

2019-2020  
**INTERIM  
REPORT**

二零一九至二零二零年  
中期報告



This interim report ("Interim Report") (in both English and Chinese versions) has been posted on the Company's website at [www.sino.com](http://www.sino.com). Shareholders who have chosen to rely on copies of the Corporate Communications (including but not limited to annual report, summary financial report (where applicable), interim report, summary interim report (where applicable), notice of meeting, listing document, circular and proxy form) posted on the Company's website in lieu of any or all the printed copies thereof may request printed copy of the Interim Report.

Shareholders who have chosen or are deemed to have consented to receive the Corporate Communications using electronic means through the Company's website and who have difficulty in receiving or gaining access to the Interim Report posted on the Company's website will upon request be sent the Interim Report in printed form free of charge.

Shareholders may at any time choose to change their choice of language and means of receipt (i.e. in printed form or by electronic means through the Company's website) of all future Corporate Communications from the Company by giving notice in writing by post to the Company's Share Registrars, Tricor Standard Limited at Level 54, Hopewell Centre, 183 Queen's Road East, Hong Kong or by email at [sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com](mailto:sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com).

此中期報告（「中期報告」）（英文及中文版）已於本公司網站[www.sino.com](http://www.sino.com)登載。凡選擇以本公司網站瀏覽所登載之公司通訊（其中包括但不限於年報、財務摘要報告（如適用）、中期報告、中期摘要報告（如適用）、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格）以代替任何或所有印刷本之股東，均可要求索取中期報告之印刷本。

凡選擇或被視為已同意以透過本公司網站之電子方式收取公司通訊之股東，如在本公司網站收取或瀏覽中期報告時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送中期報告印刷本。

股東可隨時發出書面通知予本公司股票登記處，卓佳標準有限公司，郵寄地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，或透過電郵地址[sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com](mailto:sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com)，要求更改所選擇收取公司通訊的語言版本及收取方式（印刷方式或以透過本公司網站之電子方式）。

## 目錄

公司資料	60
主席報告	61
精簡綜合損益表	69
精簡綜合損益及其他全面收益表	70
精簡綜合財務狀況表	71
精簡綜合權益變動表	73
精簡綜合現金流動表	74
精簡綜合財務報告書附註	76
暫停辦理股份過戶登記手續	105
購買、售賣或贖回本公司之上市證券	105
董事權益	105
主要股東及其他股東權益	109
根據《上市規則》第13.22條之披露	111
根據《上市規則》第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料	112
薪酬委員會	113
提名委員會	113
審核委員會	114
遵守規章委員會	114
證券交易守則	114
企業管治守則之遵守	115
精簡綜合財務報告書審閱報告	116

## 公司資料

### 董事會

黃志祥 (主席)  
黃永光, JP (副主席)  
夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP#  
盛智文, GBM, GBS, JP\*  
李民橋, JP\*  
王繼榮\*  
黃楚標, JP\*  
陳榮光  
李正強  
楊光  
李蕙蘭 (財務總裁)  
鄧永鏞 (集團財務總裁) (於二零二零年一月十五日履新)

(# 非執行董事)  
(\* 獨立非執行董事)

### 審核委員會

李民橋, JP (主席)  
盛智文, GBM, GBS, JP  
王繼榮

### 提名委員會

黃志祥 (主席)  
盛智文, GBM, GBS, JP  
李民橋, JP

### 薪酬委員會

王繼榮 (主席)  
盛智文, GBM, GBS, JP  
李民橋, JP  
黃永光, JP

### 法定代表

黃志祥  
陳榮光

### 公司秘書

李蕙蘭

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師

### 律師

胡關李羅律師行  
高偉紳律師行

### 股東時間表

應收股息之  
截止過戶日期 二零二零年三月十二日至十六日  
(首尾兩天包括在內)

應收中期股息之  
記錄日期 二零二零年三月十六日

遞交以股代息  
選擇表格之  
最後日期 二零二零年四月六日  
下午四時三十分

中期股息  
擬派發日期 每股十四港仙  
二零二零年四月二十日

### 主要銀行

中國銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
星展銀行香港分行  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
盤谷銀行  
東亞銀行有限公司

### 投資者聯絡方法

如有任何查詢,請聯絡:  
總經理(企業財務部)  
電話: (852) 2734 8312  
圖文傳真: (852) 2369 1236  
電子郵件: investorrelations@sino.com

### 註冊辦事處

香港九龍尖沙咀梳士巴利道  
尖沙咀中心12字樓  
電話: (852) 2721 8388  
圖文傳真: (852) 2723 5901  
國際互聯網站: www.sino.com  
電子郵件: info@sino.com

### 股票登記處

卓佳標準有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓  
電話: (852) 2980 1333  
圖文傳真: (852) 2861 1465  
電子郵件: sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com

### 上市資料

股份代號 83

### 美國預托證券

統一號碼 829344308  
交易代號 SNLAY  
預托證券對普通股比率 1:5  
掛牌 第一級櫃台交易  
存托銀行 紐約銀行  
101 Barclay Street,  
22nd Floor – West,  
New York, NY 10286,  
U.S.A.



## 主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

### 中期業績

截至二零一九年十二月三十一日止六個月（「中期年度」），在扣除中期年度投資物業公平值變動影響，集團未經審核股東應佔基礎溢利為二十七億二千二百九十萬港元（二零一八：二十三億七千零三十萬港元）。每股基礎盈利為零點三九港元（二零一八：零點三五港元）。

集團中期年度股東應佔溢利為二十七億八千零八十萬港元（二零一八：三十一億三千零六十萬港元）。中期年度每股盈利為零點四港元（二零一八：零點四七港元）。中期年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）一億一千零三十萬港元，去年同期為八億六千五百四十萬港元。

未經審核的中期年度業績經由本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。集團採納於會計年度生效的《香港財務報告準則》，並以其中適用於本集團的準則而編製。

### 股息

董事會宣布於二零二零年四月十七日派發中期息每股十四仙，給予在二零二零年三月十六日名列於本公司股東名冊之股東。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零二零年三月二十日寄予各股東。預期股息單及股票將約於二零二零年四月十七日發送給股東。

## 主席報告 (續)

### 業務回顧

#### (一) 銷售活動

中期年度內，集團物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為十八億八千六百五十萬港元（二零一八：二十一億四千六百五十萬港元）。

物業銷售總收入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業項目（售出百分之五十一）、西貢的逸瓏海滙（售出百分之九十八）、白石角的天賦海灣（全部售出）及西貢的逸瓏園（售出百分之九十四）之住宅單位，以及出售位於屯門的海典軒、元朗的帝庭居及葵涌的月海灣之車位。

中期年度以後，集團於二零二零年二月以招標形式發售位於西貢的**133 Portofino**部分單位，項目提供三十三個單位。集團預期於二零二零年取得另外五個住宅項目之預售樓花同意書，它們為位於嘉道理道24A號的**St. George's Mansions**、馬鞍山的沙田市地段第**611**號、中區的內地段第**9064**號（A地盤）、旺角的九龍內地段第**11254**號及長沙灣的新九龍內地段第**6549**號。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

於二零一九年十二月三十一日，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二千二百四十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之三十九點六、住宅佔百分之三十七點二、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，發展中物業為九百七十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百九十萬平方呎，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。

## 主席報告 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (二) 土地儲備 (續)

中期年度內，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二十四萬六千零六十五平方呎。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%	246,065

## 主席報告 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (三) 租賃活動

中期年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）上升百分之零點五至二十一億零七百四十萬港元（二零一八年十二月三十一日：二十億九千七百五十萬港元），淨租金收益下降百分之零點一至十八億二千八百七十萬港元（二零一八年十二月三十一日：十八億三千零一十萬港元）。中期年度內，集團的出租物業組合整體出租率平穩，維持約百分之九十六（二零一八年十二月三十一日：百分之九十六）。

中期年度內，營商環境充滿挑戰，影響了香港零售業。雖然如此，期內集團商舖物業租金仍然錄得溫和升幅，整體出租率約百分之九十七（二零一八年十二月三十一日：百分之九十七）。中期年度內，集團的寫字樓物業組合租金輕微增長，整體出租率維持約百分之九十六（二零一八年十二月三十一日：百分之九十六）。雖然集團的工業物業組合整體出租率下降至約百分之九十二（二零一八年十二月三十一日：百分之九十四），租金仍然錄得溫和增長。

