

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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。



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

截至二〇一八年六月三十日止半年度
中期業績公告

零售創新高 帶動卓越表現

摘要

- 海港城收入佔集團收入 63%，其營業盈利佔集團營業盈利 72%，毛利率為 89%。
 - 商場收入增加 15%，佔總收入 73%。
 - 相關零售銷售錄得 36.1% 強勁增長（對比全港平均零售銷售增長率 13.4%）至港幣一百八十六億元（佔香港零售銷售總額 7.5%）或每月每平方呎港幣 2,700 元，創下紀錄新高。
 - 由 Foster + Partners 設計的海運大廈新擴建大樓於二〇一七年夏季啟用，旋即成為城中新地標。
 - 港威豪庭其中一座服務式住宅已關閉以改建為寫字樓及商場，工程將於二〇一九年年中前完成。
- 整體而言，投資物業的核心盈利錄得 14% 增長。
- 集團收入下跌 15% 及營業盈利下跌 10%，因為上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）有序撤出發展物業分部。
- 然而集團核心盈利增加 8% 至港幣五十億二千二百萬元或每股港幣 1.65 元。
- 此外，投資物業市值重估產生港幣五十二億元的盈餘淨額，應佔盈利因而增加至港幣一百零二億元。
- 總資產為港幣二千七百七十億元，淨負債（不計入部分擁有的附屬公司）減少港幣二十九億元至港幣四百億元。
- 將派發每股港幣 1.05 元的中期股息，符合分派投資物業已變現核心盈利 65% 的政策。

集團業績

截至二〇一八年六月三十日止半年度集團核心盈利增加 8% 至港幣五十億二千二百萬元（二〇一七年：港幣四十六億四千六百萬元），相當於每股港幣 1.65 元（二〇一七年：港幣 1.53 元）。

若計入投資物業重估盈餘淨額及其它會計收益／虧損，股東應佔集團盈利增加 108% 至港幣一百零一億七千九百萬元（二〇一七年：港幣四十九億元）。每股基本盈利為港幣 3.35 元（二〇一七年：港幣 1.61 元）。

中期股息

中期股息每股港幣 1.05 元將於二〇一八年九月十日派發予在二〇一八年八月二十三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三十一億八千八百萬元，佔投資物業已變現核心盈利的 65%。

業務評議

在零售市場復甦帶動下，集團於回顧期內的核心盈利上升 8% 至港幣五十億元（或每股港幣 1.65 元）。集團將派付第一次中期股息每股港幣 1.05 元，相當於投資物業已變現核心盈利的 65%。

投資物業組合錄得強勁的零售銷售增長，增長 31.4%（對比全港平均零售銷售增長率 13.4%）至港幣二百四十六億元的新高，相當於期內全香港零售銷售總額的 9.9%。

海港城的零售銷售增長為組合內之冠，增長 36.1% 至港幣一百八十六億元（或每月每平方呎港幣 2,700 元）的新高，佔香港零售銷售總額的 7.5%。海港城對集團的貢獻上升至佔收入的 63% 及營業盈利的 72%，營業毛利率達 89%。

儘管上市附屬公司海港企業有序地撤出發展物業分部，若計入投資物業重估盈餘淨額港幣五十二億元，集團的盈利則增加 108% 至港幣一百零二億元。

海港城

總收入（不包括酒店）上升 11% 至港幣五十一億五千七百萬元，營業盈利上升 10% 至港幣四十五億八千七百萬元。商場收入上升 15% 至佔總收入的 73%。

海運大廈新擴建大樓自二〇一七年夏季啟用後旋即成為城中新地標及拍攝熱點。這項增值投資成功吸引購物人流及提升海港城吸引力。

集團繼續積極進行資產管理，港威豪庭其中一座服務式住宅已關閉以改建為寫字樓及商場，工程將於二〇一九年年中前完成。

商場

群聚效應、櫥窗效應及商場管理仍是海港城的成功要素。

續租租金及營業額租金上升為海港城的驕人表現作出貢獻。收入及營業盈利雙雙上升 15%至港幣三十七億五千五百萬元及港幣三十三億七千八百萬元。平均現時租金上升 14%至每平方呎月租港幣 487 元。

