



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



二〇一九年中期報告書

此中期報告書由 FSC™ 認證的和其他受控來源的材料印製。紙漿無氣
氣漂染及不含酸性。FSC™ 標誌表示產品所含的木料來自管理良好的
森林：該等森林根據 Forest Stewardship Council® 的規例獲得認可。



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。
- 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%)。
- 股息(以核心基礎淨盈利65%計算)增加5%至每股港幣1.10元，將於二〇一九年九月十日派發。

集團業績

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

第一次中期股息每股港幣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，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香港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

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，海港城仍錄得穩定的零售銷售額。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%。現時平均租金上升4%至每平方呎月租港幣五百零八元。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。

寫字樓

由港威豪庭改建而成的新寫字樓，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。續租率為52%。期內平均市值租金增長9%。

住宅

二〇一九年六月底的出租率維持於98%，並錄得租金升幅。收入下跌8%至港幣一億一千一百萬元，主要因為聽濤閣改建成寫字樓。於二〇一九年上半年，港威豪庭榮獲《資本壹週》服務大獎二〇一九「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憑藉優越位置、品牌聲譽及房客滿意度，錄得理想業績。在市道疲弱下，整體入住率微升至95%，每間客房收入保持穩定。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，但商場表現備受零售市場競爭激烈及消費意欲疲弱所影響。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%。商場現時平均租金保持穩定，為每平方呎月租港幣二百九十元。

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。高樓層因新加盟租客而令陣容更加鼎盛，其中包括American Tourister、萬寧、Polo Ralph Lauren、ROCOCO、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麒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加添新意。

寫字樓

於二〇一九年六月三十日的出租率維持在97%。收入微升至港幣三億六千九百萬元。續租率為30%。平均市值租金上升7%。

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, a Niccolo Hotel (「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於二〇一九年上半年榮獲多項殊榮，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，已成為旅客的商務及休閒首選勝地。惟在現時市況下，業務增長落後於原有預期。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。

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。荷里活廣場一直與啟德郵輪碼頭合作，安排免費穿梭巴士、商場大使及推出獎賞計劃，以吸引更多訪客及推動消費。

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*及*工夫茶舍*。

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。

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)，並錄得營業虧損港幣一千四百萬元(二〇一八年：港幣四千六百萬元)，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：港幣六千六百萬元)。

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、三間香港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：

	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
負債淨額／(現金)		
本集團(不包括海港企業)	37.0	39.0
海港企業	(0.6)	0.4
總負債淨額	36.4	39.4

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	總提取 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			
本集團(不包括海港企業)	41.1	37.2	3.9
海港企業	5.3	2.6	2.7
	46.4	39.8	6.6

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待沽發展物業作抵押。

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
	245	962	1,207
發展物業			
中國內地	1,243	3,572	4,815
物業總額			
香港	93	757	850
中國內地	1,395	3,777	5,172
	1,488	4,534	6,022
酒店			
香港	13	7	20
中國內地	–	106	106
	13	113	126
集團總額	1,501	4,647	6,148

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，集團旗下僱員約有二千八百人。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一未經審核

	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、利息及稅項前的營業盈利		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
財務支出	4	8,536	11,577
除稅後所佔業績：		(460)	(320)
— 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一未經審核

	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	7,073	10,281
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	139	(83)
是期全面收益總額	7,212	10,198
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
	7,212	10,198

綜合財務狀況表

二〇一九年六月三十日一未經審核

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
	275,387	272,999
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
	8,282	7,357
總資產	283,669	280,356

	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	10	(37,631)	(39,027)
		(40,284)	(41,677)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	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	10	(2,190)	(3,070)
		(15,075)	(14,347)
總負債		(55,359)	(56,024)
淨資產		228,310	224,332
資本及儲備			
股本	11	304	304
儲備		222,396	218,493
公司股東應佔權益		222,700	218,797
非控股股東權益		5,610	5,535
總權益		228,310	224,332

