

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

截至二〇一七年六月三十日止半年度 中期業績公告

投資物業分拆正進行中

摘要

- 基礎盈利增加 22% 至港幣七十二億七千一百萬元。
 - 投資物業穩定，佔集團整體 66%。
 - 發展物業倍增，佔集團整體 32%。
- 酒店及物流均錄得回升。
- 十月將完成退出通訊、媒體及娛樂行業。
- 負債淨額減少至港幣二百一十億元；負債比率為 6.4%。
- 股息增加 10% 至每股港幣 64 仙。
- 投資物業分拆（以實物方式分派）正進行中。

集團業績

截至二〇一七年六月三十日止半年度期間的集團核心盈利按年增加 22% 至港幣七十二億七千一百萬元（二〇一六年：港幣五十九億七千二百萬元）。

若計入投資物業重估盈餘及其他未變現會計收益／虧損，是期股東應佔集團盈利為港幣八十四億四千一百萬元（二〇一六年：港幣六十七億二千五百萬元），較二〇一六年增加 26%。每股基本盈利為港幣 2.78 元（二〇一六年：港幣 2.22 元）。

中期股息

現金中期股息

每股港幣 0.64 元（二〇一六年：港幣 0.58 元）的現金中期股息將在二〇一七年九月十二日派發予在二〇一七年八月二十五日下午六時名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣十九億四千二百萬元（二〇一六年：港幣十七億五千八百萬元）。

有條件宣派特別中期股息－以實物方式分派有線寬頻股份

茲引述上市附屬公司有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）於二〇一七年五月十二日刊發的公開發售通函。本公司已承諾以實物方式按比例向股東分派本公司所持有的全部有線寬頻股份。

請參閱本公司另一份日期為二〇一七年八月九日的公告，以獲知是次宣布以有線寬頻股份作有條件之實物分派特別股息及本公司擬以有線寬頻股份作進一步實物分派的詳情。

業務評議

物業的核心盈利增加 28% 至港幣七十一億元，佔集團總盈利的 98%（二〇一六年：92%）。香港物業增加 17% 至港幣五十二億元；內地物業上升 75% 至港幣十九億元。

投資物業

出租率持續高企及續租租金上升帶動投資物業核心盈利增長 3% 至港幣四十八億元。集團以卓爾不凡的管理和執行能力建立競爭優勢，繼續提升表現。

香港

集團商場的零售銷售額普遍呈現顯著增長的跡象。群聚效應、作為國際品牌的展示窗櫺、優越地利及無可比擬的效率等，均有助鞏固集團獨特的市場定位。總收入增加 4% 至港幣六十六億八千一百萬元，營業盈利增加 4% 至港幣五十九億四千二百萬元。

海港城

整體收入（不包括酒店）增長 4% 至港幣四十六億五千六百萬元，營業盈利則增長 5% 至港幣四十一億六千二百萬元。

商場

商場收入增長 5% 至港幣三十二億五千八百萬元，出租率為 96%。海港城的表現領先市場，租戶銷售額增長 2.8%，反映消費及樂觀情緒逐漸回升。卓越的盈利能力及精心管理的租戶組合，使海港城的續租租金繼續上升，人流穩定增長。

海港城位於「大海港城」的中心地帶，提供購物、娛樂、生活時尚及餐飲各方面的設施，人流如鯽，有助提升這個繁盛地區的整體吸引力。商場擁有連綿兩百萬平方呎的零售樓面（包括沿廣東道長達五百三十米的臨街店面），是尖沙咀最具盈利能力和活力的購物區中之表表者，亦是本港樓面面積最大的商場。互相連接的寫字樓和酒店，亦帶來大量人流。

作為全球頂級零售商的展示窗櫺及必爭之地，海港城最能為顧客營造精彩絕倫的購物體驗。在競爭性的市況下，海港城仍然深受零售商青睞，突顯商場能吸引獨具慧眼的新零售商，共締雙贏。

Mr & Mrs Italy、*ba&sh* 及 *John Hardy* 等相繼開店，帶來更精彩的購物體驗。海港城歡迎不少首次落戶的優質品牌並引發新驚喜，其中首次在香港開店的品牌包括 *Yves Salomon*、*ERES*、*Eve Lom*、*Little MO&Co.* 及 *Adore*，而 *St. John*、*Laurel* 和 *Tsuta* 則是首次在九龍開店。海港城亦引入著名限定店以提升商場的吸引力，包括 *Chloe*（獨家）、*Chaumet*、*Coach*（獨家）及 *Estee Lauder/ Tom Ford*。多個著名時裝品牌亦正考慮擴充位於海港城的分店，包括 *Philipp Plein*、*Roger Vivier*、*MCM* 及 *Moncler*。*Abercrombie & Fitch* 將捲土重來，在海港城開設一家全新概念店，預計於二〇一七年下半年開業。

海港城不斷調整租戶組合及落實有效的增值措施，繼續贏盡顧客讚賞。

美國著名便餐品牌 *The Cheesecake Factory* 在萬眾期待下於二〇一七年五月登陸香港。香港店仿照比華利山母店原型，成功吸引大批群眾，並獲顧客高度評價。此外，*ÉPURE*、*Sushi Tokami*、*夜上海* 及 *唐人館* 四家食府入選二〇一七年《米芝蓮指南香港澳門》。而最近開張的食肆還包括首次登陸香港的台南百年名店 *度小月*。

海運大廈新翼部分預計於二〇一七年第四季開幕，憑藉坐擁維港 270 度全景之優勢，定能提升商場的增長動力。西翼擴展部分是在香港觀賞日落和夜景的絕佳去處，並將包括十一家附設露天區的食肆，以及更先進的郵輪碼頭設施。這些餐廳包括 *Tsukada Nojo*、*羲和雅苑*、*Ana Ten*、*Paper Moon*、*à nu, retrouvez-vous* 及由 *嬌比* 經營的一家高級中式食府，將帶來美食新體驗，吸引更多人流。海運大廈殿定時尚生活的新標準，勢必成為城中新地標。

海港城繼續透過出色的推廣宣傳活動吸引大量人流。今年，海港城以「All You Eat is LOVE」作為年度大型活動「情·尋巧克力」的主題，讓一眾巧克力迷可盡情盡興。為推廣「藝術生活化」，海港城於馬哥孛羅香港酒店舉辦 *Harbour Art Fair*，廣邀韓國超過 50 間畫廊展示當代藝術品，並舉行一系列藝術講座及導賞服務。海港城亦於商場內舉辦四名韓國藝術家個人展，作為博覽會的延伸活動。

