

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



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

於二零一八年十二月三十一日止六個月（「中期年度」）內，集團錄得未經審核股東應佔純利為十六億六千四百六十萬港元。二零一七年十二月三十一日止六個月（「上個中期年度」）內之未經審核純利為五十四億零一百一十萬港元，上個中期年度內，信和置業有限公司（「信和置業」）出售位於成都的信和·御龍山物業發展項目百分之八十的股權，並錄得一項一次性出售附屬公司的事項收益二十九億四千九百四十萬港元，及一項保留百分之二十權益的公平值收益三億九千七百五十萬港元。在扣除一次性的出售收益及保留信和·御龍山百分之二十權益的公平值收益後，集團上個中期年度的純利為二十億五千四百二十萬港元。中期年度之每股盈利為零點九一港元（二零一七：三點零九港元）。中期年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之四億六千二百八十萬港元，上個中期年度之重估盈餘（扣減遞延稅項）為四億五千三百四十萬港元。

在扣除中期年度投資物業公平值變動影響，集團股東應佔基礎溢利為十二億五千七百九十萬港元（二零一七：四十六億五千零三十萬港元，重列）。每股基礎盈利為零點六九港元（二零一七：二點六六港元，重列）。在扣除一次性出售位於成都的信和·御龍山百分之八十的股權收益後，集團上個中期年度之基礎溢利為十七億零九十萬港元。

未經審核的中期年度業績經由本公司之核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。集團採納於會計年度生效的《香港財務報告準則》，並以其中適用於本集團的準則而編製。

股息

董事會宣布於二零一九年四月二十四日派發中期息每股十四仙，給予在二零一九年三月十九日名列於本公司股東名冊之股東。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零一九年三月二十五日寄予各股東。預期股息單及股票將約於二零一九年四月二十四日發送給股東。

業務回顧

信和置業之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零一八年十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司（「本公司」）持有信和置業百分之五十三點九權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

（一）銷售活動

中期年度內，信和置業物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為二十一億四千六百五十萬港元（二零一七：四十五億六千零二十萬港元）。

信和置業物業銷售總收入主要來自出售位於粉嶺的囍逸（售出百分之九十八）、元朗的朗屏8號（售出百分之九十九）及白石角的天賦海灣（售出百分之九十九）之住宅單位，以及出售御金·國峯、逸瓏園及朗屏8號之車位。

中期年度內，信和置業推出兩個住宅項目發售。項目為位於觀塘的凱滙，共有一千九百九十九個住宅單位（售出百分之七十五），及位於長沙灣的一號九龍道，共有一百個住宅單位（售出百分之六十七）。中期年度後，信和置業於二零一九年一月推出位於白石角的逸瓏灣8，共有五百二十八個住宅單位，售出約百分之五十。至今，凱滙、逸瓏灣8及一號九龍道為信和置業帶來約一百九十三億港元之應佔物業銷售收入。

(二) 土地儲備

於二零一八年十二月三十一日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約二千一百七十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十、住宅佔百分之三十六、工業佔百分之十一、停車場佔百分之七及酒店佔百分之六。以土地狀況劃分，發展中物業為九百一十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百九十萬平方呎，及已完成之銷售物業為七十萬平方呎。信和置業將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

中期年度內，信和置業從香港特別行政區政府購入一幅在香港的地皮，應佔總樓面面積約一萬一千五百八十二平方呎。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
香港新界大嶼山 長沙嶼南路 丈量約份第332約地段第765號	住宅	100%	11,582

(三) 物業發展

信和置業兩個項目囍逸及曉寓分別於二零一八年十一月及二零一九年一月取得「合約完成證明書」（俗稱「滿意紙」）。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 囍逸 香港新界粉嶺 聯和墟 和豐街28號	住宅/ 商用/ 停車場	100%	209,909
2. 曉寓 香港灣仔 適安街9號	住宅	100%	11,195
			221,104

（四）租賃活動

中期年度內，信和置業總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）上升百分之四點八至二十億九千七百五十萬港元（二零一七：二十億零四十萬港元），淨租金收益上升百分之四點七至十八億三千零一十萬港元（二零一七：十七億四千七百二十萬港元）。中期年度內，信和置業的出租物業組合整體出租率約為百分之九十六（二零一七：百分之九十六）。

