



# 會德豐

始創於一八五七年

## 會德豐有限公司

二〇一八年中 期 報 告 書

本中期報告書以環保紙張印製。紙漿基本無氯氣漂染成分。

## 目錄

2	集團業績摘要
4	業務評議
9	財務評議
19	財務資料
41	其它資料

# 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，為歷來最強勁的上半年銷售。上半年總共售出或預售超過2,000個住宅單位，較二〇一七年全年紀錄超出53%。
  - **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。
- 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。
- MALIBU預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號導致物業銷售額確認減少及新項目落成量下降。
- 因應九龍倉置業的分拆而作出調整，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，綜合上市附屬公司負債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%，比二〇一七年全年高出37%，為歷來最強勁的上半年銷售。亮麗的業績再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超過2,000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設有無邊際泳池及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，預期市場對位處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近港幣35,000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，再預售額外 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的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。由於期內對確認入賬銷售額採用《財報準則》第 15 號之新會計準則，因此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多元化，足夠應付未來發展需要，同時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當中，但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，集團於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，集團於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坚定不移的支持；由二〇一八年九月起，計劃涵蓋的學校將由目前的53間增至76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該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，會德豐地產亦連續七年入選BCI Asia「十大地產發展商」。

創新方面，香港科技园與會德豐地產攜手於二〇一八年四月開設HKSTP@Wheelock Gallery，冀帶動香港資訊科技界中更多投資的活動。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，同時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，於二〇一八年二月及三月於Wheelock Gallery向公眾展出。

會德豐有限公司是持有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)有限公司過半股權的股東。以下兩頁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，為使比較分析更有意義，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。

中國發展物業受制於二零一八年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。截至二〇一八年六月底，已預售但尚未確認入賬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。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。二〇一八年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。長沙國金中心商場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香港、中國內地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(「九龍倉置業」)，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，集團宣佈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%，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新加坡的投資，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期內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期內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，惟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主要在成都國際金融中心開始作出回報及長沙國金中心新開幕帶動下增加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)，主要因為三間位於海港城的馬哥孛羅酒店業績表現強勁及香港的The Murray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)，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)，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)，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)。

## 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
<b>核心盈利來自：</b>		
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
<b>核心盈利</b>	<b>5,160</b>	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
<b>未計入投資物業重估收益前盈利</b>	<b>5,139</b>	5,521
投資物業重估收益(扣除遞延稅項後)	3,465	722
<b>股東應佔盈利</b>	<b>8,604</b>	6,243

九龍倉是期盈利減少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	<b>34,347</b>	29,012
九龍倉集團	<b>29,292</b>	(9,288)
九龍倉置業集團	<b>41,220</b>	42,476
會德豐地產新加坡集團	<b>(4,903)</b>	(4,483)
集團總額	<b>99,956</b>	57,717

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	163.1	124.6	38.5

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. 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
<b>會德豐</b>			
投資物業	37	–	37
發展物業	13,903	–	13,903
	13,940	–	13,940
<b>九龍倉集團</b>			
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
<b>九龍倉置業集團</b>			
投資物業	73	2	75
發展物業	–	560	560
非物業及其它	56	–	56
	129	562	691
<b>會德豐地產新加坡集團</b>			
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
<b>集團總額</b>	<b>26,777</b>	<b>23,122</b>	<b>49,899</b>

- 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	
<b>會德豐</b>			
發展物業	11,924	6,181	18,105
	11,924	6,181	18,105
<b>九龍倉集團</b>			
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
<b>九龍倉置業集團</b>			
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
<b>會德豐地產新加坡集團</b>			
投資物業	1	–	1
發展物業	283	1,280	1,563
	284	1,280	1,564
按分部分分析：			
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
<b>集團總額</b>	<b>24,565</b>	<b>33,394</b>	<b>57,959</b>
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
<b>集團總額</b>	<b>24,565</b>	<b>33,394</b>	<b>57,959</b>

