



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉
集團有限公司
中期報告書 2016

股份代號: 4



www.wharfholdings.com

此中期報告書由FSC™認證的印刷用紙印製。紙漿無氯氣漂染及不含酸性。FSC™標誌表示產品所含的木料來自管理良好的森林：該等森林根據Forest Stewardship Council®的規例獲得認可。



目錄

集團業績摘要	2
業務評議	3
財務評議	12
財務資料	20
其它資料	42

集團核心盈利增長 14%

基建於穩健投資物業

摘要

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

集團業績

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

若計入投資物業重估盈餘及其它未變現的會計收益／虧損，股東應佔集團盈利下跌 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)。每股基本盈利為港幣 2.22 元(二〇一五年：港幣 2.30 元)。

中期股息

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

業務評議

香港投資物業

儘管市場挑戰重重，惟集團的優質資產及管理能力備受市場認可，透過持續為其物業組合創優增值，繼續推動投資物業表現。總收入增長7%至港幣六十四億四千七百萬元，而營業盈利則增長7%至港幣五十六億八千八百萬元。

海港城

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

商場

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

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

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

海運大廈透過升級工程增添多項特色。此外，坐擁維港景緻的新擴展部分預計於二〇一七年年中開幕，提供豐富的食肆選擇，預期將吸引龐大人流。

在港威商場，唐人館開設首間九龍分店，而Adidas亦開設旗艦店，以把握新興的「運動休閒」潮流。港威商場將於二〇一七年前增加七千七百平方呎的零售空間，以迎合源源不斷的新意念。舊電影院正進行改建及The Cheesecake Factory（新主要租戶）預計於二〇一七年開幕。

海港城亦推出多項創新的推廣活動，以推高人流。「情•尋巧克力」連續第七年舉行，並首次推出「情•尋巧克力」咖啡店，同場舉辦「匠心獨運•巧克力雕塑」展覽。於櫻花文化祭期間，海港城舉行了日本傳統清酒杯「枅」及「清酒x漫畫」兩個展覽，並開設期間限定清酒吧。海運大廈兒童區亦舉行了多項合家歡活動，包括與吉卜力動畫合辦「龍貓」動畫原聲配樂歌手的現場表演。

寫字樓

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

時代廣場

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

商場

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

時代廣場推行措施以提升租戶組合，以迎合不斷變化的顧客需求。在十三A樓新設的「兒童天地」以及將九樓及十樓部分區域改裝為生活時尚集中地便是成功例子。其他新招攬的租戶包括Aldo、Caudalie、Celine、Cole Haan（首間港島店）、Dior、Germain、Jimmy Choo、Lancaster、Max Mara、Oysho by Inditex（首間港島店）、Porter International、Sandro、Tresor Rare及Trussardi Jeans。

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

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

寫字樓

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

荷里活廣場

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

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

中環會德豐大廈及卡佛大廈

期內，集團收購位於畢打街與德輔道中交界的會德豐大廈整幢寫字樓及一個優質舖位，作價為港幣六十二億元。這是繼二〇一四年，集團以港幣五十八億收購位於皇后大道中的卡佛大廈後，另一項交易。

會德豐大廈及卡佛大廈均位於中環核心商業區，是擴大物業組合的罕有良機。兩者於期內表現平穩。寫字樓近乎全部租出，且續租情況穩健，而商場樓面(包括Zara於香港的最大旗艦店)已全面租出。

中國投資物業

儘管受貨幣匯率(兌港元)變動影響，惟中國投資物業業績仍然穩健。收入(扣除稅項)增長7%至港幣十一億九千七百萬元，而營業盈利則增長17%至港幣六億八千九百萬元。尤其是成都國際金融中心更於競爭對手中脫穎而出。

成都國際金融中心

商場

商場收入增長9%至人民幣三億一千二百萬元，而出租率近乎100%。租戶銷售額上升13%至人民幣十八億元，而人流則增加14%。

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

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

成都國際金融中心獲多項殊榮，當中包括國際購物中心協會於二〇一六年五月底在拉斯維加斯頒發的「二〇一六年VIVA設計與開發大獎」（VIVA代表遠見、創新、價值及成就），成為香港首個發展商及中國首個獲得此項國際殊榮的商業項目。

寫字樓

成都國際金融中心的三幢超甲級寫字樓提高了華西地區廿一世紀工作空間的標準，吸引跨國公司、金融機構及大型企業進駐，是租戶進行緊密無縫商務活動的不二之選。知名企業對寫字樓的需求仍然殷切；近十萬平方米（總樓面面積的36%）已獲承租，每月租金介乎每平方米人民幣一百三十元至一百七十元不等，屬成都的最高水平。

成都時代•奧特萊斯

成都時代•奧特萊斯把握國內中產階層崛起的機遇，業績穩健，期內單位銷量增長19%。該商場面積達六萬三千平方米，吸引超過二百五十個國際品牌進駐，繼續成為全中國最受歡迎的特賣場之一。

會德豐國際廣場

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

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

大上海時代廣場

大上海時代廣場是高級購物商場，位於淮海中路購物、娛樂及商業的中心地帶，其租戶包括中國最大的連卡佛百貨及大型生活時尚專門店CitySuper，截至六月底商場出租率幾達100%。廣場的一連串合家歡活動，包括為期三週的「小小廚神」活動，吸引年輕顧客及家庭顧客參與，進一步推高銷售額。大上海時代廣場亦展出由泰國紙品藝術家創作的五米高大型百合花及逾千朵花卉，吸引愛花人士。

