

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

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

截至二〇一六年六月三十日止半年度 中期業績公告

集團核心盈利增長 14%、基建於穩健投資物業

摘要

- 收入超逾港幣二百億元（增長 12%）。
- 營業盈利超逾港幣八十億元（增長 8%）。
- 核心盈利增加至港幣六十億元（增長 14%）。
- 投資物業核心盈利增加 11%，佔總數 78%。
- 尤其香港投資物業核心盈利增加 10%，佔總數 70%。
- 惟投資物業重估反映資本值增長放緩及人民幣走軟。
- 負債淨額增加 2% 至港幣四百八十億元；負債比率為 15%。
- 股息增加 5.5% 至每股港幣 0.58 元。
- 通訊、媒體及娛樂的策略評估仍在進行中。

集團業績

截至二〇一六年六月三十日止半年度期間的集團核心盈利按年增加 14% 至港幣五十九億七千二百萬元（二〇一五年：港幣五十二億五千八百萬元）。

若計入投資物業重估盈餘及其它按市價入賬會計收益／虧損，是期股東應佔集團盈利為港幣六十七億二千五百萬元（二〇一五年：港幣六十九億五千八百萬元），較二〇一五年下跌 3%。每股基本盈利為港幣 2.22 元（二〇一五年：港幣 2.30 元）。

中期股息

每股港幣 0.58 元（二〇一五年：港幣 0.55 元）的中期股息將在二〇一六年九月十四日派發予在二〇一六年八月二十九日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣十七億五千八百萬元（二〇一五年：港幣十六億六千七百萬元）。

業務評議

香港投資物業

儘管市場挑戰重重，惟集團的優質資產及管理能力的獲驗證，透過持續提升其物業組合並創造價值，繼續推動投資物業表現。總收入增長 7% 至港幣六十四億四千七百萬元，而營業盈利則增長 7% 至港幣五十六億八千八百萬元。

海港城

儘管市況疲弱，惟海港城表現平穩，若不計入酒店，收入增長 4% 至港幣四十四億七千二百萬元，而營業盈利則增長 5% 至港幣三十九億五千二百萬元。

商場

商場收入增長 4% 至港幣三十一億零八百萬元，出租率維持近 100% 的水平。期內租戶銷售額下跌 14.7% 至港幣一百三十三億元，惟於第二季度開始回穩。人流量亦維持穩定並溫和上升。

海港城憑藉其群聚效應，及提供包羅萬有的商品，特別有利於應對目前的市場逆境。海港城仍作為頂級零售品牌最具吸引力的地段及國際展場，將繼續革新租戶組合，引進更多具號召力及年輕的品牌以緊貼潮流，配合別出心裁的推廣活動以增加人流量。海港城亦不斷提升物業質素，對帶來新增長動力尤其重要。

新商戶包括 *Weekend Max Mara*、*Skin Ceuticals*、*IRO*、*Aesop*、*Samantha Thavasa*、*Cole Haan*、*Crumpler*、*Fossil*、*S.T. Dupont*、*Pearly Gates*、*Chair Inspiration by Osim*、*Rado* 及 *Ferrari Junior*，有助加強海港城的多元化租戶組合。*Youk Shim Won*、*Rouge Vif La cLe by Abahouse*、*茶靈*、*Ed Hardy* 及 *Philipp Plein Junior* 均於海港城開設其首間香港店舖，而 *Isabel Marant* 及 *Diptyque* 則在海港城開設九龍區首間分店。國際時尚品牌對擴充於海港城分店的需求仍然強勁。

海運大廈的增值裝修工程將推出多項新穎的特色項目。大廈的新擴展部分預計於二〇一七年年中開幕，新翼俯瞰維港，提供豐富的食肆選擇，預期將吸引龐大人流量。

港威商場的改建工程已竣工。*唐人館*在此開設首間九龍分店，而 *Adidas* 亦開設旗艦店，以把握新興的「運動休閒」潮流。港威商場將於二〇一七年前增加七千七百平方呎的零售空間，以迎合不斷發展的最新理念。舊電影院正進行改建。*The Cheesecake Factory* (新主要租戶)預計於二〇一七年開幕。

海港城亦推出多項創新的推廣活動，旨在推高人流量。「情·尋巧克力」連續第七年舉行，並首次推出「情·尋巧克力」咖啡店，同場舉辦「匠心獨運·巧克力雕塑」展覽。於櫻花文化祭期間，海港城舉行了日本傳統清酒杯「枳」及「清酒 x 漫畫」兩個展覽，並開設期限清酒吧。海運大廈亦於兒童區舉辦多項合家歡活動，包括與吉卜力動畫合作舉辦「龍貓」動畫原聲配樂歌手的現場表演。

寫字樓

寫字樓市場供應量有所增加，主要位於非核心地區，故續租租金增長帶動收入上升 6%至港幣十二億零八百萬元。多間保險公司大規模承租，有助穩定新約租金。出租率於六月底維持於 98%水平，續租率為 71%。

時代廣場

翻新工程已於二〇一五年年底完成，並逐步釋放增長價值。收入增長 9%至港幣十四億三千五百萬元，而營業盈利則增長 11%至港幣十三億零三百萬元。

商場

時代廣場的積極管理方針，繼續吸引高級零售商戶在時代廣場開設店舖或擴充店面。商場收入增長 10%至港幣十億八千七百萬元，而出租率則維持於 99%。租戶銷售額下跌 15.7%至港幣三十九億元，惟於第二季度開始回穩。人流量亦維持穩定。

時代廣場推行措施以提升租戶組合，以迎合不斷變化的顧客需求。在十三 A 樓新設的「兒童天地」以及經改裝為生活時尚集中地的九樓及十樓部分區域已取得成功。其他新招攬租戶包括 *Jimmy Choo*、*Max Mara*、*Celine*、*Dior*、*Sandro*、*Cole Haan* (首間港島店)、*Aldo*、*Trussardi Jeans*、*Germain*、*Lancaster*、*Porter International*、*Caudalie*、*Tresor Rare* 及 *Oysho by Inditex* (首間港島店)。

時代廣場引入最新潮流食肆，提供世界各地美食，藉以提升顧客的飲食體驗。來自丹麥的 *Joe & The Juice* 以注重健康的年輕顧客為目標，而於香港首度開業的 *Selfie Café* 為愛好自拍人士帶來先進技術概念。韓國連鎖店 *Mad For Garlic* 首度進軍香港，提供以蒜頭為主題的美食，為食客帶來具韓國風味的現代意大利小食店美食體驗。

