



**SHUN HO PROPERTY
INVESTMENTS LIMITED**
順豪物業投資有限公司
(股份代號：219)

二零一九年中期報告

公司資料

執行董事

鄭啓文先生 (主席)

許永浩先生

劉金眉女士

黃桂芳女士

非執行董事

呂馮美儀女士

獨立非執行董事

郭志榮先生

陳儉輝先生

林桂璋先生

公司秘書

顧菁芬女士

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

香港

金鐘道八十八號

太古廣場第一座三十五樓

律師

溫斯頓律師事務所

香港

皇后大道中十五號

置地廣場

告羅士打行二十樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行 (香港) 有限公司

註冊地址

香港中環

雪廠街二十四至三十號

順豪商業大廈三樓

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東一百八十三號

合和中心五十四樓

電話：2980 1333

本公司網站

www.shunho.com.hk

中期業績

順豪物業投資有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣布截至二零一九年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔除稅後而未計及投資物業之重估盈利及土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為125,000,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：119,000,000港元），增加5%。

中期股息

董事會議決將於二零二零年六月二十六日（星期五）派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股1.95港仙（截至二零一八年六月三十日止六個月：每股1.95港仙）予二零二零年六月十二日（星期五）名列本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年六月十日（星期三）至二零二零年六月十二日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取中期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須不遲於二零二零年六月九日（星期二）下午四時三十分送達香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦理股份過戶登記手續。

管理層之討論及分析

於回顧期間內，本集團繼續從事其商業物業投資及租賃，並透過其主要附屬公司繼續從事酒店投資及酒店管理等業務。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔除稅後而未計及投資物業之重估盈利及土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為125,000,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：119,000,000港元），增加5%。

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審計)	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審計)	變動
投資物業之重估盈利	202,635	10,000	-95%
經營酒店溢利	64,757	64,655	0%
商業物業租金淨收入	72,980	73,354	+1%
證券投資收入	173	163	-6%
其他收入及支出及盈利及虧損	5,948	8,788	+48%
	<u>346,493</u>	<u>156,960</u>	-55%
行政費用	(23,453)	(24,382)	+4%
所得稅費用	(24,509)	(24,715)	+1%
	<u>298,531</u>	<u>107,863</u>	-64%
除稅後溢利 非控制性權益	(20,143)	(16,397)	-19%
	<u>278,388</u>	<u>91,466</u>	-67%
加：物業折舊及歸屬予本公司擁有人 之預付土地租賃費用回撥	42,118	43,849	+4%
減：本公司擁有人應佔投資物業之 重估溢利	(201,122)	(10,000)	-95%
	<u>119,384</u>	<u>125,315</u>	+5%
除稅後而未計及投資物業之重估盈利 及土地、物業及設備之折舊前之 歸屬予本公司擁有人之淨溢利	<u>119,384</u>	<u>125,315</u>	+5%

表現

酒店業務

本集團經營酒店之收入為289,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：281,000,000港元)，增加3%。

本集團擁有北角華美達盛景酒店之100%權益。本期間華美達盛景酒店之入住率有99%。

本集團擁有華大酒店投資有限公司(「華大酒店」)之71.09%權益作為其酒店投資附屬公司。本集團及華大酒店集團現時擁有九間酒店，包括：(1)華美達盛景酒店、(2)華美達海景酒店、(3)最佳盛品酒店尖沙咀、(4)華大盛品酒店、(5)華麗酒店、(6)華麗銅鑼灣酒店、(7)華麗都會酒店、(8)上海華美國際酒店及(9)位於倫敦之Royal Scot Hotel。該九間酒店備有約2,821間酒店客房，本集團為香港最大酒店集團之一。

截至二零一九年六月三十日止六個月華大酒店擁有人應佔華大酒店除稅後但未計及投資物業之重估盈利及土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為99,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：95,000,000港元)，增加4%。華大酒店之酒店收入增加2%，而酒店營運溢利減少5%。華大酒店集團於香港之酒店之平均入住率為99.5%(截至二零一八年六月三十日止六個月：99.6%)，平均酒店房間房租為685港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：678港元)。上述酒店收入增加之主要原因是由於酒店房租增加。

期內，華麗海景酒店及華大海景酒店已經分別重新命名為更高級之**華美達海景酒店**及**華美達盛景酒店**。

於二零一九年六月三十日，位於倫敦之Royal Scot Hotel之估值為95,000,000英鎊，最初收購成本為70,000,000英鎊。由二零一九年六月二十二日起，Royal Scot Hotel之全年租金收入由3,137,000英鎊增至3,546,000英鎊，增加13%。

商業物業租金收入

商業物業租金收入來自英國的酒店物業(位於倫敦的Royal Scot Hotel)，辦公室樓宇(順豪商業大廈、英皇道633號)，與及最佳盛品酒店尖沙咀、華大盛品酒店及華麗酒店等商舖，合共81,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：81,000,000港元)。

商業物業租金收入之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	變動
Royal Scot Hotel	16,379	15,565	-5%
英皇道633號	50,802	52,183	+3%
順豪商業大廈	12,219	12,103 (附註)	-1%
商舖	1,260	1,174	-7%
總額	80,660	81,025	0%

附註：非控制性權益將於簡明綜合損益表中被扣除。

- 期內，位於倫敦之Royal Scot Hotel之租金收入減少是因為英鎊對港元之匯價貶值所致。英皇道633號及順豪商業大廈等商廈近乎全部租出。辦公室樓宇之租金全面增加是由於期內之租約到期重續所致。商舖租金之減少是由於為了與租客保持長期良好關係而提供予一租客一個月的免租期。

