

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



新鴻基地產發展有限公司

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇一八/一九年度全年業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

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

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

股息

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

業務回顧

物業銷售及租金收入

物業銷售

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

租金收入

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

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

香港地產業務

土地儲備

年內，集團繼續以不同途徑補充土地儲備，為其香港土地儲備增添了七個新項目。按所佔權益計算，新增的總樓面面積合共三百一十萬平方呎，其中兩幅住宅地皮是透過政府招標途徑購入，一幅位於啟德，另一幅位於大埔白石角；該兩幅地皮的零售部分將保留作出租用途。其餘的新增住宅用地主要來自農地轉換。這些用地的詳情可參閱下表：

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

*此地皮由新意網購入，將用作其業務擴展

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

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

地產發展

香港一手住宅市場在近期發生的社會事件下仍能保持相對穩定，但二手住宅市場的交投在二〇一九年首數個月反彈後轉為淡靜。回顧年內，按所佔權益計算，集團在香港錄得合約銷售額約港幣五百九十七億元，主要來自西九龍匯璽 II、白石角雲滙、何文田天鑄、元朗 PARK YOHO Milano 及 Grand YOHO。除住宅項目外，集團的石門寫字樓項目 W LUXE 在去年底推售，其標準單位已全部售罄。

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

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

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

物業投資

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

零售物業組合

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

V Walk 位於港鐵南昌站住宅項目匯璽的基座，是區內旗艦商場之一，已於二〇一九年七月開業，為該區顧客帶來全新的購物體驗。該商場樓面面積約三十萬平方呎，接近全部租出，匯聚一系列具特色的本地精選。北角匯是北角海璇發展項目的商場部分，樓面面積達十四萬五千平方呎，將雲集多樣化的生活時尚商舖和熱門食肆，預期在年底前陸續開業。

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

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

寫字樓物業組合

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

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

有賴有效的租戶組合調配及各行業租戶對樓面面積大的寫字樓有殷切的需求，九龍東的創紀之城商廈群繼續錄得整體續租租金上升。集團正興建兩幢位於觀塘巧明街 98 號合作發展項目的甲級寫字樓，總樓面約六十五萬平方呎，連同樓面約五十萬平方呎的基座商場，將於二〇二二/二三財政年度落成。九龍東是香港最大的商業區之一，該新項目將進一步提升集團在該區優質寫字樓租務市場的地位。

內地地產業務

土地儲備

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

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

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

地產發展

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

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

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

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

物業投資

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

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

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

南京國金中心一期已於最近落成，部分租戶經已遷入。南京國金中心二期的建築工程預計於二〇二〇年完成。該項目亦包括一個超過一百萬平方呎的高級商場，集團正與頂級跨國品牌和首次進駐南京的零售商戶洽談其預租事宜。

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

其他業務

酒店

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

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

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

電訊及資訊科技

數碼通

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

新意網

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

基建及其他業務

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

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

集團財務

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

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

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

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

企業管治

集團對高水平企業管治的堅持，是其業務長期增長和可持續發展的基石之一。

董事局在其轄下委員會協助下，指導和監督集團的整體策略。為進一步強化管理架構，董事局於年內為執行委員會委任多三

名成員。執行委員會定期召開會議，主要負責制定政策和就重要業務事宜作出決策。薪酬、提名和審核及風險管理委員會均由獨立非執行董事擔任主席，確保集團的策略得以妥善執行，以及適時應對業務風險。

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

可持續發展

集團秉持「以心建家」的精神，過去數十年來努力為香港作出貢獻，興建優質物業，與香港一起成長。集團視企業公民責任為可持續發展策略的核心一環，積極利用其資源和網絡回饋社會，同時鼓勵員工和持份者參與各類型社區慈善和環保活動，致力締造香港成為更美好的家園。

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

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

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

展望

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

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

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

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

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

香港正面對前所未有的挑戰，令集團在未來數年的業績表現多會不確定。

董事及致謝

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

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

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

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇一九年九月十二日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一九年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇一八年度之比較數字：-

