

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

本人謹向股東提交二零一九／二零二零年度之年報。

### 業績

截至二零二零年六月三十日止之年度（「本財政年度」），在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團股東應佔基礎溢利為四十五億五千七百萬港元，去年為四十六億七千一百萬港元。每股基礎盈利為零點六五港元，去年為零點六九港元。

計及為非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）二十五億三千二百七十萬港元，去年為重估盈餘（扣減遞延稅項）二十四億一千五百七十萬港元，本財政年度集團股東應佔溢利為十六億八千八百萬港元（二零一八／二零一九：六十九億一千四百九十萬港元）。本財政年度之每股盈利為零點二四港元（二零一八／二零一九：一點零三港元）。

### 股息

董事會建議派發本財政年度之末期息每股四十一港仙，給予在二零二零年十一月四日名列於本公司股東名冊之股東。連同已於二零二零年四月十七日派發之中期息每股十四港仙，本財政年度每股派息共五十五港仙。

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）二零二零年十月二十八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，將約於二零二零年十一月十一日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零二零年十二月七日發送給股東。

## 業務回顧

### (一) 銷售活動

本財政年度內，附屬公司之物業銷售收入為八億六千三百九十萬港元，去年為二十五億四千一百七十萬港元。銷售收入按年減少主要由於本財政年度內附屬公司並沒有新完成之銷售項目，而去年入賬之銷售收入有十三億零五百四十萬港元來自囍逸。本財政年度內，集團物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為二十三億七千二百七十萬港元，去年為二十九億八千六百五十萬港元。

本財政年度內，附屬公司之物業銷售主要來自出售於過往財政年度完成之項目的住宅單位及車位，包括位於西貢的逸瓏海滙（全部售出）、西貢的逸瓏園（售出百分之九十六）、沙田的御龍山（全部售出）及粉嶺的囍逸（全部售出）。本財政年度內，聯營公司及合營企業之物業銷售主要來自出售位於九龍東偉業街三十八號的富臨中心之商用項目（售出百分之五十）；以及於過往財政年度完成之項目的住宅單位及車位，包括位於白石角的天賦海灣（全部售出）、西南九龍的御金·國峯（全部售出）及元朗的朗屏 8 號（售出百分之九十九）。

本財政年度內，集團以招標形式發售位於西貢的133 Portofino部分單位。本財政年度後，集團於二零二零年七月獲發位於何文田嘉道理道24A號的St. George's Mansions之預售樓花同意書，並以招標形式發售部分單位。集團預期於未來十二個月內取得另外五個住宅項目的預售樓花同意書。這些住宅項目為位於馬鞍山的Silversands（沙田市地段第611號）、旺角的九龍內地段第11254號、西南九龍的Grand Victoria（新九龍內地段第6549號）、中區的內地段第9064號（A地盤）及香港仔的香港仔內地段第467號（B地盤）。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。

### (二) 土地儲備

於二零二零年六月三十日，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二千二百三十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之三十九點七、住宅佔百分之三十七點一、工業佔百分之十點八、停車場佔百分之七及酒店佔百分之五點四。以土地狀況劃分，發展中物業為九百八十萬平方呎、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七十萬平方呎。集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

本財政年度內，集團從香港鐵路有限公司取得位於黃竹坑站的住宅項目發展權，應佔樓面面積約十五萬九千五百七十六平方呎。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)
香港 香港仔 黃竹坑 黃竹坑站第四期物業發展項目 香港仔內地段第467號 (D地盤)	住宅	合作發展	159,576

此外，集團在深圳前海購入一個商業項目用地。項目的總應佔地積比率面積為二十五萬八千三百三十六平方呎。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)
中華人民共和國 深圳 前海深港現代服務業合作區 前灣片區7單元03街坊 T102-0261號地塊	商用	30%	258,336

### (三) 物業發展

本財政年度內，集團的兩個項目一號九龍道及133 Portofino取得佔用許可證（俗稱「入伙紙」）。兩個項目的詳細資料如下：

<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. 一號九龍道 香港 九龍 長沙灣 九龍道一號	住宅／ 商舖	合作發展	52,571

