

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

截至二〇一八年六月三十日止半年度 中期業績公告

港幣二百三十四億元住宅銷售 創紀錄新高

香港物業摘要

- 住宅物業已簽約銷售額增加 131%，創港幣二百三十四億元紀錄新高，作出貢獻的共有九個項目，為歷來最強勁的上半年銷售。
 - **MALIBU** 在三個月內預售 1,552 個單位，銷售所得為港幣一百四十三億元，市場反應熱烈。
 - **GRAND OASIS KAI TAK** 預售 278 個單位，銷售所得為港幣三十九億元；二〇一八年六月一個低座複式單位以近港幣 35,000 元的呎價預售。
 - **GRAND MONTEREY** 及其它住宅項目銷售符合預期，合共預售 191 個單位，銷售所得為港幣三十五億元。
 - 總共售出或預售 2,021 個住宅單位，較二〇一七年全年紀錄超出 53%。
- 已預售但尚未確認入賬的銷售額增加 243%至港幣三百零二億元，乃受 MALIBU、GRAND OASIS KAI TAK 和 GRAND MONTEREY 銷情理想所帶動。
- 購入兩幅住宅用地，樓面面積合共為九十萬平方呎，其中一幅為啟德河畔地塊，將進一步加強集團的九龍東組合。

- 銷情理想的 MALIBU 售出一百一十萬平方呎後，旗下管理以市區為主的土地儲備為六百六十萬平方呎。

會德豐集團業績

- 集團核心盈利減少 6%至港幣五十二億元，主要因為採用《財報準則》第 15 號導致物業銷售的銷售額確認減少及新項目落成量下降。
- 假若九龍倉置業的分拆已於二〇一七年一月一日完成，集團應佔九龍倉置業核心盈利增加 8%至港幣三十一億元，而應佔九龍倉核心盈利則減少 7%至港幣十六億元。
- 財務狀況審慎兼持貨力強，綜合前的會德豐淨負債比率為 13.8%。

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，核心盈利為港幣五十一億六千萬元（二〇一七年：港幣五十五億一千六百萬元）。

股東應佔集團盈利為港幣八十六億零四百萬元（二〇一七年：港幣六十二億四千三百萬元），每股盈利為港幣 4.21 元（二〇一七年：港幣 3.06 元）。

中期股息

中期股息每股 50.0 仙（二〇一七年：47.5 仙）將於二〇一八年九月十七日派發予股東，此項股息總額為港幣十億二千四百萬元（二〇一七年：港幣九億六千九百萬元）。

業務評議

香港物業

住宅物業已簽約銷售額創港幣二百三十四億元紀錄新高，較二〇一七年同期增長 131%，比二〇一七年全年住宅銷售高出 37%，為歷來最強勁的上半年銷售。亮麗的業績又一次證明集團品牌聲譽日隆、銷售能力無庸置疑。已出售或預售的住宅單位總共 2,021 個，不僅較二〇一七年全年紀錄超出 53%，而且與過往年度相比亦有穩步增長。銷售率就已推售單位而言維持於 99%的高水平，就單位總數而言亦高達 91%。

全新臨海大型住宅項目 **MALIBU** 於二〇一八年三月開售，為 O'EAST 組合打響頭炮。市場對項目開售反應熱烈，超額認購近二十倍。項目在三個月內預售共 1,552 個單位，銷售所得為港幣一百四十三億元，平均呎價近港幣 16,000 元。O'EAST 延續澳南佳績，打造港鐵直達的全新海濱社區。**MALIBU** 是會德豐首個 O'EAST 項目，距港鐵康城站及即將開幕佔地 480,000 平方呎的「日出康城」商場僅兩分鐘步程，並且是唯一兼享銀線灣與澳南海景的項目。其 90,000 平方呎會所 Club MALIBU 設無邊際泳池及 24 小時健身室，倍添項目吸引力。

山頂超級豪宅 **MOUNT NICHOLSON** 期內售出兩幢洋房及兩個分層單位，銷售所得為港幣三十三億元，當中集團應佔港幣十七億元。繼二〇一七年售出的兩幢洋房躋身佳士得國際地產二〇一七年全球豪宅銷售頭三甲，項目於期內再度錄得破頂成交。面積 9,172 平方呎的尊貴居所 **2 號洋房**，以港幣 151,800 元的呎價或港幣十四億元售出，在佳士得國際地產二〇一八年報告中名列全球最豪華住宅首位。項目自二〇一六年二月開售以來，已成功帶來港幣二百二十七億元的銷售額，當中集團應佔港幣一百一十三億元。集團將挑選受熱捧的其餘單位推售，預期市場對顯赫地段尊貴居所的需求持續。

距未來港鐵啟德站僅一分鐘步程的河畔住宅項目 **GRAND OASIS KAI TAK** 第一期，於二〇一八年一月推出市場並預售 278 個單位，銷售所得為港幣三十九億元，平均呎價近港幣 26,000 元。二〇一八年六月一個低座複式單位以港幣 34,500 元的呎價預售，創同區新高。項目位於啟德新發展區中心，鄰近未來大型啟德體育園區。其豪華會所 Club Oasis 及由世界級園境團隊設計的中央園林 Oasis Garden，進一步提升綠色生活空間。

澳南組合壓軸項目 **GRAND MONTEREY** 第一期，於二〇一七年十二月推出市場，再預售多 98 個單位，銷售所得為港幣十五億元，平均呎價為港幣 22,200 元，當中一個特色戶以港幣 39,000 元的破紀錄呎價預售。項目是低密度住宅，綠地環抱兼坐擁壯闊海景，其 40,000 平方呎尊貴會所及完善的交通網絡更凸顯其與眾不同。享有清幽居住環境和迷人海港景觀的 22 幢洋房，計劃於下半年推售。