集團的投資物業主要服務對象為租客、購物人士及物業附近之社區。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，集團將採取積極方法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。

於二零一九年十二月三十一日，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一千一百九十萬平方呎。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。

#### (四) 酒店

集團將悉尼威斯汀酒店易名為悉尼富麗敦酒店，酒店於二零一九年十月十八日正式開幕。於二零一九年十二月三十一日，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、悉尼富麗敦酒店、香港港麗酒店及香港遨凱酒店。



## 主席報告 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (五) 中國內地業務

二零一九年中國內地的全國房屋銷售價值和成交量穩定，大多數主要城市的住宅物業平均銷售價格平穩增長。自二零一九年八月起，中國人民銀行兩次下調存款準備金率，有助增加經濟的資金流動性，對中國內地的物業市場有正面作用。

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，為居民以及企業帶來更多更闊的機會。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路線圖。發展城市群的政策將帶領中國內地城市化更進一步。

於二零一九年十二月三十一日，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物業，餘下面積為投資物業。

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

於二零一九年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款四百一十五億四千六百萬港元。扣除借貸總額四十二億一千六百六十萬港元，集團於二零一九年十二月三十一日擁有淨現金三百七十三億二千九百四十萬港元。借貸總額中百分之六十七點一於一至兩年內償還，百分之二十於兩至三年內償還，其餘於三至四年內償還。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一千八百八十億六千六百五十萬港元及一千四百六十七億六千七百萬港元。

於二零一九年十二月三十一日，集團的債務以港元計值。除上述事項外，集團於本中期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，一部分主要為人民幣、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。

## 主席報告 (續)

### 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精神，積極參與各項社區活動、義工服務、環保計劃、藝術文化項目及員工活動，推廣可持續發展、環保、保育及文化。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。

管理層明白在環保、社會責任和企業管治方面擔當的角色，建構更可持續發展的社會，詳情請參閱年報中的《環境、社會及管治報告》(「該報告」)。集團按香港交易及結算所有限公司《主板上市規則》附錄27「環境、社會及管治報告指引」發表了該報告，重點闡述集團在企業可持續發展方面的表現及舉措。

中期年度內推行的環境可持續發展舉措包括(i)樹木循環再用及升級再造計劃，收集集團旗下建築地盤及管理物業木材，經處理後再造成覆蓋物及堆肥，作園林種植之用；合適樹幹升級再造成家具及藝術品；及(ii)集團旗下大部分住客會所已安裝飲用水機，減少使用塑膠樽。此外，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」、位於新加坡及悉尼的富麗敦酒店均積極參與社區服務及慈善活動，服務社群。

自二零一三年，集團一直支持「香港精神獎」。該年度獎項旨在表彰香港的無名英雄，他們透過創新、社區關懷和文化保育致力幫助他人，並為社區帶來積極影響。

## 主席報告 (續)

### 企業社會責任 (續)

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。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。

有關集團企業社會責任計劃和獎項的更多詳細資料，請參閱年報「業務回顧」中的「企業社會責任」部分。

### 展望

期內香港經濟面對前所未有的挑戰，在這個特殊情況下，企業營運面對巨大壓力。管理層可藉此機會檢討工作流程、步驟及業務結構，簡化流程以進一步提升效率和效益。當情況改善及經濟復甦時，集團便能充份利用最佳的營運結構為股東增值。

除經常性業務外，集團較早前發售住宅項目(位於觀塘的凱滙、白石角的逸瓏灣<sup>8</sup>及長沙灣的一號九龍道)，使集團於二零一九年十二月三十一日擁有淨現金三百七十三億港元，為集團將來可把握良機購入具良好發展價值的土地提供資金。至於在二零二零年可能發售的住宅物業，預計五個住宅項目有機會獲發預售樓花同意書，推售項目的實際時間視乎市況，項目銷售將確保集團有良好資產流轉。在租賃組合方面，集團於期內的整體租金輕微上升，預計租金收入將面對壓力。集團將對其均衡組合進行積極的資產管理，並加強培訓員工提升服務質素。此外，管理層一直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。隨著科技發展迅速度增長，集團將密切留意最新的科技發展，並以數碼技術促進業務發展和提升營運效率。

## 主席報告 (續)

### 展望 (續)

深圳是中國第一個經濟特區，也是八十年代市場開放的先驅和推行中央政府大灣區經濟政策的其中一個重要城市。中央政府支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區。根據中央政府於二零一九年八月宣布的經濟政策，深圳將發展成為領先的模範城市，集中研發、工業創新、醫療技術、公共服務和生態環境。由於香港與深圳最接近，因此深港兩地以及大灣區將受惠於這項政策帶來的經濟發展。

香港政府二零一九年施政報告宣布，在香港按揭證券有限公司按揭保險計劃下，首次置業人士最高九成按揭保險的已落成住宅物業價格上限，由四百萬港元提高至八百萬港元，八成按揭保險的合資格物業價格為八百萬港元至一千萬港元。這有助釋放換樓需求所帶來的購買力，有利物業市場。加上在低息環境下，預計香港住宅物業市場基本因素保持穩健。

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，將繼續帶來穩定收入。

集團對香港經濟和物業市場前景審慎樂觀。香港將繼續扮演國際金融中心的角色，並以其人力資源為骨幹，管理層有信心香港經濟將能克服當前逆境。集團財政穩健，加上可持續的業務策略，有助應對經濟環境變化及未來的挑戰。

### 員工與管理層

本人欣然歡迎鄧永鏞先生於二零二零年一月十五日起加入董事會為執行董事及集團財務總裁。

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，二零二零年二月二十六日

## 精簡綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	附註	六個月止	
		二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
收入	3, 4	3,168,550,076	4,597,773,093
銷售成本		(231,714,970)	(1,247,812,970)
直接費用		(1,059,139,757)	(1,126,163,371)
毛利		1,877,695,349	2,223,796,752
投資物業公平值變動	13	169,336,043	635,658,916
其他收益及其他利益或虧損		57,854,563	43,981,369
按公平值列賬及計入損益之 金融資產公平值變動		(1,194,290)	(580,399)
出售投資物業之收益		119,985,974	44,145,508
行政費用		(463,375,767)	(551,010,790)
其他營運費用		(103,859,283)	(101,157,741)
財務收益	5	537,414,823	292,808,582
財務成本	6	(70,672,795)	(51,212,909)
減：已撥充成本之利息	6	32,522,384	24,787,451
財務收益淨額		499,264,412	266,383,124
應佔聯營公司業績	7	947,791,237	833,855,451
應佔合營企業業績	8	(3,121,861)	95,094,797
除稅前溢利	9	3,100,376,377	3,490,166,987
所得稅項	10	(308,053,152)	(345,906,846)
期內溢利		2,792,323,225	3,144,260,141
應佔期內溢利：			
本公司股東		2,780,790,532	3,130,676,100
非控股權益		11,532,693	13,584,041
		2,792,323,225	3,144,260,141
每股盈利（賬目所示之每股盈利） 基本	12(a)	0.40	0.47



**精簡綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	<b>2,792,323,225</b>	3,144,260,141
其他全面支出		
<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	<b>(44,281,131)</b>	(114,412,117)
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
換算海外地區業務之匯兌差額	<b>(144,119,404)</b>	(300,589,064)
期內其他全面支出	<b>(188,400,535)</b>	(415,001,181)
期內全面收益總額	<b>2,603,922,690</b>	2,729,258,960
應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>2,592,389,997</b>	2,715,674,919
非控股權益	<b>11,532,693</b>	13,584,041
	<b>2,603,922,690</b>	2,729,258,960

