

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

### 截至二〇一五年六月三十日止半年度 中期業績公告

經營環境充滿挑戰 投資物業維持穩步增長

#### 摘要

- 核心盈利增加 5% 至港幣五十三億元。
- 投資物業核心盈利貢獻穩健增長（12% 至港幣四十二億元）；所佔比重增加至 80%。
- 發展物業核心盈利貢獻下跌（51% 至港幣四億元）；所佔比重減少至 7%。
- 集團於綠城中國控股有限公司的投資重新分類為金融投資，因而錄得港幣十五億元的會計虧損。（二〇一二年初始投資以聯營公司入賬，錄得港幣二十二億元的會計收益。）
- 投資物業重估盈餘下降至港幣三十二億元。
- 股東應佔集團盈利合共港幣七十億元，下跌 41%。

#### 集團業績

是期核心盈利增加 5% 至港幣五十二億五千八百萬元（二〇一四年：港幣五十億一千九百萬元）。

若計入投資物業重估盈餘及其它會計收益／虧損，是期股東應佔集團盈利為港幣六十九億五千八百萬元（二〇一四年：港幣一百一十七億零一百萬元），較二〇一四年減少 41%。每股基本盈利為港幣 2.30 元（二〇一四年：港幣 3.86 元）。

## 中期股息

每股港幣 0.55 元（二〇一四年：港幣 0.55 元）的中期股息將在二〇一五年九月二十一日派發予在二〇一五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十六億六千七百萬元（二〇一四年：港幣十六億六千七百萬元）。

## 業務評議

### 香港投資物業

香港投資物業是集團盈利的核心來源，相關的收入增加 9% 至港幣六十億五千三百萬元，營業盈利增加 8% 至港幣五十三億零五百萬元。

### 海港城

收入（不包括酒店）增加 8% 至港幣四十二億八千四百萬元，營業盈利增加 7% 至港幣三十七億七千九百萬元。

### 商場

即使零售市場充滿挑戰，商場的收入上升 7% 至港幣二十九億九千三百萬元。出租率維持於幾近 100% 的水平。

海港城仍是國際知名的地標式商場，也是全球頂級品牌最渴望進駐的地段。海港城擁有連綿二百萬平方呎的商場樓面，網羅了國際享負盛名的零售商，店舖種類包羅萬有，令其市場領導地位更形穩固。「大海港城」建築群覆蓋約六百萬平方呎的面積，涵蓋購物、娛樂、餐飲及生活時尚各方面，人流如鯽，為尖沙咀這個最繁華的購物區倍添色彩。海港城依然是眾多零售商的必爭之地，新店包括 *Roberto Cavalli*、*Samantha Thavasa*、*kikki.K* 和 *Lladro*，令本已令人目不暇給的租戶組合更多姿多彩。另外，海港城引入了首次在香港或九龍半島開設新店的商戶，包括 *Maison Margiela*、*Issey Miyake*、*MM6*、*Pleats Please*、*Rebecca Minkoff*、*The Royal Touch* 和 *Lady M*，為顧客增添更多購物和餐飲選擇。

知名時裝品牌依舊志切擴充在海港城的門店，承諾進行擴充的商戶包括 *Prada*、*Bottega Veneta*、*Giuseppe Zanotti* 和 *Roger Vivier*。若干在市場大受歡迎的生活時尚品牌，例如 *LOG-ON* 已承諾擴充門店，而同時擴充的還包括另外數個品牌。

海運大廈的翻新工程進度理想，令海港城創優增值。現已在第三階新增全新的零售和餐飲店，包括 *MM6*、*Pleats Please*、*Alma Portuguese Grill Bar*、*Vivienne Westwood Café*、*Ballin* 和 *Leonard Paris*。海運大廈的擴建大樓由 *Foster & Partners* 設計，目前處於施工階段，可望於二〇一七年下半年落成啟用。新擴建大樓將設優質食肆，可飽覽維港美景和對岸港島的天際線，讓顧客流連忘返。

鋪天蓋地的推廣活動，正是海港城其中一個成功的關鍵。海港城籌辦了一系列促銷活動，包括與香港旅遊發展局合辦，為購物人士提供更多優惠和折扣的「開心·著數大行動」、慶祝農曆新年和情人節的「雙喜」、第六屆「*Chocolate Trail* 情·尋朱古力」和首次舉行的大型清酒節。海運大廈更將前庭改裝成為「立體游泳池」，內設六座線條優美的超現實雕塑，以收吸引顧客和傳媒之效。

## 寫字樓

續租租金增長令收入增加 11%至港幣十一億四千五百萬元。新租約租金維持穩定，二〇一五年六月三十日的出租率達 98%。銀行金融界別和中國公司對寫字樓的需求不斷上升，續租率為 65%。

## 時代廣場

即使有 7%至 8%的零售面積暫時關閉作翻新工程，收入仍增加 7%至港幣十三億一千九百萬元，營業盈利亦增加 6%至港幣十一億七千八百萬元。

## 商場

時代廣場是全球最成功的直立式商場之一，表現一直傲視同儕。零售收入錄得 9%增長，達港幣九億九千萬元，出租率維持於 99%。時代廣場的商場具有獨特的十七層設計、商戶組合精挑細選，加上有位於地面的地標式露天廣場和直通港鐵之便，是其成功因素。一如海港城，時代廣場是「大時代廣場」建築群的核心，城中獨一無二購物地標的地位不可動搖。

新店計有 *Celine*、*Jimmy Choo*、*Sportmax*、*J. Crew*、*Kurt Geiger*、*AMOREPACIFIC*、*Burberry Beauty* 和 *Laura Mercier*，令時代廣場抹上繽紛色彩。中庭部分租戶遷移舖位，並換上全新形象，包括馬莎百貨、*Tory Burch*、*Max & Co.*和 *Adidas*，有關工程現正進行。此外，*Haagen-Dazs* 甜品屋和 *Gala Group* 旗下 *Greenhouse*（十樓）開幕後，餐飲選擇更加多姿多采。

位於十三 A 樓新設「Kids Square」，*Watsons Baby*、*Marks & Spencer Baby* 和 *Kingkow* 已經進駐，令顧客喜出望外。

