



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

二〇二〇年中期報告書



此中期報告書由 FSC™ 認證的和其他受控來源的材料印製。紙漿無氯氣漂染及不含酸性。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。



新冠疫情摧毀全球經濟

摘要

- 面對前所未見的疫情爆發，集團亦不能倖免於難。
- 上半年為租戶提供超過港幣十億元現金紓緩。
- 在嚴峻的市場實況下，租賃續約面對沉重壓力。
- 內地情況較世界其他地區為佳，經濟活動明顯重啟。
- 然而疫情何時完結無法可靠預測，只能先待疫苗早日面世。
- 中期股息派付比率此時維持不變。

集團業績

截至二〇二〇年六月三十日止半年度未經審核集團基礎淨盈利減少26%至港幣三十八億四千四百萬元(二〇一九年：港幣五十一億八千四百萬元)，相當於每股港幣1.27元(二〇一九年：港幣1.71元)。

若計入投資物業重估虧損淨額港幣七十三億五千萬元(二〇一九年：盈餘港幣十八億零六百萬元)，股東應佔集團虧損達港幣四十四億五千四百萬元(二〇一九年：盈利港幣六十九億八千九百萬元)。每股基本虧損為港幣1.47元(二〇一九年：盈利港幣2.30元)。

中期股息

中期股息每股港幣0.78元(二〇一九年：港幣1.10元)將於二〇二〇年九月二日派付予在二〇二〇年八月十八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二十三億六千八百萬元(二〇一九年：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

香港受前所未見的危機困擾已超過一年。本地局勢自二〇一九年年中開始持續不穩，兼逢2019冠狀病毒病於二〇二〇年年初大規模爆發，引致雙重打擊。在社交距離限制下本地消費疲弱，五月／六月錄得零確診令消費得以在一段時間內反彈，加上集團致力推出市場推廣計劃，刺激旗下商場強勁表現。

酒店業首當其衝，入住率暴跌至單位數。本地及全球零售銷售皆受到前所未有的壓力。企業重新審視擴展計劃並實施節省成本措施導致寫字樓租賃市場顯著放緩。

集團為零售租戶提供超過港幣十億元的現金租金減免，並斥資進行市場推廣活動以吸引購物人流及刺激消費。

集團各業務層面受疫情嚴重打擊，收入下降20%，營業盈利及基礎淨盈利皆下降26%。

此外，本期業績亦包括就集團旗下投資物業的一項未變現重估虧損及就集團旗下酒店的減值撥備。以上各種因素導致出現股東應佔虧損港幣四十四億五千四百萬元，二〇一九年則錄得盈利港幣六十九億八千九百萬元，倒退接近港幣一百一十五億元。

目前尚未清楚是次前所未見的疫情何時完結及其後之復甦勢態或速度。集團將繼續提升旗下物業的地理優勢及租戶組合和產品的群聚效應。

強健的財務狀況和審慎的財務管理對集團抵禦目前的經濟風暴或把握可能出現的商機至為重要。

海港城

整體收入(包括酒店)下跌28%及營業盈利下跌30%。

商場

收入下跌30%及營業盈利下跌33%。由於疫情拖慢商戶的新投資，二〇二〇年六月底錄得的出租率為90%。

海港城致力與頂級租戶建立長遠合作關係、締造雙贏，以鞏固海港城領導市場的地位。鑑於疫情影響持續，集團迅速主動斥資進行市場推廣和宣傳活動，以刺激人流和銷售。

隨著社交距離措施放寬，海港城把握良機開創先河，於五月推出「Rewarding Everyone」全港消費獎賞計劃，惠及全港消費者。商場於同一時間亦推出多項消費獎賞計劃，吸引顧客再次光臨購物及用餐。此外，商場為精選類別產品特設限時優惠，並延長免費泊車時段，深受購物人士和租戶歡迎。上述市場推廣活動反應熱烈，人流顯著上升。

即使目前市況極端，多個萬眾期待及備受追捧的品牌仍選擇在海港城商場內開設門店，這包括超過二十個時裝和美容品牌，以及可盡覽維港景致的食肆，其中Lululemon更在海港城設立其亞洲最大旗艦店。其它已承租的品牌有首次在香港開店的Brunello Cucinelli Kids、By Kilian、Cole Haan Grandshop和Messika，以及首次在九龍區開店的Aroma Truffle、POLA和Thom Browne。奢華品牌門店則新增Brunello Cucinelli、Canada Goose、Pomellato和Qeelin，令商舖陣容更加鼎盛。

