



新鴻基地產發展有限公司

2019 / 20  
年報



以客為先  
品牌卓越  
實力雄厚





1. 上海徐匯ITC
2. 香港西九龍環球貿易廣場
3. 香港中環國際金融中心
4. 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 靈 (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 靈  
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  
註冊公眾利益實體核數師

### 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  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
三菱UFJ銀行  
恒生銀行有限公司  
三井住友銀行  
中國農業銀行股份有限公司  
華僑銀行  
星展銀行

## 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

### 二〇一九至二〇二〇年度財務日程表

中期業績公布	：	二〇二〇年二月二十七日
中期股息派發	：	二〇二〇年三月十九日
全年業績公布	：	二〇二〇年九月十日
暫停辦理股份過戶登記手續 <sup>1</sup>	：	二〇二〇年十一月二日至五日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會	：	二〇二〇年十一月五日
末期股息除息日期	：	二〇二〇年十一月九日
暫停辦理股份過戶登記手續 <sup>2</sup>	：	二〇二〇年十一月十一日
末期股息派發	：	二〇二〇年十一月十九日

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

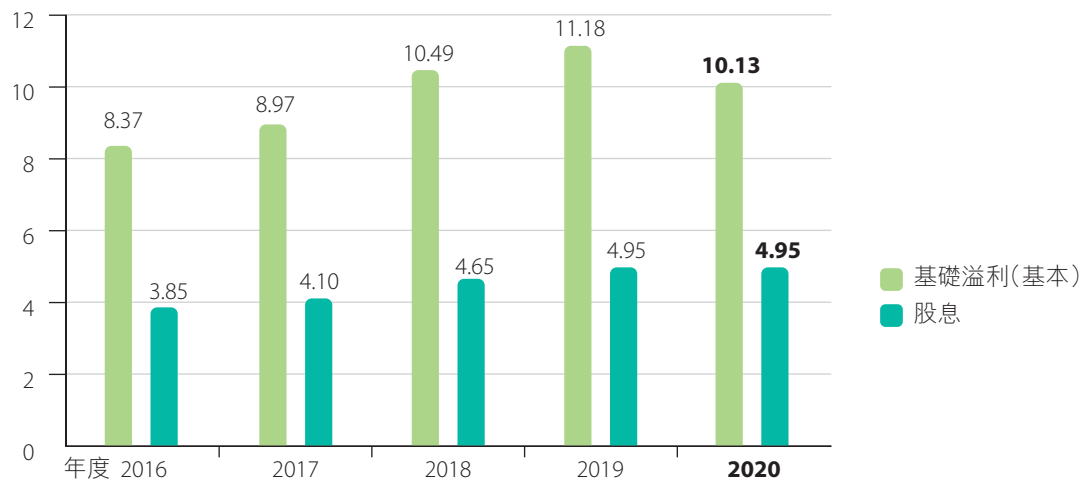
截至六月三十日止年度	2020	2019	變動(%)
<b>財務概要(港幣百萬元)</b>			
收入	<b>82,653</b>	85,302	-3.1
可撥歸公司股東溢利			
– 賬目所示	<b>23,521</b>	44,912	-47.6
– 基礎 <sup>1</sup>	<b>29,368</b>	32,398	-9.4
租金總收入 <sup>2</sup>	<b>24,214</b>	25,077	-3.4
租金淨收入 <sup>2</sup>	<b>18,565</b>	19,678	-5.7
<b>財務比率(%)</b>			
淨債項與股東權益比率	<b>14.1</b>	12.9	+1.2 <sup>4</sup>
派息比率 <sup>3</sup>	<b>48.9</b>	44.3	+4.6 <sup>4</sup>
<b>每股財務資料(港幣)</b>			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
– 賬目所示	<b>8.12</b>	15.50	-47.6
– 基礎	<b>10.13</b>	11.18	-9.4
股息			
– 中期股息	<b>1.25</b>	1.25	–
– 末期股息	<b>3.70</b>	3.70	–
– 全年股息	<b>4.95</b>	4.95	–
股東權益	<b>197.30</b>	195.50	+0.9
<b>香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)</b>			
發展中物業	<b>24.1</b>	25.1	-4.0
已落成物業 <sup>5</sup>	<b>33.4</b>	32.9	+1.5
總面積	<b>57.5</b>	58.0	-0.9
<b>內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)</b>			
發展中物業	<b>53.6</b>	50.6	+5.9
已落成物業 <sup>5</sup>	<b>14.5</b>	14.8	-2.0
總面積	<b>68.1</b>	65.4	+4.1

註：

1. 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
2. 包括所佔聯營公司及合營企業的收入
3. 派息比率根據基礎溢利計算
4. 為百分點的變動
5. 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

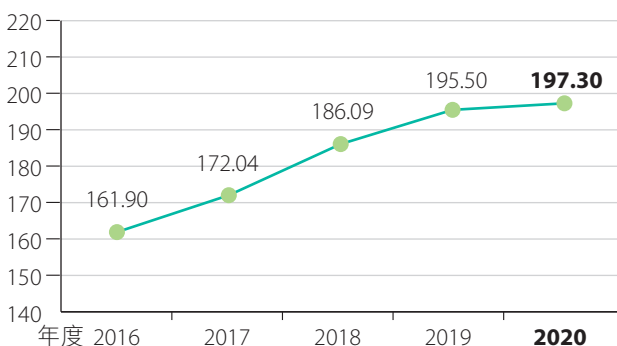
## 每股基礎溢利及股息

港元



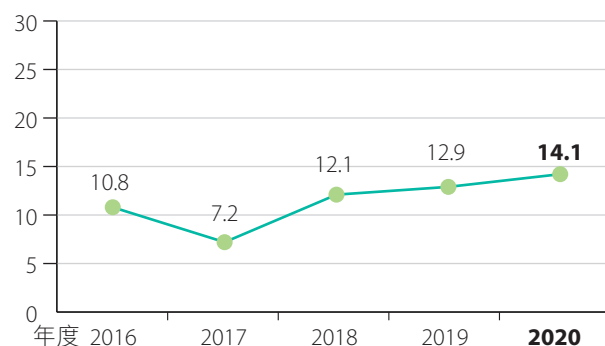
## 每股股東權益

港元



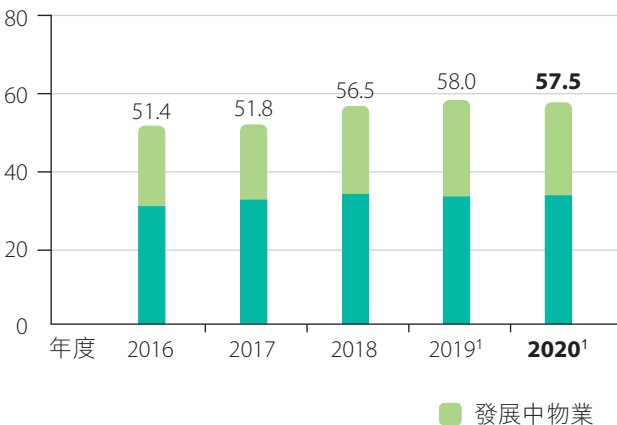
## 淨債項與股東權益比率

百分率



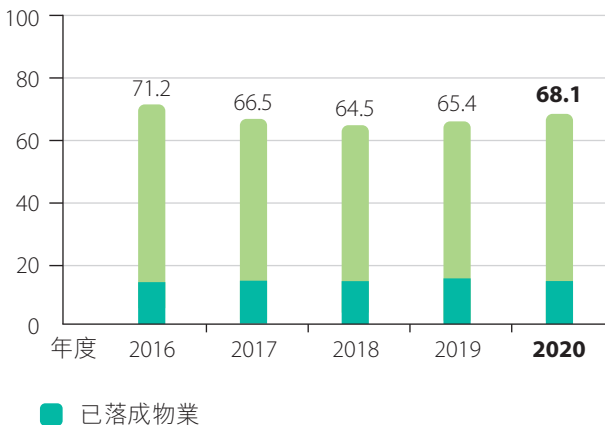
## 香港土地儲備

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起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	2020 港幣	2019 港幣	2018 港幣	2017 港幣	2016 港幣
賬目所示每股溢利(基本)	<b>8.12</b>	15.50	17.24	14.43	11.31
每股基礎溢利(基本)	<b>10.13</b>	11.18	10.49	8.97	8.37
每股股息	<b>4.95</b>	4.95	4.65	4.10	3.85
股東權益每股賬面值	<b>197.30</b>	195.50	186.09	172.04	161.90
淨債項與股東權益比率(%)	<b>14.1</b>	12.9	12.1	7.2	10.8
利息覆蓋率(倍) <sup>1</sup>	<b>11.8</b>	14.6	17.6	14.2	12.5

## 主要綜合收益表項目

截至六月三十日止年度	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
收入	<b>82,653</b>	85,302	85,644	78,207	91,184
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	<b>35,455</b>	37,858	35,453	29,526	28,856
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	<b>31,032</b>	50,393	51,225	43,336	37,625
可撥歸公司股東溢利	<b>23,521</b>	44,912	49,951	41,782	32,666
可撥歸公司股東基礎溢利 <sup>2</sup>	<b>29,368</b>	32,398	30,398	25,965	24,170

## 主要綜合財務狀況表項目

於六月三十日	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
投資物業及物業、機器及設備	<b>421,542</b>	422,474	404,064	364,957	343,963
聯營公司及合營企業	<b>78,782</b>	73,751	71,767	63,841	60,807
無形資產	<b>4,288</b>	4,445	4,976	5,524	3,754
金融投資及其他	<b>9,557</b>	8,077	9,555	8,356	4,361
流動資產淨值	<b>186,320</b>	176,513	158,872	145,766	142,559
非流動負債	<b>(110,074)</b>	(109,441)	(100,802)	(81,081)	(80,936)
資產淨值	<b>590,415</b>	575,819	548,432	507,363	474,508
股本	<b>70,703</b>	70,683	70,612	70,516	70,384
儲備金	<b>501,110</b>	495,722	468,486	427,699	398,323
股東權益	<b>571,813</b>	566,405	539,098	498,215	468,707
永久資本證券	<b>3,813</b>	3,813	3,887	3,910	-
非控股權益	<b>14,789</b>	5,601	5,447	5,238	5,801
權益總額	<b>590,415</b>	575,819	548,432	507,363	474,508

註：

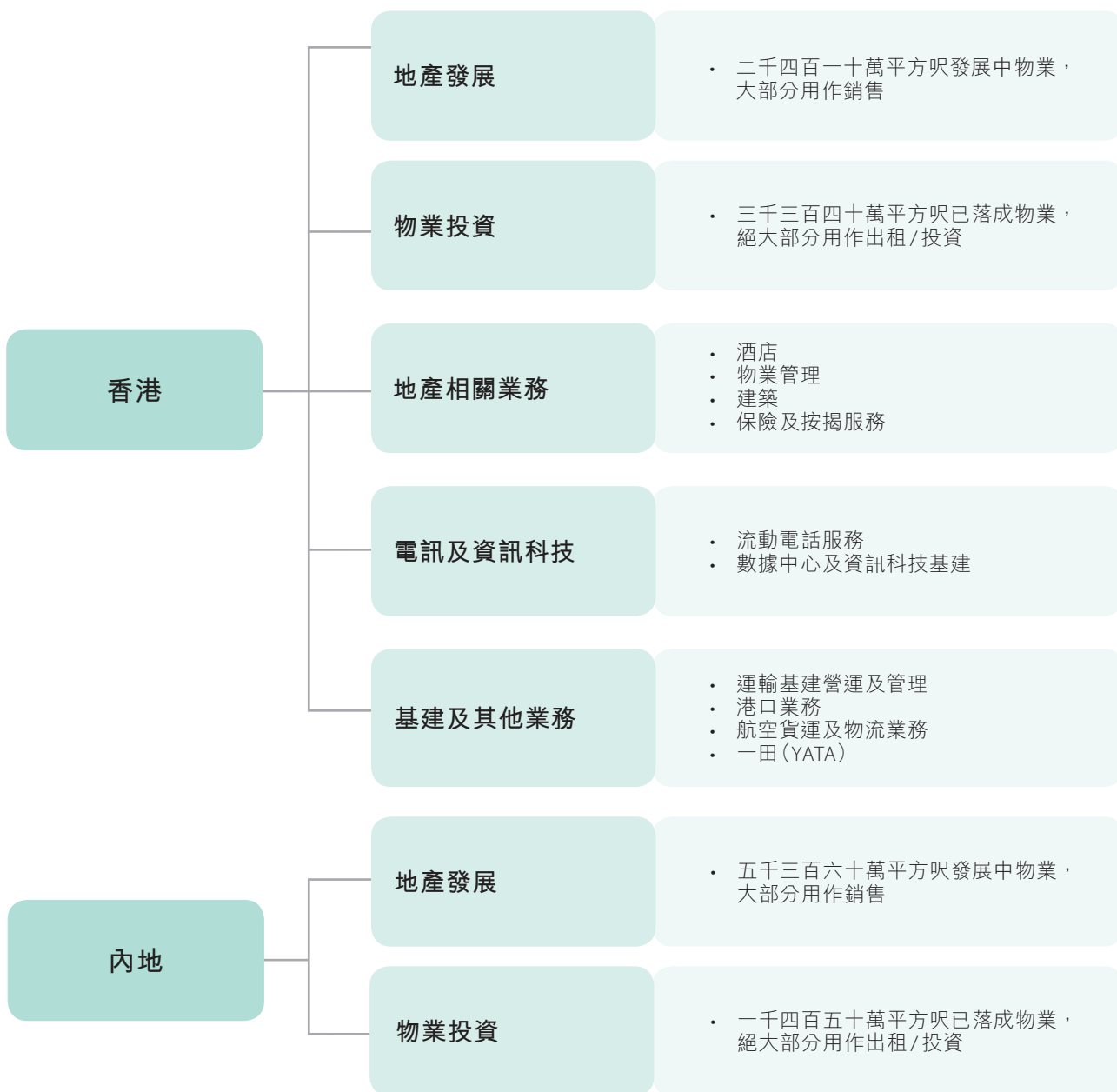
1. 利息覆蓋率為未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利除以未計入名義非現金利息及未扣除資本性支出之淨利息
2. 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響



# 業務架構

## 新鴻基地產

於二〇二〇年六月三十日



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，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。



○ 香港西九龍匯璽III



○ 位於香港高鐵西九龍總站上蓋的大型優質商業地盤

## 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。

# 董事局主席報告書



○ 香港將軍澳晉海會所

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。



○ 香港北角北角匯

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

# 董事局主席報告書

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。



○ 上海市濱江凱旋門

### 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



○ 上海市ITC第一期



○ 上海市上海國金中心

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。

# 董事局主席報告書



○ 香港沙田帝逸酒店

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已經展開。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



○ 新意網位於香港將軍澳的數據中心MEGA Plus





○ 一田 KONBINI 香港沙田帝逸酒店分店

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产品，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。



○ 改進多個項目的景觀以打造綠化環境

## 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防疫措施，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。



○ 香港西九龍環球貿易廣場

## 董事局主席報告書

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，穩健的住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。



○ 南京市南京國金中心

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。



○ 香港中環國際金融中心

## 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。

梁樺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

# 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

集團為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。多年來，集團在香港和內地主要城市興建、出租和管理不同類型的商業項目，為租戶提供優質的寫字樓及商場。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

以下的集團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，集團致力確保相對平衡的收入來源，著重發展物業以供銷售及來自物業投資組合的租金收入。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，以及增加流動資金和提高資本運用效率，成為集團另一個增長動力。集團致力確保有卓越的質素及服務，令產品享有溢價。

### 專注香港

集團數十年來見證香港成長，多年來建立昭著的信譽和優質品牌。集團對香港作為一個國際金融商貿中心和內地通往國際的門戶的長遠前景充滿信心。

集團多年來透過投標、更改土地用途及其他途徑增添在香港的土地儲備，重點吸納具高投資潛力的優質地皮。集團憑藉「以心建家」的理念，成為備受客戶愛戴的發展商。提供卓越的產品及服務，持續鞏固其優質品牌是集團

的核心策略之一。多年來，集團致力提升其優質品牌，深得市場認同，並承諾未來將繼續強化其優質品牌。

### 拓展內地

集團對內地的長遠前景保持樂觀。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，在內地繼續專注建立及加強其優質品牌，並在內地發展高質素項目。

### 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。

集團透過多元化資金來源進一步鞏固財務實力。憑藉其高信貸評級，集團在債券資本市場融資擁有優勢。集團亦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





## 年度摘要

- 集團年內在香港購入一幅大型優質商業用地，截至二〇二〇年六月三十日，其可供發展土地儲備的總樓面面積達至五千七百五十萬平方呎
- 按所佔總樓面面積計算，竣工物業約三百五十萬平方呎，其中約三百萬平方呎是住宅物業
- 合約銷售總額約港幣三百三十六億元
- 集團多元化的優質出租物業組合淨租金收入為港幣一百四十四億五千六百萬元，較上個財政年度下跌百分之六

## 土地儲備

年內，集團透過政府招標，在香港購入一幅位於高鐵西九龍總站上蓋的大型優質商業用地。新增地皮的詳情可參閱第9頁的董事局主席報告書。新增項目的可發展總樓面面積達三百一十六萬平方呎，將發展為寫字樓暨零售地標，進一步鞏固集團在日益蓬勃的西九龍商業區的重要地位。

截至二〇二〇年六月三十日，集團在香港持有五千七百五十萬平方呎的土地儲備，包括三千三百四十萬平方呎已落成物業，以及二千四百一十萬平方呎的發展中物業。去年同期的土地儲備為五千八百萬平方呎。在已落成物業中，絕大部分用作出租及長線投資用途，約百分之三十五為優質商場及零售樓面，約百分之三十一為位於中環核心區、西九龍、東九龍和灣仔等不同地區的寫字樓。已落成物業組合所在的地點及用途多元化，不只為租戶提供更多選擇和靈活性，同時亦為集團帶來穩定的經常性收益。

發展中物業合共二千四百一十萬平方呎，足以應付集團中期發展所需，其中約一千七百八十萬平方呎將發展為不同類型的住宅項目，分佈於市區和新界等不同地區，主要是用作銷售。餘下約六百三十萬平方呎發展中物業將用作發展優質寫字樓、商場及酒店，物業落成後大部分將保留作出租及長線投資用途。

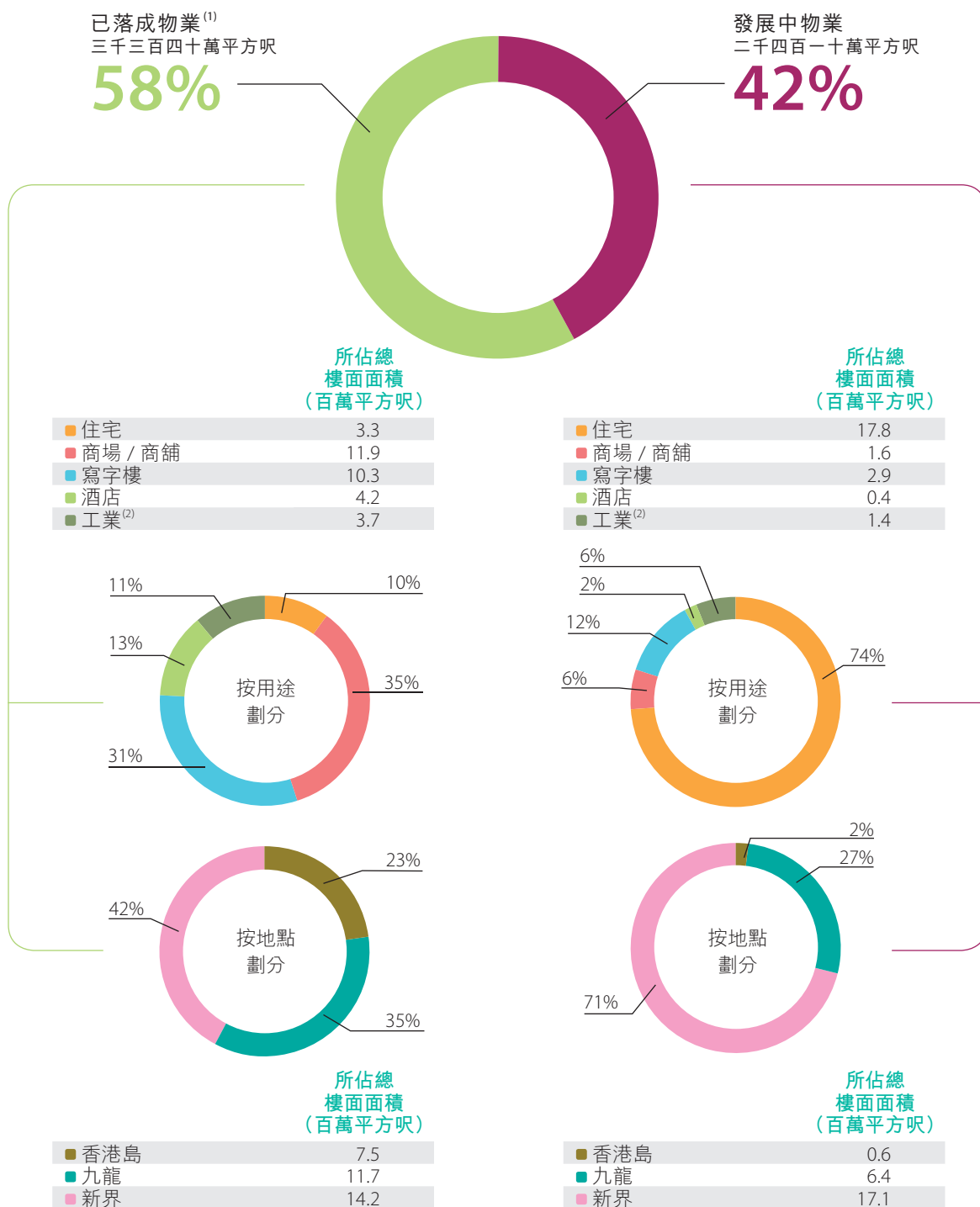
集團繼續透過多種方式，包括積極參與公開招標和更改土地用途，以補充其可發展的土地儲備。儘管目前營運環境充滿挑戰，集團仍對香港的房地產市場充滿信心，在合適機會時，集團將繼續購入土地以配合長線發展，並積極將其農地更改成可發展樓面。

財政年度完結日後，計及包括出售高鐵西九龍總站上蓋商業用地寫字樓部分股權予平安人壽的交易完成等變動後，集團的土地儲備約為五千六百九十萬平方呎。

截至二〇二〇年六月三十日，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

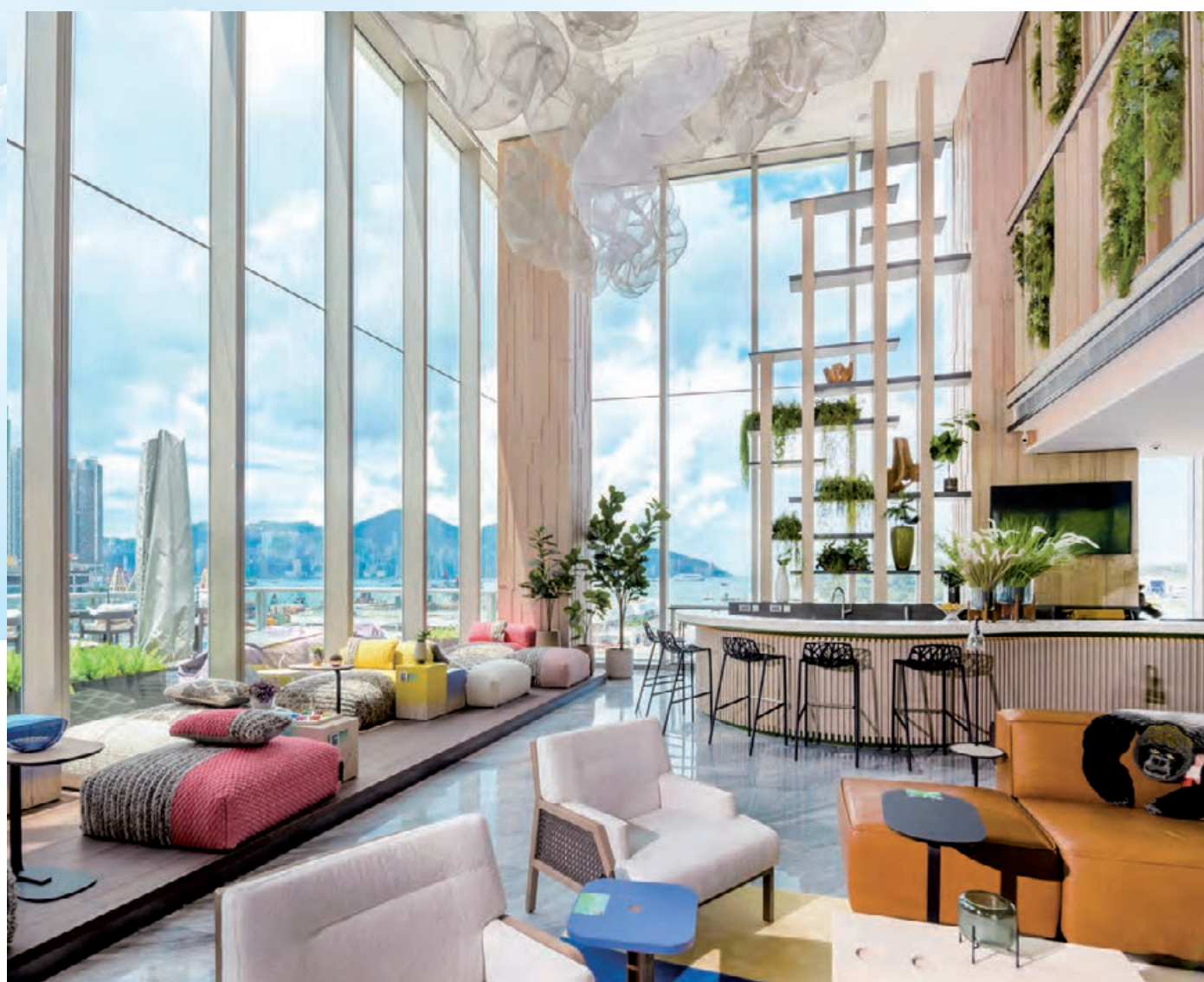
(截至二〇二〇年六月三十日，所佔總樓面面積合共五千七百五十萬平方呎)



(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



○ 西九龍匯璽會所



○ 大埔雲滙

## 地產發展

集團擁有多元化且可觀的可供發展土地儲備。如土地儲備部分所述，年內集團成功購入一幅位於高鐵西九龍總站上蓋的大型優質商業地皮。

集團提供不同類型的優質物業，包括大型屋苑、豪宅、高規格的寫字樓和零售樓面，均獲買家、租戶及顧客認可。集團秉持「以心建家」的精神，是本港首間對其新出售的香港住宅物業提供「首三年保修」計劃的發展商。集團將繼續加強其優質品牌，滿足顧客的期望和不斷變化的要求，包括在疫情期間對集團物業的衛生標準有更嚴格的要求。在富經驗的管理層帶領下，集團有決心應對2019冠狀病毒疫情所帶來的困難和其他挑戰。

回顧年內，儘管經歷本地社會事件及2019冠狀病毒疫情，按所佔權益計算，集團在香港的合約銷售總額約港幣三百三十六億元。年內推售的主要住宅項目包括西九龍匯璽III、鄰近香港濕地公園的Wetland Seasons Park第一期和第二期、馬鞍山雲海別墅，以及元朗PARK YOHO Napoli。

### 主要發展中項目

集團的發展中項目分佈於本港不同地區，主要集中於啟德、大埔、元朗及屯門，當中不少用地鄰近現有及擬建港鐵站。集團主要發展中項目詳情如下：

#### 港島區

##### Central Peak發展項目第二期 司徒拔道內地段第8963號 (佔100%)

地盤面積	: 十五萬八千平方呎(整個發展項目)
總樓面面積	: 五萬九千平方呎(住宅)
單位約數	: 十九個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二一年上半年

該豪華住宅項目位於東半山的黃金地段，私隱度高，可俯瞰馬場和銅鑼灣的壯麗景致，十分鐘車程內即可輕鬆到達港島的商業區，如中環核心區及灣仔。項目精心規劃的間隔、優雅的設計及高質素的手工，將為豪華住宅訂下新



○ 東半山Central Peak



○ 北角海璇

標準，並為住客帶來現代、獨特的生活體驗。項目第一期總樓面面積十二萬二千平方呎，提供五十三個大單位，已於二〇一九年下半年落成。第二期總樓面面積五萬九千平方呎，設有十九座洋房，預期於二〇二一年完工。

**海璇發展項目後續期數**  
**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	: 二〇二一年下半年起分期取得 <sup>(1)</sup>

該綜合發展項目位於北角海旁，包括九幢豪華住宅大樓、商場及酒店。項目設有四百米海濱長廊，前臨開揚園景，為該區打造休閒生活空間，成為北角新地標。項目享

有便捷的交通網絡，鄰近中環灣仔繞道及港鐵北角站，該站是兩條現有港鐵線的轉乘站。

豪華住宅部分海璇正分期發展，第一期已於去年落成，總樓面面積約三十二萬平方呎，提供三百五十五個優質單位。項目後續期數的住宅樓面約二十五萬八千平方呎，設有四幢住宅大樓，提供約三百五十個豪華單位，大部分單位可享維港景致，預計可於二〇二一年下半年落成。

商場部分北角匯，連同該綜合項目的香港維港凱悅尚萃酒店，將為該區帶來多元化的餐飲和時尚生活體驗。有關北角匯的詳情可參閱第44頁。

(1) 適用於住宅部分；零售部分已獲發入伙紙。

## 地產發展



○ 西九龍匯璽III

### 九龍

#### 匯璽III

##### 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

匯璽坐落連接東涌線及西鐵線的港鐵南昌站上蓋，讓住客享有便利交通、周全的生活環境和各種會所設施。項目總樓面面積二百六十萬平方呎，分三期提供合共約三千四百個住宅單位，並設有基座商場V Walk。

項目首兩期約二千二百個單位已接近售罄，並於二〇一八年起陸續交付予買家，其優良質素及貼心設計廣獲住客好評。

匯璽III是發展項目的最後一期，提供約一千二百個單位，總樓面六十七萬平方呎。此期數中約九百個單位自二〇一九年九月起推出發售，接近全部售罄，絕大部分單位已交付予買家。

#### 觀塘巧明街98號 (觀塘內地段第240號) (實際所佔權益69.8%<sup>(1)</sup>)

所佔地盤面積	: 六萬七千平方呎
所佔總樓面面積	: 四十五萬四千平方呎(寫字樓) 三十四萬九千平方呎(零售)
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年上半年

該綜合商業項目位於迅速發展中的九龍東商業樞紐，將發展為兩幢有二十層的甲級寫字樓，其下是一個基座商場，寫字樓的大部分樓層享有維港景致。該綜合項目將採用玻璃幕牆，設計時尚，為附近地區增添活潑風格和活力。

其基座商場樓高十層，總樓面面積逾五十萬平方呎，將網羅多元化的商店和餐廳，為顧客帶來全方位的體驗。該綜合項目享有便捷的公共交通網絡，包括港鐵及多條巴士路線，同時亦會提供充足的泊車位，滿足寫字樓租戶、顧客和訪客的需要。

項目總樓面面積一百一十五萬平方呎，將興建行人天橋連接毗鄰的創紀之城六期，預期為集團在該區的物業組合帶來協同效應。其上蓋建築工程已在二〇二〇年一月展開，正如期進行。

(1) 截至二〇二〇年六月三十日，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八的間接權益。



○ 觀塘巧明街98號



### 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(零售)
單位約數	: 一千五百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年後分期取得