地點	用途	集團 所佔權益	應佔 樓面面積 (平方呎)
2. 133 Portofino 香港 新界 西貢 康健路133號	住宅	100%	51,592
			104,163

#### (四) 租賃活動

本財政年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）為四十億六千一百九十萬港元（二零一八／二零一九：四十二億三千九百九十萬港元），按年下降百分之四點二。租金收益減少，主要反映新型冠狀病毒疫情所帶來的影響，包括向租戶提供租金寬減。由於相關支出的減幅大於租金總收入的減幅，因此淨租金收益按年下降百分之二點三至三十五億九千九百八十萬港元（二零一八／二零一九：三十六億八千五百二十萬港元）。本財政年度內，集團的投資物業組合整體出租率約百分之九十四點八（二零一八／二零一九：百分之九十六點三）。

集團的商舖物業組合方面，由於集團向租戶提供租金寬減及整體出租率微跌至百分之九十六（二零一八／二零一九：百分之九十七點二），因此租金收入受到影響。集團的寫字樓物業組合租金收入錄得按年輕微增長，主要是因為續租租金上升，整體出租率維持平穩約百分之九十五點二（二零一八／二零一九：百分之九十六）。集團的工業物業組合租金收入略為下降，主要由於整體出租率下跌三點四個百分點至約百分之九十點三（二零一八／二零一九：百分之九十三點七）。

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。為確保物業狀況良好，集團會定期檢查物業以作為資產增值計劃的一部分。展望未來，集團將積極為均衡的租賃物業組合作資產增值。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。健康與安全是我們的首要考量，我們採取積極措施加強集團旗下商場、辦公室和其他物業的衛生標準，為顧客、居民和員工提供安全清潔的環境。

於二零二零年六月三十日，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）佔百分之六十一點六、工業佔百分之十四點七、停車場佔百分之十三點二、酒店佔百

分之七點七及住宅佔百分之二點八。

總應佔投資物業（包括聯營公司及合營企業）價值為八百三十三億八千五百三十萬港元（二零一八／二零一九：八百六十二億八千五百六十萬港元），按年下降百分之三點三六。撇除在財政年度內增添及出售之物業，投資物業價值下降百分之二點八三。

## （五）酒店

新型冠狀病毒疫情及跨境和國際旅遊限制對酒店業務帶來深遠影響。本財政年度內，集團酒店經營收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為八億一千一百三十萬港元，去年為十三億五千三百萬港元。經營溢利為一億九千二百六十萬港元，去年為五億三千七百三十萬港元。

集團採取一切可行措施應對挑戰。首要讓顧客放心，為此我們實施嚴格的消毒和衛生程序，確保顧客完全放心入住集團旗下酒店和到餐廳用膳，以及保持我們的產品和服務質素。此外，我們以本地客人（住宿度假）為目標，推出市場推廣和營銷策略，同時為降低運營成本作果斷決定。集團將繼續努力提升旗下酒店的服務質素，確保客人能在酒店得到愉悅的體驗。

於二零二零年六月三十日，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、悉尼富麗敦酒店（於二零一九年十月從悉尼威斯汀酒店易名）及香港遨凱酒店。

## （六）中國內地業務

城市化繼續在中央政府的城市規劃和政策中擔當重要角色。二零一九年十一月，中央政府推出十六項措施，加快大灣區區內的經濟合作。這些措施將鞏固大灣區城市的經濟優勢，為居民及企業帶來更多機會。二零一九年十二月，中國共產黨中央委員會和國務院聯合發布了整合長江三角洲內城市的綱要，落實至二零二五年該地區的發展目標和藍圖。發展城市群的政策將帶領中國內地城市化更進一步。

於二零二零年六月三十日，集團在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約五百五十萬平方呎，當中約四百五十萬平方呎為發展中項目，餘下主要為投資物業。發展中項目包括位於漳州的信和·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）、成都的信和·御龍山（佔百分之二十權益）及前海前灣片區的新商業項目（佔百分之三十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零一九年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

