

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



**新鴻基地產發展有限公司**

**Sun Hung Kai Properties Limited**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

## 二〇一九/二〇二〇年度全年業績

### 董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

### 業績

截至二〇二〇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二百九十三億六千八百萬元，去年為港幣三百二十三億九千八百萬元。每股基礎溢利為港幣十元一角三仙元，去年為港幣十一元一角八仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百三十五億二千一百萬元及港幣八元一角二仙，去年為港幣四百四十九億一千二百萬元及港幣十五元五角。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減少的金額港幣五十五億一千萬元，去年公平值增加的金額為港幣一百二十八億六千一百萬元。

### 股息

董事局議決派發截至二〇二〇年六月三十日止年度的末期股息每股港幣三元七角，派發日期為二〇二〇年十一月十九日。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，與上年度全年派息相同。

# 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四百一十二億六千四百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣一百八十三億七千七百萬元，去年為港幣一百八十六億九千七百萬元。在 2019 冠狀病毒疫情爆發下，按所佔權益計算，集團在年內錄得合約銷售額約港幣四百四十一億元。

### 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下跌百分之三至港幣二百四十二億一千四百萬元，淨租金收入按年下跌百分之六至港幣一百八十五億六千五百萬元。年內，由於本地社會事件及其後 2019 冠狀病毒疫情爆發，集團的租金收入，特別是商場的表現受到影響。

## 香港地產業務

### 土地儲備

回顧年內，集團透過政府招標購入一幅位於高鐵西九龍總站上蓋的大型優質商業地皮，其可發展的總樓面面積達三百一十六萬平方呎。集團購入地皮後，分別透過兩宗交易向兩名長線策略性投資者，即郭氏家族公司及平安人壽，出售該項目寫字樓部分共百分之五十的權益，該兩間公司現分別持有項目寫字樓部分百分之二十和百分之三十的權益。預期此舉將提高項目的價值。集團會繼續持有該項目寫字樓和零售部分的百分之五十和百分之一百的權益，作長線投資之用。該發展項目毗鄰西九龍環球貿易廣場，坐擁四條鐵路線的完善交通網絡，包括可透過高鐵直達內地多個城市，特別是大灣區城市，並提供國際級商用物業，預期將成為香港另一個綜合項目地標。

截至二〇二〇年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千七百五十萬平方呎，當中包括二千四百一十萬平方呎、用作不同用途的發展中物業，以及達三千三百四十萬平方呎的已落成多元化物業組合，其中絕大部分用作出租及長線投資用途。與平安人壽的交易於二〇二〇年七月完成後，連同其他變動，集團在香港的土地儲備約有五千六百九十萬平方呎。該可觀的土地儲備足以支持集團未來五年的發展需要。同時，集團會繼續積極將農地更改成可發展樓面，並在有適當機會時透過各種渠道補充其土地儲備。

## **地產發展**

二〇一九年下半年的本地社會事件及自二〇二〇年初出現的冠狀病毒疫情，為香港的住宅市場帶來負面影響，社交距離措施令市場交投受壓。然而，在低息環境，以及用家對中小型單位需求穩健的支持下，樓價保持相對穩定。

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三百三十六億元，主要來自西九龍匯璽 III、香港濕地公園旁的 Wetland Seasons Park 首兩期、馬鞍山雲海別墅及元朗 PARK YOHO Napoli。此外，屯門御海灣第一期在二〇二〇年七月推售，備受買家歡迎。除了新推售的項目外，集團亦繼續出售已落成物業的餘下單位。

集團致力提供高質素產品，時刻留意顧客需要，其住宅單位均用心設計，間隔實用且手工精細。集團亦是首間發展商為香港新住宅物業提供三年保修期。集團會繼續精益求精，有效利用科技及提高衛生標準，以滿足顧客不斷轉變的期望和需要。

回顧年內，集團在香港共有十個項目可供交樓，按所佔總樓面面積計算約三百五十萬平方呎，其中約三百萬平方呎為住宅物業，另有約四十一萬二千平方呎用作長線投資。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)
晉海 / 晉海 II	將軍澳康城路 1 號	住宅	合作發展	1,316,000
PARK YOHO Napoli	元朗青山公路潭尾段 18 號	住宅	100	543,000
雲滙發展項目第一期	大埔白石角科進路 12 號	住宅	100	527,000
帝逸酒店	沙田源康街 1 號	酒店	100	344,000
御半山 發展項目第一期	屯門景秀里 8 號	住宅	100	241,000
TOWNPLACE SOHO	中環堅道 18 號	住宅	92	127,000
Central Peak 發展項目第一期	東半山司徒拔道 18 號	住宅	100	122,000
Downtown 38	馬頭角北帝街 38 號	住宅 / 商舖	合作發展	105,000
W212	荃灣德士古道 212 號	工業	50	71,000
東薈城（擴建部分）	東涌達東路 16 號	商場	20	68,000
<b>總計</b>				<b>3,464,000</b>

## **物業投資**

年內，集團在香港的多元化物業投資組合的整體平均出租率下跌至百分之九十二。連同合作發展項目帶來的收入，集團物業投資組合的總租金收入按年減少百分之四至港幣一百九十億零九百萬元，主要是由於 2019 冠狀病毒疫情爆發及本地社會事件令零售物業組合表現疲弱。

集團在旗下住宅及商用物業採取額外防疫措施，提高衛生水平，為顧客、住戶、租戶和員工提供安全及舒適的購物、工作和生活環境，更進一步鞏固了集團的優質品牌。集團除了向其大部分商場租戶提供數月的租金寬減，藉以減輕其營運負擔外，亦致力維持顧客的消費意欲。「新地商場」手機應用程式的會員計

劃 **The Point by SHKP** 是一個專屬平台，透過集團廣泛的業務，並與租戶和業務夥伴合作，推出更豐富的獎賞優惠鼓勵消費，同時可更了解顧客需要和喜好，有助為顧客提供高質素的服務。今年八月，「新地商場」應用程式新增網上外賣預訂功能，以協助餐飲租戶營運。集團亦在商場引入多項具創意的設施，例如自助禮品換領站和免觸式泊車及電子繳費服務，以提升顧客體驗。此外，集團將繼續為其物業投資包括商場進行提升質素工程。

在訪港旅客大幅下跌及強制社交距離措施下，集團的零售物業組合無可避免受到負面影響，新租及續租租金均面對短期壓力。集團約一千二百萬平方呎的多元化零售物業組合的整體出租率於年內有所回落，但仍保持相對穩定。集團的區域性商場，例如元朗形點、觀塘 **APM** 和將軍澳東港城，主要服務本地顧客，將有利於把握疫情緩和後本地消費的反彈。然而，集團商場業務全面復蘇存在不明朗，尤其是旅遊區商場，將取決於跨境旅遊全面重新開放的時間。

集團新落成的項目，包括 **V Walk** 和北角匯，透過引入嶄新的商戶組合，成為各自社區的休閒購物熱點。坐落港鐵南昌站上蓋的商場 **V Walk** 總樓面三十萬平方呎，為住宅項目匯璽的住客及該區漸增的居民服務。北角匯為集團旗下海璇發展項目的商場部分，提供各樣的生活時尚零售店舖，是北角海濱最新的購物和餐飲中心。

年內，集團的寫字樓物業組合繼續有穩定的表現，整體平均出租率處於百分之九十四。該物業組合優質且多元化，加上集團深受信賴的品牌及卓越的管理服務，能吸納如保險業等持續擴展行業的新需求。國際金融中心和環球貿易廣場在香港甲級寫字樓租務市場中保持領導地位，繼續是知名企業的辦公地點首選。兩座寫字樓均錄得穩健的出租率和租金收入。雖然九龍東的寫字樓供應充裕，競爭激烈，但創紀之城商廈群憑藉其大面積且高規格辦公樓層、貼心管理服務，及位置鄰近港鐵站，繼續獲租戶青睞。

