

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。



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

截至二〇一六年六月三十日止半年度 中期業績公告

核心業務在挑戰性環境中保持進度

香港發展物業摘要

- 已簽約銷售額符合預期，上半年達港幣五十八億元。作出貢獻的主要是 Savannah、ONE HOMANTIN 和 Mount Nicholson。
- 銷售額港幣六十七億元，由於 One HarbourGate 和 Mount Nicholson 落成而獲確認入賬。
- 已預售但尚未確認入賬的銷售額為港幣一百一十六億元，鎖定未來收入來源。
- 旗下管理的土地儲備面積共八百三十萬平方呎，具備不同類型，成本富競爭力。
- 二〇一六年六月三十日後：
 - One HarbourGate 售出東座商廈及商舖。加上二〇一五年十一月售出的西座商廈及商舖，該項目的銷售總額達港幣一百零四億元。二〇一一年至今，商廈的銷售總額達港幣二百八十億元，證明集團發展商廈的策略成功。
 - Mount Nicholson 8 號洋房售出，是二〇一六年二月開售以來售出的第三間洋房。該項目迄今已帶來港幣二十二億元的銷售額，集團應佔港幣十一億元。

會德豐集團綜合業績摘要

- 集團核心盈利減少至港幣五十一億元；二〇一五年盈利主要受 One Bay East 的重大貢獻推動。
- 財務狀況穩健及持貨力強，綜合前的會德豐淨負債比率下降至 12.7%（二〇一五年十二月：16.0%）。應收銷售款項為港幣七十一億元。
- 集團應佔九龍倉的核心盈利增加 20%至港幣三十六億元。

集團業績（未經審核）

若不計入投資物業重估收益及特殊項目，核心盈利為港幣五十一億二千六百萬元（二〇一五年：港幣六十三億二千九百萬元）。

股東應佔集團盈利為港幣五十六億六千二百萬元（二〇一五年：港幣八十億零六百萬元），每股盈利為港幣 2.79 元（二〇一五年：港幣 3.94 元）。

中期股息

每股 45.0 仙（二〇一五年：42.5 仙）的中期股息將於二〇一六年九月十九日派發予在二〇一六年九月九日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣九億一千四百萬元（二〇一五年：港幣八億六千四百萬元）。

業務評議

核心業務 — 香港發展物業

已簽約銷售額達港幣五十八億元，作出貢獻的主要是 Savannah、ONE HOMANTIN 和 Mount Nicholson。

繼澳南項目 The Parkside 及 CAPRI 取得成功後，Savannah 於二〇一六年五月推出預售，市場反應正面。所推售的住宅單位於一個半月內已預售 550 個或 82%，銷售所得為港幣三十億元（截至二〇一六年八月十四日已預售 632 個或推售單位的 90%，銷售所得為港幣三十七億元）。銷情令人鼓舞，再次證明澳南的低居住密度、向南海景、綠色生活及港鐵配套深受潛在買家歡迎。澳南三個住宅項目在不足兩年間已帶來港幣一百二十億元的銷售額。澳南第四個項目（在 TKOTL126 地段）計劃於未來十二個月內推出預售。

位於九龍傳統豪宅區、未來有港鐵接駁的 ONE HOMANTIN 於二〇一六年三月開售。雖然該項目樓花期長，亦已預售 88 個住宅單位，銷售所得為港幣十億元（截至二〇一六年八月十四日已預售 130 個單位，銷售所得為港幣十六億元）。山頂項目 Mount Nicholson 的 5 號及 6 號洋房以招標形式售出，銷售所得為港幣十六億元，集團應佔港幣八億元，每平方呎平均售價為港幣 84,000 元。該兩幢洋房由 Robert A. M. Stern Architects 設計，各自擁有超過 9,000 平方呎居住面積、壯麗的海港景色、私人花園及戶外泳池。

二〇一六年六月三十日後，One HarbourGate 東座商廈及商舖以港幣四十五億元售出。加上二〇一五年十一月售出的西座商廈及商舖，該項目的銷售總額達港幣一百零四億元。二〇一一年至今，商廈的銷售總額達港幣二百八十億元，證明集團發展商廈的策略成功。Mount Nicholson 8 號洋房售出，是二〇一六年二月開售以來售出的第三間洋房。該項目迄今已帶來港幣二十二億元的銷售額，集團應佔港幣十一億元。