期內，**行政費用**(不包括折舊)為19,900,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：19,500,000港元)，作為企業管理辦公室開支，包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣費用及辦公室開支之成本。

資金流動

- 於二零一九年六月三十日，本集團包括華大酒店及其附屬公司之整體債務為935,000,000港元（於二零一八年十二月三十一日：1,089,000,000港元）。銀行貸款減少是由於期內清還銀行貸款。本集團（包括華大酒店及其附屬公司）之資本負債比率為11%（於二零一八年十二月三十一日：13%），按整體債務相對已使用資金計算。

本集團之銀行貸款主要以港元及英鎊面值按浮動利率計算利息。因此，本集團承擔外匯風險及管理層管理及監察該等承擔以確保合時地及有效地執行合適措施。

於二零一九年六月三十日，本集團之僱員數目較二零一八年十二月三十一日之數目相比並無重大變動。薪酬及福利均參照市場而釐定。

展望未來

- 華大酒店將繼續其酒店投資及經營之業務，並將會尋求機會透過收購可帶來收入之物業以達致增加收入。期內，華大酒店之酒店收入有適度增加2%。將來酒店表現增長將會困難，概因在香港酒店房間供應大量增加、房租及入住率的競爭大、熟手勞工短缺，最重要的是，人民幣匯價大幅貶值，將減弱香港成為中國遊客（佔市場約70%）之理想旅遊目的地。
- 本集團將繼續其於英皇道633號及雪廠街順豪商業大廈之管理及投資，與及投資於華美達盛景酒店之收入。
- 鑑於現時政治危機及街頭暴力抗爭，來港旅客已大量減少。直至危機過去，本集團之酒店可能承受大幅減少收入，這可能會影響本年度之盈利及股息派發。
- 管理層將嘗試尋求機會透過收購可產生收入之物業而達致增加整體收入及經營溢利。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料、及董事所知悉，本公司於期內及截至本報告日期已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定維持指定數額的公眾持股量。

上市證券之購買、出售或贖回

本公司或其任何附屬公司在期內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

董事於上市證券之權益

於二零一九年六月三十日，(a)根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），本公司之董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

本公司

董事姓名	身分	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	彼所控制公司之權益	公司	367,671,999 (附註)	63.42
黃桂芳	實益擁有	個人	6,000	0.00

附註： Omnico Company Inc.、Mercury Fast Limited及Trillion Resources Limited分別實益擁有本公司之股份（「股份」）281,904,489股(48.63%)、68,139,510股(11.75%)及17,628,000股(3.04%)。鄭啓文先生於上述公司中均擁有控股權益。上述於股份的所有權益均為好倉。

相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身分	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	華大酒店投資 有限公司(「華大 酒店」)(附註1)	彼所控制公司 之權益	公司	6,360,585,437	71.09
鄭啓文	順豪控股有限公司 (「順豪控股」) (附註2)	彼所控制公司 之權益	公司	216,608,825	71.20
鄭啓文	Trillion Resources Limited(「Trillion Resources」) (附註3)	實益擁有	個人	1	100
黃桂芳	華大酒店	實益擁有	個人	6,425	0.00
黃桂芳	順豪控股	實益擁有	個人	8,100	0.00

附註：

1. 華大酒店，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 順豪控股，本公司之控股公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。
4. 上述於相聯法團股份的所有權益均為好倉。

華大酒店(本公司之附屬公司)於二零一三年十一月十四日舉行之股東特別大會批准採納，並於二零一四年六月十八日舉行之股東週年大會修訂僱員認股權計劃(該「僱員認股權計劃」)。自採納僱員認股權計劃至本報告日期，並無根據僱員認股權計劃授出認股權。

除上述所披露者，於二零一九年六月三十日，(a)根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有任何股份、相關股份或債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女於期內擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或已行使任何該等權利。

主要股東

於二零一九年六月三十日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士（不屬本公司之董事或最高行政人員）擁有本公司股份之權益：

股東姓名	身分	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Mercury Fast Limited (「Mercury」)	實益擁有	68,139,510	11.75
華大酒店 (附註1)	彼所控制公司 之權益	68,139,510	11.75
Omnico Company Inc. (「Omnico」) (附註2)	實益擁有及 彼所控制公司 之權益	350,043,999	60.38
順豪控股 (附註3)	彼所控制公司 之權益	366,943,999	63.29
Trillion Resources (附註3)	彼所控制公司 之權益	366,943,999	63.29
李佩玲 (附註4)	配偶之權益	366,943,999	63.29
Credit Suisse Trust Limited (附註5)	一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04

股東姓名	身分	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Hashim Hashim Abdullah (附註5)	彼所控制公司 之權益	58,225,591	10.04
North Salomon Limited (附註5)	一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04
Saray Capital Limited (附註5)	彼所控制公司 之權益	58,225,591	10.04
Saray Developed Markets Value Fund (附註5)	實益擁有及 一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04
Saray Equities Investment Management (附註5)	投資經理	58,225,591	10.04
Saray Value SPV Asia I (附註5)	實益擁有及 一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04
Shobokshi Hussam (附註5)	一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04

