

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

截至二〇一三年六月三十日止半年度 中期業績公告

投資物業保持增長

摘要

1. 核心業務投資物業（包括一個位於香港、擁有三百六十萬平方呎的優質商場組合）依然為集團核心盈利作出主要貢獻。
 - 投資物業所佔比重增加至 56%（二〇一二年：54%）。
 - 中國發展物業所佔比重增加至 25%（二〇一二年：19%）。
 - 香港發展物業所佔比重下降至 1%（二〇一二年：15%）。
2. 延續二〇一二年發展物業豐收年，核心盈利穩步增長：
 - 投資物業錄得 9%增長。
 - 中國發展物業增加 39%。
 - 香港發展物業在缺少項目落成的情況下作出港幣五千三百萬元（二〇一二年：港幣八億三千六百萬元）的貢獻。
 - 集團核心盈利增加 5%至港幣五十六億八千三百萬元。
3. 投資物業繼續緊貼或超越其長期增長率。收入增加 10%，營業盈利增加 12%。營業毛利率高企於 85%。
 - 海港城收入增加 15%，營業盈利增加 17%。
 - 時代廣場收入增加 5%，營業盈利增加 6%，儘管翻新工程令商場樓面面積減少 17%。

- 荷里活廣場收入增加 12%，營業盈利增加 10%。
 - 中國收入增加 12%，營業盈利增加 12%，儘管大上海時代廣場的商場暫停營業進行翻新工程。
4. 投資物業佔總營業資產的 68%。
 - 於二〇一三年六月三十日的賬面值為港幣二千四百五十七億元。
 - 已落成投資物業升值 5.3%或港幣一百一十三億元。單計香港商場物業就升值了 8.2%，佔重估盈餘的 77%。
 - 投資物業收入及營業盈利的顯著增幅已部分反映於過往期間的投資物業估值中。
 5. 中國發展物業（包括在合營公司中的應佔份額，但綠城除外）由一億二千五百萬平方呎的土地儲備組成。
 - 收入增加 8%至港幣八十五億元。
 - 新銷售額增加 45%至人民幣一百零九億元，是全年目標人民幣二百億元的 55%。
 - 截至二〇一三年六月三十日的已預售但尚未確認入賬的銷售額（扣除營業稅）增加至人民幣一百九十億元。
 6. 於二〇一三年六月三十日，總營業資產較此前六個月增加了港幣一百六十億元，及較此前十二個月增加了港幣四百九十七億元。
 - 投資物業總值為港幣二千四百六十六億元（當中港幣二千零五十六億元為香港物業，港幣四百一十億元為中國物業）。
 - 發展物業組合總值為港幣八百六十八億元。
 - 物流及其它營業資產總值為港幣二百六十五億元。
 7. 期內負債淨額下降了 4.2%至港幣五百三十三億元（二〇一二年十二月：港幣五百五十六億元）。負債淨額與總權益比率減少至 19.6%（二〇一二年十二月：21.7%）。
 8. 位於中國的五個國際金融中心皆按計劃進度發展。成都國際金融中心是集團於成都的下一個旗艦商業項目，即將於數月內揭幕：
 - 商場（總樓面面積二百萬平方呎）將於二〇一四年一月開業；已租出 92%。
 - 第一幢國際甲級寫字樓（總樓面面積一百四十萬平方呎）將於二〇一四年年初開業；預租剛開始。
 - 設有 230 個客房的國際五星級酒店將於二〇一四年年中開業。

集團業績

是期核心盈利增加 5%至港幣五十六億八千三百萬元（二〇一二年：港幣五十四億二千五百萬元）。

若不計入投資物業重估盈餘但計入其它會計收益／虧損，集團淨盈利減少 9%至港幣六十四億四千七百萬元（二〇一二年：港幣七十億七千二百萬元）。

若計入投資物業重估盈餘以及其它會計收益／虧損，未經審核股東應佔集團盈利達港幣一百七十二億四千萬元（二〇一二年：港幣二百三十六億四千六百萬元），每股基本盈利為港幣 5.69 元（二〇一二年：港幣 7.81 元）。

中期股息

每股港幣 0.50 元（二〇一二年：港幣 0.45 元）的中期股息將在二〇一三年九月三十日派發予在二〇一三年九月十九日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣十五億一千五百萬元（二〇一二年：港幣十三億六千三百萬元）。

業務評議

地產

投資物業

期內核心業務投資物業佔集團核心盈利的 56%。在集團領先的商場管理推動下，香港及中國的投資物業皆表現穩健。

香港

收入增加 10%至港幣四十八億二千一百萬元，營業盈利增加 12%至港幣四十二億零八百萬元。

海港城

收入（不包括酒店）增加 15%至港幣三十五億零九百萬元，營業盈利增加 17%至港幣三十億八千八百萬元。

商場

海港城擁有二百萬平方呎連綿不斷的商場樓面，就零售總額而言依然是世界頂級購物地點之一，鞏固集團在零售管理的領導地位。其在廣東道上的黃金位置、專業管理的店舖組合、強勢的商場宣傳推廣使海港城無可比擬。銷售總額增加 13.4%至港幣一百六十億元或每月每平方呎平均約為港幣 2,640 元，創下上半年紀錄。

陸續有品牌在海港城開設新店，展現海港城不同檔次定價商戶的巧妙配搭，同時提升其聞名的「購物娛樂」體驗。新進駐海港城的品牌包括 *Chanel Watch & Jewellery* 及高級珠寶 *Boucheron*，國際知名的意大利運動鞋品牌 *Superga* 亦首度登場，令選擇更為豐富及多元化。極受年輕人歡迎的 *どんぐり共和國* 六月份在海港城開設首間香港店，店外經常出現被其日本動畫電影商品吸引的人龍。食肆方面有 *C'est la B Café*、法式蛋糕店 *Pierre Herme Paris* 及著名法國高級餐廳 *Dalloyau* 加盟，進一步擴闊海港城的餐飲選擇。

優化工程繼續為市場帶來驚喜，加強顧客的購物體驗，並大幅地提升商場價值。由於能吸引到訪香港的內地顧客，海港城沿著廣東道 530 米長的零售街舖是國際級奢侈品牌最渴望進駐的黃金地段之一。廣東道已成為向內地零售業界展示的陳列櫃，而頂尖星級品牌永遠希望爭取到有利位置及店面設計。繼 *Fendi* 及 *Giorgio Armani* 在二〇一二年開設多層旗艦店後，*Paul & Shark* 亦在二〇一三年四月開設其旗艦店。其它高級時裝品牌如 *Chanel*、*Berluti* 及 *Tod's* 等正擴充其店舖，以更有效地展現品牌個性。二〇一四年，*Chanel* 店會增加 10,000 平方呎，將品牌在廣東道的位置轉化為真正的「大宅」概念。*Versace* 正準備開設全三層概念店。*Uniqlo* 將於二〇一四年在海港城開設其最大九龍店，達 18,000 平方呎。