寫字樓

儘管供應競爭激烈，收入仍增加 2% 至港幣十二億三千五百萬元，正面反映續租租金及新租約租金穩定。六月底的出租率為 96%，續租率為 62%。

時代廣場

整體收入下跌 1% 至港幣十四億一千五百萬元，營業盈利下跌 1% 至港幣十二億八千五百萬元。

商場

儘管現時租金溫和增長，但收入仍下跌 2% 至港幣十億六千五百萬元。收入下跌主要由於可出租面積(佔總面積的 4%)減少，原因是需要打通舖位以容納 *LEGO Certified Store* 和 *Facesss* 兩個主要租戶，以及繼續重整租戶組合。出租率為 96%。期內租戶銷售額跌幅大幅收窄至 4.3%。人流量仍維持穩健增長。

時代廣場作為全球最成功的直立式商場之一，是銅鑼灣「大時代廣場」建築群之核心。這座十七層的購物地標擁有無可比擬的地位及管理技術，知名商戶對於在此開業或擴充業務一直需求殷切。持續的增值措施，包括於十三 A 樓新設「Kids Square」及九樓全層和十樓部分樓面改裝成為生活時尚總匯，進一步加強商場在繁盛購物區中的特色。

為了創造嶄新購物體驗，以吸引新舊顧客，時代廣場積極引入新商戶，包括 *ba&sh*、*Michael Kors*、*Proteca & ACE* 和 *John Masters Organics*（首間香港店舖）。二〇一七年七月初，面積達三千三百八十五平方呎的 *LEGO Certified Store*（首次在港島開店）開幕，進一步加強生活時尚品牌組合。著名美容品牌 *Facesss* 亦於同月開業，樓面面積逾六千四百五十平方呎。

來自世界各地的美食亦雲集於此，為顧客帶來精彩多姿的餐飲選擇，其中包括 *Petit Pret* 及首次登陸香港的 *La Création & Châteraisé*。

獨樹一幟的市場推廣計劃及豐富多彩的文化活動亦取得卓越成績。時代廣場與西班牙巴塞隆拿畢加索博物館合辦「畢加索與積琪蓮」作品展，展出這位傳奇藝術家十三幅珍貴畫作，令人大飽眼福。

寫字樓

由於續租租金上升，寫字樓收入增長 1% 至港幣三億五千萬元。出租率於六月底為 98.7%。續租率為 64%。

荷里活廣場

收入上升 6% 至港幣二億八千七百萬元，營業盈利則上升 8% 至港幣二億二千八百萬元。出租率於六月底為 97%。

九龍東是一個動感十足的全新核心商業區，蘊含巨大發展機遇，有助提升荷里活廣場作為區內具領導地位的購物商場。荷里活廣場設有二百五十九間商店、二十五間餐廳，以及一個多功能場館（包括設有六個放映院共一千六百一十四個座位的戲院），充分發揮強大的群聚效應，而且設計佈局極具效益（可出租總樓面面積達 65%）。無上蓋的獨特建築設計讓商場未來規劃更靈活。不斷優化的商戶組合，加上創新的市場推廣策略，繼續為商場創優增值和推動增長。

其它香港物業

會德豐大廈及卡佛大廈

出租率高企及續租租金上升支持這兩項物業的表現穩定。會德豐大廈及卡佛大廈的寫字樓出租率達 97%，而卡佛大廈商場樓面（包括 *Zara* 於香港的最大旗艦店）的出租率為 96%。

中國

雖然人民幣兌港幣的匯率變動產生不利影響，但折算為港幣後，收入增加 4% 至港幣十二億四千六百萬元，營業盈利則增加 6% 至港幣七億三千二百萬元。

營運中

成都國際金融中心

整體收入增長 15% 至港幣五億零八百萬元，而營業盈利則增加 24% 至港幣二億五千九百萬元。卓越往績及無可比擬的銷售效率，鞏固了成都國際金融中心在華西的獨特地位。

商場

商場收入增長 18% 至人民幣三億六千七百萬元。出租率於六月底為 99%。租戶銷售額大幅上升 30%，人流則增加 22%。

憑藉優越地利、群聚效應及加上卓越管理，成都國際金融中心商場於區內的領導地位得到進一步鞏固。這個屢獲殊榮的潮流地標展示出能夠吸引最頂級的零售商，締造雙贏合作關係。該大型購物商場匯聚接近三百個國際頂級品牌，當中逾一百個品牌更是首次進駐華西地區，雲集各式各樣的高端品牌，殿定零售體驗新標準。而 IMAX 電影院及溜冰場等娛樂設施，均深受顧客歡迎。設在戶外的十五米高熊貓藝術裝置及佔地七千七百平方米的雕塑庭園，更成為當地的拍照熱點。為提升顧客的購物體驗，商場引入了 *Nike Jordan*、*Vacheron Constantin*、*Onitsuka Tiger* 及 *FJALLRAVEN*，進一步優化租戶組合。

成都國際金融中心透過強大效益的推廣活動，吸引大量人流。成都國際金融中心與巴黎左岸聖日耳曼德佩委員會 (*Le Comité Saint Germain des Prés*) 宣佈簽訂史無前例的友好合作協定，正式設立「國際友好街區」，以促進中法兩國在藝術、文化、商業及旅遊等領域交流合作。全球首創的聲光藝術大道在紅星路亮相，長達一百八十米，在成都國際金融中心國際名店街現場演繹科技與藝術互相輝映的聲光盛景。其他精彩活動包括「*Rock U Rooster* 機動全城 — 新春互動藝術展」和迪士尼「*美女與野獸*」電影展。

成都國際金融中心繼續榮獲多項殊榮，包括：「2017 年 ICSC 中國購物中心大獎 - 營銷類銀獎」，以及國際授權業協會的「2016 LIMA 亞洲授權業卓越大獎 - 年度最佳主題性娛樂體驗項目」。

