

2018-2019 INTERIM REPORT

二零一八至二零一九年度
中期报告

 信和置业有限公司
Sino Land Company Limited



Lee Tung Avenue
利东街

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

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

Shareholders may at any time choose to change their choice of language and means of receipt (i.e. in printed form or by electronic means through the Company’s website) of all future Corporate Communications from the Company by giving notice in writing by post to the Company’s Share Registrars, Tricor Standard Limited at Level 22, Hopewell Centre, 183 Queen’s Road East, Hong Kong or by email at sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com.

此中期报告（「中期报告」）（英文及中文版）已于本公司网站www.sino.com登载。凡选择以本公司网站浏览所登载之公司通讯（其中包括但不限于年报、财务摘要报告（如适用）、中期报告、中期摘要报告（如适用）、会议通告、上市文件、通函及代表委任表格）以代替任何或所有印刷本之股东，均可要求索取中期报告之印刷本。

凡选择或被视为已同意以透过本公司网站之电子方式收取公司通讯之股东，如在本公司网站收取或浏览中期报告时遇有困难，可于提出要求下即获免费发送中期报告印刷本。

股东可随时发出书面通知予本公司股票登记处，卓佳标准有限公司，邮寄地址为香港皇后大道东183号合和中心22楼，或透过电邮地址sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com，要求更改所选择收取公司通讯的语言版本及收取方式（印刷方式或以透过本公司网站之电子方式）。

目录

| | |
|--------------------------------|-----|
| 公司资料 | 62 |
| 主席报告 | 63 |
| 精简综合损益表 | 71 |
| 精简综合损益及其他全面收益表 | 72 |
| 精简综合财务状况表 | 73 |
| 精简综合权益变动表 | 75 |
| 精简综合现金流量表 | 76 |
| 精简综合财务报告书附注 | 78 |
| 暂停办理股份过户登记手续 | 110 |
| 购买、售卖或赎回本公司之上市证券 | 110 |
| 董事权益 | 110 |
| 主要股东及其他股东权益 | 114 |
| 根据《上市规则》第13.22条之披露 | 116 |
| 根据《上市规则》第13.51B(1)条的规定而披露之董事资料 | 117 |
| 薪酬委员会 | 118 |
| 提名委员会 | 118 |
| 审核委员会 | 118 |
| 遵守规章委员会 | 119 |
| 证券交易守则 | 119 |
| 企业管治守则之遵守 | 119 |
| 精简综合财务报告书审阅报告 | 120 |

公司资料

董事会

黄志祥 (主席)
黄永光, JP (副主席)
夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP#
盛智文, GBM, GBS, JP*
李民桥, JP*
王继荣*
黄楚标, JP*
陈荣光
李正强
杨光

(# 非执行董事)

(* 独立非执行董事)

审核委员会

李民桥, JP (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
王继荣

提名委员会

黄志祥 (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民桥, JP

薪酬委员会

王继荣 (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民桥, JP
黄永光, JP

法定代表人

黄志祥
陈荣光

财务总监兼公司秘书

李蕙兰

核数师

德勤•关黄陈方会计师行
香港执业会计师

律师

胡关李罗律师行
高伟绅律师行

股东时间表

应收股息之
截止过户日期 二零一九年三月十五日至十九日
(首尾两天包括在内)

应收中期股息之
记录日期 二零一九年三月十九日

递交以股代息
选择表格之
最后日期 二零一九年四月十日
下午四时三十分

中期股息 每股十四港仙
拟派发日期 二零一九年四月二十三日

主要银行

中国银行(香港)有限公司
恒生银行有限公司
星展银行香港分行
香港上海汇丰银行有限公司
中国工商银行(亚洲)有限公司
中国建设银行(亚洲)股份有限公司
盘谷银行
东亚银行有限公司

投资者联络方法

如有任何查询,请联络:
总经理(企业财务部)
电 话 : (852) 2734 8312
图 文 传 真 : (852) 2369 1236
电 子 邮 件 : investorrelations@sino.com

注册办事处

香港九龙尖沙咀梳士巴利道
尖沙咀中心12字楼
电 话 : (852) 2721 8388
图 文 传 真 : (852) 2723 5901
国际互联网站 : www.sino.com
电 子 邮 件 : info@sino.com

股票登记处

卓佳标准有限公司
香港皇后大道东183号
合和中心22楼
电 话 : (852) 2980 1333
图 文 传 真 : (852) 2861 1465
电 子 邮 件 : sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com

上市资料

股份代号 83

美国预托证券
统一号码 829344308
交易代号 SNLAY
预托证券对普通股比率 1:5
挂牌 第一级柜台交易
存托银行 纽约银行
101 Barclay Street,
22nd Floor – West,
New York, NY 10286,
U.S.A.

主席报告

本人谨向股东提交中期报告。

中期业绩

于二零一八年十二月三十一日止六个月（「中期年度」）内，集团录得未经审核股东应占纯利为三十一亿三千零六十万港元。二零一七年十二月三十一日止六个月（「上个中期年度」）内之未经审核纯利为一百零三亿六千六百六十万港元，上个中期年度内，集团出售位于成都的信和·御龙山物业发展项目百分之八十的股权，并录得一项一次性出售附属公司的事项收益五十六亿五千三百万港元，及一项保留百分之二十权益的公平值收益七亿六千一百九十万港元。在扣除一次性的出售收益及保留信和·御龙山百分之二十权益的公平值收益后，集团上个中期年度的纯利为三十九亿五千一百七十万港元。中期年度之每股盈利为零点四七港元（二零一七：一点六四港元）。中期年度纯利包括投资物业重估盈余（扣减递延税项）之八亿六千五百四十万港元，上个中期年度之重估盈余（扣减递延税项）为八亿六千九百一十亿港元。

在扣除中期年度投资物业公平值变动影响，集团股东应占基础溢利为二十三亿七千零三十万港元（二零一七：八十九亿二千七百六十万港元，重列）。每股基础盈利为零点三五港元（二零一七：一点四一港元，重列）。在扣除一次性出售位于成都的信和·御龙山百分之八十的股权收益后，集团上个中期年度之基础溢利为三十二亿七千四百六十万港元。

未经审核的中期年度业绩经由本公司之核数师德勤·关黄陈方会计师行审阅。集团采纳于会计年度生效的《香港财务报告准则》，并以其中适用于本集团的准则而编制。

股息

董事会宣布于二零一九年四月二十三日派发中期息每股十四仙，给予在二零一九年三月十九日名列于本公司股东名册之股东。

中期股息将以现金方式派发予股东，惟股东将有权选择部分或全部收取新发行之股份代替以现金方式收取股息。依据此项以股代息计划所发行之新股，须待香港联合交易所有限公司上市委员会批准上市买卖，方可作实。

载有以股代息计划详情之通函及选择以股代息表格，将约于二零一九年三月二十五日寄予各股东。预期股息单及股票将约于二零一九年四月二十三日发送给股东。

主席报告 (续)

业务回顾

(一) 销售活动

中期年度内，集团物业销售总收入（连同所占联营公司及合营企业）为二十一亿四千六百五十万港元（二零一七：四十五亿六千零二十万港元）。

物业销售总收入主要来自出售位于粉岭的薆逸（售出百分之九十八）、元朗的朗屏8号（售出百分之九十九）及白石角的天赋海湾（售出百分之九十九）之住宅单位，以及出售御金•国峯、逸珑园及朗屏8号之车位。

中期年度内，集团推出两个住宅项目发售。项目为位于观塘的凯汇，共有一千九百九十九个住宅单位（售出百分之七十五），及位于长沙湾的一号九龙道，共有一百个住宅单位（售出百分之六十七）。中期年度后，集团于二零一九年一月推出位于白石角的逸珑湾8，共有五百二十八个住宅单位，售出约百分之五十。至今，凯汇、逸珑湾8及一号九龙道为集团带来约一百九十三亿港元之应占物业销售收入。

(二) 土地储备

于二零一八年十二月三十一日，集团在中国内地、香港、新加坡及悉尼拥有土地储备应占楼面面积约二千一百七十万平方呎，各类型物业比例均衡：商业占百分之四十、住宅占百分之三十六、工业占百分之十一、停车场占百分之七及酒店占百分之六。以土地状况划分，发展中物业为九百一十万平方呎、投资物业和酒店为一千一百九十万平方呎，及已完成之销售物业为七十万平方呎。集团将继续以选择性的策略增添土地储备，提升盈利潜力。

主席报告 (续)

业务回顾 (续)

(二) 土地储备 (续)

中期年度内，集团从香港特别行政区政府购入一幅在香港的地皮，应占总楼面面积约一万一千五百八十二平方呎。详细资料如下：

| <u>地点</u> | <u>用途</u> | <u>集团所占权益</u> | <u>应占楼面面积</u> (平方呎) |
|--------------------------------------|-----------|---------------|------------------------|
| 香港新界大屿山 长沙屿南路 丈量约份第332约地段第765号 | 住宅 | 100% | 11,582 |

(三) 物业发展

集团两个项目薹逸及晓寓分别于二零一八年十一月及二零一九年一月取得「合约完成证明书」(俗称「满意纸」)。详细资料如下：

| <u>地点</u> | <u>用途</u> | <u>集团所占权益</u> | <u>应占楼面面积</u> (平方呎) |
|----------------------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| 1. 薹逸 香港新界粉岭 联和墟 和丰街28号 | 住宅／ 商用／ 停车场 | 100% | 209,909 |
| 2. 晓寓 香港湾仔 适安街9号 | 住宅 | 100% | 11,195 |
| | | | <hr/> |
| | | | 221,104 |

主席报告 (续)

业务回顾 (续)

(四) 租赁活动

中期年度内，集团总租金收益（连同所占联营公司及合营企业）上升百分之四点八至二十亿九千七百五十万港元（二零一七：二十亿零四十万港元），净租金收益上升百分之四点七至十八亿三千零一十亿港元（二零一七：十七亿四千七百二十万港元）。中期年度内，集团的出租物业组合整体出租率约为百分之九十六（二零一七：百分之九十六）。

中期年度内，集团在香港的商铺物业组合租金录得增长，整体出租率维持约百分之九十七（二零一七：百分之九十七）。集团旗舰商场，即屯门市广场一期、奥海城一期、二期及三期的租赁业务表现平稳。

中期年度内，集团的写字楼物业组合租金收益稳步上升，整体出租率约为百分之九十六（二零一七：百分之九十六）。集团的工业物业组合租金收益稳定增长，整体出租率温和上升至约百分之九十四（二零一七：百分之九十三）。

集团的投资物业主要服务对象为租客、购物人士及物业附近之社区。物业的设计和保养以及为顾客提供的服务质素非常重要。为确保物业处于良好状况并且设计合宜，集团会定期检查物业。在服务质素方面，集团非常重视前线员工的定期培训，确保服务质素能满足顾客的期望。顾客的意见、神秘顾客报告和专业机构的认可都是衡量员工服务质素不可或缺的部分。

于二零一八年十二月三十一日，集团在中国内地、香港、新加坡及悉尼的投资物业及酒店应占楼面面积约一千一百九十万平方米。当中，商业（商铺及写字楼）占百分之六十二、工业占百分之十五、停车场占百分之十三、酒店占百分之七及住宅占百分之三。

主席报告 (续)

业务回顾 (续)

(五) 酒店

集团旗下酒店包括新加坡富丽敦酒店、新加坡富丽敦海湾酒店、香港港丽酒店、悉尼威斯汀酒店及香港遨凯酒店。中期年度内，整体酒店业务表现平稳。集团将继续努力提升旗下酒店的服务质素，确保我们的顾客能在酒店得到愉悦的体验。

(六) 中国内地业务

在控制按揭贷款和房屋价格的政策下，中国住宅物业市场在二零一八年继续整合。住宅物业价格升幅受控，市场稳定下来。中央政府继续推行城市化和房屋改革政策，使中国内地的房屋市场更可持续发展。

于二零一八年十二月三十一日，集团在中国内地拥有土地储备应占楼面面积约五百三十万平方呎，当中约四百三十万平方呎为发展中物业。发展项目包括位于漳州的信和•御龙天下(全资拥有)、前海的服务式住宅项目(占百分之五十权益)及成都的信和•御龙山(占百分之二十权益)。

除上述事项外，其他资料对比二零一八年六月三十日止之年报并无任何其他重大转变。

财务

于二零一八年十二月三十一日，集团拥有现金及银行存款二百六十五亿七千四百六十万港元。扣除借贷总额四十二亿二千八百一十亿港元，集团于二零一八年十二月三十一日拥有净现金二百二十三亿四千六百五十万港元。借贷总额中百分之十四于一年内偿还，百分之十九于一至两年内偿还，百分之四十七于两至三年内偿还，而余下部分于三至四年内偿还。集团借贷以浮息为基础。集团资产总值及股东权益总额分别为一千六百一十七亿三千八百六十万港元及一千四百一十五亿九千四百九十万港元。

集团大部分债务为港元，一部分为新加坡元及澳元。以新加坡元计值的借贷主要为新加坡项目提供资金，以澳元计值的借贷则主要为悉尼项目提供资金。除上述事项外，集团于本中期年度在外汇借贷及资本结构上并没有重大转变。集团大部分现金为港元，一部分为人民币、澳元及美元。集团维持一向稳健的财务管理制度，外汇风险审慎地维持于低水平。

主席报告 (续)

企业管治

集团十分重视企业诚信、商业道德操守及良好管治。为实现企业管治最佳守则，集团成立了审核委员会、遵守规章委员会、薪酬委员会及提名委员会。集团将继续维持高透明度，并透过不同的渠道，包括新闻稿、集团网站、业绩简报、非交易路演、实地考察及投资者研讨会，发布集团的最新动向和资讯。