綜合權益變動表

截至二〇一九年六月三十日止六個月一未經審核

	公司股東應佔權益					總額 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	股本溢價 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	304	696	355	163	217,279	218,797	5,535	224,332
是期之權益變動：								
盈利	-	-	-	-	6,989	6,989	84	7,073
其它全面收益	-	-	109	(9)	2	102	37	139
全面收益總額	-	-	109	(9)	6,991	7,091	121	7,212
已付二〇一八年第二次中期股息 (附註7(b))	-	-	-	-	(3,188)	(3,188)	-	(3,188)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(46)	(46)
二〇一九年六月三十日	304	696	464	154	221,082	222,700	5,610	228,310
二〇一八年一月一日	304	696	578	412	205,328	207,318	5,650	212,968
是期之權益變動：								
盈利	-	-	-	-	10,179	10,179	102	10,281
其它全面收益	-	-	(24)	(31)	-	(55)	(28)	(83)
全面收益總額	-	-	(24)	(31)	10,179	10,124	74	10,198
已付二〇一七年年中期股息	-	-	-	-	(2,884)	(2,884)	-	(2,884)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(113)	(113)
二〇一八年六月三十日	304	696	554	381	212,623	214,558	5,611	220,169

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一未經審核

	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	6,797	6,441
營運資本變動及其它	570	(1,397)
已付稅項	(520)	(1,092)
營業業務所得的現金淨額	6,847	3,952
投資活動		
購入投資物業、酒店及會所物業、廠房及設備	(253)	(234)
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	(251)	125
融資活動		
已付公司股東股息	(3,188)	(2,884)
其它融資活動所用的現金	(2,676)	(2,563)
融資活動所用的現金淨額	(5,864)	(5,447)
現金及現金等價項目增加／(減少)淨額	732	(1,370)
於一月一日現金及現金等價項目結存	2,675	3,076
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	3,398	1,684
現金及現金等值		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	3,398	1,684

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。其中與本集團綜合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—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，本集團將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。

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 其它(支出)/ 公允價值增加 收入淨額 港幣百萬元 港幣百萬元		財務支出 港幣百萬元	聯營公司除	合營公司除	除稅前盈利 港幣百萬元
			稅後所佔業績 港幣百萬元	稅後所佔業績 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

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	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
	1,675	1,567
於其它會計準則的收入確認		
投資物業分部租金收入	6,674	6,453
投資及其它	149	134
	6,823	6,587
收入總額	8,498	8,154

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 港幣百萬元	二〇一八年 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	146	148
員工成本(附註(i))	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(ii))	(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：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二千九百萬元(二〇一八年：港幣二千八百萬元)。
- (ii) 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)。

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
利息支出：		
銀行借款及透支	358	234
其它借款	92	62
總利息支出	450	296
其它財務支出	26	29
減：撥作資產成本	(16)	(5)
總額	460	320

- a. 是期本集團平均實質借貸年息率為2.4%(二〇一八年：1.5%)。
- b. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

5. 所得稅

於綜合損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	1,007	970
香港以外地區		
— 本期稅項準備	55	(3)
	1,062	967
中國內地土地增值稅	1	2
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	(35)	49
總額	1,028	1,018

- 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及預提所得稅，分別按照25%（二〇一八年：25%）稅率及按照最多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)及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
	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
	7,841	8,351

10. 銀行借款及其它借款

	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
票據(無抵押)	7,540	7,184
銀行借款(有抵押)	641	643
銀行借款(無抵押)	31,640	34,270
銀行借款及其它借款總額	39,821	42,097
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	2,190	3,070
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	30,091	31,843
攤還年期多於五年	7,540	7,184
	37,631	39,027
銀行借款及其它借款總額	39,821	42,097

11. 股本

	二〇一九年 六月三十日 股數(百萬)	二〇一八年 十二月三十一日 股數(百萬)	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
法定股本每股港幣0.1元	5,000	5,000	500	500
已發行及繳足普通股 六月三十日/十二月三十一日	3,036	3,036	304	304

12. 公允價值計量之金融工具

a. 以公允值列報的資產及負債

下表列載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「公允價值計算」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。有關等級的界定如下：