中期年度內，信和置業在香港的商舖物業組合租金錄得增長，整體出租率維持約百分之九十七（二零一七：百分之九十七）。信和置業旗艦商場，即屯門市廣場一期、奧海城一期、二期及三期的租賃業務表現平穩。

中期年度內，信和置業的寫字樓物業組合租金收益穩步上升，整體出租率約為百分之九十六（二零一七：百分之九十六）。信和置業的工業物業組合租金收益穩定增長，整體出租率溫和上升至約百分之九十四（二零一七：百分之九十三）。

信和置業的投資物業主要服務對象為租客、購物人士及物業附近之社區。物業的設計和保養以及為顧客提供的服務質素非常重要。為確保物業處於良好狀況並且設計合宜，信和置業會定期檢查物業。在服務質素方面，信和置業非常重視前線員工的定期培訓，確保服務質素能滿足顧客的期望。顧客的意見、神秘顧客報告和專業機構的認可都是衡量員工服務質素不可或缺的部分。

於二零一八年十二月三十一日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千一百九十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十二、工業佔百分之十五、停車場佔百分之十三、酒店佔百分之七及住宅佔百分之三。

（五）酒店

信和置業旗下酒店包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港港麗酒店、悉尼威斯汀酒店及香港遨凱酒店。中期年度內，整體酒店業務表現平穩。信和置業將繼續努力提升旗下酒店的服務質素，確保我們的顧客能在酒店得到愉悅的體驗。

（六）中國內地業務

在控制按揭貸款和房屋價格的政策下，中國住宅物業市場在二零一八年繼續整合。住宅物業價格升幅受控，市場穩定下來。中央政府繼續推行城市化和房屋改革政策，使中國內地的房屋市場更可持續發展。

於二零一八年十二月三十一日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約五百三十萬平方呎，當中約四百三十萬平方呎為發展中物業。發展項目包括位於漳州的信和·御龍天下（全資擁有）、前海的服務式住宅項目（佔百分之五十權益）及成都的信和·御龍山（佔百分之二十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零一八年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

於二零一八年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款二百六十七億二千二百二十萬港元。扣除借貸總額五十六億六千一百萬港元，集團於二零一八年十二月三十一日擁有淨現金二百一十億六千一百二十萬港元。借貸總額中百分之十二在一年內償還，百分之三十八於一至兩年內償還，百分之三十五於二至三年內償還，而其餘則於三至四年內償還。

集團大部分債務為港元，一部分為新加坡元及澳元。以新加坡元計值的借貸主要為新加坡項目提供資金，以澳元計值的借貸則主要為悉尼項目提供資金。除上述事項外，集團於本中期年度在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金為港元，一部分為人民幣、澳元及美元。集團維持一向穩健的財務管理制度，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

集團十分重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會、薪酬委員會及提名委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同的渠道，包括新聞稿、集團網站、業績簡報、非交易路演、實地考察及投資者研討會，發布集團的最新動向和資訊。

顧客服務

信和置業致力興建優質物業。為提升顧客的滿意度，信和置業確保以最佳的設計概念和特色及符合環保原則來發展項目。管理層亦定期監察，使信和置業的物業及服務質素日臻完善。

企業社會責任

信和置業積極參與各項社區活動、義工服務、環保計劃、藝術文化項目及員工活動，推廣可持續發展、環保、藝術及文化。信和置業自二零一二年九月起入選為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股，信和置業在推動企業可持續發展、提高環保標準、社會責任和企業管治等方面的努力獲得肯定。

中期年度內，信和置業按香港交易及結算所有限公司《主板上市規則》附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」發表了《環境、社會及管治報告》，重點闡述信和置業在企業可持續發展方面的表現及各項舉措，致力建構可持續發展的未來。此外，信和置業定立「綠色融資框架」及成功獲批首筆綠色貸款，投資可持續發展建築項目，提升環境效益，實踐建構可持續發展社區的願景。

