

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉置業地產投資有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1997

截至二〇一九年六月三十日止半年度 中期業績公告

需求疲弱 業績穩定

摘要

- 需求及市況自年初以來顯著轉弱，情況越趨嚴峻。
- 基礎淨盈利錄得 3% 增長，投資物業重估盈餘則減少 65%。集團盈利減少 31% 至港幣六十九億八千九百萬元。
- 股息（以核心基礎淨盈利 65% 計算）增加 5% 至每股港幣 1.10 元。
- 淨現金流入（扣除支付股息款項後）港幣三十億元令負債淨額減少至港幣三百六十四億元（負債比率為 16.0%）。

集團業績

截至二〇一九年六月三十日止半年度未經審核集團基礎淨盈利增加 3% 至港幣五十一億八千四百萬元（二〇一八年：港幣五十億二千二百萬元），相當於每股港幣 1.71 元（二〇一八年：港幣 1.65 元）。

由於投資物業重估盈餘減少 65% 至港幣十八億零六百萬元（二〇一八年：港幣五十一億五千七百萬元），股東應佔集團盈利減少 31% 至港幣六十九億八千九百萬元（二〇一八年：港幣一百零一億七千九百萬元）。每股基本盈利為港幣 2.30 元（二〇一八年：港幣 3.35 元）。

中期股息

中期股息每股港幣 1.10 元將於二〇一九年九月十日派發予在二〇一九年八月二十三日下午六時正名列股東登記冊內的股東。此項股息總額為港幣三十三億四千萬元，佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 65%。

業務評議

香港投資物業收入增加 4% 至港幣七十四億三千三百萬元，營業盈利增加 4% 至港幣六十五億九千一百萬元。

集團旗下的三個商場於期內在零售銷售總額的市場佔有率合共 10%。海港城（包括酒店）依然是集團主要增長動力，分別帶來 73% 的收入和 76% 的營業盈利。

海港城

零售銷售及寫字樓續租租金理想，帶動海港城總收入（包括酒店）上升 5% 至港幣六十一億六千五百萬元，營業盈利上升 6% 至港幣五十億九千三百萬元。

商場

雖然市況充滿挑戰，海港城錄得穩定的零售銷售額。總銷售額下跌 1% 至港幣一百八十四億九千七百萬元（或每平方呎月租約港幣 2,700 元），即每日平均超過港幣一億元。商場收入增加 6% 至港幣三十九億九千四百萬元，佔海港城總收入 65%。平均現時租金上升 4% 至每平方呎月租港幣 508 元。出租率於二〇一九年六月底維持在 96%。

國際名牌於是年首幾個月內的需求依然甚為殷切。首次進駐海港城的品牌包括首次在港開設門市的 *BARREL*、*BRIC'S*、*Darphin*、*Infantry*、*Roots*、*Tom Ford Beauty*，以及首度登陸九龍區的 *Bon Parfumeur* 及 *Hobbs*。其它精彩的新品牌包括 *ASICS*、*IL Bisonte*、*JINS*、*Miller Harris*、*Superga*、*Young Versace* 及奢華鐘錶品牌 *Jaquet Droz*。

奢華珠寶專營店 *Tiffany & Co.* 擴充店面以加強業務。其它擴展經營的快速增長品牌包括 *Aesop*、*Balmain Paris*、*CELINE Men* 及 *FURLA*。

海運大廈新擴建大樓內九家新進駐食府可飽覽醉人維港全景，並設有露天用餐區，開業後客似雲來。此外，其它海港城內的食府包括首度登陸香港的京都歷史名店漬料理店 *京都一の傳*，以及名人熱捧的餅店 *Vive Cake boutique*、由甜品大師 *Dominique Ansel* 主理的餅店 *Dang Wen Li by Dominique Ansel* 及榮獲米芝蓮一星的壽喜燒及涮鍋店 *日山*，為購物人士提供更多美食選擇。

