

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# 尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

## 主席報告

本人謹向股東提交二零二零／二零二一年度之年報。

### 業績

截至二零二一年六月三十日止之年度（「本財政年度」），在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團股東應佔基礎溢利為五十六億七千一百六十萬港元（二零一九／二零二零：二十四億七千一百八十萬港元），按年上升百分之一百二十九點四。每股基礎盈利為二點九六港元（二零一九／二零二零：一點三二港元）。

計及為非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）三億五千一百九十萬港元（二零一九／二零二零：重估虧損十三億八千六百四十萬港元），本財政年度集團股東應佔溢利五十三億零四百八十萬港元（二零一九／二零二零：九億零一百七十萬港元），按年上升百分之四百八十八點二。本財政年度每股盈利為二點七七港元（二零一九／二零二零：零點四八港元）。

### 末期股息及特別股息

董事會建議派發本財政年度之末期股息每股四十一港仙。

由於溢利良好增長，董事會建議向股東派發本財政年度之特別股息每股二十八港仙，連同末期股息一併給予股東。

末期股息及特別股息將給予在二零二一年十一月三日名列於本公司股東名冊之股東。連同已於二零二一年四月二十一日派發之中期息每股十四港仙，本財政年度每股派息共八十三港仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息及特別股息。此項以股代息建議須待（一）二零二一年十月二十七日召開之股東周年大會批准及（二）香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零二一年十一月十日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零二一年十二月七日發送給股東。

## 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。於二零二一年六月三十日，尖沙咀置業集團有限公司持有信和置業百分之五十五點一九權益。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

本財政年度內，附屬公司之物業銷售收入為二百零二億二千三百九十萬港元，去年為八億六千三百九十萬港元。收入按年上升主要由於本財政年度入賬之銷售收入包括來自位於觀塘的凱滙之住宅單位銷售收入，而上個財政年度附屬公司並沒有新完成之銷售項目。

除了凱滙，本財政年度附屬公司之物業銷售收入包括（一）出售本財政年度完成之其他項目的住宅單位，包括位於長沙灣的一號九龍道（全部售出）、漳州的信和·御龍天下第三期（售出百分之七十八點一）及西貢的133 Portofino（售出百分之六十六點七），以及（二）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）、西貢的逸瓏海滙（全部售出）及西九龍的奧柏·御峯（售出百分之九十九點八）。

信和置業物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為二百零四億零三百三十萬港元，去年為二十三億七千二百七十萬港元。本財政年度內，信和置業聯營公司及合營企業的物業銷售收入主要來自出售位於成都的信和·御龍山（售出百分之四十點九）、黃竹坑的深灣9號（全部售出）及西九龍的帝峯·皇殿（售出百分之九十九點九）之住宅單位及車位。

本財政年度內，信和置業四個新香港住宅項目獲發預售樓花同意書。位於何文田嘉道理道24A號的St. George's Mansions部分單位在本財政年度較早前以招標形式發售，其餘三個於本財政年度發售的項目為位於馬鞍山的Silversands（售出百分之五十八點一）、西南九龍的維港滙（售出百分之三十點九）及旺角的ONE SOHO（售出百分之四十八點一）。

展望未來，信和置業將有多個新項目推售。於本財政年度後，位於黃竹坑的港島南岸「揚海」已獲發預售樓花同意書。信和置業預期於二零二一／二零二二年財政年度將有三個其他住宅項目獲發預售樓花同意書，這些項目為位於中環卑利街

的內地地段第9064號、元朗的錦上路站第一期物業發展項目及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

於二零二一年六月三十日，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二千零八十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十三、住宅佔百分之三十二點四、工業佔百分之十一點三、停車場佔百分之七點五及酒店佔百分之五點八。以土地狀況劃分，發展中物業為七百九十萬平方呎、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一百萬平方呎。土地儲備足以支持信和置業未來數年的發展需要。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。

本財政年度內，信和置業從香港鐵路有限公司取得日出康城第十三期物業發展項目的發展權，應佔樓面面積約三十八萬六千六百八十一平方呎。項目的詳細資料如下：

<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)
日出康城第十三期物業發展項目 香港 新界 將軍澳	住宅	合作發展	386,681

## (三) 物業發展

本財政年度內，信和置業取得以下三個香港項目合約完成證明書（俗稱「滿意紙」）。項目的詳細資料如下：

<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. 凱滙 香港 九龍 觀塘（南部） 協和街33號	住宅	合作發展	1,346,383