集團對香港長遠前景充滿信心，堅持繼續投資香港，將透過發展新項目，進一步加強集團的物業投資組合。位於西九龍的地標商業發展項目坐落高鐵西九龍總站上蓋，具優越的交通網絡連接。按現有規劃，該大型項目將包括約二百八十萬平方呎的甲級寫字樓，以及約三十四萬九千平方呎的優質零售樓面，將與毗鄰的

環球貿易廣場產生可觀的協同效應，成為大灣區其中一個主要的商業核心。在其他在建項目中，九龍東的巧明街 98 號合作發展項目全面落成後，將提供約六十五萬平方呎的寫字樓樓面，以及約五十萬平方呎的商場，與創紀之城商廈群進一步發揮協同效應。集團正興建位於啟德城中心優質住宅發展項目的基座商場，商場樓面面積超過二十萬平方呎，將可直通港鐵啟德站。該發展項目將為發展迅速的啟德核心區注入活力和多樣性。

## **內地地產業務**

### **土地儲備**

集團在二〇一九年八月新增江河匯綜合項目，進一步擴大其在長江三角洲的發展版圖。該大型合作發展項目位於杭州，由兩幅位於錢塘江與京杭大運河交匯處的毗鄰地皮所組成，將提供合共約九百萬平方呎的地上樓面面積。

截至二〇二〇年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備共六千八百一十萬平方呎。其中五千三百六十萬平方呎是發展中物業，當中約百分之五十將興建為高級住宅。餘下一千四百五十萬平方呎的已落成物業中，絕大部分用作出租及長線投資用途，約百分之八十是位處主要城市的地標綜合項目。集團將繼續採取選擇性及專注的策略，在內地主要城市物色商機，打造優質項目。

### **地產發展**

經過二〇一九年下半年蓬勃的銷售後，內地住宅市場於二〇二〇年第一季受疫情影響。在有效的疫情防控措施和更寬鬆的信貸環境下，市場氣氛和買家信心自二〇二〇年第二季起已開始復蘇。主要城市的銷情保持穩健，價格相對穩定。

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九十五億元，表現令人鼓舞。銷售主要來自毗鄰上海小陸家嘴中央商務區的尊貴發展項目濱江凱旋門第二期 B，以及多個在廣東省的合作發展項目，包括佛山瀧景和中山奕翠園。

年內，集團有兩個全資發展項目落成，總樓面面積合共一百四十萬平方呎。上海凱旋匯樓面逾二十萬平方呎，單位精心設計且可飽覽外灘和黃浦江的美麗景致。廣州御華園第二期B住宅樓面約一百二十萬平方呎，為住客提供現代濱水生活體驗，其超卓的物業質素和細心的售後服務廣獲買家讚賞。南京國金中心二期是南京河西中央商務區的地標寫字樓，樓面約一百五十萬平方呎，建築工程因疫情受阻，項目將延至二〇二〇年下半年落成。

## **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二至人民幣四十一億六千六百萬元。集團在2019冠狀病毒疫情爆發期間向其零售物業租戶提供租金寬減，紓緩其經營壓力，為集團的租金收入帶來短期的影響。

集團採取了與香港相近的防疫措施，加強保障其顧客、租戶及員工的健康和安全。內地城市於今年初視乎當地疫情而實施不同的隔離及社交距離措施，令集團在內地的物業投資組合表現各異。隨著多個城市自二〇二〇年三月起復工復產，加上政府積極推動本地消費，位於上海的環貿IAPM，以及廣州的天環廣場及IGC的租戶銷售額顯著回升，而上海國金中心商場吸引顧客重回此豪華購物熱點，租戶銷售額大幅反彈。寫字樓方面，雖然上海市內競爭激烈，集團在上海國金中心及上海環貿廣場的優質寫字樓表現仍然保持穩定。該兩個寫字樓項目盡享綜合項目內完善的設施，並坐擁便捷的交通網絡，繼續是跨國公司及內地企業的首選辦公地點之一。

在未來四個財政年度，按所佔樓面面積計算，集團預計共有約一千二百萬平方呎用作投資的物業落成，屆時集團的物業投資組合將較現有約一千四百萬平方呎的組合明顯增加。上海ITC項目總樓面面積達七百六十萬平方呎，One ITC商場已於年內開業，為整個項目立下新的里程碑。該商場樓面面積約三十四萬平方呎，已承諾出租率高，沿街商舖雲集多間首次進駐內地市場且設計精緻的國際品牌旗艦店，充分顯現商場的時尚尊貴定位。商場引入特色餐廳，並設有獨特的藝術主題裝置，令商場逐漸成為深受歡迎的打卡熱點，特別是千禧世代。ITC首兩期的優質寫字樓已全部租出。項目餘下一期將包括樓面達二百五十萬平方呎的商場、豪華酒店及多幢甲級寫字樓。樓高二百二十米的甲級寫字樓預計於二〇二二年上半年落成，其預租工作經已展開；而樓

高三百七十米的摩天大樓將於二〇二三年底落成，成為浦西最高的大廈之一。

位處南京市河西中央商務區的南京國金中心總樓面約三百四十萬平方呎，設有兩幢高級寫字樓、豪華商場及五星級南京安達仕（Andaz）酒店。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，其已承諾出租率約百分之七十。南京國金中心二期快將落成，將提供約一百五十萬平方呎的寫字樓樓面；其預租工作經已展開，集團正與一間內地龍頭科技公司及多間知名專業服務機構洽談其預租事宜。高級商場南京國金中心商場樓面逾一百萬平方呎，預計於二〇二二年開業，其前期市場推廣工作反應積極。連接該發展項目的地鐵站出口近期經已啟用，令租戶出入更便利。

展望未來，集團將繼續在內地興建綜合發展項目。廣州南沙慶盛項目的地基工程經已展開。集團於二〇一九年八月新增位於杭州錢江新城中央商務區的江河匯合作發展項目，將提供高級寫字樓、商場、住宅及酒店設施，地上總樓面合共約九百萬平方呎，將分期發展。該項目正進行地盤平整工程。

## 其他業務

### 酒店

回顧年內，本地社會事件，加上跨境旅遊因冠狀病毒疫情而癱瘓，令香港酒店業面對前所未有的挑戰。因此，集團在香港的酒店入住率和出租客房平均收入大跌。為紓緩影響，管理團隊已採取積極措施，例如提高營運效率，推出餐飲優惠和度假住宿計劃，以吸引本地顧客。然而，集團的酒店部門在本財政年度下半年仍錄得重大的營業虧損。

上海浦東麗思卡爾頓酒店表現亦受疫情影響，但隨著大部分防疫措施放寬，內地的本地商務及休閒旅遊逐漸恢復，其表現已有復蘇跡象。集團將繼續發展優質酒店，作為其在主要城市綜合發展項目的一部分。蘇州四季酒店和南京安達仕（Andaz）酒店計劃在未來一至兩年開業。

## **電訊及資訊科技**

### **數碼通**

回顧年內，數碼通繼續擴大其客戶群，並在流動服務月費計劃的ARPU水平處於業界領先位置。數碼通亦推出了5G網絡服務，客戶使用情況不俗。然而，流動通訊業的市場競爭仍十分激烈，令公司盈利受壓。自二〇二〇年一月新型冠狀病毒疫情爆發以來，跨境往來大幅減少，導致數碼通主要收入來源的境外和境內漫遊收入顯著下跌。疫情持續和全球旅遊業大幅下滑，令其近期業務前景不確定。面對逆境，數碼通會繼續專注為客戶提供更好的服務，並開拓新服務及收入來源，以及審慎控制成本。集團對數碼通的前景抱有信心，並將繼續持有該公司的股權作為長線投資。