出售物業方面，以港幣五十一億元出售會德豐大廈予九龍倉的交易於二〇一六年三月完成。

是期有港幣六十七億元的銷售額確認入賬，主要由 One HarbourGate 西座商廈及商舖作出貢獻（港幣五十九億元）。One HarbourGate 按計劃於二〇一六年六月落成，其西座商廈及商舖已成功交付中國人壽。截至二〇一六年六月三十日，已預售但尚未確認入賬的銷售額為港幣一百一十六億元，鎖定未來收入來源。

土地儲備方面，截至二〇一六年六月底，旗下管理的土地儲備達八百三十萬平方呎，足夠應付未來數年發展。土地儲備組合的地理位置及成本均具競爭力，當中 95%位於市區及近 80%面臨維港。土地成本亦具競爭力，平均每平方呎為港幣 3,400 元（不包括山頂組合）。

企業社會責任與「社、企共勉」

「學校起動」計劃方面，於二〇一六年一月成功舉行第四屆「趁墟做老闆」展銷會。參加展銷會的學生在員工義工指導下，學習撰寫業務計劃、市場推廣、開發產品、制定預算及執行計劃等多種營商技巧，一嚐在一個週末擺設墟市做老闆。參與學生人數在四年間由二百人增加至過千人。

企業管治方面，會德豐及其主管香港發展物業的分支會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）將首次聯合出版二〇一五年的企業社會責任報告。該份報告將一如以往按照「全球報告倡議組織指引（GRI G4）」準則撰寫，並經獨立審核。

企業社會責任方面，我們本着企業既與社會互動亦對社會作出貢獻的信念，以為善者諸事順作為企業社會責任方針。會德豐地產連續第三年獲英國皇家特許測量師學會香港分會頒授「社區利益項目大獎」嘉許其對社區服務的表現和貢獻。One Bay East的環保兼節能設計則為其贏得該學會的「可持續發展成就團隊大獎」。

品質及創新方面，會德豐地產連續第五年入選BCI Asia「十大地產發展商」，證明我們的項目品質獲業界肯定。此外，會德豐地產於二〇一六年一月推出的全新網站奪得三個網上市場推廣獎項，包括W³ Awards「銀獎」、MobileWebAwards「最佳房地產流動網站」及Communicator Awards「Award of Distinction in Website」。

會德豐有限公司是九龍倉集團有限公司和會德豐地產（新加坡）有限公司的主要股東。以下匯報該兩間公司截至二〇一六年六月三十日止六個月的業務及業績。

九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）60.2%權益的投資

九龍倉的香港投資物業收入及營業盈利均錄得 7%增長，分別為港幣六十四億元及港幣五十七億元。該集團旗下資產品質卓越、管理優秀，透過不斷優化組合及創造價值持續推動投資物業表現。商場方面，海港城及時代廣場的商場收入錄得 4%至 10%增長。寫字樓方面，續租租金上調持續為增長勢頭提供動力。

增長步伐雖受匯率波動影響港幣折算，中國投資物業表現仍然穩健。收入增加 7%至港幣十二億元，營業盈利增加 17%至港幣七億元。尤其是成都國際金融中心勢必在競爭中脫穎而出。其商場收入增加 9%至人民幣三億元，租戶銷售額增加 13%至人民幣十八億元。成都國際金融中心屢獲殊榮，包括於二〇一六年五月獲國際購物中心協會頒發「2016 年 VIVA 設計與開發大獎」，成為香港首個地產發展商及中國首個獲此全球最高榮譽的商業項目。市場對其三幢超甲級寫字樓的需求仍然殷切；截至二〇一六年六月底為止，已租出 98,600 平方米或總樓面面積的 36%，租金水平屬成都最高之列。

一系列國際金融中心及時代·奧特萊斯項目現正全速發展，將於未來驅動盈利及價值增長。重慶國金中心及長沙國金中心的商場計劃於二〇一七年開幕，將可把握華西及華中大城市以體驗為主導的消費市場的龐大潛力。目前兩者合共有逾 80%商場樓面招租。以成都國際金融中心尼依格羅酒店的成功為楷模，重慶國金中心及長沙國金中心將開設第二及第三間尼依格羅酒店。位於長沙西北區的長沙時代·奧特萊斯計劃於二〇一六年九月開業，預租進度理想，佔 88%的零售面積正招租或與租戶洽商租約。

因中國內地寬鬆政策、刺激住屋需求，九龍倉集團應佔已簽約銷售額增加 58%至人民幣一百六十三億元，相當於全年目標的 68%，並超出預期。若按應佔份額計入合營公司及聯營公司，中國發展物業收入增加 33%至港幣一百三十億元，營業盈利增加 54%

