



新鴻基地產發展有限公司

以客為先 品牌卓越 實力雄厚

2018/19 年報

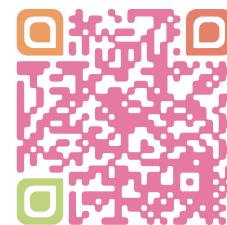




1. 上海徐匯ITC
2. 香港灣仔新鴻基中心
3. 香港中環國際金融中心
4. 香港西九龍環球貿易廣場
5. 香港北角海璇發展項目

目 錄

2	董事局及委員會
3	公司資料及股東資訊
4	財務概要及土地儲備
6	集團財務摘要
7	業務架構
8	董事局主席報告書
20	業務模式及策略方向
22	業務概況
24	香港地產業務
52	內地地產業務
74	地產相關業務
83	電訊及資訊科技
84	基建及其他業務
87	集團財務
88	財務檢討
92	投資者關係
94	可持續發展
102	企業管治報告書
120	董事局報告書
143	董事個人資料
154	執行委員會
156	獨立核數師報告書及綜合財務報表



董事局及委員會

董事局

執行董事

郭炳聯 (主席兼董事總經理)
黃植榮 (副董事總經理)
雷 霆 (副董事總經理)
郭基輝
郭基泓
鄭 準
董子豪
馮玉麟
郭顯禮 (郭炳聯之替代董事)

非執行董事

李兆基 (副主席)
關卓然
郭基俊

獨立非執行董事

葉迪奇
王于漸
李家祥
馮國綸
梁乃鵬
梁樺涇
梁高美懿
范鴻齡
吳向東

委員會

執行委員會

郭炳聯
黃植榮
雷 霆
郭基輝
郭基泓
鄭 準
董子豪
馮玉麟
周國賢
容上達
李清鑑
馮秀炎
陳康祺
林家強

審核及風險管理委員會

李家祥*
葉迪奇
梁樺涇
梁乃鵬

薪酬委員會

王于漸*
李家祥
關卓然
梁乃鵬

提名委員會

王于漸*
關卓然
葉迪奇
梁乃鵬

* 委員會主席

公司資料及股東資訊

公司資料

公司秘書

容上達

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

註冊辦事處

香港灣道30號

新鴻基中心45樓

電話：(852) 2827 8111

傳真：(852) 2827 2862

網址：www.shkp.com

電郵：shkp@shkp.com

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

律師

胡關李羅律師行

孖士打律師行

高偉紳律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

瑞穗銀行

三菱UFJ銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

三井住友銀行

中國農業銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

星展銀行

交通銀行股份有限公司

股東資訊

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，並以美國預託證券形式在美國進行場外市場交易。

股份代號

聯交所：16

彭博：16 HK Equity

路透社：0016.HK

美國預託證券編號：SUHJY

證券識別統一號碼：86676H302

投資者聯絡方法

電話：(852) 3766 5787

傳真：(852) 2116 0597

電郵：ir@shkp.com

二〇一八至一九年度財務日程表

中期業績公布：二〇一九年二月二十七日

中期股息派發：二〇一九年三月二十一日

全年業績公布：二〇一九年九月十二日

暫停辦理股份：二〇一九年十一月四日至七日

過戶登記手續¹ (首尾兩天包括在內)

股東週年大會：二〇一九年十一月七日

末期股息除息日期：二〇一九年十一月十一日

暫停辦理股份：二〇一九年十一月十三日

過戶登記手續²

末期股息派發：二〇一九年十一月二十一日

附註：

1. 以釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份

2. 以釐定股東享有建議之末期股息之權利

選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本年報印刷本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

若(i)股東已收取或選擇收取本年報印刷本之英文版本或中文版本，但仍欲收取另一種語言版本；或(ii)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子方式收取本年報，但仍欲收取印刷本；或(iii)股東因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本年報時遇到困難，股東可以經本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，向本公司免費索取印刷本。股東可將要求郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或電郵至shkp@computershare.com.hk。

股東如欲更改日後對本公司的公司通訊語言版本或收取方式的選擇，可隨時在合理時間內(為不少於七天)，以郵寄或電郵或填妥並寄回隨附之更改表格，經股份過戶登記處通知本公司，費用全免。

財務概要及土地儲備

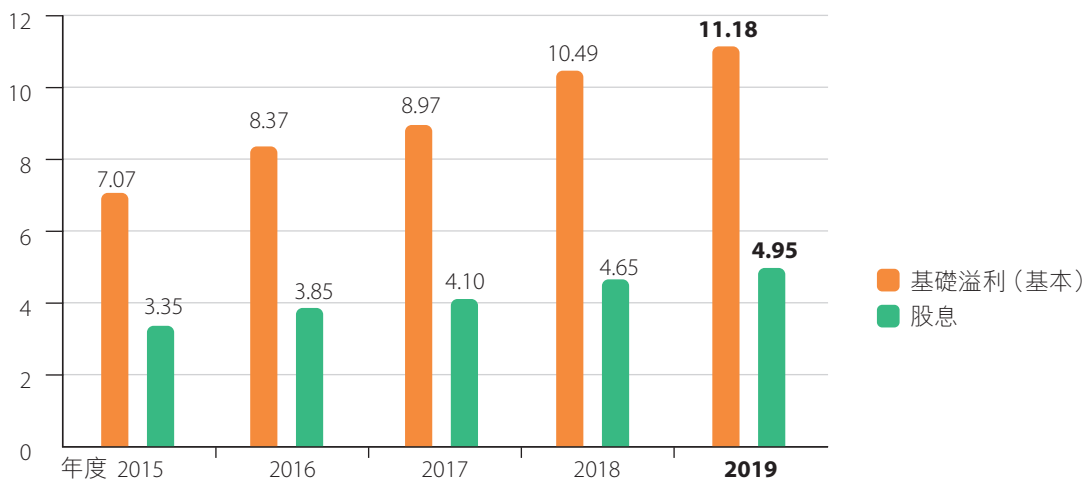
截至六月三十日止年度	2019 ¹	2018	變動(%)
財務概要(港幣百萬元)			
收入	85,302	85,644	-0.4
可撥歸公司股東溢利			
– 賬目所示	44,912	49,951	-10.1
– 基礎 ²	32,398	30,398	+6.6
租金總收入 ³	25,077	23,682	+5.9
租金淨收入 ³	19,678	18,647	+5.5
財務比率(%)			
淨負債與股東權益比率	12.9	12.1	+0.8 ⁵
派息比率 ⁴	44.3	44.3	-
每股財務資料(港幣)			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
– 賬目所示	15.50	17.24	-10.1
– 基礎	11.18	10.49	+6.6
股息			
– 中期息	1.25	1.20	+4.2
– 末期息	3.70	3.45	+7.2
– 全年股息	4.95	4.65	+6.5
股東權益	195.50	186.09	+5.1
香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	25.1⁷	22.7	N/A
已落成物業 ⁶	32.9⁷	33.8	N/A
總面積	58.0⁷	56.5	N/A
內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	50.6	50.7	-0.2
已落成物業 ⁶	14.8	13.8	+7.2
總面積	65.4	64.5	+1.4

註：

- 截至二〇一九年六月三十日止之業績因採納新生效之會計準則香港財務報告準則第15號確認入賬收入而受影響。該新準則會影響香港物業銷售收入確認入賬之時間，詳情載於年度財務報表說明第3項(b)及第3項(c)(ii)。本集團採用過渡性條文及方法，並無重列往年之比較資料。比較資料仍根據二〇一八年七月一日之前的會計政策進行呈報
- 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響
- 包括所佔聯營公司及合營企業的收入
- 派息比率根據基礎溢利計算
- 為百分點的變動
- 除了在香港和內地的物業外，集團亦在新加坡持有一個優質商場百分之五十的權益，該商場的總樓面面積為九十五萬平方呎
- 自二〇一八/一九財政年度起，竣工指項目已達到交付使用的階段。因此，二〇一八/一九財政年度的數字不能與過去數字作直接比較

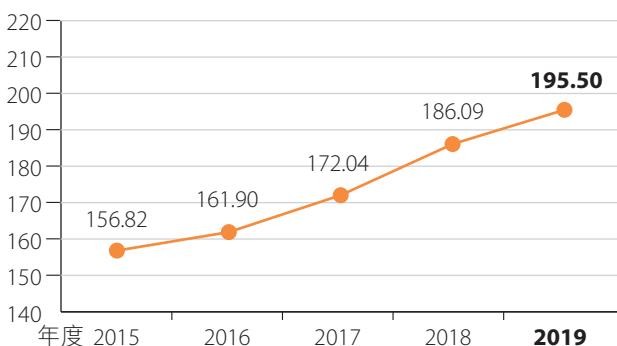
每股基礎溢利及股息

港元



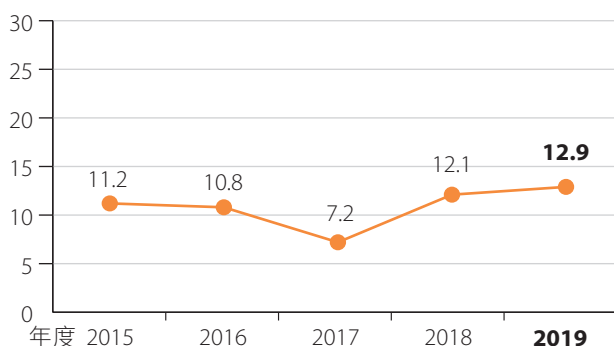
每股股東權益

港元



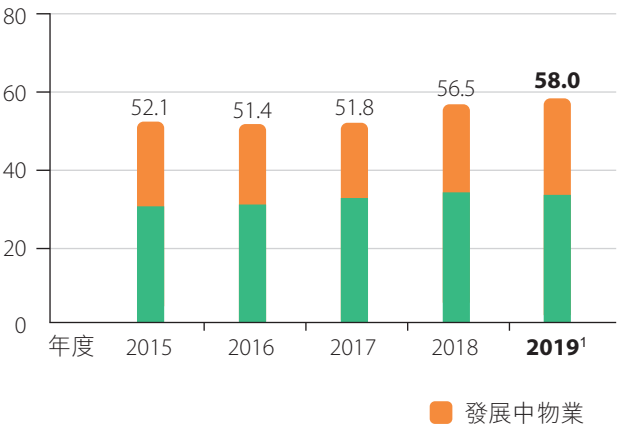
淨負債與股東權益比率

百分率



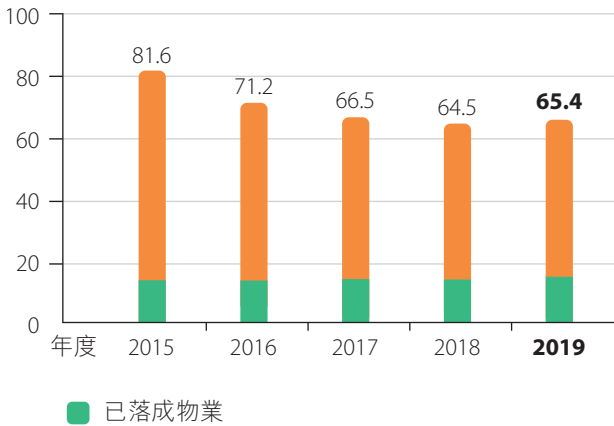
香港土地儲備

百萬平方呎



內地土地儲備

百萬平方呎



1. 自二〇一八/一九財政年度起，竣工指項目已達到交付使用的階段。因此，二〇一八/一九財政年度的數字不能與過去數字作直接比較

集團財務摘要

主要財務資料及比率

財政年度	2019 ¹ 港幣	2018 港幣	2017 港幣	2016 港幣	2015 港幣
賬目所示每股溢利(基本)	15.50	17.24	14.43	11.31	11.09
每股基礎溢利(基本)	11.18	10.49	8.97	8.37	7.07
每股股息	4.95	4.65	4.10	3.85	3.35
股東權益每股賬面值	195.50	186.09	172.04	161.90	156.82
淨債項/股東權益比率(%)	12.9	12.1	7.2	10.8	11.2
利息覆蓋率(倍) ²	14.6	17.6	14.2	12.5	9.3

主要綜合收益表項目

截至六月三十日止年度	2019 ¹ 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
收入	85,302	85,644	78,207	91,184	66,783
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	37,858	35,453	29,526	28,856	22,778
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	50,393	51,225	43,336	37,625	33,765
可撥歸公司股東溢利	44,912	49,951	41,782	32,666	31,082
可撥歸公司股東基礎溢利 ³	32,398	30,398	25,965	24,170	19,825

主要綜合財務狀況表項目

於六月三十日	2019 ¹ 港幣百萬元	2018 ⁴ 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
投資物業及物業、機器及設備	422,474	404,064	364,957	343,963	334,826
聯營公司及合營企業	73,751	71,767	63,841	60,807	56,975
無形資產	4,445	4,976	5,524	3,754	4,090
金融投資及其他	8,077	9,555	8,356	4,361	4,030
流動資產淨值	176,513	158,872	145,766	142,559	146,456
非流動負債	(109,441)	(100,802)	(81,081)	(80,936)	(89,559)
資產淨值	575,819	548,432	507,363	474,508	456,818
股本	70,683	70,612	70,516	70,384	68,451
儲備金	495,722	468,486	427,699	398,323	382,575
股東權益	566,405	539,098	498,215	468,707	451,026
永久資本證券	3,813	3,887	3,910	-	-
非控股權益	5,601	5,447	5,238	5,801	5,792
權益總額	575,819	548,432	507,363	474,508	456,818

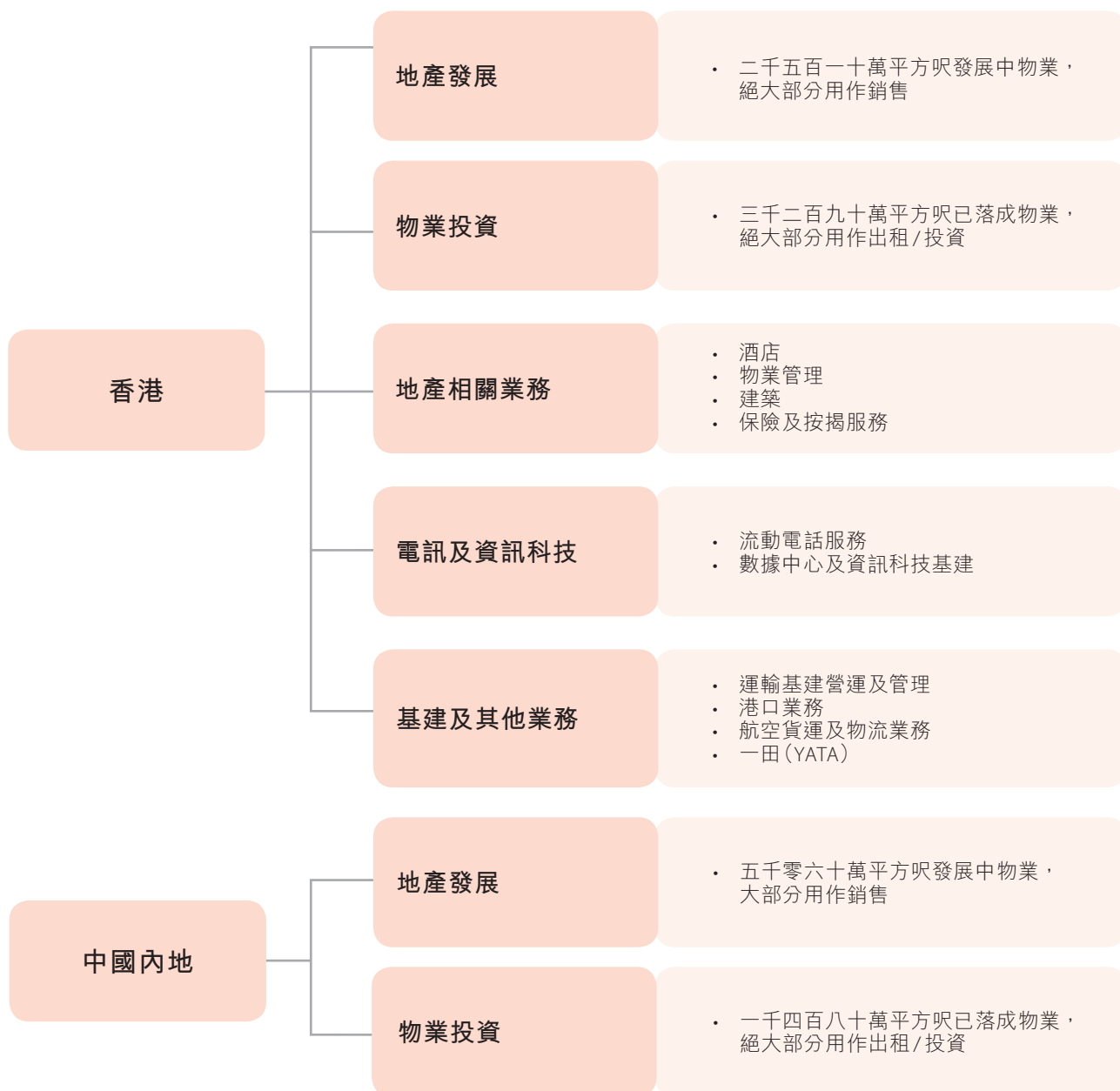
註：

- 截至二〇一九年六月三十日止之業績因採納新生效之會計準則香港財務報告準則第15號確認入賬收入而受影響。該新準則會影響香港物業銷售收入確認入賬之時間，詳情載於年度財務報表說明第3項(b)及第3項(c)(ii)。本集團採用過渡性條文及方法，並無重列往年之比較資料。比較資料仍根據二〇一八年七月一日之前的會計政策進行呈報。
- 利息覆蓋率為未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利除以未計入名義非現金利息及未扣除資本性支出之淨利息。
- 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響。
- 部分二〇一八之比較數字已重新分類以符合二〇一九年採用之財務報表呈報方式。

業務架構

新鴻基地產

於二〇一九年六月三十日



集團的主要附屬公司、合資公司及聯營公司名單載於第228頁至236頁

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一九年六月三十日止的年度，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣三百二十三億九千八百萬元，去年為港幣三百零三億九千八百萬元。每股基礎溢利為港幣十一元一角八仙，去年為港幣十元四角九仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣四百四十九億一千二百萬元及港幣十五元五角，去年為港幣四百九十九億五千一百萬元及港幣十七元二角四仙。賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加的金額港幣一百二十八億六千一百萬元，去年的金額為港幣一百九十九億八千八百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇一九年六月三十日止年度的末期股息每股港幣三元七角，派發日期為二〇一九年十一月二十一日。連同中期股息每股港幣一元二角五仙，全年每股派息港幣四元九角五仙，較上年增加百分之六點五。

業務回顧

物業銷售及租金收入

物業銷售

連同合作項目的收入，回顧年內財務報表錄得的物業銷售收入為港幣四百一十三億一千三百萬元。自二〇一八年七月一日起，集團對物業銷售收益已採納新的會計準則《香港財務報告準則第15號》入賬。來自物業銷售的溢利為港幣一百八十六億九千七百萬元，去年為港幣一百六十二億六千一百萬元。按所佔權益計算，集團在年內錄得的合約銷售額為約港幣六百五十億元。

租金收入

連同合作項目租金收入計算，集團年內的總租金收入按年上升百分之六至港幣二百五十億七千七百萬元，淨租金收入按年上升百分之六至港幣一百九十六億七千八百萬元。租金收入增長是由於香港和內地續租租金上升，以及在內地新收租物業帶來的收益。

然而，自今年六月起，主要由於接連發生的社會事件，令香港的整體經營環境顯著惡化。



○ 香港北角海璇會所



○ 香港西九龍匯璽

香港地產業務

土地儲備

年內，集團繼續以不同途徑補充土地儲備，為其香港土地儲備增添了七個新項目。按所佔權益計算，新增的總樓面

面積合共三百一十萬平方呎，其中兩幅住宅地皮是透過政府招標途徑購入，一幅位於啟德，另一幅位於大埔白石角；該兩幅地皮的零售部分將保留作出租用途。其餘的新增住宅用地主要來自農地轉換。這些用地的詳情可參閱下表：

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
大埔市地段第244號	住宅 / 商舖	100	917,000
將軍澳市地段第131號*	數據中心	74	896,000
啟德新九龍內地段第6551號	住宅 / 商舖	100	649,000
元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號	住宅	54	265,000
屯門市地段第463號	住宅	59	205,000
上水古洞丈量約份第92約地段第2579號	住宅	100	162,000
九龍城太子道西233號	住宅	58	42,000
總計			3,136,000

* 此地皮由新意網購入，將用作其業務擴展

此外，集團年內與政府達成地契修訂協議，將荃灣一幢工業大廈重建為住宅項目，提供總樓面面積十六萬八千平方呎。

董事局主席報告書



○ 香港筲箕灣形薈會所

截至二〇一九年六月底，集團在香港的土地儲備，按所佔總樓面面積計算，約為五千八百萬平方呎，其中二千五百一十萬平方呎是發展中物業，將用作住宅、寫字樓和零售等不同用途。其餘絕大部分是用作投資的已落成物業。集團將繼續利用多元化途徑補充土地儲備，包括積極將農地轉換土地用途。

地產發展

香港一手住宅市場在近期發生的社會事件下仍能保持相對穩定，但二手住宅市場的交投在二〇一九年首數個月反彈後轉為淡靜。回顧年內，按所佔權益計算，集團在香港錄得合約銷售額約港幣五百九十七億元，主要來自西

九龍匯璽II、白石角雲滙、何文田天鑄、元朗PARK YOHO Milano及Grand YOHO。除住宅項目外，集團的石門寫字樓項目WLUXE在去年底推售，其標準單位已全部售罄。

集團憑藉其在物業選址、項目規劃和質量保證的優勢，發展優質物業，以貼合買家各方面的需求。集團亦繼續提供高質素的售後服務，包括為新出售的香港住宅單位提供首三年保修期，切合用家的期望。

年內，集團在香港有六個項目完成並可交付使用，按所佔總樓面面積計算約三百三十萬平方呎，其中約三百二十萬平方呎為住宅物業。餘下部分是用作出租的零售物業。項目詳情可參閱下表：

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
匯璽 / 匯璽II	西九龍深旺道28號	住宅	合作發展	1,641,000
雲海	馬鞍山耀沙路9號	住宅	100	431,000
PARK YOHO Milano	元朗青山公路潭尾段18號	住宅	100	345,000
形薈	筲箕灣筲箕灣道393號	住宅 / 商場	92	342,000
海璇 / 北角匯	北角渣華道133號	住宅 / 商舖	100	327,000
珀御	屯門良德街8號	住宅 / 商舖	100	167,000
總計				3,253,000

物業投資

在香港多元化物業組合續租租金上升的帶動下，集團年內的經常性租金收入上升百分之六至港幣一百九十六億九千八百萬元。整體出租率處於約百分之九十四。

零售物業組合

集團擁有一千二百萬平方呎的多元化優質零售物業組合，其租戶銷售額於年內繼續錄得增長。這主要有賴集團以客戶為先的營銷策略，以及積極將租戶和行業組合重新調配，並持續優化資產。年內，續租租金上升及出租率仍然保持相對平穩。然而，近月消費意欲疲弱及旅客消費下跌，已對零售市場構成挑戰。

V Walk位於港鐵南昌站住宅項目匯璽的基座，是區內旗艦商場之一，已於二〇一九年七月開業，為該區顧客帶來全新的購物體驗。該商場樓面面積約三十萬平方呎，接近全部租出，匯聚一系列具特色的本地精選。北角匯是北角海璇發展項目的商場部分，樓面面積達十四萬五千平方

呎，將雲集多樣化的生活時尚商舖和熱門食肆，預期在年底前陸續開業。

集團一直為其商場的規格和租戶組合進行升級，以提高物業價值。沙田新城市廣場第三期第二階段的改裝工程預計於今年底完成，將為顧客帶來嶄新形象和更多元化的租戶組合。將軍澳中心商場經翻新後，設有一條新行人天橋連接毗鄰地區，預料為該商場帶來更多人流。為增強顧客在數碼時代中的體驗，集團於二〇一九年三月推出「新地商場」綜合手機應用程式的第二階段，名為「新地商場綜合會員計劃」(The Point by SHKP)，整合了旗下十五個主要商場的會員積分計劃，豐富顧客的消費體驗。此外，集團將會提升「新地商場綜合會員計劃」，投放更多資源於市場推廣，以帶動人流和租戶的銷售額。

受惠於年輕家庭和千禧世代的消費力上升，元朗形點和葵芳新都會廣場的銷售額上升，並錄得穩健的租金增長。年內，集團其他主要商場，包括中環國際金融中心商場、尖沙咀新太陽廣場及將軍澳東港城亦表現良好。



○ 香港馬鞍山雲海

董事局主席報告書



○ 香港西九龍環球貿易廣場

寫字樓物業組合

不確定的外圍和內部環境在過去數月對香港寫字樓市場構成挑戰。集團擁有一千萬平方呎的多元化寫字樓組合，以卓越的物業質素和出色的管理服務見稱，年內續租租金繼續有所增長，整體出租率逾百分之九十五。

憑藉優良的物業質素、完善的設施和獨特的地理位置，中環國際金融中心和西九龍環球貿易廣場在高級寫字樓租務市場中備受追捧。作為香港最佳辦公地點之一，國際金融中心接近全部租出，目前租金處於滿意的水平。受惠於更完善的跨境交通網絡，環球貿易廣場繼續獲大型金融機構承租，現有租戶亦尋求擴充。年內，環球貿易廣場接近全部租出，續租租金穩健。集團在灣仔的優質寫字樓亦有良好的表現。

有賴有效的租戶組合調配及各行業租戶對樓面面積大的寫字樓有殷切的需求，九龍東的創紀之城商廈群繼續錄得整體續租租金上升。集團正興建兩幢位於觀塘巧明街98號合作發展項目的甲級寫字樓，總樓面約六十五萬平方呎，連同樓面約五十萬平方呎的基座商場，將於二〇



○ 香港西九龍VWalk



○ 廣州市南沙慶盛項目

二二 / 二三財政年度落成。九龍東是香港最大的商業區之一，該新項目將進一步提升集團在該區優質寫字樓租務市場的地位。

內地地產業務

土地儲備

回顧年內，集團購入另一幅位於廣州南沙自由貿易區的地皮，樓面面積達二百八十萬平方呎。連同集團於二〇一八年五月投得的毗鄰地皮，該兩幅用地將合併發展，並分期興建成一個樓面面積合共三百三十萬平方呎的綜合項目。該綜合發展項目坐落於大灣區科技研發的其中一個策略要地，並與高鐵和廣州地鐵交匯的慶盛站相連，勢將成為公共交通導向發展項目的新地標。

截至二〇一九年六月三十日，按所佔總樓面面積計算，集團在內地的土地儲備共六千五百四十萬平方呎，其中五千零六十萬平方呎是發展中物業，而當中百分之五十六將興建為可供出售的優質住宅。餘下的一千四百八十萬平方呎大部分是已落成的物業投資項目。集團將繼續在內地主要城市發展綜合項目和優質住宅，以滿足日益增加的需求。

回顧年度結束後，集團於八月透過政府招標購入兩幅位於杭州的江畔用地。集團在東部和西部的地皮分別持有百分之四十五和百分之五十的權益。該兩幅地皮位於錢塘江與京杭大運河的交匯處，地點優越，將合併發展為一個地標綜合項目，提供高級寫字樓、商場、住宅和酒店，地上總樓面面積約九百萬平方呎。

地產發展

內地住宅市場自二〇一八年第四季起復蘇，樓市交投增加。雖然市況最近有回軟跡象，但因城施政的住房政策有效地穩定了樓市，預期將為內地住宅市場的長期發展帶來正面作用。

按所佔權益計算，集團年內在內地錄得的合約銷售額約人民幣四十六億元，銷售主要來自全資發展項目廣州御華園及多個合作發展項目，包括佛山瀧景、上海天薈第一期的第一批次和廣州峻林。

董事局主席報告書

集團年內在內地落成的總樓面面積合共約三百萬平方呎，其中約百分之三十為出租物業。上海ITC第二期和南京國金中心一期卓越的建築質素深受租戶讚賞。年內完成的項目表列如下。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
瀧景第二期B、 第二期C及第二期D	佛山市禪城區	住宅 / 商舖	50	1,252,000
瓏匯第二期	東莞市石龍鎮	住宅	100	840,000
南京國金中心一期	南京市河西中央商務區	寫字樓	100	504,000
ITC第二期	上海市徐家匯恭城路	寫字樓 / 商舖	100	364,000
總計				2,960,000

物業投資

回顧年內，集團在內地包括合作發展項目的總租金收入按年上升百分之十至人民幣四十億零六千九百萬元，增長主要是由於續租租金上升及新收租物業帶來的收益。

ITC樓面面積達七百六十萬平方呎，將成為上海市另一個地標綜合體，進一步擴大集團在該市的發展版圖。ITC第一期和第二期寫字樓的總樓面面積合共四十九萬平方呎，出租率超過九成。ITC第二期全幢由Adidas承租，並作為該品牌的地區總部，租戶已於二〇一九年第一季遷入。項目首兩期將提供約三十八萬平方呎的零售樓面，其中位於ITC第一期時尚尊貴的商場約三十四萬平方呎，樓面已接近全部租出，將網羅多間國際品牌旗艦店和備受歡迎的食肆，吸引千禧世代客戶群，預計在今年第四季開業後成為市場焦點。項目餘下一期將包括國際級商場和一幢樓高三百七十米的摩天大樓，其建築工程進展順利。ITC在二〇二三年底前全面落成後，將為徐家匯區增添活力，並為集團在內地的租金收入帶來顯著增長。

南京國金中心總樓面面積約三百四十萬平方呎，位處南京河西中央商務區，是集團另一個正分期落成的綜合項目。其寫字樓提供二百萬平方呎樓面，大型跨國公司的承租意欲日益增加。南京國金中心一期已於最近落成，部

分租戶經已遷入。南京國金中心二期的建築工程預計於二〇二〇年完成。該項目亦包括一個超過一百萬平方呎的高級商場，集團正與頂級跨國品牌和首次進駐南京的零售商戶洽談其預租事宜。



○ 上海市ITC第二期



○ 上海市上海國金中心商場

集團發展成熟的物業中，位於浦東的上海國金中心和位於浦西的上海環貿廣場繼續錄得續租租金上升。尤其是上海國金中心商場，其地面樓層匯聚多間知名豪華品牌零售商，翻新工程完畢後，租戶銷售額進一步提升。北京NTP新城廣場鄰近南二環路，已於近期開業，提供總樓面面積二十二萬五千平方呎。商場經重新間隔後獲不少國際品牌首次進駐該區，吸引年輕家庭顧客。該商場將與北京APM攜手合作，透過同一個綜合會員積分計劃，加強集團在首都的業務。集團在廣州的兩個合作發展商場IGC和天環亦有良好表現，最新的整體出租率逾九成。

其他業務

酒店

今年年中前香港的酒店業表現相對穩定，但其後經營環境已顯著惡化。回顧年內，集團的酒店組合表現相對平穩。

為提升住客體驗及建立其國際形象，集團位於北角臨海地段的新高級酒店海匯酒店最近採納新的品牌，並重新命名為香港維港凱悅尚萃酒店。集團將繼續擴展其香港酒店組合，沙田帝逸酒店將於二〇一九年底開業，而西九龍優質臨海項目的興建工程亦正在進行。

內地方面，儘管上海市有多間全新豪華酒店加入競爭，上海浦東麗思卡爾頓酒店仍保持在該市場的優越地位，年內客房表現相對穩定。集團在內地興建多個酒店項目，其中蘇州四季酒店和南京安達仕(Andaz)酒店預計在未來幾年內開業。

電訊及資訊科技

數碼通

流動通訊業繼續競爭激烈，預計前景仍將充滿挑戰。數碼通的策略是憑藉卓越服務和世界級網絡，為客戶帶來獨特的體驗。回顧年內，數碼通的客戶人數穩定增長。該公司的流動服務月費計劃平均客戶流失率維持在行業低位，而流動服務月費計劃ARPU繼續處於業界領先位置。在競爭激烈的環境中，數碼通的核心服務業務仍保持穩定，企業方案業務則錄得強勁增長。為令數碼通在5G時代領導市場，該公司投得26/28GHz頻段的5G頻譜，並於二〇一九年三月進行了5G實時測試，以展示5G通訊技術在現實生活中的應用情況。集團對數碼通的前景抱有信心，並將繼續持有該公司作為長線投資。



○ 香港帝逸酒店

董事局主席報告書



○ 新意網位於香港將軍澳的數據中心MEGA Plus

新意網

儘管不少工業大廈透過政府的計劃改裝為數據中心，令其市場供應有所增加，數據中心行業仍繼續有殷切的需求。在其核心數據中心業務帶動下，新意網於回顧年內錄得穩健的業務增長。其世界級數據中心繼續是雲端服務、互聯網技術、線上影音串流和電子商務等新經濟行業中各大企業的首選設施。年內，該公司透過政府招標投得一幅位於將軍澳的數據中心用地，總樓面面積超過一百二十萬平方呎。預計新數據中心將與毗鄰的旗艦數據中心MEGA Plus產生協同效應，並鞏固新意網在香港作為數據中心服務供應商理想之選的市場地位。

基建及其他業務

回顧年內，集團的基建及運輸業務繼續有滿意的表現。威信集團繼續錄得增長，而三號幹線（郊野公園段）則表現平穩。雖然香港商用航空中心受惠於業內升降時段不足的情況改善，但中美貿易局勢緊張令內地相關業務放緩，為其業務帶來挑戰。物流業界的需求繼續為機場空運中心的業務帶來支持。儘管環球貿易面臨挑戰，吞吐量下

降，香港內河碼頭有賴其營運改善和業務多元化，表現保持穩定。

一田擴展了旺角分店，並專注擴大應用其數碼化新措施，例如自助收銀系統和新會員積分計劃，同時致力提升其店舖的產品與服務。

集團財務

集團一直以審慎的財務管理方針為其首要營運目標之一，亦可讓集團應對不可預測的情況。這都有賴集團維持低借貸比率及保留充裕的流動資金。截至二〇一九年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率維持在百分之十二點九的相對低水平，而利息覆蓋率高達十四點六倍。

憑藉雄厚的財務實力和審慎的財務管理原則，集團繼續是信貸評級最高的本港地產商，分別獲穆迪及標準普爾給予A1和A+評級，兩者的評級展望均為穩定。

在銀行和固定收益投資者的積極支持下，集團成功透過發行債券和銀行貸款進行融資。年內，集團發行了港幣六億元的五年期債券、港幣六億一千七百萬元的七年期債券、港幣四十二億五千六百萬元的十年期債券，以及五億美元的十年期債券。集團亦成功籌組一項港幣二百億元的五年期銀團貸款。此外，集團在內地發行人民幣十二億元的兩年期熊貓債券。上述融資會用作償還部分到期債項及延長債務年期。

內地業務融資方面，集團繼續運用內地業務產生的現金流和人民幣融資，以應對集團的整體匯率風險。集團大部分借貸以港元為單位，並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。

企業管治

集團對高水平企業管治的堅持，是其業務長期增長和可持續發展的基石之一。

董事局在其轄下委員會協助下，指導和監督集團的整體策略。為進一步強化管理架構，董事局於年內為執行委員會委任多三名成員。執行委員會定期召開會議，主要負責制定政策和就重要業務事宜作出決策。薪酬、提名和審核及風險管理委員會均由獨立非執行董事擔任主席，確保集團的策略得以妥善執行，以及適時應對業務風險。

在富經驗的管理團隊支持下，集團於年內獲得主要財經刊物的廣泛讚譽，當中包括在《Euromoney》的二〇一八年房地產選舉中奪得「環球最佳地產公司」最高殊榮，並囊括其他十七個獎項。集團亦獲《FinanceAsia》頒發「亞洲最佳公司」。

可持續發展

集團秉持「以心建家」的精神，過去數十年來努力為香港作出貢獻，興建優質物業，與香港一起成長。集團視企業

公民責任為可持續發展策略的核心一環，積極利用其資源和網絡回饋社會，同時鼓勵員工和持份者參與各類型社區慈善和環保活動，致力締造香港成為更美好的家園。

集團持續推廣健康生活和閱讀，關顧弱勢社群，同時透過多元化方式支持香港青年發展，為他們增加正能量。除了成立「新地單車學院」，為中學生提供專業場地單車訓練外，集團積極向大專生及中學生宣揚運動行善精神。年內，大型活動「新地公益垂直跑」及「新鴻基地產香港單車節」吸引了更多青少年參與。新聞會亦以年輕人為重點對象，推出了全新的閱讀平台《點讀》，透過生動內容推動愉快閱讀。此外，集團繼續向青年科技創業公司給予積極支持，其贊助的共享空間「INDEX工創空間」已獲年輕企業家陸續進駐。



○ 新地公益垂直跑—勇闖香港ICC

董事局主席報告書

集團提倡持續學習，通過安排一系列研討會和內部分享會探討最新趨勢，包括數碼科技發展及其商業應用，鼓勵員工與時並進。作為一個負責任的僱主，集團透過成立本科獎學金及舉辦親子工作坊和相關活動，將其關懷延伸至員工家屬。

為提升產品及服務質素，集團透過新地會多個線上及線下渠道，與會員進行互動交流，促進與客戶的雙向溝通。展望未來，集團將繼續提高其可持續發展的成效，同時配合香港交易所《環境、社會及管治報告指引》及其他相關規例的最新要求。

展望

在未來一年，預料全球經濟將繼續受到民粹主義及貿易保護主義等各種挑戰的影響，惟環球低息環境將有助緩和下行風險。儘管中美貿易矛盾持續，預計內地經濟在貨幣及財政刺激措施下將以合理的速度增長，為內地樓市提供支持。

建議修訂逃犯引渡條例及其後續事件引發了前所未有的社會挑戰，加上全球經濟放緩，香港經濟短期內將持續疲弱。隨著大灣區不斷發展，以及香港作為國際金融及商業中心，集團將繼續發展地產業務，致力為香港的中長期經濟增長進一步作出貢獻。雖然市場氣氛轉弱，但相對較低的按揭利率及持續的家用需求將支持本港住宅市場。

集團預計在香港於下一個財政年度落成作出售用途的樓面面積達三百一十萬平方呎，其中約百分之七十經已預售。一如既往，集團將繼續推售新項目，當中西九龍匯璽III的首批單位快將推售。在未來九個月，集團在香港推售的主要住宅項目包括東半山Central Peak第一期、毗鄰天水圍香港濕地公園的項目第一期、屯門海榮路項目第一期及沙田優質發展項目；集團亦計劃推售一幢位於荃灣的工業大廈。內地方面，推售的主要住宅項目包括集團持有百分之九十權益的全新項目蘇州環貿廣場的住宅、全資發展項目上海濱江凱旋門新一期，以及數個合作發展項目的新批次，包括中山奕翠園和佛山瀧景。

最近的不明朗情況對整體租務活動及集團的物業投資組合表現已有所影響，惟新開業或於未來落成的物業將為集團的經常性收入帶來額外收益。香港方面，繼港鐵南昌站上蓋商場V Walk於二〇一九年七月開幕後，全新商場北角匯及帝逸酒店計劃於今年下半年開始營運。內地方面，經重新間隔的北京NTP新城廣場於二〇一九年七月隆重開業，反應理想，而南京國金中心一期近期已陸續交付租戶。上海ITC第一期的商場將於二〇一九年底開業。集團位於不同城市的地標項目，包括在香港的觀塘巧明街98號寫字樓兼零售項目、南京市的南京國金中心，以及上海的大型項目ITC，將於未來數年相繼落成，屆時將大幅擴大集團的物業投資組合，並支持其經常性收入的長期增長。

集團堅持專注在香港和內地發展。集團秉持「以心建家」和以客為先的宗旨，致力為不同持份者，包括顧客、股東及社會大眾創造價值，同時為員工提供發展的機會。集團關愛社會，將盡力興建更多住宅單位，包括更加積極將農地轉換為住宅發展項目，為解決香港的房屋問題出一分力。過去數十年來，集團和香港一同經歷多番風雨，一同成長。憑著這份對香港堅定不移的信念，集團有信心能應對當前艱難和具挑戰性的環境，並向前發展。集團相信香港政府有足夠能力令香港回復正常，並繼續成為一個安全、充滿活力和魅力的國際城市。集團亦會努力汲取經驗，令其產品和服務與時並進。憑藉其穩健的基礎，集團將在這個充滿挑戰的時期致力追求可持續的業務發展，同時進一步為香港的長遠增長作出貢獻。

香港正面對前所未有的挑戰，令集團在未來數年的業績表現多會不確定。

董事及致謝

吳向東先生獲委任為本公司的獨立非執行董事，於二〇一九年九月一日起生效。吳先生在內地及香港房地產業界擁有豐富經驗，對集團長遠業務發展將有莫大裨益。

胡寶星爵士已辭任本公司非執行董事，由二〇一九年八月三十一日起生效。胡爵士自本公司在一九七二年上市起已服務本公司董事局，至今逾四十五年。胡家驃先生自二〇〇二年起出任胡寶星爵士之替代董事，至今逾十五年。胡家驃先生亦已於同日終止出任胡爵士之替代董事。本人感謝他們在任期間不懈的支持，提供卓越的服務，以及為本公司的成就作出寶貴的貢獻。

本人藉此機會對董事局各成員的領導、全體員工努力投入工作，以及各位股東和顧客對集團的長期支持深表謝意。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇一九年九月十二日



○ 香港東半山Central Peak

業務模式及策略方向

執行委員會



郭炳聯



黃植榮



雷霆



鄭準



郭基輝



郭基泓



董子豪

業務模式

集團是香港最具規模的地產商之一，致力在香港和內地發展優質物業，為股東與其他持份者持續創造價值。

發展可供出售的物業是集團兩項核心業務之一。集團採取垂直業務架構，從土地收購、項目規劃、項目管理、物料採購、工程建築、市場營銷以至物業管理，確保每個環節均達到高水準，有助集團控制物業的品質。

集團的另一項核心業務是物業投資。集團在不同地區興建、出租和管理不同類型的商業項目，為租戶提供優質寫字樓及商場。集團另有酒店、優質服務式套房酒店及豪華住宅的物業組合，以滿足不同顧客需求。集團旗下物業投資組合亦包括工業大廈、貨倉、數據中心及停車場。

集團的主要收入來源是物業銷售及物業投資租金收入。

核心價值

集團秉持的核心價值是業務長遠發展的基石。

- **以心建家**

建造優質物業及提供卓越服務，致力締造理想生活環境

- **快、好、省**

貫徹「快、好、省」精神，贏得持份者的支持和信賴

- **以客為先**

想顧客所想，提供比預期更佳的優質產品及貼心服務

- **與時並進**

緊隨市場步伐，訂立高指標，同時透過終身學習提高應變能力，不斷探索新意念

- **群策群力**

致力培育優秀及具才能的工作隊伍，彼此發揮團隊合作精神，以集體經驗及專業知識，努力達成目標

策略方向

集團採取以下的策略，為股東持續創造價值：

- 平衡收益來源
- 專注香港
- 拓展內地
- 審慎財務管理



馮玉麟



周國賢



容上達



李清鑑



馮秀炎



陳康祺



林家強

平衡收益來源

在長期而言，集團致力追求相對平衡的收入來源，並聚焦發展物業以供銷售及來自物業投資的租金收入。該策略有助集團在保持穩定的現金流，與提高資產周轉率之間取得平衡。

集團擁有的物業投資組合旨在為股東帶來穩定增長的收入來源。積極租務管理、提升資產質素和調整行業及租戶組合，都是集團能在租務市場保持領導地位的主要因素。

集團的地產發展業務長遠可加快資產周轉率、以及增強流動資金和提高資本運用效率，成為集團另一個增長動力。集團確保有卓越的質素及服務，令產品享有溢價。

專注香港

數十年來集團與香港一同成長，多年來建立了昭著的信譽和優質品牌。集團對香港的長遠前景充滿信心，亦對香港作為一個國際金融商貿中心和內地通往世界的門戶抱有信心。

集團經常透過投標、更改土地用途及其他途徑增添在香港的土地儲備，重點吸納位於優越地段且具高投資潛力的地皮。集團憑藉「以心建家」的理念，成為備受客戶愛

戴的發展商。持續提供卓越的產品及服務，一直是集團的核心策略。這些努力多年來備受肯定，令集團的優質品牌深得市場認同。集團將貫徹其核心策略，繼續強化其優質品牌。

拓展內地

集團對內地的長遠前景持樂觀態度，並將繼續拓展在內地的業務。內地提供不同投資機會，集團採取選擇性及專注的策略於主要城市發展。集團憑著其良好聲譽、富經驗的團隊，以及對質素的堅持和以客為先的理念，在內地發展高質素項目，並將繼續專注建立及加強在內地的優質品牌。

審慎財務管理

穩健財政狀況是集團成功的要素。審慎的財務管理確保集團穩健地持續發展，並且令集團可以抓緊機會，投資具有吸引力的項目。

集團經常將借貸維持於合理水平，並重視流動資金管理，確保公司擁有充裕資金，以應付日常運作及策略性投資。

集團通過分散資金來源令財務實力更為穩健。憑藉其高信貸評級，集團在債券資本市場融資擁有優勢。

集團與銀行保持良好商業關係，並獲得銀行給予充裕的信貸額作業務發展之用。

業務概況



○ 香港維港門廊



香港地產業務

年度摘要

- 集團年內在香港新增七個項目，截至二〇一九年六月三十日，其可供發展土地儲備的總樓面面積達至二千五百一十萬平方呎
- 按所佔總樓面面積計算，竣工物業約三百三十萬平方呎，其中約三百二十萬平方呎是住宅物業
- 合約銷售總額約港幣五百九十七億元
- 集團多元化的優質出租物業組合的淨租金收入增至港幣一百五十三億七千三百萬元，較上個財政年度上升百分之六

土地儲備

回顧年內，集團透過更改土地用途及政府招標，為其土地儲備增添七幅地皮，新增樓面面積達三百一十萬平方呎。新增土地包括一幅位於啟德跑道區的臨海用地，以及一幅在大埔白石角的住宅地皮。新增項目的詳情可參閱第9頁的董事局主席報告書。

截至二〇一九年六月三十日，集團在香港持有五千八百萬平方呎的土地儲備，當中三千二百九十萬平方呎為已落成物業，二千五百一十萬平方呎為發展中物業，足夠集團中期發展所需。其發展中物業之中，約二千一百萬平方呎將發展為各類型住宅項目，主要是用作銷售，並分佈於市區和新界等不同地區。餘下約四百萬平方呎發展中物業將用作發展商場、寫字樓及酒店，物業落成後大部分將保留作出租及投資用途。

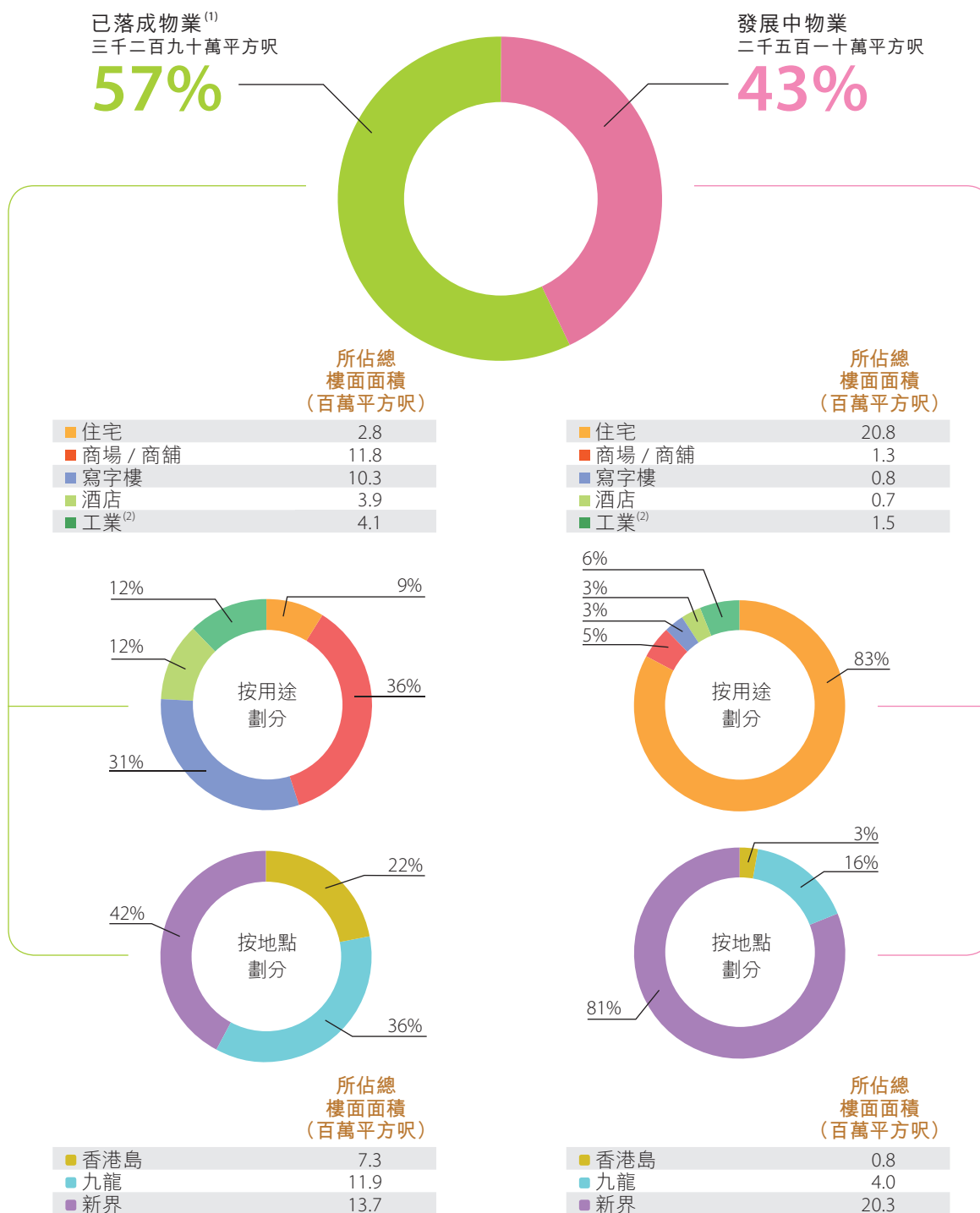
集團擁有多元化的已落成物業，是香港最大的物業投資組合之一，為集團提供穩定而持續增長的經常性收入來源。該物業組合分佈廣泛、用途多元化，約百分之三十六為優質商場及零售樓面；約百分之三十一是寫字樓，包括位於中環核心區和西九龍的世界級地標項目，以及在九龍東和灣仔等不同商業區的優質寫字樓。絕大部分已落成物業用作出租用途。

集團積極透過多種方式補充其可發展的土地儲備，包括在合適機會時參與公開招標和更改土地用途。儘管營運環境充滿挑戰，但集團仍會致力積極將其農地更改成可發展樓面。

截至二〇一九年六月三十日，集團在香港的土地儲備按所佔總樓面面積分佈如下：

香港土地儲備組合

(截至二〇一九年六月三十日，所佔總樓面面積合共五千八百萬平方呎)



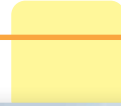
(1) 絕大部分用作出租 / 投資

(2) 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心

香港地產業務 地產發展



○ 北角海璇



地產發展

年內，集團繼續積極補充在香港的土地儲備。主要新增土地的詳情可參閱董事局主席報告書第9頁。連同這些新增的用地，集團在香港的發展中物業增加至二千五百一十萬平方呎。集團可供發展的土地儲備充裕，將進一步加強其物業發展業務，並支持集團的中期物業落成量會維持在相對較高水平。

集團憑藉其出色的設計、施工、品質控制和售後服務，繼續為買家增添價值，提供間隔實用、物業品質卓越、環境怡人的優質住宅項目。營運環境的挑戰與日俱增，集團已作好準備，以滿足顧客不斷提升的期望。

集團繼續推售新項目滿足買家需求，以維持高資產周轉率。回顧年內，買家需求穩健，集團可供銷售的項目數量充足，在香港的合約銷售總額約港幣五百九十七億元。年內推售的主要住宅項目包括白石角雲滙、元朗 PARK YOHO Milano 和 PARK YOHO Napoli、馬頭角 Downtown 38，以及屯門御半山第二期。

主要發展中項目

集團的發展中項目分佈於本港不同地區，不少鄰近現有及擬建港鐵站，位置優越。集團主要發展項目詳情如下：

港島區

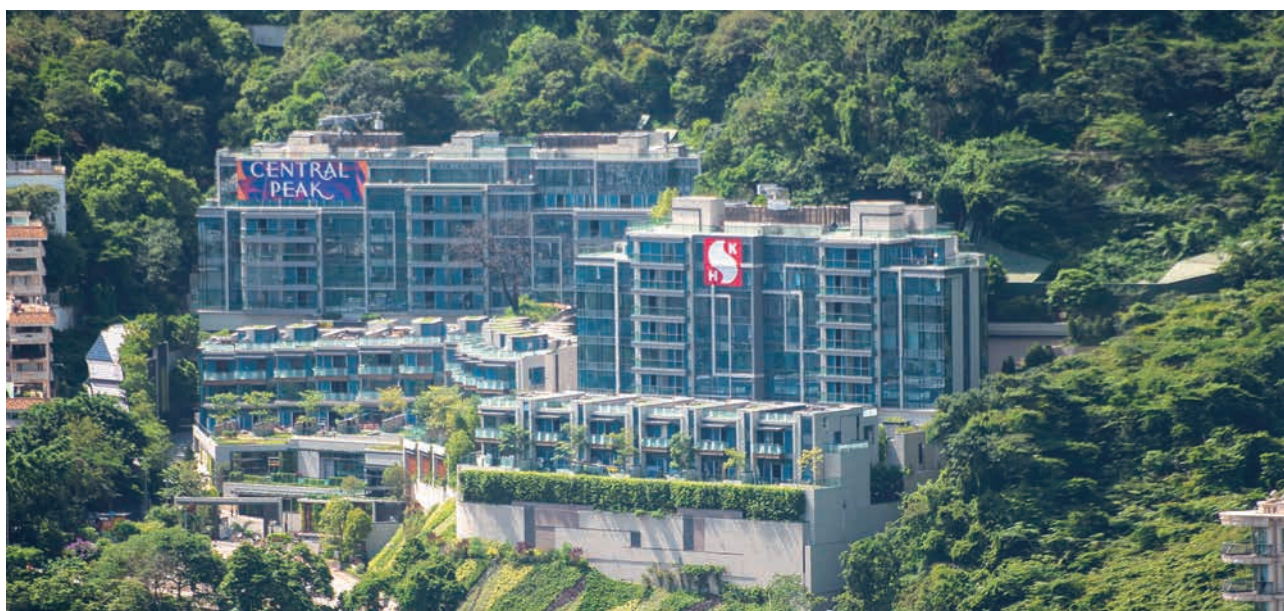
Central Peak 發展項目

司徒拔道內地段第 8963 號

(佔 100%)

