

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



# 信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

## 主席報告

本人謹向股東提交二零一七／二零一八年度之年報。

### 業績

截至二零一八年六月三十日止之財政年度，集團股東應佔純利為一百三十九億九千五百九十萬港元（二零一六／二零一七：七十四億一千四百六十萬港元）。每股盈利為二點一八港元（二零一六／二零一七：一點一九港元）。本年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）二十一億八千四百一十萬港元，二零一六／二零一七財政年度之投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）為十八億八千七百八十萬港元。於二零一七／二零一八財政年度內，集團以交易價款一百零五億一千零九十萬港元出售位於成都的信和·御龍山物業發展項目百分之八十的股權，並錄得一項一次性的附屬公司出售事項收益五十六億五千三百萬港元，及一項保留百分之二十權益的公平值收益七億六千一百九十萬港元。在扣除一次性的出售收益及保留信和·御龍山百分之二十權益的公平值收益後，集團的本年度純利為七十五億八千一百萬港元。

截至二零一八年六月三十日止之財政年度，在扣除投資物業公平值變動及保留信和·御龍山百分之二十權益的公平值收益之影響後，集團股東應佔基礎純利為一百一十億四千九百九十萬港元（二零一六／二零一七：五十五億二千六百八十萬港元）。年內每股基礎盈利為一點七二港元（二零一六／二零一七：零點八九港元）。在扣除一次性的出售收益後，集團本年度基礎純利為五十三億九千六百九十萬港元。

## 股息

董事會建議派發截至二零一八年六月三十日止財政年度之末期息每股四十仙，給予在二零一八年十一月一日名列於本公司股東名冊之股東。連同已於二零一八年四月二十日派發之中期息每股十三仙及特別股息每股四十五仙，截至二零一八年六月三十日止之財政年度每股派息共九十八仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議須待（一）二零一八年十月二十五日召開之股東周年大會批准及（二）香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零一八年十一月八日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零一八年十二月四日發送給股東。

## 業務回顧

### （一）銷售活動

截至二零一八年六月三十日止之財政年度內，集團物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為八十八億九千零五十萬港元（二零一六/二零一七：一百五十億二千九百一十萬港元）。

物業銷售總收入主要來自出售位於元朗的朗屏 8 號（售出百分之九十九）、西貢的逸瓏園（售出百分之九十）及逸瓏海滙（售出百分之七十八）、大嶼山的 **Botanica Bay**（售出百分之一百）、九肚的玫瑰山（售出百分之一百）、白石角的天賦海灣（售出百分之九十九）、香港仔的深灣 9 號（售出百分之九十九）及漳州的信和·御龍天下第二期（售出百分之九十九）之住宅單位。

集團預計於二零一八年下半年推出三個住宅項目發售，這些項目為位於長沙灣的一號九龍道、白石角的逸瓏灣 8 及觀塘的凱滙。推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間。

中國內地項目方面，漳州的信和·御龍天下第三期合共有一千二百六十八個住宅單位，集團於二零一八年上半年推出當中的三百二十七個住宅單位發售，目前售出約百分之九十三的已推出發售之單位。

## (二) 土地儲備

於二零一八年六月三十日，集團在中國內地、香港、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約二千一百九十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十、住宅佔百分之三十六點三、工業佔百分之十一、停車場佔百分之七點二及酒店佔百分之五點五。以土地狀況劃分，發展中物業為九百三十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百八十萬平方呎，及已完成之銷售物業為八十萬平方呎。集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

截至二零一八年六月三十日止之財政年度內，集團從香港特別行政區政府購入兩幅在香港的地皮及四個項目的發展權，應佔總樓面面積約一百二十萬平方呎。詳細資料如下：

地點	用途	集團 所佔權益	應佔 樓面面積 (平方呎)
1. 香港九龍何文田 亞皆老街第139至147號	住宅	合作發展	309,707
2. 香港九龍 油塘高超道 油塘通風樓物業發展項目 新九龍內地段第6602號	住宅	合作發展	260,274
3. 香港香港仔 黃竹坑站第二期發展項目 香港仔內地段第467號B地盤	住宅	合作發展	246,496
4. 香港九龍長沙灣 興華街西對出 新九龍內地段第6549號	住宅	22.5%	222,258
5. 香港新界沙田 馬鞍山白石 沙田市地段第611號	住宅	100%	119,351
6. 香港九龍旺角 新填地街／山東街 九龍內地段第11254號	住宅	合作發展	67,322
			<hr/> <hr/> 1,225,408