寫字樓

成都國際金融中心的三幢優質甲級寫字樓提高了華西地區未來工作空間的標準，成為跨國公司、金融機構及大型企業夢寐以求的營運地點。成都國際金融中心的優越地利，是租戶進行緊密無縫商務活動的不二之選。透過精心挑選租戶的策略，超過十二萬五千平方米（佔總樓面面積的 46%）已獲優質租戶承租，每月租金屬成都的最高水平。

國金豪庭

國金豪庭於二〇一六年十一月開業，是成都最獨一無二及令人嚮往的服務式住宅之一。國金豪庭共有一百五十間豪華公寓，目前的住客均為企業家及跨國公司的外國精英。

會德豐國際廣場

會德豐國際廣場樓高二百七十米，是浦西最高的摩天大廈，亦為跨國公司及大型企業首選的辦公地點，租務表現穩定。廣場位置優越，交通便利，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。它同時位於外灘與中山西路之間，其西面是虹橋國際機場。期內新承租總樓面面積達一萬零七百五十五平方米。出租率於六月底為 88%。續租率維持在 66%，續租租金水平穩健。

廣場舉辦各類既有創意又有益身心的活動，其中包括年度健康推廣活動「第四屆垂直登樓」，活動旨在提高「全民運動」的精神，吸引超過四百名選手參加，包括職業馬拉松選手和會德豐國際廣場白領員工等。

大上海時代廣場

大上海時代廣場的位置得天獨厚，位於淮海中路的購物、娛樂及商業中心區，租戶包括內地最大的連卡佛百貨和大型生活時尚專門店 *CitySuper*。於六月底的出租率為 97%。廣場趁著運動熱潮舉辦多項以運動為主題的市場推廣活動，包括耐克燃動上海跑步體驗站、Nike X STS 情人節「一起戀，一起練」：HIT 情侶大挑戰，以及時代潮童運動匯。其他有趣活動包括大上海時代廣場光影星球裸眼 3D 360 度球幕電影展和遊香食樂親子咖喱工坊。

寫字樓出租率達 92%，續租率為 60%。

成都時代·奧特萊斯

佔地六萬三千平方米的成都時代·奧特萊斯位居全中國客流量最高的名牌折扣購物中心前列，匯聚超過二百五十個蜚聲國際的品牌，提供價格具吸引力的各種商品。在中國新興中產階級的強勁內需帶動下，期內零售銷售額穩步增長 11%。

長沙時代·奧特萊斯

長沙時代·奧特萊斯於二〇一六年年年底開業，佔地七萬二千平方米，交通網絡極為便捷，可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)。長沙時代·奧特萊斯借鑑集團旗下時代·奧特萊斯品牌的成功模式，是一站式綜合購物和休閒地標，匯聚超過二百三十個國際和本地頂級服飾及生活時尚品牌及食肆。於六月底的出租率為 73%。

發展中

集團正發展多個國際金融中心項目，以繼續創造長遠價值。香港的海港城及成都國際金融中心的卓越表現，為日後其他國際金融中心發展項目樹立楷模，並帶來協同效應。即將開業的重慶國金中心及長沙國金中心，將受益於集團營運多個最具盈利能力的商場連寫字樓發展項目的管理技術及經驗。重慶及長沙的全新超大型商場，預計將開拓區內以消費體驗為主導的龐大消費市場，將零售購物體驗提升到新層次。商舖預租情況理想，亦反映零售商對集團的創優增值能力及對相關城市的發展潛力信心十足，這對於進軍全新市場的零售商尤其明顯。

重慶國金中心

集團擁有 50% 權益的重慶國金中心，是重慶最新中央商務區江北區規模最大的混合式發展項目，包括一座標誌性的三百米高塔樓，以及另外四座建於一個面積達十一萬四千平方米的商場平台上的大樓。甲級寫字樓和內地第二間豪華的尼依格羅酒店有助將重慶國金中心塑造成為精品版的海港城。

商場定將成為標誌性購物地標，在充滿活力的新中央商務區提供卓越的一站式生活時尚體驗。目前，超過 90% 的商場樓面面積已經出租，或正向主要租戶及多個行業的大型企業招租。重慶國金中心將是重慶首個匯聚豐富及綜合性品牌組合的商業中心，逾一百五十個零售商(包括八十個知名全球品牌)雲集於此。其中二十個品牌首次在重慶開店，包括 *Dior*、*Fendi*、*Valentino*、*Alexander McQueen*、*Saint Laurent*、*Tory Burch* 及 *Brooks Brothers*。

商場將引進 *NY Night Market*、*KITAYAMA*、*ABC Cooking Studio* 及 *Vinoteka* 等知名餐飲品牌，為食客帶來豐富選擇和愉悅享受。而 *The Rink* 及 *百麗宮影城* 等知名娛樂設施，定能為顧客帶來真正的綜合「購物娛樂」體驗。

第二座、第三座和第五座寫字樓已售出 88% 的樓面面積。商場及重慶尼依格羅酒店計劃於二〇一七年年第三季開業。

長沙國金中心

長沙國金中心設有佔地二十五萬四千平方米的大型商場，憑藉最優越的地段及集團卓越的管理實力，長沙國金中心勢將成為華中地區獨樹一幟的新地標。該大型商場預計於二〇一八年第一季開幕，屆時將匯聚全球最具號召力的零售商，成為湖南省最熱門的購物、餐飲、生活時尚及休閒熱點。商場的預租情況令人鼓舞，已出租及正向零售商招租的商場面積逾 90%。

長沙國金中心的優質寫字樓標誌著未來辦公場所的新標準，更將成為區內金融機構及大型企業最理想的營運據點。預計於二〇一七年第四季前開始交付予租戶。

第三間位於內地的尼依格羅酒店預計於二〇一八年第一季在長沙國金中心開幕。

整個項目預計於二〇一八年全面竣工。

蘇州國際金融中心

集團持有 80% 權益的蘇州國際金融中心樓高四百五十米，總樓面面積為二十九萬九千平方米，由甲級寫字樓、天際特色住宅，以及蘇州尼依格羅酒店組成。該發展項目坐落於新中央商務區，俯瞰金雞湖，毗鄰星湖街地鐵站（一號綫），預計可如期於二〇一八年竣工。

發展物業

如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，發展物業銷售額下跌 23% 至港幣一百五十三億元，收入減少 19% 至港幣一百一十二億元。然而，由於香港的 Mount Nicholson 及蘇州時代上城等項目的豐厚利潤確認入賬，核心盈利上升 161% 至港幣二十三億元。

