

2018-2019 INTERIM REPORT

二零一八至二零一九年度
中期報告

 尖沙咀置業集團有限公司
Tsim Sha Tsui Properties Limited



The Fullerton Hotel Singapore
新加坡富麗敦酒店

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 Friendly Limited at Level 22, Hopewell Centre, 183 Queen’s Road East, Hong Kong or by email at tst247-ecom@hk.tricorglobal.com.

此中期報告（「中期報告」）（英文及中文版）已於本公司網站www.sino.com登載。凡選擇以本公司網站瀏覽所登載之公司通訊（其中包括但不限於年報、財務摘要報告（如適用）、中期報告、中期摘要報告（如適用）、會議通告、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東，均可要求索取中期報告之印刷本。

凡選擇或被視為已同意以透過本公司網站之電子方式收取公司通訊之股東，如在本公司網站收取或瀏覽中期報告時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送中期報告印刷本。

股東可隨時發出書面通知予本公司股票登記處，卓佳準誠有限公司，郵寄地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，或透過電郵地址tst247-ecom@hk.tricorglobal.com，要求更改所選擇收取公司通訊的語言版本及收取方式（印刷方式或以透過本公司網站之電子方式）。

目錄

公司資料	60
主席報告	61
精簡綜合損益表	69
精簡綜合損益及其他全面收益表	70
精簡綜合財務狀況表	71
精簡綜合權益變動表	73
精簡綜合現金流動表	74
精簡綜合財務報告書附註	76
暫停辦理股份過戶登記手續	107
購買、售賣或贖回本公司之上市證券	107
董事權益	107
主要股東及其他股東權益	110
根據《上市規則》第13.22條之披露	112
根據《上市規則》第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料	113
薪酬委員會	113
提名委員會	114
審核委員會	114
遵守規章委員會	114
證券交易守則	115
企業管治守則之遵守	115
精簡綜合財務報告書審閱報告	116

公司資料

董事會

黃志祥 (主席)
黃永光, JP (副主席)
夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP[#]
盛智文, GBM, GBS, JP*
李民橋, JP*
王繼榮*

([#] 非執行董事)

(* 獨立非執行董事)

審核委員會

李民橋, JP (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
王繼榮

提名委員會

黃志祥 (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民橋, JP

薪酬委員會

王繼榮 (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民橋, JP
黃永光, JP

法定代表

黃志祥
黃永光, JP

財務總裁兼公司秘書

李蕙蘭

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師

律師

胡關李羅律師行
高偉紳律師行

股東時間表

應收股息之
截止過戶日期 二零一九年三月十五日至十九日
(首尾兩天包括在內)

應收中期股息之
記錄日期 二零一九年三月十九日

遞交以股代息
選擇表格之
最後日期 二零一九年四月十日
下午四時三十分

中期股息
擬派發日期 每股十四港仙
二零一九年四月二十四日

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
星展銀行香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
盤谷銀行
東亞銀行有限公司

投資者聯絡方法

如有任何查詢,請聯絡:

總經理(企業財務部)

電話: (852) 2734 8312

圖文傳真: (852) 2369 1236

電子郵件: investorrelations@sino.com

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀梳士巴利道
尖沙咀中心12字樓

電話: (852) 2721 8388

圖文傳真: (852) 2723 5901

國際互聯網站: www.sino.com

電子郵件: info@sino.com

股票登記處

卓佳準誠有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

電話: (852) 2980 1333

圖文傳真: (852) 2861 1465

電子郵件: tst247-ecom@hk.tricorglobal.com

上市資料

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。

主席報告 (續)

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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

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
			<hr/> <u>221,104</u>

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(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。

主席報告 (續)

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。

主席報告 (續)

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。

主席報告 (續)

展望 (續)

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

精簡綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

	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	3, 4	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	13	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	23	-	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	5	294,025,721	240,629,813
財務成本	6	(57,905,666)	(59,342,653)
減：已撥充成本之利息	6	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	7	833,855,451	1,330,510,700
應佔合營企業業績	8	95,094,797	105,689,592
除稅前溢利	9	3,482,198,779	11,542,308,966
所得稅項	10	(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
每股盈利（賬目所示之每股盈利）			
基本	12(a)	0.91	3.09

精簡綜合損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個月

	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	3,135,549,621	10,381,748,148
其他全面(支出)收益		
將不會重新分類至損益之項目：		
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	(114,678,341)	—
其後可能重新分類至損益之項目：		
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	(299,877,336)	294,117,840
	(299,877,336)	365,925,231
已重新分類至損益之項目：		
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	(414,555,677)	(122,780,465)
期內全面收益總額	2,720,993,944	10,258,967,683
應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,440,814,963	5,335,796,011
非控股權益	1,280,178,981	4,923,171,672
	2,720,993,944	10,258,967,683

精簡綜合財務狀況表

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)
非流動資產			
投資物業	13	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	14	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	15	21,790,254,714	20,190,218,736
投資合營企業權益	16	3,320,590,241	3,262,044,031
可供出售之投資	24	–	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	24	825,174,248	–
借予聯營公司款項	15	2,153,720,033	2,858,796,861
借予合營企業款項	16	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	–
		105,012,211,039	106,642,412,401
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	24	–	16,066,229
按公平值列賬及計入損益之金融資產	24	15,851,993	–
應收聯營公司款項	15	769,815,981	305,893,240
應收合營企業款項	16	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	17	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
		57,757,306,661	53,488,487,781
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	18	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	15	2,509,858,162	2,364,904,027
應付合營企業款項	16	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	19	576,838,211	719,684,111
其他貸款－無抵押		109,008,416	107,799,925
		10,400,670,018	12,314,350,603
流動資產淨額		47,356,636,643	41,174,137,178
資產總值減流動負債		152,368,847,682	147,816,549,579

精簡綜合財務狀況表 (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)
資本及儲備			
股本	20	13,028,642,260	12,308,150,098
儲備		62,714,481,664	61,738,785,895
本公司股東應佔權益		75,743,123,924	74,046,935,993
非控股權益		66,223,790,346	65,907,528,744
權益總額		141,966,914,270	139,954,464,737
非流動負債			
長期銀行借貸			
— 到期日超過一年	19	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	21	1,552,706,241	1,261,934,843
非控股權益提供之借款	22	1,461,192,641	1,228,955,152
		10,401,933,412	7,862,084,842
		152,368,847,682	147,816,549,579