時代廣場不斷推出多項新穎活動，以豐富社區的文化內涵。「時代廣場廳堂博物館」成為城中舉行展覽的中央舞台，並以「黃貴權的色彩世界」展覽展開帷幕。時代廣場亦展出李炎記最後一幅手製大型花牌裝置及「龍獅盛宴」展覽，以及由著名香港本地藝術家創作的「*Michael Lau Exhibition V: what? we: want!*」展覽。此外，時代廣場亦舉辦「香港街頭小食」展覽，展出多項香港飲食文化珍藏以及廣受歡迎的本地街頭小食。

寫字樓

續租租金增長帶動收入上升 6%至港幣三億四千八百萬元。出租率維持於 97%，而續租率則為 45%。

荷里活廣場

收入上升 3%至港幣二億七千萬，營業盈利則上升 3%至港幣二億一千二百萬元。於二〇一六年六月三十日，出租率為 95%。荷里活廣場不時調整租戶組合，並推出大型推廣活動，以推動未來發展前景。

作為九龍東具領導地位的購物商場，荷里活廣場致力把握第二個核心商業區急速冒起而帶來的發展商遇。商場高效益的設計佈局（可出租總樓面面積達 65%），加上設有二百五十九間商店、二十五間餐廳，以及一間設有六個放映廳共一千六百一十四個座位、於九龍東票房稱冠的戲院，為購物人士及商戶創造不可多得的群聚效應。無上蓋物業的獨特設計讓商場未來規劃更靈活。

中環會德豐大廈及卡佛大廈

期內，集團收購位於畢打街與德輔道中交界的會德豐大廈整幢寫字樓及一個優質舖位，代價為港幣六十二億元。

會德豐大廈及卡佛大廈均位於中環核心商業區優越地段，於期內表現平穩。寫字樓近乎全部租出，且續租情況穩健，而商場樓面（包括 Zara 於香港的最大型旗艦店）已全面租出。

中國投資物業

儘管貨幣匯率（兌港元）變動影響增長速度，惟中國投資物業業績仍然穩健。收入增長 7%至港幣十一億九千七百萬元，而營業盈利則增長 17%至港幣六億八千九百萬元。尤其是成都國際金融中心勢將於競爭對手當中脫穎而出。

成都國際金融中心 商場

商場收入（扣除稅項）增長 9%至人民幣三億一千二百萬元，而出租率近乎 100%。期內租戶銷售額上升 13%至人民幣十八億元，而人流量則增加 14%。

成都國際金融中心自二〇一四年開幕以來，迅速成為華西地區地標。此大型購物商場憑藉獨特優勢奠定卓越地位，匯聚接近三百家國際頂級品牌，當中逾一百個品牌更是首次進駐華西地區。成都國際金融中心設在戶外的十五米高的熊貓藝術裝置及佔地七千七百平方米的雕塑庭院繼續成為拍照熱點，並提供各項娛樂，包括 UA (IMAX)電影院及一個溜冰場，為顧客營造歡樂氣氛。

新商戶包括 *Vera Wang*、*Philipp Plein*、*Love Moschino*、*Eve by Eve's*、*So Sweet by Hair Corner* 及 *Kiehl's*，對顧客有巨大吸引力。成都國際金融中心亦推出多項大型推廣活動，藉以吸引人流，包括《印象莫內：時光印跡藝術展》及以卡通人物為主題的「IFS x《功夫熊貓 3》」和「IFS x USAVICH 跑跑兔」等活動。

成都國際金融中心榮獲多個獎項，包括國際購物中心協會於二〇一六年五月底在拉斯維加斯頒發的「二〇一六年 VIVA 最佳設計及發展獎」(VIVA 指視覺、創新、價值及成就)，為香港發展商首度獲獎，並為中國首個獲得此項國際殊榮的商業項目。

寫字樓

成都國際金融中心的三幢超甲級寫字樓提高華西地區廿一世紀工作空間的標準，旨在吸引跨國公司、金融機構及大型企業，為租戶進行無縫商務活動的不二之選。著名租戶的需求仍然殷切，九萬八千六百平方米（總樓面面積的 36%）已獲承租，每月租金介乎每平方米人民幣一百三十元至一百七十元不等，屬成都的最高水平。

成都時代·奧特萊斯

成都時代·奧特萊斯把握國內中產階層升勢，繼續錄得穩健業績，於期內單位銷量增長 19%。該商場面積達六萬三千平方米，吸引超過二百五十個國際品牌進駐，貨品價格具吸引力，繼續成為全中國最受歡迎的特賣場之一。

會德豐國際廣場

會德豐國際廣場樓高二百七十米，不僅是浦西最高的摩天大樓，亦是眾多跨國及大型企業的首選營商地點。廣場位置便利，位處靜安寺地鐵站對面，有班次頻密的列車直達浦東國際機場，並毗鄰延安高架路，交通便利無可比擬。它同時位於外灘與中山西路之間，其西面是虹橋國際機場。

於六月底，寫字樓的出租率維持於 95%，續租率則為 64%，續租租金水平穩健。會德豐國際廣場致力為租戶提供世界級服務及管理，屢獲殊榮，獎項包括金鎖匙國際聯盟頒發的「二〇一五年 6S 管理創新獎」及「二〇一五年中國金鎖匙服務精選物業」以及上海市物業管理行業協會頒發的「二〇一五年上海市靜安區物業管理優秀大廈」。

大上海時代廣場

大上海時代廣場位於淮海中路的獨特購物、娛樂及商業中心熱點，是高級購物商場，租戶包括中國最大的連卡佛百貨及大型生活時尚專門店 *CitySuper*，截至六月底商場出租率幾達 100%。廣場舉行一連串合家歡活動，包括為期三週的「小小廚神」活動，乃旨在酬謝年輕顧客並吸引家庭顧客參與，從而進一步推高銷售額。大上海時代廣場亦設置由泰國紙品藝術家創作的五米高大型百合花及逾千朵花卉，吸引愛花之士關注。

