



# 九龍倉

始創於一八八六年

# 2019

中期報告書



## 九龍倉集團有限公司

股份代號：0004

[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。



# 集團業務迎風

## 摘要

- 中國內地資產逾人民幣一千億元，佔集團總資產逾70%，對集團盈利作出約80%的貢獻。
- 變幻莫測的中美磨擦對兩國經濟以至香港經濟影響深遠。
- 人民幣在二〇一九年上半年兌港幣匯率下跌0.4%，持續面對不明朗因素。
- 香港方面，旅遊警示、經濟放緩、出口/轉口收縮、零售銷售額下降、股市市場波動及對就業前景的憂慮均進一步打擊已呈疲弱的需求。
- 二〇一九年上半年股東應佔盈利下跌14%。
- 全年前景亦不明朗。

## 集團業績

未經審核集團基礎淨盈利減少12%至港幣二十二億三千六百萬元(二〇一八年：港幣二十五億二千七百萬元)。

若計入投資物業重估盈餘及其它未變現會計收益/虧損，股東應佔集團盈利減少14%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)。

## 中期股息

第一次中期股息每股港幣0.25元(二〇一八年：港幣0.25元)將於二〇一九年九月十一日派發予在二〇一九年八月二十七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七億六千二百萬元(二〇一八年：港幣七億六千二百萬元)。

## 業務評議

集團的業務大部分與物業相關，包括香港和中國內地的投資物業、酒店和發展物業。期內，物業業務帶來67%的集團收入及84%的集團基礎淨盈利。在新的國際金融中心帶動下，投資物業組合構成經常性收入基礎，而由優質項目組成的發展物業組合則推動資產周轉。

其它業務包括經營物流業務的現代貨箱碼頭及香港空運貨站。

## 香港物業

Mount Nicholson項目依然是香港發展物業已簽約銷售額的主要來源。正待發展的項目還包括九龍塘住宅項目及九龍東項目。根據以往經驗，豪宅的需求穩定，與大眾市場銷售節奏不同。

### 山頂物業組合

Mount Nicholson為集團擁有一半權益的合營發展項目，在香港高峻之處充份展現自成一隅的奢華生活。二〇一九年上半年內共有四幢洋房及兩個分層單位已簽約銷售，售價合計港幣三十六億元，平均售價為每平方呎港幣九萬四千元。

種植道11號及山頂道77號重建項目正進行重建，分別提供七幢洋房（總樓面面積為四萬六千平方呎）及八幢洋房（總樓面面積為四萬二千平方呎）。上蓋工程已完成。種植道1號正重建為二十幢洋房（總樓面面積為九萬一千平方呎）。Chelsea Court和Strawberry Hill的出租情況依然理想。

### 九龍塘住宅項目

住宅地塊位於獅子山隧道公路與龍翔道交界的黃金地段，毗鄰筆架山傳統豪宅區，可盡覽九龍半島美景。項目可發展總樓面面積達四十三萬六千平方呎，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

政府的「起動九龍東」計劃充滿願景，以營造香港另一個核心商業區為目標，現已漸見成果。如火如荼的整合工作及更便捷的公共運輸系統使九龍東盡享地利，並且在寫字樓區持續分散的趨勢中受惠。集團的九龍東項目（包括九龍貨倉及擁有15%權益的油塘灣臨海合營項目）勢將得享由九龍東蛻變而釋放的龐大潛力。

九龍貨倉設有一個貨倉及一個露天理貨場，現時的營運總樓面面積為一百萬平方呎；該項目有多個重建選項，現正處於研究階段。

油塘灣住宅項目總樓面面積達四百萬平方呎，將提供超過六千三百個住宅單位。住宅項目臨海而建，可飽覽璀璨的維港美景，並鄰近港鐵站。整體建築圖則已獲批，現正進行土地契約修訂。

## 中國內地發展物業

中國內地一線城市對優質物業的基本需求仍然穩固。惟一手住宅銷售價格實際上受政府控制，這將嚴重影響未來項目的盈利能力，故集團保持審慎，有近一年時間並無購入任何新地塊。

如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，二〇一九年上半年確認入賬收入減少10%至港幣五十二億三千二百萬元（涉及總樓面面積十萬五千二百平方米），營業盈利減少1%至港幣十八億二千八百萬元。營業利潤則增加三個百分點至35%。

應佔已簽約銷售額減少10%至人民幣六十五億元，涉及一千四百個單位，面積共達十九萬二千平方米，已簽約銷售額約有80%源自杭州、北京、上海及蘇州四個城市裏的十個項目。截至六月底，未確認銷售額增加至人民幣二百三十五億元，涉及面積達八十萬平方米。土地儲備合共三百六十萬平方米。

## 中國內地投資物業

長沙國金中心去年開幕，進一步壯大集團的投資物業組合。收入增加22%至港幣十九億五千八百萬元，營業盈利增加30%至港幣十一億六千二百萬元。惟未來數年大部分城市寫字樓供過於求的情況可能加劇。

### 長沙國金中心

作為娛樂以至時尚生活、購物、文化及餐飲的一站式熱點，以商場為主的長沙國金中心已迅速冒起，成為華中地區的新地標。出類拔萃的建築、多元化的購物商場及優質的服務，位處得天獨厚的城市心臟地帶，再加上有地底通道直達五一廣場站（地鐵1號綫和2號綫的轉車站），使長沙國金中心成為人流密集的聚腳點。期內整體收入及營業盈利分別達到港幣三億七千八百萬元及港幣一億三千萬元。

### 商場

大型商場佔地二十四萬六千平方米，自二〇一八年五月開幕以來深受各界好評，最近獲二〇一九年Global RLI Awards頒授「RLI International Shopping Centre 2019」，足證長沙國金中心的大型商場已成功躍升無與倫比的零售熱點。商場獲得的其它殊榮包括RICS皇家特許測量師學會中國年度大獎的二〇一九年「年度商業地產項目」冠軍，以及在國際購物中心協會的「二〇一九年中國購物中心及零售商大獎」中勇奪兩項金獎及一項銀獎。