精簡綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

	股本 港元	資本儲備 港元	投資 重估儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元	本公司股東 應佔權益 港元	非控股權益 港元	合計 港元
於二零一七年七月一日 (經審核)	10,588,811,638	1,047,290,845	128,482,223	415,944,749	54,170,698,871	66,351,228,326	62,460,742,601	128,811,970,927
期內溢利	-	-	-	-	5,401,127,454	5,401,127,454	4,980,620,694	10,381,748,148
期內其他全面收益 (支出)	-	-	37,889,052	(103,220,495)	-	(65,331,443)	(57,449,022)	(122,780,465)
期內全面收益 (支出) 總額	-	-	37,889,052	(103,220,495)	5,401,127,454	5,335,796,011	4,923,171,672	10,258,967,683
代替現金股息所發行之股份	695,149,555	-	-	-	-	695,149,555	-	695,149,555
被視為收購一上市附屬公司部分權益	-	216,234,130	-	-	-	216,234,130	(228,149,949)	(11,915,819)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	(1,217,858,384)	(1,217,858,384)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	490,140,543	490,140,543
宣布及派發二零一七年度之末期股息	-	-	-	-	(698,063,069)	(698,063,069)	-	(698,063,069)
於二零一七年十二月三十一日 (未經審核)	11,283,961,193	1,263,524,975	166,371,275	312,724,254	58,873,763,256	71,900,344,953	66,428,046,483	138,328,391,436
於二零一八年七月一日 (經審核)	12,308,150,098	1,665,281,800	118,101,444	182,889,459	59,772,513,192	74,046,935,993	65,907,528,744	139,954,464,737
調整 (附註2)	-	-	(227,773,759)	-	227,773,759	-	-	-
於二零一八年七月一日 (重列)	12,308,150,098	1,665,281,800	(109,672,315)	182,889,459	60,000,286,951	74,046,935,993	65,907,528,744	139,954,464,737
期內溢利	-	-	-	-	1,664,631,643	1,664,631,643	1,470,917,978	3,135,549,621
期內其他全面支出	-	-	(61,894,082)	(161,922,598)	-	(223,816,680)	(190,738,997)	(414,555,677)
期內全面 (支出) 收益總額	-	-	(61,894,082)	(161,922,598)	1,664,631,643	1,440,814,963	1,280,178,981	2,720,993,944
代替現金股息所發行之股份	720,492,162	-	-	-	-	720,492,162	-	720,492,162
被視為收購一上市附屬公司部分權益	-	260,507,018	-	-	-	260,507,018	(261,240,915)	(733,897)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	(1,229,459,870)	(1,229,459,870)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	526,783,406	526,783,406
宣布及派發二零一八年度之末期股息	-	-	-	-	(725,626,212)	(725,626,212)	-	(725,626,212)
於二零一八年十二月三十一日 (未經審核)	13,028,642,260	1,925,788,818	(171,566,397)	20,966,861	60,939,292,382	75,743,123,924	66,223,790,346	141,966,914,270

精簡綜合現金流動表

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

	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)
用於經營業務之現金淨額		
發展中物業增加	(979,074,172)	(5,608,242,516)
已完成物業存貨減少	1,280,085,025	586,539,419
其他經營業務	(313,352,673)	384,244,931
	(12,341,820)	(4,637,458,166)
(用於) 來自投資業務之現金淨額		
聯營公司借款	(565,372,843)	(169,691,599)
合營企業借款	(39,821,977)	(9,677,214,333)
非控股權益借款	(18,899,926)	(2,836,227)
增添之投資物業	(70,065,053)	(116,200,114)
增添之物業、廠房及設備	(29,677,086)	(55,371,096)
收取出售一聯營公司及轉讓貸款之款項分期	-	1,050,000,000
出售一附屬公司部分權益所得款項 (已扣除出售之現金及現金等值淨額)	-	7,756,711,990
原訂超過三個月到期之定期存款(增加)減少	(5,687,088,994)	4,490,739,492
收取聯營公司股息	178,428,746	190,100,000
有限制銀行存款減少	380,739,209	593,246,716
出售投資物業所得款項	129,238,608	49,037,815
聯營公司還款	807,508,977	224,162,798
合營企業還款	3,028,750,661	397,881,694
非控股權益還款	2,855	8,360,000
購入聯營公司之權益	(1,100,000,000)	-
其他投資業務	193,848,572	233,990,964
	(2,792,408,251)	4,972,918,100
來自(用於) 融資業務之現金淨額		
新增之銀行借貸	2,000,000,000	-
新增之其他貸款	6,363,026	22,329
聯營公司提供之借款	480,148,578	553,529,421
合營企業提供之借款	7,373	159,078
非控股權益提供之借款	239,125,815	39,170,508
償還銀行借貸	(143,618,750)	(163,392,082)
償還其他貸款	-	(3,877,250,000)
償還聯營公司提供之借款	(51,007,342)	(1,206,159,503)
償還非控股權益提供之借款	(25,666,533)	(20,755,890)
已付非控股權益股息	(702,676,570)	(727,718,018)
一上市附屬公司購回股份	-	(12,200,920)
已付利息	(40,800,764)	(46,124,159)
其他融資業務	(11,477,142)	(2,981,596)
	1,750,397,691	(5,463,700,832)

精簡綜合現金流動表 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

	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)
現金及現金等值減少淨額	(1,054,352,380)	(5,128,240,898)
期初之現金及現金等值	7,926,572,924	10,059,701,142
匯兌率改變之影響	(63,304,774)	50,587,757
期末之現金及現金等值	<u>6,808,915,770</u>	<u>4,982,048,001</u>
現金及現金等值結餘之分析		
有限制銀行存款	53,106,483	1,333,182,853
定期存款	22,658,608,703	19,789,146,675
銀行存款及現金	4,010,504,110	2,033,192,129
於精簡綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	26,722,219,296	23,155,521,657
減：原訂超過三個月到期之定期存款	(19,860,197,043)	(16,840,290,803)
有限制銀行存款	(53,106,483)	(1,333,182,853)
於精簡綜合現金流動表之現金及現金等值	<u>6,808,915,770</u>	<u>4,982,048,001</u>

