



**SHUN HO PROPERTY
INVESTMENTS LIMITED**
順豪物業投資有限公司
(股份代號：219)

二零一八年中期報告

公司資料

執行董事

鄭啓文先生 (主席)

許永浩先生

劉金眉女士

黃桂芳女士

(於二零一八年一月二十二日獲委任)

非執行董事

呂馮美儀女士

獨立非執行董事

郭志燊先生

陳儉輝先生

林桂璋先生

公司秘書

顧菁芬女士

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

香港

金鐘道八十八號

太古廣場第一座三十五樓

律師

溫斯頓律師事務所

香港

皇后大道中十五號

置地廣場

告羅士打行二十樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

創興銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

註冊地址

香港中環

雪廠街二十四至三十號

順豪商業大廈三樓

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東一百八十三號

合和中心二十二樓

電話：2980 1333

本公司網站

www.shunho.com.hk

中期業績

順豪物業投資有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣布截至二零一八年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔除稅後而未計及土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為321,000,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：266,000,000港元），增加21%。

中期股息

董事會議決將於二零一九年六月二十七日（星期四）派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股1.95港仙（截至二零一七年六月三十日止六個月：每股1.86港仙）予二零一九年六月十四日（星期五）名列本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年六月十二日（星期三）至二零一九年六月十四日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取中期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年六月十一日（星期二）下午四時三十分前送達香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦理過戶登記手續。

管理層之討論及分析

於回顧期間內，本集團繼續從事其商業物業投資及租賃，並透過其主要附屬公司繼續從事酒店投資及酒店管理等業務。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔除稅後而未計及土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為321,000,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：266,000,000港元），增加21%。

表現

酒店業務

本集團擁有華大酒店投資有限公司（「華大酒店」）之71.09%權益作為其酒店投資附屬公司。本集團及華大酒店現時擁有九間酒店，包括：(1)最佳盛品酒店尖沙咀、(2)華大盛品酒店、(3)華麗酒店、(4)華麗銅鑼灣酒店、(5)華麗海景酒店、(6)華麗都會酒店、(7)華大海景酒店、(8)上海華美國際酒店及(9)位於倫敦之Royal Scot Hotel，合共2,821間酒店客房，本集團為香港最大酒店集團之一。

截至二零一八年六月三十日止六個月華大酒店擁有人應佔華大酒店除稅後而未計及匯兌虧損、投資物業之重估盈利及土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為95,000,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：78,000,000港元），增加22%。華大酒店之酒店收入增加14%及酒店營運溢利增加45%。

最佳盛品酒店尖沙咀已完成翻新工程，即將增加40間酒店客房，正待獲發有關執照。

期內，華大海景酒店之表現可觀，入住率有99.9%，並預期將會於下半年持續。華大海景酒店申請重建為寫字樓最近已獲批准。隨著華大海景酒店重建寫字樓獲批後，該物業由萊坊測計師行有限公司作出估值之價值為2,011,000,000港元。

本集團經營酒店之收入為281,000,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：213,500,000港元），增加32%。

商業物業租金收入

商業物業租金收入來自英國的酒店物業，順豪商業大廈、英皇道633號等辦公室樓宇，與及最佳盛品酒店尖沙咀、華大盛品酒店及華麗酒店等商舖，合共81,000,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：78,000,000港元）。

物業租金收入之分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	變動
Royal Scot Hotel	15,393	16,379	+6%
英皇道633號	49,570	50,802	+2%
順豪商業大廈	11,546	12,219 (附註)	+6%
商舖	1,464	1,260	-14%
總額	<u>77,973</u>	<u>80,660</u>	+3%

附註： 非控制性權益將於簡明綜合損益表中被扣除。

- 期內，英皇道633號及順豪商業大廈等商廈近乎全部租出。辦公室樓宇租金之增加是由於期內之租約到期重續所致。商舖租金之減少是由於最佳盛品酒店尖沙咀一樓之租約屆滿。
- 期內，行政費用（不包括折舊）為19,500,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：18,900,000港元），作為企業管理辦公室開支，包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣費用及辦公室開支之成本。

資金流動

- 於二零一八年六月三十日，本集團包括華大酒店及其附屬公司之整體債務為1,622,000,000港元（於二零一七年十二月三十一日：1,700,000,000港元）。本集團（包括華大酒店及其附屬公司）之資本負債比率為20%（於二零一七年十二月三十一日：22%），按整體債務相對已使用資金計算。

本集團之銀行貸款主要以港元及英鎊面值按浮動利率計算利息。因此，本集團承擔外匯風險及管理層管理及監察該等承擔以確保合時地及有效地執行合適措施。

於二零一八年六月三十日，本集團之僱員數目較二零一七年十二月三十一日之數目並無重大變動。薪酬及福利均參照市場而釐定。

展望未來

- 華大酒店將繼續其酒店經營業務並將透過收購酒店物業或服務式住宅酒店以尋求獲得更多酒店收入。期內，管理層認為華大酒店之酒店收入增加14%及華大酒店之酒店營運溢利增加45%，表現可觀。將來酒店表現的增長將會困難，概因在香港酒店房間供應大量增加、房租及入住率的競爭大、熟手勞工短缺，最重要的是，人民幣匯價大幅貶值，將減弱香港成為中國遊客（佔市場超過70%）之理想旅遊地區。
- 本公司將繼續其於英皇道633號及雪廠街順豪商業大廈之管理及投資及於華大海景酒店之收入。
- 對於整體短期前景而言，本集團之盈利將因酒店業及商業租金之適度增長而受惠。管理層將盡力透過收購可產生收入之物業而尋求收入增長。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料、及董事所知悉，本公司於期內及截至本報告日期已按照上市規則之規定維持指定數額的公眾持股量。

