



THE MURRAY

封面圖片*：The Murray, Hong Kong, a Niccolo Hotel 位處中環，貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園和山頂的開揚翠綠景觀，並連接附近大廈及港鐵。
* 圖片經過電腦修飾處理。



集團業績

未經審核的集團基礎淨盈利增加95%至港幣二億三千八百萬元(二〇一八年：港幣一億二千二百萬元)。若計入投資物業重估盈餘，股東應佔集團盈利減少25%至港幣二億六千八百萬元(二〇一八年：港幣三億五千八百萬元)。

每股基礎盈利為港幣0.38元(二〇一八年：港幣0.51元)。

中期股息

第一次中期股息每股港幣0.07元(二〇一八年：港幣0.07元)將於二〇一九年九月六日派發予在二〇一九年八月十九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五千萬元(二〇一八年：港幣五千萬元)。

業務評議

集團的主要市場自年初開始急轉直下，預期不會迅速復甦。所幸的是，集團二〇一九年上半年的收入、營業盈利及基礎淨盈利較上一年有所改善，部分原因為於二〇一八年開始營運的The Murray, Hong Kong, a Niccolo Hotel (「The Murray」) 業務增長所致。

集團的核心業務為酒店及投資物業，兩者的出租率和單位租金整體來說相當穩定。The Murray首年已開始增加收入並減少初期虧損。發展物業則因為項目持續縮減而大幅下降。投資方面持續錄得穩定回報。

然而下半年情況仍然非常不明朗，令人憂慮。

整體而言，集團上半年收入增加8%至港幣七億九千九百萬元(二〇一八年：港幣七億四千萬元)，營業盈利增加81%至港幣二億七千五百萬元(二〇一八年：港幣一億五千二百萬元)，基礎淨盈利增加95%至港幣二億三千八百萬元(二〇一八年：港幣一億二千二百萬元)。然而若計入投資物業重估盈餘，股東應佔集團盈利則下跌25%至港幣二億六千八百萬元(二〇一八年：港幣三億五千八百萬元)。

蘇州國際金融中心的預售所得款為淨現金流入總額港幣九億八千三百萬元的主要貢獻者。截至期末錄得港幣五億九千八百萬元的現金淨額(二〇一八年十二月三十一日：負債淨額港幣三億八千五百萬元)。

香港

投資物業

集團的投資物業組合收入增加15%及營業盈利增加13%，然而期內香港零售銷售開始放緩。

物業組合按二〇一九年六月三十日的市值進行獨立價值重估，錄得重估盈餘淨額港幣三千萬元。

酒店

對尖沙咀馬哥孛羅香港酒店(「香港馬哥孛羅」)的投資有助提升其入住率至94%，每間可出租客房收入維持穩定。酒店收入持平，而成本上升則令營業盈利微跌12%。

香港馬哥孛羅獲二〇一九年DestinAsian雜誌的讀者評選(Readers' Choice Awards)為「香港十大最佳酒店及度假村」，肯定了酒店在尊貴旅客心目中的優越地位，而酒店給予顧客的頂級體驗亦令其榮獲由TripAdvisor授予的「二〇一九年卓越獎」。

然而香港馬哥孛羅日漸老化，集團將設法恢復其競爭力，屆時會有龐大資本開支，而酒店日常業務亦會受影響。

The Murray獲多項殊榮，包括TTG中國旅遊大獎二〇一九「香港最佳豪華酒店」及漫旅Travel + Leisure「Hotels It List 2019 – Best Hotel Openings in the past 12 months」。獲高度評價的Popinjays則榮膺Condé Nast Traveler Online「The 15 Best Rooftop Bars in the World」。

The Murray自二〇一八年八月全面營運以來，已成為旅客在商務及度假時的首選勝地。惟在現時市況下，業務增長落後於原先預期。根據當前的會計準則，土地及樓宇折舊需在五十年租賃期內完全攤銷，所以改善未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利將成為當前的管理重點。

中國內地

物業

隨着集團有序撤出發展物業市場，土地儲備相應大減，導致收入及盈利驟降。截至二〇一九年六月三十日，應佔土地儲備(扣除已確認入賬銷售額)約為四十萬平方米，尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣二十八億元，涉及面積八萬一千平方米。