寫字樓租出95%，續租率為76%。

發展中投資物業

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

長沙時代•奧特萊斯

借鑒於成都同系項目的成功，長沙時代•奧特萊斯的總樓面面積達七萬二千平方米，位於市內西北區，預計於二〇一六年九月開幕，並將於年底前竣工。商場享有完善的交通網絡，直達多條連接長沙與多個國家級熱門旅遊景點（例如張家界和洞庭湖）的公路幹線（包括地鐵和高速公路）。預租進度十分理想，現正向一百八十六個品牌租戶招租或正洽商租約，佔總零售面積的88%。

重慶國金中心

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

長沙國金中心

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

長沙國金中心的優質寫字樓為未來的寫字樓物業訂下新的品質標準，是區內金融機構及大型企業最理想的營運據點。預計於二〇一七年第三季起交付予租戶。

第三間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，進一步體現集團超卓的酒店服務。

整個項目預計於二〇一九年全面竣工。

蘇州國際金融中心

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

其它香港物業

山頂物業組合

九龍倉的山頂物業組合是豪華住宅的典範，顯赫地位傲視同儕，並重新定義山頂居亭的獨特、高尚及雅致生活，為城中最高貴的地段。

聶歌信山是集團與南豐集團各佔一半權益的合營發展項目，集團應佔樓面面積為十六萬二千平方呎，為香港奢華生活訂定新指標。聶歌信山包括多個可飽覽維港景緻的超級豪華住宅，為高要求的住客夢寐以求的居所。該發展項目自二〇一六年二月開始向目標買家招標推售，迄今已售出三幢洋房，合計所得款項為港幣二十二億元，平均呎價為港幣八萬二千四百元。

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

九龍東

集團旗下的新發展項目「九龍東海旁組合」位處第二個核心商業區九龍東中心地段，前臨全長五百米的海岸線，盡享維港景緻，有利於釋放該區的龐大潛力。該組合由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的項目)、九龍貨倉(重建計劃有待進行)及母公司會德豐的One Bay East(其兩座寫字樓共一百萬平方呎已由宏利及花旗集團進駐)組成。8 Bay East正進行地基工程。

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

集團持有15%權益的油塘合營公司項目已呈交整體建築圖則。

中國發展物業

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

在整體經濟放緩下，政府一系列刺激樓市措施，令樓市復蘇。寬鬆的市場環境帶動房屋需求，令集團已簽約應佔銷售額於上半年上升58%至人民幣一百六十三億元，相當於全年目標的68%。截至六月底，未確認銷售額增加至人民幣二百九十億元，涉及面積一百四十萬平方米的物業。

在華東地區，集團在上海、蘇州、杭州和無錫的項目反應熱烈。在上海，上海浦東濱江壹十八及周浦項目蘭廷合計售出一百九十三個單位，銷售所得為人民幣三十二億元。在蘇州，時代上城、國賓1號及碧堤半島合計售出五百四十五個單位，銷售所得為人民幣二十二億元。至於杭州，碧璽、瓏璽和君璽合計售出三百五十個單位，銷售所得合共人民幣十五億元。按應佔份額計算，綠城九龍倉•錢塘明月和綠城•之江一號合計售出四百八十四個單位，銷售所得為人民幣十三億元。在無錫，碧璽和時代上城合計售出一千零九十個單位，銷售所得為人民幣十三億元。在中國其他地區開售的項目也受市場熱烈追捧，尤其是天津雍景灣合計售出三百零九個單位，銷售所得為人民幣八億六千八百萬元。

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

集團在購入其它土地時，將繼續採取審慎態度，聚焦目標城市。

九龍倉酒店業務

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

集團全新奢華品牌尼依格羅代表一系列高雅都會時尚酒店，推出短短一年已享負盛譽並在業務上取得佳績。首間尼依格羅酒店於二〇一五年四月在成都國際金融中心開幕，並囊括多個獎項，包括最近獲第九屆TTG China旅遊大獎頒發「中國西南地區最佳商務酒店」。以客房收入計算，成都尼依格羅酒店於二〇一六年上半年領先市內同業，足證這全新酒店品牌的成功。

另外三間尼依格羅酒店將於重慶、長沙及蘇州的國金中心開幕。同時，長沙馬哥孛羅酒店與長沙尼依格羅酒店將一同進駐長沙國金中心，引領馬哥孛羅品牌邁向另一新階段。

在香港，集團正將中環Murray Lane地標美利大廈改建為都會時尚酒店，並預計於二〇一七年年末啟業。

現代貨箱碼頭

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

在上述環境下，現代貨箱碼頭憑藉新取得的業務而跑贏大市，在香港約定的吞吐量增加4%至二百三十萬個標準箱。在內地，深圳大鵬灣碼頭的吞吐量上升10%至七十萬個標準箱，而蘇州太倉國際門戶的吞吐量則受新取得的業務所帶動增加11%至一百萬個標準箱。深圳蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有20%權益）的吞吐量下跌7%至二百五十萬個標準箱。深圳赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有8%應佔權益）則已處理一百二十萬個標準箱。