位於掃管笏座落於花園洋房中心地段的低密度項目 **NAPA**，其 400 個分層單位已售出 92%，銷售所得為港幣二十四億元。項目鄰近國家地理全球最佳遠足路徑之一麥理浩徑及大欖涌水塘，居住環境綠意盎然。項目亦鄰近香港國際機場，盡享地利，同時勢必受惠於計劃在今年稍後通車的港珠澳大橋。該項目內命名為 **GRAND NAPA** 的洋房將於下半年繼續推售。

已預售但尚未確認入賬銷售額大幅增加 243%至港幣三百零二億元紀錄新高，主要受 MALIBU、GRAND OASIS KAI TAK 及 GRAND MONTEREY 的理想銷售成績所帶動。根據《財報準則》第 15 號，由於期內對確認入賬銷售額實施新會計準則，確認入賬的銷售額為港幣二十億元。

四個住宅項目 SAVANNAH、ISLAND RESIDENCE、NAPA 及 ONE HOMANTIN 於期內落成及交付。澳南組合壓軸項目 MONTEREY 預期於今年落成，屆時落成項目將增至五個。集團致力提供高質素住宅，顧客亦對會德豐品牌投下信心一票。

MALIBU 成功推售一百一十萬平方呎後，旗下管理的土地儲備為六百六十萬平方呎。集團的土地儲備以市區為主兼類型眾多，足夠應付集團未來發展需要，而集團亦會繼續透過不同方式補充優質土地儲備。期內集團新增兩幅大型住宅用地，一幅位於啟德，另一幅位於九龍塘。雖然目前沒有寫字樓項目在興建中，集團的土地儲備依然提供多種類型產品，包括山頂豪宅、港鐵屋苑、海濱住宅及市郊洋房。其中有相當部分位於九龍東，該區是香港的新核心商業區，將匯集國際金融機構，為觀塘市中心重新注入動力，加上交通網絡改善，集團該區的土地儲備勢必受惠。整體土地儲備有 97% 位於市中心、90%鄰近港鐵站及 80%在維港沿岸。

企業社會責任與「社、企共勉」

集團的「社、企共勉」旗艦項目「學校起動」計劃，是為學習條件稍遜的學生提供各種機會的公開平台，協助學生為日後升學及就業作好準備。有見學校對 STEAM 教育興趣日濃，集團今年上半年與香港科技大學合辦聯校項目「創『科』齊起動」，17 支由中學生組成的跨校團隊參與基本產品原型創作比賽，出色的創科作品在二〇一八年七月假荷里活廣場展示。另一聯校項目「生涯規劃日」在二〇一八年四月假職業訓練局（青衣）舉行，今年的生涯規劃日是推出以來最大規模，一天內有超過 4,000 名學生參與。生涯規劃日於二〇一五年推出，安排多項活動啟發並裝備同學規劃未來。「學校起動」計劃繼續獲企業、大學、領事館及其它機構夥伴堅定不移的支持；由下個學期起，計劃涵蓋的學校將由目前的 53 間增至 75 間。

可持續發展及物業品質方面，會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）在「RICS（英國皇家特許測量師學會）2018香港年度大獎」中榮獲多個獎項，嘉許集團對可持續及綠色發展作出的努力。其中已分別售予花旗集團及宏利的全海景甲級商業大廈 One Bay East 獲「可持續發展成就團隊獎—大獎」，油塘海濱住宅項目 PENINSULA EAST 則獲「住宅代理團隊獎—優異獎」。集團副主席梁志堅先生亦獲英國皇家特許測量師學會頒發終身成就獎，表揚他對房地產行業的非凡貢獻。此外，會德豐地產已連續七年入選 BCI Asia「十大地產發展商」。

創新方面，香港科技園與會德豐地產攜手於二〇一八年四月開設全新設施HKSTP@Wheelock Gallery，冀帶動香港資訊科技界更多投資活動。此計劃體現集團的創新企業文化和企業社會責任方針，提供加強創科與業界之間聯繫的平台，配合業務上的數碼化發展，以回應顧客需求及完善營運，相得益彰。

藝術文化方面，首屆國家地理會德豐青年攝影大賽的優勝作品，於二〇一八年二月二十八日至三月十一日假Wheelock Gallery展出，展覽免費開放予公眾參觀。

會德豐有限公司是九龍倉集團有限公司、九龍倉置業地產投資有限公司和會德豐地產（新加坡）有限公司的主要股東。以下匯報該三間公司截至二〇一八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」）63.4%權益的投資

此為分拆九龍倉置業投資有限公司（「九龍倉置業」）後首次匯報，為使比較分析有意義，業務評議內二〇一七年的比較數字已予以調整。九龍倉現主要從事香港和內地投資和發展物業、酒店及物流業務。按應佔份額計，香港物業的營業盈利減少 17%至港幣八億六千四百萬元，部分原因為時間上的差異。其山頂組合囊括了市場趨之若鶩的豪華住宅，而另一珍貴組合「九龍東海旁組合」則包括九龍貨倉及油塘灣合營項目。

中國發展物業受制於冷卻熾熱樓市的行政措施，其應佔已簽約銷售額權益減少 36%至人民幣七十二億元。截至六月底，已預售但尚未確認入賬銷售額減少至人民幣二百一十三億元，涉及的面積達九十萬平方米。期內九龍倉在蘇州、杭州、佛山及廣州合共購入十幅地塊，按應佔份額計算，代價為人民幣一百四十億元。於六月底，發展物業土地儲備維持於三百八十萬平方米。中國投資物業繼續受惠於國際金融中心（「國金中心」）項目的穩定貢獻，營業盈利增加 23%至港幣九億元。主打零售的長沙國金中心於二〇一八年五月開幕，現已成為市中心的新地標。至二〇一八年六月三十日，承租率已達 97%，開業率則達 84%。