集團佔80%權益的蘇州國際金融中心將按計劃於今年年底至二〇二〇年下半年間分期落成。項目面積達二十九萬九千平方米，涵蓋甲級寫字樓、蘇州尼依格羅酒店(豪華酒店)、天際特色單位及豪華公寓，其高四百五十米的摩天大樓將會成為江蘇省最高的建築物之一。

公寓單位於二〇一八年年底開始預售；截至是期結束時，累計已簽約銷售額為人民幣十一億元。

集團佔27%權益的上海南站項目計劃於二〇二二年全面落成。

酒店

常州馬哥孛羅酒店(「常州馬哥孛羅」)業績有所改善，但經營環境困難及酒店房間供應增加均持續對業績構成壓力。

財務評議

(I) 二〇一九年度中期業績評議

集團基礎淨盈利按年增加95%至港幣二億三千八百萬元(二〇一八年：港幣一億二千二百萬元)，主要因為The Murray的虧損減少及香港馬哥孛羅的租金收入增加。

收入及營業盈利

集團收入增加8%至港幣七億九千九百萬元(二〇一八年：港幣七億四千萬元)，營業盈利增加81%至港幣二億七千五百萬元(二〇一八年：港幣一億五千二百萬元)。

酒店收入增加18%至港幣四億九千九百萬元(二〇一八年：港幣四億二千三百萬元)，受惠於The Murray自二〇一八年八月全面營運以來貢獻不斷增加。由於市場需求偏軟，香港馬哥孛羅收入維持不變。營業盈利增加至港幣一千九百萬元(二〇一八年：虧損港幣三千七百萬元)，主要因為The Murray的營業虧損減少港幣六千九百萬元。香港馬哥孛羅的營業盈利下跌12%，乃營運開支增加所致。

投資物業收入增加15%至港幣二億二千萬元(二〇一八年：港幣一億九千二百萬元)，營業盈利增加13%至港幣二億零三百萬元(二〇一八年：港幣一億八千萬元)，乃香港馬哥孛羅的租金收入增長所帶動。

發展物業收入減少85%至港幣一千萬元(二〇一八年：港幣六千六百萬元)，產生港幣一千四百萬元的營業虧損(二〇一八年：港幣四千六百萬元)，因為沒有重大盈利確認。若計入聯營公司的貢獻，發展物業錄得港幣二千八百萬元的基礎淨盈利(二〇一八年：虧損港幣九百萬元)。

投資及其它分部的營業盈利(以利息和股息收入為主)增加19%至港幣七千萬元(二〇一八年：港幣五千九百萬元)。

財務支出

淨財務支出為港幣二千九百萬元(二〇一八年：港幣二千三百萬元)，該支出已扣除撥作集團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)。

除稅後所佔合營公司及聯營公司業績

聯營公司錄得應佔盈利港幣二千五百萬元(二〇一八年：港幣四千八百萬元)，全部來自上海南站項目；合營公司則並無錄得任何貢獻(二〇一八年：虧損港幣六百萬元)。

所得稅

是期稅項支出減少至港幣二千六百萬元(二〇一八年：港幣五千一百萬元)，因為之前一個發展項目的土地增值稅下調。

股東應佔盈利

是期股東應佔集團盈利減少25%至港幣二億六千八百萬元(二〇一八年：港幣三億五千八百萬元)。基礎淨盈利(未計投資物業重估差額)增加95%至港幣二億三千八百萬元(二〇一八年：港幣一億二千二百萬元)。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣0.38元(二〇一八年：港幣0.51元)。

(II) 財務狀況、流動資金、財務資源與承擔之評議

股東權益及總權益

於二〇一九年六月三十日，股東權益增加至港幣一百七十五億二千二百萬元(二〇一八年：港幣一百七十二億七千六百萬元)，相等於每股港幣24.72元(二〇一八年：每股港幣24.38元)，主要因為投資重估儲備增加港幣一億五千二百萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百八十一億四千萬元(二〇一八年：港幣一百七十八億八千九百萬元)。

資產與負債

總資產為港幣二百七十七億零八百萬元(二〇一八年：港幣二百六十四億零八百萬元)。總營業資產(不包括銀行存款和現金、股本投資及遞延稅項資產)為港幣二百一十五億六千二百萬元(二〇一八年：港幣二百一十二億四千八百萬元)。

