

# 2019 年報







## 信和置業有限公司 • 二零一九年年報

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](http://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](mailto: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

公司資料	2
股東周年大會通告	3
集團財務摘要	6
主席報告	10
董事及高級管理層之個人資料	22
企業管治報告	28
環境、社會及管治報告	54
風險管理報告	78
董事會報告書	88
業務回顧	110
獨立核數師報告書	190
綜合損益表	196
綜合損益及其他全面收益表	197
綜合財務狀況表	198
綜合權益變動表	200
綜合現金流動表	201
綜合財務報告書附註	204
根據《上市規則》第13.22條之披露	325
本集團擁有之主要物業	326
代表委任表格	

## 公司資料

### 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  
李蕙蘭

(於二零一九年七月一日履新)

(# 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

### 財務總裁兼公司秘書

李蕙蘭

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師

### 律師

胡關李羅律師行  
高偉紳律師行

### 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 二零一九年十月二十一日至  
二零一九年十月二十四日  
(首尾兩天包括在內)

股東周年大會 二零一九年十月二十四日

應收股息之  
截止過戶日期 二零一九年十月三十日至  
二零一九年十月三十一日  
(首尾兩天包括在內)

應收末期股息之記錄日期 二零一九年十月三十一日

遞交以股代息  
選擇表格之  
最後日期 二零一九年十一月二十二日  
下午四時三十分

中期股息 每股十四港仙  
已派發日期 二零一九年四月二十三日

末期股息 每股四十一港仙  
擬派發日期 二零一九年十二月三日

### 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:  
總經理(企業財務部)  
電話: (852) 2734 8312  
圖文傳真: (852) 2369 1236  
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

### 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

### 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.

## 股東周年大會通告

信和置業有限公司（「本公司」）謹定於二零一九年十月二十四日（星期四）上午九時三十分，假座九龍尖沙咀廣東道33號中港城皇家太平洋酒店9字樓太平洋廳舉行股東周年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽、考慮及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。
2. 宣派末期股息。
3. 重選依章告退之董事及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。
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。
5. 考慮並酌情通過，或經修訂後通過下列議案，為普通決議案：

### 普通決議案

(i) 「動議：

- (a) 在下文(i)(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事會在有關期間內，於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或本公司之股份可能上市並經由證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此而認可之任何其他證券交易所，行使本公司一切權力，回購本公司之股份，惟回購須遵循及按照所有適用之法例及不時經修訂之《聯交所證券上市規則》或任何其他證券交易所之規定；
- (b) 依據上文(i)(a)段之批准獲授權而回購之股份總數，不得超過在本決議案獲通過當日本公司已發行之總股份數目之10%，而上述批准亦須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

- (1) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (2) 法例或本公司組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東周年大會期限屆滿之日；及
- (3) 本決議案所載之權力經由股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

## 股東周年大會通告 (續)

(ii) 「動議：

(a) 一般性及無條件批准本公司董事會，可於有關期間內行使本公司所有權力，配發、發行及處理本公司之額外股份，配發、發行或授予本公司證券，包括可轉換本公司股份之公司債券、債權證及票據，並訂立或授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議或協議；惟因行使本公司證券之認購權或根據任何以股代息計劃或根據配售新股或根據本公司任何現有之可轉換之公司債券、債權證或票據之轉換權而發行之股份則除外；並進一步規定，根據此董事會權力及此一般性授權而配發或同意配發或發行（無論是以轉換或其他方式）之股份總數將不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行之總股份數目之20%；及

(b) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

- (1) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (2) 法例或本公司組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東周年大會期限屆滿之日；及
- (3) 本決議案所載之權力經由股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

(iii) 「動議待上文第(i)項及第(ii)項決議案獲得通過後，在本公司根據上文所載之第(i)項決議案而回購之股份總數加上相當於本公司根據上文第(ii)項決議案而配發或有條件或無條件地同意配發之股份總數，惟該數目不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行之總股份數目之10%為限。」

承董事會命  
執行董事  
李蕙蘭

香港，二零一九年九月二十三日



## 股東周年大會通告 (續)

附註：

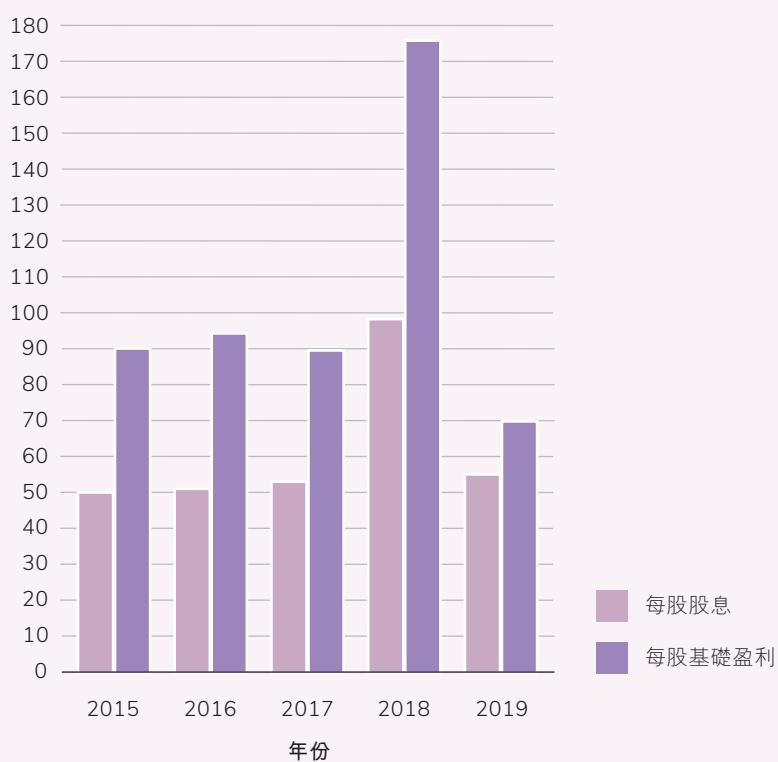
- (a) 於股東周年大會上，大會主席將就上述各項決議案進行按股數投票表決。於按股數投票時，每位親自出席之股東或其委任代表，可按股數獲得一股一票的投票權。
- (b) 凡有權出席上述大會及投票之股東，均可委任一位或多位代表行使其所有或任何以下權利：代該股東出席大會及於會上投票，惟每名受委代表限於代表股東持有並在有關代表委任表格內指明的股份數目。受委代表毋須為本公司之股東。
- (c) 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於指定開會時間四十八小時前送達香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓本公司註冊辦事處，方為有效。
- (d) 為確定有權出席於二零一九年十月二十四日（星期四）舉行之股東周年大會及投票之股東名單，本公司將由二零一九年十月二十一日（星期一）至二零一九年十月二十四日（星期四），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會及投票，各股東最遲須於二零一九年十月十八日（星期五）下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處－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，辦理登記手續。
- (e) 擬派末期股息須待股東於股東周年大會上批准後，方可作實。二零一九年十月三十一日（星期四）辦公時間結束時為末期股息之記錄日期。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將由二零一九年十月三十日（星期三）至二零一九年十月三十一日（星期四），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一九年十月二十九日（星期二）下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處－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，辦理登記手續。
- (f) 有關本通告所載之第三項事項，重選本公司董事將於股東周年大會上個別考慮並酌情通過為普通決議案：
  - (i) 選舉黃永光先生連任本公司董事。
  - (ii) 選舉陳榮光先生連任本公司董事。
  - (iii) 選舉李正強先生連任本公司董事。
  - (iv) 選舉李蕙蘭女士連任本公司董事。

## 集團財務摘要

	二零一五年 港元	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
營業額	<u>21,838,516,109</u>	<u>10,803,690,687</u>	<u>18,333,874,993</u>	<u>10,730,234,383</u>	<u>8,009,912,578</u>
基礎營運純利	<u>5,436,354,840*</u>	<u>5,748,981,277*</u>	<u>5,565,243,295*</u>	<u>11,247,096,992*</u>	<u>4,671,078,053</u>
本公司股東 應佔溢利	<u>9,371,985,144</u>	<u>7,090,436,987</u>	<u>7,414,672,305</u>	<u>13,995,949,179</u>	<u>6,914,903,934</u>
每股基礎盈利 (仙)	89.87*	94.04*	89.32*	175.14*	69.68
賬目所示之每股盈利 (仙)	154.94	115.98	119.00	217.94	103.15
每股股息 (仙)	50.0	51.0	53.0	98.0	55.0

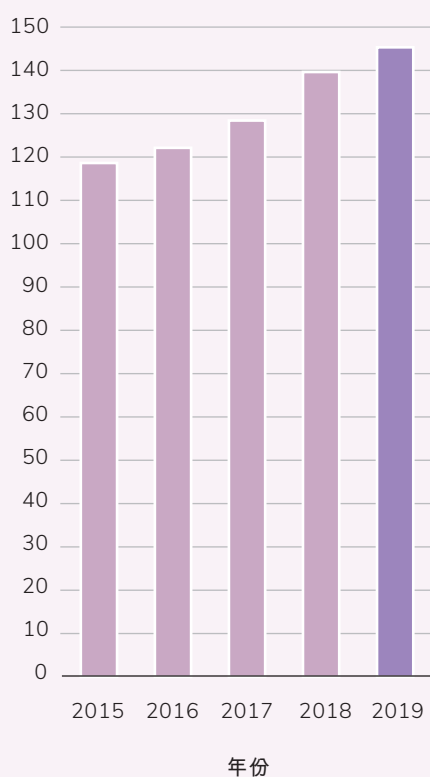
\* 截至二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日止年度內之基礎溢利及每股基礎盈利之比較數字已重列，以達到與本年度之表達一致。

每股基礎盈利及股息  
(港仙計)

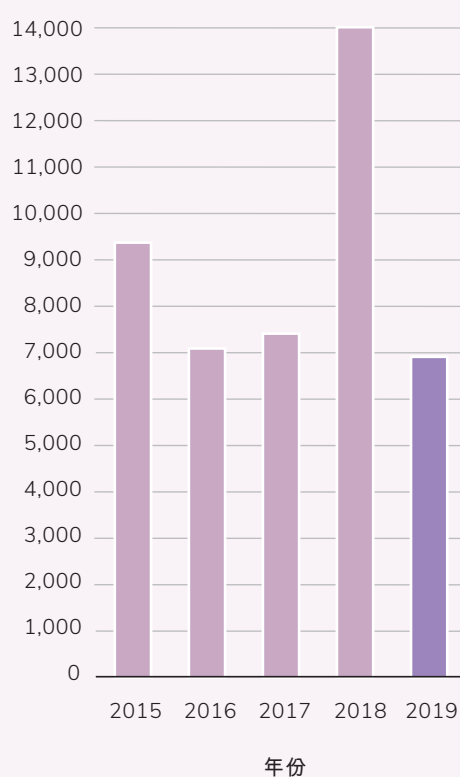


	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元
<b>綜合財務狀況表</b>					
非流動資產	90,598,939,732	90,771,041,127	94,319,325,140	105,863,032,858	<b>106,204,235,953</b>
流動資產	51,203,621,770	58,287,413,047	60,946,539,943	53,244,363,670	<b>74,544,144,431</b>
流動負債	(12,842,536,270)	(17,649,712,727)	(20,050,896,042)	(12,131,243,524)	<b>(25,385,564,491)</b>
	<b>128,960,025,232</b>	<b>131,408,741,447</b>	<b>135,214,969,041</b>	<b>146,976,153,004</b>	<b>155,362,815,893</b>
股本	37,667,764,680	38,657,017,941	40,590,631,436	44,560,016,005	<b>47,324,776,293</b>
儲備	80,890,246,091	83,474,152,717	87,763,136,246	95,021,924,733	<b>97,969,236,460</b>
股東權益總額	118,558,010,771	122,131,170,658	128,353,767,682	139,581,940,738	<b>145,294,012,753</b>
非控股權益	467,571,196	543,049,902	971,301,683	860,175,745	<b>868,091,612</b>
非流動負債	9,934,443,265	8,734,520,887	5,889,899,676	6,534,036,521	<b>9,200,711,528</b>
	<b>128,960,025,232</b>	<b>131,408,741,447</b>	<b>135,214,969,041</b>	<b>146,976,153,004</b>	<b>155,362,815,893</b>
每股股東權益	19.48	19.81	20.32	21.14	<b>21.31</b>

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)

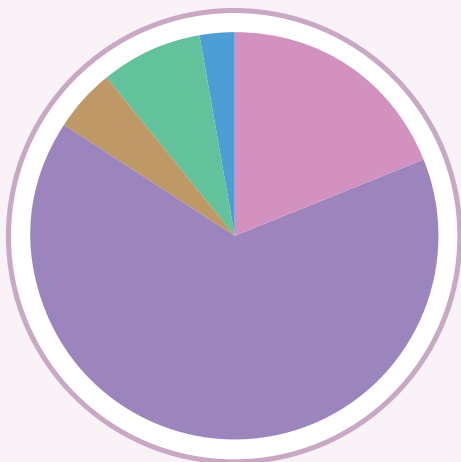


## 集團財務摘要 (續)

### 本公司及其附屬公司 (「本集團」)

#### 分部業績之組合

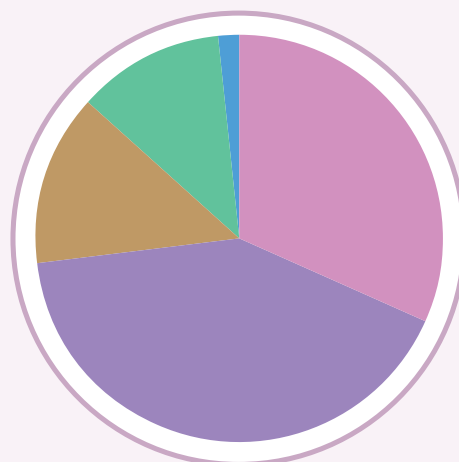
截至二零一九年六月三十日止年度



- 物業銷售 19.0%
- 物業租賃 65.4%
- 物業管理及其他服務 5.0%
- 酒店經營 8.0%
- 證券投資及財務 2.6%

#### 分部收入之組合

截至二零一九年六月三十日止年度

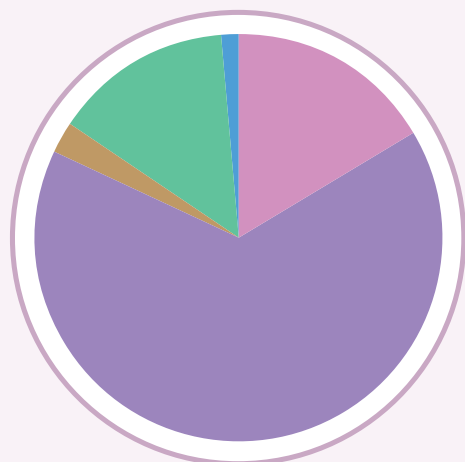


- 物業銷售 31.7%
- 物業租賃 41.5%
- 物業管理及其他服務 13.7%
- 酒店經營 11.7%
- 證券投資及財務 1.4%

## 本集團及應佔聯營公司及合營企業

### 分部業績之組合

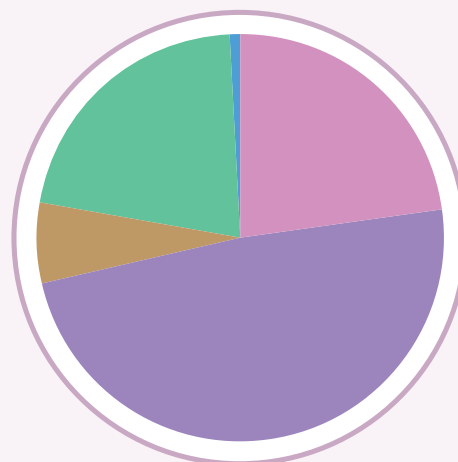
截至二零一九年六月三十日止年度



- 物業銷售 16.5%
- 物業租賃 65.5%
- 物業管理及其他服務 2.5%
- 酒店經營 14.3%
- 證券投資及財務 1.2%

### 分部收入之組合

截至二零一九年六月三十日止年度



- 物業銷售 22.8%
- 物業租賃 48.6%
- 物業管理及其他服務 6.4%
- 酒店經營 21.5%
- 證券投資及財務 0.7%

# 主席報告



本人謹向股東提交二零一八／二零一九年度之年報。

## 業績

截至二零一九年六月三十日止之年度（「本財政年度」），集團股東應佔溢利為六十九億一千四百九十萬港元。撇除出售位於成都的信和•御龍山物業發展項目百分之八十的股權的一次性收益，去年股東應佔溢利為七十五億八千一百萬港元。截至二零一八年六月三十日止之年度（「上個財政年度」），集團股東應佔溢利為一百三十九億九千五百九十萬港元，當中包括一次性出售附屬公司的事項收益五十六億五千三百萬港元，及保留百分之二十權益的公平值收益七億六千一百九十萬港元。

本財政年度每股盈利為一點零三港元（二零一七／二零一八：二點一八港元）。本財政年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）二十四億一千五百七十萬港元，上個財政年度之投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）為二十一億八千四百一十萬港元。

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四十六億七千一百萬港元。撇除出售位於成都的信和•御龍山的一次性收益，去年集團股東應佔基礎溢利為五十五億九千四百萬港元。上個財政年度之基礎溢利（重列）為一百一十二億四千七百萬港元。每股基礎盈利為零點六九港元（二零一七／二零一八：一點七五港元，重列）。

## 股息

董事會建議派發本財政年度之末期息每股四十一仙，給予在二零一九年十月三十一日名列於本公司股東名冊之股東。連同已於二零一九年四月二十三日派發之中期息每股十四仙，本財政年度每股派息共五十五仙。

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）二零一九年十月二十四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，將約於二零一九年十一月七日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零一九年十二月三日發送給股東。

## 業務回顧

### (一) 銷售活動

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）為二十九億八千六百五十萬港元（二零一七／二零一八：八十八億九千零五十萬港元）。

物業銷售總收入主要來自出售位於粉嶺的囍逸（售出百分之九十八）、元朗的朗屏8號（售出百分之九十九）、深灣9號（售出百分之九十九）及白石角的天賦海灣（售出百分之九十九）之住宅單位，以及出售逸瓏灣I及II、御金•國峯、逸瓏園及朗屏8號之車位。集團位於九龍東的商業項目偉業街38號（售出百分之四十九）於二零一九年六月二十七日獲發「合約完成證明書」（俗稱「滿意紙」）。根據集團物業銷售收入確認入賬之會計政策變動，該項目的收益將在下個財政年度確認入賬。

本財政年度內，集團推出三個住宅項目發售。項目為位於觀塘的凱匯，共有一千九百九十九個住宅單位（售出百分之八十二），位於白石角的逸瓏灣8，共有五百二十八個住宅單位（售出百分之七十六），及位於長沙灣的一號九龍道，共有一百個住宅單位（售出百分之七十）。至今，凱匯、逸瓏灣8及一號九龍道為集團帶來約二百二十四億港元之應佔物業銷售收入。

### (二) 土地儲備

於二零一九年六月三十日，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二千二百一十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之三十九點四、住宅佔百分之三十七點一、工業佔百分之十一、停車場佔百分之七點一及酒店佔百分之五點四。以土地狀況劃分，發展中物業為九百三十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百九十萬平方呎，及已完成之銷售物業為九十萬平方呎。集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。



#### 凱匯

凱匯位處於觀塘市中心發展區，坐擁「起動九龍東」及CBD<sup>2</sup>策略機遇。基座設商場及公共交通運輸交匯處，項目住宅總樓面面積約一百四十九萬五千九百八十一平方呎，可提供一千九百九十九個住宅單位。

凱匯配備5G基礎設施；其公共交通運輸交匯處將安裝屢獲殊榮的「城市空氣淨化系統」。此外，項目綠化率將達百分之三十，同時裝置智能灌溉系統和可再生能源設備，為住客帶來健康的居住環境，及支持智慧城市發展。



## 業務回顧 (續)

## (二) 土地儲備 (續)

本財政年度內，集團從香港鐵路有限公司取得位於將軍澳的日出康城住宅項目發展權（又名「日出康城」第十一期物業發展項目），應佔樓面面積約三十八萬二千五百八十七平方呎，以及從香港特別行政區政府購入一幅地皮，應佔樓面面積約一萬一千五百八十二平方呎。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)
1. 香港新界將軍澳 「日出康城」第十一期 物業發展項目 將軍澳市地段第70號餘段 C2地盤	住宅	合作發展	382,587
2. 香港新界大嶼山 長沙嶼南路 丈量約份第332約地段 第765號	住宅	100%	11,582
			394,169

**逸瓏園**

逸瓏園位於西貢市中心地段，設計融和四周美景。項目提供二百九十七個住宅單位，園林種有逾七十種本地品種，繁花盈徑，翠綠環抱。會所尊設多項設施，寫意地中海式度假生活頃刻擁有。

## 業務回顧 (續)

### (二) 土地儲備 (續)

本財政年度後，集團於二零一九年七月在深圳前海購入一個商業項目百分之三十股權，應佔樓面面積為二十五萬八千三百三十六平方呎。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (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



#### 註逸

註逸位處粉嶺市中心地段，鄰近港鐵粉嶺站，毗鄰聯和墟，位置優越。項目提供二百九十六個住宅單位，並自設商場，提供生活所需。

## 業務回顧 (續)

## (三) 物業發展

本財政年度內，集團三個項目 囍逸、偉業街38號及曉寓取得「滿意紙」。詳細資料如下：

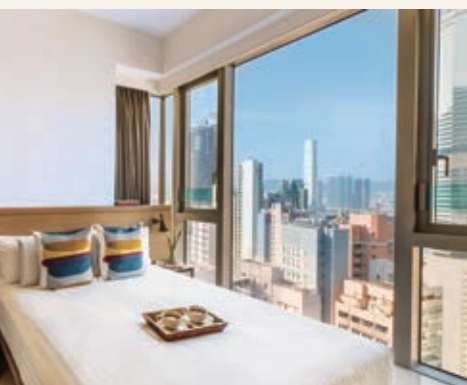
<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 囍逸 香港新界粉嶺 聯和墟 和豐街28號	住宅／ 商用／ 停車場	100%	209,909
2. 偉業街38號 香港九龍九龍灣 新九龍內地段第6313號	商用	30%	147,040
3. 曉寓 香港灣仔 適安街9號	住宅	100%	11,195
			<u>368,144</u>

**曉寓**

曉寓毗連灣仔繁盛市中心，悠然自處一隅，享受都會中的寧靜。地鐵站與各式交通配套近在咫尺，都市穿梭方便快捷。二十二個一房單位設計雅致，間隔實用，生活別有一份愜意。

## 業務回顧 (續)

### (四) 租賃活動



#### 昇寓

昇寓位於中央商業區及SoHo核心地段，提供五十七個雅致單位。住客出門即達區內特色餐飲與食肆。信步十分鐘即抵港鐵中環站，往來城中各區極為便利。

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）上升百分之三點八至四十二億三千九百九十萬港元（二零一七／二零一八：四十億八千二百五十萬港元），淨租金收益上升百分之三點一至三十六億八千五百二十萬港元（二零一七／二零一八：三十五億七千二百萬港元）。本財政年度內，集團投資物業組合整體出租率約為百分之九十六（二零一七／二零一八：百分之九十六）。

本財政年度內，集團在香港的商舖物業租金收入錄得增長，整體出租率維持約百分之九十七（二零一七／二零一八：百分之九十七）。集團旗艦商場，即屯門市廣場一期、奧海城一期、二期及三期的租賃業務表現平穩。

本財政年度內，集團的寫字樓物業組合租金收益穩步上升，整體出租率約百分之九十六（二零一七／二零一八：百分之九十六）。集團工業物業整體租金收益穩步增長，整體出租率溫和上升至約百分之九十四（二零一七／二零一八：百分之九十三）。

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。為確保物業處於良好狀況並且設計合宜，集團會定期檢查物業。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。

於二零一九年六月三十日，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一千一百九十萬平方呎。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。

## 業務回顧 (續)

### (五) 酒店

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、悉尼威斯汀酒店及香港遨凱酒店。本財政年度內，集團整體酒店業務表現平穩。集團將繼續努力提升旗下酒店的服務質素，確保我們的顧客能在酒店得到愉悅的體驗。

### (六) 中國內地業務

二零一九年四月八日，國務院組成部門中華人民共和國國家發展和改革委員會（「國家發改委」）發布政策，在城區常住人口一百萬至三百萬的城市取消落戶限制。這可使從農村地區遷移到城市的工人享有包括醫療保健和教育在內的社會福利，以及在他們居住城市購買房屋的權利。這是中國改革戶口登記制度的一部分，促進中央政府發展全國城市化的計劃。戶口制度改革對中國大陸房屋市場有利。

於二零一九年六月三十日，集團在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約五百三十萬平方呎，當中應佔樓面面積約四百三十萬平方呎為發展中項目。發展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）及成都的信和•御龍山（佔百分之二十權益）。本財政年度後，集團於二零一九年七月在深圳前海前灣片區購入一個商業項目百分之三十股權，連同這項目，發展中項目的應佔樓面面積約四百五十萬平方呎。

除上述事項外，其他資料對比二零一八年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。



#### 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，以表彰其優質服務水平。

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。



#### 信和廣場，福州

信和廣場位於福州市中心商業區，為國際甲級商業大廈，包括寫字樓及商場。大廈擁有設計獨特的空中花園，大廈外牆使用節能物料「Low-E」玻璃。

## 財務

於二零一九年六月三十日，集團擁有現金及銀行存款三百九十億七千三百九十萬港元。扣除借貸總額五十億二千六百七十萬港元，集團於二零一九年六月三十日擁有淨現金三百四十億四千七百二十萬港元。借貸總額中百分之三十二點七於一至兩年內償還，百分之五十六點五於兩至三年內償還及餘下部分於三至四年內償還。集團借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百零七億四千八百四十萬港元及一千四百五十二億九千四百萬港元。

管理層非常重視業務和營運的可持續性，致力在發展項目中加入環保元素和功能。在二零一八年十二月，集團公布「綠色融資框架」，為綠色融資制定指引，投資可持續發展建築項目，提升環境效益，實踐建構可持續發展社區的願景。集團獲批合共二十億港元的首筆綠色貸款「Sino Land Green Loan 2018」，所得款項將用於為九龍嘉道理道24號A的住宅項目提供融資。

於二零一九年六月三十日，集團大部分債務為港元，一部分為澳元，主要為悉尼項目提供資金。除上述事項外，集團於本財政年度內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制度，外匯風險審慎地維持於低水平。

## 企業管治

集團十分重視企業誠信、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，並透過不同的渠道，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。為維持集團提升顧客滿意度的承諾，集團確保以最佳的設計概念和特色及符合環保原則來發展項目。管理層亦進行定期監察，使物業及服務質素日臻完善。

## 企業社會責任

集團秉持良好企業公民精神，積極參與各項社區活動、義工服務、環保計劃、藝術文化項目及員工活動，推廣可持續發展、環保、藝術及文化。本公司自二零一二年九月起獲納入為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股，集團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。

本財政年度內，集團按香港交易及結算所有限公司《主板上市規則》附錄27「環境、社會及管治報告指引」發表了年度《可持續發展概覽2018》，重點闡述集團在企業可持續發展方面的表現及各項舉措，致力建構可持續發展的未來。

為進一步推動可持續發展，集團於二零一八年九月開展樹木循環再用及升級再造計劃，更好善用珍貴資源。計劃涵蓋集團旗下八個建築地盤及十六項管理物業，收集約一百九十棵樹；樹枝經處理後再造成覆蓋物及堆肥，為集團物業園林種植之用；合適的樹幹則升級再造成家具及藝術品。

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」)，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，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。酒店自開業以來接待逾一百二十萬位本港及海外訪客及賓客，亦為大澳及大嶼山居民提供長期就業機會，以及舉辦超過百項社區活動，包括傳統文化活動、社區服務及為大澳長者提供家居服務。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。



榮獲聯合國教科文組織頒發獎項的大澳文物酒店致力促進文物保護和旅遊業可持續發展，於二零一八年十一月舉辦年度開放日，接待逾二千名本地和海外訪客。學生透過青年大使計劃，為訪客提供導賞服務。

## 展望

二零一九年上半年全球經濟不明朗因素雖然增加，但香港的住宅物業市場仍然穩定。預計二零一九年下半年香港經濟增長放緩，但由於房屋需求殷切和美國可能進一步減息，住宅物業市場基本保持穩健。大灣區和一帶一路倡議將成為中國的增長動力，為香港締造更多商機。

香港經濟自今年六月以來面對內部及外圍問題挑戰。過去兩個月，企業、旅遊業和零售業受到集會影響。我們誠盼紛爭可以盡快解決，社會能夠恢復和諧平靜。我們對香港的穩健基礎和復原力充滿信心。管理層將密切留意情況，並採取必要和適當措施，將影響減至最低。

中央政府最近宣布計劃，支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區，將深圳發展成世界領先模範城市，專注研究與開發、產業創新、醫療技術、公共服務和生態環境。這計劃將納入中央政府整合大灣區所有主要城市的發展框架，以促進人流、資金流和資訊科技發展。香港鄰近深圳，深圳改革對深港兩地有利，尤其在創新科技方面為香港帶來互補效益。香港可利用其優勢，為這項國家計劃積極貢獻。該計劃產生的經濟增長將有利香港，並加快大灣區的發展。

集團將繼續增加收益、提高效率和生產力，並提升產品和服務質素。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，將繼續帶來穩定收入。物業銷售方面，集團多個物業項目正在發展規劃，將在未來數年推出發售。管理層將繼續採取選擇性策略補充土地儲備，提高盈利，為股東增值。集團對香港物業市場前景審慎樂觀，以穩健的財務狀況及可持續的業務策略，應對經濟環境變化及未來的挑戰。



## 員工與管理層

本人欣然歡迎李蕙蘭女士加入董事會為執行董事，是項委任於二零一九年七月一日生效。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的努力、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，二零一九年八月二十九日

## 董事及高級管理層之個人資料

### (I) 執行董事

**黃志祥先生<sup>N+</sup>**，67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43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<sup>R</sup>**，JP，41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副主席、香港聖公會福利協會有限公司執行委員會委員、聯合國兒童基金香港委員會委員及香港管理專業協會理事會委員。黃先生之主要公務職銜包括香港特別行政區政府(「香港特區政府」)社會福利諮詢委員會成員、香港特區政府扶貧委員會關愛基金專責小組增補委員、香港特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、M Plus Museum Limited之董事局成員、新加坡國家文物局董事局成員及香港貿易發展局內地商貿諮詢委員會委員。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。

## 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**，59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35年經驗。

**李正強先生**，59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**，64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。

**李蕙蘭女士**，54歲，自二零一九年七月出任執行董事。她於二零一一年加入本公司出任聯席董事－財務一職，並自二零一二年起擔任本公司之公司秘書及自二零一四年起為本公司之財務總裁。她是尖沙咀置業集團有限公司及信和酒店（集團）有限公司之財務總裁及公司秘書，並是本公司之若干附屬公司及聯營公司之董事。她畢業於英國倫敦帝國理工學院，於會計及財務擁有豐富專業知識及經驗，亦是英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及香港會計師公會會員。

## 董事及高級管理層之個人資料 (續)

### (II) 非執行董事

夏佳理先生，GBM, CVO, GBS, OBE, JP，80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）。

## 董事及高級管理層之個人資料 (續)

## (III) 獨立非執行董事

盛智文博士<sup>A N R</sup>，GBM, GBS, JP，71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<sup>A+ N R</sup>，JP，46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。他曾出任中國人民政治協商會議廣東省委員會委員、中華全國青年聯合會港區特邀委員及北京市青年聯合會副主席。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。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及西班牙上市公司Abertis Infraestructuras, S.A.之國際諮詢委員會成員。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。

## 董事及高級管理層之個人資料 (續)

(III) 獨立非執行董事  
(續)

王繼榮先生<sup>A R+</sup>，73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。

黃楚標先生，JP，60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。

## 企業管治報告

董事會（「董事會」）致力為本公司提供有效的管理及穩健的監控，力求給股東帶來最佳回報。本公司之企業管治原則，強調建立及維持高水平之企業管治常規及程序、一個高質素的董事會、良好的內部監控措施，以及高透明度並向股東負責的體制。本公司採納了一套自訂的企業管治常規守則，除本報告所披露者外，已遵守載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四（「該守則」）之所有守則條文。截至二零一九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，並及時就所有重要及適當事項進行討論。他肩負確保公司制定良好的企業管治常規及程序之責任，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，主席於二零一八年十二月在沒有執行董事出席下與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行會議；而主席與獨立非執行董事之間的會議將於下一個財政期間舉行，以遵守該守則的適用守則條文。

### 企業管治常規 (續)

#### 董事 (續)

#### 職責劃分 (續)

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。

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。

於本年度內，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。

## 企業管治常規 (續)

## 董事 (續)

## 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。截至二零一九年六月三十日止的財務年度內，董事會舉行了四次會議。各董事出席該等董事會會議的紀錄載列如下：

董事	出席次數／會議舉行次數
<b>執行董事</b>	
黃志祥先生 (主席)	3/4
黃永光先生 (副主席)	4/4
陳榮光先生	4/4
葉慕蓮女士	2/2
(於二零一九年二月十一日退任)	
李正強先生	4/4
楊光先生	4/4
李蕙蘭女士	不適用
(於二零一九年七月一日履新)	
<b>非執行董事</b>	
夏佳理先生	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
盛智文博士	4/4
李民橋先生	4/4
王繼榮先生	4/4
黃楚標先生	4/4

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。

## 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)

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予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。年內，管理層已向董事會全體成員提供各主要業務營運的每月最新資訊，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)

將於二零一九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於二零一九年七月一日委任李蕙蘭女士為董事會之執行董事。李蕙蘭女士須於二零一九年股東周年大會上輪值告退惟可膺選連任。

#### 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律、規則及規例等專題舉辦研討會。

## 企業管治常規 (續)

### 董事 (續)

#### 董事培訓及專業發展 (續)

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)
<b>執行董事</b>	
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
李蕙蘭女士	不適用
(於二零一九年七月一日履新)	
<b>非執行董事</b>	
夏佳理先生	a, b, c, d
<b>獨立非執行董事</b>	
盛智文博士	a, b, c, d
李民橋先生	a, b, c, d
王繼榮先生	a, b
黃楚標先生	a, b

附註：

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

#### 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。

## 企業管治常規 (續)

### 董事及高級管理層之薪酬 (續)

#### 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](http://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。

## 企業管治常規 (續)

### 董事及高級管理層之薪酬 (續)

#### 薪酬委員會 (續)

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。

### 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。本公司採納提名政策以確保董事會成員的所有提名均公平及透明，使董事會的組成根據本公司的業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度。

提名政策載有提名委員會在評估擬提名候選人是否適合時須考慮的若干因素，其中包括候選人的誠信、成就及專業知識以及可能與本公司相關的行業經驗、可投入時間、長處及參照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。



## 企業管治常規 (續)

### 董事及高級管理層的提名 (續)

#### 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重新委任時考慮多項因素，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會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。

#### 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](http://www.sino.com) 及聯交所網站瀏覽。

提名委員會負責參照公司的董事會成員多元化政策定期檢討董事會的架構、規模及組成，並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。

## 企業管治常規 (續)

### 董事及高級管理層的提名 (續)

#### 提名委員會 (續)

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：

- 參照載於本公司之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於二零一九年七月一日委任李蕙蘭女士為董事會之執行董事；
- 審閱本公司董事會之架構、規模及組成並建議重新委任四名依章告退之董事；
- 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。截至二零一九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，以協助審核委員會及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78頁至第87頁的「風險管理報告」。

### 企業管治常規 (續)

### 問責及審核 (續)

### 風險管理及內部監控 (續)

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。

該內部監控系統包括一套合適的組織架構，其中清晰界定職務、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作獨立審查及檢測，以評估其足夠性及有效性。

## 企業管治常規 (續)

### 問責及審核 (續)

### 風險管理及內部監控 (續)

#### 內部審核

內部審核部就本公司各業務單位是否足夠及有效地監控其運作提供獨立保證。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審核方法，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，以確保有關業務單位所採取的監控措施行之有效。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。對於各方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項原則制定的自我評估問卷，有系統地檢討及評估其業務營運之現行監控措施是否有效；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去應對此等新風險。自我評估的結果由內部審核部向審核委員會作出報告，審核委員會繼而向董事會匯報，整個流程構成風險管理及內部監控成效年度檢討的一部份。