受船公司航線網絡大幅重組調配及業務組合不斷變動所影響，綜合收入下滑至港幣十二億三千四百萬元，營業盈利則跌至港幣二億九千萬元。

集團已採取多項措施，以提高現代貨箱碼頭設施的營運效率，這將有利於公司應付一旦環球貿易增長轉好時貨運量上升的情況。

通訊、媒體及娛樂

九倉電訊

九倉電訊在經濟緩滯下，核心業務仍較去年大有進展，而基於本地數據及商業寬頻業務錄得雙位數按年升幅，今年上半年為歷年來表現最佳的中期業績。憑藉超卓信譽，九倉電訊成為值得信賴、能滿足關鍵服務需求的服務供應商，繼續在競爭中脫穎而出。總收入增至港幣十億零五百萬元，核心固網收入則大幅增長9%至港幣七億二千四百萬元。未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利增加10%至港幣四億一千五百萬元，毛利率提升至41%。營業盈利增長24%至港幣二億一千四百萬元。自由現金流量增加7%至港幣二億三千七百萬元。

有線寬頻

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

策略評估

集團正進行策略檢討，以評估提升通訊、媒體及娛樂業務的不同方案。有關檢討工作尚未有定論，並且沒有訂下完成有關工作的確實時間表。現階段集團會一如既往繼續執行營運及業務大計。

財務評議

(I) 二〇一六年度中期業績評議

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

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

收入及營業盈利

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

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

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

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

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

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

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

發展物業銷售額

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

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

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一六年六月三十日的賬面值微升至港幣三千一百八十六億元(二〇一五年：港幣三千一百零二億元)，其中包括按獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣三千零二十九億元，產生重估收益港幣四億九千五百萬元(二〇一五年：港幣三十四億八千六百萬元)。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估收益淨額港幣五億二千五百萬元(二〇一五年：港幣三十一億六千五百萬元)已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣一百五十七億元以成本列報，並未以公允價值予以列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，方以公允價值予以列報。

財務支出

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

集團是期實際借貸利率為**2.9%**(二〇一五年：2.8%)。若不計入按市價入賬未變現收益及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣九億八千八百萬元(二〇一五年：港幣十億七千九百萬元)，減少了港幣九千一百萬元。扣除資產成本後的財務支出為港幣六億七千四百萬元(二〇一五年：港幣七億二千九百萬元)，減少了港幣五千五百萬元。

所佔聯營公司及合營公司業績(除稅後)

聯營公司的應佔盈利增加**18%**至港幣五億一千三百萬元(二〇一五年：港幣四億三千五百萬元)，主要因為中國發展物業項目的盈利貢獻增加。

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

所得稅

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

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

非控股股東權益

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

股東應佔盈利

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

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

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

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

提前採納《財報準則》第9號「金融工具」

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

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

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

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

資產及負債

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

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

投資物業

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

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

待沽物業

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

聯營公司及合營公司權益

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

銷售物業按金

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

負債及負債比率

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

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

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

財務及備用信貸額

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

	二〇一六年六月三十日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
本公司／全資附屬公司			
承諾銀行信貸	38.3	22.6	15.7
債務證券	31.1	31.1	–
	69.4	53.7	15.7
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	10.7	9.2	1.5
— 海港企業	6.1	3.4	2.7
— 有線寬頻	0.9	0.4	0.5
	87.1	66.7	20.4

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

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括美元、港元和人民幣。相關債務組合主要為集團的投資物業、發展物業及港口投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及貨幣匯率變動。

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，市值合共為港幣六十六億元(二〇一五年十二月三十一日：港幣八十一億元)，該投資組合可在有需要時即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

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

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一六年上半年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業	7,009	2,031	9,040
發展物業	307	7,896	8,203
	7,316	9,927	17,243
其它			
酒店	287	—	287
現代貨箱碼頭	219	46	265
九倉電訊	134	—	134
有線寬頻	110	—	110
	750	46	796
集團總額	8,066	9,973	18,039

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

B. 資本性與發展開支承擔

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

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

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

上述承擔及計劃開支的資金將由集團的內部財務資源(包括餘裕現金)、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要以預售收益及項目借貸自行融資，其它可挪用資源包括股本投資。

(III) 人力資源

於二〇一六年六月三十日，集團旗下僱員約有15,100人，其中包括約2,300名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表

截至二〇一六年六月三十日止六個月 — 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
收入	2	20,021	17,906
直接成本及營業費用		(9,877)	(8,235)
銷售及推銷費用		(652)	(646)
行政及公司費用		(689)	(764)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		8,803	8,261
折舊及攤銷		(728)	(786)
營業盈利	2及3	8,075	7,475
投資物業之公允價值增加		495	3,486
其它支出淨額	4	(602)	(1,285)
財務支出	5	7,968	9,676
除稅後所佔業績：		(322)	(773)
聯營公司		513	435
合營公司		485	(192)
除稅前盈利		8,644	9,146
所得稅	6	(1,705)	(1,880)
是期盈利		6,939	7,266
應佔盈利			
公司股東		6,725	6,958
非控股股東權益		214	308
		6,939	7,266
每股盈利	7		
基本		港幣 2.22 元	港幣 2.30 元
攤薄後		港幣 2.22 元	港幣 2.30 元

綜合全面收益表

截至二〇一六年六月三十日止六個月 — 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
是期盈利	6,939	7,266
其它全面收益		
不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資的公允價值變動	(1,456)	—
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務的匯兌差額	(1,775)	35
可供出售投資之重估變動淨額：	—	286
重估盈餘	—	307
轉撥至損益內 — 出售	—	(21)
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	(322)	(57)
其它	2	8
是期其它全面收益	(3,551)	272
是期全面收益總額	3,388	7,538
應佔全面收益總額：		
公司股東	3,367	7,148
非控股股東權益	21	390
	3,388	7,538