九龍倉目前以馬哥孛羅酒店品牌和尼依格羅酒店品牌在中國內地、香港和菲律賓經營十六間酒店。此外，CME2 為新興經濟基礎建設中的策略性項目，以將較早前撤出香港 CME1 所釋放的資本再投資於市場覆蓋面更廣、且增長潛力更大的 CME2。

九龍倉置業地產投資有限公司 61.8%權益的投資

在本地零售市場復甦帶動下，九龍倉置業的核心盈利上升 8%至港幣五十億元。投資物業組合的零售銷售錄得 31.4%強勁增長（對比全港平均零售銷售增長率 13.4%），創港幣二百四十六億元紀錄新高，相當於期內全港零售銷售總額的 9.9%。海港城總收入（不包括酒店）上升 11%至港幣五十二億元，表現超越市場。時代廣場正在進行大型租戶重組以提升商場競爭力，收入上升 1%至港幣十四億元。荷里活廣場亦受惠於租戶重組，收入增加 1%至港幣二億九千萬。

中環組合中的會德豐大廈及卡佛大廈表現穩健，收入及營業盈利皆增加 1%，分別為港幣二億三千三百萬元及港幣二億零三百萬元。

位於中環黃金地段的尼依格羅旗艦酒店 The Murray, Hong Kong，由地標美利大廈改建而成，是最新的長期策略性投資項目，於二〇一八年年年初開業。酒店榮獲國家地理旅行者雜誌「2018 年度 Big Sleep Awards 酒店大獎 City Slicker 獎項」及彭博「2018 年度亞洲最佳新商務酒店」。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」） 76.2%權益的投資

會德豐地產新加坡持續錄得穩定表現。發展物業方面，售出 96 個住宅單位，銷售所得為七千六百萬新加坡元。投資物業方面，於二〇一八年六月三十日，會德豐廣場的商場租出 96%，Scotts Square 商場則租出 97%。

於二〇一八年七月十九日，會德豐地產新加坡獲提呈一項自願性無條件全面收購建議，涉及購入全部尚未被本集團擁有的會德豐地產新加坡股份。建議價格為每股現金 2.1 新加坡元，據此會德豐地產新加坡的估值超過二十五億新加坡元。建議價格相當於股份在二〇一八年七月十三日最後收市價溢價 21%，甚至高於二〇一〇年一月以來任何收市價。

對股東而言，該要約是一個相當吸引的機會讓他們完全撤出對會德豐地產的投資，否則以該公司的低交易流量，若要離場會頗為困難。

財務評議

(I) 二〇一八年度中期業績評議

會德豐（未綜合上市附屬公司九龍倉、九龍倉置業及會德豐地產新加坡業績）

會德豐的核心盈利減少73%至港幣一億九千八百萬元（二〇一七年：港幣七億四千二百萬元），主要因為期內按新會計準則規定香港出售物業之收入須於轉讓完成時確認而導致確認入賬的收入較去年少，以及新項目落成量下降。

會德豐集團

集團的核心盈利減少 6%至港幣五十一億六千萬元（二〇一七年：港幣五十五億一千六百萬），主要因為期內按新會計準則規定香港出售物業之收入須於轉讓完成時確認而導致確認入賬的收入較去年少，以及新項目落成量下降，這又因投資物業盈利增加而被局部抵銷。

收入及營業盈利

集團收入減少 47%至港幣一百七十五億七千七百萬元（二〇一七年：港幣三百三十億零五百萬元），主要因為期內按新會計準則規定香港出售物業之收入須於轉讓完成時確認而導致確認入賬的收入較去年少，以及新項目落成量下降。集團營業盈利微跌 1%至港幣九十六億四千八百萬元（二〇一七年：港幣九十六億九千七百萬元），主要因為如前文所述發展物業確認入賬的收入減少，這又因租金及投資收入增加而被局部抵銷。

投資物業

收入增加 11%至港幣九十億二千一百萬元（二〇一七年：港幣八十一億二千二百萬元），營業盈利增加 9%至港幣七十四億零八百萬元（二〇一七年：港幣六十八億零一百萬元）。香港的收入及營業盈利分別增加 8%及 7%。海港城的收入及營業盈利分別錄得 11%及 10%增長。中國內地的投資物業收入在成都國際金融中心及自二〇一八年五月起作出貢獻的長沙國金中心帶動下增加 29%，營業盈利增加 23%。

發展物業

收入減少76%至港幣五十二億三千四百萬元（二〇一七年：港幣二百一十五億八千八百萬元），營業盈利減少42%至港幣十五億五千二百萬元（二〇一七年：港幣二十六億五千五百萬元）。

香港方面，確認入賬的物業銷售額減少 95%至港幣七億七千九百萬元（二〇一七年：港幣一百五十億三千萬元），營業盈利減少 75%至港幣一億九千八百萬元（二〇一七年：港幣七億九千四百萬元）；雖然期內銷售創新高，但基於上述原因確認入賬的收入減少。期內沒有新落成項目的收入獲確認入賬，而 Kensington Hill、CAPRI、ONE HOMANTIN 及 NAPA 售出餘下單位則得以確認合共港幣七億四千一百萬元的收入。

中國內地方面，確認入賬的物業銷售額減少 27%至港幣四十四億五千五百萬元（二〇一七年：港幣六十億九千萬元），營業盈利減少 20%至港幣十三億六千一百萬元（二〇一七年：港幣十七億一千萬元），主要因為中國內地項目的盈利確認較去年少。