## 企業管治報告 (續)

### 企業管治常規 (續)

#### 問責及審核 (續)

#### 風險管理及內部監控 (續)

檢討本公司會計及  
財務匯報職能以及  
內部審核職能方面的  
資源足夠性

就截至二零一九年六月三十日止的年度，內部審核部已檢討並認為本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算是足夠的。內部審核部主管亦聯同人力資源部檢討內部審核職能，結論是其資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算亦是足夠的。內部審核部已將檢討結果向審核委員會匯報。

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

檢討風險管理及  
內部監控系統  
之有效性

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

審核委員會代表董事會對本公司風險管理與內部監控系統的有效性每年最少作一次檢討。就截至二零一九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，範圍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。

## 企業管治常規 (續)

### 問責及審核 (續)

### 風險管理及內部監控 (續)

#### 檢討風險管理及 內部監控系統 之有效性 (續)

就截至二零一九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；
- 於年內根據已獲批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的監控缺失及需關注事項，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。

#### 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。

### 企業管治常規 (續)

#### 問責及審核 (續)

##### 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](http://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。

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。



## 企業管治常規 (續)

### 問責及審核 (續)

#### 審核委員會 (續)

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：

- 本公司的二零一八年年報及經審核財務報告書以及二零一八／二零一九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；
- 二零一九／二零二零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；
- 重續本公司截至二零二二年六月三十日止三個年度若干持續關連交易的年度交易上限；及
- 重聘本公司核數師，以提呈董事會考慮。

本公司外聘核數師均有出席所有會議。委員會成員出席委員會會議的紀錄載列如下：

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

## 企業管治常規 (續)

### 問責及審核 (續)

#### 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，彼等已於截至二零一九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。

#### 核數師酬金

截至二零一九年六月三十日止年度，外聘核數師對本集團提供的核數和非核數服務所得之酬金分別為5,056,938港元及680,000港元。非核數服務主要包括審閱及諮詢服務。

#### 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。

## 企業管治常規 (續)

### 企業管治職能 (續)

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；
- 檢討本公司截至二零二二年六月三十日止三個年度若干持續關連交易的年度交易上限之重續；
- 透過遵守規章委員會，檢討該守則是否已經遵守；
- 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；及
- 批准採納董事會成員多元化政策、提名政策及經修訂本公司企業管治常規守則。

### 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、財務總裁兼法律及公司秘書部門主管、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，檢討就有關持續關連交易的持續合規性及年度上限使用情況而編訂的管理層報告、提供最新監管資訊予管理層的平台、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二零一八年股東周年大會（「二零一八年股東周年大會」），於二零一八年十月二十五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二零一八年股東周年大會。當時在任的董事出席二零一八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
葉慕蓮女士	1/1
(於二零一九年二月十一日退任)	
李正強先生	1/1
楊光先生	1/1

## 非執行董事

夏佳理先生	1/1
-------	-----

## 獨立非執行董事

盛智文博士	1/1
李民橋先生	1/1
王繼榮先生	1/1
黃楚標先生	0/1

本公司二零一八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。有關二零一八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，並與二零一八年年報一併寄予股東，亦有在二零一八年股東周年大會開始投票前加以解釋。於二零一八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。

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊策略 (續)

股東大會 (續)

於二零一八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（於本公司二零一八年十月二十五日的公告中披露）載列如下：

於二零一八年股東周年大會上提呈的決議案		投票百分比
1	接納截至二零一八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0.40港元或可選擇以股代息	99.99%
3(i)	選舉夏佳理先生連任董事	84.11%
3(ii)	選舉盛智文博士連任董事	94.70%
3(iii)	選舉王繼榮先生連任董事	99.62%
3(iv)	選舉黃楚標先生連任董事	99.88%
3(v)	授權董事會釐定截至二零一九年六月三十日止財務年度之董事酬金	99.91%
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	99.90%
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	80.70%
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	81.39%

## 企業管治常規 (續)

### 與股東的溝通 (續)

### 傳訊策略 (續)

### 股東大會 (續)

所有於二零一八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](http://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](http://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

董事會已於二零一九年一月一日正式制定並採納股息政策，以確立本公司已設有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。



## 企業管治常規 (續)

### 與股東的溝通 (續)

#### 股東權利 (續)

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

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

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

## 環境、社會及管治報告

信和置業有限公司（「本公司」）欣然發表本環境、社會及管治報告（「本報告」），概述本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年六月三十日止年度的環境、社會及管治政策、措施及表現，並展示其在達至環境及社會可持續發展方面的承諾。

### 報告框架及範圍

本報告依照《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》編製，涵蓋本集團直接管理控制之核心業務及運作在重大可持續發展範疇所採取的管理方針，當中包括物業發展、酒店投資及管理，以及物業服務（包括物業管理、保安服務、停車場營運及環衛服務，以及商場管理）。

本報告集中匯報香港總部、本集團管理的51棟物業、3個建築工地，以及新加坡富麗敦酒店及新加坡富麗敦海灣酒店（統稱「富麗敦」）在環境和社會可持續發展方面的表現及措施。有關集團企業管治常規的資料，請參閱第28頁至第53頁的「企業管治報告」。

### 環境、社會及管治的方針、策略及報告

本集團堅守可持續發展和管治方面的承諾。集團之環境、社會及管治方針是將可持續發展融入其業務營運中，為顧客、員工、業務夥伴、股東、投資者及整個社區創造長期價值。本集團的主要環境、社會及管治目標是透過積極參與及推廣一系列環保活動、社區計劃、藝術及文化活動，以及文物保育活化，建設一個更綠色和可持續發展的社區。

## 環境、社會及管治報告 (續)

## 持份者參與

為更了解持份者關注的事項和期望，本集團已採取多管齊下的方法，通過各種渠道定期接觸包括顧客、租戶、員工、股東、投資者、非政府機構、合作夥伴（供應商及承辦商、學者及政府）、當地社區和傳媒等關鍵持份者。

## 持份者

## 溝通渠道

## 顧客

- 交樓服務調查（置業者）
- 客戶滿意程度調查
- 物業管理團隊家訪
- 客戶服務熱線
- 定期聚會
- 社交媒體
- 日常親身接觸
- 直接發送郵件及企業雜誌(LifeScape)等通訊

## 租戶

- 客戶滿意程度調查
- 會議
- 實地視察
- 直接發送郵件及企業雜誌(LifeScape)等通訊

## 員工

- 員工溝通大會及每月小型座談會
- 員工雜誌（知信集）
- 迎新課程
- 集團內聯網
- 員工建議獎勵計劃
- 質量優化大使計劃
- 「信•共創」計劃

## 股東

- 股東周年大會
- 年報及中期報告
- 新聞公布、公告及通函

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 持份者參與 (續)

持份者	溝通渠道
投資者	<ul style="list-style-type: none"><li>• 投資者會議</li><li>• 實地視察</li><li>• 分析員簡報會</li></ul>
非政府機構	<ul style="list-style-type: none"><li>• 與環保團體及社區夥伴定期會面</li><li>• 聯合活動</li></ul>
合作夥伴 (供應商及承辦商、學者及政府)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 招標程序</li><li>• 會議及研討會</li><li>• 展覽</li><li>• 實地視察</li></ul>
當地社區	<ul style="list-style-type: none"><li>• 義工機會</li><li>• 慈善活動</li><li>• 藝術展覽及活動</li></ul>
傳媒	<ul style="list-style-type: none"><li>• 新聞發布會及午間聚會</li><li>• 新聞公布</li></ul>

### 可持續發展管治

本集團的可持續發展管理架構旨在於各層面推行可持續發展。集團於二零一零年成立可持續發展委員會，以協助集團制定和實行更可持續發展業務之策略。委員會由副主席黃永光先生及來自集團不同業務單位的主要行政人員組成。委員會為集團訂立可持續發展的整體策略方向，以及促進實施與企業可持續發展相關政策和項目，並制定集團的環保政策，概述長遠企業規劃，以發展環境管理制度和為各業務單位訂立標準。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 可持續發展管治 (續)

在監察及執行層面，由集團各個業務單位的指定代表組成的環保審核委員會定期檢查集團管理物業之環保措施，並提出相關改善建議。集團亦成立了一個名為僱員安全及健康管理委員會的專門團隊，由來自各主要業務單位的高級管理人員組成，確保在日常業務上落實執行集團健康及安全管理系統的各项原則。委員會亦會檢視工傷個案，從而控制及預防意外發生。集團深明塑膠廢物為環境帶來的影響，並已成立督導委員會，以制定各業務單位減少單次使用塑膠製品的策略和執行計劃。

集團編製問卷以向相關部門及業務單位收集有關環境、社會及管治的資料數據。本報告按收集所得之資料數據編製。下文闡述與本集團業務營運有關的關鍵績效指標。

### 環境

#### 建構可持續發展的環境

本集團通過精心的建築規劃、節能和綠色管理措施，致力提升旗下物業的環保績效，並從管理碳排放到減少廢物等各方面處理其業務可能對環境造成的影響。集團積極參與各類環保活動，進一步向持份者及公眾推廣綠色生活。

集團根據其環保政策，承諾：

- 積極向住客、租戶、顧客、員工以及承辦商推廣環境保護訊息，並鼓勵他們身體力行，親身參與綠色項目；
- 採取預防措施以保護環境、節約能源、減少廢物，並防止污染；
- 持續推行及提升綠色生活措施；及
- 確保全面遵守適用的環保法例。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 環境 (續)

#### 建構可持續發展的環境 (續)

本集團根據環保政策，實施一系列節約能源、減少廢物及防止污染的實際措施，並定期監察及檢討相關關鍵績效指標，以保護其營運的環境。集團亦按照國際認可的ISO 14001環境管理體系認證，於集團管理的33個旗艦物業推行嚴謹的環境管理。

公司於二零一八年十二月公布「綠色融資框架」，涵蓋本公司、其聯營和附屬公司，為綠色融資制定指引，投資可持續發展建築項目，提升環境效益，實踐建構可持續發展社區的願景。經「綠色融資框架」融資的貸款將用於新或現有建築項目，提升能源效益及其他目標，例如廢物管理、綠色運輸、提高用水效益和應對氣候變化。

公司根據「綠色融資框架」，獲批首筆20億港元綠色貸款「Sino Land Green Loan 2018」，並獲得由香港品質保證局頒發的「綠色金融認證發行前階段證書」，款項已全數撥予香港九龍亞皆老街重建項目（「綠色建築項目」），實踐建築及發展項目的綠色元素。

綠色建築項目以獲可持續建築認證為目標，例如綠建環評(BEAM PLUS)銀級或以上；能源與環境設計先鋒評級(LEED)銀級或以上；或WELL建築標準認證。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 環境 (續)

#### 建構可持續發展的環境 (續)

為更進一步推廣可持續發展，集團展開樹木循環再用及升級再造計劃，涵蓋旗下管理之8個建築工地及16棟物業，聯同樹藝師及社區夥伴將倒下的樹木循環再用及升級再造，善用珍貴天然資源。無害蟲及疾病的樹木經篩選及處理後被製成覆蓋物、堆肥或升級再造為家具、花槽及藝術品。集團為15名基層家庭兒童於OC STEM Lab創意工作室教授以鐳射切割機於木片上刻劃圖案，創作自家杯墊，亦舉辦會所工作坊及信和兒童聖誕派對，教導下一代升級再造，學習製造節慶裝飾及以循環再用木塊製作杯墊。

集團管理的11個物業獲頒「2018香港環境卓越大獎」。國際交易中心獲物業管理（工商業組別）金獎及「青年環保先鋒大獎」。

### 排放

#### 監控及減少

本集團透過建立《環境要素登記冊》(Environmental Aspect Register) 確定與集團業務有關的環境要素及其影響，致力減少溫室氣體排放、有害及無害廢物的生產及污水排放。截至二零一九年六月三十日止年度，集團記錄的主要排放包括二氧化碳、有害及無害固體廢物及污水。

集團已制定減排目標，致力於二零二零年之前將集團管理物業之公用地方的碳排放量從二零一二年的水平減少16%。截至二零一九年六月三十日止年度，碳排放量較二零一二年的水平累計減少17.45% (二零一八年：13.11%)。

為提高透明度及引起大眾對氣候變化議題的關注，本公司參與了環境保護署設立的「香港上市公司碳足跡資料庫」。這是一項碳排放披露倡議，讓香港的上市公司直接對外公布由其業務運作產生的溫室氣體排放數據，以及其他相關資訊，例如對抗氣候變化的減碳計劃。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 環境 (續)

#### 排放 (續)

##### 溫室氣體排放數據

##### 集團業務的溫室氣體排放量

	單位	截至 二零一九年 六月三十日止 年度	截至 二零一八年 六月三十日止 年度
直接溫室氣體排放量 (範疇一) <sup>1</sup>	公噸二氧化碳 對等值	605.9 <sup>2</sup>	514.4 <sup>3</sup>
間接溫室氣體排放量 (範疇二)	公噸二氧化碳 對等值	98,381.2 <sup>4</sup>	72,284.7 <sup>5</sup>
其他間接溫室氣體 排放量(範疇三) <sup>6</sup>	公噸二氧化碳 對等值	384.3 <sup>4</sup>	328.9 <sup>5</sup>
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳 對等值	99,371.4	73,128.0
溫室氣體排放強度			
總部	公噸二氧化碳 對等值／員工	0.74	0.67
物業管理	公噸二氧化碳 對等值／平方米	0.087	0.06
建築工地	公噸二氧化碳 對等值／平方米	0.001	0.03
富麗敦	公噸二氧化碳 對等值／每晚住客	0.043	0.05

附註：

1. 包括冷凍劑中的氫氟碳化物。
2. 包括集團管理的51棟物業及3個建築工地。
3. 包括集團管理的47棟物業及3個建築工地。
4. 包括總部、集團管理的51棟物業、3個建築工地及富麗敦。
5. 包括總部、集團管理的47棟物業、3個建築工地及富麗敦。
6. 計算包括航空交通。有關二氧化碳排放量以國際民用航空組織的碳排放計算器計算得出。



## 環境、社會及管治報告 (續)

## 環境 (續)

## 排放 (續)

## 減少塑膠廢物

集團致力於旗下各業務範疇減少單次使用塑膠製品。續於二零一八年四月啟動「塑減行動」，承諾以二零一七年為基數，於二零二年前將集團所有營運部門的單次使用即棄塑膠量減少50%後，已將「塑減行動」推廣至旗下住宅物業、商廈及購物商場，於65個會所安裝飲用水機、67個地點安裝100部雨傘除水機及在18個地點安裝18部膠樽回收機。自二零一八年十一月已回收超過52,000個塑膠樽，減少的二氧化碳排放量達12,504公斤，相等於種植543棵樹。此外，富麗敦的餐廳及食肆自二零一八年六月起全面停止提供塑膠飲管及攪拌棒，而在客人要求下會供應環保替代品。

## 回收廚餘

集團竭力於各類型物業大力推行廚餘回收計劃，以減輕堆填區負擔，例如「環保租戶計劃」，鼓勵租戶參與。集團於屯門市廣場設置的廚餘機每月最多可將7,000公斤的廚餘轉化為廢水，而荃新天地商場的兩組廚餘機，每組每日可處理100公斤廚餘。

截至二零一九年六月三十日止年度，集團回收的廚餘超過153公噸（二零一八年：超過183公噸）。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 環境 (續)

#### 排放 (續)

#### 廢物棄置數據

#### 集團業務的廢物棄置量

	單位	截至 二零一九年 六月三十日止 年度	截至 二零一八年 六月三十日止 年度
無害廢物棄置量 <sup>1</sup>	公噸	<b>4,400.3</b> <sup>2</sup>	5,067.5 <sup>2</sup>
無害廢物棄置強度			
總部	公噸／員工	<b>0.03</b>	0.02
建築工地	公噸／平方米	<b>0.0022</b>	0.15
富麗敦	公噸／每晚住客	<b>0.01</b>	0.01
有害廢物棄置量 <sup>3 &amp; 4</sup>	公斤	<b>1,335.16</b> <sup>5</sup>	952 <sup>6</sup>
有害廢物棄置強度			
總部	公斤／員工	<b>0.47</b>	0.03
物業管理	公斤／平方米	<b>0.001</b>	0.001

#### 附註：

1. 由於物業管理的無害廢物主要來自租戶及住戶，因此沒有獨立數據。
2. 包括總部、3個建築工地及富麗敦。
3. 建築工地及富麗敦並無有害廢物數據。集團日後會研究收集有關數據的可行性。
4. 包括棄置製冷劑及光管。集團產生的有害廢物由合資格承辦商收集以作回收及／或妥善棄置。
5. 包括總部及集團管理的51棟物業。
6. 包括總部及集團管理的47棟物業。

## 環境、社會及管治報告 (續)

## 環境 (續)

## 排放 (續)

## 物料回收數據

## 集團業務的物料回收量

	單位	截至 二零一九年 六月三十日止 年度	截至 二零一八年 六月三十日止 年度
塑膠	公噸	24.6	9.7
廢紙	公噸	2,848.6	2,531.9
隔油池廢物	公噸	10,510.0	6,473.5
廢棄食油	公噸	9	22.6
鋁罐	公噸	0.79	1.39
金屬	公噸	1,773.4	71.5

## 資源使用

## 善用及管理資源

本集團深明妥善的資源管理是可持續發展重要一環，力臻完善企業的能源及資源管理，尤其著重提高集團資產的能源效益、淡水管理及節約辦公室用品。

集團自二零一二年起支持由環境局及機電工程署攜手推行的「節能約章」。126間商場、商廈、工業及住宅大樓已簽署「節能約章」，承諾於夏季將室內平均溫度維持在攝氏24至26度之間。集團亦參加了環境局的「4Ts約章」(即訂立目標(target)、制定時間表(timeline)、開放透明(transparency)及共同參與(together))，制定減低能源強度的內部目標及實施時間表。

集團自二零一八年起為提高營運的能源效益而制定的創新措施包括：

- 更換更高效能型號的風冷式製冷機組和冷卻塔；
- 為冷卻系統安裝帶形篩，改善用以冷卻的海水質量；及
- 加強清洗冷凝器管，以提高海水水冷式製冷機組的散熱效能。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 環境 (續)

#### 資源使用 (續)

##### 善用及管理資源 (續)

集團已採用電能質量監測系統，能實時監控集團旗下所有樓宇裝備的電能質量。透過轉化原始測量數據成有意義的電能質量表現資訊，有助規劃及實行節能措施。

自二零一七年起，集團以尖沙咀中心和國際交易中心作為試點物業，將風機盤管系統的交流電發動機更換為電子整流電動機。與交流電發動機相比，更換電子整流電動機可節省約30%能源耗用量。鑑於電子整流電動機擁有較高能源效益、運作時更寧靜且極為可靠，集團正逐步替旗下物業的風機盤管或送風機更換電子整流電動機，以改善機械通風和空調系統。

於報告年內，集團管理的56棟物業參加了中華電力有限公司舉辦的「高峰用電管理計劃」，於指定的電力需求高峰期啟動節能活動。

##### 《綠色辦公室管理指引》

本公司已制定《綠色辦公室管理指引》，為員工提供在工作間使用能源、水資源及辦公室用品時的環保作業原則及有用貼士。公司亦委任部門綠色主任向員工推廣綠色行為及措施，並每年進行兩次綠色辦公室審核，評估各部門是否遵守《綠色辦公室管理指引》。

## 環境、社會及管治報告 (續)

## 環境 (續)

## 資源使用 (續)

## 能源及水資源耗用數據

## 集團業務的能源及水資源耗用量

			截至 二零一九年 六月三十日止 單位 年度	截至 二零一八年 六月三十日止 年度	
用電量			千瓦時	135,744,974 <sup>1</sup>	139,224,249 <sup>2</sup>
用電強度					
總部		千瓦時／員工		1,228.2	1,152.2
物業管理		千瓦時／平方米		113.1	111.2
建築工地		千瓦時／平方米		0.6	26.5
富麗敦		千瓦時／每晚住客		82.2	120.7
用水量 <sup>3</sup>			立方米	824,018 <sup>1</sup>	759,658 <sup>2</sup>
用水強度					
總部		立方米／員工		0.01	0.03
物業管理		立方米／平方米		0.48	0.42
建築工地		立方米／平方米		0.02	1.43
富麗敦		立方米／每晚住客		1.32	1.38
燃料耗用量					
超低硫柴油	物業管理	用量	公升	2,290 <sup>4</sup>	2,124 <sup>5</sup>
		強度	公升／平方米	0.002	0.002
	建築工地 <sup>6</sup>	用量	公升	197,469	101,519
		強度	公升／平方米	0.3	7.0
燃氣	富麗敦	用量	立方米	2,511,487	2,555,090
		強度	立方米／每晚住客	10.3	10.8

## 附註：

1. 包括總部、集團管理的51棟物業、3個建築工地及富麗敦。
2. 包括總部、集團管理的47棟物業、3個建築工地及富麗敦。
3. 集團所有飲用水及沖廁水由持有合適牌照／許可證之市政供水系統提供，在求取適用水源上並無任何問題。
4. 包括集團管理的51棟物業。
5. 包括集團管理的47棟物業。
6. 包括3個建築工地。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 環境 (續)

#### 資源使用 (續)

##### 使用包裝物料

使用包裝物料並非集團物業發展、投資及管理業務的環境、社會及管治重大範疇。而就富麗敦酒店業務而言，集團制定了包裝設計指引，減少過度包裝，並以環保物料取代傳統包裝。根據指引，供應商須採用下列包裝設計原則：

##### (i) 包裝設計

- 簡約包裝 – 避免過度包裝，且包裝須為可回收物料；
- 重用概念 – 設計及包裝物料須鼓勵重用，延長包裝壽命；及
- 禮品與包裝整合一體 – 包裝應為禮品的一部分，以減少廢物產生。

##### (ii) 包裝物料的選用

- 減少使用不同包裝物料及低回收效益的物料；及
- 選用環保或可回收的包裝物料。

截至二零一九年六月三十日止年度，富麗敦使用了約1.17公噸物料作節日包裝（二零一八年：約14.2公噸）。

## 環境 (續)

### 環境及天然資源

作為城市景觀的共同創造者，集團致力為持份者及整個社區締建更潔淨的環境，鼓勵各界持份者關注環境保育議題，並透過於旗下物業採用綠色建築特點，力臻減低集團業務對環境及天然資源帶來的影響。

集團傾力建構環保建築，銳意提升能源效益，已於旗下物業安裝光伏板，支持可再生能源的發展。集團於香港管理的物業安裝逾1,800塊光伏板，總發電功率超過590千瓦。

集團於二零一九年六月慶祝「幼苗助養計劃」十周年。這是與匡智會合作的「信•綠承傳」系列第二項計劃，於二零零八年由「商廈天台綠化計劃」開展，是一個結合市區耕種、環保、支持弱勢社群及社區參與的多元計劃。

「幼苗助養計劃」結合園藝、推廣共融及社區參與等元素。租戶可捐款助養及命名由匡智會學員栽種的幼苗，推動傷健共融。所得收益全數撥捐匡智會作園藝培訓經費，協助學員在公開市場就業。在12位參加計劃的學員中，半數成功覓得工作，印證計劃的意義。為誌其盛，集團員工製作250多個苔玉(kokedama)，於20座住宅物業、商廈及商場舉辦慈善義賣，邀請善長助養或購買。

截至二零一九年六月三十日止年度，本公司在空氣及溫室氣體排放、水源及土地排污，以及有害和無害廢物之產生方面，並不知悉任何對集團有重大影響的嚴重違反相關法律及規例的情況。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 社會

#### 僱傭及勞工常規

本公司非常重視人力資源，提倡共融及多元文化背景，致力為員工提供公平的工作環境，基於員工的技能、知識、職責及對公司事務的參與程度提供具競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現提供晉升機會。

作為負責任的僱主，本公司竭力管理人力資產，包括招聘、培訓、晉升、調職、薪酬等方面，不論員工的性別、殘疾、家庭崗位、婚姻狀況、懷孕、種族、宗教、年齡、國籍及性傾向，均提供平等就業機會。公司對職場騷擾和歧視採取零容忍的態度，並設有申訴機制保障員工。截至二零一九年六月三十日止年度，並沒有相關個案。

公司設有透明的溝通渠道，例如員工溝通大會、員工建議獎勵計劃、質量優化大使計劃、「信•共創」計劃、每月小型座談會及員工雜誌，致力確保管理層獲悉及聆聽員工的意見。

為了吸納及珍惜各方人才，公司致力提供具競爭力的薪酬，並按照員工的工作表現、貢獻和市場趨勢每年作出調整。公司關注員工的身心健康，矢志提供良好工作環境和具競爭力的員工福利，包括有薪年假、醫療保障、侍產假、免費度假屋及集團旗下酒店、泊車及租賃服務折扣等優惠。集團自二零一七年七月起實施五天工作周，而有薪產假已於二零一八年十月由12星期增加至14星期。為進一步優化家庭友善政策，分娩福利已擴展至包括10天育嬰假。

集團之員工康樂委員會定期組織多元化活動，包括香港地質公園、有機農場及香港其他自然景點一日遊、伸展瑜珈班、水塘遠足等，讓員工實踐工作與生活之間的平衡，並每年舉辦周年晚宴，讓員工互動交流，培養歸屬感。



## 環境、社會及管治報告 (續)

### 社會 (續)

#### 僱傭及勞工常規 (續)

《僱員手冊》包含了完善的框架及詳細的人力資源管理政策，為員工在工作環境、薪酬待遇、培訓和發展，以及健康和 safety 等方面提供有用資訊和指引，並因應新頒布的法例要求及實踐最佳僱傭常規作定期檢討。本公司嚴格執行僱傭政策，以締造一個公正及具支援的工作環境。

截至二零一九年六月三十日止年度，集團連續第四年獲《JobMarket 求職廣場》頒發「卓越僱主大獎2018」，同時榮獲「卓越僱員生活及工作平衡大獎」，以表彰集團在關懷員工身心發展方面的成就。

截至二零一九年六月三十日止年度，本公司在僱傭和勞工常規方面，並不知悉任何對集團有重大影響的嚴重違反相關法律及規例的情況。

#### 健康及安全

本公司以人為本，深明提供一個安全及健康的工作環境是企業成功的基石。公司透過成立僱員安全及健康管理委員會，確保所有營運部門落實執行健康及安全系統各項原則。公司在《職業安全及健康政策》中闡述於工作中實踐職業安全及健康（「職安健」）的合理原則和常規，並承諾遵循以下原則：

- 確保員工接受職業安全培訓，提醒員工經常清理及維修各項儀器和設備，確保物料的應用、工作環境以至有關制度等均達安全水平，從而預防職業性受傷及疾病；
- 委派富經驗及相關技能的員工及承辦商處理各項高危類別的工作；
- 透過不同溝通渠道，如安全競賽、討論及分享環節，推廣職安健文化；及
- 要求集團項目的承辦商或分判商協助履行與職安健相關的政策、程序和措施。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 社會 (續)

#### 健康及安全 (續)

本公司獲得職業安全健康管理體系(OHSAS 18001)認證，並已建立一套全面的機制以助規劃、實踐、監管及優化安全管理系統，並按《工廠及工業經營(安全管理)規例》制定安全手冊，內容涵蓋全面性的職安健管理範疇，包括安全評估及承辦商的監管等，以供員工參考。截至二零一九年六月三十日止年度，集團管理的13棟樓宇已獲得OHSAS 18001認證。

為向辦公室員工提供安全的工作環境，集團定期對工作間、設備及工具進行風險評估，並根據科技發展及員工需求提升和維修有關的設備及工具。

截至二零一九年六月三十日止年度，本公司在職安健方面，並不知悉任何對集團有重大影響的嚴重違反相關法律及規例的情況。

#### 發展及培訓

發展及裝備員工對公司的可持續增長尤為重要。公司培養終身學習文化，鼓勵各級員工參加內部及外間培訓課程，務求提升技能、知識及資歷，以支援員工的個人事業發展，進而支持集團的業務發展需求。集團持續為員工舉辦課程、研討會和工作坊，涵蓋顧客服務、專業技能、語言和法律要求等各種議題，並以內部培訓及邀請外間專家教授，讓員工了解市場的最新動態。集團為員工提供資助及／或全薪培訓假期，以支持他們參加與工作相關的培訓課程或專業研討會，公司董事則獲持續專業發展培訓以溫故知新，並獲取法律及監管事宜的最新資訊。

二零一八年三月，集團啟動了為期一年的新高級行政人員發展課程，讓高級管理人員完善領導才能和思維，同時協助他們發揮自身潛力。計劃包括領導才能剖析評估、培訓工作坊、企業教練指導和策略性項目實施，讓參與者以新的領導才能裝備自己，以適應現今瞬息萬變、競爭激烈的環境。

## 社會 (續)

### 發展及培訓 (續)

公司自二零一五年起推出「星級服務計劃」，培訓前線主管成為駐場導師，以便在必要時為前線員工提供及時的星級服務培訓。超過200名前線主管已完成該計劃、通過評估並成為認可駐場導師。公司編製了一本袖珍手冊，當中概述處理客戶查詢和投訴的有用貼士，作為培訓材料及員工在工作中隨時隨地學習的複習材料。

公司通過兩個見習計劃，即見習行政員計劃及見習工程師計劃，吸納包括優秀畢業生在內的人才，藉以鞏固人才庫。

### 勞工準則 – 反童工及強制勞工

本公司不會亦不能容忍僱用童工或強制勞工，並制定程序確保並無僱用童工。承辦商及分判商亦須聲明未曾及將不會僱用童工或強制勞工。

截至二零一九年六月三十日止年度，本公司在防止童工或強制勞工方面，並不知悉任何對集團有重大影響的違反相關法律及規例的情況。

### 供應鏈管理

本公司深信若要提供優質可持續的產品及服務，業務夥伴（包括供應商及承辦商）的角色亦同樣重要。公司制定了《集團認可承辦商／供應商的相關政策及程序指引》及《綠色採購指引》，向供應商／承辦商表述公司的可持續發展方針，並於標準招標文件中列入相關規定，其中包括遵守法規、勞資措施、反貪污、環保措施、綠色採購、職安健及其他商業道德要求。集團所有採購單位均執行《綠色採購指引》，並鼓勵採購單位考慮政府提倡的綠色產品規格及相關政策。公司透過供應商／承辦商評核程序，以及對註冊供應商／承辦商進行定期監察及年度表現評核，管控供應商／承辦商之表現。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 社會 (續)

#### 供應鏈管理 (續)

集團在採購時考慮的原則包括：

- 評估是否需要該產品或服務，避免不必要的消耗及管理需求；
- 當購買需要替換的產品時考慮其他做法，如物盡其用、循環再用、減少使用、選購更耐用和具更高能源效益的產品等；
- 考慮產品生命周期所有階段中有關的排放、污染物、能源和用水；
- 減少採購含有害物質的產品；及
- 多考慮產品生命周期完結後的處置途徑。

#### 產品責任

##### 保持產品和服務質素

本公司以「顧客至上」為核心價值之一，並載列於公司的服務承諾中。公司對產品和服務負責，嚴格遵守法例要求、行業守則和內部程序，以提升顧客的健康與安全、推廣良心營銷和確保顧客的資料安全。公司視顧客的回饋為重要的學習機會，通過建立開放的溝通渠道，包括日常親身接觸、實地視察及客戶滿意度調查等，確保為顧客提供稱心的服務。

集團的客戶滿意度及投訴處理系統獲ISO 10002認證，為集團的投訴處理程序提供指引。集團亦設立熱線電話收集顧客的意見、查詢或投訴，而透過投訴／事件處理平台「iPromise」，客戶關係團隊可適切地回應顧客所關注的事宜，並記錄在案作日後借鑒。截至二零一九年六月三十日止年度，集團的客戶滿意度為3.67分（滿分為4分），反映集團在服務質量及滿足客戶需求的不懈追求，獲得顧客的認同。

## 社會 (續)

### 產品責任 (續)

#### 保持產品和服務質素 (續)

集團深明負責任的資訊管理在營銷和資料處理過程中至關重要，按照適用之法規，例如《一手住宅物業銷售條例》及香港地產建設商會之自我監管制度製作銷售物業的所有營銷和資訊材料，又在銷售和租賃過程中，向客戶及租戶派發載有詳細裝配和固定裝置指引的手冊，以保證銷售資訊透明真實。

集團亦致力為酒店顧客提供非凡體驗。食品安全為重中之重，已採取措施確保食品質量。

#### 保護個人資料私隱及知識產權

本集團尊重個人資料私隱及知識產權，設有保護、收集和使用個人資料以及保障知識產權的相關政策及措施。集團嚴格遵從《個人資料(私隱)條例》的要求來處理顧客資料，要求所有員工嚴格保密顧客資料，並為相關員工提供保障個人資料的培訓。集團亦會檢討及修訂有關保障個人資料和私隱的措施，確保符合相關法律。集團在不同司法管轄區註冊商標及域名，以保護其知識產權。倘發現不實或侵權文章或內容，集團會立即採取行動。

截至二零一九年六月三十日止年度，本公司在所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法等方面，並不知悉任何對集團有重大影響的嚴重違反相關法律及規例的情況。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 社會 (續)

#### 反貪污

員工誠信可靠是企業其中一個重要的成功因素。本公司嚴禁在工作和商業往來中出現任何貪污賄賂行為。員工必須以誠信、合乎道德規範的商業操守執行工作，並遵守集團業務所在國家所適用的法律和規例，包括防止賄賂法。據此，公司不時邀請廉政公署舉辦研討會，向員工講解反貪污指引及措施的最新發展。

集團會提醒員工避免可能導致或涉及利益衝突或潛在利益衝突的情況。為確保招標過程公正，集團已設立招標委員會監察供應商和承辦商的甄選過程。

集團制定了《紀律守則》，確保所有部門及員工正當執行職務，包括與防止賄賂、索取及收受利益、利益衝突、造假賬或提供虛假會計文件、接受第三方之饋贈和款待等相關政策、規則、指引及程序。

透過實施《不道德行為舉報政策及程序》，本公司成立了由管理層組成的商業操守委員會。此政策旨在提供一個機密及可靠的舉報機制，防止任何有違操守的行為，例如欺騙、詐騙或騷擾，以保障員工利益，並協助集團實踐其商業承諾。員工倘發現任何可能有違《紀律守則》或不當行為，可以透過《不道德行為舉報政策及程序》中的正式舉報程序，向商業操守委員會或風險及監控委員會報告。集團將在合理範圍內竭力保護告密者的身份，不會容許任何人對出於誠實的舉報者作出報復的行為，並會遵守調查程序，以確保所有投訴均得到迅速公正的對待。集團持續監察及檢討《不道德行為舉報政策及程序》，以作評估，亦不時為員工提供相關培訓。

截至二零一九年六月三十日止年度，本公司在賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢方面，並不知悉任何對集團有重大影響的嚴重違反相關法律及規例的情況。

## 環境、社會及管治報告 (續)

## 社會 (續)

## 社區投資

## 關懷社群

兒童及青少年發展、關愛長者，以及支援弱勢社群是集團社區參與的重點項目。集團秉持良好企業公民精神，積極參與各類社區計劃及慈善機構的義工服務。於二零零八年成立「信和友心人」義工隊，組織集團員工與不同社區夥伴合作參與義務工作。集團致力推動企業義工文化，鼓勵各業務單位及各職級員工一展專長，傳揚關懷，服務社群。「信和友心人」自二零零八年成立至今，義工數目超過2,400人。

於二零一九年一月，逾600名同事及其親友參加公益金百萬行。為推廣企業義工文化，員工於同一曆年累積30小時或以上的服務時數，可享有一天義工服務假期。截至二零一九年六月三十日止年度，員工的義工服務總時數約為151,320小時。

集團於二零一八年整合多個義工服務，推出全新「社區關懷計劃」。集團與東華三院賽馬會大角咀綜合服務中心及香港基督教女青年會深水埗綜合社會服務處合作，為「信和友心人」及基層家庭兒童提供服務社區的平台，舉辦義工培訓工作坊及社區服務，深化對義工服務的了解，促進個人發展。於報告年內，各義工完成了15組義工培訓及服務，約130名「信和有心人」及小義工已服務300個家庭。

為推動傷健共融，集團捐贈20部水上輪椅 (Waterwheels®) 予香港紅十字會、香港復康會、路向四肢傷殘人士協會及嗇色園社會服務。10位輪椅朋友在「信和友心人」陪同下於二零一八年十月假黃金泳灘舉行的「與輪同行 樂在沙灘」傷健共融同樂日享受嬉水樂趣。

集團亦透過提供場地贊助、免費停車位、特別的租金優惠，以及在集團物業內為非政府機構提供海報、印刷品和視頻等免費宣傳渠道，支援社區合作夥伴，從而惠及大眾。

截至二零一九年六月三十日止年度，集團之慈善及其他捐款約為4,349,000港元。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 社會 (續)