### (三) 物業發展

截至二零一八年六月三十日止之財政年度內，集團以下三個香港項目取得「佔用許可證」（俗稱「入伙紙」）及「合約完成證明書」（俗稱「滿意紙」）。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 逸瓏園 香港新界西貢 大網仔路8號	住宅	100%	249,133
2. 朗屏8號 香港新界元朗 擴業街8號	住宅	合作發展	209,575
3. 逸瓏海滙 香港新界西貢 康村路9號	住宅	100%	173,796
			<hr/> <hr/> <b>632,504</b>

於二零一七／二零一八財政年度之後，集團位於粉嶺和豐街 28 號的囍逸在二零一八年七月及位於灣仔適安街 9 號的曉寓在二零一八年八月取得「佔用許可證」。囍逸以容積率計算之總面積約二十萬九千九百零九平方呎，當中住宅面積約十三萬五千八百九十一平方呎，商用面積約三萬四千四百九十七平方呎及停車場面積約三萬九千五百二十一平方呎。住宅單位用作出售（售出百分之九十八）及商用部分作租賃用途。曉寓以容積率計算之面積約一萬一千一百九十五平方呎，提供二十二個住宅單位作租賃用途。

中國內地方面，集團於截至二零一八年六月三十日止之財政年度內，完成了位於漳州的信和·御龍天下第二期，應佔樓面面積約一百三十萬平方呎。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
信和·御龍天下第二期 中國福建省漳州市 薌城區騰飛路298號	住宅／ 商用	100%	1,352,508
			1,352,508

#### (四) 租賃活動

於二零一八年六月三十日止之財政年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）上升百分之三點三至四十億八千二百五十萬港元（二零一六／二零一七：三十九億四千九百一十萬港元），淨租金收益上升百分之二點四至三十五億七千二百萬港元（二零一六／二零一七：三十四億八千六百萬港元）。截至二零一八年六月三十日止之財政年度內，集團投資物業組合整體出租率約為百分之九十六（二零一六／二零一七：百分之九十七）。

於二零一七／二零一八財政年度內，集團在香港的商舖物業租金收入錄得增長，整體出租率約為百分之九十七（二零一六／二零一七：百分之九十八）。集團旗艦商場，即屯門市廣場一期、奧海城一期、二期及三期的租賃業務表現平穩。

於二零一七／二零一八財政年度內，集團的寫字樓物業組合租金收益穩步上升，整體出租率約為百分之九十六（二零一六／二零一七：百分之九十七）。雖然整體出租率下降至約百分之九十三（二零一六／二零一七：百分之九十五），但集團工業物業整體租金收益穩步增長。

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

於二零一八年六月三十日，集團在中國內地、香港、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千一百八十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十一點九、工業佔百分之十四點八、停車場佔百分之十二點九、酒店佔百分之七點七及住宅佔百分之二點七。

## （五）酒店

集團旗下酒店包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港港麗酒店、悉尼威斯汀酒店及香港遨凱酒店。於二零一八年六月三十日止之財政年度內，集團整體酒店業務表現平穩。集團將繼續努力提升旗下酒店的服務質素，確保我們的顧客能在酒店得到愉悅的體驗。

## （六）中國內地業務

中國的經濟結構性改革繼續取得良好成績，國內生產總值連續三個季度增長百分之六點八，部分原因是聚焦以消費和創新作為經濟增長的新動力。其他經濟指標也轉好，如服務業和個人消費佔國內生產總值的比重，城市化比率從百分之五十二點六上升至百分之五十八點五，過去五年約有八千萬人獲得城市永久戶籍。中央政府為改善國內經濟結構、開放市場及提高國家效率所作出的巨大努力，有助經濟平衡發展。在創新方面，中國近年以策略性方針推動國家創新發展，根據二零一八年全球創新指數，中國首次躋身世界前二十大創新經濟體之列。

於二零一八年七月六日，美國政府宣布對價值三百四十億美元的進口中國商品徵收百分之二十五的進口關稅。隨後，美國政府公布了一份或需進一步徵收關稅的中國商品清單。國際貿易施加障礙有可能觸發廣泛的供應鏈問題、降低產品的競爭力並減緩兩國的經濟增長。然而，自二零一一年初以來，中國從出口市場為主的經濟增長模式轉為以消費為主導的增長模式，同時維持與歐洲大陸和亞洲各國的貿易關係，這可能有助抵銷美國方面採取世界貿易保護主義帶來的經濟影響。