- 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
<b>收入</b>	2	<b>17,577</b>	33,005
直接成本及營業費用		<b>(6,048)</b>	(20,689)
銷售及推銷費用		<b>(504)</b>	(1,251)
行政及公司費用		<b>(899)</b>	(844)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>10,126</b>	10,221
折舊及攤銷	3	<b>(478)</b>	(524)
<b>營業盈利</b>	2及3	<b>9,648</b>	9,697
投資物業之公允價值增加		<b>6,007</b>	1,529
其它(支出)/收入淨額	4	<b>(74)</b>	407
		<b>15,581</b>	11,633
財務支出	5	<b>(646)</b>	(500)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		<b>605</b>	380
合營公司		<b>813</b>	986
除稅前盈利		<b>16,353</b>	12,499
所得稅	6	<b>(2,581)</b>	(2,616)
<b>是期盈利</b>		<b>13,772</b>	9,883
<b>應佔盈利：</b>			
股東		<b>8,604</b>	6,243
非控股股東權益		<b>5,168</b>	3,640
		<b>13,772</b>	9,883
<b>每股盈利</b>	7		
基本		<b>港幣 4.21 元</b>	港幣 3.06 元
攤薄		<b>港幣 4.20 元</b>	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 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是期盈利	<b>13,772</b>	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	<b>(1,106)</b>	2,845
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	<b>(253)</b>	485
債券投資之虧損淨額：	<b>(10)</b>	(5)
公允價值變動	<b>(16)</b>	(5)
處置時將投資重估儲備轉撥至損益內	<b>6</b>	—
其它	<b>3</b>	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	<b>955</b>	2,521
是期其它全面收益	<b>(411)</b>	5,852
是期全面收益總額	<b>13,361</b>	15,735
應佔全面收益總額：		
股東	<b>8,228</b>	10,050
非控股股東權益	<b>5,133</b>	5,685
	<b>13,361</b>	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
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	<b>353,934</b>	346,442
物業、廠房及設備		<b>21,479</b>	21,772
聯營公司權益		<b>28,802</b>	25,533
合營公司權益		<b>15,511</b>	16,390
股本及債券投資		<b>47,197</b>	29,001
商譽及其它無形資產		<b>298</b>	298
遞延稅項資產		<b>1,077</b>	1,336
衍生金融工具資產		<b>206</b>	204
其它非流動資產		<b>1,212</b>	1,158
		<b>469,716</b>	442,134
<b>流動資產</b>			
擬作出售的物業		<b>88,798</b>	58,518
存貨		<b>14</b>	12
貿易及其它應收賬項	10	<b>8,478</b>	12,359
衍生金融工具資產		<b>138</b>	175
銀行存款及現金		<b>24,650</b>	56,474
		<b>122,078</b>	127,538
<b>總資產</b>			
		<b>591,794</b>	569,672
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		<b>(1,047)</b>	(814)
遞延稅項負債		<b>(14,060)</b>	(13,535)
其它遞延負債		<b>(329)</b>	(314)
銀行借款及其它借款	12	<b>(94,635)</b>	(79,021)
		<b>(110,071)</b>	(93,684)
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項	11	<b>(29,083)</b>	(32,314)
出售物業定金		<b>(21,226)</b>	(14,861)
衍生金融工具負債		<b>(435)</b>	(347)
應付稅項		<b>(4,720)</b>	(5,473)
銀行借款及其它借款	12	<b>(29,971)</b>	(35,170)
		<b>(85,435)</b>	(88,165)
<b>總負債</b>			
		<b>(195,506)</b>	(181,849)
<b>資產淨額</b>			
		<b>396,288</b>	387,823
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	<b>3,698</b>	3,418
儲備		<b>245,038</b>	238,266
<b>股東權益</b>			
		<b>248,736</b>	241,684
<b>非控股股東權益</b>			
		<b>147,552</b>	146,139
<b>權益總額</b>			
		<b>396,288</b>	387,823

# 綜合權益變動表

截至二〇一八年六月三十日止六個月 — 未經審核

	股東權益						
	股本 港幣百萬元	投資重估及 其它儲備 港幣百萬元	匯兌 儲備 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	股東權益 總額 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
二〇一八年一月一日	3,418	1,888	734	235,644	241,684	146,139	387,823
是期權益變動：							
盈利	-	-	-	8,604	8,604	5,168	13,772
其它全面收益	-	463	(839)	-	(376)	(35)	(411)
全面收益總額	-	463	(839)	8,604	8,228	5,133	13,361
股份認購權計劃發行的股份	280	(56)	-	-	224	-	224
以股份為基礎作支付之費用	-	15	-	-	15	3	18
一間附屬公司發行股份	-	(108)	-	-	(108)	337	229
增加附屬公司權益	-	-	-	638	638	(1,638)	(1,000)
已付二〇一七年第二次中期股息 (附註8b)	-	-	-	(1,945)	(1,945)	-	(1,945)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(2,422)	(2,422)
二〇一八年六月三十日	3,698	2,202	(105)	242,941	248,736	147,552	396,288
二〇一七年一月一日	3,075	(1,450)	(3,297)	217,037	215,365	134,155	349,520
是期權益變動：							
盈利	-	-	-	6,243	6,243	3,640	9,883
其它全面收益	-	1,735	2,072	-	3,807	2,045	5,852
全面收益總額	-	1,735	2,072	6,243	10,050	5,685	15,735
股份認購權計劃發行的股份	278	(57)	-	-	221	-	221
以股份為基礎作支付之費用	-	32	-	-	32	8	40
一間附屬公司發行股份	-	(5)	-	-	(5)	89	84
增加一間附屬公司權益	-	-	-	89	89	(250)	(161)
終止確認股本投資而轉撥至盈餘儲備	-	(6)	-	6	-	-	-
附屬公司非控股股東注資回本	-	-	-	-	-	(339)	(339)
已付二〇一六年第二次中期股息	-	-	-	(1,733)	(1,733)	-	(1,733)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(2,113)	(2,113)
二〇一七年六月三十日	3,353	249	(1,225)	221,642	224,019	137,235	361,254



