

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

截至二〇一五年六月三十日止半年度
中期業績公告

集團業績摘要

One Bay East 帶動香港發展物業增長

香港發展物業摘要

- *One Bay East* 的盈利確認直接帶動盈利增長。這個價值港幣一百億元的項目將於二〇一五年九月交付宏利及花旗集團。
- 已簽訂銷售額合共港幣二十八億元：
 - *Peninsula East* 兩日內預售全部 256 個單位，總銷售所得達港幣十九億八千萬元。
 - *The Parkside* 再預售出 34 個單位及車位，銷售所得為港幣五億六千萬元。全部 591 個單位已悉數預售。
 - *Kensington Hill* 再預售出 17 個單位，銷售所得為港幣三億元。截至二〇一五年六月三十日，全部 75 個單位已預售 64 個。
- 旗下管理的土地儲備面積共八百三十萬平方呎。

會德豐集團綜合業績摘要

- 集團基礎盈利增加 78%至港幣六十三億元。
- 綜合前會德豐業績：
 - 基礎盈利增加 316%至港幣三十二億元，受惠於 One Bay East 的盈利確認。
 - 淨負債比率下降至 17.1%（二〇一四年六月：23.7%；二〇一四年十二月：18.8%）。
- 九龍倉：
 - 應佔基礎盈利增加 12%至港幣三十億元。
 - 會德豐持有的股權由 55.6%（截至二〇一四年十二月三十一日）增加至 57.8%（截至二〇一五年六月三十日）。
- 會德豐地產新加坡：
 - 應佔基礎盈利增加 6%至港幣一億元。
 - The Panorama、Scotts Square 住宅部分及 Ardmore Three 於期內售出共 144 個單位。

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，基礎盈利為港幣六十三億二千九百萬元（二〇一四年：港幣三十五億四千七百萬元）。

股東應佔集團盈利為港幣八十億零六百萬元（二〇一四年：港幣七十六億七千五百萬元），每股盈利為港幣 3.94 元（二〇一四年：港幣 3.78 元）。

中期股息

每股 42.5 仙（二〇一四年：38.5 仙）的中期股息將於二〇一五年九月二十三日派發予在二〇一五年九月十八日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣八億六千四百萬元（二〇一四年：港幣七億八千二百萬元）。

業務評議

核心業務 — 香港發展物業

會德豐的核心業務兼營運重點是香港發展物業。

截至二〇一五年六月三十日，集團旗下管理的土地儲備達八百三十萬平方呎。這些土地儲備在地理位置及成本方面均富競爭力，當中 95%位於市區及 77%面臨維港，而且集中於發展潛力優越的地區，如澳南、九龍東第二個核心商業區、九龍南和山頂。

會德豐以貨如輪轉為策略重點。

上半年內，Peninsula East 於四月推出預售，兩日內已悉數預售全部 256 個單位，總銷售所得達港幣十九億八千萬元。The Parkside 再預售出 34 個單位及車位，銷售所得為港幣五億六千萬元，全部 591 個單位已悉數預售。Kensington Hill 再預售出 17 個單位，銷售所得為港幣三億元；截至二〇一五年六月三十日，全部 75 個單位已預售 64 個。已簽訂的總銷售額為港幣二十八億元。

下半年內，將有四個項目預期取得預售樓花同意書並推出市場預售，包括 Mount Nicholson、Island Residence、澳南地塊 125 號及 One HarbourGate。

One Bay East 已取得入伙紙，並於期內對集團的盈利增長作出貢獻。這個價值港幣一百億元位處九龍東第二個核心商業區的甲級寫字樓項目將於二〇一五年九月交付宏利及花旗集團。截至二〇一五年六月三十日，餘下尚未確認入賬的銷售額為港幣七十七億元。

企業社會責任

「社、企共勉」是企業社會責任關鍵的一環。「學校起動」計劃於五月推出全新「English WeCan 英語學習計劃」，以激發學生自學英語的興趣為目標，並為他們提供持續學習機會。

會德豐地產連續第四年出版企業社會責任報告，今年是第二年按照「全球報告倡議組織指引（GRI G4）」準則撰寫報告，以及是首年對報告作出獨立審核。會德豐亦將出版本公司第一份獨立的环境、社會及管治報告。集團旗下共有八個物業發展項目達到致力減少建築廢料和污染兼提升能源效益的國際標準。

