



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉置業地產投資有限公司

股份代號：1997



二〇一八年中 期 報 告 書

此中期報告書由FSC™認證的和其他受控來源的材料印製。紙漿無氯氣漂染及不含酸性。FSC™標誌表示產品所含的木料來自管理良好的森林；該等森林根據Forest Stewardship Council®的規例獲得認可。



零售創新高 帶動卓越表現

摘要

- 海港城收入佔集團收入 63%，其營業盈利佔集團營業盈利 72%，毛利率為 89%。
 - 商場收入增加 15%，佔總收入 73%。
 - 相關零售銷售錄得 36.1% 強勁增長（對比全港平均零售銷售增長率 13.4%）至港幣一百八十六億元（佔香港零售銷售總額 7.5%）或每平方呎月租港幣二千七百元，創下紀錄新高。
 - 由 Foster + Partners 設計的海運大廈新擴建大樓於二〇一七年夏季啟用，旋即成為城中新地標。
 - 港威豪庭其中一座服務式住宅已關閉以改建為寫字樓及商場，工程將於二〇一九年年中前完成。
- 整體而言，投資物業的核心盈利錄得 14% 增長。
- 集團收入下跌 15% 及營業盈利下跌 10%，因為上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）有序撤出發展物業分部。
- 集團核心盈利增加 8% 至港幣五十億二千二百萬元。
- 投資物業市值重估產生港幣五十二億元的盈餘淨額，應佔盈利因而增加至港幣一百零二億元。
- 總資產為港幣二千七百七十億元，淨負債（不計入部分擁有的附屬公司）減少港幣二十九億元至港幣四百億元。
- 將派發每股港幣 1.05 元的中期股息，符合分派投資物業已變現核心盈利 65% 的政策。

集團業績

截至二〇一八年六月三十日止，半年度集團核心盈利增加 8% 至港幣五十億二千二百萬元（二〇一七年：港幣四十六億四千六百萬元），相當於每股港幣 1.65 元（二〇一七年：港幣 1.53 元）。

若計入投資物業重估盈餘淨額及其它會計收益／虧損，股東應佔集團盈利增加 108% 至港幣一百零一億七千九百萬元（二〇一七年：港幣四十九億元）。每股基本盈利為港幣 3.35 元（二〇一七年：港幣 1.61 元）。

中期股息

中期股息每股港幣 1.05 元將於二〇一八年九月十日派發予在二〇一八年八月二十三日下午六時正名列股東登記冊內的股東。此項股息總額為港幣三十一億八千八百萬元，佔投資物業已變現核心盈利的 65%。

業務評議

投資物業組合零售銷售強勁，錄得增長31.4%（對比全港平均零售銷售增長率13.4%）至港幣二百四十六億元的新高，相當於期內全香港零售銷售總額的9.9%。

海港城的零售銷售增長為組合內之冠，增長36.1%至港幣一百八十六億元（或每平方呎月租港幣二千七百元）的新高，佔香港零售銷售總額的7.5%。海港城對集團的貢獻上升至佔收入的63%及營業盈利的72%，營業毛利率達89%。

海港城

總收入（不包括酒店）上升11%至港幣五十一億五千七百萬元，營業盈利上升10%至港幣四十五億八千七百萬元。商場收入上升15%至佔總收入的73%。

海運大廈新擴建大樓自二〇一七年夏季啟用後旋即成為城中新地標及拍攝熱點。這項增值投資成功吸引購物人流及提升海港城吸引力。

集團繼續積極進行資產管理，港威豪庭其中一座服務式住宅已關閉以改建為寫字樓及商場，工程將於二〇一九年年中前完成。

商場

群聚效應、櫥窗效應及商場管理仍是海港城的成功要素。

續租租金及營業額租金上升為海港城的驕人表現作出貢獻。收入及營業盈利雙雙上升15%至港幣三十七億五千五百萬元及港幣三十三億七千八百萬元。平均現時租金上升14%至每平方呎月租港幣四百八十七元。

雖然海港城一直位列全球盈利能力最高的商場之一，但仍不時優化租戶組合及推行增值措施，以進一步提升零售娛樂體驗及推動業績。

海運大廈新擴建大樓內十一家食肆中有七家已開業並客似雲來，食肆均設有可飽覽維港景致的露天用餐區。

CLUSE、*Ermanno Scervino*、*Guerlain*、*i29 – a.testoni*、*KENZO Kids*、老鋪黃金、*Lyanature co.*、*Maison Christian Dior*（特色香水限定店）及 *STANCE* 等矚目名牌亦於海港城開設其於香港或九龍的首間店舖。高級皮具品牌 *Valextra* 將於稍後進駐。

為把握對休閒運動服裝需求急增所帶來的商機，*adidas* 將於海港城開設專門店 *adidas FTWR SUPPLY*，提供各式各樣的運動、訓練和生活時尚運動鞋履。

隨著*De Beers*即將開業，場內的奢華珠寶品牌將更加豐富。其它新進駐商戶包括*MLB*及*W.P.C.*。

為迎合顧客在食物方面越來越高的要求，海港城精心細選多間食肆進駐。多家食肆於海港城開設香港首間店舖，包括享譽東京的拉麵及沾麵店*麵屋一燈*，以及提供精緻四川菜的現代中餐館*映水芙蓉*。新加坡人氣小食品牌*IRVINS Salted Egg*於香港的首家店舖深受香港人及旅客歡迎，經常有大批顧客排隊輪候。其它新進駐的美食之選包括*Luna Cake*及*Mellow Brown Café by UCC*，繼續為饕客帶來美饌驚喜。

海港城繼續利用創意及創新的市場推廣活動帶來更多互動零售體驗。年度大型活動「情•尋朱古力」邀得日本著名藝術家田中達也舉辦《mini CHOCollection 微型作品展》，展出三十二個以朱古力製作的微型場景，並增設「朱古力 Tasting Bar」推介九個首度來香港的知名朱古力品牌。

