

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)

截至二〇一八年六月三十日止半年度 中期業績公告

發展物業貢獻 62% 核心盈利

摘要

以下與二〇一七年所作的比較經調整，將已分拆的九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）撇除，旨在提供更有意義的分析角度：

- 集團收入增加 4% 至港幣七十八億二千三百萬元及營業盈利增加 84% 至港幣二十七億六千八百萬元
- 然而核心盈利減少 9% 至港幣二十五億二千七百萬元（二〇一七年：港幣二十七億九千二百萬元）
 - 發展物業下跌 24%，佔集團整體 62%（二〇一七年：73%），部分原因為時間差異
 - 物流下跌 21%，佔集團整體 9%（二〇一七年：10%）
 - 全部其它分部均有所改善
- 若計入投資物業重估盈餘淨額港幣三億六千九百萬元（二〇一七年：港幣六億九千九百萬元），集團盈利下跌 19% 至港幣二十八億六千萬（二〇一七年：港幣三十五億四千一百萬元）。
- 淨負債增加至港幣二百九十三億元（二〇一七年十二月：淨現金港幣九十三億元），負債比率為 20%。
- 上市投資（不包括綠城中國控股有限公司 25% 權益）市值港幣二百九十億元，未變現盈餘為港幣十億元。
- 資產淨值為港幣一千四百二十五億元或每股港幣 46.77 元。

集團業績

是期集團核心盈利減少 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）。若將已分拆的九龍倉置業撇除以作較有意義的比較，集團核心盈利減少 9%（二〇一七年：港幣二十七億九千二百萬元）。

若計入投資物業重估盈餘及其它未變現會計收益／虧損，股東應佔集團盈利減少 66% 至港幣二十八億六千萬元（二〇一七年：港幣八十四億四千一百萬元）。若就九龍倉置業分拆作調整，則減幅為 19%（二〇一七年：港幣三十五億四千一百萬元）。

中期股息

第一次中期股息每股港幣 0.25 元（二〇一七年：港幣 0.64 元）將於二〇一八年九月十二日派發予在二〇一八年八月二十四日下午六時正名列股東登記冊內的股東。此項股息總額為港幣七億六千二百萬元（二〇一七年：港幣十九億四千三百萬元）。

業務評議

此為分拆九龍倉置業後的首份報告，為使比較分析有意義，已對二〇一七年的比較數字作出調整。

目前，集團主要從事香港和中國內地的投資及發展物業、酒店及物流業務。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。

期內，發展物業和物流的貢獻下跌，前者的部分原因為時間差別，而其它所有業務分部則錄得增長。

香港物業

按應佔分額計，收入減少 40% 至港幣十二億七千萬港元，營業盈利則減少 17% 至港幣八億六千四百萬元。

山頂物業組合

集團的山頂物業組合囊括一系列雄踞香港顯赫地段的山頂超級豪華住宅。

Mount Nicholson 為集團擁有一半權益的項目，為城中豪宅的表表者，也是奢華生活的新典範。在回顧期間內，已簽約出售兩幢洋房及兩個分層單位，合計所得款項超過港幣三十三億元；洋房的平均呎價達港幣十二萬六千七百元，分層單位呎價則為港幣十二萬八千四百元。其中 2 號洋房的售價更達港幣十四億元（平均呎價港幣十五萬一千八百元），在亞洲價值最高的豪宅中穩佔一席。尚餘一幢洋房的銷售交易有待於二〇一八年下半年完成。

種植道 11 號（七幢洋房）及山頂道 77 號（八幢洋房）重建項目的上蓋工程已於去年完成，而種植道 1 號（二十幢洋房）重建項目的上蓋工程則仍在施工中。Chelsea Court 和 Strawberry Hill 的租賃情況依然理想。

九龍塘新地塊

集團於一月以港幣一百二十五億元購入一幅位於九龍塘傳統豪宅區的地塊，為豪宅組合再添新成員。該地塊位於獅子山隧道公路與龍翔道交界，可發展總樓面面積達四十三萬六千四百平方呎，勢必成為九龍半島另一令人夢寐以求的理想居停。首份整體建築圖則已於五月提交。

九龍東海旁物業組合

隨著「起動九龍東」計劃將九龍東轉型為新核心商業區，「九龍東海旁物業組合」勢將成為集團增長的新動力。

前臨維港的九龍貨倉包括一個貨倉和一個露天理貨場，現行的營運總樓面面積約一百萬平方呎。集團已考慮不同的重建方案。有關貨倉活化計劃的整體建築圖則已於六月獲批。與此同時，露天理貨場和貨倉地塊的商用規劃涉及的契約修訂申請，已於二〇一七年提交。

集團擁有 15%權益的油塘灣合營項目臨海而建，毗鄰港鐵車站，總樓面面積達四百萬平方呎，將提供超過六千三百個住宅單位。整體建築圖則已獲批，現正進行契約修訂。

中國發展物業

按應佔份額計，收入減少 15%至港幣五十七億九千二百萬元，營業盈利增加 45%至港幣十八億三千八百萬元。期內落成和確認入賬的總樓面面積為十八萬二千三百平方米（二〇一七年：四十三萬四千七百平方米）。

受制於冷卻熾熱樓市的行政措施，集團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，未確認銷售額增加至人民幣二百一十三億元，涉及的面積達九十萬平方米。

在華東地區，多個項目的銷情極佳，特別是杭州的瓏璽及柳岸曉風，以及無錫的時代上河、碧璽及時代上城。在其它地區開售的項目亦需求甚殷，其中包括重慶紫御江山及大連桃源里。其它兩個分別位於杭州及佛山的項目於期間開售。