集團的優質產品獲業界頒發獎項肯定：

- 會德豐地產連續第四年獲*BCI Asia*「十大地產發展商」殊榮。
- *The Parkside*獲*Chivas 18*威士忌及南華早報頒發「Interior Architect of the Year」。
- *Lexington Hill*獲國際物業大獎亞太區物業獎及獲英國皇家特許測量師學會可持續發展成就項目優異獎。

集團參與社區服務所獲得的獎項：

- 會德豐地產連續第二年獲英國皇家特許測量師學會年度企業社會責任大獎。
- 獲香港社會服務聯會頒發商界展關懷2015/16。

會德豐有限公司是九龍倉集團有限公司和會德豐地產（新加坡）有限公司的主要股東。以下匯報該兩間公司在截至二〇一五年六月三十日止六個月期間的業務及業績。

九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）57.8%權益的投資

來自香港投資物業的收入增加 9%及營業盈利增加 8%。海港城、時代廣場和荷里活廣場三個香港商場在充滿挑戰的零售市場上表現穩健。

成都國際金融中心的貢獻可觀，帶動中國投資物業收入上升 34%及營業盈利上升 39%。成都國際金融中心商場的出租率幾達 100%，而三幢超甲級寫字樓的 30%總樓面面積已獲承租，租務情況可媲美上海會德豐國際廣場。馬哥孛羅旗下的成都尼依格羅酒店亦於四月開始試業。上海會德豐國際廣場位處上海浦西黃金地段並提供一流管理服務，是首選的辦公室地點，截至二〇一五年六月三十日的出租率為 95%。大上海時代廣場的商場在優化租戶組合後全數租出。

長沙國金中心是規模最大的多用途發展項目，以佔地 230,000 平方米的大型購物商場為特色。重慶國金中心有逾 60%商場樓面獲洽租，其第二座和第三座辦公大樓則已售出逾 80%樓面面積。其它位於蘇州和無錫的國際金融中心正進行發展。九龍倉憑藉成都時代·奧特萊斯的成功經驗，目前正在長沙西北部打造另一個名牌折扣購物中心。

中國發展物業的已簽訂銷售額增加 16%至人民幣一百零三億元，達全年目標的 47%。已推出市場銷售或預售的項目共有五十個，遍及十四個城市。九龍倉以人民幣三十九億元分別在北京、杭州及佛山購入五幅新地塊，應佔總樓面面積合共二十三萬平方米。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）75.8%權益的投資

會德豐廣場表現持續穩定，寫字樓和商場的出租率為 97%。Scotts Square 商場現正重整租戶組合，以期充分提升商場價值。

宏茂橋 The Panorama 於期內進一步預售出 134 個單位，銷售額達一億七千四百萬新加坡元，698 個單位已累沽 451 個，平均售價為每平方呎 1,250 新加坡元。期內，Scotts Square 住宅部分及 Ardmore Three 曾在香港作短期銷售，進一步售出 10 個單位，銷售額為二千九百萬新加坡元。富陽市施家園村的住宅項目計劃於二〇一五年下半年推出預售。

財務評議

(I) 二〇一五年度中期業績評議

會德豐（未綜合上市附屬公司會德豐地產新加坡及九龍倉業績）

會德豐的淨盈利增加353%至港幣三十九億五千六百萬元（二〇一四年：港幣八億七千三百萬元）。若不計入投資物業重估收益港幣七億零四百萬元（二〇一四年：港幣六千萬元）及掉期合約按市價入賬收益港幣一千四百萬元（二〇一四年：港幣三千四百萬元），基礎盈利增加316%至港幣三十二億三千八百萬元（二〇一四年：港幣七億七千九百萬元）。這主要是One Bay East落成所得的盈利貢獻所致。

會德豐集團

集團的基礎盈利增加 78%至港幣六十三億二千九百萬元（二〇一四年：港幣三十五億四千七百萬元）。這主要是發展物業盈利較高及租金收入強勁所致。

股東應佔集團盈利增加4%至港幣八十億零六百萬元（二〇一四年：港幣七十六億七千五百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入增加 55%至港幣二百八十六億四千八百萬元（二〇一四年：港幣一百八十四億七千四百萬元），主要因為確認入賬的物業銷售額較高及租金收入增加。營業盈利增加 38%至港幣一百一十三億七千七百萬元（二〇一四年：港幣八十二億四千一百萬元），主要因為香港及中國的發展物業營業盈利較高。