至港幣二十三億元。截至二〇一六年六月底為止，已預售但尚未確認入賬的銷售額增加至人民幣二百九十億元。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）75.8%權益的投資

會德豐地產新加坡上半年表現穩定。發展物業方面，售出 382 個住宅單位，銷售所得為三億三千七百萬新加坡元。投資物業方面，截至二〇一六年六月三十日，會德豐廣場的寫字樓全數租出，其商場則租出 98%。

財務評議

(I) 二〇一六年度中期業績評議

會德豐（未綜合上市附屬公司會德豐地產新加坡及九龍倉業績）

會德豐的核心盈利為港幣十三億七千二百萬元（二〇一五年：港幣三十二億三千八百萬元），較去年下降是因為二〇一五年盈利主要受One Bay East的重大貢獻推動。

會德豐集團

雖然中國發展物業盈利貢獻較高，但由於香港發展物業盈利因上述原因而較去年為低，故集團的核心盈利減少至港幣五十一億二千六百萬元（二〇一五年：港幣六十三億二千九百萬元）。

股東應佔集團盈利下跌29%至港幣五十六億六千二百萬元（二〇一五年：港幣八十億零六百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少 5%至港幣二百七十一億九千六百萬元（二〇一五年：港幣二百八十六億四千八百萬元），營業盈利減少 12%至港幣一百億五千九百萬元（二〇一五年：港幣一百一十三億七千七百萬元），主要因為二〇一五年的發展物業錄得較高的收入及營業盈利。

投資物業

收入增加 6%至港幣七十八億八千九百萬元（二〇一五年：港幣七十四億七千二百萬元），營業盈利增加 7%至港幣六十五億三千七百萬元（二〇一五年：港幣六十一億一千一百萬元）。內地租金收入增加 7% 至港幣十一億九千七百萬元（二〇一五年：港幣十一億二千一百萬元）。

發展物業

內地方面，確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別增加 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）及 15%至港幣十三億零七百萬元（二〇一五年：港幣十一億三千四百萬元）。

香港方面，確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別減少 43%至港幣五十八億五千八百萬元（二〇一五年：港幣一百零二億一千七百萬元）及 54%至港幣十六億一千七百萬元（二〇一五年：港幣三十五億四千六百萬元），這是因為二〇一五年的盈利主要受 One Bay East 的重大貢獻推動。One HarbourGate 於期內落成並售出西座，得以確認港幣五十八億五千萬元的收入。

因此，收入及營業盈利分別減少10%至港幣一百五十二億三千二百萬元（二〇一五年：港幣一百六十八億六千六百萬元）及35%至港幣三十億五千六百萬元（二〇一五年：港幣四十七億零三百萬元）。

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）。營業盈利減少 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，內地新開的酒店則開始作出貢獻。

物流

收入及營業盈利分別減少 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）及 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所致。

通訊、媒體及娛樂

收入減少 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）。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）。九倉電訊的營業盈利增加 24%至港幣二億一千四百萬元（二〇一五年：港幣一億七千三百萬元），而有線寬頻的營業虧損則擴大至港幣一億三千三百萬元（二〇一五年：港幣一億二千九百萬元）。

投資及其它

營業盈利為港幣三億二千一百萬元（二〇一五年：港幣三億九千六百萬元），主要為股息和利息收入。

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三千二百八十七億元（二〇一五年：港幣三千二百五十億元），其中包括根據按結算日進行的獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣三千一百零七億元，產生重估收益港幣四億九千五百萬元（二〇一五年：港幣四十一億九千萬元），已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣一百八十億元以成本列報，直至在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三億三千一百萬元（二〇一五年：港幣八億三千一百萬元）。若不計入掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣四億四千九百萬元（二〇一五年：虧損港幣三千萬元），未扣除撥作資產成本港幣七億五千三百萬元（二〇一五年：港幣八億一千二百萬元）前的財務支出減少 5%至港幣十五億三千三百萬元（二〇一五年：港幣十六億一千三百萬元），而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣七億八千萬元（二〇一五年：港幣八億零一百萬元）。集團是期實際借貸年息率為 2.9%（二〇一五年：2.8%）。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利增加18%至港幣五億三千六百萬元（二〇一五年：港幣四億五千四百萬元），主要因為內地發展物業的盈利貢獻增加。