<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)
2. 一號九龍道 香港 九龍 長沙灣 九龍道1號	住宅/ 商舖	合作發展	52,571
3. 133 Portofino 香港 新界 西貢 康健路133號	住宅	100%	51,592
			1,450,546

中國內地方面，信和置業在本財政年度內完成了位於漳州的信和·御龍天下第三期共七座其中四座物業。項目的詳細資料如下：

<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)
信和·御龍天下第三期 第八、九、十二及十三座 中華人民共和國 福建省漳州市 薊城區騰飛路298號	住宅/ 商用	100%	748,209

本財政年度內，信和置業取得以下香港項目佔用許可證（俗稱「入伙紙」）。項目的詳細資料如下：

<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)
香港富麗敦海洋公園酒店 香港 大樹灣	酒店	合作發展	262,020

本財政年度後，信和置業取得以下香港項目合約完成證明書（俗稱「滿意紙」）。項目的詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積 (平方呎)</u>
逸瓏灣8 香港 新界 白石角（東部） 科研路1號	住宅	100%	412,530

#### (四) 租賃活動

本財政年度內，信和置業總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業，及撇除非控股權益）為三十六億六千四百六十萬港元（二零一九／二零二零：四十億六千一百九十萬港元），按年下降百分之九點八。淨租金收益為三十二億一千六百五十萬港元（二零一九／二零二零：三十五億九千九百八十萬港元），較去年下降百分之十點六。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、續租租金負增長及向部分租戶提供租金寬減，同時維持市場推廣和宣傳開支，增加商場人流及促進租戶收入。

本財政年度內，信和置業的投資物業組合整體出租率約百分之八十九點八（二零一九／二零二零：百分之九十四點八），較去年減少五個百分點。物業類別中，商舖物業面對影響最大，出租率下跌五點六個百分點至百分之九十點四（二零一九／二零二零：百分之九十六），而寫字樓物業和工業物業的出租率分別為百分之九十一（二零一九／二零二零：百分之九十五點二）及百分之八十六點三（二零一九／二零二零：百分之九十點三）。

本財政年度內，香港新型冠狀病毒疫情反覆，政府實施的社交距離措施和持續旅遊限制令信和置業零售租戶受到不同程度的影響。在這充滿挑戰的時期，信和置業與租戶緊密合作，協助他們度過困難時刻。除了向部分租戶提供租金寬減，信和置業亦致力透過會員計劃「S+ REWARDS」增加商場人流及鼓勵消費，並推出消費獎賞計劃以及線上線下的市場推廣活動，提升客戶購物體驗及促進租戶業務發展。此外，信和置業管理層藉此機會完善旗艦購物中心的租戶組合，提升客戶的購物體驗。

於二零二一年六月三十日，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。

## （五）酒店

跨境旅遊限制和社交距離措施繼續嚴重影響酒店業務。本財政年度內，信和置業酒店經營收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為三億五千零八十萬港元，去年為八億一千一百三十萬港元。經營虧損為六千九百一十萬港元，去年為經營溢利一億九千二百六十萬港元。有效復甦將取決於放寬旅遊限制和恢復國際旅遊。

信和置業管理層注意到挑戰並正積極計劃和推出措施以減低影響。我們積極開拓新業務，例如推出以本地客人為目標的住宿渡假優惠，並以長期住宿客人為目標的相關宣傳推廣。營運方面，疫情期間確保同事健康安全對信和置業至關重要，我們實施嚴格的消毒和衛生程序，確保顧客完全放心入住信和置業旗下酒店和到餐廳用膳。此外，信和置業繼續專注於資源共享和提高運營效率，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。

於二零二一年六月三十日，信和置業旗下酒店有新加坡富麗敦酒店、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

世界各國都努力遏止新型冠狀病毒疫情，中國反應迅速，果斷控制疫情，使其經濟復甦領先一步。受惠強勁經濟增長，中國住宅市場在本財政年度保持穩定。中國「十四五」規劃明確提出，保持房地產市場平穩健康發展。為此，政府提出「三道紅線」規則，並輔以銀行向房地產行業放貸的門檻。這些措施旨在確保住宅供應與城市化和經濟增長步伐保持一致，長遠支持房地產市場健康穩定發展。信和置業對內地房地產市場的中長期前景保持樂觀。