精簡綜合財務報告書附註

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露

本精簡綜合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。

於精簡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。

2. 主要會計政策

本精簡綜合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（按適用）。

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精簡綜合財務報告書所採納之會計政策及計算方法與編製本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。

應用新及經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，就編製本集團之精簡綜合財務報告書，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

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (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。

2.1 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

於本中期期間，本集團首次應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「建築合約」及相關詮釋。

本集團按以下主要來源確認收入：

- 物業銷售
- 物業租賃 (不屬香港財務報告準則第15號範圍內)
- 物業管理及其他服務
- 酒店經營
- 證券投資 (不屬香港財務報告準則第15號範圍內)
- 財務 (不屬香港財務報告準則第15號範圍內)

物業租金收入將繼續按香港會計準則第17號「租賃」列賬及證券投資與財務收入將按香港財務報告準則第9號「金融工具」列賬，同時，來自其他來源之收入將按香港財務報告準則第15號列賬。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，於首次應用日期 (二零一八年七月一日) 確認首次應用該準則之累計影響。於首次應用日期之任何差額確認於期初保留溢利 (或權益之其他部分，按適用) 及並無重列可比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯應用於二零一八年七月一日尚未完成之合約。因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號及有關詮釋而編製，故若干比較資料可能無法比較。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.1 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 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策所產生之主要改變

香港財務報告準則第15號引入收入確認之五個步驟：

- 第1步：辨認與客戶訂立之合約
- 第2步：辨認合約中單獨之履約責任
- 第3步：確定交易價格
- 第4步：將交易價格分配至合約中單獨之履約責任
- 第5步：於(或當)履行一項履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，本集團於(或當)履行履約責任時確認收入(即於特定之履約責任下相關貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)。

履約責任指個別之貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉讓，而收益則參照完成履行相關履約責任之進度而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生或提升資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行權利。

否則，收入於客戶取得個別貨品或服務控制權時確認。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.1 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 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策所產生之主要改變 (續)

合約資產指本集團尚未擁有向客戶轉讓貨品或服務而收取代價之無條件權利，該資產根據香港財務報告準則第9號進行減值評估。相反，應收款項指本集團收取代價之無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價 (或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

銷售物業收入於客戶獲得完成物業控制權時確認，即物業合法業權轉讓予客戶之時點。

由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，因此物業管理及服務費收入與酒店房間收入之確認，乃參考完成履約責任之進度隨時間確認。

酒店餐飲收入於提供餐飲服務之時點確認。

具多項履約責任之合約 (包括分配交易價格)

就包含多於一項履約責任之合約 (包括酒店房間收入及其他附帶服務) 而言，本集團按照相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任。

有關各履約責任之可區分商品或服務之獨立售價於合約開始時釐定。該價格指本集團將單獨向客戶出售承諾商品或服務之價格。倘獨立售價不可直接觀察，本集團將使用適當技術進行估計，以使最終分配至任何履約責任之交易價格可反映本集團向客戶轉讓承諾商品或服務預期有權獲得之代價金額。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.1 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 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策所產生之主要改變 (續)

隨時間確認收入：計量履行履約責任之完成進度

輸出量法

完成履行履約責任之進度按輸出量法計量，即根據直接計量至今已轉讓予客戶之貨品或服務價值與合約項下承諾之餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權之履約情況。

存在重大融資組成部分

於釐定交易價格時，倘協定之付款時間（不論以暗示或明示方式）為客戶或本集團帶來向客戶轉讓貨品或服務之重大融資利益，則本集團就資金時間值之影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含於訂約方協定之付款條款中，合約中亦可能存在重大融資部分。

就付款與轉讓相關貨品或服務相隔期間不足一年之合約而言，本集團應用可行權宜方法，不就任何重大融資部分調整交易價格。

取得合約之增額成本

取得合約之增額成本乃本集團為取得客戶合約而產生之該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。

倘本集團預期可收回該等成本，則本集團將該等成本（銷售佣金）確認為一項資產。其後該資產按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉讓該資產相關之貨品或服務一致。該資產包括於應收貿易賬款及其他應收內並須作減值審查。

倘該等成本將於一年內悉數攤銷至損益，本集團則應用可行權宜方法，將取得合約之所有增額成本支銷。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.1 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 (續)

2.1.2 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。

精簡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精簡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。

精簡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)	—

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.2 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

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」及對其他香港財務報告準則作出相關重要之修訂。香港財務報告準則第9號引入有關(i)金融資產及金融負債之分類及計量；(ii)金融資產及其他項目（包括租賃應收賬款及財務擔保合約）之預期信貸虧損；及(iii)一般對沖會計之新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年七月一日（首次應用日期）並無終止確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括減值），及並無對已於二零一八年七月一日終止確認之工具應用有關規定。於二零一八年六月三十日之賬面值與於二零一八年七月一日之賬面值之間之差額，於期初保留溢利及權益之其他部分確認，毋須重列比較資料。

因此，由於比較資料乃按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，故若干比較資料可能無法比較。

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生之主要改變

金融資產之分類及計量

因客戶合約而產生之應收貿易賬款首次按香港財務報告準則第15號計量。

所有於香港財務報告準則第9號範圍內已確認之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號按成本扣除減值計量之無報價股本投資。

符合以下條件之債務工具其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流動為目的之業務模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流動主要用作支付本金及未付本金之利息。

符合下列條件之債務工具其後按公平值於其他全面收益計量：

- 以收取合約現金流動及出售金融資產為目的之業務模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流動主要用作支付本金及未付本金之利息。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.2 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 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生之主要改變 (續)

金融資產之分類及計量 (續)

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方應用香港財務報告準則第3號「業務合併」於業務合併中確認之或然代價，於金融資產首次應用／首次確認日期本集團可作不可撤回選擇於其他全面收益內呈列股本投資其後之公平值變動除外。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，本集團可作不可撤回之指定使符合攤銷成本準則或按公平值計入其他全面收益計量準則之債務投資按公平值計入損益計量。