商場佔地九層，超過三百七十個品牌精心分布於特設的區域以享群聚效應，品牌涵蓋奢華、輕奢、中價、國際化華人設計師品牌、快速時尚、運動服裝、兒童、娛樂及餐飲等不同定價和範疇。

別出心裁的租戶組合包括超過七十家首度進駐湖南省的品牌、超過三十家頂尖品牌同時銷售男女時裝的雙層旗艦店，以及超過一百家首度與九龍倉於中國內地合作的品牌。截至六月底的出租率達98%，開幕率為97%。二〇一九年上半年內的租戶銷售額維持強勁動力，達人民幣二十一億三千八百萬元。

### 寫字樓及酒店

長沙國金中心的兩幢高樓設有優質寫字樓及酒店，其中樓高四百五十二米的1號樓，是湖南省最高的建築物。寫字樓位處黃金地段，持續吸引金融機構及大型企業進駐。2號樓將於二〇二一年開幕。

於二〇一八年年底開幕的全新豪華天際酒店長沙尼依格羅酒店，提供二百四十三間極富當代時尚氣息的客房及富麗堂皇的套房。酒店盤踞1號樓最高樓層，是華中地區最高的酒店，向全球及本地旅客提供力臻完美的款待及出類拔萃的服務，致力締造業界新標準。

### 成都國際金融中心

作為集團在華西地區的旗艦投資物業，整體收入增加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。

### 商場

成都國際金融中心貴為世界級商場地標，面積達二十萬四千平方米，匯聚超過六百個頂級國際品牌，樓面接近全數租出。期內租戶銷售額增加13%至人民幣三十二億九千七百萬元，再次確立成都國際金融中心在華西地區銷售效益的領導地位。

成都國際金融中心對租戶組合精益求精，不斷為訪客帶來驚喜及新鮮感。新增租戶包括7 For All Mankind、Amelie Wang、ba&sh、CARA BLUE、Givenchy Kids、Liquides Imaginaires、PAPAHUG、Roger Dubuis、Segway Ninebot及Tom Ford Beauty。除了IMAX影院及真雪溜冰場等具吸引力的娛樂設施外，提倡綠色空間及藝術、佔地達七千七百平方米的雕塑庭院令購物娛樂體驗更豐富多彩。

成都國際金融中心於二〇一九年上半年獲得二十四個獎項，其中八個是重要國際獎項，足證其表現卓越。於第十三屆Heavent Awards中，成都國際金融中心憑藉與巴黎左岸聖日爾曼德佩締結「國際友好街區」關係而舉辦的一連串活動，榮獲「體育、文化、教育、娛樂活動類」大獎，成為亞太地區唯一得獎者。成都國際金融中心購物商場亦獲國際購物中心協會於「二〇一九年中國購物中心及零售商大獎」中頒發兩個卓越市場推廣項目銀獎。

### 寫字樓、酒店及國金豪庭

三幢優質甲級寫字樓位處大都會市中心，往返商業區及主要交通樞紐十分便捷，租金於成都首屈一指。集團挑選租戶精益求精，租戶包括跨國公司、金融機構及華西地區大型企業，現時承租率增至80%。

成都尼依格羅酒店屢獲殊榮，入住率達82%，其客房收益一直傲視同儕。

國金豪庭榮獲著名媒體中國網(地產)主辦的成都酒店及服務式公寓十佳榜單中「最受外籍人士歡迎服務式公寓」獎。

### 重慶國金中心

重慶國金中心無縫連接地鐵6號綫和9號綫(興建中)的轉車站(江北城站)，並有新開通大橋連接江北嘴金融城。樓高三百米的地標主樓及其它四幢大樓均可飽覽長江和嘉陵江的迷人江景。

商場面積達十萬九千平方米，匯聚超過一百七十個品牌，當中接近三十個品牌更是商場獨有或者首度在城中開業，雲集重慶最多一線品牌。商場內多元化的餐飲選擇，加上溜冰場及豪華電影院等時尚生活設施，為訪客帶來難忘體驗。截至六月底的出租率達99%。而毗鄰金融機構集中地的甲級寫字樓則提供優質工作環境，讓行政人員盡展所長，是跨國公司、世界五百強公司及區內國企慕名進駐之地。

重慶尼依格羅酒店為城中最高的天際酒店，二百五十二間典雅客房及套房可將城市及江河的迷人景致盡收眼底。

### 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，是樓高二百七十米的地標式大樓，為跨國公司及大型企業最渴求的辦公地點。出租率達94%。

### 九龍倉酒店

集團目前在中國內地、香港及菲律賓管理十七間酒店(合共五千七百五十間客房)，十三間屬馬哥孛羅品牌旗下、四間屬尼依格羅品牌系列的當代時尚豪華酒店。

The Murray, Hong Kong, a Niccolo Hotel贏得多項殊榮及獎項，包括TTG中國旅遊大獎二〇一九年「香港最佳豪華酒店」及漫旅Travel+Leisure「Hotels It List 2019—Best Hotel Openings in the past 12 months」。此外，酒店頂樓餐廳及酒吧Popinjays因其提供獨特餐飲體驗而獲Condé Nast Traveler Online頒授「The 15 Best Rooftop Bars in the World」。

長沙尼依格羅酒店將豪華款待服務提升至另一個層次。長沙尼依格羅酒店提供二百四十三間時尚客房及尊尚套房，並於酒店高層設有食府。長沙尼依格羅酒店也承襲得獎文化，自開業以來屢獲殊榮，包括新旅行「二〇一八年年度精選新開業酒店」、城市旅遊「The Best New Opening Hotel」及TTG中國旅遊大獎二〇一九年「中國中南及西南地區最佳商務酒店」等獎項。

蘇州尼依格羅酒店如箭在弦，計劃於二〇二一年開幕。

馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店再次獲選為Forbes Travel Guide Five-Star Hotel，並連續三年成為菲律賓唯一獲得此項殊榮的非博彩酒店，足證集團努力不懈提供優質服務。

## 物流

在中美貿易緊張、經濟放緩及地緣政治不穩等宏觀因素影響下，物流業繼續面對挑戰。期內來自現代貨箱碼頭及香港空運貨站的分部收入微跌至港幣十二億五千三百萬元，營業盈利減少9%至港幣二億二千四百萬元。

