

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。

# 信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

## 主席報告

本人謹向股東提交二零一八／二零一九年度之年報。

### 業績

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

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

本財政年度，在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團股東應佔基礎溢利為四十六億七千一百萬港元。撇除出售位於成都的信和·御龍山的一次性收益，去年集團股東應佔基礎溢利為五十五億九千四百萬港元。上個財政年度之基礎溢利（重列）為一百一十二億四千七百萬港元。每股基礎盈利為零點六九港元（二零一七／二零一八：一點七五港元，重列）。

### 股息

董事會建議派發本財政年度之末期息每股四十一仙，給予在二零一九年十月三十一日名列

於本公司股東名冊之股東。連同已於二零一九年四月二十三日派發之中期息每股十四仙，本財政年度每股派息共五十五仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議須待（一）二零一九年十月二十四日召開之股東周年大會批准及（二）香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零一九年十一月七日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零一九年十二月三日發送給股東。

## 業務回顧

### （一）銷售活動

本財政年度內，集團物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為二十九億八千六百五十萬港元（二零一七／二零一八：八十八億九千零五十萬港元）。

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

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

### （二）土地儲備

於二零一九年六月三十日，集團在中國內地、香港、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約二千二百一十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之三十九點四、住宅佔百分之三十七點一、工業佔百分之十一、停車場佔百分之七點一及酒店佔百分之五點四。以土地狀況劃分，發展中物業為九百三十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百九十萬平方呎，及已完成之銷售物業為九十萬平方呎。

集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

本財政年度內，集團從香港鐵路有限公司取得位於將軍澳的日出康城住宅項目發展權（又名「日出康城」第十一期物業發展項目），應佔樓面面約三十八萬二千五百八十七平方呎，以及從香港特別行政區政府購入一幅地皮，應佔樓面面約一萬一千五百八十二平方呎。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 香港新界將軍澳 「日出康城」第十一期 物業發展項目 將軍澳市地段第70號餘段C2地盤	住宅	合作發展	382,587
2. 香港新界大嶼山 長沙嶼南路 丈量約份第332約地段第765號	住宅	100%	11,582
			394,169

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

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

### (三) 物業發展

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

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

### (四) 租賃活動

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

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

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

集團的投資物業主要服務對象為租客、購物人士及物業一帶之社區。物業的設計和保養以及為顧客提供的服務質素非常重要。為確保物業處於良好狀況並且設計合宜，集團會定期檢查物業。在服務質素方面，集團非常重視前線員工的定期培訓，確保服務質素能滿足顧客的期望。顧客的意見、神秘顧客報告和專業機構的認可都是衡量員工服務質素不可或缺的部分。

於二零一九年六月三十日，集團在中國內地、香港、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千一百九十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十一點六、工業佔百分之十四點七、停車場佔百分之十三點二、酒店佔百分之七點七及住宅佔百分之二點八。

## （五）酒店

集團旗下酒店包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港港麗酒店、悉尼威斯汀酒店及香港遨凱酒店。本財政年度內，集團整體酒店業務表現平穩。集團將繼續努力提升旗下酒店的服務質素，確保我們的顧客能在酒店得到愉悅的體驗。

## （六）中國內地業務

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

於二零一九年六月三十日，集團在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約五百三十萬平方呎，當中應佔樓面面積約四百三十萬平方呎為發展中項目。發展項目包括位於漳州的信和·御龍天下（全資擁有）、前海的服務式住宅項目（佔百分之五十權益）及成都的信和·御龍山（佔百分之二十權益）。本財政年度後，集團於二零一九年七月在深圳前海前灣片區購入一個商業項目百分之三十股權，連同這項目，發展中項目的應佔樓面面積約四百五十萬平方呎。

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

## 財務

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

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

於二零一九年六月三十日，集團大部分債務為港元，一部分為澳元，主要為悉尼項目提供資金。除上述事項外，集團於本財政年度內在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金為港元，一部分為人民幣、澳元及美元。集團維持一向穩健的財務管理制度，外匯風險審慎地維持於低水平。

## 企業管治

集團十分重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會、薪酬委員會及提名委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同的渠道，包括新聞稿、集團網站、業績簡報、非交易路演、實地考察及投資者研討會，發布集團的最新動向和資訊。