酒店

收入增加 36%至港幣十億五千六百萬元（二〇一七年：港幣七億七千四百萬元），主要因為三間馬哥孛羅酒店業績表現強勁及香港的 The Murray 和中國內地的成都尼依格羅酒店開始試業營運。營業盈利減少 19%至港幣一億二千五百萬元（二〇一七年：港幣一億五千五百萬元），乃受 The Murray 的初期營業虧損拖累。

物流

收入減少 12%至港幣十二億五千六百萬元（二〇一七年：港幣十四億二千四百萬元），營業盈利減少 31%至港幣二億四千七百萬元（二〇一七年：港幣三億五千八百萬元），因為現代貨箱碼頭所處理的吞吐量減少及收益下降。

通訊、媒體及娛樂

集團於二〇一七年九月透過向股東分派有線寬頻股份，完成撤出通訊、媒體及娛樂分部，終止了集團該分部的收入及營業虧損（二〇一七年：收入港幣六億四千一百萬元及營業虧損港幣二億二千二百萬元）。

投資及其它

投資及其它營業盈利增加 90%至港幣七億二千六百萬元（二〇一七年：港幣三億八千二百萬元），主要是集團股本及債券投資的股息及利息收入。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一八年六月三十日的賬面值上升至港幣三千五百三十九億元（二〇一七年：港幣三千四百六十四億元），其中包括按當日獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣三千四百零七億元，是期產生重估收益港幣六十億零七百萬元（二〇一七年：港幣十五億二千九百萬元），已計入綜合收益表內。

以成本列報的發展中投資物業為數港幣一百三十二億元，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。

其它（支出）／收入淨額

其它支出淨額為港幣七千四百萬元（二〇一七年：收入港幣四億零七百萬元），主要包括匯兌虧損淨額。

財務支出

財務支出為港幣六億四千六百萬元（二〇一七年：港幣五億元）。若不計入掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣一億五千五百萬元（二〇一七年：港幣一億五千一百萬元）及未扣除撥作資產成本港幣五億七千七百萬元（二〇一七年：港幣五億八千九百萬元），財務支出增加 11%至港幣十三億七千八百萬元（二〇一七年：港幣十二億四千萬元），而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣八億零一百萬元（二〇一七年：港幣六億五千一百萬元）。集團是期實際借貸年息率為 2.3%（二〇一七年：3.1%）。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利增加 59%至港幣六億零五百萬元（二〇一七年：港幣三億八千萬萬元），主要因為中國內地發展物業的盈利貢獻增加。

所佔合營公司盈利減少至港幣八億一千三百萬元（二〇一七年：港幣九億八千六百萬元），乃香港 MOUNT NICHOLSON 盈利確認入賬的時間較以往遲及多個中國內地發展物業項目的盈利確認減少所致。

所得稅

稅項支出為港幣二十五億八千一百萬元（二〇一七年：港幣二十六億一千六百萬元），包括為中國內地投資物業公允價值收益作出的遞延稅項撥備港幣三億六千九百萬元（二〇一七年：港幣三億五千三百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則減少 2%至港幣二十二億一千二百萬元（二〇一七年：港幣二十二億六千三百萬元），主要因為發展物業營業盈利減少，這又因投資物業分部盈利增加而被局部抵銷。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利增加 42%至港幣五十一億六千八百萬元（二〇一七年：港幣三十六億四千萬元）。若不計入涉及投資物業重估收益（扣除相關遞延稅項後）的非控股股東權益港幣二十一億七千三百萬元（二〇一七年：港幣四億五千四百萬元），非控股股東權益減少 6%至港幣二十九億九千五百萬元（二〇一七年：港幣三十一億八千六百萬元）。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加 38%至港幣八十六億零四百萬元（二〇一七年：港幣六十二億四千三百萬元）。按二十億四千五百萬股已發行普通股加權平均數計算，每股盈利為港幣 4.21 元（二〇一七年：按二十億三千七百萬股已發行普通股計算，每股盈利為港幣 3.06 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）港幣三十四億六千五百萬元（二〇一七年：港幣七億二千二百萬元），股東應佔集團盈利則減少 7%至港幣五十一億三千九百萬元（二〇一七年：港幣五十五億二千一百萬元）。

茲將假若九龍倉置業的分拆已於二〇一七年一月一日完成，來自會德豐、九龍倉、九龍倉置業和會德豐地產新加坡的股東應佔集團盈利分析如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
核心盈利來自：		
會德豐	198	742
九龍倉集團	1,600	1,723
九龍倉置業集團	3,100	2,864
會德豐地產新加坡集團	262	187
	5,160	5,516
應佔非核心收益／(虧損) (如若干金融工具按市價入賬及匯兌收益／(虧損))	(21)	5
未計入投資物業重估收益前盈利	5,139	5,521
投資物業重估收益（扣除遞延稅項後）	3,465	722
股東應佔盈利	8,604	6,243

九龍倉是期盈利減少至港幣二十八億六千萬（二〇一七年：港幣八十四億四千一百萬元）。若不計入特殊項目，九龍倉的核心盈利減少 66%至港幣二十五億二千七百萬元（二〇一七年：港幣七十四億三千八百萬元），主要因為九龍倉置業於二〇一七年被分拆。假若分拆於二〇一七年一月一日完成，則九龍倉的核心盈利會由二〇一七年的港幣二十七億九千二百萬元減少 9%至港幣二十五億二千七百萬元。