投資物業

收入及營業盈利分別增加 9%至港幣七十四億七千二百萬元（二〇一四年：港幣六十八億四千萬元）及 8%至港幣六十一億一千一百萬元（二〇一四年：港幣五十六億六千七百萬元），乃商場租約帶來穩健的基本租金，以及寫字樓續租租金穩步上升所致。內地的租金收入增加 34% 至港幣十一億二千一百萬元（二〇一四年：港幣八億三千九百萬元），乃受惠於成都國際金融中心收入持續上升。

發展物業

收入及營業盈利分別增加145%至港幣一百六十八億六千六百萬元（二〇一四年：港幣六十八億八千三百萬元）及192%至港幣四十七億零三百萬元（二〇一四年：港幣十六億一千三百萬元）。

香港方面，獲確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別增加 513%至港幣一百零二億一千七百萬元（二〇一四年：港幣十六億六千八百萬元）及 333%至港幣三十五億四千六百萬元（二〇一四年：港幣八億一千八百萬元），主要是 One Bay East 落成所確認的盈利與二〇一四年 Lexington Hill 相比較高。One Bay East 於期內落成，全部單位沽清，得以確認港幣九十九億二千五百萬元的收入。

內地方面，獲確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別增加 26%至港幣六十五億六千二百萬元（二〇一四年：港幣五十二億一千五百萬元）及 35%至港幣十一億三千四百萬元（二〇一四年：港幣八億三千九百萬元），主要因為蘇州時代上城、無錫時代上城和蘇州國賓 1 號部分階段落成。

酒店

收入及營業盈利分別減少 6%至港幣七億一千八百萬元（二〇一四年：港幣七億六千萬元）及 39%至港幣一億一千五百萬元（二〇一四年：港幣一億八千九百萬元），部分受到香港收入下跌所影響及部分受到常州馬哥孛羅酒店及成都尼依格羅酒店的營業虧損所影響，該兩間酒店仍處於建立業務階段。

物流

收入及營業盈利分別減少 14%至港幣十四億三千四百萬元（二〇一四年：港幣十六億七千三百萬元）及 36%至港幣三億三千三百萬元（二〇一四年：港幣五億一千七百萬元），主要因為現代貨箱碼頭所處理的吞吐量下降所致。

通訊、媒體及娛樂

收入及營業盈利分別減少 2%至港幣十七億五千萬元（二〇一四年：港幣十七億九千萬元）及 73%至港幣三千八百萬元（二〇一四年：港幣一億四千三百萬元）。九倉電訊的營業盈利增加 5%至港幣一億七千三百萬元（二〇一四年：港幣一億六千五百萬元），而有線寬頻的營業虧損則擴大至港幣一億二千九百萬元（二〇一四年：港幣一千九百萬元）。

投資及其它

營業盈利為港幣三億九千六百萬元（二〇一四年：港幣五億二千四百萬元），大部分為股息及利息收入。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一五年六月三十日的賬面值增加至港幣三千二百二十七億元（二〇一四年：港幣三千一百六十九億元），其中包括根據按結算日進行的獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣三千零四十三億元，產生重估收益港幣四十一億九千萬元（二〇一四年：港幣七十四億四千一百萬元），已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣一百八十四億元以成本列報，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。

其它支出淨額

其它支出淨額為港幣十億八千四百萬元（二〇一四年：港幣一億五千萬元），主要包括一項非經常性會計虧損估計為港幣十四億九千一百萬元（會德豐集團應佔港幣八億四千萬元），該項目乃九龍倉於二〇一五年六月不再對綠城中國控股有限公司（「綠城」）有重大影響後，九龍倉於綠城的全部 24.3%權益被當作以當時市值出售而產生，並由聯營公司重新分類為可供出售投資。綠城權益於二〇一二年六月以港幣二十七億二千九百萬元購入，當時以權益法入賬為聯營公司，並產生一項會計收益（為負商譽）港幣二十二億三千三百萬元。

上述支出被出售可供出售投資所得盈利港幣二億七千五百萬元（二〇一四年：港幣九百萬元）及匯兌淨收益港幣一億六千二百萬元（二〇一四年：虧損港幣一億八千六百萬元）局部抵銷。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣八億三千一百萬元（二〇一四年：港幣十一億四千九百萬元）。若不計入掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣三千萬元（二〇一四年：港幣一億五千五百萬元），未扣除撥作資產成本港幣八億一千二百萬元（二〇一四年：港幣九億零五百萬元）前的財務支出減少 15%至港幣十六億一千三百萬元（二〇一四年：港幣十八億九千九百萬元），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（二〇一四年：港幣九億九千四百萬元）。集團是期實際借貸年息率下降至 2.8%（二〇一四年：3.1%）。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利減少 60%至港幣四億五千四百萬元（二〇一四年：港幣十一億四千五百萬元），主要因為二〇一四年購入 Hotel Properties Limited（「HPL」）的所佔負商譽港幣六億七千一百萬元。