於二零二一年六月三十日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約四百八十萬平方呎，當中約三百七十萬平方呎為發展中項目，其餘主要為投資物業。發展中項目主要有四個，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）及商業發展項目（佔百分之三十權益），另外兩個項目為位於漳州的信和·御龍天下第三及第四期（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其他重大轉變。

## 財務

集團財政狀況穩健。於二零二一年六月三十日，集團擁有現金及銀行存款四百四十二億零二百七十萬港元。扣除借貸總額六十六億零四百八十萬港元，集團於二零二一年六月三十日擁有淨現金三百七十五億九千七百九十萬港元。借貸總額中百分之四十三於一年內償還，百分之四十一點八於一至兩年內償還，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一千八百二十六億六千三百六十萬港元及八百五十億零六千六百四十萬港元。於二零二一年六月三十日，集團賬面淨值為每股四十三點九五港元（於二零二零年六月三十日為每股四十一點六八港元）。

於二零二一年六月三十日，集團大部分債務以港元計值。除上述事項外，集團於本財政年度在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金為港元，一部分為人民幣、澳元及美元。集團維持一向穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

## 企業管治

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

## 顧客服務

信和置業致力興建優質物業。為提升顧客的滿意度，信和置業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。信和置業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。信和置業按香港交易及結算所有限公司《主板上市規則》附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」每年發表可持續發展報告，重點闡述信和置業在企業可持續發展方面的表現及舉措。

信和置業由二零一二年九月起納入為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股。二零二零年，信和置業獲納入為恒生ESG 50指數成份股；二零二一年連續第二年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，信和置業取得MSCI 環境、社會與管治指數、全球房地產可持續發展標準（GRESB）、碳揭露專案及Sustainalytics評級。信和置業於由環境、社會、企業管治及基準學會（The Institute of ESG & Benchmark）舉辦，並獲恒生指數有限公司和香港品質保證局支持的二零二零年度環境、社會及企業管治成就大獎頒發「環境、社會及企業管治領袖（白金獎）」、由基金經理投選的「傑出企業大獎（鑽石獎）」及「傑出企業管治表現大獎」。

信和置業公布《可持續發展願景2030》，訂立清晰方向，把可持續發展融入業務各個層面，是信和置業未來發展的重要藍圖。《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完善物業發展。信和置業全資附屬公司君煌投資有限公司與中國銀行（香港）簽訂協議，將一筆於二零二零年四月訂立的十億港元五年期貸款轉為與可持續發展表現掛鉤貸款，為信和置業首個與可持續發展目標直接相關的融資安排。款項將用於可持續發展及環境、社會及管治相關項目，作為信和置業《可持續發展願景2030》的一部分。

我們致力透過減少碳排放共同應對氣候變化。信和置業為亞洲首五家參與「Business Ambition for 1.5°C」的房地產發展商之一，響應號召共同制定應對氣候變化的計劃。信和置業將與香港科技大學合作，以科學基礎為減量目標制定全方位計劃，於二零五零年前實踐淨零碳排放目標。

信和置業於二零二零年三月推出綜合綠色社區項目「一喜種田」，向社區推廣可持續發展及生物多樣性，至今已擴展至七個位於香港及一個位於新加坡的農莊，面積逾二萬七千方呎。項目與環保及社區夥伴合作，為公眾舉辦各類社區工作坊、活動及導賞團。

信和置業一直致力推廣可持續生活和綠色發展，推動物業發展行業數碼化。信和置業將於旗下新發展項目工地引入能源儲存系統「淨能櫃」（Enertainers）替代傳統柴油發電機。建築環境對我們的身心健康有重大影響。繼133 Portofino成為香港首個榮獲國際級WELL v2™認證的住宅項目後，St. George's Mansions及Landmark South獲得WELL v2™預認證。



此外，尖沙咀中心於香港綠色建築議會的「綠建環評既有建築2.0版綜合評估計劃」中獲得鉑金級評級。

信和置業致力培育創新文化，研究創新科技和企業應用，與平安智慧城市攜手推出的企業創新計劃——「城慧」從來自四十二個國家及城市近三百個申請中選出十間入圍初創企業，並已進入「加速階段」，於大灣區培育具潛力的科技企業，為房地產行業提供創新技術解決應用方案。

