



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

二〇一九年中期報告書

本中期報告書以環保紙張印製。紙漿基本無氯氣漂染成分。

目錄

2	集團業績摘要
3	業務評議
8	財務評議
19	財務資料
39	其它資料

宏觀利淡環境持續

宏觀環境

- 市場繼續被中美貿易緊張局勢、英國脫歐及環球經濟放緩等不明朗因素籠罩。

香港物業摘要

- 已簽約住宅物業銷售額達港幣一百六十二億元，售出或預售1,282個單位，包括：
 - MONTARA**及**GRAND MONTARA**預售1,120個單位，銷售所得合共港幣九十八億元。
 - O'SOUTH VILLAS**組合(包括**GRAND MONTEREY**、**SAVANNAH**及**CAPRI**的矜罕住宅)售出29幢洋房，銷售所得為港幣十七億元，銷售率達98%。
 - MOUNT NICHOLSON**售出四幢洋房及兩個分層單位，銷售額達港幣三十六億元，或按應佔銷售額為港幣十八億元。
- 已預售但尚未確認入賬的銷售額增加至港幣三百四十九億元，為未來數年提供收入前景。
- 在成功購入三幅啟德地皮(未計及於本期間後購入的第四幅)及預售**MONTARA**和**GRAND MONTARA**後，截至二〇一九年六月三十日止，集團旗下管理的土地儲備為六百三十萬平方呎。

集團業績

- 集團基礎淨盈利增加35%至港幣七十億元，主要由於收入錄得24%之理想增幅至港幣二百一十七億元。集團營業盈利增加31%至港幣一百二十七億元。

(倘若沒有《財報準則》第15號*，集團收入則減少17%至港幣二百一十七億元；集團營業盈利會增加6%至港幣一百二十九億元而非按報表之31%。)

- 會德豐(綜合前)的淨負債比率維持於15.8%之穩定水平。
- 集團應佔九龍倉置業基礎淨盈利增加5%至港幣三十三億元。

* 《財報準則》第15號 - 自二〇一八年一月起，來自出售物業之收入於法定轉讓完成時方確認入賬，而非於發出入伙紙時。故此，銷售額可能延遲超過半年才確認入賬。這項新會計政策會導致二〇一八年上半年的會德豐集團之收入因延遲確認而有港幣八十六億元未能入賬。

集團業績(未經審核)

若不計入投資物業重估收益及特殊項目，基礎淨盈利為港幣六十九億七千七百萬元(二〇一八年：港幣五十一億六千萬)。

股東應佔集團盈利為港幣八十三億二千七百萬元(二〇一八年：港幣八十六億零四百萬元)，每股盈利為港幣4.07元(二〇一八年：港幣4.21元)。

中期股息

中期股息每股52.5仙(二〇一八年：50.0仙)將於二〇一九年九月十七日派發予股東，此項股息總額為港幣十億七千五百萬元(二〇一八年：港幣十億二千四百萬元)。

業務評議

香港物業

截至二〇一九年六月三十日止六個月期間，在全球經濟不明朗及貿易局勢持續緊張的複雜環境下，發展物業銷售仍取得令人滿意的表現。

已簽約住宅物業銷售額錄得港幣一百六十二億元，合共售出或預售1,282個單位。惟因基數較高，期內的銷售額較二〇一八年上半年的破紀錄銷售額港幣二百三十四億元（受大型項目MALIBU預售帶動）有所回落。推售單位的銷售率達94%。於回顧期內並無進行商業物業銷售。

由兩座高層住宅大樓組成的**MONTARA**及**GRAND MONTARA**是「澳東O'EASt」組合第二個登場項目，已於第二季推出預售。市場預售銷售率達100%，反映集團的優越品質享負盛名。項目在三日內預售1,120個單位，銷售所得為港幣九十八億元，平均呎價為港幣15,200元；銷售成績理想，佔上半年已簽約銷售總額60%。項目位於佔地480,000平方呎、即將開幕的港鐵大型商場「The Lohas康城」上蓋，距離港鐵日出康城站僅五分鐘步程，提供都會生活之便利。其40,000平方呎私人會所Club MONTARA，配備24小時健身室及位處綠化園林當中的室外游泳池。

存貨銷售進度理想，錄得港幣六十四億元已簽約銷售額，均來自較早前已經推出市場的項目，其中**CAPRI**及**GRAND NAPA**的洋房銷情更加突出。而**O'SOUTH VILLAS**組合（包括**GRAND MONTEREY**、**SAVANNAH**及**CAPRI**的矜罕住宅）共售出29幢洋房，銷售所得為港幣十七億元，總單位的銷售率達98%。

山頂超級豪宅項目**MOUNT NICHOLSON**於回顧期內售出四幢洋房及兩個分層單位，銷售所得為港幣三十六億元，當中集團應佔港幣十八億元。

已預售但尚未確認入賬銷售額由二〇一八年年末時的港幣二百六十七億元增加至港幣三百四十九億元，主要受**MONTARA**及**GRAND MONTARA**的理想銷售成績所帶動。

土地儲備

在預售MONTARA及GRAND MONTARA八十萬平方呎後，於二〇一九年六月三十日集團旗下管理的土地儲備為六百三十萬平方呎，並於二〇一九年七月增至六百七十萬平方呎。旗下土地儲備大多位於市區，其中「澳東O'EAST」及「啟德」組合佔相當高比例。土地儲備種類多元化，提供不同類型產品，包括港鐵屋苑、海濱住宅、市郊洋房及山頂豪宅。

可供銷售的啟德土地儲備涵蓋七幅用地，按應佔份額計算共一百九十萬平方呎，其中坐落前機場跑道的四幅臨海地皮與項目夥伴合作發展及管理。由於集團於該區有數個住宅項目進行，集團會對區內項目的規劃及發展尋求發揮最佳協同效應，以受惠於未來啟德體育園區及交通線路等多項基建發展。

企業社會責任與「社、企共勉」

社區福祉是集團在作商業決策時的主要考慮因素之一。集團支持多個企業社會責任項目及社區計劃，範疇涵蓋可持續發展、教育及藝術文化。

可持續發展

於三月，我們獲得一筆港幣二十億元、五年期的與可持續發展表現掛鈎貸款（「貸款」），是香港首項與可持續發展表現掛鈎的貸款。貸款將用作集團恆常運作用途，表明集團在企業常規中實踐及促進可持續發展議程的決心。

會德豐地產有限公司及OASIS KAI TAK項目分別獲英國皇家特許測量師學會香港分會頒授「企業社會責任項目大獎」及「住宅代理團隊獎」，反映集團對社會的承擔及追求卓越的努力。

集團的目標是將綠建環評標準(BEAM Plus Standard)及慣例融入全部建築項目，足證集團致力達到綠色建築標準的決心。於回顧期內，SAVANNAH及NAPA獲綠建環評最終認證，茜發道項目亦獲綠建環評前期認證。

教育

集團的「社、企共勉」旗艦項目「學校起動」計劃旨在協助中學生擴闊視野及為日後就業作好準備。計劃目前共有68名合作夥伴，參與中學增至現今76間，惠及香港超過66,000名學生。

集團出席了五月在禮賓府舉行的「學校起動」計劃「夥伴感謝禮」，活動由香港特別行政區行政長官林鄭月娥女士主禮，夥伴機構代表、義工及參與學校的校長及學生均有出席。

二〇一九年七月，集團透過「學校起動」職場體驗計劃，按學生的興趣提供於不同部門實習的機會。這個一年一度的計劃讓學生在工作場所培養社交技巧，並透過實際工作經驗提升競爭力。