中國住宅物業銷售價格和成交量在二零一七年和二零一八年上半年均有所增長。房屋需求保持平穩，庫存水平趨於穩定。中國房屋市場受中央政府減少庫存過剩政策所影響，控制金融風險和加強監管控制能引領中國住宅物業市場走向更健康和可持續的環境。

於二零一八年六月三十日，集團在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約五百三十萬平方呎，當中應佔樓面面積約四百三十萬平方呎為發展中物業。發展項目為位於漳州的信和·御龍天下（全資擁有）、前海的服務式住宅項目（佔百分之五十權益）及成都的信和·御龍山（佔百分之二十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零一七年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

## 財務

於二零一八年六月三十日，集團擁有現金及銀行存款二百二十三億九千三百二十萬港元。扣除借貸總額二十三億七千五百七十萬港元，集團於二零一八年六月三十日擁有淨現金二百億零一千七百五十萬港元。借貸總額中百分之三十點三於一年內償還，百分之三十四點一於兩至三年內償還及餘下部分於三至四年內償還。集團借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千五百九十一億零七百四十萬港元及一千三百九十五億八千一百九十萬港元。

集團大部分債務為港元，一部分為新加坡元及澳元。以新加坡元計值的借貸主要為新加坡項目提供資金，以澳元計值的借貸則主要為悉尼項目提供資金。除上述事項外，集團於二零一七／二零一八財政年度內在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金為港元，一部分為人民幣、澳元及美元。集團維持一向穩健的財務管理制度，外匯風險審慎地維持於低水平。

## 企業管治

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

## 顧客服務

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

## 企業社會責任

集團秉持良好企業公民的精神，積極參與各項社區活動、義工服務、綠色項目及藝術活動，推廣可持續發展、環境保護、文化保育及藝術文化。信和置業自二零一二年九月起入選為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股，肯定集團在推動企業可持續發展、提高環保水準、社會責任和企業管治方面的努力。集團於二零一七／二零一八財政年度內，參照香港交易及結算所有限公司《主板上市規則》附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」發表了《二零一七年可持續發展概覽》。

為進一步推行可持續發展，集團於二零一八年四月啟動「塑減行動」，承諾以二零一七年為基數，於二零二二年前在各業務範疇減少單次使用即棄塑膠量百分之五十。於二零一八年六月，集團慶祝「商廈天台綠化計劃」十周年。計劃結合市區耕種、環保、推動社區參與及社會共融等元素，更充分體現集團實踐企業社會責任的重點—與員工、商業夥伴及客戶一起努力，攜手共建更美好未來。

培育年輕一代是集團社區服務重點之一。集團於二零一四年推出「Go Code 程式小先鋒」計劃，為基層學童提供免費編程課程，幫助培育創科人才。二零一八年有十八間社福機構及學校參加，學額由二零一四年約二十個增加至今年逾一千五百個。

為進一步推動藝術文化發展及普及，集團於二零一三年推出「信和社區藝術」計劃，透過創作藝術作品及舉辦創意工作坊，將服務擴展至幼稚園、學校及兒童院等社區設施。

二零零八年三月，集團主要股東黃氏家族成立非牟利機構「香港歷史文物保育建設有限公司」（「該公司」）。該公司將古物諮詢委員會評為二級歷史建築的舊大澳警署活化並改建成大澳文物酒店（「該酒店」），提供九間富殖民地建築特色的客房，並於二零一二年三月開始營運。該酒店以非牟利機構社會企業模式運作，為香港特別行政區政府「活化歷史建築伙伴計劃」其中一項計劃。該酒店獲頒「二零一三年聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」優異項目獎，成為本港首家獲聯合國教科文組織頒獎的酒店。

## 展望

在二零一七年十月舉行的中國共產黨第十九次全國代表大會上，中央政府強調優先發展粵港澳大灣區（下稱「大灣區」）倡議。大灣區是由習近平主席領導的國家級政策，香港是參與者之一。倡議重點是將包括十一個主要城市在內的地區發展成世界級城市群，成為適合工作、生活和旅遊的地區以及創新科技中心。為此，需大量協調和溝通工作，包括立法、稅制、規定、醫療保健和科學研究。中央政府將制定政策和措施促進大灣區發展。大灣區中每個城市的經濟和人力資源優勢可透過該倡議產生協同效應。