九樓現正改裝成為生活時尚中心，與過往由 *Superstar Restaurant* 佔用的樓面（十樓）打通，工程完成後將提供一個兩層高的空間，可容納兩個生活時尚品牌和一間咖啡室，而 *百老匯* 和 *豐澤電器* 則已遷往九樓。*Donguri Republic*、*Sugarman*、*Lenscrafters*、*OTO*、*OSIM*、*LABO Hair & Nail by IL COLPO* 和 *Tic Tac Time & Tissot* 已經進駐，各店將於二〇一五年第三季開幕，至於兩層高舖位和其他新店，則會於二〇一五年下旬開業。

商場維持購物人流的關鍵在於創意盎然的市場推廣活動。「開心·著數大行動」的電視廣告在時代廣場獨家播放。除此之外，時代廣場並在地面露天廣場設立「廳堂博物館」，是破天荒首次在商場內設立的同類設施，迅即成為城中焦點。博物館於農曆新年期間舉辦「一代醒獅」展覽，為節日增添氣氛。

## 寫字樓

續租租金增長令收入增加 2%至港幣三億二千九百萬元。六月底的出租率達 92%。續租率維持於 60%。

## 荷里活廣場

荷里活廣場是東九龍區具領導地位的購物商場，期內表現理想。收入增加 3%至港幣二億六千三百萬元，營業盈利則維持於港幣二億零六百萬元的水平。六月底的出租率達 98%。商戶組合的調整可望繼續帶來增長。

荷里活廣場位於鑽石山港鐵站上蓋，待沙中綫建成後，該站將擴建成為該綫與現有港鐵網絡的中轉站。荷里活廣場亦位於大老山隧道入口，是連接九龍東、新界及遠至深圳的交通總匯，並接駁鑽石山巴士總站。東九龍區是香港第二個核心商業區，而荷里活廣場位處該區中心地帶，再輔以完善的交通配套設施，定能為商場帶來大量人流。荷里活廣場盡佔地利優勢，又與文化地標和旅遊熱點為鄰，令其在區內別樹一幟。

荷里活廣場採用無上蓋物業的獨特設計，使商場可作靈活規劃，高效益的設計不單令商場可將 65%的總樓面面積出租，商場內超過二百五十間零售店、二十間餐廳及一個設有六個放映廳及一千六百一十四個座位的戲院，也能為購物人士及商戶創造群聚效應。

### 中國投資物業

成都國際金融中心的貢獻更加可觀，令中國投資物業的收入增加 34%至港幣十一億二千一百萬元，營業盈利增加 39%至港幣五億八千九百萬元。

### 已落成投資物業

#### 成都國際金融中心

##### 商場

商場的收入上升 85%，達人民幣三億零四百萬元。商場的出租率幾達 100%。

成都國際金融中心的大型商場自二〇一四年一月正式開幕以來，借助優越的位置、群聚效應、世界級的管理和服務，已成為華西一個一站式的時尚購物地標。購物中心匯聚了接近三百家國際名牌店，當中逾一百個知名品牌更是首次進駐華西地區，足證商戶對本集團創造價值的能力投下信心的一票。成都國際金融中心在戶外設有一個十五米高的熊貓藝術裝置，不但成為當地市民的熱門話題，更成為成都遊客的必到景點。

新加入的租戶包括 *Creemee J*、*Ed Hardy*、*Hollys Coffee*、*Hublot*、*Kiton*、*Roberto Cavalli Junior*、*Shiseido SPA*、*Zenith*、*皇城老媽*和 *南小館*，令商場的商戶組合和餐飲選擇更加豐富。期內商場舉辦了多項市場推廣活動，計有成都國際金融中心開幕一週年的慶祝活動「甜蜜如一」，特地搜羅出自十五位蜚聲國際的藝術家手筆的四十件藝術珍品作專題展覽，另外，以「商場遇見藝術」為主題的「朱銘藝術展中國巡展」和老爺車貴賓巡遊等，都吸引了源源不絕的人流。成都國際金融中心的 management 質素卓越，於二〇一四年贏得多項殊榮，包括四川在線頒發的「二〇一四年時尚商業地標」、成都零售業協會頒發的「二〇一四年商業創新獎」、「二〇一四年十大購物商場」和其它獎項，以及「二〇一五年 ICSC 中國購物中心大獎(設計和發展)」金獎。

### 寫字樓

成都國際金融中心以世界級的建築風格及一流管理服務著稱，設有三幢超甲級寫字樓，水準遠超華西地區的同類寫字樓，不僅是跨國公司的首選，更成為金融企業和其他大企業進行金融業務無縫互動的不二之選。總樓面面積的 30%（逾八萬一千平方米）已獲承租，15%正在招租或處於洽談租約階段。租務情況可媲美位處上海黃金地段的會德豐國際廣場，該寫字樓於首一年半租出八萬五千平方米。成都國際金融中心的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。

### 酒店

尼依格羅酒店是馬哥孛羅旗下全新的豪華酒店品牌，而成都尼依格羅酒店是集團的首項傾力之作。酒店提供二百三十間奢華而不俗套的客房和套房，以及一系列非凡的餐飲選擇，而橢圓形的茵園禮堂適合舉行各種商務活動和慶典，另外並設有可俯瞰成都 IFS 雕塑花園的尼依格羅宴會廳。於二〇一五年四月開幕試業後，成都尼依格羅酒店旋即獲得首個獎項，於國內知名雜誌《品味生活》主辦的「第五屆中國酒店大獎」中獲選為「最佳新酒店品牌 — 奢華類」。房租收入已經超越集團的預期，令酒店躋身城內最佳酒店之列。成都尼依格羅酒店計劃於本年度稍後時間正式隆重開幕。

## 會德豐國際廣場

會德豐國際廣場樓高二百七十米，是浦西最高及位置最佳的優質寫字樓，位處靜安寺地鐵站對面，毗鄰延安高架路，有班次頻密的火車直抵浦東國際機場。它同時位於外灘與中山西路之間，其西面是虹橋國際機場。憑藉世界級的專業管理及至臻完善的服務，會德豐國際廣場成為跨國公司及大企業的首選地點。

截至六月底，出租率為 95%，續租率則為 79%，續租租金水平穩健，達 15%。會德豐國際廣場在樓宇保安方面表現出色，屢獲殊榮，包括上海靜安區公安管治委員會頒發的「二〇一四年靜安區安全單位」和靜安區街道管治委員會頒發的「*The Integrated Security Access Liability 2014 – Excellence Class*」。