創新

二〇一九年三月，集團宣布與香港科技園的合作延長至二〇二〇年。HKSTP@Wheelock Gallery自二〇一八年四月成立以來，一直為科技創新者和初創企業提供平台，協助他們向潛在投資者及業務夥伴傳達創新意念。活動特設以「傳統行業·A.I.革命」為題的分享環節。

在改善與顧客的互動中，「創新」同樣發揮重要作用。於回顧期內，集團推出手機應用程式 *W-Living*，以精簡收樓流程，讓住客盡情享受喬遷之喜之餘，亦能實現無紙化環境。

生活風格

集團在海港城港威大廈設立CLUB WHEELOCK會員禮賓室Wheelock Lounge，提供舒適空間讓會員交流生活品味。

「2018國家地理會德豐香港攝影大賽」得獎作品展於二〇一九年年初舉行。今屆比賽以「香港故事」為主題，收到超過四千份參賽作品，參賽者來自19個國家及地區，當中有業餘的攝影愛好者，也有專業攝影師。

附屬公司

會德豐有限公司是持有九龍倉集團有限公司、九龍倉置業地產投資有限公司和會德豐地產(新加坡)有限公司超過百分之五十股權的股東。第六頁及第七頁匯報該三間公司於回顧期內的業務及業績。

九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)

九龍倉為會德豐的主要上市附屬公司，其業務以物業為主，包括香港和中國內地之投資物業、發展物業以及酒店業務。

九龍倉收入為港幣八十一億元，基礎淨盈利為港幣二十二億元。物業業務帶來67%的收入及84%的基礎淨盈利。

內地發展物業的營業盈利(按應佔份額計入合營公司及聯營公司)微跌至港幣十八億元，營業利潤則上升3個百分點至35%。九龍倉應佔已簽約銷售額減少10%至人民幣六十五億元。於二〇一九年六月三十日，內地發展物業土地儲備合共三百六十萬平方米，遍及主要城市，而未確認銷售額為人民幣二百三十五億元。

內地投資物業方面，國際金融中心系列持續為九龍倉作出穩定貢獻。隨着長沙國金中心於二〇一八年加入組合，收入增加22%至港幣二十億元，營業盈利增加30%至港幣十二億元。長沙國金中心商場是市中心地標，屢獲殊榮、表現出色，匯聚超過370個品牌，出租率達98%。另一個旗艦商場成都國際金融中心的增長動力持續，收入增加14%至港幣八億五千九百萬元，營業盈利增加28%至港幣四億六千三百萬元。

九龍倉目前以五星級的馬哥孛羅品牌和奢華的尼依格羅品牌在中國內地、香港和菲律賓管理十七間酒店。

九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）

九龍倉置業為會德豐另一間主要上市附屬公司，是以地標性零售物業為主的優質香港投資物業公司。旗下香港優質的投資物業組合，包括海港城、時代廣場、荷里活廣場、卡佛大廈和會德豐大廈。

回顧期內，九龍倉置業的基礎淨盈利溫和增加3%至港幣五十二億元。

香港投資物業收入增加4%至港幣七十四億元，營業盈利增加4%至港幣六十六億元。海港城是九龍倉置業最大的收入來源，錄得總收入（包括酒店）港幣六十二億元，增幅為5%。時代廣場和荷里活廣場的收入保持穩定，分別為港幣十四億元及港幣二億八千四百萬元。

寫字樓物業方面，在續租租金上升的支持下，收入增加6%至港幣十四億元。租戶對位於中環的會德豐大廈及卡佛大廈之需求仍然穩固。中環組合收入上升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。

位於海港城的三間酒店－馬哥孛羅香港、港威和太子之總收入微升至港幣六億一千七百萬元。

二〇一八年八月開始全面營運的香港美利酒店於回顧期內榮獲業界多個獎項。惟首數年之盈利能力仍因以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而拖低。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）

會德豐地產新加坡表現穩定。位於新加坡烏節詩閣購物帶十字路口的會德豐廣場和詩閣廣場皆維持高出租率。

財務評議

(I) 二〇一九年度中期業績評議

會德豐(未綜合九龍倉、九龍倉置業及會德豐地產新加坡業績)

會德豐(綜合前)期內收入為港幣四十五億八千七百萬元，較去年同期高出港幣三十七億零二百萬元或418%。基礎淨盈利為港幣十九億零八百萬元，增加864%(二〇一八年：港幣一億九千八百萬元)，部份原因基於採納《財報準則》第15號而致使確認時間轉變。《財報準則》第15號是一項自二〇一八年一月起開始生效的新會計政策，主要關於銷售額確認時點，由在發出入伙紙時確認過渡至在法定轉讓完成時確認，致使確認時間可延期超過半年。

會德豐集團

集團基礎淨盈利為港幣六十九億七千七百萬元或增加35%(二〇一八年：港幣五十一億六千萬元)，主要因為香港和中國內地的投資物業盈利增加、出售澳南商場組合所得收益及《財報準則》第15號的影響，這又因聯營公司及合營公司的盈利貢獻減少而被局部抵銷。

股東應佔集團盈利減少3%至港幣八十三億二千七百萬元(二〇一八年：港幣八十六億零四百萬元)。若不計入投資物業公允價值收益之下跌，集團應佔盈利增加39%至港幣七十一億六千一百萬元(二〇一八年：港幣五十一億三千九百萬元)，主要因為集團基礎淨盈利有所增加。

收入及營業盈利

集團收入增加24%至港幣二百一十七億一千三百萬元(二〇一八年：港幣一百七十五億七千七百萬元)，集團營業盈利增加31%至港幣一百二十六億七千九百萬元(二〇一八年：港幣九十六億四千八百萬元)，主要受香港和中國內地的投資物業帶動，以及上述《財報準則》第15號所影響。假如沒有《財報準則》第15號：回顧期內的集團營業盈利則為港幣一百二十八億五千三百萬元或增加6%。

投資物業

投資物業收入及營業盈利雙雙增加7%，分別達港幣九十六億八千一百萬元（二〇一八年：港幣九十億二千一百萬元）及港幣七十九億五千萬元（二〇一八年：港幣七十四億零八百萬元）。香港的收入及營業盈利皆上升4%；海港城的收入及營業盈利同錄得6%增長。中國內地方面，在成都國際金融中心開始作出回報及長沙國金中心新開幕帶動下，收入及營業盈利分別增加22%及30%。

發展物業

發展物業收入增加50%至港幣七十八億三千八百萬元（二〇一八年：港幣五十二億三千四百萬元），營業盈利增加104%至港幣三十一億七千三百萬元（二〇一八年：港幣十五億五千二百萬元）。

香港方面，在 MONTEREY 及 ONE HOMANTIN 住宅單位交付帶動下，確認入賬的物業銷售額增加472%至港幣四十四億五千四百萬元（二〇一八年：港幣七億七千九百萬元），營業盈利增加790%至港幣十七億六千三百萬元（二〇一八年：港幣一億九千八百萬元）。

中國內地方面，確認入賬的物業銷售額減少30%至港幣三十一億一千六百萬元（二〇一八年：港幣四十四億五千五百萬元）；但由於利潤率增加，營業盈利跌5%至港幣十二億九千一百萬元（二〇一八年：港幣十三億六千一百萬元）。

酒店

在香港美利酒店初期表現持續改善的支持下，收入增加11%至港幣十一億七千三百萬元（二〇一八年：港幣十億五千六百萬元）。營業盈利增加36%至港幣一億七千萬元（二〇一八年：港幣一億二千五百萬元），主要因為香港美利酒店的收入增加及營業虧損減少。然而海港城三間馬哥孛羅酒店及會所的營業盈利下跌6%。