信和置業致力創新，啟發新思，旗下由信和創意研發室（Sino Inno Lab）與奧雅納（Arup）共同開發的第二代城市空氣淨化系統（CAPS 2.0）公開展出，讓公眾體驗這個採用先進過濾和消毒技術的嶄新空氣淨化系統。信和置業於二零一九年六月展開「信·共創」計劃，鼓勵員工發揮創意，將構思意念轉化成可實際應用的研發項目。「信·共創」計劃兩項自行研發項目CoolJet及Mobile Indoor Air Quality (IAQ) Robot於二零二一年度日內瓦國際發明展榮獲金獎。

信和置業與香港創新基金攜手啓動「一人一電腦」計劃，為基層家庭學童提供支援，捐贈合共超過一千部手提電腦予小四至中三基層家庭學生。信和置業亦與黃廷方慈善基金展開為期六個月的「愛心飯盒捐贈計劃」，派發逾六萬個熱食營養飯盒予本港有需要人士及家庭，以及向一百間本地社福機構及第八屆「香港精神獎」得獎者合共捐款逾一千萬港元，感謝他們默默貢獻社會，協助支援社會上有需要人士。

信和置業於二零二一年五月假香港會議展覽中心舉辦信和集團招聘日，吸引逾三千應屆畢業生、大專院校學生，以及有意投身房地產、酒店或物業管理行業及相關業務範疇的人才到場。招聘日提供約一千個職位，涵蓋各業務範疇，包括可持續發展、社區事務、香港富麗敦海洋公園酒店、物業管理服務，以及超過一百五十個暑期實習生和管理培訓生的就業機會。

信和置業於裕民坊商場入口設置由著名英國設計師Paul Cocksedge匠心設計的《Time Loop 時環》藝術裝置，為贈予觀塘社區的一份心意。此外，信和置業同時與黃廷方慈善基金於信和廣場合辦一九五零年代攝影作品展：《瑪喬麗·多格特鏡頭下的新加坡 李福志鏡頭下的香港》，並獲新加坡駐港領事館支持。照片帶領觀眾穿越時光隧道，了解香港和新加坡兩地於一九五零年代的共同歷史印記。部份精選作品更於中環·石板街酒店、利東街、皇家太平洋酒店、荃新天地及奧海城巡迴展出向公眾展示。

## 展望

受新型冠狀病毒疫情影響，二零二零／二零二一財政年度面對前所未見的挑戰，世界各國政府一直努力應對疫情，並取得顯著進展。疫苗以破紀錄速度研發，接種疫苗是社會恢復

正常生活的關鍵和最重要一步，疫苗接種穩步推進，接種率上升，令人鼓舞。儘管新型冠狀病毒疫情仍帶來不明朗因素，但隨著全球推出大規模接種計劃和中央銀行實行紓困措施，環球復甦情況樂觀。

中國方面，今年是中國共產黨成立一百周年誌慶。在中國共產黨領導下，國家繼續繁榮昌盛，不斷取得新進展。中央政府在二零二零年初迅速果斷控制疫情，中國經濟復甦領先一步。此外，發展大灣區和「一帶一路」等高瞻遠矚的倡議正穩步邁進，預計這些舉措將為中國經濟增長增添動力。二零二一年三月，全國人民代表大會通過了「十四五」規劃（二零二一至二零二五年），專注高質素增長，通過創新和雙循環新發展模式實現經濟轉型升級。規劃秉持「一國兩制」原則，繼續支持香港提升其作為連接中國內地與世界的國際金融、交通和貿易中心的地位。中國內地的持續發展和預期全球經濟復甦，香港將從而受惠。

由於中國內地強勁反彈，香港經濟正在復甦並加快步伐。儘管本地疫情反覆，經濟受到影響，但香港住宅市場具有復原力及良好基本因素。低利率可能維持一段時間，加上穩定的需求和優惠的按揭條款，將支持香港住宅市場。我們對香港物業市場前景保持審慎樂觀。

集團從過去一年所面對的挑戰學習和汲取經驗。新型冠狀病毒疫情改變消費模式，對人們的生活、工作、娛樂和學習方式都有長遠影響。為應對這些挑戰，以客為先並滿足顧客需求更為重要。集團必須採用新思維，保持靈活、敏捷及迅速回應顧客需求及市場發展。我們亦發掘以客為先的新科技，包括創新的顧客關係管理系統，提供數碼化服務改善住戶、租戶和購物人士的體驗。同時，集團將繼續提升盈利、提高效率和生產力，致力為顧客提供優質的產品和服務，得到顧客的信任對提升我們的品牌和為股東價值至關重要。