#### 社區投資 (續)

##### 培育年青一代

培育年青一代發展是集團社區服務其中一項重點工作。集團關注基層兒童及青少年的健康、教育和向上流動的機會，透過多元化項目支持他們的個人發展，發掘潛能。

集團與香港特別行政區政府及其他主要香港企業合作，推出「企業內地與海外暑期實習計劃2019」，為本地大專學生提供在中國內地及海外的實習職位，讓年青人有更多機會接觸當前國內及國際的社會經濟環境。實習為期6至8星期，實習生將被分派至集團於中國內地（福州、漳州、廈門、成都）或新加坡業務的不同職能領域，如物業及酒店管理。

STEM（科學、科技、工程和數學）教育於科技時代舉足輕重。集團在奧海城設立OC STEM Lab創意工作室以示支持，並為年輕一代提供學習機會，以應付經濟與科技的急速發展。OC STEM Lab創意工作室為兒童提供工作坊，透過3D立體打印機、MakerBot Replicator、繡花機和電腦縫紉的實踐經驗，培養他們對STEM的興趣。愛因斯坦教授為具有人工智能及回答科學問題能力的機器人，於STEM Lab「教學」，特別受學生歡迎。

集團於二零一八年啟動全新企業社會責任計劃－富麗敦學院 (The Fullerton Academy)。這項旗艦計劃鼓勵員工、合作夥伴與供應商一同發揚志願服務的精神，透過工作坊及安排導師授課，培訓來自弱勢社群的青少年。15名來自REACH社區服務協會的弱勢社群青少年參加新加坡富麗敦酒店大廚教授的各式烘焙及烹飪工作坊，實地了解酒店業的就職情況。此外，10名來自REACH社區服務協會的弱勢社群青少年學習攝影基本技巧，培養興趣，探索創意藝術領域。



## 社會 (續)

### 社區投資 (續)

#### 創建藝術社區

集團致力通過與不同本地藝術及文化團體合作，向大眾推廣藝術文化，為院舍、學校及兒童之家的弱勢社群、兒童及青少年度身設計社區藝術項目，培養他們的審美意識、藝術鑒賞力及個人發展。集團透過策展及贊助藝術活動和教育計劃促進藝術欣賞，並為本地及國際藝術家提供機會，在集團旗下購物商場、酒店及商廈等物業展示他們的作品。

集團夥拍以色列多媒體藝術策劃公司Nio呈獻「信和 x Nio數碼光影藝術作品賽2018/19」。這是香港首個同類型的藝術獎項，旨在培育全球新媒體新晉藝術家。得獎作品與節慶裝飾一同於尖沙咀中心及帝國中心外牆上展出，照亮維港夜空。

集團獲「2018香港藝術發展獎」榮譽嘉許，以表揚其對香港藝術發展局ADC藝術空間計劃的支持。

富麗敦天地致力推動新加坡的藝術和文化氛圍，透過贊助和策展藝術，協助本地和國際藝術家展示作品及才華。

## 風險管理報告

### 風險政策聲明

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

就此，本集團採用一套企業風險管理系統以識別、評估、應對及匯報可能影響本集團在實現其目標過程中遇到的風險。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。

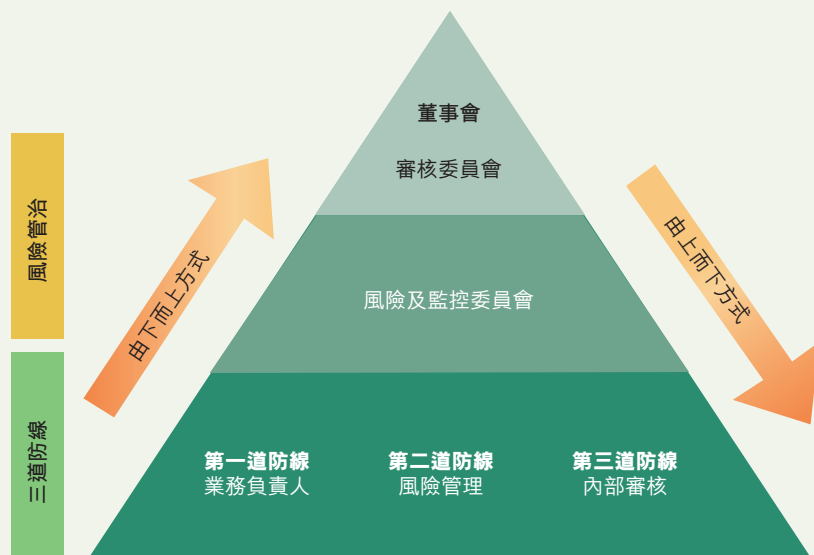
本集團致力於不斷改善其企業風險管理框架和流程及建立風險意識文化，以達致可持續及均衡的發展。

## 風險管治及管理

審核委員會於二零一六年八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 31000：2009風險管理－原則與指引》制定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，已於年內檢討該政策及框架，並納入最新版《ISO 31000：2018》的相關更新。

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「由上而下」的策略觀點以及各部門所進行的「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：



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。

## 風險管理報告 (續)

### 風險管治及管理 (續)

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，他們識別及評估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。

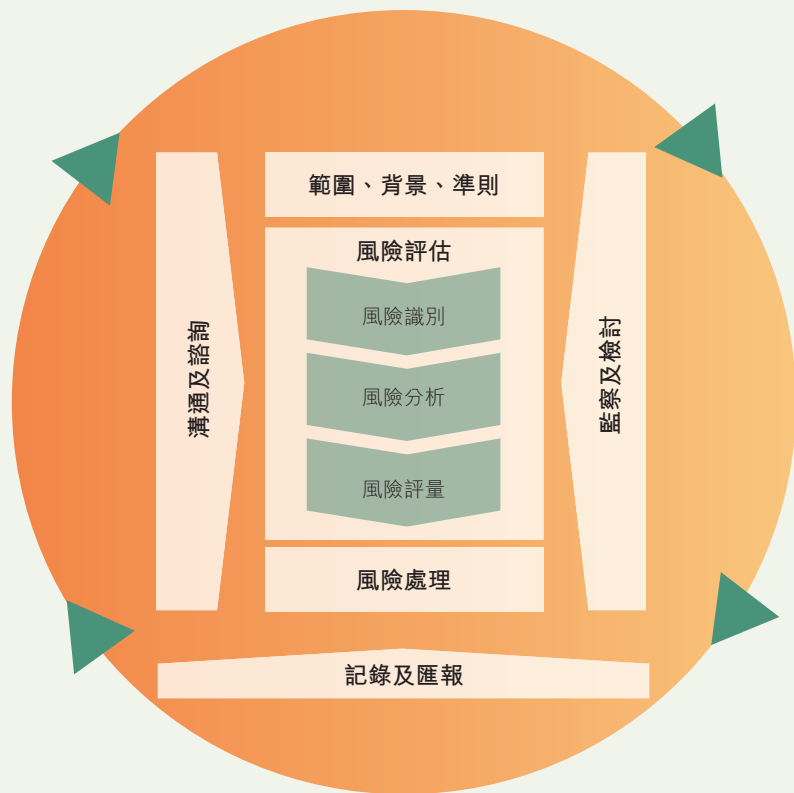
作為第二道防線，風險管理職能負責不斷地檢討和優化企業風險管理的基礎架構及適時向風險及監控委員會和審核委員會提出修訂建議。風險管理職能蒐集並整理風險資料，以描繪出集團整體風險及其相應監控的全貌。在此過程中，風險管理職能就各業務單位的觀點和風險評估結果進行深入仔細的審視，並提出具建設性的質詢，確保能妥善地識別所有對本集團有重大影響的風險，並以劃一標準評估及適時呈報。風險管理職能為風險及監控委員會及審核委員會編製報告，並按本集團既定的可接受風險程度將有關風險及與相關監控的問題上報。

### 風險管治及管理 (續)

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的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)

### 風險管理流程 (續)

#### 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。背景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，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，將不同種類的風險加以識別及將相類資料累積。

#### 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。

## 風險管理流程 (續)

## 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。

## f) 風險處理

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

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

## g) 監察及檢討

為有效地管理風險狀況，本集團每年進行一次全面風險評估；每半年亦會作一次中期評估，以更新風險處理計劃的執行進度，及反映集團業務內外環境的轉變。本集團亦會至少每季或視乎情況適時審視所有重大風險及正當冒起的風險。



## h) 記錄及匯報

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

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



本集團所面對的主要風險

本集團所面對的主要風險包括下列風險：

風險類別	風險描述	風險變化*	主要監控／緩解措施
策略風險	宏觀經濟及政治前景的不明朗因素導致市場氣氛的轉變，政府政策的改變		<ul style="list-style-type: none"> <li>密切監察市況並從速採取適當策略</li> <li>進行不同境況下的壓力測試</li> <li>定期檢視及監察個別業務單位／項目的業績</li> <li>維持良好的財務狀況</li> </ul>
	香港物業發展競爭環境的改變，如新進競爭對手、日益增加的土地成本、收購土地時遇到的挑戰		<ul style="list-style-type: none"> <li>策略性地增添土地儲備以提升盈利潛力</li> <li>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</li> <li>定期檢視現有物業的狀況，並按情況進行翻新改善工程</li> <li>致力提升產品及服務質素以鞏固品牌及市場地位</li> <li>於中國內地、新加坡及澳洲進行投資</li> </ul>





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	成本上漲 (包括建築成本及經營成本)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 制定預算監控機制</li> <li>• 進行建築成本及經營成本分析，並與業界基準作比較</li> <li>• 制定招標及報價程序，透過競投以確保取得最佳價格</li> <li>• 擴闊承辦商及供應商基礎</li> <li>• 持續提升效率及生產力</li> </ul>
	網絡安全問題		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 實施網絡安全措施，如防火牆、防垃圾郵件及防毒軟件</li> <li>• 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</li> <li>• 提供有關網絡攻擊的內部通訊及培訓</li> <li>• 設立資訊科技安全經理之職位，以專注安全問題</li> <li>• 成立緊急應變小組就迫切的網絡攻擊威脅採取即時行動</li> <li>• 提升現時的應變緊急網絡服務</li> </ul>


## 風險管理報告 (續)

### 本集團所面對的主要風險 (續)

風險類別	風險描述	風險變化*	主要監控 / 緩解措施
營運風險 (續)	舞弊		<ul style="list-style-type: none"> <li>堅守道德價值，以「誠信」為本集團核心價值之一</li> <li>員工紀律守則中涵蓋了防止賄賂的政策</li> <li>制定舉報及員工申訴程序</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
	災難性事件，如疫症、恐襲		<ul style="list-style-type: none"> <li>為本集團旗下物業及業務營運投保</li> <li>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</li> <li>採取即時回應行動，例如當發現流行病的潛在風險有所增加時即加強相應衛生措施</li> </ul>

有關本集團的財務風險請參閱第286頁至第295頁的「綜合財務報告書附註」。

\* 附註一 風險變化 (自去年之變動)

 風險評級與去年相若

### 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。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39頁至第43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功效。有關上述有效性檢討的詳情載於第42頁至第43頁的「企業管治報告」。

## 董事會報告書

董事會謹向各位股東呈交截至二零一九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48。

### 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10頁至第21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78頁至第87頁的風險管理報告，綜合財務報告書附註44還刊載了本集團的財務風險管理目標及政策。於二零一九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6頁至第9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54頁至第77頁的環境、社會及管治報告。截至二零一九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	<p>集團本年度業績刊於第196頁之綜合損益表。</p> <p>本年度已向股東派發中期息每股14港仙折合946,414,707港元，包括120,202,370港元以現金股息支付及826,212,337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2,794,966,330港元，給予在二零一九年十月三十一日名列於本公司股東名冊之股東。</p>
主要物業	<p>本集團於二零一九年六月三十日持有之主要物業資料刊於第326頁至第348頁。</p>
附屬公司、聯營公司及合營企業	<p>有關本公司於二零一九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48、49及50。</p>
股本	<p>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32。於本年度內所發行之股份用以代替現金股息。</p>
購買、售賣或贖回本公司之上市證券	<p>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。</p>
本公司之可分配儲備	<p>於二零一九年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備乃保留溢利為20,351,123,662港元（二零一八年：20,417,390,115港元）。</p>
庫務、集團借貸及利息撥充資本	<p>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。銀行借貸於二零一九年六月三十日之償還分析資料刊於綜合財務報告書附註31。</p> <p>本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數額為74,471,973港元。</p>

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

葉慕蓮女士

(於二零一九年二月十一日退任)

李正強先生

楊光先生

李蕙蘭女士

(於二零一九年七月一日履新)

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，黃永光先生、陳榮光先生、李正強先生及李蕙蘭女士將於應屆股東周年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

於本年度內及截至本報告書日期止，所有出任本公司截至二零一九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](http://www.sino.com) 之「投資界資訊」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」），本公司董事於二零一九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	3,852,282,437 (附註)	221,111股為實益擁有、 4,731,247股為配偶權益及 3,847,330,079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	56.51%
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	126,741	實益擁有人	≈0%
陳榮光先生	-	-	-
李正強先生	-	-	-
楊光先生	-	-	-

董事權益 (續)

(甲) 本公司股份之好倉 (續)

附註：

3,847,330,079股之受託人權益包括：

- (a) 1,646,447,855股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有72.02%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 51,703,087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) 1,980,253,990股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 124,481,279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 - 205,862股由Fanlight Investment Limited持有，199,027股由Garford Nominees Limited持有，44,790,058股由Karaganda Investments Inc.持有，19,317,760股由Orient Creation Limited持有，9,388,898股由Strathallan Investment Limited持有，28,298,324股由Strong Investments Limited持有，21,685,055股由Tamworth Investment Limited持有及596,295股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 44,443,868股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。



## 董事權益 (續)

## (乙) 相聯法團股份之好倉

## (i) 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	1,334,391,201 (附註)	716,602股為實益擁有及 1,333,674,599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	72.06%
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	—	—	—

附註：

1,333,674,599股之受託人權益包括：

- (a) 1,228,417,595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 - 127,325,459股由Fanlight Investment Limited持有，172,544,572股由Nippomo Limited持有，3,964,889股由Orient Creation Limited持有，339,358,868股由Strathallan Investment Limited持有，506,415,580股由Tamworth Investment Limited持有及78,808,227股由Transpire Investment Limited持有；及
- (b) 105,257,004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%

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 (續)

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，於二零一九年六月三十日，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、項目發展及管理及酒店營運之業務。

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

由於本公司董事會乃獨立於該等公司之董事會，且有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46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

## (甲) 截至二零一九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」))於二零一六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),涉及二零一六年七月一日起至二零一九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,於二零一六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,並載列截至二零一九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	截至二零一九年六月三十日止年度收取/繳付總額
	服務提供者	服務接受者				
1. 樓宇清潔服務	恒毅環衛服務有限公司(「恒毅環衛服務」)(本公司之全資附屬公司)	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釐定	二零一八年七月一日起至二零一九年六月三十日止為163百萬港元	104.01百萬港元
2. 停車場管理服务	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)	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物業之停車場營運所產生之合共總收益之比率釐定	二零一八年七月一日起至二零一九年六月三十日止為63百萬港元	35.36百萬港元

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一九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	截至二零一九年六月三十日止年度收取/繳付總額
	服務提供者	服務接受者				
3. 物業管理及一般行政服務	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)	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、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或實際產生金額釐定	二零一八年七月一日起至二零一九年六月三十日止為51百萬港元	26.20百萬港元
4. 保安服務	信和護衛有限公司 (「信和護衛」) (本公司之全資附屬公司)	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釐定	二零一八年七月一日起至二零一九年六月三十日止為136百萬港元	81.22百萬港元

## 關連交易 (續)

## (甲) 截至二零一九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 二零一九年 六月三十日止 年度收取/ 繳付總額
	服務提供者	服務接受者				
5. 租賃物業	(i) 黃氏家族 (ii) 本集團	(i) 本集團 (ii) 黃氏家 族	物業租賃，包括： (i) 本集團租賃黃 氏家族擁有或 即將擁有之物 業；及 (ii) 黃氏家族租賃 本集團擁有或 即將擁有之物 業	經雙方同意不包括 差餉及管理費之一 筆過租金，該租金 須參考特定物業之 現行市值租金釐定	二零一八年七月一 日起至二零一九年 六月三十日止為 204.1百萬元，包 括： (i) 175.2百萬元 適用於由本集團 租賃物業；及 (ii) 28.9百萬元 適用於由黃氏家 族租賃物業	81.22百萬元， 包括： (i) 65.29百 萬元適用於由 本集團租賃物 業；及 (ii) 15.93百 萬元適用於由 黃氏家族租賃 物業

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。

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一九年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

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。



## 關連交易 (續)

## (乙) 重續持續關連交易

參照以上(甲)部所載之持續關連交易，該協議已於二零一九年六月三十日期滿，持續關連交易亦已按當中的條款進行。為繼續於二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日止三年期間進行該等持續關連交易，設有每年交易上限之新協議(下稱「新協議」)已於二零一九年六月二十八日簽訂。謹此披露新協議的詳情如下：

新協議下提供的服務性質	交易雙方		交易性質	代價基準	新協議下之適用年度交易上限
	服務提供者	服務接受者			
1. 樓宇清潔服務	恒毅環衛服務	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樓宇清潔服務及清潔顧問服務	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考成本加邊際利潤(約佔其金額的5%至25%)釐定，並以後付形式於每月最後一日按月支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	(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
2. 停車場管理服務	信和停車場	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務	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	(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

關連交易 (續)

(乙) 重續持續關連交易 (續)

新協議下提供的服務性質	交易雙方		交易性質	代價基準	新協議下之適用年度交易上限
	服務提供者	服務接受者			
3. 物業管理及一般行政服務	信和物業管理	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	(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
4. 保安服務	信和護衛	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	(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

## 關連交易 (續)

## (乙) 重續持續關連交易 (續)

新協議下 提供的 服務性質	交易雙方		交易性質	代價基準	新協議下之 適用年度交易上限
	服務提供者	服務接受者			
5. 租賃物業	(i) 黃氏家族 (ii) 本集團	(i) 本集團 (ii) 黃氏家族	(i) 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；及  (ii) 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) 有關本集團租賃黃氏家族之物業：  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) 有關黃氏家族租賃本集團之物業：  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) 有關本集團租賃黃氏家族之物業，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) 有關黃氏家族租賃本集團之物業，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

關連交易 (續)

(乙) 重續持續關連交易 (續)

就有關提供樓宇清潔服務、停車場管理服務、物業管理及一般行政服務、保安服務及黃氏家族租賃本集團物業之持續關連交易而言，以上年度交易上限之基準乃參考該等交易之性質及截至二零一九年六月三十日止三個年度之價值、當時之業務規模及營運、可能上漲之員工成本，以及管理層對該等業務未來三年之發展、增長及整體經濟環境變化、考慮年度通脹及提供額外服務之合理預期（如適用）。

就有關本集團租賃黃氏家族物業之持續關連交易而言，以上年度交易上限之基準乃參考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估計總租金。整個租賃／特許權期內之估計總租金則由訂約雙方參考該等交易的性質及截至二零一九年六月三十日止三年之價值、現有業務規模及營運、以及管理層對未來三年該等業務之發展、增長及整體經濟環境轉變之合理預期。

## 關連交易 (續)

### (丙) 董事之聯繫人購買住宅單位

本公司於二零一八年十二月二十七日宣布，在公開預售將座落於新九龍內地段第6514餘段之「凱滙」發展項目（「該發展項目」）期間，本公司執行董事李正強先生之聯繫人（作為買方）於二零一八年十二月二十七日簽訂正式買賣合約，以代價16,726,800港元購買一個「凱滙」住宅單位（「該單位」）。該發展項目為市區重建局之一項市區重建項目。溢順投資有限公司（由本公司間接擁有90%權益）為該發展項目之發展商。由於李先生為本公司之執行董事，根據《上市規則》第14A章，其聯繫人購買該單位構成本公司之關連交易。

上述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頁及本公司網頁 [www.sino.com](http://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46。

## 董事會報告書 (續)

**主要股東及其他股東權益** 於二零一九年六月三十日，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	3,861,181,351 (附註1、2、3、 4、5及6)	13,851,272股 為受控法團權益及 3,847,330,079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	56.64%
尖沙咀置業集團有限公司	3,678,404,932 (附註2(a)、2(b)、 3、4及6)	1,646,447,855股 為實益擁有及 2,031,957,077股 為受控法團權益	53.95%
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	407,830,515 (附註4及6)	實益擁有人	5.98%

主要股東及其他股東權益 本公司股份之好倉 (續)  
(續)

附註：

1. 13,851,272股由黃志達先生100%控權之公司所持有－4,274,770股由Far East Ventures Pte. Ltd.持有及9,576,502股由Western Properties Pte Ltd持有。
2. 3,847,330,079股之受託人權益包括：
  - (a) 1,646,447,855股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有72.02%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
  - (b) (i) 51,703,087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) 1,980,253,990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455,278,327股 (附註3) 及由嘉輝地產發展有限公司所持有的407,830,515股 (附註4))；
  - (c) 124,481,279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－205,862股由Fanlight Investment Limited持有，199,027股由Garford Nominees Limited持有，44,790,058股由Karaganda Investments Inc. 持有，19,317,760股由Orient Creation Limited持有，9,388,898股由Strathallan Investment Limited持有，28,298,324股由Strong Investments Limited持有，21,685,055股由Tamworth Investment Limited持有及596,295股由Transpire Investment Limited持有；及  
(d) 44,443,868股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
3. 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。
4. 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。

主要股東及其他股東權益 本公司股份之好倉 (續)  
(續)

附註：(續)

5. 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。
6. 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，於二零一九年六月三十日，概無其他人士（本公司董事除外）於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及載於本公司依據《證券條例》第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為4,349,000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七十四，而本集團最大之供應商佔本集團之採購總額大約百分之四十九。

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28頁至第53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

本集團截至二零一九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，二零一九年八月二十九日

### (一) 土地儲備

截至二零一九年六月三十日，集團擁有土地儲備共二千二百一十萬平方呎，集團物業組合比例均衡：商業佔百分之三十九點四，住宅佔百分之三十七點一，工業佔百分之十一，停車場佔百分之七點一，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，包括鐵路幹綫。集團於二零一九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					總面積	百分率
	商業	住宅	工業	停車場	酒店		
	樓面面積 (平方呎)						
發展中物業	1,161,103	7,722,326	176,906	-	291,896	9,352,231	42.4%
投資物業及酒店	7,306,475	330,010	1,743,621	1,569,155	909,845	11,859,106	53.7%
已完成之銷售物業	220,205	141,869	496,392	-	-	858,466	3.9%
<b>總計</b>	<b>8,687,783</b>	<b>8,194,205</b>	<b>2,416,919</b>	<b>1,569,155</b>	<b>1,201,741</b>	<b>22,069,803</b>	<b>100.0%</b>
百分率	39.4%	37.1%	11.0%	7.1%	5.4%	100.0%	

	按土地位置及用途劃分					總面積	百分率
	商業	住宅	工業	停車場	酒店		
	樓面面積 (平方呎)						
中國內地	1,486,630	3,753,297	-	665	29,876	5,270,468	23.9%
九龍	3,074,224	2,288,981	1,490,002	364,145	43,759	7,261,111	32.9%
新界	2,612,520	1,606,994	926,917	1,144,043	-	6,290,474	28.5%
香港島	1,353,958	544,933	-	60,302	427,526	2,386,719	10.8%
新加坡	130,729	-	-	-	545,510	676,239	3.1%
澳洲悉尼	29,722	-	-	-	155,070	184,792	0.8%
<b>總計</b>	<b>8,687,783</b>	<b>8,194,205</b>	<b>2,416,919</b>	<b>1,569,155</b>	<b>1,201,741</b>	<b>22,069,803</b>	<b>100.0%</b>

(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)



(一) 土地儲備 (續)

按地區劃分土地儲備  
(於六月三十日)



## (二) 集團於二零一八／二零一九財政年度期間竣工之主要物業摘要

### 轄逸 (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。項目於由集團發展聯和墟的另一商住項目御庭軒附近，東鐵綫可直達，鄰近港鐵粉嶺站。聯和墟於一九五一年建成，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，聯和墟建築物有超過半世紀歷史。香港特區政府康樂及文化事務署之古物古蹟辦事處，於二零一零年評定聯和墟為三級歷史建築。

項目以容積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獲發「滿意紙」。項目於二零一六年六月推出發售，市場銷售反應良好，至今已售出約百分之九十九的單位。

### 富臨中心 (佔百分之三十權益)

香港九龍九龍灣偉業街38號 (新九龍內地段6313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，以容積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，因此以容積率計算之集團應佔面積約十四萬七千零四十平方呎。在以容積率計算之總面積中，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四十九的面積。

(二) 集團於二零一八／二零一九財政年度期間竣工之主要物業摘要 (續)

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囍滙第一及第二期附近，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」。項目以容積率計算之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。

(三) 集團主要發展中物業之摘要  
香港發展中物業

凱滙 (合作發展)

香港九龍觀塘(南)協和街三十三號

二零一四年九月，集團獲市區重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區重建局(「市建局」)最大型的重建工程，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。

### (三) 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，預計落成後以容積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，因此以容積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的單位，物業銷售總收入達二百零三億港元。

##### 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，地皮與位於朗屏站（北）之住宅項目朗屏8號在步行距離之內。項目竣工後，商用面積約為四十九萬七千六百二十平方呎，當中以容積率計算之面積約百分之七十五為寫字樓，約百分之二十五則用作發展零售商舖。項目正進行地基工程，預計項目於二零二一／二零二二財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。

### (三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

#### 香港發展中物業 (續)

##### 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，竣工後以容積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七十六的單位，物業銷售總收入為三十六億港元。

##### 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

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，以容積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，提供約二千一百一十三個單位。項目將分兩個階段發展，第一及第二期住宅單位數目分別約有一千四百二十三個及六百九十個。集團的項目所佔權益為百分之三十三點三，因此以容積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。預計項目第一期於二零二二／二零二三財政年度取得「入伙紙」及轉讓同意書，第二期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」及轉讓同意書。項目正進行前期工程。



(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展中物業 (續)

將軍澳市地段第70號餘段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，在發展中的零售商場之上。住宅項目竣工後，以容積率計算之住宅面積約九十五萬六千四百六十八平方呎。集團的項目所佔權益為百分之四十，因此以容積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」及轉讓同意書。

九龍內地段第6038號餘段、九龍內地段第6037號餘段、九龍內地段第6036號餘段、九龍內地段第6035號餘段及九龍內地段第6005號 (合作發展)

香港九龍何文田嘉道理道24號A

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，竣工後以容積率計算之住宅面積合共約三十萬九千七百零七平方呎，提供約一百七十五個單位。預計項目分別於二零二零／二零二一及二零二一／二零二二財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目預備工作及地基工程已完成。

### (三) 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，樂園預計在二零二零年開幕。項目完成後，以容積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，預計客房總數約四百三十間。

##### 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，位處其中一個最令人渴求的地點，附近發展迅速，設施齊全，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，項目附近設有完善設施，與港島綫的鰂魚涌站一站之隔，交通網絡發達，有效將居民和所有其他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，以容積率計算之住宅面積約三十二萬五千三百四十二平方呎，提供約八百個單位。以容積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」。項目土地勘測工程已完成，現正進行圍板搭建工程。

**(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)****香港發展中物業 (續)****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俱樂部，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，以容積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」及轉讓同意書。項目正在進行地基工程。

**新九龍內地段第6549號 (佔百分之二十二點五權益)**

香港九龍長沙灣

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以商業中心緊密聯繫。項目竣工後，以容積率計算之住宅面積約九十八萬七千八百一十二平方呎，提供約一千三百四十五個單位。以容積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」。項目正在進行地基工程。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展中物業 (續)

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，以容積率計算之面積合共約十七萬六千九百零六平方呎。完成之建築物可作廣泛工業用途如倉庫及附屬辦公室；直接支援工業營運的辦公室；資訊科技及電訊業；影音錄製室；媒體設計及媒體製作；汽車修理工場／驗車中心；貨物裝卸及貨運設施；實驗室等。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。

香港仔內地地段第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地段第462號的商用地皮。此項目來往港鐵南港島綫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，港鐵新啟用的南港島綫貫通中環和香港島南區，黃竹坑成為公司成立寫字樓的理想地點，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，使其成為一個適合工作、娛樂和生活的既多元化又有趣的地方。基建設施使遊人更容易到達區內的旅遊景點如海洋公園、深灣遊艇俱樂部和畫舫，令該區更受歡迎。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，以容積率計算之集團應佔面積合共約十四萬五千七百六十七平方呎，藝術及文化中心則轉交香港特區政府。以容積率計算之總面積中，約百分之八十六發展為寫字樓，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」。

### (三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

#### 香港發展中物業 (續)

##### 沙田市地段第611號 (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位於沙田市地段第611號地皮作住宅發展，地盤面積約四萬九千七百二十九平方呎。項目竣工後，以容積率計算之面積合共約十一萬九千三百五十一平方呎，提供約九十四個單位。預計項目分別於二零二零／二零二一及二零二一／二零二二財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目正進行地基工程。

##### 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，以容積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，同時亦有零售商舖及政府、團體和社區設施用地。零售商舖及政府、團體和社區設施將於項目完成後轉交市建局。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」。項目正進行地基工程。

##### 九龍內地地段第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，以容積率計算之住宅面積合共約十一萬二千二百零四平方呎，提供約三百一十九個住宅單位，以容積率計算之集團應佔面積約六萬七千三百二十二平方呎。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」。項目正在興建階段。

### (三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

#### 香港發展中物業 (續)

##### 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，以容積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。預計項目分別於二零一九／二零二零及二零二零／二零二一財政年度取得「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，至今已售出約百分之七十的單位。

##### 丈量約份第215約地段第1181號 (全資擁有)

香港新界西貢對面海康健路

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，以容積率計算之面積約五萬一千五百九十二平方呎，提供約三十四個住宅單位，當中包括二十六個公寓單位和八幢獨立洋房。項目預計於二零一九／二零二零財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目正進行上蓋建築工程。

##### 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，集團於香港特區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，以容積率計算之住宅面積約一萬一千五百八十二平方呎。項目預計於二零二二／二零二三財政年度取得「入伙紙」及「滿意紙」。項目正在計劃階段。

### (三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

#### 中國發展中物業

##### 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，以容積率計算之面積約四百五十萬平方呎，其中四百二十萬平方呎將作住宅用途，提供約三千八百六十四個單位，餘下面積為商業部分和居民公用設施。

銷售方面，合共二千三百一十九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之中的六百七十個單位，至今已售出這些推出單位的約百分之九十九。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，這包括以容積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，這包括以容積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，包括以容積率計算之住宅面積約二百二十萬平方呎，提供約二千二百一十五個單位，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，集團購入位於前海T102-0262號地塊，佔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，以容積率計算之商用樓面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，因此以容積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。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

中國發展中物業 (續)

**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一商業發展項目的百分之三十權益。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，以容積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，約百分之九十的容積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，因此以容積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。項目預計於二零二三年年底竣工。

(四) 集團近年完成之主要物業摘要

**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。項目於二零一五年六月獲發「入伙紙」，並於二零一五年十一月獲發「滿意紙」。以容積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，因此以容積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。



#### (四) 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。項目於二零一五年六月獲發「入伙紙」，並於二零一五年十一月獲發「滿意紙」。以容積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。逸瓏灣II的商業部分用作租賃用途。

##### 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擁有地質公園，被譽為香港的後花園。項目毗鄰西貢海旁，附近有公共康樂設施。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，以容積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九十三的單位。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。

#### (四) 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，以容積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，至今已售出超過百分之八十五的單位。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。

##### 富麗敦天地 (全資擁有)

新加坡

上述建築物是重要歷史文物，位處新加坡商業區的心臟地帶，擁有位置優越之海濱長廊。集團把整個區域打造為一個集飲食、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之餘，亦推動文物保育，充分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(六)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(七)部份。

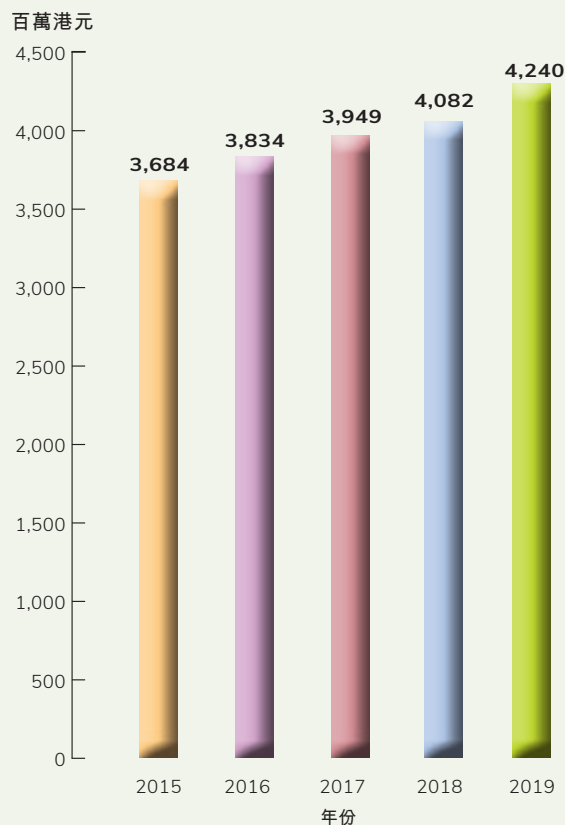
**(五) 主要投資物業及酒店**

截至二零一九年六月三十日，集團連同所佔聯營公司之作投資物業及酒店面積約一千一百九十萬平方呎。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	7,306,475	61.6%
工業	1,743,621	14.7%
停車場	1,569,155	13.2%
酒店	909,845	7.7%
住宅	330,010	2.8%
	<b>11,859,106</b>	<b>100.0%</b>

二零一八／二零一九財政年度，集團投資物業組合之整體出租率為百分之九十七。集團連同所佔聯營公司及關連公司的總租金收益為四十二億四千萬港元。

**總租金收益**  
(包括集團應佔聯營及關連公司)  
(截至六月三十日止年度)



## (六) 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。商場面積共有逾一百一十萬平方呎。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。物業有完善交通配套，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專題的宣傳推廣活動令商場更具吸引力。本集團將繼續努力，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。兩期商場互相連接，以行人天橋貫通奧運站。商場已成為該地區的地標，在節日或特殊場合，如聖誕節、新年和國際賽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，及帶來在不同餐廳品嚐各國佳餚的機會。本財政年度兩個商場的出租率均維持高水平。

## (六) 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•皇殿項目的購物中心，毗鄰集團已發展完成的奧海城二期及帝柏海灣住宅項目。購物中心提供約十一萬八千平方呎的零售面積。集團佔項目百分之五十權益，因此集團應佔面積約五萬九千平方呎。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。集團致力通過提供舒適的購物環境和豐富多彩的娛樂活動，令旗下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。

### 荃新天地 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道1號

自二零零八年一月開幕以來，綠色商場荃新天地屢獲殊榮，商舖面積約二十四萬五千平方呎。該商場位處荃灣市中心，有行人天橋連接港鐵荃灣綫荃灣站和西鐵荃灣西站以及其他建築物。荃新天地作為區內地標式商場，擁有花園廣場、直立花園、最佳租戶組合、優良樓層設計、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)頒發最高的「白金」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。本財政年度荃新天地的出租率維持高水平。荃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。

## (六) 投資物業摘要 (續)

### 荃新天地二期 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道18號

荃新天地二期樓高三層，是富現代感的商場，面積約十八萬平方呎。荃新天地二期及荃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。

### 利東街 (合作發展)

香港灣仔皇后大道東200號

利東街是位於灣仔的二百米長行人專用林蔭大道，連接莊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完成，並於二零一五年十一月開幕。以容積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、雅緻餐廳和品牌店舖，當中有Le Creuset及Vivienne Tam。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現有的商戶，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。利東街及住宅部份躉滙整個項目獲「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。

### 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業樞紐，有酒樓、咖啡室、美容院、診所、自動櫃員機及便利店。

## (六) 投資物業摘要 (續)

### 藍灣廣場 (佔百分之四十五權益)

香港香港島小西灣道28號

藍灣廣場樓高三層，商舖面積合共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。廣場地面為設有空調的公共運輸交匯處，由不同的巴士公司提供超過二十條巴士路線穿梭各區，有助提升商場人流。藍灣廣場有優質的零售店舖及寬敞的海濱長廊供遊人欣賞動人的維港景致。集團佔項目百分之四十五權益，因此集團應佔面積約八萬五千一百三十六平方呎。本財政年度藍灣廣場的出租率理想。

### 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和柯士甸站，交通便捷。商場以容積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。

### 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，因此以容積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。

## (六) 投資物業摘要 (續)

### 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。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，因此以容積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。

