

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

# 尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(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

截至二零一九年十二月三十一日止六個月（「中期年度」），在扣除中期年度投資物業公平值變動影響，集團未經審核股東應佔基礎溢利為十四億六千零六十萬港元（二零一八：十二億五千七百九十萬港元）。每股基礎盈利為零點七八港元（二零一八：零點六九港元）。

集團中期年度股東應佔溢利為十四億九千一百九十萬港元（二零一八：十六億六千四百六十萬港元）。中期年度每股盈利為零點八港元（二零一八：零點九一港元）。中期年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）五千九百六十萬港元，去年同期為四億六千二百八十萬港元。

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

董事會宣布於二零二零年四月二十日派發中期息每股十四仙，給予在二零二零年三月十六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，將約於二零二零年三月二十日寄予各股東。預期股息單及股票將約於二零二零年四月二十日發送給股東。

## 業務回顧

信和置業有限公司（「信和置業」）之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零一九年十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司持有信和置業百分之五十四點六九權益。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）為十八億八千六百五十萬港元（二零一八：二十一億四千六百五十萬港元）。

信和置業的物業銷售總收入主要來自出售位於九龍東偉業街三十八號的富臨中心之商業項目（售出百分之五十一）、西貢的逸瓏海滙（售出百分之九十八）、白石角的天賦海灣（全部售出）及西貢的逸瓏園（售出百分之九十四）之住宅單位，以及出售位於屯門的海典軒、元朗的帝庭居及葵涌的月海灣之車位。

中期年度以後，信和置業於二零二零年二月以招標形式發售位於西貢的133 Portofino部分單位，項目提供三十三個單位。信和置業預期於二零二零年取得另外五個住宅項目之預售樓花同意書，它們為位於嘉道理道24A號的St. George's Mansions、馬鞍山的沙田市地段第611號、中區的內地段第9064號（A地盤）、旺角的九龍內地段第11254號及長沙灣的新九龍內地段第6549號。推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。

### （二）土地儲備

於二零一九年十二月三十一日，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二千二百四十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之三十九點六、住宅佔百分之三十七點二、工業佔百分之十點八、停車場佔百分之七及酒店佔百分之五點四。以土地狀況劃分，發展中物業為九百七十萬平方呎、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八十萬平方呎。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。

中期年度內，信和置業從香港鐵路有限公司取得位於黃竹坑站的住宅項目發展權，應佔樓面面積約十五萬九千五百七十六平方呎。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>信和置業 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
香港香港仔黃竹坑 黃竹坑站第四期物業發展項目 香港仔內地段第467號 (D地盤)	住宅	合作發展	159,576

此外，信和置業在深圳前海購入一個商業項目用地。項目的總應佔地積比率面積為二十四萬六千零六十五平方呎。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>信和置業 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
中華人民共和國 深圳 前海深港現代服務業合作區 前灣片區7單元03街坊 T102-0261號地塊	商用	30%	246,065

### (三) 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）上升百分之零點五至二十一億零七百四十萬港元（二零一八年十二月三十一日：二十億九千七百五十萬港元），淨租金收益下降百分之零點一至十八億二千八百七十萬港元（二零一八年十二月三十一日：十八億三千零一十萬港元）。中期年度內，信和置業的出租物業組合整體出租率平穩，維持約百分之九十六（二零一八年十二月三十一日：百分之九十六）。

中期年度內，營商環境充滿挑戰，影響了香港零售業。雖然如此，期內信和置業商舖物業租金仍然錄得溫和升幅，整體出租率約百分之九十七（二零一八年十二月三十一日：百分之九十七）。中期年度內，信和置業的寫字樓物業組合租金輕微增長，整體出租率維持約百分之九十六（二零一八年十二月三十一日：百分之九十六）。雖然信和置業的工業物業組合整體出租率下降至約百分之九十二（二零一八年十二月三十一日：百分之九十四），租金仍然錄得溫和增長。

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。為確保物業狀況良好，信和置業會定期檢查物業以作為資產增值計劃的一部分。展望未來，信和置業將採取積極方法為均衡的租賃物業組合作資產增值。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。

