



STOCK CODE: 247

Lee Tung Avenue  
利東街

## 2020-2021 INTERIM REPORT

二零二零至二零二一年 中期報告

This interim report (“Interim Report”) (in both English and Chinese versions) has been posted on the Company’s website at [www.sino.com](http://www.sino.com). Shareholders who have chosen to rely on copies of the Corporate Communications (including but not limited to annual report, summary financial report (where applicable), interim report, summary interim report (where applicable), notice of meeting, listing document, circular and proxy form) posted on the Company’s website in lieu of any or all the printed copies thereof may request printed copy of the Interim Report.

Shareholders who have chosen or are deemed to have consented to receive the Corporate Communications using electronic means through the Company’s website and who have difficulty in receiving or gaining access to the Interim Report posted on the Company’s website will upon request be sent the Interim Report in printed form free of charge.

Shareholders may at any time choose to change their choice of language and means of receipt (i.e. in printed form or by electronic means through the Company’s website) of all future Corporate Communications from the Company by giving notice in writing by post to the Company’s Share Registrar, Tricor Friendly Limited at Level 54, Hopewell Centre, 183 Queen’s Road East, Hong Kong or by email at [tst247-ecom@hk.tricorglobal.com](mailto:tst247-ecom@hk.tricorglobal.com).

此中期報告（「中期報告」）（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，均可要求索取中期報告之印刷本。

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中期報告時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送中期報告印刷本。

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

# 目 錄

46	公司資料
47	主席報告
55	精簡綜合損益表
56	精簡綜合損益及其他全面收益表
57	精簡綜合財務狀況表
59	精簡綜合權益變動表
60	精簡綜合現金流動表
62	精簡綜合財務報告書附註
79	暫停辦理股份過戶登記手續
79	購買、售賣或贖回本公司之上市證券
79	董事權益
82	主要股東及其他股東權益
84	根據《上市規則》第13.22條之披露
85	根據《上市規則》第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料
85	薪酬委員會
86	提名委員會
86	審核委員會
86	遵守規章委員會
87	證券交易守則
87	企業管治守則之遵守
88	精簡綜合財務報告書審閱報告

# 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\*

(# 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  
黃永光, JP

## 公司秘書

鄭小琼

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師

## 律師

胡關李羅律師行  
高偉紳律師行

## 股票登記處

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

## 主要銀行

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

## 投資者聯絡方法

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

## 註冊辦事處

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

## 上市資料

股份代號 247

## 股東時間表

應收股息之 截止過戶日期	二零二一年三月十二日至十六日 (首尾兩天包括在內)
應收中期股息之 記錄日期	二零二一年三月十六日
遞交以股代息 選擇表格之 最後日期	二零二一年四月九日 下午四時三十分
中期股息 擬派發日期	每股十四港仙 二零二一年四月二十一日

本人謹向股東提交中期報告。

## 中期業績

截至二零二零年十二月三十一日止之六個月（「中期年度」），在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團未經審核股東應佔基礎溢利為十一億六千一百七十萬港元（二零一九：十四億六千零六十萬港元）。每股基礎溢利為零點六一港元（二零一九：零點七八港元）。

計及非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）四億六千六百萬港元（二零一九：重估盈餘五千九百六十萬港元），中期年度集團股東應佔溢利為六億九千二百五十萬港元（二零一九：十四億九千一百九十萬港元）。中期年度之每股溢利為零點三六港元（二零一九：零點八港元）。

未經審核的中期年度業績經由本公司之核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。集團採納於會計年度生效的《香港財務報告準則》，並以其中適用於本集團的準則而編製。

## 股息

董事會宣布於二零二一年四月二十一日派發中期息每股十四港仙（二零一九：每股十四港仙），給予在二零二一年三月十六日名列於本公司股東名冊之股東。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零二一年三月二十二日寄予股東。預期股息單及股票將約於二零二一年四月二十一日發送給股東。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧

信和置業有限公司(「信和置業」)之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零二零年十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司持有信和置業百分之五十五點零三權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

### (一) 銷售活動

中期年度內，信和置業物業銷售總收入(連同所佔聯營公司及合營企業)為二十億一千一百八十萬港元(二零一九：十八億八千六百五十萬港元)。

物業銷售總收入主要來自出售中期年度完成之住宅單位，包括位於長沙灣的一號九龍道(售出百分之九十七)、西貢的133 Portofino(售出百分之二十四)及漳州的信和·御龍天下第三期(售出百分之六十四)，以及出售於過往財政年度完成之項目的住宅單位及車位，包括位於西貢的逸瓏園(售出百分之九十七)、旺角的奧柏·御峯(售出百分之九十九)及西貢的逸瓏海滙(全部售出)。

中期年度內，信和置業獲發位於何文田嘉道理道24A號的St. George's Mansions之預售樓花同意書，並以招標方式發售部分單位。中期年度後，信和置業發售位於觀塘的凱滙及馬鞍山的Silversands之部分單位，以及獲發位於西南

九龍(新九龍內地段第6549號)的Grand Victoria之預售樓花同意書。信和置業預計於二零二一年內取得另外五個住宅項目的預售樓花同意書，這些住宅項目為(一)位於旺角(九龍內地段第11254號)的ONE SOHO、(二)中區的內地段第9064號(A地盤)、(三)香港仔的香港仔內地段第467號(B地盤)、(四)元朗的錦上路站第一期物業發展項目及(五)將軍澳的日出康城第十一期物業發展項目。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。

### (二) 土地儲備

於二零二零年十二月三十一日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約二千二百萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十點三、住宅佔百分之三十六點三、工業佔百分之十點九、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八十萬平方呎。信和置業將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

中期年度內，信和置業從香港鐵路有限公司取得日出康城站一住宅項目發展權，應佔樓面面積約三十八萬六千六百八十一平方呎。詳細資料如下：

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

## 業務回顧 (續)

## (三) 物業發展

中期年度內，信和置業取得以下兩個香港項目合約完成證明書（俗稱「滿意紙」）。詳細資料如下：

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

中國內地方面，信和置業在中期年度內完成了位於漳州的信和•御龍天下第三期共七座中的其中三座物業。詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
信和•御龍天下第三期 第八、十二及十三座 中華人民共和國 福建省漳州市 薌城區騰飛路298號	住宅／商用	100%	696,034

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### (四) 租賃活動

中期年度內，信和置業總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）為十八億四千二百九十萬港元（二零一九：二十一億零七百四十萬港元），按年下降百分之十二點六。租金收益減少，主要反映新型冠狀病毒疫情所帶來的影響，包括出租率下降、向部分租戶提供租金寬減以助他們渡過當前挑戰，以及續租租金負增長。中期年度內，淨租金收益按年下降百分之十點九至十六億二千九百八十萬港元（二零一九：十八億二千八百七十萬港元）。

中期年度內，信和置業的投資物業組合整體出租率約百分之九十（二零一九：百分之九十六）。商舖物業面對最大影響，出租率下滑六個百分點至百分之九十一（二零一九：百分之九十七）。政府實施的社交距離措施，包括堂食限制、暫停運營和設顧客數目上限，零售業租戶受到不同程度影響。在這時期，管理層把握機會完善社區購物中心的租戶組合，配合物業周邊顧客的日常需求。寫字樓物業和工業物業租賃也放緩，寫字樓物業和工業物業的出租率分別下降四個百分點及五個百分點至百分之九十二（二零一九：百分之九十六）及百分之八十七（二零一九：百分之九十二）。