上市證券之購買、出售或贖回

本公司或其任何附屬公司在期內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

董事於上市證券之權益

於二零一八年六月三十日，(a)根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），本公司之董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

本公司

董事姓名	身分	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	彼所控制公司之權益	公司	366,293,999 (附註)	63.18
黃桂芳	實益擁有	個人	6,000	0.00

附註：Omnicco Company Inc.、Mercury Fast Limited及Trillion Resources Limited分別實益擁有本公司之股份（「股份」）281,904,489股(48.62%)、68,139,510股(11.75%)及16,250,000股(2.80%)。鄭啓文先生於上述公司中均擁有控股權益。上述於股份的所有權益均為好倉。

相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身分	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	華大酒店投資 有限公司 (「華大 酒店」) (附註1)	彼所控制公司 之權益	公司	6,360,585,437	71.09
鄭啓文	順豪控股有限公司 (「順豪控股」) (附註2)	彼所控制公司 之權益	公司	216,608,825	71.20
鄭啓文	Trillion Resources Limited (「Trillion Resources」) (附註3)	實益擁有	個人	1	100
黃桂芳	華大酒店	實益擁有	個人	6,425	0.00
黃桂芳	順豪控股	實益擁有	個人	8,100	0.00

附註：

1. 華大酒店，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 順豪控股，本公司之控股公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。
4. 上述於相聯法團股份的所有權益均為好倉。

華大酒店(本公司之附屬公司)於二零一三年十一月十四日舉行之股東特別大會批准採納，並於二零一四年六月十八日舉行之股東週年大會修訂僱員認股權計劃(該「僱員認股權計劃」)。自採納僱員認股權計劃至本報告日期，並無根據僱員認股權計劃授出認股權。

除上述所披露者，於二零一八年六月三十日，(a)根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有任何股份、相關股份或債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女於期內擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或已行使任何該等權利。

主要股東

於二零一八年六月三十日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士（不屬本公司之董事或最高行政人員）擁有本公司股份之權益：

股東姓名	身分	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Mercury Fast Limited (「Mercury」)	實益擁有	68,139,510	11.75
華大酒店 (附註1)	彼所控制公司 之權益	68,139,510	11.75
Omnico Company Inc. (「Omnico」) (附註2)	實益擁有及 彼所控制公司 之權益	350,043,999	60.38
順豪控股 (附註3)	彼所控制公司 之權益	366,293,999	63.18
Trillion Resources (附註3)	彼所控制公司 之權益	366,293,999	63.18
李佩玲 (附註4)	配偶之權益	366,293,999	63.18
Credit Suisse Trust Limited (附註5)	一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04

股東姓名	身分	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Hashim Hashim Abdullah (附註5)	彼所控制公司 之權益	58,225,591	10.04
North Salomon Limited (附註5)	一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04
Saray Capital Limited (附註5)	彼所控制公司 之權益	58,225,591	10.04
Saray Developed Markets Value Fund (附註5)	實益擁有及 一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04
Saray Equities Investment Management (附註5)	投資經理	58,225,591	10.04
Saray Value SPV Asia I (附註5)	實益擁有及 一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04
Shobokshi Hussam (附註5)	一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04

附註：

- Mercury為華大酒店之全資附屬公司。
- Omnico實益擁有股份281,904,489股，同時被視為擁有由Mercury持有之股份68,139,510股之權益，Mercury由華大酒店持有100%權益，華大酒店由本集團擁有71.09%權益，而本公司則直接及間接由Omnico擁有60.38%權益。
- Omnico為順豪控股之全資附屬公司，順豪控股由Trillion Resources直接及間接擁有71.20%權益，而Trillion Resources則由鄭啓文先生全資擁有。因此，順豪控股及Trillion Resources因其在Omnico及順豪控股另一間附屬公司（該附屬公司實益擁有股份16,250,000股，佔2.80%）中擁有直接或間接權益而被視為擁有股份366,293,999股，佔63.18%之權益。
- 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生（本公司之董事）於該等股份之權益而被視為擁有股份366,293,999股之權益。

5. Saray Developed Markets Value Fund實益持有股份30,591,785股。Saray Value SPV Asia I實益持有股份27,633,806股。Saray Value SPV Asia I及Saray Developed Markets Value Fund均為Saray Equities Investment Management之全資附屬公司。因此，Saray Developed Markets Value Fund擁有一致行動人士之權益股份27,633,806股及Saray Value SPV Asia I擁有一致行動人士之權益股份30,591,785股。Saray Equities Investment Management由Saray Capital Limited持有100%。Saray Capital Limited由Hashim Hashim Addullah持有45%。因此，根據證券條例第317條及318條，Saray Developed Markets Value Fund、Saray Value SPV Asia I、Saray Equities Investment Management、Saray Capital Limited及Hashim Hashim Addullah持有權益的股份總數為58,225,591股。

根據證券條例第317條，Shobokshi Hussam、North Salomon Limited、Saray Value SPV Asia I及Saray Developed Markets Value Fund均為根據證券條例第317條所指的協議的人士。North Salomon Limited由Credit Suisse Trust Limited持有100%。因此，根據證券條例第317條及318條，Shobokshi Hussam、North Salomon Limited及Credit Suisse Trust Limited持有權益的股份總數為58,225,591股。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券條例第336條而須由本公司存備的登記冊所載，概無任何人士（本公司之董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