此外，本年度 Harbour Art Fair 加入更多亞洲藝術家的作品，展出逾百件來自五十多間新興畫廊的作品。

海港城於今個夏日舉辦「Sun-Kissed Summer 唇印藝術展」，同場首設「Lipstick Tasting Bar」，並利用互動數碼遊戲增加活動人氣。商場亦透過其它創新活動成功增加宣傳及人流，有關活動包括「新年旺相 Puppy New Year@海港城」、「LCX x We Bare Bears」、「NANOS Wonderland@海港城」及 Prodig Leung 個人作品展「CULT FROM SPACE」。

寫字樓

雖然九龍區優質寫字樓供應增加帶來激烈競爭，但在內地公司和共享工作空間營運者的需求支持下，海港城寫字樓新訂租約的租金維持穩定。

續租租金上升，寫字樓收入上升4%至港幣十二億八千一百萬元。二〇一八年六月底的出租率為98%，續租率為57%。廣東道寫字樓及港威大廈寫字樓的平均市值租金分別上升12%及5%至每平方呎月租港幣四十五元及港幣五十九元。

為滿足市場需求，集團將港威豪庭其中一座服務式住宅改建，創造三十六萬平方呎的寫字樓空間，有關工程將於二〇一九年年中前完成，為業務進一步增長提供動力。

港威豪庭

期內收入為港幣一億二千一百萬元。二〇一八年六月底的出租率穩企100%。港威豪庭提供二百五十六個廣泛類型兼設備齊全的單位，繼續滿足不同住客的需求。港威豪庭連續第八年奪得 Squarefoot 雜誌「最佳服務式住宅大獎二〇一八」，作為對其優質服務的肯定。

酒店

隨著訪港旅客增加，馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店於二〇一八年上半年表現強勁。各酒店在房客滿意度及聲譽均取得高分數，可見持續改善計劃對業績表現及品牌聲譽有幫助。

時代廣場

時代廣場正在進行大型租戶重組以提升商場競爭力，收入上升1%至港幣十四億三千萬元，營業盈利維持在港幣十二億八千三百萬元。

商場

時代廣場座落於港鐵銅鑼灣站上蓋、樓高十七層，是一個擁有接近一百萬平方呎優質零售面積的購物地標，於「大時代廣場」概念建築群中穩守龍頭地位。

在穩健的人流量及各項增值計劃帶動下，租戶銷售額錄得22%的顯著增長。在大型租戶重組導致無法收取租金的情況下，收入仍維持在港幣十億六千二百萬元。二〇一八年六月三十日的出租率為97%。商場的平均現時租金幾乎不變，為每平方呎月租港幣二百九十九元。

時代廣場為名列前茅的商場。數碼產品推陳出新，時代廣場亦加入一個體驗性的數碼天地，當中豐澤已擴充營業，在商場八至九樓開設全香港最大的旗艦店，商舖面積達一萬六千八百三十九平方呎。此外，位於商場九樓的*Watsons health*亦擴充為一站式個人護理及美容用品中心，讓時代廣場為顧客提供更廣泛的日常健康必需品。

首度進駐的*Motherhouse*及*Ray-Ban*為購物顧客提供更豐富的購物體驗。其它新租戶包括*Balenciaga*、*Rimowa*、*Claudie Pierlot*、*Clinique*、*OROGOLD cosmetics*、*Sisley Paris*、*3CE*、*The Kooples*及*Campo Marzio*。

知名葡國菜餐廳小島•澳門菜及擁有過百年歷史的台南傳統著名食肆度小月均於時代廣場開設其於港島區的首家分店。

時代廣場致力透過各類具啟發性的展覽及活動，為社區建立豐富的文化氣息。商場透過舉辦「香港瓷藝九十年 — 粵東磁廠」展覽，推廣獨特的廣州彩瓷工藝，並慶祝粵東磁廠於一九二八年在九龍城開業至今踏入第九十個年頭。另一項展覽「金冠銀冕華麗緣 — 陳國源60載帽飾藝術」則讓參觀者對中國傳統帽飾歷史增進認識。

為配合香港旅遊發展局舉辦的「香港藝術月」，時代廣場舉辦了三十場廣東歌音樂會，由三十名本地流行歌手傾力演出。其它令人興奮的推廣活動包括「Pokémon嘉年華」，活動包括Pokémon遊戲攤位、電子遊戲、儲印章、1:1立體Pikachu拍照區等。時代廣場亦夥拍迪士尼•彼思推出《超人特工隊2》超級總部展覽，其中設有四個遊戲區，亮點為4米高的巨型BB積積、超能先生與彈弓女俠見面會，以及《LEGO 迪士尼•彼思超人特工隊》PS4 電競區。

寫字樓

在續租租金穩步增長支持下，收入上升5%至港幣三億六千八百萬元。平均市值租金上升12%至每平方呎月租港幣六十六元，續租租金調升率達10%。二〇一八年六月底的出租率維持在99%，續租率為54%。

中環組合

會德豐大廈及卡佛大廈的收入及營業盈利均上升1%，分別上升至港幣二億三千三百萬元及港幣二億零三百萬元。

會德豐大廈寫字樓的市值租金上升20%至每平方呎月租港幣一百零八元，續租租金調升率為28%，令人鼓舞。續租率為44%。

卡佛大廈寫字樓的平均市值租金上升12%至每平方呎月租港幣六十九元，續租租金調升率為14%。續租率維持在61%。

The Murray, Hong Kong，尼依格羅在香港的旗艦酒店由地標美利大廈改建而成，是集團最新的長期策略性投資項目，酒店於二〇一八年年初開始試業營運，並於八月全面投入運作。自試業以來建立業務時錄得初期營運虧損（當中包括土地及樓宇成本折舊）。

該酒店是一項罕有的策略性資產，亦是政府歷史建築保育計劃的重要部份，經著名建築事務所 Foster + Partners 重新設計後，極具當代都會時尚氣息。這一重大改造為香港增添一所獨特的地標酒店。

The Murray, Hong Kong 樓高二十五層，設有三百三十六間寬敞客房及套房，房間佈置簡約、線條俐落，配備富現代感家具，可飽覽中環商業區及香港公園的翠綠景致。

