



STOCK CODE: 247

Grand Victoria  
維港滙

## 2021-2022 INTERIM REPORT

二零二一至二零二二年 中期報告

Creating Better Lifescapes  
建構更美好生活



TSIM SHA TSUI PROPERTIES LIMITED  
尖沙咀置業集團有限公司

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

50	公司資料
51	主席報告
61	精簡綜合損益表
62	精簡綜合損益及其他全面收益表
63	精簡綜合財務狀況表
65	精簡綜合權益變動表
66	精簡綜合現金流動表
68	未經審核精簡綜合財務報告書附註
87	暫停辦理股份過戶登記手續
87	購買、售賣或贖回本公司之上市證券
87	董事權益
90	主要股東及其他股東權益
92	根據《上市規則》第13.22條之披露
92	根據《上市規則》第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料
93	薪酬委員會
93	提名委員會
94	審核委員會
94	遵守規章委員會
94	證券交易守則
95	企業管治守則之遵守
96	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, SBS, JP (副主席)  
夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP#  
盛智文, GBM, GBS, JP\*  
李民橋, JP\*  
王繼榮\*

(# 非執行董事)

(\* 獨立非執行董事)

## 審核委員會

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

## 提名委員會

黃志祥 (主席)  
盛智文, GBM, GBS, JP  
李民橋, JP

## 薪酬委員會

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

## 法定代表

黃志祥  
黃永光, SBS, JP

## 公司秘書

鄭小琼

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
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  
東亞銀行有限公司  
盤谷銀行

## 投資者聯絡方法

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

## 註冊辦事處

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

## 上市資料

股份代號 247

## 股東時間表

應收股息之  
截止過戶日期 二零二二年三月四日至八日  
(首尾兩天包括在內)

應收中期股息之  
記錄日期 二零二二年三月八日

遞交以股代息  
選擇表格之  
最後日期 二零二二年三月二十九日  
下午四時三十分

中期股息  
擬派發日期 每股十五港仙  
二零二二年四月十二日

本人謹向股東提交中期報告。

## 中期業績

截至二零二一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二十三億九千五百四十萬港元（二零二零：十一億六千一百七十萬港元）。每股基礎盈利為一點二三港元（二零二零：零點六一港元）。

計及非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）七千一百八十萬港元（二零二零：重估虧損四億六千六百萬港元），中期年度集團股東應佔淨溢利為二十三億一千六百萬港元（二零二零：六億九千二百五十萬港元）。中期年度之每股盈利為一點一九港元（二零二零：零點三六港元）。

未經審核的中期年度業績經由本公司之核數師畢馬威會計師事務所審閱。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

董事會宣布於二零二二年四月十二日派發中期息每股十五港仙（二零二零：每股十四港仙），給予在二零二二年三月八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，將約於二零二二年三月十四日寄予股東。預期股息單及股票將約於二零二二年四月十二日發送給股東。

## 業務回顧

信和置業有限公司(「信和置業」)之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零二一年十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司持有信和置業百分之五十五點四一權益。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，信和置業應佔物業銷售總收入(連同所佔聯營公司及合營企業)為八十四億九千七百萬元(二零二零：二十億一千一百八十萬元)。

物業銷售收入主要來自出售於中期年度內完成位於白石角的逸瓏灣8之住宅單位及車位，以及出售於過往財政年度完成的項目餘下住宅單位及車位，包括位於觀塘的凱滙、西貢的133 Portofino及漳州的信和•御龍天下第三期。

中期年度內，信和置業兩個位於香港的新住宅項目獲發預售樓花同意書，分別為位於黃竹坑的揚海及中環的ONE CENTRAL PLACE。中期年度內，信和置業發售揚海部分單位，及其他項目餘下單位，包括位於觀塘的凱滙(售出百分之九十四)、西南九龍的維港滙(售出百分之四十八點四)、白石角的逸瓏灣8(售出百分之九十八點七)、馬鞍山的Silversands(售出百分之六十七點五)、何文田嘉道理道的St. George's Mansions(售出百分之六點九)及旺角的ONE SOHO(售出百分之五十八點四)。

展望未來，信和置業將有多個新項目推售。除了ONE CENTRAL PLACE，信和置業預期二零二二年將有三個其他住宅項目獲發預售樓花同意書，這些項目為元朗的錦上路站第一期物業發展項目、將軍澳的日出康城第十一期物業發展項目及黃竹坑站第四期物業發展項目。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。

### (二) 土地儲備

於二零二一年十二月三十一日，信和置業在香港、中國內地、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約二千零三十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十四、住宅佔百分之三十點九、工業佔百分之十一點五、停車場佔百分之七點七及酒店佔百分之五點九。以土地狀況劃分，發展中物業為七百五十萬平方呎、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。信和置業將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

## 業務回顧 (續)

## (二) 土地儲備 (續)

中期年度內，信和置業購入位於新加坡Jalan Anak Bukit的商住用地百分之二十權益，總樓面面積約為九十八萬五千四百九十八平方呎。發展項目將提供住宅、服務式住宅、零售、餐飲和辦公室，並結合多項社區用途，包括托兒服務。發展項目將連接新巴士交匯處和通往Beauty World地鐵站的地下行人路，為乘客和居民提供便利。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)
Land Parcel 950 Lot 2852K Mukim 16, Jalan Anak Bukit, Singapore	住宅／商業	20%	197,100

中期年度內，信和置業亦向一合營企業購入位於西南九龍現有住宅項目維港滙額外百分之六點七五權益。信和置業在該項目的所佔權益從百分之二十二點五增加至百分之二十九點二五。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)
維港滙 香港 西南九龍 荔盈街六號及荔盈街八號	住宅	29.25%	288,935

## 主席報告 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (三) 物業發展

中期年度內，信和置業取得以下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)
逸瓏灣8 香港新界 白石角(東) 科研路一號	住宅	100%	412,530

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•御龍天下第三期第七座物業。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 第七座 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%	240,210

## 業務回顧 (續)

### (四) 租賃活動

中期年度內，信和置業應佔總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）為十七億九千七百九十萬港元（二零二零：十八億四千二百九十萬港元），按年下降百分之二點四。中期年度內，租金收益減少主要由於續租租金負增長，而整體出租率保持平穩約百分之九十點三（二零二零：百分之九十點三）。雖然租金收益減少，但市場推廣和宣傳開支增加以提升商場人流及促進租戶收入，淨租金收益下降幅度因而略高於租金收益。中期年度內，淨租金收益為十五億五千七百八十萬港元（二零二零：十六億二千九百八十萬港元），按年下降百分之四點四。