獨立審閱

截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由企業之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獨立審閱報告載於本中期報告第13頁內。此外，中期業績及二零一八年年中期報告已由本集團審核委員會審閱。

企業管治

(a) 遵守企業管治守則

在截至二零一八年六月三十日止六個月內，除下列偏離外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則之全部守則條文：

守則條文第A.2.1條：主席與行政總裁不應由一人同時兼任

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啓文先生現兼任本公司的主席與行政總裁。董事會認為鄭先生兼任主席及行政總裁可以為本集團提供穩健及一貫的領導，利於本公司戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。

守則條文第A.4.1條：非執行董事的委任應有指定任期

除了三名非執行董事之外，本公司之所有董事（包括執行或非執行董事）並無指定任期。根據本公司組織章程細則，每名董事（包括執行或非執行董事）須最少每三年輪流退任一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保其企業管治水平與企業管治守則的規定同等嚴格。

守則條文第A.5.2條：提名委員會應履行載列於(a)至(d)段的責任

本公司採納的提名委員會職權範圍已遵守守則條文第A.5.2條，惟提名委員會並無責任挑選提名有關人士出任董事。大部份提名委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識。上述責任應由董事會負責。

守則條文第B.1.2條：薪酬委員會在職權範圍方面最低限度應包括(a)至(h)段的責任

本公司採納的薪酬委員會職權範圍已遵守守則條文第B.1.2條，惟薪酬委員會並無責任批准管理層的薪酬建議、批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償、以及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。大部份薪酬委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識。上述責任應由董事會負責。

(b) 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事於期內均已遵守標準守則所載規定標準。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零一八年八月十七日

簡明綜合財務報表的審閱報告

Deloitte.

德勤

致順豪物業投資有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

吾等已審閱列載於第14頁至第46頁順豪物業投資有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括於二零一八年六月三十日的簡明綜合財務狀況表，與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、總全面收益表、權益變動表、現金流量表，以及若干附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則，中期財務資料報告必須遵照其相關規定和香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）而編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本簡明綜合財務報表。吾等的責任是根據吾等的審閱對本簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等與貴公司雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告，除此以外，吾等的報告書不可用作其他用途。吾等概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。本簡明綜合財務報表之審閱工作包括主要向負責財務及會計事務的人員詢問，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表任何審核意見。

結論

根據吾等的審閱工作，吾等並無察覺到任何事項，使吾等相信本簡明綜合財務報表在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號的規定而編製。

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一八年八月十七日

簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收入	3	361,840	291,638
銷售成本		(2,353)	(2,261)
其他服務成本		(156,489)	(126,375)
物業、機器及設備之折舊及 預付土地租賃費用回撥		<u>(49,434)</u>	<u>(39,177)</u>
毛利額		153,564	123,825
投資物業之公平值升值	11	202,635	186,120
其他收入及支出及盈利及虧損		5,948	(18,974)
行政費用		(23,453)	(22,878)
— 折舊		(3,945)	(4,014)
— 其他		(19,508)	(18,864)
財務成本	5	<u>(15,654)</u>	<u>(6,109)</u>
除稅前溢利		323,040	261,984
所得稅費用	6	<u>(24,509)</u>	<u>(18,135)</u>
本期溢利	7	<u>298,531</u>	<u>243,849</u>
本期溢利歸屬於：			
本公司擁有人		278,388	234,889
非控制性權益		<u>20,143</u>	<u>8,960</u>
		<u>298,531</u>	<u>243,849</u>
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		<u>54.41</u>	<u>45.91</u>
攤薄後		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合總全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
本期溢利	<u>298,531</u>	<u>243,849</u>
其他全面(支出)收益		
其後不會重新歸類至損益表之項目		
於其他全面收益內呈列公平值之 股權投資之公平值虧損	<u>(3,441)</u>	<u>-</u>
可能會在其後重新歸類至損益表之項目		
因換算海外經營而產生之匯兌差異	(11,253)	50,314
可供出售投資之公平值盈利	<u>-</u>	<u>13,411</u>
	<u>(11,253)</u>	<u>63,725</u>
本期其他全面(支出)收益	<u>(14,694)</u>	<u>63,725</u>
本期全面收益總額	<u>283,837</u>	<u>307,574</u>
全面收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	267,941	280,190
非控制性權益	<u>15,896</u>	<u>27,384</u>
	<u>283,837</u>	<u>307,574</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	10	3,809,183	3,820,845
預付土地租賃費用		28,675	29,528
投資物業	11	4,825,685	4,638,300
發展中物業	12	74,800	74,157
可供出售投資	13	–	174,995
於其他全面收益內呈列公平值之 股權投資	13	169,659	–
		8,908,002	8,737,825
流動資產			
存貨		1,190	1,240
預付土地租賃費用		850	862
貿易及其他應收帳款	14	23,571	30,511
其他按金及預付款項		12,927	10,549
銀行結餘及現金		931,038	901,569
		969,576	944,731
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	15	36,195	35,865
已收租金及其他按金		16,851	14,062
合約負債		7,574	–
欠一中介控股公司之款項	18a	–	5,420
欠最終控股公司之款項		–	2,502
稅務負債		30,395	11,573
銀行貸款	16	502,227	536,969
		593,242	606,391
淨流動資產		376,334	338,340
總資產減流動負債		9,284,336	9,076,165