地盤面積	: 十五萬八千平方呎
總樓面面積	: 十八萬一千平方呎(住宅)
單位約數	: 七十二個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇一九年下半年起分期取得

該豪華住宅項目位於東半山的翠綠山坡，可俯瞰開揚的馬場景致，設有十九座洋房和五幢共五十三個大單位的住宅大樓。第一期五十三個單位以三房及四房為主，並快將完工，第二期十九座洋房的建築工程亦進展順利。



○ 東半山 Central Peak



○ 北角海璇

海璇發展項目第二期
北角內地段第9027號餘段
(佔100%)

地盤面積	: 二十五萬二千平方呎(整個發展項目)
總樓面面積	: 二十五萬八千平方呎(住宅) 十三萬八千平方呎(零售)
單位約數	: 三百五十個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二〇年下半年起分期取得

該綜合發展項目位於北角海旁，包括住宅、商場及酒店。預料整個項目將成為北角新地標，為附近地區帶來新氣象。項目鄰近港鐵北角站，是兩條現有港鐵線的轉乘站，而前往中環灣仔繞道亦十分方便，享有完善的交通網絡。項目可飽覽維港全景，並設有公共海濱長廊，環境舒適。

豪華住宅部分海璇第一期由五幢大樓組成，合共三百五十五個單位，第二期有四幢大樓提供約三百五十個單位。第一期約一百四十個單位已推出市場，並售出約百分之八十五的單位。項目第一期已經落成，現正進行第二期的建築工程。

項目的酒店部分海匯酒店於去年開業，與整個發展項目產生協同效應。最近，酒店亦重新命名為香港維港凱悅尚萃酒店，以新形象亮相，提升市場定位。有關詳情可參閱第77頁。綜合項目的商場部分北角匯為該區帶來多元化的餐飲和時尚商品。有關詳情可參閱第47頁。

地產發展

九龍

匯璽發展項目第五期

新九龍內地段第6333號

(合作發展)

地盤面積	: 四十九萬七千平方呎(整個發展項目)
總樓面面積	: 六十七萬平方呎(住宅)
單位約數	: 一千二百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二〇年下半年

優質綜合項目匯璽坐落連接東涌線及西鐵線的港鐵南昌站上蓋，盡享廣闊的海景。整個項目由十四幢住宅大樓組成，共提供約三千四百個住宅單位，基座設有全新商場V Walk。V Walk的詳情可參閱第43頁。首兩期住宅部分經已落成，售出約百分之九十八的單位，並於二〇一八年底起陸續交付單位予買家。

住宅項目最後一期(第五期)的建築工程正在進行，總樓面面積六十七萬平方呎，將提供約一千二百個單位，首批單位已於今年九月中起開始推售。

觀塘巧明街98號

(觀塘內地段第240號)

(實際所佔權益69.2%⁽¹⁾)

所佔地盤面積	: 六萬六千平方呎
所佔總樓面面積	: 四十四萬九千平方呎(寫字樓) 三十四萬六千平方呎(零售)
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年後

項目位於迅速發展中的九龍東商業樞紐，毗鄰集團旗下的創紀之城建築群，將發展為兩幢總樓面六十五萬平方呎的甲級寫字樓，以及樓面面積五十萬平方呎的基座商場。項目的地基工程已於近日完成，其上蓋建築工程即將展開。項目的詳情可參閱第47頁。

- (1) 截至二〇一九年六月三十日，集團擁有該項目百分之五十直接權益，並透過持有載通國際控股有限公司的股權而擁有另外約百分之十九點二的間接權益。



○ 西九龍匯璽

新九龍內地段第6568號

(佔100%)

地盤面積	: 十七萬八千平方呎
總樓面面積	: 一百一十萬平方呎(住宅) 二十六萬二千平方呎(商場)
單位約數	: 一千五百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年後分期取得

地皮位於啟德城中心，鄰近港鐵啟德站，位置優越，將成為集團在香港日漸成熟的核心商業區地標物業。港鐵沙中線啟德站預計將於二〇二〇年啟用，項目更設全天候通道連接該站，將來住客往返九龍核心商業區和中環均十分方便。興建中的中九龍幹線將會直接把項目與香港另一核心商業區、全新文化樞紐西九龍連接。

該項目將分期發展，提供約一百一十萬平方呎的住宅，以及二十六萬二千平方呎的商場，當中包括一條連接港鐵站的地下商店街。項目的住宅大樓為區內最高摩天大廈之一，將提供約一千五百個豪華單位，高層單位可遠眺海港景色。項目的零售樓面及部分住宅單位計劃保留作出租用途。該地標發展項目勢將如同集團在香港港鐵九龍站上蓋的天璽般成功。項目的地基工程已在二〇一九年中展開。



○ 啟德新九龍內地段第6568號



○ 啟德新九龍內地段第6551號

新九龍內地段第6551號

(佔100%)

地盤面積	: 十一萬八千平方呎
總樓面面積	: 六十二萬五千平方呎(住宅) 二萬四千平方呎(零售)
單位約數	: 五百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年後分期取得

集團在二〇一九年一月透過公開招標購入一幅可飽覽維港兩岸全景的臨海地皮。項目位於啟德跑道區，環境寫意怡人，亦鄰近啟德郵輪碼頭和擬建的都會公園。

項目將發展為集團於啟德另一豪宅項目，提供六十二萬五千平方呎的住宅樓面以及二萬四千平方呎的零售樓面，預計可與集團在啟德城中心的地標住宅及零售項目產生協同效應。該項目將以大單位為主，並提供充足的泊車位，以配合買家對較佳生活質素需求日益增加。規劃中的海濱長廊將為該區帶來充滿活力的休閒都市生活模式，為項目增添價值。在發展規劃完成後，建築工程將隨即展開。

地產發展



○ 將軍澳晉海及晉海II

新界東

晉海 / 晉海II

將軍澳日出康城第IVA期及第IVB期

(合作發展)

地盤面積	: 十四萬平方呎
總樓面面積	: 一百三十萬平方呎(住宅)
單位約數	: 二千二百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇一九年下半年分期取得

項目位於日出康城南面海岸，享有迷人海景，毗鄰港鐵站，交通方便。項目亦鄰近興建中的將軍澳跨灣連接路，該路段預計於二〇二二年開通，將進一步加強項目的對外交通網絡。項目的住宅樓面逾一百三十萬平方呎，分兩期發展，提供約二千二百個優質單位。兩期單位接近全部售出，買家預計於二〇一九年底起分階段收樓。

沙田市地段第609號

(佔100%)

地盤面積	: 十四萬五千平方呎
總樓面面積	: 四十三萬四千平方呎(住宅)
單位約數	: 三百四十個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年上半年

該豪華住宅項目位於沙田一座小山丘上，總樓面面積四十三萬四千平方呎，將發展成五幢大樓，提供約三百四十個三房至四房的大單位。該低密度項目建於半

山，由翠綠山丘所環抱，環境清幽舒適，景致遼闊，可享壯麗的山景和沙田市中心的開揚全景。項目提供充足的泊車位，前往港鐵沙田圍站和沙田第一城站等多項公共交通設施只需約五分鐘車程。地基工程已於近日完成，上蓋工程進展順利。



○ 大埔雲滙

雲滙

大埔市地段第225號

(佔100%)

地盤面積	: 二十五萬平方呎
總樓面面積	: 九十萬零一千平方呎(住宅)
單位約數	: 一千四百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二〇年上半年起分期取得

雲滙鄰近白石角海濱長廊，坐落文化科技氣氛濃厚的社區，毗鄰科學園、知名大學和著名的國際學校。項目由十幢住宅大樓所組成，共提供約一千四百個單位，戶型多元化，包括開放式至三房單位及特色戶。部分單位可享有壯麗的吐露港海景及翠綠的九肚山景致，而海濱長廊的散步徑和單車徑亦為居民提供休閒娛樂的好去處。項目於去年陸續開售，已經售出超過一千個單位。建築工程進展良好，第一期約八百個單位和第二期約六百個單位預計在二〇二〇年分階段交樓。



○ 大埔市地段第 157 號

大埔市地段第 244 號
(佔 100%)

地盤面積	: 三十五萬四千平方呎
總樓面面積	: 八十八萬二千平方呎(住宅) 三萬五千平方呎(零售)
單位約數	: 二千個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年後分期取得

項目鄰近科學園和知名大學，享有恬靜的環境，可飽覽附近大埔滘自然護理區的開揚翠綠全景。該大型住宅項目將提供約二千個單位，以小型單位為主，高層戶可享吐露港景致。近年白石角吸引不少年輕且生活時尚的家庭居住，項目提供的商舖將可滿足該區對配套設施與日俱增的需求，為該區帶來活力。項目發展規劃經已完成。



○ 大埔市地段第 244 號

大埔市地段第 157 號
(佔 100%)

地盤面積	: 六百七十萬平方呎
總樓面面積	: 四百七十萬平方呎(住宅) 十萬平方呎(零售)
單位約數	: 四千九百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年後分期取得

集團在二〇一七年下半年完成該地皮的更改土地用途。項目毗鄰馬鞍山郊野公園，將發展成一個全新的住宅群，提供耳目一新的綠化居住環境及多樣化的配套設施。在前期工程如擴闊道路和相關基建設施完成後，項目的對外交通連接將顯著提升。項目的住宅樓面超過四百萬平方呎，並有十萬平方呎零售樓面，將提供約四千九百個住宅單位。集團已取得規劃許可，現正進行相關的地契修訂程序，以進一步擴展項目的規模。

地產發展

新界西

御半山

屯門市地段第515號

(佔100%)

地盤面積	: 十一萬九千平方呎
總樓面面積	: 四十七萬六千平方呎(住宅)
單位約數	: 一千個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二〇年上半年起分期取得

項目鄰近屯門市中心，享有寧靜的環境和綠意盎然的景致。該恬靜的社區設有小巴、跨區巴士路線和輕鐵服務連接港鐵交通網絡。項目專為年輕家庭而設，由兩幢樓高二十九層的住宅大樓組成，提供約一千個中小型單位，配有完善的會所設施。兩期項目分別在二〇一八年五月和二〇一九年六月推出市場，銷售反應不俗。項目的上蓋工程進展順利，預計將在二〇二〇年分期交樓。

屯門市地段第483號

(佔100%)

地盤面積	: 四十六萬平方呎
總樓面面積	: 二百二十萬平方呎(住宅) 六萬二千平方呎(零售)
單位約數	: 四千七百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年後分期取得



○ 屯門市地段第483號

地皮鄰近翠綠的青山，環境清幽，將發展成一個全新的住宅區。該大型項目鄰近港鐵兆康站，將有多條已規劃的新巴士路線往來香港主要地區，為項目提供更便捷的點對點交通連接。項目的住宅樓面面積超過二百萬平方呎，並設有約六萬二千平方呎的零售樓面；將興建十四幢二十二至三十一層高的住宅大樓，提供約四千七百個單位，以中小型單位為主。

元朗市地段第510號

(元朗站發展項目)

(合作發展)

地盤面積	: 四十一萬八千平方呎
總樓面面積	: 一百四十萬平方呎(住宅) 十萬零七千平方呎(零售)
單位約數	: 二千個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年下半年起分期取得

項目位於港鐵元朗站上蓋，將興建六幢住宅大樓，包括四幢位於北面地皮及兩幢在南面地皮，共提供約二千個間隔多元化的單位。YOHO社區匯聚集團在元朗多個綜合地標項目，作為YOHO社區的一員，該發展項目將提升該社區為有活力的生活、購物及娛樂中心。項目將有園林式露天廣場及更好的行人路網絡，加上已落成的配套設施，將為附近居民帶來更多便利。



○ 元朗市地段第510號



○ 天水圍市地段第33號及第34號

項目亦會提供十萬零七千平方呎的零售樓面，落成後將會成為面積逾一百萬平方呎的形點商場的一部分。形點商場的詳情可參閱第44頁。地基及相關前期工作預計於二〇一九年下半年完成。

天水圍市地段第33號及第34號
(佔100%)

地盤面積	: 一百五十萬平方呎
總樓面面積	: 二百二十萬平方呎(住宅) : 四萬平方呎(零售)
單位約數	: 三千八百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二一年上半年起分期取得

該兩幅大型地皮將發展成較低密度的住宅群，提供多元化的配套設施，加上毗鄰香港濕地公園，社區環境寧靜，住戶將可享獨有的生活體驗。項目鄰近兩個輕鐵站，公共交通網絡完備。項目提供二百二十萬平方呎的住宅樓面，合共約三千八百個單位，以中小型單位為主，亦設有獨立屋。項目另有四萬平方呎的零售樓面。天水圍市地段第34號的上蓋工程已經完成，而天水圍市地段第33號的上蓋工程亦進展良好。

天水圍市地段第23號
(天榮站發展項目)
(合作發展)

地盤面積	: 十九萬六千平方呎
總樓面面積	: 九十八萬平方呎(住宅) : 二千平方呎(零售)
單位約數	: 二千個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年後

項目鄰近大型綠化公園，將設有三幢住宅大樓，提供住宅樓面面積九十八萬平方呎，合共提供約二千個單位，以中小型單位為主。項目另設約二千平方呎零售樓面，滿足居民日常需要。項目坐落於輕鐵天榮站上蓋，交通方便，通過一條擬建的行人天橋可連接至鄰近的巴士總站。由於該輕鐵站出現沉降情況，因應相關部門要求，項目的建築工程暫時停止，在加固工程完成後，建築工程便會恢復。

地產發展

按竣工年份排列的主要發展中香港項目⁽¹⁾

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
2019/20財政年度完成之項目		
日出康城第IVA期及第IVB期	晉海 / 晉海II	合作發展
元朗丈量約份第107約地段第1927號第二期B	PARK YOHO Napoli	100
大埔市地段第225號第一期	雲滙	100
沙田市地段第248號	帝逸酒店	100
屯門市地段第515號第一期	御半山	100
西半山堅道18-20號		92
司徒拔道內地段第8963號第一期	Central Peak	100
北帝街 / 新山道發展項目	Downtown 38	合作發展
東涌市地段第11號	東薈城(擴建部分) / The Silveri Hong Kong – MGallery	20
荃灣德士古道212-214號	W212	50
年度總計：		
2020/21財政年度完成之項目		
南昌站發展項目第五期	匯璽 III	合作發展
天水圍市地段第34號第一期		100
大埔市地段第225號第二期	雲滙	100
屯門市地段第539號		100
荃灣德士古道252號及橫龍街28號		65.2
屯門市地段第515號第二期	御半山	100
沙田市地段第617號	W LUXE	100
元朗丈量約份第107約地段第1927號第三期		100
北角內地段第9027號第2B-1期	北角匯	100
司徒拔道內地段第8963號第二期		100
葵涌市地段第522號		100
年度總計：		
2021/22財政年度完成之項目		
天水圍市地段第33號		100
天水圍市地段第34號後續期數		100
沙田市地段第609號		100
新九龍內地段第6550號		100
北角內地段第9027號第二期後續期數		100
灣仔道222-228號		92
九龍城太子道西195號		100
年度總計：		
2022/23財政年度或以後完成之主要項目		
大埔市地段第157號		100
屯門市地段第483號		100
元朗站發展項目		合作發展
新九龍內地段第6568號		100
天樂站發展項目		合作發展
大埔市地段第244號		100
將軍澳市地段第131號		73.9
巧明街98號(觀塘內地段第240號)		69.2 ⁽³⁾
新九龍內地段第6551號		100
元朗市地段第507號餘段第三期		100
元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號		54.5
屯門市地段第463號		59.1
荃灣橫窩仔街13-23號		100
上水古洞丈量約份第92約地段第2579號		100
荃灣市地段第428號		73.9
九龍城太子道西233號		58
2022/23財政年度或以後完成之主要項目總計：		

- (1) 資料截至二〇一九年八月底；竣工指項目已達到交付使用的階段；不包括在落成後會交回相關政府部門的政府設施物業之樓面面積
- (2) 包括數據中心
- (3) 集團持有項目百分之五十的直接權益及透過持有載通國際控股有限公司的股權而獲得約百分之十九點二的間接權益

所佔總樓面面積 (平方呎)

住宅	商場 / 商舖	寫字樓	酒店	工業 ⁽²⁾	總面積
1,316,000	-	-	-	-	1,316,000
543,000	-	-	-	-	543,000
527,000	-	-	-	-	527,000
-	-	-	344,000	-	344,000
241,000	-	-	-	-	241,000
127,000	-	-	-	-	127,000
122,000	-	-	-	-	122,000
88,000	17,000	-	-	-	105,000
-	68,000	-	26,000	-	94,000
-	-	-	-	71,000	71,000
2,964,000	85,000	-	370,000	71,000	3,490,000
670,000	-	-	-	-	670,000
423,000	20,000	-	-	-	443,000
374,000	-	-	-	-	374,000
286,000	21,000	-	-	-	307,000
-	-	-	-	248,000	248,000
235,000	-	-	-	-	235,000
-	3,000	171,000	-	-	174,000
94,000	45,000	-	-	-	139,000
-	138,000	-	-	-	138,000
59,000	-	-	-	-	59,000
-	1,000	57,000	-	-	58,000
2,141,000	228,000	228,000	-	248,000	2,845,000
1,199,000	20,000	-	-	-	1,219,000
597,000	-	-	-	-	597,000
434,000	-	-	-	-	434,000
-	-	-	374,000	-	374,000
258,000	-	-	-	-	258,000
-	-	121,000	-	-	121,000
45,000	-	-	-	-	45,000
2,533,000	20,000	121,000	374,000	-	3,048,000
4,688,000	100,000	-	-	-	4,788,000
2,266,000	62,000	-	-	-	2,328,000
1,361,000	107,000	-	-	-	1,468,000
1,066,000	262,000	-	-	-	1,328,000
980,000	2,000	-	-	-	982,000
882,000	35,000	-	-	-	917,000
-	-	-	-	896,000	896,000
-	346,000	449,000	-	-	795,000
625,000	24,000	-	-	-	649,000
452,000	29,000	-	-	-	481,000
265,000	-	-	-	-	265,000
205,000	-	-	-	-	205,000
168,000	-	-	-	-	168,000
162,000	-	-	-	-	162,000
-	-	-	-	149,000	149,000
42,000	-	-	-	-	42,000
13,162,000	967,000	449,000	-	1,045,000	15,623,000

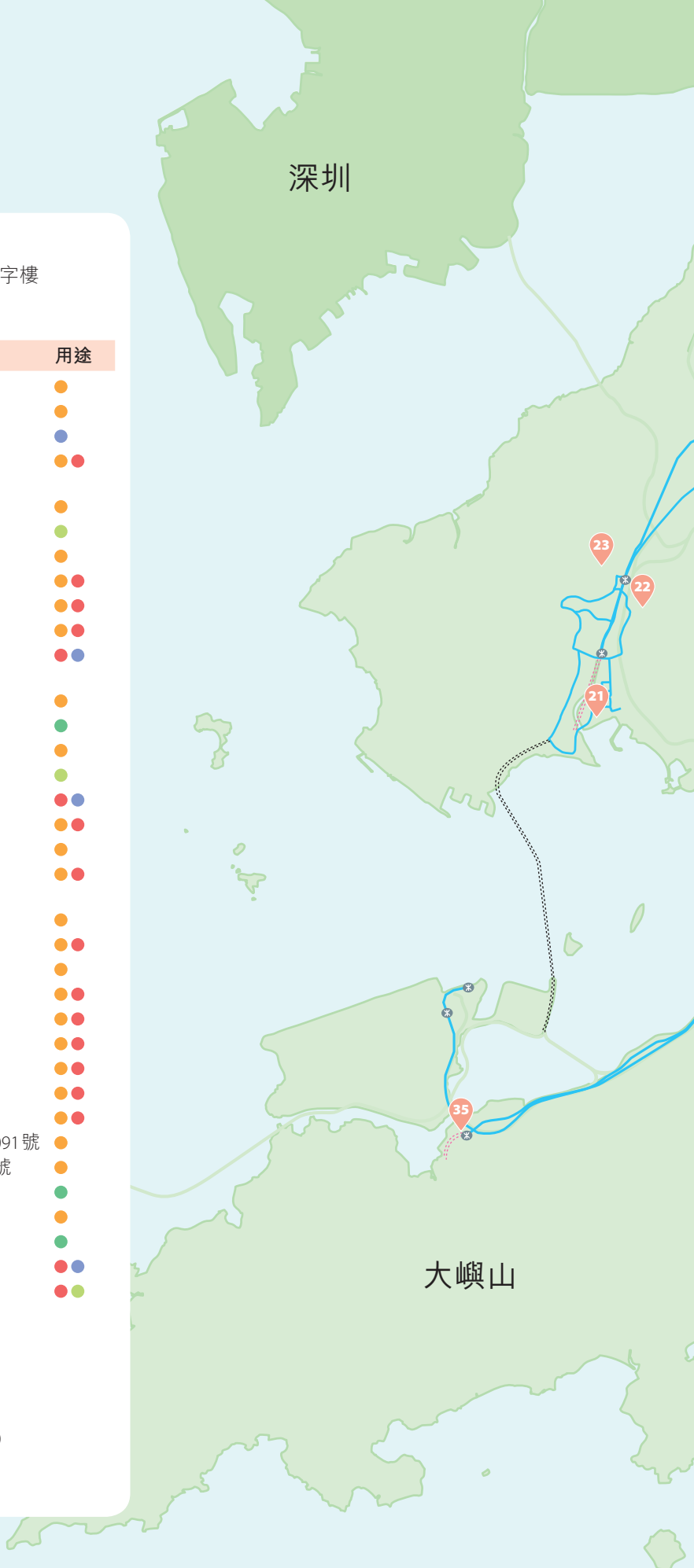
地產發展

香港主要發展中項目

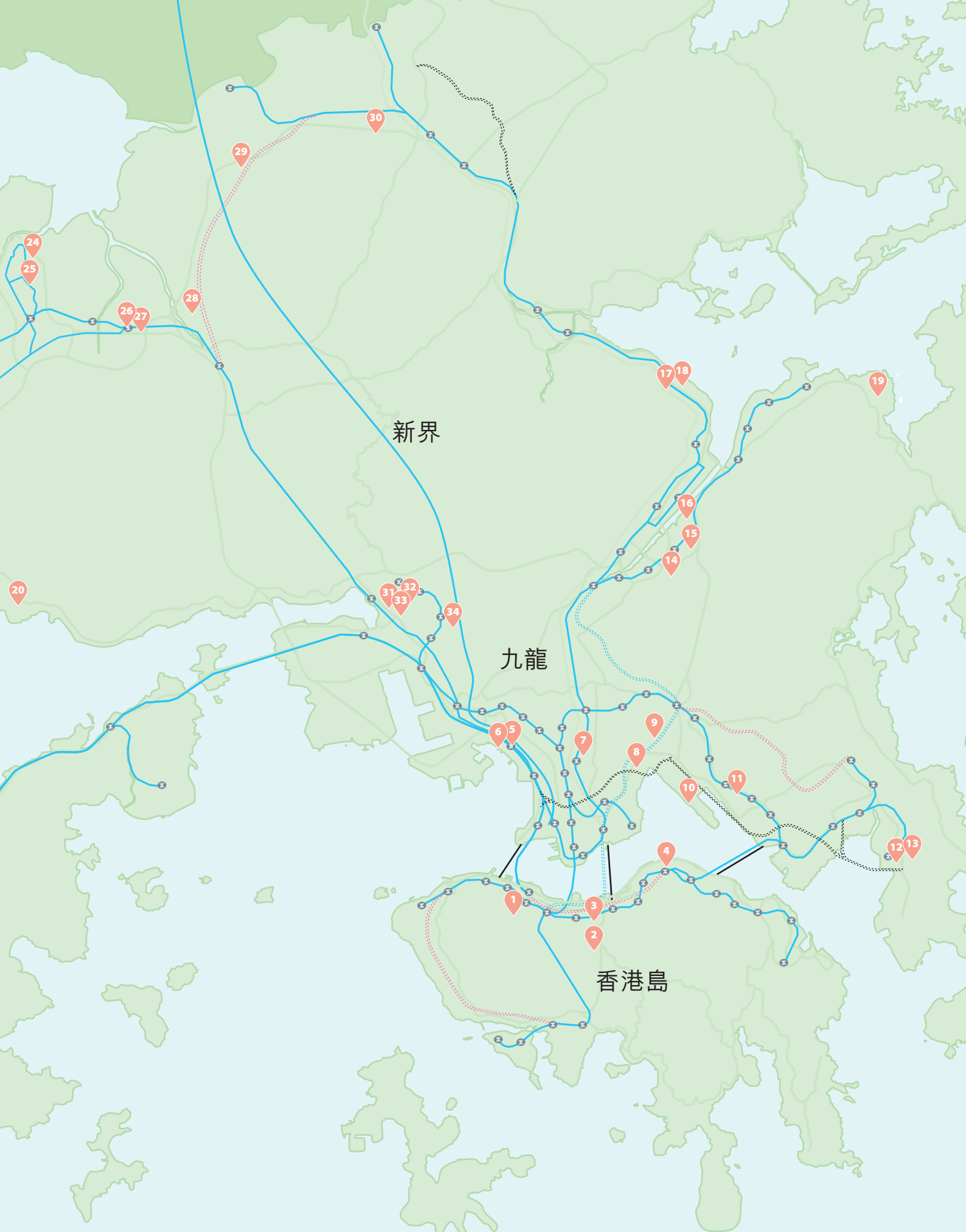
- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業⁽¹⁾
- 酒店

地區	項目	用途
港島	1 堅道18-20號	●
	2 Central Peak發展項目	●
	3 灣仔道222-228號	●
	4 海璇發展項目	● ●
九龍	5 匯璽III	●
	6 新九龍內地段第6550號	●
	7 太子道西195號/太子道西233號	●
	8 Downtown 38	● ● ●
	9 新九龍內地段第6568號	● ● ●
	10 新九龍內地段第6551號	● ● ●
	11 巧明街98號	● ●
新界東	12 晉海	●
	13 將軍澳市地段第131號	●
	14 沙田市地段第609號	●
	15 帝逸酒店	●
	16 WLUXE	● ●
	17 大埔市地段第244號	● ● ●
	18 雲滙	●
	19 大埔市地段第157號	● ● ●
	新界西	20 屯門市地段第463號
21 屯門市地段第539號		● ● ●
22 御半山		●
23 屯門市地段第483號		● ● ●
24 天水圍市地段第33號及第34號		● ● ●
25 天榮站發展項目		● ● ●
26 元朗站發展項目		● ● ●
27 Grand YOHO第3期		● ● ●
28 PARK YOHO第3期		● ● ●
29 元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號		●
30 上水古洞丈量約份第92約地段第2579號		●
31 W212		●
32 荃灣橫窩仔街13-23號		● ● ●
33 荃灣市地段第428號		●
34 葵涌市地段第522號		● ● ●
35 東薈城(擴建部分) ⁽²⁾ / The Silveri Hong Kong – MGallery	● ● ●	

- 港鐵路線
- 海底隧道
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線(興建中)
- ⋯⋯⋯ 主要道路(興建中/未來可建項目)
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線(未來可建項目)



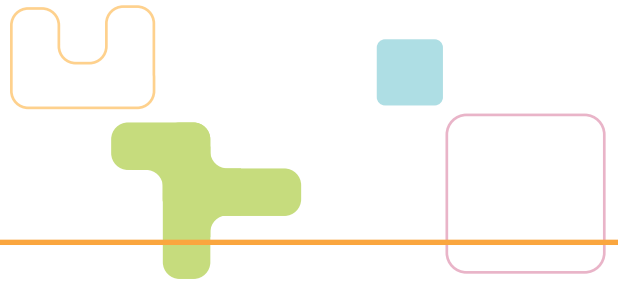
(1) 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心
 (2) 該項目已於二〇一八/一九財政年度年結日後開業



香港地產業務 物業投資



○ 西九龍環球貿易廣場



物業投資



○ 葵芳新都會廣場

回顧年內，集團在香港的物業投資組合繼續提供穩定的經常性收入來源。連同合作項目計算，集團的總租金收入按年上升百分之六至港幣一百九十六億九千八百萬元，整體出租率維持在約百分之九十四。

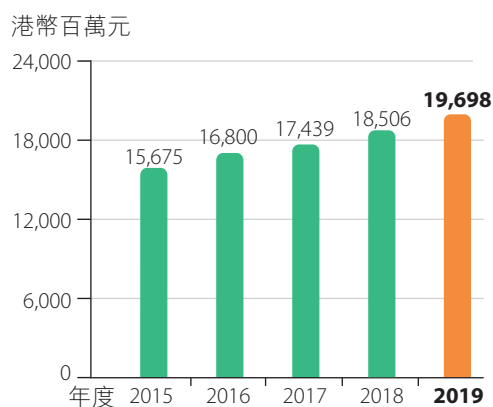
已落成物業

商場

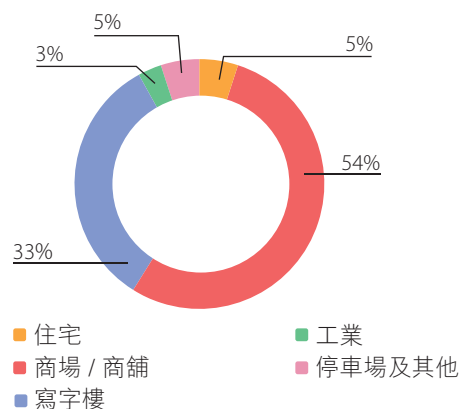
受外圍因素和本地社會事件影響，香港的零售市場自二〇一九年年中開始轉差。然而，憑藉其卓越的服務、有效的市場推廣和多元化的商戶組合，集團龐大的零售物業組合的租戶銷售額在年內錄得滿意表現。集團的「新地商場」綜合手機應用程式推出全新會員積分計劃，充分把握零售行業的數碼化趨勢。

回顧年內，集團旗下零售物業組合總租金收入按年上升百分之七，出租率保持穩定，續租租金上升。按集團旗下租金收入最高的十間商場計算，總租金收入約港幣七十一億元。

香港總租金收入⁽¹⁾



香港總租金收入(按類別)⁽¹⁾



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入



○ 中環國際金融中心商場

集團的高質素零售物業組合遍佈全港，主要是處於位置優越、交通方便的區域性商場。坐落港鐵南昌站上蓋的優質商場VWalk已在今年七月開業，總樓面三十萬平方呎，接近全部租出。該商場匯聚逾一百五十間零售商，包括不少潮流時裝品牌、特色食肆和一間影院。該全新商場可滿足區內居民和上班一族日益增加的需求，營運暢順，表現符合集團期望。

在港島方面，國際金融中心商場提供多元化的國際品牌和餐飲選擇，是主要的購物熱點之一，吸引各類顧客，包括在附近上班的專業人士、高消費的本地居民和遊客。國際金融中心商場位處中環商業區核心地帶，一直是零售品牌的首選地點。最近，一間知名環球化妝品連鎖店於商



○ 西九龍VWalk

場開設香港首間實體店，進一步擴大該商場的美容商品組合，亦再次肯定商場的領導地位。年內，國際金融中心商場接近全部租出，租戶銷售額錄得滿意的增長，租金收入穩健。

尖沙咀新太陽廣場以網羅眾多國際化妝品和高級品牌馳名，吸引更多包括遊客的消費群。該商場樓高五層，場內更設有首創的美容禮賓服務，令顧客留下深刻印象。新太陽廣場憑藉獨特的定位、獨家商品等的全方位市場推廣活動，以及透過不同渠道推出有效的營銷策略，於年內錄得可觀的銷售額增長。然而，過去數月的社會事件對該商場的表现有顯著影響。



○ 元朗形點

物業投資



○ 觀塘 APM

APM商場可直通港鐵觀塘站，加添該區的購物體驗。隨著九龍東逐漸發展成香港另一核心商務區，該商場的長營業時間可配合區內工作人口日增所帶動的需求。為滿足更高的顧客期望和引領潮流，APM引入多個時尚品牌，增加吸引力，並且經常舉辦如數碼遊戲等的創意推廣活動，為年輕顧客帶來新穎的購物體驗。回顧年內，該商場錄得滿意的續租租金和出租率。

集團不少商場毗鄰旗下的大型住宅項目，為區內消費者提供多樣化的購物便利。形點作為集團於新界西北區的旗艦商場，總樓面面積約一百萬平方呎，設有行人天橋連接各期，使用公共交通往來亦十分便利。商場除零售店舖多元化外，其大型美食廣場「Foodeli」亦現已開幕，提供多款本地流行美食，吸引區內日增的居民。商場定期舉辦創新的推廣活動，大受年青人和年輕家庭歡迎。該商場年內錄得穩健的銷售額增幅和租金。可是，近日消費者信心疲弱，已對該商場構成挑戰。

集團透過以客為本的策略和持續提升資產物業質素，不斷加強集團在競爭日益激烈的市場中的競爭力。毗鄰港鐵葵芳站的新都會廣場已完成翻新，新增設施包括戶外露天餐飲區、季節主題花海、星光長廊、都市農莊及歷奇



○ 將軍澳東港城

公園。該商場的零售店已增至約二百三十間，為顧客提供更多元化的產品組合。回顧年內，該商場樓面接近全部租出，租金增長穩健，反映集團致力透過資產優化措施提升物業價值的効果。

沙田新城市廣場是另一個正在進行翻新工程的主要商場。新城市廣場第三期的首階段翻新工程已於二〇一八年竣工，其十四萬平方呎的零售樓面已重新開業，為顧客帶來全新購物餐飲體驗。第二階段翻新工程亦已展開，將覆蓋商場餘下部分，預計於二〇一九年底完成。新城市廣場是香港最大型的商場之一，翻新後將為區內居民帶來更多元化的零售餐飲選擇。年內，新城市廣場第一期錄得滿意的出租率。

大埔超級城和將軍澳東港城的購物、餐飲及娛樂設施配套完善，是區內居民的消費熱點。兩個商場均錄得約百分之九十七的出租率和滿意的租金表現。旺角新世紀廣場提供更多元化的兒童產品、美容產品，以及精選的餐飲選擇，令其成為受家庭和旅客歡迎的購物熱點。上水廣場位於港鐵東鐵沿線，為新界北區提供便捷的購物點，該商場繼續錄得租金增長。

寫字樓

儘管宏觀經濟環境不明朗且中美貿易關係緊張，集團的優質寫字樓物業組合約一千萬平方呎，年內繼續錄得續租租金上升，整體出租率穩健。集團的寫字樓物業組合卓越而多元化，長遠而言，有利把握香港作為國際金融中心及中央政府大力推動大灣區發展所帶來的寫字樓需求。然而，主要受貿易保護主義上升和本地社會事件所影響，近月的租賃查詢經已放緩。

憑藉卓越的物業質素、完善的配套設施、專業的物業管理服務和位於中環機場快線香港站上蓋的優越位置，國際金融中心寫字樓建築群獲得客戶大力支持，且有穩固的金融機構客戶群。國際金融中心寫字樓是香港的理想辦公選址之一，樓面接近全部租出，續租租金有滿意的表現。

隨著高鐵開通和數個文化設施陸續落成，西九龍商業區更為成熟完備，進一步加強環球貿易廣場在寫字樓租務市場的地位。該世界級寫字樓與周邊的零售和餐飲設施



○ 中環國際金融中心

互相配合，是本港的主要地標。環球貿易廣場吸引不同類型的跨國租戶，包括內地金融機構，其樓面接近全部租出，續租租金增幅穩健。



○ 西九龍環球貿易廣場

物業投資



○ 觀塘創紀之城建築群

集團旗下的創紀之城寫字樓建築群位於本港另一重要商業中心九龍東，吸引各行各業進駐，其大面積樓層且單一業權的寫字樓深受知名企業的歡迎。而其規模和營運的靈活性有利集團在其物業組合中有效地作租戶調配，以滿足不同租戶對各類型寫字樓面積的需要。年內，項目的續租租金升幅和出租率繼續有滿意表現。集團其他優質寫字樓，包括灣仔新鴻基中心及中環廣場同樣錄得穩定的租金增長。

住宅、服務式套房酒店及其他

Signature Homes 專注於豪華住宅租賃業務，負責約一百萬平方呎的豪華住宅單位及約七百間優質服務式套房的租務事宜。集團的豪華住宅提供靈活租賃選擇，為住客帶來



○ 將軍澳星峰薈

全面生活方案，繼續吸引新和現有的海外及本地住客租住。年內，集團豪華住宅租務組合的入住率繼續處於滿意的水平。

中環四季匯、西九龍港景匯和將軍澳星峰薈是集團的豪華服務式套房酒店，為住客提供不同類型的套房及獨特時尚的生活體驗。儘管該三間服務式套房酒店近日的入住率有所下跌，但年內均錄得租金收入上升。四季匯的翻新工程預料於二〇一九年底完成。

集團其他物業投資組合，包括工業大廈、貨倉及泊車位，於年內繼續錄得穩定的租金收入，並有滿意的出租率。



○ 中環四季匯



○ 西九龍港景匯

發展中物業

按所佔權益計算，集團用作投資用途的發展中物業總樓面面積四百萬平方呎。新項目落成後，集團多元化優質物業組合的角色將更重要。

北角匯位於活力日增的社區，是集團旗下北角豪華住宅發展項目海璇的核心零售部分。該商場總樓面面積十四萬五千平方呎，鄰近港鐵北角站，附近設有海濱長廊和綠化地帶。該時尚商場將提供多樣化的生活零售品牌和各國美食，滿足居住於上蓋住宅樓層及附近的家庭對一站式購物娛樂的需求。項目的街舖已陸續開業，餘下的零售樓面亦計劃在二〇一九年底開幕。

集團持有東涌東薈城百分之二十的權益，該商場的擴建部分總樓面面積三十四萬平方呎，並已於近期開幕。東薈城擴建後總樓面面積達八十萬平方呎，提供更多餐飲選

擇、超過一百五十個國際品牌及一間影院。商場亦引入本港首間網羅多個國際知名品牌的旅遊零售店，為顧客帶來更多選擇。該高級購物商場是前往大嶼山多個熱門景點的門戶，能吸引訪客，並為他們提供非凡的購物體驗。該項目酒店部分的詳情可參閱第79頁。

位於觀塘巧明街98號的合作發展項目（實質所佔權益約百分之六十九）預計於二〇二二年後落成，將與現有的創紀之城建築群發揮互補作用，並進一步加強集團經常性收入。項目包括兩幢合共六十五萬平方呎設備先進的甲級寫字樓，以及一個五十萬平方呎的一站式購物商場，為顧客提供時尚的商品、餐飲及娛樂體驗。該綜合項目交通方便，預期會為該區作為九龍東核心地帶注入活力。展望未來，元朗站發展項目預計於二〇二三年全面落成，將為現有的形點商場增添十萬零七千平方呎的零售樓面，擴充後的形點將進一步鞏固集團在新界西北區的物業版圖。



○ 北角北角匯

物業投資

香港主要已落成物業

項目	地點
香港島	
國際金融中心一期	中環港景街1號
國際金融中心二期及商場/香港四季酒店/四季匯	中環金融街8號
新鴻基中心	灣仔港灣道30號
中環廣場	灣仔港灣道18號
世貿中心/WTC More	銅鑼灣告士打道280號
香港維港凱悅尚萃酒店 ⁽¹⁾	北角邨里1號
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號
置富南區廣場	薄扶林置富道
九龍	
環球貿易廣場/天際100香港觀景台/ 香港麗思卡爾頓酒店/香港W酒店/港景匯	柯士甸道西1號
創紀之城一期 ⁽²⁾	觀塘道388號
創紀之城二期	觀塘道378號
創紀之城五期/APM	觀塘道418號
創紀之城六期	觀塘道392號
新世紀廣場/MOKO/帝京酒店	旺角太子道西193號
VWalk	西九龍深旺道28號
帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號
嘉里鴻基貨倉	長沙灣發祥街3號
創貿廣場	觀塘開源道49號
Mikiki	新蒲崗太子道東638號
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號
半島大廈	長沙灣青山道538號
環凱廣場	土瓜灣道82-84號
新科技廣場	新蒲崗大有街34號
彌敦道26號	尖沙咀彌敦道26號
新界	
新城市廣場一期 ⁽³⁾	沙田正街18號
新城市廣場三期	沙田正街2-8號
新城市商業大廈	沙田白鶴汀街10-18號
新城市中央廣場/HomeSquare	沙田鄉事會路138號
帝都酒店	沙田白鶴汀街8號
新都會廣場	葵涌興芳路223號
形點I	元朗元龍街9號/朗日路9號
形點II	元朗朗日路8號
香港九龍東皇冠假日酒店/香港九龍東智選假日酒店/星峰薈	將軍澳唐德街3號
PopCorn	將軍澳唐賢街9號
大埔超級城	大埔安邦路9號
荃灣廣場	荃灣白田壩街5-21號
九龍貿易中心	葵涌葵昌路51號
活@KCC	葵涌葵昌路72-76號
上水廣場	上水龍琛路39號
東港城	將軍澳重華路8號
帝景酒店	汀九青山公路353號
VCity	屯門屯門鄉事會路83號
天晉滙(第一、二及三期)/海天晉滙	將軍澳唐俊街12號/唐賢街19號/至善街19號/唐俊街28號
將軍澳中心	將軍澳唐德街9號
東薈城/諾富特東薈城酒店	東涌達東路20號/文東路51號
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號

(1) 前稱海匯酒店

(2) 連同本集團在新意網的百分之七十四權益所佔之樓面面積

(3) 包括停車場面積

所佔總樓面面積(平方呎)

地契 期滿年期	集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	工業	總面積
2047	50	-	-	392,000	-	-	392,000
2047	50	-	320,000	566,000	550,000	-	1,436,000
2127	100	-	53,000	851,000	-	-	904,000
2047	50	-	-	700,000	-	-	700,000
2842	100	-	280,000	232,000	-	-	512,000
2063	100	-	-	-	388,000	-	388,000
2886	100	341,000	-	-	-	-	341,000
2047	100	248,000	-	-	-	-	248,000
2126	100	-	172,000	-	-	-	172,000
2047	100	-	29,000	2,495,000	1,023,000	-	3,547,000
2047	100	-	27,000	872,000	-	-	899,000
2047	50	-	-	133,000	-	-	133,000
2052	100	-	598,000	308,000	-	-	906,000
2047	100	-	32,000	370,000	-	-	402,000
2047	100	-	725,000	475,000	400,000	-	1,600,000
2062	100	-	298,000	-	-	-	298,000
2127	100	-	-	-	295,000	-	295,000
2047	50	-	-	-	-	285,000	285,000
2047	100	-	-	-	-	240,000	240,000
2054	100	-	205,000	-	-	-	205,000
2047	100	-	205,000	-	-	-	205,000
2047	100	-	-	-	-	188,000	188,000
2099	100	-	-	-	-	183,000	183,000
2047	100	-	-	-	-	182,000	182,000
2039	100	-	53,000	124,000	-	-	177,000
2047	100	-	1,300,000	-	-	-	1,300,000
2047	100	-	350,000	-	-	-	350,000
2047	100	-	-	96,000	-	-	96,000
2047	100	-	310,000	431,000	-	-	741,000
2047	100	-	-	-	258,000	-	258,000
2047	100	-	600,000	569,000	-	-	1,169,000
2054/2060	100	-	695,000	-	-	-	695,000
2047	87.5	-	245,000	-	-	-	245,000
2057	100	-	-	-	626,000	-	626,000
2057	50	-	108,000	-	-	-	108,000
2047	100	-	589,000	-	-	-	589,000
2047	100	-	583,000	-	-	-	583,000
2047	100	-	79,000	401,000	-	-	480,000
2047	100	-	100,000	-	-	-	100,000
2047	100	-	182,000	375,000	-	-	557,000
2047	100	-	415,000	-	-	-	415,000
2047	100	-	-	-	310,000	-	310,000
2056	100	-	269,000	-	-	-	269,000
2060/2061/ 2062/2062	100	-	242,000	-	-	-	242,000
2047	57.52/25	-	195,000	-	-	-	195,000
2047	20	-	99,000	32,000	47,000	-	178,000
2047	100	-	35,000	137,000	-	-	172,000

物業投資

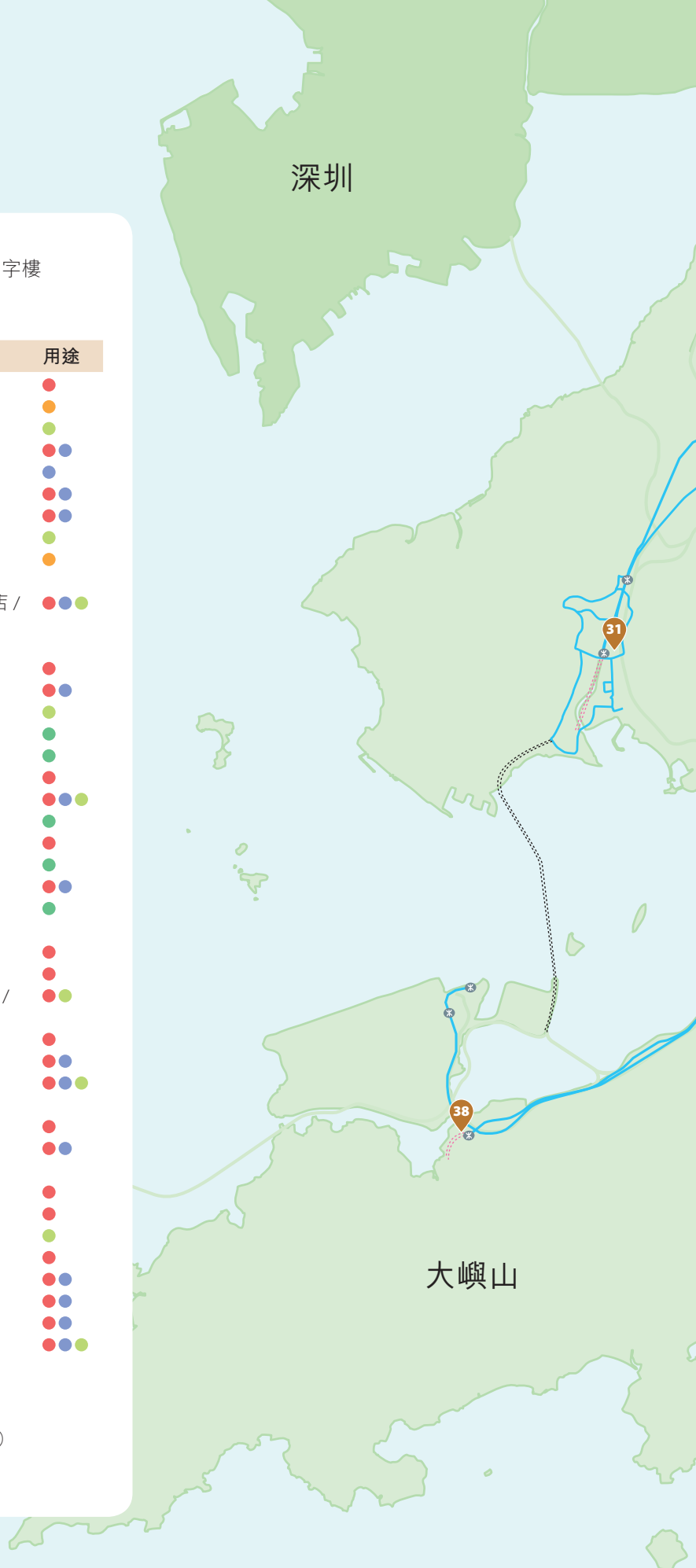
香港主要已落成物業

- 住宅 ● 商場/商舖 ● 寫字樓
● 工業 ● 酒店

地區	項目	用途	
港島	1 置富南區廣場	●	
	2 帝景園	●	
	3 香港四季酒店 / 四季匯	●	
	4 國際金融中心 / 國際金融中心商場	● ●	
	5 中環廣場	●	
	6 新鴻基中心	● ●	
	7 世貿中心 / WTC More	● ●	
	8 香港維港凱悅尚萃酒店 ⁽¹⁾	●	
	9 浪琴園	●	
九龍	10 環球貿易廣場 / 香港麗思卡爾頓酒店 / 香港 W 酒店 / 港景匯 / 天際100 香港觀景台	● ● ●	
	11 新太陽廣場	●	
	12 彌敦道 26 號	● ●	
	13 帝苑酒店	●	
	14 半島大廈	●	
	15 嘉里鴻基貨倉	●	
	16 VWalk	●	
	17 新世紀廣場 / MOKO / 帝京酒店	● ● ●	
	18 環凱廣場	●	
	19 Mikiki	●	
	20 新科技廣場	●	
	21 創紀之城一、二、五及六期 / APM	● ●	
	22 創貿廣場	●	
新界東	23 將軍澳中心	●	
	24 天晉滙一、二及三期 / 海天晉匯	●	
	25 PopCorn / 香港九龍東皇冠假日酒店 / 香港九龍東智選假日酒店 / 星峰薈	● ●	
	26 東港城	●	
	27 新城市中央廣場 / HomeSquare	● ●	
	28 新城市廣場 / 新城市商業大廈 / 帝都酒店	● ● ●	
	29 大埔超級城	●	
	30 上水廣場	● ●	
	新界西	31 VCity	●
		32 形點	●
33 帝景酒店		●	
34 荃灣廣場		●	
35 新領域廣場		● ●	
36 新都會廣場		● ●	
37 九龍貿易中心 / 活@KCC		● ●	
38 東薈城 / 諾富特東薈城酒店		● ● ●	

- 港鐵路線 — 海底隧道
- - - - - 港鐵路線 (興建中) - - - - - 主要道路 (興建中 / 未來可建項目)
- - - - - 港鐵路線 (未來可建項目)

(1) 前稱海匯酒店





內地地產業務

年度摘要

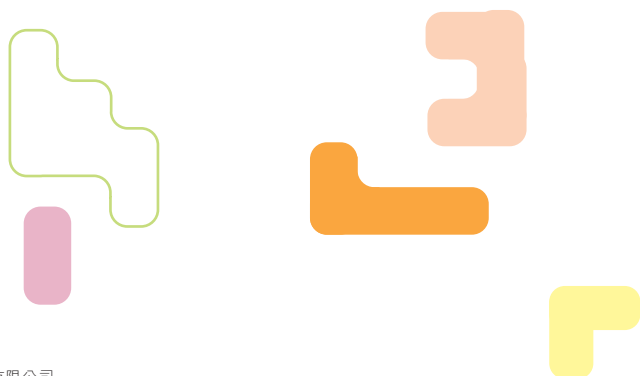
- 截至二〇一九年六月三十日，按所佔權益計算，集團持有發展中物業總樓面面積為五千零六十萬平方呎
- 按所佔權益計算，年內共有三百萬平方呎的住宅、寫字樓及零售樓面竣工
- 按所佔權益計算，年內合約銷售總額約人民幣四十六億元
- 物業投資組合繼續擴大，其淨租金收入上升百分之十一至人民幣三十二億六千六百萬元
- 繼續採取選擇性的投資策略，專注在內地主要城市發展

土地儲備

截至二〇一九年六月三十日，按所佔權益計算，集團在內地持有的土地儲備總樓面面積合共六千五百四十萬平方呎。當中約百分之二十為位於主要城市作投資及出租用途的已落成物業，餘下的五千零六十萬平方呎為發展中物業，主要是可供出售的優質住宅。

回顧年內，集團購入另一幅位於廣州南沙自由貿易區地皮，連同集團早前購入的一幅毗鄰地皮，該項目將合共提供總樓面面積三百三十萬平方呎，無縫連接慶盛站，該站是高鐵及地鐵的交匯站，新發展項目將受惠於大灣區的發展。關於該項目的其他資料，可參閱第59頁。

在財政年結日後，集團在今年八月初以合作發展的方式，購入兩幅位於杭州錢江新城中央商務區的臨江地皮。整個項目分為西、東兩部分，集團分別持有百分之五十及百分之四十五的權益。兩幅臨江地皮位處錢塘江與京杭大運河交匯處，毗鄰兩個興建中的地鐵站，前往杭州火車東站約需十五分鐘車程。兩幅地皮的地上樓面面積合共約九百萬平方呎，將合併發展為一個地標綜合項目，提供高級的寫字樓、商場、住宅和酒店。



截至二〇一九年六月三十日，集團在內地的土地儲備按所佔總樓面面積分佈如下：

內地土地儲備組合

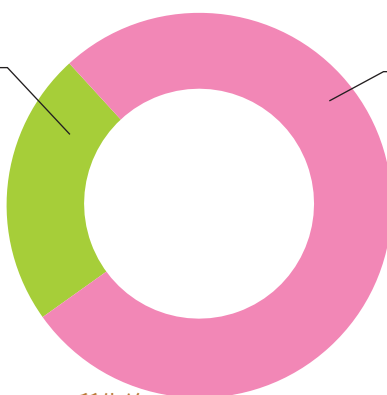
(截至二〇一九年六月三十日，所佔總樓面面積共六千五百四十萬平方呎)

已落成物業⁽¹⁾
一千四百八十萬平方呎

發展中物業
五千零六十萬平方呎

23%

77%

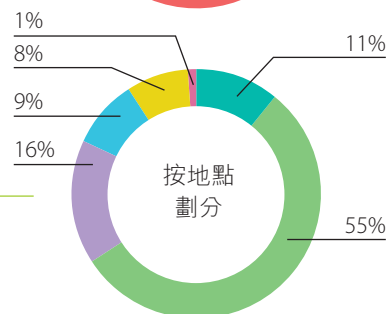
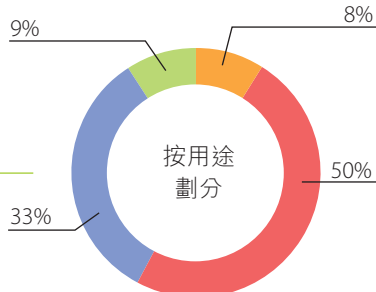


所佔總樓面面積
(百萬平方呎)