於二零一九年十二月三十一日，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）佔百分之六十一點六、工業佔百分之十四點七、停車場佔百分之十三點二、酒店佔百分之七點七及住宅佔百分之二點八。

#### （四）酒店

信和置業將悉尼威斯汀酒店易名為悉尼富麗敦酒店，酒店於二零一九年十月十八日正式開幕。於二零一九年十二月三十一日，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、悉尼富麗敦酒店、香港港麗酒店及香港遨凱酒店。

#### （五）中國內地業務

二零一九年中國內地的全國房屋銷售價值和成交量穩定，大多數主要城市的住宅物業平均銷售價格平穩增長。自二零一九年八月起，中國人民銀行兩次下調存款準備金率，有助增加經濟的資金流動性，對中國內地的物業市場有正面作用。

城市化繼續在中央政府的城市規劃和政策中擔當重要角色。二零一九年十一月，中央政府推出十六項措施，加快大灣區區內的經濟合作。這些措施將鞏固大灣區城市的經濟優勢，為居民以及企業帶來更多更闊的機會。二零一九年十二月，中國共產黨中央委員會和國務院聯合發布了整合長江三角洲內城市的綱要，落實至二零二五年該地區的發展目標和路線圖。發展城市群的政策將帶領中國內地城市化更進一步。

於二零一九年十二月三十一日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約五百五十萬平方呎，當中約四百五十萬平方呎為發展中物業，餘下面積為投資物業。

除上述事項外，其他資料對比二零一九年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

## 財務

於二零一九年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款四百一十七億一千七百二十萬港元。扣除借貸總額五十六億六千八百五十萬港元，集團於二零一九年十二月三十一日擁有淨現金三百六十億四千八百七十萬港元。借貸總額中百分之二在一年內償還，百分之七十三點六於一至兩年內償還，百分之十四點九於兩至三年內償還，其餘於三至四年內償還。

於二零一九年十二月三十一日，集團的債務主要以港元計值。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政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

## 企業管治

集團非常重視企業誠信、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

信和置業秉持良好企業公民精神，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、保育及文化。信和置業自二零一二年九月起納入為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股，在推動企業可持續發展、提高環保、社會責任和企業管治等方面的努力獲得肯定。

管理層明白在環保、社會責任和企業管治方面擔當的角色，建構更可持續發展的社會，詳情請參閱信和置業年報中的《環境、社會及管治報告》（「該報告」）。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27「環境、社會及管治報告指引」發表了該報告，重點闡述信和置業在企業可持續發展方面的表現及舉措。

中期年度內推行的環境可持續發展舉措包括（i）樹木循環再用及升級再造計劃，收集信和置業旗下建築地盤及管理物業木材，經處理後再造成覆蓋物及堆肥，作園林種植之用；合適樹幹升級再造成家具及藝術品；及（ii）信和置業旗下大部分住客會所已安裝飲用水機，減少使用塑膠樽。此外，信和置業透過舉辦及與社區夥伴合辦各類活動，定期服務基層家庭及有需要人士。由信和置業僱員組成的義工隊「信和友心人」、位於新加坡及悉尼的富麗敦酒店均積極參與社區服務及慈善活動，服務社群。

自二零一三年，信和置業一直支持「香港精神獎」。該年度獎項旨在表彰香港的無名英雄，他們透過創新、社區關懷和文化保育致力幫助他人，並為社區帶來積極影響。

二零零八年三月，黃氏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」），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，提供九間富殖民地建築特色的客房，於二零一二年三月起以非牟利社會企業模式營運，盈餘用於建築物維修經費。酒店自開業以來為大澳及大嶼山居民提供長期就業機會，並舉辦各類型社區活動，包括傳統文化活動、社區服務及為大澳長者提供家居服務。該公司於二零一八年推出「大澳棚屋復修計劃」，資助當區長者修復棚屋，保護這獨特建築物及極具特色的珍貴文化。酒店為二零一三年度「聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」優異項目獎得主之一，為香港首間獲聯合國教科文組織頒獎酒店。