集團繼續奉行審慎的土地採購政策，並策略性聚焦於一線或二線的關鍵城市，以取得優質土地儲備及預期回報。在目前緊縮的信貸環境下，集團穩健的財務狀況使其土地儲備的競爭優勢更為突出。於二〇一八年上半年，集團在蘇州、杭州、佛山及廣州購入合共十幅土地，按應佔份額計算，代價為人民幣一百四十億元，總樓面面積達六十七萬七千三百平方米。截至六月底，土地儲備維持於三百八十萬平方米的水平。

中國投資物業

收入增加 29%至港幣十六億零六百萬元，營業盈利增加 23%至港幣八億九千七百萬元。

憑藉營運大型商場連寫字樓綜合項目的管理專長及經驗，集團不斷致力提升其國際金融中心（「國金中心」）發展項目的質素。五月開幕的長沙國金中心成績遠超預期。

國金中心系列

國金中心系列座落選定城市悠久或新中央商務區的核心地段，屬相關地區引領潮流的地標，發揮零售店和購物人士的群聚效應，而且管理卓越。

長沙國金中心

商場

長沙國金中心商場於今年五月開幕，面積達二十四萬六千平方米，定位為華中地區的必到地標。承租率為 97%，開業率達 84%。商場位於市中心，地庫連接地鐵 1 號綫和 2 號綫的轉車站。

長沙國金中心商場佔地九層，匯聚超過三百七十個品牌，其中超過七十家首度進駐湖南省，當中包括 *Hermes*、*Dior*、*Valentino*、*Saint Laurent Paris*、*Balenciaga*、*Tiffany*、*Bulgari* 和 *Cova*；並有超過三十家同時銷售男女裝的雙層旗艦店，計有 *Louis Vuitton*、*Gucci*、*Dolce & Gabbana*、*Bottega Veneta*、*Moncler* 和 *COS*；更有超過一百家首度與九龍倉於內地合作的 brand，例如特斯拉和百盛美妝，以及一系列出自國內設計師的國際化高檔本地品牌。長沙國金中心內各名店分門別類，位於精心設定的區域以收群聚效應，涵蓋高級奢華、實惠奢華、中價、國際化華人設計師品牌、快速時尚、運動服裝、兒童、娛樂及餐飲等不同定價和範疇。

L7 雕塑庭院展示特約雕塑作品—KAWS SEEING/WATCHING。此常設展品不僅象徵著 KAWS 的兩個代表人物 BFF 和 Companion 首度一同亮相，亦是大中華區的首個永久戶外銅制 KAWS 雕塑。雕塑藝術家 Kaws 更親身出席開幕儀式，以示大力支持長沙國金中心商場成功將藝術作品與建築特色融合。

為滿足千禧一代對快速資訊及便利服務的需求，長沙國金中心已實行高度數碼化的全面綜合智慧商場系統。其中的上綫及離綫接觸點可與顧客作全天候互動。此外，一體化的客戶關係管理系統亦已預設獎勵及服務程序，可同時收集大數據作業務分析之用。

寫字樓及酒店

長沙國金中心的優質寫字樓勢將提升日後寫字樓物業的水平，並將成為金融機構及大型企業的營運據點。此外，長沙尼依格羅酒店計劃於二〇一八年下半年開幕。

長沙國金中心一直廣受國內外、省內及當地傳媒報道。項目榮獲國際地產獎(International Property Awards)的「二〇一八中國綜合開發項目獎項」(2018 Mixed-use Development China Award)，以表揚九龍倉集團傑出的混合用途發展項目及對即將落成的優質甲級寫字樓及尼依格羅酒店熱切期待。

成都國際金融中心（「成都國金中心」）

成都國金中心作為華西地區地標的領導地位穩固。整體收入增長 31%至港幣六億六千七百萬元，而營業盈利則增加 39%至港幣三億六千一百萬元。

商場

成都國金中心一直是購物人士及零售商最佳的「購物娛樂」生活時尚平台，新興品牌以至世界級奢華品牌均有進駐。二〇一八年六月底的出租率為 99.8%。租戶銷售額增長 23%，表現繼續優於市場，人流則上升 19%。

首度進駐成都市的新訂約租戶計有 *Mr & Mrs Italy* 及喜茶黑金店。新增國際品牌包括 *Brunello Cucinelli*、*Miele*、*Young Versace* 快閃店、*Nespresso*、*Nike Young Athletes*、*Calvin Klein* 手錶、*卡西歐*及*GoPro*。

於農曆新年期間，商場與意大利知名插畫大師 *Philip Giordano* 合辦一場名為「春滿花開十分愛」的展覽。其他創新的市場推廣活動包括特別為推廣餐飲服務而設計的網上互動遊戲、皮克斯經典之旅 2018、*Nature Connects* 方塊動物世界樂高藝術展及 *ELLE Active* 女性盛會。

寫字樓及國金豪庭

由於對租戶採取精挑細選的策略，三座優質甲級寫字樓的承租率為 73%，租金屬市內最高水平。

國金豪庭共有一百七十五間豪華公寓，是最令人嚮往的豪華服務式住宅之一。

重慶國金中心

重慶國金中心座落中國西南地區的新興金融樞紐江北嘴商務區的中心地帶，是高達三百米的地標性建築物，包括一個面積達十萬零九千平方米的世界級商場平台及其上的甲級寫字樓和重慶尼依格羅酒店，充份體現「城中城」概念。

重慶國金中心匯聚重慶市絕大部分的一線名店，提供讓人難以抗拒的佳餚美饌及娛樂設施，包括 *The Rink* 和百麗宮影城。目前，超過 95.8%的商場面積已出租。

