣和意志。集團期望推動公司上下合作無間，啟發更多創新意念，助公司業務發展，一起朝目標邁進。



「信·共創」計劃鼓勵員工發揮創意，收集由員工提出共一百三十一項創新方案。

集團於二零一九年開始推行「信·共創」計劃，旨在推動創新及質量優化，鼓勵同事在工作中發掘創新方案。計劃一共收到131個創新的提議，當中9位同事的提議脫穎而出，被挑選成為Sinovator，進入「學習與成長」的階段，進一步研究提議。於二零二零年其中4位更憑著出色的方案被挑選進入「信·共創」的最後階段，將構想變為測試原型，應用於業務當中。

集團獲HR Magazine頒發「Excellence in Employee Work-Life Balance」銀獎，以認可集團在推行人力資源政策及活動方面，能讓員工於工作與生活中取得平衡和提升員工滿意度方面的努力。此外，集團亦連續五年獲得由香港生產力促進局頒發的「開心企業標誌」獎項，對集團持續推行家庭友善政策及締造愉快工作環境的努力予以肯定。

(八) 僱員計劃 (續)

員工歸屬感 (續)

作為關懷員工的僱主，集團於二零二零年推出全新員工身心健康計劃，以推廣健康生活。計劃由一連串多元化活動所組成，涵蓋工作、家庭及身心健康等範疇。期望鼓勵同事透過參與各項活動，不論在工作或家庭上都能夠活得更健康和快樂。計劃主要內容包括休閒活動、興趣班、戶外活動、家庭親子活動、聯誼聚會等。此外，員工亦可與家人或朋友於集團提供的度假屋共聚，一同享受各項設施及活動。二零一九／二零二零財政年度期內，逾四千人參與各類活動，反應踴躍。

集團亦實施家庭友善的舉措如生日利是、生日假、育嬰假、員工子女教育獎學金和助學金計劃、特殊教育之經濟援助、員工子女中小學生書簿津貼計劃及員工子女大學生暑期實習計劃等，以伸延集團對員工的關顧至其家庭成員。

員工學習及發展

集團致力促進持續學習的文化並透過全面的課程及完備的學堂，提供有系統的培訓及發展課程以配合員工在培訓及職業發展上的需要。集團也同時設立了教育和培訓的資助機制以支持員工的職業發展。

於二零一九／二零二零財政年度期內，集團為員工提供了十萬六千小時之培訓。培訓著重於提升客戶服務質素，以及增強員工對創新和數碼化的認識。

集團的培訓學堂旨在幫助員工發展及提升技能和專業知識，為顧客提供優質服務。培訓學堂提供逾一百二十項課程，涵蓋顧客服務、物業管理、租務營運、物業保養、保安服務、會所管理、環境保育知識、清潔服務、以及停車場運作等。



集團致力為員工創造愉快和有歸屬感的工作環境。

集團的一貫政策要求所有員工，特別是前線員工，必須達至最優質的客戶服務標準。集團於二零二零年六月推出「星級服務+」培訓系列－即「星級服務」的加強版，注入嶄新的優質服務概念。

(八) 僱員計劃 (續)

員工學習及發展 (續)

為提升於不同的工作地點及辦公室的學習效率，集團於二零二零年一月推出電子學習平台，讓員工能善用時間進行網上學習，獲得與業務相關的最新知識。網上電子課程讓員工能隨時隨地連接網上學習，學習模式變得更具彈性，並加入互動元素設計，同時亦按照不同單元有系統地編制課程結構及框架，從而優化員工學習體驗。

領導與管理才能發展

集團定期為高層管理團隊舉辦行政人員課程及領導才能培訓，除了為中層至高層同事強化領導能力的現有課程外，亦鼓勵同事參加外間卓越的課程以擴闊視野、知識及技能，以配合集團的營運及發展。此外，集團亦針對不同組別同事的發展需要，為他們設計課程。集團亦為管理級員工舉辦由不同界別的專家及專業人士主講的講座及研討會，講解最新市場趨勢及分享見解。



集團為三十五位年輕同事舉辦為期兩天的大灣區考察團，加強對大灣區及區內發展的認識。

人才管理

於人才發展方面，集團為加強未來領導人員的培訓，以支持集團於香港及中國業務之長遠發展，除了聘請香港的大學畢業生加入「管理培訓生計劃」及「見習工程師計劃」外，更主動招募內地及海外頂尖大學之畢業生參與集團的「管理培訓生計劃」。集團同時與頂尖大學，如清華大學、耶魯大學及哥倫比亞大學，及本地大學／專上學院合辦實習生計劃。

(九) 信和管業優勢

集團透過旗下的信和管業優勢由四間公司組成，包括信和物業管理有限公司（「信和物管」）、信和護衛有限公司（「信和護衛」）、恒毅環衛服務有限公司（「恒毅環衛」）及信和停車場管理有限公司（「信和停車場」），配合集團整體物業發展及投資業務。信和管業優勢現時負責管理一百九十三項物業，總樓面面積超過五千四百九十萬平方呎。

物業管理服務

集團提供物業管理服務，不單管理物業資產，亦藉此為顧客、租戶及住客提供卓越服務。信和管業優勢是集團與顧客溝通及獲得他們寶貴意見的重要渠道。透過日常觀察、收集各方意見、日常會面、定期監察、神秘顧客報告及顧客滿意度調查等，達至雙向溝通。集團不斷改進服務，逐步符合顧客的期望。集團的營運宗旨之一是向顧客提供卓越服務。除了建立一套完善的招聘程序，揀選合適應徵者外，集團亦為員工建立良好的工作環境，加強他們的歸屬感及提升工作效率。其他措施包括提升員工工作技術的內部培訓、師友督導計劃、有效內部溝通以確保所有員工能夠分享有關訊息及經驗，以及建立團隊精神的文化和良好績效管理之態度。為了物業的有效管理及維修，所有設施必須定期進行全面的檢查。監督承辦商及員工提供的保養、良好物流及供應鏈程序、時間管理、程序管理及妥善

保存維修記錄，均對確保日常運作暢順和提高效率十分重要。信和管業優勢將繼續主動積極提高其服務質素，以求顧客稱心滿意及提升集團物業價值。



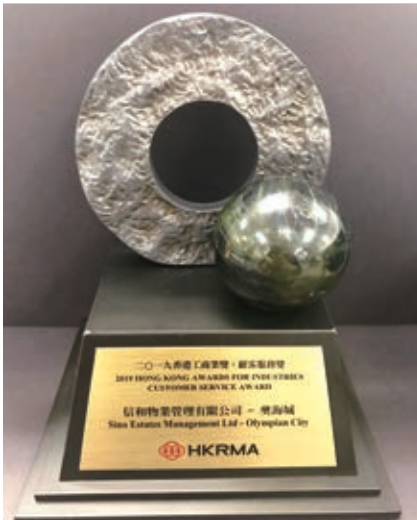
信和物業管理有限公司旗下管理的四十四項物業於香港設施管理學會舉辦的「卓越設施管理獎十週年」獲獎。荃新天地榮獲「卓越設施管理獎十週年」榮譽大獎

信和管業優勢不斷追求優質服務的努力亦取得大眾認同。為表揚在顧客服務方面持續改善及創新的表現，萬景峯於香港設施管理學會舉辦的「卓越設施管理獎十週年」獲頒卓越大獎（中型住宅），而荃新天地2及囍寓則獲得2019年度主題獎－資產增值金獎。荃新天地於同一比賽中獲頒「卓越設施管理獎十週年」榮譽大獎，該獎項選出其中一間曾經獲得大獎的機構，表揚機構於獲獎後仍不斷提升服務質素。囍寓、昇寓、香港中心、亞太中心、海天廣場、海德

(九) 信和管業優勢 (續)

物業管理服務 (續)

中心、太平洋廣場、信和廣場、宏天廣場、中央廣場、The Hennessy、香港黃金海岸、大埔寶馬山、逸瓏灣I及逸瓏灣II、一號銀海、寶馬山花園、靚匯、御金·國峯、帝峯·皇殿、Bowen's Lookout、雍澄灣、觀月·樺峯、奧柏·御峯、柏寓、爵寓、Three Bays、中港城、荃新天地、荃新天地2、奧海城2期、尖沙咀中心、海灣花園商場共三十二項物業獲頒卓越獎。此外，泛亞中心、百利中心、崇利中心、電氣道148號、遠東金融中心、金龍中心、海典軒、萬金中心、藍灣廣場、屯門市廣場第一期(商場)、屯門市廣場第二期(商場)共十一項物業於同一比賽中取得優秀獎，而靚匯及電氣道148號分別獲頒設施管理傑出人才獎銀獎及銅獎。奧海城於香港零售管理協會舉辦的「2019香港工商業獎：顧客服務」獲頒顧客服務獎。



奧海城於香港零售管理協會舉辦的「2019香港工商業獎：顧客服務」榮獲顧客服務獎，印證在提供優質服務的努力。

於報告期間，信和管業優勢獲香港警務處轄下多個總區防止罪案辦公室及地區撲滅罪行委員會所舉辦的保安服務大獎中獲取共三百八十七項嘉許獎，包括二十六項管理物業、三百六十一個保安員，對其優質保安服務、竭力防止罪案的卓越表現，以及卓越的物業管理服務予以肯定。

信和管業優勢在企業社會責任方面的積極參與亦獲得肯定。屯門市廣場第一期(商場)及The Hennessy於香港復康聯會及香港社會服務聯會舉辦的「共融環境嘉許計劃2019」中分別獲頒共融環境優異獎及積極進步獎。由香港社會服務聯會舉辦的「商界展關懷」計劃中，信和物管獲頒15年Plus「商界展關懷」標誌，信和護衛、信和停車場、恒毅環衛、中港城、屯門市廣場、帝庭軒(商場)及碧湖商場取得10年Plus「商界展關懷」標誌，而荃新天地、荃新天地2、香港黃金海岸商場、藍灣廣場及奧海城則獲得5年Plus「商界展關懷」標誌。雅濤居(商場)及宏天廣場亦取得2019/20年度「商界展關懷」標誌。信和管業優勢致力為員工締建快樂的工作環境，於報告期間，信和物管、信和護衛、信和停車場、恒毅環衛及三項物業於香港提升快樂指數基金的「開心工作間」推廣計劃2019中取得「開心企業5+」標誌。另外，八十九項物業於同一計劃中獲頒「開心企業」標誌。信和停車場及萬景峯於香港生產力促進局舉辦的第十屆香港傑出企業公民獎分別獲頒銅獎(企業組)及優異獎(義工隊組別)，而十項物業則獲得企業公民嘉許標誌。通過對提升服務質素和提高工作效率的不懈努力，信和物管、信和護衛、信和停車場及恒毅環衛分別獲得各種不同的認證，包括：品質(ISO9001)、環境(ISO14001)、投訴處理(ISO10002)、職業健康與安全(OHSAS18001/ISO45001)管理體系認證以及衛生監控體系認證。

(九) 信和管業優勢 (續)



二零一九年度「學徒訓練計劃」分享會於二零一九年十二月十三日舉行，由現職學徒及師傅分享工作體驗，傳承技術，逾三十位員工參加。

員工培訓

員工是集團最重要的資產。物業管理是人力資源密集的行業，要有效管理和維護龐大的物業管理組合，需要嚴謹的定期監控、緊密溝通、良好內部運作流程及有效的內部資料庫。執行上述措施需要員工之間的互動，因此，員工培訓和良好的溝通渠道對於確保員工的服務水平符合一定標準、適應工作環境轉變、提升服務技巧、生產力和工作效率尤其重要。員工培訓和良好溝通亦有助鼓勵員工增值，為集團作出更大貢獻，並增加他們的工作滿足感，令員工的思維、態度和技術與集團的標準一致。知識型管理模式是關鍵一環。



修畢「信和環保學堂」的學員。

信和管業優勢根據顧客需要及期望設立十一項學堂。有關物業管理方面之培訓學堂包括信和物管精英培訓學堂、信和全才技術員學堂、信和保安學堂、信和清潔學堂、信和停車場學堂、信和職安健學堂及信和會所管理學堂。有關提升服務質素之培訓學堂包括信和五星服務學堂及信和語言學堂。信和環保學堂及信和園藝學堂的開辦目的是推動綠色生活。培訓學堂成立目的是希望提升信和管業優勢各員工的知識、技術及態度，從專業物業管理層以至前線清潔員工及保安員。當中，由信和管業優勢培訓學堂開辦的三項單元證書課程更取得香港特區政府的資歷架構認可，包括物業管理督導技巧（三級），星級服務（二級）及會所管理（二級）。信和護衛於職業訓練局及香港警務處防止罪案科合辦的「2019年度保安服務最佳培訓獎」中獲頒第一類保安公司組別九項金獎，而信和停車場亦於該組別取得兩項金獎，其致力提供優質保安服務培訓的努力獲得認同。

(九) 信和管業優勢 (續)



信和物業管理有限公司管理的旺角中心第一期及觀塘碼頭廣場於「第七屆最佳職安健物業管理大獎」中，分別榮獲安全文化大獎銀獎及工作安全改善計劃優異獎。

安全管理

信和管業優勢十分重視建立及維持安全的工作環境，以提升生產力及工作效率。作為肩負社會責任的企業，信和管業優勢定期檢討及分析工作流程和運作，以維持安全的工作環境。信和管業優勢旗下管理的物業舉辦活動時，亦會切實執行職業安全措施。除了注意工作流程和措施，培訓對建立員工的安全標準意識和習慣亦十分重要。信和管業優勢得到勞工處認可，獲准開辦強制性基本安全訓練課程（建築工程）「平安咭」和密閉空間作業合資格人士安全訓練課程，並頒發相關職業資格予完成課程的員工。自二零零八年起，共六千二百六十三名員工完成強制性基本安全訓練課程（建築工程）及六百二十名員工修畢密閉空間作業合資格人士安全訓練課程。

信和管業優勢致力為員工、顧客及其他持份者提供安全的工作及居住環境，其努力亦獲得認同。旺角中心第一期及觀塘碼頭廣場於「第七屆最佳職安健物業管理大獎」中分別獲頒安全文化大獎銀獎及工作安全改善計劃優異獎。信和廣場於「第十八屆香港職業安全健康大獎」中獲頒銅獎（安全文化大獎），以及四個演繹獎——銀獎（最佳演繹獎）、銀獎（最佳劇本／最佳內容獎）、銅獎（最佳視覺效果獎）、銅獎（最佳演繹人員獎）。荃新天地及囍匯則在同一比賽中獲頒安全表現大獎。囍匯於「良好工作場所整理比賽2019」中獲頒銅獎（其他行業組別）及銅獎（最佳演繹獎）。上述的嘉許計劃均由職業安全健康局舉辦。信和物業管理有限公司—信和港島職安小先鋒於職業安全健康局及勞工處舉辦的「職安健常識問答比賽2019」取得職業安全健康局盾賽（工會／團體組）亞軍。恒毅環衛於「職業健康大獎2019-20」中獲頒好心情@健康工作間超卓機構大獎（企業／機構組）及預防肺塵埃沉着病卓越表現大獎。囍匯於同一比賽中取得好心情@健康工作間傑出機構大獎（業務部／中小企組）。

(九) 信和管業優勢 (續)

環境保護

信和管業優勢明白推動環境保護的重要性。信和管業優勢團隊參加公司的綜合綠色項目「一喜種田」，包括將宏天廣場及電氣道148號的天台改造成都市農莊，讓持份者體驗農耕的樂趣，享受大自然，並建立健康的生活方式。這項目配合公司的可持續發展目標——擁抱綠色生活、追求健康舒泰，以及連繫社群。



物業管理團隊致力提升能源效益及支持可再生能源，於旗下管理的物業安裝太陽能光伏系統。

在物業管理方面，環保措施可分為以下幾個類別，包括已使用物料及廢物處理、減少製造廢物、使用可持續及循環再造材料、減少溫室氣體排放、進行碳審計及碳足跡管理、自然環境及園林保育。其他措施包括加強住客及顧客保護環境意識，以及教育下一代注意保護環境。信和管業優勢矢志為香港建設可持續環境盡一分力。節約能源亦是減低能源消耗及減少碳排放的重要一環。因此，集團努力

減低照明系統、電器用品與設備、中央空調系統、升降機及自動梯的耗能。信和管業優勢於香港管理的物業安裝超過二千一百塊太陽能板，總額定功率超過七百千瓦。

信和管業優勢旗下管理的八十四項物業支持戶外燈光約章，獲環境局頒七十一項鉑金獎及十三項金獎，節能方面的努力獲得肯定。亞太中心（既有建築最終鉑金級）、尖沙咀中心及帝國中心（既有建築暫定鉑金級）、國際交易中心（既有建築自選評估計劃滿意評級——營運管理範疇）獲得綠建環評認證。

集團為響應使用電動車的趨勢，經信和停車場的協助於逾五十個旗艦停車場設置超過三百六十個電動車充電站。這項計劃將進行檢討，以便擴展至更多停車場。



信和物業管理有限公司於中華電力舉辦的二零一九年度「創新節能企業大獎」獲可再生能源傑出大獎（企業/政府部門）及齊心節能大獎。

信和物管在環境保護方面的努力亦獲得肯定。荃新天地榮獲環境運動委員會及環境保護署合辦的「2019香港環境卓越大獎」物業管理（工商業）銀獎。荃新天地2、亞太中心及宏天廣場則在物業管理（工商業）獲得優異獎，而寶馬山花

(九) 信和管業優勢 (續)

環境保護 (續)

園獲得物業管理 (住宅) 組別的優異獎。信和物管於中華電力有限公司舉辦的「創新節能企業大獎2019」中獲頒可再生能源傑出大獎 (企業／政府部門) 及齊心節能大獎。宏天廣場、國際交易中心、一號銀海於環保促進會舉辦的「香港綠色企業大獎2019」分別獲得優越環保管理獎－服務供應商 (中小型) 的銀獎、銅獎、優異獎。信和物管於綠領行動舉辦的「減少使用／派發雨傘膠袋」審核認證計劃2019獲頒全力支持獎，共三十九項物業參加此計劃－當中三十六項物業獲頒金獎、兩項物業獲頒銀獎、一項物業獲頒優異獎，其中十六項物業獲頒減量大獎。

為支持源頭減廢，信和管業優勢於住宅物業、商場及工商業大廈推行廚餘回收計劃，包括寶馬山花園、奧海城、屯門市廣場 (商場)、藍灣廣場、荃新天地、荃新天地2、國際交易中心、宏天廣場 (信和管業優勢總部辦公室)、御金・國峯、尖沙咀中心 (信和集團總部辦公室)，並為政府部門及非政府組織提供廚餘回收服務。

恒毅環衛及其全資附屬公司綠玲瓏為信和管業優勢旗下管理的物業提供一站式廢物回收方案。除了收集一般可回收物料和廚餘外，恒毅環衛及綠玲瓏已成為環境保護署的「廢置食用油」回收行政登記計劃內註冊登記收集商之一，進一步加強廢物回收服務方面的專業優勢。

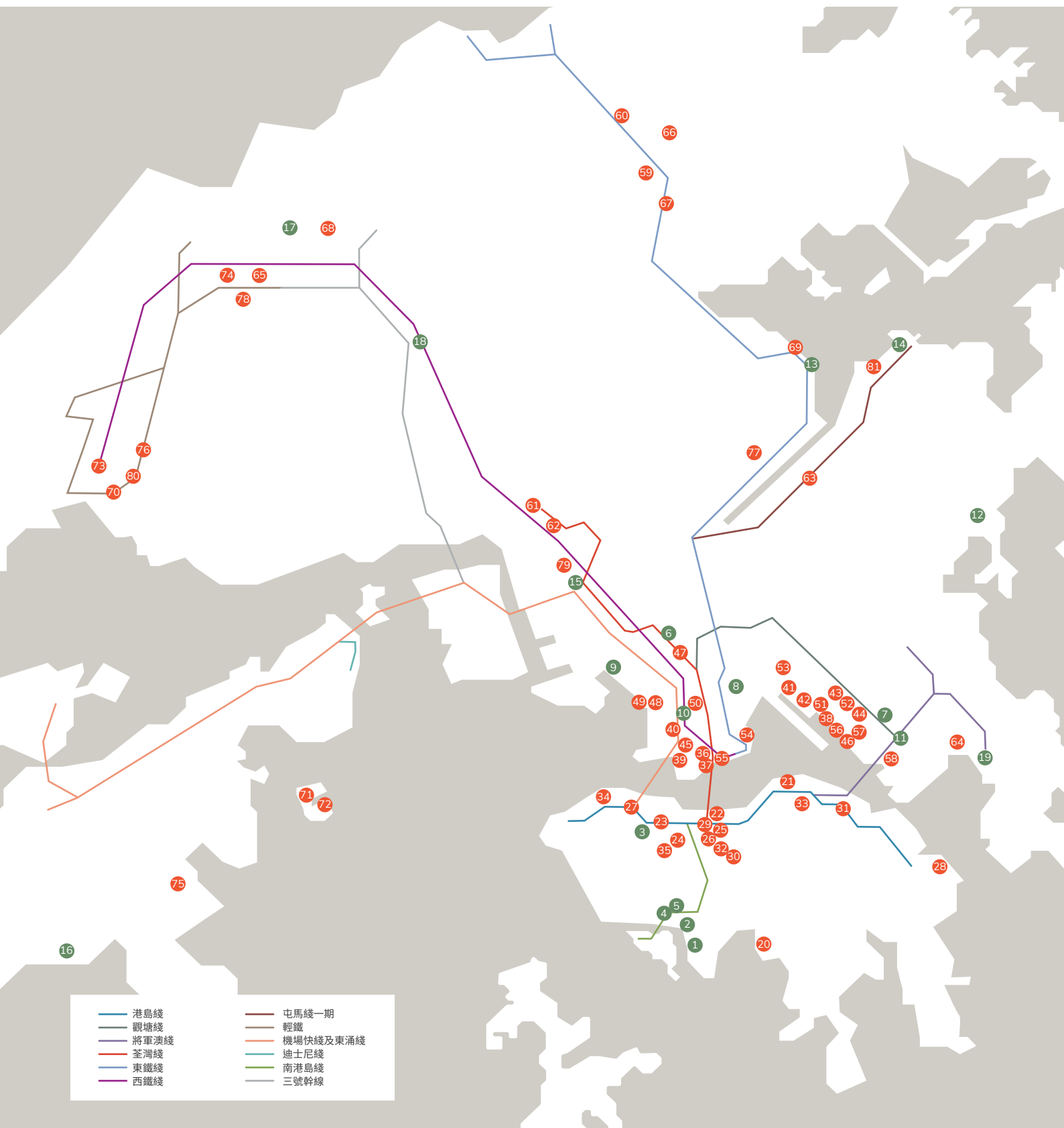
業務發展摘要

信和護衛取得第三類保安公司牌照，能為客戶安裝及修理保安裝置及／或設計備有保安裝置的系統，使業務更趨多元化。信和護衛完成為多個住宅、服務式住宅、酒店、商業大廈及商場項目提供及安裝保安系統。為進一步拓展

保安業務範疇，信和護衛設立了中央警報監察中心，並推出有關防盜警鐘系統監察服務。信和停車場與香港理工大學合作研發的停車場監控系統取得穩定的發展。現時系統已於超過五十個停車場應用。作為主要的停車場管理公司之一，信和停車場推出Android及iOS應用程式，為流動電話應用程式使用者提供實時可用車位資料及泊車導航服務等，讓顧客能更輕易找到合適的車位，提升泊車體驗。信和停車場亦已參與集團的跨商場社交互動獎賞計劃S+ REWARDS，讓顧客可於集團旗下的商場消費儲分後兌換泊車優惠，盡享各項專屬禮遇。就擴大專業清潔服務範圍，恒毅環衛增設了一輛高空工作升降車，提供高空外牆清潔服務。自2020年2月起，恒毅環衛特別成立消毒團隊，提供專業的消毒及清潔服務，尤其是處理2019冠狀病毒相關的環衛服務。



恒毅環衛引進紫外線消毒機械人，以創新科技提升消毒服務。





九龍

6. 長沙灣一號九龍道
7. 觀塘凱滙
8. 何文田 St. George's Mansions
9. 西南九龍 Grand Victoria
10. 旺角九龍內地段第11254號
11. 油塘通風樓物業發展項目

新界

12. 西貢133 Portofino
13. 白石角逸瓏灣8
14. 馬鞍山Silversands
15. 葵涌市地段第524號
16. 大嶼山長沙丈量約份第332約地段第765號
17. 元朗市地段第532號
18. 西鐵錦上路站第一期物業發展項目
19. 將軍澳「日出康城」第十一期物業發展項目

主要之完成物業

香港島

20. 淺水灣道38號
21. 電氣道148號
22. 中環廣場
23. 中央廣場
24. 香港港麗酒店
25. The Hennessy
26. 曉寓
27. 荷李活商業中心
28. 藍灣廣場
29. 禧寓
30. 利東街
31. 海天廣場
32. 海德中心
33. 寶馬山花園
34. 太平洋廣場
35. 昇寓

九龍

36. 金馬倫廣場
37. 柏寓
38. 富臨中心

39. 中港城

40. 中港薈
41. 商業廣場
42. 國際交易中心
43. 富登中心
44. 富利廣場
45. 亞太中心
46. 觀塘碼頭廣場
47. 御滙
48. 奧海城
49. 香港遨凱酒店
50. 歐美廣場
51. 泛亞中心
52. 利登中心
53. 宏天廣場
54. 陽光廣場
55. 尖沙咀中心
56. 威登中心
57. 威利廣場
58. 油塘工業城

新界

59. 碧湖商場
60. 劍橋廣場
61. 荃新天地
62. 荃新天地2
63. 企業中心
64. 帝景灣
65. 萬金中心
66. 御庭軒購物商場
67. 利亨中心
68. 萬輝工業中心
69. 逸瓏坊
70. 海典軒購物商場
71. 雍澄灣
72. 雍澄海岸
73. 百利中心
74. 屏會中心
75. 銀河灣畔
76. 玫瑰花園商場
77. 沙田商業中心
78. 御庭居購物商場
79. 崇利中心
80. 屯門市廣場
81. 雅濤居購物商場