**精簡綜合財務狀況表**  
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	64,933,882,900	65,035,087,581
酒店物業		1,800,562,474	1,892,461,633
物業、廠房及設備	14	197,826,030	219,236,888
使用權資產		1,263,106,906	–
預付土地租賃款項 – 非流動		–	1,103,916,724
投資聯營公司權益	15	21,371,601,990	21,944,280,816
投資合營企業權益	16	3,322,884,292	3,344,737,242
按公平值列賬及計入其他全面收益之			
股本權益工具	24	822,968,836	860,940,215
借予聯營公司款項	15	2,931,741,118	2,051,559,285
借予合營企業款項	16	10,733,916,207	7,505,992,744
借予一非控股權益款項		368,563,617	–
長期應收貸款		2,227,277,885	2,245,722,825
其他資產		300,000	300,000
		<b>109,974,632,255</b>	<b>106,204,235,953</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		27,947,238,945	25,866,538,169
已完成物業存貨		1,502,096,303	1,732,436,869
酒店存貨		21,753,851	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	24	10,472,178	11,666,468
應收聯營公司款項	15	2,063,492,948	3,375,515,148
應收合營企業款項	16	2,816,899,126	2,895,614,759
應收非控股權益款項		74,710,116	75,505,655
應收貿易賬款及其他應收	17	1,541,809,644	1,240,670,454
長期應收貸款之本期部分		86,310,968	80,941,385
可收回稅款		193,785,648	149,887,249
有限制銀行存款		101,108,902	383,731,024
定期存款		31,899,298,139	27,285,304,366
銀行存款及現金		9,545,663,016	11,404,920,334
		<b>77,804,639,784</b>	<b>74,544,144,431</b>
分類為持作出售資產	19	287,243,020	–
		<b>78,091,882,804</b>	<b>74,544,144,431</b>

## 精簡綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	18	4,837,689,203	4,967,358,991
租賃負債		49,097,262	–
合約負債		22,507,804,772	16,208,373,613
應付聯營公司款項	15	2,711,984,842	2,637,954,369
應付合營企業款項	16	22,589	–
應付非控股權益款項		727,673,960	881,155,371
應付稅項		824,631,172	690,722,147
		<b>31,658,903,800</b>	25,385,564,491
分類為持作出售資產之相關負債	19	6,804,782	–
		<b>31,665,708,582</b>	25,385,564,491
流動資產淨額		<b>46,426,174,222</b>	49,158,579,940
資產總值減流動負債		<b>156,400,806,477</b>	155,362,815,893
資本及儲備			
股本	21	49,000,363,854	47,324,776,293
儲備		97,766,660,128	97,969,236,460
本公司股東應佔權益		<b>146,767,023,982</b>	145,294,012,753
非控股權益		870,193,185	868,091,612
權益總額		<b>147,637,217,167</b>	146,162,104,365
非流動負債			
長期銀行借貸			
– 到期日超過一年	20	4,216,642,383	5,026,688,387
租賃負債		11,983,929	–
遞延稅項		2,505,681,631	2,445,353,649
聯營公司提供之借款	22	1,889,569,164	1,622,090,423
非控股權益提供之借款	23	139,712,203	106,579,069
		<b>8,763,589,310</b>	9,200,711,528
		<b>156,400,806,477</b>	155,362,815,893

## 精簡綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	股本 港元	投資重估儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元	本公司股東 應佔權益 港元	非控股權益 港元	合計 港元
於二零一八年七月一日(經審核)	44,560,016,005	173,425,953	419,701,643	94,428,797,137	139,581,940,738	860,175,745	140,442,116,483
調整	-	(438,077,414)	-	438,077,414	-	-	-
於二零一八年七月一日(重列)	44,560,016,005	(264,651,461)	419,701,643	94,866,874,551	139,581,940,738	860,175,745	140,442,116,483
期內溢利	-	-	-	3,130,676,100	3,130,676,100	13,584,041	3,144,260,141
期內其他全面支出	-	(114,412,117)	(300,589,064)	-	(415,001,181)	-	(415,001,181)
期內全面(支出)收益總額	-	(114,412,117)	(300,589,064)	3,130,676,100	2,715,674,919	13,584,041	2,729,258,960
代替現金股息所發行之股份	1,938,547,951	-	-	-	1,938,547,951	-	1,938,547,951
宣布及派發二零一八年度之末期股息	-	-	-	(2,641,224,521)	(2,641,224,521)	-	(2,641,224,521)
於二零一八年十二月三十一日 (未經審核)	46,498,563,956	(379,063,578)	119,112,579	95,356,326,130	141,594,939,087	873,759,786	142,468,698,873
於二零一九年七月一日(經審核)	47,324,776,293	(350,785,509)	125,882,712	98,194,139,257	145,294,012,753	868,091,612	146,162,104,365
期內溢利	-	-	-	2,780,790,532	2,780,790,532	11,532,693	2,792,323,225
期內其他全面支出	-	(44,281,131)	(144,119,404)	-	(188,400,535)	-	(188,400,535)
期內全面(支出)收益總額	-	(44,281,131)	(144,119,404)	2,780,790,532	2,592,389,997	11,532,693	2,603,922,690
代替現金股息所發行之股份	1,675,587,561	-	-	-	1,675,587,561	-	1,675,587,561
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	(9,431,120)	(9,431,120)
宣布及派發二零一九年度之末期股息	-	-	-	(2,794,966,329)	(2,794,966,329)	-	(2,794,966,329)
於二零一九年十二月三十一日 (未經審核)	49,000,363,854	(395,066,640)	(18,236,692)	98,179,963,460	146,767,023,982	870,193,185	147,637,217,167

## 精簡綜合現金流動表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
來自(用於)經營業務之現金淨額	<b>5,482,856,718</b>	(36,721,464)
來自(用於)投資業務之現金淨額		
聯營公司借款	(2,810,143,256)	(565,372,843)
合營企業借款	(3,256,483,717)	(39,821,977)
非控股權益借款	(368,563,617)	(18,899,926)
增添之投資物業	(133,360,685)	(70,065,053)
增添之物業、廠房及設備	(20,595,266)	(29,677,086)
原訂超過三個月到期之定期存款減少(增加)	11,223,630,369	(5,687,441,078)
收取聯營公司股息	1,304,675,000	178,428,746
有限制銀行存款減少	282,622,122	380,739,209
出售投資物業所得款項	199,879,080	129,238,608
聯營公司還款	3,272,990,741	807,508,977
合營企業還款	120,661,106	3,028,750,661
非控股權益還款	795,539	2,855
購入聯營公司之權益	–	(1,100,000,000)
購入合營企業之權益	(15,535,872)	–
其他投資業務	546,345,903	211,276,491
	<b>10,346,917,447</b>	(2,775,332,416)
(用於)來自融資業務之現金淨額		
新增之銀行借貸	–	2,000,000,000
聯營公司提供之借款	342,533,722	480,148,578
合營企業提供之借款	22,589	7,373
非控股權益提供之借款	72,724,263	239,125,815
償還銀行借貸	(811,000,000)	(149,618,750)
償還租賃負債	(25,169,738)	–
償還聯營公司提供之借款	(9,033,713)	(51,007,342)
償還非控股權益提供之借款	(193,072,540)	(25,666,533)
已付非控股權益股息	(9,431,120)	–
已付本公司之普通股股東股息	(1,119,378,768)	(702,676,570)
已付利息	(62,625,895)	(39,866,234)
其他融資業務	(72,941)	(343,092)
	<b>(1,814,504,141)</b>	1,750,103,245



## 精簡綜合現金流動表 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
現金及現金等值增加(減少)淨額	14,015,270,024	(1,061,950,635)
轉撥至持作出售資產之銀行存款及現金	(1,461,369)	—
期初之現金及現金等值	16,439,823,293	7,823,797,702
匯兌率改變之影響	(35,441,831)	(63,415,119)
期末之現金及現金等值	<u>30,418,190,117</u>	<u>6,698,431,948</u>
現金及現金等值結餘之分析		
有限制銀行存款	101,108,902	53,106,483
定期存款	31,899,298,139	22,621,473,036
銀行存款及現金	<u>9,545,663,016</u>	<u>3,900,020,289</u>
於精簡綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	41,546,070,057	26,574,599,808
減：原訂超過三個月到期之定期存款	(11,026,771,038)	(19,823,061,377)
有限制銀行存款	<u>(101,108,902)</u>	<u>(53,106,483)</u>
於精簡綜合現金流動表之現金及現金等值	<u>30,418,190,117</u>	<u>6,698,431,948</u>

## 精簡綜合財務報告書附註

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露

本精簡綜合財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16內適用之披露規定及香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定編製。

於精簡綜合財務狀況表中載有有關截至二零一九年六月三十日止年度之比較數字，此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。本公司之核數師已於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。