雖然海港城一直位列全球盈利能力最高的商場之一，但仍會定期優化租戶組合及實行增值措施，以進一步提升零售娛樂體驗及推動業績。

海運大廈新擴建大樓內十一家食肆中有七家已成功開業，該等食肆均設有可飽覽維港景致的露天用餐區。

珂路瑟、依瑪諾詩維諾、法國嬌蘭、i29 - a.testoni、KENZO Kids、老鋪黃金、莉雅娜特、迪奧香氛世家(特色香水限定店)及 STANCE 等矚目名牌亦於海港城開設其於香港或九龍的首間店舖。Valextra 將於稍後進駐。

為把握對休閒運動服裝需求急增所帶來的商機，愛迪達斯將於海港城開設專門店 *adidas FTWR SUPPLY*，提供各式各樣的運動、訓練和生活時尚運動鞋履。

隨著戴比爾斯即將開業，場內的奢華珠寶品牌將更加豐富。其他新進駐商戶包括 *MLB* 及 *W.P.C.*。

為迎合顧客在食物方面越來越高的要求，海港城精心細選多間食肆進駐。多家食肆於海港城開設香港首間店舖，包括享譽東京的拉麵及沾麵店 *麵屋一燈*，以及提供法國風川菜的現代中餐館 *映水芙蓉*。新加坡人氣小食品牌 *IRVINS Salted Egg* 於香港的首家店舖取得成功，經常有大批顧客排隊輪候。其他新進駐的美食之選包括 *Luna Cake* 及 *Mellow Brown Café by UCC*，繼續為饕客帶來美饌驚喜。

海港城繼續利用創意及創新的市場推廣活動帶來更多互動零售體驗。年度大型活動「情·尋朱古力」邀得日本著名藝術家田中達也舉辦《mini CHOCollection 微型作品展》，展出 32 個以朱古力製作的微型場景，並增設「朱古力 Tasting Bar」推介九個首次進駐香港的知名朱古力品牌。

本屆 Harbour Art Fair 加入更多亞洲藝術家的作品，展出逾百件來自 50 多間新興畫廊的作品。

海港城於今個夏日舉辦「Sun-Kissed Summer 唇印藝術展」，同場首設「Lipstick Tasting Bar」，並利用互動數碼遊戲增加活動人氣。商場亦透過其他創新活動成功增加宣傳及人流，有關活動包括「新年旺相 Puppy New Year@海港城」、「LCX x We Bare Bears」、「NANOS Wonderland@海港城」及 Prodip Leung 個人作品展「CULT FROM SPACE」。

寫字樓

雖然九龍區優質寫字樓供應增加帶來激烈競爭，但在內地公司和共享工作空間營運者的持續支持下，海港城寫字樓新訂租約的租金維持穩定。

在續租租金上升支持下，寫字樓收入上升 4%至港幣十二億八千一百萬元。二〇一八年六月底的出租率為 98%，續租率為 57%。廣東道寫字樓及港威大廈寫字樓的平均市值租金分別上升 12%及 5%至每平方呎月租港幣 45 元及港幣 59 元。

為滿足相關需求，集團將港威豪庭的一部分改建，創造 360,000 平方呎的寫字樓空間，有關工程將於二〇一九年年中前完成，為業務進一步增長提供動力。

港威豪庭

期內收入為港幣一億二千一百萬元。二〇一八年六月底的出租率穩企 100%。港威豪庭提供 256 個廣泛類型兼設備齊全的單位，繼續滿足不同住客的需求。住戶可尊享太平洋會的設施，進一步提升生活體驗。港威豪庭連續第八年奪得 Squarefoot 雜誌「最佳服務式住宅大獎 2018」，作為對其優質服務的肯定。

酒店

隨著訪港旅客增加，馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店於二〇一八年上半年表現強勁。各酒店在房客滿意度及聲譽均取得高分數，可見持續改善計劃對業績表現及品牌聲譽有幫助。