在Omicron和Delta變種病毒疫情爆發前，香港零售市場氣氛於中期年度內持續改善。中期年度內，為配合政府消費券計劃（「消費券」），信和置業推出一系列措施以推動在其商舖物業內的消費。除了與主要支付系統、業務合作夥伴和租戶合作，刺激顧客在我們商場使用消費券外，為慶祝二零二一年東京奧運會，信和置業於奧海城二期及屯門市廣場等旗艦商場舉行一系列活動，獲知名人士及其支持者熱烈參與。同時，管理層繼續優化租戶組合並透過數碼會員計劃「S+ REWARDS」來提升顧客的購物體驗。總體而言，我們旗艦商場的客流量和租戶銷售額相比疫情嚴重時有所改善。信和置業商舖物業平均出租率略為改善至約百分之九十一點九（二零二零：百分之九十點六）。

寫字樓物業表現仍然面對挑戰。中期年度內，信和置業寫字樓物業的平均出租率為百分之八十九點八（二零二零：百分之九十一點七）。圍繞疫情的不明朗因素繼續影響寫字樓物業市場。隨著寫字樓物業供應增加和需求減弱，出租率

和租金仍然面對壓力。香港可受惠於中央政府對深化香港與內地經濟融合及提升國際金融、運輸和貿易中心的地位的支持。這些舉措將增強香港的競爭力，為經濟注入新動力。同時，希望疫情受控能促進與中國內地恢復通關。當香港與中國內地之間的商務旅遊回復正常後，來自中國內地企業的長期租賃需求預計將會回升。

於二零二一年十二月三十一日，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）佔百分之六十一點八、工業佔百分之十四點六、停車場佔百分之十三點二、酒店佔百分之七點六及住宅佔百分之二點八。

### (五) 酒店

酒店業繼續受到新型冠狀病毒疫情的影響。由於跨境消閒和商務旅遊減少，信和置業酒店經營狀況仍然充滿挑戰，有效復甦將取決於放寬旅遊限制和恢復國際旅遊。

信和置業正採取一切切實可行的措施應對挑戰。為推動銷售，管理層以本地客人住宿度假和長期住宿為目標，以及推出各種餐飲銷售的推廣計劃。此外，信和置業繼續嚴控成本和提高運營效率，以及提升酒店服務質素，確保客人在酒店入住期間得到愉悅的體驗。雖然在中期年度內面對困難，但我們酒店整體表現有改善。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### (五) 酒店 (續)

中期年度內，信和置業酒店收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為二億四千七百七十萬港元（二零二零：一億六千三百五十萬港元），總經營溢利為一千二百六十萬港元（二零二零：總經營虧損為五千二百九十萬港元）。

於二零二一年十二月三十一日，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。預計香港富麗敦海洋公園酒店於二零二二年上半年落成。香港富麗敦海洋公園酒店為臨海豪華度假酒店，提供四百二十五間客房，全部均飽覽南中國海美景。酒店設有數間餐廳、無邊際泳池、兒童嬉水池、室內兒童玩樂區、健身中心和水療中心。

### (六) 中國內地業務

中期年度內，中央政府推出了一系列監管和信貸措施，維持中國內地土地和住房市場的健康。這些措施旨在鼓勵房地產行業去槓桿，有利於中國內地房地產市場的長遠發展。

於二零二一年十二月三十一日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約四百六十萬平方呎，當中約三百五十萬平方呎為發展中項目，其餘主要為投資物業。發展中項目有四個，當中兩個項目在大灣區前海，包括服務式住宅項目（佔百分之五十權益）及商業發展地皮（佔百分之三十權益），另外兩個項目為位於漳州的信和•御龍天下第三期及第四期（全資擁有），以及成都的信和•御龍山（佔百分之二十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零二一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。於二零二一年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款四百二十九億二千一百一十萬港元。扣除借貸總額三十九億六千二百三十萬港元，集團於二零二一年十二月三十一日擁有淨現金三百八十九億五千八百八十萬港元。集團錄得淨現金，因此以淨債項與股東權益比率計算之資產負債率並不適用。借貸總額中百分之二十一於一年內償還，百分之五十三於一至兩年內償還，其餘於三至五年內償還。集團大部分借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百零四億一千六百一十萬港元及八百七十六億二千六百萬港元。於二零二一年十二月三十一日，集團股東所佔之賬面淨值為每股四十三點九七港元（於二零二一年六月三十日為每股四十三點九五港元）。

於二零二一年十二月三十一日，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。集團維持一貫穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

## 企業管治

集團非常重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會、薪酬委員會及提名委員會，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

集團以「建構更美好生活」為願景，透過三大相輔相成的元素－「綠色生活」、「創新構思」和「心繫社區」將可持續發展融入業務各層面。集團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。

二零二一年十二月，信和置業於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聯辦的「香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎2021」中，榮獲「環境、社會及管治卓越獎」－組別(二) 恒生綜合指數成份股公司；同時於香港管理專業協會舉辦的「香港可持續發展獎

2020/2021」獲頒「香港可持續發展獎(大型機構組別)」。

中期年度內，信和置業亦於「香港ESG報告大獎2021」中獲頒四項殊榮，並在「ESG領先企業大獎2021」中獲頒三個獎項。集團繼續於多個本地和國際可持續發展指數中取得更佳成績。信和置業於「恒生可持續發展企業指數」中獲AA評級，並自二零一二年起獲納入為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股，並獲選香港企業可持續發展指數和大灣區企業可持續發展指數前十名。此外，信和置業在CDP氣候變化評估中獲授「B」評級。這些認可印證集團於提升企業管治及推動環境、社會及管治以及可持續發展的承諾。

中期年度內，信和置業按全球報告倡議組織(GRI)標準(核心選項)及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)，並經香港品質保證局獨立驗證核實，發布獨立的可持續發展報告。信和置業首次根據氣候相關財務信息披露工作小組(TCFD)的建議披露信和置業的氣候行動。