### 2. 主要會計政策

本精簡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（按適用）。

本集團於本期間除因應用新及經修訂之香港財務報告準則而導致之會計政策變動及持作出售資產之新會計政策外，截至二零一九年十二月三十一日止六個月之精簡綜合財務報告書所採納之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一九年六月三十日止年度之年度財務報告書所採納均屬一致。

#### 持作出售資產

倘資產之賬面值主要通過銷售交易，而非通過持續使用而收回，則會分類為持作出售。此條件僅於資產可按其現時情況出售，出售條件僅屬出售該資產之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。管理層須進行有關出售，而出售預期應可於分類日期計起一年內合資格確認為已完成出售。

倘本集團致力進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，假如符合上述條件，則該附屬公司之全部資產及負債均會分類為持作出售，而不論本集團是否將於出售後保留其於前附屬公司之非控股權益。

## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

#### 持作出售資產 (續)

分類為持作出售資產按其先前之賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。惟香港財務報告準則第9號「金融工具」範圍內之金融資產及投資物業繼續根據適用之會計政策進行計量除外。

#### 應用新及經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，就編製本集團之精簡綜合財務報告書，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布並於二零一九年七月一日或之後開始之年度期間強制生效之新及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	租賃 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 香港會計準則第19號之修訂 香港會計準則第28號之修訂 香港財務報告準則之修訂	具有負補償之預付款項特性 計劃修訂、縮減或清償 於聯營公司及合營企業之長期權益 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，於本中期期間應用新及經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間之財務表現及／或於本精簡綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

#### 2.1 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

於本中期期間，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。

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之會計政策主要變動

本集團已按香港財務報告準則第16號所載之過渡條文應用以下會計政策。

#### 租賃之定義

倘合約為換取代價而授予於一段期間內可識別資產之使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始或修訂日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約之條款及條件其後出現變動，否則該合約將不予重新評估。

## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

#### 2.1 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)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之會計政策主要變動 (續)

###### 作為承租人

###### 分配代價至合約之組成部分

就包含租賃部分以及一項或以上額外租賃或非租賃部分之合約而言，本集團按照租賃部分之相對獨立價格及非租賃部分之合計獨立價格基準，將合約代價分配至各租賃部分。

作為可行權宜方法，倘本集團合理預期對財務報告書造成之影響與組合內個別租賃並無重大差異時，則具有類似特徵之租賃按組合基準入賬。

非租賃組成部分乃按照彼等之相對獨立價格基準與租賃組成部分分開。

###### 短期租賃

對於租期自開始日期起計為十二個月或以內且並無包含購買選擇權之物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃款項按直線基準於租期內確認為開支。

###### 使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用之日期）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並於任何租賃負債重新計量時作出調整。

使用權資產之成本包括：

- 首次計量租賃負債之數額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃款項減任何已收取之租賃優惠；及
- 本集團已產生之任何初始直接成本。

## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

#### 2.1 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)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之會計政策主要變動 (續)

作為承租人 (續)

使用權資產 (續)

使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期 (以較短者為準) 內計提折舊。

本集團將使用權資產單獨成列於精簡綜合財務狀況表中呈列。

發展中物業及已完成物業存貨

發展中物業乃指在發展完成後作為日常業務用途之物業及已完成物業存貨被分類為流動資產。除應用香港財務報告準則第16號時，根據使用權資產之會計政策以成本模型計量之租賃土地部分外，發展中物業及已完成物業存貨之價值乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定辨識基準釐定，包括分配已發生之相關發展支出以及於適當情況下撥充成本之借貸成本。可變現淨值乃指物業估計銷售價格減估計完成成本及估計需支付以完成銷售之成本。

租賃土地及樓宇

就物業權益付款包括租賃土地及樓宇兩部分而言，倘不能於租賃土地及樓宇部分之間可靠地分配購買代價時，則整項物業呈列為本集團之物業、廠房及設備，惟被分類及列賬為投資物業者除外。

可退回租賃按金

已付之可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初步確認之公平值調整被視為額外租賃款項，並計入使用權資產之成本內。



## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

#### 2.1 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)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之會計政策主要變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付之租賃款項現值確認及計量租賃負債。於計算租賃款項現值時，本集團使用租賃開始日之增量借款利率計算。租賃款項包括固定付款（包括實質性之固定付款）減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃款項作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整）：

- 租期有所變動，於此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日之經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。

租賃之修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃之修訂作為一項單獨之租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加之數額相當於範圍擴大對應之單獨價格，加上為反映特定合約之實際情況而對單獨價格進行之任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團於修訂生效日基於已修訂租期重新計量租賃負債，並使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項。

## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

#### 2.1 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)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之會計政策主要變動 (續)

###### 作為承租人 (續)

###### 稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就因租賃負債而產生稅項扣減之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號「所得稅」規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初步確認豁免，故有關使用權資產及租賃負債之暫時差額並無於初步確認時及租期期間予以確認。

###### 作為出租人

###### 分配代價至合約之組成部分

自二零一九年七月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」分配合約代價至租賃及非租賃部分。非租賃組成部分按其相關獨立銷售價格從租賃組成部分中分拆。

###### 可退回租賃按金

已收之可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初步確認之公平值調整被視為從承租人收取之額外租賃款項。

###### 租賃之修訂

本集團自修訂生效日起將經營租賃之修訂作為新租約入賬，並將與原租約相關之任何預付或應計租賃款項視為新租約之租賃款項之一部分。

## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

#### 2.1 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)

##### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要

###### 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。

於二零一九年七月一日或之後訂立或修改之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時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。

###### 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。

倘於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- i 通過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審閱之替代方法，評估租賃是否有償；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計十二個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- iii. 對於相似經濟環境中具有相若類別相關資產之相近剩餘期限之租賃組合應用單一貼現率。

倘就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之增量借款利率。所應用之承租人加權平均增量借款利率為3.2%。

精簡綜合財務報告書附註 (續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.1 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)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要 (續)

作為承租人 (續)

	二零一九年 七月一日 港元
於二零一九年六月三十日披露之經營租賃承擔	92,634,364
按相關增量借款利率貼現之租賃負債	91,945,733
減：確認豁免－短期租賃	(160,001)
可行權宜方法－租期於首次應用日期起計 十二個月內結束之租賃	(10,751,256)
應用香港財務報告準則第16號後及於二零一九年七月一日確認之 經營租賃相關租賃負債	81,034,476
分析為	
流動	48,777,912
非流動	32,256,564
	81,034,476

精簡綜合財務報告書附註 (續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.1 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)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要 (續)

作為承租人 (續)

於二零一九年七月一日之使用權資產賬面值包括如下：

	附註	使用權資產 港元
應用香港財務報告準則第16號後確認之經營租賃之 相關使用權資產		81,034,476
從酒店物業重新分類	(a)	84,318,013
從預付土地租賃款項重新分類	(b)	1,124,052,708
		<hr/>
		1,289,405,197
		<hr/>
按類別：		
租賃土地		1,208,370,721
物業		81,034,476
		<hr/>
		1,289,405,197
		<hr/>



## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

#### 2.1 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)

##### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要 (續)

###### 作為承租人 (續)

精簡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。

	附註	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前期付款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。
- (c) 就截至二零一九年十二月三十一日止六個月以間接方法申報經營業務所得之現金流動而言，營運資金變動根據上文所披露於二零一九年七月一日之期初精簡綜合財務狀況表計算。

## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

#### 2.1 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)

##### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要 (續)

###### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡性條文，本集團無須於過渡時就本集團作為出租人之租賃作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期為該等租賃列賬，且比較資料不予重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用日期後開始之新租賃合約（與現有租賃合約之相關資產相同）被當作現有租賃已於二零一九年七月一日修訂般入賬。應用有關準則對本集團之精簡綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年七月一日起，有關修訂後之經修訂租期之租賃款項按直線基準於已延長租期內確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租賃按金被視為香港會計準則第17號所應用租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下之租賃款項之定義，該等按金並非有關使用權資產之款項。貼現影響對本集團本期間之精簡綜合財務報告書並無重大影響。
- (c) 自二零一九年七月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號分配合約代價至租賃及非租賃組成部分。該分配基準之改變對本集團本期間之精簡綜合財務報告書並無構成重大影響。