## 大上海時代廣場

大上海時代廣場位於淮海路，是高檔次商場，出租率幾達 100%，租戶包括全中國最大的連卡佛百貨和大型生活時尚專門店 *CitySuper*。商場的租戶組合精益求精，務求為顧客提供尊貴的購物體驗。大上海時代廣場為吸引購物人流和促銷，推出了別出心裁的營銷和推廣活動，包括增設一個七米高的 **Kaws** 藝術裝置，而該裝置已成為拍照留念的熱門地點，另外並在兒童天地舉辦多項展覽。於六月底，寫字樓已全部租出，續租率則為 92%。

## 成都時代·奧特萊斯

名牌折扣購物中心以折扣價發售國際知名品牌的產品，深受內地中產人士歡迎，故目前是中国其中一類增長速度最快的商業領域。成都時代·奧特萊斯規模龐大，佔地達六萬三千平方米，場內包涵超過二百五十個頂尖國際品牌，於二〇〇九年下旬開幕後旋即成為成都最受歡迎的名牌折扣購物中心，期內銷售增長 22%。

## 發展中投資物業

集團正在規劃合共五個國際金融中心和兩個時代·奧特萊斯，首個國際金融中心和首個時代·奧特萊斯分別於二〇一四年一月和二〇〇九年在成都開幕。無錫國金中心亦已於二〇一四年落成啟用，而位於重慶、長沙和蘇州的國際金融中心則會陸續竣工。

成都國際金融中心和長沙國金中心的發展顯著地超越香港的海港城和時代廣場，不單是在規模方面，在當地的市場定位亦然。有關物業均位於所在城市的中央商務區核心地帶。

多用途發展項目	成都國際金融中心	長沙國金中心
總發展面積	八百二十萬平方呎，其中佔地二百二十萬平方呎的商場由 Benoy 設計，兩幢超甲級寫字樓由 Kohn Pederson Fox Associates 設計，另有一幢豪華住宅大廈和一間尼依格羅酒店	一千一百萬平方呎，佔地二百五十萬平方呎的商場由 Benoy 設計，而在商場之上有兩幢分別樓高 452 米和高 315 米的大樓，設有高級零售店、甲級寫字樓和一間尼依格羅酒店
臨街店面 與海港城位於廣東道全長 530 米的臨街店面長度相近	530 米	700 米
位置 仿如兼採香港核心商業區中環、銅鑼灣和尖沙嘴特點的混合體，再加以複製，令國際金融中心散發無可抗拒的魅力，吸引華西／華中大都會的主流顧客	位於紅星路、大慈寺路及北紗帽街的交界，是成都最繁盛的行人購物區	座落芙蓉區解放路黃金地段，與全國其中一條最繁盛的購物街 — 黃興路商業步行街近在咫尺，一旁是中國人民銀行等金融機構，另一旁是傳統購物區
地鐵站	直通地鐵站，是 2 號綫和 3 號綫的換車站	在地底連接日後建成的 1 號綫（施工中）和 2 號綫五一廣場站
落成日期	全部落成：二〇一五年	由二〇一六年起分期落成，商場預計於二〇一七年第三季開幕

### 長沙國金中心

長沙國金中心是大規模的多用途發展項目，地理位置優越，人流暢旺，佔地二十三萬平方米的大型購物商場勢必成為湖南省的購物、餐飲、生活時尚和休閒熱點。預租工作剛剛開始，超過 30% 的總零售面積現正向租戶招租或處於洽商租約的階段。

長沙國金中心的超卓質素為日後的寫字樓物業訂下更高的品質標準，是以湖南省為基地的金融機構理想的營運據點。

第三間尼依格羅酒店將會在長沙國金中心開幕。

### 重慶國金中心

重慶國金中心座落重慶新中央商務區江北區，是集團與中國海外發展各佔五成權益的合營發展項目，包括一個面積十萬零二千平方米的商場平台，以及於平台上一座標誌性的三百米高塔樓（已於二〇一五年四月舉行平頂儀式）和四座大樓，是該區最大的混合式發展項目。重慶國金中心定位為精品版的海港城，提供設有不同種類店舖的購物商場、甲級寫字樓和第二間尼依格羅酒店。商場目前超過 60% 的面積現正與主要租戶和各行業的大型企業作最後洽商。第二和第三座寫字樓超過 80% 的樓面面積已售出。整個項目計劃於二〇一六年全部竣工，商場則預期於二〇一七年初開幕。

## 蘇州國際金融中心

蘇州國際金融中心是一幢樓高四百五十米的商業地標，座落中央商務區，可俯瞰金雞湖，毗鄰星湖街地鐵站（1號綫）。項目總樓面面積為二十七萬八千平方米，內設國際甲級寫字樓、豪華公寓及一間擁有一百四十七個客房兼可飽覽蘇州市全貌的尼依格羅酒店。蘇州國際金融中心計劃於二〇一七年竣工。

## 長沙時代奧特萊斯

長沙時代奧特萊斯是一個面積達七萬平方米的發展項目，位處長沙市西北面，直達多條連接長沙與多個熱門旅遊景點（例如張家界和洞庭湖）的公路幹線（包括地鐵和高速公路）。建築工程預計於本年度稍後展開，將於二〇一六年竣工。

## 中國發展物業

發展物業落成量增加，帶動綜合收入增加 26% 至港幣六十五億六千二百萬元。綜合營業盈利上升 35% 至港幣十一億三千四百萬元。如按應佔份額計入合營公司和聯營公司，營業盈利上升 14% 至港幣十五億零八百萬元。期內有總樓面面積六十萬五千平方米的物業確認入賬（二〇一四年：六十二萬六千平方米）。

在目前的市況下，按集團應佔份額計算，集團於上半年合共出售六十二萬六千平方米，已簽約銷售額增加 16% 至人民幣一百零三億元，佔全年目標的 47%。已推出市場銷售或預售的項目共五十個，遍及十四個城市。截至六月底為止，未確認銷售額（已扣除商業稅）增加至人民幣二百四十億元，涉及面積一百六十萬平方米的物業。