兩個基建項目將於今年完成，即港珠澳大橋和全長二十六公里的廣深港高速鐵路香港段，是將廣州、中山、珠海、澳門城際連結的鐵路項目。這些發展將促進大灣區內的聯繫和市場整合。在落馬洲河套地區興建港深創新及科技園及位於白石角的科學園，將提供支持重要創新領域如醫療、生物醫學科技、人工智能、物料與精密工程研發工作的生態系統。大灣區計劃快將取得成果，讓香港不僅成為世界級城市，也成為「智慧城市」，令人鼓舞。由此產生的增長潛力和商機，對大灣區地區每個城市帶來深遠影響。

中國的一帶一路倡議通過連接兩條路線進一步貫通六條經濟走廊，建立各類跨國組織和多邊貿易協定，展示了中央政府促進更廣泛、更有活力的國際貿易與合作平台的決心。一帶一路和大灣區互為補充。一帶一路代表中國在國際層面上的經濟策略，而大灣區是中央政府在中國南部進行經濟改革的一部分，收窄經濟差距，提高城市間的市場效率。香港在透過大灣區以支持國家發展一帶一路中擔當重要角色。

在香港，增加土地供應在過去數年是香港特別行政區政府關注重點。土地供應專責小組於二零一七年九月成立，並於二零一八年四月就住宅物業土地供應進行為期五個月的公眾諮詢。預計公眾諮詢報告將於二零一八年年底前公布，將展示更全面的土地供應方針。在此發布前，香港特別行政區政府於二零一八年六月二十九日宣布了六項新措施，以解決短期房屋供應問題。制定這些房屋措施的目標是（一）將資助房屋售價與市場價格脫勾，讓更多市民可負擔資助出售單位；（二）增加資助房屋單位的供應，並進一步支持提供過渡性房屋；（三）鼓勵加快私人住宅物業的供應。其中四項措施涉及政府房屋，即（甲）重新分配部分私人房屋用地作興建公營房屋之用；（乙）修改資助房屋的定價政策，讓更多市民可負擔；（丙）成立專責小組，協助社區推動過渡性住屋計劃；及（丁）邀請市區重建局將馬頭圍道項目作為首次置業先導計劃。

管理層將繼續增加收益、提高效率和生產力，並提升產品和服務質素。在香港物業發展方面，集團很高興在二零一七／二零一八財政年度內增添了六幅地皮作住宅發展用途，應佔總樓面面積約一百二十萬平方呎，當中五幅地皮位處市區，擁完善交通網絡。集團將繼續採取選擇性策略補充土地儲備，提高盈利，為股東增值。集團的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務和物業管理服務，將繼續為集團帶來穩定收入。集團財務穩健，有助應對經濟環境變化。

## 員工與管理層

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

主席  
黃志祥

香港，二零一八年八月三十日



# 信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

## 全年業績

本集團截至二零一八年六月三十日止年度之經審核業績如下：

### 綜合損益表

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
收入	2	10,730,234,383	18,333,874,993
銷售成本		(3,659,505,877)	(7,859,044,281)
直接費用		(2,212,066,179)	(2,561,113,098)
毛利		4,858,662,327	7,913,717,614
投資物業公平值變動		927,408,331	1,332,948,974
其他收益及其他利益或虧損		706,619,645	218,666,575
買賣證券公平值變動		279,580	1,947,960
出售一附屬公司部分權益之收益		7,054,614,889	-
出售投資物業之收益		25,359,937	86,699,964
行政費用		(818,028,137)	(778,493,558)
其他營運費用		(187,460,348)	(173,656,571)
財務收益		565,100,848	497,936,595
財務成本		(99,646,671)	(213,657,936)
減：已撥充成本之利息		46,634,202	17,936,109
財務收益淨額		512,088,379	302,214,768
應佔聯營公司業績	3	2,358,377,030	1,546,143,601
應佔合營企業業績	4	227,880,222	164,165,699
除稅前溢利	5	15,665,801,855	10,614,355,026
所得稅項	6	(1,631,667,600)	(2,507,862,151)
本年度溢利		14,034,134,255	8,106,492,875
應佔溢利：			
本公司股東		13,995,949,179	7,414,672,305
非控股權益		38,185,076	691,820,570
		14,034,134,255	8,106,492,875
中期股息每股 13 港仙 (二零一七年：13 港仙)		838,300,093	813,931,853
特別股息每股 45 港仙 (二零一七年：無)		2,901,808,013	-
擬派發末期股息每股 40 港仙 (二零一七年：40 港仙)		2,641,224,521	2,526,229,908
每股盈利（賬目所示之每股盈利）— 基本	7(a)	2.18	1.19
每股盈利（每股基礎盈利）— 基本	7(b)	1.72	0.89