### 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。



## (六) 投資物業摘要 (續)

### 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，以容積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。觀塘的商業和住宅佈局正重大改善中，觀塘市中心發展項目是市建局最大型的重建計劃，整個名為凱滙的項目包括一千九百九十九個住宅單位、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建設施，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。

### 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，鄰近香港會議展覽中心，交通網絡發達，吸引眾多跨國企業租戶租用辦公室。本財政年度物業的出租率維持高水平。

### 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，毗鄰充滿異國風情、以飲食娛樂聞名國際的蘭桂坊，配合附近的熱門食肆及繁華氣氛。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。

## (六) 投資物業摘要 (續)

### **The Hennessy (全資擁有)**

香港香港島灣仔軒尼詩道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中心點，往返中環商業中心區，只是數分鐘之遙。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櫥窗，可為商戶帶來極佳之宣傳效應。空中花園擁有六米超高樓層。頂層餐廳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。

### **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，毗鄰五間國際級酒店，包括城市花園酒店。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。

### **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。

## (六) 投資物業摘要 (續)

### 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，通過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」。項目以容積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商舖。項目名為昇寓，用作租賃用途。

### 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，以容積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。

### 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，以容積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。

## (六) 投資物業摘要 (續)

### 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，將發展住宅項目。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，以容積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。項目將作租賃用途。

### 富麗敦一號 (全資擁有)

新加坡富麗敦路1號

項目開發於二零零一年，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。

### 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，前身為供船隻注水的造船廠，於四十年代興建，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古蹟，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、古蹟中心濱海灣。富麗敦海韻樓於六十年代建成，前身為海關人員的宿舍，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。

## (六) 投資物業摘要 (續)

### 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的濱海灣上，是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，現租予一間業內具領導地位的餐廳。

### 中國福州信和廣場 (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商業核心地帶，與多個交通網絡相連，四通八達，是本地及國際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。本財政年度項目接近全數租出。

### 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。此商用物業包括優質辦公室大樓及購物商場，坐落黃埔區繁盛的商業中心，區內店舖林立，人流絡繹不絕。物業於二零零三年十月竣工，面積共約一百三十萬平方呎，集團應佔面積約三十萬平方呎。本財政年度物業的出租率維持高水平。

## (七) 酒店

### 新加坡富麗敦酒店 (全資擁有)

新加坡富麗敦廣場1號

擁有獨特傳統古典建築外貌，配備多利斯型柱石及巨型結構大門，富麗敦大樓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，現已成為一間尊貴的國際五星級酒店，擁有四百間客房及套房。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。

富麗敦酒店前身富麗敦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。

二零一八／二零一九財政年度內，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) DestinAsian讀者選擇獎新加坡十大酒店；(ii) 福布斯旅遊指南獎；(iii) 最佳旅遊評選全球讀者投票2019年亞洲第一名最佳會議酒店。

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：二零零四年獲城市土地學會(Urban Land Institute)頒發「卓越獎」；二零零三年獲國際房地產業聯合會頒發「休閒建築組別榮譽大獎」；二零零一年獲頒發新加坡市區重建局「建築遺產獎」及新加坡建築學會「建築設計獎 (環保組別)」。

## (七) 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，並有私人露台或陽光甲板層，於私密的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。酒店給予賓客美饌享受，主打餐廳包括The Clifford Pier、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(1927至1929)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落腳點。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，現為富麗敦海灣酒店旗下一家名為The Clifford Pier的餐廳。餐廳最近榮獲二零一八年Her World Brides Venue Awards。

## (七) 酒店 (續)

### 新加坡富麗敦海灣酒店 (全資擁有) (續)

已翻新的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，餐廳保留海員的精神，體現在海濱用餐的特色。除此之外，餐廳又配有變化多端的主題廳，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重新定位。

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，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。

二零一八／二零一九財政年度內，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) 二零一九年福布斯旅遊指南；(ii) DestinAsian讀者選擇獎的新加坡十大酒店；(iii) TripAdvisor旅行者之選新加坡第一酒店；(iv) Conde Nast Traveller讀者選擇獎新加坡十大酒店；(v) 亞太地區商務旅行者獎最佳精品酒店。



## (七) 酒店 (續)

### 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。二零一八／二零一九財政年度內，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) 二零一九年福布斯旅遊指南；(ii) 獲Booking.com頒發客戶評選獎；(iii) 餐廳懷歐敘、金葉庭及意寧谷獲Hong Kong Tatler Dining選為「香港最佳餐廳」；(iv) DestinAsian香港二零一九年者選擇獎十大酒店；(v) 獲亞洲現代旅遊評選為二零一八至二零一九年亞洲頂級商務酒店；(vi) 獲Travel & Leisure (中國) 評選為二零一八年最佳商務酒店；(vii) 獲TripAdvisor頒發卓越證書及(viii) 在Smart Travel Asia評選為二零一九年亞洲排名前二十五位的會議酒店。

### 悉尼威斯汀酒店 (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。悉尼威斯汀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中心商場，佔盡地利。作為位於馬丁廣場的悉尼歷史悠久的郵政總局重建的一部份，悉尼威斯汀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。二零一八／二零一九財政年度內，悉尼威斯汀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，獎項包括獲(i) 獲Gourmet Traveller選為二零一八年澳洲前五十間酒店及(ii) 獲Cvent選為二零一九年亞太區前五十間會議酒店。悉尼威斯汀酒店將進行品牌轉換，以悉尼富麗敦酒店於二零一九年十月十八日開業。

## (七) 酒店 (續)

### 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，毗鄰奧海城一期商場。以容積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，有私人餐餐會所及二十四小時開放的健身室。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) TripAdvisor二零一七至二零一九年卓越證書；(ii)二零一八年香港豪華現代酒店(香港)獲世界豪華酒店獎；(iii)二零一八年(香港)獲LUX雜誌的酒店及水療獎頒發最佳定制豪華精品酒店及二零一八年LUX賓客服務金標準獎；(iv)二零一八年獲亞洲最佳城市探索者獎頒發精品酒店獎及(v)路易威登城市指南二零一七年推薦酒店。

## (八) 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](http://www.sino.com)，發佈集團的最新動向和資訊。二零一八／二零一九財政年度期內，集團參加了十四個投資者研討會及九個非交易路演，與多個城市包括香港、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四十個一對一或小組會議。

在本財政年度，集團獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發「亞洲企業管治第九屆亞洲卓越大獎2019」。

信和置業是恒生指數及恒生地產分類指數成份股之一。

## (八) 企業事務 (續)

「信和之友」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。「信和之友」定期透過會員通訊、集團網頁及電子郵件與各會員互通訊息。集團現正致力加強網上交流以節省用紙。

「信和之友」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，「信和之友」之會員人數將進一步擴展。

## (九) 僱員計劃

截至二零一九年六月三十日，集團僱用約六千九百五十名全職員工。

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、與前線員工雙向溝通的外展會議、員工建議計劃、實地考察、公司通訊等，鼓勵開放溝通，並了解員工的意見。

於二零一九年，集團推行「信•共創計劃」，透過網上平台，讓員工提出並執行創新建議以提升工作表現、效率及服務質素。



集團致力裝備員工，讓他們更臻專業及為顧客提供更優質服務。內部培訓課程涵蓋提升個人績效、領導才能、項目管理、專業知識、企業管治及語言能力等。二零一八／二零一九財政年度內，總員工培訓時數約七萬八千小時。



集團榮獲香港人力資源管理學會二零一七／二零一八年度「卓越學習及發展獎」。集團於設計及推行獨特的培訓及發展所付出的努力備受肯定。

## (九) 僱員計劃 (續)

### 員工歸屬感 (續)

集團獲JobMarket頒發「卓越僱主大獎2018」，以認可集團在營造良好的工作環境和提升員工歸屬感方面的努力。此外，集團分別獲得由家庭議會頒發的「2017/2018年度家庭友善僱主」和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。

作為關懷員工的僱主，集團也定期安排惠及員工及員工家屬的康樂及福利活動，包括度假屋、公司資助的本地一日遊、電影欣賞晚會、各類興趣班、遠足及員工子女聖誕聯歡會等。二零一八／二零一九財政年度期內，逾六千人參與各類活動，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。

於二零一八／二零一九財政年度期內，集團為員工提供了約七萬八千小時之培訓，培訓範疇包括個人績效、管理技巧、領導才能、專業知識、電腦及語言等。集團的培訓學堂旨在幫助員工發展及提升功能和專業知識，為顧客提供優質服務。培訓學堂提供逾一百二十項課程，包括顧客服務、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。

## (九) 僱員計劃 (續)

### 員工學習及發展 (續)

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。集團透過定期舉辦各類顧客服務的工作坊及活動，以不斷提升優質服務水平。透過導師培訓計劃，已有超過二百五十位前線主管接受了培訓成為認可駐場導師，為前線員工定期講授星級服務技巧。為令學習及培訓更具彈性，集團致力發展網上學習，將一些現有課程轉為網上學習形式。

### 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。

### 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「見習行政員計劃」及「見習工程師計劃」外，更主動招聘內地及海外頂尖大學之畢業生參與集團的「見習行政員計劃」。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。集團於二零一九年度亦再次參與由政府推動的「企業內地與海外暑期實習計劃」，讓年青人才加入集團並於內地和新加坡實習。透過這些計劃，集團得以吸納及培育優秀年青人才在集團發展個人長遠事業，並確保集團不斷擁有優秀的專業及管理人才，以推動集團持續發展，保持優勢。



集團透過「見習行政員計劃」及「工程畢業生培訓計劃」提供在職培訓。

## (十) 信和管業優勢

集團透過旗下由四間公司組成的信和管業優勢，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一百九十五項物業，總樓面面積超過五千五百五十萬平方呎。

### 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。信和管業優勢更成立質量優化大使計劃，邀請來自不同部門及背景的員工參與，集思廣益，務求進一步提升服務質素。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。



信和管業優勢旗下四十二項物業於香港設施管理學會舉辦的「卓越設施管理獎二零一八」中獲獎，表揚在推廣設施管理及提升表現。

## (十) 信和管業優勢 (續)

### 物業管理服務 (續)

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，轄寓、昇寓、香港黃金海岸、一號銀海、寶馬山花園、轄滙、御金•國峯、帝峯•皇殿、萬景峯、Bowen's Lookout、逸瓏、觀月•樺峯、柏寓、爵寓、Three Bays、電氣道148號、富力廣場、銀座廣場、亞太中心、觀塘碼頭廣場、華海廣場、海德中心、沙田商業中心、信和廣場、宏天廣場、企業中心、九龍廣場、美羅中心2期、百利中心、崇利中心、威登中心、中港城、荃新天地、荃新天地2、萬金中心、屯門市廣場1期(商場)、屯門市廣場2期(商場)及海灣花園商場於香港設施管理學會舉辦的「卓越設施管理獎2018」共三十八項物業獲頒卓越獎。帝景峰、大埔寶馬山、逸瓏灣I及逸瓏灣II、The Avery於同一比賽中取得優秀獎，而信和廣場(金獎)、爵寓(金獎)、昇寓(銅獎)、海德中心(銅獎)、寶馬山花園(優秀獎)共五項物業獲頒設施管理傑出人才獎。荃新天地於香港物業管理公司協會及香港測量師學會舉辦的「優質物業設施管理大獎2018」中獲頒購物中心管理大獎。國際交易中心、亞太中心、轄滙於同一比賽分別取得創新管理應用國際大獎卓越獎、中小型商業大廈管理卓越獎、中型住宅物業管理卓越獎，而宏天廣場獲得大型商業大廈管理優異獎。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三百九十二項嘉許獎，包括六十項管理物業、十八個管理停車場、三百一十四個保安員，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。



報告期內，旗下六十個管理物業、十八個管理停車場和三百一十四名保安人員榮獲香港警務處總區防止罪案組及多區撲滅罪行委員會合共三百九十二個獎項。集團在保安服務、防止罪案及物業和停車場管理的努力獲得肯定。

## (十) 信和管業優勢 (續)

### 物業管理服務 (續)

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)於香港復康聯會及香港社會服務聯會舉行的「共融環境嘉許計劃2018」中獲頒最具創意獎及共融環境優異獎。由香港社會服務聯會舉行的「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、屯門市廣場及帝庭軒(商場)取得10年Plus「商界展關懷」標誌，而碧湖商場、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2018/19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、恒毅環衛及七十七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」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)管理體系認證以及衛生監控體系認證。

### 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利益一致。知識型管理模式是關鍵一環。



## (十) 信和管業優勢 (續)

### 員工培訓 (續)

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「2018年度保安服務最佳培訓獎」中獲頒第一類保安公司組別八項金獎，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。

### 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）「綠咭」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，共五千八百九十名員工完成強制性基本安全訓練課程（建築工程）及六百零二名員工修畢密閉空間作業合資格人士安全訓練課程。

## (十) 信和管業優勢 (續)

### 安全管理 (續)

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。國際交易中心於「第六屆最佳職安健物業管理大獎」中獲得金獎（工作安全改善計劃）及銀獎（最佳演繹獎），而一號銀海則獲頒優異獎（最佳職安健物業管理大獎）。宏天廣場取得安全文化大獎銅獎；帝峯•皇殿、旺角中心第一期獲得安全文化大獎優異獎。荃新天地及囍滙於「第十七屆香港職安健大獎」中獲頒安全表現大獎（中小型企業組別）。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2018」取得職業安全健康局盾賽（工會／團體組）亞軍。

### 環境保護

信和管業優勢明白推動環境保護的重要性。信和管業優勢於二零一九年六月慶祝「Mission Green Thumb幼苗助養計劃」十周年。信和管業優勢與匡智會繼「商廈天台綠化計劃」(Mission Green Top)合作後，於二零零九年再度攜手推出「幼苗助養計劃」(Mission Green Thumb)，是「信·綠承傳」系列的第二項計劃。計劃結合園藝、推廣共融及支持弱勢社群等元素。租戶可捐款助養及命名由匡智會學員栽種的幼苗，推動傷健共融。所籌得的款項不扣除成本全數撥捐匡智會作營運及園藝培訓經費。學員除獲得園藝知識及技術的職業培訓，發揮潛能，更重要的是協助他們在公開市場就業。計劃開展至今共聘請十二位學員為園藝助理，當中半數學員成功覓得工作，印證計劃的意義。



集團於旗下管理的住宅物業、商場及工商業物業推行廚餘回收計劃。奧海城更是全港首個設有高分解率廚餘機的商場，每日可處理五百公斤廚餘，將百分之九十九點八的廚餘分解。

## (十) 信和管業優勢 (續)

### 環境保護 (續)

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一千八百塊太陽能板，總額定功率超過五百九十千瓦。

於報告期間，集團旗下管理的六十項住宅物業、三十一間商場、三十五間辦公室／工商業樓宇繼續支持由環境局和機電工程署推行的《節能約章》，當中十四間商場、八項住宅物業及十一間辦公室／工商業樓宇簽署《4Ts約章》。信和管業優勢旗下管理的八十二項物業支持戶外燈光約章，獲環境局頒六十八項鉑金獎及十四項金獎，節能方面的努力獲得肯定。

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四百多個電動車充電站。這項計劃將進行檢討，以便擴展至更多停車場。

## (十) 信和管業優勢 (續)

### 環境保護 (續)

信和物管在環境保護方面的努力亦獲得肯定。國際交易中心榮獲環境運動委員會及環境保護署合辦的「2018香港環境卓越大獎」物業管理(工商業)金獎及青年環保先鋒大獎。荃新天地及宏天廣場則在物業管理(工商業)獲得優異獎，而寶馬山花園獲得物業管理(住宅)組別的優異獎。信和物管於綠色力量舉辦的「第二十六屆綠色力量環島行」取得物業管理盃二十五公里組別亞軍。此外，信和物管在香港地球之友的「知慳惜電」節能比賽2017/18中獲頒勁減用量大獎(物業管理組)季軍，同時於中華電力有限公司舉辦的「創新節能企業大獎2018」中獲頒齊心節能大獎及高峰用電管理卓越大獎。

於推廣綠化工作方面，綠玲瓏供應有限公司(綠玲瓏)獲商界環保協會頒發「可持續產品供應商－優異證書」。

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、帝峯●皇殿、福州信和廣場、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。



多項物業於由環境運動委員會及環境保護署合辦的二零一八年度香港環境卓越大獎獲獎，其中國際交易中心榮獲物業管理(工商業)金獎及青年環保先鋒大獎、荃新天地及宏天廣場榮獲物業管理(工商業)優異獎，以及寶馬山花園榮獲物業管理(住宅)優異獎。

## (十) 信和管業優勢 (續)

### 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，信和護衛的中央警報監察中心已於二零一九年一月投入服務，並於同期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。為支持香港發展成為智慧城市，信和停車場響應起動九龍東推出的「智慧城市@九龍東－易泊車」及市區重建局推出的「荃易泊」手機應用程式，提供旗下停車場的實時可用車位及其他泊車資訊。於報告期間，信和物管取得數個新的設施管理服務合約，包括位於上環的金龍中心、位於香港國際機場的四號停車場擴建大樓和機場社區中心，以及位於葵涌的新信興中心。就擴大專業清潔服務範圍，恒毅環衛購買了一輛高空工作升降車，提供高空外牆清潔，並於二零一九年四月開始提供服務。

### (十一) 企業社會責任

集團秉持良好企業公民精神，積極參與各項社區活動、義工服務、環保計劃、藝術文化項目及員工活動。信和置業自二零一二年九月起獲納入為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股，集團在推廣企業可持續發展、環保水平、社會責任和企業管治等方面的努力備受肯定。

二零一八／二零一九財政年度內，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」發表了《二零一八年可持續發展概覽》，為集團第八年發表有關企業可持續發展足跡的年度可持續發展概覽，闡述與持份者攜手共建更可持續未來的承諾。

#### 社區參與

集團義工隊「信和友心人」於二零零八年成立，鼓勵員工關懷社區，服務社群。為進一步推動企業義工文化及表揚積極參與義工服務的員工，集團於二零一一年推出「義工服務獎勵計劃」及「義工服務假期」，更鼓勵員工每年最少一天於辦公時間內參與義工服務。集團於二零一八／二零一九財政年度的總義工服務時數約十五萬一千三百二十小時。

支援弱勢社群是集團社區服務重點之一。「信和愛心探訪」計劃自二零一一年六月推出至今，與多個社區夥伴合作，服務逾五千二百個深水埗、大角咀、葵涌、荃灣、觀塘、慈雲山、沙田及黃大仙等地區的家庭。

集團於二零一八年整合各項義工服務，與香港基督教女青年會深水埗綜合社會服務處及東華三院賽馬會大角咀綜合服務中心合作，推出「社區關懷計劃」。這項旗艦計劃旨在透過義工培訓及社區服務，增加「信和友心人」及基層家庭小朋友對義務工作的了解及參與，並推廣跨代共融。



集團於二零一八年推出「社區關懷計劃」，透過計劃加深基層家庭兒童對社區服務的理解，同時促進跨代共融。

## (十一) 企業社會責任 (續)

### 社區參與 (續)

財政年度內共舉辦了十五節義工訓練。約一百三十位「信和友心人」與小朋友義工透過節日探訪及每月長者探訪，服務約三百個位於深水埗及沙田的家庭，為基層家庭、獨居長者及安老院舍院友送上關懷及鼓勵。此外，為慶祝與耆色園主辦可誠護理安老院的第六年合作，特別為院舍長者安排兩個戶外活動，包括「新春喜慶樂悠遊」及「香港海洋公園同樂日」。

集團推動傷健共融，捐贈二十部水上輪椅 (Waterwheels®) 予香港紅十字會、香港復康會、路向四肢傷殘人士協會，以及耆色園社會服務四家非牟利機構，讓傷健人士一同享受戶外活動。集團於二零一八年十月二十七日假香港黃金海岸酒店及黃金泳灘舉辦「與輪同行樂在沙灘」傷健共融同樂日，邀請十位來自四家受惠機構的傷健人士在「信和友心人」陪同下率先體驗水上輪椅，享受嬉水之樂。

培育年青一代是集團社區服務另一重點。集團於二零一四年推出「Go Code程式小先鋒」計劃，為基層學童提供免費編程課程，學習科技時代的重要技能。自計劃推出以來，為來自二百多間學校約二千名來自基層家庭的學童提供逾四千六百個學額，合共二萬六千個小時的STEAM (科學、科技、工程、藝術及數學) 課程。



為讓輪椅使用者及有需要人士享受水中樂，集團向四家非牟利機構捐贈了二十部水上輪椅 (Waterwheels®)，讓受惠朋友在義工協助下享受沙灘樂。



香港創新基金於二零一八年由集團主要股東黃氏家族成立，致力構建全面創新生態系統，透過與業界人士、創科人士、學界及夥伴合作，共建更美好社區。基金以全面的方針，支持年輕一代及企業家為未來創新，支持香港發展成為國際創科樞紐。

## (十一) 企業社會責任 (續)

### 社區參與 (續)

二零一八年三月，集團主要股東黃氏家族成立非牟利機構「香港創新基金有限公司」(下稱「香港創新基金」)，以創新科技開拓多元經濟、促進社會發展及提升香港競爭力為理念。香港創新基金致力建構全面創科生態系統，涵蓋(一)教育—包括旗艦課程「Go Code程式小先鋒」、「Robot Maker」及「瘋狂電路工作坊<sup>®</sup>」，為來自基層家庭的學生提供免費學習創新科技機會；(二)OC STEM Lab創意工作室，讓學生有更多機會接觸STEM(科學、技術、工程和數學)；(三)與香港大學、香港科技大學及歐洲創新學院等合作創業比賽，助年輕人落實創業構思；(四)實驗項目包括與香港大學合作「香港創新基金機械建築系列」；(五)提供場地贊助，開設X-Lab共創空間，支持本地初創企業發展業務及(六)成立「信和創意研發室」，為初創及科技企業提供沙池平台測試創新科研產品及創意發明，促進業界交流和共創。

財政年度內，香港創新基金與二十六間社福機構和學校合作，學額增加至逾二千個。課程除教授基本編程、訓練邏輯思維、解難能力和建立正確應用資訊科技的態度外，並新增電路和機械人設計，啟發學員創意及對科學的興趣。計劃邀請約二十位大學生出任課程導師，為他們提供參與社區服務及教學實習機會。

集團旗下物業服務團隊，信和管業優勢與循道衛理亞斯理社會服務處合作，於二零一八年舉辦「愛分享」玩具大召集，獲得旗下管理的四十多項物業踴躍支持。業戶共捐贈超過二千三百件玩具及二千七百本書籍。募集所得的玩具及書籍送往循道衛理亞斯理社會服務處，透過「友里幫社區支援計劃」轉贈予三百一十多位居住於分間單位的小朋友。



## (十一) 企業社會責任 (續)

### 社區參與 (續)

集團為香港公益金、匡智會、香港社會服務聯會、香港基督教女青年會及義務工作發展局等社會福利機構的長期合作夥伴。財政年度內，集團支持多項慈善活動，包括「公益金五十周年百萬行」、「UNICEF慈善跑2018」、「匡智競步上雲霄」及「AVS義行義跑」等。集團連續十六年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」及「15年Plus商界展關懷」標誌，肯定集團在社區關懷、環境保護及文化藝術活動方面的努力。

在新加坡，富麗敦天地積極推動關愛包容的社會文化，透過各類外展及籌款活動，支援弱勢社群及非政府機構。為響應世界癌症日，新加坡富麗敦酒店於二零一九年二月四日於外牆投射象徵希望與團結的橙色燈光；另推出「Fullerton Celebrates Women」活動，富麗敦團隊籌辦別出心裁的紫色主題餐飲，為聯合國婦女署新加坡委員會(Singapore Committee for UN Women)籌得善款四千零四新加坡元。

二零一八年十一月，新加坡富麗敦酒店舉辦聖誕亮燈儀式和富麗敦慈善自助晚宴，支持「REACH社區服務協會」，以饒富意義的方式共迎佳節。酒店為每位參加賓客捐贈二十五新加坡元，用於協助「REACH社區服務協會」支援有需要人士。

集團於二零一八年推出富麗敦學院(The Fullerton Academy)，協助弱勢社群青少年培養正確態度及培育新一代人才。這項新旗艦計劃鼓勵員工、合作夥伴與供應商一同發揚志願服務的精神，透過工作坊及安排導師授課，培訓來自弱勢社群的青少年。計劃涵蓋兩個範疇，分別在酒店接待、服務與餐飲行業範圍提供實習機會以及開設攝影工作坊培養青少年對創意藝術的興趣。富麗敦團隊致力為新加坡培養新一代人才，讓他們追尋夢想，實現宏願。



集團於二零一九年一月六日參加「公益金50週年百萬行」，獲約六百名員工及他們的親友一同參與。

## (十一) 企業社會責任 (續)

### 社區參與 (續)

於二零一九年二月至四月期間，新加坡富麗敦酒店為十五位來自REACH社區服務協會的基層青少年舉辦烘焙工作坊，讓青少年認識酒店及餐飲行業情況，以及禮儀、烹飪步驟及服務技巧等。少年廚師們即場應用所學，發揮創意，並與廚師團隊見面了解餐飲行業工作。

### 可持續發展

可持續發展是集團業務不可或缺的一環，從建築規劃到綠色物業管理、推動節能減廢措施以及研發創新綠色方案，推動可持續發展。

為進一步推動可持續發展，集團於二零一八年九月開展樹木循環再用及升級再造計劃，善用珍貴資源。計劃涵蓋集團旗下八個建築地盤及十六項管理物業，期內從一百九十棵樹木收集共四十三立方米木材循環再用或升級再造。樹木幼枝經處理後製成覆蓋物及堆肥為集團物業園林種植之用，合適的樹幹則升級再造成家具及藝術品。

二零一八年十二月，信和置業宣布獲批出首筆綠色貸款「Sino Land Green Loan 2018」，並獲得由香港品質保證局頒發的「綠色金融認證發行前證書」，是首批獲發證書機構之一。集團並公布「綠色融資框架」涵蓋集團及聯營和附屬公司，為綠色融資制定指引，投資可持續發展建築項目，提升環境效益，實踐建構可持續發展社區的願景。

## (十一) 企業社會責任 (續)

### 可持續發展 (續)

集團於二零一八年四月啟動「塑減行動」，於旗下各業務範疇致力減少單次使用塑膠品，並承諾以二零一七年為基數，於二零二年前減少使用即棄塑膠量百分之五十，為環保出一分力。集團於欣然布塑減進展令人鼓舞。

二零一八年六月，集團位於香港及新加坡的酒店旗下餐廳及食肆全面停止提供塑膠飲管及攪拌棒，而在客人要求下會供應環保替代品。新加坡富麗敦酒店及新加坡富麗敦海灣酒店則於客房、會議室及其他公眾地方提供環保筆。

集團為香港首個全面停止於客房內供應塑膠瓶裝水的酒店集團，於香港酒店安裝約一百個智能過濾添水站，服務約二千一百間客房及設施。添水站設於樓層便利位置，方便住客自備水瓶或使用客房內提供的玻璃瓶添水。其他措施包括以可補充按壓裝取代客房浴室小瓶裝淋浴用品、酒店餐廳提供環保外賣餐盒及餐具等，減少即棄塑膠品使用量。

「塑減行動」並推廣至集團旗下管理住宅物業、商廈及購物商場，包括於六十五個會所安裝飲用水機、於六十七個地點安裝一百部雨傘除水機及在十八個地點安裝十八部膠樽回收機，在首六個月已回收超過五萬二千個塑膠樽，減少的二氧化碳排放量達一萬二千五百零四公斤，相當於種植五百四十三棵樹。

集團一向致力提升物業環境績效，旗下香港物業管理團隊積極推動可持續發展，締造更潔淨環境，在日常營運各個範疇實行環保措施，努力備受認同，包括於管理物業引進太陽能光伏系統，支持再生能源的發展。我們在香港物業安裝超過一千八百塊太陽能板，總額定功率超過五百九十千瓦。



集團於二零一八年四月啟動「塑減行動」，於旗下各業務範疇致力減少單次使用塑膠品，並承諾以二零一七年為基數，於二零二年前減少單次使用塑膠量百分之五十。行動包括酒店、住宅、商業大廈及商場。



集團今年慶祝「信和幼苗助養計劃」(Mission Green Thumb) 十周年。計劃結合園藝、支持弱勢社群及推廣社會共融等元素，充分表現集團實踐企業社會責任的理念－與員工、夥伴及客戶一起努力，攜手共建更美好的未來。



集團與本地非牟利機構藝育菁英合作，於二零一八年十月邀請十二位青年畫家到香港黃金海岸戶外寫生。他們先參加由集團同事帶領的導賞團深入了解，再以創意筆觸表現美景。

## (十一) 企業社會責任 (續)

### 可持續發展 (續)

集團於二零一九年慶祝「信·綠承傳」系列第二項計劃－「幼苗助養計劃」的十周年里程碑。計劃與匡智會合作，結合園藝、推廣共融及支持弱勢社群等元素，租戶可捐款助養及命名由匡智會學員栽種的幼苗，所籌得的款項不扣除成本全數撥捐匡智會作營運及園藝培訓經費。學員除獲得園藝知識及技術的職業培訓，發揮潛能，更重要的是協助他們在公開市場就業。計劃開展至今共聘請十二位學員為園藝助理，當中半數學員成功於公開市場就業，印證計劃的意義。

### 藝術

集團於二零零六年成立「信和藝術」，推動藝術文化普及和融入生活，並為本地及海外藝術家於旗下商場、酒店及商廈提供展覽平台。

集團贊助大型藝術及設計活動，推動藝術創意發展。集團贊助第四十七屆香港藝術節，透過「信和集團藝萃系列」呈獻多個世界級表演。此外，於二零一八年十月，集團與本地非牟利機構藝育菁英合作，邀請十二位青少年畫家到香港黃金海岸寫生。他們首先參加集團同事帶領的導賞團，了解這個臨海勝地後，再以創意筆觸描繪迷人景致。

富麗敦藝術計劃致力推動新加坡藝術和文化發展，透過贊助及策展藝術活動，助本地資深藝術家和國際藝術家展示作品和才華。

於二零一九年三月，富麗敦學院為十位來自REACH社區服務協會的青少年舉辦攝影工作坊，培養他們對創意藝術的興趣，並一嘗擔任攝影師。

## (十一) 企業社會責任 (續)

### 文物保育

集團相信文化保育及活化有助大眾建立對歷史和文化的認知，增強社區聯繫及歸屬感。信和的保育工作包括參與中國內地、香港、新加坡及澳洲的歷史文物建築保育，展示其珍貴價值。

二零零八年三月，集團主要股東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」)。該公司將建成於一九零二年的二級歷史建築物舊大澳警署活化並改建為大澳文物酒店，提供九間富殖民地建築特色的客房，並於二零一二年三月開始營運。酒店由該公司以非牟利社會企業模式營運，是香港特別行政區政府「活化歷史建築伙伴計劃」一部分。酒店獲頒「二零一三聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」優異項目獎。

為提高大眾對保育歷史文物建築的意識，酒店每日為公眾及慈善團體提供免費導賞。酒店優先聘用大澳及大嶼山居民，目前逾半員工為大澳或大嶼山居民，當中部分受聘為生態和文化體驗團導遊。

酒店重視加強青少年對歷史文物保育的認識及參與，連續三年與「活現香港」、佛教筏可紀念中學及其他大嶼山機構舉辦「青年大使計劃」，並安排青年大使於酒店年度開放日帶領逾二百個導賞團。

於二零一八年，該公司年推出「大澳棚屋復修計劃」，資助大澳居民及長者修復棚屋，保護這獨特建築物及極具特色的珍貴非物質文化。



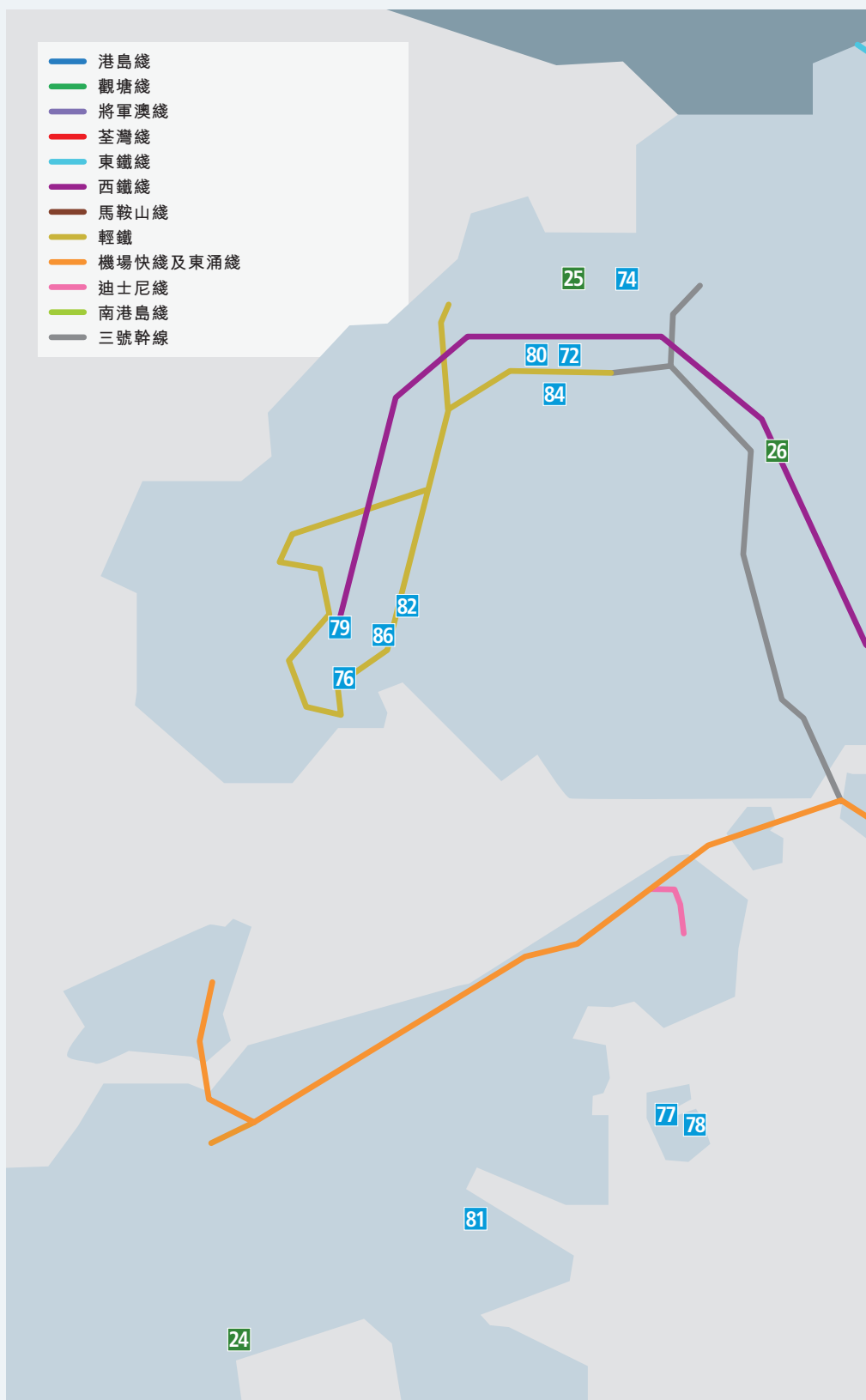
榮獲聯合國教科文組織頒發獎項的大澳文物酒店致力促進文物保護和旅遊業可持續發展，於二零一八年十一月舉辦年度開放日，接待逾二千名本地和海外訪客。學生透過青年大使計劃，為訪客提供導賞服務。