信和置業於二零二零年公布《可持續發展願景2030》，信和置業訂立了清晰方向，把可持續發展融入業務各個層面。《可持續發展願景2030》的三大重點策略包括減少碳排放量及單次使用即棄塑膠製品、採用可再生能源及以綠色生活及健康舒泰為重點以完善物業發展。在各同事與持份者的努力下，信和置業提前達成《可持續發展願景2030》中的塑減目標，並接近完成減少溫室氣體排放量的目標。

### 可持續發展 (續)

我們致力透過減少碳排放以應對氣候變化。信和置業於二零二一年十一月簽署成為TCFD的支持機構，躋身本港五家簽署支持TCFD的房地產發展商之一，彰顯對提高氣候變化相關風險和機遇透明度的重視。為提升能源效益及支持可再生能源，信和置業於二零二一年十二月三十一日已於旗下管理的物業安裝超過二千三百塊光伏電板，為業界中旗下物業安裝最多光伏電板企業之一。

信和置業一直致力推動可持續發展，並動員一眾同事進行海灘清潔活動，收集塑膠廢料，同時更與環保及藝術團體合作，創作升級再造環保聖誕樹及裝飾，並於旗下物業展出。繼去年首次舉辦「升級再造聖誕樹活動」，信和置業於二零二一年十一月至十二月期間，再次鼓勵同事收集各類回收物料及廢物，將它們轉化成獨一無二的升級再造環保聖誕樹和裝飾。逾一百棵升級再造聖誕樹於信和置業位於香港、新加坡及悉尼的物業展出。

信和置業透過綜合綠色社區項目「一喜種田」，向社區推廣可持續發展及生物多樣性的。增加六個新農莊後，項目現時共有十五個位於香港及一個位於新加坡的農圃，規模擴展逾一倍，總面積逾五萬三千平方呎。新增的農莊包括位於屯門市廣場的GREENHOUSE@tmtplaza、黃金海岸住宅的百果園、黃金海岸商場的海岸農莊、黃金海岸鄉村俱樂部遊艇會的海濱農莊、香港黃金海岸酒店的熱帶植物農莊及逸瓏灣8的海灣8農莊。

信和置業與中國銀行(香港)合作推出全港首個綠色按揭計劃，為信和置業旗下已獲「綠建環評」鉑金級或金級認證的特選住宅項目，包括凱滙、維港滙、ONE SOHO及Silversands的買家提供全數碼化及無紙化的按揭服務。計劃推動可持續發展，共建綠色未來。

建築環境對我們的身心健康有重大影響。繼133 Portofino取得認證以及St. George's Mansions及Landmark South取得預認證後，香港富麗敦海洋公園酒店亦成為香港和中國內地首家榮獲《WELL建築標準™》v2預認證的酒店。

信和置業致力培育創新文化，研究創新科技和企業應用。信和置業支持由香港創新基金舉辦的首屆香港創科展(創科展)，推動學校、老師與學生攜手成就無限創意，啟發年輕一代，培養他們的創科思維。創科展於二零二一年九月舉辦比賽，邀請中小學生應用科學、科技和設計的知識，提交創新意念。創科展將假香港會議展覽中心舉行展覽，展出入圍作品。

信和置業連續第十七年支持「愛心聖誕大行動」，幫助弱勢社群。為進一步透過廢物管理和升級再造推動可持續發展，信和置業邀請香港樂童行的兒童參與宏天廣場空中農莊的工作坊，透過創意活動向他們宣揚綠色生活和減廢訊息。

## 展望

新冠病毒的全球疫情繼續帶來挑戰，世界各地已學會更好地應對病毒及其對我們日常生活的影響。疫苗以破紀錄速度研發，藥物治療有所改善，我們現在有更好的協調計劃以確保疫情能夠迅速發現和控制，企業亦採用新興科技來減輕對運營的影響。在世界各國政府共同努力推動疫苗接種下，實現了全球經濟復甦，主要經濟體消費者信心亦逐步恢復。雖然Omicron和Delta變種病毒帶來了新不明朗因素，但我們較以往更有能力應對挑戰。

在此情況下，中國內地經濟復甦和疫情防控保持領先。儘管疫情反覆，但是中國內地堅持清零策略，證明其快速應對以控制感染率的能力。過去數月，中央政府推出了一系列微調政策，涵蓋廣泛行業，有利中國內地經濟長期可持續增長。其目標是按「十四五」規劃提出的「雙循環」政策全面建成小康社會，擴大中等收入階層以支持國內消費。在可持續增長帶動下，中國內地將繼續成為世界重要的增長動力。

在香港，新變種病毒帶來威脅令疫情不穩，社交距離措施可能暫時仍需實施，預計營運狀況仍然充滿挑戰。接種疫苗是保護我們自己、家人、同事和社區的關鍵一步。集團作為商界一份子，將繼續全力支持政府疫苗接種計劃，協助達致群體免疫。

香港將受惠於中央政府支持，深化與內地經濟融合，提升香港的國際金融、運輸和貿易中心地位。香港二零二一年施政報告中發表的北部都會發展策略將加強我們與大灣區聯繫，並創造新商業中心，配備創新和科技設施、基礎建設以及數以千計的新職位和房屋。這些舉措將增強香港的競爭力，為經濟注入新動力。同時，希望疫情受控能促進與中國內地恢復通關，這將為香港經濟帶來重要的推動力。

新型冠狀病毒疫情改變人們生活、工作和學習方式。顧客需求和喜好變化迅速，越來越重視品質和可持續性。集團將保持專注，同時繼續靈活及快捷地回應不斷變化的顧客需求和市場發展。可持續發展是我們業務的重要基石，我們致力減少碳足跡、保育建築和文化遺產、締造活力社區以支持健康生活、建設具環保認證的建築，及幫助有需要人士，使我們社區成為更仁愛的地方，所有這些努力的核心是我們致力為社區「建構更美好生活」的願景。我們將繼續努力關愛社群，及為股東、顧客、業務夥伴和員工創造長期價值。

## 主席報告 (續)

### 展望 (續)

集團將繼續務實經營業務以應對市場變化，管理層維持選擇性策略持續補充土地儲備。物業銷售方面，集團將繼續致力確保優質產品及為顧客提供最佳服務，能為顧客增值和得到他們信任對提升我們品牌至關重要。集團的經常性業務，包括物業租賃、物業管理服務及酒店餐飲服務，將繼續作為集團核心支柱，帶來良好及穩定收益。同時，集團對成本控制保持警惕，在不影響產品和服務質素的前提下努力提高效率。集團將密切留意最新數碼發展，促進業務發展和提升營運效率。我們相信這些因素將引領未來業務增長。