物業的設計和保養及為顧客提供的服務質素非常重要。為確保物業狀況良好，信和置業會定期檢查物業以作為資產增值計劃的一環。服務質素方面，信和置業非常重視前線員工的定期培訓，確保服務質素能滿足顧客的期望。顧客的意見、神秘顧客報告和專業機構的認可都是衡量員

工服務質素不可或缺的部分。健康與安全是我們的首要考量，我們積極採取措施加強信和置業旗下商場、辦公室和其他物業的清潔衛生，為顧客、居民和員工提供安全清潔的環境。

於二零二零年十二月三十一日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千一百九十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十一點七、工業佔百分之十四點七、停車場佔百分之十三點二、酒店佔百分之七點六及住宅佔百分之二點八。

總應佔投資物業（包括聯營公司及合營企業）價值為八百三十一億五千三百九十萬港元（二零二零年六月三十日：八百三十三億八千五百三十萬港元），較去年同期下降百分之零點二八。撇除期內增添及出售之物業，投資物業價值在中期年度下降百分之零點三五。

### (五) 酒店

由於新型冠狀病毒疫情，以及自二零二零年一月起對跨境和國際旅遊實施的限制，全球酒店業和信和置業全部酒店業務受到沖擊。中期年度內，信和置業酒店經營收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為一億六千三百五十萬港元（二零一九：六億三千九百八十萬港元）。

信和置業採取一切可行措施應對挑戰。首要讓顧客放心，為此我們實施嚴格的消毒和衛生程序，確保顧客放心入住信和置業旗下酒店和到餐廳用膳，以及保持產品和服務質素。市場推廣和營銷策略方面，我們推出以本地客人為目標的住宿渡假優惠和外帶餐單，同時會果斷決定降低運營成本。信和置業將繼續努力提升旗下酒店的服務質素，確保客人能在酒店得到愉悅的體驗。



## 業務回顧 (續)

### (五) 酒店 (續)

於二零二零年十二月三十一日，信和置業旗下酒店包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港港麗酒店、悉尼富麗敦酒店及香港遨凱酒店。

### (六) 中國內地業務

中國城市化計劃的進程並沒有因為新型冠狀病毒疫情及嚴峻的外圍挑戰而停下來。二零二零年五月，中央政府在第十三屆全國人民代表大會上發表了《政府工作報告》，當中提及的發展措施包括推動新型城鎮化和加快落實區域發展策略，深化推進粵港澳大灣區建設、長三角一體化發展及京津冀協同發展。這些政策將令中國內地城市化發展更進一步。

於二零二零年十二月三十一日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約四百九十萬平方呎，當中約三百八十萬平方呎為發展中項目，餘下主要為投資物業。發展中項目有四個，當中兩個項目在大灣區前海，包括服務式住宅項目（佔百分之五十權益）及新商業發展地皮（佔百分之三十權益），另外兩個項目為位於漳州的信和•御龍天下（全資擁有）及成都的信和•御龍山（佔百分之二十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零二零年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

## 財務

集團財政狀況穩健。於二零二零年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款四百二十六億一千九百五十萬港元。扣除借貸總額六十七億二千萬港元，集團於二零二零年十二月三十一日擁有淨現金三百五十八億九千九百五十萬港元。借貸總額中百分之四十四於一年內償還，百分之四十一於一至三年內償還，其餘於四至五年內償還。集團大部分借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百九十四億港元及八百零三億港元。

於二零二零年十二月三十一日，集團大部分債務以港元計值。除上述事項外，集團於中期年度在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金為港元，一部分為人民幣、澳元及美元。集團維持一向穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

## 企業管治

集團非常重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，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，監督集團各個方面事務，並協助董事會履行職責。集團將繼續維持高透明度，並透過不同渠道，包括新聞稿、集團網站、業績簡報、非交易路演、實地考察及參與投資者研討會，發布集團的最新動向和資訊。

## 顧客服務

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

## 可持續發展

信和置業致力將可持續發展融入各方面業務，環繞「建構更美好生活」願景下的六大範疇－綠色生活、健康舒泰、匠心設計、創意革新、文化傳承及連繫社群，推動可持續發展工作。信和置業亦非常重視良好的企業管治、誠信和商業操守，這是我們為持份者創造長遠價值的基石。

二零二零年十二月，信和置業於二零二零年度「香港公司管治卓越獎」榮獲「公司管治卓越獎」及「持續發展卓越獎」兩項殊榮。獎項由香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心合辦，對信和置業在企業管治及可持續發展方面的工作予以肯定。

中期年度內，信和置業依循香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》(ESG)及全球報告倡議組織(GRI)標準(核心選項)，發布獨立的可持續發展報告，重點介紹信和置業於可持續發展方面的策略、表現及舉措。

信和置業於二零二零年十月公布《可持續發展願景2030》，是未來發展的重要藍圖，針對「建構更美好生活」願景的六大範疇，訂立一系列可持續發展目標，涵蓋減碳、可再生能源、減塑、綠色建築認證和創新可持續發展方案等重要範疇。信和置業制定減碳目標，於二零二零年前將碳排放量減少百分之十六，以二零一二年為基數。截至二零一九年六月，信和置業碳排放量已減少百分之十七點七三，提前並超額達成目標。信和置業已訂立新目標，以二零一二年為基數，於二零三零年前將碳排放量減少百分之三十，進一步提升能源效益。

為支援基層家庭學童進行網上學習，信和置業與由黃氏家族於二零一八年三月成立的非牟利機構香港創新基金攜手，於二零二零年八月啟動「一人一電腦」計劃，提供硬件及技術支援。計劃共捐贈了一千零一十九部手提電腦予未能購置電腦進行網上學習的小四至中三學生。此外，計劃亦為學童提供網上技術支援。

信和置業義工團隊「信和友心人」透過社區夥伴，向有需要人士包括兒童、長者、老人院舍前線職員及少數族裔，送上約一千一百份聖誕禮物包，送上節日祝福，貫徹集團關愛及分享精神。悉尼富麗敦酒店亦於二零二零年九月向當地有需要家庭捐贈應急物資及食物；而新加坡富麗敦酒店亦連續第四年舉辦古董車慈善活動，向當地有需要長者送上食物。

## 可持續發展 (續)

信和置業連續十六年支持「愛心聖誕大行動」，關愛弱勢社群。信和置業於二零二零年十一月邀請「小彬紀念基金會」的一群少數族裔受助人士到訪位於宏天廣場的宏天空中農莊，在悠然的環境下參加紮染工作坊，並以從農莊收割的蝶豆花製作健康飲品，一同締造美好回憶，傳揚多元文化和包容。