以地區劃分而言，集團於香港的營業資產減少1%至港幣一百三十一億二千九百萬元(二〇一八年：港幣一百三十二億四千二百萬元)，佔集團總營業資產61%(二〇一八年：62%)。

投資物業

投資物業達港幣六十四億八千六百萬元(二〇一八年：港幣六十三億九千六百萬元)，主要包括香港投資物業港幣五十七億二千三百萬元(二〇一八年：港幣五十六億九千三百萬元)。中國內地投資物業(發展中蘇州國際金融中心)按賬面成本港幣七億六千三百萬元(二〇一八年：港幣七億零三百萬元)列賬。

作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業達港幣三十八億八千萬元(二〇一八年：港幣三十七億二千六百萬元)，主要是蘇州國際金融中心的發展物業部分。透過聯營公司及合營公司進行的發展物業投資達港幣二十九億一千六百萬元(二〇一八年：港幣二十八億九千五百萬元)。

酒店

酒店物業包括The Murray、香港馬哥孛羅和常州馬哥孛羅，賬面成本合共港幣七十六億七千四百萬元(二〇一八年：港幣七十七億五千八百萬元)。

預售訂金及所得

預售訂金及所得上升港幣十七億一千六百萬元至港幣二十三億七千六百萬元(二〇一八年：港幣六億六千萬)。

負債淨額及負債比率

於二〇一九年六月三十日，集團持有現金淨額港幣五億九千八百萬元(二〇一八年：負債淨額港幣三億八千五百萬元)，由港幣三十一億七千九百萬元現金減港幣二十五億八千一百萬元銀行借款所得，乃蘇州國際金融中心的銷售所得所致。

財務及備用信貸額和資金

集團備用信貸額合共為港幣五十三億一千九百萬元，其中港幣二十五億八千一百萬元已被動用。若干銀行信貸以賬面值合共港幣四十五億八千四百萬元(二〇一八年十二月三十一日：港幣四十三億六千四百萬元)的集團發展中物業作抵押。

集團的債務主要以港元及人民幣為本位，利率均屬浮動。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，所購入的工具均主要用以對沖利率及貨幣風險。

為有利於進行業務和投資活動，集團繼續維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為本位。於二〇一九年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的股本投資組合，總市值為港幣二十五億四千八百萬元(二〇一八年：港幣二十三億九千六百萬元)，有需要時可變現以應付所需。投資組合的表現大致跟隨整體市場。

營業業務及投資活動帶來的淨現金流

本公告所述期間，集團營業業務錄得淨現金流入港幣十二億三千七百萬元（二〇一八年：流出港幣十四億七千五百萬元），主要來自蘇州國際金融中心的銷售所得。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣八千四百萬元（二〇一八年：流入港幣三億二千二百萬元），主要涉及蘇州國際金融中心的興建。

資本性與發展開支承擔

於二〇一九年六月三十日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣五十三億元，當中已承擔開支為港幣十四億元，主要用於中國內地投資物業及發展物業。未承擔開支為港幣三十九億元，主要用於現有中國內地投資物業及發展物業，將於未來數年分階段支付。

上述開支將由預售所得款項、內部財務資源（包括目前手頭現金）及銀行借貸撥付。其它可運用資源包括在有需要時可變現以應付所需的股本投資。

(III) 人力資源

於二〇一九年六月三十日，集團旗下僱員約有1,200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
	附註		
收入	2	799	740
直接成本及營業費用		(314)	(398)
銷售及推銷費用		(52)	(58)
行政及公司費用		(49)	(29)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		384	255
折舊		(109)	(103)
營業盈利	2及3	275	152
投資物業之公允價值變動		30	236
其它收入淨額		-	2
財務支出	4	305	390
除稅後所佔業績：		(29)	(23)
合營公司		-	(6)
聯營公司		25	48
除稅前盈利		301	409
所得稅	5(a)	(26)	(51)
是期盈利		275	358
應佔盈利：			
公司股東		268	358
非控股股東權益		7	-
		275	358
每股盈利	6		
基本		港幣0.38元	港幣0.51元
攤薄後		港幣0.38元	港幣0.51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 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
是期盈利	275	358
其它全面收益		
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
匯兌差額自折算業務：	(12)	(50)
- 附屬公司	(12)	(39)
- 合營公司	-	(11)
所佔合營公司儲備	(1)	-
其後不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資之公允價值變動	152	(33)
是期其它全面收益	139	(83)
是期全面收益總額	414	275
應佔全面收益總額：		
公司股東	409	282
非控股股東權益	5	(7)
	414	275