上海會德豐國際廣場

上海會德豐國際廣場為浦西跨國公司及大型企業最渴求的辦公地點，已承租的總樓面面積達十萬零一千五百平方米。出租率為 95%，續租率維持在 92%的高位。

大上海時代廣場

大上海時代廣場定位為大都會的文化及時尚生活地標。商場出租率為 100%，寫字樓亦已租出 90%。

時代·奧特萊斯

時代·奧特萊斯·成都的零售銷售額錄得 12% 的穩健增長，位居全中國客流量最高的名牌折扣購物中心前列。同時，時代·奧特萊斯·長沙的零售銷售增長強勁，達 46%。

九龍倉酒店

九龍倉酒店目前在中國內地、香港及菲律賓管理十六間酒店，其中十三間為馬哥孛羅酒店，三間為奢華品牌尼依格羅酒店。尼依格羅酒店定位獨特，揉合了低調的奢華、匠心獨運的設計及細意殷勤的款待等特色。

由同系附屬公司九龍倉置業擁有的 The Murray, Hong Kong 於今年一月開始試業，現已成為尼依格羅品牌旗艦酒店。

武漢馬哥孛羅酒店、成都尼依格羅酒店和即將開業的長沙尼依格羅酒店（均設於該市的國金中心內）均由集團全資擁有，而重慶尼依格羅酒店則由集團擁有一半權益。

二〇一八年上半年內，以客房收入計算，成都尼依格羅酒店一直領先市內同業，並榮獲多個獎項，包括《外灘畫報》(The Bund Magazine)「最具人氣大獎」及 2018 悅遊金榜「最佳商務酒店」。

重慶尼依格羅酒店是市內最高的天際酒店，可飽覽嘉陵江和長江的迷人江景，自去年九月開業後迅即獲廣泛認定為市內新酒店的翹楚。

長沙尼依格羅酒店是一間豪華天際酒店，計劃於二〇一八年年底開幕，將成為尼依格羅酒店旗下第四間當代時尚酒店。另一間發展中的酒店蘇州尼依格羅酒店由九龍倉置業擁有，計劃於二〇一九年開幕。

物流

集團的物流分部由現代貨箱碼頭和香港空運貨站組成。由於市場競爭激烈，分部收入減少 8% 至港幣十二億五千六百萬元，營業盈利減少 30% 至港幣二億四千七百萬元。

現代貨箱碼頭

華南地區貨櫃吞吐量與去年相若，深圳貨櫃碼頭吞吐量增加 4%，葵青貨櫃碼頭則下跌 4%。深圳和葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為 60% 和 40%。

現代貨箱碼頭在香港的吞吐量較去年下跌 2% 至二百六十萬個標準箱。在國內吞吐量上升的帶動下，深圳大鵬灣碼頭的吞吐量較去年上升 7% 至六十二萬六千個標準箱。蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）的吞吐量較去年上升 4% 至二百八十萬個標準箱，而赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8% 應佔權益）則處理了一百一十萬個標準箱。

隨著吞吐量組合持續出現變化，轉運業務增加，綜合收入跌至港幣十二億五千一百萬元（二〇一七年：港幣十三億六千一百萬元）。營業盈利跌至港幣二億四千二百萬元（二〇一七年：港幣三億四千九百萬元）。

展望未來，外圍不明朗因素顯著增加，主要原因為中美之間貿易衝突升級，有關行動或會拖累當前的環球經濟情緒及往後的經貿增長。集團將繼續致力提供世界級服務及提高效率，最終目標為在不明朗的全球貿易環境中保持競爭力。

香港空運貨站

香港空運貨站是集團擁有 20.8%權益的聯營公司，為全球規模最大及最先進的多層貨運處理設施。香港空運貨站有能力每年處理最多三百五十萬噸的貨物，並志切在香港和珠江三角洲地區的物流業務中擔當不可或缺的角色。香港空運貨站於二〇一八年上半年處理了八十萬噸貨物。

財務評議

(I) 二〇一八年上半年業績評議

集團於二〇一七年十一月分拆九龍倉置業（「分拆」），故將集團財務業績與二〇一七年作直接比較的意義不大。以下所分析的比較因而已將九龍倉置業從二〇一七年業績中撇除。

(A) 將九龍倉置業從二〇一七年業績中撇除

收入及營業盈利

集團收入上升 4% 至港幣七十八億二千三百萬元（二〇一七年：港幣七十五億一千七百萬元），反映投資物業增加 27%、發展物業增加 4% 及撤出通訊、媒體及娛樂分部。

營業盈利增加 84% 至港幣二十七億六千八百萬元（二〇一七年：港幣十五億零三百萬元），反映投資物業增加 21%、發展物業增加 123% 及撤出通訊、媒體及娛樂分部。

投資物業收入增加 27% 至港幣十六億八千五百萬元（二〇一七年：港幣十三億二千六百萬元）及營業盈利增加 21% 至港幣九億五千六百萬元（二〇一七年：港幣七億八千八百萬元）。內地投資物業收入增加 29% 及營業盈利增加 23%，乃受成都國際金融中心開始作出回報及長沙國金中心新開幕所帶動。

發展物業附屬公司確認入賬的收入上升 4% 至港幣三十九億三千八百萬元（二〇一七年：港幣三十七億九千八百萬元），營業盈利上升 123% 至港幣十三億二千七百萬元（二〇一七年：港幣五億九千五百萬元）。然而香港合營項目 Mount Nicholson 的貢獻減少，因為在新的會計準則下銷售額由簽署正式協議時確認推遲至於轉讓完成時確認，這導致核心盈利減少 24% 至港幣十五億六千七百萬元（二〇一七年：港幣二十億五千一百萬元）。

