

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)

二〇二〇/二一年度全年業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇二一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二百九十八億七千三百萬元，去年為港幣二百九十三億六千八百萬元。每股基礎溢利為港幣十元三角一仙，去年為港幣十元一角三仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百六十六億八千六百萬元及港幣九元二角一仙，去年為港幣二百三十五億二千一百萬元及港幣八元一角二仙。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減少的金額港幣三十一億零五百萬元，去年公平值減少的金額為港幣五十五億一千萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇二一年六月三十日止年度的末期股息每股港幣三元七角，派發日期為二〇二一年十一月十八日。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

物業發展溢利及租金收入

物業發展溢利

回顧年內，來自物業銷售的溢利為港幣二百零九億九千四百萬元，去年為港幣一百八十三億七千七百萬元。按所佔權益計算，集團在年內錄得合約銷售額約港幣二百九十億元。此外，Wetland Seasons Bay 第一期自二〇二一年八月推售，其合約銷售額已超過港幣六十三億元。Wetland Seasons Bay 的新推售單位及其他新項目將進一步提升集團的合約銷售額。

租金收入

連同所佔合營企業及聯營公司的租金收入計算，集團年內的總租金收入按年上升百分之二至港幣二百四十七億九千一百萬元，淨租金收入按年上升百分之三至港幣一百九十一億四千九百萬元。其內地租金收入增加抵銷來自香港出租物業組合的影響。

香港地產業務

土地儲備

回顧年內，集團透過多種渠道，為其可供發展土地儲備增添五幅地皮，按所佔權益計算，總樓面面積合共約二百六十萬平方呎，包括一幅透過公開招標投得的商住用地。該幅地皮位於上水古洞，毗鄰已落實興建的港鐵站，位置優越，將發展為以中小型單位為主的住宅。項目亦設有公共運輸交匯處和基座商場，配合已規劃發展的交通網絡及附近的社區設施，預期將成為未來古洞市中心的焦點。

此外，集團透過農地轉換，將元朗一幅鄰近港鐵天水圍站的用地，更改為寫字樓及零售用途，並將持有該項目作長線投資，預期該項目可為鄰近的社區注入活力。新增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)
粉嶺上水市地段第 279 號	住宅/商場	100	1,131,000
元朗橋頭圍丈量約份第 124 約地段 第 4354 號	寫字樓/商場	100	856,000
屯門市地段第 496 號	住宅	75	461,000
屯門市地段第 80 號	工業*	70*	74,000*
堅尼地城卑路乍街 38 號	住宅/商舖	53	66,000
總計			2,588,000

*截至二〇二一年六月三十日，集團持有該項目百分之七十點二的實際權益；集團正計劃將該用地更改為寫字樓和零售用途，總樓面面積約七十七萬二千平方呎

截至二〇二一年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千七百九十萬平方呎，當中包括約二千三百九十萬平方呎發展中物業，應足夠集團未來五年發展所需。餘下約三千四百萬平方呎為分佈各區的已落成物業，用途多元化，絕大部分用作出租及長線投資用途。集團會繼續在適當時機，循不同渠道補充土地儲備，包括積極將農地轉換為可發展用地。

地產發展

自二〇二一年初開始，香港住宅市場的成交變得相對活躍，大部分推售的新盤均反應不俗。然而，豪宅市場的表現仍然受制於跨境往來的限制。

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二百三十二億元，主要來自西九龍匯璽 III、元朗 Grand YOHO 第二期、屯門御海灣 II、Wetland Seasons Park 第三期以及沙田瓏珀山。此外，集團於二〇二一年八月推售 Wetland Seasons Bay 第一期，所推出的單位接近售罄。

集團一直致力為買家提供高質素的產品和服務，其興建的樓宇質素優良，設計精巧時尚，間隔實用，售後服務亦細心周到，包括首創為新出售的香港住宅物業提供首三年維修保證。另外，集團將嶄新的科技和建築概念應用於新發展項目，以配合顧客對智能化、可持續及綠色生活，以及物業衛生達至高水平的期望日增。儘管經營環境競爭激烈，集團憑藉以上的努力，鞏固市場領

先地位。Wetland Seasons Park 的戶外園林與毗鄰的香港濕地公園綠化環境融合，展示集團能夠將發展項目融合大自然，同時保護環境。項目成功讓住戶在理想之家欣賞醉人的綠化和濕地景致，在濕地棲息的動物則可以繼續繁衍，與住戶和諧共處。項目設有空中會所，住戶可在獨一無二的寧靜自然環境中，欣賞濕地的四季景致與觀察候鳥的生態。項目的單位優質，深受業主和住戶歡迎。

回顧年內，集團在香港共有八個項目可以交付，按所佔樓面面積計算約二百一十萬平方呎，其中約一百七十萬平方呎為住宅物業，餘下約四十一萬六千平方呎為寫字樓、零售和酒店物業，當中約二十四萬五千平方呎會保留作長線投資。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)
匯璽 III	西九龍深旺道 28 號	住宅	合作發展	670,000
Wetland Seasons Park 第一期	天水圍濕地公園路 9 號	住宅/商舖	100	443,000
雲滙第二期	大埔白石角科進路 12 號	住宅	100	374,000
御半山 II 期	屯門景秀里 8 號	住宅	100	235,000
W LUXE	沙田石門安耀街 5 號	寫字樓/商舖	100	174,000
北角匯	北角渣華道 133 號	商場	100	138,000
輝固大廈 - KCC 2	葵涌葵安道 1 號	寫字樓/商舖	100	58,000
香港銀樾美憬閣精選酒店	東涌達東路 16 號	酒店	20	26,000
總計				2,118,000

物業投資

回顧年內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在香港錄得的經常性租金收入按年減少百分之五至港幣一百八十億二千七百萬元。集團的物業投資組合多元化，年內整體平均出租率約百分之九十一，表現保持平穩。

年內，本地疫情反覆，旅遊業持續淡靜，集團的零售物業組合繼續受到影響，續租租金下調。相對於旗下以遊客為主要服務對象的商場，集團的區域性商場表現較佳。集團零售租戶的銷售額在二〇二〇年底已走出低谷，在社交距離措施有所放寬後，近月持續錄得增長。然而，零售業全面復蘇取決於大眾接種疫苗的進度，以及能否撤銷跨境旅遊限制。集團在疫情期間為有需要的租戶提供租金寬減，以減輕他們的負擔，更推出多項措施為租戶創造商機，帶動商場人流。此外，經驗豐富的租務團隊亦透過引入新商戶，包括特色餐飲店和時尚生活品牌，優化租戶組合。集團零售物業組合的整體出租率於近月有改善。

集團亦善用實體及網上平台，推出全面的市場推廣計劃。透過「新地商場」應用程式推出的會員計劃 **The Point by SHKP** 深受歡迎，兩年間其會員人數已突破一百二十萬。集團不斷提升應用程式的功能和加強獎賞計劃，並與主要支付平台、業務夥伴和商場租戶合作，推出一連串推廣活動，以把握香港特區政府派發電子消費券所帶來的商機。

在疫情期間，為了保障各持份者的利益和支援零售租戶，集團投放大量資源，引進創新科技及持續進行物業優化工程。集團在旗下商場安裝免觸式裝置和提升通風系統，更善用其上市附屬公司數碼通的 5G 網絡和物聯網等先進科技，包括在葵芳新都會廣場增設智能化公共設施和多功能機械人，藉此提高衛生標準和營運效率。此外，因應大眾對戶外活動的興趣日增，集團在部分商場加入多項結合綠色及健康生活概念的康樂設施，如沙田新城市廣場 **Sportzone**。

集團在香港持有約一千萬平方呎優質寫字樓。憑藉物業的卓越建築質素，加上集團與租客建立長遠的合作關係，並提供專業的租賃和物業管理服務，市場對集團旗下寫字樓的評價甚高。年內，在充滿挑戰的市場環境下，集團的寫字樓物業組合表現平穩，並有滿意的出租率。