集團於期內直接公司或透過合營發展以人民幣三十九億元，在北京、杭州和佛山購入五幅供發展物業使用的土地（應佔總樓面面積為二十三萬平方米），如計及中國投資物業，目前的土地儲備為九百六十萬平方米，遍及十五個城市。

集團在中國內地購入其它土地時，將繼續採取審慎的態度。

## 發展物業 – 華東

目前有二十七個項目在六個城市銷售，另有三個新項目分佈在三個城市推出預售，市場反應令人振奮，其中尤以上海、蘇州和杭州為甚。在上海，周浦和九龍倉·蘭宮項目合共進一步售出四萬一千六百平方米，銷售所得為人民幣十三億元。按應佔份額計算，南站項目和玉蘭公館進一步售出二萬零二百平方米，銷售所得合共人民幣八億元。在蘇州，時代上城及國賓 1 號合共進一步售出十萬零七百平方米，銷售所得為人民幣十九億元。至於杭州，九龍倉·碧璽·璞麗洋房和九龍倉·君璽進一步售出三萬七千九百平方米，銷售所得合共人民幣十二億元。

## 發展物業 – 華西／華南／華中／華北

在成都和重慶，目前有十個項目在發售中，至於佛山和廣州，則有七個項目發售，而在北京、大連、天津和武漢，也有六個項目發售。

## 山頂物業組合和其它香港物業

### 山頂物業組合

九龍倉的山頂物業組合是位於香港最尊貴顯赫地段的優質住宅。該豪華住宅組合的應佔總樓面面積逾三十九萬七千平方呎，價值估計合共港幣二百八十億元，平均樓面價為每平方呎約港幣七萬一千元。

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，現正發展為可飽覽維港全景的超級豪華住宅，可望於二〇一五年全部落成。目前正籌備預售工作，將於二〇一五年稍後時間推出首期發售。

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）現正進行上蓋／地基工程。

### 其它香港物業

九龍東將發展成為香港另一個富吸引力的核心商業區，故該區蘊藏無限潛力，正蓄勢待發。集團在九龍東心臟地帶發展的「九龍東海旁組合」，必將因而受惠。該項目由九龍貨倉、九倉電訊廣場及會德豐的 One Bay East 組成，擁有全長五百米的海岸線，享有無阻擋的維港景緻。九龍貨倉和九倉電訊廣場的重建計劃進度理想。

油塘貨倉將重建為一個名為 Peninsula East 的住宅及商業項目，目前進度良好，現正進行上蓋工程。該項目鄰近油塘港鐵站，提供二百五十六個單位，於二〇一五年四月推售，於兩日內迅速售罄，銷售所得為港幣二十億元。

集團佔 15% 權益的油塘合營項目包括十二幢住宅及商廈，總樓面面積共約四百萬平方呎。目前正編製整體建築規劃。

### 酒店

集團目前在亞太區經營十四間馬哥孛羅酒店，其中六間為集團自置。

於亞太區擴展馬哥孛羅酒店組合仍然為集團的總體策略遠景。於未來四年，集團將建成一個由十二間自置酒店（包括五間位於內地的新酒店）組成的穩健組合，酒店設計講究，為商務及休閒旅客帶來賓至如歸的體驗。其中四間新酒店為以尼依格羅命名的「全方位都會時尚」酒店，將集團酒店組合的風格、品味及服務提升至另一層次。作為集團多用途國際中心綜合體的重要組成部分，首間尼依格羅酒店已於二〇一五年四月在成都國際金融中心開幕，另外三間尼依格羅酒店將於重慶、長沙及蘇州國金中心陸續開幕。

於香港，酒店服務業面對巨大壓力，為海港城內三間酒店帶來更大的挑戰。雖然成都尼依格羅酒店自開業以來進展良好，但該酒店的期初營業虧損加重了酒店分部的壓力。總收入下跌至港幣七億一千八百萬元（二〇一四年：港幣七億六千萬），而營業盈利減少至港幣一億一千五百萬元（二〇一四年：港幣一億八千九百萬元）。

### 美利大廈

美利大廈是屹立香港近半個世紀的著名地標，建築外觀宏偉，現正改建成一間別樹一幟的都會時尚酒店（總投資額：超過港幣七十億元）。酒店設有三百三十六間豪華客房，可飽覽中環心臟地帶的景觀。集團已於五月批出總承建工程合約，酒店計劃於二〇一七年下半年開幕。

### 現代貨櫃碼頭

歐洲及美國經濟停滯不前，繼續拖累全球貿易流量，而中國則靠內需帶動增長。華南地區的貨櫃吞吐量微跌 1%。深圳貨櫃碼頭的吞吐量增加 7%，但被葵青貨櫃碼頭的吞吐量下跌 11% 抵銷。深圳及葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為 58% 及 42%。



由於市場低迷，加上核心聯盟的貨運量出現變化，現代貨箱碼頭在香港的吞吐量下降至二百萬個標準箱（二〇一四年：二百九十萬個標準箱），拖累綜合收入下跌至港幣十三億八千二百萬元（二〇一四年：港幣十六億一千八百萬元）。營業盈利下跌至港幣三億二千七百萬元（二〇一四年：港幣五億零八百萬元）。

內地方面，深圳大鵬灣碼頭的吞吐量增加 5% 至五十九萬六千個標準箱，而蘇州太倉國際門戶的吞吐量則增加 11% 至九十三萬一千個標準箱。深圳的蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）的吞吐量上升 6% 至二百四十萬個標準箱。深圳的赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8% 應佔權益）則處理了一百二十萬個標準箱。

二〇一五年七月，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的 50% 間接股權。有關盈利將於二〇一五年下半年確認。

## **通訊、媒體及娛樂**

### **有線寬頻**

市場上免費頻道、收費頻道及串流內容的選擇眾多，進一步削弱了對收費電視訂購服務的需求，有線寬頻的營運業績亦因而轉差。為吸引及保留訂購用戶，有線寬頻將不斷豐富節目選擇，為客戶提供與別不同及優質的內容。寬頻營運對手透過提供更快的連線速度搶佔更大的市場份額，令本分部承受更大壓力。有線寬頻將借助推出新產品及投資鞏固客戶基礎，提升各分部的收入。免費電視牌照申請正在進行。