指定為按公平值於其他全面收益計量之股本權益工具

於首次應用／首次確認日期，本集團可按個別工具基準作出不可撤回之選擇，指定股本權益工具之投資為按公平值於其他全面收益計量。

投資於按公平值於其他全面收益計量之股本權益工具首次按公平值加交易成本計量。其後，按公平值計量其公平值變動產生之收益及虧損並確認於其他全面收益中及累計於投資重估儲備中，且無須作減值評估。倘出售股本權益投資時，累計利益或虧損將不重新分類至損益中，並將轉撥至保留溢利。

倘本集團根據香港財務報告準則第9號確立收取股息之權利時，該等投資於股本權益工具之股息確認於損益中，除非股息明確表示為投資成本之可收回部分。股息乃包括於損益內之「收入」。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.2 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 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生之主要改變 (續)

金融資產之分類及計量 (續)

按公平值列賬及計入損益之金融資產

不符合以攤銷成本或按公平值於其他全面收益計量或指定為按公平值於其他全面收益計量之金融資產均按公平值列賬及計入損益計量。

按公平值列賬及計入損益之金融資產按各報告期末之公平值計量，任何公平值收益或虧損確認於損益中。於損益內確認之收益或虧損淨額已撇除任何於金融資產中所賺取之股息或利息。

本公司董事根據當日存在之事實及情況，審閱及評估本集團於二零一八年七月一日之金融資產。本集團金融資產之分類及計量變動及其影響詳列於附註2.2.2。

預期信貸虧損模式下之減值

根據香港財務報告準則第9號，本集團就作減值之金融資產（包括應收貿易賬款及其他應收、借予聯營公司／合營企業款項、應收貸款、應收聯營公司／合營企業／非控股權益款項、有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金、租賃應收賬款及財務擔保合約）確認預期信貸虧損之虧損準備。預期信貸虧損之數額於各報告日更新，以反映自首次確認後信貸風險之變化。

存續期預期信貸虧損乃相關工具之預計年期內所有可能產生違約事件之預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損乃於報告日後於十二個月內預期可能發生違約事件而導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團之歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有之因素、一般經濟狀況以及對報告日當前狀況之評估以及對未來狀況之預測作出調整。

本集團總能就應收貿易賬款及租賃應收賬款確認存續期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損乃就具有重大結餘之債務人進行個別評估及／或使用適當分類按撥備矩陣進行共同評估。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損準備相等於十二個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自首次確認後顯著增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損之評估乃基於自首次確認以來發生違約之可能性或風險之顯著增加。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.2 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 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生之主要改變 (續)

預期信貸虧損模式下之減值 (續)

信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否顯著增加時，本集團將於報告日金融工具發生違約之風險與首次確認當日金融工具發生違約之風險進行比較。於進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持之定量和定性資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，於評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部（如有）或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差大幅增加；
- 預計會導致債務人履行債務責任之能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測之不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人履行債務責任之能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期之重大不利變化。

不論上述評估結果，本集團假設合約付款逾期超過30日，則信貸風險自首次確認以來有顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明並非如此。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.2 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 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生之主要改變 (續)

預期信貸虧損模式下之減值 (續)

信貸風險顯著增加 (續)

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，本集團假設債務工具之信貸風險自首次確認後並無顯著增加。倘(i)其違約風險偏低；(ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流動責任；及(iii)較長期之經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方履行其合約現金流動責任之能力，則債務工具之信貸風險會被釐定為偏低。當債務工具之內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解之釋義)時，本集團會視該債務工具之信貸風險偏低。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承擔一方當日即被視為就評估金融工具減值進行首次確認之日期。於評估信貸風險自首次確認財務擔保合約後有否顯著增加時，本集團會考慮特定債務人將違反合約之風險變化。

本集團認為，倘工具逾期超過90日，則會發生違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準屬更合適。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃違約概率、違約虧損(即如有違約時虧損之大小)及違約時風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之相應違約風險而確定。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團之所有合約現金流動與本集團預期收取之所有現金流動之間之估計差額，按首次確認時釐定之實際利率貼現。就租賃應收賬款而言，用於釐定預期信貸虧損之現金流動與根據香港會計準則第17號計量之租賃應收賬款所用之現金流動一致。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.2 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 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生之主要改變 (續)

預期信貸虧損模式下之減值 (續)

預期信貸虧損之計量及確認 (續)

就財務擔保合約而言，本集團僅須於債務人發生違約事件時，根據獲擔保之工具條款付款。因此，預期信貸虧損相當於預期支付予合約持有人作為發生信貸虧損之補償減去任何本集團預期從債務人、合約持有人或其他各方所收取之金額之現值。

就實際利率不能釐定之財務擔保合約之預期信貸虧損而言，本集團將按貼現率反映現行市場評估資金時間值及特定現金風險，但僅於風險考慮到調整貼現率代替調整貼現之現金短缺。

倘預期信貸虧損按整體基準計量或針對個別工具層面之證據可能尚未提供之情況，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具之性質 (本集團之應收貿易賬款及其他應收及租賃應收賬款作為單獨組別進行評估。借予及應收關連人士款項作個別評估預期信貸虧損)；及
- 逾期狀態。

管理層定期分組檢討，以確保各組之組成繼續具有類似之信貸風險特徵。

利息收入乃按金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，於此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備乃根據香港財務報告準則第9號中所釐定之虧損撥備；及於首次確認時之數額減於擔保期間所確認之累計收入 (按適用) 之較高者予以確認。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.2 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 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生之主要改變 (續)

預期信貸虧損模式下之減值 (續)

預期信貸虧損之計量及確認 (續)

除財務擔保合約外，本集團調整所有金融工具之賬面值確認減值收益或虧損於損益中，惟應收貿易賬款之相應調整確認於虧損撥備賬除外。

於二零一八年七月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號之規定，使用無需付出不必要成本或努力而可得之合理且可支持之資料審閱及評估本集團現有金融資產之減值。與根據香港會計準則第39號確認之累計數額相比，應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式，對本集團於二零一八年七月一日確認之累計減值虧損並無重大影響。

