

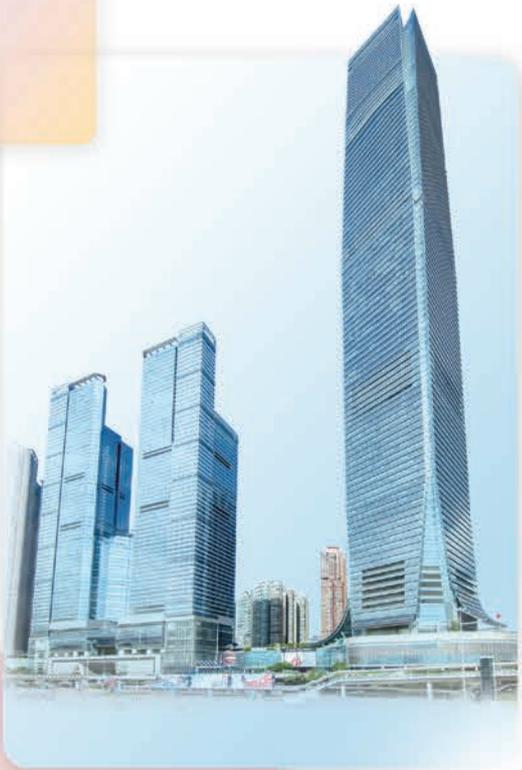


新鴻基地產發展有限公司
Sun Hung Kai Properties Limited

Customer Focus 以客為先

Premium Brand 品牌卓越

Solid Foundations 實力雄厚



INTERIM REPORT 2019/20 中期報告

Stock Code 股份代號 : 16



1. ICC in West Kowloon, Hong Kong
香港西九龍環球貿易廣場
2. IFC in Central, Hong Kong
香港中環國際金融中心
3. ALVA Hotel by Royal in Sha Tin, Hong Kong
香港沙田帝逸酒店
4. Nanjing IFC, Nanjing
南京市南京國金中心
5. Cullinan West in West Kowloon, Hong Kong
香港西九龍匯璽

目錄

74	董事局及委員會
75	財務概要及公司資料
76	董事局主席報告書
86	簡明綜合財務資料的審閱報告
87	綜合收益表
88	綜合全面收益表
89	綜合財務狀況表
90	簡明綜合現金流量表
91	綜合權益變動表
92	簡明綜合財務報表說明
116	財務檢討
120	其他資料



智能手機及平板電腦用戶可透過QR碼閱讀器下載PDF版本

董事局及委員會

董事局

執行董事 郭炳聯(主席兼董事總經理)
黃植榮(副董事總經理)
雷 靈(副董事總經理)
郭基輝
郭基泓
鄭 準
董子豪
馮玉麟
郭顯澧(郭炳聯之替代董事)

非執行董事 李兆基(副主席)
關卓然
郭基俊

獨立非執行董事 葉迪奇
王于漸
李家祥
馮國綸
梁乃鵬
梁樺涇
梁高美懿
范鴻齡
吳向東

委員會

執行委員會 郭炳聯
黃植榮
雷 靈
郭基輝
郭基泓
鄭 準
董子豪
馮玉麟
周國賢
容上達
李清鑑
馮秀炎
陳康祺
林家強

審核及風險管理委員會 李家祥*
葉迪奇
梁樺涇
梁乃鵬

薪酬委員會 王于漸*
李家祥
關卓然
梁乃鵬

提名委員會 王于漸*
關卓然
葉迪奇
梁乃鵬

* 委員會主席

財務概要及公司資料

財務概要

截至十二月三十一日止六個月	2019	2018	變動(%)
財務概要 (港幣百萬元)			
收入	38,711	37,112	+4.3
可撥歸公司股東溢利			
—賬目所示	15,419	20,469	-24.7
—基礎 ⁽¹⁾	13,422	13,733	-2.3
租金總收入 ⁽²⁾	12,713	12,286	+3.5
租金淨收入 ⁽²⁾	9,669	9,508	+1.7
每股財務資料 (港幣)			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
—賬目所示	5.32	7.07	-24.7
—基礎 ⁽¹⁾	4.63	4.74	-2.3
中期股息	1.25	1.25	—

註：

(1) 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響

(2) 包括所佔合營企業及聯營公司的收入

公司資料

公司秘書

容上達

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊辦事處

香港灣道30號

新鴻基中心45樓

電話：(852) 2827 8111

傳真：(852) 2827 2862

網址：www.shkp.com

電郵：shkp@shkp.com

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

律師

胡關李羅律師行

孖士打律師行

高偉紳律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

瑞穗銀行

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

三井住友銀行

星展銀行

三菱UFJ銀行

中國農業銀行股份有限公司

華僑銀行

選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本中期報告印副本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

若(i)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子方式收取本中期報告，但仍欲收取印副本；或(ii)股東因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本中期報告時遇到困難，股東可以經本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，向本公司免費索取印副本。股東可將要求郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或電郵至shkp@computershare.com.hk。

股東如欲更改日後對本公司的公司通訊語言版本或收取方式的選擇，可隨時在合理時間內(為不少於七天)，以郵寄或電郵或填妥並寄回隨附之更改表格，經股份過戶登記處通知本公司，費用全免。

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一九年十二月三十一日止六個月，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一百三十四億二千二百萬元，去年同期為港幣一百三十七億三千三百萬元。每股基礎溢利為港幣四元六角三仙，去年同期為港幣四元七角四仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股溢利分別為港幣一百五十四億一千九百萬元及港幣五元三角二仙，去年同期為港幣二百零四億六千九百萬元及港幣七元七仙。期內的賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加的金額港幣二十億四千六百萬元，去年同期的金額為港幣六十九億三千八百萬元。

股息

董事局宣布派發截至二〇一九年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣一元二角五仙，與去年同期相同。中期股息的派發日期為二〇二〇年三月十九日。

業務回顧

物業銷售及租金收入

物業銷售

連同合作項目的收益，回顧期內財務報表錄得的物業銷售收益為港幣一百六十二億八百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣六十八億五千萬元，去年同期為港幣六十六億九千四百萬元。按所佔權益計算，集團在期內錄得的合約銷售額約港幣二百一十六億元。

租金收入

回顧期內，連同合作項目租金收入計算，總租金收入按年上升百分之三至港幣一百二十七億一千三百萬元，淨租金收入按年上升百分之二至港幣九十六億六千九百萬元。租金收入增長主要來自香港及內地的新收租物業。

然而，自二〇一九年中起，本地社會事件導致香港經營環境轉差，特別是在零售租務及酒店業務，而今年初新型冠狀病毒出現亦令短期市況進一步受打擊。

董事局主席報告書

香港地產業務

土地儲備

在二〇一九年十一月，集團透過政府招標購入一幅坐落及毗鄰高鐵西九龍總站的大型優質商業地皮，其可發展的總樓面面積達三百一十六萬平方呎。地皮位於西九龍策略性地段，將發展為國際級寫字樓兼零售地標。預期該新項目將與集團毗鄰的寫字樓環球貿易廣場、兩間五星級酒店，以及正發展成為世界級文化中心的西九龍文化區，發揮強大的協同效應，並提升西九龍作為香港重要商業樞紐的地位。

集團計劃透過引入長線策略性投資者參與該優質地皮的發展，藉此匯聚各方專長、資源及優勢發展此大型項目。在二〇一九年十二月中，郭氏家族公司購入該項目寫字樓部分百分之二十五的股權，現為項目的長線策略性投資者。集團正與另一個策略性投資者洽談參與投資寫字樓部分的事宜，而項目的零售部分將繼續由集團全資持有。該大型地標項目將媲美中環的國際金融中心和西九龍的環球貿易廣場，不但是集團業務發展的另一個重要里程碑，亦標誌著集團對香港的長遠承擔。

連同上述購入的項目，截至二〇一九年十二月底，按所佔總樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千八百九十萬平方呎，當中包括約二千五百八十萬平方呎的發展中物業，將用作不同用途，以及約三千三百一十萬平方呎的已落成物業，其中絕大部分用作長線投資。集團將繼續貫徹其補充土地儲備的策略，包括積極將農地轉換土地用途。

地產發展

持續的本地社會事件令香港住宅市場自二〇一九年中起進入調整期，樓價偏軟，成交量下跌。雖然新型冠狀病毒爆發後物業銷售進一步放緩，但用家對中小型單位仍有需求。

按所佔權益計算，集團期內在香港的合約銷售額約港幣一百七十九億元，主要來自住宅項目西九龍匯璽III、馬鞍山雲海別墅及元朗PARK YOHO Napoli。鄰近香港濕地公園的Wetland Seasons Park於二〇二〇年一月初推出市場，第一期已接近售罄。

集團致力提供優質單位及貼心服務，以切合不同客戶的期望。期內，多個項目包括西九龍匯璽II已經交付予買家，其建築質素及手工備受讚賞，客戶的肯定有助集團在具挑戰的經營環境中鞏固其市場地位。

董事局主席報告書

回顧期內，集團在香港有五個項目落成，按所佔總樓面面積計算約一百八十萬平方呎，其中三個共約一百四十萬平方呎的住宅物業可供交樓。項目詳情可參閱下表。按所佔樓面面積計算，集團預計有約一百七十萬平方呎的物業在本財政年度下半年落成，其中約一百六十萬平方呎為住宅物業。

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)
晉海	將軍澳康城路1號	住宅	合作發展	693,000
PARK YOHO Napoli	元朗青山公路潭尾段18號	住宅	100	543,000
帝逸酒店	沙田源康街1號	酒店	100	344,000
Central Peak 發展項目第1期	東半山司徒拔道18號	住宅	100	122,000
東薈城(擴建部分)	東涌達東路16號	商場	20	68,000
總計				1,770,000

物業投資

回顧期內，集團多元化物業投資組合的整體出租率處於約百分之九十三。連同合作發展項目帶來的收入，集團在香港的總租金收入升幅放緩至百分之三至港幣九十九億四千一百萬元。

香港整體租務市場受本地社會事件、中美貿易摩擦的不確定性及本地經濟增長放緩所影響。其中，社會事件為香港的零售業帶來前所未有的挑戰，特別是旅遊區商舖和商場，租戶零售額大跌，零售租金有下調壓力。首階段中美貿易協議於今年一月簽署，應有助改善整體營商氣氛，惟冠狀病毒疫情蔓延，進一步打擊本地和旅客消費。

期內，集團的零售物業組合因本地社會事件無可避免受到不同程度的影響，續租及新租租金面對短期壓力，惟該優質物業組合仍能維持穩健的出租率。集團致力維持商場營運暢順，並鼓勵顧客消費。集團推出了適切的措施，協助租戶渡過艱難時期，包括提供即時維修支援以恢復業務運作，並且在傳統市場推廣外，採納多元化的策略以提升消費，及引入多項紓緩措施。「新地商場」綜合手機應用程式的「新地商場綜合會員計劃」(The Point by SHKP)自推出以來廣受好評。該計劃透過廣泛的網絡，鼓勵顧客在集團的商場購物消費，雲集具吸引力的商品之外，亦有助推廣集團的租戶及旗下酒店等多元化業務。此外，商場鑑於去年較後時間因本地社會事件，在無法預測的情況下需要暫停營業，集團已向受影響商場的租戶提供紓困措施。由於近日疫情爆發，集團亦於今年二月向旗下商場的大部分租戶，尤其是餐飲業商戶，提供租金寬減，幫助零售商戶緩解經營壓力，並在疲弱的經濟環境中穩定就業。

董事局主席報告書

集團的優質寫字樓組合於期內表現不俗，整體出租率高。集團寫字樓的租務需求穩固，多間主要租戶對集團高質素物業、卓越服務及香港的長遠前景抱有信心。國際金融中心和環球貿易廣場提供優質寫字樓，而且交通方便，加上卓越的物業管理服務，繼續備受國際金融機構及跨國企業歡迎，出租率處於高水平。九龍東的創紀之城商廈群繼續錄得滿意的整體出租率，是需要大面積辦公樓層的知名企業的另一選擇。

期內，集團拓展其物業投資組合，新增兩個商場。位於港鐵南昌站上蓋的商場V Walk樓面約三十萬平方呎，已於二〇一九年七月開業，接近全部租出，服務附近地區日增的居民。在港島方面，北角海璇住宅項目的商場部分北角匯正分階段開業。多個主要租戶包括日式生活超級市場一田已隆重開業，廣受顧客歡迎。中期而言，隨著觀塘巧明街98號寫字樓兼零售項目落成，集團在香港的物業投資組合將進一步擴大。該項目將包括兩幢合共六十五萬平方呎的優質甲級寫字樓，以及一個五十萬平方呎的區域性商場。

如較早前所述，集團於二〇一九年十一月透過政府招標成功購入一幅位於西九龍的策略性地標商業地皮。該項目坐落高鐵西九龍總站上蓋，毗連香港三條現有的地鐵線，位處於貫通香港各區及內地多個主要城市的交通樞紐。該發展項目樓面面積達三百一十六萬平方呎，並以公共交通為導向的模式發展，按現有規劃，將包括二百八十萬平方呎的優質甲級寫字樓及約三十四萬九千平方呎的零售樓面。整個項目落成後，將進一步擴大集團的物業投資組合，特別是在西九龍。

內地地產業務

土地儲備

回顧期內，集團新增了一個位於杭州錢江新城中央商務區的合作發展項目。該項目由兩幅臨江地皮所組成，將合併發展為一個綜合地標，項目地上總樓面合共約九百萬平方呎，提供優質寫字樓、商場、住宅和酒店。按所佔總樓面面積計算，集團在該項目佔約四百五十萬平方呎。

截至二〇一九年十二月三十一日，按所佔總樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共六千九百七十萬平方呎，其中約五千五百一十萬平方呎是發展中物業，逾百分之五十將興建為可供出售的優質住宅。餘下的一千四百六十萬平方呎樓面絕大部分是已落成的物業投資項目。集團將繼續採取選擇性及專注的策略，在內地主要城市物色商機。

地產發展

回顧期內，內地住宅市場的交投量相對平穩。在穩預期的長效管理調控機制下，房價維持在平穩健康的水平。然而，新型疫症出現及相應的隔離和人流管制措施對近期住宅銷售造成嚴重的影響。中長期而言，樓市應可回復健康平穩的發展。