### **九倉電訊**

九倉電訊於二〇一五年踏入二十週年。作為香港頂尖的資訊及通訊科技服務供應商，九倉電訊將銳意發展至更高層次，為公共雲端服務開創先河。儘管需求疲弱，在九倉電訊不斷努力下，客戶基礎得到提升，令核心業務取得進展。總收入上升 5% 至港幣九億九千萬，而營業盈利亦上升 5% 至港幣一億七千三百萬元。集團「光纖直達桌面網絡」的全面基建繼續帶來回報，數據業務錄得穩建增長，而核心固網電話線業務收入亦穩定上升。自由現金流量大幅改善至港幣二億二千二百萬元。

## 財務評議

### (I) 二〇一五年度中期業績評議

集團二〇一五年上半年的核心盈利按年增加 5% 至港幣五十二億五千八百萬元（二〇一四年：港幣五十億一千九百萬元），主要反映投資物業表現強韌，其核心盈利錄得 12% 增長至港幣四十一億八千六百萬元，佔集團核心盈利的 80%（二〇一四年：75%）。發展物業核心盈利下跌至港幣三億九千萬元（二〇一四年：港幣七億九千二百萬元），乃合營公司盈利減少及綠城中國控股有限公司（「綠城」）不再為集團的聯營公司而減少貢獻所致。

股東應佔盈利為港幣六十九億五千八百萬元，減少 41%，主要因為投資物業重估盈餘較去年減少港幣三十七億二千七百萬元及計入了因綠城不再為集團聯營公司後並重新分類為金融投資而產生的非經常性會計虧損估計為港幣十四億九千一百萬元。

#### 收入及營業盈利

投資物業收入增加 12% 至港幣七十一億七千四百萬元（二〇一四年：港幣六十三億九千九百萬元）。香港方面增加 9% 至港幣六十億五千三百萬元，乃海港城及時代廣場的商場租約持續穩健的基本租金，以及寫字樓續租租金穩步上升所致。內地方面增加 34% 至港幣十一億二千一百萬元，受惠於成都國際金融中心收入持續上升。營業盈利增加 11% 至港幣五十八億九千四百萬元（二〇一四年：港幣五十三億二千二百萬元），香港方面增加 8% 至港幣五十三億零五百萬元，內地方面增加 39% 至港幣五億八千九百萬元。

發展物業（未計入合營公司及聯營公司）所確認的物業銷售額較去年上升 23% 至港幣六十五億六千二百萬元（二〇一四年：港幣五十三億二千八百萬元），營業盈利增加 19% 至港幣十一億一千一百萬元（二〇一四年：港幣九億三千三百萬元），主要因為蘇州時代上城、無錫時代上城和蘇州國賓 1 號部分階段落成。

酒店收入下跌 6% 至港幣七億一千八百萬元（二〇一四年：港幣七億六千萬萬元）。來自香港的收入受極疲弱的市場拖累。營業盈利減少 39% 至港幣一億一千五百萬元（二〇一四年：港幣一億八千九百萬元），部分受到香港收入下跌所影響，另部分受到常州馬哥孛羅酒店及成都尼依格羅酒店的營業虧損所影響，該兩間酒店仍處於建立業務階段。

物流收入下跌 14% 至港幣十四億三千四百萬元（二〇一四年：港幣十六億七千三百萬元），營業盈利下跌 36% 至港幣三億三千三百萬元（二〇一四年：港幣五億一千七百萬元），主要反映現代貨箱碼頭所處理的吞吐量下降。

通訊、媒體及娛樂的收入下跌 2% 至港幣十七億五千萬元（二〇一四年：港幣十七億九千萬萬元），其中九倉電訊收入增加 5%，有線寬頻則錄得 10% 跌幅。營業盈利縮減 73% 至港幣三千八百萬元（二〇一四年：港幣一億四千三百萬元）；九倉電訊的營業盈利增加 5%，有線寬頻的營業虧損卻擴大至港幣一億二千九百萬元。

投資及其它的收入下跌 24% 至港幣四億一千七百萬元（二〇一四年：港幣五億四千七百萬元），營業盈利則下跌 30% 至港幣二億六千七百萬元（二〇一四年：港幣三億八千萬萬元），主要因為利息收入減少。

綜合收入及營業盈利分別上升 10% 及 5% 至港幣一百七十九億零六百萬元及港幣七十四億七千五百萬元。

### 其它支出淨額

其它支出淨額為港幣十二億八千五百萬元（二〇一四年：港幣一億四千八百萬元），主要計入了一項非經常性會計虧損估計為港幣十四億九千一百萬元，該項目乃集團於二〇一五年六月不再對綠城有重大影響後，集團於綠城的全部 24.3% 權益被視為以當時市值出售而產生，並由聯營公司重新分類為金融投資。綠城權益於二〇一二年六月以港幣二十七億二千九百萬元購入，以權益法入賬為聯營公司，並產生一項賬面收益（為負商譽）港幣二十二億三千三百萬元。

上述支出被出售投資及匯兌差額所得淨盈利港幣二億二千四百萬元（二〇一四年：虧損港幣一億五千二百萬元）局部抵銷。

### 投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一五年六月三十日的賬面值增加至港幣三千零六十九億元（二〇一四年：港幣三千零一十九億元），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二千九百一十五億元，產生重估收益港幣三十四億八千六百萬元（二〇一四年：港幣七十三億八千一百萬元）。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三十一億六千五百萬元（二〇一四年：港幣六十八億九千二百萬元）已計入綜合收益表內。

發展中的投資物業為數港幣一百五十三億七千九百萬元以成本列報，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七億七千三百萬元（二〇一四年：港幣十億七千六百萬元），當中包括按照現行的會計準則計入跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣四千四百萬元（二〇一四年：港幣一億八千九百萬元）。扣除非控股股東權益後的按市價入賬虧損淨額為港幣四千一百萬元（二〇一四年：港幣一億八千八百萬元）。

若不計入按市價入賬未變現虧損及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣十億七千九百萬元（二〇一四年：港幣十三億四千五百萬元），減少了港幣二億六千六百萬元。集團是期實際借貸利率為 2.8%（二〇一四年：3.3%）。

若不計入按市價入賬未變現虧損，並扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣三億五千萬（二〇一四年：港幣四億五千八百萬元）後，財務支出為港幣七億二千九百萬元（二〇一四年：港幣八億八千七百萬元），減少了港幣一億五千八百萬元。