物流

物流收入微跌0.2%至港幣十二億五千三百萬元（二〇一八年：港幣十二億五千六百萬元），營業盈利減少9%至港幣二億二千四百萬元（二〇一八年：港幣二億四千七百萬元）。

投資及其它

投資及其它收入增加78%至港幣十九億元（二〇一八年：港幣十億六千八百萬元），營業盈利增加119%至港幣十五億八千九百萬元（二〇一八年：港幣七億二千六百萬元），主要是集團擴大投資組合後的股息及利息收入增加所致。

投資物業之公允價值收益

集團的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三千四百四十億元(二〇一八年：港幣三千四百一十五億元)，大致上全部投資物業按當日獨立估值並以公允價值報值。期內產生重估收益港幣二十二億四千九百萬元(二〇一八年：港幣六十億零七百萬元)，已計入綜合收益表內。

其它收入／(支出)淨額

其它收入淨額為港幣一億八千六百萬元(二〇一八年：支出港幣七千四百萬元)，主要包括出售澳南商場組合所得收益及匯兌收益淨額，並被為中國內地若干發展物業資產作出減值撥備而局部抵銷。

財務支出

財務支出為港幣八億八千一百萬元(二〇一八年：港幣六億四千六百萬元)。若不計入跨貨幣及利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣一億零一百萬元(二〇一八年：港幣一億五千五百萬元)及未扣除撥作資產成本港幣七億三千五百萬元(二〇一八年：港幣五億七千七百萬元)，財務支出增加25%至港幣十七億一千七百萬元(二〇一八年：港幣十三億七千八百萬元)，而在扣除撥作資產成本後的財務支出則增加23%至港幣九億八千二百萬元(二〇一八年：港幣八億零一百萬元)。集團期內實際借貸年息率為2.9%(二〇一八年：2.3%)。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利減少50%至港幣三億零二百萬元(二〇一八年：港幣六億零五百萬元)，主要因為會德豐地產新加坡的前聯營公司Hotel Properties Limited自二〇一八年年末重新分類為其它長線投資後缺乏盈利貢獻，以及中國內地發展物業項目的盈利貢獻減少。

所佔合營公司盈利減少80%至港幣一億六千一百萬元(二〇一八年：港幣八億一千三百萬元)，主要因為香港MOUNT NICHOLSON的盈利貢獻減少及若干發展物業項目的營運前虧損增加。

所得稅

稅項支出為港幣二十八億二千七百萬元(二〇一八年：港幣二十五億八千一百萬元)，包括為中國內地投資物業公允價值收益作出的遞延稅項撥備港幣三億八千八百萬元(二〇一八年：港幣三億六千九百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加10%至港幣二十四億三千九百萬元(二〇一八年：港幣二十二億一千二百萬元)，主要因為香港發展物業及香港和中國內地投資物業之營業盈利增加，這又因中國內地發展物業營業盈利減少而被局部抵銷。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利減少31%至港幣三十五億四千二百萬元(二〇一八年：港幣五十一億六千八百萬元)。

若不計入涉及投資物業重估收益淨額的港幣七億零六百萬元(二〇一八年：港幣二十一億七千三百萬元)，非控股股東權益減少5%至港幣二十八億三千六百萬元(二〇一八年：港幣二十九億九千五百萬元)。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少3%至港幣八十三億二千七百萬元(二〇一八年：港幣八十六億零四百萬元)。按二十億四千八百萬股已發行普通股加權平均數計算，每股盈利為港幣4.07元(二〇一八年：按二十億四千五百萬股已發行普通股計算，每股盈利為港幣4.21元)。

若不計入應佔投資物業重估收益淨額港幣十一億六千六百萬元(二〇一八年：港幣三十四億六千五百萬元)，股東應佔集團盈利則增加39%至港幣七十一億六千一百萬元(二〇一八年：港幣五十一億三千九百萬元)。

茲將來自會德豐旗下各個集團的股東應佔集團盈利分析如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
基礎淨盈利來自：		
會德豐(綜合前)	1,908	198
九龍倉集團	1,457	1,600
九龍倉置業集團	3,265	3,100
其它	347	262
基礎淨盈利	6,977	5,160
特殊項目之應佔金額 (如若干金融工具按市價入賬及匯兌收益/(虧損)等)	184	(21)
未計入投資物業重估收益前盈利	7,161	5,139
投資物業重估收益(扣除遞延稅項後)	1,166	3,465
股東應佔盈利	8,327	8,604

九龍倉期內股東應佔盈利減少至港幣二十四億五千萬元(二〇一八年：港幣二十八億六千萬元)。

九龍倉置業期內股東應佔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)。

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益與總權益

於二〇一九年六月三十日，股東權益增加5%至港幣二千六百四十三億元（二〇一八年：港幣二千五百一十一億元），或按二十億四千九百萬股已發行股份計算，每股港幣129.03元（二〇一八年：按二十億四千八百萬股已發行股份計算，每股港幣122.60元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加3%至港幣四千零二十四億元（二〇一八年：港幣三千八百九十五億元）。

資產及負債

集團的總資產為港幣六千一百四十億元（二〇一八年：港幣五千九百二十六億元）。總營業資產（即不包括銀行存款和現金、金融資產及遞延稅項資產）增加至港幣五千三百五十二億元（二〇一八年：港幣五千二百一十八億元）。

按地域分布，集團於中國內地的營業資產（主要為物業及貨櫃碼頭）微跌至港幣一千四百三十四億元（二〇一八年：港幣一千四百四十五億元），佔集團總營業資產27%（二〇一八年：28%）。

投資物業

集團的投資物業組合（包括在集團總資產內）微升1%至港幣三千四百四十億元（二〇一八年：港幣三千四百一十五億元），佔總營業資產64%（二〇一八年：65%）。香港的海港城（不包括三間酒店）及時代廣場合共價值港幣二千三百六十二億元，佔投資物業組合價值69%。

擬作出售的物業

於二〇一九年六月三十日發展中或持有擬作出售的物業為港幣九百六十八億元(二〇一八年：港幣九百一十四億元)，主要包括香港物業港幣六百零二億元、中國內地物業港幣三百六十四億元及新加坡物業港幣二億元。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益為港幣五百四十六億元(二〇一八年：港幣五百零六億元)，主要是於中國內地和香港進行的多個發展物業項目。

出售物業定金

出售物業定金為港幣三百一十五億元(二〇一八年：港幣二百四十八億元)，乃香港、中國內地及新加坡待確認為收入的已簽約銷售額的定金。

其它長線投資

其它長線投資達港幣五百二十九億元(二〇一八年：港幣四百二十六億元)，主要包括集團於綠城中國控股有限公司的策略性投資港幣三十億元，以及一個由藍籌股和債券組成的組合港幣四百九十九億元。該組合整體表現與市場相符，及個別而言，沒有單一投資相對集團總資產重大。該等投資按市價入賬而產生港幣五十六億元的應佔盈餘淨額(二〇一八年：港幣四億元)，已反映於其它全面收益內，將二〇一八年年終累積的港幣三十二億元的應佔虧損扭轉為二〇一九年六月底的應佔盈餘港幣二十四億元。

負債及負債比率

集團於二〇一九年六月三十日的負債淨額增加8%或港幣七十七億元至港幣一千零七億元(二〇一八年：港幣九百三十億元)。負債淨額是由港幣一千二百六十五億元的債務減港幣二百五十八億元的銀行存款及現金所得。茲將各集團的負債淨額分析如下：

負債／(現金)淨額	二〇一九年	二〇一八年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
會德豐(綜合前)	41,658	32,552
九龍倉集團	24,647	25,638
九龍倉置業集團	36,423	39,422
其它	(1,989)	(4,605)
集團總額	100,739	93,007