有關集團信和置業社會責任計劃和獎項的更多詳細資料，請參閱信和置業年報「業務回顧」中的「企業社會責任」部分。

## 展望

期內香港經濟面對前所未有的挑戰，在這個特殊情況下，企業營運面對巨大壓力。管理層可藉此機會檢討工作流程、步驟及業務結構，簡化流程以進一步提升效率和效益。當情況改善及經濟復甦時，信和置業便能充份利用最佳的營運結構為股東增值。

除經常性業務外，信和置業較早前發售住宅項目（位於觀塘的凱滙、白石角的逸瓏灣8及長沙灣的一號九龍道），使信和置業於二零一九年十二月三十一日擁有淨現金三百七十三億港元，為信和置業將來可把握良機購入具良好發展價值的土地提供資金。至於在二零二零年可能發售的住宅物業，預計五個住宅項目有機會獲批預售樓花同意書，推售項目的實際時間視乎市況，項目銷售將確保信和置業有良好資產流轉。在租賃組合方面，信和置業於期內的整體租金輕微上升，預計租金收入將面對壓力。信和置業將對其均衡組合進行積極的資產管理，並加培訓強員工提升服務質素。此外，管理層一直支持在業務營運中應用符合商業效益的技術以加快處理工作。隨著科技發展迅速度增長，信和置業將密切留意最新的科技發展，並以數碼技術促進業務發展和提升營運效率。

深圳是中國第一個經濟特區，也是八十年代市場開放的先驅，中央政府支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區。根據中央政府於二零一九年八月宣布的經濟政策，深圳將發展成為領先的模範城市，集中研發、工業創新、醫療技術、公共服務和生態環境。由於香港與深圳最接近，因此深港兩地以及大灣區將受惠於這項政策帶來的經濟發展。

香港政府二零一九年施政報告宣布，在香港按揭證券有限公司按揭保險計劃下，首次置業人士最高九成按揭保險的已落成住宅物業價格上限，由四百萬港元提高至八百萬港元，八成按揭保險的合資格物業價格為八百萬港元至一千萬港元。這有助釋放換樓需求所帶來的購買力，有利物業市場。加上在低息環境下，預計香港住宅物業市場基本因素保持穩健。

信和置業將繼續增加收益、提高效率和生產力，及提升產品和服務質素。管理層將繼續採取選擇性策略補充土地儲備。物業銷售方面，產品和服務質素以及價格是成功的關鍵因素，信和置業將致力提供滿足顧客要求的產品和服務，提升品牌。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，將繼續帶來穩定收入。

信和置業對香港經濟和物業市場前景審慎樂觀。香港將繼續扮演國際金融中心的角色，並以其人力資源為骨幹，管理層有信心香港經濟將能克服當前逆境。信和置業財政穩健，加上可持續的業務策略，有助應對經濟環境變化及未來的挑戰。

## 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，二零二零年二月二十六日



# 尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

中期業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下：

## 綜合損益表

	附註	六個月止	
		二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
收入	2	3,194,211,241	4,622,931,557
銷售成本		(231,714,970)	(1,247,812,970)
直接費用		(1,081,514,157)	(1,147,005,257)
毛利		1,880,982,114	2,228,113,330
投資物業公平值變動		169,336,043	635,658,916
其他收益及其他利益或虧損		55,629,624	41,221,010
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		(1,903,457)	(264,070)
出售投資物業之收益		119,985,974	44,145,508
行政費用		(467,218,287)	(555,143,724)
其他營運費用		(104,122,784)	(101,389,945)
財務收益		538,598,600	294,025,721
財務成本		(77,471,916)	(57,905,666)
減：已撥充成本之利息		32,522,384	24,787,451
財務收益淨額		493,649,068	260,907,506
應佔聯營公司業績	3	947,791,237	833,855,451
應佔合營企業業績	4	(3,121,861)	95,094,797
除稅前溢利	5	3,091,007,671	3,482,198,779
所得稅項	6	(308,464,229)	(346,649,158)
期內溢利		2,782,543,442	3,135,549,621
應佔期內溢利：			
本公司股東		1,491,890,187	1,664,631,643
非控股權益		1,290,653,255	1,470,917,978
		2,782,543,442	3,135,549,621
中期股息每股 14 港仙 (二零一八年：14 港仙)		263,457,581	257,848,747
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
— 基本	7(a)	0.80	0.91
每股盈利(每股基礎盈利)			
— 基本	7(b)	0.78	0.69