綜合財務狀況表

二〇一六年六月三十日 — 未經審核

附註	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
投資物業	318,599	310,177
物業、廠房及設備	22,720	22,779
聯營公司權益	16,207	17,785
合營公司權益	16,707	17,612
可供出售投資	—	8,102
股本投資	6,592	—
商譽及其它無形資產	348	305
遞延稅項資產	695	700
衍生金融工具資產	743	585
其它非流動資產	231	237
	382,842	378,282
流動資產		
待沽物業	32,107	37,768
存貨	37	46
應收貿易及其它賬項	5,619	3,974
衍生金融工具資產	688	336
銀行存款及現金	18,536	23,510
	56,987	65,634
總資產	439,829	443,916

	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
非流動負債			
衍生金融工具負債		(1,631)	(1,558)
遞延稅項負債		(10,823)	(10,748)
其它遞延負債		(347)	(334)
銀行借款及其它借款	11	(52,720)	(62,244)
		(65,521)	(74,884)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(19,817)	(22,681)
銷售物業按金		(22,662)	(18,854)
衍生金融工具負債		(507)	(612)
應付稅項		(1,227)	(1,242)
銀行借款及其它借款	11	(13,966)	(8,463)
		(58,179)	(51,852)
總負債		(123,700)	(126,736)
淨資產		316,129	317,180
資本及儲備			
股本	12	29,441	29,441
儲備		277,571	278,287
股東權益		307,012	307,728
非控股股東權益		9,117	9,452
總權益		316,129	317,180

綜合權益變動表

截至二〇一六年六月三十日止六個月 — 未經審核

	股東權益							
	股本	投資重估 及其它		匯兌儲備	盈餘儲備	總股東 權益	非控股 股東權益	總權益
		儲備	港幣百萬元					
二〇一六年一月一日	29,441	(1,118)	2,322	277,083	307,728	9,452	317,180	
是期權益變動：								
盈利	-	-	-	6,725	6,725	214	6,939	
其它全面收益	-	(1,392)	(1,966)	-	(3,358)	(193)	(3,551)	
全面收益總額	-	(1,392)	(1,966)	6,725	3,367	21	3,388	
以股份為基礎作支付之費用	-	9	-	-	9	-	9	
終止確認股本投資而 轉入盈餘儲備	-	(34)	-	34	-	-	-	
附屬公司非控股股東注資淨額	-	-	-	-	-	161	161	
已付二〇一五年第二次 中期股息(附註8b)	-	-	-	(4,092)	(4,092)	-	(4,092)	
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(517)	(517)	
二〇一六年六月三十日	29,441	(2,535)	356	279,750	307,012	9,117	316,129	
二〇一五年一月一日	29,376	740	8,868	266,511	305,495	8,616	314,111	
是期權益變動：								
盈利	-	-	-	6,958	6,958	308	7,266	
其它全面收益	-	311	(129)	8	190	82	272	
全面收益總額	-	311	(129)	6,966	7,148	390	7,538	
行使認股權	65	(15)	-	-	50	-	50	
以股份為基礎作支付之費用	-	20	-	-	20	-	20	
認股權失效	-	(28)	-	28	-	-	-	
已付二〇一四年第二次 中期股息	-	-	-	(3,819)	(3,819)	-	(3,819)	
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(94)	(94)	
二〇一五年六月三十日	29,441	1,028	8,739	269,686	308,894	8,912	317,806	

簡明綜合現金流量表

截至二〇一六年六月三十日止六個月 一 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
營業現金流入	8,549	7,978
營運資本變動／其它	5,238	573
已付稅項	(1,497)	(1,303)
營業業務所得的現金淨額	12,290	7,248
投資活動		
購入投資物業及物業、廠房及設備	(9,645)	(3,217)
其它投資活動所得／(所用)的現金	1,821	(3,233)
投資活動所用的現金淨額	(7,824)	(6,450)
融資活動		
已付公司股東股息	(4,092)	(3,819)
其它融資活動(所用)／所得的現金	(4,897)	1,119
融資活動所用的現金淨額	(8,989)	(2,700)
現金及現金等價項目減少淨額	(4,523)	(1,902)
於一月一日現金及現金等價項目結存	23,409	18,625
匯率轉變的影響	(450)	6
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	18,436	16,729

附註：

現金及現金等價項目

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金	18,536	16,729
減：到期日多於三個月銀行存款	(100)	-
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	18,436	16,729

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政策應用，以及以截至結算日的方法列報資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

除以下提及的變動外，編製本未經審核的中期財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

未經審核的中期財務資料載有簡明綜合財務報表及經挑選的解釋附註。此等附註包括解釋自二〇一五年十二月三十一日止年度的財務報表發表以來重要的事件及交易，以了解本集團的財務表現及狀況的變動。未經審核的中期財務資料及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》(「財報準則」)而編製的完整財務報表所規定的一切資料。

未經審核的中期財務資料內載入有關截至二〇一五年十二月三十一日止年度的財務資料作為前期呈報資料，並不構成本公司該年的法定年度財務報表，惟資料摘錄自此等財務報表。根據香港《公司條例》(第622章)第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照《公司條例》第622(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二〇一五年十二月三十一日止年度財務報表。本公司的核數師已就這些財務報表作出報告。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)條或(3)條作出的聲明。