所佔合營公司盈利增加至港幣四億八千九百萬元（二〇一五年：虧損港幣二億零一百萬元），主要是 Mount Nicholson 的初始盈利貢獻及內地發展物業的盈利貢獻較高所致。

所得稅

稅項支出為港幣二十億三千二百萬元（二〇一五年：港幣二十五億一千五百萬元），包括為內地投資物業公允價值收益作出的遞延稅項撥備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，稅項支出則減少 7%至港幣二十億四千四百萬元（二〇一五年：港幣二十二億元），主要因為發展物業分部所確認的盈利較低。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利減少 12%至港幣二十九億八千六百萬元（二〇一五年：港幣三十三億八千四百萬元），主要因為於一間附屬公司的非控股股東權益減少。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少 29%至港幣五十六億六千二百萬元（二〇一五年：港幣八十億零六百萬元）。每股盈利為港幣 2.79 元（二〇一五年：港幣 3.94 元）。

若不計入應佔投資物業重估收益（已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益）港幣三億一千三百萬元（二〇一五年：港幣二十四億八千八百萬元），股東應佔集團盈利則減少 3%至港幣五十三億四千九百萬元（二〇一五年：港幣五十五億一千八百萬元）。

若進一步扣除特殊項目，核心盈利則減少 19%至港幣五十一億二千六百萬元（二〇一五年：港幣六十三億二千九百萬元）。每股核心盈利為港幣 2.52 元（二〇一五年：港幣 3.11 元）。

茲將來自會德豐、會德豐地產新加坡和九龍倉的股東應佔集團盈利分析如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
盈利來自		
會德豐	1,372	3,238
會德豐地產新加坡集團	190	127
九龍倉集團	3,564	2,964
核心盈利	5,126	6,329
應佔若干金融工具的按市價入賬收益及匯兌淨額	223	29
應佔視為出售綠城而產生的虧損	—	(840)
未計入投資物業重估收益前盈利	5,349	5,518
投資物業重估收益（扣除遞延稅項後）	313	2,488
股東應佔盈利	5,662	8,006

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於二〇一六年上半年的盈利為四千六百四十萬新加坡元（二〇一五年：三千萬新加坡元）。按照《香港財務報告準則》，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣二億五千萬元（二〇一五年：港幣一億六千八百萬元）。

九龍倉於二〇一六年上半年的盈利減少 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）。若不計入特殊項目，九龍倉的核心盈利增加 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）。

提前採納《香港財務報告準則》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《香港財務報告準則》第9號「金融工具」之完整版本。因此，以往按照《香港會計準則》第39號分類為可供出售投資的港幣九十六億八千二百萬元股本證券，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內。集團是期出售股本證券所產生的虧損港幣一億四千一百萬元，計入其它全面收益而非以往般計入收益表內（二〇一五年：盈利港幣二億三千九百萬元計入收益表內）。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一六年六月三十日，股東權益增加2%至港幣二千零六十三億元（二〇一五年：港幣二千零一十七億元），或每股港幣101.52元（二〇一五年：每股港幣99.26元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加至港幣三千四百一十七億元（二〇一五年：港幣三千四百零九億元）。

資產及負債

集團的總資產為港幣五千一百零五億元（二〇一五年：港幣五千一百二十八億元）。總營業資產（即不包括銀行存款及現金、若干股本投資、遞延稅項資產及衍生金融資產）為港幣四千七百三十三億元（二〇一五年：港幣四千七百五十億元）。

按地域分布，集團於內地的營業資產（主要為物業及貨櫃碼頭）為港幣一千三百四十八億元（二〇一五年：港幣一千四百一十七億元），佔集團總營業資產29%（二〇一五年：30%）。

投資物業

集團的投資物業組合（包括在集團總營業資產內）增加1%至港幣三千二百八十七億元（二〇一五年：港幣三千二百五十億元），佔總營業資產69%。香港的海港城（不包括三間酒店）及時代廣場合共價值港幣二千一百七十六億元，佔投資物業組合市值66%。九龍倉的內地投資物業為港幣五百九十三億元，包括以成本列報為數港幣一百五十四億元的興建中投資物業。

擬作出售物業

於二〇一六年六月三十日持有擬作出售的發展物業為港幣七百一十七億元（二〇一五年：港幣七百六十二億元），主要包括香港物業港幣三百三十八億元、中國物業港幣三百二十七億元及新加坡物業港幣五十二億元。

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三百七十億元（二〇一五年：港幣三百九十三億元），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