該發展項目為集團在啟德的第一個項目，將設有五幢大樓，提供約一百一十萬平方呎的住宅樓面，以及逾二十萬平方呎的基座商場，包括一條連接港鐵啟德站的地下購物街。住宅部分將提供約一千五百個優質單位，單位類型多元化，包括開放式至四房單位以及特色戶。項目的住宅大樓屬鄰近地區最高的建築物之一，高層單位可享遼闊的維港景致。

港鐵沙中線啟德站已於二〇二〇年二月啟用，項目更設有全天候通道連接該站，提升其對外的交通連繫。沙中線和中九龍幹線全面落成後，住客往返中環及西九龍等香港核心商業區均十分方便。

該項目將為住客提供豪華生活體驗，勢將如同集團在港鐵九龍站上蓋的天璽發展項目般成功，並預期會與集團在二〇一九年一月購入的前啟德跑道區優質臨海住宅用地產生協同效應。項目的地基工程進展順利。



○ 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	: 二〇二三年後分期取得

項目位於啟德跑道區，將主要提供兩房至四房的單位，亦會提供充足的泊車位以滿足買家對優質生活與日俱增的需求。項目大部分單位將享有維港兩岸的遼闊景致。鄰近的啟德郵輪碼頭、擬建的都會公園，以及計劃中的海濱長廊將為項目帶來清新的翠綠景致。項目將分期發展，提供約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另一地標住宅及零售項目發揮協同效應。項目的地基工程經已展開，正如期進行。

## 地產發展



○ 位於高鐵西九龍總站上蓋的大型地盤

### 九龍內地段第11262號 (合作發展<sup>(1)</sup>)

地盤面積	: 六十四萬三千平方呎
總樓面面積	: 二百八十萬平方呎(寫字樓) <sup>(1)</sup> 三十四萬九千平方呎(零售)
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年後分期取得

集團在二〇一九年十一月透過公開招標購入一幅坐落高鐵西九龍總站上蓋的地皮。地皮位置優越，位於三條現有鐵路線及高鐵的交匯處，可貫通內地和香港。該商業地標項目的交通網絡完善，往來香港不同地區和內地主要城市將十分便利。

項目總樓面面積三百一十六萬平方呎，按照現有計劃，將提供二百八十萬平方呎的優質甲級寫字樓，以及約三十四萬九千平方呎的零售樓面。在購入該地皮後，集團先後引入兩名長線策略投資者<sup>(1)</sup>，藉此匯聚各方專長、資源和優勢，以產生最佳的協同效應。集團將繼續持有寫字樓部分百分之五十的權益，以及零售部分百分之一百的權益作長線投資。

項目落成後將與集團鄰近的環球貿易廣場寫字樓及兩間五星級酒店發揮極佳的協同效應，亦將有助推動西九龍發展成一個商業、零售、文化、娛樂及交通綜合樞紐，成為香港及大灣區的重要商業核心。在發展計劃敲定後，建築工程將立即展開。

- (1) 相關交易完成後，該項目的兩名長線策略投資者郭氏家族公司及平安人壽保險集團分別持有項目寫字樓部分百分之二十及百分之三十的權益。

### 新界東

#### 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

該豪華住宅項目設五幢大樓，將提供約三百四十個三房至四房大單位。該低密度項目坐落一座小山丘上，環境清幽恬靜，可享壯麗山景和沙田市中心的開揚全景。項目提供充足的泊車位，並享有便捷的公共交通網絡，前往港鐵沙田圍站和第一城站只需約五分鐘車程，亦將設有多種會所設施。項目的上蓋工程進展順利。



○ 沙田市地段第609號



○ 大埔市地段第244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	: 八十九萬二千平方呎(住宅) 三萬平方呎(零售)
單位約數	: 一千九百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年上半年起分期取得

該用地將發展為集團在白石角的另一優質住宅項目，項目鄰近科學園、吐露港、知名大學和大埔滘自然護理區，將提供約一千九百個間隔及面積多元化的優質單位，包括開放式至三房單位。項目可飽覽開揚翠綠全景，環境恬靜，部分高層單位可俯瞰吐露港壯麗景致。項目設有約三萬平方呎街舖，落成後將進一步提升該區的購物休閒設施。隨著區內居住人口增加，公共交通配套日趨完善，鄰近社區發展將更加成熟。項目現正進行地基工程。

### 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) <sup>(1)</sup> 十萬平方呎(零售) <sup>(1)</sup>
單位約數	: 四千九百個 <sup>(1)</sup>
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年後分期取得

項目鄰近馬鞍山的翠綠山群，環境優美恬靜，享有開揚山景和海景。集團已為項目取得放寬地積比率限制的規劃許可<sup>(1)</sup>。按已修訂的發展計劃，住宅總樓面將擴大至逾五百萬平方呎，提供約九千五百個住宅單位，設有超過四十幢住宅大樓，規模與集團另一住宅地標YOHO社區相約。

該大型住宅項目將分期發展，並以跨代生活為發展概念，採用方便行人的設計及不同的智能生活科技。項目亦設超過十萬平方呎的零售樓面，以及多元化的社區設施，包括幼稚園和運動場館。現正按計劃進行擴闊道路等改善工程和相關基建設施，加強項目對外的連接。第一期的地基工程經已展開。

(1) 集團已為項目取得放寬地積比率限制的規劃許可，項目的住宅總樓面面積增加至約五百六十萬平方呎，零售樓面則增加至約十三萬平方呎，現正就上述新增的樓面面積與政府磋商土地補價事宜。



○ 大埔市地段第157號

## 地產發展



○ 元朗市地段第510號

### 新界西

#### 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，並在發展成熟的YOHO社區內，讓住客享有便捷的交通，以及各式各樣的餐飲、購物和娛樂設施。該項目將設有六幢二十三至四十七層高的住宅大樓，單位間隔多元化，提供一房至四房單位。該項目更設有冷氣行人天橋網絡，連接YOHO社區各個期數以及港鐵元朗站。

項目亦提供樓面面積十萬零七千平方呎的商場，預計於二〇二三年落成。落成後將成為現有形點商場的一部分。

項目的上蓋工程進展良好，住宅單位將由二〇二二年下半年起分階段交付。

#### Wetland Seasons Park

#### 天水圍市地段第34號 (佔100%)

地盤面積	: 六十九萬三千平方呎
總樓面面積	: 一百萬平方呎(住宅) 二萬平方呎(零售)
單位約數	: 一千七百個
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

#### 天水圍市地段第33號 (佔100%)

地盤面積	: 八十一萬三千平方呎
總樓面面積	: 一百一十萬平方呎(住宅) 二萬九千平方呎(零售)
單位約數	: 二千個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年上半年起分期取得

該兩幅大型地皮毗鄰香港濕地公園，將發展成環境寧靜的社區，提供較低密度的住宅群及多元化的配套設施。項目鄰近兩個輕鐵站，公共交通網絡便利。兩個項目將設有合共四萬九千平方呎的零售樓面，方便住客購物。

天水圍市地段第34號名為Wetland Seasons Park，將提供約一千七百個住宅單位，包括洋房、別墅及低密度住宅大樓，以中小型單位為主。項目分三期發展，首兩期經已推售，銷情令人鼓舞，首兩期約一千四百個單位中，約百分之九十八經已售出。

另一發展項目，天水圍市地段第33號將提供共二千個住宅單位。其上蓋建築工程進展良好，預計會在二〇二〇年底平頂。



○ 天水圍 Wetland Seasons Park

**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	: 二〇二三年後分期取得

項目總樓面九十八萬平方呎，將發展成住宅社區，設有三幢住宅大樓，合共約二千個單位，以中小型單位為主。項目鄰近綠意盎然的公園，另設零售設施，滿足居民日常需要。

該項目坐落於輕鐵天榮站上蓋，通過擬建的行人天橋可連接至巴士總站等公共交通網絡和鄰近設施，十分方便。

由於該輕鐵站出現沉降情況，因應相關部門要求進行的灌漿等加固工程完成後，地基工程已在二〇二〇年第一季恢復。

**屯門市地段第483號**  
(佔100%)

地盤面積	: 四十八萬二千平方呎
總樓面面積	: 二百四十萬平方呎(住宅) 五萬平方呎(零售)
單位約數	: 四千六百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年上半年起分期取得

項目鄰近港鐵兆康站，可飽覽翠綠的青山，住客不但可享清幽環境和所需配套，更可以透過輕鐵和西鐵，以及多條已規劃的新巴士路線，往來香港各個主要地區，交通便利。同時，該項目將受惠於屯門區進一步提升的跨境運輸網絡。

該地皮將分期發展成一個全新的住宅群，設有十四幢二十二至三十一層高的住宅大樓，提供約四千六百個間隔多元化的單位，包括開放式及一房至四房單位，將會是屯門區過去十年發展規模最大的住宅項目。項目亦設有完善的會所設施，包括恆溫游泳池；第一期提供約一千六百個單位，其上蓋工程經已展開。

## 地產發展

### 按竣工年份排列的主要發展中香港項目<sup>(1)</sup>

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
<b>2020/21財政年度完成之項目</b>		
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	Wetland Seasons Park	100
大埔市地段第225號第二期	雲滙	100
屯門市地段第539號	御海灣	100
屯門市地段第515號第二期	御半山	100
沙田市地段第617號	WLUXE	100
元朗丈量約份第107約地段第1927號第三期		100
司徒拔道內地段第8963號第二期	Central Peak II	100
葵涌市地段第522號		100
東涌市地段第11號	香港銀樾美憬閣精選酒店	20
<b>年度總計：</b>		
<b>2021/22財政年度完成之項目</b>		
天水圍市地段第33號第一期		100
天水圍市地段第34號第二期及第三期	Wetland Seasons Park	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號後續期數	海璇/北角匯	100
荃灣德士古道252號及橫龍街28號		65.2
灣仔道222-228號		92
九龍城太子道西195號		100
<b>年度總計：</b>		
<b>2022/23財政年度完成之項目</b>		
元朗站發展項目		合作發展
巧明街98號（觀塘內地段第240號）		69.8 <sup>(3)</sup>
屯門市地段第483號第一期		100
將軍澳市地段第131號第一期		73.8
天水圍市地段第33號後續期數		100
大埔市地段第244號第一期		100
荃灣市地段第428號		73.8
九龍城太子道西233號		58
<b>年度總計：</b>		
<b>2023/24財政年度或以後完成之主要項目</b>		
大埔市地段第157號		100
九龍內地段第11262號		合作發展 <sup>(4)</sup>
屯門市地段第483號後續期數		100
新九龍內地段第6568號		100
天榮站發展項目		合作發展
新九龍內地段第6551號		100
大埔市地段第244號後續期數		100
元朗市地段第507號餘段第三期		100
將軍澳市地段第131號第二期		73.8
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
<b>2023/24財政年度或以後完成之主要項目總計：</b>		

(1) 資料截至二〇二〇年八月底；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八的間接權益

(4) 集團現時持有項目零售部分及寫字樓部分的權益分別為百分之一百及百分之五十

所佔總樓面面積（平方呎）

住宅	商場 / 商舖	寫字樓	酒店	工業 <sup>(2)</sup>	總面積
670,000	-	-	-	-	670,000
423,000	20,000	-	-	-	443,000
374,000	-	-	-	-	374,000
286,000	21,000	-	-	-	307,000
235,000	-	-	-	-	235,000
-	3,000	171,000	-	-	174,000
94,000	45,000	-	-	-	139,000
59,000	-	-	-	-	59,000
-	1,000	57,000	-	-	58,000
-	-	-	26,000	-	26,000
<b>2,141,000</b>	<b>90,000</b>	<b>228,000</b>	<b>26,000</b>	-	<b>2,485,000</b>
672,000	20,000	-	-	-	692,000
597,000	-	-	-	-	597,000
434,000	-	-	-	-	434,000
-	-	-	374,000	-	374,000
258,000	138,000	-	-	-	396,000
-	-	-	-	248,000	248,000
-	-	121,000	-	-	121,000
45,000	-	-	-	-	45,000
<b>2,006,000</b>	<b>158,000</b>	<b>121,000</b>	<b>374,000</b>	<b>248,000</b>	<b>2,907,000</b>
1,361,000	107,000	-	-	-	1,468,000
-	349,000	454,000	-	-	803,000
739,000	-	-	-	-	739,000
-	-	-	-	537,000	537,000
453,000	9,000	-	-	-	462,000
282,000	17,000	-	-	-	299,000
-	-	-	-	149,000	149,000
42,000	-	-	-	-	42,000
<b>2,877,000</b>	<b>482,000</b>	<b>454,000</b>	-	<b>686,000</b>	<b>4,499,000</b>
4,688,000	100,000	-	-	-	4,788,000
-	349,000	1,408,000	-	-	1,757,000
1,645,000	50,000	-	-	-	1,695,000
1,066,000	262,000	-	-	-	1,328,000
980,000	2,000	-	-	-	982,000
625,000	24,000	-	-	-	649,000
610,000	13,000	-	-	-	623,000
452,000	29,000	-	-	-	481,000
-	-	-	-	358,000	358,000
265,000	-	-	-	-	265,000
205,000	-	-	-	-	205,000
168,000	-	-	-	-	168,000
162,000	-	-	-	-	162,000
<b>10,866,000</b>	<b>829,000</b>	<b>1,408,000</b>	-	<b>358,000</b>	<b>13,461,000</b>

## 地產發展

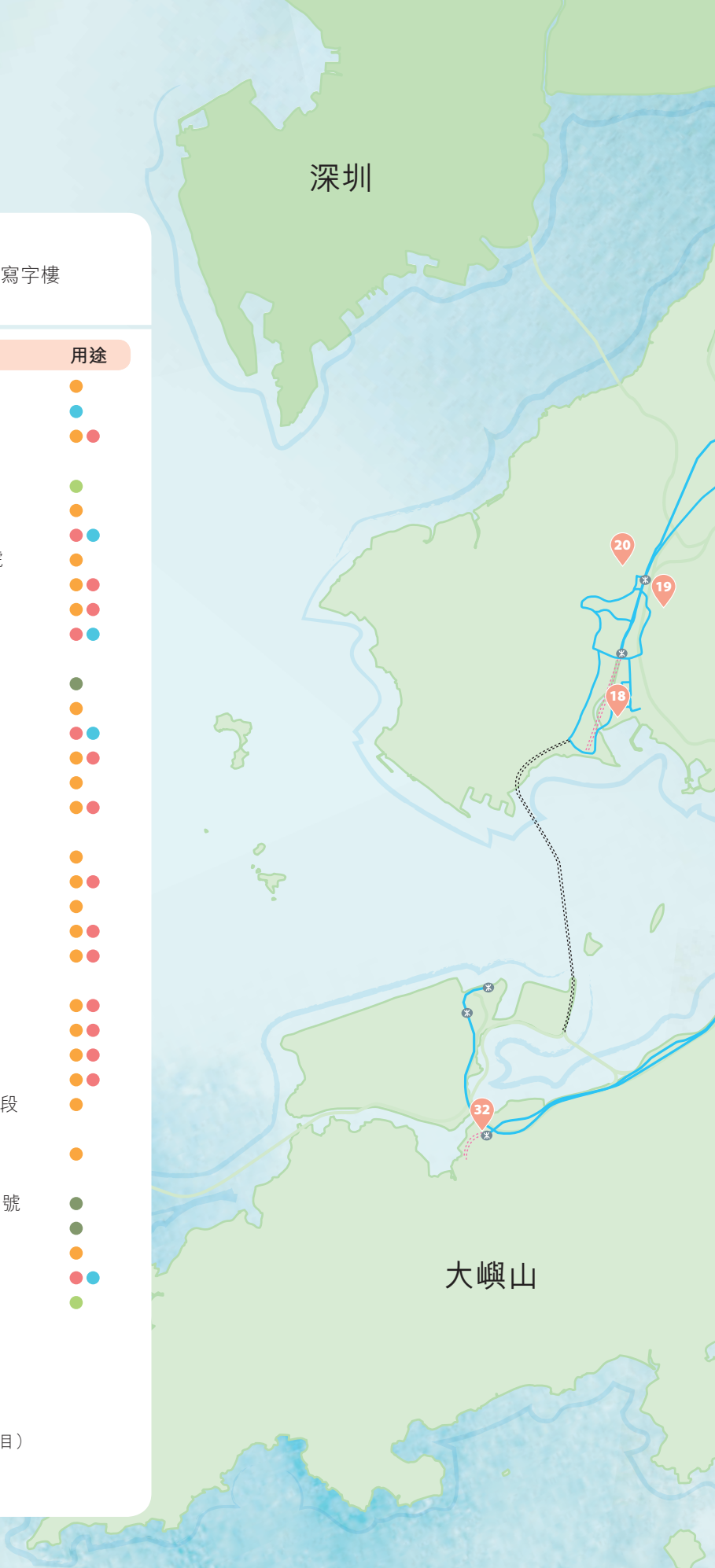
### 香港主要發展中項目

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業<sup>(1)</sup>
- 酒店

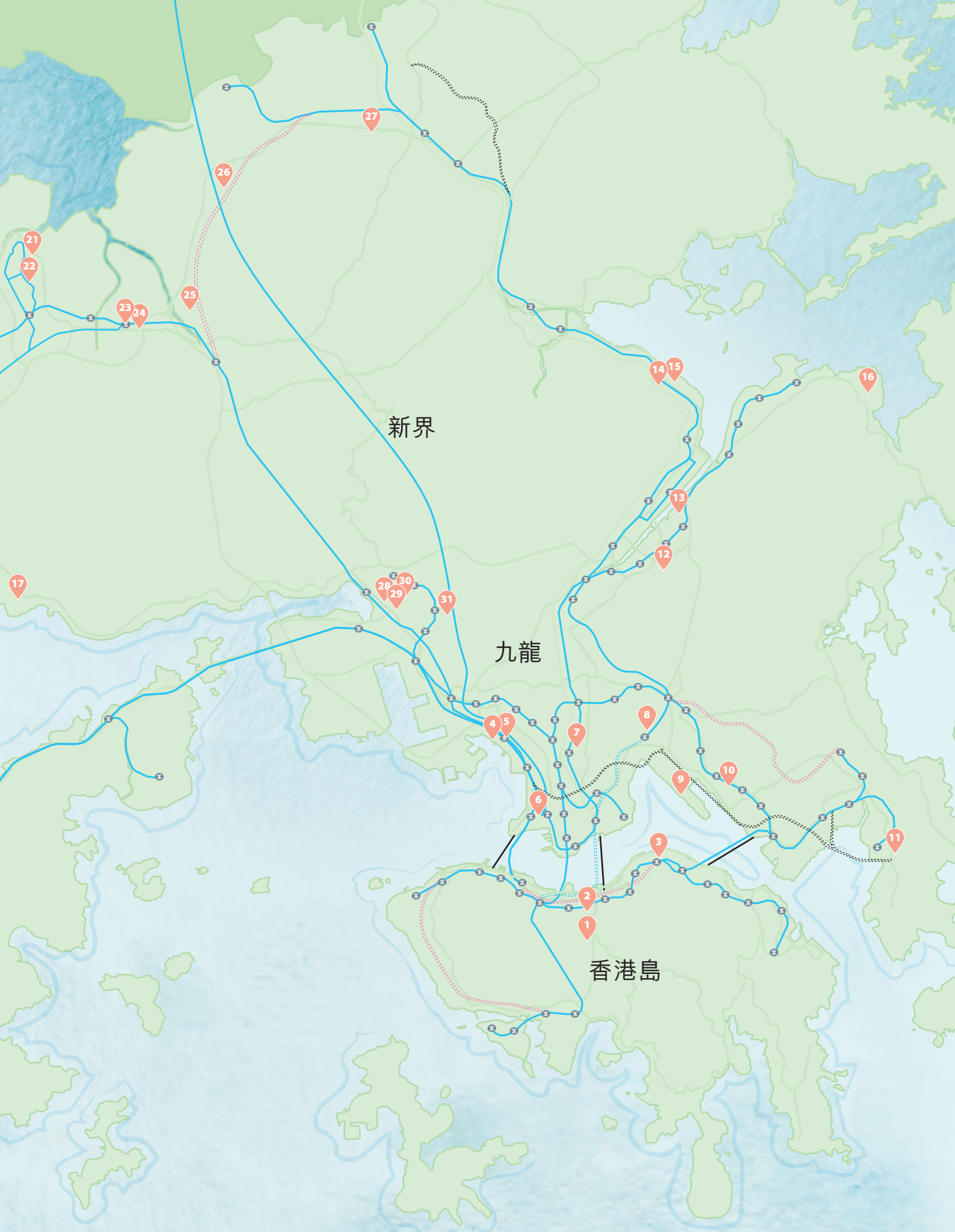
地區	項目	用途
港島	1 Central Peak II	●
	2 灣仔道222-228號	●
	3 海璇發展項目	● ●
九龍	4 新九龍內地段第6550號	●
	5 匯璽III	●
	6 高鐵西九龍總站發展項目	● ●
	7 太子道西195號/太子道西233號	●
	8 新九龍內地段第6568號	● ●
	9 新九龍內地段第6551號	● ●
	10 巧明街98號	● ●
新界東	11 將軍澳市地段第131號	●
	12 沙田市地段第609號	●
	13 WLUXE	● ●
	14 大埔市地段第244號	● ●
	15 雲滙	●
	16 大埔市地段第157號	● ●
新界西	17 屯門市地段第463號	●
	18 御海灣	● ●
	19 御半山	●
	20 屯門市地段第483號	● ●
	21 Wetland Seasons Park/ 天水圍市地段第33號	● ●
	22 天榮站發展項目	● ●
	23 元朗站發展項目	● ●
	24 Grand YOHO第3期	● ●
	25 PARK YOHO第3期	● ●
	26 元朗石湖圍丈量約份第105約地段 第2091號	●
	27 上水古洞丈量約份第92約地段 第2579號	●
	28 荃灣德士古道252號及橫龍街28號	●
	29 荃灣市地段第428號	●
	30 荃灣橫窩仔街13-23號	●
	31 葵涌市地段第522號	● ●
32 香港銀樾美憬閣精選酒店	●	

- 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)

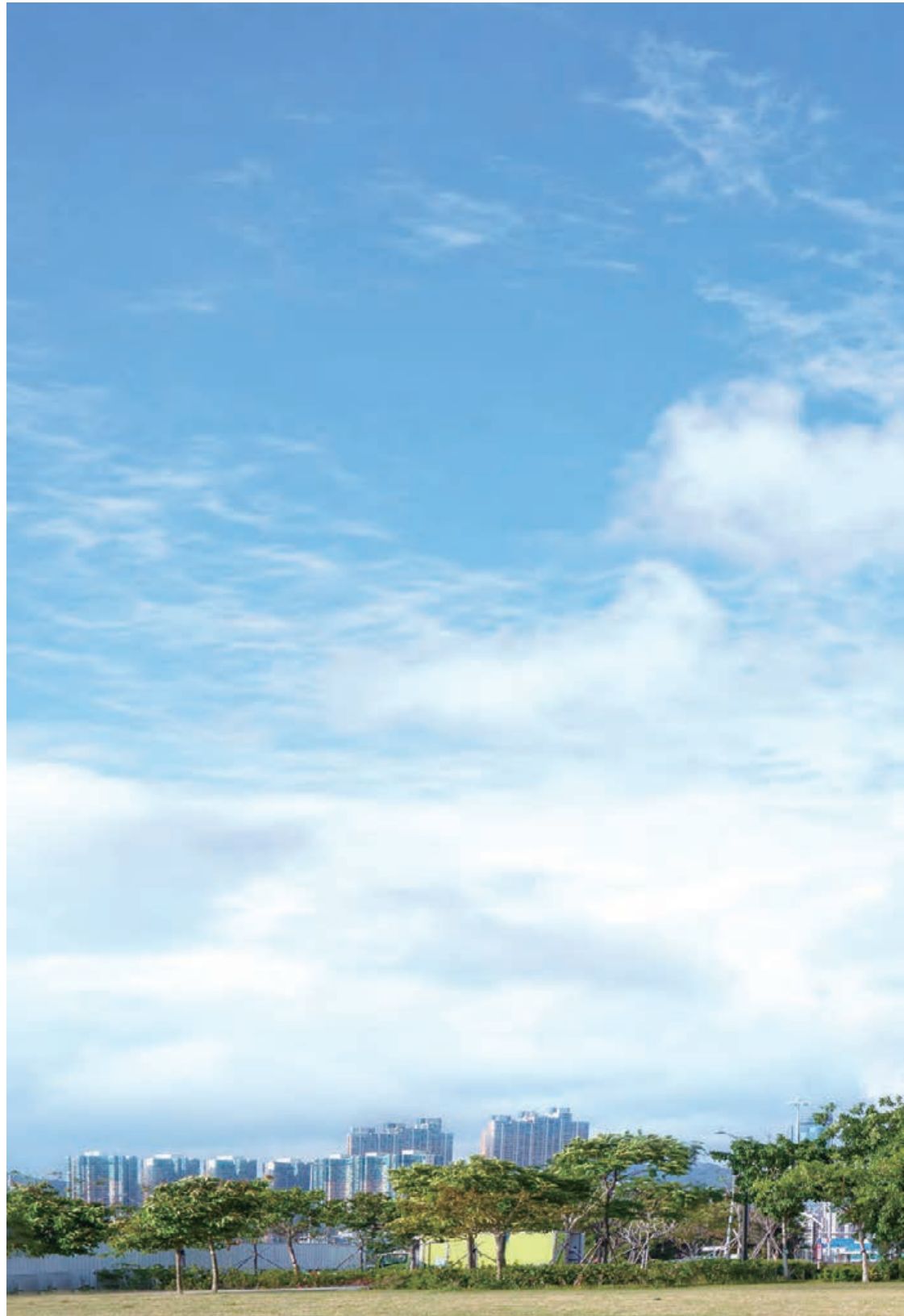
(1) 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心







# 香港地產業務 物業投資



○ 西九龍環球貿易廣場



## 物業投資



○ 北角北角匯

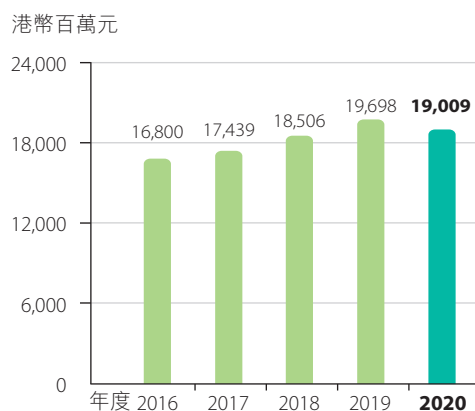
回顧本財政年度，集團在香港的物業投資組合繼續提供相對穩定的經常性收入來源。然而，年內的本地社會事件及2019冠狀病毒疫情為集團的零售物業組合帶來負面影響。連同合作項目計算，集團的總租金收入按年下降百分之四至港幣一百九十億零九百萬元，整體平均出租率輕微下跌至約百分之九十二。

### 已落成物業

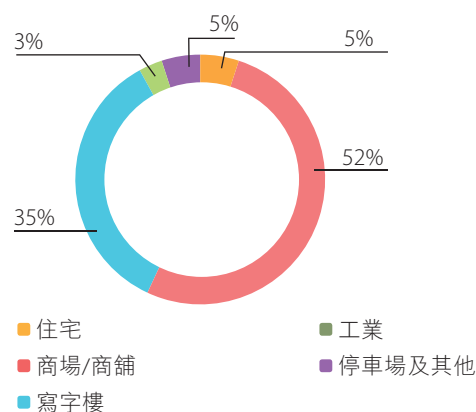
#### 商場

受本地社會事件影響，香港零售業的經營環境自二〇一九年下半年起轉弱，並因二〇二〇年初爆發的2019冠狀病毒疫情而進一步惡化。集團的多元化零售物業組合總樓面面積約一千二百萬平方呎，其出租率於年內有所回落，但仍保持相對穩定，而新租約及續租的租金面對下調壓力。有見疫情持續，集團致力為顧客、租戶、員工和社區提供安心的工作和購物環境。集團的區域性商場以本地顧客為目標客群，在本港疫情緩和後，定能把握本地消費復蘇帶來的機遇。

### 香港總租金收入<sup>(1)</sup>



### 香港總租金收入(按類別)<sup>(1)</sup>



(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

年內，集團引入智能化科技，於商場公共地方設置消毒機械人，以應對疫情帶來前所未有的挑戰。除積極協助租戶解決問題外，集團亦為大部分租戶提供數個月的租金寬減。集團亦與各業務部門及租戶攜手合作，推出一系列的推廣活動及優惠，包括在旗下主要商場設立外賣專線，協助租戶渡過難關，同時有助保障本港就業。

集團「新地商場」應用程式的商場綜合會員計劃The Point by SHKP新增多個智慧功能，並與租戶合作，提供更豐富的優惠，同時可更了解顧客的需要和喜好，亦有助增加顧



○ 元朗形點

客購物意欲。年內，集團旗下十大商場的總租金收入逾港幣六十四億元。

集團旗下主要商場在業內仍極具競爭力和吸引力。憑藉優越的核心位置，出色的市場推廣，以及精心設計的行業商戶組合，國際金融中心商場在急速變化的零售市況下仍保持競爭力，吸引各類顧客，包括本地居民和海外遊客，以及中產至高資產人士。除定期推廣活動之外，該商場在疫情期間與租戶合作推出多個市場推廣計劃，顯著提升顧客參與度，鼓勵消費，加上為專屬客戶而設的獨特



○ 觀塘APM

## 物業投資



○ 沙田新城市廣場

回贈優惠，反應熱烈。年內，國際金融中心商場錄得高出租率。

位於觀塘的APM商場連接港鐵站，交通方便，設有受歡迎的商戶及餐飲，迎合年青一代的需求，引領潮流。商場毗連創紀之城寫字樓，成為上班人士的消費熱點。商場更增設儲物櫃和手機充電站等設施，方便顧客。連同發展中的觀塘巧明街98號寫字樓兼零售項目，集團在九龍東的版圖將進一步擴大。

沙田新城市廣場的翻新工程已逐步完成，多個部分均有重大升級，為商場帶來全新形象。新城市廣場為顧客帶來充滿活力、朝氣及現代感的購物環境，繼續是新界東北最大型的一站式購物熱點，年內錄得相對穩定的出租率。商場匯集多樣化的品牌及商品種類，包括兒童商品及美容服務，連同主要租戶一田日式生活百貨。該商場調整餐飲商戶組合，引入更多不同美食和特色餐飲，以鞏固其餐飲熱點地位。



○ 西九龍VWalk

大埔超級城匯聚多個零售品牌，為附近居民，特別是大埔區的顧客，提供周全而便利的購物環境。該商場由五個特色主題區域組成，年內繼續錄得相對高的出租率。大埔超級城透過持續完善其商戶組合及數碼推廣，逐步發展成為生活購物熱點，進一步吸引年輕家庭。

為更切合區內日益增長的人口，元朗形點繼續加強其商戶組合，吸納首次進駐新界的租戶，為顧客提供更豐富的購物體驗。商場增添潮流時裝及餐飲選擇，進一步吸引消費者，尤其是年輕顧客，年內維持高出租率。在元朗站發展項目的零售部分於二〇二三年落成後，該商場的規模將進一步擴大。

然而，旅客購物熱點，如尖沙咀新太陽廣場及上水廣場，因跨境旅遊限制而受到負面影響。由於跨境旅遊全面恢復的時間仍不確定，預計對商場的影響將會持續一段時間。集團已計劃推出多項措施及推廣活動，為旅遊業未來的復蘇做好準備。