### **新意網**

回顧年內，新意網有穩健的增長，並獲現有客戶及新客戶的新增合約。2019冠狀病毒疫情爆發令企業和消費者使用視像會議、網上串流及電子商務等數碼服務大幅增加，數據中心服務的需求因而上升。數據中心需求的前景良好。

新意網現有的數據中心正進行基礎設施和服務升級，以保持其競爭優勢。MEGA-i大幅提升電力供應容量的工程將於二〇二〇年內完成，以服務有更多電力需要的客戶。新意網於二〇一九年十一月購入MEGA Two數據中心所在的物業後，已開展進一步計劃以提升其基礎設施。位於荃灣和將軍澳兩個新項目正進行發展，將於二〇二二年起分期落成。屆時新意網數據中心組合的總樓面面積將擴大一倍至約二百八十萬平方呎，並奠定其作為本港數據中心營運商的領先地位。

## **基建及其他業務**

回顧年內，集團的基建及運輸業務因本地社會事件和2019冠狀病毒疫情爆發表現各異。這些挑戰令威信集團的業務及三號幹線（郊野公園段）的交通流量受到影響。香港商用航空中心業務受強制檢疫安排影響，已採取了多項紓緩措施以維持穩健的財務狀況。儘管中美貿易局勢緊張，疫情期間供應鏈受阻，機場空運中心仍然維持穩定的表現。香港內河碼頭的表現受吞吐量輕

微下降所影響，然而其業務在有新客戶及節省成本措施下仍保持平穩。

一田繼續有良好的表現。自北角分店開業及新城市廣場的大型分店革新後全面重開，該品牌的聲譽顯著提升。在過去六個月，不少香港家庭因疫情爆發而多選擇在家用餐，加上消費者更重視高品質產品，令一田的貨品需求大增。一田已建立忠誠的客戶群，其會員計劃現有五十萬名會員。一田致力於採購和提供高質素的產品，特別是新鮮食品，並為其客戶提供非凡的購物體驗。

## 集團財務

集團一直相信，以審慎的財務管理，維持低借貸比率、均衡的債務年期及充裕的流動資金，能有助集團渡過不可預測的經濟環境。截至二〇二〇年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率繼續處於百分之十四點一的低水平，而利息覆蓋率則為十一點八倍。

憑藉穩健的財務實力和在業界的領導地位，集團繼續是信貸評級最高的本港地產商之一，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。

為迎接未來的挑戰和機遇作好準備，集團加強了其財務靈活性。憑藉高信貸評級和強大的投資者基礎，集團成功以優惠的成本發行多項債券，以延長其債務年期。年內，集團公開發行了合共十三億美元的十年期債券，亦在港幣債券市場以私人配售方式發行了港幣三億二千萬元的七年期債券、港幣八億元的十年期債券，以及港幣八億一千六百萬元的十二年期債券。在財政年結日後，集團以私人配售方式發行了人民幣八億一千萬元的七年期離岸人民幣債券及港幣二億元的七年期港元債券。以上債券，加上與銀行穩健的合作關係，令集團獲得充裕的備用流動資金，以滿足其未來需要。

集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。此外，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，外匯風險低。同時，集團運用內地銀行貸款及境內產生的人

人民幣現金流支付內地發展項目，讓集團在一定程度上能應對人民幣匯率的變動。

## 企業管治

集團擁有一套完善的機制以確保穩健的企業管治。

董事局在其轄下各委員會的協助下，指導和監督集團的整體策略。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。薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會均由獨立非執行董事擔任主席，確保集團遵從良好的企業管治常規。集團的內部監控充足，並執行有效的問責制及適時發布相關資訊，務求保障股東和公司的利益。

此外，集團成立了危機管理專責小組，以有效地協調、應對和處理突發事件。該專責小組由兩名副董事總經理領導，並由主要業務之資深管理人員組成。除了處理重要事項或風險，專責小組目前重點監察疫情的最新發展，就採取必要的措施提供建議，並適時進行評估以確保其有效性。

集團多年來獲《Euromoney》、《FinanceAsia》及《財資》等主要財經刊物頒發多個重要獎項，肯定其優質管理和對良好企業管治的堅持。

## 可持續發展

集團植根香港數十年，一直以來堅守「以心建家」的信念及核心價值，面對本地社會事件及 2019 冠狀病毒疫情的挑戰迎難而上，確保業務可持續營運，持份者的利益得到保障。集團積極抵禦疫情帶來的衝擊，並向其顧客、租戶、員工及社會有需要人士展現關懷和支持。

集團的物業管理團隊不遺餘力地於旗下屋苑、商場和寫字樓進行全面清潔及消毒。集團推出適時而關愛的措施援助社會上有需要的階層。集團亦與業務夥伴共渡時艱，向受影響的商場租戶提供數個月份的租金寬減。在關懷弱勢社群方面，集團向居住於

劏房單位的家庭提供租金津貼，亦透過捐贈防疫口罩，幫助前線醫護人員、長者及其他基層人士。

集團以象徵性租金租出土地，發展同心村過渡性社會房屋項目，以幫助紓緩本港特別是基層市民的住屋短缺問題。此項目現正進行規劃，落成後將提供約一千八百個單位。

在應對殷切住屋需要的同時，集團致力在項目發展與環境保育取得平衡。集團在元朗的 **PARK YOHO** 大型項目與達五十萬平方呎的活化濕地結合，是房屋發展與濕地保育和諧共融的成功範例。

儘管本地社會事件和疫情無可避免對集團的社區支援項目造成阻礙，但集團仍透過創意的網上活動，加強向年輕人推廣運動行善的精神及愉快閱讀。此外，集團再次以免租形式贊助辦公室予「香港 X 科技創業平台」，支持年輕創業家，並推動香港和大灣區創新科技的發展。

除了致力保障員工就業，集團提供彈性工作安排和適時安排免費病毒檢測等貼心抗疫措施，並提升醫療福利，守護員工的健康。集團的培訓課程改以實時網絡研討會形式繼續進行，同時配合全新網頁「科技學習網」，鼓勵員工自我學習。此外，新地會促進與顧客有效的雙向溝通，協助集團了解顧客需要，亦推出互動網上活動與會員建立更緊密的關係。

自二〇一九年起，集團響應全球呼籲，致力實現聯合國可持續發展目標。集團將繼續與持份者攜手努力，探索不同方法，以進一步配合聯合國的目標並作出貢獻，共同締造更可持續的未來。

## 展望

2019 冠狀病毒疫情爆發已成為二〇二〇年環球經濟的最大威脅。疫情的影響尚未完全反映，各種防疫措施或持續更長的時間，預計中短期的環球經濟活動將仍然疲弱。加上中美緊張關係加劇，貿易保護主義升溫，持續的地緣政治風險，將為經濟復蘇帶來更多挑戰和不確定性。然而，貨幣政策放寬及財政刺激措施

應有助緩和經濟下滑的幅度。正如過往的疫症大流行經驗，歷史指出現時的新冠病毒疫情最終亦會結束。

受惠於有效的疫情防控措施，內地的經濟活動正處於復蘇的正軌。內需穩健，加上政府採取積極的刺激措施，應有助經濟活動在短期內維持健康水平。隨著市場包括金融市場等進一步開放，以及深化科技發展，預計內地經濟將回到其長期增長軌道，而以上因素均有利樓市健康發展。

