

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)

二〇一八/一九年度中期業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一八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一百三十七億三千三百萬元，去年同期為港幣一百九十九億七千三百萬元。溢利減少主要是由於採納新的會計準則《香港財務報告準則第15號》確認入賬。自二〇一八年七月一日起，集團以物業擁有權轉讓完成予買方時確認香港物業銷售收入。此準則令香港物業銷售確認入賬的時間比以往會計政策下以獲發佔用許可證較遲。每股基礎盈利為港幣四元七角四仙，去年同期為港幣六元九角。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百零四億六千九百萬元及港幣七元七仙，去年同期為港幣三百三十億三千一百萬元及港幣十一元四角。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六十九億三千八百萬元，去年同期的金額為港幣一百三十一億八千一百萬元。

股息

董事局宣布派發截至二〇一八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，較去年同期增加百分之四。中期股息的派發日期為二〇一九年三月二十一日。

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一百四十六億七千七百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣六十六億九千四百萬元，去年同期為港幣一百三十八億九千五百萬元，減少主要是由於採納新的會計準則《香港財務報告準則第 15 號》確認入賬。自二〇一八年七月一日起，集團以物業擁有權轉讓完成予買方時確認香港物業銷售收入。此準則令香港物業銷售確認入賬的時間比以往會計政策下以獲發佔用許可證較遲。預期在本下半財政年度將有更多物業銷售收益確認入賬。按所佔權益計算，集團在期內錄得的合約銷售額達港幣四百三十億元。

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七至港幣一百二十二億八千六百萬元，淨租金收入按年上升百分之七至港幣九十五億零八百萬元。租金收入有滿意的表現是由於香港及內地的新租及續租租金上升，以及新收租物業帶來收益。

香港地產業務

土地儲備

回顧期內，集團為其香港土地儲備增添四個新項目，新增的總樓面面積合共一百三十萬平方呎，其中兩個項目來自農地轉換。截至二〇一八年十二月底，按所佔總樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千七百四十萬平方呎，當中包括二千四百五十萬平方呎的發展中物業，將興建住宅、寫字樓及零售等不同用途的物業。餘下絕大部分是用作投資的已落成物業。新增項目的詳情可參閱下表：

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
將軍澳市地段第 131 號*	數據中心	74	896,000
屯門市地段第 463 號	住宅	59	205,000
上水古洞丈量約份第 92 約地段 第 2579 號	住宅	100	162,000
九龍城太子道西 233 號	住宅	58	42,000
總計			1,305,000

*此地皮由新意網購入，將用作其業務擴展

在二〇一九年首兩個月，集團透過政府招標購入兩幅住宅地皮，當中包括位於啟德跑道的臨海用地。該地皮總樓面面積約六十四萬九千平方呎，擁覽無可比擬的維港兩岸景色，經興建中的中九龍幹線往返西九龍文化區將更為便捷。該項目將發展成豪華住宅地標，並與集團位於啟德城中心的另一個標誌性項目產生協同效應。另一幅地皮位於大埔白石角，總樓面面積達九十一萬七千平方呎，坐擁清幽舒適的綠意環境，將發展成優質住宅項目，部分單位更可享受眺望吐露港的開揚景觀。

集團將繼續發揮其優勢，利用不同途徑補充土地儲備，包括積極將其持有按地盤面積計算約三千一百萬平方呎的農地更改為可發展的樓面。

地產發展

香港住宅市場在二〇一八年下半年進入調整期，樓價偏軟。雖然二手市場成交量處於較低水平，但一手市場交投保持穩定。

按所佔權益計算，集團期內在香港的合約銷售額非常可觀，約港幣三百九十七億元，主要來自住宅項目西九龍匯璽II、何文田天鑄、元朗PARK YOHO Milano、山頂Twelve Peaks及白石角雲滙，以及在石門的寫字樓項目W LUXE。集團於今年一月推售馬頭角Downtown 38，單位在兩星期內接近全部售罄。

集團致力在每個細節追求卓越，為顧客提供多元化產品和優質的服務。集團的產品及服務廣受客戶讚賞，繼續鞏固其市場領導地位。

回顧期內，集團在香港有四個項目可交樓，按所佔總樓面面積計算約一百七十萬平方呎，其中約一百六十萬平方呎為住宅物業。餘下部分是用作出租的零售物業。項目詳情可參閱下表。按所佔樓面面積計算，約一百九十萬平方呎將在本財政年度下半年交樓，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)
匯璽	西九龍深旺道 28 號	住宅	合作發展	867,000
形薈	筲箕灣筲箕灣道 393 號	住宅 / 商場	92	342,000
海璇 / 北角匯	北角渣華道 133 號	住宅 / 商舖	100	327,000
珀御	屯門良德街 8 號	住宅 / 商舖	100	167,000
總計				1,703,000

物業投資

回顧期內，連同合作發展項目帶來的收入，集團在香港的多元化優質物業投資組合總租金收入上升百分之七至港幣九十六億三千二百萬元，增長主要來自新租及續租租金上升。整體出租率處於約百分之九十五的高水平。

零售物業組合

集團的零售物業組合總樓面約一千二百萬平方呎，本地顧客與旅客比例相對均衡，續租租金上升。隨著 Harbour North@VIC 在去年十二月開業，集團的優質零售物業組合繼續擴大。該商場位於北角海匯酒店基座，出租情況令人鼓舞，並將與鄰近商場北角匯產生協同效應。北角匯是地標項目海璇的商場部分，樓面面積達十四萬五千平方呎，預計大概於未來十二個月分階段開業。整個零售群將為顧客帶來生活、購物及休閒的綜合體驗。

集團的新商場 V Walk 位於港鐵南昌站上蓋，盡享雙鐵路優勢，並網羅各式時尚服裝品牌和特色美食。該商場計劃於二〇一九年中開業，樓面面積為三十萬平方呎，百分之九十的樓面經已租出，勢將吸引各區的年輕家庭。展望未來，觀塘巧明街 98 號將發展為寫字樓及零售項目，總樓面面積約一百二十萬平方呎，當中約百分之四十為區域商場，將與區內的 APM 產生協同效應。

受惠於訪港旅客增加及穩健的本地消費，集團現有的主要商場期內有良好的表現。中環國際金融中心商場、尖沙咀新太陽廣場及屯門V City的銷售額均有所上升，而葵芳新都會廣場及上水廣場亦有穩健的租金增長。元朗形點成為新界西最受歡迎的購物點之一，租金和銷售額均錄得增長。元朗站發展項目約十萬零七千平方呎的零售樓面將於約二〇二三年落成，屆時將進一步提升形點商場的市場地位。

