

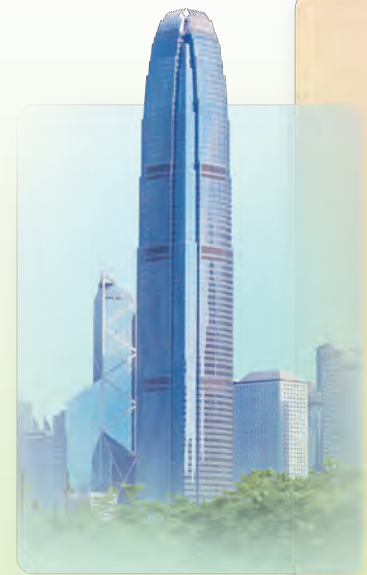


新鴻基地產發展有限公司  
Sun Hung Kai Properties Limited

Customer Focus 以客為先

Premium Brand 品牌卓越

Solid Foundations 實力雄厚



INTERIM REPORT 2020/21 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. Nanjing IFC in Hexi CBD, Nanjing  
南京河西中央商務區南京國金中心
4. Central Peak in Mid-levels East, Hong Kong  
香港東半山Central Peak
5. Shanghai IFC in Lujiazui, Shanghai  
上海陸家嘴上海國金中心
6. St Martin in Tai Po, Hong Kong  
香港大埔雲滙

# 目錄

68	董事局及委員會
69	財務概要及公司資料
70	董事局主席報告書
80	簡明綜合財務資料的審閱報告
81	綜合收益表
82	綜合全面收益表
83	綜合財務狀況表
84	簡明綜合現金流量表
85	綜合權益變動表
86	簡明綜合財務報表說明
106	財務檢討
110	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** 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  
梁乃鵬  
王于漸

**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	2020	2019	變動(%)
<b>財務概要</b> (港幣百萬元)			
收入	<b>46,070</b>	38,711	+19.0
可撥歸公司股東溢利			
—賬目所示	<b>13,578</b>	15,419	-11.9
—基礎 <sup>(1)</sup>	<b>17,482</b>	13,422	+30.2
租金總收入 <sup>(2)</sup>	<b>12,361</b>	12,713	-2.8
租金淨收入 <sup>(2)</sup>	<b>9,496</b>	9,669	-1.8
<b>每股財務資料</b> (港幣)			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
—賬目所示	<b>4.69</b>	5.32	-11.8
—基礎 <sup>(1)</sup>	<b>6.03</b>	4.63	+30.2
中期股息	<b>1.25</b>	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  
註冊公眾利益實體核數師

### 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  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
三菱UFJ銀行  
恒生銀行有限公司  
三井住友銀行  
中國農業銀行股份有限公司  
華僑銀行  
星展銀行

## 選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本中期報告印刷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，但仍欲收取印刷本；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刷本。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

截至二〇二〇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一百七十四億八千二百萬元，去年同期為港幣一百三十四億二千二百萬元。該上升的主要原因是本財政年度的香港出售發展項目大部分已於上半年落成。每股基礎溢利為港幣六元三仙，去年同期為港幣四元六角三仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股溢利分別為港幣一百三十五億七千八百萬元及港幣四元六角九仙，去年同期為港幣一百五十四億一千九百萬元及港幣五元三角二仙。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減少的金額港幣三十八億三千三百萬元，去年同期公平值增加的金額為港幣二十億四千六百萬元。

## 股息

董事局宣布派發截至二〇二〇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二〇二一年三月十八日。

## 業務回顧

### 物業發展溢利及租金收入

#### 物業發展溢利

回顧期內，來自物業銷售的溢利為港幣一百二十三億六千六百萬元，去年同期為港幣六十八億五千萬元，增幅顯著的主要原因是本財政年度的香港出售發展項目大部分已於上半年落成。按所佔權益計算，集團在期內錄得的合約銷售額約港幣一百四十七億元。

#### 租金收入

在六個月的回顧期內，總租金收入包括所佔合營企業和聯營公司的租金收入按年下跌百分之三至港幣一百二十三億六千一百萬元，淨租金收入按年下跌百分之二至港幣九十四億九千六百萬元，表現主要受香港出租物業組合租金收入下跌所影響。

### 香港地產業務

#### 土地儲備

回顧期內，集團透過農地轉換新增一幅位於屯門掃管笏的住宅用地。新增地皮可建總樓面面積約六十一萬四千平方呎，將發展為大型住宅項目，提供多種戶型。集團擁有該項目百分之七十五點二的權益。集團期內亦透過私人協商購入一幅位於屯門的工業用地，並計劃更改為寫字樓及零售用途，改劃後可建樓面面積約七十七萬二千平方呎。集團佔有該項目的實際權益為百分之六十九點九。



# 董事局主席報告書

截至二〇二〇年十二月三十一日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備為五千六百萬平方呎，當中包括約二千二百三十萬平方呎的發展中物業，足夠集團未來五年的發展需要；另有約三千三百七十萬平方呎不同用途的已落成物業，分佈香港各區。在已落成物業中，絕大部分用作出租及長線投資用途。集團會繼續在有適當機會時透過各種渠道補充土地儲備，包括積極將農地更改成可發展樓面。

## 地產發展

香港一手住宅市場成交量受連月的社交距離措施影響，而二手市場的交投量及價格則保持穩健。同時，低息環境及穩固的用家需求，特別是對中小型單位的需求，繼續支持樓市。

期內，按所佔權益計算，集團在香港的合約銷售額約港幣一百一十三億元，主要來自鄰近香港濕地公園的Wetland Seasons Park第三期、屯門御海灣第一期及東半山Central Peak第一期。集團亦繼續出售已落成物業的餘下單位，包括匯璽III和Grand YOHO第二期。集團將運用其充裕的可出售單位推動銷售額，並將於未來數月在市場推出多個新項目，包括位於何文田即將開售的住宅發展項目Prince Central。

集團貫徹為顧客提供優質產品及服務的承諾，繼續在發展項目上提升其建築質素及採用實用的間隔，同時引入不同措施，以滿足顧客對衛生標準和智能科技日增的期望和要求。集團將不斷求進，例如優化污水渠設計和更廣泛利用數碼科技，令顧客有更安全、靈活和便利的生活體驗。這份以客為先的理念繼續鞏固集團優質品牌和市場上的領先位置。

回顧期內，集團在香港共有五個項目落成可供交樓，按所佔總樓面面積計算約一百六十萬平方呎，其中約一百三十萬平方呎為住宅用途，另有約十三萬八千平方呎為零售樓面，用作長線投資。項目詳情可參閱下表。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
匯璽III	西九龍深旺道28號	住宅	合作發展	670,000
雲滙發展項目第二期	大埔白石角科進路12號	住宅	100	374,000
御半山發展項目第二期	屯門景秀里8號	住宅	100	235,000
WLUXE	沙田石門安耀街5號	寫字樓/商舖	100	174,000
北角匯	北角渣華道133號	商場	100	138,000
<b>總計</b>				<b>1,591,000</b>

按所佔樓面面積計算，集團預計約有八十九萬三千平方呎的物業在本財政年度下半年落成，其中約七十六萬八千平方呎為住宅物業。

# 董事局主席報告書

## 物業投資

回顧期內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入計算，集團在香港的總租金收入下跌百分之八至港幣九十一億八千一百萬元。社交距離措施收緊及跨境往來限制繼續影響集團出租物業組合的表現，尤其對個別商場以及與旅遊和消閒相關的業務造成一定程度的打擊。在洽談新租及續租事宜上，仍然充滿挑戰，租金有短期下調壓力。期內，集團的多元化物業投資組合整體平均出租率約百分之九十。

集團繼續提高物業投資組合的質素、競爭力和價值。除積極提升資產質素外，集團亦致力在新冠疫情下為租戶和顧客提供安心無憂的居住及工作環境。集團透過硬件升級及創新方法提高物業的清潔及衛生水平，其中包括優化通風系統和增加免觸式設施。此外，集團富經驗的租務團隊積極應對快速變化的市場動態，以確保其出租物業組合有最合適的行業及租戶組合。

在零售樓面方面，集團繼續利用其線上平台更了解顧客需要和喜好。「新地商場」應用程式的商場綜合會員計劃The Point by SHKP至今有逾一百萬名會員，不但為顧客和租戶提供更好的服務，同時致力在艱難的時刻下帶動人流和租戶銷售額。除提升數碼平台的功能外，集團亦於部分商場活化室外空間和增設運動設施，以滿足市民對戶外活動日增的需求。集團將利用5G及先進科技包括智能洗手間方案等進一步提高其商場的衛生標準。為支援租戶的業務，集團增添不同主題佈置，並推出消費獎賞計劃及多項線上線下推廣活動，以帶動顧客消費。這些措施在一定程度上能減低社交距離措施收緊所帶來的負面影響，惟零售業務的全面復蘇將取決於有效的疫情防控、大規模及更廣泛的市民疫苗接種以及跨境往來限制的大幅放寬。

期內，集團的多元化寫字樓物業組合繼續有穩定的表現。國際金融中心是香港最負盛名的辦公大樓之一，一直獲長期租戶支持並錄得高出租率；環球貿易廣場則繼續吸引知名租戶。集團的寫字樓物業組合備有不同的樓層面積、地點和租金水平供客戶選擇，令集團能在緩慢的市場中保持競爭力，保留現有租戶並吸納新租客。此外，集團已在寫字樓市場上建立優質品牌，其建築質素和專業的管理服務廣受稱譽，有利鞏固集團與租戶建立的長遠關係。以上各因素皆有助集團在不確定的宏觀環境下仍保持業界領先位置。