董事局主席報告書

期內，按所佔權益計算，集團在內地錄得的合約銷售額約人民幣三十三億元，主要來自全資發展項目廣州御華園及數個合作發展項目，包括上海天薈、佛山瀧景和中山奕翠園。隨著多項便利香港居民到大灣區工作生活的新措施公布後，港人對集團在該區住宅項目的需求反應更殷切。

集團將繼續在內地興建優質發展項目，按所佔總樓面面積計算，預計合共約三百九十萬平方呎將於本財政年度下半年落成，當中包括廣州御華園第二期B和中山奕翠園第五期A等數個住宅項目。

物業投資

期內，集團在內地包括合作發展項目的總租金收入按年上升百分之七至人民幣二十一億六千八百萬元，增長主要是由於續租租金上升及新落成物業帶來的收益。

上海ITC綜合項目總樓面面積達七百六十萬平方呎，其中ITC第一期的商場約三十四萬平方呎，為整個項目的零售部分起了最新的示範作用。商場已於二〇一九年十二月開始試業，為蓬勃的徐匯區零售業帶來新面貌。該商場以時尚尊貴為定位，已接近全部租出，雲集世界頂尖豪華品牌，當中部分更是首次進駐內地。商場設有餐廳美食和戶外園藝空間，吸引了追求新體驗和享受的顧客，其完善的配套亦進一步提升上蓋寫字樓的租務競爭力。ITC第二期約四萬三千平方呎的零售樓面已全部租出，預計於二〇二〇年開業，而其甲級寫字樓亦已全部租出。餘下期數中，樓高二百二十米的甲級寫字樓預料於二〇二一年底前落成；而摩天大樓樓高三百七十米，豪華商場樓面達二百五十萬平方呎，相關建築工程預計於二〇二三年底前完成。

位處南京市河西中央商務區的南京國金中心總樓面約三百四十萬平方呎，是集團另一發展中的綜合地標項目。南京國金中心一期的出租率上升，租戶陸續遷入，而南京國金中心二期預計於二〇二〇年落成，正進行室內裝修工程。這兩幢設備先進的寫字樓提供共二百萬平方呎樓面，吸引知名跨國公司等優質的租戶有意承租。南京國金中心的商場樓面面積逾一百萬平方呎，將成為該市豪華商品的購物熱點，其前期市場推廣工作獲得了不俗的反應。此外，該綜合發展項目亦設有一間全新的五星級酒店南京安達仕(Andaz)酒店。

江河匯合作發展項目位於杭州市錢江新城中央商務區，是該區最後一幅優質地皮。集團於二〇一九年八月購入該項目，為集團在內地的物業投資組合立下新的里程碑。該綜合發展項目的地上樓面面積合共約九百萬平方呎，將分期發展，並將成為杭州的新地標，正進行規劃工作。

董事局主席報告書

集團現有的物業投資組合於期內表現不俗。上海國金中心商場錄得穩健的租金增長，而上海環貿IAPM將進一步加強其領導潮流的商場形象，繼續令其品牌組合更多樣化，並引入受歡迎的食肆。集團在上海國金中心和上海環貿廣場優質寫字樓的續租租金有滿意的表現。在北京，NTP新城廣場自二〇一九年七月開業後維持高出租率，而北京APM將進行外牆翻新工程，以提升其定位。集團位於廣州的兩個合作發展商場IGC和天環廣場有更多旗艦店開業，提高其整體出租率。自今年一月下旬起，新型冠狀病毒爆發及相關的應對措施，令集團在內地商場的人流和商戶銷售額受壓。然而，集團對零售物業市場的中長期發展保持樂觀。

其他業務

酒店

本地社會事件令訪港旅客人數大幅下跌，酒店業的經營環境惡化。回顧期內，集團在香港的酒店組合表現受影響，出租客房平均收入顯著減少，然而其表現仍較整體行業為佳。因最新疫情，集團酒店組合近期的表現會進一步轉差。

沙田帝逸酒店是集團旗下第五間「帝」系酒店，於二〇一九年十二月隆重開業。該酒店糅合現代設計、智能科技及可持續生活概念，預期將與其姊妹酒店沙田帝都發揮協同效應，為顧客提供時尚而嶄新的體驗。

內地方面，上海浦東麗思卡爾頓酒店期內表現平穩，保持在上海市豪華酒店市場的領導地位。集團亦正於內地的綜合發展項目中興建酒店，其中設有二百一十間客房的蘇州四季酒店和提供約三百六十間客房的南京安達仕(Andaz)酒店預計在二〇二一年底前開業。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧期內，電訊行業仍競爭激烈，對數碼通盈利造成壓力。數碼通繼續擴大其客戶群，並在流動服務月費計劃的ARPU水平處於業界領先位置，惟近期外地遊客減少導致境內漫遊收入顯著下跌。新型冠狀病毒疫情令公司未來六個月的業務前景極不確定。數碼通部分業務將受到影響，特別是境內及境外漫遊業務，將因外遊減少而大受影響。面對逆境，數碼通會繼續專注為客戶提供更好的服務，並開拓新服務及收入來源，以及審慎控制成本及投資。集團對數碼通的前景抱有信心，並將繼續持有該公司作為長線投資。

新意網

新意網於期內保持滿意的業績，並繼續吸引來自雲端業務和新經濟行業的新客戶。MEGA-i是亞洲最大的數據中心之一，現正進行主要的升級工程，提升服務水平和電力供應，以服務電力需求高的客戶。期內，新意網成功購入MEGA Two數據中心所在的物業，令營運更具彈性，並為高增長客戶提供更好的支援。位於荃灣和將軍澳兩個新數據中心的規劃和建築工程亦正在進行。新意網增長潛力大，將專注為其核心客戶提供頂級的基建及服務。

董事局主席報告書

基建及其他業務

回顧期內，集團的基建及運輸業務保持平穩的表現。威信集團的業務受本地社會事件影響，而三號幹線(郊野公園段)則表現保持穩健。香港商用航空中心仍然維持穩定的表現，但中美貿易局勢緊張令內地相關業務放緩，為其業務帶來挑戰。物流業界仍有需求，為機場空運中心的業務帶來支持。儘管香港內河碼頭實行嚴格的成本控制，但環球貿易面臨挑戰，吞吐量下降，其表現受到影響。

一田擴大其網絡至十二個營業點，位於北角的北角匯新分店經已開業，延伸其網絡至港島東。該新分店設有美食街，為顧客帶來豐富的購物飲食體驗。

集團財務

集團強調審慎財務政策的重要性，保持低借貸水平及充裕的流動資金，以應對未來不可預知的負面經濟因素。集團在二〇一九年十二月支付高鐵西九龍總站上蓋優質大型商業用地的地價後，仍然維持高利息覆蓋率，其淨債項與股東權益比率亦處於合理的水平。集團的財務實力雄厚，有充裕的銀行已承諾備用信貸額作業務發展之用。

集團繼續是信貸評級最高的本港地產商，分別獲穆迪及標準普爾給予A1和A+評級，兩者的評級展望均為穩定。高信貸評級有利集團在合適機會時在資本市場進行債券融資。集團在二〇二〇年一月先後成功發行合共八億美元的十年期債券，票面利率為百分之二點八七五，有助使其資金來源更多元化。

集團貫徹其審慎的財務管理原則，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。集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。

企業管治

高水平的企業管治對集團業務可持續發展十分重要。董事局現有二十名成員，包括九名獨立非執行董事。董事局負責指導及監督集團的策略，並授權特定角色和職責予董事局委員會。執行委員會定期召開會議，制訂業務策略，並就重要業務事項作出決定。薪酬、提名和審核及風險管理委員會均由獨立非執行董事擔任主席，確保良好的企業管治及符合監管的規定。健全的董事局委員會充分發揮平衡作用，以保障股東及集團的利益。

集團憑著在企業管治方面不斷的努力，於期內獲主要財經刊物頒發多個重要獎項，包括在《Euromoney》二〇一九年房地產選舉中榮獲香港組別的「最佳地產公司」，及《財資》雜誌頒發「ESG大獎」的鉑金獎。

董事局主席報告書

可持續發展

集團秉持「以心建家」的精神和對香港堅定不移的信心，打造優質地標項目，為集團和社會創造長遠價值。同時，集團亦積極推行社區和環保工作，與持份者攜手為社會帶來長遠而正面的影響。集團繼續是「恒生可持續發展企業指數」表現最佳的三間公司之一，以及倫敦「富時社會責任指數」的成份股，足以證明集團一直恪守其環保和社會承擔。

集團透過接觸不同社群，致力促進社會和諧。集團其中一項最新計劃是以象徵性租金提供土地作過渡性社會房屋，年期為八年，幫助基層市民紓緩迫切的住屋問題，並為香港建設一個更具凝聚力的社會作出貢獻。與香港聖公會福利協會合作的同心村項目位於元朗，距離港鐵元朗站約十分鐘路程，社區配套非常便利；連同另外兩幅新界土地，三個項目預計將提供合共二千伙過渡性房屋，惠及逾六千個家庭。鑑於最近香港爆發新型冠狀病毒疫情，集團除了於今年二月初向全體員工適數分發防疫口罩，更向醫院管理局及七家主要服務長者和基層兒童的社福機構捐贈高質素的口罩，為抗疫作出貢獻。此外，新地郭氏基金向香港中文大學捐款，成立腦健康研究中心，促進香港市民，特別是長者的腦部健康及預防腦中風。

儘管「新地公益垂直跑一勇闖香港ICC」和「新鴻基地產香港單車節」活動因本地社會事件於期內取消，集團承諾作出額外捐款，繼續按計劃資助受惠機構推行基層兒童及青少年項目。集團亦舉辦了「新地運動行善嘉年華」，將參加者當日運動的能量轉化成額外善款。集團於二〇一九年透過新地「運動行善」計劃籌得的善款用作資助八個支持基層兒童及青少年項目，惠及超過一萬人。另外，新閱會在「閱讀·分享」校園計劃中推出贊助計劃，加強校內的閱讀推廣，同時在其閱讀平台增添多元化的內容，擴闊讀者視野。

新地會繼續是集團重要的雙向溝通平台，積極與目標顧客和公眾建立更緊密聯繫，協助集團緊貼市場變化，制訂以客為先的產品和服務，令集團在競爭中更為出色。為營造健康而充滿關愛的工作環境，集團除了提升員工福利，亦定期舉辦有助維持工作與生活平衡的活動、壓力管理工作坊，以及提供專業輔導和情緒支援，促進員工身心健康發展。

展望

首階段中美貿易協議簽訂，以及英國脫歐問題引起的憂慮得到緩和，均有利環球經濟發展。持續寬鬆的貨幣政策及各主要經濟體的積極政府措施亦將支持經濟增長。然而，地緣政治緊張及不明朗因素，包括保護主義及新型冠狀病毒在全球擴散等，將繼續為環球經濟帶來風險和挑戰。疫情爆發無疑會在短期內影響零售、旅遊及運輸相關行業。

董事局主席報告書

近期嚴峻的疫情，以及中美第二階段貿易談判仍存在的穩定因素，在短期內會對內地經濟及其整體物業市場造成影響。然而，中央政府將繼續推出穩定經濟增長的措施支持內地經濟。長遠而言，內地經濟將繼續有合理的增長，有利內地房地產市場的健康發展。

香港方面，由於外圍經濟仍存有不少隱憂，加上最近疫情持續及本地社會事件，令香港經濟面對更大的下行風險，尤其是旅遊業和零售相關的行業。香港擁有「一國兩制」的獨特優勢及穩固的基礎，包括完備成熟的普通法法制和具效率的基建設施；連同大灣區持續而迅速發展所帶來的各種機遇，長遠而言，香港定能進一步加強其作為國際金融、商業、貿易和旅遊中心的地位。集團深信香港將有更美好的未來。

集團於二〇一九年底透過政府招標成功購入坐落及毗鄰高鐵西九龍總站的大型商業用地，印證了集團對香港長遠前景有信心和承擔。該大型地標項目落成後，連同毗鄰的環球貿易廣場，將提升西九龍作為主要辦公及商業樞紐的地位，同時亦鞏固集團在香港租務市場的領導地位。而上海ITC項目以及位於杭州江河匯新購入的合作發展項目，將進一步擴大集團在內地的物業投資組合。長遠而言，以上的項目將為集團帶來持續而可觀的經常性收入。

集團近期繼續擴展其多元化的物業投資組合。香港方面，集團位於北角的新商場北角匯正分階段開業。內地方面，上海ITC一期的商場已於二〇一九年底試業，而位於南京市南京國金中心的第二幢寫字樓將於二〇二〇年落成。

集團亦會致力發展可供銷售的物業，並在合適機會時購入土地。集團將在新項目準備就緒後在市場推售。在未來十個月，在香港推售的項目包括北角海璇第二期、鄰近香港濕地公園的Wetland Seasons Park第二期，以及多個住宅項目的第一期，包括東半山Central Peak、沙田多石街項目和屯門海榮路項目。集團亦計劃推售一幢位於荃灣的工業大廈。以上項目將為集團提供可觀的現金流。內地方面，集團將在合適情況下推售多個住宅項目，包括集團持有百分之九十權益的蘇州環貿廣場全新住宅、全資發展項目上海濱江凱旋門新一期，以及數個合作發展項目的新批次，包括佛山瀧景和成都市成都環貿廣場。儘管如此，倘若最近的疫情持續較長時間，集團的物業銷售及盈利在未來兩年將受到負面影響。

過去數十年來，集團與香港一起成長，並與社會共同渡過多個危機。集團會一如過往，在艱難時期透過發展地標項目以支持香港，正如集團在亞洲金融風暴時承諾並發展國際金融中心二期，以及於二〇〇〇年科技泡沫爆破後發展環球貿易廣場。集團對香港的長遠發展有承擔，並確信香港最終能重回正軌，將繼續在香港和內地投資。

董事局主席報告書

集團秉持「以心建家」的精神，將繼續虛心聆聽顧客的意見和提供優質的產品和服務，以切合不斷變化的環境和市場需要。同時，集團會繼續善用其資源，履行企業公民責任，並積極與持份者攜手為社會創造正能量。鑑於最近新型冠狀病毒爆發，集團已採取積極措施，為大部分商場租戶提供租金寬減以紓緩其經營壓力，並提高集團旗下商場、寫字樓及其他物業的衛生標準，為顧客、住戶和員工提供安全清潔的環境。憑藉其穩健的基礎、雄厚的財務實力及經驗豐富的管理團隊，集團有信心能克服現時社會事件、新近疫情所帶來的困難及其他挑戰，並一如以往為香港的進一步發展作出貢獻。

致謝

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

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二〇年二月二十七日

簡明綜合財務資料的審閱報告

Deloitte.