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		6,486	6,396
酒店物業、廠房及設備		7,779	7,867
聯營公司		1,313	1,294
合營公司		1,603	1,601
股本投資		2,548	2,396
遞延稅項資產		419	336
其它非流動資產		25	27
		20,173	19,917
流動資產			
待沽物業		3,880	3,726
存貨		5	4
應收貿易及其它賬項	8	431	263
預付稅項		40	70
銀行存款及現金		3,179	2,428
		7,535	6,491
總資產		27,708	26,408
非流動負債			
遞延稅項負債		(374)	(372)
銀行借款		(2,391)	(2,743)
		(2,765)	(3,115)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	9	(2,721)	(3,133)
預售訂金及所得款		(2,376)	(660)
應付稅項		(1,516)	(1,541)
銀行借款		(190)	(70)
		(6,803)	(5,404)
總負債		(9,568)	(8,519)
淨資產		18,140	17,889
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		13,881	13,635
股東權益		17,522	17,276
非控股股東權益		618	613
總權益		18,140	17,889

綜合權益變動表

截至二〇一九年六月三十日止六個月 - 未經審核

	股東權益				總股東權益 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元			
二〇一九年一月一日	3,641	541	245	12,849	17,276	613	17,889
是期之權益變動：							
盈利	-	-	-	270	270	-	270
其它全面收益	-	152	(13)	-	139	5	144
全面收益總額	-	152	(13)	270	409	5	414
已付二〇一八年 第二次中期股息	-	-	-	(163)	(163)	-	(163)
二〇一九年六月三十日	3,641	693	232	12,956	17,522	618	18,140
二〇一八年一月一日	3,641	853	593	12,467	17,554	649	18,203
是期之權益變動：							
盈利	-	-	-	358	358	-	358
其它全面收益	-	(33)	(43)	-	(76)	(7)	(83)
全面收益總額	-	(33)	(43)	358	282	(7)	275
已付二〇一七年 第二次中期股息	-	-	-	(397)	(397)	-	(397)
二〇一八年六月三十日	3,641	820	550	12,428	17,439	642	18,081

簡明綜合現金流量表

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 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
營業現金流入	314	197
營運資本變動／其它	1,016	(942)
已付稅項	(93)	(730)
營業業務所得／(所用)的現金淨額	1,237	(1,475)
投資活動		
購入投資物業及酒店物業、廠房及設備	(86)	(37)
其它投資活動所得的現金	2	359
投資活動(所用)／所得的現金淨額	(84)	322
融資活動		
已付公司股東股息	(163)	(397)
其它融資活動(所用)／所得的現金	(230)	331
融資活動所用的現金淨額	(393)	(66)
現金及現金等價項目增加／(減少)	760	(1,219)
於一月一日現金及現金等價項目結存	2,428	2,699
匯率轉變的影響	(9)	(22)
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	3,179	1,458
附註：		
現金及現金等價項目		
綜合財務狀況表內銀行存款及現金	3,179	1,458

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」)及適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「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。

於二〇一九年一月一日起，本集團採納以下與本集團綜合財務報表有關之經修訂：

《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(經修訂)	聯營公司及合營公司的長期權益
《財報準則》2015-2017年系列年度之改進	

本集團已評估採納上述《財報準則》之新準則修訂的影響，並認為對本集團的業績及財務狀況或本集團的會計政策之任何重大變化並無重大影響。

《財報準則》第16號 – 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定，對於所有超過十二個月的租賃安排，承租人以後最低租賃付款的現值計算租賃負債及其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號不會大幅改變出租人根據租約核算其權利及義務的方式。

於租賃期開始日，本集團作為承租人按以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，集團確認租賃負債結餘所產生的利息開支和使用權資產的折舊及減值虧損(如有)，而非根據先前會計政策於租賃期內按系統基準確認根據經營租賃所產生的租賃開支。

鑑於本集團作為承租人並無重大租賃安排，本集團認為採納《財報準則》第16號對本集團之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。