發展中物業

香港島

1. 香港富麗敦海洋公園酒店
2. 黃竹坑香港仔內地段第462號
3. 中環卑利街／結志街A地盤
4. 黃竹坑站第二期發展項目
5. 黃竹坑站第四期發展項目

可持續發展

本節「可持續發展」概述集團於二零二零年六月三十日止之財務年度內在可持續發展方面的表現。有關集團環境、社會及管治政策及表現的詳情，載於截至二零二零年六月三十日止財務年度獨立刊發的《可持續發展報告》。該報告乃根據全球報告倡議組織(GRI)《可持續發展報告標準》的「核心」選項及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」的規定編製。《可持續發展報告》將上載至本公司網站www.sino.com以供查閱。

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

於可持續發展的旅程上，我們聯同志同道合的夥伴——同事、住客、租戶、業務夥伴以至社區，實現我們「建構更美好生活」的願景——透過擁抱綠色生活、追求健康舒泰、連繫社區及頌揚匠心設計、力求創新同時尊重文化傳承，共建更美好生活以及和諧昌盛的社區。我們從綠色生活、健康舒泰、匠心設計、創意革新、文化傳承及連繫社群六大範疇，將「建構更美好生活」融入業務營運，並為我們從規劃、設計、營運至交付產品與服務訂下原則。

集團於二零一零年成立可持續發展委員會，規劃及執行相關策略，推動業務更可持續發展。及後於二零二零年整合並更名為環境、社會及管治督導委員會。環境、社會及管治督導委員會由執行董事及各業務單位的管理層組成，協助董事會監察及督導、規劃與執行可持續發展舉措，協助整體管理、制定方向、策略、政策及目標，並促進項目實施。

集團於可持續發展上取得進展，於二零二零年四月簽署加入聯合國全球契約成為簽署企業，與全球逾13,000家領先企業、機構及政府機關一起努力，亦為香港首批簽署契約的地產發展商之一。我們將聯合國全球契約的10項原則融入策略、政策及程序，印證集團業務恪守誠信的承諾。

集團已將可持續發展策略與聯合國可持續發展目標其中15項配對，並彙報進程，落實舉措。

我們制定可持續發展願景二零三零，作為集團可持續發展藍圖及策略，促進環保活動同時為社區帶來正面影響。

可持續發展願景二零二零及表現

管治

表現

- 自二零二零年四月起成為聯合國全球契約簽署企業
- 於二零一九／二零二零財務年度並無錄得貪污個案

綠色生活

願景

- 以二零一二年水平為基數，於二零三零年前將溫室氣體排放量減少30%

表現

- 截至二零二零年六月，溫室氣體排放量從二零一二年水平減少17.73%

健康舒泰

願景

- 透過涵蓋工作、家庭及身心健康活動提高員工健康舒泰
- 以二零一九年為基準，於二零二五年及二零三零年前分別增加每名員工的培訓時數50%及100%
- 推動共融多元，增聘少數族裔及傷健人士

表現

- 自二零一八年十月起延長有薪產假至14星期及自二零一九年六月起實施10天有薪育嬰假
- 於二零一九／二零二零財務年度每名員工平均培訓11小時

匠心設計

願景

- 為旗下所有香港新建物業取得綠建環評認證
- 致力為旗下所有香港新建物業取得《WELL建築標準™》認證

表現

- 76%發展中項目已取得綠建環評預認證
- 集團位於西貢的最新住宅項目133 Portofino，為香港首個榮獲《WELL建築標準v2™》預認證的住宅項目

可持續發展 (續)

可持續發展願景二零二零及表現 (續)

創意革新

願景

- 促進創新文化，為同事及科創企業提供試驗新構思的機會，並建立於業務應用新科技的機制
- 於二零二五年前獲取ISO 27001 (資訊安全管理體系) 認證

表現

- 於二零一九／二零二零財務年度，信和創意研發室接待逾2,400位訪客；評估超過100項科技，當中47項正進行應用研究，逾40項獲處試驗階段
- 「信·共創」計劃已收集131個由員工提出的創新方案

文化傳承

願景

- 參與歷史建築活化，推廣欣賞文物保育及藝術與文化，豐富生活

表現

- 位於古蹟前悉尼郵政總局之悉尼富麗敦酒店於二零一九年十月開幕
- 悉尼富麗敦酒店以不使用化學品的方式清潔酒店大樓的砂岩雕塑外牆。修復歷時9個月，共用上38,000小時

連繫社群

願景

- 改善基層家庭生活
- 於社區推出健康教育課程，推廣良好健康概念
- 與本地非政府機構合作，推動社會共融

表現

- 「信和友心人」於二零一九／二零二零財務年度在香港的義工服務時數逾174,000小時
- 與悉尼兒童慈善機構The Boys and Girls Brigade展開為期兩年的合作，透過提升設施優化空間，促進服務對象的身心健康

綠色生活

集團致力為社區可持續發展出一分力，減少對環境帶來的影響，同時推動社區綠色生活。

應對氣候變化、能源及排放

集團制定減碳目標，以二零一二年水平為基數，於二零二零年前將集團管理物業公用地方的溫室氣體排放量減少16%，而有關目標已於二零一九年提前並超額達成。集團已訂立新目標，以二零一二年為基數，於二零三零年前將溫室氣體排放量減少30%，相等於種植1,072,223棵樹。截至二零二零年六月三十日，集團錄得減幅達17.73%。

集團的《能源政策》概述了我們管理能源消耗及採用節能技術的承諾。自二零一九年九月起，集團引進物聯網科技、人工智能分析及數碼化以提升物業管理服務，以國際交易中心為例，冷卻裝置利用智能能源管理系統，錄得能源消耗對比去年同期減少了8%，同時維持室內舒適程度。

為支持使用可再生能源，集團於旗下管理的物業安裝可再生能源裝置，並建立智能監察平台，改善樓宇服務及可再生能源系統。集團正擴大旗下管理物業的太陽能電板覆蓋範圍，其中香港的管理物業已安裝超過2,100塊太陽能光伏板，總額定功率超過700千瓦。

集團珍惜及保育物業內的樹木。如基於安全或其他考量需要移除樹木，我們會盡量善用資源，將移除樹木回收檢驗及分類，無病蟲害的樹枝會製成堆肥或覆蓋物，較大的樹幹及樹枝會升級再造成花槽、家具及藝術品。計劃自二零一八年推行以來，已收集536棵樹，並製成逾50立方米的覆蓋物及堆肥。

供應商的環境表現

於二零一九年五月，集團更新《承辦商／供應商行為守則》，當中概述集團對承辦商及供應商環境表現的基本要求。我們鼓勵供應商遵守集團的核心價值。所有供應商均須遵守其經營所在地的適用環境守則、法律及規例，並確保他們取得及持續持有進行業務所必要的所有環境許可證及註冊登記。我們定期對供應商進行合規審查，並為供應商提供有關環境保育的培訓，確保他們與集團價值觀一致。

健康舒泰

為使「信和成為顧客、投資者及僱員的首選」，我們竭誠回應持份者的意見。我們致力保障及提升員工及社區福祉，包括身心健康。

可持續發展 (續)

健康舒泰 (續)

員工

員工的健康及安全是集團的首要考慮。提供安全、公平及包容的工作環境對人力資源至關重要。

在職業健康與安全方面，集團旗下15項物業獲ISO 45001職業安全健康管理體系認證。自二零零八年起，共有6,263名員工完成強制性基本安全訓練課程（建築工程）。此外，620名員工已完成密閉空間合資格人士安全訓練課程。

員工發展對集團的可持續增長至關重要。我們為員工提供一系列內部及外部培訓機會，加強員工專業知識及重要技能。於報告期內，我們為員工舉辦了約106,000小時的培訓，每名員工平均培訓11小時。集團訂立目標，以二零一九年為基數，分別於二零二五年及二零三零年前增加每名員工的培訓時數50%及100%。

為提升內部溝通及僱員體驗，集團於二零一九年十二月推出首個員工專用手機應用程式「信誌」，讓僱員隨時隨地進行電子學習。該應用程式亦為員工提供一個平台，讓他們隨時獲得公司最新資訊、公告、管理層訊息、員工優惠、年假及醫療福利結餘等，以及實用參考資料庫。

於二零二零年上半年，我們為同事準備了約10,000份健康包，同心抗疫。其他支援員工舉措包括輔導服務、員工身心健康計劃、Happy@Work及同事家屬戶外同樂日。

顧客、租戶及合作夥伴

集團秉持「顧客至上」的核心價值，致力瞭解顧客的需要，時刻超越顧客期望，以實踐卓越品質。據此，我們透過各式溝通渠道，例如年度客戶滿意程度調查等等，收集顧客對服務及產品質素的意見。我們歡迎客戶就我們的服務及設施，包括管理、會所服務、清潔及保安作出評價。集團已設立獲ISO 10002認證的客戶滿意度及投訴處理系統，該系統建基於電子平台iPromise，以提升處理客戶意見的效率及溝通。於報告期內，我們在香港的客戶滿意度達3.67分（4分為滿分）。

集團採用不同系統及技術，為租戶及顧客提升環境質素，其中包括：

- 測量室內空氣質素的機械人，追蹤室內空氣質素，保障租戶的健康；
- 無機油漆Airlite可去除空氣污染物及細菌；
- 屢獲殊榮的專利發明城市空氣淨化系統，淨化戶外空間空氣；
- 空氣淨化系統使用雙重HEPA過濾層、磁石效應及專利消毒及殺菌藥水，可去除污染物、細菌及病毒達99.99%。

匠心設計

集團非常重視業務的可持續發展，於旗下發展項目採納可持續建築標準，投入資源改善建築物環保績效及引入節能措施。我們的《可持續建築指引》提供全面框架，在建築設計階段及其整個週期融合可持續發展元素，致力為現有建築物及新發展項目取得環保建築認證，全面減少發展項目的環境足跡及提升環保表現。於報告期內，集團76%發展中項目已獲綠建環評預認證。

我們致力為旗下所有香港新建物業獲取《WELL建築標準™》認證。有關認證為全球首個融合建築及身心健康的建築標準認證體系，以提升可持續發展。集團位於西貢的最新住宅項目133 Portofino，為香港首個榮獲《WELL建築標準v2™》預認證的住宅項目。

創意革新

本集團深信，創新及科技是多元化、可持續及穩健經濟發展的關鍵，同時亦可提升香港於國際的競爭力。集團已設定目標，於二零二五年前取得ISO 27001認證。集團於二零一九年委聘獨立顧問進行網絡安全評估，審視系統及基礎設施，亦會定期安排有關網絡安全的僱員培訓。

集團「信·共創」計劃於二零一九年六月開始推行，透過比賽推動企業創新文化、提高效率及優化質量，鼓勵員工分享提高工作效率及客戶服務的創新提議，而獲挑選的提案獲信和創新基金支持。我們亦為參賽者安排有關物聯網、人工智能、機械人及匯報技巧的技術分享會，及與其他初創企業創辦人會面。

計劃至今已收到131個創新提議，而9名提出優秀方案的同事獲甄選為Sinovators。當中4位獲選為優勝者，獲得基金支持以將其方案發展為功能性原型。其中一項優秀提議為利用機械人Dr temi，於國際交易中心為租戶及顧客測量體溫、體重、血壓及其他健康指標。

信和創意研發室為科技公司提供測試科技發明及促進創新合作的「沙池平台」，與21家來自8個國家及地區的機構同獲二零一九年度「全球最具創新力知識型機構大獎」及「香港最具創新力知識型機構大獎」。信和創意研發室於報告期內接待逾2,400名訪客及評估超過100項科技及方案，當中47項正進行應用研究，逾40項獲採納並在試驗階段。

文化傳承

集團明白文化傳承在建立社區身份認同及加強歸屬感方面扮演重要角色。

為籌備於二零一九年十月開幕，悉尼富麗敦酒店聘用超過30名石匠，以不使用化學品的方式悉心清潔酒店大樓的砂岩雕塑外牆。修復歷時9個月，共用上38,000小時。

奧海城於二零一九年十二月至二零二零年二月舉辦「想像達文西500週年展」。該展覽與香港創新基金、意大利著名的Leonardo3博物館（「L3」）及意大利駐香港總領事館合作，透過互動參與的方式呈現達文西的人文理念、發明及貢獻，讓觀眾探索達文西的世界。除L3根據達文西的概念所製作的機械模型外，該展覽亦展出過千張電子化達文西發明手稿及繪圖互動裝置，為觀眾度身訂造多感官體驗項目。

連繫社群

集團秉持良好企業公民精神，持續支援社區有需要人士，攜手共建更美好未來。

集團關懷社區，透過外展服務支援有需要人士。集團義工「信和友心人」自二零一零年起透過持續義工服務與各區基層家庭建立緊密聯繫，並於二零一八年推出社區關懷計劃，讓「信和友心人」及社區夥伴通過義工培訓及參加義工服務，加深對社區服務的認識。

於報告期內，「信和友心人」舉辦了超過260項活動，逾1,600名義工共服務8,000多個家庭，於香港的服務時數超過174,000小時。

董事會（「董事會」）致力為本公司提供有效的管理及穩健的監控，力求給股東帶來最佳回報。本公司之企業管治原則，強調建立及維持高水平之企業管治常規及程序、一個高質素的董事會、良好的內部監控措施，以及高透明度並向股東負責的體制。本公司採納了一套自訂的企業管治常規守則，除本報告所披露者外，已遵守載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四（「該守則」）之所有守則條文。截至二零二零年六月三十日止之財務年度內，謹遵該守則之本公司企業管治常規，及有關偏離該守則之理由，詳載於本報告內文。

企業管治常規

董事

企業管治原則

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

董事會組成

董事會現時有十一名董事，由六名執行董事（包括董事會主席及副主席）、一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成，詳情載列於本年報「董事會報告書」一節內。董事的個人資料及彼等之間的關係（如適用）已載列於本年報「董事及高級管理層之個人資料」一節內。本公司網站及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站已刊登了最新之董事名單、其角色及職能，並清楚列明獨立非執行董事身份。本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，均明確說明獨立非執行董事身份。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

職責劃分

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

主席確保董事會有效地運作，於符合本公司的最佳利益下履行應有職責，及制定良好企業管治常規及程序。他還確保所有重要及適當事項及時進行討論，並鼓勵所有董事全力及積極投入董事會事務，及讓持有不同觀點的董事發表意見，並給予董事充分時間討論事宜，以確保董事會的決定能公平地反映董事會的共識。董事會提倡公開及積極的討論文化，以推動非執行董事作出有效貢獻，並確保執行及非執行董事之間存在建設性的關係。於報告所述期間，主席於二零一九年十二月在沒有其他董事出席下與獨立非執行董事舉行會議，以遵守該守則的適用守則條文。

本公司主席及行政總裁的角色並無區分。董事會主席負責領導董事會，且同時擔任主席及行政總裁之角色。董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。此外，四位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決定。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合有關目標，並與業內常規看齊。

企業管治常規 (續)

董事 (續)

職責劃分 (續)

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

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

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

董事及高級人員責任保險

本公司均有為董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

董事會會議及資料提供及索取

董事會每年舉行最少四次常規會議，並於上一年度第四季預定下年度常規會議舉行日期。截至二零二零年六月三十日止的財務年度內，董事會舉行了五次會議。各董事出席該等董事會會議的紀錄載列如下：

董事	出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
黃志祥先生 (主席)	3/5
黃永光先生 (副主席)	5/5
陳榮光先生	5/5
李正強先生	5/5
楊光先生	5/5
鄧永鏞先生	3/3
(於二零二零年一月十五日履新)	
李蕙蘭女士	4/4
(於二零一九年七月一日履新，並於 二零二零年五月一日退任)	
非執行董事	
夏佳理先生	5/5
獨立非執行董事	
盛智文博士	5/5
李民橋先生	5/5
王繼榮先生	5/5
黃楚標先生	3/5

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事會會議及資料提供及索取 (續)

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

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

全體董事均可無限制地取得公司秘書的意見及服務。公司秘書負責確保董事會運作符合程序及遵守所有適用法律、規則及規例。公司秘書的遴選、委任或解僱均須經董事會會議批准。

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

董事之委任、重選及罷免

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

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事之委任、重選及罷免 (續)

將於二零二零年股東周年大會上輪值告退及膺選連任之董事名單載列於本年報第90頁。

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

年內，提名委員會考慮載於本公司之董事提名政策有關甄選董事之準則及董事會成員多元化政策建議並經董事會批准委任鄧永鏞先生為董事會之執行董事，由二零二零年一月十五日起生效。

確認獨立性

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

董事培訓及專業發展

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

公司秘書保存董事之培訓紀錄。年內，現任董事參與培訓的情況如下：

董事	培訓事項 (附註)
執行董事	
黃志祥先生	a, b
黃永光先生	a, b
陳榮光先生	a, b, c
李正強先生	a, b
楊光先生	a, b
鄧永鏞先生	a, b
(於二零二零年一月十五日履新)	
非執行董事	
夏佳理先生	a, b, c, d
獨立非執行董事	
盛智文博士	a, b, d
李民橋先生	a, b, c, d
王繼榮先生	a, b
黃楚標先生	a, b

附註：

- 企業管治
- 監管規定
- 金融財務
- 管理層面

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層之薪酬

薪酬政策

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

薪酬委員會

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

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

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

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

年內，薪酬委員會履行以下事務：

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

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

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

* 獨立非執行董事

年內之董事薪酬詳情載列於綜合財務報告書附註12內。

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層的提名

提名政策

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

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

董事會成員多元化政策

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

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

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層的提名 (續)

提名委員會

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

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

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

年內，提名委員會履行以下事務：

- 參考載於本公司之董事提名政策有關甄選董事之準則及董事會成員多元化政策建議委任鄧永鏞先生為董事會之執行董事，由二零二零年一月十五日起生效；
- 審閱本公司董事會之現行架構、規模及組成並建議重新委任依章告退之董事；
- 審核獨立非執行董事的獨立性，及就彼等之獨立性審閱周年確認書；及
- 審閱董事對公司事務所付出的時間。

委員會成員出席委員會會議的紀錄載列如下：

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

企業管治常規 (續)

問責及審核

董事於財務報告書的責任

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

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

核數師負責審核本公司的財務報告書及匯報其意見。截至二零二零年六月三十日止年度之獨立核數師報告書載列於本年報「獨立核數師報告書」一節內。

風險管理及內部監控

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

有效的風險管理對本公司達成策略目標至關重要。有鑒於此，本公司採納一套企業風險管理系統，以協助董事會履行其風險管理責任，及幫助各業務單位管理本公司所面對的主要風險。有關企業風險管理系統的主要特點，以及用於識別、評估及管理重大風險的流程，載於第82頁至第88頁的「風險管理報告」。

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

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

風險管理及內部監控 (續)

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

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

內部審核

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

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

內部監控自我評估

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

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

風險管理及內部監控 (續)

檢討本公司會計及財務匯報職能以及內部審核職能方面的資源足夠性

就截至二零二零年六月三十日止的年度，內部審核部已檢討並認為本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算足是足夠的。內部審核部主管亦聯同人力資源部檢討內部審核職能，結論是其資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算亦是足夠的。內部審核部已將檢討結果向審核委員會匯報。

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

檢討風險管理及內部監控系統之有效性

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

審核委員會代表董事會對本公司風險管理與內部監控系統的有效性每年最少作一次檢討。就截至二零二零年六月三十日止之財務年度，審核委員會在風險及監控委員會的協助下，對本集團風險管理及內部監控系統的有效性進行檢討，範疇涵蓋所有重要的監控措施，包括環境、社會與管治的風險，以及財務、營運及合規監控。審核委員會亦於年內履行各項工作（包括審批企業風險管理政策及框架的更新版，以及企業風險管理報告），持續監督風險管理系統。

就截至二零二零年六月三十日止之財務年度，董事會收到一份由管理層提交的關於風險管理及內部監控系統有效性的確認書。該確認書的結論乃基於下列工作的成效：

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

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

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

處理及發布內幕消息之政策及程序

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

審核委員會

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

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

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

審核委員會 (續)

審核委員會現由三名成員組成，全部成員均為獨立非執行董事。

年內，審核委員會舉行了四次會議並審閱 (其中包括) 以下事宜：

- 本公司的二零一九年年報及經審核財務報告書以及二零一九／二零二零年中期報告及未經審核中期財務報告書，包括本公司所採納的會計政策及實務，以提呈董事會考慮；
- 本公司的企業風險管理政策及框架，以優化風險管理系統；
- 風險管理及內部監控制度的內部審核報告及企業風險管理報告，包括本集團的風險管理及內部監控系統是否有效，本公司在會計及財務匯報、內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足；
- 二零二零／二零二一年內部審核年度計劃；
- 本公司若干持續關連交易的年度交易上限的使用情況；及
- 重聘本公司核數師，以提呈董事會考慮。

本公司外聘核數師均有出席所有會議。委員會成員出席委員會會議的紀錄載列如下：

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

證券交易守則

本公司已採納一套自訂的董事證券交易守則 (「董事交易守則」)，其所訂的標準不低於《上市規則》所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則 (「標準守則」)。本公司已向全體於報告所述年度在任之董事作出特定查詢。全體董事均已確認，彼等已於截至二零二零年六月三十日止年度內，遵守董事交易守則規定之標準。本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的有關僱員買賣本公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公布的內幕消息之有關僱員。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

核數師酬金

截至二零二零年六月三十日止年度，外聘核數師對本集團提供的核數和非核數服務所得之酬金分別為4,812,760港元及970,000港元。非核數服務主要包括檢討及諮詢服務。

企業管治職能

董事會負責履行該守則規定的企業管治職責如下：

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

年內，董事會已考慮以下企業管治事宜：

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

遵守規章委員會

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

企業管治常規 (續)

與股東的溝通

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

傳訊策略

原則

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

股東大會

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

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

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊策略 (續)

股東大會 (續)

本公司上屆股東周年大會為二零一九年股東周年大會(「二零一九年股東周年大會」)，於二零一九年十月二十四日假座九龍尖沙咀廣東道33號中港城皇家太平洋酒店9字樓太平洋廳舉行。董事(包括董事會主席、審核委員會主席、提名委員會主席及薪酬委員會主席)，以及本公司外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行均出席二零一九年股東周年大會。當時在任的董事出席二零一九年股東周年大會的紀錄載列如下：

	出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
黃志祥先生	1/1
黃永光先生	1/1
陳榮光先生	1/1
李正強先生	1/1
楊光先生	1/1
李蕙蘭女士	1/1
(於二零二零年五月一日退任)	
非執行董事	
夏佳理先生	1/1
獨立非執行董事	
盛智文博士	1/1
李民橋先生	1/1
王繼榮先生	1/1
黃楚標先生	0/1

本公司二零一九年股東周年大會之通告已於會議舉行前不少於二十個營業日送予各股東。大會主席行使本公司組織章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按股數投票方式進行表決。本公司採用按股數投票方式就於股東周年大會上提呈之所有決議案進行表決。有關二零一九年股東周年大會席上按股數投票方式表決之程序，已載列於本公司致股東的通函內，並與二零一九年年報一併寄予股東，亦有在二零一九年股東周年大會開始投票前加以解釋。於二零一九年股東周年大會上亦有提供即時傳譯(英語傳譯為廣東話)服務。

於二零一九年股東周年大會上各重大事宜均以單獨決議案提呈，及就該等決議案投贊成票的百分比詳情(於本公司二零一九年十月二十四日的公告中披露)載列如下：

於二零一九年股東周年大會上提呈的決議案		投票百分比
1	接納截至二零一九年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書	99.99%
2	宣派末期股息每普通股0.41港元或可選擇以股代息	99.99%
3(i)	選舉黃永光先生連任董事	87.92%
3(ii)	選舉陳榮光先生連任董事	89.74%
3(iii)	選舉李正強先生連任董事	93.21%
3(iv)	選舉李蕙蘭女士連任董事	93.32%
3(v)	授權董事會釐定截至二零二零年六月三十日止財務年度之董事酬金	99.96%
4	重聘德勤·關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金	99.70%
5(i)	不得超過本公司已發行股份10%之股份回購授權	99.99%
5(ii)	不得超過本公司已發行股份20%之股份發行授權	82.25%
5(iii)	擴大股份發行授權至根據股份回購授權所回購之股份	82.19%

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊策略 (續)

股東大會 (續)

所有於二零一九年股東周年大會上提呈股東的決議案全部獲得通過。本公司的股票登記處獲委任為監票人以監察及點算在該會議上所投的票數。按股數投票方式進行表決的結果已於本公司及聯交所的網站刊登。

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

查詢

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

股東私隱

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

公司通訊

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

公司網站

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

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

股息政策

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

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

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

股東權利

根據《公司條例》第566條，如公司收到佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權不少於5%之股東的要求，要求召開股東大會，董事須召開股東大會。該要求書須述明有待在該大會上處理之事務的一般性質及可包含可在該大會上恰當地動議並擬於該大會上動議的決議文本。該要求書必須經提出之股東認證。要求書可以印刷本形式送達至本公司註冊辦事處（地址為香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓）供公司秘書垂注或以電郵方式傳送至本公司之電郵地址investorrelations@sino.com。

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

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

股東權利 (續)

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

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

風險政策聲明

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

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

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

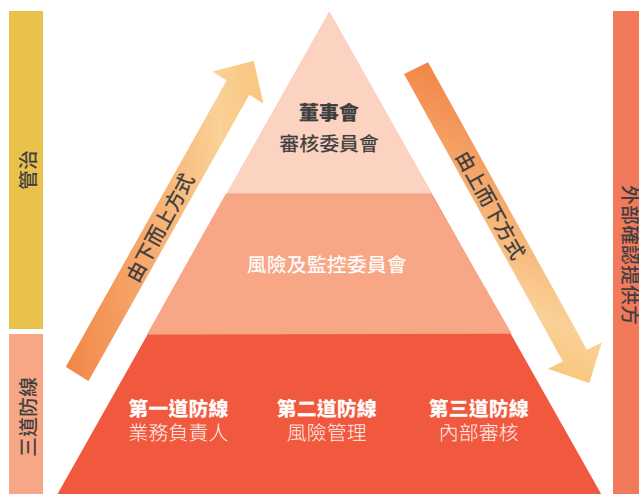
本集團致力於不斷改善其企業風險管理框架和流程及建立風險意識文化，以達致可持續及均衡的發展。

風險管治及管理

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

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

下圖闡述本集團之風險管治及管理框架：



風險管治及管理 (續)