酒店亦提供多款令人難以忘懷的獨特餐飲體驗，包括位於頂樓的 *Popinjays*、大堂酒吧 *Murray Lane*、*Garden Lounge*、*The Tai Pan* 及 *國福樓*。酒店同時提供非凡的會議和宴會場地，是舉行會議、活動及慶典的理想地方。

於二〇一八年，The Murray, Hong Kong 榮獲多個殊榮，包括 Condé Nast Traveller 英國版雜誌「The Hot List 2018」、國家地理旅行者雜誌「二〇一八年度 Big Sleep Awards 酒店大獎 City Slicker 獎項」及彭博「二〇一八年度亞洲最佳新商務酒店」。

荷里活廣場

租戶組合重組亦對荷里活廣場造成影響。收入增加 1% 至港幣二億九千萬元，營業盈利則下跌 1% 至港幣二億二千六百萬元。二〇一八年六月三十日的出租率為 97%。

商場設計佈局極具效益(可出租總樓面面積達 65%)，設有二百五十九間商店、二十五間餐廳，以及一個多功能場館(包括設有六個放映院共一千六百一十四個座位的戲院)，為購物人士及零售商戶帶來強大的群聚效應。

荷里活廣場新進駐商戶包括 GU、10 minutes to 10、阿布泰國生活百貨、巴拉巴拉、"Delicron®"、Gourami、Her Own Words、MARQUE、mides、意目一新、Ray-Ban、Soap Berry 及 The One 等，為商場帶來新鮮感。隨著中國聯通、曲奇童話、美樂士多、Monkey Tree English Learning Center、Napura & Beverly Hills、特格傢俬及正官庄等店舖進駐，荷里活廣場為購物顧客提供更豐富的時尚生活及糖果糕餅店選擇。將零售及餐飲元素結合的潮流咖啡店 Crostini 亦已開業。為進一步吸引旅客到訪及消費，荷里活廣場與啟德郵輪碼頭合作提供免費穿梭巴士、商場大使及推出獎賞計劃。

商場亦推出一系列吸引的推廣活動，包括「阿的汪汪旺新春」、台灣滷肉飯節、《打死不離歌星夢》電影宣傳暨「歌聲夢飛翔」歌唱比賽、韓流舞蹈模仿大賽 — 香港區選拔賽、大型婚嫁展，以及包含足球比賽、訓練及世界杯直播的足球場活動。

天星小輪

上一期專營權已於二〇一八年三月三十一日屆滿，新一期專營權於二〇一八年四月一日開始，為期十五年。

財務評議

(I) 二〇一八年度中期業績評議

集團核心盈利增加8%至港幣五十億二千二百萬元(二〇一七年：港幣四十六億四千六百萬元)。投資物業錄得14%增長至港幣四十九億三千六百萬元，佔集團核心盈利98%。

股東應佔盈利增加108%至港幣一百零一億七千九百萬元(二〇一七年：港幣四十九億元)，已計入較去年為高的投資物業重估盈餘淨額港幣五十一億五千七百萬元(二〇一七年：港幣四億七千二百萬元)。

收入及營業盈利

投資物業收入增加8%至港幣七十一億二千三百萬元(二〇一七年：港幣六十六億零一百萬元)，營業盈利增加7%至港幣六十三億一千二百萬元(二〇一七年：港幣五十八億八千七百萬元)。特別是海港城的收入增加11%及營業盈利增加10%。

酒店收入上升29%至港幣八億三千一百萬元(二〇一七年：港幣六億四千六百萬元)，主要因為三間位於海港城的馬哥孛羅酒店業績表現強勁及位於中環的The Murray, Hong Kong開始試業營運。惟營業盈利下跌42%至港幣八千三百萬元(二〇一七年：港幣一億四千四百萬元)，乃受The Murray, Hong Kong扣除土地及樓宇折舊和融資成本後的初期營業虧損拖累。

發展物業收入減少97%至港幣六千六百萬元(二〇一七年：港幣二十一億六千六百萬萬元)，因項目減少而錄得營業虧損港幣四千六百萬元(二〇一七年：盈利港幣十一億三千五百萬元)。

投資及其它收入上升1%至港幣一億三千四百萬元(二〇一七年：港幣一億三千三百萬元)，營業盈利則下跌14%至港幣六千六百萬元(二〇一七年：港幣七千七百萬元)。

綜合收入減少15%至港幣八十一億五千四百萬元(二〇一七年：港幣九十五億四千六百萬元)及營業盈利減少10%至港幣六十三億五千二百萬元(二〇一七年：港幣七十億五千萬萬元)。

投資物業之公允價值收益

投資物業組合於二〇一八年六月三十日的賬面值增加至港幣二千五百九十一億元(二〇一七年：港幣二千五百三十八億元)，其中包括按獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣二千五百五十二億元，是期產生重估收益港幣五十二億二千四百萬元(二〇一七年：港幣四億七千八百萬元)。在扣除相關非控股股東權益後，應佔收益為港幣五十一億五千七百萬元(二〇一七年：港幣四億七千二百萬元)已計入綜合損益表內。

發展中投資物業為數港幣三十九億元以成本列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，方以公允價值予以列報。

財務支出

淨財務支出為港幣三億二千萬元(二〇一七年：港幣五億二千六百萬元)，該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣五百萬元(二〇一七年：港幣二百萬元)。是期實際借貸利率改善至1.5%(二〇一七年：3.7%)。

所得稅

是期稅項支出減少至港幣十億一千八百萬元(二〇一七年：港幣十五億五千三百萬元)，主要因為是期內地發展物業應課稅盈利減少。

股東應佔盈利

是期股東應佔集團盈利為港幣一百零一億七千九百萬元(二〇一七年：港幣四十九億元)，增加108%。按三十億三千六百萬股已發行普通股加權平均數計算，每股基本盈利為港幣3.35元(二〇一七年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣1.61元)。

核心盈利(未計投資物業重估盈餘淨額港幣五十一億五千七百萬元及二〇一七年的外幣借款匯兌虧損)上升8%至港幣五十億二千二百萬元(二〇一七年：港幣四十六億四千六百萬元)。每股核心盈利為港幣1.65元(二〇一七年：港幣1.53元)。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一八年六月三十日，股東權益增加港幣七十三億元至港幣二千一百四十六億元(二〇一七年：港幣二千零七十三億元)，相等於按三十億三千六百萬股已發行普通股計算每股為港幣70.67元(二〇一七年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算每股為港幣68.29元)。