展望未來，信和置業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把握良機購入具良好發展價值的土地。物業銷售方面，視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況，信和置業將有多項新項目推售，包括位於黃竹坑的港島南岸「揚海」、中環卑利街的內地段第9064號、元朗的錦上路站第一期物業發展項目及將軍澳的日出康城第十一期物業發展項目。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。信和置業將密切留意最新科技發展，促進業務發展和提升營運效率。

今年是信和集團在香港成立五十周年。我們對這城市和中國內地的堅定承諾保持不變，與社區一起成長同時推廣正向訊息。儘管挑戰依然存在，但隨著疫情減退，我們對未來保持樂觀。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，二零二一年八月二十六日

# 尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

## 全年業績

本集團截至二零二一年六月三十日止年度之經審核業績如下：

### 綜合損益表

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
收入	2	24,585,151,818	5,934,504,668
銷售成本		(8,832,809,383)	(540,711,582)
直接費用		(2,207,803,972)	(1,929,597,714)
毛利		13,544,538,463	3,464,195,372
投資物業公平值變動		(554,229,045)	(2,020,824,150)
其他收益及其他利益或虧損		133,470,902	210,856,119
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		2,960,138	(4,831,296)
出售投資物業之收益		17,268,485	137,663,664
出售附屬公司權益之收益		-	41,623,517
行政費用		(831,194,913)	(850,518,488)
其他營運費用		(214,106,771)	(199,797,960)
財務收益		572,893,764	1,027,393,784
財務成本		(93,584,255)	(150,757,867)
減：已撥充成本之利息		35,090,795	107,790,738
財務收益淨額		514,400,304	984,426,655
應佔聯營公司業績	3	625,012,744	910,888,761
應佔合營企業業績	4	(233,757,831)	(472,666,590)
除稅前溢利	5	13,004,362,476	2,201,015,604
所得稅項	6	(2,531,523,834)	(527,491,049)
本年度溢利		10,472,838,642	1,673,524,555
應佔溢利：			
本公司股東		5,304,883,959	901,781,260
非控股權益		5,167,954,683	771,743,295
		10,472,838,642	1,673,524,555
中期股息每股 14 港仙 (二零二零年：14 港仙)		269,420,440	263,457,581
擬派發末期股息每股 41 港仙 (二零二零年：41 港仙)		793,541,406	775,917,297
擬派發特別股息每股 28 港仙 (二零二零年：無)		541,930,717	-
每股盈利（賬目所示之每股盈利）— 基本	7(a)	2.77	0.48
每股盈利（每股基礎盈利）— 基本	7(b)	2.96	1.32

## 綜合損益及其他全面收益表

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
本年度溢利	<u>10,472,838,642</u>	<u>1,673,524,555</u>
其他全面收益（支出）		
<i>將不會重新分類至損益之項目：</i>		
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>150,620,056</u>	<u>(300,707,763)</u>
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
對沖工具被定為現金流動對沖之公平值變動	(5,614,242)	(16,020,273)
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	6,787,308	(1,916,161)
換算海外地區業務之匯兌差額	957,373,669	(464,042,574)
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	<u>1,115,637</u>	<u>362,072</u>
	<u>959,662,372</u>	<u>(481,616,936)</u>
本年度其他全面收益（支出）	<u>1,110,282,428</u>	<u>(782,324,699)</u>
本年度全面收益總額	<u>11,583,121,070</u>	<u>891,199,856</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	5,915,516,613	473,507,275
非控股權益	5,667,604,457	417,692,581
	<u>11,583,121,070</u>	<u>891,199,856</u>