年度大型活動「情·尋朱古力」以全球首間朱古力便利店「ChoConveni」為焦點，並開設全港首間個性化快閃店「KIT KAT® MY BREAK」。其它吸引大量人流的活動包括「喜豬拱門」、海港城藝博會 2019、「The ART-CADE」、設有「花香遊藝園」及展出 50 多款品牌香水的年度美妝活動「Beauty Bloom」，以及把海運大廈露天廣場幻化成巴黎大街的「LANCÔME ExtraOrdinary Avenue Ô」。

生活時尚活動「Wellness in the City」包括聯同 Nike 舉辦為期五天的盛會「Make the World Listen」，以及與 Reebok 合辦的混合健身媒體運動日。

寫字樓

由港威豪庭改建而成新落成的寫字樓，已租出逾半樓面面積（可租賃總面積超過三十六萬平方呎），但租賃於近幾個月進度緩慢。

二〇一九年六月三十日的寫字樓整體出租率為 94%。寫字樓收入上升 6% 至港幣十三億五千五百萬元，反映續租租金上升。續租率為 52%。期內平均市值租金增長 9%。

港威豪庭

二〇一九年六月底的出租率維持於 98%，租金並錄得升幅。然而收入下跌 8% 至港幣一億一千一百萬元，主要因為聽濤閣單位改建成寫字樓。於二〇一九年上半年，港威豪庭榮獲《資本壹週》服務大獎 2019「服務式住宅服務大獎」及第十四屆中國酒店星光獎「中國最佳豪華服務式公寓大獎」。

酒店

馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店的優越位置、品牌聲譽及房客滿意度成功轉化為正面業務成果。在市道疲弱下，整體入住率微升至 95%，每間可出租客房收入保持穩定。總收入上升 1% 至港幣六億一千七百萬元，但營業盈利則因經營成本上漲而下跌 3% 至港幣二億零七百萬元。

時代廣場

寫字樓需求保持穩定，但商場表現強烈受到零售市道競爭激烈及消費意欲疲弱影響。收入維持於港幣十四億三千一百萬元，營業盈利則下跌至港幣十二億七千一百萬元。

商場

收入保持穩定於港幣十億六千二百萬元。二〇一九年六月三十日的出租率穩企於 98%。商場的平均現時租金保持穩定，為每平方呎月租港幣 290 元。

商場為顧客提供更多元化的購物與休閒生活選擇。新增的美容商戶包括 *EVE LOM*、*Miller Harris*、*MTM*、*Rituals*，以及 *Facesss* 店內的 *Ampleur*、*Pra.L* 及 *Vine Vera*。高樓層的陣容因新加盟租客而更加鼎盛，其中包括 *American Tourister*、*萬寧*、*Polo Ralph Lauren*、*ROCO*、*TUMI* 及首度進駐的 *Adidas Sportswear Collective* 及 *MOURI*。新進駐地庫的品牌包括 *Millie's*。

隨著香港首間數碼遊戲娛樂中心 *Planet J Hong Kong*、屢獲殊榮的綜合健康生活品牌 *Fivelements Habitat* 旗下首家獨立瑜伽中心及香港首間 *PicoLabb* 專門店開業，時代廣場為購物人士提供更豐富的休閒生活選擇。

標榜以花膠入饌的全新餐廳 *麟藝館* 及在紐約享負盛名的糕餅店 *Lady M* 進駐後，為時代廣場的佳餚美食帶來新意。

時代廣場的露天廣場於年初呈獻跨文化展覽「新年與瑞獸同遊」，並展出韓國媒體藝術家創作的古代瑞獸，另外亦展出美國設計工作室 *Dog and Pony Studio* 設計的「黃金年華」場景及本港插畫家創作的巨型立體旋轉木馬式神獸模型。