時代廣場

時代廣場正在進行大型租戶重組以提升商場競爭力，收入上升 1% 至港幣十四億三千萬元，營業盈利維持在港幣十二億八千三百萬元。

商場

時代廣場座落於港鐵銅鑼灣站上蓋、樓高十七層，是一個擁有接近一百萬平方呎優質零售面積的購物地標，於「大時代廣場」概念建築群中穩守龍頭地位。

在穩健的人流量及各項增值計劃帶動下，租戶銷售額錄得 22% 的顯著增長。在大型租戶重組導致無法收取租金的情況下，收入仍維持在港幣十億六千二百萬元。二〇一八年六月三十日的出租率為 97%。商場的平均現時租金幾乎不變，為每平方呎月租港幣 299 元。

時代廣場繼續為名列前茅的商場。數碼產品推陳出新，時代廣場亦乘勢加入一個體驗性的數碼天地，當中豐澤已擴充營業，在商場八至九樓開設全香港最大的旗艦店，商舖面積達 16,839 平方呎。此外，位於商場九樓的 *Watsons health* 亦擴充為一站式個人護理及美容用品中心，讓時代廣場為顧客提供更廣泛的日常健康必需品。

首度進駐的 *Motherhouse* 及 *Ray-Ban* 為購物顧客提供更豐富的購物體驗。其他新租戶包括 *Balenciaga*、*Rimowa*、*Claudie Pierlot*、*Clinique*、*OROGOLD cosmetics*、*Sisley Paris*、*3CE*、*The Kooples* 及 *Campo Marzio*。

知名葡國菜餐廳小島·澳門菜及擁有百年歷史的台南傳統著名食肆度小月均於時代廣場開設其於港島區的首家分店。

時代廣場致力透過各類具啟發性的展覽及活動，為社區建立豐富的文化氣息。商場透過舉辦「香港瓷藝九十年 - 粵東磁廠」展覽，推廣獨特的廣州彩瓷工藝，並慶祝粵東磁廠於一九二八年在九龍城開業至今踏入第九十個年頭。另一項展覽「金冠銀冕華麗緣 - 陳國源 60 載帽飾藝術」則讓參觀者對中國傳統帽飾歷史增進認識。

為配合香港旅遊發展局舉辦的「香港藝術月」，時代廣場舉辦了三十場廣東歌音樂會，由 30 名本地流行歌手傾力演出。其他令人興奮的推廣活動包括「Pokémon 嘉年華」，活動包括 Pokémon 遊戲攤位、電子遊戲、儲印章、1:1 立體 Pikachu 拍照區等。時代廣場亦夥拍迪士尼·彼思推出《超人特工隊 2》超級總部展覽，其中設有四個遊戲區，

亮點為 4 米高的巨型 BB 積積、超能先生與彈弓女俠見面會，以及《LEGO 迪士尼·彼思超人特工隊》PS4 電競區。

寫字樓

在續租租金穩步增長支持下，收入上升 5% 至港幣三億六千八百萬元。平均市值租金上升 12% 至每平方呎月租港幣 66 元，續租租金調升率達 10%。二〇一八年六月底的出租率維持在 99%，續租率為 54%。

中環組合

會德豐大廈及卡佛大廈的收入及營業盈利均上升 1%，分別上升至港幣二億三千三百萬元及港幣二億零三百萬元。

會德豐大廈寫字樓的市值租金上升 20% 至每平方呎月租港幣 108 元，續租租金調升率為 28%，令人鼓舞。續租率為 44%。

卡佛大廈寫字樓的平均市值租金上升 12% 至每平方呎月租港幣 69 元，續租租金調升率為 14%。續租率維持在 61%。

尼依格羅旗艦酒店 **The Murray, Hong Kong** 由地標美利大廈改建而成，是集團最新的長期策略性投資項目，於二〇一八年年初開始試業營運，並於本月全面投入運作。自試業以來建立業務時錄得初期營運虧損（當中包括土地及樓宇成本折舊）。

該酒店是一項罕有的策略性資產，亦是政府歷史建築保育計劃的重要部份，經著名建築事務所 Foster + Partners 重新設計後，甚具當代都會時尚氣息。這一重大改造為香港增添一所獨特的地標酒店。