若不計入九龍倉集團和九龍倉置業集團的負債淨額及其它集團的現金淨額(該等淨額對本公司及其旗下全資附屬公司皆無追索權)，會德豐(綜合前)的負債淨額則增加港幣九十一億元至港幣四百一十七億元(二〇一八年：港幣三百二十六億元)。

於二〇一九年六月三十日，負債淨額與總權益比率(綜合計算)上升至25.0%(二〇一八年：23.9%)。若不計入九龍倉集團、九龍倉置業集團及其它集團的負債／現金淨額，會德豐(綜合前)的負債淨額與股東權益的比率(按應佔資產淨值計算)則上升至15.8%(二〇一八年：13.0%)。

財務及備用信貸額

集團於二〇一九年六月三十日的備用信貸額及已發行債務證券合共為港幣一千九百一十一億元(二〇一八年：港幣一千八百四十七億元)，當中港幣一千二百六十五億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	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
會德豐(綜合前)	69.8	43.1	26.7
九龍倉集團	74.9	43.6	31.3
九龍倉置業集團	46.4	39.8	6.6
集團總額	191.1	126.5	64.6

上述負債中，為數港幣一百六十一億元(二〇一八年：港幣一百六十七億元)的負債以賬面值合共港幣五百一十八億元(二〇一八年：港幣五百零六億元)的若干發展物業、投資物業和物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務主要以美元、港元和人民幣為本位。該等借款主要用於為集團的物業和港口投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及外匯風險。

為有利於集團進行業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金(主要以人民幣、港元、美元和新加坡元為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。

集團亦持有一個上市投資組合，於二〇一九年六月三十日的總市值為港幣五百一十二億元(二〇一八年：港幣四百一十三億元)，該投資組合可在有需要時即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧期內，集團的營業現金流入為港幣一百一十六億元(二〇一八年：港幣九十四億元)。加上為數港幣七十七億元(二〇一八年：港幣二百六十一億元)的營運資金及其它變動，營業業務淨現金流入為港幣三十九億元(二〇一八年：流出港幣一百六十七億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣四十九億元(二〇一八年：港幣一百八十三億元)，主要是扣除出售投資物業的所得款項後用於增加投資物業、其它長線投資及附屬公司和合營公司權益的現金。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一九年上半年集團的主要資本性與發展開支（聯營公司和合營公司的應佔開支包括在內）分析如下：

A. 二〇一九年上半年主要資本性與發展開支

	香港／新加坡 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐（綜合前）			
投資物業	97	—	97
發展物業	20,500	—	20,500
	20,597	—	20,597
九龍倉集團			
投資物業	174	34	208
發展物業	82	4,082	4,164
非物業及其它	53	1	54
	309	4,117	4,426
九龍倉置業集團			
投資物業	172	63	235
發展物業	—	568	568
非物業及其它	19	7	26
	191	638	829
其它			
投資物業	37	—	37
發展物業	—	495	495
	37	495	532
按分部分析：			
投資物業	480	97	577
發展物業	20,582	5,145	25,727
非物業及其它	72	8	80
集團總額	21,134	5,250	26,384

- i. 會德豐（綜合前）物業項目的開支為港幣二百零六億元，主要包括香港物業項目的建築費用開支。
- ii. 九龍倉的開支合共為港幣四十四億元，主要包括香港和中國內地物業項目的地價及建築費用開支。
- iii. 九龍倉置業的開支為港幣八億元，主要包括香港和中國內地物業項目的建築費用開支。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一九年六月三十日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣四百六十六億元，當中港幣二百六十八億元已承擔。茲將承擔按分部（聯營公司和合營公司的應佔承擔包括在內）分析如下：

	於二〇一九年六月三十日		總額 港幣百萬元
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	
會德豐（綜合前）			
發展物業	9,296	4,019	13,315
	9,296	4,019	13,315
九龍倉集團			
投資物業	822	265	1,087
發展物業	10,970	9,783	20,753
非物業及其它	3,821	62	3,883
	15,613	10,110	25,723
九龍倉置業集團			
投資物業	245	962	1,207
發展物業	1,243	3,572	4,815
非物業及其它	13	113	126
	1,501	4,647	6,148
其它			
投資物業	3	—	3
發展物業	410	1,029	1,439
	413	1,029	1,442
按分部分析：			
投資物業	1,070	1,227	2,297
發展物業	21,919	18,403	40,322
非物業及其它	3,834	175	4,009
集團總額	26,823	19,805	46,628
按地域分析：			
香港投資物業	884	757	1,641
香港發展物業	9,923	4,019	13,942
中國內地投資物業	183	470	653
中國內地發展物業	11,996	14,384	26,380
新加坡	3	—	3
物業總額	22,989	19,630	42,619
非物業及其它	3,834	175	4,009
集團總額	26,823	19,805	46,628

- i. 會德豐(綜合前)為數港幣一百三十三億元的承擔主要涉及香港發展物業的地價及建築費用。
- ii. 九龍倉為數港幣二百五十七億元的承擔主要包括發展物業和投資物業的地價及建築費用港幣二百一十八億元，以及金融投資的開支港幣三十八億元。
- iii. 九龍倉置業為數港幣六十一億元的承擔主要包括發展物業和投資物業的建築費用港幣六十億元，以及酒店的開支港幣一億元。
- iv. 承擔及計劃開支將由各集團的內部財務資源(包括餘裕現金、營運帶來的現金流)，以及銀行和其它借款及預售收益撥付。其它可挪用資源包括其它長線投資。

(III) 人力資源

於二〇一九年六月三十日，集團旗下僱員約有12,500人，其中包括約2,300名受僱於集團管理的經營業務。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

	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	21,713	17,577
直接成本及營業費用		(7,024)	(6,048)
銷售及推銷費用		(649)	(504)
行政及公司費用		(868)	(899)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		13,172	10,126
折舊及攤銷	3	(493)	(478)
營業盈利	2 及 3	12,679	9,648
投資物業之公允價值增加		2,249	6,007
其它收入／(支出)淨額	4	186	(74)
財務支出	5	15,114	15,581
所佔除稅後業績：		(881)	(646)
聯營公司		302	605
合營公司		161	813
除稅前盈利		14,696	16,353
所得稅	6	(2,827)	(2,581)
是期盈利		11,869	13,772
應佔盈利：			
股東		8,327	8,604
非控股股東權益		3,542	5,168
		11,869	13,772
每股盈利	7		
基本		港幣4.07元	港幣4.21元
攤薄		港幣4.06元	港幣4.20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	11,869	13,772
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務匯兌虧損	(347)	(1,106)
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	(145)	(253)
債券投資之收益／(虧損)淨額：	35	(10)
公允價值變動	32	(16)
處置時將投資重估儲備轉撥至損益內	3	6
其它	-	3
不會重新分類為盈利或虧損的項目：		
上市股本投資之公允價值變動	7,892	955
是期其它全面收益	7,435	(411)
是期全面收益總額	19,304	13,361
應佔全面收益總額：		
股東	13,702	8,228
非控股股東權益	5,602	5,133
	19,304	13,361