德勤

致新鴻基地產發展有限公司董事局
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本行已審閱列載於第87頁至第115頁新鴻基地產發展有限公司(以下簡稱「公司」)及其附屬公司(以下合稱「集團」)的簡明綜合財務資料，此簡明綜合財務資料包括於二〇一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的有關綜合收益表、綜合全面收益表、簡明綜合現金流量表、綜合權益變動表，以及若干賬項說明。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守其相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。公司董事之責任是根據香港會計準則第34號編製及列報簡明綜合財務資料。本行之責任是根據本行之審閱結果就此簡明綜合財務資料作出結論，並按照與本行雙方所協定之聘用條款，僅向整體董事局報告。除此以外，本行的報告書不可用作其他用途。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佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。簡明綜合財務資料審閱工作包括向主要負責財務會計事務之人士作出查詢，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以本行未能保證本行將知悉在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此本行不會發表審核意見。

結論

根據本行之審閱工作，本行並無發現任何事項致使本行相信此簡明綜合財務資料未有於各重大方面根據香港會計準則第34號的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二〇二〇年二月二十七日

綜合收益表

截至二〇一九年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)
截至十二月三十一日止
六個月

說明	二〇一九年	二〇一八年
收入	38,711	37,112
銷售成本	(19,106)	(18,268)
毛利	19,605	18,844
其他淨收益	351	276
銷售及推銷費用	(2,358)	(1,951)
行政費用	(1,446)	(1,342)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	16,152	15,827
投資物業之公平價值增加	2,500	6,167
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	18,652	21,994
財務支出	(1,302)	(1,244)
財務收入	214	219
淨財務支出	(1,088)	(1,025)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣一億三千一百萬元 (二〇一八年:港幣十三億八千四百萬元)):		
聯營公司	188	254
合營企業	1,574	3,245
	1,762	3,499
稅前溢利	19,326	24,468
稅項	(3,388)	(3,398)
本期溢利	15,938	21,070
應佔:		
公司股東	15,419	20,469
永久資本證券持有人	85	86
非控股權益	434	515
	15,938	21,070
(以港幣為單位)		
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	8(a)	
基本	\$5.32	\$7.07
攤薄後	\$5.32	\$7.07
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)	8(b)	
基本	\$4.63	\$4.74
攤薄後	\$4.63	\$4.74

綜合全面收益表

截至二〇一九年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)
截至十二月三十一日止
六個月

	二〇一九年	二〇一八年
本期溢利	15,938	21,070
可能其後重新歸入損益的項目：		
境外業務折算賬項之匯兌差額	(1,336)	(3,192)
現金流量對沖		
– 期內直接於儲備內確認之公平價值收益	85	–
– 公平價值收益撥入綜合收益表	(16)	–
	69	–
按公平價值計入其他全面收益的債務證券		
– 期內直接於儲備內確認之公平價值虧損	–	(1)
所佔聯營公司及合營企業之其他全面虧損	(197)	(562)
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		
– 期內直接於儲備內確認之公平價值虧損	(83)	(305)
所佔聯營公司之其他全面收益	144	5
期內其他全面虧損	(1,403)	(4,055)
期內全面收益總額	14,535	17,015
期內應佔全面收益總額：		
公司股東	14,056	16,513
永久資本證券持有人	85	86
非控股權益	394	416
	14,535	17,015

綜合財務狀況表

於二〇一九年十二月三十一日
(以港幣百萬元計)

	說明	(未經審核) 二〇一九年 十二月三十一日	(經審核) 二〇一九年 六月三十日
非流動資產			
投資物業	10	429,739	386,612
物業、機器及設備	11	40,530	35,862
聯營公司		6,311	6,014
合營企業		72,033	67,737
金融投資	12	2,918	3,313
無形資產		4,304	4,445
其他非流動資產	13	5,844	4,764
		561,679	508,747
流動資產			
供出售物業		196,860	196,107
存貨		453	356
業務及其他應收賬項	14	25,035	22,811
金融投資	12	1,157	1,103
銀行存款及現金		22,383	22,038
		245,888	242,415
流動負債			
銀行及其他借項		(11,047)	(9,168)
業務及其他應付賬項	15	(30,196)	(28,699)
已收取售樓訂金		(27,179)	(16,983)
應付稅項		(12,914)	(11,052)
		(81,336)	(65,902)
流動資產淨值			
		164,552	176,513
資產總額減流動負債			
		726,231	685,260
非流動負債			
銀行及其他借項		(112,645)	(85,838)
遞延稅項負債		(23,833)	(23,328)
其他非流動負債	16	(10,662)	(275)
		(147,140)	(109,441)
資產淨值			
		579,091	575,819
資本及儲備			
股本	17	70,703	70,683
儲備金		499,054	495,722
股東權益			
永久資本證券		3,813	3,813
非控股權益		5,521	5,601
權益總額			
		579,091	575,819

董事：

郭炳聯

雷 霆

簡明綜合現金流量表

截至二〇一九年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)
截至十二月三十一日止
六個月

	二〇一九年	二〇一八年
經營業務		
營業現金流入	17,746	16,858
營運資金變動	7,609	613
營運產生之現金流入	25,355	17,471
利息支付	(1,575)	(1,441)
銀行利息收入	211	200
投資利息收入	89	96
股本證券股息收入	73	81
聯營公司及合營企業股息收入	1,169	1,915
支付香港利得稅	(256)	(4,332)
支付香港以外稅項	(449)	(254)
經營業務之現金流入淨額	24,617	13,736
投資活動之現金支出淨額		
- 合營企業投資	(3,383)	-
- 投資物業添置	(44,254)	(1,864)
- 其他	(2,892)	(585)
	(50,529)	(2,449)
融資活動之現金流入/(支出)淨額		
- 提取銀行及其他借項淨額	28,816	1,429
- 超過三個月到期之銀行存款減少/(增加)	121	(446)
- 租賃付款之本金部分	(543)	-
- 發行股票所得	18	17
- 附屬公司回購股份支付	(22)	(12)
- 回購永久資本證券	-	(58)
- 分派予永久資本證券持有人	(85)	(86)
- 關聯公司之借款	9,394	-
- 支付股東股息	(10,722)	(9,995)
- 支付非控股權益股息	(464)	(288)
- 其他	22	33
	26,535	(9,406)
現金及現金等值項目增加	623	1,881
期初結存之現金及現金等值項目	21,430	23,035
換算外匯匯率轉變之影響	(171)	(414)
期末結存之現金及現金等值項目	21,882	24,502
期末結存之現金及現金等值項目分析		
銀行存款及現金	22,383	28,117
銀行透支	(208)	(293)
	22,175	27,824
減：超過三個月到期之銀行存款	(288)	(3,316)
抵押銀行存款	(5)	(6)
	21,882	24,502

綜合權益變動表

截至二〇一九年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)

	公司股東應佔					總額	永久 資本證券	非控股 權益	總額
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利				
於二〇一八年七月一日 (原本列述)	70,612	525	1,583	1,813	464,565	539,098	3,887	5,447	548,432
首次採用香港財務報告準則 第9號之調整	-	-	173	-	7	180	-	-	180
首次採用香港財務報告準則 第15號之調整	-	-	-	-	44	44	-	18	62
於二〇一八年七月一日(重列)	70,612	525	1,756	1,813	464,616	539,322	3,887	5,465	548,674
本期溢利	-	-	-	-	20,469	20,469	86	515	21,070
期內其他全面虧損	-	-	(301)	(3,655)	-	(3,956)	-	(99)	(4,055)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	(301)	(3,655)	20,469	16,513	86	416	17,015
出售股本投資轉入保留溢利	-	-	(25)	-	25	-	-	-	-
購股權被行使所發行之股票	19	(2)	-	-	-	17	-	-	17
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	-	8	8
附屬公司購入股份用於股份 獎勵計劃	-	-	-	-	(4)	(4)	-	(1)	(5)
已派股息(二〇一八年末期股息 每股港幣三元四角五仙)	-	-	-	-	(9,995)	(9,995)	-	-	(9,995)
附屬公司權益改變之調整	-	(13)	-	-	-	(13)	-	(8)	(21)
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(296)	(296)
分派予永久資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	(86)	-	(86)
回購永久資本證券	-	-	-	-	16	16	(74)	-	(58)
於二〇一八年十二月三十一日	70,631	510	1,430	(1,842)	475,127	545,856	3,813	5,584	555,253
於二〇一九年七月一日	70,683	591	1,488	(2,206)	495,849	566,405	3,813	5,601	575,819
本期溢利	-	-	-	-	15,419	15,419	85	434	15,938
期內其他全面收益/(虧損)	-	69	(83)	(1,495)	146	(1,363)	-	(40)	(1,403)
期內全面收益/(虧損)總額	-	69	(83)	(1,495)	15,565	14,056	85	394	14,535
出售股本投資轉入保留溢利	-	-	(5)	-	5	-	-	-	-
購股權被行使所發行之股票	20	(2)	-	-	-	18	-	-	18
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	-	13	13
附屬公司獎勵股份歸屬	-	-	-	-	3	3	-	(3)	-
已派股息(二〇一九年末期股息 每股港幣三元七角)	-	-	-	-	(10,722)	(10,722)	-	-	(10,722)
附屬公司權益改變之調整	-	(3)	-	-	-	(3)	-	(14)	(17)
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(470)	(470)
分派予永久資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	(85)	-	(85)
於二〇一九年十二月三十一日	70,703	655	1,400	(3,701)	500,700	569,757	3,813	5,521	579,091

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策

本集團之簡明綜合財務報表已按照由香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及適用的香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六編製而成。

於本簡明綜合財務報表中載有作為比較資料之截至二〇一九年六月三十日止年度財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇一九年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及本公司之核數師已就該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。

除採納香港財務報告準則第16號「租賃」外，於中期財務報表所採納之會計政策與編製截至二〇一九年六月三十日止年度之全年綜合財務報表所用者相同。採納香港財務報告準則第16號「租賃」之詳情載於下列簡明綜合財務報表說明之第2項。於本中期期間，首次生效的其他香港財務報告準則修訂和新詮釋並無對集團的會計政策構成任何重大影響。

集團並未提早採納任何於本會計期內尚未生效的新訂準則或修訂本。

2. 採納香港財務報告準則第16號「租賃」

於二〇一九年七月一日，集團採納香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號刪除承租人對於經營租賃與融資租賃會計上之分別，採用單一承租人會計模式，要求承租人就所有租賃期超過十二個月之租賃合約資本化，但低價值資產的租賃合約除外。承租人應確認使用權資產以代表相關租賃資產之使用權及代表其支付租賃款項責任之租賃負債。

香港財務報告準則第16號對本集團的影響主要是集團作為物業租賃合約的承租人，該等租賃合約包括承租零售商店，寫字樓及用於運輸，物流業務及停車場營運及安裝流動通訊設備之場地。於二〇一九年七月一日之前，經營租賃之付款按租賃期以直線法攤銷並計入損益。由二〇一九年七月一日起，每項租賃付款分配予租賃負債之資本償還及財務支出。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 採納香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

財務支出按租賃期計入損益。使用權資產按其使用年期及其租賃期之較短者採用直線法計算折舊。

該會計準則對出租人的會計處理並無重大改變。集團作為出租人之會計政策與按香港會計準則第17號的會計處理大致保持不變。

集團於二〇一九年七月一日按修訂追溯方法追溯應用香港財務報告準則第16號，比較資料不予重列。採納該會計準則導致集團於二〇一九年七月一日確認以前根據香港會計準則第17號分類之經營租賃相關的使用權資產為港幣十八億五千六百萬元及租賃負債為港幣十八億六千七百萬元。集團權益之年初結餘並無影響。

有關以往會計政策變動的性質和影響及所採用的過渡性選項的進一步詳情載列如下：

(a) 租賃之會計政策的主要變動

香港財務報告準則第16號為租賃引入新定義，採用控制權的模式以基於客戶是否取得對該租賃資產之控制權以識別為租賃合約及以區分為服務性合約。合約於初始時評定其是否包含租賃。如客戶於一段時間內以代價換取控制指定資產之使用權，該合約即為或包含租賃。控制是指客戶在整個使用期內既有權主導識別資產的使用，亦有權從該用途中獲得基本上所有經濟收益。

集團作為承租人

除租賃期為十二個月內(「短期租賃」)及低價值資產之租賃外，集團作為承租人於租賃初始時將租賃資本化並確認使用權資產及租賃負債。短期租賃及低價值資產租賃之相關付款在租賃期內以直線法確認費用於損益。低價值資產包括資訊科技設備及寫字樓小型傢俬。

租賃負債於初始時按預期租賃期內(包括集團在合理預期下行使續租權的租賃期延長或不終止租賃期)應付租賃付款之現值來確認，並以租賃中隱含的利率貼現。如租賃內之隱含利率未能確定，則以租賃期初始日採用增額借款利率計算租賃付款現值。計量租賃負債時所包含之租賃付款包括減去任何應收之租賃優惠之固定付款(包括實質固定付款)，按指數或利率釐定之可變付款，剩餘價值保證額之預期應付款及於合理確定下行使續租權之付款。租賃負債計量不包括不依賴指數或利率的可變租賃付款，此等可變租賃付款於其產生的相關期內計入費用。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 採納香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(a) 租賃之會計政策的主要變動(續)

集團作為承租人(續)