出售物業定金增加 28%至港幣二百九十六億元（二〇一五年：港幣二百三十一億元），反映未來確認為收入的內地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減少港幣五十八億元或 7%至港幣七百三十一億元（二〇一五年：港幣七百八十九億元），此乃由港幣九百九十七億元的債務減港幣二百六十六億元的銀行存款及現金所得。若不計入會德豐地產新加坡的現金淨額港幣十三億元及九龍倉的負債淨額港幣四百八十二億元（該等淨額對本公司及其旗下全資附屬公司皆無追索權），會德豐的負債淨額則減少港幣六十億元至港幣二百六十二億元（二〇一五年：港幣三百二十二億元）。茲將各集團的負債淨額分析如下：

負債／（現金）淨額	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
會德豐	26,169	32,258
會德豐地產新加坡集團	(1,250)	(528)
九龍倉集團	48,150	47,197
集團	<u>73,069</u>	<u>78,927</u>

於二〇一六年六月三十日，負債淨額與總權益比率（綜合計算）下降至 21.4%（二〇一五年：23.2%）。若不計入會德豐地產新加坡的現金淨額及九龍倉的負債淨額，會德豐的負債淨額與股東權益的比率（按應佔資產淨值計算）則下降至 12.7%（二〇一五年：16.0%）。

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為港幣一千五百九十二億元（二〇一五年：港幣一千五百三十五億元），當中港幣九百九十七億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	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
會德豐	68.4	30.3	38.1
會德豐地產新加坡集團	3.7	2.7	1.0
九龍倉集團	87.1	66.7	20.4
集團	<u>159.2</u>	<u>99.7</u>	<u>59.5</u>

上述負債中，為數港幣一百三十三億元（二〇一五年：港幣一百五十一億元）的負債以賬面值合共港幣四百八十六億元（二〇一五年：港幣五百一十八億元）的若干發展物業、投資物業和物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務主要以美元、港元、人民幣和新加坡元為本位。該等借款主要用於為集團的投資物業、發展物業和港口投資提供資金。

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、美元和新加坡元為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個以藍籌證券為主的股本及債券投資組合，於二〇一六年六月三十日的總市值為港幣一百零五億元（二〇一五年：港幣一百二十五億元），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

是期集團的營業業務在營運資金變動前的現金流入為港幣一百零四億元（二〇一五年：港幣一百一十八億元），為數港幣四十六億元（二〇一五年：港幣十六億元）的營運資金及其它變動，令營業業務淨現金流入增加／減少至港幣一百五十億元（二〇一五年：港幣一百零二億元），乃受惠於發展物業銷售有所增加。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣八十億元（二〇一五年：港幣九十五億元），主要涉及內地投資物業項目的建築費用及增加於九龍倉的權益。

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／新加坡 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	227	—	227
發展物業	4,640	—	4,640
	4,867	—	4,867
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	7	—	7
發展物業	345	36	381
	352	36	388
九龍倉集團			
投資物業	1,929	2,031	3,960
發展物業	307	7,896	8,203
非物業及其它	750	46	796
	2,986	9,973	12,959
按分部分析：			
投資物業	2,163	2,031	4,194
發展物業	5,292	7,932	13,224
非物業及其它	750	46	796
集團總額	8,205	10,009	18,214

- i. 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣四十九億元，主要涉及支付日出康城第九期項目的地價及香港發展物業項目的建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣四億元的開支主要涉及支付其新加坡及中國發展物業項目的建築費用。
- iii. 九龍倉的開支合共為港幣一百三十億元，包括投資物業開支港幣四十億元（主要是內地國際金融中心項目的建築費用）、發展物業開支港幣八十二億元（主要涉及中國項目），以及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣八億元。九龍倉的開支不包括期內從會德豐購入會德豐大廈的內部收購。

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七百零二億元，當中港幣三百一十一億元已承擔。茲將承擔按分部分析如下：

	於二〇一六年六月三十日		
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	—	—	—
發展物業	8,815	16,944	25,759
	8,815	16,944	25,759
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	5	—	5
發展物業	652	1,642	2,294
	657	1,642	2,299
九龍倉集團			
投資物業	9,290	4,666	13,956
發展物業	9,997	15,319	25,316
非物業及其它	2,357	554	2,911
	21,644	20,539	42,183
按分部分析：			
投資物業	9,295	4,666	13,961
發展物業	19,464	33,905	53,369
非物業及其它	2,357	554	2,911
集團總額	31,116	39,125	70,241
按地域分析：			
香港投資物業	1,632	458	2,090
香港發展物業	8,954	16,944	25,898
中國投資物業	7,658	4,208	11,866
中國發展物業	10,066	16,743	26,809
新加坡	449	218	667
物業總額	28,759	38,571	67,330
非物業及其它	2,357	554	2,911
集團總額	31,116	39,125	70,241