## 財務

集團財政狀況穩健。於二零二零年六月三十日，集團擁有現金及銀行存款四百三十六億六千四百萬港元。扣除借貸總額五十二億五千零一十萬港元，集團於二零二零年六月三十日擁有淨現金三百八十四億一千三百九十萬港元。借貸總額中百分之十五點八於一年內償還，百分之六十五點一於一至三年內償還，其餘於四至五年內償還。集團大部分借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百六十七億二千三百八十萬港元及一千四百四十九億一千五百八十萬港元。

於二零二零年六月三十日，集團大部分債務以港元計值。除上述事項外，集團於本財政年度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政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

## 企業管治

集團非常重視企業誠信、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，並透過不同渠道，包括新聞稿、集團網站、業績簡報、非交易路演、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。為提升顧客的滿意度，集團致力以最佳的設計概念和特色及符合環保原則來發展項目。管理層定期監察，使物業及服務質素日臻完善。

## 企業社會責任

可持續發展是集團業務營運不可或缺的一環。我們致力建構更美好生活，工作環繞六個範疇—綠色生活、健康舒泰、匠心設計、創意革新、文化傳承及連繫社群。集團自二零一二年九月起納入為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股，在推動企業可持續發展、提高環保、社會責任和企業管治等方面的努力獲得肯定。

管理層重視環保、社會責任、企業管治，同時了解在建構更可持續發展社會方面能擔當的角色。集團按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」每年發表可持續發展報告，重點闡述集團在企業可持續發展方面的表現及舉措。

集團於二零二零年四月簽署加入聯合國全球契約（United Nations Global Compact），成為本港首批簽署地產公司之一。集團將按聯合國全球契約的十項原則貫徹策略方針、政策及程序，印證集團恪守誠信和原則、以負責任方式營運的承諾。

建築環境對我們的身心健康有重大影響。集團位於西貢的最新住宅項目 133 Portofino 於二零二零年三月取得《WELL 建築標準™》核心標準 v2™ 預認證，成為香港首個榮獲國際級 WELL Core v2™ 認證的住宅項目。WELL 是全球首個融合建築及身心健康的建築標準認證體系，提升可持續發展。

集團於二零二零年三月推出綜合綠色項目「一喜種田」，推廣都市農耕及讓社區能更親近自然。項目遍及本港不同地區包括宏天廣場的宏天空中農莊、電氣道 148 號的 148 空中農莊、黃金海岸農莊、黃金海岸開心農莊、黃金海岸綠悠農莊和蝶舞香草農莊，總面積逾二萬三千平方呎。收成會與員工、租戶、業戶及社區夥伴分享，秉持關懷的精神。

集團透過舉辦及與社區夥伴合辦各類活動，定期服務基層家庭及有需要人士。由集團僱員組成的義工隊「信和友心人」積極參與社區服務及慈善活動，服務社群。報告期內，錄得義工服務時數逾十七萬四千小時。

集團致力培育創新文化，研究創新科技和企業應用，成立信和創意研發室（Sino Inno Lab），為初創企業和科技公司提供「沙池平台」，促進業界共創及支持創新。信和創意研發室榮獲二零一九年度「全球最具創新力知識型機構大獎」及「香港最具創新力知識型機構大獎」，為全球八個國家和地區二十一個得獎機構之一。「香港創新基金」致力建構全面創新科技生態系統，信和創意研發室為其中一個重要平台，自成立以來展示逾七十項發明和技術，推動四十多項技術應用，並接待逾四千八百位來自商界、貿易界和學術界的訪客。

為進一步推動企業創新文化，集團於二零一九年六月展開「信·共創」計劃，鼓勵員工發揮創意，將構思意念轉化成可實際應用的研發項目。此外，集團自二零一八年起支持「香港科技大學—信和百萬元創業大賽」，培育年青一代的創新思維。

二零零八年三月，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」（下稱「該公司」）。該公司將二級歷史建築物舊大澳警署活化並改建成大澳文物酒店（下稱「酒店」），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，提供九間富殖民地建築特色的客房，於二零一二年三月起以非牟利社會企業模式營運，盈餘用於建築物維修經費。酒店自開業以來為大澳及大嶼山居民提供長期就業機會，並舉辦各類型社區活動，包括傳統文化活動、社區服務及為大澳長者提供家居服務。該公司於二零一八年推出「大澳棚屋復修計劃」，資助當區長者修復棚屋，保護這獨特建築物及極具特色