展望未來，集團對市場發展繼續保持警覺，同時積極面對挑戰，把握機遇。收緊量化寬鬆政策和潛在加息或對世界經濟進一步復甦構成壓力，然而香港住宅市場具復原力及基本因素良好，集團對香港物業市場前景保持審慎樂觀。我們著眼長期可持續增長，同時為短期週期性波動作好準備。

我們對香港和中國內地的承諾堅定不變，與社區一起成長同時推廣正向訊息。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，二零二二年二月十七日

# 精簡綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

	附註	六個月止	
		二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
收入	3, 4	10,913,891,469	4,117,082,293
銷售成本		(4,209,708,398)	(1,026,390,246)
直接費用		(1,165,334,646)	(884,435,975)
毛利		5,538,848,425	2,206,256,072
投資物業公平值變動	13	(87,756,470)	(534,848,712)
其他收益及其他利益或虧損		70,478,584	395,810,935
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		(2,455,325)	1,125,518
出售投資物業之收益		1,047,650	8,325,146
行政費用		(496,299,229)	(409,852,207)
其他營運費用		(91,414,260)	(109,482,619)
財務收益	5	155,058,687	330,793,594
財務成本	6	(31,483,218)	(49,460,321)
減：已撥充成本之利息	6	8,456,731	20,116,394
財務收益淨額		132,032,200	301,449,667
應佔聯營公司業績	7	396,646,652	81,659,909
應佔合營企業業績	8	(148,340,440)	(93,902,154)
除稅前溢利	9	5,312,787,787	1,846,541,555
所得稅項	10	(934,692,020)	(575,448,682)
期內溢利		4,378,095,767	1,271,092,873
應佔期內溢利：			
本公司股東		2,316,848,763	692,592,126
非控股權益		2,061,247,004	578,500,747
		4,378,095,767	1,271,092,873
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
基本	12(a)	1.19	0.36

第68頁至第86頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情刊於附註11。

## 精簡綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	4,378,095,767	1,271,092,873
<b>其他全面收益</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	13,283,163	73,841,143
<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	19,074,476	(16,657,442)
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	5,108,301	2,384,688
換算海外地區業務之匯兌差額	83,255,190	1,024,553,795
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	(565,240)	1,134,241
	<b>106,872,727</b>	<b>1,011,415,282</b>
期內其他全面收益	120,155,890	1,085,256,425
期內全面收益總額	<b>4,498,251,657</b>	<b>2,356,349,298</b>
<b>應佔全面收益總額：</b>		
本公司股東	2,386,824,196	1,289,592,722
非控股權益	2,111,427,461	1,066,756,576
	<b>4,498,251,657</b>	<b>2,356,349,298</b>

第68頁至第86頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

# 精簡綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	62,515,313,187	62,457,982,602
酒店物業		1,734,578,479	1,744,774,054
物業、廠房及設備	14	137,809,016	146,003,266
使用權資產		1,212,920,466	1,230,467,091
商譽		739,233,918	739,233,918
投資聯營公司權益	15	18,203,188,527	20,326,829,520
投資合營企業權益	16	6,014,890,856	3,104,983,220
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具	24	923,763,971	896,999,302
衍生金融工具	24	7,419,409	-
借予聯營公司款項	15	4,449,736,764	4,411,976,921
借予合營企業款項	16	11,296,638,663	10,376,892,013
長期應收貸款		2,623,182,776	2,247,138,134
其他資產		615,000	615,000
		<u>109,859,291,032</u>	<u>107,683,895,041</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		16,977,090,655	19,015,869,625
已完成物業存貨		3,519,605,111	4,219,294,722
酒店存貨		16,685,647	19,461,342
按公平值列賬及計入損益之金融資產	24	12,810,855	15,266,180
應收聯營公司款項	15	2,196,421,255	2,180,936,455
應收合營企業款項	16	2,521,734,120	2,508,438,297
應收非控股權益款項		1,006,781,432	904,133,947
應收貿易賬款及其他應收	17	1,125,206,194	1,674,598,631
長期應收貸款之本期部分		110,849,211	87,829,222
可收回稅款		148,504,195	151,193,776
定期存款及有限制銀行存款	18	39,069,619,557	40,582,469,421
銀行存款及現金	18	3,851,558,754	3,620,272,397
		<u>70,556,866,986</u>	<u>74,979,764,015</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付	19	5,624,526,125	5,144,988,989
租賃負債		48,181,907	49,241,295
合約負債		2,074,765,678	5,852,248,183
應付聯營公司款項	15	1,059,730,888	1,035,176,477
應付非控股權益款項		798,222,950	778,247,117
應付稅項		2,862,977,986	2,331,284,036
銀行借貸 — 於一年內到期	20	845,000,000	2,844,948,215
		<u>13,313,405,534</u>	<u>18,036,134,312</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>57,243,461,452</u>	<u>56,943,629,703</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>167,102,752,484</u>	<u>164,627,524,744</u>

## 精簡綜合財務狀況表 (續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	21	16,670,836,717	15,341,990,386
儲備		70,955,260,379	69,724,442,659
<b>本公司股東應佔權益</b>		<b>87,626,097,096</b>	<b>85,066,433,045</b>
<b>非控股權益</b>		<b>71,713,634,303</b>	<b>71,251,794,731</b>
<b>權益總額</b>		<b>159,339,731,399</b>	<b>156,318,227,776</b>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借貸 — 到期日超過一年	20	2,406,273,185	2,405,923,660
衍生金融工具	24	—	16,763,368
租賃負債		9,187,934	19,736,466
其他貸款 — 到期日超過一年	25	711,045,671	1,354,014,967
遞延稅項		2,726,268,785	2,661,608,162
聯營公司提供之借款	22	1,765,515,314	1,705,890,142
非控股權益提供之借款	23	144,730,196	145,360,203
		7,763,021,085	8,309,296,968
		<b>167,102,752,484</b>	<b>164,627,524,744</b>