綜合財務狀況表  
於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		62,457,982,602	62,658,456,279
酒店物業		1,744,774,054	1,724,061,091
物業、廠房及設備		146,003,266	181,446,860
使用權資產		1,230,467,091	1,186,301,166
商譽		739,233,918	739,233,918
投資聯營公司權益		20,326,829,520	20,798,910,012
投資合營企業權益		3,104,983,220	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		896,999,302	679,630,327
借予聯營公司款項		4,411,976,921	3,363,101,061
借予合營企業款項		10,376,892,013	10,628,066,644
長期應收貸款		2,247,138,134	2,180,114,880
其他資產		615,000	615,000
		<b>107,683,895,041</b>	<b>107,109,780,881</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		19,015,869,625	29,661,206,200
已完成物業存貨		4,219,294,722	1,320,403,999
酒店存貨		19,461,342	19,985,062
按公平值列賬及計入損益之金融資產		15,266,180	12,568,237
應收聯營公司款項		2,180,936,455	908,925,877
應收合營企業款項		2,508,438,297	2,434,175,477
應收非控股權益款項		904,133,947	623,317,300
應收貿易賬款及其他應收	8	1,674,598,631	1,577,625,529
長期應收貸款之本期部分		87,829,222	87,741,043
可收回稅款		151,193,776	187,591,159
定期存款及有限制銀行存款	9	40,582,469,421	37,753,906,225
銀行存款及現金		3,620,272,397	6,081,049,352
		<b>74,979,764,015</b>	<b>80,668,495,460</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付	10	5,144,988,989	5,006,724,548
租賃負債		49,241,295	32,031,671
合約負債		5,852,248,183	23,454,168,068
應付聯營公司款項		1,035,176,477	1,709,937,674
應付非控股權益款項		778,247,117	738,712,759
應付稅項		2,331,284,036	625,867,436
銀行借貸 — 於一年內到期		2,844,948,215	831,996,000
其他貸款 — 無抵押		-	107,953,771
		<b>18,036,134,312</b>	<b>32,507,391,927</b>
流動資產淨額		<b>56,943,629,703</b>	<b>48,161,103,533</b>
資產總值減流動負債		<b>164,627,524,744</b>	<b>155,270,884,414</b>

綜合財務狀況表 — 續  
於二零二一年六月三十日

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
資本及儲備		
股本	15,341,990,386	14,302,286,718
儲備	69,724,442,659	64,580,746,144
本公司股東應佔權益	<u>85,066,433,045</u>	<u>78,883,032,862</u>
非控股權益	71,251,794,731	66,389,970,003
權益總額	<u>156,318,227,776</u>	<u>145,273,002,865</u>
非流動負債		
長期銀行借貸 — 到期日超過一年	2,405,923,660	4,418,199,715
衍生金融工具	16,763,368	17,936,434
租賃負債	19,736,466	7,537,099
其他貸款 — 到期日超過一年	1,354,014,967	1,338,591,095
遞延稅項	2,661,608,162	2,502,226,642
聯營公司提供之借款	1,705,890,142	1,570,678,347
非控股權益提供之借款	145,360,203	142,712,217
	<u>8,309,296,968</u>	<u>9,997,881,549</u>
	<u>164,627,524,744</u>	<u>155,270,884,414</u>

附註：

## 1. 編製基準

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與香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港《公司條例》規定之適當披露而編製。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。

於年度業績初步公布中載有有關截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度之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，及將會於適當時間遞交截至二零二一年六月三十日止年度之財務報告書。

本公司之核數師已就該兩個年度本公司及其附屬公司（「本集團」）之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。

於本年度，就編製綜合財務報告書，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

於本年度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及前期之財務狀況及表現及／或於本綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。



## 2. 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。

### 分部業績

截至二零二一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	業績	應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
物業銷售	20,223,985,584	10,686,796,837	179,360,022	26,291,188	20,403,345,606	10,713,088,025
物業租賃	2,858,674,814	2,469,430,367	867,793,361	775,558,989	3,726,468,175	3,244,989,356
	23,082,660,398	13,156,227,204	1,047,153,383	801,850,177	24,129,813,781	13,958,077,381
物業管理及其他服務	1,152,340,106	237,810,442	113,115,096	19,237,451	1,265,455,202	257,047,893
酒店經營	262,690,719	(22,077,985)	88,134,677	(47,031,739)	350,825,396	(69,109,724)
證券投資	19,937,891	19,937,891	3,900	3,900	19,941,791	19,941,791
財務	67,522,704	67,522,704	9,386,961	9,386,961	76,909,665	76,909,665
	24,585,151,818	13,459,420,256	1,257,794,017	783,446,750	25,842,945,835	14,242,867,006

截至二零二零年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自					
	外間之收入	業績	應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
物業銷售	863,945,244	40,361,945	1,508,777,294	795,840,388	2,372,722,538	836,202,333
物業租賃	3,209,262,218	2,791,652,243	920,891,726	839,210,641	4,130,153,944	3,630,862,884
	4,073,207,462	2,832,014,188	2,429,669,020	1,635,051,029	6,502,876,482	4,467,065,217
物業管理及其他服務	1,146,927,916	279,841,512	115,379,064	18,850,815	1,262,306,980	298,692,327
酒店經營	611,302,969	167,860,371	200,048,841	24,767,439	811,351,810	192,627,810
證券投資	33,092,093	33,092,093	3,900	3,900	33,095,993	33,095,993
財務	69,974,228	69,974,228	11,245,400	11,245,400	81,219,628	81,219,628
	5,934,504,668	3,382,782,392	2,756,346,225	1,689,918,583	8,690,850,893	5,072,700,975