集團旗下的國際金融中心和環球貿易廣場均是本港最優越的辦公室選址。年內，國際金融中心寫字樓樓面接近全部租出，並錄得滿意的租金水平，環球貿易廣場的續租租金則顯著上升，不少知名跨國和內地企業均極有興趣承租該兩個項目的樓面。九龍東的創紀之城寫字樓建築群具備專業的物業管理，而且鄰近港鐵站，儘管區內競爭激烈，創紀之城的出租率仍維持在合理水平。新近落成的葵涌輝固大廈-KCC 2 設有寫字樓樓面約五萬七千平方呎，已經全部租出。

集團將進一步加強在香港租務市場的領先地位。位於巧明街 98 號的合作發展綜合項目設有寫字樓和零售樓面，兩幢甲級寫字樓的前期推廣已經展開，而其優質商場則充滿現代生活品味，預計於二〇二四年開業，該項目將進一步提升集團在九龍東的市場地位。

高鐵西九龍總站綜合發展項目規模龐大，按最新批准的規劃，該項目設計概念嶄新，設有寫字樓和零售設施，其零售樓面在整個項目所佔的比例調升至接近百分之二十，樓面約六十萬平方呎。項目更設有綠化公共空間及步行徑，促進新舊社區融合，方便市民享受更多綠化空間、購物便利和選擇。項目亦擁有完善的交通網絡，從該處前往香港各區和其他大灣區城市均非常方便。該綜合項目將與集團鄰近的環球貿易廣場，以及廣深港高速鐵路沿線以交通導向模式發展項目產生協同效應。加上香港在金融服務方面的優勢，以及中央政府推出「跨境理財通」等有利措施，項目不只是香港未來新地標，亦將會成為大灣區的商業樞紐。

集團致力以不同方式，為旗下物業投資組合創造持續價值，包括在環境、社會及企業管治(簡稱「ESG」)方面，提升標準和作業守則。配合相關方針，巧明街 98 號及高鐵西九龍總站上蓋的項目均是按照能源與環境設計先鋒評級(簡稱「LEED」)及 WELL 建築最高鉑金級別認證的標準設計。為構建香港成為智慧城市，集團善用其附屬公司數碼通，為旗下的住宅、寫字樓及商場等現有及新發展項目提供良好的 5G 網絡覆蓋，除了提高集團寫字樓及商場租戶的生產力和效率外，亦可以提升住客、顧客及訪客的體驗。

內地地產業務

土地儲備

集團在二〇二一年四月購入毗鄰廣州南站的地皮，將發展為大型綜合項目，提供約九百三十萬平方呎住宅、服務式公寓、寫字樓、零售及酒店樓面。項目將進一步提升集團在大灣區的策略性地位。廣州南站平均每日客流量逾五十萬人次，是全國最繁忙的高鐵站。廣州南站項目以公共交通導向模式發展，落成後勢將成為「站城一體」綜合交通樞紐，連接多達十二條鐵路和地鐵線，以及其他交通網絡，其中包括四條高鐵線。集團會出售項目中不多於百分之五十七的樓面，並將逾百分之四十的樓面作出租及長線投資用途。

截至二〇二一年六月三十日，按所佔樓面計算，集團在內地的土地儲備合共七千五百三十萬平方呎，其中約五千九百萬平方呎是發展中物業，當中約百分之四十七將興建為可供出售的優質住宅。餘下一千六百三十萬平方呎是已落成物業，絕大部分用作出租及長線投資，大部分是位處主要城市核心地段的大型綜合項目。

地產發展

回顧年內，內地主要城市的一手住宅市場持續復蘇，交投活躍，樓價平穩。一系列調控和按揭措施相繼於二〇二一年七月起推出，有助土地市場和樓市健康發展，預期對地產市場的長遠發展有正面作用。

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四十九億元。銷售主要來自集團全資擁有的濱江凱旋門第二期B及東莞瀧匯，以及廣州峻林、上海天薈和佛山瀧景等多個合作發展項目。

年內，集團在內地約有三百九十萬平方呎的樓面竣工，其中接近百分之四十的樓面會作出租之用。竣工項目的詳細資料可參閱下表。濱江凱旋門第二期 B 的豪宅單位設計出色，可飽覽外灘景致，深受買家讚賞。

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)
南京國金中心二期	南京市河西中央商務區	寫字樓	100	1,495,000
奕翠園第五期 A	中山市中山五路	住宅/商舖	合作發展	773,000
瀧景第三期 A 及 第三期 C	佛山市禪城區	住宅/商舖	50	617,000
濱江凱旋門第二期 B	上海市陸家嘴	住宅	100	442,000
成都環貿廣場第二期 B	成都市錦江區	住宅	40	397,000
天薈第一期	上海市閔行區	住宅	35	214,000
總計				3,938,000

物業投資

回顧年內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在內地的總租金收入按年上升百分之二十五至人民幣五十一億九千九百萬元。增長穩健主要是由於內地零售市道強勁復蘇，特別是高級消費品，令集團的零售物業組合有理想表現。儘管競爭激烈，集團的寫字樓物業組合年內亦錄得穩定的租金表現和高出租率。

集團在內地的優質零售物業組合受惠於蓬勃的內部消費，旗下主要商場位置優越，市場定位清晰，商戶組合均經過精心設計，配合各種市場推廣活動，繼續吸引顧客和商戶。年內，租戶銷售額增幅可觀，在財政年度下半年尤其明顯。對喜愛高端貨品和精緻美食的市民和旅客而言，上海國金中心商場是不二之選；環貿 IAPM 匯聚一系列年輕生活品牌和熱門餐飲選擇，繼續帶領潮流；One ITC 商場設有別具特色的國際高級品牌組合，並推出具創意的推廣活動。年內，集團為旗下在上海的商場推出綜合會員計劃「新地尊享會」，為顧客提供具吸引力的優惠。北京 APM 以追求時尚的年輕人為目標客群，已優化運動服飾和化妝品牌組合。廣州天環廣場繼續是年輕人的購物熱點，舉辦眾多打卡及網上直播的推廣活動。以上商場的出租率均有滿意的表現。

除了不斷擴展商場網絡，集團在內地的寫字樓物業組合亦已建立信譽卓著的品牌。旗下寫字樓位處黃金地段，質素優良兼具高規格，加上專業管理，在市場上具有獨特競爭優勢；集團的寫字

樓租戶亦可享有基座商場帶來的日常購物便利。集團在上海有眾多發展項目，其中上海國金中心繼續是知名企業的理想選址，出租率高；上海環貿廣場錄得高承租率，而 ITC 首兩期寫字樓亦接近全部租出。為加強其寫字樓物業的競爭力，集團持續進行提升資產質素工程，其中北京新東安廣場寫字樓的翻新工程已分期展開。

南京國金中心位於南京市河西中央商務區，是集團在內地另一標誌性綜合項目。該項目坐落地鐵站上蓋，交通網絡非常完善，設有兩幢寫字樓、高端商場和南京安達仕酒店。南京國金中心一期及二期合共提供約二百萬平方呎寫字樓樓面，已分別於二〇一九年及二〇二〇年落成啟用，一期承租率約百分之八十，租戶包括大型的專業服務機構和各行各業的知名企業，二期的租務亦有滿意的進展。南京國金中心商場樓面面積超過一百萬平方呎，預計於二〇二二年起分期開業，預租反應熱烈，多個頂級國際品牌有意承租。