為進一步推動可持續發展，信和置業於二零二零年十一月至十二月期間舉辦了「升級再造聖誕樹比賽」，鼓勵同事發揮創意，善用回收物料及廢物升級再造成環保聖誕樹，提升對減少及處理都市廢物的關注。信和置業於旗下香港、新加坡及悉尼的物業展出逾一百棵升級再造而成的聖誕樹。

建築環境對身心健康有重大影響。信和置業位於西貢的最新項目133 Portofino，為全港首個取得《WELL v2™》建築標準預認證的住宅項目；位於何文田的St. George's Mansions及黃竹坑（香港仔內地段第462號）的Landmark South亦緊隨其後，分別獲得《WELL v2™》建築標準預認證及《WELL™》鉑金級預認證（設計和營運）。《WELL™》建築標準是全球首個融合建築及身心健康的建築標準認證體系，提升可持續發展。

信和置業致力培育創新文化，研究創新科技和企業應用。二零二零年十月，信和置業與平安智慧城市攜手推出專注於房地產科技的企業創新計劃-「城慧」。計劃將於大灣區培育具潛力的科技企業，為房地產行業提供更多創新技術解決方案。入選企業將參加一系列培訓和工作坊，由專責的客戶經理及營運團隊帶領，以及獲專業導師指導，並與信和創意研發室共同培育構思和方案。

## 展望

新型冠狀病毒疫情為環球經濟和企業帶來前所未有的挑戰。經歷了一年的挑戰和變化，全球正步向反彈復甦。多個國家已批准並開始接種疫苗，這突破是歸向正常化的關鍵一步，加上各國中央銀行寬鬆貨幣政策將有利更廣泛的經濟復甦。

各國政府都努力遏止疫情，中國反應迅速果斷控制疫情，使其經濟復甦領先一步。國內生產總值正強勁反彈，而最近宣布「雙循環」發展倡議將增添增長動力。二零二零年十月，中國共產黨第十九屆中央委員會第五次全體會議宣布了新的五年計劃（「新五年計劃」），概述目前至二零二五年的發展策略。新五年計劃主題是「雙循環」發展倡議，引領中國經濟向強勁的國內增長動力發展，同時鞏固外部市場需求，從而建立更可持續的經濟基礎，並奠定框架進一步發展經濟。長遠經濟基本因素正面，在此支持下，中國將繼續成為世界主要增長動力之一。新五年計劃亦支持香港與國家發展進一步融合，以及高瞻遠矚的粵港澳大灣區發展倡議。這些措施將鞏固香港在國際市場與中國內地之間的獨特地位，使香港能受惠於中國的經濟增長，並為香港提供穩定的經濟環境。我們深信香港能跨越挑戰，繼續成為充滿活力的國際都會。

# 主席報告 (續)

## 展望 (續)

集團將繼續優化收益、提高效率和生產力，並提升產品和服務質素。管理層將繼續採取選擇性策略補充土地儲備，穩健的財政有助信和置業將來可把握良機購入具良好發展價值的土地。物業銷售方面，除了已推出發售的項目及於過往財政年度完成的項目外，預計有五個住宅項目有機會於二零二一年取得預售樓花同意書。信和置業的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務和物業管理服務，將繼續作為信和置業核心支柱，帶來良好及穩定收益。此外，管理層支持在業務營運中應用符合商業效益的技術提升效率。集團將密切留意最新的科技發展，以促進業務發展和提升營運效率。

新型冠狀病毒疫情改變消費模式，人們的生活、工作、娛樂和學習方式都有重大變化。在這充滿考驗的時刻，以客為先並滿足顧客需求更為重要。為應對挑戰，集團必須採用新思維，保持靈活、敏捷及迅速回應顧客需求。此外，信和置業將身心健康和可持續原則納入集團發展項目的設計、建築和管理中，致力締造清潔、安全和可持續發展的社區。信和置業將盡力滿足顧客需求，提升品牌及為股東增值。

儘管新型冠狀病毒疫情持續多久是未知數，但香港住宅物業市場有良好基本因素及反彈力。息口有機會在相當長的時間內維持在低水平，加上住屋需求穩定和按揭條款有利，這些都為香港住宅市場提供支持。集團對香港物業市場前景保持審慎樂觀。集團財政穩健，加上可持續的業務增長策略，有助應對經濟環境的挑戰和把握機遇。

## 員工與管理層

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

主席

黃志祥

香港，二零二一年二月二十五日

# 精簡綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

	附註	六個月止	
		二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
收入	3, 4	4,117,082,293	3,194,211,241
銷售成本		(1,026,390,246)	(231,714,970)
直接費用		(884,435,975)	(1,081,514,157)
毛利		2,206,256,072	1,880,982,114
投資物業公平值變動	13	(534,848,712)	169,336,043
其他收益及其他利益或虧損		395,810,935	55,629,624
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		1,125,518	(1,903,457)
出售投資物業之收益		8,325,146	119,985,974
行政費用		(409,852,207)	(467,218,287)
其他營運費用		(109,482,619)	(104,122,784)
財務收益	5	330,793,594	538,598,600
財務成本	6	(49,460,321)	(77,471,916)
減：已撥充成本之利息	6	20,116,394	32,522,384
財務收益淨額		301,449,667	493,649,068
應佔聯營公司業績	7	81,659,909	947,791,237
應佔合營企業業績	8	(93,902,154)	(3,121,861)
除稅前溢利	9	1,846,541,555	3,091,007,671
所得稅項	10	(575,448,682)	(308,464,229)
期內溢利		1,271,092,873	2,782,543,442
應佔期內溢利：			
本公司股東		692,592,126	1,491,890,187
非控股權益		578,500,747	1,290,653,255
		1,271,092,873	2,782,543,442
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
基本	12(a)	0.36	0.80

# 精簡綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	1,271,092,873	2,782,543,442
<b>其他全面收益(支出)</b>		
<b>將不會重新分類至損益之項目：</b>		
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	73,841,143	(45,059,552)
<b>其後可能重新分類至損益之項目：</b>		
對沖工具被定為現金流動對沖之公平值變動	(16,657,442)	–
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	2,384,688	–
換算海外地區業務之匯兌差額	1,024,553,795	(144,321,166)
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具公平值變動	1,134,241	–
	<u>1,011,415,282</u>	<u>(144,321,166)</u>
期內其他全面收益(支出)	1,085,256,425	(189,380,718)
期內全面收益總額	<u>2,356,349,298</u>	<u>2,593,162,724</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,289,592,722	1,388,181,161
非控股權益	1,066,756,576	1,204,981,563
	<u>2,356,349,298</u>	<u>2,593,162,724</u>