租賃負債其後計量是透過上調賬面值以反映租賃負債之利息(使用實際利率法)及下調賬面值以反映租賃付款的支付。當未來租賃付款因重新洽談合約，指數或利率變動或重新評估續租權而有所改變，租賃負債會重新計量(並對相關使用權資產作出相應調整)。

使用權資產於初始按成本計量，當中包括租賃負債初始值，加上任何初始直接成本，還原相關資產之責任，及於租賃期開始前預繳之任何租賃付款並減去任何已收取之優惠。使用權資產之折舊按租賃期及其使用年期之較短者採用直線法攤銷。並會於當情況或環境變化顯示使用權資產的賬面值可能無法收回進行減值檢討。

使用權資產呈列於「物業、機器及設備」內。符合投資物業定義之使用權資產則呈列於「投資物業」，其後根據集團會計政策以公平價值計量。

租賃負債呈列於「其他非流動負債」內而於結算日十二個月內須償還之付款則呈列於「業務及其他應付賬項」。

集團作為出租人

該會計準則對出租人的會計處理並無重大變動。集團作為出租人繼續將租賃分類為經營租賃或融資租賃。租賃分類為融資租賃當相關資產所有權的大部分風險及回報已轉移，否則該租賃分類為經營租賃。

(b) 採納香港財務報告準則第16號之影響

過渡性的影響

集團應用修訂追溯方法及對所有過渡至新的會計準則的租賃合約採用租賃之新定義。此外，本集團於首次應用日選擇對餘下租賃期少於十二個月之經營租賃不採用香港財務報告準則第16號之規定。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 採納香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(b) 採納香港財務報告準則第16號之影響(續)

過渡性的影響(續)

於過渡日，集團將以前根據香港會計準則第17號分類之經營租賃確認為租賃負債及使用權資產。租賃負債按餘下租賃款項之現值計量，並以二〇一九年七月一日承租人之增額借款利率進行貼現。集團採用以相等於租賃負債之金額計量相關使用權資產，並調整於過渡日已存在之預付款項或應付租賃款項。

經按以前分類的經營租賃資本化，集團於二〇一九年七月一日於財務狀況表內確認使用權資產為港幣十八億五千六百萬元及租賃負債為港幣十八億六千七百萬元，該變動對集團之資產淨值及保留溢利並無影響。集團於二〇一九年七月一日確認之使用權資產及租賃負債之差異為計量使用權資產時包含根據香港會計準則第17號於二〇一九年六月三十日已存在之預付款項及應付款項。使用權資產呈列於「物業、機器及設備」。非流動及流動部分的租賃負債分別呈列於「其他非流動負債」及「業務及其他應付賬項」。

下表總結於二〇一九年七月一日對集團綜合財務狀況表的過渡性影響：

增加物業、機器及設備	1,856
減少業務及其他應收賬項	(19)
增加/(減少)業務及其他應付賬項	
流動部分的租賃負債	859
其他應付賬項及應付費用	(30)
增加其他非流動負債	
非流動部分的租賃負債	1,008

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 採納香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(b) 採納香港財務報告準則第16號之影響(續)

過渡性的影響(續)

下表為於二〇一九年六月三十日之經營租賃承擔及於二〇一九年七月一日確認之租賃負債之對賬：

於二〇一九年六月三十日之經營租賃承擔	3,171
減：根據香港財務報告準則第16號之租賃定義重新評估合約為服務性合約	(958)
剩餘租賃期將於二〇二〇年六月三十日或之前完結之租賃合約	(241)
低價值資產之租賃合約	(2)
	<hr/>
於二〇一九年六月三十日貼現前之經營租賃負債	1,970
於二〇一九年七月一日以增額借款利率貼現之影響	(103)
	<hr/>
於二〇一九年七月一日確認之租賃負債	1,867
	<hr/>
其中包括：	
流動部分	859
非流動部分	1,008
	<hr/>
	1,867
	<hr/>

說明：

- (1) 於二〇一九年七月一日之加權平均增額借款利率為百分之二點八七。
- (2) 於二〇一九年六月三十日，集團並沒有以前分類為融資租賃的負債。

財務業績的影響

於二〇一九年七月一日首次確認使用權資產及租賃負債後，集團作為承租人按未償還之租賃負債餘額計入財務支出及使用權資產折舊，該變動取代以前之會計政策採用直線法按其租賃期確認經營租賃之租金支出。截至二〇一九年十二月三十一日止六個月止採納香港財務報告準則第16號對集團財務業績之影響總結如下：

減少經營成本	544
增加折舊及攤銷	(531)
增加財務支出	(27)
減少所得稅項支出	1
減少本期溢利	(13)
減少可撥歸公司股東溢利	(12)
	<hr/>

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

3. 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。

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

截至二〇一九年十二月三十一日止六個月

	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	14,656	6,318	22	17	14,678	6,335
中國內地	902	235	628	280	1,530	515
	15,558	6,553	650	297	16,208	6,850
物業租賃						
香港	8,350	6,225	1,591	1,314	9,941	7,539
中國內地	2,071	1,632	342	226	2,413	1,858
新加坡	–	–	359	272	359	272
	10,421	7,857	2,292	1,812	12,713	9,669
酒店業務	1,826	135	353	62	2,179	197
電訊	4,257	359	–	–	4,257	359
運輸基建及物流	2,160	680	1,899	186	4,059	866
數據中心業務	819	394	–	–	819	394
其他業務	3,670	632	339	28	4,009	660
	38,711	16,610	5,533	2,385	44,244	18,995
其他淨收益		351		–		351
未分配的行政費用		(809)		–		(809)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		16,152		2,385		18,537
投資物業之公平價值增加						
香港		729		17		746
中國內地		1,771		87		1,858
新加坡		–		73		73
		2,500		177		2,677
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		18,652		2,562		21,214
淨財務支出		(1,088)		(220)		(1,308)
稅前溢利		17,564		2,342		19,906
稅項						
– 集團		(3,388)		–		(3,388)
– 聯營公司		–		(22)		(22)
– 合營企業		–		(558)		(558)
本期溢利		14,176		1,762		15,938

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

3. 分部資料(續)

截至二〇一八年十二月三十一日止六個月

	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	12,094	5,485	25	22	12,119	5,507
中國內地	857	394	1,701	793	2,558	1,187
	12,951	5,879	1,726	815	14,677	6,694
物業租賃						
香港	8,060	6,155	1,572	1,317	9,632	7,472
中國內地	2,001	1,580	301	193	2,302	1,773
新加坡	–	–	352	263	352	263
	10,061	7,735	2,225	1,773	12,286	9,508
酒店業務	2,490	660	465	132	2,955	792
電訊	5,187	439	–	–	5,187	439
運輸基建及物流	2,141	678	1,713	227	3,854	905
數據中心業務	729	363	–	–	729	363
其他業務	3,553	562	224	32	3,777	594
	37,112	16,316	6,353	2,979	43,465	19,295
其他淨收益		276		23		299
未分配的行政費用		(765)		–		(765)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		15,827		3,002		18,829
投資物業之公平價值增加						
香港		4,893		1,113		6,006
中國內地		1,274		453		1,727
新加坡		–		8		8
		6,167		1,574		7,741
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		21,994		4,576		26,570
淨財務支出		(1,025)		(252)		(1,277)
稅前溢利		20,969		4,324		25,293
稅項						
– 集團		(3,398)		–		(3,398)
– 聯營公司		–		(34)		(34)
– 合營企業		–		(791)		(791)
本期溢利		17,571		3,499		21,070

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

3. 分部資料 (續)

物業銷售業績包括香港及中國內地有關預售物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣五億五千五百萬元(二〇一八年：港幣一億九千六百萬元)及港幣八千九百萬元(二〇一八年：港幣四千二百萬元)。

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。

4. 與客戶合約之收入

(a) 與客戶合約之收入分類

下表呈列本集團關於與客戶合約之收入，按主要業務分部，主要地區市場及根據收入確認的時間分類，並包括此分類收入與分部資料中披露之金額之對賬。

截至二〇一九年十二月三十一日止六個月

	與客戶合約之收入				總計
	於某一 時點確認	在一段 時間內確認	小計	其他來源 之收入	
(i) 分部					
物業銷售	15,558	–	15,558	–	15,558
物業租賃	–	1,064	1,064	9,357	10,421
酒店業務	913	913	1,826	–	1,826
電訊	1,845	2,412	4,257	–	4,257
運輸基建及物流	37	1,963	2,000	160	2,160
數據中心業務	–	819	819	–	819
物業管理	123	2,042	2,165	–	2,165
百貨公司業務	1,146	–	1,146	–	1,146
金融服務及其他	–	17	17	342	359
	19,622	9,230	28,852	9,859	38,711
(ii) 地區市場					
香港	18,488	9,028	27,516	7,793	35,309
中國內地	1,038	151	1,189	2,066	3,255
其他	96	51	147	–	147
	19,622	9,230	28,852	9,859	38,711

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

4. 與客戶合約之收入 (續)

(a) 與客戶合約之收入分類 (續)

截至二〇一八年十二月三十一日止六個月

	與客戶合約之收入			其他來源 之收入	總計
	於某一 時點確認	在一段 時間內確認	小計		
(i) 分部					
物業銷售	12,951	–	12,951	–	12,951
物業租賃	–	1,034	1,034	9,027	10,061
酒店業務	1,081	1,409	2,490	–	2,490
電訊	2,842	2,345	5,187	–	5,187
運輸基建及物流	50	1,932	1,982	159	2,141
數據中心業務	–	729	729	–	729
物業管理	131	2,013	2,144	–	2,144
百貨公司業務	1,102	–	1,102	–	1,102
金融服務及其他	–	31	31	276	307
	18,157	9,493	27,650	9,462	37,112
(ii) 地區市場					
香港	16,872	9,238	26,110	7,509	33,619
中國內地	1,018	198	1,216	1,953	3,169
其他	267	57	324	–	324
	18,157	9,493	27,650	9,462	37,112

其他來源之收入包括租金收入及提供金融服務的收入。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

4. 與客戶合約之收入 (續)

(b) 與合約負債相關的收入確認

合約負債主要是關於集團於報告日已收取客戶預付款惟尚未完成將貨物或服務轉移予客戶之履約責任。合約負債在完成履約責任期間確認為收入。

於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月期間，集團將期初合約負債中相關於物業銷售金額港幣五十一億零三百萬元(二〇一八年：港幣六十一億三千六百萬元)確認為收入。

(c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

於二〇一九年十二月三十一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五百一十四億二千三百萬元(二〇一九年六月三十日：港幣四百八十五億二千七百萬元)。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分之九十五(二〇一九年六月三十日：百分之七十七)預計在未來十二個月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。

5. 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
利息支出	1,643	1,439
名義非現金利息	7	9
租賃負債之財務支出	27	-
減：撥作資本性支出之金額	(375)	(204)
	1,302	1,244
銀行存款之利息收入	(214)	(219)
	1,088	1,025

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

6. 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	7,515	6,026
存貨銷售成本	2,470	3,393
物業、機器及設備折舊	1,394	773
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	273	272
獲取合約成本攤銷	427	211
無形資產減值	1	–
短期租賃支出	232	–
低價值資產租賃支出	1	–
可變租賃支出	122	–
土地及樓宇、收發站及專線之經營租賃租金	–	933
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	4,351	4,111
股權支付	13	8
出售按公平價值計入損益的金融資產虧損	2	25
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	–	54
及計入：		
股本證券股息收入	73	81
金融投資利息收入	42	42
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	14	–

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

7. 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
本期稅項支出		
香港利得稅	2,117	2,006
往年準備之低估/(高估)	4	(1)
	2,121	2,005
香港以外稅項	476	572
往年準備之(高估)/低估	(1)	1
	475	573
	2,596	2,578
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	549	581
其他暫時差異之產生及回撥	243	239
	792	820
	3,388	3,398

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

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

8. 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一百五十四億一千九百萬元(二〇一八年：港幣二百零四億六千九百萬元)計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十八億九千七百七十七萬六千零五十一股(二〇一八年：二十八億九千七百一十五萬零八百五十股)計算。攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十八億九千七百七十七萬六千九百一十一股(二〇一八年：二十八億九千七百一十六萬二千七百四十股)，此乃包括期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八百六十股(二〇一八年：一萬一千八百九十股)計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，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一百三十四億二千二百萬元(二〇一八年：港幣一百三十七億三千三百萬元)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：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	15,419	20,469
投資物業之公平價值增加		
附屬公司	(2,500)	(6,167)
聯營公司	(28)	(37)
合營企業	(149)	(1,537)
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	549	581
合營企業	46	190
非控股權益	36	32
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現收益	(2,046)	(6,938)
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益	49	202
投資物業公平價值變動淨額之影響	(1,997)	(6,736)
公司股東應佔基礎溢利	13,422	13,733

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

9. 股息

(a) 應付予公司股東之中期股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
中期後宣派之中期股息每股港幣一元二角五仙 (二〇一八年：每股港幣一元二角五仙)	3,622	3,622

於報告日後擬派發之中期股息尚未於報告日確認為負債。

(b) 中期內批准及支付予公司股東上一財政年度之股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
其後中期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(二〇一八年：每股港幣三元四角五仙)	10,722	9,995

10. 投資物業

(a) 期內變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一九年七月一日	330,084	56,528	386,612
添置	485	43,974	44,459
落成後轉撥	107	(107)	–
撥自物業、機器及設備	16	–	16
出售	(108)	–	(108)
撥往物業、機器及設備	(2,250)	–	(2,250)
匯兌差額	(1,003)	(487)	(1,490)
公平價值之增加	1,233	1,267	2,500
於二〇一九年十二月三十一日	328,564	101,175	429,739

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

10. 投資物業 (續)

- (b) 集團投資物業已於二〇一九年十二月三十一日及二〇一九年六月三十日由萊坊測計師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為準則作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

	公平價值	
	二〇一九年 十二月三十一日	二〇一九年 六月三十日
已落成		
香港	263,016	264,069
中國內地	65,548	66,015
	328,564	330,084
發展中		
香港	66,779	24,071
中國內地	34,396	32,457
	101,175	56,528