- 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。

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	二〇一九年六月三十日			二〇一八年十二月三十一日		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產						
股本投資：						
一上市投資	2,548	-	2,548	2,396	-	2,396
衍生金融工具：						
一利率掉期合約	-	110	110	-	60	60
一跨貨幣利率掉期合約	-	161	161	-	-	-
	2,548	271	2,819	2,396	60	2,456
負債						
衍生金融工具：						
一利率掉期合約	-	-	-	-	48	48
一跨貨幣利率掉期合約	-	-	-	-	98	98
銀行借款及其它借款：						
一無抵押票據	-	7,540	7,540	-	7,184	7,184
	-	7,540	7,540	-	7,330	7,330

截至二〇一九年六月三十日止六個月，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，或第三級轉入或轉出。

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。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計本集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

銀行借款及其它借款之公允價值(第二級)乃根據現金流量折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率作參考去折現到期日與該等正評值債務一致的相若類型借款。

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對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的公允價值沒有重大差異。

13. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一九年六月三十日期間，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- (a) 截至二〇一九年六月三十日期間，本集團由各個租戶所得的租金收入為港幣五億六千一百萬元(二〇一八年：港幣五億三千九百萬元)。
 - (i) 由會德豐有限公司(「會德豐」)主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部份擁有公司承租所得的租金收入為港幣四億九千六百萬元(二〇一八年：港幣四億七千七百萬元)。
 - (ii) 由會德豐及九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)旗下附屬公司承租所得的租金收入為港幣六千五百萬元(二〇一八年：港幣六千二百萬元)。該等交易根據上市規則亦構成關連交易。
- (b) 就本集團的酒店業務的管理、市場推廣、項目管理及技術服務與九龍倉的一間附屬公司訂有協議。截至二〇一九年六月三十日止期間，該等服務安排應付的費用總額為港幣四千八百萬元(二〇一八年：港幣四千七百萬元)。根據上市規則，該等交易亦構成關連交易。
- (c) 就本集團的物業項目所涉及的物業服務，與會德豐及九龍倉的附屬公司訂有協議。截至二〇一九年六月三十日止期間，該等費用總額為港幣一千三百萬元(二〇一八年：港幣一千萬元)。根據上市規則，該等交易亦構成關連交易。

14. 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、短期借款及信貸和票據之保證為港幣四百零八億七千七百萬元(二〇一八年十二月三十一日：港幣四百一十九億元)。

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)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就有關借貸及其它可用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。

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。

15. 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：

計劃開支

	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
(I) 物業						
投資物業						
香港	93	757	850	111	891	1,002
中國內地	152	205	357	142	278	420
	245	962	1,207	253	1,169	1,422
發展物業						
中國內地	1,243	3,572	4,815	1,243	3,771	5,014
物業總額						
香港	93	757	850	111	891	1,002
中國內地	1,395	3,777	5,172	1,385	4,049	5,434
	1,488	4,534	6,022	1,496	4,940	6,436
(II) 酒店						
香港	13	7	20	5	5	10
中國內地	-	106	106	-	114	114
	13	113	126	5	119	124
集團總額	1,501	4,647	6,148	1,501	5,059	6,560

- (i) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本。
- (ii) 發展物業的尚未支出承擔包括於中國內地的合營公司的應佔承擔港幣二十一億四千二百萬元(二〇一八年十二月三十一日：港幣二十一億六千九百萬元)。

16. 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，審核委員會並無不相同的意見。

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。

董事進行證券交易的守則

本公司已於二〇一七年採納一套自訂的操守守則（「《公司守則》」）以規管董事的證券交易，其條款不低於《上市規則》附錄十《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《公司守則》載列的所須標準。

董事的證券權益

(A) 股份權益

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」)(本公司的母公司)及九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(本公司的同系附屬公司)的股份實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該三間公司已發行股份數目的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	所持數量 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司		
吳天海	1,009,445 (0.0332%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
楊永強	20,000 (0.0007%)	個人權益
會德豐		
吳天海	176,000 (0.0086%)	個人權益
徐耀祥	300,000 (0.0146%)	個人權益
九龍倉		
吳天海	1,509,445 (0.0495%)	個人權益
李玉芳	600,000 (0.0197%)	個人權益
凌緣庭	750,000 (0.0246%)	個人權益
歐肇基	100,000 (0.0033%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
楊永強	20,000 (0.0007%)	個人權益

附註：上文披露的股份權益不包括董事於二〇一九年六月三十日持有的本公司相聯法團的認股權權益。相關認股權權益的詳情另載於下文「(B)九龍倉認股權權益」及「(C)會德豐認股權權益」分節內。