此外，露天廣場舉行的多項活動均成為打卡熱點，吸引大量人流，包括設有立體幻視藝術裝置的迪士尼奇幻歷險電影《小飛象》展覽及「夢想樂園」馬戲團表演、於花期展出 6,000 盆超過 50 多個品種花卉的「迎春簪花」展覽、大自然的色彩第一期裝置展（包括掛滿逾 2,000 個動物毛公仔的野生動物屋、靈感源自美劇《權力遊戲》的紫水晶屋及裝有超過 10,000 個 LED 燈泡的藍色瀑布屋），以及展出兩個 6 米高巨形茶具的「以茶寄意」裝置展。

寫字樓

在續租租金上升的支持下，收入微升至港幣三億六千九百萬元。平均市值租金上升 7%，續租租金調升率達 12%。二〇一九年六月底的出租率維持在 97%，續租率為 30%。

中環組合

雖然寫字樓市場疲弱，但租戶對會德豐大廈及卡佛大廈的需求仍然穩固，續租租金有所上升。收入上升 4% 至港幣二億四千三百萬元，營業盈利亦上升 4% 至港幣二億一千一百萬元。

會德豐大廈寫字樓出租率為 97%，續租租金調升率達 32%，續租率為 52%。

卡佛大廈寫字樓全數租出，續租租金調升率為 29%，續租率為 38%。

卡佛大廈及會德豐大廈的零售物業於六月底時全數租出。

尼依格羅品牌旗下的 *The Murray, Hong Kong*（「*The Murray*」）於 *Condé Nast Traveler* 的「*Readers' Choice Awards 2018 – Top Hotels in China*」及《時代雜誌》「*World's Greatest Places 2018 – Places to Stay*」獲評為香港最佳酒店。*The Murray* 是集團最新的長線策略性投資項目，由上世紀六十年代地標建築美利大廈改建而成，由全球知名的英國建築及綜合設計事務所 *Foster + Partners* 設計，是一個保育項目。酒店極具當代都會時尚氣息，樓高二十五層，設有三百三十六間寬敞客房及套房，房間布置簡約、線條俐落，並配備富現代感家具。*The Murray* 提供精心挑選的餐飲選擇及非凡的會議和活動場地，瞬即成為城中奢華酒店的典範。

The Murray 於二〇一九年上半年榮獲多個獎項，包括 TTG 中國旅遊大獎 2019「香港最佳豪華酒店」及漫旅「Hotels It List 2019 – Best Hotel Openings in the past 12 months」。位於酒店頂樓的餐廳 Popinjays 亦榮膺 Condé Nast Traveler Online「The 15 Best Rooftop Bars in the World」。

需在五十年租賃期內完全攤銷的土地和樓宇折舊以及利息成本等期初虧損可能於最初數年拖低盈利能力。

荷里活廣場

收入減少 2%至港幣二億八千四百萬元，營業盈利亦下跌 2%至港幣二億二千二百萬元。二〇一九年六月三十日的出租率為 98%。

荷里活廣場不斷調整租戶組合及推出進取的市場推廣策略，以更有效發揮新興的九龍東核心商業區的優厚潛力。為進一步吸引訪客及推動消費，荷里活廣場與啟德郵輪碼頭一直合作提供免費穿梭巴士、商場大使及推出獎賞計劃。

於二〇一九年上半年，新進駐荷里活廣場的時尚生活商戶包括 *Bellain Accessories Shop*、*Bigpack*、*睡對點*、*御手の物*、*怡健堂中醫*及*柏宏醫務中心*、*Millie's* 及 *TREE HOUSE*。餐飲及糖果糕餅店選擇方面亦有更多商戶加入，包括設有時尚甜品專櫃的現代泰式餐廳*泰亭*、*綠日堂*、*工夫茶舍*及*殿堂級自家製甜品專門店*。