## 所佔聯營公司及合營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利增加 26% 至港幣四億三千五百萬元（二〇一四年：港幣三億四千六百萬元），乃受到內地發展物業分部盈利貢獻增加所支持，儘管缺乏來自綠城以權益法入賬的盈利；綠城於二〇一四年上半年貢獻淨盈利約港幣二億元。

合營公司錄得港幣一億九千二百萬元的虧損（二〇一四年：盈利港幣一億六千八百萬元），乃受內地發展物業項目分階段落成量少而導致盈利貢獻較低所影響。

## 所得稅

是期稅項支出為港幣十八億八千萬元（二〇一四年：港幣十八億八千六百萬元），包括為本期內地投資物業的重估收益作出的遞延稅項撥備港幣三億一千五百萬元（二〇一四年：港幣四億八千一百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加 11% 至港幣十五億六千五百萬元（二〇一四年：港幣十四億零五百萬元），主要因為投資物業及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增加 48% 至港幣三億零八百萬元（二〇一四年：港幣二億零八百萬元），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

截至二〇一五年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利達港幣六十九億五千八百萬元（二〇一四年：港幣一百一十七億零一百萬元），減少 41%。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 2.30 元（二〇一四年：按三十億三千萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 3.86 元）。

若不計入投資物業重估收益淨額港幣三十一億六千五百萬元（二〇一四年：港幣六十八億九千二百萬元），是期股東應佔集團盈利則為港幣三十七億九千三百萬元（二〇一四年：港幣四十八億零九百萬元），減少 21%。

集團核心盈利按年上升 5% 至港幣五十二億五千八百萬元（二〇一四年：港幣五十億一千九百萬元），當中 80% 來自投資物業，7% 來自發展物業。每股核心盈利為港幣 1.73 元（二〇一四年：港幣 1.66 元）。核心盈利是集團主要業務分部的業績指標，乃扣除是期投資物業重估收益淨額、被視為出售綠城所產生的虧損港幣十四億九千一百萬元（二〇一四年：無）及若干金融工具按市價入賬應佔收益淨額港幣二千六百萬元（二〇一四年：虧損港幣二億一千萬元）後所得。

## (II) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 股東權益及總權益

於二〇一五年六月三十日，集團的股東權益增加港幣三十三億九千九百萬元或 1% 至港幣三千零八十八億九千四百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣三千零五十四億九千五百萬元），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 101.91 元（二〇一四年十二月三十一日：按三十億三千萬股已發行股份計算，每股港幣 100.82 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加港幣三十六億九千五百萬元至港幣三千一百七十八億零六百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣三千一百四十一億一千一百萬元）。

### 資產

截至二〇一五年六月三十日止，集團的總資產達港幣四千四百七十三億元（二〇一四年十二月三十一日：港幣四千四百四十七億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、若干可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）增加至港幣四千二百六十七億元（二〇一四年十二月三十一日：港幣四千二百二十四億元）。

集團的總資產包括為數港幣三千零六十九億元的投資物業組合，該組合佔集團總營業資產的 72%，當中包括兩項核心資產－香港的海港城和時代廣場，截至二〇一五年六月三十日止，兩者的估值分別為港幣一千六百一十五億元（不包括三間馬哥孛羅酒店）及港幣五百二十九億元，合共佔投資物業組合的 70%。內地的投資物業達港幣五百八十五億元，包括以成本列值為數港幣一百五十二億元的興建中投資物業。

發展物業（主要在內地）減少 8% 至港幣四百三十七億元（二〇一四年十二月三十一日：港幣四百七十五億元）。此外，由聯營公司及合營公司進行的內地發展物業達港幣二百八十五億元（二〇一四年十二月三十一日：港幣三百二十四億元）。其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣二百五十四億元。

以地區劃分而言，內地營業資產（以物業及碼頭項目為主）達港幣一千五百六十二億元（二〇一四年十二月三十一日：港幣一千五百五十一億元），佔集團總營業資產的 37%（二〇一四年十二月三十一日：37%）。

### 負債及負債比率

集團於二〇一五年六月三十日的負債淨額增加了港幣三十億元至港幣六百二十三億元（二〇一四年十二月三十一日：港幣五百九十三億元），這是由港幣七百九十億元的債務減港幣一百六十七億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一百零四億元（二〇一四年十二月三十一日：港幣一百零三億元），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五百一十九億元（二〇一四年十二月三十一日：港幣四百九十億元）。茲將負債淨額分析如下：

<u>負債／（現金）淨額</u>	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
九龍倉（不包括下列附屬公司）	<b>51,926</b>	48,965
現代貨箱碼頭	<b>10,873</b>	11,023
海港企業	<b>(702)</b>	(767)
有線寬頻	<b>212</b>	38
	<b>62,309</b>	59,259

於二〇一五年六月三十日，負債淨額與總權益比率為 19.6%（二〇一四年十二月三十一日：18.9%）。

#### 財務及備用信貸額

集團於二〇一五年六月三十日的備用信貸額及已發行債券合共港幣九百六十九億元，當中港幣七百九十億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一五年六月三十日		
	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	46.9	33.1	13.8
債務證券	30.4	30.4	-
	<u>77.3</u>	<u>63.5</u>	<u>13.8</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	13.7	11.0	2.7
- 海港企業	5.5	4.3	1.2
- 有線寬頻	0.4	0.2	0.2
	<u>96.9</u>	<u>79.0</u>	<u>17.9</u>

上述負債中有為數港幣七十三億元（二〇一四年十二月三十一日：港幣七十八億元）乃以賬面值合共港幣三百四十三億元（二〇一四年十二月三十一日：港幣三百九十九億元）的若干固定資產、投資物業及發展物業的按揭作抵押。

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在內地的投資物業、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，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣九十六億元（二〇一四年十二月三十一日：港幣三十七億元），該投資組合可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

是期集團錄得港幣八十億元（二〇一四年：港幣七十五億元）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七十二億元（二〇一四年：港幣四十八億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣六十五億元（二〇一四年：港幣二十億元），主要涉及投資物業項目的建築費用，以及增加參與中國內地物業項目的聯營公司的投資。