部分尊貴品牌亦乘勢拓展業務。Hermès正擴充其位於廣東道臨街的九龍區旗艦店。其它矚目的店舖擴充包括高級時裝品牌Alexander McQueen和Christian Louboutin的九龍區旗艦店，以及FILA Kids和Max Mara。

全新的餐飲選擇包括亞洲唯一一間當文歷餅店by Dominique Ansel、香港首間CAFÉ @ OFF-WHITE、GaGiNang飯館、Harbourside Grill和J.S. Foodies Tokyo，為購物人士的味蕾帶來更刺激更新鮮的體驗。

寫字樓

營商前景不明朗拖慢承租決定，導致市場淡靜，租務成交疏落。

集團去年將港威豪庭改建為寫字樓，令寫字樓面積新增三十六萬平方呎，二〇二〇年六月底的出租率略為下降至86%。即使平均租金壓力上漲，收入仍維持穩定。

港威豪庭

在租務需求放緩和市場供應增加的情況下，港威豪庭的入住率仍達82%。

酒店及會所

由於全球實施旅遊限制，導致客房和宴會出現取消預訂的情況，馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店皆深受影響。太子酒店因此自二月起暫時停業作徹底翻新，並計劃於二〇二一年上半年重開以全新面貌示人。

在此非常時刻，健康和安全是首要考慮因素，酒店已主動採取措施提升衛生標準，讓到訪賓客倍感安心。

時代廣場

整體收入下降19%及營業盈利減少21%。

商場

時代廣場的業務因疫情和社交距離措施而大受影響。由於市道低迷，商場收入減少23%及營業盈利下跌25%。二〇二〇年六月底的出租率降至92%。

市場競爭激烈，時代廣場全力提高人流和刺激消費，與海港城合作推出「Rewarding Everyone」全港消費獎賞計劃，旨在帶動消費和獎賞全港消費者。時代廣場亦同時推出一系列令人無法抗拒的市場推廣活動，包括多項優惠券獎賞和購物驚喜優惠，鼓勵顧客再次光臨惠顧。二〇二〇年第二季的人流因而顯著上升。

寫字樓

營商環境困難，期內寫字樓租賃市場有部分停滯。

二〇二〇年六月底的出租率為91%。

中環組合

會德豐大廈和卡佛大廈的位置及物業質素優越，故能在逆勢中保持韌力。收入增加6%及營業盈利上升8%。

儘管目前市況欠佳，但出租率依然相對高企。會德豐大廈寫字樓於二〇二〇年六月底的出租率達94%。卡佛大廈寫字樓的出租率為98%。

於二〇二〇年六月三十日，會德豐大廈的零售物業全數租出，而卡佛大廈零售物業的出租率為95%。

疫情大規模爆發令商務和消閒旅遊陷於停頓，尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店面對嚴峻挑戰。

荷里活廣場

在市況疲弱下，收入減少13%及營業盈利下降17%。二〇二〇年六月底的出租率為96%。

荷里活廣場的零售商舖包羅萬有，能迎合九龍東不斷壯大的中產階層人士的不同品味。由港鐵大圍站經鑽石山至啟德的屯馬線部分路段於年初啟用後，進一步擴大已發展成熟的荷里活廣場的地理優勢。為帶旺購物人流，商場於期內曾進行跨界聯乘特別推廣活動，更推出VIC會員尊享的獎賞計劃。

新加坡組合

集團於二〇一九年年底購入的新加坡投資物業組合包括會德豐廣場和Scotts Square商場，兩項物業均位於享負盛名的烏節路購物帶。然而，二〇二〇年上半年大部分時間新加坡業務還是受到當地政府採取的「熔断」關閉措施所影響。

會德豐廣場的寫字樓和商場的出租率達93%，Scotts Square商場則為96%。

財務評議

(I) 二〇二〇年度中期業績評議

集團基礎淨盈利減少26%至港幣三十八億四千四百萬元(二〇一九年：港幣五十一億八千四百萬元)，投資物業減少23%至港幣三十八億五千三百萬元，酒店則由盈轉虧。若計入投資物業及酒店之重估及減值虧損，集團錄得股東應佔虧損港幣四十四億五千四百萬元(二〇一九年：盈利港幣六十九億八千九百萬元)。