酒店樓高二十五層，設有三百三十六間寬敞客房及套房，房間佈置簡約、線條俐落，配備富現代感家具，可飽覽中環商業區及香港公園的翠綠景致。

酒店亦提供多款令人難以忘懷的獨特餐飲體驗，包括位於頂樓的 *Popinjays*、大堂酒吧 *Murray Lane*、*Garden Lounge*、*The Tai Pan* 及 *國福樓*。酒店同時提供非凡的會議和宴會場地，是舉行會議、活動及慶典的理想地方。

於二〇一八年，The Murray, Hong Kong 榮獲多個殊榮，包括 Condé Nast Traveller 英國版雜誌「The Hot List 2018」、國家地理旅行者雜誌「2018 年度 Big Sleep Awards 酒店大獎 City Slicker 獎項」及彭博「2018 年度亞洲最佳新商務酒店」。

荷里活廣場

租戶組合重組亦對此商場造成影響。收入增加 1% 至港幣二億九千萬元，營業盈利則下跌 1% 至港幣二億二千六百萬元。二〇一八年六月三十日的出租率為 97%。

商場設計佈局極具效益（可出租總樓面面積達 65%），設有二百五十九間商店、二十五間餐廳，以及一個多功能場館（包括設有六個放映院共一千六百一十四個座位的戲院），為購物人士及零售商戶帶來強大的群聚效應。

荷里活廣場新進駐商戶包括 *GU*、*10 minutes to 10*、*阿布泰國生活百貨*、*巴拉巴拉*、*“Delicron®”*、*Gourami*、*Her Own Words*、*MARQUE*、*mides*、*意日一新*、*Ray-Ban*、*Soap Berry* 及 *The One* 等，為商場帶來新鮮感。隨著 *中國聯通*、*曲奇童話*、*美樂士*

多、*Monkey Tree English Learning Center*、*Napura & Beverly Hills*、特格傢俬及正官庄等店舖進駐，荷里活廣場為購物顧客提供更豐富的時尚生活及糖果糕餅店選擇。將零售及餐飲元素結合的潮流咖啡店 *Crostini* 亦已開業。為進一步吸引旅客到訪及消費，荷里活廣場與啟德郵輪碼頭合作提供免費穿梭巴士、商場大使及推出獎賞計劃。

商場亦推出一系列吸引的推廣活動，包括「阿的汪汪旺新春」、台灣滷肉飯節、《打死不離歌星夢》電影宣傳暨「歌聲夢飛翔」歌唱比賽、韓流舞蹈模仿大賽 – 香港區選拔賽、大型婚嫁展，以及包含足球比賽、訓練及世界杯直播的足球場活動。

財務評議

(I) 二〇一八年度中期業績評議

集團核心盈利增加 8%至港幣五十億二千二百萬元（二〇一七年：港幣四十六億四千六百萬元）。投資物業錄得 14%增長至港幣四十九億三千六百萬元，佔集團核心盈利 98%。

股東應佔盈利增加 108%至港幣一百零一億七千九百萬元（二〇一七年：港幣四十九億元），已計入較去年為高的投資物業重估盈餘淨額港幣五十一億五千七百萬元（二〇一七年：港幣四億七千二百萬元）。

收入及營業盈利

投資物業收入增加 8%至港幣七十一億二千三百萬元（二〇一七年：港幣六十六億零一百萬元），營業盈利增加 7%至港幣六十三億一千二百萬元（二〇一七年：港幣五十八億八千七百萬元）。特別是海港城的收入增加 11%及營業盈利增加 10%。

酒店收入上升 29%至港幣八億三千一百萬元（二〇一七年：港幣六億四千六百萬元），主要因為三間位於海港城的馬哥孛羅酒店業績表現強勁及位於中環的 **The Murray, Hong Kong** 開始試業營運。惟營業盈利下跌 42%至港幣八千三百萬元（二〇一七年：港幣一億四千四百萬元），乃受 **The Murray, Hong Kong** 扣除土地及樓宇折舊和融資成本後的初期營業虧損拖累。

發展物業收入減少 97%至港幣六千六百萬元（二〇一七年：港幣二十一億六千六百萬元），因項目減少而錄得營業虧損港幣四千六百萬元（二〇一七年：盈利港幣十一億三千五百萬元）。