集團正發展多項物業用作長線投資，展現其對香港的未來充滿信心。巧明街98號發展項目將與現有的創紀之城商廈群相輔相承，進一步擴大集團在九龍東的版圖。集團佔有該項目的實際權益為百分之六十九點九。該項目設有約六十五萬平方呎的甲級寫字樓樓面，以及約五十萬平方呎的商場，預計於二〇二三年落成。項目的建築工程進展順利，其寫字樓的前期市場推廣工作已展開。坐落高鐵西九龍總站上蓋的大型綜合商業項目按現有規劃將包括約二百八十萬平方呎的甲級寫字樓，以及約三十四萬九千平方呎的優質零售樓面。憑藉其策略性位置和可直達內地多個城市的完善交通網絡，該未來地標將與集團的環球貿易廣場及附近發展中的西九龍文化區產生協同效應，也對鞏固西九龍作為香港以至大灣區的蓬勃綜合商業樞紐發揮重要作用。



# 董事局主席報告書

## 內地地產業務

### 土地儲備

截至二〇二〇年十二月三十一日，按所佔總樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共六千六百九十萬平方呎，當中包括約一千六百三十萬平方呎的已落成物業，絕大部分位於核心地段，用作出租及長線投資用途。餘下約五千零六十萬平方呎為發展中物業，約百分之五十將興建為可供出售的優質住宅。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投資機會。

### 地產發展

由於用家需求穩健，加上有效的疫情防控令買家信心恢復，內地住宅市場於二〇二〇年下半年銷情暢旺。逐步調控的房屋政策以「房住不炒」為原則，長遠將有利健康和穩定的樓市。

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三十億元，主要來自全資發展項目東莞瓏匯和上海濱江凱旋門，以及多個合作發展項目，包括佛山瀧景和廣州峻林。隨著其品牌日益備受市場認同和推崇，集團繼續在內地主要城市興建優質住宅及綜合項目。

回顧期內，集團在內地有五個項目落成可供交樓，按所佔總樓面面積計算，合共約三百萬平方呎。項目詳情可參閱下表。地標寫字樓南京國金中心二期樓高二百九十米，用作收租用途，於期內開始交付予租戶。該寫字樓配備先進技術以確保工作環境安全和清潔，其卓越的建築質素和貼心的服務獲高度讚賞。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
南京國金中心二期	南京市河西中央商務區	寫字樓	100	1,495,000
奕翠園第五期A	中山市中山五路	住宅/商舖	合作發展	773,000
成都環貿廣場第二期B	成都市錦江區	住宅	40	397,000
天薈第一期	上海市閔行區	住宅	35	214,000
瀧景第三期A	佛山市禪城區	住宅	50	141,000
<b>總計</b>				<b>3,020,000</b>

按所佔總樓面面積計算，集團預計有約七十萬九千平方呎的物業於本財政年度下半年落成。當中包括上海濱江凱旋門第二期B精心打造的住宅單位。

# 董事局主席報告書

## 物業投資

回顧期內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在內地的總租金收入按年上升百分之十五至人民幣二十四億八千六百萬元。增長主要是受內地經濟復蘇，加上消費開支穩健所帶動。

受惠於有效的疫情防控及政府刺激措施，消費者信心自二〇二〇年中起反彈。境外旅遊限制亦令內地主要城市的奢侈品消費顯著增加。集團的地標性商場，包括位於上海的上海國金中心商場、環貿IAPM、One ITC，以及廣州的兩個合作發展項目天環廣場和IGC正好迎合高級品牌的需求急增。北京APM於二〇二〇年完成綠化工程，以配合政府提升該區環境的計劃；商場現正加強商戶組合，這些措施可令該商場在經濟復蘇時把握機遇。除提升資產質素外，集團透過善用數碼科技、持續調整商戶組合，以及具吸引力的會員積分計劃及增設「期間限定」店等有效的市場推廣策略，繼續提供優質的購物體驗和多樣化的品牌。期內，集團的零售物業組合租金收入增幅顯著。寫字樓方面，集團在上海的寫字樓物業組合繼續有滿意的表現。上海國金中心及上海環貿廣場的優質寫字樓樓面仍然是備受知名企業歡迎的辦公地點。上海ITC首兩期的寫字樓已全部租出。然而，新寫字樓供應充裕令競爭激烈，或會影響未來的租務表現。

集團為配合其中長期增長前景，正在內地主要城市擴大其出租物業組合。在上海，集團大型項目ITC的主要部分將於未來幾年分期逐步落成。ITC第二期的零售樓面約四萬三千平方呎，設有特色餐廳，預計將於二〇二一年開業。連接項目各期數的行人天橋建築工程將於未來數月展開，將大大提升整個發展項目的對外連接和競爭力。樓高二百二十米的優質辦公大樓預計於二〇二二年中落成，將提供約一百二十萬平方呎的甲級寫字樓樓面，其預租工作經已展開。項目餘下的部分，包括樓面達二百五十萬平方呎的世界級商場、樓高約三百七十米，提供約二百四十萬平方呎的摩天寫字樓，以及一間酒店，其建築工程正順利進行。

南京國金中心位處南京市河西中央商務區，總樓面面積約三百四十萬平方呎，是集團綜合發展項目的最新示範作之一。南京國金中心一期設有約五十萬平方呎的甲級寫字樓樓面，已承諾出租率約達百分之七十五，而南京國金中心二期已於二〇二〇年下半年落成，提供約一百五十萬平方呎的優質寫字樓樓面。該兩幢寫字樓憑藉大面積樓層及坐落地鐵站上蓋的便利位置，吸引不少大型企業，租務工作進展順利。項目餘下的部分，即南京國金中心商場和豪華酒店南京安達仕(Andaz)酒店的工程正在進行。該豪華商場的樓面達一百萬平方呎，預計於二〇二二年開業。商場將匯聚多個高級品牌和各式美食，包括戶外餐飲；其預租反應令人鼓舞。

集團位於廣州南沙慶盛項目的地基工程經已展開。國家發展和改革委員會於二〇二〇年提出區域鐵路網升級計劃，將進一步有利該發展項目的交通連接。杭州江河匯發展項目由兩幅位於錢塘江與京杭大運河交匯處的毗鄰地皮所組成，將提供合共約九百萬平方呎的地上樓面面積。該大型合作發展項目將發展為地標物業，提供高質素的商務、工作和居住空間，為杭州增添新面貌。該項目的建築工程經已展開。在現有中長期項目落成後，預計集團在內地的經常性收入將較現時水平顯著增加。

# 董事局主席報告書

## 其他業務

### 酒店

集團在香港的酒店組合無可避免受新冠疫情影響，入住率和出租客房平均收入大幅下跌。為紓緩疫情帶來的衝擊，管理團隊已採取一系列措施，包括推出具創意的宣傳活動，以及為長租房客所設計的營銷推廣計劃。酒店的營運效率已進一步提高，並採取更嚴格的清潔措施，以保障酒店的顧客和員工。

上海浦東麗思卡爾頓酒店的表現雖然受疫情反覆所影響，但已有溫和回升。作為南京國金中心綜合發展項目的一部分，南京安達仕(Andaz)酒店第一期預計於二〇二二年開業。蘇州四季酒店與金雞湖畔的湖濱四季相鄰，建築工程亦進展順利，預計將於兩年內開業。

### 電訊及資訊科技

#### 數碼通

新冠疫情繼續對本港流動通訊業帶來負面影響。跨境旅遊近乎停頓成為最大的衝擊，拖累境內外漫遊收入。為應對這些挑戰，數碼通推出多項措施和方案帶動收入，包括企業方案和5G家居寬頻等新服務，並優化成本。這些措施均有助盡量減低外在因素對數碼通盈利能力的影響。客戶對5G服務的需求殷切，數碼通推出5G服務至今錄得佳績。數碼通亦透過利用其5G和人工智能分析的專長，以支援集團推行多項試驗計劃，提升營運效率及客戶體驗，其中包括提高三號幹線(郊野公園段)安全性的方案，以及多項「智慧商場」措施以優化消費者體驗。

該公司繼續投放資源以確保其網絡擁有在香港最佳的質量和覆蓋範圍，其5G網絡現覆蓋本港逾百分之九十五的人口，並已伸延至香港大部分郊野公園和行山徑。數碼通相信5G是香港成為智慧城市以及與大灣區進一步融合的重要基建。該公司有幸能參與建設香港的數碼基建，為香港投資建構世界級的5G網絡，協助香港成為領先的5G城市。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

在新舊客戶的需求帶動下，新意網於回顧期內繼續錄得強勁的業務增長。疫情令企業和消費者對數據通訊的需求增加。隨著5G網絡使用急速普及，市場對較高質素數據中心的需求亦因而上升，新意網的優勢正切合這發展趨勢。為配合該業務需求，新意網已提升其現有設施，並加大MEGA-i和MEGA Two的電力供應。該公司的發展中項目充足，並於未來數年將其供應容量從目前的一百四十萬平方呎增加一倍至二百八十萬平方呎。將軍澳新數據中心興建在數據中心專用地皮上，將成為先進的數據中心，配備卓越的基礎設施和電力供應容量，該設施的第一期預計於二〇二二年落成。另一個位於荃灣的新數據中心亦將於二〇二二年開始營運。該兩個項目將大幅提高新意網服務大型雲端服務供應商和高數據使用量客戶的能力。該公司亦繼續投放資源以在環境、健康與安全(EHS)方面達至高水平，為客戶及員工提供安全、健康和可持續的環境。集團對新意網的實力充滿信心，並將支持該公司繼續穩健增長。