住宅	1.2
商場 / 商舖	7.4
寫字樓	4.9
酒店	1.3

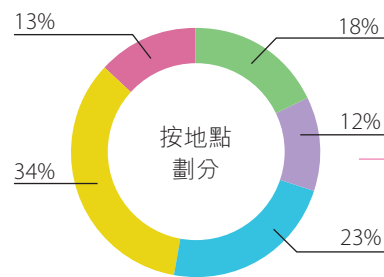
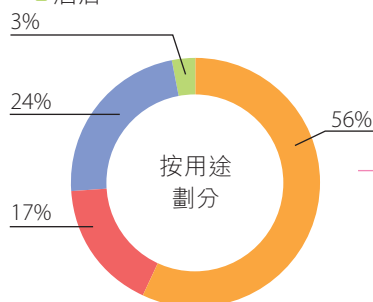
所佔總樓面面積
(百萬平方呎)

住宅	27.9
商場 / 商舖	8.8
寫字樓	12.3
酒店	1.6



所佔總樓面面積
(百萬平方呎)

北京	1.7
上海	8.1
其他長江三角洲城市	2.3
廣州	1.4
其他珠江三角洲城市	1.2
成都	0.1



所佔總樓面面積
(百萬平方呎)

上海	9.3
其他長江三角洲城市	5.9
廣州	11.5
其他珠江三角洲城市	17.1
成都	6.8

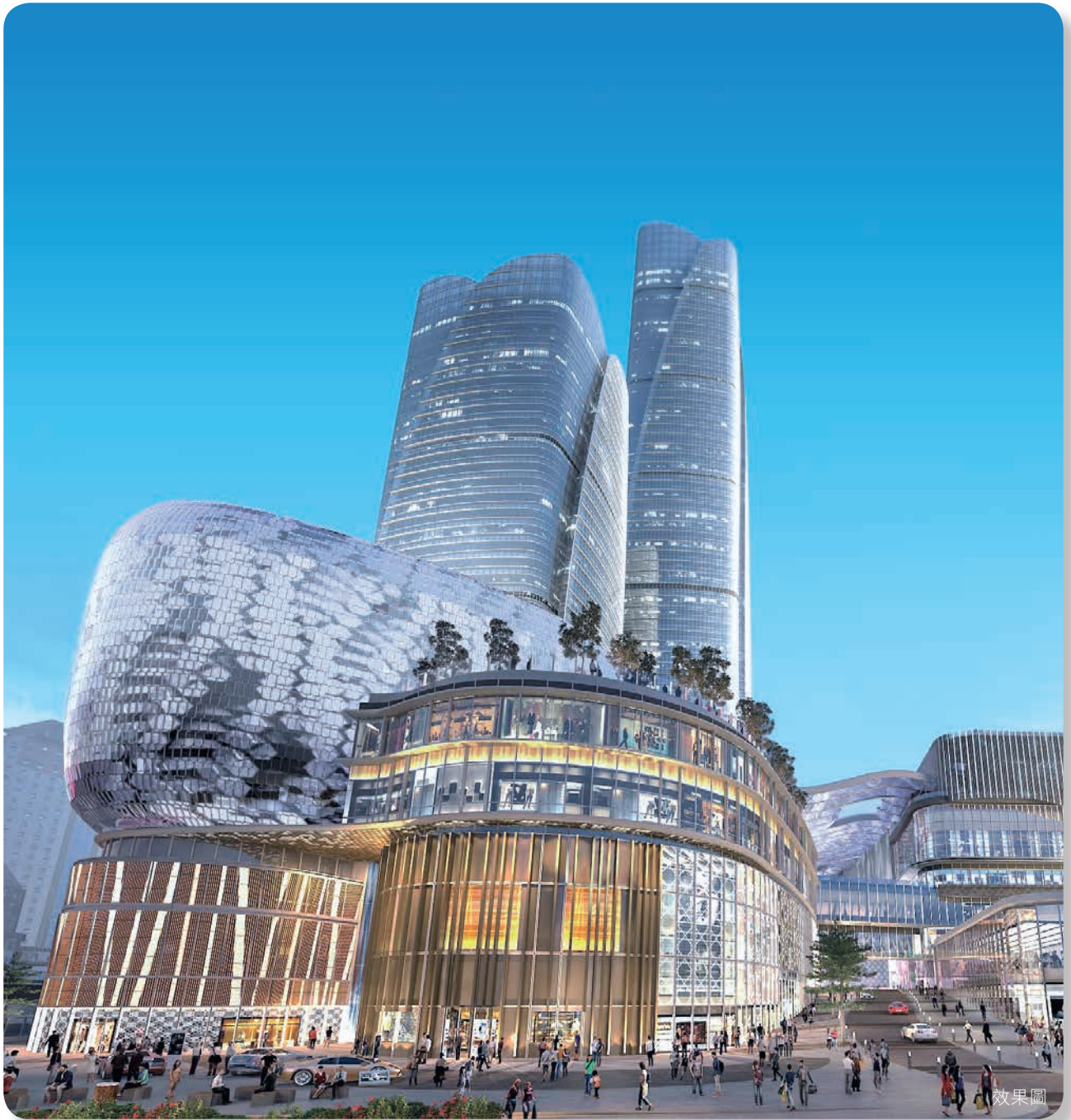
(1) 絕大部分作出租 / 投資

內地地產業務 地產發展



○ 南京市南京國金中心





○ 上海市ITC

業務概況－內地地產業務

地產發展

回顧年內，內地住宅市場氣氛有所改善，成交量回升。雖然市況最近有回軟跡象，但因城施政的房屋政策發揮成效，市場投機活動受到限制，加上用家需求殷切，令樓市更趨健康。集團對內地房地產市場的中長期前景抱有信心，並將繼續採取選擇性及專注的策略於內地主要城市尋求投資機會。

按所佔權益計算，集團於年內錄得合約銷售額約人民幣四十六億元，主要來自佛山瀧景、上海天薈、廣州御華園及峻林。集團會繼續在內地發展綜合項目和優質住宅物業。

內地主要發展中項目

上海及長江三角洲

ITC

上海市徐匯區

(佔100%)

大型綜合發展項目ITC的總樓面面積達七百六十萬平方呎，坐落於上海其中一個最繁榮的商業區徐家匯的核心地段，毗鄰華山路、虹橋路、恭城路和廣元西路。ITC設有逾四百萬平方呎的頂級寫字樓、超過三百萬平方呎的優質零售樓面及一間豪華酒店，毗鄰三條現有及兩條擬建地鐵線的交匯站，位置優越，盡享其作為主要交通樞紐的地利。



○ 上海市ITC



○ 上海市濱江凱旋門

項目首兩期設有四十九萬平方呎的寫字樓樓面及三十八萬平方呎的零售樓面，已分別於二〇一七年及二〇一八年竣工。第一期的基座商場現已全部租出，將於二〇一九年底開業。關於項目首兩期的租賃表現，可參閱第68頁及第70頁。

項目最後一期總樓面面積約六百七十萬平方呎，將發展成大型綜合體，包括寫字樓、世界級商場，以及一間豪華酒店。有關該期的資料，可參閱第71頁。建築工程進展順利，整個項目預計於二〇二三年底前完成。

濱江凱旋門

上海市陸家嘴浦明路

(佔100%)

濱江凱旋門毗鄰小陸家嘴中央商務區，位置優越，交通便利。項目將提供一百七十萬平方呎的豪華住宅樓面，可飽覽黃浦江和外灘沿岸著名歷史建築的美麗景致。

項目第一期總樓面面積逾五十萬平方呎，提供約二百個獨具匠心的住宅單位，單位接近售罄，並已於二〇一六年前交付予買家，為住客提供一流的豪華生活體驗和獨有的都市景觀。項目第二期A，總樓面面積超過二十萬平方呎，提供逾一百七十個經精心打造的單位。

貫徹集團追求卓越品質的發展理念，項目第二期B總樓面面積約四十五萬平方呎，由四幢住宅大樓、提供約一百七十五個豪宅單位，以及數幢獨立洋房所組成。其室內裝修工作進展順利，預計會在二〇一九/二〇財政年度完工。項目第三期總樓面約四十七萬平方呎，將包括四幢住宅大樓、提供約二百個精心設計的單位，以及數幢獨立洋房。

天薈

上海市閔行區

(佔35%)

天薈總樓面面積逾四百萬平方呎，位於上海莘莊商業區的核心地段，是個以公共交通為主導的大型發展項目。整個項目坐落於火車站及多條現有和擬建地鐵線的交匯站上蓋，將與綜合交通樞紐互相配合，以盡量切合區內所需。

該項目正分期發展，將提供約一百九十萬平方呎的優質單位，一百四十萬平方呎的時尚商場，五十萬平方呎的高級寫字樓，以及一間酒店。天薈將結合豐富的綠色元素，設有一個大型天台花園及公園，將為區內居民和上班人士締造一個耳目一新的社區，提供充滿活力的生活體驗。

項目第一期總樓面面積共六十萬平方呎，設有三幢住宅大樓，提供約三百六十個單位。第一期單位於二〇一八年及二〇一九年中分批推出市場，並已迅速售罄，預計在二〇二〇年下半年交樓。項目第二期A將興建的單位總樓面逾八十萬平方呎，兩幢大樓的建築工程進展順利，其中一幢經已平頂。



○ 上海市天薈



○ 杭州市江河匯項目

江河匯項目

杭州市錢江新城中央商務區

(西面地皮：佔50%；東面地皮：佔45%)

杭州江河匯項目由兩幅鄰近的臨江地皮所組成，將合併發展為錢江新城中央商務區另一地標。項目分為西、東兩部分，集團持有的權益分別是百分之五十及百分之四十五。

項目位處著名錢塘江與京杭大運河交匯處，享有優美江河景致，毗鄰兩個興建中的地鐵站，前往杭州火車東站約需十五分鐘車程，盡享市內及城際交通網絡的便利。錢塘江對岸的杭州奧體中心將會是二〇二二年亞運會的主場館，將進一步增強江河匯項目的地理優勢。

項目的地上總樓面面積約九百萬平方呎，將發展為優質的寫字樓、商場、住宅及酒店，預料將與集團區內的合作發展項目杭州萬象城產生協同效應。集團有信心將相關地皮發展為杭州及浙江省核心地區具代表性的綜合項目。

地產發展

蘇州項目 蘇州市園區 (佔90%)

蘇州整個項目位於金雞湖畔，總樓面面積三百五十萬平方呎，由三項物業所組成，包括金雞湖東岸的蘇州環貿廣場，以及南岸的湖濱四季和蘇州四季酒店。

蘇州環貿廣場總樓面約二百萬平方呎，坐落於園區中央商務區，可步行至兩個地鐵站，距離上海至蘇州的高鐵站車程約十分鐘，交通便利，其上蓋建築工程正按計劃進行。項目將包括約一百萬平方呎的寫字樓樓面、三十四萬平方呎的時尚商場，以及五十九萬平方呎的住宅樓面。蘇州環貿廣場的住宅部分將興建約三百八十個豪華湖景單位，預計於二〇一九/二〇財政年度推出市場。

湖濱四季的總樓面面積九十三萬平方呎，位於金雞湖南岸，以低密度的豪華住宅風格而備受買家歡迎。項目第一期樓面面積五十萬平方呎，已落成並接近售罄。第二期的樓面面積四十三萬平方呎，將提供一百一十幢湖濱高級獨立洋房，其建築工程進展順利。



○ 蘇州市蘇州環貿廣場

毗鄰湖濱四季的地皮將興建江蘇省首間四季酒店，該城市度假式酒店以現代花園建築風格設計，可飽覽寧靜湖景，將提供超過二百間豪華客房和宴會設施。該酒店的其他資料可參閱第79頁。



○ 南京市南京國金中心

南京國金中心 南京市河西中央商務區 (佔100%)

南京國金中心綜合項目總樓面面積三百四十萬平方呎。項目位處河西中央商務區，俯瞰中央公園，並坐落於兩條現有地鐵線交匯站上蓋，交通便捷，景致青翠，而長江壯麗的景色更為項目增添光彩。

項目第一幢寫字樓南京國金中心一期，總樓面面積約五十萬平方呎，已於二〇一九年中落成，租戶陸續遷入。有關於該期的租賃表現，可參閱第70頁。第二幢寫字樓南京國金中心二期總樓面一百五十萬平方呎，現正進行室內裝修工作，預計於二〇二〇年中完工。除了兩幢寫字樓外，該綜合發展項目亦包括豪華精品酒店南京安達仕 (Andaz)，以及逾一百萬平方呎的高級商場。有關南京國金中心寫字樓、零售和酒店部分的其他資料可分別參閱第72頁和第79頁。



○ 廣州市御華園

廣州及珠江三角洲

御華園 廣州市花都區 (佔100%)

優質住宅發展項目御華園位於廣州花都區，總樓面面積超過八百萬平方呎，享有洪秀全水庫的優美景致，為住客提供翠綠的濱水生活環境。

第一期和第二期A的總樓面面積約三百萬平方呎，單位已接近全部售出，並已在二〇一八年前交付予買家，其壯麗景觀和優良的物業質素獲住客讚賞。

第二期B總樓面面積一百二十萬平方呎，設有六幢住宅大樓，合共提供超過一千個高質素單位，預計於二〇二〇年上半年落成。自二〇一八年八月起，約七百個單位已分批推出市場，銷售反應理想。餘下約三百個單位將在二〇一九/二〇財政年度推售。

慶盛項目 廣州市南沙區 (佔100%)

南沙慶盛項目總樓面面積近三百三十萬平方呎，是集團另一個在廣州的大型綜合發展項目。受惠於大灣區發展計劃，該項目將以公共交通導向的模式發展，現正處規劃階段，在其優質寫字樓和零售樓面落成後，長遠將有助該區發展成一個繁榮的商業樞紐。

項目位於中國(廣東)自由貿易試驗區，地理位置優越，坐擁豐富的教育和研究資源，包括規劃中的香港科技大學廣州分校。同時，項目亦無縫連接慶盛站，該站是高鐵和直達廣州市區地鐵線的交匯站。

瀧景 佛山市禪城區 (佔50%)

優質綜合發展項目瀧景位於佛山，總樓面面積三千萬平方呎。項目地處東平河畔，毗鄰廣佛地鐵站，前往市內各區及其他城市均十分方便。

第一期和第二期住宅總樓面面積合共約六百三十萬平方呎，提供逾五千個單位，超過百分之九十五經已售出，並已在二〇一九年八月前交樓。第三期A和第三期B總樓面面積合共一百九十萬平方呎，提供近二千九百個住宅單位及商舖。該期單位自二〇一八年分批推售以來，深受市場歡迎，其上蓋建築工程已接近完成，預計將於二〇二〇/二一財政年度落成。



○ 佛山市瀧景

業務概況－內地地產業務

地產發展

奕翠園

中山市中山五路
(合作發展)

奕翠園是位於中山市中心具代表性的住宅發展項目，總樓面面積逾五百萬平方呎，周邊有多項文娛康體設施。項目地理位置優越，經已開通的廣珠城際鐵路和港珠澳大橋，以及興建中的深中通道，可緊密連接大灣區的各個主要城市。

項目的前期期數總樓面面積合共約四百萬平方呎，單位已接近售罄，並在二〇一七年前交付予買家，其卓越的物業質素及翠綠清新的居住環境均備受讚賞。

項目第五期A的住宅樓面面積七十一萬平方呎，將提供超過四百六十個住宅單位，可飽覽紫馬嶺公園景致，亦設有商舖。集團已於二〇一九年中推出該期的第一批單位，銷情理想。該期的住宅大樓經已平頂，並預計在二〇二〇年下半年交付予買家。

第五期B包括五幢住宅大樓，提供逾五百八十個單位，總樓面約六十八萬平方呎，另設零售商舖。其發展規劃已經落實，建築工程即將展開。



○ 中山市奕翠園



○ 東莞市瓏匯

瓏匯

東莞市石龍鎮
(佔100%)

大型住宅發展項目瓏匯位於東莞石龍鎮，總樓面面積四百五十萬平方呎，將受惠於大灣區發展，以及東莞和深圳發展中的科學園帶來的額外需求。項目可眺望遼闊的東江景致，更有八百米長的江畔綠化長廊，環境翠綠怡人，現正分期發展。

項目第一期的樓面面積逾一百萬平方呎，已接近售罄，並於二〇一六年底前交樓。項目第二期樓面達八十四萬平方呎，自二〇一七年上半年起分批推售，銷情理想。買家由二〇一八年八月開始陸續收樓，其一覽無遺的江景和時尚的設計甚獲好評。第三期設有六幢住宅大樓，總樓面面積約一百二十萬平方呎，其建築工程已在二〇一九年七月動工。

其他城市

悦城 成都市天府新區 (佔91%)

住宅項目悦城位於國家級新區天府新區，總樓面面積六百八十萬平方呎，提供逾四千個優質住宅單位，部分單位可俯瞰毗鄰的海洋公園。項目周邊有高科技園區以及多項設施，包括會議展覽中心。項目交通網絡便利，鄰近兩條現有地鐵線的交匯站，以及興建中的輕軌站。

項目首兩期總樓面面積合共四百五十萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇一七年底前交樓，加上其便捷的交通網絡及完備的配套設施，為當地現代生活訂下新標準。項目第三期A的樓面面積逾一百三十萬平方呎，設有八幢住宅大樓，提供約九百個單位，其上蓋建築工程進展順利。



○ 成都市悦城



○ 成都市成都環貿廣場

成都環貿廣場 成都市錦江區 (佔40%)

成都環貿廣場位於成都已規劃的商業樞紐錦江區，總樓面面積達一千四百萬平方呎，是一個坐落於雙線交匯地鐵站上蓋的大型綜合發展項目。項目位置方便，與成都火車東站相近，盡享城際鐵路和高鐵主要交通樞紐之便，而附近的塔子山森林公園及沙河為項目提供獨特的自然環境。

項目包括樓面逾七百萬平方呎的優質住宅、約四百萬平方呎的高級寫字樓、近二百萬平方呎的零售樓面及五星級酒店，將成為該區注目的一站式工作及生活熱點。

項目第一期和第二期A樓面合共約二百三十萬平方呎，單位已接近售罄，並在二〇一八年中前交付予買家。項目位於寧靜的社區，配合迷人的都市生活，為買家提供多元化生活體驗和充滿活力的環境。

第二期B天峻總樓面面積一百萬平方呎，設有兩幢樓高約一百五十米的雙子式住宅大樓，將提供超過一千一百個單位，其上蓋建築工程經已完成。第二期C設有樓面達二十三萬平方呎的時尚商店街，加上第三期興建中約一百二十萬平方呎的高級商場，將為顧客提供獨有的一站式購物體驗。該商場的其他資料可參閱第73頁。

地產發展

按竣工年份排列的主要發展中內地項目

項目	項目名稱	城市
2019/20財政年度完成之項目		
浦明路項目第二期A及第二期B	濱江凱旋門	上海
蘇州項目第二期A及第二期B	湖濱四季	蘇州
河西中央商務區項目第一期B	南京國金中心	南京
獅嶺項目第二期B	御華園	廣州
年度總計：		
2020/21財政年度完成之項目		
閔行項目第一期	悅麓	上海
蘇州項目第二期C及第三期A	湖濱四季 / 蘇州四季酒店	蘇州
河西中央商務區項目第二期A及第二期B	南京國金中心	南京
禪城項目第三期A及第三期B	瀧景	佛山
中山五路項目第五期A	奕翠園	中山
東大街項目第二期B、第二期C及第三期	成都環貿廣場	成都
年度總計：		
2021/22財政年度完成之項目		
徐家匯中心項目第三期A	ITC	上海
禪城項目第四期A及第四期B	瀧景	佛山
東大街項目第四期A	成都環貿廣場	成都
雙流縣項目第三期A	悅城	成都
年度總計：		
2022/23財政年度或以後完成之主要項目		
浦明路項目餘下之期數	濱江凱旋門	上海
閔行項目餘下之期數	天薈	上海
徐家匯中心項目餘下之期數	ITC	上海
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫
蘇州項目餘下之期數		蘇州
杭州江河匯項目 ⁽²⁾		杭州
獅嶺項目餘下之期數	御華園	廣州
九龍湖項目餘下之期數	玖瓏湖	廣州
南沙慶盛項目 ⁽²⁾		廣州
禪城項目餘下之期數	瀧景	佛山
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山
石龍項目餘下之期數	瓏匯	東莞
雙流縣項目餘下之期數	悅城	成都
東大街項目餘下之期數	成都環貿廣場	成都
2022/23財政年度或以後完成之主要項目總計：		

(1) 資料截至二〇一九年八月底；總樓面面積包括地庫商場面積；住宅面積包括服務式公寓

(2) 發展計劃尚未落實，樓面面積的分佈有待更改

(3) 集團在該項目東面和西面的地皮分別持有百分之四十五和百分之五十的權益

所佔總樓面面積(平方呎)⁽¹⁾

集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總面積
100	654,000	-	-	-	654,000
90	246,000	-	-	-	246,000
100	-	-	1,495,000	-	1,495,000
100	1,223,000	-	-	-	1,223,000
	2,123,000	-	1,495,000	-	3,618,000
35	214,000	-	-	-	214,000
90	145,000	-	-	291,000	436,000
100	-	1,083,000	-	344,000	1,427,000
50	929,000	8,000	-	-	937,000
合作發展	714,000	59,000	-	-	773,000
40	395,000	549,000	-	-	944,000
	2,397,000	1,699,000	-	635,000	4,731,000
100	-	-	1,162,000	-	1,162,000
50	1,036,000	13,000	-	-	1,049,000
40	-	-	518,000	-	518,000
91	1,242,000	-	-	-	1,242,000
	2,278,000	13,000	1,680,000	-	3,971,000
100	467,000	18,000	-	-	485,000
35	445,000	502,000	189,000	75,000	1,211,000
100	-	2,754,000	2,522,000	269,000	5,545,000
40	-	-	162,000	143,000	305,000
90	530,000	308,000	917,000	200,000	1,955,000
合作發展 ⁽³⁾	736,000	1,069,000	2,480,000	199,000	4,484,000
100	4,491,000	75,000	-	-	4,566,000
60	2,500,000	-	-	-	2,500,000
100	-	861,000	2,401,000	-	3,262,000
50	6,765,000	1,399,000	1,454,000	109,000	9,727,000
合作發展	727,000	92,000	-	-	819,000
100	2,645,000	88,000	-	-	2,733,000
91	844,000	80,000	-	-	924,000
40	1,692,000	169,000	1,134,000	165,000	3,160,000
	21,842,000	7,415,000	11,259,000	1,160,000	41,676,000

地產發展

內地主要項目⁽¹⁾

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 酒店

城市	項目名稱	用途
----	------	----

主要已落成項目

北京	1 北京 APM/新東安廣場寫字樓	● ●
	2 NTP 新城廣場	●

上海及長江三角洲

上海	3 名仕苑	● ●
	4 上海國金中心/上海國金中心商場/ 上海浦東麗思卡爾頓酒店/國金匯	● ● ● ●
	5 上海環貿廣場/環貿 IAPM	● ●
	6 上海中環廣場	● ●
	7 ITC 第一期/第二期	● ●

南京	8 南京國金中心一期	●
----	------------	---

杭州	9 杭州萬象城/杭州柏悅酒店	● ● ●
----	----------------	-------

無錫	10 無錫萬象城	●
----	----------	---

廣州及珠江三角洲

廣州	11 天環	●
	12 IGC/廣州康萊德酒店	● ●

佛山	13 南海廣場	●
----	---------	---

城市	項目名稱	用途
----	------	----

主要發展中項目

上海及長江三角洲

上海	14 濱江凱旋門	● ●
	15 天薈	● ● ● ● ●
	16 ITC	● ● ●

蘇州	17 蘇州項目	● ● ● ● ●
----	---------	-----------

無錫	18 太湖國際社區	● ●
----	-----------	-----

南京	19 南京國金中心	● ● ●
----	-----------	-------

杭州	20 江河匯項目	● ● ● ● ●
----	----------	-----------

廣州及珠江三角洲

廣州	21 御華園	● ●
	22 玖瓏湖	●
	23 南沙慶盛項目	● ●

佛山	24 龍景	● ● ● ● ●
----	-------	-----------

東莞	25 瓏匯	● ●
----	-------	-----

中山	26 奕翠園	● ●
----	--------	-----

其他城市		
------	--	--

成都	27 悅城	● ●
	28 成都環貿廣場	● ● ● ● ●

(1) 資料截至二〇一九年八月底



北京

1 2



上海

內環線

黃浦江

南京

19 8

無錫

蘇州

上海

杭州

10 18

17

9 20

成都

27 28

廣州及
珠江三角洲



廣州

佛山

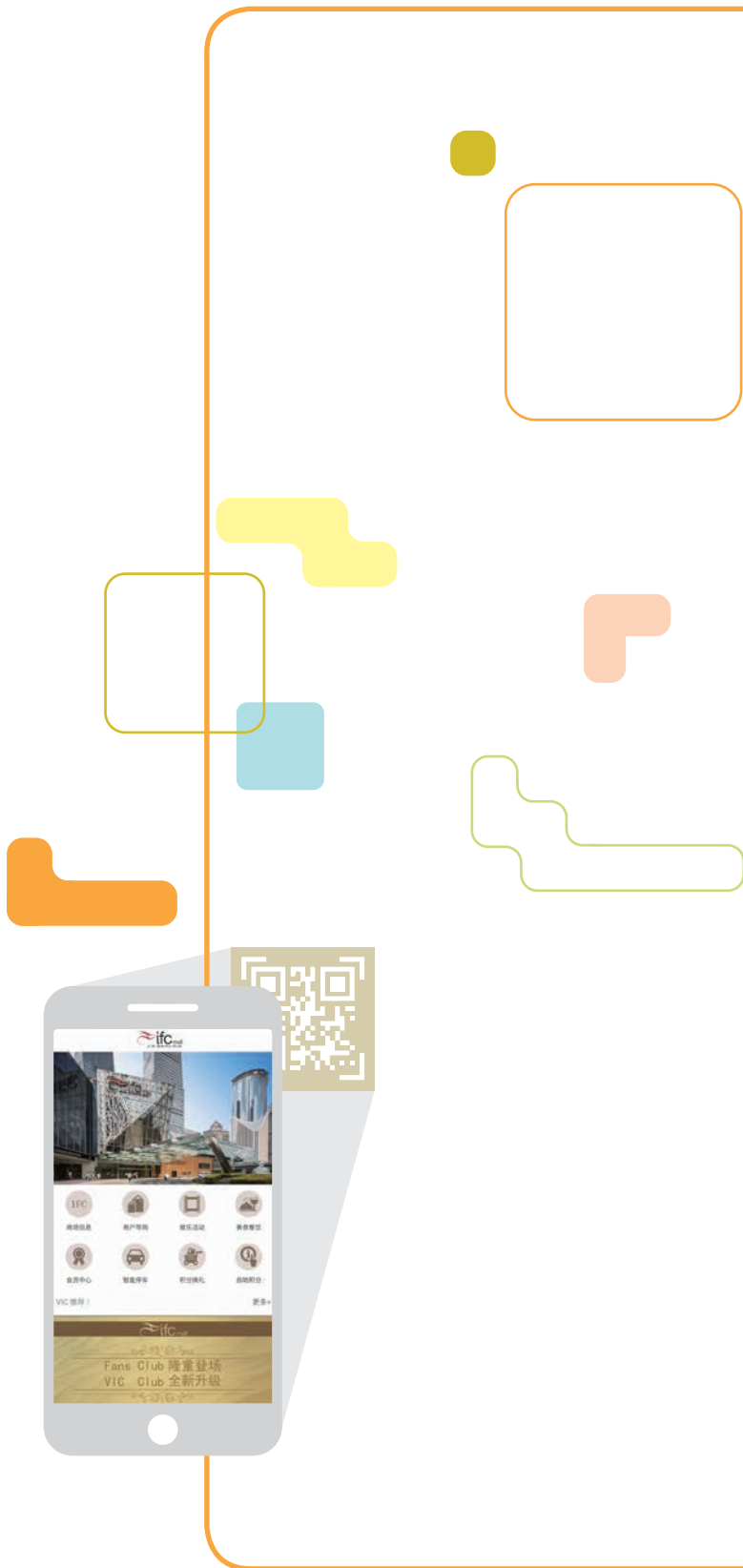
東莞

中山

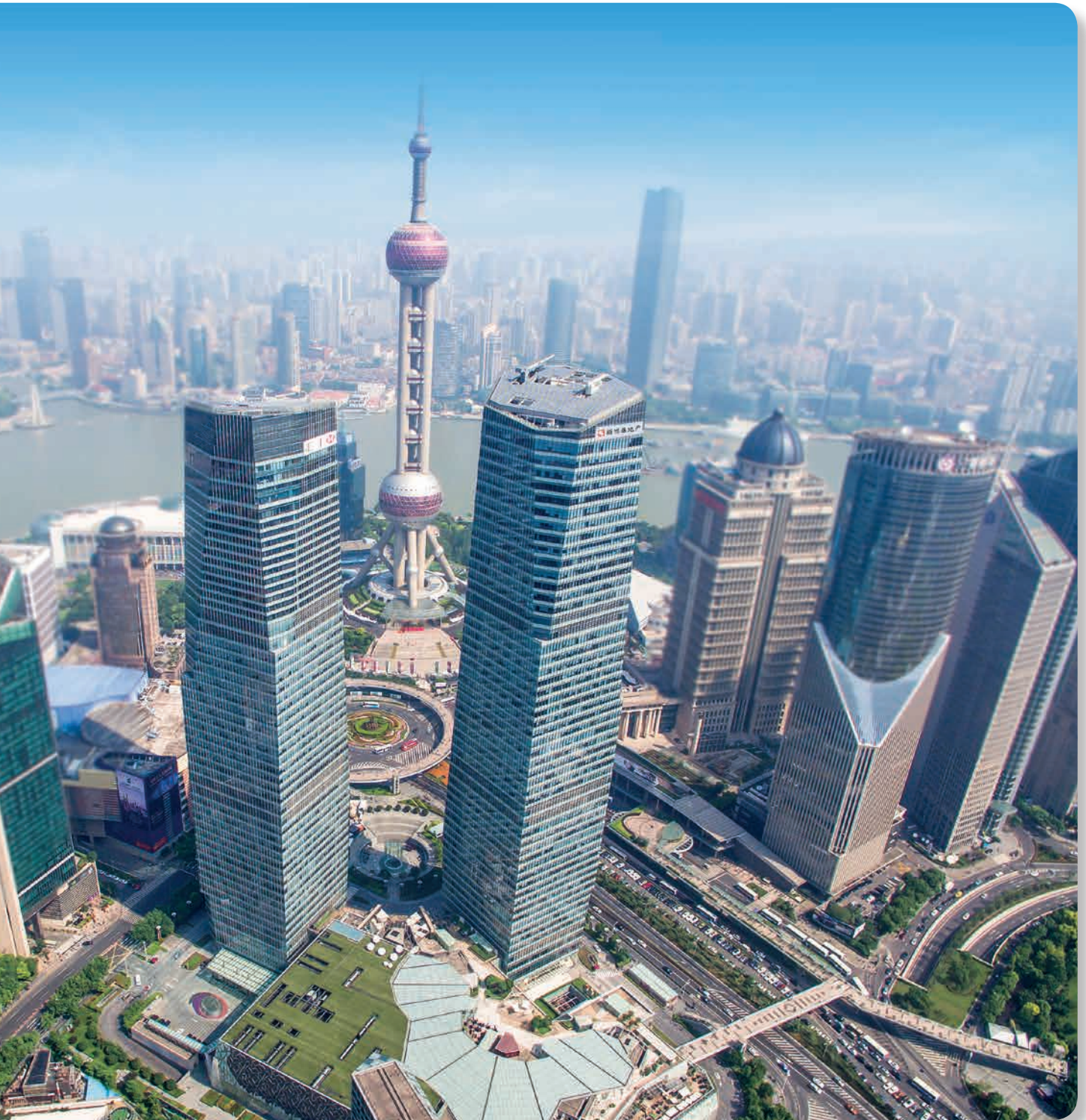
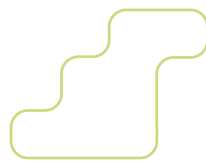
深圳

香港

內地地產業務 物業投資



○ 上海市上海國金中心



物業投資



○ 上海市上海國金中心商場

集團繼續在內地擴展其物業投資組合，其大部分具代表性的綜合項目均位於上海、北京及廣州等一線城市。連同合作發展項目計算，年內租金收入有穩健增長，總租金收入上升百分之十至人民幣四十億零六千九百萬元，淨租金收入增長百分之十一至人民幣三十二億六千六百萬元。增長主要受新租及續租租金上升及新落成物業的收益所帶動。



○ 上海市環貿IAPM

已落成物業

商場

憑藉在香港發展及管理優質購物商場的豐富經驗，集團成功在內地主要城市建立了超過七百萬平方呎的高質素商場網絡。有賴集團積極的商場管理策略，年內其零售物業組合的租金收入和出租率均表現不俗。

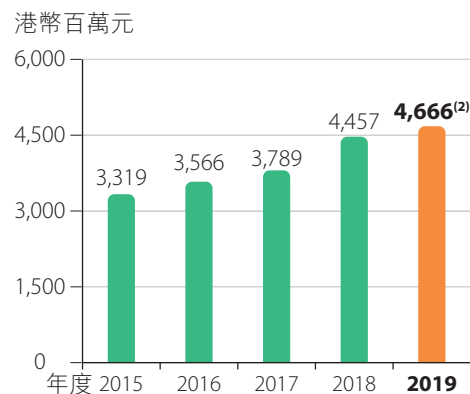
集團位於上海徐家匯核心商業區的ITC總樓面七百六十萬平方呎，項目首兩期經已落成，進一步擴大集團在上海的營運版圖。有關ITC詳情，請參閱第56頁。該兩期合共提供三十八萬平方呎的零售樓面。ITC第一期的時尚尊貴商場樓高五層，總樓面約三十四萬平方呎。該商場以千禧世代為主要目標客群，將匯聚時尚的國際品牌旗艦店，並有各地美食和特色戶外餐飲食肆，同時設有娛樂設施和戶外綠化休閒空間；預租情況亦十分理想，樓面接近全部租出，部分商戶都是首次進駐上海的品牌。該商場的交通網絡完善，預料今年第四季開業後將吸引大量人流。有關ITC第一期和第二期寫字樓以及餘下期數的更多資料，請分別參閱第70頁及第71頁。

上海國金中心商場是位於小陸家嘴上海國金中心綜合項目的一部分，總樓面一百二十萬平方呎，是上海匯聚最多高級品牌旗艦店以及頂級餐廳的商場之一，並成為市內必到的高級品牌購物熱點。商場樓面接近全部租出，地面樓層翻新後，其人流及商戶銷售額均錄得令人鼓舞的增長。商場增設了更多國際化妝品專櫃和全新的豪華品牌複式店舖，以進一步吸引高消費客群。有關上海國金中心寫字樓的更多資料，請參閱第71頁。

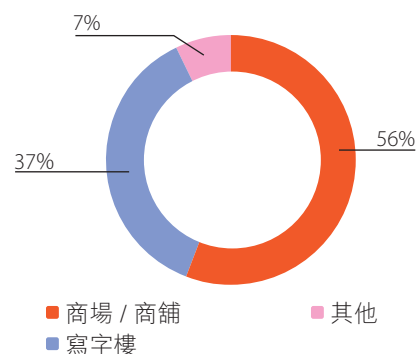
環貿IAPM位於浦西傳統商業區，總樓面面積達一百三十萬平方呎，是上海環貿廣場綜合項目的一部分，亦是集團在上海另一個旗艦商場。該商場坐落三條地鐵線的交匯站上蓋，並引入更多頂級及時尚品牌，包括由高級品牌特別策劃的「期間限定」店，品牌組合更多樣化。環貿IAPM的推廣活動採用多種科技，為顧客提供具吸引力及互動性的消費體驗。回顧年內，商場錄得高出租率，零售銷售額及續租租金上升。有關上海環貿廣場寫字樓的更多資料，請參閱第71頁。

北京NTP新城廣場鄰近南二環路，總樓面二十二萬五千平方呎，已在二〇一九年七月開業，為該區帶來新氣象。商場經重新間隔後，樓面已全部租出，匯聚逾一百間國際潮流品牌及多元化的餐飲食肆以吸引家庭顧客，當中不少品牌更是首次進駐該區。商場自開業以來，人流穩步上升。北京APM位於王府井商業區的核心地段，主要吸引本地年輕顧客，年內商場錄得滿意的出租率和續租租金增幅。該商場網羅多個全新的高級化妝品牌，並引入數碼推廣，以進一步提升其品牌種類及吸引力。該兩間商場將透過同一個綜合會員積分計劃，為顧客提供方便的智能購物體驗。有關北京APM上蓋新東安廣場寫字樓的更多資料，請參閱第71頁。

內地總租金收入⁽¹⁾



內地總租金收入(按類別)⁽¹⁾



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入

(2) 以人民幣計算之總租金收入為人民幣四十億零六千九百萬元



○ 北京市北京APM

物業投資



○ 北京市NTP新城廣場

集團位於廣州的兩個合作發展商場年內表現良好，最新的整體出租率超過百分之九十。天環廣場位於天河商業區核心地段，總樓面面積九十萬平方呎，擁有大量綠化戶外空間，猶如城市綠洲。該商場網羅各式各樣的著名品牌，包括部分品牌的首間全球旗艦店、多間零售商舖和餐飲食肆，吸引顧客經常在社交媒體「打卡」。一站式時尚商場IGC是珠江新城天匯廣場的一部分，總樓面面積約一百萬平方呎，並直駁獵德地鐵站。該購物消閒熱點有多個首次進駐華南地區的潮流品牌，大受高消費客群歡迎。該購物商場亦設有頂層複式江畔餐廳，可享醉人的珠江景致。

寫字樓

集團在內地的優質寫字樓組合約五百萬平方呎，年內繼續表現良好，續租租金上升。該寫字樓組合繼續吸引一些在辦公選址物業方面以質素高、服務貼心及交通便利作考慮的跨國公司和內地企業承租。該擴展中的寫字樓組合，可靈活地滿足集團現有租戶搬遷和擴充的需要。

坐落華山路的ITC第一期寫字樓及剛落成位於恭城路的第二期寫字樓是上海ITC大型綜合發展項目的一部分，其平均出租率超過百分之九十。ITC第一期兩幢寫字樓總樓面面積十七萬平方呎，品質卓越，吸引高質素的租戶，包括著名酒店營運商等知名跨國企業。第二期的高級寫字樓總樓面面積三十二萬平方呎，獲著名運動品牌Adidas租用，並擴充為其地區總部。該品牌已於二〇一九年第一季從上海環貿廣場遷入。有關首兩期的商場部分及ITC餘下期數的詳情，請分別參閱第68及第71頁。

新落成的南京國金中心一期是南京國金中心綜合發展項目第一幢寫字樓，總樓面面積五十萬平方呎，租務進展令人滿意，第一批租戶已於過去數月進駐。其主要租戶包括



○ 廣州市天環

美國共享工作間營運商、知名銀行，以及來自物流、石油和天然氣等行業的大型跨國企業。南京國金中心地理位置優越，加上高質素的物業管理服務，勢將成為市內一線寫字樓選址，媲美上海國金中心綜合項目。有關南京國金中心的物業組合和餘下期數的詳情，請分別參閱第58頁和第72頁。

年內，集團在內地發展成熟的優質發展項目亦錄得滿意表現。上海國金中心綜合項目位於上海市陸家嘴金融貿易區的核心地段，項目由雙子式甲級寫字樓、上海國金中心商場、服務式住宅國金匯以及上海浦東麗思卡爾頓酒店所組成。集團所佔的寫字樓樓面租金水平理想，其平均出租率逾百分之九十五。該精心設計的雙子式寫字樓、商場及酒店部分互相配合，為租戶提供完善的購物消閒配套，繼續吸引多間知名金融機構、銀行和專業服務機構等租戶承租。有關上海國金中心商場的更多資料，請參閱第69頁。



○ 上海市上海環貿廣場



○ 上海市ITC第一期

上海環貿廣場位於浦西心臟地帶，是集團在上海的物業投資組合中另一大型綜合項目。項目設有兩幢高級寫字樓上海環貿廣場第一期和第二期，以及環貿IAPM商場。該兩幢甲級寫字樓的樓面面積合共約一百三十萬平方呎，租戶包括來自多個行業的知名跨國公司及內地企業。由於其中一個主要租戶為擴充其業務，已搬遷至ITC第二期，所以其整體出租率短暫受到影響。集團現正積極與潛在租戶商討租務事宜。有關上海環貿IAPM商場的更多資料，請參閱第69頁。

新東安廣場寫字樓位於北京黃金商業地段，年內其出租率有滿意的表現。其翻新工程的詳細規劃已進入最後階段。有關北京APM的更多詳情，請參閱第69頁。

發展中物業

集團正於內地主要城市的重要地段興建多個綜合發展項目。隨著這些項目落成，集團的物業投資組合將進一步擴大，並是集團內地租金收入的增長動力。

ITC是集團位於上海徐家匯商業中心核心地段的大型綜合項目。其設計出色、規模龐大、位置優越、交通網絡完善，是集團備受矚目的星級發展項目。項目最後一期坐落虹橋路和廣元西路，其建築工程進展良好。該期亦是項目規模最大的一期，將包括二百五十萬平方呎的商場、一間豪華酒店和三百七十萬平方呎的甲級寫字樓，其中

物業投資

內地主要已落成物業投資項目

項目	地點	地契 期滿年期	集團 所佔權益 (百分率)
北京			
北京 APM/新東安廣場寫字樓	王府井大街 138 號	2043	合作發展
NTP 新城廣場	方莊芳古園一區 18 號樓	2033	100
上海及長江三角洲			
上海國金中心/上海國金中心商場/ 上海浦東麗思卡爾頓酒店/國金匯	上海陸家嘴世紀大道 8 號	2054	100
上海環貿廣場/環貿 IAPM	上海淮海中路 999 號	2056	100
ITC 第一期	上海華山路 1901 號	2054	100
ITC 第二期	上海恭城路 160 號	2054/2064	100
上海中環廣場	上海淮海中路 381 號	2044	80
名仕苑	上海廣元西路 88 號	2064	100
南京國金中心一期	南京江東中路 347 號	2048	100
杭州萬象城/杭州栢悅酒店	杭州錢江新城	2046	40
無錫萬象城	無錫太湖新城	2045	40
廣州及珠江三角洲			
天環	廣州天河路 218 號	2050	50
IGC/廣州康萊德酒店	廣州興民路 222 號	2051	33.3
南海廣場	佛山南海大道	2045	100

一幢寫字樓樓高三百七十米，料將成為浦西最高的摩天大樓。其高級商場可直駁徐家匯地鐵站，該站是三條現有地鐵線與兩條擬建地鐵線的交匯處。商場將匯聚多間知名零售商店、戶外餐廳，以及戶內戶外娛樂設施，為該區的零售版圖帶來新氣象。預計 ITC 於二〇二三年底落成後會成為浦西最受追捧的地標物業之一，帶動附近的商業活動，並進一步加強徐家匯作為上海核心商業區之一的地位。有關 ITC 首兩期的商場和寫字樓更多資料，請分別參閱第 68 頁和第 70 頁。

其他在建中的綜合發展項目包括位於南京市河西中央商務區的南京國金中心。興建中的南京國金中心二期將提供約一百五十萬平方呎寫字樓樓面，其預租工作經已展開，市場反應不俗，潛在租戶包括當地企業及知名跨國公司。該寫字樓經已平頂，預料於二〇二〇年落成。高級商場南京國金中心商場將參考上海國金中心商場的成功經驗，提供多元化的頂級國際品牌和首度進駐南京的商戶，將成為市內全新的一站式購物、娛樂、消閒熱點。其基座頂層將設有多個園藝區，以舉辦具吸引力的推廣活動，亦有戶外餐飲區，為該繁榮的商業區帶來新體驗。在項目全面落成後，南京國金中心將成為該市的地標式綜合發展項目。有關南京國金中心一期寫字樓的更多資料，請參閱第 70 頁。

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總面積
-	1,036,000	458,000	-	1,494,000
-	225,000	-	-	225,000
-	1,220,000	1,572,000	940,000	3,732,000
-	1,307,000	1,296,000	-	2,603,000
-	338,000	170,000	-	508,000
-	43,000	321,000	-	364,000
-	106,000	366,000	-	472,000
304,000	27,000	-	-	331,000
-	-	504,000	-	504,000
-	744,000	205,000	176,000	1,125,000
-	631,000	-	-	631,000
-	431,000	-	-	431,000
-	332,000	-	149,000	481,000
-	640,000	-	-	640,000

集團佔百分之四十權益的成都環貿廣場綜合發展項目位於市內已規劃的新金融區。有關成都環貿廣場物業組合的詳情，請參閱第61頁。成都環貿廣場的商場總樓面面積約一百二十萬平方呎，其建築工程正按計劃進行，前期的市場推廣工作經已展開，獲多個熱門品牌和餐廳積極查詢。該高級商場交通網絡完善，加上區內居住人口眾多，預計在二〇二一年上半年開業後，將成為行政人員和該區家庭的一站式購物熱點。

南沙慶盛項目是集團在大灣區另一策略性物業投資。兩幅商業用地位於廣州的唯一副中心南沙、毗鄰南沙自由貿易區慶盛站，總樓面面積合共約三百三十萬平方呎，將分期發展為優質寫字樓和零售樓面，現正處於規劃階

段。該綜合項目可直駁高鐵及地鐵站，來往香港和內地其他地區均十分方便。憑藉集團在香港和內地發展主要綜合項目的豐富經驗，預計南沙慶盛綜合項目將成為集團長遠物業投資組合的另一地標。



○ 廣州市南沙慶盛項目

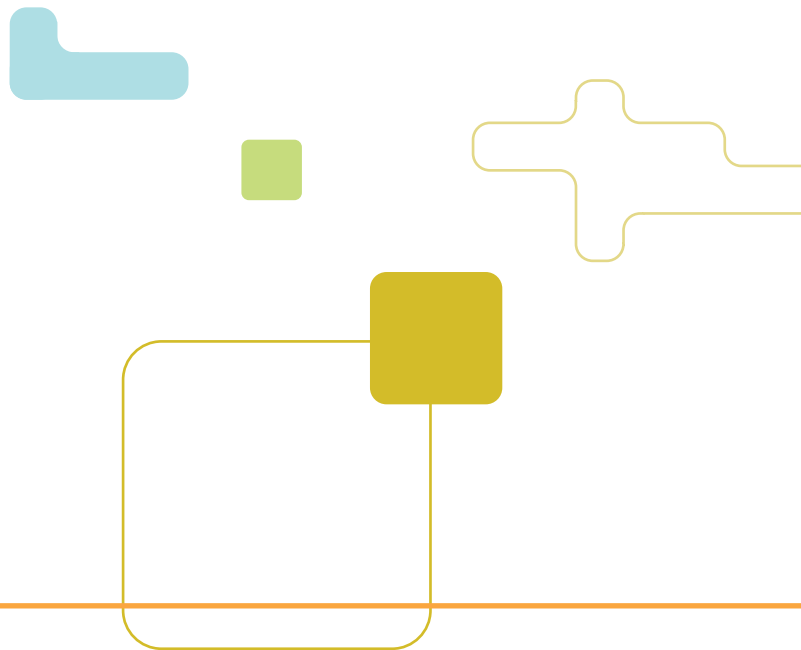
地產相關業務



○ 香港帝逸酒店



○ 專業貼心的物業管理服務



地產相關業務



○ 香港麗思卡爾頓酒店

酒店

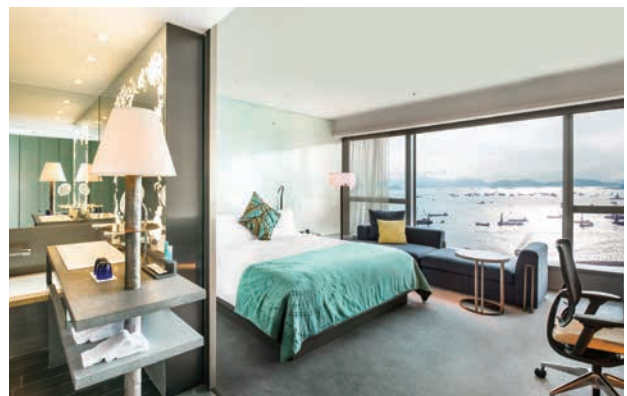
香港酒店業年內錄得過夜旅客人數上升，然而最近數月的營運環境急速轉差。回顧年內，集團繼續加強其營銷策略，並致力維持優質的酒店服務，以進一步擴闊酒店的客戶群。儘管業界競爭激烈，年內集團在香港的酒店錄得平均整體入住率約百分之九十，平均房價則維持相對平穩。

香港麗思卡爾頓酒店坐落機場快線九龍站上蓋，毗鄰已開通的高鐵西九龍站，位置優越，客人可以飽覽香港的璀璨景致。年內，該酒店的平均房價有所上升，入住率維持在高水平，然而由於最近經營環境轉差，其表現預計將會受到影響。該酒店繼續獲推舉為品嚐美饌的最佳地點之一，其中菜廳天龍軒和意大利餐廳Tosca再度入選為米芝蓮星級食府。

香港W酒店繼續加強其領導潮流的酒店定位，提供時尚、現代而型格的酒店服務，並推出了一系列令人驚喜的推廣活動，包括與其他品牌合作的客房套餐，以突破傳統酒

店服務。該酒店的年度主題活動以年輕、有趣和時尚必遊之選為目標，藉以加強其獨特定位。年內，酒店的出租客房平均收入仍然相對穩定。

香港四季酒店的出租客房平均收入在本港豪華酒店市場中保持領導地位。然而，自二〇一九年第二季起，全球經濟環境轉差，加上近期本地社會事件影響，令該酒店房價受壓。該酒店及旗下的水療中心和兩間餐廳四度獲《福布斯旅遊指南》五星評級，是全球少有得到這項殊榮的酒店之一。除了中菜廳龍景軒及法國餐廳Caprice獲評為米芝蓮三星食府外，該酒店的日本餐廳鮎・齋藤開業不足一年，亦被獲選為米芝蓮兩星食府。



○ 香港W酒店



○ 香港四季酒店

位於香港北角臨海地段的海匯酒店設有六百六十五間海景客房和套房，年內營運順暢。該酒店最近採納新的品牌，並重新命名為香港維港凱悅尚萃酒店，繼續以港島東的頂級酒店為定位，提供尊貴的款待，並與同一綜合發展項目內的豪華住宅海璇，以及優質商場北角匯互相配合，發揮協同效應。該酒店在重新命名後將為更廣泛的客戶群提供服務，並進一步提升其餐飲服務。

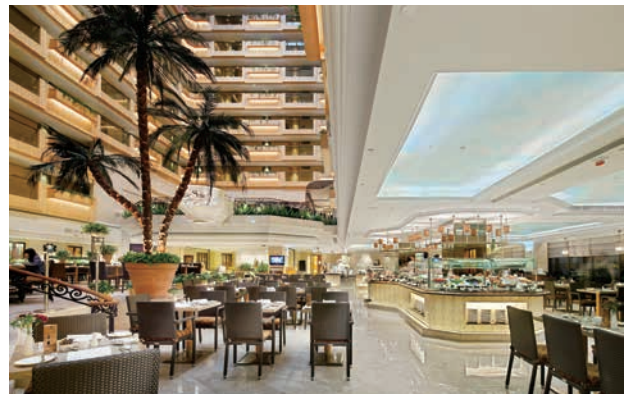
年內，集團旗下四間「帝」系酒店的整體入住率超過百分之九十五，平均房價有穩健的增長。帝苑酒店獲公認為香

港高級酒店之一，網羅東來順、意大利餐廳Sabatini和日本餐廳四季菊等著名食府，年內表現良好。該酒店連續兩年獲納入《福布斯旅遊指南》推薦名單。

帝京酒店一直以客為本，把握家庭旅客需求上升所帶來的機遇，推出全新「豪華尊貴親子客房」，為住客提供寬敞舒適和切合家庭需要的環境。年內，該酒店的平均房價和房間收入均有所增加。該酒店獲得多個獎項，包括由英航假日頒發的「客戶卓越獎2018」，表揚其出色的酒店服務。



○ 香港維港凱悅尚萃酒店(前海匯酒店)



○ 香港帝苑酒店

業務概況

地產相關業務



○ 香港帝京酒店

帝都酒店年內繼續有穩定的表現。今年五月，該酒店成為BISFed 2019香港硬地滾球世界公開賽的官方指定酒店，為精英運動員提供舒適便利的住宿服務。其新裝修的酒店宴會場地「帝都薈」華麗典雅，為客人提供全面的設施和餐飲服務。

帝景酒店在年內錄得滿意表現。該酒店遠眺青馬大橋，提供多元化的客房，房間設計溫馨而舒適，配合長租房客的需求上升，其家居體驗亦廣受住客讚賞。酒店提供一系列以家庭為主題的獨特客房，讓客人享受非凡的親子酒店住宿體驗。

集團的香港九龍東皇冠假日酒店及香港九龍東智選假日酒店位於港鐵將軍澳站上蓋，該兩間酒店發揮互補作用，且毗鄰多個體育比賽場地，能把握企業、「會展獎勵



○ 香港帝都酒店

旅遊」和體育市場需求所帶來的機遇。該兩間酒店已成功取得多個大型賽事的住宿合約，年內的出租客房平均收入和總收入均錄得溫和增長。香港九龍東皇冠假日酒店設有華麗的婚禮花園和面積達二萬五千平方呎的無柱宴會廳，是香港最受歡迎的婚宴場地之一。

上海浦東麗思卡爾頓酒店保持在豪華住宿市場的領導地位，亦是上海市內備受追捧的餐飲熱點。儘管市內有多間全新豪華酒店開業，上海浦東麗思卡爾頓酒店年內表現平穩。基於致力為住客提供頂級服務和配套設施，在二〇一九年，該酒店及其水療中心獲《福布斯旅遊指南》五星評級，其中餐廳金軒亦獲四星評級。杭州柏悅酒店及廣州康萊德酒店是集團在內地的合作發展項目，該兩間酒店於年內運作暢順，收入繼續錄得增長。