### 計量

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

## 2. 營運分部 — 續

### 除稅前溢利之對賬

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
分部溢利	14,242,867,006	5,072,700,975
投資物業公平值變動	(554,229,045)	(2,020,824,150)
其他收益及其他利益或虧損	130,836,782	181,204,854
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值 變動	2,960,138	(4,831,296)
出售投資物業之收益	17,268,485	137,663,664
出售附屬公司權益之收益	-	41,623,517
行政費用及其他營運費用	(956,879,563)	(937,089,657)
財務收益淨額	513,730,510	982,264,109
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	173,473,346	(162,813,288)
— 投資物業公平值變動	(4,787,598)	(503,511,122)
— 出售投資物業之收益	1,350,000	7,041,567
— 行政費用及其他營運費用	(228,404,501)	(245,547,891)
— 財務成本淨額	(111,414,329)	(67,866,000)
— 所得稅項	(222,408,755)	(278,999,678)
	(392,191,837)	(1,251,696,412)
除稅前溢利	<u>13,004,362,476</u>	<u>2,201,015,604</u>

截至二零二一年六月三十日止年度內，內部分部銷售為 90,553,086 港元（二零二零年：74,979,392 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。

### 地域資料

本集團於四個主要地區進行業務 — 香港、中華人民共和國（「中國」）、新加坡及澳洲。

本集團按業務地區劃分之來自外間客戶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）詳述如下：

	本公司及其附屬公司 之來自外間之收入		應佔聯營公司 及合營企業收入		本集團之非流動資產	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元
香港	23,145,936,847	5,100,903,743	948,220,136	2,468,014,740	76,685,235,570	78,535,525,661
中國	1,075,049,605	97,939,806	268,034,744	175,129,131	9,116,755,942	7,799,198,720
新加坡及 澳洲	364,165,366	735,661,119	41,539,137	113,202,354	3,948,282,159	3,923,528,588
	<u>24,585,151,818</u>	<u>5,934,504,668</u>	<u>1,257,794,017</u>	<u>2,756,346,225</u>	<u>89,750,273,671</u>	<u>90,258,252,969</u>

### 3. 應佔聯營公司業績

本集團應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少（已扣除遞延稅項）136,954,053 港元（二零二零年：323,654,714 港元）已確認於聯營公司之損益表內。

### 4. 應佔合營企業業績

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增加 70,479,315 港元（二零二零年：應佔合營企業投資物業公平值減少 180,895,088 港元）已確認於合營企業之損益表內。

### 5. 除稅前溢利

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
除稅前溢利已扣除（計入）下列項目：		
酒店存貨消耗之成本 （包括於直接費用內）	34,563,648	77,204,920
出售物業成本	8,832,809,383	540,711,582
物業、廠房及設備、酒店物業與使用權資產之 折舊（包括於行政及其他營運費用內）	186,428,438	185,992,004
出售物業、廠房及設備之收益	(475,480)	(107,326)
物業、廠房及設備撇銷	23,263	1,150
應收貿易賬款之減值虧損（已扣除撥回）	42,386,578	15,919,977
與二零一九年冠狀病毒病（Covid-19）相關之 政府補貼	<u>(238,740,823)</u>	<u>(58,504,965)</u>

## 6. 所得稅項

	二零二一年 港元	二零二零年 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 （二零二零年：16.5%）	2,036,207,453	384,478,017
以往年度超額撥備	<u>(3,158,799)</u>	<u>(19,930,970)</u>
	<u>2,033,048,654</u>	<u>364,547,047</u>
海外		
本年度撥備	124,285,988	48,192,971
以往年度不足（超額）撥備	53,605,472	(150,162)
於中國之土地增值稅	<u>217,247,237</u>	<u>23,252,411</u>
	<u>395,138,697</u>	<u>71,295,220</u>
	2,428,187,351	435,842,267
遞延稅項	<u>103,336,483</u>	<u>91,648,782</u>
	<u>2,531,523,834</u>	<u>527,491,049</u>

海外之稅項乃按照當地有關稅務法例計算。

## 7. 每股盈利

### (a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>5,304,883,959</u>	<u>901,781,260</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>1,912,572,575</u>	<u>1,871,065,881</u>