荷里活廣場設有一個多功能場館（當中設有一間戲院，分為六個放映院，共一千六百一十四個座位），曾舉辦多項藝人活動，包括《恭喜八婆》電影發布會、「Zion. T Live in Concert」及「李準基 Asia Tour 'Delight' in HK」等宣傳及媒體盛會，吸引大量歌迷到場及廣泛媒體報導。商場亦推出一系列效果甚佳的推廣活動，包括賀年獻禮「柳井金魚春日祭」、*Facesss* 期間限定店和「花花世界」主題活動等。

財務評議

(I) 二〇一九年度中期業績評議

集團基礎淨盈利增加 3%至港幣五十一億八千四百萬元（二〇一八年：港幣五十億二千二百萬元），當中投資物業基礎盈利增加 2%至港幣五十億三千三百萬元。投資物業及酒店合共佔集團基礎淨盈利 99%。

股東應佔盈利減少 31%至港幣六十九億八千九百萬元（二〇一八年：港幣一百零一億七千九百萬元），已計入投資物業重估盈餘港幣十八億零五百萬元（二〇一八年：港幣五十一億五千七百萬元）。

收入及營業盈利

投資物業及酒店佔集團收入及營業盈利超過 98%。

投資物業收入及營業盈利均穩步上升 4%，分別為港幣七十四億三千三百萬元（二〇一八年：港幣七十一億二千三百萬元）及港幣六十五億九千一百萬元（二〇一八年：港幣六十三億一千二百萬元）。特別是海港城的收入及營業盈利皆增加 6%，反映商場和寫字樓的租金總收入上升。

酒店收入上升 9%至港幣九億零六百萬元（二〇一八年：港幣八億三千一百萬元），營業盈利上升 67%至港幣一億三千九百萬元（二〇一八年：港幣八千三百萬元），因為中環 The Murray 初期業績持續改善。The Murray 扣除土地及樓宇折舊後的營業虧損縮減 52%至港幣六千四百萬元。然而海港城三間馬哥孛羅酒店及會所受市場需求疲弱及經營成本上升拖累，營業盈利下跌 6%。

發展物業收入減少 85%至港幣一千萬元（二〇一八年：港幣六千六百萬），並錄得營業虧損港幣一千四百萬元（二〇一八年：港幣四千六百萬），皆因上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）有序撤出發展物業分部。

投資及其它收入上升 11%至港幣一億四千九百萬元（二〇一八年：港幣一億三千四百萬元），營業盈利上升 18%至港幣七千八百萬元（二〇一八年：港幣六千六百萬）。

綜合收入增加 4%至港幣八十四億九千八百萬元（二〇一八年：港幣八十一億五千四百萬元），營業盈利增加 6%至港幣六十七億二千二百萬元（二〇一八年：港幣六十三億五千二百萬元）。

投資物業之公允價值收益

投資物業組合於二〇一九年六月三十日的賬面值上升至港幣二千六百一十億元（二〇一八年：港幣二千五百九十億元），其中包括按獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣二千六百零三億元，是期產生重估收益港幣十八億一千四百萬元（二〇一八年：港幣五十二億二千四百萬元）。在扣除相關非控股股東權益後，應佔收益港幣十八億零五百萬元（二〇一八年：港幣五十一億五千七百萬元）已計入綜合損益表內。

發展中投資物業為數港幣七億元以成本列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方以公允價值予以列報。

財務支出

淨財務支出為港幣四億六千萬元（二〇一八年：港幣三億二千萬元），該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣一千六百萬元（二〇一八年：港幣五百萬元）。是期實際借貸利率上升至 2.4%（二〇一八年：1.5%），主要因為期內銀行同業拆息上調。

所得稅

是期稅項支出增加至港幣十億二千八百萬元（二〇一八年：港幣十億一千八百萬元），主要因為是期投資物業應課稅盈利上升。

股東應佔盈利

是期股東應佔集團盈利為港幣六十九億八千九百萬元（二〇一八年：港幣一百零一億七千九百萬元），較二〇一八年減少 31%。按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣 2.30 元（二〇一八年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣 3.35 元）。