- i. 會德豐為數港幣二百五十八億元的承擔主要涉及香港發展物業的建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣二十三億元的承擔主要涉及新加坡發展物業的建築費用港幣七億元及內地發展物業的建築費用港幣十六億元。
- iii. 九龍倉為數港幣四百二十二億元的承擔主要包括投資物業的開支港幣一百四十億元、發展物業的地價和建築費用港幣二百五十三億元，以及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣二十九億元。
- iv. 上述承擔及計劃開支將由各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，建築費用則主要由預售收益及項目融資撥付。其它可挪用資源包括股本及債券投資。

(III) 人力資源

於二〇一六年六月三十日，集團旗下僱員約有 16,000 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

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
收入	2	27,196	28,648
直接成本及營業費用		(14,788)	(14,662)
銷售及推銷費用		(888)	(1,005)
行政及公司費用		(730)	(815)
未扣除折舊、攤銷、			
利息及稅項前的營業盈利		10,790	12,166
折舊及攤銷	3	(731)	(789)
營業盈利	2 及 3	10,059	11,377
投資物業之公允價值增加		495	4,190
其它支出淨額	4	(568)	(1,084)
		9,986	14,483
財務支出	5	(331)	(831)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		536	454
合營公司		489	(201)
除稅前盈利		10,680	13,905
所得稅	6	(2,032)	(2,515)
是期盈利		8,648	11,390
應佔盈利：			
股東		5,662	8,006
非控股股東權益		2,986	3,384
		8,648	11,390
每股盈利	7		
基本		港幣 2.79 元	港幣 3.94 元
攤薄		港幣 2.79 元	港幣 3.94 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 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
是期盈利	<u>8,648</u>	<u>11,390</u>
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務匯兌虧損	(1,113)	(306)
投資之重估（虧損）／收益淨額：	(16)	642
重估盈餘	—	676
出售轉撥至損益內	(16)	(34)
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	(293)	(88)
其它	2	8
不會重新分類為盈利或虧損的項目：		
股本投資之公允價值變動	<u>(1,501)</u>	<u>—</u>
是期其它全面收益	<u>(2,921)</u>	<u>256</u>
是期全面收益總額	<u>5,727</u>	<u>11,646</u>
應佔全面收益總額：		
股東	4,126	8,138
非控股股東權益	<u>1,601</u>	<u>3,508</u>
	<u>5,727</u>	<u>11,646</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	328,663	325,044
物業、廠房及設備	22,744	22,804
聯營公司權益	19,429	20,857
合營公司權益	17,583	18,481
股本及債券投資	10,542	—
可供出售投資	—	12,475
商譽及其它無形資產	348	305
遞延稅項資產	711	732
衍生金融工具資產	995	769
其它非流動資產	397	289
	401,412	401,756
流動資產		
擬作出售的物業	71,672	76,184
存貨	37	46
貿易及其它應收賬項	9,959	7,154
衍生金融工具資產	739	352
銀行存款及現金	26,664	27,266
	109,071	111,002
總資產	510,483	512,758
非流動負債		
衍生金融工具負債	(1,894)	(2,102)
遞延稅項負債	(10,900)	(10,836)
其它遞延負債	(347)	(334)
銀行借款及其它借款	(78,959)	(95,681)
	(92,100)	(108,953)
流動負債		
貿易及其它應付賬項	(23,442)	(26,493)
出售物業定金	(29,602)	(23,092)
衍生金融工具負債	(527)	(620)
應付稅項	(2,374)	(2,229)
銀行借款及其它借款	(20,774)	(10,512)
	(76,719)	(62,946)
總負債	(168,819)	(171,899)
資產淨額	341,664	340,859
資本及儲備		
股本	2,949	2,949
儲備	203,315	198,718
股東權益	206,264	201,667
非控股股東權益	135,400	139,192
權益總額	341,664	340,859

未經審核中期財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

未經審核的中期綜合財務資料是按照香港會計師公會頒布的《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號的未經審核的中期財務資料時作出對政策應用，以及以截至結算日的方法列報的資產、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截至二〇一五年十二月三十一日止年度的財務報表重要的事件及交易以了解本集團的財務狀況的變動及表現。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所有資料。