### 現代貨箱碼頭

在供應鏈中斷及區內競爭日趨激烈的情況下，華南地區貨櫃吞吐量下跌2%；深圳貨櫃碼頭增加2%，葵青貨櫃碼頭則下跌8%。深圳和葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為63%和37%。

面對不斷轉變的營商環境及來自區內其它港口的激烈競爭，現代貨箱碼頭積極推行不同措施以恢復香港港口業務的競爭優勢。為提升香港港口的價值定位，現代貨箱碼頭在二〇一九年一月與其它三間港口營運商達成聯合操作協議，組成香港海港聯盟，以提高營運效率及改善資源運用。葵青貨櫃碼頭的二十三個泊位由二〇一九年四月一日起開始逐步實施聯合操作，三年內會見增效成果。

深圳大鏟灣碼頭（現代貨箱碼頭持有65%權益）的吞吐量為六十二萬八千個標準箱，與去年相若；蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有20%權益）的吞吐量增加4%至二百九十萬個標準箱；赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有8%權益）則處理了一百二十萬個標準箱。

鑑於吞吐量比重持續調整，駁運和轉運業務增加，綜合收入下跌至港幣十二億四千七百萬元（二〇一八年：港幣十二億五千一百萬元），營業盈利下降至港幣二億一千八百萬元（二〇一八年：港幣二億四千二百萬元）。

### 香港空運貨站

香港空運貨站（集團擁有20%權益）為香港空運貨站業界的領導者，配備獨有的世界級設施，輔之以高效運作及創新技術。二〇一九年上半年處理的貨物總量為七十萬噸。

## 財務評議

### (I) 二〇一九年度中期業績評議

#### 收入及營業盈利

集團收入上升3%至港幣八十億六千四百萬元(二〇一八年：港幣七十八億二千三百萬元)，反映投資物業增長21%，惟因落成確認收入的項目減少導致發展物業下跌21%及投資和其它收入增加而增幅被抵銷。

營業盈利增加34%至港幣三十七億零一百萬元(二〇一八年：港幣二十七億六千八百萬元)，主要因為投資物業增加28%及投資和其它增加145%。

投資物業收入持續增長，上升21%至港幣二十億四千萬元(二〇一八年：港幣十六億八千五百萬元)；營業盈利增加28%至港幣十二億二千萬元(二〇一八年：港幣九億五千六百元)。受成都國際金融中心開始作出回報及長沙國金中心新開幕所帶動，中國內地投資物業收入增加22%及營業盈利增加30%。

附屬公司所擁有的發展物業確認入賬的收入下跌21%至港幣三十億九千二百萬元(二〇一八年：港幣三十九億三千八百萬元)；營業盈利持平，為港幣十三億一千一百萬元(二〇一八年：港幣十三億二千七百萬元)。發展物業合營項目以權益會計法入賬，其所佔業績包括在聯營公司／合營公司內。

酒店收入增加19%至港幣二億六千七百萬元(二〇一八年：港幣二億二千五百萬元)，乃受惠於新開幕的長沙尼依格羅酒店；營業盈利下跌26%至港幣三千一百萬元(二〇一八年：港幣四千二百萬元)，主要因為長沙尼依格羅酒店錄得初期虧損。

物流收入維持於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)，營業盈利下跌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)。

投資及其它收入增加96%至港幣十四億一千二百萬元(二〇一八年：港幣七億一千九百萬元)，營業盈利增加145%至港幣十二億二千六百萬元(二〇一八年：港幣五億元)，乃集團擴大投資組合的收入(包括股息)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為港幣七百五十二億元(二〇一八年：港幣七百四十七億元)，大致上全部投資物業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，應佔重估收益淨額港幣九千一百萬元(二〇一八年：港幣三億六千九百萬元)已計入綜合收益表內。

## 其它支出淨額

其它支出淨額為港幣二億八千八百萬元，主要包括為若干中國內地發展物業項目縮減而作出的撥備。

## 財務支出

財務支出為港幣四億二千七百萬元(二〇一八年：港幣二億一千九百萬元)，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二千二百萬元(二〇一八年：收益港幣一億七千五百萬元)。是期本集團實際借貸息率為3.3%(二〇一八年：3.4%)。

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，財務支出為港幣六億四千八百萬元(二〇一八年：港幣六億五千六百萬元)，減少1%。扣除撥作資產成本後財務支出增加3%至港幣四億零五百萬元(二〇一八年：港幣三億九千四百萬元)。

## 所佔聯營公司及合營公司業績(除稅後)

應佔聯營公司盈利下跌32%至港幣二億七千七百萬元(二〇一八年：港幣四億零九百萬元)，主要因為中國內地發展物業的盈利減少。

應佔合營公司盈利下跌79%至港幣一億六千一百萬元(二〇一八年：港幣七億六千四百萬元)，乃香港發展物業確認入賬的盈利減少及若干中國內地發展物業項目的營運前虧損增加所致。

## 所得稅

是期稅項支出減少4%至港幣十四億二千九百萬元(二〇一八年：港幣十四億八千七百萬元)。

## 股東應佔盈利

集團基礎淨盈利(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收益淨額、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)減少12%至港幣二十二億三千六百萬元(二〇一八年：港幣二十五億二千七百萬元)。當中發展物業減少27%至港幣十一億四千二百萬元(二〇一八年：港幣十五億六千七百萬元)，佔集團總數51%。投資物業增加38%至港幣七億三千三百萬元，物流則減少22%至港幣一億六千九百萬元，分別佔集團總數33%及8%。

若計入全部項目，股東應佔集團盈利減少14%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)。按三十億四千七百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣0.80元(二〇一八年：按三十億四千三百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣0.94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)下跌10%至港幣九十二億零四百萬元(二〇一八年：港幣一百零二億四千七百萬元)。