寫字樓租出 95%，續租率為 76%。

發展中投資物業

國金中心與時代·奧特萊斯項目正全速發展，為未來盈利及價值的主要原動力。重慶國金中心及長沙國金中心均以具代表性的香港海港城及同樣成功的成都國際金融中心為模範，並在專門從事發展及營運集團旗下若干最具生產力的商場連寫字樓發展項目的管理人員指導下，由享負盛名的建築師設計。位處所在城市中央商務區的核心地帶，發展宏圖更超越香港的海港城和成都國際金融中心，不單是在規模方面，在當地的市場定位亦然。此等項目以商場為主導，將可把握華西地區及華中大城市於以消費體驗為主導的消費市場的龐大潛力。

長沙時代·奧特萊斯

借鑒於成都同系商場的成功，長沙時代·奧特萊斯的總樓面面積達七萬二千平方米，位於市內西北區，預計於二〇一六年九月開幕，並將於年底前竣工。商場享有優越接駁網絡，直達多條連接長沙與多個國家級熱門旅遊景點（例如張家界和洞庭湖）的公路幹線（包括地鐵和高速公路）。預租進度理想，現正向一百八十六個品牌租戶招租或正洽商租約，佔總零售面積的 88%。

重慶國金中心

重慶國金中心將成為重慶最新中央商務區江北區的最大規模混合式發展項目，擁有面積達十一萬四千平方米的商場平台，以及於平台上一座標誌性的三百米高塔樓及另外四座大樓。集團擁有該項目的 50% 權益。重慶國金中心以中型規模的海港城為定位，設有大型購物商場、甲級寫字樓和第二間尼依格羅酒店。商場目前超過 85% 面積正向租戶招租，或正與主要租戶及多個行業的大型企業作最後洽商。第二及第三座寫字樓超過 80% 樓面面積已售出。整個項目預期於二〇一六年全部竣工，商場則計劃於二〇一七年四月與國金中心內的重慶尼依格羅酒店同時開幕。

長沙國金中心

長沙國金中心勢必成為湖南省的購物、餐飲、生活時尚及休閒熱點，以及世界首屈一指的零售商集中地。佔地二十五萬四千平方米的超大型購物商場將成為區內最大型的多用途發展項目。商場出租進度理想，逾 80% 商場面積正向租戶招租或正洽商租約，顯示租戶對集團管理執行能力及長沙市龐大發展潛力的信任及信心。商場預訂於二〇一七年下半年開幕。

長沙國金中心的優質寫字大樓為日後的寫字樓物業訂下新的品質標準，是區內金融機構及大型企業最理想的營運據點。

第三間尼依格羅酒店將會在長沙國金中心開幕，進一步體現集團超卓服務。

長沙國金中心預訂於二〇一九年全面竣工。

蘇州國際金融中心

集團持有蘇州國際金融中心 80% 權益，是一幢樓高四百五十米的地標式建築物，坐落於新中央商務區，可俯瞰金雞湖，並毗鄰星湖街地鐵站（1 號綫）。項目總樓面面積為二十九萬三千平方米，內設甲級寫字樓、天際特色住宅單位及豪華公寓，以及一間擁有一百三十三個客房的尼依格羅酒店。整個項目計劃於二〇一八年竣工。

其它香港物業

山頂物業組合

九龍倉的山頂物業組合是尊貴居亭的典範，顯赫地位傲視同儕，重新定義山頂居亭的獨特、尊貴及雅致生活，為城中最高貴的地段。

聶歌信山是集團與南豐集團各佔一半權益的合營發展項目，集團應佔樓面面積為十六萬二千平方呎，為香港豪華生活訂定新指標。聶歌信山包括多個可飽覽維港景緻的超級豪華住宅，

為高要求的住客夢寐以求的終極居所。該發展項目自二〇一六年二月開始向目標買家招標推售，迄今已售出三幢洋房，合計所得款項為港幣二十二億元，平均呎價為港幣八萬二千四百元。

山頂物業組合的重建項目包括種植道 1 號、種植道 11 號及山頂道 77 號（分別設有二十間洋房、七間洋房和八間洋房），項目進度良好，現正進行上蓋／地基工程。

九龍東

集團旗下的新發展項目「九龍東海旁組合」位處第二個核心商業區九龍東中心地段，前臨全長五百米的海岸線，盡享維港景緻，有利於釋放該區的龐大潛力。該優秀組合由九龍貨倉、8 Bay East（前稱九倉電訊廣場）及母公司會德豐的 One Bay East 組成，其兩座寫字樓已售予宏利及花旗集團並由該等企業佔用。8 Bay East 重建計劃正進行地基工程。

Peninsula East 為一項住宅重建項目，鄰近油塘港鐵站，預計於二〇一六年下半年落成。全部二百五十六個單位已售罄，銷售所得款項為港幣二十億元。

集團持有 15% 權益的油塘合營公司項目已呈交整體建築圖則。

中國發展物業

如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，收入上升 33% 至港幣一百三十億零四千九百萬元，營業盈利上升 54% 至港幣二十三億二千八百萬元。期內落成並確認入賬的物業總樓面面積為八十七萬二千平方米（二〇一五年：六十萬零五千平方米）。

政府推出一系列刺激樓市措施，在整體經濟放緩下繼續推高樓市，市況得以舒緩，帶動房屋需求，致令集團已簽約應佔銷售額上升 58% 至人民幣一百六十三億元，相當於全年目標的 68% 並超出預算。截至六月底，未確認銷售額增加至人民幣二百九十億元，涉及面積一百四十萬平方米的物業。

在華東地區，集團在上海、蘇州、杭州和無錫的項目反應熱烈。上海的海浦東濱江壹十八項目及周浦項目蘭廷合計售出一百九十三個單位，銷售所得為人民幣三十二億元。在蘇州，時代上城、國寶 1 號及碧堤半島合計售出五百四十五個單位，銷售所得為人民幣二十二億元。至於杭州，碧璽、瓏璽和君璽合計售出三百五十個單位，銷售所得合共人民幣十五億元。按應佔份額計算，綠城九龍倉·錢塘明月和綠城·之江一號合計售出四百八十四個單位，銷售所得為人民幣十三億元。在無錫，碧璽和時代上城合計售出一千零九十個單位，銷售所得為人民幣十三億元。在中國其它地區開售的項目也受市場熱烈追捧。尤其是天津雍景灣合計售出三百零九個單位，銷售所得為人民幣八億六千八百萬元。