收入及營業盈利

集團收入減少20%至港幣六十七億七千五百萬元(二〇一九年：港幣八十四億九千八百萬元)，營業盈利減少26%至港幣四十九億六千六百萬元(二〇一九年：港幣六十七億二千二百萬元)。

投資物業收入減少18%至港幣六十億八千九百萬元(二〇一九年：港幣七十四億三千三百萬元)，營業盈利減少21%至港幣五十二億一千一百萬元(二〇一九年：港幣六十五億九千一百萬元)，主要因為在目前不利的情况下，營業額成分租金下跌，以及向零售租戶提供基本租金優惠。

跨境旅運實際上已陷於停頓，酒店收入因而暴跌72%至港幣二億五千六百萬元(二〇一九年：港幣九億零六百萬元)，導致營業虧損港幣二億四千三百萬元(二〇一九年：盈利港幣一億三千九百萬元)。

投資及其它收入上升4%至港幣一億五千五百萬元(二〇一九年：港幣一億四千九百萬元)，營業盈利上升15%至港幣八千九百萬元(二〇一九年：港幣七千八百萬元)。

投資物業之公允價值虧損

投資物業組合於二〇二〇年六月三十日以獨立估值港幣二千五百一十五億元列報，錄得重估虧損港幣七十五億二千九百萬元。在扣除相關非控股股東權益後，應佔未變現虧損港幣七十三億五千萬元已計入綜合損益表內。

財務支出

淨財務支出為港幣六億七千七百萬元(二〇一九年：港幣四億六千萬元)，該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣八百萬元(二〇一九年：港幣一千六百萬元)及未變現按市價入賬的借款虧損港幣一億二千三百萬元(二〇一九年：無)。集團實際借貸年利率為2.3%(二〇一九年：2.4%)。若不計入未變現按市價入賬虧損，未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣五億六千二百萬元(二〇一九年：港幣四億七千六百萬元)，增幅為18%。

所得稅

稅項支出減少62%至港幣三億八千九百萬元(二〇一九年：港幣十億二千八百萬元)，主要因為投資物業及酒店的應課稅盈利下降。此外，就一項內地物業在相關稅務機關結算後錄得港幣四億九千四百萬元的一次性土地增值稅撥回。

股東應佔虧損

是期股東應佔集團虧損為港幣四十四億五千四百萬元(二〇一九年：盈利港幣六十九億八千九百萬元)。按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本虧損為港幣1.47元(二〇一九年：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2.30元)。

基礎淨盈利(集團各主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估收益／虧損淨額、酒店物業減值撥備及未變現按市價入賬的借款虧損後得出)下跌26%至港幣三十八億四千四百萬元(二〇一九年：港幣五十一億八千四百萬元)。每股基礎盈利為港幣1.27元(二〇一九年：港幣1.71元)。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

截至二〇二〇年六月三十日，股東權益減少港幣八十三億元至港幣二千零七十九億元(二〇一九年：港幣二千一百六十二億元)，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68.47元(二〇一九年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股為港幣71.20元)。

若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣九十億元至港幣二千一百二十四億元(二〇一九年：港幣二千二百一十四億元)。

資產

截至二〇二〇年六月三十日，總資產為港幣二千八百七十億元(二〇一九年：港幣二千八百四十三億元)，當中94%(二〇一九年：94%)位於香港。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)為港幣二千六百九十八億元(二〇一九年：港幣二千七百六十六億元)。

投資物業

投資物業減少3%至港幣二千五百一十五億元(二〇一九年：港幣二千五百九十九億元)，佔總營業資產93%(二〇一九年：94%)。海港城(不包括以成本列賬的三間酒店)的估值為港幣一千六百八十一億元(二〇一九年：港幣一千七百二十六億元)。若計入該三間酒店的內部估值，則海港城的總估值為港幣一千七百五十二億元或每股港幣58元。時代廣場的估值為港幣五百四十六億元或每股港幣18元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損列賬為港幣七十二億元(二〇一九年：港幣七十七億元)。該等酒店的內部估值為港幣一百四十一億元(二〇一九年：港幣一百五十二億元)。

發展物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業為港幣六十六億元(二〇一九年：港幣五十一億元)，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則為港幣二十七億元。