## 綜合損益及其他全面收益表

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	<u>2,782,543,442</u>	<u>3,135,549,621</u>
其他全面支出		
<i>將不會重新分類至損益之項目：</i>		
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	(45,059,552)	(114,678,341)
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
換算海外地區業務之匯兌差額	<u>(144,321,166)</u>	<u>(299,877,336)</u>
期內其他全面支出	<u>(189,380,718)</u>	<u>(414,555,677)</u>
期內全面收益總額	<u>2,593,162,724</u>	<u>2,720,993,944</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	<u>1,388,181,161</u>	<u>1,440,814,963</u>
非控股權益	<u>1,204,981,563</u>	<u>1,280,178,981</u>
	<u>2,593,162,724</u>	<u>2,720,993,944</u>

綜合財務狀況表  
於二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港元 (經審核)
附註		
非流動資產		
投資物業	64,933,882,900	65,035,087,581
酒店物業	1,800,562,474	1,892,461,633
物業、廠房及設備	198,527,684	219,848,019
使用權資產	1,263,106,906	-
商譽	739,233,918	739,233,918
預付土地租賃款項 — 非流動	-	1,103,916,724
投資聯營公司權益	21,404,612,542	21,977,291,368
投資合營企業權益	3,322,884,292	3,344,737,242
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本權益工具	828,049,158	866,712,547
借予聯營公司款項	2,931,741,118	2,051,559,285
借予合營企業款項	10,733,916,207	7,505,992,744
借予一非控股權益款項	368,563,617	-
長期應收貸款	2,227,277,885	2,245,722,825
其他資產	615,000	615,000
	<b>110,752,973,701</b>	<b>106,983,178,886</b>
流動資產		
發展中物業	27,947,238,945	25,866,538,169
已完成物業存貨	1,595,728,448	1,825,625,869
酒店存貨	21,753,851	21,276,567
預付土地租賃款項 — 流動	-	20,135,984
按公平值列賬及計入損益之金融資產	15,491,365	17,371,656
應收聯營公司款項	2,063,492,948	3,375,515,148
應收合營企業款項	2,816,899,126	2,895,614,759
應收非控股權益款項	74,710,116	75,505,655
應收貿易賬款及其他應收	1,547,800,006	1,245,519,362
長期應收貸款之本期部分	86,310,968	80,941,385
可收回稅款	193,785,648	149,887,249
有限制銀行存款	101,108,902	383,731,024
定期存款	31,937,427,580	27,322,778,220
銀行存款及現金	9,678,717,289	11,524,945,562
	<b>78,080,465,192</b>	<b>74,805,386,609</b>
分類為持作出售資產	287,243,020	-
	<b>78,367,708,212</b>	<b>74,805,386,609</b>