# 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因新冠疫情而表現各異。威信集團受惠於新項目和成本優化措施，其業務在疫情下仍保持平穩。三號幹線(郊野公園段)的交通流量受往來交通減少及社交距離措施而有所影響。香港商用航空中心的業務受空運大幅減少所拖累，然而其財務狀況在實施節省成本措施下仍能保持穩健。機場空運中心的表現良好。香港內河碼頭憑藉其多元化的客戶群，在具挑戰的環境下保持平穩表現。

一田錄得顯著的銷售增長，特別是超級市場業務。一田有提供高質素產品的優勢，可切合在新冠疫情下對健康日益重視的顧客。該公司亦專門從日本各地採購特色商品，以滿足對多元化產品日增的需求。一田亦開始嘗試新的店舖模式，例如在沙田帝逸酒店開設便利店。一田致力提升顧客的購物、在家烹飪和飲食體驗，並繼續擴大其服務範圍和貨品種類。

## 集團財務

集團繼續堅守審慎的財務管理原則，令其可以在不明朗經濟環境下維持業務可持續發展。憑藉低借貸比率，加上穩健的利息覆蓋率、均衡的債務年期狀況和充裕流動資金，集團得以維持雄厚的財務實力。

集團繼續是信貸評級最高的本港地產商之一，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。為進一步分散其債務年期，集團於期內發行合共港幣七億八千萬元的七年期債券。私人配售市場表現活躍，集團把握機會於二〇二一年一月發行港幣七億一千萬元的七年期債券和人民幣三億元的七年期離岸人民幣債券。內地監管機構為防範房地產市場系統性風險而採取的最新措施，應有助地產業界長遠健康發展。在監管環境的轉變下，集團繼續獲得銀行鼎力支持，為其內地項目的建築和營運提供人民幣融資。

集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。集團債務融資的外匯風險低，絕大部分借貸以港元為單位，其餘主要以美元和人民幣為單位。

## 企業管治

集團致力維持高水平的企業管治，以令其業務可持續發展。

董事局現有十八名成員，包括八名獨立非執行董事。董事局負責指導及審批集團的整體策略，並授權特定角色和職責予董事局委員會。執行委員會負責就重要業務事宜作出決策，並監督集團的日常業務營運。薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會均由獨立非執行董事擔任主席，而所有成員皆為非執行董事，以確保集團有良好的企業管治。

# 董事局主席報告書

此外，集團於上個財政年度成立的危機管理專責小組在管理主要問題上繼續發揮重要的作用。在兩名副董事總經理的領導下，該專責小組可令集團迅速作出決定及採取主動措施應對挑戰。目前該專責小組重點處理疫情帶來的業務和健康相關議題。

集團致力維持良好的企業管治，並為所有持份者創造長遠價值，多年來備受國際知名財經刊物所肯定。回顧期內，集團在《Euromoney》的「2020年度地產選舉」中榮獲「亞太區最佳地產公司」區域最高級別殊榮，並在《Asiamoney》舉辦的「2020年度亞洲傑出公司」中被選為「香港最傑出公司—地產組別」。

## 可持續發展

在新冠疫情帶來持續的挑戰下，集團努力不懈地維持有效的營運及提供優質產品和服務，以盡量減低對業務夥伴、租戶、顧客及員工的影響。為確保業務有長遠可持續的增長，並為持份者創造價值，集團會進一步提升在環境、社會及管治方面的表現及披露守則。最新工作包括訂立新一個十年節能目標和更新可持續發展相關的政策，以強化營運管治。為恪守對環境和其他核心範疇的承諾，集團亦將會透過制定績效目標及促進與主要持份者溝通等不同措施，以提高透明度。

集團除確保住戶和租戶在安心無憂的環境下生活和工作外，亦給予員工全面的支援。集團為總部員工適時提供免費新冠病毒檢測，並於地盤實施更嚴格的檢測和隔離指引，以保障工人的健康；同時，集團為物業管理前線員工提供面罩和眼罩等全面的保護裝備及病毒快速測試，務求減低員工的感染風險。集團相信持續培訓和專業發展是建立更靈活而善於應變的團隊之要素，不但讓團隊能迅速應對疫情當前的挑戰，亦有助集團把握新機遇。期內，新地會利用互動網上平台與會員進行交流，在疫情期間維繫與顧客的關係和雙向溝通。

集團秉持「以心建家」的精神，與不同社福機構合作推行抗疫支援計劃，關顧社會上有需要人士。當中新地義工向基層家庭和長者派發生活必需品及防疫物資，並提供情緒支援。集團同時繼續透過創意網上活動，向年輕人推廣運動行善和愉快閱讀，鼓勵在社交距離措施下和停課期間活出正能量，並持續學習。此外，集團亦於期內贊助在廣州舉行的「2020粵港澳大灣區青年單車聯賽」，促進區內青少年交流。

集團一直致力於綠色建築發展和管理，在《Euromoney》的「2020年度地產選舉」中榮獲環球、亞太區、內地及香港「最佳創新綠色項目發展商」。集團旗下的環球貿易廣場除了於早前取得「綠建環評既有建築2.0版」的鉑金級認證外，更在著名英國建築研究院的國際綠色建築評估系統BREEAM In-Use中得到最高評級，是全港首幢獲此認證的大廈，樹立卓越的環保典範。集團絕大部分現有的商場和寫字樓均採用了環保規格和措施以節省能源和減少碳排放，成效廣受業界認可。集團將繼續致力為其未來發展項目取得主要綠色建築標準和認證。



# 董事局主席報告書

## 展望

隨著大部分已發展國家接種新冠疫苗的人數上升，預料環球營商信心會逐步改善；加上各國政府持續推出財政刺激措施及寬鬆的貨幣政策，預期將有助世界經濟復蘇。儘管情況漸趨樂觀，但目前波動的中美關係及地緣政治形勢等挑戰及不明朗因素，或會拖慢預期的全球經濟復蘇。

受惠於中央政府有效的疫情防控及其後的經濟活動復蘇，內地經濟將仍然是未來環球增長的焦點。內地經濟憑藉其國內國際雙循環的發展格局，將繼續以較快的速度增長。科技發展加快亦有助其經濟增長。加上深化經濟改革和市場開放，內地房地產市場將在穩固的環境下健康穩步發展。

然而，香港經濟於短期內將繼續受多種內外挑戰所影響。本港新冠疫情下，內地口岸限制措施嚴格，成為短期經濟復蘇的主要障礙，同時令旅遊業相關等部分行業的經營環境仍然困難。儘管如此，香港在「一國兩制」的方針下，將有利把握大灣區持續增長和預期的環球經濟復蘇前景。同時，香港憑藉其久經考驗的經濟抗禦力、努力拼搏的精神、多元文化和符合世界標準的營商慣例，將繼續成為內地和世界的主要金融、貿易和商業樞紐，長遠前景良好。預期的復蘇亦將為香港房地產市場的長遠發展提供正面環境。

一如以往，集團對未來充滿信心，堅持投資香港和內地。香港元朗形點商場的擴充部分和九龍東的寫字樓暨零售項目將會在未來兩至三年落成。內地方面，集團將繼續於主要城市的優越地段逐步擴大其版圖；預計南京國金中心兩幢寫字樓的租金收入將逐漸增加。在未來四年，集團用作投資的已落成物業將由現時約一千五百萬平方呎擴大至超過二千五百萬平方呎，令集團在內地的經常性收入基礎顯著擴大；當中南京國金中心商場和南京安達仕(Andaz)酒店預計於二〇二二年起開業，而上海ITC餘下一期的寫字樓亦計劃於二〇二四年落成。中長期而言，位於香港高鐵總站上蓋的綜合地標項目及杭州江河匯合作發展項目將進一步擴大集團的物業投資組合。這些項目將支持集團在香港和內地租金收入的長期增長。

在短期而言，集團在香港出租物業組合的續租仍甚具挑戰，租金繼續面臨下調壓力。商場業務會繼續受影響，直至與內地往來限制取消。在環球跨境往來受限制的情況下，酒店業務將仍然困難。面對逆境，集團深信以客為先是應對市場變化和挑戰的最佳方案。管理層及其團隊將保持敏銳的觸覺，回應不斷變化的顧客需求。集團除提高旗下物業的衛生標準，包括增加自然通風，令顧客和市民安心無憂外，亦會繼續致力提升已落成物業投資組合的競爭力。集團將更廣泛應用5G和物聯網(IoT)等智能技術，以加強「新地商場」應用程式和其他數碼平台，同時與租戶及集團其他業務更緊密合作，為其顧客和租戶提供更好的服務。