第68頁至第86頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

# 精簡綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

附註	本公司股東應佔權益						合計 港元	非控股權益 港元	合計 港元
	股本 港元	資本儲備 港元	投資重估儲備 港元	對沖儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元			
於二零二零年七月一日 (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	-	-	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	-	-	-
21 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
11 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
於二零二一年七月一日 (經審核)	15,341,990,386	2,779,930,268	(266,546,717)	(9,157,079)	297,780,160	66,922,436,027	85,066,433,045	71,251,794,731	156,318,227,776
期內溢利	-	-	-	-	-	2,316,848,763	2,316,848,763	2,061,247,004	4,378,095,767
期內其他全面收益	-	-	6,917,149	13,392,301	49,665,983	-	69,975,433	50,180,457	120,155,890
期內全面收益總額	-	-	6,917,149	13,392,301	49,665,983	2,316,848,763	2,386,824,196	2,111,427,461	4,498,251,657
21 代替現金股息所發行之股份	1,328,846,331	-	-	-	-	-	1,328,846,331	-	1,328,846,331
被視為收購一上市附屬公司部分權益	-	179,465,647	-	-	-	-	179,465,647	(231,153,497)	(51,687,850)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,283,658,214)	(2,283,658,214)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	-	865,223,822	865,223,822
11 宣布及派發二零二一年度之末期股息	-	-	-	-	-	(793,541,406)	(793,541,406)	-	(793,541,406)
11 宣布及派發二零二一年度之特別股息	-	-	-	-	-	(541,930,717)	(541,930,717)	-	(541,930,717)
於二零二一年十二月三十一日 (未經審核)	16,670,836,717	2,959,395,915	(259,629,568)	4,235,222	347,446,143	67,903,812,667	87,626,097,096	71,713,634,303	159,339,731,399

第68頁至第86頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

# 精簡綜合現金流動表

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	4,207,426,943	209,984,376
用於投資業務之現金淨額		
聯營公司借款	(59,645,645)	(1,577,760,299)
合營企業借款	(1,534,845,935)	(419,035,472)
非控股權益借款	(102,676,752)	(57,422,090)
增添之投資物業	(83,291,539)	(43,285,578)
增添之物業、廠房及設備	(28,151,373)	(22,999,876)
原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款增加	(4,962,076,575)	(8,582,380,100)
收取聯營公司股息	29,175,000	240,080,819
有限制銀行存款增加	(26,930,040)	(236,117,892)
出售投資物業所得款項	2,547,650	15,962,453
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	125,263,226	98,880,780
合營企業還款	497,896,278	475,562,370
非控股權益還款	29,267	4,973
購入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	(12,124,498)	(10,468,764)
注資於聯營公司	–	(450,000,001)
購入聯營公司之權益	(582,496,526)	–
增購合營企業之權益	(8,550)	–
減少一間聯營公司之資本	–	12,500,000
增購一上市附屬公司權益	(57,541,363)	–
其他投資業務	304,442,465	338,338,531
	(6,490,434,910)	(10,176,086,939)
用於融資業務之現金淨額		
新增之其他貸款	–	10,259,306
聯營公司提供之借款	91,776,488	171,026,816
非控股權益提供之借款	20,877,021	12,852,631
償還銀行借貸	(2,000,000,000)	–
償還其他貸款	(648,908,641)	–
償還租賃負債	(28,454,090)	(27,129,267)
償還聯營公司提供之借款	(11,742,655)	(104,447,628)
償還非控股權益提供之借款	(1,531,195)	(4,394,056)
已付非控股權益股息	(1,418,434,392)	(266,474,155)
已付利息	(20,618,473)	(32,536,086)
其他融資業務	(6,641,058)	(5,416,150)
	(4,023,676,995)	(246,258,589)

## 精簡綜合現金流動表(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
現金及現金等值減少淨額	(6,306,684,962)	(10,212,361,152)
期初之現金及現金等值	28,607,127,354	23,213,946,400
匯兌率改變之影響	36,114,840	178,505,005
期末之現金及現金等值	<u>22,336,557,232</u>	<u>13,180,090,253</u>
現金及現金等值結餘之分析		
有限制銀行存款	26,930,040	357,945,306
定期存款	39,042,689,517	37,719,606,968
銀行存款及現金	<u>3,851,558,754</u>	<u>4,542,045,148</u>
於精簡綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	42,921,178,311	42,619,597,422
減：原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款	(20,557,691,039)	(29,081,561,863)
有限制銀行存款	<u>(26,930,040)</u>	<u>(357,945,306)</u>
於精簡綜合現金流動表之現金及現金等值	<u>22,336,557,232</u>	<u>13,180,090,253</u>

第68頁至第86頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

## 1. 編製基準

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內適用之披露規定編製，有關規定包括符合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。

本精簡綜合財務報告書乃未經審核，惟畢馬威會計師事務所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」作出審閱。畢馬威會計師事務所向董事會發出之獨立審閱報告載於第96頁。

於精簡綜合財務報告書中載有有關截至二零二一年六月三十日止財務年度之比較數字，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622章)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二零二一年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處。

本公司之前任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，截至二零二一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二零二一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，本集團已應用以下由香港會計師公會頒布並於二零二一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：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 – 第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日之後 二零一九冠狀病毒病(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。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

## 3. 收入

	六個月止	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 十二月三十一日 港元
物業銷售	8,685,166,816	1,949,855,362
物業管理及其他服務	587,687,253	565,387,525
酒店經營	194,913,796	128,844,437
來自貨品及服務之收入	9,467,767,865	2,644,087,324
來自經營租賃之租金收益	1,405,813,557	1,436,375,143
應收貸款之利息收益	32,430,252	34,421,064
股息收益		
— 上市投資	7,768,345	2,087,312
— 非上市投資	111,450	111,450
	<b>10,913,891,469</b>	<b>4,117,082,293</b>
<b>地區市場：</b>		
香港	10,280,802,279	3,024,509,968
中國內地	387,422,899	915,750,968
新加坡	245,666,291	176,821,357
	<b>10,913,891,469</b>	<b>4,117,082,293</b>

截至二零二一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587,687,253港元及103,675,080港元(二零二零年十二月三十一日止六個月：565,387,525港元及68,072,412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8,685,166,816港元及91,238,716港元(二零二零年十二月三十一日止六個月：1,949,855,362港元及60,772,025港元)。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一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：