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	9	344,035	341,466
物業、廠房及設備		21,576	21,970
聯營公司權益		21,568	21,390
合營公司權益		32,997	29,161
其它長線投資		52,930	42,645
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		1,380	1,116
衍生金融工具資產		616	282
其它非流動資產		867	1,032
		476,267	459,360
流動資產			
擬作出售的物業		96,823	91,433
存貨		14	13
貿易及其它應收賬項	10	14,958	10,002
衍生金融工具資產		73	171
銀行存款及現金		25,829	28,824
		137,697	130,443
分類為持作出售之非流動資產		-	2,821
		137,697	133,264
總資產		613,964	592,624
非流動負債			
衍生金融工具負債		(611)	(682)
遞延稅項負債		(14,727)	(13,984)
其它遞延負債		(331)	(331)
銀行借款及其它借款	12	(114,362)	(106,863)
		(130,031)	(121,860)
流動負債			
分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債		-	(11)
貿易及其它應付賬項	11	(32,124)	(34,916)
出售物業定金		(31,487)	(24,780)
衍生金融工具負債		(212)	(490)
應付稅項		(5,541)	(6,121)
銀行借款及其它借款	12	(12,206)	(14,968)
		(81,570)	(81,286)
總負債		(211,601)	(203,146)
資產淨額		402,363	389,478
資本及儲備			
股本	13	3,751	3,724
儲備		260,569	247,353
股東權益		264,320	251,077
非控股股東權益		138,043	138,401
權益總額		402,363	389,478

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				股東權益 總額 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	投資重估及 其它儲備 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	3,724	(3,203)	(2,369)	252,925	251,077	138,401	389,478
是期權益變動：							
盈利	-	-	-	8,327	8,327	3,542	11,869
其它全面收益	-	5,634	(260)	1	5,375	2,060	7,435
全面收益總額	-	5,634	(260)	8,328	13,702	5,602	19,304
股份認購權計劃發行的股份	27	(5)	-	-	22	-	22
以股份為基礎作支付之費用	-	7	-	-	7	2	9
增加附屬公司權益	-	-	-	1,663	1,663	(4,582)	(2,919)
非控股股東注資一間附屬公司	-	-	-	-	-	320	320
已付二〇一八年第二次中期股息 (附註8(b))	-	-	-	(2,151)	(2,151)	-	(2,151)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(1,700)	(1,700)
二〇一九年六月三十日	3,751	2,433	(2,629)	260,765	264,320	138,043	402,363
二〇一八年一月一日	3,418	1,888	734	235,644	241,684	146,139	387,823
是期權益變動：							
盈利	-	-	-	8,604	8,604	5,168	13,772
其它全面收益	-	463	(839)	-	(376)	(35)	(411)
全面收益總額	-	463	(839)	8,604	8,228	5,133	13,361
股份認購權計劃發行的股份	280	(56)	-	-	224	-	224
以股份為基礎作支付之費用	-	15	-	-	15	3	18
一間附屬公司發行股份	-	(108)	-	-	(108)	337	229
增加附屬公司權益	-	-	-	638	638	(1,638)	(1,000)
已付二〇一七年第二次中期股息	-	-	-	(1,945)	(1,945)	-	(1,945)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(2,422)	(2,422)
二〇一八年六月三十日	3,698	2,202	(105)	242,941	248,736	147,552	396,288

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
營業的現金流入	11,596	9,446
營運資金變動／其它	(4,842)	(23,801)
已付稅項	(2,855)	(2,357)
營業活動所得／(所用)的現金淨額	3,899	(16,712)
投資活動		
增添投資物業及物業、廠房及設備	(1,471)	(2,025)
增加附屬公司權益	(2,859)	(1,000)
其它投資活動所用現金淨額	(531)	(15,314)
投資活動所用的現金淨額	(4,861)	(18,339)
融資活動		
已付股東股息	(2,151)	(1,945)
已付非控股股東股息	(1,700)	(2,422)
其它融資活動所得現金淨額	4,533	11,194
融資活動所得的現金淨額	682	6,827
現金及現金等值減少淨額	(280)	(28,224)
於一月一日的現金及現金等值	26,129	52,244
匯率變動的影響	(20)	(180)
於六月三十日的現金及現金等值(附註)	25,829	23,840
附註：現金及現金等值		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	25,829	24,650
減：逾三個月後到期的銀行存款	-	(702)
抵押銀行存款	-	(108)
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值	25,829	23,840

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布的《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號的未經審核的中期財務資料時作出對會計政策應用，以及以截至結算日的方法列報的資產、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截至二〇一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表重要的事件及交易，以了解本集團的財務狀況的變動及表現。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所有資料。

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。

香港會計師公會已頒布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 所得稅處理的不確定性
報告詮釋委員
會)詮釋第23號
《會計準則》第28號 聯營公司及合營公司的
(經修訂) 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。於初始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。

未經審核的中期財務資料內載入有關截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度的財務資料作為前期呈報資料，並不構成本公司的法定年度財務報表，惟摘錄自此等財務報表。香港《公司條例》（第622章）（「《公司條例》」）第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多資料如下：

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二〇一八年十二月三十一日止年度財務報表。本公司的核數師已就這財務報表作出報告。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其多元化的業務。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店和物流。本集團並沒有把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投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括亞太區的酒店業務，由九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）經營。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）於香港及中國內地營運的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

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。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、若干其它長線投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

(a) 分部收入及業績之分析

	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	其它收入/ (支出)淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	所佔 聯營公司 除稅後業績 港幣百萬元	所佔 合營公司 除稅後業績 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
截至二〇一九年								
六月三十日止六個月								
投資物業	9,681	7,950	2,249	561	(564)	-	31	10,227
香港	7,560	6,677	1,854	559	(462)	-	-	8,628
中國內地	1,958	1,162	395	2	(102)	-	31	1,488
新加坡	163	111	-	-	-	-	-	111
發展物業	7,838	3,173	-	(371)	(168)	187	129	2,950
香港	4,454	1,763	-	-	(141)	1	149	1,772
中國內地	3,116	1,291	-	(371)	(27)	186	(20)	1,059
新加坡	268	119	-	-	-	-	-	119
酒店	1,173	170	-	2	(19)	-	-	153
物流	1,253	224	-	(27)	(101)	115	1	212
碼頭	1,247	218	-	(6)	(101)	79	1	191
其它	6	6	-	(21)	-	36	-	21
分部之間收入	(132)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	19,813	11,517	2,249	165	(852)	302	161	13,542
投資及其它	1,900	1,589	-	21	(29)	-	-	1,581
公司費用	-	(427)	-	-	-	-	-	(427)
集團總額	21,713	12,679	2,249	186	(881)	302	161	14,696
截至二〇一八年								
六月三十日止六個月								
投資物業	9,021	7,408	6,007	25	(411)	-	-	13,029
香港	7,240	6,395	5,603	-	(319)	-	-	11,679
中國內地	1,606	897	404	25	(92)	-	-	1,234
新加坡	175	116	-	-	-	-	-	116
發展物業	5,234	1,552	-	95	(209)	316	807	2,561
香港	779	198	-	-	(120)	-	776	854
中國內地	4,455	1,361	-	95	(89)	316	31	1,714
新加坡	-	(7)	-	-	-	-	-	(7)
酒店	1,056	125	-	-	(15)	-	-	110
物流	1,256	247	-	(15)	(88)	141	6	291
碼頭	1,251	242	-	6	(88)	95	6	261
其它	5	5	-	(21)	-	46	-	30
分部之間收入	(58)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	16,509	9,332	6,007	105	(723)	457	813	15,991
投資及其它	1,068	726	-	(179)	77	148	-	772
公司費用	-	(410)	-	-	-	-	-	(410)
集團總額	17,577	9,648	6,007	(74)	(646)	605	813	16,353

(b) 分部之間的收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一九年			二〇一八年		
	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	9,681	(68)	9,613	9,021	(44)	8,977
發展物業	7,838	-	7,838	5,234	-	5,234
酒店	1,173	(47)	1,126	1,056	-	1,056
物流	1,253	-	1,253	1,256	-	1,256
投資及其它	1,900	(17)	1,883	1,068	(14)	1,054
	21,845	(132)	21,713	17,635	(58)	17,577