附註：

1. Mercury為華大酒店之全資附屬公司。
2. Omnico實益擁有股份281,904,489股，同時被視為擁有由Mercury持有之股份68,139,510股之權益，Mercury由華大酒店持有100%權益，華大酒店由本集團擁有71.09%權益，而本公司則直接及間接由Omnico擁有60.38%權益。
3. Omnico為順豪控股之全資附屬公司，順豪控股由Trillion Resources直接及間接擁有71.20%權益，而Trillion Resources則由鄭啓文先生全資擁有。因此，順豪控股及Trillion Resources因其在Omnico及順豪控股另一間附屬公司（該附屬公司實益擁有股份16,900,000股，佔2.91%）中擁有直接或間接權益而被視為擁有股份366,943,999股，佔63.29%之權益。
4. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生（本公司之董事）於該等股份之權益而被視為擁有股份366,943,999股之權益。

5. Saray Developed Markets Value Fund實益持有股份30,591,785股。Saray Value SPV Asia I實益持有股份27,633,806股。Saray Value SPV Asia I及Saray Developed Markets Value Fund均為Saray Equities Investment Management之全資附屬公司。因此，Saray Developed Markets Value Fund擁有一致行動人士之權益股份27,633,806股及Saray Value SPV Asia I擁有一致行動人士之權益股份30,591,785股。Saray Equities Investment Management由Saray Capital Limited持有100%。Saray Capital Limited由Hashim Hashim Abdullah持有45%。因此，根據證券條例第317條及318條，Saray Developed Markets Value Fund、Saray Value SPV Asia I、Saray Equities Investment Management、Saray Capital Limited及Hashim Hashim Abdullah持有權益的股份總數為58,225,591股。

根據證券條例第317條，Shobokshi Hussam、North Salomon Limited、Saray Value SPV Asia I及Saray Developed Markets Value Fund均為根據證券條例第317條所指的協議的人士。North Salomon Limited由Credit Suisse Trust Limited持有100%。因此，根據證券條例第317條及318條，Shobokshi Hussam、North Salomon Limited及Credit Suisse Trust Limited持有權益的股份總數為58,225,591股。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券條例第336條而須由本公司存備的登記冊所載，概無任何人士（本公司之董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

獨立審閱

截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由企業之獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的獨立審閱報告載於本中期報告第14頁內。此外，中期業績及二零一九年中期報告已由本集團審核委員會審閱。

企業管治

(a) 遵守企業管治守則

在截至二零一九年六月三十日止六個月內，除下列偏離外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則之全部守則條文：

守則條文第A.2.1條：主席與行政總裁不應由一人同時兼任

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啓文先生現兼任本公司的主席與行政總裁。董事會認為鄭先生兼任主席及行政總裁可以為本集團提供穩健及一貫的領導，利於本公司戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。

守則條文第A.4.1條：非執行董事的委任應有指定任期

除了三名非執行董事之外，本公司之所有董事（包括執行或非執行董事）並無指定任期。根據本公司組織章程細則，每名董事（包括執行或非執行董事）須最少每三年輪流退任一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保其企業管治水平與企業管治守則的規定同等嚴格。

守則條文第A.5.2條：提名委員會應履行載列於(a)至(d)段的責任

本公司採納的提名委員會職權範圍已遵守守則條文第A.5.2條，惟提名委員會並無責任挑選提名有關人士出任董事。大部份提名委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識。上述責任應由董事會負責。

守則條文第B.1.2條：薪酬委員會在職權範圍方面最低限度應包括(a)至(h)段的責任

本公司採納的薪酬委員會職權範圍已遵守守則條文第B.1.2條，惟薪酬委員會並無責任批准管理層的薪酬建議、批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償、以及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。大部份薪酬委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識。上述責任應由董事會負責。

(b) 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事於期內均已遵守標準守則所載規定標準。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零一九年八月十九日



致順豪物業投資有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

吾等已審閱列載於第15頁至第42頁順豪物業投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表,此簡明綜合財務報表包括於二零一九年六月三十日的簡明綜合財務狀況表,與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、總全面收益表、權益變動表、現金流量表,以及若干附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則,中期財務資料報告必須遵照其相關規定和香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)而編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本簡明綜合財務報表。吾等的責任是根據吾等的審閱對本簡明綜合財務報表作出結論,並按照吾等與貴公司雙方所協定的應聘條款,僅向全體董事會報告,除此以外,吾等的報告書不可用作其他用途。吾等概不就本報告書的內容,對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。本簡明綜合財務報表之審閱工作包括主要向負責財務及會計事務的人員詢問,並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小,所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此,吾等不會發表任何審核意見。

結論

根據吾等的審閱工作,吾等並無察覺到任何事項,使吾等相信本簡明綜合財務報表在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號的規定而編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年八月十九日

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收入	3	370,197	361,840
銷售成本		(2,253)	(2,353)
其他服務成本		(167,132)	(156,489)
物業、機器及設備之折舊及預付土地 租賃費用回撥／使用權資產之折舊		(51,469)	(49,434)
毛利額		149,343	153,564
投資物業之公平值升值		10,000	202,635
其他收入及支出及盈利及虧損		8,788	5,948
行政費用		(24,382)	(23,453)
－ 折舊		(4,460)	(3,945)
－ 其他		(19,922)	(19,508)
財務成本	5	(11,171)	(15,654)
除稅前溢利		132,578	323,040
所得稅費用	6	(24,715)	(24,509)
本期溢利	7	107,863	298,531
本期應佔溢利：			
本公司擁有人		91,466	278,388
非控制性權益		16,397	20,143
		107,863	298,531
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		17.88	54.41
攤薄後		不適用	不適用