二零零八年三月，黃廷方家族成立非牟利機構「香港歷史文物保育建設有限公司」（下稱「該公司」）。該公司將二級歷史建築物舊大澳警署活化並改建成大澳文物酒店（下稱「酒店」），提供九間富殖民地建築特色的客房，於二零一二年三月開始以非牟利機構社會企業模式營運，為香港特別行政區政府「活化歷史建築伙伴計劃」其中一項計劃。酒店自開業以來接待逾一百二十萬位本港及海外訪客及賓客，亦為大澳及大嶼山居民提供長期就業機會，及參與超過一百項社區活動，包括傳統文化活動、社區服務及為大澳長者提供家居服務。

展望

自一九七八年十二月舉行中國共產黨第十一屆中央委員會第三次全體會議以來的四十年經濟改革，使中國從第一產業經濟轉變為服務和創新型經濟，中產家庭不斷增加。與大多數已發展國家一樣，經濟增長速度也從指數倍增逐漸變為更穩定。過去四十年，國家成功管理逾十三億人口和六百七十個城市的經濟發展，巨大成就前所未見。這需要在國家和國際層面具有遠見的規劃和管理能力。

中央政府發展粵港澳大灣區（下稱「大灣區」）的經濟政策與「一帶一路」相輔相成，旨在使大灣區十一個主要城市的經濟優勢和潛力互補，發揮協同作用，從而更有系統和有序地管理大灣區的經濟發展。大灣區將各城市的產業優勢與其他鄰近城市的產業優勢結合，能產生規模經濟，並更有效地運用資源。

二零一九年二月十八日，中央政府公布《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，闡述大灣區每個主要城市應關注的經濟目標，為大灣區提供路線圖，使其成為一個充滿活力和高度創新的世界級城市群。預計於二零二二年前能建設海灣地區和城市群的大灣區發展計劃，期望到二零三五年完成整合。香港擔任重要角色，能進一步發展及鞏固在航空、貿易、科技產業、法律服務及國際金融包括銀行、資產管理和風險管理等領域的優勢。這為香港開闢更多經濟增長機會，並為香港市民的事業或業務提供更廣闊的發展空間。

接通國家二萬九千公里總長的高鐵網絡之廣深港高速鐵路香港段在二零一八年九月啟用，而全球最長的橋隧組合跨海通道港珠澳大橋在二零一八年十月開通，這兩項大型基建為大灣區的整合奠下里程碑。

若中美間的貿易爭端繼續，環球經濟將受影響。經濟前景不明朗導致金融市場波動以及世界銀行降低全球經濟增長預測，市場情緒不穩。中美雙邊貿易安排的談判並非簡單直接。儘管雙方需要進行更多討論和互相協定，但雙方已開始製定解決方案以縮窄分歧，取得良好進展。

二零一八年十月公布的施政報告提出了一套全面及務實的房屋政策，建立住屋階梯，滿足不同入息界別家庭的住屋需求。已宣布的先導計劃包括重建現有高樓齡公共屋邨和「公務員建屋合作社」的樓宇，以及透過活化和改裝工廈來增加過渡性房屋，這些都是在短期和中期內增加房屋供應的可行解決方案。施政報告所述的明日大嶼願景，涵蓋位於交椅洲及北大嶼山喜靈洲附近的人工島嶼及屯門沿岸地區的發展區，是增加土地供應的長遠解決方案，既有遠見又具洞察力。這將能解決土地供應短缺問題，支持香港發展。