負債及負債比率

截至二〇二〇年六月三十日，負債淨額上升至港幣五百二十六億元(二〇一九年：港幣四百二十六億元)，包括港幣五百八十一億元債務和港幣五十五億元銀行存款和現金。

茲將負債淨額分析如下：

負債淨額／(現金)	二〇二〇年 六月三十日 港幣十億元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣十億元
本集團(不包括海港企業有限公司(「海港企業」))	50.4	40.9
海港企業	2.2	1.7
總負債淨額	52.6	42.6

截至二〇二〇年六月三十日，負債淨額與總權益比率上升至24.8%(二〇一九年：19.3%)。

財務及備用信貸額

於二〇二〇年六月三十日的備用信貸額合共港幣六百六十六億元，當中港幣五百八十一億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇二〇年六月三十日		
	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			
本集團(不包括海港企業)	61.2	55.2	6.0
海港企業	5.4	2.9	2.5
	66.6	58.1	8.5

若干銀行信貸以賬面值合共港幣六十六億元(二〇一九年：港幣五十七億元)的集團待沽物業作抵押。

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。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是期集團錄得港幣五十億元(二〇一九年：港幣六十八億元)的營運資金變動及稅項支付前淨現金流入，主要來自租金收入。營運資金變動(主要因為支付利得稅)導致營業業務帶來的淨現金流入減少至港幣十億元(二〇一九年：港幣六十八億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣七十四億元(二〇一九年：港幣三億元)，主要涉及股本投資。

資本承擔

截至二〇二〇年六月三十日，未來數年的主要開支估計為港幣三十二億元，當中港幣六億元已承擔。茲按分部分析如下：

	於二〇二〇年六月三十日		總額 港幣百萬元
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	
物業			
投資物業			
香港	134	466	600
新加坡	1	-	1
	135	466	601
發展物業			
中國內地	304	1,663	1,967
物業總額			
香港	134	466	600
中國內地	304	1,663	1,967
新加坡	1	-	1
	439	2,129	2,568
酒店			
香港	116	85	201
中國內地	86	394	480
	202	479	681
集團總額	641	2,608	3,249

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二十四億元的開支，將由其內部財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇二〇年六月三十日，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

截至二〇二〇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	
		二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
收入	2	6,775	8,498
直接成本及營業費用		(1,395)	(1,312)
銷售及推銷費用		(124)	(153)
行政及公司費用		(139)	(165)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		5,117	6,868
折舊及攤銷		(151)	(146)
營業盈利	2及3	4,966	6,722
投資物業之公允價值(減少)/增加		(7,529)	1,814
其他支出淨額	4	(1,148)	–
財務支出	5	(3,711)	8,536
除稅後所佔業績：		(677)	(460)
－聯營公司		(76)	25
除稅前(虧損)/盈利		(4,464)	8,101
所得稅	6	(389)	(1,028)
是期(虧損)/盈利		(4,853)	7,073
應佔(虧損)/盈利：			
公司股東		(4,454)	6,989
非控股股東權益		(399)	84
		(4,853)	7,073
每股(虧損)/盈利	7		
基本		(港幣1.47元)	港幣2.30元
攤薄後		(港幣1.47元)	港幣2.30元

綜合全面收益表

截至二〇二〇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	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
是期(虧損)/盈利	(4,853)	7,073
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	(1,021)	152
其後可能重新歸類為損益的項目：		
折算香港以外業務的匯兌差額：		
－附屬公司	(232)	(12)
所佔聯營公司儲備	(15)	(1)
其它	2	–
是期其它全面收益	(1,266)	139
是期全面收益總額	(6,119)	7,212
應佔全面收益總額：		
公司股東	(5,456)	7,091
非控股股東權益	(663)	121
	(6,119)	7,212

綜合財務狀況表

二〇二〇年六月三十日－未經審核

	附註	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		251,466	259,873
酒店及會所物業、廠房及設備		7,479	7,928
聯營公司權益		1,124	1,249
合營公司權益		1,603	1,604
股本投資		10,340	4,065
遞延稅項資產		263	374
衍生金融工具資產		846	238
其它非流動資產		57	57
		273,178	275,388
流動資產			
待沽物業		6,606	5,123
存貨		15	16
應收貿易及其它賬項	9	1,512	885
預付稅項		122	22
銀行存款及現金		5,535	2,907
		13,790	8,953
總資產		286,968	284,341