物流收入減少 8% 至港幣十二億五千六百萬元（二〇一七年：港幣十三億六千五百萬元），營業盈利下跌 30% 至港幣二億四千七百萬元（二〇一七年：港幣三億五千三百萬元），因為現代貨箱碼頭所處理的吞吐量及收益減少。

集團於二〇一七年九月以實物方式向公司股東分派有線寬頻股份，完成撤出通訊、媒體及娛樂分部。

發展物業銷售額

已簽約發展物業銷售總額（計入應佔合營公司項目）下跌 29% 至港幣一百零二億四千七百萬元（二〇一七年：港幣一百四十五億一千六百萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 36% 至人民幣七十二億四千萬元（二〇一七年：人民幣一百一十二億二千八百萬元），確認入賬收入亦下跌 15% 至港幣五十七億九千二百萬元（二〇一七年：港幣六十七億八千一百萬元），營業盈利則增加 45% 至港幣十八億三千八百萬元（二〇一七年：港幣十二億六千九百萬元）。尚未確認入賬的銷售額上升至人民幣二百一十三億三千一百萬元（二〇一七年十二月：人民幣一百九十一億九千六百萬元）。

按應佔份額計算，香港已簽約銷售額為港幣十六億五千九百萬元（二〇一七年：港幣十五億七千九百萬元），主要來自 Mount Nicholson 項目。確認入賬銷售額減少至港幣十二億七千萬元（二〇一七年：港幣二十一億一千九百萬元），作出港幣八億六千四百萬元（二〇一七年：港幣十億四千五百萬元）的營業盈利貢獻。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一八年六月三十日為港幣八百四十四億元（二〇一七年：港幣八百二十一億元），其中包括按獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣七百六十三億元（二〇一七年：港幣六百五十五億元），是期產生重估收益港幣七億三千七百萬元（二〇一七年：港幣十億五千一百萬元）。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三億六千九百萬元（二〇一七年：港幣六億九千九百萬元）已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣八十一億元（二〇一七年：港幣一百六十六億元）以成本列報，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

財務支出為港幣二億一千九百萬元（二〇一七年：港幣六千三百萬元），當中包括按照現行會計準則計入跨貨幣及利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣一億七千五百萬元（二〇一七年：港幣五千萬元）。

若不計入按市價入賬未變現收益，在扣除撥作資產成本後，財務支出為港幣三億九千四百萬元（二〇一七年：港幣一億一千三百萬元），增加 249%，乃受因分拆而作出的融資重新安排影響。

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 15%至港幣四億零九百萬元（二〇一七年：港幣三億五千七百萬元），主要因為中國發展物業的盈利貢獻增加。

合營公司盈利下跌 26%至港幣七億六千四百萬元（二〇一七年：港幣十億二千六百萬元），乃 Mount Nicholson 盈利確認入賬的時間較以往遲及多個中國發展物業項目的盈利確認減少所致。

所得稅

是期稅項支出增加 69%至港幣十四億八千七百萬元（二〇一七年：港幣八億八千一百萬元），當中包括涉及是期內地投資物業重估收益的遞延稅項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）。

股東應佔盈利

核心盈利減少 9%至港幣二十五億二千七百萬元（二〇一七年：港幣二十七億九千二百萬元）。當中投資物業增加 19%，發展物業減少 24%，物流減少 21%，分別佔集團總數 21%、62%及 9%（二〇一七年：16%、73%及 10%）。

若計入投資物業重估盈餘淨額港幣三億六千九百萬元（二〇一七年：港幣六億九千九百萬元）及其它非核心項目，股東應佔集團盈利減少 19%至港幣二十八億六千萬（二〇一七年：港幣三十五億四千一百萬元）。按三十億四千三百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 0.94 元（二〇一七年：按三十億三千三百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 1.17 元）。

將九龍倉置業從二〇一七年撤除的業績摘要如下：

(港幣百萬元)	撤除 九龍倉置業		(港幣百萬元)	撤除 九龍倉置業	
	二〇一八年	二〇一七年		二〇一八年	二〇一七年
收入	7,823	7,517	營業盈利	2,768	1,503
投資物業	1,685	1,326	投資物業	956	788
發展物業	3,938	3,798	發展物業	1,327	595
酒店	225	128	酒店	42	11
物流	1,256	1,365	物流	247	353
通訊、媒體及娛樂	-	641	通訊、媒體及娛樂	-	(222)
投資及其它	719	259	投資及其它	196	(22)
			投資物業公允價值增加	737	1,051
			其它(支出)/收入淨額	(71)	618
			財務支出	(219)	(63)
			聯營公司/合營公司	1,173	1,383
			所得稅	(1,487)	(881)
			非控股股東權益	(41)	(70)
			股東應佔盈利	2,860	3,541
			核心盈利	2,527	2,792
			投資物業	531	448
			發展物業	1,567	2,051
			酒店	37	7
			物流	216	273
			通訊、媒體及娛樂	-	(104)
			投資及其它	176	117

(B) 二〇一七年業績計入九龍倉置業的比較

集團收入減少 54%至港幣七十八億二千三百萬元（二〇一七年：港幣一百七十億六千三百萬元），營業盈利減少 68%至港幣二十七億六千八百萬元（二〇一七年：港幣八十五億五千三百萬元）。