簡明綜合總全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
本期溢利	<u>107,863</u>	<u>298,531</u>
其他全面支出		
其後不會重新歸類至損益表之項目 於其他全面收益內呈列公平值之 股權投資之公平值虧損	(455)	(3,441)
可能會在其後重新歸類至損益表之項目 因換算海外經營而產生之匯兌差異	<u>(1,413)</u>	<u>(11,253)</u>
本期其他全面支出	<u>(1,868)</u>	<u>(14,694)</u>
本期全面收益總額	<u><u>105,995</u></u>	<u><u>283,837</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	90,139	267,941
非控制性權益	<u>15,856</u>	<u>15,896</u>
	<u><u>105,995</u></u>	<u><u>283,837</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	10	3,764,078	3,833,997
使用權資產		27,513	–
預付土地租賃費用		–	27,105
投資物業	11	5,024,600	5,016,500
於其他全面收益內呈列公平值之 股權投資		142,412	142,867
已付物業、機器及設備之按金		5,800	–
		8,964,403	9,020,469
流動資產			
存貨		1,316	1,459
預付土地租賃費用		–	815
貿易及其他應收帳款	12	18,820	31,980
其他按金及預付款項		16,544	12,776
銀行結餘及現金		576,663	582,651
		613,343	629,681
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	13	33,761	36,222
已收租金及其他按金		28,524	22,616
合約負債		5,825	5,031
欠一中介控股公司之款項	16(a)	–	5,827
稅務負債		34,154	16,414
銀行貸款	14	214,604	272,850
		316,868	358,960
淨流動資產		296,475	270,721
總資產減流動負債		9,260,878	9,291,190

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	15	1,084,887	1,084,887
儲備		6,112,107	6,047,446
本公司擁有人應佔權益		7,196,994	7,132,333
非控制性權益		1,155,096	1,156,104
總權益		8,352,090	8,288,437
非流動負債			
銀行貸款	14	719,994	810,674
已收租金按金		23,760	28,557
遞延稅務負債		165,034	163,522
		908,788	1,002,753
		9,260,878	9,291,190

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人											
	股本 千港元	股本儲備 千港元 (附註a)	物業 重估儲備 千港元 (附註b)	證券 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	由一附屬 公司持有之 本公司股份 千港元 (附註c)	其他儲備 千港元 (附註d)	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控制性 權益 千港元	總額 千港元
於二零一八年一月一日 (經審核)	1,084,887	4,181	50,186	84,367	263	(9,351)	(12,271)	498,660	4,912,893	6,613,815	1,115,928	7,729,743
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	278,388	278,388	20,143	298,531
於其他全面收益呈列公平值之股權投資之 公平值虧損	-	-	-	(2,447)	-	-	-	-	-	(2,447)	(994)	(3,441)
因換算海外經營而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	(8,000)	-	-	-	(8,000)	(3,253)	(11,253)
本期全面 (支出) 收益總額	-	-	-	(2,447)	-	(8,000)	-	-	278,388	267,941	15,896	283,837
已付截至二零一七年十二月三十一日 止年度之末期股息 (附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,250)	(24,250)	-	(24,250)
已付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,217)	(16,217)
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	<u>1,084,887</u>	<u>4,181</u>	<u>50,186</u>	<u>81,920</u>	<u>263</u>	<u>(17,351)</u>	<u>(12,271)</u>	<u>498,660</u>	<u>5,167,031</u>	<u>6,857,506</u>	<u>1,115,607</u>	<u>7,973,113</u>
於二零一九年一月一日 (經審核)	<u>1,084,887</u>	<u>4,181</u>	<u>50,186</u>	<u>62,874</u>	<u>263</u>	<u>(39,168)</u>	<u>(12,271)</u>	<u>498,660</u>	<u>5,482,721</u>	<u>7,132,333</u>	<u>1,156,104</u>	<u>8,288,437</u>
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	91,466	91,466	16,397	107,863
於其他全面收益呈列公平值之股權投資之 公平值虧損	-	-	-	(323)	-	-	-	-	-	(323)	(132)	(455)
因換算海外經營而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	(1,004)	-	-	-	(1,004)	(409)	(1,413)
本期全面 (支出) 收益總額	-	-	-	(323)	-	(1,004)	-	-	91,466	90,139	15,856	105,995
已付截至二零一八年十二月三十一日 止年度之末期股息 (附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,478)	(25,478)	-	(25,478)
已付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,864)	(16,864)
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	<u>1,084,887</u>	<u>4,181</u>	<u>50,186</u>	<u>62,551</u>	<u>263</u>	<u>(40,172)</u>	<u>(12,271)</u>	<u>498,660</u>	<u>5,548,709</u>	<u>7,196,994</u>	<u>1,155,096</u>	<u>8,352,090</u>

附註：

- 股本儲備指於一九八八年六月二十八日因本公司之股本減值而產生。
- 倘有關物業被出售，由物業、機器及設備轉撥往投資物業時而被凍結之物業重估儲備將轉往保留溢利。
- 由一附屬公司持有之本公司股份指在該企業成為本公司之附屬公司時，該企業所持有本公司股份之帳面值。
- 其他儲備由往年增購附屬公司之額外權益或並無失去控制權下出售附屬公司之部份權益而產生。