# 董事局主席報告書

儘管未來數月本地新冠疫情或會反覆，但用家需求穩健，極低息環境及暢旺的股票市場將支持香港住宅市場。在未來十個月，集團計劃在香港推售多個項目，惟其銷售時間和銷情或不確定，並取決於疫情的發展。這些項目包括何文田Prince Central、北角海璇第二期和屯門御海灣第二期，以及多個住宅項目的第一期，包括沙田瓏珀山、元朗站發展項目和鄰近香港濕地公園的大型項目。集團亦計劃推售位於荃灣的工業大廈。內地方面，集團將推售的項目包括全資發展項目東莞瓏匯的新一期，以及數個合作發展項目的新批次，包括佛山瀧景和中山奕翠園。

集團已成立逾半個世紀，與香港共同渡過多次危機和風浪，善於將挑戰轉化為機遇。集團對香港和內地的長遠經濟前景繼續充滿信心，並會繼續在合適時機購入土地作發展之用。憑藉其信譽品牌和雄厚實力，包括具前瞻性而富經驗的管理團隊和穩健的財務狀況，集團相信將能克服這前所未見的挑戰，並成為更具實力、抵禦力和競爭力的公司，為所有持份者創造長遠價值。

## 致謝

本人藉此機會衷心感謝全體員工堅守崗位、勤勉付出，尤其是在這段充滿挑戰的時期，確保了集團能有效營運，並繼續提供優質的顧客服務。本人亦對董事局各成員的領導，以及各位股東和顧客對集團的長期支持表示謝意。

**郭炳聯**

主席兼董事總經理

香港，二〇二一年二月二十五日

# 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81頁至第105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二〇二〇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  
二〇二一年二月二十五日

# 綜合收益表

截至二〇二〇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	二〇二〇年	二〇一九年	
收入	2	46,070	38,711
銷售成本		(21,569)	(19,106)
毛利		24,501	19,605
其他淨收益		627	351
銷售及推銷費用		(2,829)	(2,358)
行政費用		(1,276)	(1,446)
<b>營業溢利</b>		<b>21,023</b>	16,152
投資物業之公平價值變動		(3,240)	2,500
財務支出		(1,172)	(1,302)
財務收入		155	214
淨財務支出	4	(1,017)	(1,088)
所佔業績：			
聯營公司		674	188
合營企業		675	1,574
		1,349	1,762
<b>稅前溢利</b>	5	<b>18,115</b>	19,326
稅項	6	(4,140)	(3,388)
<b>本期溢利</b>		<b>13,975</b>	15,938
<b>本期溢利應佔：</b>			
公司股東		13,578	15,419
永久資本證券持有人		66	85
非控股權益		331	434
		13,975	15,938
(以港幣為單位)			
<b>公司股東應佔每股溢利</b>	7(a)		
(賬目所示每股溢利)			
基本		\$4.69	\$5.32
攤薄後		\$4.69	\$5.32
<b>每股溢利(不包括扣除遞延稅項後之</b>	7(b)		
<b>投資物業公平價值變動)</b>			
(每股基礎溢利)			
基本		\$6.03	\$4.63
攤薄後		\$6.03	\$4.63

# 綜合全面收益表

截至二〇二〇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	
	二〇二〇年	二〇一九年
本期溢利	<b>13,975</b>	15,938
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	<b>6,883</b>	(1,336)
現金流量對沖		
— 期內直接於儲備內確認之公平價值(虧損)/收益	<b>(231)</b>	85
— 公平價值收益撥入綜合收益表	<b>(9)</b>	(16)
	<b>(240)</b>	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收益	<b>3</b>	—
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益/(虧損)	<b>2,070</b>	(197)
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	<b>(66)</b>	(83)
所佔聯營公司之其他全面收益	<b>145</b>	144
期內其他全面收益/(虧損)	<b>8,795</b>	(1,403)
期內全面收益總額	<b>22,770</b>	14,535
期內應佔全面收益總額：		
公司股東	<b>22,177</b>	14,056
永久資本證券持有人	<b>66</b>	85
非控股權益	<b>527</b>	394
	<b>22,770</b>	14,535

# 綜合財務狀況表

於二〇二〇年十二月三十一日  
(以港幣百萬元計)

		(未經審核) 二〇二〇年 十二月三十一日	(經審核) 二〇二〇年 六月三十日
	說明		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	388,315	380,717
物業、機器及設備	10	42,221	40,825
聯營公司		7,032	6,306
合營企業		94,084	72,476
金融投資	11	3,065	2,603
無形資產		4,003	4,288
其他非流動資產	12	6,329	6,954
		<b>545,049</b>	514,169
<b>流動資產</b>			
供出售物業		193,182	196,153
存貨		422	367
業務及其他應收賬項	13	16,156	17,029
金融投資	11	1,178	824
銀行存款及現金		23,502	31,705
已簽出售合約之附屬公司資產	14	–	37,584
		<b>234,440</b>	283,662
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項		(18,748)	(26,375)
業務及其他應付賬項	15	(30,049)	(36,851)
已收取售樓訂金		(14,208)	(21,462)
應付稅項		(13,080)	(12,654)
		<b>(76,085)</b>	(97,342)
<b>流動資產淨值</b>		<b>158,355</b>	186,320
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>703,404</b>	700,489
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項		(88,709)	(86,231)
遞延稅項負債		(24,484)	(22,638)
其他非流動負債		(1,290)	(1,205)
		<b>(114,483)</b>	(110,074)
<b>資產淨值</b>		<b>588,921</b>	590,415
<b>資本及儲備</b>			
股本	16	70,703	70,703
儲備金		512,583	501,110
<b>股東權益</b>		<b>583,286</b>	571,813
永久資本證券	17	–	3,813
非控股權益		5,635	14,789
<b>權益總額</b>		<b>588,921</b>	590,415

董事：  
郭炳聯  
雷 霆

# 簡明綜合現金流量表

截至二〇二〇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

	二〇二〇年	二〇一九年
<b>經營業務</b>		
營業現金流入	23,082	17,746
營運資金變動	(2,965)	7,609
營運產生之現金流入	20,117	25,355
利息支付	(1,503)	(1,575)
銀行利息收入	173	211
投資利息收入	38	89
股本證券股息收入	57	73
聯營公司及合營企業股息收入	898	1,169
支付香港利得稅	(3,259)	(256)
支付香港以外稅項	(561)	(449)
<b>經營業務之現金流入淨額</b>	<b>15,960</b>	<b>24,617</b>
<b>投資活動之現金支出淨額</b>		
—合營企業投資	(751)	(3,383)
—投資物業添置	(2,438)	(44,254)
—出售附屬公司資產現金流入淨額	1,781	—
—其他	(1,917)	(2,892)
	(3,325)	(50,529)
<b>融資活動之現金(支出)/流入淨額</b>		
—(償還)/提取銀行及其他借項淨額	(6,748)	28,816
—超過三個月到期之銀行存款減少	186	121
—租賃付款之本金部分	(503)	(543)
—發行股票所得	—	18
—附屬公司回購股份支付	(42)	(22)
—贖回永久資本證券	(3,795)	—
—分派予永久資本證券持有人	(84)	(85)
—關聯公司之借款	—	9,394
—支付股東股息	(10,722)	(10,722)
—支付非控股權益股息	(252)	(464)
—其他	186	22
	(21,774)	26,535
<b>現金及現金等值項目(減少)/增加</b>	<b>(9,139)</b>	<b>623</b>
期初結存之現金及現金等值項目	31,150	21,430
換算外匯匯率轉變之影響	1,153	(171)
<b>期末結存之現金及現金等值項目</b>	<b>23,164</b>	<b>21,882</b>
<b>期末結存之現金及現金等值項目分析</b>		
銀行存款及現金	23,502	22,383
銀行透支	(91)	(208)
	23,411	22,175
減：超過三個月到期之銀行存款	(242)	(288)
抵押銀行存款	(5)	(5)
	23,164	21,882



# 綜合權益變動表

截至二〇二〇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
出售股本證券轉入保留溢利	-	-	(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)
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
於二〇二〇年七月一日	70,703	810	1,157	(6,049)	505,192	571,813	3,813	14,789	590,415
本期溢利	-	-	-	-	13,578	13,578	66	331	13,975
期內其他全面收益/(虧損)	-	(240)	(65)	8,759	145	8,599	-	196	8,795
期內全面收益/(虧損)總額	-	(240)	(65)	8,759	13,723	22,177	66	527	22,770
出售股本證券轉入保留溢利	-	-	(13)	-	13	-	-	-	-
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	-	13	13
附屬公司獎勵股份/購股權失效	-	-	-	-	10	10	-	(10)	-
附屬公司回購股份轉入資本儲備	-	1	-	-	(1)	-	-	-	-
附屬公司購入股份用於股份 獎勵計劃	-	-	-	-	(3)	(3)	-	(1)	(4)
已派股息(二〇二〇年末期股息 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	-	11	-	-	-	11	-	(32)	(21)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(9,399)	(9,399)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(252)	(252)
分派予永久資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	(84)	-	(84)
贖回永久資本證券	-	-	-	-	-	-	(3,795)	-	(3,795)
於二〇二〇年十二月三十一日	70,703	582	1,079	2,710	508,212	583,286	-	5,635	588,921

# 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披露條文編製而成。

於本簡明綜合財務報表中載有作為比較資料之截至二〇二〇年六月三十日止年度財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇二〇年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及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。

於中期財務報表所採納之會計政策與編製截至二〇二〇年六月三十日止年度之全年綜合財務報表所用者相同。本集團已採納多項於本中期會計期內首次生效的香港財務報告準則修訂本，採納該等修訂本對集團的財務報表並無重大影響。