未經審核的中期財務資料內載入有關截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度的財務資料作為前期呈報資料，並不構成本公司的法定年度財務報表，惟摘錄自此等財務報表。香港《公司條例》（「《公司條例》」）（第622章）第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多資料如下：

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遞交截至二〇一五年十二月三十一日止年度財務報表。本公司的核數師已就這財務報表作出報告。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。

本集團已於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號「金融工具」（「《財報準則》第9號」）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」（「《會計準則》第39號」）採用的已產生虧損減值模式被新的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) 港幣九十六億八千二百萬元的股本證券（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，以公允價值計量並計入其它全面收益內。是期集團盈利增加港幣一億四千一百萬元，該數額為出售股本證券所產生的虧損，計入其它全面收益而非以往般計入收益表內（二〇一五年：盈利港幣二億三千九百萬元）。
- (ii) 減值是基於預期信貸虧損模式所計量，對本集團的租金、銷售及貿易應收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或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。本集團並沒有把經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

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、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括亞太區的酒店業務。九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）目前在亞太區經營十四間酒店，其中六間為九龍倉自置。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司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由有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）經營的收費電視、互聯網及多媒體和其它業務，以及由九倉電訊有限公司經營的電訊業務。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、若干股本投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

(a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣 百萬元	營業盈利 港幣 百萬元	投資物業 公允價值 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
截至二〇一六年 六月三十日止六個月								
投資物業	7,889	6,537	495	(68)	(612)	-	-	6,352
香港	6,516	5,742	132	-	(612)	-	-	5,262
中國內地	1,197	689	363	(68)	-	-	-	984
新加坡	176	106	-	-	-	-	-	106
發展物業	15,232	3,056	-	(496)	(121)	400	483	3,322
香港	5,858	1,617	-	-	(73)	1	283	1,828
中國內地	8,409	1,307	-	(496)	(38)	399	200	1,372
新加坡	965	132	-	-	(10)	-	-	122
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)
分部之間的收入	(219)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	26,643	10,068	495	(634)	(810)	523	489	10,131
投資及其它	553	321	-	66	479	13	-	879
公司費用	-	(330)	-	-	-	-	-	(330)
集團總額	27,196	10,059	495	(568)	(331)	536	489	10,680

截至二〇一五年
六月三十日止六個月

投資物業	7,472	6,111	4,190	53	(662)	-	-	9,692
香港	6,164	5,393	3,414	-	(657)	-	-	8,150
中國內地	1,121	589	776	53	(5)	-	-	1,413
新加坡	187	129	-	-	-	-	-	129
發展物業	16,866	4,703	-	(1,479)	(51)	298	(230)	3,241
香港	10,217	3,546	-	-	-	-	(49)	3,497
中國內地	6,562	1,134	-	(1,479)	(42)	298	(181)	(270)
新加坡	87	23	-	-	(9)	-	-	14
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)
分部之間的收入	(202)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	28,038	11,300	4,190	(1,441)	(859)	446	(201)	13,435
投資及其它	610	396	-	357	28	8	-	789
公司費用	-	(319)	-	-	-	-	-	(319)
集團總額	28,648	11,377	4,190	(1,084)	(831)	454	(201)	13,905

(b) 分部之間的收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一六年 分部之間			二〇一五年 分部之間		
	總收入 港幣 百萬元	的收入 港幣 百萬元	集團收入 港幣 百萬元	總收入 港幣 百萬元	的收入 港幣 百萬元	集團收入 港幣 百萬元
投資物業	7,889	(124)	7,765	7,472	(96)	7,376
發展物業	15,232	-	15,232	16,866	-	16,866
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	553	(58)	495	610	(66)	544
	27,415	(219)	27,196	28,850	(202)	28,648

(c) 地域資料

截至六月三十日止六個月	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
香港	15,859	19,929	8,006	9,523
中國內地	10,144	8,408	1,783	1,674
新加坡	1,193	311	270	180
集團總額	27,196	28,648	10,059	11,377

3. 營業盈利

	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
營業盈利的計算已扣除／(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	574	603
— 租賃土地	30	37
— 備用節目	52	62
總折舊及攤銷	731	789
職工成本	1,957	2,007
已售確認銷售物業的成本	10,945	11,583
投資物業租金收入毛額（附註）	(7,889)	(7,472)
投資物業直接營業費用	1,265	1,279
利息收入	(221)	(251)
投資股息收入	(131)	(173)
出售物業、廠房及設備的（盈利）／虧損	(20)	2