合營公司錄得虧損港幣二億零一百萬元（二〇一四年：盈利港幣一億五千萬元），乃內地發展物業項目分階段落成量少而導致盈利貢獻較低所致。

所得稅

稅項支出為港幣二十五億一千五百萬元（二〇一四年：港幣二十億六千八百萬元），包括為內地投資物業的公允價值收益作出的遞延稅項撥備港幣三億一千五百萬元（二〇一四年：港幣四億八千一百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加 39%至港幣二十二億元（二〇一四年：港幣十五億八千七百萬元），主要因為投資物業及發展物業分部所確認的盈利較高。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利減少 43%至港幣三十三億八千四百萬元（二〇一四年：港幣五十九億三千五百萬元），主要因為九龍倉的淨盈利減少。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加 4%至港幣八十億零六百萬元（二〇一四年：港幣七十六億七千五百萬元）。每股盈利為港幣 3.94 元（二〇一四年：港幣 3.78 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）港幣二十四億八千八百萬元（二〇一四年：港幣三十六億九千六百萬元），股東應佔集團盈利則增加 39%至港幣五十五億一千八百萬元（二〇一四年：港幣三十九億七千九百萬元）。

若進一步扣除特殊項目，基礎盈利則增加 78%至港幣六十三億二千九百萬元（二〇一四年：港幣三十五億四千七百萬元）。每股基礎盈利為港幣 3.11 元（二〇一四年：港幣 1.75 元）。

茲將來自會德豐、會德豐地產新加坡和九龍倉的股東應佔集團盈利分析如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
盈利來自		
會德豐	3,238	779
會德豐地產新加坡集團	127	120
九龍倉集團	2,964	2,648
基礎盈利	6,329	3,547
應佔視為出售綠城而產生的虧損	(840)	—
應佔若干金融工具的按市價入賬收益／(虧損)	29	(77)
應佔 HPL 負商譽	—	509
未計入投資物業重估收益前盈利	5,518	3,979
投資物業重估收益（扣除遞延稅項後）	2,488	3,696
股東應佔盈利	8,006	7,675

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於二〇一五年上半年的盈利為三千萬新加坡元（二〇一四年：一億三千五百三十萬新加坡元）。按照《香港財務報告準則》，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣一億六千八百萬元（二〇一四年：港幣八億二千八百萬元）。

九龍倉於二〇一五年上半年的盈利減少 41%至港幣六十九億五千八百萬元（二〇一四年：港幣一百一十七億零一百萬元）。若不計入投資物業重估收益淨額及特殊項目，九龍倉的基礎盈利增加 5%至港幣五十二億五千八百萬元（二〇一四年：港幣五十億一千九百萬元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一五年六月三十日，集團的股東權益增加 5%至港幣二千零一十一億元（二〇一四年：港幣一千九百一十二億元），或每股港幣 98.98 元（二〇一四年：每股港幣 94.11 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 1%至港幣三千四百四十七億元（二〇一四年：港幣三千三百九十九億元）。

資產

集團的總資產增加 1% 至港幣五千二百三十二億元（二〇一四年：港幣五千一百七十六億元）。總營業資產（即不包括銀行存款及現金、若干可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）增加 2% 至港幣四千九百三十億元（二〇一四年：港幣四千八百四十七億元）。

集團的投資物業組合為港幣三千二百二十七億元，佔總營業資產 65%。香港的海港城（不包括三間酒店）及時代廣場合共價值港幣二千一百四十四億元，佔投資物業組合市值的 66%。九龍倉的內地投資物業為港幣五百八十五億元，包括以成本列報為數港幣一百五十二億元的興建中投資物業。

其它主要營業資產包括發展中及待沽物業港幣八百一十一億元、於聯營公司及合營公司的權益（主要為中國發展物業及港口項目）港幣四百一十六億元及其它固定資產港幣二百五十四億元。

按地域分布，集團於內地的營業資產（主要為物業及貨櫃碼頭）增加 1% 至港幣一千五百八十一億元（二〇一四年：港幣一千五百六十九億元），佔集團總營業資產的 32%（二〇一四年：32%）。