○ 香港帝景酒店



○ 香港九龍東皇冠假日酒店



○ 香港帝逸酒店

此外，集團計劃在未來數年開設多間新酒店。香港方面，沙田帝逸酒店是一個糅合嶄新、智能科技及充滿活力的酒店品牌，預計於二〇一九年底開幕。該酒店是集團旗下的「帝」系酒店之一，將以身心健康和探索發現為理念，提供約六百二十間客房以及多項設施。該酒店提供多元化的餐飲選擇，以及煥然一新的住宿體驗，同時為旅客提供香港文化景點的旅遊探索。位於港鐵東涌站旁的全新五星級酒店The Silveri Hong Kong – MGallery是東薈城擴建項目的一部分，預計於二〇一九年底開幕。該酒店提供約二百間客房和套房，現正進行內部裝修。集團持有該項目百分之二十的權益。此外，集團於二〇一七年底在西九龍海濱購入一幅優質酒店地皮，該發展項目的地基工程接近完成。



○ 香港九龍東智選假日酒店

內地方面，位於金雞湖南岸的蘇州四季酒店擁有二百一十間客房、套房和別墅，落成後將猶如一個位於湖畔的豪華城市綠洲，服務來自世界各地的遊客和商務旅客。該酒店的裝修工程正按計劃進行，預計將於二〇二一年開業。高級精品酒店南京安達仕(Andaz)是南京河西中央商務區南京國金中心綜合項目的一部分，將設有約三百六十間客房，提供特有住宿體驗和貼心服務，預計將在二〇二一年開業。集團亦正於多個主要城市，發展綜合項目內的優質酒店，以加強綜合項目不同部分的協同效應。



○ 上海市上海浦東麗思卡爾頓酒店

地產相關業務



○ 細心關顧住戶的日常生活

物業管理

集團一直堅守以人為本，多年來為旗下優質物業的客戶提供理想的生活、購物和工作環境，以及專業貼心的物業管理服務。集團旗下的康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司致力提升其物業管理質素，滿足不同客戶的需要，並提高整體管理效率。年內，兩間公司在智能家居、設施管理、環境保護與員工發展方面均有明顯進展。

截至二〇一九年六月三十日，啟勝和康業在香港及內地管理的住宅和非住宅物業樓面合共超過二億六千萬平方呎。兩間公司年內承接管理多個新物業項目，包括在香港的海璇第一期、海璇匯、北角匯商場、雋庭、珀御、形薈、巴丙頓山、PARK YOHO Milano和活@KCC，以及在上海的ITC第二期。

康業和啟勝秉承集團與時並進的理念，不時研發創新構思，以迎合住客不斷改變的生活模式。兩間公司均於新落成物業採用貼心科技，住客只需以手機掃描家居電器，便可觀看相關電器使用方法的示範影片，令住客的生活更便捷及安全。服務式住宅更設有智能家居系統，為住客提

供現代生活的便利，令他們無論身處家中或在外，也可以控制單位內的冷氣、燈光及電視。為提供完善的智能生活體驗，啟勝和康業不斷提升其自行研發的簡易手機應用程式功能，讓住客可利用程式向會所點餐，並送至家中，也可以預訂物業管理服務和會所設施。

康業和啟勝亦不斷加強其商廈物業及設施管理服務，以提升營運效率和顧客滿意度。啟勝推出專為香港寫字樓而設的綜合手機應用程式，讓租戶可以隨時隨地利用具互動性的自助功能去為訪客登記，或預訂活動和付款。此外，康業定期為早年落成的物業進行改善工程，包括提升大廈設施、消防安全和保安措施，確保租戶可享安全舒適的環境。兩間公司憑藉優越的設施管理和卓越的服務獲得多項業界大獎，康業在香港管理專業協會舉辦的「2018年度香港管理專業協會優質管理獎」中榮獲最高榮譽大獎，而啟勝則在香港設施管理學會舉辦的「卓越設施管理獎2018」中獲頒發兩個大獎。

啟勝和康業貫徹集團環境保育的目標，實施綠色物業管理，並積極向持份者推廣環保意識。為了提高能源效益和整體環保表現，該兩間公司於現有物業採用已優化的能源消耗營運系統，亦已於多個物業增設太陽能發電板，提供再生能源。



○ 透過舉行集思會激發團隊創意



○ 會所餐廳提供點餐及送餐服務

此外，兩間公司透過一系列措施，致力於商廈和住宅社區締造綠化的環境，包括在商場安裝膠樽回收機，鼓勵膠樽回收，並於客戶服務中心設置電子購物指南及平板電腦，以減少紙張使用，更會定期舉辦不同的減廢和環境教育活動，包括減少家庭廚餘、能源和廢物檢查，以及雨傘膠袋回收計劃。

康業和啟勝管理的多個物業獲得由環境運動委員會、環境保護署及各個主要商會合辦的二〇一八年「香港環境卓越大獎」多項嘉許，以表揚集團在環保管理以及推廣低碳

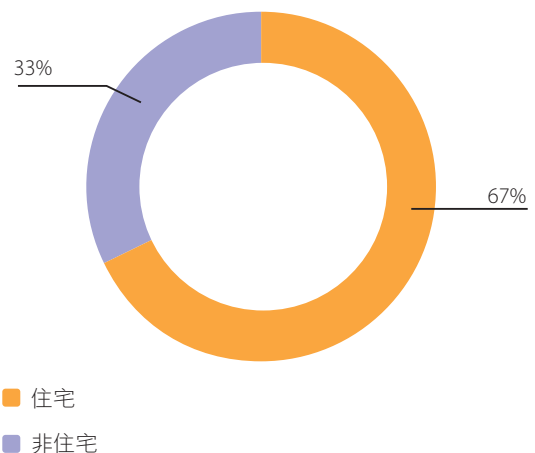
生活的卓越表現。兩間公司亦於康文署主辦的「2018最佳園藝大獎—私人物業」比賽中，共榮獲近三十個獎項。住宅項目 Grand YOHO、壹號雲頂和 Shouson Peak 憑藉出色的園藝設計和保養，分別獲得大型住宅物業組、中型住宅物業組及小型住宅物業組三個組別的金獎。

啟勝和康業重視員工發展，致力促進並保持團隊的卓越服務精神。啟勝於年內成立「卓越服務學堂」，提供有系統的專業服務人才培訓。為進一步鼓勵同事之間的知識傳遞，康業在其手機應用程式「WeCom」增添新功能，讓同事們可以隨時隨地以示範影片等不同方式進行知識交流。兩間公司均採取由下而上的方式，培養開放而創新的文化，鼓勵員工提出有創意的建議，透過獎勵計劃和集思會推動公司與時並進。兩間公司均致力培訓人才並關顧員工；年內，啟勝獲《JobMarket 求職廣場》頒發「卓越僱主大獎」和「讚賞文化大獎」的殊榮，而康業則連續第九年獲僱員再培訓局頒發「ERB 傑出僱主年度大獎」。

康業及啟勝管理的物業樓面面積（按用途）



○ 在商場安裝膠樽回收機



地產相關業務



○ 利用無人機監察地盤進度

建築

集團的建築部積極為客戶提供高質素物業，致力保持集團的品牌形象和客戶信心。著重工程細節和工作流程外，建築部加派經驗豐富的團隊，在項目交付前進行最後檢測和修飾。

集團安排內部供應鏈中的多個團隊互相配合，採用虛擬設計及建築系統，包括以數碼方式將由初步設計、建築，以至物業管理的資訊集中至同一數碼平台，讓團隊於施工前可先在虛擬世界模擬設計和建築，有助提升設計與施工的準確度，並提高溝通及合作質素。

年內，建築部完成了四個住宅發展項目，包括海璇、形薈、珀御及雲海。正在興建的主要住宅項目包括Central Peak、堅道18號、匯璽III、Downtown 38、晉海、雲滙、御半山、位於屯門海榮路、屯門市地段第483號、天水圍市地段第33號及第34號的多個項目，以及元朗站發展項目。興建中的主要非住宅項目包括沙田帝逸酒店，三個寫字樓項目沙田W LUXE、葵涌市地段第522號和觀塘巧明街98號，以及荃灣兩個工廈項目W212和位於德士古道252號與橫龍街28號交界的地盤。此外，多個物業優化工程亦正在進行，當中主要項目包括將軍澳中心和新城市廣場。建築部亦參與集團在內地主要發展項目的建築管理。

建築部主要由新輝(建築管理)有限公司及新輝旗下多間全資附屬公司組成，這些公司從事與建築相關的業務，為集團及第三方客戶提供多種服務，包括園藝綠化、供應機電與消防設備及出租建築機器與機械裝置。建築部亦向集團和外判承建商供應混凝土及混凝土預製組件。

保險及按揭服務

新鴻基地產保險有限公司是集團全資擁有的附屬公司，年內繼續有滿意的表現，保費和營運盈利均有雙位數字增長。然而，由於投資環境波動，年內公司整體盈利減少。

為進一步保障保單持有人及保險公司股東的利益，保險業監管局繼續就香港公司的企業管治機制加強監管。即將推行的保險業界新會計準則會進一步提高保險公司的透明度和責任。儘管新準則短期會令經營成本增加，公司有信心通過鞏固及加強其資本基礎，令業務在未來數年有健康的發展。

回顧年內，金融業務部錄得滿意的盈利。該部門是由鴻基財務有限公司和忠誠財務有限公司所組成，將繼續專注提供按揭、按揭轉介及其他可支持集團銷售業務及物業發展的服務。

業務概況

電訊及資訊科技

電訊

回顧年內，電訊市場競爭仍十分激烈。儘管經營環境充滿挑戰，數碼通月費和預付客戶均有上升，客戶群增長百分之七，流動服務月費計劃客戶流失率維持在行內低水平。

該公司透過針對不同客戶群的市場策略，提供卓越的客戶體驗和出色的網絡表現，令數碼通繼續是香港電訊市場的主要營運商。該公司把握企業對數碼轉型方案上升的需求，令其企業方案業務錄得穩健收入增長。今年三月，數碼通推出世界級網絡安全方案，滿足企業不斷上升的需求。年內，數碼通繼續推動數碼化，以提升其營運成效及加強客戶體驗。

數碼通作為香港其中一個具領導地位的電訊服務營運商，一直投放資源，為迎接即將來臨的5G網絡世代作好準備。在二〇一九年三月，該公司進行全港首次同步在3.5GHz及28GHz頻段上的網絡實時測試，蒐集重要數據，以籌建穩健而全面的5G網絡。除了在四月投得的26/28GHz頻譜，在未來數月，數碼通會循序漸進地投資於5G網絡，把握5G帶來的新機遇。

電訊市場的經營環境於短期內仍會充滿挑戰。數碼通財務實力雄厚，將投資於5G網絡、新業務和數碼化發展，以把握香港長遠作為智慧城市所帶來的新機遇。集團對數碼通的前景抱有信心，並會繼續持有該公司的股權作長線投資。



○ 數碼通



○ 新意網

資訊科技

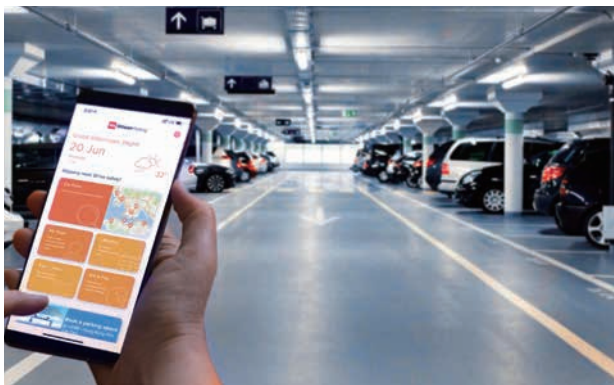
回顧年內，新意網表現穩健，其收益，未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)和基礎溢利均有健康增長。該公司的核心數據中心業務互聯優勢繼續表現理想，獲得分別來自新客戶和現有客戶的新合約。旗下的新意網科技及Super e-Network繼續專注發展一系列優質增值服務，包括通訊系統和基礎設施的設計、建造及保修。

公司的卓越數據中心設施繼續吸引來自迅速發展行業的龍頭企業。新意網擁有多元化的客戶群，並進一步擴展至眾多高增長公司，包括主要的環球雲端服務供應商、區域互聯網集團、國際電子商務機構，以及跨市場影音串流營運商。憑藉世界級的數據中心設施、流暢的網絡連接，以及至誠的服務和支援，新意網得到新增和現有客戶的信賴和租用其設施。

新意網致力進一步擴展其數據中心組合，年內投得一幅位於將軍澳的地皮。柴灣MEGA-i數據中心的儲存空間擴展工程亦正在進行。荃灣和將軍澳數據中心項目落成後，公司的數據中心組合將擴大一倍至總樓面面積約二百八十八萬平方呎，提升其作為本港最大型數據中心營運商的市場領導地位。

業務概況

基建及其他業務



○ 香港威信停車場

運輸基建營運及管理

集團透過全資擁有的威信集團，以及其他合營企業與聯營公司，繼續是香港運輸基建營運及管理業界的主要營運商。

威信集團在管理停車場、隧道、橋樑和收費道路方面是市場悠久的營運者，在香港的運輸基建業界獲得廣泛認同。年內，該公司繼續佔本地停車場市場的領導地位，管理約四百個停車場合共逾十萬個車位，並取得多份公眾及私人停車場的管理合約，包括管理及營運香港國際機場和港珠澳大橋香港口岸的停車場。威信停車場堅守其優質服務承諾，連續七年獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌」白金獎殊榮，是香港第一個及唯一一個獲此殊榮的停車場營運商。公司亦榮獲多個其他獎項，包括連續三年獲由香港優質標誌局評選的「Q嚟人氣品牌大獎」。

該公司積極投放資源推動數碼科技，為駕駛者提供卓越的體驗，同時亦於年內透過其網站及其手機應用程式推出業界首創的網上購票服務，以提升營運效率。除了為集團提供停車場智能管理方案，特別是「無感支付」泊車系統和「新地商場」手機應用程式的換領功能以外，該公司的科技業務部亦取得西九文化區停車場管理系統的合約，以及運輸署的多項系統更換工作。

在內地，威信停車場管理三十六個停車場合共三萬一千個車位。該公司已於旗下大部分停車場推行電子支付方案和「無感支付」泊車系統，為客戶帶來便利。

威信集團及其持有百分之五十權益的快易通，擁有逾三十五萬五千名採用自動收費系統的車輛用戶，在電子道路收費市場上保持領導地位。為進一步支持香港發展成為智慧城市，該公司就即將推出的多車道不停車繳費系統作試驗性裝置及評估工作經已完成，並繼續於主要幹線安裝交通探測器。

該公司於今年開展對觀景山隧道及機場隧道的營運和維修服務，此設施是港珠澳大橋道路網絡的其中一段。此外，威信集團亦會繼續營運和維修本港的青馬管制區、三號幹線（郊野公園段）和香港仔隧道。

集團持有三號幹線（郊野公園段）有限公司百分之七十的權益。該公司自一九九五年起，擁有建造、營運和移交的專營權，為期三十年，負責營運雙向三線行車的幹線，連接元朗和汀九。全長三點八公里的大欖隧道和六點三公里的青朗公路，提供從內地及新界西北往返市區的直接路線。該幹線是屯門公路及吐露港公路以外的另一選擇，為道路使用者提供更可靠、更快捷和更安全的路線。年內，該幹線的營運有滿意的表現，收益保持平穩。



○ 香港三號幹線（郊野公園段）



○ 香港機場空運中心

集團持有上市公司載通國際控股有限公司百分之三十八點三的權益。年內，該公司旗下的兩間專營巴士公司的載客量錄得持續增長，但主要受國際燃油價格和員工成本上漲影響，經營溢利均有所下跌。由於環球經濟和近日的社會形勢不穩定，該公司的營運受到考驗。受惠於港珠澳大橋及廣深港高速鐵路開通，九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司開辦全新巴士路線，並加強服務，以配合更多來自大灣區內外的乘客流量。除了積極投放資源提升行車安全、乘客體驗及技能培訓外，載通國際亦會繼續開拓商機，確保業務持續增長，並提供安全優質的服務。

港口業務

海港貨櫃服務有限公司是集團的全資附屬公司，位處葵青一個位置方便的地段，擁有四個泊位及面積三點三公頃的貨櫃場，提供中流及其他貨櫃處理服務。年內，由於本港的貨櫃市場需求疲弱，而且業界競爭激烈，中流貨櫃流量顯著地移至葵青貨櫃碼頭。該公司致力提升其營運效率，調整業務模式，因此年內的財務表現有正面增長。

集團持有香港內河碼頭百分之五十的股權。儘管環球貿易面臨挑戰，吞吐量下降，但該公司透過改善運營和業務多元化，年內表現保持平穩。香港內河碼頭位於屯門，全長三千米，佔地六十五公頃，擁有四十九個泊位，是珠江

三角洲物流服務的理想樞紐。該公司提供貨櫃處理、集裝和貨運服務，同時處理及存放散裝貨物和冷藏貨櫃。

航空貨運及物流業務

集團全資擁有的機場空運中心有限公司負責營運位於香港國際機場的優質物流設施，擁有超過一百五十萬平方呎的貨倉和寫字樓。儘管貿易局勢持續緊張，年內來自物流業的穩健需求有助該公司業務發展。該公司將致力面對行業的變動而作出進一步應對，充分利用其地理優勢，並配合機場及周邊設施，實現「機場城市」的願景。

香港商用航空中心有限公司自一九九七年起擁有在香港國際機場從事固定基地營運業務的專營權，為一般航機提供包括商務飛機、外交專機及緊急航班等的優質地勤服務。香港商用航空中心處於亞洲區內在入境離境方面最為方便的位置，為全球工商界帶來靈活方便的連接。該公司亦提供全面的航機技術支援，以及為商務和一般航機的乘客和機組人員提供服務。年內，香港商用航空中心受惠於業內升降時段不足的情況有所改善，但內地相關業務因中美貿易局勢緊張而放緩，令其業務帶來挑戰。集團持有該公司百分之三十五的股權，並會繼續投資該公司，以支持其未來發展。



○ 香港商用航空中心

業務概況

基建及其他業務

廢物管理

除了在業務營運中堅守保護環境外，集團更透過持有百分之二十權益的翠谷工程有限公司為環境保護出一分力。該公司負責日常營運和長期保修位於將軍澳的新界東南堆填區，該堆填區佔地一百一十三公頃，廢物處理容量達五千萬立方米，年內其業務表現穩定。該堆填區生產的沼氣被轉化為合成天然氣，並輸送至氣體供應網絡。

一田有限公司

一田有限公司是集團全資擁有的附屬公司，在香港經營十一間現代日式生活百貨公司和超級市場。一田與日本不同縣的業務夥伴緊密合作，舉行推廣活動以宣傳他們的獨有產品，繼續鞏固該公司與別不同的市場定位。回顧年內，該公司致力提升其店舖的產品與服務，同時引入數碼科技，如自助收銀系統和新會員積分應用程式。

除了沙田旗艦店重新開業，旺角分店的擴充工程亦已於年內完成。一田計劃擴展其港島區的業務，在該區開設第二間分店，並預期於去年底前開業；該新分店位於北角的北角匯，設有美食街，將提供超過十間熟食店，加上店舖貨品林立，將為顧客帶來豐富的購物飲食體驗。



○ 一田



○ 天際100香港觀景台

天際100香港觀景台

天際100香港觀景台位於全港最高的摩天大廈環球貿易廣場100樓，是本港唯一可以飽覽香港360度景致的室內觀景台。年內，天際100的訪客人數錄得雙位數字增幅，而來自「天際100商務宴會」及「天際100婚禮」的收益亦有滿意增長。不過，近期訪港旅客人數減少對觀景台的業務帶來挑戰。

受惠於高鐵及港珠澳大橋於二〇一八年落成開通後所帶來的機遇，天際100積極與香港旅遊發展局及多個內地高鐵沿線主要城市的旅遊業界夥伴合作，展開多個聯合推廣，吸引內地及海外的訪港旅客。

為提升訪客體驗，天際100採用創新科技，包括推出全新的立體燈光表演，以世界知名的維港夜景為背景，配合投影裝置和音樂效果，為訪客帶來前所未有的視覺享受，訪客更可於特別日子編寫個人訊息予親友。

該觀景台繼續獲世界各地訪客給予好評，並連續五年獲旅遊網站TripAdvisor頒發「卓越獎」，亦是國際組織世界高塔聯盟中唯一的香港成員，與美國帝國大廈、法國艾菲爾鐵塔等國際地標大樓同獲此殊榮，進一步確立其獨有地位。天際100作為本港地標觀景台將在未來繼續為香港旅遊業發展出一分力。



○ 銀團貸款簽署儀式

集團一直堅守審慎財務管理，維持低借貸比率及充裕的流動資金，可讓集團應對不可預測的情況。截至二〇一九年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率維持在百分之十二點九的較低水平，而利息覆蓋率則高達十四點六倍。

憑藉穩健的財務狀況，以及在地產發展業界中的領導地位，集團分別獲穆迪及標準普爾給予A1及A+的信貸評級，兩者評級展望均為穩定。集團繼續是該兩間機構評級最高的香港地產商之一。

堅穩的信貸評級，雄厚的財務實力，加上與銀行維持良好的長期合作關係，有助集團從銀行借貸及債務資本市場取得充裕的現金流。在二〇一九年二月，集團發行五億美元、年息三點七五厘的十年期債券，以提早贖回全數四億美元、年息三點三七五厘、首五年不可贖回的十年期債券。在二〇一九年三月，集團籌組一項港幣二百億元的五年期銀團貸款，以延長其債務年期，並為

未來發展提供充足的已承諾備用信貸額。年內，集團亦透過中期票據發行機制，發行了港幣六億元的五年期債券、港幣六億一千七百萬元的七年期債券，以及港幣四十二億五千六百萬元的十年期債券，使其資金基礎更多元化。

為更有效地管理整體匯率風險，集團繼續運用其內地境內業務產生的現金流及人民幣融資，作為其內地業務的營運資金。在二〇一八年十一月，集團於內地以具競爭力的條款首次發行人民幣十二億元的兩年期熊貓債券，認購反應熱烈。

集團大部分借貸以港元為單位，其餘主要以美元和人民幣為單位，以控制外匯風險。另外，集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。

財務檢討

營業業績檢討

截至二〇一九年六月三十日止年度，可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業重估收益為港幣三百二十三億九千八百萬元，較去年港幣三百零三億九千八百萬元增加港幣二十億元或百分之六點六。溢利增加主要是來自物業銷售溢利及租金收入增加所致。

本年度可撥歸公司股東溢利包括投資物業淨重估收益減少百分之十點一至港幣四百四十九億一千二百萬元（二〇一八年：港幣四百九十九億五千一百萬元）。本年度投資物業重估收益（已扣除遞延稅項及非控股權益）為港幣一百二十八億六千一百萬元（二〇一八年：港幣一百九十九億八千八百萬元）。

本年度基礎溢利已反映採納自二〇一八年七月一日起生效的香港財務報告準則第15號後新會計政策對物業銷售收入確認之影響。根據新會計準則，本集團於完成履約責任將已落成物業控制權或實際使用權轉移予買家時確認物業銷售收入，而以前年度之物業銷售收入按已落成物業的重大風險及權益轉移予買家時才予以確認。與以前會計政策相比下，新會計政策之改變會推遲香港物業銷售收入確認之時間。於經審核財務報表說明第3項(b)及第3項(c)(ii)所披露，因採納新會計政策導致香港物業銷售收入港幣一百五十一億六千八百萬元及營業溢利港幣七十二億二千三百萬元將會延後至下一個財政年度才予以確認。若繼續應用前會計政策，截至二〇一九年六月三十日止年度可撥歸公司股東基礎溢利將會為港幣三百八十四億一千二百萬元，較去年增加百分之二十六點四。

年內物業銷售包括所佔合營企業溢利貢獻總額為港幣一百八十六億九千七百萬元，較去年港幣一百六十二億六千一百萬元增加港幣二十四億三千六百萬元或百分之十五。香港物業銷售溢利總額為港幣一百六十三億九千五百萬元（二〇一八年：港幣一百三十九億三千六百萬元），較去年增加港幣二十四億五千九百萬元或百分之十七點六，溢利貢獻主要來自出售匯璽II、形薈、雲海、PARK YOHO Milano及海璇的住宅項目。中國內地物業銷售溢利為港幣二十三億零二百萬元（二〇一八年：港幣二十三億一千四百萬元），溢利貢獻主要來自出售瓏匯第二期、上海濱江凱旋門及峻林的住宅項目。於二〇一九年六月三十日，本集團包括所佔合營企業尚未確認收入的合約物業銷售金額為港幣五百一十九億元，其中港幣四百七十二億元主要來自香港發展項目預售包括晉海、晉海II、PARK YOHO Napoli、雲匯及御半山，及港幣四十七億元來自中國內地發展項目預售。

本年度淨租金收入包括所佔合營企業和聯營公司之貢獻較去年增加港幣十億三千一百萬元或百分之五點五至港幣一百九十六億七千八百萬元（二〇一八年：港幣一百八十六億四千七百萬元），主要來自續租租金調升及新投資物業的溢利貢獻。本集團香港及中國內地出租物業組合之淨租金收入分別為港幣一百五十三億七千三百萬元（二〇一八年：港幣一百四十五億四千九百萬元）及港幣三十七億四千六百萬（二〇一八年：港幣三十五億三千四百萬元），按年遞增百分之五點七及百分之六。

本年度酒店業務包括所佔合營企業之營業溢利減少百分之二點五至港幣十四億三千三百萬元（二〇一八年：港幣十四億七千萬元），溢利減少主要是受Hotel VIC前期開業費用及本財政年度下半年市場環境放緩之影響。

數碼通營業溢利為港幣八億二千三百萬元(二〇一八年：港幣八億四千七百萬元)，較去年減少百分之二點八，主要由於市場競爭激烈服務及手機銷售收入下降所致。

運輸基建及物流包括所佔合營企業和聯營公司之營業溢利輕微減少百分之二點一至港幣十七億五千萬元(二〇一八年：港幣十七億八千八百萬元)，主要由於營運成本上升所致。

新意網營業溢利為港幣七億六千五百萬元(二〇一八年：港幣六億六千八百萬元)，較去年增加百分之十四點五，主要由於MEGA-i營利貢獻增加及MEGA Plus的出租率持續增長。

本集團及所佔合營企業和聯營公司之其他業務主要包括物業管理及百貨公司業務持續表現滿意，年內營業溢利增加百分之四點八至港幣十二億四千二百萬元(二〇一八年：港幣十一億八千五百萬元)。

財務來源及流動資本

(a) 資本管理，淨債項及負債比率

本集團經常維持雄厚的資本基礎及充裕財務資源以支持業務之發展及增長。集團經常審閱及管理其資本結構以確定財務狀況維持良好，因此本集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

本集團的財務狀況進一步加強，股東權益總額於本財政年度增加港幣二百七十三億零七百萬元至二〇一九年六月三十日之港幣五千六百六十四億零五百萬元或每股港幣一百九十五元五角，其增加主要來自扣除已派股息後之年內可撥歸公司股東綜合全面收益。

本集團財務實力雄厚使其可繼續以具競爭力的利率籌集長期資金，有助降低整體資本成本。集團財政狀況保持良好，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇一九年六月三十日的負債比率(按淨債項相對公司股東權益比例來計算)為百分之十二點九，去年為百分之十二點一。本年之利息覆蓋率(按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算)為十四點六倍。

財務檢討

於二〇一九年六月三十日，集團的債項總額為港幣九百五十億零六百萬元。扣除銀行存款及現金港幣二百二十億三千八百萬元的淨債項為港幣七百二十九億六千八百萬元，較於二〇一八年六月三十日增加港幣七十六億二千九百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	9,168	12,646
一年後及兩年內	14,070	9,716
兩年後及五年內	53,803	60,081
五年後	17,965	8,991
銀行及其他借項總額	95,006	91,434
銀行存款及現金	22,038	26,095
淨債項	72,968	65,339

此外，集團亦得到銀行保證提供大量未動用的信貸額，大部分以中長期為主，有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。集團經常審閱其資金流動性及融資需求以確定可動用之財務資源足以應付融資需要。

集團的經常性收益根基穩固，加上持續的物業銷售現金流入及現有的龐大銀行承擔而未動用的信貸額，集團有充裕財務資源以應付資金需求及作好準備把握將來的投資機遇。

(b) 庫務政策

集團在現金及債務管理上採納審慎的政策。集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇一九年六月三十日，集團約百分之八十一的銀行及其他借項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十九是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。集團會透過外幣借款為香港業務營運融資，集團因而承受外匯風險。在適當時本集團會以跨貨幣利率掉期來對沖相關外幣借款之外匯風險。於二〇一九年六月三十日，集團的借項總額約百分之七十八為港元借款（跨貨幣利率掉期後）及百分之九為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，餘下部分百分之十三主要為人民幣借款則為中國內地物業項目建築費用的融資。本集團須承擔主要以中國內地為主之境外附屬公司及合營企業換算其財務報表時所產生的換算風險。中國內地項目的土地收購主要以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。中國內地之持續業務發展透過內部資源及人民幣借款融資作為自然對沖以減低集團匯率風險。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖中國內地投資淨值之換算風險。於二〇一九年六月三十日，本集團的淨資產約百分之十九以人民幣結算。年內境外業務折算為集團的呈列貨幣所產生匯兌儲備減少為港幣四十億元並確認於股東權益之匯兌儲備內。

本集團若干以其他貨幣為主的資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時本集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

集團維持適當組合的定息和浮息借款以減少利率風險。於二〇一九年六月三十日，集團的借項總額大概百分之六十二為浮息借款，當中包括已透過利率掉期由定息掉換浮息的借款，而百分之三十八為定息借款。

於二〇一九年六月三十日，集團訂定若干利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約之名義本金總額合共港幣一百八十三億一千二百萬元用以管理利率風險及外匯風險。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

於二〇一九年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之三十七為港元，百分之四十八為人民幣，及百分之十五為美元。人民幣存款為中國內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

資產抵押

於二〇一九年六月三十日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣五百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣十六億八千一百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇一九年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣二十一億零六百萬元（二〇一八年六月三十日：港幣十三億一千七百萬元）。

投資者關係

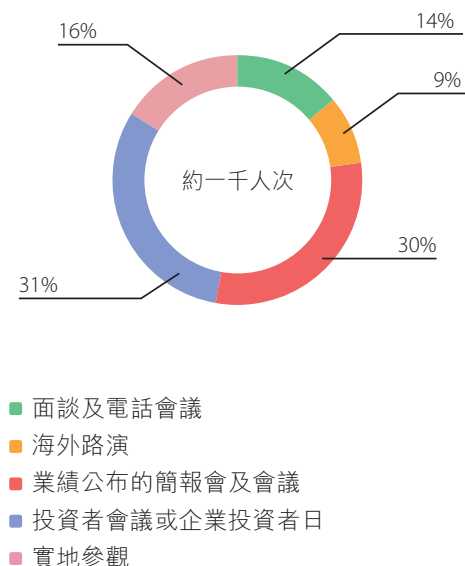
集團致力維持高透明度，為來自世界各地的持份者提供清晰、全面和最新的資訊。為此，集團透過年報、中期報告、新聞稿及公告等途徑，將企業資訊適時發布，並上載至集團網站。集團亦於業績公布後舉辦由高級管理層主持的新聞發布會和分析員簡報會。

因應歐盟去年實施多項新規例，集團積極地進一步確保投資者、分析員和評級機構等持份者能與集團有直接溝通。集團除自行安排更多會議、電話會議和實地參觀外，更參與多個大型會議。

集團透過非交易路演，與海外的股票和固定收益投資者溝通，並與各方建立更緊密對話。這些活動有助投資界了解集團的策略、業務動向和可持續發展措施，以及香港和內地房地產市場的最新發展。集團致力維持良好雙向溝通，以聽取各持份者的不同意見和建議，這有助集團制定長遠的可持續業務發展策略。

集團的管理團隊經驗豐富，致力維持良好的企業管治，並一直與投資者保持有效溝通，獲得不少由主要財經雜誌頒發的獎項。

二〇一八/一九財政年度與投資界交流的情況



○ 業績公布後舉行分析員簡報會

二〇一八/一九財政年度投資者關係 主要活動

季度	活動
2018	
第三季	<ul style="list-style-type: none">公布二〇一七/一八全年業績<ul style="list-style-type: none">新聞發布會分析員簡報會業績公布後與基金經理會面出席在香港舉行的投資者論壇
第四季	<ul style="list-style-type: none">在北京及上海進行路演出席在香港舉行的投資者會議出席在新加坡舉行的投資者會議
2019	
第一季	<ul style="list-style-type: none">公布二〇一八/一九中期業績<ul style="list-style-type: none">新聞發布會分析員簡報會業績公布後與基金經理會面出席在香港舉行的投資者會議出席在香港舉行的企業投資者日
第二季	<ul style="list-style-type: none">在英國及美國進行非交易路演出席在香港舉行的投資者會議

獎項

二〇一八/一九財政年度

獲《Euromoney》雜誌頒發

- 環球、亞洲及香港組別的「最佳地產公司」
- 環球、亞洲及香港組別的「最佳綜合項目發展商」
- 環球及香港組別的「最佳住宅項目發展商」
- 環球、亞洲及香港組別的「最佳零售項目發展商」
- 環球、亞洲及香港組別的「最佳寫字樓/商業項目發展商」
- 環球、亞洲及香港組別的「最佳休閒/酒店發展商」
- 環球組別的「最佳工業/倉庫發展商」

獲《Asiamoney》雜誌頒發

- 「香港最傑出公司」
- 「香港最傑出公司—地產組別」

獲《FinanceAsia》雜誌評為

- 「亞洲最佳公司」
- 「亞洲最佳地產公司」
- 香港區「最佳公司」
- 香港區「最佳投資者關係」
- 香港區「最佳增長策略」
- 香港區「最佳環境、社會責任及管治」

獲《財資》雜誌頒發

- 「最佳公司治理獎」的鉑金獎

獲《亞洲企業管治》雜誌頒發

- 「香港最佳投資者關係公司」
- 「香港最佳環保責任」
- 「香港最佳公司傳訊」
- 「香港最佳投資者關係專業人員」

獲香港投資者關係協會選為

- 「最佳投資者關係公司—大型股」
- 「最佳年報—大型股」
- 「投資者關係大獎(連續三年)」



○ 集團獲得多個由主要財經雜誌頒發的投資界獎項

可持續發展

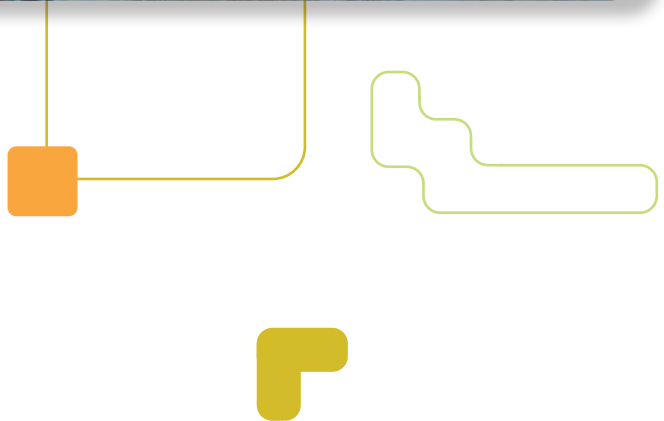


○ 新地公益垂直跑—勇闖香港 ICC





○ 新鴻基地產香港單車節



可持續發展



○ 用心的交樓服務

在可持續發展的路途上，集團不僅專注其業務增長，更致力為顧客、廣大公眾和其他持份者帶來最大的長遠價值。集團秉持「以心建家」的精神，透過具策略性的資源運用，以及鼓勵員工參與各種的社區和環保行動，積極回饋社會，建設更美好的香港。回顧年內，集團繼續獲納入著名的倫敦「富時社會責任指數」成份股，也在「恒生可持續發展企業指數」的所有行業中、表現最佳的前三名之一，足證集團在可持續發展的卓越成就。

自二〇一〇年起，集團每年發布獨立的《可持續發展報告》，務求將其可持續發展措施、表現和願景更清楚向持份者和社會各界展示。集團將繼續提升整體可持續發展水平，同時配合香港交易所《環境、社會及管治報告指引》及其他相關規例的要求。



○ 貼心的客戶服務

提升產品及服務質素

集團堅信以客為先的理念，致力提供優質的產品和服務，滿足顧客和社區的需要。為此，集團一直採用一條龍模式發展物業，由規劃、設計、物料採購到建造、園藝和物業管理均由集團旗下團隊執行，以確保有嚴謹的品質標準。集團亦是首間對新出售的香港住宅物業提供「首三年保修」計劃的本港發展商，令買家信心增強。集團連續九年獲得「BCI Asia 香港十大地產發展商」殊榮，該獎項表揚在建造和可持續發展方面表現最佳的東南亞地區發展商，足以證明集團在業界的領導地位。

集團積極利用最新科技的迅速發展，以創新技術提升顧客的生活質素。為方便買家，集團運用手機應用程式和數碼裝置優化交樓和質量控制程序，不但為買家免除繁複手續，令過程更流暢簡便，讓買家可安心收樓。集團致力將智能家居概念融入日常生活，其中集團為其住宅物業的專屬手機應用程式升級，並帶來多項創新功能，例如住戶可憑「電子住戶證」出入屋苑不同設施，更可使用二維碼方便訪客造訪，不但使屋苑更安全，也為住戶帶來更大便利。



○ 新地會「傳承愛家」商場活動融合擴增實境與電競元素



○ The Point by SHKP 為「新地商場」綜合手機應用程式的一站式會員計劃

集團一直擴充和加強其多個數碼平台，將現代休閒生活的最新體驗帶給每位顧客。年內，集團推出「新地商場」綜合手機應用程式的第二階段計劃，名為「新地商場綜合會員計劃」(The Point by SHKP)，將十五個主要商場的會員計劃合併為一，全面升級顧客的購物體驗。透過該一站式平台，購物和娛樂選擇盡在指掌，讓顧客的消閒生活更富姿彩。該手機應用程式特設全港首個、免觸式時租泊車服務，會員毋須拍八達通卡或信用卡，便可進出停車場，方便快捷。

集團強調與時並進，在多方面推行不同措施，以不斷提升產品和服務水平，期望進一步滿足顧客。集團舉辦第十一屆新地商場「以心服務」親客大使選舉，表揚優秀的商場服務員工，得到大眾積極支持。活動旨在透過出色的客戶服務，建立優質的工作環境和舒適的休閒空間，推廣超越



○ 「新地優質學堂」為員工舉辦涵蓋不同範疇的研討會

租戶和顧客基本需要的專業貼心服務理念。集團內部每年舉行「提升質素意見獎勵計劃」，鼓勵員工提出具創意又切實可行的意見，以提升工作效率和產品質素。此外，集團配合最新的網上通訊環境，於二〇一九年五月推出全新公司網站，為顧客和瀏覽者提供更人性化、具動感及互動的瀏覽體驗。

集團重視定期與持份者開放式對話，以建立緊密持久的關係。新地會是本港首個為有興趣置業人士而設的專會，規模全港最大。該會繼續作為雙向溝通的有效橋樑，透過問卷、網站和社交媒體平台等網上和實體渠道，有助集團更全面了解顧客的需要和喜好。新地會透過舉辦各種各樣的體驗工作坊和親子互動遊戲，積極深化與逾四十一萬名不同年齡層會員的關係。該會亦於集團發展項目為會員提供購物、餐飲和物業相關的優惠以及專屬體驗。

員工持續發展

集團員工約三萬八千人，是集團視之為最重要的資產。集團致力提供一個快樂共融、各有所得的工作環境，以吸引、保留及培育人才。集團在員工專業培訓和個人發展方面投放大量資源和給予全面支援，提供良好的晉升前景、廣泛的學習機會和具競爭力的薪酬。作為關顧員工的企業，集團設立全面的福利制度，照顧員工的福祉。

集團一直悉心培育年青一代，不僅是為了其業務增長，亦是為了行業，以及整個社會的發展。為建立優秀人團隊，集團不斷改進其管理培訓生、見習測量師及見習工程師計劃，以吸引和保留來自本地、內地和海外著名大學的優秀畢業生。其中，管理培訓生在集團內接觸不同的業務，並在資深導師的指導下，接受有系統的訓練，以達至全面發展。此外，集團亦透過有系統的暑期實習計劃，讓大學生得以探索事業上的興趣，同時為他們裝備各樣必要的技能。

可持續發展



○ 招聘年輕人才參與暑期實習計劃

與時並進的精神融入集團的企業文化之中。集團致力透過培訓讓員工不斷成長，並促進集團以至社會的長遠發展。除了提升員工的個人專業能力，集團也十分重視團隊精神，透過特設的團隊訓練計劃，致力建立更強的團隊合作性。年內，集團透過「新地優質學堂」這個全面的員工培訓平台，舉辦了過千課堂，涵蓋不同範疇。集團重視新入職和各級員工，因此設計了一系列的課程，從適應、加強企業文化、客戶服務、溝通技巧到領導能力發展，滿足每一位員工的培訓和增值需要。集團也鼓勵員工善用培訓圖書館、電子學習課程和內聯網上的參考資料等不同的自學途徑，擴闊他們的事業視野。集團亦資助員工報讀與工作相關的外間課程，課程範圍包括短期講座，以至碩士學位課程。



○ 為員工舉辦平衡工作與生活的活動

為協助員工緊貼時代步伐，集團安排一系列全新的座談會和工作坊。除了提供度身訂造的科技相關培訓課程，集團亦邀請外間專家，為員工講解共享經濟和社交媒體營銷的未來趨勢。此外，集團舉辦內部的知識交流會，分享將科技應用到業務營運、從而提升整體效率和顧客體驗的實例，讓員工了解如何運用科技以提升工作效率。培訓課程糅合專業知識和實際經驗，幫助員工加強競爭力 and 靈活性，以應對瞬息萬變的環境，迎接未來的挑戰和機遇。

集團除了鼓勵員工追求卓越和終身學習，亦鼓勵他們維持良好的工作與生活平衡，並透過多項活動促進員工身心健康。集團每年舉辦一連串的休閒活動，包括健身計劃、插花班和烹飪工作坊，亦為員工提供免費健康午膳以及二十四小時輔導和情緒支援熱線等關顧措施。員工亦可透過一系列的特別興趣班、體育比賽和戶外活動，和家人享受天倫之樂。透過「新地集團員工子女本科獎學金計劃」，集團資助合資格員工的子女攻讀大學；「新地AFS國際文化交流獎學金」資助員工的子女參加海外交流，體現集團對員工子女的關顧。



○ 全面的管理培訓生訓練活動

保護環境

集團堅守可持續發展原則，已將環境保護的一環融入日常管理營運，以確保集團的業務持續性及長遠發展。集團亦積極提倡和鼓勵員工、商業夥伴和公眾，共同建立低碳、具氣候適應力的社區。

集團致力將最新的環保設計和營運方式融入發展項目之中。年內，環球貿易廣場的寫字樓在「綠建環評既有建築2.0版」的「綜合評估計劃」獲發「鉑金級證書」，新鴻基中心則在「自選評估計劃」獲發「卓越」評級，足見集團為提升其商業大廈的環保表現不遺餘力。

集團提倡綠色物業管理，充分運用其龐大的物業網絡，實施一連串的環保措施。集團在其發展物業實施節能措施，以鼓勵綠色生活，又為住戶安排免費能源和廢物檢測。此外，集團提供小型廚餘收集箱，方便收集家居廚餘，並透過現場的廚餘機轉化為肥料。

集團同時在其商業項目推廣廢物回收和節省電力。透過物聯網技術，集團已將荃灣廣場的設施管理系統升級，使設施實時自動回應環境變化，從而提高能源效率和室內環境質素。在二〇一八年「香港環境卓越大獎」，禮頓山和荃灣廣場分別榮獲住宅界別金獎和工商業界別銀獎，集團的綠色管理成效有目共睹。



○ 增設太陽能發電板以提供再生能源



○ 學生參觀新地商場的環保設施

集團為展示其提升能源效率和減少碳足跡的決心，已經制定一個涵蓋整個集團的節能目標，並以二〇一四/一五政府財政年度為基線，目標是在二〇一九/二〇年度前將電力消耗量減少百分之十。有賴各附屬公司的全力支持，集團大部分的住宅屋苑、商場、寫字樓和酒店都制定了各自的節能目標，並朝著這些目標邁進，進展令人鼓舞。集團以身作則，在項目發展與自然保育之間取得平衡，PARK YOHO住宅發展項目的「候花園」便榮獲二〇一八年「香港規劃師學會年度大獎」優異獎，是香港首個將濕地保育和大型發展項目融合的成功例子。

為了讓下一代享有可持續的未來，集團透過一系列活動，向顧客、租戶、承辦商和其他持份者宣揚環保概念。除了以生態講座、獎勵計劃和導賞遊宣傳保育概念外，集團亦透過旗下的物業管理公司舉辦具創意的活動、工作坊和展覽，積極提高租戶和住戶對政府提議的「都市固體廢物收費計劃」的認識。在更廣泛的層面上，集團自二〇一一年開始推行「新地齊心愛自然」計劃，讓員工及公眾參與大自然保育活動。集團亦設有全港首個為清潔郊外和海灘而設的免費手機應用程式「山·灘拯救隊」，讓普羅大眾，尤其是青年人，以更互動的方式為社區出一分力。自推出以來，公眾已透過該應用程式組織了約五十個清潔活動。

可持續發展



○ 為長者舉辦盆菜午宴賀新禧

企業社會責任

作為與香港一同成長的企業，集團致力在業務營運以外發揮影響力，堅守企業公民責任，為本港長期帶來正面的貢獻。為達到此目標，集團透過多方面的活動，積極參與並投資廣大社區，以鼓勵健康和可持續的生活方式，推廣青少年閱讀和關顧弱勢社群，建設更美好的香港。

集團積極推動藉運動行善，並特別聚焦於香港年青人，為社區注入活力。年內，集團舉辦第七屆「新地公益垂直跑 一勇闖香港ICC」和第四屆「新鴻基地產香港單車節」，

獲青少年積極參與，前者更有七十五隊學生接力隊伍參加，打破紀錄。該兩項活動所籌得的款項，連同集團的額外捐款，都用作支援多個社區項目，以造福本地的基層兒童和青少年。

此外，集團去年和中國香港單車總會聯合成立「新地單車學院」，透過專業場地單車訓練，提升中學生的意志力和體育精神，同時培育潛質優厚的青少年成為香港的精英運動員。集團亦大力支持員工組成企業隊伍，參加匡智慈善跑樓梯大賽、登山善行、公益慈善馬拉松等慈善體育項目。



○ 贊助基層學生參觀書展

新閱會致力把快樂閱讀的種子在社會散播，更加強內容，以新穎手法，吸引年青一代。其中一項重點措施就是推出全新面貌的網上閱讀平台《點讀》。該平台提供具啟發性的生活化內容，引起青少年和大學畢業生的興趣。集團亦舉辦了多個實體活動互相配合，讓年輕讀者與知名作家和名人交流，從他們的豐富人生經驗獲得啟發。此外，新閱會繼續關顧社區，並透過「新地齊讀好書」計劃贊助基層兒童參觀書展及購買書籍。「閱讀·分享」計劃向本地中小學學生分享閱讀的樂趣，迄今已有超過四萬名師生參與。



○ 新地公益垂直跑

支援不同需要的青少年發展是集團社區投資中重要的一環。集團與突破機構合辦「師徒創路學堂」計劃，為成績未如理想的學生擴闊未來。學員除了得到全面的個人成長訓練，更可在公司員工導師的引導下，在集團的業務範圍內得到實習機會，從而找到目標，作出更好的人生規劃。此外，集團透過新鴻基地產郭氏基金，致力協助成績優秀但有經濟困難的學生完成學位課程。新地郭氏基金至今已舉辦超過三十個教育及人才培訓項目，遍及內地二十多個省份。

集團又幫助年輕人自主自立，鼓勵他們追尋創科夢和創業夢。繼早前支持的「香港X科技創業平台」，集團贊助的青年共享工作空間「INDEX工創空間」亦已於去年九月投入服務，運作順暢，年輕創業家相繼遷入。「INDEX工創空間」舉辦了一系列與創新科技相關的提案活動，匯聚了不同行業的年青人作意念交流。

多年以來，集團一直以將愛和關懷的訊息散播到社會不同階層為其使命。集團的「以心建家送暖行動」定期探訪弱勢家庭和長者，為他們翻新住所、舉辦盆菜午宴，又在喜慶時節送贈禮物。「新地義工Team力量」已成立十五週年，一直積極和義工團體合作，參與一系列社區活動，合力營造關愛和諧的社會。集團又利用創新科技，進一步推廣社會和跨世代共融。新地會的其中一項週年主題活動，是在集團旗下商場舉行的巡迴展覽，借助擴增實境 (AR) 技術，讓公眾體驗「傳承愛家」精神。



○ 「新地義工Team力量」於PARK YOHO舉辦農耕活動

企業管治報告書

維持高水平的業務道德標準及企業管治一直是集團其中一項首要的工作。集團相信憑著開明及盡責的態度經營業務及奉行良好之企業管治，可提升集團及股東的長遠利益。集團與投資者關係之詳情及就良好管理及企業管治所獲得的嘉許載於本年報「投資者關係」一節內。

企業管治常規

嚴格的企業管治可以提高集團的問責性及透明度，從而增強其股東及公眾對集團之信心。除了主席及行政總裁之職位沒有分開外，本公司於截至二〇一九年六月三十日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「管治守則」）的守則條文。

為確保本公司能遵守管治守則的守則條文，本公司董事局（「董事局」）會繼續監察及檢討本公司之企業管治常規。

董事局

董事局成員的組成

董事局現有二十名董事，包括八名執行董事、三名非執行董事及九名獨立非執行董事。現時董事局成員的組成之進一步資料載於第2頁內。

於截至二〇一九年六月三十日止年度內及直至本年報日期止之期間內，董事局成員之變動如下：

- 郭基俊先生於二〇一八年十二月二十一日獲委任為本公司非執行董事；
- 胡寶星爵士於二〇一九年八月三十一日起辭任為本公司非執行董事，而胡家驃先生亦於同日終止出任其替代董事；及
- 吳向東先生於二〇一九年九月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。

最新之董事名單（「董事名單」）列明董事角色和職能已設存於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）之網站。本公司在董事名單及所有其他載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

郭炳聯先生是鄭準先生之外甥，以及郭基輝先生及郭基俊先生之叔父。彼亦是郭基泓先生及郭顯灃先生之父親。郭基泓先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂弟，也是郭顯灃先生之胞弟。此外，胡寶星爵士為胡家驃先生之父親。除上述所披露外，董事局成員之間沒有親屬或其他重大關係。

董事局多元化

管治守則內有關董事局多元化政策之守則條文於二〇一三年九月實施前，本公司已於二〇一三年六月採納董事局多元化政策（「多元化政策」），列出達致董事局成員多元化之方針。本公司致力落實平等機會原則，並不會因種族、性別、年齡、殘疾、國籍或任何其他因素而作出歧視，亦了解和深信董事局成員多元化的好處。本公司認為多元化乃廣泛之概念，並相信董事局成員的多元化可以透過考慮多項因素而達致，考慮因素包括但不限於背景、年齡、性別、文化、行業經驗、技能及知識、教育背景及其他條件。本公司根據本身的業務模式、不時的特定需要，以及市場上合適人選的可供選擇性，從而考慮該等因素。提名委員會監察多元化政策之執行，並會在適當時候檢討該政策。

董事局由不同的年齡、性別及任期的董事局成員組成。此外，董事局成員來自不同的背景，並在商業、金融服務和專業經驗方面，擁有多元化的專長。本公司要求董事每年向公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供其擔任有關職務所涉及的時間。董事之個人資料載於第143至153頁內，並已載於本公司網站。

董事局相信執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合比例為合理及適當，並充分發揮平衡作用，以保障股東及集團之利益。非執行董事及獨立非執行董事為集團帶來多元化的專業知識及經驗。彼等提出的意見及透過參與董事局及委員會會議，為集團在策略、表現、利益衝突及管理程序等事宜上，帶來獨立之判斷及意見，並確保股東之利益獲得考慮。

本公司現有九名獨立非執行董事，佔董事局成員人數逾三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司已收到所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引(「獨立性指引」)作出之獨立性確認函，並認為彼等均屬獨立人士。而將在即將舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上膺選連任的獨立非執行董事已由提名委員會審閱，有關詳情載於下列「提名委員會及董事之委任」項內。

董事局會議

董事局每年至少召開四次常規會議，而本公司會於每年開始前向董事提供該年度董事局常規會議之初擬時間表。此外，所有董事在召開董事局常規會議前至少十四天會接獲會議通告及議程，讓所有董事有機會提出商討事項，並列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在每次舉行常規董事局及委員會會議前至少三天送交所有有關董事。董事可親身出席或透過電話或其他通訊方式參與會議。於常規會議之間，董事可以書面決議案形式批准各項事宜；如有需要，可召開額外董事局會議。

公司秘書協助主席準備董事局會議議程，及確保遵守有關會議程序的所有適用規則及條例。每次董事局會議的會議紀錄初稿及最後定稿，均會於合理時間內先後發送給所有董事審閱及存檔。本公司並備存每次董事局會議的詳細會議紀錄，該等會議紀錄可供所有董事查閱。

所有董事已確認於截至二〇一九年六月三十日止年度內，彼等已投入足夠時間處理及關注集團的事務。於年度內，董事局討論集團的整體策略，監察其財政及業務上的表現，並審批集團之全年及中期業績。董事局亦審批審核及風險管理委員會職權範圍的修改、一名非執行董事及三名執行委員會成員的委任，以及就本公司全資附屬公司發行及贖回債券及一名公司董事的資料變更，審批發出的公告。於二〇一九年八月，董事局亦審批一名獨立非執行董事之委任，並就該委任及一名非執行董事之辭任及終止其替代董事的職務，審批發出的公告。

企業管治報告書

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，董事局召開四次常規會議，董事於董事局會議之出席紀錄如下：

董事	出席會議次數 / 全部會議次數
執行董事	
郭炳聯	4/4
黃植榮	4/4
雷 霆	4/4
郭基輝	4/4
郭基泓	4/4
鄭 準	2/4
董子豪	4/4
馮玉麟	4/4
非執行董事	
李兆基	1/4
胡寶星	[#] 4/4
關卓然	4/4
郭基俊 ¹	2/2
獨立非執行董事	
葉迪奇	4/4
王子漸	3/4
李家祥	4/4
馮國綸	4/4
梁乃鵬	4/4
梁樺涇	4/4
梁高美懿	4/4
范鴻齡	4/4