本集團於二〇一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號「金融工具」之完整版本。除前面所述外，本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

《財報準則》第9號引入金融資產分類及計量的新規定，分類及計量基準視乎本集團的業務模式以管理金融資產及金融資產的合約現金流量特徵而定。《會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」中採用的已產生虧損減值模式被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) 港幣六十五億九千二百萬元的股本證券投資(非作買賣目的)，其以往分類為可供出售投資並按照《會計準則》第39號的指引下於每個結算日以公允價值計量，現被歸類為股本投資，其公允價值變動計入其它全面收益中。集團盈利於本會計期間減少港幣三千四百萬元，該數額為出售股本證券所產生的利潤，計入其它全面收益而非以往般列入收益表(二〇一五年：盈利港幣七千八百萬元)。
- (ii) 減值是基於預期信貸虧損模式所計量，對本集團的租金、銷售及應收貿易賬項不會構成重大財務影響。

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

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店、物流和通訊、媒體及娛樂。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港及中國內地。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港及中國內地的銷售物業有關的活動。

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

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

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

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、若干金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

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

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		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
			公允價值 港幣百萬元	其它支出淨額 港幣百萬元				
二〇一六年六月三十日								
投資物業	7,644	6,377	495	(68)	(603)	-	-	6,201
香港	6,447	5,688	132	-	(603)	-	-	5,217
中國內地	1,197	689	363	(68)	-	-	-	984
發展物業	8,409	1,311	-	(496)	(38)	390	479	1,646
香港	-	(1)	-	-	-	2	279	280
中國內地	8,409	1,312	-	(496)	(38)	388	200	1,366
酒店	740	104	-	-	(1)	-	-	103
物流	1,286	293	-	(70)	(60)	123	6	292
碼頭	1,234	290	-	(49)	(60)	95	6	282
其它	52	3	-	(21)	-	28	-	10
通訊、媒體及娛樂	1,715	78	-	-	(16)	-	-	62
有線寬頻	710	(133)	-	-	(2)	-	-	(135)
電訊	1,005	214	-	-	(14)	-	-	200
其它	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
內部分部收入	(155)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	19,639	8,163	495	(634)	(718)	513	485	8,304
投資及其它	382	208	-	32	396	-	-	636
企業支出	-	(296)	-	-	-	-	-	(296)
集團總額	20,021	8,075	495	(602)	(322)	513	485	8,644
二〇一五年六月三十日								
投資物業	7,174	5,894	3,486	53	(644)	-	-	8,789
香港	6,053	5,305	2,710	-	(639)	-	-	7,376
中國內地	1,121	589	776	53	(5)	-	-	1,413
發展物業	6,562	1,111	-	(1,479)	(42)	287	(221)	(344)
香港	-	(23)	-	-	-	5	(40)	(58)
中國內地	6,562	1,134	-	(1,479)	(42)	282	(181)	(286)
酒店	718	115	-	-	(3)	-	-	112
物流	1,434	333	-	(16)	(125)	148	29	369
碼頭	1,382	327	-	5	(125)	112	29	348
其它	52	6	-	(21)	-	36	-	21
通訊、媒體及娛樂	1,750	38	-	1	(18)	-	-	21
有線寬頻	760	(129)	-	1	(1)	-	-	(129)
電訊	990	173	-	-	(17)	-	-	156
其它	-	(6)	-	-	-	-	-	(6)
內部分部收入	(149)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	17,489	7,491	3,486	(1,441)	(832)	435	(192)	8,947
投資及其它	417	267	-	156	59	-	-	482
企業支出	-	(283)	-	-	-	-	-	(283)
集團總額	17,906	7,475	3,486	(1,285)	(773)	435	(192)	9,146

b. 內部分部收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一六年			二〇一五年		
	收入總額	內部分部 收入	集團收入	收入總額	內部分部 收入	集團收入
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	7,644	(84)	7,560	7,174	(74)	7,100
發展物業	8,409	-	8,409	6,562	-	6,562
酒店	740	-	740	718	-	718
物流	1,286	-	1,286	1,434	-	1,434
通訊、媒體及娛樂	1,715	(37)	1,678	1,750	(40)	1,710
投資及其它	382	(34)	348	417	(35)	382
	20,176	(155)	20,021	18,055	(149)	17,906

c. 經營地域分部

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一六年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	9,841	9,474	6,250	5,771
中國內地	10,144	8,408	1,788	1,674
新加坡	36	24	37	30
集團總額	20,021	17,906	8,075	7,475

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

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

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億四千九百萬元(二〇一五年：港幣一億四千六百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣九百萬元(二〇一五年：港幣二千萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣五億八千二百萬元(二〇一五年：港幣九億元)。

4. 其它支出淨額

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

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

5. 財務支出

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

- a. 是期本集團平均實質借貸年息率為2.9% (二〇一五年：2.8%)。
- b. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	864	808
— 以往年度稅項準備之高估	(6)	(1)
香港以外地區		
— 本期稅項準備	448	470
— 以往年度稅項準備之高估	(4)	—
	1,302	1,277
中國土地增值稅	188	133
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	(12)	315
源自及撥回暫時差異	227	155
	215	470
總額	1,705	1,880