中國內地已簽約銷售額下跌10%至人民幣六十四億九千八百萬元(二〇一八年：人民幣七十二億四千萬元)，尚未確認入賬的銷售額上升至人民幣二百三十五億一千七百萬元(二〇一八年十二月：人民幣二百一十七億六千六百萬元)，確認入賬收入下跌至港幣五十二億三千二百萬元(二〇一八年：港幣五十七億九千二百萬元)，營業盈利則下跌至港幣十八億二千八百萬元(二〇一八年：港幣十八億三千八百萬元)。

香港已簽約銷售額來自Mount Nicholson為港幣十八億一千七百萬元(二〇一八年：港幣十六億五千九百萬元)。確認入賬收入減少至港幣二億八千萬元(二〇一八年：港幣十二億七千萬元)，營業盈利減少至港幣一億七千八百萬元(二〇一八年：港幣八億六千一百萬元)。

## (III) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 股東權益及總權益

於二〇一九年六月三十日，股東權益增加5%至港幣一千四百二十五億元(二〇一八年：港幣一千三百五十五億元)，相等於按三十億四千七百萬股已發行股份計算每股為港幣46.77元(二〇一八年：按三十億四千七百萬股已發行股份計算每股為港幣44.45元)，主要是投資重估盈餘港幣六十三億元所致。

若計入非控股股東權益港幣三十六億元(二〇一八年：港幣三十三億元)，總權益增加至港幣一千四百六十一億元(二〇一八年：港幣一千三百八十八億元)。

### 資產

隨著其它長期投資市值回復，總資產(不包括銀行存款和現金)增加至港幣二千一百七十四億元(二〇一八年：港幣二千零九十九億元)。地產、物流、投資和其它資產分別佔集團大約80%、7%、10%和3%。

總營業資產(不包括銀行存款和現金、金融及遞延稅項資產)為港幣一千七百九十九億元(二〇一八年：港幣一千八百一十億元)。以地區劃分而言，中國內地的佔港幣一千三百三十七億元(二〇一八年：港幣一千三百五十三億元)，佔總營業資產的74%(二〇一八年：75%)。

### 投資物業

投資物業組合增加至港幣七百五十二億元(二〇一八年：港幣七百四十七億元)，佔總營業資產42%(二〇一八年：41%)，當中包括中國內地投資物業，估值為港幣五百四十六億元(二〇一八年：港幣五百四十四億元)。

## 待沽物業

發展物業資產微跌至港幣四百四十五億元(二〇一八年：港幣四百六十億元)，沒有購入重大項目。

## 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四百一十四億元(二〇一八年：港幣四百一十九億元)，主要是香港和中國內地的發展物業項目。

## 其它長期投資

其它長期投資總額為港幣三百八十六億元(二〇一八年：港幣三百零五億元)，主要包括集團於綠城中國控股有限公司(「綠城」)的策略性投資港幣三十億元及一個由藍籌股組成的組合港幣三百五十六億元。該組合整體表現與市場相符，相對集團總資產而言每項個別投資並不重大。將該等投資按市價入賬產生淨額港幣六十三億元(二〇一八年：港幣十三億元)的盈餘，已反映於其它全面收益內，令二〇一八年年終累積了港幣五十九億元的負結餘轉為二〇一九年六月底港幣四億元的盈餘。

## 銷售物業按金

銷售物業按金為港幣一百二十五億元(二〇一八年：港幣九十三億元)，在未來數年確認入賬。

## 淨額負債及負債比率

截至二〇一九年六月三十日，負債淨額減少4%至港幣二百四十六億元(二〇一八年：港幣二百五十六億元)，乃由港幣一百九十億元的銀行存款和現金及港幣四百三十六億元的債務所組成，負債淨額比率與總權益比率為16.9%。若撇除現代貨箱碼頭的負債淨額港幣六十二億元(二〇一八年：港幣六十三億元)(該負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權)，集團的負債淨額則為港幣一百八十四億元(二〇一八年：港幣一百九十三億元)。

## 財務及備用信貸額

於二〇一九年六月三十日的備用信貸額及已發行債務證券合共港幣七百四十九億元，當中港幣四百三十六億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一九年六月三十日		
	可用信貸 港幣十億元	提取總額 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>			
承諾及非承諾信貸			
— 銀行信貸	44.7	16.9	27.8
— 債務證券	19.7	19.7	—
	64.4	36.6	27.8
<b>非全資附屬公司</b>			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	10.5	7.0	3.5
<b>集團總額</b>	<b>74.9</b>	<b>43.6</b>	<b>31.3</b>

上述負債中有為數港幣六十八億元(二〇一八年：港幣七十四億元)以賬面值合共港幣二百六十一億元(二〇一八年：港幣二百六十五億元)的若干投資物業、發展物業和其它資產作抵押。

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，維持穩健的財務狀況，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，市值合共為港幣三百六十九億元(二〇一八年：港幣二百九十二億元)，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

在本公告所述期間，集團錄得港幣二十八億元（二〇一八年：港幣二十六億元）的營運資金變動前淨現金流入。減少購入發展物業令營運資金增加，進一步增加營業業務淨現金至港幣四十九億元（二〇一八年：淨現金流出港幣一百五十八億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二十八億元（二〇一八年：港幣一百九十三億元）。

### 主要資本性與發展開支

茲將二〇一九年上半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	174	34	208
發展物業	82	4,082	4,164
	256	4,116	4,372
<b>其它</b>	53	1	54
<b>集團總額</b>	309	4,117	4,426

- 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港幣二十九億元的涉及聯營公司和合營公司進行的物業項目。
- iii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

## 承擔

於二〇一九年六月三十日，未來數年的主要開支估計為港幣二百五十七億元，當中已承擔港幣一百五十六億元，茲按分部分析如下：

	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	尚未承擔 港幣百萬元	
<b>投資物業</b>			
香港	791	—	791
中國內地	31	265	296
	822	265	1,087
<b>發展物業</b>			
香港	627	—	627
中國內地	10,343	9,783	20,126
	10,970	9,783	20,753
<b>其它</b>	3,821	62	3,883
<b>集團總額</b>	<b>15,613</b>	<b>10,110</b>	<b>25,723</b>

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

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）、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