期內，集團透過合營公司購入兩幅位於北京及杭州的土地，按應佔份額計算，代價為人民幣二十三億元，總樓面面積為六萬六千平方米。目前的發展物業土地儲備維持於五百萬平方米，遍及十四個城市。

集團在購入其它土地時，將繼續採取審慎態度，聚焦數個目標城市。

九龍倉酒店業務

集團透過馬哥孛羅酒店目前在亞太區經營十四間酒店，其中六間為集團自置。集團計劃於未來數年在亞太區新增多間質素超卓的酒店以擴大酒店組合。此等新酒店風格低調奢華、設計非凡，服務至臻完美，以配合來自世界各地旅客的需求。

集團全新奢華品牌尼依格羅為高雅都會時尚酒店的代表，推出短短一年已享負盛譽並取得業務成功品牌。成都尼依格羅酒店於二〇一五年四月在成都國際金融中心開幕，成為首間尼依格羅品牌酒店，並囊括多個獎項，包括最近獲第九屆 TIG China 旅遊大獎頒發「中國西南地區最佳商務酒店」，認證其優質服務及好客之道。以客房收入計算，獲獎酒店於二〇一六年上半年領先市內豪華酒店同業，證明集團成功開拓新的酒店品牌。

另外三間尼依格羅酒店將於重慶、長沙及蘇州的國金中心開幕。長沙馬哥孛羅酒店與長沙尼依格羅酒店將一同進駐長沙國金中心，引領馬哥孛羅品牌發展至又一新階段。

位於中環 Murray Lane 的著名香港地標美利大廈，正改建成一間都會時尚酒店，並計劃於二〇一七年年年底開幕。

現代貨箱碼頭

歐洲及美國經濟疲弱，繼續拖累全球貿易流量。華南地區的貨櫃吞吐量下跌 4%，深圳貨櫃碼頭的吞吐量維持平穩，而葵青貨櫃碼頭的吞吐量則下跌 9%。深圳及葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為 60%和 40%。

在上述環境下，現代貨箱碼頭憑藉取得新業務而跑贏大市，在香港約定的吞吐量增加 4%至二百三十萬個標準箱。受班輪網絡大規模重新部署及業務組合不斷變動所影響，綜合收入下滑至港幣十二億三千四百萬元，營業盈利則跌至港幣二億九千萬。

在內地方面，深圳大鵬灣碼頭的吞吐量上升 10%至七十萬個標準箱，而蘇州太倉國際門戶的吞吐量則受取得新業務所帶動增加 11%至一百萬個標準箱。深圳蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20%權益）的吞吐量下跌 7%至二百五十萬個標準箱。深圳赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8%應佔權益）則已處理一百二十萬個標準箱。

集團已採取多項措施，以提高現代貨箱碼頭設施的運作效率，這將有利於公司應付一旦環球貿易增長情況好轉時貨運量最終上升。

通訊、媒體及娛樂

九倉電訊

九倉電訊無懼經濟緩滯，其核心業務仍較去年大有進展，而基於本地數據及商業寬頻業務錄得雙位數按年升幅，錄得最佳半年期業績。九倉電訊回應關鍵服務需求，證明為值得信賴的服務供應商，繼續在競爭中脫穎而出。總收入增至港幣十億零五百萬元，核心固網收入則大幅增長 9%至港幣七億二千四百萬元。未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利增加 10%至港幣四億一千五百萬元，毛利率提升至 41%。營業盈利增長 24%至港幣二億一千四百萬元。自由現金流量增加 7%至港幣二億三千七百萬元。

有線寬頻

隨著香港經濟進一步放緩，本地廣告市場受消費業務低迷影響，表現疲弱。雖然如此，每戶平均收入持續錄得增長，儘管在較細的客戶基礎下，訂戶收入亦漸見穩定。有線寬頻正推出新業務計劃以遏止客戶流失。奇妙電視已獲發本地免費電視節目服務牌照，現正籌備開設粵語頻道，最遲於二〇一七年五月啟播。

策略評估

集團正進行策略檢討，以評估提升通訊、媒體及娛樂業務的不同方案，有關工作進展理想。有關檢討工作尚未達致結論，而無訂有完成有關工作的確實時間表。現階段集團將於日常業務過程中繼續執行其營運及業務計劃。

財務評議

(I) 二〇一六年度中期業績評議

儘管市道艱難，集團二〇一六年上半年的財務表現穩健。核心盈利按年上升 14% 至港幣五十九億七千二百萬元（二〇一五年：港幣五十二億五千八百萬元）。投資物業核心盈利錄得 11% 增長至港幣四十六億三千六百萬元，佔集團核心盈利 78%（二〇一五年：80%）。發展物業核心盈利躍升 127% 至港幣八億八千五百萬元（二〇一五年：港幣三億九千萬元），佔集團核心盈利 15%（二〇一五年：7%）。

股東應佔盈利減少 3% 至港幣六十七億二千五百萬元（二〇一五年：港幣六十九億五千八百萬元），投資物業重估盈餘為港幣五億二千五百萬元（二〇一五年：港幣三十一億六千五百萬元），較去年為低。

收入及營業盈利

投資物業收入增加 7% 至港幣七十六億四千四百萬元（二〇一五年：港幣七十一億七千四百萬元）；香港增加 7% 至港幣六十四億四千七百萬元，內地增加 7% 至港幣十一億九千七百萬元。營業盈利增加 8% 至港幣六十三億七千七百萬元（二〇一五年：港幣五十八億九千四百萬元）；香港增加 7% 至港幣五十六億八千八百萬元，內地增加 17% 至港幣六億八千九百萬元。

發展物業確認入賬的物業銷售額較去年上升 28% 至港幣八十四億零九百萬元（二〇一五年：港幣六十五億六千二百萬元），營業盈利上升 18% 至港幣十三億一千一百萬元（二〇一五年：港幣十一億一千一百萬元），來自內地項目。

酒店收入增加 3% 至港幣七億四千萬元（二〇一五年：港幣七億一千八百萬元），營業盈利下跌 10% 至港幣一億零四百萬元（二〇一五年：港幣一億一千五百萬元）。香港受疲弱市場拖累，中國內地新開的酒店則開始作出貢獻。