## 主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一五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
<b>物業</b>			
投資物業	564	1,423	1,987
發展物業	381	9,170	9,551
	<u>945</u>	<u>10,593</u>	<u>11,538</u>
<b>其它</b>			
酒店	93	-	93
現代貨箱碼頭	129	17	146
九倉電訊	184	-	184
有線寬頻	79	-	79
	<u>485</u>	<u>17</u>	<u>502</u>
<b>集團總額</b>	<u>1,430</u>	<u>10,610</u>	<u>12,040</u>

- i. 投資物業於期內的開支主要涉及海港城的翻新工程及內地國際金融中心項目的建築費用。
- ii. 發展物業於二〇一五年上半年的開支包括聯營公司及合營公司進行的發展物業項目應佔的港幣五十五億元。
- 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製作和廣播設備、推出網絡及互聯網服務設備。集團分別擁有67.6%及73.8%權益的現代貨箱碼頭及有線寬頻自行承擔各自的資本性開支項目的資金。

## B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一五年六月三十日，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六百二十四億元，當中港幣二百九十三億元已承付。茲將承擔按分部分分析如下：

	於二〇一五年六月三十日		
	已承付 港幣百萬元	未承付 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>投資物業</b>			
香港	2,188	309	2,497
中國內地	10,470	7,021	17,491
	<u>12,658</u>	<u>7,330</u>	<u>19,988</u>
<b>發展物業</b>			
香港	929	-	929
中國內地	13,064	25,222	38,286
	<u>13,993</u>	<u>25,222</u>	<u>39,215</u>
<b>其它</b>			
酒店	2,240	164	2,404
現代貨箱碼頭	239	20	259
九倉電訊	126	60	186
有線寬頻	33	270	303
	<u>2,638</u>	<u>514</u>	<u>3,152</u>
<b>集團總額</b>	<u>29,289</u>	<u>33,066</u>	<u>62,355</u>

物業承擔主要為在未來數年分階段支付的地價款項及建築費用（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（包括餘裕現金港幣一百六十七億元）、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可供出售投資。

## (III) 人力資源

於二〇一五年六月三十日，集團旗下僱員約有 15,300 人，其中包括約 2,400 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

截至二〇一五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	
		二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
收入	2	17,906	16,315
直接成本及營業費用		(8,235)	(7,114)
銷售及推銷費用		(646)	(577)
行政及公司費用		(764)	(761)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		8,261	7,863
折舊及攤銷		(786)	(739)
營業盈利	2 及 3	7,475	7,124
投資物業之公允價值增加		3,486	7,381
其它支出淨額	4	(1,285)	(148)
		9,676	14,357
財務支出	5	(773)	(1,076)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		435	346
合營公司		(192)	168
除稅前盈利		9,146	13,795
所得稅	6	(1,880)	(1,886)
是期盈利		7,266	11,909
應佔盈利			
公司股東		6,958	11,701
非控股股東權益		308	208
		7,266	11,909
每股盈利	7		
基本		港幣 2.30 元	港幣 3.86 元
攤薄後		港幣 2.30 元	港幣 3.86 元

## 綜合全面收益表

截至二〇一五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	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
是期盈利	<u>7,266</u>	<u>11,909</u>
其它全面收益		
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	35	(983)
可供出售投資之重估變動淨額:	286	(359)
重估盈餘/(虧損)	<u>307</u>	<u>(359)</u>
轉撥至損益內 - 出售	<u>(21)</u>	<u>-</u>
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(57)	(364)
其它	<u>8</u>	<u>3</u>
是期其它全面收益	<u>272</u>	<u>(1,703)</u>
是期全面收益總額	<u>7,538</u>	<u>10,206</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	7,148	10,054
非控股股東權益	390	152
	<u>7,538</u>	<u>10,206</u>

# 綜合財務狀況表

二〇一五年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		306,875	301,890
固定資產		25,356	25,027
聯營公司權益		18,058	22,449
合營公司權益		19,575	19,030
可供出售投資		9,635	3,740
商譽及其它無形資產		305	305
備用節目		170	168
遞延稅項資產		738	673
衍生金融工具資產		893	885
其它非流動資產		48	41
		<b>381,653</b>	<b>374,208</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		43,653	47,543
存貨		47	48
應收貿易及其它賬項	9	4,969	3,851
衍生金融工具資產		238	283
銀行存款及現金		16,729	18,725
		<b>65,636</b>	<b>70,450</b>
<b>總資產</b>			
		<b>447,289</b>	<b>444,658</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(1,201)	(1,071)
遞延稅項負債		(10,964)	(10,425)
其它遞延負債		(324)	(315)
銀行借款及其它借款		(63,740)	(69,331)
		<b>(76,229)</b>	<b>(81,142)</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(19,901)	(23,664)
銷售物業按金		(15,789)	(14,496)
衍生金融工具負債		(682)	(1,116)
應付稅項		(1,584)	(1,476)
銀行借款及其它借款		(15,298)	(8,653)
		<b>(53,254)</b>	<b>(49,405)</b>
<b>總負債</b>			
		<b>(129,483)</b>	<b>(130,547)</b>
<b>淨資產</b>			
		<b>317,806</b>	<b>314,111</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		29,441	29,376
儲備		279,453	276,119
股東權益		308,894	305,495
非控股股東權益		8,912	8,616
總權益		<b>317,806</b>	<b>314,111</b>

## 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號的未經審核的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二〇一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

本會計期間，香港會計師公會頒佈若干經修訂之《香港財務報告準則》，並於本集團當前之會計期間開始生效。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。

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二〇一四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《香港財務報告準則》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二〇一四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二〇一四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 (或根據前公司條例(第32章)第141條內列載的相約要求) 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馬哥孛羅酒店，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/ (虧損) 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
二〇一四年六月三十日								
投資物業	6,399	5,322	7,381	18	(653)	-	-	12,068
香港	5,560	4,897	6,338	18	(625)	-	-	10,628
中國內地	839	425	1,043	-	(28)	-	-	1,440
發展物業	5,328	933	-	(24)	(51)	196	139	1,193
香港	113	94	-	-	-	4	(7)	91
中國內地	5,215	839	-	(24)	(51)	192	146	1,102
酒店	760	189	-	-	(7)	-	-	182
物流	1,673	517	-	(73)	(127)	150	29	496
碼頭	1,618	508	-	(52)	(127)	111	29	469
其它	55	9	-	(21)	-	39	-	27
通訊、媒體及娛樂	1,790	143	-	1	(19)	-	-	125
有線寬頻	843	(19)	-	1	-	-	-	(18)
電訊	947	165	-	-	(19)	-	-	146
其它	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
內部分部收入	(182)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	15,768	7,104	7,381	(78)	(857)	346	168	14,064
投資及其它	547	380	-	(70)	(219)	-	-	91
企業支出	-	(360)	-	-	-	-	-	(360)
集團總額	16,315	7,124	7,381	(148)	(1,076)	346	168	13,795