# 簡明綜合現金流量表

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 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
營業的現金流入	<b>9,446</b>	9,865
營運資金變動／其它	<b>(23,801)</b>	(1,253)
已付稅項	<b>(2,357)</b>	(1,595)
營業業務(所用)／所得的現金淨額	<b>(16,712)</b>	7,017
<b>投資活動</b>		
增添投資物業及物業、廠房及設備	<b>(2,025)</b>	(3,600)
增加附屬公司權益	<b>(1,000)</b>	(161)
其它投資活動(所用)／所得現金	<b>(15,314)</b>	8,637
投資活動(所用)／所得的現金淨額	<b>(18,339)</b>	4,876
<b>融資活動</b>		
已付股東股息	<b>(1,945)</b>	(1,733)
已付非控股股東股息	<b>(2,422)</b>	(2,113)
其它融資活動所得／(所用)現金	<b>11,194</b>	(11,860)
融資活動所得／(所用)的現金淨額	<b>6,827</b>	(15,706)
<b>現金及現金等值減少淨額</b>	<b>(28,224)</b>	(3,813)
於一月一日的現金及現金等值	<b>52,244</b>	35,214
匯率變動的影響	<b>(180)</b>	746
<b>於六月三十日的現金及現金等值(附註)</b>	<b>23,840</b>	32,147
<b>附註：現金及現金等值</b>		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	<b>24,650</b>	36,878
減：逾三個月後到期的銀行存款	<b>(702)</b>	(4,629)
抵押銀行存款	<b>(108)</b>	(102)
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值	<b>23,840</b>	32,147

# 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》(「《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《香港財報報告準則》(「《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在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 聯營公司 除稅後業績 港幣百萬元	所佔 合營公司 除稅後業績 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 (有線寬頻)	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
	<b>17,635</b>	<b>(58)</b>	<b>17,577</b>	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	<b>17,577</b>	33,005	<b>9,648</b>	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的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 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	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

- (a) 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%)。
- (b) 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

## 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
<b>本期所得稅</b>		
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)
	<b>1,902</b>	<b>1,578</b>
<b>中國內地土地增值稅(附註6c)</b>	<b>270</b>	<b>515</b>
<b>遞延稅項</b>		
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
	<b>409</b>	<b>523</b>
<b>總額</b>	<b>2,581</b>	<b>2,616</b>

- (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	<b>8,604</b>	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	<b>2,044,677,464</b>
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 認股權	<b>4,360,868</b>	6,275,985
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>2,049,038,332</b>	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		二〇一七年 港幣百萬元
		二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 每股港幣元	
結算日後宣布派發的 第一次中期股息	<b>0.500</b>	<b>1,024</b>	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. 投資物業

截至二〇一八年六月三十日止六個月，本集團確認投資物業之公允價值增加為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)。投資物業於二〇一八年六月三十日之公允價值由獨立專業測量師根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。

## 10. 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
	771	1,264
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
	8,478	12,359

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。

## 11. 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
	718	785
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
	29,083	32,314

## 12. 銀行借款及其它借款

	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
債券及票據(無抵押)	34,058	31,447
銀行借款(有抵押)	9,150	12,097
銀行借款(無抵押)	81,398	70,647
銀行借款及其它借款總額	124,606	114,191
以上借款的還款期分析：		
流動借款		
於一年內到期	29,971	35,170
非流動借款		
於一年後而在五年內到期	84,038	75,006
於五年後到期	10,597	4,015
	94,635	79,021
銀行借款及其它借款總額	124,606	114,191