11. 物業、機器及設備

如簡明綜合財務報表說明第2項所述，集團已採用經修訂的追溯方法首次應用香港財務報告準則第16號，並調整於二〇一九年七月一日的年初結餘以確認與先前根據香港會計準則第17號歸類為經營租賃相關的使用權資產。

於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月期間，物業、機器及設備添置為港幣二十億四千四百萬元，其中使用權資產添置為港幣四億四千九百萬元。出售的物業、機器及設備之賬面淨值為港幣一千八百萬元。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

12. 金融投資

二〇一九年十二月三十一日

	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	以攤銷 成本計量	總計
非流動資產				
債務證券	222	119	515	856
股本證券	277	1,785	–	2,062
	499	1,904	515	2,918
流動資產				
債務證券	–	98	428	526
股本證券	631	–	–	631
	631	98	428	1,157

二〇一九年六月三十日

	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	以攤銷 成本計量	總計
非流動資產				
債務證券	337	177	675	1,189
股本證券	248	1,876	–	2,124
	585	2,053	675	3,313
流動資產				
債務證券	–	130	321	451
股本證券	652	–	–	652
	652	130	321	1,103

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

13. 其他非流動資產

	二〇一九年 十二月三十一日	二〇一九年 六月三十日
應收按揭放款	6,966	5,680
其他應收放款	839	1,032
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額	(2,155)	(2,088)
	5,650	4,624
衍生金融工具	194	140
	5,844	4,764

應收按揭放款以物業的第一或第二按揭作抵押，及於報告日二十五年內依不同年期，每月分期還款，其利息以銀行貸款利率作為參考。結餘包括第一按揭放款為港幣四十六億零三百萬元(二〇一九年六月三十日：港幣三十九億二千五百萬元)。

14. 業務及其他應收賬項

	說明	二〇一九年 十二月三十一日	二〇一九年 六月三十日
業務應收賬項	(a)	3,112	7,896
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	18,892	11,948
收購物業按金		208	204
合約資產		653	656
短期放款		2,155	2,088
衍生金融工具		15	19
		25,035	22,811

(a) 於二〇一九年十二月三十一日，業務應收賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之五十六，三十一天至六十天佔百分之十四，六十一天至九十天佔百分之五，而超過九十天則為百分之二十五(二〇一九年六月三十日：分別為百分之八十六，百分之四，百分之二，及百分之八)。

(b) 結餘包括獲得合約成本港幣八億八千六百萬元(二〇一九年六月三十日：港幣七億二千五百萬元)，主要為取得物業銷售及電訊服務之客戶合約所增加的佣金成本。相關資本化成本並無減值撥備。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

15. 業務及其他應付賬項

	二〇一九年 十二月三十一日	二〇一九年 六月三十日
業務應付賬項	3,021	2,909
其他應付賬項及應付費用	24,298	23,857
合約負債	657	615
應付非控股權益	1,338	1,318
租賃負債	882	–
	30,196	28,699

於二〇一九年十二月三十一日，業務應付賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十，三十一天至六十天佔百分之十二，六十一天至九十天佔百分之四，而超過九十天則為百分之二十四(二〇一九年六月三十日：分別為百分之五十，百分之十九，百分之五，及百分之二十六)。

16. 其他非流動負債

	說明	二〇一九年 十二月三十一日	二〇一九年 六月三十日
資產報廢及其他責任		43	42
電訊牌照之合同責任		168	83
租賃負債		918	–
應付關聯公司	19(b)	9,394	–
衍生金融工具		139	150
		10,662	275

17. 股本

	股數百萬股	金額
已發行及繳足：		
普通股		
本期期初	2,898	70,683
發行股票	–	20
本期期末	2,898	70,703

於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月期間，經行使購股權發行十六萬四千五百股股份(二〇一八年：十五萬七千股股份)。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

18. 購股權計劃

本公司於二〇一二年十一月十五日採納一購股權計劃(「購股權計劃」)。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。本公司採納購股權計劃詳情已載列於此中期報告中其他資料下的購股權計劃部分內。

購股權計劃

於本期及上一報告期內並無購股權根據購股權計劃被授出。

(a) 於二〇一九年十二月三十一日止六個月用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2019年 7月1日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效/註銷	於2019年 12月31日
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	164,500	-	(164,500)	-	-
加權平均行使價(港幣)			106.80	-	106.80	-	-

於二〇一八年十二月三十一日止六個月用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2018年 7月1日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效/註銷	於2018年 12月31日
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至 2018年7月11日	141,000	-	(141,000)	-	-
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	633,000	-	(16,000)	-	617,000
			774,000	-	(157,000)	-	617,000
加權平均行使價(港幣)			105.98	-	102.76	-	106.80

(b) 購股權被行使詳情

於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月期間，經行使購股權發行十六萬四千五百股股份(二〇一八年：十五萬七千股股份)。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百三十四元七角四分(二〇一八年：港幣一百一十六元三角一分)。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

19. 關聯人士交易

- (a) 在正常日常業務過程中，集團與若干聯營公司及合營企業進行了不同形式的交易。以下是集團與該等關聯方根據商業條款下進行之重大交易之撮要：

	聯營公司		合營企業	
	截至十二月三十一日止 六個月		截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一九年	二〇一八年	二〇一九年	二〇一八年
利息收入	-	-	42	33
租金收入	-	-	1	1
現金租金支付	-	-	29	28
提供服務之其他收益	24	13	23	99
貨物購置及服務	-	-	169	185

- (b) 於二〇一九年十二月十六日，集團完成一項與Somerspath International Limited (「Somerspath」) 之關聯人士交易。該交易為Somerspath收購本集團若干全資附屬公司的百分之二十五權益。該等附屬公司持有於二〇一九年十一月經政府招標購入位於西九龍擬作寫字樓發展部分之商業用地。該項出售以現金支付之代價總額為港幣九億四千萬元，當中包括出售該等全資附屬公司之已發行股本及轉讓其欠本集團之未償還貸款。

Somerspath為由若干酌情信託所控制之郭氏家族公司擁有而本公司若干董事為該信託受益人。該等交易被視為關聯人士交易，亦構成上市規則所界定的關連交易。

此外，Somerspath已按股東權益比例向集團提供一項金額為港幣八十四億五千五百萬元的借款，作為支付該商業用地寫字樓部分地價餘額的融資。於二〇一九年十二月三十一日，未償還之Somerspath借款餘額為港幣九十三億九千四百萬元。該借款為無抵押，免息及無固定還款期。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

20. 或然負債及承擔項目

本集團尚未列入簡明綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	二〇一九年 十二月三十一日	二〇一九年 六月三十日
(a) 投資物業及物業、機器及設備之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	4,786	4,112
已批准但未簽約	4,310	4,480
(b) 本集團應佔合營企業之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	731	507
已批准但未簽約	-	26
(c) 就銀行及財務機構給予合營企業的借款所作的保證承擔港幣二十億八千五百萬元(二〇一九年六月三十日：港幣二十一億零二百萬元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一九年六月三十日：港幣四百萬元)。		

21. 金融工具之公平價值

(a) 金融工具以公平價值計量

以下列表是指於報告日以公平價值計量本集團的金融工具賬面值，並按三級公平價值架構級別分類如下：

第一級： 公平價值為於計量日以活躍市場之可識別資產或負債中未經調整的報價計量。該級別包括所有上市債務證券及上市股本證券，及以活躍市場報價計量部分非上市債務證券。

第二級： 公平價值根據報價以外由可觀察的市場所提供的數據計量及並不使用重大不可觀察的輸入數據。不可觀察輸入數據為未能提供市場資料的數據。

第三級： 公平價值使用重大不可觀察的輸入數據計量。此級別包括所有非上市股本證券，除部分非上市股本證券外，其公平價值之計量能以可觀察的市場輸入數據得出或驗證，其級別則可分類為公平價值架構中之第二級別。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

21. 金融工具之公平價值 (續)

(a) 金融工具以公平價值計量 (續)

於二〇一九年十二月三十一日

	第一級	第二級	第三級	總計
金融資產				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	222	–	–	222
股本證券	690	–	218	908
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	217	–	–	217
股本證券	1,476	5	304	1,785
衍生金融工具				
利率掉期	–	21	–	21
跨貨幣利率掉期	–	185	–	185
遠期外匯合約	–	3	–	3
	2,605	214	522	3,341
金融負債				
受公平價值對沖之債券及票據	–	3,077	–	3,077
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	139	–	139
	–	3,216	–	3,216

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

21. 金融工具公平價值 (續)

(a) 金融工具以公平價值計量 (續)

於二〇一九年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
金融資產				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	337	–	–	337
股本證券	711	–	189	900
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	307	–	–	307
股本證券	1,566	5	305	1,876
衍生金融工具				
利率掉期	–	35	–	35
跨貨幣利率掉期	–	123	–	123
遠期外匯合約	–	1	–	1
	<u>2,921</u>	<u>164</u>	<u>494</u>	<u>3,579</u>
金融負債				
受公平價值對沖之債券及票據	–	3,280	–	3,280
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	149	–	149
遠期外匯合約	–	1	–	1
	<u>–</u>	<u>3,430</u>	<u>–</u>	<u>3,430</u>

期內公平價值架構中第一級，第二級及第三級之間沒有轉撥以及估值方法沒有改變。

(i) 第二級公平價值計量使用的估值方法及數據

第二級的跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之公平價值是根據各合約的條款及到期日，並已考慮現行利率及掉期交易對手之現時信用狀況以估計未來現金流量貼現至現值計算。

第二級的遠期外匯合約之公平價值是根據報告日金融機構的遠期匯率報價計量。

受公平價值對沖的債券及票據之公平價值是使用相近的金融工具現行市場利率貼現現金流量來計算。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

21. 金融工具公平價值(續)

(a) 金融工具以公平價值計量(續)

(ii) 第三級公平價值計量使用的估值方法及數據

在第三級的非上市股本證券之公平價值乃按照相關投資的資產淨值，或採用貼現現金流量模式或以參照可比較上市公司之市盈率倍數並經調整相關投資之市場流通性折讓的市場方法來釐定。

期內第三級公平價值計量餘額的變動如下：

	金融資產		總計
	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	
非上市股本證券			
於二〇一九年七月一日	189	305	494
購入	23	–	23
售出	(1)	–	(1)
公平價值的變動確認於			
– 損益	7	–	7
– 其他全面收益	–	(1)	(1)
於二〇一九年十二月三十一日	218	304	522

(b) 非以公平價值列賬的金融資產及金融負債之公平價值

下表呈列集團於報告日以成本值或攤銷成本計量之金融工具賬面值，其公平價值有所不同。所有其他金融工具之公平價值與賬面值相若。

	二〇一九年十二月三十一日		二〇一九年六月三十日	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
債務證券	943	957	996	1,011
長期銀行借款及債券	109,568	110,182	82,757	83,593

債務證券之公平價值是以市場價格報價。長期銀行借款及債券之公平價值為於報告日以現行市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算。

其他非以公平價值計量之金融工具主要為短期性質或經常按當時市場利率變化重新定價。因此，其賬面值與公平價值相當接近。

財務檢討

營業業績檢討

截至二〇一九年十二月三十一日止六個月，可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業公平價值收益為港幣一百三十四億二千二百萬元，較去年同期港幣一百三十七億三千三百萬元減少港幣三億一千一百萬元或百分之二點三。

期內已扣除遞延稅項及非控股權益之投資物業公平價值收益為港幣二十億四千六百萬元，較去年同期港幣六十九億三千八百萬元減少港幣四十八億九千二百萬元。投資物業重估與截至二〇一九年六月三十日止年度之全年綜合財務報表內說明之第15項所述的估值方法和主要假設相同，而所採用之資本化率並無重大分別。

截至二〇一九年十二月三十一日止六個月，已計入投資物業公平價值收益後可撥歸公司股東溢利為港幣一百五十四億一千九百萬元，較去年同期減少港幣五十億五千萬元或百分之二十四點七。

於本財政年度上半年，物業銷售包括所佔合營企業溢利貢獻總額為港幣六十八億五千萬元，較去年同期港幣六十六億九千四百萬元增加港幣一億五千六百萬元或百分之二點三。香港物業銷售溢利總額為港幣六十三億三千五百萬元，較去年同期增加港幣八億二千八百萬元或百分之十五。於上半年度確認入賬之溢利貢獻主要來自出售晉海、PARK YOHO Napoli、匯璽、Grand YOHO及天鑄的住宅項目。期內中國內地物業銷售溢利為港幣五億一千五百萬元，溢利貢獻主要來自出售峻林、瀧景及瓏匯第二期的住宅項目。於二〇一九年十二月三十一日，集團包括所佔合營企業於香港及中國內地尚未確認收入的合約物業銷售金額分別為港幣四百九十二億元及港幣六十三億元。

期內之淨租金收入包括來自合營企業和聯營公司之貢獻較去年同期增加港幣一億六千一百萬元或百分之一點七至港幣九十六億六千九百萬元。租金增加主要來自新投資物業及新翻新商場的溢利貢獻。儘管本集團的寫字樓租務業務表現滿意，惟香港零售業所面對充滿挑戰的營商環境給零售物業租金帶來下行壓力。集團已採取措施支援零售業租戶的營運業務及回應其需求。集團在香港及中國內地租賃組合之淨租金收入較去年同期分別增加百分之一及百分之四點八至港幣七十五億三千九百萬元及港幣十八億五千八百萬元。

集團酒店業務包括所佔合營企業之營業溢利顯著減少港幣五億九千五百萬元或百分之七十五點一至港幣一億九千七百萬元，主要由於期內平均客房收益因本地社會事件的影響導致訪港旅客人數急劇下降而大幅減少，集團已實施積極的成本控制措施來減低經營環境困難之影響。

期內數碼通營業溢利為港幣三億五千九百萬元，較去年同期減少百分之十八點二，主要是由於手機銷量下降和漫遊服務收入下降。儘管市場競爭激烈，但客戶數量持續增長，月費計劃的客戶流失率與去年同期相比已處業界低位。

集團運輸基建及物流業務包括所佔合營企業和聯營公司之營業溢利貢獻減少百分之四點三至港幣八億六千六百萬元，反映集團專營巴士業務及停車場營運溢利貢獻較低，惟較高的隧道使用量緩和部分溢利貢獻的減少。

