



# 九龍倉

始創於一八八六年

## 九龍倉集團有限公司

股份代號：0004



## 二〇二〇年中期報告書

[www.wharfholdings.com](http://www.wharfholdings.com)

本產品採用 FSC™ 認證的和其他受控來源的材料。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。



# 疫情大流行置各地經濟於困境

## 摘要

- 港口活動減慢而尚未見復甦跡象。
- 第一季業績固然乏善可陳，第二季亦只見內地經濟開始復甦。
- 內地發展物業銷售及入賬受累延遲。
- 香港發展物業減值撥備港幣二十九億元，令集團基礎淨盈利變虧損。
- 內地投資物業增長動力受挫。
- 因旅客停止外遊，酒店入住率劇跌。

## 集團業績

截至二〇二〇年六月三十日止六個月，若計入發展物業減值虧損及投資物業重估虧損，集團錄得股東應佔虧損港幣十七億四千一百萬元(二〇一九年：盈利港幣二十四億五千萬元)。若不計入投資物業重估虧損，基礎淨虧損為港幣十一億三千二百萬元(二〇一九年：盈利港幣二十二億三千六百萬元)。

## 中期股息

第一次中期股息每股港幣0.20元(二〇一九年：港幣0.25元)將於二〇二〇年九月三日派發予在二〇二〇年八月十九日下午六時正名列股東登記冊內的股東。此項股息總額為港幣六億一千萬元(二〇一九年：港幣七億六千二百萬元)。

## 業務評議

### 香港物業

#### 山頂物業組合

Mount Nicholson 一直獲獨具慧眼的住客熱切追捧，大部分洋房及分層單位均已售出，部分更打破區內銷售呎價紀錄。期內，已簽約銷售一個分層單位，售價港幣五億三千三百萬元，即呎價港幣十一萬六千元。

種植道 11 號及山頂道 77 號重建項目進度理想，此兩項尊尚奢華住宅分別提供七幢及八幢洋房。種植道 1 號正進行重建，將提供二十幢洋房。

#### 九龍塘住宅項目

住宅地塊位於毗鄰筆架山傳統豪宅區的黃金地段，可發展樓面面積為四十三萬六千平方呎，坐擁壯麗景致。項目已獲批興建四幢十三層高住宅大樓，現正進行地基工程。

#### 九龍東

九龍東的蛻變不斷加快。為把握機遇，集團增添位於前啓德機場跑道的臨海地塊，集團擁有該地塊的 30% 權益，可發展總樓面面積達一百二十萬平方呎。

此組合亦包括九龍貨倉及油塘灣大型住宅合營項目。九龍貨倉設有一個貨倉及一個露天理貨場，現正評估不同的重建方案。

### 中國內地發展物業

由於受 2019 冠狀病毒病嚴重影響，二〇二〇年第一季大部分銷售活動及施工陷於停頓，因此開售及項目入賬的時間有所延誤。第二季逐漸出現積極勢頭，惟仍落後計劃進度。

如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，二〇二〇年上半年確認入賬收入減少 18% 至港幣四十二億七千五百萬元，營業盈利減少 36% 至港幣十一億七千二百萬元。期內落成及確認入賬的總樓面面積達十八萬二千六百平方米(二〇一九年：十萬五千二百平方米)。

應佔已簽約銷售額增加 24% 至人民幣八十一億元，涉及一千八百一十五個單位，面積共達二十四萬一千五百平方米。截至六月底，未確認銷售額增加至人民幣三百一十四億元，涉及面積達一百萬平方米。

期內集團沒有增購土地。截至六月底，土地儲備維持於三百三十萬平方米。

## 中國內地投資物業

二〇二〇年初內地消費氣氛熱烈，但2019冠狀病毒病爆發導致多個城市封城，投資物業的表現因而受損。集團於第一季向部分租戶提供租金紓緩措施，在前所未有的艱難時刻給予即時援助。

此外，集團亦積極投放資源在市場推廣及策展創新項目，與租戶共渡時艱及抓緊積壓的消費力。有關工作於第二季開始取得成果，零售需求連續按月改善，自五月起已回復至疫情爆發前相若水平。

國內寫字樓市場的租賃活動放緩，導致部分城市供過於求的情況加劇。

收入因而減少5%至港幣十八億五千一百萬元，惟營業盈利增加2%至港幣十一億八千三百萬元。

## 長沙國金中心

長沙國金中心位於湖南省的心臟地帶，營造結合娛樂、餐飲、時尚生活、購物及文化的一站式熱點，是華中地區的新地標。面對疫情，收入仍有6%增長，營業盈利則上升51%。

此大型商場網羅逾三百七十個品牌，於六月底全數租出。當封城措施放寬後，商場推出帶動銷售的活動，促使商戶銷售迅速反彈。五月及六月的銷售增長達致可觀的雙位數字。

樓高四百五十二米的1號樓是湖南省最高的建築物，也是極受金融機構及大型企業青睞的辦公地點。2號樓計劃由二〇二二年起分階段落成。

長沙尼依格羅酒店盤踞1號樓頂，極富當代時尚氣息兼享壯麗景致，為奢華及尊尚的入住及餐飲體驗締造新標準，開幕後一年多已確立為城中頂級酒店，在收入產生指數方面遙遙領先。

## 成都國際金融中心

成都國際金融中心的傑出市場地位有助緩和疫情對其之打擊。收入減少8%，營業盈利增加4%。

成都國際金融中心乃中國內地十大最高銷售額的商場之一，雲集超過六百個頂級國際品牌，包括三十個新進駐品牌，為顧客提供具潮流指標的購物體驗。疫情期間，商場出租率高企於98%，銷售略有放緩，五月及六月則錄得雙位數字增長。

三幢優質甲級寫字樓位處市中心，包括構成新天際線、城中最高的雙幢式寫字樓大廈，租金於成都屬最高水平，出租率達83%。

以當代都會時尚為風格的成都尼依格羅酒店的靈感源自奢華時尚，更是蜚聲國際的尼依格羅酒店品牌的首間酒店。酒店繼續保持市場領導地位，其業務在第二季迅速回復。

## 上海會德豐國際廣場

上海會德豐國際廣場位於浦西黃金地段，四通八達，往返便捷，依然是跨國公司及大型企業在上海最渴求的辦公地點，出租率持續維持在91%的高位。

## 九龍倉酒店

酒店業是最受前所未見的疫情重創的其中一個界別。全球旅運大受限制，跨境旅遊更甚。

集團目前在中國內地、香港及菲律賓管理十七間酒店，十三間屬馬哥孛羅經典品牌、四間屬尼依格羅時尚系列的雅致酒店，合共提供接近六千間客房。蘇州尼依格羅酒店計劃於二〇二一年上半年開幕。