投資物業收入減少 79%至港幣十六億八千五百萬元（二〇一七年：港幣七十九億二千七百萬元），營業盈利減少 86%至港幣九億五千六百萬元（二〇一七年：港幣六十六億七千四百萬元）。

發展物業附屬公司確認入賬的收入減少 34%至港幣三十九億三千八百萬元（二〇一七年：港幣五十九億六千四百萬元），營業盈利減少 23%至港幣十三億二千七百萬元（二〇一七年：港幣十七億三千萬元），主要因為九龍倉置業旗下上市附屬公司海港企業有限公司所持有的內地項目已被分拆。加上香港合營項目 Mount Nicholson 的貢獻減少，發展物業核心盈利減少 32%至港幣十五億六千七百萬元。

酒店收入下跌 71%至港幣二億二千五百萬元（二〇一七年：港幣七億七千四百萬元），營業盈利下跌 73%至港幣四千二百萬元（二〇一七年：港幣一億五千五百萬元），乃在分拆下全部香港酒店已被分拆所致。核心盈利減少至港幣三千七百萬元。

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），營業盈利下跌 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）。集團撤出通訊、媒體及娛樂分部終止了該分部的收入及營業虧損。投資及其它收入上升 60%至港幣七億一千九百萬元（二〇一七年：港幣四億四千九百萬元），營業盈利上升 102%至港幣五億元（二〇一七年：港幣二億四千八百萬元）。

發展物業銷售額

已簽約發展物業銷售總額（計入應佔合營公司項目）下跌 33%至港幣一百零二億四千七百萬元（二〇一七年：港幣一百五十二億九千九百萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 39%至人民幣七十二億四千萬元（二〇一七年：人民幣一百一十九億零八百萬元），確認入賬收入亦下跌 36%至港幣五十七億九千二百萬元（二〇一七年：港幣九十億九千五百萬元），營業盈利則下跌 22%至港幣十八億三千八百萬元（二〇一七年：港幣二十三億五千五百萬元）。

按應佔份額計算，香港已簽約銷售額為港幣十六億五千九百萬元（二〇一七年：港幣十五億七千九百萬元）。確認入賬銷售額減少至港幣十二億七千萬（二〇一七年：港幣二十一億一千九百萬元），作出港幣八億六千四百萬元（二〇一七年：港幣十億四千五百萬元）的營業盈利貢獻。

投資物業之公允價值收益

集團是期錄得重估收益港幣七億三千七百萬元（二〇一七年：港幣十五億二千九百萬元），應佔重估收益淨額為港幣三億六千九百萬元（二〇一七年：港幣十一億七千一百萬元）。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣二億一千九百萬元（二〇一七年：港幣五億八千九百萬元）。是期實際借貸利率為 3.4%（二〇一七年：3.3%）。

扣除資產成本後的財務支出為港幣三億九千四百萬元（二〇一七年：港幣六億三千九百萬元），減少 38%。

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 13%至港幣四億零九百萬元（二〇一七年：港幣三億六千一百萬元），合營公司盈利下跌 23%至港幣七億六千四百萬元（二〇一七年：港幣九億八千六百萬）。

所得稅

稅項支出減少 39%至港幣十四億八千七百萬元（二〇一七年：港幣二十四億三千四百萬元），當中包括涉及是期內地投資物業重估收益的遞延稅項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）。

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四千一百萬元（二〇一七年：港幣三億二千四百萬元），主要因為分拆後不再計入若干非全資附屬公司的淨盈利。

股東應佔盈利

集團核心盈利減少 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）。

股東應佔集團盈利減少 66% 至港幣二十八億六千萬元（二〇一七年：港幣八十四億四千一百萬元）。投資物業應佔重估收益淨額為港幣三億六千九百萬元（二〇一七年：港幣十一億七千一百萬元），較去年少。

按三十億四千三百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 0.94 元（二〇一七年：按三十億三千三百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 2.78 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一八年六月三十日，股東權益維持於港幣一千四百二十五億元（二〇一七年：港幣一千四百二十億元），相等於按三十億四千七百萬股已發行股份計算每股為港幣 46.77 元（二〇一七年：按三十億三千七百萬股股份計算每股為港幣 46.75 元）。

若計入非控股股東權益港幣三十五億元（二〇一七年：港幣三十五億元），總權益增加至港幣一千四百六十億元（二〇一七年：港幣一千四百五十五億元）。

資產

隨著發展物業及股本投資增加，截至二〇一八年六月三十日止的總資產為港幣二千三百二十二億元（二〇一七年：港幣二千二百二十六億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金及金融及遞延稅項資產）增加至港幣一千八百四十二億元（二〇一七年：港幣一千六百一十七億元）。

以地區劃分而言，內地營業資產（以物業及碼頭項目為主）為港幣一千三百七十九億元（二〇一七年：港幣一千二百七十五億元），佔總營業資產 75%（二〇一七年：79%）。

投資物業

總資產包括為數港幣八百四十四億元（二〇一七年：港幣八百二十一億元）的投資物業組合，該組合佔總營業資產 46%（二〇一七年：51%），當中包括內地投資物業，估值為港幣六百四十三億元（二〇一七年：港幣六百二十五億元）（主要是新落成的長沙國金中心商場部分、成都國際金融中心及上海會德豐國際廣場），及以成本報值港幣八十一億元的發展中物業。

待沽物業

發展物業資產大幅增加至港幣四百四十八億元（二〇一七年：港幣二百五十二億元），反映購入龍翔道地塊及中國發展物業，以及產生的建築費用。

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三百三十億元（二〇一七年：港幣三百零五億元），主要是香港和內地的發展物業項目。