	附註	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 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		(57)	(20)
遞延稅項負債		(2,449)	(2,403)
其它遞延負債		(333)	(333)
銀行借款及其它借款	11	(41,424)	(33,236)
		(44,263)	(35,992)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(9,400)	(8,384)
預售訂金及所得款		(3,283)	(3,172)
衍生金融工具負債		(60)	-
應付稅項		(818)	(3,079)
銀行借款及其它借款	11	(16,703)	(12,300)
		(30,264)	(26,935)
總負債		(74,527)	(62,927)
淨資產		212,441	221,414
資本及儲備			
股本	12	304	304
儲備		207,580	215,860
公司股東應佔權益		207,884	216,164
非控股股東權益		4,557	5,250
總權益		212,441	221,414

綜合權益變動表

截至二〇二〇年六月三十日止六個月—未經審核

	公司股東應佔權益							非控股	
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	投資			總額 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元	
			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				
二〇二〇年一月一日	304	696	297	116	214,751	216,164	5,250	221,414	
是期之權益變動：									
虧損	-	-	-	-	(4,454)	(4,454)	(399)	(4,853)	
其它全面收益	-	-	(777)	(227)	2	(1,002)	(264)	(1,266)	
全面收益總額	-	-	(777)	(227)	(4,452)	(5,456)	(663)	(6,119)	
已付二〇一九年第二次中期股息 (附註8(b))	-	-	-	-	(2,824)	(2,824)	-	(2,824)	
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(30)	(30)	
二〇二〇年六月三十日	304	696	(480)	(111)	207,475	207,884	4,557	212,441	
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	-	-	-	-	(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	

簡明綜合現金流量表

截至二〇二〇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	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
營業現金流入	5,002	6,797
營運資本變動及其它	(1,455)	570
已付稅項	(2,578)	(520)
營業業務所得的現金淨額	969	6,847
投資活動		
支付有關投資物業、酒店及會所物業、廠房及設備款項	(112)	(253)
其它投資活動(所用)/所得的現金	(7,245)	2
投資活動所用的現金淨額	(7,357)	(251)
融資活動		
已付公司股東股息	(2,824)	(3,188)
其它融資活動所得/(所用)的現金	11,876	(2,676)
融資活動所得/(所用)的現金淨額	9,052	(5,864)
現金及現金等價項目增加淨額	2,664	732
於一月一日現金及現金等價項目結存	2,907	2,675
匯率轉變的影響	(36)	(9)
於六月三十日現金及現金等價項目結存	5,535	3,398
現金及現金等值		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	5,535	3,398

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》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二〇一九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二〇一九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多項經修訂準則，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3號(經修訂)	企業的定義
《會計準則》第1號及第8號(經修訂)	重大的定義

本集團已評估採納上述修訂的影響，並認為對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

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。

投資物業分部主要涉及物業租賃及管理業務。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，主要位於香港及新加坡。

發展物業分部包含與收購、發展、興建及銷售於中國內地及新加坡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。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

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 支出淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	聯營公司	除稅前 (虧損)/盈利 港幣百萬元
			公允價值 (減少)/ 增加 港幣百萬元			除稅後 所佔業績 港幣百萬元	
二〇二〇年六月三十日							
投資物業	6,089	5,211	(7,529)	-	(517)	-	(2,835)
發展物業	303	(3)	-	-	-	(76)	(79)
酒店	256	(243)	-	(1,043)	(24)	-	(1,310)
內部分部收入	(28)	-	-	-	-	-	-
分部總額	6,620	4,965	(7,529)	(1,043)	(541)	(76)	(4,224)
投資及其它	155	89	-	(105)	(136)	-	(152)
企業支出	-	(88)	-	-	-	-	(88)
集團總額	6,775	4,966	(7,529)	(1,148)	(677)	(76)	(4,464)
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

b. 收入分項

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 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	561	602
其它租金相關收入	194	157
酒店及會所營運	256	906
銷售發展物業	303	10
	1,314	1,675
於其它會計準則的收入確認		
租金收入		
— 固定	5,154	5,885
— 可變	160	789
	5,314	6,674
投資及其它	147	149
	5,461	6,823
收入總額	6,775	8,498