精簡綜合財務報告書附註 (續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

3. 收入

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一八年 十二月三十一日 港元
物業銷售	412,238,609	1,864,337,609
物業管理及其他服務	566,833,244	548,320,270
酒店經營	484,398,475	485,146,079
來自貨品及服務之收入	1,463,470,328	2,897,803,958
物業租金收益總額	1,646,263,431	1,641,617,907
應收貸款之利息收益	35,511,520	32,979,195
股息收益		
— 有牌價投資	23,304,797	21,165,133
— 無牌價投資	—	4,206,900
	<b>3,168,550,076</b>	<b>4,597,773,093</b>
地區市場：		
香港	2,584,114,850	3,869,098,815
中華人民共和國 (「中國」)	49,287,700	198,723,010
新加坡	535,147,526	529,951,268
	<b>3,168,550,076</b>	<b>4,597,773,093</b>

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，來自客戶合約隨時間確認之收入，主要包括物業管理及其他服務費收益與酒店房間收入分別為566,833,244港元及240,530,701港元 (二零一八年十二月三十一日止六個月：548,320,270港元及232,867,402港元)。於某一時點確認之收入主要包括物業銷售收益及酒店餐飲收益分別為412,238,609港元及243,867,774港元 (二零一八年十二月三十一日止六個月：1,864,337,609港元及252,278,677港元)。

精簡綜合財務報告書附註 (續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按可呈報之營運分部分析如下：

二零一九年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自	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
	外間之收入 港元					
物業						
物業銷售	412,238,609	23,624,741	1,474,256,702	774,163,444	1,886,495,311	797,788,185
物業租賃	1,646,263,431	1,411,497,773	471,490,958	426,681,132	2,117,754,389	1,838,178,905
	2,058,502,040	1,435,122,514	1,945,747,660	1,200,844,576	4,004,249,700	2,635,967,090
物業管理及其他服務	566,833,244	124,550,539	58,296,344	9,789,653	625,129,588	134,340,192
酒店經營	484,398,475	192,151,358	155,403,446	49,441,800	639,801,921	241,593,158
證券投資	23,304,797	23,304,797	1,950	1,950	23,306,747	23,306,747
財務	35,511,520	35,511,520	6,115,399	6,115,399	41,626,919	41,626,919
	3,168,550,076	1,810,640,728	2,165,564,799	1,266,193,378	5,334,114,875	3,076,834,106

精簡綜合財務報告書附註 (續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料 (續)

二零一八年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自	業績	應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	外間之收入					
物業						
物業銷售	1,864,337,609	384,913,089	282,181,022	107,292,182	2,146,518,631	492,205,271
物業租賃	1,641,617,907	1,415,502,634	466,169,388	422,869,860	2,107,787,295	1,838,372,494
	<u>3,505,955,516</u>	<u>1,800,415,723</u>	<u>748,350,410</u>	<u>530,162,042</u>	<u>4,254,305,926</u>	<u>2,330,577,765</u>
物業管理及其他服務	548,320,270	113,769,248	54,730,242	8,787,782	603,050,512	122,557,030
酒店經營	485,146,079	182,891,514	219,435,206	103,478,502	704,581,285	286,370,016
證券投資	25,372,033	25,372,033	1,950	1,950	25,373,983	25,373,983
財務	32,979,195	32,979,195	8,085,149	8,085,149	41,064,344	41,064,344
	<u>4,597,773,093</u>	<u>2,155,427,713</u>	<u>1,030,602,957</u>	<u>650,515,425</u>	<u>5,628,376,050</u>	<u>2,805,943,138</u>

## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 4. 分部資料 (續)

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、若干行政費用與其他營運費用、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、若干行政費用與其他營運費用、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。此乃就資源分配與評估表現向主要營運決策者呈報之計算準則。

#### 除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一八年 十二月三十一日 港元
分部溢利	3,076,834,106	2,805,943,138
投資物業公平值變動	169,336,043	635,658,916
其他收益及其他利益或虧損	56,163,553	42,940,874
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	(1,194,290)	(580,399)
出售投資物業之收益	119,985,974	44,145,508
行政費用與其他營運費用	(497,171,134)	(581,893,330)
財務收益淨額	497,946,127	265,517,457
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	87,176,605	99,296,417
— 投資物業公平值變動	18,549	267,986,271
— 出售投資物業之收益	—	146,034,360
— 行政費用與其他營運費用	(152,148,960)	(118,527,276)
— 財務成本淨額	(48,918,442)	(4,953,789)
— 所得稅項	(207,651,754)	(111,401,160)
	(321,524,002)	278,434,823
除稅前溢利	3,100,376,377	3,490,166,987

二零一九年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為37,483,778港元(二零一八年十二月三十一日止六個月：55,786,942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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

5. 財務收益

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一八年 十二月三十一日 港元
利息收益：		
借予聯營公司及合營企業之款項	23,172,884	18,175,513
銀行存款	475,063,399	248,916,789
借予聯營公司及合營企業之非流動免息款項 之估算利息收益	39,178,540	25,716,280
	<b>537,414,823</b>	<b>292,808,582</b>

6. 財務成本

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一八年 十二月三十一日 港元
銀行及其他借貸之利息支出	60,444,728	42,739,775
租賃負債之利息支出	1,191,925	—
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	8,009,205	6,584,297
貸款融資之安排費用及財務開支	1,026,937	1,888,837
	<b>70,672,795</b>	<b>51,212,909</b>
減：已撥充發展中物業成本之數額	<b>(32,522,384)</b>	<b>(24,787,451)</b>
	<b>38,150,411</b>	<b>26,425,458</b>

7. 應佔聯營公司業績

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增加34,992,531港元(二零一八年十二月三十一日止六個月：257,971,016港元)。

8. 應佔合營企業業績

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34,973,982港元(二零一八年十二月三十一日止六個月：應佔合營企業投資物業公平值增加10,015,255港元)。



精簡綜合財務報告書附註 (續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

9. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一八年 十二月三十一日 港元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷（包括於其他營運費用內）	-	10,026,488
出售物業成本確認為銷售成本	<b>231,714,970</b>	1,247,812,970
酒店存貨成本確認為直接費用	<b>62,019,278</b>	67,307,488
業主經營之酒店物業攤銷及折舊	<b>16,578,621</b>	19,128,505
物業、廠房及設備折舊	<b>42,477,636</b>	41,398,467
使用權資產折舊	<b>36,953,240</b>	-
出售物業、廠房及設備之虧損	<b>84,652</b>	1,311,544
應收貿易賬款之減值虧損（已扣除撥回）	<b>1,834,838</b>	459,597

10. 所得稅項

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一八年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	<b>170,387,663</b>	211,148,786
海外	<b>54,881,210</b>	86,154,219
於中國之土地增值稅	<b>4,569,179</b>	4,408,685
	<b>229,838,052</b>	301,711,690
遞延稅項	<b>78,215,100</b>	44,195,156
	<b>308,053,152</b>	345,906,846

精簡綜合財務報告書附註 (續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

10. 所得稅項 (續)

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年加權平均所得稅率確認。估計每年平均稅率為16.5% (二零一八年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

新加坡及中國應課稅溢利之稅項乃根據管理層最佳估計適用於本集團經營業務之國家及地區之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率於新加坡為17%及於中國為25% (二零一八年十二月三十一日止六個月：於新加坡為17%及於中國為25%)。

土地增值稅撥備按有關稅務法律及規例所載之規定作出計算。土地增值稅乃按累進稅率以增值額減去若干許可扣減項目後作出撥備。

就若干投資物業公平值變動及其他暫時差額之遞延稅項已作出撥備。

11. 已派發股息

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一八年 十二月三十一日 港元
二零一九年六月三十日止年度 已派發末期股息每股41港仙 (二零一八年十二月三十一日止六個月： 二零一八年六月三十日止年度每股40港仙)· 每股附有以股代息認購權	<b>2,794,966,329</b>	<b>2,641,224,521</b>

於報告日後，董事宣布派發截至二零一九年十二月三十一日止六個月之中期股息每股14港仙 (二零一八年十二月三十一日止六個月：每股14港仙) 合共974,251,863港元 (二零一八年十二月三十一日止六個月：946,414,707港元) 給予在二零二零年三月十六日名列在本公司股東名冊之股東。

精簡綜合財務報告書附註(續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

12. 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：

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一八年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>2,780,790,532</b>	3,130,676,100
	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	<b>6,839,363,734</b>	6,626,959,263