二零二一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	8,685,166,816	4,122,023,410	132,234,741	13,603,093	8,817,401,557	4,135,626,503
物業租賃	1,405,813,557	1,195,427,350	425,970,542	374,953,537	1,831,784,099	1,570,380,887
	10,090,980,373	5,317,450,760	558,205,283	388,556,630	10,649,185,656	5,706,007,390
物業管理及其他服務	587,687,253	104,473,272	56,829,909	9,498,644	644,517,162	113,971,916
酒店經營	194,913,796	26,676,935	52,842,471	(14,044,534)	247,756,267	12,632,401
證券投資	7,879,795	7,879,795	1,950	1,950	7,881,745	7,881,745
財務	32,430,252	32,430,252	4,255,714	4,255,714	36,685,966	36,685,966
	<u>10,913,891,469</u>	<u>5,488,911,014</u>	<u>672,135,327</u>	<u>388,268,404</u>	<u>11,586,026,796</u>	<u>5,877,179,418</u>

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>

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

## 4. 分部資料(續)

分部業績乃指各分部所賺取之除稅前溢利／虧損，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／虧損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(即本公司董事)呈報之計算準則。

### 除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 十二月三十一日 港元
分部溢利	5,877,179,418	2,674,927,244
投資物業公平值變動	(87,756,470)	(534,848,712)
其他收益及其他利益或虧損	69,248,378	283,199,019
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	(2,455,325)	1,125,518
出售投資物業之收益	1,047,650	8,325,146
行政費用與其他營運費用	(536,407,259)	(471,984,123)
財務收益淨額	131,893,587	300,843,285
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	206,554,337	113,959,017
— 投資物業公平值變動	(34,544,168)	(301,205,349)
— 行政費用與其他營運費用	(221,446,267)	(116,163,830)
— 財務成本淨額	(53,950,247)	(16,056,594)
— 所得稅項	(36,575,847)	(95,579,066)
	(139,962,192)	(415,045,822)
除稅前溢利	<u>5,312,787,787</u>	<u>1,846,541,555</u>

二零二一年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為73,178,256港元(二零二零年十二月三十一日止六個月：45,012,212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。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

## 5. 財務收益

	六個月止	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 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	18,377,869	19,334,703
— 銀行存款	129,441,534	290,984,487
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	7,239,284	20,474,404
	<u>155,058,687</u>	<u>330,793,594</u>

## 6. 財務成本

	六個月止	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 十二月三十一日 港元
銀行及其他借貸之利息支出	15,314,674	29,748,307
租賃負債之利息支出	558,573	775,019
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	4,145,750	9,571,390
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	5,939,345	5,871,689
貸款融資之安排費用及財務開支	416,575	1,109,228
	<u>26,374,917</u>	<u>47,075,633</u>
利率掉期之公平值調整由對沖儲備重新分類至損益	5,108,301	2,384,688
	<u>31,483,218</u>	<u>49,460,321</u>
減：已撥充發展中物業成本之數額	(8,456,731)	(20,116,394)
	<u>23,026,487</u>	<u>29,343,927</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8,704,217港元(二零二零年十二月三十一日止六個月：254,536,419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25,839,951港元(二零二零年十二月三十一日止六個月：46,668,930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	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 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	4,209,708,398	1,026,390,246
酒店存貨成本確認為直接費用	26,246,379	17,027,798
酒店物業折舊	17,733,154	16,446,918
物業、廠房及設備折舊	36,762,614	39,863,703
使用權資產折舊	39,116,882	38,275,103
出售物業、廠房及設備之收益	(23,473)	(253,472)
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)	7,425,507	21,040,656

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

## 10. 所得稅項

	六個月止	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
現行稅項		
— 香港利得稅	758,815,938	189,446,114
— 海外	52,461,558	114,415,727
— 於中國內地之土地增值稅	75,811,641	196,515,668
	<hr/>	<hr/>
	887,089,137	500,377,509
遞延稅項	47,602,883	75,071,173
	<hr/>	<hr/>
	934,692,020	575,448,682

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。估計每年加權平均稅率為16.5% (二零二零年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

新加坡及中國內地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%及於中國內地為25% (二零二零年十二月三十一日止六個月：於新加坡為17%及於中國內地為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	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 十二月三十一日 港元
二零二一年六月三十日止年度 已派發末期股息每股41港仙 (二零二零年十二月三十一日止六個月： 二零二零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	793,541,406	775,917,297
二零二一年六月三十日止年度 已派發特別股息每股28港仙 (二零二零年十二月三十一日止六個月：無)， 每股附有以股代息認購權	541,930,717	—
	<u>1,335,472,123</u>	<u>775,917,297</u>

於報告日後，董事宣布派發截至二零二一年十二月三十一日止六個月之中期股息每股15港仙(二零二零年十二月三十一日止六個月：每股14港仙)合共298,908,004港元(二零二零年十二月三十一日止六個月：269,420,440港元)給予在二零二二年三月八日名列在本公司股東名冊之股東。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

## 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	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>2,316,848,763</u>	<u>692,592,126</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>1,943,245,810</u>	<u>1,896,648,668</u>

因本期間及過往期間內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止期間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2,395,460,913港元（二零二零年十二月三十一日止六個月：1,161,781,873港元），已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及包括一聯營公司於期內銷售相關物業之已變現公平值收益與出售之投資物業已變現公平值收益，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利（如以上所詳述）相同。

12. 每股盈利(續)

(b) 每股基礎盈利(續)

溢利之對賬如下：

	六個月止	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	2,316,848,763	692,592,126
投資物業公平值變動	87,756,470	534,848,712
相關遞延稅項計入之影響	6,031,181	21,797,835
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	8,704,217	254,536,419
— 相關遞延稅項回撥之影響	—	(2,083,077)
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	25,839,951	46,668,930
— 相關遞延稅項計入之影響	51,773	—
	128,383,592	855,768,819
非控股權益應佔數額	(56,582,371)	(389,762,812)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	71,801,221	466,006,007
於期內出售之投資物業已變現公平值收益(已扣除稅項)	1,173,228	5,807,921
— 聯營公司於期內銷售相關物業之已變現公平值收益	11,162,819	—
非控股權益應佔數額	(5,525,118)	(2,624,181)
	78,612,150	469,189,747
本公司股東應佔基礎溢利	2,395,460,913	1,161,781,873
每股基礎盈利	1.23	0.61