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	17	1,084,887	1,084,887
儲備		<u>5,772,619</u>	<u>5,528,928</u>
歸屬於本公司擁有人之權益		6,857,506	6,613,815
非控制性權益		<u>1,115,607</u>	<u>1,115,928</u>
總權益		<u>7,973,113</u>	<u>7,729,743</u>
非流動負債			
銀行貸款	16	1,119,313	1,155,604
已收租金按金		30,678	32,160
遞延稅務負債		<u>161,232</u>	<u>158,658</u>
		<u>1,311,223</u>	<u>1,346,422</u>
		<u>9,284,336</u>	<u>9,076,165</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人											
	股本 千港元	股本儲備 千港元 (附註a)	物業 重估儲備 千港元 (附註b)	證券 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	由一附屬 公司持有之 本公司股份 千港元 (附註c)	其他儲備 千港元 (附註d)	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控制性 權益 千港元	總額 千港元
於二零一七年一月一日 (經審核)	1,084,887	4,181	50,186	81,821	263	(62,717)	(12,271)	498,660	4,150,075	5,795,085	1,055,175	6,850,260
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	234,889	234,889	8,960	243,849	
因換算海外經營而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	35,767	-	-	35,767	14,547	50,314	
可供出售投資之公平值盈利	-	-	-	9,534	-	-	-	-	9,534	3,877	13,411	
本期全面收益總額	-	-	-	9,534	-	35,767	-	-	234,889	280,190	27,384	307,574
應付截至二零一六年十二月三十一日 止年度之末期股息 (附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,181)	(21,181)	-	(21,181)
應付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,562)	(14,562)
於二零一七年六月三十日 (未經審核)	<u>1,084,887</u>	<u>4,181</u>	<u>50,186</u>	<u>91,355</u>	<u>263</u>	<u>(26,950)</u>	<u>(12,271)</u>	<u>498,660</u>	<u>4,363,783</u>	<u>6,054,094</u>	<u>1,067,997</u>	<u>7,122,091</u>
於二零一八年一月一日 (經審核)	1,084,887	4,181	50,186	84,367	263	(9,351)	(12,271)	498,660	4,912,893	6,613,815	1,115,928	7,729,743
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	278,388	278,388	20,143	298,531
股權投資之公平值虧損	-	-	-	(2,447)	-	-	-	-	(2,447)	(994)	(3,441)	
因換算海外經營而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	(8,000)	-	-	(8,000)	(3,253)	(11,253)	
本期全面 (支出) 收益總額	-	-	-	(2,447)	-	(8,000)	-	-	278,388	267,941	15,896	283,837
已付截至二零一七年十二月三十一日 止年度之末期股息 (附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,250)	(24,250)	-	(24,250)
已付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,217)	(16,217)
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	<u>1,084,887</u>	<u>4,181</u>	<u>50,186</u>	<u>81,920</u>	<u>263</u>	<u>(17,351)</u>	<u>(12,271)</u>	<u>498,660</u>	<u>5,167,031</u>	<u>6,857,506</u>	<u>1,115,607</u>	<u>7,973,113</u>

附註：

- 股本儲備指於一九八八年六月二十八日因本公司之股本減值而產生。
- 倘有關物業被出售，由物業、機器及設備轉撥往投資物業時而被凍結之物業重估儲備將轉往保留溢利。
- 由一附屬公司持有之本公司股份指在該企業成為本公司之附屬公司時，該企業所持有本公司股份之帳面值。
- 其他儲備由往年增購附屬公司之額外權益或並無失去控制權下出售附屬公司之部份權益而產生。

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	208,479	137,269
(用於) 來自投資業務之現金淨額		
發展中物業之支出	(851)	(8,862)
購入物業、機器及設備	(3,703)	(1,762)
收購一附屬公司之已付定金	-	(100,000)
收購附屬公司之款項	21 (38,191)	(19,905)
出售物業、機器及設備之收益	122	90
已抵押銀行存款之減少	-	446,587
	(42,623)	316,148
(用於) 來自融資活動之現金淨額		
已付利息	(15,712)	(5,806)
新增銀行貸款	-	447,025
銀行貸款之還款	(65,034)	(369,492)
已付予股東之股息	(51,975)	-
欠一中介控股公司款項之還款	-	(15,103)
欠一中介控股公司之貸款	-	14,800
欠最終控股公司款項之還款	(2,502)	-
	(135,223)	71,424
現金及現金等價物之增加淨額	30,633	524,841
期初之現金及現金等價物	901,569	419,614
外匯兌換率變動之影響	(1,164)	1,827
期終之現金及現金等價物， 相當於銀行結餘及現金	931,038	946,282

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會（「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」，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定而編製。

包括於本簡明綜合財務報表作為供比較的數字之截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料，並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他相關於該等法定財務報表資料如下：

本公司已按照《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部份所要求向公司註冊處交付截至二零一七年十二月三十一日止年度財務報表。

本公司的核數師已就有關財務報表出具核數師報告。該核數師報告為無保留意見的；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表按歷史成本基準而編製，以公平值計量之投資物業及若干金融工具則除外。

除了因應用新訂及修訂之香港財務報告準則而變動之會計政策外，截至二零一八年六月三十日止六個月之本簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用

於本中期期間，本集團於編製本集團之簡明綜合財務報表時，首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之新訂及修訂本，此等香港財務報告準則於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基準的付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號（修訂本）	與香港財務報告準則第4號保險合約一併 應用的香港財務報告準則 第9號金融工具
香港會計準則第28號（修訂本）	香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期年度改進之一部分
香港會計準則第40號（修訂本）	轉移投資物業

根據相關準則及修訂之過渡條文已採用新訂及經修訂之香港財務報告準則，而導致會計政策、已呈報金額及／或披露的變動如下文所述。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益對會計政策的影響及改變