## 顧客服務

集團致力興建優質物業。為維持集團提升顧客滿意度的承諾，集團確保以最佳的設計概念和特色及符合環保原則來發展項目。管理層亦進行定期監察，使物業及服務質素日臻完善。

## 企業社會責任

集團秉持良好企業公民精神，積極參與各項社區活動、義工服務、環保計劃、藝術文化項目及員工活動，推廣可持續發展、環保、藝術及文化。集團自二零一二年九月起獲納入為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股，集團在推動企業可持續發展、提高環保、社會責任和企業管治等方面的努力獲得肯定。

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

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

二零零八年三月，黃氏家族成立非牟利機構「香港歷史文物保育建設有限公司」（下稱「該公司」）。該公司將二級歷史建築物舊大澳警署活化並改建成大澳文物酒店（下稱「酒店」），提供九間富殖民地建築特色的客房，於二零一二年三月起以非牟利社會企業模式營運，為香港特別行政區政府「活化歷史建築伙伴計劃」其中一項計劃。酒店自開業以來接待逾一百二十萬位本港及海外訪客及賓客，亦為大澳及大嶼山居民提供長期就業機會，以及舉辦超過百項社區活動，包括傳統文化活動、社區服務及為大澳長者提供家居服務。酒店為二零一三年度「聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」優異項目獎得主之一，為香港首間獲聯合國教科文組織頒獎酒店。

## 展望

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

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

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

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

## 員工與管理層

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

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的努力、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

主席  
黃志祥

香港，二零一九年八月二十九日



# 信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

## 全年業績

本集團截至二零一九年六月三十日止年度之經審核業績如下：

### 綜合損益表

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
收入	2	8,009,912,578	10,730,234,383
銷售成本		(1,319,224,798)	(3,659,505,877)
直接費用		(2,200,099,945)	(2,212,066,179)
毛利		4,490,587,835	4,858,662,327
投資物業公平值變動		1,965,519,436	927,408,331
其他收益及其他利益或虧損		93,750,075	706,619,645
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		1,214,679	279,580
出售投資物業之收益		77,044,126	25,359,937
出售一附屬公司權益之收益		49,855,396	7,054,614,889
行政費用		(932,270,707)	(818,028,137)
其他營運費用		(204,854,508)	(187,460,348)
財務收益		643,252,213	565,100,848
財務成本		(134,600,527)	(99,646,671)
減：已撥充成本之利息		74,471,973	46,634,202
財務收益淨額		583,123,659	512,088,379
應佔聯營公司業績	3	1,378,020,003	2,358,377,030
應佔合營企業業績	4	216,478,417	227,880,222
除稅前溢利	5	7,718,468,411	15,665,801,855
所得稅項	6	(713,648,610)	(1,631,667,600)
本年度溢利		7,004,819,801	14,034,134,255
應佔溢利：			
本公司股東		6,914,903,934	13,995,949,179
非控股權益		89,915,867	38,185,076
		7,004,819,801	14,034,134,255
中期股息每股 14 港仙 (二零一八年：13 港仙)		946,414,707	838,300,093
並無特別股息 (二零一八年：45 港仙)		-	2,901,808,013
擬派發末期股息每股 41 港仙 (二零一八年：40 港仙)		2,794,966,330	2,641,224,521
每股盈利（賬目所示之每股盈利）— 基本	7(a)	1.03	2.18
每股盈利（每股基礎盈利）— 基本	7(b)	0.69	1.75

## 綜合損益及其他全面收益表

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

綜合財務狀況表  
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
非流動資產			
投資物業		65,035,087,581	62,712,904,952
酒店物業		1,892,461,633	1,914,892,089
物業、廠房及設備		219,236,888	238,035,246
預付土地租賃款項 — 非流動		1,103,916,724	1,118,004,432
投資聯營公司權益		21,944,280,816	20,157,208,184
投資合營企業權益		3,344,737,242	3,262,044,031
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本權益工具		860,940,215	-
可供出售之投資		-	916,125,322
借予聯營公司款項		2,051,559,285	2,858,796,861
借予合營企業款項		7,505,992,744	10,843,649,095
長期應收貸款		2,245,722,825	1,841,372,646
其他資產		300,000	-
		<u>106,204,235,953</u>	<u>105,863,032,858</u>
流動資產			
發展中物業		25,866,538,169	24,892,353,735
已完成物業存貨		1,732,436,869	2,139,272,389
酒店存貨		21,276,567	20,933,472
預付土地租賃款項 — 流動		20,135,984	20,027,636
按公平值列賬及計入損益之金融資產		11,666,468	10,449,495
應收聯營公司款項		3,375,515,148	305,893,240
應收合營企業款項		2,895,614,759	2,318,510,095
應收非控股權益款項		75,505,655	65,763,095
應收貿易賬款及其他應收	8	1,240,670,454	1,014,388,336
長期應收貸款之本期部分		80,941,385	63,369,452
可收回稅款		149,887,249	139,032
有限制銀行存款		383,731,024	433,845,692
定期存款		27,285,304,366	18,538,666,235
銀行存款及現金		<u>11,404,920,334</u>	<u>3,420,751,766</u>
		<u>74,544,144,431</u>	<u>53,244,363,670</u>