## 7. 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5,671,648,057港元（二零二零年：2,471,844,783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一聯營公司於年內銷售相關物業之已變現公平值收益，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。

溢利之對賬如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>5,304,883,959</b>	901,781,260
投資物業公平值變動	<b>554,229,045</b>	2,020,824,150
相關遞延稅項計入之影響	<b>26,728,784</b>	38,225,017
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	<b>75,266,913</b>	322,616,034
— 相關遞延稅項計入之影響	<b>61,687,140</b>	1,038,680
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	<b>(70,479,315)</b>	180,895,088
	<b>647,432,567</b>	2,563,598,969
非控股權益應佔數額	<b>(295,508,421)</b>	(1,177,140,097)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	<b>351,924,146</b>	1,386,458,872
於年內出售之投資物業已變現公平值收益 （已扣除稅項）	<b>10,597,672</b>	335,315,764
一聯營公司於年內銷售相關物業之已變現 公平值收益	<b>16,378,460</b>	913,113
非控股權益應佔數額	<b>(12,136,180)</b>	(152,624,226)
	<b>366,764,098</b>	1,570,063,523
本公司股東應佔基礎溢利	<b>5,671,648,057</b>	2,471,844,783

## 8. 應收貿易賬款及其他應收

應收貿易賬款主要包括應收租金與物業管理及其他服務。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：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
即期	<b>36,861,433</b>	46,860,965
逾期：		
1 – 30 日	<b>100,558,450</b>	60,415,256
31 – 60 日	<b>35,416,752</b>	51,605,375
61 – 90 日	<b>14,745,257</b>	25,863,537
超過 90 日	<b>73,822,166</b>	74,150,882
	<b><u>261,404,058</u></b>	<b><u>258,896,015</u></b>

逾期超過 90 日之應收貿易賬款 73,822,166 港元（二零二零年：74,150,882 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，該等應收賬款並無作出撥備。

## 9. 定期存款及有限制銀行存款

於二零二一年六月三十日，定期存款約 3,235,989,000 港元（二零二零年：無）已抵押予銀行發出金融承擔予信和置業有限公司之若干附屬公司。

## 10. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二一年六月三十日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款 142,141,178 港元（二零二零年：90,260,394 港元）。

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
0 – 30 日	<b>107,156,692</b>	38,452,416
31 – 60 日	<b>11,787,269</b>	31,826,558
61 – 90 日	<b>6,203,998</b>	3,632,895
超過 90 日	<b>16,993,219</b>	16,348,525
	<b><u>142,141,178</u></b>	<b><u>90,260,394</u></b>

## 11. 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 港元	二零二零年 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	8,024,333,175	6,863,909,096
— 未動用	4,906,921,117	3,892,216,604
	<u>12,931,254,292</u>	<u>10,756,125,700</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>513,423,879</u>	<u>502,404,617</u>

於二零二一年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。於報告日，根據香港財務報告準則第9號釐定虧損撥備之數額並不重大。

就本集團物業之買家促使之貸款已向銀行給予擔保。此等擔保將於相關物業按揭登記完成後撤銷。董事認為，本集團首次確認之財務擔保合約之公平值並不重大及董事考慮到涉及之對手違約機會不大。因此，於此等擔保合約開始時及於報告日並無確認數值。於報告日，根據香港財務報告準則第9號釐定虧損撥備之數額並不重大。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席於二零二一年十月二十七日(星期三)舉行之股東周年大會及投票之股東名單，本公司將由二零二一年十月二十二日(星期五)至二零二一年十月二十七日(星期三)，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，各股東最遲須於二零二一年十月二十一日(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。

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。二零二一年十一月三日(星期三)辦公時間結束時為擬派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，本公司將由二零二一年十一月二日(星期二)至二零二一年十一月三日(星期三)，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，各股東最遲須於二零二一年十一月一日(星期一)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

本公司及其各附屬公司於本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治守則之遵守

本公司已採納了自身的企業管治守則，已在本年度內遵守載於《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，以及每一業務單元之營運，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。



## 審閱經審核財務報表

本集團截至二零二一年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

## 二零二一年年報

二零二一年年報已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零二一年九月二十四日(星期五)寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 [www.sino.com](http://www.sino.com) 登載。

承董事會命  
公司秘書  
鄭小琮

香港，二零二一年八月二十六日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生及黃永光先生，非執行董事為夏佳理先生，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及王繼榮先生。