[#] 由其替代董事胡家驪先生出席

¹ 郭基俊先生於二〇一八年十二月二十一日獲委任為董事

董事均掌握相關及適時的資料，並可在需要之情況下索取進一步資料或尋求獨立專業意見。董事亦可取得公司秘書的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事局會議文件及相關資料，並確保董事局的運作符合程序。董事獲足夠時間在董事局會議上作出討論。在適當的情況下，管理層會獲邀參與董事局會議向董事提供資料，使董事局能在掌握相關資料下作出決定。當董事提出問題，必定盡可能作出迅速及全面的回應。

根據本公司之組織章程細則（「章程細則」），董事必須於董事局會議上就討論之事項申報彼等之利益（如有）。若主要股東或董事在事項上可能存有利益衝突，有關事項將於董事局會議上處理，而不會以書面決議案形式處理。在事項中沒有牽涉利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議處理該事項。根據章程細則，董事如在該事項被認為擁有重大利益，彼須放棄批准該事項的決議案之表決權。

本公司已就董事可能面對之法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。此外，各董事及本公司其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權根據章程細則獲得從本公司之資產中撥付彌償。

主席

郭炳聯先生是本公司主席兼董事總經理。此與管治守則內的守則條文A.2.1條提出主席及行政總裁之角色應有區分並不應由一人同時兼任有所不同。

儘管主席及董事總經理之職位並沒有分開，惟權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有三名非執行董事及九名獨立非執行董事，彼等提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

主席主要負責領導董事局，及確保董事局有效及暢順地運作，亦鼓勵董事積極參與所有董事局會議及董事作為成員的委員會會議。

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，主席在其他董事避席的情況下與獨立非執行董事舉行一次會議。

董事培訓及支援

董事均須瞭解其集體職責。每名新委任之董事或替代董事均獲提供一套就任資料，內容包括介紹集團業務及上市公司董事在適用的法例及監管規定下之責任的概要，並獲安排公司外聘律師簡述就董事的聲明及承諾下的董事責任。

集團亦提供簡介會及其他培訓，以發展及更新董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用法例及監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司亦會向董事及高級行政人員發出簡報或指引，以確保彼等知悉有關適用的法例及監管規定和企業管治常規的最近轉變。

企業管治報告書

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，本公司為其執行董事及高級行政人員就香港聯合交易所有限公司發出有關檢討管治守則及相關上市規則條文的諮詢總結安排一場簡介會，以及舉辦一個清華大學考察團，以了解中國內地的發展及在科技、經濟及社會發展方面的前景。董事亦有參與以下培訓：

董事	培訓類型	
	出席或於研討會 及/或會議 及/或論壇 及/或簡報會致辭	閱讀多種 類別議題* 的資料
執行董事		
郭炳聯	✓	✓
黃植榮	✓	✓
雷 霆	✓	✓
郭基輝	✓	✓
郭基泓	✓	✓
鄭 準	✓	✓
董子豪	✓	✓
馮玉麟	✓	✓
郭顯濃	✓	✓
(郭炳聯之替代董事)		
非執行董事		
李兆基		✓
胡寶星		✓
關卓然	✓	✓
郭基俊	✓	✓
胡家驃	✓	✓
(胡寶星之替代董事)		
獨立非執行董事		
葉迪奇	✓	✓
王子漸	✓	✓
李家祥	✓	✓
馮國綸	✓	✓
梁乃鵬	✓	✓
梁樺涇	✓	✓
梁高美懿	✓	✓
范鴻齡		✓

* 議題包括本公司業務、企業管治及董事責任和職責

標準守則之遵守

本公司採納上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事及有機會持有集團內幕消息之有關僱員(「指定僱員」)進行本公司之證券交易的行為準則。

在集團公布中期及全年業績前，本公司會向董事及指定僱員發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至二〇一九年六月三十日止年度內已遵守標準守則。

董事局權力的授權

董事局負責指引及批准集團業務之整體策略。鑒於集團業務多元化並且繁多，管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事局就管理層的權力給予清晰指引，並定期檢討授權予管理層之職權，以確保該等授權合適並持續符合集團整體之利益。

董事局授權特定角色和職責予執行委員會、薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會。此等委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及職責，及須按照其職權範圍規定向董事局匯報其決定、發現或建議，並且在若干特定的情況下，委員會須在採取任何行動前尋求董事局之批准。委員會會議於需要時召開，而若干委員會之決定會以通過書面決議案形式作出。

執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，成員現為所有八名執行董事及六名集團全職高級行政人員，包括三名分別於二〇一八年八月、二〇一八年十一月及二〇一九年五月獲董事局委任為委員會新成員的本公司全職高級行政人員。委員會現時成員之名單及彼等的個人資料分別載於第2頁及第143至155頁內。此外，四名於本集團擔任要職，並應委員會邀請，以助理成員身份定期出席委員會會議，以及憑彼等經驗及專長，在委員會決策過程中提供協助。委員會現時助理成員之名單載於第155頁內。

執行委員會定時召開會議，一般為每週一次，其主要負責制訂業務政策及就重要業務事項及政策作出決定，促使批准若干企業活動，並行使董事局所授予委員會之權力及職權以處理在董事局常規會議之間所發生的事宜。

董事局已授權執行委員會負責發展、檢討及監察集團企業管治之政策及常規，並向董事局提出建議；檢討及監察本公司在遵守法例及監管規定方面的政策及常規；檢討及監察適用於董事及僱員的紀律守則及道德行為和董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；以及檢討本公司遵守管治守則的情況及在企業管治報告書內的披露。

企業管治報告書

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，執行委員會監察集團的日常業務運作，並對主要業務作出決策。此外，委員會已經檢討本公司就管治守則以及適用的法例及監管規定方面的遵守概況，以及企業管治報告書內所披露的資料。委員會亦採納了董事提名政策（「提名政策」），並且已由提名委員會審閱。執行委員會成員於年度內舉行的會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
郭炳聯	42/42
黃植榮	39/42
雷 霆	42/42
郭基輝	38/42
郭基泓	38/42
鄭 準	20/42
董子豪	38/42
馮玉麟	34/42
周國賢	40/42
容上達	40/42
李清鑑	41/42
馮秀炎 ¹	32/35
陳康祺 ²	22/24
林家強 ³	7/7

¹ 馮秀炎女士於二〇一八年八月二十三日獲委任為成員

² 陳康祺先生於二〇一八年十一月九日獲委任為成員

³ 林家強先生於二〇一九年五月一日獲委任為成員

薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為李家祥博士、關卓然先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為非執行董事，而彼等大多數為獨立非執行董事。

本公司採納授權薪酬委員會釐定個別執行董事的薪酬待遇之模式。委員會負責制訂及向董事局建議薪酬政策，以及檢討及建議有關薪酬之事宜。董事之袍金乃根據章程細則由股東於股東大會上批准。委員會會在內務部主管的協助下，在有需要時就其建議向主席提出諮詢，並可於需要時尋求獨立專業意見。委員會亦獲提供充足資源以履行其職責，其職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，薪酬委員會檢討董事袍金及執行董事酬金。董事酬金的資料已詳列於綜合財務報表說明第10項內。委員會於年度內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數/ 全部會議次數
王于漸	1/1
李家祥	1/1
關卓然	1/1
梁乃鵬	1/1

提名委員會及董事之委任

提名委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為關卓然先生、葉迪奇先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為非執行董事，而彼等大多數為獨立非執行董事。

提名委員會負責制訂提名政策，並就董事之委任和連任與董事接任上之安排向董事局提出建議。本公司於年內採納了提名政策，正式將本公司現行的提名常規制定為提名政策。該政策規定了董事的甄選、任命和連任的準則與程序。根據政策，委員會在評估候選人時，會考慮多項因素，包括彼等的專業知識、行業及業務經驗、投入時間、對董事局多元化的潛在貢獻，以及與集團的重大利益衝突(如有)。若候選人將被委任為獨立非執行董事，委員會亦須參考獨立性指引，以考慮該等候選人的獨立性。委員會其後會向董事局提出合適候選人之建議，以審議其委任。就將於股東週年大會或本公司股東大會上退任的現任董事之連任，委員會將審閱董事的輪值及退任，並據此向董事局提出建議。

提名委員會亦檢討董事局之成員人數、架構及組合。委員會獲提供足夠資源以履行其職責，並於有需要時，在本公司支付費用下，尋求獨立專業意見。委員會之職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，提名委員會向董事局建議委任一名非執行董事，以及檢討董事局之架構、成員人數及組合。此外，委員會審閱了本公司採納的提名政策，以及在即將舉行的股東週年大會上董事之退任和重選，包括兩名獨立非執行董事的連任事宜。委員會亦於二〇一九年八月向董事局建議委任一名獨立非執行董事，並且於二〇一九年九月初審閱彼於即將舉行的股東週年大會上的退任及重選。

提名委員會已審議在即將舉行的股東週年大會上退任的獨立非執行董事(「退任獨立非執董」)的履歷，並考慮彼等的知識、經驗、技能及按多元化政策之多項多元化因素，委員會認為退任獨立非執董將能繼續以各自的觀點、技能及經驗為董事局作出貢獻。

此外，李家祥博士(其中一位退任獨立非執董)已為本公司服務超過九年，提名委員會認為彼之長期服務將不會影響其作出獨立判斷，並認為彼具備所需的誠信及經驗，可繼續履行獨立非執行董事之職務。

企業管治報告書

提名委員會於截至二〇一九年六月三十日止年度內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
王于漸	1/1
關卓然	1/1
葉迪奇	1/1
梁乃鵬	1/1

所有董事皆獲發正式的董事委任函，列明其委任之主要條款。根據章程細則，由董事局委任之新董事的任期會直至下一屆股東週年大會或本公司股東大會止，並有資格於會上膺選連任。此外，三分之一的董事需要於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格膺選連任，而每一位董事均最少每隔三年輪值退任。非執行董事（包括獨立非執行董事）之任期將約為兩年，自其重選為董事的股東週年大會之日起至兩年後的股東週年大會止，並有資格於其任期屆滿的股東週年大會上以相約任期膺選連任。此外，當獨立非執行董事已服務本公司超過九年，其連任將以獨立決議案形式於股東週年大會上審議通過。

審核及問責

董事局負責就集團的表現及前景作出平衡、清晰及全面的評核。董事亦知悉其職責，以持續經營之基礎編製集團之財務報表以提供集團真確及公正之財政狀況；並且就公司年報及中期報告、其他涉及內幕消息的公告及須予披露的財務資料作出平衡、清晰及容易理解的評核。所有董事局成員每月均獲提供更新資料，內容包括合約物業銷售更新資料、已推出及即將推出之項目情況、租賃及酒店項目之更新資料、土地收購、主要發展中的投資項目概況以及財務狀況，從而使董事對集團之表現、狀況及前景有平衡及易於理解的評估。管理層向董事局提供全部有關資料，讓董事局成員獲得足夠的解說及資料使其可以履行職務。本公司外聘核數師就其申報責任的聲明載於獨立核數師報告書內。

審核及風險管理委員會

審核委員會於一九九九年成立，並且自二〇一六年六月起重新命名為審核及風險管理委員會以反映其風險管理角色。委員會由獨立非執行董事李家祥博士出任委員會主席，其他成員為葉迪奇先生、梁樺涇先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為獨立非執行董事。

本公司現任核數公司的前任合夥人並沒有於其離任或不再擁有該公司任何財務利益的日期起計兩年內擔任審核及風險管理委員會的成員。

審核及風險管理委員會之職權範圍包括：

- 審閱向董事局提交之集團財務報表以及年度報告和賬目、及中期報告；
- 檢討集團之財務監控、及其風險管理及內部監控系統；

- 確保管理層已履行職責以建立及維持有效的風險管理及內部監控系統，包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；
- 對風險管理及內部監控事宜的重要調查結果進行研究；
- 檢討內部審核計劃及確保其職能具有足夠資源及有效地運作；
- 檢討集團之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層的聲明書及向管理層提出的疑問，及檢討管理層作出的回應；
- 就管治守則之守則條文C.3條內的事宜向董事局匯報；
- 至少每年在管理層避席的情況下，與外聘核數師就核數的相關事宜進行一次會議討論；及
- 檢討本公司設立有關僱員可在保密的情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排。

審核及風險管理委員會獲提供充足資源以履行其職責。委員會的職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，審核及風險管理委員會召開三次會議。委員會審閱集團之中期及全年業績，並討論及審批相關財務報告；檢討集團的風險管理及內部監控系統、風險評估結果及內部審核工作；以及討論二〇一八/一九財政年度之審核計劃。於上述委員會會議的其中兩次會議中，委員會成員與外聘核數師在管理層避席的情況下兩度會面。成員於委員會會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
李家祥	3/3
葉迪奇	3/3
梁樺涇	3/3
梁乃鵬	3/3

董事局與審核及風險管理委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有意見分歧。

審核及風險管理委員會監察外聘核數師向集團提供的核數及非核數服務，及確保外聘核數師不會因提供非核數服務而削弱其核數工作的獨立性或客觀性。集團已接獲外聘核數師按香港會計師公會之獨立性要求，確認其於審核集團截至二〇一九年六月三十日止年度之綜合財務報表及隨後直至本年報日期止的期間內之獨立性。

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，外聘核數師對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所收取之費用分別約為港幣一千八百萬元及港幣七百萬元。非核數服務主要包括顧問服務、稅務諮詢、檢閱服務及其他報告服務。

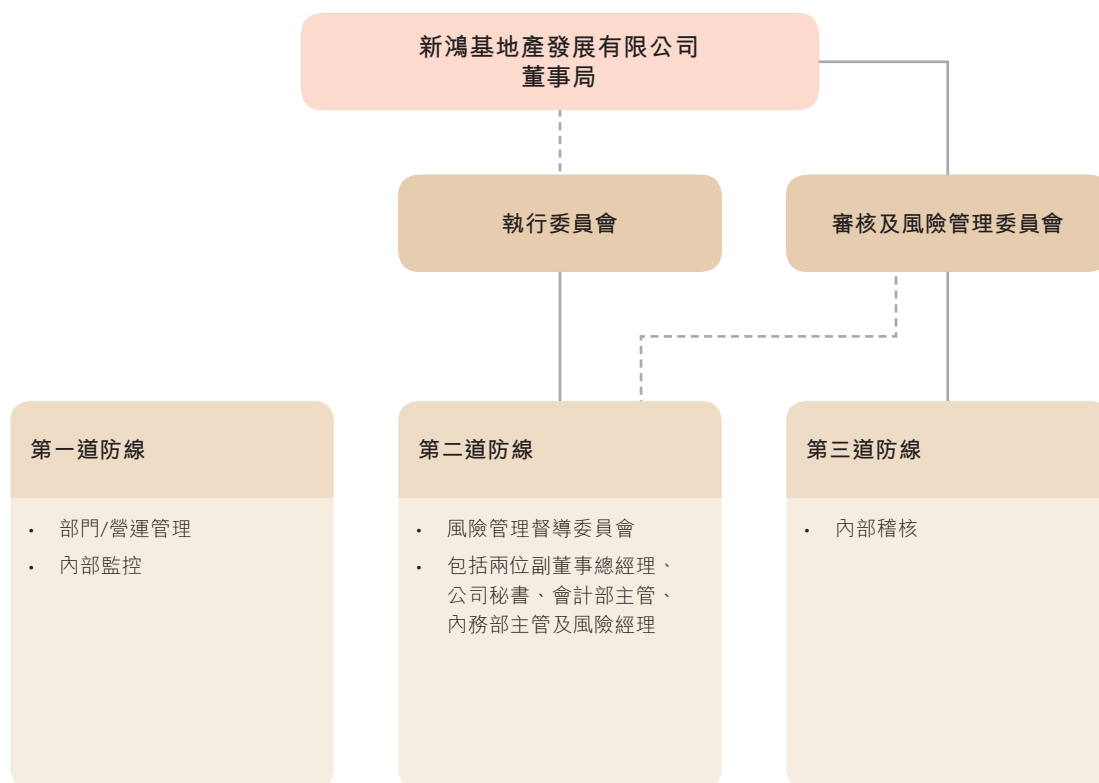
企業管治報告書

風險管理及內部監控

集團在香港、中國內地及新加坡擁有多元化的業務，並在瞬息萬變的環境下要面對不同風險。因此，有效的風險管理對集團長遠的增長及業務的可持續性甚為重要。董事局負責集團的整體業務策略及發展、制訂企業目標及風險胃納、建立及維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統以保障集團財產及持份者之權益，並檢討該等系統之效率。董事局透過審核及風險管理委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師之檢討，從而對風險管理及內部監控系統之效益作出評估。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理

集團的風險管治架構建立於下圖所示的三道防線之框架內：



第一道防線

各部門有責任於日常營運中融入風險管理，包括：

- 建立個別風險管理措施，以識別、衡量、減低和監察個別的風險；
- 每年至少進行兩次風險評估，並完成風險評估範本及將其評估結果提交給風險管理督導委員會；

- (iii) 以符合集團的風險胃納營運；及
- (iv) 執行根據風險管理督導委員會及/或內部稽核部及/或審核及風險管理委員會建議的風險管理計劃，以處理任何有機會影響其運作的重大風險。

第二道防線

風險管理督導委員會由執行委員會直接監督，並且向審核及風險管理委員會負責。該委員會由本公司兩位副董事總經理、公司秘書、會計部主管、內務部主管以及風險經理組成。風險管理督導委員會主要負責：

- (i) 協助董事局和審核及風險管理委員會監察和監督風險管理和內部監控系統的運作；
- (ii) 審閱各部門提交的風險評估結果，並向各部門提供支援及指引；
- (iii) 每年至少兩次向審核及風險管理委員會報告其工作；及
- (iv) 提出對風險管理和內部監控系統之改善建議，以供審核及風險管理委員會及/或有關部門考慮。

第三道防線

內部稽核部主要負責：

- (i) 進行審計，以評估風險管理和內部監控系統之正常運作；
- (ii) 向審核及風險管理委員會報告其調查結果，並向委員會提供對集團之風險管理和內部監控系統之有效性的獨立客觀保證；及
- (iii) 提出對風險管理和內部監控系統之改善建議，以供審核及風險管理委員會及/或風險管理督導委員會及/或有關部門考慮。

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會協助董事局監督集團的風險管理及內部監控系統，包括：

- (i) 與內部稽核部最少每年檢討一次集團的風險管理及內部監控系統，以確定管理層是否已履行其建立及維持有效系統的責任；
- (ii) 檢討風險評估結果，包括自上次檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及集團應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；
- (iii) 與管理層討論集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，從而確定是足夠的；

企業管治報告書

- (iv) 對由董事局授權或主動發現就風險管理及內部監控事宜的重大調查結果進行研究及管理層對該等事宜的回應；
- (v) 識別任何董事局應注意的重大風險；及
- (vi) 檢討及考慮由風險管理督導委員會及/或內部稽核部提出就風險管理和內部監控系統之改善建議。

董事局

董事局有全面的責任建立及維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統，包括：

- (i) 制訂集團的業務策略及企業目標；
- (ii) 檢討及決定所願意承受之風險的性質及嚴重程度，以達致其策略及業務目標；
- (iii) 監督管理層設計、執行及監控風險管理及內部監控系統；
- (iv) 持續監督風險管理及內部監控系統，並確保最少每年檢討一次該等系統以確定其有效性；
- (v) 檢討自上次檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及集團應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；
- (vi) 考慮管理層持續監督風險及內部監控系統的工作範圍及質素；
- (vii) 考慮向董事局傳達監控結果的詳盡程度及次數；及
- (viii) 考慮期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項。

內部監控

集團之風險管理乃與內部監控系統結合，並根據COSO (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 以下之原則所訂立：

(i) 監控環境

- 體現對誠信和道德價值的承諾
- 董事局獨立於管理層，並監督內部監控系統的制訂與成效
- 管理層在董事局監督下，建立組織架構、匯報關係及適當的權力與責任，以達致公司的企業目標
- 致力對吸引、發展和挽留人才的承諾，以配合公司的企業目標
- 在達致公司的企業目標過程中，對每位員工在內部控制責任上，實施問責制度

(ii) 風險評估

- 確定清晰的目標，以助識別及評估與目標相關的風險
- 從整體企業的角度，識別及分析為達致目標所需承受的風險，並根據此決定如何管理該等風險的基礎
- 在評估達致目標相關的風險時，考慮潛在的舞弊行為
- 識別和評估可能對內部監控系統產生重大影響的變更

(iii) 監控措施

- 選擇及制訂監控措施，將實現目標之相關風險降至可接受水平
- 以科技支援企業達致目標的流程中，選擇及制訂有關科技層面的一般性監控措施
- 以政策確定所期望的目標，並以程序確保政策得以切實執行，為監控措施作好部署

(iv) 資訊及溝通

- 收取或編製，並使用相關的優質資訊，以支持內部監控的功能
- 與公司內部就支持內部監控運作所需的資訊，包括內部監控的目標和責任，進行溝通
- 與外方就影響內部監控運作的事宜進行溝通

(v) 監察

- 選擇、制訂並實施持續及/或獨立的評估，確定內部監控的各要素是否存在並運作正常
- 適時評估內部監控的缺失，並將有關缺失通知負責採取糾正措施的相關人士，包括高層管理人員和董事局（如適合）作出溝通

內部監控系統的目的是保障資產不會被不當使用，維持妥善賬目以及確保遵守各項法例及規則，並且能夠適時識別及管理有可能影響集團的重大風險。管理層主要負責設計、執行及維持風險管理及內部監控系統。集團之內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位之職責及權力。集團對主要業務功能及業務部門（包括項目發展、招標、銷售及租賃、財務報告、人力資源及電腦系統）制訂了政策及程序。

集團已制訂及通知所有員工遵守紀律守則，此守則並已載於集團內聯網。此外，集團訂立舉報政策讓其員工能保密地就有關集團懷疑失當、不法或欺詐活動作出舉報。舉報者的身分將絕對保密。

為遵守證券及期貨條例第XIVA部及上市規則之有關規定，本公司設有一套內幕消息政策，列出處理及披露集團內幕消息之原則及程序，而該政策已經知會集團有關的高級行政人員。該政策包含成立一個內部委員會的條文，以確定若干資料是否構成集團的內幕消息，並於有需要時將該事項上報集團高級管理人員作最後定論。為避免不慎披露內幕消息，政策亦包含若干措施，包括只限有需要知道的僱員取得內幕消息、要求將載有內幕消息的文件及檔案儲存在安全地方，以及在適當情況下與外界人士訂立保密協議。

企業管治報告書

主要風險因素

以下列出集團面對的主要風險及不明朗因素。由於此處未能詳錄所有因素，因此除下列主要範疇外，其他風險及不明朗因素亦可能存在：

香港地產市場的相關風險

集團的物業組合大部分位於香港，而集團收益亦大部分來自香港業務，因此香港的經濟概況及地產市場狀況、立法及法規的轉變、政府政策以及政治狀況、利率轉變、勞動市場狀況及融資供求情況，都會對集團的營運業績和財務狀況有顯著影響。例如，物業發展的利潤可能會因經濟狀況惡化或其他發展商及物業業主激烈競爭而受到影響。政府可能不時推出樓市降溫措施，此等措施可能對地產市場有重大影響，繼而對集團的樓宇出售表現及財務狀況有負面影響。本集團物業發展的進一步增長亦可能受到香港土地供應及價格水平所影響。

市場供應會對香港租金水平造成競爭。除上述的經濟及市場情況因素外，本地及外圍經濟及政治因素包括但不限於市場供求狀況，及股票市場表現亦可能會影響集團之物業投資業務。

中國內地地產市場的相關風險

集團在中國內地於住宅和商用物業的發展及投資項目中持有重大權益，因而受到中國地產市場的相關風險所影響。政策轉變、貨幣波動、利率轉變、供求失衡、整體經濟狀況轉變、勞動市場競爭及融資供求情況都可能對集團在中國內地的業務造成風險，對集團的業務、財務狀況或營運業績或會造成負面影響。

營運風險

集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤、因黑客入侵或意外而導致敏感資料的洩漏、就負面事件應對不足而對聲譽造成負面影響，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。另外，即使集團已制定了防範意外的系統和政策，意外仍然可能發生，因而引致財政損失、訴訟或聲譽受損。

減低集團面對的主要風險

風險管理及內部監控系統的設計不只在於積極識別、衡量及監察主要風險，亦包括減低風險。於該系統下，不同部門的管理人員釐定合適的內部監控及應對措施，以減低集團面對的主要風險。制定舒緩措施時，各種重要因素皆會考慮，包括法例規定、風險胃納、建議的舒緩方案的足夠性及有效性、風險擁有人能夠執行有關方案及能將風險轉移予第三方的可行性。此等風險舒緩措施的目的，是確保主要風險均能有效處理及管治。

過往表現及前瞻性陳述

集團在本年報所載的業務表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證日後表現。本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業務表現可能與前瞻性陳述及意見中論及的預期表現有重大差異。集團、其董事、僱員及代理均不承擔(i)更正或更新本年報所載之前瞻性陳述或意見的任何責任；及(ii)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變得不正確而引致的任何責任。

風險管理及內部監控系統之成效

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，風險管理督導委員會與各部門及高級管理人員合作加強風險管理及內部監控系統。工作包括更新風險評估範本，加入重大風險指標及門檻以監察風險表現，加入新的風險類別，尤其是剛冒起的風險，並向部門提供風險培訓及持續相向的對話。委員會亦檢討在香港及中國內地的主要營運風險。

集團之內部稽核部已成立超過二十五年，並對集團的風險管理及內部監控系統是否充足及其有效程度作出獨立評估。部門跟審核及風險管理委員會有直接接觸，並且根據內部審核規章有權在審核的過程中查閱所有紀錄、資產及人事資料。部門會以風險評估為基礎，制訂審核計劃，並集中於已確定的高風險上。部門及業務單位之風險評級按預定之風險準則作評估。評估結果會以整體企業之層面將有關風險作出綜合和排序。審核及風險管理委員會每年均會審閱及批准根據風險評估結果而制訂的審核計劃。主要查核結果及監控弱點(如有)之總結將由審核及風險管理委員會審閱。內部稽核部因應建議就同意跟進的事宜作出監察。

董事局透過審核及風險管理委員會檢討集團截至二〇一九年六月三十日止年度的風險評估結果、以及風險管理及內部監控系統，範圍包括財務、營運和合規監控。檢討包括考慮由執行管理層以及內部和外聘核數師進行的內部監控評估、集團在會計、內部稽核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。根據檢討結果，董事局認為於截至二〇一九年六月三十日止年度內，集團的風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

企業管治報告書

與股東之關係

董事局經已制訂股東通訊政策，列出本公司有關股東通訊之原則，旨在確保與本公司股東的溝通適時、具透明度、準確及開明。本公司主要透過公司通訊（例如中期及年度報告、公告及通函）和股東週年大會，以及於本公司網站內披露的資料，向股東傳達訊息。

本公司亦採納了一套派付股息政策，目的是給予本公司股東可持續的股息分派，並派付集團百分之四十至五十的基礎淨溢利。董事局會考慮多項因素釐定股息金額，包括集團的財務表現、未來的資本支出及財務狀況，以及整體經濟及營商狀況。本公司將會不時檢討該政策，以配合集團未來發展前景、資金需求及市場變化。

中期報告、年度報告及通函均適時發送給股東，並載於本公司及港交所網站。本公司之網站向股東提供公司資訊，例如集團的主要業務及主要物業項目、企業管治的發展及可持續發展的概況。為有效與股東溝通並保護環境，本公司已作出安排讓股東選擇以電子方式透過本公司網站收取公司通訊。

本公司向股東提供聯絡資料，例如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處。

本公司致力保障從股東收集的所有個人資料之私隱權。當本公司向股東收集其個人資料時，本公司會於有關文件上列明收集個人資料之目的及用途等，並向股東提供聯絡方法以供查閱及修改其個人資料。

股東週年大會讓董事與股東會面和溝通。本公司亦會確保股東意見可傳達到董事局。股東週年大會之主席就每項實際獨立的事宜提出單獨決議案，供股東考慮及審批。審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師均會出席股東週年大會，回答股東之提問。本公司亦安排即時傳譯設施，讓股東及董事有順暢及直接之交流。

股東週年大會之程序獲不時檢討，以確保公司遵從良好之企業管治常規。股東週年大會通告會於股東週年大會舉行前至少二十個營業日發送給所有股東；而隨附股東週年大會通告之通函亦列明每項提呈之決議案的詳情及其他按上市規則要求披露之資料。股東週年大會之主席行使章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按投票方式進行表決。在大會上開始投票前，大會會解釋進行按投票方式表決之程序，而本公司股份過戶登記處於大會上出任點票的監察員。投票表決之結果會於股東週年大會舉行當日在本公司及港交所網站內公布。

二〇一八年股東週年大會於二〇一八年十一月八日於本公司總部舉行，獲股東踴躍參與。二〇一八年股東週年大會通過的事項包括接納經審核綜合財務報表、批准末期股息、重選董事及釐定董事袍金、續聘核數師，以及更新有關購回股份及發行股份之一般授權。

董事出席二〇一八年股東週年大會之紀錄如下：

董事	出席股東週年大會
執行董事	
郭炳聯	✓
黃植榮	✓
雷 霆	✓
郭基輝	✓
郭基泓	✓
鄺 準	✓
董子豪	✓
馮玉麟	✓
非執行董事	
李兆基	×
胡寶星	×
關卓然	✓
獨立非執行董事	
葉迪奇	✓
王子漸	✓
李家祥	✓
馮國綸	✓
梁乃鵬	✓
梁樺涇	✓
梁高美懿	✓
范鴻齡	✓

根據公司條例第566條，持有佔本公司全體有權於股東大會上表決之股東之總表決權最少5%的股東，可向本公司提出請求召開股東大會。該請求必須列明在會議上將處理事務的一般性質及可包括在會議上可恰當地動議及擬動議的決議案文本。該請求必須由有關股東認證，並以印本形式或以電子形式發送至本公司。

此外，根據公司條例第615條，(i)佔本公司全體有權於股東週年大會上就決議案表決之股東之總表決權最少2.5%的股東；或(ii)最少五十名有權在股東週年大會上就決議案表決之股東，可要求本公司發送決議案的通知，以供在股東週年大會上考慮。該請求必須指出將在股東週年大會上動議的決議案及必須由相關股東認證，並在不遲於有關股東週年大會舉行前六星期或(若較遲者)當寄發股東週年大會通告時，以印本形式或以電子形式發送至本公司。

於截至二〇一九年六月三十日止之年度內，章程細則並無更改。最新的章程細則已載於本公司及港交所的網站。

董事局報告書

本董事局謹此呈交截至二〇一九年六月三十日止年度之報告書及本集團綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

本集團之主要業務為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用、經營酒店、電訊、運輸基建及物流，以及經營數據中心。列於第228至236頁之主要附屬公司、合營企業及聯營公司所從事之其他輔助性業務已歸入本集團主要業務內。根據可報告及經營分部界定之業務及地區劃分的集團本年度的業績表現分析，詳列於綜合財務報表說明第6項內。

業務回顧

有關本集團業務之中肯審視，揭示本集團業務未來潛在發展之論述，運用財務關鍵表現指標為本集團業務進行之分析，以及自二〇一九年六月三十日止年度終結後發生並對集團有影響之重大事項(如有)的詳情，均於第4至91頁之「財務概要及土地儲備」、「集團財務摘要」、「董事局主席報告書」、「業務模式及策略方向」、「業務概況」及「財務檢討」節內有詳細討論。有關本集團面對之主要風險及不明朗因素的描述載於第116和117頁之「企業管治報告書」內。而與本集團持份者的重要關係的說明及本集團之環保政策及表現之探討，則載於第92至101頁之「投資者關係」及「可持續發展」節內，以及獨立之可持續發展報告內。上述討論構成本報告書一部分。

一手住宅物業銷售條例旨在規管香港一手未落成及已落成住宅物業的銷售，以期提高一手住宅物業銷售的透明度、公平性，以及加強對消費者的保障。本集團尤其著重遵守條例下有關一手住宅物業銷售之售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文等規定，不但制定內部程序，同時亦外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，以審查公眾就該銷售可獲得的有關文件內的資料之準確性。

在人力資源方面，為保障集團員工的權益及福利，本集團致力遵守個人資料(私隱)條例，及有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視的條例，以及僱傭條例、最低工資條例及有關集團員工職業安全的條例的要求。

本集團亦致力保障個人資料安全。在收集及處理該等資料過程中，本集團遵守個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署發出的指引，以保障其僱員、顧客、物業的租戶和買家、新地會會員及集團旗下管理之物業業主之私隱。

在企業層面上，本集團遵守公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)的要求，其中包括資料的披露及企業管治事宜，集團亦已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

集團溢利

截至二〇一九年六月三十日止年度，除稅項後並包括所佔合營企業及聯營公司之溢利總額為港幣四百六十億零九百萬元（二〇一八年：港幣五百零九億五千四百萬元）。計入永久資本證券持有人權益及非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣四百四十九億一千二百萬元（二〇一八年：港幣四百九十九億五千一百萬元）。

股息

中期股息每股港幣一元二角五仙（二〇一八年：每股港幣一元二角）已於二〇一九年三月二十一日派發。本公司之董事局（「董事局」）建議派發末期股息每股港幣三元七角（二〇一八年：每股港幣三元四角五仙），截至二〇一九年六月三十日止全年共派發股息每股港幣四元九角五仙（二〇一八年：每股港幣四元六角五仙）。

若建議的末期股息在即將於二〇一九年十一月七日（星期四）舉行的本公司股東週年大會（「二〇一九年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將以現金方式於二〇一九年十一月二十一日（星期四）派發予於二〇一九年十一月十三日（星期三）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）。本公司之股份交易將由二〇一九年十一月十一日（星期一）起除息。

已發行股份

於年度內，因行使本公司購股權計劃下之購股權，本公司已發行及配發 609,500 股（二〇一八年：825,000 股）繳足股款之本公司股份，總代價為港幣六千四百萬元（二〇一八年：港幣八千五百萬元）。

本公司於年度內發行股份之詳情分別載於綜合財務報表說明第 32 項及第 166 頁內。

已發行債權證

於年度內，本公司在中國內地銀行間債券市場發行人民幣十二億元的兩年期中期票據，票據按年票面利率 3.94% 計息，為本集團一中國內地項目提供融資。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

儲備金

本公司與本集團於年度內儲備金之變動情況分別載於綜合財務報表說明第 35 項及第 166 頁內。

投資物業，以及物業、機器及設備

年度內投資物業，以及物業、機器及設備之變動情況分別載於綜合財務報表說明第 15 及 16 項內。

董事局報告書

集團財務摘要

本集團過去五個財政年度內之業績、資產及負債摘要載於第6頁內。

地產發展及投資物業

本集團於香港所擁有主要地產發展及投資物業之資料分別載於第36和37頁及第48和49頁內，而集團於中國內地所擁有主要地產發展及投資物業之資料則分別載於第62和63頁及第72和73頁內。

董事

本公司董事名單及董事之個人資料分別載於第2頁及第143至153頁內。

於截至二〇一九年六月三十日止年度內及直至本報告書日期止之期間內，郭基俊先生於二〇一八年十二月二十一日獲委任為本公司非執行董事。胡寶星爵士於二〇一九年八月三十一日起辭任為本公司非執行董事，而胡家驃先生亦於同日終止出任其替代董事。吳向東先生於二〇一九年九月一日獲委任為本公司之獨立非執行董事。其他所有董事均全年出任其職務。

根據本公司組織章程細則(「章程細則」)第93條之規定，郭基俊先生及吳向東先生作為本公司於二〇一八年十一月八日舉行的股東週年大會後獲董事局委任之本公司董事，彼等的任期將直至二〇一九年股東週年大會，並符合資格及已願意膺選連任。

此外，根據章程細則第103(A)條之規定，郭炳聯先生、黃植榮先生、李家祥博士、梁高美懿女士、郭基泓先生及董子豪先生將於二〇一九年股東週年大會上告退，並符合資格及已願意在會上膺選連任。本公司獨立非執行董事李家祥博士已服務本公司超過九年，根據上市規則之企業管治守則，彼的重選將以獨立決議案形式於二〇一九年股東週年大會上審議通過。

上述擬重選連任之董事與本公司或其任何附屬公司概無簽訂在一年內不可在本集團不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則的獨立性指引而提交之獨立性確認函，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

於年度內及直至本報告書日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的董事姓名名單已備存於本公司之註冊辦事處，並於辦公時間內供股東查閱。

董事及最高行政人員之權益

於二〇一九年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設擁有或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	持有之股份數目					股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	於2019年 6月30日 佔已發行的 有投票權 總數	股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益	小計			
郭炳聯	188,743	70,000 ¹	-	524,284,686 ^{2,88}	524,543,429	-	524,543,429	18.10
李兆基	526,868	-	61,533,000 ³	-	62,059,868	-	62,059,868	2.14
黃植榮	497,695	-	-	-	497,695	-	497,695	0.02
雷 靈	160,000	-	-	-	160,000	-	160,000	0.01
王于漸	5,000	1,000 ¹	-	-	6,000	-	6,000	0.00
李家祥	-	4,028 ¹	-	-	4,028	-	4,028	0.00
馮國綸	220,000	9,739 ¹	-	-	229,739	-	229,739	0.01
梁乃鵬	-	10,833 ¹	-	-	10,833	-	10,833	0.00
梁樺涇	-	2,000 ¹	-	-	2,000	-	2,000	0.00
梁高美懿	15,372	-	-	-	15,372	-	15,372	0.00
郭基俊	-	-	-	645,836,872 ^{5,6,889}	645,836,872	-	645,836,872	22.29
郭基輝	-	-	32,000 ⁴	651,144,247 ^{7,889}	651,176,247	-	651,176,247	22.47
郭基泓	110,000 ¹⁰	60,000 ¹	-	651,238,101 ^{2,889}	651,408,101	-	651,408,101	22.48
鄺 準	762,722	339,358 ¹	-	-	1,102,080	-	1,102,080	0.04
郭穎澧 (郭炳聯之 替代董事)	32,000	-	-	651,238,101 ^{2,889}	651,270,101	-	651,270,101	22.48
胡家驊 (胡寶星之 替代董事)	-	1,000 ¹	-	-	1,000	-	1,000	0.00

董事局報告書

附註：

1. 此等本公司股份乃由有關董事之配偶持有。
2. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有524,284,686股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
3. 李兆基博士被視為擁有透過Kinnox Investment Limited (「Kinnox」) 在本公司持有61,533,000股股份之權益。Kinnox乃Financial Enterprise Investments Limited全資擁有，而Financial Enterprise Investments Limited則由Shau Kee Financial Enterprises Limited (「SK Financial」) 全資擁有。Lee Financial (Cayman) Limited (「Lee Financial」) 作為一項單位信託之受託人則擁有SK Financial全部已發行股份。Leeworld (Cayman) Limited (「Leeworld」) 及Leesons (Cayman) Limited (「Leesons」) 分別作為兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Lee Financial、Leeworld及Leesons之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有透過Kinnox在本公司持有61,533,000股股份之權益。
4. 此等本公司股份乃由郭基輝先生全資擁有及控制的公司持有。
5. 由於郭基俊先生為若干信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有211,173,896股股份之權益。
6. 由於郭基俊先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有307,709,561股股份之權益。
7. 由於郭基輝先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有524,190,832股股份之權益。
8. 分別於上述附註2、6及7所述之524,284,686股、307,709,561股及524,190,832股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有76,526,723股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
9. 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生被視為在本公司擁有126,953,415股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
10. 此等本公司股份乃由郭基泓先生及其配偶共同持有。

2. 本公司相聯法團之股份及相關股份好倉

(a) 新意網集團有限公司(「新意網」)

董事姓名	持有之股份數目				小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 ¹	於2019年 6月30日 佔已發行的 有投票權 總數 股份百分比	
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	其他權益				總數	股份百分比
郭炳聯	-	-	3,485,000 ^{2&3}	3,485,000	-	3,485,000	0.15	
黃植榮	218,000	-	-	218,000	-	218,000	0.01	
雷 靈	356	-	-	356	-	356	0.00	
梁乃鵬	41,000	142 ⁴	-	41,142	-	41,142	0.00	
梁高美懿	1,000	2,000 ⁴	-	3,000	-	3,000	0.00	
郭基俊	-	-	11,927,658 ^{2&5}	11,927,658	-	11,927,658	0.51	
郭基輝	-	-	11,927,658 ^{2&5}	11,927,658	-	11,927,658	0.51	
郭基泓	-	-	13,272,658 ^{2,3&5}	13,272,658	-	13,272,658	0.57	
鄭 準	600,000	-	-	600,000	-	600,000	0.03	
馮玉麟	-	-	-	-	8,000,000	8,000,000	0.34	
郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	13,272,658 ^{2,3&5}	13,272,658	-	13,272,658	0.57	

附註：

1. 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃新意網授出之購股權(現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具)，其詳情載於下列「購股權計劃」項內。
2. 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有2,140,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
3. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有1,345,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
4. 此等新意網股份乃由有關董事之配偶持有。
5. 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生被視為在新意網擁有9,787,658股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

董事局報告書

(b) 數碼通電訊集團有限公司 (「數碼通」)

董事姓名	持有之股份數目				小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	於2019年 6月30日 佔已發行的 有投票權 總數 股份百分比	
	個人權益 (實益 擁有人)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益					
郭炳聯	-	-	5,162,337 ¹	5,162,337	-	5,162,337	0.46	
李兆基	-	546,000 ²	-	546,000	-	546,000	0.05	
郭基俊	-	-	6,849,161 ³	6,849,161	-	6,849,161	0.61	
郭基輝	-	-	6,849,161 ³	6,849,161	-	6,849,161	0.61	
郭基泓	-	-	12,011,498 ^{1&3}	12,011,498	-	12,011,498	1.07	
馮玉麟	437,359	-	-	437,359	-	437,359	0.04	
郭穎澧 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	12,011,498 ^{1&3}	12,011,498	-	12,011,498	1.07	

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭穎澧先生為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在數碼通擁有5,162,337股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 李兆基博士被視為擁有透過源萬有限公司 (「源萬」) 在數碼通持有546,000股股份之權益。源萬乃Financial Enterprise Group Limited全資擁有，而Financial Enterprise Group Limited則為Furnline Limited之全資附屬公司。Furnline Limited乃由Jetwin International Limited (「Jetwin」) 全資擁有。Triton (Cayman) Limited (「Triton」) 作為一項單位信託之受託人擁有Jetwin全部已發行股份。Victory (Cayman) Limited (「Victory」) 及Triumph (Cayman) Limited (「Triumph」) 分別作為兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。李兆基博士擁有Triton、Victory及Triumph之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有透過源萬在數碼通持有546,000股股份之權益。
- 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭穎澧先生為一項受益於郭炳湘先生 (已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭穎澧先生被視為在數碼通擁有6,849,161股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

(c) 載通國際控股有限公司 (「載通國際」)

董事姓名	持有之股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2019年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	小計				
郭炳聯	479,644 ¹	479,644	–	479,644	0.11	
雷 霆	300,000	300,000	–	300,000	0.07	

附註：

1. 此等載通國際股份中，有475,836股股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同持有。

(d) 郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	於2019年 6月30日 透過法團持有		於2019年 6月30日 實質持有	
	透過法團 持有之 股份數目	佔已發行的 有投票權 股份百分比	法團實質 持有之 股份數目	佔已發行的 有投票權 股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25.00	1,500 ¹	15.00
Hung Carom Company Limited	25	25.00	15 ¹	15.00
Tinyau Company Limited	1	50.00	1 ¹	50.00
舉捷有限公司	8	80.00	4 ¹	40.00

附註：

1. 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有該等股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

董事局報告書

(e) 李兆基博士於下列相聯法團之股份中持有公司權益：

相聯法團名稱	於2019年 6月30日	
	持有之股份 數目總數	佔已發行的 有投票權 股份百分比
毅博有限公司	2 ¹	50.00
Billion Ventures Limited	1 ²	50.00
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 ³	100.00
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 ⁴	50.00
CWP Limited	1 ⁵	50.00
日威發展有限公司	100 ⁶	25.00
新輝－裕民聯營建築有限公司	1 ⁷	50.00
裕運(香港)有限公司	1 ⁸	50.00
Fullwise Finance Limited	2 ¹	50.00
金騏有限公司	1 ⁹	50.00
翠玉地產資源有限公司	1 ¹⁰	25.00
嘉樂威有限公司	2,459 ¹¹	24.59
美福發展有限公司	3,050 ¹²	33.33
Metro Trade International Limited	16 ⁶	26.67
半島豪庭管理服務有限公司	1 ¹³	50.00
盛意發展有限公司	1 ¹⁰	25.00
星際發展有限公司	1 ¹⁴	33.33
敦匯發展有限公司	2 ¹⁵	50.00
Tartar Investments Limited	300 ¹⁶	30.00
添富利物業有限公司	4,918 ¹⁷	49.18
旋高發展有限公司	1 ¹⁸	50.00
World Space Investment Limited	4,918 ¹⁷	49.18

附註：

1. 李兆基博士被視為擁有透過裕運(香港)有限公司持有兩股股份之權益，而裕運(香港)有限公司的50%權益則由Masterland Limited(「Masterland」)持有。
2. 李兆基博士被視為擁有透過Chico Investment Limited(「Chico」)持有一股股份之權益。
3. 李兆基博士被視為擁有透過Central Waterfront Property Investment Holdings Limited持有100股股份之權益，而Central Waterfront Property Investment Holdings Limited的34.21%權益則由Starland International Limited(「Starland」)持有。
4. 李兆基博士被視為擁有合共50股股份權益，其中34.21股股份權益是透過Starland持有，而15.79股股份權益則透過Prominence Properties Limited(「Prominence Properties」)持有。Prominence Properties乃由香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)全資擁有，而恒基兆業地產有限公司(「恒地」)則持有中華煤氣之41.53%權益。恒基兆業有限公司(「恒兆」)則被視為在恒地持有72.44%權益。Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)作為一項單位信託之受託人擁有恒兆全部已發行之普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)分別作為兩項酌情信託之受託人則持有該單位信託內之信託單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有透過Starland及Prominence Properties持有合共50股股份之權益。

5. 李兆基博士被視為擁有透過Starland持有一股股份之權益。
6. 李兆基博士被視為擁有透過兆權發展有限公司(「兆權」)分別於日威發展有限公司持有100股股份及於Metro Trade International Limited持有16股股份之權益。
7. 李兆基博士被視為擁有透過裕民建築有限公司持有一股股份之權益。
8. 李兆基博士被視為擁有透過Masterland持有一股股份之權益。
9. 李兆基博士被視為擁有透過Atex Resources Limited持有一股股份之權益，而Atex Resources Limited則由謙耀置業有限公司全資擁有。
10. 李兆基博士被視為擁有透過Citiplus Limited持有一股股份之權益。
11. 李兆基博士被視為擁有透過Chico持有2,459股股份之權益。
12. 李兆基博士被視為擁有透過Quickcentre Properties Limited持有3,050股股份之權益，而Quickcentre Properties Limited乃由Andco Limited全資所擁有的恒基(中國)投資有限公司全資擁有。Andco Limited為恒基中國集團有限公司之全資附屬公司，而恒基中國集團有限公司則由Brightland Enterprises Limited全資擁有。
13. 李兆基博士被視為擁有透過偉邦物業管理有限公司持有一股股份之權益。
14. 李兆基博士被視為擁有透過Benewick Limited持有一股股份之權益，而Benewick Limited則由Dorway Investment Limited全資擁有。
15. 李兆基博士被視為擁有透過謙耀置業有限公司持有兩股股份之權益。
16. 李兆基博士被視為擁有透過Kenforce Investment Limited持有300股股份之權益，而Kenforce Investment Limited則由恒基中國地產有限公司全資擁有。
17. 李兆基博士被視為擁有透過Billion Ventures Limited持有4,918股股份之權益，而Billion Ventures Limited的50%權益則由Chico持有。
18. 李兆基博士被視為擁有透過Dandy Investments Limited持有一股股份之權益。
19. Masterland、Chico、Starland、兆權及以上附註7、9、10、12至16及18所述之公司為恒地之全資附屬公司。如附註4所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

除以上所披露外，於二〇一九年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中被假設擁有或視為擁有任何其他權益或淡倉，而須記載在根據證券及期貨條例第352條規定須予置存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

董事局報告書

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

於二〇一二年十一月十五日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過一項普通決議案，批准採納一項購股權計劃（「該計劃」）。

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，本公司並無根據該計劃授出購股權。根據該計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一九年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目					每股 收市價 (港幣)
				於2018年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2019年 6月30日 之結餘	
(i) 董事									
董子豪	2014年7月11日	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	100,000	-	(100,000)	-	-	133.00 ²
(ii) 其他僱員									
	2013年7月12日	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	141,000	-	(141,000)	-	-	119.66 ³
	2014年7月11日	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	533,000	-	(368,500)	-	164,500	132.25 ³
總數				774,000	-	(609,500)	-	164,500	

附註：

- 不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。
- 此為本公司股份於緊接行使購股權之日的前一日之收市價。
- 此為本公司股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。
- 就購股權所採用的會計政策詳列於綜合財務報表說明第5(w)項內。

除上述所披露外，於截至二〇一九年六月三十日止年度內，本公司概無根據該計劃授出而尚未行使之購股權。

該計劃之主要條款，連同上市規則第十七章之規定，概述如下：

1. 該計劃之目的是要吸納及挽留最優秀之員工協助發展本公司業務、提供額外獎勵予本公司或其任何附屬公司之僱員，以及使承授人及股東共享權益，促使本公司長遠實現財務佳績。
2. 該計劃之參與者為董事局可全權酌情揀選的本公司或其任何附屬公司之僱員，包括本公司或其任何附屬公司之執行董事。
3. 根據該計劃及本公司其他計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予發行之本公司股份總數合共不得超過本公司採納該計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。

所有按該計劃及本公司其他計劃授出而尚未行使之購股權，於全數行使時所發行的本公司股份，最多不得超過本公司不時之已發行股份的30%。於二〇一九年九月十二日，購股權下可予發行之本公司股份數目最多為252,464,604股，佔本公司已發行股份約8.71%。

4. 各承授人在任何十二個月期間因行使該計劃下之購股權（不論已行使或有待行使）而已向其發行及將予向其發行的本公司股份總數，不得超過本公司已發行股份的1%。
5. 根據該計劃授出的購股權的行使時限由董事局決定，惟該期限由授出購股權當日計不得超過十年。
6. 該計劃並無指明任何持有購股權之最短期限，惟董事局有權決定部分或全部組成購股權之股份之有關購股權在行使前必須持有之最短期限。
7. 每位購股權承授人必須於授出之日計二十八天內向本公司支付港幣一元以示接納獲授之購股權，此款項將不獲退還。
8. 認購本公司股份之購股權之行使價為不可低於下列之較高者為準：
 - 本公司股份於授出購股權當日（須為營業日）在聯交所每日報價表上所列之收市價；及
 - 本公司股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表上所列之收市價為準）。
9. 該計劃自二〇一二年十一月十五日（即該計劃獲採納當日）起計十年內有效。

董事局報告書

2. 附屬公司之購股權計劃

(I) 新意網

新意網於二〇一二年十一月一日採納一項購股權計劃，隨著股東在本公司於二〇一二年十一月十五日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案以批准該購股權計劃後，該購股權計劃便於二〇一二年十一月十五日生效（「新意網計劃」）。

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，新意網於二〇一九年五月二十二日根據新意網計劃授出11,590,000份購股權。根據新意網計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一九年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目				每股 收市價 (港幣)	
				於2018年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效		於2019年 6月30日 之結餘
(i) 新意網之董事									
馮玉麟	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	4,000,000	-	-	-	4,000,000	不適用
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	不適用	4,000,000	-	-	4,000,000	6.61 ²
新意網之 其他董事	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	4,000,000	-	-	-	4,000,000	不適用
(ii) 新意網之 其他僱員									
	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	5,610,000	-	(1,125,000)	-	4,485,000	6.15 ³
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	4,350,000	-	(45,000)	(1,500,000)	2,805,000	6.84 ³
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	不適用	6,190,000	-	(350,000)	5,840,000	6.61 ²
(iii) 新意網之 其他參與者									
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	3,000,000	-	-	(1,500,000)	1,500,000	不適用
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	不適用	1,400,000	-	-	1,400,000	6.61 ²
總數				20,960,000	11,590,000	(1,170,000)	(3,350,000)	28,030,000	

附註：

1. 不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。
2. 此為新意網股份於緊接授出購股權之日的前一日之收市價。
3. 此為新意網股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。

除上述所披露外，於截至二〇一九年六月三十日止年度內，新意網概無根據新意網計劃授出而尚未行使的購股權。

新意網授出之購股權之公平價值是按照柏力克 - 舒爾斯期權價格模式計算，此模式為眾多估計購股權公平價值的模式中的其中一種模式。於截至二〇一九年六月三十日止年度內，根據新意網計劃授出之購股權之總值估計約為港幣一千九百三十九萬九百九十七元，該估計是根據以下之假設數據計算：

無風險利率	1.56% ¹
預期波幅	32.68% ²
預期股息率	2.27% ³
購股權的預期有效年期	五年 ⁴

附註：

1. 此為二〇一九年五月二十二日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 此為新意網授出購股權之日的前一年新意網股份的收市價的年度波幅率。
3. 此為預期股息率，即新意網授出購股權之日的前一年新意網股份的歷史股息。
4. 此預期有效年期是根據購股權於有效期內的預期波幅與新意網股價於授出購股權之日的前一年之歷史波幅沒有實質的分別之假設計算。

新意網購股權之價值須視乎若干主觀假設之數據而計算出不同之估值。任何被採納的主觀假設之數據倘出現變動，將可能對新意網購股權的公平價值之估計造成重大的影響。

董事局報告書

新意網計劃之主要條款如下：

1. 新意網計劃之目的為吸納、保留及激勵表現優秀之參與者為新意網集團的未來發展及擴展作出努力，以及令新意網可以採用靈活方式，藉以鼓勵、獎勵、酬謝、補償及/或提供福利予參與者，以及達致新意網董事局不時批准之任何其他目的。
2. 新意網計劃之參與者包括(i)新意網集團各成員公司的任何執行或非執行董事(或建議委任該職位的任何人士)或任何僱員(不論全職或兼職)；(ii)新意網集團各成員公司的任何顧問、專業人士及其他顧問(或建議委聘提供該等服務的人士、商號或公司)；(iii)新意網任何最高行政人員或主要股東；(iv)新意網董事、最高行政人員或主要股東之任何聯繫人；及(v)新意網主要股東之任何僱員，惟新意網董事局有絕對酌情權以決定該人士是否屬於上述類別。
3. 根據新意網計劃及新意網任何其他購股權計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之新意網股份總數，最多不得超過新意網股東批准新意網計劃當日新意網已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲新意網股東在股東大會通過決議案後批准更新。新意網計劃及其他新意網之購股權計劃中所有已授出但未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目，不得超過新意網不時已發行股份總數之30%(或根據上市規則批准之較高百分率)。於二〇一九年九月十二日，按新意網計劃下可予發行之新意網股份數目最多為227,266,953股，佔新意網已發行股份約9.77%。
4. 按新意網計劃及任何其他新意網之購股權計劃，每名參與者在任何十二個月內就行使獲授予之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而獲發予及將獲發予之新意網股份總數，不得超過新意網已發行股份總數之1%。
5. 根據新意網計劃授出的購股權可於新意網董事局授出購股權後之購股權行使期內隨時行使。購股權行使期由新意網董事局全權酌情決定，並由新意網董事局通知各承授人可行使購股權之行使期限，該行使期限不得超過授出購股權當日起計十年。
6. 除非新意網董事局另有決定，並在授出購股權時於授出函件中特別列明，否則購股權可予行使前，承授人毋須達到任何表現目標，亦無規定購股權可予行使前有任何最短持有期限。