管理層將繼續增加收益、提高效率和生產力，並提升產品和服務質素。信和置業將繼續採取選擇性策略補充土地儲備，提高盈利，為股東增值。信和置業的經常性業務，包括物業

租賃、酒店餐飲服務和物業管理服務，將繼續為信和置業帶來穩定收入。信和置業財務穩健，有助應對經濟環境變化。

員工與管理層

本人謹藉此機會代表董事會，感謝所有員工的努力、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

主席
黃志祥

香港，二零一九年二月二十八日



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

中期業績

本集團截至二零一八年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下：

綜合損益表

	附註	六個月止	
		二零一八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
收入	2	4,622,931,557	3,954,035,304
銷售成本		(1,247,812,970)	(622,072,066)
直接費用		(1,147,005,257)	(995,499,233)
毛利		2,228,113,330	2,336,464,005
投資物業公平值變動		635,658,916	434,304,569
其他收益及其他利益或虧損		41,221,010	595,114,695
買賣證券公平值變動		-	1,194,515
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		(264,070)	-
出售一附屬公司部分權益之收益		-	7,054,614,889
出售投資物業之收益		44,145,508	24,772,940
行政費用		(555,143,724)	(437,072,574)
其他營運費用		(101,389,945)	(94,543,829)
財務收益		294,025,721	240,629,813
財務成本		(57,905,666)	(59,342,653)
減：已撥充成本之利息		24,787,451	9,972,304
財務收益淨額		260,907,506	191,259,464
應佔聯營公司業績	3	833,855,451	1,330,510,700
應佔合營企業業績	4	95,094,797	105,689,592
除稅前溢利	5	3,482,198,779	11,542,308,966
所得稅項	6	(346,649,158)	(1,160,560,818)
期內溢利		3,135,549,621	10,381,748,148
應佔期內溢利：			
本公司股東		1,664,631,643	5,401,127,454
非控股權益		1,470,917,978	4,980,620,694
		3,135,549,621	10,381,748,148
中期股息每股 14 港仙 (二零一七年：13 港仙)		257,848,747	230,442,412
特別股息每股：無 (二零一七年：45 港仙)		-	797,685,273
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
— 基本	7(a)	0.91	3.09
每股盈利(每股基礎盈利)			
— 基本	7(b)	0.69	2.66

綜合損益及其他全面收益表

	六個月止	
	二零一八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	<u>3,135,549,621</u>	<u>10,381,748,148</u>
其他全面（支出）收益		
<i>將不會重新分類至損益之項目：</i>		
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本權益工具公平值變動	<u>(114,678,341)</u>	<u>-</u>
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
可供出售之投資公平值變動	-	71,807,391
換算海外地區業務之匯兌差額	<u>(299,877,336)</u>	<u>294,117,840</u>
	<u>(299,877,336)</u>	<u>365,925,231</u>
<i>已重新分類至損益之項目：</i>		
出售一附屬公司部分權益時撇銷其儲備	-	(238,051,292)
出售一聯營公司時撇銷其儲備	-	(250,654,404)
	-	(488,705,696)
期內其他全面支出	<u>(414,555,677)</u>	<u>(122,780,465)</u>
期內全面收益總額	<u>2,720,993,944</u>	<u>10,258,967,683</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	<u>1,440,814,963</u>	<u>5,335,796,011</u>
非控股權益	<u>1,280,178,981</u>	<u>4,923,171,672</u>
	<u>2,720,993,944</u>	<u>10,258,967,683</u>

綜合財務狀況表
於二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 港元 (經審核)
附註		
非流動資產		
投資物業	63,716,634,160	62,712,904,952
酒店物業	1,906,993,223	1,914,892,089
物業、廠房及設備	225,981,722	239,060,406
商譽	739,233,918	739,233,918
預付土地租賃款項 — 非流動	1,110,794,307	1,118,004,432
投資聯營公司權益	21,790,254,714	20,190,218,736
投資合營企業權益	3,320,590,241	3,262,044,031
可供出售之投資	-	922,235,235
按公平值列賬及計入其他全面收益之		
股本權益工具	825,174,248	-
借予聯營公司款項	2,153,720,033	2,858,796,861
借予合營企業款項	7,748,887,897	10,843,649,095
長期應收貸款	1,473,331,576	1,841,372,646
其他資產	615,000	-
	<u>105,012,211,039</u>	<u>106,642,412,401</u>
流動資產		
發展中物業	24,346,175,670	24,892,353,735
已完成物業存貨	2,084,697,288	2,231,970,767
酒店存貨	22,018,549	20,933,472
預付土地租賃款項 — 流動	20,078,315	20,027,636
買賣證券	-	16,066,229
按公平值列賬及計入損益之金融資產	15,851,993	-
應收聯營公司款項	769,815,981	305,893,240
應收合營企業款項	2,378,576,655	2,318,510,095
應收非控股權益款項	84,660,166	65,763,095
應收貿易賬款及其他應收	8 1,118,801,894	1,019,934,363
長期應收貸款之本期部分	48,423,649	63,369,452
可收回稅款	145,987,205	139,032
有限制銀行存款	53,106,483	433,845,692
定期存款	22,658,608,703	18,576,153,985
銀行存款及現金	4,010,504,110	3,523,526,988
	<u>57,757,306,661</u>	<u>53,488,487,781</u>