股本投資

若計入集團於綠城中國控股有限公司的 25% 權益，股本投資總額港幣三百六十八億元（二〇一七年：港幣一百九十一億元），是一個主要由藍籌股組成的組合，具長線增長潛力及提供合理股息回報。該組合整體表現與市場相符，相對集團總資產而言每項個別投資並不重大。是期該組合之重估產生港幣十三億元（二〇一七年：港幣十七億元）的盈餘淨額，已反映於其它全面收益內。

銷售物業按金

銷售物業按金為港幣一百零四億元（二〇一七年：港幣九十一億元），反映內地可在未來數年確認入賬的已簽約銷售額。

淨額負債／（現金）及負債比率

二〇一七年年杪錄得淨現金港幣九十三億元，二〇一八年六月三十日則錄得淨負債港幣二百九十三億元，主要因為再投資於香港和內地發展物業項目及股本投資。負債淨額由港幣一百五十六億元的銀行存款和現金及港幣四百四十九億元的債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣六十八億元（二〇一七年：港幣六十八億元），而該負債對本公司及其旗下其他附屬公司皆無追索權。若不計入這些無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣二百二十五億元（二〇一七年：現金淨額港幣一百六十一億元）。

財務及備用信貸額

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港幣五百一十七億元，當中港幣四百四十九億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一八年六月三十日		
	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>			
承諾及非承諾銀行信貸	17.6	14.3	3.3
債務證券	23.0	23.0	-
	<u>40.6</u>	<u>37.3</u>	<u>3.3</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	11.1	7.6	3.5
	<u>51.7</u>	<u>44.9</u>	<u>6.8</u>

上述負債中有為數港幣二十六億元（二〇一七年：港幣四十八億元）的按揭以賬面值合共港幣一百零九億元（二〇一七年：港幣一百八十六億元）的若干投資物業、發展物業和物業、廠房及設備作抵押。

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，所購入的大部分衍生金融工具均主要用以管理集團所面對的利率及貨幣風險。

集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況，以促進營商及投資活動。此外，集團亦持有一個流通性上市投資組合，市值合共為港幣三百四十七億元（二〇一七年：港幣一百九十一億元），可在有需要時使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是期集團錄得港幣二十六億元（二〇一七年：港幣八十八億元）的營運資金變動前淨現金流入。營運資金變動導致用於營業業務為數港幣一百五十八億元的淨現金流出（二〇一七年：淨現金流入港幣五十七億元），主要因為發展物業增加。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百九十三億元（二〇一七年：淨流入港幣二十二億元），主要因為期內聯營公司及股本投資增加。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一八年的主要開支分析如下：

	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	100	2,213	2,313
發展物業	12,487	20,282	32,769
	<u>12,587</u>	<u>22,495</u>	<u>35,082</u>
其它			
現代貨箱碼頭	116	3	119
集團總額	<u>12,703</u>	<u>22,498</u>	<u>35,201</u>

- i. 投資物業開支主要是國際金融中心項目的建築費用。
- ii. 發展物業及投資物業開支包括涉及聯營公司和合營公司進行的物業項目的港幣九十四億元。

iii. 現代貨箱碼頭的開支主要涉及碼頭設備。

於二〇一八年六月三十日，未來數年的主要開支估計為港幣三百零九億元，當中已承擔港幣一百零六億元，茲按分部分析如下：

	於二〇一八年六月三十日		
	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	674	-	674
中國內地	1,975	3,736	5,711
	<u>2,649</u>	<u>3,736</u>	<u>6,385</u>
發展物業			
中國內地	7,865	16,457	24,322
其它			
現代貨箱碼頭	<u>133</u>	<u>107</u>	<u>240</u>
集團總額	<u>10,647</u>	<u>20,300</u>	<u>30,947</u>

物業承擔主要是分階段支付的地價及建築費用（應佔聯營公司及合營公司的承擔包括在內）。

上述開支的資金將由內部財務資源（包括餘裕現金）、營運帶來的現金流、銀行和其它借款及預售收益撥付，其它可挪用資源包括可供出售上市股本投資。

(III) 人力資源

於二〇一八年六月三十日，集團旗下僱員約有 8,600 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	7,823	17,063
直接成本及營業費用		(3,756)	(6,745)
銷售及推銷費用		(265)	(455)
行政及公司費用		(707)	(789)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		3,095	9,074
折舊及攤銷		(327)	(521)
營業盈利	2 及 3	2,768	8,553
投資物業之公允價值增加		737	1,529
其它(支出)/收入淨額	4	(71)	359
		3,434	10,441
財務支出	5	(219)	(589)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		409	361
合營公司		764	986
除稅前盈利		4,388	11,199
所得稅	6	(1,487)	(2,434)
是期盈利		2,901	8,765
應佔盈利			
公司股東		2,860	8,441
非控股股東權益		41	324
		2,901	8,765
每股盈利	7		
基本		港幣 0.94 元	港幣 2.78 元
攤薄後		港幣 0.94 元	港幣 2.78 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	2,901	8,765
其它全面收益		
其後不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資的公允價值變動	1,271	1,682
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	(735)	1,989
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(225)	466
其它	3	6
是期其它全面收益	314	4,143
是期全面收益總額	3,215	12,908
應佔全面收益總額：		
公司股東	3,197	12,320
非控股股東權益	18	588
	3,215	12,908