綜合收益表

截至二〇一九年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇一九年	二〇一八年
收入	5(a)	85,302	85,644
銷售成本		<u>(40,455)</u>	<u>(43,752)</u>
毛利		44,847	41,892
其他淨收益		740	1,156
銷售及推銷費用		(4,791)	(4,937)
行政費用		<u>(2,938)</u>	<u>(2,658)</u>
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	5(a)	37,858	35,453
投資物業之公平價值增加		12,535	15,772
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		50,393	51,225
財務支出		<u>(2,446)</u>	<u>(1,985)</u>
財務收入		395	368
淨財務支出	6	(2,051)	(1,617)
所佔業績 (已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣二十二億三千萬元 (二〇一八年：港幣六十億八千一百萬元))：			
聯營公司		<u>445</u>	<u>612</u>
合營企業		<u>5,696</u>	<u>9,136</u>
	5(a) & 9(b)	6,141	9,748
稅前溢利	7	54,483	59,356
稅項	8	<u>(8,474)</u>	<u>(8,402)</u>
本年度溢利	5(a)	46,009	50,954
應佔：			
公司股東		44,912	49,951
永久資本證券持有人		171	174
非控股權益		<u>926</u>	<u>829</u>
		<u>46,009</u>	<u>50,954</u>

(以港幣為單位)

公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	9(a)		
基本		\$15.50	\$17.24
攤薄後		<u>\$15.50</u>	<u>\$17.24</u>
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)	9(b)		
基本		\$11.18	\$10.49
攤薄後		<u>\$11.18</u>	<u>\$10.49</u>

綜合全面收益表

截至二〇一九年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	二〇一九年	二〇一八年
本年度溢利	46,009	50,954
可能其後重新歸入損益的項目：		
境外業務折算賬項之匯兌差額	(3,522)	2,127
現金流量對沖		
— 年內直接於儲備內確認之公平價值收益	105	-
可供出售金融投資		
— 年內直接於儲備內確認之公平價值收益	-	427
— 售出投資後之公平價值收益撥入綜合收益表	-	(1)
	-	426
按公平價值計入其他全面收益的債務證券		
— 年內直接於儲備內確認之公平價值收益	2	-
所佔聯營公司及合營企業之其他全面(虧損)/收益	(605)	441
其後不會重新歸入損益的項目：		
按公平價值計入其他全面收益的股本證券		
— 年內直接於儲備內確認之公平價值虧損	(253)	-
所佔聯營公司之其他全面(虧損)/收益	(88)	225
本年度其他全面(虧損)/收益	(4,361)	3,219
本年度全面收益總額	41,648	54,173
本年度應佔全面收益總額：		
公司股東	40,659	53,109
永久資本證券持有人	171	174
非控股權益	818	890
	41,648	54,173

綜合財務狀況表

於二〇一九年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇一九年	二〇一八年
非流動資產			
投資物業		386,612	369,477
物業、機器及設備		35,862	34,587
聯營公司		6,014	5,570
合營企業		67,737	66,197
金融投資		3,313	3,384
無形資產		4,445	4,976
其他非流動資產		4,764	6,171
		<u>508,747</u>	<u>490,362</u>
流動資產			
供出售物業		196,107	177,367
存貨		356	440
業務及其他應收賬項	10	22,811	20,363
金融投資		1,103	859
銀行存款及現金		22,038	26,095
		<u>242,415</u>	<u>225,124</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(9,168)	(12,646)
業務及其他應付賬項	11	(28,699)	(30,825)
已收取售樓訂金		(16,983)	(12,230)
應付稅項		(11,052)	(10,551)
		<u>(65,902)</u>	<u>(66,252)</u>
流動資產淨值		<u>176,513</u>	<u>158,872</u>
資產總額減流動負債		<u>685,260</u>	<u>649,234</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(85,838)	(78,788)
遞延稅項負債		(23,328)	(21,660)
其他非流動負債		(275)	(354)
		<u>(109,441)</u>	<u>(100,802)</u>
資產淨值		<u>575,819</u>	<u>548,432</u>
資本及儲備			
股本		70,683	70,612
儲備金		495,722	468,486
股東權益		<u>566,405</u>	<u>539,098</u>
永久資本證券		3,813	3,887
非控股權益		5,601	5,447
權益總額		<u>575,819</u>	<u>548,432</u>

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準

於本年度業績初步公佈中載有有關截至二〇一九年及二〇一八年六月三十日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇一八年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至二〇一九年六月三十日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調方式提述需予注意的任何事項，及並無載有香港公司條例第 406(2)、407(2) 或 407(3) 條作出的聲明。