位於北角的北角匯及港鐵南昌站上蓋V Walk商場於年內開幕，進一步加強集團的零售物業組合。北角匯為港島東的居民及上班人士帶來全新的購物、娛樂及休閒體驗。該

商場善用其戶外臨海空間，在二〇二〇年初舉行櫻花推廣活動，反應熱烈。VWalk商場匯聚各類型熱門租戶，為區內居民提供更多選擇。該商場設有室內行人通道及天橋，連接附近的主要住宅項目，為該區注入更多活力。自二〇一九年七月開業以來，VWalk商場的出租率維持於高水平。

集團深明在旗下商場引入嶄新科技，可為顧客提供別具一格的購物體驗。集團旗下多個主要商場，包括葵芳新都會廣場、荃灣廣場及將軍澳東港城，均採用免觸式泊車服務及無感泊車支付功能，為顧客帶來更大便利。此外，集團繼續專注發展以客為先的市場推廣策略，積極調整租戶組合，以提升其物業組合價值，同時，集團亦將在銅鑼灣世貿中心展開優化資產措施，為顧客帶來嶄新的購物體驗。

## 寫字樓

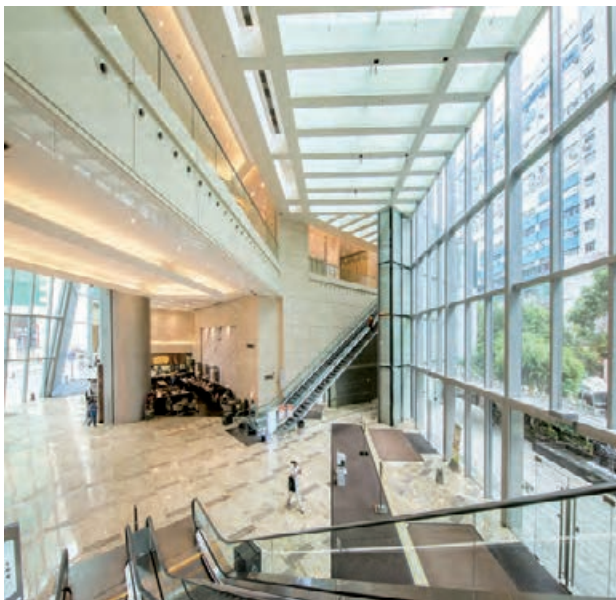
疫情爆發後，全球和本地經濟環境不確定，削弱香港甲級寫字樓市場的租賃活動。香港作為國際金融商業樞紐，地位穩固，配合大灣區的持續發展，繼續吸引主要金融機構、跨國企業及內地公司，長遠將繼續帶動對優質寫字樓的需求。

多年來，集團憑藉為寫字樓租戶提供優質且高規格的寫字樓樓面，完善設施和卓越客戶服務，深獲租戶好評，建立具信譽的品牌。集團擁有一千萬平方呎的優質寫字樓物業組合，當中大部分位處黃金地段，位置優越，與集體運輸系統連接且有良好的交通網絡，吸引各類型租戶，包括不同行業的跨國企業。集團的貼心服務和關顧租戶的措施，特別是在2019冠狀病毒疫情期間，為租戶和訪客提供安全舒適的工作環境。年內，集團的寫字樓物業組合繼續表現穩定，整體平均出租率約百分之九十四。



○ 中環國際金融中心

## 物業投資



○ 葵涌九龍貿易中心

國際金融中心寫字樓是中環海濱的矚目標誌，品牌卓越，一直是知名公司和國際企業的首選。該優質寫字樓與國際金融中心商場及四季酒店緊密連接，交通網絡完善，在寫字樓租賃市場中處領先位置。其物業管理服務團隊積極推出衛生預防措施。年內，國際金融中心寫字樓的樓面繼續接近全部租出，租金水平穩健。

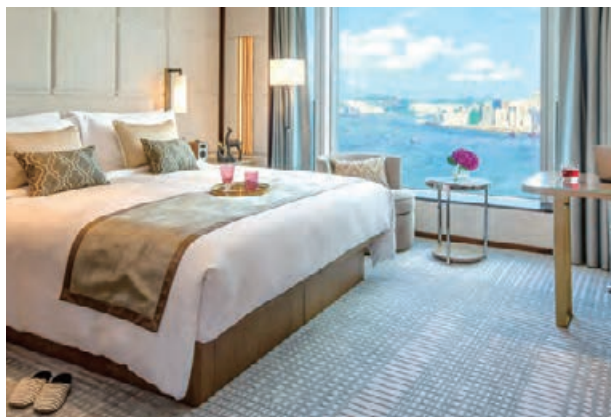
環球貿易廣場位於持續發展、充滿活力的西九龍文化樞紐，享有完善交通網絡，是本港最著名的地標之一。該項目提供具世界級規格的頂級寫字樓樓面，加上優質的管理服務，繼續吸引多個知名企業租戶，包括主要金融機構、跨國企業及著名內地公司，其出租率維持在高水平。集團與一個主要寫字樓租戶的續租協商已經完成，而不少企業對將可租用的樓面深感興趣。環球貿易廣場與興建中的高鐵西九龍總站上蓋大型商業項目將發揮協同效應，進一步鞏固集團在該區的地位。

集團位於九龍東的創紀之城寫字樓建築群，在該區繼續保持高競爭力。其單一業權、優質的物業管理服務、大面積樓層及鄰近地鐵站等優勢，一直能吸引及保留租戶。該寫字樓建築群備有不同的租金水平和樓層面積以供客戶選擇，對現有和新租戶都別具吸引力。儘管區內的寫字樓供應充裕令競爭加劇，但創紀之城寫字樓建築群仍然吸引不少持續擴展行業包括保險業租用。集團在香港的其他優質寫字樓，包括灣仔新鴻基中心及中環廣場，以及新界的九龍貿易中心及新城市中央廣場，在年內均錄得滿意的出租率，租戶組合穩定且多元化。

### 住宅、服務式套房酒店及其他

Signature Homes負責管理集團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。儘管經營環境充滿挑戰、租賃市場疲弱，Signature Homes繼續推出智能家居方案等新措施，進一步提升其優質客戶服務，以加強其豪華住宅物業組合的競爭力。在環球旅遊限制下，豪華服務式套房酒店中環四季匯、西九龍港景匯和將軍澳星峰薈的入住率受重大影響。

同樣地，集團其他物業投資，包括工業大廈、貨倉及泊車位，均受經濟放緩及疫情帶來的挑戰所影響。



○ 中環四季匯





○ 西九龍港景匯

## 發展中物業

隨著發展中項目在未來陸續落成，集團的多元化物業投資組合繼續擴展。巧明街98號寫字樓暨零售綜合項目在二〇二三年全面落成後，集團在觀塘的版圖將進一步擴大。該合作發展項目（實質所佔權益約百分之六十九點八）由兩幢總樓面合共六十五萬平方呎的高級寫字樓及五十萬平方呎的優質商場組成，並有完善的交通網絡，勢將成為工作、娛樂、購物和餐飲熱點。基座商場的上蓋工程現正進行。此發展項目連同現有的創紀之城建築群有助塑造東九龍成具活力且可持續發展的市區環境，令該區成為更好的社區。

元朗站發展項目的零售樓面約十萬零七千平方呎，將會是形點商場的一部分。該商場不僅與集體運輸及公共交通網絡連接，擴展後將提供更多元化的商店和餐飲選擇。基座商場的上蓋工程已接近完成。整個元朗站發展項目預計於二〇二三年完工，將為新界西北人流繁忙的購物娛樂熱點。

展望未來，新落成項目將進一步增加集團中期的經常性收入。位於高鐵西九龍總站上蓋的商業地標項目，是最令人期待的綜合發展項目之一。按現有計劃，該項目將提供約二百八十萬平方呎的頂尖甲級寫字樓及約三十四萬九千平方呎的優質商場。該新項目位處充滿活力的西九龍文化區，連接本港其他地區及內地城市，交通網絡完善，預期將吸引不同行業的知名企業進駐。集團為項目引入兩名長線策略性投資者，進一步鞏固項目的長遠發展前景。項目將與鄰近的環球貿易廣場發揮協同作用，並有助打造西九龍成為大灣區最重要的商業樞紐之一。集團位於啟德核心區綜合發展項目的商場總樓面逾二十萬平方呎。該基座商場直通港鐵啟德站，將為項目的豪華住宅部分及鄰近地區的顧客帶來更多便利。



○ 觀塘創紀之城

## 物業投資

### 香港主要已落成物業

項目	地點
<b>香港島</b>	
國際金融中心一期/國際金融中心二期及商場/ 香港四季酒店/四季匯	中環港景街1號/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	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
<b>九龍</b>	
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 <sup>(1)</sup>	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
<b>新界</b>	
新城市廣場/新城市商業大廈/帝都酒店	沙田正街18號/沙田正街2-8號/沙田白鶴汀街10-18號/ 沙田白鶴汀街8號
新城市中央廣場/HomeSquare	沙田鄉事會路138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
帝逸酒店	沙田源康街1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
東薈城/諾富特東薈城酒店	東涌達東路20號/文東路51號
將軍澳中心	將軍澳唐德街9號
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號

(1) 連同本集團在新意網的百分之七十三點八權益所佔之樓面面積

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	–	320,000	958,000	550,000	–	1,828,000
2127	100	–	53,000	851,000	–	–	904,000
2047	50	–	–	705,000	–	–	705,000
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	896,000	–	–	923,000
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	–	1,350,000	111,000	243,000	–	1,704,000
2047	100	–	310,000	431,000	–	–	741,000
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	–	–	–	344,000	–	344,000
2047	100	–	–	–	310,000	–	310,000
2056	100	–	269,000	–	–	–	269,000
2060/2061/ 2062/2062	100	–	242,000	–	–	–	242,000
2047/2063	20	–	160,000	32,000	47,000	–	239,000
2047	57.52/25	–	195,000	–	–	–	195,000
2047	100	–	35,000	137,000	–	–	172,000

# 物業投資

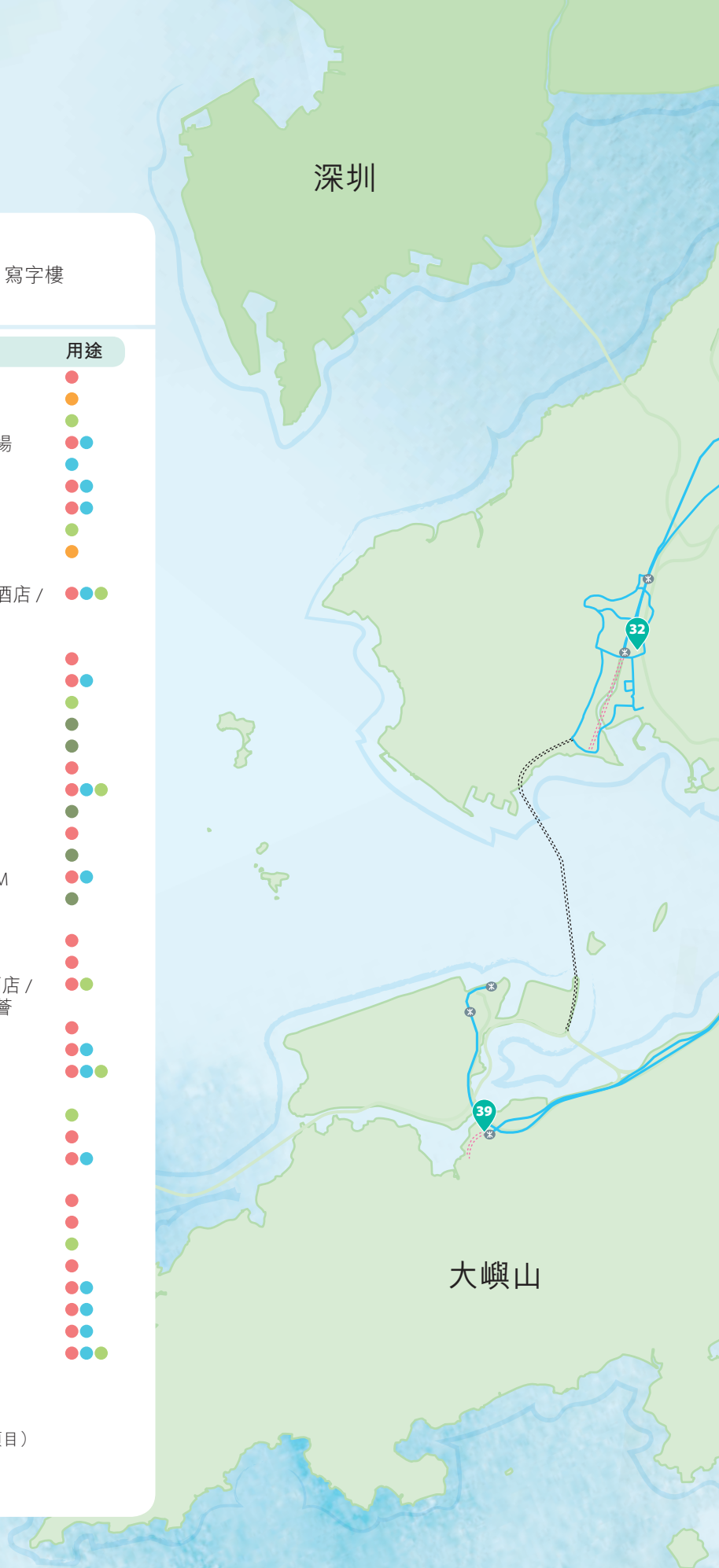
## 香港主要已落成物業

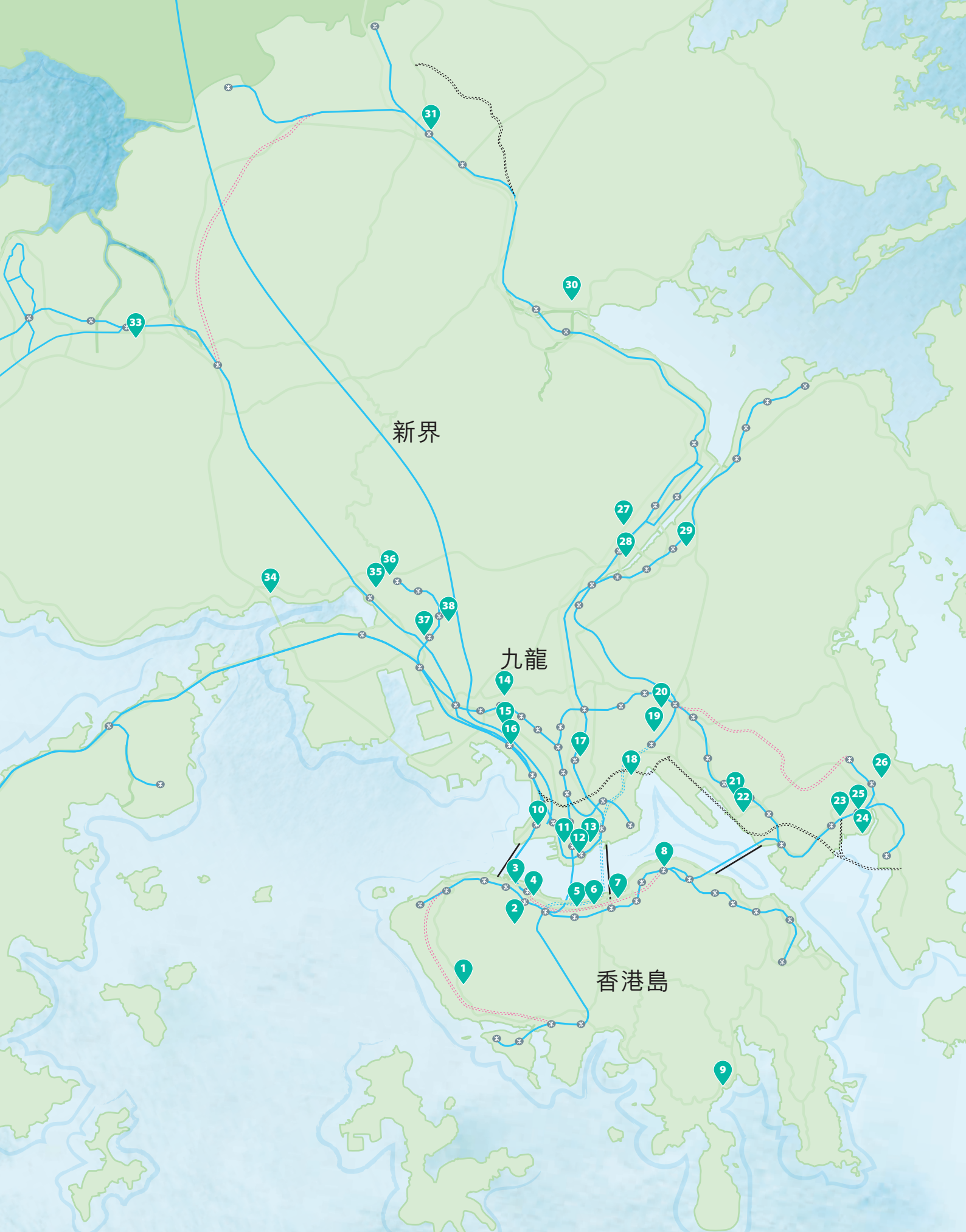
- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業
- 酒店

地區	項目	用途
港島	1 置富南區廣場	<span style="color: red;">●</span>
	2 帝景園	<span style="color: orange;">●</span>
	3 香港四季酒店 / 四季匯	<span style="color: lightgreen;">●</span>
	4 國際金融中心 / 國際金融中心商場	<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
	5 中環廣場	<span style="color: blue;">●</span>
	6 新鴻基中心	<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
	7 世貿中心 / WTC More	<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
	8 香港維港凱悅尚萃酒店	<span style="color: lightgreen;">●</span>
	9 浪琴園	<span style="color: orange;">●</span>
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	<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span> <span style="color: lightgreen;">●</span>
	11 新太陽廣場	<span style="color: red;">●</span>
	12 彌敦道 26 號	<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
	13 帝苑酒店	<span style="color: lightgreen;">●</span>
	14 半島大廈	<span style="color: green;">●</span>
	15 嘉里鴻基貨倉	<span style="color: green;">●</span>
	16 VWalk	<span style="color: red;">●</span>
	17 新世紀廣場 / MOKO / 帝京酒店	<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span> <span style="color: lightgreen;">●</span>
	18 環凱廣場	<span style="color: green;">●</span>
	19 Mikiki	<span style="color: green;">●</span>
	20 新科技廣場	<span style="color: green;">●</span>
	21 創紀之城一、二、五及六期 / APM	<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
	22 創貿廣場	<span style="color: green;">●</span>
新界東	23 將軍澳中心	<span style="color: red;">●</span>
	24 天晉滙一、二及三期 / 海天晉匯	<span style="color: red;">●</span>
	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	<span style="color: red;">●</span> <span style="color: lightgreen;">●</span>
	26 東港城	<span style="color: red;">●</span>
	27 新城市中央廣場 / HomeSquare	<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
	28 新城市廣場 / 新城市商業大廈 / 帝都酒店	<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span> <span style="color: lightgreen;">●</span>
	29 帝逸酒店	<span style="color: lightgreen;">●</span>
	30 大埔超級城	<span style="color: red;">●</span>
	31 上水廣場	<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
	新界西	32 VCity
33 形點		<span style="color: red;">●</span>
34 帝景酒店		<span style="color: lightgreen;">●</span>
35 荃灣廣場		<span style="color: red;">●</span>
36 新領域廣場		<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
37 新都會廣場		<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
38 九龍貿易中心 / 活@KCC		<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
39 東薈城 / 諾富特東薈城酒店		<span style="color: red;">●</span> <span style="color: blue;">●</span> <span style="color: lightgreen;">●</span>

<span style="color: blue;">—</span> 港鐵路線	<span style="color: black;">—</span> 海底隧道
<span style="color: blue;">⋯⋯⋯</span> 港鐵路線 (興建中)	<span style="color: black;">⋯⋯⋯</span> 主要道路 (興建中 / 未來可建項目)
<span style="color: red;">⋯⋯⋯</span> 港鐵路線 (未來可建項目)	





## 內地地產業務

### 年度摘要

- 截至二〇二〇年六月三十日，按所佔權益計算，集團持有發展中物業總樓面面積為五千三百六十萬平方呎
- 按所佔權益計算，年內共有一百四十萬平方呎的優質物業竣工
- 按所佔權益計算，合約銷售總額約人民幣九十五億元
- 出租物業淨租金收入為人民幣三十三億零八百萬元
- 繼續採取選擇性的投資策略，專注在主要城市發展

### 土地儲備

回顧年內，集團以合作發展的方式，購入兩幅位於杭州錢江新城中央商務區的地皮。該兩幅毗鄰地皮將合併發展為一個地標綜合項目，地上總樓面面積合共約九百萬平方呎，提供寫字樓、商場、住宅及酒店。項目坐擁遼闊的江河景致，兼享便利的市內及城際交通網絡。集團在該項目匯東和匯西的地皮分別持有百分之四十五和百分之五十的權益。

截至二〇二〇年六月三十日，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六千八百一十萬平方

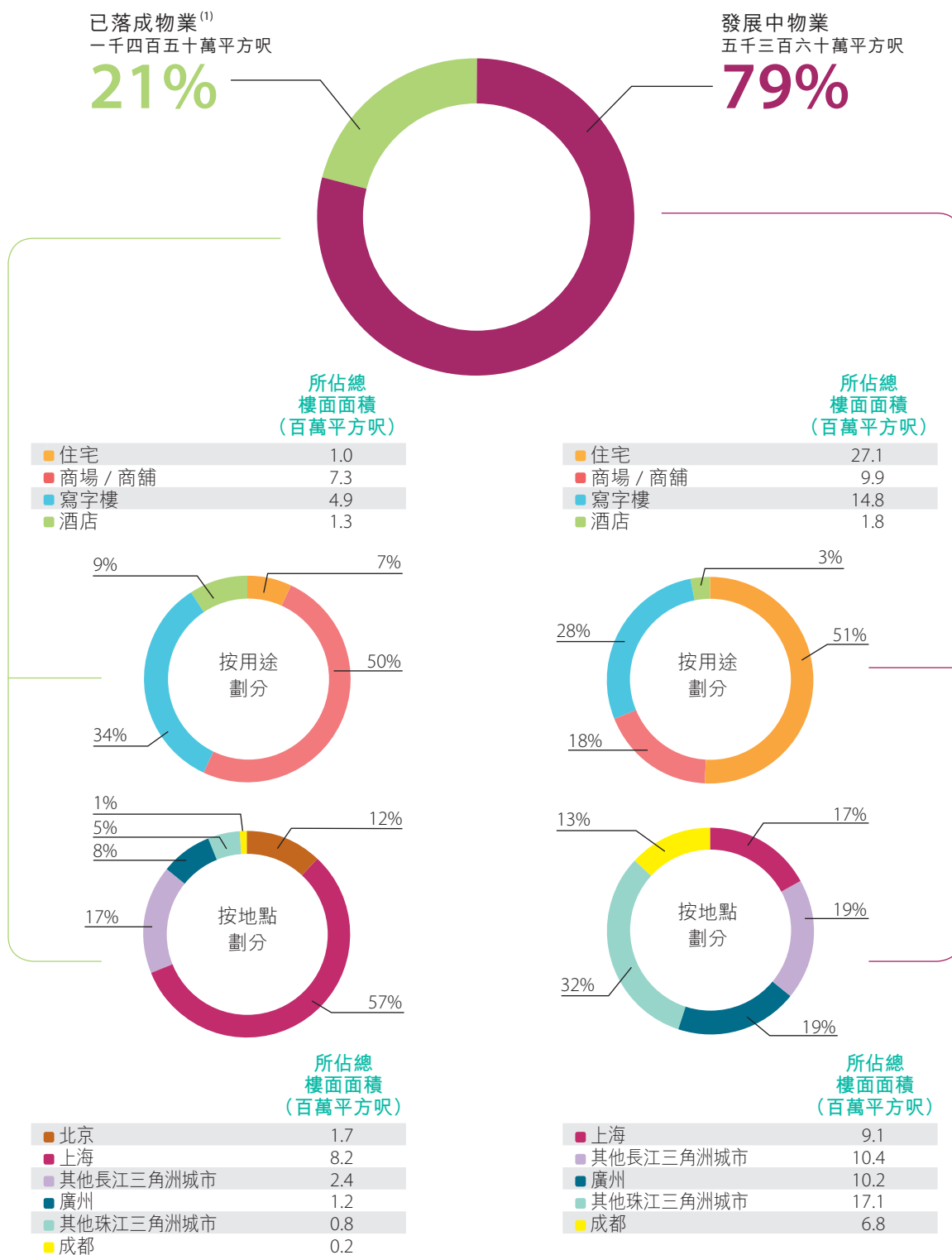
呎，當中包括一千四百五十萬平方呎，絕大部分用作出租及長線投資用途的已落成物業。在餘下五千三百六十萬平方呎的發展中物業之中，約百分之五十為可供出售的優質住宅。

按地區分佈，超過百分之五十的發展中物業位於廣州及附近城市，而約百分之三十六是在上海和長三角地區發展中的綜合發展項目。在已落成物業中，約百分之五十五是集團多個在上海的地標性綜合發展項目，另有約百分之二十是位於北京和廣州的高級寫字樓和購物中心。

截至二〇二〇年六月三十日，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

(截至二〇二〇年六月三十日，所佔總樓面面積共六千八百一十萬平方呎)



(1) 絕大部分作出租 / 投資

# 內地地產業務 地產發展



○ 上海市ITC第一期





○ 南京市南京國金中心

## 地產發展

內地經濟和物業市場在二〇二〇年第一季受2019冠狀病毒疫情嚴重打擊。受惠於內地採取有效的防疫措施，其住宅市場自二〇二〇年第二季起從疫情打擊中反彈。在居家需求堅穩及信貸條件寬鬆支持下，整體樓價保持穩健。儘管最近某些城市推出調控措施，但土地市場自今年第二季起表現活躍。

按所佔權益計算，集團於回顧年內錄得合約銷售額約人民幣九十五億元，表現令人鼓舞，主要來自全資擁有的濱江凱旋門第二期B豪華住宅單位，以及佛山瀧景和中山奕翠園等多個合作發展項目的優質住宅。集團對內地房地產市場的中長期前景保持樂觀，並將繼續採取選擇性及專注的策略於內地主要城市尋求發展機遇。

### 內地主要發展中項目

#### 上海及長江三角洲

##### ITC

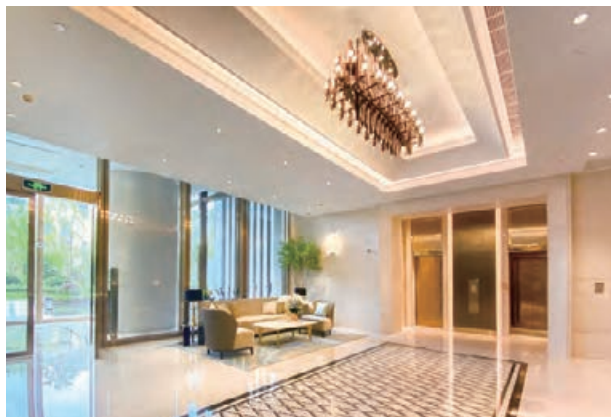
##### 上海市徐匯區

(佔100%)

ITC發展項目總樓面面積達七百六十萬平方呎，坐落於徐家匯核心地段，預計在二〇二三年底全面落成後，將成為上海最受追捧的地標物業之一，帶動該區的商業活動，為徐家匯注入新活力。



○ 上海市ITC



○ 上海市濱江凱旋門

項目享有完善的市內及城際交通網絡，毗鄰三條現有及兩條擬建地鐵線的交匯站，距離虹橋機場和虹橋火車站約二十分鐘車程。

該大型項目將分三期發展，提供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。項目首兩期已於二〇一八年底前竣工，設有四十九萬平方呎的優質寫字樓樓面及三十八萬平方呎的高端零售樓面。ITC第一期的時尚尊貴商場於二〇一九年底開業後深受市場歡迎。ITC第二期已在二〇一八年交付予租戶。有關該兩期的租賃表現，可參閱第68頁及第71頁。

項目最後一期的建築工程正按計劃進行。餘下一期總樓面面積六百七十萬平方呎，將發展成世界級商場、一間豪華酒店，以及甲級寫字樓，包括一座樓高二百二十米的辦公大樓，其工程已接近平頂，以及一座樓高三百七十米的摩天大樓，落成後將重繪浦西的城市天際線。有關項目最後一期的更多詳情，可參閱第72頁。

##### 濱江凱旋門

##### 上海市陸家嘴浦明路

(佔100%)

濱江凱旋門是集團備受追捧的凱旋門系列另一傾力之作，展現集團多年來為顧客提供優質產品和貼心服務的承諾。項目毗鄰小陸家嘴，享有便利的交通網絡，提供一百七十萬平方呎精心設計的住宅單位，可飽覽黃浦

江景致及優美的城市天際線。項目第一期逾五十萬平方呎，單位接近售罄並已交樓。項目第二期A總樓面二十萬平方呎，已於二〇二〇年上半年落成。

項目第二期B總樓面面積約四十五萬平方呎，包括四幢住宅大樓，提供一百七十五個豪宅單位，以及數幢獨立洋房。該一百七十五個單位於二〇二〇年上半年推出市場後，反應熱烈，短時間內已接近售罄。該期預計在二〇二〇/二一財政年度交樓。

項目第三期樓面四十六萬七千平方呎，將提供四幢住宅大樓合共逾二百個住宅單位，以及數幢獨立洋房，其發展規劃將近落實。



○ 上海市天菁

### 天菁 上海市閔行區 (佔35%)

天菁總樓面面積逾四百萬平方呎，以公共交通為發展導向，位於上海西南部的重要交通樞紐，坐落於交匯兩條現有地鐵線及一條擬建鐵路的莘莊站上蓋。該綜合項目提供一百九十萬平方呎的優質住宅、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。

該綜合項目享有便捷的交通網絡和完善的配套設施，將成為該區的新地標。項目設有多個空中藝術花園、草地和緩跑徑；落成後，將令鄰近地區蛻變成充滿活力的翠綠社區。

項目第一期設有三幢住宅大樓，樓面六十萬平方呎，提供約三百六十個單位。第一期的單位已接近售罄，在二〇二〇年九月起開始交樓。項目第二期A經已平頂，提供兩幢住宅大樓，合共逾八十萬平方呎，設有約四百七十個優質單位，預計在二〇二〇/二一財政年度分批推售。項目餘下期數正處於規劃階段。

### 江河匯項目 杭州市錢江新城中央商務區 (匯西：佔50%；匯東：佔45%)

江河匯項目位處杭州錢江新城中央商務區核心地段，是一個大型綜合發展項目；由兩幅毗鄰的臨江地皮所組成，地上總樓面面積約九百萬平方呎，享有大型中央公園景致，將合併發展為地標綜合項目，提供高級寫字樓、商場、住宅及酒店。

項目位處錢塘江與京杭大運河交匯處，享有壯麗江河景致。項目位置的交通便利，直接接駁兩個興建中的地鐵站，前往杭州火車東站只需約十五分鐘車程，該站為杭州城際鐵路及高鐵網絡的主要交通樞紐之一。錢塘江對岸的杭州奧體中心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位置優勢。

項目現正進行地盤平整工程，預計於二〇二四年起分期落成。



○ 杭州市江河匯項目

## 地產發展

### 蘇州項目 蘇州市園區 (佔90%)

蘇州項目總樓面面積達三百五十萬平方呎，由三項物業所組成，包括蘇州環貿廣場、湖濱四季和蘇州四季酒店，猶如三顆互相輝映在金雞湖畔的珍珠。

約二百萬平方呎的蘇州環貿廣場樓高約三百米，是一幢宏偉的綜合摩天大樓，位處蘇州金雞湖東岸，是市內最繁榮的商業區，交通便利，可步行至兩個地鐵站，距離上海至蘇州的高鐵站約十分鐘車程。項目將提供一百萬平方呎的優質寫字樓樓面、三十四萬平方呎的時尚商場，以及約五十九萬平方呎的住宅樓面，合共逾三百八十個單位，大部分可享金雞湖景致。該綜合項目的上蓋工程正如期進行。