綜合財務狀況表 — 續  
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付	9	4,876,577,710	4,994,664,419
租賃負債		49,097,262	-
合約負債		22,507,804,772	16,208,373,613
應付聯營公司款項		2,711,984,842	2,637,954,369
應付合營企業款項		22,589	-
應付非控股權益款項		727,673,960	881,155,371
應付稅項		871,460,931	738,324,928
其他貸款 — 無抵押		111,755,688	110,207,809
		<u>31,856,377,754</u>	<u>25,570,680,509</u>
分類為持作出售資產之相關負債		6,804,782	-
		<u>31,863,182,536</u>	<u>25,570,680,509</u>
流動資產淨額		<u>46,504,525,676</u>	<u>49,234,706,100</u>
資產總值減流動負債		<u>157,257,499,377</u>	<u>156,217,884,986</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		14,039,871,076	13,285,452,664
儲備		<u>65,654,335,860</u>	<u>64,551,971,946</u>
本公司股東應佔權益		<u>79,694,206,936</u>	<u>77,837,424,610</u>
非控股權益		<u>67,443,932,334</u>	<u>67,840,852,670</u>
權益總額		<u>147,138,139,270</u>	<u>145,678,277,280</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借貸			
— 到期日超過一年		4,216,642,383	5,026,688,387
其他貸款 — 到期日超過一年		1,340,131,771	1,323,425,929
租賃負債		11,983,929	-
遞延稅項		2,521,320,657	2,460,823,898
聯營公司提供之借款		1,889,569,164	1,622,090,423
非控股權益提供之借款		139,712,203	106,579,069
		<u>10,119,360,107</u>	<u>10,539,607,706</u>
		<u>157,257,499,377</u>	<u>156,217,884,986</u>

附註：

## 1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露

本未經審核中期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。

於綜合財務狀況表中載有有關截至二零一九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二零一九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。

本未經審核中期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）。

本集團於本期間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及持作出售資產之新會計政策外，截至二零一九年十二月三十一日止六個月之未經審核中期財務報告書所採納之會計政策及計算方法與編製集團截至二零一九年六月三十日止年度之年度財務報告書所採納均屬一致。

### 持作出售資產

倘資產之賬面值主要通過銷售交易，而非通過持續使用而收回，則會分類為持作出售。此條件僅於資產可按其現時情況出售，出售條件僅屬出售該資產之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。管理層須進行有關出售，而出售預期應可於分類日期計起一年內合資格確認為已完成出售。

## 1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露 — 續

### 持作出售資產 — 續

倘本集團致力進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，假如符合上述條件，則該附屬公司之全部資產及負債均會分類為持作出售，而不論本集團是否將於出售後保留其於前附屬公司之非控股權益。

分類為持作出售資產按其先前之賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。惟香港財務報告準則第9號 *金融工具* 範圍內之金融資產及投資物業繼續根據適用之會計政策進行計量除外。

### 應用新及經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，就編製本集團之未經審核中期財務報告書，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布並於二零一九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16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號	所得稅不確定性之會計處理
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之預付款項特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一五年至二零一七年周期之年度改進

除下文所述外，於本中期期間應用新及經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間之財務表現及／或於本綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

### 應用香港財務報告準則第16號 *租賃* 之影響與會計政策變動

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號 *租賃* 及相關詮釋。

#### *租賃之定義*

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號 *釐定安排是否包括租賃* 識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

於二零一九年七月一日或之後訂立或修改之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義。

## 1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露 — 續

### 應用香港財務報告準則第16號 租賃之影響與會計政策變動 — 續

#### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（二零一九年七月一日）確認。於二零一九年七月一日，本集團確認新增租賃負債及使用權資產，數額相當於應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)過渡之相關租賃負債之數額。於首次應用日期之任何差額於期初保留溢利確認，且比較資料不予重列。

綜合財務狀況表於二零一九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。

	附註	過往呈報 於二零一九年 六月三十日 之賬面值 港元	調整 港元	根據 香港財務報告準則 第16號 於二零一九年 七月一日之賬面值 港元
<b>非流動資產</b>				
酒店物業	(a)	1,892,461,633	(84,318,013)	1,808,143,620
預付土地租賃款項—非流動	(b)	1,103,916,724	(1,103,916,724)	-
使用權資產		-	1,289,405,197	1,289,405,197
<b>流動資產</b>				
預付土地租賃款項—流動	(b)	20,135,984	(20,135,984)	-
<b>流動負債</b>				
租賃負債		-	48,777,912	48,777,912
<b>非流動負債</b>				
租賃負債		-	32,256,564	32,256,564