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	<u>196,144</u>	<u>208,479</u>
來自(用於)投資業務之現金淨額		
發展中物業之支出	-	(851)
購入物業、機器及設備	(3,872)	(3,703)
收購附屬公司之款項	-	(38,191)
出售物業、機器及設備之收益	21,587	122
已付物業、機器及設備之按金	(5,800)	-
	<u>11,915</u>	<u>(42,623)</u>
用於融資活動之現金淨額		
已付利息	(11,171)	(15,712)
銀行貸款之還款	(148,355)	(65,034)
已付予股東之股息	(54,388)	(51,975)
欠最終控股公司款項之還款	-	(2,502)
	<u>(213,914)</u>	<u>(135,223)</u>
現金及現金等價物之(減少)增加淨額	(5,855)	30,633
期初之現金及現金等價物	582,651	901,569
外匯兌換率變動之影響	(133)	(1,164)
期終之現金及現金等價物， 相當於銀行結餘及現金	<u>576,663</u>	<u>931,038</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」,及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定而編製。

包括於本簡明綜合財務報表作為供比較的數字之截至二零一八年十二月三十一日止年度財務資料,並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他相關於該等法定財務報表資料如下:

本公司已按照《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部份所要求向公司註冊處交付截至二零一八年十二月三十一日止年度財務報表。

本公司的核數師已就有關綜合財務報表出具核數師報告。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;亦不包含根據香港公司條例第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表按歷史成本基準而編製,以公平值計量(如適用)之投資物業及若干金融工具則除外。

除了因應用新訂及修訂之香港財務報告準則而變動之會計政策外,截至二零一九年六月三十日止六個月之本簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用

於本中期間，本集團於編製本集團之簡明綜合財務報表時，首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之新訂及修訂本，此等香港財務報告準則於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進

除下文所述者外，於本期間應用香港財務報告準則之新訂及修訂本對本集團於本期間及過往期間所載之簡明綜合財務報表之財務表現和狀況及／或披露並無重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及相關會計政策變動

本集團於本中期間首次採用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號之主要會計政策變動

本集團根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約為換取代價而授予在一段期間內可識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修訂日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及相關會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號之主要會計政策變動(續)

作為承租人

分配代價至合約部份

就包含租賃部份及一項或以上額外租賃或非租賃部份之合約而言，本集團按租賃部份之相關獨立價格及非租賃部份之總獨立價格之基準分配合約內之代價至每一租賃部份。

短期租賃

本集團就自租賃開始日期起計的租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權的若干辦公室物業的租賃應用短期租賃確認豁免。本集團亦就低價值資產的租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款乃於租期內以直線法確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日期)確認使用權資產。使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產成本包括：

- 租賃負債之初次計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收取租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團於拆卸及搬遷相關資產、恢復相關資產所在場地或恢復相關資產至租賃之條款及條件所規定之狀況而產生之成本估計。

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及相關會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號之主要會計政策變動(續)

作為承租人(續)

使用權資產(續)

本集團合理確定於租賃期末取得相關已租賃資產之擁有權之使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租賃期(以較短者為準)內計提折舊。

可退回租金按金

已付可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入帳，並按公平值初次計量。調整初次確認時之公平值被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣除是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

作為出租人

分配代價至合約部分

自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)以分配合約代價至租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價基準與租賃部分進行區分。

可退回租金按金

已收可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號入帳，並按公平值初次計量。調整初次確認時之公平值被視為承租人額外租賃付款。

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及相關會計政策變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及影響概述

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租約」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後簽訂或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時應用根據香港財務報告準則第16號所載規定的租賃定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而其累計影響於首次應用日期(二零一九年一月一日)確認。於首次應用日期的任何差額在期初保留盈利確認，而比較資料並無重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號下的經修訂追溯方式時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的，就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃，選擇不確認使用權資產及租賃負債，且就各租賃合約相關的租賃應用此權宜方法：

於過渡期間，本集團應用香港財務報告準則第16號時作出以下調整：

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	1,620
減：確認豁免－低價值資產	(1,620)
	<hr/> <hr/>

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及相關會計政策變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及影響概述(續)

作為承租人(續)

於二零一九年一月一日之使用權資產帳面值包含以下：

	使用權資產 千港元
應用香港財務報告準則第16號後確認的 經營租賃的相關使用權資產	
從預付土地租賃費用重新分類(附註)	<u>27,920</u>
分析為：	
租賃土地	<u>27,920</u>

附註：於中華人民共和國(「中國」)的租賃土地的預付款於二零一八年十二月三十一日分類為預付土地租賃費用。於應用香港財務報告準則第16號時，預付土地租賃費用的流動及非流動部分為815,000港元及27,105,000港元分別重新分類至使用權資產。

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及相關會計政策變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及影響概述(續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團無需就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但需自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，於初步應用日期後已定約惟未開始有關現有租賃合約下的相同相關資產之新租賃合約，猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂一樣入帳。應用對本集團於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關已修定租賃期於修定後的租賃付款於已延長租賃期透過直線法確認為收入。
- (b) 在應用香港財務報告準則第16號前，所收取的可退還租賃按金被視為應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產相關的付款，並調整以反映於過渡時貼現的影響。

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用(續)

