



嘉里建設有限公司

## 二零一八年中 期 報 告

截至二零一八年六月三十日止六個月

股份代號：683

(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 公司資料及重要日期

### 董事會

#### 執行董事

黃小抗先生，主席  
何述勤先生，首席執行官  
吳繼霖先生

#### 非執行董事

郭孔華先生

#### 獨立非執行董事

古滿麟先生  
黃汝璞女士，JP  
張祖同先生

#### 審核與企業管治委員會

黃汝璞女士，JP，主席  
古滿麟先生  
張祖同先生

#### 薪酬委員會

黃汝璞女士，JP，主席  
黃小抗先生  
何述勤先生  
古滿麟先生  
張祖同先生

#### 提名委員會

黃小抗先生，主席  
何述勤先生  
古滿麟先生  
黃汝璞女士，JP  
張祖同先生

#### 財務委員會

黃小抗先生  
何述勤先生

#### 執行委員會

黃小抗先生  
何述勤先生  
吳繼霖先生

#### 公司秘書

李少菁女士

#### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

#### 註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street  
Hamilton HM12, Bermuda

#### 總辦事處及主要營業地點

香港鰂魚涌英皇道683號  
嘉里中心25樓

#### 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08, Bermuda

#### 股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港皇后大道東183號合和中心22樓

#### 嘉里建設有限公司

##### 企業傳訊部

香港鰂魚涌英皇道683號  
嘉里中心25樓  
電話：(852) 2967 2200  
傳真：(852) 2967 2900  
電郵：communication@kerryprops.com

#### 嘉里建設有限公司

##### 投資者關係部

香港鰂魚涌英皇道683號  
嘉里中心25樓  
電話：(852) 2967 2200  
傳真：(852) 2967 2900  
電郵：ir@kerryprops.com

#### 網址

www.kerryprops.com

#### 重要日期

暫停辦理股份過戶及登記  
二零一八年九月六日

#### 建議派發中期股息

二零一八年九月十八日

## 截至二零一八年六月三十日止六個月中期業績

本公司董事會（「董事會」）報告本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之業績及未經審核之簡明綜合中期財務報表。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團股東應佔溢利為39.90億港元，較二零一七年同期之33.09億港元上升21%。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一八年六月三十日止六個月錄得投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為24.38億港元（二零一七年：4.76億港元）。截至二零一八年六月三十日止六個月，在未計入上述公允價值之增加所產生的影響前，本集團錄得股東應佔溢利減少45%至15.52億港元（二零一七年：28.33億港元）。減少主要因為自二零一八年一月一日起採納新會計準則（附註2）及為澳門發展中物業作出11.75億港元（二零一七年：零）之減值虧損撥備（附註6）。

截至二零一八年六月三十日止六個月之每股盈利為2.75港元，較二零一七年同期錄得之每股2.29港元上升20%。每股盈利之計算基準詳列賬目附註8內。

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響，對本集團股東應佔溢利之影響如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	1,552	2,833	-45%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>2,438</u>	<u>476</u>	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	<u><u>3,990</u></u>	<u><u>3,309</u></u>	+21%

董事宣布將於二零一八年九月十八日（星期二）派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股0.40港元（「中期股息」）（二零一七年：0.45港元）予於二零一八年九月六日（星期四）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）內之本公司股東（「股東」）。

於二零一八年五月十八日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.90港元及特別股息每股0.15港元，合共約15.24億港元，並已於二零一八年六月五日派發。

## 簡明綜合中期收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	4	<b>10,560,085</b>	17,741,993
銷售成本及直接費用		<b>(6,298,326)</b>	(13,639,909)
毛利	4	<b>4,261,759</b>	4,102,084
其他收入及收益／(虧損)淨額		<b>(726,631)</b>	293,711
行政及其他經營費用		<b>(532,260)</b>	(486,293)
投資物業公允價值之增加		<b>3,386,745</b>	474,400
除融資費用前經營溢利		<b>6,389,613</b>	4,383,902
融資費用		<b>(350,858)</b>	(215,970)
經營溢利	5	<b>6,038,755</b>	4,167,932
應佔聯營公司及合營公司業績		<b>805,594</b>	687,983
除稅前溢利		<b>6,844,349</b>	4,855,915
稅項	7	<b>(1,947,846)</b>	(1,057,620)
期內溢利		<b>4,896,503</b>	3,798,295
應佔溢利：			
公司股東		<b>3,990,095</b>	3,309,224
非控制性權益		<b>906,408</b>	489,071
		<b>4,896,503</b>	3,798,295
每股盈利	8		
— 基本		<b>2.75港元</b>	2.29港元
— 攤薄		<b>2.75港元</b>	2.29港元

## 簡明綜合中期全面收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
期內溢利	<b>4,896,503</b>	3,798,295
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	<b>9,341</b>	(176,395)
可供出售投資公允價值之減少	–	(2,980)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	<b>(98,500)</b>	160,583
境外業務的匯兌差異淨額	<b>114,493</b>	1,479,854
不會重新分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 權益性投資公允價值之減少	<b>(15,805)</b>	–
期內其他全面收益總額（已扣除稅項）	<b>9,529</b>	1,461,062
期內全面收益總額	<b>4,906,032</b>	5,259,357
應佔全面收益總額：		
公司股東	<b>3,945,253</b>	4,442,866
非控制性權益	<b>960,779</b>	816,491
	<b>4,906,032</b>	5,259,357

## 簡明綜合中期財務狀況表

	附註	未經審核 二零一八年 六月三十日 千港元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	9	<b>5,990,348</b>	6,109,169
投資物業	9	<b>73,951,879</b>	64,340,586
租賃土地及土地使用權	9	<b>2,092,127</b>	2,114,323
發展中物業		<b>16,158,068</b>	20,545,581
土地訂金		<b>523,690</b>	1,803,074
聯營公司及合營公司		<b>23,925,577</b>	23,832,979
衍生金融工具		<b>60,650</b>	37,342
可供出售投資		–	5,344,294
以公允價值計量之金融資產		<b>5,355,226</b>	–
應收按揭貸款		<b>3,769,932</b>	3,641,905
無形資產	9	<b>122,504</b>	122,504
		<b>131,950,001</b>	127,891,757
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>5,422,013</b>	6,849,586
已落成之待售物業		<b>13,795,866</b>	16,871,931
應收賬項、預付款項及訂金	10	<b>2,116,786</b>	7,566,211
應收按揭貸款項之本期部分		<b>31,486</b>	30,025
可收回稅項		<b>236,257</b>	145,952
儲稅券		<b>189,598</b>	189,347
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券		<b>7,104</b>	7,732
衍生金融工具		–	3,645
受限制之銀行存款		<b>590,149</b>	595,906
現金及銀行結存		<b>13,517,240</b>	13,151,714
		<b>35,906,499</b>	45,412,049

簡明綜合中期財務狀況表（續）

	附註	未經審核 二零一八年 六月三十日 千港元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬項、已收訂金及應計項目	11	<b>6,556,447</b>	7,630,548
合約負債		<b>4,871,046</b>	–
出售物業所收訂金		–	8,133,574
稅項		<b>2,092,019</b>	2,093,149
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	12	<b>7,364,583</b>	8,903,148
		<b>20,884,095</b>	26,760,419
<b>流動資產淨值</b>		<b>15,022,404</b>	18,651,630
<b>總資產減流動負債</b>		<b>146,972,405</b>	146,543,387
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	12	<b>22,736,389</b>	26,781,716
定息債券		<b>2,348,037</b>	2,336,901
非控制性權益貸款		<b>2,127,965</b>	2,106,291
遞延稅項		<b>8,503,860</b>	7,606,669
		<b>35,716,251</b>	38,831,577
<b>總資產減負債</b>		<b>111,256,154</b>	107,711,810
<b>權益</b>			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		<b>1,454,570</b>	1,446,538
股份溢價		<b>12,997,246</b>	12,515,673
其他儲備		<b>11,485,676</b>	12,294,722
保留溢利		<b>71,088,224</b>	68,092,523
		<b>97,025,716</b>	94,349,456
非控制性權益		<b>14,230,438</b>	13,362,354
<b>總權益</b>		<b>111,256,154</b>	107,711,810

## 簡明綜合中期現金流動表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>經營業務</b>		
來自經營之現金淨額	<b>8,366,204</b>	7,491,270
已付利息	<b>(517,526)</b>	(848,740)
已繳所得稅款	<b>(1,161,157)</b>	(1,331,192)
來自經營業務之現金淨額	<b>6,687,521</b>	5,311,338
<b>投資業務</b>		
添置物業、機器及設備	<b>(83,501)</b>	(17,632)
添置投資物業	<b>(60,041)</b>	-
出售分類為持作出售之出售組別資產及負債所得款項	-	729,615
聯營公司及合營公司投資之增加	<b>(22,333)</b>	(862,000)
已收聯營公司股息	<b>364,959</b>	906,582
一間聯營公司退回資本	<b>89,042</b>	-
給予聯營公司及合營公司額外借款	<b>(139,674)</b>	(102,095)
聯營公司及合營公司償還貸款	<b>83,494</b>	449,592
接受聯營公司及合營公司額外借款	<b>160,964</b>	256,363
償還聯營公司及合營公司貸款	<b>(67)</b>	(788)
可供出售投資之增加	-	(13,264)
應收按揭貸款之增加	<b>(129,488)</b>	(2,065,818)
已收利息	<b>262,474</b>	205,236
受限制之銀行存款之減少	<b>8,559</b>	73,801
銀行存款(到期日在三個月以後)之增加	<b>(59,280)</b>	(330,608)
已收上市及非上市投資股息	<b>38,318</b>	35,976
出售物業、機器及設備所得款項	<b>337</b>	310
出售投資物業所得款項	<b>25,309</b>	78,811
出售重列持作出售的非流動資產所得款項	-	392,161
來自/(應用於)投資業務之現金淨額	<b>539,072</b>	(263,758)
<b>融資業務</b>		
發行股本所得款項	<b>254,817</b>	3,034
償還銀行貸款	<b>(11,858,346)</b>	(17,405,667)
所提取銀行貸款	<b>6,236,088</b>	16,594,898
已付股息	<b>(1,523,810)</b>	(1,154,618)
贖回定息債券	-	(4,654,380)
已付附屬公司股息予非控制性權益	<b>(92,695)</b>	(199,455)
非控制性權益額外借款	<b>17,032</b>	64,826
償還非控制性權益貸款	<b>(7,278)</b>	-
應用於融資業務之現金淨額	<b>(6,974,192)</b>	(6,751,362)
現金及現金等值之增加/(減少)	<b>252,401</b>	(1,703,782)
匯率變動的影響	<b>53,843</b>	348,432
於一月一日之現金及現金等值	<b>12,651,234</b>	16,014,066
於六月三十日之現金及現金等值	<b>12,957,478</b>	14,658,716
<b>現金及現金等值之分析</b>		
現金及銀行結存(不計算到期日在三個月以後之銀行存款)	<b>12,957,478</b>	14,658,716