#### 附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，位於香港之租賃土地分類為酒店物業。應用香港財務報告準則第16號後，位於香港之租賃土地84,318,013港元重新分類至使用權資產。
- (b) 於二零一九年六月三十日，位於新加坡之租賃土地前期付款分類為預付土地租賃款項。應用香港財務報告準則第16號後，預付土地租賃款項之流動部分及非流動部分分別為20,135,984港元及1,103,916,724港元重新分類至使用權資產。

## 2. 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分析如下：

二零一九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 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業						
物業銷售	412,238,609	23,624,741	1,474,256,702	774,163,444	1,886,495,311	797,788,185
物業租賃	1,671,785,911	1,414,645,853	471,490,958	426,681,132	2,143,276,869	1,841,326,985
	2,084,024,520	1,438,270,594	1,945,747,660	1,200,844,576	4,029,772,180	2,639,115,170
物業管理及 其他服務	566,833,244	124,550,539	58,296,344	9,789,653	625,129,588	134,340,192
酒店經營	484,398,475	192,151,358	155,403,446	49,441,800	639,801,921	241,593,158
證券投資	23,443,482	23,443,482	1,950	1,950	23,445,432	23,445,432
財務	35,511,520	35,511,520	6,115,399	6,115,399	41,626,919	41,626,919
	3,194,211,241	1,813,927,493	2,165,564,799	1,266,193,378	5,359,776,040	3,080,120,871

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 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
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

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公平值之變動、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。



## 2. 分部資料 — 續

### 除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一八年 十二月三十一日 港元
分部溢利	3,080,120,871	2,810,259,716
投資物業公平值變動	169,336,043	635,658,916
其他收益及其他利益或虧損	53,938,614	40,180,515
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值 變動	(1,903,457)	(264,070)
出售投資物業之收益	119,985,974	44,145,508
行政費用與其他營運費用	(501,277,155)	(586,258,468)
財務收益淨額	492,330,783	260,041,839
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	87,176,605	99,296,417
— 投資物業公平值變動	18,549	267,986,271
— 出售投資物業之收益	-	146,034,360
— 行政費用與其他營運費用	(152,148,960)	(118,527,276)
— 財務成本淨額	(48,918,442)	(4,953,789)
— 所得稅項	(207,651,754)	(111,401,160)
	(321,524,002)	278,434,823
除稅前溢利	<u>3,091,007,671</u>	<u>3,482,198,779</u>

二零一九年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 37,483,778 港元（二零一八年十二月三十一日止六個月：55,786,942 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。

## 3. 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增加 34,992,531 港元（二零一八年十二月三十一日止六個月：257,971,016 港元）。

## 4. 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減少 34,973,982 港元（二零一八年十二月三十一日止六個月：應佔合營企業投資物業公平值增加 10,015,255 港元）。

## 5. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零一九年	二零一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港元	港元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷 (包括於其他營運費用內)	-	10,026,488
出售物業成本確認為銷售成本	<b>231,714,970</b>	1,247,812,970
酒店存貨成本確認為直接費用	<b>62,019,278</b>	67,307,488
業主經營之酒店物業攤銷及折舊	<b>16,578,621</b>	19,128,505
物業、廠房及設備折舊	<b>42,702,695</b>	41,614,294
使用權資產折舊	<b>36,953,240</b>	-
出售物業、廠房及設備之虧損	<b>79,466</b>	1,311,544
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)	<b>1,820,537</b>	474,200

## 6. 所得稅項

	六個月止	
	二零一九年	二零一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港元	港元
支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	<b>170,270,652</b>	211,200,980
海外	<b>55,429,858</b>	86,844,337
於中華人民共和國(「中國」)之土地增值稅	<b>4,569,179</b>	4,408,685
	<b>230,269,689</b>	302,454,002
遞延稅項	<b>78,194,540</b>	44,195,156
	<b>308,464,229</b>	346,649,158

## 6. 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加權平均所得稅率確認。估計每年平均稅率為 16.5% (二零一八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之國家及地區之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率於新加坡為 17% 及於中國為 25% (二零一八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。

## 7. 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	
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一八年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>1,491,890,187</u>	<u>1,664,631,643</u>
	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	<u>1,856,245,001</u>	<u>1,818,131,852</u>