集團積極為內地的物業投資組合提升 ESG 標準。上海 ITC 總樓面面積七百六十萬平方呎，將是集團在 ESG 方面的示範項目。項目餘下的期數包括一幢樓高二百二十米的寫字樓，以及一幢高達三百七十米的摩天辦公大樓；兩者均按 LEED 鉑金級認證的標準而設計，現正施工。樓高二百二十米的寫字樓預計在二〇二二年中竣工，預租反應令人鼓舞。ITC 其他重要部分包括約二百五十萬平方呎的高端商場，以及 Andaz Shanghai ITC 酒店。此旗艦項目將由多條行人天橋貫通每個部分，成為獨特的一站式建築群，兼具工作、購物、娛樂及消閒的功能。ITC 全面落成後將使徐家匯煥然一新，並為上海綜合發展項目訂立新標準。

中長期而言，集團會繼續在內地主要城市選擇性物色高潛力的項目，發展更多具標誌性的綜合項目。如前文所述，集團在大灣區內新增的廣州南站大型綜合項目，總樓面面積約九百三十萬平方呎，其中逾百分之四十的樓面將用作長線投資。該項目的交通便捷，由廣州南站乘高鐵往香港所需時間少於五十分鐘；而該站更有另一條新鐵路線於二〇二二年開通，屆時前往廣州市中心只需約三十分鐘，進一步提升該項目的交通連接。預計項目落成後將與集團在廣深港高速鐵路另一端的香港西九龍總站綜合發展項目發揮協同效應。在杭州，集團的江河匯合作發展項目將提供寫字樓、零售樓面、優質住宅、服務式公寓及酒店設施，地上總樓面合共約九百萬平方呎，其中約百分之五十的樓面會用

作長線投資，並以符合 LEED 金級或以上認證的標準而設計。該綜合項目的用途及功能多元化，連同周邊已規劃的江畔文旅設施，將有助杭州的整體城市發展。隨著這些大型項目相繼落成，集團的經常性收入將進一步提升。

其他業務

酒店

自二〇二一年初起，集團在香港的酒店業務漸見改善，但該組合在年內仍錄得營業虧損，主要原因是疫情下缺乏旅客。管理團隊已採取多方面措施以減輕其負面影響，包括推出具創意的度假住宿計劃和推廣長期住宿業務。

年內，上海浦東麗思卡爾頓酒店的業務從疫情中復蘇。集團正在內地主要城市的綜合發展項目內興建多間酒店，包括 Andaz Shanghai ITC 酒店。集團的豪華酒店南京安達仕酒店設有約三百六十間客房，預期於二〇二二年起開業。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧年內，流動通訊業仍非常具挑戰性。2019 冠狀病毒疫情持續，跨國旅遊活動已接近完全停頓，令數碼通來自漫遊服務的收入大減，而本地業務的市場競爭仍然十分激烈。在此情況下，數碼通集中推行多項措施，以增加收入和提升生產力。客戶使用 5G 服務的增幅令人鼓舞，5G 家居寬頻服務為家庭用戶提供具成本效益的寬頻連接，該業務大幅增長，用戶反應更正面。數碼通在不影響服務質素的情況下，已大幅改善成本架構，有助該公司在艱難時刻仍可維持盈利能力。

儘管收入有明顯的增長趨勢，但由於頻譜攤銷成本將會大幅上升，預期來年業務仍具挑戰性。數碼通將繼續投資，為客戶提升網絡質素，特別是 5G 網絡。該公司深信 5G 技術是香港重要的數碼基建，是香港科技未來發展和與大灣區融合的基石。數碼通在香港的 5G 網絡覆蓋率已達百分之九十九，但仍會進一步投資以提升質素，以及擴大在郊野公園和行山徑等地方的覆蓋率。數

碼通最近在天際 100 香港觀景台開設 5G 科技館，展示最新 5G 科技應用，加強大眾對 5G 技術的認識，了解如何應用 5G 技術改善企業營運及市民日常生活，科技館開放三個月已吸引接近二十萬人到訪。此外，數碼通將繼續協助確保集團現有及新發展項目均有良好的 5G 網絡覆蓋。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，新意網的業務繼續錄得穩健增長。不論是在企業或消費者的層面上，疫情都加快了數碼化的過程，對數據中心的需求亦隨之增加。在世界各地包括香港，雲端技術的應用亦更加廣泛。這些因素均有助推動該公司的業務增長。新意網的網絡互聯業務繼續表現出色，旗下的數據中心 MEGA-i 是全球最頂級的網絡樞紐之一。其他數據中心如 MEGA Two 和 Mega Plus 的業務均錄得源於新舊客戶的可觀增長。

展望未來，新意網有多個興建中的新設施可帶動業務增長，並已大幅提升旗下所有主要數據中心的電力容量。在二〇二二年內，將軍澳數據中心 MEGA IDC 第一期及荃灣 MEGA Gateway 將會啟用，而該公司第八間數據中心、位於粉嶺的 MEGA Fanling 亦會開業。MEGA IDC 興建在數據中心專用地皮上，有別於附近工業邨的項目，並沒有任何限制分租的條款，項目將配備最先進的基礎設施和功率密度；MEGA Fanling 已由一間雲端服務公司全面承租。總括而言，新意網的數據中心規模會在未來數年，由現時一百四十萬平方呎增至接近三百萬平方呎。除規模以外，其質素也同樣提升。該公司現有和日後新增的數據中心幾乎全數是全資擁有，可確保為客戶提供更佳的管理服務，並定期提升設施以滿足客戶需要。該公司會繼續投放資源，為客戶提供最佳的基礎設施和服務。

基建及其他業務

回顧年內，在 2019 冠狀病毒疫情下，集團的基建及運輸業務表現各異。隨著本地疫情受控，威信集團業務在年內有所改善。三號幹線（郊野公園段）的表現繼續有負面影響，原因包括跨境往來限制。香港商用航空中心業務大受影響，但該中心推行節約成本措施，其財務狀況保持穩健。該中心年內與香港機場管理局達成協議，落實擴建設施，以進一步加強其作為卓越亞洲航空樞紐

的地位，反映集團對本港航空業的長遠前景充滿信心。機場空運中心在年內表現穩定，中心的附屬設施在近期落成，處理貨物的能力進一步加大。受惠於貨物吞吐量上升及來自新客戶的業務，香港內河碼頭業務錄得溫和增長。

一田於年內繼續表現理想。消費者更樂意購買優質產品，帶動其超市業務持續有好表現。一田在本港各區開設的分店已增至十三間，並會繼續以創新的概念為顧客帶來驚喜，滿足不同地區客人的需要。

集團財務

集團貫徹執行審慎的財務管理政策，維持低借貸比率、高利息覆蓋率及充裕的流動資金。截至二〇二一年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率繼續處於百分之十六的低水平，利息覆蓋率為十三點八倍。集團穩健的財務狀況可為已落實的未來發展項目作好資金準備。

集團繼續是信貸評級最高的香港發展商，分別獲穆迪及標普給予A1和A+評級，兩者的評級展望均為穩定。憑藉高信貸評級，集團繼續在債務資本市場發行債券融資，年內在中期票據機制下，以私人配售方式發行了港幣七億元的三年期債券、港幣二十四億九千萬元的七年期債券、人民幣八億元的三年期離岸人民幣債券，以及人民幣十一億一千萬元的七年期離岸人民幣債券，令資金來源多元化。在二〇二一年三月，集團成功籌組一項港幣一百六十八億元的五年期銀團貸款，以延長債務年期，再次證明集團與銀行業界的關係穩固。以上融資為集團未來發展提供大量的備用資金。

在內地，用作規管房地產發展商借貸的措施，包括「三條紅線」政策，及銀行房地產貸款集中度管理等制度，無可避免地導致房地產行業整體資金收緊。近期內地住房按揭貸款平均批核及放款期大幅延長，加上受到需求管理措施影響，內地房地產發展商或因此需以不同方式減低債務，其中包括暫緩買地等方法。部分內地發展商被評級機構降低評級的情況，亦在一定程度上增加了整個系統的風險。儘管如此，集團仍繼續獲得各主要銀行大力支持，為其內地項目的建築工程及營運提供人民幣融資。

集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。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。