負債及負債比率

集團於二〇一五年六月三十日的負債淨額增加港幣二十五億元至港幣九百九十一億元（二〇一四年：港幣九百六十六億元），此乃由港幣一千一百七十七億元的債務減港幣一百八十六億元的銀行存款及現金所得。若不計入會德豐地產新加坡的負債淨額港幣二十四億元及九龍倉的負債淨額港幣六百二十三億元（該等負債淨額對本公司及其旗下全資附屬公司皆無追索權），會德豐的負債淨額則減少港幣十五億元至港幣三百四十四億元（二〇一四年：港幣三百五十九億元）。茲將負債淨額按集團分析如下：

負債淨額	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
會德豐	34,449	35,870
會德豐地產新加坡集團	2,376	1,470
九龍倉集團	62,309	59,259
集團	<u>99,134</u>	<u>96,599</u>

於二〇一五年六月三十日，負債淨額與總權益比率（綜合計算）為 28.8%（二〇一四年：28.4%）。若不計入會德豐地產新加坡及九龍倉的負債淨額，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）則下降至 17.1%（二〇一四年：18.8%）。

財務及備用信貸額

集團於二〇一五年六月三十日的備用信貸額及已發行債券合共為港幣一千五百三十九億元（二〇一四年：港幣一千六百零二億元），當中港幣一千一百七十七億元已被提取。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	51.4	34.8	16.6
會德豐地產新加坡集團	5.6	3.9	1.7
九龍倉集團	96.9	79.0	17.9
集團	<u>153.9</u>	<u>117.7</u>	<u>36.2</u>

上述負債中，為數港幣一百七十一億元（二〇一四年：港幣一百九十二億元）的負債以賬面值合共港幣五百八十三億元（二〇一四年：港幣六百五十三億元）的若干發展物業、投資物業及固定資產作抵押。

集團的債務主要以美元、港元、人民幣和新加坡元為本位。該等借款分別用於為集團在內地的投資物業、發展物業和港口投資及在新加坡和香港的發展物業項目提供資金。

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。集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，於二〇一五年六月三十日的總市值為港幣一百六十八億元（二〇一四年：港幣一百一十四億元），該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是期集團的營業業務在營運資金變動前的現金流入為港幣一百一十八億元（二〇一四年：港幣八十五億元），為數港幣十六億元（二〇一四年：港幣六十七億元）的營運資金及其它變動，令營業業務淨現金流入減少至港幣一百零二億元（二〇一四年：港幣十八億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣九十五億元（二〇一四年：港幣六十三億元），主要涉及投資物業項目的建築費用、於聯營公司的投資及增加於九龍倉的權益。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一五年上半年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

	香港／新加坡 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	342	—	342
發展物業	2,594	—	2,594
	<u>2,936</u>	<u>—</u>	<u>2,936</u>
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	—	—	—
發展物業	118	69	187
	<u>118</u>	<u>69</u>	<u>187</u>
九龍倉集團			
投資物業	564	1,423	1,987
發展物業	381	9,170	9,551
酒店／其它	485	17	502
	<u>1,430</u>	<u>10,610</u>	<u>12,040</u>
按分部分析：			
投資物業	906	1,423	2,329
發展物業	3,093	9,239	12,332
酒店／其它	485	17	502
集團總額	<u>4,484</u>	<u>10,679</u>	<u>15,163</u>

- i. 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣二十九億元，主要涉及支付日出康城第七期項目的地價（定金）及其香港發展物業項目的建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣二億元的開支主要涉及支付其中國及新加坡發展物業項目的建築費用。
- iii. 九龍倉的開支合共為港幣一百二十億元，包括涉及投資物業開支港幣二十億元（主要是海港城的翻新費用及內地國際金融中心項目的建築費用）、涉及發展物業開支港幣九十五億元（主要涉及中國項目），以及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣五億元。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一五年六月三十日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣九百一十二億元，當中港幣三百七十四億元已承擔。茲將承擔按分部分析如下：

	於二〇一五年六月三十日		
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	26	—	26
發展物業	6,951	18,648	25,599
	6,977	18,648	25,625
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	5	—	5
發展物業	1,100	2,092	3,192
	1,105	2,092	3,197
九龍倉集團			
投資物業	12,658	7,330	19,988
發展物業	13,993	25,222	39,215
酒店／其它	2,638	514	3,152
	29,289	33,066	62,355
按分部分析：			
投資物業	12,689	7,330	20,019
發展物業	22,044	45,962	68,006
酒店／其它	2,638	514	3,152
集團總額	37,371	53,806	91,177
按地域分析：			
香港	10,094	18,957	29,051
中國內地	23,684	34,119	57,803
新加坡	955	216	1,171
物業總額	34,733	53,292	88,025
酒店／其它	2,638	514	3,152
集團總額	37,371	53,806	91,177