## 綜合損益及其他全面收益表

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
本年度溢利	<u>14,034,134,255</u>	<u>8,106,492,875</u>
其他全面（支出）收益		
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
可供出售之投資公平值變動之（虧損）收益	(19,671,216)	200,762,620
換算海外地區業務之匯兌差額	<u>49,755,154</u>	<u>(45,106,714)</u>
	<b>30,083,938</b>	155,655,906
<i>已重新分類至損益之項目：</i>		
出售一附屬公司部分權益時撇銷其儲備	(238,051,292)	-
出售一聯營公司時撇銷其儲備	(250,654,404)	-
註銷一聯營公司時撇銷其儲備	-	(117,203,701)
本年度其他全面（支出）收益	<u>(458,621,758)</u>	<u>38,452,205</u>
本年度全面收益淨額	<u><b>13,575,512,497</b></u>	<u><b>8,144,945,080</b></u>
應佔全面收益淨額：		
本公司股東	13,537,327,421	7,453,124,510
非控股權益	<u>38,185,076</u>	<u>691,820,570</u>
	<u><b>13,575,512,497</b></u>	<u><b>8,144,945,080</b></u>

綜合財務狀況表  
於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>62,712,904,952</b>	61,360,795,684
酒店物業		<b>1,914,892,089</b>	1,926,929,883
物業、廠房及設備		<b>238,035,246</b>	209,063,754
預付土地租賃款項 — 非流動		<b>1,118,004,432</b>	1,126,413,923
投資聯營公司權益		<b>20,157,208,184</b>	16,530,777,959
投資合營企業權益		<b>3,262,044,031</b>	3,208,139,224
可供出售之投資		<b>916,125,322</b>	962,731,330
借予聯營公司款項		<b>2,858,796,861</b>	4,132,772,917
借予合營企業款項		<b>10,843,649,095</b>	3,009,904,156
借予一被投資公司款項		-	15,385,955
長期應收貸款		<b>1,841,372,646</b>	1,836,410,355
		<b><u>105,863,032,858</u></b>	<u>94,319,325,140</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>24,892,353,735</b>	23,588,805,558
已完成物業存貨		<b>2,139,272,389</b>	1,266,835,062
酒店存貨		<b>20,933,472</b>	21,115,825
預付土地租賃款項 — 流動		<b>20,027,636</b>	19,823,175
買賣證券		<b>10,449,495</b>	10,167,465
應收聯營公司款項		<b>305,893,240</b>	272,053,241
應收合營企業款項		<b>2,318,510,095</b>	704,540,843
應收非控股權益款項		<b>65,763,095</b>	212,629,297
應收貿易賬款及其他應收	8	<b>1,014,388,336</b>	1,360,966,521
長期應收貸款之本期部分		<b>63,369,452</b>	65,055,071
可收回稅款		<b>139,032</b>	281,593,373
有限制銀行存款		<b>433,845,692</b>	1,926,429,569
定期存款		<b>18,538,666,235</b>	28,194,108,188
銀行存款及現金		<b>3,420,751,766</b>	3,022,416,755
		<b><u>53,244,363,670</u></b>	<u>60,946,539,943</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付	9	<b>5,943,918,338</b>	4,535,110,800
已收出售物業之訂金		<b>1,325,650,079</b>	7,992,318,014
應付聯營公司款項		<b>2,364,904,027</b>	1,646,848,617
應付合營企業款項		<b>65,945</b>	7,329
應付非控股權益款項		<b>36,094,469</b>	55,962,725
應付稅項		<b>1,740,926,555</b>	1,945,208,640
銀行及其他借貸			
— 於一年內到期		<b>719,684,111</b>	3,875,439,917
		<b><u>12,131,243,524</u></b>	<u>20,050,896,042</u>
流動資產淨額		<b><u>41,113,120,146</u></b>	<u>40,895,643,901</u>
資產總值減流動負債		<b><u>146,976,153,004</u></b>	<u>135,214,969,041</u>

綜合財務狀況表 — 續  
於二零一八年六月三十日

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
資本及儲備		
股本	<b>44,560,016,005</b>	40,590,631,436
儲備	<b>95,021,924,733</b>	87,763,136,246
本公司股東應佔權益	<b>139,581,940,738</b>	128,353,767,682
非控股權益	<b>860,175,745</b>	971,301,683
權益總額	<b>140,442,116,483</b>	129,325,069,365
非流動負債		
長期銀行借貸		
— 到期日超過一年	<b>1,656,000,000</b>	2,046,229,161
遞延稅項	<b>2,387,146,526</b>	2,160,969,959
聯營公司提供之借款	<b>1,261,934,843</b>	1,025,320,593
非控股權益提供之借款	<b>1,228,955,152</b>	657,379,963
	<b>6,534,036,521</b>	5,889,899,676
	<b>146,976,153,004</b>	135,214,969,041