若計入非控股股東權益，總權益則增加港幣七十二億元至港幣二千二百零二億元(二〇一七年：港幣二千一百三十億元)。

資產

截至二〇一八年六月三十日止，總資產增加至港幣二千七百六十五億元(二〇一七年：港幣二千七百二十七億元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、股本投資、金融工具資產及遞延稅項資產)增加至港幣二千七百一十六億元(二〇一七年：港幣二千六百六十五億元)。

以地區劃分而言，香港營業資產(以投資物業為主)為港幣二千六百三十七億元(二〇一七年：港幣二千五百八十四億元)，佔集團總營業資產97%(二〇一七年：97%)。

投資物業

投資物業增加2%至港幣二千五百九十一億元(二〇一七年：港幣二千五百三十八億元)，佔總營業資產95%。海港城和時代廣場於二〇一八年六月三十日的估值分別為港幣一千七百三十八億元(不包括三間酒店)及港幣五百七十八億元，合共佔投資物業組合89%。

發展物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業下降至港幣九千三百萬元(二〇一七年：港幣一億四千四百萬元)，反映銷售額進一步獲確認入賬。另外，透過聯營公司及合營公司進行的發展物業為港幣二十九億六千五百萬元(二〇一七年：港幣三十二億九千三百萬元)。

酒店

酒店物業包括The Murray, Hong Kong、三間馬哥孛羅酒店和常州馬哥孛羅酒店，賬面成本合共為港幣八十二億元(二〇一七年：港幣八十三億元)。

負債及負債比率

於二〇一八年六月三十日的負債淨額減少港幣十三億元至港幣四百一十二億元(二〇一七年：港幣四百二十五億元)，包括港幣四百二十九億元的債務減去港幣十七億元的銀行存款和現金。

茲將負債淨額分析如下：

負債／(現金)淨額	二〇一八年 六月三十日 港幣十億元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣十億元
九龍倉置業(不包括海港企業集團)	40.0	42.9
海港企業集團	1.2	(0.4)
總負債淨額	41.2	42.5

於二〇一八年六月三十日，負債淨額與總權益比率下降至18.7%(二〇一七年：19.9%)。

財務及備用信貸額

於二〇一八年六月三十日的備用信貸額合共港幣五百億元，當中港幣四百二十九億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一八年六月三十日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
承諾及非承諾銀行信貸			
九龍倉置業(不包括海港企業集團)	44.3	40.3	4.0
海港企業集團	5.7	2.6	3.1
	50.0	42.9	7.1

集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣三十九億元(二〇一七年：港幣三十九億元)的興建中投資物業作抵押。

債務組合主要以港元為結算單位。相關債務組合主要為集團的投資物業及餘下的發展物業投資提供資金。

為有利於進行業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。此外，集團亦持有一個流通性股本投資組合，市值合共為港幣二十七億元(二〇一七年：港幣二十七億元)，可在有需要時使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是期集團錄得港幣六十四億元(二〇一七年：港幣七十一億元)的營運資金變動前淨現金流入，主要來自租金收入。營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入減少至港幣四十億元(二〇一七年：港幣四十六億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣一億元(二〇一七年：港幣二億元)。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一八年上半年的主要開支分析如下：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業	73	2	75
發展物業	–	560	560
	73	562	635
其它			
酒店	56	–	56
集團總額	129	562	691

- i. 投資物業開支主要涉及海港企業興建蘇州國際金融中心項目。
- ii. 發展物業開支包括海港企業聯營公司和合營公司進行的項目的成本。

於二〇一八年六月三十日，未來數年的主要開支估計為港幣七十三億元，當中港幣十七億元已承擔，茲將分部分分析如下：

	於二〇一八年六月三十日		總額 港幣百萬元
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	
物業			
投資物業			
香港	341	506	847
中國內地	1,226	2,913	4,139
	1,567	3,419	4,986
發展物業			
中國內地	119	2,090	2,209
物業總額			
香港	341	506	847
中國內地	1,345	5,003	6,348
	1,686	5,509	7,195
酒店	24	124	148
集團總額	1,710	5,633	7,343

上述開支的資金將由集團的內部財務資源(包括餘裕現金)、營運帶來的現金流及銀行和其它借款撥付，其它可挪用資源包括股本投資。

上述開支包括海港企業為數港幣六十五億一千三百萬元的開支，將由其內財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇一八年六月三十日，集團旗下僱員約有二千九百人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合損益表

截至二〇一八年六月三十日止六個月 — 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
收入	2	8,154	9,546
直接成本及營業費用		(1,397)	(2,049)
銷售及推銷費用		(146)	(132)
行政及公司費用		(111)	(242)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		6,500	7,123
折舊及攤銷		(148)	(73)
營業盈利	2及3	6,352	7,050
投資物業之公允價值增加		5,224	478
其它收入／(支出)淨額		1	(259)
財務支出	4	11,577	7,269
除稅後所佔業績：		(320)	(526)
— 聯營公司		48	4
— 合營公司		(6)	(40)
除稅前盈利		11,299	6,707
所得稅	5	(1,018)	(1,553)
是期盈利		10,281	5,154
應佔盈利：			
公司股東		10,179	4,900
非控股股東權益		102	254
		10,281	5,154
每股盈利	6		
基本		港幣 3.35 元	港幣 1.61 元
攤薄後		港幣 3.35 元	港幣 1.61 元

綜合全面收益表

截至二〇一八年六月三十日止六個月 — 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是期盈利	10,281	5,154
其它全面收益		
不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資的公允價值變動	(33)	414
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算各項業務的匯兌差額：		
— 附屬公司	(39)	116
— 聯營及合營公司	(11)	32
是期其它全面收益	(83)	562
是期全面收益總額	10,198	5,716
應佔全面收益總額：		
公司股東	10,124	5,290
非控股股東權益	74	426
	10,198	5,716