企業管治

集團致力維持高水平的企業管治，並深信良好企業管治是集團業務增長和為所有持份者創造可持續長遠價值的關鍵。

董事局在其轄下四個委員會的協助下，指導和監督集團的整體策略。四個委員會分別為執行委員會、審核及風險管理委員會、提名委員會和薪酬委員會。董事局由十七位成員組成，其中八人為獨立非執行董事。執行委員會的成員包括全體七名執行董事和數名核心業務部門的高級行政人員，負責制定、審視和監察集團政策，並就重要業務事宜作出決策。其餘三個委員會的成員均為非執行董事，並由獨立非執行董事擔任主席。獨立董事在董事局的比重上升，確保董事局在決策過程中保持客觀。

集團設有危機管理專責小組，由兩位副董事總經理共同帶領，處理重大的風險及事項，以確保日常運作保持暢順，及維持有效的風險管理和內部監控。該專責小組目前集中應對疫情相關的挑戰。

集團獲得投資界的讚譽並榮獲多個獎項，表揚集團在企業管治方面的表現卓越。年內，集團在《Euromoney》的「2020年度地產選舉」中獲得24個獎項，為歷年獲獎最多的一次，其中包括獲選為「亞太區最佳地產公司」，屬亞太區組別最高榮譽。集團亦獲《FinanceAsia》評為二〇二一年「亞太區最佳地產公司」。

可持續發展

過去一年，集團除了應對疫情帶來的各種挑戰，亦努力在ESG方面取得重大進展，實踐「以心建家」的信念，讓香港以至世界成為更美好的家園。年內，集團高級管理層更加積極推動和制定可持續發展策略，並監察相關表現和管理風險。集團的努力深受外界認同，包括多間ESG評級機構。

環境

在保護環境方面，集團設定節約能源的目標，減少溫室氣體排放，以及降低用水量和減少建築廢料，協助應對氣候變化。為鼓勵更多人使用電動車，集團將繼續在旗下的住宅及商場等新發展項目安裝電動車充電站。同時，集團繼續鼓勵旗下的聯營公司載通國際更廣泛地使用電動巴士，以改善路邊空氣質素及減少溫室氣體排放，讓市民享受更清新的空氣。作為業界的先驅之一，集團會在新發展項目安裝太陽能板，增加使用可再生能源。集團在香港的大型住宅項目 **Wetland Seasons Park** 位於香港濕地公園旁邊，將生活及大自然結合。項目亦體現集團能在設計上顧及生態環境，小心施工，在項目發展與環境保育之間取得平衡。長遠而言，以上的努力均有助香港締造一個更好及可持續的生活環境。

集團是本港首批地產發展商，全方位在物業發展和管理方面結合綠色元素，旗下九龍貿易中心第一座是全港首幢取得 LEED 金級認證的寫字樓。集團定下目標，力爭旗下所有新落成的物業投資項目均可獲取 LEED 認證，尤其是集團在發展中的核心商業項目，均以獲得 LEED 金級或鉑金級認證為目標，包括在香港的巧明街 98 號和高鐵西九龍總站發展項目，以及上海 ITC 項目的餘下期數。此外，集團定期檢視現有物業投資組合，研究可提升環保表現的範疇，例如上海國金中心和上海環貿廣場的商業部分在年內取得 LEED「既有建築:營運與保養 4.0 版」鉑金評級；在香港的國際金融中心二期和環球貿易廣場則在「綠建環評既有建築 2.0 版」的綜合評估計劃下獲鉑金認證。

社會

集團透過一系列企業社會責任方案，持續投資社區，貢獻社會。集團努力抗疫，包括舉行大規模抽獎活動，鼓勵大眾接種疫苗，亦是最先接受香港特區政府外展疫苗接種服務的香港發展商之一。

集團以象徵式租金租出土地，在元朗發展大型過渡性房屋項目同心村，將提供約一千八百個單位，其建築工程已於年內展開。集團亦已就一幅鄰近元朗東成里的土地提出申請，參與香港特區政府的「土地共享先導計劃」，同時興建公營及私營房屋，以協助應對中短期殷切的住屋需要。該項目將提供四千零九十個單位，其中公營房屋佔逾二千六百個。集團深信公私營房屋雙軌

並行是長遠解決香港房屋問題的最有效方法，而該項目正好體現了集團的信念。

在社區投資方面，集團以網上虛擬形式，推廣運動行善和閱讀風氣，包括為中學生舉辦首屆虛擬單車大賽，標誌性項目「新地齊讀好書」計劃亦以網上形式舉行。集團透過「以心建家送暖行動」，向有需要人士伸出援手。河南省在二〇二一年七月暴雨成災，集團捐出人民幣二千萬元，支持賑災及災後重建工作，協助當地受災群眾渡過難關。

業務持續增長是集團可持續發展的關鍵。集團積極聽取客戶意見，確保能不斷提高產品和服務質素；新地會擁有多達四十三萬名會員，是一個有效的渠道，協助集團緊貼顧客的需要及期望。集團善用 5G 等尖端科技，包括透過附屬公司數碼通在天際 100 香港觀景台開設 5G 科技館，作為推動 5G 最新應用方式的平台，有助企業掌握創新的科技，同時向大眾展示和推廣應用 5G 技術的好處。

集團視員工為寶貴的資產，亦是提供優質產品及服務的關鍵。集團非常關注員工的福祉、健康和發展，為鼓勵員工接種新冠疫苗，集團為總部及多間附屬公司的員工，提供免費的接種疫苗前身體檢查，員工接種每劑疫苗亦可享有一天休假。集團為員工安排多元化培訓和學習課程，按實際情況和需要，以網上或面授形式進行有系統的培訓計劃。此外，集團參與香港特區政府的大灣區青年就業計劃，安排大學畢業生在集團於大灣區城市的項目及辦公室擔任不同職位。

集團深明必須把 ESG 理念融入企業發展策略，業務以至整個社會才可以持續發展。長遠而言，集團將繼續加強其可持續發展策略和措施，為持份者、社會及未來的世代創造長遠價值。

展望

隨著社交距離措施逐步放寬，接種疫苗人數增加，預期環球主要經濟體將繼續復蘇。各地政府推出有利措施，包括實施超寬鬆貨幣政策，繼續支持經濟擴展。然而，環球經濟仍將面對各種挑戰和不確定性，包括不同國家和行業復蘇步伐各異、新冠病毒變種並繼續傳播、中美關係緊張，以及其他地緣政治風險。

受惠於中央政府的雙循環戰略和有效的疫情防控措施，預計內地經濟在未來數年會繼續有良好表現；貨物貿易暢旺，而內部消費蓬勃和高新科技投資加快，將仍是經濟增長的主要動力。政府推行適切的貨幣及財政政策，可望帶來穩定的經營環境。長遠而言，預料經濟繼續發展和城市化，會令內地房地產市場穩定地持續發展。

香港社會及營商環境安定有序、本地疫情受控及有利的刺激消費措施，加上內地經濟蓬勃及環球經濟前景改善，預期香港經濟將持續復蘇。在國家第十四個五年規劃的支持下，香港除了繼續作為傳統的國際金融、航運、貿易中心外，並將建設為國際創新科技中心。在「一國兩制」方針下，香港定能享有優勢，在大灣區內持續發展經濟。上述因素均有利香港未來的長遠和經濟前景，讓香港蛻變成新的「東方之珠」和融合中西文化的現代大都會。在短期內，跨境往來限制仍會維持，影響經營環境。然而，兩地疫情均有效受控，香港和內地應可更快及更容易恢復正常人流交往，這將有利整體經濟，特別是零售及酒店業。

預期香港的未來將會更美好，加上環球息率偏低，集團對香港地產市場的前景充滿信心。集團將持續加強其核心業務，於適當時機在香港及內地主要城市，選擇性購入土地作物業發展，更會一如以往，加快將在香港的農地轉換成可供發展用地。集團亦會繼續竭盡所能，提供更多住宅單位，協助紓緩香港的住屋問題。