的珍貴文化，自計劃啟動以來已修復六間棚屋。酒店為二零一三年度「聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」優異項目獎得主之一，為香港首間獲聯合國教科文組織頒獎酒店。

## 展望

受新型冠狀病毒疫情影響，二零一九／二零二零財政年度面對前所未見的挑戰及特殊情況。雖然中央銀行和政府積極推出紓困措施如減息和刺激經濟方案（包括支援措施、工資補貼和一次性現金發放計劃等），以緩解在這困難時期的壓力，但預計在經濟逐步重新啟動之前經濟增長仍然放緩。儘管面對宏觀環境的嚴峻挑戰，香港住宅物業市場具有復原力及良好的基本因素。創紀錄的低利率和優惠的按揭條款繼續帶動置業，支持香港住宅市場。

中國方面，儘管疫情在二零二零年第一季度對經濟帶來負面影響，但領導層實施良好的貨幣和財政刺激政策，為中國經濟復甦提供了支持。此外，中央政府採取果斷措施克服疫情，中國是首個從疫情中復甦的主要經濟體。受惠長期的正面經濟基本因素，預計中國將繼續成為世界主要增長動力之一。大灣區和「一帶一路」倡議等重要的中央政府政策將有助推動增長，香港是大灣區在商業上最開放和國際化的城市，擁有完善的經濟和監管體系，可受惠於區內持續迅速發展所帶來的機遇。這將鞏固香港作為國際金融、商業、貿易和旅遊樞紐的地位，並為香港提供穩定的經濟環境。我們仍然樂觀，有信心香港明天會更光明，並將繼續成為一個充滿活力的國際城市。

在這滿有挑戰的時刻，管理層藉此機會檢討和改進。我們審視了工作程序、步驟及業務架構，簡化流程以提升效率，並作出果斷決定節省成本。當情況改善及經濟復甦時，集團便能充份利用最佳的營運架構為股東增值。

集團將繼續增加收益、提高效率和生產力，及提升產品和服務質素。管理層將繼續採取選擇性策略補充土地儲備。物業銷售方面，產品和服務質素以及價格是成功的關鍵因素，集團將致力提供滿足顧客要求的產品和服務，提升品牌。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，將繼續作為集團核心支柱，帶來良好及穩定收入。此外，管理層支持在業務營運中應用符合商業效益的技術以加快處理工作。隨著科技發展迅速增長，集團將密切留意最新的數碼技術發展，促進業務發展和提升營運效率。

集團對香港經濟和物業市場前景審慎樂觀，深信香港能克服當前挑戰。同時，我們必須採用新思維，並視之為檢討和改進的最重要一課。集團財政穩健，加上可持續的業務增長策略，有助應對經濟環境的挑戰和把握機遇。

## 員工與管理層

本人謹藉此機會代表董事會，感謝所有員工的努力、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，二零二零年八月二十六日

# 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

本集團截至二零二零年六月三十日止年度之經審核業績如下：

### 綜合損益表

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
收入	2	5,886,888,002	8,009,912,578
銷售成本		(540,711,582)	(1,319,224,798)
直接費用		(1,896,521,238)	(2,200,099,945)
毛利		3,449,655,182	4,490,587,835
投資物業公平值變動		(2,020,824,150)	1,965,519,436
其他收益及其他利益或虧損		203,640,955	93,750,075
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		(3,012,666)	1,214,679
出售投資物業之收益		137,663,664	77,044,126
出售附屬公司權益之收益		41,623,517	49,855,396
行政費用		(843,993,687)	(932,270,707)
其他營運費用		(198,412,222)	(204,854,508)
財務收益		1,025,188,143	643,252,213
財務成本		(137,622,508)	(134,600,527)
減：已撥充成本之利息		107,790,738	74,471,973
財務收益淨額		995,356,373	583,123,659
應佔聯營公司業績	3	910,888,761	1,378,020,003
應佔合營企業業績	4	(472,666,590)	216,478,417
除稅前溢利	5	2,199,919,137	7,718,468,411
所得稅項	6	(525,221,412)	(713,648,610)
本年度溢利		1,674,697,725	7,004,819,801
應佔溢利：			
本公司股東		1,688,050,428	6,914,903,934
非控股權益		(13,352,703)	89,915,867
		1,674,697,725	7,004,819,801
中期股息每股 14 港仙 (二零一九年：14 港仙)		974,251,863	946,414,707
擬派發末期股息每股 41 港仙 (二零一九年：41 港仙)		2,888,515,165	2,794,966,329
每股盈利（賬目所示之每股盈利）— 基本	7(a)	0.24	1.03
每股盈利（每股基礎盈利）— 基本	7(b)	0.65	0.69