期內，集團致力於健康及安全措施，並借鑒武漢馬哥孛羅酒店於兩個多月來為超過二百名北京的緊急醫護人員提供一個臨時而舒適的家的經驗。此外，在籌備重開邊境及恢復旅運之際，集團亦聚焦於成本控制措施。

## 物流

疫情令全球供應鏈嚴重受阻，加上地緣政治的緊張局勢加劇及全球經濟放緩，拖累今年上半年的物流業。

### 現代貨箱碼頭

於香港處理的吞吐量下跌5%至二百四十萬個標準箱。深圳大鵬灣碼頭(現代貨箱碼頭持有65%權益)的吞吐量下降11%至六十萬個標準箱，蛇口集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有20%權益)的吞吐量下降12%至二百五十萬個標準箱，赤灣集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有8%權益)則處理了一百一十萬個標準箱。

香港海港聯盟下葵青貨櫃碼頭二十三個泊位已於二〇一九年四月一日起開始實施聯合操作，目標為提高香港港口的營運效率及改善資源運用。現時已按照計劃實現增效成果，並預期繼續進一步改善，從而與區內其它港口競爭。

### 香港空運貨站

香港空運貨站(集團擁有21%權益)為香港空運貨站業界的領導者，受惠於因疫情而出現的市場機遇，在二〇二〇年上半年處理的貨物總量為七十萬噸。

## 財務評議

### (I) 二〇二〇年度中期業績評議

受2019冠狀病毒病衝擊，集團轉而錄得股東應佔虧損港幣十七億四千一百萬元(二〇一九年：盈利港幣二十四億五千萬元)，當中已計入發展物業減值撥備港幣二十八億六千四百萬元及投資物業重估虧損港幣六億四千一百萬元。若不計入投資物業重估虧損，集團基礎淨虧損為港幣十一億三千二百萬元(二〇一九年：盈利港幣二十二億三千六百萬元)。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少31%至港幣五十五億五千一百萬元(二〇一九年：港幣八十億六千四百萬元)，所有業務分部皆下跌，尤其內地發展物業，其確認入賬的收入錄得大約60%跌幅。營業盈利減少32%至港幣二十五億一千七百萬元(二〇一九年：港幣三十七億零一百萬元)。

投資物業收入下跌5%至港幣十九億三千二百萬元(二〇一九年：港幣二十億四千萬元)，主要因為第一季銷售急挫導致營業額成分租金暴跌，並向零售租戶提供租金優惠。營業盈利維持於港幣十二億二千七百萬元(二〇一九年：港幣十二億二千萬元)，營運開支有所下降。

附屬公司所擁有的發展物業收入及營業盈利皆錄得約60%跌幅，收入為港幣十一億七千六百萬元(二〇一九年：港幣三十億九千二百萬元)，營業盈利為港幣四億八千六百萬元(二〇一九年：港幣十三億一千一百萬元)。合營公司所擁有的發展物業以權益會計法入賬，其所佔業績包括在聯營公司／合營公司權益內。

酒店收入減少54%至港幣一億二千三百萬元(二〇一九年：港幣二億六千七百萬元)，主要因為實施旅遊限制導致低入住率和房租受壓。營業虧損港幣四千九百萬元(二〇一九年：盈利港幣三千一百萬元)。酒店管理費收入在極端市況下亦下跌。

物流收入減少4%至港幣十二億零二百萬元(二〇一九年：港幣十二億五千三百萬元)，營業盈利下跌13%至港幣一億九千六百萬元(二〇一九年：港幣二億二千四百萬元)，主要乃香港的現代貨箱碼頭有限公司所處理的吞吐量下降所致。

投資及其它收入減少21%至港幣十一億一千八百萬元(二〇一九年：港幣十四億一千二百萬元)，營業盈利減少28%至港幣八億八千八百萬元(二〇一九年：港幣十二億二千六百萬元)，乃利息收入下降所致。這又因為投資組合的股息增加而被局部抵銷。

### **投資物業之公允價值虧損**

集團的投資物業組合於二〇二〇年六月三十日為港幣七百三十二億元(二〇一九年：港幣七百四十八億元)，按獨立估值以公允價值報值。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估虧損淨額港幣六億四千一百萬元(二〇一九年：收益港幣九千一百萬元)已計入綜合收益表內。

### **其它支出淨額**

其它支出淨額為港幣二十九億四千萬元(二〇一九年：港幣二億八千八百萬元)，主要包括為香港一個發展物業項目作出港幣二十八億六千四百萬元的減值撥備。

### **財務支出**

財務支出增加39%為港幣五億九千四百萬元(二〇一九年：港幣四億二千七百萬元)，當中包括按照現行會計準則計算的跨貨幣及利率掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣七千五百萬元(二〇一九年：港幣二千二百萬元)。

實際借貸息率微升至3.4%(二〇一九年：3.3%)。若不計入按市價入賬未變現收益／虧損，在扣除撥作資產成本前，財務支出為港幣七億六千二百萬元(二〇一九年：港幣六億四千八百萬元)，增加18%。扣除撥作資產成本後財務支出為港幣五億一千九百萬元(二〇一九年：港幣四億零五百萬元)。

### **所佔聯營公司及合營公司業績(除稅後)**

是期應佔聯營公司盈利下跌20%至港幣二億二千二百萬元(二〇一九年：港幣二億七千七百萬元)。

應佔合營公司盈利增加131%至港幣三億七千二百萬元(二〇一九年：港幣一億六千一百萬元)，主要因為Mount Nicholson及內地發展物業確認入賬的盈利增加。

## 所得稅

稅項支出減少75%至港幣三億五千二百萬元(二〇一九年：港幣十四億二千九百萬元)，當中包括為內地投資物業重估虧損作出的遞延稅項抵免港幣三億三千九百萬元(二〇一九年：稅項支出港幣三億八千八百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則為港幣六億九千一百萬元(二〇一九年：港幣十億四千一百萬元)，減少34%，乃內地投資物業及發展物業的營業盈利皆下跌所致。