本集團於本中中期間首次採用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建造合約及相關詮釋。

本集團於下列主要來源確定收入：

- 酒店營運
- 物業投資
- 證券投資

本集團已追溯採用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期二零一八年一月一日確認。初始應用日期的任何差額於期初保留溢利 (或其他部分權益，倘適用) 中確認，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將準則追溯用於於二零一八年一月一日尚未完成的合約。

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策的主要改變

香港財務報告準則第15號引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時 (或就此) 確認收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團於履行履約責任時 (或就此) 確認收入，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收入。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益對會計政策的影響及改變 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策的主要改變 (續)

履約責任指一項或一組明確的貨品及服務或基本相同的一系列明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，商品或服務的控制權在一段時間內轉移，而收益確認會按一段時間內已完成相關履約責任的進度進行：

- 在本集團履約時客戶同時收取及耗用由本集團履約所帶來的利益；
- 本集團履約創設及提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可享有強制執行權，以收回至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確商品或服務的控制權時確認。

合同資產指本集團向客戶轉讓商品或服務而作為交換有權收取代價但尚未成為無條件的權利。合同資產根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項代表本集團對代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合同負債指本集團向客戶轉讓本集團已收取代價（或代價到期應付）的貨品或服務的義務。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益對會計政策的影響及改變 (續)

2.1.2 初始應用香港財務報告準則第15號之影響概述

應用香港財務報告準則第15號於本中期期間對確認之時間及金額，以及對二零一八年一月一日本集團之保留溢利並無重大影響。

於二零一八年一月一日，因應用香港財務報告準則第15號後而將先前計入已收租金及其他按金的來自就客戶就酒店服務合約預收款項6,393,000港元重新分類至合約負債。

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及相應的其他香港財務報告準則相關修訂。香港財務報告準則第9號引入新要求：i)金融資產及金融負債的分類及計量、ii)金融資產的預期信貸虧損及iii)一般對沖會計法。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即是將分類及計量規定（包括減值）追溯應用於二零一八年一月一日（初始應用日期）尚未取消確認的工具，且並無將該等規定應用於於二零一八年一月一日已取消確認的工具。於二零一七年十二月三十一日的帳面值與於二零一八年一月一日的帳面值之間的差額於期初保留溢利及權益的其他部分中確認，並無重列比較資料。

因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，所以若干比較資料可能無法比較。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用 (續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策的主要改變

金融資產的分類及計量

因客戶合約而產生的貿易應收帳款初步按香港財務報告準則第15號計量。

所有屬於香港財務報告準則第9號範圍內的已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減減值計量的非上市股本投資。

符合下列條件之債務工具其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 金融資產合約條款於特定日期產生僅屬本金及尚未償還本金的利息付款的現金流量。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用 (續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策的主要改變 (續)

金融資產的分類及計量 (續)

於其他全面收益內呈列公平值之股權投資 (「於其他全面收益內呈列公平值之股權投資」)

於首次應用／初步確認日期，本集團可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，指定股權投資為按公平值透過其他全面收益列帳類別。

按公平值透過其他全面收益列帳之股權投資乃初步按公平值加交易成本計量。其後，股權投資按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於證券重估儲備內累計；無須作減值評估。累計收益或虧損於出售股本投資時將不會重新分類至損益表，並將轉撥至保留溢利／將繼續保留於證券重估儲備。

當本集團根據香港財務報告準則第9號確認收取股息的權利時，該等股權投資的股息於損益表內確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益表內「收入」項目中。

本公司董事根據於二零一八年一月一日存在的事實及情況，審閱及評估本集團於當日的金融資產。本集團金融資產的分類及計量變動及其影響於附註2.2.2詳述。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用 (續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策的主要改變 (續)

預期信貸虧損模式下的減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產 (包括貿易及其他應收帳款) 的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告期末更新, 以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具於預計全期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反, 12個月預期信貸虧損 (「12個月預期信貸虧損」) 指預計於報告期末後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗, 並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直確認貿易應收帳款的全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具重大結餘的債務人進行個別評估及/或採用具合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言, 本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備, 除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升, 則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應以全期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時, 本集團比較金融工具於報告期末出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時, 本集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料, 包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用 (續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策的主要改變 (續)

預期信貸虧損模式下的減值 (續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所在監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用 (續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策的主要改變 (續)

預期信貸虧損模式下的減值 (續)

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即違約損失程度）及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據評估。

一般而言，預期信貸虧損按本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額估計，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

利息收入按金融資產的總帳面值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團通過調整所有金融工具的帳面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，貿易應收帳款除外，此種情況下透過虧損撥備帳確認相應調整。

於二零一八年一月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號規定，使用毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理且可靠資料審閱並評估本集團現有金融資產是否出現減值。評估之結果及影響於附註2.2.2詳述。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用 (續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變 (續)

2.2.2 初始應用香港財務報告準則第9號之影響概述

從可供出售投資轉為於其他全面收益內呈列公平值之股權投資

本集團選擇於其他全面收益呈列先前分類為可供出售投資的股本投資公平值變動，其中1,895,000港元為先前根據香港會計準則第39號按成本計量的非上市股本投資。於初始應用香港財務報告準則第9號的日期，174,995,000港元由可供出售投資重新分類至於其他全面收益內呈列公平值之股權投資。任何先前按成本扣除減值列帳之該等非上市股本投資之公平值盈利／虧損於二零一八年一月一日調整至於其他全面收益內呈列公平值之股權投資及證券重估儲備。與先前按公平值列帳的該等投資有關的公平值盈利約84,367,000港元繼續於證券重估儲備內累計。