九龍倉置業是期盈利為港幣一百零一億七千九百萬元（二〇一七年：假若九龍倉置業的分拆已於二〇一七年一月一日完成，盈利為港幣四十九億元）。若不計入特殊項目，九龍倉置業的核心盈利為港幣五十億二千二百萬元（二〇一七年：港幣四十六億四千六百萬元）。

會德豐地產新加坡是期盈利為港幣三億四千六百萬元（二〇一七年：港幣二億五千二百萬元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一八年六月三十日，股東權益微升 3% 至港幣二千四百八十七億元（二〇一七年：港幣二千四百一十七億元），或按二十億四千七百萬股已發行股份計算，每股港幣 121.49 元（二〇一七年：按二十億四千二百萬股已發行股份計算，每股港幣 118.37 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 2% 至港幣三千九百六十三億元（二〇一七年：港幣三千八百七十八億元）。

資產及負債

集團的總資產為港幣五千九百一十八億元（二〇一七年：港幣五千六百九十七億元）。總營業資產（即不包括銀行存款及現金、金融及遞延稅項資產）增加至港幣五千二百三十三億元（二〇一七年：港幣四千八百七十三億元）。

按地域分布，集團於中國內地的營業資產（主要為物業及貨櫃碼頭）增加至港幣一千四百六十七億元（二〇一七年：港幣一千三百六十九億元），佔集團總營業資產 28%（二〇一七年：28%）。

投資物業

集團的投資物業組合（包括在集團總營業資產內）微升 2% 至港幣三千五百三十九億元（二〇一七年：港幣三千四百六十四億元），佔總營業資產 68%。香港的海港城（不包括三間酒店）及時代廣場合共價值港幣二千三百一十六億元，佔投資物業組合價值 65%。

擬作出售的物業

於二〇一八年六月三十日發展中或持有擬作出售的發展物業為港幣八百八十八億元（二〇一七年：港幣五百八十五億元），主要包括香港物業港幣四百二十五億元、中國內地物業港幣四百五十九億元及新加坡物業港幣四億元。

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四百四十三億元（二〇一七年：港幣四百一十九億元），主要是於中國內地和香港進行的多個合營發展物業項目。

出售物業定金

出售物業定金為港幣二百一十二億元（二〇一七年：港幣一百四十九億元），乃香港、中國內地及新加坡待確認為收入的已簽約銷售額。

負債及負債比率

集團於二〇一八年六月三十日的負債淨額增加 73%或港幣四百二十三億元至港幣一千億元（二〇一七年：港幣五百七十七億元）。負債淨額是由港幣一千二百四十六億元的債務減港幣二百四十六億元的銀行存款及現金所得。茲將各集團的負債淨額分析如下：

負債／(現金)淨額	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
會德豐	34,347	29,012
九龍倉集團	29,292	(9,288)
九龍倉置業集團	41,220	42,476
會德豐地產新加坡集團	(4,903)	(4,483)
集團總額	<u>99,956</u>	<u>57,717</u>

若不計入九龍倉集團和九龍倉置業集團的負債淨額及會德豐地產新加坡集團的現金淨額（該等淨額對本公司及其旗下全資附屬公司皆無追索權），會德豐的負債淨額增加港幣五十三億元至港幣三百四十三億元（二〇一七年：港幣二百九十億元）。

於二〇一八年六月三十日，負債淨額與總權益比率（綜合計算）上升至 25.2%（二〇一七年：14.9%）。若不計入九龍倉集團和九龍倉置業集團的負債淨額及會德豐地產新加坡集團的現金淨額，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）則上升至 13.8%（二〇一七年：12.0%）。

財務及備用信貸額

集團於二〇一八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一千六百三十一億元（二〇一七年：港幣一千五百七十七億元），當中港幣一千二百四十六億元已被提取。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	61.0	36.8	24.2
九龍倉集團	51.7	44.9	6.8
九龍倉置業集團	50.0	42.9	7.1
會德豐地產新加坡集團	0.4	—	0.4
集團總額	<u>163.1</u>	<u>124.6</u>	<u>38.5</u>

上述負債中，為數港幣九十二億元（二〇一七年：港幣一百二十一億元）的負債以賬面值合共港幣二百七十九億元（二〇一七年：港幣四百二十三億元）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、港元和人民幣為本位。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。集團亦持有一個股本及債券投資組合，於二〇一八年六月三十日的總市值為港幣四百七十二億元（二〇一七年：港幣二百九十億元），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

是期集團的營業現金流入為港幣九十四億元（二〇一七年：港幣九十九億元）。加上為數港幣二百六十一億元（二〇一七年：港幣二十九億元）的營運資金及其它變動，營業業務淨現金流出為港幣一百六十七億元（二〇一七年：流入港幣七十億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百八十三億元（二〇一七年：流入港幣四十九億元），主要涉及購入股本及債券投資。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一八年上半年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 二〇一八年上半年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	37	—	37
發展物業	13,903	—	13,903
	13,940	—	13,940
九龍倉集團			
投資物業	100	2,213	2,313
發展物業	12,487	20,282	32,769
非物業及其它	116	3	119
	12,703	22,498	35,201
九龍倉置業集團			
投資物業	73	2	75
發展物業	—	560	560
非物業及其它	56	—	56
	129	562	691
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	5	—	5
發展物業	—	62	62
	5	62	67
按分部分析：			
投資物業	215	2,215	2,430
發展物業	26,390	20,904	47,294
非物業及其它	172	3	175
集團總額	26,777	23,122	49,899