物流收入下跌 10% 至港幣十二億八千六百萬元（二〇一五年：港幣十四億三千四百萬元），營業盈利下跌 12% 至港幣二億九千三百萬元（二〇一五年：港幣三億三千三百萬元），主要因為現代貨箱碼頭盈利較低。

通訊、媒體及娛樂收入下跌 2% 至港幣十七億一千五百萬元（二〇一五年：港幣十七億五千萬元）；九倉電訊收入增加 2%，有線寬頻則錄得 7% 跌幅。另一方面，營業盈利增加 105% 至港幣七千八百萬元（二〇一五年：港幣三千八百萬元）；九倉電訊增加 24% 至港幣二億一千四百萬元，抵銷了有線寬頻的營業虧損港幣一億三千三百萬元。

投資及其它收入下跌 8% 至港幣三億八千二百萬元（二〇一五年：港幣四億一千七百萬元），營業盈利則下跌 22% 至港幣二億零八百萬元（二〇一五年：港幣二億六千七百萬元），主要因為利息收入及股息收入減少。

綜合收入及營業盈利分別上升 12% 及 8% 至港幣二百億二千一百萬元及港幣八十億七千五百萬元。

發展物業銷售額

內地已簽約銷售額（應佔合營公司和聯營公司的銷售額包括在內）增加 58% 至人民幣一百六十二億五千萬元（二〇一五年：人民幣一百零三億一千五百萬元），確認入賬銷售額增加 33% 至港幣一百三十億四千九百萬元（二〇一五年：港幣九十八億三千一百萬元），營業盈利增加 54% 至港幣二十三億二千八百萬元（二〇一五年：港幣十五億零八百萬元）。尚未確認入賬的銷售額增加至人民幣二百八十七億二千六百萬元（二〇一五年十二月：人民幣二百四十六億三千五百萬元）。

香港方面，應佔已簽約銷售額（來自合營發展項目聶歌信山）為港幣七億八千五百萬元，已悉數確認入賬。營業盈利為港幣三億四千九百萬元（二〇一五年：虧損港幣三千九百萬元）。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一六年六月三十日的賬面值微升至港幣三千一百八十六億元（二〇一五年：港幣三千一百零二億元），其中包括按當日進行的獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣三千零二十九億元，產生重估收益港幣四億九千五百萬元（二〇一五年：港幣三十四億八千六百萬元）。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五億二千五百萬元（二〇一五年：港幣三十一億六千五百萬元）已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣一百五十七億元以成本列報，並未以公允價值予以列報，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

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣三億二千二百萬元（二〇一五年：港幣七億七千三百萬元），當中包括按照現行會計準則計入跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣三億五千二百萬元（二〇一五年：虧損港幣四千四百萬元）。扣除非控股股東權益後的按市價入賬收益為港幣三億五千二百萬元（二〇一五年：虧損港幣四千一百萬元）。

若不計入按市價入賬未變現收益及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣九億八千八百萬元（二〇一五年：港幣十億七千九百萬元），減少了港幣九千一百萬元。集團是期實際借貸利率為 2.9%（二〇一五年：2.8%）。

若不計入按市價入賬未變現收益，並扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣三億一千四百萬元（二〇一五年：港幣三億五千萬萬元）後，財務支出為港幣六億七千四百萬元（二〇一五年：港幣七億二千九百萬元），減少了港幣五千五百萬元。

所佔聯營公司及合營公司業績（除稅後）

聯營公司的應佔盈利增加 18% 至港幣五億一千三百萬元（二〇一五年：港幣四億三千五百萬元），乃受內地發展物業項目的盈利貢獻增加所支持。

合營公司錄得港幣四億八千五百萬元的盈利（二〇一五年：虧損港幣一億九千二百萬元），乃受惠於香港的聶歌信山項目及內地多個發展物業項目。

所得稅

是期稅項支出減少至港幣十七億零五百萬元（二〇一五年：港幣十八億八千萬元），包括涉及本期內地投資物業重估收益的遞延稅項抵免港幣一千二百萬元（二〇一五年：支出港幣三億一千五百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加 10% 至港幣十七億一千七百萬元（二〇一五年：港幣十五億六千五百萬元），主要因為投資物業及中國發展物業分部的盈利較高。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利減少至港幣二億一千四百萬元（二〇一五年：港幣三億零八百萬元），反映若干非全資附屬公司的淨盈利有所減少。

股東應佔盈利

是期股東應佔集團盈利為港幣六十七億二千五百萬元（二〇一五年：港幣六十九億五千八百萬元），下跌 3%。按三十億三千一百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 2.22 元（二〇一五年：按三十億三千一百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 2.30 元）。

若不計入投資物業重估收益淨額港幣五億二千五百萬元（二〇一五年：港幣三十一億六千五百萬元），是期股東應佔集團盈利則為港幣六十二億元（二〇一五年：港幣三十七億九千三百萬元），增加 63%。

集團核心盈利上升 14% 至港幣五十九億七千二百萬元（二〇一五年：港幣五十二億五千八百萬元），當中 78% 來自投資物業，15% 來自發展物業。每股核心盈利為港幣 1.97 元（二〇一五年：港幣 1.73 元）。

核心盈利是集團主要業務分部的業績指標，乃扣除投資物業重估收益淨額、若干金融工具按市價入賬應佔收益淨額及匯兌虧損港幣二億二千八百萬元（二〇一五年：收益港幣二千六百萬元），以及去年同期被視為出售綠城所產生的會計虧損港幣十四億九千一百萬元後所得。

提前採納《財報準則》第9號「金融工具」

本集團自二〇一六年一月一日起於綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號「金融工具」之完整版本。因此，以往按照《會計準則》第39號分類為可供出售投資的港幣六十五億九千二百萬元股本證券投資，在採納此準則後被歸類為股本投資，以公允價值計量並計入其它全面收益中。集團是期出售股本證券所產生的港幣三千四百萬元的利潤，計入其它全面收益而非以往般計入收益表中（二〇一五年：盈利港幣七千八百萬元計入收益表中）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一六年六月三十日，集團的股東權益為港幣三千零七十億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣三千零七十七億元），相等於按三十億三千一百萬股已發行股份計算每股為港幣 101.29 元（二〇一五年十二月三十一日：按三十億三千一百萬股已發行股份計算，每股港幣 101.53 元），乃受到本期折算內地資產淨值時產生的匯兌虧損淨額港幣二十億元及投資重估虧損港幣十四億元所影響。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣三千一百六十一億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣三千一百七十二億元）。