預期信貸虧損模式下的減值

應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式對本集團於二零一八年一月一日確認之累計減值虧損金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額並無重大影響，預期信貸虧損撥備主要來自貿易及其他應收帳款。

除上文披露者外，於本中期間應用香港財務報告準則的其他修訂對該等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或所載披露並無重大影響。

3. 收入

收入指經營酒店收入、物業租金收入及股息收入之總額，並分析如下：

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營酒店收入 (附註)	281,007	213,450
物業租金收入	80,660	77,973
股息收入	173	215
	<u>361,840</u>	<u>291,638</u>

附註：

酒店服務分類收入之分類。

	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一七年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
貨品或服務種類 (收入確認之時間)：		
房租收入及其他配套服務 (經一段時間確認)	270,205	203,300
食物及飲料 (即時確認)	10,802	10,150
	<u>281,007</u>	<u>213,450</u>

	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一七年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
市場區域：		
香港	271,208	203,129
中華人民共和國 (「中國」)	9,799	10,321
	<u>281,007</u>	<u>213,450</u>

4. 分類資料

本集團之經營及可呈報分類，根據匯報予主要營運決策人士（即本公司主席）之資料以作資源分配及表現評估之用途，其分類如下：

1. 酒店服務 — 最佳盛品酒店尖沙咀
2. 酒店服務 — 華大盛品酒店
3. 酒店服務 — 上海華美國際酒店
4. 酒店服務 — 華麗銅鑼灣酒店
5. 酒店服務 — 華麗海景酒店
6. 酒店服務 — 華麗酒店
7. 酒店服務 — 華麗都會酒店
8. 酒店服務 — 華大海景酒店
9. 物業投資 — 英皇道633號
10. 物業投資 — 順豪商業大廈
11. 物業投資 — 商舖
12. 物業投資 — 酒店
13. 證券投資

有關以上分類資料呈報如下。

4. 分類資料 (續)

下列為本集團於回顧期內按經營及可呈報分類之收入及業績之分析：

	分類收入		分類溢利	
	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
酒店服務	281,007	213,450	72,894	47,281
— 最佳盛品酒店尖沙咀	31,652	27,927	2,842	1,413
— 華大盛品酒店	40,858	36,298	15,463	12,827
— 上海華美國際酒店	9,799	10,321	1,548	2,314
— 華麗銅鑼灣酒店	32,803	28,263	8,301	5,199
— 華麗海景酒店	50,669	42,618	20,348	13,834
— 華麗酒店	53,184	46,927	12,813	7,802
— 華麗都會酒店	25,030	21,096	7,479	3,892
— 華大海景酒店	37,012	—	4,100	—
物業投資	80,660	77,973	283,132	262,449
— 英皇道633號	50,802	49,570	210,700	188,230
— 順豪商業大廈	12,219	11,546	49,558	52,442
— 商舖	1,260	1,464	1,260	1,464
— 酒店	16,379	15,393	21,614	20,313
證券投資	173	215	173	215
	<u>361,840</u>	<u>291,638</u>	<u>356,199</u>	<u>309,945</u>
其他收入及支出及				
盈利及虧損			5,948	(18,974)
中央行政成本及董事酬金			(23,453)	(22,878)
財務成本			(15,654)	(6,109)
除稅前溢利			<u>323,040</u>	<u>261,984</u>

4. 分類資料 (續)

分類溢利指並無分配中央行政成本、董事酬金、其他收入及支出及盈利及虧損與及財務成本下，每項分類所賺得之溢利。此項計算經已向主要營運決策人士（即本公司主席）匯報，以作資源分配及表現評審之用途。

上述所呈報之收入指外來客戶所帶來之收入。在本期及前期，並無系內分類銷售。

下列為本集團按經營及可呈報分類之資產及負債之分析：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分類資產		
酒店服務	3,755,063	3,810,281
— 最佳盛品酒店尖沙咀	395,654	404,382
— 華大盛品酒店	320,926	323,903
— 上海華美國際酒店	74,748	77,172
— 華麗銅鑼灣酒店	331,859	338,392
— 華麗海景酒店	505,781	509,464
— 華麗酒店	733,242	749,007
— 華麗都會酒店	396,839	401,034
— 華大海景酒店	996,014	1,006,927
物業投資	4,834,341	4,646,359
— 英皇道633號	2,967,023	2,807,120
— 順豪商業大廈	820,593	782,795
— 商舖	211,000	211,000
— 酒店	835,725	845,444
證券投資	169,659	176,263
未分配資產	8,759,063	8,632,903
	1,118,515	1,049,653
綜合資產	9,877,578	9,682,556

4. 分類資料 (續)

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分類負債		
酒店服務	34,804	27,243
— 最佳盛品酒店尖沙咀	7,397	6,698
— 華大盛品酒店	4,704	3,618
— 上海華美國際酒店	1,853	1,296
— 華麗銅鑼灣酒店	3,856	2,599
— 華麗海景酒店	4,882	3,732
— 華麗酒店	5,286	4,349
— 華麗都會酒店	2,644	1,357
— 華大海景酒店	4,182	3,594
物業投資	51,286	41,697
— 英皇道633號	32,221	32,045
— 順豪商業大廈	8,290	8,050
— 商舖	1,547	1,547
— 酒店	9,228	55
證券投資	2	2
未分配負債	86,092	68,942
	1,818,373	1,883,871
綜合負債	1,904,465	1,952,813