### 13. 股本

	二〇一八年 六月三十日 股份數目	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 股份數目	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及實收普通股 於一月一日	<b>2,041,749,287</b>	<b>3,418</b>	2,034,699,287	3,075
股份認購權計劃發行的股份	<b>5,600,000</b>	<b>280</b>	7,050,000	343
於六月三十日／十二月三十一日	<b>2,047,349,287</b>	<b>3,698</b>	2,041,749,287	3,418

### 14. 金融工具之公允價值計算

#### (a) 公允價值列報之金融資產及負債

下表呈列於結算日本集團金融工具之公允價值在經常性基礎下根據《財報準則》第13號「公允價值計算」界定的三個公允價值等級。計量公允價值分類的級別，是參考估值技術的可觀察性和重要性的數據來決定。級別分類的界定如下：

- 第一級估值： 僅使用第一級數據計量的公允價值，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： 使用第二級數據計量的公允價值，即可觀察的數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察數據為沒有市場的數據。
- 第三級估值： 使用重大不可觀察數據計量的公允價值。

## 公允價值列報之金融工具

根據《財報準則》第 13 號金融工具以公允價值計量的資料如下：

	公允價值計量分類為					
	二〇一八年六月三十日			二〇一七年十二月三十一日		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>資產</b>						
股本及債券投資：						
— 上市投資	45,083	-	45,083	28,910	-	28,910
— 非上市投資	-	2,114	2,114	-	91	91
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	70	70	-	169	169
— 跨貨幣利率掉期合約	-	159	159	-	87	87
— 外匯期貨合約	-	115	115	-	123	123
	<b>45,083</b>	<b>2,458</b>	<b>47,541</b>	28,910	470	29,380
<b>負債</b>						
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	(305)	(305)	-	(228)	(228)
— 跨貨幣利率掉期合約	-	(1,166)	(1,166)	-	(932)	(932)
— 外匯期貨合約	-	(11)	(11)	-	(1)	(1)
銀行借款及其它借款：						
— 債券及票據	-	(21,843)	(21,843)	-	(18,933)	(18,933)
— 銀行借款	-	(986)	(986)	-	(993)	(993)
	-	<b>(24,311)</b>	<b>(24,311)</b>	-	(21,087)	(21,087)

截至二〇一八年六月三十日止六個月，金融工具並沒有於第一級及第二級之間轉撥，或於第三級轉入或轉出。

本集團的政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

### 第二級的公允價值計算運用的估值技術及數據

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據於結算日的利率及交易對手的信用狀況，而預計集團若終止該等掉期合約時應收或應付數額決定。

外匯期貨合約的公允價值(第二級)是根據結算日的期貨匯率及合約匯率相比計算。

銀行借款及其它借款的公允價值(第二級)是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去折現到期日與該評估債務一致的相若類型借款。

### (b) 非公允價值列報之金融資產及負債

本集團以成本或攤銷成本列報的金融資產及負債與其於二〇一八年六月三十日及二〇一七年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

## 15. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一八年六月三十日止期間，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易，除由各個相關的租戶(該等租戶為本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分擁有公司)所得的租金收入為港幣五億六千一百萬元(二〇一七年：港幣五億二千九百萬元)。該等交易被視為與連繫人士之間的交易，其中港幣四億八千二百萬元(二〇一七年：港幣四億四千九百萬元)根據上市規則亦構成關連交易。

## 16. 或然負債

- (a) 於二〇一八年六月三十日，本集團為若干聯營公司及合營公司就有關信貸作出擔保的或然負債為港幣十九億二千七百萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣二十六億六千四百萬元)，當中已提取港幣十億三千七百萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣八億九千二百萬元)。
- (b) 於二〇一八年六月三十日，九龍倉集團及九龍倉置業集團就銀行向購買其發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣四十四億一千九百萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣七十二億二千一百萬元)。九龍倉集團的聯營公司及合營公司也為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣二十四億三千七百萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣三十四億七千萬元)。