集團積極提高物業資產質素，並在現有物業透過商戶組合管理為顧客提供更佳的購物體驗，進一步提升其領先地位和租值。沙田新城市廣場第三期最近翻新的樓面已全部租出，而第二期翻新工程亦已展開，預計於今年底竣工。將軍澳中心商場的第二期翻新工程將於二〇一九年上半年完成。此外，集團致力透過數碼應用程式提高現有零售物業的資產價值。「新地商場」手機應用程式已在上一個財政年度推出，集團將於今年三月為該應用程式進行升級，全面整合十四個主要商場的會員積分計劃，成為全港最大型跨商場會員平台。

寫字樓物業組合

集團多元化的優質寫字樓物業組合總樓面逾一千萬平方呎，期內出租率繼續保持在高水平，續租租金上升。

位於中環核心地段的國際金融中心和西九龍環球貿易廣場繼續是大型國際金融機構和跨國公司追捧的辦公地點。這兩個寫字樓項目的管理服務質素卓越，配合其黃金地段、世界級建築規格、超卓的品質和完善的設施，一直備受知名企業歡迎。中環灣仔繞道通車後進一步加強國際金融中心的交通網絡，而環球貿易廣場亦受惠於區內文化活動增加和高鐵帶來的便利。國際金融中心和環球貿易廣場的寫字樓樓面接近全部租出，市場租金繼續處於高水平。

灣仔新鴻基中心及中環廣場的優質寫字樓亦接近全部租出，續租租金有不俗的升幅。觀塘創紀之城商廈群是各行各業的熱門辦公地點，出租率高達約百分之九十六。預計該商廈群將與鄰近的巧明街98號寫字樓兼零售合作發展項目產生協同效應。該項目的寫字樓部分將包括兩幢甲級寫字樓，總樓面約六十五萬平方呎。巧明街98號項目將有已規劃的行人天橋連接至創紀之城第六期，進一步加強集團在該區優質寫字樓租務市場的地位。

內地地產業務

土地儲備

截至二〇一八年十二月底，按所佔總樓面面積計算，集團在內地的土地儲備共六千三百一十萬平方呎，其中四千八百八十萬平方呎是發展中物業。其餘絕大部分是作投資用途的已落成物業，當中大部分是位於一線城市優越地段的重點零售和寫字樓物業。集團將繼續採取選擇性及專注策略，在內地一線城市物色投資機會。

地產發展

在相關的貨幣措施和規管下，內地的住宅市場在成交量和樓價方面均得到有效管理。中長期而言，這些長效機制將有利於維持房地產市場平穩健康發展。

回顧期內，按所佔權益計算，集團在內地錄得的合約銷售額約人民幣二十九億元，銷售主要來自合作發展項目上海天薈、全資發展項目廣州御華園，以及另一個合作發展項目佛山瀧景的優質住宅單位。

期內，集團在內地有三個項目落成，按所佔權益計算，共提供約一百九十萬平方呎的樓面。落成的項目表列如下。集團的南京國金中心綜合項目第一期優質寫字樓總樓面面積達五十萬零四千平方呎，預計於本財政年度下半年落成。

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)
瓏匯第二期	東莞市石龍鎮	住宅	100	840,000
瀧景第二期 C	佛山市禪城區	住宅 / 商舖	50	731,000
上海 ITC 第二期	上海市徐家匯 恭城路	寫字樓 / 商場	100	364,000
總計				1,935,000

物業投資

回顧期內，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十二至人民幣二十億二千五百萬元，增長主要是由於續租租金上升及新收租物業帶來的收益。

集團繼續在主要城市拓展其收租物業組合。位於上海徐家匯的ITC總樓面達七百六十萬平方呎，其建築工程正全面進行。首兩期已分別於二〇一七及二〇一八年落成，其中寫字樓提供樓面面積共四十九萬平方呎，約百分之九十已獲不同類型的知名跨國公司和本地企業承租。項目第一期設有一個時尚尊貴的商場，樓面達三十四萬平方呎，並接近全部租出，將於二〇一九年下半年開業。租戶包括著名國際品牌和受歡迎的食肆，當中不少更是首次進駐上海。項目面積最大的一期將包括國際級商場、豪華酒店及兩幢甲級寫字樓，其中一幢摩天大樓樓高三百七十米。整個項目預計於二〇二三年底全面落成，屆時集團在內地的租金收入將提升至新水平。

南京國金中心總樓面達三百四十萬平方呎，包括甲級寫字樓、高級商場和五星級酒店。項目共提供約二百萬平方呎的寫字樓樓面，其中南京國金中心一期快將落成，而樓高二百九十米的南京國金中心二期上蓋工程已於近日平頂。集團正與知名跨國公司和金融機構洽談寫字樓預租事宜，進展順利。樓面約一百一十萬平方呎的南京國金中心商場將雲集頂級國際品牌，平台層設有戶外空間及園林區，可用作戶外餐飲和舉辦活動。前期市場推廣和預租反應理想。南京國金中心全面落成後將成為市內集工作、購物、娛樂及消閒於一身的熱點，預期將如香港國際金融中心和上海國金中心般成功。

集團在內地一線城市已落成的優質收租物業繼續有良好的表現。集團在上海國金中心和上海環貿廣場的優質寫字樓繼續錄得高出租率，續租租金穩健。此外，上海國金中心商場和上海環貿廣場的環貿IAPM商場保持高出租率，租金收入增長滿意。IGC和天環是集團在廣州的兩個合作發展商場，目前出租率約百分之九十，商場引入更多普及高級品牌，租戶業務增長穩健。

北京 APM 引入更多高級化妝品品牌和熱門食肆，以提高其吸引力，租金收入穩步增長。同樣在北京，靠近南二環路的北京新城廣場，樓面達二十二萬平方呎，其改裝工程已經完成。商場

在重新間格及調整租戶組合後，已全部預租，並將於二〇一九年下半年開業，勢將成為年輕家庭的購物熱點。

其他業務

酒店

回顧期內，集團在香港的酒店組合表現穩健，出租客房平均收入錄得增長。海匯酒店是集團北角臨海綜合項目的一部分，已於二〇一八年十二月隆重開業，營運暢順，入住率在過去數月顯著上升。

集團在沙田的新優質酒店帝逸酒店預期於二〇一九年下半年開業，將有逾六百間客房，為客人提供現代時尚的生活體驗，預計與其姊妹項目帝都酒店產生協同效應。同時，西九龍海濱優質酒店用地的發展計劃快將落實。