作為監察分類表現及在分類之間作資源分配之用途：

- 所有資產分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業資產（包括若干物業、機器及設備）及銀行結餘及現金則除外；及
- 所有負債分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業負債、欠一中介控股公司之款項、欠最終控股公司之款項、銀行貸款及應繳稅款及遞延稅務負債則除外。

5. 財務成本

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行貸款	15,654	5,806
欠一中介控股公司之款項 (附註18a)	—	303
	<u>15,654</u>	<u>6,109</u>

6. 所得稅費用

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	18,946	15,925
中國	339	526
英國	2,713	1,145
	<u>21,998</u>	<u>17,596</u>
往年度超額撥備		
英國	(63)	—
	<u>21,935</u>	<u>17,596</u>
遞延稅項	2,574	539
	<u>24,509</u>	<u>18,135</u>

香港利得稅乃根據管理層預計整個財政年度之加權平均全年收入稅率所作之最佳估量而確認。截至二零一八年六月三十日止六個月，所用之年度稅率為16.5% (截至二零一七年六月三十日止六個月：16.5%)。

6. 所得稅費用 (續)

在中國及英國產生之利得稅乃根據管理層對有關司法地區按整個財政年度之預計加權平均全年收入稅率所作之最佳估量而確認。

歸屬於由本集團之中國附屬公司所賺得之未分派保留溢利之遞延稅務負債之暫時差異金額102,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月:160,000港元)已於截至二零一八年六月三十日止六個月之損益表中扣除。

7. 本期溢利

截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
---	---

本期溢利經已扣除(計及):

預付土地租賃費用回撥	425	411
物業、機器及設備之折舊	52,954	42,780
銀行存款利息(附註)	(5,000)	(1,441)
出售物業、機器及設備之虧損(附註)	79	254
匯兌虧損(附註)	-	21,094

附註: 該金額已包括在其他收入及支出及盈利及虧損內。

8. 股息

於二零一八年六月三十日止六個月內，就截至二零一七年十二月三十一日止年度宣派及應支付予股東之末期股息為每股4.74港仙，金額為24,250,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：就截至二零一六年十二月三十一日止年度已支付予股東之末期股息為每股4.14港仙，金額為21,181,000港元）。

截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息為每股1.95港仙，金額為9,976,000港元經由董事會宣派（截至二零一七年六月三十日止六個月：每股1.86港仙，金額為9,516,000港元）。

該分派並不包括由本集團之一附屬公司持有之68,140,000股。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本期之溢利278,388,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：234,889,000港元）及期內已發行股份511,613,000股（截至二零一七年六月三十日止六個月：511,613,000股）計算。在計算每股盈利所採納之股份數目已經已撇除由一附屬公司持有本公司之股份。

概因在本期及前期並未存有潛在普通股股份，故並未列出本期及前期之攤薄後每股盈利。

10. 物業、機器及設備

截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團購入傢俬、裝置及設備2,990,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：970,000港元），汽車713,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：792,000港元），及經收購一附屬公司而購入之租賃土地及樓宇38,191,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：19,905,000港元）。

期內，本集團出售物業、機器及設備，帳面值為201,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：344,000港元）。

11. 投資物業

本集團之投資物業於二零一八年六月三十日之公平值經由戴德梁行有限公司及Knight Frank LLP (二零一七年十二月三十一日：戴德梁行有限公司及Allsop LLP) (與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師) 按該日進行估值之基準而達致。對該等物業所作出之估值報告經由戴德梁行有限公司之董事 (彼為香港測量師學會會員) 及Knight Frank LLP之合夥人 (彼為皇家特許測量師學會會員) 所簽署，該等估值乃採納收入資本化法及參照在現行市況下之可比較銷售交易去評估投資物業之市值。

本集團之投資物業總帳面值約4,720,000,000港元 (二零一七年十二月三十一日：4,532,000,000港元) 於呈報期末以經營租賃之形式租出。期內，並不產生收入的投資物業之支出費用並不重大。截至二零一八年六月三十日止六個月之投資物業之公平值變動所得盈利202,635,000港元已直接於損益表中確認 (截至二零一七年六月三十日止六個月：186,120,000港元)。

在估計物業之公平值時，該物業之最有效及最佳用途為其現時用途。

收入資本化計算法考慮目前現有租約之現時租金及日後潛在復歸收入之市場水平，將全部租出物業之租金資本化，以按公開市場基準估計該等物業之價值。按此估值方法，租金收入分為於目前現有租期內之現時租金收入及餘下土地租約期內之日後潛在復歸租金收入。年期價值涉及將目前現有租期內之現時租金收入資本化。於租期滿後，復歸價值於餘下租賃期內被視作目前市值租金，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，估值師已考慮年期回報率及復歸回報率，採用年期回報率將於估值日之目前現時租金收入資本化，而採用復歸回報率來轉換復歸租金收入。

12. 發展中物業

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團就酒店物業而引致之建築成本為851,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：8,575,000港元）。

截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團已將208,000港元由發展中物業轉至物業、機器及設備項下之裝置、傢俬及設備。

13. 於其他全面收益內呈列公平值之股權投資／可供出售投資

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於香港之上市權益證券，按公平值	-	173,100
非上市權益投資，按成本	-	1,895
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資	169,659	-
	169,659	174,995

14. 貿易及其他應收帳款

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收帳款	16,131	26,413
其他應收帳款	7,440	4,098
	<u>23,571</u>	<u>30,511</u>