香港

Mount Nicholson 是集團與南豐集團各佔一半權益的合營發展項目（集團應佔項目總樓面面積為十六萬二千平方呎），為優裕生活的精緻地標。項目包括多個可飽覽維港景緻的超級豪華住宅。期內，項目再售出兩幢洋房及六個公寓單位，合計所得款項超過港幣三十一億元，平均售價為每平方呎港幣七萬三千六百元（洋房：港幣十四億元，平均售價為每平方呎港幣八萬五千九百元；公寓單位：港幣十八億元，平均售價為每平方呎港幣六萬六千一百元）。另有一幢洋房於二〇一七年七月以港幣六億四千五百萬元售出，平均售價為每平方呎港幣八萬零一百元。

集團持有 15% 權益的油塘合營項目已於二〇一七年年初提交最新整體建築圖則。

中國

期內落成並確認入賬的物業總樓面面積為五十六萬三千九百平方米（二〇一六年：八十七萬二千平方米）。如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，收入下跌 30% 至港幣九十億零九千五百萬元，而營業盈利則上升 1% 至港幣二十三億五千五百萬元。

由於政府實施了新一輪的降溫措施，集團的應佔已簽約銷售額下跌 27% 至人民幣一百一十九億元。限購令料將為經營環境帶來更多不確定因素，令市場前景充滿挑戰。截至六月底，未確認銷售額增加至人民幣三百零二億元，涉及面積一百一十萬平方米的物業。

在華東地區，集團在上海、蘇州、杭州和無錫的項目受市場熱烈追捧。上海浦東濱江壹十八項目售出三十五個單位，銷售所得為人民幣十四億元。在蘇州，碧堤半島售出三百三十五個單位，銷售所得為人民幣八億元。至於杭州，綠城·之江一號售出一百二十三個單位，按應佔份額計算，銷售所得為人民幣七億元。在無錫，碧璽和時代上城合計售出四百九十五個單位，銷售所得為人民幣九億元。在中國其他地區開售的項目的反應亦令人鼓舞，尤其是北京的中國璽和天津的雍景灣合計售出一百六十三個單位，按應佔份額計算，銷售所得為人民幣十億元。

於六月底，發展物業土地儲備維持於三百四十萬平方米。

集團在購地時將繼續採取審慎態度，並策略性地聚焦一線及優秀的二線城市。

其它香港物業

山頂物業組合

九龍倉的山頂物業組合重新定義奢華生活的概念，呈獻一系列位於山頂顯赫地段的尊貴豪華住宅。這些發展項目充分體現本地最優越地段所代表的尊尚生活品味，成為高要求住客夢寐以求的居所。

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、七間及八間洋房），項目正如期推進，現正進行上蓋/地基工程。

九龍東

九龍東活化成動力十足的第二個核心商業區，彰顯集團旗下全新發展項目「九龍東海旁組合」的龐大發展潛力。該組合前臨全長五百米的海岸線，盡享維港景緻，由 8 Bay East（由前九倉電訊廣場重建而成，面積達五十三萬四千平方呎）、九龍貨倉（重建計劃有待進行）及母公司會德豐的 One Bay East（包括兩座已分別由宏利及花旗集團購入並進駐的寫字樓）組成。8 Bay East 正進行上蓋工程。

九龍倉酒店業務

集團目前以經典品牌馬哥孛羅酒店及全新奢華品牌尼依格羅酒店在中國、香港和菲律賓經營十四間酒店，其中六間為集團自置。一系列富現代都會時尚觸覺的尼依格羅酒店，完美結合非凡的設計和優雅的待客之道，真正體現低調的奢華風格。雖然酒店為現代高雅場所，但殷勤款待帶來的永恆愉悅才是酒店的成功關鍵。酒店注重每個細節，力求為下榻的行業鉅子及潮流領袖營造業界最頂級的奢華旅遊體驗。

品牌演進取得佳績。成都尼依格羅於二〇一五年年底在成都國際金融中心開幕，成為首間尼依格羅酒店，引領業務創下新高峰，並為區內酒店業奠定新標準。以客房收入計算，成都尼依格羅酒店自開幕以來一直領先市內同業，並獲多項殊榮，包括二〇一七年《悅遊 Condé Nast Traveler》金榜「最佳商務酒店」獎。成都尼依格羅酒店為另外三間計劃進駐重慶、長沙及蘇州國際金融中心項目的尼依格羅酒店樹立良好典範。

在香港，集團正把中環前地標美利大廈改建為「尼依格羅」酒店 The Murray，並訂於二〇一七年年尾開幕。這間擁有三百三十六間客房的奢華酒店，是接待尊貴旅客的不二之選，勢必成為城中各類活動及慶典的新熱點。酒店將引入多家食府，包括 *Murray On The Roof*（酒吧和餐廳）、*The Tai Pan*（新派歐洲菜館）、*Murray Lane*（大堂酒吧）、*The Garden Lounge* 和米芝蓮星級品牌國福樓（粵菜館），並將成為香港最受歡迎的餐飲場所，吸引城中的美食家。

短期內，加入上述四間新落成的尼依格羅酒店，集團的酒店組合將增至十八間。上述項目正好配合集團計劃在亞太區擴大酒店業務的目標。期內，尼依格羅和馬哥孛羅酒店品牌正式納入九龍倉酒店管理有限公司旗下。這不僅是集團酒店業務踏入新里程，亦可更有效地確立兩個品牌的發展策略。

現代貨箱碼頭

隨著美國及歐洲經濟緩慢復甦，全球貿易流量初步呈現復甦跡象。華南地區的貨櫃吞吐量上升 7%，而深圳及葵青貨櫃碼頭的吞吐量分別上升 4% 及 11%，市場佔有率分別為 59% 和 41%。

現代貨箱碼頭在香港的約定吞吐量升幅較整體市場為高，激增 17% 至二百七十萬個標準箱。在內地，深圳大鵬灣碼頭的吞吐量下跌 11% 至六十萬個標準箱，主要由於新的運輸商 Alliance 的部署所致，而蘇州太倉國際門戶的吞吐量則增加 11% 至一百二十萬個標準箱。深圳蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）的吞吐量增加 8% 至二百七十萬個標準箱。深圳赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8% 應佔權益）則已處理一百一十萬個標準箱。