二〇一二年舉行的「多啦 A 夢」展覽非常成功，備受各界讚賞。二〇一三年五月至六月的橡皮鴨更掀起熱潮。海港城與荷蘭概念藝術大師 *Florentijn Hofman* 合作創作出高 16.5 米的巨型充氣橡皮鴨，並在海運碼頭展出，是橡皮鴨首次亮相大中華，亦是香港的首次海上展覽。在維港漂浮的巨型橡皮鴨及橡皮鴨裝置展品吸引大批市民及遊客到訪，並在國際媒體引起哄動。

海運碼頭的翻新是海港城主要物業改善措施的重要一環，以進一步為海港城增值。中庭會遷往商場中心位置，將海運大廈極具價值的前端部分大幅擴建至商場後部，帶來高度增值機會。眾多尊貴手錶品牌如 *Rolex*、*Tag Heuer* 及 *Tudor* 將會吸納新舖位，並尋求同類最佳的零售商進駐。

海運碼頭新擴建大樓由國際著名建築事務所 *Foster* 設計，目前正待相關部門作建築審批。新擴建大樓將設優質食肆，讓顧客身處海港中，欣賞對岸港島天際線及山頂全貌，進一步提升海運大廈後部的價值。

海港城將致力鞏固其非凡優勢及作為香港必到購物地標的地位。優化工程（包括海運大廈的整修及擴建）將推動海港城進一步增長。

期內海港城商場收入增加 18%至港幣二十四億四千六百萬元。

寫字樓

市場對寫字樓的需求繼續由業務擴充、企業提升及遷離商業中心區所帶動。在續租租金增長的支持下，收入增加 10%至港幣九億一千一百萬元。新租約租金維持穩定，二〇一三年六月底的出租率達 97%。期內續租租金維持在 61%的穩健水平，租金升幅理想。

服務式住宅

服務式住宅收入為港幣一億五千二百萬元，二〇一三年六月底的出租率（因進行翻新而暫停出租的 44 個單位不計在內）維持於 87%。正在進行的大型翻新將令單位煥然一新，更切合顧客的講究需要。

時代廣場

因進行大規模翻新而令可出租的商場面積大幅減少 17%，但收入仍增加 5%至港幣九億七千九百萬元，營業盈利亦增加 6%至港幣八億七千三百萬元。

商場

時代廣場座落於港島區最繁華的銅鑼灣零售區心臟地帶，並且是全球最成功的直立式商場之一。其成功全賴獨特的 17 層設計、多元化的商戶組合以及直通港鐵的便利。時代廣場地庫與港鐵相連，有效帶來大量人流。雖然時代廣場現正進行大規模翻新，商場收入仍錄得 2%增幅至港幣六億七千九百萬元，二〇一三年六月底的出租率維持於 99%（暫時關閉進行翻新的樓面面積不計在內）。

二〇一三年是時代廣場二十週年誌慶，現正進行大型翻新，今年稍後會重新開幕，把「新時代廣場」定位為在銅鑼灣心臟地帶提供最多購物、娛樂、餐飲選擇的商場。新的時代廣場不僅有經中庭的天梯可達的全新天際戲院，並吸納更多令人渴望擁有的奢侈品牌提升購物體驗。位於較高樓層的天際戲院與特賣場及食肆將吸引更多人流，提升這些樓層的價值。估計新的時代廣場將可創造每年接近港幣二億元的新增的租金價值。

新的時代廣場逐漸成形。*Tiffany* 在商場地下開設了新店，而其它著名品牌亦會在夏季之後進駐商場低層。十二樓和十三樓則是萬眾期待的天際戲院，由 UA 戲院營運，將於今年年底前開幕，成為港島區最高的天際戲院，可經多部新裝的快速升降機到達。

這標誌性的戲院有五個影院，增設更多觀眾座位，並會播放不同種類電影，提供全新的觀影體驗。

中庭各層引入了 *Fendi*、*Dior Homme*、*Loewe*、*De Beers*、*Versace Jeans* 及 *a.testoni* 等國際及潮流品牌，進一步強化租戶組合。現有租戶如 *Saint Laurent Paris*、*Aquascutum*、*Steve Madden*、*MaBelle* 及 *Longines* 等則作出了遷移，換上全新形象，以提升購物氣氛及體驗。

較高樓層的價值亦會因食肆組合優化而得以提升。十二樓及十三樓的食通天改建工程計劃於二〇一三年第三季完成，並邀得 *鮭穴*、*Pizza Express*、*School Food* 及 *芽莊* 加盟，*鍾廚* 及 *金滿庭* 於六月中遷離十樓。十樓的食肆則新加入了 *雲陽閣* 及 *百樂潮州*。*土司工坊* 於地庫設店，二〇一三年下旬將有以馬卡龍聞名的著名法國咖啡店 *Laduree café* 開設其全港首間店舖。

寫字樓

寫字樓部分在續租租金增長的支持下，收入增加 12% 至港幣三億元。二〇一三年六月底的出租率為 97%，續租率則維持於 56% 的水平。

荷里活廣場

荷里活廣場是東九龍區在前列位置的購物商場，發展迅速。重新定位及調整租戶組合後，期內零售銷售額增長 9% 至港幣十三億元或每月每平方呎港幣 591 元。收入增加 12% 至港幣二億三千二百萬元，營業盈利增加 10% 至港幣一億八千二百萬元。二〇一三年六月底的出租率維持於 99.9%。

荷里活廣場的地理位置及高效的交通基建自然帶來大量人流。荷里活廣場位於鑽石山港鐵站上蓋，該站未來將成為新沙中綫與現有港鐵網絡的中轉站，預計人流將倍增。荷里活廣場亦位於大老山隧道入口，是連接九龍東與新界東以及遠至深圳的交通總匯，並直接連繫鑽石山巴士總站。

荷里活廣場亦毗鄰多個景點，包括黃大仙廟及唐代風格的志蓮淨苑和南蓮園池。志蓮淨苑的建築匠心獨運、設計典雅，可比日本最好的寺廟，已成為遊客必到景點及東九龍的文化地標。志蓮淨苑目前是大中華區位處市區中最大的宗教地標，市民和旅客均被吸引而至。荷里活廣場與志蓮淨院合辦一連串文化景點推廣活動，如蔬食文化節及高峰陶瓷作品展。外界對這些活動的反應理想，有效收吸引購物顧客的注意。