集團並未採納任何於本會計期內尚未生效的新訂準則或修訂本。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 分部資料

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

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：

截至二〇二〇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	23,374	10,449	59	35	23,433	10,484
中國內地	1,590	891	1,885	991	3,475	1,882
	24,964	11,340	1,944	1,026	26,908	12,366
物業租賃						
香港	7,736	5,754	1,445	1,169	9,181	6,923
中國內地	2,454	2,024	412	289	2,866	2,313
新加坡	–	–	314	260	314	260
	10,190	7,778	2,171	1,718	12,361	9,496
酒店業務	1,030	(202)	183	(26)	1,213	(228)
電訊	3,244	380	–	–	3,244	380
運輸基建及物流	1,868	612	1,523	235	3,391	847
數據中心業務	923	471	–	–	923	471
其他業務	3,851	799	342	36	4,193	835
分部總額	46,070	21,178	6,163	2,989	52,233	24,167
其他淨收益		627		–		627
未分配的行政費用		(782)		–		(782)
營業溢利		21,023		2,989		24,012
投資物業之公平價值變動						
香港		(3,258)		(164)		(3,422)
中國內地		18		37		55
新加坡		–		(492)		(492)
		(3,240)		(619)		(3,859)
淨財務支出		(1,017)		(180)		(1,197)
稅前溢利		16,766		2,190		18,956
稅項						
— 集團		(4,140)		–		(4,140)
— 聯營公司		–		14		14
— 合營企業		–		(855)		(855)
本期溢利		12,626		1,349		13,975

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 分部資料(續)

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
分部總額	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)
營業溢利		16,152		2,385		18,537
投資物業之公平價值變動						
香港		729		17		746
中國內地		1,771		87		1,858
新加坡		–		73		73
		2,500		177		2,677
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)

## 2. 分部資料 (續)

物業銷售業績包括香港及中國內地有關預售興建中物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣四億五千八百萬元(二〇一九年：港幣五億五千五百萬元)及港幣五千二百萬元(二〇一九年：港幣八千九百萬元)。

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。

## 3. 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。

截至二〇二〇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	24,964	–	24,964	–	24,964
物業租賃	–	1,021	1,021	9,169	10,190
酒店業務	512	518	1,030	–	1,030
電訊	1,072	2,172	3,244	–	3,244
運輸基建及物流	39	1,663	1,702	166	1,868
數據中心業務	–	923	923	–	923
物業管理	118	1,975	2,093	–	2,093
百貨公司業務	1,420	–	1,420	–	1,420
金融服務及其他	–	4	4	334	338
	<b>28,125</b>	<b>8,276</b>	<b>36,401</b>	<b>9,669</b>	<b>46,070</b>
(ii) 地區市場					
香港	26,391	8,125	34,516	7,218	41,734
中國內地	1,695	114	1,809	2,451	4,260
其他	39	37	76	–	76
	<b>28,125</b>	<b>8,276</b>	<b>36,401</b>	<b>9,669</b>	<b>46,070</b>

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 與客戶合約之收入(續)

### (a) 與客戶合約之收入分類(續)

截至二〇一九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	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

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)

## 3. 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。

於截至二〇二〇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一百五十四億二千三百萬元(二〇一九年：港幣五十一億零三百萬元)確認為收入。

### (c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

於二〇二〇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三百四十五億六千三百萬元(二〇二〇年六月三十日：港幣四百六十四億零五百萬元)。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分之八十(二〇二〇年六月三十日：百分之七十三)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。

## 4. 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
利息支出	1,500	1,643
名義非現金利息	9	7
租賃負債之財務支出	22	27
減：撥作資本性支出之金額	(359)	(375)
	1,172	1,302
銀行存款之利息收入	(155)	(214)
	1,017	1,088

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 5. 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	11,674	7,515
其他存貨銷售成本	1,822	2,470
物業、機器及設備折舊	1,459	1,394
攤銷		
無形資產(包括在銷售成本內)	287	273
獲取合約成本	1,119	427
無形資產減值	1	1
租賃支出		
短期租賃	227	232
低價值資產租賃	–	1
可變租賃	78	122
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	3,905	4,351
股權支付	13	13
出售按公平價值計入損益的金融資產虧損	–	2
及計入：		
股本證券股息收入	57	73
金融投資利息收入	39	42
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	43	–
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	203	14

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 6. 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
本期稅項支出		
香港利得稅	<b>2,714</b>	2,117
往年準備之(高估)/低估	<b>(18)</b>	4
	<b>2,696</b>	2,121
香港以外稅項	<b>1,168</b>	476
往年準備之高估	<b>-</b>	(1)
	<b>1,168</b>	475
本期稅項總額	<b>3,864</b>	2,596
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	<b>(29)</b>	549
其他暫時差異之產生及回撥	<b>305</b>	243
遞延稅項總額	<b>276</b>	792
所得稅項總支出	<b>4,140</b>	3,388

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率16.5%(二〇一九年:16.5%)計算。香港以外之稅項準備,包括收入分派之扣繳稅,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)

## 7. 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期內本集團可撥歸公司股東溢利港幣一百三十五億七千八百萬元(二〇一九年：港幣一百五十四億一千九百萬元)計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股(二〇一九年：二十八億九千七百七十七萬六千零五十一股)計算。由於沒有任何潛在的普通股，截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月內並無被攤薄後的每股溢利需要呈報。截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內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，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計算。

### (b) 每股基礎溢利

此外，期內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一百七十四億八千二百萬元(二〇一九年：港幣一百三十四億二千二百萬元)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	
	二〇二〇年	二〇一九年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<b>13,578</b>	15,419
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	<b>3,240</b>	(2,500)
聯營公司	<b>(405)</b>	(28)
合營企業	<b>1,024</b>	(149)
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	<b>(29)</b>	549
合營企業	<b>15</b>	46
非控股權益	<b>(12)</b>	36
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現虧損/(收益)	<b>3,833</b>	(2,046)
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益	<b>71</b>	49
投資物業公平價值變動淨額之影響	<b>3,904</b>	(1,997)
公司股東應佔基礎溢利	<b>17,482</b>	13,422

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 8. 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	
	二〇二〇年	二〇一九年
中期後宣派之中期股息每股港幣一元二角五仙 (二〇一九年：每股港幣一元二角五仙)	<b>3,622</b>	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	
	二〇二〇年	二〇一九年
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(二〇一九年：每股港幣三元七角)	<b>10,722</b>	10,722

## 9. 投資物業

### (a) 期內變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二〇年七月一日	<b>322,434</b>	<b>58,283</b>	<b>380,717</b>
添置	<b>556</b>	<b>2,140</b>	<b>2,696</b>
落成後轉撥	<b>2,799</b>	<b>(2,799)</b>	–
出售	<b>(71)</b>	–	<b>(71)</b>
撥往物業、機器及設備	<b>(257)</b>	–	<b>(257)</b>
匯兌差額	<b>5,549</b>	<b>2,921</b>	<b>8,470</b>
公平價值之(減少)/增加	<b>(3,611)</b>	<b>371</b>	<b>(3,240)</b>
於二〇二〇年十二月三十一日	<b>327,399</b>	<b>60,916</b>	<b>388,315</b>

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 9. 投資物業(續)

- (b) 集團投資物業已於二〇二〇年十二月三十一日及二〇二〇年六月三十日由萊坊測量師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為準則作出重估，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		加權平均資本化率	
	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日
已落成				
香港	<b>258,813</b>	259,103	<b>5.1%</b>	5.1%
中國內地	<b>68,586</b>	63,331	<b>6.6%</b>	6.6%
	<b>327,399</b>	322,434		

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日
發展中				
香港	<b>23,325</b>	25,319	<b>3.0%-5.5%</b>	3.0%-5.5%
中國內地	<b>37,591</b>	32,964	<b>5.0%-8.8%</b>	5.0%-8.8%
	<b>60,916</b>	58,283		

## 10. 物業、機器及設備

於截至二〇二〇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二十二億八千八百萬元，其中使用權資產添置為港幣五億五千三百萬元。期內出售的物業、機器及設備之賬面淨值為港幣六百萬元。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 11. 金融投資

二〇二〇年十二月三十一日

	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
<b>非流動資產</b>				
債務證券	161	170	906	1,237
股本證券	389	1,439	–	1,828
	<b>550</b>	<b>1,609</b>	<b>906</b>	<b>3,065</b>
<b>流動資產</b>				
債務證券	–	304	63	367
股本證券	811	–	–	811
	<b>811</b>	<b>304</b>	<b>63</b>	<b>1,178</b>

二〇二〇年六月三十日

	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
<b>非流動資產</b>				
債務證券	159	141	470	770
股本證券	308	1,525	–	1,833
	<b>467</b>	<b>1,666</b>	<b>470</b>	<b>2,603</b>
<b>流動資產</b>				
債務證券	–	59	155	214
股本證券	610	–	–	610
	<b>610</b>	<b>59</b>	<b>155</b>	<b>824</b>



# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 12. 其他非流動資產

	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日
應收按揭放款	<b>6,774</b>	7,375
其他應收放款	<b>884</b>	705
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額	<b>(1,472)</b>	(1,491)
	<b>6,186</b>	6,589
衍生金融工具	<b>143</b>	365
	<b>6,329</b>	6,954