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. 內部分部收入之分析

	截至六月三十日止六個月					
	二〇二〇年			二〇一九年		
	收入總額 港幣百萬元	內部分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	收入總額 港幣百萬元	內部分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	6,089	(20)	6,069	7,433	-	7,433
發展物業	303	-	303	10	-	10
酒店	256	-	256	906	-	906
投資及其它	155	(8)	147	149	-	149
集團總額	6,803	(28)	6,775	8,498	-	8,498

d. 經營地域資料

	截至六月三十日止六個月			
	收入		營業盈利	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
香港	6,263	8,398	4,864	6,688
香港以外地區	512	100	102	34
集團總額	6,775	8,498	4,966	6,722

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊及攤銷		
— 酒店及會所物業、廠房及設備	147	142
— 租賃土地	4	4
折舊及攤銷總額	151	146
員工成本(附註)	442	506
確認買賣物業的成本	281	9
投資物業直接營運支出	834	801
及計入：		
投資物業租金收入總額	6,089	7,433
利息收入	18	19
股本投資股息收入	97	52

附註：

員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二千四百萬元(二〇一九年：港幣二千九百萬元)。

4. 其它支出淨額

是期其它支出淨額為港幣十一億四千八百萬元(二〇一九年：無)主要包括：

- 酒店物業減值撥備港幣十億四千三百萬元。
- 匯兌損失淨額港幣八千九百萬元(二〇一九年：無)包括外匯合約的影響。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	358	358
其它借款	179	92
總利息支出	537	450
其它財務支出	25	26
減：撥作資產成本	(8)	(16)
	554	460
借款之公允價值虧損	123	—
總額	677	460

- a. 是期本集團平均實質借貸年息率為2.3%(二〇一九年：2.4%)。
- 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。

6. 所得稅

於綜合損益表內扣除／(抵免)的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	701	1,007
香港以外地區		
— 本期稅項準備	25	55
	726	1,062
中國內地土地增值稅	(494)	1
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	157	(35)
總額	389	1,028

- 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%(二〇一九年：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%(二〇一九年：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。在中國內地相關稅務機關結算後錄得的一次性土地增值稅撥回港幣四億九千四百萬元。
- d. 截至二〇二〇年六月三十日止六個月所佔聯營公司之稅項為港幣一千八百萬元(二〇一九年：港幣八百萬元)已包括在所佔聯營公司之業績內。

7. 每股(虧損)/盈利

每股基本虧損乃根據是期之公司股東應佔虧損港幣四十四億五千四百萬元(二〇一九年：盈利港幣六十九億八千九百萬元)及按三十億三千六百萬股已發行普通股(二〇一九年：三十億三千六百萬股已發行普通股)而計算。

截至二〇二〇年及二〇一九年六月三十日止期間沒有潛在攤薄普通股。

8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二〇年 每股港幣元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 每股港幣元	二〇一九年 港幣百萬元
於結算日後宣布派發 第一次中期股息	0.78	2,368	1.10	3,340

- 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。
- 二〇一九年第二次中期股息港幣二十八億二千四百萬元已於二〇二〇年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二〇年六月三十日此項目包括應收貿易賬項(扣除損失準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	307	271
三十一日至六十日	67	32
六十一日至九十日	47	14
九十日以上	101	15
	522	332
其它應收賬項及預付款項	990	553
	1,512	885

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。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇二〇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：

	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	251	133
三十一日至六十日	4	7
六十一日至九十日	1	1
九十日以上	2	10
	258	151
租金及客戶按金	3,651	3,761
建築成本應付賬項	2,073	615
應付合營公司款項	1,587	1,589
其它應付賬項	1,831	2,268
	9,400	8,384

11. 銀行借款及其它借款

	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
票據(無抵押)	20,664	10,351
銀行借款(有抵押)	330	335
銀行借款(無抵押)	37,133	34,850
銀行借款及其它借款總額	58,127	45,536
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	16,703	12,300
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	27,873	25,217
攤還年期多於五年	13,551	8,019
	41,424	33,236
銀行借款及其它借款總額	58,127	45,536

12. 股本

	二〇二〇年 六月三十日 股數(百萬)	二〇一九年 十二月三十一日 股數(百萬)	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 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

13. 公允價值計量之金融工具

a. 以公允價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價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價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： 使用第二級輸入元素計量的公允價值，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價值。