附註：

## 1. 編製基準

本綜合財務報告書乃按照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則與香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港《公司條例》規定之適當披露而編製。本綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算。

於年度業績初步公布中載有有關截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度之財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告書，惟皆來自於該財務報告書。根據香港《公司條例》第436條有關法定財務報告書所披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662（3）條及附表6第3部分之要求遞交截至二零一七年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處，及將會於適當時間遞交截至二零一八年六月三十日止年度之財務報告書。

本公司之核數師已就該兩個年度本公司及其附屬公司（「本集團」）之財務報告書發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第406（2）條、第407（2）或（3）條所指之聲明。

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第 7 號之修訂	披露改進計劃
香港會計準則第 12 號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第 12 號之修訂	作為香港財務報告準則於二零一四年至二零一六年周期之年度改進之其中部分

除下文所述外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團本期及前期之財務表現及／或於本綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

### 香港會計準則第 7 號之修訂 披露改進計劃

本集團於本年度首次應用此修訂。此修訂規定實體提供披露事項，使財務報告書使用者可評估因融資業務而產生之負債變動，包括現金流動產生之變動及非現金變動。此外，倘該等金融資產之現金流動或將來之現金流動將計入融資活動之現金流動內，則該修訂亦要求披露該等財務資產之變動。

詳細而言，此修訂規定披露以下因融資業務而產生之負債變動：(i) 融資現金流動變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權產生之變動；(iii) 外幣匯率變動之影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

## 2. 營運分部

本集團之營運分部呈報為六個營運分區 — 物業銷售、物業租賃、物業管理及其他服務、酒店經營、證券投資及財務。此乃就資源分配與評估表現向主要營運決策者（即本公司董事）呈報之計算準則。

### 分部業績

截至二零一八年六月三十日止年度

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

截至二零一七年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自		應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	外間之收入	業績				
物業						
物業銷售	13,184,908,744	4,425,733,098	1,844,210,544	505,794,186	15,029,119,288	4,931,527,284
物業租賃	3,068,821,443	2,679,433,112	855,982,517	782,782,017	3,924,803,960	3,462,215,129
	16,253,730,187	7,105,166,210	2,700,193,061	1,288,576,203	18,953,923,248	8,393,742,413
物業管理及其他服務	1,122,069,384	265,094,596	102,119,681	21,298,371	1,224,189,065	286,392,967
酒店經營	839,786,627	301,614,452	435,441,227	198,918,004	1,275,227,854	500,532,456
證券投資	85,982,102	85,982,102	3,900	3,900	85,986,002	85,986,002
財務	32,306,693	32,306,693	7,168,473	7,168,473	39,475,166	39,475,166
	<b>18,333,874,993</b>	<b>7,790,164,053</b>	<b>3,244,926,342</b>	<b>1,515,964,951</b>	<b>21,578,801,335</b>	<b>9,306,129,004</b>

### 計量

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

## 2. 營運分部 — 續

### 除稅前溢利之對賬

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
分部溢利	<b>6,957,599,058</b>	9,306,129,004
投資物業公平值變動	<b>927,408,331</b>	1,332,948,974
其他收益及其他利益或虧損	<b>705,858,096</b>	218,244,064
買賣證券公平值變動	<b>279,580</b>	1,947,960
出售一附屬公司部分權益之收益	<b>7,054,614,889</b>	-
出售投資物業之收益	<b>25,359,937</b>	86,699,964
行政費用及其他營運費用	<b>(872,531,845)</b>	(823,817,835)
財務收益淨額	<b>507,550,396</b>	297,858,546
應佔聯營公司及合營企業業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	<b>(131,998,448)</b>	32,353,699
— 投資物業公平值變動	<b>1,518,907,692</b>	810,327,296
— 出售投資物業之收益	<b>3,187,350</b>	15,551,855
— 行政費用及其他營運費用	<b>(220,714,492)</b>	(287,508,541)
— 財務成本淨額	<b>(201,019,182)</b>	(70,504,856)
— 所得稅項	<b>(608,699,507)</b>	(305,875,104)
	<b>359,663,413</b>	194,344,349
除稅前溢利	<b>15,665,801,855</b>	10,614,355,026

截至二零一八年六月三十日止年度內，內部分部銷售為 54,318,404 港元 (二零一七年：53,643,787 港元) 並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