荷里活廣場的刻意設計提供高效的商場佈局，可出租樓面面積佔總樓面面積的 65%。由於商場無上蓋，結構上的限制大為減少，給予商場最大規劃靈活度。商場內有超過 250 家零售商店及一個設有六個螢幕、1,625 個座位的多用途場地。

荷里活廣場位於有一百五十萬名居民的東九龍，是政府的「起動九龍東」計劃的中心點，該計劃旨在提升整個東九龍區的吸引力。

中國

雖然大上海時代廣場的商場進行翻新，但由於上海會德豐國際廣場及成都時代·奧特萊斯作出較高的貢獻，令中國投資物業的收入增加 12%至港幣五億三千六百萬元，營業盈利增加 12%至港幣三億五千三百萬元。

會德豐國際廣場是南京西路上的優質寫字樓物業，位於上海浦西中央商務區心臟地帶，為浦西最高的商業大廈，樓高 270 米，眺望靜安公園的翠綠景致。會德豐國際廣場座落靜安寺地鐵站正對面，有快車直抵浦東國際機場；同時亦毗鄰延安高架路，此乃一條貫穿市中心的主要東西軸線；此外亦位處該區中心，在外灘與中山西路之間，而虹橋國際機場在西面。會德豐國際廣場獨特設計，加上國際級管理，繼續成為跨國公司及大型企業租戶開設辦公室的首選。於二〇一三年六月底，有超過 95%的寫字樓樓面獲承租，平均即期租金為每月每平方米人民幣 430 元。是項物業雖則處於首個租賃週期，租金回報率（以成本計）已躍升至 16%。會德豐國際廣場在二〇一三年獲申江服務導報頒發「2013 商業地產創新獎」及「最佳物業管理獎」，並獲第一財經中國商業地產榮耀榜頒發「最佳服務標杆創新獎（寫字樓）」，表揚其超卓的物業管理服務及優質定位。此外，會德豐國際廣場亦被微博選為「最受金領青睞的上海八個辦公場所」之一。

大連時代廣場是大連市中心的優質奢侈品購物地標，內有眾多奢侈品牌，包括店面逾 10,000 平方呎的 *Louis Vuitton*、*Gucci*、*Hermes*、*Dior* 及 *Prada*。二〇一三年六月底，出租率維持於 100%。租戶組合獲進一步調整，引入國際知名品牌 *Salvatore Ferragamo* 及 *MCM*。*Celine* 亦已於二〇一三年六月下旬開業。租金回報率增加至 64%。

重慶時代廣場位於重慶商業金融中心重慶解放碑廣場，於二〇一一年七月重新開幕。煥然一新的購物商場提供世界級的設施及服務，吸引了 *Louis Vuitton* 落戶開設其於重慶的首間旗艦店（逾 17,000 平方呎）兼唯一一間重慶店。商場的整體銷售表現出色。於二〇一三年六月底，有 95%的商場樓面獲承租。現正在高層及地庫建立主題樓層，並有更多國際時裝及鞋履品牌進駐第三階，包括 *ASH*、*Nine West* 及 *DKNY*。第五階的高級兒童服裝區有 *Ralph Lauren Children*、*Armani Junior* 等品牌新加入。在地庫樓層的化妝品專區及迷你食堂將於二〇一三年下半年開始營業，以吸引地鐵人流。租金回報率約為 24%。

成都時代·奧特萊斯緊鄰成都雙流國際機場，自二〇〇九年下旬開幕即成為成都最受歡迎的奧特萊斯。租金回報率上升至 36%。

大上海時代廣場位於淮海路，該處經歷了重大改變，由經營大眾零售發展成經營高級零售。其商場自二〇一二年五月起暫停營業進行翻新，並計劃於二〇一三年第三季重新開幕，屆時將帶來新的租戶組合，包括全中國最大的連卡佛百貨店，該店共佔四層，為中國市場提供最多設計師品牌。另一個大型生活時尚專門店 CitySuper 將租用地庫全層，為購物顧客提供真正的一站式購物體驗。較高樓層將設食肆，頂層則為戲院。全新的大上海時代廣場連同淮海路上的新零售群及新的連卡佛將相輔相成，創造更多價值。

國際金融中心

集團正在中國發展五個國際金融中心，規模媲美甚至超越香港的海港城和時代廣場。當五個項目在二〇一六年或之前陸續落成時，集團在中國的經常性租金收入基礎將會顯著加強。

成都國際金融中心

成都國際金融中心是集團的下一個旗艦發展項目，以海港城為模範。項目位於紅星路、大慈寺路及江南館街交界，是該城市購物區最繁華的步行街。成都國際金融中心座落於成都主要商業區的黃金地段，將連接毗鄰的春熙路地鐵站 2 號綫及 3 號綫交匯點。這極佳的位置吸引了大量且集中的消費者及商店，仿如香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的結合。項目包括一個由 *Benoy* 設計的超級大型商場、兩幢由 *Kohn Pederson Fox Associates* 設計的優質甲級寫字樓、一幢豪華分層住宅及一間國際五星級酒店，計劃於二〇一四年全面落成。

成都國際金融中心第一期（當中包括佔地 210,000 平方米的超級大型商場及甲級寫字樓）計劃於二〇一三年下半年落成。商場的預租情況續勝預期，已有 92%商場樓面獲承租，租金水平亦遠較預計為高。香港海港城和時代廣場內眾多知名租戶亦被成都國際金融中心吸引，租用備受青睞的舖位。強勁的需求突顯成都國際金融中心選址及設計極佳，以及零售商對九龍倉商場管理專業的信心。

紅星路就像香港的廣東道，成為雙層旗艦店的落戶點。成都國際金融中心有超過 530 米長的零售街舖，可比廣東道海港城 530 米的零售街舖。第一、二階已獲主要時裝品牌 *Louis Vuitton*、*Chanel*、*Dior* 及 *Dior Homme*、*Ermenegildo Zegna*、*Burberry* 及 *Coach* 承租。地面第三階則由著名珠寶手錶品牌 *Bulgari*、*Chaumet*、*Tiffany* 及 *IWC* 等承租。時裝概念店包括 *Uniqlo* 及 *I.T.集團* 將在較高樓層提供時尚街頭服飾，而 *UA* 戲院、保齡球場、溜冰場及頂樓的雕塑花園和畫廊則提供多元化的娛樂及文化元素。成都國際金融中心以海港城的成功為階模，矢志成為四川省及華西地區一站式購物地標，提供最多元化的商戶組合、娛樂設施及無可比擬的一站式購物體驗。超級大型商場計劃於二〇一四年一月開業。

成都國際金融中心在二〇一三年一月獲北京 Association of Mall China 頒發「中國購物中心 2013 年潛力星秀獎」，並獲成都華西傳媒集群頒發「2013 年最值得期待購物中心」，肯定其優秀品質及定位。