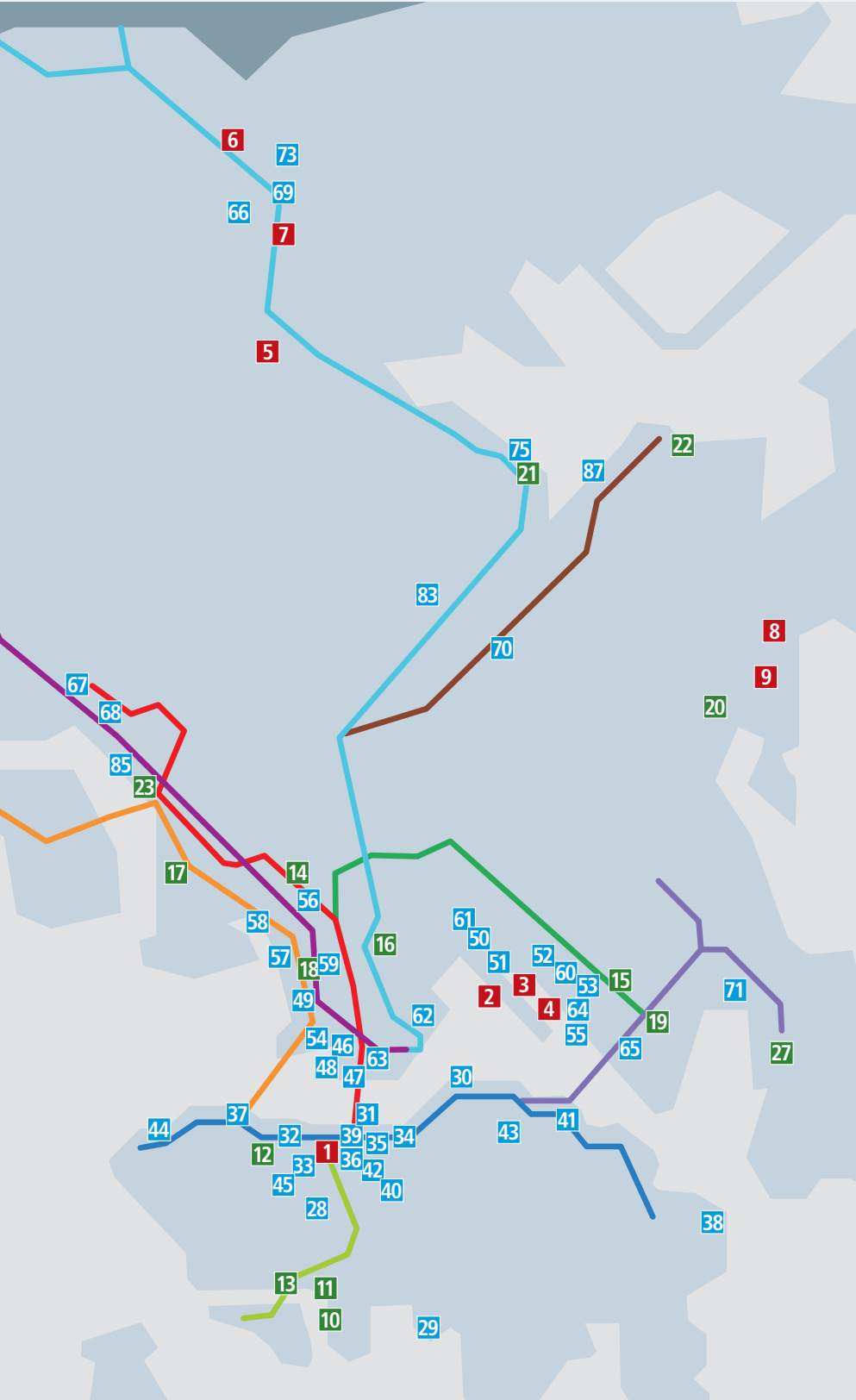
## 已完成之物業

1. 遠東金融中心
2. 富臨中心
3. 泛亞中心
4. 威登中心
5. 承峰
6. 劍橋廣場
7. 利亨中心
8. 逸瓏園
9. 逸瓏海滙

## 發展中物業

10. 香港富麗敦海洋公園酒店
11. 香港仔內地段462號，黃竹坑
12. 中環卑利街/結志街發展計劃地盤A
13. 黃竹坑站第二期發展項目
14. 一號九龍道，長沙灣
15. 凱滙，觀塘
16. 何文田嘉道理道24號A
17. 長沙灣新九龍內地段6549號
18. 旺角九龍內地段11254號
19. 油塘通風樓物業發展項目
20. 西貢丈量約份第215約地段第1181號
21. 逸瓏灣8，白石角
22. 沙田市地段611號，馬鞍山
23. 葵涌市地段524號
24. 大嶼山長沙杖丈量約份第332約地段第765號
25. 元朗市地段532號
26. 西鐵錦上路站第一期發展項目
27. 將軍澳日出康城第十一期物業發展項目





## 投資物業及酒店

28. No. 1 Chatham Path
29. 淺水灣道38號
30. 電氣道148號
31. 中環廣場
32. 中央廣場
33. 香港港麗酒店
34. 海港中心
35. The Hennessy
36. 曉寓
37. 荷李活商業中心
38. 藍灣廣場
39. 薈寓
40. 利東街
41. 海天廣場
42. 海德中心
43. 寶馬山花園
44. 太平洋廣場
45. 昇寓
46. 金馬倫廣場
47. 柏寓
48. 中港城
49. 中港薈
50. 商業廣場
51. 國際交易中心
52. 富登中心
53. 富利廣場
54. 亞太中心
55. 觀塘碼頭廣場
56. 御滙
57. 奧海城
58. 香港遨凱酒店
59. 歐美廣場
60. 利登中心
61. 宏天廣場
62. 陽光廣場商場
63. 尖沙咀中心
64. 威利廣場
65. 油塘工業城
66. 碧湖商場
67. 荃新天地
68. 荃新天地2
69. 薈逸商場
70. 企業中心
71. 帝景灣商場
72. 萬金中心
73. 御庭軒購物商場
74. 萬輝工業中心
75. 逸瓏坊
76. 海典軒購物商場
77. 雍澄灣
78. 雍澄海岸
79. 百利中心
80. 屏會中心
81. 銀河灣畔
82. 玫瑰花園商場
83. 沙田商業中心
84. 御庭居購物商場
85. 崇利中心
86. 屯門市廣場
87. 雅濤居購物商場

## 完成之物業

### 1 逸瓏園

逸瓏園位於西貢市中心地段，臨近西貢海濱休閒生活區及地質公園，依山傍水，區內美食薈萃，四通八達。項目採用低密度設計，融和四周美景。

項目提供二百九十七個住宅單位，園林種有逾七十種本地品種，繁花盈徑，翠綠環抱。會所尊設四十五米室外泳池、Artist's Corner、共享一隅、綠蔭緩步徑及天幕種植場等設施，寫意地中海式度假生活頃刻擁有。



### 2



### 2 逸瓏凱滙

項目位於西貢市中心地段，鄰近白沙灣、香港遊艇會、西貢郊野公園、西貢戶外康樂中心及多個休憩娛樂設施。項目提供二百八十五個住宅單位。住客可享受便利交通及悠然寫意生活。





### 3 禧逸

項目位處粉嶺市中心地段，鄰近港鐵粉嶺站，毗鄰聯和墟，位置優越。項目提供二百九十六個住宅單位，並自設商場，提供生活所需。



### 4 BOTANICA BAY

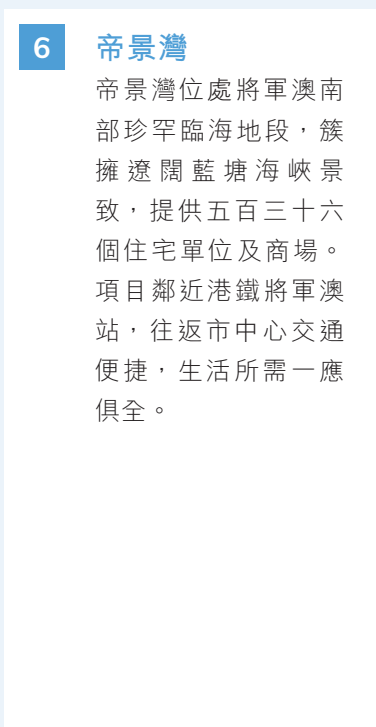
項目位處大嶼山南部臨海地段，前臨一望無際的南中國海遼闊海景。項目提供十六幢實用面積由三千七百二十五至五千五百七十三平方呎的花園洋房，園林景觀瑰麗。山海環抱，寧謐恬靜。

## 完成之物業 (續)



### 5 CLUNY PARK

Cluny Park位處西半山尊貴地段，提供二十七個三房以至特色住宅單位。住客可俯瞰維多利亞港景致或太平山翠綠山巒，同時位處傳統尊貴地段，鄰近中央商務區，佔盡地利。



### 6 帝景灣

帝景灣位處將軍澳南部珍罕臨海地段，簇擁遼闊藍塘海峽景致，提供五百三十六個住宅單位及商場。項目鄰近港鐵將軍澳站，往返市中心交通便捷，生活所需一應俱全。

## 7 逸瓏灣I及逸瓏灣II

逸瓏灣I及逸瓏灣II為白石角吐露港畔優質臨海項目。逸瓏灣I提供五百三十九個分層住宅單位及七幢獨立屋，逸瓏灣II提供五百四十個分層住宅單位及五幢獨立屋。項目自設尊尚購物商場逸瓏坊，住客日常生活所需不假外求。



7

8



## 8 囍滙 (第一期及第二期)

囍滙位處灣仔核心地段，分兩期分別提供一百七十九及一千零九十六個住宅單位。

囍滙採用多項創新環保建築設計，並已取得綠建環評4/04版鉑金評級。

囍滙第一期及第二期於「第四屆建造及裝修業優秀大獎」分別獲評為「最佳質素屋苑」及「最理想環境屋苑」。

## 完成之物業 (續)



9

### 9 深灣9號

深灣9號依傍港島南區翠綠山巒，提供四百一十一個住宅單位，坐擁壯麗海景。項目毗鄰深灣遊艇俱樂部、香港鄉村俱樂部以及香港高爾夫球會，彰顯非凡氣派。

10



### 10 廈門信和•中央廣場

信和•中央廣場位處廈門重要樞紐，鷺島市中心、嘉禾路與茵青路的交匯處，尊享黃金地段的成熟配套；毗鄰蓮花公園，繁華與靜謐兼備。項目提供四百五十個住宅單位，逾四十七萬平方呎住宅樓面面積及逾五萬二千平方呎商用面積。

電腦模擬效果圖

**11** 廈門信和 • 銀湖天峰

信和 • 銀湖天峰位於廈門中央商務區濱北優越地段，簇擁一線山海湖園壯麗景觀。項目總樓面面積約五十萬平方呎，提供四百八十七個面積由約四百五十至三千九百平方呎的住宅單位。項目設施齊備，包括五星級園林空中泳池及健身室。



## 發展中物業

### 12 凱滙

項目毗鄰觀塘市中心第一期發展區住宅項目「觀月•樺峯」，落成後將連接地鐵站及未來觀塘新市中心發展區，坐擁「起動九龍東」及CBD<sup>2</sup>策略機遇。基座設商場及公共運輸交匯處，項目可建住宅樓面面積約一百四十九萬五千九百八十一平方呎，可提供一千九百九十九個住宅單位。



12

### 13 嘉道理道項目

項目位處加多利山傳統顯赫地段，將提供一百七十五個分層單位，總樓面面積約三十萬九千七百平方呎。項目俯瞰加多利山翠綠山巒，同時位處市區核心地段，迅速連接九龍市中心，珍罕至寶。

### 14 逸瓏灣8

逸瓏灣8位處白石角珍罕臨海地段，簇擁吐露港迷人景致。項目提供五百二十八個住宅單位，優質臨海生活頃刻擁有。會所設施齊備，包括五十米室外園林泳池及二十五米室內恆溫泳池。項目鄰近香港科學園及香港中文大學，學術氣息濃厚。

**15 一號九龍道**

一號九龍道位置優越，社區發展成熟，配套完善，同時鄰近港鐵站。項目提供一百個一房及兩房住宅單位；基座設商場，照顧生活所需。



**16 上環卑利街項目**

項目位於本港核心商業區，發展及配套成熟，交通便利。項目位於卑利街，地盤面積約九千六百零七平方呎，可提供總樓面面積約八萬四千二百六十平方呎的住宅單位。

**17 馬鞍山烏溪沙項目**

項目依傍優美的海星灣沙灘，面向吐露港壯闊海景，將提供九十四個住宅單位。項目位處臨海社區，配套完善成熟，信步即達港鐵烏溪沙站，交通極為便利。

**18 西貢對面海項目（丈量約份第215約地段第1181號）**

項目位於西貢優質臨海地段，鄰近六公頃西貢戶外康樂中心及十六公頃獅子會自然教育中心。項目將提供珍罕低密度海景分層住宅單位及洋房，可建住宅樓面面積約五萬一千五百九十二平方呎。



19

### 19 成都信和 • 御龍山

信和 • 御龍山位於成都東二環核心地段，前臨沙河，依傍塔子山公園。項目毗鄰成都東站及萬年場地鐵站，交通便捷。總建築面積逾一千三百萬平方呎，包括國際級酒店、甲級寫字樓、商場及住宅單位。項目第二期提供逾三千二百個住宅單位，戶型由兩房至四房複式。



20 漳州信和 • 御龍天下

信和 • 御龍天下位於漳州市中心繁華地段，交通四通八達。項目共提供建築面積約四百五十萬平方呎的低層及高層優質住宅、商業零售及幼兒園等配套設施。項目第三期正在發展中，總樓面面積逾一百一十萬平方呎，提供一千二百六十八個住宅單位。





## 21 利東街

「利東街」包括全長約二百米的林蔭大道。透過垂直綠化系統、種植於地面層及平台的觀賞植物及從舊址移植過來的樹木，連同新種植的樹木，大幅增加綠化空間，配合不同的襯托佈置，構成生動悅目的街景。

利東街位置優越，兩旁有露天茶座、品味餐廳及本地和外國特色潮流品牌等，為傳統灣仔街道注入新活力。自二零一五年開業起，迅速發展成為灣仔區熱點。

利東街於二零一六年度MIPIM Asia大獎中榮獲「最佳零售項目」金獎殊榮。

**22 淺水灣道38號**

位處尊貴地段，三所獨立大宅精工建造，設備齊全；每所大宅均擁有私人游泳池、花園及洋台，私隱度極高。

住戶可飽覽四周如畫風光，環抱淺水灣及深水灣的碧海藍天景致；品味酒吧、精緻小店近在咫尺，讓住客盡享精彩生活。



**23 雍澄灣**

雍澄灣簇擁坪洲盎然綠意及海天一色的美景，享受和諧寧靜。項目提供兩幢別墅及分佈於二十六幢平房的五十二個分層及複式單位。單位裝潢雅致，配備貼心優質設備。每幢別墅和平房皆接通面積八千五百平方呎的歐陸式花園；池畔休閒區和流水美景，舒展身心。住戶可享體貼住客服務和醉人美景，以及鄰近的多元化食肆和休憩設施。



24

#### 24 雍澄海岸

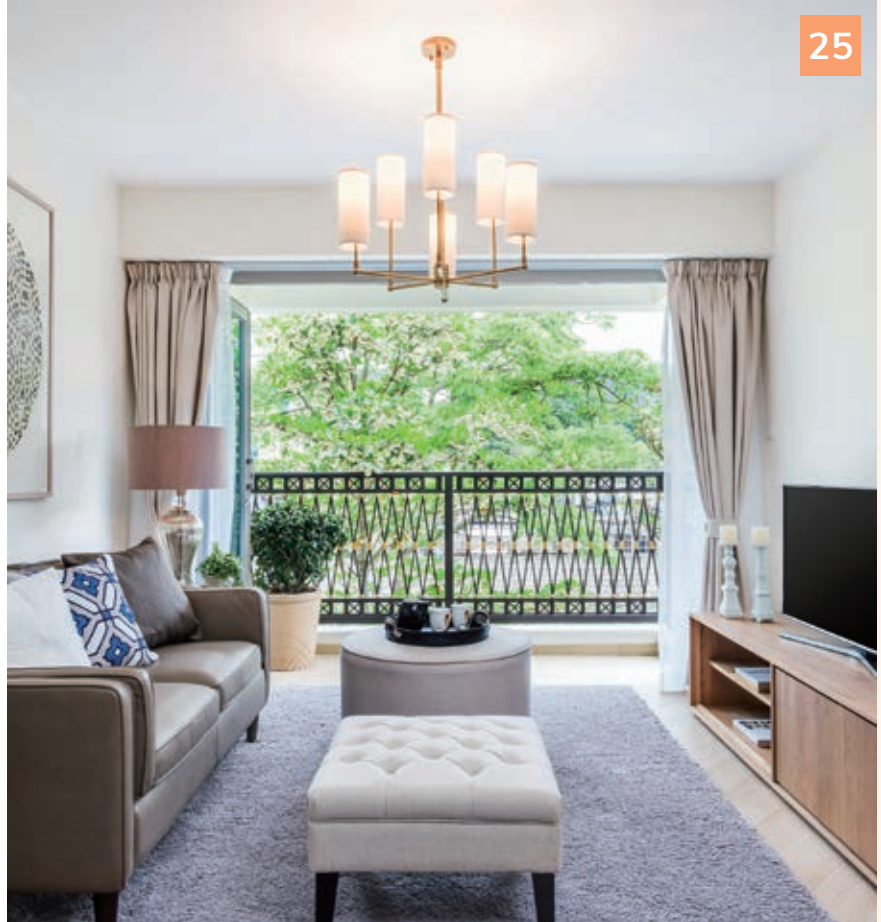
雍澄海岸座落坪洲東灣恬靜一隅，盡享悠然海岸生活，與同系雍澄灣一樣，恬靜愜意。

雍澄海岸由十幢別墅構成，設計理念著重將四周景致帶進室內。每幢別墅連私人花園及天台，室內空間及裝潢兼具優雅雍容與現代家居的舒適便利，是遠離繁囂的理想居所。

### 25 銀河灣畔

銀河灣畔坐落於大嶼山東岸，鄰近銀礦灣粼粼波光，簇擁自然翠綠與現代生活的舒適。由梅窩碼頭乘渡輪至中環亦只需三十五分鐘，交通便利。

銀河灣畔設六幢三層別墅式住宅，提供五十個雅致單位。單位面積由二百零四至八百八十二平方呎，包括開放式、一房及兩房設計連多類選擇，讓住戶輕鬆設計出心目中的理想生活空間。



25

### 26



### 26 昇寓

昇寓位於中央商業區及SoHo核心地段，提供五十七個雅致住宅單位。住客出門即達區內特色餐飲與商舖，信步十分鐘即抵港鐵中環站，往來城中各區交通極為便利。

27 曉寓

曉寓毗連灣仔繁盛市中心，悠然自處一隅，享受都會中的寧靜。地鐵站與各式交通配套近在咫尺，穿梭都市方便快捷。

二十二個一房單位設計雅致，間隔實用，生活別有一份愜意。



27

28



28 禧寓

禧寓坐落灣仔商務及娛樂區中心地段，位置優越。禧寓服務式住宅提供八十七個單位及細意殷勤的服務。



### 29 柏寓

柏寓精品住宅座落尖沙咀核心地段，毗鄰商業及零售熱點，彰顯香港新舊交融的獨有風情。項目鄰近購物熱點、時尚商店、品味餐廳以及景致優美的九龍公園。

柏寓提供二十四個服務式單位，裝潢精緻，並設有住客會所，讓住客享受細意服務。



### 30 福州信和廣場

信和廣場位於福州市五四路商業核心區，鄰近地鐵一號線樹兜站，為甲級商業大廈。寫字樓總面積約三萬四千六百六十九平方米，商場面積約一萬一千一百四十八平方米，吸引一眾知名企業及餐飲、休閒、健身租戶進駐。

大廈外牆使用節能物料「Low-E」玻璃，並設有面積約一千四百平方米的空中花園。二零一七年榮獲福州市人民政府評選為「最美層頂花園」。



31

### 31 THE HENNESSY

The Hennessy位處灣仔核心地段，區內食肆、商店及寫字樓林立。The Hennessy每層樓高四點八米，裝置落地玻璃窗，坐擁遼闊維港景致，加上特色天台花園餐廳，是各行各業辦公室的理想之選。

The Hennessy鄰近銅鑼灣娛樂據點，交通四通八達，往來中央商務區快捷方便。



32

### 32 國際交易中心

國際交易中心鄰近九龍灣港鐵站，提供寫字樓與零售空間；每層融入綠化露台的創意構思，引領建築新潮流。位於十五樓的「空中花園」設計別具一格，為客人提供商務與休閒的理想環境。





33

### 33 荃新天地／荃新天地2

位於荃灣楊屋道的荃新天地面積約二十八萬平方呎，中央位置興建了一個約四萬平方呎的花園廣場，提供綠意盎然及流水美景的園林空間。外牆上建有全港首創、總面積約七千平方呎的巨型「直立花園」，為全港首間「綠色商場」，讓顧客彷彿置身大自然。

荃新天地2為樓高三層的現代化購物中心，面積約二十萬平方呎，提供潮流品牌、戲院、生活時尚零售商舖、餐廳及百貨公司，照顧生活所需。

### 34 奧海城

奧海城毗鄰港鐵奧運站，以四通八達的行人天橋系統連接西九龍商圈。八十萬平方呎的區域性購物中心提供種類繁多的零售商舖，從國際時裝和化妝品、兒童服裝和玩具到各樣生活時尚配件，一應俱全。商場以匯聚各國美食聞名，從露天餐廳和酒吧到一系列富特色餐廳，更設有大型美食廣場。面積達八萬平方呎的廣場是舉辦各式藝術展覽和社區活動之理想場地，加上一家六間放映廳的電影院，不僅吸引遊客和本地消費者，更為整個購物體驗加添活力元素。



34



35

### 35 屯門市廣場

屯門市廣場為新界西北區最大的購物商場，鄰近交通總匯，連接西鐵總站及輕鐵站，總面積約一百萬平方呎，超過三百家商舖和餐廳。場內雲集各大國際著名時裝和化妝品牌，從百貨公司、電子產品到珠寶手錶和童裝，應有盡有。面積達五千平方呎的中庭，全年無休推出多元化的促銷活動和展覽，加上一系列的國際美食和一個四間放映廳的影院，屯門市廣場提供一站式的購物體驗，吸引來自新界西北區及珠三角的消費者。



36

### 36 尖沙咀中心

尖沙咀中心是尖沙咀東部第一座落成的建築物，印證集團勇於開創的精神，是集團總部所在，亦是區內重要商廈。尖沙咀中心與相連的帝國中心經大規模翻新工程，將全海景商舖改建為複式食肆，發展成為「尖東美食里」。



37

### 37 亞太中心

亞太中心位於尖沙咀繁盛的購物區，毗鄰人流暢旺的彌敦道，提供寫字樓連商場。亞太中心備有尖端設施，適合醫務客戶，為本港著名專業醫療中心，名醫薈萃。



38

### 38 中港城

中港城是全球最大的金色玻璃幕牆建築物之一，亦是香港著名綜合物業之一，位置優越，坐落於九龍繁盛的商業旅遊區尖沙咀廣東道。這個龐大的項目包括五座海景寫字樓、六層大型購物商場、皇家太平洋酒店、中國客運碼頭、巴士和的士總站，以及大型停車場。中港城鄰近九龍公園，各主要的交通工具均能直達中港城，信步可前往天星碼頭和港鐵尖沙咀站及柯士甸站。

**39 宏天廣場**

宏天廣場位於九龍灣商業中心區，坐擁開揚維港景致。項目樓高三十九層，提供甲級寫字樓及餐飲面積。



**39**

**40**



**40 中央廣場**

位於中環的中央廣場為甲級商業項目，毗鄰著名的飲食娛樂熱點蘭桂坊及蘇豪區，提供優質寫字樓面積及高級食肆。

41



#### 41 電氣道148號

電氣道148號提供二十六層甲級寫字樓、兩層商場及五層停車場。大廈毗鄰港鐵炮台山站，鄰近東區走廊及海底隧道，交通便利。大廈採用玻璃幕牆設計，讓租戶盡享開揚海景。單位內分體式冷氣機大大提高租戶辦公時間的彈性。

#### 42 香港遨海酒店

香港遨海酒店坐落西九龍核心地段，飽覽維港迷人景致。酒店提供三十二間雅致客房及套房，包括寬敞、面積達七十五平方米的豪華套房。酒店以現代家居為意念，提供細意殷勤的服務，客人只需安坐房中，便可輕鬆辦理入住手續，酒店並可提供專車服務。

香港遨凱酒店交通便利，前往尖沙咀僅數分鐘車程，同時鄰近機場快綫九龍站及中國客運碼頭。

42





43

富麗敦海韻樓

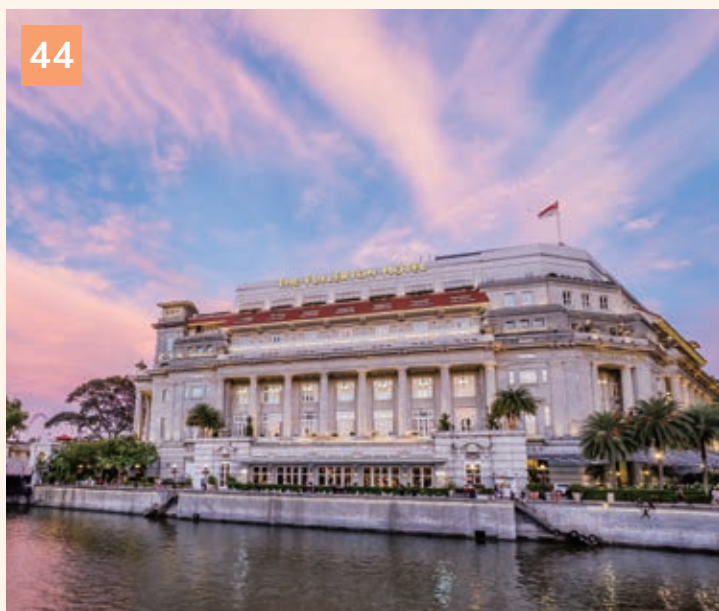
新加坡富麗敦海灣酒店

紅燈碼頭

富麗敦蓮亭

#### 43 富麗敦天地

集團位於新加坡濱海灣區(Marina Bay District)臨海地段的大型綜合項目，結合歷史與現代建築設計，為該區源遠流長的歷史文化及中央商業區注入新活力。富麗敦天地由七座建築物組成，全部沿海而建，各具獨特風格，連成一體，又能充分顯示濱海灣優美醉人的海岸線。七座建築物包括：新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、富麗敦船屋、富麗敦一號、富麗敦蓮亭、紅燈碼頭及富麗敦海韻樓。



44

#### 44 新加坡富麗敦酒店

新加坡富麗敦酒店是由浮爾頓大樓改建成的五星級酒店，前身是新加坡郵政總局、新加坡俱樂部及新加坡總商會。酒店內四百間美輪美奐的客房及套房經精心設計。位置優越，加上擁有綜合休閒設施如水療，是商務及休閒旅客理想之選。酒店曾先後榮獲多個備受尊重的組織及雜誌頒發獎項，以表彰其優質服務水平。

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。



**45 新加坡富麗敦海灣酒店**

新加坡富麗敦海灣酒店於二零一零年七月八日開幕，設計出眾，揉合典雅與時尚。酒店位處中央商業區臨海地段，鄰近文化藝術區，為旅客提供體貼細心的服務以及濱海灣和新加坡天際線的動人景致。酒店於二零一三至二零一九年連續七年榮獲《福布斯旅遊指南》評為五星。

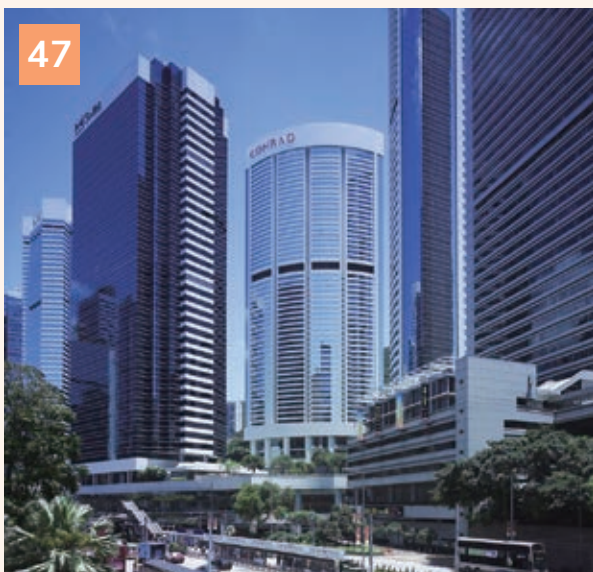




46

#### 46 紅燈碼頭

紅燈碼頭是饒富歷史意義的地標，為早期移民登陸新加坡的首個落腳點。碼頭佔地約一萬三千平方呎，活化後保留了原有建築風格及特色，並設有富麗敦海灣酒店的景點餐廳The Clifford Pier，讓訪客在醉人海景下享受新加坡地道美食及多國經典美饌。



47

#### 47 香港港麗酒店

香港港麗酒店房間設於四十至六十一樓，矗立於香港最著名的高尚購物及娛樂中心之上。位處港島商業中心樞紐、鄰近港島各名勝景點、屢獲國際殊榮的港麗酒店擁有五百一十四間雅致寬敞房間，為商務及休閒旅客提供最舒適的享受、完善的設施及體貼的服務。酒店以其寬敞房間及擁覽醉人的太平山頂及維港景致而享負盛名。





#### 48 悉尼威斯汀酒店

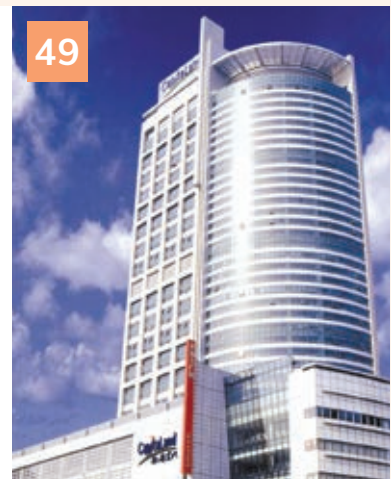
悉尼威斯汀酒店座落於悉尼市中心潮流及金融區馬丁廣場一號，酒店包括前郵政總局的重建部分，揉合現代及歷史的優雅風華。酒店四周高級品牌、雅致餐廳、娛樂設施林立，同時鄰近市內著名景點如達令港(Darling Harbour)、悉尼歌劇院與悉尼海港大橋。

該地標五星級酒店提供四百一十六間豪華客房、設備齊全的會議設施及大型零售基座。

酒店將於二零一九年十月十八日易名為悉尼富麗敦酒店，將由富麗敦集團負責管理及營運，為客人提供細意殷勤的服務。

#### 49 上海來福士廣場

上海來福士廣場樓高四十六層，提供寫字樓及購物商場，坐落於上海黃埔區最繁盛的商業中心，區內店鋪林立，人流絡繹不絕。物業提供總樓面面積約一百三十五萬平方呎。



Deloitte.

德勤

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196頁至第324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二零一九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 貴集團於二零一九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、中華人民共和國和新加坡。於二零一九年六月三十日，貴集團之投資物業金額為65,035,087,581港元，佔貴集團總資產值之36.0%，公平值收益1,965,519,436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。已完成投資物業之公平值估值取決於若干涉及管理層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、類似可比較物業之公開可得資料及我們對房地產市場之認識作出比較，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。

## 獨立核數師報告書 (續)

### 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。於二零一九年六月三十日， 貴集團之發展中物業及已完成物業存貨金額分別為25,866,538,169港元及1,732,436,869港元。

誠如綜合財務報告書附註4所披露，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。

## 獨立核數師報告書 (續)

### 核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任

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。

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。

## 獨立核數師報告書 (續)

### 核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任 (續)

- 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，相關的防範措施。

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

二零一九年八月二十九日

## 綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
收入	5	8,009,912,578	10,730,234,383
銷售成本		(1,319,224,798)	(3,659,505,877)
直接費用		(2,200,099,945)	(2,212,066,179)
毛利		4,490,587,835	4,858,662,327
投資物業公平值變動	17	1,965,519,436	927,408,331
其他收益及其他利益或虧損		93,750,075	706,619,645
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		1,214,679	279,580
出售投資物業之收益		77,044,126	25,359,937
出售一附屬公司權益之收益	36	49,855,396	7,054,614,889
行政費用		(932,270,707)	(818,028,137)
其他營運費用		(204,854,508)	(187,460,348)
財務收益	7	643,252,213	565,100,848
財務成本	8	(134,600,527)	(99,646,671)
減：已撥充成本之利息	8	74,471,973	46,634,202
財務收益淨額		583,123,659	512,088,379
應佔聯營公司業績	9	1,378,020,003	2,358,377,030
應佔合營企業業績	10	216,478,417	227,880,222
除稅前溢利	11	7,718,468,411	15,665,801,855
所得稅項	14	(713,648,610)	(1,631,667,600)
本年度溢利		<u>7,004,819,801</u>	<u>14,034,134,255</u>
應佔溢利：			
本公司股東		6,914,903,934	13,995,949,179
非控股權益		89,915,867	38,185,076
		<u>7,004,819,801</u>	<u>14,034,134,255</u>
每股盈利（賬目所示之每股盈利）			
基本	16(a)	<u>1.03</u>	<u>2.18</u>



## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
本年度溢利		<u>7,004,819,801</u>	<u>14,034,134,255</u>
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		<u>(86,134,048)</u>	—
其後可能重新分類至損益之項目：			
可供出售之投資公平值變動		—	(19,671,216)
換算海外地區業務之匯兌差額		<u>(293,818,931)</u>	<u>49,755,154</u>
		<u>(293,818,931)</u>	<u>30,083,938</u>
已重新分類至損益之項目：			
出售一附屬公司權益時撇銷其儲備	36	—	(238,051,292)
出售一聯營公司時撇銷其儲備		—	<u>(250,654,404)</u>
		—	<u>(488,705,696)</u>
本年度其他全面支出		<u>(379,952,979)</u>	<u>(458,621,758)</u>
本年度全面收益總額		<u>6,624,866,822</u>	<u>13,575,512,497</u>
應佔全面收益總額：			
本公司股東		<u>6,534,950,955</u>	13,537,327,421
非控股權益		<u>89,915,867</u>	<u>38,185,076</u>
		<u>6,624,866,822</u>	<u>13,575,512,497</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	65,035,087,581	62,712,904,952
酒店物業	18	1,892,461,633	1,914,892,089
物業、廠房及設備	19	219,236,888	238,035,246
預付土地租賃款項－非流動	20	1,103,916,724	1,118,004,432
投資聯營公司權益	21	21,944,280,816	20,157,208,184
投資合營企業權益	22	3,344,737,242	3,262,044,031
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具	23	860,940,215	–
可供出售之投資	23	–	916,125,322
借予聯營公司款項	21	2,051,559,285	2,858,796,861
借予合營企業款項	22	7,505,992,744	10,843,649,095
長期應收貸款	25	2,245,722,825	1,841,372,646
其他資產		300,000	–
		<b>106,204,235,953</b>	<b>105,863,032,858</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	42	25,866,538,169	24,892,353,735
已完成物業存貨		1,732,436,869	2,139,272,389
酒店存貨		21,276,567	20,933,472
預付土地租賃款項－流動	20	20,135,984	20,027,636
按公平值列賬及計入損益之金融資產	26	11,666,468	10,449,495
應收聯營公司款項	21	3,375,515,148	305,893,240
應收合營企業款項	22	2,895,614,759	2,318,510,095
應收非控股權益款項	24	75,505,655	65,763,095
應收貿易賬款及其他應收	27	1,240,670,454	1,014,388,336
長期應收貸款之本期部分	25	80,941,385	63,369,452
可收回稅款		149,887,249	139,032
有限制銀行存款	28	383,731,024	433,845,692
定期存款	28	27,285,304,366	18,538,666,235
銀行存款及現金	28	11,404,920,334	3,420,751,766
		<b>74,544,144,431</b>	<b>53,244,363,670</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付	29	4,967,358,991	5,943,918,338
合約負債	30	16,208,373,613	–
已收出售物業之訂金		–	1,325,650,079
應付聯營公司款項	21	2,637,954,369	2,364,904,027
應付合營企業款項	22	–	65,945
應付非控股權益款項	24	881,155,371	36,094,469
應付稅項		690,722,147	1,740,926,555
銀行借貸－於一年內到期	31	–	719,684,111
		<b>25,385,564,491</b>	<b>12,131,243,524</b>
流動資產淨額		<b>49,158,579,940</b>	<b>41,113,120,146</b>
資產總值減流動負債		<b>155,362,815,893</b>	<b>146,976,153,004</b>

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
資本及儲備			
股本	32	47,324,776,293	44,560,016,005
儲備		<u>97,969,236,460</u>	<u>95,021,924,733</u>
本公司股東應佔權益		<u>145,294,012,753</u>	139,581,940,738
非控股權益		<u>868,091,612</u>	<u>860,175,745</u>
權益總額		<u>146,162,104,365</u>	<u>140,442,116,483</u>
非流動負債			
長期銀行借貸			
— 到期日超過一年	31	5,026,688,387	1,656,000,000
遞延稅項	33	2,445,353,649	2,387,146,526
聯營公司提供之借款	34	1,622,090,423	1,261,934,843
非控股權益提供之借款	35	<u>106,579,069</u>	<u>1,228,955,152</u>
		<u>9,200,711,528</u>	<u>6,534,036,521</u>
		<u>155,362,815,893</u>	<u>146,976,153,004</u>