綜合財務狀況表 — 續  
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付 合約負債	9	<b>4,967,358,991</b> <b>16,208,373,613</b>	5,943,918,338 -
已收出售物業之訂金		-	1,325,650,079
應付聯營公司款項		<b>2,637,954,369</b>	2,364,904,027
應付合營企業款項		-	65,945
應付非控股權益款項		<b>881,155,371</b>	36,094,469
應付稅項		<b>690,722,147</b>	1,740,926,555
銀行借貸			
— 於一年內到期		-	719,684,111
		<b>25,385,564,491</b>	12,131,243,524
流動資產淨額		<b>49,158,579,940</b>	41,113,120,146
資產總值減流動負債		<b>155,362,815,893</b>	146,976,153,004
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>47,324,776,293</b>	44,560,016,005
儲備		<b>97,969,236,460</b>	95,021,924,733
本公司股東應佔權益		<b>145,294,012,753</b>	139,581,940,738
非控股權益		<b>868,091,612</b>	860,175,745
權益總額		<b>146,162,104,365</b>	140,442,116,483
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借貸			
— 到期日超過一年		<b>5,026,688,387</b>	1,656,000,000
遞延稅項		<b>2,445,353,649</b>	2,387,146,526
聯營公司提供之借款		<b>1,622,090,423</b>	1,261,934,843
非控股權益提供之借款		<b>106,579,069</b>	1,228,955,152
		<b>9,200,711,528</b>	6,534,036,521
		<b>155,362,815,893</b>	146,976,153,004

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二零一九年及二零一八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二零一八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二零一九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，本集團已應用以下由香港會計師公會頒布之新及經修訂之香港財務報告準則：

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

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

## 1. 編製基準 — 續

### 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之影響與會計政策改變

#### *初始應用香港財務報告準則第15號之影響概要*

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

綜合財務狀況表於二零一八年七月一日確認之數額已作出以下調整，未受變動影響之項目並不包括在內。

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

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

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

#### 綜合財務狀況表之影響

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

## 1. 編製基準 — 續

### 應用香港財務報告準則第9號金融工具之影響與會計政策改變

#### 初始應用香港財務報告準則第9號之影響概要

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

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

附註：

#### (a) 可供出售之投資

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

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

#### (b) 預期信貸虧損模式下之減值

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

## 2. 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

截至二零一九年六月三十日止年度

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

截至二零一八年六月三十日止年度

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

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



## 2. 營運分部 — 續

### 除稅前溢利之對賬

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

截至二零一九年六月三十日止年度內，內部分部銷售為 79,954,549 港元（二零一八年：54,318,404 港元）並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

### 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之收入與應佔聯營公司及合營企業收入與按資產地區劃分之非流動資產（不包括金融工具）所詳述如下：

	本公司及其附屬公司 之來自外間之收入		應佔聯營公司 及合營企業收入		本集團之非流動資產	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元
香港	6,720,664,614	8,555,707,572	1,499,351,545	3,873,001,543	81,149,544,406	77,943,804,038
中國	263,655,479	1,194,935,309	259,707,011	811,288,985	8,022,935,962	6,996,103,900
新加坡	1,025,592,485	979,591,502	-	-	4,160,239,426	4,209,255,440
澳洲	-	-	191,421,986	219,850,569	207,001,090	253,925,556
	8,009,912,578	10,730,234,383	1,950,480,542	4,904,141,097	93,539,720,884	89,403,088,934

### 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變動（已扣除遞延稅項）500,137,069港元（二零一八年：1,165,421,179港元）已確認於聯營公司之損益表內。

### 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變動 91,204,109 港元（二零一八年：146,251,675 港元）已確認於合營企業之損益表內。

### 5. 除稅前溢利

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
除稅前溢利已扣除（計入）下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷 （包括於其他營運費用內）	20,081,810	19,925,406
酒店存貨消耗之成本 （包括於直接費用內）	119,720,659	114,413,780
出售物業成本	1,319,224,798	3,659,505,877
物業、廠房及設備與酒店物業之攤銷及折舊 （包括於其他營運費用內）	122,438,804	110,241,479
出售物業、廠房及設備之虧損	1,167,883	1,066,218
物業、廠房及設備撇銷	22,308	400
應收貿易賬款之減值虧損（已扣除撥回）	2,888,582	1,114,139
出售一聯營公司之收益（包括於其他收益及其他利益或虧損內）	-	(542,434,342)