內地方面，儘管近期上海市有多間高端酒店開業，上海浦東麗思卡爾頓酒店保持穩定的房價，並繼續是市內最受歡迎的豪華酒店之一。集團南京國金中心綜合項目的優質酒店和蘇州四季酒店的工程均進展順利。

電訊及資訊科技

數碼通

雖然市場競爭激烈，但數碼通的客戶群在回顧期內較去年增長百分之十二，流動服務月費計劃平均客戶流失率維持在百分之一，屬業界低位。該公司的核心月費計劃業務表現維持穩定，而企業方案業務繼續有強勁的增長。同時，數碼通繼續投資其網絡基建，並於二〇一八年十二月成功投得具價值的額外頻譜，將用作提升網絡質素和客戶體驗。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

受其核心數據中心業務所帶動，新意網於期內的收入和基礎溢利均錄得穩健增長。該公司在二〇一八年十二月透過政府招標

投得一幅位於將軍澳的數據中心用地，總樓面面積超過一百二十萬平方呎。預計新數據中心將與鄰近旗艦數據中心MEGA Plus產生協同效應，鞏固新意網在香港作為數據中心服務供應商理想之選的市場地位。自新意網轉到主板上市，該公司被納入多個股票指數，包括恆生企業可持續發展基準指數。新意網將繼續致力為客戶提升其基建及服務。

基建及其他業務

期內集團在香港的基建及運輸業務繼續表現滿意。威信集團業績平穩，三號幹線（郊野公園段）的車輛流量亦保持穩定。客戶對商用航空交通需求殷切，加上升降時段不足的限制亦有所改善，帶動香港商用航空中心的業務發展。受惠於航空貨物吞吐量增加，機場空運中心錄得穩健的業務增長。基於宏觀環境因素，香港內河碼頭業務表現受吞吐量下降所影響。

一田已完成其沙田旗艦店及旺角店的翻新工程，並透過提供更豐富的商品種類和數碼化新措施，包括自助收銀機和新會員積分計劃，加強其客戶服務。

集團財務

面對外圍挑戰和不明朗情況下，集團一直緊守審慎的財務管理原則，保持低借貸比率及充裕的流動資金。截至二〇一八年十二月底，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十一點八的低水平，利息覆蓋率處於十三倍。

集團的經常性收益基礎雄厚，財務實力持續穩健，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。

集團於期內透過中期票據發行機制，發行港幣六億元的五年期債券及港幣十七億九千萬元的十年期債券，用作償還部分到期債項及延長債務年期。集團與多間銀行保持緊密且良好的關係，獲銀行提供充裕的已承諾備用信貸額，積極支持集團在融資方面的需要。

內地業務融資方面，集團繼續運用內地業務產生的現金流和境內銀行貸款，以應對人民幣匯率變動。集團於二〇一八年十一月在內地以具競爭力條款首次發行人民幣十二億元的兩年期熊貓債券，認購反應熱烈。集團大部分借貸以港元為單位，並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。

企業管治

集團深信維持高水平的企業管治，是業務可持續發展的基石。集團進一步強化董事局，委任多一名非執行董事，該委任已於二〇一八年十二月二十一日起生效。董事局目前有八名獨立非執行董事、四名非執行董事及八名執行董事。

董事局有效指導並監督旗下之執行、薪酬、提名和審核及風險管理委員會，以確保集團有妥善的報告，充足的內部監控及適時發布相關資訊，務求保障及提升公司和股東的最佳利益。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。

集團一直追求卓越及維持高水平企業管治的努力繼續得到廣泛認同。期內獲得的主要獎項包括《Euromoney》二〇一八年房地產選舉的「環球最佳地產公司」最高級別榮譽，以及《財資》的白金獎。

可持續發展

集團致力發展優質物業和服務，以實現業務可持續增長，為持份者創造長遠價值。為此，集團繼續為香港新出售住宅單位提供首三年保修期，創業界先河，亦透過新地會與客戶保持雙向溝通，時刻緊貼顧客需要，而新地會會員人數已超過四十萬。「以客為先」的精神令集團達至質量提升，擁有強大的市場品牌，確保業務能在未來持續發展。

回顧期內，集團從多方面為社會福祉作出寶貴貢獻。在推廣閱讀方面，集團採取更靈活多變的方式，配合創新活動策略，更有效地吸引年輕一代。一年一度的「新地公益垂直跑」及「新鴻基地產香港單車節」繼續是集團宣揚運動行善的重點活動，並籌得可

觀的捐款以支援基層兒童及青少年。集團亦透過香港工業總會最新的青年共享空間計劃「INDEX 工創空間」，積極支持青年人成立創科初創企業，為香港發展為國際科技及创新中心盡一分力。

集團積極營造傳承的氛圍和文化，透過資深員工傳授專業知識和經驗，培育年青員工，包括不斷完善管理培訓生計劃，以栽培集團未來的領導層。

集團在環保、社會責任及管治方面的表現繼續獲得業界認同，包括首次被納入全球主要可持續發展基準之一的倫敦「富時社會責任指數」成份股。此外，集團自二〇〇九年一直為香港環保署減碳約章的簽署機構，足證其在綠色推廣方面不遺餘力。

展望

預期全球經濟增長將會放緩，同時貿易保護主義、民粹主義及英國脫歐等重要經濟及政治議題將繼續影響宏觀形勢。儘管最近中美貿易談判有正面進展，二〇一九年會是具挑戰的一年。預計各國的國內應對政策將支持整體經濟環境。

長遠而言，集團對內地進一步開放改革所帶來的增長機遇感到樂觀。儘管外圍環境不確定，短期而言，中央政府各項政策，包括財政及貨幣刺激措施，將可支持內地經濟穩中有進地發展，為內地樓市提供穩定的經營環境。

早前公布的大灣區發展規劃綱要有利香港充分發揮其優勢，並鞏固和提升香港作為國際金融、航運、貿易和航空中心的地位。大灣區的持續發展，進一步的基建投資及訪港旅客上升，將繼續有助本港的經濟增長。收入上升、就業市場緊張、仍然偏低的按揭利率，以及充裕的流動資金將會繼續支持用家對本地住宅物業的需求。

集團將繼續在市場推售新項目，以帶動其物業銷售收益。在未來十個月，集團會在香港推出的新住宅項目包括東半山司徒拔道18號第一期、西九龍匯璽III、屯門御半山第二期及海榮路住宅項目第一期。集團亦將繼續推售已落成的單位，例如受惠於中環灣仔繞道通車的海璇。內地方面，推售的主要項目包括上海濱江