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

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

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

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

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

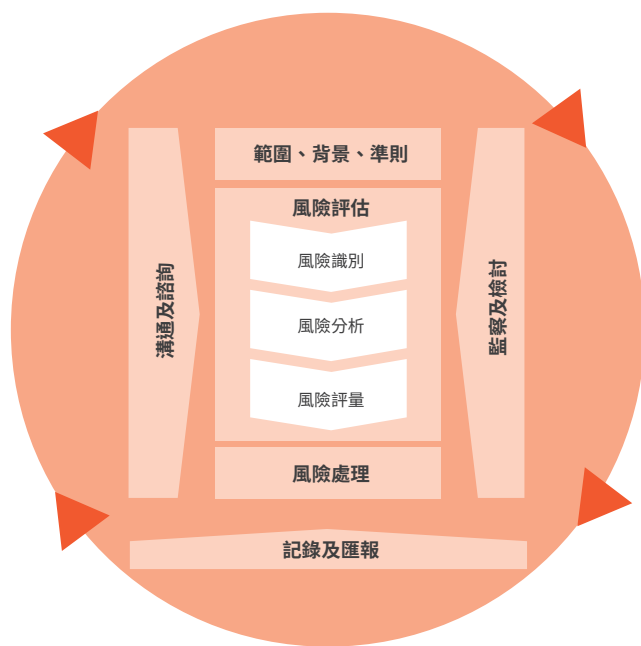
作為第二道防線，風險管理職能負責不斷地檢討和優化企業風險管理的基礎架構及適時向風險及監控委員會和審核委員會提出修訂建議。風險管理職能蒐集並整理風險資料，以描繪出集團整體風險及其相應監控的全貌。在此過程中，風險管理職能就各業務單位的觀點和風險評估結果進行深入及仔細的審視，並提出具建設性的質詢，確保能妥善地識別所有對本集團有重大影響的風險，並以劃一標準評估及適時呈報。風險管理職能為風險及監控委員會及審核委員會編製報告，並按本集團既定的可接受風險程度，將有關風險及其相關的監控問題上報。

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

風險管理報告 (續)

風險管理流程

企業風險管理流程概括於下圖：



(來源：國際標準ISO 31000:2018風險管理流程)

a) 溝通及諮詢

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

b) 範圍、背景、準則

風險管理程序適用於所有業務及決策過程，包括制定策略目標、業務規劃及日常營運。風險管理程序建基於對集團業務所處的外在和內在環境的了解，並考慮相關

的內外因素如與外部及內部持份者的關係、合約關係和承諾，以確保所採用的風險管理模式切合集團需要。同時，為確保有劃一的評估準則，集團已訂立一套風險評分標準以量度風險的相關重要性。

c) 風險識別

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

d) 風險分析

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

e) 風險評量

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

風險管理流程 (續)

f) 風險處理

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

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

g) 監察及檢討

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

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

h) 記錄及匯報

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

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

風險管理報告 (續)

本集團所面對的主要風險

本集團所面對的主要風險包括下列風險：

風險類別	風險描述	風險變化*	主要監控／緩解措施
策略風險	宏觀經濟及政治前景的不明朗因素導致市場氣氛的轉變，政府政策的改變	↔	- 密切監察市況並從速採取適當策略 - 進行不同境況下的壓力測試 - 定期檢視及監察個別業務單位／項目的業績 - 維持良好的財務狀況 - 密切留意示威遊行及騷動的事態發展，並在有需要時採取應變措施，包括但不限於成本控制
	香港物業發展競爭環境的改變，如新進競爭對手、日益增加的土地成本、收購土地時遇到的挑戰	↔	- 策略性地增添土地儲備以提升盈利潛力 - 於落實每一項商業提案前均先作審慎考慮，密切監察市場動態，並於有需要時與其他商業夥伴合營 - 定期檢視現有物業的狀況，並按情況進行翻新改善工程 - 致力提升產品及服務質素以鞏固品牌及市場地位 - 於中國內地、新加坡及澳洲進行投資
營運風險	成本上漲（包括建築成本及經營成本）	↔	- 制定預算監控機制 - 進行建築成本及經營成本分析，並與業界基準作比較 - 制定招標及報價程序，透過競投以確保取得最佳價格 - 擴闊承辦商及供應商基礎 - 持續提升效率及生產力

本集團所面對的主要風險 (續)

風險類別	風險描述	風險變化*	主要監控／緩解措施
營運風險 (續)	網絡安全問題	↔	• 實施網絡安全措施，如防火牆、防垃圾郵件及防毒軟件 • 持續檢討資訊科技基礎設施和系統，考慮是否需要作升級／優化 • 提供有關網絡攻擊的內部通訊及培訓 • 設立資訊科技安全經理之職位，以專注安全問題 • 成立緊急應變小組就迫切的網絡攻擊威脅採取即時行動 • 提升現時的應變緊急網絡服務 • 外聘獨立顧問公司進行網絡攻擊／滲透測試及評估網絡安全風險
	舞弊	↔	• 堅守道德價值，以「誠信」為本集團核心價值之一 • 員工紀律守則中涵蓋了防止賄賂的政策 • 制定舉報及員工申訴程序 • 透過培訓和溝通向員工及外部持份者（包括承辦商和供應商）強調「誠信」的核心價值 • 現行的政策及程序已包涵適當的職責分工安排及制衡措施 • 設立認可承辦商及供應商名冊制度，當中包括表現評核及業務集中監察機制
	災難性事件，如疫症、恐襲、騷動	↑	• 為本集團旗下物業及業務營運投保 • 為關鍵業務流程／職能制定應變計劃，並進行會計系統恢復演練 • 採取即時回應行動，例如當2019年冠狀病毒病疫情流行時加強相應衛生措施 • 推行特別工作安排（例如：採用彈性上班時間；以及分拆工作團隊並安排他們於不同樓層／大廈工作）

有關本集團的財務風險請參閱第202頁至第211頁的「綜合財務報告書附註」。

* 附註一 風險變化 (自去年之變動)

↑ 風險評級上升 ↔ 風險評級與去年相若

風險管理報告 (續)

本集團所面對的主要風險 (續)

除上述主要風險外，本集團還識別了其他冒升中的風險，並加以定期監控和審視；當中特別聚焦於「科技戰略風險」。科技正在急速發展並顛覆現狀；至關重要的是，本集團就預料的趨勢採用適當的科技，以維持競爭力、市場佔有率和品牌。本集團已與中國移動香港有限公司簽署策略合作備忘錄，在本集團旗下住宅及商業物業建立pre-5G基礎設施。截至2020年6月30日為止，本集團旗下4個住宅及商業物業已配備5G的基礎設施。是次合作項目包括智能家居、智能商場和智能物業管理應用，攜手創建香港成為「智慧城市」。此外，信和集團於2018年9月成立「信和創意研發室」，協助創科人才研發創新科技。

風險管理與內部監控系統的結合

風險管理與本集團的內部監控框架息息相關。所有為緩減高風險事項而採取之主要監控措施，皆須由內部審核部作獨立審查及檢測，以評估此等監控措施是否足夠和有效。有關集團內部監控系統的詳情載於第71頁至第73頁的「企業管治報告」。

檢討風險管理及內部監控系統之有效性

於本年度，審核委員會代表董事會檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。有關上述有效性檢討的詳情載於第73頁的「企業管治報告」。

董事會謹向各位股東呈交截至二零二零年六月三十日止年度本公司及其附屬公司（以下合稱「本集團」）之年報及經審核綜合財務報告書。

主要業務

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

業務審視

有關本集團年內業務的審視與對未來業務發展的論述均載於本年報第8頁至第16頁的主席報告，而有關本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述，則載於第82頁至第88頁的風險管理報告，綜合財務報告書附註47還刊載了本集團的財務風險管理目標及政策。於二零二零年六月三十日止財務年度終結後發生，並對本集團有影響的重大事件（如有），其詳情刊載於綜合財務報告書附註。本年報第4頁至第7頁則刊載集團財務摘要，以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。

本集團已制定適當的程序，以確保遵守對集團業務有重大影響之相關法律及規例，包括但不限於香港《一手住宅物業銷售條例》、《競爭條例》、《個人資料（私隱）條例》、《最低工資條例》、《僱傭條例》和《職業安全及健康條例》。本集團亦遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）、適用之公司法例及《證券及期貨條例》（「《證券條例》」）的要求。相關部門及員工會獲知會相關法律及規例之任何新頒布或變動，以確保符合相關規定。有關合規的提示亦會在需要時定期發送。

關於本集團環保政策、表現及與主要持份者關係的論述，刊於第56頁至第62頁的可持續發展及將於本公司網站中可供查閱之本公司可持續發展報告。截至二零二零年六月三十日止財務年度，並無出現對本集團有重大影響的違反環境法律及規例事件。

業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第116頁之綜合損益表。

本年度已向股東派發中期息每股14港仙折合974,251,863港元，包括168,467,201港元以現金股息支付及805,784,662港元以以股代息方式支付。董事會建議派發末期息每股41港仙折合2,888,515,165港元，給予在二零二零年十一月四日名列於本公司股東名冊之股東。

主要物業

本集團於二零二零年六月三十日持有之主要物業資料刊於第232頁至第243頁。

附屬公司、聯營公司及合營企業

有關本公司於二零二零年六月三十日之主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情分別刊於綜合財務報告書附註51、52及53。

董事會報告書 (續)

股本

本公司於本年度內所發行之股份詳情刊於綜合財務報告書附註35。於本年度內所發行之股份用以代替現金股息。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

本公司之可分配儲備

於二零二零年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備乃保留溢利為20,974,221,187港元（二零一九年：20,351,123,662港元）。

庫務、集團借貸及利息撥充資本

本集團維持穩健之庫務管理，保持最低之外匯風險及利率以浮動為基礎。有關須於一年內償還之銀行借貸分類為流動負債。銀行借貸於二零二零年六月三十日之償還分析資料刊於綜合財務報告書附註34。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數額為107,790,738港元（二零一九年：74,471,973港元）。

董事姓名

本年度內及截至本報告書日期止，本公司之董事為：

執行董事

黃志祥先生（主席）

黃永光先生（副主席）

陳榮光先生

李正強先生

楊光先生

鄧永鏞先生（於二零二零年一月十五日履新）

李蕙蘭女士（於二零一九年七月一日履新及於二零二零年五月一日辭任）

非執行董事

夏佳理先生

獨立非執行董事

盛智文博士

李民橋先生

王繼榮先生

黃楚標先生

依據本公司組織章程細則之規定及《上市規則》附錄十四之要求，黃志祥先生、李民橋先生及鄧永鏞先生將於應屆股東周年大會輪值告退，惟均願膺選連任。楊光先生亦將會於應屆股東周年大會輪值告退，但將不會膺選連任。

於本年度內及截至本報告書日期止，所有出任本公司截至二零二零年六月三十日止財務年度的周年綜合財務報告書所涵蓋的附屬公司董事會的董事名單已載於本公司網站 www.sino.com 之「投資者關係」項下的「企業管治」內。

董事權益

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

守則（「標準守則」），通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），本公司董事於二零二零年六月三十日在本公司及《證券條例》第XV部下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	4,044,997,320 (附註)	232,218股為實益擁有、4,968,916股為配偶權益及4,039,796,186股為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益	57.41%
夏佳理先生	1,191,997	實益擁有人	0.01%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃楚標先生	—	—	—
黃永光先生	133,107	實益擁有人	≈ 0%
陳榮光先生	200,000	實益擁有人	≈ 0%
李正強先生	—	—	—
楊光先生	—	—	—
鄧永鏞先生	—	—	—

附註：

4,039,796,186股之受託人權益包括：

- (a) 1,729,155,449股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有72.03%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 53,498,941股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
- (ii) 2,079,729,979股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 130,735,359股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權100%之公司所持有 — 216,604股由Fanlight Investment Limited持有，209,024股由Garford Nominees Limited持有，47,040,037股由Karaganda Investments Inc.持有，20,288,166股由Orient Creation Limited持有，9,860,538股由Strathallan Investment Limited持有，29,719,860股由Strong Investments Limited持有，22,774,379股由Tamworth Investment Limited持有及626,751股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 46,676,458股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事會報告書 (續)

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 控股公司

尖沙咀置業集團有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	1,363,983,874 (附註)	732,493股為實益擁有及1,363,251,381股為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益	72.07%
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈ 0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃楚標先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—
陳榮光先生	—	—	—
李正強先生	—	—	—
楊光先生	—	—	—
鄧永鏞先生	—	—	—

附註：

1,363,251,381股之受託人權益包括：

(a) 1,255,660,102股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有 — 130,149,144股由Fanlight Investment Limited持有，176,371,078股由Nippomo Limited持有，4,052,817股由Orient Creation Limited持有，346,884,800股由Strathallan Investment Limited持有，517,646,313股由Tamworth Investment Limited持有及80,555,950股由Transpire Investment Limited持有；及

(b) 107,591,279股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司及合營企業

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

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

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據

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

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

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

董事於具競爭性業務之權益

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

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

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

由於本公司董事會乃獨立於該等公司之董事會，且有四名獨立非執行董事，本集團能獨立地按公平基準進行其業務。

董事於交易、安排或合約中之重大權益

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

獲准許的彌償條文

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

服務合約

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

關連交易

截至二零二零年六月三十日止年度之持續關連交易

本公司及其控股公司(尖沙咀置業集團有限公司(「尖置」))於二零一九年六月二十八日聯合公布，就本公司及／或其附屬公司(「本集團」)，與黃氏家族(包括黃志祥先生、

黃志達先生、以及彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人，及／或彼等各自之聯繫人)，涉及二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止三個財務年度內所進行之以下持續關連交易，於二零一九年六月二十八日訂立協議(「該協議」)並設定每年年度交易上限。按《上市規則》之要求，披露該協議之適用詳情，並載列截至二零二零年六月三十日止年度就交易所收取／繳付的總額如下：

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度交易上限	截至二零二零年六月三十日止年度收取／繳付總額
1. 樓宇清潔服務	服務提供者 恒毅環衛服務有限公司 (本公司之全資附屬公司)	由本集團向黃氏家族所發展／擁有／部分擁有或即將發展／擁有／部分擁有之物業提供樓宇清潔服務及清潔顧問服務	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考成本加邊際利潤(約佔其金額的5%至25%)釐定，並以	根據該協議，由黃氏家族相關成員支付之合計金額不得超過：	112.99百萬港元
	服務接受者 黃氏家族		後付形式於每月最後一日按月支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	(i) 二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止為180百萬港元； (ii) 二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止為198百萬港元；及 (iii) 二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止為218百萬港元	

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度交易上限	截至二零二零年六月三十日止年度收取／繳付總額
2. 停車場管理服务	服務提供者 信和停車場管理有限公司 (「信和停車場」) (一家分別由本公司及黃氏家族各持有50%的公司) 服務接受者 本集團	由信和停車場及／或黃氏家族之成員向本集團所擁有／發展或即將擁有／發展之物業提供停車場管理服务	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考信和停車場及／或黃氏家族之相關成員所管理之相關物業之停車場營運所產生之合共總收益之比率 (約16%至20%) 釐定，並以後付形式於每半年的最後一日每半年支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	根據該協議，由本集團相關成員支付之合計金額不得超過： (i) 二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止為57百萬港元； (ii) 二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止為65百萬港元；及 (iii) 二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止為79百萬港元	32.19百萬港元

關連交易 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度交易上限	截至二零二零年六月三十日止年度收取／繳付總額
3. 物業管理及一般行政服務	服務提供者 信和物業管理有限公司 (「信和物業管理」) (本公司之全資附屬公司) 服務接受者 黃氏家族	由本集團向黃氏家族所發展／擁有／部分擁有或即將發展／擁有／部分擁有之物業提供物業管理服務、生活時尚服務、家居維修服務、貼心服務及一般行政服務	經雙方同意之一筆過費用，該費用須為固定款額或參考黃氏家族相關成員之年度預算所示就信和物業管理管理之物業之管理開支的比率 (約2%至15%) 或實際產生金額釐定，並以預先支付或後付形式定期支付 (例如每月、每季或每半年)。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	根據該協議，由黃氏家族相關成員支付之合計金額不得超過： (i) 二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止為52百萬港元； (ii) 二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止為57百萬港元；及 (iii) 二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止為63百萬港元	25.36百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度交易上限	截至二零二零年六月三十日止年度收取／繳付總額
4. 保安服務	服務提供者 信和護衛有限公司 (本公司之全資附屬公司) 服務接受者 黃氏家族	由本集團向黃氏家族所發展／擁有／部分擁有或即將發展／擁有／部分擁有之物業提供保安服務	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考成本加邊際利潤(約佔其金額的5%至25%)釐定，並以後付形式於每月的最後一日按月支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	根據該協議，由黃氏家族相關成員支付之合計金額不得超過： (i) 二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止為131百萬港元； (ii) 二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止為144百萬港元；及 (iii) 二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止為158百萬港元	89.90百萬港元

關連交易 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度交易上限	截至二零二零年六月三十日止年度收取／繳付總額
5. 租賃物業	服務提供者 (i) 本集團 服務接受者 (i) 黃氏家族	(i) 由黃氏家族 (作為承租人) 租賃本集團 (作為出租人) 擁有或即將擁有之物業	(i) 經雙方同意不包括差餉、地租、管理費及其他支出 (如有) 之一筆過基本租金，以及與特定物業的承租人之銷售營業總額掛鈎之可變提成租金 (如有)，金額須參考特定物業之現行市值租金釐定。基本租金於每曆月的首日支付，而提成租金 (如有) 則按經雙方同意之條款支付	(i) 每年應付之總租金不得超過： (a) 二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止為 61.3 百萬港元； (b) 二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止為 64.9 百萬港元；及 (c) 二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止為 68.8 百萬港元	(i) 24.49 百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度交易上限	根據香港財務報告準則第16號「租賃」確認入賬為使用權資產之總租金
5. 租賃物業 (續)	服務提供者 (ii) 黃氏家族 服務接受者 (ii) 本集團	(ii) 由本集團 (作為承租人) 租賃黃氏家族 (作為出租人) 擁有或即將擁有之物業	(ii) 經雙方同意不包括差餉、地租、管理費及其他支出 (如有) 之一筆過租金，金額須參考特定物業之現行市值租金釐定，並於每曆月的首日支付	(ii) 該等於相應年度訂立的租賃合約或特許權於整個租賃 / 特許權期內，須根據香港財務報告準則第16號「租賃」確認入賬為使用權資產之總租金不得超過： (a) 二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止為110.4百萬港元； (b) 二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止為209.3百萬港元；及 (c) 二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止為140.9百萬港元	(ii) 24.45百萬港元

關連交易 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

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

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

獨立非執行董事已審閱及確認於年內進行之上述持續關連交易：

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

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

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

其他關連人士交易之詳情載於綜合財務報告書附註49。

董事會報告書 (續)

主要股東及其他股東權益

於二零二零年六月三十日，除本公司董事外，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據

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

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志達先生	4,054,128,567 (附註1、2、3、4、5及6)	14,332,381股為受控法團權益及 4,039,796,186股 為已故黃廷方先生之其中一位 遺產共同遺囑執行人之受託人權益	57.54%
尖沙咀置業集團有限公司	3,862,384,369 (附註2(a)、2(b)、3、4 及6)	1,729,155,449股為實益擁有 及2,133,228,920股為 受控法團權益	54.82%
其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
Spangle Investment Limited	403,368,756 (附註3及6)	實益擁有人	6.44%
嘉輝地產發展有限公司	421,996,094 (附註4及6)	實益擁有人	6.19%

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

附註：

- 14,332,381股由黃志達先生100%控權之公司所持有—4,423,249股由Far East Ventures Pte. Ltd.持有及9,909,132股由Western Properties Pte Ltd持有。
- 4,039,796,186股之受託人權益包括：
 - 1,729,155,449股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有72.03%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
 - 53,498,941股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
 - 2,079,729,979股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司持有（包括由Spangle Investment Limited所持有的478,148,758股（附註3）及由嘉輝地產發展有限公司所持有的428,317,456股（附註4））；
 - 130,735,359股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權100%之公司所持有—216,604股由Fanlight Investment Limited持有，209,024股由Garford Nominees Limited持有，47,040,037股由Karaganda Investments Inc.持有，20,288,166股由Orient Creation Limited持有，9,860,538股由Strathallan Investment Limited持有，29,719,860股由Strong Investments Limited持有，22,774,379股由Tamworth Investment Limited持有及626,751股由Transpire Investment Limited持有；及
 - 46,676,458股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
- Spangle Investment Limited乃尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司，其持有之股份與已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人及尖沙咀置業集團有限公司所持有之股份權益是重複的。
- 嘉輝地產發展有限公司乃尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司，其持有之股份與已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人及尖沙咀置業集團有限公司所持有之股份權益是重複的。
- 黃志達先生與載列於「董事權益」中的黃志祥先生，彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有之受託人權益是重複的。
- 股份數目及所佔股份百分比均依據提交予聯交所之主要股東通知披露。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二零年六月三十日，概無其他人士（本公司董事除外）於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並根據《證券條例》

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

董事會報告書 (續)

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為5,222,000港元。

股票掛鈎協議

本公司於本年度內並無訂立任何股票掛鈎協議，於年結日時亦無該等協議存在。

主要供應商及客戶

本集團於本年度內之五大供應商佔本集團之採購總額大約百分之八十一，而本集團最大之供應商佔本集團之採購總額大約百分之五十一。

本集團於本年度內之五大客戶佔本集團之銷售總額不足百分之三十。

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

企業管治

企業管治報告載於第63頁至第81頁。

公眾持股量

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

核數師

本集團截至二零二零年六月三十日止年度之綜合財務報告書已由德勤•關黃陳方會計師行所審核。於應屆之股東周年大會上，將提呈一項重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

黃志祥

香港，二零二零年八月二十六日

(I) 執行董事

黃志祥先生^{N+}，68歲，

自一九八一年出任執行董事，及自一九九一年出任本集團主席。黃先生於一九七五年取得大律師資格。黃先生在過去44年內活躍於香港物業投資及發展，並為本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。黃先生出任本公司之控股公司尖沙咀置業集團有限公司主席，亦為信和酒店(集團)有限公司之主席。此外，黃先生同時擔任香港地產建設商會董事、中國人民政治協商會議第十一屆、第十二屆及第十三屆全國委員會委員及中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會經濟委員會副主任。黃先生乃本公司副主席黃永光先生之父親、本公司前主要股東已故黃廷方先生之兒子，及已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人黃志達先生之兄長。

黃永光先生^R，JP，42歲，

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

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

N+: 提名委員會主席 R: 薪酬委員會成員

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(I) 執行董事 (續)

陳榮光先生，60歲，

自二零零八年一月出任執行董事。陳先生於一九八八年加入本公司，並自二零零五年起為本公司之聯席董事（集團司庫）。他亦是本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。陳先生持有工商管理碩士學位，亦為特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會執業會計師。彼於會計及財務方面擁有超過36年經驗。

李正強先生，60歲，

自二零一三年一月出任執行董事。李先生於一九八九年首度加入本公司及後於一九九五年離職。他於一九九七年再度加入本公司，並自二零零六年起出任本公司聯席董事（發展部）。他亦是本公司之若干附屬公司及聯營公司之董事。李先生乃香港建築師學會會員、註冊建築師及政府認可人士（建築師）。他在設計、項目管理、品質管理、建築地盤管理及成本管理方面具豐富經驗；他現時掌管發展部。

楊光先生，65歲，

自二零一六年十一月出任執行董事，持有法律、仲裁及爭議解決學以及建築學位。彼為註冊建築師、非執業大律師及香港仲裁司學會資深會員。他在建築、房地產及項目管理方面具豐富經驗。在加入本公司之前，他曾於多家具聲望之機構出任要職。他亦是本公司一些附屬公司之董事。

鄧永鏞先生，65歲，

於二零二零年一月十五日起為本公司執行董事及集團財務總裁。他亦於二零二零年一月十五日獲委任為信和酒店（集團）有限公司之執行董事及集團財務總裁。他是本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。鄧先生持有英國Surrey University現代數學科學學士學位。他自一九八一年起成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。他亦是香港會計師公會資深會計師，並於會計及財務方面擁有超過39年經驗。

在加入本公司之前，鄧先生為思捷環球控股有限公司之執行董事及集團財務總裁及現為彩星集團有限公司之獨立非執行董事，上述兩間公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。鄧先生曾於二零零五年四月一日至二零一二年三月二十六日期間擔任本公司之執行董事及首席財務總監。

(II) 非執行董事

夏佳理先生，GBM, CVO, GBS, OBE, JP，81歲，

自一九八一年起出任本公司董事，並於二零零五年七月起由獨立非執行董事轉任為非執行董事。他經Ronald Arculli and Associates向本公司提供顧問服務。他亦是尖沙咀置業集團有限公司及信和酒店(集團)有限公司之非執行董事。夏佳理先生於二零零六年至二零一三年四月期間出任香港交易及結算所有限公司(「港交所」)之獨立非執行董事，並於二零零六年至二零一二年四月期間出任港交所獨立非執行主席一職。他服務於多個政府委員會及諮詢組織。夏佳理先生於二零零二年至二零零六年八月期間出任香港賽馬會主席。他是香港執業律師，並於一九八八年至二零零零年期間擔任立法會議員。他於二零零五年十一月至二零一二年六月期間出任行政會議非官守議員，並於期內自二零一一年十二月起擔任行政會議非官守議員召集人。他現任富衛集團主席、香港社會創投慈善基金會有限公司顧問委員會主席及Common Purpose Charitable Foundation Limited香港主席。他並且出任亞洲藝術文獻庫有限公司非執行董事。他是西九文化區管理局董事局成員兼副主席，並擔任其行政委員會主席及發展委員會主席。夏佳理先生是恒隆地產有限公司之獨立非執行董事，以及香港興業國際集團有限公司、港燈電力投資管理人有限公司(港燈電力投資受託人－經理)及港燈電力投資有限公司之非執行董事(均於香港聯合交易所有限公司上市，唯港燈電力投資管理人有限公司除外)。

(III) 獨立非執行董事

盛智文博士^{A N R}，GBM, GBS, JP，72歲，

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

董事及高級管理層之個人資料(續)

(III) 獨立非執行董事(續)