- i. 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣一百三十九億元，主要涉及支付香港發展物業項目的地價及建築費用。
- ii. 九龍倉的開支合共為港幣三百五十二億元，包括投資物業開支港幣二十三億元（主要是中國內地國際金融中心項目的建築費用）、發展物業開支港幣三百二十八億元（包括聯營公司及合營公司進行的項目）及現代貨箱碼頭開支港幣一億元。

iii. 九龍倉置業的開支合共為港幣七億元，包括中國內地的投資物業開支港幣一億元（主要是蘇州國際金融中心項目的建築費用）及發展物業開支港幣六億元（包括聯營公司及合營公司進行的項目）。

iv. 會德豐地產新加坡為數港幣一億元的開支主要涉及支付其中國內地發展物業項目的建築費用。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一八年六月三十日，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五百七十九億元，當中港幣二百四十六億元已承擔。茲將承擔按分部分析如下：

	於二〇一八年六月三十日		總額 港幣百萬元
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	
會德豐			
發展物業	11,924	6,181	18,105
	11,924	6,181	18,105
九龍倉集團			
投資物業	2,649	3,736	6,385
發展物業	7,865	16,457	24,322
非物業及其它	133	107	240
	10,647	20,300	30,947
九龍倉置業集團			
投資物業	1,567	3,419	4,986
發展物業	119	2,090	2,209
非物業及其它	24	124	148
	1,710	5,633	7,343
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	1	—	1
發展物業	283	1,280	1,563
	284	1,280	1,564
按分部分析：			
投資物業	4,217	7,155	11,372
發展物業	20,191	26,008	46,199
非物業及其它	157	231	388
集團總額	24,565	33,394	57,959
按地域分析：			
香港投資物業	1,015	506	1,521
香港發展物業	11,924	6,181	18,105
中國投資物業	3,201	6,649	9,850
中國發展物業	8,267	19,827	28,094
新加坡	1	—	1
物業總額	24,408	33,163	57,571
非物業及其它	157	231	388
集團總額	24,565	33,394	57,959

- i. 會德豐為數港幣一百八十一億元的承擔主要涉及香港發展物業的建築費用。
- ii. 九龍倉為數港幣三百零九億元的承擔主要包括投資物業的開支港幣六十四億元、發展物業的地價及建築費用港幣二百四十三億元（包括聯營公司及合營公司的應佔承擔）及主要涉及現代貨箱碼頭的開支港幣二億元。
- iii. 九龍倉置業為數港幣七十三億元的承擔主要包括投資物業的開支港幣五十億元、發展物業的建築費用港幣二十二億元及主要涉及酒店的開支港幣一億元。
- iv. 會德豐地產新加坡為數港幣十六億元的承擔主要涉及中國內地發展物業的建築費用。
- v. 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、銀行及其它借款及預售收益撥付。其它可挪用資源包括股本及債券投資。

(III) 人力資源

於二〇一八年六月三十日，集團旗下僱員約有 12,700 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
截至二〇一八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	
		二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
收入	2	17,577	33,005
直接成本及營業費用		(6,048)	(20,689)
銷售及推銷費用		(504)	(1,251)
行政及公司費用		(899)	(844)
未扣除折舊、攤銷、 利息及稅項前的營業盈利		10,126	10,221
折舊及攤銷	3	(478)	(524)
營業盈利	2 及 3	9,648	9,697
投資物業之公允價值增加		6,007	1,529
其它(支出)/收入淨額	4	(74)	407
		15,581	11,633
財務支出	5	(646)	(500)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		605	380
合營公司		813	986
除稅前盈利		16,353	12,499
所得稅	6	(2,581)	(2,616)
是期盈利		13,772	9,883
應佔盈利：			
股東		8,604	6,243
非控股股東權益		5,168	3,640
		13,772	9,883
每股盈利	7		
基本		港幣 4.21 元	港幣 3.06 元
攤薄		港幣 4.20 元	港幣 3.06 元

綜合全面收益表
截至二〇一八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	
	二〇一八年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利	13,772	9,883
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）／收益	(1,106)	2,845
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	(253)	485
債券投資之虧損淨額：	(10)	(5)
重估虧損	(16)	(5)
處置時將投資重估儲備撥至損益內	6	—
其它	3	6
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	955	2,521
是期其它全面收益	(411)	5,852
是期全面收益總額	13,361	15,735
應佔全面收益總額：		
股東	8,228	10,050
非控股股東權益	5,133	5,685
	13,361	15,735

綜合財務狀況表
二〇一八年六月三十日－未經審核

附註	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
投資物業	353,934	346,442
物業、廠房及設備	21,479	21,772
聯營公司權益	28,802	25,533
合營公司權益	15,511	16,390
股本及債券投資	47,197	29,001
商譽及其它無形資產	298	298
遞延稅項資產	1,077	1,336
衍生金融工具資產	206	204
其它非流動資產	1,212	1,158
	469,716	442,134
流動資產		
擬作出售的物業	88,798	58,518
存貨	14	12
貿易及其它應收賬項	8,478	12,359
衍生金融工具資產	138	175
銀行存款及現金	24,650	56,474
	122,078	127,538
總資產		
	591,794	569,672
非流動負債		
衍生金融工具負債	(1,047)	(814)
遞延稅項負債	(14,060)	(13,535)
其它遞延負債	(329)	(314)
銀行借款及其它借款	(94,635)	(79,021)
	(110,071)	(93,684)
流動負債		
貿易及其它應付賬項	(29,083)	(32,314)
出售物業定金	(21,226)	(14,861)
衍生金融工具負債	(435)	(347)
應付稅項	(4,720)	(5,473)
銀行借款及其它借款	(29,971)	(35,170)
	(85,435)	(88,165)
總負債		
	(195,506)	(181,849)
資產淨額		
	396,288	387,823
資本及儲備		
股本	3,698	3,418
儲備	245,038	238,266
股東權益	248,736	241,684
非控股股東權益	147,552	146,139
權益總額	396,288	387,823