## 綜合損益及其他全面收益表

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
本年度溢利	<u>1,674,697,725</u>	<u>7,004,819,801</u>
其他全面（支出）收益		
<i>將不會重新分類至損益之項目：</i>		
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本權益工具公平值變動	<u>(299,242,693)</u>	<u>(86,134,048)</u>
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
對沖工具被定為現金流動對沖之公平值變動	(16,020,273)	-
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	(1,916,161)	-
換算海外地區業務之匯兌差額	(461,518,858)	(293,818,931)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具公平值變動	<u>362,072</u>	<u>-</u>
	<u>(479,093,220)</u>	<u>(293,818,931)</u>
本年度其他全面支出	<u>(778,335,913)</u>	<u>(379,952,979)</u>
本年度全面收益總額	<u>896,361,812</u>	<u>6,624,866,822</u>
應佔全面收益（支出）總額：		
本公司股東	909,714,515	6,534,950,955
非控股權益	<u>(13,352,703)</u>	<u>89,915,867</u>
	<u>896,361,812</u>	<u>6,624,866,822</u>

綜合財務狀況表  
於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		62,658,456,279	65,035,087,581
酒店物業		1,724,061,091	1,892,461,633
物業、廠房及設備		180,989,640	219,236,888
使用權資產		1,186,301,166	-
預付土地租賃款項 — 非流動		-	1,103,916,724
投資聯營公司權益		20,765,899,460	21,944,280,816
投資合營企業權益		2,969,843,643	3,344,737,242
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本權益及債務工具		675,219,077	860,940,215
借予聯營公司款項		3,363,101,061	2,051,559,285
借予合營企業款項		10,628,066,644	7,505,992,744
長期應收貸款		2,180,114,880	2,245,722,825
其他資產		300,000	300,000
		<b>106,332,352,941</b>	<b>106,204,235,953</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		29,661,206,200	25,866,538,169
已完成物業存貨		1,230,396,135	1,732,436,869
酒店存貨		19,985,062	21,276,567
預付土地租賃款項 — 流動		-	20,135,984
按公平值列賬及計入損益之金融資產		8,653,802	11,666,468
應收聯營公司款項		908,925,877	3,375,515,148
應收合營企業款項		2,434,175,477	2,895,614,759
應收非控股權益款項		623,317,300	75,505,655
應收貿易賬款及其他應收	8	1,565,360,330	1,240,670,454
長期應收貸款之本期部分		87,741,043	80,941,385
可收回稅款		187,591,159	149,887,249
有限制銀行存款		121,827,414	383,731,024
定期存款		37,523,737,562	27,285,304,366
銀行存款及現金		6,018,531,552	11,404,920,334
		<b>80,391,448,913</b>	<b>74,544,144,431</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付	9	4,973,897,858	4,967,358,991
租賃負債		32,031,671	-
合約負債		23,454,168,068	16,208,373,613
應付聯營公司款項		1,709,937,674	2,637,954,369
應付非控股權益款項		738,712,759	881,155,371
應付稅項		578,632,397	690,722,147
銀行借貸 — 於一年內到期		831,996,000	-
		<b>32,319,376,427</b>	<b>25,385,564,491</b>
流動資產淨額		<b>48,072,072,486</b>	<b>49,158,579,940</b>
資產總值減流動負債		<b>154,404,425,427</b>	<b>155,362,815,893</b>