簡明綜合中期權益變動表  
— 未經審核

	公司股東應佔權益				總計 千港元	非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元			
於二零一八年一月一日之結餘	1,446,538	12,515,673	12,294,722	68,092,523	94,349,456	13,362,354	107,711,810
採納香港財務準則9之調整 (附註2(i)(a))	-	-	(580,277)	580,277	-	-	-
於二零一八年一月一日 之重列結餘	1,446,538	12,515,673	11,714,445	68,672,800	94,349,456	13,362,354	107,711,810
期內溢利	-	-	-	3,990,095	3,990,095	906,408	4,896,503
現金流量對沖	-	-	9,341	-	9,341	-	9,341
應佔聯營公司及合營公司 的儲備	-	-	(98,500)	-	(98,500)	-	(98,500)
境外業務的匯兌差異淨額 以公允價值計量且其變動 計入其他全面收益之權益性 投資公允價值之減少	-	-	60,122	-	60,122	54,371	114,493
	-	-	(15,805)	-	(15,805)	-	(15,805)
截至二零一八年六月三十日 止六個月全面收益總額	-	-	(44,842)	3,990,095	3,945,253	960,779	4,906,032
發行股本－行使購股權	8,032	312,398	(65,613)	-	254,817	-	254,817
購股權失效	-	169,175	(169,175)	-	-	-	-
已付股息	-	-	-	(1,523,810)	(1,523,810)	(92,695)	(1,616,505)
轉撥	-	-	50,861	(50,861)	-	-	-
	8,032	481,573	(183,927)	(1,574,671)	(1,268,993)	(92,695)	(1,361,688)
於二零一八年六月三十日之結餘	<u>1,454,570</u>	<u>12,997,246</u>	<u>11,485,676</u>	<u>71,088,224</u>	<u>97,025,716</u>	<u>14,230,438</u>	<u>111,256,154</u>

	公司股東應佔權益					非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一七年一月一日之結餘	1,443,148	12,408,816	8,179,121	60,713,322	82,744,407	12,473,965	95,218,372
期內溢利	-	-	-	3,309,224	3,309,224	489,071	3,798,295
現金流量對沖	-	-	(176,395)	-	(176,395)	-	(176,395)
可供出售投資公允價值之減少	-	-	(2,980)	-	(2,980)	-	(2,980)
應佔聯營公司的儲備	-	-	160,583	-	160,583	-	160,583
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	1,152,434	-	1,152,434	327,420	1,479,854
截至二零一七年六月三十日 止六個月全面收益總額	-	-	1,133,642	3,309,224	4,442,866	816,491	5,259,357
發行股本－行使購股權	125	3,629	(720)	-	3,034	-	3,034
購股權失效	-	273	(273)	-	-	-	-
已付股息	-	-	-	(1,154,618)	(1,154,618)	(199,455)	(1,354,073)
轉撥	-	-	29,465	(29,465)	-	-	-
出售分類為持作出售之 出售組別資產及負債	-	-	95,432	-	95,432	(104,465)	(9,033)
	125	3,902	123,904	(1,184,083)	(1,056,152)	(303,920)	(1,360,072)
於二零一七年六月三十日之結餘	<u>1,443,273</u>	<u>12,412,718</u>	<u>9,436,667</u>	<u>62,838,463</u>	<u>86,131,121</u>	<u>12,986,536</u>	<u>99,117,657</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準及會計政策

此未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會頒布之香港會計準則34「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定之披露條文而編製。

此未經審核簡明綜合中期財務報表須與截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。除了以下變更外，於編製此簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所採用者一致。

本集團於二零一八年一月一日開始採納香港財務報告準則（「香港財務準則」）9「金融工具」及香港財務準則15「基於客戶合約的收入確認」。

香港財務準則9主要針對金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，為對沖會計引進了新規則，並且為金融資產提供了一個新的減值模型。

香港財務準則15利用五個步驟，釐定確認收入時間及金額之全面框架：(i)辨別客戶合約；(ii)辨別合約中之個別履約責任；(iii)釐定交易價格；(iv)將交易價格分配至履約責任；及(v)於完成履約責任時確認收入。

自二零一八年一月一日起，本集團對收入採納下列會計政策。

收入是於貨品或服務的控制權轉移給客戶時確認。貨品或服務的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。

倘若本集團在履約過程中符合下列條件時，貨品或服務的控制權便是在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的利益；
- 創建或強化由客戶控制的資產；或
- 沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部份的款項。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按在整個合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權的該時點確認。

履約責任完成進度的計量基於下列能夠最佳描述本集團完成履約責任表現的其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 按本集團為完成履約責任的付出或投放（相對於預期總付出或投放）。

已於二零一八年一月一日開始之會計期間生效之其他準則及修訂本對本集團之影響並不重大。

編製中期財務報表需要管理層作出判斷、估算及假設。此會影響會計政策之應用及報告之資產與負債及收入與支出。實際結果與此等估算可能會有差異。

編製此簡明綜合中期財務報表，管理層於應用本集團會計政策時所作出之重大判斷及估算不確定之主要源頭與截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所應用者一致。此外，採納香港財務準則15需對物業銷售的確認時間作出重大判斷而採納香港財務準則9則需在金融資產的分類及計量而實施業務模式測試中的作出重大判斷或在預期信用損失計算中納入前瞻性資料以作出假設。

於中期入賬之所得稅乃以預期全年收入適用之稅率計算。

以上會計政策的改變所造成的影響詳見附註2。

## 2. 會計政策的改變

根據附註1的解釋，本集團自二零一八年一月一日採納了香港財務準則9及香港財務準則15，導致了會計政策的改變和於此未經審核簡明綜合中期財務報表確認金額的調整。根據香港財務準則9及香港財務準則15的過渡性條款，比較數字將不作重列。

香港財務準則9取代了香港會計準則39「金融工具」中涉及金融資產和金融負債的確認、分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產的減值和對沖會計的條款。香港財務準則9對其他與金融工具相關的準則如香港財務準則7「金融工具－披露」也進行了重大的修訂。

香港財務準則15取代了香港會計準則18「收入」和香港會計準則11「建造合約」及其關於收入及成本之確認、分類和計量相關的詮釋。

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 2. 會計政策的改變（續）

採納香港財務準則9及香港財務準則15的影響如下：

#### (i) 對財務報表的影響

- (a) 本集團於二零一八年一月一日的財務狀況因採納香港財務準則9及香港財務準則15而受到的影響如下：

	二零一八年一月一日			
	以往呈列	採納香港財務 準則9的影響 (附註2(ii))	採納香港財務 準則15的影響 (附註2(iii))	經重列
	千港元	千港元	千港元	千港元
簡明綜合中期財務狀況表（摘錄）				
可供出售投資	5,344,294	(5,344,294)	-	-
以公允價值計量之金融資產	-	5,344,294	-	5,344,294
出售物業所收訂金	8,133,574	-	(8,133,574)	-
合約負債	-	-	8,133,574	8,133,574
其他儲備	12,294,722	(580,277)	-	11,714,445
保留溢利	68,092,523	580,277	-	68,672,800

- (b) 本集團當期及至結算日的財務報表之個別項目因採納香港財務準則9及香港財務準則15而受到的影響如下：

	二零一八年六月三十日			
	沒有採納 香港財務 準則9及香港 財務準則15 千港元	採納香港財務 準則9的影響 千港元	採納香港財務 準則15的影響 千港元	現呈報 千港元
簡明綜合中期財務狀況表(摘錄)				
聯營公司及合營公司	23,876,539	-	49,038	23,925,577
可供出售投資	5,311,657	(5,355,226)	43,569	-
以公允價值計量之金融資產	-	5,355,226	-	5,355,226
已落成之待售物業	11,440,071	-	2,355,795	13,795,866
應收賬項、預付款項及訂金	5,821,387	-	(3,704,601)	2,116,786
應付賬項、已收訂金及應計項目	6,789,022	-	(232,575)	6,556,447
合約負債	-	-	4,871,046	4,871,046
出售物業所收訂金	4,575,454	-	(4,575,454)	-
稅項	2,324,970	-	(232,951)	2,092,019
其他儲備	12,035,982	(590,915)	40,609	11,485,676
保留溢利	71,624,183	590,915	(1,126,874)	71,088,224
截至二零一八年六月三十日止六個月				
	沒有採納 香港財務 準則9及香港 財務準則15 千港元	採納香港財務 準則9的影響 千港元	採納香港財務 準則15的影響 千港元	現呈報 千港元
簡明綜合中期收益表(摘錄)				
營業額	14,529,294	-	(3,969,209)	10,560,085
銷售成本及直接費用	(8,855,712)	-	2,557,386	(6,298,326)
其他收入及收益/(虧損)淨額	(737,269)	10,638	-	(726,631)
應佔聯營公司及合營公司業績	753,596	-	51,998	805,594
稅項	(2,180,797)	-	232,951	(1,947,846)
應佔溢利：				
公司股東	5,106,331	10,638	(1,126,874)	3,990,095
每股盈利	港元	港元	港元	港元
— 基本	3.52	0.01	(0.78)	2.75
— 攤薄	3.52	0.01	(0.78)	2.75