## 7. 每股盈利 — 續

### (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1,460,613,130港元（二零一八年十二月三十一日止六個月：1,257,961,329港元），已撇除本集團、聯營公司及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。

溢利之對賬如下：

	六個月止	
	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一八年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>1,491,890,187</b>	1,664,631,643
投資物業公平值變動	<b>(169,336,043)</b>	(635,658,916)
相關遞延稅項計入之影響	<b>54,849,859</b>	29,046,664
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	<b>(34,992,531)</b>	(257,971,016)
— 相關遞延稅項計入之影響	<b>2,185,888</b>	130,762
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	<b>34,973,982</b>	(10,015,255)
	<b>(112,318,845)</b>	(874,467,761)
非控股權益應佔數額	<b>52,707,759</b>	411,591,188
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	<b>(59,611,086)</b>	(462,876,573)
於期內出售之投資物業已變現公平值收益 （已扣除稅項）	<b>51,517,407</b>	89,831,911
— 已出售之附屬公司於期內銷售相關物業之 已變現公平值收益	<b>913,113</b>	15,256,374
非控股權益應佔數額	<b>(24,096,491)</b>	(48,882,026)
	<b>(31,277,057)</b>	(406,670,314)
本公司股東應佔基礎溢利	<b>1,460,613,130</b>	1,257,961,329

## 8. 應收貿易賬款及其他應收

於二零一九年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款及其他應收包括應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）242,491,484港元（二零一九年六月三十日：222,735,169港元）。應收貿易賬款主要包括應收租金。應收租金乃由租戶預先繳納。

於報告日之應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一九年 六月三十日 港元
未逾期	<b>71,313,954</b>	37,026,249
逾期：		
1 – 30 日	<b>81,416,090</b>	98,494,874
31 – 60 日	<b>30,020,299</b>	31,263,713
61 – 90 日	<b>8,874,784</b>	12,408,794
超過 90 日	<b>50,866,357</b>	43,541,539
	<b><u>242,491,484</u></b>	<b><u>222,735,169</u></b>

## 9. 應付貿易賬款及其他應付

於二零一九年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款 186,887,541 港元（二零一九年六月三十日：119,574,018 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：

	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一九年 六月三十日 港元
0 – 30 日	<b>142,386,533</b>	74,284,723
31 – 60 日	<b>23,293,682</b>	20,597,271
61 – 90 日	<b>4,211,137</b>	1,329,600
超過 90 日	<b>16,996,189</b>	23,362,424
	<b><u>186,887,541</u></b>	<b><u>119,574,018</u></b>

## 10. 資產按揭

- (a) 於二零一九年六月三十日，本集團若干資產合共賬面值為1,746,472,411港元已作抵押以取得本集團之銀行貸款融資。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何已作抵押之資產。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，若干聯營公司及合營企業之股份投資成本、借予若干聯營公司及合營企業之款項合共賬面值約11,764,314,000港元（二零一九年六月三十日：10,025,869,000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有限公司、該等聯營公司及該等合營企業之其他股東共同擔保。

## 11. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港元	二零一九年 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	6,292,866,556	5,488,625,000
— 未動用	3,609,334,703	2,425,605,000
	<u>9,902,201,259</u>	<u>7,914,230,000</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>504,769,884</u>	<u>464,134,435</u>

於二零一九年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，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。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二零年三月十二日(星期四)至二零二零年三月十六日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二零年三月十六日(星期一)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，各股東最遲須於二零二零年三月十一日(星期三)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 54 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。

## 企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，已遵守載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《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行之有效，能協助董事會完滿履行職責。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。

## 審閱中期業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。

## 二零一九 / 二零二零年中期報告

二零一九 / 二零二零年中期報告已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零二零年三月十六日(星期一)寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 [www.sino.com](http://www.sino.com) 登載。

承董事會命  
公司秘書  
李蕙蘭

香港，二零二零年二月二十六日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生及黃永光先生，非執行董事為夏佳理先生，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及王繼榮先生。