- 香港利得稅準備，乃按照是期內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%（二〇一五年：16.5%）稅率計算。
- 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅按照25%（二〇一五年：25%）稅率計算及中國預提所得稅按照最多10%稅率計算。
- 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。
- 截至二〇一六年六月三十日止六個月所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣四億六千萬元（二〇一五年：港幣二億三千四百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股盈利

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

8. 股東應佔股息

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

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

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一六年六月三十日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

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

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一六年六月三十日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

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

11. 銀行借款及其它借款

	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
債券及票據(無抵押)	31,149	30,865
銀行借款(有抵押)	5,681	3,968
銀行借款(無抵押)	29,856	35,874
銀行借款及其它借款總額	66,686	70,707
以上借貸按剩餘年期分析		
流動借貸		
攤還年期少於一年	13,966	8,463
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	44,733	54,492
攤還年期多於五年	7,987	7,752
	52,720	62,244
銀行借款及其它借款總額	66,686	70,707

12. 股本

	二〇一六年 六月三十日 股數(百萬)	二〇一五年 十二月三十一日 股數(百萬)	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
已發行及實收普通股 一月一日	3,031	3,030	29,441	29,376
行使認股權	-	1	-	65
六月三十日/十二月三十一日	3,031	3,031	29,441	29,441

13. 公允價值計量之金融工具

a. 以公允價值列報的資產及負債

下表列載本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性。有關等級的界定如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	二〇一六年六月三十日			二〇一五年十二月三十一日		
	第一級	第二級	總額	第一級	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產						
股本投資／可供出售投資：						
— 上市投資	6,566	-	6,566	8,076	-	8,076
— 非上市投資	-	26	26	-	-	-
衍生金融工具：						
— 遠期外匯合約	-	439	439	-	-	-
— 利率掉期合約	-	638	638	-	394	394
— 跨貨幣利率掉期合約	-	354	354	-	527	527
	6,566	1,457	8,023	8,076	921	8,997
負債						
衍生金融工具：						
— 遠期外匯合約	-	-	-	-	127	127
— 利率掉期合約	-	568	568	-	487	487
— 跨貨幣利率掉期合約	-	1,570	1,570	-	1,556	1,556
銀行借款及其它借款：						
— 債券及票據	-	14,270	14,270	-	14,217	14,217
— 銀行借款	-	931	931	-	928	928
	-	17,339	17,339	-	17,315	17,315

截至二〇一六年六月三十日止六個月，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較結算日當時遠期匯率及合約匯率計算。

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計本集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

銀行借款及其它借款之公允價值(第二級)乃根據現金流量折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率作參考去折現到期日與該等正評值債務一致的相若類型借款。

b. 非以公允價值列報的資產及負債

本集團以成本或攤銷成本報值的金融資產及負債對於其於二〇一六年六月三十日及二〇一五年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

14. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一六年六月三十日期間，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- a. 在截至二〇一六年六月三十日止六個月，本集團由各個相關的租戶(該等租戶為本公司的最終控股公司主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部份擁有公司)所得的租金收入為港幣五億七千九百萬元(二〇一五年：港幣六億零六百萬元)。該等交易被視為與連繫人士的交易，其中的港幣三億九千萬(二〇一五年：港幣五億二千三百萬元)根據上市規則亦構成關連交易。
- b. 期內，本集團與一間由最終控股公司(會德豐有限公司)所擁有的附屬公司簽訂合約，以港幣五十億二千萬元購入其一間公司的全部股權(該公司間接持有會德豐大廈三樓至二十四樓的物業)。該交易被視為與連繫人士的交易及根據上市規則亦構成關連交易。
- c. 期內，本集團與一間由本公司最終控股公司主席的密切家庭成員所擁有的公司簽訂合約，以港幣十一億四千一百萬元購入其一間公司的全部股權(該公司間接持有會德豐大廈地下C舖位)。該交易被視為與連繫人士交易及根據上市規則亦構成關連交易。

15. 或然負債

於二〇一六年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣七百二十七億二千七百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣七百五十億二千七百萬元)。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣一百零三億二千四百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣九十四億零一百萬元)其中港幣九十六億七千一百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣八十四億九千四百萬元)已提取。

於二〇一六年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣七十一億三千九百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣八十八億八千三百萬元)。本集團合營公司及聯營公司為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣二十二億八千三百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣十四億二千八百萬元)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

16. 承擔

於二〇一六年六月三十日，本集團未支付的支出承擔如下：

a. 計劃開支

	二〇一六年六月三十日			二〇一五年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	1,632	458	2,090	2,027	477	2,504
中國內地	7,658	4,208	11,866	8,714	5,144	13,858
	9,290	4,666	13,956	10,741	5,621	16,362
發展物業						
香港	139	-	139	459	-	459
中國內地	9,858	15,319	25,177	11,800	16,289	28,089
	9,997	15,319	25,316	12,259	16,289	28,548
物業總額						
香港	1,771	458	2,229	2,486	477	2,963
中國內地	17,516	19,527	37,043	20,514	21,433	41,947
	19,287	19,985	39,272	23,000	21,910	44,910
(II) 非物業						
酒店	1,800	243	2,043	1,999	235	2,234
現代貨箱碼頭	390	40	430	150	24	174
九倉電訊	148	1	149	119	50	169
有線寬頻	19	270	289	25	245	270
	2,357	554	2,911	2,293	554	2,847
集團總額	21,644	20,539	42,183	25,293	22,464	47,757