7. 當承授人接納新意網計劃之購股權，必須於授出之日起計二十八天內支付港幣一元，此款項將不予退還。
8. 認購新意網股份之購股權之行使價至少為下列之最高者為準：
 - 新意網股份向參與者作出要約當日（須為營業日）在聯交所每日報價表上所列之收市價；
 - 新意網股份於緊接向參與者作出要約當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表上所列之收市價為準）；及
 - 新意網股份之面值。
9. 新意網計劃將自新意網計劃生效當日起計十年期間內有效及生效。

(II) 數碼通

數碼通於二〇一一年十一月二日採納一項購股權計劃，該購股權計劃於二〇一一年十二月八日生效（「數碼通計劃」）。根據數碼通計劃之條款，數碼通已授予或可授予參與者（包括數碼通集團之董事及僱員）購股權，以認購數碼通的股份。

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，數碼通並無根據數碼通計劃授出購股權。根據數碼通計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一九年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目				
				於2018年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2019年 6月30日 之結餘
數碼通之董事	2016年7月25日	14.28	2017年7月25日至 2021年7月24日	3,000,000	-	-	-	3,000,000
總數				3,000,000	-	-	-	3,000,000

附註：

1. 不多於三分之一已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於三分之二已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。

除上述所披露外，於截至二〇一九年六月三十日止年度內，數碼通概無根據數碼通計劃授出而尚未行使的購股權。

董事局報告書

數碼通計劃的主要條款，連同上市規則第十七章之規定，概述如下：

1. 數碼通計劃旨在獎勵對數碼通集團業務增長作出寶貴貢獻的參與者，並使數碼通集團可聘請及/或挽留該等被視為對數碼通集團有建樹，或預期可為該集團之業務發展作出貢獻的僱員。
2. 數碼通或其任何附屬公司的任何僱員、代理人、顧問或代表，包括數碼通或其任何附屬公司之董事，憑藉彼等的工作經驗、行業知識、表現、業務聯繫或其他有關因素，而可對數碼通集團的發展提供寶貴貢獻者，將有資格在數碼通董事邀請下參與數碼通計劃。
3. 數碼通可發行的購股權，在根據數碼通計劃及數碼通任何其他購股權計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予以發行的數碼通股份總數不可超逾於數碼通採納數碼通計劃當日的已發行股份的10%。數碼通可經股東批准、刊發通函以及根據上市規則而隨時更新此限額，惟在所有尚未行使的數碼通購股權獲行使時（包括根據數碼通所有購股權計劃所授出而尚未行使之購股權），將予以發行的股份不可超逾數碼通不時的已發行股份的30%。於二〇一九年九月十二日，根據該計劃授出的購股權可予以發行的股份數目為102,761,185股，佔數碼通已發行股份約9.15%。
4. 任何參與者的配額，最多為因行使於直至最近一次授出購股權當日止任何十二個月期間已授出及將授出的購股權而已獲發行及將予以發行數碼通股份的總數，不可超逾數碼通已發行的相關類別股份的1%。
5. 根據數碼通計劃，授出的購股權的行使期限由數碼通董事局決定，惟該期限由授出購股權當日起計不得超過十年。
6. 數碼通計劃並無訂明購股權可行使前的最短持有期限，惟數碼通董事局可於授出購股權時訂下最短持有期限。

7. 當承授人於接納購股權時，應向數碼通發出書面接納書，連同支付予數碼通港幣一元的匯款，作為獲授購股權的代價，並必須於數碼通提出授予購股權當日起二十八日內寄送予數碼通之公司秘書。
8. 數碼通董事於授出購股權時釐定因行使任何購股權而應繳付的每股股份價格。該價格至少為下列之最高者為準：
 - 數碼通股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表所示的收市價為準）；
 - 數碼通股份於授出購股權當日（必須為營業日）在聯交所每日報價表所示的收市價；及
 - 數碼通股份的面值。
9. 數碼通計劃自二〇一一年十一月二日（即數碼通計劃獲採納當日）起計十年內有效。

認購股份或債權證之安排

除上述所披露之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於年度內概無作出任何安排使本公司董事從認購本公司或任何其他機構之股份或債權證獲取利益。

股票掛鈎協議

除上述所披露之本公司之購股權計劃外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

董事局報告書

主要股東及其他人士之權益

於二〇一九年六月三十日，以下本公司主要股東及其他人士（除本公司董事或最高行政人員外）就其於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊內，或已知會本公司：

	持有之股份數目				於2019年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益	總數	
(i) 主要股東					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	-	-	986,556,508 ^{1,2&3}	986,556,508	34.05
鄭肖卿	25,024	-	770,075,237 ^{1&3}	770,100,261	26.58
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	76,526,723	-	307,709,561 ^{3&4}	10.62
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	76,526,723	-	307,709,561 ^{3&5}	10.62
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	76,526,723	-	307,709,561 ^{3&6}	10.62
(ii) 其他人士					
Credit Suisse Trust Limited	-	-	216,631,593 ^{7&8}	216,631,593	7.48
Genesis Trust & Corporate Services Ltd.	-	-	211,173,896 ⁹	211,173,896	7.29
郭基浩	-	-	211,173,896 ⁹	211,173,896	7.29
Thriving Talent Limited	192,775,595 ²	-	-	192,775,595	6.65
Thriving Talent Holdings Limited	-	192,775,595 ²	-	192,775,595	6.65
Rosy Result Limited	189,149,595 ⁷	-	-	189,149,595	6.53
Asporto Limited	187,357,707 ⁹	-	-	187,357,707	6.47

附註：

- 由於鄭肖卿女士為若干酌情信託之成立人及受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士被視為在本公司擁有770,075,237股股份之權益。此等股份為HSBC Trustee (C.I.) Limited以若干酌情信託之受託人的身份而被視為在本公司擁有股份權益的一部分，因此，此等股份重複計算為該兩名主要股東之權益。
- 除上述附註1所述被視為擁有之權益外，由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為在本公司擁有216,481,271股股份之權益。於此等股份中，有192,775,595股股份與Thriving Talent Holdings Limited的全資附屬公司Thriving Talent Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述的本公司216,481,271股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
- 由Adolfa、Bertana及Cyric分別在本公司持有之股份中，有76,526,723股股份是Adolfa、Bertana及Cyric透過多間由其各自擁有三分之一之全部已發行股本的公司持有。此等76,526,723股股份屬相同權益，因此重複計算為此等公司之權益。再者，此等分別由Adolfa、Bertana及Cyric持有之股份為鄭肖卿女士及HSBC Trustee (C.I.) Limited各自被視為在本公司擁有股份之權益的一部分。

4. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基俊先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
5. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
6. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
7. 由於Credit Suisse Trust Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有216,575,125股股份之權益。於此等股份中，有189,149,595股股份與Rosy Result Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述之本公司216,575,125股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

8. 除上述附註7所述被視為擁有之權益外，由於Credit Suisse Trust Limited為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有56,468股股份之權益。
9. 由於Genesis Trust & Corporate Services Ltd.為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Genesis Trust & Corporate Services Ltd.被視為在本公司擁有211,173,896股股份之權益。此等股份與郭基浩先生以若干信託之受益人的身份，按證券及期貨條例第XV部而言被視為擁有之權益屬相同權益，並重複計算。於此等股份中，有187,357,707股股份與Asporto Limited持有之股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述之本公司211,173,896股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基俊先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

除上述所披露外，於二〇一九年六月三十日，概無任何人士（除本公司董事或最高行政人員外）就其於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊內，或已知會本公司。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一九年六月三十日之僱員人數超越三萬七千五百人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣一百一十九億六千八百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本集團亦設有購股權計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。本公司之購股權計劃之詳情已載於「購股權計劃」項內。

董事局報告書

釐定董事薪酬之準則

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及公司的負擔能力。本公司亦向執行董事提供適當之福利計劃，包括同樣提供予本集團其他員工之購股權計劃。

獲准許的彌償條文

根據章程細則，本公司每名董事或其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。此外，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

銀行及其他借項

於二〇一九年六月三十日之銀行及其他借項詳列於綜合財務報表說明第26及29項內。

撥作資本性支出之利息

年度內撥作資本性支出之利息總額為港幣五億五千三百萬元(二〇一八年：港幣四億二千一百萬元)。

慈善捐款

本集團於年度內所作之捐款為港幣八千五百萬元(二〇一八年：港幣八千四百萬元)。

董事在競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，有關之董事知會本公司彼等在競爭業務須作披露之權益如下：

本集團業務主要包括(i)香港、中國內地及新加坡的地產發展及投資，以及(ii)香港及中國內地的酒店業務。郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生(郭炳聯先生之替代董事)(統稱「郭氏家族」)於若干業務擁有權益，包括香港及新加坡的地產發展及投資，以及香港的酒店業務。因此，彼等被視為於此等對本集團業務有競爭性的業務(「除外業務」)中佔有權益。然而，跟本集團所經營之業務比較，此等除外業務的市場優勢及規模不算重大。郭氏家族並無於中國內地經營地產發展、投資物業及酒店業務，因此，彼等不被視為於中國內地此等除外業務中佔有權益。

載通國際之業務包括持有及發展地產。郭炳聯先生及馮玉麟先生為載通國際之非執行董事，因此，彼等各自被視為於此等除外業務中佔有權益。

永泰地產有限公司(「永泰地產」)之業務包括地產發展、物業投資及管理，以及服務式住宅物業投資及管理。郭炳聯先生為永泰地產之非執行董事，而郭顯灃先生則是彼之替代董事，因此，彼等各自被視為於此等除外業務中佔有權益。

李兆基博士於二〇一九年五月二十八日退任恒地之主席兼董事總經理職務後，繼續擔任該公司之執行董事。彼亦是香港小輪(集團)有限公司之非執行董事。他曾分別出任恒基兆業發展有限公司之執行董事及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，直至二〇一九年五月二十八日及二〇一九年六月四日止。除該等董事職務外，根據上市規則及證券及期貨條例第XV部，李兆基博士亦因被視為在此等公司擁有權益而被視為此等公司之主要股東。此等公司業務主要包括投資控股、發展及投資地產、酒店業務、工程及物業管理、建築、百貨業務及財務，此等業務可被視為構成除外業務。因此，李兆基博士被視為於此等除外業務中佔有權益。李兆基博士為本公司之非執行董事，並無參與本集團之日常管理事務及營運。

胡寶星爵士為恒兆之董事，恒兆之業務主要包括投資控股及於香港發展及投資地產。此外，胡寶星爵士及胡家驃先生為若干公司(包括駿利集團之公司)之董事，及/或擁有在該等公司之股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權；而該等公司之業務包括地產發展及投資。因此，胡寶星爵士及胡家驃先生被視為於直至二〇一九年八月三十日(即胡寶星爵士辭任為本公司非執行董事及胡家驃先生終止出任其替代董事的前一日)止，於此等除外業務中佔有權益。胡寶星爵士及胡家驃先生於在任期間，並無參與本集團之日常管理事務及營運。

帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之業務包括地產投資及發展，以及酒店業務。郭基俊先生為帝國集團之董事，並擁有在該公司之股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權，因此，彼被視為於此等除外業務中佔有權益。然而，跟本集團所經營之業務比較，此等除外業務的市場優勢及規模不算重大。郭基俊先生為本公司之非執行董事。

除郭氏家族經營之家族業務外，以上所提及之除外業務皆由擁有獨立管理及行政架構之個別公司或上市公司所管理。在這方面，配合本公司獨立非執行董事及審核及風險管理委員會之仔細審閱，本集團能獨立於上述之除外業務，並以公平的方式經營其本身業務。

關連交易

於本公司二〇一七至一八年年報之日期起至本報告書日期止之期間內，本公司概無任何關連交易須根據上市規則第十四A章作出年度申報。

董事在交易、安排及合約中之權益

於年度結束時或年內任何時間，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其任何附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排及合約上擁有重大權益。

管理合約

於年度內，並無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部分有關的管理及/或行政合約(僱傭合約除外)。

董事局報告書

主要客戶與供應商

於年度內，本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於集團之總銷售額和總購貨額的30%。

核數師

核數師德勤•關黃陳方會計師行任期屆滿並願意繼續連任。續聘該會計師行並授權董事釐定其酬金的議案將於二〇一九年股東週年大會上提呈。

審核及風險管理委員會

本年度全年業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱。本集團綜合財務報表經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

企業管治

本公司採納主要企業管治守則之有關報告書詳載於第102至119頁內。

公眾持股量

於本報告書日期當日，就公司所得的公開資料及董事所知悉的情況下，董事確認本公司保持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

代表董事局簽署本報告書。

主席兼董事總經理

郭炳聯

香港，二〇一九年九月十二日

董事個人資料

董事

郭炳聯

主席兼董事總經理(66歲)

郭先生自二〇一一年十二月起出任本公司主席。在獲委任為本公司主席前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員。他在本集團已服務四十一年，持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。郭先生是新意網集團有限公司主席及執行董事，他亦是數碼通電訊集團有限公司主席及非執行董事，以及載通國際控股有限公司和永泰地產有限公司之非執行董事。

社會公職方面，郭先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。他亦是香港地產建設商會董事及香港中文大學校董會成員。

郭先生是鄭肖卿女士之兒子，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭穎灃先生之父親，他亦是郭基輝先生及郭基俊先生之叔父。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十二萬元作為出任本公司主席之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣三百五十四萬元，包括分別港幣六萬元及港幣十八萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司之主席之袍金。

李兆基博士

副主席及非執行董事(91歲)

李博士出任本公司非執行董事達四十七年。他為恒基兆業地產有限公司之創辦人，於二〇一九年五月二十八日退任主席兼董事總經理職務後，繼續擔任該公司之執行董事。李博士從事本港地產發展逾六十年。他亦為香港小輪(集團)有限公司之非執行董事。他於二〇一九年五月二十八日退任恒基兆業發展有限公司之執行董事及香港中華煤氣有限公司之主席，以及於二〇一九年六月四日退任美麗華酒店企業有限公司之非執行董事。李博士於二〇〇七年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十一萬元作為出任本公司副主席之袍金。

董事個人資料

黃植榮

副董事總經理 (63歲)

黃先生自二〇一二年七月起出任本公司副董事總經理。他於一九八一年加入本集團，並自一九九六年一月起擔任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。黃先生以優異成績畢業於香港理工大學，並持有國際房地產理學碩士學位。他是香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師，亦是香港大學房地產及建設系榮譽教授。此外，他是香港房屋協會委員。他現時專責統籌集團工程策劃事務。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，黃先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣二千七百四十三萬元。

雷霆

副董事總經理 (65歲)

雷先生分別自二〇一二年四月及七月起出任本公司執行董事及副董事總經理。他亦是本公司執行委員會成員。他於一九七七年加入本集團，現時負責銷售和推廣集團多個大型住宅項目，以及收購和出售集團非核心物業投資項目。他持有香港中文大學工商管理學士學位。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，雷先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣二千七百七十五萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事 (72歲)

葉先生自二〇〇四年九月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會，以及提名委員會成員。他於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。葉先生曾在滙豐多個部門工作，如貿易服務、工商機構業務、集團諮詢服務及區域培訓等等。在擔任中國業務總裁之前，他亦曾服務於個人銀行業務部，先後任職於市場、信用卡產品、客戶服務及銷售等部門，負責香港個人銀行業務。於二〇〇三年一月至二〇〇五年四月，葉先生被派往上海出任中國業務總裁，期間，他於中國亦曾擔任上海銀行、平安保險及平安銀行的董事。葉先生於二〇〇五年四月出任滙豐總經理，直至於二〇一二年六月退任。他曾任交通銀行股份有限公司的副行長及DSG International (Thailand) Public Company Limited(其股份已在泰國聯合交易所自願撤銷上市)之獨立董事。葉先生於二〇一二年七月至二〇一五年七月擔任國際金融協會亞太區首席代表。他於二〇一九年七月十七日退任中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事。葉先生現為南華集團控股有限公司之獨立非執行董事及順豐控股股份有限公司之獨立董事。

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。他獲香港財務策劃師學會頒授Certified Financial Planner認證資格。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出的傑出貢獻，他於一九八四年獲選香港十大傑出青年。葉先生於一九八四年獲得由英國政府頒發的MBE英帝國勳章；一九九九年在香港獲太平紳士稱號；二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於二〇〇八年六月，他獲選為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。

葉先生積極參與香港地區社團及青年活動，同時致力各類義工服務團體活動，如聯合國兒童基金會和中國紅十字會第八屆理事會。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，葉先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及港幣六萬元作為出任本公司提名委員會成員之酬金。

王子漸教授

獨立非執行董事 (67歲)

王教授自二〇〇五年五月起出任本公司獨立非執行董事。他是本公司提名委員會及薪酬委員會主席。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。他目前為香港大學經濟學講座教授。王教授於一九九九年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，他於二〇〇〇年七月獲封為太平紳士。

王教授乃鷹君集團有限公司及盈科大衍地產發展有限公司之獨立非執行董事。他於二〇一九年五月十七日退任東方海外(國際)有限公司之獨立非執行董事。此外，王教授曾出任九廣鐵路公司管理局成員。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，王教授可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及各港幣七萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會主席之酬金。

董事個人資料

李家祥博士

獨立非執行董事 (66歲)

李博士自二〇〇五年五月起出任本公司非執行董事。他現為本公司獨立非執行董事、審核及風險管理委員會主席，以及薪酬委員會成員。他亦是數碼通電訊集團有限公司之獨立非執行董事以及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

李博士為李湯陳會計師事務所首席合夥人。同時，他是載通國際控股有限公司、王氏國際集團有限公司、恒生銀行有限公司及華潤啤酒(控股)有限公司之獨立非執行董事。李博士曾任路訊通控股有限公司(現稱貝森金融集團有限公司)之獨立非執行董事。

李博士為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。他亦為前香港立法會議員兼任立法會政府賬目委員會主席、前香港會計師公會會長及前財務匯報檢討委員會召集人兼成員。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣三十二萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會主席及港幣六萬元作為出任本公司薪酬委員會成員之酬金。他亦可獲其他酬金合共港幣二十八萬八千元作為出任數碼通電訊集團有限公司之董事及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

馮國綸博士

獨立非執行董事 (70歲)

馮博士自二〇一〇年二月起出任本公司獨立非執行董事。他持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學、香港理工大學及香港浸會大學頒授榮譽工商管理學博士學位。

馮博士為馮氏集團旗下利豐有限公司之集團主席，利標品牌有限公司之主席及非執行董事，以及利亞零售有限公司之非執行董事。他亦是VTech Holdings Limited及香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事。馮博士於二〇一九年五月三十一日退任瑞安房地產有限公司之獨立非執行董事。

馮博士曾擔任主要貿易協會的要職。他曾為香港總商會(一九九四年至一九九六年)、香港出口商會(一九八九年至一九九一年)及太平洋經濟合作香港委員會(一九九三年至二〇〇二年)之主席。他曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議全國委員會之香港特別行政區委員(一九九八年至二〇〇三年)。於二〇〇八年，他獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，馮博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

梁乃鵬博士

獨立非執行董事 (79歲)

梁博士自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。梁博士是載通國際控股有限公司之主席及獨立非執行董事。

梁博士積極參與公共事務四十年，並於一九九三年至二〇〇七年期間出任民眾安全服務隊處長，於一九九七年至二〇〇二年期間出任廣播事務管理局主席，於一九九七年至二〇〇三年期間出任香港城市大學校董會主席，以及於二〇〇五年至二〇一六年期間出任香港城市大學副監督。他現為香港中文大學校董會主席。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，梁博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

梁禪涇

獨立非執行董事 (63歲)

梁先生自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會成員。梁先生於美國加州柏克萊大學畢業，取得工商管理學士學位，並完成哈佛大學的高級管理課程。他曾出任太興置業有限公司之獨立非執行董事。

梁先生於一九七七年加入美國銀行，並於一九八四年加入滙豐集團成員之一。他於一九八六年加入本公司工作，直至二〇〇六年退休。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，梁先生可獲分別港幣三十萬元及港幣二十八萬元作為出任本公司董事之袍金及本公司審核及風險管理委員會成員之酬金。

梁高美懿

獨立非執行董事 (67歲)

梁女士自二〇一三年三月起出任本公司獨立非執行董事。她持有香港大學經濟、會計及工商管理學士學位。梁女士於二〇一二年六月從滙豐集團退休前，曾任恒生銀行有限公司副董事長兼行政總裁、恒生銀行(中國)有限公司董事長、恒生銀行有限公司屬下若干附屬公司董事、香港上海滙豐銀行有限公司董事及HSBC Holdings plc集團總經理。

梁女士現為第一太平有限公司及利豐有限公司之獨立非執行董事。她於二〇一九年七月三十日獲委任為中國農業銀行股份有限公司之獨立非執行董事，並於二〇一九年四月二十四日退任香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。此外，梁女士曾任太古股份有限公司、和記黃埔有限公司、中國建設銀行股份有限公司及QBE Insurance Group Limited之獨立非執行董事，以及創興銀行有限公司之副主席、董事總經理兼行政總裁。

董事個人資料

梁女士為香港特別行政區政府前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會、民政事務局藝術發展諮詢委員會及公務員敘用委員會委員，以及香港賽馬會董事。她亦為香港大學校務委員會成員、財務委員會司庫及主席和人力資源政策委員會成員。梁女士曾任恒生管理學院及恒生商學書院校董會主席、香港浸會大學諮議會成員，以及於二〇〇五年至二〇一〇年期間擔任香港出口信用保險局諮詢委員會委員及投資委員會主席。她亦曾任大珠三角商務委員會委員、證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、銀行業覆核審裁處成員、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會成員、香港公益金執行委員會主席，以及醫院管理局大會成員及財務委員會成員。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，梁女士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

范鴻齡

獨立非執行董事 (71歲)

范先生自二〇一八年三月起出任本公司獨立非執行董事。他於香港大學畢業，取得經濟及工商管理學士學位，並持有北京大學法律學士學位。他在香港和英格蘭及威爾斯獲大律師資格，以及在美國加利福尼亞州獲律師資格。

范先生擁有逾三十年商業管理經驗。他分別於一九九〇年及一九九二年起擔任中信泰富有限公司(現稱中國中信股份有限公司)之董事以及董事總經理，直至二〇〇九年為止。此外，范先生於一九九七年至二〇〇九年期間擔任國泰航空有限公司之副主席及於二〇〇三年至二〇〇九年期間擔任香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。他現為香港興業國際集團有限公司之獨立非執行董事。范先生亦是家族投資公司彩港有限公司之董事總經理。

范先生長期參與香港公共事務。他為行政長官創新及策略發展顧問團成員，以及西九文化區管理局董事局、醫院管理局大會及金融發展局董事會成員。范先生曾任香港特別行政區行政會議非官守議員、強制性公積金計劃管理局主席，以及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，范先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

吳向東

獨立非執行董事(52歲)

吳先生於二〇一九年九月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。他持有清華大學建築管理學和工程力學雙學士學位，以及清華大學交通工程碩士學位及三藩市大學工商管理碩士學位。

吳先生擁有逾二十六年企業管理及商業地產營運經驗。他現為華夏幸福基業股份有限公司之聯席董事長、首席執行官暨總裁。吳先生曾於二〇〇九年六月至二〇一九年二月期間擔任華潤置地有限公司(「華潤置地」)之執行董事，並於上述若干期間出任華潤置地的常務副總經理、董事總經理及董事會主席。

吳先生每年可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

關卓然

非執行董事(84歲)

關先生自一九九九年七月起出任本公司非執行董事，亦是本公司提名委員會及薪酬委員會成員。關先生為胡關李羅律師行首席合夥人，執業五十六年。他為東華三院前總理及顧問及現任有表決權的會員、郵票諮詢委員會前委員、香港童軍基金管理委員會副主席、童軍演藝委員會副主席、航空活動委員會主席、航空活動發展基金委員會顧問、香港童軍總會會務委員會選任委員、香港童軍總會領袖訓練學院基金管理委員會主席、世界童軍基金貝登堡會盟香港分會副主席、倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港郵學會委員、亞洲國際集郵聯合會榮譽會員、亞洲國際集郵聯合會大獎俱樂部主席、香港華仁舊生會永遠顧問、華仁戲劇社董事及名譽秘書、南華體育會委員及法律顧問，亦是其足球部前副主任及其保齡球部前主任，及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

關先生亦曾歷任香港一九九四、一九九七、二〇〇一及二〇〇四年國際郵展籌辦委員會委員長兼副主席，以及二〇〇九及二〇一五年國際郵展籌辦委員會委員長兼主席。他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士及英國皇家集郵學會院士。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，關先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

董事個人資料

郭基俊

非執行董事(34歲)

郭先生自二〇一八年十二月起出任本公司非執行董事。他持有美國耶魯大學經濟學文學士學位。郭先生於二〇〇八年五月加入本集團，並參與管理本集團在香港及中國內地的酒店及服務式住宅。他現為本集團酒店業務部內之一間附屬公司之董事。於加入本集團前，他在一間國際投資銀行工作。他亦是帝國集團控股有限公司之董事。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭顯灃先生之堂弟，以及郭基泓先生之堂兄。他是Asporto Limited之董事，Asporto Limited擁有本公司股份的權益，而此等權益按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部已向本公司披露。

郭先生於二〇一八年十二月二十一日(乃其獲委任為董事之日期)至二〇一九年六月三十日期間可獲約港幣十五萬八千元作為出任本公司董事之袍金。

郭基輝

執行董事(36歲)

郭先生自二〇一四年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。郭先生自二〇一二年七月起直至郭炳江先生於二〇一四年十二月辭任本公司主席兼董事總經理為止，曾出任郭炳江先生之替代董事。他持有美國史丹福大學管理科學及工程學士學位，以及哈佛商學院之工商管理碩士學位。他於二〇〇八年十一月加入本集團，之前曾於一間國際投資銀行工作，擁有豐富企業融資經驗。他曾出任負責本集團於香港及珠江三角洲地區若干主要住宅及商業項目的項目總監。自二〇一三年四月起，他更全權負責集團華南地區之地產業務。

此外，郭先生是香港地產建設商會副會長、大型體育活動事務委員會成員、香港公益金董事會成員、香港大學經濟及工商管理學院國際諮詢理事會理事、團結香港基金顧問及香港青年聯會副主席。他亦是中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員、香港廣東青年總會發起人及常務副主席、中華全國青年聯合會委員、香港友好協進會發展基金主席團主席及大灣區共同家園青年公益基金副主席。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭基俊先生之堂兄，以及郭顯灃先生之堂弟。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣九百三十三萬元。

郭基泓

執行董事 (33歲)

郭先生自二〇一六年四月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。郭先生持有哈佛大學化學理學士學位及史丹福大學商學研究院工商管理碩士學位。他於二〇一一年加入本集團前，曾於一間國際管理顧問公司工作。他在本集團的職責包括香港及中國內地主要住宅及商用物業的銷售、項目管理及租務工作。他亦協助本公司主席處理所有其他業務，特別是房地產相關業務。郭先生亦是新意網集團有限公司之非執行董事。

此外，郭先生是中國人民政治協商會議北京市委員會委員。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂弟，以及郭顯灃先生之胞弟。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣八百六十一萬元，包括港幣四萬五千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

鄭準

執行董事 (90歲)

鄭先生自一九九二年十月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。他畢業於武漢中南財經學院，曾於中國人民銀行廣州分行任職。一九六二年來港後，服務於永業有限公司，一九六三年加盟新鴻基企業有限公司。鄭先生自本公司於一九七二年上市後服務至今。

鄭先生是鄭肖卿女士之胞弟，鄭女士則是郭炳聯先生之母親，以及郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生之祖母。鄭女士亦是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，鄭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣七百六十七萬元。

董事個人資料

董子豪

執行董事(60歲)

董先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。董先生持有香港大學建築學文學學士學位及建築學學士學位。他是香港建築師學會會員及註冊建築師。董先生於一九八七年加入本集團，參與集團於香港、新加坡及中國多項具代表性項目的工程管理、銷售和推廣工作，職務漸增，並獲多次晉升。他亦是新意網集團有限公司之執行董事。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，董先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣二千一百九十四萬元，包括港幣四萬五千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

馮玉麟

執行董事(51歲)

馮先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本集團非地產相關的投資組合之行政總裁。馮先生取得牛津大學(現代歷史)學士學位，並持有哈佛大學歷史及東亞語言博士學位。他於一九九六年獲得古根海姆獎學金。馮先生於一九九三年至一九九四年期間出任哈佛大學導師，並於一九九六年至一九九七年期間出任布朗大學歷史系客席助理教授。馮先生是新意網集團有限公司的副主席及執行董事，以及數碼通電訊集團有限公司的副主席及非執行董事。他亦是載通國際控股有限公司之非執行董事。馮先生曾任路訊通控股有限公司(現稱貝森金融集團有限公司)之非執行董事。

馮先生於一九九七年加入環球管理諮詢公司麥肯錫公司(「麥肯錫」)，並主要服務中國及香港的客戶，以及歐洲及東南亞的機構。馮先生曾任麥肯錫基礎設施業務的聯席領袖。他曾於二〇〇四年至二〇一〇年期間出任麥肯錫香港之董事總經理，並於二〇一一年成為麥肯錫之全球資深董事，是麥肯錫歷史上首位香港華人出任資深董事。他亦曾出任麥肯錫亞洲地區招聘的主管。

馮先生是香港總商會理事會理事、香港保護兒童會會長、香港青年協會義務司庫，以及香港管理專業協會理事會及執行委員會委員。他亦是尤德爵士紀念基金理事會成員、亞洲青年管弦樂團委員會成員、香港特別行政區政府教育局資優教育諮詢委員會委員，以及香港管弦協會有限公司董事局成員。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，馮先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣二千零八萬元，包括分別港幣五萬二千五百元及港幣十六萬二千元作為出任新意網集團有限公司以及數碼通電訊集團有限公司之副主席及董事之袍金。

郭顯灃

郭炳聯之替代董事(38歲)

郭先生自二〇一二年七月起出任郭炳聯先生之替代董事。他持有美國耶魯大學文學士學位及香港中文大學專業會計學學士後文憑。他亦於二〇一七年十二月取得凱洛格管理學院及香港科大商學院行政人員工商管理碩士學位。他的專業資格包括作為香港會計師公會和英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員。此外，郭先生自二〇一五年四月起出任郭炳聯先生在永泰地產有限公司之替代董事。

郭先生於二〇一〇年一月加入本集團，現為銷售及項目經理，負責本集團於香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。郭先生在加入本集團之前曾於一間國際主要核數師事務所工作。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂兄，以及郭基泓先生之胞兄。

所有本公司董事及替代董事均無與本公司訂立任何服務合約。根據本公司組織章程細則，董事須於本公司股東週年大會上告退並有資格膺選連任。就非執行董事(包括獨立非執行董事)而言，彼等之任期約為兩年，由其膺選連任之股東週年大會當天起直至兩年後之股東週年大會時屆滿，並符合資格於其任期屆滿時之股東週年大會上以相約任期膺選連任。根據本公司組織章程細則，替代董事的委任將會在其委任人不再出任本公司董事時而終止。

董事之袍金乃由董事局建議並由本公司股東於股東週年大會上批准，而其他酬金則根據本公司組織章程細則所授予董事局之權力及參考董事在時間、努力及成績所作的貢獻而不時作出審訂。替代董事除只可收取其委任人可不時直接以書面方式通知本公司有關應支付其委任人之酬金(如有)外，他們並不享有作為本公司替代董事之任何酬金。

高級管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高級管理人員。

執行委員會

執行委員會

本公司所有執行董事均為本公司執行委員會成員。其他成員及其資料如下：

周國賢

周先生畢業於香港理工大學，並為英國特許秘書及行政人員公會之會員。周先生於二〇〇〇年加入本集團，現時專責集團於香港及內地住宅項目銷售及推廣。他自二〇〇五年四月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

容上達

容先生持有英國密德薩斯大學文學士(法律)學位，他自一九八七年起成為香港執業律師，並分別於一九九一年及一九九五年註冊成為英格蘭和威爾斯及新加坡的律師。容先生自一九九六年加入本集團，現時為集團法務總監及本公司之公司秘書。他自二〇〇九年七月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

李清鑑

李先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。他自一九八九年加入本集團，現時為集團總會計。李先生自二〇一五年十月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

馮秀炎

馮女士持有英國雷丁大學房地產管理學士(榮譽)學位、美國東北路易斯安那大學工商管理碩士及香港大學房屋管理碩士(優等)學位，並為香港測量師學會及皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業測量師及中國房地產估價師。她自一九九一年加入本集團，現時負責集團於香港及內地的主要商場。馮女士現為新鴻基地產(中國)有限公司執行董事，並自二〇一八年八月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。自二〇一九年八月一日起，她獲委任為航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會的委員。

陳康祺

陳先生畢業於香港理工大學，並持有格林威治大學學士學位。他是香港測量師學會及皇家特許測量師學會會員、註冊專業測量師，亦是《建築物條例》(第123章)的認可人士。他自一九九三年加入本集團，現時負責集團於香港及內地多個項目的工程策劃及設計工作。陳先生現為新鴻基建築設計有限公司執行董事，亦是新意網集團有限公司之非執行董事。他自二〇一八年十月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

林家強

林先生持有香港中文大學理學學士學位，並持有香港理工大學建築及房地產學理學碩士學位。他於一九九三年加入本集團，現時負責集團在商場業務的策略計劃和新零售項目的調研。他自二〇一九年四月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

以下人士為執行委員會助理成員，彼等於本集團擔任要職，並應執行委員會邀請，定期出席該委員會會議，以及憑彼等經驗及專長，在執行委員會決策過程中提供協助：

麥力強	—	公司顧問
沈康寧	—	公司策劃總經理
龍甫鈞	—	中國部首席財務官
馮柱禧	—	主席辦公室經理

獨立核數師報告書及綜合財務報表

157	獨立核數師報告書
162	綜合收益表
163	綜合全面收益表
164	綜合財務狀況表
165	綜合現金流量表
166	綜合權益變動表
167	綜合財務報表說明
228	主要附屬公司
234	主要合營企業
236	主要聯營公司

致新鴻基地產發展有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第162至236頁新鴻基地產發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一九年六月三十日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及綜合財務報表說明，其中包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據由香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》，真實而公平地反映 貴集團於二〇一九年六月三十日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露要求妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值

我們認為投資物業估值為關鍵審計事項，是由於 貴集團的投資物業在 貴集團的整體綜合財務報表中所佔的金額重大，且在決定估值中使用的元素時涉及重大判斷。

於二〇一九年六月三十日， 貴集團的投資物業金額為港幣三千八百六十六億一千二百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之五十一點五。總額為港幣一百二十五億三千五百萬元的投資物業公平價值的增長已於截至該日止年度的綜合收益表中確認。

貴集團的投資物業是根據獨立且合資格測量師(以下簡稱「測量師」)的估值以公平價值入賬。估值取決於若干需要重大判斷的估算，包括資本化率。發展中投資物業的估值同樣取決於預計完工所需成本，並考慮利潤和風險因素。在估值中所使用的估值方法及主要元素詳列於綜合財務報表說明第15項內。

就投資物業估值，我們執行的程序包括：

- 評估測量師的勝任程度、能力和客觀性；
- 根據可比的市場交易的證據及房地產業的其他公開可得的資料，以抽樣的方式，將資料與一個估算範圍作出比較，評估在估值中所使用的估值方法、主要假設及估算的恰當性和合理性；
- 評估 貴集團提供予測量師的資料的完整性和一致性，及以抽樣方式評估估值中使用的主要元素的準確性。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

釐定供出售物業變現淨值

我們認為供出售物業的變現淨值的評估為關鍵審計事項，是由於供出售物業在 貴集團的整體綜合財務報表中所佔的金額重大；同時 貴集團在評估供出售物業的賬面值，即其成本值及變現淨值的較低者時，計入物業預期的最終售價及預計完成物業所需的成本。

按綜合財務報表說明第23項所述，於二〇一九年六月三十日， 貴集團的供出售物業金額為港幣一千九百六十一億零七百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之二十六點一。

物業銷售收入確認

我們認為物業銷售收入確認為關鍵審計事項，是由於物業銷售收入在綜合收益表中所佔的金額重大，且在確認物業銷售收入的時間點上涉及判斷。

貴集團截至二〇一九年六月三十日止年度的物業銷售收入金額為港幣三百八十五億七千三百萬元(於綜合財務報表說明第6項提述)，佔集團收入的百分之四十五點二。

按綜合財務報表說明第5(c)(i)項所述，當物業擁有權的控制權或實物佔有權轉移至客戶時，該項交易的物業銷售收入便被確認入賬。

就 貴集團對於供出售物業的變現淨值的評估，我們執行的程序包括：

- 根據我們對 貴集團的業務以及現時房地產業發展的認知，以抽樣的方式，比較賬面值與扣減相同項目或可比物業的未來完工成本後的市場價格，從而評估供出售物業的變現淨值的合理性。
- 理解管理層估算供出售待發展或發展中物業的未來完工成本的過程；及以抽樣的方式，比較 貴集團開發預算的預計成本與近期完成的同類型項目的實際開發成本，並檢查建築合同及其他相關文件，從而評估管理層所作出估算的合理性。

就物業銷售收入確認，我們執行的程序包括：

- 理解管理層對決定適當時間點去確認收入所採取的監控，並測試該等監控的有效性；
- 透過抽樣的方式，參考由政府相關部門所發出的其他相關通訊文件，及銷售合同所列條款，從而評估物業擁有權的控制權是否已轉移至客戶；核算物業轉移至客戶的進度以及物業銷售代價的結算進度。

獨立核數師報告書

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內所載的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們列載於其中的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是細閱其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們就此並沒有任何報告。

董事及管治層就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及《香港公司條例》的披露要求編製真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並按照《香港公司條例》第405條僅向 閣下作為整體報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與管治層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定那些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是施清耀。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二〇一九年九月十二日

綜合收益表

截至二〇一九年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2019	2018
收入	6(a)	85,302	85,644
銷售成本		(40,455)	(43,752)
毛利		44,847	41,892
其他淨收益		740	1,156
銷售及推銷費用		(4,791)	(4,937)
行政費用		(2,938)	(2,658)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	6(a)	37,858	35,453
投資物業之公平價值增加		12,535	15,772
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		50,393	51,225
財務支出		(2,446)	(1,985)
財務收入		395	368
淨財務支出	8	(2,051)	(1,617)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣二十二億三千萬元 (二〇一八年:港幣六十億八千一百萬元)):			
聯營公司		445	612
合營企業		5,696	9,136
	6(a) & 14(b)	6,141	9,748
稅前溢利	9	54,483	59,356
稅項	12	(8,474)	(8,402)
本年度溢利	6(a)	46,009	50,954
應佔:			
公司股東		44,912	49,951
永久資本證券持有人		171	174
非控股權益		926	829
		46,009	50,954
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	14(a)		
基本		\$15.50	\$17.24
攤薄後		\$15.50	\$17.24
每股溢利(不包括扣除遞延稅項後 之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利)	14(b)		
基本		\$11.18	\$10.49
攤薄後		\$11.18	\$10.49

綜合全面收益表

截至二〇一九年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	2019	2018
本年度溢利	46,009	50,954
可能其後重新歸入損益的項目：		
境外業務折算賬項之匯兌差額	(3,522)	2,127
現金流量對沖		
- 年內直接於儲備內確認之公平價值收益	105	-
可供出售金融投資		
- 年內直接於儲備內確認之公平價值收益	-	427
- 售出投資後之公平價值收益撥入綜合收益表	-	(1)
	-	426
按公平價值計入其他全面收益的債務證券		
- 年內直接於儲備內確認之公平價值收益	2	-
所佔聯營公司及合營企業之其他全面(虧損)/收益	(605)	441
其後不會重新歸入損益的項目：		
按公平價值計入其他全面收益的股本證券		
- 年內直接於儲備內確認之公平價值虧損	(253)	-
所佔聯營公司之其他全面(虧損)/收益	(88)	225
本年度其他全面(虧損)/收益	(4,361)	3,219
本年度全面收益總額	41,648	54,173
本年度應佔全面收益總額：		
公司股東	40,659	53,109
永久資本證券持有人	171	174
非控股權益	818	890
	41,648	54,173

綜合財務狀況表

於二〇一九年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2019	2018
非流動資產			
投資物業	15	386,612	369,477
物業、機器及設備	16	35,862	34,587
聯營公司	17	6,014	5,570
合營企業	18	67,737	66,197
金融投資	19	3,313	3,384
無形資產	20	4,445	4,976
其他非流動資產	21	4,764	6,171
		508,747	490,362
流動資產			
供出售物業	23	196,107	177,367
存貨		356	440
業務及其他應收賬項	24	22,811	20,363
金融投資	19	1,103	859
銀行存款及現金	25	22,038	26,095
		242,415	225,124
流動負債			
銀行及其他借項	26	(9,168)	(12,646)
業務及其他應付賬項	27	(28,699)	(30,825)
已收取售樓訂金	28	(16,983)	(12,230)
應付稅項		(11,052)	(10,551)
		(65,902)	(66,252)
流動資產淨值			
		176,513	158,872
資產總額減流動負債			
		685,260	649,234
非流動負債			
銀行及其他借項	29	(85,838)	(78,788)
遞延稅項負債	30	(23,328)	(21,660)
其他非流動負債	31	(275)	(354)
		(109,441)	(100,802)
資產淨值			
		575,819	548,432
資本及儲備			
股本	32	70,683	70,612
儲備金		495,722	468,486
股東權益			
永久資本證券	33	3,813	3,887
非控股權益		5,601	5,447
權益總額			
		575,819	548,432

董事：

郭炳聯

雷 霆

綜合現金流量表

截至二〇一九年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2019	2018
經營業務			
營業現金流入	36(a)	40,631	36,711
營運資金變動	36(a)	(17,020)	(26,402)
營運產生之現金流入	36(a)	23,611	10,309
利息支付		(3,018)	(2,320)
銀行利息收入		392	371
投資項目利息收入		190	135
股本證券股息收入		154	178
聯營公司及合營企業股息收入		3,965	2,491
支付香港利得稅		(4,521)	(2,530)
支付香港以外稅項		(1,018)	(1,268)
經營業務之現金流入淨額		19,755	7,366
投資活動			
投資物業添置		(4,720)	(14,362)
物業、機器及設備添置		(7,840)	(8,825)
經營權資產添置		(22)	-
收購聯營公司		-	(8)
購入金融投資		(647)	(79)
聯營公司及合營企業(借項)/還款淨額		(391)	98
償還/(提供)之貸款及借項		123	(1,578)
支付電訊牌照費		(62)	(62)
出售投資物業所得淨額		316	740
出售物業、機器及設備所得		13	9
出售金融投資所得		394	314
投資活動之現金支出淨額		(12,836)	(23,753)
融資活動			
銀行及其他借項		38,704	37,395
償還銀行及其他借項		(34,649)	(13,578)
非控股權益資金投入(減少)/增加		(78)	211
超過三個月到期之銀行存款減少		2,461	3,167
抵押銀行存款減少		-	2
發行股票所得		64	85
附屬公司發行股票所得		3	7
附屬公司回購股份支付		(58)	(266)
附屬公司購入股份用於股份獎勵計劃		(9)	-
回購永久資本證券		(58)	(20)
支付股東股息		(13,617)	(12,167)
支付非控股權益股息		(665)	(591)
分派予永久資本證券持有人		(171)	(174)
融資活動之現金(支出)/流入淨額		(8,073)	14,071
現金及現金等值項目減少		(1,154)	(2,316)
期初結存之現金及現金等值項目		23,035	25,074
換算外匯匯率轉變之影響		(451)	277
期末結存之現金及現金等值項目	36(b)	21,430	23,035

綜合權益變動表

截至二〇一九年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔						永久 資本證券	非控股 權益	總額
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額			
於二〇一七年七月一日	70,516	681	1,158	(695)	426,555	498,215	3,910	5,238	507,363
本年度溢利	-	-	-	-	49,951	49,951	174	829	50,954
本年度其他全面收益	-	-	425	2,508	225	3,158	-	61	3,219
本年度全面收益總額	-	-	425	2,508	50,176	53,109	174	890	54,173
購股權被行使所發行之 股票	96	(11)	-	-	-	85	-	-	85
以權益結算之股權支付 確認	-	-	-	-	-	-	-	3	3
購股權失效	-	(1)	-	-	1	-	-	-	-
已派末期股息	-	-	-	-	(8,690)	(8,690)	-	-	(8,690)
已派中期股息	-	-	-	-	(3,477)	(3,477)	-	-	(3,477)
附屬公司權益改變之調整	-	(147)	-	-	-	(147)	-	(68)	(215)
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(616)	(616)
分派予永久資本證券 持有人	-	-	-	-	-	-	(174)	-	(174)
回購永久資本證券	-	-	-	-	3	3	(23)	-	(20)
附屬公司回購股份轉入 資本儲備	-	3	-	-	(3)	-	-	-	-
於二〇一八年六月三十日 (原本列述)	70,612	525	1,583	1,813	464,565	539,098	3,887	5,447	548,432
首次採用香港財務報告 準則第9號之調整 (說明第3(a)及說明 第3(c)(i))	-	-	173	-	7	180	-	-	180
首次採用香港財務報告 準則第15號之調整 (說明第3(b)及說明 第3(c)(i))	-	-	-	-	44	44	-	18	62
於二〇一八年七月一日 (重列)	70,612	525	1,756	1,813	464,616	539,322	3,887	5,465	548,674
本年度溢利	-	-	-	-	44,912	44,912	171	926	46,009
本年度其他全面(虧損)/ 收益	-	105	(242)	(4,019)	(97)	(4,253)	-	(108)	(4,361)
本年度全面(虧損)/ 收益總額	-	105	(242)	(4,019)	44,815	40,659	171	818	41,648
出售股本投資轉入 保留溢利	-	-	(26)	-	26	-	-	-	-
購股權被行使所發行之 股票	71	(7)	-	-	-	64	-	-	64
以權益結算之股權支付 確認	-	-	-	-	-	-	-	19	19
附屬公司購入股份用於 股份獎勵計劃	-	-	-	-	(6)	(6)	-	(3)	(9)
已派末期股息	-	-	-	-	(9,995)	(9,995)	-	-	(9,995)
已派中期股息	-	-	-	-	(3,622)	(3,622)	-	-	(3,622)
附屬公司權益改變之調整	-	(33)	-	-	-	(33)	-	(19)	(52)
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(679)	(679)
分派予永久資本證券 持有人	-	-	-	-	-	-	(171)	-	(171)
回購永久資本證券	-	-	-	-	16	16	(74)	-	(58)
附屬公司回購股份轉入 資本儲備	-	1	-	-	(1)	-	-	-	-
於二〇一九年六月三十日	70,683	591	1,488	(2,206)	495,849	566,405	3,813	5,601	575,819

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準

本綜合財務報表已按照香港會計師公會已頒佈及所有適用的香港財務報告準則及詮釋(合稱「香港財務報告準則」)，及香港公司條例(第622章)及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則之披露規定編製。除了投資物業及若干金融工具按說明第5項主要會計政策中之公平價值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

2. 採納新香港財務報告準則及修訂本

在本年度內，本集團採用多項由香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則及修訂本。該等首次生效的準則及修訂本適用於本集團由二〇一八年七月一日開始之財政年度。除香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「與客戶合約之收入」外，採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大影響。

由於採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，本集團須於二〇一八年七月一日起改變其會計政策。於首次應用該兩項新準則時，本集團採用過渡性條文及方法，並無重列往年之比較資料而將該累計影響調整於二〇一八年七月一日本集團權益之年初結餘。因此，比較資料仍根據二〇一八年七月一日之前的會計政策進行呈報。採用該兩項準則的整體影響為於二〇一八年七月一日本集團權益之年初結餘增加港幣二億二千四百萬元(香港財務報告準則第9號：港幣一億八千萬元；以及香港財務報告準則第15號：港幣四千四百萬元)。會計政策的變動及影響詳情載於說明第3項。

本集團並未採用任何於本年度尚未生效的新訂準則或修訂本。

3. 會計政策之變動

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。該準則引入金融工具分類和計量，金融資產減值和對沖會計的新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號之過渡條文追溯應用於二〇一八年七月一日存在的金融資產。以前報告金融資產之賬面值與二〇一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號之賬面值的差額調整於二〇一八年七月一日保留溢利或儲備之年初結餘。比較資料並無重列。

本集團受一間聯營公司之金融資產因採納香港財務報告準則第9號而改變其分類及計量所影響。於二〇一八年七月一日，本集團權益之年初結餘增加港幣一億八千萬元，而本集團對該聯營公司所佔之權益亦相應增加。

有關以往會計政策變動的性質和影響的進一步詳情載於下文及說明第3項(c)。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

3. 會計政策之變動(續)

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

本集團會計政策的主要變動

香港財務報告準則第9號對本集團之金融負債相關的會計政策並無重大影響。雖然香港財務報告準則第9號修訂對沖會計要求，但該修訂對本集團目前對沖會計之處理方式並無重大變動。本集團按香港會計準則第39號所指定之現行對沖會計關係已符合對沖有效性的要求，及在香港財務報告準則第9號下仍被視作持續對沖關係。本集團會計政策的主要變動為本集團金融資產的分類和計量及減值，下文進一步詳述：

(i) 金融資產的分類和計量

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別：按攤銷成本計量，按公平價值計入其他全面收益及按公平價值計入損益。該分類取代前香港會計準則第39號的持有至到期日之投資，貸款及應收賬項及可供出售金融資產。香港財務報告準則第9號的金融資產分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵而制定。自二〇一八年七月一日起，本集團的金融資產分為以下計量類別：

– 以攤銷成本計量的金融資產

按攤銷成本計量的金融資產為收取合約現金流量而持有的資產，而該等現金流量僅代表本金及利息的支付。主要包括貸款及應收賬項，業務應收賬項及若干債務投資。

– 按公平價值計入其他全面收益的債務投資

按公平價值計入其他全面收益的債務投資為同時收取合約現金流量和出售資產目的而被持有，而該等資產的現金流量僅代表本金和利息的支付。公平價值變動計入其他全面收益。當該投資被終止確認時，以前計入其他全面收益中的累計收益或虧損會被重新分類及計入損益。

– 按公平價值計入其他全面收益的股本投資

按公平價值計入其他全面收益的股本投資為被持有作非交易目的及本集團在初始確認時不可撤回地選擇指定其按公平價值計入其他全面收益，使其後公平價值的變動確認於其他全面收益。當該投資被終止確認時，以前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將轉撥至保留溢利，且不會被重新分類至損益。

– 按公平價值計入損益之金融資產

不符合上述按攤銷成本計量或按公平價值計入其他全面收益的金融資產按公平價值計入損益計量。當中包括衍生金融資產和股本投資，除非本集團在初始確認該等股本投資時，認定其符合規定和按公平價值計入其他全面收益。該等金融資產的公平價值變動經確認計入損益。

3. 會計政策之變動(續)

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

本集團會計政策的主要變動(續)

(i) 金融資產的分類和計量(續)

下表為於二〇一八年七月一日本集團各類金融資產按前香港會計準則第39號及新香港財務報告準則第9號的計量類別。本集團金融負債的計量類別保持不變。

	按前香港會計準則第39號計量		按新香港財務報告準則第9號計量	
	計量類別	賬面值	計量類別	賬面值
銀行存款及現金	攤銷成本	26,095	攤銷成本	26,095
業務及其他應收賬項	攤銷成本	13,026	攤銷成本	13,026
應收放款	攤銷成本	7,008	攤銷成本	7,008
持有至到期日之債務證券	攤銷成本	559	攤銷成本	559
債務證券	可供出售金融投資， 以公平價值入賬	702	按公平價值計入 其他全面收益	366
			按公平價值計入損益 ⁽¹⁾	336
股本證券	可供出售金融投資， 以公平價值入賬	2,340	按公平價值計入 其他全面收益 ⁽²⁾	2,243
			按公平價值計入損益 ⁽¹⁾	97
按公平價值計入損益 的金融資產	按公平價值計入損益	642	按公平價值計入損益	642
衍生金融工具	按公平價值計入損益	205	按公平價值計入損益	205
金融資產總計		50,577		50,577

(1) 若干可供出售債務證券(港幣三億三千六百萬元)及股本證券(港幣九千七百萬元)須根據香港財務報告準則第9號按公平價值計入損益計量。按香港財務報告準則第9號計量的賬面值並無變動，因此對本集團權益並無影響，於二〇一八年七月一日相關累計公平價值收益港幣七百萬元由投資重估儲備重新分類至保留溢利。

(2) 股本證券港幣二十二億四千三百萬元被指定以按公平價值計入其他全面收益計量，因該證券為策略性持有。

(ii) 金融資產減值

香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損確認減值撥備，該預期信貸虧損為金融資產預計年期內現金收回不足的現值。其取代香港會計準則第39號下的已發生虧損模式，並適用於按攤銷成本計量的金融資產，按公平價值計入其他全面收益的債務投資及合約資產。所採用的減值方法取決於初始確認後信貸風險是否已顯著增加。對於業務應收賬項及合約資產，本集團採用簡化方法確認終身預期信貸虧損。應用新減值要求並未導致減值撥備出現任何重大變動或對本集團金融資產賬面值產生任何重大影響。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

3. 會計政策之變動(續)

(b) 香港財務報告準則第15號「與客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合約」及涵蓋貨物及服務合約之香港會計準則第18號「收入」。香港財務報告準則第15號的核心原則在於完成履約責任將承諾商品或服務之控制權轉移予客戶時方可確認收入。根據合約的性質和條款，控制權可於某一時點或一段時間內轉移。若客戶合約包含多項履約責任，香港財務報告準則第15號要求實體按各項履約責任相應單獨之售價基準分配合約收入。該準則亦對獲取合約產生之遞增成本資本化作出規定。