顾客服务

集团致力兴建优质物业。为提升顾客的满意度，集团确保以最佳的设计概念和特色及符合环保原则来发展项目。管理层亦定期监察，使物业及服务质素日臻完善。

企业社会责任

集团积极参与各项社区活动、义工服务、环保计划、艺术文化项目及员工活动，推广可持续发展、环保、艺术及文化。信和置业自二零一二年九月起入选为「恒生可持续发展企业指数系列」成份股，集团在推动企业可持续发展、提高环保标准、社会责任和企业管治等方面的努力获得肯定。

中期年度内，集团按香港交易及结算所有限公司《主板上市规则》附录二十七「环境、社会及管治报告指引」发表了《环境、社会及管治报告》，重点阐述集团在企业可持续发展方面的表现及各项举措，致力建构可持续发展的未来。此外，集团订立「绿色融资框架」及成功获批首笔绿色贷款，投资可持续发展建筑项目，提升环境效益，实践建构可持续发展社区的愿景。

二零零八年三月，黄廷方家族成立非牟利机构「香港历史文物保育建设有限公司」(下称「该公司」)。该公司将二级历史建筑物旧大澳警署活化并改建成大澳文物酒店(下称「酒店」)，提供九间富殖民地建筑特色的客房，于二零一二年三月开始以非牟利机构社会企业模式营运，为香港特别行政区政府「活化历史建筑伙伴计划」其中一项计划。酒店自开业以来接待逾一百二十万位本港及海外访客及宾客，亦为大澳及大屿山居民提供长期就业机会，及参与超过一百项社区活动，包括传统文化活动、社区服务及为大澳长者提供家居服务。

主席报告 (续)

展望

自一九七八年十二月举行中国共产党第十一届中央委员会第三次全体会议以来的四十年经济改革，使中国从第一产业经济转变为服务和创新型经济，中产家庭不断增加。与大多数已发展国家一样，经济增长速度也从指数倍增逐渐变为更稳定。过去四十年，国家成功管理逾十三亿人口和六百七十个城市的经济发展，巨大成就前所未见。这需要在国家和国际层面具有远见的规划和管理能力。

中央政府发展粤港澳大湾区（下称「大湾区」）的经济政策与「一带一路」相辅相成，旨在使大湾区十一个主要城市的经济优势和潜力互补，发挥协同作用，从而更有系统和有序地管理大湾区的经济发展。大湾区将各城市的产业优势与其他邻近城市的产业优势结合，能产生规模经济，并更有效地运用资源。

二零一九年二月十八日，中央政府公布《粤港澳大湾区发展规划纲要》，阐述大湾区每个主要城市应关注的经济目标，为大湾区提供路线图，使其成为一个充满活力和高度创新的世界级城市群。预计于二零二二年前能建设海湾地区和城市群的大湾区发展计划，期望到二零三五年完成整合。香港担任重要角色，能进一步发展及巩固在航空、贸易、科技产业、法律服务及国际金融包括银行、资产管理和风险管理等领域的优势。这为香港开辟更多经济增长机会，并为香港市民的事业或业务提供更广阔的发展空间。

接通国家二万九千公里总长的高铁网络之广深港高速铁路香港段在二零一八年九月启用，而全球最长的桥隧组合跨海通道港珠澳大桥在二零一八年十月开通，这两项大型基建为大湾区的整合奠下里程碑。

若中美间的贸易争端继续，全球经济将受影响。经济前景不明朗导致金融市场波动以及世界银行降低全球经济增长预测，市场情绪不稳。中美双边贸易安排的谈判并非简单直接。尽管双方需要进行更多讨论和协商，但双方已开始制定解决方案以缩窄分歧，取得良好进展。

主席报告 (续)

展望 (续)

二零一八年十月公布的施政报告提出了一套全面及务实的房屋政策，建立住屋阶梯，满足不同入息界别家庭的住屋需求。已宣布的先导计划包括重建现有高楼龄公共屋村和「公务员建屋合作社」的楼宇，以及透过活化和改装工厦来增加过渡性房屋，这些都是在短期和中期内增加房屋供应的可行解决方案。施政报告所述的明日大屿愿景，涵盖位于交椅洲及北大屿山喜灵洲附近的人工岛屿及屯门沿岸地区的发展区，是增加土地供应的长远解决方案，既有远见又具洞察力。这将能解决土地供应短缺问题，支持香港发展。

管理层将继续增加收益、提高效率和生产力，并提升产品和服务质素。集团将继续采取选择性策略补充土地储备，提高盈利，为股东增值。集团的经常性业务，包括物业租赁、酒店餐饮服务 and 物业管理服务，将继续为集团带来稳定收入。集团财务稳健，有助应对经济环境变化。

员工与管理层

叶慕莲女士于二零一九年二月十一日离任。叶女士已服务董事会超过七年，本人衷心感谢叶女士于在任期间所作出之贡献。

本人谨藉此机会代表董事会，感谢所有员工的努力、贡献及支持。本人亦对董事会同寅的指导及睿智建议，深表谢意。

主席
黄志祥

香港，二零一九年二月二十八日

精简综合损益表

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

| | 附注 | 六个月止 | |
|---------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | 二零一八年 十二月三十一日 港元 (未经审核) | 二零一七年 十二月三十一日 港元 (未经审核) |
| 收入 | 3, 4 | 4,597,773,093 | 3,927,930,833 |
| 销售成本 | | (1,247,812,970) | (622,072,066) |
| 直接费用 | | (1,126,163,371) | (974,808,345) |
| 毛利 | | 2,223,796,752 | 2,331,050,422 |
| 投资物业公平值变动 | 13 | 635,658,916 | 434,304,569 |
| 其他收益及其他利益或亏损 | | 43,981,369 | 596,805,779 |
| 买卖证券公平值变动 | | - | 1,327,667 |
| 按公平值列账及计入损益之 金融资产公平值变动 | | (580,399) | - |
| 出售一附属公司部分权益之收益 | 23 | - | 7,054,614,889 |
| 出售投资物业之收益 | | 44,145,508 | 24,772,940 |
| 行政费用 | | (551,010,790) | (433,522,762) |
| 其他营运费用 | | (101,157,741) | (94,311,799) |
| 财务收益 | 5 | 292,808,582 | 240,121,651 |
| 财务成本 | 6 | (51,212,909) | (53,373,412) |
| 减：已拨充成本之利息 | 6 | 24,787,451 | 9,972,304 |
| 财务收益净额 | | 266,383,124 | 196,720,543 |
| 应占联营公司业绩 | 7 | 833,855,451 | 1,330,510,700 |
| 应占合营企业业绩 | 8 | 95,094,797 | 105,689,592 |
| 除税前溢利 | 9 | 3,490,166,987 | 11,547,962,540 |
| 所得税项 | 10 | (345,906,846) | (1,159,784,881) |
| 期内溢利 | | 3,144,260,141 | 10,388,177,659 |
| 应占期内溢利： | | | |
| 本公司股东 | | 3,130,676,100 | 10,366,603,116 |
| 非控股权益 | | 13,584,041 | 21,574,543 |
| | | 3,144,260,141 | 10,388,177,659 |
| 每股盈利(账目所示之每股盈利) | | | |
| 基本 | 12(a) | 0.47 | 1.64 |

精简综合损益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

| | 六个月止 | |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 (未经审核) | 二零一七年 十二月三十一日 港元 (未经审核) |
| 期内溢利 | 3,144,260,141 | 10,388,177,659 |
| 其他全面(支出)收益 | | |
| 将不会重新分类至损益之项目： | | |
| 按公允价值列账及计入其他全面收益之 股本权益工具公允价值变动 | (114,412,117) | — |
| 其后可能重新分类至损益之项目： | | |
| 可供出售之投资公允价值变动 | — | 71,477,604 |
| 换算海外地区业务之汇兑差额 | (300,589,064) | 294,806,142 |
| | (300,589,064) | 366,283,746 |
| 已重新分类至损益之项目： | | |
| 出售一附属公司部分权益时撤销其储备 | — | (238,051,292) |
| 出售一联营公司时撤销其储备 | — | (250,654,404) |
| | — | (488,705,696) |
| 期内其他全面支出 | (415,001,181) | (122,421,950) |
| 期内全面收益总额 | 2,729,258,960 | 10,265,755,709 |
| 应占全面收益总额： | | |
| 本公司股东 | 2,715,674,919 | 10,244,181,166 |
| 非控股权益 | 13,584,041 | 21,574,543 |
| | 2,729,258,960 | 10,265,755,709 |

精简综合财务状况表

于二零一八年十二月三十一日

| | 附注 | 二零一八年 十二月三十一日 港元 (未经审核) | 二零一八年 六月三十日 港元 (经审核) |
|-----------------------------|----|----------------------------------|-------------------------------|
| 非流动资产 | | | |
| 投资物业 | 13 | 63,716,634,160 | 62,712,904,952 |
| 酒店物业 | | 1,906,993,223 | 1,914,892,089 |
| 物业、厂房及设备 | 14 | 225,170,068 | 238,035,246 |
| 预付土地租赁款项－非流动 | | 1,110,794,307 | 1,118,004,432 |
| 投资联营公司权益 | 15 | 21,757,244,162 | 20,157,208,184 |
| 投资合营企业权益 | 16 | 3,320,590,241 | 3,262,044,031 |
| 可供出售之投资 | 24 | – | 916,125,322 |
| 按公允价值列账及计入其他全面收益之 股本权益工具 | 24 | 819,561,577 | – |
| 借予联营公司款项 | 15 | 2,153,720,033 | 2,858,796,861 |
| 借予合营企业款项 | 16 | 7,748,887,897 | 10,843,649,095 |
| 长期应收贷款 | | 1,473,331,576 | 1,841,372,646 |
| 其他资产 | | 300,000 | – |
| | | 104,233,227,244 | 105,863,032,858 |
| 流动资产 | | | |
| 发展中物业 | | 24,346,175,670 | 24,892,353,735 |
| 已完成物业存货 | | 1,991,769,426 | 2,139,272,389 |
| 酒店存货 | | 22,018,549 | 20,933,472 |
| 预付土地租赁款项－流动 | | 20,078,315 | 20,027,636 |
| 买卖证券 | 24 | – | 10,449,495 |
| 按公允价值列账及计入损益之金融资产 | 24 | 9,869,657 | – |
| 应收联营公司款项 | 15 | 769,815,981 | 305,893,240 |
| 应收合营企业款项 | 16 | 2,378,576,655 | 2,318,510,095 |
| 应收非控股权益款项 | | 84,660,166 | 65,763,095 |
| 应收贸易账款及其他应收 | 17 | 1,113,392,743 | 1,014,388,336 |
| 长期应收贷款之本期部分 | | 48,423,649 | 63,369,452 |
| 可收回税款 | | 145,987,205 | 139,032 |
| 有限制银行存款 | | 53,106,483 | 433,845,692 |
| 定期存款 | | 22,621,473,036 | 18,538,666,235 |
| 银行存款及现金 | | 3,900,020,289 | 3,420,751,766 |
| | | 57,505,367,824 | 53,244,363,670 |
| 流动负债 | | | |
| 应付贸易账款及其他应付 | 18 | 5,202,324,682 | 5,943,918,338 |
| 已收出售物业之订金 | | – | 1,325,650,079 |
| 合约负债 | | 1,378,891,106 | – |
| 应付联营公司款项 | 15 | 2,509,858,162 | 2,364,904,027 |
| 应付合营企业款项 | 16 | 73,318 | 65,945 |
| 应付非控股权益款项 | | 17,316,262 | 36,094,469 |
| 应付税项 | | 521,986,337 | 1,740,926,555 |
| 银行借贷－于一年内到期 | 19 | 576,838,211 | 719,684,111 |
| | | 10,207,288,078 | 12,131,243,524 |
| 流动资产净额 | | 47,298,079,746 | 41,113,120,146 |
| 资产总值减流动负债 | | 151,531,306,990 | 146,976,153,004 |

精简综合财务状况表 (续)

于二零一八年十二月三十一日

| | 附注 | 二零一八年 十二月三十一日 港元 (未经审核) | 二零一八年 六月三十日 港元 (经审核) |
|------------|----|----------------------------------|-------------------------------|
| 资本及储备 | | | |
| 股本 | 20 | 46,498,563,956 | 44,560,016,005 |
| 储备 | | 95,096,375,131 | 95,021,924,733 |
| 本公司股东应占权益 | | 141,594,939,087 | 139,581,940,738 |
| 非控股权益 | | 873,759,786 | 860,175,745 |
| 权益总额 | | 142,468,698,873 | 140,442,116,483 |
| 非流动负债 | | | |
| 长期银行借贷 | | | |
| — 到期日超过一年 | 19 | 3,651,221,167 | 1,656,000,000 |
| 递延税项 | | 2,397,488,068 | 2,387,146,526 |
| 联营公司提供之借款 | 21 | 1,552,706,241 | 1,261,934,843 |
| 非控股权益提供之借款 | 22 | 1,461,192,641 | 1,228,955,152 |
| | | 9,062,608,117 | 6,534,036,521 |
| | | 151,531,306,990 | 146,976,153,004 |