綜合財務狀況表

二〇一八年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		259,084	253,827
酒店及會所物業、廠房及設備		8,461	8,549
聯營公司權益		1,280	1,599
合營公司權益		1,685	1,694
股本投資		2,675	2,708
遞延稅項資產		350	353
其它非流動資產		52	54
		273,587	268,784
流動資產			
待沽物業		93	144
存貨		14	12
應收貿易及其它賬項	8	1,004	635
預付稅項		62	24
衍生金融工具資產		34	–
銀行存款及現金		1,684	3,076
		2,891	3,891
總資產		276,478	272,675

	附註	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債			
衍生金融工具負債		(232)	—
遞延稅項負債		(2,258)	(2,207)
其它遞延負債		(329)	(314)
銀行借款及其它借款	10	(35,334)	(24,752)
		(38,153)	(27,273)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	9	(7,865)	(8,805)
銷售物業按金		(9)	(13)
應付稅項		(2,712)	(2,816)
銀行借款及其它借款	10	(7,570)	(20,800)
		(18,156)	(32,434)
總負債		(56,309)	(59,707)
淨資產		220,169	212,968
資本及儲備			
股本	11	304	304
儲備		214,254	207,014
公司股東應佔權益		214,558	207,318
非控股股東權益		5,611	5,650
總權益		220,169	212,968

綜合權益變動表

截至二〇一八年六月三十日止六個月 — 未經審核

	公司股東應佔權益					總額 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元			
二〇一八年一月一日	304	696	578	412	205,328	207,318	5,650	212,968
是期之權益變動：								
盈利	-	-	-	-	10,179	10,179	102	10,281
其它全面收益	-	-	(24)	(31)	-	(55)	(28)	(83)
全面收益總額	-	-	(24)	(31)	10,179	10,124	74	10,198
已付二〇一七年年中期股息 (附註 7(b))	-	-	-	-	(2,884)	(2,884)	-	(2,884)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(113)	(113)
二〇一八年六月三十日	304	696	554	381	212,623	214,558	5,611	220,169
二〇一七年一月一日	-*	-	299	198	198,413	198,910	5,227	204,137
是期之權益變動：								
盈利	-	-	-	-	4,900	4,900	254	5,154
其它全面收益	-	-	296	94	-	390	172	562
全面收益總額	-	-	296	94	4,900	5,290	426	5,716
附屬公司非控股股東減資	-	-	-	-	-	-	(339)	(339)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(141)	(141)
二〇一七年六月三十日	-*	-	595	292	203,313	204,200	5,173	209,373

* 結餘少於港幣一百萬元。

簡明綜合現金流量表

截至二〇一八年六月三十日止六個月 一 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
營業現金流入	6,441	7,052
營運資本變動/其它	(1,397)	(2,033)
已付稅項	(1,092)	(437)
營業業務所得的現金淨額	3,952	4,582
投資活動		
購入投資物業、酒店及會所物業、廠房及設備	(234)	(1,186)
其它投資活動所得的現金	359	1,364
投資活動所得的現金淨額	125	178
融資活動		
已付公司股東股息	(2,884)	—
其它融資活動所用的現金	(2,563)	(7,955)
融資活動所用的現金淨額	(5,447)	(7,955)
現金及現金等價項目減少淨額	(1,370)	(3,195)
於一月一日現金及現金等價項目結存	3,076	5,212
匯率轉變的影響	(22)	154
於六月三十日現金及現金等價項目結存	1,684	2,171
現金及現金等值		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	1,684	2,171

未經審核中期財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

未經審核的中期財務資料是按照香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》(「《會計準則》」)第34號「中期財務報告」(「《會計準則》第34號」)及所有適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定編製。

管理層需在編製符合《會計準則》第34號的未經審核中期財務資料時作出對會計政策應用，以及以截至報告日的方法列報資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

未經審核的中期財務資料載有簡明綜合財務報表及經挑選的解釋附註。此等附註包括解釋自二〇一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表發表以來屬重要的事件及交易，以了解本集團的財務狀況及表現的變動。未經審核的中期財務資料及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)而編製的完整財務報表所規定的一切資料。

除以下提及的變動外，編製本未經審核的中期財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒佈若干新訂及經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第9號	金融工具
《財報準則》第15號	來自客戶合約收入
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號	外幣交易及預付代價

除於二〇一六年十二月三十一日止年度提前採用《財報準則》第9號外，此等發展對集團當前及過往期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

《財報準則》第 15 號 — 來自客戶合約收入

《財報準則》第 15 號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第 15 號取代《會計準則》第 18 號 — 收入(此涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入)和《會計準則》第 11 號 — 建造合約(此規定建造合約的會計核算)。

本集團選擇使用累積效應過渡方法來採用《財報準則》第 15 號。按《財報準則》第 15 號之允許，本集團只按新規定應用於二〇一八年一月一日前尚未完成的合同。因為於二〇一七年十二月三十一日尚未完成之發展物業銷售合約的數目並不重大，對本集團的業績及財務狀況無重大影響。

有關以往會計政策改變的性質及影響之進一步詳情如下：

(a) 收入確認的時點

新收入準則對如何確認來自集團的投資物業租金收入及酒店業務收入無重大影響。然而，出售發展物業之收入確認會受到影響。以往本集團的物業發展活動僅在中國內地進行。考慮到合約條款、本集團之業務慣例以及中國內地的法律及監管環境，本集團已評定物業銷售合約不符合收入確認於一段時間內的準則，因此來自出售物業之收入確認於某個時點。以往本集團於簽署買賣協議或完成物業發展後(以較後者為準)確認來自出售物業之收入，於這個時點該物業之所有風險及回報權已轉移至客戶。按當前準則的轉移控制權法，出售物業之收入於法定轉讓完成時(當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點時)確認。這將導致收入比以往準則下確認的時間較遲確認。

(b) 重大融資部分

本集團並無於提前收取付款時採用此政策(本集團與其客戶間的安排並不常見)。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