基礎淨盈利是集團主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估收益淨額後得出。

基礎淨盈利（未計投資物業重估收益淨額港幣十八億零五百萬元）上升 3% 至港幣五十一億八千四百萬元（二〇一八年：港幣五十億二千二百萬元）。每股基礎盈利為港幣 1.71 元（二〇一八年：港幣 1.65 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

截至二〇一九年六月三十日，股東權益增加港幣三十九億元至港幣二千二百二十七億元（二〇一八年：港幣二千一百八十八億元），相等於按三十億三千六百萬股已發行普通股計算每股為港幣 73.35 元（二〇一八年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算每股為港幣 72.06 元）。

若計入非控股股東權益，總權益則增加港幣四十億元至港幣二千二百八十三億元（二〇一八年：港幣二千二百四十三億元）。

資產

截至二〇一九年六月三十日，總資產上升至港幣二千八百三十七億元（二〇一八年：港幣二千八百零三億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、股本投資、衍生金融工具資產及遞延稅項資產）增加至港幣二千七百六十九億元（二〇一八年：港幣二千七百四十七億元）。

以地區劃分而言，香港營業資產達港幣二千六百八十五億元（二〇一八年：港幣二千六百六十七億元），佔集團總營業資產 97%（二〇一八年：97%）。

投資物業

投資物業增加至港幣二千六百一十億元（二〇一八年：港幣二千五百九十億元），佔總營業資產 94%。海港城（不包括以成本列賬的三間酒店）和時代廣場於二〇一九年六月三十日的估值分別為港幣一千七百七十億元及港幣五百九十二億元，合共佔投資物業組合 91%。

酒店

酒店物業包括 The Murray、三間馬哥孛羅酒店和常州馬哥孛羅酒店，以成本減累計折舊及減值虧損列賬為港幣八十億元（二〇一八年：港幣八十一億元）。

發展物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業增加至港幣三十九億元（二〇一八年：港幣三十七億元）。另外，透過聯營公司及合營公司進行的發展物業維持於港幣二十九億元。

負債及負債比率

截至二〇一九年六月三十日，淨現金流入（扣除支付股息款項）港幣三十億元令負債淨額減少至港幣三百六十四億元（二〇一八年：港幣三百九十四億元），包括港幣三百九十八億元債務和港幣三十四億元銀行存款和現金。

茲將負債淨額分析如下：

<u>負債淨額／(現金)</u>	二〇一九年 六月三十日 港幣十億元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣十億元
九龍倉置業（不包括海港企業）	37.0	39.0
海港企業	(0.6)	0.4
總負債淨額	<u>36.4</u>	<u>39.4</u>

截至二〇一九年六月三十日，負債淨額與總權益比率下降至 16.0%（二〇一八年：17.6%）。

財務及備用信貸額

於二〇一九年六月三十日的備用信貸額合共港幣四百六十四億元，當中港幣三百九十八億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一九年六月三十日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
承諾及非承諾銀行信貸			
九龍倉置業（不包括海港企業）	41.1	37.2	3.9
海港企業	5.3	2.6	2.7
	<u>46.4</u>	<u>39.8</u>	<u>6.6</u>

若干銀行信貸以賬面值合共港幣四十六億元（二〇一八年：港幣四十四億元）的集團發展中投資物業及發展中物業作抵押。

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

集團繼續審慎理財，維持強健的財務狀況。為有利於進行業務和投資活動，集團持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸。此外，集團亦持有一個流通性股本投資組合，市值合共為港幣二十五億元（二〇一八年：港幣二十四億元），可在有需要時使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是期集團錄得港幣六十八億元（二〇一八年：港幣六十四億元）的營運資金變動前淨現金流入，主要來自租金收入。營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入增加至港幣六十八億元（二〇一八年：港幣四十億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣三億元（二〇一八年：流入港幣一億元）。