香港方面，本地經濟繼續面對著內憂外患。旅遊業的經營環境仍十分艱鉅，令旅遊相關的業務持續嚴重受壓。然而，政府大力推行紓困措施，應能幫助穩定就業市場，支持本地消費。集團堅信「一國兩制」會行穩致遠，加上中央政府對香港作為國際金融和商業中心的支持，香港會有良好的長遠發展前景，這對本地地產市場長遠的發展有利，同時，穩健的用家需求和低利率將繼續是推動樓市的主要動力。

集團相信有更好的將來，將繼續專注在香港和內地主要城市購入土地及發展物業。集團將繼續推售新項目，而市場反應則不確定，將取決於疫情及經濟復蘇的發展。在未來九個月，集團在香港將推售多個住宅項目，包括北角海璇第二期和 **Wetland Seasons Park** 第三期，以及多個住宅項目的第一期，包括東半山 **Central Peak**、沙田半山項目及元朗站發展項目，以及將於今年底推售西九龍匯璽的已落成單位。集團亦計劃推售位於荃灣的工業大廈。內地方面，推售的主要項目包括全資發展項目東莞瓏匯的新一期，以及數個合作發展項目的新批次，包括上海天薈和佛山瀧景。

集團物業投資組合的表現無疑將受經濟疲弱及疫情持續所影響，尤其是商場，預期將受嚴格的堂食限制等防疫措施所影響。集團一直加強措施，提高旗下物業的衛生標準，令顧客、住戶、租戶和員工在安全而健康的環境中安心購物、工作和生活。同時，集團會善用其廣泛的業務網絡，與租戶攜手，以創意的市場推廣帶動人流和銷售額。為提高其商場的競爭力並鼓勵消費，集團亦將繼續透過其商場綜合會員計劃 **The Point by SHKP** 更了解客戶的需要，向專屬顧客提供優惠及更好的服務。然而，跨境往來全面重新開放的時間仍不明確，尤其往返內地，是商場及酒店業務復蘇的重要因素。

此外，集團將繼續擴大其多元化的物業投資組合，長遠而言可為集團提供可觀的經常性收入來源。集團正興建多個大型綜合項目，包括位於香港高鐵西九龍總站上蓋的綜合地標項目、上海 ITC 大型項目及杭州江河匯項目。在未來兩至三年，香港方面，集團位於觀塘的寫字樓兼零售項目將會落成，而元朗站發展項目的零售部分，即形點的擴充部分亦將會完工；內地方面，南京市南京國金中心的第二幢寫字樓和南京安達仕（Andaz）酒店，以及上海市 ITC 餘下一期的第一幢寫字樓亦將落成。

集團以香港為家，將透過發展不同價格和單位面積的優質住宅及其他類型的物業，以及提供卓越的顧客服務，繼續為香港創建更美好的居住環境。集團關心社會各階層，致力成為負責任的企業公民，並繼續秉持其「以心建家」的承諾，服務廣大社群，為持份者創造長遠價值。

香港的經濟並不總是一帆風順，過去數十年經歷了大大小小的經濟和政治危機。惟香港擁有「一國兩制」的獨特優勢及良好的國際競爭力，例如低稅制和符合世界標準的營商慣例，定能再一次轉危為機。加上內地的未來前景穩健，以及大灣區發展帶來的增長動力，長遠而言，集團堅信香港將如過往一樣蓬勃發展。同樣地，秉承已故創辦人郭得勝先生堅毅不屈的理念，集團自上市來，近五十年間經歷了多次風浪，管理團隊累積了寶貴經驗，有能力應對各種不確定性、困難和挑戰。加上雄厚的財務實力，經時間考驗的業務策略，以及穩健而積極的企業文化，集團有信心能克服未來的挑戰，並會不斷求進，成為更好及更關顧社會的公司。

然而，預期集團的中期盈利前景不確定，主要取決於疫情發展及其相關防疫措施的放寬，包括跨境往來重新開放。這些均是影響集團物業銷售、租金收入和酒店業務表現的重要因素。

## **董事及致謝**

李兆基博士將於二〇二〇年十一月舉行的股東週年大會上退任本公司非執行董事及終止出任本公司董事局副主席。李博士為本公司已故創辦人郭得勝先生的緊密業務夥伴，自本公司於一九七二年上市時起便一直出任本公司董事局副主席，服務至今超過四十八年。他卓越的領導才能、極為豐富的行業經驗，以及

其寶貴意見，對集團的發展與成功貢獻良多。本人謹對李博士多年來對集團的重大貢獻衷心致謝。

梁櫟涇先生亦將於股東週年大會上退任本公司獨立非執行董事。梁先生於二〇一二年獲委任為本公司之獨立非執行董事，至今已服務本公司董事局超過八年。本人感謝他在任期間為集團作出寶貴的貢獻。

本人亦藉此機會感謝全體員工專注工作，努力不懈，堅守崗位；特別是在二〇一九年下半年發生的社會事件，以及今年疫情期間，員工的投入和付出，並應對眾多艱鉅的挑戰，令集團的營運得以有效維持，繼續為顧客提供優質服務。本人亦對董事局各成員的領導，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，二〇二〇年九月十日

## 通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇二〇年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇一九年度之比較數字：-

### 綜合收益表

截至二〇二〇年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇二〇年	二〇一九年
<b>收入</b>	<b>3</b>	<b>82,653</b>	85,302
銷售成本		<u>(40,517)</u>	<u>(40,455)</u>
毛利		42,136	44,847
其他淨收益		831	740
銷售及推銷費用		(4,560)	(4,791)
行政費用		<u>(2,952)</u>	<u>(2,938)</u>
<b>未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利</b>	<b>3</b>	<b>35,455</b>	37,858
投資物業之公平價值(減少)/增加		(4,423)	12,535
<b>已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利</b>		<b>31,032</b>	50,393
財務支出		<u>(2,528)</u>	<u>(2,446)</u>
財務收入		408	395
淨財務支出	<b>4</b>	<b>(2,120)</b>	(2,051)
所佔業績:			
聯營公司		<u>181</u>	<u>445</u>
合營企業		<u>1,418</u>	<u>5,696</u>
	<b>3</b>	<b>1,599</b>	6,141
<b>稅前溢利</b>	<b>5</b>	<b>30,511</b>	54,483
稅項	<b>6</b>	<u>(6,197)</u>	<u>(8,474)</u>
<b>本年度溢利</b>		<b><u>24,314</u></b>	<b><u>46,009</u></b>
<b>應佔:</b>			
公司股東		23,521	44,912
永久資本證券持有人		169	171
非控股權益		624	926
		<b><u>24,314</u></b>	<b><u>46,009</u></b>

(以港幣為單位)

<b>公司股東應佔每股溢利</b>	<b>7(a)</b>		
<b>(賬目所示每股溢利)</b>			
基本		\$8.12	\$15.50
攤薄後		<u>\$8.12</u>	<u>\$15.50</u>
<b>每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後</b>			
<b>之投資物業公平價值變動)</b>	<b>7(b)</b>		
<b>(每股基礎溢利)</b>			
基本		\$10.13	\$11.18
攤薄後		<u>\$10.13</u>	<u>\$11.18</u>

