

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新鴻基地產發展有限公司

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇一九/二〇二〇年度中期業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一九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。

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，客戶的肯定是有助集團在具挑戰的經營環境中鞏固其市場地位。

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。

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。

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。

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。

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。

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—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。

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。

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

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一九年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇一八年度之比較數字：

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 | |
|--|------|-----------------------------|----------|
| | | 二〇一九年 | 二〇一八年 |
| | 說明 | | |
| 收入 | 3 | 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 | 3 | 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 | 4 | (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 |
| | 3 | 1,762 | 3,499 |
| 稅前溢利 | 5 | 19,326 | 24,468 |
| 稅項 | 6 | (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 |
| <i>(以港幣為單位)</i> | | | |
| 公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利) | 7(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) | 7(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 | 9 | 429,739 | 386,612 |
| 物業、機器及設備 | | 40,530 | 35,862 |
| 聯營公司 | | 6,311 | 6,014 |
| 合營企業 | | 72,033 | 67,737 |
| 金融投資 | | 2,918 | 3,313 |
| 無形資產 | | 4,304 | 4,445 |
| 其他非流動資產 | | 5,844 | 4,764 |
| | | <u>561,679</u> | <u>508,747</u> |
| 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 | 10 | 25,035 | 22,811 |
| 金融投資 | | 1,157 | 1,103 |
| 銀行存款及現金 | | 22,383 | 22,038 |
| | | <u>245,888</u> | <u>242,415</u> |
| 流動負債 | | | |
| 銀行及其他借項 | | (11,047) | (9,168) |
| 業務及其他應付賬項 | 11 | (30,196) | (28,699) |
| 已收取售樓訂金 | | (27,179) | (16,983) |
| 應付稅項 | | (12,914) | (11,052) |
| | | <u>(81,336)</u> | <u>(65,902)</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>164,552</u> | <u>176,513</u> |
| 資產總額減流動負債 | | <u>726,231</u> | <u>685,260</u> |
| 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 | | (10,662) | (275) |
| | | <u>(147,140)</u> | <u>(109,441)</u> |
| 資產淨值 | | <u>579,091</u> | <u>575,819</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 70,703 | 70,683 |
| 儲備金 | | 499,054 | 495,722 |
| 股東權益 | | <u>569,757</u> | <u>566,405</u> |
| 永久資本證券 | | 3,813 | 3,813 |
| 非控股權益 | | 5,521 | 5,601 |
| 權益總額 | | <u>579,091</u> | <u>575,819</u> |

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（「上市規則」）附錄十六編製而成。

於本中期業績通告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。

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。

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。

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 | <u>1,008</u> |

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) |
| 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) |
| 於二〇一九年七月一日確認之租賃負債 | <u>1,867</u> |
| 其中包括： | |
| 流動部分 | 859 |
| 非流動部分 | 1,008 |
| | <u>1,867</u> |

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 | <u>(12)</u> |

(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 |
| | <u>38,711</u> | <u>16,610</u> | <u>5,533</u> | <u>2,385</u> | <u>44,244</u> | <u>18,995</u> |
| 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 |
| | | <u>2,500</u> | | <u>177</u> | | <u>2,677</u> |
| 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 | | <u>17,564</u> | | <u>2,342</u> | | <u>19,906</u> |
| 稅項 | | | | | | |
| — 集團 | | (3,388) | | - | | (3,388) |
| — 聯營公司 | | - | | (22) | | (22) |
| — 合營企業 | | - | | (558) | | (558) |
| 本期溢利 | | <u>14,176</u> | | <u>1,762</u> | | <u>15,938</u> |

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 |
| | <u>37,112</u> | <u>16,316</u> | <u>6,353</u> | <u>2,979</u> | <u>43,465</u> | <u>19,295</u> |
| 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 |
| | | <u>6,167</u> | | <u>1,574</u> | | <u>7,741</u> |
| 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 | | <u>17,571</u> | | <u>3,499</u> | | <u>21,070</u> |

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。

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) 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) |
| | <u>1,302</u> | <u>1,244</u> |
| 銀行存款之利息收入 | (214) | (219) |
| | <u>1,088</u> | <u>1,025</u> |

(5) 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 | - |

(6) 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) |
| | <u>2,121</u> | <u>2,005</u> |
| 香港以外稅項 | 476 | 572 |
| 往年準備之(高估)/低估 | (1) | 1 |
| | <u>475</u> | <u>573</u> |
| | <u>2,596</u> | <u>2,578</u> |
| 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 |
| | <u>792</u> | <u>820</u> |
| | <u>3,388</u> | <u>3,398</u> |

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。

(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 | <u>15,419</u> | <u>20,469</u> |
| 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 | <u>36</u> | <u>32</u> |
| 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 | <u>49</u> | <u>202</u> |
| 投資物業公平價值變動淨額之影響 | <u>(1,997)</u> | <u>(6,736)</u> |
| 公司股東應佔基礎溢利 | <u>13,422</u> | <u>13,733</u> |

(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） | <u>3,622</u> | <u>3,622</u> |

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） | <u>10,722</u> | <u>9,995</u> |

(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 | <u>328,564</u> | <u>101,175</u> | <u>429,739</u> |

- (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 | <u>65,548</u> | <u>66,015</u> |
| | <u>328,564</u> | <u>330,084</u> |
| 發展中 | | |
| 香港 | 66,779 | 24,071 |
| 中國內地 | <u>34,396</u> | <u>32,457</u> |
| | <u>101,175</u> | <u>56,528</u> |

(10) 業務及其他應收賬項

包括在本集團業務及其他應收賬項內的業務應收賬項為港幣三十一億一千二百萬元（二〇一九年六月三十日：港幣七十八億九千六百萬元），其賬齡為：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）。

(11) 業務及其他應付賬項

包括在本集團業務及其他應付賬項內的業務應付賬項為港幣三十億二千一百萬元（二〇一九年六月三十日：港幣二十九億零九百萬元），其賬齡為：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）。

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，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一部分溢利貢獻的減少。

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 |

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。

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）。

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。

中期股息

本公司董事局（「董事局」）宣佈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本公司股東（「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一七一二至一七一六號舖。

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。

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。

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將載於二〇一九至二〇二〇年中期報告內。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。

中期報告

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇一九至二〇二〇年中期報告，將於二〇二〇年三月底前登載於香港交易及結算所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com，並寄發印刷本予股東。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇二〇年二月二十七日

於本公告所載之日，董事局由八名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理)(郭顯濃為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、鄺準、董子豪及馮玉麟；三名非執行董事李兆基(副主席)、關卓然及郭基俊；以及九名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、范鴻齡及吳向東組成。