精简综合权益变动表

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

| | 股本 港元 | 投资重估储备 港元 | 汇兑储备 港元 | 保留溢利 港元 | 本公司股东 应占权益 港元 | 非控股权益 港元 | 合计 港元 |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------------|-------------|-----------------|
| 于二零一七年七月一日 (经审核) | 40,590,631,436 | 193,097,169 | 858,652,185 | 86,711,386,892 | 128,353,767,682 | 971,301,683 | 129,325,069,365 |
| 期内溢利 | - | - | - | 10,366,603,116 | 10,366,603,116 | 21,574,543 | 10,388,177,659 |
| 期内其他全面收益 (支出) | - | 71,477,604 | (193,899,554) | - | (122,421,950) | - | (122,421,950) |
| 期内全面收益 (支出) 总额 | - | 71,477,604 | (193,899,554) | 10,366,603,116 | 10,244,181,166 | 21,574,543 | 10,265,755,709 |
| 代替现金股息所发行之股份 购回并注销股份 | 1,807,471,453 | - | - | - | 1,807,471,453 | - | 1,807,471,453 |
| 已付非控股权益之股息 | - | - | - | (12,200,920) | (12,200,920) | - | (12,200,920) |
| 宣布及派发二零一七年度之末期股息 | - | - | - | - | - | (8,959,564) | (8,959,564) |
| 宣布及派发二零一七年度之末期股息 | - | - | - | (2,526,229,908) | (2,526,229,908) | - | (2,526,229,908) |
| 于二零一七年十二月三十一日 (未经审核) | 42,398,102,889 | 264,574,773 | 664,752,631 | 94,539,559,180 | 137,866,989,473 | 983,916,662 | 138,850,906,135 |
| 于二零一八年七月一日 (经审核) 调整 (附注2) | 44,560,016,005 | 173,425,953 | 419,701,643 | 94,428,797,137 | 139,581,940,738 | 860,175,745 | 140,442,116,483 |
| 于二零一八年七月一日 (重列) | 44,560,016,005 | (264,651,461) | 419,701,643 | 94,866,874,551 | 139,581,940,738 | 860,175,745 | 140,442,116,483 |
| 期内溢利 | - | - | - | 3,130,676,100 | 3,130,676,100 | 13,584,041 | 3,144,260,141 |
| 期内其他全面支出 | - | (114,412,117) | (300,589,064) | - | (415,001,181) | - | (415,001,181) |
| 期内全面 (支出) 收益总额 | - | (114,412,117) | (300,589,064) | 3,130,676,100 | 2,715,674,919 | 13,584,041 | 2,729,258,960 |
| 代替现金股息所发行之股份 宣布及派发二零一八年度之末期股息 | 1,938,547,951 | - | - | - | 1,938,547,951 | - | 1,938,547,951 |
| 宣布及派发二零一八年度之末期股息 | - | - | - | (2,641,224,521) | (2,641,224,521) | - | (2,641,224,521) |
| 于二零一八年十二月三十一日 (未经审核) | 46,498,563,956 | (379,063,578) | 119,112,579 | 95,356,326,130 | 141,594,939,087 | 873,759,786 | 142,468,698,873 |

精简综合现金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

| | 六个月止 | |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 (未经审核) | 二零一七年 十二月三十一日 港元 (未经审核) |
| 用于经营业务之现金净额 | | |
| 发展中物业增加 | (979,074,172) | (5,608,242,516) |
| 已完成物业存货减少 | 1,280,085,025 | 586,539,419 |
| 其他经营业务 | (337,732,317) | 368,930,469 |
| | (36,721,464) | (4,652,772,628) |
| (用于) 来自投资业务之现金净额 | | |
| 联营公司借款 | (565,372,843) | (169,691,599) |
| 合营企业借款 | (39,821,977) | (9,677,214,333) |
| 非控股权益借款 | (18,899,926) | (2,836,227) |
| 增添之投资物业 | (70,065,053) | (116,200,114) |
| 增添之物业、厂房及设备 | (29,677,086) | (55,371,096) |
| 收取出售一联营公司及转让贷款之款项分期 | - | 1,050,000,000 |
| 出售一附属公司部分权益所得款项 (已扣除出售之现金及现金等值净额) | - | 7,756,711,990 |
| 原订超过三个月到期之定期存款(增加)减少 | (5,687,441,078) | 4,493,998,894 |
| 收取联营公司股息 | 178,428,746 | 190,100,000 |
| 有限制银行存款减少 | 380,739,209 | 593,246,716 |
| 出售投资物业所得款项 | 129,238,608 | 49,037,815 |
| 联营公司还款 | 807,508,977 | 224,162,798 |
| 合营企业还款 | 3,028,750,661 | 397,881,694 |
| 非控股权益还款 | 2,855 | 8,360,000 |
| 购入联营公司之权益 | (1,100,000,000) | - |
| 其他投资业务 | 211,276,491 | 251,156,724 |
| | (2,775,332,416) | 4,993,343,262 |
| 来自(用于)融资业务之现金净额 | | |
| 新增之银行借贷 | 2,000,000,000 | - |
| 联营公司提供之借款 | 480,148,578 | 553,529,421 |
| 合营企业提供之借款 | 7,373 | 159,078 |
| 非控股权益提供之借款 | 239,125,815 | 39,170,508 |
| 偿还银行及其他借贷 | (149,618,750) | (3,994,125,000) |
| 偿还联营公司提供之借款 | (51,007,342) | (1,206,159,503) |
| 偿还非控股权益提供之借款 | (25,666,533) | (20,755,890) |
| 已付非控股权益股息 | - | (8,959,564) |
| 已付本公司之普通股股东股息 | (702,676,570) | (718,758,455) |
| 购回本公司股份 | - | (12,200,920) |
| 已付利息 | (39,866,234) | (46,102,161) |
| 其他融资业务 | (343,092) | (68,082) |
| | 1,750,103,245 | (5,414,270,568) |

精简综合现金流量表 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

| | 六个月止 | |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 (未经审核) | 二零一七年 十二月三十一日 港元 (未经审核) |
| 现金及现金等值减少净额 | (1,061,950,635) | (5,073,699,934) |
| 期初之现金及现金等值 | 7,823,797,702 | 9,922,476,572 |
| 汇率率改变之影响 | (63,415,119) | 46,952,501 |
| 期末之现金及现金等值 | 6,698,431,948 | 4,895,729,139 |
| 现金及现金等值结余之分析 | | |
| 有限制银行存款 | 53,106,483 | 1,333,182,853 |
| 定期存款 | 22,621,473,036 | 19,751,332,010 |
| 银行存款及现金 | 3,900,020,289 | 1,946,873,267 |
| 于精简综合财务状况表之定期、银行存款及现金 | 26,574,599,808 | 23,031,388,130 |
| 减：原订超过三个月到期之定期存款 | (19,823,061,377) | (16,802,476,138) |
| 有限制银行存款 | (53,106,483) | (1,333,182,853) |
| 于精简综合现金流量表之现金及现金等值 | 6,698,431,948 | 4,895,729,139 |

精简综合财务报告书附注

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

1. 编制基准及根据香港《公司条例》第436条规定之披露

本精简综合财务报告书乃根据香港联合交易所有限公司（「联交所」）证券上市规则附录16内适用之披露规定及香港会计师公会颁布之香港会计准则第34号「中期财务报告」之规定编制。

于精简综合财务状况表中载有有关截至二零一八年六月三十日止年度之比较数字，此财务资料虽不构成本公司于该年度之法定年度综合财务报告书，惟皆来自于该财务报告书。根据香港《公司条例》第436条有关法定财务报告书所披露之进一步资料如下：

本公司已根据香港《公司条例》第662(3)条及附表6第3部分之要求递交截至二零一八年六月三十日止年度之财务报告书予公司注册处。

本公司之核数师已于财务报告书发出无保留意见之核数师报告；报告中并无提述任何核数师于不作保留意见之情况下，以关注事项之方式提请垂注之任何事宜；亦未载有根据香港《公司条例》第406(2)条、第407(2)或(3)条所指之声明。

2. 主要会计政策

本精简综合财务报告书乃按历史成本法编制，惟投资物业及若干金融工具乃按公平值计算（按适用）。

除因应用新及经修订之香港财务报告准则而导致之会计政策变动外，截至二零一八年十二月三十一日止六个月之精简综合财务报告书所采纳之会计政策及计算方法与编制本集团截至二零一八年六月三十日止年度之年度财务报告书所采纳均属一致。

应用新及经修订之香港财务报告准则

于本中期期间，就编制本集团之精简综合财务报告书，本集团已首次应用以下由香港会计师公会颁布并于二零一八年七月一日或之后开始之年度期间强制生效之新及经修订之香港财务报告准则：

| | |
|-------------------------------|--|
| 香港财务报告准则第9号 | 金融工具 |
| 香港财务报告准则第15号 | 来自客户合约之收入及相关修订 |
| 香港（国际财务报告准则诠释委员会） — 诠释第22号 | 外币交易及预付代价 |
| 香港财务报告准则第2号之修订 | 以股份付款交易之分类及计量 |
| 香港财务报告准则第4号之修订 | 与香港财务报告准则第9号金融工具一并应用之 香港财务报告准则第4号保险合同 |
| 香港会计准则第28号之修订 | 作为香港财务报告准则于二零一四年至 二零一六年周期之年度改进之其中部分 |
| 香港会计准则第40号之修订 | 转拨投资物业 |

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则乃按照各相关准则及修订之相关过渡条文，导致下文所述之会计政策、呈报数额及／或披露事项之变动。

2.1 应用香港财务报告准则第15号「来自客户合约之收入」之影响与会计政策改变

于本中期期间，本集团首次应用香港财务报告准则第15号。香港财务报告准则第15号已取代香港会计准则第18号「收入」、香港会计准则第11号「建筑合约」及相关诠释。

本集团按以下主要来源确认收入：

- 物业销售
- 物业租赁（不属香港财务报告准则第15号范围内）
- 物业管理及其他服务
- 酒店经营
- 证券投资（不属香港财务报告准则第15号范围内）
- 财务（不属香港财务报告准则第15号范围内）

物业租金收入将继续按香港会计准则第17号「租赁」列账及证券投资与财务收入将按香港财务报告准则第9号「金融工具」列账，同时，来自其他来源之收入将按香港财务报告准则第15号列账。

本集团已追溯应用香港财务报告准则第15号，于首次应用日期（二零一八年七月一日）确认首次应用该准则之累计影响。于首次应用日期之任何差额确认于期初保留溢利（或权益之其他部分，按适用）及并无重列可比较资料。此外，根据香港财务报告准则第15号之过渡条文，本集团已选择仅将该准则追溯应用于二零一八年七月一日尚未完成之合约。因此，由于比较资料乃根据香港会计准则第18号及香港会计准则第11号及有关诠释而编制，故若干比较资料可能无法比较。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

2.1 应用香港财务报告准则第15号「来自客户合约之收入」之影响与会计政策改变 (续)

2.1.1 应用香港财务报告准则第15号对会计政策所产生之主要改变

香港财务报告准则第15号引入收入确认之五个步骤：

- 第1步：辨认与客户订立之合约
- 第2步：辨认合约中单独之履约责任
- 第3步：确定交易价格
- 第4步：将交易价格分配至合约中单独之履约责任
- 第5步：于（或当）履行一项履约责任时确认收入

根据香港财务报告准则第15号，本集团于（或当）履行履约责任时确认收入（即于特定之履约责任下相关货品或服务之「控制权」转让予客户时）。

履约责任指个别之货品及服务（或一组货品或服务）或一系列大致相同之个别货品或服务。

倘符合以下其中一项标准，则控制权随时间转让，而收益则参照完成履行相关履约责任之进度而随时间确认：

- 于本集团履约时，客户同时取得并耗用本集团履约所提供之利益；
- 本集团之履约产生或提升资产，而该项资产于本集团履约时由客户控制；或
- 本集团之履约并未产生让本集团有替代用途之资产，且本集团对至今已完成履约之付款具有可强制执行权利。

否则，收入于客户取得个别货品或服务控制权时确认。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

2.1 应用香港财务报告准则第15号「来自客户合约之收入」之影响与会计政策改变 (续)

2.1.1 应用香港财务报告准则第15号对会计政策所产生之主要改变 (续)

合约资产指本集团尚未拥有向客户转让货品或服务而收取代价之无条件权利，该资产根据香港财务报告准则第9号进行减值评估。相反，应收款项指本集团收取代价之无条件权利，即代价仅随时间推移即会成为到期应付。

合约负债指本集团因已向客户收取代价（或已到期收取代价），而须向客户转让货品或服务之责任。

销售物业收入于客户获得完成物业控制权时确认，即物业合法业权转让予客户之时点。

由于客户同时取得并耗用本集团履约所提供之利益，因此物业管理及服务费收入与酒店房间收入之确认，乃参考完成履约责任之进度随时间确认。

酒店餐饮收入于提供餐饮服务之时点确认。

具多项履约责任之合约 (包括分配交易价格)

就包含多于一项履约责任之合约（包括酒店房间收入及其他附带服务）而言，本集团按照相对独立售价基准将交易价格分配至各履约责任。

有关各履约责任之可区分商品或服务之独立售价于合约开始时厘定。该价格指本集团将单独向客户出售承诺商品或服务之价格。倘独立售价不可直接观察，本集团将使用适当技术进行估计，以使最终分配至任何履约责任之交易价格可反映本集团向客户转让承诺商品或服务预期有权获得之代价金额。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

2.1 应用香港财务报告准则第15号「来自客户合约之收入」之影响与会计政策改变 (续)

2.1.1 应用香港财务报告准则第15号对会计政策所产生之主要改变 (续)

随时间确认收入：计量履行履约责任之完成进度

输出量法

完成履行履约责任之进度按输出量法计量，即根据直接计量至今已转让予客户之货品或服务价值与合约项下承诺之余下货品或服务相比较确认收益，可以最佳方式描述本集团转移货品或服务控制权之履约情况。