金雞湖南岸的湖濱四季總樓面面積九十三萬平方呎，是項目的低密度住宅部分。項目第一期樓面面積五十萬平方呎，已接近售罄並交樓，其醉人的湖畔景致、精美設計和豪華住宅風格甚獲好評。第二期A的樓面面積二十七萬平方呎，將提供七十四幢尊貴的獨立洋房，其建築工程現正進行。

毗鄰湖濱四季的地皮正發展為江蘇省首間四季酒店，提供約二百一十間尊貴客房。該豪華酒店將成為糅合現今花園概念和現代商務風格的經典之作。該酒店的其他資料可參閱第79頁。



○ 蘇州市湖濱四季



○ 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%)

南京國金中心是位處河西中央商務區的標誌性項目，總樓面面積達三百四十萬平方呎，由兩幢優質寫字樓、高級商場和一間時尚的五星級酒店組成，可飽覽長江壯麗的景色，兼享中央公園全景。項目享有便捷的交通網絡，無縫連接兩條現有地鐵線交匯站。

項目第一幢寫字樓南京國金中心一期總樓面面積五十萬平方呎，已於二〇一九年中交付使用，以高規格、完善設施和優質管理服務為租戶提供高質素的舒適工作環境。有關其租賃表現，可參閱第71頁。

項目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，預計於二〇二〇年下半年完工。項目的高級精品酒店南京安達仕酒店現正進行室內裝修工作。項目亦包括逾一百萬平方呎的高端商場。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%)

御華園位於廣州花都區，是具代表性的大型住宅發展項目，享有洪秀全水庫及王子山森林公園的優美景致，提供超過八百萬平方呎的優質住宅樓面。項目第一期和第二期A總樓面面積三百萬平方呎，單位已接近全部售出，並已在二〇一八年前交付予買家。

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濱水單位。單位已接近售罄，並在二〇二〇年六月交樓，其優良的物業質素和翠綠景致獲買家高度讚賞。

第三期A總樓面面積一百萬平方呎，其六幢住宅大樓將提供超過一千個單位，坐擁一覽無遺的水庫景致，其建築工程計劃於二〇二〇年第四季展開。

### 慶盛項目 廣州市南沙區 (佔100%)

慶盛綜合項目位於廣州南沙，以公共交通導向模式發展，無縫連接高鐵和地鐵線的交匯站，地理位置優越。去年落成的南沙大橋進一步加強該項目的交通網絡優勢。

項目位於中國(廣東)自由貿易試驗區，更受惠於大灣區發展計劃，將有助南沙區發展成為大灣區的交通樞紐和創科基地。該項目鄰近興建中的香港知名大學分校，預期將與其有協同效應。

該綜合項目總樓面逾三百萬平方呎，將提供優質寫字樓和零售樓面，其中約四分之一將發展為現代購物中心，其地基工程現已展開。

### 瀧景 佛山市禪城區 (佔50%)

瀧景是位於佛山市區的大型綜合發展項目，為居民提供充裕的設施，包括幼兒園，小學及時尚的零售樓面。該河畔發展項目總樓面面積達三千萬平方呎，在廣州一小時車程可達範圍之內，經由廣佛地鐵線前往廣州十分便利，盡享廣佛融合之優勢。

項目首兩期已接近全數售出，並已在二〇一九年八月前交樓，總樓面面積六百三十萬平方呎，提供超過五千個單位。



○ 佛山市瀧景

## 地產發展

第三期A及第三期B樓面面積合共八十七萬平方呎，提供近二千一百個住宅單位，由二〇一八年底開始分批推售，市場反應良好。第三期C樓面逾九十三萬平方呎，提供七百七十五個優質住宅單位，由二〇一九年初起分批推出市場，並迅速售罄。第三期A經已平頂，預計在二〇二〇/二一財政年度交樓，而第三期B及第三期C則預計在二〇二一/二二財政年度交樓。該批單位將享有一覽無遺的東平河畔景色。第四期A和第四期B總樓面合共一百七十萬平方呎，提供逾二千六百個住宅單位。這些單位現正分批推出市場，反應理想。

第五期是項目全新一期，總樓面面積超過二百五十萬平方呎，將提供十三幢住宅大樓，第一幢大樓預期於二〇二一年初推售。

### 奕翠園

中山市中山五路

(合作發展)

奕翠園位於中山市中心，總樓面面積逾五百萬平方呎，是標誌性住宅項目。項目受惠於日漸完善的大灣區城際交通網絡，包括已落成的港珠澳大橋，以及興建中的深中通道。

項目首四期總樓面面積合共約四百萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇一七年前交樓。該住宅項目融合現代生活模式，享有市中心氛圍，為中山優質都市生活訂下新標準。



○ 中山市奕翠園



○ 東莞市龍匯

項目第五期A總樓面約七十一萬四千平方呎，提供六幢住宅大樓合共逾四百六十個單位，另設零售店舖。這批住宅單位已接近售罄，並由二〇二〇年七月起交樓，大部分單位享紫馬嶺公園的自然美景，住客可感受其清新空氣。

第五期B的地庫工程已經展開，總樓面約六十八萬平方呎，包括五幢住宅大樓，提供逾五百八十個單位，另設零售商舖。集團計劃在二〇二一年分批推售單位。

### 龍匯

東莞市石龍鎮

(佔100%)

龍匯位於東莞石龍鎮中心，是個大型住宅發展項目，提供總樓面面積四百五十萬平方呎的優質住宅，享有遼闊寧靜的東江和沙河景致，另設有八百米長的江畔綠化長廊，令社區環境翠綠怡人。

項目首兩期總樓面合共逾一百八十萬平方呎，單位接近售罄，並已於二〇一八年前交付予買家，其精心設計和物業質素甚獲買家好評。

第三期A提供三幢住宅大樓，超過五百五十個單位，總樓面面積逾五十五萬平方呎，享廣闊河景。集團計劃於二〇二〇/二一財政年度推售單位，其上蓋工程正如期進行。

## 其他城市

### 悦城 成都市天府新區 (佔91%)

悦城位於國家級天府新區，是具代表性的住宅項目，總樓面面積達六百八十萬平方呎，提供逾四千個住宅單位。項目引領區內的現代生活新標準，鄰近多個社區及交通配套設施，包括會議展覽中心和海洋公園，步行五分鐘可抵達地鐵站，該站是現有地鐵線和連接天府國際機場的新地鐵線的交匯站，而新地鐵線及該新機場預計將於二〇二一年啟用。

項目首兩期總樓面面積合共四百五十萬平方呎，提供近二千八百個單位，已接近售罄，並已於二〇一七年前交樓，其出色的物業質素、以人為本的設計、翠綠的景致及卓越的管理服務，備受買家讚賞。項目第三期A的總樓面逾一百三十萬平方呎，現已平頂，提供超過九百個單位。



○ 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%)

成都環貿廣場位置便捷，坐落於雙線交匯地鐵站上蓋，距離成都火車東站十分鐘車程。該大型項目總樓面面積達一千四百萬平方呎，落成後將為錦江區帶來全新發展，吸引高端商業和時尚品牌零售商，為住戶和顧客提供獨特的購物、娛樂和休閒體驗。項目提供逾七百萬平方呎的優質住宅，四百萬平方呎的寫字樓，近二百萬平方呎零售樓面，以及一間五星級酒店。

項目的前期期數合共提供約二百三十萬平方呎的住宅樓面，接近全部售出，已在二〇一八年中前交樓。

餘下期數的建築工程正如期進行。第二期B為雙子式住宅大樓，總樓面面積約一百萬平方呎，提供約一千一百個單位。項目第三期為樓面約一百二十萬平方呎的商場，而第四期將有兩幢寫字樓，樓面合共約二百三十萬平方呎，第三及第四期的前期市場推廣均已開展。有關該商場的更多資料可參閱第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
<b>2020/21財政年度完成之項目</b>		
浦明路項目第二期B	濱江凱旋門	上海
閔行項目第一期	悅麓	上海
蘇州項目第二期A	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
禪城項目第三期A	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
<b>年度總計：</b>		
<b>2021/22財政年度完成之項目</b>		
徐家匯中心項目第三期A	ITC	上海
蘇州項目第三期A	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/南京安達仕酒店	南京
禪城項目第三期B、第三期C及第四期A	瀧景	佛山
東大街項目第四期A	成都環貿廣場	成都
雙流區項目第三期A	悅城	成都
<b>年度總計：</b>		
<b>2022/23財政年度完成之項目</b>		
蘇州項目第四期	蘇州環貿廣場	蘇州
石龍項目第三期A及第三期B	瓏匯	東莞
東大街項目第四期B	成都環貿廣場	成都
禪城項目第四期B及第五期	瀧景	佛山
<b>年度總計：</b>		
<b>2023/24財政年度或以後完成之主要項目</b>		
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 <sup>(2)</sup>		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 <sup>(2)</sup>		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
雙流區項目餘下之期數	悅城	成都
東大街項目餘下之期數	成都環貿廣場	成都
<b>2023/24財政年度或以後完成之主要項目總計：</b>		

- (1) 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) 集團在該項目匯東和匯西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）<sup>(1)</sup>

集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總面積
100	447,000	–	–	–	447,000
35	214,000	–	–	–	214,000
90	246,000	–	–	–	246,000
100	–	–	1,495,000	–	1,495,000
50	136,000	–	–	–	136,000
合作發展	714,000	59,000	–	–	773,000
40	395,000	549,000	–	–	944,000
	<b>2,152,000</b>	<b>608,000</b>	<b>1,495,000</b>	<b>–</b>	<b>4,255,000</b>
100	–	–	1,162,000	–	1,162,000
90	–	–	–	291,000	291,000
100	–	1,083,000	–	344,000	1,427,000
50	988,000	8,000	–	–	996,000
40	–	–	395,000	–	395,000
91	1,242,000	–	–	–	1,242,000
	<b>2,230,000</b>	<b>1,091,000</b>	<b>1,557,000</b>	<b>635,000</b>	<b>5,513,000</b>
90	530,000	–	–	–	530,000
100	1,103,000	–	–	–	1,103,000
40	–	–	518,000	–	518,000
50	1,921,000	–	–	–	1,921,000
	<b>3,554,000</b>	<b>–</b>	<b>518,000</b>	<b>–</b>	<b>4,072,000</b>
100	467,000	21,000	–	–	488,000
35	445,000	502,000	189,000	75,000	1,211,000
100	–	2,670,000	2,609,000	269,000	5,548,000
40	–	–	162,000	143,000	305,000
90	145,000	308,000	917,000	200,000	1,570,000
合作發展 <sup>(3)</sup>	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	5,685,000	1,412,000	1,676,000	109,000	8,882,000
合作發展	722,000	79,000	–	–	801,000
100	1,507,000	69,000	–	–	1,576,000
91	802,000	46,000	–	–	848,000
40	1,789,000	143,000	589,000	147,000	2,668,000
	<b>19,289,000</b>	<b>7,255,000</b>	<b>11,023,000</b>	<b>1,142,000</b>	<b>38,709,000</b>

## 地產發展

### 內地主要項目

- 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 瀧景	● ● ● ●
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	● ● ● ●





北京

1 2

上海

內環線

黃浦江

南京

無錫

蘇州

上海

杭州

成都

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

按所佔權益計算，截至二〇二〇年六月底，集團在內地的已落成物業投資約一千四百萬平方呎，大部分位於上海、北京及廣州等主要城市的黃金地段。年內，連同合作發展項目計算，內地總租金收入上升百分之二至人民幣四十一億六千六百萬元，而淨租金收入微升百分之一至人民幣三十三億零八百萬元，主要受集團向大部分零售租戶提供數個月的租金寬減，以協助他們應對疫情下短期經濟壓力的影響。

### 已落成物業

#### 商場

多年來，集團在內地主要城市建立了超過七百萬平方呎的優質零售物業組合。自二〇二〇年初，集團旗下商場表現難免受其所在城市的疫情防控措施所影響。然而，自政府三月開始採取措施鼓勵消費及復工復產後，集團部分商場的銷售額及人流顯著回升。

集團在上海的商場具市場優勢，旗下One ITC商場總樓面三十四萬平方呎，於二〇一九年十二月開始試業，進一步鞏固集團商場在上海的地位。該時尚尊貴商場承租率甚高，匯聚超過一百三十個國際品牌，其中逾半都是首次進駐徐家匯商業區的品牌。商場臨街鋪面長達一百八十米，展示多間國際品牌旗艦店的創意概念和產品。高端品牌位於上海的首間女裝概念店最近開幕，顧客反應熱烈。此外，商場設有不同主題的戶外空間，為顧客提供舒適休憩的購物體驗。ITC第二期商場總樓面面積四萬三千平方呎，網羅多間受歡迎的全天候餐飲和咖啡店，預計快將開業。連接ITC第二期及餘下期數的行人天橋建築工程亦預計快將展開，將令顧客及租戶倍感方便。有關項目發



○ 上海市ITC第一期



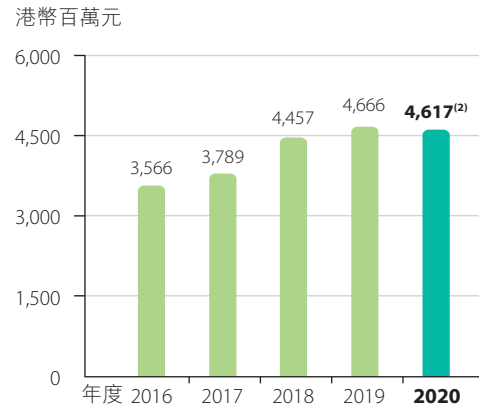
○ 上海市環貿IAPM

展組合的更多資料，請參閱第56頁，首兩期寫字樓及ITC最後一期的詳情請分別參閱第71頁和第72頁。

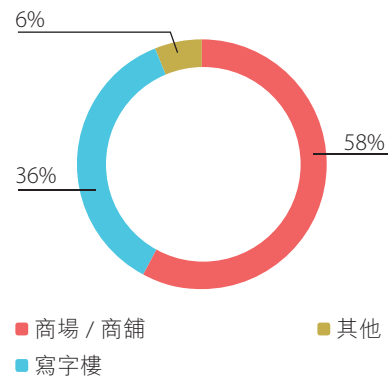
上海國金中心商場是上海國金中心綜合發展項目的高級商場部分，雖然疫情令商場銷售表現受到短期影響，但年內該商場仍錄得高出租率。該商場提供超過二百五十間國際頂級零售店和全球旗艦店，是購買高級品牌產品的熱點。自二〇二〇年三月開始疫情防控措施逐步放寬，商戶的銷售表現顯著回升。為吸引高消費客群，商場提升其租戶組合，新增多間米芝蓮星級食府、熱門咖啡店及著名國際化妝品連鎖店。商場與陸家嘴地鐵站相連，在新增的地鐵線於明年投入服務後，將進一步加強商場的交通網絡。有關上海國金中心寫字樓的更多資料，請參閱第71頁。

環貿IAPM位於浦西傳統商業區淮海中路，地理位置優越，是上海環貿廣場綜合項目的一部分。年內，商場繼續優化其租戶組合，引入高級潮流品牌的旗艦店和全球知名的化妝品連鎖店，又增加高級品牌「期間限定」店，以及熱門零售品牌及咖啡店，為顧客帶來更豐富的產品選擇。年內商場出租率維持穩定。與集團在上海其他商場一樣，環貿IAPM將新科技融入推廣活動之中，以吸引顧客並提升其購物體驗，更特別與網絡名人合作推出創新的數碼營銷活動，緊貼千禧世代及Z世代客戶群的需要。此

## 內地總租金收入<sup>(1)</sup>



## 內地總租金收入(按類別)<sup>(1)</sup>



(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四十一億六千六百萬元



○ 北京市北京APM

## 物業投資



○ 廣州市IGC

外，商場亦利用廣受歡迎的社交平台吸引人流，並安排舉行一系列活動，以支持別具意義的社區善事。有關上海環貿廣場寫字樓的更多資料，請參閱第71頁。

集團在廣州經營兩間合作發展的商場，分別是位於天河區的天環廣場及位於珠江新城的IGC。天環廣場善用其開揚的戶外綠化環境，在過去數月舉行了一系列具創意的主題推廣活動，令銷售額和人流迅速回升至疫情前水平。商場年內錄得高出租率。IGC是綜合項目天匯廣場的

商場部分，四周圍繞區內甲級寫字樓及高級住宅。商場引入更多首次進駐廣州的潮流品牌，提供更多元化的時尚尊貴品牌及美容專區，以滿足行政人員、商務旅客和本地家庭的需求。年內，商場的出租率輕微上升。

北京APM位於王府井商業區的核心地段，引入更多著名運動和化妝品牌的全球旗艦店，提升品牌種類。商場近日完成綠化工程，為顧客提供舒適的購物環境。北京NTP新城廣場在二〇一九年七月開業，是集團在北京的另一個商業項目，以年輕本地顧客為目標客群，提供時尚產品和熱門餐飲，是全新購物熱點。雖然兩間商場的人流和商戶銷售額均受北京嚴格的防疫措施影響，然而，兩間商場透過綜合會員積分計劃，舉行聯合推廣活動以吸引顧客。有關北京APM上蓋新東安廣場寫字樓的資料，請參閱第71頁。

### 寫字樓

面對疫情及內地經濟增長放緩帶來的不確定因素，內地主要城市的甲級寫字樓市場競爭仍然激烈。集團在內地的優質寫字樓樓面約五百萬平方呎，並以優越位置及卓



○ 廣州市天環





○ 上海市ITC第二期

越質素見稱；憑藉集團更嚴謹的衛生標準和措施，以及高質素的物業管理，集團的甲級寫字樓繼續是跨國公司及內地企業的理想之選。

南京國金中心位於南京市河西中央商務區，坐落該市兩條地鐵線的交匯站上蓋，交通十分便利。有關南京國金中心綜合發展項目的更多資料，請參閱第58頁。項目的兩幢寫字樓總樓面面積合共二百萬平方呎，間隔實用，滿足租戶對寬敞環境的需求。南京國金中心一期在二〇一九年中落成，租戶陸續進駐，承租率穩步上升至約百分之七十，年內新增的主要新租戶包括多間知名內地企業和金融機構。有關南京國金中心餘下期數的詳情，請參閱第72頁。

ITC位於上海徐家匯商業中心核心地段，項目的寫字樓提供高規格設施及管理服務，為租戶打造安全、舒適、可靠的工作環境。ITC第一期及第二期的寫字樓總樓面面積合共四十九萬平方呎，經已全數租出。ITC第一期的租戶包括國際及本地公司，年內更吸引知名的內地保險商進駐，ITC第二期全幢獲著名運動品牌租用，作為其亞太區總部。有關ITC綜合發展項目的更多資料，請參閱第56頁；有關首兩期商場的更多資料，以及ITC餘下期數的詳情，請分別參閱第68頁和第72頁。

上海國金中心是集團在小陸家嘴的首個綜合發展項目，由兩幢甲級寫字樓、上海國金中心商場、服務式住宅國金

匯和上海浦東麗思卡爾頓酒店所組成。其寫字樓為上海市建築地標之一，主要租戶包括知名金融機構、銀行和專業服務機構。儘管競爭激烈，憑藉高物業質素、優越地理位置，以及綜合體內完善配套，集團在上海國金中心所佔的寫字樓樓面平均出租率約百分之九十五。有關上海國金中心商場的更多資料，請參閱第69頁。

上海環貿廣場位於浦西商業零售區的心臟地帶，處於三條地鐵線的交匯處，是集團旗下結合甲級寫字樓、環貿IAPM商場和豪華住宅上海天璽的綜合發展項目。上海環貿廣場的兩幢寫字樓由不同行業的大型跨國企業租用，年內有滿意的租金表現。上海環貿廣場第一期的其中一個主要租戶搬遷至ITC第二期後，大部分騰出的樓面已出租予數間著名跨國公司和專業服務機構。有關上海環貿IAPM商場的更多資料，請參閱第69頁。

位於北京黃金商業地段的新東安寫字樓，年內出租率受北京寫字樓需求疲弱所影響。新東安寫字樓的翻新工程暫定於二〇二一年中展開，以進一步提升其競爭力。有關北京APM的詳情，請參閱第70頁。

## 發展中物業

集團正於主要城市的黃金地段興建多個綜合發展項目，按所佔權益計算，預計於未來四個財政年度內落成的綜合發展項目總樓面面積約一千二百萬平方呎，體量幾乎



○ 上海市上海環貿廣場

## 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)
<b>北京</b>			
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
<b>上海及長江三角洲</b>			
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
<b>廣州及珠江三角洲</b>			
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

與現有組合相若。這些綜合發展項目落成後，將成為集團內地租金收入的重要來源。

上海 ITC 將貫徹集團追求卓越品質的發展理念，勢將成為市內最受追捧的地標之一。位處徐家匯核心地段的 ITC 由集團全資擁有，總樓面面積達七百六十萬平方呎，與上海國金中心和上海環貿廣場合計的規模相若。有關 ITC 綜合發展項目的更多資料，請參閱第 56 頁。ITC 餘下期數的建築工程已全面展開，並預計將於二〇二三年底竣工。最後一期包括總樓面二百五十萬平方呎的商場，連接徐家匯地鐵站，匯聚多個知名零售品牌、露天餐飲區和具吸引力的娛樂設施，將提供全天候的全新購物體驗。項目的寫字樓商廈群現正發展中，其中樓高二百二十米的寫字樓已接近平頂，預計在二〇二二年第一季完工，而樓高三百七十米的寫字樓正進行上蓋工程。該兩幢優質寫字樓和大型基座商場將會是整個項目最矚目的部分。項目

的扶手電梯採用先進的抗菌技術，配合更佳空氣流通系統及紫外線消毒器，以確保達到高衛生水平。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 71 頁。

南京國金中心總樓面三百四十萬平方呎，建築設計注重細節，外部幕牆亮麗生輝。有關南京國金中心綜合發展項目的物業組合，請參閱第 58 頁。項目餘下的寫字樓南京國金中心二期樓高二百九十米，總樓面面積約一百五十萬平方呎，現正進行內部裝修，預計於二〇二〇年下半年竣工。其預租反應正面，並獲多個知名跨國企業包括國際保險營運商及內地龍頭科技公司積極回應。高級商場南京國金中心商場總樓面一百萬平方呎，預計於二〇二二年開業，正進行商場的前期市場推廣工作，並吸引多個頂級國際品牌有意承租，當中大部分都是首次進駐河西中央商務區。該商場亦設有戶外餐飲區及觀景區，為繁華的

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

商業區帶來休閒體驗。南京國金中心位置方便，設計優美，配以時尚尊貴商場，將成為河西中央商務區的綜合地標。有關南京國金中心一期寫字樓的更多資料，請參閱第71頁。

集團佔成都環貿廣場綜合發展項目百分之四十的權益。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一百二十萬平方呎，其建築工程現正進行，預計會在二〇二一年下半年竣工。前期的市場推廣工作經已展開，除了網羅多元化零售品牌，商場更以運動產品、時尚商品和娛樂設施為賣點，吸引該區的家庭顧客。

位於廣州南沙的慶盛項目由集團全資擁有，總樓面約三百三十萬平方呎，將分期發展成一個綜合項目。項目第一期將包括三十六萬九千平方呎的商場及其他公共設施，餘下期數將提供約二百九十萬平方呎的優質零售及寫字

樓樓面。項目的地基工程已展開，落成後將進一步鞏固集團在廣州的地位，預計會受惠於大灣區及南沙自由貿易區的未來蓬勃發展。合作發展的杭州江河匯項目地上總樓面面積約九百萬平方呎，正分期發展，現正進行地盤平整工程。有關該綜合物業項目的物業組合，請參閱第57頁。集團有信心將該用地打造成在杭州的一個地標式綜合項目。



○ 廣州市南沙慶盛項目

# 地產相關業務



○ 香港麗思卡爾頓酒店



○ 香港帝逸酒店

## 地產相關業務



○ 香港四季酒店

### 酒店

受本地社會事件及2019冠狀病毒疫情影響，香港酒店業年內面對前所未有的挑戰。防疫措施導致全球旅遊業陷入停頓，同時亦對香港各類酒店造成很大的負面影響，特別是頂級豪華酒店。集團旗下酒店的收入及入住率均受到嚴重打擊，尤其是對集團在香港的酒店。在本財政年度下半年，集團酒店業務錄得重大的營業虧損。

為確保酒店住客和員工的安全，集團提高衛生水平，新增一系列嚴謹的消毒措施，包括增加清潔次數和冷氣系統消毒，亦優化部分設施的服務，以符合不斷改變的衛生標準和人流限制的要求。為保障酒店持續的營運及員工就業，集團節省開支，並開拓收入來源，控制成本的措施及計劃包括人手控制和重新分配資源，如減少外判工作。同時，集團亦開拓新的收入來源，推出具創意的度假住宿計劃，以滿足本地客人不同的需要和喜好。酒店亦於網上商店推出各種推廣和優惠，以配合日益增加的電子交易。此外，酒店亦與集團其他業務互相合作，推廣更多餐飲和住宿優惠。然而，酒店業的全面復蘇，特別是在香港，仍不

明朗，並將取決於跨境旅遊全面重新開放的時間及旅遊業復蘇的情況。

香港四季酒店位於中環國際金融中心，在本港頂級豪華酒店同業中具領導地位，其業務亦無可避免地受到影響。該酒店坐擁璀璨維港全景，提供多元化的度假住宿套餐，包括一系列周全的健康護理體驗和美饌，以擴闊其客戶群。香港四季酒店繼續是全球唯一一間獲米芝蓮頒發合共八顆星的酒店，其星級食府包括中菜廳龍景軒、法國餐廳Caprice和日本餐廳鮨・齋藤，其優質的酒店服務亦連續七年榮獲《福布斯旅遊指南》五星評級。儘管營運環境



○ 香港W酒店



○ 香港麗思卡爾頓酒店

充滿挑戰，酒店正計劃展開翻新工程，並將推出具吸引力的全新餐飲選擇。

香港麗思卡爾頓酒店坐擁無可比擬的都會景致及貼心的款待服務，並推出特別證婚套餐和游泳池全日通行證，讓住客在酒店享受珍貴時刻。酒店餐廳的美食一直廣受好評，其中菜廳天龍軒和意大利餐廳 Tosca di Angelo 均再度入選為米芝蓮星級食府。雖然經營環境短期仍然波動，長遠而言，該酒店將繼續受惠於與西九龍文化區及附近發展項目，包括集團位於高鐵西九龍總站上蓋的大型優質商業用地而產生可觀的協同效應。

作為一間有別於傳統且帶領生活潮流的豪華酒店，香港 W 酒店透過住宿計劃、餐飲以至品牌合作，繼續鞏固其獨特定位。儘管經濟環境充滿挑戰，酒店依然深受追求精彩非凡體驗的本地客人歡迎。長遠而言，該酒店憑藉其獲獎的水療中心、全港最高的室外游泳池，以及熱門餐飲選擇，加上備受讚賞的個人化服務，可保持其在本港獨特而型格的市場地位。

為切合活力日增的社區、吸引更多全球精明旅遊人士，並提供更妥貼的顧客體驗，於北角臨海地段的海匯酒店於二〇一九年八月重新命名為香港維港凱悅尚萃酒店。作



○ 香港維港凱悅尚萃酒店



○ 香港九龍東皇冠假日酒店

## 地產相關業務

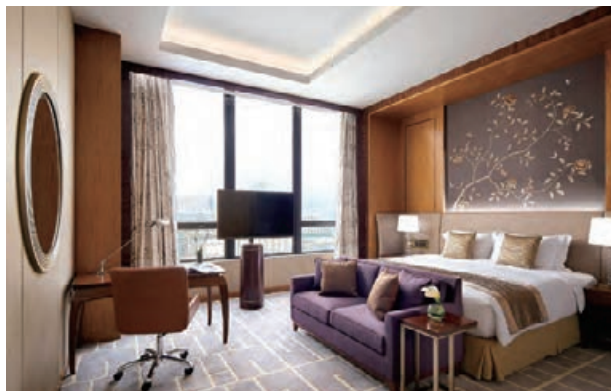


○ 香港九龍東智選假日酒店

為中國首間凱悅尚萃酒店，該先進時尚的酒店憑藉海景客房、特別的美食餐飲服務，以及無邊際泳池，成為全新熱點，並將與港島東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進一步發揮協同效應。

集團旗下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，毗鄰多個體育比賽場地，一直積極把握「會展獎勵旅遊」及體育市場的機遇。儘管疫情令酒店需求疲弱，該兩間酒店仍取得多項體育賽事的住宿合約。

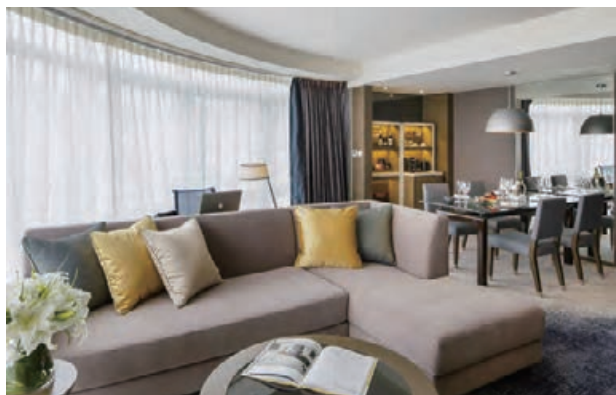
集團旗下「帝」系酒店自一月下旬起推出留港度假住宿套餐、外賣服務、網上商店和禮品卡等多項措施，以提升營業額。帝苑酒店匯聚高級食府，並透過供應外賣佳餚以滿



○ 香港帝苑酒店

足對在家用膳服務不斷增長的需求，開拓收入來源。該酒店榮獲二〇二〇年《福布斯旅遊指南》五個卓越獎項，其高級食府意大利餐廳Sabatini和中菜廳東來順均獲四星評級，東來順更再度入選二〇二〇年米芝蓮星級食府。帝京酒店毗鄰港鐵旺角東站，透過與其他品牌合作推出主題推廣活動，以提升其品牌知名度，同時亦轉變其餐廳的營運方式，為客人提供安心安全的用膳環境。該酒店獲得多個著名旅遊網站頒發2020年旅行者評論獎和2020年顧客評論獎，以表彰其出色的住宿體驗和優質的服務。

帝景酒店與多個知名品牌合作推出主題客房，吸引追求非凡住宿體驗的家庭住客。該酒店獲知名住宿網站頒發「最佳服務式住宅獎」，並繼續發展其數碼營銷計劃，以加強其服務式住宿業務及抵銷訪港旅客人數大幅下降所帶



○ 香港帝京酒店



○ 香港帝都酒店





○ 香港帝景酒店

來的影響。沙田帝都酒店於二〇一九年慶祝開業三十週年，年內推出一連串的活動和優惠，分享喜悅，其卓越的酒店服務更獲多個知名獎項肯定。當疫情緩和後，該酒店與同區新開業的帝逸酒店預計可產生更大的協同效應。

集團旗下「帝」系酒店於年內迎來新成員。沙田帝逸酒店於二〇一九年十二月開業，設有六百一十八間客房，環抱怡人的翠綠山景和河景。該酒店採用以客為本的最新科技，提供自助入住登記專櫃等服務，照顧千禧世代和現代旅客對客戶服務和共享工作間的需求。該酒店品牌糅合清新、智能及靈活多變的元素，長遠將帶來獨特的生活概念。