(B) 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授出／可行使的可認購九龍倉普通股認股權全部權益(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		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	於二〇一九年六月三十日 期內行使 (佔已發行股份數目百分比)			
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%)		
李玉芳	07/07/2016	600,000	-	600,000	15.92	08/07/2019 - 07/07/2021
		600,000	-	600,000		08/07/2020 - 07/07/2021
合計	1,200,000	-	1,200,000	(0.04%)		
徐耀祥	07/07/2016	300,000	-	300,000	15.92	08/07/2018 - 07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2019 - 07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2020 - 07/07/2021
合計	900,000	-	900,000	(0.03%)		
凌緣庭	07/07/2016	200,000	-	200,000	15.92	08/07/2018 - 07/07/2021
		200,000	-	200,000		08/07/2019 - 07/07/2021
		200,000	-	200,000		08/07/2020 - 07/07/2021
合計	600,000	-	600,000	(0.02%)		
總計		6,200,000	-	6,200,000		

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。

(C) 會德豐認股權權益

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會德豐股份認購權計劃授出／可行使的可認購會德豐普通股認股權全部權益(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)	認股權涉及的會德豐股份數目			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	於二〇一九年六月三十日 (佔已發行股份數目百分比)		
徐耀祥	07/07/2016	300,000	-	300,000	36.60	08/07/2018 - 07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2019 - 07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2020 - 07/07/2021
合計		900,000	-	900,000 (0.04%)		

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會德豐認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政期間內會德豐並無向任何本公司董事及／或其聯繫人授出任何會德豐認股權。

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》第十五部所指的相聯法團)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(本公司董事不計在內)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數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份數目百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,912,950,608 (63.00%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	1,912,950,608 (63.00%)

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)項與(ii)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包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited(「LL」)、High Fame Investments Limited(「HFIL」)、WF Investment Partners Limited(「WIPL」)及Wheelock Investments Limited(「WIL」)所持有的權益，其中LL被當作持有254,734,072股股份(8.39%)的權益，HFIL被當作持有268,128,000股股份(8.83%)的權益，WIPL被當作持有1,372,226,536股股份(45.20%)的權益(透過Vision Expert (0004) Limited(其為九龍倉的間接全資附屬公司，而九龍倉則為會德豐的公眾上市附屬公司)持有的4,054,000股股份(0.13%)權益包括在內)及WIL被當作持有1,912,950,608股股份(63.00%)的權益。

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

- (I) 茲將自本公司上一期年報刊發以來，所有董事其任期過程中酬金金額有所變動的按周年計算的二〇一九年(及二〇一八年)的酬金(不計入由會德豐、九龍倉及／或其全資附屬公司承擔的任何及所有金額)的最新資料臚列如下：

董事	⁽¹⁾ 薪金及各項津貼 港幣千元	⁽²⁾ 酌情性質的周年現金花紅 港幣千元
吳天海	3,439 (二〇一八年：3,352)	6,000 (二〇一八年：17,868)
李玉芳	4,945 (二〇一八年：4,801)	6,500 (二〇一八年：24,879)
徐耀祥 ⁽³⁾	2,257 (二〇一八年：1,277)	1,524 (二〇一八年：無)
凌緣庭	4,735 (二〇一八年：4,503)	6,000 (二〇一八年：13,310)
梁啟亨	1,121 (二〇一八年：1,120)	1,500 (二〇一八年：629)

附註：

- (1) 不包括支付予本公司主席每年港幣三十萬元(二〇一八年：港幣二十五萬元)的主席袍金和每年港幣五萬元(二〇一八年：港幣五萬元)的薪酬委員會成員酬金，以及支付予本公司其他董事每人每年港幣二十五萬元(二〇一八年：港幣二十萬元)的董事袍金。
- (2) 該等酌情性質的周年花紅金額由僱主單方面釐定／決定。
- (3) 徐耀祥先生於二〇一八年六月一日獲委任為副主席兼執行董事。
- (II) 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其它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

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
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一九年八月六日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、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。

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(由本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司代收，其地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或電郵至wharfrec-ecom@hk.tricorglobal.com。