因本期間及過往期間並沒有可攤薄之普通股，故於二零一九年及二零一八年十二月三十一日止六個月內並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

(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2,722,914,108港元(二零一八年十二月三十一日止六個月：2,370,328,649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與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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

12. 每股盈利 (續)

(b) 每股基礎盈利 (續)

溢利之對賬如下：

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一八年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>2,780,790,532</b>	3,130,676,100
投資物業公平值變動	<b>(169,336,043)</b>	(635,658,916)
相關遞延稅項計入之影響	<b>54,849,859</b>	29,046,664
應佔聯營公司業績		
– 投資物業公平值變動	<b>(34,992,531)</b>	(257,971,016)
– 相關遞延稅項計入之影響	<b>2,185,888</b>	130,762
應佔合營企業業績		
– 投資物業公平值變動	<b>34,973,982</b>	(10,015,255)
	<b>(112,318,845)</b>	(874,467,761)
非控股權益應佔數額	<b>2,011,901</b>	9,032,025
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	<b>(110,306,944)</b>	(865,435,736)
於期內出售之投資物業已變現公平值收益 (已扣除稅項)	<b>51,517,407</b>	89,831,911
一已出售之附屬公司於期內銷售相關物業之 已變現公平值收益	<b>913,113</b>	15,256,374
	<b>(57,876,424)</b>	(760,347,451)
本公司股東應佔基礎溢利	<b>2,722,914,108</b>	2,370,328,649
每股基礎盈利	<b>0.39</b>	0.35

精簡綜合財務報告書附註(續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

13. 投資物業

本集團之投資物業已於二零一九年十二月三十一日及二零一九年六月三十日由Knight Frank Petty Limited及Knight Frank Pte Ltd. (與本集團並無關聯之獨立測計師) 按公平值估值。完成物業之估值乃根據相若物業市場近期交易價格及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流動作參考。重建中投資物業之估值乃採用直接比較法，並參考可比較交易之地方及假設該投資物業將按照發展計劃完成及有關計劃已獲得批准。該估值亦考慮到未來相關發展成本(包括建築成本、財務費用、專業費用及發展商於完成時之溢利)，這充分反映發展中物業之相關風險。

截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，由此產生之投資物業公平值收益169,336,043港元(二零一八年十二月三十一日止六個月：635,658,916港元)已直接確認於損益內。

14. 物業、廠房及設備

二零一九年十二月三十一日止六個月內，增添之物業、廠房及設備數額為20,595,266港元(二零一八年十二月三十一日止六個月：29,677,086港元)。

15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一九年 六月三十日 港元
投資聯營公司權益：		
無牌價股份成本值	5,670,721,278	5,670,522,275
應佔收購後溢利及扣除已收股息	15,700,880,712	16,273,758,541
	<u>21,371,601,990</u>	<u>21,944,280,816</u>
借予聯營公司款項	4,287,442,956	3,429,828,974
減：撥備	(1,355,701,838)	(1,378,269,689)
	<u>2,931,741,118</u>	<u>2,051,559,285</u>

## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一九年十二月三十一日，本集團借予聯營公司之款項(已扣除撥備)中238,426,605港元(二零一九年六月三十日：130,153,825港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團分類為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押、免息及預期於報告日起計一年內償還。

本集團分類為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

### 16. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收／應付合營企業款項

	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一九年 六月三十日 港元
投資合營企業權益：		
無牌價股份	526,339,450	522,239,132
應佔收購後溢利及扣除已收股息	2,796,544,842	2,822,498,110
	<u>3,322,884,292</u>	<u>3,344,737,242</u>
借予合營企業款項	<u>10,733,916,207</u>	<u>7,505,992,744</u>

本集團借予合營企業款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一九年十二月三十一日，本集團借予合營企業之款項中7,977,972,244港元(二零一九年六月三十日：5,705,499,063港元)為計息及餘額2,755,943,963港元(二零一九年六月三十日：1,800,493,681港元)為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團列為流動資產／負債之應收／應付合營企業款項乃無抵押、免息及預期於報告日起計一年內償還。

## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 17. 應收貿易賬款及其他應收

於二零一九年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款及其他應收包括應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）238,562,193港元（二零一九年六月三十日：218,803,996港元）。應收貿易賬款主要包括應收租金。應收租金乃由租戶預先繳納。

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。未逾期數額主要為應收物業管理及其他服務款項。逾期數額主要為應收租金由租戶於租賃期間每月預先繳納。

	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一九年 六月三十日 港元
未逾期	68,370,555	33,980,445
逾期：		
1 – 30日	80,934,575	98,098,592
31 – 60日	29,629,170	30,974,527
61 – 90日	8,871,591	12,361,832
超過90日	50,756,302	43,388,600
	<b>238,562,193</b>	<b>218,803,996</b>

其他應收主要包括有關應收租金、公用事務與其他已付訂金約185,000,000港元（二零一九年六月三十日：181,000,000港元）、預付營運費用款項約39,000,000港元（二零一九年六月三十日：28,000,000港元）、主要與地產發展項目有關之其他預付款項約140,000,000港元（二零一九年六月三十日：113,000,000港元）、應收利息約248,000,000港元（二零一九年六月三十日：297,000,000港元）及預付銷售佣金約394,000,000港元（二零一九年六月三十日：47,000,000港元）。



## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 18. 應付貿易賬款及其他應付

於二零一九年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款182,545,636港元(二零一九年六月三十日：115,182,425港元)。

於報告日之應付貿易賬款乃按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一九年 六月三十日 港元
0 – 30日	138,045,207	69,893,706
31 – 60日	23,293,682	20,597,271
61 – 90日	4,211,137	1,329,600
超過90日	16,995,610	23,361,848
	<b>182,545,636</b>	<b>115,182,425</b>

其他應付主要包括應付建築成本約780,000,000港元(二零一九年六月三十日：857,000,000港元)、已收租金訂金與公用事務訂金約836,000,000港元(二零一九年六月三十日：848,000,000港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項約1,590,000,000港元(二零一九年六月三十日：2,297,000,000港元)及預收租金約187,000,000港元(二零一九年六月三十日：164,000,000港元)。

## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 19. 分類為持作出售資產

截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，本集團出售本公司之全資附屬公司銀詠有限公司之全部股本權益予獨立第三者，現金作價285,370,000港元。該出售已於二零二零年一月十日完成。出售附屬公司之資產及負債於二零一九年十二月三十一日乃分類為持作可供出售。

以下之資產及負債於二零一九年十二月三十一日已重新分類為持作可供出售：

	港元
投資物業	285,000,000
應收貿易賬款及其他應收	781,651
銀行存款及現金	1,461,369
	<hr/>
分類為持作出售資產總額	287,243,020
	<hr/>
應付貿易賬款及其他應付	2,778,026
應付稅項	1,684,885
遞延稅項	2,341,871
	<hr/>
分類為持作出售資產之相關負債總額	6,804,782
	<hr/>

### 20. 銀行借貸

截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，本集團並無取得任何新增之銀行貸款(二零一八年十二月三十一日止六個月：2,000,000,000港元)及償還銀行貸款811,000,000港元(二零一八年十二月三十一日止六個月：149,618,750港元)。所有銀行借貸以約定年利率計算之利息(亦相等於實際年利率)按香港銀行同業或新加坡銀行同業拆息加邊際利潤計算。

## 精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 21. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	普通股 股份數目	股本 港元	普通股 股份數目	股本 港元
已發行及繳足之無面值普通股：				
於七月一日	6,816,991,049	47,324,776,293	6,603,061,302	44,560,016,005
代替現金股息所發行之股份	141,950,827	1,675,587,561	157,043,742	1,938,547,951
	<u>6,958,941,876</u>	<u>49,000,363,854</u>	<u>6,760,105,044</u>	<u>46,498,563,956</u>
於十二月三十一日	6,958,941,876	49,000,363,854	6,760,105,044	46,498,563,956

於二零一九年十二月三日，本公司按每股普通股發行價11.804港元(二零一八年十二月三十一日止六個月：12.344港元)，合共發行及配發141,950,827股(二零一八年十二月三十一日止六個月：157,043,742股)之普通股股份，以代替現金股息，作為二零一九年度之末期股息(二零一八年十二月三十一日止六個月：二零一八年度之末期股息)。