財務檢討

新意網營業溢利較去年同期增加百分之八點五至港幣三億九千四百萬元，主要由於數據中心業務的增長。隨著正在建設中的荃灣和將軍澳新數據中心的落成，營業溢利將有所增長。

集團及所佔合營企業和聯營公司之其他業務主要包括物業管理，百貨公司業務及金融服務等均表現滿意，營業溢利增加百分之十一點一至港幣六億六千萬。

財務來源及流動資本

(a) 資本管理，淨債項及負債比率

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。集團亦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同時維持審慎的財務槓桿水平。

集團的財務狀況保持強勁，股東權益總額於本財政年度增加港幣三十三億五千二百萬元至二〇一九年十二月三十一日之港幣五千六百九十七億五千七百萬元或每股港幣一百九十六元六角，其增加主要來自扣除已派股息後之期內可撥歸公司股東綜合全面收益。

集團財務實力雄厚使其可繼續以具競爭力的利率籌集長期資金，有助降低整體資本成本。集團財政狀況保持良好，維持健康的負債比率及較高的利息覆蓋率。負債比率（按淨債項相對公司股東權益比例來計算）由二〇一九年六月三十日之百分之十二點九增加至二〇一九年十二月三十一日之百分之十七點八，主要由於銀行借款增加以支付集團於二〇一九年十一月經由政府招標成功購入一幅西九龍商業用地的地價。本期之利息覆蓋率（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）為十一倍。

於二〇一九年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣一千二百三十六億九千二百萬元。扣除銀行存款及現金港幣二百二十三億八千三百萬元的淨債項為港幣一千零一十三億零九百萬元，較於二〇一九年六月三十日增加港幣二百八十三億四千一百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	11,047	9,168
一年後及兩年內	15,946	14,070
兩年後及五年內	80,030	53,803
五年後	16,669	17,965
銀行及其他借項總額	123,692	95,006
銀行存款及現金	22,383	22,038
淨債項	101,309	72,968

財務檢討

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

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

(b) 庫務政策

集團在現金及債務管理上採納審慎的政策。集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇一九年十二月三十一日，集團約百分之八十一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十九是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。集團會透過外幣借款為香港業務營運融資，集團因而承受外匯風險。在適當時本集團會以跨貨幣利率掉期來對沖相關外幣借款之外匯風險。於二〇一九年十二月三十一日，集團的借項總額約百分之八十為港元借款(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，餘下部分百分之十四主要為人民幣借款則為中國內地物業項目建築費用的融資。本集團須承擔主要以中國內地為主之境外附屬公司及合營企業換算其財務報表時所產生的換算風險。中國內地項目的土地收購主要以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。中國內地之持續業務發展透過內部資源及人民幣借款融資作為自然對沖以減低集團匯率風險。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖中國內地投資淨值之換算風險。於二〇一九年十二月三十一日，集團的淨資產約百分之十八以人民幣結算。期內境外業務折算為集團的呈列貨幣所產生匯兌儲備減少為港幣十五億元並確認於股東權益之匯兌儲備內。

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集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

集團維持適當組合的定息和浮息借款以減少利率風險。於二〇一九年十二月三十一日，集團的借項總額大概百分之六十九為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之三十一為定息借款。

財務檢討

於二〇一九年十二月三十一日，集團訂定若干利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約之名義本金總額合共港幣一百八十一億一千四百萬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。集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

於二〇一九年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之四十為港元，百分之五十一為人民幣，及百分之九為美元。人民幣存款為中國內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

資產抵押

於二〇一九年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣五百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣十六億一千一百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇一九年十二月三十一日，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二十億八千九百萬元(二〇一九年六月三十日：港幣二十一億零六百萬元)。

其他資料

董事

本公司董事名單載列於本報告第74頁。董事之個人資料及其變動如下：

郭炳聯

主席兼董事總經理(66歲)

郭先生自二〇一一年十二月起出任本公司主席。在獲委任為本公司主席前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員。他在本集團已服務四十一年，持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。郭先生是新意網集團有限公司主席及執行董事，他亦是數碼通電訊集團有限公司主席及非執行董事，以及載通國際控股有限公司和永泰地產有限公司之非執行董事。

社會公職方面，郭先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。他亦是香港地產建設商會董事及香港中文大學校董會成員。

郭先生是鄭肖卿女士之兒子，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭穎灃先生之父親，他亦是郭基輝先生及郭基俊先生之叔父。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十二萬元作為出任本公司主席之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣三百五十四萬元，包括分別港幣六萬元及港幣十八萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司之主席之袍金。

李兆基博士

副主席及非執行董事(92歲)

李博士出任本公司非執行董事達四十八年。他為恒基兆業地產有限公司之創辦人，於退任主席兼董事總經理職務後，繼續擔任該公司之執行董事。李博士從事本港地產發展逾六十年。他亦為香港小輪(集團)有限公司之非執行董事。他曾任恒基兆業發展有限公司之執行董事、香港中華煤氣有限公司之主席，以及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事。李博士於二〇〇七年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十一萬元作為出任本公司副主席之袍金。

其他資料

黃植榮

副董事總經理 (64歲)

黃先生自二〇一二年七月起出任本公司副董事總經理。他於一九八一年加入本集團，並自一九九六年一月起擔任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。黃先生以優異成績畢業於香港理工大學，並持有國際房地產理學碩士學位。他是香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師，亦是香港大學房地產及建設系榮譽教授。此外，他是香港房屋協會委員。他現時專責統籌集團工程策劃事務。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，黃先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣二千七百四十三萬元。

雷霆

副董事總經理 (65歲)

雷先生分別自二〇一二年四月及七月起出任本公司執行董事及副董事總經理。他亦是本公司執行委員會成員。他於一九七七年加入本集團，現時負責銷售和推廣集團多個大型住宅項目，以及收購和出售集團非核心物業投資項目。他持有香港中文大學工商管理學士學位。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，雷先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣二千七百七十五萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事 (73歲)

葉先生自二〇〇四年九月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會，以及提名委員會成員。他於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。葉先生曾在滙豐多個部門工作，如貿易服務、工商機構業務、集團諮詢服務及區域培訓等等。在擔任中國業務總裁之前，他亦曾服務於個人銀行業務部，先後任職於市場、信用卡產品、客戶服務及銷售等部門，負責香港個人銀行業務。於二〇〇三年一月至二〇〇五年四月，葉先生被派往上海出任中國業務總裁，期間，他於中國亦曾擔任上海銀行、平安保險及平安銀行的董事。葉先生於二〇〇五年四月出任滙豐總經理，直至於二〇一二年六月退任。他曾任交通銀行股份有限公司的副行長、DSG International (Thailand) Public Company Limited (其股份已在泰國聯合交易所自願撤銷上市)之獨立董事，以及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事。葉先生於二〇一二年七月至二〇一五年七月擔任國際金融協會亞太區首席代表。他現為南華集團控股有限公司之獨立非執行董事、順豐控股股份有限公司之獨立董事，以及平安壹賬通銀行(香港)有限公司之非執行董事。

其他資料

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。他獲香港財務策劃師學會頒授Certified Financial Planner認證資格。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出的傑出貢獻，他於一九八四年獲選香港十大傑出青年。葉先生於一九八四年獲得由英國政府頒發的MBE英帝國勳章；於一九九九年獲選香港太平紳士稱號；及於二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於二〇〇八年六月，他獲選為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。

葉先生積極參與香港地區社團及青年活動，同時致力各類義工服務團體活動，如聯合國兒童基金會和中國紅十字會第八屆理事會。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，葉先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及港幣六萬元作為出任本公司提名委員會成員之酬金。

王子漸教授

獨立非執行董事(67歲)

王教授自二〇〇五年五月起出任本公司獨立非執行董事。他是本公司提名委員會及薪酬委員會主席。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。他目前為香港大學經濟學講座教授。王教授於一九九九年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，他於二〇〇〇年七月獲封為太平紳士。

王教授乃鷹君集團有限公司及盈科大衍地產發展有限公司之獨立非執行董事。他曾任東方海外(國際)有限公司之獨立非執行董事及九廣鐵路公司管理局成員。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，王教授可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及各港幣七萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會主席之酬金。

李家祥博士

獨立非執行董事(66歲)

李博士自二〇〇五年五月起出任本公司非執行董事。他現為本公司獨立非執行董事、審核及風險管理委員會主席，以及薪酬委員會成員。他亦是數碼通電訊集團有限公司之獨立非執行董事以及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

李博士為信永中和(香港)會計師事務所有限公司榮譽主席。同時，他是載通國際控股有限公司、王氏國際集團有限公司、恒生銀行有限公司及華潤啤酒(控股)有限公司之獨立非執行董事。李博士曾任路訊通控股有限公司(現稱貝森金融集團有限公司)之獨立非執行董事。

其他資料

李博士為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。他亦為前香港立法會議員兼任立法會政府賬目委員會主席、前香港會計師公會會長及前財務匯報檢討委員團召集人兼成員。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣三十二萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會主席及港幣六萬元作為出任本公司薪酬委員會成員之酬金。他亦可獲其他酬金合共港幣二十八萬八千元作為出任數碼通電訊集團有限公司之董事及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

馮國綸博士

獨立非執行董事(71歲)

馮博士自二〇一〇年二月起出任本公司獨立非執行董事。他持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學、香港理工大學及香港浸會大學頒授榮譽工商管理學博士學位及獲馬來西亞宏願開放大學頒授榮譽文學博士學位。

馮博士為馮氏集團旗下利豐有限公司之集團主席，利標品牌有限公司之主席及非執行董事，以及利亞零售有限公司之非執行董事。他亦是VTech Holdings Limited及香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事。

馮博士曾擔任主要貿易協會的要職。他曾為香港總商會(一九九四年至一九九六年)、香港出口商會(一九八九年至一九九一年)及太平洋經濟合作香港委員會(一九九三年至二〇〇二年)之主席。他曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議全國委員會之香港特別行政區委員(一九九八年至二〇〇三年)。於二〇〇八年，他獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，馮博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

梁乃鵬博士

獨立非執行董事(79歲)

梁博士自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。梁博士是載通國際控股有限公司之主席及獨立非執行董事。

梁博士積極參與公共事務四十年，並於一九九三年至二〇〇七年期間出任民眾安全服務隊處長，於一九九七年至二〇〇二年期間出任廣播事務管理局主席，於一九九七年至二〇〇三年期間出任香港城市大學校董會主席，以及於二〇〇五年至二〇一六年期間出任香港城市大學副監督。他現為香港中文大學校董會主席。

其他資料

截至二〇一九年六月三十日止之年度，梁博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

梁樺涇

獨立非執行董事(63歲)

梁先生自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會成員。梁先生於美國加州柏克萊大學畢業，取得工商管理學士學位，並完成哈佛大學的高級管理課程。他曾出任太興置業有限公司之獨立非執行董事。

梁先生於一九七七年加入美國銀行，並於一九八四年加入獲多利有限公司(滙豐集團成員之一)。他於一九八六年加入本公司工作，直至二〇〇六年退休。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，梁先生可獲分別港幣三十萬元及港幣二十八萬元作為出任本公司董事之袍金及本公司審核及風險管理委員會成員之酬金。

梁高美懿

獨立非執行董事(67歲)

梁女士自二〇一三年三月起出任本公司獨立非執行董事。她持有香港大學經濟、會計及工商管理學士學位。梁女士於二〇一二年六月從滙豐集團退休前，曾任恒生銀行有限公司副董事長兼行政總裁、恒生銀行(中國)有限公司董事長、恒生銀行有限公司屬下若干附屬公司董事、香港上海滙豐銀行有限公司董事及HSBC Holdings plc集團總經理。

梁女士現為第一太平有限公司、利豐有限公司及中國農業銀行股份有限公司之獨立非執行董事。她曾任太古股份有限公司、和記黃埔有限公司、中國建設銀行股份有限公司、QBE Insurance Group Limited及香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事，以及創興銀行有限公司之副主席、董事總經理兼行政總裁。

梁女士為香港特別行政區政府前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會、民政事務局藝術發展諮詢委員會及公務員敍用委員會委員，以及香港賽馬會董事。她亦為香港大學校務委員會成員、財務委員會司庫及主席和人力資源政策委員會成員。梁女士曾任恒生管理學院及恒生商學書院校董會主席、香港浸會大學諮議會成員，以及於二〇〇五年至二〇一〇年期間擔任香港出口信用保險局諮詢委員會委員及投資委員會主席。她亦曾任大珠三角商務委員會委員、證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、銀行業覆核審裁處成員、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會成員、香港公益金執行委員會主席，以及醫院管理局大會成員及財務委員會成員。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，梁女士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

其他資料

范鴻齡

獨立非執行董事(71歲)

范先生自二〇一八年三月起出任本公司獨立非執行董事。他於香港大學畢業，取得經濟及工商管理學士學位，並持有北京大學法律學士學位。他在香港和英格蘭及威爾斯獲大律師資格，以及在美國加利福尼亞州獲律師資格。

范先生擁有逾三十年商業管理經驗。他分別於一九九〇年及一九九二年起擔任中信泰富有限公司(現稱中國中信股份有限公司)之董事以及董事總經理，直至二〇〇九年為止。此外，范先生於一九九七年至二〇〇九年期間擔任國泰航空有限公司之副主席及於二〇〇三年至二〇〇九年期間擔任香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。他現為香港興業國際集團有限公司之獨立非執行董事。范先生亦是家族投資公司彩港有限公司之董事總經理。

范先生長期參與香港公共事務。他為行政長官創新及策略發展顧問團成員、醫院管理局主席，以及西九文化區管理局董事局及金融發展局董事會成員。范先生曾任香港特別行政區行政會議非官守議員、強制性公積金計劃管理局主席，以及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，范先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

吳向東

獨立非執行董事(52歲)

吳先生自二〇一九年九月起出任本公司獨立非執行董事。他持有清華大學建築管理學和工程力學雙學士學位，以及清華大學交通工程碩士學位及三藩市大學工商管理碩士學位。

吳先生擁有逾二十六年企業管理及商業地產營運經驗。他現為華夏幸福基業股份有限公司之聯席董事長、首席執行官暨總裁。吳先生於二〇一九年十二月三十日獲委任為陽光城集團股份有限公司之獨立董事。他曾於二〇〇九年六月至二〇一九年二月期間擔任華潤置地有限公司(「華潤置地」)之執行董事，並於上述若干期間出任華潤置地的常務副總經理、董事總經理及董事會主席。