投資及其他收入上升 1%至港幣一億三千四百萬元（二〇一七年：港幣一億三千三百萬元），營業盈利則下跌 14%至港幣六千六百萬元（二〇一七年：港幣七千七百萬元）。

綜合收入減少 15%至港幣八十一億五千四百萬元（二〇一七年：港幣九十五億四千六百萬元）及營業盈利減少 10%至港幣六十三億五千二百萬元（二〇一七年：港幣七十億五千萬元）。

投資物業之公允價值收益

投資物業組合於二〇一八年六月三十日的賬面值增加至港幣二千五百九十一億元（二〇一七年：港幣二千五百三十八億元），其中包括按獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣二千五百五十二億元，是期產生重估收益港幣五十二億二千四百萬元（二〇一七年：港幣四億七千八百萬元）。在扣除相關非控股股東權益後，應佔收益為港幣五十一億五千七百萬元（二〇一七年：港幣四億七千二百萬元）已計入綜合損益表內。

發展中投資物業為數港幣三十九億元以成本列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方以公允價值予以列報。

財務支出

淨財務支出為港幣三億二千萬元（二〇一七年：港幣五億二千六百萬元），該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣五百萬元（二〇一七年：港幣二百萬元）。是期實際借貸利率下降至 1.5%（二〇一七年：3.7%）。

所得稅

是期稅項支出減少至港幣十億一千八百萬元（二〇一七年：港幣十五億五千三百萬元），主要因為是期內地發展物業應課稅盈利減少。

股東應佔盈利

是期股東應佔集團盈利為港幣一百零一億七千九百萬元（二〇一七年：港幣四十九億元），增加 108%。按三十億三千六百萬股已發行普通股加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 3.35 元（二〇一七年：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 1.61 元）。

核心盈利（未計投資物業重估盈餘淨額港幣五十一億五千七百萬元及二〇一七年的外幣借款匯兌虧損）上升 8%至港幣五十億二千二百萬元（二〇一七年：港幣四十六億四千六百萬元）。每股核心盈利為港幣 1.65 元（二〇一七年：港幣 1.53 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一八年六月三十日，股東權益增加港幣七十三億元至港幣二千一百四十六億元（二〇一七年：港幣二千零七十三億元），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 70.67 元（二〇一七年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算每股為港幣 68.29 元）。

若計入非控股股東權益，總權益則增加港幣七十二億元至港幣二千二百零二億元（二〇一七年：港幣二千一百三十億元）。

資產

截至二〇一八年六月三十日止，總資產增加至港幣二千七百六十五億元（二〇一七年：港幣二千七百二十七億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、股本投資及金融及遞延稅項資產）增加至港幣二千七百一十六億元（二〇一七年：港幣二千六百六十五億元）。

以地區劃分而言，香港營業資產（以投資物業為主）為港幣二千六百三十七億元（二〇一七年：港幣二千五百八十四億元），佔集團總營業資產 97%（二〇一七年：97%）。

投資物業

投資物業增加 2% 至港幣二千五百九十一億元（二〇一七年：港幣二千五百三十八億元），佔總營業資產 95%。海港城和時代廣場於二〇一八年六月三十日的估值分別為港幣一千七百三十八億元（不包括三間酒店）及港幣五百七十八億元，合共佔投資物業組合 89%。

發展物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業下降至港幣九千三百萬元（二〇一七年：港幣一億四千四百萬元），反映常州時代上院和蘇州時代上城的銷售額進一步獲確認入賬。另外，透過聯營公司及合營公司進行的發展物業為港幣二十九億六千五百萬元（二〇一七年：港幣三十二億九千三百萬元）。

酒店

酒店物業包括 The Murray, Hong Kong、三間馬哥孛羅酒店和常州馬哥孛羅酒店，賬面成本合共為港幣八十二億元（二〇一七年：港幣八十三億元）。

負債及負債比率

於二〇一八年六月三十日的負債淨額減少港幣十三億元至港幣四百一十二億元（二〇一七年：港幣四百二十五億元），包括港幣四百二十九億元的債務減去港幣十七億元的銀行存款和現金。

茲將負債淨額分析如下：

<u>負債／(現金) 淨額</u>	二〇一八年 六月三十日 港幣十億元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣十億元
九龍倉置業（不包括海港企業集團）	40.0	42.9
海港企業集團	1.2	(0.4)
總負債淨額	<u>41.2</u>	<u>42.5</u>