附註：租金收入包括或有租金港幣五億八千三百萬元（二〇一五年：港幣九億零二百萬元）。

4. 其它支出淨額

是期其它支出淨額為港幣五億六千八百萬元（二〇一五年：港幣十億八千四百萬元），主要包括：

(a) 匯兌虧損淨額港幣七千四百萬元（二〇一五年：收益港幣一億六千二百萬元），已包括外匯期貨合約的影響。

(b) 為若干中國內地發展項目作出的減值撥備港幣四億九千六百萬元。

二〇一五年，確認港幣二億七千五百萬元的出售可供出售投資淨盈利及港幣十四億九千一百萬元因九龍倉被視為出售其綠城中國控股有限公司的全部權益而產生的會計虧損。

5. 財務支出

	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
利息支出：		
銀行借款及透支	529	624
其它借款	801	791
總利息支出	1,330	1,415
其它財務支出	203	198
減：撥作資產成本	(753)	(812)
	780	801
公允價值（收益）／虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(478)	(5)
利率掉期合約	29	35
	(449)	30
總額	331	831

本集團於是期的實際借貸平均年息率為2.9%（二〇一五年：2.8%）。

6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	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
本期所得稅		
香港		
—是期撥備	1,130	1,408
—以往年度撥備之高估	(6)	(1)
香港以外地區		
—是期撥備	497	506
—以往年度撥備之高估	(5)	—
	<u>1,616</u>	<u>1,913</u>
中國內地土地增值稅（附註 6(c)）	<u>188</u>	<u>133</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	(12)	315
源自及撥回暫時性差額	240	154
	<u>228</u>	<u>469</u>
總額	<u>2,032</u>	<u>2,515</u>

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是期內為應課稅而作出調整的盈利以16.5%（二〇一五年：16.5%）稅率計算。
- (b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25%（二〇一五年：25%）稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%（二〇一五年：10%）稅率計算的中國預扣所得稅及以17%（二〇一五年：17%）稅率計算的新加坡所得稅。
- (c) 根據土地增值稅暫行條例，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、借貸成本及所有發展物業開支））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，聯營公司及合營公司所佔稅項為港幣四億六千七百萬元（二〇一五年：港幣二億三千六百萬元），已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

(a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	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
股東應佔盈利	<u>5,662</u>	<u>8,006</u>

(b) 普通股加權平均數

	二〇一六年 六月三十日 股數	二〇一五年 六月三十日 股數
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287	2,031,849,287
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	—	370,146
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,031,849,287</u>	<u>2,032,219,433</u>

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
結算日後宣布派發的 第一次中期股息	<u>0.450</u>	<u>914</u>	<u>0.425</u>	<u>864</u>

(a) 於結算日後宣布派發的第一次中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 二〇一五年的第二次中期股息港幣十四億七千三百萬元已於二〇一六年批准及派發。

9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一六年六月三十日，此項目包括以下貿易應收賬項（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
貿易應收賬項		
零至三十日	719	750
三十一日至六十日	583	171
六十一日至九十日	131	77
九十日以上	172	105
	1,605	1,103
應計銷售款項	533	647
其它應收賬項及預付賬項	7,821	5,404
	9,959	7,154

應計銷售款項主要是在結算日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按本集團的會計政策，在收到入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額（繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出）包括在應計銷售款項內。

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未來一年內收回。

10. 貿易及其它應付賬項

於二〇一六年六月三十日，此項目包括以下貿易應付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
貿易應付賬項		
零至三十日	308	414
三十一日至六十日	179	274
六十一日至九十日	28	34
九十日以上	136	130
	651	852
租賃按金及客戶按金	4,182	4,140
應付建築費用	8,200	9,979
應付聯營公司款項	2,939	3,052
應付合營公司款項	2,636	3,422
其它應付賬項	4,834	5,048
	23,442	26,493

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，惟其中涉及兩項偏離則除外，該兩項偏離為：(i)守則條文第 A.2.1 條（「第一項偏離」），此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任；及(ii)守則條文第 F.1.3 條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報。

就第一項偏離而言，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，因此相關的偏離被視為合適的安排。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（其中過半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

購買、出售或贖回股份

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

暫停過戶登記

本公司將於二〇一六年九月七日（星期三）至二〇一六年九月九日（星期五）（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，須於二〇一六年九月六日（星期二）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
陳永生

香港 二〇一六年八月十五日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生和鄭陶美蓉女士，以及七位獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日燊先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生。