本集團採用累計追加法過渡至新準則的要求。初始應用香港財務報告準則第15號僅適用於二〇一八年七月一日尚未完成的合約，及將該累計影響調整於二〇一八年七月一日本集團權益之年初結餘。比較資料並未重列。

採納香港財務報告準則第15號導致於二〇一八年七月一日本集團權益之年初結餘增加港幣四千四百萬元，主要是由於數碼通採納電訊服務合約中多元素組合安排之收入確認會計政策有所變動及與獲取合約產生若干相關的遞增成本資本化所致。

有關以往會計政策變動的性質和影響的進一步詳情載於下文及說明第3項(c)。

本集團會計政策的主要變動

香港財務報告準則第15號對本集團的影響主要為香港物業銷售及電訊服務合約中多元素組合安排之收入確認，及獲取合約產生成本之會計處理。該準則對本集團物業租賃租金收入，酒店、運輸基建及物流，數據中心及其他業務收入確認之方式並無重大影響。

(i) 物業銷售的收入確認

本集團考慮合約條款，適用的法律及監管規定後作出評估，香港及中國內地物業銷售收入將繼續以某一時點而非一段時間來確認收入。

於以前年度，本集團按已落成物業(已簽發相關佔用許可證)的重大風險及權益轉移予客戶時確認物業銷售收入。自二〇一八年七月一日起，物業銷售收入一般於已落成物業控制權或實際使用權轉移予客戶時才予以確認，該時點被視為本集團完成該履約責任。與以前會計政策相比下，新會計政策之改變會推遲香港物業銷售收入確認之時間。於說明第3項(c)(ii)所披露，因採納新會計政策導致香港物業銷售收入港幣一百五十一億六千八百萬元及營業溢利港幣七十二億二千三百萬元將會延後至下一個財政年度才予以確認。

根據香港會計準則第18號，本集團於二〇一八年七月一日前並無尚未完成的合約，因此本集團於二〇一八年七月一日並未就首次應用香港財務報告準則第15號對本集團權益之年初結餘作出調整。

香港財務報告準則第15號對現行內地物業銷售收入確認的會計政策並無重大影響。

3. 會計政策之變動(續)

(b) 香港財務報告準則第15號「與客戶合約之收入」(續)

本集團會計政策的主要變動(續)

(ii) 電訊服務合約中多元素組合安排的收入確認

通過考慮捆綁合約中提供的各項服務元素和手機設備元素的單獨售價或估計的公允價值來確認各項履約責任的收入金額。該等收入以往以剩餘價值法作出分配。

(iii) 獲取合約的遞增成本

香港財務報告準則第15號規定倘若獲取合約的遞增成本可收回，該成本須予以資本化並於合約期內攤銷。以前獲取電訊服務合約之成本於產生時計入費用。

(iv) 合約資產和負債之呈列

採納香港財務報告準則第15號導致與客戶訂立合約時產生若干資產及負債之呈列有所變動。根據香港財務報告準則第15號，合約資產於本集團已提供貨物或服務並未收取客戶代價時產生。當收取客戶代價的權利成為無條件時，合約資產會轉入應收賬項。相反，若從客戶收取的金額超過合約確認之收入，或在貨物或服務轉移予客戶前收取客戶預付款，則產生合約負債。物業銷售合約之客戶預付款所產生的合約負債確認為「已收取售樓訂金」，並以獨立項目呈列於綜合財務狀況表的流動負債內。合約資產和其他合約負債呈列於綜合財務報表的「業務及其他應收賬項」及「業務及其他應付賬項」內。

(c) 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響

(i) 下表為採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號於二〇一八年七月一日的綜合財務狀況表中受影響各項目之金額。不受影響的項目不包括在內：

	於 二〇一八年 六月三十日 採納新香港財 務報告準則前	採納 香港財務 報告準則 第9號 之影響	採納 香港財務 報告準則 第15號 之影響	於 二〇一八年 七月一日
綜合財務狀況表(摘錄)				
資產				
聯營公司	5,570	180	-	5,750
業務及其他應收賬項	20,363	-	53	20,416
負債				
業務及其他應付賬項	30,825	-	(21)	30,804
應付稅項	10,551	-	12	10,563
股東權益				
儲備金	468,486	180	44	468,710
非控股權益	5,447	-	18	5,465

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

3. 會計政策之變動(續)

(c) 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響(續)

(ii) 下表總結採納香港財務報告準則第15號對截至二〇一九年六月三十日止年度的綜合收益表及於二〇一九年六月三十日的綜合財務狀況表的影響，以根據香港財務報告準則第15號所呈報之金額與假設在本年度繼續按前香港會計準則第18號所規定確認收入之假設金額進行比較。下表僅列出因採納香港財務報告準則第15號受影響之項目：

綜合收益表(摘錄)	截至二〇一九年六月三十日止年度		
	按 香港財務 報告準則 第15號 呈報	採納 香港財務 報告準則 第15號之 估算影響	按 香港 會計準則 第18號 呈報
收入	85,302	15,241	100,543
銷售成本	(40,455)	(7,163)	(47,618)
銷售及推銷費用	(4,791)	(884)	(5,675)
未計入投資物業之公平價值變動 的營業溢利	37,858	7,194	45,052
稅項	(8,474)	(1,187)	(9,661)
本年度溢利	46,009	6,007	52,016
溢利應佔：			
公司股東	44,912	6,014	50,926
非控股權益	926	(7)	919
公司股東應佔基礎溢利	32,398	6,014	38,412

3. 會計政策之變動(續)

(c) 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響(續)

若按前香港會計準則第18號計算，本集團截至二〇一九年六月三十日止年度的收入，營業溢利，公司股東應佔溢利及公司股東應佔基礎溢利分別為港幣一千零五億四千三百萬元，港幣四百五十億五千二百萬元，港幣五百零九億二千六百萬元及港幣三百八十四億一千二百萬元。因採納香港財務報告準則第15號之影響而延後確認本集團之收入，營業溢利及公司股東應佔溢利(及公司股東應佔基礎溢利)數額分別為港幣一百五十二億四千一百萬元，港幣七十一億九千四百萬元及港幣六十億一千四百萬元。該影響主要與香港物業銷售有關，分析如下：

	採納香港財務報告準則第15號之估算影響		
	香港物業銷售 ⁽¹⁾	其他 ⁽²⁾	總計
收入	15,168	73	15,241
營業溢利	7,223	(29)	7,194
公司股東應佔溢利	6,031	(17)	6,014
公司股東應佔基礎溢利	6,031	(17)	6,014

- (1) 因採納香港財務報告準則第15號，若干香港住宅物業之物業銷售收入總額港幣一百五十一億六千八百萬元，相關物業之營業溢利港幣七十二億二千三百萬元及公司股東應佔溢利(及公司股東應佔基礎溢利)港幣六十億三千一百萬元會延後至下一個財政年度於相關物業之擁有權轉移予客戶時才予以確認。
- (2) 其他影響主要與本集團的電訊業務有關，主要為將手機捆綁計劃的服務收入重新分配至手機及配件銷售，及捆綁合約之手機補貼確認為存貨銷售成本，及獲取客戶之成本予以資本化。該變動對本集團財務業績影響輕微。

	於二〇一九年六月三十日		
	按 香港財務 報告準則 第15號 呈報	採納 香港財務 報告準則 第15號之 估算影響	按 香港 會計準則 第18號 呈報
綜合財務狀況表(摘錄)			
資產			
供出售物業	196,107	(7,031)	189,076
業務及其他應收賬項	22,811	6,601	29,412
負債			
業務及其他應付賬項	28,699	1,150	29,849
已收取售樓訂金	16,983	(8,700)	8,283
應付稅項	11,052	1,175	12,227
股東權益			
儲備金	495,722	5,970	501,692
非控股權益	5,601	(25)	5,576

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

4. 未來會計政策之發展

香港財務報告準則第16號「租賃」(於二〇一九年七月一日開始之財政年度生效)

香港財務報告準則第16號要求承租人將大部分租賃確認於財務狀況表內，以反映租賃資產的使用權及相關租賃付款責任。租賃資產將於租賃期內攤銷，及租賃負債按攤銷成本計量，並於收益表內確認相應的折舊費用及利息支出。出租人的會計處理將大致保持不變。

本集團將採用累計追加法過渡至新準則的要求。初始應用香港財務報告準則第16號的累計影響將調整於二〇一九年七月一日本集團權益之年初結餘及比較資料將不予重列。

採納香港財務報告準則第16號預期對本公司之綜合財務報表並無重大影響。

5. 主要會計政策

(a) 綜合賬之基本原則

本集團綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司之財務報表於每年六月三十日結算編製，並分別按下述說明第5(e)及5(f)之政策將集團所佔聯營公司及合營企業之權益計算在內。所採納之聯營公司及合營企業賬項皆與本公司之賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期三個月。本年度購入或售出之附屬公司、聯營公司及合營企業業績，以收購日起及至出售日止，計入綜合收益表內。所有有關集團內部間之重大交易及結餘均在綜合賬內剔除。本集團與聯營公司及合營企業之間的交易所得的未實現利潤及虧損，於聯營公司及合營企業所佔權益部分在綜合賬內剔除。

本集團之現有附屬公司擁有權權益變動而不導致本集團失去對附屬公司控制權則須以權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益賬面值會作出調整以反映其於附屬公司之相對權益之變動。被調整之非控股權益及作價支付或收取之公平價值差額直接確認於權益中及歸入本公司擁有人。

於淨資產或負債內的非控股權益包括其在業務合併日之權益及合併後應佔權益的變動。

(b) 收入

本集團將日常業務所產生的收益歸類為收入。本集團主要業務收入包括物業銷售所得收入，按租約租出物業租金總收入，酒店業務收入，電訊業務收入，運輸基建及物流收入，數據中心業務收入和其他業務之收入包括百貨公司、金融服務、物業管理及建築。以上並不包括聯營公司及合營企業之收入。

5. 主要會計政策(續)

(c) 收入之確認

本集團確認與客戶的合約之收入為當產品或服務的控制權轉移予客戶而收取交易價格。交易價格為本集團轉移所承諾之產品或服務予客戶以換取預期有權取得之金額，但不包括代第三方收取的金額(如增值稅或其他銷售稅)。根據合約性質和條款，以及該合約所適用的法律，控制權轉移可於某一時點或在一段時間內發生。在決定交易價格時，若融資成分重大，本集團則會調整承諾之作價金額。

本集團與客戶合約收入，其他收入來源及其他收益的確認政策進一步詳情如下：

(i) 物業銷售

出售物業所得收入，當物業的控制權或實際使用權轉移予客戶，即某一時點本集團完成履約責任時予以確認。

於收入確認日期前所收取已售出物業的訂金及分期樓款，於財務狀況表呈列為已收取售樓訂金，會被視為合約負債。

在比較年度內，出售已落成物業所得收入，於物業的重大風險及權益轉移予買家時確認。在收入確認前從買家所收取的訂金及分期樓款，則包括在流動負債內。

(ii) 租金收入

按租約租出物業所得之租金收入，在租約期內以直線法確認。或然租金在其產生之會計期間確認。

(iii) 酒店業務

酒店業務之收入，在提供住宿及相關服務時確認。

(iv) 電訊

電訊服務的收入乃按本集團之流動通訊網絡及設備之用量計算並隨時間提供服務時確認。而標準服務計劃預先發單之服務收入則予以遞延，並包括在合約負債內。對於流動電話，設備和禮品的銷售收入，於產品付運至給客戶並被接受時確認。就每項履約責任所確認之收益金額，乃經考慮捆綁合約內提供的服務元素及手機裝置元素的單獨零售價格或各自之估計公平價值而釐定。於以前年度，收入以剩餘價值法作出分配。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

5. 主要會計政策 (續)

(c) 收入之確認 (續)

(v) 運輸基建及物流

收費道路經營的道路費收入在車輛通過收費道路時確認。

商務航空中心的業務收入包括飛機和旅客服務，燃料銷售和飛機庫收費，根據服務使用情況在一段時間內確認。

管理及營運隧道和道路基建，和停車場設施的管理費收入，根據管理合約的條款，在提供服務時確認。

物流和空運服務的收入，在提供服務時確認。

(vi) 數據中心業務

來自客戶使用數據中心及資訊科技設施之收入乃根據本集團有權開具發票的金額於協議期間按比例確認，而來自其他服務之收入乃隨服務時間確認。

(vii) 百貨公司業務

銷售貨品的收入，在客戶擁有並接受產品時以銷售時點確認。特許專櫃銷售佣金收入，在特許專櫃供應商出售貨品時確認。

(viii) 金融服務

貸款融資業務的利息收入採用實際利率法按時間比例確認入賬。一般保險業務的保費在保險期內按比例確認為收入。

(ix) 物業管理

提供物業及設施管理服務的收入，在提供服務時確認。

(x) 建築

建築工程收入是根據合約期間按工程完成進度來確認。該法是按照已產生的支出佔整項工程的估計全部支出來計量。

(xi) 投資收入

股本投資的股息收入，在收取股息之權利獲得確立時予以確認。

金融投資的利息收入，採用實際利率法予以確認。

(d) 附屬公司

附屬公司為受本公司控制之實體。倘若本集團可以對一個實體行使權力，並藉投資有權影響及收取回報，即代表控制權存在。

5. 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司

聯營公司為本集團可對其管理政策決定包括參與有關財務及經營策略決定作重要影響，而非可控制或可共同控制的公司。

聯營公司之業績在綜合收益表內只計算有關集團應佔收購後之利潤減虧損。

聯營公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內，該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

(f) 合營安排

合營安排是一個合約上的安排，由本集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制。

(i) 合營企業

合營企業為擁有共同控制權的各方(合營企業者)根據合約安排享有淨資產權益的一種合營安排。

合營企業之業績在綜合收益表內只計算有關本集團應佔收購後之利潤減虧損。

合營企業權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

(ii) 合營業務

合營業務為擁有共同控制權的各方(合營業務者)根據合約安排享有應佔資產及負債責任的一種合營安排。

合營業務投資按各合營業務者所確認之資產(包括其應佔共同擁有之資產)，其負債(包括其應佔共同承擔之負債)，其收入(包括其應佔合營業務之銷售產品之收入)及其費用(包括其應佔共同產生之費用)入賬。各合營業務者根據適用準則按合營業務之相關權益將資產與負債及收入與費用入賬。

(g) 無形資產

(i) 電訊牌照

頻譜使用費為指定期內獲分配頻譜，作為在香港提供電訊服務之費用。預付款及協議期間應付固定年費之現值均被記錄為無形資產，並與相關責任一併入賬。攤銷於資產可作擬定用途當日起計之剩餘牌照期間以直線法計提撥備。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

5. 主要會計政策(續)

(g) 無形資產(續)

(i) 電訊牌照(續)

貼現值與最低年費付款總額之差額為融資實際成本，因此，該差額於資產可作擬定用途前之期間撥充作資本，列為無形資產之一部分。於資產可作其擬定用途當日後有關融資成本已於其產生年度之綜合收益表內扣除。

除最低年費外浮動年費(如有)將於產生時在綜合收益表確認。

(ii) 商譽

收購附屬公司或業務的商譽初始按成本計量，為轉讓代價總額，被收購方之任何非控股權益金額及本集團以往持有被收購方權益的任何公平價值之總額超過被收購方可識別淨資產和負債於收購日計量之公平價值之差額。初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，及當有跡象顯示賬面值可能無法收回。

如果所收購淨資產的公平價值超過轉讓代價總額，該收益直接在綜合收益表中確認。

收購聯營公司及合營企業的商譽，為收購成本超過本集團所佔可識別資產淨額公平價值的部分，分別計入聯營公司及合營企業的投資賬面值，並不獨立進行減值測試。

出售附屬公司，聯營公司或合營企業時，應佔出售實體商譽的賬面值一併計入出售損益。

(iii) 經營權資產

本集團與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排並參與收費道路基建發展、財務、營運及保養。在此安排下，本集團為當局進行收費道路建築工程以換取營運收費道路之經營權及收取來自道路使用者之道路收費。按照此服務經營權安排，資產包括隧道、引道，樓宇及機電裝置之成本均列為無形資產。於經營權安排的相關基建落成後，經營權資產按經營使用期以直線攤銷法計算。

(h) 獲取及履行合約成本

如(i)為獲取合約而產生遞增成本並預期該成本可被收回，及(ii)履行合約的成本直接與合約有關，產生或增加本集團將來用作履約責任的資源，並預期可收回，獲得和履行與客戶合約的成本會被資本化為資產。資本化合約成本會與轉移予客戶同資產相關的貨品或服務作一致及系統性攤銷。若資本化成本的賬面值超過將收取的剩餘代價減未來產生的成本，則確認減值虧損。

5. 主要會計政策(續)

(i) 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團有權利從客戶收取代價並且承擔向客戶轉移貨物或提供服務的履約責任。該等權利及履約責任的組成會產生合約資產淨值或合約負債淨值，取決於餘下權利及履約責任之關係。

合約資產於本集團已提供合約中之貨物或服務並未收取客戶代價或確認之累計收入超過客戶的累計付款時產生。當收取客戶代價的權利成為無條件時，合約資產會轉入應收賬項。相反，當客戶收取的金額超過合約確認之收入，或在貨物或服務轉移予客戶前收取客戶預付款，則確認合約負債。如本集團於確認相關收入前取得無條件收取代價之權利，亦將確認合約負債。在此情況下，同時確認相應之應收賬項。

合約資產採用同以按攤銷成本計量之金融資產相同的減值評估方式進行其減值評估。當本集團將貨物或服務轉移予客戶，並完成其履約責任，合約負債會確認為收入。已收取售樓訂金會被視為合約負債，並以獨立項目呈列於綜合財務狀況表的流動負債內。

(j) 金融工具

金融工具為使一實體產生金融資產而另一實體產生金融負債或權益工具的任何合約。

(i) 金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時及後續計量時分類為按攤銷成本計量，按公平價值計入其他全面收益及按公平價值計入損益。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除不包含重大融資成分的業務應收賬項外，本集團之金融資產初始按公平價值計量，如金融資產非以公平價值計入損益，加交易成本計量。不包含重大融資成分的業務應收賬項按交易價格計量。

後續計量

本集團為進行後續計量的金融資產分為四類：

- 以攤銷成本計量的金融資產
- 按公平價值計入其他全面收益的債務投資
- 被指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資
- 按公平價值計入損益之金融資產

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

5. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

以攤銷成本計量的金融資產

如果同時符合以下兩個條件，本集團將以攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產以商業模式的目的為收取合約現金流量而被持有，及
- 金融資產的合約條款在指定日期產生現金流量，該現金流量僅為本金及未償還本金的利息支付。

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量，並可能須進行減值。而該利息收入、外匯損益及減值會被計入損益。當該資產被終止確認、修改或減值時，其收益或虧損將被計入損益。

本集團以攤銷成本計量的金融資產包括現金及現金等值項目、業務應收賬項、應收放款及若干債務投資。

按公平價值計入其他全面收益的債務投資

如果同時符合以下兩個條件，本集團將按公平價值計入其他全面收益計量債務投資：

- 金融資產以商業模式的目的為同時收取合約現金流量和出售資產而被持有，及
- 金融資產的合約條款在指定日期產生現金流量，該現金流量僅為本金及未償還本金的利息支付。

就按公平價值計入其他全面收益的債務投資而言，其利息收入、外匯價值重估及減值虧損或撥回將於損益中確認，並以按攤銷成本計量的金融資產相同的方式計算。其公平價值變動計入其他全面收益。當該投資被終止確認時，計入其他全面收益中的累計公平價值變動會被回流至損益。

被指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資

在初始確認時，本集團可選擇不可撤回地將股本投資歸類為按公平價值計入其他全面收益指定的股權工具，即其符合股權定義和作非交易目的。該分類須按投資工具逐一確定。

該等金融資產的收益或虧損永不會被回流至損益。計入其他全面收益中的累計收益或虧損會於出售時轉撥至保留溢利。

股息於收取款項之權利確立時在收益表中被確認為其他收益。除非所得款項為金融資產成本的部分收回金額，該收益會在其他全面收益表中確認。被指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資不須進行減值評估。

本集團已不可撤銷地選擇若干股本投資為此類別。

5. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

按公平價值計入損益之金融資產

所有未被分類為上述按攤銷成本計量或按公平價值計入其他全面收益的金融資產均須按公平價值計入損益計量。

此類別包括持有交易用途的金融資產，衍生金融資產，本集團未不可撤回地選擇為按公平價值計入其他全面收益的股本投資，及其現金流量不僅為支付本金和利息的債務投資。

如果購買金融資產的目的是近期出售或購回，則將其分類為持有交易用途的金融資產。衍生金融工具亦被分類為持有交易用途之類別，除非它們被指定為有效的對沖工具。

按公平價值計入損益之金融資產將以公平價值列入財務狀況表。其淨收益和虧損包括股息或利息收入會被計入損益。

金融資產的終止確認

金融資產主要在以下情況下被確認終止：

- 從資產接收現金流的權利已到期，或
- 本集團已轉讓其收取交易中的現金流量的權利，或向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的大部分風險及回報，或本集團並無轉讓而無保留資產的所有風險和回報，但轉讓該資產的控制權。

當本集團進行交易以轉讓其從資產收取現金流量的權利，但保留大部分所轉讓資產的所有風險和回報或其控制權時，本集團繼續將轉讓資產視為繼續參與。在此情況下，本集團亦計入其相關負債。已轉讓資產及相關負債會按反映本集團所保留的權利及責任為基準計量。

金融資產減值

本集團為所有未按公平價值計入損益計量的債務投資按預期信貸虧損確認減值撥備：

- 以攤銷成本計量的金融資產，及
- 按公平價值計入其他全面收益的債務投資

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

5. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產減值(續)

預期信貸虧損是信貸損失的概率加權估計，根據合約內的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算，並以原定實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持有抵押品的現金流量或其他信貸增強，其為合約條款的組成部分。

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。對於初始確認後信用風險未顯著增加的信貸風險情況，預期信貸虧損會指報告日期後十二個月內可能發生的違約事件導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。對於初始確認後信貸風險顯著增加的信貸風險情況，無論何時違約，信貸虧損撥備會以整個剩餘年期內所有可能發生的毀約事件而產生的信貸虧損(終生預期信貸虧損)計量。

就業務應收賬項及合約資產而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，本集團並未追蹤信貸風險的變動，而是於每個報告日根據終身預期信貸虧損計算虧損撥備。

在確定金融資產的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加，以及估算預期信貸虧損時，本集團考慮在無需付出過多成本或努力之情況下即可獲得之合理及可靠資料當中包括有量與質的資訊及分析，此基於本集團的歷史經驗及被告知的信貸評估及包括前瞻性資料。

按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備將從資產總帳面值中扣減。對於按公平價值計入其他全面收益的債務工具，其虧損撥備將計入損益，並確認於其他全面收益，而不會減少資產的帳面值。

當本集團不可能全額收到未償還的合約金額時，本集團認為金融資產已屬違約，而不考慮例如將抵押品(如持有)變現等行動。在考慮本集團持有的抵押品價值後，金融資產可歸類為違約而不作信貸虧損準備(即預期不會出現減值虧損)。當沒有合理預期收回合約現金流量時，金融資產會被註銷。註銷可以與整體金融資產或其中的一部分相關，並構成終止確認事件。

5. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

於二〇一八年七月一日之前適用的金融資產分類和計量的會計政策

本集團將金融資產項目分類為按公平價值計入損益的金融資產、貸款及應收賬項、持有至到期日投資項目及可供出售投資項目。金融資產分類取決於購入金融資產的目的及管理層於每個報告日加以審閱。

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指在初始確認金融工具時按其預期可使用年期或較短時間內(如適用)確實貼現估計未來收入至金融資產之淨賬面值的利率。

(i) 按公平價值計入損益的金融資產

按公平價值計入損益的金融資產包括持作交易用途之有市價證券。於初始確認後的每個年結日，此等投資項目以公平價值入賬。公平價值的變動經確認並計入損益。

(ii) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項是指有固定或可確定的付款及在活躍市場上沒有市場報價的非衍生金融資產，按實際利率法以攤銷成本並減去減值撥備入賬。

(iii) 持有至到期日投資項目

持有至到期日投資項目乃非衍生金融資產，具固定或可確定之付款及固定到期日，以及本集團管理層具有積極意向及能力持有至到期日為止。持有至到期日投資項目按公平價值加交易成本初始確認，其後按實際利率法以攤銷成本並減去任何可識別減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已減值時，減值撥備經確認並計入損益。

(iv) 可供出售投資項目

可供出售投資項目乃指定或並未分類為其他類別之非衍生工具。在初始確認後的每個年結日，可供出售投資項目乃按市場價格釐定之公平價值入賬。而當中公平價值的變動乃於其他全面收益中確認，直至金融資產出售或釐定為減值為止。屆時已於其他全面收益中確認的累計收益或虧損均從權益賬內剔除及確認並計入損益。任何可供出售投資項目的減值撥備即時確認並計入損益。可供出售股本投資項目減值撥備其後並不會透過綜合收益表撥回。

如可供出售投資項目的公平價值在活躍市場上沒有市場報價下沒法準確釐定，則於初始確認後的每個年結日以成本值減任何可識別的減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已出現減值時，減值撥備即確認並計入損益。有關減值撥備並不會於以後期間撥回。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

5. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(ii) 金融負債

分類及計量

所有金融負債初始按公平價值計量，貸款及借款及應付款項，則扣除直接應佔交易成本之淨額。

金融負債在初始確認時按攤銷成本或公平價值計入損益分類及計量。如金融負債被持有作交易用途、為衍生工具或在初始確認時被作如此指定，則金融負債歸類為以公平價值計入損益計量。按公平價值計入損益之金融資產以公平價值計量，其包括任何利息支出後之收益及虧損淨額於損益中確認。

如金融負債是以短期回購為目的而產生，則歸類為持有作交易用途。該類別亦包括本集團訂立的並非指定為對沖關係中的對沖工具之衍生金融工具合約。本集團並無指定任何以公平價值計入損益之金融負債。

其他金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。當中包括業務和其他應付款項、貸款及借款。利息支出及外匯收益和虧損會計入損益。終止確認之任何收益或虧損亦計入損益。

金融負債的終止確認

當負債的義務解除、取消或到期時，金融負債將被終止確認。如果現有金融負債被同一貸款人以實質上不同的條款取代，或現有負債的條款被大幅修改時，則此類交換或修改被視為終止確認原始負債及確認新的負債。終止確認之收益或虧損亦計入損益。

(iii) 金融工具的抵銷

如現有可實施的法定權利抵銷已確認之金融資產和金融負債，並有意圖以淨額結算或同一時間變現資產及解決債務，則此金融資產和金融負債會被抵銷，並將淨額在綜合財務狀況表中呈列。

(k) 衍生金融工具及對沖會計

本集團持有衍生金融工具，如利率掉期，跨貨幣利率掉期及貨幣遠期，用以對沖其利率及外幣風險。

衍生金融工具於訂立合約當日按公平價值初始確認，並按其後公平價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否被指定為對沖工具，如是，則取決於被對沖工具的性質。就對沖會計的目的，對沖分類為：

- (a) 現金流量對沖：對沖可歸因與已確認之資產或負債有關的特殊風險或非常可能發生之預計交易之現金流量變動風險或未確認的確定承諾之相關外匯風險；

5. 主要會計政策(續)

(k) 衍生金融工具及對沖會計(續)

- (b) 公平價值對沖：對沖已確認的資產或負債或未確認承諾之公平價值變動的風險；及
- (c) 境外業務淨投資的對沖

如衍生金融工具不被指定或不符合使用對沖會計，其公平價值變動經確認並計入損益。

本集團在對沖交易開始時記錄對沖工具及被對沖項目的關係，以及進行各項對沖交易的風險管理的目的與策略。本集團在對沖開始及持續進行就對沖交易的衍生工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目的公平價值變化或現金流量進行評估，並作記錄。

以下為於二〇一九年六月三十日存在並按香港財務報告準則第9號分別符合為公平價值及現金流量之對沖。本集團的管理策略及對沖文件記錄與香港財務報告準則第9號的規定相符，因此被視為持續對沖。本集團並未指定任何衍生金融工具為境外業務淨投資對沖。

- (a) 現金流量對沖
跨貨幣利率掉期

本集團已訂立現金流量對沖的跨貨幣利率掉期合約，其用於減少本集團借貸及利息之利率風險及貨幣風險。

被指定為現金流量對沖的跨貨幣利率掉期有效對沖部分之公平價值變動於其他全面收益中確認，累計於公平價值儲備中，並當被對沖利息支出及/或借貸換算之匯兌差額確認於損益時重新歸類至損益。跨貨幣利率掉期無效對沖部分之公平價值變動即時確認於損益。

- (b) 公平價值對沖
利率掉期及跨貨幣利率掉期

本集團已訂立定息轉浮息之利率掉期合約，以對其借貸(「被對沖項目」)之利率變動的公平價值風險作公平價值對沖。公平價值風險所產生的被對沖項目之公平價值變動於損益中確認。被指定為公平價值對沖的利率掉期有效對沖部分之公平價值變動與被對沖項目的公平價值變動於損益中相同項目內確認。利率掉期無效對沖部分之公平價值變動分別確認於損益。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

5. 主要會計政策(續)

(l) 投資物業

投資物業指物業可提供長期租金收入或資本增值或兩者兼有及基本上並非由本集團佔用。包括已落成物業、興建中及重新發展以持續用作投資物業。

投資物業是以公平價值入賬，根據獨立合資格之測量師按物業之最高及最佳用途為基礎而決定，土地及樓宇不分別估值。公平價值之變動於產生期間於綜合收益表確認。

投資物業於出售後，或永久不再被使用，或預期出售不會產生未來經濟利益時，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損(按出售所得款項淨額與物業的賬面值之差額計算)於終止確認年度的綜合收益表內入賬。

(m) 物業、機器及設備

(i) 酒店物業

酒店物業和用於酒店業務之整體固定設備，均按成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)列賬。

(ii) 其他物業、機器及設備

其他自用物業、機器及設備，均按成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。其他自用物業均為本集團用作生產或行政目的。機器及設備是用於商業營運的長期有形資產，主要包括傢俬、用具、渡輪、車輛、機械和設備。

出售或報廢物業、機器及設備項目所產生之收益或虧損均按出售所得與項目賬面值之差額淨值釐定，並於出售或報廢日在綜合損益中確認。

(n) 物業、機器及設備之折舊

(i) 酒店物業

酒店物業及整體固定設備折舊以直線法攤銷成本值，按未到期之租約年期及其預計使用年期之較短者以每年百分之零點六八至百分之二十折舊率計算。

(ii) 其他自用物業

租賃土地及樓宇建築成本均按未到期之租約年期及其預計使用年期之較短者採用直線法攤銷。

(iii) 網絡設備

網絡設備包括電訊網絡資產及設備。折舊以直線攤銷法以攤銷成本值，按其預計使用年期以每年百分之十至百分之五十折舊率計算。建造中的網絡設備並不計算折舊。

5. 主要會計政策(續)

(n) 物業、機器及設備之折舊(續)

(iv) 其他機器及設備

折舊以直線攤銷法按其預計使用年期以每年百分之四至百分之三十三點三之折舊率計算。

(v) 發展中物業

發展中酒店及其他物業並不計算折舊。折舊在物業可供使用時開始計算。

(o) 供出售物業

(i) 供出售已落成物業存貨

在年結日未售出之已落成物業是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

成本值之計算按照此等未售出物業佔全部已落成物業之比例，分攤土地及物業發展之總成本值。

變現淨值為管理層按市場情況以日常業務過程中物業之估計售價減除估計之銷售費用作出估算。

(ii) 供出售待發展/發展中物業

供出售待發展/發展中物業以成本值及變現淨值之較低者列入供出售物業賬項下。成本包括土地購置成本，發展物業支出，資本化借貸成本和其他相關支出之具體成本。變現淨值為管理層已考慮物業最終之預期銷售價及預計完成物業所需成本作出估算。

(p) 借貸及借貸成本

借貸在初始確認時以公平價值扣除交易成本之淨額確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。當列於說明5(k)的公平價值對沖適用時，對沖借項賬面值按可歸因於對沖風險所產生之公平價值變動調整。

除直接用於建造或生產資產所產生的借貸成本被資本化外，其他借貸成本於產生之年度均在收益表扣除，而該等資產必需一段長時間才能投入使用或出售。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直至該等資產實質上達致可使用或出售狀況時，借貸成本資本化便停止。

(q) 存貨

存貨主要包括建築材料、酒店存貨、手機及消耗品，是按照成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值乃按於日常業務過程中之預期銷售價，減適用之變動銷售費用。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

5. 主要會計政策(續)

(r) 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日之外幣兌換率折算為功能貨幣。以外幣計價之金融資產及負債按年度終結日之兌換率折算為功能貨幣。對於折算引致之兌換差額均計算於綜合收益表內。

以其相關功能貨幣結算之海外附屬公司、聯營公司及合營企業之資產及負債按年度終結日之兌換率折算為港幣，而收益表則以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額確認於其他全面收益。

(s) 本期及遞延所得稅

本年度的稅項支出包括本年度所得稅及遞延稅項在損益中確認，惟其與直接在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關時，則相關的稅額分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

本年度的稅項負債根據於報告日已頒佈或實質上頒佈的稅率預計向稅務機關繳付的金額確認入賬。本年度的稅項支出包括本年度應課稅收入的預期應付稅項以及過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的相應稅基值與綜合財務報表之賬面值之所有暫時差異按負債法全面確認入賬，惟初始確認商譽或非業務合併的交易中的資產或負債所產生的暫時差異，並且不影響交易時的會計或應課稅損益，遞延稅項將不會被確認。遞延稅項資產只限於可用作抵銷日後可扣減暫時差異及未動用稅務虧損的未來應課稅溢利數額時確認入賬。

對附屬公司、聯營公司和合營企業的投資產生的暫時差異會確認為遞延稅項，但本集團能夠控制這些暫時差異的撥回，而且暫時差異在可預見的將來很可能不會撥回的情況則屬例外。

遞延稅項使用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按預計應用於暫時差異逆轉時的稅率計算，並根據報告日本集團預計將除投資物業外的資產及負債的賬面價值收回或償還的方式所產生的稅務結果。關於按公平價值計量之投資物業的遞延稅項負債乃假設物業的賬面值將透過出售全數收回而釐定。

5. 主要會計政策(續)

(t) 撥備

如本集團就過往事件承擔現有責任，而履行責任可能引致經濟利益流出時及該責任款額能可靠地估算時，即確認撥備。如金額之時間價值重大，撥備則按預期履行責任支出的現值列述。

(u) 非金融資產減值

在每個報告日，本集團會檢討其非金融資產(除投資物業、銷售物業、存貨及遞延稅項資產外)的賬面值，以釐定是否有任何減值跡象。如存在此跡象，則需估計資產的可收回金額，以確定減值虧損的程度。無論是否存在任何減值跡象，商譽須每年進行減值測試。

作減值測試時，有可單獨辨別的現金流量之資產會被歸類為現金產生單位。資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值及其公平價值減成本的較高者。若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認為減值虧損，並計入損益。減值虧損首先分配予現金產生單位的任何商譽賬面值，其後按比例減少現金產生單位內其他資產的賬面值。商譽減值虧損不會在日後撥回。商譽以外的資產，若用以釐定可收回金額的估計出現有利的變化，減值虧損可予以撥回。資產賬面值可增加至其修訂的可收回金額，惟該金額不得超過資產以往年度沒有確認減值虧損時的賬面值。

(v) 退休福利支出

綜合收益表內的退休福利支出指本集團於本年內對界定供款計劃及強制性公積金計劃作出的供款。

(w) 股權支付

相應授出購股權所獲服務之公平價值按購股權授出日之公平價值釐定，並隨權益賬內資本儲備之增加在歸屬期間以直線法列作開支。本集團於各報告結算日重新估計購股權最終歸屬之數量，並於歸屬期間在綜合收益表中確認修訂原先估計之影響(如適用)，此已計算的支出將反映經修訂的估算，並同時在資本儲備作出相應之調整。

購股權獲行使時，已於資本儲備中確認之金額將轉移至股本。當購股權被收回、失效或註銷、在歸屬期間之後或直至到期日仍未行使，已於資本儲備中確認之金額將撥入保留溢利。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

6. 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算並不包括中央行政費用、其他淨收益、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。

(a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及合營企業於年內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇一九年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	36,518	16,372	23	23	36,541	16,395
中國內地	2,055	1,105	2,717	1,197	4,772	2,302
	38,573	17,477	2,740	1,220	41,313	18,697
物業租賃						
香港	16,555	12,741	3,143	2,632	19,698	15,373
中國內地	4,035	3,310	631	436	4,666	3,746
新加坡	-	-	713	559	713	559
	20,590	16,051	4,487	3,627	25,077	19,678
酒店業務	4,786	1,180	896	253	5,682	1,433
電訊	8,415	823	-	-	8,415	823
運輸基建及物流	4,261	1,341	3,574	409	7,835	1,750
數據中心業務	1,561	765	-	-	1,561	765
其他業務	7,116	1,186	415	56	7,531	1,242
	85,302	38,823	12,112	5,565	97,414	44,388
其他淨收益		740		30		770
未分配的行政費用		(1,705)		-		(1,705)
未計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		37,858		5,595		43,453
投資物業之公平價值增加		12,535		2,418		14,953
已計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		50,393		8,013		58,406
淨財務支出		(2,051)		(497)		(2,548)
稅前溢利		48,342		7,516		55,858
稅項						
- 集團		(8,474)		-		(8,474)
- 聯營公司		-		(62)		(62)
- 合營企業		-		(1,313)		(1,313)
本年度溢利		39,868		6,141		46,009

6. 分部資料(續)

(a) 分部收入及業績(續)

截至二〇一八年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	35,699	13,914	26	22	35,725	13,936
中國內地	4,096	1,428	2,099	886	6,195	2,314
新加坡	–	–	23	11	23	11
	39,795	15,342	2,148	919	41,943	16,261
物業租賃						
香港	15,494	12,026	3,012	2,523	18,506	14,549
中國內地	3,917	3,196	540	338	4,457	3,534
新加坡	–	–	719	564	719	564
	19,411	15,222	4,271	3,425	23,682	18,647
酒店業務	4,438	1,227	895	243	5,333	1,470
電訊	9,988	847	–	–	9,988	847
運輸基建及物流	4,009	1,379	3,382	409	7,391	1,788
數據中心業務	1,304	668	–	–	1,304	668
其他業務	6,699	1,118	357	67	7,056	1,185
	85,644	35,803	11,053	5,063	96,697	40,866
其他淨收益		1,156		157		1,313
未分配的行政費用		(1,506)		–		(1,506)
未計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		35,453		5,220		40,673
投資物業之公平價值增加		15,772		6,252		22,024
已計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		51,225		11,472		62,697
淨財務支出		(1,617)		(475)		(2,092)
稅前溢利		49,608		10,997		60,605
稅項						
– 集團		(8,402)		–		(8,402)
– 聯營公司		–		(60)		(60)
– 合營企業		–		(1,189)		(1,189)
本年度溢利		41,206		9,748		50,954

物業銷售業績包括香港及中國內地有關預售物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣五億一千八百萬元(二〇一八年：港幣七億七千萬)及港幣一億四千四百萬元(二〇一八年：港幣一億八千一百萬元)。

其他業務包括物業管理、百貨公司業務及金融服務的收入及溢利。

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益及金融資產淨投資收入。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

6. 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

本集團的資產及負債，按報告及經營分部分分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	資產總值	負債總值
於二〇一九年六月三十日				
物業發展				
香港	192,083	2,465	194,548	(25,716)
中國內地	16,044	5,362	21,406	(3,000)
新加坡	-	26	26	-
	208,127	7,853	215,980	(28,716)
物業投資				
香港	289,435	48,137	337,572	(4,407)
中國內地	99,374	6,111	105,485	(2,601)
新加坡	-	5,026	5,026	-
	388,809	59,274	448,083	(7,008)
酒店業務	23,708	1,278	24,986	(513)
電訊	7,289	-	7,289	(1,883)
運輸基建及物流	3,058	4,204	7,262	(754)
數據中心業務	5,738	-	5,738	(1,018)
其他業務	10,753	1,142	11,895	(4,391)
	647,482	73,751	721,233	(44,283)
銀行存款及現金			22,038	-
金融投資			4,416	-
銀行及其他借項			-	(95,006)
未分配的公司資產/(負債)			3,475	(1,674)
應付稅項			-	(11,052)
遞延稅項負債			-	(23,328)
資產/(負債)總額			751,162	(175,343)
於二〇一八年六月三十日				
物業發展				
香港	173,559	1,578	175,137	(25,828)
中國內地	16,101	5,258	21,359	(1,226)
新加坡	-	26	26	-
	189,660	6,862	196,522	(27,054)
物業投資				
香港	275,132	46,950	322,082	(4,013)
中國內地	95,868	6,690	102,558	(2,267)
新加坡	-	4,939	4,939	-
	371,000	58,579	429,579	(6,280)
酒店業務	23,116	1,340	24,456	(479)
電訊	7,662	-	7,662	(2,173)
運輸基建及物流	3,408	3,898	7,306	(705)
數據中心業務	4,787	-	4,787	(942)
其他業務	10,509	1,088	11,597	(3,992)
	610,142	71,767	681,909	(41,625)
銀行存款及現金			26,095	-
金融投資			4,243	-
銀行及其他借項			-	(91,434)
未分配的公司資產/(負債)			3,239	(1,784)
應付稅項			-	(10,551)
遞延稅項負債			-	(21,660)
資產/(負債)總額			715,486	(167,054)

6. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

本集團的折舊及攤銷和非流動資產增加，按報告及經營分部分析如下：

	於綜合收益表扣除的 折舊及攤銷		非流動資產增加	
	2019	2018	2019	2018
供租賃之物業投資	-	-	5,083	14,655
酒店業務	473	375	706	6,509
電訊	941	934	555	563
運輸基建及物流	363	368	19	36
數據中心業務	239	159	6,524	1,655
其他業務	117	145	210	177
未分配的公司資產	28	26	9	-
	2,161	2,007	13,106	23,595

(d) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	2019	2018
香港	78,175	76,283
中國內地	6,678	8,647
其他	449	714
	85,302	85,644

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2019			2018		
	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	綜合	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	綜合
香港	324,788	56,264	381,052	309,736	53,817	363,553
中國內地	101,951	11,738	113,689	99,085	12,295	111,380
新加坡	-	5,052	5,052	-	4,965	4,965
其他	180	697	877	219	690	909
	426,919	73,751	500,670	409,040	71,767	480,807
其他非流動資產			4,764			6,171
金融投資			3,313			3,384
非流動資產總額			508,747			490,362

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

7. 與客戶合約之收入

(a) 與客戶合約之收入分類

下表呈列本集團關於與客戶合約之收入，按主要業務分部，主要地區市場及根據收入確認的時間分類，並包括此分類收入與分部資料中披露之金額之對賬。

截至二〇一九年六月三十日止年度

	與客戶合約之收入			其他 來源 之收入	總計
	於某一 時點確認	在一段 時間內確認	小計		
(i) 分部					
物業銷售	38,573	–	38,573	–	38,573
物業租賃	–	2,083	2,083	18,507	20,590
酒店業務	2,057	2,729	4,786	–	4,786
電訊	3,781	4,634	8,415	–	8,415
運輸基建及物流	107	3,828	3,935	326	4,261
數據中心業務	–	1,561	1,561	–	1,561
物業管理	283	3,921	4,204	–	4,204
百貨公司業務	2,264	–	2,264	–	2,264
金融服務及其他	–	56	56	592	648
	47,065	18,812	65,877	19,425	85,302
(ii) 地區市場					
香港	44,370	18,361	62,731	15,444	78,175
中國內地	2,349	348	2,697	3,981	6,678
其他	346	103	449	–	449
	47,065	18,812	65,877	19,425	85,302

7. 與客戶合約之收入(續)

(a) 與客戶合約之收入分類(續)

截至二〇一八年六月三十日止年度

	與客戶合約之收入			其他 來源 之收入	總計
	於某一 時點確認	在一段 時間內確認	小計		
(i) 分部					
物業銷售	39,795	-	39,795	-	39,795
物業租賃	-	1,997	1,997	17,414	19,411
酒店業務	2,013	2,425	4,438	-	4,438
電訊	4,929	5,059	9,988	-	9,988
運輸基建及物流	118	3,644	3,762	247	4,009
數據中心業務	-	1,304	1,304	-	1,304
物業管理	289	3,712	4,001	-	4,001
百貨公司業務	2,158	-	2,158	-	2,158
金融服務及其他	-	53	53	487	540
	49,302	18,194	67,496	18,148	85,644
(ii) 地區市場					
香港	44,310	17,643	61,953	14,330	76,283
中國內地	4,424	405	4,829	3,818	8,647
其他	568	146	714	-	714
	49,302	18,194	67,496	18,148	85,644

其他來源之收入包括租金收入及提供金融服務的收入。

(b) 與合約負債相關的收入確認

合約負債主要與本集團於報告日已收取客戶預付款而尚未完成將貨物或服務轉移予客戶之履約責任有關。合約負債在完成履約責任期間確認為收入。

年內，本集團將年初合約負債中港幣八十億七千八百萬元確認為收入，當中物業銷售金額為港幣七十五億六千五百萬元。

(c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

於二〇一九年六月三十日，與客戶簽訂的合約中分配予未達成或部分達成之剩餘履約責任的交易價格總額為港幣四百八十七億五千二百萬元。此為本集團預計將來當剩餘履約責任得到完成時將確認的收入總額。該等剩餘履約責任中之港幣四百八十五億二千七百萬元與物業銷售合約有關，當中百分之七十七的物業銷售預計在一年內確認為收入。其餘剩餘履約責任之餘額港幣二億二千五百萬元與其他合約有關，當中百分之四十預計在一年內確認為收入。對於原本預期時限為一年或以下或迄今已完成責任直接收費之其他合約，本集團已應用香港財務報告準則第15號第121段的實際權宜方法，並未披露分配予剩餘履約責任的交易金額。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

8. 淨財務支出

	2019	2018
利息支出	2,982	2,383
名義非現金利息	17	23
減：撥作資本性支出之金額	(553)	(421)
銀行存款之利息收入	2,446	1,985
	(395)	(368)
	2,051	1,617

用作發展中物業之財務支出以年利率介乎2.70%至4.78%（二〇一八年：2.49%至5.28%）予以資本化。

名義非現金利息為將於綜合財務狀況表內確認之資產報廢責任及電訊牌照合約性責任之賬面值，增加至預期於未來清償時所需之估計現金流量之現值的調整。

9. 稅前溢利

	2019	2018
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	18,073	21,205
存貨銷售成本	4,912	6,001
酒店物業折舊	434	324
其他物業、機器及設備折舊	1,183	1,139
無形資產攤銷（包括在銷售成本內）	544	544
獲取合約成本攤銷	751	–
無形資產減值	4	4
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	1,855	1,647
僱員開支（包括董事酬金及退休計劃供款）	8,511	7,881
股權支付	19	3
核數師酬金	24	23
出售按公平價值計入損益的金融資產虧損	24	–
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	22	–
出售物業、機器及設備虧損	34	16
及計入：		
股本證券股息收入	154	178
金融投資利息收入	84	77
售出可供出售金融投資溢利	–	4
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	–	30
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	–	68

10. 董事酬金及五名最高薪酬人員

於本年度付予及應付本公司董事酬金總額如下：

董事姓名	說明	薪金、津貼		酌情花紅	退休福利 計劃供款	(說明c) 股權支付	2019 酬金總額	2018 酬金總額
		袍金	及實物利益					
執行董事								
郭炳聯		0.56	2.65	0.40	0.25	-	3.86	3.72
黃植榮		0.30	13.32	13.12	0.99	-	27.73	24.08
雷霆		0.30	11.08	15.68	0.99	-	28.05	24.89
郭基輝		0.30	6.35	2.96	0.02	-	9.63	9.11
郭基泓		0.35	5.44	3.10	0.02	-	8.91	7.24
鄺準		0.30	3.57	4.10	-	-	7.97	6.86
董子豪		0.35	8.52	12.64	0.73	-	22.24	19.38
馮玉麟		0.51	7.26	12.25	0.36	0.58	20.96	19.32
非執行董事								
李兆基		0.31	-	-	-	-	0.31	0.31
胡寶星		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
關卓然		0.42	-	-	-	-	0.42	0.42
郭基俊	a	0.16	-	-	-	-	0.16	-
獨立非執行董事								
葉迪奇		0.64	-	-	-	-	0.64	0.64
王子漸		0.44	-	-	-	-	0.44	0.44
李家祥		0.97	-	-	-	-	0.97	0.97
馮國綸		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
梁乃鵬		0.70	-	-	-	-	0.70	0.70
梁樺涇		0.58	-	-	-	-	0.58	0.58
梁高美懿		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
范鴻齡	b	0.30	-	-	-	-	0.30	0.10
二〇一九年總額		8.39	58.19	64.25	3.36	0.58	134.77	119.66
二〇一八年總額		7.99	53.85	54.20	3.23	0.39		

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中四名(二〇一八年：四名)。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

10. 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

至於付予其餘一名(二〇一八年：一名)人員之酬金詳情如下：

	2019	2018
薪金、津貼及實物利益	7.58	7.29
酌情花紅	11.05	10.60
退休福利計劃供款	0.70	0.67
	19.33	18.56

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍		2019	2018
港幣百萬元	港幣百萬元	僱員人數	僱員人數
18.5	– 19.0	–	1
19.0	– 19.5	1	–
		1	1

- (a) 郭基俊先生於二〇一八年十二月二十一日獲委任為非執行董事。
- (b) 范鴻齡先生於二〇一八年三月一日獲委任為獨立非執行董事。
- (c) 股權支付是給予公司僱員(包括公司董事)以授出日期釐定的購股權之公平價值及按權益歸屬期列作開支。

11. 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃，該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立的管理基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至十不等。

本集團根據中國省市政府有關規定，向由地方政府管理的養老退休保險基金作出供款。有關期間之供款率一般按僱員每月薪金之百分之十三至二十不等。

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃(強積金計劃)。此強積金計劃是在強制性公積金條例下之強制性公積金計劃管理局內註冊的。強積金計劃內的資產是與本集團的資產分開，並託管於獨立的管理基金內。按強積金計劃的規定，本集團及其僱員須分別為該計劃作出特定比率的供款。本集團為強積金計劃的供款是在發生時便計入綜合收益表內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣三億六千四百萬元(二〇一八年：港幣三億五千六百萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇一八年：港幣二百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

12. 稅項

	2019	2018
本公司及附屬公司		
本年度稅項支出		
香港利得稅	4,822	4,612
往年準備之低估/(高估)	6	(98)
	4,828	4,514
香港以外稅項	1,280	1,555
往年準備之低估/(高估)	1	(4)
	1,281	1,551
	6,109	6,065
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	1,856	1,783
其他暫時差異之產生及回撥	509	554
	2,365	2,337
	8,474	8,402

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇一八年：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2019	2018
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	48,342	49,608
按香港利得稅稅率 16.5% (二〇一八年：16.5%) 計算之稅項	7,977	8,185
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	1,913	2,093
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(1,514)	(2,035)
使用前期未被確認的稅項虧損	(142)	(82)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	235	344
往年準備之低估/(高估)	7	(102)
其他	(2)	(1)
稅項支出	8,474	8,402

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

13. 股息

	2019	2018
年內派發已確認的股息：		
二〇一八年末期股息每股港幣三元四角五仙以二十八億九千七百萬股計 (二〇一八年：二〇一七年末期股息每股港幣三元以二十八億九千七百萬股計)	9,995	8,690
二〇一九年中期股息每股港幣一元二角五仙以二十八億九千七百萬股計 (二〇一八年：每股港幣一元二角以二十八億九千七百萬股計)	3,622	3,477
	13,617	12,167

14. 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣四百四十九億一千二百萬元(二〇一八年：港幣四百九十九億五千一百萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十八億九千七百二十三萬二千七百八十一股(二〇一八年：二十八億九千六百七十五萬零八百二十五股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十八億九千七百二十九萬二千六百一十三股(二〇一八年：二十八億九千六百九十一萬九千五百四十二股)，此乃包括年內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行行使時的加權平均股數五萬九千八百三十二股(二〇一八年：十六萬八千七百一十七股)計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣三百二十三億九千八百萬元(二〇一八年：港幣三百零三億九千八百萬元)來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	2019	2018
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	44,912	49,951
投資物業之公平價值增加		
附屬公司	(12,535)	(15,772)
聯營公司	(63)	(90)
合營企業	(2,355)	(6,162)
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	1,856	1,783
合營企業	188	171
非控股權益	48	82
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現收益	(12,861)	(19,988)
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益	347	435
投資物業公平價值變動淨額之影響	(12,514)	(19,553)
公司股東應佔基礎溢利	32,398	30,398

15. 投資物業

(a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一七年七月一日	292,074	45,906	337,980
添置	884	13,771	14,655
落成後轉撥	5,924	(5,924)	-
重建轉撥	(452)	452	-
出售	(273)	-	(273)
撥往			
– 物業、機器及設備	(66)	-	(66)
– 供出售物業	-	(924)	(924)
匯兌差額	1,487	846	2,333
公平價值之增加	14,820	952	15,772
於二〇一八年六月三十日及七月一日	314,398	55,079	369,477
添置	1,038	4,045	5,083
落成後轉撥	6,880	(6,880)	-
重新劃定自物業、機器及設備	-	5,062	5,062
出售	(209)	-	(209)
撥往			
– 物業、機器及設備	(118)	-	(118)
– 供出售物業	-	(1,370)	(1,370)
匯兌差額	(2,448)	(1,400)	(3,848)
公平價值之增加	10,543	1,992	12,535
於二〇一九年六月三十日	330,084	56,528	386,612

(b) 投資物業估值

本集團投資物業已於二〇一九年六月三十日及二〇一八年六月三十日由萊坊測計師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為準則作出重估。投資物業的現時用途等同其最高及最佳用途。

本集團投資物業之公平價值計量均被歸類為三級公平價值架構中之第三級別。於年度內公平價值架構中的不同級別之間並無轉撥。

本集團已落成投資物業採用收入資本化方法估值，按物業各自之資本化率將現有租客之淨收入，及參考租賃期滿後新訂租金潛在變化後予以資本化計算。所採用之資本化率因應相關物業的類型及級別、所屬地點及租客類型而有所不同，並分析最近可比較之物業投資交易所得出的收益回報率及參照投資者預期收入、資本回報及風險。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