### 地域資料

本集團於四個主要地區進行業務 — 香港、中華人民共和國(「中國」)、新加坡及澳洲。

本集團按業務地區劃分之來自外間之收入與應佔聯營公司及合營企業收入與按資產地區劃分之非流動資產(不包括金融工具)所詳述如下：

	本公司及其附屬公司 之來自外間之收入		應佔聯營公司 及合營企業收入		本集團之非流動資產	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元
香港	<b>8,555,707,572</b>	14,391,696,074	<b>3,873,001,543</b>	2,836,989,735	<b>77,943,804,038</b>	75,618,447,116
中國	<b>1,194,935,309</b>	3,011,795,328	<b>811,288,985</b>	185,217,023	<b>6,996,103,900</b>	4,452,827,369
新加坡	<b>979,591,502</b>	930,383,591	-	-	<b>4,209,255,440</b>	4,105,646,964
澳洲	-	-	<b>219,850,569</b>	222,719,584	<b>253,925,556</b>	185,198,978
	<b>10,730,234,383</b>	18,333,874,993	<b>4,904,141,097</b>	3,244,926,342	<b>89,403,088,934</b>	84,362,120,427

### 3. 應佔聯營公司業績

本集團應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值變動（已扣除遞延稅項）1,165,421,179 港元（二零一七年：614,033,643 港元）已確認於聯營公司之損益表內。

### 4. 應佔合營企業業績

本集團應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值變動 146,251,675 港元（二零一七年：93,384,583 港元）已確認於合營企業之損益表內。

### 5. 除稅前溢利

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
除稅前溢利已扣除（計入）下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷 （包括於其他營運費用內）	19,925,406	19,987,443
酒店存貨消耗之成本 （包括於直接費用內）	114,413,780	104,018,586
出售物業成本	3,659,505,877	7,859,044,281
物業、廠房及設備與酒店物業之攤銷及折舊 （包括於其他營運費用內）	110,241,479	98,270,625
出售物業、廠房及設備之虧損（收益）	1,066,218	(411,414)
物業、廠房及設備撇銷	400	3,830
應收貿易賬款之減值虧損之確認	1,114,139	1,516,165
出售一聯營公司之收益（包括於其他收益及其他利 益或虧損內）	(542,434,342)	-
註銷一聯營公司之收益（包括於其他收益及其他利 益或虧損內）	-	(117,360,800)

## 6. 所得稅項

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
支出（回撥）包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備按稅率16.5%計算 （二零一七年：16.5%）	456,120,543	792,389,956
以往年度（超額）不足撥備	<u>(1,834,021)</u>	<u>86,042</u>
	<u>454,286,522</u>	<u>792,475,998</u>
海外		
本年度撥備	170,975,799	378,775,600
以往年度（超額）不足撥備	(35,687,177)	1,372,002
土地增值稅	149,428,145	1,074,994,898
出售一附屬公司及一聯營公司之企業所得稅	<u>692,982,405</u>	<u>-</u>
	<u>977,699,172</u>	<u>1,455,142,500</u>
	<u>1,431,985,694</u>	<u>2,247,618,498</u>
遞延稅項	<u>199,681,906</u>	<u>260,243,653</u>
	<u>1,631,667,600</u>	<u>2,507,862,151</u>

海外之稅項乃按照當地有關稅務法例計算。

## 7. 每股盈利

### (a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>13,995,949,179</u>	<u>7,414,672,305</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之 加權平均數	<u>6,421,831,449</u>	<u>6,230,934,375</u>

## 7. 每股盈利 — 續

### (b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利11,049,981,582港元(二零一七年：5,526,868,895港元)，已撇除本集團、聯營公司及合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及出售一附屬公司部分權益所產生之保留權益之公平值收益，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利（如以上所詳述）相同。溢利之對賬如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>13,995,949,179</b>	7,414,672,305
投資物業公平值變動	<b>(927,408,331)</b>	(1,332,948,974)
相關遞延稅項計入之影響	<b>36,890,999</b>	34,006,102
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	<b>(1,372,656,017)</b>	(716,942,713)
— 相關遞延稅項計入之影響	<b>207,234,838</b>	102,909,070
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	<b>(146,251,675)</b>	(93,384,583)
	<b>(2,202,190,186)</b>	(2,006,361,098)
非控股權益應佔數額	<b>18,100,815</b>	118,557,688
本公司股東應佔投資物業公平值變動淨額之影響	<b>(2,184,089,371)</b>	(1,887,803,410)
	<b>11,811,859,808</b>	5,526,868,895
出售一附屬公司部分權益所產生之保留權益之公平值收益	<b>(761,878,226)</b>	-
本公司股東應佔基礎溢利	<b>11,049,981,582</b>	5,526,868,895