# 精簡綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	62,428,594,167	62,658,456,279
酒店物業		1,792,960,461	1,724,061,091
物業、廠房及設備	14	171,214,902	181,446,860
使用權資產		1,278,941,137	1,186,301,166
商譽		739,233,918	739,233,918
投資聯營公司權益	15	20,875,755,206	20,798,910,012
投資合營企業權益	16	3,015,128,400	2,969,843,643
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具	23	727,204,824	679,630,327
借予聯營公司款項	15	4,367,374,479	3,363,101,061
借予合營企業款項	16	10,544,557,049	10,628,066,644
長期應收貸款		2,142,550,172	2,180,114,880
其他資產		615,000	615,000
		<b>108,084,129,715</b>	<b>107,109,780,881</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		29,565,637,256	29,661,206,200
已完成物業存貨		2,204,210,680	1,320,403,999
酒店存貨		20,874,480	19,985,062
按公平值列賬及計入損益之金融資產	23	13,693,755	12,568,237
應收聯營公司款項	15	1,865,945,807	908,925,877
應收合營企業款項	16	2,628,024,294	2,434,175,477
應收非控股權益款項		680,734,417	623,317,300
應收貿易賬款及其他應收	17	1,469,218,756	1,577,625,529
長期應收貸款之本期部分		87,415,594	87,741,043
可收回稅款		194,147,949	187,591,159
有限制銀行存款		357,945,306	121,827,414
定期存款		37,719,606,968	37,632,078,811
銀行存款及現金		4,542,045,148	6,081,049,352
		<b>81,349,500,410</b>	<b>80,668,495,460</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付	18	5,032,859,096	5,006,724,548
租賃負債		47,962,180	32,031,671
合約負債		22,732,415,230	23,454,168,068
應付聯營公司款項	15	1,698,460,739	1,709,937,674
應付非控股權益款項		748,577,147	738,712,759
應付稅項		574,586,960	625,867,436
銀行借貸 — 於一年內到期	19	2,831,006,880	831,996,000
其他貸款 — 無抵押		114,118,785	107,953,771
		<b>33,779,987,017</b>	<b>32,507,391,927</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>47,569,513,393</b>	<b>48,161,103,533</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>155,653,643,108</b>	<b>155,270,884,414</b>

## 精簡綜合財務狀況表 (續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	15,073,571,884	14,302,286,718
儲備		65,258,954,311	64,580,746,144
<b>本公司股東應佔權益</b>		<b>80,332,526,195</b>	<b>78,883,032,862</b>
<b>非控股權益</b>		<b>67,024,330,025</b>	<b>66,389,970,003</b>
<b>權益總額</b>		<b>147,356,856,220</b>	<b>145,273,002,865</b>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借貸 – 到期日超過一年	19	2,420,289,063	4,418,199,715
其他貸款 – 到期日超過一年		1,354,604,934	1,338,591,095
衍生金融工具	23	32,209,188	17,936,434
租賃負債		35,956,664	7,537,099
遞延稅項		2,654,114,775	2,502,226,642
聯營公司提供之借款	21	1,658,305,860	1,570,678,347
非控股權益提供之借款	22	141,306,404	142,712,217
		<b>8,296,786,888</b>	<b>9,997,881,549</b>
		<b>155,653,643,108</b>	<b>155,270,884,414</b>



# 精簡綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

	本公司股東應佔權益							非控股權益 港元	合計 港元
	股本 港元	資本儲備 港元	投資重估儲備 港元	對沖儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元		
於二零一九年七月一日(經審核)	13,285,452,664	1,951,978,060	(156,235,062)	-	24,647,757	62,731,581,191	77,837,424,610	67,840,852,670	145,678,277,280
期內溢利	-	-	-	-	-	1,491,890,187	1,491,890,187	1,290,653,255	2,782,543,442
期內其他全面支出	-	-	(24,981,646)	-	(78,727,380)	-	(103,709,026)	(85,671,692)	(189,380,718)
期內全面(支出)收益總額	-	-	(24,981,646)	-	(78,727,380)	1,491,890,187	1,388,181,161	1,204,981,563	2,593,162,724
代替現金股息所發行之股份	754,418,412	-	-	-	-	-	754,418,412	-	754,418,412
被視為收購一上市附屬公司部分權益	-	473,359,684	-	-	-	-	473,359,684	(473,092,198)	267,486
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,296,251,428)	(1,296,251,428)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	-	167,441,727	167,441,727
宣布及派發二零一九年度之末期股息	-	-	-	-	-	(759,176,931)	(759,176,931)	-	(759,176,931)
於二零一九年十二月三十一日(未經審核)	14,039,871,076	2,425,337,744	(181,216,708)	-	(54,079,623)	63,464,294,447	79,694,206,936	67,443,932,334	147,138,139,270
於二零二零年七月一日(經審核)	14,302,286,718	2,529,879,495	(321,391,034)	(9,826,852)	(228,643,404)	62,610,727,939	78,883,032,862	66,389,970,003	145,273,002,865
期內溢利	-	-	-	-	-	692,592,126	692,592,126	578,500,747	1,271,092,873
期內其他全面收益(支出)	-	-	41,364,327	(7,850,172)	563,486,441	-	597,000,596	488,255,829	1,085,256,425
期內全面收益(支出)總額	-	-	41,364,327	(7,850,172)	563,486,441	692,592,126	1,289,592,722	1,066,756,576	2,356,349,298
於剔除確認按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具時投資重估儲備重新分類至保留溢利	-	-	(26,823,779)	-	-	26,823,779	-	-	-
代替現金股息所發行之股份	771,285,166	-	-	-	-	-	771,285,166	-	771,285,166
被視為收購一上市附屬公司部分權益	-	164,532,742	-	-	-	-	164,532,742	(165,922,504)	(1,389,762)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,304,937,578)	(1,304,937,578)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	-	1,038,463,528	1,038,463,528
宣布及派發二零二零年度之末期股息	-	-	-	-	-	(775,917,297)	(775,917,297)	-	(775,917,297)
於二零二零年十二月三十一日(未經審核)	15,073,571,884	2,694,412,237	(306,850,486)	(17,677,024)	334,843,037	62,554,226,547	80,332,526,195	67,024,330,025	147,356,856,220

# 精簡綜合現金流動表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	209,984,376	5,496,071,849
(用於) 來自投資業務之現金淨額		
聯營公司借款	(1,577,760,299)	(2,810,143,256)
合營企業借款	(419,035,472)	(3,256,483,717)
非控股權益借款	(57,422,090)	(368,563,617)
增添之投資物業	(43,285,578)	(133,360,685)
增添之物業、廠房及設備	(22,999,876)	(20,907,678)
原訂超過三個月到期之定期存款(增加)減少	(8,582,380,100)	11,222,974,781
收取聯營公司股息	240,080,819	1,304,675,000
有限制銀行存款(增加)減少	(236,117,892)	282,622,122
出售投資物業所得款項	15,962,453	199,879,080
剔除確認按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具所得款項	42,053,207	-
聯營公司還款	98,880,780	3,272,990,741
合營企業還款	475,562,370	120,661,106
非控股權益還款	4,973	795,539
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	(10,468,764)	-
注資於聯營公司	(450,000,001)	-
增購合營企業之權益	-	(15,535,872)
減少一間聯營公司之資本	12,500,000	-
其他投資業務	338,338,531	540,622,813
	<b>(10,176,086,939)</b>	<b>10,340,226,357</b>
用於融資業務之現金淨額		
新增之其他貸款	10,259,306	11,928,798
聯營公司提供之借款	171,026,816	342,533,722
合營企業提供之借款	-	22,589
非控股權益提供之借款	12,852,631	72,724,263
償還銀行借貸	-	(811,000,000)
償還租賃負債	(27,129,267)	(25,169,738)
償還聯營公司提供之借款	(104,447,628)	(9,033,713)
償還非控股權益提供之借款	(4,394,056)	(193,072,540)
已付非控股權益股息	(266,474,155)	(1,128,809,887)
已付利息	(32,536,086)	(62,443,785)
其他融資業務	(5,416,150)	(6,023,385)
	<b>(246,258,589)</b>	<b>(1,808,343,676)</b>