- i. 會德豐為數港幣二百五十六億元的承擔主要涉及香港發展物業的地價和建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣三十二億元的承擔主要涉及新加坡發展物業的建築費用港幣十二億元及內地發展物業的建築費用港幣二十億元。
- iii. 九龍倉為數港幣六百二十四億元的承擔主要包括涉及投資物業開支港幣二百億元、涉及發展物業的地價和建築費用港幣三百九十二億元，以及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣三十二億元。
- iv. 上述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、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要由預售收益及項目融資撥付。其它可挪用資源包括可供出售投資。

(III) 人力資源

於二〇一五年六月三十日，集團旗下僱員約有 16,100 人，其中包括約 2,400 名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表
截至二〇一五年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
收入	2	28,648	18,474
直接成本及營業費用		(14,662)	(8,021)
銷售及推銷費用		(1,005)	(656)
行政及公司費用		(815)	(815)
未扣除折舊、攤銷、 利息及稅項前的營業盈利		12,166	8,982
折舊及攤銷	3	(789)	(741)
營業盈利	2 及 3	11,377	8,241
投資物業之公允價值增加		4,190	7,441
其它支出淨額	4	(1,084)	(150)
		14,483	15,532
財務支出	5	(831)	(1,149)
所佔除稅後業績：			
聯營公司	6	454	1,145
合營公司		(201)	150
除稅前盈利		13,905	15,678
所得稅	7	(2,515)	(2,068)
是期盈利		11,390	13,610
應佔盈利：			
股東		8,006	7,675
非控股股東權益		3,384	5,935
		11,390	13,610
每股盈利	8		
基本		港幣 3.94 元	港幣 3.78 元
攤薄		港幣 3.94 元	港幣 3.78 元

綜合全面收益表
截至二〇一五年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
是期盈利	11,390	13,610
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務之匯兌差額	(306)	(787)
可供出售投資之重估淨額：	642	677
重估盈餘	676	664
出售轉撥至損益內	(34)	13
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	(88)	(366)
其它	8	3
是期其它全面收益	256	(473)
是期全面收益總額	11,646	13,137
應佔全面收益總額：		
股東	8,138	7,792
非控股股東權益	3,508	5,345
	11,646	13,137

綜合財務狀況表
二〇一五年六月三十日－未經審核

附註	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
投資物業	322,737	316,860
固定資產	25,382	25,052
聯營公司權益	21,197	25,648
合營公司權益	20,448	19,911
可供出售投資	16,810	11,390
商譽及其它無形資產	305	305
備用節目	170	168
遞延稅項資產	738	673
衍生金融工具資產	1,096	1,041
其它非流動資產	101	44
	408,984	401,092
流動資產		
擬作出售的物業	81,071	88,148
存貨	47	48
貿易及其它應收賬項	14,198	6,713
衍生金融工具資產	303	287
銀行存款及現金	18,582	21,279
	114,201	116,475
總資產	523,185	517,567
非流動負債		
衍生金融工具負債	(1,570)	(1,408)
遞延稅項負債	(11,065)	(10,529)
其它遞延負債	(324)	(315)
銀行借款及其它借款	(96,571)	(107,134)
	(109,530)	(119,386)
流動負債		
貿易及其它應付賬項	(23,383)	(26,231)
出售物業定金	(21,400)	(18,508)
衍生金融工具負債	(698)	(1,124)
應付稅項	(2,343)	(1,658)
銀行借款及其它借款	(21,145)	(10,744)
	(68,969)	(58,265)
總負債	(178,499)	(177,651)
資產淨額	344,686	339,916
資本及儲備		
股本	2,949	2,949
儲備	198,149	188,257
股東權益	201,098	191,206
非控股股東權益	143,588	148,710
權益總額	344,686	339,916

未經審核中期財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

未經審核的中期財務資料是按照香港會計師公會頒布的《香港會計準則》（「《會計準則》」）第34號「中期財務報告」（「《會計準則》第34號」）及適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定編製。

管理層需在編製符合《會計準則》第34號的未經審核的中期財務資料時作出對會計政策應用，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。

除以下提及的變動外，編製本未經審核的中期財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會已頒布若干《香港財務報告準則》（「《財務準則》」）修訂，並在本集團當前的會計期間首次生效。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或財務狀況並無重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

未經審核的中期財務資料載有簡明綜合財務報表及經挑選的解釋附註。此等附註包括解釋自截至二〇一四年十二月三十一日止年度的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《財務準則》而編製的完整財務報表所規定的所有資料。