隨著吞吐量組合持續出現變化，業務組合的駁船和轉運比重有所提高，使綜合收入升至港幣十三億六千一百萬元（二〇一六年：港幣十二億三千四百萬元）。營業盈利增至港幣三億四千九百萬元（二〇一六年：港幣二億九千萬元）。

二〇一七年六月，現代貨箱碼頭向寧波港股份有限公司出售其於太倉集裝箱碼頭業務餘下的 50% 間接股權，出售收益已於期內入賬。

由於全球貿易保護主義及英國脫歐等政治不明朗因素，經營環境仍將充滿挑戰。然而，現代貨箱碼頭已盡力透過各種措施提高運營效率，並在港口基建及碼頭起重設備方面作出重大投資，以確保市場佔有率，並在競爭激烈的市場中推動增長。

有線寬頻

有線寬頻目前已就永升（亞洲）有限公司成為其新投資者獲得所有主要監管機構批准，下一步是進行公開發售（預期於二〇一七年九月十四日完成）及貸款資本化（預期於二〇一七年九月／十月完成）。

董事會已宣佈派發有條件特別股息，以實物方式按比例向集團股東分派集團目前所持有之有線寬頻股份。

現時承諾的有線寬頻資金於期滿後將不會延長。儘管如此，集團將其有線寬頻為數港幣三億元的債務轉為股份，並於稍後時間完成貸款資本化後，以實物方式向股東派發。預計將於二〇一七年九月／十月完成所有實物派發。上述舉措將標誌集團全面退出通訊、媒體及娛樂分部。

投資物業的策略評估

本公司於二〇一六年全年業績公告內宣布策略性評估後，已按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 15 項應用指引向聯交所提交建議，以介紹形式分拆其全資附屬公司九龍倉置業地產投資有限公司獨立上市，建議亦已獲聯交所批准。

九龍倉置業地產投資有限公司正準備向聯交所申請批准九龍倉置業地產投資有限公司股份於聯交所主板上市及買賣。

九龍倉置業地產投資有限公司將會以香港投資物業為主，並將持有本公司擁有 72% 權益的上市附屬公司海港企業有限公司。九龍倉置業地產投資有限公司將持有一個由海港城、時代廣場、荷里活廣場、卡佛大廈、會德豐大廈及 **The Murray**（正改建成奢華酒店，於二〇一七年年底開幕）六項香港優質投資物業組成的組合。該組合共有約一千一百萬平方呎樓面面積，總值超過港幣二千三百億元，每年營業額逾港幣一百三十億元。

分拆後，本公司將集中於中國內地投資物業及發展物業、其他香港物業，以及物流和酒店管理。

建議分拆現處於初步階段。九龍倉置業地產投資有限公司的上市申請尚未提交聯交所及尚未獲批准。分拆是否進行須視乎會德豐、本公司及九龍倉置業地產投資有限公司的董事會的最終決定。因此，本公司股東及有意投資者務請注意，建議分拆九龍倉置業地產投資有限公司獨立上市不保證一定進行，亦不確定進行日期。本公司會在適當時候作進一步公告。

財務評議

(I) 二〇一七年度中期業績評議

二〇一七年上半年的集團核心盈利按年上升 22% 至港幣七十二億七千一百萬元（二〇一六年：港幣五十九億七千二百萬元）。在市場環境充滿挑戰的情況下，投資物業核心盈利錄得 3% 增長至港幣四十七億七千七百萬元，發展物業核心盈利躍升 161% 至港幣二十三億零六百萬元。

股東應佔盈利增加 26% 至港幣八十四億四千一百萬元（二〇一六年：港幣六十七億二千五百萬元），投資物業重估盈餘為港幣十一億七千一百萬元（二〇一六年：港幣五億二千五百萬元），較去年為高。

收入及營業盈利

投資物業收入增加 4% 至港幣七十九億二千七百萬元（二〇一六年：港幣七十六億四千四百萬元），營業盈利增加 5% 至港幣六十六億七千四百萬元（二〇一六年：港幣六十三億七千七百萬元）。香港的收入及營業盈利均增加 4%。內地方面，以港幣計收入上升 4% 及營業盈利上升 6%，以人民幣計則分別上升 9% 及 11%。

發展物業確認入賬的物業銷售額較去年下跌 29% 至港幣五十九億六千四百萬元（二〇一六年：港幣八十四億零九百萬元），主要來自內地項目；營業盈利則較去年上升 32% 至港幣十七億三千萬元（二〇一六年：港幣十三億一千一百萬元），受惠於若干內地項目獲較高利潤。計入合營項目後，發展物業核心盈利上升 161% 至港幣二十三億零六百萬元（二〇一六年：港幣八億八千五百萬元），其中包括香港 Mount Nicholson 的貢獻。

酒店收入上升 5% 至港幣七億七千四百萬元（二〇一六年：港幣七億四千萬元），營業盈利上升 49% 至港幣一億五千五百萬元（二〇一六年：港幣一億零四百萬元）。入住率上升令香港收入增加，中國內地新開的酒店則開始作出貢獻。

物流收入增加 11% 至港幣十四億二千四百萬元（二〇一六年：港幣十二億八千六百萬元），營業盈利增加 22% 至港幣三億五千八百萬元（二〇一六年：港幣二億九千三百萬元），主要因為現代貨箱碼頭所處理的吞吐量增加。

通訊、媒體及娛樂分部於二〇一六年十一月售出九倉電訊後只餘有線寬頻，收入下跌 63% 至港幣六億四千一百萬元（二〇一六年：港幣十七億一千五百萬元），營業虧損則擴大至港幣二億二千二百萬元（二〇一六年：盈利港幣七千八百萬元）。

投資及其他收入上升 18% 至港幣四億四千九百萬元（二〇一六年：港幣三億八千二百萬元），營業盈利上升 19% 至港幣二億四千八百萬元（二〇一六年：港幣二億零八百萬元），主要因為利息收入增加。