未經審核的中期財務資料內所載作為比較資料的二〇一八年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司該年的法定年度財務報表，惟資料摘錄自此等財務報表。根據香港法例第622章《公司條例》(「《公司條例》」)第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二〇一八年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該財務報表發出核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；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《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理各種業務。管理層已確定三個可報告的經營分部作計量表現及分配資源。分部是酒店、投資物業和發展物業。本集團沒有把營運分部合計以組成應列報的分部。

酒店分部為The Murray、香港馬哥孛羅及常州馬哥孛羅的業務。

投資物業分部主要是集團在香港的投資物業的租賃。集團的若干中國內地發展項目包括打算在完成後作投資用途的物業。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、市場推廣及出售主要於中國內地銷售物業有關的活動。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及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、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、股本投資及遞延稅項資產。

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

(a) 分部收入及業績之分析

截至六個月止	收入 港幣 百萬元	營業盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值變動 港幣 百萬元	其它 收入淨額 港幣 百萬元	財務支出 港幣 百萬元	合營公司 港幣 百萬元	聯營公司 港幣 百萬元	除稅前 盈利/ (虧損) 港幣 百萬元
二〇一九年六月三十日								
酒店	499	19	-	-	(20)	-	-	(1)
投資物業	220	203	30	-	(9)	-	-	224
發展物業	10	(14)	-	-	-	-	25	11
分部總額	729	208	30	-	(29)	-	25	234
投資及其它	70	70	-	-	-	-	-	70
企業支出	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
集團總額	799	275	30	-	(29)	-	25	301
二〇一八年六月三十日								
酒店	423	(37)	-	-	(15)	-	-	(52)
投資物業	192	180	236	-	(6)	-	-	410
發展物業	66	(46)	-	(1)	(2)	(6)	48	(7)
分部總額	681	97	236	(1)	(23)	(6)	48	351
投資及其它	59	59	-	3	-	-	-	62
企業支出	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)
集團總額	740	152	236	2	(23)	(6)	48	409

- (i) 折舊絕大部分源自酒店分部。
- (ii) 在是期及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

(b) 收入分項

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
於《財報準則》第15號的收入確認		
管理及服務收入	17	16
其它租金相關收入	4	5
酒店	499	423
銷售發展物業	10	66
	530	510
於其它財報準則的收入確認		
投資物業租金收入	199	171
投資及其它	70	59
	269	230
收入總額	799	740

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之預期未來收入，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。

本集團亦應用《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已落成物業合約所產生之預期未來收入，因履行合約責任是合約的一部分，初始預計履約期限為一年或更短。

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 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	109	103
員工成本(附註i)	193	173
是期確認銷售物業之成本	9	96
投資物業的租金收入毛額(附註ii)	(220)	(192)
投資物業直接營運支出	9	6
利息收入	(18)	(13)
股本投資之股息收入	(52)	(46)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一千一百萬元(二〇一八年：港幣七百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣七千九百萬元(二〇一八年：港幣五千三百萬元)。

4. 財務支出

	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
銀行借款利息	39	23
其它財務支出	6	5
	45	28
減：撥作資產成本	(16)	(5)
總額	29	23

5. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
- 本期稅項準備	48	46
中國內地		
- 本期稅項準備	55	(3)
	103	43
土地增值稅(附註(d))	1	2
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	(78)	6
總額	26	51

- (b) 香港利得稅準備乃按照是期內估計應評稅利潤以16.5%(二〇一八年：16.5%)稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照25%(二〇一八年：25%)稅率計算及預提所得稅按照最多10%稅率計算。
- (d) 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份(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。
- (e) 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業產生之盈利派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。
- (f) 截至二〇一九年六月三十日止六個月所佔合營公司及聯營公司之稅項港幣八百萬元(二〇一八年：港幣四千三百萬元)已包括在所佔合營公司及聯營公司之業績內。

6. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是期之公司股東應佔盈利港幣二億六千八百萬元(二〇一八年：港幣三億五千八百萬元)及以期內已發行普通股七億零九百萬股(二〇一八年：七億零九百萬股)而計算。

7. 股東應佔股息

截至六月三十日止六個月

	二〇一九年 港幣 每股	二〇一九年 港幣 百萬元	二〇一八年 港幣 每股	二〇一八年 港幣 百萬元
結算日後宣佈派發之 第一次中期股息	0.07	50	0.07	50