(i) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本包括應佔地價款項港幣七億元(二〇一五年：港幣十二億元)。

(ii) 發展物業的開支承擔包括於內地的合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣一百零五億元(二〇一五年十二月三十一日：港幣一百一十四億元)。

- b. 除上述以外，通訊、媒體及娛樂的備用節目及其它開支承擔為港幣六億元(二〇一五年十二月三十一日：港幣七億三千四百萬元)，當中港幣五億五千三百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣六億七千萬)為已授權及簽約。
- c. 本集團以經營租賃租用多項物業和電訊網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新釐定。租賃費用通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。總經營租賃支出承擔分析如下：

	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
經營租賃支出		
於一年以內	54	50
於一年後而在五年內	79	97
於五年後	19	24
	152	171

17. 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(「聯交所」)《證券上市規則》(「《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。

董事進行證券交易的守則

本公司已於二〇一四年採納一套自訂的操守守則以規管董事的證券交易(「《公司守則》」)，其條款不低於《上市規則》附錄十內《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)規定的所須標準。本公司已向所有本公司董事特地作出查詢，而所有董事均已在本期間內遵守《公司守則》內列載的所須標準。

董事的證券權益

(A) 股份及債權證權益

茲將本公司董事於二〇一六年六月三十日佔有本公司、會德豐有限公司(「會德豐」)(其為本公司的母公司)、本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)和現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」), 及本公司另外一間相聯法團(本公司佔其超過20%已發行股份權益)綠城中國控股有限公司(「綠城」)的股份及/或債權證實質權益(全部皆為好倉), 以及涉及股份分別佔該五間公司已發行股份數目的百分比(在適用情況下)臚列如下:

	所持數量 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司		
吳天海	804,445 (0.0265%)	個人權益
歐肇基	100,000 (0.0033%)	個人權益
方剛	100,000 (0.0033%)	個人權益
楊永強	15,000 (0.0005%)	個人權益
會德豐		
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
綠城		
周安橋	330,000 (0.02%)	個人權益

附註:

- (1) 上文披露的股份權益不包括董事於二〇一六年六月三十日持有的本公司及/或相聯法團的認股權權益。相關認股權權益的詳情另載於下文分節「(B)本公司認股權權益」及「(C)會德豐認股權權益」內。
- (2) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益, 乃彼有權於有關公司的股東大會上行使(或根據《證券及期貨條例》第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該法團所佔有的權益。

(B) 本公司認股權權益

茲將按照本公司股份認購權計劃授出／可行使及由本公司董事(及／或其各自的聯繫人)於截至二〇一六年六月三十日止六個月內持有可認購本公司普通股的認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一六年 六月三十日的總數 (佔已發行股份 數目百分比)	授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目		每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期限 (日/月/年)
			於二〇一六年 一月一日	於二〇一六年 六月三十日		
吳天海	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾
周安橋	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾
李玉芳	3,320,000 (0.11%)	04/07/2011	1,320,000	1,320,000	55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾
徐耀祥	2,200,000 (0.07%)	04/07/2011	1,200,000	1,200,000	55.15	05/07/2012-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	1,000,000	1,000,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾
凌緣庭	1,250,000 (0.04%)	04/07/2011	500,000	500,000	55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	750,000	750,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾
陳國邦	1,250,000 (0.04%)	04/07/2011	500,000	500,000	55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	750,000	750,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾

附註：

- (1) 本公司在二〇一一年七月四日授出而在二〇一六年一月一日及二〇一六年六月三十日仍未行使的認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一一年、二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使，惟：
 - (i) 在二〇一六年六月三十日由徐耀祥先生所持有的相關認股權分四期行使，每一期涵蓋300,000股認股權，分別於二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使；及
 - (ii) 在二〇一六年六月三十日由李玉芳女士所持有的相關認股權分五期行使，第一期涵蓋120,000股認股權，於二〇一一年七月五日起可予行使，其餘四期每期涵蓋300,000股認股權，分別於二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使。

- (2) 本公司在二〇一三年六月五日授出而在二〇一六年一月一日及二〇一六年六月三十日仍未行使的認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月六日起可予行使。
- (3) 除上文披露外，於本財政期間內並無任何董事(及/或其聯繫人)所持有的本公司認股權已期滿失效或被行使或被取消，及於本財政期間內本公司並無向任何董事及/或其聯繫人授出任何本公司認股權。

(C) 會德豐認股權權益

茲將按照會德豐股份認購權計劃授出/可行使及由本公司董事於截至二〇一六年六月三十日止六個月內持有可認購會德豐普通股的全部認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目		每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期限 (日/月/年)
		於二〇一六年 一月一日	於二〇一六年 六月三十日 (佔已發行股份 數目百分比)		
徐耀祥	14/06/2013	1,500,000	1,500,000 (0.074%)	39.98	15/06/2013-14/06/2018

附註：

- (1) 在二〇一六年一月一日及二〇一六年六月三十日仍未行使的會德豐認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關會德豐股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月十五日起可予行使。
- (2) 於本財政期間內並無任何本公司董事(及/或其各自的聯繫人)所持有的會德豐認股權已期滿失效或被行使或被取消，及於本財政期間內會德豐並無向任何本公司董事(及/或其聯繫人)授出任何會德豐認股權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或標準守則(或任何其他適用守則)本公司的董事及/或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇一六年六月三十日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》的第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇一六年六月三十日亦無持有或被當作持有可認購任何本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的任何權利。