於二〇一九年六月三十日，集團旗下僱員約有8,400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
<b>收入</b>	2	8,064	7,823
直接成本及營業費用		(3,092)	(3,756)
銷售及推銷費用		(269)	(265)
行政及公司費用		(638)	(707)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		4,065	3,095
折舊及攤銷		(364)	(327)
<b>營業盈利</b>	2及3	3,701	2,768
投資物業之公允價值增加		478	737
其它支出淨額	4	(288)	(71)
財務支出	5	3,891	3,434
除稅後所佔業績：		(427)	(219)
聯營公司		277	409
合營公司		161	764
除稅前盈利		3,902	4,388
所得稅	6	(1,429)	(1,487)
<b>是期盈利</b>		2,473	2,901
<b>應佔盈利</b>			
公司股東		2,450	2,860
非控股股東權益		23	41
		2,473	2,901
<b>每股盈利</b>	7		
基本		港幣0.80元	港幣0.94元
攤薄後		港幣0.80元	港幣0.94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	2,473	2,901
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	6,341	1,271
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目： 折算海外業務的匯兌差額	(426)	(735)
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	(144)	(225)
其它	—	3
是期其它全面收益	5,771	314
是期全面收益總額	8,244	3,215
應佔全面收益總額：		
公司股東	8,312	3,197
非控股股東權益	(68)	18
	8,244	3,215

## 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
<b>非流動資產</b>			
投資物業		75,171	74,738
物業、廠房及設備		13,465	13,670
聯營公司權益		20,252	20,092
合營公司權益		21,193	21,767
其它長期投資		38,646	30,544
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		930	737
衍生金融工具資產		310	200
其它非流動資產		20	20
		<b>170,285</b>	<b>162,066</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		44,539	45,954
應收貿易及其它賬項	9	2,476	1,722
衍生金融工具資產		72	159
銀行存款及現金		18,963	17,448
		<b>66,050</b>	<b>65,283</b>
<b>總資產</b>		<b>236,335</b>	<b>227,349</b>

	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
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(452)	(440)
遞延稅項負債		(12,334)	(11,637)
其它非流動負債		(31)	–
銀行借款及其它借款	11	(34,094)	(31,847)
		(46,911)	(43,924)
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(19,090)	(20,427)
銷售物業按金		(12,454)	(9,263)
衍生金融工具負債		(212)	(268)
應付稅項		(2,088)	(3,468)
銀行借款及其它借款	11	(9,516)	(11,239)
		(43,360)	(44,665)
<b>總負債</b>		(90,271)	(88,589)
<b>淨資產</b>		146,064	138,760
<b>資本及儲備</b>			
股本		30,173	30,173
儲備		112,349	105,251
<b>股東權益</b>		142,522	135,424
<b>非控股股東權益</b>		3,542	3,336
<b>總權益</b>		146,064	138,760

## 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

	公司股東應佔權益				總股東權益 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	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	30,173	(4,410)	(2,982)	112,643	135,424	3,336	138,760
是期權益變動：							
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 (附註8b)	-	-	-	(1,219)	(1,219)	-	(1,219)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(46)	(46)
二〇一九年六月三十日	30,173	1,936	(3,461)	113,874	142,522	3,542	146,064
二〇一八年一月一日	29,760	1,326	1,188	109,700	141,974	3,497	145,471
是期權益變動：							
盈利	-	-	-	2,860	2,860	41	2,901
其它全面收益	-	1,271	(934)	-	337	(23)	314
全面收益總額	-	1,271	(934)	2,860	3,197	18	3,215
認股權計劃下發行股票	399	(170)	-	-	229	-	229
以股份為基礎作支付之費用	-	9	-	-	9	-	9
已付二〇一七年第二次中期股息	-	-	-	(2,893)	(2,893)	-	(2,893)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(47)	(47)
二〇一八年六月三十日	30,159	2,436	254	109,667	142,516	3,468	145,984

## 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
<b>營業現金流入</b>	<b>2,845</b>	<b>2,573</b>
營運資本變動／其它	4,292	(17,132)
已付稅項	(2,240)	(1,238)
<b>營業業務所得／(所用)的現金淨額</b>	<b>4,897</b>	<b>(15,797)</b>
<b>投資活動</b>		
購入投資物業及物業、廠房及設備	(1,120)	(1,692)
其它投資活動所用的現金	(1,640)	(17,574)
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(2,760)</b>	<b>(19,266)</b>
<b>融資活動</b>		
已付公司股東股息	(1,219)	(2,893)
其它融資活動所得的現金	648	8,729
<b>融資活動(所用)／所得的現金淨額</b>	<b>(571)</b>	<b>5,836</b>
<b>現金及現金等價項目增加／(減少)淨額</b>	<b>1,566</b>	<b>(29,227)</b>
於一月一日現金及現金等價項目結存	17,448	44,995
匯率轉變的影響	(51)	(117)
<b>於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)</b>	<b>18,963</b>	<b>15,651</b>

附註：

現金及現金等價項目

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金	18,963	15,651

## 未經審核中期財務資料附註

### 1. 主要會計政策及編製基準

未經審核的中期財務資料是按照香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》(「《會計準則》」)第34號「中期財務報告」(「《會計準則》第34號」)及所有適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定編製。

管理層需在編製符合《會計準則》第34號的未經審核中期財務資料時作出對會計政策應用，以及以截至報告日的方法列報資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

未經審核的中期財務資料載有簡明綜合財務報表及經挑選的解釋附註。此等附註包括解釋自二〇一八年十二月三十一日止年度的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及表現的變動。未經審核的中期財務資料及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)而編製的完整財務報表所規定的一切資料。

除以下提及的變動外，編製本未經審核的中期財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒佈若干新訂及經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理的不確定性
《會計準則》第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業之長期權益
《財報準則》2015至2017年系列年度之改進	

本集團已評估上述新準則及修訂於首次應用期間的預期影響。除《財報準則》第16號－租賃外，上述其餘發展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。預期影響的進一步詳情將於下文論述。