資產及負債

截至二〇一六年六月三十日止，集團的總資產為港幣四千三百九十八億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣四千四百三十九億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、若干股本投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）增加至港幣四千一百五十四億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣四千一百四十八億元）。

以地區劃分而言，內地營業資產（以物業及碼頭項目為主）為港幣一千三百二十八億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣一千三百九十八億元），佔集團總營業資產 32%（二〇一五年：34%）。

投資物業

集團的總資產包括為數港幣三千一百八十六億元的投資物業組合，該組合佔集團總營業資產 77%，當中包括兩項核心資產－香港的海港城和時代廣場，兩者的估值分別為港幣一千六百三十一億元（不包括三間酒店）及港幣五百四十五億元，合共佔投資物業組合 68%。內地的投資物業為港幣五百九十三億元，主要包括成都國際金融中心及會德豐國際廣場，以及發展中及以成本列值為數港幣一百五十四億元的長沙國金中心和蘇州國際金融中心。

期內集團以港幣六十二億元購入香港中環會德豐大廈的整幢寫字樓及一個優質舖位，進一步擴展投資物業組合。

擬作出售物業

發展物業資產減少至港幣三百二十一億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣三百七十八億元），反映本期售出多個中國發展物業項目。香港發展物業包括 Peninsula East，價值港幣十四億元，其全部單位已於二〇一五年預售，計劃於二〇一六年下半年落成。

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三百二十九億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣三百五十四億元），主要是由聯營公司及合營公司於內地和香港進行的多個發展物業項目。

出售物業定金

出售物業定金上升 20% 至港幣二百二十七億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣一百八十九億元），反映中國內地可在未來確認為收入的已簽約銷售額有所增加。

負債及負債比率

集團於二〇一六年六月三十日的負債淨額增加了港幣十億元或 2% 至港幣四百八十二億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣四百七十二億元），這是由港幣六百六十七億元的債務減港幣一百八十五億元的銀行存款和現金所得。負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業及其它附屬公司的負債淨額港幣七十八億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣七十三億元），而該等負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣四百零四億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣三百九十九億元）。茲將負債淨額分析如下：

<u>負債／（現金）淨額</u>	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
九龍倉（不包括下列附屬公司）	40,384	39,863
現代貨箱碼頭	8,910	8,763
海港企業	(1,537)	(1,647)
有線寬頻	393	218
	48,150	47,197

於二〇一六年六月三十日，負債淨額與總權益比率為 15.2%（二〇一五年十二月三十一日：14.9%）。

財務及備用信貸額

集團於二〇一六年六月三十日的備用信貸額及已發行債務證券合共港幣八百七十一億元，當中港幣六百六十七億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一六年六月三十日		
	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
<u>本公司／全資附屬公司</u>			
承諾銀行信貸	38.3	22.6	15.7
債務證券	31.1	31.1	-
	<u>69.4</u>	<u>53.7</u>	<u>15.7</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	10.7	9.2	1.5
- 海港企業	6.1	3.4	2.7
- 有線寬頻	0.9	0.4	0.5
	<u>87.1</u>	<u>66.7</u>	<u>20.4</u>

上述負債中有為數港幣五十七億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣四十億元）乃以賬面值合共港幣一百八十一億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣二百四十三億元）的若干投資物業、發展物業和物業、廠房及設備的按揭作抵押。

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括美元、港元和人民幣。相關債務組合主要為集團的投資物業、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，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及外匯波動。

為有利於集團進行業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金（主要以人民幣、港元和美元為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。此外，集團亦持有一個股本投資組合，市值合共為港幣六十六億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣八十一億元），該投資組合可在有需要時即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是期集團錄得港幣八十五億元（二〇一五年：港幣八十億元）的營運資金變動前淨現金流入，營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入增加至港幣一百二十三億元（二〇一五年：港幣七十二億元），乃受惠於中國發展物業銷售額有所增加。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣七十八億元（二〇一五年：港幣六十五億元），主要涉及用於購入會德豐大廈的港幣六十二億元及中國內地投資物業的建築費用。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一六年上半年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

	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	7,009	2,031	9,040
發展物業	307	7,896	8,203
	<u>7,316</u>	<u>9,927</u>	<u>17,243</u>
其它			
酒店	287	-	287
現代貨箱碼頭	219	46	265
九倉電訊	134	-	134
有線寬頻	110	-	110
	<u>750</u>	<u>46</u>	<u>796</u>
集團總額	<u>8,066</u>	<u>9,973</u>	<u>18,039</u>

- i. 投資物業於期內的開支主要涉及購入會德豐大廈及內地國際金融中心項目的建築費用。
- ii. 發展物業於二〇一六年上半年的開支包括涉及聯營公司和合營公司進行的發展物業項目應佔港幣四十九億元。
- iii. 現代貨箱碼頭的資本性開支主要是碼頭設備，而九倉電訊及有線寬頻的資本性開支則主要是技術及設備。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一六年六月三十日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣四百二十二億元，當中港幣二百一十六億元已承擔。茲將承擔按分部分分析如下：

	於二〇一六年六月三十日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業			
香港	1,632	458	2,090
中國內地	7,658	4,208	11,866
	<u>9,290</u>	<u>4,666</u>	<u>13,956</u>
發展物業			
香港	139	-	139
中國內地	9,858	15,319	25,177
	<u>9,997</u>	<u>15,319</u>	<u>25,316</u>
其它			
酒店	1,800	243	2,043
現代貨箱碼頭	390	40	430
九倉電訊	148	1	149
有線寬頻	19	270	289
	<u>2,357</u>	<u>554</u>	<u>2,911</u>
集團總額	<u>21,644</u>	<u>20,539</u>	<u>42,183</u>

物業承擔主要是在未來數年分階段支付的建築費用（應佔聯營公司及合營公司的承擔包括在內）。

上述承擔及計劃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它融資撥付，建築費用則主要以預售收益及項目借貸自行融資，其它可挪用資源包括股本投資。

(III) 人力資源

於二〇一六年六月三十日，集團旗下僱員約有 15,100 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