李民橋先生^{A+ NR}，JP，47歲，

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

王繼榮先生^{A R+}，74歲，

自二零一一年十月出任獨立非執行董事。他亦自二零零五年七月出任尖沙咀置業集團有限公司及信和酒店(集團)有限公司之獨立非執行董事。他是新加坡Altrade Investments Pte. Ltd.之董事。他亦是新加坡證券交易所主板上市公司昂國企業有限公司之獨立非執行董事及Hwa Hong Corporation Limited之主要股東。王先生曾是資深銀行家，在銀行金融界擁有逾43年豐富經驗。他曾任美國運通銀行駐新加坡總經理及地區主管接近10年，以及意大利西雅那銀行集團駐中國首席代表及地區經理16年。王先生於二零零六年離開工作超過16年的中國後，仍繼續擔任該銀行之顧問2年。王先生於一九九九年至二零零零年期間擔任Foreign Bankers' Association於中華人民共和國之北京分區主席。

A+: 審核委員會主席 A: 審核委員會成員 N: 提名委員會成員

R+: 薪酬委員會主席 R: 薪酬委員會成員

(III) 獨立非執行董事 (續)

黃楚標先生，JP，61歲，

自二零一五年一月出任獨立非執行董事。他亦是信和酒店(集團)有限公司之獨立非執行董事。他是香港城市大學榮譽院士，現任東海聯合(集團)有限公司董事局主席，同時亦出任深圳東海集團有限公司、東海航空有限公司和東海公務機有限公司三家公司的董事長。黃先生從商超過30年，是首批參與開發深圳特區的先鋒。時至今日，他的業務範疇已由最初的房地產發展，擴展至工業實業、酒店、航空及旅遊。黃先生為中國人民政治協商會議第十至第十三屆全國委員會委員，中華海外聯誼會第四屆常務理事、中國和平統一促進會香港總會會務顧問，曾任中華海外聯誼會第一、二屆理事及第三屆常務理事。此外，彼亦為香港潮屬社團總會首席會長。

(IV) 高級管理層

本公司各項業務及職責分別由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理層。



致信和置業有限公司各股東

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第116頁至第230頁的信和置業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報告書，此綜合財務報告書包括於二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表，以及綜合財務報告書附註，其中包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報告書已根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則真實及公平地反映 貴集團於二零二零年六月三十日的綜合財務狀況及其於截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》妥善編製。

意見的基礎

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

關鍵審核事項

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

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

投資物業估值

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

貴集團之投資物業位於香港、中國內地和新加坡。於二零二零年六月三十日，貴集團之投資物業金額為62,658,456,279港元，佔貴集團總資產值之34%，公平值虧損2,020,824,150港元確認於截至該日止年度之綜合損益表。

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

我們的審核如何處理關鍵審核事項

就投資物業估值，我們執行之程序包括：

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

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

發展中物業及已完成物業存貨之可變現淨值評估

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

貴集團之發展中物業及已完成物業存貨按其成本值及可變現淨值之較低者列賬。於二零二零年六月三十日，貴集團之發展中物業及已完成物業存貨金額分別為29,661,206,200港元及1,230,396,135港元。

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

我們的審核如何處理關鍵審核事項

有關發展中物業及已完成物業存貨之可變現淨值，我們執行之程序包括：

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

其他信息

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

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

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

董事及管治層就綜合財務報告書須承擔的責任

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

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

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任

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

核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任 (續)

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

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

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

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

核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任 (續)

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

出具本獨立核數師報告書的審核項目合夥人是葉超然。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年八月二十六日

綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
收入	5	5,886,888,002	8,009,912,578
銷售成本		(540,711,582)	(1,319,224,798)
直接費用		(1,896,521,238)	(2,200,099,945)
毛利		3,449,655,182	4,490,587,835
投資物業公平值變動	17	(2,020,824,150)	1,965,519,436
其他收益及其他利益或虧損		203,640,955	93,750,075
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		(3,012,666)	1,214,679
出售投資物業之收益		137,663,664	77,044,126
出售附屬公司權益之收益	39	41,623,517	49,855,396
行政費用		(843,993,687)	(932,270,707)
其他營運費用		(198,412,222)	(204,854,508)
財務收益	7	1,025,188,143	643,252,213
財務成本	8	(137,622,508)	(134,600,527)
減：已撥充成本之利息	8	107,790,738	74,471,973
財務收益淨額		995,356,373	583,123,659
應佔聯營公司業績	9	910,888,761	1,378,020,003
應佔合營企業業績	10	(472,666,590)	216,478,417
除稅前溢利	11	2,199,919,137	7,718,468,411
所得稅項	14	(525,221,412)	(713,648,610)
本年度溢利		1,674,697,725	7,004,819,801
應佔溢利：			
本公司股東		1,688,050,428	6,914,903,934
非控股權益		(13,352,703)	89,915,867
		1,674,697,725	7,004,819,801
每股盈利（賬目所示之每股盈利）			
基本	16(a)	0.24	1.03

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
本年度溢利	1,674,697,725	7,004,819,801
其他全面(支出)收益		
將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具公平值變動	(299,242,693)	(86,134,048)
其後可能重新分類至損益之項目：		
對沖工具被指定為現金流動對沖之公平值變動	(16,020,273)	—
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	(1,916,161)	—
換算海外地區業務之匯兌差額	(461,518,858)	(293,818,931)
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具公平值變動	362,072	—
	(479,093,220)	(293,818,931)
本年度其他全面支出	(778,335,913)	(379,952,979)
本年度全面收益總額	896,361,812	6,624,866,822
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司股東	909,714,515	6,534,950,955
非控股權益	(13,352,703)	89,915,867
	896,361,812	6,624,866,822

綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
非流動資產			
投資物業	17	62,658,456,279	65,035,087,581
酒店物業	18	1,724,061,091	1,892,461,633
物業、廠房及設備	19	180,989,640	219,236,888
使用權資產	20	1,186,301,166	–
預付土地租賃款項 – 非流動	21	–	1,103,916,724
投資聯營公司權益	22	20,765,899,460	21,944,280,816
投資合營企業權益	23	2,969,843,643	3,344,737,242
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具	24	675,219,077	860,940,215
借予聯營公司款項	22	3,363,101,061	2,051,559,285
借予合營企業款項	23	10,628,066,644	7,505,992,744
長期應收貸款	27	2,180,114,880	2,245,722,825
其他資產		300,000	300,000
		106,332,352,941	106,204,235,953
流動資產			
發展中物業	45	29,661,206,200	25,866,538,169
已完成物業存貨	45	1,230,396,135	1,732,436,869
酒店存貨		19,985,062	21,276,567
預付土地租賃款項 – 流動	21	–	20,135,984
按公平值列賬及計入損益之金融資產	28	8,653,802	11,666,468
應收聯營公司款項	22	908,925,877	3,375,515,148
應收合營企業款項	23	2,434,175,477	2,895,614,759
應收非控股權益款項	26	623,317,300	75,505,655
應收貿易賬款及其他應收	29	1,565,360,330	1,240,670,454
長期應收貸款之本期部分	27	87,741,043	80,941,385
可收回稅款		187,591,159	149,887,249
有限制銀行存款	30	121,827,414	383,731,024
定期存款	30	37,523,737,562	27,285,304,366
銀行存款及現金	30	6,018,531,552	11,404,920,334
		80,391,448,913	74,544,144,431
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	31	4,973,897,858	4,967,358,991
租賃負債	32	32,031,671	–
合約負債	33	23,454,168,068	16,208,373,613
應付聯營公司款項	22	1,709,937,674	2,637,954,369
應付非控股權益款項	26	738,712,759	881,155,371
應付稅項		578,632,397	690,722,147
銀行借貸 – 於一年內到期	34	831,996,000	–
		32,319,376,427	25,385,564,491
流動資產淨額		48,072,072,486	49,158,579,940
資產總值減流動負債		154,404,425,427	155,362,815,893

綜合財務狀況表 (續)

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
資本及儲備			
股本	35	49,806,148,516	47,324,776,293
儲備		<u>95,109,732,783</u>	<u>97,969,236,460</u>
本公司股東應佔權益		144,915,881,299	145,294,012,753
非控股權益		<u>843,307,789</u>	<u>868,091,612</u>
權益總額		<u>145,759,189,088</u>	<u>146,162,104,365</u>
非流動負債			
長期銀行借貸			
— 到期日超過一年	34	4,418,199,715	5,026,688,387
衍生金融工具	25	17,936,434	—
租賃負債	32	7,537,099	—
遞延稅項	36	2,488,172,527	2,445,353,649
聯營公司提供之借款	37	1,570,678,347	1,622,090,423
非控股權益提供之借款	38	<u>142,712,217</u>	<u>106,579,069</u>
		<u>8,645,236,339</u>	<u>9,200,711,528</u>
		<u>154,404,425,427</u>	<u>155,362,815,893</u>

第116頁至第230頁之綜合財務報告書已於二零二零年八月二十六日經董事會批准及授權發出，並由下列董事代表董事會簽署：

黃志祥
主席

黃永光
副主席

綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止年度

	本公司股東應佔權益						非控股權益 港元	合計 港元
	股本 港元	投資重估儲備 港元	對沖儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元		
於二零一八年七月一日	44,560,016,005	173,425,953	-	419,701,643	94,428,797,137	139,581,940,738	860,175,745	140,442,116,483
調整	-	(438,077,414)	-	-	438,077,414	-	-	-
於二零一八年七月一日 (重列)	44,560,016,005	(264,651,461)	-	419,701,643	94,866,874,551	139,581,940,738	860,175,745	140,442,116,483
本年度溢利	-	-	-	-	6,914,903,934	6,914,903,934	89,915,867	7,004,819,801
其他全面支出：								
— 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具公平值變動	-	(86,134,048)	-	-	-	(86,134,048)	-	(86,134,048)
— 換算海外地區業務之匯兌差額	-	-	-	(293,818,931)	-	(293,818,931)	-	(293,818,931)
本年度全面 (支出) 收益總額	-	(86,134,048)	-	(293,818,931)	6,914,903,934	6,534,950,955	89,915,867	6,624,866,822
代替現金股息所發行之股份	2,764,760,288	-	-	-	-	2,764,760,288	-	2,764,760,288
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	(82,000,000)	(82,000,000)
二零一八年度末期股息	-	-	-	-	(2,641,224,521)	(2,641,224,521)	-	(2,641,224,521)
二零一九年度中期股息	-	-	-	-	(946,414,707)	(946,414,707)	-	(946,414,707)
於二零一九年七月一日	47,324,776,293	(350,785,509)	-	125,882,712	98,194,139,257	145,294,012,753	868,091,612	146,162,104,365
本年度溢利 (虧損)	-	-	-	-	1,688,050,428	1,688,050,428	(13,352,703)	1,674,697,725
其他全面支出：								
— 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具公平值變動	-	(298,880,621)	-	-	-	(298,880,621)	-	(298,880,621)
— 換算海外地區業務之匯兌差額	-	-	-	(461,518,858)	-	(461,518,858)	-	(461,518,858)
— 對沖工具被指定為現金流動對沖之公平值變動	-	-	(16,020,273)	-	-	(16,020,273)	-	(16,020,273)
— 利率掉期之公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	-
重新分類至損益	-	-	(1,916,161)	-	-	(1,916,161)	-	(1,916,161)
本年度全面 (支出) 收益總額	-	(298,880,621)	(17,936,434)	(461,518,858)	1,688,050,428	909,714,515	(13,352,703)	896,361,812
代替現金股息所發行之股份	2,481,372,223	-	-	-	-	2,481,372,223	-	2,481,372,223
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	(11,431,120)	(11,431,120)
二零一九年度末期股息	-	-	-	-	(2,794,966,329)	(2,794,966,329)	-	(2,794,966,329)
二零二零年度中期股息	-	-	-	-	(974,251,863)	(974,251,863)	-	(974,251,863)
於二零二零年六月三十日	49,806,148,516	(649,666,130)	(17,936,434)	(335,636,146)	96,112,971,493	144,915,881,299	843,307,789	145,759,189,088

綜合現金流動表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
經營業務			
除稅前溢利		2,199,919,137	7,718,468,411
調整：			
財務成本		29,831,770	60,128,554
物業、廠房及設備與酒店物業之攤銷及折舊		110,846,466	122,438,804
使用權資產折舊		74,704,344	—
預付土地租賃款項攤銷		—	20,081,810
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損		(102,242)	1,167,883
物業、廠房及設備撇銷		1,150	22,308
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)		14,975,432	2,888,582
應佔聯營公司業績		(910,888,761)	(1,378,020,003)
應佔合營企業業績		472,666,590	(216,478,417)
投資物業公平值變動		2,020,824,150	(1,965,519,436)
財務收益		(1,025,188,143)	(643,252,213)
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		3,012,666	(1,214,679)
出售附屬公司權益之收益	39	(41,623,517)	(49,855,396)
出售投資物業之收益		(137,663,664)	(77,044,126)
應收貸款之利息收益		(69,974,228)	(61,039,744)
有牌價投資之股息收益		(32,847,427)	(44,092,667)
無牌價投資之股息收益		—	(4,206,900)
營運資本變動前之經營現金流動		2,708,493,723	3,484,472,771
長期應收貸款減少(增加)		58,808,287	(421,922,112)
發展中物業增加		(3,659,449,786)	(2,458,433,610)
已完成物業存貨減少		502,040,734	1,541,747,858
酒店存貨減少(增加)		1,291,505	(343,095)
按公平值列賬及計入損益之金融資產增加		—	(2,294)
應收貿易賬款及其他應收增加		(483,839,055)	(87,712,742)
應付貿易賬款及其他應付增加(減少)		20,439,767	(971,926,498)
合約負債增加		7,245,794,455	14,882,723,534
來自經營之現金		6,393,579,630	15,968,603,812
已付香港利得稅		(433,102,425)	(712,371,965)
已付海外稅款		(163,911,303)	(1,090,805,629)
應收貸款之利息收益		69,974,228	61,039,744
有牌價投資之股息收益		26,537,675	12,843,726
無牌價投資之股息收益		—	4,206,900
來自經營業務之現金淨額		5,893,077,805	14,243,516,588

綜合現金流動表 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
投資業務			
聯營公司還款		1,232,989,217	927,699,035
合營企業還款		72,476,384	2,794,101,611
非控股權益還款		961,250	19,727,293
收取聯營公司股息		2,436,905,265	494,285,046
收取合營企業股息		109,000,000	109,500,000
有限制銀行存款減少		261,903,610	50,114,668
利息收入		1,111,278,095	458,133,826
出售投資物業所得款項		229,347,999	229,338,087
出售物業、廠房及設備所得款項		352,980	468,225
聯營公司借款		(87,907,428)	(3,164,993,796)
合營企業借款		(2,993,828,234)	(98,735,143)
非控股權益借款		(548,772,895)	(29,469,853)
增添之投資物業		(181,329,177)	(181,518,093)
增添之酒店物業		(1,188,758)	(7,140,582)
增添之物業、廠房及設備		(48,396,950)	(66,275,259)
出售附屬公司權益所得款項			
(已扣除出售之現金及現金等值淨額)	39	346,580,113	110,441,542
原訂超過三個月到期之定期存款減少(增加)		1,789,111,903	(8,114,781,108)
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具		(81,616,078)	—
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		(25,233,653)	—
購入聯營公司之權益		(450,000,000)	(1,100,000,004)
購入合營企業之權益		(15,535,872)	—
來自(用於)投資業務之現金淨額		3,157,097,771	(7,569,104,505)
融資業務			
新增之銀行借貸		1,000,000,000	2,825,996,000
償還銀行借貸		(778,666,667)	(178,598,750)
償還租賃負債		(51,928,782)	—
聯營公司提供之借款		299,013,113	725,701,480
償還聯營公司提供之借款		(1,275,308,931)	(63,228,370)
償還一合營企業提供之借款		—	(65,945)
償還非控股權益提供之借款		(204,851,066)	(457,007,167)
非控股權益提供之借款		98,541,602	161,658,651
已付本公司之普通股股東股息		(1,287,845,969)	(822,878,940)
已付利息		(117,040,610)	(98,306,758)
已付非控股權益股息		(11,431,120)	(82,000,000)
(用於)來自融資業務之現金淨額		(2,329,518,430)	2,011,270,201

綜合現金流動表 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
現金及現金等值增加淨額	6,720,657,146	8,685,682,284
承前現金及現金等值	16,439,823,293	7,823,797,702
匯兌率改變之影響	(79,500,829)	(69,656,693)
現金及現金等值結轉	<u>23,080,979,610</u>	<u>16,439,823,293</u>
現金及現金等值結餘之分析		
有限制銀行存款	121,827,414	383,731,024
定期存款	37,523,737,562	27,285,304,366
銀行存款及現金	<u>6,018,531,552</u>	<u>11,404,920,334</u>
於綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	43,664,096,528	39,073,955,724
減：原訂超過三個月到期之定期存款	(20,461,289,504)	(22,250,401,407)
有限制銀行存款	<u>(121,827,414)</u>	<u>(383,731,024)</u>
於綜合現金流動表之現金及現金等值	<u>23,080,979,610</u>	<u>16,439,823,293</u>

綜合財務報告書附註

截至二零二零年六月三十日止年度

1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公眾有限公司。本公司之母公司及最終控股公司為尖沙咀置業集團有限公司，一間在香港註冊成立及於聯交所上市之公眾有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓。

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於附註51。

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

2. 應用新及經修訂之香港財務報告準則

本年度強制性生效之新及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布之新及經修訂之香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅不確定性之會計處理
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之預付款項特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	作為香港財務報告準則於二零一五年至二零一七年周期之年度改進

除下文所述外，於本年度應用新及經修訂之香港財務報告準則及詮釋對本集團本期及前期之財務表現及／或於本綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

2. 應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

本年度強制性生效之新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

租賃之定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就首次應用日期或之後訂立或修改之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義評估合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（二零一九年七月一日）確認。

於二零一九年七月一日，本集團確認新增租賃負債及使用權資產，數額相當於應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)過渡之相關租賃負債之數額。於首次應用日期之任何差額於期初保留溢利確認，且比較資料不予重列。

倘於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 通過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審閱之替代方法，評估租賃是否有償；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計十二個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- iii. 對於相似經濟環境中具有相若類別相關資產之相近剩餘期限之租賃組合應用單一貼現率。

倘就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之增量借款利率。所應用之承租人加權平均增量借款利率為3.2%。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

2. 應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

本年度強制性生效之新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人 (續)

	二零一九年 七月一日 港元
於二零一九年六月三十日披露之經營租賃承擔	92,634,364
按相關增量借款利率貼現之租賃負債	91,945,733
減：確認豁免－短期租賃	(160,001)
可行權宜方法－租期於首次應用日期起計十二個月內結束之租賃	(10,751,256)
應用香港財務報告準則第16號後及於二零一九年七月一日確認之經營租賃相關租賃負債	81,034,476
分析為	
流動	48,777,912
非流動	32,256,564
	81,034,476

於二零一九年七月一日之使用權資產賬面值包括如下：

	附註	使用權資產 港元
應用香港財務報告準則第16號後確認之經營租賃之相關使用權資產		81,034,476
從酒店物業重新分類	(a)	84,318,013
從預付土地租賃款項重新分類	(b)	1,124,052,708
		1,289,405,197
按類別：		
租賃土地		1,208,370,721
租賃物業		81,034,476
		1,289,405,197

2. 應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

本年度強制性生效之新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人 (續)

綜合財務狀況表於二零一九年七月一日確認之數額已作出以下調整。未受變動影響之項目並不包括在內。

	附註	過往呈報於 二零一九年 六月三十日 之賬面值 港元	調整 港元	根據 香港財務報告準則 第16號 於二零一九年 七月一日 之賬面值 港元
非流動資產				
酒店物業	(a)	1,892,461,633	(84,318,013)	1,808,143,620
預付土地租賃款項 — 非流動	(b)	1,103,916,724	(1,103,916,724)	—
使用權資產		—	1,289,405,197	1,289,405,197
流動資產				
預付土地租賃款項 — 流動	(b)	20,135,984	(20,135,984)	—
流動負債				
租賃負債		—	48,777,912	48,777,912
非流動負債				
租賃負債		—	32,256,564	32,256,564

附註：

(a) 於二零一九年六月三十日，位於香港之租賃土地分類為酒店物業。應用香港財務報告準則第16號後，位於香港之租賃土地84,318,013港元重新分類至使用權資產。

(b) 於二零一九年六月三十日，位於新加坡之租賃土地分類為預付土地租賃款項。應用香港財務報告準則第16號後，預付土地租賃款項之流動部分及非流動部分分別為20,135,984港元及1,103,916,724港元重新分類至使用權資產。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

2. 應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

本年度強制性生效之新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡性條文，本集團無須於過渡時就本集團作為出租人之租賃作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期為該等租賃列賬，且比較資料不予重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用日期後開始之新租賃合約（與現有租賃合約之相關資產相同）被當作現有租賃已於二零一九年七月一日修訂般入賬。應用有關準則對本集團於二零一九年七月一日之綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年七月一日起，有關修訂後之經修訂租期之租賃款項按直線基準於已延長租期內確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租賃按金被視為香港會計準則第17號所應用租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下之租賃款項之定義，該等按金並非有關使用權資產之款項。貼現影響對本集團本年度之綜合財務報告書並無重大影響。
- (c) 自二零一九年七月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」分配合約代價至租賃及非租賃組成部分。該分配基準之改變對本集團本年度之綜合財務報告書並無構成重大影響。

2. 應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

已頒布惟尚未生效之新及經修訂之香港財務報告準則

本集團並無提前採納下列已頒布惟尚未生效之新及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關之租金減免 ⁵
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ²
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之索引 ⁶
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或投入資產 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號之修訂	重大之定義 ⁴
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動 ⁷
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備 — 達到預期使用狀態前之所得款項 ⁶
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約 — 履約成本 ⁶
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一八年至二零二零年之年度改進 ⁶

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之首個企業合併和資產收購之年度期間生效

³ 於待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

3. 主要會計政策

本綜合財務報告書乃按照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港《公司條例》而編製，惟第381條除外，該條規定公司必須於其年度綜合財務報告書中包括其所有附屬企業（按香港《公司條例》附表1之定義）。第381條與香港財務報告準則第10號「綜合財務報告書」之規定不一致，當中第381條適用於根據香港財務報告準則第10號並非由集團控制之附屬企業。據此，根據第380(6)條下之條文，本公司不符合第381條之規定，並未有將該等公司視為附屬公司，但已按附註3所述之會計政策將該等公司入賬。本集團之該等除外附屬企業刊於附註53。此外，本綜合財務報告書亦包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之適當披露。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。綜合財務報告書中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內之以股份付款之交易、根據香港財務報告準則第16號（自二零一九年七月一日起）或香港會計準則第17號（應用香港財務報告準則第16號前）範圍內之租賃交易，以及與公平值相似但並非公平值之項目計量（例如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值）除外。

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

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

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

採納之主要會計政策如下：

綜合賬目基準

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

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

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

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

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

附屬公司之財務報告書會應需要作出調整，使其與本集團之會計政策一致。

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

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

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

全面收益及支出總額分配至非控股權益

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

投資聯營公司及合營企業

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資聯營公司及合營企業 (續)

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

投資聯營公司及合營企業(續)

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

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

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

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

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

於二零零五年一月一日前收購時所產生之商譽

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資聯營公司及合營企業 (續)

於二零零五年一月一日或之後收購時所產生之商譽

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

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

投資共同營運權益

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

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

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

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業(包括重建中投資物業)乃持有之物業以作賺取租金及／或資本增值。

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

投資物業公平值變動所產生之損益會於產生期間計入損益內。

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

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

酒店物業與物業、廠房及設備

酒店物業與物業、廠房及設備包括租賃土地(分類為融資租賃)(於應用香港財務報告準則第16號前)及持有之樓宇用於生產或供應貨物或服務或用作行政用途乃按成本值減其後累計攤銷及折舊與累計減值虧損(如有)列賬於綜合財務狀況表內。

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

酒店物業與物業、廠房及設備 (續)

於租賃土地及樓宇之擁有權權益

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

於相關付款可作可靠分配之情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」(應用香港財務報告準則第16號後) 或「預付租賃款項」(應用香港財務報告準則第16號前)，惟該等按公平值模式以投資物業分類及入賬者除外。倘代價無法於相關租賃土地之非租賃樓宇部份及未分割權益之間作可靠分配時，整項物業分類為酒店物業或物業、廠房及設備。

酒店物業、物業、廠房及設備與使用權資產之減值虧損

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

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

發展中物業及已完成物業存貨

發展中物業乃指於發展完成後作為日常業務用途之物業及已完成物業存貨被分類為流動資產。除應用香港財務報告準則第16號時，根據使用權資產之會計政策以成本模型計量之租賃土地部分外，發展中物業及已完成物業存貨之價值乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定辨識基準釐定，包括分配已發生之相關發展支出以及於適當情況下撥充成本之借貸成本。可變現淨值乃指物業估計銷售價格減估計完成成本及估計需支付以完成銷售之成本。

酒店存貨

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

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

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

一切其他借貸成本均在其產生之年度內被確認為支出。

政府補貼

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

政府補貼乃於本集團將擬用作補貼相關成本之補貼確認為開支之期間內有系統地於損益內確認。特別是，首要條件為本集團應採購、建造或收購非流動資產之政府補貼於綜合財務狀況表內確認為遞延收入，並按有關資產之可使用年期有系統及合理地轉撥至損益。

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

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

租賃

租賃之定義 (根據附註2之過渡條款應用香港財務報告準則第16號時)

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (根據附註2之過渡條款應用香港財務報告準則第16號時)

分配代價至合約之組成部分

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

非租賃組成部分乃按照彼等之相對獨立價格基準與租賃組成部分分開。

短期租賃

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

使用權資產

使用權資產之成本包括：

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

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

使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期 (以較短者為準) 內計提折舊。

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

可退回租賃按金

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

租賃負債

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

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2之過渡條款應用香港財務報告準則第16號時)(續)

租賃負債(續)

於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃款項作出調整。

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

租賃之修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃之修訂作為一項單獨之租賃入賬：

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

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

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

本集團作為承租人(於二零一九年七月一日前)

倘租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

經營租約應付租金(包括按經營租賃持有之土地之收購成本)於有關租約年期按直線基準確認為支出。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，於租約年期按直線基準扣減租金開支。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