採納香港財務準則9及香港財務準則15對簡明綜合現金流動表並無影響。

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 2. 會計政策的改變（續）

#### (ii) 香港財務準則9 – 採納的影響

##### (a) 金融工具的分類和計量

管理層對本集團於香港財務準則9初始採用日（即二零一八年一月一日）所持有金融資產的商業模式和現金流合約條款進行評估，並且將金融工具分類為香港財務準則9規定中的相應類型，即以公允價值（變動計入其他全面收益或計入損益）及以攤銷成本計量。

重新分類的主要影響如下：

	可供出售投資 千港元	以公允 價值計量 之金融資產 千港元
期初結餘 – 香港會計準則39	5,344,294	–
重新分類	<u>(5,344,294)</u>	<u>5,344,294</u>
期初結餘 – 香港財務準則9	<u>–</u>	<u>5,344,294</u>

此重新分類對本集團權益的主要影響如下：

	可供出售投資 重估儲備 千港元	公允價值 變動計入其他 全面收益儲備 千港元	保留溢利 千港元
期初結餘 – 香港會計準則39	1,521,613	–	68,092,523
投資自可供出售投資重新分類至 以公允價值計量之金融資產	<u>(1,521,613)</u>	<u>941,336</u>	<u>580,277</u>
期初結餘 – 香港財務準則9	<u>–</u>	<u>941,336</u>	<u>68,672,800</u>

於二零一八年一月一日，若干投資之累計公允價值增值共580,277,000港元由可供出售投資重估儲備重新分類至保留溢利。

本集團選擇將若干過往分類為可供出售投資以公允價值變動計入其他全面收益列賬，原因為此類投資乃作長期戰略性投資。故於二零一八年一月一日，此等資產的累計公允價值增值共941,336,000港元由可供出售投資重估儲備重新分類至公允價值變動計入其他全面收益儲備。

(b) 金融資產減值

新減值模型規定以預期信用損失（而非根據香港會計準則39僅以已產生信用損失）確認減值撥備。本集團有兩種以攤銷成本計量的金融資產適用於香港財務準則9中最新的預期信用損失模型：

- 應收第二按揭貸款
- 貿易及其他應收賬項（不包括預付款項和應收第二按揭貸款）

本集團對此兩類資產按照香港財務準則9修改其評估減值的方法。

(i) 應收第二按揭貸款

對於於二零一八年一月一日已經存在的應收第二按揭貸款，本集團認為在每項應收第二按揭貸款的初始確認時作可靠地評估壞賬發生的機會將產生過度的成本及工序。香港財務準則9准許貸款呆壞賬撥備可於每個報告日評估信貸風險高低決定，直至該貸款終止確認。本集團使用預期信用損失模型評估應收第二按揭貸款的信貸風險，當中被評估為不低者而需作的減值撥備對本集團於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日的財務狀況並沒有重大影響。

(ii) 貿易及其他應收賬項（不包括預付款項和應收第二按揭貸款）

對於貿易及其他應收賬項（不包括預付款項和應收第二按揭貸款），本集團應用香港財務準則9規定的預期信用損失簡化版模型，所有貿易及其他應收賬項（不包括預付款項和應收第二按揭貸款）均以整個存續期內的預期信用損失作撥備。本集團使用預期信用損失模型評估貿易及其他應收賬項（不包括預付款項和應收第二按揭貸款）的信貸風險，當中被評估為不低者而需作的減值撥備對本集團於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日的財務狀況並沒有重大影響。



## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 2. 會計政策的改變（續）

#### (iii) 香港財務準則15 – 採納的影響

##### 物業發展活動的會計處理

在以往的報告期間，當物業擁有權的重大風險及回報全部轉移給予客戶時，本集團確認物業發展活動產生的收入。

根據香港財務準則15，當客戶取得物業的控制權時，方可確認預售物業收入。視乎合約條款及相關法律，發展中物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。如本集團在履約過程中物業並沒有替代用途，而本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團即符合在一段時間內履行責任的條件，並按投入法計量的履約進度確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已落成物業的控制權的時點確認。

已完成履約責任的進度之計量，乃基於已產生的物業發展成本相對依據合約而估算的至圓滿完成時總成本的百分比。

出售若干已落成物業的收入確認時間，以往基於物業轉讓所有權的重大風險及回報時予以確認。根據現行控制權轉移的模式，收入將會在較後期當物業合法轉讓或實際轉移至客戶的時點確認。

本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大融資成份時，將會對出售物業的交易價格及收入金額的確認作出調整。

本集團為簽訂物業買賣合約的客戶提供不同優惠。若干優惠代表合約中單獨的履約責任。該等履約責任將會成為合約代價的一部分，並於履約責任達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付的任何現金付款，因這並不代表客戶提供商品或服務的公允價值。

為取得預售物業合約所產生的若干成本，以往直接於損益中支銷，採納香港財務準則15後，將會可以作資本化處理，並與相關合約於未來確認收入的模式一致。

計入損益的累計確認收入超過客戶累計支付的款項的差額確認為合約資產。客戶累計支付的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。與物業發展活動有關的合約負債在以往呈列為出售物業所收訂金（二零一八年一月一日：8,133,574,000港元）。

除了合約負債的呈列，採納香港財務準則15對本集團於二零一八年一月一日簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

### 3. 財務風險管理及公允價值計量

#### (i) 財務風險因素

本集團於業務運作中承受多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

此簡明綜合中期財務報表並不包括所有財務風險管理資料及年度財務報表所規定的披露，並須與本集團二零一七年十二月三十一日之年度財務報表一併閱讀。自年底以來，本集團之財務風險管理架構及政策並無改變。

#### (ii) 金融工具公允價值之估算

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第一層）。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第二層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第三層）。

下表顯示本集團於二零一八年六月三十日按公允價值計量的財務資產及負債：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>				
衍生金融工具	-	60,650	-	60,650
以公允價值計量之金融資產	50,197	-	5,305,029	5,355,226
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	7,104	-	-	7,104
應收第一按揭貸款	-	-	2,499,589	2,499,589
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,499,589</u>	<u>2,499,589</u>
總資產	<u>57,301</u>	<u>60,650</u>	<u>7,804,618</u>	<u>7,922,569</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 3. 財務風險管理及公允價值計量（續）

#### (ii) 金融工具公允價值之估算（續）

下表顯示本集團於二零一七年十二月三十一日按公允價值計量的財務資產及負債：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>				
衍生金融工具	–	40,987	–	40,987
可供出售投資	61,501	–	5,282,793	5,344,294
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	7,732	–	–	7,732
應收第一按揭貸款	–	–	2,442,536	2,442,536
	<u>69,233</u>	<u>40,987</u>	<u>7,725,329</u>	<u>7,835,549</u>
總資產	<u>69,233</u>	<u>40,987</u>	<u>7,725,329</u>	<u>7,835,549</u>

期內各分層間並沒有轉撥。

#### (iii) 用於計算第二層金融工具公允價值之估算技巧

第二層金融工具包含交叉貨幣掉期及利率掉期合約。其公允價值根據活躍市場的遠期外匯報價及／或取自可觀察收益率曲線的遠期利率，按估計未來現金流量的現值計算。

#### (iv) 以重大非可觀察輸入之金融工具公允價值計量（第三層）

下表顯示第三層金融工具的變動：

	應收第一按揭貸款		以公允價值計量之金融資產 (二零一七年：可供出售投資)	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日之期初結餘	<b>2,442,536</b>	611,329	<b>5,282,793</b>	4,804,782
在損益確認的利潤	–	–	<b>21,942</b>	–
在全面收益確認的虧損	–	–	<b>(15,805)</b>	(3,384)
增加	<b>57,853</b>	1,529,566	–	13,264
償還	<b>(800)</b>	–	–	–
匯兌調整	–	–	<b>16,099</b>	81,189
	<u>2,499,589</u>	<u>2,140,895</u>	<u>5,305,029</u>	<u>4,895,851</u>
於六月三十日之期末結餘	<u>2,499,589</u>	<u>2,140,895</u>	<u>5,305,029</u>	<u>4,895,851</u>

本集團運用估算技巧以確定非上市金融資產的公允價值。這些技術包括利用近期公平原則之交易、參考大致相同的其他工具及貼現現金流量分析法、充份利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

本集團之政策乃於事件發生日或狀況改變引致轉撥時確認於公允價值分層間之轉入及轉出。

期內估算技巧並沒有改變。

**(v) 本集團金融工具估算程序**

本集團財務部包括一隊隊伍進行財務資產估算（包括第三層公允價值），該估算乃用作財務報告所需。管理層與估算隊伍就每個報告日之估算程序及結果進行討論。於討論其間，公允價值轉變之原因亦會作出解釋。

**(vi) 以攤銷成本列賬的財務資產及負債之公允價值**

於二零一八年六月三十日，上市定息債券之公允價值為2,460,466,000港元（二零一七年十二月三十一日：2,507,681,000港元）。

以下財務資產及負債之公允價值大致接近其賬面值：

- 應收貿易及其他應收賬項
- 其他流動財務資產
- 現金及現金等值
- 應付貿易及其他應付賬項
- 銀行貸款
- 應收第二按揭貸款

**(vii) 投資物業之估值**

	發展中 住宅物業 香港 千港元	已落成 住宅物業 香港 千港元	已落成商用物業		發展中 商用物業 中國 千港元	總計 千港元
			香港 千港元	中國 千港元		
於二零一八年一月一日	865,000	14,383,100	10,649,720	38,442,766	-	64,340,586
來自公允價值調整之淨增加	9,389	405,520	97,000	1,368,249	1,506,587	3,386,745
添置	33,611	-	-	26,430	-	60,041
出售	-	-	-	(14,392)	-	(14,392)
轉撥	-	-	-	583,042	5,414,821	5,997,863
匯兌調整	-	-	-	181,036	-	181,036
於二零一八年六月三十日	<u>908,000</u>	<u>14,788,620</u>	<u>10,746,720</u>	<u>40,587,131</u>	<u>6,921,408</u>	<u>73,951,879</u>
於二零一七年一月一日	-	12,141,800	9,884,650	34,923,517	-	56,949,967
來自公允價值調整之淨增加	-	200,615	-	273,785	-	474,400
出售	-	-	-	(59,384)	-	(59,384)
轉撥	-	1,353,385	-	-	-	1,353,385
匯兌調整	-	-	-	896,399	-	896,399
於二零一七年六月三十日	<u>-</u>	<u>13,695,800</u>	<u>9,884,650</u>	<u>36,034,317</u>	<u>-</u>	<u>59,614,767</u>