綜合財務狀況表 — 續
於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 港元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	9	5,240,726,066	5,971,868,115
已收出售物業之訂金		-	1,325,650,079
合約負債		1,378,891,106	-
應付聯營公司款項		2,509,858,162	2,364,904,027
應付合營企業款項		73,318	65,945
應付非控股權益款項		17,316,262	36,094,469
應付稅項		567,958,477	1,788,283,932
銀行借貸 — 於一年內到期		576,838,211	719,684,111
其他貸款 — 無抵押		109,008,416	107,799,925
		<u>10,400,670,018</u>	<u>12,314,350,603</u>
流動資產淨額		<u>47,356,636,643</u>	<u>41,174,137,178</u>
資產總值減流動負債		<u>152,368,847,682</u>	<u>147,816,549,579</u>
資本及儲備			
股本		13,028,642,260	12,308,150,098
儲備		<u>62,714,481,664</u>	<u>61,738,785,895</u>
本公司股東應佔權益		<u>75,743,123,924</u>	<u>74,046,935,993</u>
非控股權益		<u>66,223,790,346</u>	<u>65,907,528,744</u>
權益總額		<u>141,966,914,270</u>	<u>139,954,464,737</u>
非流動負債			
長期銀行借貸			
— 到期日超過一年		3,651,221,167	1,656,000,000
其他貸款 — 到期日超過一年		1,323,910,261	1,312,724,719
遞延稅項		2,412,903,102	2,402,470,128
聯營公司提供之借款		1,552,706,241	1,261,934,843
非控股權益提供之借款		1,461,192,641	1,228,955,152
		<u>10,401,933,412</u>	<u>7,862,084,842</u>
		<u>152,368,847,682</u>	<u>147,816,549,579</u>

附註：

1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露

本未經審核中期財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 內適用之披露規定及香港會計師公會頒布之香港會計準則第 34 號 *中期財務報告* 之規定編製。

於綜合財務狀況表中載有有關截至二零一八年六月三十日止年度之比較數字，此財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告書，惟皆來自於該財務報告書。根據香港《公司條例》第436條有關法定財務報告書所披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662（3）條及附表6第3部分之要求遞交截至二零一八年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處。

本公司之核數師已於財務報告書發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第 406（2）條、第 407（2）或（3）條所指之聲明。

本未經審核中期財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算。

除因應用新及經修訂之香港財務報告準則而導致之會計政策變動外，截至二零一八年十二月三十一日止六個月之未經審核中期財務報告書所採納之會計政策及計算方法與編製集團截至二零一八年六月三十日止年度之年度財務報告書所採納均屬一致。

於本中期期間，就編製本集團之未經審核中期財務報告書，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布並於二零一八年七月一日或之後開始之年度期間強制生效之新及經修訂之香港財務報告準則：

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	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－ 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第 9 號金融工具一併應用之香港財務報告準則第 4 號保險合約
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則於二零一四年至二零一六年周期之年度改進之其中部分
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業

1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露 — 續

應用新及經修訂之香港財務報告準則乃按照各相關準則及修訂之相關過渡條文，導致下文所述之會計政策、呈報數額及／或披露事項之變動。

應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之影響與會計政策改變

初始應用香港財務報告準則第15號之影響概要

應用香港財務報告準則第15號，對本中期期間收入之數額與於二零一八年七月一日之期初保留溢利並無重大影響。

綜合財務狀況表於二零一八年七月一日確認之數額已作出以下調整，未受變動影響之項目並不包括在內。

	過往呈報 於二零一八年 六月三十日 之賬面值 港元	重新分類 港元	根據 香港財務報告準則 第15號 於二零一八年 七月一日 之賬面值 港元
流動負債			
已收出售物業之訂金 (附註)	1,325,650,079	(1,325,650,079)	-
合約負債 (附註)	-	1,325,650,079	1,325,650,079

附註：於首次應用日期，已收出售物業之訂金1,325,650,079港元重新分類至合約負債。

下表總結應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表之各項目所產生之影響，未受變動影響之項目並不包括在內。

綜合財務狀況表之影響

	呈報之數額 港元	重新分類 港元	並無應用 香港財務報告準則 第15號之數額 港元
流動負債			
已收出售物業之訂金	-	1,378,891,106	1,378,891,106
合約負債	1,378,891,106	(1,378,891,106)	-