綜合財務狀況表 — 續  
於二零二零年六月三十日

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
資本及儲備		
股本	<b>49,806,148,516</b>	47,324,776,293
儲備	<b>95,109,732,783</b>	97,969,236,460
本公司股東應佔權益	<b>144,915,881,299</b>	145,294,012,753
非控股權益	<b>843,307,789</b>	868,091,612
權益總額	<b>145,759,189,088</b>	146,162,104,365
非流動負債		
長期銀行借貸 — 到期日超過一年	<b>4,418,199,715</b>	5,026,688,387
衍生金融工具	<b>17,936,434</b>	-
租賃負債	<b>7,537,099</b>	-
遞延稅項	<b>2,488,172,527</b>	2,445,353,649
聯營公司提供之借款	<b>1,570,678,347</b>	1,622,090,423
非控股權益提供之借款	<b>142,712,217</b>	106,579,069
	<b>8,645,236,339</b>	9,200,711,528
	<b>154,404,425,427</b>	155,362,815,893

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二零二零年及二零一九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二零一九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二零二零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，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布之新及經修訂之香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅不確定性之會計處理
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之預付款項特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一五年至二零一七年 周期之年度改進

除下文所述外，於本年度應用新及經修訂之香港財務報告準則及詮釋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。

### 應用香港財務報告準則第16號 租賃之影響與會計政策變動

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號 租賃及相關詮釋。

## 1. 編製基準 — 續

### 應用香港財務報告準則第16號 *租賃之影響與會計政策變動* — 續

#### 租賃之定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就首次應用日期或之後訂立或修改之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義評估合約是否包含租賃。

#### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（二零一九年七月一日）確認。

於二零一九年七月一日，本集團確認新增租賃負債及使用權資產，數額相當於應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)過渡之已調整任何預付或未償還租賃款項之相關租賃負債之數額。於首次應用日期之任何差額於期初保留溢利確認，且比較資料不予重列。

綜合財務狀況表於二零一九年七月一日確認之數額已作出以下調整，未受變動影響之項目並不包括在內。

		過往呈報 於二零一九年 六月三十日 之賬面值 港元	調整 港元	根據 香港財務報告準則 第16號 於二零一九年 七月一日之賬面值 港元
<b>非流動資產</b>				
酒店物業	(a)	1,892,461,633	(84,318,013)	1,808,143,620
預付土地租賃款項—非流動	(b)	1,103,916,724	(1,103,916,724)	-
使用權資產		-	1,289,405,197	1,289,405,197
<b>流動資產</b>				
預付土地租賃款項—流動	(b)	20,135,984	(20,135,984)	-
<b>流動負債</b>				
租賃負債		-	48,777,912	48,777,912
<b>非流動負債</b>				
租賃負債		-	32,256,564	32,256,564

#### 附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，位於香港之租賃土地分類為酒店物業。應用香港財務報告準則第16號後，位於香港之租賃土地 84,318,013 港元重新分類至使用權資產。
- (b) 於二零一九年六月三十日，位於新加坡之租賃土地分類為預付土地租賃款項。應用香港財務報告準則第16號後，預付土地租賃款項之流動部分及非流動部分分別為20,135,984 港元及1,103,916,724 港元重新分類至使用權資產。

## 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

截至二零二零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 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	863,945,244	40,361,945	1,508,777,294	795,840,388	2,372,722,538	836,202,333
物業租賃	3,161,890,218	2,777,356,718	920,891,726	839,210,641	4,082,781,944	3,616,567,359
	4,025,835,462	2,817,718,663	2,429,669,020	1,635,051,029	6,455,504,482	4,452,769,692
物業管理及其他服務	1,146,927,916	279,841,512	115,379,064	18,850,815	1,262,306,980	298,692,327
酒店經營	611,302,969	167,860,371	200,048,841	24,767,439	811,351,810	192,627,810
證券投資	32,847,427	32,847,427	3,900	3,900	32,851,327	32,851,327
財務	69,974,228	69,974,228	11,245,400	11,245,400	81,219,628	81,219,628
	5,886,888,002	3,368,242,201	2,756,346,225	1,689,918,583	8,643,234,227	5,058,160,784