## 《財報準則》第16號 – 租賃

《財報準則》第16號取代《會計準則》第17號 – 租賃，及相關詮釋，就出租人及承租人確認租賃及會計處理引入全面模式。《財報準則》第16號取消要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃，誠如先前《會計準則》第17號所要求。相反，其要求承租人於綜合財務狀況表就所有租賃確認使用權資產及租賃負債。《財報準則》第16號對出租人根據租約核算其權利及義務的方式維持不變。

於租約開始日，本集團作為承租人按租期內租賃付款現值確認並貼現租賃負債，同時亦確認相關使用權資產。於初始確認後，集團使用實際利率法以租賃結餘確認利息開支，而使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損（如有）列賬，而非根據先前《會計準則》於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。

《財報準則》第16號主要影響本集團作為租約承租人就物業、廠房及設備於先前會計期內分類為經營租賃的會計處理方法。於《財報準則》第16號許可下，本集團選擇採用經修訂追溯方式來確認初始應用之累計影響為於二〇一九年一月一日期初權益結餘之調整，比較資料並未重列。集團已應用於《財報準則》第16號下的實際權宜方法於首次應用日就現有合約保留租賃之定義。本集團僅將《財報準則》第16號租賃之新定義應用於初始應用日期或之後訂立之合約。此外，本集團於初始應用《財報準則》第16號當日選擇應用例外情況及實際權宜方法，包括不會確認短期租約（即初始應用日期起計租期為十二個月或以下）或低價值之資產租賃確認租賃負債及使用權資產。

於採納《財報準則》第16號當日（即二〇一九年一月一日），本集團計入物業、廠房及設備之使用權資產為港幣七千四百萬元，流動及非流動租賃負債分別為港幣四千三百萬元及港幣三千一百萬元。

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所載作為比較資料的二〇一八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：

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二〇一八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。本集團之物業組合，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、設計、興建、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。

酒店分部包括酒店在亞太地區的業務，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。

## a. 分部收入及收益之分析

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	其它	財務支出 港幣百萬元	聯營公司	合營公司	除稅前盈利 港幣百萬元
			之公允 價值增加 港幣百萬元	支出淨額 港幣百萬元		除稅後 所佔業績 港幣百萬元	除稅後 所佔業績 港幣百萬元	
二〇一九年六月三十日								
投資物業	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>
二〇一八年六月三十日								
投資物業	1,685	956	737	25	(105)	-	-	1,613
香港	79	59	333	-	(13)	-	-	379
中國內地	1,606	897	404	25	(92)	-	-	1,234
發展物業	3,938	1,327	-	96	(131)	268	758	2,318
香港	-	(3)	-	-	(44)	-	721	674
中國內地	3,938	1,330	-	96	(87)	268	37	1,644
酒店	225	42	-	-	-	-	-	42
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
分部總額	7,104	2,572	737	106	(324)	409	764	4,264
投資及其它	719	500	-	(177)	105	-	-	428
企業支出	-	(304)	-	-	-	-	-	(304)
<b>集團總額</b>	<b>7,823</b>	<b>2,768</b>	<b>737</b>	<b>(71)</b>	<b>(219)</b>	<b>409</b>	<b>764</b>	<b>4,388</b>

## b. 內部分部收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一九年			二〇一八年		
	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	2,040	–	2,040	1,685	–	1,685
發展物業	3,092	–	3,092	3,938	–	3,938
酒店	267	–	267	225	–	225
物流	1,253	–	1,253	1,256	–	1,256
投資及其它	1,412	–	1,412	719	–	719
<b>集團總額</b>	<b>8,064</b>	<b>–</b>	<b>8,064</b>	<b>7,823</b>	<b>–</b>	<b>7,823</b>

## 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
<b>於《財報準則》第15號下的收入確認</b>		
銷售發展物業	3,092	3,938
管理及服務收入	228	214
酒店	267	225
物流	1,253	1,256
	<b>4,840</b>	<b>5,633</b>
<b>於其它財報準則下的收入確認</b>		
投資物業租金收入	1,812	1,471
投資及其它	1,412	719
	<b>3,224</b>	<b>2,190</b>
<b>集團總額</b>	<b>8,064</b>	<b>7,823</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	1,627	1,779	767	586
中國內地	6,420	6,037	2,919	2,176
其它	17	7	15	6
<b>集團總額</b>	<b>8,064</b>	<b>7,823</b>	<b>3,701</b>	<b>2,768</b>

### 3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
－ 用作經營租賃的資產	81	78
－ 物業、廠房及設備	233	217
－ 租賃土地	31	32
－ 使用權資產	19	–
總折舊及攤銷	364	327
員工成本(附註i)	975	1,053
確認買賣物業之成本	1,684	2,715
投資物業租金收入(附註ii)	(2,040)	(1,685)
投資物業直接營運支出	835	705
利息收入	(877)	(236)
其它長期投資股息收入	(348)	(291)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣九千九百萬元(二〇一八年：港幣一億一千二百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣五百萬元(二〇一八年：港幣九百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣四億六千六百萬元(二〇一八年：港幣三億三千四百萬元)。

#### 4. 其它支出淨額

其它支出淨額港幣二億八千八百萬元(二〇一八年：港幣七千一百萬元)主要包括：

- a. 淨匯兌盈利港幣一億二千八百萬元(二〇一八年：虧損港幣五千八百萬元)當中包括遠期外匯合約之影響。
- b. 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，計入淨公允價值虧損港幣三千八百萬元。
- c. 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。

#### 5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	306	254
其它借款	315	383
總利息支出	621	637
其它財務支出	27	19
減：撥作資產成本	(243)	(262)
	405	394
公允價值虧損／(盈利)：		
跨貨幣利率掉期合約	32	(93)
利率掉期合約	(10)	(82)
	22	(175)
<b>集團總額</b>	<b>427</b>	<b>219</b>

- a. 是期本集團平均實質借貸年息率為3.3%(二〇一八年：3.4%)。
- 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

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>是期稅項</b>		
香港		
— 本期稅項準備	86	69
— 以往年度稅項準備之高估	(8)	(7)
香港以外地區		
— 本期稅項準備	723	285
— 以往年度稅項準備之低估	47	26
	848	373
<b>中國內地土地增值稅</b>	38	246
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	388	369
源自及撥回暫時差異	189	499
以往未確認稅項虧損現在確認	(34)	—
	543	868
<b>集團總額</b>	<b>1,429</b>	<b>1,487</b>