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

(2) 採納新香港財務報告準則及修訂本

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

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

本集團並未採用任何於本年度尚未生效的新訂準則或修訂本。

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(3) 會計政策之變動

(a) 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」

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

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

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

有關以往會計政策變動的性質和影響的進一步詳情載於下文及第 3 項 (c)。

本集團會計政策的主要變動

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

(i) 金融資產的分類和計量

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

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

— 以攤銷成本計量的金融資產

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

— 按公平價值計入其他全面收益的債務投資

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

— 按公平價值計入其他全面收益的股本投資

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

— 按公平價值計入損益之金融資產

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

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

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

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

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

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

(ii) 金融資產減值

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

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(b) 香港財務報告準則第 15 號「與客戶合約之收入」

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

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

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

有關以往會計政策變動的性質和影響的進一步詳情載於下文及第 3 項 (c)。

本集團會計政策的主要變動

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

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(i) 物業銷售的收入確認

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

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

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

香港財務報告準則第 15 號對現行內地物業銷售收入確認的會計政策並無重大影響。

(ii) 電訊服務合約中多元素組合安排的收入確認

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

(iii) 獲取合約的遞增成本

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

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(iv) 合約資產和負債之呈列

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

(c) 採納香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號的影響

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

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

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

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

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

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

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

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

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

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

(4) 未來會計政策之發展

香港財務報告準則第 16 號「租賃」(於二〇一九年七月一日開始之財政年度生效)

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

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

採納香港財務報告準則第 16 號預期對本公司之綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(5) 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算並不包括中央行政費用、其他淨收益、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。

(a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及合營企業於年內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇一九年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	36,518	16,372	23	23	36,541	16,395
中國內地	2,055	1,105	2,717	1,197	4,772	2,302
	38,573	17,477	2,740	1,220	41,313	18,697
物業租賃						
香港	16,555	12,741	3,143	2,632	19,698	15,373
中國內地	4,035	3,310	631	436	4,666	3,746
新加坡	-	-	713	559	713	559
	20,590	16,051	4,487	3,627	25,077	19,678
酒店業務	4,786	1,180	896	253	5,682	1,433
電訊	8,415	823	-	-	8,415	823
運輸基建及物流	4,261	1,341	3,574	409	7,835	1,750
數據中心業務	1,561	765	-	-	1,561	765
其他業務	7,116	1,186	415	56	7,531	1,242
	85,302	38,823	12,112	5,565	97,414	44,388
其他淨收益		740		30		770
未分配的行政費用		(1,705)		-		(1,705)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		37,858		5,595		43,453
投資物業之公平價值增加		12,535		2,418		14,953
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		50,393		8,013		58,406
淨財務支出		(2,051)		(497)		(2,548)
稅前溢利		48,342		7,516		55,858
稅項						
— 集團		(8,474)		-		(8,474)
— 聯營公司		-		(62)		(62)
— 合營企業		-		(1,313)		(1,313)
本年度溢利		39,868		6,141		46,009

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

截至二〇一八年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	35,699	13,914	26	22	35,725	13,936
中國內地	4,096	1,428	2,099	886	6,195	2,314
新加坡	-	-	23	11	23	11
	39,795	15,342	2,148	919	41,943	16,261
物業租賃						
香港	15,494	12,026	3,012	2,523	18,506	14,549
中國內地	3,917	3,196	540	338	4,457	3,534
新加坡	-	-	719	564	719	564
	19,411	15,222	4,271	3,425	23,682	18,647
酒店業務	4,438	1,227	895	243	5,333	1,470
電訊	9,988	847	-	-	9,988	847
運輸基建及物流	4,009	1,379	3,382	409	7,391	1,788
數據中心業務	1,304	668	-	-	1,304	668
其他業務	6,699	1,118	357	67	7,056	1,185
	<u>85,644</u>	<u>35,803</u>	<u>11,053</u>	<u>5,063</u>	<u>96,697</u>	<u>40,866</u>
其他淨收益		1,156		157		1,313
未分配的行政費用		(1,506)		-		(1,506)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		35,453		5,220		40,673
投資物業之公平價值增加		15,772		6,252		22,024
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		51,225		11,472		62,697
淨財務支出		(1,617)		(475)		(2,092)
稅前溢利		49,608		10,997		60,605
稅項						
— 集團		(8,402)		-		(8,402)
— 聯營公司		-		(60)		(60)
— 合營企業		-		(1,189)		(1,189)
本年度溢利		<u>41,206</u>		<u>9,748</u>		<u>50,954</u>