資本承擔

截至二〇一九年六月三十日，未來數年的主要開支估計為港幣六十一億元，當中港幣十五億元已承擔。茲按分部分分析如下：

	於二〇一九年六月三十日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業			
香港	93	757	850
中國內地	152	205	357
	<u>245</u>	<u>962</u>	<u>1,207</u>
發展物業			
中國內地	<u>1,243</u>	<u>3,572</u>	<u>4,815</u>
物業總額			
香港	93	757	850
中國內地	<u>1,395</u>	<u>3,777</u>	<u>5,172</u>
	<u>1,488</u>	<u>4,534</u>	<u>6,022</u>
酒店			
香港	13	7	20
中國內地	-	106	106
	<u>13</u>	<u>113</u>	<u>126</u>
集團總額	<u>1,501</u>	<u>4,647</u>	<u>6,148</u>

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

上述開支包括海港企業為數港幣五十三億元的開支，將由其內部財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇一九年六月三十日，集團旗下僱員約有 2,800 人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合損益表

截至二〇一九年六月三十日止六個月 — 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
收入	2	8,498	8,154
直接成本及營業費用		(1,312)	(1,397)
銷售及推銷費用		(153)	(146)
行政及公司費用		(165)	(111)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項的營業盈利		6,868	6,500
折舊及攤銷		(146)	(148)
營業盈利	2 及 3	6,722	6,352
投資物業之公允價值增加		1,814	5,224
其它收入淨額		-	1
		8,536	11,577
財務支出	4	(460)	(320)
除稅後所佔業績：			
— 聯營公司		25	48
— 合營公司		-	(6)
除稅前盈利		8,101	11,299
所得稅	5	(1,028)	(1,018)
是期盈利		7,073	10,281
應佔盈利			
公司股東		6,989	10,179
非控股股東權益		84	102
		7,073	10,281
每股盈利	6		
基本		港幣 2.30 元	港幣 3.35 元
攤薄後		港幣 2.30 元	港幣 3.35 元

綜合全面收益表
截至二〇一九年六月三十日止六個月 — 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利	<u>7,073</u>	<u>10,281</u>
其它全面收益		
不會重新歸類為損益的項目:		
經其它全面收益以公允價值計量的股本投資的 公允價值變動	152	(33)
其後可能重新歸類為損益的項目:		
折算各項業務的匯兌差額:		
— 附屬公司	(12)	(39)
所佔合營公司儲備	(1)	(11)
是期其它全面收益	<u>139</u>	<u>(83)</u>
是期全面收益總額	<u>7,212</u>	<u>10,198</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	7,091	10,124
非控股股東權益	121	74
	<u>7,212</u>	<u>10,198</u>

綜合財務狀況表
二〇一九年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		261,022	258,984
酒店及會所物業、廠房及設備		8,163	8,277
聯營公司權益		1,313	1,294
合營公司權益		1,603	1,601
股本投資		2,548	2,396
遞延稅項資產		419	336
衍生金融工具資產		271	60
其它非流動資產		48	51
		<u>275,387</u>	<u>272,999</u>
流動資產			
待沽物業		3,880	3,726
存貨		14	13
應收貿易及其它賬項	8	950	873
預付稅項		40	70
銀行存款及現金		3,398	2,675
		<u>8,282</u>	<u>7,357</u>
總資產		<u>283,669</u>	<u>280,356</u>
非流動負債			
衍生金融工具負債		-	(41)
遞延稅項負債		(2,322)	(2,278)
其它遞延負債		(331)	(331)
銀行借款及其它借款		(37,631)	(39,027)
		<u>(40,284)</u>	<u>(41,677)</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬項	9	(7,841)	(8,351)
預售訂金及所得款		(2,376)	(660)
衍生金融工具負債		-	(105)
應付稅項		(2,668)	(2,161)
銀行借款及其它借款		(2,190)	(3,070)
		<u>(15,075)</u>	<u>(14,347)</u>
總負債		<u>(55,359)</u>	<u>(56,024)</u>
淨資產		<u>228,310</u>	<u>224,332</u>
資本及儲備			
股本		304	304
儲備		222,396	218,493
公司股東應佔權益		<u>222,700</u>	<u>218,797</u>
非控股股東權益		5,610	5,535
總權益		<u>228,310</u>	<u>224,332</u>