存在重大融资组成部分

于厘定交易价格时，倘协定之付款时间（不论以暗示或明示方式）为客户或本集团带来向客户转让货品或服务之重大融资利益，则本集团就资金时间值之影响而调整已承诺之代价金额。于该等情况下，合约即包含重大融资部分。不论融资承诺是否明确列于合约或隐含于订约方协定之付款条款中，合约中亦可能存在重大融资部分。

就付款与转让相关货品或服务相隔期间不足一年之合约而言，本集团应用可行权宜方法，不就任何重大融资部分调整交易价格。

取得合约之增额成本

取得合约之增额成本乃本集团为取得客户合约而产生之该等成本，倘并无取得合约则不会产生该等成本。

倘本集团预期可收回该等成本，则本集团将该等成本（销售佣金）确认为一项资产。其后该资产按系统化基准摊销至损益，该基准与向客户转让该资产相关之货品或服务一致。该资产包括于应收贸易账款及其他应收内并须作减值审查。

倘该等成本将于一年内悉数摊销至损益，本集团则应用可行权宜方法，将取得合约之所有增额成本支销。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

2.1 应用香港财务报告准则第15号「来自客户合约之收入」之影响与会计政策改变 (续)

2.1.2 初始应用香港财务报告准则第15号之影响概要

应用香港财务报告准则第15号，对本中期期间收入之数额与于二零一八年七月一日之期初保留溢利并无重大影响。

精简综合财务状况表于二零一八年七月一日确认之数额已作出以下调整，未受变动影响之项目并不包括在内。

| | 过往呈报于 二零一八年 六月三十日 之账面值 港元 | 重新分类 港元 | 根据香港财务 报告准则 第15号 于二零一八年 七月一日 之账面值 港元 |
|----------------|---------------------------------------|-----------------|--|
| 流动负债 | | | |
| 已收出售物业之订金 (附注) | 1,325,650,079 | (1,325,650,079) | — |
| 合约负债 (附注) | — | 1,325,650,079 | 1,325,650,079 |

附注：于首次应用日期，已收出售物业之订金1,325,650,079港元重新分类至合约负债。

下表总结应用香港财务报告准则第15号对本集团于二零一八年十二月三十一日之精简综合财务状况表之各项目所产生之影响，未受变动影响之项目并不包括在内。

精简综合财务状况表之影响

| | 呈报之数额 港元 | 重新分类 港元 | 并无应用香港 财务报告准则 第15号之数额 港元 |
|-------------|---------------|-----------------|-----------------------------------|
| 流动负债 | | | |
| 已收出售物业之订金 | — | 1,378,891,106 | 1,378,891,106 |
| 合约负债 | 1,378,891,106 | (1,378,891,106) | — |

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

2.2 应用香港财务报告准则第9号「金融工具」之影响与会计政策改变

于本期间，本集团已应用香港财务报告准则第9号「金融工具」及对其他香港财务报告准则作出相关重要之修订。香港财务报告准则第9号引入有关(i)金融资产及金融负债之分类及计量；(ii)金融资产及其他项目（包括租赁应收账款及财务担保合约）之预期信贷亏损；及(iii)一般对冲会计之新规定。

本集团已按香港财务报告准则第9号所载之过渡条文应用香港财务报告准则第9号，即对于二零一八年七月一日（首次应用日期）并无终止确认之工具追溯应用分类及计量规定（包括减值），及并无对已于二零一八年七月一日终止确认之工具应用有关规定。于二零一八年六月三十日之账面值与于二零一八年七月一日之账面值之间之差额，于期初保留溢利及权益之其他部分确认，毋须重列比较资料。

因此，由于比较资料乃按照香港会计准则第39号「金融工具：确认及计量」编制，故若干比较资料可能无法比较。

2.2.1 应用香港财务报告准则第9号对会计政策所产生之主要改变

金融资产之分类及计量

因客户合约而产生之应收贸易账款首次按香港财务报告准则第15号计量。

所有于香港财务报告准则第9号范围内已确认之金融资产其后按摊销成本或公允价值计量，包括根据香港会计准则第39号按成本扣除减值计量之无报价股本投资。

符合以下条件之债务工具其后按摊销成本计量：

- 以收取合约现金流为目的之业务模式下持有之金融资产；及
- 金融资产之合约条款于指定日期产生之现金流主要用作支付本金及未付本金之利息。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

2.2 应用香港财务报告准则第9号「金融工具」之影响与会计政策改变 (续)

2.2.1 应用香港财务报告准则第9号对会计政策所产生之主要改变 (续)

金融资产之分类及计量 (续)

符合下列条件之债务工具其后按公允价值于其他全面收益计量：

- 以收取合约现金流量及出售金融资产为目的之业务模式下持有之金融资产；及
- 金融资产之合约条款于指定日期产生之现金流量主要用作支付本金及未付本金之利息。

所有其他金融资产其后按公允价值计入损益计量，倘该股本投资并非持作买卖，亦非收购方应用香港财务报告准则第3号「业务合并」于业务合并中确认之或然代价，于金融资产首次应用／首次确认日期本集团可作不可撤回选择于其他全面收益内呈列股本投资其后之公允价值变动除外。

此外，倘可消除或大幅减少会计错配，本集团可作不可撤回之指定使符合摊销成本准则或按公允价值计入其他全面收益计量准则之债务投资按公允价值计入损益计量。

指定为按公允价值于其他全面收益计量之股本权益工具

于首次应用／首次确认日期，本集团可按个别工具基准作出不可撤回之选择，指定股本权益工具之投资为按公允价值于其他全面收益计量。

投资于按公允价值于其他全面收益计量之股本权益工具首次按公允价值加交易成本计量。其后，按公允价值计量其公允价值变动产生之收益及亏损并确认于其他全面收益中及累计于投资重估储备中，且无须作减值评估。倘出售股本权益投资时，累计利益或亏损将不重新分类至损益中，并将转拨至保留溢利。

倘本集团根据香港财务报告准则第9号确立收取股息之权利时，该等投资于股本权益工具之股息确认于损益中，除非股息明确表示为投资成本之可收回部分。股息乃包括于损益内之「收入」。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

2.2 应用香港财务报告准则第9号「金融工具」之影响与会计政策改变 (续)

2.2.1 应用香港财务报告准则第9号对会计政策所产生之主要改变 (续)

金融资产之分类及计量 (续)

按公允价值列账及计入损益之金融资产

不符合以摊销成本或按公允价值于其他全面收益计量或指定为按公允价值于其他全面收益计量之金融资产均按公允价值列账及计入损益计量。

按公允价值列账及计入损益之金融资产按各报告期末之公允价值计量，任何公允价值收益或亏损确认于损益中。于损益内确认之收益或亏损净额已撇除任何于金融资产中所赚取之股息或利息。

本公司董事根据当日存在之事实及情况，审阅及评估本集团于二零一八年七月一日之金融资产。本集团金融资产之分类及计量变动及其影响详列于附注2.2.2。

预期信贷亏损模式下之减值

根据香港财务报告准则第9号，本集团就作减值之金融资产（包括应收贸易账款及其他应收、借予联营公司／合营企业款项、应收贷款、应收联营公司／合营企业／非控股权益款项、有限制银行存款、定期存款、银行存款及现金、租赁应收账款及财务担保合约）确认预期信贷亏损之亏损准备。预期信贷亏损之数额于各报告日更新，以反映自首次确认后信贷风险之变化。

存续期预期信贷亏损乃相关工具之预计年期内所有可能产生违约事件之预期信贷亏损。相反，十二个月预期信贷亏损乃于报告日后于十二个月内预期可能发生违约事件而导致之存续期预期信贷亏损部分。评估乃根据本集团之历史信贷亏损经验进行，并根据债务人特有之因素、一般经济状况以及对报告日当前状况之评估以及对未来状况之预测作出调整。

本集团总能就应收贸易账款及租赁应收账款确认存续期预期信贷亏损。该等资产之预期信贷亏损乃就具有重大结余之债务人进行个别评估及／或使用适当分类按拨备矩阵进行共同评估。

精简综合财务报告附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

2.2 应用香港财务报告准则第9号「金融工具」之影响与会计政策改变 (续)

2.2.1 应用香港财务报告准则第9号对会计政策所产生之主要改变 (续)

预期信贷亏损模式下之减值 (续)

就所有其他工具而言，本集团计量之亏损准备相等于十二个月预期信贷亏损，除非当信贷风险自首次确认后显著增加，则本集团确认存续期预期信贷亏损。是否应确认存续期预期信贷亏损之评估乃基于自首次确认以来发生违约之可能性或风险之显著增加。

信贷风险显著增加

于评估信贷风险自首次确认以来是否显著增加时，本集团将于报告日金融工具发生违约之风险与首次确认当日金融工具发生违约之风险进行比较。于进行该评估时，本集团会考虑合理且可支持之定量和定性资料，包括无需付出不必要之成本或努力而可得之历史经验及前瞻性资料。

特别是，于评估信贷风险是否显著增加时，会考虑以下资料：

- 金融工具之外部（如有）或内部信贷评级之实际或预期显著恶化；
- 外部市场信贷风险指标之显著恶化，如信贷利差大幅增加；
- 预计会导致债务人履行债务责任之能力大幅下降之业务、财务或经济状况之现有或预测之不利变化；
- 债务人经营业绩之实际或预期显著恶化；
- 导致债务人履行债务责任之能力大幅下降之债务人监管、经济或技术环境之实际或预期之重大不利变化。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

2.2 应用香港财务报告准则第9号「金融工具」之影响与会计政策改变 (续)

2.2.1 应用香港财务报告准则第9号对会计政策所产生之主要改变 (续)

预期信贷亏损模式下之减值 (续)

信贷风险显著增加 (续)

不论上述评估结果，本集团假设合约付款逾期超过30日，则信贷风险自首次确认以来有显著增加，除非本集团有合理且可支持之资料证明并非如此。

尽管存在上述情况，倘债务工具于报告日期厘定为具有低信贷风险，本集团假设债务工具之信贷风险自首次确认后并无显著增加。倘(i)其违约风险偏低，(ii)借方有强大能力于短期满足其合约现金流动责任；及(iii)较长期之经济及业务状况存在不利变动，惟将未必削弱借方履行其合约现金流动责任之能力，则债务工具之信贷风险会被厘定为偏低。当债务工具之内部或外部信贷评级为「投资级别」(按照全球理解之释义)时，本集团会视该债务工具之信贷风险偏低。

就财务担保合约而言，本集团成为不可撤回承担一方当日即被视为就评估金融工具减值进行首次确认之日期。于评估信贷风险自首次确认财务担保合约后有否显著增加时，本集团会考虑特定债务人将违反合约之风险变化。

本集团认为，倘工具逾期超过90日，则会发生违约，除非本集团有合理且可支持之资料证明更滞后之违约标准属更合适。

预期信贷亏损之计量及确认

预期信贷亏损之计量乃违约概率、违约亏损(即如有违约时亏损之大小)及违约时风险之函数。违约概率及违约亏损之评估乃基于历史数据按前瞻性资料作调整。预期信贷亏损之估计反映无偏颇及概率加权之相应违约风险而确定。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

2.2 应用香港财务报告准则第9号「金融工具」之影响与会计政策改变 (续)

2.2.1 应用香港财务报告准则第9号对会计政策所产生之主要改变 (续)

预期信贷亏损模式下之减值 (续)

预期信贷亏损之计量及确认 (续)

一般而言，预期信贷亏损乃根据合约应付本集团之所有合约现金流动与本集团预期收取之所有现金流动之间之估计差额，按首次确认时厘定之实际利率贴现。就租赁应收账款而言，用于厘定预期信贷亏损之现金流动与根据香港会计准则第17号计量之租赁应收账款所用之现金流动一致。

就财务担保合约而言，本集团仅须于债务人发生违约事件时，根据获担保之工具条款付款。因此，预期信贷亏损相当于预期支付予合约持有人作为发生信贷亏损之补偿减去任何本集团预期从债务人、合约持有人或其他各方所收取之金额之现值。

就实际利率不能厘定之财务担保合约之预期信贷亏损而言，本集团将按贴现率反映现行市场评估资金时间值及特定现金风险，但仅于风险考虑到调整贴现率代替调整贴现之现金短缺。

倘预期信贷亏损按整体基准计量或针对个别工具层面之证据可能尚未提供之情况，则金融工具按以下基准分组：

- 金融工具之性质（本集团之应收贸易账款及其他应收及租赁应收账款作为单独组别进行评估。借予及应收关连人士款项作个别评估预期信贷亏损）；及
- 逾期状态。

管理层定期分组检讨，以确保各组之组成继续具有类似之信贷风险特徵。

利息收入乃按金融资产之账面总额计算，除非金融资产发生信贷减值，于此情况下，利息收入按金融资产之摊销成本计算。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

2.2 应用香港财务报告准则第9号「金融工具」之影响与会计政策改变 (续)

2.2.1 应用香港财务报告准则第9号对会计政策所产生之主要改变 (续)

预期信贷亏损模式下之减值 (续)

预期信贷亏损之计量及确认 (续)

就财务担保合约而言，亏损拨备乃根据香港财务报告准则第9号中所厘定之亏损拨备；及于首次确认时之数额减于担保期间所确认之累计收入（按适用）之较高者予以确认。

除财务担保合约外，本集团调整所有金融工具之账面值确认减值收益或亏损于损益中，惟应收贸易账款之相应调整确认于亏损拨备账除外。

于二零一八年七月一日，本公司董事根据香港财务报告准则第9号之规定，使用无需付出不必要成本或努力而可得之合理且可支持之资料审阅及评估本集团现有金融资产之减值。与根据香港会计准则第39号确认之累计数额相比，应用香港财务报告准则第9号之预期信贷亏损模式，对本集团于二零一八年七月一日确认之累计减值亏损并无重大影响。