寫字樓方面，成都國際金融中心興建兩幢甲級寫字樓，首幢樓高 248 米，總樓面面積為 130,000 平方米，計劃於二〇一三年十一月落成，及於二〇一四年年初開業。受惠於絕佳的位置、一流的品質及世界級管理，該幢優質雙塔式寫字樓勢將吸引具領導地位的金融機構及眾多跨國企業、財富 500 強公司、福布斯全球 2000 強及其它主要企業承租。成都國際金融中心已準備就緒，成為金融界租戶提供暢順商務互動的場所。預租在委任 CBRE 及仲量聯行為聯合獨家租務代理後展開。國際五星級酒店計劃於二〇一四年七月開業。

重慶國金中心

重慶國金中心是集團與中國海外發展各佔五成權益的合營項目，座落重慶新中央商務區江北城，是長江與嘉陵江的交匯處，可飽覽迷人的全江景，附近有三條大橋以及輕軌 6 號綫及 9 號綫貫通該區，輕軌站近在咫尺，交通便捷。項目毗鄰重慶大劇院、重慶科技館和中央公園。項目包括一個 102,000 平方米的商場平台（比香港時代廣場稍大），以及建於平台上一座具標誌性的 300 米地標塔和四座大樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓及五星級天際酒店。計劃興建的商場有三層，由 Benoy 設計，定位為精品型海港城，內有眾多國際知名品牌、高級餐廳及戲院和溜冰場等娛樂設施。商場預租已展開，與頂級奢侈品牌洽商中的租約亦將近達成。項目計劃於二〇一五年全面落成。

長沙國金中心

長沙國金中心與成都國際金融中心相似，以海港城為模範。項目座落芙蓉區解放路黃金地段，總樓面面積為 725,000 平方米，勢成為核心中央商務區的地標。其地庫直通未來地鐵 1 號綫及 2 號綫的轉車站（五一廣場站）。同一條地底通道亦將接通中國最繁華的購物街－黃興路商業步行街。長沙國金中心位於蔡鍔中路與解放西路交界，左右兩旁是金融機構，包括中國人民銀行、中國金及中國外匯。此有利位置的零售互動及業務氣氛與成都國際金融中心相似，亦可媲美香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的結合。長沙國金中心佔據了該市人皆覬覦的位置。項目包括一座具標誌性的 452 米高塔、一個 230,000 平方米的超級大型商場，以及建於商場上一座 315 米高塔，提供高檔次商場、甲級寫字樓及五星級天際酒店。長沙國金中心有超過 700 米長的零售街舖，規模比廣東道海港城 530 米的街舖更大。該商場是長沙及華中最大型商場之一，由 Benoy 設計，將提供齊集娛樂、生活時尚、文化及食肆的一站式高質素體驗。項目正興建中，計劃於二〇一六年全面落成。

長沙國金中心的寫字樓亦與成都國際金融中心相若，優質的寫字樓勢必吸引大量以湖南省為基地的金融機構承租。

無錫國金中心

無錫國金中心座落無錫新中央商務區太湖廣場，為一座樓高 339 米的地標大樓，提供甲級寫字樓及五星級天際酒店，總樓面面積為 190,000 平方米。此全無錫最高的建築物座落於一個達 29,000 平方米的地盤上，俯瞰 670,000 平方米、內有大型園林廣場、公共博物館、公共圖書館，以及歷史建築大運河的太湖廣場，左右兩旁是計劃總樓面面積 570,000 平方米的多用途發展項目無錫茂業城。無錫國金中心計劃於二〇一四年全面落成。

蘇州國際金融中心

蘇州國際金融中心座落蘇州新中央商務區蘇州工業園區，是一幢樓高 450 米的商業摩天地標，俯瞰金雞湖，集國際甲級寫字樓、豪華公寓及設有 96 個客房兼可飽覽蘇州市全景的高級天際酒店於一身，總樓面面積為 278,000 平方米，將直通未來的地鐵站。此項目毗鄰一個 170,000 平方米、名為圓融時代廣場的商場，該商場並非由本集團所擁有或營運。而在蘇州國際金融中心的另一旁亦正在興建另一個高級商場（總樓面面積為 35,000 平方米），該商場預計於二〇一五／二〇一六年落成。幾個項目將形成約 205,000 平方米零售樓面、屬於不同發展商的群落，引證了集團對蘇州國際金融中心的投資理據。蘇州國際金融中心計劃於二〇一六年全面落成。

發展物業

香港

山頂物業組合

九龍倉的山頂物業組合位於香港最尊貴地段。除於二〇一〇年購入的聶哥信山地塊外，組合還包括多個位於山頂的優質住宅，包括種植道 1 號、Mountain Court、Chelsea Court、山頂道 77 號及紅莓閣多個單位。這些豪華住宅（應佔總樓面面積逾 397,000 平方呎）估計合共價值為港幣二百六十億元，平均樓面價為每平方呎樓面面積約港幣 66,000 元，遠超一般土地儲備。

聶哥信山已獲批總綱發展藍圖及建築圖則。此項目與南豐各佔一半權益合營發展，提供 162,000 平方呎的應佔樓面面積，將發展為可飽覽維港全景的超級豪華住宅，現正進行建築工程，並正準備申請第一期的預售同意書。

山頂物業組合（包括種植道 1 號及 11 號以及山頂道 77 號）的重建工程按計劃進行。重建計劃已獲批准。

種植道 1 號將會由 20 間洋房組成，總樓面面積合共為 91,000 平方呎。種植道 11 號（前稱 Mountain Court）將包括七間洋房，總樓面面積合共為 46,000 平方呎。山頂道 77 號將有八間洋房，總樓面面積合共為 42,200 平方呎。各個項目均正進行地基工程。

二〇一三年上半年期間，投資物業 Chelsea Court 的平均出租率為 86%。

其它

政府在二〇一一至一二年度的施政報告內計劃將九龍東轉型為另一個富吸引力的香港核心商業區，而集團在該區有一群發展中或重建中的項目。「九龍東海旁組合」包括九倉電訊廣場、九龍貨倉及會德豐的 One Bay East，總樓面面積合共為一百九十萬平方呎。該三項物業位於新發展的第二個核心商業區心臟地帶，前臨 500 米海岸線及無遮擋維港景致，可媲美海港城。九龍貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，其總樓面面積為 829,000 平方呎，修訂土地契約的補地價建議預期將於二〇一三年第三季或之前作出。

重建九倉電訊廣場為總樓面面積 596,200 平方呎甲級商業高廈的計劃已獲批准。修訂土地契約所須的補地價款項已支付，而准許興建額外樓面面積的首個補地價建議已於二〇一三年二月獲接納。現正準備相關整體建築圖則。