## 股東應佔虧損

集團錄得基礎淨虧損(為集團主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估虧損淨額、若干金融工具按市價入賬及匯兌之收益／虧損及特殊項目後所得)港幣十一億三千二百萬元(二〇一九年：盈利港幣二十二億三千六百萬元)，當中投資物業減少5%至港幣六億九千四百萬元(二〇一九年：港幣七億三千三百萬元)，發展物業轉虧港幣二十三億二千九百萬元(二〇一九年：盈利港幣十一億四千二百萬元)，物流減少8%至港幣一億五千五百萬元(二〇一九年：港幣一億六千九百萬元)。

若計入全部項目，股東應佔集團虧損為港幣十七億四千一百萬元(二〇一九年：盈利港幣二十四億五千萬元)。按三十億四千九百萬股股份加權平均數計算，每股基本虧損為港幣0.57元(二〇一九年：按三十億四千七百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣0.80元)。

## (II) 發展物業銷售額及尚未確認入賬銷售額

已簽約發展物業銷售總額(計入應佔合營公司項目)達港幣九十一億二千萬元(二〇一九年：港幣九十二億零四百萬元)。

雖然大受疫情影響，內地已簽約銷售額仍增加24%至人民幣八十億六千萬元(二〇一九年：人民幣六十四億九千八百萬元)。確認入賬收入(按應佔份額計算)下跌18%至港幣四十二億七千五百萬元(二〇一九年：港幣五十二億三千二百萬元)，營業盈利則下跌36%至港幣十一億七千二百萬元(二〇一九年：港幣十八億二千八百萬元)。尚未確認入賬的銷售額上升14%至人民幣三百一十四億元(二〇一九年：人民幣二百七十四億元)。

香港方面，Mount Nicholson一個分層單位以港幣五億三千三百萬元售出，集團應佔50%。按應佔份額計算，確認入賬銷售額增加至港幣六億三千一百萬元(二〇一九年：港幣二億八千萬元)，作出港幣二億八千三百萬元(二〇一九年：港幣一億七千八百萬元)的營業盈利貢獻。

### (III) 流動資金、財務資源與資本承擔

#### 股東權益及總權益

於二〇二〇年六月三十日，股東權益減少2%至港幣一千三百九十九億元(二〇一九年：港幣一千四百二十九億元)，相等於按三十億四千九百萬股已發行股份計算，每股為港幣45.87元(二〇一九年：按三十億四千九百萬股已發行股份計算，每股為港幣46.86元)，主要乃是期錄得虧損及期末折算人民幣資產淨值產生匯兌虧損港幣十一億元的合併效果所致。

若計入非控股股東權益港幣三十四億元(二〇一九年：港幣三十四億元)，總權益減少2%至港幣一千四百三十三億元(二〇一九年：港幣一千四百六十三億元)。

#### 資產

總資產(不包括銀行存款和現金)增加1%至港幣二千一百七十四億元(二〇一九年：港幣二千一百四十九億元)。地產、物流、投資和其它資產分別佔集團總資產大約73%、7%、19%和1%。

總營業資產(不包括銀行存款和現金、金融及遞延稅項資產)減少4%至港幣一千七百四十五億元(二〇一九年：港幣一千八百二十三億元)。以地區劃分而言，內地營業資產(以物業及碼頭為主)為港幣一千二百五十二億元(二〇一九年：港幣一千三百零五億元)，佔總營業資產72%(二〇一九年：72%)。

#### 投資物業

投資物業組合以估值港幣七百三十二億元(二〇一九年：港幣七百四十八億元)列報，佔總營業資產42%(二〇一九年：41%)，當中包括內地投資物業港幣五百二十二億元(二〇一九年：港幣五百四十億元)及香港投資物業港幣二百一十億元(二〇一九年：港幣二百零八億元)。

#### 待沽物業

發展物業資產為港幣四百零七億元(二〇一九年：港幣四百四十一億元)，包括內地發展物業港幣二百九十八億元(二〇一九年：港幣三百零六億元)及香港發展物業港幣一百零九億元(二〇一九年：港幣一百三十五億元)。

## 聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益減少至港幣四百零一億元(二〇一九年：港幣四百三十一億元)。

## 長期投資

長期投資總額為港幣四百六十億元(二〇一九年：港幣三百六十五億元)，主要包括集團於綠城中國控股有限公司(「綠城」)的股本投資港幣四十三億元及一個由藍籌股組成的組合港幣四百一十七億元，具長線增長潛力及／或提供合理股息收益。該組合整體表現與相關市場相符，相對集團總資產而言概無投資屬於重大項目。該等投資按市價入賬產生淨額港幣一億元的盈餘(二〇一九年：盈餘港幣六十三億元)，已反映於其它全面收益表內。

## 銷售物業按金

銷售物業按金為港幣一百三十一億元(二〇一九年：港幣一百一十三億元)，在未來數年確認入賬。

## 淨額負債及負債比率

截至二〇二〇年六月三十日，負債淨額增加25%至港幣二百三十九億元(二〇一九年：港幣一百九十億元)，主要來自購入長期投資淨額，這又被是期發展物業銷售額局部抵銷。負債淨額由港幣一百八十三億元銀行存款和現金及港幣四百二十二億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣五十八億元(二〇一九年：港幣五十九億元)(該負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權)。若不計入這些無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣一百八十一億元(二〇一九年：港幣一百三十一億元)。於二〇二〇年六月三十日，負債淨額比率與總權益比率上升至16.7%(二〇一九年：13.0%)。

## 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及已發行債務證券合共港幣七百五十五億元，當中港幣四百二十二億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	已提取信貸 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
<b>本公司／全資附屬公司</b>			
承諾及非承諾銀行信貸	51.6	24.2	27.4
債務證券	11.8	11.8	—
	63.4	36.0	27.4
<b>非全資附屬公司</b>			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	12.1	6.2	5.9
<b>集團總額</b>	<b>75.5</b>	<b>42.2</b>	<b>33.3</b>