二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止六個月內，並無普通股股份於聯交所回購。

期內發行之股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

### 22. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押、免息及無固定還款期。聯營公司同意於報告日起計十二個月內不會要求償還。免息貸款之估算利息費用之實際年利率乃按本集團之資金成本而釐定。

### 23. 非控股權益提供之借款

本集團之非控股權益提供之借款為68,037,976港元(二零一九年六月三十日：35,644,803港元)乃無抵押、須繳付以年利率6.25厘(二零一九年六月三十日：6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額71,674,227港元(二零一九年六月三十日：70,934,266港元)乃無抵押、免息及無固定還款期。非控股權益之股東同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

精簡綜合財務報告書附註 (續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

24. 金融工具之公平值計量

本集團之金融資產公平值以循環基準按公平值計量

於各報告日，本集團若干金融資產乃按公平值計量。下表提供如何釐定該等金融資產之公平值之資料（特別是所使用之估值方法及輸入數據），以及按公平值計量之輸入數據可觀察程度，如何將公平值計量分類至公平值層級之資料（第1級至第3級）。

- 第1級公平值計量按相同之資產或負債於活躍市場之報價（無調整）計算；
- 第2級公平值計量按該等根據第1級內所報價格以外，就資產或負債可觀察得出之輸入數據而得出之結果，不論為直接觀察得出（即價格）或間接觀察得出（即自價格衍生）；及
- 第3級公平值計量按該等使用估值技術得出之結果，估值技術包括並非根據可觀察市場數據得出之資產或負債輸入資料（不可觀察之輸入數據）。

	公平值		公平值 層級
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一九年 六月三十日 港元	
<b>金融資產</b>			
按公平值列賬及計入其他全面收益之			
股本權益工具			
— 上市之產權證券 (附註a)	820,007,258	857,978,637	第1級
— 非上市之產權證券 (附註b)	2,961,578	2,961,578	第3級
按公平值列賬及計入損益之金融資產			
— 上市之產權證券 (附註a)	10,472,178	11,666,468	第1級

附註：

- (a) 所有上市之產權證券之公平值乃參考於二零一九年十二月三十一日及二零一九年六月三十日於活躍市場之報價釐定。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，本公司董事認為非上市之產權證券之成本與其公平值相若。

精簡綜合財務報告書附註 (續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

24. 金融工具之公平值計量 (續)

本集團之金融資產公平值以循環基準按公平值計量 (續)

董事認為，於精簡綜合財務報告書內分類為流動資產或負債及按攤銷成本列賬之金融資產及負債之賬面值與其公平值相若，因此等金融工具為短期性質。就免息之非流動金融資產及負債而言，董事認為因其賬面值按相關實際利率貼現，而相關實際利率與現行借貸利率相若，因此其賬面值與其公平值相若。就按固定利率計算利息之非流動金融資產及負債而言，董事認為其利率與相關集團實體之現行借貸利率相若，因此董事認為其賬面值與其公平值相若。

於本期間及過往期間，公平值層級之不同層級之間並無轉撥。

金融資產以第3級公平值計量之對賬

	按公平值列賬 及計入其他 全面收益之 股本權益工具 — 非上市 之產權證券 港元
於二零一九年七月一日及於二零一九年十二月三十一日	2,961,578

25. 資產按揭

(a) 本集團之若干資產其下列之賬面值已作抵押以取得本集團之銀行貸款融資：

	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一九年 六月三十日 港元
投資物業	—	254,647,250
酒店物業	—	778,781,122
預付土地租賃款項	—	713,044,039
	—	1,746,472,411

(b) 於二零一九年十二月三十一日，若干聯營公司及合營企業之股份投資成本、借予若干聯營公司及合營企業之款項合共賬面值約11,764,314,000港元(二零一九年六月三十日：10,025,869,000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、該等聯營公司及該等合營企業之其他股東共同擔保。有關已承諾之擔保詳情刊於附註26。

精簡綜合財務報告書附註 (續)  
截至二零一九年十二月三十一日止六個月

26. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一九年 六月三十日 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	6,292,866,556	5,488,625,000
— 未動用	3,609,334,703	2,425,605,000
	<b>9,902,201,259</b>	<b>7,914,230,000</b>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<b>504,769,884</b>	<b>464,134,435</b>

於二零一九年十二月三十一日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。

就本集團物業之買家促使之貸款已向銀行給予擔保。此等擔保將於相關物業按揭登記完成後撤銷。董事認為，本集團首次確認之財務擔保合約之公平值並不重大及董事考慮到涉及之對手違約機會不大。因此，此等擔保合約於開始時及於報告日並無確認數值。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二零年三月十二日(星期四)至二零二零年三月十六日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二零年三月十六日(星期一)辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派發中期股息之資格，各股東最遲須於二零二零年三月十一日(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。

## 購買、售賣或贖回本公司之上市證券

於本中期年度內，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。

## 董事權益

根據《證券及期貨條例》(「《證券條例》」)第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)內上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，通知本公司及聯交所，本公司董事於二零一九年十二月三十一日在本公司及《證券條例》第XV部下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

### (甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	3,986,088,177 (附註)	228,791股為實益擁有、 4,895,582股為配偶權益及 3,980,963,804股為 已故黃廷方先生之其中一位 遺產共同遺囑執行人之 受託人權益	57.28%
夏佳理先生	1,191,997	實益擁有人	0.01%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃楚標先生	—	—	—
黃永光先生	131,143	實益擁有人	≈0%
陳榮光先生	—	—	—
李正強先生	—	—	—
楊光先生	—	—	—
李蕙蘭女士	—	—	—



## 董事權益 (續)

### (甲) 本公司股份之好倉 (續)

附註：

3,980,963,804股之受託人權益包括：

- (a) 1,703,635,553股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有72.03%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 53,498,941股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及  
(ii) 2,049,036,100股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 128,805,630股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權100%之公司所持有－213,290股由Fanlight Investment Limited持有，205,940股由Garford Nominees Limited持有，46,345,794股由Karaganda Investments Inc.持有，19,988,742股由Orient Creation Limited持有，9,715,011股由Strathallan Investment Limited持有，29,281,237股由Strong Investments Limited持有，22,438,262股由Tamworth Investment Limited持有及617,354股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 45,987,580股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

## 董事權益 (續)

### (乙) 相聯法團股份之好倉

#### (i) 控股公司

##### 尖沙咀置業集團有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃志祥先生	1,356,283,970 (附註)	728,358股為實益擁有及 1,355,555,612股為 已故黃廷方先生之其中一位 遺產共同遺囑執行人之 受託人權益	72.07%
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃楚標先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—
陳榮光先生	—	—	—
李正強先生	—	—	—
楊光先生	—	—	—
李蕙蘭女士	—	—	—

附註：

1,355,555,612股之受託人權益包括：

(a) 1,248,571,703股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有—129,414,432股由Fanlight Investment Limited持有，175,375,435股由Nippomo Limited持有，4,029,939股由Orient Creation Limited持有，344,926,580股由Strathallan Investment Limited持有，514,724,118股由Tamworth Investment Limited持有及80,101,199股由Transpire Investment Limited持有；及

(b) 106,983,909股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

## 董事權益 (續)

### (乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

#### (ii) 聯營公司及合營企業

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

公司名稱	普通股數目	所佔已發行 股份百分比
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註1及2)	100%
霸滔有限公司	1 (附註1及3)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註1及3)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註1及3)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註1及4)	50%
FHR International Limited	1 (附註5)	33.33%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註1及3)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註1及3)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註1及2)	100%
允傑發展有限公司	20,000 (附註1及6)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註1及3)	50%
韻龍有限公司	70 (附註1及3)	70%
銀寧投資有限公司	10 (附註1及3)	50%
Sino Club Limited	2 (附註7)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註8)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註8)	50%

附註：

1. Osborne Investments Ltd. (「Osborne」) 乃Seaview Assets Limited全資附屬公司。Seaview Assets Limited是由黃志祥先生控權50%的Boswell Holdings Limited全資擁有。
2. 股份由Osborne控權55%的Erleigh Investment Limited所持有。
3. 股份由Osborne所持有。
4. 股份由Osborne全資附屬公司城姿有限公司所持有。
5. 股份由黃志祥先生控權100%的新威隆有限公司所持有。
6. 股份由Osborne全資附屬公司Goegan Godown Limited所持有。
7. 股份由Deansky Investments Limited控權50%的信和地產代理有限公司所持有。Deansky Investments Limited由黃志祥先生100%控權。
8. 股份由Deansky Investments Limited所持有。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據《證券條例》第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