未經審核的中期財務資料內載入有關截至二〇一四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二〇一四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（或等同根據前公司條例（第32章）第141條內列載的相約要求）作出的聲明。

2. 分部資料

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

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。九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）目前在亞太區經營十四間馬哥孛羅酒店，其中六間為九龍倉自置。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司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由有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）經營的收費電視、互聯網及多媒體和其它業務，以及由九倉電訊有限公司經營的電訊業務。

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、若干可供出售投資、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 公允價值 港幣 百萬元	其它支出 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營公司 港幣 百萬元	合營公司 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
截至二〇一五年 六月三十日止六個月								
投資物業	7,472	6,111	4,190	53	(662)	-	-	9,692
香港	6,164	5,393	3,414	-	(657)	-	-	8,150
中國內地	1,121	589	776	53	(5)	-	-	1,413
新加坡	187	129	-	-	-	-	-	129
發展物業	16,866	4,703	-	(1,479)	(51)	298	(230)	3,241
香港	10,217	3,546	-	-	-	-	(49)	3,497
中國內地	6,562	1,134	-	(1,479)	(42)	298	(181)	(270)
新加坡	87	23	-	-	(9)	-	-	14
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)
分部之間的收入	(202)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	28,038	11,300	4,190	(1,441)	(859)	446	(201)	13,435
投資及其它	610	396	-	357	28	8	-	789
公司費用	-	(319)	-	-	-	-	-	(319)
集團總額	28,648	11,377	4,190	(1,084)	(831)	454	(201)	13,905

截至二〇一四年
六月三十日止六個月

投資物業	6,840	5,667	7,441	18	(691)	-	-	12,435
香港	5,782	5,085	6,398	18	(663)	-	-	10,838
中國內地	839	425	1,043	-	(28)	-	-	1,440
新加坡	219	157	-	-	-	-	-	157
發展物業	6,883	1,613	-	(24)	(51)	322	121	1,981
香港	1,668	818	-	-	-	1	(25)	794
中國內地	5,215	839	-	(24)	(51)	321	146	1,231
新加坡	-	(44)	-	-	-	-	-	(44)
酒店	760	189	-	-	(7)	-	-	182
物流	1,673	517	-	(73)	(127)	150	29	496
碼頭	1,618	508	-	(52)	(127)	111	29	469
其它	55	9	-	(21)	-	39	-	27
通訊、媒體及娛樂	1,790	143	-	1	(19)	-	-	125
有線寬頻	843	(19)	-	1	-	-	-	(18)
電訊	947	165	-	-	(19)	-	-	146
其它	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
分部之間的收入	(227)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	17,719	8,129	7,441	(78)	(895)	472	150	15,219
投資及其它	755	524	-	(72)	(254)	673	-	871
公司費用	-	(412)	-	-	-	-	-	(412)
集團總額	18,474	8,241	7,441	(150)	(1,149)	1,145	150	15,678

(b) 分部之間的收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一五年 分部之間			二〇一四年 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	7,472	(96)	7,376	6,840	(90)	6,750
發展物業	16,866	-	16,866	6,883	-	6,883
酒店	718	-	718	760	-	760
物流	1,434	-	1,434	1,673	-	1,673
通訊、媒體及娛樂	1,750	(40)	1,710	1,790	(48)	1,742
投資及其它	610	(66)	544	755	(89)	666
	28,850	(202)	28,648	18,701	(227)	18,474

(c) 地域資料

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
香港	19,929	11,385	9,523	6,831
中國內地	8,408	6,837	1,674	1,281
新加坡	311	252	180	129
集團總額	28,648	18,474	11,377	8,241

3. 營業盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
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	87	84
— 其它固定資產	603	570
— 租賃土地	37	37
— 備用節目	62	50
總折舊及攤銷	789	741
職工成本	2,007	1,956
已售確認銷售物業的成本	11,583	5,046
來自投資物業的租金收入毛額 (附註)	(7,472)	(6,804)
投資物業的直接營業費用	1,279	1,102
利息收入	(251)	(394)
上市投資股息收入	(173)	(177)
出售固定資產的虧損	2	7

附註：租金收入包括或有租金港幣九億零二百萬元 (二〇一四年：港幣十一億一千六百萬)。

4. 其它支出淨額

是期其它支出淨額為港幣十億八千四百萬元（二〇一四年：港幣一億五千萬元），主要包括：

- (a) 一項非經常性會計虧損估計為港幣十四億九千一百萬元，乃九龍倉於二〇一五年六月不再對綠城中國控股有限公司（「綠城」）有重大影響後，九龍倉於綠城的全部24.3%權益被當作以當時市值出售而產生，該項權益並重新分類為可供出售投資。