凱旋門新一期、上海合作發展項目天薈第一期餘下的一幢住宅大樓及中山奕翠園新一期的優質住宅單位。

隨著新項目落成，集團物業投資組合的經常性收入將進一步提升。香港方面，預計新購物商場包括港鐵南昌站上蓋商場V Walk、北角匯，以及沙田帝逸酒店會在二〇一九年開業。內地方面，大型綜合項目上海ITC首兩期將陸續提供額外的租金收入，而地標項目南京國金中心的寫字樓亦會在約一年左右開始帶來租金收入。集團在內地的物業投資組合預計將於二〇二三年年底前由目前約一千三百萬平方呎擴大至逾二千五百萬平方呎。

集團物業銷售與經常性收入的收益比重相對均衡，加上可觀的應收合約銷售額，將進一步加強其雄厚的財務實力。這不但有助集團在過去數十年中度過不同宏觀危機，更令其能夠在充滿挑戰的環境中處於有利地位，把握尤其在香港購入土地的機會。集團致力追求卓越，加上堅持以客為本的文化，多年來贏得客戶信賴和優質信譽。憑藉其強大的品牌、穩固的基礎、審慎的財務原則和經驗豐富的管理團隊，集團有信心能克服前面的挑戰，在未來取得業務可持續增長。

如無不可預測的情況，預期集團於今個財政年度的業績將有滿意的表現。

董事及致謝

郭基俊先生獲委任為本公司的非執行董事，於二〇一八年十二月二十一日起生效。

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，二〇一九年二月二十七日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一八年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇一七年度之比較數字：

綜合收益表

截至二〇一八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	
		二〇一八年	二〇一七年
	說明		
收入	3	37,112	55,166
銷售成本		(18,268)	(28,479)
毛利		18,844	26,687
其他淨收益		276	523
銷售及推銷費用		(1,951)	(2,858)
行政費用		(1,342)	(1,240)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	3	15,827	23,112
投資物業之公平價值增加		6,167	9,716
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		21,994	32,828
財務支出		(1,244)	(910)
財務收入		219	188
淨財務支出	4	(1,025)	(722)
所佔業績 (已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣十三億八千四百萬元 (二〇一七年：港幣四十四億五千九百萬元))：			
聯營公司		254	434
合營企業		3,245	6,033
	3	3,499	6,467
稅前溢利	5	24,468	38,573
稅項	6	(3,398)	(5,094)
本期溢利		21,070	33,479
應佔：			
公司股東		20,469	33,031
永久資本證券持有人		86	87
非控股權益		515	361
		21,070	33,479
<i>(以港幣為單位)</i>			
公司股東應佔每股溢利	7(a)		
(賬目所示每股溢利)			
基本		\$7.07	\$11.40
攤薄後		\$7.07	\$11.40
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)	7(b)		
(每股基礎溢利)			
基本		\$4.74	\$6.90
攤薄後		\$4.74	\$6.90

綜合全面收益表

截至二〇一八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	
	二〇一八年	二〇一七年
本期溢利	21,070	33,479
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	(3,192)	3,352
可供出售金融投資		
— 期內直接於儲備內確認之公平價值收益	-	27
— 售出投資後之公平價值收益撥入	-	(1)
綜合收益表	-	26
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)/收益	(562)	748
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	(305)	-
所佔聯營公司之其他全面收益	5	-
期內其他全面(虧損)/收益	(4,055)	4,126
期內全面收益總額	17,015	37,605
期內應佔全面收益總額：		
公司股東	16,513	37,051
永久資本證券持有人	86	87
非控股權益	416	467
	17,015	37,605

綜合財務狀況表

於二〇一八年十二月三十一日

(以港幣百萬元計)

說明	(未經審核) 二〇一八年 十二月三十一日	(經審核) 二〇一八年 六月三十日
非流動資產		
投資物業	373,964	369,477
固定資產	35,004	34,587
聯營公司	5,968	5,570
合營企業	66,377	66,197
應收放款	5,426	6,013
其他金融資產	3,380	3,384
無形資產	4,702	4,976
	<u>494,821</u>	<u>490,204</u>
流動資產		
供出售物業	180,986	177,367
存貨	605	440
應收賬項、預付款項及其他	8 20,493	20,521
其他金融資產	866	859
銀行存款及現金	28,117	26,095
	<u>231,067</u>	<u>225,282</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(9,633)	(12,646)
業務及其他應付賬項	9 (30,167)	(31,008)
已收取售樓訂金	(17,517)	(12,230)
稅項	(8,472)	(10,551)
	<u>(65,789)</u>	<u>(66,435)</u>
流動資產淨值	<u>165,278</u>	<u>158,847</u>
資產總額減流動負債	<u>660,099</u>	<u>649,051</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(82,873)	(78,788)
遞延稅項	(21,831)	(21,660)
其他長期負債	(142)	(171)
	<u>(104,846)</u>	<u>(100,619)</u>
資產淨值	<u>555,253</u>	<u>548,432</u>
資本及儲備		
股本	70,631	70,612
儲備金	475,225	468,486
股東權益	<u>545,856</u>	<u>539,098</u>
永久資本證券	3,813	3,887
非控股權益	5,584	5,447
權益總額	<u>555,253</u>	<u>548,432</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二〇一八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。本公司已遞交截至二〇一八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。

除下文所述外，於中期財務報表所使用之會計政策與編製截至二〇一八年六月三十日止年度之全年綜合財務報表所用者相同。

在本會計期內，本集團採用多項由香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則及修訂本。該等準則及修訂本適用於本集團由二〇一八年七月一日開始之財政年度。除香港財務報告準則第 9 號「金融工具」及香港財務報告準則第 15 號「與客戶合約之收入」外，採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大影響。

由於採納香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號，本集團須於二〇一八年七月一日起改變其會計政策。於首次應用該兩項新準則時，本集團採用過渡性條文及方法，並無重列前期之比較資料而將該累計影響調整於二〇一八年七月一日本集團權益之期初結餘。因此，比較資料仍根據二〇一八年七月一日之前的會計政策進行呈報。採用該兩項準則的整體影響為於二〇一八年七月一日本集團權益之期初結餘增加港幣二億二千四百萬元（香港財務報告準則第 9 號：港幣一億八千萬元；以及香港財務報告準則第 15 號：港幣四千四百萬元）。會計政策的變動及影響詳情載於下列簡明綜合財務報表說明之第 2 項。