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：

	二〇二〇年六月三十日			二〇一九年十二月三十一日		
	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：						
— 上市投資	10,340	-	10,340	4,065	-	4,065
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	143	143	-	52	52
— 跨貨幣利率掉期合約	-	703	703	-	186	186
	10,340	846	11,186	4,065	238	4,303
負債						
衍生金融工具：						
— 遠期匯兌合約	-	18	18	-	-	-
— 利率掉期合約	-	57	57	-	12	12
— 跨貨幣利率掉期合約	-	42	42	-	8	8
銀行借款及其它借款：						
— 無抵押票據	-	11,041	11,041	-	10,351	10,351
	-	11,158	11,158	-	10,371	10,371

截至二〇二〇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。

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較結算日當時遠期匯率及合約匯率計算。

b. 非以公允價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於二〇二〇年六月三十日及二〇一九年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

14. 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。截至二〇二〇年六月三十日期間，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- (a) 截至二〇二〇年六月三十日期間，本集團由各個租戶所得的租金收入為港幣三億四千八百萬元(二〇一九年：港幣五億六千一百萬元)。
 - (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二億九千五百萬元(二〇一九年：港幣四億九千六百萬元)。
 - (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五千三百萬元(二〇一九年：港幣六千五百萬元)。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。截至二〇二〇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四百萬元(二〇一九年：港幣四千八百萬元)。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。截至二〇二〇年六月三十日止期間，該等費用總額為港幣六千八百萬元(二〇一九年：港幣一千三百萬元)。根據上市規則，該等交易亦構成關連交易。

15. 或然負債

於二〇二〇年六月三十日，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六百零二億八千七百萬元(二〇一九年十二月三十一日：港幣四百四十二億二千四百萬元)。

於二〇二〇年六月三十日，本集團就金融機構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六億零一百萬元(二〇一九年十二月三十一日：港幣五億四千六百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司沒有為客戶向金融機構提供的按揭貸款擔保(二〇一九年十二月三十一日：港幣五千八百萬元)。

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(二〇一九年十二月三十一日：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。

16. 承擔

於二〇二〇年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

計劃開支

	二〇二〇年六月三十日			二〇一九年十二月三十一日		
	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	134	466	600	125	871	996
中國內地	-	-	-	82	152	234
新加坡	1	-	1	2	-	2
	135	466	601	209	1,023	1,232
發展物業						
中國內地	304	1,663	1,967	968	3,371	4,339
物業總額						
香港	134	466	600	125	871	996
中國內地	304	1,663	1,967	1,050	3,523	4,573
新加坡	1	-	1	2	-	2
	439	2,129	2,568	1,177	4,394	5,571
(II) 酒店						
香港	116	85	201	11	5	16
中國內地	86	394	480	-	104	104
	202	479	681	11	109	120
集團總額	641	2,608	3,249	1,188	4,503	5,691

- (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十九億六千七百萬元(二〇一九年十二月三十一日：港幣二十億二千五百萬元)。

17. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二〇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。董事會相信由九位具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中四位董事乃獨立非執行董事）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，其條款與《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》」）規定的所須標準同樣嚴格。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

茲將本公司董事於二〇二〇年六月三十日佔有本公司、會德豐有限公司(「會德豐」)(截至二〇二〇年六月三十日為本公司的母公司)及九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(截至二〇二〇年六月三十日為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總數的百分比(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	1,259,445 (0.0415%)	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	2,009,445 (0.0659%)	個人權益
李玉芳	360,000 (0.0118%)	個人權益
凌緣庭	750,000 (0.0246%)	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二〇二〇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二〇二〇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)
		於二〇二〇年 一月一日	期內行使	於二〇二〇年六月三十日 (佔已發行股份總數百分比)		
吳天海	07/07/2016	1,000,000	-	1,000,000	15.92	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		3,000,000	-	3,000,000 (0.10%)		
李玉芳	07/07/2016	600,000	-	600,000	15.92	08/07/2020 - 07/07/2021
		合計	600,000	-		600,000 (0.02%)
徐耀祥	07/07/2016	300,000	-	300,000	15.92	08/07/2020 - 07/07/2021
		合計	300,000	-		300,000 (0.01%)
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		4,500,000	-	4,500,000		