精简综合财务报告附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

2.2 应用香港财务报告准则第9号「金融工具」之影响与会计政策改变 (续)

2.2.2 初始应用香港财务报告准则第9号之影响概要

下表说明于二零一八年七月一日之首次应用日期，根据香港财务报告准则第9号及香港会计准则第39号之金融资产及金融负债与就作预期信贷亏损之其他项目之分类及计量。

| | 附注 | 其他资产 港元 | 可供出售之投资 港元 | 买卖证券 港元 | 按公允价值列账及 计入损益之 金融资产 港元 | 按公允价值列账及 计入其他全面 收益之股本 权益工具 港元 | 投资重估储备 港元 | 保留溢利 港元 |
|----------------------|-----|------------|---------------|--------------|---------------------------------|---|---------------|----------------|
| 于二零一八年六月三十日 之期末结余 | | | | | | | | |
| - 香港会计准则第39号 重新分类 | | - | 916,125,322 | 10,449,495 | - | - | 173,425,953 | 94,428,797,137 |
| 转自可供出售之投资 | (a) | 300,000 | (916,125,322) | - | - | 915,825,322 | (438,077,414) | 438,077,414 |
| 转自买卖证券 | (b) | - | - | (10,449,495) | 10,449,495 | - | - | - |
| 于二零一八年七月一日 之期初结余 | | | | | | | | |
| - 香港财务报告准则 第9号 | | 300,000 | - | - | 10,449,495 | 915,825,322 | (264,651,461) | 94,866,874,551 |

附注：

(a) 可供出售之投资

本集团选择将全部先前分类为可供出售之投资之股本投资之公平值变动于其他全面收益中列账。该等投资并非持作买卖且预计于可见未来不会出售。于首次应用香港财务报告准则第9号当日，915,825,322港元已从可供出售之投资重新分类至按公允价值列账及计入其他全面收益之股本权益工具。于二零一八年七月一日，根据香港财务报告准则第9号，先前确认于可供出售之投资现已分类为按公允价值列账及计入其他全面收益之股本权益工具之减值亏损438,077,414港元已由保留溢利转拨至投资重估储备。此外，本集团之会所债券300,000港元已从可供出售之投资重新分类至其他资产。

(b) 买卖证券

此数额乃根据香港财务报告准则第9号，规定产权证券持作买卖之投资分类为按公允价值列账及计入损益。该等资产自应用香港财务报告准则第9号后，对其确认数额并无影响。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

2. 主要会计政策 (续)

应用新及经修订之香港财务报告准则 (续)

除上文所述者外，于本中期期间应用香港财务报告准则之其他修订对本精简综合财务报告书内所呈报之数额及／或披露并无重大影响。

3. 收入

| | 六个月止 | |
|---------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一七年 十二月三十一日 港元 |
| 物业销售 | 1,864,337,609 | 1,302,961,192 |
| 物业管理及服务费收益 | 548,320,270 | 540,072,305 |
| 酒店经营 | 485,146,079 | 467,243,104 |
| 来自货品及服务之收入 | 2,897,803,958 | 2,310,276,601 |
| 物业租金收益 | 1,641,617,907 | 1,554,926,706 |
| 应收贷款之利息收益 | 32,979,195 | 26,935,907 |
| 股息收益 | | |
| 有牌价投资 | 21,165,133 | 22,968,719 |
| 无牌价投资 | 4,206,900 | 12,822,900 |
| | 4,597,773,093 | 3,927,930,833 |
| 地区市场： | | |
| 香港 | 3,869,098,815 | 2,272,552,756 |
| 中华人民共和国（「中国」） | 198,723,010 | 1,143,605,863 |
| 新加坡 | 529,951,268 | 511,772,214 |
| | 4,597,773,093 | 3,927,930,833 |

截至二零一八年十二月三十一日止六个月，来自客户合约随时间确认之收入，主要包括物业管理及服务费收益与酒店房间收入分别为548,320,270港元及232,867,402港元。于某一时点确认之收入主要包括物业销售收益及酒店餐饮收益分别为1,864,337,609港元及252,278,677港元。

精简综合财务报告附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

4. 分部资料

于审阅期内，本集团之收入及业绩按可呈报之营运分部分析如下：

二零一八年十二月三十一日止六个月

| | 本公司及其附属公司 | | 联营公司及合营企业 | | 合计 | |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| | 来自 | | 应占收入 | 应占业绩 | 分部收入 | 分部业绩 |
| | 外间之收入 | 业绩 | | | | |
| 物业 | | | | | | |
| 物业销售 | 1,864,337,609 | 384,913,089 | 282,181,022 | 107,292,182 | 2,146,518,631 | 492,205,271 |
| 物业租赁 | 1,641,617,907 | 1,415,502,634 | 466,169,388 | 422,869,860 | 2,107,787,295 | 1,838,372,494 |
| | <u>3,505,955,516</u> | <u>1,800,415,723</u> | <u>748,350,410</u> | <u>530,162,042</u> | <u>4,254,305,926</u> | <u>2,330,577,765</u> |
| 物业管理及其他服务 | 548,320,270 | 113,769,248 | 54,730,242 | 8,787,782 | 603,050,512 | 122,557,030 |
| 酒店经营 | 485,146,079 | 182,891,514 | 219,435,206 | 103,478,502 | 704,581,285 | 286,370,016 |
| 证券投资 | 25,372,033 | 25,372,033 | 1,950 | 1,950 | 25,373,983 | 25,373,983 |
| 财务 | 32,979,195 | 32,979,195 | 8,085,149 | 8,085,149 | 41,064,344 | 41,064,344 |
| | <u>4,597,773,093</u> | <u>2,155,427,713</u> | <u>1,030,602,957</u> | <u>650,515,425</u> | <u>5,628,376,050</u> | <u>2,805,943,138</u> |

二零一七年十二月三十一日止六个月

| | 本公司及其附属公司 | | 联营公司及合营企业 | | 合计 | |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 来自 | | 应占收入 | 应占业绩 | 分部收入 | 分部业绩 |
| | 外间之收入 | 业绩 | | | | |
| 物业 | | | | | | |
| 物业销售 | 1,302,961,192 | 556,751,495 | 3,257,264,639 | 992,158,037 | 4,560,225,831 | 1,548,909,532 |
| 物业租赁 | 1,554,926,706 | 1,339,608,812 | 434,431,878 | 397,319,514 | 1,989,358,584 | 1,736,928,326 |
| | <u>2,857,887,898</u> | <u>1,896,360,307</u> | <u>3,691,696,517</u> | <u>1,389,477,551</u> | <u>6,549,584,415</u> | <u>3,285,837,858</u> |
| 物业管理及其他服务 | 540,072,305 | 131,357,264 | 52,201,043 | 7,104,431 | 592,273,348 | 138,461,695 |
| 酒店经营 | 467,243,104 | 176,375,913 | 239,388,801 | 121,651,054 | 706,631,905 | 298,026,967 |
| 证券投资 | 35,791,619 | 35,791,619 | 1,950 | 1,950 | 35,793,569 | 35,793,569 |
| 财务 | 26,935,907 | 26,935,907 | 6,458,609 | 6,458,609 | 33,394,516 | 33,394,516 |
| | <u>3,927,930,833</u> | <u>2,266,821,010</u> | <u>3,989,746,920</u> | <u>1,524,693,595</u> | <u>7,917,677,753</u> | <u>3,791,514,605</u> |

精简综合财务报告附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

4. 分部资料 (续)

分部业绩乃指各分部所赚取之除税前溢利，并无分配若干其他收益及其他利益或亏损、若干行政费用与其他营运费用、投资物业与按公平值列账及计入损益之金融资产／买卖证券公平值之变动、出售一附属公司部分权益之收益、出售投资物业之收益及若干财务收益扣除财务成本。各分部所赚取之除税前溢利亦包括本集团应占联营公司及合营企业之业绩，并无分配联营公司及合营企业之若干其他收益及其他利益或亏损、若干行政费用与其他营运费用、投资物业公平值之变动、出售投资物业之收益、财务成本扣除财务收益及所得税项。此乃就资源分配与评估表现向主要营运决策者呈报之计算准则。

除税前溢利之对账

| | 六个月止 | |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一七年 十二月三十一日 港元 |
| 分部溢利 | 2,805,943,138 | 3,791,514,605 |
| 投资物业公平值变动 | 635,658,916 | 434,304,569 |
| 其他收益及其他利益或亏损 | 42,940,874 | 594,282,802 |
| 买卖证券公平值变动 | — | 1,327,667 |
| 按公平值列账及计入损益之金融资产公平值变动 | (580,399) | — |
| 出售一附属公司部分权益之收益 | — | 7,054,614,889 |
| 出售投资物业之收益 | 44,145,508 | 24,772,940 |
| 行政费用与其他营运费用 | (581,893,330) | (460,696,780) |
| 财务收益净额 | 265,517,457 | 196,335,151 |
| 应占联营公司及合营企业业绩 | | |
| — 其他收益及其他利益或亏损 | 99,296,417 | (166,517,985) |
| — 投资物业公平值变动 | 267,986,271 | 528,251,094 |
| — 出售投资物业之收益 | 146,034,360 | 3,403,500 |
| — 行政费用与其他营运费用 | (118,527,276) | (100,180,751) |
| — 财务成本净额 | (4,953,789) | (32,962,485) |
| — 所得税项 | (111,401,160) | (320,486,676) |
| | 278,434,823 | (88,493,303) |
| 除税前溢利 | 3,490,166,987 | 11,547,962,540 |

二零一八年十二月三十一日止六个月内，内部分部销售为55,786,942港元（二零一七年十二月三十一日止六个月：51,739,245港元）并不包括于「物业管理及其他服务」之分部内。于其他营运分部内并无内部分部销售。内部分部销售乃按照双方协定之成本加边际利润基准计算。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

5. 财务收益

| | 六个月止 | |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一七年 十二月三十一日 港元 |
| 利息收益： | | |
| 借予联营公司及合营企业之款项 | 18,175,513 | 23,525,306 |
| 借予一被投资公司之款项 | - | 366,694 |
| 银行存款 | 248,916,789 | 196,359,730 |
| 借予联营公司及合营企业之非流动免息款项 之估算利息收益 | 25,716,280 | 19,869,921 |
| | 292,808,582 | 240,121,651 |

6. 财务成本

| | 六个月止 | |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一七年 十二月三十一日 港元 |
| 银行及其他借贷之利息支出 | 42,739,775 | 42,686,979 |
| 联营公司提供之非流动免息借款之估算利息费用 | 6,584,297 | 8,478,096 |
| 贷款融资之安排费用及财务开支 | 1,888,837 | 2,208,337 |
| | 51,212,909 | 53,373,412 |
| 减：已拨充发展中物业成本之数额 | (24,787,451) | (9,972,304) |
| | 26,425,458 | 43,401,108 |

7. 应占联营公司业绩

应占联营公司业绩包括本集团应占联营公司投资物业公平值变动257,971,016港元(二零一七年十二月三十一日止六个月：504,615,243港元)。

8. 应占合营企业业绩

应占合营企业业绩包括本集团应占合营企业投资物业公平值变动10,015,255港元(二零一七年十二月三十一日止六个月：23,635,851港元)。

精简综合财务报告书附注 (续)
截至二零一八年十二月三十一日止六个月

9. 除税前溢利

| | 六个月止 | |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一七年 十二月三十一日 港元 |
| 除税前溢利已扣除(计入)下列项目： | | |
| 预付土地租赁款项摊销(包括于其他营运费用内) | 10,026,488 | 10,061,875 |
| 出售物业成本确认为销售成本 | 1,247,812,970 | 622,072,066 |
| 酒店存货成本确认为直接费用 | 67,307,488 | 63,081,734 |
| 业主经营之酒店物业摊销及折旧 | 19,128,505 | 17,703,365 |
| 物业、厂房及设备折旧 | 41,398,467 | 37,036,557 |
| 出售物业、厂房及设备之亏损 | 1,311,544 | 1,090,796 |
| 应收贸易账款之减值亏损之确认 | 459,597 | 409,361 |
| 出售一联营公司之收益(包括于其他收益及其他利益或亏损内)(附注15) | - | (542,434,342) |

10. 所得税项

| | 六个月止 | |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一七年 十二月三十一日 港元 |
| 支出包括： | | |
| 现行税项 | | |
| 香港利得税 | 211,148,786 | 167,339,473 |
| 海外 | 86,154,219 | 93,276,365 |
| 于中国之土地增值税 | 4,408,685 | 152,626,169 |
| 出售一附属公司及一联营公司之企业所得税 | - | 692,982,405 |
| | 301,711,690 | 1,106,224,412 |
| 递延税项 | 44,195,156 | 53,560,469 |
| | 345,906,846 | 1,159,784,881 |

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

10. 所得税项 (续)

香港利得税乃根据管理层对全年财政年度最佳估计之每年所得税率确认。估计每年平均税率为16.5% (二零一七年十二月三十一日止六个月：16.5%)。

新加坡及中国应课税溢利之税项乃根据管理层最佳估计适用于本集团经营业务有关之国家及地区之每年所得税率确认。估计每年税率于新加坡为17%及于中国为25% (二零一七年十二月三十一日止六个月：于新加坡为17%及于中国为25%)。