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		84,393	82,128
物業、廠房及設備		12,996	13,201
聯營公司權益		20,103	16,608
合營公司權益		12,907	13,837
股本投資		36,773	19,109
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		687	954
衍生金融工具資產		178	180
其它非流動資產		124	134
		<u>168,459</u>	<u>146,449</u>
流動資產			
待沽物業		44,835	25,200
應收貿易及其它賬項	9	3,201	5,192
衍生金融工具資產		83	109
銀行存款及現金		15,651	45,697
		<u>63,770</u>	<u>76,198</u>
總資產		<u>232,229</u>	<u>222,647</u>
非流動負債			
衍生金融工具負債		(570)	(578)
遞延稅項負債		(11,724)	(11,252)
銀行借款及其它借款		(25,217)	(26,267)
		<u>(37,511)</u>	<u>(38,097)</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(16,412)	(16,982)
銷售物業按金		(10,385)	(9,083)
衍生金融工具負債		(332)	(343)
應付稅項		(1,879)	(2,529)
銀行借款及其它借款		(19,726)	(10,142)
		<u>(48,734)</u>	<u>(39,079)</u>
總負債		<u>(86,245)</u>	<u>(77,176)</u>
淨資產		<u>145,984</u>	<u>145,471</u>
資本及儲備			
股本		30,159	29,760
儲備		112,357	112,214
股東權益		<u>142,516</u>	<u>141,974</u>
非控股股東權益		3,468	3,497
總權益		<u>145,984</u>	<u>145,471</u>

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」)及所有適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定編製。

管理層需在編製符合《會計準則》第34號的未經審核中期財務資料時作出對會計政策應用，以及以截至報告日的方法列報資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

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二〇一七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》(「《財報準則》」)而編製的完整財務報表所規定的一切資料。

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。

香港會計師公會頒佈若干新訂及經修訂之《財報準則》，並於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	來自客戶合約收入
《財報準則》第2號(修訂)	以股份支付：以股份支付的交易的分類與計量
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號	外幣交易及預付代價
《會計準則》第40號(修訂)	轉移投資物業

《財報準則》第9號於二〇一六年十二月三十一日止年度提前採用。上述其餘發展對集團當前及過往期間匯報或呈列的業績及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，本集團只按新規定應用於二〇一八年一月一日前尚未完成的合約。因為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，對本集團的業績及財務狀況無重大影響。

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

新收入準則對如何確認集團的投資物業租金收入及物流和酒店業務收入無重大影響。然而，出售發展物業之收入確認會受到影響。本集團的物業發展活動在香港和中國內地進行。考慮到合約條款、本集團之業務慣例以及香港和中國內地的法律及監管環境，本集團已評定物業銷售合約不符合收入確認於一段時間內的準則，因此來自出售物業之收入繼續確認於某個時點。以往本集團於簽署買賣協議或發展物業落成後（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權的風險及回報已轉移至客戶。按當前準則的轉移控制權法，出售物業之收入於法定轉讓完成時（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。這將導致收入比按以往準則下確認的時間較遲確認。

(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，本集團僅於付款大幅延期時採用此政策。

除本集團於住宅物業在建期間時銷售該物業外，提前付款在本集團與其客戶間的安排並不常見。在這種情況下，本集團可能會提前收取售價的餘額。

在評估該提前付款方案是否包含重大融資成分時，本集團已考慮到付款日期和根據與客戶訂立的常規安排的法定轉讓完成日期（即客戶取得物業控制權的日期）之間的時長。

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利息開支，來反映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所載作為比較資料的二〇一七年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司該年的法定年度財務報表，惟資料摘錄自此等財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二〇一七年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該財務報表發出核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 分部資料

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

於二〇一七年十一月，本集團將六項包括海港城、時代廣場、荷里活廣場、會德豐大廈、卡佛大廈及 **The Murray** 作投資的優質物業以實物分派方式分拆予九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)獨立上市。

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃。分拆九龍倉置業後，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。

酒店分部包括酒店在亞太地區的業務。分拆九龍倉置業後，本集團現在亞太地區經營十六間酒店(其中五間為九龍倉置業擁有)，其中三間為本集團擁有。

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，及香港空運貨站有限公司。

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

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

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

2. 分部資料

a. 分部收入及收益之分析

截至六個月止	收入 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值 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	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
二〇一八年六月三十日								
投資物業	1,685	956	737	25	(105)	-	-	1,613
香港	79	59	333	-	(13)	-	-	379
中國內地	1,606	897	404	25	(92)	-	-	1,234
發展物業	3,938	1,327	-	96	(131)	268	758	2,318
香港	-	(3)	-	-	(44)	-	721	674
中國內地	3,938	1,330	-	96	(87)	268	37	1,644
酒店	225	42	-	-	-	-	-	42
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
內部分部收入	-	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	7,104	2,572	737	106	(324)	409	764	4,264
投資及其它	719	500	-	(177)	105	-	-	428
企業支出	-	(304)	-	-	-	-	-	(304)
集團總額	7,823	2,768	737	(71)	(219)	409	764	4,388
二〇一七年六月三十日								
投資物業	7,927	6,674	1,529	10	(609)	-	-	7,604
香港	6,681	5,942	724	-	(531)	-	-	6,135
中國內地	1,246	732	805	10	(78)	-	-	1,469
發展物業	5,964	1,730	-	506	(6)	219	980	3,429
香港	9	7	-	-	-	4	848	859
中國內地	5,955	1,723	-	506	(6)	215	132	2,570
酒店	774	155	-	-	(1)	-	-	154
物流	1,424	358	-	112	(103)	142	6	515
碼頭	1,361	349	-	133	(103)	90	6	475
其它	63	9	-	(21)	-	52	-	40
通訊、媒體及娛樂 — 有線寬頻	641	(222)	-	83	(5)	-	-	(144)
內部分部收入	(116)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	16,614	8,695	1,529	711	(724)	361	986	11,558
投資及其它	449	248	-	(352)	135	-	-	31
企業支出	-	(390)	-	-	-	-	-	(390)
集團總額	17,063	8,553	1,529	359	(589)	361	986	11,199