## 8. 應收貿易賬款及其他應收

於二零一八年六月三十日，本集團之應收貿易賬款及其他應收包括應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）205,530,033港元（二零一七年：205,023,380港元）。應收貿易賬款主要包括應收租金及應收物業銷售款項。應收租金乃由租戶預先繳納。應收物業銷售款項乃按物業項目之銷售條款由買家結算。

於報告日之應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
未逾期	<b>46,456,391</b>	74,852,885
逾期：		
1 – 30 日	<b>78,437,598</b>	63,902,107
31 – 60 日	<b>37,653,894</b>	20,392,340
61 – 90 日	<b>10,582,561</b>	9,310,193
超過 90 日	<b>32,399,589</b>	36,565,855
	<b><u>205,530,033</u></b>	<b><u>205,023,380</u></b>

逾期超過 90 日之應收貿易賬款 32,399,589 港元（二零一七年：36,565,855 港元）足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

## 9. 應付貿易賬款及其他應付

於二零一八年六月三十日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款 147,047,844 港元（二零一七年：133,307,677 港元）。

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
0 – 30 日	<b>83,491,895</b>	99,447,874
31 – 60 日	<b>40,951,949</b>	16,646,528
61 – 90 日	<b>7,500,098</b>	3,213,715
超過 90 日	<b>15,103,902</b>	13,999,560
	<b><u>147,047,844</u></b>	<b><u>133,307,677</u></b>

## 10. 資產按揭

- (a) 於二零一八年六月三十日，本集團所取得之銀行貸款合共數額約177,638,000港元(二零一七年：391,351,000港元)，以本集團若干資產合共賬面值為1,761,551,516港元(二零一七年：1,734,211,954港元)作為抵押。於報告日，所有貸款融資已被本集團動用。
- (b) 於二零一八年六月三十日，若干聯營公司及合營企業之股份投資成本合共數額為52港元(二零一七年：42港元)、借予若干聯營公司及合營企業之款項合共賬面值約4,354,618,000港元(二零一七年：2,120,580,000港元)與聯營公司及合營企業之若干資產已作抵押或轉讓以取得銀行提供予該等聯營公司及合營企業之貸款融資。若干聯營公司及合營企業所取得之貸款融資由本公司及該等聯營公司及合營企業之其他股東共同擔保。

## 11. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就一聯營公司及合營企業 已動用之銀行貸款融資	<u>2,462,157,872</u>	<u>1,263,390,500</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>459,943,156</u>	<u>647,461,553</u>

於二零一八年及二零一七年六月三十日，本集團就有關一聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席於二零一八年十月二十五日(星期四)舉行之股東周年大會及投票之股東名單，本公司將由二零一八年十月二十二日(星期一)至二零一八年十月二十五日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會及投票，各股東最遲須於二零一八年十月十九日(星期五)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記手續。

擬派末期股息須待股東於股東周年大會上批准後，方可作實。二零一八年十一月一日(星期四)辦公時間結束時為擬派末期股息之記錄日期。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將由二零一八年十月三十一日(星期三)至二零一八年十一月一日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一八年十月三十日(星期二)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記手續。

## 購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本年度內，本公司以總代價 12,200,920 港元於香港聯合交易所有限公司回購本公司 920,000 股。董事會作出股份回購是為提高股東利益。回購詳情如下：

月份	普通股總數	回購每股 最高價 港元	回購每股 最低價 港元	總代價 港元
二零一七年十二月	920,000	13.28	13.16	12,200,920
	<u>920,000</u>			<u>12,200,920</u>

全數回購股份 920,000 股已於本年度內交付股票及註銷。代價總額 12,200,920 港元由本公司之保留溢利支付。

除以上所列，於本年度內，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治守則之遵守

本公司已採納了自身的企業管治守則，並已在本年度內遵守載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四之所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及監控。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，四位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

## 審閱經審核財務報表

本集團截至二零一八年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

## 二零一八年年報

二零一八年年報已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零一八年九月二十一日（星期五）寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 [www.sino.com](http://www.sino.com) 登載。

承董事會命  
公司秘書  
李蕙蘭

香港，二零一八年八月三十日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、黃永光先生、陳榮光先生、葉慕蓮女士、李正強先生及楊光先生，非執行董事為夏佳理先生，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生、王繼榮先生及黃楚標先生。