本集團並未採用任何於本會計年度尚未生效的新訂準則或修訂本。

(2) 會計政策之變動

(a) 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」

香港財務報告準則第 9 號取代香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」。該準則引入金融工具分類和計量，金融資產減值和對沖會計的新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第 9 號之過渡條文追溯應用於二〇一八年七月一日存在的金融資產。以前報告金融資產之賬面值與二〇一八年七月一日應用香港財務報告準則第 9 號之賬面值的差額調整於二〇一八年七月一日保留溢利或儲備之期初結餘。比較資料並無重列。

本集團受一間聯營公司之金融資產因採納香港財務報告準則第 9 號而改變其分類及計量所影響。於二〇一八年七月一日，本集團權益之期初結餘增加港幣一億八千萬港元，而本集團對該聯營公司所佔之權益亦相應增加。

有關以往會計政策變動的性質和影響的進一步詳情載於下文及簡明綜合財務報表說明第 2 項 (c)。

本集團會計政策的主要變動

香港財務報告準則第 9 號對本集團之金融負債相關的會計政策並無重大影響。雖然香港財務報告準則第 9 號修訂對沖會計要求，但該修訂對本集團目前對沖會計之處理方式並無重大變動。本集團按香港會計準則第 39 號所指定之現行對沖會計關係已符合對沖有效性的要求，及在香港財務報告準則第 9 號下仍被視作持續對沖關係。本集團會計政策的主要變動為本集團金融資產的分類和計量及減值，下文進一步詳述：

(i) 金融資產的分類和計量

香港財務報告準則第 9 號將金融資產分為三個主要類別：按攤銷成本計量，按公平價值計入其他全面收益及按公平價值計入損益。該分類取代前香港會計準則第 39 號的持有至到期日之投資，貸款及應收款項及可供出售金融資產。香港財務報告準則第 9 號的金融資產分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵而制定。自二〇一八年七月一日起，本集團的金融資產分為以下計量類別：

— 以攤銷成本計量的金融資產

按攤銷成本計量的金融資產為收取合約現金流量而持有的資產，而該等現金流量僅代表本金及利息的支付。主要包括貸款及應收款項，貿易應收款項及若干本集團擬持有至到期日的債務投資。

— 按公平價值計入其他全面收益的債務投資

按公平價值計入其他全面收益的債務投資為同時收取合約現金流量和出售資產目的而被持有，而該等資產的現金流量僅代表本金和利息的支付。公平價值變動計入其他全面收益。當該投資被終止確認時，以前計入其他全面收益中的累計收益或虧損會被重新分類及計入損益。

— 按公平價值計入其他全面收益的股本投資

按公平價值計入其他全面收益的股本投資為被持有作非交易目的及本集團在初始確認時不可撤回地選擇指定其按公平價值計入其他全面收益，使其後公平價值的變動確認於其他全面收益。當該投資被終止確認時，以前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將轉撥至保留溢利，且不會被重新分類至損益。

— 按公平價值計入損益之金融資產

不符合上述按攤銷成本計量或按公平價值計入其他全面收益的金融資產按公平價值計入損益計量。當中包括衍生金融資產和股本投資，除非本集團在初始確認該等股本投資時，認定其符合規定和按公平價值計入其他全面收益。該等金融資產的公平價值變動經確認計入損益。

下表為於二〇一八年七月一日本集團各類金融資產按前香港會計準則第 39 號及新香港財務報告準則第 9 號的計量類別。本集團金融負債的計量類別保持不變。

	按前香港會計準則第 39 號計量		按新香港財務報告準則第 9 號計量	
	計量類別	賬面值	計量類別	賬面值
銀行存款及現金	攤銷成本	26,095	攤銷成本	26,095
業務及其他應收賬項	攤銷成本	13,026	攤銷成本	13,026
應收放款	攤銷成本	7,008	攤銷成本	7,008
持有到期日之債務證券	攤銷成本	559	攤銷成本	559
債務證券	可供出售金融投資， 以公平價值入賬	702	按公平價值計入 其他全面收益	366
			按公平價值計入損益 ⁽¹⁾	336
股本證券	可供出售金融投資， 以公平價值入賬	2,340	按公平價值計入 其他全面收益 ⁽²⁾	2,243
			按公平價值計入損益 ⁽¹⁾	97
按公平價值計入損益的 金融資產	按公平價值計入損益	642	按公平價值計入損益	642
衍生金融工具	按公平價值計入損益	205	按公平價值計入損益	205
金融資產總計		<u>50,577</u>		<u>50,577</u>

⁽¹⁾ 若干可供出售債務證券（港幣三億三千六百萬元）及股本證券（港幣九千七百萬元）須根據香港財務報告準則第 9 號按公平價值計入損益計量。按香港財務報告準則第 9 號計量的賬面值並無變動，因此對本集團權益並無影響，於二〇一八年七月一日相關累計公平價值收益港幣七百萬元由投資重估儲備重新分類至保留溢利。

⁽²⁾ 股本證券港幣二十二億四千三百萬元被指定以按公平價值計入其他全面收益計量，因該投資為策略性持有。

(ii) 金融資產減值

香港財務報告準則第 9 號規定按預期信貸虧損確認減值撥備，該預期信貸虧損為金融資產預計年內現金收回不足的現值。其取代香港會計準則第 39 號下的已發生虧損模式，並適用於按攤銷成本計量的金融資產，按公平值計入其他全面收益的債務投資及合約資產。所採用的減值方法取決於初始確認後信貸風險是否已顯著增加。對於貿易應收款項及合約資產，本集團採用簡化方法確認終身預期信貸虧損。應用新減值要求並未導致減值撥備出現任何重大變動或對本集團金融資產賬面值產生任何重大影響。

(b) 香港財務報告準則第 15 號「與客戶合約之收入」

香港財務報告準則第 15 號取代香港會計準則第 11 號「建築合約」及涵蓋貨物及服務合約之香港會計準則第 18 號「收入」。香港財務報告準則第 15 號的核心原則在於完成履約責任將承諾商品或服務之控制權轉移予客戶時方可確認收入。根據合約的性質和條款，控制權可於某一時點或一段時間內轉移。若客戶合約包含多項履約責任，香港財務報告準則第 15 號要求實體按各項履約責任相應單獨之售價基準分配合約收入。該準則亦對獲取合約產生之遞增成本資本化作出規定。

本集團採用累計追加法過渡至新準則的要求。初始應用香港財務報告準則第 15 號僅適用於二〇一八年七月一日尚未完成的合約，及將該累計影響調整於二〇一八年七月一日本集團權益之期初結餘。比較資料並未重列。