## 精簡綜合現金流動表 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
現金及現金等值 (減少) 增加淨額	(10,212,361,152)	14,027,954,530
轉撥至持作出售資產之銀行存款及現金	—	(1,461,369)
期初之現金及現金等值	23,213,946,400	16,559,848,522
匯兌率改變之影響	178,505,005	(35,097,293)
期末之現金及現金等值	<u>13,180,090,253</u>	<u>30,551,244,390</u>
現金及現金等值結餘之分析		
有限制銀行存款	357,945,306	101,108,902
定期存款	37,719,606,968	31,937,427,580
銀行存款及現金	<u>4,542,045,148</u>	<u>9,678,717,289</u>
於精簡綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	42,619,597,422	41,717,253,771
減：原訂超過三個月到期之定期存款	(29,081,561,863)	(11,064,900,479)
有限制銀行存款	<u>(357,945,306)</u>	<u>(101,108,902)</u>
於精簡綜合現金流動表之現金及現金等值	<u>13,180,090,253</u>	<u>30,551,244,390</u>

# 精簡綜合財務報告書附註

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露

本精簡綜合財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16內適用之披露規定及香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定編製。

於精簡綜合財務狀況表中載有有關截至二零二零年六月三十日止年度之比較數字，此財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告書，惟皆來自於該財務報告書。根據香港《公司條例》第436條有關法定財務報告書所披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部分之要求遞交截至二零二零年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處。本公司之核數師已於該等財務報告書發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

## 2. 主要會計政策

本精簡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（按適用）。

本集團除因應用經修訂之香港財務報告準則而導致之會計政策變動外，截至二零二零年十二月三十一日止六個月之精簡綜合財務報告書所採納之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二零年六月三十日止年度之年度財務報告書所採納均屬一致。

### 應用經修訂之香港財務報告準則

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

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂	二零一九年冠狀病毒病(Covid-19)相關之租金減免

於本中期期間應用經修訂之香港財務報告準則之概念框架索引及經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於本精簡綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

### 3. 收入

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
物業銷售	1,949,855,362	412,238,609
物業管理及其他服務	565,387,525	566,833,244
酒店經營	128,844,437	484,398,475
來自貨品及服務之收入	2,644,087,324	1,463,470,328
來自經營租賃之租金收益	1,436,375,143	1,671,785,911
應收貸款之利息收益	34,421,064	35,511,520
股息收益		
有牌價投資	2,087,312	23,443,482
無牌價投資	111,450	–
	<u>4,117,082,293</u>	<u>3,194,211,241</u>
<b>地區市場：</b>		
香港	3,024,509,968	2,584,266,734
中華人民共和國(「中國」)	915,750,968	49,287,700
新加坡	176,821,357	560,656,807
	<u>4,117,082,293</u>	<u>3,194,211,241</u>

截至二零二零年十二月三十一日止六個月，來自客戶合約隨時間確認之收入，主要包括物業管理及其他服務費收益與酒店房間收入分別為565,387,525港元及68,072,412港元(二零一九年十二月三十一日止六個月：566,833,244港元及240,530,701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1,949,855,362港元及60,772,025港元(二零一九年十二月三十一日止六個月：412,238,609港元及243,867,774港元)。

# 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 4. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按可呈報及營運分部分析如下：

二零二零年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	1,949,855,362	781,561,052	61,996,405	26,312,573	2,011,851,767	807,873,625
物業租賃	1,436,375,143	1,244,482,615	436,947,039	394,948,371	1,873,322,182	1,639,430,986
	3,386,230,505	2,026,043,667	498,943,444	421,260,944	3,885,173,949	2,447,304,611
物業管理及其他服務	565,387,525	229,914,328	56,758,764	8,697,434	622,146,289	238,611,762
酒店經營	128,844,437	(20,454,154)	34,697,242	(32,488,876)	163,541,679	(52,943,030)
證券投資	2,198,762	2,198,762	1,950	1,950	2,200,712	2,200,712
財務	34,421,064	34,421,064	5,332,125	5,332,125	39,753,189	39,753,189
	<u>4,117,082,293</u>	<u>2,272,123,667</u>	<u>595,733,525</u>	<u>402,803,577</u>	<u>4,712,815,818</u>	<u>2,674,927,244</u>

二零一九年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	412,238,609	23,624,741	1,474,256,702	774,163,444	1,886,495,311	797,788,185
物業租賃	1,671,785,911	1,414,645,853	471,490,958	426,681,132	2,143,276,869	1,841,326,985
	2,084,024,520	1,438,270,594	1,945,747,660	1,200,844,576	4,029,772,180	2,639,115,170
物業管理及其他服務	566,833,244	124,550,539	58,296,344	9,789,653	625,129,588	134,340,192
酒店經營	484,398,475	192,151,358	155,403,446	49,441,800	639,801,921	241,593,158
證券投資	23,443,482	23,443,482	1,950	1,950	23,445,432	23,445,432
財務	35,511,520	35,511,520	6,115,399	6,115,399	41,626,919	41,626,919
	<u>3,194,211,241</u>	<u>1,813,927,493</u>	<u>2,165,564,799</u>	<u>1,266,193,378</u>	<u>5,359,776,040</u>	<u>3,080,120,871</u>

#### 4. 分部資料(續)

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、若干行政費用與其他營運費用、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、若干行政費用與其他營運費用、投資物業公平值之變動、財務成本扣除財務收益及所得稅項。此乃就資源分配與表現評估向主要營運決策者呈報之計算準則。

#### 除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
分部溢利	2,674,927,244	3,080,120,871
投資物業公平值變動	(534,848,712)	169,336,043
其他收益及其他利益或虧損	283,199,019	53,938,614
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	1,125,518	(1,903,457)
出售投資物業之收益	8,325,146	119,985,974
行政費用與其他營運費用	(471,984,123)	(501,277,155)
財務收益淨額	300,843,285	492,330,783
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	113,959,017	87,176,605
— 投資物業公平值變動	(301,205,349)	18,549
— 行政費用與其他營運費用	(116,163,830)	(152,148,960)
— 財務成本淨額	(16,056,594)	(48,918,442)
— 所得稅項	(95,579,066)	(207,651,754)
	(415,045,822)	(321,524,002)
除稅前溢利	1,846,541,555	3,091,007,671

二零二零年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為45,012,212港元(二零一九年十二月三十一日止六個月：37,483,778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。

# 精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 5. 財務收益

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
利息收益：		
借予聯營公司及合營企業之款項	19,334,703	23,172,884
銀行存款	290,984,487	476,247,176
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	20,474,404	39,178,540
	<u>330,793,594</u>	<u>538,598,600</u>