1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露 — 續

應用香港財務報告準則第9號金融工具之影響與會計政策改變

初始應用香港財務報告準則第9號之影響概要

下表說明於二零一八年七月一日之首次應用日期，根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號之金融資產及金融負債與就作預期信貸虧損之其他項目之分類及計量。

	附註	其他 資產 港元	可供出售 之投資 港元	買賣證券 港元	按公平 值列賬及計 入損益之 金融資產 港元	按公平 值列賬及計 入其他全面 收益之股本 權益工具 港元	投資重估 儲備 港元	保留溢利 港元
於二零一八年六月三十 日之期末結餘								
- 香港會計準則第39 號		-	922,235,235	16,066,229	-	-	118,101,444	59,772,513,192
重新分類								
轉自可供出售之投資	(a)	615,000	(922,235,235)	-	-	921,620,235	(227,773,759)	227,773,759
轉自買賣證券	(b)	-	-	(16,066,229)	16,066,229	-	-	-
於二零一八年七月一日 之期初結餘								
- 香港財務報告準則 第9號		615,000	-	-	16,066,229	921,620,235	(109,672,315)	60,000,286,951

附註：

(a) 可供出售之投資

本集團選擇將全部先前分類為可供出售之投資之股本投資之公平值變動於其他全面收益中列賬。該等投資並非持作買賣且預計於可見未來不會出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，921,620,235港元已從可供出售之投資重新分類至按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具。於二零一八年七月一日，根據香港財務報告準則第9號，先前確認於可供出售之投資現已分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具之減值虧損227,773,759港元已由保留溢利轉撥至投資重估儲備。此外，本集團之會所債券615,000港元已從可供出售之投資重新分類至其他資產。

(b) 買賣證券

此數額乃根據香港財務報告準則第9號，規定產權證券持作買賣之投資分類為按公平值列賬及計入損益。該等資產自應用香港財務報告準則第9號對其確認數額並無影響。

除上文所述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則之其他修訂對本未經審核中期財務報告書內所呈報之數額及／或披露並無重大影響。

2. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按可呈報之營運分部分分析如下：

二零一八年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業						
物業銷售	1,864,337,609	384,913,089	282,181,022	107,292,182	2,146,518,631	492,205,271
物業租賃	1,666,642,939	1,419,685,780	466,169,388	422,869,860	2,132,812,327	1,842,555,640
	3,530,980,548	1,804,598,869	748,350,410	530,162,042	4,279,330,958	2,334,760,911
物業管理及其他服務	548,320,270	113,769,248	54,730,242	8,787,782	603,050,512	122,557,030
酒店經營	485,146,079	182,891,514	219,435,206	103,478,502	704,581,285	286,370,016
證券投資	25,505,465	25,505,465	1,950	1,950	25,507,415	25,507,415
財務	32,979,195	32,979,195	8,085,149	8,085,149	41,064,344	41,064,344
	4,622,931,557	2,159,744,291	1,030,602,957	650,515,425	5,653,534,514	2,810,259,716

二零一七年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業						
物業銷售	1,302,961,192	556,751,495	3,257,264,639	992,158,037	4,560,225,831	1,548,909,532
物業租賃	1,580,912,973	1,344,904,191	434,431,878	397,319,514	2,015,344,851	1,742,223,705
	2,883,874,165	1,901,655,686	3,691,696,517	1,389,477,551	6,575,570,682	3,291,133,237
物業管理及其他服務	540,072,305	131,357,264	52,201,043	7,104,431	592,273,348	138,461,695
酒店經營	467,243,104	176,375,913	239,388,801	121,651,054	706,631,905	298,026,967
證券投資	35,909,823	35,909,823	1,950	1,950	35,911,773	35,911,773
財務	26,935,907	26,935,907	6,458,609	6,458,609	33,394,516	33,394,516
	3,954,035,304	2,272,234,593	3,989,746,920	1,524,693,595	7,943,782,224	3,796,928,188