一如既往，集團可供出售的新項目會在準備就緒後推出市場。在未來九個月，集團計劃在香港推售的主要項目包括北角海璇新一期，以及多個住宅項目的第一期，包括元朗站發展項目、鄰近屯門港鐵兆康站的大型住宅項目和白石角住宅項目。集團亦計劃推售位於荃灣的工業大廈。內地方面，集團將會推售多

個合作發展項目的住宅單位，包括杭州江河匯項目、蘇州環貿廣場、成都環貿廣場和佛山瀧景。

集團在香港物業投資組合的短期表現，仍受制於重新開放跨境往來的時間和幅度。為帶動旗下商場的人流及刺激消費，集團除了更廣泛地利用「新地商場」應用程式和其他智能技術外，亦不斷推出各種與消費券相關的優惠和舉辦推廣活動。同時，在強勁的內循環經濟帶動下，集團在內地的物業投資組合預期將有理想的表現，令集團的整體經常性收入表現在短期內可保持穩健。

中長期而言，集團將繼續興建多個大型綜合項目，以擴大其物業投資業務。這些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、杭州江河匯項目和新增的廣州南站項目。香港方面，集團在觀塘的寫字樓暨零售發展項目將會在二〇二三年底前落成，而元朗形點商場的擴充部分亦會開業；內地方面，上海 ITC 樓高二百二十米的寫字樓將於二〇二二年中竣工，而南京安達仕酒店及南京國金中心商場亦將於來年分階段開業。未來五年，預期集團在香港和內地的物業投資組合新增樓面面積合計超過一千六百萬平方呎，其中約百分之八十五來自內地物業。這些新項目有助集團壯大其多元化物業投資組合，為中長期經常性收入帶來增長動力，特別是來自內地的收入。

自一九七二年公開上市以來，集團對香港和內地的前景懷著堅定的信念。集團的願景是成為世界級的香港地產公司，專注與顧客和各社群建立富有關愛的聯繫。秉持「以心建家」的使命和以客為先的企業文化，集團的目標不單是興建優質居所，而是要更進一步，建立設施完備、安全、舒適、綠化及善用科技的社區，可滿足顧客在居住、工作、購物和康樂方面的需要。集團的住宅提供多元化生活設施，滿足不同年齡層的需要，務求達至喜悅和共融的跨代生活。集團以公共交通導向模式發展的綜合商業項目，包括位於香港高鐵西九龍總站上蓋和廣州南站的項目，將與社區發揮協同效應，為社區增值和注入活力。集團堅持以質素為先，多年來致力提升產品和服務質素，加強優質品牌定位，深受市場認同。集團經常檢視已落成物業投資組合，務求進一步優化及翻新，以符合最新的環保和健康準則，更切合市場需要；為此，集團力求不斷創新，包括廣泛運用智能科技提升顧客體驗。憑藉以上各種努力，集團力求持續為未來的世代創建更多價值。

展望將來，集團對未來業務發展及前景充滿信心。集團經歷近半世紀的大環境起跌，累積了豐富的知識和經驗，將能應對未來各種未知變數。集團擁有具前瞻性及富經驗的管理層和龐大的經常性收入，財務實力雄厚，能將未來可能面對的挑戰轉為機遇。作為關愛社群和肩負社會責任的企業，集團會致力履行有關 ESG 的承諾，特別是與氣候變化和綠色建築相關的事宜，努力建設更美好的世界。集團追求卓越的精神，已穩固地植根於其願景和使命之中，將為顧客、員工、股東、業務夥伴，以至整個社會帶來最佳利益。

悼念

前執行董事鄺準先生於二〇二一年五月七日與世長辭。鄺先生服務集團四十九年，自一九九二年起出任集團執行董事，帶領集團在華南地區的地產發展業務。鄺先生於一九六七年創立康業服務有限公司並出任該公司主席。鄺先生在任內盡職盡責，對集團作出寶貴貢獻，集團全人向他致以深切的懷念。

致謝

本人亦藉此機會感謝全體員工的投入、努力和付出；特別是在過去充滿挑戰的一年，確保集團有效維持營運，繼續為顧客提供優質產品和服務。本人亦對董事局各成員的指導，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，二〇二一年九月九日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇二一年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇二〇年度之比較數字：-

綜合收益表

截至二〇二一年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇二一年	二〇二〇年
收入	2	85,262	82,653
銷售成本		(40,493)	(40,517)
毛利		44,769	42,136
其他淨收益		250	831
銷售及推銷費用		(5,009)	(4,560)
行政費用		(2,765)	(2,952)
營業溢利	2	37,245	35,455
投資物業之公平價值變動		(1,551)	(4,423)
財務支出		(2,477)	(2,528)
財務收入		487	408
淨財務支出	3	(1,990)	(2,120)
所佔業績：			
聯營公司		723	181
合營企業		2,249	1,418
	2	2,972	1,599
稅前溢利	4	36,676	30,511
稅項	5	(9,230)	(6,197)
本年度溢利		27,446	24,314
本年度溢利應佔：			
公司股東		26,686	23,521
永久資本證券持有人		66	169
非控股權益		694	624
		27,446	24,314
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	6(a)		
基本		\$9.21	\$8.12
攤薄後		\$9.21	\$8.12
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)	6(b)		
基本		\$10.31	\$10.13
攤薄後		\$10.31	\$10.13

綜合全面收益表

截至二〇二一年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	二〇二一年	二〇二〇年
本年度溢利	27,446	24,314
可能其後重新歸入損益的項目：		
內地業務折算賬項之匯兌差額	7,596	(3,138)
現金流量對沖		
— 年內直接於其他全面收益內確認 之公平價值(虧損)/收益	(308)	254
— 公平價值收益撥入綜合收益表	(30)	(31)
	(338)	223
按公平價值計入其他全面收益的債務證券 之公平價值收益	26	-
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益/(虧損)	2,195	(787)
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 之公平價值收益/(虧損)	192	(332)
所佔聯營公司之其他全面收益	178	154
本年度其他全面收益/(虧損)	9,849	(3,880)
本年度全面收益總額	37,295	20,434
本年度應佔全面收益總額：		
公司股東	36,317	19,728
永久資本證券持有人	66	169
非控股權益	912	537
	37,295	20,434

綜合財務狀況表

於二〇二一年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇二一年	二〇二〇年
非流動資產			
投資物業	8	395,879	380,717
物業、機器及設備		42,921	40,825
聯營公司		7,093	6,306
合營企業		94,388	72,476
金融投資		3,229	2,603
無形資產		4,273	4,288
其他非流動資產		5,803	6,954
		<u>553,586</u>	<u>514,169</u>
流動資產			
供出售物業		200,934	196,153
存貨		362	367
業務及其他應收賬項	9	18,373	17,029
金融投資		1,383	824
銀行存款及現金		21,781	31,705
已簽出售合約之附屬公司資產	10	-	37,584
		<u>242,833</u>	<u>283,662</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(20,979)	(26,375)
業務及其他應付賬項	11	(28,210)	(36,851)
已收取售樓訂金		(8,644)	(21,462)
應付稅項		(15,366)	(12,654)
		<u>(73,199)</u>	<u>(97,342)</u>
流動資產淨值		<u>169,634</u>	<u>186,320</u>
資產總額減流動負債		<u>723,220</u>	<u>700,489</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(95,844)	(86,231)
遞延稅項負債		(25,694)	(22,638)
其他非流動負債		(2,056)	(1,205)
		<u>(123,594)</u>	<u>(110,074)</u>
資產淨值		<u>599,626</u>	<u>590,415</u>
資本及儲備			
股本		70,703	70,703
儲備金		523,117	501,110
股東權益		<u>593,820</u>	<u>571,813</u>
永久資本證券	12	-	3,813
非控股權益		5,806	14,789
權益總額		<u>599,626</u>	<u>590,415</u>