## 6. 財務成本

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
銀行及其他借貸之利息支出	29,748,307	61,454,543
租賃負債之利息支出	775,019	1,191,925
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	9,571,390	8,009,205
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	5,871,689	5,789,306
貸款融資之安排費用及財務開支	1,109,228	1,026,937
	<u>47,075,633</u>	<u>77,471,916</u>
利率掉期之公平值調整由對沖儲備重新分類至損益	2,384,688	–
	<u>49,460,321</u>	<u>77,471,916</u>
減：已撥充發展中物業成本之數額	<u>(20,116,394)</u>	<u>(32,522,384)</u>
	<u>29,343,927</u>	<u>44,949,532</u>



## 7. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少254,536,419港元(二零一九年十二月三十一日止六個月：應佔聯營公司投資物業公平值增加34,992,531港元)已確認於聯營公司之損益表內。

## 8. 應佔合營企業業績

應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值減少46,668,930港元(二零一九年十二月三十一日止六個月：34,973,982港元)已確認於合營企業之損益表內。

## 9. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
出售物業成本	1,026,390,246	231,714,970
酒店存貨成本確認為直接費用	17,027,798	62,019,278
酒店物業折舊	16,446,918	16,578,621
物業、廠房及設備折舊	39,863,703	42,702,695
使用權資產折舊	38,275,103	36,953,240
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(253,472)	79,466
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)	21,040,656	1,820,537

# 精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 10. 所得稅項

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	189,446,114	170,270,652
海外	114,415,727	55,429,858
於中國之土地增值稅	196,515,668	4,569,179
	<hr/>	<hr/>
	500,377,509	230,269,689
遞延稅項	75,071,173	78,194,540
	<hr/>	<hr/>
	575,448,682	308,464,229

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年加權平均所得稅率確認。估計每年平均稅率為16.5% (二零一九年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

新加坡及中國應課稅溢利之稅項乃根據管理層最佳估計適用於本集團經營業務之國家及地區之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率於新加坡為17%及於中國為25% (二零一九年十二月三十一日止六個月：於新加坡為17%及於中國為25%)。

土地增值稅撥備按有關稅務法律及規例所載之規定作出計算。土地增值稅乃按累進稅率以增值額減去若干許可扣減項目後作出撥備。

就若干投資物業公平值變動及其他暫時差額之遞延稅項已作出撥備。

## 11. 已派發股息

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
二零二零年六月三十日止年度 已派發末期股息每股41港仙 (二零一九年十二月三十一日止六個月： 二零一九年六月三十日止年度每股41港仙)， 每股附有以股代息認購權	<u>775,917,297</u>	<u>759,176,931</u>

於報告日後，董事宣布派發截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中期股息每股14港仙(二零一九年十二月三十一日止六個月：每股14港仙)合共269,420,440港元(二零一九年十二月三十一日止六個月：263,457,581港元)給予在二零二一年三月十六日名列在本公司股東名冊之股東。

## 12. 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：

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>692,592,126</u>	<u>1,491,890,187</u>
	<b>股份數目</b>	<b>股份數目</b>
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>1,896,648,668</u>	<u>1,856,245,001</u>

因本期間及過往期間並沒有可攤薄之普通股，故於二零二零年及二零一九年十二月三十一日止六個月內並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

# 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 12. 每股盈利 (續)

### (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1,161,781,873港元(二零一九年十二月三十一日止六個月：1,460,613,130港元)，已撇除本集團、聯營公司及合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響與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。

溢利之對賬如下：

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	692,592,126	1,491,890,187
投資物業公平值變動	534,848,712	(169,336,043)
相關遞延稅項計入之影響	21,797,835	54,849,859
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	254,536,419	(34,992,531)
— 相關遞延稅項(回撥)計入之影響	(2,083,077)	2,185,888
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	46,668,930	34,973,982
	855,768,819	(112,318,845)
非控股權益應佔數額	(389,762,812)	52,707,759
	466,006,007	(59,611,086)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動		
於期內出售之投資物業已變現公平值收益(已扣除稅項)	5,807,921	51,517,407
— 已出售之附屬公司於期內銷售相關物業之已變現公平值收益	—	913,113
非控股權益應佔數額	(2,624,181)	(24,096,491)
	469,189,747	(31,277,057)
本公司股東應佔基礎溢利	1,161,781,873	1,460,613,130
每股基礎盈利	0.61	0.78

### 13. 投資物業

本集團之投資物業已於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日由Knight Frank Petty Limited及Knight Frank Pte Ltd. (與本集團並無關聯之獨立測計師) 按公平值估值。完成物業之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動作參考。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。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月內，由此產生之投資物業公平值虧損534,848,712港元(二零一九年十二月三十一日止六個月：投資物業公平值收益169,336,043港元)已直接確認於損益內。

### 14. 物業、廠房及設備

二零二零年十二月三十一日止六個月內，增添之物業、廠房及設備數額為22,999,876港元(二零一九年十二月三十一日止六個月：20,907,678港元)。

### 15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零二零年 六月三十日 港元
投資聯營公司權益：		
無牌價股份成本值	6,122,723,575	6,144,889,664
應佔收購後溢利及扣除已收股息	14,753,031,631	14,654,020,348
	<u>20,875,755,206</u>	<u>20,798,910,012</u>
借予聯營公司款項	5,726,599,461	4,719,949,549
減：撥備	(1,359,224,982)	(1,356,848,488)
	<u>4,367,374,479</u>	<u>3,363,101,061</u>

## 精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

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

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二零年十二月三十一日，本集團借予聯營公司之款項(已扣除撥備)中176,063,674港元(二零二零年六月三十日：210,849,190港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團分類為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押、免息及預期於報告日起計一年內償還。

本集團分類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。

### 16. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項

	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零二零年 六月三十日 港元
投資合營企業權益：		
無牌價股份	212,054,065	210,734,187
應佔收購後溢利及扣除已收股息	2,803,074,335	2,759,109,456
	<u>3,015,128,400</u>	<u>2,969,843,643</u>
借予合營企業款項	10,810,229,871	10,862,168,668
減：撥備	(265,672,822)	(234,102,024)
	<u>10,544,557,049</u>	<u>10,628,066,644</u>

本集團借予合營企業款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二零年十二月三十一日，本集團借予合營企業之款項中7,536,898,679港元(二零二零年六月三十日：7,712,200,417港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

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

## 17. 應收貿易賬款及其他應收

於二零二零年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款及其他應收包括應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）246,143,861港元（二零二零年六月三十日：258,896,015港元）。應收貿易賬款主要包括應收租金與物業管理及其他服務款項。應收租金乃由租戶預先繳納。

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。未逾期數額主要為應收物業管理及其他服務款項。逾期數額主要為應收租金由租戶於租賃期間每月預先繳納之按月計費租金及應收物業管理及其他服務款項。

	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零二零年 六月三十日 港元
即期	42,255,651	46,860,965
逾期：		
1-30日	55,450,422	60,415,256
31-60日	54,756,047	51,605,375
61-90日	15,342,849	25,863,537
超過90日	78,338,892	74,150,882
	<u>246,143,861</u>	<u>258,896,015</u>