物業銷售業績包括香港及中國內地有關預售物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣五億一千八百萬元（二〇一八年：港幣七億七千萬）及港幣一億四千四百萬元（二〇一八年：港幣一億八千一百萬元）。

其他業務包括物業管理、百貨公司業務及金融服務的收入及溢利。

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益及金融資產淨投資收入。

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	二〇一九年	二〇一八年
香港	78,175	76,283
中國內地	6,678	8,647
其他	449	714
	<u>85,302</u>	<u>85,644</u>

(6) 淨財務支出

	二〇一九年	二〇一八年
利息支出	2,982	2,383
名義非現金利息	17	23
減：撥作資本性支出之金額	(553)	(421)
	<u>2,446</u>	<u>1,985</u>
銀行存款之利息收入	(395)	(368)
	<u>2,051</u>	<u>1,617</u>

(7) 稅前溢利

	二〇一九年	二〇一八年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	18,073	21,205
存貨銷售成本	4,912	6,001
折舊	1,617	1,463
無形資產攤銷（包括在銷售成本內）	544	544
獲取合約成本攤銷	751	-
無形資產減值	4	4
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	1,855	1,647
僱員開支（包括董事酬金及退休計劃供款）	8,511	7,881
股權支付	19	3
核數師酬金	24	23
出售按公平價值計入損益的金融資產虧損	24	-
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	22	-
出售物業、機器及設備虧損	34	16
及計入：		
股本證券股息收入	154	178
金融投資利息收入	84	77
售出可供出售金融投資溢利	-	4
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	-	30
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	-	68

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(8) 稅項

	二〇一九年	二〇一八年
本年度稅項支出		
香港利得稅	4,822	4,612
往年準備之低估/(高估)	6	(98)
	<u>4,828</u>	<u>4,514</u>
香港以外稅項	1,280	1,555
往年準備之低估/(高估)	1	(4)
	<u>1,281</u>	<u>1,551</u>
	<u>6,109</u>	<u>6,065</u>
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	1,856	1,783
其他暫時差異之產生及回撥	509	554
	<u>2,365</u>	<u>2,337</u>
	<u>8,474</u>	<u>8,402</u>

香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇一八年：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。

(9) 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣四百四十九億一千二百萬元 (二〇一八年：港幣四百九十九億五千一百萬元) 計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十八億九千七百二十三萬二千七百八十一股 (二〇一八年：二十八億九千六百七十五萬零八百二十五股) 計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十八億九千七百二十九萬二千六百一十三股 (二〇一八年：二十八億九千六百九十一萬九千五百四十二股)，此乃包括年內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數五萬九千八百三十二股 (二〇一八年：十六萬八千七百一十七股) 計算。

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣三百二十三億九千八百萬元（二〇一八年：港幣三百零三億九千八百萬元）來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	二〇一九年	二〇一八年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>44,912</u>	<u>49,951</u>
投資物業之公平價值增加		
附屬公司	(12,535)	(15,772)
聯營公司	(63)	(90)
合營企業	(2,355)	(6,162)
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	1,856	1,783
合營企業	188	171
非控股權益	<u>48</u>	<u>82</u>
扣除遞延稅項後之投資物業		
公平價值未變現收益	(12,861)	(19,988)
出售投資物業扣除遞延稅項後之		
公平價值已變現收益	<u>347</u>	<u>435</u>
投資物業公平價值變動淨額之影響	<u>(12,514)</u>	<u>(19,553)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u><u>32,398</u></u>	<u><u>30,398</u></u>

(10) 業務及其他應收賬項

包括在本集團業務及其他應收賬項內的業務應收賬項為港幣七十八億九千六百萬元（二〇一八年：港幣一百一十一億九千六百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之八十六（二〇一八年：百分之八十八），三十一天至六十天佔百分之四（二〇一八年：百分之三），六十一天至九十天佔百分之二（二〇一八年：百分之一），而超過九十天則為百分之八（二〇一八年：百分之八）。