綠城權益由九龍倉於二〇一二年六月以港幣二十七億二千九百萬元購入，當時以權益法人賬為聯營公司時，並產生一項會計收益（為負商譽）港幣二十二億三千三百萬元。

- (b) 出售可供出售投資之淨盈利港幣二億七千五百萬元（二〇一四年：港幣九百萬元）。
- (c) 匯兌收益淨額港幣一億六千二百萬元（二〇一四年：虧損港幣一億八千六百萬），已包括外匯期貨合約的影響。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	624	819
其它借款	791	856
總利息支出	1,415	1,675
其它財務支出	198	224
減：撥作資產成本	(812)	(905)
	801	994
公允價值（收益）／虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(5)	57
利率掉期合約	35	98
	30	155
總額	831	1,149

本集團於是期的實際借貸平均年息率約為 2.8%（二〇一四年：3.1%）。

6. 所佔聯營公司除稅後業績

二〇一四年所佔聯營公司除稅後業績已計入會德豐地產（新加坡）有限公司購入 Hotel Properties Limited 的所佔負商譽港幣六億七千一百萬元。

7. 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	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
—是期撥備	1,408	908
—以往年度撥備之高估	(1)	(40)
香港以外地區		
—是期撥備	506	465
	<u>1,913</u>	<u>1,333</u>
中國內地土地增值稅（附註 7(c)）	<u>133</u>	<u>149</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	315	481
源自及撥回暫時性差額	154	105
	<u>469</u>	<u>586</u>
總額	<u>2,515</u>	<u>2,068</u>

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是期內為應課稅而作出調整的盈利以16.5%（二〇一四年：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%（二〇一四年：25%）稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%（二〇一四年：10%）稅率計算的中國預扣所得稅及以17%（二〇一四年：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) 截至二〇一五年六月三十日止六個月，所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣二億三千六百萬元（二〇一四年：港幣七億零六百萬元），已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。

8. 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	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
股東應佔盈利	<u>8,006</u>	<u>7,675</u>

(b) 普通股加權平均數

	二〇一五年 六月三十日 股數	二〇一四年 六月三十日 股數
	用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	<u>370,146</u>	—
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,032,219,433</u>	<u>2,031,849,287</u>

9. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇一五年 每股港幣元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 每股港幣元	二〇一四年 港幣百萬元
結算日後宣布派發的 第一次中期股息	<u>0.425</u>	<u>864</u>	<u>0.385</u>	<u>782</u>

(a) 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) 二〇一四年的第二次中期股息港幣十三億八千七百萬元已於二〇一五年批准及派發。

10. 貿易及其它應收賬項

於二〇一五年六月三十日，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：

	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	718	783
三十一日至六十日	150	169
六十一日至九十日	73	74
九十日以上	101	81
	<u>1,042</u>	<u>1,107</u>
應計銷售款項	6,082	16
其它應收賬項及預付賬項	7,074	5,590
	<u>14,198</u>	<u>6,713</u>

應計銷售款項主要是在結算日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按本集團的會計政策，在收到臨時入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額（繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出）包括在應計銷售款項內。

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

於二〇一五年六月三十日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	319	425
三十一日至六十日	256	244
六十一日至九十日	149	48
九十日以上	113	127
	<u>837</u>	<u>844</u>
租賃按金及客戶按金	4,040	3,721
應付建築費用	7,636	11,085
應付聯營公司款項	2,699	2,781
應付合營公司款項	3,068	2,299
其它應付賬項	5,103	5,501
	<u>23,383</u>	<u>26,231</u>

12. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一五年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料，已經由本公司的審核委員會作出審閱及並無不相同的意見。

企業管治守則

於本財政期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟其中涉及兩項偏離則除外，該兩項偏離為：(i)守則條文第 A.2.1 條（「第一項偏離」），此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任；及(ii)守則條文第 F.1.3 條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報。

就第一項偏離而言，由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此相關的偏離乃被視為合適的安排。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中過半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

購買、出售或贖回股份

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

暫停過戶登記

本公司將於二〇一五年九月十六日（星期三）至二〇一五年九月十八日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一五年九月十五日（星期二）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

陳永生

香港 二〇一五年八月二十日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生和鄭陶美蓉女士，以及七位獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日燊先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生。