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準

於本年度業績初步公佈中載有有關截至二〇二一年及二〇二〇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。本公司已遞交截至二〇二〇年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至二〇二一年六月三十日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調方式提述需予注意的任何事項，及並無載有香港公司條例第 406(2)、407(2) 或 407(3) 條作出的聲明。

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

在本年度內，本集團已採納多項由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本。該等首次生效的修訂本適用於集團由二〇二〇年七月一日開始之財政年度，採納該等修訂本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) 分部資料

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

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(a) 分部收入及業績

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

截至二〇二一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	34,681	14,522	199	49	34,880	14,571
內地	8,020	4,726	3,117	1,697	11,137	6,423
	42,701	19,248	3,316	1,746	46,017	20,994
物業租賃						
香港	15,152	11,214	2,875	2,330	18,027	13,544
內地	5,258	4,436	864	663	6,122	5,099
新加坡	-	-	642	506	642	506
	20,410	15,650	4,381	3,499	24,791	19,149
酒店業務	2,178	(441)	364	(70)	2,542	(511)
電訊	6,720	674	-	-	6,720	674
運輸基建及物流	3,743	1,093	3,178	296	6,921	1,389
數據中心業務	1,874	962	-	-	1,874	962
其他業務	7,636	1,465	629	54	8,265	1,519
分部總額	<u>85,262</u>	<u>38,651</u>	<u>11,868</u>	<u>5,525</u>	<u>97,130</u>	<u>44,176</u>
其他淨收益/(虧損)		250		(22)		228
未分配的行政費用		(1,656)		-		(1,656)
營業溢利		<u>37,245</u>		<u>5,503</u>		<u>42,748</u>
投資物業之公平價值變動						
香港		(4,160)		(599)		(4,759)
內地		2,609		595		3,204
新加坡		-		(483)		(483)
		(1,551)		(487)		(2,038)
淨財務支出		(1,990)		(309)		(2,299)
稅前溢利		<u>33,704</u>		<u>4,707</u>		<u>38,411</u>
稅項						
— 集團		(9,230)		-		(9,230)
— 聯營公司		-		9		9
— 合營企業		-		(1,744)		(1,744)
本年度溢利		<u>24,474</u>		<u>2,972</u>		<u>27,446</u>

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

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
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
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
分部總額	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)
營業溢利		35,455		4,442		39,897
投資物業之公平價值變動						
香港		(3,463)		(1,225)		(4,688)
內地		(960)		(177)		(1,137)
新加坡		-		(246)		(246)
		(4,423)		(1,648)		(6,071)
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)

於二〇二一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二百六十三億八千二百萬元（二〇二〇年：港幣四百六十四億零五百萬元）。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分之七十一（二〇二〇年：百分之七十三）預計在未來一年內當物業的控制權或實際使用權轉移予客戶時確認為收入。

物業銷售業績包括香港及內地有關預售興建中物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣六億一千九百萬元（二〇二〇年：港幣七億七千九百萬元）及港幣六千二百萬元（二〇二〇年：港幣七千四百萬元）。

其他業務包括物業管理、百貨公司業務及金融服務的收入及溢利。

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益及金融資產淨投資收入。

(b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	二〇二一年	二〇二〇年
香港	71,201	74,567
內地	13,704	7,860
其他	357	226
	<u>85,262</u>	<u>82,653</u>

(3) 淨財務支出

	二〇二一年	二〇二〇年
銀行及其他借項之利息及其他財務支出	3,117	3,345
名義非現金利息	21	12
租賃負債之財務支出	41	52
減：撥作資本性支出之金額	(702)	(881)
	<u>2,477</u>	<u>2,528</u>
銀行存款之利息收入	(487)	(408)
	<u>1,990</u>	<u>2,120</u>

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(4) 稅前溢利

	二〇二一年	二〇二〇年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	20,220	19,336
其他存貨銷售成本	3,764	3,806
物業、機器及設備折舊	2,893	2,832
攤銷		
無形資產（包括在銷售成本內）	588	549
獲取合約成本	1,702	1,200
減值撥備		
物業、機器及設備	-	85
商譽	3	3
信貸虧損撥備		
應收放款	32	8
業務及其他應收賬項	92	41
按公平價值計入其他全面收益及 以攤銷成本計量的金融投資	42	-
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	463	502
可變租賃	156	185
僱員開支（包括董事酬金及退休計劃供款）	8,264	8,620
股權支付	27	25
核數師酬金	25	25
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	-	40
出售物業、機器及設備虧損	18	-
及計入：		
投資股息收入	117	125
投資利息收入	104	126
出售按公平價值計入損益的金融投資溢利	105	-
按公平價值計入損益的金融投資之公平價值收益	230	29
出售物業、機器及設備溢利	-	6

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(5) 稅項

	二〇二一年	二〇二〇年
本期稅項支出		
香港利得稅	4,383	4,502
往年準備之低估/(高估)	5	(77)
	<u>4,388</u>	<u>4,425</u>
香港以外稅項	3,521	1,777
往年準備之(高估)/低估	(1)	1
	<u>3,520</u>	<u>1,778</u>
本期稅項總額	<u>7,908</u>	<u>6,203</u>
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	852	(477)
其他暫時差異之產生及回撥	470	471
遞延稅項總額	<u>1,322</u>	<u>(6)</u>
所得稅項總支出	<u>9,230</u>	<u>6,197</u>

香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇二〇年：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備，其中包括內地土地增值稅及收入分派之扣繳稅，乃根據該地之適用稅率計算。

(6) 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二百六十六億八千六百萬元 (二〇二〇年：港幣二百三十五億二千一百萬元) 計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股 (二〇二〇年：二十八億九千七百七十七萬八千一百五十一股) 計算。

本年度每股基本及攤薄後溢利相同，因為年內並沒任何被攤薄後的潛在普通股。於二〇二〇年六月三十日年內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，此乃包括在上一年度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計算。

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣二百九十八億七千三百萬元（二〇二〇年：港幣二百九十三億六千八百萬元）來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	二〇二一年	二〇二〇年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>26,686</u>	<u>23,521</u>
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	1,551	4,423
聯營公司	(406)	27
合營企業	893	1,621
	<u>2,038</u>	<u>6,071</u>
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	852	(477)
合營企業	223	(100)
非控股權益	(8)	16
扣除遞延稅項後之投資物業		
公平價值未變現虧損	3,105	5,510
出售投資物業扣除遞延稅項後之		
公平價值已變現收益	82	337
投資物業公平價值變動淨額之影響	<u>3,187</u>	<u>5,847</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u>29,873</u>	<u>29,368</u>

(7) 股息

(a) 應付予公司股東本年度之股息

	二〇二一年	二〇二〇年
已宣佈及派發之中期股息		
每股港幣一元二角五仙		
(二〇二〇年：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		
(二〇二〇年：每股港幣三元七角)	10,722	10,722
	<u>14,344</u>	<u>14,344</u>

於報告日後擬派發之末期股息尚未於報告日確認為負債。

(b) 本年度內批准及支付予公司股東上一財政年度之股息

	二〇二一年	二〇二〇年
本年度內批准及支付上一財政年度之末期股息		
每股港幣三元七角		
(二〇一九年：每股港幣三元七角)	10,722	10,722
	<u>10,722</u>	<u>10,722</u>

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(8) 投資物業

(a) 本年度變動情況

	<u>已落成</u>	<u>發展中</u>	<u>總值</u>
估值			
於二〇二〇年七月一日	322,434	58,283	380,717
添置	1,265	6,408	7,673
落成後轉撥	6,877	(6,877)	-
出售	(73)	-	(73)
撥往物業、機器及設備	(257)	-	(257)
匯兌差額	6,024	3,346	9,370
公平價值之(減少)/增加	<u>(3,179)</u>	<u>1,628</u>	<u>(1,551)</u>
於二〇二一年六月三十日	<u><u>333,091</u></u>	<u><u>62,788</u></u>	<u><u>395,879</u></u>