- (a) 於結算日後宣佈派發之第一次中期股息是根據七億零九百萬股(二〇一八年：七億零九百萬股)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一億六千三百萬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	47	97
三十一日至六十日	4	6
六十日以上	7	6
	58	109
預付賬項	59	68
其它應收賬項	237	13
應收同母系附屬公司款項	77	73
	431	263

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	19	31
三十一日至六十日	3	6
六十一日至九十日	4	2
九十日以上	3	2
	29	41
其它應付賬項及準備	531	549
應付建築成本賬項	547	921
應付同母系附屬公司款項	22	29
應付合營公司款項	1,592	1,593
	2,721	3,133

10. 公允價值計量之金融工具

(a) 以公允值列報的資產及負債

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

第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允值。

以公允值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允值計量的金融工具資料如下：

	第一級 總額 港幣百萬元
二〇一九年六月三十日	
資產	
股本投資：	
- 上市投資	2,548
二〇一八年十二月三十一日	
資產	
股本投資：	
- 上市投資	2,396

於二〇一九年六月三十日止六個月內，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或自第三級轉入或轉出(二〇一八年十二月三十一日：無轉移)。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

(b) 非以公允值列報的資產及負債

本集團以成本或攤銷成本報值的金融資產及負債與其於二〇一九年六月三十日及二〇一八年十二月三十一日之公允值沒有重大差異。應收／(付)同母系附屬公司及連繫人士之款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。

11. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一九年六月三十日止六個月，本集團與及其它連繫人士的重大交易如下：

- (a) 本集團與九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)之附屬公司(為本集團的同母系附屬公司)訂有酒店營運合約以提供酒店管理、市場推廣、項目管理及技術服務。是期內所繳費用總額為港幣二千六百萬元(二〇一八年：港幣二千六百萬元)。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。

- (b) 就有關本集團附屬公司地產項目的物業服務，本集團與九龍倉之附屬公司及母公司之附屬公司訂有協議。是期內所繳費用總額為港幣一千二百萬元(二〇一八年：港幣八百萬元)。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。
- (c) 本集團出租香港馬哥孛羅地下、一樓、二樓及三樓商舖予連卡佛(香港)有限公司(該公司由一項本公司的最終控股公司的主席之密切家庭成員作為財產授予人而成立的信託間接全資擁有)。是期本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣一億七千八百萬元(二〇一八年：港幣一億四千九百萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

12. 或然負債

於二〇一九年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借貸及信貸之保證為港幣三十四億八千萬元(二〇一八年十二月三十一日：港幣三十九億八千萬元)。

於二〇一九年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣二億八千六百萬元(二〇一八年十二月三十一日：港幣八千九百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司沒有為客戶向銀行提供按揭貸款擔保(二〇一八年十二月三十一日：港幣零元)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就以上信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元(二〇一八年十二月三十一日：港幣零元)。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

13. 承擔

於二〇一九年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇一九年六月三十日			二〇一八年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業						
香港	12	-	12	12	-	12
中國內地	152	205	357	142	278	420
	164	205	369	154	278	432
酒店						
香港	12	7	19	5	5	10
中國內地	-	106	106	-	114	114
	12	113	125	5	119	124
發展物業						
中國內地	1,243	3,572	4,815	1,243	3,771	5,014
	1,243	3,572	4,815	1,243	3,771	5,014
總額						
香港	24	7	31	17	5	22
中國內地	1,395	3,883	5,278	1,385	4,163	5,548
	1,419	3,890	5,309	1,402	4,168	5,570

14. 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

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

由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此該項偏離被視為合適。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中過半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與授權分布均衡。

董事進行證券交易的守則

本公司已採納一套規管董事進行證券交易的操守守則，其條款不低於《上市規則》附錄十內載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）規定的所須標準。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事在本報告所述期間內均已遵守《標準守則》列載的所須標準，及本公司所採納的操守守則列載的所須標準。

董事的證券權益

(i) 股份及債權證權益

茲將本公司董事於二〇一九年六月三十日佔有本公司、會德豐有限公司（「會德豐」）（本公司的最終控股公司）、九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）（本公司的母公司）、九龍倉及Wharf Finance (No. 1) Limited（該兩間公司皆為本公司的同系附屬公司）的股份及／或債權證實質權益（全部皆為好倉），以及涉及的證券分別佔該五間公司已發行股份數目的百分比（若適用）臚列如下：