## 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 13. 投資物業

本集團之投資物業已於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日由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。

截至二零二一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87,756,470港元(二零二零年十二月三十一日止六個月：534,848,712港元)已直接確認於損益內。

### 14. 物業、廠房及設備

二零二一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28,151,373港元(二零二零年十二月三十一日止六個月：22,999,876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

	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二一年 六月三十日 港元
投資聯營公司權益：		
— 無牌價股份成本值	6,587,488,077	6,121,899,133
— 應佔收購後溢利及扣除已收股息	11,615,700,450	14,204,930,387
	<u>18,203,188,527</u>	<u>20,326,829,520</u>
借予聯營公司款項	5,749,167,751	5,749,353,592
減：撥備	(1,299,430,987)	(1,337,376,671)
	<u>4,449,736,764</u>	<u>4,411,976,921</u>

## 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。於二零二一年十二月三十一日，本集團借予聯營公司之款項(已扣除撥備)中1,678,463,374港元(二零二一年六月三十日：1,689,615,795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

	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二一年 六月三十日 港元
投資合營企業權益：		
— 無牌價股份	2,232,532,655	228,363,927
— 應佔收購後溢利及扣除已收股息	3,782,358,201	2,876,619,293
	<u>6,014,890,856</u>	<u>3,104,983,220</u>
借予合營企業款項	12,054,152,687	11,036,705,670
減：撥備	(757,514,024)	(659,813,657)
	<u>11,296,638,663</u>	<u>10,376,892,013</u>

本集團借予合營企業款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二一年十二月三十一日，本集團借予合營企業之款項中8,746,946,102港元(二零二一年六月三十日：7,768,482,647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合營企業款項乃無抵押及預期於報告日起計一年內償還。於二零二一年十二月三十一日，本集團應收合營企業之款項中83,781,802港元(二零二一年六月三十日：136,405,151港元)為計息及餘額為免息。

## 未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 17. 應收貿易賬款及其他應收

於二零二一年十二月三十一日，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）221,591,154港元（二零二一年六月三十日：261,404,058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。

	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二一年 六月三十日 港元
即期	38,263,232	36,861,433
逾期：		
1-30日	49,758,685	100,558,450
31-60日	39,324,758	35,416,752
61-90日	23,198,526	14,745,257
超過90日	71,045,953	73,822,166
	<u>221,591,154</u>	<u>261,404,058</u>

其他應收及預付款項主要包括有關應收公用事務與其他已付訂金約191,000,000港元（二零二一年六月三十日：173,000,000港元）、預付營運費用款項約81,000,000港元（二零二一年六月三十日：72,000,000港元）、主要與地產發展項目有關之其他預付款項約87,000,000港元（二零二一年六月三十日：90,000,000港元）、應收利息約69,000,000港元（二零二一年六月三十日：205,000,000港元）及確認為合約資產之預付銷售佣金約24,000,000港元（二零二一年六月三十日：121,000,000港元）。

### 18. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

於二零二一年十二月三十一日，定期存款約2,377,138,000港元（二零二一年六月三十日：3,235,989,000港元）已抵押予銀行發出金融承擔予信和置業有限公司（「信和置業」）之若干附屬公司。結餘包括託管人持有之現金約2,593,001,000港元（二零二一年六月三十日：2,237,797,000港元），僅限用於與發展中物業相關之付款或將於完成相關之轉讓後由託管人發放。

## 19. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二一年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款197,645,095港元(二零二一年六月三十日：142,141,178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：

	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二一年 六月三十日 港元
0-30日	162,755,635	107,156,692
31-60日	13,019,767	11,787,269
61-90日	3,343,096	6,203,998
超過90日	18,526,597	16,993,219
	<u>197,645,095</u>	<u>142,141,178</u>

其他應付主要包括應計建築成本約1,741,000,000港元(二零二一年六月三十日：1,818,000,000港元)、已收租金訂金與公用事務訂金約766,000,000港元(二零二一年六月三十日：787,000,000港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項約1,661,000,000港元(二零二一年六月三十日：1,603,000,000港元)及預收租金約176,000,000港元(二零二一年六月三十日：156,000,000港元)。

## 20. 銀行借貸

截至二零二一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(二零二零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。本集團之銀行借貸按信和置業於附屬公司之股本權益比例由信和置業提供擔保，而一銀行借貸並以信和置業之一附屬公司之股份作為抵押。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

## 21. 股本

	二零二一年		二零二零年	
	普通股 股份數目	股本 港元	普通股 股份數目	股本 港元
已發行及繳足之無面值普通股：				
於七月一日	1,935,466,845	15,341,990,386	1,892,481,211	14,302,286,718
代替現金股息所發行之股份	57,253,181	1,328,846,331	31,950,504	771,285,166
於十二月三十一日	<u>1,992,720,026</u>	<u>16,670,836,717</u>	<u>1,924,431,715</u>	<u>15,073,571,884</u>

於二零二一年十二月七日，就二零二一年六月三十日止財務年度，本公司按每股普通股發行價23.21港元(二零二零年：24.14港元)，合共發行及配發34,020,203股(二零二零年：31,950,504股)之普通股股份，以代替現金股息，作為二零二一年度之末期股息；及合共發行及配發23,232,978股(二零二零年：無)之普通股股份，以代替現金股息，作為二零二一年度之特別股息。

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。

## 22. 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。

## 23. 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73,787,499港元(二零二一年六月三十日：74,102,290港元)乃無抵押、須繳付以年利率6.25厘(二零二一年六月三十日：6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額70,942,697港元(二零二一年六月三十日：71,257,913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。

## 24. 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
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二一年 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)	728,810,629	714,986,411	第1級
– 上市之永續債券(附註b)	47,035,402	47,576,457	第2級
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具			
– 上市之債務證券(附註b)	37,324,266	37,733,871	第2級
按公平值列賬及計入其他全面收益之非上市投資(附註c)	110,593,674	96,702,563	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)	12,810,855	15,266,180	第1級
衍生金融工具			
– 利率掉期(附註d)	7,419,409	–	第2級
<b>金融負債</b>			
衍生金融工具			
– 利率掉期(附註d)	–	16,763,368	第2級