(11) 業務及其他應付賬項

包括在本集團業務及其他應付賬項內的業務應付賬項為港幣二十九億零九百萬元（二〇一八年：港幣二十八億三千七百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之五十（二〇一八年：百分之五十六），三十一天至六十天佔百分之十九（二〇一八年：百分之十七），六十一天至九十天佔百分之五（二〇一八年：百分之二），而超過九十天則為百分之二十六（二〇一八年：百分之二十五）。

財務檢討

營業業績檢討

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

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

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

年內物業銷售包括所佔合營企業溢利貢獻總額為港幣一百八十六億九千七百萬元，較去年港幣一百六十二億六千一百萬元增加港幣二十四億三千六百萬元或百分之十五。香港物業銷售溢利總額為港幣一百六十三億九千五百萬元（二〇一八年：港幣一百三十九億三千六百萬元），較去年增加港幣二十四億元五千九百萬元或百分之十七點六，溢利貢獻主要來自出售匯璽 II、彤薈、雲海、PARK YOHO Milano 及海璇的住宅項目。中國內地物業銷售溢利為港幣二十三億零二百萬元（二〇一八年：港幣二十三億一千四百萬元），溢利貢獻主要來自出售瓏匯第二期、上海濱江凱旋門及峻林的住宅項目。於二〇一九年六月三十日，本集團包括所佔合營企業尚未確認收入的合約物業銷售金額為港幣五百一十九億元，其中港幣四百七十二億元主要來自香港發展項目預售包括晉海、晉海 II、PARK YOHO Napoli、雲匯及御半山，及港幣四十七億元來自中國內地發展項目預售。

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

本年度酒店業務包括所佔合營企業之營業溢利減少百分之二點五至港幣十四億三千三百萬元（二〇一八年：港幣十四億七千萬萬元），溢利減少主要是受 Hotel VIC 前期開業費用及本財政年度下半年市場環境放緩之影響。

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

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

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

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

財務來源及流動資本

(a) 資本管理，淨債項及負債比率

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

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

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

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

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

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

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

(b) 庫務政策

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

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。集團會透過外幣借款為香港業務營運融資，集團因而承受外匯風險。在適當時本集團會以跨貨幣利率掉期來對沖相關外幣借款之外匯風險。於二〇一九年六月三十日，集團的借項總額約百分之七十八為港元借款

(跨貨幣利率掉期後)及百分之九為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，餘下部分百分之十三主要為人民幣借款則為中國內地物業項目建築費用的融資。本集團須承擔主要以中國內地為主之境外附屬公司及合營企業換算其財務報表時所產生的換算風險。中國內地項目的土地收購主要以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。中國內地之持續業務發展透過內部資源及人民幣借款融資作為自然對沖以減低集團匯率風險。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖中國內地投資淨值之換算風險。於二〇一九年六月三十日，本集團的淨資產約百分之十九以人民幣結算。年內境外業務折算為集團的呈列貨幣所產生匯兌儲備減少為港幣四十億元並確認於股東權益之匯兌儲備內。

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

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

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

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

資產抵押

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

或然負債

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

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

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

釐定董事薪酬之準則

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

股息

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

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

股東週年大會

二〇一九年股東週年大會將於二〇一九年十一月七日（星期四）舉行。二〇一九年股東週年大會通告將在適當時間登載及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (1) 為釐定有權出席二〇一九年股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由二〇一九年十一月四日（星期一）至二〇一九年十一月七日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶。為確保合資格出席二〇一九年股東週年大會並於會上投票，股東須於二〇一九年十一月一日（星期五）下午四時三十分或之前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書（統稱「股份過戶文件」），辦理登記。
- (2) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二〇一九年十一月十三日（星期三）暫停辦理股份過戶登記手續；於當日將不會登記股份過戶。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於二〇一九年十一月十二日（星期二）下午四時三十分或之前呈交股份過戶文件，辦理登記。
- (3) 股份過戶文件須呈交至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

購入、出售或贖回上市證券

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

審核及風險管理委員會

截至二〇一九年六月三十日止年度之全年業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱，而本集團綜合財務報表經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

遵守企業管治守則

於截至二〇一九年六月三十日止年度內，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文A.2.1條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有三名非執行董事及九名獨立非執行董事，他們提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

年報

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇一八至一九年年報，將於二〇一九年十月底前登載於香港交易及結算所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com，並寄發印刷本予股東。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一九年九月十二日

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