吳先生每年可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

其他資料

關卓然

非執行董事(85歲)

關先生自一九九九年七月起出任本公司非執行董事，亦是本公司提名委員會及薪酬委員會成員。關先生為胡關李羅律師行首席合夥人，執業五十七年。他為東華三院前總理及顧問及現任有表決權的會員、郵票諮詢委員會前委員、香港童軍基金管理委員會副主席、童軍演藝委員會副主席、航空活動委員會主席、航空活動發展基金委員會顧問、香港童軍總會會務委員會選任委員、香港童軍總會領袖訓練學院基金管理委員會主席、世界童軍基金貝登堡會盟香港分會副主席、倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港郵學會委員、亞洲國際集郵聯合會榮譽會員、亞洲國際集郵聯合會大獎俱樂部主席、香港華仁舊生會永遠顧問、華仁戲劇社董事及名譽秘書、南華體育會委員及法律顧問，亦是其足球部前副主任及其保齡球部前主任，及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

關先生亦曾歷任香港一九九四、一九九七、二〇〇一及二〇〇四年國際郵展籌辦委員會委員長兼副主席，以及二〇〇九及二〇一五年國際郵展籌辦委員會委員長兼主席。他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士及英國皇家集郵學會院士。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，關先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

郭基俊

非執行董事(34歲)

郭先生自二〇一八年十二月起出任本公司非執行董事。他持有美國耶魯大學經濟學文學士學位。郭先生於二〇〇八年五月加入本集團，並參與管理本集團在香港及中國內地的酒店及服務式住宅。他現為本集團酒店業務部內之一間附屬公司之董事。於加入本集團前，他在一間國際投資銀行工作。他亦是帝國集團控股有限公司之董事。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄺肖卿女士之孫兒，鄺肖卿女士則是鄺準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭顥灃先生之堂弟，以及郭基泓先生之堂兄。

郭先生於二〇一八年十二月二十一日(乃其獲委任為董事之日期)至二〇一九年六月三十日期間可獲約港幣十五萬八千元作為出任本公司董事之袍金。

其他資料

郭基輝

執行董事(36歲)

郭先生自二〇一四年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。郭先生持有美國史丹福大學管理科學及工程學士學位，以及哈佛商學院之工商管理碩士學位。他於二〇〇八年十一月加入本集團，之前曾於一間國際投資銀行工作，擁有豐富企業融資經驗。他曾出任負責本集團於香港及珠江三角洲地區若干主要住宅及商業項目的項目總監。自二〇一三年四月起，他更全權負責集團華南地區之地產業務。

此外，郭先生是香港地產建設商會副會長、大型體育活動事務委員會成員、香港公益金董事會成員、香港大學經濟及工商管理學院國際諮詢理事會理事、團結香港基金顧問及香港青年聯會副主席。他亦是中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員、香港廣東青年總會發起人及常務副主席、中華全國青年聯合會委員、香港友好協進會發展基金主席團主席及大灣區共同家園青年公益基金副主席。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄺肖卿女士之孫兒，鄺肖卿女士則是鄺準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭基俊先生之堂兄，以及郭顯灃先生之堂弟。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣九百三十三萬元。

郭基泓

執行董事(33歲)

郭先生自二〇一六年四月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。郭先生持有哈佛大學化學理學士學位及史丹福大學商學研究院工商管理碩士學位。他於二〇一一年加入本集團前，曾於一間國際管理顧問公司工作。他在本集團的職責包括香港及中國內地主要住宅及商用物業的銷售、項目管理及租務工作。他亦協助本公司主席處理所有其他業務，特別是非地產相關業務。郭先生亦是新意網集團有限公司之非執行董事。

此外，郭先生是中國人民政治協商會議北京市委員會委員。

其他資料

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄺肖卿女士之孫兒，鄺肖卿女士則是鄺準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂弟，以及郭顯灃先生之胞弟。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣八百六十一萬元，包括港幣四萬五千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

鄺準

執行董事(90歲)

鄺先生自一九九二年十月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。他畢業於武漢中南財經學院，曾於中國人民銀行廣州分行任職。一九六二年來港後，服務於永業有限公司，一九六三年加盟新鴻基企業有限公司。鄺先生自本公司於一九七二年上市後服務至今。

鄺先生是鄺肖卿女士之胞弟，鄺女士則是郭炳聯先生之母親，以及郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生之祖母。鄺女士亦是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，鄺先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣七百六十七萬元。

董子豪

執行董事(60歲)

董先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。董先生持有香港大學建築學文學學士學位及建築學學士學位。他是香港建築師學會會員及註冊建築師。董先生於一九八七年加入本集團，參與集團於香港、新加坡及中國多項具代表性項目的工程管理、銷售和推廣工作，職務漸增，並獲多次晉升。他亦是新意網集團有限公司之執行董事。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，董先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣二千一百九十四萬元，包括港幣四萬五千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

其他資料

馮玉麟

執行董事(51歲)

馮先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本集團非地產相關的投資組合之行政總裁。馮先生取得牛津大學(現代歷史)學士學位，並持有哈佛大學歷史及東亞語言博士學位。他於一九九六年獲得古根海姆獎學金。馮先生於一九九三年至一九九四年期間出任哈佛大學導師，並於一九九六年至一九九七年期間出任布朗大學歷史系客席助理教授。馮先生是新意網集團有限公司的副主席及執行董事，以及數碼通電訊集團有限公司的副主席及非執行董事。他亦是載通國際控股有限公司之非執行董事。馮先生曾任路訊通控股有限公司(現稱貝森金融集團有限公司)之非執行董事。

馮先生於一九九七年加入環球管理諮詢公司麥肯錫公司(「麥肯錫」)，並主要服務中國及香港的客戶，以及歐洲及東南亞的機構。馮先生曾任麥肯錫基礎設施業務的聯席領袖。他曾於二〇〇四年至二〇一〇年期間出任麥肯錫香港之董事總經理，並於二〇一一年成為麥肯錫之全球資深董事，是麥肯錫歷史上首位香港華人出任資深董事。他亦曾出任麥肯錫亞洲地區招聘的主管。

馮先生是香港總商會理事會理事、香港保護兒童會會長、香港青年協會義務司庫，以及香港管理專業協會理事會及執行委員會委員。他亦是尤德爵士紀念基金理事會成員、亞洲青年管弦樂團委員會成員、香港特別行政區政府教育局資優教育諮詢委員會委員、香港旅遊發展局成員，以及香港管弦協會有限公司董事局成員。

截至二〇一九年六月三十日止之年度，馮先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣二千零八萬元，包括分別港幣五萬二千五百元及港幣十六萬二千元作為出任新意網集團有限公司以及數碼通電訊集團有限公司之副主席及董事之袍金。

郭顯濃

郭炳聯之替代董事(39歲)

郭先生自二〇一二年七月起出任郭炳聯先生之替代董事。他持有美國耶魯大學文學士學位及香港中文大學專業會計學學士後文憑。他亦於二〇一七年十二月取得凱洛格管理學院及香港科大商學院行政人員工商管理碩士學位。他的專業資格包括作為香港會計師公會和英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員。此外，郭先生自二〇一五年四月起出任郭炳聯先生在永泰地產有限公司之替代董事。

其他資料

郭先生於二〇一〇年一月加入本集團，現為銷售及項目經理，負責本集團於香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。郭先生在加入本集團之前曾於一間國際主要核數師事務所工作。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂兄，以及郭基泓先生之胞兄。

所有本公司董事及替代董事均無與本公司訂立任何服務合約。根據本公司組織章程細則，董事須於本公司股東週年大會上告退並有資格膺選連任。就非執行董事(包括獨立非執行董事)而言，彼等之任期約為兩年，由其膺選連任之股東週年大會當天起直至兩年後之股東週年大會時屆滿，並符合資格於其任期屆滿時之股東週年大會上以相約任期膺選連任。根據本公司組織章程細則，替代董事的委任將會在其委任人不再出任本公司董事時而終止。

董事之袍金乃由董事局建議並由本公司股東於股東週年大會上批准，而其他酬金則根據本公司組織章程細則所授予董事局之權力及參考董事在時間、努力及成績所作的貢獻而不時作出審訂。替代董事除只可收取其委任人可不時直接以書面方式通知本公司有關應支付其委任人之酬金(如有)外，他們並不享有作為本公司替代董事之任何酬金。

高級管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高級管理人員。

其他資料

董事及最高行政人員之權益

於二〇一九年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設擁有或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	持有之股份數目					股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2019年 12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益	小計			
郭炳聯	188,743	70,000 ¹	–	524,284,686 ^{2&&8}	524,543,429	–	524,543,429	18.10
李兆基	526,868	–	61,533,000 ³	–	62,059,868	–	62,059,868	2.14
黃植榮	497,695	–	–	–	497,695	–	497,695	0.02
雷霆	160,000	–	–	–	160,000	–	160,000	0.01
王于漸	5,000	1,000 ¹	–	–	6,000	–	6,000	0.00
李家祥	–	4,028 ¹	–	–	4,028	–	4,028	0.00
馮國綸	220,000	9,739 ¹	–	–	229,739	–	229,739	0.01
梁乃鵬	–	10,833 ¹	–	–	10,833	–	10,833	0.00
梁樺涇	–	2,000 ¹	–	–	2,000	–	2,000	0.00
梁高美懿	15,372	–	–	–	15,372	–	15,372	0.00
郭基俊	–	–	–	645,836,872 ^{5,6,8&&9}	645,836,872	–	645,836,872	22.29
郭基輝	–	–	32,000 ⁴	651,144,247 ^{7,8&&9}	651,176,247	–	651,176,247	22.47
郭基泓	110,000 ¹⁰	60,000 ¹	–	651,238,101 ^{2,8&&9}	651,408,101	–	651,408,101	22.48
鄭準	762,722	339,358 ¹	–	–	1,102,080	–	1,102,080	0.04
郭顯澧	32,000	–	–	651,238,101 ^{2,8&&9}	651,270,101	–	651,270,101	22.47
(郭炳聯之 替代董事)								

附註：

1. 此等本公司股份乃由有關董事之配偶持有。
2. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有524,284,686股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

其他資料

3. 李兆基博士被視為擁有透過Kinnox Investment Limited (「Kinnox」) 在本公司持有61,533,000股股份之權益。Kinnox乃Financial Enterprise Investments Limited全資擁有，而Financial Enterprise Investments Limited則由Shau Kee Financial Enterprises Limited (「SK Financial」) 全資擁有。Lee Financial (Cayman) Limited (「Lee Financial」) 作為一項單位信託之受託人則擁有SK Financial全部已發行股份。Leeworld (Cayman) Limited (「Leeworld」) 及Leesons (Cayman) Limited (「Leesons」) 分別作為兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Lee Financial、Leeworld及Leesons之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有透過Kinnox在本公司持有61,533,000股股份之權益。
4. 此等本公司股份乃由郭基輝先生全資擁有及控制的公司持有。
5. 由於郭基俊先生為若干信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有211,173,896股股份之權益。
6. 由於郭基俊先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有307,709,561股股份之權益。
7. 由於郭基輝先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有524,190,832股股份之權益。
8. 分別於上述附註2、6及7所述之524,284,686股、307,709,561股及524,190,832股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有76,526,723股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
9. 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生被視為在本公司擁有126,953,415股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
10. 此等本公司股份乃由郭基泓先生及其配偶共同持有。

其他資料

2. 本公司相聯法團之股份及相關股份好倉

(a) 新意網集團有限公司(「新意網」)

董事姓名	持有之股份數目				股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 ¹	總數	於2019年 12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	其他權益	小計			
郭炳聯	-	-	3,485,000 ^{2&3}	3,485,000	-	3,485,000	0.15
黃植榮	218,000	-	-	218,000	-	218,000	0.01
雷 霆	356	-	-	356	-	356	0.00
梁乃鵬	41,000	142 ⁴	-	41,142	-	41,142	0.00
梁高美懿	1,000	2,000 ⁴	-	3,000	-	3,000	0.00
郭基俊	-	-	11,927,658 ^{2&5}	11,927,658	-	11,927,658	0.51
郭基輝	-	-	11,927,658 ^{2&5}	11,927,658	-	11,927,658	0.51
郭基泓	-	-	13,272,658 ^{2,3&5}	13,272,658	-	13,272,658	0.57
鄭 準	600,000	-	-	600,000	-	600,000	0.03
馮玉麟	-	-	-	-	8,000,000	8,000,000	0.34
郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	13,272,658 ^{2,3&5}	13,272,658	-	13,272,658	0.57

附註：

1. 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃新意網授出之購股權(現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具)，其詳情載於下列「購股權計劃」項內。
2. 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有2,140,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
3. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有1,345,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
4. 此等新意網股份乃由有關董事之配偶持有。
5. 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生被視為在新意網擁有9,787,658股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

其他資料

(b) 數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)

董事姓名	持有之股份數目				股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2019年
	個人權益 (實益 擁有人)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益	小計			12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
郭炳聯	-	-	5,162,337 ¹	5,162,337	-	5,162,337	0.46
李兆基	-	546,000 ²	-	546,000	-	546,000	0.05
郭基俊	-	-	6,849,161 ³	6,849,161	-	6,849,161	0.61
郭基輝	-	-	6,849,161 ³	6,849,161	-	6,849,161	0.61
郭基泓	-	-	12,011,498 ^{1&3}	12,011,498	-	12,011,498	1.07
馮玉麟	437,359	-	-	437,359	-	437,359	0.04
郭顯禮 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	12,011,498 ^{1&3}	12,011,498	-	12,011,498	1.07