分部業績乃指各分部所賺取之除稅前溢利，並無分配若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業與按公平值列賬及計入損益之金融資產／買賣證券公平值之變動、出售一附屬公司部分權益之收益、出售投資物業之收益及若干財務收益扣除財務成本。各分部所賺取之除稅前溢利亦包括本集團應佔聯營公司及合營企業之業績，並無分配聯營公司及合營企業之若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業公平值之變動、出售投資物業之收益、財務成本扣除財務收益及所得稅項。此乃就資源分配與評估表現向主要營運決策者呈報之計算準則。

2. 分部資料 — 續

除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	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	2,810,259,716	3,796,928,188
投資物業公平值變動	635,658,916	434,304,569
其他收益及其他利益或虧損	40,180,515	592,591,718
買賣證券公平值變動	-	1,194,515
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值 變動	(264,070)	-
出售一附屬公司部分權益之收益	-	7,054,614,889
出售投資物業之收益	44,145,508	24,772,940
行政費用與其他營運費用	(586,258,468)	(464,478,622)
財務收益淨額	260,041,839	190,874,072
應佔聯營公司及合營企業業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	99,296,417	(166,517,985)
— 投資物業公平值變動	267,986,271	528,251,094
— 出售投資物業之收益	146,034,360	3,403,500
— 行政費用與其他營運費用	(118,527,276)	(100,180,751)
— 財務成本淨額	(4,953,789)	(32,962,485)
— 所得稅項	(111,401,160)	(320,486,676)
	278,434,823	(88,493,303)
除稅前溢利	3,482,198,779	11,542,308,966

二零一八年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 55,786,942 港元（二零一七年十二月三十一日止六個月：51,739,245 港元）並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

3. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值變動 257,971,016 港元（二零一七年十二月三十一日止六個月：504,615,243 港元）。

4. 應佔合營企業業績

應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值變動 10,015,255 港元（二零一七年十二月三十一日止六個月：23,635,851 港元）。

5. 除稅前溢利

	六個月止	
	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
除稅前溢利已扣除（計入）下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷 （包括於其他營運費用內）	10,026,488	10,061,875
出售物業成本確認為銷售成本	1,247,812,970	622,072,066
酒店存貨成本確認為直接費用	67,307,488	63,081,734
業主經營之酒店物業攤銷及折舊	19,128,505	17,703,365
物業、廠房及設備折舊	41,614,294	37,268,588
出售物業、廠房及設備之虧損	1,311,544	1,090,796
應收貿易賬款之減值虧損之確認	474,200	147,641
出售一聯營公司之收益 （包括於其他收益及其他利益或虧損內）	-	(542,434,342)

6. 所得稅項

	六個月止	
	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：		
現行稅項		
香港利得稅	211,200,980	167,317,503
海外	86,844,337	94,000,896
於中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅	4,408,685	152,626,169
出售一附屬公司及一聯營公司之企業所得稅	-	692,982,405
	302,454,002	1,106,926,973
遞延稅項	44,195,156	53,633,845
	346,649,158	1,160,560,818

6. 所得稅項 — 續

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年所得稅率確認。估計每年平均稅率為 16.5% (二零一七年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

新加坡及中國應課稅溢利之稅項乃根據管理層最佳估計適用於本集團經營業務有關之國家及地區之每年所得稅率確認。估計每年稅率於新加坡為 17% 及於中國為 25% (二零一七年十二月三十一日止六個月：於新加坡為 17% 及於中國為 25%)。

土地增值稅撥備按有關稅務法律及規例所載之規定作出計算。土地增值稅乃按累進稅率以增值額減去若干許可扣減項目後作出撥備。

就若干投資物業公平值變動及其他暫時差額之遞延稅項已作出撥備。

7. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	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
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>1,664,631,643</u>	<u>5,401,127,454</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權 平均數	<u>1,818,131,852</u>	<u>1,747,114,886</u>

7. 每股盈利 — 續

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利 1,257,961,329 港元（二零一七年十二月三十一日止六個月：4,650,361,952 港元（重列）），已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響與出售一附屬公司部分權益所產生之保留權益之公平值調整，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利（如以上所詳述）相同。