## 17. 承擔

於二〇一八年六月三十日，本集團尚有承擔詳列如下：

### (a) 計劃開支

	二〇一八年六月三十日			二〇一七年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>(I) 物業</b>						
<b>投資物業</b>						
香港	1,015	506	1,521	1,091	468	1,559
中國內地	3,201	6,649	9,850	3,726	8,312	12,038
新加坡	1	-	1	2	-	2
	4,217	7,155	11,372	4,819	8,780	13,599
<b>發展物業</b>						
香港	11,924	6,181	18,105	12,372	6,022	18,394
中國內地	8,267	19,827	28,094	4,824	16,207	21,031
	20,191	26,008	46,199	17,196	22,229	39,425
<b>物業總額</b>						
香港	12,939	6,687	19,626	13,463	6,490	19,953
中國內地	11,468	26,476	37,944	8,550	24,519	33,069
新加坡	1	-	1	2	-	2
	24,408	33,163	57,571	22,015	31,009	53,024
<b>(II) 非物業及其它</b>						
酒店	24	124	148	16	120	136
現代貨箱碼頭	133	107	240	113	26	139
	157	231	388	129	146	275
<b>總額</b>	<b>24,565</b>	<b>33,394</b>	<b>57,959</b>	<b>22,144</b>	<b>31,155</b>	<b>53,299</b>

- (i) 物業承擔主要為在未來數年支付的地價及建築費用，包括應佔地價款項港幣三十四億元(二〇一七年十二月三十一日：港幣二十一億元)。
- (ii) 發展物業的開支包括於中國內地聯營公司及合營公司的應佔承擔港幣一百二十四億元(二〇一七年十二月三十一日：港幣九十四億元)。

- (b) 本集團以經營租賃租用多項物業。這些租賃一般的初始期限為三年，每項租賃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。總經營租賃承擔詳列如下：

	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
<b>經營租賃支出</b>		
於一年內	<b>12</b>	23
於一年後而在五年內	<b>4</b>	5
	<b>16</b>	28

## 18. 結算日之後的事件

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元收購所有由其它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。

## 19. 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（「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。

## 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（「《公司守則》」）以規管董事的證券交易，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》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) 股份及債務證券權益

茲將本公司董事於二〇一八年六月三十日佔有本公司、本公司旗下三間附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)、九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)和Wheelock Finance Limited，及綠城中國控股有限公司(此公司被視為本公司的相聯法團)的股份及／或債務證券權益(全部皆為個人、實質及好倉權益)，以及涉及的股份分別相對於該等公司已發行股份總數的百分比臚列如下：

	持有數量 (在適用情況下之百分比)
<b>本公司</b>	
吳宗權 — 普通股	3,000,000 (0.15%)
吳天海 — 普通股	176,000 (0.01%)
梁志堅 — 普通股	350,000 (0.02%)
徐耀祥 — 普通股	300,000 (0.01%)
黃光耀 — 普通股	610,000 (0.03%)
<b>九龍倉</b>	
吳天海 — 普通股	1,509,445 (0.05%)
丁午壽 — 普通股	659,024 (0.02%)
<b>九龍倉置業</b>	
吳天海 — 普通股	1,009,445 (0.03%)
丁午壽 — 普通股	659,024 (0.02%)
<b>Wheelock Finance Limited</b>	
黃光耀 — 於二〇二二年到期的港元保證票據	5,000,000 港元
<b>綠城中國控股有限公司</b>	
黃光耀 — 於二〇二〇年到期的美元定息票據	600,000 美元

附註：上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一八年六月三十日所持有的本公司及／或其附屬公司的認股權權益。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) 九龍倉認股權權益」內。

## (B) 本公司認股權權益

茲將按照本公司的股份認購權計劃授出，而乃由本公司董事（及／或其各自的聯繫人）於截至二〇一八年六月三十日止六個月內持有或可行使之可認購本公司普通股（「本公司股份」或「會德豐股份」）的全部認股權權益（全部皆為個人權益）的詳細資料及變動（如有）臚列如下：

董事姓名	於二〇一八年 六月三十日 持有的 認股權涉及 的會德豐 股份總數 (佔全部已發行 股份數目 之百分比)		認股權涉及的會德豐股份數目				每股認購價 (港幣元)
	授出日期 (日/月/年)	於授出日期	於		於 二〇一八年 六月三十日		
			二〇一八年 一月一日	期內行使			
吳宗權 (附註b)	5,000,000 (0.24%)	14/06/2013	3,000,000	3,000,000	(3,000,000) (附註c)	-	39.98
		07/07/2016	5,000,000	5,000,000	-	5,000,000	36.60
梁志堅	1,800,000 (0.09%)	14/06/2013	3,000,000	-	-	-	39.98
		07/07/2016	3,000,000	1,800,000	-	1,800,000	36.60
徐耀祥	900,000 (0.04%)	14/06/2013	1,500,000	-	-	-	39.98
		07/07/2016	1,500,000	900,000	-	900,000	36.60
黃光耀	1,800,000 (0.09%)	14/06/2013	3,000,000	600,000	(600,000) (附註d)	-	39.98
		07/07/2016	3,000,000	1,800,000	-	1,800,000	36.60