**本集團估值過程**

本集團以公允價值計量投資物業。本集團財務部當中包括就檢討主要不可觀察輸入及進行估值調整的小組，此小組直接向高級管理層及審核與企業管治委員會報告。

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 3. 財務風險管理及公允價值計量（續）

#### (vii) 投資物業之估值（續）

##### 估值技巧

對於估算在香港及中華人民共和國（「中國」）的已落成住宅和商用物業的公允價值，主要採用收益資本化方法，及於適時採用直接比較法。

收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值員對現行發展商的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及發展潛力予以資本化。估值所採用的現行市場租金參考有關物業和其他可相比的物業近期的租務狀況。

直接比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

對於估算發展中物業的公允價值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及投資者的溢利和風險。

於編製此簡明綜合中期財務報表所採用之估值技巧與截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所採用者一致。

##### 用以釐定公允價值的主要不可觀察輸入

資本化比率乃按接受估值之投資物業的風險類別作出估算。比率越高則公允價值越低。於二零一八年六月三十日，用以估算香港及中國物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為2.8%至5.3%（二零一七年十二月三十一日：2.8%至5.3%）及4.8%至8.8%（二零一七年十二月三十一日：4.8%至8.8%）。

現行市場租金根據香港及中國的投資物業，接受估值的物業與其他可類比物業的近期租務狀況而估算。租金越低，則公允價值越低。

發展中投資物業則按於報告日的市場狀況估算物業的完工成本以及發展商的溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識而提供的內部預算一致。成本與風險系數越高，則公允價值越低。

## 4. 主要業務及經營範圍之分部分析

(i) 本集團期內之營業額及毛利按主要業務及市場分析如下：

	營業額		毛利	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
— 中國物業	<b>1,862,142</b>	1,672,947	<b>1,495,371</b>	1,337,649
— 香港物業	<b>565,599</b>	540,019	<b>453,151</b>	437,639
	<b>2,427,741</b>	2,212,966	<b>1,948,522</b>	1,775,288
物業銷售				
— 中國物業（附註）	<b>5,385,205</b>	4,520,649	<b>1,599,244</b>	980,518
— 香港物業	<b>1,668,317</b>	10,084,927	<b>504,567</b>	1,175,965
	<b>7,053,522</b>	14,605,576	<b>2,103,811</b>	2,156,483
酒店營運 — 中國物業	<b>1,078,822</b>	923,451	<b>209,426</b>	170,313
	<b>10,560,085</b>	17,741,993	<b>4,261,759</b>	4,102,084
主要市場：				
— 中國	<b>8,326,169</b>	7,117,047	<b>3,304,041</b>	2,488,480
— 香港	<b>2,233,916</b>	10,624,946	<b>957,718</b>	1,613,604
	<b>10,560,085</b>	17,741,993	<b>4,261,759</b>	4,102,084

附註：截至二零一八年六月三十日止六個月，銷售投資物業為數共25,309,000港元（二零一七年：78,811,000港元）並不包括於營業額內。

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 4. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

(ii) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	截至二零一八年六月三十日止六個月				
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運分部 總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入					
營業額	<u>8,326,169</u>	<u>2,233,916</u>	<u>10,560,085</u>	<u>-</u>	<u>10,560,085</u>
業績					
分部業績－毛利	3,304,041	957,718	4,261,759	-	4,261,759
其他收入及收益／(虧損)淨額					(726,631)
行政及其他經營費用					(532,260)
投資物業公允價值之增加					<u>3,386,745</u>
除融資費用前經營溢利					6,389,613
融資費用					<u>(350,858)</u>
經營溢利					6,038,755
應佔聯營公司及合營公司業績					<u>805,594</u>
除稅前溢利					6,844,349
稅項					<u>(1,947,846)</u>
期內溢利					<u>4,896,503</u>
應佔溢利：					
公司股東					3,990,095
非控制性權益					<u>906,408</u>
					<u>4,896,503</u>
折舊及攤銷	<u>265,917</u>	<u>8,081</u>	<u>273,998</u>	<u>3,033</u>	<u>277,031</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月

	營運分部				總計 千港元
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	總額 千港元	其他 千港元	
收入					
營業額	<u>7,117,047</u>	<u>10,624,946</u>	<u>17,741,993</u>	<u>-</u>	<u>17,741,993</u>
業績					
分部業績－毛利	2,488,480	1,613,604	4,102,084	-	4,102,084
其他收入及收益淨額					293,711
行政及其他經營費用					(486,293)
投資物業公允價值之增加					<u>474,400</u>
除融資費用前經營溢利					4,383,902
融資費用					<u>(215,970)</u>
經營溢利					4,167,932
應佔聯營公司業績					<u>687,983</u>
除稅前溢利					4,855,915
稅項					<u>(1,057,620)</u>
期內溢利					<u>3,798,295</u>
應佔溢利：					
公司股東					3,309,224
非控制性權益					<u>489,071</u>
					<u>3,798,295</u>
折舊及攤銷	<u>264,332</u>	<u>15,743</u>	<u>280,075</u>	<u>2,664</u>	<u>282,739</u>



## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 4. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

(iii) 本集團之資產總值及負債總額按營運分部分析如下：

	二零一八年六月三十日						
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運分部 總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產總值	<u>93,393,965</u>	<u>63,161,632</u>	<u>3,636,472</u>	<u>160,192,069</u>	<u>53,753,554</u>	<u>(46,089,123)</u>	<u>167,856,500</u>
負債總額	<u>47,465,679</u>	<u>28,182,955</u>	<u>1,052,033</u>	<u>76,700,667</u>	<u>25,988,802</u>	<u>(46,089,123)</u>	<u>56,600,346</u>
	二零一七年十二月三十一日						
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運分部 總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產總值	<u>92,082,474</u>	<u>71,035,281</u>	<u>3,580,442</u>	<u>166,698,197</u>	<u>57,453,985</u>	<u>(50,848,376)</u>	<u>173,303,806</u>
負債總額	<u>49,838,432</u>	<u>34,715,646</u>	<u>952,892</u>	<u>85,506,970</u>	<u>30,933,402</u>	<u>(50,848,376)</u>	<u>65,591,996</u>

### 5. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營溢利已計入／扣除下列各項：		
計入		
股息收入	38,318	35,976
利息收入	312,262	205,227
出售投資物業所得溢利淨額	10,371	14,862
扣除		
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權之攤銷	277,031	282,739
發展物業之減值虧損撥備（附註6）	1,175,281	-
融資成本總額	525,989	762,120
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本	(164,809)	(324,355)
衍生金融工具之公允價值之利潤	361,180	437,765
期內融資費用總額	(10,322)	(221,795)
	<u>350,858</u>	<u>215,970</u>

## 6. 發展中物業之減值虧損撥備

本集團於二零零七年通過收購土地擁有公司（該公司現為本集團的全資附屬公司），取得位於澳門南灣湖區C12地段項目（下稱「南灣湖區項目」）的全資權益。南灣湖區項目的土地批給有效期至二零一六年七月三十日。儘管本集團不斷提交各種申請和發展方案以使項目得以進行，但項目在完成地基及地盤平整工程後，因澳門特區政府暫停審批本集團所提交的建築圖則，工程被迫停工。直至二零一二年，本集團方獲澳門特區政府正式通知，鑒於澳門歷史城區被納入世界遺產名錄，澳門特區政府正重新考慮南灣湖C及D區的總體規劃。多年來，本集團不斷地催促澳門特區政府儘速完成南灣湖C及D區的總體規劃，及處理本集團所提交建築圖則，可惜並無結果。

本集團於二零一六年六月，向澳門特區政府提交土地批給續期的請求，並於同年七月獲澳門特區政府通知，《土地法》不容許為未發展的土地批給續期。土地批給期於二零一六年七月三十日屆滿。在土地批給期屆滿前，澳門特區政府曾公佈一份土地名單，說明土地尚未發展，責任不在承批人，而南灣湖區C12地段亦在此名單上。儘管如此，澳門特區政府於二零一八年五月刊登憲報宣告，並通過函件正式通知本集團，南灣湖項目土地批給因未發展而屆滿失效。

於二零一八年六月，本集團向澳門特區中級法院（下稱「法院」）提出上訴（下稱「上訴」），反對澳門特區行政長官宣告土地批給屆滿失效的決定。澳門特區政府將須在收到法院傳召後的指定時間內，就上訴提出抗辯。

由於澳門特區政府已正式宣佈土地批給屆滿失效，故南灣湖區項目已作全數共約1,175,000,000港元之減值撥備。

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
中國稅項		
本期	<b>(880,805)</b>	(713,226)
往年之多提／（不足）撥備	<b>1,665</b>	(283)
遞延	<b>(922,450)</b>	(111,417)
	<b>(1,801,590)</b>	(824,926)
香港利得稅		
本期	<b>(140,750)</b>	(222,717)
往年之多提撥備	<b>228</b>	46
遞延	<b>16</b>	(1,172)
	<b>(140,506)</b>	(223,843)
海外稅項		
本期	<b>(5,889)</b>	(4,603)
往年不足撥備	<b>(2,015)</b>	-
遞延	<b>2,154</b>	(4,248)
	<b>(5,750)</b>	(8,851)
	<b>(1,947,846)</b>	(1,057,620)

香港利得稅乃根據截至二零一八年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按16.5%（二零一七年：16.5%）之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照截至二零一八年六月三十日止六個月估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之中國及海外國家之現行稅率計算。

中國之土地增值稅乃就出售集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本）計算。

## 8. 每股盈利

## 基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以期內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,449,666,510</u>	<u>1,443,202,968</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>3,990,095</u>	<u>3,309,224</u>
每股基本盈利	<u>2.75港元</u>	<u>2.29港元</u>

## 攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,449,666,510</u>	<u>1,443,202,968</u>
購股權之調整	<u>3,303,968</u>	<u>209,642</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,452,970,478</u>	<u>1,443,412,610</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>3,990,095</u>	<u>3,309,224</u>
每股攤薄盈利	<u>2.75港元</u>	<u>2.29港元</u>