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。

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二〇一七年十二月三十一日止年度的年度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。

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二〇一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會已頒布若干新準則及經修訂之《財報準則》，並在本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第9號	金融工具
《財報準則》第15號	來自客戶合約的收入
《財報準則》第2號（經修訂）	以股份支付： 以股份支付的交易的分類與計量
《會計準則》第40號（經修訂）	「投資物業」轉移投資物業
香港（國際財務報告 詮釋委員會）詮釋第22號	外幣交易及預付代價

集團已由截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度起提前採用《財報準則》第9號。除《財報準則》第15號外，採用此等新準則及經修訂之財報準則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。

《財報準則》第15號 — 來自客戶合約收入

《財報準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第15號取代《會計準則》第18號—收入（此涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入）和《會計準則》第11號—建造合約（此規定建造合約的會計核算）。

本集團選擇使用累積效應過渡方法來採用《財報準則》第15號。按《財報準則》第15號之允許，本集團只於二〇一八年一月一日前尚未完成之發展物業銷售合約採用新的會計要求。由於於二〇一七年十二月三十一日尚未完成之發展物業銷售合約的數目並不重大，本集團於二〇一八年一月一日的期初權益並未需要因首次採用《財報準則》第15號而作出調整。

有關以往會計政策改變的性質及影響之進一步詳情如下：

(a) 收入確認的時點

《財報準則》第15號對如何確認來自集團的投資物業租金收入及物流和酒店業務收入並無重大影響。然而，在香港及中國內地進行出售發展物業之收入確認時點會受到影響。考慮到合約條款、本集團之業務慣例以及在香港及中國內地相關的當地法律及監管環境，本集團已評定香港和中國內地的物業銷售合約不符合收入於一段時間內確認的準則，因此來自出售物業之收入會繼續確認於某個時點。以往，本集團於簽署買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完工證明書後（以較後者為準）確認來自出售物業之收入，於這個時點該物業之所有風險及回報權已轉移至客戶。按《財報準則》第15號的轉移控制權法，在香港及中國內地出售物業之收入通常於法定轉讓完成時（當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點時）確認。這導致集團出售發展物業的收入比以往會計政策下較遲確認。

(b) 重大融資部分

《財報準則》第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將大部分提前收取或延後收取。以往，集團並無於收取提前付款時採用此政策。

除本集團的住宅物業在建期間銷售該物業外，於確認收入前收取付款在本集團與其客戶間的安排並不常見。在這種情況下，若客戶同意於在建期間而不是法定轉讓完成日提前支付售價的餘額，本集團可能會向客戶就公開價單提供折扣。

當此提前付款方案包含重大融資成分時，交易價格需作出調整以反映此成分。此調整將會導致在建築工程仍然在建時確認本集團預提之利息開支，來反映自付款日至法定轉讓完成時從客戶取得的融資利益的影響，同時於完工物業的控制權轉移至客戶時確認物業銷售收入的增加。

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及詮釋。

未經審核的中期財務資料內載入有關截至二〇一七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二〇一七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。

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，由九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）經營。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）於香港及中國內地營運的貨櫃碼頭業務及香港空運貨站有限公司。

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、若干股本及債券投資、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 之公允 價值增加 港幣 百萬元	其它(支出) /收入淨額 港幣 百萬元	財務支出 港幣 百萬元	所佔除稅後 聯營公司 業績 港幣 百萬元	所佔除稅後 合營公司 業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
截至二〇一八年 六月三十日止六個月								
投資物業	9,021	7,408	6,007	25	(411)	-	-	13,029
香港	7,240	6,395	5,603	-	(319)	-	-	11,679
中國內地	1,606	897	404	25	(92)	-	-	1,234
新加坡	175	116	-	-	-	-	-	116
發展物業	5,234	1,552	-	95	(209)	316	807	2,561
香港	779	198	-	-	(120)	-	776	854
中國內地	4,455	1,361	-	95	(89)	316	31	1,714
新加坡	-	(7)	-	-	-	-	-	(7)
酒店	1,056	125	-	-	(15)	-	-	110
物流	1,256	247	-	(15)	(88)	141	6	291
碼頭	1,251	242	-	6	(88)	95	6	261
其它	5	5	-	(21)	-	46	-	30
分部之間的收入	(58)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	16,509	9,332	6,007	105	(723)	457	813	15,991
投資及其它	1,068	726	-	(179)	77	148	-	772
公司費用	-	(410)	-	-	-	-	-	(410)
集團總額	17,577	9,648	6,007	(74)	(646)	605	813	16,353

截至二〇一七年
六月三十日止六個月

投資物業	8,122	6,801	1,529	10	(616)	-	-	7,724
香港	6,708	5,958	724	-	(538)	-	-	6,144
中國內地	1,246	732	805	10	(78)	-	-	1,469
新加坡	168	111	-	-	-	-	-	111
發展物業	21,588	2,655	-	509	(11)	218	980	4,351
香港	15,030	794	-	(4)	(5)	3	848	1,636
中國內地	6,090	1,710	-	506	(6)	215	132	2,557
新加坡	468	151	-	7	-	-	-	158
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	641	(222)	-	83	(5)	-	-	(144)
分部之間的收入	(179)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	32,370	9,747	1,529	714	(736)	360	986	12,600
投資及其它	635	382	-	(307)	236	20	-	331
公司費用	-	(432)	-	-	-	-	-	(432)
集團總額	33,005	9,697	1,529	407	(500)	380	986	12,499