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四十五億二千一百萬元(二〇二〇年六月三十日：港幣四十九億五千九百萬元)。

## 13. 業務及其他應收賬項

	說明	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日
業務應收賬項	(a)	<b>3,105</b>	3,343
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	<b>10,450</b>	11,551
收購物業按金		<b>681</b>	143
合約資產		<b>446</b>	489
短期放款		<b>1,472</b>	1,491
衍生金融工具		<b>2</b>	12
		<b>16,156</b>	17,029

(a) 於二〇二〇年十二月三十一日，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十七，六十一天至九十天佔百分之四，而超過九十天則為百分之二十三(二〇二〇年六月三十日：分別為百分之六十五，百分之十四，百分之五及百分之十六)。

(b) 結餘包括獲得合約成本港幣三億七千二百萬元(二〇二〇年六月三十日：港幣八億二千二百萬元)，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)

## 14. 已簽出售合約之附屬公司資產

	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日
發展中投資物業	-	37,584

於二〇二〇年六月三十日已簽出售合約之附屬公司資產為位於高鐵西九龍總站上蓋擬作投資物業發展寫字樓部分之用地，該發展中投資物業為本公司佔百分之七十五權益之附屬公司Vivid Synergy Limited所持有，並已按照獨立測量師的估值以公平價值入賬。於二〇二〇年四月，本集團與第三方簽訂合約出售Vivid Synergy Limited百分之二十五權益，該出售代價總額為港幣九十三億九千四百萬元。該出售交易已於二〇二〇年七月完成。因此，Vivid Synergy Limited終止為本公司之附屬公司，及本公司剩餘百分之五十權益於綜合財務報表中以合營企業權益入賬。

## 15. 業務及其他應付賬項

	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日
業務應付賬項	2,863	2,809
其他應付賬款及應付費用	24,312	23,433
合約負債	613	585
應付非控股權益	1,354	1,355
租賃負債	796	856
已收取出售附屬公司訂金	-	7,613
衍生金融工具	111	200
	<b>30,049</b>	<b>36,851</b>

於二〇二〇年十二月三十一日，業務應付賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十四，三十一天至六十天佔百分之十，六十一天至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之二十四(二〇二〇年六月三十日：分別為百分之五十八，百分之十，百分之五及百分之二十七)。

## 16. 股本

	股數百萬股	金額
已發行及繳足：		
普通股		
於二〇二〇年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日	<b>2,898</b>	<b>70,703</b>

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 17. 永久資本證券

該證券於二〇一七年發行，並無固定到期日及本集團有權決定可於二〇二〇年五月二十三日或以後贖回。永久資本證券之分派以每年四點四五厘定息計算及每半年於期末支付，惟分派可由集團酌情遞延。因此，永久資本證券被歸類為權益工具及分派被視為派息。

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

## 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

於本報告期及上一報告期內並無購股權根據購股權計劃被授出。

於截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月內，本公司並無根據購股權計劃授出的購股權。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。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仙。

# 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) 與聯營公司及合營企業之交易

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		截至十二月三十一日止	
	六個月		六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇一九年
購置物業權益 <sup>(i)</sup>	751	-	-	-
利息收入	-	-	49	42
租金收入	-	-	1	1
租金支付	-	-	31	29
提供服務之其他收益	213	24	15	23
貨物購置及服務	-	-	239	169

- (i) 於二〇二〇年十一月九日，本集團訂立協議收購本集團之聯營公司載通國際控股有限公司之附屬公司百分之五十權益。該公司持有屯門市地段第80號之工業用地，總作價為港幣七億五千一百萬元。該物業將重新發展用作寫字樓及商業用途(待獲得政府相關之批准後)。此項交易已於二〇二〇年十二月完成。

### (b) 與其他關聯人士之交易

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。該交易為出售Vivid Synergy Limited百分之二十五權益(該公司為本公司之附屬公司，並及其全資附屬公司持有位於高鐵西九龍總站上蓋擬作投資物業發展寫字樓部分之用地)，其代價總額為港幣九億四千萬元。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。

於二〇一九年十二月，Somerspath按股東權益比例提供股東借款金額港幣八十四億五千五百萬元，作為支付該商業用地寫字樓部分地價餘額的融資。於二〇二〇年六月三日，由Somerspath提供全額為港幣九十三億九千四百萬元的股東借款，經借款資本化方式轉換為Vivid Synergy Limited的股本。

# 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：

	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 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	<b>8,706</b>	6,785
已批准但未簽約	<b>3,745</b>	3,988
(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	<b>856</b>	805
(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二十三億五千七百萬元(二〇二〇年六月三十日：港幣二十四億三千三百萬元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇二〇年六月三十日：港幣四百萬元)。		

## 21. 金融工具之公平價值

### (a) 以公平價值列賬的金融工具

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) 以公平價值列賬的金融工具 (續)

於二〇二〇年十二月三十一日

	第一級	第二級	第三級	總計
<b>金融資產</b>				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	161	–	–	161
股本證券	873	–	327	1,200
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	474	–	–	474
股本證券	1,126	10	303	1,439
衍生金融工具				
利率掉期	–	41	–	41
跨貨幣利率掉期	–	104	–	104
	<b>2,634</b>	<b>155</b>	<b>630</b>	<b>3,419</b>
<b>金融負債</b>				
受公平價值對沖之債券及票據	–	3,129	–	3,129
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	124	–	124
遠期外匯合約	–	4	–	4
	<b>–</b>	<b>3,257</b>	<b>–</b>	<b>3,257</b>

# 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) 以公平價值列賬的金融工具 (續)

於二〇二〇年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
<b>金融資產</b>				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	159	–	–	159
股本證券	669	–	249	918
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	200	–	–	200
股本證券	1,235	5	285	1,525
衍生金融工具				
利率掉期	–	46	–	46
跨貨幣利率掉期	–	328	–	328
遠期外匯合約	–	3	–	3
	<u>2,263</u>	<u>382</u>	<u>534</u>	<u>3,179</u>
<b>金融負債</b>				
受公平價值對沖之債券及票據	–	3,041	–	3,041
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	200	–	200
	<u>–</u>	<u>3,241</u>	<u>–</u>	<u>3,241</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技術沒有改變。

#### (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. 金融工具之公平價值 (續)

### (a) 以公平價值列賬的金融工具 (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			
於二〇二〇年七月一日	249	285	534
購入	20	–	20
公平價值的變動確認於			
– 損益	58	–	58
– 其他全面收益	–	18	18
於二〇二〇年十二月三十一日	327	303	630

### (b) 以成本值或攤銷成本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。

	二〇二〇年十二月三十一日		二〇二〇年六月三十日	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
債務證券	969	989	625	639
長期銀行借款及債券	88,070	91,887	85,594	88,726

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。

所有其他以成本值或攤銷成本計量之金融工具主要為短期性質或附帶可變利率而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

截至二〇二〇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變動為港幣一百七十四億八千二百萬元，較去年同期港幣一百三十四億二千二百萬元增加港幣四十億六千萬元或百分之三十。溢利增加主要是由於香港及中國內地物業發展溢利增加所致。

投資物業重估(包括合營企業和聯營公司所持有之投資物業)於期內錄得公平價值淨虧損(已扣除遞延稅項及非控股權益)港幣三十八億三千三百萬元，去年同期為公平價值淨收益港幣二十億四千六百萬元。投資物業重估虧損主要是由獨立外聘測量師於二〇二〇年十二月三十一日採用較低之估計市場租值釐定公平價值所致，而所採用之資本化率並無重大分別。大部分投資物業重估虧損主要來自受新冠疫情影響的香港零售物業組合，而中國內地的物業投資組合仍保持穩定。

截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月，已計入投資物業重估淨虧損後可撥歸公司股東溢利為港幣一百三十五億七千八百萬元，較去年同期港幣一百五十四億一千九百萬元減少港幣十八億四千一百萬元或百分之十二。

截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月，集團業務分部包括所佔合營企業和聯營公司的總收入為港幣五百二十二億三千三百萬元(二〇一九：港幣四百四十二億四千四百萬元)。所有業務分部包括所佔合營企業和聯營公司的總營業溢利為港幣二百四十一億六千七百萬元(二〇一九：港幣一百八十九億九千五百萬元)，較去年同期增加港幣五十一億七千二百萬元或百分之二十七。

截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月，物業銷售收入包括所佔合營企業為港幣二百六十九億零八百萬元(二〇一九：港幣一百六十二億零八百萬元)，包括港幣二百三十四億三千三百萬元(二〇一九：港幣一百四十六億七千八百萬元)來自香港及港幣三十四億七千五百萬元(二〇一九：港幣十五億三千萬元)來自中國內地。物業銷售收入較去年同期大幅增加主要是由於本財政年度住宅物業發展項目大部分已於上半年完成，住宅項目交付數量增加所致。期內物業銷售包括所佔合營企業溢利貢獻為港幣一百二十三億六千六百萬元(二〇一九：港幣六十八億五千萬元)，較去年同期增加港幣五十五億一千六百萬元。香港物業銷售溢利為港幣一百零四億八千四百萬元，較去年同期增加港幣四十一億四千九百萬元，溢利貢獻主要來自出售匯璽III、雲匯第二期、御半山第二期的住宅項目及W LUXE的寫字樓項目。中國內地物業銷售溢利較去年同期增加港幣十三億六千七百萬元至港幣十八億八千二百萬元，溢利貢獻主要來自出售峻林、奕翠園第五期A、御華園第二期B、瀧景及天蒼第一期的住宅項目。於二〇二〇年十二月三十一日，本集團尚未確認銷售收入的合約金額(包括所佔合營企業)為港幣三百七十五億元，包括港幣二百六十七億元來自香港及港幣一百零八億元來自中國內地，其中預計約港幣一百五十億元及港幣一百四十億元分別於本財政年度下半年及下一個財政年度確認為收入。