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

經營租賃之租金收入於相關租賃期內按直線基準於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，有關成本於租賃期內按直線基準確認為支出，除投資物業則按公平值模式計量。於二零一九年七月一日應用香港財務報告準則第16號時，並非根據某一指數或比率之浮動租賃款項於產生時確認為收入。

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

於本集團一般業務過程中產生之租金收入呈列為收益。

本集團作為出租人 (根據附註2之過渡條款應用香港財務報告準則第16號時)

分配代價至合約之組成部分

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

可退回租賃按金

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

租賃之修訂

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具

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

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

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

本集團日常業務過程中所產生之股息收益及應收貸款之利息收益乃呈列為收入。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

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

符合以下條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收入計量：

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之分類及其後計量 (續)

倘出現下列情況，金融資產被分類為持作買賣：

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

(i) 攤銷成本及利息收益

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

(ii) 指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具

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

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

(iii) 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之分類及其後計量 (續)

(iv) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

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

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

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值

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

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

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

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

(i) 信貸風險顯著增加

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值 (續)

(i) 信貸風險顯著增加 (續)

特別於評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

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

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值(續)

(ii) 違約之定義

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

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

(iii) 信貸減值之金融資產

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

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

(iv) 撇銷政策

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

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值 (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團之所有合約現金流動與本集團預期收取之所有現金流動之間之估計差額，按首次確認時釐定之實際利率貼現。就租賃應收賬款而言，用於釐定預期信貸虧損之現金流動與根據香港財務報告準則第16號（由二零一九年七月一日起）或香港會計準則第17號（於二零一九年七月一日前）計量之租賃應收賬款所用之現金流動一致。

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

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

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

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

管理層定期分組檢討，以確保各組之組成繼續具有類似之信貸風險特徵。

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

就財務擔保合約而言，虧損撥備乃根據香港財務報告準則第9號中所釐定之虧損撥備；及於首次確認時之數額減於擔保期間所確認之累計收入（按適用）之較高者予以確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值 (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

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

金融負債及股本權益工具

分類為債務或股本權益

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

股本權益工具

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

金融負債

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務擔保合約

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

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

剔除確認

倘自資產收取現金流量之合約權利已屆滿，則本集團剔除確認該金融資產。

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

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

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

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

衍生金融工具

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

3. 主要會計政策(續)

對沖會計法

本集團將現金流動對沖指定為對沖工具之衍生工具。

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

評估對沖關係及成效

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

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

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

現金流動對沖

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

對沖會計法 (續)

終止對沖會計法

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

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

來自客戶合約之收入

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

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

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

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

否則，收入於客戶取得個別貨品或服務控制權時確認。

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

具多項履約責任之合約 (包括分配交易價格)

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

3. 主要會計政策 (續)

來自客戶合約之收入 (續)

具多項履約責任之合約 (包括分配交易價格) (續)

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

隨時間確認收入：計量履行履約責任之完成進度

輸出量法

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

存在重大融資組成部分

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

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

來自客戶合約之收入 (續)

取得合約之增額成本

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

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

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

稅項

所得稅項指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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

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

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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

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

就計量本集團已確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團將分別對使用權資產及租賃負債應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。由於應用初步確認豁免，初步確認有關使用權資產及租賃負債之暫時差額不予確認。因重新計量租賃負債及租賃修訂而導致對使用權資產及租賃負債之賬面值進行後續修訂而產生之暫時差額（不適用初步確認豁免），於重新計量或修訂日期予以確認。

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

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

外幣換算

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣換算 (續)

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

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

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

退休保障成本

倘員工提供服務而享有退休保障計劃之供款時，該款額以支出扣除。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素主要來源

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

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

應用會計政策之重大判斷

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

投資物業之遞延稅項

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

估計不確定因素主要來源

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素主要來源 (續)

估計不確定因素主要來源 (續)

發展中物業之估計可變現淨值

釐定本集團之發展中物業是否需要撥備，本集團考慮此等物業之最近市場狀況及估計此物業之可變現值（相同於作為日常業務用途之估計銷售價減估計完成成本及估計需支付以完成銷售之成本）。若發展中物業之估計或實際可變現值，由於市場狀況之改變，而少於預期及／或預期發展成本有重大變動，則須作出撥備。減值虧損可能作出重大撥備。發展中物業之賬面值為29,661,206,200港元（二零一九年：25,866,538,169港元）。

已完成物業存貨之撥備

管理層對已完成物業存貨之撥備作出判斷乃根據現有市場狀況、以往年度銷售表現及該等物業之估計可變現值（相同於作為日常業務用途之估計銷售價減估計需支付以完成銷售之成本）。若物業之估計可變現值低於其賬面值，已完成物業存貨則須作出特別撥備。由於市場狀況之改變，已完成物業存貨之實際可變現值若少於預期，則減值虧損可能作出重大撥備。已完成物業存貨之賬面值為1,230,396,135港元（二零一九年：1,732,436,869港元）。

酒店物業之折舊

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

於二零二零年六月三十日，酒店物業之賬面值為1,724,061,091港元，已扣除累計折舊368,037,109港元（二零一九年：1,892,461,633港元，已扣除累計攤銷及折舊358,986,685港元）。酒店物業之變動詳情刊於附註18。

投資物業之公平值

於二零二零年六月三十日，投資物業以公平值刊載於綜合財務狀況表為62,658,456,279港元（二零一九年：65,035,087,581港元）。公平值乃根據獨立專業估值師運用涉及若干假設於市場狀況之物業估值技巧對物業作出之估值。此假設之有利或不利之改變會導致本集團之投資物業公平值改變及相應調整之收益或虧損會報告於綜合損益表內。投資物業之公平值計量詳情刊於附註17。

5. 收入

(i) 收益之分類

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
物業銷售	863,945,244	2,541,762,910
物業管理及服務	1,146,927,916	1,097,627,033
酒店經營	611,302,969	933,806,583
來自貨品及服務之收入	2,622,176,129	4,573,196,526
來自經營租賃之租金收益	3,161,890,218	3,327,376,741
應收貸款之利息收益	69,974,228	61,039,744
股息收益		
有牌價投資	32,847,427	44,092,667
無牌價投資	—	4,206,900
	<u>5,886,888,002</u>	<u>8,009,912,578</u>

截至二零二零年六月三十日止年度內，來自客戶合約隨時間確認之收入，主要包括物業管理及服務費收益與酒店房間收入分別為1,146,927,916港元及305,352,278港元（二零一九年：1,097,627,033港元及464,816,978港元）。於某一時點確認之收入主要包括物業銷售收益及酒店餐飲收益分別為863,945,244港元及305,950,691港元（二零一九年：2,541,762,910港元及468,989,605港元）。

(ii) 與客戶合約之履約責任

銷售物業收入於客戶獲得完成物業控制權時確認。

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

酒店餐飲收入於提供餐飲服務之時點確認。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

5. 收入 (續)

(iii) 分配至與客戶合約之餘下履約責任之交易價

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
一年內	23,901,025,054	491,147,733
超過一年	152,684,136	22,452,108,836
	<u>24,053,709,190</u>	<u>22,943,256,569</u>

以上所披露之數額並不包括本集團未履約責任原訂期為一年或以下之合約。

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

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

(iv) 租賃

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

6. 營運分部

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

6. 營運分部 (續)

分部業績

截至二零二零年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	863,945,244	40,361,945	1,508,777,294	795,840,388	2,372,722,538	836,202,333
物業租賃	3,161,890,218	2,777,356,718	920,891,726	839,210,641	4,082,781,944	3,616,567,359
	4,025,835,462	2,817,718,663	2,429,669,020	1,635,051,029	6,455,504,482	4,452,769,692
物業管理及其他服務	1,146,927,916	279,841,512	115,379,064	18,850,815	1,262,306,980	298,692,327
酒店經營	611,302,969	167,860,371	200,048,841	24,767,439	811,351,810	192,627,810
證券投資	32,847,427	32,847,427	3,900	3,900	32,851,327	32,851,327
財務	69,974,228	69,974,228	11,245,400	11,245,400	81,219,628	81,219,628
	<u>5,886,888,002</u>	<u>3,368,242,201</u>	<u>2,756,346,225</u>	<u>1,689,918,583</u>	<u>8,643,234,227</u>	<u>5,058,160,784</u>

分部資產

於二零二零年六月三十日

	本公司及其附屬公司 港元	聯營公司及合營企業 港元	合計 港元
物業銷售	32,092,535,605	5,607,902,022	37,700,437,627
物業租賃	63,115,886,853	15,848,044,912	78,963,931,765
	95,208,422,458	21,455,946,934	116,664,369,392
物業管理及其他服務	511,535,540	37,733,127	549,268,667
酒店經營	3,073,162,180	536,661,040	3,609,823,220
證券投資	721,345,128	1,678,639,552	2,399,984,680
財務	19,621,905,758	26,762,450	19,648,668,208
分部資產	<u>119,136,371,064</u>	<u>23,735,743,103</u>	<u>142,872,114,167</u>
有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金 可收回稅款			<u>43,664,096,528</u> <u>187,591,159</u>
資產總值			<u>186,723,801,854</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

6. 營運分部 (續)

其他資料

截至二零二零年六月三十日止年度

	物業銷售 港元	物業租賃 港元	物業管理及 其他服務 港元	酒店經營 港元	證券投資 港元	財務 港元	綜合 港元
已包括於計算分部資產 之數額：							
資本增加							
– 物業、廠房及設備	347,229	2,341,544	20,085,686	25,622,491	–	–	48,396,950
– 投資物業	–	181,329,177	–	–	–	–	181,329,177
– 酒店物業	–	–	–	1,188,758	–	–	1,188,758
主要營運決策者定期審閱 之數額但不包括於計算 分部損益內：							
投資物業公平值變動	–	(2,020,824,150)	–	–	–	–	(2,020,824,150)
折舊							
– 物業、廠房及設備	(1,690,409)	(2,650,515)	(14,443,267)	(62,445,245)	(47,446)	–	(81,276,882)
– 酒店物業	–	–	–	(29,569,584)	–	–	(29,569,584)
– 使用權資產	–	(120,998)	(51,995,874)	(22,359,325)	(228,147)	–	(74,704,344)

6. 營運分部(續)

分部業績

截至二零一九年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	2,541,762,910	827,959,801	444,718,168	216,705,676	2,986,481,078	1,044,665,477
物業租賃	3,327,376,741	2,850,198,493	947,002,784	859,888,683	4,274,379,525	3,710,087,176
物業管理及其他服務	5,869,139,651	3,678,158,294	1,391,720,952	1,076,594,359	7,260,860,603	4,754,752,653
酒店經營	1,097,627,033	218,765,642	124,625,257	32,728,094	1,222,252,290	251,493,736
證券投資	933,806,583	349,082,203	419,236,692	188,290,291	1,353,043,275	537,372,494
財務	48,299,567	48,299,567	3,900	3,900	48,303,467	48,303,467
	61,039,744	61,039,744	14,893,741	14,893,741	75,933,485	75,933,485
	<u>8,009,912,578</u>	<u>4,355,345,450</u>	<u>1,950,480,542</u>	<u>1,312,510,385</u>	<u>9,960,393,120</u>	<u>5,667,855,835</u>

分部資產

於二零一九年六月三十日

	本公司及其附屬公司 港元	聯營公司及合營企業 港元	合計 港元
物業銷售	27,844,528,899	6,999,412,496	34,843,941,395
物業租賃	65,437,646,166	16,266,060,694	81,703,706,860
物業管理及其他服務	93,282,175,065	23,265,473,190	116,547,648,255
酒店經營	527,895,512	47,999,782	575,895,294
證券投資	3,282,665,850	769,054,012	4,051,719,862
財務	923,823,343	1,175,740,828	2,099,564,171
	<u>18,218,959,583</u>	<u>30,750,246</u>	<u>18,249,709,829</u>
分部資產	<u>116,235,519,353</u>	<u>25,289,018,058</u>	<u>141,524,537,411</u>
有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金			39,073,955,724
可收回稅款			<u>149,887,249</u>
資產總值			<u>180,748,380,384</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

6. 營運分部 (續)

其他資料

截至二零一九年六月三十日止年度

	物業銷售 港元	物業租賃 港元	物業管理及 其他服務 港元	酒店經營 港元	證券投資 港元	財務 港元	綜合 港元
已包括於計算分部資產 之數額：							
資本增加							
- 物業、廠房及設備	2,691,935	1,319,786	26,482,473	35,781,065	-	-	66,275,259
- 投資物業	-	181,518,093	-	-	-	-	181,518,093
- 酒店物業	-	-	-	7,140,582	-	-	7,140,582
主要營運決策者定期審閱 之數額但不包括於計算 分部損益內：							
投資物業公平值變動	-	1,965,519,436	-	-	-	-	1,965,519,436
攤銷及折舊							
- 物業、廠房及設備	(1,883,857)	(3,744,264)	(13,294,455)	(65,179,876)	(47,446)	-	(84,149,898)
- 酒店物業	-	-	-	(38,288,906)	-	-	(38,288,906)
- 預付土地租賃款項	-	-	-	(20,081,810)	-	-	(20,081,810)

計量

可呈報及營運分部之會計政策與本集團於附註3所敘述之會計政策相同。

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

6. 營運分部 (續)

除稅前溢利之對賬

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
分部溢利	5,058,160,784	5,667,855,835
投資物業公平值變動	(2,020,824,150)	1,965,519,436
其他收益及其他利益或虧損	173,989,690	92,222,088
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	(3,012,666)	1,214,679
出售投資物業之收益	137,663,664	77,044,126
出售附屬公司權益之收益	41,623,517	49,855,396
行政費用及其他營運費用	(929,179,117)	(998,108,184)
財務收益淨額	993,193,827	580,877,000
應佔聯營公司及合營企業業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	(162,813,288)	117,140,533
— 投資物業公平值變動	(503,511,122)	619,869,986
— 出售投資物業之收益	7,041,567	146,034,360
— 行政費用及其他營運費用	(245,547,891)	(230,876,396)
— 財務成本淨額	(67,866,000)	(29,409,561)
— 所得稅項	(278,999,678)	(340,770,887)
	(1,251,696,412)	281,988,035
除稅前溢利	2,199,919,137	7,718,468,411

截至二零二零年六月三十日止年度內，內部分部銷售為74,979,392港元（二零一九年：79,954,549港元）並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

主要產品及服務之收入

本集團於本年度內主要產品及服務之收入分析刊於附註5。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

6. 營運分部 (續)

地域資料

本集團於四個主要地區進行業務 — 香港、中國、新加坡及澳洲。

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

	本公司及其附屬公司之 來自外間之收入		應佔聯營公司及 合營企業收入		本集團之非流動資產	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元
香港	5,100,632,679	6,720,664,614	2,468,014,740	1,499,351,545	77,763,281,190	81,149,544,406
中國	97,939,806	263,655,479	175,129,131	259,707,011	7,799,198,720	8,022,935,962
新加坡及澳洲	688,315,517	1,025,592,485	113,202,354	191,421,986	3,923,071,369	4,367,240,516
	<u>5,886,888,002</u>	<u>8,009,912,578</u>	<u>2,756,346,225</u>	<u>1,950,480,542</u>	<u>89,485,551,279</u>	<u>93,539,720,884</u>

主要客戶資料

於兩個年度，並無客戶所佔來自六個經營分區之總收入超過百分之十。

7. 財務收益

利息收益：

借予聯營公司及合營企業之款項
銀行存款
借予聯營公司及合營企業之非流動免息款項之估算利息收益

二零二零年 港元	二零一九年 港元
41,495,260	35,523,521
926,630,859	564,324,799
57,062,024	43,403,893
<u>1,025,188,143</u>	<u>643,252,213</u>

8. 財務成本

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
利息及其他財務成本支出：		
銀行貸款	116,634,027	98,509,764
其他貸款	4,791,084	4,852,656
租賃負債	2,051,142	—
聯營公司及非控股權益提供之非流動免息借款之估算利息費用	16,062,416	31,238,107
	<u>139,538,669</u>	<u>134,600,527</u>
利率掉期之公平值調整由對沖儲備重新分類至損益	(1,916,161)	—
	<u>137,622,508</u>	<u>134,600,527</u>
減：已撥充發展中物業之成本之利息	(107,790,738)	(74,471,973)
	<u>29,831,770</u>	<u>60,128,554</u>

9. 應佔聯營公司業績

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	1,169,386,294	1,696,992,211
應佔聯營公司稅項	(258,497,533)	(318,972,208)
	<u>910,888,761</u>	<u>1,378,020,003</u>

本集團應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少（已扣除遞延稅項）323,654,714港元（二零一九年：應佔聯營公司投資物業公平值增加（已扣除遞延稅項）500,137,069港元）已確認於聯營公司之損益表內。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

10. 應佔合營企業業績

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
應佔合營企業業績包括：		
應佔合營企業(虧損)溢利	(452,164,445)	238,277,096
應佔合營企業稅項	(20,502,145)	(21,798,679)
	<u>(472,666,590)</u>	<u>216,478,417</u>

本集團應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值減少180,895,088港元(二零一九年：應佔合營企業投資物業公平值增加91,204,109港元)已確認於合營企業之損益表內。

11. 除稅前溢利

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
員工成本，包括董事酬金(附註12)：		
員工薪金及其他福利	1,551,359,027	1,564,029,178
退休保障計劃供款	59,046,226	61,334,020
員工成本總額	<u>1,610,405,253</u>	<u>1,625,363,198</u>
預付土地租賃款項攤銷(包括於其他營運費用內)	—	20,081,810
核數師酬金		
— 核數服務	4,812,760	5,056,938
— 非核數服務	970,000	680,000
酒店存貨消耗之成本(包括於直接費用內)	77,204,920	119,720,659
出售物業成本	540,711,582	1,319,224,798
物業、廠房及設備、酒店物業與使用權資產之攤銷及折舊 (包括於行政及其他營運費用內)	185,550,810	122,438,804
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(102,242)	1,167,883
物業、廠房及設備撇銷	1,150	22,308
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)	<u>14,975,432</u>	<u>2,888,582</u>

12. 董事及主席酬金

按照香港《公司條例》第383條第(1)至(4)款及香港《公司(披露董事利益資料)規例》規定所披露已付或應付十二位(二零一九年：十一位)董事(包括主席)之酬金。董事就提供合資格服務所獲得的酬金如下：

二零二零年

	黃志祥 先生 [△] 港元 (附註ii)	黃永光 先生 [△] 港元 (附註iv)	陳榮光 先生 [△] 港元 (附註iv)	李正強 先生 [△] 港元 (附註iv)	楊光 先生 [△] 港元 (附註iv及vi)	李蕙蘭 女士 [△] 港元 (附註v)	鄧永鏞 先生 [△] 港元 (附註v)	夏佳理 先生 [△] 港元 (附註iii)	盛智文 博士 [*] 港元	李民橋 先生 [*] 港元	王繼榮 先生 [*] 港元	黃楚標 先生 [*] 港元	合計 港元
袍金	-	-	37,500	20,000	22,920	25,010	11,680	200,000	380,000	380,000	350,000	200,000	1,627,110
薪金及其他福利	920,584	725,538	5,160,900	7,110,793	6,417,316	4,352,116	2,657,523	-	-	-	-	-	27,344,770
退休保障計劃供款	-	13,500	42,000	24,000	24,000	18,000	6,000	-	-	-	-	-	127,500
酌情花紅(附註i)	-	160,990	1,204,800	1,473,750	1,846,249	954,975	-	-	-	-	-	-	5,640,764
總酬金	920,584	900,028	6,445,200	8,628,543	8,310,485	5,350,101	2,675,203	200,000	380,000	380,000	350,000	200,000	34,740,144

二零一九年

	黃志祥 先生 [△] 港元 (附註ii)	黃永光 先生 [△] 港元	陳榮光 先生 [△] 港元	葉慕蓮 女士 [△] 港元	李正強 先生 [△] 港元	楊光 先生 [△] 港元	夏佳理 先生 [*] 港元 (附註iii)	盛智文 博士 [*] 港元	李民橋 先生 [*] 港元	王繼榮 先生 [*] 港元	黃楚標 先生 [*] 港元	合計 港元
袍金	40,000	30,000	35,840	26,700	20,000	20,000	200,000	340,000	340,000	330,000	200,000	1,582,540
薪金及其他福利	1,227,146	956,750	4,377,500	3,764,826	6,173,916	6,134,406	-	-	-	-	-	22,634,544
退休保障計劃供款	-	18,000	42,000	18,000	24,000	24,000	-	-	-	-	-	126,000
酌情花紅(附註i)	-	767,560	1,219,930	2,446,895	1,940,000	1,993,840	-	-	-	-	-	8,368,225
總酬金	1,267,146	1,772,310	5,675,270	6,256,421	8,157,916	8,172,246	200,000	340,000	340,000	330,000	200,000	32,711,309

黃志祥先生及黃永光先生放棄收取截至二零二零年六月三十日止年度之董事袍金，金額分別為60,000港元及50,000港元(二零一九年：並無放棄董事袍金)。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

12. 董事及主席酬金 (續)

附註i：酌情花紅乃根據每位董事之表現及本集團盈利水平釐定。

附註ii：黃志祥先生並為本公司主席及以上所披露之酬金已包括以其主席身份提供服務之酬金。黃先生擁有作為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益，因此亦為本公司之主要股東。

附註iii：支付予Ronald Arculli and Associates之顧問費為1,666,664港元(二零一九年：1,666,664港元)，夏佳理先生為Ronald Arculli and Associates之獨資經營者。

附註iv：黃永光先生、陳榮光先生、李正強先生及李蕙蘭女士於二零一九年十月二十四日輪值告退及再獲委任為本公司執行董事。

附註v：鄧永鏞先生於二零二零年一月十五日獲委任為本公司執行董事及集團財務總裁。

附註vi：李蕙蘭女士於二零一九年七月一日獲委任為本公司執行董事及於二零二零年五月一日辭任本公司執行董事。

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

(^ 執行董事)

(# 非執行董事)

(* 獨立非執行董事)

13. 僱員酬金

本集團五位薪酬最高僱員中，三位(二零一九年：三位)為本公司之董事，其酬金已於上述附註12內披露。餘下二位(二零一九年：二位)僱員之酬金根據上市規則披露如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
薪金及其他酬金(包括基本薪金、 房屋津貼及其他津貼)	9,553,841	10,924,118
退休保障計劃供款	48,000	42,000
酌情花紅	2,177,945	1,546,100
	11,779,786	12,512,218

酌情花紅乃根據每位僱員之表現及本集團盈利水平釐定。

13. 僱員酬金 (續)

其餘二位 (二零一九年：二位) 僱員之酬金幅度如下：

	僱員人數	
	二零二零年	二零一九年
港元		
5,000,001－6,000,000	2	—
6,000,001－6,500,000	—	2

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員及董事支付作為吸引其加盟或作為加盟本集團獎勵之酬金，且亦無支付任何酬金作為其失去職位之賠償。除附註12所述外，並無其他董事於兩個年度內放棄或同意放棄收取任何酬金。

14. 所得稅項

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
支出 (回撥) 包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備按稅率16.5%計算 (二零一九年：16.5%)	386,106,984	441,737,849
以往年度 (超額) 不足撥備	(21,860,011)	3,188,986
	<u>364,246,973</u>	<u>444,926,835</u>
海外		
本年度撥備	46,024,903	117,587,365
以往年度 (超額) 不足撥備	(9,312)	2,143,550
於中國之土地增值稅	23,252,411	52,905,933
	<u>69,268,002</u>	<u>172,636,848</u>
	<u>433,514,975</u>	<u>617,563,683</u>
遞延稅項 (附註36)	91,706,437	96,084,927
	<u>525,221,412</u>	<u>713,648,610</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

14. 所得稅項 (續)

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

海外之稅項乃按照當地有關稅務法例計算。

本年度稅項支出與綜合損益表所示之除稅前溢利之對賬如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
除稅前溢利	2,199,919,137	7,718,468,411
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零一九年：16.5%)	362,986,658	1,273,547,288
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響	(72,306,658)	(263,092,239)
不可扣稅開支之稅務影響	352,370,290	28,133,212
毋須課稅收入之稅務影響	(192,341,631)	(489,513,027)
以往年度(超額)不足撥備	(21,869,323)	5,332,536
未確認之稅項虧損之稅務影響	64,328,761	11,083,222
未確認之可扣減之暫時差額之稅務影響	19,700,238	29,358,840
動用先前未確認之稅項虧損	(21,147,422)	(22,794,265)
動用先前未確認之可扣減之暫時差額	(3,191,329)	(9,818,981)
海外附屬公司稅率差異之影響	13,439,417	98,506,091
於中國之土地增值稅	23,252,411	52,905,933
本年度稅項支出	525,221,412	713,648,610

15. 股息

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
年度內已確認股息之分配：		
二零一九年六月三十日止年度之末期股息：每股41港仙 (二零一九年：二零一八年六月三十日止年度每股40港仙)	2,794,966,329	2,641,224,521
二零二零年六月三十日止年度之中期股息：每股14港仙 (二零一九年：二零一九年六月三十日止年度每股14港仙)	974,251,863	946,414,707
	<u>3,769,218,192</u>	<u>3,587,639,228</u>

本年度內，就二零一九年度之末期股息與二零二零年度之中期股息發行代息股份。該等代息股份為大部分股東接納，如下列所示：

	二零二零年 中期息 港元	二零一九年 末期息 港元
現金股息	168,467,201	1,119,378,768
代息股份	805,784,662	1,675,587,561
	<u>974,251,863</u>	<u>2,794,966,329</u>

董事擬派發二零二零年六月三十日止年度之末期股息每股41港仙(二零一九年：41港仙)，按7,045,158,938股，合共股息為2,888,515,165港元(二零一九年：按6,816,991,049股，合共股息為2,794,966,329港元)，並將於應屆股東周年大會上議決。預計末期股息將約於二零二零年十二月七日發送給股東。

於二零一九年十二月三日及二零二零年四月十七日，本公司分別按每股11.804港元(二零一九年：12.344港元)及9.346港元(二零一九年：14.524港元)，合共發行及配發141,950,827股(二零一九年：157,043,742股)及86,217,062股(二零一九年：56,886,005股)之普通股股份，以代替現金股息，作為二零一九年度之末期息及二零二零年度之中期息(二零一九年：二零一八年度之末期息及二零一九年度之中期息)。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

16. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>1,688,050,428</u>	<u>6,914,903,934</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>6,916,493,520</u>	<u>6,703,738,772</u>

因本年度及以往年度內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利4,557,049,804港元（二零一九年：4,671,078,053港元），已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及出售一附屬公司權益所產生之保留權益之公平值調整，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利（如以上所詳述）相同。

16. 每股盈利 (續)

(b) 每股基礎盈利 (續)

溢利之對賬如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	1,688,050,428	6,914,903,934
投資物業公平值變動	2,020,824,150	(1,965,519,436)
相關遞延稅項計入之影響	38,225,017	82,012,224
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	322,616,034	(528,665,877)
— 相關遞延稅項計入之影響	1,038,680	28,528,808
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	180,895,088	(91,204,109)
	2,563,598,969	(2,474,848,390)
非控股權益應佔數額	(30,828,470)	59,147,350
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	2,532,770,499	(2,415,701,040)
於年內出售之投資物業已變現公平值收益 (已扣除稅項)	335,315,764	156,618,785
— 已出售之附屬公司於本年內銷售相關物業之已變現公平值收益	913,113	15,256,374
	2,868,999,376	(2,243,825,881)
本公司股東應佔基礎溢利	4,557,049,804	4,671,078,053
每股基礎盈利	0.65	0.69

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

17. 投資物業

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

	香港 投資物業 港元	香港重建中 投資物業 港元	中國 投資物業 港元	新加坡 投資物業 港元	合計 港元
公平值					
於二零一八年七月一日	59,167,142,014	93,000,000	2,190,961,888	1,261,801,050	62,712,904,952
匯兌差額	–	–	(90,224,632)	6,826,200	(83,398,432)
增添	177,717,626	2,563,500	572,212	664,755	181,518,093
轉撥自發展中物業	461,070,831	–	18,241,310	–	479,312,141
出售	(22,856,959)	–	(129,437,002)	–	(152,293,961)
出售一附屬公司權益 (附註39)	(62,000,000)	–	–	–	(62,000,000)
建築成本之調整	(5,227,400)	–	(1,247,248)	–	(6,474,648)
公平值變動	1,871,126,176	(2,563,500)	97,621,515	(664,755)	1,965,519,436
於二零一九年六月三十日	61,586,972,288	93,000,000	2,086,488,043	1,268,627,250	65,035,087,581
匯兌差額	–	–	(78,014,421)	(43,938,600)	(121,953,021)
增添	175,164,006	1,986,593	2,092,620	2,085,958	181,329,177
出售	(78,680,893)	–	(13,003,442)	–	(91,684,335)
出售附屬公司權益 (附註39)	(310,000,000)	–	–	–	(310,000,000)
建築成本之調整	(13,270,542)	–	(228,431)	–	(13,498,973)
公平值變動	(2,042,049,980)	(1,986,593)	43,412,781	(20,200,358)	(2,020,824,150)
於二零二零年六月三十日	59,318,134,879	93,000,000	2,040,747,150	1,206,574,250	62,658,456,279

投資物業公平值之計量

公平值層級

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

所有本集團之投資物業按公平值計量劃分為第3級。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度內，第1級、第2級及第3級之間並無轉撥。

17. 投資物業 (續)

投資物業公平值之計量 (續)

估值過程及方法

於二零二零年及二零一九年六月三十日，與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Knight Frank Petty Limited及Knight Frank Pte Ltd.為本集團投資物業之公平值於該日進行估值計算。估值乃根據相若物業市場近期交易價格及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流量作參考。在估計物業公平值時，物業的最大及最佳用途為其當前用途。

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

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

第3級估值方法

下表乃主要非可觀察輸入：

投資物業	資本化比率範圍 (%)
位於香港	
— 辦公室／工業	3% – 6% (二零一九年：3% – 6%)
— 住宅	2% – 6% (二零一九年：2% – 6%)
— 零售	3% – 6% (二零一九年：3% – 6%)
位於香港以外地區	
— 辦公室	4% – 7% (二零一九年：4% – 8%)

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

18. 酒店物業

	香港 租賃土地 港元	香港 酒店物業 港元	新加坡 酒店物業 港元	合計 港元
成本值				
於二零一八年七月一日	92,900,000	218,385,854	1,922,607,031	2,233,892,885
匯兌差額	—	—	10,414,851	10,414,851
增添	—	2,038,661	5,101,921	7,140,582
於二零一九年六月三十日	92,900,000	220,424,515	1,938,123,803	2,251,448,318
應用香港財務報告準則第16號之調整 (附註2)	(92,900,000)	—	—	(92,900,000)
於二零一九年七月一日 (重列)	—	220,424,515	1,938,123,803	2,158,548,318
匯兌差額	—	—	(67,638,876)	(67,638,876)
增添	—	—	1,188,758	1,188,758
於二零二零年六月三十日	—	220,424,515	1,871,673,685	2,092,098,200
攤銷及折舊				
於二零一八年七月一日	6,007,391	14,072,023	298,921,382	319,000,796
匯兌差額	—	—	1,696,983	1,696,983
本年度撥備	2,574,596	6,114,148	29,600,162	38,288,906
於二零一九年六月三十日	8,581,987	20,186,171	330,218,527	358,986,685
應用香港財務報告準則第16號之調整 (附註2)	(8,581,987)	—	—	(8,581,987)
於二零一九年七月一日 (重列)	—	20,186,171	330,218,527	350,404,698
匯兌差額	—	—	(11,937,173)	(11,937,173)
本年度撥備	—	6,114,148	23,455,436	29,569,584
於二零二零年六月三十日	—	26,300,319	341,736,790	368,037,109
賬面值				
於二零二零年六月三十日	—	194,124,196	1,529,936,895	1,724,061,091
於二零一九年六月三十日	84,318,013	200,238,344	1,607,905,276	1,892,461,633

酒店物業 (二零一九年：租賃土地及酒店物業) 乃按有關租約年期為36年至96年以直線法攤銷或折舊。

19. 物業、廠房及設備

	電腦系統 港元	傢俬、裝置、 設備及 酒店經營設備 港元	租賃物業 裝修 港元	汽車 港元	廠房 及機器 港元	合計 港元
成本值						
於二零一八年七月一日	126,035,249	589,405,287	47,827,790	34,169,128	14,909,625	812,347,079
匯兌差額	113,251	2,673,624	(21,174)	(32,216)	(107,721)	2,625,764
增添	16,422,240	36,412,941	5,629,580	6,126,617	1,683,881	66,275,259
撇銷	(194,378)	(840)	(1,725,033)	–	(1,296)	(1,921,547)
出售	(2,925,491)	(5,822,338)	(1,441,797)	(2,058,246)	(894,961)	(13,142,833)
於二零一九年六月三十日	139,450,871	622,668,674	50,269,366	38,205,283	15,589,528	866,183,722
匯兌差額	(1,892,000)	(19,025,469)	(27,944)	(437,278)	(91,149)	(21,473,840)
增添	22,111,638	21,816,506	756,325	2,595,251	1,117,230	48,396,950
撇銷	–	(234,610)	–	–	(3,741)	(238,351)
出售	(1,769,340)	(4,356,724)	–	(1,115,881)	(1,263,043)	(8,504,988)
於二零二零年六月三十日	157,901,169	620,868,377	50,997,747	39,247,375	15,348,825	884,363,493
折舊						
於二零一八年七月一日	100,466,196	393,645,182	44,403,726	26,166,263	9,630,466	574,311,833
匯兌差額	113,231	1,822,095	(14,932)	(11,244)	(18,083)	1,891,067
本年度撥備	12,486,961	63,852,477	1,717,715	4,014,309	2,078,436	84,149,898
撇銷	(194,262)	(840)	(1,703,781)	–	(356)	(1,899,239)
出售時撥回	(2,657,016)	(5,338,069)	(663,466)	(1,953,213)	(894,961)	(11,506,725)
於二零一九年六月三十日	110,215,110	453,980,845	43,739,262	28,216,115	10,795,502	646,946,834
匯兌差額	(1,579,891)	(14,415,552)	(18,487)	(319,536)	(24,946)	(16,358,412)
本年度撥備	14,440,425	59,595,882	1,760,675	3,478,424	2,001,476	81,276,882
撇銷	–	(233,460)	–	–	(3,741)	(237,201)
出售時撥回	(1,751,497)	(4,154,273)	–	(1,115,881)	(1,232,599)	(8,254,250)
於二零二零年六月三十日	121,324,147	494,773,442	45,481,450	30,259,122	11,535,692	703,373,853
賬面值						
於二零二零年六月三十日	36,577,022	126,094,935	5,516,297	8,988,253	3,813,133	180,989,640
於二零一九年六月三十日	29,235,761	168,687,829	6,530,104	9,989,168	4,794,026	219,236,888

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

19. 物業、廠房及設備 (續)

以上之物業、廠房及設備按下列年率以直線法折舊：

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

於二零二零年六月三十日，包括於傢私、裝置、設備及酒店經營設備中賬面值為108,423,211港元(二零一九年：148,977,185港元)，乃指本集團有關酒店經營之傢私、裝置及設備。

20. 使用權資產

	租賃土地 港元	租賃物業 港元	合計 港元
於二零一九年七月一日			
賬面值	1,208,370,721	81,034,476	1,289,405,197
於二零二零年六月三十日			
賬面值	1,147,146,407	39,154,759	1,186,301,166
截至二零二零年六月三十日止年度			
折舊費用	22,359,325	52,345,019	74,704,344
有關短期租賃及租期於應用香港財務報告準則第16號 之首次應用日期起計十二個月內結束之租賃之費用			43,379,311
租賃現金流出總額			97,359,235
使用權資產之增加			10,463,076

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

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

21. 預付土地租賃款項

	二零一九年 港元
就呈報用途之分析：	
流動資產	20,135,984
非流動資產	<u>1,103,916,724</u>
於香港以外地區用於酒店物業之租賃土地	<u>1,124,052,708</u>

該數額於應用香港財務報告準則第16號後，於二零一九年七月一日重新分類至使用權資產。

22. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
投資聯營公司權益：		
無牌價股份成本值	6,119,093,716	5,670,522,275
應佔收購後溢利及扣除已收股息	<u>14,646,805,744</u>	<u>16,273,758,541</u>
	<u>20,765,899,460</u>	<u>21,944,280,816</u>
借予聯營公司款項	4,719,949,549	3,429,828,974
減：撥備	<u>(1,356,848,488)</u>	<u>(1,378,269,689)</u>
	<u>3,363,101,061</u>	<u>2,051,559,285</u>

於以往年間，來自收購聯營公司之商譽為142,498,716港元(二零一九年：142,498,716港元)已包括於投資聯營公司之成本值中。

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二零年六月三十日，本集團借予聯營公司之款項(已扣除撥備)中210,849,190港元(二零一九年：130,153,825港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

於二零二零年及二零一九年六月三十日，董事審閱借予聯營公司款項之賬面值。借予聯營公司之可收回金額乃參考董事估計之貼現現金流量及其聯營公司於報告日之財務狀況而釐定。因此，就考慮其聯營公司之財務狀況之恢復，並毋須確認減值虧損。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

22. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

本集團列為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押、免息及預期一年內償還。

本集團列為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，借予聯營公司款項及應收聯營公司款項之減值評估詳情刊於附註47。

於二零二零年及二零一九年六月三十日主要聯營公司詳情刊於附註52。聯營公司以權益法於本綜合財務報告書內列賬。

重大聯營公司之財務資料撮要

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

明宏有限公司

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
流動資產	<u>2,079,409,625</u>	<u>4,273,369,483</u>
流動負債	<u>2,036,579,237</u>	<u>2,822,331,289</u>
非流動負債	<u>—</u>	<u>1,451,600,000</u>

	截至六月三十日止年度	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
收入	<u>4,602,779,942</u>	<u>—</u>
本年度溢利(虧損)及全面收益(支出)總額	<u>2,043,392,194</u>	<u>(106,590)</u>
本年度已收聯營公司股息	<u>600,000,000</u>	<u>—</u>

22. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

重大聯營公司之財務資料撮要 (續)

明宏有限公司 (續)

以上之財務資料撮要與確認於綜合財務報告書於明宏有限公司之權益之賬面值對賬：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
明宏有限公司之淨資產 (負債)	42,830,388	(561,806)
本集團於明宏有限公司所佔擁有權	30%	30%
本集團於明宏有限公司之權益之賬面值	12,849,116	—
超出於明宏有限公司投資成本之累計虧損已確認於借予聯營公司款項	—	(168,542)

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

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
流動資產	456,849,879	996,006,018
非流動資產	14,061,937,433	14,356,795,361
流動負債	341,115,299	585,824,664
非流動負債	3,368,101,838	3,373,687,983

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

22. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

重大聯營公司之財務資料撮要 (續)

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

	截至六月三十日止年度	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
收入	<u>735,644,830</u>	<u>778,029,117</u>
本年度溢利及全面收益總額	<u>190,680,443</u>	<u>443,217,527</u>
本年度已收聯營公司股息	<u>182,209,115</u>	<u>—</u>

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
Hua Qing之淨資產	10,809,570,175	11,393,288,732
本集團於Hua Qing所佔擁有權	<u>23.5%</u>	<u>23.5%</u>
本集團於Hua Qing之權益之賬面值	<u>2,543,394,576</u>	<u>2,680,738,299</u>

個別不重大之聯營公司之合共資料

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
本集團應佔本年度溢利及全面收益總額	<u>253,005,711</u>	<u>1,273,766,885</u>
本集團於此等聯營公司之權益之合共賬面值	<u>18,209,655,768</u>	<u>19,263,542,517</u>

23. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
投資合營企業權益：		
無牌價股份	210,734,187	522,239,132
應佔收購後溢利及扣除已收股息	<u>2,759,109,456</u>	<u>2,822,498,110</u>
	<u>2,969,843,643</u>	<u>3,344,737,242</u>
借予合營企業款項	10,862,168,668	7,505,992,744
減：撥備	<u>(234,102,024)</u>	<u>—</u>
	<u>10,628,066,644</u>	<u>7,505,992,744</u>

本集團借予合營企業款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二零年六月三十日，本集團借予合營企業之款項中7,712,200,417港元(二零一九年：5,705,499,063港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團列為流動資產之應收合營企業款項乃無抵押、免息及預期於報告日起計一年內償還。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，借予合營企業款項及應收合營企業款項之減值評估詳情刊於附註47。

於二零二零年及二零一九年六月三十日主要合營企業詳情刊於附註53。合營企業以權益法於本綜合財務報告書內列賬。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

23. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項 (續)

重大合營企業之財務資料撮要

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

Rich Century Investment Limited

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
流動資產	36,020,978	36,012,706
非流動資產	5,190,203,596	5,320,152,501
流動負債	1,022,231,783	1,008,982,110
非流動負債	70,492,740	66,403,096

	截至六月三十日止年度 二零二零年 港元	二零一九年 港元
收入	289,894,901	282,736,494
本年度溢利及全面收益總額	27,720,050	197,836,563
本年度已收合營企業股息	87,500,000	85,000,000

23. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項 (續)

重大合營企業之財務資料撮要 (續)

Rich Century Investment Limited (續)

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
Rich Century Investment Limited之淨資產	4,133,500,051	4,280,780,001
本集團於Rich Century Investment Limited所佔擁有權	50%	50%
	<u>2,066,750,026</u>	<u>2,140,390,001</u>
於集團層面之綜合調整	29,000	29,000
	<u>2,066,779,026</u>	<u>2,140,419,001</u>
本集團於Rich Century Investment Limited之權益之賬面值		

宏置發展有限公司

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
流動資產	<u>262,257,173</u>	<u>265,145,697</u>
非流動資產	<u>1,613,400,000</u>	<u>1,726,800,000</u>
流動負債	<u>436,966,905</u>	<u>466,231,807</u>
非流動負債	<u>10,572,609</u>	<u>8,560,330</u>

	截至六月三十日止年度	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
收入	<u>38,753,470</u>	<u>41,408,739</u>
本年度 (虧損) 溢利及全面 (支出) 收益總額	<u>(89,035,901)</u>	<u>12,262,744</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

23. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項 (續)

重大合營企業之財務資料撮要 (續)

宏置發展有限公司 (續)

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
宏置發展有限公司之淨資產	1,428,117,659	1,517,153,560
本集團於宏置發展有限公司所佔擁有權	50%	50%
本集團於宏置發展有限公司之權益之賬面值	714,058,830	758,576,780

個別不重大之合營企業之合共資料

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
本集團應佔本年度 (虧損) 溢利及全面 (支出) 收益總額	(442,008,664)	111,428,763
本集團於此等合營企業之權益之合共賬面值	189,005,787	445,741,461

24. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具

按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具包括：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
有牌價投資：		
產權證券上市於		
香港	428,887,716	700,359,887
新加坡	134,143,465	157,618,750
永續債券上市於		
香港	75,889,531	—
新加坡	7,741,062	—
	646,661,774	857,978,637
無牌價證券：		
產權證券	2,961,578	2,961,578
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具	649,623,352	860,940,215
於新加坡上市之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	25,595,725	—
合計	675,219,077	860,940,215

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

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

無牌價產權證券乃投資於香港註冊之私人公司所發行之無牌價產權證券。

於二零二零年及二零一九年六月三十日，所有按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具均以公平值列賬。按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具之公平值計量及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具減值評估之詳情刊於附註47。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

25. 衍生金融工具

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
衍生金融負債 (根據對沖會計法)：		
現金流動對沖		
利率掉期 (附註)	17,936,434	—

附註：截至二零二零年六月三十日止年度內，本公司一全資附屬公司與一銀行訂立了總名義數額為1,000,000,000港元之利率掉期。此等利率掉期合約之經濟影響乃將借貸由按香港銀行同業拆息計息之浮動利率轉為定息利率。訂立利率掉期以減低特定借貸所面對之利率風險及利率掉期被指定為對沖工具並應用現金流動對沖會計法。

26. 應收／應付非控股權益款項

本集團之應收／應付非控股權益款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，應收非控股權益款項之減值評估詳情刊於附註47。

27. 長期應收貸款

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
長期應收浮息貸款總賬面值	2,267,855,923	2,328,909,713
減：信貸虧損撥備	—	(2,245,503)
	2,267,855,923	2,326,664,210
減：列於流動資產之本期部分	(87,741,043)	(80,941,385)
	2,180,114,880	2,245,722,825

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家，還款細則於相關貸款合約內定明。

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

27. 長期應收貸款 (續)

根據貸款合約，應收浮息貸款 (扣除信貸虧損撥備) 之到期情況如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
一年內	87,741,043	80,941,385
一年以上但不多於五年	360,035,542	344,805,208
五年以上	1,820,079,338	1,900,917,617
	<u>2,267,855,923</u>	<u>2,326,664,210</u>

本集團之長期應收貸款乃以港元計算並以利率 (亦相等於約定利率) 按最優惠年利率或最優惠年利率加 / 減邊際利潤計算及以買家之物業作為按揭之抵押。此結餘之約定到期日由一年內至二十九年 (二零一九年：由一年內至三十年)。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，長期應收貸款之減值評估詳情刊於附註47。

28. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

按公平值列賬及計入損益之金融資產包括：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
有牌價投資：		
於香港上市之產權證券	8,471,208	11,343,458
於其他地區上市之產權證券	182,594	323,010
合計	<u>8,653,802</u>	<u>11,666,468</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

29. 應收貿易賬款及其他應收

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
應收貿易賬款	282,119,749	240,021,449
減：信貸虧損撥備	(33,033,525)	(21,217,453)
	<u>249,086,224</u>	<u>218,803,996</u>
其他應收及預付款項	1,316,274,106	1,021,866,458
	<u>1,565,360,330</u>	<u>1,240,670,454</u>

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

於二零二零年及二零一九年六月三十日，客戶合約之應收貿易賬款（扣除信貸虧損撥備）分別為142,223,347港元及168,553,814港元。

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
即期	43,026,685	33,980,445
逾期：		
1－30日	58,104,669	98,098,592
31－60日	49,522,012	30,974,527
61－90日	24,504,262	12,361,832
超過90日	73,928,596	43,388,600
	<u>249,086,224</u>	<u>218,803,996</u>

於二零二零年及二零一九年六月三十日，就已逾期但無減值之應收賬款而言，雖然並無抵押，本集團已於其信譽、過往還款記錄及於其後之結賬作出評估，及考慮該數額仍可收回並毋須作進一步（多於信貸虧損撥備）之信貸撥備。逾期超過90日之應收貿易賬款73,928,596港元（二零一九年：43,388,600港元）足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

於二零二零年及二零一九年六月三十日，既無逾期亦無減值之應收貿易賬款乃屬良好質素。

29. 應收貿易賬款及其他應收(續)

其他應收及預付款項主要包括有關應收租金、公用事務與其他已付訂金約173,000,000港元(二零一九年：181,000,000港元)、預付營運費用款項約43,000,000港元(二零一九年：28,000,000港元)、主要與地產發展項目有關之其他預付款項約125,000,000港元(二零一九年：113,000,000港元)、應收利息約154,000,000港元(二零一九年：297,000,000港元)及預付銷售佣金約458,000,000港元(二零一九年：47,000,000港元)。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，應收貿易賬款及其他應收之減值評估詳情刊於附註47。

30. 有限制銀行存款／定期存款／銀行存款及現金

包括於有限制銀行存款中總數為121,827,414港元(二零一九年：383,120,841港元)乃出售若干物業項目收取之所得款項並存入本集團之指定戶口，而該存款只限於支付此等物業項目之建築成本及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。於二零一九年之餘下結餘乃指若干物業之租金收入，而該存款只限於支付物業開支及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。

有限制銀行存款、定期存款及銀行存款以浮動年利率計算介乎0.001厘至3.50厘(二零一九年：0.001厘至3.38厘)。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，有限制銀行存款、定期存款及銀行存款之減值評估詳情刊於附註47。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

31. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二零年六月三十日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款83,902,503港元(二零一九年：115,182,425港元)。

於報告日之應付貿易賬款乃按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
0-30日	32,094,524	69,893,706
31-60日	31,826,558	20,597,271
61-90日	3,632,895	1,329,600
超過90日	16,348,526	23,361,848
	83,902,503	115,182,425

其他應付主要包括應付建築成本約653,000,000港元(二零一九年：857,000,000港元)、已收租金訂金與公用事務訂金約795,000,000港元(二零一九年：848,000,000港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項約2,589,000,000港元(二零一九年：2,297,000,000港元)及預收租金約143,000,000港元(二零一九年：164,000,000港元)。

32. 租賃負債

	二零二零年 港元
應付租賃負債於以下年期到期：	
一年內	32,031,671
超過一年但不超過兩年	7,278,343
超過兩年但不超過五年	258,756
	39,568,770
減：數額於十二個月內清償列於流動負債	(32,031,671)
數額超過十二個月後清償列於非流動負債	7,537,099

33. 合約負債

於二零二零年六月三十日，本集團確認有關物業銷售之合約負債23,454,168,068港元(二零一九年：16,208,373,613港元)。於兩個年度內，合約負債並無重大融資成份。

本集團所有合約負債預期於本集團正常營業週期內結清，因此分類為流動負債。

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

下表列出本年內確認之收入中與結轉合約負債有關之部分：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
包括於年初之合約負債結餘內並於本年度確認之收入	38,921,064	1,139,303,717

34. 銀行借貸

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
長期無抵押銀行借貸		
一年內	831,996,000	—
一年以上但不多於兩年	2,843,058,010	1,642,996,000
兩年以上但不多於五年	1,575,141,705	3,383,692,387
	5,250,195,715	5,026,688,387
減：列於流動負債之本期部分	(831,996,000)	—
銀行借貸總額 — 到期日超過一年	4,418,199,715	5,026,688,387

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

35. 股本

	二零二零年		二零一九年	
	普通股 股份數目	股本 港元	普通股 股份數目	股本 港元
已發行及繳足普通股：				
於七月一日	6,816,991,049	47,324,776,293	6,603,061,302	44,560,016,005
代替現金股息所發行之股份	228,167,889	2,481,372,223	213,929,747	2,764,760,288
於六月三十日 — 無面值之普通股	7,045,158,938	49,806,148,516	6,816,991,049	47,324,776,293

於二零一九年十二月三日及二零二零年四月十七日，本公司分別按每股發行價11.804港元（二零一九年：12.344港元）及9.346港元（二零一九年：14.524港元），發行及配發141,950,827股（二零一九年：157,043,742股）及86,217,062股（二零一九年：56,886,005股）之普通股股份予股東，以代替現金股息，作為二零一九年度之末期息及二零二零年度之中期息（二零一九年：二零一八年度之末期息及二零一九年度之中期息）。

此等股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

36. 遞延稅項

本申報期間及以往申報期間已確認之主要遞延稅項負債及資產及相關變動如下：

	加速 稅項折舊 港元	投資 物業重估 港元	附屬公司及 聯營公司之 未分配溢利 港元	稅項虧損 港元	其他 港元	合計 港元
於二零一八年七月一日	838,356,116	1,283,355,919	321,509,639	(53,986,975)	(2,088,173)	2,387,146,526
匯兌差額	—	(35,939,150)	(1,551,776)	—	478,683	(37,012,243)
出售一附屬公司權益 (附註39)	(865,561)	—	—	—	—	(865,561)
年度內於損益中扣除 (計入)	44,697,567	21,080,389	14,880,043	15,761,088	(334,160)	96,084,927
於二零一九年六月三十日	882,188,122	1,268,497,158	334,837,906	(38,225,887)	(1,943,650)	2,445,353,649
匯兌差額	—	(31,782,518)	(1,081,798)	—	(2,882,548)	(35,746,864)
出售附屬公司權益 (附註39)	(2,346,630)	—	—	—	—	(2,346,630)
支付預扣稅	—	—	(10,794,065)	—	—	(10,794,065)
年度內於損益中扣除 (計入)	54,174,299	31,775,616	10,456,195	(7,642,056)	2,942,383	91,706,437
於二零二零年六月三十日	934,015,791	1,268,490,256	333,418,238	(45,867,943)	(1,883,815)	2,488,172,527

36. 遞延稅項(續)