2. 分部資料

b. 內部分部收入之分析

	二〇一八年			二〇一七年		
	收入	內部分部	集團	收入	內部分部	集團
	總額	收入	收入	總額	收入	收入
截至六月三十日止	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
六個月	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
投資物業	1,685	-	1,685	7,927	(90)	7,837
發展物業	3,938	-	3,938	5,964	-	5,964
酒店	225	-	225	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	719	-	719	449	(25)	424
	7,823	-	7,823	17,179	(116)	17,063

c. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一八年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一七年
	港幣	港幣	港幣	港幣
截至六月三十日止	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
六個月	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
香港	1,779	9,274	586	6,200
中國內地	6,037	7,756	2,176	2,320
其它	7	33	6	33
集團總額	7,823	17,063	2,768	8,553

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
- 用作經營租賃的資產	78	69
- 物業、廠房及設備	217	368
- 租賃土地	32	30
- 備用節目	-	54
總折舊及攤銷	<u>327</u>	<u>521</u>
員工成本 (附註 i)	1,053	1,702
確認買賣物業之成本	2,715	4,020
投資物業租金收入 (附註 ii)	(1,685)	(7,927)
投資物業直接營運支出	705	1,194
利息收入	(236)	(237)
投資股息收入	(291)	(48)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	19

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億一千二百萬元（二〇一七年：港幣一億四千二百萬元）及以股份為基礎作支付之費用港幣九百萬元（二〇一七年：港幣二千萬元）。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣三億三千四百萬元（二〇一七年：港幣六億零七百萬元）。

4. 其它(支出)/收入淨額

其它支出淨額港幣七千一百萬元(二〇一七年：其它收入淨額港幣三億五千九百萬元)
主要包括：

- a. 淨匯兌虧損港幣五千八百萬元(二〇一七年：港幣三億七千七百萬元)當中包括遠期外匯合約之影響。
- b. 於二〇一七年撥回內地若干發展物業作出的減值撥備港幣二億七千九百萬元。
- c. 於二〇一七年來自出售一間聯營公司及附屬公司所得淨盈利港幣四億二千二百萬元。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	254	446
其它借款	383	307
總利息支出	<u>637</u>	<u>753</u>
其它財務支出	19	55
減：撥作資產成本	<u>(262)</u>	<u>(169)</u>
	394	639
公允價值(盈利)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(93)	(305)
利率掉期合約	(82)	255
	<u>(175)</u>	<u>(50)</u>
總額	<u>219</u>	<u>589</u>

是期本集團平均實質借貸年息率為 3.4% (二〇一七年：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	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	69	954
— 以往年度稅項準備之高估	(7)	(17)
香港以外地區		
— 本期稅項準備	285	504
— 以往年度稅項準備之低估 / (高估)	26	(11)
	<u>373</u>	<u>1,430</u>
中國土地增值稅	<u>246</u>	<u>511</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	369	353
源自及撥回暫時差異	499	140
	<u>868</u>	<u>493</u>
總額	<u>1,487</u>	<u>2,434</u>

- a. 香港利得稅準備，乃按照是期內為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一七年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅按照 25%（二〇一七年：25%）稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10%稅率計算。
- c. 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 截至二〇一八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三億五千三百萬元（二〇一七年：港幣四億四千七百萬元）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二十八億六千萬元（二〇一七年：港幣八十四億四千一百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億四千三百萬股（二〇一七年：三十億三千三百萬股）普通股而計算。

8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇一八年 每股港幣元	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
於結算日後宣布派發 第一次中期股息 以實物方式分派 有線寬頻股份	0.25	762	0.64	1,943
	-	-	0.09	262
	0.25	762	0.73	2,205

於結算日後宣布派發之中期股息並沒有在結算日確認為負債。

- a. 第一次中期股息是根據三十億四千七百萬股（二〇一七年：三十億三千五百萬股）已發行普通股股份計算。
- b. 二〇一七年第二次中期股息港幣二十八億九千三百萬元已於二〇一八年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一八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
應收貿易賬項		
零至三十日	165	177
三十一日至六十日	72	37
六十一日至九十日	36	14
九十日以上	157	108
	<u>430</u>	<u>336</u>
其它應收賬項及預付	2,771	4,856
	<u>3,201</u>	<u>5,192</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一年內收回。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一八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
應付貿易賬項		
零至三十日	238	313
三十一日至六十日	192	187
六十一日至九十日	40	33
九十日以上	45	108
	<u>515</u>	<u>641</u>
租金及客戶按金	1,097	1,017
建築成本應付賬項	6,520	7,113
應付聯營公司款項	2,611	2,933
應付合營公司款項	2,352	592
其它應付賬項	3,317	4,686
	<u>16,412</u>	<u>16,982</u>

11. 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，惟其中一條守則條文第 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於計劃及執行長遠策略時較具效益，因此該項偏離被視為恰當。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（其中半數乃獨立非執行董事）的運作，足以確保權力和授權分布均衡。

購買、出售或贖回證券

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

中期股息相關日期

除權基準日	二〇一八年八月二十三日（星期四）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇一八年八月二十四日（星期五） 下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一八年八月二十四日（星期五） 下午六時正
派發日期	二〇一八年九月十二日（星期三）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇一八年八月二十四日（星期五）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，二〇一八年八月九日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和陳國邦先生，以及五位獨立非執行董事陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士和唐寶麟先生。