上述負債中有為數港幣八十一億元(二〇一九年：港幣七十億元)以賬面值合共港幣二百六十七億元(二〇一九年：港幣二百九十四億元)的若干投資物業、發展物業和其它物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務組合主要包括美元、港元和人民幣。相關債務組合主要為投資物業、發展物業及港口投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，所購入的大部分衍生金融工具均主要用以管理集團所面對的利率及貨幣風險。

集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況，以促進營商及投資活動。此外，集團亦持有一個流通性上市投資組合，市值合共為港幣四百二十九億元(二〇一九年：港幣三百四十二億元)，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

在審閱期間，集團錄得港幣二十億元(二〇一九年：港幣二十八億元)的淨現金流入，加上應付貿易及其它賬項和銷售物業按金增加令營運資金增加，帶來營業業務淨現金流入合共港幣二十八億元(二〇一九年：港幣四十九億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣四十八億元(二〇一九年：港幣二十八億元)，主要涉及購入其它長期投資。

## 主要資本性與發展開支

茲將二〇二〇年的主要開支分析如下：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>物業</b>			
投資物業	140	24	164
發展物業	143	3,177	3,320
	283	3,201	3,484
<b>其它</b>	59	15	74
<b>集團總額</b>	342	3,216	3,558

- i. 投資物業開支主要是山頂物業的建築費用。
- ii. 發展物業及投資物業開支包括涉及聯營公司和合營公司進行的物業項目港幣十一億元。
- iii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

## 承擔

於二〇二〇年六月三十日，未來數年的主要開支估計為港幣二百零六億元，當中已承擔港幣一百二十七億元，茲按分部分析如下：

	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>投資物業</b>			
香港	1,005	—	1,005
中國內地	197	81	278
	1,202	81	1,283
<b>發展物業</b>			
香港	776	—	776
中國內地	8,049	7,789	15,838
	8,825	7,789	16,614
<b>其它</b>	2,635	38	2,673
<b>集團總額</b>	12,662	7,908	20,570

物業承擔主要是分階段支付的地價及建築費用(包括應佔聯營公司及合營公司的承擔)。

上述開支的資金將由內部財務資源(包括剩餘現金、營運帶來的現金流)、銀行和其它借款及預售收益撥付，其它可挪用資源包括可供出售上市股本投資。

## (IV) 人力資源

於二〇二〇年六月三十日，集團旗下僱員約有7,700人，其中包括約1,900名受僱於集團經營的管理業務。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所屬集團的成績和業績所作出的貢獻。

## 綜合收益表

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	5,551	8,064
直接成本及營業費用		(1,895)	(3,092)
銷售及推銷費用		(239)	(269)
行政及公司費用		(549)	(638)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		2,868	4,065
折舊及攤銷		(351)	(364)
營業盈利	2 & 3	2,517	3,701
投資物業之公允價值(減少)/增加		(946)	478
其它支出淨額	4	(2,940)	(288)
財務支出	5	(1,369)	3,891
除稅後所佔業績：		(594)	(427)
聯營公司		222	277
合營公司		372	161
除稅前(虧損)/盈利		(1,369)	3,902
所得稅	6	(352)	(1,429)
是期(虧損)/盈利		(1,721)	2,473
應佔(虧損)/盈利			
公司股東		(1,741)	2,450
非控股股東權益		20	23
		(1,721)	2,473
每股(虧損)/盈利	7		
基本		(港幣0.57元)	港幣0.80元
攤薄後		(港幣0.57元)	港幣0.80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	(1,721)	2,473
其它全面收益		
其後不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資的公允價值變動	79	6,341
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算內地業務的匯兌差額	(983)	(426)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(189)	(144)
是期其它全面收益	(1,093)	5,771
是期全面收益總額	(2,814)	8,244
應佔全面收益總額：		
公司股東	(2,782)	8,312
非控股股東權益	(32)	(68)
	(2,814)	8,244

## 綜合財務狀況表

二〇二〇年六月三十日 一 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
<b>非流動資產</b>			
投資物業		73,171	74,811
物業、廠房及設備		12,711	13,056
聯營公司權益		16,786	18,718
合營公司權益		23,362	24,367
其它長期投資		45,992	36,531
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		418	752
衍生金融工具資產		337	240
其它非流動資產		22	21
		<b>173,097</b>	168,794
<b>流動資產</b>			
待沽物業		40,692	44,083
應收貿易及其它賬項	9	3,467	1,987
衍生金融工具資產		185	62
銀行存款及現金		18,339	27,292
		<b>62,683</b>	73,424
<b>總資產</b>		<b>235,780</b>	242,218
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(638)	(397)
遞延稅項負債		(12,023)	(12,539)
其它非流動負債		(15)	(18)
銀行借款及其它借款	11	(35,802)	(35,689)
		<b>(48,478)</b>	(48,643)
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(23,189)	(22,517)
銷售物業按金		(13,110)	(11,273)
衍生金融工具負債		(76)	(165)
應付稅項		(1,209)	(2,630)
銀行借款及其它借款	11	(6,413)	(10,647)
		<b>(43,997)</b>	(47,232)
<b>總負債</b>		<b>(92,475)</b>	(95,875)
<b>淨資產</b>		<b>143,305</b>	146,343
<b>資本及儲備</b>			
股本		30,226	30,221
儲備		109,642	112,653
<b>股東權益</b>		<b>139,868</b>	142,874
非控股股東權益		3,437	3,469
<b>總權益</b>		<b>143,305</b>	146,343

## 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 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	投資重估 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	總股東權益 港幣百萬元		
於二〇二〇年一月一日	30,221	2,569	(5,096)	115,180	142,874	3,469	146,343
是期權益變動：							
是期(虧損)/盈利	-	-	-	(1,741)	(1,741)	20	(1,721)
其它全面收益	-	79	(1,120)	-	(1,041)	(52)	(1,093)
全面收益總額	-	79	(1,120)	(1,741)	(2,782)	(32)	(2,814)
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(1,187)	-	1,187	-	-	-
認股權計劃下發行股票	5	(1)	-	-	4	-	4
以股份為基礎作支付之費用	-	1	-	-	1	-	1
已付二〇一九年第二次中期股息 (附註8b)	-	-	-	(229)	(229)	-	(229)
於二〇二〇年六月三十日	30,226	1,461	(6,216)	114,397	139,868	3,437	143,305
於二〇一九年一月一日	30,173	(4,410)	(2,982)	112,643	135,424	3,336	138,760
是期權益變動：							
是期盈利	-	-	-	2,450	2,450	23	2,473
其它全面收益	-	6,341	(479)	-	5,862	(91)	5,771
全面收益總額	-	6,341	(479)	2,450	8,312	(68)	8,244
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	320	320
以股份為基礎作支付之費用	-	5	-	-	5	-	5
已付二〇一八年第二次中期股息	-	-	-	(1,219)	(1,219)	-	(1,219)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(46)	(46)
於二〇一九年六月三十日	30,173	1,936	(3,461)	113,874	142,522	3,542	146,064