附註：

- (a) 關於上文所載在每個授出日期授予上述董事的認股權，原本授出的每個相關認股權（即在相關授出日期授出的認股權原本總數）皆於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一（即最多可行使所涉及的會德豐股份總數的五分之一），第一期於緊接授出日期之翌日起可予行使，而第二、第三、第四及第五期則分別於緊接相關授出日期的第一、第二、第三及第四個週年日之翌日起可予行使；全部認股權將分別於所涉及的授出日期的第五個週年日營業時間結束時各自期滿失效。
- (b) 於二〇一八年一月一日（以及於授出日期），吳宗權先生的一名聯繫人吳光正先生（彼為吳宗權先生的父親）持有本公司在二〇一三年六月十四日授出的認股權，相關認股權涵蓋2,000,000股本公司股份（佔全部已發行股份0.098%）。吳光正先生於期內已行使全部該等會德豐股份認股權。相關認股權的其它詳情載於下文「主要股東權益」一節內。吳光正先生所持之相關認股權不包括在上述吳宗權先生所持之認股權之內。
- (c) 會德豐股份在緊接吳宗權先生和吳光正先生二人於期內行使認股權的日期（全部於同一日行使）前的收市價為每股港幣57.15元。
- (d) 會德豐股份在緊接黃光耀先生於期內行使認股權的日期（全部於同一日行使）前的收市價為每股港幣59.20元。

## (C) 九龍倉認股權權益

在本財政期間內，九龍倉本身有一項股份認購權計劃（「九龍倉計劃」）。茲將按照九龍倉計劃授出，而乃由本公司董事（及／或其各自的聯繫人）於截至二〇一八年六月三十日止六個月內持有或可行使之可認購九龍倉普通股的全部認股權權益（全部皆為個人權益）的詳細資料及變動（如有）臚列如下：

董事姓名	於二〇一八年 六月三十日 持有的認股權 涉及的九龍倉 股份總數 (佔全部已發行 股份數目 之百分比)		認股權涉及的九龍倉股份數目				每股認購價 (港幣元)
	授出日期 (日/月/年)	於授出日期	於 二〇一八年 一月一日		於 二〇一八年 六月三十日	期內行使	
			於授出日期	期內行使			
吳天海	3,500,000 (0.11%)	05/06/2013	2,000,000	1,000,000	(1,000,000) (附註 iii)	-	23.83
		07/07/2016	5,000,000	4,000,000	(500,000) (附註 iii)	3,500,000	15.92
徐耀祥	900,000 (0.03%)	05/06/2013	1,000,000	1,000,000	(1,000,000) (附註 iv)	-	23.83
		07/07/2016	1,500,000	900,000	-	900,000	15.92

附註：

- (i) 關於上文所載在每個授出日期授予上述董事的認股權，原本授出的每個相關認股權（即在相關授出日期授出的認股權原本總數）皆於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一（即最多可行使所涉及的九龍倉股份總數的五分之一），第一期於緊接授出日期之翌日起可予行使，而第二、第三、第四及第五期則分別於緊接相關授出日期的第一、第二、第三及第四個週年日之翌日起可予行使；全部認股權將分別於所涉及的授出日期的第五個週年日營業時間結束時各自期滿失效。
- (ii) 於二〇一八年一月一日（以及於授出日期），吳宗權先生的一名聯繫人吳光正先生（彼為吳宗權先生的父親）持有九龍倉在二〇一三年六月五日授出的認股權，相關認股權涵蓋2,000,000股九龍倉股份。吳光正先生於期內已行使全部該等九龍倉股份認股權。九龍倉股份在緊接吳光正先生行使認股權的日期（全部於同一日行使）前的收市價為每股港幣28.85元。相關認股權的其它詳情載於下文「主要股東權益」一節內。

- (iii) 九龍倉股份在緊接吳天海先生於期內行使認股權的日期前的加權平均收市價為每股港幣27.72元。
- (iv) 九龍倉股份在緊接徐耀祥先生於期內行使認股權的日期(全部於同一日行使)前的收市價為每股港幣29.20元。