(c) 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
按《財報準則》第15號確認入帳的收入		
銷售發展物業	7,838	5,234
管理及服務收入	870	827
其它租金相關收入	160	100
酒店及會所營運	1,126	1,056
物流服務收入	1,253	1,256
	11,247	8,473
按其它會計準則確認入帳的收入		
租金收入	8,626	8,093
投資及其它	1,840	1,011
	10,466	9,104
集團總額	21,713	17,577

本集團應用《財報準則》第15號中第121段所述之可行權宜方法豁免披露來自酒店、物流、及投資物業之管理費之收入，因此上述的資料並無包含本集團與客戶簽訂的合約項下於初始時計履約責任為期剩一年或更短時間內有權收取的收入。

(d) 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	14,537	10,658	9,316	7,216
中國內地	6,482	6,602	2,893	2,206
新加坡	694	317	470	226
集團總額	21,713	17,577	12,679	9,648

3. 營業盈利

	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
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
－ 用作經營租賃的資產	81	78
－ 物業、廠房及設備	381	364
－ 租賃土地	31	36
總折舊及攤銷	493	478
職工成本(附註(a))	1,800	1,824
已售確認銷售物業的成本	4,292	2,950
投資物業租金收入毛額(附註(b))	(9,681)	(8,200)
投資物業直接營業費用	1,695	1,130
利息收入	(990)	(326)
其它長線投資股息收入	(585)	(422)

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃的供款港幣一億四千三百萬元(二〇一八年：港幣一億五千四百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣九百萬元(二〇一八年：港幣一千八百萬元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣十二億五千六百萬元(二〇一八年：港幣十億一千二百萬元)。

4. 其它收入／(支出)淨額

是期其它收入淨額為港幣一億八千六百萬元(二〇一八年：支出港幣七千四百萬元) 主要包括：

- (a) 出售投資物業而產生的收益港幣五億五千九百萬元(二〇一八年：無)。
- (b) 匯兌收益淨額港幣五千七百萬元(二〇一八年：虧損港幣四千五百萬元)，已包括外匯買賣合約的影響。

(c) 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的其它長線投資，計入淨公允價值虧損港幣三千八百萬元(二〇一八年：無)。

(d) 為中國內地若干發展物業資產作出減值撥備港幣三億五千七百萬元(二〇一八年：無)。

5. 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	1,041	699
其它借款	547	543
總利息支出	1,588	1,242
其它財務支出	129	136
減：撥作資產成本	(735)	(577)
	982	801
公允價值收益：		
跨貨幣利率掉期合約	(91)	(77)
利率掉期合約	(10)	(78)
	(101)	(155)
總額	881	646

(a) 本集團是期的實際借貸平均年息率為2.9%(二〇一八年：2.3%)。

(b) 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	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
本期所得稅		
香港		
－ 是期撥備	1,420	1,087
－ 以往年度撥備之高估	(8)	(7)
香港以外地區		
－ 是期撥備	807	308
－ 以往年度撥備之低估	47	25
	2,266	1,413
中國內地土地增值稅	40	260
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	388	369
源自及撥回暫時性差額	169	539
現確認以往未確認的稅務虧損之利益	(36)	–
	521	908
總額	2,827	2,581

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是期內為應課稅而作出調整的盈利以16.5% (二〇一八年：16.5%) 稅率計算。
- (b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為中國內地以25% (二〇一八年：25%) 稅率計算的企業所得稅和以最高10% 稅率計算的預扣所得稅；及以17% (二〇一八年：17%) 稅率計算的新加坡所得稅。
- (c) 根據土地增值稅暫行條例，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、借貸成本及所有發展物業開支)) 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二億元 (二〇一八年：港幣三億九千六百萬元)，已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

(a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	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
股東應佔盈利	8,327	8,604

(b) 普通股加權平均數

	二〇一九年 六月三十日 股份數目		二〇一八年 六月三十日 股份數目	
	用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,048,224,425	2,044,677,464	
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	2,557,846	4,360,868		
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,050,782,271	2,049,038,332		

8. 股東應佔股息

	二〇一九年 每股港幣元	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 每股港幣元	二〇一八年 港幣百萬元
結算日後宣布派發的第一次中期股息	0.525	1,075	0.500	1,024

(a) 按二十億四千九百萬股(二〇一八年：二十億四千七百萬股)已發行普通股計算，於結算日後宣布派發的第一次中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 二〇一八年的第二次中期股息港幣二十一億五千一百萬元已於二〇一九年批准及派發。

9. 投資物業

截至二〇一九年六月三十日止六個月，本集團確認投資物業之公允價值增加為港幣二十二億四千九百萬元(二〇一八年：港幣六十億零七百萬元)。投資物業於二〇一

九年六月三十日之公允價值由獨立專業測量師根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。

10. 貿易及其它應收賬項

於二〇一九年六月三十日，此項目包括以下貿易應收賬項(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
貿易應收賬項		
零至三十日	440	632
三十一日至六十日	50	86
六十一日至九十日	28	40
九十日以上	109	100
	627	858
應計銷售款項	4,159	18
其它應收賬項及預付賬項	10,172	9,126
	14,958	10,002

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。所有應收賬項預期於未來一年內收回。

11. 貿易及其它應付賬項

於二〇一九年六月三十日，此項目包括以下貿易應付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
貿易應付賬項		
零至三十日	320	579
三十一日至六十日	199	227
六十一日至九十日	90	24
九十日以上	153	73
	762	903
租賃按金及客戶按金	4,879	4,742
應付建築費用	9,944	12,853
應付聯營公司款項	3,562	2,709
應付合營公司款項	6,105	5,707
其它應付賬項	6,872	8,002
	32,124	34,916

12. 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
債券及票據(無抵押)	30,600	34,494
銀行借款(有抵押)	16,148	16,749
銀行借款(無抵押)	79,820	70,588
銀行借款及其它借款總額	126,568	121,831
以上借款的還款期分析：		
流動借款		
於一年內到期	12,206	14,968
非流動借款		
於一年後而在五年內到期	104,215	95,776
於五年後到期	10,147	11,087
	114,362	106,863
銀行借款及其它借款總額	126,568	121,831

13. 股本

	二〇一九年 六月三十日 股數	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 股數	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及實收普通股 於一月一日	2,047,949,287	3,724	2,041,749,287	3,418
股份認購權計劃下發行的股份	600,000	27	6,200,000	306
於六月三十日／十二月三十一日	2,048,549,287	3,751	2,047,949,287	3,724

14. 金融工具之公允價值計算

(a) 公允價值列報之金融資產及負債

下表呈列於結算日本集團金融工具之公允價值在經常性基礎下根據《財報準則》第13號「公允價值計量」(「《財報準則》第13號」)界定的三個公允價值等級。計量公允價值分類的級別，估值技術的可觀察性和重要性的數據來決定。級別分類的界定如下：

- 第一級估值： 僅使用第一級數據計量的公允價值，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： 使用第二級數據計量的公允價值，即可觀察的數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察的數據為沒有市場的數據。
- 第三級估值： 使用重大不可觀察的數據計量的公允價值。