## 綜合全面收益表

截至二〇二〇年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	二〇二〇年	二〇一九年
<b>本年度溢利</b>	<b>24,314</b>	<b>46,009</b>
<b>可能其後重新歸入損益的項目：</b>		
境外業務折算賬項之匯兌差額	(3,138)	(3,522)
現金流量對沖		
— 年內直接於儲備內確認之公平價值收益	254	105
— 公平價值收益撥入綜合收益表	(31)	-
	223	105
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	(787)	(605)
<b>其後不會重新歸入損益的項目：</b>		
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	(332)	(253)
所佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	154	(88)
<b>本年度其他全面虧損</b>	<b>(3,880)</b>	<b>(4,361)</b>
<b>本年度全面收益總額</b>	<b>20,434</b>	<b>41,648</b>
<b>本年度應佔全面收益總額：</b>		
公司股東	19,728	40,659
永久資本證券持有人	169	171
非控股權益	537	818
	<b>20,434</b>	<b>41,648</b>

## 綜合財務狀況表

於二〇二〇年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇二〇年	二〇一九年
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	380,717	386,612
物業、機器及設備		40,825	35,862
聯營公司		6,306	6,014
合營企業		72,476	67,737
金融投資		2,603	3,313
無形資產		4,288	4,445
其他非流動資產		6,954	4,764
		<u>514,169</u>	<u>508,747</u>
<b>流動資產</b>			
供出售物業		196,153	196,107
存貨		367	356
業務及其他應收賬項	10	17,029	22,811
金融投資		824	1,103
銀行存款及現金		31,705	22,038
已簽出售合約之附屬公司資產	11	37,584	-
		<u>283,662</u>	<u>242,415</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項		(26,375)	(9,168)
業務及其他應付賬項	12	(36,851)	(28,699)
已收取售樓訂金		(21,462)	(16,983)
應付稅項		(12,654)	(11,052)
		<u>(97,342)</u>	<u>(65,902)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>186,320</u>	<u>176,513</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>700,489</u>	<u>685,260</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項		(86,231)	(85,838)
遞延稅項負債		(22,638)	(23,328)
其他非流動負債		(1,205)	(275)
		<u>(110,074)</u>	<u>(109,441)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>590,415</u>	<u>575,819</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		70,703	70,683
儲備金		501,110	495,722
<b>股東權益</b>		<u>571,813</u>	<u>566,405</u>
永久資本證券		3,813	3,813
非控股權益		14,789	5,601
<b>權益總額</b>		<u>590,415</u>	<u>575,819</u>

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (1) 編製基準

於本年度業績初步公佈中載有有關截至二〇二〇年及二〇一九年六月三十日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇一九年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至二〇二〇年六月三十日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調方式提述需予注意的任何事項，及並無載有香港公司條例第 406(2)、407(2) 或 407(3) 條作出的聲明。

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（「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。

在本年度內，本集團採納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集團由二〇一九年七月一日開始之財政年度。除下列綜合財務報表說明之第 2 項的香港財務報告準則第 16 號「租賃」外，採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對集團的財務報表並無重大影響。

集團並未採納任何於本年度尚未生效的新訂準則或修訂本。

### (2) 採納香港財務報告準則第 16 號「租賃」

於二〇一九年七月一日，集團採納香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第 16 號刪除承租人對於經營租賃與融資租賃會計上之分別，採用單一承租人會計模式，要求承租人就所有租賃期超過十二個月之租賃合約資本化，但低價值資產的租賃合約除外。承租人應確認使用權資產以代表相關租賃資產之使用權及代表其支付租賃款項責任之租賃負債。

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

香港財務報告準則第 16 號對本集團的影響主要是集團作為物業租賃合約的承租人，該等租賃合約包括承租零售商店，寫字樓及用於運輸，物流業務及停車場營運及安裝流動通訊設備之場地。於二〇一九年七月一日之前，經營租賃之付款按租賃期以直線法攤銷並計入損益。由二〇一九年七月一日起，每項租賃付款分配予租賃負債之資本償還及財務支出。

財務支出按租賃期計入損益。使用權資產按其使用年期及其租賃期之較短者採用直線法計算折舊。

該會計準則對出租人的會計處理並無重大改變。集團作為出租人之會計政策與按香港會計準則第 17 號的會計處理大致保持不變。

集團於二〇一九年七月一日按修訂追溯方法追溯應用香港財務報告準則第 16 號，比較資料不予重列。採納該會計準則導致集團於二〇一九年七月一日確認以前根據香港會計準則第 17 號分類之經營租賃相關的使用權資產為港幣十八億五千六百萬元及租賃負債為港幣十八億六千七百萬元。集團權益之年初結餘並無影響。

有關以往會計政策變動的性質和影響及所採用的過渡性選項的進一步詳情載列如下：

### (a) 租賃之會計政策的主要變動

香港財務報告準則第 16 號為租賃引入新定義，採用控制權的模式以基於客戶是否取得對該租賃資產之控制權以識別為租賃合約及以區分為服務性合約。合約於初始時評定其是否包含租賃。如客戶於一段時間內以代價換取控制指定資產之使用權，該合約即為或包含租賃。控制是指客戶在整個使用期內既有權主導識別資產的使用，亦有權從該用途中獲得基本上所有經濟收益。

#### 集團作為承租人

除租賃期為十二個月內（「短期租賃」）及低價值資產之租賃外，集團作為承租人於租賃初始時將租賃資本化並確認使用權資產及租賃負債。短期租賃及低價值資產租賃之相關付款在租賃期內以直線法確認費用於損益。

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

租賃負債於初始時按預期租賃期內（包括集團在合理預期下行使續租權的租賃期延長或不終止租賃期）應付租賃付款之現值來確認，並以租賃中隱含的利率貼現。如租賃內之隱含利率未能確定，則以租賃期初始日採用增額借款利率計算租賃付款現值。計量租賃負債時所包含之租賃付款包括減去任何應收之租賃優惠之固定付款（包括實質固定付款），按指數或利率釐定之可變付款，剩餘價值保證額之預期應付款及於合理確定下行使續租權之付款。租賃負債計量不包括不依賴指數或利率的可變租賃付款，此等可變租賃付款於其產生的相關期內計入費用。

租賃負債其後計量是透過上調賬面值以反映租賃負債之利息（使用實際利率法）及下調賬面值以反映租賃付款的支付。當未來租賃付款因重新洽談合約，指數或利率變動或重新評估續租權而有所改變，租賃負債會重新計量（並對相關使用權資產作出相應調整）。

使用權資產於初始按成本計量，當中包括租賃負債初始值，加上任何初始直接成本，還原相關資產之責任，及於租賃期開始前預繳之任何租賃付款並減去任何已收取之優惠。隨後使用權資產之折舊則採納香港會計準則第16號「物業、機器及設備」內之折舊要求按成本減累積折舊來計算，並會於當情況或環境變化顯示使用權資產的賬面值可能無法收回進行減值檢討。

使用權資產呈列於「物業、機器及設備」內。符合投資物業定義之使用權資產則呈列於「投資物業」，其後根據集團會計政策以公平價值計量。

租賃負債呈列於「其他非流動負債」內而於結算日十二個月內須償還之付款則呈列於「業務及其他應付賬項」。

### 集團作為出租人

該會計準則對出租人的會計處理並無重大變動。集團作為出租人繼續將租賃分類為經營租賃或融資租賃。租賃分類為融資租賃當相關資產所有權的大部分風險及回報已轉移至承租人，否則該租賃分類為經營租賃。

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (b) 採納香港財務報告準則第 16 號之影響

#### 過渡性的影響

集團應用修訂追溯方法及對所有過渡至新的會計準則的租賃合約採用租賃之新定義。此外，本集團於首次應用日選擇對餘下租賃期少於十二個月之經營租賃不採用香港財務報告準則第 16 號之規定。

於過渡日，集團將以前根據香港會計準則第 17 號分類之經營租賃確認為租賃負債及使用權資產。租賃負債按餘下租賃款項之現值計量，並以二〇一九年七月一日承租人之增額借款利率進行貼現。集團採用以相等於租賃負債之金額計量相關使用權資產，並調整於過渡日已存在之預付款項或應付租賃款項。