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二〇二〇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		於二〇二〇年六月三十日 (佔已發行股份總數百分比)	每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
		於二〇二〇年 一月一日	期內行使			
徐耀祥	07/07/2016	300,000	-	300,000	36.60	08/07/2019 - 07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2020 - 07/07/2021
	合計	600,000	-	600,000 (0.03%)		

附註：

1. 按會德豐與要約人Admiral Power Holdings Limited於二〇二〇年五月二十一日聯合刊發的協議安排文件，會德豐認股權於協議安排生效日期，即二〇二〇年七月二十三日自動失效，並從該日起不能再行使。相關詳情載於協議安排文件。
2. 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二〇二〇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，彼等於二〇二〇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，於二〇二〇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 (佔已發行股份總數百分比)
(i) 會德豐有限公司	2,114,434,608 (69.64%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	2,114,434,608 (69.64%)

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) 上述會德豐與HSBC Trustee於二〇二〇年六月三十日被當作持有的2,114,434,608股股份(69.64%)權益包括會德豐持有的667,432,957股股份(21.98%)實益權益及下列透過會德豐全資附屬公司持有的權益：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) Big Heritage Limited (「BHL」)	34,612,000 (1.14%)
(ii) High Fame Investments Limited (「HFIL」)	286,286,000 (9.43%)
(iii) Lynchpin Limited (「LL」)	254,734,072 (8.39%)
(iv) Manuka Investments Pte. Ltd. (「MIPL」)	43,668,000 (1.44%)
(v) WF Investment Partners Limited (「WIPL」)	*827,701,579 (27.26%)
(vi) Wheelock Investments Limited (「WIL」)	1,447,001,651 (47.66%)

- * WIPL的權益包括被當作透過Vision Expert (0004) Limited (「VE4L」)持有的126,962,000股股份(4.18%) 權益 (VE4L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)。

- (3) 於二〇二〇年七月二十三日，按會德豐及HSBC Trustee根據《證券及期貨條例》各自提交之權益披露表格，會德豐及HSBC Trustee被當作持有的本公司股份權益為1,484,946,651股股份 (48.91%)，當中包括下列透過會德豐全資附屬公司持有的權益：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) ACE Orchard Limited	8,175,000 (0.27%)
(ii) Alpha Pioneer Investments Limited	12,240,000 (0.40%)
(iii) BHL	34,612,000 (1.14%)
(iv) Captain Concord Limited	17,530,000 (0.58%)
(v) HFIL	286,286,000 (9.43%)
(vi) LL	254,734,072 (8.39%)
(vii) MIPL	43,668,000 (1.44%)
(viii) WIPL	700,739,579 (23.08%)
(ix) WIL	*1,484,946,651 (48.91%)

- * WIL的權益包括被當作透過VE4L持有的126,962,000股股份 (4.18%) 權益 (VE4L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)。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇二〇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二〇二〇年(及二〇一九年)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	3,558 (二〇一九年：3,455)	5,600 (二〇一九年：9,304)
李玉芳	5,125 (二〇一九年：4,976)	6,850 (二〇一九年：14,425)
徐耀祥	2,325 (二〇一九年：2,257)	2,600 (二〇一九年：5,070)
凌緣庭	4,929 (二〇一九年：4,736)	6,000 (二〇一九年：6,777)
許仲瑛 ⁽³⁾	1,638 (二〇一九年：無)	699 (二〇一九年：無)

附註：

- (1) 不包括支付予本公司主席每年港幣三十萬元(二〇一九年：港幣三十萬元)的主席袍金和每年港幣五萬元(二〇一九年：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(二〇一九年：港幣二十五萬元)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) 許仲瑛先生於二〇二〇年一月一日獲委任為董事。
- (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

- Joyce Boutique Group Limited(「JBGL」)
(於聯交所上市直至二〇二〇年四月二十七日)
— 辭任非執行主席 二〇二〇年四月二十七日

許仲瑛

- JBGL
— 辭任公司秘書 二〇二〇年四月二十七日

韋理信

- 九龍倉置業地產投資有限公司
— 獲委任為薪酬委員會成員 二〇二〇年五月七日

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
九龍倉置業地產投資有限公司
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二〇年七月三十日

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、凌緣庭女士和許仲瑛先生，以及四位獨立非執行董事歐肇基先生、梁君彥議員、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 wharfreic-ecom@hk.tricorglobal.com。