內地方面，儘管市場競爭激烈，加上2019冠狀病毒疫情帶來不利影響，上海浦東麗思卡爾頓酒店繼續在上海豪



○ 香港帝逸酒店

華酒店市場保持其領導地位。該酒店及市內同業的營運表現均在二〇二〇年第一季受到嚴重影響，但其後逐漸回升。該酒店及其水療中心獲《福布斯旅遊指南》五星評級，其中菜廳金軒亦獲四星評級，金軒亦於二〇二〇年米芝蓮獲得一星評級。由於內地旅遊業自二〇二〇年五月起有所恢復，集團在內地的兩間合作發展酒店，杭州柏悅酒店及廣州康萊德酒店亦於本財政年底逐步復蘇。

雖然短期內跨境旅遊或繼續受限制，但集團對香港及內地酒店業的長遠發展前景保持樂觀，現正在香港和內地興建數間新酒店，並計劃於未來數年開業。集團擁有香港銀樾美憬閣精選酒店百分之二十的權益，該酒店位於香港東涌市中心，預計於二〇二〇年底或二〇二一年開業。該酒店設有二百零六間客房，鄰近機場和亞洲國際博覽館，長遠發展前景正面。



○ 上海市上海浦東麗思卡爾頓酒店

內地方面，南京安達仕酒店位於南京河西中央商務區，是南京國金中心綜合項目的高級精品酒店。該時尚五星級酒店設有約三百六十間客房，坐擁壯麗河景，為顧客提供特色住宿體驗和貼心服務，預計由二〇二一年底開始分階段開業。蘇州四季酒店位於金雞湖南岸，設有二百一十間客房、套房和別墅，落成後將成為服務商務旅客和遊客的城市綠洲，其裝修工作正按計劃進行，預計於二〇二二年第二季開業。集團將繼續於多個主要城市發展綜合項目內的高級酒店，包括上海ITC的豪華五星級酒店。

## 地產相關業務



○ 加強預防措施阻止病毒傳播

### 物業管理

啟勝管理服務有限公司及康業服務有限公司是集團旗下的兩間物業管理公司，一直用心服務客戶，並確保工作、購物和生活環境安全舒適。該兩間公司均以公眾健康及安全為首要考慮，在2019冠狀病毒疫情下仍致力提供專業及貼心的服務，並積極發展智能方案以改善管理質素和提升客戶滿意度，同時亦致力投資於人力資源及發展更綠化的環境。

在2019冠狀病毒疫情爆發初期，康業和啟勝立即在管理的屋苑、商場和寫字樓採取預防措施，讓客戶安心。該兩間公司加強通風系統，並運用配備最新抗菌技術的高效能專業產品，增加公共設施的清潔次數，以防止病毒和細菌傳播。為提高清潔效率，兩間公司亦將智能科技融入防疫工作，於人流繁忙的商場引入不同類型全新的清潔機械人，二十四小時徹底清潔消毒，以及在部分商場的垃圾桶安裝容量感應器，監測垃圾桶的滿載情況，時刻保持商場環境清潔衛生。此外，集團亦增聘三百名關懷大使，為有需要的商場顧客及寫字樓租戶提供協助。這些措施有助確保集團的物業符合最高衛生標準，同時加強公眾信心。

啟勝和康業透過一系列貼心增值服務，與租戶和住客保持更緊密的聯繫，攜手抗疫，並獲得廣泛認同。公司向租戶提供工作環境衛生指引，並協助他們加強店內防疫措施；透過自行研發的手機應用程式發放最新的抗疫資訊和措施，加強與客戶的溝通，從而減輕住客的疑慮並提高其防疫意識。除了於住宅大堂加設自動消毒機和提供消毒用品外，集團旗下部分屋苑的會所餐廳亦有提供送餐上門服務。康業更於部分屋苑推出貼心的「小社區購物」服務，協助住客購買日用品，並製作一系列煮食教學短片和線上教室，讓住客可以輕鬆留家抗疫。

康業和啟勝在科技應用方面是業界的先行者，繼續在自行研發的手機應用程式中增加創新功能，為客戶帶來全面的便捷生活。例如雲滙的住客可以透過康業的手機應用程式SoProp，預約的士接載服務和共享單車，業主更可享受一站式租賃管理服務。啟勝亦將其多功能應用程式「生活樂」的服務範圍擴展至管理的所有屋苑，讓住客緊貼最新生活資訊，享受數碼時代的便捷。此外，該公司推出二維碼意見分享計劃，讓住客、租戶和顧客可更方便地表達意見。該兩間公司憑藉優秀的管理及服務質素，在香港設施管理學會舉辦的「卓越設施管理獎2019」中獲得合共逾七十項嘉許。



○ 清潔機械人在商場全天候進行深層清潔及全面消毒工作



○ 住宅單位配備智能家居系統

啟勝和康業均視員工為最寶貴的資產，關顧員工不同的需求。為保障前線員工的健康，禮賓服務櫃檯設置了透明的防護罩，以防止飛沫傳播，同時在商場和辦公室安裝了一系列自動消毒設備，以減輕工作量。該兩間公司不斷提升員工的工作安全與健康，在職業安全健康局舉辦的「第七屆最佳職安健物業管理大獎」中廣獲讚揚。為進一步確保租戶和客戶的安全，員工會定期接受培訓，以加強其危機處理能力。

在員工發展方面，啟勝推出管理培訓計劃，作為公司傳承計劃的一部分，以培育管理人員。疫情期間，所有員工培訓都改以網上研討會進行，以保持學習進度。該公司憑藉多元化的人才發展策略，在CTgoodjobs二〇一九年「Best HR Awards」中榮獲嘉許。同時，康業透過虛擬實境、擴增實境和遙距培訓，為員工提供有趣的互動培訓體驗，以提



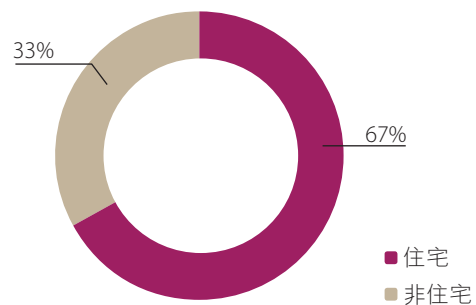
○ 交樓前詳細檢查單位

升其專業技能。該公司致力培訓人才，並堅守企業公民責任，先後十一年獲得僱員再培訓局頒發的「ERB傑出僱主年度大獎」。

該兩間公司一直致力保護環境，在本港享負盛名的環保獎勵計劃二〇一九年「香港環境卓越大獎」中獲頒殊榮。為支持減廢回收，康業和啟勝與綠領行動合作，發起紙包飲品盒回收計劃，在管理的商場及屋苑設置回收站，其中V City第一階段的回收率最高。為減少光污染和能源浪費，兩間附屬公司與租戶攜手簽署環境局的《戶外燈光約章》，不少旗下管理的物業獲得最高級別的白金獎。集團多幢寫字樓亦獲世界綠色組織頒發「綠色辦公室」標誌，表揚其對推動綠色工作環境的努力。

截至二〇二〇年六月三十日，啟勝和康業在香港及內地管理的住宅和非住宅物業樓面面積合共約二億六千五百萬平方呎。兩間公司年內承接管理多個新物業項目，包括在香港的PARK YOHO Napoli、雲滙發展項目第一期、御半山發展項目第一期、雲海、TOWNPLACE SOHO、Downtown 38、V Walk和W212，以及在上海的ITC第一期、在北京的NTP新城廣場，以及南京市的南京國金中心一期。

### 康業及啟勝管理的物業樓面面積（按用途）



## 業務概況

# 地產相關業務

## 建築

年內，本地社會事件和2019冠狀病毒疫情為集團建築部帶來多種挑戰。建築部與各項目管理團隊通力合作，透過重新編排工程、轉換施工方式及建築物料，致力確保項目建築進度良好和依時交付。

建築部一向注重工程細節和施工流程，擴大使用虛擬設計及施工系統的科技，如加強運用建築資訊模型，以確保集團物業的質素。此外，集團亦致力推行電子支付和辦公室自動化，有助減少使用紙張，而承建商和供應商運作亦可更為便捷。

建築部著重地盤安全，聯同集團附屬公司數碼通，研發「SmartWorks 智安建」系統，以提升建築工人的安全、健康及營運效率，亦在建築工地採取一系列嚴謹的防疫措施。

年內，建築部完成六個住宅發展項目，包括晉海、晉海II、雲滙發展項目第一期、御半山發展項目第一期、TOWNPLACE SOHO、Central Peak發展項目第一期和Downtown 38，以及兩個非住宅項目，帝逸酒店和W212。

興建中的主要住宅發展項目包括海璇餘下期數、匯璽III、太子道西195號、雲滙發展項目第二期、沙田市地段第609號、御半山發展項目第二期、御海灣、屯門市地段第483號、元朗站發展項目、Wetland Seasons Park、天水圍市地段第33號及天榮站發展項目。興建中的主要非住宅項目包括灣仔道222-228號、西九龍的新九龍內地段第6550號、觀塘巧明街98號、沙田W LUXE、葵涌市地段第522號，以及荃灣德士古道252號與橫龍街28號地盤和荃灣市地段第428號。此外，多個物業的優化工程亦正在進行，當中主要項目包括形點II、晉科中心、新城市廣場及天璽。建築部亦參與集團在內地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。建築部亦透過聯營公司及其全資附屬公司，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

儘管經濟環境嚴峻，集團全資擁有的附屬公司新鴻基地產保險有限公司繼續致力克服困難，年內營運盈利有所改善，保費營業額只錄得輕微下跌，而投資物業重估令整體稅前溢利較去年輕微下跌。

金融業務部於年內錄得滿意的盈利。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。



○ 開發「SmartWorks 智安建」系統提升建築安全及營運效率

## 業務概況

# 電訊及資訊科技

### 電訊

回顧年內，本港流動通訊業的競爭仍十分激烈，亦因2019冠狀病毒疫情令行業經歷最艱難時期之一。漫遊業務收入是公司主要的收入來源，自疫情於二〇二〇年一月爆發以來，跨境往來減少，導致數碼通境內和境外漫遊收入大幅下跌，令原本已被市場競爭激烈所影響的利潤承受顯著壓力。然而，透過專注其核心優勢，卓越的客戶服務和出色的網絡表現，數碼通的客戶群增長百分之六，其流動服務月費計劃ARPU亦維持其領先業界的地位，客戶流失率仍是業界最低。

數碼通於二〇二〇年五月推出5G網絡服務，與愛立信合作，首次在亞洲採用領導業界的動態頻譜共享技術，提供最廣闊的室內室外網絡覆蓋。此外，數碼通的企業方案業務在提升企業表現和效率方面，繼續備受業界認可。該公司的「SmartWorks 智安建」系統榮獲二〇一九年「建造業議會創新獎」中建造安全組第一名。

2019冠狀病毒疫情持續，令數碼通近期業務前景不確定。面對逆境，數碼通會繼續提升客戶服務，並開拓新收入來源，同時將實施成本優化計劃，積極降低成本，研究提高生產力的方法，令業務更強，為把握經濟復蘇時的增長機遇做好準備。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。



○ 數碼通



○ 新意網

### 資訊科技

回顧年內，新意網的收益，未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利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，並獲得新客戶及現有客戶的新增合約。旗下的新意網科技及Super e-Network繼續專注為客戶提供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。

在2019冠狀病毒疫情下，全球的網上會議、購物和娛樂活動顯著增加。隨著數碼化成為大趨勢，新意網將受惠於其主要客戶包括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日益增長的數據用量和對數據中心的需求。

新意網位於荃灣和將軍澳的新地皮現正進行發展。預計在該兩個新項目於二〇二二年起分期落成後，新意網的數據中心組合將擴大一倍至總樓面面積約二百八十萬平方呎。新意網在二〇一九年十一月成功購入MEGA Two，將為高增長客戶提供更大的靈活性及支援。此外，作為亞洲其中一個最具網絡連接之數據中心樞紐，MEGA-i現正進行基礎設施優化工程，預計於二〇二〇年底前完成。新意網把握數碼時代帶來的機遇，將繼續提升其設施，並於未來尋找新的投資機會。

## 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，在香港的運輸基建營運及管理業界佔重要且領先的位置。

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，在本地運輸基建業界獲得廣泛認同。該公司營運及管理約四百個公眾及私人停車場，合共約十萬個車位，包括運輸署和香港國際機場轄下的停車場，進一步鞏固其在本港業界的市場領導地位。內地方面，威信集團亦管理三十二個停車場合共二萬五千個車位，並於停車場推行電子支付方案和「無感支付」泊車系統，為客戶帶來更多便利。年內，該公司開始管理集團在南京市南京國金中心的停車場。

儘管本地社會事件及新冠狀病毒疫情為本港停車場業務帶來重大影響，威信集團繼續投放資源擴展其數碼服務。該公司的科技業務部整合其網站和手機應用程式的電子界面，並繼續提升其停車場管理方案，為客戶提供更多便利。憑藉先進的電子商務技術，該公司年內推出網上智能支付泊車月票服務。除了完成運輸署的系統更換工作以外，該公司亦取得香港機場管理局停車場管理系統的合約。

威信集團致力提供卓越服務，是香港首間及唯一連續八年獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌」白金獎殊榮的停車場營運商，同時公司亦榮獲多個業界嘉許，包括連續十年獲香港房屋委員會選為「最佳停車場管理公司」。

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，引領電子道路收費市場，並積極推動香港發展為智慧城市，推出多車道不停車繳費系統及其他智能交通措施。該公司取得香港復康會的兩份合約，提供客戶及營運綜合管理及車隊管理和預約服務。

年內，威信集團的收費道路業務部獲取青馬管制區續約，並取得青沙管制區的合約。該公司亦繼續營運和保養三號幹線（郊野公園段）、香港仔隧道、觀景山隧道及機場隧道。

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。儘管本地社會事件及2019冠狀病毒疫情為該收費道路的



○ 香港三號幹線（郊野公園段）



○ 香港機場空運中心

收益帶來負面影響，該公司展開了進一步的市場細分營銷和社交媒體推廣，以減輕影響並提高交通流量。

集團持有上市公司載通國際控股有限公司百分三十九點六的權益。主要受本地社會事件及2019冠狀病毒疫情影響，該公司旗下的兩間專營巴士公司，九龍巴士（一九三三）有限公司及龍運巴士有限公司年內的載客量顯著下降。學校停課、政府及部分企業的在家工作安排，加上多個行業活動縮減，以及跨境旅遊限制均對運輸業造成負面影響。在盡量不影響服務的可靠性和乘客的需要下，該兩間巴士公司透過調整班次和減省資源，以應對挑戰，並將繼續擴大服務範圍，根據需要開辦全新和特別巴士路線，積極把握中長期蓮塘 / 香園圍口岸開通所帶來的新業務發展機會。載通國際致力可持續增長，並將繼續投資於安全駕駛、優質服務和員工福利。

## 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，為香港提供貨櫃和貨物處理服務。在環球經濟疲弱的情況下，需求萎縮和激烈競爭為本港的貨櫃市場帶來的持續挑戰，但該公司管理層致力提升營運效率，並繼續調整業務模式，令該公司年內有平穩的表現。

集團持有香港內河碼頭百分之五十的股權。該公司為香港和珠江三角洲提供貨櫃及散裝貨物處理服務。位於屯門的香港內河碼頭佔地六十五公頃，全長三千米，擁有四十九個泊位。雖然該公司年內的表現受吞吐量小幅下降所影響，然而其業務在有新客戶及節省成本措施下仍保持平穩。

## 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位於香港國際機場，營運超過一百五十萬平方呎的物流設施，提供優質貨倉和寫字樓。儘管中美貿易關係持續緊張，供應鏈亦因2019冠狀病毒疫情肆虐而受影響，機場空運中心年內表現保持穩健。該公司現正興建附屬設施，滿足行業長遠的需求，加強香港國際機場作為全球最繁忙的貨櫃處理設施之一的地位。

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，為一般和商務飛機提供專業航機支援服務。位處大灣區主要國際城市及亞洲區重要航空樞紐，香港商用航空中心繼續以最佳安全標準提供國際級服務。該公司已在二〇一九年獲得IS-BAH第二階段認證，以表揚其商用航機支援服務達至國際標準。公司亦連續十三年獲《專業飛行員》雜誌選為「亞洲區最佳公務機基地」。面對今年前所未有的挑戰，香



○ 香港商用航空中心

## 業務概況

# 基建及其他業務

港商用航空中心的業務難免受到影響。集團持有該公司百分之三十五的股權，並將繼續投資該公司，以進一步長遠發展其業務。

## 廢物管理

集團透過持有百分之二十權益的翠谷工程有限公司，為創建更翠綠和潔淨的環境出一分力。該公司負責監督位於將軍澳的新界東南堆填區日常營運和長期保修工作。堆填區所產生的沼氣會被轉化為合成天然氣，並輸送至氣體供應網絡。擴建完成後，該堆填區將佔地一百一十三公頃，其廢物處理容量將達約五千萬立方米。年內，該堆填區的業務表現平穩。

## 一田有限公司

一田有限公司是集團全資擁有的附屬公司，在香港經營十二間日式生活百貨公司和超級市場。隨著健康意識日益增加及對在家用餐的需求不斷增加，顧客對新鮮食品雜貨的需求亦與日俱增，一田致力為客戶採購並提供高品質的特色產品，繼續有良好的表現。年內，一田於北角匯開設港島區的第二間分店，擴闊其客戶群，並向港島區顧客推廣其品牌。該公司近日於沙田帝逸酒店開設創新概念的新分店。

YATA-Fans為一田的會員計劃手機應用程式，其會員人數在一年半的時間內已增加至超過五十萬人。一田致力透過該手機應用程式，提升顧客購物體驗，正計劃繼續增添新功能和優惠，以進一步增加其會員數目。



○ 一田香港北角匯分店



○ 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，是本港唯一可飽覽香港360度景致的室內觀景台。天際100與香港旅遊業界正面對前所未有的挑戰，年內訪港旅客人數大幅下跌，令其營運表現受到嚴重影響。

有見及此，天際100適時採取新策略，並將重點轉向本地市場。儘管天際100的商務宴會業務受2019冠狀病毒疫情及本地社會事件影響而暫停，觀景台推出一系列推廣活動，以減輕收益受損的影響，當中包括周末親子活動，以及特色日落晚餐，讓客人盡享醉人景致。天際100更善用集團廣泛的業務網絡，與其他業務部門合作，提供多項增值推廣優惠，發揮協同效應並增加收入來源。

年內，該觀景台繼續獲訪客給予好評，更獲旅遊網站TripAdvisor連續六年頒發「卓越獎」，並授予「名人堂」的榮譽。天際100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。

預期香港旅遊業短期內仍然因環球疫情而充滿挑戰和不確定因素。展望未來，天際100將繼續與業界夥伴及香港旅遊發展局緊密合作，為振興香港旅遊業注入新動力。



## 業務概況

# 集團財務

集團堅持審慎的財務管理原則，繼續維持低借貸比率及保留充裕的流動資金，以應對不確定的負面經濟因素。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為百分之十四點一，而利息覆蓋率則為十一點八倍。

憑藉穩健的財務狀況，以及處於地產發展業界的領先位置，集團分別獲穆迪及標準普爾給予A1及A+的信貸評級，兩者的評級展望均為穩定，是兩間機構評級最高的香港地產商之一。

集團利用債務資本市場延長其債務期限，並開拓更多元化的融資渠道，以便為未來的挑戰和機遇做更好的準備。年內，集團憑藉高信貸評級，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債券。加上與銀行維持良好的長期合作關係，集團具備充裕能力為其未來業務發展籌集債務融資。

此外，集團於年內成功籌組數項人民幣銀行貸款，為其內地項目進行融資。上述貸款融資是符合集團的匯率風險管理原則，以其內地境內業務產生的現金流及適當的債務管理用作為其內地投資資金，可在一定程度上抵消人民幣的波動。

集團秉承一貫的財務管理政策，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，以控制整體外匯風險。

# 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。

## 財務檢討

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	<b>26,375</b>	9,168
一年後及兩年內	<b>15,559</b>	14,070
兩年後及五年內	<b>41,917</b>	53,803
五年後	<b>28,755</b>	17,965
銀行及其他借項總額	<b>112,606</b>	95,006
銀行存款及現金	<b>31,705</b>	22,038
淨債項	<b>80,901</b>	72,968

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)。

## 投資者關係

集團透過與股票和債券投資者、分析員及評級機構等持份者建立有效的雙向溝通，致力維持高透明度。

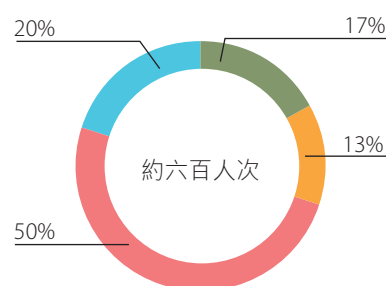
鑒於環境瞬間萬變，集團採取積極主動的溝通方式，透過公告、新聞稿、季刊、中期報告及年報等形式，適時發布企業資訊，並上載至集團網站。集團亦於業績公布後舉辦由管理層主持的分析員簡報會，提供公司營運狀況、財務表現及展望的最新資訊。此外，集團也參與不同的投資者會議、論壇及企業活動，與投資業界經常溝通，上述各種渠道有助集團了解主要持份者的期望，考慮其意見，以制定集團的長遠目標及業務發展策略。

集團除透過公告向持份者，包括分析員及信貸機構，提供最新業務資訊外，更積極與他們就主要發展項目進行溝通，如主動與持份者交流成功投得香港高鐵西九龍總站上蓋優質商業用地及相關交易事宜。另外，在2019冠狀病毒疫情期間，集團透過電話會議及網上活動，積極與投資界保持聯繫並處理其查詢。然而，實地參觀及大型會議

等部分投資者關係活動因受疫情影響而延期或取消，因此整體投資者參與人數較去年為少。

集團多年來在企業管治及持份者參與方面的努力備受市場認可，獲得多個由主要金融機構及財經雜誌頒發的獎項。

### 二〇一九/二〇財政年度與投資界交流的情況



- 面談及電話會議
- 海外路演
- 業績公布的簡報會及會議
- 投資者會議或企業投資者日



○ 業績公布後舉行分析員簡報會

## 二〇一九/二〇財政年度投資者關係 主要活動

### 季度 活動

#### 2019

- 第三季
- 公布二〇一八/一九全年業績
    - 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
- 出席在澳門舉行的投資者會議
  - 出席在新加坡舉行的投資者會議

#### 2020

- 第一季
- 公布二〇一九/二〇中期業績
    - 分析員簡報會
    - 業績公布後與基金經理會面
- 第二季
- 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
  - 與分析員、投資者及信貸機構進行會議和電話會議討論最新情況

## 獎項

### 二〇一九/二〇財政年度

#### 獲《Euromoney》雜誌頒發

- 香港組別的「最佳地產公司」
- 環球、亞洲、中國及香港組別的「最佳零售項目/商場發展商」
- 香港組別的「最佳住宅項目發展商」
- 香港組別的「最佳寫字樓/商業項目發展商」
- 香港組別的「最佳工業/倉庫發展商」
- 香港組別的「最佳創新綠色項目發展商」
- 中國及香港組別的「最佳投資管理」

#### 獲《FinanceAsia》雜誌評為

- 「亞洲最佳公司」
- 「亞洲最佳地產公司」
- 「香港最佳公司」
- 「香港最佳企業管治」
- 「香港最佳環境管理」
- 「香港最佳企業社會責任」

#### 獲《財資》雜誌頒發

- 「最佳環境、社會責任及管治企業獎」的鉑金獎

#### 獲《亞洲企業管治》雜誌頒發

- 「亞洲最佳CEO」
- 「亞洲最佳CSR」
- 「香港最佳環保責任」
- 「香港最佳投資者關係公司」
- 「香港最佳投資者關係專業人員」



○ 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



○ 贊助「新鴻基地產香港十公里挑戰賽」以推廣健康及可持續生活





○ PARK YOHO「候花園」為全港私人發展項目首創，體現項目發展與濕地保育之間的和諧平衡

# 可持續發展



○ 推出交樓手機應用程式以方便買家

在本地社會事件和2019冠狀病毒疫情所引致波動而具挑戰的環境中，集團憑藉雄厚的實力及優質品牌，繼續維持業務長遠可持續發展。集團除致力提供高質素產品及服務外，年內亦積極為對抗疫情作出貢獻，協助顧客、租戶、業務夥伴及社會渡過難關，並保障員工就業及其整體福利。

集團採納聯合國的可持續發展目標，承諾為持份者和環境創造可持續的價值。集團連續第二年榮獲「恒生可持續發展企業指數」評選為各企業中表現最佳的前三名之一，並繼續獲納入倫敦「富時社會責任全球指數系列」成份股，再次肯定其遵循本地和國際可持續發展標準的努力。



○ 關懷大使為顧客提供防疫協助

## 提升產品及服務質素

集團致力提供優質的產品和服務，令顧客稱心滿意。集團力求卓越，多年來發展多個地標項目，亦是本港首間發展商為其新出售的香港住宅物業提供「首三年保修」，建立優質品牌。集團特設跨部門交樓小組，負責監察物業質素，確保新單位符合買家期望。集團最近推出交樓手機應用程式試行計劃，讓買家收樓時有更高效更方便的體驗。集團連續十五年獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌白金獎」殊榮。

在不斷變化的環境中，集團堅持以客為先，致力提供專業而貼心的服務。2019冠狀病毒疫情爆發初期，集團已立即採取全面措施，加強防疫工作，並進一步提高旗下商場、寫字樓及住宅物業的公共衛生水平，以保障顧客、租戶、住客及員工的安全和健康。集團除增聘三百名關懷大使提供額外防疫協助外，其物業管理團隊更主動多走一步，提供貼合顧客需要的服務，廣受稱譽。集團旗下商場和酒店特別推出美食外賣和送遞服務，在充滿挑戰的市場環境下有助業務持續，同時滿足顧客所需。



○ The Point by SHKP 推出全港最大免觸式泊車服務及無感泊車支付功能服務網絡



○ 新地會透過多元化渠道和推廣活動包括問卷調查，維持與客戶的連繫

配合其貼心服務，集團利用先進科技進一步提升物業管理質素和顧客體驗。在人流繁忙的商場，集團引入具備不同功能的全自動機械人，在公眾地方進行全面清潔和消毒等工作。為提升營運效率，部分商場採用熱圖科技分析人流情況，同時使用物聯網感應器，監察亮度、溫度、濕度等實時數據，以便適時作出有需要的調整，確保購物環境舒適。

集團在引入和完善數碼方案方面屢創新猷，為顧客帶來更大便利。其商場綜合會員計劃The Point by SHKP覆蓋集團逾二十個商場，繼去年推出全港首個免觸式泊車服務後，推出無感泊車支付升級功能，為顧客帶來暢通無阻的泊車及繳費體驗。「新地商場」綜合手機應用程式亦新增了人臉辨識和指紋認證等智能功能，會員可更快、更安全地登入程式和兌換獎賞。此外，集團旗下主要商場增設智能禮品換領站，令會員換領禮品過程更為簡便。

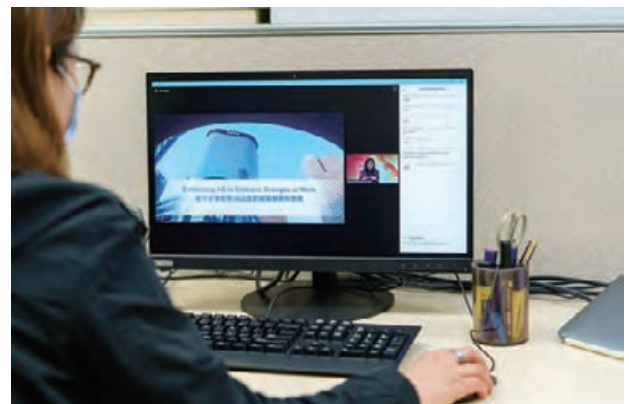
新地會有逾四十二萬名會員，年內透過多元化的互動方式與會員保持緊密聯繫，充分展現集團對雙向溝通和與顧客維繫長遠關係的重視。新地會有效利用問卷、社交媒

體平台及體驗活動等多種渠道，緊貼顧客需要和市場動向，並向會員提供各式各樣的商場和餐飲優惠，以及物業相關產品和服務。為提升與顧客的互動，新地會推出全新網上專題講座系列，提供改善身心健康和育兒技巧的實用建議，反應熱烈。

集團對內大力鼓勵創新，令產品和服務質素得以與時並進。本年度的「提升質素意見獎勵計劃」金獎為一項結合利用建築資訊模型和虛擬實境的提議。透過這個创新的工作方式，建築團隊能以在項目發展初期建立虛擬模型，方便決策並減省時間和成本，體現集團「快、好、省」的企業文化。

## 員工持續發展

員工在集團提供優質服務和業務持續發展中擔當重要的角色。集團現有逾三萬九千五百名員工，除了在困難時期保障其就業，亦致力令公司成為他們的「第二個家」。作為關顧員工的企業，集團全面照顧員工身心健康、工作與生活的平衡，以及持續發展等各方面的需要，年內集團總部員工的醫療保障、膳食津貼及產假等福利均有所提升。



○ 以網上直播方式為員工提供各式各樣的培訓課程

## 可持續發展



○ 「新地集團員工子女本科獎學金」資助員工子女接受高等教育

為對抗2019冠狀病毒疫情，集團投放大量資源，保障員工的健康和安全。除了在公司總部採取全面的防疫措施，確保工作環境安全衛生，集團更派發逾三十萬個外科口罩及其他抗疫用品予員工，讓他們可以安心工作。員工獲發與新型冠狀病毒疫情相關的資訊和建議，加強防疫意識，總部員工更可享受營養午膳、有助增強免疫力的湯水和時令水果，促進健康。公司總部還為有需要的員工提供免費病毒檢測並採取彈性上班時間安排。

集團重視員工心理健康，定期分享積極正面的生活建議，並透過二十四小時「傾心熱線」為員工及其家人提供專業輔導服務。集團繼續在網上舉辦各種創意工作坊和興趣班，促進工作與生活平衡。此外，集團舉辦內部相片和短片分享活動，鼓勵員工在疫情期間活出正能量。

集團積極利用科技幫助員工發展專業技能，其「新地優質學堂」透過網上直播研討會及網上學習形式，為員工提供培訓。自二〇二〇年二月起，集團已為約三千五百名員工

舉辦超過三十場網上研討會，內容廣泛，涵蓋科技和物業知識，以至溝通和管理技巧，更邀請業界專家就人工智能和媒體營銷策略等最新市場趨勢分享心得。建築、物業管理和運輸服務相關的員工亦獲得提供特設的科技培訓，助他們在數碼時代中把握機遇。

此外，集團擁有豐富的網上培訓資源，鼓勵員工終身學習，推動其個人成長。集團豐富了其員工自學課程，以短片及小型培訓單元形式，提供各式各樣的實用和軟技巧。公司內聯網除了有電子書供借閱，還提供更多資源讓員工靈活學習，包括世界一流大學的網上資源，以及



○ 管理培訓生接受多方面培訓

網羅基本科技概念、外間課程和預錄短片的全新「科技學習網」。集團更資助員工報讀外間進修專業課程至碩士學位，並透過「新地集團員工子女本科獎學金」和「新地AFS國際文化交流獎學金」支持員工子女修讀大專課程。

集團一直悉心培育年青一代，為公司和社會注入新動力。集團每年招聘管理培訓生、見習結構工程師以及建築學徒，並為大學和高級文憑學生提供暑期實習機會。這些計劃不斷改進，以吸引高質素人才，提供更多發展機會。以管理培訓生為例，除廣泛的工作體驗以外，培訓生亦會接受多方面培訓，包括時間管理和社交禮儀，促進全面發展。該計劃亦重視導師與學員的關係，有助培訓生從資深員工身上汲取寶貴的工作和生活經驗。