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

## 24. 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二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日於活躍市場之報價釐定。
- (b) 所有上市之永續債券及債務證券之公平值乃參考於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日由金融機構提供之市場報價釐定。
- (c) 於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，本公司董事認為非上市投資之成本與其公平值相若。
- (d) 信和置業—全資附屬公司於二零二零年四月與一銀行訂立了總名義數額為1,000,000,000港元之利率掉期。此等利率掉期合約之經濟影響乃將借貸由按香港銀行同業拆息計息之浮動利率轉為定息利率。訂立利率掉期以減低特定借貸所面對之利率風險及利率掉期被指定為對沖工具並應用現金流動對沖會計法。

於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，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

#### 非上市投資

於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
購買	93,740,985
	<hr/>
於二零二一年六月三十日	96,702,563
購買	12,124,498
匯兌差額	1,766,613
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日	<b>110,593,674</b>

## 25. 其他貸款 – 到期日超過一年

本公司之聯繫人所控制之公司提供之其他貸款乃無抵押、免息及因貸款人同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，故有關貸款於報告期間已包括於本集團之非流動負債。

## 26. 財務擔保合約

於報告日，本集團根據合約所擔保之最高數額如下：

	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二一年 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	9,188,152,653	8,024,333,175
– 未動用	3,211,216,509	4,906,921,117
	<u>12,399,369,162</u>	<u>12,931,254,292</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>137,121,945</u>	<u>513,423,879</u>

於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，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。

## 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 27. 承擔

於二零二一年十二月三十一日，未撥備於精簡綜合財務報告書之未償還資本承擔如下：

	港元
已簽約	<u>18,732,500</u>

於二零二一年十二月三十一日，未撥備於精簡綜合財務報告書之本集團應佔合營企業及聯營公司之未償還資本承擔如下：

	港元
已簽約	550,465,118
已授權但尚未簽約	<u>115,566,886</u>
	<u>666,032,004</u>

### 28. 重大關連人士交易

除已披露於本集團截至二零二一年六月三十日止年度之經審核年度財務報告書外，截至二零二一年十二月三十一日止六個月，並無新重大關連人士交易。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二二年三月四日(星期五)至二零二二年三月八日(星期二)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二二年三月八日(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，各股東最遲須於二零二二年三月三日(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，本公司董事於二零二一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	1,436,609,368 (附註)	771,492股為實益擁有及1,435,837,876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	72.09%
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：

1,435,837,876股之受託人權益包括：

(a) 1,322,517,885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－137,078,951股由Fanlight Investment Limited持有，185,761,978股由Nippomo Limited持有，4,268,608股由Orient Creation Limited持有，365,354,729股由Strathallan Investment Limited持有，545,208,458股由Tamworth Investment Limited持有及84,845,161股由Transpire Investment Limited持有；及

(b) 113,319,991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	4,426,151,420 (附註)	262,423股為實益擁有、5,300,000股為配偶權益及4,420,588,997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	58.12%
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	150,420	實益擁有人	≈ 0%

附註：

4,420,588,997股之受託人權益包括：

- (a) 1,858,345,800股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有72.05%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 60,458,071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) 2,301,293,292股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 147,743,713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—245,819股由 Fanlight Investment Limited 持有，236,212股由Garford Nominees Limited持有，53,158,993股由 Karaganda Investments Inc.持有，22,927,245股由 Orient Creation Limited持有，11,143,192股由Strathallan Investment Limited持有，33,585,812股由Strong Investments Limited 持有，25,736,863股由Tamworth Investment Limited持有及709,577股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 52,748,121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，於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，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	1,438,805,147 (附註1、2、3、4及5)	2,967,271股為受控法團權益及 1,435,837,876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	72.20%
Tamworth Investment Limited	545,208,458 (附註3及5)	實益擁有人	27.36%
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	137,078,951 (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：

- 2,967,271股由黃志達先生100%控權之公司所持有－2,585,133股由Far East Ventures Pte. Ltd.持有及382,138股由Western Properties Pte Ltd持有。
- 1,435,837,876股之受託人權益包括：
  - 1,322,517,885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－137,078,951股由Fanlight Investment Limited持有，185,761,978股由Nippomo Limited持有，4,268,608股由Orient Creation Limited持有，365,354,729股由Strathallan Investment Limited持有，545,208,458股由Tamworth Investment Limited持有及84,845,161股由Transpire Investment Limited持有；及
  - 113,319,991股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
- Tamworth Investment Limited、Strathallan Investment Limited、Nippomo Limited及Fanlight Investment Limited所擁有之股份權益，於已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人之股份權益內是重複的。
- 黃志達先生與載列於「董事權益」中的黃志祥先生，彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有之受託人權益是重複的。
- 股份數目及所佔股份百分比均依據提交予聯交所之主要股東通知披露。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二一年十二月三十一日，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 二零二一年 十二月三十一日 港元	於 二零二一年 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	10,596,680,653	9,432,861,175
信和置業及其附屬公司提供之借款	24,095,258,599	22,975,749,927
	<b>34,691,939,252</b>	<b>32,408,611,102</b>
信和置業應佔其聯屬公司之資本承擔		
— 已簽約	550,465,118	—
— 已授權但尚未簽約	115,566,886	—
	<b>666,032,004</b>	<b>—</b>
信和置業應佔其聯屬公司之或然負債	—	—

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，董事資料自刊發二零二一年年報及直至二零二二年二月十七日（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：

#### 黃永光先生

— 獲頒授香港科技大學榮譽大學院士。

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港元之二零二一年酌情花紅。

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。

於二零二二年第一季度內，審核委員會已審閱本公司所採納之會計政策及實務準則，以及截至二零二一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，彼等已於截至二零二一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

本公司於截至二零二一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，二零二二年二月十七日

# 精簡綜合財務報告書審閱報告



審閱報告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

我們已審閱載於第61頁至第86頁尖沙咀置業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)之精簡綜合財務報告書，此精簡綜合財務報告書包括於二零二一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、損益及其他全面收益表、權益變動表及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，上市公司必須遵照上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報精簡綜合財務報告書。

我們的責任是根據我們的審閱對精簡綜合財務報告書作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事局報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的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。精簡綜合財務報告書審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二一年十二月三十一日之精簡綜合財務報告書在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二二年二月十七日