簡明綜合中期財務報表附註（續）

9. 資本開支

	物業、 機器及設備 千港元	投資物業 千港元	租賃土地及 土地使用權 千港元	無形資產 千港元
於二零一八年一月一日之賬面淨值	6,109,169	64,340,586	2,114,323	122,504
添置	83,501	60,041	-	-
公允價值增加	-	3,386,745	-	-
出售	(219)	(14,392)	-	-
轉撥	11,395	5,997,863	-	-
折舊及攤銷	(244,417)	-	(32,901)	-
匯兌調整	30,919	181,036	10,705	-
於二零一八年六月三十日之賬面淨值	<u>5,990,348</u>	<u>73,951,879</u>	<u>2,092,127</u>	<u>122,504</u>
於二零一七年一月一日之賬面淨值	5,758,321	56,949,967	1,893,221	122,504
添置	17,632	-	-	-
公允價值增加	-	474,400	-	-
出售	(318)	(59,384)	-	-
轉撥	(573)	1,353,385	-	-
折舊及攤銷	(255,936)	-	(27,203)	-
匯兌調整	140,350	896,399	48,443	-
於二零一七年六月三十日之賬面淨值	<u>5,659,476</u>	<u>59,614,767</u>	<u>1,914,461</u>	<u>122,504</u>

10. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零一八年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	188,134	1,905,122
一個月至三個月	24,022	427,595
超過三個月	16,142	1,999,300
	<u>228,298</u>	<u>4,332,017</u>

**11. 應付賬項、已收訂金及應計項目**

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零一八年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	<b>271,769</b>	669,119
一個月至三個月	<b>21,837</b>	29,869
超過三個月	<b>6,287</b>	15,079
	<b>299,893</b>	714,067

**12. 銀行貸款**

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款－無抵押	<b>27,082,259</b>	32,439,379
銀行貸款－有抵押	<b>3,018,713</b>	3,245,485
銀行貸款總額(附註(i))	<b>30,100,972</b>	35,684,864
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	<b>(7,364,583)</b>	(8,903,148)
	<b>22,736,389</b>	26,781,716

(i) 於二零一八年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
一年內	<b>7,364,583</b>	8,903,148
在第二至第五年內		
－ 在第二年內	<b>12,412,399</b>	8,263,691
－ 在第三年內	<b>4,473,990</b>	8,665,414
－ 在第四年內	<b>4,850,000</b>	5,702,611
－ 在第五年內	<b>1,000,000</b>	4,150,000
	<b>22,736,389</b>	26,781,716
於五年內償還	<b>30,100,972</b>	35,684,864

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 13. 承擔

於二零一八年六月三十日，本集團就物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權、發展中物業、合營公司權益及其他（已於期末簽訂合約但未於此財務報表內作出撥備）之資本及其他承擔如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
物業、機器及設備	4,036	5,189
投資物業	1,246,985	48,191
租賃土地及土地使用權	342,636	342,636
發展中物業	3,060,192	3,789,833
合營公司權益	1,056,517	1,092,326
其他	314,677	313,205
	<u>6,025,043</u>	<u>5,591,380</u>

### 14. 或然負債

#### 銀行信貸之擔保

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
關於若干聯營公司之銀行信貸之擔保（附註(i)）	1,307,155	1,313,629
關於若干銀行批授按揭信貸予中國若干物業一手買家之擔保（附註(ii)）	4,035,044	4,242,516
	<u>5,342,199</u>	<u>5,556,145</u>

(i) 本集團就授予若干聯營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一八年六月三十日須承擔之財務風險共約1,307,155,000港元（二零一七年十二月三十一日：1,313,629,000港元）。由本集團於二零一八年六月三十日擔保之該等信貸總額約為1,307,155,000港元（二零一七年十二月三十一日：1,313,629,000港元）。

(ii) 本集團就若干位於中國之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一八年六月三十日須承擔之財務風險共約4,035,044,000港元（二零一七年十二月三十一日：4,242,516,000港元）。

除上述項目外，本集團自二零一七年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

## 15. 資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為30,100,972,000港元（二零一七年十二月三十一日：35,684,864,000港元），其中包括無抵押之總額27,082,259,000港元（二零一七年十二月三十一日：32,439,379,000港元）及有抵押之總額3,018,713,000港元（二零一七年十二月三十一日：3,245,485,000港元）。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 若干物業之法定抵押，其總賬面淨值合共17,226,055,000港元（二零一七年十二月三十一日：16,585,886,000港元）；及
- (ii) 轉讓若干物業之保險收益。



## 管理層討論及分析

### (A) 業績總覽

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月內錄得營業額105.60億港元，較截至二零一七年六月三十日止六個月同期營業額177.42億港元下降40%。本集團營業額主要包括物業銷售所得款項、租金收入，以及酒店運營之收入。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團未計入投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響之股東應佔溢利合共15.52億港元（二零一七年：28.33億港元）。期內溢利與去年同期比較減少45%。

於二零一八年採納香港財務準則15後，物業銷售由轉移物業擁有權的重大風險及回報，延遲至其物業控制權轉移至客戶時確認，因而導致二零一七年及二零一八年首六個月內之確認銷售產生重大變動。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響合共24.38億港元（二零一七年：4.76億港元），已計入本集團之綜合收益表內。

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響，對本集團股東應佔溢利之影響如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	1,552	2,833	-45%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	2,438	476	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	<u>3,990</u>	<u>3,309</u>	+21%

**(B) 中國物業部**

截至二零一八年六月三十日止六個月內，部門錄得營業額83.26億港元（二零一七年：71.17億港元），增加17%。增長乃受惠於已落成物業之銷售收入上升19%以及租賃及酒店營運之經常性收入增長13%。毛利亦上升33%至33.04億港元（二零一七年：24.88億港元）。

因應中央政府維持穩定樓市政策，部門繼續調整物業的銷售步伐。投資物業組合租賃亦表現持平。

**(i) 投資物業**

截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團來自中國已落成投資物業組合所錄得之營業額為18.62億港元（二零一七年：16.73億港元），毛利則為14.96億港元（二零一七年：13.38億港元），營業額及毛利分別增加11%及12%。

於二零一八年六月三十日，本集團在內地的投資物業組合總樓面面積合共761萬平方呎（於二零一七年十二月三十一日：739萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一八年六月三十日：

	集團應佔樓面面積						總計	出租率
	北京	上海	深圳	天津	杭州	其他		
	(千平方呎)							
辦公室	711	1,430	1,552	-	100	195	3,988	93%
商用	98	1,096	104	428	812	34	2,572	92%
公寓	277	774	-	-	-	-	1,051	91%#
	<u>1,086</u>	<u>3,300</u>	<u>1,656</u>	<u>428</u>	<u>912</u>	<u>229</u>	<u>7,611</u>	

於二零一七年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積						總計	出租率
	北京	上海	深圳	天津	杭州	其他		
	(千平方呎)							
辦公室	711	1,436	1,552	-	100	-	3,799	97%
商用	98	1,096	104	428	812	-	2,538	95%
公寓	277	774	-	-	-	-	1,051	91%#
	<u>1,086</u>	<u>3,306</u>	<u>1,656</u>	<u>428</u>	<u>912</u>	<u>-</u>	<u>7,388</u>	

備註：

# 上海嘉里華庭二期一幢由二零一七年第四季開始進行裝修之公寓大樓除外。

## 管理層討論及分析（續）

### (B) 中國物業部（續）

#### (i) 投資物業（續）

中國之主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一八年 六月三十日 之出租率	於二零一七年 十二月三十一日 之出租率
靜安嘉里中心一期	95%	95%
靜安嘉里中心二期 <sup>(1)</sup>	99%	98%
浦東嘉里城 <sup>(1)</sup>	97%	97%
北京嘉里中心 <sup>(1)</sup>	97%	97%
深圳嘉里建設廣場一期	92%	94%
深圳嘉里建設廣場二期	95%	94%
杭州嘉里中心 <sup>(1)</sup>	95%	95%

備註：

(1) 酒店除外。

#### 上海－靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海市南京路商業中心區，為本集團地標式綜合發展項目。集團分別持有此中心一期及二期項目之74.25%及51%權益。此項目匯集酒店、商場、辦公室及住宅，並設景致優美的中庭廣場，總樓面面積合共374萬平方呎。靜安嘉里中心為城中優越購物點及罕貴辦公室地段，而另一亮點為品味高尚的香格里拉大酒店。於二零一八年六月三十日，辦公室面積99%（於二零一七年十二月三十一日：98%）及零售面積97%（於二零一七年十二月三十一日：99%）已租出。靜安香格里拉大酒店於回顧期內的平均入住率為77%（二零一七年：80%）。

#### 上海－浦東嘉里城

本集團在上海浦東區持有40.8%權益之綜合用途物業浦東嘉里城，包括酒店、辦公室、服務式公寓、商場及相關配套設施。於二零一八年六月三十日，零售及辦公室面積均租出100%（於二零一七年十二月三十一日：均為100%），服務式公寓之出租率則為87%（於二零一七年十二月三十一日：85%）。上海浦東嘉里大酒店於回顧期內之平均入住率為72%（二零一七年：76%）。

#### 北京嘉里中心

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括優質辦公室、購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓。本集團持有北京嘉里中心71.25%權益。於二零一八年六月三十日，零售面積的出租率為97%（於二零一七年十二月三十一日：94%），辦公室面積則租出98%（於二零一七年十二月三十一日：98%）。於二零一八年六月三十日，服務式公寓亦已租出94%（於二零一七年十二月三十一日：96%）。北京嘉里大酒店於回顧期內的平均入住率為84%（二零一七年：84%）。

#### 深圳嘉里建設廣場

由本集團全資擁有的深圳嘉里建設廣場共有三幢甲級辦公室大樓，坐落於深圳福田商業中心區，將連接已落成及將於二零一八年第三季投入服務的廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一八年六月三十日，一期及二期項目出租率分別為92%及95%（於二零一七年十二月三十一日：均為94%）。