2.2.2 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。

	其他資產	可供出售 之投資	買賣證券	按公平值 列賬及計入 損益之 金融資產	按公平值列賬 及計入其他 全面收益之 股本權益工具	投資重估 儲備	保留溢利
附註	港元	港元	港元	港元	港元	港元	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

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

2.2 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 (續)

2.2.2 初始應用香港財務報告準則第9號之影響概要 (續)

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號後，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精簡綜合財務報告書內所呈報之數額及／或披露並無重大影響。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

3. 收入

	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
物業銷售	1,864,337,609	1,302,961,192
物業管理及服務費收益	548,320,270	540,072,305
酒店經營	485,146,079	467,243,104
來自貨品及服務之收入	2,897,803,958	2,310,276,601
物業租金收益	1,666,642,939	1,580,912,973
應收貸款之利息收益	32,979,195	26,935,907
股息收益		
有牌價投資	21,298,565	23,086,923
無牌價投資	4,206,900	12,822,900
	4,622,931,557	3,954,035,304
地區市場：		
香港	3,869,244,847	2,272,682,360
中華人民共和國 (「中國」)	198,723,010	1,143,605,863
新加坡	554,963,700	537,747,081
	4,622,931,557	3,954,035,304

截至二零一八年十二月三十一日止六個月，來自客戶合約隨時間確認之收入，主要包括物業管理及服務費收益與酒店房間收入分別為548,320,270港元及232,867,402港元。於某一時點確認之收入主要包括物業銷售收益及酒店餐飲收益分別為1,864,337,609港元及252,278,677港元。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

4. 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		應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	外間之收入	業績				
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		應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	外間之收入	業績				
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

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料 (續)

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。

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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

5. 財務收益

	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
利息收益：		
借予聯營公司及合營企業之款項	18,175,513	23,525,306
借予一被投資公司之款項	-	366,694
銀行存款	250,133,928	196,867,892
借予聯營公司及合營企業之非流動免息款項 之估算利息收益	25,716,280	19,869,921
	294,025,721	240,629,813

6. 財務成本

	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
銀行及其他借貸之利息支出	43,674,305	42,708,978
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	6,584,297	8,478,096
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	5,758,227	5,947,242
貸款融資之安排費用及財務開支	1,888,837	2,208,337
	57,905,666	59,342,653
減：已撥充發展中物業成本之數額	(24,787,451)	(9,972,304)
	33,118,215	49,370,349

7. 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)。

8. 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)。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

9. 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) (附註15)	-	(542,434,342)

10. 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

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

10. 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。

11. 已派發股息

	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
二零一八年六月三十日止年度 已派發末期股息每股40港仙 (二零一七年十二月三十一日止六個月： 二零一七年六月三十日止年度每股40港仙)， 每股附有以股代息認購權	725,626,212	698,063,069

於報告日後，董事宣布派發截至二零一八年十二月三十一日止六個月之中期股息每股14港仙 (二零一七年十二月三十一日止六個月：每股13港仙) 合共257,848,747港元 (二零一七年十二月三十一日止六個月：230,442,412港元) 及並無特別股息 (二零一七年十二月三十一日止六個月：每股45港仙合共797,685,273港元) 給予在二零一九年三月十九日名列在本公司股東名冊之股東。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

12. 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	1,664,631,643	5,401,127,454
	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	1,818,131,852	1,747,114,886

因兩個期間並沒有可攤薄之普通股，故於兩個期間內並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

(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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

12. 每股盈利 (續)

(b) 每股基礎盈利 (續)

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
每股基礎盈利	0.69	2.66*

* 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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

13. 投資物業

本集團之投資物業已於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. (與本集團並無關聯之獨立測計師) 按公平值估值。此估值乃根據相若物業市場近期交易價格及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流動作參考。二零一八年十二月三十一日止六個月內，本集團並無購入任何投資物業 (二零一七年十二月三十一日止六個月：79,882,414港元)、產生重建中投資物業建築費用2,103,886港元 (二零一七年十二月三十一日止六個月：無)、產生投資物業裝修費用67,961,167港元 (二零一七年十二月三十一日止六個月：36,317,700港元)、轉撥自發展中物業466,714,067港元 (二零一七年十二月三十一日止六個月：146,389,290港元)、出售若干投資物業85,093,100港元 (二零一七年十二月三十一日止六個月：24,264,875港元) 及確認投資物業公平值收益635,658,916港元 (二零一七年十二月三十一日止六個月：434,304,569港元)。

14. 物業、廠房及設備

二零一八年十二月三十一日止六個月內，增添之物業、廠房及設備數額為29,677,086港元 (二零一七年十二月三十一日止六個月：55,371,096港元)。

15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	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
投資聯營公司權益：		
無牌價股份成本值	5,696,202,249	4,596,099,974
應佔收購後溢利及扣除已收股息	16,094,052,465	15,594,118,762
	21,790,254,714	20,190,218,736
借予聯營公司款項	3,563,752,098	4,261,007,450
減：撥備	(1,410,032,065)	(1,402,210,589)
	2,153,720,033	2,858,796,861

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一八年十二月三十一日，本集團借予聯營公司之款項 (已扣除撥備) 中150,130,460港元 (二零一八年六月三十日：782,444,019港元) 須繳付以本集團之資金成本加邊際利潤而釐定之利息及餘額2,003,589,573港元 (二零一八年六月三十日：2,076,352,842港元) 為免息。免息貸款之估算利息收益之實際利率乃根據借貸方之資金成本而釐定。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

本集團分類為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押、免息及預期於報告日起計一年內償還。

本集團分類為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

於二零一五年十月十九日，本集團與獨立第三者(「買方」)就出售一間信和置業有限公司(「信和置業」)之全資附屬公司及股東貸款轉讓訂立出售協議，合共現金作價為3,500,000,000港元。該全資附屬公司持有本集團一間聯營公司之50%股本權益，該聯營公司間接持有一間擁有、發展及營運一個位於中國重慶之物業發展項目之項目公司之100%權益。於二零一七年十二月三十一日，買方已悉數付清作價。二零一七年十二月三十一日止六個月內，附屬公司之出售已完成及出售一聯營公司之收益約542,000,000港元已確認及包括於其他收益及其他利益或虧損內。

16. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收／應付合營企業款項

	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
投資合營企業權益：		
無牌價股份	511,095,364	537,365,214
應佔收購後溢利及扣除已收股息	2,809,494,877	2,724,678,817
	<u>3,320,590,241</u>	<u>3,262,044,031</u>
借予合營企業款項	<u>7,748,887,897</u>	<u>10,843,649,095</u>

本集團借予合營企業款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一八年十二月三十一日，本集團借予合營企業之款項中5,511,202,552港元(二零一八年六月三十日：8,440,900,729港元)須繳付以本集團之資金成本加邊際利潤而釐定之利息及餘額2,237,685,345港元(二零一八年六月三十日：2,402,748,366港元)為免息。估算利息收益之實際利率乃根據借貸方之資金成本而釐定。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團列為流動資產／負債之應收／應付合營企業款項乃無抵押、免息及預期於報告日起計一年內償還。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

17. 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。未逾期數額乃應收物業銷售款項。逾期數額主要為應收租金由租戶於租賃期間每月預先繳納。

	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
	248,757,702	210,266,159

其他應收主要包括有關應收租金、公用事務與其他已付訂金約190,000,000港元（二零一八年六月三十日：173,000,000港元）、預付營運費用款項約46,000,000港元（二零一八年六月三十日：51,000,000港元）、主要與地產發展項目有關之其他預付款項約136,000,000港元（二零一八年六月三十日：202,000,000港元）、應收利息約205,000,000港元（二零一八年六月三十日：155,000,000港元）及合約成本約325,000港元（二零一八年六月三十日：無）。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

18. 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
	156,984,073	147,358,510

其他應付主要包括應付建築成本約988,000,000港元(二零一八年六月三十日：983,000,000港元)、已收租金訂金與公用事務訂金約845,000,000港元(二零一八年六月三十日：828,000,000港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項約2,285,000,000港元(二零一八年六月三十日：3,177,000,000港元)及預收租金約180,000,000港元(二零一八年六月三十日：160,000,000港元)。

19. 銀行借貸

二零一八年十二月三十一日止六個月內，本集團取得新增之一項銀行借貸為2,000,000,000港元(二零一七年十二月三十一日止六個月：無)。所有銀行借貸以約定年利率計算之利息(亦相等於實際年利率)按香港銀行同業或新加坡銀行同業拆息加邊際利潤計算。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

20. 股本

	二零一八年		二零一七年	
	普通股	股本	普通股	股本
	股份數目	港元	股份數目	港元
已發行及繳足之普通股：				
於七月一日	1,814,065,529	12,308,150,098	1,745,157,672	10,588,811,638
代替現金股息所發行之股份	27,711,237	720,492,162	27,476,267	695,149,555
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	1,841,776,766	13,028,642,260	1,772,633,939	11,283,961,193

於二零一八年十二月五日，本公司按每股普通股發行價26.00港元(二零一七年十二月三十一日止六個月：25.30港元)，合共發行及配發27,711,237股(二零一七年十二月三十一日止六個月：27,476,267股)之普通股股份，以代替現金股息，作為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個月：二零一七年度之末期股息)。

期內發行之股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

21. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押、免息及無固定還款期。聯營公司同意於報告日起計十二個月內不會要求償還。免息貸款之估算利息費用之實際年利率乃按本集團之資金成本而釐定。

22. 非控股權益提供之借款

本集團之非控股權益提供之借款為14,678,959港元(二零一八年六月三十日：11,018,987港元)乃無抵押、須繳付以年利率6.25厘(二零一八年六月三十日：1厘至6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額1,446,513,682港元(二零一八年六月三十日：1,217,936,165港元)乃無抵押、免息及無固定還款期。非控股權益之股東同意於報告日起計十二個月內不要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

23. 出售一附屬公司部分權益

二零一七年十二月三十一日止六個月內，本集團出售一全資附屬公司信和置業(成都)有限公司之80%之股本權益予獨立第三者，詳情已載列於本公司於二零一七年九月七日之公布，該出售交易作價8,767,500,000人民幣(等值約10,510,000,000港元)，並已於二零一七年十一月九日完成交易。交易完成後，其保留權益將以聯營公司入賬。於出售日信和置業(成都)有限公司之資產淨值如下：

港元

出售資產淨值：

物業、廠房及設備	7,660,278
發展中物業	6,285,311,977
已完成物業存貨	67,200,692
應收本集團一附屬公司款項	1,205,785,467
應收貿易賬款及其他應收	6,973,772
可收回稅款	188,609,418
銀行存款及現金	652,049,234
應付貿易賬款及其他應付	(263,225,794)
已收出售物業之訂金	(3,041,208,130)
應付稅項	(882,001)

投資一聯營公司保留權益之公平值	5,108,274,913
出售一附屬公司部分權益時撤銷其儲備	(1,783,533,209)
出售一附屬公司部分權益之收益	(238,051,292)
	7,054,614,889

10,141,305,301

收取方式：

已收現金作價	
— 二零一七年十二月三十一日止六個月內	8,408,761,224
— 二零一八年六月三十日止六個月內	2,102,190,306
出售所產生之支出	(369,646,229)

10,141,305,301

二零一七年十二月三十一日止六個月內出售部分權益時產生之現金流入淨額：

已收現金作價	8,408,761,224
減：已出售銀行存款及現金	(652,049,234)

7,756,711,990

於前期出售附屬公司之部分權益對本集團截至二零一七年十二月三十一日止六個月之收入、營運業績或現金流動並無重大影響。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

24. 金融工具之公平值計量

本集團之金融資產公平值以循環基準按公平值計量

於各報告期末，本集團若干金融資產乃按公平值計量。下表提供如何釐定該等金融工具之公平值之資料（特別是所使用之估值方法及輸入數據），以及按公平值計量之輸入數據可觀察程度，如何將公平值計量分類至公平值等級之資料（第1級至第3級）。