土地增值税拨备按有关税务法律及规例所载之规定作出计算。土地增值税乃按累进税率以增值额减去若干许可扣减项目后作出拨备。

就若干投资物业公平值变动及其他暂时差额之递延税项已作出拨备。

11. 已派发股息

| | 六个月止 | |
|--|------------------------|------------------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一七年 十二月三十一日 港元 |
| 二零一八年六月三十日止年度 已派发末期股息每股40港仙 (二零一七年十二月三十一日止六个月： 二零一七年六月三十日止年度每股40港仙)， 每股附有以股代息认购权 | 2,641,224,521 | 2,526,229,908 |

于报告日后，董事宣布派发截至二零一八年十二月三十一日止六个月之中期股息每股14港仙 (二零一七年十二月三十一日止六个月：每股13港仙) 合共946,414,706港元 (二零一七年十二月三十一日止六个月：838,300,093港元) 及并无特别股息 (二零一七年十二月三十一日止六个月：每股45港仙合共2,901,808,013港元) 给予在二零一九年三月十九日名列在本公司股东名册之股东。

精简综合财务报告附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

12. 每股盈利

(a) 账目所示之每股盈利

本公司股东应占之每股基本盈利乃根据下列数据计算：

| | 六个月止 | |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一七年 十二月三十一日 港元 |
| 用以计算每股基本盈利之盈利 | 3,130,676,100 | 10,366,603,116 |
| | 股份数目 | 股份数目 |
| 用以计算每股基本盈利之普通股之加权平均数 | 6,626,959,263 | 6,335,139,564 |

因两个期间并没有可摊薄之普通股，故于两个期间内并没有呈列每股摊薄后之盈利。

(b) 每股基础盈利

作为评估本集团之基础业务表现，本集团按本公司股东应占之基础溢利2,370,328,649港元(二零一七年十二月三十一日止六个月：8,927,646,574港元(重列))，已撇除本集团及其联营公司与合营企业之投资物业公平值变动净额之影响与出售一附属公司部分权益所产生之保留权益之公平值调整，并考虑税项之影响及本公司股东应占数额，而计算每股基本盈利并同时呈列。普通股加权平均数与用以计算账目所示之每股盈利(如以上所详述)相同。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

12. 每股盈利 (续)

(b) 每股基础盈利 (续)

溢利之对账如下：

| | 六个月止 | |
|--|---|-----------------------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一七年 十二月三十一日 港元 |
| 用以计算每股基本盈利之盈利 | 3,130,676,100 | 10,366,603,116 |
| 投资物业公平值变动 | (635,658,916) | (434,304,569) |
| 相关递延税项计入之影响 | 29,046,664 | 13,717,548 |
| 应占联营公司业绩 | | |
| – 投资物业公平值变动 | (257,971,016) | (504,615,243) |
| – 相关递延税项计入之影响 | 130,762 | 72,503,131 |
| 应占合营企业业绩 | | |
| – 投资物业公平值变动 | (10,015,255) | (23,635,851) |
| | (874,467,761) | (876,334,984) |
| 非控股权益应占数额 | 9,032,025 | 7,241,773 |
| 本公司股东应占投资物业未变现公平值变动 于期内出售之投资物业已变现公平值收益 (已扣除税项) | (865,435,736) 89,831,911 | (869,093,211) 8,159,005* |
| 出售一附属公司部分权益所产生之保留权益之 公平值收益 | – | (761,878,226) |
| 于期内变现出售一附属公司部分权益所产生之 保留权益之公平值调整 | 15,256,374 | 183,855,890* |
| 本公司股东应占基础溢利 | 2,370,328,649 | 8,927,646,574 |
| 每股基础盈利 | 0.35 | 1.41* |

* 截至二零一七年十二月三十一日止六个月之基础溢利及每股基础盈利之比较数字已重列，以达到与本期之表达一致。

精简综合财务报告附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

13. 投资物业

本集团之投资物业已于二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日由Knight Frank Petty Limited及Knight Frank Pte Ltd. (与本集团并无关联之独立测计师) 按公允价值估值。此估值乃根据相若物业市场近期交易价格及/或根据使用现时市场之租金及收益率估计未来物业租金收入预测贴现现金流作参考。二零一八年十二月三十一日止六个月内, 本集团并无购入任何投资物业 (二零一七年十二月三十一日止六个月: 79,882,414港元)、产生重建中投资物业建筑费用2,103,886港元 (二零一七年十二月三十一日止六个月: 无)、产生投资物业装修费用67,961,167港元 (二零一七年十二月三十一日止六个月: 36,317,700港元)、转拨自发展中物业466,714,067港元 (二零一七年十二月三十一日止六个月: 146,389,290港元)、出售若干投资物业85,093,100港元 (二零一七年十二月三十一日止六个月: 24,264,875港元) 及确认投资物业公允价值收益635,658,916港元 (二零一七年十二月三十一日止六个月: 434,304,569港元)。

14. 物业、厂房及设备

二零一八年十二月三十一日止六个月内, 增添之物业、厂房及设备数额为29,677,086港元 (二零一七年十二月三十一日止六个月: 55,371,096港元)。

15. 投资联营公司权益 / 借予联营公司款项 / 应收 / 应付联营公司款项

| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一八年 六月三十日 港元 |
|----------------|------------------------|-----------------------|
| 投资联营公司权益: | | |
| 无牌价股份成本值 | 5,670,406,301 | 4,570,304,026 |
| 应占收购后溢利及扣除已收股息 | 16,086,837,861 | 15,586,904,158 |
| | 21,757,244,162 | 20,157,208,184 |
| 借予联营公司款项 | 3,563,752,098 | 4,261,007,450 |
| 减: 拨备 | (1,410,032,065) | (1,402,210,589) |
| | 2,153,720,033 | 2,858,796,861 |

本集团借予联营公司款项乃无抵押及无固定还款期。于二零一八年十二月三十一日, 本集团借予联营公司之款项 (已扣除拨备) 中150,130,460港元 (二零一八年六月三十日: 782,444,019港元) 须缴付以本集团之资金成本加边际利润而厘定之利息及余额2,003,589,573港元 (二零一八年六月三十日: 2,076,352,842港元) 为免息。免息贷款之估算利息收益之实际利率乃根据借贷方之资金成本而厘定。董事认为, 本集团于报告日起计十二个月内将不会要求偿还借款, 因此, 有关借款已列作非流动性质。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

15. 投资联营公司权益 / 借予联营公司款项 / 应收 / 应付联营公司款项 (续)

本集团分类为流动资产之应收联营公司款项乃无抵押、免息及预期于报告日起计一年内偿还。

本集团分类为流动负债之应付联营公司款项乃无抵押、免息及须于要求时还款。

于二零一五年十月十九日，本集团与独立第三者（「买方」）就出售一间全资附属公司及股东贷款转让订立出售协议，合共现金作价为3,500,000,000港元。该全资附属公司持有本集团一间联营公司之50%股本权益，该联营公司间接持有一间拥有、发展及营运一个位于中国重庆之物业发展项目之项目公司之100%权益。于二零一七年十二月三十一日，买方已悉数付清作价。二零一七年十二月三十一日止六个月内，一附属公司之出售已完成及出售一联营公司之收益约542,000,000港元已确认及包括于其他收益及其他利益或亏损内。

16. 投资合营企业权益 / 借予合营企业款项 / 应收 / 应付合营企业款项

| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一八年 六月三十日 港元 |
|----------------|------------------------|-----------------------|
| 投资合营企业权益： | | |
| 无牌价股份 | 511,095,364 | 537,365,214 |
| 应占收购后溢利及扣除已收股息 | 2,809,494,877 | 2,724,678,817 |
| | 3,320,590,241 | 3,262,044,031 |
| 借予合营企业款项 | 7,748,887,897 | 10,843,649,095 |

本集团借予合营企业款项乃无抵押及无固定还款期。于二零一八年十二月三十一日，本集团借予合营企业之款项中5,511,202,552港元（二零一八年六月三十日：8,440,900,729港元）须缴付以本集团之资金成本加边际利润而厘定之利息及余额2,237,685,345港元（二零一八年六月三十日：2,402,748,366港元）为免息。估算利息收益之实际利率乃根据借贷方之资金成本而厘定。董事认为，本集团于报告日起计十二个月内将不会要求偿还借款，因此，有关借款已列作非流动性质。

本集团列为流动资产 / 负债之应收 / 应付合营企业款项乃无抵押、免息及预期于报告日起计一年内偿还。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

17. 应收贸易账款及其他应收

于二零一八年十二月三十一日，本集团之应收贸易账款及其他应收包括应收贸易账款（已扣除呆账拨备）244,748,191港元（二零一八年六月三十日：205,530,033港元）。应收贸易账款主要包括应收租金及应收物业销售款项。应收租金乃由租户预先缴纳。应收物业销售款项乃按物业项目之销售条款由买家结算。

于报告日之应收贸易账款（已扣除呆账拨备）之账龄分析如下。未逾期数额乃应收物业销售款项。逾期数额主要为应收租金由租户于租赁期间每月预先缴纳。

| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一八年 六月三十日 港元 |
|----------|------------------------|----------------------|
| 未逾期 | 53,209,111 | 46,456,391 |
| 逾期： | | |
| 1 – 30日 | 84,841,987 | 78,437,598 |
| 31 – 60日 | 59,021,309 | 37,653,894 |
| 61 – 90日 | 14,971,415 | 10,582,561 |
| 超过90日 | 32,704,369 | 32,399,589 |
| | 244,748,191 | 205,530,033 |

其他应收主要包括有关应收租金、公用事务与其他已付订金约190,000,000港元（二零一八年六月三十日：173,000,000港元）、预付营运费用款项约46,000,000港元（二零一八年六月三十日：50,000,000港元）、主要与地产发展项目有关之其他预付款项约135,000,000港元（二零一八年六月三十日：202,000,000港元）、应收利息约204,000,000港元（二零一八年六月三十日：155,000,000港元）及合约成本约325,000港元（二零一八年六月三十日：无）。

精简综合财务报告附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

18. 应付贸易账款及其他应付

于二零一八年十二月三十一日，本集团之应付贸易账款及其他应付包括应付贸易账款156,498,771港元(二零一八年六月三十日：147,047,844港元)。

于报告日之应付贸易账款乃按发票日之账龄分析呈列如下：

| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一八年 六月三十日 港元 |
|----------|------------------------|----------------------|
| 0 - 30日 | 108,813,939 | 83,491,895 |
| 31 - 60日 | 28,271,174 | 40,951,949 |
| 61 - 90日 | 1,352,355 | 7,500,098 |
| 超过90日 | 18,061,303 | 15,103,902 |
| | <u>156,498,771</u> | <u>147,047,844</u> |

其他应付主要包括应付建筑成本约988,000,000港元(二零一八年六月三十日：983,000,000港元)、已收租金订金与公用事务订金约830,000,000港元(二零一八年六月三十日：813,000,000港元)、主要与地产发展项目有关之预收款项约2,285,000,000港元(二零一八年六月三十日：3,177,000,000港元)及预收租金约177,000,000港元(二零一八年六月三十日：156,000,000港元)。

19. 银行借贷

二零一八年十二月三十一日止六个月内，本集团取得新增之一项银行借贷为2,000,000,000港元(二零一七年十二月三十一日止六个月：无)。所有银行借贷以约定年利率计算之利息(亦相等与实际年利率)按香港银行同业或新加坡银行同业拆息加边际利润计算。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

20. 股本

| | 二零一八年 | | 二零一七年 | |
|--------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | 普通股 | 股本 | 普通股 | 股本 |
| | 股份数目 | 港元 | 股份数目 | 港元 |
| 已发行及缴足之普通股： | | | | |
| 于七月一日 | 6,603,061,302 | 44,560,016,005 | 6,315,574,771 | 40,590,631,436 |
| 代替现金股息所发行之股份 | 157,043,742 | 1,938,547,951 | 133,807,481 | 1,807,471,453 |
| 回购并注销股份 | - | - | (920,000) | - |
| | <u>6,760,105,044</u> | <u>46,498,563,956</u> | <u>6,448,462,252</u> | <u>42,398,102,889</u> |
| 于十二月三十一日 | 6,760,105,044 | 46,498,563,956 | 6,448,462,252 | 42,398,102,889 |

于二零一八年十二月四日，本公司按每股普通股发行价12.344港元(二零一七年十二月三十一日止六个月：13.508港元)，合共发行及配发157,043,742股(二零一七年十二月三十一日止六个月：133,807,481股)之普通股股份，以代替现金股息，作为二零一八年度之末期股息(二零一七年十二月三十一日止六个月：二零一七年度之末期股息)。

二零一八年十二月三十一日止六个月内，并无普通股股份于联交所回购。二零一七年十二月三十一日止六个月内，920,000股普通股股份于联交所回购并已注销，其相关之代价总额为12,200,920港元则自本公司之保留溢利支付。

期内发行之股份与其他发行股份在各方面均享有同等权益。

21. 联营公司提供之借款

本集团之联营公司提供之借款乃无抵押、免息及无固定还款期。联营公司同意于报告日起计十二个月内不会要求偿还。免息贷款之估算利息费用之实际年利率乃按本集团之资金成本而厘定。

22. 非控股权益提供之借款

本集团之非控股权益提供之借款为14,678,959港元(二零一八年六月三十日：11,018,987港元)乃无抵押、须缴付以年利率6.25厘(二零一八年六月三十日：1厘至6.25厘)计算之利息及无固定还款期，余额1,446,513,682港元(二零一八年六月三十日：1,217,936,165港元)乃无抵押、免息及无固定还款期。非控股权益之股东同意于报告日起计十二个月内不要求偿还，因此，有关借款已列作非流动性质。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