主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊（「登記冊」）所載，於二〇一六年六月三十日直接或間接就5%或以上的本公司任何類別有投票權股份佔有權益的所有有關者（董事不計在內）名稱，以及彼等於該日分別佔有及／或被當作持有權益的有關股數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,819,016,608 (60.01%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	1,819,016,608 (60.01%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐被當作持有的股份權益包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited（「LL」）、WF Investment Partners Limited（「WIPL」）及Wheelock Investments Limited（「WIL」）所持有的權益，其中LL被當作持有250,113,072股股份(8.25%)權益，WIPL被當作持有1,355,755,536股股份(44.73%)權益，High Fame Investments Limited被當作持有213,148,000股股份(7.03%)權益及WIL被當作持有1,819,016,608股股份(60.01%)權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一六年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

股份認購權計劃

已授予本公司董事的本公司認股權的詳細資料及在本財政期間內的相關變動載於「(B)本公司認股權權益」分節。

茲將授予若干名與本集團簽訂了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員(其中六名為本公司董事)而尚未行使的所有本公司認股權(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)於本財政期間內的資料臚列如下：

授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目		有效期/行使期限 (日/月/年)	於行使
	於二〇一六年 一月一日	於二〇一六年 六月三十日		認股權時 就每股須付的 認購價 (港幣元)
04/07/2011	1,540,000	1,540,000	05/07/2011-04/07/2016	55.15
	2,020,000	2,020,000	05/07/2012-04/07/2016	
	2,020,000	2,020,000	05/07/2013-04/07/2016	
	2,020,000	2,020,000	05/07/2014-04/07/2016	
	2,020,000	2,020,000	05/07/2015-04/07/2016	
	9,620,000	9,620,000		
05/06/2013	2,100,000	2,100,000	06/06/2013-05/06/2018	70.20
	2,100,000	2,100,000	06/06/2014-05/06/2018	
	2,100,000	2,100,000	06/06/2015-05/06/2018	
	2,100,000	2,100,000	06/06/2016-05/06/2018	
	2,100,000	2,100,000	06/06/2017-05/06/2018	
	10,500,000	10,500,000		
總數：	20,120,000	20,120,000		

附註：

於本財政期間內，並無任何本公司認股權已期滿失效或被授出、被行使或被取消。

董事資料的變動

- (l) 茲將自本公司上一期年報刊發以來，所有本公司董事在任期過程中酬金金額有所變動的周年酬金(不計入由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的任何及所有金額，而相關數字乃折算為整年基準計算)的最新資料臚列如下：

董事	#薪金及各項津貼 港幣千元	## 酌情性質的周年現金花紅 港幣千元
吳天海	7,823 (二〇一五年：7,243)	11,500 (二〇一五年：15,500)
周安橋	5,663 (二〇一五年：5,440)	8,000 (二〇一五年：10,000)
李玉芳	5,963 (二〇一五年：5,605)	7,500 (二〇一五年：9,500)
徐耀祥	4,074 (二〇一五年：3,830)	5,200 (二〇一五年：6,800)
凌緣庭	3,882 (二〇一五年：3,695)	4,000 (二〇一五年：4,000)
陳國邦	3,383 (二〇一五年：3,212)	4,000 (二〇一五年：4,000)

不包括本公司支付予本公司主席每年港幣225,000元(二〇一五年：港幣225,000元)的主席酬金及支付予本公司全部其他董事每人每年港幣150,000元(二〇一五年：港幣150,000元)的董事袍金。

於截至二〇一六年六月三十日止六個月期間內支付，該等酌情性質的周年花紅金額由僱主單方面釐定／決定。

(II) 茲將自本公司上一期年報刊發以來，本公司董事的其他資料變動臚列如下：

生效日期

吳天海

- 香港總商會
一獲重新任命為主席(前任常務副主席) 二〇一六年五月十日
- 香港貿易發展局
一獲委任為理事會成員 二〇一六年五月十日

徐耀祥

- 香港僱主聯合會
一獲委任為理事會成員及行業組別分類「地產及
建造業組」主席 二〇一六年五月二十七日

歐肇基

- 英格蘭及威爾斯特許會計師公會
一獲授公會資深會員 二〇一六年八月一日

方剛

- 香港特別行政區政府
一獲頒金紫荊星章 二〇一六年七月一日

購買、出售或贖回證券

於本財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

暫停過戶登記

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

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一六年八月十日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士和陳國邦先生，以及六位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、方剛議員、捷成漢先生、唐寶麟先生和楊永強教授。

無論股東之前曾否對收取公司通訊(即年報、中期報告書等)之語文版本或方式作出任何選擇並將相關選擇通知本公司，股東皆擁有選擇權(可隨時向本公司發出恰當的預先通知行使該選擇權)，以更改彼/彼等日後收取公司通訊的選擇，包括就收取印刷本而言，更改為只收取英文版本，只收取中文版本，或同時收取英文版本與中文版本，又或就收取日後公司通訊的方式而言，由印刷本更改為使用電子方式(反之亦然)。相關的更改選擇通知須內載相關股東的英文全名、地址及聯絡電話號碼，以及要求更改選擇的指示字句，以郵寄或人手送遞方式送達本公司(由本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司代收，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)或電郵至 wharfholdings-ecom@hk.tricorglobal.com。