於本財政年度上半年，集團之總租金收入包括所佔合營企業和聯營公司為港幣一百二十三億六千一百萬元，較去年同期減少百分之三。集團之淨租金收入包括所佔合營企業和聯營公司之貢獻減少百分之二至港幣九十四億九千六百萬元。儘管中國內地和香港的出租物業組合均受到新冠疫情的影響，自二〇二〇年第二季起，在較佳的疫情防控及消費者信心恢復下，中國內地出租物業組合尤其是零售物業組合顯著復蘇。集團中國內地出租物業組合的租金收入較去年同期大幅增加百分之十九至港幣二十八億六千六百萬元，而淨租金收入則增加百分之二十四至港幣二十三億一千三百萬元。因疫情導致經濟疲弱，集團在香港的租賃

# 財務檢討

業務無可避免受到影響。集團香港物業組合之租金收入較去年同期減少百分之八至港幣九十一億八千一百萬元，而淨租金收入則減少百分之八至港幣六十九億二千三百萬元。租金收入減少主要是由於零售物業組合之續租租金下調及提供租金寬減，而寫字樓物業組合較去年同期錄得溫和租金增長。本集團繼續提供租金寬減予香港個別商場的部分零售租戶，期內已提供合計港幣三億七千萬元租金寬減。租金寬減之影響已於本財政年度上半年內全數確認。

集團酒店業務包括所佔合營企業錄得營業虧損港幣二億二千八百萬元(已扣除折舊費用港幣三億三千萬元)，去年同期營業溢利為港幣一億九千七百萬元，營業虧損主要是由於受新冠疫情影響導致酒店客房及餐飲服務需求下跌。集團已採取增加收入方案及成本控制措施來應對疫情危機。

期內數碼通營業溢利為港幣三億八千萬元，去年同期為港幣三億五千九百萬元。儘管受新冠疫情影響導致漫遊服務收入下降，溢利增加主要是由於採取一系列措施以增加收入及實施有效的成本優化措施。

運輸基建及物流包括所佔合營企業和聯營公司之營業溢利較去年同期減少百分之二至港幣八億四千七百萬元。溢利下降主要受新冠疫情影響導致集團的收費道路和商用航空中心業務溢利貢獻減少，而威信集團業務和機場空運中心業績仍保持穩定。

新意網營業溢利較去年同期強勁增長百分之二十至港幣四億七千一百萬元，主要是由於現有客戶和新客戶對數據中心服務需求持續增加。

本集團包括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持續表現滿意，營業溢利增加百分之二十七至港幣八億三千五百萬元。一田錄得顯著的銷售增長，特別是超級市場業務。

## 財務來源及流動資本

### (a) 資本管理，淨債項及負債比率

本集團經常維持雄厚的資本基礎及充裕財務資源以支持業務之發展及增長。集團經常審閱及管理其資本結構以確定財務狀況維持良好，以確保集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

於二〇二〇年十二月三十一日的股東權益總額為港幣五千八百三十三億元或每股港幣二百零一元三角，較二〇二〇年六月三十日之港幣五千七百一十八億元增加港幣一百一十五億元，其增加主要來自可撥歸股東淨溢利港幣一百三十六億元及因換算海外業務的財務報表時所產生之外匯收益港幣八十七億元，並扣除股息支付港幣一百零七億元所致。

本集團財務實力雄厚使其可繼續以具競爭力的利率籌集長期資金，有助降低整體資本成本。集團財政狀況保持良好，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇二〇年十二月三十一日的負債比率(按淨債項相對公司股東權益比例來計算)為百分之十四點四，於二〇二〇年六月三十日為百分之十四點一。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)為十五點三倍。

# 財務檢討

於二〇二〇年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣一千零七十四億五千七百萬元。扣除銀行存款及現金港幣二百三十五億零二百萬元後的淨債項為港幣八百三十九億五千五百萬元，較於二〇二〇年六月三十日增加港幣三十億五千四百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	18,748	26,375
一年後及兩年內	22,767	15,559
兩年後及五年內	33,476	41,917
五年後	32,466	28,755
銀行及其他借項總額	107,457	112,606
銀行存款及現金	23,502	31,705
淨債項	83,955	80,901

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

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

## (b) 庫務政策

集團在現金及債務管理上採納審慎的政策。集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇二〇年十二月三十一日，集團約百分之七十三的銀行及其他借項是經由其全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十七是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。集團會透過外幣借款為香港業務營運融資，集團因而承受外匯風險。在適當時本集團會以跨貨幣利率掉期來對沖相關外幣借款之外匯風險。於二〇二〇年十二月三十一日，集團的借項總額約百分之七十二為港元借款(跨貨幣利率掉期後)及百分之九為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，餘下部分百分之十九主要為人民幣借款則為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

# 財務檢討

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。於二〇二〇年十二月三十一日，集團的淨資產約百分之十八以人民幣結算。於報告日，由於人民幣兌港幣匯率較二〇二〇年六月三十日升值百分之八點八，該等淨資產轉換為港幣後產生匯兌收益港幣八十五億元並確認於匯兌儲備內。

集團以若干其他貨幣為主的資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時本集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

集團維持適當組合的定息和浮息借款以減少利率風險。於二〇二〇年十二月三十一日，集團的借項總額大概百分之五十四為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之四十六為定息借款。

於二〇二〇年十二月三十一日，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二百一十三億四千一百萬元用以管理利率風險及外匯風險。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

於二〇二〇年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之二十三為港元，百分之六十四為人民幣，及百分之十三為美元。人民幣存款主要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

於二〇二〇年十二月三十一日，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十三億一千三百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

## 或然負債

於二〇二〇年十二月三十一日，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二十三億六千一百萬元(二〇二〇年六月三十日：港幣二十四億三千七百萬元)。

# 其他資料

## 董事

本公司董事名單載列於本報告第68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(67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。他在本集團已服務四十二年，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。

截至二〇二〇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。

### 黃植榮

副董事總經理(65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客席教授。此外，他是香港房屋協會委員。他現時專責統籌集團地產規劃及發展和工程策劃事務。

截至二〇二〇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二千七百四十八萬元。

# 其他資料

## 雷霆

副董事總經理 (66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。

截至二〇二〇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二千七百七十六萬元。

## 葉迪奇

獨立非執行董事 (74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，以及中國平安保險(集團)股份有限公司及南華集團控股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)有限公司之董事長及非執行董事。

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。



## 其他資料

截至二〇二〇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。

### 王于漸教授

獨立非執行董事(68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，並於二〇二一年一月二十二日獲委任為本公司審核及風險管理委員會成員。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。

截至二〇二〇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，以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。於截至二〇二一年六月三十日止之年度，王教授除收取上述的袍金及酬金外，他每年亦可獲港幣二十八萬元(或如其出任成員未滿一年，則按比例計算)作為出任本公司審核及風險管理委員會成員之酬金。

### 李家祥博士

獨立非執行董事(67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會召集人兼成員。

## 其他資料

截至二〇二〇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(72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理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之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標品牌有限公司之主席及非執行董事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。馮博士於二〇二〇年十月八日辭任利豐有限公司之集團非執行主席。

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。

截至二〇二〇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(80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

截至二〇二〇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。

### 梁高美懿

獨立非執行董事(68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及中國農業銀行股份有限公司之獨立非執行董事。此外，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、香港交易及結算所有限公司及利豐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。

梁女士為民政事務局藝術發展諮詢委員會副主席、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及公務員敘用委員會委員，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。

截至二〇二〇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(72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。他亦是西九文化區基金會有限公司董事局主席。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。

截至二〇二〇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(53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。吳先生於二〇二〇年十一月二十日辭任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。

吳先生於二〇一九年九月一日(乃其獲委任為董事之日期)至二〇二〇年六月三十日期間可獲港幣二十四萬九千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(86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，執業五十八年。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、香港童軍總會副會長、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。

截至二〇二〇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(35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穎灃先生之堂弟，以及郭基泓先生之堂兄。

截至二〇二〇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。

# 其他資料

## 郭基輝

執行董事(37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會長。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常務委員、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。

截至二〇二〇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(34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。他在本集團的主要職責為香港及中國內地住宅、商場及辦公樓物業的租務工作，並全權負責本集團華北地區之地產業務。他亦協助本公司主席處理本集團其他非地產相關的業務，當中包括擔任新意網集團有限公司之非執行董事。

此外，郭先生是香港僱主聯合會理事會成員及團結香港基金旗下香港地方志中心發展委員會召集人。他亦是中國人民政治協商會議北京市委員會委員及大灣區共同家園青年公益基金副主席。

## 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。

截至二〇二〇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(91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。

截至二〇二〇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八百一十三萬元。

### 董子豪

執行董事(61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。

截至二〇二〇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二千一百五十四萬元，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(52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、香港青年協會義務秘書，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、香港旅遊發展局成員、香港管弦協會有限公司董事局成員，以及香港特別行政區政府康樂及文化事務署博物館諮詢委員會會員。