採納香港財務報告準則第 15 號導致於二〇一八年七月一日本集團權益之期初結餘增加港幣四千四百萬元，主要是由於數碼通採納電訊服務合約中多元素組合安排之收入確認會計政策有所變動及與獲取合約產生若干相關的遞增成本資本化所致。

有關以往會計政策變動的性質和影響的進一步詳情載於下文及簡明綜合財務報表說明第 2 項 (c)。

本集團會計政策的主要變動

香港財務報告準則第 15 號對本集團的影響主要為香港物業銷售及電訊服務合約中多元素組合安排之收入確認，及獲取合約產生成本之會計處理。該準則對本集團物業租賃租金收入，及酒店、運輸基建及物流及其他業務收入確認之方式並無重大影響。

(i) 物業銷售的收入確認

本集團考慮合約條款，適用的法律及監管規定後作出評估，香港及中國內地物業銷售收入將繼續以某一時點而非一段時間來確認收入。

於以前報告期間，本集團按已落成物業（已簽發相關佔用許可證）的重大風險及權益轉移予客戶時確認物業銷售收入。自二〇一八年七月一日起，物業銷售收入一般於客戶取得已落成物業之擁有權或實際使用權時才予以確認，該時點被視為將物業控制權轉移予客戶。與以前會計政策相比下，新會計準則會推遲香港物業銷售收入確認之時間。於簡明綜合財務報表說明第 2 項(c)(ii) 所披露，在新會計政策下，香港物業銷售收入港幣一百六十七億六千五百萬元及營業溢利港幣八十億七千三百萬元將會延後至本財政年度下半年於物業擁有權轉移予客戶時才予以確認。

根據香港會計準則第 18 號，本集團於二〇一八年七月一日前並無尚未完成的合約，因此本集團於二〇一八年七月一日並未就首次應用香港財務報告準則第 15 號對本集團權益之期初結餘作出調整。

香港財務報告準則第 15 號對現行內地物業銷售收入確認的會計政策並無重大影響。

(ii) 電訊服務合約中多元素組合安排的收入確認

通過考慮捆綁合約中提供的各項服務元素和手機設備元素的單獨售價或估計的公允價值來確認各項履約責任的收入金額。該等收入以往以剩餘價值法作出分配。

(iii) 獲取合約的遞增成本

香港財務報告準則第 15 號規定倘若獲取合約的遞增成本可收回，該成本須予以資本化並於合約期內攤銷。以前獲取電訊服務合約之成本於產生時計入費用。

(iv) 合約資產和負債之呈列

採納香港財務報告準則第 15 號導致與客戶訂立合約時產生若干資產及負債之呈列有所變動。根據香港財務報告準則第 15 號，合約資產於本集團已提供貨物或服務並未收取客戶代價時產生。當收取客戶代價的權利成為無條件時，合約資產會轉入應收款項。相反，若從客戶收取的金額超過合約確認之收入，或在貨物或服務轉移予客戶前收取客戶預付款，則產生合約負債。物業銷售合約之客戶預付款所產生的合約負債確認為「已收取售樓訂金」，並以獨立項目呈列於綜合財務狀況表的流動負債內。客戶合約產生的其他資產和負債確認為合約資產和合約負債，並呈列於綜合財務報表的「應收賬項、預付款項及其他」及「業務及其他應付賬項」內。

(c) 採納香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號的影響

- (i) 下表為採納香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號於二〇一八年七月一日的綜合財務狀況表中受影響各項目之金額。不受影響的項目不包括在內：

綜合財務狀況表(摘錄)	於 二〇一八年 六月三十日 以前呈報	採納 香港財務 報告準則 第 9 號 之影響	採納 香港財務 報告準則 第 15 號 之影響	於 二〇一八年 七月一日
資產				
聯營公司	5,570	180	-	5,750
應收賬項、預付款項及其他	20,521	-	53	20,574
負債				
業務及其他應付賬項	31,008	-	(21)	30,987
稅項	10,551	-	12	10,563
股東權益				
儲備金	468,486	180	44	468,710
非控股權益	5,447	-	18	5,465

- (ii) 下表總結採納香港財務報告準則第 15 號對截至二〇一八年十二月三十一日止六個月的綜合收益表及於二〇一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響，以根據香港財務報告準則第 15 號所呈報之金額與假設在本會計期間繼續按前香港會計準則第 18 號所規定確認收入之假設金額進行比較。下表僅列出因採納香港財務報告準則第 15 號受影響之項目：

綜合收益表(摘錄)	截至二〇一八年 十二月三十一日止六個月		
	按 香港財務 報告準則 第 15 號 呈報	採納 香港財務 報告準則 第 15 號 之估算影響	按 香港 會計準則 第 18 號 呈報
收入	37,112	16,762	53,874
銷售成本	(18,268)	(7,758)	(26,026)
銷售及推銷費用	(1,951)	(940)	(2,891)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	15,827	8,064	23,891
稅項	(3,398)	(1,332)	(4,730)
本期溢利	21,070	6,732	27,802
溢利應佔：			
公司股東	20,469	6,734	27,203
非控股權益	515	(2)	513
公司股東應佔基礎溢利	13,733	6,734	20,467

若按前香港會計準則第 18 號計算，本集團截至二〇一八年十二月三十一日止六個月的收入，營業溢利，公司股東應佔溢利及公司股東應佔基礎溢利分別為港幣五百三十八億七千四百萬元，港幣二百三十八億九千一百萬元，港幣二百七十二億零三百萬元及港幣二百零四億六千七百萬元。因採納香港財務報告準則第 15 號之影響而延後確認本集團之收入，營業溢利及公司股東應佔溢利（及公司股東應佔基礎溢利）數額分別為港幣一百六十七億六千二百萬元，港幣八十億六千四百萬元及港幣六十七億三千四百萬元。該影響主要與香港物業銷售有關，分析如下：

	採納香港財務報告準則 第 15 號之估算影響		
	香港 物業銷售 ⁽¹⁾	其他 ⁽²⁾	總計
收入	16,765	(3)	16,762
營業溢利	8,073	(9)	8,064
公司股東應佔溢利	6,740	(6)	6,734
公司股東應佔基礎溢利	6,740	(6)	6,734

⁽¹⁾ 因採納香港財務報告準則第15號，若干香港住宅物業之物業銷售收入總額港幣一百六十七億六千五百萬元，相關物業之營業溢利港幣八十億七千三百萬元及公司股東應佔溢利（及公司股東應佔基礎溢利）港幣六十七億四千萬元會延後至本財政年度下半年於相關物業之擁有權轉移予客戶時才予以確認。