2.2 應用香港財務報告準則其他新條文及修訂之影響及會計政策變動

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號「所得稅處理的不確定性」的會計政策影響及變動

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號闡述了當所得稅處理存在不確定性時，如何確定會計稅務狀況。該解釋要求本集團釐定不確定的稅務狀況是單獨評估還是作為一個整體評估，並評估稅務機關是否可能接受個別集團實體在其各自的所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理進行稅務申報。如果可能，當期和遞延稅項與所得稅申報中的稅務處理一致。如果相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期值來反映每個不確定性的影響。

於現有中期期間應用香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號對簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或披露並無重大影響。

應用香港財務報告準則第9號修訂本「具有負補償的預付特性」的會計政策變動及影響

修訂本闡明為了評估預付款特點是否符合僅為支付本金及未償還本金的利息(「僅為支付本金及未償還本金的利息」)的條件，行使選擇權的一方無論任何原因可以支付或收取預付款的合理補償，即具有負補償的預付特性不會自動使僅為支付本金及未償還本金的利息失效。

於本中期期間應用此等修訂本對該等簡明綜合財務報表上所呈報之金額及／或披露並無重大影響。

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用(續)

2.2 應用香港財務報告準則其他新條文及修訂之影響及會計政策變動(續)

應用香港財務報告準則修訂本香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進的會計政策變動及影響

年度改進方案修改了以下四個標準。

香港會計準則第12號「所得稅」

本集團根據其最初確認產生可分配利潤的交易於損益、其他全面收益或權益來確認股息所產生的所得稅。不管已分配利潤和未分配利潤是否適用不同稅率，都是如此確認。

香港會計準則第23號「借貸成本」

修訂本闡明如果在相關合資格資產達到預期用途或出售狀態後，任何特定借款仍未償還，則在計算一般借款的資本化率時，該借款將成為本集團一般借款資金的一部分。

香港財務報告準則第3號「業務合併」

當本集團獲得對一個共同經營的業務的控制權時，本集團適用於分階段實現的業務合併的規定，包括以公允價值重新計量其先前在共同經營中持有的權益。需要重新計量之先前持有的權益包括與共同經營有關的任何未確認的資產、負債和商譽。

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進的會計政策修訂本對簡明綜合財務報表上所呈報之金額及／或披露並無重大影響。

3. 收入

收入指經營酒店收入、物業租金收入及股息收入之總額，並分析如下：

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營酒店收入	289,009	281,007
物業租金收入	81,025	80,660
股息收入	163	173
	<u>370,197</u>	<u>361,840</u>

酒店服務分類收入之分類：

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
貨品或服務種類 (收入確認之時間)：		
房租收入及其他配套服務 (隨時間確認)	278,795	270,205
食物及飲料 (即時確認)	10,214	10,802
	<u>289,009</u>	<u>281,007</u>

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
市場區域：		
香港	280,859	271,208
中國	8,150	9,799
	<u>289,009</u>	<u>281,007</u>

4. 分類資料

本集團之經營及可呈報分類，根據匯報予主要營運決策人士（即本公司主席）之資料以作資源分配及表現評估之用途，其分類如下：

1. 酒店服務－最佳盛品酒店尖沙咀
2. 酒店服務－華大盛品酒店
3. 酒店服務－上海華美國際酒店
4. 酒店服務－華麗銅鑼灣酒店
5. 酒店服務－華美達海景酒店
6. 酒店服務－華麗酒店
7. 酒店服務－華麗都會酒店
8. 酒店服務－華美達盛景酒店
9. 物業投資－英皇道633號
10. 物業投資－順豪商業大廈
11. 物業投資－商舖及酒店
12. 證券投資

有關以上分類資料呈報如下。

下列為本集團於回顧期內按經營及可呈報分類之收入及業績之分析：

	分類收入		分類溢利	
	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
酒店服務	289,009	281,007	68,472	72,894
－最佳盛品酒店尖沙咀	36,326	31,652	3,912	2,842
－華大盛品酒店	43,122	40,858	16,424	15,463
－上海華美國際酒店	8,150	9,799	11	1,548
－華麗銅鑼灣酒店	31,573	32,803	6,562	8,301
－華美達海景酒店	51,823	50,669	18,981	20,348
－華麗酒店	52,349	53,184	10,528	12,813
－華麗都會酒店	25,027	25,030	6,048	7,479
－華美達盛景酒店	40,639	37,012	6,006	4,100
物業投資	81,025	80,660	90,708	283,132
－英皇道633號	52,183	50,802	61,965	210,700
－順豪商業大廈	12,103	12,219	12,004	49,558
－商舖及酒店	16,739	17,639	16,739	22,874
證券投資	163	173	163	173
	370,197	361,840	159,343	356,199
其他收入及支出及 盈利及虧損			8,788	5,948
中央行政成本及董事酬金			(24,382)	(23,453)
財務成本			(11,171)	(15,654)
除稅前溢利			132,578	323,040

4. 分類資料 (續)

分類溢利指並無分配中央行政成本、董事酬金、其他收入及支出及盈利及虧損與及財務成本下，每項分類所賺得之溢利。此項計算經已向主要營運決策人士（即本公司主席）匯報，以作資源分配及表現評審之用途。