- 第1級公平值計量按相同之資產或負債於活躍市場之報價（無調整）計算；
- 第2級公平值計量按該等根據第1級內所報價格以外，就資產或負債可觀察得出之輸入數據而得出之結果，不論為直接觀察得出（即價格）或間接觀察得出（即自價格衍生）；及
- 第3級公平值計量按該等使用估值技術得出之結果，估值技術包括並非根據可觀察市場數據得出之資產及負債輸入資料（不可觀察之輸入數據）。

	公平值		
	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	公平值 層級
金融資產			
按公平值列賬及計入其他全面收益之			
股本權益工具 (二零一八年六月三十日：			
可供出售之投資)			
— 上市之產權證券 (附註a)	822,212,670	918,658,657	第1級
— 非上市之產權證券 (附註b)	3,576,578	—	第3級
按公平值列賬及計入損益之金融資產			
(二零一八年六月三十日：買賣證券)			
— 上市之產權證券 (附註a)	15,851,993	16,066,229	第1級

附註：

- (a) 上市之產權證券之公平值乃參考於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日於活躍市場之報價釐定。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，本公司董事認為非上市之產權證券之成本與其公平值相若。

本公司董事認為，於精簡綜合財務報告書內分類為流動資產或負債及按攤銷成本列賬之金融資產及負債之賬面值與其公平值相若，因此等金融工具為短期性質。就非流動免息之金融資產及負債而言，董事認為因其賬面值按相關實際利率貼現，而相關實際利率與現行借貸利率相若，因此其賬面值與其公平值相若。就非流動固定利率之金融資產及負債而言，董事認為其利率與相關集團實體之現行借貸利率相若，因此董事認為其賬面值與其公平值相若。

於本期間及過往期間，公平值層級之不同層級之間並無轉撥。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

24. 金融工具之公平值計量 (續)

金融資產以第3級公平值計量之對賬

	按公平值列賬 及計入其他 全面收益之 股本權益工具 — 非上市 之產權證券 港元	可供出售 之投資 — 非上市 之產權證券 港元
於二零一八年六月三十日	–	2,961,578
於應用香港財務報告準則第9號時重新分類 自可供出售之投資	2,961,578	(2,961,578)
於二零一八年七月一日及於二零一八年十二月三十一日	<u>2,961,578</u>	<u>–</u>

本集團已於二零一八年七月一日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用之過渡方法，不會重列比較資料。

25. 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。

下列資產賬面值已作抵押以取得本集團之借貸：

	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
投資物業	249,896,625	249,265,875
酒店物業	785,980,724	788,325,506
預付土地租賃款項	718,396,987	723,960,135
	<u>1,754,274,336</u>	<u>1,761,551,516</u>

- (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、該等聯營公司及該等合營企業之其他股東共同擔保。有關已承諾之擔保詳情刊於附註26。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

26. 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		
— 已動用	5,513,567,631	2,462,157,872
— 未動用	2,425,605,000	681,000,000
	7,939,172,631	3,143,157,872
就物業買家償還銀行按揭貸款	272,283,109	459,943,156

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。

就本集團物業之買家促使之貸款已向銀行給予擔保。此等擔保將於相關物業按揭登記完成後撤銷。董事認為，本集團首次確認之財務擔保合約之公平值並不重大及董事考慮到涉及之對手違約機會不大。因此，於此等擔保合約開始時及於報告日並無確認數值。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（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。

董事權益

根據《證券及期貨條例》（「《證券條例》」）第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》（「《上市規則》」）內上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），通知本公司及聯交所，本公司董事於二零一八年十二月三十一日在本公司及《證券條例》第XV部下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

（甲）本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	1,327,246,691 (附註)	712,766股為實益擁有及 1,326,533,925股為 已故黃廷方先生之其中一位 遺產共同遺囑執行人之 受託人權益	72.06%
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—

附註：

1,326,533,925股之受託人權益包括：

- (a) 1,221,840,481股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有－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股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 附屬公司

信和置業有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	3,815,997,428 (附註)	219,001股為實益擁有、 4,686,077股為配偶權益及 3,811,092,350股為 已故黃廷方先生之其中一位 遺產共同遺囑執行人之 受託人權益	56.44%
夏佳理先生	1,191,997	實益擁有人	0.01%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	125,531	實益擁有人	≈0%

附註：

3,811,092,350股之受託人權益包括：

- (a) 1,630,728,908股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有72.02%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 51,703,087股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
(ii) 1,961,348,136股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 123,292,665股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權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股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司及合營企業

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

公司名稱	普通股數目	所佔已發行 股份百分比
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註1及2)	100%
霸滔有限公司	1 (附註1及3)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註1及3)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註1及3)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註1及4)	50%
FHR International Limited	1 (附註5)	33.33%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註1及3)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註1及3)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註1及2)	100%
允傑發展有限公司	20,000 (附註1及6)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註1及3)	50%
韻龍有限公司	70 (附註1及3)	70%
銀寧投資有限公司	10 (附註1及3)	50%
Sino Club Limited	2 (附註7)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註8)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註8)	50%

附註：

1. *Osborne Investments Ltd.* (「*Osborne*」) 乃 *Seaview Assets Limited* 全資附屬公司。*Seaview Assets Limited* 是由黃志祥先生控權50%的 *Boswell Holdings Limited* 全資擁有。
2. 股份由 *Osborne* 控權55%的 *Erleigh Investment Limited* 所持有。
3. 股份由 *Osborne* 所持有。
4. 股份由 *Osborne* 全資附屬公司 *城姿有限公司* 所持有。
5. 股份由黃志祥先生控權100%的 *新威隆有限公司* 所持有。
6. 股份由 *Osborne* 全資附屬公司 *Goegan Godown Limited* 所持有。
7. 股份由 *Deansky Investments Limited* 控權50%的信和地產代理有限公司所持有。*Deansky Investments Limited* 由黃志祥先生100%控權。
8. 股份由 *Deansky Investments Limited* 所持有。

董事權益 (續)

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據《證券條例》第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