於二〇一八年六月三十日，負債淨額與總權益比率下降至 18.7%（二〇一七年：19.9%）。

財務及備用信貸額

於二〇一八年六月三十日的備用信貸額合共港幣五百億元，當中港幣四百二十九億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一八年六月三十日		
	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			
九龍倉置業（不包括海港企業集團）	44.3	40.3	4.0
海港企業集團	5.7	2.6	3.1
	<u>50.0</u>	<u>42.9</u>	<u>7.1</u>

集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣三十九億元（二〇一七年：港幣三十九億元）的興建中投資物業作抵押。

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。

為有利於進行業務和投資活動，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。此外，集團亦持有一個流通性股本投資組合，市值合共為港幣二十七億元（二〇一七年：港幣二十七億元），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

是期集團錄得港幣六十四億元（二〇一七年：港幣七十一億元）的營運資金變動前淨現金流入，主要來自租金收入。營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入減少至港幣四十億元（二〇一七年：港幣四十六億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣一億元（二〇一七年：港幣二億元）。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一八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
物業			
投資物業	73	2	75
發展物業	-	560	560
	<u>73</u>	<u>562</u>	<u>635</u>
其他			
酒店	56	-	56
集團總額	<u>129</u>	<u>562</u>	<u>691</u>

- i. 投資物業開支主要涉及海港企業興建蘇州國際金融中心項目。
- ii. 發展物業開支包括海港企業聯營公司和合營公司進行的項目的成本。

於二〇一八年六月三十日，未來數年的主要開支估計為港幣七十三億元，當中港幣十七億元已承擔，茲將分部分分析如下：

	於二〇一八年六月三十日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業			
香港	341	506	847
中國內地	1,226	2,913	4,139
	<u>1,567</u>	<u>3,419</u>	<u>4,986</u>
發展物業			
中國內地	119	2,090	2,209
	<u>119</u>	<u>2,090</u>	<u>2,209</u>
物業總額			
香港	341	506	847
中國內地	1,345	5,003	6,348
	<u>1,686</u>	<u>5,509</u>	<u>7,195</u>
酒店	24	124	148
	<u>24</u>	<u>124</u>	<u>148</u>
集團總額	<u>1,710</u>	<u>5,633</u>	<u>7,343</u>

上述開支的資金將由集團的內部財務資源（包括餘裕現金）、營運帶來的現金流及銀行和其他借款撥付，其他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六十五億一千三百萬元的開支，將由其內財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇一八年六月三十日，集團旗下僱員約有 2,900 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

截至二〇一八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	
		二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
收入	2	8,154	9,546
直接成本及營業費用		(1,397)	(2,049)
銷售及推銷費用		(146)	(132)
行政及公司費用		(111)	(242)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		6,500	7,123
折舊及攤銷		(148)	(73)
營業盈利	2 及 3	6,352	7,050
投資物業之公允價值增加		5,224	478
其它收入/(支出)淨額		1	(259)
		11,577	7,269
財務支出	4	(320)	(526)
除稅後所佔業績：			
— 聯營公司		48	4
— 合營公司		(6)	(40)
除稅前盈利		11,299	6,707
所得稅	5	(1,018)	(1,553)
是期盈利		10,281	5,154
應佔盈利：			
公司股東		10,179	4,900
非控股股東權益		102	254
		10,281	5,154
每股盈利	6		
基本		港幣 3.35 元	港幣 1.61 元
攤薄後		港幣 3.35 元	港幣 1.61 元

綜合全面收益表
截至二〇一八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	
	二〇一八年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利	10,281	5,154
其它全面收益		
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	(33)	414
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目:		
折算各項業務的匯兌差額:		
— 附屬公司	(39)	116
— 聯營及合營公司	(11)	32
是期其它全面收益	(83)	562
是期全面收益總額	10,198	5,716
應佔全面收益總額:		
公司股東	10,124	5,290
非控股股東權益	74	426
	10,198	5,716