## 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 一 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	2,018	2,845
營運資本變動／其它	2,531	4,292
已付稅項	(1,764)	(2,240)
<b>營業業務所得的現金淨額</b>	<b>2,785</b>	<b>4,897</b>
投資活動		
購入投資物業及物業、廠房及設備	(529)	(1,120)
其它投資活動所用的現金	(4,284)	(1,640)
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(4,813)</b>	<b>(2,760)</b>
融資活動		
已付公司股東股息	(229)	(1,219)
其它融資活動(所用)／所得的現金	(4,238)	648
<b>融資活動所用的現金淨額</b>	<b>(4,467)</b>	<b>(571)</b>
<b>現金及現金等價項目(減少)／增加淨額</b>	<b>(6,495)</b>	<b>1,566</b>
於一月一日現金及現金等價項目結存	25,091	17,448
匯率轉變的影響	(257)	(51)
<b>於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)</b>	<b>18,339</b>	<b>18,963</b>

附註：

現金及現金等價項目

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金	18,339	18,963

## 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二〇一九年十二月三十一日止年度的全年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以下經修訂之《財報準則》，並於當前會計期間本集團應用於此財務資料：

《財報準則》第3號(修訂)	業務之定義
《會計準則》第1號及《會計準則》第8號(修訂)	重大之定義

本集團已評估上述修訂於應用期間的影響。於當前及過往期間對集團的業績及財務狀況並無重大影響或對集團會計政策並無重大變更。

本集團並無採用任何當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

未經審核的中期財務資料內所載作為比較資料的二〇一九年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司該年的法定年度財務報表，惟資料摘錄自此等財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

## 1. 主要會計政策及編製基準(續)

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處長遞交截至二〇一九年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該財務報表發出核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第 406(2) 條及第 407(2) 或 (3) 條作出的聲明。

## 2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其業務。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。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃及管理。本集團之投資物業組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於中國內地。

發展物業分部包含與收購、發展、銷售及推銷本集團主要於香港及中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括於亞太地區的酒店管理業務，本集團現在亞太地區經營十七間酒店，其中四間為本集團擁有。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務，及香港空運貨站有限公司。

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、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、若干金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

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。

## 2. 分部資料(續)

### a. 分部收入及收益之分析

截至六個月止	收入	營業盈利/ (虧損)	投資物業之 公允價值 (減少)/增加	其它支出 淨額	財務支出	聯營公司 除稅後 所佔業績	合營公司 除稅後 所佔業績	除稅前 (虧損)/ 盈利
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇二〇年六月三十日								
投資物業	1,932	1,227	(946)	19	(148)	-	(8)	144
香港	81	44	(17)	22	(17)	-	-	32
中國內地	1,851	1,183	(929)	(3)	(131)	-	(8)	112
發展物業	1,176	486	-	(3,084)	(45)	122	386	(2,135)
香港	-	(3)	-	(2,864)	(44)	(1)	242	(2,670)
中國內地	1,176	489	-	(220)	(1)	123	144	535
酒店	123	(49)	-	-	-	-	(4)	(53)
物流	1,202	196	-	(22)	(89)	100	(2)	183
碼頭	1,196	190	-	(1)	(89)	59	(2)	157
其它	6	6	-	(21)	-	41	-	26
分部總額	4,433	1,860	(946)	(3,087)	(282)	222	372	(1,861)
投資及其它	1,118	888	-	147	(312)	-	-	723
企業支出	-	(231)	-	-	-	-	-	(231)
<b>集團總額</b>	<b>5,551</b>	<b>2,517</b>	<b>(946)</b>	<b>(2,940)</b>	<b>(594)</b>	<b>222</b>	<b>372</b>	<b>(1,369)</b>
二〇一九年六月三十日								
投資物業	2,040	1,220	478	2	(118)	-	30	1,612
香港	82	58	82	-	(16)	-	-	124
中國內地	1,958	1,162	396	2	(102)	-	30	1,488
發展物業	3,092	1,311	-	(371)	(67)	162	129	1,164
香港	-	(2)	-	-	(40)	1	149	108
中國內地	3,092	1,313	-	(371)	(27)	161	(20)	1,056
酒店	267	31	-	2	-	-	1	34
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
分部總額	6,652	2,786	478	(394)	(286)	277	161	3,022
投資及其它	1,412	1,226	-	106	(141)	-	-	1,191
企業支出	-	(311)	-	-	-	-	-	(311)
<b>集團總額</b>	<b>8,064</b>	<b>3,701</b>	<b>478</b>	<b>(288)</b>	<b>(427)</b>	<b>277</b>	<b>161</b>	<b>3,902</b>

## 2. 分部資料(續)

### b. 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	1,932	-	1,932	2,040	-	2,040
發展物業	1,176	-	1,176	3,092	-	3,092
酒店	123	-	123	267	-	267
物流	1,202	-	1,202	1,253	-	1,253
投資及其它	1,118	-	1,118	1,412	-	1,412
<b>集團總額</b>	<b>5,551</b>	<b>-</b>	<b>5,551</b>	<b>8,064</b>	<b>-</b>	<b>8,064</b>

### c. 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
<b>根據《財報準則》第15號確認之收入</b>		
銷售發展物業	1,176	3,092
管理及服務收入	222	228
酒店	123	267
物流	1,202	1,253
	<b>2,723</b>	<b>4,840</b>
<b>於其它財報準則下的收入確認</b>		
投資物業分部之租金收入		
固定	1,262	1,346
可變動	448	466
投資及其它	1,118	1,412
	<b>2,828</b>	<b>3,224</b>
<b>集團總額</b>	<b>5,551</b>	<b>8,064</b>