油塘貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，其總樓面面積為 256,000 平方呎。修訂土地契約所須的補地價款項已支付，現正進行地基工程。

集團佔約 15%權益油塘合營項目已於二〇一三年二月獲城市規劃委員會批出總綱發展藍圖。項目包括十二幢住宅及商廈，總樓面面積合共約為四百萬平方呎。

中國

中國發展物業仍然是集團增長的主要動力。核心盈利上升 39%，對集團作出的貢獻由去年的 19% 上升至 25%。期內有 578,000 平方米的物業落成及確認入賬（二〇一二年 349,000 平方米）。期內確認入賬的盈利主要包括來自成都時代·晶科名苑和御園、蘇州時代上城、常州時代上院及無錫時代上城的貢獻。

已簽訂銷售持續上升，乃集團品牌在發展高質素及位置優越的住宅方面信譽可靠所致。多個重點地區有穩健增長，突顯當地對優質住宅的強勁需求及集團的執行能力。目前有 33 個項目（包括新推出的三個位於杭州和常州的項目）在市場上銷售或預售，遍及 12 個城市。按集團應佔份額計算，期內合共售出八十萬平方米的物業，銷售所得為人民幣一百零九億元，較去年上升 45%，是二〇一三年全年目標的 55%。六月底的未確認銷售額（已扣除商業稅）增加至人民幣一百九十億元，涉及一百六十七萬平方米的物業。

二〇一三年，集團在上海和寧波購入了兩幅發展物業地塊，應佔樓面面積為 201,500 平方米，作價人民幣二十三億零三百萬元。集團目前的土地儲備維持於一千一百九十萬平方米，遍及十五個城市。

華東 銷售

華東地區的已簽約銷售額較一年前增長 91%。目前有十五個項目在五個城市銷售。

期內有三個新項目推出市場。杭州方面，世紀華府及碧璽的首數期推出市場預售，迅即分別預售共 48,200 平方米及 41,800 平方米，銷售所得分別為人民幣五億零八百萬元及人民幣九億九千四百萬元。常州方面，鳳凰湖墅的第一期於四月份推出市場預售，市場反應亦理想。

蘇州方面，時代上城及國賓 1 號分別進一步售出 76,000 平方米及 29,300 平方米，銷售所得分別為人民幣十億元及人民幣七億五千萬元。無錫方面，時代上城進一步售出 67,700 平方米，銷售所得為人民幣六億一千四百萬元。常州時代上院加推期數而進一步售出 71,700 平方米，銷售所得為人民幣五億五千四百萬元。

其它正推售的項目包括無錫時代上河及璽園、蘇州雍景灣、上海新華路一號及璽園，以及杭州綠城。之江壹號（前稱高爾夫藝墅）、君廷及碧璽。

購入地塊

二〇一三年三月，集團購入了上海浦東區一個住宅項目，總樓面面積為 97,900 平方米，作價人民幣十三億元。項目被三河環抱，毗鄰將於二〇一六年落成的地鐵 16 號綫車站。

二〇一三年七月，集團購入了寧波江北區一個 51,822 平方米的住宅地塊，該區發展成熟。項目的總樓面面積為 103,600 平方米，計劃於二〇一六年落成。

發展進度

期內多個項目有分層住宅的首期落成或有更多期數落成，這些項目包括蘇州時代上城、國賓 1 號及雍景灣，無錫璽園、時代上城及時代上河，以及常州時代上院。常州時代上院內的國賓館、五星級酒店及服務式住宅將於二〇一三年第三季至二〇一四年分階段落成。其它華東發展項目的興建進度皆符合計劃。

華西 銷售

華西地區的已簽約銷售額較一年前增長 16%，來自九個在成都及重慶銷售的項目。

成都方面，天府時代廣場進一步售出 53,300 平方米，銷售所得為人民幣十億元。其它正推售的項目包括環球貿易廣場的天曜、時代·晶科名苑、雍錦匯、御園及雙流發展區時代小鎮，銷情理想。

重慶方面，國際社區加推零售及住宅單位而進一步售出 58,300 平方米，集團應佔銷售所得為人民幣四億七千萬元。寰宇天下進一步售出 21,800 平方米，集團應佔銷售所得為人民幣四億二千五百萬元。

發展進度

成都方面，雍錦匯第一座及御園（八幢分層住宅）的第一期住宅單位落成，時代·晶科名苑亦再有更多住宅及寫字樓單位落成。天府時代廣場最後一幢寫字樓計劃於二〇一三年第三季落成。

重慶方面，國際社區、寰宇天下及紫御江山皆再有期數落成。這些項目皆透過與中國海外發展合組的合營公司發展，集團持有的權益由 40%至 55%不等。

成都及重慶其它發展項目全皆按計劃進行。

華南

銷售

現時有五個項目在佛山及廣州銷售。

佛山方面，期內依雲天滙、依雲曦城、依雲水岸及依雲上城均加推期數預售。按集團應佔份額計算，依雲天滙及依雲曦城分別進一步售出 26,500 平方米及 13,100 平方米，銷售所得分別為人民幣三億三千九百萬及人民幣一億二千九百萬。依雲水岸及依雲上城期內分別進一步售出 8,400 平方米及 16,200 平方米，銷售所得分別為人民幣二億六千五百萬元及人民幣一億八千三百萬元。這四個項目皆透過與招商地產各佔一半權益的合營公司發展。

廣州方面，按集團應佔份額計算，東薈城進一步售出 13,500 平方米，銷售所得為人民幣二億一千一百萬元。此項目與萬科企業股份有限公司及招商地產合營發展，集團佔 33%權益。

發展進度

佛山依雲上城期內有更多分層住宅的期數落成。依雲上城、依雲天滙及依雲曦城餘下的期數現正進行建築工程，計劃於二〇一三年至二〇一六年落成。廣州東薈城計劃於二〇一六年落成。

華北／華中地區

銷售

天津方面，按集團應佔份額計算，北寧灣進一步售出 37,600 平方米，銷售所得為人民幣五億二千八百萬元。雍華府的銷情亦理想。

發展進度

天津、武漢及北京的發展項目全皆按計劃進行。

綠城

集團持有綠城 24.4%權益及永續次級可換股證券，合共作價約港幣五十三億元。集團對綠城的投資是長遠的，與集團持續擴展中國發展物業的策略相輔相成。集團以每股港幣 5.2 元的價格購入綠城股份，股份於二〇一三年六月底的收市價為每股港幣 12.68 元。