2. 分部資料

本集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。該等分部為投資物業、發展物業和酒店。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括物業租賃業務。現時本集團之物業組合，主要包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團於中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括香港及中國內地的酒店業務。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、若干金融投資及遞延稅項資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

a. 分部收入及業績之分析

截至六個月止	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣百萬元	其它收入/ (支出)淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	聯營公司 除稅後 所佔業績 港幣百萬元	合營公司 除稅後 所佔業績 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
二〇一八年六月三十日								
投資物業	7,123	6,312	5,224	-	(303)	-	-	11,233
發展物業	66	(46)	-	(1)	(2)	48	(6)	(7)
酒店	831	83	-	-	(15)	-	-	68
分部總額	8,020	6,349	5,224	(1)	(320)	48	(6)	11,294
投資及其它	134	66	-	2	-	-	-	68
企業支出	-	(63)	-	-	-	-	-	(63)
集團總額	8,154	6,352	5,224	1	(320)	48	(6)	11,299
二〇一七年六月三十日								
投資物業	6,601	5,887	478	-	(515)	-	-	5,850
發展物業	2,166	1,135	-	-	(2)	4	(40)	1,097
酒店	646	144	-	-	(1)	-	-	143
分部總額	9,413	7,166	478	-	(518)	4	(40)	7,090
投資及其它	133	77	-	(259)	(8)	-	-	(190)
企業支出	-	(193)	-	-	-	-	-	(193)
集團總額	9,546	7,050	478	(259)	(526)	4	(40)	6,707

b. 經營地域資料

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
香港	8,000	7,296	6,359	5,876
中國內地	114	2,221	(47)	1,145
新加坡	40	29	40	29
集團總額	8,154	9,546	6,352	7,050

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
一 酒店及會所物業、廠房及設備	144	69
一 租賃土地	4	4
總折舊及攤銷	148	73
員工成本(附註(i))	478	368
確認買賣物業的成本	96	999
投資物業租金收入總額(附註(ii))	(7,123)	(6,601)
投資物業直接營運支出	760	664
利息收入	(13)	(27)
股本投資股息收入	(46)	(44)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二千八百萬元(二〇一七年：港幣二千一百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣六億七千六百萬元(二〇一七年：港幣三億五千四百萬元)。

4. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	234	23
其它借款	62	—
同系附屬公司借款	—	483
總利息支出	296	506
其它財務支出	29	22
減：撥作資產成本	(5)	(2)
總額	320	526

- a. 是期本集團平均實質借貸年息率為1.5%(二〇一七年:3.7%)。
- b. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

5. 所得稅

於綜合損益表內扣除的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是期所得稅		
香港		
— 是期稅項準備	970	825
香港以外地區		
— 是期稅項準備	(3)	237
	967	1,062
中國土地增值稅	2	433
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	49	58
總額	1,018	1,553

- a. 香港利得稅準備，乃按照是期內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%(二〇一七年:16.5%)稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅按照25%(二〇一七年:25%)稅率計算及中國預提所得稅按照最多10%稅率計算。
- c. 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 截至二〇一八年六月三十日止六個月，聯營公司及合營公司所佔稅項為港幣四千三百萬元(二〇一七年:港幣九百萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣一百零一億七千九百萬元(二〇一七年：港幣四十九億元)及已發行之普通股加權平均數三十億三千六百萬股而計算。已發行股份乃根據本公司以實物方式分派三十億三千六百二十二萬七千三百二十七股普通股，猶如於二〇一七年一月一日生效。

截至二〇一八年及二〇一七年六月三十日止期間沒有潛在攤薄普通股。

7. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇一八年 每股港幣元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 每股港幣元	二〇一七年 港幣百萬元
於結算日後宣布派發 第一次中期股息	1.05	3,188	不適用	不適用

- a. 於結算日後宣布派發的第一次中期股息是根據三十億三千六百萬股已發行普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一七年中期股息港幣二十八億八千四百萬元已於二〇一八年批准及派發。

8. 應收貿易及其它賬項

於二〇一八年六月三十日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一八年 六月三十日	二〇一七年 十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	288	254
三十一日至六十日	19	27
六十一日至九十日	3	3
九十日以上	8	7
	318	291
其它應收賬項及預付賬項	686	344
	1,004	635

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

9. 應付貿易及其它賬項

於二〇一八年六月三十日，此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	149	107
三十一日至六十日	22	16
六十一日至九十日	5	2
九十日以上	13	5
	189	130
租金及客戶按金	3,447	3,393
建築成本應付賬項	716	1,310
應付合營公司款項	1,611	1,514
其它應付賬項	1,902	2,458
	7,865	8,805

10. 銀行借款及其它借款

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
票據(無抵押)	7,071	–
銀行借款(有抵押)	313	2
銀行借款(無抵押)	35,520	45,550
銀行借款及其它借款總額	42,904	45,552
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	7,570	20,800
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	28,263	24,752
攤還年期多於五年	7,071	–
	35,334	24,752
銀行借款及其它借款總額	42,904	45,552

11. 股本

	二〇一八年 六月三十日 股數(百萬)	二〇一七年 十二月三十一日 股數(百萬)	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
法定股本每股港幣0.1元	5,000	5,000	500	500
已發行及繳足普通股 六月三十日/十二月三十一日	3,036	3,036	304	304

12. 公允價值計量之金融工具

a. 以公允價值列報的資產及負債

下表列載本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性。有關等級的界定如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	二〇一八年六月三十日			二〇一七年十二月三十一日		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產						
股本投資：						
— 上市投資	2,675	-	2,675	2,708	-	2,708
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	9	9	-	-	-
— 跨貨幣利率掉期合約	-	25	25	-	-	-
	2,675	34	2,709	2,708	-	2,708
負債						
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	62	62	-	-	-
— 跨貨幣利率掉期合約	-	170	170	-	-	-
銀行借款及其它借款：						
— 無抵押票據	-	7,071	7,071	-	-	-
	-	7,303	7,303	-	-	-

截至二〇一八年六月三十日止六個月，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計本集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

銀行借款及其它借款之公允價值(第二級)乃根據現金流量折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率作參考去折現到期日與該等正評值債務一致的相若類型借款。

b. 非以公允價值列報的資產及負債

本集團以成本或攤銷成本報值的金融資產及負債對於其於二〇一八年六月三十日及二〇一七年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

13. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一八年六月三十日期間，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- a.** 截至二〇一八年六月三十日期間，本集團由各個租戶所得的租金收入合共為港幣五億三千九百萬元：
- (i) 由會德豐有限公司(「會德豐」)主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部份擁有公司承租所得的租金收入為港幣四億七千七百萬元。
 - (ii) 由會德豐及九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)其下附屬公司承租所得的租金收入為港幣六千二百萬元。根據上市規則，該等交易亦構成關連交易。

- b. 就本集團的酒店業務的管理、市場推廣、項目管理及技術服務與九龍倉的一間附屬公司訂有協議。截至二〇一八年六月三十日止期間，該等服務安排應付的費用總額為港幣四千七百萬元。根據上市規則，該等交易亦構成關連交易。
- c. 就本集團的物業項目所涉及的物業服務，與會德豐及九龍倉的附屬公司訂有協議。截至二〇一八年六月三十日止期間，總付該等費用為港幣一千萬元。根據上市規則，該等交易亦構成關連交易。

14. 或然負債

於二〇一八年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸和票據之保證為港幣四百四十四億七千萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣四百八十三億元)。

於二〇一八年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣三億七千八百萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣十九億三千六百萬元)。本集團合營公司及聯營公司沒有為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保(二〇一七年十二月三十一日：港幣二百萬元)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

15. 承擔

於二〇一八年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

計劃開支

	二〇一八年六月三十日			二〇一七年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	341	506	847	343	468	811
中國內地	1,226	2,913	4,139	1,214	2,903	4,117
	1,567	3,419	4,986	1,557	3,371	4,928
發展物業						
中國內地	119	2,090	2,209	119	2,113	2,232
物業總額						
香港	341	506	847	343	468	811
中國內地	1,345	5,003	6,348	1,333	5,016	6,349
	1,686	5,509	7,195	1,676	5,484	7,160
(II) 酒店	24	124	148	16	120	136
集團總額	1,710	5,633	7,343	1,692	5,604	7,296

- (i) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本。
- (ii) 發展物業的開支承擔包括於中國內地的合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣二十二億零九百萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣二十二億三千二百萬元)。

16. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一八年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料，已經由本公司的審核委員會作出審閱，審核委員會並無不相同的意見。

企業管治守則

於本財政期間內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟其中一條守則條文第A.2.1條除外，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。

由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為於計劃及執行長遠策略時較具效益，因此該項偏離被視為恰當。董事會相信由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中半數乃獨立非執行董事）的運作，足以確保權力和授權分布均衡。

董事進行證券交易的守則

本公司已於二〇一七年採納一套自訂的操守守則（「《公司守則》」）以規管董事的證券交易，其條款不遜於《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）規定的所須標準。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事在本報告所述期間內均已遵守《公司守則》載列的所須標準。

董事的證券權益

(A) 股份權益

茲將本公司董事於二〇一八年六月三十日佔有本公司、會德豐有限公司(「會德豐」)(本公司的母公司)及九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(本公司的同系附屬公司)的股份實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該三間公司已發行股份數目的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	所持數量 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司		
吳天海	1,009,445 (0.0332%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
楊永強	20,000 (0.0007%)	個人權益
會德豐		
吳天海	176,000 (0.0086%)	個人權益
徐耀祥	300,000 (0.0147%)	個人權益
九龍倉		
吳天海	1,509,445 (0.0495%)	個人權益
凌緣庭	750,000 (0.0246%)	個人權益
歐肇基	100,000 (0.0033%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
楊永強	20,000 (0.0007%)	個人權益

附註：上文披露的股份權益不包括董事於二〇一八年六月三十日持有的本公司相聯法團的認股權權益。相關認股權權益的詳情另載於下文「(B)九龍倉認股權權益」及「(C)會德豐認股權權益」分節內。

(B) 九龍倉認股權權益

茲將本公司董事於截至二〇一八年六月三十日止六個月內持有按照九龍倉股份認購權計劃授出／可行使的可認購九龍倉普通股認股權全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目			每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
		於二〇一八年 一月一日	期內行使	於二〇一八年六月三十日 (佔已發行股份數目百分比)		
吳天海	05/06/2013	200,000	(200,000)	-	23.83	06/06/2015-05/06/2018
		400,000	(400,000)	-		06/06/2016-05/06/2018
		400,000	(400,000)	-		06/06/2017-05/06/2018
	小計	1,000,000	(1,000,000)	-		
	07/07/2016	1,000,000	(500,000)	500,000	15.92	08/07/2017-07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000		08/07/2018-07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000		08/07/2019-07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000		08/07/2020-07/07/2021
	小計	4,000,000	(500,000)	3,500,000		
	合計	5,000,000	(1,500,000)	3,500,000		(0.11%)
李玉芳	05/06/2013	400,000	(400,000)	-	23.83	06/06/2013-05/06/2018
		400,000	(400,000)	-		06/06/2014-05/06/2018
		400,000	(400,000)	-		06/06/2015-05/06/2018
		400,000	(400,000)	-		06/06/2016-05/06/2018
		400,000	(400,000)	-		06/06/2017-05/06/2018
	小計	2,000,000	(2,000,000)	-		
	07/07/2016	600,000	-	600,000	15.92	08/07/2018-07/07/2021
		600,000	-	600,000		08/07/2019-07/07/2021
		600,000	-	600,000		08/07/2020-07/07/2021
	小計	1,800,000	-	1,800,000		
合計	3,800,000	(2,000,000)	1,800,000		(0.06%)	