	持有數量／金額 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司－普通股		
史習平	40,300 (0.0057%)	家屬權益
會德豐－普通股		
吳天海	176,000 (0.0086%)	個人權益
包靜國	175,760 (0.0086%)	家屬權益
九龍倉置業－普通股		
吳天海	1,009,445 (0.0332%)	個人權益
包靜國	25,456 (0.0008%)	家屬權益
史習平	53,949 (0.0018%)	家屬權益
九龍倉－普通股		
吳天海	1,509,445 (0.0495%)	個人權益
包靜國	25,456 (0.0008%)	家屬權益
史習平	53,949 (0.0018%)	家屬權益
易志明	20,000 (0.0007%)	個人權益
Wharf Finance (No. 1) Limited		
－於二〇二〇年到期的港元定息票據		
陸觀豪	4,000,000 港元	家屬權益

附註：

上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一九年六月三十日所持有的本公司相聯法團之認股權權益。相關認股權權益的詳情另載於下文「(ii) 九龍倉認股權權益」分節內。

(ii) 九龍倉認股權權益

茲將本公司董事於截至二〇一九年六月三十日止六個月內持有按照九龍倉股份認購權計劃已授出／可行使的可認購九龍倉普通股認股權之全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目		於二〇一九年 六月三十日 (佔已發行股份 數目百分比)	每股 認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
		於二〇一九年 一月一日	期內行使			
吳天海	07/07/2016	500,000	-	500,000	15.92	08/07/2017 - 07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000		08/07/2018 - 07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000		08/07/2019 - 07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000		08/07/2020 - 07/07/2021
合計		3,500,000	-	3,500,000		(0.11%)

附註：

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

除上文披露外，根據本公司按香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《標準守則》(或任何其它適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇一九年六月三十日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇一九年六月三十日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊（「登記冊」）所載，於二〇一九年六月三十日直接或間接佔有本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者（董事不計在內）名稱，以及彼等於該日分別佔有及／或被當作持有權益的有關股份數目臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)	
(i) 九龍倉置業地產投資有限公司	506,946,196	(71.53%)
(ii) 會德豐有限公司	506,946,196	(71.53%)
(iii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	506,946,196	(71.53%)
(iv) Harson Investment Limited	57,054,375	(8.05%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)至(iii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐被當作持有的股份權益乃透過(其中包括)其兩間全資附屬公司Wheelock Investments Limited及WF Investment Partners Limited持有，而該兩間公司持有九龍倉置業已發行股份數目超過三分之一的權益。
- (3) 上述九龍倉置業被當作持有的股份權益乃透過其三間全資附屬公司Wharf REIC Holdings Limited、Wharf Estates Limited及Upfront International Limited持有。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一九年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

董事資料的變動

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

生效日期

吳天海

- 綠城中國控股有限公司
– 獲委任為非執行董事

二〇一九年七月十一日

包靜國

- 現代貨箱碼頭有限公司
– 獲委任為董事

二〇一九年六月一日

易志明

- 英國皇家採購與供應學會
– 不再為會員

二〇一九年四月四日

購買、出售或贖回證券

於本報告所述財政期間內，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。

承董事會命
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一九年八月二日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、易志明議員、許仲瑛先生和包靜國先生，以及五位獨立非執行董事李大壯先生、陸觀豪先生、史習平先生、鄧思敬先生和丁天立先生。

無論股東之前曾否對收取公司通訊(即年報、中期報告書等)之語文版本或方式作出任何選擇並將相關選擇通知本公司，股東皆擁有選擇權(可隨時向本公司發出恰當的預先通知行使該選擇權)，以更改彼／彼等日後收取公司通訊的選擇，包括就收取印刷本而言，更改為只收取英文版本、只收取中文版本、或同時收取英文版本與中文版本，又或就收取日後公司通訊的方式而言，由印刷本更改為使用電子方式(反之亦然)。相關的更改選擇通知須內載相關股東的英文全名、地址及聯絡電話號碼，以及要求更改選擇的指示字句，以郵寄或人手送遞方式送達本公司(由本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司代收，其地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或電郵至 harbourcentre-ecom@hk.tricorglobal.com。