綠城是在中國居領導地位的房地產開發商，綠城品牌廣為人知。綠城在二〇一一年及二〇一二年兩年均高踞中國房地產指數系統的「居民居住整體滿意度優秀企業」首位，在「工程質量」、「銷售及物業服務」、「顧客忠誠度」等六個指標亦稱冠。二〇一三年六月底，綠城持有合共四千一百四十萬平方米總樓面面積的土地儲備（綠城應佔二千二百萬平方米）。二〇一三年上半年的已簽訂銷售額合共為人民幣三百二十五億元（綠城應佔人民幣一百五十三億元），較一年前的人民幣二百二十億元上升 48%。

綠城在地產發展方面實力雄厚，而集團在財務管理及商用物業管理方面的能力亦無容置疑，本集團預期將來會有更多策略性結盟機會。在此策略性結盟下，綠城可受惠於九龍倉財務紀律方面的長處，而九龍倉亦可藉綠城的專業及對卓越品質的長期追求，加強其中國團隊及房產品質素，締造雙贏。集團於二〇一二年下半年透過與綠城合組的合營公司在上海及大連購入兩幅住宅用地，標誌雙方的新開始。二〇一三年，綠城買入了另一伙伴在集團其中一個在杭州的共同發展項目的權益。集團將繼續研究與綠城合作的其它機會。

遠洋地產

集團於遠洋地產的投資是純策略性金融投資，以遠洋地產具吸引力的股息回報及大規模的土地儲備為基礎。遠洋地產管理優秀，並在華北具開源能力，可補足集團在華東及華西的組合。

投資

馬哥孛羅酒店

集團目前在亞太區經營十三間自置或訂約管理的馬哥孛羅酒店，其中四間為集團自置。三間香港的酒店在海港城內，位置優越，而位於武漢的酒店則坐擁長江美景。

酒店集團已為發展作好了準備。集團十間自置酒店組合（包括六間新酒店）市值超過港幣一百億元，將構成未來五年在香港以外地區酒店網絡持續擴張的核心平台。六間新自置酒店之中，五間為位於成都、長沙、重慶、蘇州和無錫的高級酒店；除一間外，全皆為天際酒店。

在蘇州的天際酒店是豪華精品酒店，設有 96 個客房，而在其餘酒店則為高級酒店，每間設有逾 200 個客房。六間新酒店中，三間位於集團在成都、長沙及重慶的集商場及寫字樓於一體的多用途建築群內。

常州國賓館及酒店被廣闊庭園環抱，庭園可供舉行大型活動及婚禮之用，將成為集團未來發展的模範。

這些酒店設計講究、服務至臻完美，將酒店集團的好客之道提升至更高層次。

除集團六間自置酒店外，亦將在內地城市貴陽和天津、菲律賓馬尼拉及泰國曼谷開設四間新訂約管理酒店。

期內酒店分部受到港威酒店客房翻新、商務旅客收緊消費及常州的酒店開業前開支影響。總收入增加 6%至港幣六億八千九百萬元，營業盈利減少 11%至港幣一億七千萬元。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率達 81%，平均房租增加 6%。武漢馬哥孛羅酒店位於前臨長江的有利位置，並繼續在當地市場佔有領導地位。

頂級品牌如 Louis Vuitton 進駐武漢及廈門的馬哥孛羅酒店，盡顯兩間酒店在其各自所在市場的非凡地位。

現代貨箱碼頭

全球貿易流量繼續受到美國及歐洲經濟持續疲弱拖累。現代貨箱碼頭的綜合收入增加至港幣十四億九千八百萬元，惟營業盈利下跌 20%至港幣四億五千六百萬元，這主要是香港葵青碼頭工人工潮引致的一次性款項所致。期內香港的吞吐量為二百六十萬個標準箱。

內地方面，深圳大鵬灣碼頭（一期）吞吐量增加 113%至 461,000 個標準箱，全年將試達一百萬個標準箱。蘇州太倉國際門戶處理了 664,000 個標準箱。深圳的蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20%權益）處理了二百一十萬個標準箱。赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8%應佔權益）則處理了一百四十萬個標準箱。

有線寬頻

二〇一三年上半年間，雖然市場競爭依然激烈，但電話、寬頻和電視服務的價格已變得相對穩定。由於有線寬頻在節目、市場推廣及服務方面採取多項措施提升質素，得以成功挽留客戶並有效控制客戶流失量。有線寬頻擁有體育賽事的獨家播映權，讓所有運動愛好者均有機會欣賞各項精采賽事。新聞平台加入新節目，對內地話題新聞及時事作深入報導。寬頻業務須同時應付來自固網寬頻服務及無線數據服務營運商的挑戰，繼續備受壓力。

綜合收入下跌 3%至港幣十億零九百萬元，錄得淨虧損港幣一億一千二百萬元。財務狀況維持穩健，現金淨額達港幣五千六百萬元。

九倉電訊

期內九倉電訊收入錄得 2%的溫和增幅至港幣九億二千萬元，淨盈利則上升 24%至港幣一億二千三百萬元。核心固網收入錄得 11%的穩健升幅。現金流量狀況回復到「十全網」投資前的水平，錄得港幣一億一千四百萬元的淨流入。九倉電訊憑藉卓越科技發展及出色營運表現勇奪 Computerworld Hong Kong Awards 的「Technology Company of the Year 2013」大獎。

天星小輪

天星小輪是公共服務渡輪營辦商，以服務社區為宗旨，為乘客提供可靠的交通工具及本地其中一項最質優價廉的觀光旅程。天星小輪經營往返尖沙咀至中環及尖沙咀至灣仔兩條港內線渡輪航線。專利服務及海港遊牌照航線均錄得滿意增長。為改善非船費收益，天星小輪正著手發展中環碼頭地下及中環填海地區。

香港空運貨站

在處理國際貨物方面，香港機場是全球最繁忙的機場。香港空運貨站（集團佔其 20.8%權益的聯營公司）是香港領先的空運貨站營運商，期內處理了一百三十萬噸貨物，較預算超出 12%。

財務評議

(I) 二〇一三年度中期業績評議

延續二〇一二年極佳的業績，集團繼續實現穩健的財務表現，二〇一三年上半年錄得港幣五十六億八千三百萬元的核心盈利。儘管缺少了在二〇一二年予以確認來自上海璽園項目及香港 One Midtown 項目的收入及除稅後盈利的巨大貢獻，核心盈利與過往年度同期相比，較二〇一二年增加 5%，較二〇一一年增加 56%，並較過去五年平均數高出 59%。

股東應佔盈利為港幣一百七十二億四千萬元，較二〇一二年同期減少 27%，主要是由於投資物業重估盈餘較去年少及缺少了一次性會計收益。

收入

是期集團收入按年減少 18% 至港幣一百四十八億八千萬元（二〇一二年：港幣一百八十二億五千萬元），主要因為獲確認的香港及內地物業銷售額較低，惟部分獲有兩位數增幅的投資物業收入所舒緩。