## 主要股東及其他股東權益

於二零一九年十二月三十一日，除本公司董事外，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及須根據《證券條例》第336條規定所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

### 本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志達先生	3,995,296,184 (附註1、2、3、 4、5及6)	14,332,380股為受控法團權益及3,980,963,804股為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益	57.41%
尖沙咀置業集團有限公司	3,806,170,594 (附註2(a)、2(b)、 3、4及6)	1,703,635,553股為實益擁有及2,102,535,041股為受控法團權益	54.69%
其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
Spangle Investment Limited	403,368,756 (附註3及6)	實益擁有人	6.44%
嘉輝地產發展有限公司	421,996,094 (附註4及6)	實益擁有人	6.19%

## 主要股東及其他股東權益 (續)

### 本公司股份之好倉 (續)

附註：

- 14,332,380股由黃志達先生100%控權之公司所持有－4,423,249股由Far East Ventures Pte. Ltd.持有及9,909,131股由Western Properties Pte Ltd持有。
- 3,980,963,804股之受託人權益包括：
  - 1,703,635,553股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有72.03%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
  - 53,498,941股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
    - 2,049,036,100股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司持有（包括由Spangle Investment Limited所持有的471,091,957股（附註3）及由嘉輝地產發展有限公司所持有的421,996,094股（附註4））；
  - 128,805,630股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權100%之公司所持有－213,290股由Fanlight Investment Limited持有，205,940股由Garford Nominees Limited持有，46,345,794股由Karaganda Investments Inc.持有，19,988,742股由Orient Creation Limited持有，9,715,011股由Strathallan Investment Limited持有，29,281,237股由Strong Investments Limited持有，22,438,262股由Tamworth Investment Limited持有及617,354股由Transpire Investment Limited持有；及
  - 45,987,580股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
- Spangle Investment Limited乃尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司，其持有之股份與已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人及尖沙咀置業集團有限公司所持有之股份權益是重複的。
- 嘉輝地產發展有限公司乃尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司，其持有之股份與已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人及尖沙咀置業集團有限公司所持有之股份權益是重複的。
- 黃志達先生與載列於「董事權益」中的黃志祥先生，彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有之受託人權益是重複的。
- 股份數目及所佔股份百分比均依據提交予聯交所之主要股東通知披露。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零一九年十二月三十一日，概無其他人士（本公司董事除外）於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及載於本公司依據《證券條例》第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

## 根據《上市規則》第13.22條之披露

本公司根據《上市規則》第13.22條披露以下關於本公司及／或其附屬公司之聯屬公司所呈報之最近財政期間終結時之債務、資本承擔及或然負債。

	於 二零一九年 十二月三十一日 港元	於 二零一九年 六月三十日 港元
本集團應佔其聯屬公司之總債務		
— 銀行貸款	<b>7,667,394,556</b>	6,863,153,000
本集團提供之借款	<b>19,996,826,507</b>	18,838,557,885
	<b><u>27,664,221,063</u></b>	<b><u>25,701,710,885</u></b>
本集團應佔聯屬公司之資本承擔及或然負債	<b><u>—</u></b>	<b><u>—</u></b>

附註： 上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司及合營企業。

## 根據《上市規則》第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料

### 董事履歷之更新

董事之履歷的變動載列如下：

#### 李民橋先生

- 獲委任為Mastercard亞太區諮詢委員會成員。

#### 黃永光先生

- 退任香港聖公會福利協會有限公司執行委員會委員；
- 退任香港特別行政區政府社會福利諮詢委員會成員；
- 獲委任為楊協成有限公司主席；
- 獲委任為團結香港基金顧問；
- 獲委任為香港地方志中心有限公司理事；及
- 獲委任為新加坡管理大學之International Advisory Council成員。

各董事的最新履歷登載在本公司網站。

### 董事酬金

於中期年度內，黃永光先生、陳榮光先生、李正強先生及楊光先生分別收取160,990港元、1,204,800港元、1,473,750港元及1,318,750港元的酌情花紅。

於截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，董事酬金之釐定基準（包括花紅）維持不變。

除上述所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，並無任何其他董事變更資料須根據《上市規則》第13.51B(1)條作出披露。



## 薪酬委員會

本公司成立薪酬委員會並採納書面職權範圍。薪酬委員會的書面職權範圍可於本公司網站 [www.sino.com](http://www.sino.com) 及聯交所網站瀏覽。

薪酬委員會須就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規及具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提交建議。委員會就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提交建議，亦就非執行董事的薪酬向董事會提交建議。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時薪酬委員會成員包括獨立非執行董事王繼榮先生（委員會主席）、盛智文博士、李民橋先生及董事會副主席黃永光先生。

## 提名委員會

本公司成立提名委員會並採納書面職權範圍。提名委員會的書面職權範圍可於本公司網站 [www.sino.com](http://www.sino.com) 及聯交所網站瀏覽。

提名委員會負責參照公司的董事會成員多元化政策定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何為配合公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。其職責包括就甄選獲提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事繼任計劃，向董事會提供意見，並定期檢視董事履行其職責所需的時間。委員會亦負責審核獨立非執行董事的獨立性，並就彼等之獨立性審閱周年確認書。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時提名委員會成員包括董事會主席黃志祥先生（委員會主席）及兩名獨立非執行董事盛智文博士及李民橋先生。

## 審核委員會

本公司成立審核委員會並採納書面職權範圍。審核委員會的書面職權範圍可於本公司網站 [www.sino.com](http://www.sino.com) 及聯交所網站瀏覽。

審核委員會向董事會匯報，並定期舉行會議，協助董事會履行其職責，確保財務匯報監控、風險管理及內部監控行之有效。委員會每年最少舉行四次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時審核委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生（委員會主席）、盛智文博士及王繼榮先生。

於二零二零年第一季度內，審核委員會已審閱本公司所採納之會計政策及實務準則，以及截至二零一九年十二月三十一日止六個月之中期報告。

## 遵守規章委員會

為加強本公司的企業管治水平，本公司成立遵守規章委員會並採納書面職權範圍。遵守規章委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制乃透過委員會主席向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。現時遵守規章委員會成員包括董事會副主席黃永光先生（委員會主席）、本公司其他各執行董事、財務總裁兼法律及公司秘書部門主管、內部審核部門主管、其他各部門主管及遵守規章主任。委員會每兩個月舉行定期會議，檢討就有關持續關連交易的持續合規性及年度上限使用情況而編訂的管理層報告、提供最新監管資訊予管理層的平台、考慮企業管治事宜，並就本公司之企業管治及遵守《上市規則》事宜，向董事會及審核委員會提交有關建議。

## 證券交易守則

本公司已採納一套自訂的董事證券交易守則（「董事交易守則」），其所訂的標準不低於標準守則。本公司已向全體於報告所述期間在任之董事作出特定查詢。全體董事已確認，彼等已於截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，遵守董事交易守則規定之標準。本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的有關僱員買賣本公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公布的內幕消息之有關僱員。

## 企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，已遵守載於《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，以及每一業務單位之營運，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。

承董事會命  
執行董事  
李蕙蘭

香港，二零二零年二月二十六日

致信和置業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本行已審閱載於第69至104頁信和置業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)之精簡綜合財務報告書，此精簡綜合財務報告書包括於二零一九年十二月三十一日之精簡綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間之相關精簡綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表以及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務資料報告須按照其項下相關條文規定及香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事之責任為根據香港會計準則第34號編製及呈列此精簡綜合財務報告書。本行之責任乃根據本行之審閱結果就此精簡綜合財務報告書作出結論，並按照與本行協定之聘用條款，僅向閣下全體報告。除此以外，本報告不可作其他用途。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。審閱此精簡綜合財務報告書主要包括向負責財務及會計事務之人士作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港審計準則進行審核之範圍，故本行未能保證本行將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

根據本行之審閱結果，本行並無發現任何事項致使本行相信此精簡綜合財務報告書未有於各重大方面根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年二月二十六日



[www.sino.com](http://www.sino.com)