經按以前分類的經營租賃資本化，集團於二〇一九年七月一日於財務狀況表內確認使用權資產為港幣十八億五千六百萬元及租賃負債為港幣十八億六千七百萬元，該變動對集團之資產淨值及保留溢利並無影響。集團於二〇一九年七月一日確認之使用權資產及租賃負債之差異為計量使用權資產時包含根據香港會計準則第 17 號於二〇一九年六月三十日已存在之預付款項及應付款項。使用權資產呈列於「物業、機器及設備」。非流動及流動部分的租賃負債分別呈列於「其他非流動負債」及「業務及其他應付賬項」。

下表總結於二〇一九年七月一日對集團綜合財務狀況表的過渡性影響：

增加物業、機器及設備	1,856
減少業務及其他應收賬項	(19)
增加/(減少)業務及其他應付賬項	
流動部分的租賃負債	859
其他應付賬項及應付費用	(30)
增加其他非流動負債	
非流動部分的租賃負債	<u>1,008</u>

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

下表為於二〇一九年六月三十日之經營租賃承擔及於二〇一九年七月一日確認之租賃負債之對賬：

於二〇一九年六月三十日之經營租賃承擔	3,171
減：根據香港財務報告準則第16號之租賃定義 重新評估合約為服務性合約	(958)
剩餘租賃期將於二〇二〇年六月三十日或 之前完結之租賃合約	(241)
低價值資產之租賃合約	(2)
於二〇一九年六月三十日貼現前之經營租賃負債	1,970
於二〇一九年七月一日以增額借款利率貼現之影響	(103)
於二〇一九年七月一日確認之租賃負債	<u>1,867</u>
其中包括：	
流動部分	859
非流動部分	1,008
	<u>1,867</u>

說明：

- (1) 於二〇一九年七月一日之加權平均增額借款利率為百分之二點八七。
- (2) 於二〇一九年六月三十日，集團並沒有以前分類為融資租賃的負債。

### 財務業績的影響

於二〇一九年七月一日首次確認使用權資產及租賃負債後，集團作為承租人按未償還之租賃負債餘額計入財務支出及使用權資產折舊，該變動取代以前之會計政策採用直線法按其租賃期確認經營租賃之租金支出。本年度採納香港財務報告準則第16號對集團財務業績之影響總結如下：

減少經營成本	1,092
增加折舊及攤銷	(1,071)
增加財務支出	(52)
減少所得稅項支出	2
減少本年度溢利	(29)
減少可撥歸公司股東溢利	<u>(24)</u>

### (3) 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。

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (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：

#### 截至二〇二〇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	36,268	15,965	605	368	36,873	16,333
中國內地	3,497	1,667	862	367	4,359	2,034
新加坡	-	-	32	10	32	10
	<b>39,765</b>	<b>17,632</b>	<b>1,499</b>	<b>745</b>	<b>41,264</b>	<b>18,377</b>
物業租賃						
香港	15,914	11,898	3,095	2,558	19,009	14,456
中國內地	3,995	3,211	622	451	4,617	3,662
新加坡	-	-	588	447	588	447
	<b>19,909</b>	<b>15,109</b>	<b>4,305</b>	<b>3,456</b>	<b>24,214</b>	<b>18,565</b>
酒店業務	2,595	(335)	480	5	3,075	(330)
電訊	6,986	520	-	-	6,986	520
運輸基建及物流	4,051	1,181	3,490	184	7,541	1,365
數據中心業務	1,714	855	-	-	1,714	855
其他業務	7,633	1,372	597	57	8,230	1,429
	<b>82,653</b>	<b>36,334</b>	<b>10,371</b>	<b>4,447</b>	<b>93,024</b>	<b>40,781</b>
其他淨收益/(虧損)		831		(5)		826
未分配的行政費用		(1,710)		-		(1,710)
未計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		35,455		4,442		39,897
投資物業之公平價值減少						
香港		(3,463)		(1,225)		(4,688)
中國內地		(960)		(177)		(1,137)
新加坡		-		(246)		(246)
		<b>(4,423)</b>		<b>(1,648)</b>		<b>(6,071)</b>
已計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		31,032		2,794		33,826
淨財務支出		(2,120)		(452)		(2,572)
稅前溢利		28,912		2,342		31,254
稅項						
— 集團		(6,197)		-		(6,197)
— 聯營公司		-		8		8
— 合營企業		-		(751)		(751)
本年度溢利		<b>22,715</b>		<b>1,599</b>		<b>24,314</b>

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

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
	<u>85,302</u>	<u>38,823</u>	<u>12,112</u>	<u>5,565</u>	<u>97,414</u>	<u>44,388</u>
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						
香港		8,305		1,965		10,270
中國內地		4,230		428		4,658
新加坡		-		25		25
		<u>12,535</u>		<u>2,418</u>		<u>14,953</u>
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		<u>39,868</u>		<u>6,141</u>		<u>46,009</u>

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

於二〇二〇年六月三十日按集團現有物業銷售合約分配予剩餘履約責任的交易價格總額為港幣四百六十四億零五百萬元（二〇一九年：港幣四百八十五億二千七百萬元）。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分之七十三（二〇一九年：百分之七十七）預計在未來一年內當物業的控制權或實際使用權轉移予客戶時確認為收入。

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，分別為港幣七億七千九百萬元（二〇一九年：港幣五億一千八百萬元）及港幣七千四百萬元（二〇一九年：港幣一億四千四百萬元）。

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。

### (b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	二〇二〇年	二〇一九年
香港	74,567	78,175
中國內地	7,860	6,678
其他	226	449
	<u>82,653</u>	<u>85,302</u>

### (4) 淨財務支出

	二〇二〇年	二〇一九年
利息支出	3,345	2,982
名義非現金利息	12	17
租賃負債之財務支出	52	-
減：撥作資本性支出之金額	(881)	(553)
	<u>2,528</u>	<u>2,446</u>
銀行存款之利息收入	(408)	(395)
	<u>2,120</u>	<u>2,051</u>

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (5) 稅前溢利

	二〇二〇年	二〇一九年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	19,336	18,073
存貨銷售成本	3,806	4,912
物業、機器及設備折舊	2,832	1,617
無形資產攤銷（包括在銷售成本內）	549	544
獲取合約成本攤銷	1,200	751
無形資產減值	3	4
短期租賃支出	500	-
低價值資產租賃支出	2	-
可變租賃支出	185	-
土地及樓宇、收發站及專線之經營租賃租金	-	1,855
僱員開支（包括董事酬金及退休計劃供款）	8,620	8,511
股權支付	25	19
核數師酬金	25	24
出售按公平價值計入損益的金融資產虧損	40	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
及計入：		
股本證券股息收入	125	154
金融投資利息收入	75	84
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	29	-
出售物業、機器及設備收益	6	-

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (6) 稅項

	二〇二〇年	二〇一九年
本期稅項支出		
香港利得稅	4,502	4,822
往年準備之(高估)/低估	(77)	6
	<u>4,425</u>	<u>4,828</u>
香港以外稅項	1,777	1,280
往年準備之低估	1	1
	<u>1,778</u>	<u>1,281</u>
本期稅項總額	<u>6,203</u>	<u>6,109</u>
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	(477)	1,856
其他暫時差異之產生及回撥	471	509
遞延稅項總額	<u>(6)</u>	<u>2,365</u>
所得稅項總支出	<u>6,197</u>	<u>8,474</u>

香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇一九年：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備，其中包括收入分派之預扣稅項，乃根據該地之適用稅率計算。