公允價值列報之金融工具

根據《財報準則》第13號金融工具以公允價值計量的資料如下：

	公允價值計量分類為					
	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						
其它長線投資：						
— 上市投資	51,161	-	51,161	41,292	-	41,292
— 非上市投資	-	1,769	1,769	-	1,353	1,353
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	365	365	-	188	188
— 跨貨幣利率掉期合約	-	220	220	-	137	137
— 外匯期貨合約	-	104	104	-	128	128
	51,161	2,458	53,619	41,292	1,806	43,098
負債						
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	(152)	(152)	-	(162)	(162)
— 跨貨幣利率掉期合約	-	(640)	(640)	-	(994)	(994)
— 外匯期貨合約	-	(31)	(31)	-	(16)	(16)
銀行借款及其它借款：						
— 債券及票據	-	(18,490)	(18,490)	-	(21,644)	(21,644)
— 銀行借款	-	(502)	(502)	-	(1,527)	(1,527)
	-	(19,815)	(19,815)	-	(24,343)	(24,343)

截至二〇一九年六月三十日止六個月，金融工具並沒有於第一級及第二級之間轉撥，或於第三級轉入或轉出。

本集團的政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉撥。

第二級的公允價值計算運用的估值技術及數據

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

外匯期貨合約的公允價值(第二級)是根據結算日的期貨匯率及合約匯率相比計算。

銀行借款及其它借款的公允價值(第二級)是根據現金流折現法進行估計,以本集團現行遞增借款利率去折現到期日與該評估債務一致的相若類型借款。

(b) 非公允價值列報之資產及負債

本集團以成本或攤銷成本列報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的公允價值沒有重大差異。

15. 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,本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易,除由各個相關的租戶(該等租戶為本公司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分擁有公司)所得的租金收入為港幣五億七

千九百萬元(二〇一八年:港幣五億六千一百萬元)。該等交易被視為與連繫人士之間的交易,其中港幣五億零六百萬元(二〇一八年:港幣四億八千二百萬元)根據《上市規則》亦構成關連交易。

16. 或然負債

(a) 於二〇一九年六月三十日,本集團為若干聯營公司及合營公司就有關信貸作出擔保的或然負債港幣五十二億六千一百萬元(二〇一八年十二月三十一日:港幣十九億九千八百萬元),當中已提取港幣三十五億四千九百萬元(二〇一八年十二月三十一日:港幣十億三千四百萬元)。

(b) 於二〇一九年六月三十日,九龍倉集團及九龍倉置業集團合共就銀行向購買其發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣二十七億一千一百萬元(二〇一八年十二月三十一日:港幣三十三億六千二百萬元)。九龍倉集團的聯營公司及合營公司也為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣十三億五千四百萬元(二〇一八年十二月三十一日:港幣十七億八千萬元)。

(c) 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。

17. 承擔

於二〇一九年六月三十日，本集團尚有承擔詳列如下：

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	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	884	757	1,641	1,005	891	1,896
中國內地	183	470	653	196	545	741
新加坡	3	-	3	1	-	1
	1,070	1,227	2,297	1,202	1,436	2,638
發展物業						
香港	9,923	4,019	13,942	8,415	7,528	15,943
中國內地	11,996	14,384	26,380	10,565	18,120	28,685
	21,919	18,403	40,322	18,980	25,648	44,628
物業總額						
香港	10,807	4,776	15,583	9,420	8,419	17,839
中國內地	12,179	14,854	27,033	10,761	18,665	29,426
新加坡	3	-	3	1	-	1
	22,989	19,630	42,619	20,182	27,084	47,266
(II) 非物業及其它						
酒店	13	113	126	5	119	124
現代貨箱碼頭	64	62	126	93	70	163
其它	3,757	-	3,757	3,519	-	3,519
	3,834	175	4,009	3,617	189	3,806
總額	26,823	19,805	46,628	23,799	27,273	51,072

- (i) 物業承擔主要為在未來數年支付的建築費用，包括應佔地價款項港幣三億元（二〇一八年十二月三十一日：港幣十三億元）。
- (ii) 發展物業的開支包括於香港聯營公司及合營公司應佔承擔港幣九億元（二〇一八年十二月三十一日：港幣九億元）及中國內地聯營公司及合營公司應佔承擔港幣一百零八億元（二〇一八年十二月三十一日：港幣一百二十六億元）。

18. 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，惟其中有兩項偏離，分別為：(i) 守則條文第A.2.1條（「第一項偏離」），此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任；及(ii) 守則條文第F.1.3條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報。

就第一項偏離而言，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，因此相關安排被視為合適。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，已足夠確保權力與職權的平衡。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

董事進行證券交易的守則

本公司已於二〇一四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》附錄十內《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》規定的所須標準。本公司已向所有本公司董事作出特定查詢，而所有董事均已在本報告所述期間內遵守《公司守則》內列載的所須標準。

董事的證券權益

(A) 股份及債務證券權益

茲將本公司董事於二〇一九年六月三十日佔有本公司、本公司旗下三間附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)、九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)和Wheelock Finance Limited，及綠城中國控股有限公司(此公司被視為本公司的相聯法團)的股份及／或債務證券權益(全部皆為個人、實質及好倉權益)，以及涉及的股份分別相對於該等公司已發行股份總數的百分比臚列如下：

	持有數量 (在適用情況下之百分比)
本公司	
吳宗權－普通股	3,000,000 (0.15%)
吳天海－普通股	176,000 (0.01%)
梁志堅－普通股	250,000 (0.01%)
徐耀祥－普通股	300,000 (0.01%)
黃光耀－普通股	609,000 (0.03%)
九龍倉	
吳天海－普通股	1,509,445 (0.05%)
丁午壽－普通股	659,024 (0.02%)
九龍倉置業	
吳天海－普通股	1,009,445 (0.03%)
丁午壽－普通股	659,024 (0.02%)
Wheelock Finance Limited	
黃光耀－於二〇二二年到期的港元保證票據	5,000,000港元
綠城中國控股有限公司	
黃光耀－於二〇二〇年到期的美元定息票據	600,000美元

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及／或其附屬公司的認股權權益。相關認股權權益的詳情另載於下文分節「(B)本公司認股權權益」及「(C)九龍倉認股權權益」內。

(B) 本公司認股權權益

茲將按照本公司的股份認購權計劃授出，而乃由本公司董事（及／或其各自的聯繫人）於截至二〇一九年六月三十日止六個月內持有或可行使之可認購本公司普通股（「會德豐股份」）的全部認股權（全部皆為個人權益）的詳細資料及變動（如有）臚列如下：

董事姓名	於二〇一九年 六月三十日 持有的認股權 涉及的會德豐 股份總數 (佔全部已發行 股份數目 之百分比)	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)
			於授出日期	於		於 二〇一九年 六月三十日	
				二〇一九年 一月一日	期內行使		
吳宗權	5,000,000 (0.24%)	07/07/2016	5,000,000	5,000,000	-	5,000,000	36.60
梁志堅	1,200,000 (0.06%)	07/07/2016	3,000,000	1,200,000	-	1,200,000	36.60
徐耀祥	900,000 (0.04%)	07/07/2016	1,500,000	900,000	-	900,000	36.60
黃光耀	1,200,000 (0.06%)	07/07/2016	3,000,000	1,800,000	600,000 (附註b)	1,200,000	36.60

附註：

- (a) 關於上文所載在授出日期授予上述董事的認股權，原本授出的認股權（即在授出日期授出的認股權原本總數）皆於五年內分五期行使，每一期涵蓋認股權的五分之一（即最多可行使認股權所涉及的會德豐股份總數的五分之一），第一期於緊接授出日期之翌日起可予行使，而第二、第三、第四及第五期則分別於緊接授出日期的第一、第二、第三及第四個週年日之翌日起可予行使；全部認股權將於授出日期的第五個週年日營業時間結束時滿失效。
- (b) 會德豐股份在緊接黃光耀先生於期內行使認股權的日期（全部於同一日行使）前的收市價為每股港幣58.65元。