第196頁至第324頁之綜合財務報告書已於二零一九年八月二十九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

截至二零一九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	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元		
於二零一七年七月一日	40,590,631,436	193,097,169	858,652,185	86,711,386,892	128,353,767,682	971,301,683	129,325,069,365
本年度溢利	-	-	-	13,995,949,179	13,995,949,179	38,185,076	14,034,134,255
其他全面(支出)收益：							
— 可供出售之投資公平值變動	-	(19,671,216)	-	-	(19,671,216)	-	(19,671,216)
— 換算海外地區業務之匯兌差額	-	-	49,755,154	-	49,755,154	-	49,755,154
— 出售一附屬公司權益時撇銷其儲備	-	-	(238,051,292)	-	(238,051,292)	-	(238,051,292)
— 出售一聯營公司時撇銷其儲備	-	-	(250,654,404)	-	(250,654,404)	-	(250,654,404)
本年度全面(支出)收益總額	-	(19,671,216)	(438,950,542)	13,995,949,179	13,537,327,421	38,185,076	13,575,512,497
代替現金股息所發行之股份	3,969,384,569	-	-	-	3,969,384,569	-	3,969,384,569
購回並註銷股份	-	-	-	(12,200,920)	(12,200,920)	-	(12,200,920)
就非控股權益提供之免息借款而被視為其投入資本	-	-	-	-	-	21,648,550	21,648,550
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	(170,959,564)	(170,959,564)
二零一七年度末期股息	-	-	-	(2,526,229,908)	(2,526,229,908)	-	(2,526,229,908)
二零一八年度中期股息	-	-	-	(838,300,093)	(838,300,093)	-	(838,300,093)
二零一八年度特別股息	-	-	-	(2,901,808,013)	(2,901,808,013)	-	(2,901,808,013)
於二零一八年六月三十日	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(附註2)	-	(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)
於二零一九年六月三十日	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

## 綜合現金流動表

截至二零一九年六月三十日止年度

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
附註		
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	7,718,468,411	15,665,801,855
調整：		
財務成本	60,128,554	53,012,469
物業、廠房及設備與酒店物業之攤銷及折舊	122,438,804	110,241,479
預付土地租賃款項攤銷	20,081,810	19,925,406
出售物業、廠房及設備之虧損	1,167,883	1,066,218
物業、廠房及設備撇銷	22,308	400
應收貿易賬款之減值虧損（已扣除撥回）	2,888,582	1,114,139
應佔聯營公司業績	(1,378,020,003)	(2,358,377,030)
應佔合營企業業績	(216,478,417)	(227,880,222)
投資物業公平值變動	(1,965,519,436)	(927,408,331)
財務收益	(643,252,213)	(565,100,848)
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	(1,214,679)	(279,580)
出售一附屬公司權益之收益	(49,855,396)	(7,054,614,889)
出售一聯營公司之收益	-	(542,434,342)
出售投資物業之收益	(77,044,126)	(25,359,937)
應收貸款之利息收益	(61,039,744)	(54,410,667)
有牌價投資之股息收益	(44,092,667)	(42,756,044)
無牌價投資之股息收益	(4,206,900)	(222,900)
營運資本變動前之經營現金流動	3,484,472,771	4,052,317,176
長期應收貸款增加	(421,922,112)	(3,276,672)
發展中物業增加	(2,458,433,610)	(12,246,683,163)
已完成物業存貨減少	1,541,747,858	3,498,618,133
酒店存貨（增加）減少	(343,095)	182,353
按公平值列賬及計入損益之金融資產增加	(2,294)	(2,450)
應收貿易賬款及其他應收（增加）減少	(87,712,742)	315,514,209
應付貿易賬款及其他應付（減少）增加	(971,926,498)	4,661,820,569
合約負債增加	14,882,723,534	-
已收出售物業之訂金減少	-	(6,666,667,935)
來自（用於）經營之現金	15,968,603,812	(6,388,177,780)
已付香港利得稅	(712,371,965)	(447,706,875)
已付海外稅款	(1,090,805,629)	(1,120,543,283)
應收貸款之利息收益	61,039,744	54,410,667
有牌價投資之股息收益	12,843,726	25,472,568
無牌價投資之股息收益	4,206,900	222,900
來自（用於）經營業務之現金淨額	14,243,516,588	(7,876,321,803)

## 綜合現金流動表 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
附註		
<b>投資業務</b>		
聯營公司還款	927,699,035	630,694,175
合營企業還款	2,794,101,611	403,929,862
非控股權益還款	19,727,293	172,680,000
收取聯營公司股息	494,285,046	531,163,600
收取合營企業股息	109,500,000	285,000,000
收取出售一聯營公司及轉讓貸款之款項分期	-	1,050,000,000
有限制銀行存款減少	50,114,668	1,492,583,877
利息收入	458,133,826	445,307,359
出售投資物業所得款項	229,338,087	51,446,743
一被投資公司之還款	-	15,385,955
出售物業、廠房及設備所得款項	468,225	223,056
聯營公司借款	(3,164,993,796)	(332,179,647)
合營企業借款	(98,735,143)	(9,938,989,609)
非控股權益借款	(29,469,853)	(25,813,798)
增添之投資物業	(181,518,093)	(146,671,207)
增添之酒店物業	(7,140,582)	(6,648,685)
增添之物業、廠房及設備	(66,275,259)	(111,002,399)
出售一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)	110,441,542	9,858,902,296
原訂超過三個月到期之定期存款(增加)減少	(8,114,781,108)	7,158,428,072
購入聯營公司之權益	(1,100,000,004)	-
購入合營企業之權益	-	(263)
<b>(用於) 來自投資業務之現金淨額</b>	<b>(7,569,104,505)</b>	<b>11,534,439,387</b>
<b>融資業務</b>		
新增之銀行貸款	2,825,996,000	542,532,000
償還銀行及其他借貸	(178,598,750)	(4,094,999,500)
聯營公司提供之借款	725,701,480	1,018,983,777
償還聯營公司提供之借款	(63,228,370)	(1,266,486,394)
一合營企業提供之借款	-	58,616
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	(457,007,167)	(5,196,880)
非控股權益提供之借款	161,658,651	558,756,627
已付本公司之普通股股東股息	(822,878,940)	(2,296,953,445)
已付利息	(98,306,758)	(67,749,307)
購回本公司股份	-	(12,200,920)
已付非控股權益股息	(82,000,000)	(170,959,564)
<b>來自(用於) 融資業務之現金淨額</b>	<b>2,011,270,201</b>	<b>(5,794,214,990)</b>
<b>現金及現金等值增加(減少)淨額</b>	<b>8,685,682,284</b>	<b>(2,136,097,406)</b>
<b>承前現金及現金等值</b>	<b>7,823,797,702</b>	<b>9,922,476,572</b>
<b>匯兌率改變之影響</b>	<b>(69,656,693)</b>	<b>37,418,536</b>
<b>現金及現金等值結轉</b>	<b>16,439,823,293</b>	<b>7,823,797,702</b>

## 綜合現金流動表 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>		
有限制銀行存款	383,731,024	433,845,692
定期存款	27,285,304,366	18,538,666,235
銀行存款及現金	<u>11,404,920,334</u>	<u>3,420,751,766</u>
於綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	39,073,955,724	22,393,263,693
減：原訂超過三個月到期之定期存款	(22,250,401,407)	(14,135,620,299)
有限制銀行存款	<u>(383,731,024)</u>	<u>(433,845,692)</u>
於綜合現金流動表之現金及現金等值	<u>16,439,823,293</u>	<u>7,823,797,702</u>

# 綜合財務報告書附註

截至二零一九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48。

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：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第9號金融工具一併應用之 香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則於二零一四年至二零一六年周期之 年度改進之其中部分
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業

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。



## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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)

## 2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，於首次應用日期(二零一八年七月一日)確認首次應用該準則之累計影響。於首次應用日期之任何差額確認於期初保留溢利(或權益之其他部分，按適用)及並無重列可比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯應用於二零一八年七月一日尚未完成之合約。因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號及有關詮釋而編製，故若干比較資料可能無法比較。

本集團按來自客戶合約產生之以下主要來源確認收入：

- 物業銷售
- 物業管理及服務
- 酒店經營

有關因採用香港財務報告準則第15號對本集團履約責任及會計政策之資料分別披露於附註5及附註3。

## 初始應用香港財務報告準則第15號之影響概要

應用香港財務報告準則第15號，對本年度收入之數額與於二零一八年七月一日之保留溢利並無重大影響。

綜合財務狀況表於二零一八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。

	過往呈報 於二零一八年 六月三十日 之賬面值 港元	重新分類 港元	根據 香港財務報告準則 第15號 於二零一八年 七月一日 之賬面值 港元
<b>流動負債</b>			
已收出售物業之訂金(附註)	1,325,650,079	(1,325,650,079)	—
合約負債(附註)	—	1,325,650,079	1,325,650,079

附註：於首次應用日期，已收出售物業之訂金1,325,650,079港元重新分類至合約負債。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」(續)

初始應用香港財務報告準則第15號之影響概要 (續)

下表總結應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表及其本年度之綜合現金流動表之各項目所產生之影響，未受變動影響之項目並不包括在內。

##### 綜合財務狀況表之影響

	呈報之數額 港元	重新分類 港元	並無應用 香港財務報告準則 第15號之數額 港元
<b>流動負債</b>			
已收出售物業之訂金	–	16,208,373,613	16,208,373,613
合約負債	16,208,373,613	(16,208,373,613)	–

##### 綜合現金流動表之影響

	呈報之數額 港元	重新分類 港元	並無應用 香港財務報告準則 第15號之數額 港元
<b>經營業務</b>			
已收出售物業之訂金增加	–	14,882,723,534	14,882,723,534
合約負債增加	14,882,723,534	(14,882,723,534)	–

## 2. 應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

### 2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及對其他香港財務報告準則作出相關重要之修訂。香港財務報告準則第9號引入有關(i)金融資產及金融負債之分類及計量；(ii)金融資產之預期信貸虧損；及(iii)一般對沖會計之新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年七月一日（首次應用日期）並無終止確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括減值），及並無對已於二零一八年七月一日終止確認之工具應用有關規定。於二零一八年六月三十日之賬面值與於二零一八年七月一日之賬面值之間之差額，於期初保留溢利及權益之其他部分確認，毋須重列比較資料。

因此，由於比較資料乃按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，故若干比較資料可能無法比較。

應用香港財務報告準則第9號所產生之會計政策披露於附註3。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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)

## 2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

初始應用香港財務報告準則第9號之影響概要

下表說明於二零一八年七月一日之首次應用日期，根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號之金融資產及就作預期信貸虧損之其他項目之分類及計量。

	其他資產 港元	可供出售之投資 港元	按公平值列賬及 計入其他全面收益 之股本權益工具 港元	投資重估儲備 港元	保留溢利 港元
於二零一八年六月三十日之期末結餘					
— 香港會計準則第39號	-	916,125,322	-	173,425,953	94,428,797,137
重新分類					
轉自可供出售之投資 (附註a)	300,000	(916,125,322)	915,825,322	(438,077,414)	438,077,414
於二零一八年七月一日之期初結餘					
— 香港財務報告準則第9號	300,000	-	915,825,322	(264,651,461)	94,866,874,551

附註：

## (a) 可供出售之投資

本集團選擇將全部先前分類為可供出售之投資之股本投資之公平值變動於其他全面收益中列賬。該等投資並非持作買賣且預計於可見未來不會出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，915,825,322港元已從可供出售之投資重新分類至按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具。有關該等投資之公平值收益173,425,953港元繼續於投資重估儲備累計。

於二零一八年七月一日，根據香港財務報告準則第9號，先前確認於可供出售之投資現已分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具之減值虧損438,077,414港元已由保留溢利轉撥至投資重估儲備。此外，本集團之會所債券300,000港元已從可供出售之投資重新分類至其他資產。

## (b) 預期信貸虧損模式下之減值

於二零一八年七月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號之規定，使用無需付出不必要成本或努力而可得之合理且可支持之資料審閱及評估本集團現有金融資產之減值。與根據香港會計準則第39號確認之累計數額相比，應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式，對本集團於二零一八年七月一日確認之累計減值虧損並無重大影響。

## 2. 應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

### 已頒布惟尚未生效之新及經修訂之香港財務報告準則

本集團並無提前採納下列已頒布惟尚未生效之新及經修訂之香港財務報告準則與詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅不確定性之會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司或合營企業之長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂	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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號就辨認出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入一個全面模式。倘香港財務報告準則第16號生效時，其將取代香港會計準則第17號「租賃」及其相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據可識別之資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。香港財務報告準則第16號亦包括有關租賃修改之要求。

經營租賃及融資租賃之差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及其相應負債之模式替代，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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)

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

使用權資產初步按成本計量，其後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按當日尚未支付之租賃款項之現值計量。其後，因應利息及租賃款項以及租賃修訂之影響等而對租賃負債作出調整。就現金流動分類而言，本集團目前將有關自用之租賃土地和該等分類為投資物業之租賃土地之前期預付土地租賃款項呈列為投資現金流動，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流動。於應用香港財務報告準則第16號時，有關本集團之租賃負債之租賃款項將分配至本金及利息部分，並以融資現金流動呈列，前期預付土地租賃款項將根據性質繼續呈列於投資或經營現金流動。

除同時適用於出租人之若干規定外，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號規定更全面之披露。

於二零一九年六月三十日，本集團作為承租人就不可撤銷經營租賃之承擔為92,634,364港元並披露於附註40。初步評估顯示該等安排將符合租賃界定，於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將確認使用權資產及其有關該等租賃之相應負債，除非該等安排符合低價值或短期租賃。

此外，本集團現時認為已付之可退回租賃按金及已收之可退回租賃按金乃為香港會計準則第17號採用之租賃項下之權利及義務。按香港財務報告準則第16號租賃款項之定義，該等按金並非與使用相關資產權利有關之款項，因此，該等按金之賬面值可予調整至攤銷成本。已付之可退回租賃按金之調整會被視為增加租賃款項及包括於使用權資產之賬面值內。已收之可退回租賃按金之調整則會被視為預收租賃款項。

如上述所示，應用新規定可能導致上述列示之計量、呈列及披露之變動。本集團擬選擇可行權宜方法，將香港財務報告準則第16號應用於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」而識別為租賃之合約，且並無將此準則應用於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號並未識別為包括租賃之合約。因此，本集團將不會重新評估首次應用日期前已存在之合約是否為或是否包含租賃。此外，本集團（作為承租人）擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留溢利之累計影響，而並無重列比較資料。

### 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22。此外，本綜合財務報告書亦包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之適當披露。

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

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。綜合財務報告書中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內之以股份付款之交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

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。

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／香港會計準則第39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）。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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／香港會計準則第39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。

### 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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 投資物業

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模式計算其公平值。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）及持有之樓宇用於生產或供應貨物、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撇銷其成本。

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。

就以公平值入賬之投資物業轉為自用物業，該物業於往後會計上所被視為之成本將為其更改用途之日之公平值。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 有形資產之減值虧損

本集團會於報告日審閱其有形資產之賬面值，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

發展中物業乃指在發展完成後作為日常業務用途之物業並列入流動資產內，以成本值及估計可變現淨值兩者之較低值入賬。

發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、根據本集團之會計政策而撥充成本之借貸成本及於發展期間直接產生之支出。

#### 已完成物業存貨

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值列賬。成本值按已完成物業所佔土地及發展成本總額之比例計算。

#### 酒店存貨

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

#### 借貸成本

與收購、興建或生產必需長時間預備擬定用途或銷售之合資格資產之直接有關之借貸成本均加入為該等資產之成本，直至該等資產作擬定用途或可出售。從特定借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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 租賃

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。

#### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約年期按直線基準確認於損益中。

#### 本集團作為承租人

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。

#### 租賃土地及樓宇

倘本集團就物業權益付款包括租賃土地及樓宇兩部分，本集團根據每部分擁有權之所有風險及回報是否轉移至本集團為評估基準，分別地對每部分作出評估並分類為融資租賃或經營租賃。特別地，整筆代價（包括一次性預付款項）於初始確認時按租賃權益於土地部分及樓宇部分之相對公平值比例分配於土地部分及樓宇部分之間。

倘能可靠地分配租賃款項，則租賃土地權益可重新分類為經營租約並於綜合財務報告書內列作「預付租賃款項」及於租約年期按直線基準攤銷，惟被分類及按公平值模式入賬之投資物業除外。倘不能於租賃土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項時，整項物業一般被視為融資租賃下之租賃土地。

#### 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。惟自二零一八年七月一日起，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。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

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(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第9號)

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。

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，則本集團於金融資產首次應用／首次確認日期可作不可撤回選擇於其他全面收益內呈列股本投資其後之公平值變動除外。

倘出現下列情況，金融資產被分類為持作買賣：

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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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 (根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第9號) (續)

#### (i) 攤銷成本及利息收益

就其後按攤銷成本計量之金融資產而言，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) 指定為按公平值於其他全面收益計量之股本權益工具

投資於按公平值於其他全面收益計量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。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第9號)

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、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、銀行存款及財務擔保合約）確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損之數額於各報告日更新，以反映自首次確認後信貸風險之變化。

存續期預期信貸虧損乃相關工具於預計年期內所有可能產生違約事件而導致之預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損乃於報告日後於十二個月內預期可能發生違約事件而導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團之歷史信貸虧損經驗進行，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。

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；

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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)

#### 金融資產減值 (根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第9號) (續)

##### (i) 信貸風險顯著增加 (續)

- 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。

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

##### (ii) 違約之定義

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

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

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第9號) (續)

#### (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。

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會計準則第17號計量之租賃應收賬款所用之現金流動一致。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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)

#### 金融資產減值 (根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第9號) (續)

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

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。

除財務擔保合約外，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。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 金融資產 (續)

金融資產之分類及後續計量 (於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前)

本集團之金融資產乃分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。金融資產之分類取決於其性質及用途，並於首次確認時釐定。所有金融資產之一般買賣按交易日期確認及剔除確認。一般買賣指須根據市場規則或慣例於所定立之時間內交付買賣之金融資產。

##### 按公平值列賬及計入損益之金融資產

本集團按公平值列賬及計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。金融資產在首次確認時於下列情況被劃分成持作買賣：

- 主要為了短期內出售而收購；或
- 本集團管理可識別之金融工具組合之一部分同時最近呈現短期見利拋售之實際樣式；或
- 不被指定及有效之衍生對沖工具。

按公平值列賬及計入損益之金融資產按公平值計算，因公平值重新計算而產生之變動則於產生期間直接於損益內確認。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。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於活躍市場並無報價而附帶固定或可釐定付款數額之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項 (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、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、定期存款與銀行存款及現金) 均以實際利率法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬 (請參閱下文有關金融資產之減值之會計政策)。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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)

金融資產之分類及後續計量 (於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前) (續)

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，並沒有被劃分或分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持至到期之投資。本集團同時指定債務證券 (即會所債券) 為可供出售金融資產。

於報告日，本集團持有之產權及債務證券分類為可供出售金融資產及按公平值計算於活躍市場交易。可供出售貨幣金融資產賬面值之變動與確認於損益中按實際利率法計算之利息收益及可供出售股本投資之股息有關。可供出售金融資產賬面值之其他變動確認於其他全面收益中及累計於投資重估儲備中，直至該金融資產被出售或釐定被減值，屆時過往累計於投資重估儲備之累計收益或虧損被重新分類至損益中 (請參閱下文有關金融資產之減值之會計政策)。

可供出售股本權益工具之股息乃在本集團收取股息之權利已獲肯定之情況下予以確認於損益中。

於活躍市場並無報價及其公平值未能可靠地計算之可供出售之股本權益投資，於首次確認後之報告日按成本值減任何已識別減值虧損計算 (請參閱下文有關金融資產之減值之會計政策)。

#### 金融資產之減值 (於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前)

於報告日，金融資產 (除按公平值列賬及計入損益之金融資產) 被評估是否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示，因一項或多項於首次確認金融資產後發生之事件，導致金融資產之估計未來現金流量受影響，該等金融資產即出現減值。

就可供出售股本權益投資而言，倘若該投資之公平值大幅或長期低於其成本，則視作客觀減值證據。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

金融資產之減值 (於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前) (續)

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財政困難；或
- 違約如未能償還或拖欠利息或本金款項；或
- 借款人可能會進行清盤或財務重組。

就若干金融資產類別 (如應收貿易賬款及應收貸款) 而言，被評估為按個體不予以減值之資產其後額外地按集體基準評估減值情況。應收賬款組合之客觀減值證據可包括本集團過住收款紀錄、組合內延誤付款數目增加、與未能償還應收賬款有關之國家或本地經濟狀況之顯著變動。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損數額按資產賬面值與按原訂實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額確認。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損數額按資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計算。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

金融資產賬面值按所有金融資產之減值虧損直接予以扣減，惟應收貿易賬款及貸款之賬面值則透過採用撥備賬予以扣減。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。倘應收貿易賬款或貸款被視為無法收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回過往已撇銷之款項，則計入損益內。

倘可供出售之金融資產被視為減值，過往確認於其他全面收益中之累計虧損於減值發生之期間重新分類至損益中。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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)

金融資產之減值 (於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前) (續)

就按攤銷成本計算之金融資產而言，如於往後期間減值虧損數額減少，而有關減少可客觀地與於確認減值後發生之事件相連，則過往確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得高於無確認減值之攤銷成本。

可供出售股本權益投資之減值虧損將不會於往後期間於損益賬內撥回。減值虧損後之任何公平值增加，均直接確認於其他全面收益中及於投資重估儲備中累計。

##### 金融負債及股本權益工具

由本集團實體發行之金融負債及股本權益工具，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／合營企業／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。

##### 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 (自二零一八年七月一日)／香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前)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)。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 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應用香港財務報告準則第9號時按公平值列入其他全面收益) 時，先前於投資重估儲備累計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。

於剔除確認可供出售金融資產時，先前於重估儲備中累計之收益或虧損重新分類至損益。

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。

##### 來自客戶合約之收入 (根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第15號)

根據香港財務報告準則第15號，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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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 (根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第15號) (續)

##### 具多項履約責任之合約 (包括分配交易價格)

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

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

##### 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。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 來自客戶合約之收入 (根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第15號) (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。

##### 收入確認 (於二零一八年七月一日前)

收入乃指銷售物業及提供服務時已收及應收款項之公平值。

(a) 於日常業務過程中銷售物業收入之確認需符合下列之條款：

- 物業擁有權之絕大部分風險及回報已轉讓予買家；
- 既不能保留與業權相關之持續管理，亦不能保留對物業之實際控制權；
- 收入之數額能可靠地計算；
- 交易之經濟利益很可能地將歸入本集團；及
- 交易所產生或將會產生之成本能可靠地計算。

於符合以上收入確認之條款前，所收取買家之定金及分期付款之數額已包括於綜合財務狀況表內之流動負債。

(b) 經營租約之租金收益乃按有關租約之年期以直線法基準確認。

(c) 物業管理及服務費收益於服務提供時確認。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收入確認 (於二零一八年七月一日前) (續)

- (d) 來自金融資產之利息收益乃按時間比例基準參照未償還本金及按實際利率計入，該利率乃將該金融資產於預計年內估計未來收取之現金貼現至該資產於首次確認之賬面淨值之利率。
- (e) 來自投資項目之股息收益 (包括按公平值列賬及計入損益之金融資產及可供出售股本權益工具) 乃在收取股息之權利已獲肯定之情況下予以確認。
- (f) 酒店收益於提供酒店服務時入賬。

#### 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。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

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

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

就計量以公平值模式計算之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，其賬面值乃假設透過出售而全數收回，除非有關假設被駁回。當投資物業可予折舊及以使用該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式下持有，而非透過出售時，有關假設會被駁回。倘有關假設被駁回，該等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據香港會計準則第12號所載之上述一般原則計算（即根據將如何收回有關物業之預期方式）。

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

#### 外幣換算

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

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

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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣換算 (續)

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。

#### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素主要來源 (續)

##### 估計不確定因素主要來源

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

##### 發展中物業之估計可變現淨值

釐定本集團之發展中物業是否需要撥備，本集團考慮此等物業之最近市場狀況及估計此物業之可變現值（相同於作為日常業務用途之估計銷售價減估計完成成本及估計需支付以完成銷售之成本）。若發展中物業之估計或實際可變現值，由於市場狀況之改變，而少於預期及／或預期發展成本有重大變動，則須作出撥備。減值虧損可能作出重大撥備。發展中物業之賬面值為25,866,538,169港元（二零一八年：24,892,353,735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1,732,436,869港元（二零一八年：2,139,272,389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。

於二零一九年六月三十日，酒店物業之賬面值為1,892,461,633港元，已扣除累計攤銷及折舊358,986,685港元（二零一八年：1,914,892,089港元，已扣除累計攤銷及折舊319,000,796港元）。酒店物業之變動詳情刊於附註18。

##### 投資物業之公平值

於二零一九年六月三十日，投資物業以公平值刊載於綜合財務狀況表為65,035,087,581港元（二零一八年：62,712,904,952港元）。公平值乃根據獨立公司之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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 5. 收入

#### (i) 收益之分類

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
物業銷售	2,541,762,910	5,478,521,456
物業管理及服務	1,097,627,033	1,078,665,248
酒店經營	<u>933,806,583</u>	<u>889,779,489</u>
來自貨品及服務之收入	4,573,196,526	7,446,966,193
物業租金收益總額	3,327,376,741	3,185,878,579
應收貸款之利息收益	61,039,744	54,410,667
股息收益		
有牌價投資	44,092,667	42,756,044
無牌價投資	<u>4,206,900</u>	<u>222,900</u>
	<u><b>8,009,912,578</b></u>	<u><b>10,730,234,383</b></u>

截至二零一九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1,097,627,033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)

截至二零一九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

於二零一九年六月三十日，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：

	二零一九年 港元
一年內	491,147,733
超過一年	<u>22,452,108,836</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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 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共於本集團之可呈報分部內。

## 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						
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
	5,869,139,651	3,678,158,294	1,391,720,952	1,076,594,359	7,260,860,603	4,754,752,653
物業管理及其他服務	1,097,627,033	218,765,642	124,625,257	32,728,094	1,222,252,290	251,493,736
酒店經營	933,806,583	349,082,203	419,236,692	188,290,291	1,353,043,275	537,372,494
證券投資	48,299,567	48,299,567	3,900	3,900	48,303,467	48,303,467
財務	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>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 6. 營運分部 (續)

## 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			
物業銷售	27,844,528,899	6,999,412,496	34,843,941,395
物業租賃	<u>65,437,646,166</u>	<u>16,266,060,694</u>	<u>81,703,706,860</u>
	93,282,175,065	23,265,473,190	116,547,648,255
物業管理及其他服務	527,895,512	47,999,782	575,895,294
酒店經營	3,282,665,850	769,054,012	4,051,719,862
證券投資	923,823,343	1,175,740,828	2,099,564,171
財務	<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>	141,524,537,411
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)

截至二零一九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)

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 6. 營運分部 (續)

## 分部業績

截至二零一八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						
物業銷售	5,478,521,456	1,310,903,127	3,412,001,416	1,123,803,879	8,890,522,872	2,434,707,006
物業租賃	3,185,878,579	2,749,683,860	918,784,593	841,065,965	4,104,663,172	3,590,749,825
	8,664,400,035	4,060,586,987	4,330,786,009	1,964,869,844	12,995,186,044	6,025,456,831
物業管理及其他服務	1,078,665,248	253,447,720	105,281,165	17,045,552	1,183,946,413	270,493,272
酒店經營	889,779,489	319,580,901	454,169,953	230,774,473	1,343,949,442	550,355,374
證券投資	42,978,944	42,978,944	3,900	3,900	42,982,844	42,982,844
財務	54,410,667	54,410,667	13,900,070	13,900,070	68,310,737	68,310,737
	10,730,234,383	4,731,005,219	4,904,141,097	2,226,593,839	15,634,375,480	6,957,599,058

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 6. 營運分部 (續)

#### 分部資產

於二零一八年六月三十日

	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			
物業銷售	27,202,038,242	6,657,855,467	33,859,893,709
物業租賃	<u>63,087,113,133</u>	<u>15,791,275,549</u>	<u>78,878,388,682</u>
	90,289,151,375	22,449,131,016	112,738,282,391
物業管理及其他服務	350,104,760	39,814,762	389,919,522
酒店經營	3,346,641,739	842,741,581	4,189,383,320
證券投資	1,008,099,214	64,959,622	1,073,058,836
財務	<u>18,300,744,500</u>	<u>22,605,234</u>	<u>18,323,349,734</u>
分部資產	<u>113,294,741,588</u>	<u>23,419,252,215</u>	136,713,993,803
有限制銀行存款、定期存款、 銀行存款及現金			22,393,263,693
可收回稅款			<u>139,032</u>
資產總值			<u>159,107,396,528</u>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 6. 營運分部 (續)

## 其他資料

截至二零一八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	2,107,507	2,268,519	9,843,586	96,735,094	47,693	-	111,002,399
- 投資物業	-	146,671,207	-	-	-	-	146,671,207
- 酒店物業	-	-	-	6,648,685	-	-	6,648,685
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	-	927,408,331	-	-	-	-	927,408,331
攤銷及折舊							
- 物業、廠房及設備	(1,960,933)	(3,904,411)	(12,183,588)	(56,779,286)	(42,677)	-	(74,870,895)
- 酒店物業	-	-	-	(35,370,584)	-	-	(35,370,584)
- 預付土地租賃款項	-	-	-	(19,925,406)	-	-	(19,925,406)

## 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、出售一附屬公司權益之收益及若干財務收益扣除財務成本。各分部所賺取之除稅前溢利亦包括本集團應佔聯營公司及合營企業之業績，並無分配聯營公司及合營企業之若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用及其他營運費用、投資物業公平值之變動、出售投資物業之收益、財務成本扣除財務收益及所得稅項。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 6. 營運分部 (續)

#### 除稅前溢利之對賬

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
分部溢利	5,667,855,835	6,957,599,058
投資物業公平值變動	1,965,519,436	927,408,331
其他收益及其他利益或虧損	92,222,088	705,858,096
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	1,214,679	279,580
出售投資物業之收益	77,044,126	25,359,937
出售一附屬公司權益之收益	49,855,396	7,054,614,889
行政費用及其他營運費用	(998,108,184)	(872,531,845)
財務收益淨額	580,877,000	507,550,396
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	117,140,533	(131,998,448)
— 投資物業公平值變動	619,869,986	1,518,907,692
— 出售投資物業之收益	146,034,360	3,187,350
— 行政費用及其他營運費用	(230,876,396)	(220,714,492)
— 財務成本淨額	(29,409,561)	(201,019,182)
— 所得稅項	(340,770,887)	(608,699,507)
	<u>281,988,035</u>	<u>359,663,413</u>
除稅前溢利	<u>7,718,468,411</u>	<u>15,665,801,855</u>

截至二零一九年六月三十日止年度內，內部分部銷售為79,954,549港元（二零一八年：54,318,404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)

截至二零一九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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元
香港	6,720,664,614	8,555,707,572	1,499,351,545	3,873,001,543	81,149,544,406	77,943,804,038
中國	263,655,479	1,194,935,309	259,707,011	811,288,985	8,022,935,962	6,996,103,900
新加坡	1,025,592,485	979,591,502	-	-	4,160,239,426	4,209,255,440
澳洲	-	-	191,421,986	219,850,569	207,001,090	253,925,556
	<u>8,009,912,578</u>	<u>10,730,234,383</u>	<u>1,950,480,542</u>	<u>4,904,141,097</u>	<u>93,539,720,884</u>	<u>89,403,088,934</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

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
利息收益：		
借予聯營公司及合營企業之款項	35,523,521	43,856,575
銀行存款	564,324,799	378,474,719
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	43,403,893	142,769,554
	<u>643,252,213</u>	<u>565,100,848</u>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 8. 財務成本

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
利息及其他財務成本支出：		
銀行貸款	98,509,764	63,792,454
其他貸款	4,852,656	2,853,709
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	31,238,107	33,000,508
	<u>134,600,527</u>	<u>99,646,671</u>
減：已撥充發展中物業之成本之利息	(74,471,973)	(46,634,202)
	<u>60,128,554</u>	<u>53,012,469</u>

### 9. 應佔聯營公司業績

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	1,696,992,211	2,937,831,313
應佔聯營公司稅項	(318,972,208)	(579,454,283)
	<u>1,378,020,003</u>	<u>2,358,377,030</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變動(已扣除遞延稅項) 500,137,069港元(二零一八年：1,165,421,179港元)已確認於聯營公司之損益表內。

### 10. 應佔合營企業業績

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
應佔合營企業業績包括：		
應佔合營企業溢利	238,277,096	257,125,445
應佔合營企業稅項	(21,798,679)	(29,245,223)
	<u>216,478,417</u>	<u>227,880,222</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變動91,204,109港元(二零一八年：146,251,675港元)已確認於合營企業之損益表內。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 11. 除稅前溢利

	二零一九年 港元	二零一八年 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	1,564,029,178	1,523,767,158
退休保障計劃供款	61,334,020	60,281,613
員工成本總額	1,625,363,198	1,584,048,771
預付土地租賃款項攤銷 (包括於其他營運費用內)	20,081,810	19,925,406
核數師酬金		
— 核數服務	5,056,938	4,781,527
— 非核數服務	680,000	466,000
酒店存貨消耗之成本 (包括於直接費用內)	119,720,659	114,413,780
出售物業成本	1,319,224,798	3,659,505,877
物業、廠房及設備與酒店物業之攤銷及折舊 (包括於其他營運費用內)	122,438,804	110,241,479
出售物業、廠房及設備之虧損	1,167,883	1,066,218
物業、廠房及設備撇銷	22,308	400
應收貿易賬款之減值虧損 (已扣除撥回)	2,888,582	1,114,139
出售一聯營公司之收益 (包括於其他收益及其他利益或虧損內) (附註21)	—	(542,434,342)

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 12. 董事及主席酬金

按照香港《公司條例》第383條第(1)至(4)款及香港《公司(披露董事利益資料)規例》規定所披露已付或應付十一位(二零一八年：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：

#### 二零一九年

	黃志祥 先生 <sup>△</sup> 港元 (附註ii)	黃永光 先生 <sup>△</sup> 港元	陳榮光 先生 <sup>△</sup> 港元	葉慕蓮 女士 <sup>△</sup> 港元 (附註vi)	李正強 先生 <sup>△</sup> 港元	楊光 先生 <sup>△</sup> 港元 (附註iii及iv)	夏佳理 先生 <sup>#</sup> 港元 (附註v)	盛智文 博士 <sup>*</sup> 港元	李民橋 先生 <sup>*</sup> 港元	王繼榮 先生 <sup>*</sup> 港元 (附註v)	黃楚標 先生 <sup>*</sup> 港元 (附註v)	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
<b>總酬金</b>	<b>1,267,146</b>	<b>1,772,310</b>	<b>5,675,270</b>	<b>6,256,421</b>	<b>8,157,916</b>	<b>8,172,246</b>	<b>200,000</b>	<b>340,000</b>	<b>340,000</b>	<b>330,000</b>	<b>200,000</b>	<b>32,711,309</b>

#### 二零一八年

	黃志祥 先生 <sup>△</sup> 港元 (附註ii)	黃永光 先生 <sup>△</sup> 港元	陳榮光 先生 <sup>△</sup> 港元	葉慕蓮 女士 <sup>△</sup> 港元	李正強 先生 <sup>△</sup> 港元	楊光 先生 <sup>△</sup> 港元 (附註iii)	夏佳理 先生 <sup>#</sup> 港元	盛智文 博士 <sup>*</sup> 港元	李民橋 先生 <sup>*</sup> 港元	王繼榮 先生 <sup>*</sup> 港元	黃楚標 先生 <sup>*</sup> 港元	合計 港元
袍金	40,000	30,000	35,000	40,000	20,000	20,000	170,000	310,000	310,000	300,000	170,000	1,445,000
薪金及其他福利	1,226,887	931,184	4,168,288	5,261,402	5,822,853	5,893,527	-	-	-	-	-	23,304,141
退休保障計劃供款	18,000	18,000	42,000	24,000	24,000	20,500	-	-	-	-	-	146,500
酌情花紅 (附註i)	-	741,600	2,078,675	1,486,940	1,381,575	1,685,600	-	-	-	-	-	7,374,390
<b>總酬金</b>	<b>1,284,887</b>	<b>1,720,784</b>	<b>6,323,963</b>	<b>6,812,342</b>	<b>7,248,428</b>	<b>7,619,627</b>	<b>170,000</b>	<b>310,000</b>	<b>310,000</b>	<b>300,000</b>	<b>170,000</b>	<b>32,270,031</b>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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（二零一八年：1,666,664港元），夏佳理先生為Ronald Arculli and Associates之獨資經營者。