除上文披露外，

- (1) 於本財政期間內，並無任何本公司董事及／或其聯繫人(包括吳光正先生，彼為吳宗權先生的聯繫人，亦為本公司的主要股東)所持有的本公司及／或九龍倉認股權已期滿失效或被行使或被註銷，本公司及／或九龍倉亦沒有向任何本公司董事及／或其任何聯繫人賦授任何本公司及／或九龍倉認股權；及
- (2) 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《上市規則》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二〇一八年六月三十日皆無持有本公司及／或其相聯法團(《證券及期貨條例》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，彼等於二〇一八年六月三十日亦無持有可認購本公司及／或其相聯法團的任何股份、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，於二〇一八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名稱，以及彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有權益的有關股數（按全部已發行股份數目計算的百分率）臚列如下：

名稱	普通股數目（百分比）
(i) 吳光正先生（附註1及4）	265,490,652 (12.97%)
(ii) 吳包陪容女士（附註1及4）	265,490,652 (12.97%)
(iii) HSBC Trustee (C. I.) Limited	995,221,678 (48.61%)

附註：

- (1) 上述股東(i)（彼為股東(ii)之配偶並因而被視為股東(ii)之聯繫人，反之亦然）及股東(ii)的權益不包括股東(i)所持有的若干本公司認股權的個人權益，相關詳情載於下文附註(3)內。
- (2) 上述股東(i)及股東(ii)所列的股份權益出現重疊情況，該等股份乃涉及同一批股份。
- (3) 於二〇一八年一月一日（以及於授出日期），上述股東(i)持有本公司在二〇一三年六月十四日授出之認股權，相關認股權涵蓋2,000,000股本公司股份（佔全部已發行股份的0.098%），以及持有九龍倉在二〇一三年六月五日授出之認股權，相關認股權涵蓋2,000,000股九龍倉股份，該等本公司和九龍倉的認股權之認購價及有效期／行使期，與上文「董事的證券權益」一節下的(B)及(C)分節所述在各授出日期向本公司相關董事賦授的本公司和九龍倉認股權所適用者相同。股東(i)於期內行使全部上述本公司和九龍倉之認股權。行使該等認股權的其它資料載於上文「股東的證券權益」一節內。
- (4) 在按照《上市規則》披露本公司及九龍倉認股權權益而言，吳宗權先生被視為股東(i)和股東(ii)的聯繫人。吳宗權先生的相關認股權權益（不包括在上述股東(i)及股東(ii)所持有的權益之內）的詳情載於上文「董事的證券權益」一節下的(B)及(C)分節內。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一八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

## (A) 尚未行使的本公司認股權的詳情

茲將授予若干名訂立了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員（包括本公司董事），而於截至二〇一八年六月三十日止六個月內尚未行使的本公司認股權（彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額）於該期間內的資料及變動（如有）臚列如下：

授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目			有效期/行使期 (首尾兩天包括在內) (日/月/年)	每股認購價 (港幣元)
	於二〇一八年 一月一日	期內行使	於二〇一八年 六月三十日		
(i) 14/06/2013:	1,000,000	(1,000,000)	-	15/06/2013 – 14/06/2018	39.98
	1,000,000	(1,000,000)	-	15/06/2014 – 14/06/2018	39.98
	1,000,000	(1,000,000)	-	15/06/2015 – 14/06/2018	39.98
	1,000,000	(1,000,000)	-	15/06/2016 – 14/06/2018	39.98
	1,600,000	(1,600,000)	-	15/06/2017 – 14/06/2018	39.98
	5,600,000	(5,600,000)	-		
(ii) 07/07/2016:	1,000,000	-	1,000,000	08/07/2016 – 07/07/2021	36.60
	1,000,000	-	1,000,000	08/07/2017 – 07/07/2021	36.60
	2,500,000	-	2,500,000	08/07/2018 – 07/07/2021	36.60
	2,500,000	-	2,500,000	08/07/2019 – 07/07/2021	36.60
	2,500,000	-	2,500,000	08/07/2020 – 07/07/2021	36.60
	9,500,000	-	9,500,000		
<b>總數：</b>	<b>15,100,000</b>	<b>(5,600,000)</b>	<b>9,500,000</b>		

附註：

- (1) 如上文所述，於本財政期間內，會德豐股份在緊接認股權被行使的日期前的加權平均收市價為每股港幣57.37元。
- (2) 除上文披露外，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、被行使或被註銷。

## (B) 尚未行使的九龍倉認股權的詳情

茲將授予若干名訂立了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約的九龍倉及／或其附屬公司的僱員及／或董事（當中若干人亦是本公司董事）而於截至二〇一八年六月三十日止六個月內尚未行使的九龍倉認股權（彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額）於該期間內的資料及變動（如有）臚列如下：