上述所呈報之收入指外來客戶所帶來之收入。在本期及前期，並無系內分類銷售。

下列為本集團按經營及可呈報分類之資產及負債之分析：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分類資產		
酒店服務	3,662,745	3,718,796
— 最佳盛品酒店尖沙咀	377,347	389,022
— 華大盛品酒店	318,872	320,534
— 上海華美國際酒店	70,381	70,679
— 華麗銅鑼灣酒店	320,823	327,868
— 華美達海景酒店	502,229	506,924
— 華麗酒店	705,258	721,810
— 華麗都會酒店	391,045	395,058
— 華美達盛景酒店	976,790	986,901
物業投資	5,031,120	5,023,300
— 英皇道633號	3,085,010	3,075,734
— 順豪商業大廈	848,217	848,266
— 商舖及酒店	1,097,893	1,099,300
證券投資	142,412	144,196
分類資產總額	8,836,277	8,886,292
未分配資產	741,469	763,858
綜合資產	9,577,746	9,650,150

4. 分類資料 (續)

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分類負債		
酒店服務	34,974	27,886
— 最佳盛品酒店尖沙咀	5,132	5,714
— 華大盛品酒店	5,562	3,899
— 上海華美國際酒店	1,965	1,256
— 華麗銅鑼灣酒店	3,410	2,540
— 華美達海景酒店	5,888	4,687
— 華麗酒店	5,715	4,372
— 華麗都會酒店	2,656	1,812
— 華美達盛景酒店	4,646	3,606
物業投資	52,278	50,437
— 英皇道633號	33,271	31,913
— 順豪商業大廈	8,401	8,106
— 商舖及酒店	10,606	10,418
證券投資	2	2
分類資產總額	87,254	78,325
未分配負債	1,138,402	1,283,386
綜合負債	1,225,656	1,361,711

作為監察分類表現及在分類之間作資源分配之用途：

- 所有資產分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業資產（包括若干物業、機器及設備）及銀行結餘及現金則除外；及
- 所有負債分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業負債、欠一中介控股公司之款項、銀行貸款、應繳稅款及遞延稅務負債則除外。

5. 財務成本

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
銀行貸款利息	<u>11,171</u>	<u>15,654</u>

6. 所得稅費用

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	20,798	18,946
中國	-	339
英國	2,507	2,713
	<u>23,305</u>	<u>21,998</u>
往年度超額撥備		
英國	(102)	(63)
	<u>23,203</u>	<u>21,935</u>
遞延稅項	1,512	2,574
	<u>24,715</u>	<u>24,509</u>

香港利得稅乃根據管理層預計整個財政年度之加權平均全年收入稅率所作之最佳估量而確認。截至二零一九年六月三十日止六個月，所用之年度稅率為16.5%（截至二零一八年六月三十日止六個月：16.5%）。

在中國及英國產生之利得稅乃根據管理層對有關司法地區按整個財政年度之預計加權平均全年收入稅率所作之最佳估量而確認。

截至二零一九年六月三十日止六個月，並無歸屬於由本集團之中國附屬公司所賺得之未分派保留溢利之遞延稅務負債之暫時差異於損益表中扣除（截至二零一八年六月三十日止六個月於損益表中扣除：102,000港元）。

7. 本期溢利

截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
---	---

本期溢利經已扣除(計及)：

預付土地租賃費用回撥	-	425
使用權資產之折舊	407	-
物業、機器及設備之折舊	55,522	52,954
銀行存款利息(附註)	(4,955)	(5,000)
出售物業、機器及設備之(盈利) 虧損(附註)	<u>(3,318)</u>	<u>79</u>

附註：該金額已包括在其他收入及支出及盈利及虧損內。

8. 股息

於二零一九年六月三十日止六個月內，就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派及已支付予股東之末期股息為每股4.98港仙，金額為25,478,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：就截至二零一七年十二月三十一日止年度已支付予股東之末期股息為每股4.74港仙，金額為24,250,000港元)。

截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息為每股1.95港仙，金額為9,976,000港元經由董事會宣派(截至二零一八年六月三十日止六個月：每股1.95港仙，金額為9,976,000港元)。

該分派並不包括由本集團之一附屬公司持有之68,140,000股。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本期之溢利91,466,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：278,388,000港元)及期內已發行股份511,613,000股(截至二零一八年六月三十日止六個月：511,613,000股)計算。在計算每股盈利所採納之股份數目已經已撇除由一附屬公司持有本公司之股份。

概因在本期及前期並未存有潛在普通股股份，故並未列出本期及前期之攤薄後每股盈利。

10. 物業、機器及設備

截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團購入物業、機器及設備3,872,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：41,894,000港元)。

期內，本集團出售物業、機器及設備，帳面值為18,269,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：201,000港元)。

11. 投資物業

本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之投資物業之公平值經由戴德梁行有限公司及Allsop LLP(與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師)按該日進行估值之基準而達致。對該等物業所作出之估值報告經由戴德梁行有限公司之董事(彼為香港測量師學會會員)及Allsop LLP之合夥人(彼為皇家特許測量師學會會員)所簽署，該等估值乃採納收入資本化法及參照在現行市況下之可比較銷售交易去評估投資物業之市值而達致。

本集團之投資物業總帳面值約4,985,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：4,977,000,000港元)於呈報期末以經營租賃之形式租出。期內，並不產生收入的投資物業之支出費用並不重大。截至二零一九年六月三十日止六個月之投資物業之公平值變動所得盈利10,000,000港元已直接於損益表中確認(截至二零一八年六月三十日止六個月：202,635,000港元)。