截至二〇二〇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二千一百零九萬元，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。

# 其他資料

## 郭顯灃

郭炳聯之替代董事(40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。他的專業資格包括於二〇二〇年九月成為香港會計師公會的資深會員及於二〇二〇年二月成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。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。

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若任期膺選連任。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

於二〇二〇年十二月三十一日，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					小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2020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					
郭炳聯	188,743	80,000 <sup>1</sup>	-	528,346,686 <sup>2&amp;7</sup>	528,615,429	-	528,615,429	18.24	
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 <sup>1</sup>	-	-	6,000	-	6,000	0.00	
李家祥	-	4,028 <sup>1</sup>	-	-	4,028	-	4,028	0.00	
馮國綸	220,000	9,739 <sup>1</sup>	-	-	229,739	-	229,739	0.01	
梁乃鵬	-	10,833 <sup>1</sup>	-	-	10,833	-	10,833	0.00	
梁高美懿	15,372	-	-	-	15,372	-	15,372	0.00	
郭基俊	-	-	-	649,898,872 <sup>4,5,7&amp;8</sup>	649,898,872	-	649,898,872	22.43	
郭基輝	-	-	32,000 <sup>3</sup>	655,675,747 <sup>6,7&amp;8</sup>	655,707,747	-	655,707,747	22.63	
郭基泓	110,000 <sup>9</sup>	60,000 <sup>1</sup>	-	655,300,101 <sup>2,7&amp;8</sup>	655,470,101	-	655,470,101	22.62	
鄺準	762,722	339,358 <sup>1</sup>	-	-	1,102,080	-	1,102,080	0.04	
郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事)	32,000	-	-	655,300,101 <sup>2,7&amp;8</sup>	655,332,101	-	655,332,101	22.61	

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528,346,686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. 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。
4. 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。
5. 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311,771,561股股份之權益。
6. 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528,722,332股股份之權益。
7. 分別於上述附註2、5及6所述之528,346,686股、311,771,561股及528,722,332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80,588,723股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
8. 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。
9. 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 <sup>1</sup>	總數	於2020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 <sup>2&amp;3</sup>	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 <sup>4</sup>	-	41,142	-	41,142	0.00
梁高美懿	1,000	2,000 <sup>4</sup>	-	3,000	-	3,000	0.00
郭基俊	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658	0.51
郭基輝	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658	0.51
郭基泓	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	13,272,658	-	13,272,658	0.57
鄭 準	600,000	-	-	600,000	-	600,000	0.03
馮玉麟	4,000,000	-	-	4,000,000	4,000,000	8,000,000	0.34
郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	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根據其購股權計劃授出之購股權(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2020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)	其他權益	小計			
郭炳聯	-	5,162,337 <sup>1</sup>	5,162,337	-	5,162,337	0.46
郭基俊	-	6,849,161 <sup>2</sup>	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基輝	-	6,849,161 <sup>2</sup>	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基泓	-	12,011,498 <sup>1&amp;2</sup>	12,011,498	-	12,011,498	1.08
馮玉麟	437,359	-	437,359	-	437,359	0.04
郭顯澧 (郭炳聯之替代董事)	-	12,011,498 <sup>1&amp;2</sup>	12,011,498	-	12,011,498	1.08

附註：

1. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧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。
2. 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧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、郭基俊先生及郭顯澧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」)

#### 持有之股份數目

董事姓名	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	總數	於2020年
					12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
郭炳聯	509,523 <sup>1</sup>	509,523	400,000 <sup>2</sup>	909,523	0.20
雷 霆	300,000	300,000	–	300,000	0.07
李家祥	–	–	400,000 <sup>2</sup>	400,000	0.09
梁乃鵬	–	–	450,000 <sup>2</sup>	450,000	0.10
馮玉麟	–	–	400,000 <sup>2</sup>	400,000	0.09

附註：

- 此等載通國際股份中，有505,479股股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同持有。
- 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃載通國際根據其購股權計劃授出之購股權(現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具)，其詳情及於截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月內的變動如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				於2020年 12月31日 之結餘
				於2020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	
郭炳聯	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	–	400,000	–	–	400,000
李家祥	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	–	400,000	–	–	400,000
梁乃鵬	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	–	450,000	–	–	450,000
馮玉麟	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	–	400,000	–	–	400,000

上述不多於50%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使。

## 其他資料

- (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2020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 <sup>1</sup>	25.00
Hung Carom Company Limited	25 <sup>1</sup>	25.00
Tinyau Company Limited	1 <sup>1</sup>	50.00
舉捷有限公司	8 <sup>1</sup>	80.00
Vivid Synergy Limited	963,536,900 <sup>1</sup>	20.00

附註：

1. 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。

除上述所披露外，於二〇二〇年十二月三十一日，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，而須記載在本公司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，均確認彼等於截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月內已遵守標準守則。

### 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」）。

於截至二〇二〇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，而該計劃亦沒有尚未行使的購股權。



# 其他資料

## 2. 附屬公司之購股權計劃

### (a) 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」）。

於截至二〇二〇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二〇二〇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 <sup>1</sup>	購股權數目				每股 收市價 (港幣)	
				於2020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2020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)	-	-	6.79 <sup>2</sup>
	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	1,000,000	-	(490,000)	-	510,000	6.95 <sup>2</sup>
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	5,500,000	-	-	-	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	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	905,000	-	(670,000)	-	235,000	6.43 <sup>2</sup>
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	2,705,000	-	(865,000)	-	1,840,000	6.35 <sup>2</sup>
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	3,740,000	-	-	-	3,740,000	不適用
(iii) 新意網計劃之 其他參與者	2020年6月17日	5.39	2021年6月17日至 2025年6月16日	10,700,000	-	-	-	10,700,000	不適用
	2020年6月17日	5.39	2021年7月1日至 2025年6月16日	500,000	-	-	-	500,000	不適用
	2020年6月17日	5.39	2021年9月2日至 2025年6月16日	600,000	-	-	-	600,000	不適用
	2020年6月17日	5.39	2021年10月8日至 2025年6月16日	150,000	-	-	(150,000)	-	不適用
總數				37,800,000	-	(6,025,000)	(150,000)	31,625,000	

## 其他資料

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(於二〇二〇年六月十七日授予新意網及其附屬公司若干僱員之購股權其行使期限除外，不多於30%的該等購股權可於各員工分別於受僱日期滿一年(「期滿日期」)起計一週年後予以行使，不多於60%的該等購股權可於期滿日期起計兩週年後予以行使，全部或部分的該等購股權可於期滿日期起計三週年後予以行使)。
- 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，於截至二〇二〇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的購股權。

### (b) 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。

於截至二〇二〇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二〇二〇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 <sup>1</sup>	購股權數目				
				於2020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2020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：

- 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，於截至二〇二〇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

於二〇二〇年十二月三十一日，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2020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	
<b>(i) 主要股東</b>					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	–	–	991,088,008 <sup>1,2&amp;3</sup>	991,088,008	34.20
鄭肖卿	25,024	–	774,137,237 <sup>1&amp;3</sup>	774,162,261	26.72
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	80,588,723	–	311,771,561 <sup>3&amp;4</sup>	10.76
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	80,588,723	–	311,771,561 <sup>3&amp;5</sup>	10.76
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	80,588,723	–	311,771,561 <sup>3&amp;6</sup>	10.76
<b>(ii) 其他人士</b>					
Credit Suisse Trust Limited	–	–	216,601,592 <sup>7&amp;8</sup>	216,601,592	7.47
Genesis Trust & Corporate Services Ltd.	–	–	211,173,896 <sup>9</sup>	211,173,896	7.29
郭基浩	–	–	211,173,896 <sup>9</sup>	211,173,896	7.29
Thriving Talent Limited	193,245,095 <sup>2</sup>	–	–	193,245,095	6.67
Thriving Talent Holdings Limited	–	193,245,095 <sup>2</sup>	–	193,245,095	6.67
Rosy Result Limited	189,149,595 <sup>7</sup>	–	–	189,149,595	6.53
Asporto Limited	187,357,707 <sup>9</sup>	–	–	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774,137,237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216,950,771股股份之權益。於此等股份中，有193,245,095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216,950,771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80,588,723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80,588,723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26,467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，於二〇二〇年十二月三十一日，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

本集團於二〇二〇年十二月三十一日之僱員人數超越三萬九千五百人，截至二〇二〇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五十七億六千二百萬元。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本公司的負擔能力。本公司亦向執行董事提供適當之福利計劃，包括同樣提供予本集團其他員工之購股權計劃。

## 購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇二〇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」）宣佈本公司將向於二〇二一年三月十二日（星期五）名列在本公司股東名冊內之股東派發截至二〇二〇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（二〇一九年：每股港幣一元二角五仙），中期股息將以現金方式於二〇二一年三月十八日（星期四）派發。本公司之股份交易將由二〇二一年三月十日（星期三）起除息。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二〇二一年三月十二日（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，股東須於二〇二一年三月十一日（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一七一二至一七一六號舖。

# 其他資料

## 簡明綜合財務資料的審閱

截至二〇二〇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80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

於截至二〇二〇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，董事局有兩名非執行董事及八名獨立非執行董事，他們提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

承董事局命  
公司秘書  
容上達

香港，二〇二一年二月二十五日