(C) 九龍倉認股權權益

在本財政期間內，九龍倉本身有一項股份認購權計劃（「九龍倉計劃」）。茲將按照九龍倉計劃授出，而乃由本公司董事（及／或其各自的聯繫人）於截至二〇一九年六月三十日止六個月內持有或可行使可認購九龍倉普通股（「九龍倉股份」）的全部認股權（全部皆為個人權益）的詳細資料及變動（如有）臚列如下：

董事姓名	於二〇一九年 六月三十日 持有的認股權 涉及的九龍倉 股份總數 (佔全部已發行 股份數目 之百分比)	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)
			於授出日期	於		於 二〇一九年 六月三十日	
				二〇一九年 一月一日	期內行使		
吳天海	3,500,000 (0.11%)	07/07/2016	5,000,000	3,500,000	-	3,500,000	15.92
徐耀祥	900,000 (0.03%)	07/07/2016	1,500,000	900,000	-	900,000	15.92

附註：關於上文所載在授出日期授予上述董事的認股權，原本授出的認股權（即在授出日期授出的認股權原本總數）皆於五年內分五期行使，每一期涵蓋認股權的五分之一（即最多可行使認股權所涉及的九龍倉股份總數的五分之一），第一期於緊接授出日期之翌日起可予行使，而第二、第三、第四及第五期分別於緊接授出日期的第一、第二、第三及第四個週年日之翌日起可予行使；全部認股權將於授出日期的第五個週年日營業時間結束時期滿失效。

除上文披露外，

- (1) 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本公司及／或九龍倉認股權已期滿失效或被行使或被註銷，本公司及／或九龍倉亦沒有向任何本公司董事及／或其任何聯繫人賦授任何本公司及／或九龍倉認股權；及
- (2) 根據本公司按《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《上市規則》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本公司及／或其相聯法團（《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可認購本公司及／或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就5%或以上的本公司任何類別有投票權股份佔有權益的所有有關者名稱，以及彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有權益的有關股數（按全部已發行股份數目計算的百分率）臚列如下：

名稱	普通股數目（百分比）
(i) 吳光正先生（附註2）	286,836,652 (14.01%)
(ii) 吳包陪容女士（附註2）	286,836,652 (14.01%)
(iii) HSBC Trustee (C. I.) Limited	995,221,678 (48.58%)

附註：

- (1) 上述股東(i)及股東(ii)所列的股份權益出現重疊情況，該等股份乃涉及同一批股份。
- (2) 在按照《上市規則》披露本公司及九龍倉認股權權益而言，吳宗權先生被視為股東(i)和股東(ii)的聯繫人。吳宗權先生的相關認股權權益（不包括在上述股東(i)及股東(ii)所持有的權益之內）的詳情載於上文「董事的證券權益」一節下的(B)及(C)分節內。

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。

股份認購權計劃

(A) 尚未行使的本公司認股權的詳情

茲將於截至二〇一九年六月三十日止六個月期間內尚未行使的全部本公司認股權（該等認股權全皆授予本公司董事，彼等全皆訂立了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約，而彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額）於該期間內的資料及變動（如有）臚列如下：

授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目			有效期/行使期 (首尾兩天包括在內) (日/月/年)	每股認購價 (港幣元)
	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		
07/07/2016:	1,000,000	-	1,000,000	08/07/2016 - 07/07/2021	36.60
	1,000,000	-	1,000,000	08/07/2017 - 07/07/2021	36.60
	1,900,000	600,000	1,300,000	08/07/2018 - 07/07/2021	36.60
	2,500,000	-	2,500,000	08/07/2019 - 07/07/2021	36.60
	2,500,000	-	2,500,000	08/07/2020 - 07/07/2021	36.60
總數：	8,900,000	600,000	8,300,000		

附註：

- (1) 如上文所述，於本財政期間內，會德豐股份在緊接認股權被行使的日期（全部於同一日被行使）前的收市價為每股港幣58.65元。
- (2) 除上文披露外，於本財政期間內，並無任何本公司認股權已期滿失效或被授出、被行使或被註銷。

(B) 尚未行使的九龍倉認股權的詳情

茲將於截至二〇一九年六月三十日止六個月期間內尚未行使的全部九龍倉認股權（該等認股權全皆授予九龍倉及／或其附屬公司的僱員及／或董事（當中若干人亦是本公司董事），彼等全皆訂立了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約，而彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額）於該期間內的資料及變動（如有）臚列如下：

授出日期 (日／月／年)	認股權涉及的九龍倉股份數目		有效期／行使期 (首尾兩天包括在內) (日／月／年)	每股認購價 (港幣元)
	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		
07/07/2016:	-	-	08/07/2016 - 07/07/2021	15.92
	800,000	-	08/07/2017 - 07/07/2021	15.92
	2,300,000	-	08/07/2018 - 07/07/2021	15.92
	2,900,000	-	08/07/2019 - 07/07/2021	15.92
	2,900,000	-	08/07/2020 - 07/07/2021	15.92
總數：	8,900,000	-		

附註： 除上文披露外，於本財政期間內，並無任何九龍倉認股權已期滿失效或被授出、被行使或被註銷。

董事資料的變動

(A) 茲將自本公司上一期年報刊發以來，酬金金額有出現變動的所有本公司董事按周年計算的二〇一九年（及二〇一八年）的酬金的最新資料臚列如下：

董事	#薪金及各項津貼 港幣千元	**酌情性質的周年現金花紅 港幣千元
吳宗權	6,936 (二〇一八年：6,480)	13,000 (二〇一八年：15,000)
吳天海	8,649 (二〇一八年：8,392)	15,000 (二〇一八年：41,640)
梁志堅	5,519 (二〇一八年：5,501)	9,000 (二〇一八年：12,000)
徐耀祥	5,643 (二〇一八年：5,470)	8,000 (二〇一八年：17,430)
黃光耀	5,214 (二〇一八年：4,968)	9,000 (二〇一八年：10,000)

不包括本公司支付予吳宗權先生每年港幣300,000元（二〇一八年：港幣250,000元）的主席袍金和每年港幣50,000元（二〇一八年：港幣50,000元）的薪酬委員會成員酬金及支付予本公司其他董事每人每年港幣250,000元（二〇一八年：港幣200,000元）的董事袍金。

** 於截至二〇一九年六月三十日止六個月期間內支付，該等酌情性質的周年花紅金額由僱主單方面釐定／決定。

- (B) 茲將自本公司上一期年報刊發以來，本公司董事於目前擔任董事等職位的其它上市公眾公司及／或於以前而為三年內曾經擔任董事的其它上市公眾公司(如有)所涉及的相關公司名單(僅涉及相關的公司名單有出現變動的任何及所有本公司董事)臚列如下：

董事	現任／(前任)董事職位的其它上市公眾公司名單
吳天海	九龍倉；九龍倉置業；海港企業有限公司；Joyce Boutique Holdings Limited；綠城中國控股有限公司(於二〇一九年七月獲委任)；(有線寬頻通訊有限公司)；(Hotel Properties Limited)；(會德豐地產(新加坡)有限公司)

購買、出售或贖回股份

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。

中期股息記錄日期

中期股息將於二〇一九年九月十七日(星期二)支付予在二〇一九年八月二十八日(星期三)營業時間結束時名列股東登記冊內的股東，本公司不會就確定股東獲派中期股息的權利而暫停過戶登記。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二十八日(星期三)下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
陳永生

香港 二〇一九年八月十二日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生和鄭陶美蓉女士，以及七位獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日樂先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強博士。

無論股東之前曾否對收取公司通訊(即周年報告、中期報告等)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完整英文姓名全寫、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，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)或電郵至 wheelockcompany-ecom@hk.tricorglobal.com。