### (7) 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二百三十五億二千一百萬元 (二〇一九年：港幣四百四十九億一千二百萬元) 計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十八億九千七百七十七萬八千一百五十一股 (二〇一九年：二十八億九千七百二十三萬二千七百八十一股) 計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十八億九千七百七十七萬八千五百八十三股 (二〇一九年：二十八億九千七百二十九萬二千六百一十三股)，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使時的加權平均股數四百三十二股 (二〇一九年：五萬九千八百三十二股) 計算。

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (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二百九十三億六千八百萬元（二〇一九年：港幣三百二十三億九千八百萬元）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：

	二〇二〇年	二〇一九年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>23,521</u>	<u>44,912</u>
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	<u>4,423</u>	<u>(12,535)</u>
聯營公司	<u>27</u>	<u>(63)</u>
合營企業	<u>1,621</u>	<u>(2,355)</u>
	<u>6,071</u>	<u>(14,953)</u>
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	<u>(477)</u>	<u>1,856</u>
合營企業	<u>(100)</u>	<u>188</u>
非控股權益	<u>16</u>	<u>48</u>
扣除遞延稅項後之投資物業		
公平價值未變現虧損/(收益)	<u>5,510</u>	<u>(12,861)</u>
出售投資物業扣除遞延稅項後之		
公平價值已變現收益	<u>337</u>	<u>347</u>
投資物業公平價值變動淨額之影響	<u>5,847</u>	<u>(12,514)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u>29,368</u>	<u>32,398</u>

## (8) 股息

### (a) 應付予公司股東本年度之股息

	二〇二〇年	二〇一九年
已宣佈及派發之中期股息		
每股港幣一元二角五仙		
(二〇一九年：每股港幣一元二角五仙)	<u>3,622</u>	<u>3,622</u>
於報告日後建議派發之末期股息		
每股港幣三元七角		
(二〇一九年：每股港幣三元七角)	<u>10,722</u>	<u>10,722</u>
	<u>14,344</u>	<u>14,344</u>

於報告日後擬派發之末期股息尚未於報告日確認為負債。

### (b) 本年度內批准及支付予公司股東上一財政年度之股息

	二〇二〇年	二〇一九年
本年度內批准及支付上一財政年度之末期股息		
每股港幣三元七角		
(二〇一八年：每股港幣三元四角五仙)	<u>10,722</u>	<u>9,995</u>

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (9) 投資物業

#### (a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一九年七月一日	330,084	56,528	386,612
添置	951	45,411	46,362
撥自物業、機器及設備	16	-	16
出售	(408)	-	(408)
撥往			
- 物業、機器及設備	(2,250)	-	(2,250)
- 供出售物業	-	(4,057)	(4,057)
- 已簽出售合約之附屬公司資產	-	(37,584)	(37,584)
匯兌差額	(2,351)	(1,200)	(3,551)
公平價值之減少	(3,608)	(815)	(4,423)
於二〇二〇年六月三十日	322,434	58,283	380,717

- (b) 集團投資物業已於二〇二〇年六月三十日及二〇一九年六月三十日由萊坊測量師行有限公司(獨立合資格之測量師)按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則以市值為基準作出重估。

	公平價值		加權平均資本化率	
	二〇二〇年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇一九年
<b>已落成</b>				
香港	259,103	264,069	5.1%	5.1%
中國內地	63,331	66,015	6.6%	6.6%
	322,434	330,084		
<b>發展中</b>				
香港	25,319	24,071	4.4%	3.6%
中國內地	32,964	32,457	6.5%	6.4%
	58,283	56,528		

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (10) 業務及其他應收賬項

包括在本集團業務及其他應收賬項內的業務應收賬項為港幣三十三億四千三百萬元（二〇一九年：港幣七十八億九千六百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之六十五（二〇一九年：百分之八十六），三十一天至六十天佔百分之十四（二〇一九年：百分之四），六十一天至九十天佔百分之五（二〇一九年：百分之二），而超過九十天則為百分之十六（二〇一九年：百分之八）。

### (11) 已簽出售合約之附屬公司資產

根據本公司於二〇二〇年四月二十九日之通告，本集團與第三方訂立協議出售 Vivid Synergy Limited 百分之二十五權益（該公司為本公司之附屬公司，並及其附屬公司持有位於西九龍擬作投資物業發展寫字樓部分之用地）。該出售代價總額為港幣九十三億九千四百萬元，為本集團原本的投資成本加償還部分購地代價的融資成本及項目成本。年內本集團已收取訂金為港幣七十六億一千三百萬元。代價餘額已於二〇二〇年七月二十一日交易完成時支付。本集團現時擁有 Vivid Synergy Limited 百分之七十五權益。出售交易完成後，本集團將擁有該公司百分之五十權益，並會以合營企業入賬。

於二〇二〇年六月三十日，Vivid Synergy Limited 及其附屬公司的資產賬面值為港幣三百七十五億八千四百萬元，主要為發展中投資物業的市值，並按照香港財務報告準則第 5 號「持有待出售之非流動資產及已終止業務」呈列於綜合財務狀況表為已簽出售合約資產。

### (12) 業務及其他應付賬項

包括在本集團業務及其他應付賬項內的業務應付賬項為港幣二十八億零九百萬元（二〇一九年：港幣二十九億零九百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之五十八（二〇一九年：百分之五十），三十一天至六十天佔百分之十（二〇一九年：百分之十九），六十一天至九十天佔百分之五（二〇一九年：百分之五），而超過九十天則為百分之二十七（二〇一九年：百分之二十六）。

## 財務檢討

### 營業業績檢討

截至二〇二〇年六月三十日止年度，在計入投資物業重估淨虧損後之可撥歸公司股東溢利為港幣二百三十五億二千一百萬元（二〇一九年：港幣四百四十九億一千二百萬元），較去年減少百分之四十八或港幣二百一十三億九千一百萬元。由於二〇二〇年六月三十日之市場租值較低，相比去年物業重估淨收益港幣一百二十八億六千一百萬元，投資物業（包括合營企業和聯營公司所持有之投資物業）錄得公平價值淨虧損（已扣除遞延稅項及非控股權益）港幣五十五億一千萬元並確認於本年度綜合收益表。

撇除投資物業重估收益或虧損後本年度可撥歸公司股東基礎溢利為港幣二百九十三億六千八百萬元，較去年港幣三百二十三億九千八百萬元減少百分之九點四或港幣三十億三千萬元。基礎溢利減少主要由於投資物業租金貢獻因給予零售租戶租金寬減而減少，集團酒店業務經營虧損及集團運輸基建和電訊業務溢利大幅下降所致。溢利下跌主要發生於本財政年度下半年，反映自二〇二〇年一月底受 2019 冠狀病毒疫情爆發令經濟環境及市場狀況急劇惡化之影響。

年內物業銷售包括所佔合營企業溢利貢獻總額為港幣一百八十三億七千七百萬元（二〇一九年：港幣一百八十六億九千七百萬元）。香港物業銷售溢利總額為港幣一百六十三億三千三百萬元（二〇一九年：港幣一百六十三億九千五百萬元），溢利貢獻主要來自出售晉海及晉海 II、雲匯第一期、御半山第一期及 PARK YOHO Napoli 的住宅項目。中國內地物業銷售溢利為港幣二十億三千四百萬元（二〇一九年：港幣二十三億零二百萬元），溢利貢獻主要來自出售御華園、峻林及瓏匯的住宅項目。於二〇二〇年六月三十日，本集團尚未確認銷售收入的合約金額（包括所佔合營企業）為港幣四百九十八億元，其中港幣四百億元主要來自香港發展項目預售包括匯璽 III、雲匯第二期、御半山第二期及 Wetland Seasons Park，及港幣九十八億元來自中國內地發展項目預售。