(b) 分部之間的收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一八年 分部之間			二〇一七年 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	9,021	(44)	8,977	8,122	(132)	7,990
發展物業	5,234	-	5,234	21,588	-	21,588
酒店	1,056	-	1,056	774	-	774
物流	1,256	-	1,256	1,424	-	1,424
通訊、媒體及娛樂	-	-	-	641	(1)	640
投資及其它	1,068	(14)	1,054	635	(46)	589
	17,635	(58)	17,577	33,184	(179)	33,005

(c) 地域資料

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
香港	10,658	24,429	7,216	7,098
中國內地	6,602	7,891	2,206	2,307
新加坡	317	685	226	292
集團總額	17,577	33,005	9,648	9,697

3. 營業盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 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	78	69
— 物業、廠房及設備	364	371
— 租賃土地	36	30
— 備用節目	-	54
總折舊及攤銷	478	524
職工成本 (附註 a)	1,824	1,962
已售確認銷售物業的成本	2,950	17,891
投資物業租金收入毛額 (附註 b)	(8,200)	(8,122)
投資物業直接營業費用	1,130	1,247
利息收入	(326)	(304)
投資股息收入	(422)	(111)
出售物業、廠房及設備的虧損	-	19

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃的供款港幣一億五千四百萬元（二〇一七年：港幣一億五千五百萬元），以及以股份為基礎作支付之費用港幣一千八百萬元（二〇一七年：港幣四千萬元）。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣十億一千二百萬元（二〇一七年：港幣六億零八百萬元）。

4. 其它（支出）／收入淨額

是期其它支出淨額為港幣七千四百萬元（二〇一七年：收入港幣四億零七百萬元），主要包括：

- (a) 匯兌虧損淨額港幣四千五百萬元（二〇一七年：港幣三億八千萬），已包括外匯期貨合約的影響。
- (b) 二〇一七年為若干中國內地發展項目作出減值撥備撥回港幣二億七千九百萬元。
- (c) 二〇一七年出售一間聯營公司及附屬公司所得盈利淨額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	
	二〇一八年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	699	562
其它借款	543	503
總利息支出	1,242	1,065
其它財務支出	136	175
減：撥作資產成本	(577)	(589)
	801	651
公允價值（收益）／虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(77)	(406)
利率掉期合約	(78)	255
	(155)	(151)
總額	646	500

本集團於是期的實際借貸平均年息率為2.3%（二〇一七年：3.1%）。

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	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
—是期撥備	1,087	1,053
—以往年度撥備之高估	(7)	(17)
香港以外地區		
—是期撥備	849	555
—以往年度撥備之高估	(27)	(13)
	<u>1,902</u>	<u>1,578</u>
中國內地土地增值稅（附註 6(c)）	<u>270</u>	<u>515</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	369	353
源自及撥回暫時性差額	40	170
	<u>409</u>	<u>523</u>
總額	<u>2,581</u>	<u>2,616</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%（二〇一七年：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%（二〇一七年：25%）稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%（二〇一七年：10%）稅率計算的中國預扣所得稅及以17%（二〇一七年：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) 截至二〇一八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三億九千六百萬元（二〇一七年：港幣四億四千七百萬元），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	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
股東應佔盈利	8,604	6,243

(b) 普通股加權平均數

	二〇一八年 六月三十日 股份數目	二〇一七年 六月三十日 股份數目
	用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,044,677,464
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	4,360,868	6,275,985
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,049,038,332	2,043,364,499

8. 股東應佔股息

	二〇一八年 每股港幣元	截至六月三十日止六個月		
		二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 每股港幣元	二〇一七年 港幣百萬元
結算日後宣布派發的 第一次中期股息	0.500	1,024	0.475	969

(a) 按 2,047,349,287 股（二〇一七年：2,040,249,287 股）已發行普通股計算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) 二〇一七年的第二次中期股息港幣十九億四千五百萬元已於二〇一八年批准及派發。

9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一八年六月三十日，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：

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	476	944
三十一日至六十日	91	150
六十一日至九十日	39	55
九十日以上	165	115
	<u>771</u>	<u>1,264</u>
應計銷售款項	2,018	4,425
其它應收賬項及預付賬項	5,689	6,670
	<u>8,478</u>	<u>12,359</u>

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

於二〇一八年六月三十日，此項目包括以下貿易應付賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	396	431
三十一日至六十日	216	204
六十一日至九十日	46	36
九十日以上	60	114
	<u>718</u>	<u>785</u>
租賃按金及客戶按金	4,621	4,530
應付建築費用	9,762	12,089
應付聯營公司款項	2,611	2,933
應付合營公司款項	5,047	3,209
其它應付賬項	6,324	8,768
	<u>29,083</u>	<u>32,314</u>

11. 報告期後之事項

於二〇一八年七月十九日，Star Attraction Limited，本公司的一間間接全資擁有附屬公司並擁有會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）的76.2%權益，提供一個自願性無條件全面收購建議，以每股作價新加坡幣2.10元收購所有由其他現有股東持有的會德豐地產新加坡已發行及實收的普通股。該收購建議將於二〇一八年九月七日或不時的公告日的較後日期結束。該建議的詳情載於會德豐地產新加坡二〇一八年七月十九日的公告及二〇一八年八月十日的收購建議文件。

12. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一八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，審核委員會並無不相同的意見。

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。

中期股息記錄日期

中期股息將於二〇一八年九月十七日支付予在二〇一八年八月二十八日營業時間結束時名列股東登記冊內的股東，本公司不會就確定股東獲派中期股息的權利而暫停過戶登記。凡欲獲派中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇一八年八月二十八日（星期二）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東 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 二〇一八年八月十四日

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。