15. 投資物業(續)

(b) 投資物業估值(續)

本集團發展中投資物業使用餘值估價法計算。其估值假設物業在估值日已按當時的發展計劃落成及以銷售比較法或收入資本化預測物業落成的公平價值，並扣除日後發展之建築成本及適當的利潤與風險因素。

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值		加權平均資本化率	
	2019	2018	2019	2018
已落成				
香港	264,069	253,765	5.1%	5.1%
中國內地	66,015	60,633	6.6%	6.6%
	330,084	314,398		
發展中				
香港	24,071	20,082	3.6%	3.6%
中國內地	32,457	34,997	6.4%	6.7%
	56,528	55,079		

本集團投資物業之公平價值與資本化率呈負相關，其價值由投資者對投資收益率之預期，租金增長，被評估物業的總體風險來決定。較低(較高)之資本化率即意味物業價值將較高(較低)。

(c) 本年度本集團出售投資物業溢利為港幣一億零七百萬元(二〇一八年：港幣三億六千七百萬元)。

(d) 本年度投資物業租金總收入及直接經營成本分別為港幣一百九十五億九千四百萬元(二〇一八年：港幣一百八十六億三千七百萬元)及港幣四十二億三千六百萬元(二〇一八年：港幣三十九億七千八百萬元)。

16. 物業、機器及設備

本年度變動情況

	酒店物業	其他 自用物業	發展中 物業	網絡設備	其他 機器及設備	總值
成本						
於二〇一七年七月一日	13,453	6,192	8,438	5,858	5,636	39,577
添置	54	-	7,609	462	815	8,940
落成後轉撥	-	1,671	(2,225)	-	554	-
撥自己落成投資物業	-	66	-	-	-	66
出售	(1)	-	-	(252)	(94)	(347)
匯兌差額	46	2	46	-	14	108
於二〇一八年六月三十日及七月一日	13,552	7,931	13,868	6,068	6,925	48,344
添置	33	-	6,396	429	1,165	8,023
落成後轉撥	4,229	151	(4,401)	-	21	-
撥自己落成投資物業	-	118	-	-	-	118
重新劃定往發展中投資物業	-	-	(5,062)	-	-	(5,062)
出售	-	-	-	(211)	(230)	(441)
匯兌差額	(69)	(3)	(78)	-	(19)	(169)
於二〇一九年六月三十日	17,745	8,197	10,723	6,286	7,862	50,813
累積折舊						
於二〇一七年七月一日	3,575	2,032	-	3,117	3,876	12,600
年度折舊	324	166	-	540	433	1,463
出售	(1)	-	-	(236)	(87)	(324)
匯兌差額	9	1	-	-	8	18
於二〇一八年六月三十日及七月一日	3,907	2,199	-	3,421	4,230	13,757
年度折舊	434	174	-	559	450	1,617
出售	-	-	-	(180)	(215)	(395)
匯兌差額	(14)	(1)	-	-	(13)	(28)
於二〇一九年六月三十日	4,327	2,372	-	3,800	4,452	14,951
二〇一九年六月三十日賬面淨值	13,418	5,825	10,723	2,486	3,410	35,862
二〇一八年六月三十日賬面淨值	9,645	5,732	13,868	2,647	2,695	34,587

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

17. 聯營公司

	2019	2018
非上市公司股份，成本值減減值撥備	28	28
香港上市公司股份，成本值	1,469	1,273
所佔收購後儲備	4,510	4,251
	6,007	5,552
應收聯營公司往來款	7	18
	6,014	5,570
香港上市公司股票市值	3,901	3,628

應收聯營公司往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

本集團於其聯營公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2019	2018
投資物業	2,526	2,375
其他非流動資產	4,632	4,525
流動資產	1,717	1,403
流動負債	(822)	(883)
非流動負債	(2,046)	(1,868)
資產淨值	6,007	5,552
收入	3,341	3,217
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	63	90
本年度溢利	445	612

各主要聯營公司資料載列於二〇一九年年報中的「主要聯營公司」一節內。

18. 合營企業

	2019	2018
非上市公司股份，成本值減減值撥備	3,079	3,097
所佔收購後儲備	56,148	54,995
	59,227	58,092
應收合營企業往來款	8,510	8,105
	67,737	66,197

除按市場利率計息款項港幣十六億七千萬元(二〇一八年：港幣六億一千九百萬元)外，其他應收合營企業往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

18. 合營企業(續)

本集團於其合營企業收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2019	2018
投資物業	77,445	74,938
其他非流動資產	4,084	4,253
流動資產	18,281	16,768
流動負債	(14,849)	(13,805)
非流動負債	(25,734)	(24,062)
資產淨值	59,227	58,092
收入	8,771	7,836
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	2,167	5,991
本年度溢利	5,696	9,136

各主要合營企業資料載列於二〇一九年年報中的「主要合營企業」一節內。

19. 金融投資

	二〇一九年六月三十日			總計
	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	以攤銷 成本計量	
非流動資產				
債務證券	337	177	675	1,189
股本證券	248	1,876	-	2,124
	585	2,053	675	3,313
流動資產				
債務證券	-	130	321	451
股本證券	652	-	-	652
	652	130	321	1,103
	二〇一八年六月三十日			總計
	按公平價值 計入損益	可供出售	持有至 到期日	
非流動資產				
債務證券	-	564	480	1,044
股本證券	-	2,340	-	2,340
	-	2,904	480	3,384
流動資產				
債務證券	-	138	79	217
股本證券	642	-	-	642
	642	138	79	859

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

20. 無形資產

	經營權資產	電訊牌照	商譽	總值
成本				
於二〇一七年七月一日，				
二〇一八年六月三十日及七月一日	6,934	4,779	151	11,864
增加	22	-	-	22
出售	(23)	-	-	(23)
於二〇一九年六月三十日	6,933	4,779	151	11,863
累積攤銷及減值				
於二〇一七年七月一日	4,890	1,443	7	6,340
攤銷	258	286	-	544
減值	-	-	4	4
於二〇一八年六月三十日及七月一日	5,148	1,729	11	6,888
攤銷	259	285	-	544
減值	-	-	4	4
出售	(18)	-	-	(18)
於二〇一九年六月三十日	5,389	2,014	15	7,418
於二〇一九年六月三十日賬面淨值	1,544	2,765	136	4,445
於二〇一八年六月三十日賬面淨值	1,786	3,050	140	4,976

經營權資產指根據與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排參與收費道路基建發展、財務、營運及保養所產生之隧道、引道、樓宇及機電裝置成本，按其有限使用期二十七年以直線法攤銷。

電訊牌照指預付款及於牌照有效期內應付固定年費之現值，按其有限使用期十二至十五年以直線法攤銷。其相關合同責任之非流動及流動部分分別於非流動負債及其他應付賬項記賬。

商譽為收購成本高於本集團應佔收購附屬公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。於年結日，已就該業務的賬面值及可收回數額作出比較進行減值測試。

21. 其他非流動資產

	說明	2019	2018
應收按揭放款		5,680	5,820
其他應收放款		1,032	1,188
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額		(2,088)	(995)
		4,624	6,013
衍生金融工具	22	140	158
		4,764	6,171

21. 其他非流動資產(續)

應收按揭放款以物業的第一或第二按揭作抵押，及於年結日二十五年(二〇一八年：二十五年)內依不同年期，每月分期還款，其利息以銀行貸款利率作為參考。結餘包括第一按揭放款為港幣三十九億二千五百萬元(二〇一八年：港幣四十一億九千八百萬元)。

於二〇一九年六月三十日，百分之一(二〇一八年：百分之零點六)應收放款已逾期但並無減值。其中百分之九十八(二〇一八年：百分之一百)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項與多名已評估其信用狀況、抵押品及於報告日期後還款之獨立客戶有關，其賬款仍被視作可收回。

22. 衍生金融工具

說明	2019		2018		
	資產	負債	資產	負債	
公平價值對沖					
– 利率掉期	35	–	67	2	
– 跨貨幣利率掉期	–	149	113	191	
	35	149	180	193	
現金流量對沖					
– 跨貨幣利率掉期	105	–	–	–	
不指定為會計對沖					
– 跨貨幣利率掉期	18	–	25	–	
– 遠期外匯合約	1	1	–	7	
	19	1	25	7	
	159	150	205	200	
呈列方式：					
流動部分	24 & 27	19	–	47	17
非流動部分	21 & 31	140	150	158	183
		159	150	205	200

於年結日，本集團持有之未到期衍生金融工具分析如下：

到期日	名義本金		
	2019	2018	
指定為會計對沖			
– 利率掉期及 跨貨幣利率掉期	2019年9月至2029年2月 (2018年：2018年8月至2024年4月)	14,297	11,630
不指定為會計對沖			
– 跨貨幣利率掉期	2020年5月	3,892	3,892
– 遠期外匯合約	2020年5月至2020年12月	123	123
		4,015	4,015
		18,312	15,645

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

23. 供出售物業

	2019	2018
供出售已落成物業存貨	37,589	44,350
供出售待發展/發展中物業	158,518	133,017
	196,107	177,367

24. 業務及其他應收賬項

	說明	2019	2018
業務應收賬項	(a)	7,896	11,196
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	11,948	7,729
收購物業按金		204	302
合約資產	(c)	656	-
應收顧客合約工程款項	(d)	-	94
短期放款		2,088	995
衍生金融工具	22	19	47
		22,811	20,363

- (a) 於二〇一九年六月三十日，業務應收賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之八十六(二〇一八年：百分之八十八)，三十一至六十天佔百分之四(二〇一八年：百分之三)，六十一至九十天佔百分之二(二〇一八年：百分之一)，而超過九十天則為百分之八(二〇一八年：百分之八)。

於二〇一九年六月三十日，百分之十二(二〇一八年：百分之十八)的業務應收賬項已逾期但並無減值。此等款項與多名近期並無拖欠還款記錄之獨立客戶有關而信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

業務應收賬項的減值撥備是根據預期信貸虧損在準備賬內列賬。如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，減值撥備會直接在業務應收賬項內撇銷。於二〇一九年六月三十日，業務應收賬項的減值撥備為港幣三千一百萬元(二〇一八年：港幣二千九百萬元)。

- (b) 結餘包括獲得合約成本港幣七億二千五百萬元，主要為取得物業銷售及電訊服務之客戶合約所增加的佣金成本。相關資本化成本並無減值撥備。
- (c) 合約資產主要為本集團於報告日與已使用數據中心及資訊科技設施、提供電訊及建築服務之未開具發票的收入有關。當收取客戶代價的權利成為無條件時，合約資產轉入應收賬項。通常為集團向客戶開具發票時發生。於二〇一八年七月一日，合約資產結餘為港幣六億一千八百萬元。

24. 業務及其他應收賬項(續)

(d) 應收/(付)顧客合約工程款項

	2018
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損	1,702
減：進度付款	(1,613)
	89
呈列方式：	
列入業務及其他應收賬項內之應收顧客款項	94
列入業務及其他應付賬項內之應付顧客款項	(5)
	89

二〇一八年六月三十日之應收客戶及應付客戶的合約工程結餘於二〇一八年七月一日採納香港財務報告準則第15號後分別歸類為合約資產及合約負債。

25. 銀行存款及現金

銀行存款附有當時市場利率之利息。集團的銀行存款及現金約百分之三十七為港元(二〇一八年：百分之四十五)，百分之四十八為人民幣(二〇一八年：百分之四十四)，百分之十五為美元(二〇一八年：百分之十一)。

26. 銀行及其他借項

	說明	2019	2018
無抵押銀行透支		194	185
一年內須償還之長期銀行及其他借項	29	8,974	12,461
		9,168	12,646

27. 業務及其他應付賬項

	說明	2019	2018
業務應付賬項		2,909	2,837
其他應付賬項及應付費用		23,857	26,567
合約負債		615	-
應付顧客合約工程款項		-	5
應付非控股權益		1,318	1,399
衍生金融工具	22	-	17
		28,699	30,825

於二〇一九年六月三十日，業務應付賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之五十(二〇一八年：百分之五十六)，三十一天至六十天佔百分之十九(二〇一八年：百分之十七)，六十一天至九十天佔百分之五(二〇一八年：百分之二)，而超過九十天則為百分之二十六(二〇一八年：百分之二十五)。

合約負債主要為向客戶就使用數據中心及資訊科技設施、電訊及建築服務所收取的預付款。於二〇一八年七月一日的合約負債結餘為港幣六億一千五百萬元。

應付非控股權益款項為免息，無抵押及沒有固定還款期。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

28. 已收取售樓訂金

本集團根據合約中之付款時間表向客戶收取付款。當本集團與客戶簽訂合約時，本集團收取協定交易價格的若干百分比作為訂金。客戶通常於合約完結，物業亦轉讓予客戶時支付餘額。在很多情況下，本集團在合約完結前向客戶收取進一步訂金付款。在某些樓花相關銷售安排中，客戶同意在建築期間提早支付樓價餘額，而非在轉讓時支付。所有收取之該類訂金會確認為合約負債，直至本集團完成其履約責任並將物業控制權轉移給客戶時，合約負債確認為收入入賬。

年內，關於已收取售樓訂金的合約負債變動如下：

於二〇一八年七月一日	12,230
匯兌差額	(105)
年內因確認收入而減少	(7,565)
年內因收取售樓訂金而增加	12,423
於二〇一九年六月三十日	16,983

29. 銀行及其他借項

本集團所持有長期銀行及其他借項之到期日如下：

說明	2019	2018
有抵押銀行借款，其償還期為		
一年內	260	266
一年後及兩年內	260	266
兩年後及五年內	512	789
五年後	64	29
	1,096	1,350
無抵押銀行借款，其償還期為		
一年內	8,216	7,883
一年後及兩年內	5,484	8,944
兩年後及五年內	38,067	37,903
五年後	3,328	2,446
	55,095	57,176
債券及票據，其償還期為		
一年內	498	4,312
一年後及兩年內	8,326	506
兩年後及五年內	15,224	21,389
五年後	14,573	6,516
	38,621	32,723
	94,812	91,249
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	26 (8,974)	(12,461)
	85,838	78,788

29. 銀行及其他借項(續)

長期借項之公平價值是於年結日以當時市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算如下：

	賬面值		公平價值	
	2019	2018	2019	2018
有抵押銀行借款	836	1,084	836	1,084
無抵押銀行借款	46,879	49,293	46,868	49,213
債券及票據	38,123	28,411	38,970	27,774
	85,838	78,788	86,674	78,071

- (a) 有抵押銀行借款指集團附屬公司以其若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (b) 上述銀行借款有不同的償還期但不超過二〇三八年十一月(二〇一八年：二〇三一年九月)，借款利率適當時作對沖後，實際利率為每年百分之三點二二(二〇一八年：百分之二點八二)。
- (c) 債券及票據有不同的償還期但不超過二〇二九年三月(二〇一八年：二〇二七年九月)，無抵押及借款利率適當時作對沖後，實際利率為每年百分之三點五四(二〇一八年：百分之三點五)。
- (d) 以不同貨幣為單位(跨貨幣利率掉期後)的借項賬面值如下：

	2019	2018
港幣	74,506	68,052
美元	8,052	11,366
人民幣	11,292	12,016
英鎊	1,156	-
	95,006	91,434

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

30. 遞延稅項負債

當與同一稅務機構徵收稅項有關並在法律上有權可作抵銷時，遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。由於不確定相關稅務利益會否可通過未來之應課稅溢利而實現，本集團尚未將因稅項虧損及可扣減暫時差異而產生的遞延稅項資產確認入賬。遞延稅項負債賬面值之組成部分及年內變動如下：

	加速				
	稅項折舊	物業重估	稅項虧損	其他	總計
於二〇一七年七月一日	5,614	13,389	(151)	78	18,930
在綜合收益表扣減/(計入)	579	1,779	1	(22)	2,337
視作出售附屬公司	(5)	-	-	-	(5)
計入儲備	-	-	-	(3)	(3)
匯兌差額	43	356	-	2	401
於二〇一八年六月三十日及七月一日	6,231	15,524	(150)	55	21,660
在綜合收益表扣減/(計入)	547	1,856	(53)	15	2,365
扣減儲備	-	-	-	3	3
匯兌差額	(76)	(622)	1	(3)	(700)
於二〇一九年六月三十日	6,702	16,758	(202)	70	23,328

於年結日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣四十二億零九百萬元(二〇一八年：港幣四十三億七千二百萬元)，其中港幣一億七千七百萬元(二〇一八年：港幣一億八千三百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇二四年(二〇一八年：二〇二三年)。確認該等未被確認的稅項虧損，視乎將來有關應課稅溢利及相關稅務機構作實的稅項虧損。

31. 其他非流動負債

	說明	2019	2018
資產報廢及其他責任		42	43
電訊牌照之合同責任		83	128
衍生金融工具	22	150	183
		275	354

32. 股本

	2019		2018	
	股數百萬股	金額	股數百萬股	金額
已發行及繳足：				
普通股				
期初	2,897	70,612	2,896	70,516
行使購股權發行之股票	1	71	1	96
期末	2,898	70,683	2,897	70,612

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，經行使購股權發行六十萬九千五百股股份(二〇一八年：八十二萬五千股股份)。

33. 永久資本證券

於二〇一七年五月二十三日，本集團發行集團有權決定可於二〇二〇年五月二十三日或以後贖回之五億美元優先永久資本證券。永久資本證券之分派以每年四點四五釐定息計算及每半年於期末支付，惟分派可由集團酌情遞延，及在此情況下本公司及發行者將不會宣派或支付股息，或就任何本公司及/或發行者較低或同等級別之證券作出分派或贖回、減少、註銷、回購或以其他方式作出收購。

本集團可視為無合約責任以償還其本金或支付任何分派。永久資本證券不符合金融負債的定義，該等永久資本證券會在權益中呈列，及分派被視為派息。

年內，集團以總作價港幣五千八百萬元(二〇一八年：港幣二千萬元)回購九百萬美元(二〇一八年：三百萬美元)優先永久資本證券。

34. 購股權計劃

本公司於二〇一二年十一月十五日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)取代於二〇〇二年十二月五日採納之前購股權計劃(「前購股權計劃」)。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。本公司採納購股權計劃詳情已載列於二〇一九年年報內之董事局報告書內。

前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，再無購股權可授出，但尚未行使之購股權將依照其規定繼續有效及可行使。

- (a) 在前購股權計劃下，於截至二〇一八年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				於2018年 6月30日
			於2017年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至 2017年7月10日	31,000	-	(31,000)	-	-

- (b) 購股權被行使詳情

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，經行使購股權發行三萬一千股股份。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百一十五元六角四仙。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

34. 購股權計劃(續)

新購股權計劃

年內，並無任何購股權根據新購股權計劃被授出。

(a) 在新購股權計劃下，於截至二〇一九年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2018年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2019年 6月30日
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至 2018年7月11日	141,000	-	(141,000)	-	-
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	633,000	-	(468,500)	-	164,500
			774,000	-	(609,500)	-	164,500
加權平均行使價(港幣)			105.98	-	105.76	-	106.80

在新購股權計劃下，於截至二〇一八年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2017年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2018年 6月30日
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至 2018年7月11日	622,000	-	(481,000)	-	141,000
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	946,000	-	(313,000)	-	633,000
			1,568,000	-	(794,000)	-	774,000
加權平均行使價(港幣)			105.01	-	104.07	-	105.98

(b) 購股權被行使詳情

年內，經行使購股權發行六十萬九千五百股股份(二〇一八年：七十九萬四千股股份)。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百三十元七角一仙(二〇一八年：一百三十元三角三仙)。

35. 母公司財務狀況表

	說明	2019	2018
非流動資產			
附屬公司	(a)	31,360	31,367
流動資產			
應收附屬公司往來款		176,628	167,639
業務及其他應收賬項		33	-
銀行存款及現金		41	39
		176,702	167,678
流動負債			
業務及其他應付賬項		(81)	(45)
流動資產淨值		176,621	167,633
資產總額減流動負債		207,981	199,000
非流動負債			
其他借項		(1,363)	-
資產淨值		206,618	199,000
資本及儲備			
股本	32	70,683	70,612
儲備金	(b)	135,935	128,388
股東權益		206,618	199,000

董事：
郭炳聯
雷霆

- (a) 各主要附屬公司資料載列於二〇一九年年報中的「主要附屬公司」一節內。
- (b) 年內儲備金之變動如下：

	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇一七年七月一日	5,318	115,178	120,496
購股權被行使所發行之股票轉入股本	(11)	-	(11)
購股權失效	(1)	-	(1)
本年度溢利	-	20,071	20,071
已派截至二〇一七年六月三十日末期股息	-	(8,690)	(8,690)
已派本年度中期股息	-	(3,477)	(3,477)
於二〇一八年六月三十日及七月一日	5,306	123,082	128,388
購股權被行使所發行之股票轉入股本	(7)	-	(7)
本年度溢利	-	21,171	21,171
已派截至二〇一八年六月三十日末期股息	-	(9,995)	(9,995)
已派本年度中期股息	-	(3,622)	(3,622)
於二〇一九年六月三十日	5,299	130,636	135,935

於二〇一九年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣一千三百零六億三千六百萬元(二〇一八年：港幣一千二百三十億八千二百萬元)。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

36. 綜合現金流量表說明

(a) 營業溢利與營運產生之現金流入對賬

	2019	2018
投資物業公平價值變動前之營業溢利	37,858	35,453
折舊及攤銷	2,912	2,007
出售投資物業溢利	(107)	(367)
出售物業、機器及設備虧損	34	16
出售可供出售投資項目溢利	-	(4)
股本證券股息收入	(154)	(178)
利息收入	(156)	(109)
股權支付	19	3
其他非現金項目	17	(11)
匯兌差額	208	(99)
營業現金流入	40,631	36,711
供出售物業減少	1,675	6,257
供出售待發展物業增加	(19,248)	(35,957)
存貨減少	84	4
業務及其他應收賬項增加	(2,212)	(2,335)
按公平價值計入損益的金融資產(增加)/減少	(10)	19
業務及其他應付賬項(減少)/增加	(2,062)	3,838
已收取售樓訂金增加	4,753	1,772
營運資金變動	(17,020)	(26,402)
營運產生之現金流入	23,611	10,309

(b) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2019	2018
銀行存款及現金	22,038	26,095
銀行透支	(194)	(185)
	21,844	25,910
減：超過三個月到期之銀行存款	(409)	(2,870)
減：抵押銀行存款	(5)	(5)
	21,430	23,035

36. 綜合現金流量表說明(續)

(c) 融資活動所產生的負債對賬

	銀行及 其他借款	應付 非控股權益	總額
於二〇一七年七月一日	67,170	1,188	68,358
現金流量	23,817	211	24,028
金融工具公平價值變動之調整	(54)	-	(54)
淨匯兌差額	316	-	316
於二〇一八年六月三十日及七月一日	91,249	1,399	92,648
現金流量	4,055	(78)	3,977
金融工具公平價值變動之調整	(101)	-	(101)
淨匯兌差額	(391)	-	(391)
其他非現金項目變動	-	(3)	(3)
於二〇一九年六月三十日	94,812	1,318	96,130

37. 合營業務

於年結日，本集團應佔合營業務權益，並已確認在綜合財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

	2019	2018
投資物業	19,771	19,108
供出售已落成物業	174	174
供出售待發展/發展中物業	2,591	548
	22,536	19,830
業務及其他應付賬項	366	338
應付稅項	91	78
遞延稅項負債	174	164
	631	580
收入	1,026	939
支出	227	216

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

38. 關連人士披露

於本年度內，本集團與有關連人士進行了不同形式的交易。除了披露於綜合財務報表其他部分之外，以下是本集團與有關連人士在同其他客戶或供應商相似的條件及市場價格下進行之重大交易，撮要如下：

說明	聯營公司		合營企業	
	2019	2018	2019	2018
利息收入 (a)	-	-	75	32
租金收入 (b)	-	-	2	2
租金支出 (b)	1	1	57	57
提供服務之其他收益 (c)	123	107	239	66
貨物購置及服務 (c)	-	-	345	488

- (a) 有關聯營公司及合營企業在年結日的未償還餘額分別在說明第17及18項中已予披露。
- (b) 本集團在日常業務過程中按一般商業條款與有關連人士訂立物業租約協議。
- (c) 向有關連人士購置貨物及服務與提供服務是按正常業務的價格及條款進行，與本集團其他供應商或客戶相若。

董事酬金(即主要管理人員薪酬)在說明第10項已予披露。

39. 或然負債及承擔項目

於年結日，本集團尚未列入綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	2019	2018
(a) 投資物業及物業、機器及設備之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	4,112	4,117
已批准但未簽約	4,480	468
(b) 本集團應佔合營企業之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	507	592
已批准但未簽約	26	34

- (c) 就銀行及財務機構給予合營企業的借款所作的保證承擔港幣二十一億零二百萬元(二〇一八年：港幣十三億一千三百萬元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一八年：港幣四百萬元)。

40. 經營租約

於年結日，本集團在不可解除的土地及樓宇經營租約下的未來最低可收取租金收入，分析如下：

	2019	2018
一年內	16,165	15,703
一年至五年	21,966	18,335
五年後	4,226	2,109
	42,357	36,147

於年結日，本集團在不可解除的土地及樓宇、收發站及專線經營租約下的未來最低應付租金支出，分析如下：

	2019	2018
一年內	1,383	1,382
一年至五年	1,330	1,646
五年後	458	554
	3,171	3,582

41. 資產抵押

於年結日，本集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣五百萬元(二〇一八年：港幣五百萬元)作為銀行擔保保證。

於年結日，本集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值為港幣十六億八千一百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣四千四百萬元)(二〇一八年：港幣十九億二千九百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣五千六百萬元))用以擔保其銀行借款。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

42. 重要會計判斷及估算

在應用本集團的會計政策時，本公司管理層需就無法由其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估算及假設。編製本綜合財務報表時所使用的估算及假設是以過往經驗及已考慮其他相關的因素包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據不斷進行評估。其估算可能與相關的實際結果不一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設如下論述：

(a) 投資物業公平價值

於每個報告日，本集團投資物業（包括發展中投資物業）以公平價值計量，此乃根據獨立合資格之測量師按最高及最佳用途估值。在適當時用收益資本化方法估值取決於若干估算，當中包括公平的市場租金、適當的資本化率、租賃期滿後新訂租金潛在變化及重建之可能性。此外，發展中投資物業之估值亦取決於預計完成物業發展所需成本及發展商之預期邊際利潤。管理層已就物業估值進行審閱及認為本集團投資物業的物業估值合理。

(b) 資產減值

於每個報告日，當情況或環境變化顯示資產的賬面值超過其可收回款額時，便作出資產（包括商譽及無形資產）減值檢討。資產的可收回款額為公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者中較高者。資產使用價值之估算包含預期由持續使用及在使用期的期末出售所帶來的未來現金流量，及應用可反映現行市場對貨幣時間價值之評估和資產之特定風險之合適貼現率。

(c) 供出售物業變現淨值

供出售物業（包括供出售已落成物業及供出售待發展/發展中物業）變現淨值之計算，乃根據本集團評估市場情況在正常營業程序下可能之最終售價扣除所有預計之銷售費用及完成物業發展所需成本而決定。

(d) 所得稅

本集團日常業務之有關交易及計算未能確定最終稅項，需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在作出決定的年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

(e) 遞延稅項資產確認

本集團綜合財務報表內的遞延稅項資產只會在暫時差異及未用稅項虧損可被使用時並可用作抵銷未來應課稅溢利才會確認。本集團以評估未來財務表現之未來應課稅溢利數額及其變現時限來判斷遞延稅項資產之確認。

43. 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、應收聯營公司及合營企業往來款、應收放款、業務應收賬項、銀行存款及現金、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他非流動長期負債。此等金融工具已披露於相關說明中。

本集團在業務範圍內須承擔各種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。集團按財務管理政策及常規來管理該等金融工具之風險，概述如下：

(a) 外匯風險

因本集團的資產及業務現金流量及借貸大部分以港元為主，外匯風險並未對本集團構成重大風險。本集團以可行及有成本效益的外匯遠期合約以達至將外匯風險減至最低的目標。本集團的外匯風險主要來自於中國內地及新加坡物業發展及投資活動的資產淨值之外幣換算風險。在適當時本集團會通過用相關外幣借款作為投資項目的融資。中國內地及新加坡的附屬公司，聯營公司及合營企業的投資淨值於換算時所產生的外匯差額確認於綜合全面收益表。

本集團亦須承擔有關主要以美元為主的外匯借貸，銀行存款及現金之外匯風險。在適當時本集團會以跨貨幣利率掉期合約來對沖有關外幣借貸之外匯風險。以其他貨幣為主的資產及負債對本集團造成的外匯風險極少。

於二〇一九年六月三十日，港元對外幣之匯率若有百分之十的增加/減少（二〇一八年：百分之十），如其他因素不變，本年度的稅前溢利將減少/增加約港幣二百萬元（二〇一八年：港幣二億零五百萬元增加/減少）。其他全面收益將減少/增加港幣六千七百萬元（二〇一八年：港幣一億二千二百萬元）。

(b) 利率風險

本集團因付息負債及資產所涉及的利率變動影響而導致出現利率風險，部分風險管理使用自然對沖即利率敏感性資產及負債互相抵銷。當利率不明確時，部分風險管理則使用利率掉期合約。

本集團之利率風險主要來自借貸。浮息借貸令本集團承擔現金流量利率風險。本集團之高層管理人員通過定期檢討，制定策略來管理利率風險，以獲取適當的浮息/定息資金配合本集團業務及投資。

本集團大部分借貸基本上是浮息借款。在適當時本集團使用利率掉期合約來對沖及管理長期利率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

43. 金融風險管理(續)

(b) 利率風險(續)

於二〇一九年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加/減少一百個點子(二〇一八年：一百個點子)，本年度內稅前溢利將減少/增加約港幣三億八千四百萬元(二〇一八年：港幣二億九千一百萬元)。

敏感度分析乃根據假設利率已於年結日出現變動並應用於當日已存在的衍生及非衍生金融工具之利率風險。二〇一八年財政年度以相同方法作出分析。

(c) 價格風險

本集團因金融投資按公平價值處理而存在價格風險，其公平價值是根據於每個年結日之市場報價計算。因此，本集團會密切監察此類投資之價格變動及市場環境轉變對價值之影響來管理風險。

於二〇一九年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，報價若增加/減少百分之十(二〇一八年：百分之十)，本年度內稅前溢利及其他全面收益將分別增加/減少約港幣九千二百萬元及港幣一億八千七百萬元(二〇一八年：港幣六千萬元及港幣二億七千一百萬元)。

(d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自業務應收賬項、應收放款、衍生金融工具及銀行與金融機構存款。

本集團的業務應收賬項主要來自本集團所發展的銷售物業及租戶的應收未收賬。本集團偶爾會提供長期貸款予物業買家，所計利息參考銀行貸款利率計算。定期審閱及緊密監察處理過期債項會嚴格執行。再者，於每年年結日，本集團會審閱各項業務應收賬的可收回金額以確定無法追收金額有足夠減值撥備。

為了控制衍生工具、存款及銀行結餘之交易對手信貸風險，本集團根據已公佈的信貸評級設定信貸限額，並定期監察以確保並無個別交易對手的重大風險。

本集團並無重大集中的信貸風險。不計持有之抵押品，最大的信貸風險為列於綜合財務報表上已扣除任何減值撥備各項金融資產之賬面值。除說明第39項所述的財務擔保外，本集團並無提供可引致集團面對重大信貸風險之其他擔保。

43. 金融風險管理(續)

(e) 流動資金風險

本集團之財務及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。本集團於決定融資來源及有關期限時會考慮所須承受的流動資金風險。本集團以分散資金來源及防止重大的再融資活動於同一時期出現來將再融資風險減至最低為目標。本集團亦維持大量有承諾循環銀行信貸額以容許更有彈性地應付資金的需求。

下表詳細載列本集團衍生及非衍生金融負債之餘下合約期。下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之貼現前現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。

說明	合同貼現前		一年後至 兩年內	兩年後至 五年內	五年以上		
	賬面值	現金流量總額					
於二〇一九年六月三十日							
業務應付賬項	27	2,909	2,640	267	2	-	
其他應付賬項及應付費用	27	23,857	19,560	2,069	1,966	264	
應付非控股權益	27	1,318	1,318	-	-	-	
銀行及其他借項	26 & 29	95,006	12,274	17,034	58,968	20,487	
其他非流動負債	31	125	-	104	38	-	
衍生金融工具	22	150	9	145	-	-	
		123,365	137,145	35,801	19,619	60,974	20,751

說明	合同貼現前		一年後至 兩年內	兩年後至 五年內	五年以上		
	賬面值	現金流量總額					
於二〇一八年六月三十日							
業務應付賬項	27	2,837	2,523	308	6	-	
其他應付賬項及應付費用	27	26,567	22,456	2,250	1,649	215	
應付非控股權益	27	1,399	1,399	-	-	-	
銀行及其他借項	26 & 29	91,434	15,609	12,306	64,543	10,100	
其他非流動負債	31	171	-	62	144	-	
衍生金融工具	22	200	26	21	163	1	
		122,608	133,781	42,013	14,947	66,505	10,316

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

43. 金融風險管理(續)

(f) 金融工具之公平價值計量

根據市場價格列賬之證券投資列為三級公平價值架構中之第一級別，包括以可觀察的活躍市場報價計量之所有上市證券及部分非上市證券。

大部分非上市證券之公平價值計量以各種估值技術包括貼現現金流量和市場比較方法來決定，如用於估值的主要數據大部分由非可觀察市場所得，一般分類為公平價值架構中之第三級別。但若其公平價值之計量以可觀察的市場數據得出或以其驗證，其級別可分類為公平價值架構中之第二級別。

業務應收賬項，銀行存款，業務應付賬項，應付費用及短期借款之公平價值與其賬面值相若，因為此資產與負債於短期內到期。

利率掉期的公平價值是以市場利率衍生的合適收益曲線來貼現預計未來現金流量的現值計量。

跨貨幣利率掉期的公平價值是以和合約到期日相配的市場遠期匯率及市場利率衍生收益曲線計量。

附帶不同利率並參考市場變化後重新定價之應收按揭放款，其賬面值與公平價值相若。

綜合財務報表內之其他金融資產及負債的賬面值與其公平價值並無重大差異。

年內公平價值架構中第一級，第二級及第三級之間沒有轉撥以及估值技術沒有改變。

43. 金融風險管理(續)

(f) 金融工具之公平價值計量(續)

以下列表是指於報告日以公平價值計量的金融工具賬面值，並按公平價值架構級別分類如下：

第一級： 公平價值是以活躍市場中未經調整的報價計量。

第二級： 公平價值是根據報價以外由可觀察的市場所提供的數據計量。

第三級： 公平價值是根據可觀察的市場以外所提供的數據計量。

於二〇一九年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
金融資產				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	337	-	-	337
股本證券	711	-	189	900
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	307	-	-	307
股本證券	1,566	5	305	1,876
衍生金融工具				
利率掉期	-	35	-	35
跨貨幣利率掉期	-	123	-	123
遠期外匯合約	-	1	-	1
	2,921	164	494	3,579
金融負債				
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	-	149	-	149
遠期外匯合約	-	1	-	1
	-	150	-	150

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

43. 金融風險管理(續)

(f) 金融工具之公平價值計量(續)

於二〇一八年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
金融資產				
按公平價值計入損益的金融資產				
股本證券	642	–	–	642
可供出售金融資產				
債務證券	702	–	–	702
股本證券	2,005	7	328	2,340
衍生金融工具				
利率掉期	–	67	–	67
跨貨幣利率掉期	–	138	–	138
	3,349	212	328	3,889
金融負債				
衍生金融工具				
利率掉期	–	2	–	2
跨貨幣利率掉期	–	191	–	191
遠期外匯合約	–	7	–	7
	–	200	–	200

年內第三級的金融工具變動如下：

	金融資產			總計
	可供出售 金融投資	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	
於二〇一七年七月一日	–	–	–	–
金融資產成本值減減值撥備 以公平價值重新計算	213	–	–	213
購入	37	–	–	37
公平價值的變動確認於其他全面收益	78	–	–	78
於二〇一八年六月三十日(原本列述)	328	–	–	328
首次採用香港財務報告準則第9號之調整	(328)	63	265	–
於二〇一八年七月一日(重列)	–	63	265	328
購入	–	138	5	143
售出	–	(13)	–	(13)
公平價值的變動確認於				
– 損益	–	1	–	1
– 其他全面收益	–	–	35	35
於二〇一九年六月三十日	–	189	305	494

44. 資本管理

本集團的資本管理目的是維持強大的資本根基以支持其業務發展，在持續提供回報給股東時維持謹慎的財務槓桿水平。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨債項與股東權益比率。集團淨債項定義為總借款減銀行存款及現金。股東權益包括綜合財務狀況表所列之股本及公司股東應佔儲備。為維持或調整資本結構，本集團將調節派息，發行新股，籌集新債項融資或出售資產以減低負債。

年底淨債項與股東權益比率如下：

	2019	2018
抵押銀行借款	1,096	1,350
無抵押銀行及其他借款	93,910	90,084
總借款	95,006	91,434
減：銀行存款及現金	(22,038)	(26,095)
淨債項	72,968	65,339
股東權益	566,405	539,098
淨債項與股東權益比率	12.9%	12.1%

45. 比較數字

部分比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

46. 綜合財務報表通過

載於第162至236頁之綜合財務報表於二〇一九年九月十二日獲董事局通過。

主要附屬公司

董事局認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一九年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之附屬公司。

除特別註明外，下列之主要附屬公司均在香港註冊及經營、為非上市公司及由本公司間接持有。

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
新意網集團有限公司 (在香港上市)	2	73.90	提供數據中心、設施管理及 增值服務、系統之安裝及 保養服務	232,658,283
數碼通電訊集團有限公司 (在香港上市)	3	71.67	電訊系統經營	112,454,003
新鴻基地產代理有限公司	7	100	物業管理及代理	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司	8	100	投資控股	2,287,658,338
飛騰財務有限公司	7	100	財務	200
忠誠財務有限公司	7	100	借貸融資及投資控股	500,000
新鴻基地產(金融服務)有限公司	7	100	財務	100,000
新鴻基地產保險有限公司	7	100	保險	75,000,000
新鴻基建築設計有限公司	7	100	圖則設計及工程	350,000
新輝建築有限公司		100	樓宇建築	40,000,000
新輝(建築管理)有限公司		100	樓宇建築及工程管理	2
恒安工程有限公司		100	消防及機械工程	50,000
安輝機械工程有限公司		100	機械租賃	100,000
康業服務有限公司		100	物業及設施管理	100,000
啟勝管理服務有限公司	7	100	物業及設施管理	10,000
Mantegna Investment Company Limited	1	100	地產投資	2
萊利國際有限公司		100	酒店經營	2
Access Orient Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
和光有限公司		100	地產投資	1
Additech Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Advance Vision Enterprises Limited		100	地產投資	2
機場空運中心有限公司		100	空運中心	100
Annadale Development Limited		100	地產貿易及投資	2
Antanpark Limited	1	100	地產投資	1美元
Antinio Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Artsland Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Assured Outcome Limited	1	100	地產投資	1美元
Barnard Enterprises Limited	1	75	地產投資	100美元
Beauty Marble Investment Limited		100	地產投資	2

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
		總股本權益(%)			
北京新城廣場房地產有限公司	6c	100		地產投資	9,000,000美元*
北京新東安有限公司	6a	100		地產投資	129,000,000美元*
Best Numbers Limited	1	100		地產投資	1美元
Best Winners Limited	1	100		地產投資及酒店經營	1美元
Biliboss Ltd.	1	100		地產投資	1美元
兆興投資有限公司		100		地產發展及貿易	2
Branhall Investments Limited	1	100		地產投資	2
		100			(註10) 39,999,998
Brave One Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
輝強有限公司		100		地產發展、貿易及投資	2
Buratto Limited	1	100		地產投資	1美元
Capital Mind Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Champion Dynasty Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Champion Era Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
創福集團有限公司		100		地產發展及貿易	1
Cheerlord Investment Ltd.	1	100		地產投資及酒店經營	1美元
成都忠捷置業有限公司	6b	91		地產發展	人民幣 213,000,000元*
彩榮(香港)有限公司		100		地產發展及投資	1
City Lion Investment Limited	1	100		地產投資	1美元
兆盛有限公司		100		地產發展、貿易及投資	2
Classic Best Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Classic Success Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Connick Limited	1	100		地產投資	1美元
冠和投資有限公司		100		地產發展、貿易及投資	1
Dictado Company Limited		100		地產投資	200
Digital Chance Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Dipende Limited	1	100		地產投資	1美元
Dragon Value Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
宜金發展有限公司		100		地產發展、貿易及投資	2
順通置業有限公司		100		地產貿易及投資	1
Entero Company Limited	9	100		地產投資	200
Even Decade Limited	1	100		地產投資	1美元
Ever Channel Limited		100		地產投資	2
晶信有限公司		100		地產投資	1
永快有限公司		100		地產發展及投資	2
Evermax Development Limited		100		地產發展及投資	2
Excellent Chance Limited	1	100		地產投資	1美元
Fame Amuse Limited	1	100		地產發展及投資	1美元
Fast Commerce Global Limited	1	100		地產投資	1美元
添星發展有限公司		100		地產發展	100

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
		總股本權益(%)			
Forever Glory Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Fortin International Limited	1	100		地產發展及投資	1美元
福愉有限公司		100		地產投資	2
Fortune Sign Global Limited	1	100		地產投資	1美元
Fortune Yield Investment Limited		100		地產投資	2
佛山市新普房地產開發有限公司	6c	100		地產發展及投資	34,000,000美元*
東莞創紀房地產開發有限公司	6c	100		地產發展	121,000,000美元*
Full Market Limited		100		地產投資	2
富棠置地有限公司	7	100		地產投資	300,000
其異有限公司		100		地產投資	2
Gleamland Limited	1	100		地產投資	1美元
Golden Square Properties Enterprises Limited	1	100		地產投資	2
		100			(註10) 999,998
Good Assets Limited		100		地產發展	1
忠域有限公司		100		地產貿易及投資	1
Great Assets Global Limited	1	100		地產投資	1美元
建良有限公司		100		地產發展	1
合統有限公司		100		地產貿易及投資	1
建程有限公司		100		地產投資	1
廣州九龍湖房地產開發有限公司	6c	60		地產發展	604,965,400*
廣州南沙區慶盛新鴻基地產發展有限公司	6c	100		地產發展及投資	人民幣3,000,000,000元*
廣州新天房地產發展有限公司	6b	70		地產發展	人民幣798,000,000元*
廣州市匯信房地產開發有限公司	6a	95		地產發展	人民幣82,000,000元*
廣州市佳俊房地產開發有限公司	6c	100		地產發展	人民幣210,000,000元*
Hambrook Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Harbour Vantage Limited		100		地產貿易及工程管理	2
Harrison Global Limited	1	100		地產投資	1美元
Headmaster Assets Limited	1	100		地產投資	1美元
Hero Town Limited	1	100		地產投資	86,500,001美元
豪維有限公司		100		地產投資	1
軒佳投資有限公司		100		地產投資及貿易	5,000
亨匯投資有限公司		100		地產發展及投資	1
海港貨櫃服務有限公司		100		中流作業	40,000,000
Honenberg Limited		100		地產投資	2
香港商用航空中心有限公司		35		商用航空中心	1,000,000
Hong Kong Sky Deck Limited		100		觀景台	1
宏益(上海)企業發展有限公司(前稱上海新陸 一房地產有限公司)	6c	100		地產投資	214,482,000美元*
鴻基財務投資控股有限公司		100		地產投資	200
Jayan Company Limited		100		地產投資及投資控股	2
仲益有限公司		100		地產發展及投資	1
Jugada Company Limited		100		地產投資	2
Kamchatka Company Limited		100		地產投資	200
Kamsford Hong Kong Limited		100		地產投資	16,500,000

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
		總股本權益(%)			
Kartasun Limited		100		地產投資	2
Kimrose Investments Ltd.	1	100		地產投資	1 美元
堅達投資有限公司		100		地產貿易	1
置堡有限公司	7	100		地產投資	2
Lanecove Enterprise Limited	1	100		地產投資	1 美元
Lansmart Limited		100		地產貿易及投資控股	2
Large City Investments Limited	1	100		地產投資	1 美元
利必佳投資有限公司	7	100		地產投資	1,000
Leverson Limited	1	100		地產投資及酒店經營	1 美元
遠健有限公司		100		地產投資及酒店經營	1
Long Tesak Company Limited		100		地產投資	100,000
Lunalite Company Limited		100		地產投資	2
Manceton Limited		100		地產投資	2
Market Century Global Limited	1	100		地產投資	1 美元
Market Talent Investments Limited	1	100		地產投資	1 美元
茂東有限公司		100		地產投資	1
Maxwear Limited	1	100		地產投資	1 美元
Mighty Choice Assets Limited	1	100		地產投資	1 美元
Mindano Limited		100		地產投資及投資控股	10,000
Morison Limited	1	100		地產投資	1 美元
力新清潔有限公司		100		清潔服務	100,000
Obvio Yip Company Limited	7	100		地產發展及投資	15,000,000,000
安成創富有限公司		92		地產貿易及投資控股	1
舉捷有限公司		60		地產投資	10
奧匯有限公司		100		酒店發展及地產投資	1
利宙企業有限公司		100		地產發展、貿易及投資	1
Pacotilla Company Limited		100		地產投資	200
Partner Sino Assets Limited	1	100		地產投資	1 美元
Pawling Limited	1	100		地產投資	1 美元
寶崙有限公司		100		地產發展	1
Pontamell Limited	1	100		地產投資	1 美元
Potential Area Limited	1	100		地產投資	1 美元
Profit Richness Ltd.	1	100		地產投資	1 美元
Progress Success Investments Limited	1	100		地產投資	1 美元
Protasan Limited		100		地產投資	100
Red Stand Investments Limited	1	100		地產投資	1 美元
Rinnovare Limited	1	100		地產投資	1 美元
三號幹線(郊野公園段)有限公司		70		收費道路經營	10,000
Score Best Investments Limited	1	100		地產投資	1 美元
Scott Global Investments Limited	1	100		地產投資	1 美元
森萬有限公司		100		酒店經營	2
上海中環廣場房地產有限公司	6a	80		地產投資	42,000,000 美元*
上海環貿廣場房地產有限公司	6c	100		地產發展及投資	290,500,000 美元*

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
		總股本權益(%)			
上海新鴻基環貿廣場房地產有限公司	6c	100		地產發展及投資	90,000,000美元*
上海新鴻基威億房地產有限公司	6c	100		地產投資	人民幣1,200,000,000元*
上海新鴻基威京房地產有限公司	6c	100		地產投資	人民幣1,200,000,000元*
上海新鴻基威正房地產有限公司	6c	100		地產投資	人民幣1,220,000,000元*
上海新鴻基威萬房地產有限公司	6c	100		地產投資	人民幣18,500,000,000元*
上海新中匯房地產有限公司	6c	100		地產投資	18,000,000美元*
Sharp Act Investments Limited	1	100		地產發展及投資	1美元
Shubbery Company Limited		100		地產投資	200
Shunyue Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Silver Knight Developments Limited	1	100		地產投資	1美元
駿球有限公司		100		地產發展	1
Smithtown Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
日騰有限公司		100		地產投資	2
Speed Wise Limited	7	100		地產投資	2
Speedway Assets Limited	1	100		地產投資	1美元
Spring Bliss Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Standard Top Limited		100		地產投資	2
Starry View Holdings Limited	1	100		地產投資	1美元
Startrack Company Limited		100		地產投資	200
Success Wide Holdings Limited	1	100		地產投資	1美元
Sun Carol Company Limited		100		地產投資	200
新鴻基發展(中國)有限公司		100		投資控股	20,000,370
上海新陸二房地產有限公司	6c	100		地產投資	121,355,000美元*
上海新中楊房地產有限公司	6c	100		地產發展及投資	165,000,000美元*
新鴻基國金中心房地產(南京)有限公司	6c	100		地產投資	人民幣721,914,400元*
新鴻基環貿廣場房地產(蘇州)有限公司	6b	90		地產發展及投資	人民幣1,800,000,000元*
Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited	2,7	100		財務	10美元
新地投資(廣州)有限公司	6c	100		投資控股	90,000,000美元*
新鴻基秘書服務有限公司	7	100		秘書服務	200
新元朗中心物業管理有限公司		100		地產投資及管理	(註11) 25,000 (註12) 25,000
Sunfez Company Limited		100		地產投資	200
日富企業有限公司		100		地產投資	4,000,000
瑞域有限公司		100		地產發展	1
Tainam Holdings Limited	1	100		地產投資	1美元
添財發展有限公司		100		地產投資	2
Tenuta Limited	1	100		地產投資	1美元
Time Bliss Limited	1	100		地產投資	1美元
Tipro Development Limited		100		地產投資	1,000,000
Tonthai Investment Enterprises Limited	1	100		地產投資	1美元
高港發展有限公司		100		地產發展及投資	1
Town Descant Company Limited		100		地產投資	200
交通基建管理有限公司		100		道路管理	70,000,000
展良有限公司		100		地產發展	1

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
		總股本權益(%)			
True Vantage Global Limited	1	100		地產投資	1美元
Tsi Mai Company Limited		100		地產投資	200
Tuxedos Company Limited		100		地產投資及貿易	200
Uniland Investment Enterprises Limited	1	100		地產投資	1美元
United Way Investments Limited	4,7	100		商標持有者	1美元
		100			(註10) 83,400美元
Upper Hill Company Limited	1	100		地產投資	1美元
Vast Earn Property Corp.	1	100		地產投資	2美元
偉鴻發展有限公司	7	100		投資控股及地產投資	70,000
Warrior Company Limited		100		地產投資	300
Wealth Capsule Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
寶威國際企業有限公司		92		地產發展	1
瑞興創富有限公司		92		地產發展	1
豐譽企業有限公司		100		地產投資	1
Well Logic Properties Investment Limited	1	100		地產投資	1美元
Wellden Limited		100		地產投資	2
Wensley Developments Limited	1	100		地產投資	1美元
Wetland Park Management Service Limited		100		地產發展及投資	2
和茂有限公司		100		地產投資	2
威信停車場管理(控股)有限公司		100		投資控股及停車場經營	1,000
宏博投資有限公司		100		地產發展及投資	1
榮隆企業有限公司		100		地產投資	2
偉城發展有限公司		100		地產發展	2
Wonder Charm Assets Limited	1	100		地產投資	1美元
香港世界貿易中心會有限公司		100		會所管理	200
一田有限公司		100		百貨經營	30,000,000
Zarabanda Company Limited		100		地產投資	2
中山市新地桃苑房地產開發有限公司	6a	75		地產發展	40,000,000*

- 註：
1. 在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營。
 2. 在開曼群島註冊成立及在香港經營。
 3. 在百慕達註冊成立及在香港經營。
 4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
 5. 在開曼群島註冊成立。
 6. 在中華人民共和國成立及經營：
 - a. 合作經營企業
 - b. 合資經營企業
 - c. 外商獨資經營企業
 7. 由本公司直接持有。
 8. 由本公司直接持有11.89%及間接持有88.11%。
 9. 由本公司直接持有50%及間接持有50%。
 10. 可贖回股。
 11. 「A」股。
 12. 「B」股。

主要合營企業

董事局認為載列一份完整之合營企業公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一九年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之合營企業公司。

除特別註明外，下列之主要合營企業公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別/ 註冊股本
		總股本權益 (%)	業務		
+ Altomatic Limited			50	地產投資	普通股
#+ 華潤新鴻基房地產(杭州)有限公司	5		40	地產發展及投資	註冊股本
#+ 華潤新鴻基房地產(無錫)有限公司	5		40	地產發展及投資	註冊股本
# 金彩龍國際有限公司			50	地產發展	普通股
+ Glorious Concrete (BVI) Limited	4		50	預製件製造	普通股
+ 永輝混凝土(香港)有限公司			50	混凝土製造	普通股
#+ 翠谷工程有限公司			20	垃圾堆填	普通股
#+ 廣州市富景房地產開發有限公司	3		33.3	地產發展	註冊股本
# 廣州宏城廣場房地產開發有限公司	6		50	地產投資	註冊股本
#+ 杭州潤鴻置業有限公司	5		40	地產發展	註冊股本
IFC Development Limited	1		50	地產投資	普通股
翠玉地產資源有限公司			25	地產貿易及投資	普通股
# 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司			50	貨倉經營	普通股
+ Newfoundland Investment Holdings Limited	1		20	投資控股	普通股
#+ Orchard Turn Holding Pte. Ltd.	2		50	投資控股	普通股
+ Ranny Limited			50	地產投資	普通股
#+ River Trade Terminal Co. Ltd.	1		50	內河貨運碼頭	普通股
#+ Senica International Limited	4		22.5	投資控股	普通股
#+ 上海莘天置業有限公司	3		35	地產發展及投資	註冊股本
盛意發展有限公司			25	地產投資	普通股
+ Splendid Shing Limited			50	地產投資	普通股
#+ 星際發展有限公司			33.3	地產投資	普通股
#+ 祥寶投資(成都)有限公司	5		40	地產發展及投資	註冊股本
添富利物業有限公司			57.52	地產投資	普通股
+ Tinyau Company Limited			50	地產投資	普通股
+ 旋高發展有限公司			50	地產發展	普通股
# Wolver Hollow Company Limited			50	地產投資	普通股
+ 施福建業有限公司			33.3	地產貿易	普通股

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別/ 註冊股本
		總股本權益 (%)			
^{#+} 佛山市新升房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新鋒房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新晉房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新駿房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新昊房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新匯房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新景房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本

⁺ 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

[#] 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

- 註：
1. 在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營。
 2. 在新加坡成立及經營。
 3. 在中華人民共和國成立及經營之合資經營企業。
 4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
 5. 在中華人民共和國成立及經營之外商獨資經營企業。
 6. 在中華人民共和國成立及經營之合作經營企業。

主要聯營公司

董事局認為載列一份完整之聯營公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一九年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之聯營公司。

除特別註明外，下列之主要聯營公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別
		總股本權益 (%)			
[#] 載通國際控股有限公司 (在香港上市)	1	38.31		公共運輸	普通股
[#] 隆益投資有限公司		29		地產發展及投資	普通股
[#] 香港駕駛學院有限公司		30		駕駛學院	普通股
[#] Onluck Finance Limited		35.44		財務	普通股
[#] Treasure Peninsula Limited		29		財務	普通股

⁺ 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

[#] 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

註： 1. 在百慕達註冊成立及在香港經營。