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯禮先生為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在數碼通擁有5,162,337股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 李兆基博士被視為擁有透過源萬有限公司(「源萬」)在數碼通持有546,000股股份之權益。源萬乃Financial Enterprise Group Limited全資擁有，而Financial Enterprise Group Limited則為Furnline Limited之全資附屬公司。Furnline Limited乃由Jetwin International Limited(「Jetwin」)全資擁有。Triton (Cayman) Limited(「Triton」)作為一項單位信託之受託人擁有Jetwin全部已發行股份。Victory (Cayman) Limited(「Victory」)及Triumph (Cayman) Limited(「Triumph」)分別作為兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。李兆基博士擁有Triton、Victory及Triumph之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有透過源萬在數碼通持有546,000股股份之權益。
- 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯禮先生為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯禮先生被視為在數碼通擁有6,849,161股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

其他資料

(c) 載通國際控股有限公司(「載通國際」)

董事姓名	持有之股份數目			總數	於2019年 12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目		
郭炳聯	486,864 ¹	486,864	–	486,864	0.11
雷 霆	300,000	300,000	–	300,000	0.07

附註：

- 此等載通國際股份中，有482,999股股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同持有。

(d) 郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	經法團 實質持有之 股份數目	於2019年 12月31日 實質持有 佔已發行的 有投票權 股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500 ¹	25.00
Hung Carom Company Limited	25 ¹	25.00
Tinyau Company Limited	1 ¹	50.00
舉捷有限公司	8 ¹	80.00
Vivid Synergy Limited	2,500 ¹	25.00

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有該等股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

其他資料

(e) 李兆基博士於下列相聯法團之股份中持有公司權益：

相聯法團名稱	持有之股份 數目總數	於2019年 12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
毅博有限公司	2 ¹	50.00
Billion Ventures Limited	1 ²	50.00
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 ³	100.00
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 ⁴	50.00
CWP Limited	1 ⁵	50.00
日威發展有限公司	100 ⁶	25.00
新輝-裕民聯營建築有限公司	1 ⁷	50.00
裕運(香港)有限公司	1 ⁸	50.00
Fullwise Finance Limited	2 ¹	50.00
金騏有限公司	1 ⁹	50.00
翠玉地產資源有限公司	1 ¹⁰	25.00
嘉樂威有限公司	2,459 ¹¹	24.59
美福發展有限公司	3,050 ¹²	33.33
Metro Trade International Limited	16 ⁶	26.67
半島豪庭管理服務有限公司	1 ¹³	50.00
盛意發展有限公司	1 ¹⁰	25.00
星際發展有限公司	1 ¹⁴	33.33
敦匯發展有限公司	2 ¹⁵	50.00
Tartar Investments Limited	300 ¹⁶	30.00
添富利物業有限公司	4,918 ¹⁷	49.18
旋高發展有限公司	1 ¹⁸	50.00
World Space Investment Limited	4,918 ¹⁷	49.18

附註：

1. 李兆基博士被視為擁有透過裕運(香港)有限公司持有兩股股份之權益，而裕運(香港)有限公司的50%權益則由Masterland Limited(「Masterland」)持有。
2. 李兆基博士被視為擁有透過Chico Investment Limited(「Chico」)持有一股股份之權益。
3. 李兆基博士被視為擁有透過Central Waterfront Property Investment Holdings Limited持有100股股份之權益，而Central Waterfront Property Investment Holdings Limited的34.21%權益則由Starland International Limited(「Starland」)持有。
4. 李兆基博士被視為擁有合共50股股份權益，其中34.21股股份權益是透過Starland持有，而15.79股股份權益則透過Prominence Properties Limited(「Prominence Properties」)持有。Prominence Properties乃由香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)全資擁有，而恒基兆業地產有限公司(「恒地」)則持有中華煤氣之41.53%權益。恒基兆業有限公司(「恒兆」)則被視為在恒地持有72.44%權益。Hopkins(Cayman)Limited(「Hopkins」)作為一項單位信託之受託人擁有恒兆全部已發行之普通股股份。Rimmer(Cayman)Limited(「Rimmer」)及Riddick(Cayman)Limited(「Riddick」)分別作為兩項酌情信託之受託人則持有該單位信託內之信託單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有透過Starland及Prominence Properties持有合共50股股份之權益。

其他資料

5. 李兆基博士被視為擁有透過Starland持有一股股份之權益。
6. 李兆基博士被視為擁有透過兆權發展有限公司(「兆權」)分別於日威發展有限公司持有100股股份及於Metro Trade International Limited持有16股股份之權益。
7. 李兆基博士被視為擁有透過裕民建築有限公司持有一股股份之權益。
8. 李兆基博士被視為擁有透過Masterland持有一股股份之權益。
9. 李兆基博士被視為擁有透過Atex Resources Limited持有一股股份之權益，而Atex Resources Limited則由謙耀置業有限公司全資擁有。
10. 李兆基博士被視為擁有透過Citiplus Limited持有一股股份之權益。
11. 李兆基博士被視為擁有透過Chico持有2,459股股份之權益。
12. 李兆基博士被視為擁有透過Quickcentre Properties Limited持有3,050股股份之權益，而Quickcentre Properties Limited乃由Andco Limited全資所擁有的恒基(中國)投資有限公司全資擁有。Andco Limited為恒基中國集團有限公司之全資附屬公司，而恒基中國集團有限公司則由Brightland Enterprises Limited全資擁有。
13. 李兆基博士被視為擁有透過偉邦物業管理有限公司持有一股股份之權益。
14. 李兆基博士被視為擁有透過Benewick Limited持有一股股份之權益，而Benewick Limited則由Dorway Investment Limited全資擁有。
15. 李兆基博士被視為擁有透過謙耀置業有限公司持有兩股股份之權益。
16. 李兆基博士被視為擁有透過Kenforce Investment Limited持有300股股份之權益，而Kenforce Investment Limited則由恒基中國地產有限公司全資擁有。
17. 李兆基博士被視為擁有透過Billion Ventures Limited持有4,918股股份之權益，而Billion Ventures Limited的50%權益則由Chico持有。
18. 李兆基博士被視為擁有透過Dandy Investments Limited持有一股股份之權益。
19. Masterland、Chico、Starland、兆權及以上附註7、9、10、12至16及18所述之公司為恒地之全資附屬公司。如附註4所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

除以上所披露外，於二〇一九年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中被假設擁有或視為擁有任何其他權益或淡倉，而須記載在根據證券及期貨條例第352條規定須予置存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十之標準守則，作為本公司董事進行本公司之證券交易的守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內已遵守標準守則。

其他資料

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

於二〇一二年十一月十五日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東（「股東」）通過一項普通決議案，批准採納一項購股權計劃（「該計劃」）。

於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內，本公司並無根據該計劃授出購股權。於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內根據該計劃授出而尚未行使之購股權的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目					每股 收市價 (港幣)
				於2019年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於2019年 12月31日 之結餘	
僱員	2014年7月11日	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	164,500	-	(164,500)	-	-	133.82 ²
總數				164,500	-	(164,500)	-	-	

附註：

- 不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。
- 此為本公司股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。
- 就購股權所採用的會計政策詳列於本公司二〇一八至一九年年報內有關截至二〇一九年六月三十日止年度之綜合財務報表說明第5(w)項內。

除上述所披露外，於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內，本公司概無根據該計劃授出而尚未行使的購股權。

其他資料

2. 附屬公司之購股權計劃

(I) 新意網

新意網於二〇一二年十一月一日採納一項購股權計劃，隨著股東在本公司於二〇一二年十一月十五日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案以批准該購股權計劃後，該購股權計劃便於二〇一二年十一月十五日生效（「新意網計劃」）。

於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內，新意網並無根據新意網計劃授出購股權。根據新意網計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目					每股 收市價 (港幣)	
				於2019年 7月1日 之結餘	於期內 重新 分類 ²	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效		於2019年 12月31日 之結餘
(i) 新意網之董事 馮玉麟	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000	不適用
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000	不適用
	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	不適用	1,390,000	-	-	-	1,390,000	不適用
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	4,000,000	1,500,000	-	-	-	5,500,000	不適用
(ii) 新意網之 其他僱員	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	不適用	3,000,000	-	-	-	3,000,000	不適用
	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	4,485,000	(1,390,000)	-	(1,935,000)	-	1,160,000	6.07 ³
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	2,805,000	-	-	(30,000)	-	2,775,000	5.85 ³
(iii) 新意網計劃之 其他參與者	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	5,840,000	(2,000,000)	-	-	(100,000)	3,740,000	不適用
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	1,500,000	(1,500,000)	-	-	-	-	不適用
總數				28,030,000	-	-	(1,965,000)	(500,000)	25,565,000	

附註：

- 不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。
- 兩位人士獲委任為新意網之執行董事，由二〇一九年十月三十一日起生效。於彼等委任當日，彼等分別擁有購股權以認購3,390,000股及2,500,000股新意網股份之權益。由於彼等之委任，彼等之相關購股權由「新意網之其他僱員」及「新意網計劃之其他參與者」類別重新分類為「新意網之其他董事」類別。
- 此為新意網股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。

除上述所披露外，於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內，新意網概無根據新意網計劃授出而尚未行使之購股權。

其他資料

(II) 數碼通

數碼通於二〇一一年十一月二日採納一項購股權計劃，該購股權計劃於二〇一一年十二月八日生效（「數碼通計劃」）。根據數碼通計劃之條款，數碼通已授予或可授予參與者（包括數碼通集團之董事及僱員）購股權，以認購數碼通的股份。

於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內，數碼通並無根據數碼通計劃授出購股權。根據數碼通計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目				
				於2019年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於2019年 12月31日 之結餘
數碼通之董事	2016年7月25日	14.28	2017年7月25日至 2021年7月24日	3,000,000	-	-	-	3,000,000
總數				3,000,000	-	-	-	3,000,000

附註：

1. 不多於三分之一已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於三分之二已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。

除上述所披露外，於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內，數碼通概無根據數碼通計劃授出而尚未行使的購股權。

其他資料

主要股東及其他人士之權益

於二〇一九年十二月三十一日，以下本公司主要股東及其他人士(除本公司董事或最高行政人員外)就其於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊內，或已知會本公司：

	持有之股份數目				於2019年 12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益	總數	
(i) 主要股東					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	–	–	986,556,508 ^{1,2&3}	986,556,508	34.05
鄭肖卿	25,024	–	770,075,237 ^{1&3}	770,100,261	26.58
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	76,526,723	–	307,709,561 ^{3&4}	10.62
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	76,526,723	–	307,709,561 ^{3&5}	10.62
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	76,526,723	–	307,709,561 ^{3&6}	10.62
(ii) 其他人士					
Credit Suisse Trust Limited	–	–	216,591,636 ^{7&8}	216,591,636	7.47
Genesis Trust & Corporate Services Ltd.	–	–	211,173,896 ⁹	211,173,896	7.29
郭基浩	–	–	211,173,896 ⁹	211,173,896	7.29
Thriving Talent Limited	192,775,595 ²	–	–	192,775,595	6.65
Thriving Talent Holdings Limited	–	192,775,595 ²	–	192,775,595	6.65
Rosy Result Limited	189,149,595 ⁷	–	–	189,149,595	6.53
Asporto Limited	187,357,707 ⁹	–	–	187,357,707	6.47

附註：

- 由於鄭肖卿女士為若干酌情信託之成立人及受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士被視為在本公司擁有770,075,237股股份之權益。此等股份為HSBC Trustee (C.I.) Limited以若干酌情信託之受託人的身份而被視為在本公司擁有股份權益的一部分，因此，此等股份重複計算為該兩名主要股東之權益。
- 除上述附註1所述被視為擁有之權益外，由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為在本公司擁有216,481,271股股份之權益。於此等股份中，有192,775,595股股份與Thriving Talent Holdings Limited的全資附屬公司Thriving Talent Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述之本公司216,481,271股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

其他資料

3. 由Adolfa、Bertana及Cyril分別在本公司持有之股份中，有76,526,723股股份是Adolfa、Bertana及Cyril透過多間由其各自擁有三分之一之全部已發行股本的公司持有。此等76,526,723股股份屬相同權益，因此重複計算為此等公司之權益。再者，此等分別由Adolfa、Bertana及Cyril持有之股份為鄭肖卿女士及HSBC Trustee (C.I.) Limited各自被視為在本公司擁有股份之權益的一部分。
4. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基俊先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
5. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
6. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
7. 由於Credit Suisse Trust Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有216,575,125股股份之權益。於此等股份中，有189,149,595股股份與Rosy Result Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述之本公司216,575,125股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

8. 除上述附註7所述被視為擁有之權益外，由於Credit Suisse Trust Limited為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有16,511股股份之權益。
9. 由於Genesis Trust & Corporate Services Ltd. 為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Genesis Trust & Corporate Services Ltd. 被視為在本公司擁有211,173,896股股份之權益。此等股份與郭基浩先生以若干信託之受益人的身份，按證券及期貨條例第XV部而言被視為擁有之權益屬相同權益，並重複計算。於此等股份中，有187,357,707股股份與Asporto Limited持有之股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述之本公司211,173,896股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基俊先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

除上述所披露外，於二〇一九年十二月三十一日，概無任何人士(除本公司董事或最高行政人員外)就其於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊內，或已知會本公司。

其他資料

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一九年十二月三十一日之僱員人數超越三萬九千五百人，截至二〇一九年十二月三十一日止六個月之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣六十一億八千五百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本集團亦設有購股權計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。

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。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內，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。

中期股息

本公司董事局（「董事局」）宣布本公司將向於二〇二〇年三月十三日（星期五）名列在本公司股東名冊內之股東派發截至二〇一九年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣一元二角五仙（二〇一八年：每股港幣一元二角五仙），中期股息將以現金方式於二〇二〇年三月十九日（星期四）派發。本公司之股份交易將由二〇二〇年三月十一日（星期三）起除息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二〇二〇年三月十三日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續，於當日將不會登記股份過戶。為確保享有中期股息之權利，股東須於二〇二〇年三月十二日（星期四）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一七一一至一七一六號舖。

其他資料

簡明綜合財務資料的審閱

截至二〇一九年十二月三十一日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務資料的審閱報告已載於本報告第86頁。此外，中期業績已由本公司審核及風險管理委員會作出審閱。

遵守企業管治守則

於截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文A.2.1條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有三名非執行董事及九名獨立非執行董事，他們提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇二〇年二月二十七日