在估計物業之公平值時，該物業之最有效及最佳用途為其現時用途。

收入資本化計算法考慮目前現有租約之現時租金及日後潛在復歸收入之市場水平，將全部租出物業之租金資本化，以按公開市場基準估計該等物業之價值。按此估值方法，租金收入分為於目前現有租賃期內之現時租金收入及餘下土地租賃期內之日後潛在復歸租金收入。年期價值涉及將目前現有租賃期內之現時租金收入資本化。於租期滿後，復歸價值於餘下租賃期內被視作目前市值租金，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，估值師已考慮年期回報率及復歸回報率，採用年期回報率將於估值日之目前現時租金收入資本化，而採用復歸回報率來轉換復歸租金收入。

12. 貿易及其他應收帳款

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收帳款	11,344	24,604
其他應收帳款	7,476	7,376
	<u>18,820</u>	<u>31,980</u>

除了給予酒店之旅遊代理及若干客戶30至60日之信貸期外，本集團並無給予客戶任何信貸期。下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應收帳款之帳齡分析：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
尚未到期	11,034	23,385
過期：		
0-30日	159	1,057
31-60日	81	119
61-90日	70	43
	<u>11,344</u>	<u>24,604</u>

13. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付帳款	4,243	4,072
其他應付帳款及預提帳款	29,518	32,150
	<u>33,761</u>	<u>36,222</u>

下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應付帳款之帳齡分析：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0-30日	4,204	3,979
31-60日	39	72
61-90日	-	21
	<u>4,243</u>	<u>4,072</u>

14. 銀行貸款

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已抵押銀行貸款	934,598	1,083,524
不包含即時還款條款之銀行貸款之帳面值：		
須於自呈報期末起計一年內償還	60,239	60,280
毋須於自呈報期末起計一年內償還	719,994	810,674
	780,233	870,954
包含即時還款條款之銀行貸款之帳面值 (於流動負債項下列出)，惟：		
須於自呈報期末起計一年內償還	84,913	116,405
於流動負債項下列出，毋須於自呈報期末起 計一年內償還	69,452	96,165
	154,365	212,570
	934,598	1,083,524
於流動負債項下列出之款項	214,604	272,850
於非流動負債項下列出之款項	719,994	810,674
	934,598	1,083,524

所有本集團之銀行貸款為浮動利率貸款。該等銀行貸款以本集團若干資產作為抵押，如附註18內所披露。實際年利率為2.21%（二零一八十二月三十一日：年利率為2.18%）。

15. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
普通股		
已發行及已繳足：		
於二零一八年一月一日(經審核)、		
二零一八年六月三十日(未經審核)、		
二零一八年十二月三十一日(經審核)		
及二零一九年六月三十日(未經審核)	579,753	1,084,887

於二零一九年六月三十日，由本集團之一附屬公司持有本公司之已發行股份 68,140,000 股(二零一八年十二月三十一日：68,140,000 股)。根據香港公司條例，作為本公司股東之本集團成員，無權在本公司之會議上表決。

16. 關連人士交易

除披露於簡明綜合財務報表外，本集團與關連人士於期內有下列各項交易：

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
順豪控股有限公司 (本公司之中介控股公司)及其附屬公司*		
就提供行政設施收取之企業管理費收入	150	75
已付股息(附註a)	14,915	14,106
主要管理層人員之薪酬(附註b)	8,422	7,727

* 不包括本公司及其附屬公司

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，欠一中介控股公司之貸款為無抵押、免息並應於二零一八年六月二十八日償還。該筆欠款已於截至二零一九年六月三十日止六個月內全部清還。
- (b) 主要管理層人員之薪酬包括歸屬予該人員之短期及離職後福利。

17. 項目／資本承擔

本集團就物業、機器及設備開支之已訂約但尚未於簡明綜合財務報表撥備之尚餘承擔為382,000港元(二零一八年十二月三十一日：382,000港元)。

18. 資產／收入之抵押

於呈報期末，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 於二零一九年六月三十日，本集團之投資物業與及物業、機器及設備之帳面值分別約4,177,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：4,169,000,000港元)及3,428,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：2,268,000,000港元)；
- (b) 於二零一九年六月三十日，若干附屬公司之已抵押股份之總資產淨值約3,918,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：970,000,000港元)；及
- (c) 轉讓本集團租金及酒店收入。

19. 金融工具之公平值計量

按經常基準計量公平值之本集團之金融資產公平值

本集團之若干金融資產於每個呈報期末按公平值計量。以下列表提供有關如何釐定所述金融資產之公平值(尤其是所用之估值技巧及輸入數據)之資料及提供公平值等級制度之級別之資料，從而按計量公平值的輸入數據的可觀察程度作出分類(第一級別至第三級別)。

- 第一級別公平值計量為根據相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)而達致；
- 第二級別公平值計量為根據不論直接地(即價格)或間接地(即由價格所引伸而得)之輸入數據而達致，惟包含在第一級別內就資產或負債可觀察而得之報價則除外；及
- 第三級別公平值計量為根據估值技巧而達致，該估值技巧包括資產或負債之輸入數據而該輸入數據並不是根據可觀察市場數據(不可觀察之輸入數據)。

19. 金融工具之公平值計量 (續)

按經常基準計量公平值之本集團之金融資產公平值 (續)

金融資產	公平值於		公平值等級制度	估值技巧及 主要輸入數據
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)		
以公平值變化計入其他全面 收益之股份權益工具	142,412	142,867	第一級別	於活躍市場之 買入報價

本公司之董事認為於簡明綜合財務報表按攤銷成本入帳之其他金融資產及金融負債之帳面值與其公平值相近。