其他應收及預付款項主要包括有關應收租金、公用事務與其他已付訂金約173,000,000港元（二零二零年六月三十日：173,000,000港元）、預付營運費用款項約53,000,000港元（二零二零年六月三十日：43,000,000港元）、主要與地產發展項目有關之其他預付款項約134,000,000港元（二零二零年六月三十日：125,000,000港元）、應收利息約126,000,000港元（二零二零年六月三十日：154,000,000港元）及預付銷售佣金約463,000,000港元（二零二零年六月三十日：458,000,000港元）。

## 精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

### 18. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二零年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款99,889,097港元(二零二零年六月三十日：90,260,394港元)。

於報告日之應付貿易賬款乃按發票日之賬齡分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零二零年 六月三十日 港元
0-30日	61,526,921	38,452,416
31-60日	20,823,408	31,826,558
61-90日	4,262,000	3,632,895
超過90日	13,276,768	16,348,525
	<b>99,889,097</b>	<b>90,260,394</b>

其他應付主要包括應付建築成本約710,000,000港元(二零二零年六月三十日：653,000,000港元)、已收租金訂金與公用事務訂金約798,000,000港元(二零二零年六月三十日：810,000,000港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項約1,950,000,000港元(二零二零年六月三十日：2,589,000,000港元)及預收租金約156,000,000港元(二零二零年六月三十日：143,000,000港元)。

### 19. 銀行借貸

截至二零二零年十二月三十一日止六個月內，本集團並無取得任何新增之銀行貸款(二零一九年十二月三十一日止六個月：無)。所有銀行借貸以約定年利率計算之利息(亦相等於實際年利率)按香港銀行同業拆息加邊際利潤計算。本集團之銀行借貸由信和置業有限公司(「信和置業」)提供擔保(附註24)，而一銀行借貸並以信和置業之附屬公司之股份作為抵押。



## 20. 股本

	二零二零年		二零一九年	
	普通股 股份數目	股本 港元	普通股 股份數目	股本 港元
已發行及繳足之無面值普通股：				
於七月一日	1,892,481,211	14,302,286,718	1,851,651,051	13,285,452,664
代替現金股息所發行之股份	31,950,504	771,285,166	30,188,812	754,418,412
於十二月三十一日	1,924,431,715	15,073,571,884	1,881,839,863	14,039,871,076

於二零二零年十二月八日，本公司按每股普通股發行價24.14港元(二零一九年十二月三十一日止六個月：24.99港元)，合共發行及配發31,950,504股(二零一九年十二月三十一日止六個月：30,188,812股)之普通股股份，以代替現金股息，作為二零二零年度之末期股息(二零一九年十二月三十一日止六個月：二零一九年度之末期股息)。

期內發行之股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

## 21. 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。

## 22. 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69,996,839港元(二零二零年六月三十日：71,343,674港元)乃無抵押、須繳付以年利率6.25厘(二零二零年六月三十日：6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額71,309,565港元(二零二零年六月三十日：71,368,543港元)乃無抵押、免息及無固定還款期。非控股權益之股東同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

# 精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 23. 金融工具之公平值計量

### 本集團之金融資產及金融負債公平值以循環基準按公平值計量

於各報告日，本集團若干金融資產及金融負債乃按公平值計量。下表提供如何釐定該等金融資產及金融負債之公平值之資料(特別是所使用之估值方法及輸入數據)，以及按公平值計量之輸入數據可觀察程度，如何將公平值計量分類至公平值層級之資料(第1級至第3級)。

- 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級公平值計量按該等根據第1級內所報價格以外，就資產或負債可觀察得出之輸入數據而得出之結果，不論為直接觀察得出(即價格)或間接觀察得出(即自價格衍生)；及
- 第3級公平值計量按該等使用估值技術得出之結果，估值技術包括並非根據可觀察市場數據得出之資產或負債輸入資料(不可觀察之輸入數據)。

	公平值於		公平值層級
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零二零年 六月三十日 港元	
<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			
– 上市之產權證券(附註a)	639,300,631	567,442,431	第1級
– 非上市之產權證券(附註b)	2,961,578	2,961,578	第3級
– 上市之永續債券(附註c)	46,976,518	83,630,593	第2級
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具			
– 上市之債務證券(附註c)	37,966,097	25,595,725	第2級
按公平值列賬及計入損益之金融資產			
– 上市之產權證券(附註a)	13,693,755	12,568,237	第1級
<b>金融負債</b>			
衍生金融工具			
– 利率掉期(附註d)	32,209,188	17,936,434	第2級

## 23. 金融工具之公平值計量(續)

### 本集團之金融資產及金融負債公平值以循環基準按公平值計量(續)

附註：

- (a) 所有上市之產權證券之公平值乃根據於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日於活躍市場之報價釐定。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，本公司董事認為非上市之產權證券之成本與其公平值相若。
- (c) 所有上市之永續債券及債務證券之公平值乃參考於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日由金融機構提供之市場報價釐定。
- (d) 信和置業—全資附屬公司於二零二零年四月與一銀行訂立了總名義數額為1,000,000,000港元之利率掉期。此等利率掉期合約之經濟影響乃將借貸由按香港銀行同業拆息計息之浮動利率轉為定息利率。訂立利率掉期以減低特定借貸所面對之利率風險及利率掉期被指定為對沖工具並應用現金流動對沖會計法。

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，利率掉期之公平值乃參考折現現金流動。未來現金流動乃根據遠期利率(從報告期末可觀察遠期利率)及訂約遠期利率估算，按反映不同對手信貸風險之比率折現。

本公司董事認為，於精簡綜合財務報告書內分類為流動資產或負債及按攤銷成本列賬之金融資產及負債之賬面值與其公平值相若，因此等金融工具為短期性質。就免息之非流動金融資產及負債而言，本公司董事認為因其賬面值按相關實際利率貼現，而相關實際利率與現行借貸利率相若，因此其賬面值與其公平值相若。就按固定利率計算利息之非流動金融資產及負債而言，董事認為其利率與相關集團實體之現行借貸利率相若，因此董事認為其賬面值與其公平值相若。

於本期間及過往期間，公平值層級之不同層級之間並無轉撥。

### 金融資產以第3級公平值計量之對賬

港元

按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具—非上市之產權證券  
於二零一九年七月一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年七月一日  
及二零二零年十二月三十一日

2,961,578

# 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 24. 財務擔保合約

於報告日，本集團根據合約所擔保之最高數額如下：

	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零二零年 六月三十日 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	7,722,283,901	6,863,909,096
— 未動用	2,973,132,154	3,892,216,604
	<u>10,695,416,055</u>	<u>10,756,125,700</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>563,425,442</u>	<u>502,404,617</u>

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，本集團就有關一聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。

就本集團物業之若干買家促使之貸款已向銀行給予擔保。此等擔保將於相關物業按揭登記完成後撤銷。本公司之董事認為，本集團首次確認之財務擔保合約之公平值並不重大及本公司之董事考慮到涉及之對手違約機會不大。因此，此等擔保合約於開始時及於各報告日並無確認數值。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二一年三月十二日(星期五)至二零二一年三月十六日(星期二)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二一年三月十六日(星期二)辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派發中期股息之資格，各股東最遲須於二零二一年三月十一日(星期四)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－卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記手續。