本集團應用《財報準則》第15號第121段中提供的可行權宜方法豁免披露來自酒店、物流和投資物業內的物業管理費收入所得，上述資料並不包括本集團與客戶簽訂的合約項下於初始時預計履約責任為期剩餘一年或更短時間內有權收取的收入。

### d. 經營地域分部

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	1,571	1,627	890	767
中國內地	3,934	6,420	1,586	2,919
其它	46	17	41	15
<b>集團總額</b>	<b>5,551</b>	<b>8,064</b>	<b>2,517</b>	<b>3,701</b>

### 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	二〇一九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已扣除：		
折舊及攤銷		
— 酒店和其它物業、廠房及設備	297	314
— 租賃土地	35	31
— 使用權資產	19	19
總折舊及攤銷	351	364
員工成本(附註)	824	975
確認買賣物業之成本	591	1,684
投資物業直接營運支出	630	835
已計入：		
投資物業租金收入	1,932	2,040
利息收入	303	877
其它長期投資股息收入	548	348

附註：

員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣六千四百萬元(二〇一九年：港幣九千九百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣一百萬元(二〇一九年：港幣五百萬元)。

### 4. 其它支出淨額

其它支出淨額港幣二十九億四千萬元(二〇一九年：港幣二億八千八百萬元)主要包括：

- a. 為位於香港發展物業資產作出減值撥備港幣二十八億六千四百萬元(二〇一九年：為若干中國內地發展物業資產撥備港幣三億五千七百萬元)。
- b. 淨匯兌虧損港幣二億元(二〇一九年：盈利港幣一億二千八百萬元)當中包括遠期外匯合約之影響。
- c. 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融工具之其它長期投資，計入淨公允價值盈利港幣一億三千二百萬元(二〇一九年：虧損港幣三千八百萬元)。

## 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	493	306
其它借款	241	315
總利息支出	734	621
其它財務支出	28	27
減：撥作資產成本	(243)	(243)
	519	405
公允價值虧損／(盈利)：		
跨貨幣利率掉期合約	50	32
利率掉期合約	25	(10)
	75	22
<b>集團總額</b>	<b>594</b>	<b>427</b>

- a. 是期本集團平均實質借貸年息率為3.4% (二〇一九年：3.3%)。
- 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

於綜合收益表內扣除／(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
<b>是期稅項</b>		
香港		
— 本期稅項準備	59	86
— 以往年度稅項準備之高估	(6)	(8)
香港以外地區		
— 本期稅項準備	275	723
— 以往年度稅項準備之(高估)／低估	(65)	47
	263	848
<b>中國內地土地增值稅</b>	<b>121</b>	<b>38</b>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	(339)	388
源自及撥回暫時差異	307	189
以往未確認稅項虧損現在確認	—	(34)
	(32)	543
<b>集團總額</b>	<b>352</b>	<b>1,429</b>

## 6. 所得稅(續)

- 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。
- d. 截至二〇二〇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二億一千九百萬元(二〇一九年：港幣一億九千二百萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

## 7. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據是期之公司股東應佔虧損港幣十七億四千一百萬元(二〇一九年：盈利港幣二十四億五千萬元)及期內已發行之加權平均數三十億四千九百萬股(二〇一九年：三十億四千七百萬股)普通股而計算。

每股攤薄(虧損)/盈利乃根據是期之公司股東應佔虧損港幣十七億四千一百萬元(二〇一九年：盈利港幣二十四億五千萬元)及期內已發行之普通股加權平均數三十億五千萬股(二〇一九年：三十億五千萬股)而計算在本公司股份認購權計劃下認股權被視為發行股份之影響。於當前會計期間，由於本公司股份認購權計劃下認股權的影響有反攤薄的效果，所以不計入以計算每股攤薄(虧損)。

## 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
第一次中期股息 於結算日後宣布派發	0.20	610	0.25	762

- a. 於結算日後宣布派發之第一次中期股息是根據三十億四千九百萬股(二〇一九年：三十億四千七百萬股)已發行普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一九年第二次中期股息港幣二億二千九百萬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(扣除呆壞賬準備)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	69	143
三十一日至六十日	27	24
六十一日至九十日	22	20
九十日以上	234	112
	352	299
其它應收賬項及預付	3,115	1,688
<b>集團總額</b>	<b>3,467</b>	<b>1,987</b>

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	471	486
三十一日至六十日	79	274
六十一日至九十日	37	32
九十日以上	124	72
	711	864
租金及客戶按金	1,165	1,150
建築成本應付賬項	5,744	7,898
應付聯營公司款項	5,418	4,869
應付合營公司款項	6,470	4,602
其它應付賬項	3,681	3,134
<b>集團總額</b>	<b>23,189</b>	<b>22,517</b>

## 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
債券及票據(無抵押)	11,816	14,465
銀行借款(有抵押)	8,119	6,976
銀行借款(無抵押)	22,280	24,895
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>42,215</b>	46,336
以上借貸按剩餘年期分析		
流動借貸		
攤還年期少於一年	6,413	10,647
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	30,511	33,336
攤還年期多於五年	5,291	2,353
	35,802	35,689
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>42,215</b>	46,336

## 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。

## 12. 公允價值計量之金融工具(續)

### a. 以公允價值列報的資產及負債(續)

#### 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	第三級 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	第三級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>資產</b>								
其它長期投資：								
— 上市投資	42,877	-	-	42,877	34,170	-	-	34,170
— 非上市投資	-	-	3,115	3,115	-	-	2,361	2,361
衍生金融工具：								
— 遠期外匯合約	-	81	-	81	-	97	-	97
— 利率掉期合約	-	382	-	382	-	176	-	176
— 跨貨幣利率掉期合約	-	59	-	59	-	29	-	29
	42,877	522	3,115	46,514	34,170	302	2,361	36,833
<b>負債</b>								
衍生金融工具：								
— 遠期外匯合約	-	85	-	85	-	44	-	44
— 利率掉期合約	-	188	-	188	-	93	-	93
— 跨貨幣利率掉期合約	-	441	-	441	-	425	-	425
銀行借款及其它借款：								
— 債券及票據	-	5,285	-	5,285	-	7,844	-	7,844
— 銀行借款	-	506	-	506	-	509	-	509
	-	6,505	-	6,505	-	8,915	-	8,915