#### 杭州嘉里中心

杭州嘉里中心位於延安路與慶春路交匯處，毗鄰西湖。此綜合發展項目包括豪華酒店、甲級辦公室、優質公寓及零售商場，總樓面面積共220萬平方呎。於二零一八年六月三十日，辦公室大樓出租率為98%（於二零一七年十二月三十一日：97%），零售面積出租率為94%（於二零一七年十二月三十一日：94%）。杭州城中香格里拉大酒店於回顧期內錄得平均入住率77%（二零一七年：73%）。集團持有該項目之75%股權。

#### 天津嘉里中心

天津嘉里中心位處河東區海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷。本集團佔此綜合發展項目49%權益。第一期發展已落成，包括酒店、優質住宅及商場，總樓面面積約360萬平方呎。第二期發展正在規劃中。於二零一八年六月三十日，商場嘉里匯已租出74%（於二零一七年十二月三十一日：76%）。天津香格里拉大酒店於回顧期內之平均入住率為72%（二零一七年：68%）。

### (ii) 物業銷售

截至二零一八年六月三十日止六個月內，中國已落成物業之銷售錄得營業額53.85億港元（二零一七年：45.21億港元）。銷售營業額主要來自杭州雲荷廷、南京金陵雅頌居、成都都城樂頌居、杭州逸廬、瀋陽雅頌居及秦皇島海碧台之確認銷售，產生毛利15.99億港元（二零一七年：9.8億港元）。

## 管理層討論及分析 (續)

### (B) 中國物業部 (續)

#### (ii) 物業銷售 (續)

##### 杭州－雲荷廷

本集團全資持有之住宅及商用發展項目位於杭州之江國家旅遊度假區核心地段，總地塊面積約為153萬平方呎，住宅物業雲荷廷的總樓面面積約227萬平方呎，商用面積則約210,000平方呎。於二零一八年六月三十日，一期全部408個單位及二期全部548個單位已售出接近100%。三期建設工程正在進行中。於二零一八年六月三十日，三期全部725個單位已預售97%。

##### 南京－金陵雅頌居

本集團於南京秦淮區大光路發展住宅項目。此全資擁有項目之地塊面積約為396,000平方呎，總樓面面積約100萬平方呎。項目工程已於二零一七年第四季完成。於二零一八年六月三十日，全部429個單位已售出79%。

##### 成都－都城項目

成都都城項目坐落於高新技術產業開發區南面。一期（都城雅頌居）住宅單位已全部售出及交付。二期（都城樂頌居）總樓面面積約210萬平方呎。於二零一八年六月三十日，二期住宅及商業單位已悉數售出及交付。本集團佔此項目55%權益。

##### 杭州－逸廬

逸廬位於杭州嘉里中心，總樓面面積約為330,000平方呎。此項目與著名的杭州西湖為鄰，並已於二零一七年落成。於二零一八年六月三十日，全部121個單位已售出21%。本集團持有此項目75%權益。

##### 瀋陽雅頌居及企業廣場

瀋陽嘉里中心一期發展項目中，瀋陽雅頌居六幢及企業廣場其中一幢已落成入伙。於二零一八年六月三十日，一期全部972個住宅單位的99%已售出，另外全部229個辦公室單位的67%亦已售出。本集團持有此項目60%權益。

##### 秦皇島－海碧台

本集團佔豪宅物業項目海碧台一期之60%權益，項目位於河北省秦皇島市中心的濱海區域，毗鄰北戴河，其建設工程已完成。於二零一八年六月三十日，一期全部778個住宅單位已售出77%。一期發展之總樓面面積約160萬平方呎。

**(iii) 發展中物業**

本集團繼續在多個優質地段發展地標式綜合用途物業及住宅項目。

*深圳－前海*

本集團於前海深港現代服務業合作區持有商業用地，地塊面積達350,000平方呎，坐擁一線海景，用作發展包括辦公室、公寓和商用面積的綜合發展項目，可建總樓面面積共約220萬平方呎。該項目由本集團全資擁有，為香港主要企業在前海的首項重大投資。項目預計於二零二零年落成。其中一幢公寓大樓於二零一八年六月推出預售，市場反應熱烈。

本集團亦持有毗鄰地塊另一發展項目之25%權益。於二零一六年十二月，本公司聯同嘉里控股有限公司及東亞銀行有限公司購入此面積約為207,000平方呎的地塊，計劃中總樓面面積約130萬平方呎，將作商業用途。

前海經濟特區位處珠江三角洲的核心位置，兩幅地塊均毗鄰廣深沿江高速公路。本集團相信發展兩幅相連地塊可產生高度協同效益。

*瀋陽*

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽市，坐落青年大街東側及青年公園南面。項目處於地標金廊的核心位置，總樓面面積約1,300萬平方呎，將發展為集酒店、辦公室、商場及住宅於一體的綜合發展項目。項目一期已落成，二期及三期正處於興建階段。於二零一八年六月三十日，二期發展項目雅頌大苑全部495個住宅單位的54%已預售。

*南昌*

本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）合資於江西省省會南昌市發展一項物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展包括酒店、辦公室、商舖及高級住宅。酒店及住宅部分已完成，總樓面面積約170萬平方呎。餘下之辦公室用地正處於規劃階段。

## 管理層討論及分析 (續)

### (B) 中國物業部 (續)

#### (iii) 發展中物業 (續)

##### 鄭州

本集團與香格里拉合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約210萬平方呎，將發展為包括一幢酒店、住宅、商用及辦公室物業之項目。項目預期由二零二二年起分階段落成，本集團佔其55%權益。

##### 昆明

本集團聯同香格里拉在雲南省昆明市發展兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店及公寓物業，總樓面面積約675,000平方呎。項目計劃於二零二一年竣工，本集團佔項目55%權益。

##### 寧波

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，用作發展高端住宅項目泊環廷，本集團佔項目50%權益。整個項目總樓面面積約100萬平方呎，一期之建設工程已完成。於二零一八年六月三十日，一期全部97個單位已售出98%，二期全部437個單位亦已預售100%。項目二期建設工程正在進行中，預計於二零一八年第四季落成。

##### 莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田市九華路之酒店物業，作為莆田發展項目其中一部分。本集團持有此項目60%權益。一期總樓面面積約為368,000平方呎，正在建設中，計劃於二零二零年竣工。

##### 上海

本集團購得一家項目公司約24.4%股權，該項目公司擁有一幅位於上海市浦東新區佔地約443萬平方呎之地塊，該地塊用地性質為工業用途。二零一六年五月，上海市政府發出關於將該專案地塊更改為商業發展用途之新規劃和批覆（「五月批覆」）。其後於二零一七年八月，上海市政府發出另一份批覆，將該專案地塊納入新規劃的世博文化公園的建設範圍。

本集團於二零一六年下半年作出的投資乃基於該五月批覆。項目的各投資方中，一間通過不同投資工具持有該項目的國有企業為當中最大的投資方。

截至二零一八年第一季末，上海市政府並未有就該地區發展計劃變更及對項目公司原有計劃的影響向項目公司發出口頭或書面通知。於二零一八年第二季，上海市有關部門曾接觸項目公司並告知其欲將該專案地塊納入世博文化公園的建設範圍的意向。雙方就此展開討論及協商以期達成雙方接受的解決方案。於二零一八年六月三十日，本集團投資的賬面值約為34.41億港元。截至本報告日，項目公司仍為該專案地塊的法定及註冊持有者，享有原土地授予的所有權利。

### (C) 香港物業部

截至二零一八年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得營業額22.34億港元（二零一七年：106.25億港元）；毛利則為9.58億港元（二零一七年：16.14億港元）。

部門期內營業額主要來自已落成住宅物業皓畋及滿名山之確認銷售。營業額出現重大變動，主要因為採納於二零一八年一月一日生效之香港財務準則15，導致銷售延遲至物業控制權轉移至客戶時確認。

於回顧期內，受惠於高出租率及平穩的租金水平，香港投資物業組合繼續為集團帶來穩定的經常性收入。

#### (i) 投資物業

於回顧期內，香港已落成投資物業貢獻營業額5.66億港元（二零一七年：5.40億港元），帶來毛利4.53億港元（二零一七年：4.38億港元）。



## 管理層討論及分析（續）

### (C) 香港物業部（續）

#### (i) 投資物業（續）

於二零一八年六月三十日，本集團在香港已落成投資物業組合之總樓面面積合共286萬平方呎（於二零一七年十二月三十一日：286萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零一八年六月三十日		於二零一七年十二月三十一日	
	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	803	94%	803	86%#
商用	1,219	98%	1,219	99%
辦公室	841	95%	841	96%
	<u>2,863</u>		<u>2,863</u>	

備註：

# 包括由二零一七年第三季起開始出租之Resiglow。

#### 九龍灣－企業廣場5期／MegaBox

設計概念嶄新的MegaBox坐落於九龍東，揉合購物、娛樂、餐飲及運動於一身，總樓面面積約110萬平方呎，為香港創新零售消閒熱點。於二零一八年六月三十日，MegaBox之出租率為98%（於二零一七年十二月三十一日：99%）。

企業廣場5期兩幢甲級辦公室大樓，提供總樓面面積519,000平方呎，於二零一八年六月三十日，出租率維持於93%（於二零一七年十二月三十一日：94%）之穩定水平。

MegaBox針對本地家庭和購物者，設計靈活的租戶組合，以迎合目標客戶群多變的消費和消閒趨勢，故能維持接近全數租出及強健的租金水平。

#### 鰂魚涌－嘉里中心

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓總樓面面積約511,000平方呎。嘉里中心辦公室單位需求殷切，於二零一八年六月三十日，辦公室樓面面積已租出100%（於二零一七年十二月三十一日：100%）。

#### 跑馬地－Resiglow

位於跑馬地山光道7A號的全新住宅項目Resiglow，提供106個單位，包括兩個頂層特色單位，總樓面面積約81,000平方呎。於二零一八年六月三十日已租出住宅單位之85%（於二零一七年十二月三十一日：57%）。

**(ii) 物業銷售**

二零一八年首六個月內，在香港持有作銷售用途的已落成物業為集團帶來銷售營業額16.68億港元（二零一七年：100.85億港元）。期內毛利為5.05億港元（二零一七年：11.76億港元），來自皓畋及滿名山之確認銷售。