授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目			有效期/行使期 (首尾兩天包括在內) (日/月/年)	每股認購價 (附註1) (港幣元)
	於二〇一八年 一月一日	期內行使	於二〇一八年 六月三十日		
(i) 05/06/2013:	1,300,000	(1,300,000)	-	06/06/2013 - 05/06/2018	23.83
	1,700,000	(1,700,000)	-	06/06/2014 - 05/06/2018	23.83
	1,900,000	(1,900,000)	-	06/06/2015 - 05/06/2018	23.83
	2,100,000	(2,100,000)	-	06/06/2016 - 05/06/2018	23.83
	2,100,000	(2,100,000)	-	06/06/2017 - 05/06/2018	23.83
	9,100,000	(9,100,000)	-		
(ii) 07/07/2016:	-	-	-	08/07/2016 - 07/07/2021	15.92
	1,600,000	(800,000)	800,000	08/07/2017 - 07/07/2021	15.92
	2,900,000	-	2,900,000	08/07/2018 - 07/07/2021	15.92
	2,900,000	-	2,900,000	08/07/2019 - 07/07/2021	15.92
	2,900,000	-	2,900,000	08/07/2020 - 07/07/2021	15.92
	10,300,000	(800,000)	9,500,000		
<b>總數：</b>	<b>19,400,000</b>	<b>(9,900,000)</b>	<b>9,500,000</b>		

附註：

- (1) 在二〇一三年六月五日及二〇一六年七月七日授出的九龍倉認股權所適用的認購價，因分拆九龍倉置業及以配發及發行九龍倉置業新股的方式向九龍倉股東派發特別中期股息的原故，已於二〇一七年十一月三十日分別由港幣70.20元調整為港幣23.83元及由港幣46.90元調整為港幣15.92元。
- (2) 如上文所述，在本財政期間內，九龍倉股份在緊接認股權被行使的日期前的加權平均收市價為每股港幣28.15元。
- (3) 除上文披露外，於本財政期間內，並無任何九龍倉認股權已期滿失效或被授出、被行使或被註銷。

## 董事資料的變動

(A) 茲將自本公司上一期年報刊發以來，酬金額有出現變動的所有本公司董事按周年計算的二〇一八年(及二〇一七年)的酬金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
吳宗權	6,478 (二〇一七年：6,223)	15,000 (二〇一七年：10,000)
吳天海	8,392 (二〇一七年：8,063)	41,640 (二〇一七年：84,100*)
梁志堅	5,501 (二〇一七年：5,476)	12,000 (二〇一七年：9,000)
徐耀祥	5,482 (二〇一七年：5,254)	17,430 (二〇一七年：6,500)
黃光耀	4,968 (二〇一七年：4,552)	10,000 (二〇一七年：8,000)

# 不包括本公司支付予吳宗權先生每年港幣250,000元(二〇一七年：港幣250,000元)的主席袍金和每年港幣50,000元(二〇一七年：港幣50,000元)的薪酬委員會成員酬金及支付予本公司其他董事每人每年港幣200,000元(二〇一七年：港幣200,000元)的董事袍金。

\*\* 於截至二〇一八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。

\* 包括一項港幣七千二百六十萬元的酌情性及一次性特別企業功績獎金，以嘉許吳天海先生自一九九五年以來，成立、創建和管理九倉電訊，以及於二〇一六年在出售九倉電訊時實現其可觀的投資價值所作出的貢獻。

- (B) 茲將自本公司上一期年報刊發以來，本公司董事於目前擔任董事等職位的其它上市公眾公司及／或於以前而為三年內曾經擔任董事的其它上市公眾公司(如有)所涉及的相關公司名單(僅涉及相關的公司名單有出現變動的任何及所有本公司董事)臚列如下：

<b>董事</b>	<b>現任／(前任)董事職位的其它上市公眾公司名單</b>
徐耀祥	九龍倉；九龍倉置業(於二〇一八年六月獲委任)； Joyce Boutique Holdings Limited；(有線寬頻通訊有限公司)

附註： 徐耀祥先生曾任三間上市公眾公司的董事，該三間公司為綠城中國控股有限公司、海港企業有限公司及會德豐地產(新加坡)有限公司，彼在二〇一五年七月一日至八月一日(即超過三年前)期間退任該等公司的董事職位。

## 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派發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

於本中期報告書日期，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、鄧日樂先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生。

無論股東之前曾否對收取公司通訊(即周年報告、中期報告等)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完整英文姓名全寫、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，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓)或電郵至 [wheelockcompany-ecom@hk.tricorglobal.com](mailto:wheelockcompany-ecom@hk.tricorglobal.com)。