未經審核中期財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

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

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

未經審核的中期財務資料載有簡明綜合財務報表及經挑選的解釋附註。此等附註包括解釋自二〇一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表發表以來屬重要的事件及交易，以了解本集團的財務狀況及表現的變動。未經審核的中期財務資料及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)而編製的完整財務報表所規定的一切資料。

除以下提及的變動外，編製本未經審核的中期財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

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

《財報準則》第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理的不確定性
《會計準則》第28號(修訂本)	聯營公司及合營公司的長期利息
《財報準則》2015-2017年系列年度之改進	

本集團已評估採納上述新訂準則及經修訂的《財報準則》之影響，並認為對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

《財報準則》第16號 一租賃

根據《財報準則》第16號，承租人不再區分經營租賃及融資租賃。相反，受可行權宜方法的規限，對於所有超過十二個月的租賃安排，承租人以最低租賃付款的現值計算租賃負債和相應的「使用權」資產於綜合財務狀況表內確認。《財報準則》第16號，對出租人的租約權利及義務的處理方式並無顯著改變。

在租賃期開始日，本集團作為承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計算租賃負債，並確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，本集團確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊及減值虧損（如有），而非根據先前的會計政策於租賃期內按系統基準計算及確認為租賃開支。

鑑於本集團作為承租人並無重大經營租賃，本集團認為採納《財報準則》第16號對本集團的綜合財務報表並無造成重大財務影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

2. 分部資料

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

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

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

酒店分部包括香港及中國內地的酒店業務。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。

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

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

2. 分部資料

a. 分部收入及業績之分析

截至六個月止	收入 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣 百萬元	其它 (支出)/ 收入 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營公司 除稅後 所佔業績 港幣 百萬元	合營公司 除稅後 所佔業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
二〇一九年六月								
三十日								
投資物業	7,433	6,591	1,814	-	(441)	-	-	7,964
發展物業	10	(14)	-	-	-	25	-	11
酒店	906	139	-	-	(19)	-	-	120
分部總額	8,349	6,716	1,814	-	(460)	25	-	8,095
投資及其它	149	78	-	-	-	-	-	78
企業支出	-	(72)	-	-	-	-	-	(72)
集團總額	8,498	6,722	1,814	-	(460)	25	-	8,101
二〇一八年六月								
三十日								
投資物業	7,123	6,312	5,224	-	(303)	-	-	11,233
發展物業	66	(46)	-	(1)	(2)	48	(6)	(7)
酒店	831	83	-	-	(15)	-	-	68
分部總額	8,020	6,349	5,224	(1)	(320)	48	(6)	11,294
投資及其它	134	66	-	2	-	-	-	68
企業支出	-	(63)	-	-	-	-	-	(63)
集團總額	8,154	6,352	5,224	1	(320)	48	(6)	11,299

b. 收入分項

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
截至六月三十日止六個月		
於《財報準則》第 15 號的收入確認		
管理及服務收入	602	572
其它租金相關收入	157	98
酒店及會所營運	906	831
銷售發展物業	10	66
	<u>1,675</u>	<u>1,567</u>
於其它財報準則的收入確認		
投資物業租金收入	6,674	6,453
投資及其它	149	134
	<u>6,823</u>	<u>6,587</u>
收入總額	<u>8,498</u>	<u>8,154</u>

本集團應用《財報準則》第 15 號第 121 段的可行權宜方法，豁免披露於結算日與客戶簽訂來自物業管理費及其它租金相關收入的合約所產生的預期未來收入，因本集團按其有權開具發票的金額確認收入，與本集團迄今為止所完成的工作對客戶的價值相對應。