*何文田－皓畋*

本集團於何文田常盛街28號發展住宅項目，實用面積共約992,000平方呎，已於二零一七年十一月獲批合約完成證明書。於二零一八年六月三十日，全部1,429個單位已售出86%。

*掃管笏－滿名山*

本集團於掃管笏青盈路18、28及29號發展住宅物業滿名山，實用面積共約838,000平方呎。項目已於二零一八年二月獲批合約完成證明書。於二零一八年六月三十日，全部1,100個單位已售出90%。

**(iii) 發展中物業**

*西營盤－興漢道*

本集團正於興漢道8號發展住宅項目。該項目為原有於興漢道5-6號之物業項目，連同位於7-8號之相鄰物業合併發展。整個合併重建項目將提供可建總樓面面積約68,000平方呎，預計於二零一九年竣工。

*筆架山－龍駒道*

本集團正發展一幅位於筆架山龍駒道9號的地塊。地塊面積約115,000平方呎，可建總樓面面積約為116,000平方呎，將發展為一低密度優質住宅物業。項目預計於二零一八年第四季落成。

本集團於二零一六年購入筆架山另一地塊。該毗鄰地塊位於龍駒道3號，佔地235,000平方呎，將發展為一低密度高級住宅項目，可建總樓面面積約為343,000平方呎。此項目計劃於二零二零年竣工。

## 管理層討論及分析（續）

### (C) 香港物業部（續）

#### (iii) 發展中物業（續）

##### 何文田－喇沙利道

本集團正發展位於何文田喇沙利道10號之住宅項目。該項目為界限街168-168C號整幢物業與毗鄰之喇沙利道10號合併發展。此重建項目與傲名相鄰，可建總樓面面積合共45,000平方呎，預計於二零二零年落成。

##### 黃竹坑－黃竹坑站第二期物業發展項目

於二零一七年十二月五日，本集團聯同信和置業有限公司投得香港鐵路有限公司黃竹坑站第二期物業發展項目。本集團佔項目50%權益。項目位於黃竹坑站物業發展項目的西南面用地，將作私人住宅發展用途。此項目將直接貫通港鐵，並享有充滿發展動力的黃竹坑地段優勢。地盤面積約92,000平方呎，可建總樓面面積約493,000平方呎。該項目預計於二零二三年落成。

##### 澳門

本集團在澳門的發展項目，包括位於南灣湖區擬作豪華公寓大廈發展之地塊，以及另一正與澳門特區政府進行土地轉換洽商之住宅項目。

澳門特別行政區政府於二零一八年五月刊憲，公告基於南灣湖區項目未有發展，其土地批給期已屆滿。本集團已於二零一八年六月向澳門特區中級法院提出上訴，反對澳門特區行政長官宣告土地批給屆滿之決定。

基於上述考慮及為審慎起見，南灣湖區項目之賬面淨值已作出全數減值撥備。

### (D) 海外物業部

#### 菲律賓

本集團於菲律賓持有優質物業組合。海外物業部透過持有Shang Properties, Inc.（「SPI」）34.61%之股票及30.75%之預託證券權益，投資當地物業市場。SPI擁有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，以及持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及商用物業The Enterprise Center之70.04%權益。於二零一八年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為92%及97%（於二零一七年十二月三十一日：分別為90%及97%）。

除Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center外，SPI另有三項主要物業發展：

其一為位於Makati市之住宅重建項目Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約655,000平方呎。於二零一八年六月三十日，項目共749個住宅單位已售出98%。

SPI亦於Makati市Malugay Street一幅逾116,000平方呎之地塊上發展物業。此項目The Rise總樓面面積約163萬平方呎，可提供3,044個住宅單位及約96,000平方呎之商用面積。The Rise之銷售反應熱烈，於二零一八年六月三十日，項目共3,044個單位已售出86%。

此外，SPI持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目60%權益。此項目包括面積逾850,000平方呎的酒店、593,000平方呎的住宅和服務式公寓單位，以及總面積47,400平方呎的商用物業。於二零一八年六月三十日，98個可供出售單位已售出97%。於回顧期內，酒店錄得平均入住率64%（二零一七年：64%）；而於二零一八年六月三十日，服務式公寓已租出94%（二零一七年十二月三十一日：51%）。

#### 斯里蘭卡

本集團與SPI於斯里蘭卡合資成立Shang Properties (Pvt) Ltd，攜手在當地商業首府及最大城市可倫坡核心地帶發展一綜合項目。項目位於可倫坡一幅六英畝租賃土地上，坐落Sir James Peiris Mawatha，俯瞰貝拉湖。本集團持有合資企業80%股權，SPI則持有20%。

此項目將分兩期發展，目前正進行總體規劃。第一期將發展一棟高層住宅大廈，預計將於二零一八年年底開始興建。第二期發展包括住宅和零售部分。整個項目之建設需時八至九年。

發展項目將設有包括緩跑徑的綜合平台，另有配備游泳池及其他設施的會所，以及花園和停車場樓層。

## 管理層討論及分析（續）

### (E) 展望

#### (i) 中國物業部

中國房地產市場繼續受到限制性措施影響。因應此等措施，中國物業部積極調整銷售步伐及營銷策略，並取得堅穩的中期業績表現，反映本集團的品牌價值及應對市場挑戰的能力。

多項物業的銷售及預售按計劃推展，為本集團帶來穩定的合約銷售。其中，前海住宅單位成功推售，顯示位處優越地段的高級住宅需求依然殷切。此外，瀋陽、秦皇島和杭州項目的需求亦保持穩健，預計項目可持續錄得滿意的銷售成績。

集團在主要都會商業中心區所建立的綜合用途物業地標，將可助部門進一步鞏固經常性收入基礎。其中辦公室和零售物業部分持續帶來平穩的租金收入，長遠能為集團提供穩健回報。

本集團相信，中國房地產市場適度調整並日趨成熟，有助長遠穩步發展。管理層有信心中國分部可維持增長，惟會謹慎防範經濟或市場波動所衍生的風險。

#### (ii) 香港物業部

由於整體經濟展望向好，香港樓市氣氛維持強健，香港物業部於報告期內已達成首半年銷售目標。管理層預計宏觀經濟將存在較大變數，但對部門未來季度的表現充滿信心。

部門在香港發展多項優質住宅物業，其中亮點包括兩項筆架山住宅物業，首項將於今年落成。此發展項目落成後，將為香港締造華宅之珍罕典範。皓畋及滿名山剩餘單位之銷售亦進展順利，成績穩健。

部門擁有堅實的投資物業基礎，有助穩固業績。中半山名宅組合、港島東和九龍東辦公室物業，以及MegaBox商場均錄得高出租率和穩定租金。此投資物業組合可望繼續帶來貢獻，令集團的經常性收入基礎不斷壯大。

香港作為開放型經濟，難免面對外部環境的不確定性，如美國加息及當前的國際貿易糾紛均會影響本港經濟。在此基調下，部門將以審慎態度規劃業務發展。

**(F) 財務回顧**

本集團集中處理所有業務上所需的資金，此政策有助更有效控制財政及降低平均資金成本。

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零一八年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為23.48億港元；而人民幣貸款則約相等於68.40億港元。故此於二零一八年六月三十日，非人民幣之外幣貸款及人民幣貸款分別各佔本集團總借貸324.49億港元的約7%及21%。

非人民幣之外幣借貸總額23.48億港元，包括面值總額3億美元（扣除直接發行成本）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期合約分別共2.97億美元，以對沖美元兌港元的外匯風險。

於二零一八年六月三十日，本集團之貸款總額中73.65億港元（約佔23%）須於一年內償還；124.12億港元（約佔38%）須於第二年償還；126.72億港元（約佔39%）須於第三至第五年內償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一八年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約91%。本集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零一八年六月三十日，按本集團之負債淨額183.42億港元及股東權益970.26億港元計算，負債比率為18.9%（於二零一七年十二月三十一日：25.7%）。

於二零一八年六月三十日，本集團共有總額15億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。

有關本集團之可用財務資源，於二零一八年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為121.09億港元，現金及銀行存款則為141.07億港元。加上來自本集團投資物業組合及酒店業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

或然負債及資產抵押之詳情已於本報告內所載之本集團財務報表附註14及15內披露。

## 投資者關係

本集團積極參與多項聚會及會議，與財經分析員、基金經理及投資界保持定期溝通。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間曾參與多個巡迴推介及投資者會議，其中部份活動載列如下：

活動	地點
瑞士信貸亞洲投資會議	香港
銀河－聯昌國際香港／中國房地產企業日	香港
花旗亞太區房地產研討會	香港

## 僱員

於二零一八年六月三十日，本公司及其附屬公司約有8,100名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

## 購股權

於二零一一年五月五日，本公司股東（「股東」）批准採納新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）及終止於二零零二年採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），即不得再根據二零零二年購股權計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零零二年購股權計劃有效期內已授出之購股權將繼續有效及可予行使。

二零一一年購股權計劃旨在激勵行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵他們作出之貢獻。

於二零一八年六月三十日，總計21,504,500股購股權尚未行使，當中265,000及21,239,500股購股權分別根據二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃授出。

## 購股權變動情況

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第17.07條，在截至二零一八年六月三十日止六個月內，購股權之變動情況列於下表：

類別	授出日期	階段	購股權數目				行使	失效	於二零一八年六月三十日	行使價 港元	行使期
			於二零一八年一月一日	於期內轉往 其他類別	於期內轉自 其他類別						
<i>(i) 二零零二年購股權計劃(附註a):</i>											
<b>1. 董事</b>											
黃小抗	02/04/2008	I	750,000	-	-	-	(750,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	750,000	-	-	-	(750,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	1,500,000	-	-	-	(1,500,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
何述勤	02/04/2008	I	300,000	-	-	-	(300,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	300,000	-	-	-	(300,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	600,000	-	-	-	(600,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
吳繼霖	02/04/2008	I	75,000	-	-	-	(75,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	75,000	-	-	-	(75,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	150,000	-	-	-	(150,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
郭孔華	02/04/2008	I	75,000	-	-	-	(75,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	75,000	-	-	-	(75,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	150,000	-	-	-	(150,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
<b>2. 持續合約僱員</b>											
	02/04/2008	I	737,500	(62,500)	-	-	(675,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	737,500	(62,500)	-	-	(675,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	1,475,000	(125,000)	-	-	(1,350,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	235,000	(50,000)	-	(100,000)	-	85,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	270,000	-	-	(170,000)	-	100,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
<b>3. 其他</b>											
	02/04/2008	I	587,500	-	62,500	-	(650,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	587,500	-	62,500	-	(650,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	1,175,000	-	125,000	-	(1,300,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	-	-	50,000	-	-	50,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	30,000	-	-	-	-	30,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
<b>總數：</b>			<b>10,635,000</b>	<b>(300,000)</b>	<b>300,000</b>	<b>(270,000)</b>	<b>(10,100,000)</b>	<b>265,000</b>			