附註iv：夏佳理先生於二零一八年十月二十五日輪值告退及再獲委任為本公司非執行董事。

附註v：盛智文博士、王繼榮先生及黃楚標先生於二零一八年十月二十五日輪值告退及再獲委任為本公司獨立非執行董事。

附註vi：葉慕蓮女士於二零一九年二月十一日退任本公司執行董事。

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（二零一八年：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（二零一八年：二位）僱員之酬金根據上市規則披露如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
薪金及其他酬金（包括基本薪金、 房屋津貼及其他津貼）	10,924,118	10,333,155
退休保障計劃供款	42,000	48,000
酌情花紅	1,546,100	3,316,195
	<b>12,512,218</b>	<b>13,697,350</b>

酌情花紅乃根據每位僱員表現及本集團盈利水平釐定。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 13. 僱員酬金 (續)

其餘二位 (二零一八年：二位) 僱員之酬金幅度如下：

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
港元		
6,000,001 – 6,500,000	2	–
6,500,001 – 7,000,000	–	2
	<u>2</u>	<u>2</u>

截至二零一九年及二零一八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。此外，董事亦無免收或同意免收任何酬金。

### 14. 所得稅項

	二零一九年 港元	二零一八年 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 (二零一八年：16.5%)	441,737,849	456,120,543
以往年度不足 (超額) 撥備	3,188,986	(1,834,021)
	<u>444,926,835</u>	<u>454,286,522</u>
海外		
本年度撥備	117,587,365	170,975,799
以往年度不足 (超額) 撥備	2,143,550	(35,687,177)
於中國之土地增值稅	52,905,933	149,428,145
出售一附屬公司及一聯營公司之企業所得稅	–	692,982,405
	<u>172,636,848</u>	<u>977,699,172</u>
	617,563,683	1,431,985,694
遞延稅項 (附註33)	96,084,927	199,681,906
	<u>713,648,610</u>	<u>1,631,667,600</u>

海外之稅項乃按照當地有關稅務法例計算。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 14. 所得稅項 (續)

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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
除稅前溢利	<b>7,718,468,411</b>	<b>15,665,801,855</b>
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零一八年：16.5%)	<b>1,273,547,288</b>	2,584,857,306
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響	<b>(263,092,239)</b>	(426,732,447)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>28,133,212</b>	12,526,684
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(489,513,027)</b>	(256,996,607)
以往年度不足(超額)撥備	<b>5,332,536</b>	(37,521,198)
未確認之稅項虧損之稅務影響	<b>11,083,222</b>	5,166,967
未確認之可扣減之暫時差額之稅務影響	<b>29,358,840</b>	37,742,856
動用先前未確認之稅項虧損	<b>(22,794,265)</b>	(12,831,351)
動用先前未確認之可扣減之暫時差額	<b>(9,818,981)</b>	(23,205,511)
海外附屬公司稅率差異之影響	<b>98,506,091</b>	(400,767,244)
於中國之土地增值稅	<b>52,905,933</b>	149,428,145
本年度稅項支出	<b>713,648,610</b>	<b>1,631,667,600</b>

## 15. 股息

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
年度內已確認股息之分配：		
二零一八年六月三十日止年度之末期股息：每股40港仙 (二零一八年：二零一七年六月三十日止年度每股40港仙)	<b>2,641,224,521</b>	2,526,229,908
二零一九年六月三十日止年度之中期股息：每股14港仙 (二零一八年：二零一八年六月三十日止年度每股13港仙)	<b>946,414,707</b>	838,300,093
二零一九年六月三十日止年度之特別股息：無 (二零一八年：二零一八年六月三十日止年度每股45港仙)	-	2,901,808,013
	<b>3,587,639,228</b>	<b>6,266,338,014</b>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 15. 股息 (續)

本年度內，就二零一八年度之末期股息與二零一九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：

	二零一九年 中期息 港元	二零一八年 末期息 港元
股息：		
現金	120,202,370	702,676,570
代息股份	826,212,337	1,938,547,951
	<u>946,414,707</u>	<u>2,641,224,521</u>

董事擬派發二零一九年六月三十日止年度之末期股息每股41港仙(二零一八年：40港仙)，按6,816,991,049股，合共股息為2,794,966,330港元(二零一八年：按6,603,061,302股，合共股息為2,641,224,521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二零一九年十二月三日發送給股東。

於二零一八年十二月四日，本公司按每股12.344港元(二零一八年：13.508港元)，發行及配發157,043,742股(二零一八年：133,807,481股)之普通股股份予股東，以代替現金股息，作為二零一八年度之末期息(二零一八年：二零一七年度之末期息)。

於二零一九年四月二十三日，本公司按每股14.524港元，發行及配發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中期息。

於二零一八年四月二十日，本公司分別按每股13.984港元及每股13.984港元，合共發行及配發34,641,359股及119,957,691股之普通股股份予股東，以代替現金股息，作為二零一八年度之中期息及特別股息。



## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>6,914,903,934</u>	<u>13,995,949,179</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>6,703,738,772</u>	<u>6,421,831,449</u>

因本年度及以往年度內並沒有可攤薄之普通股，截至二零一九年及二零一八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4,671,078,053港元（二零一八年：11,247,096,992港元（重列）），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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 16. 每股盈利 (續)

## (b) 每股基礎盈利 (續)

溢利之對賬如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>6,914,903,934</u>	<u>13,995,949,179</u>
投資物業公平值變動	(1,965,519,436)	(927,408,331)
相關遞延稅項計入之影響	82,012,224	36,890,999
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	(528,665,877)	(1,372,656,017)
— 相關遞延稅項計入之影響	28,528,808	207,234,838
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	<u>(91,204,109)</u>	<u>(146,251,675)</u>
	<u>(2,474,848,390)</u>	<u>(2,202,190,186)</u>
非控股權益應佔數額	<u>59,147,350</u>	<u>18,100,815</u>
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	(2,415,701,040)	(2,184,089,371)
於年內出售之投資物業已變現公平值收益 (已扣除稅項)	156,618,785	10,571,827*
出售一附屬公司權益所產生之保留權益之公平值收益	—	(761,878,226)
— 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	<u>15,256,374</u>	<u>186,543,583*</u>
	<u>(2,243,825,881)</u>	<u>(2,748,852,187)</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u>4,671,078,053</u>	<u>11,247,096,992</u>
每股基礎盈利	<u>0.69</u>	<u>1.75*</u>

\* 截至二零一八年六月三十日止年度內之基礎溢利及每股基礎盈利之比較數字已重列，以達到與本年度之表達一致。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 17. 投資物業

	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
<b>公平值</b>					
於二零一七年七月一日	58,106,095,778	–	2,046,617,156	1,208,082,750	61,360,795,684
匯兌差額	–	–	59,902,219	12,671,100	72,573,319
增添	136,705,321	2,150,806	260,674	7,554,406	146,671,207
轉撥自發展中物業	198,492,157	–	43,077,750	–	241,569,907
轉撥至重建中投資物業	(93,000,000)	93,000,000	–	–	–
出售	(14,775,062)	–	(11,311,744)	–	(26,086,806)
建築成本之調整	(4,096,460)	–	(5,930,230)	–	(10,026,690)
公平值變動	837,720,280	(2,150,806)	58,346,063	33,492,794	927,408,331
於二零一八年六月三十日	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36)	(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	<b>61,586,972,288</b>	<b>93,000,000</b>	<b>2,086,488,043</b>	<b>1,268,627,250</b>	<b>65,035,087,581</b>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 17. 投資物業 (續)

#### 投資物業公平值之計量

##### 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。

截至二零一九年及二零一八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。

##### 估值過程及方法

於二零一九年及二零一八年六月三十日，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乃以經營租約以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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 17. 投資物業 (續)

## 投資物業公平值之計量 (續)

## 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% (二零一八年：3% – 6%)
— 住宅	2% – 6% (二零一八年：2% – 6%)
— 零售	3% – 6% (二零一八年：3% – 6%)
位於香港以外地區	
— 辦公室	4% – 8% (二零一八年：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)

截至二零一九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
<b>成本值</b>				
於二零一七年七月一日	92,900,000	217,442,406	1,897,303,212	2,207,645,618
匯兌差額	–	–	19,598,582	19,598,582
增添	–	943,448	5,705,237	6,648,685
於二零一八年六月三十日	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	<b>92,900,000</b>	<b>220,424,515</b>	<b>1,938,123,803</b>	<b>2,251,448,318</b>
<b>攤銷及折舊</b>				
於二零一七年七月一日	3,432,795	8,018,280	269,264,660	280,715,735
匯兌差額	–	–	2,914,477	2,914,477
本年度撥備	2,574,596	6,053,743	26,742,245	35,370,584
於二零一八年六月三十日	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	<b>8,581,987</b>	<b>20,186,171</b>	<b>330,218,527</b>	<b>358,986,685</b>
<b>賬面值</b>				
於二零一九年六月三十日	<b>84,318,013</b>	<b>200,238,344</b>	<b>1,607,905,276</b>	<b>1,892,461,633</b>
於二零一八年六月三十日	86,892,609	204,313,831	1,623,685,649	1,914,892,089

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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 19. 物業、廠房及設備

	電腦系統 港元	傢俬、裝置、 設備及 酒店經營設備 港元	租賃物業 裝修 港元	汽車 港元	廠房 及機器 港元	合計 港元
<b>成本值</b>						
於二零一七年七月一日	117,810,527	512,761,055	50,613,622	36,126,100	14,278,423	731,589,727
匯兌差額	495,477	4,832,294	13,731	135,794	69,890	5,547,186
增添	15,187,845	91,085,968	1,105,783	1,591,627	2,031,176	111,002,399
撇銷	(1,760)	(19,850)	-	-	(8,248)	(29,858)
出售	(2,399,405)	(8,936,579)	-	(1,217,359)	(1,461,616)	(14,014,959)
出售一附屬公司權益 (附註36)	(5,057,435)	(10,317,601)	(3,905,346)	(2,467,034)	-	(21,747,416)
於二零一八年六月三十日	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	<b>139,450,871</b>	<b>622,668,674</b>	<b>50,269,366</b>	<b>38,205,283</b>	<b>15,589,528</b>	<b>866,183,722</b>
<b>折舊</b>						
於二零一七年七月一日	95,540,614	347,783,459	44,757,445	25,312,143	9,132,312	522,525,973
匯兌差額	396,537	3,241,023	6,717	104,999	7,970	3,757,246
本年度撥備	10,334,810	56,915,201	1,763,036	3,911,893	1,945,955	74,870,895
撇銷	(1,760)	(19,850)	-	-	(7,848)	(29,458)
出售時撥回	(2,407,039)	(7,701,161)	-	(1,169,562)	(1,447,923)	(12,725,685)
出售一附屬公司權益時撥回 (附註36)	(3,396,966)	(6,573,490)	(2,123,472)	(1,993,210)	-	(14,087,138)
於二零一八年六月三十日	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	<b>110,215,110</b>	<b>453,980,845</b>	<b>43,739,262</b>	<b>28,216,115</b>	<b>10,795,502</b>	<b>646,946,834</b>
<b>賬面值</b>						
於二零一九年六月三十日	<b>29,235,761</b>	<b>168,687,829</b>	<b>6,530,104</b>	<b>9,989,168</b>	<b>4,794,026</b>	<b>219,236,888</b>
於二零一八年六月三十日	25,569,053	195,760,105	3,424,064	8,002,865	5,279,159	238,035,246

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九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 $\frac{1}{3}$ %

於二零一九年六月三十日，包括於傢俬、裝置、設備及酒店經營設備中賬面值為148,977,185港元（二零一八年：174,566,903港元），乃指本集團有關酒店經營之傢俬、裝置及設備。

### 20. 預付土地租賃款項

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
本集團之預付土地租賃款項包括：		
於香港以外地區用於酒店物業之租賃土地	<u>1,124,052,708</u>	<u>1,138,032,068</u>
就呈報用途之分析：		
流動資產	20,135,984	20,027,636
非流動資產	<u>1,103,916,724</u>	<u>1,118,004,432</u>
	<u>1,124,052,708</u>	<u>1,138,032,068</u>



## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 21. 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

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
投資聯營公司權益：		
無牌價股份成本值	5,670,522,275	4,570,304,026
應佔收購後溢利及扣除已收股息	16,273,758,541	15,586,904,158
	<u>21,944,280,816</u>	<u>20,157,208,184</u>
借予聯營公司款項	3,429,828,974	4,261,007,450
減：撥備	(1,378,269,689)	(1,402,210,589)
	<u>2,051,559,285</u>	<u>2,858,796,861</u>

於以往年間，來自收購聯營公司之商譽為142,498,716港元（二零一八年：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。於二零一九年六月三十日，本集團借予聯營公司之款項（已扣除撥備）中130,153,825港元（二零一八年：782,444,019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。

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44。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 21. 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)

於二零一五年十月十九日，本集團與獨立第三者（「買方」）就出售一間本集團之全資附屬公司及股東貸款轉讓訂立出售協議，合共現金作價為3,500,000,000港元。該全資附屬公司持有本集團一間聯營公司之50%股本權益，該聯營公司間接持有一間擁有、發展及營運一個位於中國重慶之物業發展項目之項目公司之100%權益。於二零一八年六月三十日，買方已悉數付清作價。二零一八年六月三十日止年度內，一附屬公司之出售已完成及出售一聯營公司之收益約542,000,000港元已確認及包括於該年度之其他收益及其他利益或虧損內。

於二零一九年及二零一八年六月三十日主要聯營公司詳情刊於附註49。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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 21. 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

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發展項目。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
流動資產	<u>4,273,369,483</u>	<u>4,330,110,895</u>
流動負債	<u>2,822,331,289</u>	<u>2,513,373,206</u>
非流動負債	<u>1,451,600,000</u>	<u>1,817,192,905</u>
	截至六月三十日止年度	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
本年度虧損及全面支出總額	<u>(106,590)</u>	<u>(153,972)</u>

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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
明宏有限公司之淨負債	(561,806)	(455,216)
本集團於明宏有限公司所佔擁有權	<u>30%</u>	<u>30%</u>
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	<u>(168,542)</u>	<u>(136,565)</u>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 21. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

#### 重大聯營公司之財務資料撮要 (續)

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

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

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
流動資產	<b>996,006,018</b>	<b>1,211,198,794</b>
非流動資產	<b>14,356,795,361</b>	<b>14,445,312,462</b>
流動負債	<b>585,824,664</b>	<b>437,748,759</b>
非流動負債	<b>3,373,687,983</b>	<b>4,268,691,292</b>
	截至六月三十日止年度	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
收入	<b>778,029,117</b>	<b>795,537,144</b>
本年度溢利及全面收益總額	<b>443,217,527</b>	<b>3,450,687,577</b>

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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<i>Hua Qing</i> 之淨資產	<b>11,393,288,732</b>	10,950,071,205
本集團於 <i>Hua Qing</i> 所佔擁有權	<b>23.5%</b>	23.5%
本集團於 <i>Hua Qing</i> 之權益之賬面值	<b>2,680,738,299</b>	<b>2,576,453,204</b>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 21. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

## 重大聯營公司之財務資料撮要 (續)

## 個別不重大之聯營公司之合共資料

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
本集團應佔本年度溢利及全面收益總額	<u>1,273,766,885</u>	<u>1,546,507,496</u>
本集團於此等聯營公司之權益之合共賬面值	<u>19,263,542,517</u>	<u>17,580,754,980</u>

## 22. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收／應付合營企業款項

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
投資合營企業權益：		
無牌價股份	522,239,132	537,365,214
應佔收購後溢利及扣除已收股息	<u>2,822,498,110</u>	<u>2,724,678,817</u>
	<u>3,344,737,242</u>	<u>3,262,044,031</u>
借予合營企業款項	<u>7,505,992,744</u>	<u>10,843,649,095</u>

本集團借予合營企業款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一九年六月三十日，本集團借予合營企業之款項中5,705,499,063港元(二零一八年：8,440,900,729港元)為計息及餘額1,800,493,681港元(二零一八年：2,402,748,366港元)乃免息。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／負債之應收／應付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44。

於二零一九年及二零一八年六月三十日主要合營企業詳情刊於附註50。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)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 22. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收／應付合營企業款項 (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。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
流動資產	<u>36,012,706</u>	<u>27,625,361</u>
非流動資產	<u>5,320,152,501</u>	<u>5,290,095,277</u>
流動負債	<u>1,008,982,110</u>	<u>1,001,985,691</u>
非流動負債	<u>66,403,096</u>	<u>62,791,509</u>
	截至六月三十日止年度	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
收入	<u>282,736,494</u>	<u>274,747,861</u>
本年度溢利及全面收益總額	<u>197,836,563</u>	<u>254,379,067</u>
本年度已收合營企業股息	<u>85,000,000</u>	<u>260,000,000</u>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 22. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收／應付合營企業款項 (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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
Rich Century Investment Limited之淨資產	4,280,780,001	4,252,943,438
本集團於Rich Century Investment Limited所佔擁有權	50%	50%
	<b>2,140,390,001</b>	2,126,471,719
於集團層面之綜合調整	29,000	29,000
	<b>2,140,419,001</b>	<b>2,126,500,719</b>

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發展及投資。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
流動資產	265,145,697	360,083,929
非流動資產	1,726,800,000	1,737,000,000
流動負債	466,231,807	585,643,705
非流動負債	8,560,330	6,549,408

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 22. 投資合營企業權益 / 借予合營企業款項 / 應收 / 應付合營企業款項 (續)

#### 重大合營企業之財務資料撮要 (續)

##### 宏置發展有限公司 (續)

	截至六月三十日止年度	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
收入	<b>41,408,739</b>	262,244,434
本年度溢利及全面收益總額	<b>12,262,744</b>	159,828,137

以上之財務資料撮要与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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
宏置發展有限公司之淨資產	<b>1,517,153,560</b>	1,504,890,816
本集團於宏置發展有限公司所佔擁有權	<b>50%</b>	50%
本集團於宏置發展有限公司之權益之賬面值	<b>758,576,780</b>	752,445,408

##### 個別不重大之合營企業之合共資料

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
本集團應佔本年度溢利及全面收益總額	<b>111,428,763</b>	20,776,620
本集團於此等合營企業之權益之合共賬面值	<b>445,741,461</b>	383,097,904



## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 23. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具／可供出售之投資

按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具／可供出售之投資包括：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
有牌價投資：		
產權證券上市於		
香港	700,359,887	737,093,810
新加坡	157,618,750	175,769,934
	<u>857,978,637</u>	<u>912,863,744</u>
無牌價證券：		
產權證券	2,961,578	2,961,578
會所債券	-	300,000
	<u>2,961,578</u>	<u>3,261,578</u>
合計	<u>860,940,215</u>	<u>916,125,322</u>

於二零一八年七月一日首次應用香港財務報告準則第9號時，915,825,322港元已從可供出售之投資重新分類至按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具。此外，本集團之會所債券300,000港元已從可供出售之投資重新分類至其他資產。

該等投資並非持作買賣，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。

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。

於二零一九年六月三十日，所有按公平值列入其他全面收益之股本權益工具均以公平值列賬及公平值計量之詳情刊於附註44。

於二零一八年六月三十日，除無牌價證券之公平值不能可靠地計算外，所有可供出售之投資均按公平值列賬。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 24. 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44。

### 25. 長期應收貸款

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
長期應收浮息貸款總賬面值	2,328,909,713	1,917,388,608
減：信貸虧損撥備	<u>(2,245,503)</u>	<u>(12,646,510)</u>
	2,326,664,210	1,904,742,098
減：列於流動資產之本期部分	<u>(80,941,385)</u>	<u>(63,369,452)</u>
	<u>2,245,722,825</u>	<u>1,841,372,646</u>

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家，還款細則於相關貸款合約內定明。

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

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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
一年內	80,941,385	63,369,452
一年以上但不多於五年	344,805,208	287,499,461
五年以上	<u>1,900,917,617</u>	<u>1,553,873,185</u>
	<u>2,326,664,210</u>	<u>1,904,742,098</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三十年（二零一八年：由一年內至三十年）。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 25. 長期應收貸款 (續)

於二零一八年六月三十日，並無結餘已逾期但無減值。本集團已於其信譽、過往還款記錄及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（多於呆賬撥備）之信貸撥備。既無逾期亦無減值之應收貸款乃屬良好質素。應收貸款之呆賬撥備乃根據本集團之信貸政策而作個別減值。於二零一八年六月三十日，並無呆賬撥備變動。

截至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44。

## 26. 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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
有牌價投資：		
於香港上市之產權證券	11,343,458	10,136,342
於其他地區上市之產權證券	323,010	313,153
合計	<u>11,666,468</u>	<u>10,449,495</u>

## 27. 應收貿易賬款及其他應收

於二零一九年六月三十日，本集團之應收貿易賬款及其他應收包括應收貿易賬款（扣除信貸虧損撥備）218,803,996港元（二零一八年：205,530,033港元）。應收貿易賬款主要包括應收租金。應收租金乃由租戶預先繳納。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
應收貿易賬款	240,021,449	227,268,520
減：信貸虧損撥備	<u>(21,217,453)</u>	<u>(21,738,487)</u>
其他應收	218,803,996	205,530,033
	<u>1,021,866,458</u>	<u>808,858,303</u>
	<u>1,240,670,454</u>	<u>1,014,388,336</u>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 27. 應收貿易賬款及其他應收 (續)

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。

於二零一九年六月三十日及二零一八年七月一日，客戶合約之應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)分別為168,553,814港元及155,469,436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。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
未逾期	33,980,445	46,456,391
逾期：		
1 – 30日	98,098,592	78,437,598
31 – 60日	30,974,527	37,653,894
61 – 90日	12,361,832	10,582,561
超過90日	43,388,600	32,399,589
	<b>218,803,996</b>	<b>205,530,033</b>

#### 呆賬撥備變動

	港元
於二零一七年七月一日之結餘	22,336,982
減值虧損之確認	1,114,139
撇銷數額	<u>(1,712,634)</u>
於二零一八年六月三十日之結餘	<b><u>21,738,487</u></b>

於二零一八年六月三十日，應收貿易賬款之呆賬撥備乃根據本集團之信貸政策而作個別減值。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 27. 應收貿易賬款及其他應收 (續)

## 逾期但無減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零一八年 港元
逾期30日內	78,437,598
逾期於31日至60日之間	37,653,894
逾期於61日至90日之間	10,582,561
逾期多於90日	32,399,589
	<u>159,073,642</u>

於二零一九年及二零一八年六月三十日，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（多於呆賬撥備）之信貸撥備。逾期超過90日之應收貿易賬款43,388,600港元（二零一八年：32,399,589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。

於二零一九年及二零一八年六月三十日，既無逾期亦無減值之應收貿易賬款乃屬良好質素。

其他應收主要包括有關應收租金、公用事務與其他已付訂金約181,000,000港元（二零一八年：173,000,000港元）、預付營運費用款項約28,000,000港元（二零一八年：50,000,000港元）、主要與地產發展項目有關之其他預付款項約113,000,000港元（二零一八年：202,000,000港元）、應收利息約297,000,000港元（二零一八年：155,000,000港元）及預付銷售佣金約47,000,000港元（二零一八年：無）。

截至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44。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 28. 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383,120,841港元(二零一八年：433,239,347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。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3.38厘(二零一八年：0.001厘至3.05厘)。

截至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44。

### 29. 應付貿易賬款及其他應付

於二零一九年六月三十日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款115,182,425港元(二零一八年：147,047,844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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
0 – 30日	69,893,706	83,491,895
31 – 60日	20,597,271	40,951,949
61 – 90日	1,329,600	7,500,098
超過90日	<u>23,361,848</u>	<u>15,103,902</u>
	<u><b>115,182,425</b></u>	<u><b>147,047,844</b></u>

其他應付主要包括應付建築成本約857,000,000港元(二零一八年：983,000,000港元)、已收租金訂金與公用事務訂金約848,000,000港元(二零一八年：813,000,000港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項約2,297,000,000港元(二零一八年：3,177,000,000港元)及預收租金約164,000,000港元(二零一八年：156,000,000港元)。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 30. 合約負債

於二零一九年六月三十日，本集團確認有關物業銷售之合約負債16,208,373,613港元（二零一八年七月一日：1,325,650,079港元（為應用香港財務報告準則第15號後作出相應調整））。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。

有關物業銷售（對已確認合約負債之數額造成影響）之一般支付條款如下：

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。然而，根據市場情況，如客戶同意在施工進行期間儘早支付購價之餘額，與銷售價單比較下，本集團可能向客戶提供折扣。由訂金和預付款計劃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	<b><u>1,139,303,717</u></b>

## 31. 銀行借貸

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
長期無抵押銀行借貸		
一年內	–	542,532,000
一年以上但不多於兩年	<b>1,642,996,000</b>	–
兩年以上但不多於五年	<b>3,383,692,387</b>	1,656,000,000
長期有抵押銀行借貸		
一年內	–	177,152,111
	<b>5,026,688,387</b>	2,375,684,111
減：列於流動負債之本期部分	–	(719,684,111)
銀行借貸總額 – 到期日超過一年	<b><u>5,026,688,387</u></b>	<b><u>1,656,000,000</u></b>

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／新加坡銀行同業拆息加邊際利潤計算。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 32. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	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	6,603,061,302	44,560,016,005	6,315,574,771	40,590,631,436
代替現金股息所發行之股份	213,929,747	2,764,760,288	288,406,531	3,969,384,569
回購並註銷股份	-	-	(920,000)	-
	<u>6,816,991,049</u>	<u>47,324,776,293</u>	<u>6,603,061,302</u>	<u>44,560,016,005</u>
於六月三十日－無面值之普通股	<u>6,816,991,049</u>	<u>47,324,776,293</u>	<u>6,603,061,302</u>	<u>44,560,016,005</u>

於二零一八年十二月四日，本公司按每股12.344港元（二零一八年：13.508港元），發行及配發157,043,742股（二零一八年：133,807,481股）之普通股股份予股東，以代替現金股息，作為二零一八年度之末期息（二零一八年：二零一七年度之末期息）。

於二零一九年四月二十三日，本公司按每股14.524港元，發行及配發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中期息。

於二零一八年四月二十日，本公司分別按每股13.984港元及每股13.984港元，合共發行及配發34,641,359股及119,957,691股之普通股股份予股東，以代替現金股息，作為二零一八年度之中期息及特別股息。

截至二零一九年六月三十日止年度內，並無普通股股份於聯交所回購。截至二零一八年六月三十日止年度內，920,000股普通股股份於聯交所回購並已註銷。

此等股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。



## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 33. 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
於二零一七年七月一日	797,969,652	1,219,079,243	202,672,690	(56,004,338)	(2,747,288)	2,160,969,959
匯兌差額	-	24,420,317	1,106,190	-	968,154	26,494,661
年度內於損益中扣除(計入)	<u>40,386,464</u>	<u>39,856,359</u>	<u>117,730,759</u>	<u>2,017,363</u>	<u>(309,039)</u>	<u>199,681,906</u>
於二零一八年六月三十日	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36)	(865,561)	-	-	-	-	(865,561)
年度內於損益中扣除(計入)	<u>44,697,567</u>	<u>21,080,389</u>	<u>14,880,043</u>	<u>15,761,088</u>	<u>(334,160)</u>	<u>96,084,927</u>
於二零一九年六月三十日	<u>882,188,122</u>	<u>1,268,497,158</u>	<u>334,837,906</u>	<u>(38,225,887)</u>	<u>(1,943,650)</u>	<u>2,445,353,649</u>

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。

於二零一九年六月三十日，本集團有為數685,731,945港元(二零一八年：852,229,709港元)之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利，其中231,672,042港元(二零一八年：327,193,788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454,059,903港元(二零一八年：525,035,921港元)之虧損確認為遞延稅項資產。此等虧損可能會無限期地結轉。

於二零一九年六月三十日，本集團有為數605,549,618港元(二零一八年：487,126,230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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 34. 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。

### 35. 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35,644,803港元(二零一八年：11,018,987港元)乃無抵押、須繳付以年利率6.25厘(二零一八年：1厘至6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額70,934,266港元(二零一八年：1,217,936,165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。

根據管理層對未來現金付款之估計將本集團之非控股權益提供之免息借款減至現值，相關之調整為21,648,550港元，而此調整被視為由非控股權益截至二零一八年六月三十日止年度內投入資本。附屬公司之非控股權益之借款於首次確認時以公平值計算，而其採用之實際利率乃按本集團之資金成本而釐定。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 36. 出售一附屬公司權益

## (a) 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，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)
	<u>36,813,834</u>
轉讓應付本集團一附屬公司之款項予買家	<u>23,772,312</u>
	60,586,146
出售一附屬公司權益之收益	<u>49,855,396</u>
	<u>110,441,542</u>
收取方式：	
已收現金作價	111,950,019
出售所產生之支出	<u>(1,508,477)</u>
	<u>110,441,542</u>
出售權益時產生之現金流入淨額	<u>110,441,542</u>

本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)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 36. 出售一附屬公司權益 (續)

## (b) 出售信和置業(成都)有限公司部分權益

截至二零一八年六月三十日止年度內，本集團出售一全資附屬公司信和置業(成都)有限公司之80%之股本權益予獨立第三者，詳情已載列於本公司於二零一七年九月七日之公布，該出售交易作價8,767,500,000人民幣(等值約10,510,000,000港元)，並已於二零一七年十一月九日完成交易。交易完成後，其保留權益將以聯營公司入賬。於出售日信和置業(成都)有限公司之資產淨值如下：

港元

出售資產淨值：

物業、廠房及設備	7,660,278
發展中物業	6,285,311,977
已完成物業存貨	67,200,692
應收本集團一附屬公司款項	1,205,785,467
應收貿易賬款及其他應收	6,973,772
可收回稅款	188,609,418
銀行存款及現金	652,049,234
應付貿易賬款及其他應付	(263,225,794)
已收出售物業之訂金	(3,041,208,130)
應付稅項	(882,001)
	<u>5,108,274,913</u>
投資一聯營公司保留權益之公平值	(1,783,533,209)
出售一附屬公司權益時撇銷其儲備	(238,051,292)
出售一附屬公司權益之收益	<u>7,054,614,889</u>
	<u>10,141,305,301</u>

收取方式：

已收現金作價	10,510,951,530
出售所產生之支出	(369,646,229)
	<u>10,141,305,301</u>

出售權益時產生之現金流入淨額：

已收現金作價	10,510,951,530
減：已出售銀行存款及現金	(652,049,234)
	<u>9,858,902,296</u>

過往年度內出售附屬公司之部分權益對本集團截至二零一八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)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 37. 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。

於二零一九年及二零一八年六月三十日，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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
投資物業	11,452,506,081	11,016,808,381
其他非流動資產	66,737	7,724,640
流動資產	<u>21,741,031,962</u>	<u>15,230,617,628</u>
	<u>33,193,604,780</u>	<u>26,255,150,649</u>
非流動負債	218,267,033	203,235,112
流動負債	<u>15,507,122,705</u>	<u>2,380,161,227</u>
	<u>15,725,389,738</u>	<u>2,583,396,339</u>
收入	<u>1,173,211,281</u>	<u>576,746,499</u>
支出	<u>316,276,387</u>	<u>186,840,823</u>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 38. 資產按揭

- (a) 於二零一九年六月三十日，下列本集團之若干資產之賬面值已作抵押以取得本集團之銀行貸款融資：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
投資物業	254,647,250	249,265,875
酒店物業	778,781,122	788,325,506
預付土地租賃款項	<u>713,044,039</u>	<u>723,960,135</u>
	<u><b>1,746,472,411</b></u>	<u><b>1,761,551,516</b></u>

- (b) 於二零一九年六月三十日，若干聯營公司及合營企業之股份投資成本、借予若干聯營公司及合營企業之款項合共賬面值約10,025,869,000港元（二零一八年：4,354,618,000港元）與聯營公司及合營企業之若干資產已作抵押或轉讓以取得銀行提供予該等聯營公司及合營企業之貸款融資。若干聯營公司及合營企業所取得之貸款融資由本公司、該等聯營公司及該等合營企業之其他股東共同擔保。有關已承諾之擔保詳情刊於附註39。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 39. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 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	5,488,625,000	2,462,157,872
— 未動用	<u>2,425,605,000</u>	<u>681,000,000</u>
	<u>7,914,230,000</u>	<u>3,143,157,872</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>464,134,435</u>	<u>459,943,156</u>

於二零一九年及二零一八年六月三十日，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（由二零一八年七月一日起）／香港會計準則第37號（於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前）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（由二零一八年七月一日起）／香港會計準則第37號（於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前）釐定虧損撥備之數額並不重大。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 40. 經營租賃安排

#### 本集團作為出租人

本年度扣除477,178,248港元(二零一八年: 436,194,719港元)開支後之物業租金收入為2,850,198,493港元(二零一八年: 2,749,683,860港元)。所持大部分物業, 擁有平均兩年期之承擔租戶。

於報告日, 本集團已簽約之租戶之未來最低租賃款項分析如下:

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
一年內	2,332,866,766	2,066,734,047
兩年至五年內	2,266,205,655	2,077,472,674
五年後	<u>46,802,761</u>	<u>75,438,107</u>
	<u><b>4,645,875,182</b></u>	<u><b>4,219,644,828</b></u>

#### 本集團作為承租人

本年度內就經營租約已付之最低租賃款項為51,867,791港元(二零一八年: 43,541,300港元)。

於報告日, 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	二零一八年 港元
一年內	54,598,513	26,398,144
兩年至五年內	<u>38,035,851</u>	<u>10,249,255</u>
	<u><b>92,634,364</b></u>	<u><b>36,647,399</b></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。



#### 41. 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。

#### 42. 發展中物業

於報告日，發展中物業數額約25,073,902,000港元(二零一八年：23,474,650,000港元)不會預期於報告日起十二個月內變現。

#### 43. 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／合營企業／非控股權益款項)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及披露於綜合權益變動表內之其他儲備)。

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

年度內，本集團對資本風險管理方法並無改變。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 44. 金融工具

#### 金融工具類別

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>金融資產</b>		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	<b>11,666,468</b>	10,449,495
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具	<b>860,940,215</b>	-
可供出售之投資	-	916,125,322
按攤銷成本列賬之金融資產	<b>58,124,964,478</b>	-
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值)	-	41,285,356,480
	<b>11,666,468</b>	10,449,495
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>13,677,438,156</b>	11,563,470,332

#### 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工具 (二零一八年：可供出售之投資)、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、銀行借貸與聯營公司／非控股權益提供之借款。

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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 44. 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工具（二零一八年：可供出售之投資））及貨幣負債於相關報告日之賬面值如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>資產</b>		
人民幣	327,509,422	1,020,886,498
美元	1,426,493,914	1,555,655,122
澳元	561,000,528	587,315,445
紐西蘭幣	25,014,103	24,671,013
	<b>485,520,644</b>	<b>506,569,466</b>
<b>負債</b>		
人民幣	485,520,644	506,569,466

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 44. 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、澳元及紐西蘭幣兌港元(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、澳元及紐西蘭幣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、澳元及紐西蘭幣兌港元轉強時，年度溢利有所增加。對於人民幣、澳元及紐西蘭幣兌港元轉弱時，則會對溢利造成相對及相反影響，而下列結餘將為負數。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
人民幣	(6,596,968)	21,472,736
澳元	23,421,772	24,520,420
紐西蘭幣	1,044,339	1,030,015

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工具(二零一八年：可供出售之投資)以外幣計算。就按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具(二零一八年：可供出售之投資)而言，於二零一九年六月三十日數額為127,995,666港元(二零一八年：142,792,853港元)，新加坡元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升/下降5%，可導致本集團之投資重估儲備增加/減少6,399,783港元(二零一八年：7,139,643港元)。

## 利率風險

本集團因長期應收貸款、借予聯營公司款項、借予合營企業款項、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使本集團面對公平值利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將監察有關利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

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或新加坡銀行同業拆息及來自應收貸款之最優惠利率波動。

#### 44. 金融工具 (續)

##### 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### 利率風險敏感度分析

下列敏感度分析乃根據浮息長期應收貸款、借予聯營公司款項、借予合營企業款項、若干應付貿易賬款及其他應付及銀行借貸而釐定。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9,046,295港元（二零一八年：29,418,686港元）。

##### 其他價格風險

本集團透過投資產權證券承擔股本證券價格風險。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。本集團之股本證券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，管理層考慮承受之股本證券價格風險已減少。