投資物業方面，來自香港的收入增加 10% 至港幣四十八億二千一百萬元，乃受商場租戶錄得銷售佳績及寫字樓續租租金穩步上揚（尤其是海港城及時代廣場）所支持。來自內地的租金收入亦增加 12% 至港幣五億三千六百萬元，乃受惠於上海會德豐國際廣場及成都時代·奧特萊斯收入的增加，惟部分受到大上海時代廣場進行翻新導致暫時性的收入損失而被影響。總體而言，投資物業分部的收入錄得 10% 增幅，至港幣五十三億五千七百萬元（二〇一二年：港幣四十八億六千二百萬元）。

發展物業在銷售及建築兩方面皆進展順利，儘管獲確認的物業銷售額（不計入合營公司及聯營公司）減少 45% 至港幣五十億三千六百萬元（二〇一二年：港幣九十一億二千二百萬元），這純粹因為二〇一二年有上海璽園及香港 One Midtown 項目所作出的巨大貢獻。本期所確認的收入主要來自內地的常州時代上院、蘇州時代上城、成都的御園及時代·晶科名苑合共港幣四十九億六千六百萬元及來自香港合共港幣七千萬元。

期內集團錄得已簽訂的物業銷售額（應佔合營公司及聯營公司（綠城除外）的銷售額包括在內）合共為人民幣一百零八億六千六百萬元（二〇一二年：人民幣七十五億一千三百萬元），來自超過十個內地城市。於二〇一三年六月底，未確認銷售額增加至人民幣一百九十億三千五百萬元（二〇一二年十二月底：人民幣一百五十六億八千七百萬元），尚待各項物業分階段落成時確認入賬。

酒店方面，儘管受到港威酒店客房進行翻新工程所影響，收入在房租增加的支持下增加 6%至港幣六億八千九百萬元。

物流收入上升 3%至港幣十五億六千萬元（二〇一二年：港幣十五億一千五百萬元），主要反映現代貨箱碼頭在中港兩地所處理的吞吐量有所增加。

通訊、媒體及娛樂的收入下跌 1%至港幣十九億二千九百萬元（二〇一二年：港幣十九億四千二百萬元），其中九倉電訊收入增加 2%，有線寬頻則錄得 3%跌幅。

營業盈利

受發展物業分部確認較低的物業銷售額所影響，集團營業盈利減少 26%至港幣六十億八千萬元（二〇一二年：港幣八十二億四千一百萬元）。

投資物業依然是集團最大盈利貢獻的分部，其營業盈利增加 12%至港幣四十五億六千一百萬元（二〇一二年：港幣四十億六千九百萬元）。海港城（不包括酒店）和時代廣場的盈利貢獻分別增加 17%及 6%。內地營業盈利增長 12%，乃受惠於上海會德豐國際廣場及成都時代·奧特萊斯，惟部分受大上海時代廣場進行翻新工程所影響。

發展物業方面，由於香港及內地所確認的物業銷售額皆下降，營業盈利下跌 73%至港幣九億二千二百萬元（二〇一二年：港幣三十四億二千八百萬元）。

酒店方面，海港城內三間馬哥孛羅酒店的營業盈利下跌 8%至港幣一億七千七百萬元，主要受到港威酒店翻新工程所影響。若計入內地的酒店，營業盈利則下跌 11%至港幣一億七千萬元，因為亦受到常州馬哥孛羅酒店的開業前開支所影響。

物流的貢獻下跌 18%至港幣四億七千六百萬元（二〇一二年：港幣五億七千七百萬元），主要因為現代貨箱碼頭的營運成本上升。

通訊、媒體及娛樂錄得營業盈利港幣七百萬（二〇一二年：港幣一千七百萬）。九倉電訊的營業盈利增加 20%至港幣一億四千三百萬元，而有線寬頻則錄得營業虧損港幣一億一千六百萬。

投資及其它盈利貢獻增加 62%至港幣三億三千三百萬元（二〇一二年：港幣二億零五百萬元），主要因為利息及股息收入增加。

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇一三年六月三十日的賬面值增加至港幣二千四百五十七億元（二〇一二年：港幣二千三百一十五億元），其中包括按當日進行的獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣二千二百二十一億元，產生重估盈餘港幣一百一十二億六千四百萬元（二〇一二年：港幣一百七十三億四千六百萬元），主要反映集團投資物業的租金增長持續強勁。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估盈餘淨額港幣一百零七億九千三百萬元（二〇一二年：港幣一百六十五億七千四百萬元）已計入綜合收益表內。

發展中的投資物業為數港幣二百三十六億元以成本列報，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。

其它收入淨額

在缺少了港幣十五億四千三百萬元的非經常性會計賬面收益（乃購入綠城權益（於去年列報）而產生的負商譽）的情況下，是期其它收入淨額減少 51%至港幣七億五千萬元（二〇一二年：港幣十五億四千四百萬元）。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣七千三百萬元（二〇一二年：港幣六億零五百萬元）。按照現行的會計準則，財務支出已減去跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣八億四千萬元（二〇一二年：港幣九千二百萬元）。扣除非控股股東權益後的按市價入賬收益淨額為港幣八億一千七百萬元（二〇一二年：港幣一億零四百萬元）。

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十二億九千二百萬元（二〇一二年：港幣九億七千九百萬元），增加了港幣三億一千三百萬元，主要因為總借款增加及實際借貸利率上升所致。集團是期實際借貸利率為 3.3%（二〇一二年：2.6%）。

若不計入按市價入賬未變現收益，並扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣三億七千九百萬元（二〇一二年：港幣二億八千二百萬元）後，財務支出為港幣九億一千三百萬元（二〇一二年：港幣六億九千七百萬元），增加了港幣二億一千六百萬元。

所佔聯營公司及合營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利增加 281%至港幣十億六千六百萬元（二〇一二年：港幣二億八千萬），主要由於應佔綠城盈利港幣五億八千三百萬元（二〇一二年：無）包括在內，以及來自由其它聯營公司進行的內地發展物業項目的盈利貢獻增加。

合營公司錄得盈利港幣二億七千六百萬元（二〇一二年：港幣四百萬元），增加港幣二億七千二百萬元，反映內地發展物業項目持續作出盈利貢獻。

所得稅

是期稅項支出為港幣十六億六千萬（二〇一二年：港幣二十六億二千二百萬元），包括為本期內地投資物業的重估收益作出的遞延稅項撥備港幣四億零八百萬元（二〇一二年：港幣六億零一百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則減少 38%至港幣十二億五千二百萬元（二〇一二年：港幣二十億二千一百萬元），主要因為發展物業分部所確認的盈利減少。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利減少港幣七千九百萬元至港幣四億六千三百萬元，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