## 保護環境

集團提倡保護環境，將可持續發展原則融入各業務範疇之中。為此，集團採取環保建築和管理方式以有效運用資源，並向員工、顧客、租戶、業務夥伴和公眾推廣環保意識，致力為香港構建更綠化及可持續發展的未來。

近年，集團積極引入智能方案，務求達至最佳能源效益和減少碳足跡。集團採用物聯網、雲端、大數據和建築資訊模型等嶄新技術，監察室內環境、提高空氣質素及減低能源消耗，亦在旗下項目設置太陽能發電板，增添可再生能



○ 新鴻基中心在「綠建環評既有建築2.0版」中榮獲最高級別認證



○ 在全港最高建築物環球貿易廣場設太陽能裝置，以促進可再生能源使用

源。憑藉在能源管理和智能科技應用方面的努力，集團在一電力供應商舉辦的二〇一九年「創新節能企業大獎」中獲得多個獎項。此外，在世界自然基金會香港分會舉辦的「低碳辦公室計劃」中，集團旗下多個物業榮獲白金及黃金標籤。

集團注重廢物管理和資源節約，積極參與回收項目。旗下商場、寫字樓及屋苑推出一系列減廢、回收廚餘、回收電腦及通訊產品的環保計劃，協助減輕堆填區負擔。因此，集團的物業在環保促進會舉辦的二〇一九年「香港綠色企業大獎」中贏得「優越環保管理獎—服務供應商」四個金獎，肯定集團在環境管理方面的努力。

集團重視項目發展和環境保育的平衡。集團發展佔地五十萬平方呎的濕地，成為元朗PARK YOHO大型項目的一部分，是香港首個結合濕地保育及住宅發展的項目。PARK YOHO「候花園」前身為已乾涸的荒地，已成功優化成為生氣盎然的半自然濕地，現為超過一百八十個自然物種的棲息地。

## 可持續發展



○ 「新地齊心愛自然」計劃推動市民保護大自然

為維持及持續提升其發展項目的整體可持續發展水平，集團實行環保建築及管理政策，旗下多個物業在本地及全球主要綠色建築認證計劃中獲得高等級評級。在二〇一九年十二月，集團與香港綠色建築議會及建築環保評估協會有限公司簽署協議書，在旗下物業組合推廣「綠建環評既有建築批量認證」。

新鴻基中心是集團運作了近四十年的總部，在「綠建環評既有建築2.0版」的「自選評估計劃」中的能源使用及管理範疇均獲發「卓越」評級，可見集團在該方面的成功。自二〇〇五年開始，大廈管理團隊制定節能減廢目標，透過優化工程提升大廈設施，包括引入新的智能建築管理系統和能源監測系統，以及加強通風和冷氣系統，至今已節省超過四千六百萬度電，減少約三萬六千噸碳排放，有助減慢溫室效應和全球暖化。

除在內部實行環保外，集團更走進社區，提高大眾的整體環保意識。集團與非政府環保組織合作，提供義工服務、生態遊和工作坊，向各年齡層人士推廣綠色文化。集團與綠色力量合辦的「新地齊心愛自然」計劃及全港首個為清潔郊外和海灘而設的手機應用程式「山·灘拯救隊」，繼續



○ 向醫院管理局及慈善機構捐贈外科口罩

推動公眾，尤其是年輕人，保護大自然和參與清潔行動。疫情停課期間，集團為小學生及幼稚園學生製作自然生態網上教材，鼓勵學生停課不停學。

### 企業社會責任

集團以香港為家，秉持「以心建家」的精神回饋社會。年內，集團繼續透過運動行善、閱讀推廣及支持青少年發展等項目，關顧弱勢社群及有需要人士，連續十八年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」榮譽標誌。

在2019冠狀病毒疫情下，集團為社會上有需要的階層提供適時支援，共渡時艱。集團關顧業務夥伴，向受影響的商場租戶提供租金寬減，以紓緩營運壓力及保障就業。另一方面，集團透過香港社會服務聯會為劏房住戶提供租金資助，並向醫院管理局及七間社福機構捐贈外科口罩。

為紓緩本地房屋短缺，集團與香港聖公會福利協會合作，推出大型過渡性社會房屋項目「同心村」。集團以象徵式租金租出位於元朗東頭的用地，為期八年。該用地位置方便，鄰近公共交通及社區設施，落成後將提供約

一千八百個單位。同心村現正進行規劃，將提供以人為本的設計和設施，讓居民與周邊社區共融，享多元化社區參與機會，促進社會和諧。

集團繼續透過不同渠道向市民大眾傳遞愛與關懷。由員工組成的「新地義工Team力量」發揮專業技能和創意服務社會，包括為過渡性社會房屋「綠苑」的低收入家庭改善居住環境，以及為「樂助富山」計劃的長者、殘疾人士及單親家庭居民提供入伙前檢查及基本裝修服務。而新地會提倡家庭和諧，舉辦全港「相愛相融」百科大募集，鼓勵公眾增進家庭關係。此外，集團透過新地郭氏基金捐款贊助香港中文大學成立腦健康研究中心，向市民推廣腦部健康的重要。

儘管去年的「新地公益垂直跑—勇闖香港ICC」及「新鴻基地產香港單車節」因本地社會事件而取消，集團仍然繼續致力在社區推廣運動行善精神。除推出專屬網站和一系列短片鼓勵市民運動行善外，集團更舉辦「新地運動行善嘉年華」宣揚運動樂趣，並將參加者活動當日運動的能量轉化為善款。連同其額外捐款，集團為兒童及青少年計劃籌得大量善款，惠及超過一萬人。年內，集團亦贊助「新鴻基星之單車隊」，培養本地單車運動精英。



○ PARK YOHO「候花園」導賞團向住戶推廣環保意識



○ 「新地義工Team力量」發揮專業技能和創意服務社會

新閱會透過校園計劃、網上渠道和吸引的活動，推動年輕人愉快閱讀。在疫情停課期間，新閱會加強網上活動，為青少年和大專畢業生提供持續學習和閱讀的機會。新閱會的網上閱讀平台《點讀》專為年輕人而設，提供具啟發性的多元化內容，鼓勵年青一代養成良好閱讀習慣。新閱會更特別推出「陪你讀留在家」網上活動，招募中小學生成為《點讀》的「特約作家」，激發創意，並鼓勵他們分享閱讀的樂趣。

集團提供多方面的支持培育年輕人。年內，集團再次以免租形式贊助辦公室予「香港X科技創業平台」。該平台為香港和大灣區多間初創公司提供經費援助，以推動創新及科技發展，並推出「X Tech Talk」系列講座，分享科技發展最新趨勢，連繫區內年輕企業家、學者、投資者及業界專家，鼓勵創業。另外，新地郭氏基金貫徹「育才樹人，科教興國」的宗旨，成立多個獎學金計劃，榮獲中央政府教育部授予二〇一九年度「卓越合作伙伴」的殊榮。

# 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，本公司於截至二〇二〇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

於本年報日期當日，董事局有二十名董事，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。董事局成員的組成之進一步資料載於第2頁內。

於截至二〇二〇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：

- 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，而胡家驊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。

李兆基博士（本公司副主席及非執行董事）及梁樺涇先生（本公司獨立非執行董事）將於二〇二〇年十一月五日舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上退任，彼等已知會本公司將不會尋求膺選連任為本公司董事。

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顥灃先生之父親。郭基泓先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂弟，也是郭顥灃先生之胞弟。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。

於本年報日期當日，本公司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。

# 企業管治報告書

所有董事已確認於截至二〇二〇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，審批刊發的公告。此外，董事局就本公司一間附屬公司成功投地而須予披露的交易、出售一間附屬公司百分之二十五權益的關連交易，以及出售一間本公司持有百分之七十五權益的附屬公司百分之二十五權益的交易，審批刊發三份公告。另外，董事局就本公司一間全資附屬公司發行債券，審批刊發三份公告。

於截至二〇二〇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
<b>執行董事</b>	
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	0/4
董子豪	4/4
馮玉麟	4/4
<b>非執行董事</b>	
李兆基	2/4
關卓然	4/4
郭基俊	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
葉迪奇	4/4
王于漸	4/4
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
吳向東	2/4

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。

於截至二〇二〇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。此外，本公司會邀請外聘專家為執行董事及高級行政人員舉辦研討會，以更新彼等的技能和知識。

# 企業管治報告書

於截至二〇二〇年六月三十日止年度內，董事參與了以下培訓：

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
<b>執行董事</b>		
郭炳聯	✓	✓
黃植榮	✓	✓
雷 霆		✓
郭基輝	✓	✓
郭基泓	✓	✓
鄺 準		✓
董子豪		✓
馮玉麟	✓	✓
郭穎澧	✓	✓
(郭炳聯之替代董事)		
<b>非執行董事</b>		
李兆基		✓
關卓然	✓	✓
郭基俊		✓
<b>獨立非執行董事</b>		
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		✓
吳向東	✓	✓

\* 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，均確認彼等於截至二〇二〇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。現時委員會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的本公司高級行政人員，應委員會邀請，以助理成員身份定期出席委員會會議，並且憑彼等經驗及專長，在委員會決策過程中提供協助。現時委員會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

於截至二〇二〇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，並就主要業務作出決策。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	47/47
黃植榮	44/47
雷 霆	47/47
郭基輝	43/47
郭基泓	43/47
鄭 準	0/47
董子豪	44/47
馮玉麟	42/47
周國賢	45/47
容上達	46/47
李清鑑	47/47
馮秀炎	47/47
陳康祺	44/47
林家強	45/47

## 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。

於截至二〇二〇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8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。本公司採納了的提名政策，列出了現行的提名常規，例如董事的甄選、任命和連任的準則與程序。根據該政策，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。

於截至二〇二〇年六月三十日止年度內，提名委員會向董事局建議批准委任一名獨立非執行董事，以及審閱了彼於二〇一九年十一月七日舉行的股東週年大會上的退任及重選事宜。委員會亦檢討了董事局之架構、成員人數及組合，以及審閱在即將舉行的股東週年大會上董事之退任和重選，包括即將退任的獨立非執行董事的連任事宜。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，葉迪奇先生、王于漸教授及馮國綸博士(其中三名退任獨立非執董)已為本公司服務超過九年，提名委員會認為彼等之長期服務將不會影響其作出獨立判斷，並認為彼等各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。

提名委員會於截至二〇二〇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

# 企業管治報告書

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若任期膺選連任。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、土地儲備、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。

於截至二〇二〇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；以及討論二〇一九/二〇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二〇二〇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。

於截至二〇二〇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一千九百萬元及港幣七百萬元。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。

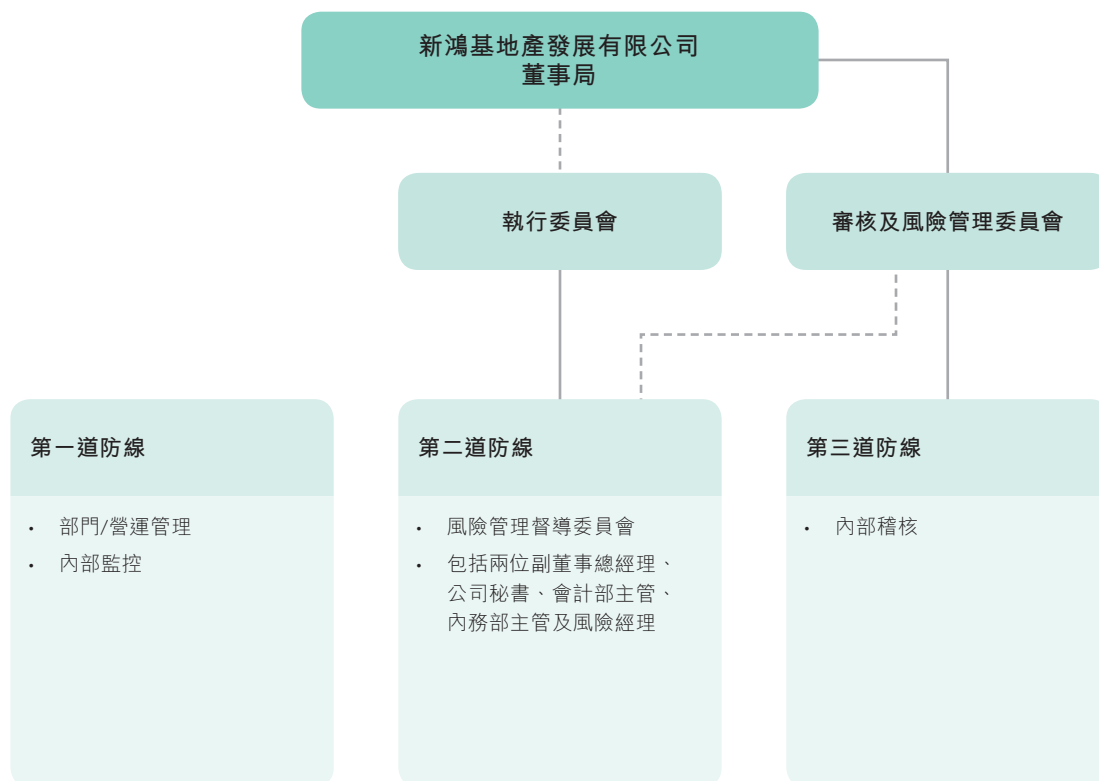
# 企業管治報告書

## 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，向各部門提供支援及指引，並提出風險應對計劃供各部門執行；
- (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；
- (iii) 提出風險應對計劃供相關部門執行；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；
- (vi) 提出風險應對計劃供相關部門執行；及
- (vii) 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、融資供求情況及疫症爆發，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。新地產項目的推出可能會受疫情爆發所影響。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，及股票市場表現可能會影響集團之物業投資業務。零售租金水平亦可能會受到疫症爆發所影響。

### 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、融資供求情況及疫症爆發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、疫症爆發，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。

此外，集團成立了危機管理專責小組，以有效地協調、應對及處理突發事件。該專責小組由兩位副董事總經理領導，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，就採取必要措施提供建議，並適時進行評估以確保其有效性。

## 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

於截至二〇二〇年六月三十日止年度內，風險管理督導委員會與主要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，加入風險預測(即會對各相關部門造成負面影響的重大不利事故預警)，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二〇二〇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，董事局認為於截至二〇二〇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。

二〇一九年股東週年大會於二〇一九年十一月七日於本公司總部舉行，獲股東踴躍參與。二〇一九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新股份之一般授權。



董事出席二〇一九年股東週年大會之紀錄如下：

董事	出席股東週年大會
<b>執行董事</b>	
郭炳聯	✓
黃植榮	✓
雷 霆	✓
郭基輝	✓
郭基泓	✓
鄺 準	×
董子豪	✓
馮玉麟	✓
<b>非執行董事</b>	
李兆基	×
關卓然	✓
郭基俊	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
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	✓
吳向東	×

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。

於截至二〇二〇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

董事局同寅謹此呈交截至二〇二〇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4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，以及自二〇二〇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該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

截至二〇二〇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二百四十三億一千四百萬元（二〇一九年：港幣四百六十億零九百萬元）。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）。

## 股息

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）已於二〇二〇年三月十九日派發。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（二〇一九年：每股港幣三元七角），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於二〇二〇年十一月五日（星期四）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。

## 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 164,500 股（二〇一九年：609,500 股）繳足股款之本公司股份，總代價為港幣一千八百萬元（二〇一九年：港幣六千四百萬元）。

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 30 項及第 166 頁內。

## 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。

## 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 33 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 13 及 14 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，而本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。

於年度內，胡寶星爵士於二〇一九年八月三十一日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103(A)條之規定，李兆基博士、葉迪奇先生、王于漸教授、馮國綸博士、梁乃鵬博士、梁樺涇先生、范鴻齡先生、關卓然先生、雷霆先生及馮玉麟先生將於二〇二〇年股東週年大會上告退。李兆基博士及梁樺涇先生已知會本公司，他們將不會尋求膺選連任，而其餘退任董事均符合資格及已願意在二〇二〇年股東週年大會上膺選連任。本公司獨立非執行董事葉迪奇先生、王于漸教授及馮國綸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，他們的重選將以獨立決議案形式於二〇二〇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

於二〇二〇年六月三十日，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2020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 <sup>1</sup>	-	526,796,686 <sup>2,88</sup>	527,055,429	-	527,055,429	18.19
李兆基	526,868	-	61,533,000 <sup>3</sup>	-	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 <sup>1</sup>	-	-	6,000	-	6,000	0.00
李家祥	-	4,028 <sup>1</sup>	-	-	4,028	-	4,028	0.00
馮國綸	220,000	9,739 <sup>1</sup>	-	-	229,739	-	229,739	0.01
梁乃鵬	-	10,833 <sup>1</sup>	-	-	10,833	-	10,833	0.00
梁樺涇	-	2,000 <sup>1</sup>	-	-	2,000	-	2,000	0.00
梁高美懿	15,372	-	-	-	15,372	-	15,372	0.00
郭基俊	-	-	-	648,348,872 <sup>5,6,889</sup>	648,348,872	-	648,348,872	22.37
郭基輝	-	-	32,000 <sup>4</sup>	654,125,747 <sup>7,889</sup>	654,157,747	-	654,157,747	22.57
郭基泓	110,000 <sup>10</sup>	60,000 <sup>1</sup>	-	653,750,101 <sup>2,889</sup>	653,920,101	-	653,920,101	22.57
鄺 準	762,722	339,358 <sup>1</sup>	-	-	1,102,080	-	1,102,080	0.04
郭穎澧 (郭炳聯之 替代董事)	32,000	-	-	653,750,101 <sup>2,889</sup>	653,782,101	-	653,782,101	22.56

# 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，彼等被視為在本公司擁有526,796,686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310,221,561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527,172,332股股份之權益。
8. 分別於上述附註2、6及7所述之526,796,686股、310,221,561股及527,172,332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，彼等被視為在本公司擁有79,038,723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 <sup>1</sup>	總數	於2020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)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	其他權益					
郭炳聯	-	-	3,485,000 <sup>2&amp;3</sup>	3,485,000	-	3,485,000	0.15	
黃植榮	218,000	-	-	218,000	-	218,000	0.01	
雷霆	356	-	-	356	-	356	0.00	
梁乃鵬	41,000	142 <sup>4</sup>	-	41,142	-	41,142	0.00	
梁高美懿	1,000	2,000 <sup>4</sup>	-	3,000	-	3,000	0.00	
郭基俊	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658	0.51	
郭基輝	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658	0.51	
郭基泓	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	13,272,658	-	13,272,658	0.57	
鄺準	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 <sup>2,3&amp;5</sup>	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				股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2020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	小計			
郭炳聯	-	-	5,162,337 <sup>1</sup>	5,162,337	-	5,162,337	0.46
李兆基	-	546,000 <sup>2</sup>	-	546,000	-	546,000	0.05
郭基俊	-	-	6,849,161 <sup>3</sup>	6,849,161	-	6,849,161	0.61
郭基輝	-	-	6,849,161 <sup>3</sup>	6,849,161	-	6,849,161	0.61
郭基泓	-	-	12,011,498 <sup>1&amp;3</sup>	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 <sup>1&amp;3</sup>	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2020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	小計			
郭炳聯	509,523 <sup>1</sup>	509,523	-	-	509,523	0.11
雷 霆	300,000	300,000	-	-	300,000	0.07

附註：

- 此等載通國際股份中，有505,479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2020年 6月30日 實質持有 佔已發行的 有投票權 股份百分比	
	經法團實質 持有之 股份數目	
Splendid Kai Limited	2,500 <sup>1</sup>	25.00
Hung Carom Company Limited	25 <sup>1</sup>	25.00
Tinyau Company Limited	1 <sup>1</sup>	50.00
舉捷有限公司	8 <sup>1</sup>	80.00
Vivid Synergy Limited	1,204,421,125 <sup>2</sup>	25.00

附註：

- 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。
- 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（「該等酌情信託」）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。

於二〇二〇年四月二十九日，Somerspath International Limited（「Somerspath」）（一間由該等酌情信託間接持有的公司）與各方簽訂了買賣協議，以港幣1,878,896,961.22元另加其償付融資成本，出售Vivid Synergy Limited的5%權益（「該交易」）。該協議為有條件協議，並根據其所載的條款和條件其後於二〇二〇年七月二十一日完成。

於二〇二〇年六月三日，Vivid Synergy Limited所有成員（包括Somerspath）持有的已發行股份數目在Vivid Synergy Limited進行資本化發行後按比例增加。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該等酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等則當時被視為在Vivid Synergy Limited擁有1,204,421,125股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

該交易於二〇二〇年七月二十一日完成。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該等酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在Vivid Synergy Limited擁有963,536,900股股份之權益，佔Vivid Synergy Limited已發行的有投票權股份20%。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	持有之股份 數目總數	於2020年
		6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
毅博有限公司	2 <sup>1</sup>	50.00
Billion Ventures Limited	1 <sup>2</sup>	50.00
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 <sup>3</sup>	100.00
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 <sup>4</sup>	50.00
CWP Limited	1 <sup>5</sup>	50.00
日威發展有限公司	100 <sup>6</sup>	25.00
新輝-裕民聯營建築有限公司	1 <sup>7</sup>	50.00
裕運(香港)有限公司	1 <sup>8</sup>	50.00
Fullwise Finance Limited	2 <sup>1</sup>	50.00
金騏有限公司	1 <sup>9</sup>	50.00
翠玉地產資源有限公司	1 <sup>10</sup>	25.00
嘉樂威有限公司	2,459 <sup>11</sup>	24.59
美福發展有限公司	3,050 <sup>12</sup>	33.33
Metro Trade International Limited	16 <sup>6</sup>	26.67
半島豪庭管理服務有限公司	1 <sup>13</sup>	50.00
盛意發展有限公司	1 <sup>10</sup>	25.00
星際發展有限公司	1 <sup>14</sup>	33.33
敦匯發展有限公司	2 <sup>15</sup>	50.00
Tartar Investments Limited	300 <sup>16</sup>	30.00
添富利物業有限公司	4,918 <sup>17</sup>	49.18
旋高發展有限公司	1 <sup>18</sup>	50.00
World Space Investment Limited	4,918 <sup>17</sup>	49.18

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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，於二〇二〇年六月三十日，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，而須記載在本公司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」）。

於截至二〇二〇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。於截至二〇二〇年六月三十日止年度內根據該計劃授出而尚未行使之購股權的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 <sup>1</sup>	購股權數目					每股 收市價 (港幣)
				於2019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2020年 6月30日 之結餘	
僱員	2014年7月11日	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	164,500	-	(164,500)	-	-	133.82 <sup>2</sup>
<b>總數</b>				164,500	-	(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3(w)項內。

除上述所披露外，於截至二〇二〇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的購股權。

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：

- 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。
- 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%。於二〇二〇年九月十日，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）在聯交所日報表上所列之收市價；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（收市價以聯交所日報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」）。

於截至二〇二〇年六月三十日止年度內，新意網於二〇二〇年六月十七日根據新意網計劃授出12,950,000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二〇二〇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 <sup>1</sup>	購股權數目					於2020年 6月30日 之結餘	每股 收市價 (港幣)
				於2019年 7月1日 之結餘	於年內 重新分類 <sup>2</sup>	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效		
(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	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000	不適用
	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	不適用	1,390,000	-	(390,000)	-	1,000,000	5.39 <sup>3</sup>
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	4,000,000	1,500,000	-	-	-	5,500,000	不適用
(ii) 新意網之 其他僱員	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	不適用	3,000,000	-	-	-	3,000,000	不適用
	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	4,485,000	(1,390,000)	-	(2,190,000)	-	905,000	6.04 <sup>3</sup>
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	2,805,000	-	-	(30,000)	(70,000)	2,705,000	5.85 <sup>3</sup>
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	5,840,000	(2,000,000)	-	-	(100,000)	3,740,000	不適用
(iii) 新意網計劃之 其他參與者	2020年6月17日	5.39	2021年6月17日至 2025年6月16日	不適用	-	10,700,000	-	-	10,700,000	5.46 <sup>4</sup>
	2020年6月17日	5.39	2021年7月1日至 2025年6月16日	不適用	-	500,000	-	-	500,000	5.46 <sup>4</sup>
	2020年6月17日	5.39	2021年9月2日至 2025年6月16日	不適用	-	600,000	-	-	600,000	5.46 <sup>4</sup>
	2020年6月17日	5.39	2021年10月8日至 2025年6月16日	不適用	-	150,000	-	-	150,000	5.46 <sup>4</sup>
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	1,500,000	(1,500,000)	-	-	-	-	不適用
(iii) 新意網計劃之 其他參與者	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	1,400,000	(1,000,000)	-	-	(400,000)	-	不適用
	2020年6月17日	5.39	2021年6月17日至 2025年6月16日	不適用	-	1,000,000	-	-	1,000,000	5.46 <sup>4</sup>
	總數			28,030,000	-	12,950,000	(2,610,000)	(570,000)	37,800,000	

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（於二〇二〇年六月十七日授予新意網若干僱員之購股權其行使期限除外，不多於30%的該等購股權可於各員工分別於受僱日期滿一年（「期滿日期」）起計一週年後予以行使，不多於60%的該等購股權可於期滿日期起計兩週年後予以行使，全部或部分的該等購股權可於期滿日期起計三週年後予以行使）。
2. 兩位人士獲委任為新意網之執行董事，由二〇一九年十月三十一日起生效。於彼等委任當日，彼等分別擁有購股權以認購3,390,000股及2,500,000股新意網股份之權益。由於彼等之委任，彼等之相關購股權由「新意網之其他僱員」及「新意網計劃之其他參與者」類別重新分類為「新意網之其他董事」類別。
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。
4. 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。

除上述所披露外，於截至二〇二〇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。於截至二〇二〇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一千八百二十四萬三千元（二〇一九年：港幣一千九百三十九萬一千元），該估計是根據以下之假設數據計算：

	於2020年授出 之購股權	於2019年授出 之購股權
無風險利率	0.37% <sup>1</sup>	1.56%
預期波幅	37.70% <sup>2</sup>	32.68%
預期股息率	3.06% <sup>3</sup>	2.27%
購股權的預期有效年期	五年 <sup>4</sup>	五年

附註：

1. 此為二〇二〇年六月十七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。

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(或建議擔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)。於二〇二〇年九月十日，按新意網計劃下可予發行之新意網股份數目最多為224,592,953股，佔新意網已發行股份約9.64%。
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)在聯交所日報表上所列之收市價；
  - 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(收市價以聯交所日報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。

於截至二〇二〇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二〇二〇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 <sup>1</sup>	購股權數目				
				於2019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2020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
<b>總數</b>				<b>3,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,000,000</b>

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，於截至二〇二〇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%。於二〇二〇年九月十日，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9.16%。
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（收市價以聯交所日報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）在聯交所日報表所示的收市價；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

於二〇二〇年六月三十日，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2020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	
<b>(i) 主要股東</b>					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	–	–	989,538,008 <sup>1,2&amp;3</sup>	989,538,008	34.15
鄭肖卿	25,024	–	772,587,237 <sup>1&amp;3</sup>	772,612,261	26.66
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	79,038,723	–	310,221,561 <sup>3&amp;4</sup>	10.71
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	79,038,723	–	310,221,561 <sup>3&amp;5</sup>	10.71
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	79,038,723	–	310,221,561 <sup>3&amp;6</sup>	10.71
<b>(ii) 其他人士</b>					
Credit Suisse Trust Limited	–	–	216,575,125 <sup>7</sup>	216,575,125	7.47
Genesis Trust & Corporate Services Ltd.	–	–	211,173,896 <sup>8</sup>	211,173,896	7.29
郭基浩	–	–	211,173,896 <sup>8</sup>	211,173,896	7.29
Thriving Talent Limited	193,245,095 <sup>2</sup>	–	–	193,245,095	6.67
Thriving Talent Holdings Limited	–	193,245,095 <sup>2</sup>	–	193,245,095	6.67
Rosy Result Limited	189,149,595 <sup>7</sup>	–	–	189,149,595	6.53
Asporto Limited	187,357,707 <sup>8</sup>	–	–	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772,587,237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216,950,771股股份之權益。於此等股份中，有193,245,095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216,950,771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。

3. 由Adolfa、Bertana及Cyrlic分別在本公司持有之股份中，有79,038,723股股份是Adolfa、Bertana及Cyrlic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79,038,723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Cyrlic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. 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，於二〇二〇年六月三十日，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。

## 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

於二〇二〇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24及27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八億八千一百萬元(二〇一九年：港幣五億五千三百萬元)。

## 慈善捐款

本集團於年度內所作之捐款為港幣七千一百萬元(二〇一九年：港幣八千五百萬元)。

## 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。

李兆基博士為恒地之執行董事。彼曾出任香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)之非執行董事，直至二〇二〇年五月二十九日止。此外，根據上市規則及證券及期貨條例第XV部，李兆基博士因被視為在恒地、恒基兆業發展有限公司、香港小輪、美麗華酒店企業有限公司及陽光房地產投資信託基金擁有權益而被視為此等公司及投資信託之主要股東。此等公司及投資信託的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。

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

於二〇一九年十二月十六日，Solar Windmill Limited(「Solar Windmill」)及新鴻基地產代理有限公司(「新鴻基地產代理」)(兩者均為本公司之全資附屬公司)與Somerspath訂立買賣協議(「銷售協議」)，據此(i) Solar Windmill同意出售及Somerspath同意購入Vivid Synergy Limited(於緊接銷售協議完成前為本公司之全資附屬公司)已發行股本的25%，代價為港幣19,500元；及(ii)新鴻基地產代理同意轉讓及Somerspath同意受讓金額為港幣939,446,530.61元之貸款轉讓(佔信明(香港)有限公司(於緊接銷售協議完成前為另一本公司之全資附屬公司)所欠貸款的25%)，代價為港幣939,946,694.92元。

Somerspath為一間由Adolfa、Bertana及Cyril(統稱「郭氏家族公司」)各自擁有其三分之一權益之公司。郭氏家族公司由若干酌情信託持有，而鄺肖卿女士為其成立人及受益人。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(各為本公司董事或替代董事)各自為其中一項該等酌情信託之受益人。該等酌情信託之受託人為本公司之主要股東，透過郭氏家族公司及其他公司持有本公司股份。因此，Somerspath是本公司之主要股東的聯繫人，因而是本公司之關連人士，根據上市規則第十四A章，訂立銷售協議項下的交易構成本公司之關連交易，本公司已於二〇一九年十二月十六日刊發有關公告。

除上述所披露外，於本公司二〇一八至一九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。

# 董事局報告書

## 董事在交易、安排及合約中之重大權益

除上述載於「關連交易」項內所披露之關連交易外，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）。

## 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二〇二〇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，二〇二〇年九月十日



# 董事個人資料

## 董事

### 郭炳聯

主席兼董事總經理(67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。他在本集團已服務四十二年，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。

截至二〇二〇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(92歲)

李博士出任本公司非執行董事達四十八年。他為恒基兆業地產有限公司之創辦人，於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。他從事本港地產發展逾六十年。李博士於二〇二〇年五月二十九日退任香港小輪(集團)有限公司之非執行董事。他曾任恒基兆業發展有限公司之執行董事、香港中華煤氣有限公司之主席，以及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。

截至二〇二〇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(64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客席教授。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。

截至二〇二〇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二千七百四十八萬元。

### 雷霆

副董事總經理(66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。

截至二〇二〇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二千七百七十六萬元。

### 葉迪奇

獨立非執行董事(73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，以及中國平安保險(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。他於二〇二〇年六月十六日退任南華集團控股有限公司之獨立非執行董事。葉先生現為順豐控股股份有限公司之獨立董事，以及平安壹賬通銀行(香港)有限公司之董事長及非執行董事。

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；於一九九九年獲選香港太平紳士稱號；及於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。

截至二〇二〇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。

### **王于漸教授**

獨立非執行董事(68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。他曾任東方海外(國際)有限公司之獨立非執行董事及九廣鐵路公司管理局成員。