是年上半年綜合收入下跌 15% 至港幣一百七十億六千三百萬元，營業盈利則上升 6% 至港幣八十五億五千三百萬元。

發展物業銷售額

已簽約發展物業銷售額（應佔合營公司和聯營公司的銷售額包括在內）下跌 23% 至港幣一百五十二億九千九百萬元（二〇一六年：港幣一百九十七億九千七百萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 27% 至人民幣一百一十九億零八百萬元（二〇一六年：人民幣一百六十二億五千萬元），確認入賬銷售額下跌 30% 至港幣九十億九千五百萬元（二〇一六年：港幣一百三十億四千九百萬元），營業盈利則上升 1% 至港幣二十三億五千五百萬元（二〇一六年：港幣二十三億二千八百萬元）。尚未確認入賬的銷售額增加至人民幣三百零二億二千七百萬元（二〇一六年十二月：人民幣二百七十四億三千六百萬元）。

香港已簽約銷售額（主要來自合營項目 **Mount Nicholson**）為港幣十五億七千九百萬元（二〇一六年：港幣七億八千五百萬元）。確認入賬銷售額增加至港幣二十一億一千九百萬元（二〇一六年：港幣七億八千五百萬元），作出港幣十億四千五百萬元（二〇一六年：港幣三億四千九百萬元）的營業盈利貢獻。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一七年六月三十日的賬面值增加至港幣三千二百四十四億元（二〇一六年：港幣三千一百九十三億元），其中包括按獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣三千零六十億元，是期產生重估收益港幣十五億二千九百萬元（二〇一六年：港幣四億九千五百萬元）。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十一億七千一百萬元（二〇一六年：港幣五億二千五百萬元）已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣一百八十四億元以成本列報，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五億八千九百萬元（二〇一六年：港幣三億二千二百萬元），當中包括按照現行會計準則計入跨貨幣及利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣五千萬元（二〇一六年：收益港幣三億五千二百萬元）。

集團是期實際借貸利率上升至 3.3%（二〇一六年：2.9%），主要因為有較高比例的借款的利率較高。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八億零八百萬元（二〇一六年：港幣九億八千八百萬元），減少港幣一億八千萬元。扣除資產成本後的財務支出為港幣六億三千九百萬元（二〇一六年：港幣六億七千四百萬元），減少港幣三千五百萬元。

所佔聯營公司及合營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利減少至港幣三億六千一百萬元（二〇一六年：港幣五億一千三百萬元），因為內地發展物業的盈利貢獻減少。

合營公司盈利增加至港幣九億八千六百萬元（二〇一六年：港幣四億八千五百萬元），來自香港 **Mount Nicholson** 項目。

所得稅

是期稅項支出為港幣二十四億三千四百萬元（二〇一六年：港幣十七億零五百萬元），包括涉及本期內地投資物業重估收益的遞延稅項港幣三億五千三百萬元（二〇一六年：抵免港幣一千二百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加 21% 至港幣二十億八千一百萬元（二〇一六年：港幣十七億一千七百萬元），主要因為投資物業及中國發展物業分部的盈利增加。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利增加至港幣三億二千四百萬元（二〇一六年：港幣二億一千四百萬元），反映若干非全資附屬公司的淨盈利有所增加。

股東應佔盈利

是期股東應佔集團盈利為港幣八十四億四千一百萬元（二〇一六年：港幣六十七億二千五百萬元），增加 26%。按三十億三千三百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 2.78 元（二〇一六年：按三十億三千一百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 2.22 元）。

若不計入投資物業重估收益淨額港幣十一億七千一百萬元（二〇一六年：港幣五億二千五百萬元），是期股東應佔集團盈利則增加 17% 至港幣七十二億七千萬元（二〇一六年：港幣六十二億元）。

集團核心盈利上升 22% 至港幣七十二億七千一百萬元（二〇一六年：港幣五十九億七千二百萬元），當中 66% 來自投資物業，32% 來自發展物業。每股核心盈利為港幣 2.40 元（二〇一六年：港幣 1.97 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淨額及匯兌虧損港幣一億八千八百萬元（二〇一六年：收益港幣二億二千八百萬元）及其他非經常性收益港幣一億八千七百萬元。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一七年六月三十日，集團的股東權益增加港幣七十七億元至港幣三千二百四十五億元（二〇一六年：港幣三千一百六十八億元），相等於按三十億三千四百萬股已發行股份計算每股為港幣 106.94 元（二〇一六年：按三十億三千二百萬股已發行股份計算，每股港幣 104.48 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加港幣七十七億元至港幣三千三百三十一億元（二〇一六年：港幣三千二百五十四億元）。

資產及負債

截至二〇一七年六月三十日止，集團的總資產減少至港幣四千三百八十五億元（二〇一六年：港幣四千四百三十八億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、金融及遞延稅項資產）增加至港幣四千零四十一億元（二〇一六年：港幣四千零三十億元）。

以地區劃分而言，內地營業資產（以物業及碼頭項目為主）為港幣一千二百零四億元（二〇一六年：港幣一千二百一十億元），佔集團總營業資產 30%（二〇一六年：30%）。

投資物業

集團的總資產包括為數港幣三千二百四十四億元的投資物業組合，該組合佔集團總營業資產 80%，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一千六百五十億元（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六百二十三億元，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一百八十四億元的長沙國金中心和蘇州國際金融中心。

待沽物業

發展物業資產減少至港幣一百九十八億元（二〇一六年：港幣二百三十九億元），反映是期出售內地發展物業組合。

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二百九十一億元（二〇一六年：港幣三百一十一億元），主要是於內地和香港進行的多個合營發展物業項目。

銷售物業按金

銷售物業按金為港幣一百九十六億元（二〇一六年：港幣一百八十九億元），乃中國內地可在未來數年確認為收入的已簽約銷售額。

負債及負債比率

集團於二〇一七年六月三十日的負債淨額減少港幣二十四億元或 10% 至港幣二百一十四億元（二〇一六年：港幣二百三十八億元），負債淨額是由港幣五百一十二億元的債務減港幣二百九十八億元的銀行存款和現金所得。負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業及其他附屬公司的負債淨額港幣七十二億元（二〇一六年：港幣七十一億元），而該等負債對本公司及其旗下其他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一百四十二億元（二〇一六年：港幣一百六十七億元）。茲將負債淨額分析如下：

<u>負債／現金）淨額</u>	二〇一七年	二〇一六年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
九龍倉（不包括下列附屬公司）	14,206	16,755
現代貨箱碼頭	6,932	8,502
海港企業	(374)	(1,904)
有線寬頻	662	484
	21,426	23,837