主要股東及其他股東權益

於二零一八年十二月三十一日，除本公司董事外，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及須根據《證券條例》第336條規定所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志達先生	1,329,275,315 (附註1、2、3、4及5)	2,741,390股為受控法團權益及1,326,533,925股為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益	72.17%
Tamworth Investment Limited	474,423,302 (附註3及5)	實益擁有人	27.34%
Strathallan Investment Limited	317,920,220 (附註3及5)	實益擁有人	18.32%
其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
Nippomo Limited	161,644,248 (附註3及5)	實益擁有人	9.31%
Fanlight Investment Limited	124,724,897 (附註3及5)	實益擁有人	6.87%

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

附註：

1. 2,741,390股由黃志達先生100%控權之公司所持有－2,388,340股由*Far East Ventures Pte. Ltd.*持有及353,050股由*Western Properties Pte Ltd*持有。
2. 1,326,533,925股之受託人權益包括：
 - (a) 1,221,840,481股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有－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股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
3. *Tamworth Investment Limited*、*Strathallan Investment Limited*、*Nippomo Limited*及*Fanlight Investment Limited*所擁有之股份權益，於已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人之股份權益內是重複的。
4. 黃志達先生與載列於「董事權益」中的黃志祥先生，彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有之受託人權益是重複的。
5. 股份數目及所佔股份百分比均依據提交予聯交所之主要股東通知披露。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零一八年十二月三十一日，概無其他人士（本公司董事除外）於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及載於本公司依據《證券條例》第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

根據《上市規則》第13.22條之披露

信和置業有限公司（「信和置業」）為本公司之附屬公司。根據綜合基準，本公司根據《上市規則》第13.22條對本公司（透過信和置業及／或其附屬公司）向聯屬公司提供之借款及給予聯屬公司擔保之利益有一般性披露責任。本公司根據《上市規則》第13.22條披露以下關於信和置業及／或其附屬公司之聯屬公司所呈報之最近財政期間終結時之債務、資本承擔及或然負債。

	於 二零一八年 十二月三十一日 港元	於 二零一八年 六月三十日 港元
信和置業應佔其聯屬公司之總債務		
— 銀行貸款	6,195,403,219	2,462,157,872
信和置業及其附屬公司提供之借款	16,547,946,017	15,979,289,612
	22,743,349,236	18,441,447,484
信和置業應佔其聯屬公司之資本承擔及或然負債	—	—

附註：上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司及合營企業。

根據《上市規則》第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料

董事履歷之更新

董事之履歷的變動載列如下：

盛智文博士

- 獲委任為复星旅游文化集團之獨立非執行董事。

黃永光先生

- 獲委任為香港特別行政區政府地產代理監管局成員。

各董事的最新履歷登載在本公司網站。

董事酬金

於中期年度內，黃永光先生收取本公司附屬公司信和置業合共767,560港元的酌情花紅。彼為該公司其中一名董事。

於截至二零一八年十二月三十一日止六個月內，董事酬金之釐定基準（包括花紅）維持不變。

除上述所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，並無任何其他董事變更資料須根據《上市規則》第13.51B(1)條作出披露。

薪酬委員會

本公司成立薪酬委員會並採納書面職權範圍。薪酬委員會的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

薪酬委員會須就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規及具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提交建議。委員會就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提交建議，亦就非執行董事的薪酬向董事會提交建議。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時薪酬委員會成員包括獨立非執行董事王繼榮先生（委員會主席）、盛智文博士、李民橋先生及董事會副主席黃永光先生。

提名委員會

本公司成立提名委員會並採納書面職權範圍。提名委員會的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

提名委員會負責參照公司的董事會成員多元化政策定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何為配合公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。其職責包括就甄選獲提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事繼任計劃，向董事會提供意見，並定期檢視董事履行其職責所需的時間。委員會亦負責審核獨立非執行董事的獨立性，並就彼等之獨立性審閱周年確認書。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時提名委員會成員包括董事會主席黃志祥先生（委員會主席）及兩名獨立非執行董事盛智文博士及李民橋先生。

審核委員會

本公司成立審核委員會並採納書面職權範圍。審核委員會的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

審核委員會向董事會匯報，並定期舉行會議，協助董事會履行其職責，確保財務匯報監控、風險管理及內部監控行之有效。委員會每年最少舉行四次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時審核委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生（委員會主席）、盛智文博士及王繼榮先生。

於二零一九年第一季度內，審核委員會已審閱本公司所採納之會計政策及實務準則，以及截至二零一八年十二月三十一日止六個月之中期報告。

遵守規章委員會

為加強本公司的企業管治水平，本公司成立遵守規章委員會並採納書面職權範圍。遵守規章委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制乃透過委員會主席向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。現時遵守規章委員會成員包括董事會副主席黃永光先生（委員會主席）、本公司其他執行董事、財務總裁兼法律及公司秘書部門主管、內部審核部門主管、其他各部門主管及遵守規章主任。委員會每兩個月舉行定期會議，檢討本公司之企業管治及遵守《上市規則》事宜，並向董事會及審核委員會提交有關建議。

證券交易守則

本公司已採納一套自訂的董事證券交易守則（「董事交易守則」），其所訂的標準不低於標準守則。本公司已向全體於報告所述期間在任之董事作出特定查詢。全體董事已確認，彼等已於截至二零一八年十二月三十一日止六個月內，遵守董事交易守則規定之標準。本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的有關僱員買賣本公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公布的內幕消息之有關僱員。

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《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。

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

致尖沙咀置業集團有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本行已審閱載於第69至106頁尖沙咀置業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)之精簡綜合財務報告書，此精簡綜合財務報告書包括於二零一八年十二月三十一日之精簡綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間之相關精簡綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表以及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務資料報告須按照其項下相關條文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」。貴公司董事之責任為根據香港會計準則第34號編製及呈列此精簡綜合財務報告書。本行之責任乃根據本行之審閱結果就此精簡綜合財務報告書作出結論，並按照與本行協定之聘用條款，僅向閣下全體報告。除此以外，本報告不可作其他用途。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。審閱此精簡綜合財務報告書主要包括向負責財務及會計事務之人士作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港審計準則進行審核之範圍，故本行未能保證本行將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

根據本行之審閱結果，本行並無發現任何事項致使本行相信此精簡綜合財務報告書未有於各重大方面根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年二月二十八日