截至二〇一六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	
		二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
收入	2	20,021	17,906
直接成本及營業費用		(9,877)	(8,235)
銷售及推銷費用		(652)	(646)
行政及公司費用		(689)	(764)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		8,803	8,261
折舊及攤銷		(728)	(786)
營業盈利	2 及 3	8,075	7,475
投資物業之公允價值增加		495	3,486
其它支出淨額	4	(602)	(1,285)
		7,968	9,676
財務支出	5	(322)	(773)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		513	435
合營公司		485	(192)
除稅前盈利		8,644	9,146
所得稅	6	(1,705)	(1,880)
是期盈利		6,939	7,266
應佔盈利			
公司股東		6,725	6,958
非控股股東權益		214	308
		6,939	7,266
每股盈利	7		
基本		港幣 2.22 元	港幣 2.30 元
攤薄後		港幣 2.22 元	港幣 2.30 元

綜合全面收益表

截至二〇一六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	
	二〇一六年	二〇一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利	<u>6,939</u>	<u>7,266</u>
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	(1,456)	-
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	(1,775)	35
可供出售投資之重估變動淨額:	-	286
重估盈餘	-	307
轉撥至損益內 - 出售	-	(21)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(322)	(57)
其它	<u>2</u>	<u>8</u>
是期其它全面收益	<u>(3,551)</u>	<u>272</u>
是期全面收益總額	<u>3,388</u>	<u>7,538</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	3,367	7,148
非控股股東權益	21	390
	<u>3,388</u>	<u>7,538</u>

綜合財務狀況表

二〇一六年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		318,599	310,177
物業、廠房及設備		22,720	22,779
聯營公司權益		16,207	17,785
合營公司權益		16,707	17,612
可供出售投資		-	8,102
股本投資		6,592	-
商譽及其它無形資產		348	305
遞延稅項資產		695	700
衍生金融工具資產		743	585
其它非流動資產		231	237
		382,842	378,282
流動資產			
待沽物業		32,107	37,768
存貨		37	46
應收貿易及其它賬項	9	5,619	3,974
衍生金融工具資產		688	336
銀行存款及現金		18,536	23,510
		56,987	65,634
總資產			
		439,829	443,916
非流動負債			
衍生金融工具負債		(1,631)	(1,558)
遞延稅項負債		(10,823)	(10,748)
其它遞延負債		(347)	(334)
銀行借款及其它借款		(52,720)	(62,244)
		(65,521)	(74,884)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(19,817)	(22,681)
銷售物業按金		(22,662)	(18,854)
衍生金融工具負債		(507)	(612)
應付稅項		(1,227)	(1,242)
銀行借款及其它借款		(13,966)	(8,463)
		(58,179)	(51,852)
總負債			
		(123,700)	(126,736)
淨資產			
		316,129	317,180
資本及儲備			
股本		29,441	29,441
儲備		277,571	278,287
股東權益		307,012	307,728
非控股股東權益		9,117	9,452
總權益		316,129	317,180

財務報表附註

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。

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二〇一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

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二〇一五年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表現及狀況的變動。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。

未經審核的中期財務資料內所載作為比較資料的二〇一五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。根據香港《公司條例》(第622章)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622(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二〇一五年十二月三十一日止年度財務報表。核數師已就這些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《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

本集團於二〇一六年十二月三十一日年度之綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號「金融工具」之完整版本。除前面所述外，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或詮釋。

《財報準則》第9號引入金融資產分類及計量的新規定，分類及計量基準視乎本集團的業務模式以管理金融資產及金融資產的合約現金流量特徵而定。《會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」中採用的已產生虧損減值模式被預期信貸虧損模式所取代，因此有關虧損事件將不再需要於確認減值準備之前發生，以及引入新的對沖會計模式，對沖比率須與實體的管理層用作風險管理用途的對沖比率相同。

於二〇一六年一月一日，本集團董事對於該日的集團金融資產及是期業績作出審閱及重新評估。初始採納《財報準則》第9號對本集團金融資產及業績的影響如下：

- (i) 港幣六十五億九千二百萬元的股本證券投資(非作買賣目的)，其以往分類為可供出售投資並按照《會計準則》第39號的指引下於每個結算日以公允價值計量，現被歸

類為股本投資，其公允價值變動計入其它全面收益中。集團盈利於本會計期間減少港幣三千四百萬元，該數額為出售股本證券所產生的利潤，計入其它全面收益而非以往般列入損益表（二〇一五年：盈利港幣七千八百萬元）。

- (ii) 減值是基於預期信貸虧損模式所計量，對本集團的租金、出售及應收貿易賬項不會構成重大財務影響。

香港會計師公會頒佈若干經修訂之財報準則，並於本集團當前會計期間起首次生效。此等修訂對集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

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。管理層已確定五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、物流和通訊、媒體及娛樂。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。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港及中國內地。

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。

酒店分部包括在亞太地區酒店業務，現本集團在亞太地區經營十四間酒店，其中六間為本集團擁有。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

通訊、媒體及娛樂分部包括有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）所營運的收費電視、互聯網及多媒體服務及其它業務。分部並包括九倉電訊有限公司管理之電訊業務。