綜合財務狀況表

二〇一八年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		259,084	253,827
酒店及會所物業、廠房及設備		8,461	8,549
聯營公司權益		1,280	1,599
合營公司權益		1,685	1,694
股本投資		2,675	2,708
遞延稅項資產		350	353
其它非流動資產		52	54
		<u>273,587</u>	<u>268,784</u>
流動資產			
待沽物業		93	144
存貨		14	12
應收貿易及其它賬項	8	1,004	635
預付稅項		62	24
衍生金融工具資產		34	-
銀行存款及現金		1,684	3,076
		<u>2,891</u>	<u>3,891</u>
總資產		<u>276,478</u>	<u>272,675</u>
非流動負債			
衍生金融工具負債		(232)	-
遞延稅項負債		(2,258)	(2,207)
其它遞延負債		(329)	(314)
銀行借款及其它借款		(35,334)	(24,752)
		<u>(38,153)</u>	<u>(27,273)</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	9	(7,865)	(8,805)
銷售物業按金		(9)	(13)
應付稅項		(2,712)	(2,816)
銀行借款及其它借款		(7,570)	(20,800)
		<u>(18,156)</u>	<u>(32,434)</u>
總負債		<u>(56,309)</u>	<u>(59,707)</u>
淨資產		<u>220,169</u>	<u>212,968</u>
資本及儲備			
股本		304	304
儲備		214,254	207,014
公司股東應佔權益		<u>214,558</u>	<u>207,318</u>
非控股股東權益		5,611	5,650
總權益		<u>220,169</u>	<u>212,968</u>

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二〇一七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二〇一七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9號	金融工具
《財報準則》第15號	來自客戶合約收入
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號	外幣交易及預付代價

除於二〇一六年十二月三十一日止年度提前採用《財報準則》第9號外，此等發展對集團當前及過往期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

《財報準則》第15號 — 來自客戶合約收入

《財報準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第15號取代《會計準則》第18號 — 收入(此涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入)和《會計準則》第11號 — 建造合約(此規定建造合約的會計核算)。

本集團選擇使用累積效應過渡方法來採用《財報準則》第15號，並確認首次應用於調整二〇一八年一月一日期初權益的累積效應。按《財報準則》第15號之允許，本集團只按新規定應用於二〇一八年一月一日前尚未完成的合同。因為於二〇一七年十二月三十一日尚未完成之發展物業銷售合約的數目並不重大，對本集團的業績及財務狀況無重大影響。

有關以往會計政策改變的性質及影響之進一步詳情如下：

(a) 收入確認的時點

新收入準則對如何確認來自集團的投資物業租金收入及酒店業務收入無重大影響。然而，出售發展物業之收入確認會受到影響。以往本集團的物業發展活動僅在中國內地進行。考慮到合約條款、本集團之業務慣例以及中國內地的法律及監管環境，本集團已評定物業銷售合約不符合收入確認於一段時間內的準則，因此來自出售物業之收入確認於某個時點。以往本集團於簽署買賣協議或完成物業發展後（以較後者為準）確認來自出售物業之收入，於這個時點該物業之所有風險及回報權已轉移至客戶。按當前準則的轉移控制權法，出售物業之收入於法定轉讓完成時（當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點時）確認。這將導致收入比以往準則下確認的時間較遲確認。

(b) 重大融資部分

本集團並無於提前收取付款時採用此政策（本集團與其客戶間的安排並不常見）。

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多元化的業務。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。

投資物業分部主要包括物業租賃業務。現時本集團之物業組合，主要包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團於中國內地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、若干金融投資及遞延稅項資產。

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。

2. 分部資料

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 之公允 價值增加 港幣 百萬元	其它 收入/ (支出) 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營 公司 所佔業績 港幣 百萬元	合營 公司 所佔業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
二〇一八年六月三十日								
投資物業	7,123	6,312	5,224	-	(303)	-	-	11,233
發展物業	66	(46)	-	(1)	(2)	48	(6)	(7)
酒店	831	83	-	-	(15)	-	-	68
分部總額	8,020	6,349	5,224	(1)	(320)	48	(6)	11,294
投資及其它	134	66	-	2	-	-	-	68
企業支出	-	(63)	-	-	-	-	-	(63)
集團總額	8,154	6,352	5,224	1	(320)	48	(6)	11,299
二〇一七年六月三十日								
投資物業	6,601	5,887	478	-	(515)	-	-	5,850
發展物業	2,166	1,135	-	-	(2)	4	(40)	1,097
酒店	646	144	-	-	(1)	-	-	143
分部總額	9,413	7,166	478	-	(518)	4	(40)	7,090
投資及其它	133	77	-	(259)	(8)	-	-	(190)
企業支出	-	(193)	-	-	-	-	-	(193)
集團總額	9,546	7,050	478	(259)	(526)	4	(40)	6,707