- a. 香港利得稅準備，乃按照是期內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%（二〇一八年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅及預提所得稅，分別按照25%（二〇一八年：25%）稅率及按照最多10%稅率計算。
- c. 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 截至二〇一九年六月三十日止六個月所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣一億九千二百萬元（二〇一八年：港幣三億五千三百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據是期之公司股東應佔盈利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)及期內已發行之加權平均數三十億四千七百萬股(二〇一八年：三十億四千三百萬股)普通股而計算。

每股攤薄盈利乃根據是期之公司股東應佔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。

## 8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇一九年 每股港幣元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 每股港幣元	二〇一八年 港幣百萬元
於結算日後宣布派發 第一次中期股息	0.25	762	0.25	762

- a. 於結算日後宣布派發之第一次中期股息是根據三十億四千七百萬股(二〇一八年：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. 二〇一八年第二次中期股息港幣十二億一千九百萬元已於二〇一九年批准及派發。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一九年六月三十日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	112	203
三十一日至六十日	34	46
六十一日至九十日	22	19
九十日以上	99	90
其它應收賬項及預付	267 2,209	358 1,364
<b>集團總額</b>	<b>2,476</b>	<b>1,722</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

於二〇一九年六月三十日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	220	440
三十一日至六十日	192	206
六十一日至九十日	84	16
九十日以上	146	65
租金及客戶按金	642 1,132	727 1,033
建築成本應付賬項	6,980	8,744
應付聯營公司款項	3,562	2,709
應付合營公司款項	3,527	3,070
其它應付賬項	3,247	4,144
<b>集團總額</b>	<b>19,090</b>	<b>20,427</b>

## 11. 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)	19,754	23,376
銀行借款(有抵押)	6,776	7,374
銀行借款(無抵押)	17,080	12,336
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>43,610</b>	<b>43,086</b>
<b>以上借貸按剩餘年期分析</b>		
<b>流動借貸</b>		
攤還年期少於一年	9,516	11,239
<b>非流動借貸</b>		
攤還年期在一至五年	31,487	27,944
攤還年期多於五年	2,607	3,903
	34,094	31,847
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>43,610</b>	<b>43,086</b>

## 12. 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：

	二〇一九年六月三十日			二〇一八年十二月三十一日		
	第一級	第二級	總額	第一級	第二級	總額
	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
<b>資產</b>						
其它長期投資：						
－ 上市投資	36,884	－	36,884	29,198	－	29,198
－ 非上市投資	－	1,762	1,762	－	1,346	1,346
衍生金融工具：						
－ 遠期外匯合約	－	97	97	－	114	114
－ 利率掉期合約	－	240	240	－	126	126
－ 跨貨幣利率掉期合約	－	45	45	－	119	119
<b>集團總額</b>	<b>36,884</b>	<b>2,144</b>	<b>39,028</b>	<b>29,198</b>	<b>1,705</b>	<b>30,903</b>
<b>負債</b>						
衍生金融工具：						
－ 利率掉期合約	－	145	145	－	99	99
－ 跨貨幣利率掉期合約	－	488	488	－	594	594
－ 遠期外匯合約	－	31	31	－	15	15
銀行借款及其它借款：						
－ 債券及票據	－	8,295	8,295	－	11,834	11,834
－ 銀行借款	－	502	502	－	535	535
<b>集團總額</b>	<b>－</b>	<b>9,461</b>	<b>9,461</b>	<b>－</b>	<b>13,077</b>	<b>13,077</b>

截至二〇一九年六月三十日止六個月，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

本集團的政策是於結算日確認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

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總額決定。

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

### b. 非以公允值列報的資產及負債

本集團以成本或攤銷成本報值的金融資產及負債對其於二〇一九年六月三十日及二〇一八年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

## 13. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一九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八千一百萬元(二〇一八年：港幣八千三百萬元)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. 在現有與九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)的附屬公司所簽定的協議下，本集團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四千八百萬元(二〇一八年：港幣四千七百萬元)。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

於二〇一九年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣六百三十二億七千四百萬元（二〇一八年十二月三十一日：港幣五百七十一億六千六百萬元）。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣二十二億零六百萬元（二〇一八年十二月三十一日：港幣十九億九千八百萬元）其中港幣十億八千七百萬元（二〇一八年十二月三十一日：港幣十億零三千四百萬）已被提取。

於二〇一九年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣二十四億二千五百萬元（二〇一八年十二月三十一日：港幣三十二億七千三百萬元）。本集團的合營公司及聯營公司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）。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

## 15. 承擔

於二〇一九年六月三十日，本集團未支付的支出承擔如下：

### a. 計劃開支

	二〇一九年六月三十日			二〇一八年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>(i) 物業</b>						
<b>投資物業</b>						
香港	791	–	791	894	–	894
中國內地	31	265	296	54	267	321
	822	265	1,087	948	267	1,215
<b>發展物業</b>						
香港	627	–	627	81	–	81
中國內地	10,343	9,783	20,126	9,163	13,041	22,204
	10,970	9,783	20,753	9,244	13,041	22,285
<b>物業總額</b>						
香港	1,418	–	1,418	975	–	975
中國內地	10,374	10,048	20,422	9,217	13,308	22,525
	11,792	10,048	21,840	10,192	13,308	23,500
<b>(ii) 其它</b>	3,821	62	3,883	3,612	70	3,682
	3,821	62	3,883	3,612	70	3,682
<b>集團總額</b>	<b>15,613</b>	<b>10,110</b>	<b>25,723</b>	<b>13,804</b>	<b>13,378</b>	<b>27,182</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三億元(二〇一八年：港幣十三億元)。
- (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八十六億二千九百萬元(二〇一八年十二月三十一日：港幣一百零四億四千三百萬元)。

## 16. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一九年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料，已經由本公司的審核委員會作出審閱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。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中半數乃獨立非執行董事）的運作，足以確保權力和授權分布均衡。