截至二零一九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 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	2,541,762,910	827,959,801	444,718,168	216,705,676	2,986,481,078	1,044,665,477
物業租賃	3,327,376,741	2,850,198,493	947,002,784	859,888,683	4,274,379,525	3,710,087,176
	5,869,139,651	3,678,158,294	1,391,720,952	1,076,594,359	7,260,860,603	4,754,752,653
物業管理及其他服務	1,097,627,033	218,765,642	124,625,257	32,728,094	1,222,252,290	251,493,736
酒店經營	933,806,583	349,082,203	419,236,692	188,290,291	1,353,043,275	537,372,494
證券投資	48,299,567	48,299,567	3,900	3,900	48,303,467	48,303,467
財務	61,039,744	61,039,744	14,893,741	14,893,741	75,933,485	75,933,485
	8,009,912,578	4,355,345,450	1,950,480,542	1,312,510,385	9,960,393,120	5,667,855,835

### 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、投資物業與按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值之變動、出售投資物業之收益、出售附屬公司權益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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
分部溢利	<b>5,058,160,784</b>	5,667,855,835
投資物業公平值變動	<b>(2,020,824,150)</b>	1,965,519,436
其他收益及其他利益或虧損	<b>173,989,690</b>	92,222,088
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值 變動	<b>(3,012,666)</b>	1,214,679
出售投資物業之收益	<b>137,663,664</b>	77,044,126
出售附屬公司權益之收益	<b>41,623,517</b>	49,855,396
行政費用及其他營運費用	<b>(929,179,117)</b>	(998,108,184)
財務收益淨額	<b>993,193,827</b>	580,877,000
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>(162,813,288)</b>	117,140,533
— 投資物業公平值變動	<b>(503,511,122)</b>	619,869,986
— 出售投資物業之收益	<b>7,041,567</b>	146,034,360
— 行政費用及其他營運費用	<b>(245,547,891)</b>	(230,876,396)
— 財務成本淨額	<b>(67,866,000)</b>	(29,409,561)
— 所得稅項	<b>(278,999,678)</b>	(340,770,887)
	<b>(1,251,696,412)</b>	281,988,035
除稅前溢利	<b>2,199,919,137</b>	7,718,468,411

截至二零二零年六月三十日止年度內，內部分部銷售為 74,979,392 港元（二零一九年：79,954,549 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	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元
香港	<b>5,100,632,679</b>	6,720,664,614	<b>2,468,014,740</b>	1,499,351,545	<b>77,763,281,190</b>	81,149,544,406
中國	<b>97,939,806</b>	263,655,479	<b>175,129,131</b>	259,707,011	<b>7,799,198,720</b>	8,022,935,962
新加坡及 澳洲	<b>688,315,517</b>	1,025,592,485	<b>113,202,354</b>	191,421,986	<b>3,923,071,369</b>	4,367,240,516
	<b>5,886,888,002</b>	8,009,912,578	<b>2,756,346,225</b>	1,950,480,542	<b>89,485,551,279</b>	93,539,720,884

### 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減少（已扣除遞延稅項）323,654,714港元（二零一九年：應佔聯營公司投資物業公平值增加（已扣除遞延稅項）500,137,069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減少 180,895,088 港元（二零一九年：應佔合營企業投資物業公平值增加 91,204,109 港元）已確認於合營企業之損益表內。

### 5. 除稅前溢利

	二零二零年 港元	二零一九年 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）	-	20,081,810
酒店存貨消耗之成本 （包括於直接費用內）	77,204,920	119,720,659
出售物業成本	540,711,582	1,319,224,798
物業、廠房及設備、酒店物業與使用權資產之攤銷 及折舊（包括於行政及其他營運費用內）	185,550,810	122,438,804
出售物業、廠房及設備之（收益）虧損	(102,242)	1,167,883
物業、廠房及設備撇銷	1,150	22,308
應收貿易賬款之減值虧損（已扣除撥回）	14,975,432	2,888,582