b. 經營地域資料

	收入		營業盈利	
	截至六月三十日止六個月 二〇一八年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二〇一七年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二〇一八年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二〇一七年 港幣百萬元
香港	8,000	7,296	6,359	5,876
中國內地	114	2,221	(47)	1,145
新加坡	40	29	40	29
集團總額	8,154	9,546	6,352	7,050

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
- 酒店及會所物業、廠房及設備	144	69
- 租賃土地	4	4
總折舊及攤銷	<u>148</u>	<u>73</u>
員工成本	478	368
確認買賣物業的成本	96	999
投資物業租金收入總額 (附註)	(7,123)	(6,601)
投資物業直接營運支出	760	664
利息收入	(13)	(27)
股本投資股息收入	(46)	(44)

附註：租金收入包括或有租金港幣六億七千六百萬元 (二〇一七年：港幣三億五千四百萬元)。

4. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	234	23
其它借款	62	-
同系附屬公司借款	-	483
總利息支出	<u>296</u>	<u>506</u>
其它財務支出	29	22
減：撥作資產成本	(5)	(2)
總額	<u>320</u>	<u>526</u>

是期本集團平均實質借貸年息率為 1.5% (二〇一七年：3.7%)。

5. 所得稅

於綜合損益表內扣除的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	970	825
香港以外地區		
— 本期稅項準備	(3)	237
	<u>967</u>	<u>1,062</u>
中國土地增值稅	<u>2</u>	<u>433</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	49	58
總額	<u>1,018</u>	<u>1,553</u>

- 香港利得稅準備，乃按照是期為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一七年：16.5%）稅率計算。
- 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅按照 25%（二〇一七年：25%）稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10%稅率計算。
- 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。
- 截至二〇一八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四千三百萬元（二〇一七年：港幣九百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

6. 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一百零一億七千九百萬元（二〇一七年：港幣四十九億元）及已發行之普通股加權平均數三十億三千六百萬股而計算。已發行股份乃根據本公司以實物方式分派三十億三千六百二十二萬七千三百二十七股普通股，猶如於二〇一七年一月一日生效。

截至二〇一八年及二〇一七年六月三十日止期間沒有潛在攤薄普通股。

7. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇一八年 每股港幣元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 每股港幣元	二〇一七年 港幣百萬元
於結算日後宣布派發 第一次中期股息	1.05	3,188	不適用	不適用

- a. 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計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一七年年中期股息港幣二十八億八千四百萬元已於二〇一八年批准及派發。

8. 應收貿易及其它賬項

於二〇一八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：

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	288	254
三十一日至六十日	19	27
六十一日至九十日	3	3
九十日以上	8	7
	318	291
其它應收賬項及預付	686	344
	1,004	635

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。

9. 應付貿易及其它賬項

於二〇一八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:

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	149	107
三十一日至六十日	22	16
六十一日至九十日	5	2
九十日以上	13	5
	<u>189</u>	<u>130</u>
租金及客戶按金	3,447	3,393
建築成本應付賬項	716	1,310
應付合營公司款項	1,611	1,514
其它應付賬項	1,902	2,458
	<u>7,865</u>	<u>8,805</u>

10. 中期業績評議

截至二〇一八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

於本財政期間內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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。

購買、出售或贖回證券

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

中期股息相關日期

中期股息

除權基準日	二〇一八年八月二十二日（星期三）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇一八年八月二十三日（星期四） 下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一八年八月二十三日（星期四） 下午六時正
派發日期	二〇一八年九月十日（星期一）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇一八年八月二十三日（星期四）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳證券登記有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一八年八月七日

於本公告日期，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、凌緣庭女士和梁啟亨先生，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、梁君彥議員、奚安竹先生、韋理信先生和楊永強教授。