截至二〇二〇年及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。

## 12. 公允價值計量之金融工具(續)

### a. 以公允價值列報的資產及負債(續)

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

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。

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金額決定。

銀行借款及其它借款之公允價值(第二級)乃根據現金流量貼現法進行估計，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價值債務一致的相若類型借款。

採用於第三級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

本集團分類為第三級之非上市投資包括私募股權基金。該等私募股權基金由並無關連之資產管理人管理，該等管理人運用各種投資策略來達成其各自的投資目標。該等基金之公允價值乃根據基金經理提供之估值入賬。該等估值按於私募股權資產淨值之擁有權比例計量，為一項不可觀察輸入項目。基金經理根據第一級金融工具之直接市場報價估計相關投資之公允價值。就其它投資而言，基金經理採用適當之估值技術，例如最新交易價、貼現現金流量或遠期市盈倍數(透過與公開買賣之類近的公司比較得出，並已計及流動性貼現)。此等模型定期以同一工具的任何可觀察現時市場交易或根據任何可得的可觀察市場數據進行調節及測試其有效性。

期內在該第三級別公允價值計量結餘中之變動如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元
於一月一日	2,361
支付購入款項	622
期內在綜合損益表中確認之未變現收益	132
於六月三十日	3,115

任何自重新計量本集團持有之非上市投資產生之收益或虧損，均於綜合損益表(附註4)之其它支出淨額確認。

## 12. 公允價值計量之金融工具(續)

### 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其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。

## 13. 與連繫人士的重大交易

截至二〇二〇年六月三十日止六個月，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- a. 本集團所得的租金收入為港幣四千七百萬元(二〇一九年：港幣八千一百萬元)由各個相關的租戶(該等租戶為本公司的最終控股公司主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼等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持有權益之公司)所得。
- b. 本集團與九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)之附屬公司訂有協議，會向九龍倉置業所擁有的酒店提供管理、市場推廣、項目管理及技術服務。應收的是期酬金總額為港幣四百萬元(二〇一九年：港幣四千八百萬元)。由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。

## 14. 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、債券和票據之保證為港幣六百二十五億三千五百萬元(二〇一九年十二月三十一日：港幣六百三十七億七千六百萬元)。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣三十六億五千八百萬元(二〇一九年十二月三十一日：港幣二十三億七千八百萬元)其中港幣十五億四千二百萬元(二〇一九年十二月三十一日：港幣十億九千萬)已提取。

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二十七億八千一百萬元(二〇一九年十二月三十一日：港幣二十七億一千八百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司為其客戶向金融機構提供的按揭貸款擔保則為港幣三十二億五千九百萬元(二〇一九年十二月三十一日：港幣十四億零七百萬元)。

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

於二〇二〇年六月三十日，本集團未支付的支出承擔如下：

### a. 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
<b>(i) 物業投資物業</b>						
香港	1,005	-	1,005	674	-	674
中國內地	197	81	278	159	148	307
	<b>1,202</b>	<b>81</b>	<b>1,283</b>	<b>833</b>	<b>148</b>	<b>981</b>
<b>發展物業</b>						
香港	776	-	776	473	-	473
中國內地	8,049	7,789	15,838	8,787	8,841	17,628
	<b>8,825</b>	<b>7,789</b>	<b>16,614</b>	<b>9,260</b>	<b>8,841</b>	<b>18,101</b>
<b>物業總額</b>						
香港	1,781	-	1,781	1,147	-	1,147
中國內地	8,246	7,870	16,116	8,946	8,989	17,935
	<b>10,027</b>	<b>7,870</b>	<b>17,897</b>	<b>10,093</b>	<b>8,989</b>	<b>19,082</b>
<b>(ii) 其它</b>	<b>2,635</b>	<b>38</b>	<b>2,673</b>	<b>3,140</b>	<b>57</b>	<b>3,197</b>
	<b>2,635</b>	<b>38</b>	<b>2,673</b>	<b>3,140</b>	<b>57</b>	<b>3,197</b>
<b>集團總額</b>	<b>12,662</b>	<b>7,908</b>	<b>20,570</b>	<b>13,233</b>	<b>9,046</b>	<b>22,279</b>

(i) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本包括應佔地價款項港幣一億元(二〇一九年：港幣一億元)。

(ii) 物業的開支承擔包括於中國內地的合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣五十三億四千八百萬元(二〇一九年十二月三十一日：港幣六十五億三千四百萬元)。

## 16. 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及並無不相同的意見。

## 企業管治守則

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

由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為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。董事會相信在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）的運作及管治下，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《標準守則》及《公司守則》載列的所須標準。

## 董事的證券權益

### (A) 股份及債權證權益

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」)(本公司的母公司)、九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)(截至二〇二〇年六月三十日為本公司的同系附屬公司)、現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)(本公司的附屬公司), 及綠城中國控股有限公司(「綠城」)(本公司的相聯法團, 本公司佔其超過20%已發行股份權益)的股份及/或債權證實質權益(全部皆為好倉), 以及涉及的股份分別佔該五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/金額 (在適用情況下之百分比)	權益性質
<b>本公司 — 普通股</b>		
吳天海	2,009,445 (0.0659%)	個人權益
周安橋	400,000 (0.0131%)	個人權益
李玉芳	360,000 (0.0118%)	個人權益
陳國邦	800,000 (0.0262%)	個人權益
方剛	100,000 (0.0033%)	個人權益
<b>會德豐 — 普通股</b>		
吳天海	176,000 (0.0086%)	個人權益
徐耀祥	300,000 (0.0146%)	個人權益
<b>九龍倉置業 — 普通股</b>		
吳天海	1,259,445 (0.0415%)	個人權益
陳國邦	100,000 (0.0033%)	個人權益
方剛	100,000 (0.0033%)	個人權益
<b>現代貨箱碼頭 — 普通股</b>		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
<b>綠城 — 普通股</b>		
周安橋	500,000 (0.02%)	個人權益
<b>綠城 — 於二〇二〇年到期的 美元優先票據</b>		
吳天海	2,210,000 美元	個人權益

附註：

- (1) 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及／或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)本公司認股權權益」及「(C)會德豐認股權權益」分節內。
- (2) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使(或根據《證券及期貨條例》第XV部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該法團所佔有的權益。