## 購股權（續）

### 購股權變動情況（續）

類別	授出日期	階段	購股權數目				於二零一八年 六月三十日 行使	行使價 港元	行使期
			於二零一八年 一月一日	於期內轉往 其他類別	於期內轉自 其他類別	於二零一八年 六月三十日			
<i>(ii) 二零一一年購股權計劃（附註b）：</i>									
<b>1. 董事</b>									
黃小抗	30/04/2012	I	1,500,000	-	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	1,500,000	-	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
	08/01/2014	I	1,500,000	-	-	(913,000)	587,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	1,500,000	-	-	-	1,500,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024
何述勤	30/04/2012	I	500,000	-	-	-	500,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	500,000	-	-	-	500,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
	08/01/2014	I	750,000	-	-	(12,000)	738,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	750,000	-	-	-	750,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024
吳繼霖	30/04/2012	I	150,000	-	-	(50,000)	100,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	150,000	-	-	-	150,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
	08/01/2014	I	126,500	-	-	(126,500)	-	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	250,000	-	-	(150,000)	100,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024
<b>2. 持續合約僱員</b>									
	30/04/2012	I	3,300,000	(125,000)	-	(1,038,500)	2,136,500	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	3,360,000	(125,000)	-	(563,000)	2,672,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
	08/01/2014	I	2,195,500	(125,000)	-	(790,500)	1,280,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	2,900,000	(125,000)	-	(798,000)	1,977,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024
<b>3. 其他</b>									
	30/04/2012	I	4,035,000	-	125,000	(1,802,000)	2,358,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	4,035,000	-	125,000	(1,379,000)	2,781,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
	08/01/2014	I	-	-	125,000	(125,000)	-	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	-	-	125,000	(15,000)	110,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024
<b>總數：</b>			<b>29,002,000</b>	<b>(500,000)</b>	<b>500,000</b>	<b>(7,762,500)</b>	<b>21,239,500</b>		

附註：

- 於期內並無購股權根據二零零二年購股權計劃授出、就調整而授出或註銷。
- 於期內並無購股權根據二零一一年購股權計劃授出、就調整而授出、註銷或失效。
- 於期內本公司的股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為38.87港元。購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零一八年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之資料，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

## (i) 本公司

董事	普通股股份數目				股權概約 百分比(%) <sup>6</sup>
	個人權益 <sup>1</sup>	家族權益 <sup>2</sup>	其他權益 <sup>4</sup>	總計	
黃小抗	-	-	50,000	50,000	0.00
何述勤	258,500	-	50,000	308,500	0.02
吳繼霖	-	2,986,763	1,232,048	4,218,811	0.29
郭孔華	1,179,413	-	2,959,763	4,139,176	0.28

## (ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股股份數目				根據股本 衍生工具 所持有之 相關普通股 股份數目 <sup>5</sup>	總計	股權概約 百分比(%)
		個人權益 <sup>1</sup>	家族權益 <sup>2</sup>	公司權益 <sup>3</sup>	其他權益 <sup>4</sup>			
Kerry Group Limited	黃小抗	4,617,263	-	8,504,300	-	3,000,000	16,121,563	1.06 <sup>7</sup>
	何述勤	2,888,452	-	-	-	-	2,888,452	0.19 <sup>7</sup>
	吳繼霖	1,500,000	175,072,437	-	46,399,988	2,000,000	224,972,425	14.79 <sup>7</sup>
	郭孔華	5,000	-	-	221,852,424	1,995,000	223,852,424	14.71 <sup>7</sup>
嘉里物流聯網 有限公司	黃小抗	-	-	-	1,300,000	-	1,300,000	0.08 <sup>8</sup>
	何述勤	200,000	-	-	1,300,000	-	1,500,000	0.09 <sup>8</sup>
	吳繼霖	50,000	1,493,382	-	1,891,024	-	3,434,406	0.20 <sup>8</sup>
	郭孔華	101,000	-	-	3,018,492	1,000,000	4,119,492	0.24 <sup>8</sup>
	黃汝璞	-	-	-	-	200,000	200,000	0.01 <sup>8</sup>
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	-	-	-	-	50	3.57 <sup>9</sup>
Majestic Tulip Limited	郭孔華	10	-	-	-	-	10	3.33 <sup>10</sup>
Medallion Corporate Limited	吳繼霖	26	26	-	-	-	52	5.20 <sup>11</sup>
	郭孔華	48	-	-	-	-	48	4.80 <sup>11</sup>
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	-	-	-	-	1	10.00 <sup>12</sup>
Shang Properties, Inc.	何述勤	1,570	-	-	-	-	1,570	0.00 <sup>13</sup>
	吳繼霖	-	582,532	-	248,482	-	831,014	0.02 <sup>13</sup>
	郭孔華	-	-	-	193,482	-	193,482	0.00 <sup>13</sup>
Vencendor Investments Limited	吳繼霖	5	5	-	-	-	10	10.00 <sup>14</sup>
	郭孔華	5	-	-	-	-	5	5.00 <sup>14</sup>

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益（續）

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事之配偶持有及／或被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
4. 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。
5. 此代表有關董事及／或其配偶以實益擁有人身份持有獲Kerry Group Limited（「KGL」）及嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）授予認購相關普通股股份之購股權股份權益。
6. 此百分比已按於二零一八年六月三十日本公司之已發行普通股股份總數（即1,454,570,228股普通股股份）計算。
7. 此百分比已按於二零一八年六月三十日KGL之已發行普通股股份總數（即1,521,393,254股普通股股份）計算。
8. 此百分比已按於二零一八年六月三十日嘉里物流之已發行普通股股份總數（即1,697,653,112股普通股股份）計算。
9. 此百分比已按於二零一八年六月三十日Hopemore Ventures Limited之已發行普通股股份總數（即1,400股普通股股份）計算。
10. 此百分比已按於二零一八年六月三十日Majestic Tulip Limited之已發行普通股股份總數（即300股普通股股份）計算。
11. 此百分比已按於二零一八年六月三十日Medallion Corporate Limited之已發行普通股股份總數（即1,000股普通股股份）計算。
12. 此百分比已按於二零一八年六月三十日Rubyhill Global Limited之已發行普通股股份總數（即10股普通股股份）計算。
13. 此百分比已按於二零一八年六月三十日Shang Properties, Inc.之已發行普通股股份總數（即4,764,056,287股普通股股份）計算。
14. 此百分比已按於二零一八年六月三十日Vencedor Investments Limited之已發行普通股股份總數（即100股普通股股份）計算。

根據購股權計劃正式授予董事購股權之詳情，載於本報告之「購股權」一節內。此等購股權根據證券條例規定，構成於本公司股本衍生工具之相關普通股股份中擁有之權益。

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表本公司或相聯法團之股份之好倉。

除上述者外，於二零一八年六月三十日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中概無任何已列入本公司根據證券條例第352條規定存置之登記冊內或依據標準守則須通知本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

## 本公司股本中之主要權益

於二零一八年六月三十日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）於本公司之股份中擁有之權益如下：

名稱	持有普通股股份之身份	普通股 股份數目	好倉／淡倉／ 可供借出之股份	股權概約 百分比(%) <sup>ii</sup>
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	851,406,840 <sup>i</sup>	好倉	58.53
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	745,302,656 <sup>i</sup>	好倉	51.24
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 <sup>i</sup>	好倉	21.47
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 <sup>i</sup>	好倉	17.66
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 <sup>i</sup>	好倉	5.08

附註：

- i. Caninco Investments Limited (「**Caninco**」)、Darmex Holdings Limited (「**Darmex**」) 及 Moslane Limited (「**Moslane**」) 為嘉里控股有限公司 (「**嘉里控股**」) 之全資附屬公司。嘉里控股乃KGL之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股及KGL擁有權益之股份內。
- ii. 此百分比已按於二零一八年六月三十日本公司之已發行普通股股份總數（即1,454,570,228股普通股股份）計算。

除上述者外，於二零一八年六月三十日，本公司概無獲知會任何已列入根據證券條例第336條規定存置之登記冊內記載之本公司股份及相關股份之任何權益及淡倉。

## 董事進行證券交易之守則

本公司董事會已採納標準守則，並且董事已確認他們於截至二零一八年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則內的守則條文。

## 企業管治

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文，惟黃小抗先生於二零一八年二月一日前同時出任本公司主席及首席執行官，偏離了守則條文第A.2.1條要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會相信由於董事會是由具有經驗及才能的人士組成，因此，有關安排並不會削弱職權及權限兩者間之平衡。

於二零一八年二月一日，黃先生停任本公司首席執行官，並繼續出任本公司主席及執行董事，而何述勤先生的職銜由本公司之總裁更改為本公司之首席執行官。因此，本公司自二零一八年二月一日起，已遵守守則條文第A.2.1條。

## 暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一八年九月六日（星期四）暫停辦理股東名冊之登記及當日將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格收取中期股息之股東。為符合資格獲派發中期股息，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一八年九月五日（星期三）下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。中期股息將於二零一八年九月十八日（星期二）派發予於二零一八年九月六日（星期四）名列股東名冊內之股東。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事

於本報告日期，本公司之董事為：

執行董事：黃小抗先生、何述勤先生及吳繼霖先生

非執行董事：郭孔華先生

獨立非執行董事：古滿麟先生、黃汝璞女士，JP及張祖同先生

承董事會命  
公司秘書  
李少菁

香港，二零一八年八月二十一日