⁽²⁾ 其他影響主要與本集團的電訊業務有關，主要為將手機捆綁計劃的服務收入重新分配至手機及配件銷售，及捆綁合約之手機補貼確認為存貨銷售成本，及獲取客戶之成本予以資本化。該變動對本集團財務業績影響輕微。

綜合財務狀況表(摘錄)	於二〇一八年十二月三十一日		
	按 香港財務 報告準則 第 15 號 呈報	採納 香港財務 報告準則 第 15 號 之估算影響	按 香港 會計準則 第 18 號 呈報
資產			
供出售物業	180,986	(7,752)	173,234
應收賬項、預付款項及其他	20,493	14,080	34,573
負債			
業務及其他應付賬項	30,167	1,486	31,653
已收取售樓訂金	17,517	(3,149)	14,368
稅項	8,472	1,319	9,791
股東權益			
儲備金	475,225	6,692	481,917
非控股權益	5,584	(20)	5,564

(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
酒店經營	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
其他業務	4,282	925	224	32	4,506	957
	<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		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		<u>17,571</u>		<u>3,499</u>		<u>21,070</u>

截至二〇一七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	31,735	12,645	26	26	31,761	12,671
中國內地	1,697	709	1,125	515	2,822	1,224
	33,432	13,354	1,151	541	34,583	13,895
物業租賃						
香港	7,527	5,733	1,484	1,240	9,011	6,973
中國內地	1,889	1,505	251	146	2,140	1,651
新加坡	-	-	355	267	355	267
	9,416	7,238	2,090	1,653	11,506	8,891
酒店經營	2,293	660	445	116	2,738	776
電訊	4,108	453	-	-	4,108	453
運輸基建及物流	1,981	689	1,738	263	3,719	952
其他業務	3,936	876	172	34	4,108	910
	<u>55,166</u>	<u>23,270</u>	<u>5,596</u>	<u>2,607</u>	<u>60,762</u>	<u>25,877</u>
其他淨收益		523		154		677
未分配的行政費用		(681)		-		(681)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		23,112		2,761		25,873
投資物業之公平價值增加		9,716		4,543		14,259
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		32,828		7,304		40,132
淨財務支出		(722)		(248)		(970)
稅前溢利		32,106		7,056		39,162
稅項						
— 集團		(5,094)		-		(5,094)
— 聯營公司		-		(33)		(33)
— 合營企業		-		(556)		(556)
本期溢利		<u>27,012</u>		<u>6,467</u>		<u>33,479</u>

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，分別為港幣一億九千六百萬元（二〇一七年：港幣二億三千六百萬元）及港幣四千二百萬元（二〇一七年：港幣四千六百萬元）。

本集團之資產及負債總值與去年年報當日所呈報的並無重大變化。

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益及金融資產投資淨收入。

(4) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一八年	二〇一七年
利息支出	1,439	1,128
名義非現金利息	9	12
減：撥作資本性支出之金額	(204)	(230)
	<u>1,244</u>	<u>910</u>
銀行存款之利息收入	(219)	(188)
	<u>1,025</u>	<u>722</u>

(5) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一八年	二〇一七年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	6,026	18,074
存貨銷售成本	3,393	2,102
折舊及攤銷	773	721
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	272	272
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	933	818
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	4,111	3,772
股權支付	8	2
出售按公平價值計入損益的金融資產虧損	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	81	85
債務證券利息收入	42	43
售出可供出售金融投資溢利	-	4
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	-	102

(6) 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一八年	二〇一七年
本期稅項		
香港利得稅	2,006	3,194
往年準備之(高估)/低估	(1)	6
	<u>2,005</u>	<u>3,200</u>
香港以外稅項	572	721
往年準備之低估/(高估)	1	(3)
	<u>573</u>	<u>718</u>
	<u>2,578</u>	<u>3,918</u>
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	581	946
其他暫時差異之產生及回撥	239	230
	<u>820</u>	<u>1,176</u>
	<u>3,398</u>	<u>5,094</u>

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5%（二〇一七年：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二百零四億六千九百萬元（二〇一七年：港幣三百三十億三千一百萬元）計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十八億九千七百一十五萬零八百五十股（二〇一七年：二十八億九千六百五十五萬二千六百六十股）計算。攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十八億九千七百一十六萬二千七百四十股（二〇一七年：二十八億九千六百七十四萬八千九百五十六股），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一萬一千八百九十股（二〇一七年：十九萬六千二百九十六股）計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百三十七億三千三百萬元（二〇一七年：港幣一百九十九億七千三百萬元）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	
	二〇一八年	二〇一七年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>20,469</u>	<u>33,031</u>
投資物業公平價值之增加		
附屬公司	(6,167)	(9,716)
聯營公司	(37)	(44)
合營企業	(1,537)	(4,499)
相關遞延稅項計入之影響		
附屬公司	581	946
合營企業	190	84
非控股權益	<u>32</u>	<u>48</u>
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現收益	(6,938)	(13,181)
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益	<u>202</u>	<u>123</u>
投資物業公平價值變動淨額之影響	<u>(6,736)</u>	<u>(13,058)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u><u>13,733</u></u>	<u><u>19,973</u></u>

(8) 應收賬項、預付款項及其他

買家須按照買賣合約條文而繳交售出物業的作價。出租物業每月租金由租戶預先繳納，而其他貿易應收賬項按有關個別合約繳款條文繳付其賬項。

包括在本集團應收賬項、預付款項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣一百一十二億四千三百萬元（二〇一八年六月三十日：港幣一百一十一億九千六百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之八十八，六十一天至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之十（二〇一八年六月三十日：分別為百分之九十一，百分之一及百分之八）。

(9) 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應付貿易賬項為港幣二十五億一千二百萬元（二〇一八年六月三十日：港幣二十八億三千七百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之六十七，六十一天至九十天佔百分之四，而超過九十天則為百分之二十九（二〇一八年六月三十日：分別為百分之七十三，百分之二及百分之二十五）。

財務檢討

營業業績檢討

截至二〇一八年十二月三十一日止六個月，可撥歸公司股東溢利包括投資物業公平價值收益為港幣二百零四億六千九百萬元，較去年同期港幣三百三十億三千一百萬元減少百分之三十八。

賬目所示溢利包括已扣除遞延稅項及非控股權益之投資物業公平價值收益港幣六十九億三千八百萬元（二〇一七年：港幣一百三十一億八千一百萬元）。截至二〇一八年十二月三十一日止六個月，本集團在撇除投資物業淨公平價值變動之影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百三十七億三千三百萬元，較去年同期港幣一百九十九億七千三百萬元減少百分之三十一。