##### 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工具（二零一八年：可供出售之投資）及按公平值列賬及計入損益之金融資產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證券價格合理地可能之變動作出之評估。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具 (二零一八年：可供出售之投資)		
增加(減少)於投資重估儲備		
— 由於股本證券價格增加	42,898,932	45,643,187
— 由於股本證券價格減少	<u>(42,898,932)</u>	<u>(45,643,187)</u>
按公平值列賬及計入損益之金融資產		
增加(減少)於年度內之溢利		
— 由於股本證券價格增加	487,075	436,266
— 由於股本證券價格減少	<u>(487,075)</u>	<u>(436,266)</u>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 44. 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

於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39所披露本集團所提供之財務擔保有關之或然負債數額。

##### 應收貿易賬款

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，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團在應用香港財務報告準則第9號後按預期信貸虧損模式（二零一八年：已產生虧損模式）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。

##### 其他金融資產

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。應收貿易賬款及其他應收與長期應收貸款包括大量顧客及借款人。

## 44. 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	債務人於到期日後頻密還款，並通常於到期日後才結清。	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)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 44. 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)

本集團認為除應收貸款2,245,503港元存在信貸減值外，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、定期存款及銀行存款），本集團認為此等金融資產風險較低，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。

就其他應收及應收貸款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及應收貸款而蒙受重大損失。

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。

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。下表提供有關應收貿易賬款承受之信貸風險資料，該等資料乃根據於二零一九年六月三十日符合存續期預期信貸虧損（未發生信貸減值）之撥備矩陣進行評估。

截至二零一九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。

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。

於二零一九年六月三十日，應收貿易賬款之信貸減值21,217,453港元乃單獨評估。



## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 44. 金融工具 (續)

## 財務風險管理目標及政策 (續)

## 信貸風險及減值評估 (續)

下表列出就應收貿易賬款確認之虧損撥備之對賬：

	存續期預期信貸虧損 (信貸減值) 港元
於二零一八年六月三十日根據香港會計準則第39號列賬及 於二零一八年七月一日根據香港財務報告準則第9號列賬	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	<u>(3,409,616)</u>
於二零一九年六月三十日	<u>21,217,453</u>

於二零一九年六月三十日，本集團為應收貸款之信貸減值提供2,245,503港元之信貸虧損撥備。

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
於二零一八年六月三十日根據香港會計準則第39號列賬及 於二零一八年七月一日根據香港財務報告準則第9號列賬	12,646,510
撇銷數額	<u>(10,401,007)</u>
於二零一九年六月三十日	<u>2,245,503</u>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 44. 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 實際利率 %	須於要求時	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
		還款或 少於一個月 港元							
<b>二零一九年</b>									
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>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 44. 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	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	賬面值 港元
		還款或 少於一個月 港元						流量總額 港元	
二零一八年									
應付貿易賬款及 其他應付									
免息	不適用	2,570,913,539	75,326,191	315,639,948	1,143,856,335	188,300,783	-	4,294,036,796	4,294,036,796
浮動利率	5.00	1,794,989	-	-	-	-	-	1,794,989	1,794,989
其他負債									
免息	1.95	2,364,969,972	36,094,469	-	2,511,109,116	-	-	4,912,173,557	4,880,935,449
固定利率	4.46	40,930	81,861	368,373	11,018,987	-	-	11,510,151	11,018,987
借貸									
浮動利率	2.50	5,402,880	10,805,761	973,130,530	43,085,058	1,703,154,857	-	2,735,579,086	2,375,684,111
財務擔保合約	不適用	459,943,156	-	-	1,703,157,872	1,440,000,000	-	3,603,101,028	-
		<u>5,403,065,466</u>	<u>122,308,282</u>	<u>1,289,138,851</u>	<u>5,412,227,368</u>	<u>3,331,455,640</u>	<u>-</u>	<u>15,558,195,607</u>	<u>11,563,470,332</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（由二零一八年七月一日起）／香港會計準則第37號（於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前）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)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 44. 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級及第3級。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元	公平值層級
<b>金融資產</b>			
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具			
(二零一八年：可供出售之投資)			
— 上市之產權證券 (附註a)	857,978,637	912,863,744	第1級
— 非上市之產權證券 (附註b)	2,961,578	—	第3級
按公平值列賬及計入損益之金融資產			
— 上市之產權證券 (附註a)	<u>11,666,468</u>	<u>10,449,495</u>	第1級

附註：

(a) 上市之產權證券之公平值乃參考於二零一九年及二零一八年六月三十日於活躍市場之報價釐定。

(b) 於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。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 44. 金融工具 (續)

## 金融工具之公平值

具備標準條款及條件且於活躍流動市場交易之第1級金融資產之公平值乃根據活躍市場之市場報價釐定。

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

	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 港元	可供出售之投資 — 非上市 之產權證券 港元
於二零一八年六月三十日	—	2,961,578
於應用香港財務報告準則第9號時重新分類自可供出售之投資	2,961,578	(2,961,578)
於二零一八年七月一日及於二零一九年六月三十日	2,961,578	—

本集團已於二零一八年七月一日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用之過渡方法，不會重列比較資料。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 45. 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	銀行及 其他借貸 港元	合計 港元
於二零一七年								
七月一日	3,773,119	1,025,320,593	1,646,848,617	7,329	657,379,963	55,962,725	5,921,669,078	9,310,961,424
融資現金流	(67,749,307)	240,227,440	(487,730,057)	58,616	573,428,003	(19,868,256)	(3,552,467,500)	(3,314,101,061)
財務成本	64,188,562	13,204,772	-	-	19,795,736	-	2,457,601	99,646,671
公平值調整	-	(16,817,962)	-	-	(21,648,550)	-	-	(38,466,512)
外幣匯兌	-	-	-	-	-	-	4,024,932	4,024,932
出售一附屬公司 權益(附註36)	-	-	1,205,785,467	-	-	-	-	1,205,785,467
於二零一八年								
六月三十日	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	<u>2,619,383</u>	<u>1,622,090,423</u>	<u>2,637,954,369</u>	<u>-</u>	<u>106,579,069</u>	<u>881,155,371</u>	<u>5,026,688,387</u>	<u>10,277,087,002</u>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 46. 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

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
服務費收益 (附註i)	227,355,988	210,288,474
租金支出 (附註i)	65,289,440	46,211,799
顧問費支出 (附註ii)	1,666,664	1,666,664

## (b) 聯營公司及合營企業

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
服務費用 (附註i)	35,356,004	33,224,064
行政費收益 (附註iii)	53,593,672	48,388,274
利息收益 (附註iv)	35,523,521	43,856,575

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97頁至第105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，53,496,472港元（二零一八年：48,291,074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，25,382,982港元（二零一八年：33,401,725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。

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2,238,788,738港元（二零一八年：2,886,817,277港元）、15,394,504港元（二零一八年：3,213,455港元）、1,179,136,170港元（二零一八年：836,113,402港元）、650,572,946港元（二零一八年：170,787,769港元）及669,659,630港元（二零一八年：664,027,133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21、22、24、34及35。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 46. 關連人士披露 (續)

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38及39。

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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
短期福利	32,585,309	32,123,531
退休保障計劃供款	126,000	146,500
	<u>32,711,309</u>	<u>32,270,031</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)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 47. 本公司之財務狀況表及儲備變動

## 本公司之財務狀況表

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
非流動資產		
投資附屬公司 (附註)	448,441,989	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	786,934,961	–
可供出售之投資	–	826,065,321
其他資產	300,000	–
	<u>1,792,856,192</u>	<u>1,831,686,552</u>
流動資產		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	11,666,468	10,449,495
應收附屬公司款項	65,748,087,708	63,688,701,443
應收聯營公司款項	479,343,101	–
應收貿易賬款及其他應收	4,271,908	3,297,079
定期存款、銀行存款及現金	6,964,578	1,971,772
	<u>66,250,333,763</u>	<u>63,704,419,789</u>
流動負債		
應付貿易賬款及其他應付	10,921,339	9,798,623
應付一附屬公司款項	342,602,699	361,496,454
應付聯營公司款項	86,575,108	81,452,853
	<u>440,099,146</u>	<u>452,747,930</u>
流動資產淨額	<u>65,810,234,617</u>	<u>63,251,671,859</u>
資產總值減流動負債	<u>67,603,090,809</u>	<u>65,083,358,411</u>
資本及儲備		
股本	47,324,776,293	44,560,016,005
儲備	20,278,314,516	20,523,342,406
權益總額	<u>67,603,090,809</u>	<u>65,083,358,411</u>

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。

已於二零一九年八月二十九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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 47. 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
於二零一七年七月一日	130,238,110	22,881,864,935	23,012,103,045
本年度溢利	–	3,814,064,114	3,814,064,114
可供出售之投資公平值變動	(24,285,819)	–	(24,285,819)
本年度全面(支出)收益總額	(24,285,819)	3,814,064,114	3,789,778,295
購回並註銷股份	–	(12,200,920)	(12,200,920)
二零一七年度末期股息	–	(2,526,229,908)	(2,526,229,908)
二零一八年度中期股息	–	(838,300,093)	(838,300,093)
二零一八年度特別股息	–	(2,901,808,013)	(2,901,808,013)
於二零一八年六月三十日	105,952,291	20,417,390,115	20,523,342,406
調整	(108,682,137)	108,682,137	–
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	<b>(72,809,146)</b>	<b>20,351,123,662</b>	<b>20,278,314,516</b>

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 48. 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，故此只將於二零一九年及二零一八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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<b>直接控股：</b>					
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
Sino (MTN) Limited	開曼群島／香港	1美元	100	100	票據發行
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	地產發展、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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>直接控股：(續)</i>					
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
<i>間接控股：</i>					
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	地產發展

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
暉龍發展有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
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	地產發展
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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
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	—	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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
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
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	–	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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
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
翠飛發展有限公司	香港	100,000港元	100	100	地產買賣及投資



## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
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	地產發展
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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
Lucky Fortress Inc.	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	股票投資
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	股票投資
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
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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
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
恆泰昌有限公司	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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
迎豐(行政服務)有限公司	香港	2港元	100	100	顧問服務
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
廣璋有限公司	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
得豪發展有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
勵盛投資有限公司	香港	2港元	100	100	地產投資
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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
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
順豐國際有限公司	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
銀詠有限公司	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	地產發展
Sino Fortune Garden Inc.	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	股票投資
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
誠通(香港)有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
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	股票投資
星泰發展有限公司	香港	1港元	100	100	地產發展
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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
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
蕪旋有限公司	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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
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
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



## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 48. 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>					
源穎有限公司	香港	1港元	52.6	52.6	地產投資
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	地產發展

附註：

- i. 成立於中國之全資海外企業。
- ii. 於二零一九年及二零一八年六月三十日，並無附屬公司發行任何債務證券。

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 49. 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，故此只將於二零一九年及二零一八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
		二零一九年 %	二零一八年 %	
<b>直接控股：</b>				
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
<b>間接控股：</b>				
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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 49. 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
		二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>				
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	地產發展
大灣區共同家園發展基金(GP) 有限公司	開曼群島	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	—	投資控股
大灣區共同家園投資有限公司	香港	12.3	—	投資控股

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 49. 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
		二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>				
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
悦景集團有限公司	香港	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	–	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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 49. 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
		二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>				
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
湓玥•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	–	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
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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 49. 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
		二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>				
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	地產發展
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	中國	20	20	地產發展及買賣
信和置業(成都)有限公司 (附註36)	中國	20	20	地產發展及買賣

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

## 50. 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，故此只將於二零一九年及二零一八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
		二零一九年 %	二零一八年 %	
<b>直接控股：</b>				
Rich Century Investment Limited	香港	50	50	地產投資
<b>間接控股：</b>				
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
霸滔有限公司	香港	50	50	地產買賣
Enterprico Investment Limited	香港	52.5*	52.5*	貸款財務
霸都置業有限公司	香港	50	50	地產買賣及投資
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*	60*	地產發展及投資
宏置發展有限公司	香港	50	50	地產發展及投資
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

## 綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度

### 50. 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
		二零一九年 %	二零一八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>				
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*	60*	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
囍滙財務有限公司	香港	50	50	按揭貸款
泰達集團有限公司	香港	33.3	33.3	投資控股
擎創有限公司	香港	50	50	投資控股
其晉有限公司	香港	50	50	投資控股
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	中國	50	50	地產發展

\* 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。



## 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 二零一九年 六月三十日 港元	於 二零一八年 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	6,863,153,000	2,462,157,872
本集團提供之借款	<u>18,838,557,885</u>	<u>15,979,289,612</u>
	<u>25,701,710,885</u>	<u>18,441,447,484</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

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 香港島</b>							
1. 香港島 半山 漆咸徑1號 No. 1 Chatham Path	2072	100.0%	-	7,800	R	完成	現有
2. 香港島 淺水灣道38號	2084	100.0%	16,176	12,126	R	完成	現有
3. 香港島 北角 電氣道148號	2047	100.0%	13,160	197,400	C	完成	現有
4. 香港島 灣仔 港灣道18號 中環廣場	2047	10.0%	77,824	140,000	C	完成	現有
5. 香港島 中環 雲咸街60號 中央廣場寫字樓	2047	100.0%	17,061	171,176	C	完成	現有
6. 香港島 中環 雲咸街60號 中央廣場商舖	2047	70.0%	17,061	12,474	C	完成	現有
7. 香港島 金鐘道88號 太古廣場 香港港麗酒店	2047	30.0%	-	165,506	H	完成	現有
8. 香港島 港灣道及菲林明道 海港中心	2128	17.5%	32,626	42,091	C	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 香港島</b>							
9. 香港島 灣仔 軒尼詩道256號 The Hennessy	2127	100.0%	4,791	71,862	C	完成	現有
10. 香港島 灣仔 適安街9號 曉寓	2063	100.0%	2,239	11,195	R	完成	現有
11. 香港島 荷李活道233號 荷李活商業中心	2128	52.6%	6,706	52,933	C	完成	現有
12. 香港島 柴灣 小西灣道28號 藍灣廣場	2047	45.0%	275,470	85,136 60,302*	C P	完成	現有
				<u>145,438</u>			
							* 540個車位
13. 香港島 灣仔 莊士敦道74-80號 囍寓	2047	100.0%	5,353	46,331 11,777	R C	完成	現有
				<u>58,108</u>			
14. 香港島 灣仔 皇后大道東200號 利東街	2060	合作發展	75,176	87,720 <sup>†</sup>	C	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 香港島</b>							
15. 香港島 筲箕灣 興民街68號 海天廣場	2047	100.0%	7,818	113,009	C	完成	現有
16. 香港島 灣仔 盧押道18號 海德中心	2127	100.0%	4,899	73,443	C	完成	現有
17. 香港島 寶馬山道1號 寶馬山花園	2047	20.0%	165,550	93,550	R	完成	現有
18. 香港島 德輔道西418號 太平洋廣場	2860	100.0%	9,450	167,599	C	完成	現有
19. 香港島 中環 士丹頓街22號 昇寓	2844	100.0%	4,482	28,439 9,190 <u>37,629</u>	R C	完成	現有
20. 香港島 金鐘 統一中心25樓	2128	50.0%	-	10,225	C	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 九龍</b>							
21. 九龍 觀塘 鴻圖道1號	2047	33.3%	60,945	177,337	I	完成	現有
22. 九龍 亞皆老街180號 雅麗居	2047	100.0%	61,118	9,852	R	完成	現有
23. 九龍 侯王道12,16及18號 The Avery	2047	100.0%	3,967	10,455	C	完成	現有
24. 九龍 尖沙咀 金馬倫道23號 金馬倫廣場	2038	100.0%	5,375	64,093	C	完成	現有
25. 九龍 海防道51-52號 柏寓	2863	100.0%	1,800	12,493 1,654	R C	完成	現有
				<u>14,147</u>			
26. 九龍 尖沙咀 廣東道33號 中港城	2135	25.0%	165,334	308,308	C	完成	現有
27. 九龍 西南九龍 友翔道1號 中港薈	2057	45.0%	86,758	39,041	C	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 九龍</b>							
28. 九龍 九龍灣 臨樂街8號 商業廣場	2047	100.0%	21,745	155,910	I	完成	現有
29. 九龍 九龍灣 宏照道33號 國際交易中心	2055	100.0%	50,752	259,503	C	完成	現有
30. 九龍 觀塘 鴻圖道19號 富登中心	2047	100.0%	10,394	114,334	I	完成	現有
31. 九龍 觀塘 巧明街111-113號 富利廣場	2047	100.0%	18,783	225,396	C	完成	現有
32. 九龍 尖沙咀 漢口道28號 亞太中心	2039	100.0%	18,028	219,853	C	完成	現有
33. 九龍 觀塘 偉業街182號 觀塘碼頭廣場	2047	100.0%	31,018	130,728 210,350*	C P	完成	現有
				<u>341,078</u>			

\* 474個車位

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 九龍</b>							
34. 九龍 觀塘 開源道68號 觀塘廣場	2047	100.0%	25,995	153,795*	P	完成	現有
				* 366個車位			
35. 九龍 長沙灣 長沙灣道270號 御匯	2047	100.0%	4,490	6,873	C	完成	現有
36. 九龍 港鐵奧運站 海輝道11號 奧海城1期	2047	合作發展	712,614	139,931 <sup>†</sup>	C	完成	現有
37. 九龍 港鐵奧運站 海庭道18號 奧海城2期	2047	合作發展	708,577	511,287 <sup>†</sup>	C	完成	現有
38. 九龍 西南九龍 海泓道1號 奧海城3期	2055	50.0%	146,131	59,423	C	完成	現有
39. 九龍 海輝道18號 香港遨凱酒店	2052	100.0%	112,484	43,759 68,456	H C	完成	現有
				<u>112,215</u>			
40. 九龍 登打士街32號 歐美廣場	2047	100.0%	5,385	80,775	C	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 九龍</b>							
41. 九龍 青山道305號 One Madison	2047	100.0%	7,200	12,800	C	完成	現有
42. 九龍 埃華街8號 奧朗•御峯	2061	合作發展	6,032	9,042 <sup>†</sup>	C	完成	現有
43. 九龍 櫟樹街88號 奧柏•御峯商場	2058	合作發展	25,058	37,588 <sup>†</sup>	C	完成	現有
44. 九龍 觀塘 鴻圖道23號 利登中心	2047	100.0%	10,370	114,103	I	完成	現有
45. 九龍 九龍灣 宏光道39號 宏天廣場	2047	50.0%	68,986	412,203	C	完成	現有
46. 九龍 紅磡 崇安街17號 陽光廣場商場	2047	100.0%	26,598	54,461	C	完成	現有
47. 九龍 尖沙咀 梳士巴利道 尖沙咀中心	2127	45.0%	42,835	231,309	C	完成	現有



## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 九龍</b>							
48. 九龍 深水埗 福華街188號 海峯商場	2054	合作發展	14,895	22,335 <sup>†</sup>	C	完成	現有
49. 九龍 觀塘 開源道48號 威利廣場	2047	100.0%	21,110	238,187	I/O	完成	現有
50. 九龍 油塘 高輝道17號 油塘工業城	2047	90.0%	100,580	464,627	I	完成	現有
<b>香港 新界</b>							
51. 新界 粉嶺 一鳴路15號 碧湖商場	2047	100.0%	145,649	101,632	C	完成	現有
52. 新界 荃灣 楊屋道1號 荃新天地	2052	合作發展	207,659	245,419 <sup>†</sup>	C	完成	現有
53. 新界 荃灣 楊屋道18號 荃新天地 2	2054	合作發展	77,823	180,646 <sup>†</sup>	C	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 新界</b>							
54. 新界 粉嶺聯和墟 和豐街28號 龔逸	2064	100.0%	30,440	34,497 39,521*	C P	完成	現有
				<u>74,018</u>			
							* 119個車位
55. 新界 沙田 安麗街11號 企業中心	2047	30.0%	43,056	122,708	I	完成	現有
56. 新界 將軍澳 唐賢街23號 帝景灣	2062	60.0%	139,016	41,708	C	完成	現有
57. 新界 元朗 水車館街28號 萬金中心	2047	100.0%	21,420	32,178 171,282*	C P	完成	現有
				<u>203,460</u>			
							* 438個車位
58. 新界 大埔 科進路9號 海鑽•天賦海灣商場	2057	50.0%	107,941	10,791	C	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 新界</b>							
59. 新界粉嶺和滿街9號御庭軒購物商場	2049	100.0%	131,448	71,462 148,292*	C P	完成	現有
				219,754			
							* 415個車位
60. 新界元朗東頭康業街19號萬輝工業中心	2047	100.0%	52,582	111,253	I	完成	現有
61. 新界大埔科進路23號逸瓏灣 I	2059	85.0%	225,237	38,216	C	完成	現有
62. 新界大埔科進路21號逸瓏坊	2059	100.0%	225,237	44,996	C	完成	現有
63. 新界屯門海珠路2號海典軒購物商場	2052	100.0%	65,552	28,470	C	完成	現有
64. 新界坪洲坪利路18號雍澄灣	2062	100.0%	49,127	36,845	R	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 新界</b>							
65. 新界 坪洲 好景街8號 雍澄海岸	2062	100.0%	19,163	14,372	R	完成	現有
66. 新界 沙田 樂景街28號 御龍山商場	2053	合作發展	287,258	21,528 <sup>†</sup>	C	完成	現有
67. 新界 屯門 建榮街25號 百利中心	2047	100.0%	26,522	80,222 171,739* <u>251,961</u>	I P	完成	現有
							* 116個車位
68. 新界 元朗 屏會街13-17號 屏會中心	2047	100.0%	20,376	19,861 172,655* <u>192,516</u>	C P	完成	現有
							* 450個車位
69. 新界 梅窩 銀礦灣路6號 銀河灣畔	2062	100.0%	24,327	32,400 15,207 <u>47,607</u>	R C	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 新界</b>							
70. 新界 屯門 新墟青山公路133號 玫瑰花園商場	2047	100.0%	29,956	31,791	C	完成	現有
71. 新界 沙田 火炭 山尾街18-24號 沙田商業中心	2047	100.0%	38,234	263,818 97,946* <u>361,764</u>	C P	完成	現有
							* 268個車位
72. 新界 元朗 馬田路80號 御庭居購物商場	2047	100.0%	45,273	40,446 86,320* <u>126,766</u>	C P	完成	現有
							* 261個車位
73. 新界 荃灣 永賢街9號 崇利中心	2047	100.0%	17,362	164,940	I	完成	現有
74. 新界 屯門 屯順街1號及屯盛街1號 屯門市廣場1期	2047	100.0%	262,715	856,451 256,288* <u>1,112,739</u>	C P	完成	現有
							* 525個車位

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>香港 新界</b>							
75. 新界 沙田 馬鞍山鞍駿街15號 雅濤居購物商場	2047	50.0%	69,428	28,285	C	完成	現有
<b>中國內地</b>							
76. 福建省 廈門市 嘉禾路178-180號 信和•中央廣場	2046	100.0%	113,904	31,533	C	完成	現有
77. 福建省 漳州市 薌城區 騰飛路298號 信和•御龍天下	2045	100.0%	1,004,199	66,429	C	完成	現有
78. 廣東省 廣州 經濟開發區 西區創業路 雍翠雅園	2054	100.0%	53,131	15,187 665* <u>15,852</u>	C P	完成	現有
							* 5個車位
79. 福建省 廈門市 嘉禾路279號 信和•上築	2041	100.0%	33,188	15,978	C	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>中國內地</b>							
80. 福建省 廈門市 嘉禾路130號 御園	2039	100.0%	44,118	10,854	C	完成	現有
81. 上海 黃埔區 西藏中路228號 105A及B 來福士廣場	2044 2046	22.4%	163,624	301,145	C	完成	現有
82. 福建省 福州市 五四路137號 信和廣場	2059	100.0%	58,126	493,177	C	完成	現有
<b>海外 — 新加坡及澳洲</b>							
83. 新加坡 哥烈碼頭80號 紅燈碼頭	2067	100.0%	70,397	13,731	C	完成	現有
84. 新加坡 哥烈碼頭70號 富麗敦海韻樓	2067	100.0%	44,348	14,822	C	完成	現有
85. 新加坡 富麗敦廣場1號 富麗敦酒店	2096	100.0%	139,469	466,423	H	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>投資物業及酒店</b>							
<b>海外 — 新加坡及澳洲</b>							
86. 新加坡 哥烈碼頭80號 富麗敦海灣酒店	2067	100.0%	38,965	79,087	H	完成	現有
87. 新加坡 富麗敦路3號 富麗敦船屋	2032	100.0%	16,921	21,743	C	完成	現有
88. 新加坡 富麗敦路1號 富麗敦一號	2096	100.0%	92,646	80,433	C	完成	現有
89. 澳洲 悉尼馬丁廣場1號 悉尼威斯汀酒店	永久業權	50.0%	—	155,070 29,722	H C	完成	現有
				<u>184,792</u>			

### 已完成之銷售物業

<b>香港 香港島</b>							
1. 香港島 夏慤道16號 遠東金融中心	2130	19.1%	34,595	9,869	C	完成	現有



## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>已完成之銷售物業</b>							
<b>香港 九龍</b>							
2. 九龍 九龍灣 偉業街38號 富臨中心	2065	30.0%	40,849	147,040	C	完成	現有
3. 九龍 九龍灣 宏開道 其士商業中心	2047	33.3%	44,350	11,484	C	完成	現有
4. 九龍 觀塘 開源道54號 豐利中心	2047	100.0%	38,000	15,099	I	完成	現有
5. 九龍 長沙灣 青山道485號 九龍廣場	2047	100.0%	19,375	25,702	I	完成	現有
6. 九龍 九龍灣 臨興街32號 美羅中心	2047	100.0%	27,125	18,395	I	完成	現有
7. 九龍 觀塘 偉業街137號 泛亞中心	2047	100.0%	5,760	62,857	I	完成	現有
8. 九龍 觀塘 鴻圖道26號 威登中心	2047	50.0%	17,280	103,451	I	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>已完成之銷售物業</b>							
<b>香港 新界</b>							
9. 新界 大埔 馬成徑1號 承峰	2055	100.0%	63,603	16,785#	R	完成	現有
10. 新界 上水 新運路188號 劍橋廣場	2047	100.0%	-	174,358	I	完成	現有
11. 新界 粉嶺 業豐街20號 利亨中心	2047	100.0%	21,163	61,144	I	完成	現有
12. 新界 西貢 大網仔路8號 逸瓏園	2063	100.0%	166,089	24,147#	R	完成	現有
13. 新界 西貢 康村路9號 逸瓏海滙	2063	100.0%	86,898	39,305#	R	完成	現有
14. 新界 粉嶺 業豐街15號 寶利中心	2047	100.0%	18,191	10,430	I	完成	現有

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>已完成之銷售物業</b>							
<b>香港 新界</b>							
15. 新界粉嶺業暢街9號利來中心	2047	100.0%	10,194	8,386	I	完成	現有
16. 新界大嶼山梅窩海偷花園	2047	100.0%	7,976	800 7,498	R C	完成	現有
				8,298			
17. 新界荃灣沙咀道29-35號科技中心	2047	100.0%	20,000	11,330	I	完成	現有
<b>中國內地</b>							
18. 福建省廈門市湖濱北路26號信和•銀湖天峰	2066 2038	100.0%	64,905	3,396 20,259	R C	完成	現有
				23,655			
19. 福建省漳州市薌城區騰飛路298號信和•御龍天下	2075 2045	100.0%	962,939	4,357 9,115	R C	完成	現有
				13,472			

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>發展中物業</b>							
<b>香港 香港島</b>							
1. 香港島 大樹灣 香港富麗敦海洋公園酒店	2047	合作發展	133,474	436,700 <sup>†</sup>	H	上蓋工程 現正施工	二零二一年 三月
2. 香港島 黃竹坑 業勤街及黃竹坑道 香港仔內地段462號	2066	60.0%	18,996	145,767	C	地基工程 現正施工	二零二一年 七月
3. 香港島 中環 卑利街／結志街發展計劃A地盤 內地段9064號	2067	合作發展	9,607	84,260 <sup>†</sup>	R	地基工程 現正施工	二零二二年 二月
4. 香港島 香港仔 黃竹坑站第二期發展項目 香港仔內地段467號B地盤	2067	合作發展	92,269	492,991 <sup>†</sup>	R	地基工程 現正施工	二零二二年 九月
<b>香港 九龍</b>							
5. 九龍 長沙灣 九龍道1號 一號九龍道 新九龍內地段6558號	2067	合作發展	5,842	43,809 8,762 <u>52,571<sup>†</sup></u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零二零年 五月

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>發展中物業</b>							
<b>香港 九龍</b>							
6. 九龍 觀塘(南) 協和街33號 凱滙 新九龍內地段6514號	2064	合作發展	234,160	1,495,981 <sup>†</sup>	R	上蓋工程 現正施工	二零二零年 十月
7. 九龍 何文田 嘉道理道24號A 九龍內地段6038號之餘段， 6037號之餘段，6036號之餘段， 6035號之餘段及6005號	2081	合作發展	61,941	309,707 <sup>†</sup>	R	地基工程 完成	二零二一年 四月
8. 九龍 長沙灣 興華街西對出 新九龍內地段6549號	2067	22.5%	208,262	222,258	R	地基工程 現正施工	二零二二年 五月
9. 九龍 旺角 新填地街／山東街 九龍內地段11254號	2068	合作發展	14,961	112,204 <sup>†</sup>	R	地基工程 現正施工	二零二二年 六月
10. 九龍 油塘 高超道 油塘通風樓物業發展項目 新九龍內地段6602號	2068	合作發展	43,379	325,342 <sup>†</sup>	R	拆卸及圍板 工程現正施 工	二零二四年 六月

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>發展中物業</b>							
<b>香港 新界</b>							
11. 新界 西貢 對面海康健路 丈量約份第215約地段1181號	2065	100.0%	36,856	51,592	R	上蓋工程 現正施工	二零一九年 十二月
12. 新界 大埔 白石角科研路1號 逸瓏灣8 大埔市地段228號	2066	100.0%	114,594	412,530	R	上蓋工程 現正施工	二零二零年 十月
13. 新界 沙田 馬鞍山白石 沙田市地段611號	2067	100.0%	49,729	119,351	R	地基工程 現正施工	二零二一年 四月
14. 新界 葵涌 永基路 葵涌市地段524號	2067	100.0%	18,623	176,906	I	上蓋工程 現正施工	二零二一年 十二月
15. 新界 元朗 東頭工業區 宏業西街與康業街交界 元朗市地段532號	2066	100.0%	99,524	497,620	C	地基工程 現正施工	二零二二年 一月
16. 新界 大嶼山 長沙嶼南道 丈量約份第332約地段765號	2069	100.0%	28,977	11,582	R	籌劃階段	二零二二年 九月

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>發展中物業</b>							
<b>香港 新界</b>							
17. 新界 錦河路及東匯路 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	合作發展	448,719	1,236,741 <sup>†</sup>	R	前期工程 現正施工	二零二二年 十二月
18. 新界 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	合作發展	177,359	956,468 <sup>†</sup>	R	籌劃階段	二零二三年 五月
<b>中國內地</b>							
19. 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	39,317	C	籌劃階段	二零二零年 十二月
20. 深圳 前海 深港現代服務業合作區 前灣片區7單元04街坊 T102-0262號地塊	2057	50.0%	80,485	247,572	C	地基工程 現正施工	二零二一年 六月

## 本集團擁有之主要物業 (續)

二零一九年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
<b>發展中物業</b>							
<b>中國內地</b>							
21. 四川省 成都市東部 成華區御風二路9號 信和•御龍山	2078	20.0%	2,673,385	1,526,893	R	地基工程	二零二二年
	2048			128,563	C	現正施工	四月
				29,876	H		
					<u>1,685,332</u>		
22. 福建省 漳州市 薌城區 騰飛路298號 信和•御龍天下	2075	100.0%	962,939	2,216,683	R	上蓋工程	二零二二年
	2045			93,502	C	現正施工	六月
				<u>2,310,185</u>			

附註: C : 商業  
R : 住宅  
I : 工業  
I/O : 工商綜合樓宇  
H : 酒店  
P : 多層停車場  
† : 指該物業之總樓面面積約數  
# : 指該物業之實用面積



# 信和置業有限公司

## 股東周年大會（或其任何續會）代表委任表格

本人／吾等<sup>(註1)</sup> \_\_\_\_\_

地址為 \_\_\_\_\_

為上述公司普通股股份<sup>(註2)</sup> \_\_\_\_\_ 股

之登記持有人，茲委任大會主席或<sup>(註3)</sup> \_\_\_\_\_

地址為 \_\_\_\_\_

為本人／吾等之代表，代表本人／吾等出席定於二零一九年十月二十四日（星期四）上午九時三十分假座九龍尖沙咀廣東道三十三號中港城皇家太平洋酒店九字樓太平洋廳舉行上述公司之股東周年大會（或其任何續會），並於該大會（或其任何續會）進行投票表決時，代表本人／吾等並以本人／吾等名義，依照下列欄內所載指示投票，若無所載指示，則由代表自行決定。

	贊成 <sup>(註4)</sup>	反對 <sup>(註4)</sup>
1. 省覽、考慮及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。		
2. 宣派末期股息每普通股0.41港元或可選擇以股代息。		
3. (i) 選舉黃永光先生連任董事。		
(ii) 選舉陳榮光先生連任董事。		
(iii) 選舉李正強先生連任董事。		
(iv) 選舉李蕙蘭女士連任董事。		
(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。		
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。		
5. (i) 批准股份回購授權（列於股東周年大會通告內第5(i)項之普通決議案）。		
(ii) 批准股份發行授權（列於股東周年大會通告內第5(ii)項之普通決議案）。		
(iii) 批准擴大股份發行授權（列於股東周年大會通告內第5(iii)項之普通決議案）。		

日期： \_\_\_\_\_ 簽署：<sup>(註5)</sup> \_\_\_\_\_

### 附註：

- 請用正楷填上姓名及地址。
- 請填上以閣下名義登記之普通股股份數目。倘不填上股份數目，則本表格將被視為與全部以閣下名義登記之本公司普通股股份有關。
- 如擬委派大會主席以外之人士為代表，請將「大會主席或」字樣刪去，並在空欄內填上閣下所擬委派代表之姓名及地址。代表委任表格之每項更改，均須由簽署人簡簽示可。
- 注意：倘閣下擬投票贊成某項決議案，請在適用之「贊成」方框內填上「✓」號。倘閣下擬投票反對某項決議案，請在適用之「反對」方框內填上「✓」號。如不給予指示，則代表人可自行決定投票或棄權。代表同時可對在通告內未列出而在大會上正式提出之決議案投票。
- 本代表委任表格必須由閣下或閣下之書面授權人士簽署。倘股東為一有限公司，則代表委任表格必須加蓋該公司鋼印，或經由公司負責人或獲正式授權之人士簽署。
- 本代表委任表格連同授權簽署本表格之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須最遲於大會或續會（視情況而定）召開四十八小時前送達香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心十二字樓本公司註冊辦事處，方為有效。
- 如屬聯名股東，任何一位聯名股東均可親自或委派代表投票，惟規定：若親自或委派代表出席之聯名股東多於一人，則該等出席股東中，只有在股東名冊內排名於首位者方有權就有關之股份投票。
- 凡有權出席大會及投票之股東，均可委任一位或多位代表行使其所有或任何以下權利：代該股東出席大會及於會上投票，惟每名受委代表限於代表股東持有並在有關代表委任表格內指明的股份數目。受委代表毋須為本公司股東，但須親自出席大會以代表閣下。
- 閣下填妥交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席大會投票。
- 於股東周年大會上，大會主席將就上述各項決議案進行按股數投票表決。於按股數投票時，每位親自出席之股東或其委任代表，可按股數獲得一股一票的投票權。

### 收集個人資料聲明

本聲明中所指的「個人資料」相等於《個人資料（私隱）條例》（第486章）（「《私隱條例》」）所定義的「個人資料」，當中包括閣下及受委代表的姓名及郵寄地址。

閣下的個人資料是自願提供，以用於處理閣下於本公司股東周年大會委派代表、所發出的投票指示及其他指示（「該等用途」）。倘若閣下未能提供上述個人資料，本公司或第三者服務供應商可能無法就該等用途處理閣下的指示。本公司可就該等用途將閣下的個人資料轉移給本公司的附屬公司、股票登記處、代理人、承辦商、第三者服務供應商及／或為本公司提供行政、電腦及其他服務的團體，以及其他獲法例授權而要求取得有關資料的人士或其他與上述所列出的該等用途有關以及需要接收有關資料之人士。個人資料將就履行上述該等用途所需的時間保留作核實及紀錄用途。

閣下及受委代表有權根據《私隱條例》，查閱及／或更正相關的個人資料。任何有關查閱及／或更正個人資料的要求均須以書面方式郵寄至香港皇后大道東183號合和中心54樓卓佳標準有限公司的私隱條例事務主任，或透過電郵地址sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com。