於二〇一七年六月三十日，負債淨額與總權益比率下降至 6.4%（二〇一六年：7.3%）。

財務及備用信貸額

集團於二〇一七年六月三十日的備用信貸額及已發行債務證券合共港幣七百二十七億元，當中港幣五百一十二億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一七年六月三十日		
	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	29.7	15.2	14.5
債務證券	26.1	26.1	-
	55.8	41.3	14.5
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	11.8	7.4	4.4
- 海港企業	4.2	1.8	2.4
- 有線寬頻	0.9	0.7	0.2
	72.7	51.2	21.5

上述負債中有為數港幣七十三億元（二〇一六年：港幣六十七億元）乃以賬面值合共港幣一百九十一億元（二〇一六年：港幣一百七十七億元）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貨幣匯率變動。

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，市值合共為港幣七十九億元（二〇一六年：港幣五十七億元），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

是期集團錄得港幣八十八億元（二〇一六年：港幣八十五億元）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減少至港幣五十七億元（二〇一六年：港幣一百二十三億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣二十二億元（二〇一六年：流出港幣七十八億元），主要因為向聯營公司及合營公司提供之墊款減少，而墊款減少又因增加投資物業而被抵銷；去年同期則包括用於購入會德豐大廈的港幣六十二億元。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一七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	565	2,072	2,637
發展物業	119	5,671	5,790
	684	7,743	8,427
其它			
酒店	684	-	684
現代貨箱碼頭	129	6	135
有線寬頻	109	-	109
	922	6	928
集團總額	1,606	7,749	9,355

- i. 投資物業的開支主要涉及內地國際金融中心項目的建築費用。
- ii. 發展物業及投資物業的開支包括涉及聯營公司和合營公司進行的物業項目的港幣三十三億元。
- iii. 現代貨箱碼頭的資本性開支主要是碼頭設備，而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

於二〇一七年六月三十日，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三百零六億元，當中港幣一百三十四億元已承擔。茲將承擔按分部分析如下：

	於二〇一七年六月三十日		
	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	1,793	469	2,262
中國內地	3,750	6,156	9,906
	<u>5,543</u>	<u>6,625</u>	<u>12,168</u>
發展物業			
香港	-	-	-
中國內地	6,603	10,395	16,998
	<u>6,603</u>	<u>10,395</u>	<u>16,998</u>
其它			
酒店	899	124	1,023
現代貨箱碼頭	332	57	389
	<u>1,231</u>	<u>181</u>	<u>1,412</u>
集團總額	<u>13,377</u>	<u>17,201</u>	<u>30,578</u>

物業承擔主要是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、銀行和其他借款及預售收益撥付，其他可挪用資源包括可供出售股本投資。

(III) 人力資源

於二〇一七年六月三十日，集團旗下僱員約有 13,300 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

截至二〇一七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	
		二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
收入	2	17,063	20,021
直接成本及營業費用		(6,745)	(9,877)
銷售及推銷費用		(455)	(652)
行政及公司費用		(789)	(689)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		9,074	8,803
折舊及攤銷		(521)	(728)
營業盈利	2 及 3	8,553	8,075
投資物業之公允價值增加		1,529	495
其它收入/(支出)淨額	4	359	(602)
		10,441	7,968
財務支出	5	(589)	(322)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		361	513
合營公司		986	485
除稅前盈利		11,199	8,644
所得稅	6	(2,434)	(1,705)
是期盈利		8,765	6,939
應佔盈利			
公司股東		8,441	6,725
非控股股東權益		324	214
		8,765	6,939
每股盈利	7		
基本		港幣 2.78 元	港幣 2.22 元
攤薄後		港幣 2.78 元	港幣 2.22 元

綜合全面收益表

截至二〇一七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	
	二〇一七年	二〇一六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利	<u>8,765</u>	<u>6,939</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	1,682	(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	1,989	(1,775)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	466	(322)
其它	<u>6</u>	<u>2</u>
是期其它全面收益	<u>4,143</u>	<u>(3,551)</u>
是期全面收益總額	<u>12,908</u>	<u>3,388</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	12,320	3,367
非控股股東權益	588	21
	<u>12,908</u>	<u>3,388</u>

綜合財務狀況表

二〇一七年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一七年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		324,390	319,298
物業、廠房及設備		21,455	20,735
聯營公司權益		12,483	14,437
合營公司權益		16,633	16,710
股本投資		7,886	5,723
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		686	654
衍生金融工具資產		196	247
其它非流動資產		244	252
		384,271	378,354
流動資產			
待沽物業		19,838	23,874
存貨		26	29
應收貿易及其它賬項	9	4,374	4,281
衍生金融工具資產		194	332
銀行存款及現金		29,781	36,957
		54,213	65,473
總資產			
		438,484	443,827
非流動負債			
衍生金融工具負債		(974)	(1,539)
遞延稅項負債		(11,437)	(10,633)
其它遞延負債		(312)	(305)
銀行借款及其它借款		(41,341)	(45,616)
		(54,064)	(58,093)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(19,522)	(24,245)
銷售物業按金		(19,648)	(18,937)
衍生金融工具負債		(407)	(685)
應付稅項		(1,850)	(1,283)
銀行借款及其它借款		(9,866)	(15,178)
		(51,293)	(60,328)
總負債			
		(105,357)	(118,421)
淨資產			
		333,127	325,406
資本及儲備			
股本		29,589	29,497
儲備		294,867	287,297
股東權益		324,456	316,794
非控股股東權益		8,671	8,612
總權益		333,127	325,406

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二〇一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒佈若干經修訂之《香港財務報告準則》(「《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。

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二〇一六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狀況及表現的變動。未經審核的中期財務資料及其附註並不包括根據《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二〇一六年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司該年的法定年度財務報表，惟資料摘錄自此等財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二〇一六年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該財務報表發出核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定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。電訊業務已於二〇一六年十一月本集團將九倉電訊有限公司全部股權出售後結束。