23. 出售一附属公司部分权益

二零一七年十二月三十一日止六个月内，本集团出售一全资附属公司信和置业(成都)有限公司之80%之股本权益予独立第三者，详情已载列于本公司于二零一七年九月七日之公布，该出售交易作价8,767,500,000人民币(等值约10,510,000,000港元)，并已于二零一七年十一月九日完成交易。交易完成后，其保留权益将以联营公司入账。于出售日信和置业(成都)有限公司之资产净值如下：

港元

出售资产净值：

| | |
|--------------|-----------------|
| 物业、厂房及设备 | 7,660,278 |
| 发展中物业 | 6,285,311,977 |
| 已完成物业存货 | 67,200,692 |
| 应收本集团一附属公司款项 | 1,205,785,467 |
| 应收贸易账款及其他应收 | 6,973,772 |
| 可收回税款 | 188,609,418 |
| 银行存款及现金 | 652,049,234 |
| 应付贸易账款及其他应付 | (263,225,794) |
| 已收出售物业之订金 | (3,041,208,130) |
| 应付税项 | (882,001) |

| | |
|-------------------|-----------------|
| 投资一联营公司保留权益之公平值 | 5,108,274,913 |
| 出售一附属公司部分权益时撤销其储备 | (1,783,533,209) |
| 出售一附属公司部分权益之收益 | (238,051,292) |
| | 7,054,614,889 |

10,141,305,301

收取方式：

| | |
|---------------------|---------------|
| 已收现金作价 | |
| — 二零一七年十二月三十一日止六个月内 | 8,408,761,224 |
| — 二零一八年六月三十日止六个月内 | 2,102,190,306 |
| 出售所产生之支出 | (369,646,229) |

10,141,305,301

二零一七年十二月三十一日止六个月内出售部分权益时产生之现金流入净额：

| | |
|--------------|---------------|
| 已收现金作价 | 8,408,761,224 |
| 减：已出售银行存款及现金 | (652,049,234) |

7,756,711,990

于前期出售附属公司之部分权益对本集团截至二零一七年十二月三十一日止六个月之收入、营运业绩或现金流动并无重大影响。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

24. 金融工具之公允价值计量

本集团之金融资产公允价值以循环基准按公允价值计量

于各报告期末，本集团若干金融资产乃按公允价值计量。下表提供如何厘定该等金融工具之公允价值之资料（特别是所使用之估值方法及输入数据），以及按公允价值计量之输入数据可观察程度，如何将公允价值计量分类至公允价值等级之资料（第1级至第3级）。

- 第1级公允价值计量按相同之资产或负债于活跃市场之报价（无调整）计算；
- 第2级公允价值计量按该等根据第1级内所报价格以外，就资产或负债可观察得出之输入数据而得出之结果，不论为直接观察得出（即价格）或间接观察得出（即自价格衍生）；及
- 第3级公允价值计量按该等使用估值技术得出之结果，估值技术包括并非根据可观察市场数据得出之资产及负债输入资料（不可观察之输入数据）。

| | 公允价值 | | 公允价值 层级 |
|---|------------------------|----------------------|------------|
| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一八年 六月三十日 港元 | |
| 金融资产 | | | |
| 按公允价值列账及计入其他全面收益之 股本权益工具（二零一八年六月三十日： 可供出售之投资） | | | |
| — 上市之产权证券（附注a） | 816,599,999 | 912,863,744 | 第1级 |
| — 非上市之产权证券（附注b） | 2,961,578 | — | 第3级 |
| 按公允价值列账及计入损益之金融资产 （二零一八年六月三十日：买卖证券） | | | |
| — 上市之产权证券（附注a） | <u>9,869,657</u> | <u>10,449,495</u> | 第1级 |

附注：

- (a) 上市之产权证券之公允价值乃参考于二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日于活跃市场之报价厘定。
- (b) 于二零一八年十二月三十一日，本公司董事认为非上市之产权证券之成本与其公允价值相若。

精简综合财务报告书附注 (续)
截至二零一八年十二月三十一日止六个月

24. 金融工具之公允价值计量 (续)

本集团之金融资产公允价值以循环基准按公允价值计量 (续)

本公司董事认为，于精简综合财务报告书内分类为流动资产或负债及按摊销成本列账之金融资产及负债之账面值与其公允价值相若，因此等金融工具为短期性质。就非流动免息之金融资产及负债而言，董事认为因其账面值按相关实际利率贴现，而相关实际利率与现行借贷利率相若，因此其账面值与其公允价值相若。就非流动固定利率之金融资产及负债而言，董事认为其利率与相关集团实体之现行借贷利率相若，因此董事认为其账面值与其公允价值相若。

于本期间及过往期间，公允价值层级之不同层级之间并无转拨。

金融资产以第3级公允价值计量之对账

| | 按公允价值列账 及计入其他 全面收益之 股本权益工具 — 非上市 之产权证券 港元 | 可供出售 之投资 — 非上市 之产权证券 港元 |
|---------------------------------|---|-------------------------------------|
| 于二零一八年六月三十日 | — | 2,961,578 |
| 于应用香港财务报告准则第9号时重新分类自可供出售 之投资 | 2,961,578 | (2,961,578) |
| | <u>2,961,578</u> | <u>—</u> |
| 于二零一八年七月一日及于二零一八年十二月三十一日 | <u>2,961,578</u> | <u>—</u> |

本集团已于二零一八年七月一日首次应用香港财务报告准则第9号。根据所选用之过渡方法，不会重列比较资料。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

25. 资产按揭

- (a) 于二零一八年十二月三十一日，本集团所取得之银行借贷融资合共数额约34,469,000港元(二零一八年六月三十日：177,638,000港元)，以本集团若干资产合共账面值为1,754,274,336港元(二零一八年六月三十日：1,761,551,516港元)作为抵押。于报告日，所有贷款融资已被本集团动用。

下列资产账面值已作抵押以取得本集团之借贷：

| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一八年 六月三十日 港元 |
|----------|------------------------|----------------------|
| 投资物业 | 249,896,625 | 249,265,875 |
| 酒店物业 | 785,980,724 | 788,325,506 |
| 预付土地租赁款项 | 718,396,987 | 723,960,135 |
| | 1,754,274,336 | 1,761,551,516 |

- (b) 于二零一八年十二月三十一日，若干联营公司及合营企业之股份投资成本合共数额为291港元(二零一八年六月三十日：52港元)、借予若干联营公司及合营企业之款项合共账面值约9,775,956,000港元(二零一八年六月三十日：4,354,618,000港元)与联营公司及合营企业之若干资产已作抵押或转让以取得银行提供予该等联营公司及合营企业之贷款融资。若干联营公司及合营企业所取得之贷款融资由本公司、该等联营公司及该等合营企业之其他股东共同担保。有关已承诺之担保详情刊于附注26。

精简综合财务报告书附注 (续)

截至二零一八年十二月三十一日止六个月

26. 或然负债

于报告日，本集团之或然负债如下：

| | 二零一八年 十二月三十一日 港元 | 二零一八年 六月三十日 港元 |
|-------------------------|------------------------|----------------------|
| 向银行作出之担保： | | |
| 本集团应占就一联营公司及合营企业之银行贷款融资 | | |
| — 已动用 | 5,513,567,631 | 2,462,157,872 |
| — 未动用 | 2,425,605,000 | 681,000,000 |
| | 7,939,172,631 | 3,143,157,872 |
| 就物业买家偿还银行按揭贷款 | 272,283,109 | 459,943,156 |

于二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，本集团就有关一联营公司及合营企业之银行贷款融资，已向银行发出企业财务担保。本公司之董事考虑此等财务担保合约于首次确认及于报告日之公平值并不重大，故本集团并无于两个报告日就该等企业财务担保确认任何负债。于报告日，根据香港财务报告准则第9号（由二零一八年七月一日起）／香港会计准则第37号「拨备、或然负债及或然资产」（于二零一八年七月一日应用香港财务报告准则第9号前）厘定亏损拨备之数额并不重大。

就本集团物业之买家促使之贷款已向银行给予担保。此等担保将于相关物业按揭登记完成后撤销。董事认为，本集团首次确认之财务担保合约之公平值并不重大及董事考虑到涉及之对手违约机会不大。因此，于此等担保合约开始时及于报告日并无确认数值。于报告日，根据香港财务报告准则第9号（由二零一八年七月一日起）／香港会计准则第37号（于二零一八年七月一日应用香港财务报告准则第9号前）厘定亏损拨备之数额并不重大。

暂停办理股份过户登记手续

本公司将由二零一九年三月十五日（星期五）至二零一九年三月十九日（星期二），首尾两天包括在内，暂停办理股份过户登记手续。二零一九年三月十九日（星期二）办公时间结束时为中期股息之记录日期。

要取得获派发中期股息之资格，各股东最迟须于二零一九年三月十四日（星期四）下午四时三十分前，将所有股份过户文件连同有关股票送达本公司之股票登记处—卓佳标准有限公司，地址为香港皇后大道东183号合和中心22楼，办理登记手续。

购买、售卖或赎回本公司之上市证券

于本中期年度内，本公司及其各附属公司并无购买、售卖或赎回本公司之任何上市证券。

董事权益

根据《证券及期货条例》（「《证券条例》」）第352条规定备存的登记册记载，或依据载于《香港联合交易所有限公司（「联交所」）证券上市规则》（「《上市规则》」）内上市发行人董事进行证券交易的标准守则（「标准守则」），通知本公司及联交所，本公司董事于二零一八年十二月三十一日在本公司及《证券条例》第XV部下所指相联法团的股份、相关股份及债权证中拥有的权益及淡仓载列如下：

（甲）本公司股份之好仓

| 董事姓名 | 普通股数目 | 身份及权益类别 | 所占已发行股份百分比 |
|---------|-----------------------|--|------------|
| 黄志祥先生 | 3,815,997,428 (附注) | 219,001股为实益拥有、 4,686,077股为配偶权益及 3,811,092,350股为 已故黄廷方先生之其中一位 遗产共同遗嘱执行人之 受托人权益 | 56.44% |
| 夏佳理先生 | 1,191,997 | 实益拥有人 | 0.01% |
| 盛智文博士 | — | — | — |
| 李民桥先生 | — | — | — |
| 王继荣先生 | — | — | — |
| 黄楚标先生 | — | — | — |
| 黄永光先生 | 125,531 | 实益拥有人 | ≈0% |
| 陈荣光先生 | — | — | — |
| * 叶慕莲女士 | — | — | — |
| 李正强先生 | — | — | — |
| 杨光先生 | — | — | — |

* 于二零一九年二月十一日退任

董事权益 (续)

(甲) 本公司股份之好仓 (续)

附注：

3,811,092,350股之受托人权益包括：

- (a) 1,630,728,908股由已故黄廷方先生之遗产共同遗嘱执行人拥有72.02%股份权益之尖沙咀置业集团有限公司所持有；
- (b) (i) 51,703,087股由尖沙咀置业集团有限公司之全资附属公司南隆地产发展有限公司控股95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
(ii) 1,961,348,136股由尖沙咀置业集团有限公司之全资附属公司所持有；
- (c) 123,292,665股由已故黄廷方先生之遗产共同遗嘱执行人控股100%之公司所持有—203,821股由Fanlight Investment Limited持有，197,127股由Garford Nominees Limited持有，44,362,440股由Karaganda Investments Inc.持有，19,133,330股由Orient Creation Limited持有，9,299,261股由Strathallan Investment Limited持有，28,028,155股由Strong Investments Limited持有，21,478,024股由Tamworth Investment Limited持有及590,507股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 44,019,554股由已故黄廷方先生之遗产共同遗嘱执行人所持有。

董事权益 (续)

(乙) 相联法团股份之好仓

(i) 控股公司

尖沙咀置业集团有限公司

| 董事姓名 | 普通股数目 | 身份及权益类别 | 所占已发行股份百分比 |
|---------|-----------------------|--|------------|
| 黄志祥先生 | 1,327,246,691 (附注) | 712,766股为实益拥有及 1,326,533,925股为 已故黄廷方先生之其中一位 遗产共同遗嘱执行人之 受托人权益 | 72.06% |
| 夏佳理先生 | 60,000 | 实益拥有人 | ≈0% |
| 盛智文博士 | — | — | — |
| 李民桥先生 | — | — | — |
| 王继荣先生 | — | — | — |
| 黄楚标先生 | — | — | — |
| 黄永光先生 | — | — | — |
| 陈荣光先生 | — | — | — |
| * 叶慕莲女士 | — | — | — |
| 李正强先生 | — | — | — |
| 杨光先生 | — | — | — |

* 于二零一九年二月十一日退任

附注：

1,326,533,925股之受托人权益包括：

(a) 1,221,840,481股由已故黄廷方先生之遗产共同遗嘱执行人100%控权之公司所持有—126,643,741股由Fanlight Investment Limited持有，171,620,745股由Nippomo Limited持有，3,943,661股由Orient Creation Limited持有，337,541,894股由Strathallan Investment Limited持有，503,704,163股由Tamworth Investment Limited持有及78,386,277股由Transpire Investment Limited持有；及

(b) 104,693,444股由已故黄廷方先生之遗产共同遗嘱执行人所持有。

董事权益 (续)

(乙) 相联法团股份之好仓 (续)