截至二〇二〇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。

### **李家祥博士**

獨立非執行董事(67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。

李博士為信永中和(香港)會計師事務所有限公司榮譽主席。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。

## 董事個人資料

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團召集人兼成員。

截至二〇二〇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(71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理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及獲馬來西亞之宏願開放大學頒授榮譽文學博士學位。

馮博士為馮氏集團旗下利豐有限公司之集團非執行主席(於二〇二〇年五月二十七日取消上市資格)，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。馮博士曾任瑞安房地產有限公司之獨立非執行董事及利邦控股有限公司之非執行董事。

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。

截至二〇二〇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(80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。

截至二〇二〇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(64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獲多利有限公司(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。

截至二〇二〇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(68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中國農業銀行股份有限公司之獨立非執行董事。她於二〇二〇年六月一日起退任利豐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、QBE Insurance Group Limited及香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事，以及創興銀行有限公司之副主席、董事總經理兼行政總裁。

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。

截至二〇二〇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。

## 董事個人資料

### 范鴻齡

獨立非執行董事(72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、醫院管理局主席，以及西九文化區管理局董事局及金融發展局董事會成員。他亦是西九文化區基金會有限公司董事局主席。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。

截至二〇二〇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(53歲)

吳先生自二〇一九年九月起出任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，以及陽光城集團股份有限公司之獨立董事。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。

吳先生於二〇一九年九月一日(乃其獲委任為董事之日期)至二〇二〇年六月三十日期間可獲約港幣二十四萬九千元作為出任本公司董事之袍金。

## **關卓然**

非執行董事(85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，執業五十七年。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。

截至二〇二〇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。

## **郭基俊**

非執行董事(35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3分部已向本公司披露。

截至二〇二〇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。

## 董事個人資料

### 郭基輝

執行董事(37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會長。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，以及郭穎灃先生之堂弟。

截至二〇二〇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。他在本集團的主要職責為香港及中國內地住宅、商場及辦公樓物業的租務工作，並全權負責本集團華北地區之地產業務。他亦協助本公司主席處理本集團其他非地產相關的業務，當中包括擔任新意網集團有限公司之非執行董事。

此外，郭先生是香港僱主聯合會理事會成員及團結香港基金旗下香港地方志中心發展委員會召集人。他亦是中國人民政治協商會議北京市委員會委員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，以及郭穎灃先生之胞弟。



截至二〇二〇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(91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、郭基俊先生及郭顯禮先生之祖母。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。

截至二〇二〇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八百一十三萬元。

#### **董子豪**

執行董事(61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。

截至二〇二〇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二千一百五十四萬元，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。

## 董事個人資料

### 馮玉麟

執行董事(52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。他是數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)的副主席及於二〇二〇年八月十七日起由數碼通之非執行董事調任為執行董事。馮先生亦是載通國際控股有限公司之非執行董事。他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、香港旅遊發展局成員，以及香港管弦協會有限公司董事局成員。

截至二〇二〇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二千一百零九萬元，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(39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的會員及自二〇二〇年二月起成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。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若任期膺選連任。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。她更獲委任為海洋公園董事局成員及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二〇二〇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 貴集團於二〇二〇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。

於二〇二〇年六月三十日， 貴集團的投資物業金額為港幣三千八百零七億一千七百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之四十七點七。總額為港幣四十四億二千三百萬元的投資物業公平價值的減少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13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21項所述，於二〇二〇年六月三十日， 貴集團的供出售物業金額為港幣一千九百六十一億五千三百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之二十四點六。

#### 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。

貴集團截至二〇二〇年六月三十日止年度的物業銷售收入金額為港幣三百九十七億六千五百萬元(於綜合財務報表說明第4項提述)，佔集團收入的百分之四十八點一。

按綜合財務報表說明第3(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，採取行動消除威脅或採取防範措施。

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

二〇二〇年九月十日

# 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	2020	2019
收入	4(a)	<b>82,653</b>	85,302
銷售成本		<b>(40,517)</b>	(40,455)
毛利		<b>42,136</b>	44,847
其他淨收益		<b>831</b>	740
銷售及推銷費用		<b>(4,560)</b>	(4,791)
行政費用		<b>(2,952)</b>	(2,938)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		<b>35,455</b>	37,858
投資物業之公平價值(減少)/增加		<b>(4,423)</b>	12,535
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		<b>31,032</b>	50,393
財務支出		<b>(2,528)</b>	(2,446)
財務收入		<b>408</b>	395
淨財務支出	6	<b>(2,120)</b>	(2,051)
所佔業績：			
聯營公司		<b>181</b>	445
合營企業		<b>1,418</b>	5,696
		<b>1,599</b>	6,141
稅前溢利	7	<b>30,511</b>	54,483
稅項	10	<b>(6,197)</b>	(8,474)
本年度溢利		<b>24,314</b>	46,009
應佔：			
公司股東		<b>23,521</b>	44,912
永久資本證券持有人		<b>169</b>	171
非控股權益		<b>624</b>	926
		<b>24,314</b>	46,009
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	12(a)		
基本		<b>\$8.12</b>	\$15.50
攤薄後		<b>\$8.12</b>	\$15.50
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)	12(b)		
基本		<b>\$10.13</b>	\$11.18
攤薄後		<b>\$10.13</b>	\$11.18

# 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)

	2020	2019
本年度溢利	<b>24,314</b>	46,009
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	<b>(3,138)</b>	(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	<b>254</b>	105
– 公平價值收益撥入綜合收益表	<b>(31)</b>	–
	<b>223</b>	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	<b>(787)</b>	(605)
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	<b>(332)</b>	(253)
所佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	<b>154</b>	(88)
本年度其他全面虧損	<b>(3,880)</b>	(4,361)
本年度全面收益總額	<b>20,434</b>	41,648
本年度應佔全面收益總額：		
公司股東	<b>19,728</b>	40,659
永久資本證券持有人	<b>169</b>	171
非控股權益	<b>537</b>	818
	<b>20,434</b>	41,648

# 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	2020	2019
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	<b>380,717</b>	386,612
物業、機器及設備	14	<b>40,825</b>	35,862
聯營公司	15	<b>6,306</b>	6,014
合營企業	16	<b>72,476</b>	67,737
金融投資	17	<b>2,603</b>	3,313
無形資產	18	<b>4,288</b>	4,445
其他非流動資產	19	<b>6,954</b>	4,764
		<b>514,169</b>	508,747
<b>流動資產</b>			
供出售物業	21	<b>196,153</b>	196,107
存貨		<b>367</b>	356
業務及其他應收賬項	22	<b>17,029</b>	22,811
金融投資	17	<b>824</b>	1,103
銀行存款及現金	23	<b>31,705</b>	22,038
已簽出售合約之附屬公司資產	37	<b>37,584</b>	-
		<b>283,662</b>	242,415
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項	24	<b>(26,375)</b>	(9,168)
業務及其他應付賬項	25	<b>(36,851)</b>	(28,699)
已收取售樓訂金	26	<b>(21,462)</b>	(16,983)
應付稅項		<b>(12,654)</b>	(11,052)
		<b>(97,342)</b>	(65,902)
<b>流動資產淨值</b>		<b>186,320</b>	176,513
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>700,489</b>	685,260
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項	27	<b>(86,231)</b>	(85,838)
遞延稅項負債	28	<b>(22,638)</b>	(23,328)
其他非流動負債	29	<b>(1,205)</b>	(275)
		<b>(110,074)</b>	(109,441)
<b>資產淨值</b>		<b>590,415</b>	575,819
<b>資本及儲備</b>			
股本	30	<b>70,703</b>	70,683
儲備金		<b>501,110</b>	495,722
<b>股東權益</b>		<b>571,813</b>	566,405
永久資本證券	31	<b>3,813</b>	3,813
非控股權益		<b>14,789</b>	5,601
<b>權益總額</b>		<b>590,415</b>	575,819

董事：

郭炳聯

雷 霆

# 綜合現金流量表

截至二〇二〇年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	說明	2020	2019
<b>經營業務</b>			
營業現金流入	34(a)	<b>39,817</b>	40,631
營運資金變動	34(a)	<b>12,047</b>	(17,020)
營運產生之現金流入	34(a)	<b>51,864</b>	23,611
利息支付		<b>(3,298)</b>	(3,018)
銀行利息收入		<b>392</b>	392
投資利息收入		<b>137</b>	190
股本證券股息收入		<b>125</b>	154
聯營公司及合營企業股息收入		<b>3,166</b>	3,965
支付香港利得稅		<b>(3,370)</b>	(4,521)
支付香港以外稅項		<b>(1,148)</b>	(1,018)
<b>經營業務之現金流入淨額</b>		<b>47,868</b>	19,755
<b>投資活動</b>			
增加聯營公司之投資		<b>(11)</b>	-
合營企業股本投資		<b>(6,705)</b>	-
投資物業添置		<b>(46,374)</b>	(4,720)
物業、機器及設備添置		<b>(2,890)</b>	(7,840)
經營權資產添置		-	(22)
購入金融投資		<b>(110)</b>	(647)
聯營公司及合營企業借項淨額 (提供)/償還之貸款及借項		<b>(534)</b>	(391)
		<b>(1,368)</b>	123
支付流動通訊服務牌照費用		<b>(96)</b>	(62)
已收取出售附屬公司之訂金		<b>7,613</b>	-
出售投資物業所得淨額		<b>639</b>	316
出售物業、機器及設備所得		<b>34</b>	13
出售金融投資所得		<b>735</b>	394
<b>投資活動之現金支出淨額</b>		<b>(49,067)</b>	(12,836)
<b>融資活動</b>			
銀行及其他借項		<b>40,401</b>	38,704
償還銀行及其他借項		<b>(22,210)</b>	(34,649)
非控股權益之貢獻		<b>9,394</b>	-
租賃付款之本金部分		<b>(1,029)</b>	-
應付非控股權益增加/(減少)		<b>37</b>	(78)
超過三個月到期之銀行存款(增加)/減少		<b>(19)</b>	2,461
發行股票所得		<b>18</b>	64
附屬公司發行股票所得		<b>7</b>	3
附屬公司回購股份支付		<b>(21)</b>	(58)
購入附屬公司的另加權益		<b>(3)</b>	-
附屬公司購入股份用於股份獎勵計劃		<b>(2)</b>	(9)
回購永久資本證券		-	(58)
支付公司股東股息		<b>(14,344)</b>	(13,617)
支付非控股權益股息		<b>(739)</b>	(665)
分派予永久資本證券持有人		<b>(169)</b>	(171)
<b>融資活動之現金流入/(支出)淨額</b>		<b>11,321</b>	(8,073)
<b>現金及現金等值項目增加/(減少)</b>		<b>10,122</b>	(1,154)
年初結存之現金及現金等值項目		<b>21,430</b>	23,035
換算外匯匯率轉變之影響		<b>(402)</b>	(451)
<b>年末結存之現金及現金等值項目</b>	34(b)	<b>31,150</b>	21,430

# 綜合權益變動表

截至二〇二〇年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔					總額	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				
於二〇一八年七月一日	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)
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 及七月一日	70,683	591	1,488	(2,206)	495,849	566,405	3,813	5,601	575,819
本年度溢利	-	-	-	-	<b>23,521</b>	<b>23,521</b>	<b>169</b>	<b>624</b>	<b>24,314</b>
本年度其他全面(虧損)/ 收益	-	<b>223</b>	<b>(319)</b>	<b>(3,843)</b>	<b>146</b>	<b>(3,793)</b>	-	<b>(87)</b>	<b>(3,880)</b>
本年度全面(虧損)/ 收益總額	-	<b>223</b>	<b>(319)</b>	<b>(3,843)</b>	<b>23,667</b>	<b>19,728</b>	<b>169</b>	<b>537</b>	<b>20,434</b>
出售股本投資轉入 保留溢利	-	-	<b>(12)</b>	-	<b>12</b>	-	-	-	-
購股權被行使所發行之 股票	<b>20</b>	<b>(2)</b>	-	-	-	<b>18</b>	-	-	<b>18</b>
以權益結算之股權支付 確認	-	-	-	-	-	-	-	<b>25</b>	<b>25</b>
附屬公司購入股份用於 股份獎勵計劃	-	-	-	-	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>
附屬公司獎勵股份歸屬	-	-	-	-	<b>9</b>	<b>9</b>	-	<b>(9)</b>	-
非控股權益之貢獻	-	-	-	-	-	-	-	<b>9,394</b>	<b>9,394</b>
已派末期股息	-	-	-	-	<b>(10,722)</b>	<b>(10,722)</b>	-	-	<b>(10,722)</b>
已派中期股息	-	-	-	-	<b>(3,622)</b>	<b>(3,622)</b>	-	-	<b>(3,622)</b>
附屬公司權益改變之調整	-	<b>(2)</b>	-	-	-	<b>(2)</b>	-	<b>(10)</b>	<b>(12)</b>
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	<b>(748)</b>	<b>(748)</b>
分派予永久資本證券 持有人	-	-	-	-	-	-	<b>(169)</b>	-	<b>(169)</b>
於二〇二〇年六月三十日	<b>70,703</b>	<b>810</b>	<b>1,157</b>	<b>(6,049)</b>	<b>505,192</b>	<b>571,813</b>	<b>3,813</b>	<b>14,789</b>	<b>590,415</b>



# 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3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。

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。

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。

有關新會計政策的詳情列載於說明第3(x)項。採納香港財務報告準則第16號之影響如下：

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 採納香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

### 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	1,008

## 2. 採納香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

### 採納香港財務報告準則第16號之影響(續)

#### 過渡性的影響(續)

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	1,867
其中包括：	
流動部分	859
非流動部分	1,008
	1,867

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	(24)

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 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3(e)及3(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，按租賃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。集團收入並不包括聯營公司及合營企業之收入。

### (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)，並扣除任何商業折扣。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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### (c) 收入之確認(續)

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。

##### (ii) 租金收入

按租賃租出物業的租賃款項，採用直線法或另有系統基準更具代表性反映使用相關租賃資產之收益模式在租賃期內確認為租金收入。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

服務收入乃按本集團之流動通訊網絡及設備之用量計算並在提供服務時確認。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。

##### (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，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。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 主要會計政策(續)

### (c) 收入之確認(續)

#### (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。

### (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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### (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) 流動通訊服務牌照

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。

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。

浮動年費於產生時在綜合收益表確認。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 主要會計政策(續)

### (g) 無形資產(續)

#### (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，並預期可被收回，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。



### 3. 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)

## 3. 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。

### 3. 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。

此類別包括持作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，則將其分類為持作交易用途的金融資產。衍生金融工具亦被分類為持作交易用途之類別，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)

## 3. 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。

### 3. 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；

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 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。

以下為於報告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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### (l) 投資物業

投資物業(包括擁有或持有為使用權資產之租賃物業權益)指可提供長期租金收入或資本增值或兩者兼有及並非由本集團佔用的土地及樓宇。包括已落成物業、興建中及重新發展以持續用作投資物業。

投資物業初始按成本(包括交易成本)計量,其後按公平價值計量。公平價值是根據市場價值釐定,並由獨立合資格之測量師在每個報告日按物業之最高及最佳用途為基準而決定,土地及樓宇不分別估值。投資物業於報告日的公平價值與其重新計量前賬面值的差額以估值盈餘或虧損計入收益表。

其後於發展,翻新或更換部分投資物業所產生之成本,只有當相關成本可為集團帶來未來經濟利益並能可靠地計量時,該成本會於公平價值重新評估前確認於資產賬面值。所有其他關於投資物業維修保養支出按產生之年度計入損益。

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確認。

#### (m) 物業、機器及設備

自用物業及其他機器及設備,包括由租賃產生使用權資產之物業、機器及設備均按成本值減累積折舊及減值虧損列賬。

物業,機器及設備項目之成本包括其購置價及任何使資產達至預期可使用的狀態和位置的直接應佔成本。自建物業、機器及設備的成本包括建造期間的直接建築成本和相關借貸的資本化借貸成本。

報廢或出售物業,機器及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額釐定,並於報廢或出售日在損益中確認。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 主要會計政策(續)

### (n) 物業、機器及設備之折舊

#### (i) 土地及樓宇

自用物業的租賃土地之擁有權權益按各自未到期之租賃年期折舊。租賃土地上之樓宇成本按未到期之租賃年期及樓宇預計使用年期之較短者採用直線法折舊。

以租賃或租務合約承租作自用而本集團並非業權擁有人的物業，並已考慮合約中的任何續租權後，按預計租賃年期及其預計使用年期之較短者採用直線法折舊。

#### (ii) 機器及設備

機器及設備在扣除其估計的剩餘價值(如有)後，採用直線法按預期剩餘使用年期二至二十五年折舊。

興建中物業、機器及設備的發展成本並不計算折舊。

### (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3(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。



### 3. 主要會計政策(續)

#### (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。

#### (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期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於權益中確認。

本期稅項負債乃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。本期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。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### (x) 租賃

集團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

自二〇一九年七月一日的政策

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。

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。使用權資產其後採用香港會計準則第16號「物業、機器及設備」的折舊要求，按成本減累積折舊計量，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按說明第3(i)項所述以公平價值計量。

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」。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 主要會計政策(續)

### (x) 租賃(續)

#### 集團作為承租人(續)

於二〇一九年七月一日之前適用的政策

本集團(作為承租人)將租賃分類為融資租賃，當相關資產擁有權的大部分風險及回報已轉移給本集團。所有其他租賃均分類為經營租賃，但經營租賃符合投資物業之定義則歸類為投資物業，及以經營租賃持作自用之土地而無法在租賃開始時將土地公平價值及建於其上建築物公平價值分開計量除外。

集團以經營租賃獲得使用權資產，租賃期內作出的付款於租賃期內以直線法或另有其他更具代表性反映租賃資產收益模式的方法確認為費用。或然租金於其產生期間計入損益。

集團以融資租賃購入使用權資產，其金額按租賃資產之公平價值或該資產最低租賃付款現值兩者之較低者確認於物業、機器及設備，而相應之負債則為融資租賃責任。折舊按相關租賃年期或其預計使用年期攤銷其資產成本的比率來計算。或然租金於其產生期間計入損益。

#### 集團作為出租人

集團作為出租人於租賃開始時決定每項租賃為融資租賃或經營租賃。若相關資產所有權的大部分風險及回報已轉移給承租人租賃分類為融資租賃，反之該租賃分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃部分時，集團按相對獨立售價基準分配合約總代價至各組成部分。經營租賃的租金收入根據說明第3(c)(ii)項確認。

### (y) 歸類為持有待出售之非流動資產

非流動資產或出售組合之賬面值若有較大可能主要透過出售交易而非持續使用而收回，該資產被歸類為持有待出售資產。除遞延稅項資產及投資物業以公平價值入賬外，應按其賬面值和公平價值減去銷售成本之較低者計量。該分類適用於集團承諾進行銷售安排涉及失去附屬公司控制權，不論出售後集團是否保留該附屬公司之非控股權益。

#### 4. 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
	39,765	17,632	1,499	745	41,264	18,377
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
	19,909	15,109	4,305	3,456	24,214	18,565
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
	82,653	36,334	10,371	4,447	93,024	40,781
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)
		(4,423)		(1,648)		(6,071)
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		22,715		1,599		24,314

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 4. 分部資料(續)

### (a) 分部收入及業績(續)

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						
香港		8,305		1,965		10,270
中國內地		4,230		428		4,658
新加坡		-		25		25
		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

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。

#### 4. 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
<b>於二〇二〇年六月三十日</b>				
物業發展				
香港	188,097	2,761	190,858	(27,959)
中國內地	15,027	7,421	22,448	(4,668)
	203,124	10,182	213,306	(32,627)
物業投資				
香港	285,999	47,433	333,432	(12,119)
中國內地	97,246	9,476	106,722	(2,173)
新加坡	-	4,700	4,700	-
	383,245	61,609	444,854	(14,292)
酒店業務	24,101	1,603	25,704	(393)
電訊	8,029	-	8,029	(3,037)
運輸基建及物流	3,428	4,299	7,727	(1,349)
數據中心業務	8,765	-	8,765	(1,312)
其他業務	11,900	1,089	12,989	(4,411)
	642,592	78,782	721,374	(57,421)
已簽出售合約之附屬公司資產			37,584	-
銀行存款及現金			31,705	-
金融投資			3,427	-
銀行及其他借項			-	(112,606)
未分配的公司資產/(負債)			3,741	(2,097)
應付稅項			-	(12,654)
遞延稅項負債			-	(22,638)
資產/(負債)總額			797,831	(207,416)
<b>於二〇一九年六月三十日</b>				
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)

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 4. 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	
	2020	2019	2020	2019
供租賃之物業投資	-	-	<b>46,362</b>	5,083
酒店業務	<b>511</b>	473	<b>664</b>	706
電訊	<b>1,753</b>	941	<b>1,355</b>	555
運輸基建及物流	<b>635</b>	363	<b>215</b>	19
數據中心業務	<b>303</b>	239	<b>1,513</b>	6,524
其他業務	<b>149</b>	117	<b>185</b>	210
未分配的公司資產	<b>30</b>	28	<b>13</b>	9
	<b>3,381</b>	2,161	<b>50,307</b>	13,106

### (d) 地區資料

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2020			2019		
	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	<b>325,927</b>	<b>55,820</b>	<b>381,747</b>	324,788	56,264	381,052
中國內地	<b>99,828</b>	<b>17,480</b>	<b>117,308</b>	101,951	11,738	113,689
新加坡	-	<b>4,700</b>	<b>4,700</b>	-	5,052	5,052
其他	<b>75</b>	<b>782</b>	<b>857</b>	180	697	877
	<b>425,830</b>	<b>78,782</b>	<b>504,612</b>	426,919	73,751	500,670
其他非流動資產			<b>6,954</b>			4,764
金融投資			<b>2,603</b>			3,313
非流動資產總額			<b>514,169</b>			508,747



## 5. 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金額之對賬。

截至二〇二〇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	39,765	-	39,765	-	39,765
物業租賃	-	2,102	2,102	17,807	19,909
酒店業務	1,340	1,255	2,595	-	2,595
電訊	2,406	4,580	6,986	-	6,986
運輸基建及物流	69	3,658	3,727	324	4,051
數據中心業務	-	1,714	1,714	-	1,714
物業管理	247	4,057	4,304	-	4,304
百貨公司業務	2,587	-	2,587	-	2,587
金融服務及其他	-	22	22	720	742
	46,414	17,388	63,802	18,851	82,653
(ii) 地區市場					
香港	42,601	17,102	59,703	14,864	74,567
中國內地	3,673	200	3,873	3,987	7,860
其他	140	86	226	-	226
	46,414	17,388	63,802	18,851	82,653

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 5. 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

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有關於物業銷售金額港幣一百四十億三千五百萬元(二〇一九年：港幣七十五億六千五百萬元)確認為收入。

### (c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

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。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所有其他合約，本集團已應用香港財務報告準則第15號「與客戶合約之收入」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。

## 6. 淨財務支出

	說明	2020	2019
利息支出	(a)	<b>3,345</b>	2,982
名義非現金利息	(b)	<b>12</b>	17
租賃負債之財務支出		<b>52</b>	-
減：撥作資本性支出之金額		<b>(881)</b>	(553)
		<b>2,528</b>	2,446
銀行存款之利息收入		<b>(408)</b>	(395)
		<b>2,120</b>	2,051

(a) 用作發展中物業之利息支出以年利率介乎2.53%至4.75%(二〇一九年2.70%至4.78%)予以資本化。

(b) 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流動通訊服務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。

## 7. 稅前溢利

	2020	2019
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	<b>19,336</b>	18,073
存貨銷售成本	<b>3,806</b>	4,912
物業、機器及設備折舊	<b>2,832</b>	1,617
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	<b>549</b>	544
獲取合約成本攤銷	<b>1,200</b>	751
無形資產減值	<b>3</b>	4
短期租賃支出	<b>500</b>	-
低價值資產租賃支出	<b>2</b>	-
可變租賃支出	<b>185</b>	-
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	-	1,855
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	<b>8,620</b>	8,511
股權支付	<b>25</b>	19
核數師酬金	<b>25</b>	24
出售按公平價值計入損益的金融資產虧損	<b>40</b>	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	<b>125</b>	154
金融投資利息收入	<b>75</b>	84
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	<b>29</b>	-
出售物業、機器及設備溢利	<b>6</b>	-

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 8. 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d) 股權支付	2020 酬金總額	2019 酬金總額
		袍金	及實物利益					
<b>執行董事</b>								
郭炳聯		0.56	2.74	0.31	0.25	-	3.86	3.86
黃植榮		0.30	13.70	12.76	1.02	-	27.78	27.73
雷霆		0.30	11.44	15.30	1.02	-	28.06	28.05
郭基輝		0.30	6.56	2.75	0.02	-	9.63	9.63
郭基泓		0.35	5.78	2.76	0.02	-	8.91	8.91
鄭準		0.30	3.68	4.45	-	-	8.43	7.97
董子豪		0.35	8.80	11.93	0.76	-	21.84	22.24
馮玉麟		0.51	7.50	13.00	0.38	3.68	25.07	20.96
<b>非執行董事</b>								
李兆基		0.31	-	-	-	-	0.31	0.31
胡寶星	(a)	0.05	-	-	-	-	0.05	0.30
關卓然		0.42	-	-	-	-	0.42	0.42
郭基俊	(b)	0.30	-	-	-	-	0.30	0.16
<b>獨立非執行董事</b>								
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		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
吳向東	(c)	0.25	-	-	-	-	0.25	-
<b>二〇二〇年總額</b>		<b>8.53</b>	<b>60.20</b>	<b>63.26</b>	<b>3.47</b>	<b>3.68</b>	<b>139.14</b>	134.77
二〇一九年總額		8.39	58.19	64.25	3.36	0.58		

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中四名(二〇一九年：四名)。

## 8. 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

至於付予其餘一名(二〇一九年：一名)人員之酬金詳情如下：

	2020	2019
薪金、津貼及實物利益	7.83	7.58
酌情花紅	10.89	11.05
退休福利計劃供款	0.72	0.70
	19.44	19.33

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍 港幣百萬元	2020 僱員人數	2019 僱員人數
19.0 – 19.5	1	1

- (a) 胡寶星先生於二〇一九年八月三十一日辭任非執行董事。
- (b) 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。
- (c) 吳向東先生於二〇一九年九月一日獲委任為獨立非執行董事。
- (d) 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。

## 9. 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三億六千二百萬元(二〇一九年：港幣三億六千四百萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇一九年：港幣二百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 10. 稅項

	2020	2019
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
	4,425	4,828
香港以外稅項	1,777	1,280
往年準備之低估	1	1
	1,778	1,281
本期稅項總額	6,203	6,109
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	(6)	2,365
所得稅項總支出	6,197	8,474

(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。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2020	2019
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	28,912	48,342
按香港利得稅稅率 16.5% (二〇一九年：16.5%) 計算之稅項	4,771	7,977
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	749	1,913
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	411	(1,514)
使用前期未被確認的稅項虧損	(82)	(142)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	238	192
往年準備之(高估)/低估	(76)	7
收入分派之預扣稅項	187	43
其他	(1)	(2)
稅項支出	6,197	8,474

## 11. 股息

### (a) 應付予公司股東本年度之股息

	2020	2019
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)	3,622	3,622
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)	10,722	10,722
	<b>14,344</b>	14,344

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

	2020	2019
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)	10,722	9,995

## 12. 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。

### (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：

	2020	2019
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	23,521	44,912
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	4,423	(12,535)
聯營公司	27	(63)
合營企業	1,621	(2,355)
	6,071	(14,953)
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	(477)	1,856
合營企業	(100)	188
非控股權益	16	48
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現虧損/(收益)	5,510	(12,861)
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益	337	347
投資物業公平價值變動淨額之影響	5,847	(12,514)
公司股東應佔基礎溢利	29,368	32,398

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 13. 投資物業

### (a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一八年七月一日	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及七月一日	330,084	56,528	386,612
添置	<b>951</b>	<b>45,411</b>	<b>46,362</b>
撥自物業、機器及設備	<b>16</b>	–	<b>16</b>
出售	<b>(408)</b>	–	<b>(408)</b>
撥往			
– 物業、機器及設備	<b>(2,250)</b>	–	<b>(2,250)</b>
– 供出售物業	–	<b>(4,057)</b>	<b>(4,057)</b>
– 已簽出售合約之附屬公司資產	–	<b>(37,584)</b>	<b>(37,584)</b>
匯兌差額	<b>(2,351)</b>	<b>(1,200)</b>	<b>(3,551)</b>
公平價值之減少	<b>(3,608)</b>	<b>(815)</b>	<b>(4,423)</b>
於二〇二〇年六月三十日	<b>322,434</b>	<b>58,283</b>	<b>380,717</b>

### (b) 投資物業估值

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)以市值為基準作出重估。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。



### 13. 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	
	2020	2019	2020	2019
<b>已落成</b>				
香港	<b>259,103</b>	264,069	<b>5.1%</b>	5.1%
中國內地	<b>63,331</b>	66,015	<b>6.6%</b>	6.6%
	<b>322,434</b>	330,084		
<b>發展中</b>				
香港	<b>25,319</b>	24,071	<b>4.4%</b>	3.6%
中國內地	<b>32,964</b>	32,457	<b>6.5%</b>	6.4%
	<b>58,283</b>	56,528		

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二億三千四百萬元(二〇一九年：港幣一億零七百萬元)。

(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一百八十七億九千九百萬元(二〇一九年：港幣一百九十五億九千四百萬元)及港幣四十五億零三百萬元(二〇一九年：港幣四十二億三千六百萬)。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 14. 物業、機器及設備

### 本年度變動情況

	作自用之租賃土地及樓宇擁有權權益						
	酒店物業	其他 已落成物業	發展中 物業	小計	作自用之 其他租賃物業	機器 及設備	總值
成本							
於二〇一八年七月一日	13,552	7,931	13,868	35,351	-	12,993	48,344
添置	33	-	6,396	6,429	-	1,594	8,023
落成後轉撥	4,229	151	(4,401)	(21)	-	21	-
撥自己落成投資物業	-	118	-	118	-	-	118
重新劃定往發展中投資物業	-	-	(5,062)	(5,062)	-	-	(5,062)
出售	-	-	-	-	-	(441)	(441)
匯兌差額	(69)	(3)	(78)	(150)	-	(19)	(169)
於二〇一九年六月三十日 (原本列述)	17,745	8,197	10,723	36,665	-	14,148	50,813
首次採用香港財務報告準則 第16號(說明第2項)	-	(301)	-	(301)	2,173	(16)	1,856
於二〇一九年七月一日(重列)	<b>17,745</b>	<b>7,896</b>	<b>10,723</b>	<b>36,364</b>	<b>2,173</b>	<b>14,132</b>	<b>52,669</b>
添置	18	87	1,175	1,280	814	1,851	3,945
落成後轉撥	2,690	-	(2,690)	-	-	-	-
撥自己落成投資物業	-	2,250	-	2,250	-	-	2,250
撥自機器及設備	-	13	-	13	-	-	13
撥往已落成投資物業	-	(16)	-	(16)	-	-	(16)
撥往其他落成物業	-	-	-	-	-	(13)	(13)
出售	(1)	(15)	-	(16)	-	(311)	(327)
匯兌差額	(59)	(2)	(78)	(139)	-	(14)	(153)
於二〇二〇年六月三十日	<b>20,393</b>	<b>10,213</b>	<b>9,130</b>	<b>39,736</b>	<b>2,987</b>	<b>15,645</b>	<b>58,368</b>
累積折舊及減值							
於二〇一八年七月一日	3,907	2,199	-	6,106	-	7,651	13,757
年度折舊	434	174	-	608	-	1,009	1,617
出售	-	-	-	-	-	(395)	(395)
匯兌差額	(14)	(1)	-	(15)	-	(13)	(28)
於二〇一九年六月三十日 (原本列述)	4,327	2,372	-	6,699	-	8,252	14,951
首次採用香港財務報告準則 第16號(說明第2項)	-	(212)	-	(212)	217	(5)	-
於二〇一九年七月一日(重列)	<b>4,327</b>	<b>2,160</b>	<b>-</b>	<b>6,487</b>	<b>217</b>	<b>8,247</b>	<b>14,951</b>
年度折舊	467	196	-	663	1,077	1,092	2,832
減值撥備	-	-	-	-	10	75	85
出售	(1)	(3)	-	(4)	-	(295)	(299)
匯兌差額	(14)	(1)	-	(15)	-	(11)	(26)
於二〇二〇年六月三十日	<b>4,779</b>	<b>2,352</b>	<b>-</b>	<b>7,131</b>	<b>1,304</b>	<b>9,108</b>	<b>17,543</b>
二〇二〇年六月三十日賬面淨值	<b>15,614</b>	<b>7,861</b>	<b>9,130</b>	<b>32,605</b>	<b>1,683</b>	<b>6,537</b>	<b>40,825</b>
二〇一九年六月三十日賬面淨值	13,418	5,825	10,723	29,966	-	5,896	35,862