## 2. 分部資料

### b. 內部分部收入之分析

截至六月三十日止 六個月	二〇一五年			二〇一四年		
	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
投資物業	7,174	(74)	7,100	6,399	(70)	6,329
發展物業	6,562	-	6,562	5,328	-	5,328
酒店	718	-	718	760	-	760
物流	1,434	-	1,434	1,673	-	1,673
通訊、媒體及娛樂	1,750	(40)	1,710	1,790	(48)	1,742
投資及其它	417	(35)	382	547	(64)	483
	<b>18,055</b>	<b>(149)</b>	<b>17,906</b>	<b>16,497</b>	<b>(182)</b>	<b>16,315</b>

### c. 經營地域分部

截至六月三十日止 六個月	收入		營業盈利	
	二〇一五年 港幣 百萬元	二〇一四年 港幣 百萬元	二〇一五年 港幣 百萬元	二〇一四年 港幣 百萬元
香港	9,474	9,456	5,771	5,821
中國內地	8,408	6,837	1,674	1,281
新加坡	24	22	30	22
集團總額	<b>17,906</b>	<b>16,315</b>	<b>7,475</b>	<b>7,124</b>

## 3. 營業盈利

### 營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
- 用作經營租賃的資產	87	84
- 其它固定資產	600	568
- 租賃土地	37	37
- 備用節目	62	50
總折舊及攤銷	<b>786</b>	<b>739</b>
員工成本	1,783	1,743
是期確認買賣物業之成本	5,236	4,246
投資物業租金收入 (附註)	(7,174)	(6,399)
投資物業直接營運支出	1,219	1,028
利息收入	(207)	(341)
上市投資股息收入	(98)	(98)
出售固定資產之虧損	2	7

附註：租金收入包括或有租金港幣九億元（二〇一四年：港幣十一億一千五百萬元）。

#### 4. 其它支出淨額

其它支出淨額港幣十二億八千五百萬元(二〇一四年：港幣一億四千八百萬元) 主要包括:

- a. 一項非經常性會計虧損估計為港幣十四億九千一百萬元，來自本集團在二〇一五年六月不再對綠城中國控股有限公司（「綠城」）有重大影響後，集團於綠城的全部 24.3%權益被視為以當時市值出售而產生並重新分類為金融投資。

本集團在二〇一二年六月以港幣二十七億二千九百萬元購入綠城權益而成為一間以權益法入賬的聯營公司，並產生一項賬面收益(為負商譽) 港幣二十二億三千三百萬元。

- b. 淨匯兌盈餘港幣一億四千四百萬元(二〇一四年：虧損港幣一億五千二百萬元)當中包括遠期外匯合約之影響。
- c. 出售可供出售投資的盈餘淨額港幣八千萬元(二〇一四年：港幣零元)，當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估盈餘港幣二千一百萬元。

#### 5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	465	664
其它借款	520	551
總利息支出	985	1,215
其它財務支出	94	130
減：撥作資產成本	(350)	(458)
	729	887
公允價值虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	9	91
利率掉期合約	35	98
	44	189
總額	773	1,076

是期本集團平均實質借貸年息率為 2.8% (二〇一四年：3.3%)。



## 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	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
<b>是期稅項</b>		
香港		
— 本期稅項準備	<b>808</b>	763
— 以往年度稅項準備之高估	<b>(1)</b>	(40)
香港以外地區		
— 本期稅項準備	<b>470</b>	433
	<b>1,277</b>	1,156
<b>中國土地增值稅</b>	<b>133</b>	149
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	<b>315</b>	481
源自及撥回暫時差異	<b>155</b>	100
	<b>470</b>	581
<b>總額</b>	<b>1,880</b>	1,886

- 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%（二〇一四年：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. 截至二〇一五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二億三千四百萬元（二〇一四年：港幣六億五千萬元）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六十九億五千八百萬元（二〇一四年六月三十日：港幣一百一十七億零一百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億三千一百萬股（二〇一四年六月三十日：三十億三千萬股）普通股而計算。

## 8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇一五年 每股港幣元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 每股港幣元	二〇一四年 港幣百萬元
於結算日後擬派發 第一次中期股息	<b>0.55</b>	<b>1,667</b>	<b>0.55</b>	<b>1,667</b>

- a. 宣布派發之第一次中期股息是根據三十億三千一百萬股（二〇一四年：三十億三千萬股）已發行普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一四年第二次中期股息港幣三十八億一千九百萬元已於二〇一五年批准及派發。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一五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：

	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	<b>664</b>	749
三十一日至六十日	<b>148</b>	165
六十一日至九十日	<b>70</b>	74
九十日以上	<b>100</b>	79
	<b>982</b>	1,067
其它應收賬項及預付	<b>3,987</b>	2,784
	<b>4,969</b>	3,851

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

於二〇一五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:

	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	308	396
三十一日至六十日	197	235
六十一日至九十日	147	48
九十日以上	113	123
	<hr/>	<hr/>
	765	802
租金及客戶按金	3,877	3,552
建築成本應付賬項	5,870	9,599
應付聯營公司款項	2,717	2,798
應付合營公司款項	2,254	2,045
其它應付賬項	4,418	4,868
	<hr/>	<hr/>
	19,901	23,664

## 11. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一五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，因此該項偏離被視為合適。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直接向本公司副主席匯報，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。隨着二〇一五年五月十五日生效的本公司主席變動，公司秘書已開始直接向本公司主席匯報，因此本公司現已全面遵守守則條文第 F.1.3 條。

## 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、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 暫停過戶登記

本公司將於二〇一五年九月七日（星期一）至二〇一五年九月九日（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，須於二〇一五年九月四日（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 二〇一五年八月十八日

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，以及八位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、李維文先生、唐寶麟先生和楊永強教授。