## 購買、售賣或贖回本公司之上市證券

於本中期年度內，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。

## 董事權益

根據《證券及期貨條例》(「《證券條例》」)第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《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」)，通知本公司及聯交所，本公司董事於二零二零年十二月三十一日在本公司及《證券條例》第XV部下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

### (甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	1,387,150,124 (附註)	744,933股為實益擁有及1,386,405,191股為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益	72.08%
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈ 0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—

附註：

1,386,405,191股之受託人權益包括：

(a) 1,276,986,554股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有－132,359,630股由Fanlight Investment Limited持有，179,366,609股由Nippomo Limited持有，4,121,651股由Orient Creation Limited持有，352,776,381股由Strathallan Investment Limited持有，526,438,150股由Tamworth Investment Limited持有及81,924,133股由Transpire Investment Limited持有；及

(b) 109,418,637股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

## 董事權益 (續)

### (乙) 相聯法團股份之好倉

#### (i) 附屬公司

##### 信和置業有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	4,223,096,130 (附註)	242,442股為實益擁有、5,187,693股為配偶權益及4,217,665,995股為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益	57.63%
夏佳理先生	1,191,997	實益擁有人	0.01%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	138,967	實益擁有人	≈ 0%

附註：

4,217,665,995股之受託人權益包括：

- (a) 1,805,288,795股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有72.04%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 55,854,456股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
- (ii) 2,171,298,839股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 136,492,320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—226,493股由Fanlight Investment Limited持有，218,227股由Garford Nominees Limited持有，49,111,171股由Karaganda Investments Inc.持有，21,181,437股由Orient Creation Limited持有，10,294,689股由Strathallan Investment Limited持有，31,028,401股由Strong Investments Limited持有，23,777,116股由Tamworth Investment Limited持有及654,786股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 48,731,585股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

## 董事權益 (續)

### (乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

#### (ii) 聯營公司及合營企業

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

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

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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。

## 主要股東及其他股東權益

於二零二零年十二月三十一日，除本公司董事外，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及須根據《證券條例》第336條規定所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

### 本公司股份之好倉

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

  

其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
Nippomo Limited	161,644,248 (附註3及5)	實益擁有人	9.31%
Fanlight Investment Limited	124,724,897 (附註3及5)	實益擁有人	6.87%



## 主要股東及其他股東權益 (續)

### 本公司股份之好倉 (續)

附註：

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

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二零年十二月三十一日，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。

## 根據《上市規則》第13.22條之披露

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

	於 二零二零年 十二月三十一日 港元	於 二零二零年 六月三十日 港元
信和置業應佔其聯屬公司之總債務		
— 銀行貸款	9,130,811,901	8,272,437,096
信和置業及其附屬公司提供之借款	22,220,219,246	19,149,954,298
	<u>31,351,031,147</u>	<u>27,422,391,394</u>
信和置業應佔其聯屬公司之資本承擔及或然負債	—	—

附註：上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司及合營企業。

## 根據《上市規則》第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料

根據《上市規則》第13.51B(1)條的規定，董事資料自刊發二零二零年年報及直至二零二一年二月二十五日（為通過本中期報告當天）期間的變動載列如下：

### 董事履歷之更新

董事之履歷的變動載列如下：

#### 盛智文博士

- 退任亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會(ABAC)的中國香港代表。

#### 李民橋先生

- 獲邀成為香港金融學院會員。

#### 黃永光先生

- 獲委任為大灣區共同家園青年公益基金會有限公司主席；及
- 獲委任為心聆精神健康香港有限公司董事會成員。

各董事的最新履歷登載在本公司網站。

### 董事酬金之變動

黃永光先生收取信和置業（本公司附屬公司）合共80,495港元之二零二零年酌情花紅。

除上述所披露者外，據向本公司知會，並無任何其他董事變更資料須根據《上市規則》第13.51B(1)條作出披露。

## 薪酬委員會

本公司成立薪酬委員會並採納書面職權範圍。薪酬委員會的書面職權範圍可於本公司網站www.sino.com及聯交所網站瀏覽。

薪酬委員會須就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規及具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提交建議。委員會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。

現時薪酬委員會成員包括獨立非執行董事王繼榮先生（委員會主席）、盛智文博士、李民橋先生及董事會副主席黃永光先生。

## 提名委員會

本公司成立提名委員會並採納書面職權範圍。提名委員會的書面職權範圍可於本公司網站www.sino.com及聯交所網站瀏覽。

提名委員會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。

現時提名委員會成員包括董事會主席黃志祥先生（委員會主席）及兩名獨立非執行董事盛智文博士及李民橋先生。

## 審核委員會

本公司成立審核委員會並採納書面職權範圍。審核委員會的書面職權範圍可於本公司網站www.sino.com及聯交所網站瀏覽。

審核委員會向董事會匯報，並定期舉行會議，協助董事會履行其職責，確保財務匯報監控、風險管理及內部監控行之有效。委員會每年最少舉行四次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時審核委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生（委員會主席）、盛智文博士及王繼榮先生。

於二零二一年第一季度內，審核委員會已審閱本公司所採納之會計政策及實務準則，以及截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中期報告。

## 遵守規章委員會

為加強本公司的企業管治水平，本公司成立遵守規章委員會並採納書面職權範圍。遵守規章委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制乃透過委員會主席向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。現時遵守規章委員會成員包括董事會副主席黃永光先生（委員會主席）、本公司其他執行董事、集團財務總裁、高級法律顧問、公司秘書、內部審核部門主管、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。

## 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標準守則。本公司已向全體於報告所述期間在任之董事作出特定查詢。全體董事已確認，彼等已於截至二零二零年十二月三十一日止六個月內，遵守董事交易守則規定之標準。本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的有關僱員買賣本公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公布的內幕消息之有關僱員。

## 企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止六個月內，已遵守載於《上市規則》附錄十四之所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。

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。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監控。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。此外，三位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

承董事會命

公司秘書

鄭小琼

香港，二零二一年二月二十五日

致尖沙咀置業集團有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

## 引言

本行已審閱載於第55至78頁尖沙咀置業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司之精簡綜合財務報告書,此精簡綜合財務報告書包括於二零二零年十二月三十一日之精簡綜合財務狀況表,以及截至該日止六個月期間之相關精簡綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表以及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,編製中期財務資料報告須按照其項下相關條文規定及香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「*中期財務報告*」。貴公司董事之責任為根據香港會計準則第34號編製及呈列此精簡綜合財務報告書。本行之責任乃根據本行之審閱結果就此精簡綜合財務報告書作出結論,並按照與本行協定之聘用條款,僅向閣下全體報告。除此以外,本報告不可作其他用途。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「*實體獨立核數師對中期財務資料之審閱*」進行審閱。審閱此精簡綜合財務報告書主要包括向負責財務及會計事務之人士作出查詢,並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港審計準則進行審核之範圍,故本行未能保證本行將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此,本行不會發表審核意見。

## 結論

根據本行之審閱結果,本行並無發現任何事項致使本行相信此精簡綜合財務報告書未有於各重大方面根據香港會計準則第34號編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年二月二十五日