(ii) 联营公司及合营企业

由于黄志祥先生经受控公司持有下列公司股份权益，因而被视为拥有下列公司权益：

| 公司名称 | 普通股数目 | 所占已发行股份百分比 |
|----------------------------------|-------------------|------------|
| Brighton Land Investment Limited | 1,000,002 (附注1及2) | 100% |
| 霸滔有限公司 | 1 (附注1及3) | 50% |
| Erleigh Investment Limited | 110 (附注1及3) | 55% |
| 长诚财务有限公司 | 1 (附注1及3) | 50% |
| 霸都置业有限公司 | 5,000 (附注1及4) | 50% |
| FHR International Limited | 1 (附注5) | 33.33% |
| 蓝湾半岛物业管理有限公司 | 10 (附注1及3) | 50% |
| 旋翠有限公司 | 500,000 (附注1及3) | 50% |
| Murdoch Investments Inc. | 2 (附注1及2) | 100% |
| 允杰发展有限公司 | 20,000 (附注1及6) | 10% |
| Rich Century Investment Limited | 500,000 (附注1及3) | 50% |
| 韵龙有限公司 | 70 (附注1及3) | 70% |
| 银宁投资有限公司 | 10 (附注1及3) | 50% |
| Sino Club Limited | 2 (附注7) | 100% |
| 信和停车场管理有限公司 | 450,000 (附注8) | 50% |
| 信和地产代理有限公司 | 50,000 (附注8) | 50% |

附注：

1. *Osborne Investments Ltd.* (「Osborne」) 乃 *Seaview Assets Limited* 全资附属公司。*Seaview Assets Limited* 是由黄志祥先生控权50%的 *Boswell Holdings Limited* 全资拥有。
2. 股份由 *Osborne* 控权55%的 *Erleigh Investment Limited* 所持有。
3. 股份由 *Osborne* 所持有。
4. 股份由 *Osborne* 全资附属公司 *城姿有限公司* 所持有。
5. 股份由黄志祥先生控权100%的 *新威隆有限公司* 所持有。
6. 股份由 *Osborne* 全资附属公司 *Goegan Godown Limited* 所持有。
7. 股份由 *Deansky Investments Limited* 控权50%的信和地产代理有限公司所持有。*Deansky Investments Limited* 由黄志祥先生100%控权。
8. 股份由 *Deansky Investments Limited* 所持有。

除上文所披露者外，于二零一八年十二月三十一日，概无董事于本公司或任何相联法团之股份、相关股份及债权证中，拥有或视作拥有任何权益或淡仓，并载于本公司依据《证券条例》第352条规定备存之登记册内，或根据标准守则须知会本公司及联交所。

主要股东及其他股东权益

于二零一八年十二月三十一日，除本公司董事外，下列主要股东及其他股东于本公司股份及相关股份中，拥有须根据《证券条例》第XV部第2及第3分部须向本公司及联交所披露及须根据《证券条例》第336条规定所存置之登记册内的权益及淡仓载列如下：

本公司股份之好仓

| 主要股东姓名 | 普通股数目 | 身份及权益类别 | 所占已发行股份百分比 |
|----------------------------|--------------------------------------|---|------------|
| 黄志达先生 | 3,824,943,622 (附注1、2、3、4、5及6) | 13,851,272股为受控法团权益及3,811,092,350股为已故黄廷方先生之其中一位遗产共同遗嘱执行人之受托人权益 | 56.58% |
| 尖沙咀置业集团有限公司 | 3,643,780,131 (附注2(a)、2(b)、3、4及6) | 1,630,728,908股为实益拥有及2,013,051,223股为受控法团权益 | 53.90% |
| 其他股东姓名 | 普通股数目 | 身份及权益类别 | 所占已发行股份百分比 |
| Spangle Investment Limited | 403,368,756 (附注3及6) | 实益拥有人 | 6.44% |
| 嘉辉地产发展有限公司 | 403,936,881 (附注4及6) | 实益拥有人 | 5.97% |

主要股东及其他股东权益 (续)

本公司股份之好仓 (续)

附注：

- 13,851,272股由黄志达先生100%控权之公司所持有－4,274,770股由Far East Ventures Pte. Ltd.持有及9,576,502股由Western Properties Pte Ltd持有。
- 3,811,092,350股之受托人权益包括：
 - 1,630,728,908股由已故黄廷方先生之遗产共同遗嘱执行人拥有72.02%股份权益之尖沙咀置业集团有限公司所持有；
 - 51,703,087股由尖沙咀置业集团有限公司之全资附属公司南隆地产发展有限公司控股95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
 - 1,961,348,136股由尖沙咀置业集团有限公司之全资附属公司持有(包括由Spangle Investment Limited所持有的450,931,699股(附注3)及由嘉辉地产发展有限公司所持有的403,936,881股(附注4))；
 - 123,292,665股由已故黄廷方先生之遗产共同遗嘱执行人控股100%之公司所持有－203,821股由Fanlight Investment Limited持有，197,127股由Garford Nominees Limited持有，44,362,440股由Karaganda Investments Inc.持有，19,133,330股由Orient Creation Limited持有，9,299,261股由Strathallan Investment Limited持有，28,028,155股由Strong Investments Limited持有，21,478,024股由Tamworth Investment Limited持有及590,507股由Transpire Investment Limited持有；及
 - 44,019,554股由已故黄廷方先生之遗产共同遗嘱执行人所持有。
- Spangle Investment Limited乃尖沙咀置业集团有限公司之全资附属公司，其持有之股份与已故黄廷方先生之遗产共同遗嘱执行人及尖沙咀置业集团有限公司所持有之股份权益是重复的。
- 嘉辉地产发展有限公司乃尖沙咀置业集团有限公司之全资附属公司，其持有之股份与已故黄廷方先生之遗产共同遗嘱执行人及尖沙咀置业集团有限公司所持有之股份权益是重复的。
- 黄志达先生与载列于「董事权益」中的黄志祥先生，彼等作为已故黄廷方先生之遗产共同遗嘱执行人所持有之受托人权益是重复的。
- 股份数目及所占股份百分比均依据提交予联交所之主要股东通知披露。

除上文所披露者外，据本公司董事所知，于二零一八年十二月三十一日，概无其他人士(本公司董事除外)于本公司之股份及相关股份中拥有任何权益或淡仓，并根据《证券条例》第XV部第2及第3分部须向本公司及联交所披露及载于本公司依据《证券条例》第336条规定备存之登记册内，或是本公司之主要股东。

根据《上市规则》第13.22条之披露

本公司根据《上市规则》第13.22条披露以下关于本公司及／或其附属公司之联属公司所呈报之最近财政期间终结时之债务、资本承担及或然负债。

| | 于二零一八年 十二月三十一日 港元 | 于二零一八年 六月三十日 港元 |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| 本集团应占其联属公司之总债务 | | |
| — 银行贷款 | 6,195,403,219 | 2,462,157,872 |
| 本集团提供之借款 | 16,547,946,017 | 15,979,289,612 |
| | <u>22,743,349,236</u> | <u>18,441,447,484</u> |
| 本集团应占联属公司之资本承担及或然负债 | <u>—</u> | <u>—</u> |

附注：上述之「联属公司」指本集团之联营公司及合营企业。

根据《上市规则》第13.51B(1)条的规定而披露之董事资料

董事履历之更新

董事之履历的变动载列如下：

盛智文博士

- 获委任为复星旅游文化集团之独立非执行董事。

黄楚标先生

- 获委任为香港潮属社团总会首席会长。

黄永光先生

- 获委任为香港特别行政区政府地产代理监管局成员。

各董事的最新履历登载在本公司网站。

董事酬金

于中期年度内，黄永光先生、陈荣光先生、叶慕莲女士（于二零一九年二月十一日退任）、李正强先生及杨光先生分别收取767,560港元、1,219,930港元、1,538,985港元、1,440,000港元及1,495,380港元的酌情花红。

于截至二零一八年十二月三十一日止六个月内，董事酬金之厘定基准（包括花红）维持不变。

除上述所披露者外，于二零一八年十二月三十一日，并无任何其他董事变更资料须根据《上市规则》第13.51B(1)条作出披露。

薪酬委员会

本公司成立薪酬委员会并采纳书面职权范围。薪酬委员会的书面职权范围可于本公司网站 www.sino.com 及联交所网站浏览。

薪酬委员会须就本公司全体董事及高级管理层的薪酬政策及架构，及就设立正规及具透明度的程序制订薪酬政策，向董事会提交建议。委员会就个别执行董事及高级管理层的薪酬待遇向董事会提交建议，亦就非执行董事的薪酬向董事会提交建议。委员会每年最少举行一次会议并获提供充足资源以履行其职责。

现时薪酬委员会成员包括独立非执行董事王继荣先生（委员会主席）、盛智文博士、李民桥先生及董事会副主席黄永光先生。

提名委员会

本公司成立提名委员会并采纳书面职权范围。提名委员会的书面职权范围可于本公司网站 www.sino.com 及联交所网站浏览。

提名委员会负责参照公司的董事会成员多元化政策定期检讨董事会的架构、规模及组成，并就任何为配合公司企业策略而拟对董事会作出的变动提出建议。其职责包括就甄选获提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事继任计划，向董事会提供意见，并定期检视董事履行其职责所需的时间。委员会亦负责审核独立非执行董事的独立性，并就彼等之独立性审阅周年确认书。委员会每年最少举行一次会议并获提供充足资源以履行其职责。

现时提名委员会成员包括董事会主席黄志祥先生（委员会主席）及两名独立非执行董事盛智文博士及李民桥先生。

审核委员会

本公司成立审核委员会并采纳书面职权范围。审核委员会的书面职权范围可于本公司网站 www.sino.com 及联交所网站浏览。

审核委员会向董事会汇报，并定期举行会议，协助董事会履行其职责，确保财务汇报监控、风险管理及内部监控行之有效。委员会每年最少举行四次会议并获提供充足资源以履行其职责。

现时审核委员会成员包括独立非执行董事李民桥先生（委员会主席）、盛智文博士及王继荣先生。

于二零一九年第一季度内，审核委员会已审阅本公司所采纳之会计政策及实务准则，以及截至二零一八年十二月三十一日止六个月之中期报告。

遵守规章委员会

为加强本公司的企业管治水平，本公司成立遵守规章委员会并采纳书面职权范围。遵守规章委员会设有两种汇报机制，主要汇报机制乃透过委员会主席向董事会汇报，而次要汇报机制则向审核委员会汇报。现时遵守规章委员会成员包括董事会副主席黄永光先生（委员会主席）、本公司其他各执行董事、财务总监兼法律及公司秘书部门主管、内部审核部门主管、其他各部门主管及遵守规章主任。委员会每两个月举行定期会议，检讨本公司之企业管治及遵守《上市规则》事宜，并向董事会及审核委员会提交有关建议。

证券交易守则

本公司已采纳一套自订的董事证券交易守则（「董事交易守则」），其所订的标准不低于标准守则。本公司已向全体于报告所述期间在任之董事作出特定查询。全体董事已确认，彼等已于截至二零一八年十二月三十一日止六个月内，遵守董事交易守则规定之标准。本公司亦已采纳一套不低于标准守则所订标准的有关雇员买卖本公司证券守则，适用于可能拥有与本公司证券有关而未经公布的内幕消息之有关雇员。

企业管治守则之遵守

本公司于截至二零一八年十二月三十一日止六个月内，已遵守载于《上市规则》附录十四之所有守则条文，惟主席及行政总裁的角色现时均由董事会主席担任，并无区分。

董事会认为现行的管理架构一直有助促进本公司之营运及业务发展，而且具备良好企业管治常规之必要监控及制衡机制。董事会的策略及政策之执行，以及每一业务单位之营运，均由获委派之执行董事所监督及监控。董事会认为现行安排一直有效地协助其完满履行职责。此外，四位独立非执行董事亦一直贡献宝贵的观点及建议，供董事会考虑及决策。董事会定期检讨管理架构，确保其一直符合目标并与业内常规看齐。

承董事会命
公司秘书
李蕙兰

香港，二零一九年二月二十八日

致信和置业有限公司董事会

(于香港注册成立之有限公司)

引言

本行已审阅载于第71至109页信和置业有限公司（以下简称「贵公司」）及其附属公司（以下合称「贵集团」）之精简综合财务报告书，此精简综合财务报告书包括于二零一八年十二月三十一日之精简综合财务状况表，以及截至该日止六个月期间之相关精简综合损益表、综合损益及其他全面收益表、综合权益变动表及综合现金流量表以及若干解释附注。根据香港联合交易所有限公司证券上市规则规定，编制中期财务资料报告须按照其项下相关条文规定及香港会计师公会颁布之香港会计准则第34号「中期财务报告」。贵公司董事之责任为根据香港会计准则第34号编制及呈列此精简综合财务报告书。本行之责任乃根据本行之审阅结果就此精简综合财务报告书作出结论，并按照与本行协定之聘用条款，仅向 阁下全体报告。除此以外，本报告不可作其他用途。本行概不就本报告的内容对任何其他人士负责或承担法律责任。

审阅范围

本行已根据香港会计师公会颁布之香港审阅项目准则第2410号「实体独立核数师对中期财务资料之审阅」进行审阅。审阅此精简综合财务报告书主要包括向负责财务及会计事务之人士作出查询，并应用分析性及其他审阅程序。审阅范围远少于根据香港审计准则进行审核之范围，故本行未能保证本行将知悉在审核中可能发现之所有重大事项。因此，本行不会发表审核意见。

结论

根据本行之审阅结果，本行并无发现任何事项致使本行相信此精简综合财务报告书未有于各重大方面根据香港会计准则第34号编制。

德勤•关黄陈方会计师行

执业会计师

香港

二零一九年二月二十八日