本集團應用《財報準則》第 15 號第 121 段的可行權宜方法，豁免披露於結算日與客戶簽訂來自銷售物業合約所產生的預期未來收入，因履行合約責任是合同的一部分，初始預計履約期限為一年或更短。

c. 經營地域資料

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
香港	8,398	8,000	6,688	6,359
香港以外地區	100	154	34	(7)
集團總額	8,498	8,154	6,722	6,352

3. 營業盈利
營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
- 酒店及會所物業、廠房及設備	142	144
- 租賃土地	4	4
折舊及攤銷總額	<u>146</u>	<u>148</u>
員工成本	506	478
確認買賣物業的成本	9	96
投資物業租金收入總額 (附註)	(7,433)	(7,123)
投資物業直接營運支出	801	760
利息收入	(19)	(13)
股本投資股息收入	(52)	(46)

附註：租金收入包括或有租金港幣七億八千九百萬元（二〇一八年：港幣六億七千六百萬元）。

4. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	358	234
其它借款	92	62
總利息支出	<u>450</u>	<u>296</u>
其它財務支出	26	29
減：撥作資產成本	(16)	(5)
總額	<u>460</u>	<u>320</u>

是期本集團平均實質借貸年息率為 2.4%（二〇一八年：1.5%）。

5. 所得稅

於綜合損益表內扣除／（計入）的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期稅項		
香港		
- 本期稅項準備	1,007	970
香港以外地區		
- 本期稅項準備	55	(3)
	<u>1,062</u>	<u>967</u>
土地增值稅	<u>1</u>	<u>2</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	(35)	49
總額	<u>1,028</u>	<u>1,018</u>

- a. 香港利得稅準備，乃按照是期內為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一八年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅按照 25%（二〇一八年：25%）稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10% 稅率計算。
- c. 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 截至二〇一九年六月三十日止六個月所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣八百萬元（二〇一八年：港幣四千三百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣六十九億八千九百萬元（二〇一八年：港幣一百零一億七千九百萬元）按三十億三千六百萬股已發行普通股而計算。

截至二〇一九年及二〇一八年六月三十日止期間沒有潛在攤薄普通股。

7. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇一九年 每股港幣元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 每股港幣元	二〇一八年 港幣百萬元
於結算日後宣布派發				
第一次中期股息	1.10	3,340	1.05	3,188

(a) 於結算日後宣布派發的第一次中期股息是根據三十億三千六百萬股已發行普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。

(b) 二〇一八年第二次中期股息港幣三十一億八千八百萬元已於二〇一九年批准及派發。

8. 應收貿易及其它賬項

於二〇一九年六月三十日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬準備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	315	409
三十一日至六十日	15	40
六十一日至九十日	6	9
九十日以上	9	10
	345	468
其它應收賬項及預付款項	605	405
	950	873

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

9. 應付貿易及其它賬項

於二〇一九年六月三十日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下:

	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	92	128
三十一日至六十日	6	19
六十一日至九十日	5	7
九十日以上	5	7
	<hr/>	<hr/>
	108	161
租金及客戶按金	3,636	3,579
建築成本應付賬項	610	1,005
應付合營公司款項	1,592	1,593
其它應付賬項	1,895	2,013
	<hr/>	<hr/>
	7,841	8,351
	<hr/>	<hr/>

10. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一九年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料，已經由本公司的審核委員會作出審閱及並無不相同的意見。

企業管治守則

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

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

購買、出售或贖回證券

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

中期股息相關日期

除權基準日	二〇一九年八月二十二日（星期四）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇一九年八月二十三日（星期五） 下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一九年八月二十三日（星期五） 下午六時正
派發日期	二〇一九年九月十日（星期二）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇一九年八月二十三日（星期五）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓的卓佳證券登記有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一九年八月六日

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