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

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

2. 分部資料

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 之公允價 值增加 港幣 百萬元	其它 支出 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營 公司 港幣 百萬元	合營 公司 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
二〇一六年六月三十日								
投資物業	7,644	6,377	495	(68)	(603)	-	-	6,201
香港	6,447	5,688	132	-	(603)	-	-	5,217
中國內地	1,197	689	363	(68)	-	-	-	984
發展物業	8,409	1,311	-	(496)	(38)	390	479	1,646
香港	-	(1)	-	-	-	2	279	280
中國內地	8,409	1,312	-	(496)	(38)	388	200	1,366
酒店	740	104	-	-	(1)	-	-	103
物流	1,286	293	-	(70)	(60)	123	6	292
碼頭	1,234	290	-	(49)	(60)	95	6	282
其它	52	3	-	(21)	-	28	-	10
通訊、媒體及娛樂	1,715	78	-	-	(16)	-	-	62
有線寬頻	710	(133)	-	-	(2)	-	-	(135)
電訊	1,005	214	-	-	(14)	-	-	200
其它	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
內部分部收入	(155)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	19,639	8,163	495	(634)	(718)	513	485	8,304
投資及其它	382	208	-	32	396	-	-	636
企業支出	-	(296)	-	-	-	-	-	(296)
集團總額	20,021	8,075	495	(602)	(322)	513	485	8,644
二〇一五年六月三十日								
投資物業	7,174	5,894	3,486	53	(644)	-	-	8,789
香港	6,053	5,305	2,710	-	(639)	-	-	7,376
中國內地	1,121	589	776	53	(5)	-	-	1,413
發展物業	6,562	1,111	-	(1,479)	(42)	287	(221)	(344)
香港	-	(23)	-	-	-	5	(40)	(58)
中國內地	6,562	1,134	-	(1,479)	(42)	282	(181)	(286)
酒店	718	115	-	-	(3)	-	-	112
物流	1,434	333	-	(16)	(125)	148	29	369
碼頭	1,382	327	-	5	(125)	112	29	348
其它	52	6	-	(21)	-	36	-	21
通訊、媒體及娛樂	1,750	38	-	1	(18)	-	-	21
有線寬頻	760	(129)	-	1	(1)	-	-	(129)
電訊	990	173	-	-	(17)	-	-	156
其它	-	(6)	-	-	-	-	-	(6)
內部分部收入	(149)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	17,489	7,491	3,486	(1,441)	(832)	435	(192)	8,947
投資及其它	417	267	-	156	59	-	-	482
企業支出	-	(283)	-	-	-	-	-	(283)
集團總額	17,906	7,475	3,486	(1,285)	(773)	435	(192)	9,146

2. 分部資料

b. 內部分部收入之分析

	二〇一六年			二〇一五年		
	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
截至六月三十日止 六個月						
投資物業	7,644	(84)	7,560	7,174	(74)	7,100
發展物業	8,409	-	8,409	6,562	-	6,562
酒店	740	-	740	718	-	718
物流	1,286	-	1,286	1,434	-	1,434
通訊、媒體及娛樂	1,715	(37)	1,678	1,750	(40)	1,710
投資及其它	382	(34)	348	417	(35)	382
	20,176	(155)	20,021	18,055	(149)	17,906

c. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一六年 港幣 百萬元	二〇一五年 港幣 百萬元	二〇一六年 港幣 百萬元	二〇一五年 港幣 百萬元
截至六月三十日止 六個月				
香港	9,841	9,474	6,250	5,771
中國內地	10,144	8,408	1,788	1,674
新加坡	36	24	37	30
集團總額	20,021	17,906	8,075	7,475

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
- 用作經營租賃的資產	75	87
- 物業、廠房及設備	571	600
- 租賃土地	30	37
- 備用節目	52	62
總折舊及攤銷	728	786
員工成本	1,716	1,783
是期確認買賣物業之成本	6,924	5,236
投資物業租金收入(附註)	(7,644)	(7,174)
投資物業直接營運支出	1,206	1,219
利息收入	(173)	(207)
投資股息收入	(69)	(98)
出售物業、廠房及設備之(盈餘)/虧損	(20)	2

附註：租金收入包括或有租金港幣五億八千二百萬元（二〇一五年：港幣九億元）。

4. 其它支出淨額

其它支出淨額港幣六億零二百萬元(二〇一五年：港幣十二億八千五百萬元)主要包括：

- a. 淨匯兌虧損港幣八千四百萬元(二〇一五年：盈餘港幣一億四千四百萬元)當中包括遠期外匯合約之影響。
- b. 為內地若干發展物業作出為數港幣四億九千六百萬元的減值撥備。
- c. 於二〇一五年的支出淨額包括一項非經常性會計虧損港幣十四億九千一百萬元，來自被視作出售本集團於綠城中國控股有限公司的全部 24.3% 權益。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	402	465
其它借款	499	520
總利息支出	<u>901</u>	<u>985</u>
其它財務支出	87	94
減：撥作資產成本	<u>(314)</u>	<u>(350)</u>
	674	729
公允價值(盈利)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(381)	9
利率掉期合約	29	35
	<u>(352)</u>	<u>44</u>
總額	<u>322</u>	<u>773</u>

- a. 是期本集團平均實質借貸年息率為 2.9% (二〇一五年：2.8%)。

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	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	864	808
— 以往年度稅項準備之高估	(6)	(1)
香港以外地區		
— 本期稅項準備	448	470
— 以往年度稅項準備之高估	(4)	-
	<u>1,302</u>	<u>1,277</u>
中國土地增值稅	<u>188</u>	<u>133</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	(12)	315
源自及撥回暫時差異	227	155
	<u>215</u>	<u>470</u>
總額	<u>1,705</u>	<u>1,880</u>

- 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%（二〇一五年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅按照 25% 稅率計算及中國預提所得稅按照最多 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. 截至二〇一六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四億六千萬港元（二〇一五年：港幣二億三千四百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣六十七億二千五百萬元（二〇一五年：港幣六十九億五千八百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億三千一百萬股（二〇一五年：三十億三千一百萬股）普通股而計算。

8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇一六年 每股港幣元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 每股港幣元	二〇一五年 港幣百萬元
於結算日後宣布派發 第一次中期股息	0.58	1,758	0.55	1,667

- a. 於結算日後宣布派發之第一次中期股息是根據三十億三千一百萬股（二〇一五年：三十億三千一百萬股）已發行普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一五年第二次中期股息港幣四十億九千二百萬元已於二〇一六年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一六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：

	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	538	625
三十一日至六十日	141	167
六十一日至九十日	72	74
九十日以上	172	105
	923	971
其它應收賬項及預付	4,696	3,003
	5,619	3,974

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

於二〇一六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:

	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	299	390
三十一日至六十日	175	258
六十一日至九十日	28	32
九十日以上	136	128
	<u>638</u>	<u>808</u>
租金及客戶按金	4,064	3,982
建築成本應付賬項	6,468	7,980
應付聯營公司款項	2,955	3,083
應付合營公司款項	1,733	2,524
其它應付賬項	3,959	4,304
	<u>19,817</u>	<u>22,681</u>

11. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一六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，惟守則條文第 A.2.1 條則除外，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較具效益，因此相關安排被視為合適。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（其中一半乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。

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、出售或贖回其任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇一六年八月二十九日（星期一）至二〇一六年八月三十一日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一六年八月二十六日（星期五）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一六年八月十日

於本公告日期，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、凌緣庭女士和陳國邦先生，以及六位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、方剛議員、捷成漢先生、唐寶麟先生和楊永強教授。