## 6. 所得稅項

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

海外之稅項乃按照當地有關稅務法例計算。

## 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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>6,914,903,934</u>	<u>13,995,949,179</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之 加權平均數	<u>6,703,738,772</u>	<u>6,421,831,449</u>

## 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4,671,078,053港元（二零一八年：11,247,096,992港元（重列）），已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及出售一附屬公司權益所產生之保留權益之公平值調整，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利（如以上所詳述）相同。

溢利之對賬如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>6,914,903,934</b>	13,995,949,179
投資物業公平值變動	<b>(1,965,519,436)</b>	(927,408,331)
相關遞延稅項計入之影響	<b>82,012,224</b>	36,890,999
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	<b>(528,665,877)</b>	(1,372,656,017)
— 相關遞延稅項計入之影響	<b>28,528,808</b>	207,234,838
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	<b>(91,204,109)</b>	(146,251,675)
	<b>(2,474,848,390)</b>	(2,202,190,186)
非控股權益應佔數額	<b>59,147,350</b>	18,100,815
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	<b>(2,415,701,040)</b>	(2,184,089,371)
於年內出售之投資物業已變現公平值收益		
（已扣除稅項）	<b>156,618,785</b>	10,571,827*
出售一附屬公司權益所產生之保留權益之公平值收益	-	(761,878,226)
一已出售之附屬公司於本年內銷售相關物業之已變現公平值收益	<b>15,256,374</b>	186,543,583*
	<b>(2,243,825,881)</b>	(2,748,852,187)
本公司股東應佔基礎溢利	<b>4,671,078,053</b>	11,247,096,992

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

## 8. 應收貿易賬款及其他應收

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

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：

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

逾期超過 90 日之應收貿易賬款 43,388,600 港元（二零一八年：32,399,589 港元）足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

## 9. 應付貿易賬款及其他應付

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

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

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

## 10. 資產按揭

- (a) 於二零一九年六月三十日，本集團若干資產合共賬面值為1,746,472,411港元（二零一八年：1,761,551,516港元）已作抵押以取得本集團之銀行貸款融資。
- (b) 於二零一九年六月三十日，若干聯營公司及合營企業之股份投資成本、借予若干聯營公司及合營企業之款項合共賬面值約10,025,869,000港元（二零一八年：4,354,618,000港元）與聯營公司及合營企業之若干資產已作抵押或轉讓以取得銀行提供予該等聯營公司及合營企業之貸款融資。若干聯營公司及合營企業所取得之貸款融資由本公司、該等聯營公司及該等合營企業之其他股東共同擔保。

## 11. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就一聯營公司及合營企業 之銀行貸款融資		
— 已動用	5,488,625,000	2,462,157,872
— 未動用	2,425,605,000	681,000,000
	<u>7,914,230,000</u>	<u>3,143,157,872</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>464,134,435</u>	<u>459,943,156</u>

於二零一九年及二零一八年六月三十日，本集團就有關一聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。於報告日，根據香港財務報告準則第9號（由二零一八年七月一日起）／香港會計準則第37號（於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前）釐定虧損撥備之數額並不重大。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席於二零一九年十月二十四日(星期四)舉行之股東周年大會及投票之股東名單，本公司將由二零一九年十月二十一日(星期一)至二零一九年十月二十四日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會及投票，各股東最遲須於二零一九年十月十八日(星期五)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記手續。

擬派末期股息須待股東於股東周年大會上批准後，方可作實。二零一九年十月三十一日(星期四)辦公時間結束時為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，本公司將由二零一九年十月三十日(星期三)至二零一九年十月三十一日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一九年十月二十九日(星期二)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記手續。

## 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，四位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。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

本集團截至二零一九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。

## 二零一九年年報

二零一九年年報已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零一九年九月二十三日(星期一)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  
執行董事  
李蕙蘭

香港，二零一九年八月二十九日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、黃永光先生、陳榮光先生、李正強先生、楊光先生及李蕙蘭女士，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、王繼榮先生及黃楚標先生。