溢利之對賬如下：

	六個月止	
	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
用以計算每股基本盈利之盈利	1,664,631,643	5,401,127,454
投資物業公平值變動	(635,658,916)	(434,304,569)
相關遞延稅項計入之影響	29,046,664	13,717,548
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	(257,971,016)	(504,615,243)
— 相關遞延稅項計入之影響	130,762	72,503,131
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	(10,015,255)	(23,635,851)
	(874,467,761)	(876,334,984)
非控股權益應佔數額	411,591,188	422,891,685
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	(462,876,573)	(453,443,299)
於期內出售之投資物業已變現公平值收益 （已扣除稅項）	89,831,911	8,159,005*
非控股權益應佔數額	(41,785,493)	(3,902,101)
	48,046,418	4,256,904
出售一附屬公司部分權益所產生之保留權益 之公平值收益	-	(761,878,226)
於期內變現出售一附屬公司部分權益所產生 之保留權益之公平值調整	15,256,374	183,855,890*
非控股權益應佔數額	(7,096,533)	276,443,229
	8,159,841	(301,579,107)
本公司股東應佔基礎溢利	1,257,961,329	4,650,361,952

* 截至二零一七年十二月三十一日止六個月之基礎溢利及每股基礎盈利之比較數字已重列，以達到與本期之表達一致。

8. 應收貿易賬款及其他應收

於二零一八年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款及其他應收包括應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）248,757,702港元（二零一八年六月三十日：210,266,159港元）。應收貿易賬款主要包括應收租金及應收物業銷售款項。應收租金乃由租戶預先繳納。應收物業銷售款項乃按物業項目之銷售條款由買家結算。

於報告日之應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	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
未逾期	56,195,025	49,837,032
逾期：		
1 – 30 日	85,233,557	79,155,994
31 – 60 日	59,264,835	37,983,474
61 – 90 日	15,169,538	10,589,347
超過 90 日	32,894,747	32,700,312
	<u>248,757,702</u>	<u>210,266,159</u>

9. 應付貿易賬款及其他應付

於二零一八年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款156,984,073港元（二零一八年六月三十日：147,358,510港元）。

於報告日之應付貿易賬款乃按發票日之賬齡分析呈列如下：

	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	109,204,425	83,702,929
31 – 60 日	28,340,090	40,952,580
61 – 90 日	1,352,355	7,503,674
超過 90 日	18,087,203	15,199,327
	<u>156,984,073</u>	<u>147,358,510</u>

10. 資產按揭

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團所取得之銀行借貸融資合共數額約34,469,000港元（二零一八年六月三十日：177,638,000港元），以本集團若干資產合共賬面值為1,754,274,336港元（二零一八年六月三十日：1,761,551,516港元）作為抵押。於報告日，所有貸款融資已被本集團動用。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，若干聯營公司及合營企業之股份投資成本合共數額為291港元（二零一八年六月三十日：52港元）、借予若干聯營公司及合營企業之款項合共賬面值約9,775,956,000港元（二零一八年六月三十日：4,354,618,000港元）與聯營公司及合營企業之若干資產已作抵押或轉讓以取得銀行提供予該等聯營公司及合營企業之貸款融資。若干聯營公司及合營企業所取得之貸款融資由信和置業有限公司、該等聯營公司及該等合營企業之其他股東共同擔保。

11. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	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
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就一聯營公司及合營企業 之銀行貸款融資	5,513,567,631	2,462,157,872
— 已動用	<u>2,425,605,000</u>	<u>681,000,000</u>
— 未動用	<u>7,939,172,631</u>	<u>3,143,157,872</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>272,283,109</u>	<u>459,943,156</u>

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，本集團就有關一聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。於報告日，根據香港財務報告準則第9號（由二零一八年七月一日起）／香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前）釐定虧損撥備之數額並不重大。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將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)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一九年三月十九日(星期二)辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派發中期股息之資格，各股東最遲須於二零一九年三月十四日(星期四)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

於本中期年度內，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止六個月內，已遵守載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」) 附錄十四之所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單位之營運，均由獲委派之執行董事所監督及監控。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，三位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

審閱中期業績

本集團截至二零一八年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。

二零一八 / 二零一九年中期報告

二零一八 / 二零一九年中期報告已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零一九年三月十八日(星期一)寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 www.sino.com 登載。

承董事會命
公司秘書
李蕙蘭

香港，二零一九年二月二十八日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生及黃永光先生，非執行董事為夏佳理先生，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及王繼榮先生。