- (b) 集團投資物業已於二〇二一年六月三十日及二〇二〇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，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

	<u>公平價值</u>		<u>加權平均資本化率</u>	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
已落成				
香港	259,233	259,103	5.1%	5.1%
內地	73,858	63,331	6.6%	6.6%
	<u><u>333,091</u></u>	<u><u>322,434</u></u>		
發展中				
	<u>公平價值</u>		<u>資本化率</u>	
	<u>(餘值估價法)</u>			
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
香港	26,132	25,319	3.0%-5.5%	3.0%-5.5%
內地	36,656	32,964	5.0%-8.8%	5.0%-8.8%
	<u><u>62,788</u></u>	<u><u>58,283</u></u>		

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(9) 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二十七億七千萬
元（二〇二〇年：港幣三十三億四千三百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百
分之六十五（二〇二〇年：百分之六十五），三十一天至六十天佔百分之十四
（二〇二〇年：百分之十四），六十一天至九十天佔百分之五（二〇二〇年：
百分之五），而超過九十天則為百分之十六（二〇二〇年：百分之十六）。

(10) 已簽出售合約之附屬公司資產

	二〇二一年	二〇二〇年
發展中投資物業	-	37,584

於二〇二〇年六月三十日已簽出售合約之附屬公司資產為位於高鐵西九龍總
站上蓋擬作投資物業發展寫字樓部分之用地，該發展中投資物業為本公司佔百
分之七十五權益之附屬公司 **Vivid Synergy Limited** 所持有，並已按照獨立測量
師的估值以公平價值入賬。於二〇二〇年四月，本集團與第三方簽訂合約出售
Vivid Synergy Limited 百分之二十五權益，該出售代價總額為港幣九十三億九
千四百萬元。本集團已於二〇二〇年六月三十日年度內收取訂金港幣七十六億
一千三百萬元及該出售交易已於二〇二〇年七月完成。因此，**Vivid Synergy
Limited** 終止為本公司之附屬公司，及本公司剩餘百分之五十權益於綜合財務
報表中以合營企業權益入賬。

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(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二十七億零八百萬元（二〇二〇年：港幣二十八億零九百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之六十四（二〇二〇年：百分之五十八），三十一天至六十天佔百分之七（二〇二〇年：百分之十），六十一天至九十天佔百分之三（二〇二〇年：百分之五），而超過九十天則為百分之二十六（二〇二〇年：百分之二十七）。

(12) 永久資本證券

	二〇二一年	二〇二〇年
永久資本證券	-	3,813

該證券於二〇一七年發行，並無固定到期日及本集團有權決定可於二〇二〇年五月二十三日或以後贖回。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。因此，永久資本證券被歸類為權益工具及分派被視為派息。

在本年度內，本集團行使選擇權及於二〇二〇年十一月二十三日贖回所有未償還本金金額四億八千七百五十萬美元之永久資本證券。完成贖回後已無該類之已發行證券。

財務檢討

二〇二〇/二一年度業績檢討

截至二〇二一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公平價值變動為港幣二百九十八億七千三百萬元，較去年港幣二百九十三億六千八百萬元增加港幣五億零五百萬元或百分之二。溢利增加主要是由於內地物業發展及租賃業務溢利增加所致，集團非地產業務亦有較佳表現，抵銷了酒店業務的營業虧損及香港物業發展和租金收入之減少。

已計入投資物業淨重估虧損之影響後可撥歸公司股東溢利為港幣二百六十六億八千六百萬元，較去年港幣二百三十五億二千一百萬元增加港幣三十一億六千五百萬元或百分之十三。

	二〇二一年	二〇二〇年
	港幣百萬元	港幣百萬元
可撥歸公司股東基礎溢利	29,873	29,368
投資物業淨重估變動之調整		
淨重估虧損	(3,105)	(5,510)
出售投資物業已變現之重估收益	(82)	(337)
淨重估變動之影響	(3,187)	(5,847)
可撥歸公司股東溢利	26,686	23,521

截至六月三十日止年度分部收入及營業溢利
(包括所佔合營企業及聯營公司)

	收入		營業溢利	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業銷售				
香港	34,880	36,873	14,571	16,333
內地	11,137	4,359	6,423	2,034
新加坡	-	32	-	10
	46,017	41,264	20,994	18,377
物業租賃				
香港	18,027	19,009	13,544	14,456
內地	6,122	4,617	5,099	3,662
新加坡	642	588	506	447
	24,791	24,214	19,149	18,565
酒店業務	2,542	3,075	(511)	(330)
電訊	6,720	6,986	674	520
運輸基建及物流	6,921	7,541	1,389	1,365
數據中心業務	1,874	1,714	962	855
其他業務	8,265	8,230	1,519	1,429
分部總額	97,130	93,024	44,176	40,781

集團年內業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）的總收入為港幣九百七十一億三千萬元（二〇二〇年：港幣九百三十億二千四百萬元）。業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）的總營業溢利為港幣四百四十一億七千六百萬元（二〇二〇年：港幣四百零七億八千一百萬元），按年增加港幣三十三億九千五百萬元或百分之八。

本年度物業銷售收入（包括所佔合營企業）增加百分之十二至港幣四百六十億一千七百萬元，包括港幣三百四十八億八千萬元（二〇二〇年：港幣三百六十八億七千三百萬元）來自香港及港幣一百一十一億三千七百萬元（二〇二〇年：港幣四十三億五千九百萬元）來自內地。整體物業銷售溢利（包括所佔合營企業）增加港幣二十六億一千七百萬元或百分之十四至港幣二百零九億九千四百萬元。香港物業銷售溢利較去年減少港幣十七億六千二百萬元至港幣一百四十五億七千一百萬元，主要是由於住宅銷售項目交付數量較去年減少所致，溢利貢獻主要來自出售匯璽 III、雲匯第二期、御半山 II 期、Wetland Seasons Park 第一期的住宅項目及 W LUXE 的寫字樓項目。內地物業銷售溢利較去年大幅增加港幣四十三億八千九百萬元至港幣六十四億二千三百萬元，主要是由於確認上海濱江凱旋門第二期 B 及天薈第一期的銷售收入。其他銷售溢利貢獻主要來自出售峻林、奕翠園第五期 A、御華園第二期 B 及瀧景第三期 A 及第三期 C 的住宅項目。於二〇二一年六月三十日，集團尚未確認合約物業銷售收入金額（包括所佔合營企業）為港幣三百零三億元，包括港幣二百五十七億元來自香港及港幣四十六億元來自內地，其中預計約港幣一百九十八億元於下一個財政年度二〇二二年確認為收入。自二〇二一年七月一日起，集團在香港推出更多住宅項目以供銷售，包括 Wetland Seasons Bay 第一期的住宅項目。到目前為止集團已錄得應佔合約銷售額為港幣九十二億元。該等銷售絕大部分預計於二〇二二年的財政年度內確認為收入。

本年度集團包括所佔合營企業和聯營公司之總租金收入增加百分之二至港幣二百四十七億九千一百萬元。集團包括所佔合營企業和聯營公司貢獻之淨租金收入增加百分之三至港幣一百九十一億四千九百萬元。租金收入增加主要是由於內地出租物業組合的租金增長強勁，大部分抵銷香港出租物業組合租金收入的減少。集團內地出租物業組合的租金收入按年大幅增加百分之三十三至港幣六十一億二千二百萬元，而淨租金收入則增加百分之三十九至港幣五十億九千九百萬元，主要是由於內地零售物業組合在本財政年度下半年保持強勁復蘇及增長趨勢。集團內地寫字樓物業組合之租金收入亦錄得滿意增長，主要是由於出租率有所提升及新落成投資物業的貢獻。集團香港物業組合之租金收入按年減少百分之五至港幣一百八十億二千七百萬元，而淨租金收入則減少百分之六至港幣一百三十五億四千四百萬元。租金收入減少主要來自零售物業組合，而寫字樓物業組合之租金及出租率則全年保持平穩。疫情持續的影響繼續對零售租金構成壓力。集團商場零售租戶的銷售收入自二〇二一年二月起隨著疫情緩和而顯著復蘇，但仍遠低於疫情前的水平。集團按個別情況提供短暫性租金寬減予個別零售租戶，但隨著本地市場狀況開始改善，租金寬減於本財政年度下半年大幅減少。租金寬減之影響已全數確認於本財政年度的損益內。