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目			每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
		於二〇一八年 一月一日	期內行使	於二〇一八年六月三十日 (佔已發行股份數目百分比)		
徐耀祥	05/06/2013	200,000	(200,000)	-	23.83	06/06/2013-05/06/2018
		200,000	(200,000)	-		06/06/2014-05/06/2018
		200,000	(200,000)	-		06/06/2015-05/06/2018
		200,000	(200,000)	-		06/06/2016-05/06/2018
		200,000	(200,000)	-		06/06/2017-05/06/2018
	小計	1,000,000	(1,000,000)	-		
	07/07/2016	300,000	-	300,000	15.92	08/07/2018-07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2019-07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2020-07/07/2021
	小計	900,000	-	900,000		
合計	1,900,000	(1,000,000)	900,000	(0.03%)		
凌緣庭	05/06/2013	150,000	(150,000)	-	23.83	06/06/2013-05/06/2018
		150,000	(150,000)	-		06/06/2014-05/06/2018
		150,000	(150,000)	-		06/06/2015-05/06/2018
		150,000	(150,000)	-		06/06/2016-05/06/2018
		150,000	(150,000)	-		06/06/2017-05/06/2018
	小計	750,000	(750,000)	-		
	07/07/2016	200,000	-	200,000	15.92	08/07/2018-07/07/2021
		200,000	-	200,000		08/07/2019-07/07/2021
		200,000	-	200,000		08/07/2020-07/07/2021
	小計	600,000	-	600,000		
合計	1,350,000	(750,000)	600,000	(0.02%)		
總計	12,050,000	(5,250,000)	6,800,000			

附註：除上文披露外，於本財政期間內並無任何本公司董事及／或其聯繫人所持有的九龍倉認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政期間內九龍倉並無向任何本公司董事及／或其聯繫人授出任何九龍倉認股權。

(C) 會德豐認股權權益

茲將本公司董事於截至二〇一八年六月三十日止六個月內持有按照會德豐股份認購權計劃授出／可行使的可認購會德豐普通股認股權全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目			每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
		於二〇一八年 一月一日	期內行使	於二〇一八年六月三十日 (佔已發行股份數目百分比)		
徐耀祥	07/07/2016	300,000	-	300,000	36.60	08/07/2018-07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2019-07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2020-07/07/2021
合計		900,000	-	900,000 (0.04%)		

附註：除上文披露外，於本財政期間內並無任何本公司董事及／或其聯繫人所持有的會德豐認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政期間內會德豐並無向任何本公司董事及／或其聯繫人授出任何會德豐認股權。

除上文披露外，根據本公司按香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《標準守則》(或任何其它適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司董事或行政總裁於二〇一八年六月三十日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇一八年六月三十日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團的任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊（「登記冊」）所載，於二〇一八年六月三十日直接或間接佔有本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者（本公司董事不計在內）名稱，以及彼等於該日分別佔有及／或被當作持有權益的有關股數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份數目百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,869,956,608 (61.59%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	1,869,956,608 (61.59%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐被當作持有的股份權益包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited（「LL」）、WF Investment Partners Limited（「WIPL」）、High Fame Investments Limited（「HFIL」）及Wheelock Investments Limited（「WIL」）所持有的權益，其中LL被當作持有253,779,072股股份(8.36%)的權益，WIPL被當作持有1,365,314,536股股份(44.97%)的權益，HFIL被當作持有250,863,000股股份(8.26%)的權益及WIL被當作持有1,869,956,608股股份(61.59%)的權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一八年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

董事資料的變動

- (I) 茲將自本公司上一期年報刊發以來，所有董事在任期過程中酬金金額有所變動的周年酬金(不計入由會德豐、九龍倉及／或其全資附屬公司承擔的任何及所有金額，而相關數字乃折算為整年基準計算)的最新資料臚列如下：

董事	⁽¹⁾ 薪金及各項津貼 港幣千元		⁽²⁾ 酌情性質的周年 現金花紅 港幣千元	
吳天海	3,357	(二〇一七年：1,343)	17,868	(二〇一七年：0)
李玉芳	4,801	(二〇一七年：4,616)	24,879	(二〇一七年：6,000)
徐耀祥 ⁽³⁾	2,193	(二〇一七年：不適用)	0	(二〇一七年：不適用)
凌緣庭	4,503	(二〇一七年：4,012)	13,310	(二〇一七年：6,000)
梁啟亨	1,120	(二〇一七年：420)	1,258	(二〇一七年：0)

(1) 不包括支付予本公司主席每年港幣二十五萬元(二〇一七年：港幣二十五萬元)的主席袍金和每年港幣五萬元(二〇一七年：港幣五萬元)的薪酬委員會成員酬金，以及支付予本公司其他董事每人每年港幣二十萬元(二〇一七年：港幣二十萬元)的董事袍金。

(2) 該等酌情性質的周年花紅金額由僱主單方面釐定／決定。

(3) 徐耀祥先生於二〇一八年六月一日獲委任為副主席兼執行董事。

- (II) 茲將自本公司上一期年報刊發以來，按《上市規則》第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段規定須予披露的本公司董事其它資料之變動臚列如下：

生效日期

吳天海

- 香港總商會
— 卸任主席 二〇一八年五月十八日
- 香港貿易發展局
— 不再擔任理事會成員 二〇一八年五月十八日
- 香港僱主聯合會
— 獲委任為諮議會副主席、理事會副主席及執行委員會成員 二〇一八年五月二十五日

歐肇基

- 智立教育基金有限公司
— 獲委任為審核委員會主席 二〇一八年五月三十一日

購買、出售或贖回證券

於本財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息相關日期

除權基準日	二〇一八年八月二十二日(星期三)
遞交股份過戶文件最後期限	二〇一八年八月二十三日(星期四) 下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一八年八月二十三日(星期四) 下午六時正
派發日期	二〇一八年九月十日(星期一)

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇一八年八月二十三日(星期四)下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處，即位於香港皇后大道東183號合和中心22樓的卓佳證券登記有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一八年八月七日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士和梁啟亨先生，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、梁君彥議員、奚安竹先生、韋理信先生和楊永強教授。

無論股東之前曾否對收取公司通訊(即年報、中期報告書等)之語文版本或方式作出任何選擇並將相關選擇通知本公司，股東皆擁有選擇權(可隨時向本公司發出恰當的預先通知行使該選擇權)，以更改彼／彼等日後收取公司通訊的選擇，包括就收取印刷本而言，更改為只收取英文版本、只收取中文版本、或同時收取英文版本與中文版本，又或就收取日後公司通訊的方式而言，由印刷本更改為使用電子方式(反之亦然)。相關的更改選擇通知須內載相關股東的英文全名、地址及聯絡電話號碼，以及要求更改選擇的指示字句，以郵寄或人手送遞方式送達本公司(由本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司代收，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)或電郵至 wharfrec-ecom@hk.tricorglobal.com。