作為綜合財務狀況表呈報用途，遞延稅項資產及負債已抵銷。

於二零二零年六月三十日，本集團有為數993,752,521港元(二零一九年：685,731,945港元)之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利，其中277,987,533港元(二零一九年：231,672,042港元)已確認為遞延稅項資產。由於未能預測未來溢利趨向，故並無就其餘為數715,764,988港元(二零一九年：454,059,903港元)之虧損確認為遞延稅項資產。此等虧損可能會無限定期結轉。

於二零二零年六月三十日，本集團有為數705,603,612港元(二零一九年：605,549,618港元)之可扣減暫時差額。由於未能確定此等可扣減暫時差額會否被未來應課稅溢利所動用，故並無就此等可扣減暫時差額確認為遞延稅項資產。

37. 聯營公司提供之借款

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

38. 非控股權益提供之借款

本集團之非控股權益提供之借款為71,343,674港元(二零一九年：35,644,803港元)乃無抵押、須繳付以年利率6.25厘(二零一九年：6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額71,368,543港元(二零一九年：70,934,266港元)乃無抵押、免息及無固定還款期。非控股權益之股東同意於報告日起計十二個月內不要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

39. 出售附屬公司權益

(a) 出售銀詠有限公司及勵盛投資有限公司

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

39. 出售附屬公司權益 (續)

(a) 出售銀詠有限公司及勵盛投資有限公司 (續)

於出售日銀詠有限公司及勵盛投資有限公司之資產淨值如下：

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

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

39. 出售附屬公司權益 (續)

(b) 出售詠誼有限公司

截至二零一九年六月三十日止年度內，本集團出售一全資附屬公司詠誼有限公司全部之股本權益予獨立第三者，已收現金作價約112,000,000港元，並已於二零一九年六月二十四日完成交易。於出售日詠誼有限公司之資產淨值如下：

	港元
出售資產淨值：	
投資物業	62,000,000
應收貿易賬款及其他應收	256,536
應付貿易賬款及其他應付	(565,210)
應付本集團一附屬公司之款項	(23,772,312)
應付稅項	(239,619)
遞延稅項	(865,561)
	36,813,834
轉讓應付本集團一附屬公司之款項予買家	23,772,312
	60,586,146
出售一附屬公司權益之收益	49,855,396
	110,441,542
收取方式：	
已收現金作價	111,950,019
出售所產生之支出	(1,508,477)
出售權益時產生之現金流入淨額	110,441,542

過往年度內出售附屬公司之權益對本集團截至二零一九年六月三十日止年度之收入、營運業績或現金流動並無重大影響。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

40. 共同營運

本集團訂立合資協議(「該協議」)以共同營運形式於香港發展、出售及投資住宅／商業物業。根據該協議，本集團主要負責項目之發展。

於二零二零年及二零一九年六月三十日，本集團應佔有關投資共同營運權益之資產、負債、收入及支出之合共數額已於綜合財務報告書內確認如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
投資物業	11,053,278,672	11,452,506,081
其他非流動資產	29,323,603	66,737
流動資產	20,884,627,209	21,741,031,962
	<u>31,967,229,484</u>	<u>33,193,604,780</u>
非流動負債	235,624,117	218,267,033
流動負債	20,744,572,468	15,507,122,705
	<u>20,980,196,585</u>	<u>15,725,389,738</u>
收入	<u>334,597,011</u>	<u>1,173,211,281</u>
支出	<u>247,409,184</u>	<u>316,276,387</u>

41. 資產按揭

於二零一九年六月三十日，本集團之投資物業254,647,250港元、酒店物業778,781,122港元及預付土地租賃款項713,044,039港元已作抵押以取得本集團之銀行貸款融資。於二零二零年六月三十日，本集團並無任何已作抵押之資產。

42. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就一聯營公司及合營企業之銀行貸款融資		
— 已動用	6,863,909,096	5,488,625,000
— 未動用	3,892,216,604	2,425,605,000
	<u>10,756,125,700</u>	<u>7,914,230,000</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>502,404,617</u>	<u>464,134,435</u>

於二零二零年及二零一九年六月三十日，本集團就有關一聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。於報告日，根據香港財務報告準則第9號釐定虧損撥備之數額並不重大。

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

43. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除384,533,500港元(二零一九年：477,178,248港元)開支後之物業租金收入為2,777,356,718港元(二零一九年：2,850,198,493港元)。所持大部分物業，擁有平均兩年期之承擔租戶。

應收租賃款項如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
一年內	2,229,523,817	2,332,866,766
兩年內	1,279,715,661	1,282,602,445
三年內	642,194,051	616,619,775
四年內	364,401,678	250,098,317
五年內	209,747,088	116,885,118
五年後	201,519,117	46,802,761
	<u>4,927,101,412</u>	<u>4,645,875,182</u>

本集團作為承租人

截至二零一九年六月三十日止年度內，經營租約已付之最低租賃款項為51,867,791港元。

本集團就不可撤銷經營租約之未來租金最低租賃款項承擔分析如下：

	二零一九年 港元
一年內	54,598,513
兩年至五年內	<u>38,035,851</u>
	<u>92,634,364</u>

經營租約租金指本集團就其若干辦公室物業應付之租金予關連公司。租約平均兩年商議一次及平均兩年釐定租金一次。

44. 退休保障計劃

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

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

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

45. 發展中物業／已完成物業存貨

於報告日，發展中物業數額約15,480,603,000港元(二零一九年：25,073,902,000港元)不會預期於報告日起十二個月內變現。

自二零一九年七月一日起，發展中物業及已完成物業存貨包括根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量之租賃土地之賬面值約23,192,371,000港元(於二零一九年七月一日：23,391,589,000港元)。剩餘價值釐定為租賃土地部分之估計出售價值。於二零二零年六月三十日，考慮到估計剩餘價值，租賃土地並無產生折舊開支。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

46. 資本風險管理

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

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

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

年度內，本集團對資本風險管理方法並無改變。

47. 金融工具

金融工具類別

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
金融資產		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	8,653,802	11,666,468
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具	675,219,077	860,940,215
按攤銷成本列賬之金融資產	<u>64,691,568,723</u>	<u>58,124,964,478</u>
金融負債		
攤銷成本	13,047,304,312	13,677,438,156
衍生金融工具	<u>17,936,434</u>	<u>—</u>

財務風險管理目標及政策

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

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

47. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險

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

外幣風險

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

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
資產		
人民幣	304,059,848	327,509,422
美元	1,884,895,266	1,426,493,914
澳元	603,830,452	561,000,528
紐西蘭幣	24,536,139	25,014,103
新加坡元	222,418,871	—
負債		
人民幣	358,089,511	485,520,644

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

47. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

外幣風險敏感度分析

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

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
人民幣	(2,255,738)	(6,596,968)
澳元	25,209,921	23,421,772
紐西蘭幣	1,024,384	1,044,339
新加坡元	9,285,988	—

本集團實體之若干按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具以新加坡元計算。就按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具而言，於二零二零年六月三十日數額為115,171,437港元 (二零一九年：127,995,666港元)，新加坡元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升／下降5%，可導致本集團之投資重估儲備增加／減少5,758,571港元 (二零一九年：6,399,783港元)。就按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具而言，於二零二零年六月三十日數額為9,325,651港元 (二零一九年：無)，新加坡元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升／下降5%，可導致本集團之損益增加／減少466,283港元 (二零一九年：無)。

利率風險

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

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

47. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險(續)

自二零一九年七月一日起，管理層訂定利率掉期合約，以維持適當水平之若干一般定息銀行借貸。為達致前述結果，本集團訂定利率掉期以對沖因銀行借貸利率變動而產生之若干風險。

於報告期末本集團之利率掉期合約及銀行借貸詳情分別刊於附註25及34。

利率風險敏感度分析

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

於相關報告日，若利率上升／下跌50基點及所有其他變項均維持不變，本集團於本年度溢利將會增加／減少20,219,162港元(二零一九年：9,046,295港元)及由於衍生工具被指定為浮息借貸之有效對沖工具之公平值調整引致對沖儲備將會減少／增加4,175,000港元(二零一九年：無)。

其他價格風險

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

47. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

其他價格風險之敏感度分析

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具		
增加 (減少) 於投資重估儲備		
— 由於價格增加	33,612,875	42,898,932
— 由於價格減少	(33,612,875)	(42,898,932)
按公平值列賬及計入損益之股本權益工具		
增加 (減少) 於年度內之溢利		
— 由於價格增加	361,296	487,075
— 由於價格減少	(361,296)	(487,075)

信貸風險及減值評估

於二零二零年及二零一九年六月三十日，除其賬面值最能反映可承擔之最高信貸風險之金融資產外，對本集團造成財務損失之最大信貸風險承擔為附註42所披露本集團所提供之財務擔保有關之或然負債數額。

就減低信貸風險，本集團管理層已委任一支隊伍專責釐定信貸限額及信貸批核。本集團亦備有其他監控程序，以確保定期採取跟進措施收回逾期債務及定期跟進債務工具之信貸集中度。此外，本集團按預期信貸虧損模式對應收貿易賬款基於撥備矩陣進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

47. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

47. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

本集團認為除應收貿易賬款33,033,525港元(二零一九年：21,217,453港元)及並無應收貸款(二零一九年：2,245,503港元)存在信貸減值外，本集團之管理層認為其他金融資產(包括其他應收、應收貸款、借予聯營公司／合營企業款項、應收聯營公司／合營企業／非控股權益款項、有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具)風險較低，因為交易對手違約之可能性微不足道或者沒有任何逾期金額。因此，本集團根據十二個月預期信貸虧損單獨進行減值評估，並未提供信貸虧損撥備。

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

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

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

就按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之信貸風險而言，本集團僅投資於低信貸風險之債務證券。本集團之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具主要包括根據全球理解定義獲評為投資級別之上市債券，故被考慮為具有低信貸風險之投資。

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

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

截至二零二零年六月三十日止年度內，本集團根據撥備矩陣考慮已逾期之應收貿易賬款賬面總值為239,093,064港元(二零一九年：206,041,004港元)之信貸虧損並不重大，故本集團並未為該等應收貿易賬款作信貸虧損撥備。

47. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

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

於二零二零年六月三十日，應收貿易賬款之信貸減值33,033,525港元(二零一九年：21,217,453港元)乃單獨評估。

下表列出就應收貿易賬款確認之虧損撥備之對賬：

	存續期預期信貸虧損 (信貸減值) 港元
於二零一八年七月一日	21,738,487
減值虧損之確認	2,889,070
減值虧損之撥回	(488)
撇銷數額	(3,409,616)
於二零一九年六月三十日	21,217,453
減值虧損之確認	15,063,107
減值虧損之撥回	(87,675)
撇銷數額	(3,159,360)
於二零二零年六月三十日	33,033,525

於二零二零年六月三十日，本集團並無為應收貸款之信貸減值提供信貸虧損撥備(二零一九年：2,245,503港元)。

下表列出已就應收貸款確認之虧損撥備之對賬：

	存續期預期信貸虧損 (信貸減值) 港元
於二零一八年七月一日	12,646,510
撇銷數額	(10,401,007)
於二零一九年六月三十日	2,245,503
撇銷數額	(2,245,503)
於二零二零年六月三十日	-

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

47. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

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

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

	加權平均 實際年利率 %	須於要求時 還款或 少於一個月 港元	一至三個月 港元	三個月至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	多於五年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零二零年									
應付貿易賬款及 其他應付									
免息	不適用	2,080,611,328	28,603,279	885,272,558	450,078,463	136,708,456	15,503,426	3,596,777,510	3,596,777,510
浮動利率	5.00	38,290,090	-	-	-	-	-	38,290,090	38,290,090
其他負債									
免息	2.36	1,709,936,828	738,712,759	-	1,661,242,258	-	-	4,109,891,845	4,090,697,323
固定利率	6.25	371,582	743,163	3,344,235	71,343,674	-	-	75,802,654	71,343,674
借貸									
浮動利率	1.14	5,004,853	10,009,707	872,905,077	2,873,637,101	1,619,800,215	-	5,381,356,953	5,250,195,715
財務擔保合約	不適用	502,404,617	-	1,332,000,000	2,598,000,000	6,826,125,700	-	11,258,530,317	-
		<u>4,336,619,298</u>	<u>778,068,908</u>	<u>3,093,521,870</u>	<u>7,654,301,496</u>	<u>8,582,634,371</u>	<u>15,503,426</u>	<u>24,460,649,369</u>	<u>13,047,304,312</u>
衍生工具									
一 結算淨額									
利率掉期	不適用	<u>326,167</u>	<u>652,333</u>	<u>2,935,500</u>	<u>3,914,000</u>	<u>10,437,333</u>	<u>-</u>	<u>18,265,333</u>	<u>17,936,434</u>
租賃負債	3.20	<u>4,710,212</u>	<u>9,344,334</u>	<u>19,171,202</u>	<u>7,434,463</u>	<u>264,543</u>	<u>-</u>	<u>40,924,754</u>	<u>39,568,770</u>

47. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	加權平均 實際年利率 %	須於要求時 還款或 少於一個月 港元	一至三個月 港元	三個月至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	多於五年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零一九年									
應付貿易賬款及 其他應付									
免息	不適用	1,696,053,167	35,223,903	823,911,485	639,788,701	191,937,203	14,874,079	3,401,788,538	3,401,788,538
浮動利率	5.13	1,181,999	-	-	-	-	-	1,181,999	1,181,999
其他負債									
免息	2.14	2,637,954,369	881,155,371	-	1,709,087,105	-	-	5,228,196,845	5,212,134,429
固定利率	6.25	185,650	371,300	1,670,850	35,644,803	-	-	37,872,603	35,644,803
借貸									
浮動利率	3.07	12,885,198	25,770,395	115,966,779	1,771,431,481	3,433,380,030	-	5,359,433,883	5,026,688,387
財務擔保合約	不適用	899,614,435	-	1,158,000,000	1,332,000,000	4,988,750,000	-	8,378,364,435	-
		<u>5,247,874,818</u>	<u>942,520,969</u>	<u>2,099,549,114</u>	<u>5,487,952,090</u>	<u>8,614,067,233</u>	<u>14,874,079</u>	<u>22,406,838,303</u>	<u>13,677,438,156</u>

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

47. 金融工具 (續)

公平值之計量

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

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

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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元	公平值層級
金融資產			
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具			
— 上市之產權證券 (附註a)	563,031,181	857,978,637	第1級
— 非上市之產權證券 (附註b)	2,961,578	2,961,578	第3級
— 上市之永續債券 (附註c)	83,630,593	—	第2級
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具			
— 上市之債務證券 (附註c)	25,595,725	—	第2級
按公平值列賬及計入損益之金融資產			
— 上市之產權證券 (附註a)	<u>8,653,802</u>	<u>11,666,468</u>	第1級
金融負債			
衍生金融工具			
— 利率掉期 (附註d)	<u>17,936,434</u>	<u>—</u>	第2級

附註：

- (a) 所有上市之產權證券之公平值乃參考於二零二零年及二零一九年六月三十日於活躍市場之報價釐定。
- (b) 於二零二零年及二零一九年六月三十日，本公司董事認為非上市之產權證券之成本與其公平值相若。
- (c) 所有上市之永續債券及債務證券之公平值乃參考於二零二零年六月三十日由金融機構提供之市場報價釐定。
- (d) 利率掉期之公平值乃參考折現現金流動。未來現金流動乃根據遠期利率（從報告期末可觀察遠期利率）及訂約遠期利率估算，按反映不同對手信貸風險之比率折現。

47. 金融工具(續)

金融工具之公平值

於本年度及過往年度，公平值層級之不同層級之間並無轉撥。

金融資產以第3級公平值計量之對賬

港元

按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具－非上市之產權證券
於二零一八年七月一日、二零一九年六月三十日及於二零二零年六月三十日

2,961,578

48. 融資活動所產生負債之對賬

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

	應付利息及其他 應付財務成本 港元	聯營公司 提供之借款 港元	應付 聯營公司款項 港元	應付 合營企業款項 港元	非控股權益 提供之借款 港元	應付 非控股權益款項 港元	銀行借貸 港元	租賃負債 港元	合計 港元
於二零一八年七月一日	212,374	1,261,934,843	2,364,904,027	65,945	1,228,955,152	36,094,469	2,375,684,111	-	7,267,850,921
融資現金流	(98,306,758)	389,422,768	273,050,342	(65,945)	(1,140,409,418)	845,060,902	2,647,397,250	-	2,916,149,141
財務成本	100,713,767	13,204,772	-	-	18,033,335	-	2,648,653	-	134,600,527
公平值調整	-	(42,471,960)	-	-	-	-	-	-	(42,471,960)
外幣匯兌	-	-	-	-	-	-	958,373	-	958,373
於二零一九年六月三十日	2,619,383	1,622,090,423	2,637,954,369	-	106,579,069	881,155,371	5,026,688,387	-	10,277,087,002
應用香港財務報告準則 第16號之調整(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	81,034,476	81,034,476
於二零一九年七月一日(重列)	2,619,383	1,622,090,423	2,637,954,369	-	106,579,069	881,155,371	5,026,688,387	81,034,476	10,358,121,478
融資現金流	(114,989,468)	(48,279,123)	(928,016,695)	-	36,133,148	(142,442,612)	221,333,333	(53,979,924)	(1,030,241,341)
財務成本	117,334,955	16,062,416	-	-	-	-	2,173,995	2,051,142	137,622,508
公平值調整	-	(19,195,369)	-	-	-	-	-	-	(19,195,369)
新訂立之租賃	-	-	-	-	-	-	-	10,463,076	10,463,076
於二零二零年六月三十日	4,964,870	1,570,678,347	1,709,937,674	-	142,712,217	738,712,759	5,250,195,715	39,568,770	9,456,770,352

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

49. 關連人士披露

本集團與關連人士進行下列交易：

(a) 關連公司

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
服務費收益 (附註i)	252,735,810	227,355,988
租賃／租金支出 (附註i)	68,556,079	65,289,440
顧問費支出 (附註ii)	1,666,664	1,666,664

(b) 聯營公司及合營企業

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
服務費用 (附註i)	32,191,745	35,356,004
行政費收益 (附註iii)	63,818,787	53,593,672
利息收益 (附註iv)	41,495,260	35,523,521

附註i：本公司之董事及控股股東黃志祥先生亦為此等交易之關連公司之董事並擁有該等公司之控股權益，故於此等交易佔有權益，此等關連人士交易同時構成持續關連交易及已遵守上市規則第14A章之規定，其詳情刊於第95頁至第101頁之董事會報告書內。

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

附註iii：包括於行政費收益中，63,721,587港元（二零一九年：53,496,472港元）乃收取聯營公司及合營企業之行政費，黃志祥先生為此等公司之董事並擁有該等公司之控股權益。根據上市規則第14A章，此等關連人士交易同時構成豁免關連交易。

附註iv：包括於利息收益中，25,085,327港元（二零一九年：25,382,982港元）乃收取聯營公司及合營企業之利息收益，黃志祥先生擁有該等公司之控股權益並為此等公司之董事。根據上市規則第14A章，此等關連人士交易同時構成豁免關連交易。

49. 關連人士披露 (續)

借予聯營公司款項、應付聯營公司款項、聯營公司提供之借款、應收聯營公司款項及借予合營企業款項中，分別包括2,183,122,365港元(二零一九年：2,238,788,738港元)、2,181,576港元(二零一九年：15,394,504港元)、1,376,557,046港元(二零一九年：1,179,136,170港元)、710,679,026港元(二零一九年：650,572,946港元)及682,767,619港元(二零一九年：669,659,630港元)乃與聯營公司及合營企業之結餘，本公司董事及控股股東黃志祥先生為此等公司之董事並擁有該等公司之控股權益。款項乃按聯營公司及合營企業股東之個別基準及股權比例而提供。除上述外，於報告日，與聯營公司、合營企業及非控股權益之未償還結餘詳情刊於本集團之綜合財務狀況表及附註22、23、26、37及38。

此外，本集團已抵押若干資產及承諾擔保予銀行以提供聯營公司及合營企業之融資刊於附註41及42。

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

主要管理人員報酬

年度內董事酬金如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
短期福利	34,612,644	32,585,309
退休保障計劃供款	127,500	126,000
	<u>34,740,144</u>	<u>32,711,309</u>

董事酬金乃由薪酬委員會考慮個別表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

50. 本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司之財務狀況表

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
非流動資產		
投資附屬公司 (附註)	805,411,989	448,441,989
投資聯營公司權益 (附註)	557,179,242	557,179,242
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具	503,651,094	786,934,961
其他資產	300,000	300,000
	1,866,542,325	1,792,856,192
流動資產		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	8,653,802	11,666,468
應收附屬公司款項	68,825,187,782	65,748,087,708
應收聯營公司款項	540,272,246	479,343,101
應收貿易賬款及其他應收	6,899,340	4,271,908
定期存款、銀行存款及現金	5,008,900	6,964,578
	69,386,022,070	66,250,333,763
流動負債		
應付貿易賬款及其他應付	11,235,039	10,921,339
應付一附屬公司款項	412,248,856	342,602,699
應付聯營公司款項	71,737,920	86,575,108
財務擔保合約 – 流動	71,354,901	–
	566,576,716	440,099,146
流動資產淨額	68,819,445,354	65,810,234,617
資產總值減流動負債	70,685,987,679	67,603,090,809
資本及儲備		
股本	49,806,148,516	47,324,776,293
儲備	20,611,818,423	20,278,314,516
權益總額	70,417,966,939	67,603,090,809
非流動負債		
財務擔保合約 – 非流動	268,020,740	–
	70,685,987,679	67,603,090,809

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

已於二零二零年八月二十六日經董事會批准及授權發出，並由下列董事代表董事會簽署：

黃志祥
主席

黃永光
副主席

50. 本公司之財務狀況表及儲備變動 (續)

本公司之儲備變動

	投資重估儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
於二零一八年六月三十日 調整	105,952,291 (108,682,137)	20,417,390,115 108,682,137	20,523,342,406 —
於二零一八年七月一日 (重列)	(2,729,846)	20,526,072,252	20,523,342,406
本年度溢利	—	3,412,690,638	3,412,690,638
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本權益工具公平值變動	(70,079,300)	—	(70,079,300)
本年度全面 (支出) 收益總額	(70,079,300)	3,412,690,638	3,342,611,338
二零一八年度末期股息	—	(2,641,224,521)	(2,641,224,521)
二零一九年度中期股息	—	(946,414,707)	(946,414,707)
於二零一九年六月三十日	(72,809,146)	20,351,123,662	20,278,314,516
本年度溢利	—	4,392,315,717	4,392,315,717
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本權益工具公平值變動	(289,593,618)	—	(289,593,618)
本年度全面 (支出) 收益總額	(289,593,618)	4,392,315,717	4,102,722,099
二零一九年度末期股息	—	(2,794,966,329)	(2,794,966,329)
二零二零年度中期股息	—	(974,251,863)	(974,251,863)
於二零二零年六月三十日	(362,402,764)	20,974,221,187	20,611,818,423

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

51. 主要附屬公司

董事認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零二零年及二零一九年六月三十日對本集團之業績或資產及負債有重要影響之附屬公司列出。

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零二零年 %	二零一九年 %	
直接控股：					
恒毅環衛服務有限公司	香港	2港元	100	100	清潔服務
富景置業有限公司	香港	1,000,000港元	100	100	投資控股
Glorypark Limited	香港	1,000港元	100	100	地產投資
港賢有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
會連發展有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股
太湖花園物業管理 有限公司	香港	10港元	100	100	物業管理
銳昇有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣
信和財務有限公司	香港	30,000,000港元	100	100	財務
信和（廈門）房地產發展 有限公司（附註i）	中國	290,000,000港元	100	100	地產買賣及投資
信和行政服務有限公司	香港	3港元	100	100	行政服務
信和物業管理有限公司	香港	6,500,000港元	100	100	物業管理
信和物業服務有限公司	香港	20港元	100	100	物業管理
信和置業（福州） 有限公司（附註i）	中國	50,000,000港元	100	100	地產投資
信和護衛有限公司	香港	2港元	100	100	保安服務
世霖有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
間接控股：					
Ackerley Estates Limited	香港	20,000,000港元	100	100	地產投資
廣成發展有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
盈丰有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
Alfaso Investment Limited	香港	20,000港元	100	100	地產投資
時信財務有限公司	香港	10港元	100	100	按揭貸款
怡通興業有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
明快有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
全滙發展有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
Beauty Plaza Limited	香港	20,000港元	100	100	地產投資
益燦有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
裕麒有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
智港發展有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
佳賢有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣
耀豪集團有限公司	香港	1港元	100	—	財務

51. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零二零年 %	二零一九年 %	
間接控股：(續)					
暉龍發展有限公司	香港	1港元	100	100	地產買賣及投資
暉誠發展有限公司	香港	2港元	100	100	地產發展
佳發(香港)有限公司	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
廣明有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣
信朗(香港)有限公司	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
世晉有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
創藝投資有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
集陞有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
健通發展有限公司	香港	2港元	100	100	地產發展
智星發展有限公司	香港	1港元	100	100	地產投資
喜鴻有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
勵景集團有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
荃新天地管理有限公司	香港	2港元	100	100	物業管理
荃新天地2管理有限公司	香港	2港元	100	100	物業管理
帝景灣財務有限公司	香港	1港元	60	60	按揭貸款
帝景灣物業管理有限公司	香港	1港元	60	60	物業管理
得輝發展有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
Deveron (SL) Secretaries Limited	香港	1港元	100	100	秘書服務
龍都(香港)有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
e.Sino Company Limited	香港	2港元	100	100	投資控股
雍廊有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
億立發展有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
娛樂天地有限公司	香港	4,500,000港元	100	100	地產投資
詠冠發展有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣
卓達發展有限公司	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
羚城有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
雄廣有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
譽將有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
譽殿置業有限公司	香港	20,000港元	100	100	地產投資
盈方有限公司	香港	10,000港元	100	100	地產投資
科連有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
豐僑投資有限公司	香港	1港元	100	100	地產投資
Free Champion Limited	香港	2港元	100	100	地產投資
富輝建業有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

51. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零二零年 %	二零一九年 %	
間接控股：(續)					
Fullerton Hotels & Resorts Pte. Ltd.	新加坡	10,000新加坡元	100	100	管理服務
逢源建築有限公司	香港	1,000,000港元	100	100	建築業務
富運投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
萬誠財務有限公司	香港	2港元	100	100	按揭貸款
環域發展有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
Golden Leaf Investment Limited	香港	20,000港元	100	100	地產投資
嘉澤發展有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
欣寧有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
凱滙財務有限公司	香港	10港元	90	90	按揭貸款
Grand Creator Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	10美元	60	60	投資控股
進宏投資有限公司	香港	2港元	60	60	地產買賣
Grand Empire Investment Limited	香港	2港元	100	100	項目管理
建偉投資有限公司	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
Grand Start Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	投資控股
暢嘉有限公司	香港／中國	2港元	100	100	地產買賣
Handsome Lift Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	100	100	地產投資
坑口站(項目策劃)有限公司	香港	2港元	60	60	項目管理
Harley Investments Limited	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
殷日有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
彩銳投資有限公司	香港	20,000港元	100	100	地產買賣及投資
HCP Hong Kong Fully Co Ltd	開曼群島／香港	1美元	100	100	地產投資
Hickson Limited	香港	20港元	100	100	地產投資
High Elite Finance Limited	香港	2港元	100	100	按揭貸款
High Elite Limited	香港	2港元	100	100	地產投資

51. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零二零年 %	二零一九年 %	
間接控股：(續)					
翠飛發展有限公司	香港	100,000港元	100	100	地產買賣及投資
翠航有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
麗賢有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
碧松有限公司	香港	20,000港元	100	100	地產投資
卓鋒(香港)有限公司	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
特星有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
俊宇發展有限公司	香港	1港元	60	60	地產買賣及投資
焯邦有限公司	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
卓宏發展有限公司	香港	1港元	100	100	地產投資
悅紀有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
世聯有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
興雋有限公司	香港	1港元	85	85	地產買賣及投資
君煌投資有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
嘉輝國際投資有限公司	香港	1港元	100	100	地產投資
陸勝發展有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
Lucky Fortress Inc.	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	證券投資
逸瓏灣一期財務有限公司	香港	1港元	85	85	按揭貸款
兆華有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	投資控股
萬輝發展有限公司	香港	1港元	100	100	財務
Morbest Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	證券投資
Multipurpose Investment Limited	香港	20,000港元	100	100	地產買賣及投資
New Realm Enterprises Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

51. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零二零年 %	二零一九年 %	
間接控股：(續)					
Nice Scene International Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	投資控股
海寶(香港)有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
培安企業有限公司	香港	20,000港元	100	100	地產投資
奧海城一期(項目策劃)有限公司	香港	2港元	100	100	項目管理
奧海城二期財務有限公司	香港	1,000港元	100	100	按揭貸款
奧海城二期(項目策劃)有限公司	香港	2港元	100	100	項目管理
朗豐集團有限公司	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
恆丰國際有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣
恒泰昌有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
寶勢有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
奧柏御峯管理有限公司	香港	1港元	100	100	物業管理
Peace Success Development Limited	香港	2港元	100	100	地產買賣
綠玲瓏供應有限公司	香港	1港元	100	100	清潔服務
彩日置業有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
Precious Land Pte. Limited	新加坡	2新加坡元	100	100	地產投資
Precious Quay Pte. Ltd.	新加坡	10,000新加坡元	100	100	酒店經營及 地產投資
Precious Treasure Pte Ltd	新加坡	20,000,000新加坡元	100	100	酒店經營及 地產投資
Premium Living Limited	香港	2港元	100	100	優質家居服務
Pridegate (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	100	100	地產投資
迎豐(行政服務)有限公司	香港	2港元	100	100	管理服務
迎豐發展有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
寶勝置業有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
廣瑋有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
Rankchief Company Limited	香港	200港元	100	100	地產買賣
允傑發展有限公司	香港	200,000港元	90	90	地產投資

51. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零二零年 %	二零一九年 %	
間接控股：(續)					
得豪發展有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
一域投資有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	100	100	地產投資
裕昌投資有限公司	香港	1港元	100	100	按揭貸款
Rickson Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	投資控股
Roystar Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	投資控股
力民貿易有限公司	香港	100,000港元	100	100	投資控股
Saky Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	100	100	地產投資
新宜有限公司	香港	1港元	100	100	地產投資
順丰國際有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
通富投資有限公司	香港	20,000港元	100	100	地產投資
Silver Palm Limited	香港	2港元	100	100	地產投資
輝信發展有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣及投資
Sino Fortune Garden Inc.	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	證券投資
信和置業財務有限公司	香港	2港元	100	100	定期存放
廣州尖置房地產開發 有限公司 (附註i)	中國	3,200,000美元	100	100	地產投資
信和置業(漳州) 有限公司 (附註i)	中國	374,150,000港元	100	100	地產發展、買賣 及投資
Sino Land Investment (Holdings) Ltd.	開曼群島／香港	6,000,000美元	100	100	投資控股
信和置業中國投資集團 有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股
兆邦置業有限公司	香港	1港元	100	—	投資控股
誠通(香港)有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
兆盛發展有限公司	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
駿澤(香港)有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
均盟投資有限公司	香港	2港元	100	100	證券投資
星泰發展有限公司	香港	1港元	100	100	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

51. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零二零年 %	二零一九年 %	
間接控股：(續)					
盛霸投資有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
Sunair Investment Company Limited	香港	2港元	100	100	投資控股
Sunfairs International Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	投資控股
暉權有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
耀澤投資有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
新一範投資有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
千廣發展有限公司	香港	20,000港元	100	100	地產投資
Timeshare Development (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	100	100	地產投資
上建有限公司	香港	1港元	100	100	地產買賣及投資
泰康發展有限公司	香港	10港元	60	60	地產發展
騰洋有限公司	香港	1港元	80	80	地產發展
中鐵發展有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
Triple Reach International (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	100	100	地產投資
嶺旋有限公司	香港	10,000港元	100	100	地產買賣及投資
Turbolink International Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	投資控股
裕順(香港)有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
大聯發展有限公司	香港	2港元	100	100	地產買賣
聯丰投資有限公司	香港	2港元	100	100	地產發展
源誠發展有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
溢順投資有限公司	香港	10港元	90	90	地產發展
遠東置業有限公司	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
聯祐有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
億惠投資有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
Vantage Plus Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	100美元	85	85	投資控股
Vasilon Pte Ltd	新加坡	2新加坡元	100	100	投資控股
凱泰置業有限公司	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
泓麗有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
海峯管理有限公司	香港	2港元	100	100	物業管理
Weiland Development Company Limited	香港	33,140,000港元	100	100	地產投資

51. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零二零年 %	二零一九年 %	
間接控股：(續)					
永豐裕有限公司	香港	1港元	100	—	投資控股
展茂國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	投資控股
華聯通有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
Wellord Investments Limited	香港	2港元	100	100	地產投資
Wendia Limited	香港	20港元	100	100	地產投資
Will Glory Company (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	100	100	地產投資
永全發企業有限公司	香港	1,000,000港元	52.6	52.6	地產投資
永丰(香港)有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
滙詠有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
偉隆有限公司	香港	1港元	100	100	投資控股
動智控股有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	投資控股
南紀有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
源穎有限公司	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
偉能投資有限公司	香港	1港元	100	100	證券投資
World Empire Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	1美元	100	100	地產投資
華德(香港)有限公司	香港	1港元	100	100	地產買賣

附註：

- i. 成立於中國之全資海外企業。
- ii. 於二零二零年及二零一九年六月三十日，並無附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

52. 主要聯營公司

董事認為將本集團全部聯營公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零二零年及二零一九年六月三十日對本集團之業績或資產淨額有重要影響之聯營公司列出。

聯營公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二零年 %	二零一九年 %	
直接控股：				
信和停車場管理有限公司	香港	50	50	停車場經營
信和地產代理有限公司	香港	50	50	地產代理
達利建築有限公司	香港	25	25	建築業務
間接控股：				
榮享有限公司	香港	25	25	地產買賣及投資
雅士花園物業管理有限公司	香港	50	50	物業管理
丰佳有限公司	香港	50	50	地產投資
Beverhill Limited	香港	20	20	地產投資
Boatswain Enterprises Limited	香港	20	20	地產投資
Brisbane Trading Company Limited	香港	50	50	地產買賣
尚賢有限公司	香港	50	50	地產買賣及投資
喜怡置業有限公司	香港	20	20	地產投資
C.H.K.C. Building Management Limited	香港	25	25	物業管理
國多有限公司	香港	50	50	地產投資
鈞宏有限公司	香港	20	20	地產買賣
勝榮發展有限公司	香港	33.3	33.3	地產買賣
長誠財務有限公司	香港	50	50	按揭貸款
廣坤實業有限公司	香港	33.3	33.3	地產投資
富昇國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	25	25	投資控股
Gloryland Limited	香港	33.3	33.3	地產投資
佳誌有限公司	香港	30	30	地產買賣
大埔寶馬山財務有限公司	香港	20	20	按揭貸款
明宏有限公司	香港	30	30	地產買賣
大灣區共同家園發展基金 (GP) 有限公司	開曼群島	12.3	12.3	普通合夥
大灣區共同家園發展基金有限合夥	開曼群島	15.1	15.1	投資控股
大灣區共同家園投資有限公司	香港	12.3	12.3	投資控股

52. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二零年 %	二零一九年 %	
間接控股：（續）				
Greenroll Limited	香港	30	30	酒店經營
Hua Qing Holdings Pte Ltd	新加坡	23.5	23.5	投資控股
藍灣半島物業管理有限公司	香港	45	45	物業管理
悅景集團有限公司	香港	40	40	投資控股
導輝財務有限公司	香港	20	20	按揭貸款
導輝有限公司	香港	20	20	地產買賣
Lohas Park Package Eleven (Project Management) Limited	香港	40	40	項目管理
坤貿有限公司	香港	25	25	地產投資
添隆有限公司	香港	25	25	地產投資
Murdoch Investments Inc.	英屬處女群島／ 香港	45	45	地產投資
Nimble Limited	英屬處女群島／ 香港	45	45	投資控股
唯邦有限公司	香港	35	35	地產買賣及投資
Pembroke Development Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	40	40	地產買賣
天賦海灣財務有限公司	香港	35	35	按揭貸款
Providence Bay Property Management Company Limited	香港	35	35	物業管理
濶玥•天賦海灣財務有限公司	香港	25	25	按揭貸款
Providence Peak Property Management Company Limited	香港	25	25	物業管理
培熙企業有限公司	香港	50	50	地產買賣
韻龍有限公司	香港	30	30	地產投資
銀寧投資有限公司	香港	45	45	地產買賣及投資
佳僑有限公司	香港	40	40	地產發展
天霸國際有限公司	香港	35	35	地產買賣
御金•國峯物業管理有限公司	香港	45	45	物業管理
海鑽•天賦海灣財務有限公司	香港	50	50	按揭貸款

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

52. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二零年 %	二零一九年 %	
間接控股：(續)				
The Graces – Providence Bay Property Management Company Limited	香港	50	50	物業管理
帝峯●皇殿物業管理有限公司	香港	50	50	物業管理
聯基(香港)有限公司	香港	45	45	地產投資
同佳香港有限公司	香港	40	40	地產買賣
凱旋世界有限公司	香港	50	50	地產買賣及投資
廣滔投資有限公司	香港	25	25	地產投資
Wisekey Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	50	50	投資控股
中海信和(成都)物業發展有限公司(附註)	中國	20	20	地產發展及買賣
信和置業(成都)有限公司(附註)	中國	20	20	地產發展及買賣

附註：成立於中國之全資海外企業。

53. 主要合營企業

董事認為將本集團全部合營企業資料列出則過於冗長，故此只將於二零二零年及二零一九年六月三十日對本集團之業績或資產淨額有重要影響之合營企業列出。

合營企業名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二零年 %	二零一九年 %	
直接控股：				
Rich Century Investment Limited	香港	50	50	地產投資
間接控股：				
加耀發展有限公司	香港	22.5	22.5	投資控股
Best Profile Limited	英屬處女群島	50	50	投資控股
寶忻有限公司	香港	30	—	投資控股
耀寶物業有限公司	香港	30	—	投資控股
霸滔有限公司	香港	50	50	地產買賣
Enterprico Investment Limited	香港	52.5 (附註i)	52.5 (附註i)	貸款財務
霸都置業有限公司	香港	50	50	地產買賣及投資
Far East Martin Trust	澳洲	50	50	酒店經營
Fortune Access Holdings Limited	英屬處女群島	25	—	投資控股
宏鍵有限公司	香港	33.3	33.3	地產發展
佳恒有限公司	香港	60 (附註i)	60 (附註i)	地產發展及投資
宏置發展有限公司	香港	50	50	地產投資
寰宇置業(深圳)有限公司(附註ii)	中國	30	—	地產發展
High Crown Holdings Limited	香港	50	50	地產發展
錦上路站一期(項目策劃)有限公司	香港	33.3	33.3	項目管理
利東街管理有限公司	香港	50	50	物業管理
Martin Heritage Management Pty Ltd	澳洲	50	50	信託
栢聯(香港)有限公司	香港	60 (附註i)	60 (附註i)	酒店項目之 發展及經營
Precious Heritage Pte. Limited	英屬處女群島	50	50	投資控股
天基置業有限公司	香港	22.5	22.5	地產發展
禧滙財務有限公司	香港	50	50	按揭貸款
泰達集團有限公司	香港	33.3	33.3	投資控股

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

53. 主要合營企業 (續)

合營企業名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二零年 %	二零一九年 %	
間接控股：(續)				
擎創有限公司	香港	50	50	投資控股
其晉有限公司	香港	50	50	投資控股
WCH Property Development Company Limited	香港	25	—	地產發展
永隆管理有限公司	香港	50	50	物業管理
深圳前晉置業有限公司 (附註ii)	中國	50	50	地產發展

附註：

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

根據《上市規則》第13.22條之披露

本公司根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第13.22條披露以下關於本公司及／或其附屬公司之聯屬公司所呈報之最近財政期間終結時之債務、資本承擔及或然負債。此資料乃摘錄自相關聯屬公司之經審核賬目。

	於 二零二零年 六月三十日 港元	於 二零一九年 六月三十日 港元
本集團應佔其聯屬公司之總債務		
－ 銀行貸款	8,272,437,096	6,863,153,000
本集團提供之借款	<u>19,149,954,298</u>	<u>18,838,557,885</u>
	<u>27,422,391,394</u>	<u>25,701,710,885</u>
本集團應佔聯屬公司之資本承擔及或然負債	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司及合營企業。

本集團擁有之主要物業

(甲) 投資物業及酒店

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

滿約年份	集團 所佔權益	集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)					集團所佔 車位數目
			住宅	商業	工業	酒店	多層停車場	
2072	100.0%	7,800	7,800	—	—	—	—	—
2084	100.0%	12,126	12,126	—	—	—	—	—
2047	100.0%	197,400	—	197,400	—	—	—	—
2047	10.0%	140,000	—	140,000	—	—	—	—
2047	100.0%	171,176	—	171,176	—	—	—	—
2047	70.0%	12,474	—	12,474	—	—	—	—
2047	30.0%	165,506	—	—	—	165,506	—	—
2128	17.5%	42,091	—	42,091	—	—	—	—
2127	100.0%	71,862	—	71,862	—	—	—	—
2063	100.0%	11,195	11,195	—	—	—	—	—
2128	52.6%	52,933	—	52,933	—	—	—	—
2047	45.0%	145,438	—	85,136	—	—	60,302	540
2047	100.0%	58,108	46,331	11,777	—	—	—	—
2060	50.0% ⁽¹⁾	43,860	—	43,860	—	—	—	—
2047	100.0%	113,009	—	113,009	—	—	—	—
2127	100.0%	73,443	—	73,443	—	—	—	—
2047	20.0%	93,550	93,550	—	—	—	—	—
2860	100.0%	167,599	—	167,599	—	—	—	—
2844	100.0%	37,629	28,439	9,190	—	—	—	—
2128	50.0%	10,225	—	10,225	—	—	—	—
2047	33.3%	177,337	—	—	177,337	—	—	—
2047	100.0%	9,852	9,852	—	—	—	—	—
2047	100.0%	10,455	—	10,455	—	—	—	—
2038	100.0%	64,093	—	64,093	—	—	—	—
2863	100.0%	14,147	12,493	1,654	—	—	—	—
2135	25.0%	308,308	—	308,308	—	—	—	—
2057	45.0%	39,041	—	39,041	—	—	—	—
2047	100.0%	155,910	—	—	155,910	—	—	—
2055	100.0%	259,503	—	259,503	—	—	—	—
2047	100.0%	114,334	—	—	114,334	—	—	—
2047	100.0%	225,396	—	225,396	—	—	—	—
2039	100.0%	219,853	—	219,853	—	—	—	—
2047	100.0%	341,078	—	130,728	—	—	210,350	474
2047	100.0%	153,795	—	—	—	—	153,795	366
2047	100.0%	6,873	—	6,873	—	—	—	—
2047	100.0% ⁽¹⁾	139,931	—	139,931	—	—	—	—
2047	100.0% ⁽¹⁾	511,287	—	511,287	—	—	—	—
2055	50.0%	59,423	—	59,423	—	—	—	—

本集團擁有之主要物業 (續)

(甲) 投資物業及酒店 (續)

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

滿約年份	集團 所佔權益	集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)					集團所佔 車位數目
			住宅	商業	工業	酒店	多層停車場	
2052	100.0%	112,215	–	68,456	–	43,759	–	–
2047	100.0%	80,775	–	80,775	–	–	–	–
2061	100.0% ⁽¹⁾	9,042	–	9,042	–	–	–	–
2058	100.0% ⁽¹⁾	37,588	–	37,588	–	–	–	–
2047	100.0%	114,103	–	–	114,103	–	–	–
2047	50.0%	412,203	–	412,203	–	–	–	–
2047	100.0%	54,461	–	54,461	–	–	–	–
2127	45.0%	231,309	–	231,309	–	–	–	–
2054	100.0% ⁽¹⁾	22,335	–	22,335	–	–	–	–
2047	100.0%	238,187	–	–	238,187 ⁽²⁾	–	–	–
2047	90.0%	464,627	–	–	464,627	–	–	–
2047	100.0%	101,632	–	101,632	–	–	–	–
2052	100.0% ⁽¹⁾	245,419	–	245,419	–	–	–	–
2054	100.0% ⁽¹⁾	180,646	–	180,646	–	–	–	–
2064	100.0%	74,018	–	34,497	–	–	39,521	119
2047	30.0%	122,708	–	–	122,708	–	–	–
2062	60.0%	41,708	–	41,708	–	–	–	–
2047	100.0%	203,460	–	32,178	–	–	171,282	438
2057	50.0%	10,791	–	10,791	–	–	–	–
2049	100.0%	219,754	–	71,462	–	–	148,292	415
2047	100.0%	111,253	–	–	111,253	–	–	–
2059	85.0%	38,216	–	38,216	–	–	–	–
2059	100.0%	44,996	–	44,996	–	–	–	–
2052	100.0%	28,470	–	28,470	–	–	–	–
2062	100.0%	36,845	36,845	–	–	–	–	–
2062	100.0%	14,372	14,372	–	–	–	–	–
2053	100.0% ⁽¹⁾	21,528	–	21,528	–	–	–	–
2047	100.0%	251,961	–	–	80,222	–	171,739	116
2047	100.0%	192,516	–	19,861	–	–	172,655	450
2062	100.0%	47,607	32,400	15,207	–	–	–	–
2047	100.0%	31,791	–	31,791	–	–	–	–
2047	100.0%	361,764	–	263,818	–	–	97,946	268
2047	100.0%	126,766	–	40,446	–	–	86,320	261
2047	100.0%	164,940	–	–	164,940	–	–	–
2047	100.0%	1,112,739	–	856,451	–	–	256,288	525
2047	50.0%	28,285	–	28,285	–	–	–	–

本集團擁有之主要物業 (續)

(甲) 投資物業及酒店 (續)

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

滿約年份	集團 所佔權益	集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)					集團所佔 車位數目
			住宅	商業	工業	酒店	多層停車場	
2046	100.0%	31,533	–	31,533	–	–	–	–
2045	100.0%	68,163	–	68,163	–	–	–	–
2054	100.0%	15,454	–	15,187	–	–	267	2
2041	100.0%	15,978	–	15,978	–	–	–	–
2039	100.0%	10,854	–	10,854	–	–	–	–
2044／ 2046	22.4%	301,145	–	301,145	–	–	–	–
2059	100.0%	493,177	–	493,177	–	–	–	–
2067	100.0%	13,731	–	13,731	–	–	–	–
2067	100.0%	14,822	–	14,822	–	–	–	–
2096	100.0%	466,423	–	–	–	466,423	–	–
2067	100.0%	79,087	–	–	–	79,087	–	–
2032	100.0%	21,743	–	21,743	–	–	–	–
2096	100.0%	80,433	–	80,433	–	–	–	–
永久業權	50.0%	184,792	–	29,722	–	155,070	–	–

本集團擁有之主要物業 (續)

(乙) 已完成之銷售物業

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

滿約年份	集團 所佔權益	集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)		
			住宅	商業	工業
2065	30.0%	90,140	—	90,140	—
2047	33.3%	11,484	—	11,484	—
2047	100.0%	15,099	—	—	15,099
2047	100.0%	25,702	—	—	25,702
2047	100.0%	18,395	—	—	18,395
2047	100.0%	62,857	—	—	62,857
2047	50.0%	103,451	—	—	103,451
2055	100.0%	16,785	16,785 ⁽³⁾	—	—
2047	100.0%	174,358	—	—	174,358
2047	100.0%	61,144	—	—	61,144
2063	100.0%	18,531	18,531 ⁽³⁾	—	—
2047	100.0%	10,430	—	—	10,430
2038／2066	100.0%	23,655	3,396	20,259	—
2045／2075	100.0%	11,738	4,357	7,381	—

本集團擁有之主要物業 (續)

(丙) 發展中物業

地點	物業名稱	滿約年份	集團 所佔權益	地盤 面積約數 (平方呎)
香港				
西貢康健路133號	133 Portofino	2065	100.0%	36,856
大埔白石角(東部) 科研路1號	逸瓏灣8	2066	100.0%	114,594
葵涌市地段524號		2067	100.0%	18,623
香港仔內地段462號		2066	60.0%	18,996
元朗市地段532號		2066	100.0%	99,524
沙田馬鞍山白石, 沙田市地段611號	Silversands	2067	100.0%	49,729
大嶼山長沙, 丈量約份第332約地段765號		2069	100.0%	28,977
西南九龍荔盈街6號及荔盈街8號	Grand Victoria	2067	22.5%	208,262
中國內地				
深圳前海深港現代服務業合作區, T102-0262號地塊		2057	50.0%	80,485
四川省成都市東部成華區御風二路9號	信和·御龍山	2048／ 2078	20.0%	2,673,385
四川省成都市金牛區郫縣犀浦鎮	中海國際社區	2044	20.0%	14,253,628
福建省漳州市薌城區騰飛路298號	信和·御龍天下	2045／ 2075	100.0%	962,939
深圳前海深港現代服務業合作區, T102-0261號地塊		2058	30.0%	183,842

集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)				完成階段	估計完成日期
	住宅	商業	工業	酒店		
51,592	51,592	–	–	–	入伙紙發出	二零二零年九月
412,530	412,530	–	–	–	上蓋工程現正施工	二零二一年六月
176,906	–	–	176,906	–	上蓋工程現正施工	二零二二年一月
141,731	–	141,731	–	–	上蓋工程現正施工	二零二二年六月
497,601	–	497,601	–	–	上蓋工程現正施工	二零二二年七月
119,351	119,351	–	–	–	上蓋工程現正施工	二零二二年八月
11,582	11,582	–	–	–	籌劃階段	二零二二年八月
222,258	222,258	–	–	–	上蓋工程現正施工	二零二三年三月
247,572	–	247,572	–	–	上蓋工程現正施工	二零二一年九月
1,685,332	1,526,893	128,563	–	29,876	上蓋工程現正施工	二零二二年四月
39,317	–	39,317	–	–	籌劃階段	二零二三年六月
2,310,185	2,216,683	93,502	–	–	上蓋工程現正施工	二零二四年五月
258,336	–	258,336	–	–	地基工程現正施工	二零二四年六月

本集團擁有之主要物業 (續)

(丁) 集團佔有發展權益之發展中物業⁽¹⁾

地點	物業名稱	滿約年份	地盤 面積約數 (平方呎)
香港			
長沙灣九龍道1號	一號九龍道	2067	5,842
觀塘南協和街33號	凱滙	2064	234,160
大樹灣	香港富麗敦海洋公園酒店	2047	133,474
何文田嘉道理道24A號	St George's Mansions	2081	61,941
旺角新填地街／山東街，九龍內地段11254號		2068	14,961
中環卑利街／結志街發展計劃A地盤，內地段9064號		2067	9,607
黃竹坑站第二期發展項目，香港仔內地段467號B地盤		2067	92,269
將軍澳日出康城第十一期物業發展項目，將軍澳市地段70號之餘段C2地盤		2052	177,359
西鐵錦上路站第一期發展項目，丈量約份第103約地段1040號		2067	448,719
黃竹坑站第四期發展項目，香港仔內地段467號D地盤		2067	65,015
油塘通風樓物業發展項目，新九龍內地段6602號		2068	43,379

主要物業表附註：

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

總樓面 面積約數 (平方呎)	總樓面面積約數 (平方呎)				完成階段	估計完成日期
	住宅	商業	工業	酒店		
52,571	43,809	8,762	–	–	入伙紙發出	二零二零年十一月
1,495,981	1,495,981	–	–	–	上蓋工程現正施工	二零二一年四月
436,700	–	–	–	436,700	上蓋工程現正施工	二零二一年十一月
309,707	309,707	–	–	–	上蓋工程現正施工	二零二二年八月
112,200	112,200	–	–	–	地基工程現正施工	二零二三年五月
84,260	84,260	–	–	–	地基工程現正施工	二零二三年九月
492,991	492,991	–	–	–	上蓋工程現正施工	二零二三年九月
956,468	956,468	–	–	–	籌劃階段	二零二四年五月
1,236,741	1,236,741	–	–	–	地基工程現正施工	二零二四年六月
638,305	638,305	–	–	–	地基工程現正施工	二零二五年三月
325,342	325,342	–	–	–	地基工程現正施工	二零二五年四月