集團租金總收入（包括所佔合營企業和聯營公司）為港幣二百四十二億一千四百萬元（二〇一九年：港幣二百五十億七千七百萬元），較去年減少百分之三點四或港幣八億六千三百萬元。本年度淨租金收入包括所佔合營企業和聯營公司較去年減少港幣十一億一千三百萬元或百分之五點七至港幣一百八十五億六千五百萬元（二〇一九年：港幣一百九十六億七千八百萬元）。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一百四十四億五千六百萬元（二〇一九年：港幣一百五十三億七千三百萬元）及港幣三十六億六千二百萬元（二〇一九年：港幣三十七億四千六百萬元），按年遞減百分之六及百分之二點二。租金收入減少主要是由於提供零售業租金寬減抵銷集團寫字樓物業組合續租租金之上升。自二〇二〇年二月起，集團為業務受困之零售租戶提供百分之三十至百分之五十幅度的租金寬減，截至二〇二〇年六月底已提供合計超過港幣十億元租金寬減。租金寬減之影響已於本財政年度下半年內全數確認。

集團酒店業務因 2019 冠狀病毒疫情爆發而受嚴重打擊。入住率和房價均下跌至前所未有的低水平，導致本財政年度下半年錄得重大虧損。相比去年收益港幣十四億三千三百萬元，酒店業務（包括所佔合營企業）全年錄得虧損港幣三億三千萬元（已扣除折舊費用港幣五億八千四百萬元）。集團已採取積極措施以節省成本及提高營運效率，並推出多項餐飲優惠和度假住宿計劃以吸引鄰近及本地顧客。

數碼通營業溢利減少百分之三十七至港幣五億二千萬元（二〇一九年：港幣八億二千三百萬元）。自二〇二〇年一月，2019 冠狀病毒疫情爆發使全球旅遊業陷於停頓，其漫遊收入因此顯著下跌。由於手機銷售業務疲弱，手機銷售收入亦受到負面影響。

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減少百分之二十二至港幣十三億六千五百萬元（二〇一九年：港幣十七億五千萬元）。2019 冠狀病毒疫情爆發對運輸基建業務打擊嚴重。防疫措施如旅遊限制和社交聚集限制對社會，經濟和旅遊活動產生廣泛的負面影響，並嚴重影響集團的運輸，收費道路及商用航空中心業務。

新意網營業溢利為港幣八億五千五百萬元（二〇一九年：港幣七億六千五百萬元），較去年增加百分之十二，主要來自現有客戶和新客戶對數據中心服務需求的增加。

本集團包括所佔合營企業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十五至港幣十四億二千九百萬元（二〇一九年：港幣十二億四千二百萬元）。

## 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，以確保集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

於二〇二〇年六月三十日的股東權益總額為港幣五千七百一十八億元或每股港幣一百九十七元三角，較二〇一九年六月三十日之港幣五千六百六十四億元增加港幣五十四億元，其增加主要來自可撥歸股東淨溢利港幣二百三十五億元，並扣除股息支付港幣一百四十三億元，及部分增幅因換算海外業務的財務報表時所產生之外匯虧損港幣三十八億元抵銷所致。

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。於二〇二〇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）為百分之十四點一，去年為百分之十二點九。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）為十一點八倍。

於二〇二〇年六月三十日，集團的債項總額為港幣一千一百二十六億零六百萬元。扣除銀行存款及現金港幣三百一十七億零五百萬元後的淨債項，增加港幣七十九億三千三百萬元至港幣八百零九億零一百萬元。債務增加主要用於支付二〇一九年十一月購入位於西九龍的商業地皮。集團總債項的到期組合如下：

	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	26,375	9,168
一年後及兩年內	15,559	14,070
兩年後及五年內	41,917	53,803
五年後	28,755	17,965
銀行及其他借項總額	<u>112,606</u>	<u>95,006</u>
銀行存款及現金	31,705	22,038
淨債項	<u>80,901</u>	<u>72,968</u>

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。於二〇二〇年六月三十日，集團約百分之七十七的銀行及其他借項是經由本公司及其全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十三是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。於二〇二〇年六月三十日，集團的借項總額約百分之七十三為港元借款(跨貨幣利率掉期後)及百分之十為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，餘下部分百分之十七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。於二〇二〇年六月三十日，集團的淨資

產約百分之十八以人民幣結算。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三十八億元並確認於股東權益之匯兌儲備內。

集團以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。於二〇二〇年六月三十日，集團的借項總額大概百分之五十五為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之四十五為定息借款。

於二〇二〇年六月三十日，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二百零四億三千一百萬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。

於二〇二〇年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之三十為港元，百分之四十一為人民幣，及百分之二十九為美元。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**

於二〇二〇年六月三十日，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十四億一千一百萬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**

於二〇二〇年六月三十日，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二十四億三千七百萬元（二〇一九年六月三十日：港幣二十一億零六百萬元）。

## **集團薪酬政策及長期獎勵計劃**

本集團於二〇二〇年六月三十日之僱員人數超越三萬九千五百人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣一百二十三億零六百萬元。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。本集團之購股權計劃之詳情載於本公司年報之「購股權計劃」項內。

## **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本公司的負擔能力。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。

## **股息**

本公司董事局（「董事局」）建議派發截至二〇二〇年六月三十日止年度之末期股息每股港幣三元七角（二〇一九年：每股港幣三元七角）。連同於二〇二〇年三月十九日派發之中期股息每股港幣一元二角五仙，截至二〇二〇年六月三十日止全年共派發股息每股港幣四元九角五仙（二〇一九年：每股港幣四元九角五仙）。

若建議的末期股息在即將舉行的本公司股東週年大會（「二〇二〇年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將以現金方式於二〇二〇年十一月十九日（星期四）派發予於二〇二〇年十一月十一日（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二〇二〇年十一月九日（星期一）起除息。

## **股東週年大會**

二〇二〇年股東週年大會將於二〇二〇年十一月五日（星期四）舉行。二〇二〇年股東週年大會通告將在適當時間登載及寄發予股東。

## **暫停辦理股份過戶登記手續**

- (1) 為釐定有權出席二〇二〇年股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由二〇二〇年十一月二日（星期一）至二〇二〇年十一月五日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶。為確保合資格出席二〇二〇年股東週年大會並於會上投票，股東須於二〇二〇年十月三十日（星期五）下午四時三十分或之前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書（統稱「股份過戶文件」），辦理登記。
- (2) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二〇二〇年十一月十一日（星期三）暫停辦理股份過戶登記手續；於當日將不會登記股份過戶。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於二〇二〇年十一月十日（星期二）下午四時三十分或之前呈交股份過戶文件，辦理登記。
- (3) 股份過戶文件須呈交至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

## **購入、出售或贖回上市證券**

於截至二〇二〇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。

## **審核及風險管理委員會**

截至二〇二〇年六月三十日止年度之全年業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱，而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。

## **遵守企業管治守則**

於截至二〇二〇年六月三十日止年度內，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文A.2.1條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，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，他們提供不同之經驗、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。

## **年報**

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇一九至二〇二〇年年報，將於二〇二〇年十月底登載於香港交易及結算所有限公司的網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司的網站 [www.shkp.com](http://www.shkp.com)，並寄發印刷本予股東。

承董事局命  
公司秘書  
容上達

香港，二〇二〇年九月十日

於本公告所載之日，董事局由八名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理)(郭顯灃為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、鄺準、董子豪及馮玉麟；三名非執行董事李兆基(副主席)、關卓然及郭基俊；以及九名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁欒涇、梁高美懿、范鴻齡及吳向東組成。