集團酒店業務（包括所佔合營企業）錄得營業虧損港幣五億一千一百萬元（已扣除折舊費用港幣六億三千三百萬元），去年營業虧損為港幣三億三千萬元。香港酒店業務持續遭受嚴重打擊，主要是由於嚴格的旅遊限制和邊境關閉導致遊客人數大減及對餐飲業實施了各項社交距離措施。期內集團推出了多項具創意的本地度假優惠及推廣活動以吸引本地顧客，並採取措施節省成本及提高營運效率。

數碼通營業溢利為港幣六億七千四百萬元，去年為港幣五億二千萬元。儘管 2019 冠狀病毒疫情持續令旅客減少導致漫遊服務收入下降，流動通訊服務收入持續受壓，數碼通於期內實施了一系列措施以增加收入及優化措施以降低成本和提升效率，有效推動溢利增長。

運輸基建及物流（包括所佔合營企業和聯營公司）之營業溢利較去年輕微增加至港幣十三億八千九百萬元（二〇二〇年：港幣十三億六千五百萬元）。集團的收費道路和商用航空中心業務仍受跨境旅遊限制的負面影響，然而機場空運中心自期內貨運量擴充後業務錄得穩定增長，威信集團業務亦隨著本地疫情緩和有理想表現。

新意網營業溢利較去年增長百分之十三至港幣九億六千二百萬元。數據中心行業受惠於 2019 冠狀病毒疫情後企業對數碼基建及雲端技術應用的增加。疫情加速了企業和消費者的數碼化進程，增加現有和新客戶對數據中心服務需求，從而帶動溢利上升。

本集團其他業務（包括所佔合營企業和聯營公司）主要包括物業管理，百貨公司業務及金融服務持續表現理想，營業溢利增加百分之六至港幣十五億一千九百萬元。一田業務表現滿意，超級市場業務錄得顯著的銷售增長。

投資物業重估收益/虧損

集團的投資物業（包括合營企業和聯營公司所持有之投資物業）是由獨立外聘測量師於二〇二一年六月三十日作出重估，內地投資物業組合的重估收益為港幣三十二億零四百萬元（二〇二〇年：重估虧損為港幣十一億三千七百萬元），香港投資物業組合的重估虧損為港幣四十七億五千九百萬元（二〇二〇年：重估虧損為港幣四十六億八千八百萬元）。大部分投資物業重估虧損來自香港零售物業組合，反映以較低之估計市場租值釐定公平價值。所採用之資本化率並無重大分別。集團所佔投資物業重估淨虧損（已扣除遞延稅項及非控股權益）為港幣三十一億零五百萬元（二〇二〇年：重估淨虧損為港幣五十五億一千萬元）並確認於綜合收益表內。

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。

於二〇二一年六月三十日的股東權益總額為港幣五千九百三十八億元或每股港幣二百零四元九角，較二〇二〇年六月三十日之港幣五千七百一十八億元增加港幣二百二十億元，其增加主要來自可撥歸股東淨溢利港幣二百六十七億元及因換算內地及海外業務的財務報表時所產生之外匯收益港幣九十六億元，並扣除股息支付港幣一百四十三億元所致。

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，有助降低整體資金成本。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。於二〇二一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）為百分之十六，於二〇二〇年六月三十日為百分之十四點一。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）為十三點八倍。

於二〇二一年六月三十日，集團的債項總額為港幣一千一百六十八億二千三百萬元。扣除銀行存款及現金港幣二百一十七億八千一百萬元後的淨債項為港幣九百五十億四千二百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇二一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	20,979	26,375
一年後及兩年內	21,419	15,559
兩年後及五年內	41,385	41,917
五年後	33,040	28,755
銀行及其他借項總額	116,823	112,606
銀行存款及現金	21,781	31,705
淨債項	95,042	80,901

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。於二〇二一年六月三十日，集團約百分之七十四的銀行及其他借項是經由其全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十六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。於二〇二一年六月三十日，集團的借項總額約百分之七十五為港元借款（跨貨幣利率掉期後）及百分之六為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，餘下部分百分之十九主要為人民幣借款則為內地物業項目建築費用的融資。本集團須承擔主要來自換算內地附屬公司及合營企業之財務報表時所產生的換算風險。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。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內地投資淨值之換算風險。於二〇二一年六月三十日，集團的淨資產約百分之十九以人民幣結算。於報告日，由於人民幣兌港幣匯率較二〇二〇年六月三十日升值百分之九點七，該等淨資產轉換為港幣後產生匯兌收益港幣九十三億元並確認於匯兌儲備內。

集團以若干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。於二〇二一年六月三十日，集團的借項總額大概百分之五十六為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之四十四為定息借款。

於二〇二一年六月三十日，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二百二十四億四千三百萬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。

於二〇二一年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之三十三為港元，百分之六十二為人民幣，及百分之五為美元。人民幣存款主要為內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

資產抵押

於二〇二一年六月三十日，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十一億二千九百萬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

於二〇二一年六月三十日，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二十二億九千三百萬元（二〇二〇年六月三十日：港幣二十四億三千七百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇二一年六月三十日之僱員人數超越三萬八千五百人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣一百二十億四千八百萬元。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及股份獎勵計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。本集團之購股權及股份獎勵計劃之詳情載於本公司年報之「購股權及股份獎勵計劃」項內。

釐定董事薪酬之準則

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

股息

本公司董事局（「董事局」）建議派發截至二〇二一年六月三十日止年度之末期股息每股港幣三元七角（二〇二〇年：每股港幣三元七角）。連同於二〇二一年三月十八日派發之中期股息每股港幣一元二角五仙，截至二〇二一年六月三十日止全年共派發股息每股港幣四元九角五仙（二〇二〇年：每股港幣四元九角五仙）。

若建議的末期股息在即將舉行的本公司股東週年大會（「二〇二一年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將以現金方式於二〇二一年十一月十八日（星期四）派發予於二〇二一年十一月十日（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二〇二一年十一月八日（星期一）起除息。

股東週年大會

二〇二一年股東週年大會將於二〇二一年十一月四日（星期四）舉行。二〇二一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) 釐定有權出席二〇二一年股東週年大會並於會上投票之股東身份的記錄日期為二〇二一年十一月四日（星期四），本公司將由二〇二一年十一月一日（星期一）至二〇二一年十一月四日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶。為確保合資格出席二〇二一年股東週年大會並於會上投票，股東須於二〇二一年十月二十九日（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) 釐定股東享有建議之末期股息之權利的記錄日期為二〇二一年十一月十日（星期三），本公司將於當日暫停辦理股份過戶登記手續；並將不會登記股份過戶。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於二〇二一年十一月九日（星期二）下午四時三十分或之前呈交股份過戶文件，辦理登記。
- (3) 股份過戶文件須呈交至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇二一年六月三十日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核及風險管理委員會

截至二〇二一年六月三十日止年度之全年業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱，而本集團綜合財務報表經已由本公司核數師德勤・關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

遵守企業管治守則

於截至二〇二一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，董事局有兩名非執行董事及八名獨立非執行董事，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二〇二〇至二一年年報，將於二〇二一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，二〇二一年九月九日

於本公告所載之日，董事局由七名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理)(郭顯禮為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、董子豪及馮玉麟；兩名非執行董事關卓然及郭基俊；以及八名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁高美懿、范鴻齡及吳向東組成。