除了給予酒店之旅遊代理及若干客戶30至60日之信貸期外，本集團並無給予客戶任何信貸期。下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應收帳款之帳齡分析：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
尚未到期	15,381	25,489
過期：		
0－30日	701	865
31－60日	31	57
61－90日	18	2
	<u>16,131</u>	<u>26,413</u>

15. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付帳款	4,484	4,163
其他應付帳款及預提帳款 (附註)	31,711	31,702
	<u>36,195</u>	<u>35,865</u>

下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應付帳款之帳齡分析：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	4,431	3,776
31 – 60日	42	378
61 – 90日	11	9
	<u>4,484</u>	<u>4,163</u>

附註：其他應付帳款及預提帳款包括應付建築成本為2,502,000港元（二零一七年十二月三十一日：2,502,000港元）。

16. 銀行貸款

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已抵押銀行貸款	<u>1,621,540</u>	<u>1,692,573</u>
不包含即時還款條款之銀行貸款之帳面值：		
須於自呈報期末起計一年內償還	61,151	61,536
毋須於自呈報期末起計一年內償還	<u>1,119,313</u>	<u>1,155,604</u>
	<u>1,180,464</u>	<u>1,217,140</u>
包含即時還款條款之銀行貸款之帳面值 (於流動負債項下列出)，惟：		
須於自呈報期末起計一年內償還	258,941	262,370
於流動負債項下列出，毋須於自呈報期末起 計一年內償還	<u>182,135</u>	<u>213,063</u>
	<u>441,076</u>	<u>475,433</u>
	<u>1,621,540</u>	<u>1,692,573</u>
於流動負債項下列出之款項	502,227	536,969
於非流動負債項下列出之款項	<u>1,119,313</u>	<u>1,155,604</u>
	<u>1,621,540</u>	<u>1,692,573</u>

所有本集團之銀行貸款為浮動利率貸款。該等銀行貸款以本集團若干資產作為抵押，如附註20內所披露。實際年利率為1.89%（二零一七十二月三十一日：年利率為1.79%）。

17. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
普通股		
已發行及已繳足：		
於二零一七年一月一日（經審核）、		
二零一七年六月三十日（未經審核）、		
二零一七年十二月三十一日（經審核）		
及二零一八年六月三十日（未經審核）	<u>579,753</u>	<u>1,084,887</u>

於二零一八年六月三十日，由本集團之一附屬公司持有本公司之已發行股份 68,140,000 股（二零一七年十二月三十一日：68,140,000 股）。根據香港公司條例，作為本公司股東之本集團成員，無權在本公司之會議上表決。

18. 關連人士交易

除披露於簡明綜合財務報表外，本集團與關連人士於期內有下列各項交易：

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
順豪控股有限公司 (本公司之中介控股公司) 及其附屬公司*		
就提供行政設施收取之企業管理費收入	75	50
利息開支 (附註a)	-	303
已付／應付股息	14,106	12,064
主要管理層人員之薪酬 (附註b)	<u>7,727</u>	<u>6,719</u>

* 不包括本公司及其附屬公司

18. 關連人士交易 (續)

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，欠一中介控股公司之貸款為無抵押、免息並應於二零一八年六月二十八日償還。該筆欠款已於截至二零一八年六月三十日止六個月內全部清還。
- (b) 主要管理層人員之薪酬包括歸屬予該人員之短期及離職後福利。

19. 項目／資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團就發展中物業開支之已訂約但尚未於簡明綜合財務報表撥備之尚餘承擔為400,000港元（二零一八年六月三十日：無）。

20. 資產／收入之抵押

於呈報期末，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 於二零一八年六月三十日，本集團之投資物業與及物業、機器及設備之帳面值分別約4,006,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：3,856,000,000港元）及3,447,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：3,478,000,000港元）；
- (b) 於二零一八年六月三十日，若干附屬公司之已抵押股份之總資產淨值約1,131,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：1,159,000,000港元）；及
- (c) 轉讓本集團租金及酒店收入。

21. 收購附屬公司

於二零一八年三月二十日，本公司之附屬公司Babenna Limited簽訂一份協議收購騰中有限公司（「騰中」）之股本權益100%，作價38,191,000港元。該收購已於截至二零一八年六月三十日止六個月內完成。騰中之主要業務為持有一間位於香港之物業。因此，該交易作為收購資產入帳。騰中對本集團自收購當日起至呈報期末期間之溢利貢獻並不重大。

22. 金融工具之公平值計量

按經常基準計量公平值之本集團之金融資產公平值

本集團之若干金融資產於每個呈報期末按公平值計量。以下列表提供有關如何釐定所述金融資產之公平值(尤其是所用之估值技巧及輸入數據)之資料及提供公平值等級制度之級別之資料,從而按計量公平值的輸入數據的可觀察程度作出分類(第一級別至第三級別)。

- 第一級別公平值計量為根據相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)而達致;
- 第二級別公平值計量為根據不論直接地(即價格)或間接地(即由價格所引伸而得)之輸入數據而達致,惟包含在第一級別內就資產或負債可觀察而得之報價則除外;及
- 第三級別公平值計量為根據估值技巧而達致,該估值技巧包括資產或負債之輸入數據而該輸入數據並不是根據可觀察市場數據(不可觀察之輸入數據)。

金融資產	公平值於		公平值等級制度	估值技巧及 主要輸入數據
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)		
於其他全面收益內呈列 公平值之上市股本證券	169,659	173,100	第一級別	於活躍市場之 買入報價

本公司之董事認為於簡明綜合財務報表按攤銷成本入帳之其他金融資產及金融負債之帳面值與其公平值相近。