## (B) 本公司認股權權益

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本公司股份認購權計劃授出／可行使的可認購本公司普通股之認股權全部權益(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		
		1,000,000	-	1,000,000		
		<b>合計</b>	<b>3,000,000</b>	<b>-</b>		
周安橋	07/07/2016	100,000	(100,000) <sup>(1)</sup>	-	15.92	08/07/2017-07/07/2021
		600,000	(100,000) <sup>(1)</sup>	500,000		
		600,000	-	600,000		
		600,000	-	600,000		
<b>合計</b>	<b>1,900,000</b>	<b>(200,000)<sup>(1)</sup></b>	<b>1,700,000</b>	(0.06%)		
李玉芳	07/07/2016	600,000	-	600,000	15.92	08/07/2020-07/07/2021
		<b>合計</b>	<b>600,000</b>	<b>-</b>		
徐耀祥	07/07/2016	300,000	-	300,000	15.92	08/07/2020-07/07/2021
		<b>合計</b>	<b>300,000</b>	<b>-</b>		
陳國邦	07/07/2016	200,000	-	200,000	15.92	08/07/2019-07/07/2021
		200,000	-	200,000		
		<b>合計</b>	<b>400,000</b>	<b>-</b>		
<b>總計</b>		<b>6,200,000</b>	<b>(200,000)</b>	<b>6,000,000</b>		

附註：

- (1) 在緊接周安橋先生於期內行使認股權的日期(全部於同一日行使)前，本公司股份的收市價為每股港幣20.90元。
- (2) 除上文披露外，於本財政期間內並無任何董事及／或其聯繫人所持有的本公司認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政期間內本公司並無向任何董事及／或其聯繫人授出任何本公司認股權。

### (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之認股權全部權益(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)		
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	<b>600,000</b>	-	<b>600,000</b>		(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，並從該日起不能再被行使。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《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）之名稱，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	2,225,691,608 (72.99%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	2,225,691,608 (72.99%)

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2,225,691,608股股份(72.99%)權益包括會德豐持有之667,432,957股股份(21.89%)實益權益及下列透過會德豐旗下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) Lynchpin Limited (「LL」)	265,576,072 (8.71%)
(ii) WF Investment Partners Limited (「WIPL」)	*737,614,579 (24.19%)
(iii) High Fame Investments Limited (「HFIL」)	387,022,000 (12.69%)
(iv) Locus Investments Pte. Ltd. (「LIPL」)	98,436,000 (3.23%)
(v) Max Bloom International Development Limited (「MBIDL」)	680,000 (0.02%)
(vi) Crystal Pond Limited (「CPL」)	680,930,000 (2.26%)
(vii) Wheelock Investments Limited (「WIL」)	1,558,258,651 (51.10%)

- \* WIPL的權益包括被當作透過Horizon Vibrant Limited(「HVL」)持有的26,390,000股股份(0.87%)權益(HVL為海港企業有限公司(「海港企業」)的全資附屬公司，海港企業為九龍倉置業的公眾上市附屬公司，而於二〇二〇年六月三十日九龍倉置業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，會德豐與HSBC Trustee被當作持有的本公司股份權益為1,675,532,651股股份(54.95%)，當中包括下列透過會德豐旗下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) LL	265,576,072 (8.71%)
(ii) WIPL	*737,614,579 (24.19%)
(iii) HFIL	387,022,000 (12.69%)
(iv) LIPL	98,436,000 (3.23%)
(v) MBIDL	680,000 (0.02%)
(vi) CPL	68,930,000 (2.26%)
(vii) ACE Orchard Limited	86,916,000 (2.85%)
(viii) Alpha Pioneer Investments Limited	16,894,000 (0.55%)
(ix) Captain Concord Limited	13,464,000 (0.44%)
(x) WIL	1,675,532,651 (54.95%)
* WIPL的權益包括被當作透過HVL持有的26,390,000股股份(0.87%)權益(HVL為海港企業的全資附屬公司，海港企業為九龍倉置業的公眾上市附屬公司，而於二〇二〇年七月二十三日會德豐擁有九龍倉置業48.91%權益)。	

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。

## 股份認購權計劃

已授予本公司董事的本公司認股權的詳細資料及在本財政期間內的相關變動載於「(B)本公司認股權權益」分節。

茲將授予若干名訂立了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員(其中五名為本公司現任董事)而尚未行使的所有本公司認股權(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)於本財政期間內的資料及變動(如有)臚列如下：

認股權涉及的股份數目					
授出日期 (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	有效期/行使期 (日/月/年)	每股認購價 (港幣元)
07/07/2016	100,000	(100,000)	-	08/07/2017-07/07/2021	15.92
	1,800,000	(100,000)	1,700,000	08/07/2018-07/07/2021	
	2,000,000	-	2,000,000	08/07/2019-07/07/2021	
	2,900,000	-	2,900,000	08/07/2020-07/07/2021	
<b>合計：</b>	<b>6,800,000</b>	<b>(200,000)</b>	<b>6,600,000</b>		

附註：

- (1) 在緊接認股權於期內被行使的日期(全部於同一日行使)前，本公司股份的收市價為每股港幣20.90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失效或被授出、被行使或被註銷。

## 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、九龍倉置業及／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	5,351 (二〇一九年：5,195)	9,500 (二〇一九年：13,956)
周安橋	5,679 (二〇一九年：5,679)	15,308 (二〇一九年：9,000)
李玉芳	1,708 (二〇一九年：1,659)	3,450 (二〇一九年：6,775)
徐耀祥	2,325 (二〇一九年：2,257)	4,100 (二〇一九年：7,222)
陳國邦	3,898 (二〇一九年：3,747)	5,000 (二〇一九年：8,044)

附註：

- (1) 不包括支付予本公司主席每年港幣300,000元（二〇一九年：港幣300,000元）的主席袍金和每年港幣50,000元（二〇一九年：港幣50,000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250,000元（二〇一九年：港幣250,000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。
- (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的其它資料之變動臚列如下：

生效日期

吳天海

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

二〇二〇年四月二十七日

## 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  
**九龍倉集團有限公司**  
公司秘書  
**許仲瑛**

香港，二〇二〇年八月三日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和陳國邦先生，以及五位獨立非執行董事陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士和唐寶麟先生。

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