## 14. 物業、機器及設備(續)

上述物業包括下列關於本集團租賃作自用之租賃土地擁有權權益及其他租賃物業之使用權資產：

說明	截至二〇二〇年 六月三十日止年度		賬面淨值	
	添置	折舊	二〇二〇年 六月三十日	二〇一九年 七月一日
<b>使用權資產</b>				
作自用之租賃土地擁有權權益 (i)	<b>76</b>	<b>153</b>	<b>13,663</b>	13,797
作自用之其他租賃物業 (ii)	<b>814</b>	<b>1,077</b>	<b>1,683</b>	1,956
	<b>890</b>	<b>1,230</b>	<b>15,346</b>	15,753

- (i) 本集團持有之租賃土地擁有權權益，主要用於酒店業務，數據中心和物流業務以及用作公司總部。根據土地租賃的條款，購買該土地權益須預先支付地價或一次性付款，並不需作持續租賃付款。租賃土地權益按各自未到期之租賃年期折舊。
- (ii) 本集團透過先前根據香港會計準則第17號歸類為經營租賃之租賃或租務合約取得由外部第三方擁有之其他物業使用權，用作零售商店，寫字樓及運輸物流業務，停車場營運及安裝流動通訊設備之場地。如說明第2項所述，本集團已採用經修訂的追溯方法首次應用香港財務報告準則第16號，並調整二〇一九年七月一日的年初結餘以確認為租賃相關的使用權資產。租賃資產以攤銷成本值，按未到期之租賃期及其預計使用年期之較短者折舊。租賃期限由一至十五年不等。部分租賃包含續租權可於合約完結後延長租賃期。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 15. 聯營公司

	2020	2019
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	1,651	1,469
所佔收購後儲備	4,618	4,510
	<b>6,297</b>	6,007
應收聯營公司往來款	9	7
	<b>6,306</b>	6,014
香港上市公司股票市值	<b>2,727</b>	3,901

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：

	2020	2019
投資物業	2,703	2,526
其他非流動資產	5,005	4,632
流動資產	1,972	1,717
流動負債	(1,220)	(822)
非流動負債	(2,163)	(2,046)
資產淨值	<b>6,297</b>	6,007
收入	<b>3,262</b>	3,341
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	(27)	63
本年度溢利	<b>181</b>	445

各主要聯營公司資料載列於二〇二〇年年報中的「主要聯營公司」一節內。

## 16. 合營企業

	2020	2019
非上市公司股份，成本值減減值撥備	9,766	3,079
所佔收購後儲備	53,564	56,148
	63,330	59,227
應收合營企業往來款	9,146	8,510
	72,476	67,737

除按市場利率計息款項港幣十六億七千萬元(二〇一九年：港幣十六億七千萬元)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。

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：

	2020	2019
投資物業	78,720	77,445
其他非流動資產	3,935	4,084
流動資產	22,697	18,281
流動負債	(18,197)	(14,849)
非流動負債	(23,825)	(25,734)
資產淨值	63,330	59,227
收入	7,109	8,771
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	(1,521)	2,167
本年度溢利	1,418	5,696

各主要合營企業資料載列於二〇二〇年年報中的「主要合營企業」一節內。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 17. 金融投資

	2020			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	
<b>非流動資產</b>				
債務證券	159	141	470	770
股本證券	308	1,525	-	1,833
	<b>467</b>	<b>1,666</b>	<b>470</b>	<b>2,603</b>
<b>流動資產</b>				
債務證券	-	59	155	214
股本證券	610	-	-	610
	<b>610</b>	<b>59</b>	<b>155</b>	<b>824</b>
	2019			
	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	總計
<b>非流動資產</b>				
債務證券	337	177	675	1,189
股本證券	248	1,876	-	2,124
	585	2,053	675	3,313
<b>流動資產</b>				
債務證券	-	130	321	451
股本證券	652	-	-	652
	652	130	321	1,103

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 18. 無形資產

	經營權資產	流動通訊 服務牌照	商譽	總值
成本				
於二〇一八年七月一日	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及七月一日	6,933	4,779	151	11,863
增加	-	395	-	395
於二〇二〇年六月三十日	<b>6,933</b>	<b>5,174</b>	<b>151</b>	<b>12,258</b>
累積攤銷及減值				
於二〇一八年七月一日	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及七月一日	5,389	2,014	15	7,418
攤銷	261	288	-	549
減值	-	-	3	3
於二〇二〇年六月三十日	<b>5,650</b>	<b>2,302</b>	<b>18</b>	<b>7,970</b>
於二〇二〇年六月三十日賬面淨值	<b>1,283</b>	<b>2,872</b>	<b>133</b>	<b>4,288</b>
於二〇一九年六月三十日賬面淨值	1,544	2,765	136	4,445

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。

流動通訊服務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列賬。

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。

## 19. 其他非流動資產

	說明	2020	2019
應收按揭放款		<b>7,375</b>	5,680
其他應收放款		<b>705</b>	1,032
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額		<b>(1,491)</b>	(2,088)
		<b>6,589</b>	4,624
衍生金融工具	20	<b>365</b>	140
		<b>6,954</b>	4,764

應收按揭放款以物業的第一或第二按揭作抵押，於年結日起之二十五年內(二〇一九年：二十五年)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四十九億五千九百萬元(二〇一九年：港幣三十九億二千五百萬元)。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 20. 衍生金融工具

說明	2020		2019	
	資產	負債	資產	負債
公平價值對沖				
– 利率掉期	46	–	35	–
– 跨貨幣利率掉期	–	200	–	149
	<b>46</b>	<b>200</b>	35	149
現金流量對沖				
– 跨貨幣利率掉期	328	–	105	–
不指定為會計對沖				
– 跨貨幣利率掉期	–	–	18	–
– 遠期外匯合約	3	–	1	1
	<b>3</b>	–	19	1
	<b>377</b>	<b>200</b>	159	150
呈列方式：				
流動部分	22 & 25	12	19	–
非流動部分	19 & 29	365	140	150
		<b>377</b>	159	150

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		
	2020	2019	
指定為會計對沖			
– 利率掉期及 跨貨幣利率掉期	2021年2月至2030年1月 (2019年：2019年9月至2029年2月)	20,315	14,297
不指定為會計對沖			
– 跨貨幣利率掉期	(2019年：2020年5月)	–	3,892
– 遠期外匯合約	2020年12月至2021年4月 (2019年：2020年5月至2020年12月)	116	123
		<b>116</b>	4,015
		<b>20,431</b>	18,312

## 21. 供出售物業

	2020	2019
供出售已落成物業存貨	45,237	37,589
供出售待發展/發展中物業	150,916	158,518
	<b>196,153</b>	196,107



## 22. 業務及其他應收賬項

	說明	2020	2019
業務應收賬項	(a)	<b>3,343</b>	7,896
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	<b>11,551</b>	11,948
收購物業按金		<b>143</b>	204
合約資產	(c)	<b>489</b>	656
短期放款	19	<b>1,491</b>	2,088
衍生金融工具	20	<b>12</b>	19
		<b>17,029</b>	22,811

- (a) 於二〇二〇年六月三十日，業務應收賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十五(二〇一九年：百分之八十六)，三十一至六十天佔百分之十四(二〇一九年：百分之四)，六十一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)。

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。於二〇二〇年六月三十日，業務應收賬項的減值撥備為港幣五千九百萬元(二〇一九年：港幣三千一百萬元)。

- (b) 結餘包括獲得合約成本港幣八億二千二百萬元(二〇一九年：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。

## 23. 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為港元(二〇一九年：百分之三十七)，百分之四十一為人民幣(二〇一九年：百分之四十八)，百分之二十九為美元(二〇一九年：百分之十五)。

## 24. 銀行及其他借項

	說明	2020	2019
無抵押銀行透支		<b>122</b>	194
一年內須償還之長期銀行及其他借項	27	<b>26,253</b>	8,974
		<b>26,375</b>	9,168

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 25. 業務及其他應付賬項

	說明	2020	2019
業務應付賬項	(a)	<b>2,809</b>	2,909
其他應付賬項及應付費用		<b>23,433</b>	23,857
合約負債	(b)	<b>585</b>	615
應付非控股權益	(c)	<b>1,355</b>	1,318
租賃負債	29	<b>856</b>	-
已收取出售附屬公司訂金	37	<b>7,613</b>	-
衍生金融工具	20	<b>200</b>	-
		<b>36,851</b>	28,699

(a) 於二〇二〇年六月三十日，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)。

(b) 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。

(c) 應付非控股權益款項為免息，無抵押及沒有固定還款期。

## 26. 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：

	2020	2019
於七月一日	<b>16,983</b>	12,230
匯兌差額	<b>(85)</b>	(105)
年內因確認收入而減少	<b>(14,035)</b>	(7,565)
年內因收取售樓訂金而增加	<b>18,599</b>	12,423
於六月三十日	<b>21,462</b>	16,983

## 27. 銀行及其他借項

本集團所持有長期銀行及其他借項之償還期如下：

	說明	2020	2019
<b>有抵押銀行借款，其償還期為</b>			
一年內		260	260
一年後及兩年內		260	260
兩年後及五年內		274	512
五年後		62	64
		<b>856</b>	1,096
<b>無抵押銀行借款，其償還期為</b>			
一年內		17,790	8,216
一年後及兩年內		7,675	5,484
兩年後及五年內		33,119	38,067
五年後		3,236	3,328
		<b>61,820</b>	55,095
<b>債券及票據，其償還期為</b>			
一年內		8,203	498
一年後及兩年內		7,624	8,326
兩年後及五年內		8,524	15,224
五年後		25,457	14,573
		<b>49,808</b>	38,621
		<b>112,484</b>	94,812
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	24	<b>(26,253)</b>	(8,974)
		<b>86,231</b>	85,838

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 27. 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	
	2020	2019	2020	2019
有抵押銀行借款	<b>596</b>	836	<b>596</b>	836
無抵押銀行借款	<b>44,030</b>	46,879	<b>44,147</b>	46,868
債券及票據	<b>41,605</b>	38,123	<b>44,621</b>	38,970
	<b>86,231</b>	85,838	<b>89,364</b>	86,674

- (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(二〇一九年：二〇三八年十一月)，借款利率適當時作對沖後，實際利率為每年百分之一點九三(二〇一九年：百分之三點二二)。
- (c) 債券及票據有不同的償還期但不超過二〇三二年四月(二〇一九年：二〇二九年三月)，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三一(二〇一九年：百分之三點五四)。
- (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：

	2020	2019
港幣	<b>81,670</b>	74,506
美元	<b>11,732</b>	8,052
人民幣	<b>18,006</b>	11,292
英鎊	<b>1,198</b>	1,156
	<b>112,606</b>	95,006

## 28. 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
於二〇一八年七月一日	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及 七月一日	6,702	16,758	(202)	70	23,328
出售附屬公司	(1)	-	-	-	(1)
在綜合收益表扣減/(計入)	560	(485)	(85)	4	(6)
匯兌差額	(76)	(606)	2	(3)	(683)
於二〇二〇年六月三十日	<b>7,185</b>	<b>15,667</b>	<b>(285)</b>	<b>71</b>	<b>22,638</b>

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四十八億四千九百萬元(二〇一九年：港幣四十二億零九百萬元)，其中港幣三億一千二百萬元(二〇一九年：港幣一億七千七百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇二五年(二〇一九年：二〇二四年)。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。

## 29. 其他非流動負債

	說明	2020	2019
資產報廢及其他責任		50	42
流動通訊服務牌照之合同責任		370	83
租賃負債	(a)	785	-
衍生金融工具	20	-	150
		<b>1,205</b>	275

(a) 於二〇二〇年六月三十日，集團租賃負債的償還期如下：

一年內	856
一年後及兩年內	333
兩年後及五年內	216
五年後	236
	<b>1,641</b>
減：已列入業務及其他應付賬項於一年內到期之金額	<b>(856)</b>
	<b>785</b>

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 30. 股本

	2020		2019	
	股數百萬股	金額	股數百萬股	金額
已發行及繳足：				
普通股				
年初	2,898	70,683	2,897	70,612
行使購股權發行之股票	-	20	1	71
年末	2,898	70,703	2,898	70,683

於截至二〇二〇年六月三十日止年度內，經行使購股權發行十六萬四千五百股股份(二〇一九年：六十萬九千五百股股份)。

## 31. 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厘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。

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，集團以總作價港幣五千八百萬元回購九百萬美元優先永久資本證券。

## 32. 購股權計劃

本公司於二〇一二年十一月十五日採納一購股權計劃(「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二〇二〇年年報內之董事局報告書內。

### 購股權計劃

於本年度及上一年度並無購股權根據購股權計劃被授出。

(a) 於截至二〇二〇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2019年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2020年 6月30日
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	164,500	-	(164,500)	-	-
加權平均行使價(港幣)			106.80	-	106.80	-	-

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

(b) 購股權被行使詳情

於本年度經行使購股權發行十六萬四千五百股股份(二〇一九年：六十萬九千五百股股份)。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百三十四元七角四仙(二〇一九年：港幣一百三十元七角一仙)。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 33. 母公司財務狀況表

	說明	2020	2019
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	(a)	<b>31,358</b>	31,360
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司往來款		<b>183,819</b>	176,628
業務及其他應收賬項		<b>32</b>	33
銀行存款及現金		<b>46</b>	41
		<b>183,897</b>	176,702
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付賬項		<b>(85)</b>	(81)
<b>流動資產淨值</b>		<b>183,812</b>	176,621
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>215,170</b>	207,981
<b>非流動負債</b>			
其他借項		<b>(1,315)</b>	(1,363)
<b>資產淨值</b>		<b>213,855</b>	206,618
<b>資本及儲備</b>			
股本	30	<b>70,703</b>	70,683
儲備金	(b)	<b>143,152</b>	135,935
<b>股東權益</b>		<b>213,855</b>	206,618

董事：  
郭炳聯  
雷霆

(a) 各主要附屬公司資料載列於二〇二〇年年報中的「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
於二〇一八年七月一日	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及七月一日	5,299	130,636	135,935
購股權被行使所發行之股票轉入股本	(2)	-	(2)
本年度溢利	-	<b>21,563</b>	<b>21,563</b>
已派截至二〇一九年六月三十日末期股息	-	<b>(10,722)</b>	<b>(10,722)</b>
已派本年度中期股息	-	<b>(3,622)</b>	<b>(3,622)</b>
於二〇二〇年六月三十日	<b>5,297</b>	<b>137,855</b>	<b>143,152</b>

於二〇二〇年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣一千三百七十八億五千五百萬元(二〇一九年：港幣一千三百零六億三千六百萬元)。



### 34. 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

	2020	2019
投資物業公平價值變動前之營業溢利	35,455	37,858
折舊及攤銷	4,581	2,912
出售投資物業溢利	(234)	(107)
出售物業、機器及設備(溢利)/虧損	(6)	34
股本證券股息收入	(125)	(154)
出售長期金融投資虧損	1	-
投資利息收入	(126)	(156)
股權支付	25	19
其他非現金項目	121	17
匯兌差額	125	208
<b>營業現金流入</b>	<b>39,817</b>	40,631
供出售物業減少	6,813	1,675
供出售待發展物業增加	(2,384)	(19,248)
存貨(增加)/減少	(11)	84
業務及其他應收賬項減少/(增加)	3,744	(2,212)
按公平價值計入損益的金融資產減少/(增加)	25	(10)
業務及其他應付賬項減少	(619)	(2,062)
已收取售樓訂金增加	4,479	4,753
<b>營運資金變動</b>	<b>12,047</b>	(17,020)
<b>營運產生之現金流入</b>	<b>51,864</b>	23,611

#### (b) 年末結存現金及現金等值項目分析

	2020	2019
銀行存款及現金	31,705	22,038
銀行透支	(122)	(194)
	<b>31,583</b>	21,844
減：超過三個月到期之銀行存款	(428)	(409)
減：抵押銀行存款	(5)	(5)
	<b>31,150</b>	21,430

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 34. 綜合現金流量表說明(續)

### (c) 融資活動相關的負債賬面值對賬

	銀行及 其他借款	應付 非控股權益	租賃負債	總額
於二〇一八年七月一日	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(原本列述)	94,812	1,318	–	96,130
首次採用香港財務報告準則第16號時 確認之租賃負債	–	–	<b>1,867</b>	<b>1,867</b>
於二〇一九年七月一日(重列)	<b>94,812</b>	<b>1,318</b>	<b>1,867</b>	<b>97,997</b>
現金流量	<b>18,191</b>	<b>37</b>	<b>(1,029)</b>	<b>17,199</b>
金融工具公平價值變動之調整	<b>(40)</b>	–	–	<b>(40)</b>
淨匯兌差額	<b>(479)</b>	–	–	<b>(479)</b>
年內之新租賃安排	–	–	<b>803</b>	<b>803</b>
於二〇二〇年六月三十日	<b>112,484</b>	<b>1,355</b>	<b>1,641</b>	<b>115,480</b>

## 35. 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：

	2020	2019
投資物業	<b>19,962</b>	19,771
供出售已落成物業	<b>173</b>	174
供出售待發展/發展中物業	<b>2,754</b>	2,591
	<b>22,889</b>	22,536
業務及其他應付賬項	<b>371</b>	366
應付稅項	<b>85</b>	91
遞延稅項負債	<b>184</b>	174
	<b>640</b>	631
收入	<b>940</b>	1,026
支出	<b>230</b>	227

### 36. 關聯人士交易

- (a) 在正常日常業務過程中，集團與若干聯營公司及合營企業進行了不同形式的交易。以下是集團與該等關聯方根據商業條款下進行之重大交易之撮要：

	聯營公司		合營企業	
	2020	2019	2020	2019
利息收入	-	-	<b>86</b>	75
租金收入	-	-	<b>2</b>	2
租金支付	<b>1</b>	1	<b>57</b>	57
提供服務之其他收益	<b>143</b>	123	<b>171</b>	239
貨物購置及服務	-	-	<b>386</b>	345

- (b) 於二〇一九年十二月十六日，集團完成一項與Somerspath International Limited (「Somerspath」) 之關聯人士交易。該交易為Somerspath收購Vivid Synergy Limited百分之二十五權益，該公司為本公司之全資附屬公司，並及其全資附屬公司持有本集團於二〇一九年十一月經政府招標購入位於西九龍擬作投資物業發展寫字樓部分之用地。該項出售以現金支付之代價總額為港幣九億四千萬元，當中包括出售該等全資附屬公司之已發行股本及轉讓其欠本集團之未償還貸款。

Somerspath為由若干酌情信託所控制之郭氏家族公司擁有而本公司若干董事為該信託受益人。該等交易被視為關聯人士交易，亦構成上市規則所界定的關連交易。

此外，Somerspath已按股東權益比例提供股東借款金額港幣八十四億五千五百萬元，作為支付該商業用地寫字樓部分地價餘額的融資。於二〇二〇年六月三日，由Somerspath提供全額為港幣九十三億九千四百萬元的股東借款，經借款資本化方式轉換為Vivid Synergy Limited的股本，並於綜合財務狀況表中列為非控股權益。

- (c) 集團主要管理人員薪酬，包括支付予本公司董事及若干最高薪酬僱員的金額在說明第8項已予披露。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 37. 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。

## 38. 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：

	2020	2019
(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	6,785	4,112
已批准但未簽約	3,988	4,480
(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	805	507
已批准但未簽約	-	26
(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二十四億三千三百萬元（二〇一九年：港幣二十一億零二百萬元）及其他擔保港幣四百萬元（二〇一九年：港幣四百萬元）。		

### 39. 經營租約

- (a) 本集團根據經營租賃出租物業。首階段租賃期通常為二至三年，並包含續租權及於租賃期完結後重新商討合約各項條款。

於六月三十日，本集團在不可解除的經營租約下的未來最低應收租金收入分析如下：

	2020	2019
一年內	15,365	16,165
一年後及兩年內	9,783	10,725
兩年後及三年內	4,988	6,206
三年後及四年內	2,662	2,986
四年後及五年內	1,701	2,049
五年後	3,151	4,226
	<b>37,650</b>	42,357

- (b) 本集團為若干物業及電訊設施租賃的承租人，該等租賃先前根據香港會計準則第17號歸類為經營租賃。如說明第2項所述，集團已採用經修訂的追溯方法首次應用香港財務報告準則第16號，並調整於二〇一九年七月一日的年初結餘以確認該租賃相關的租賃負債。由二〇一九年七月一日起，根據說明第3(x)項所述之會計政策，未來租賃付款於財務狀況表中確認為租賃負債，有關本集團之未來租賃付款詳情披露於說明第29項。

於二〇一九年六月三十日(本集團採納香港財務報告準則第16號之前)，本集團在不可解除的經營租約下的未來最低應付租賃款項如下：

一年內	1,383
一年後及五年內	1,330
五年後	458
	<b>3,171</b>

### 40. 資產抵押

於年結日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣五百萬元(二〇一九年：港幣五百萬元)作為銀行擔保保證。

於年結日，集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值為港幣十四億一千一百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣三千七百萬元)(二〇一九年：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))用以擔保其銀行借款。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 41. 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。

## 42. 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。

於二〇二〇年六月三十日，港元對外幣之匯率若有百分之十的增加/減少（二〇一九年：百分之十），如其他因素不變，本年度的稅前溢利將減少/增加約港幣二千一百萬元（二〇一九年：港幣二百萬元）。其他全面收益將減少/增加港幣八千二百萬元（二〇一九年：港幣六千七百萬元）。

### (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)

## 42. 金融風險管理(續)

### (b) 利率風險(續)

於二〇二〇年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加/減少一百個點子(二〇一九年：一百個點子)，本年度內稅前溢利將減少/增加約港幣二億一千二百萬元(二〇一九年：港幣三億八千四百萬元)。

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。二〇一九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。

於二〇二〇年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，報價若增加/減少百分之十(二〇一九年：百分之十)，本年度內稅前溢利及其他全面收益將分別增加/減少約港幣八千萬元及港幣一億四千三百萬元(二〇一九年：港幣九千二百萬元及港幣一億八千七百萬元)。

### (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38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。



## 42. 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					
於二〇二〇年六月三十日							
業務應付賬項	25	2,809	2,809	2565	242	2	-
其他應付賬項及應付費用	25	23,433	23,435	19,294	2,239	1,686	216
應付非控股權益	25	1,355	1,355	1,355	-	-	-
租賃負債	25 & 29	1,641	1,776	901	355	193	327
銀行及其他借項	24 & 27	112,606	124,398	29,008	17,745	45,584	32,061
其他非流動負債	29	420	446	-	65	85	296
衍生金融工具	20	200	201	201	-	-	-
		<b>142,464</b>	<b>154,420</b>	<b>53,324</b>	<b>20,646</b>	<b>47,550</b>	<b>32,900</b>

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	25	2,909	2,909	2,640	267	2	-
其他應付賬項及應付費用	25	23,857	23,859	19,560	2,069	1,966	264
應付非控股權益	25	1,318	1,318	1,318	-	-	-
銀行及其他借項	24 & 27	95,006	108,763	12,274	17,034	58,968	20,487
其他非流動負債	29	125	142	-	104	38	-
衍生金融工具	20	150	154	9	145	-	-
		123,365	137,145	35,801	19,619	60,974	20,751

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 43. 金融工具之公平價值

### (a) 金融工具以公平價值計量

以下列表是指於報告日以公平價值計量本集團的金融工具賬面值，並按三級公平價值架構級別分類如下：

- 第一級： 公平價值為於計量日以活躍市場之可識別資產或負債中未經調整的報價計量。該級別包括所有上市債務證券及上市股本證券，及以活躍市場報價計量部分非上市債務證券。
- 第二級： 公平價值根據報價以外由可觀察的市場所提供的數據計量及並不使用重大不可觀察的輸入數據。不可觀察輸入數據為未能提供市場資料的數據。
- 第三級： 公平價值使用重大不可觀察的輸入數據計量。此級別包括所有非上市股本證券，除部分非上市股本證券外，其公平價值之計量能以可觀察的市場輸入數據得出或驗證，其級別則可分類為公平價值架構中之第二級別。

於二〇二〇年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
<b>金融資產</b>				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	159	-	-	159
股本證券	669	-	249	918
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	200	-	-	200
股本證券	1,235	5	285	1,525
衍生金融工具				
利率掉期	-	46	-	46
跨貨幣利率掉期	-	328	-	328
遠期外匯合約	-	3	-	3
	<b>2,263</b>	<b>382</b>	<b>534</b>	<b>3,179</b>
<b>金融負債</b>				
受公平價值對沖之債券及票據	-	3,041	-	3,041
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	-	200	-	200
	<b>-</b>	<b>3,241</b>	<b>-</b>	<b>3,241</b>

### 43. 金融工具之公平價值(續)

#### (a) 金融工具以公平價值計量(續)

於二〇一九年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
<b>金融資產</b>				
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
<b>金融負債</b>				
受公平價值對沖之債券及票據	-	3,280	-	3,280
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	-	149	-	149
遠期外匯合約	-	1	-	1
	-	3,430	-	3,430

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。

#### (i) 第二級公平價值計量使用的估值方法及數據

第二級的跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之公平價值是根據各合約的條款及到期日，並已考慮現行利率及掉期交易對手之現時信用狀況以估計未來現金流量貼現至現值計算。

第二級的遠期外匯合約之公平價值是根據報告日金融機構的遠期匯率報價計量。

受公平價值對沖的債券及票據之公平價值是使用相近的金融工具現行市場利率貼現現金流量來計算。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 43. 金融工具之公平價值(續)

### (a) 金融工具以公平價值計量(續)

#### (ii) 第三級公平價值計量使用的估值方法及數據

在第三級的非上市股本證券之公平價值乃按照相關投資的資產淨值，或採用貼現現金流量模式或以參照可比較上市公司之市盈率倍數並經調整相關投資之市場流通性折讓的市場方法來釐定。

年內第三級公平價值計量餘額的變動如下：

	金融資產		總計
	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	
非上市股本證券			
於二〇一八年七月一日	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及七月一日	189	305	494
購入	<b>40</b>	–	<b>40</b>
售出	<b>(3)</b>	–	<b>(3)</b>
公平價值的變動確認於			
– 損益	<b>23</b>	–	<b>23</b>
– 其他全面收益	–	<b>(20)</b>	<b>(20)</b>
於二〇二〇年六月三十日	<b>249</b>	<b>285</b>	<b>534</b>

### (b) 非以公平價值列賬的金融資產及金融負債之公平價值

下表呈列集團於報告日以成本值或攤銷成本計量之金融工具賬面值，其公平價值有所不同。所有其他金融工具之公平價值與賬面值相若。

	2020		2019	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
債務證券	<b>625</b>	<b>639</b>	996	1,011
長期銀行借款及債券	<b>85,594</b>	<b>88,726</b>	82,757	83,593

債務證券之公平價值是以市場價格報價。長期銀行借款及債券之公平價值為於報告日以現行市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算。

其他非以公平價值計量之金融工具主要為短期性質或經常按當時市場利率變化重新定價。因此，其賬面值與公平價值相當接近。

#### 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：

	2020	2019
抵押銀行借款	856	1,096
無抵押銀行及其他借款	111,750	93,910
總借款	112,606	95,006
減：銀行存款及現金	(31,705)	(22,038)
淨債項	80,901	72,968
股東權益	571,813	566,405
淨債項與股東權益比率	14.1%	12.9%

#### 45. 綜合財務報表通過

載於第162至236頁之綜合財務報表於二〇二〇年九月十日獲董事局通過。

## 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二〇二〇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	73.82	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	232,919,333
數碼通電訊集團有限公司 (在香港上市)	3	71.85	電訊系統經營	112,227,510
新鴻基地產代理有限公司	7	100	資產及項目管理服務	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司	8	100	投資控股	2,472,515,162
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	90,000,000
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	5,000,000
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 (註10) 9,999,998
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
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

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)
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
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
紀奧有限公司		100	地產投資	1
昌保有限公司		100	地產發展及投資	1
Champion Dynasty 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
Connick Limited	1	100	地產投資	1美元
冠奧投資有限公司		64.30	地產發展及貿易	1
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
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
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

## 主要附屬公司

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)
其異有限公司		100	地產投資	2
Gleamland Limited	1	100	地產投資	1美元
寶殷有限公司		100	地產發展	2
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
信裕置業有限公司		100	地產發展及投資控股	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	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
Jumbo Pacific Limited		100	地產發展及投資	1
Joyful Polaris Limited	1	100	地產投資	1美元
Kamchatka Company Limited		100	地產投資	200
Kamsford Hong Kong Limited		100	地產投資	16,500,000
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
利必佳投資有限公司	7	100	地產投資	1,000



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)
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
信明(香港)有限公司		75	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	地產貿易股	1
舉捷有限公司		60	地產投資	10
奧匯有限公司		100	酒店管理及地產投資	1
利宙企業有限公司		100	地產貿易及投資	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
Precise Oceanic 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
Riderstract Development 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*
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*
Shubbery Company Limited		100	地產投資	200

## 主要附屬公司

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)
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	地產貿易	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
Splendid Sharp Limited		100	地產投資	4
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
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*
新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司		100	物業代理及一般代理	1
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
崇啓有限公司		100	地產發展及投資	1
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
同德(香港)有限公司		100	地產發展	1
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
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 (註10) 83,400美元
Upper Hill Company Limited	1	100	地產投資	1美元

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)
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·投資及貿易	1
華榮(香港)有限公司		100	地產發展及投資	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
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
Winter Ranch Limited		100	地產投資	1美元
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二〇二〇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 (%)			
+ 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 (%)			
<sup>#+</sup> 佛山市新升房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 佛山市新鋒房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 佛山市新晉房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 佛山市新駿房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 佛山市新昊房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 佛山市新匯房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 佛山市新景房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 杭州新匯東置業有限公司	3	45		地產發展及投資	註冊股本
<sup>#+</sup> 杭州新匯西有限公司	3	50		地產發展及投資	註冊股本

<sup>+</sup> 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

<sup>#</sup> 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二〇二〇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	業務	股份類別
		持有之應佔 總股本權益 (%)		
<sup>#</sup> 載通國際控股有限公司 (在香港上市)	1	39.60	公共運輸	普通股
<sup>#</sup> 隆益投資有限公司		29	地產發展及投資	普通股
<sup>#</sup> 香港駕駛學院有限公司		30	駕駛學院	普通股
<sup>#</sup> Onluck Finance Limited		35.44	財務	普通股
<sup>#</sup> Treasure Peninsula Limited		29	財務	普通股

<sup>+</sup> 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

<sup>#</sup> 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。