## 6. 所得稅項

	二零二零年 港元	二零一九年 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 （二零一九年：16.5%）	386,106,984	441,737,849
以往年度（超額）不足撥備	(21,860,011)	3,188,986
	<u>364,246,973</u>	<u>444,926,835</u>
海外		
本年度撥備	46,024,903	117,587,365
以往年度（超額）不足撥備	(9,312)	2,143,550
於中國之土地增值稅	23,252,411	52,905,933
	<u>69,268,002</u>	<u>172,636,848</u>
	433,514,975	617,563,683
遞延稅項	91,706,437	96,084,927
	<u>525,221,412</u>	<u>713,648,610</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：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>1,688,050,428</u>	<u>6,914,903,934</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>6,916,493,520</u>	<u>6,703,738,772</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4,557,049,804港元（二零一九年：4,671,078,053港元），已撇除本集團及其聯營公司與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權益所產生之保留權益之公平值調整，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，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：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>1,688,050,428</b>	6,914,903,934
投資物業公平值變動	<b>2,020,824,150</b>	(1,965,519,436)
相關遞延稅項計入之影響	<b>38,225,017</b>	82,012,224
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	<b>322,616,034</b>	(528,665,877)
— 相關遞延稅項計入之影響	<b>1,038,680</b>	28,528,808
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	<b>180,895,088</b>	(91,204,109)
	<b>2,563,598,969</b>	(2,474,848,390)
非控股權益應佔數額	<b>(30,828,470)</b>	59,147,350
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	<b>2,532,770,499</b>	(2,415,701,040)
於年內出售之投資物業已變現公平值收益 （已扣除稅項）	<b>335,315,764</b>	156,618,785
— 已出售之附屬公司於本年內銷售相關物業之 已變現公平值收益	<b>913,113</b>	15,256,374
	<b>2,868,999,376</b>	(2,243,825,881)
本公司股東應佔基礎溢利	<b>4,557,049,804</b>	4,671,078,053

## 8. 應收貿易賬款及其他應收

應收貿易賬款主要包括應收租金與物業管理及其他服務。應收租金與物業管理及其他服務乃由租戶預先繳納。

於報告日之應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
即期	<b>43,026,685</b>	33,980,445
逾期：		
1 – 30 日	<b>58,104,669</b>	98,098,592
31 – 60 日	<b>49,522,012</b>	30,974,527
61 – 90 日	<b>24,504,262</b>	12,361,832
超過 90 日	<b>73,928,596</b>	43,388,600
	<b><u>249,086,224</u></b>	<b><u>218,803,996</u></b>

逾期超過 90 日之應收貿易賬款 73,928,596 港元（二零一九年：43,388,600 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

於二零二零年六月三十日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款 83,902,503 港元（二零一九年：115,182,425 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：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
0 – 30 日	<b>32,094,524</b>	69,893,706
31 – 60 日	<b>31,826,558</b>	20,597,271
61 – 90 日	<b>3,632,895</b>	1,329,600
超過 90 日	<b>16,348,526</b>	23,361,848
	<b><u>83,902,503</u></b>	<b><u>115,182,425</u></b>

## 10. 資產按揭

於二零一九年六月三十日，本集團若干資產合共賬面值為1,746,472,411港元已作抵押以取得本集團之銀行貸款融資。於二零二零年六月三十日，本集團並無任何已作抵押之資產。

## 11. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 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 之銀行貸款融資		
— 已動用	6,863,909,096	5,488,625,000
— 未動用	3,892,216,604	2,425,605,000
	<u>10,756,125,700</u>	<u>7,914,230,000</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>502,404,617</u>	<u>464,134,435</u>

於二零二零年及二零一九年六月三十日，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。根據香港財務報告準則第9號，於報告日之虧損撥備數額並不重大。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席於二零二零年十月二十八日(星期三)舉行之股東周年大會及投票之股東名單，本公司將由二零二零年十月二十二日(星期四)至二零二零年十月二十八日(星期三)，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，各股東最遲須於二零二零年十月二十一日(星期三)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 54 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。二零二零年十一月四日(星期三)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，本公司將由二零二零年十一月三日(星期二)至二零二零年十一月四日(星期三)，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，各股東最遲須於二零二零年十一月二日(星期一)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 54 樓，辦理登記手續。

## 購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本公司及其各附屬公司於本年度內並無購買、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，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行之有效，能協助董事會完滿履行職責。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

本集團截至二零二零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。

## 二零二零年年報

二零二零年年報已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零二零年九月二十二日(星期二)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  
鄭小琮

香港，二零二零年八月二十六日

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、李正強先生、楊光先生及鄧永鏞先生，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。