## 董事進行證券交易的守則

本公司已於二〇一四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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）規定的所須標準。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事在本報告所述期間內均已遵守《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、本公司的母公司會德豐有限公司(「會德豐」)、本公司一間同系附屬公司九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)、本公司一間附屬公司現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)，及本公司一間相聯法團(本公司佔其超過20%已發行股份權益)綠城中國控股有限公司(「綠城」)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數目的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	所持數量 (在適用情況下之百分比)	權益性質
<b>本公司</b>		
吳天海	1,509,445 (0.0495%)	個人權益
周安橋	382,000 (0.0125%)	個人權益
李玉芳	600,000 (0.0197%)	個人權益
陳國邦	900,000 (0.0295%)	個人權益
方剛	100,000 (0.0033%)	個人權益
<b>會德豐</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</b>		
吳天海	1,009,445 (0.0332%)	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</b>		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
<b>綠城</b>		
周安橋	300,000 (0.01%)	個人權益

附註：

- (1) 上文披露的股份權益不包括董事於二〇一九年六月三十日持有的本公司及／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》第十五部被視為有權行使)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（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		於二〇一九年 六月三十日 (佔已發行股份數目 百分比)	每股認購價 (港幣元)	有效期／行使期 (日/月/年)
		於二〇一九年 一月一日	期內行使			
吳天海	07/07/2016	500,000	-	500,000	15.92	08/07/2017 - 07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000		08/07/2018 - 07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000		08/07/2019 - 07/07/2021
		1,000,000	-	1,000,000		08/07/2020 - 07/07/2021
合計	<b>3,500,000</b>	-	<b>3,500,000</b>	(0.11%)		
周安橋	07/07/2016	300,000	-	300,000	15.92	08/07/2017 - 07/07/2021
		600,000	-	600,000		08/07/2018 - 07/07/2021
		600,000	-	600,000		08/07/2019 - 07/07/2021
		600,000	-	600,000		08/07/2020 - 07/07/2021
合計	<b>2,100,000</b>	-	<b>2,100,000</b>	(0.07%)		
李玉芳	07/07/2016	600,000	-	600,000	15.92	08/07/2019 - 07/07/2021
		600,000	-	600,000		08/07/2020 - 07/07/2021
合計	<b>1,200,000</b>	-	<b>1,200,000</b>	(0.04%)		
徐耀祥	07/07/2016	300,000	-	300,000	15.92	08/07/2018 - 07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2019 - 07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2020 - 07/07/2021
合計	<b>900,000</b>	-	<b>900,000</b>	(0.03%)		
陳國邦	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	<b>600,000</b>	-	<b>600,000</b>	(0.02%)		
總計	<b>8,300,000</b>	-	<b>8,300,000</b>			

附註：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（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：

認股權涉及的會德豐股份數目						
董事姓名	授出日期 (日/月/年)	於二〇一九年 一月一日	期內行使	於二〇一九年 六月三十日		有效期／行使期 (日/月/年)
				(佔已發行股份數目 百分比)	每股認購價 (港幣元)	
徐耀祥	07/07/2016	300,000	-	300,000	36.60	08/07/2018 - 07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2019 - 07/07/2021
		300,000	-	300,000		08/07/2020 - 07/07/2021
	合計	<b>900,000</b>	-	<b>900,000</b>	(0.04%)	

附註：除上文披露外，於本財政期間內並無任何本公司董事及／或其聯繫人所持有的會德豐認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政期間內會德豐並無向任何本公司董事及／或其聯繫人授出任何會德豐認股權。

除上文披露外，根據本公司按《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》(或任何其他適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司董事或行政總裁於二〇一九年六月三十日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇一九年六月三十日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

## 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊（「登記冊」）所載，於二〇一九年六月三十日直接或間接佔有本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者（本公司董事不計在內）名稱，以及彼等於該日分別佔有及／或被當作持有權益的有關股數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) 會德豐有限公司	2,012,760,608 (66.05%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	2,012,760,608 (66.05%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐被當作持有的股份權益包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited（「LL」）、WF Investment Partners Limited（「WIPL」）、High Fame Investments Limited（「HFIL」）、Locus Investments Pte. Ltd.（「LIPL」）及Wheellock Investments Limited（「WIL」）所持有的權益，其中LL被當作持有265,576,072股股份(8.72%)的權益，WIPL被當作持有1,378,657,536股股份(45.24%)的權益，HFIL被當作持有317,702,000股股份(10.43%)的權益，LIPL被當作持有50,825,000股股份(1.67%)的權益及WIL被當作持有2,012,760,608股股份(66.05%)的權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一九年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

## 股份認購權計劃

本公司授予本公司董事的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：

授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目		有效期/行使期 (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	800,000	-	08/07/2017 – 07/07/2021	15.92
	2,300,000	-	08/07/2018 – 07/07/2021	
	2,900,000	-	08/07/2019 – 07/07/2021	
	2,900,000	-	08/07/2020 – 07/07/2021	
合計：	<b>8,900,000</b>	<b>-</b>		

附註：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二〇一九年（及二〇一八年）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	<sup>(1)</sup> 薪金及各項津貼 港幣千元	<sup>(2)</sup> 酌情性質的周年現金花紅 港幣千元
吳天海	5,210（二〇一八年：5,040）	9,000（二〇一八年：23,772）
周安橋	5,679（二〇一八年：5,674）	9,000（二〇一八年：43,206）
李玉芳	1,689（二〇一八年：1,600）	4,500（二〇一八年：15,293）
徐耀祥	2,257（二〇一八年：3,098）	3,676（二〇一八年：15,630）
陳國邦	3,747（二〇一八年：3,634）	5,000（二〇一八年：12,485）

(1) 不包括支付予本公司主席每年港幣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，以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。

(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變動臚列如下：

生效日期

### 吳天海

- 綠城中國控股有限公司  
— 獲委任為非執行董事 二〇一九年七月十一日

### 周安橋

- 綠城中國控股有限公司  
— 獲委任為替任董事 二〇一九年七月十一日

## 購買、出售或贖回證券

於本報告所述財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命  
公司秘書  
許仲瑛

香港，二〇一九年八月八日

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)。