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 收入/ (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
二〇一七年六月三十日								
投資物業	7,927	6,674	1,529	10	(609)	-	-	7,604
香港	6,681	5,942	724	-	(531)	-	-	6,135
中國內地	1,246	732	805	10	(78)	-	-	1,469
發展物業	5,964	1,730	-	506	(6)	219	980	3,429
香港	9	7	-	-	-	4	848	859
中國內地	5,955	1,723	-	506	(6)	215	132	2,570
酒店	774	155	-	-	(1)	-	-	154
物流	1,424	358	-	112	(103)	142	6	515
碼頭	1,361	349	-	133	(103)	90	6	475
其它	63	9	-	(21)	-	52	-	40
通訊、媒體及娛樂								
- 有線寬頻	641	(222)	-	83	(5)	-	-	(144)
內部分部收入	(116)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	16,614	8,695	1,529	711	(724)	361	986	11,558
投資及其它	449	248	-	(352)	135	-	-	31
企業支出	-	(390)	-	-	-	-	-	(390)
集團總額	17,063	8,553	1,529	359	(589)	361	986	11,199
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

2. 分部資料

b. 內部分部收入之分析

	二〇一七年			二〇一六年		
	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	7,927	(90)	7,837	7,644	(84)	7,560
發展物業	5,964	-	5,964	8,409	-	8,409
酒店	774	-	774	740	-	740
物流	1,424	-	1,424	1,286	-	1,286
通訊、媒體及娛樂	641	(1)	640	1,715	(37)	1,678
投資及其它	449	(25)	424	382	(34)	348
	17,179	(116)	17,063	20,176	(155)	20,021

c. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一七年 港幣 百萬元	二〇一六年 港幣 百萬元	二〇一七年 港幣 百萬元	二〇一六年 港幣 百萬元
截至六月三十日止 六個月				
香港	9,274	9,841	6,200	6,250
中國內地	7,756	10,144	2,320	1,788
新加坡	33	36	33	37
集團總額	17,063	20,021	8,553	8,075

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
- 用作經營租賃的資產	69	75
- 其它物業、廠房及設備	368	571
- 租賃土地	30	30
- 備用節目	54	52
總折舊及攤銷	<u>521</u>	<u>728</u>
員工成本	1,702	1,716
確認買賣物業之成本	4,020	6,924
投資物業租金收入(附註)	(7,927)	(7,644)
投資物業直接營運支出	1,194	1,206
利息收入	(237)	(173)
投資股息收入	(48)	(69)
出售物業、廠房及設備之虧損/(盈餘)	19	(20)

附註：租金收入包括或有租金港幣六億零七百萬元（二〇一六年：港幣五億八千二百萬元）。

4. 其它收入/(支出)淨額

其它收入淨額港幣三億五千九百萬元(二〇一六年：淨支出港幣六億零二百萬元)主要包括：

- a. 淨匯兌虧損港幣三億七千七百萬元(二〇一六年：港幣八千四百萬元)當中包括遠期外匯合約之影響。
- b. 撥回內地若干發展物業作出的減值撥備港幣二億七千九百萬元(二〇一六年：減值撥備港幣四億九千六百萬元)。
- c. 來自出售一間聯營公司及附屬公司所得淨盈利港幣四億二千二百萬元。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	446	402
其它借款	307	499
總利息支出	<u>753</u>	<u>901</u>
其它財務支出	55	87
減：撥作資產成本	<u>(169)</u>	<u>(314)</u>
	639	674
公允價值(盈利)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(305)	(381)
利率掉期合約	255	29
	<u>(50)</u>	<u>(352)</u>
總額	<u>589</u>	<u>322</u>

是期本集團平均實質借貸年息率為 3.3% (二〇一六年：2.9%)。

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	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	954	864
— 以往年度稅項準備之高估	(17)	(6)
香港以外地區		
— 本期稅項準備	504	448
— 以往年度稅項準備之高估	(11)	(4)
	<u>1,430</u>	<u>1,302</u>
中國土地增值稅	<u>511</u>	<u>188</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	353	(12)
源自及撥回暫時差異	140	227
	<u>493</u>	<u>215</u>
總額	<u>2,434</u>	<u>1,705</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%（二〇一六年：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%（二〇一六年：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. 截至二〇一七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四億四千七百萬元（二〇一六年：港幣四億六千萬元）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八十四億四千一百萬元（二〇一六年：港幣六十七億二千五百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億三千三百萬股（二〇一六年：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			
	二〇一七年 每股港幣元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 每股港幣元	二〇一六年 港幣百萬元
於結算日後宣布派發 第一次中期股息 以實物方式分派 有線寬頻股份	0.64	1,942	0.58	1,758
	0.09	262	-	-
	0.73	2,204	0.58	1,758

於結算日後宣布派發之中期股息並沒有在結算日確認為負債。

- a. 第一次中期股息是根據三十億三千五百萬股（二〇一六年：三十億三千一百萬股）已發行普通股股份計算。
- b. 以公司現持有有線寬頻十四億八千五百三十萬股股份（應得賬面值港幣二億六千二百萬元）分派於公司股東。基於本公告日期現有三十億三千五百一十二萬七千三百二十七股本公司已發行股份，股東每持有一百股九龍倉股份會收到約四十八股有線寬頻股份，實際分派比例將基於權益記錄日期本公司已發行股份數目而定。
- c. 二〇一六年第二次中期股息港幣四十七億六千二百萬元已於二〇一七年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一七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：

	二〇一七年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	362	411
三十一日至六十日	72	70
六十一日至九十日	34	31
九十日以上	156	143
	624	655
其它應收賬項及預付	3,750	3,626
	4,374	4,281

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

於二〇一七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:

	二〇一七年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	308	349
三十一日至六十日	193	261
六十一日至九十日	37	39
九十日以上	44	188
	<hr/>	<hr/>
	582	837
租金及客戶按金	4,309	4,129
建築成本應付賬項	5,565	8,112
應付聯營公司款項	2,298	3,390
應付合營公司款項	2,067	1,875
其它應付賬項	4,701	5,902
	<hr/>	<hr/>
	19,522	24,245

11. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一七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。

中期股息相關日期

現金中期股息

除權基準日	二〇一七年八月二十四日（星期四）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇一七年八月二十五日（星期五） 下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一七年八月二十五日（星期五） 下午六時
派發日期	二〇一七年九月十二日（星期二）

有條件宣派特別中期股息－以實物方式分派有線寬頻股份

除權基準日	二〇一七年八月二十四日（星期四）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇一七年八月二十五日（星期五） 下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一七年八月二十五日（星期五） 下午六時
寄發有線寬頻股份股票	二〇一七年九月七日（星期四）

凡欲獲派上述現金中期股息及有條件特別中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一七年八月二十五日（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，二〇一七年八月九日

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，以及七位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士、唐寶麟先生和楊永強教授。