基礎溢利減少反映本會計期內因採納新生效之香港財務報告準則第 15 號而改變會計政策所影響。自二〇一八年七月一日起，本集團於買家取得已落成物業之擁有權或實際使用權時確認物業銷售收入。於以前報告期間，本集團按已落成物業的重大風險及權益轉移予買家時確認物業銷售收入。與以前會計政策相比下，新會計準則會推遲香港物業銷售收入確認之時間。於中期財務報表說明第 2 項 (b) 及第 2 項 (c)(ii) 所披露，在新會計政策下，香港物業銷售收入港幣一百六十七億六千五百萬元及營業溢利港幣八十億七千三百萬元會延後至本財政年度下半年才予以確認。截至二〇一八年十二月三十一日止六個月，假若本集團按以前會計準則確認收入的可撥歸公司股東基礎溢利將會為港幣二百零四億六千七百萬元，較去年同期增加百分之二點五。

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六十六億九千四百萬元，較去年同期港幣一百三十八億九千五百萬元減少港幣七十二億零一百萬元或百分之五十一點八。香港物業銷售溢利總額為港幣五十五億零七百萬元，較去年同期港幣一百二十六億七千一百萬元減少港幣七十一億六千四百萬元或百分之五十六點五。因採納香港財務報告準則第 15 號，若干香港住宅項目之物業銷售溢利會延後至本財政年度下半年才予以確認。若按以前會計準則計算，截至二〇一八年十二月三十一日止六個月之香港物業銷售溢利應為港幣一百三十五億八千萬元，較去年同期增加百分之七點二。於上半年度確認入賬之溢利貢獻主要來自出售形薈、海璇及珀御的住宅項目。預計於本財政年度下半年交付予買家的住宅單位將大幅增加而較高之收入及溢利將予以確認。期內中國內地物業銷售溢利為港幣十一億八千七百萬元，溢利貢獻主要來自出售瓏匯第二期及瀧景第二期 C 的住宅項目及天盈廣場東塔的寫字樓項目。於二〇一八年十二月三十一日，本集團尚未確認收入的合約物業銷售金額為港幣六百一十六億元。

本集團多元化租賃組合之業績持續表現滿意。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長百分之六點九或港幣六億一千七百萬元至港幣九十五億零八百萬元，主要來自續租租金調升及新投資物業的溢利貢獻。本集團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七點二及百分之七點四至港幣七十四億七千二百萬元及港幣十七億七千三百萬元。

本集團酒店業務包括所佔合營企業營業溢利增加百分之二點一至港幣七億九千二百萬元，主要由於房價增長。Hotel VIC 自二〇一八年七月開業以來表現理想，並開始作出溢利貢獻。

數碼通營業溢利為港幣四億三千九百萬元，較去年同期減少百分之三點一，由於市場競爭激烈及手機銷售利潤下降。隨著客戶群的增長和客戶流失率處於業界低位，數碼通將繼續投資其基礎設施，並運用新購置的頻譜以提升網絡質量及建設第五代移動通信系統網絡。香港財務報告準則第 15 號對數碼通期內溢利並無重大影響。

本集團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貢獻減少百分之四點九至港幣九億零五百萬元，主要由於較高之燃油價格及本集團專營巴士業務營運成本上升所致。

本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、新意網的數據中心及百貨公司的營運表現滿意，營業溢利增加百分之五點二至港幣九億五千七百萬元。

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，因此本集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

本集團的財務狀況進一步加強，股東權益總額於本財政年度增加港幣六十七億五千八百萬元至二〇一八年十二月三十一日之港幣五千四百五十八億五千六百萬元或每股港幣一百八十八元四角，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。

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。於二〇一八年十二月三十一日的負債比率（按淨債項相對公司股東資金比例來計算）為百分之十一點八，於二〇一八年六月三十日為百分之十二點一。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）為十三倍。

於二〇一八年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣九百二十五億零六百萬元。扣除銀行存款及現金港幣二百八十一億一千七百萬元的淨債項為港幣六百四十三億八千九百萬元，較於二〇一八年六月三十日減少港幣九億五千萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	9,633	12,646
一年後及兩年內	11,351	9,716
兩年後及五年內	60,218	60,081
五年後	11,304	8,991
銀行及其他借項總額	92,506	91,434
銀行存款及現金	28,117	26,095
淨債項	64,389	65,339

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。於二〇一八年十二月三十一日，集團約百分之八十一的銀行及其他借項是經由公司及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貨幣掉期合約來對沖相關外幣借款之外匯風

險。於二〇一八年十二月三十一日，集團的借項總額約百分之七十四為港元借款（貨幣掉期後）及百分之十二為美元借款，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。於二〇一八年十二月三十一日，本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三十七億元並確認於股東權益之匯兌儲備內。

本集團以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。於二〇一八年十二月三十一日，集團的借項總額大概百分之六十五為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之三十五為定息借款。

於二〇一八年十二月三十一日，集團訂定若干利率掉期合約、貨幣掉期合約及外匯遠期合約之名義本金總額合共港幣一百四十九億一千九百萬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。

於二〇一八年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之四十八為港元，百分之四十為人民幣，及百分之十二為美元。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

於二〇一八年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣六百萬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十七億七千一百萬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

於二〇一八年十二月三十一日，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十九億七千三百萬元（二〇一八年六月三十日：港幣十三億一千七百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一八年十二月三十一日之僱員人數超越三萬八千人，截至二〇一八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五十八億零八百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本集團亦設有購股權計劃，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」）宣佈本公司將向於二〇一九年三月十四日（星期四）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）派發截至二〇一八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（二〇一七年：每股港幣一元二角），中期股息將以現金方式於二〇一九年三月二十一日（星期四）派發。本公司之股份交易將由二〇一九年三月十二日（星期二）起除息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二〇一九年三月十四日（星期四）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，股東須於二〇一九年三月十三日（星期三）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

於截至二〇一八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

於截至二〇一八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，董事局有四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。

簡明綜合財務資料的審閱

截至二〇一八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二〇一八至一九年中期報告內。中期業績亦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二〇一八至一九年中期報告，將於二〇一九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，二〇一九年二月二十七日

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；四名非執行董事李兆基(副主席)、胡寶星(胡家驃為其替代董事)、關卓然及郭基俊；以及八名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁擇涇、梁高美懿及范鴻齡組成。