截至二〇一三年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利達港幣一百七十二億四千萬元（二〇一二年：港幣二百三十六億四千六百萬元），減少 27%。按三十億二千九百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 5.69 元（二〇一二年：按三十億二千九百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 7.81 元）。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣一百零七億九千三百萬元（二〇一二年：港幣一百六十五億七千四百萬元），是期股東應佔集團盈利則為港幣六十四億四千七百萬元（二〇一二年：港幣七十億七千二百萬元），減少 9%。

若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目（包括應佔掉期合約及其它金融資產按市價入賬收益合共港幣七億六千四百萬元（二〇一二年：港幣一億零四百萬元），以及因購入綠城權益（於去年列報）而產生的會計賬面收益港幣十五億四千三百萬元），集團的核心盈利則上升 5%至港幣五十六億八千三百萬元（二〇一二年：港幣五十四億二千五百萬元）。每股核心盈利為港幣 1.88 元（二〇一二年：港幣 1.79 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一三年六月三十日，集團的股東權益增加港幣一百四十五億三千三百萬元或 6%至港幣二千六百三十億三千四百萬元，相等於按三十億三千萬股已發行股份計算每股港幣 86.81 元（二〇一二年十二月三十一日：按三十億二千九百萬股已發行股份計算，每股港幣 82.04 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 6%至港幣二千七百一十六億九千五百萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣二千五百六十九億零六百萬元）。

總資產

集團的總資產增加 6% 至港幣三千九百一十二億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣三千六百九十億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、若干可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）增加 5%至港幣三千五百九十九億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣三千四百三十九億元）。

集團的總資產包括投資物業組合港幣二千四百五十七億元，佔總營業資產 68%。此組合內的核心資產為香港的海港城和時代廣場，兩者的市值於二〇一三年六月三十日分別獲重估為港幣一千三百三十九億元（不包括三間馬哥孛羅酒店）及港幣四百四十九億元，合共佔投資物業組合總市值的 73%。內地的投資物業達港幣四百零七億元，包括以成本列報的發展中投資物業為數港幣二百三十四億元。

其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣一百九十九億元、於合營公司和聯營公司的權益（主要為內地物業及港口項目）港幣三百七十一億元及發展中及待沽物業（主要在內地）港幣四百八十二億元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產（以物業及碼頭項目為主）增加至港幣一千三百八十一億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣一千三百三十億元），佔集團總營業資產的 38%。

負債及負債比率

集團於二〇一三年六月三十日的負債淨額減少了港幣二十三億元至港幣五百三十三億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣五百五十六億元），這是由港幣八百一十六億元的債務減港幣二百八十三億元的銀行存款和現金所得。集團的負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業有限公司（「海港企業」）及其它附屬公司的負債淨額港幣七十億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣六十四億元），而該等負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入該等無追索權負債，集

團的負債淨額則為港幣四百六十三億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣四百九十二億元）。茲將負債淨額分析如下：

<u>負債／（現金）淨額</u>	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
九龍倉（不包括下列附屬公司）	46,275	49,201
現代貨箱碼頭	11,241	11,193
海港企業	(4,157)	(4,581)
有線寬頻	(56)	(188)
	<u>53,303</u>	<u>55,625</u>

於二〇一三年六月三十日，負債淨額與總權益比率為 19.6%（二〇一二年十二月三十一日：21.7%）。

財務及備用信貸額

集團於二〇一三年六月三十日的備用信貸額及已發行債券合共港幣九百九十二億元，當中港幣八百一十六億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一三年六月三十日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
<u>本公司／全資附屬公司</u>			
承諾銀行信貸	49.9	35.2	14.7
債券	30.8	30.8	-
	<u>80.7</u>	<u>66.0</u>	<u>14.7</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	13.6	11.7	1.9
- 海港企業	4.5	3.8	0.7
- 有線寬頻	0.4	0.1	0.3
	<u>99.2</u>	<u>81.6</u>	<u>17.6</u>

上述負債中有為數港幣一百八十六億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣一百七十六億元）乃以賬面值合共港幣三百四十三億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣二百八十二億元）的若干發展中物業、固定資產及股份的按揭作抵押。

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括港元、美元和人民幣。相關債務組合主要為集團在內地的發展物業項目及港口投資提供資金。

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

為有利於集團業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金（主要以港元、美元和人民幣為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。此外，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣三十五億元（二〇一二年十二月三十一日：港幣三十九億元），該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是期集團錄得港幣六十四億元（二〇一二年：港幣八十七億元）的營運資金變動前淨現金流入，營運資金變動導致來自營業業務的淨現金流入增加至港幣七十九億元（二〇一二年：港幣四十五億元）。投資活動方面，集團錄得主要淨現金流出港幣二十七億元，主要用於清償內地投資物業的建築費用。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一三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	433	1,679	2,112
發展物業	22	5,227	5,249
	<u>455</u>	<u>6,906</u>	<u>7,361</u>
投資			
酒店	88	73	161
現代貨箱碼頭	70	24	94
九倉電訊	156	-	156
有線寬頻	78	-	78
其它	1	-	1
	<u>393</u>	<u>97</u>	<u>490</u>
集團總額	<u>848</u>	<u>7,003</u>	<u>7,851</u>

- i. 投資物業於期內的開支主要包括成都國際金融中心的建築費用。
- ii. 集團亦為主要涉及內地項目的發展物業投資港幣五十二億元，包括合營公司及聯營公司的現金投入港幣九億元。

iii. 現代貨箱碼頭的資本性開支主要用作增購其它固定資產及內地碼頭設備，而九倉電訊及有線寬頻的資本性開支則主要用於購置製作和廣播設備、推出網絡及互聯網服務設備。集團分別擁有 67.6%及 73.8%權益的現代貨箱碼頭及有線寬頻自行承擔各自的資本性開支項目的資金。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一三年六月三十日，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八百六十九億元，當中港幣二百五十一億元已授權及簽約。茲將承擔按分部分分析如下：

	於二〇一三年六月三十日		
	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業			
香港	1,493	455	1,948
中國內地	6,667	19,924	26,591
	<u>8,160</u>	<u>20,379</u>	<u>28,539</u>
發展物業			
香港	889	-	889
中國內地	15,637	40,149	55,786
	<u>16,526</u>	<u>40,149</u>	<u>56,675</u>
投資			
酒店	201	449	650
現代貨箱碼頭	92	263	355
九倉電訊	126	288	414
有線寬頻	16	226	242
	<u>435</u>	<u>1,226</u>	<u>1,661</u>
集團總額	<u>25,121</u>	<u>61,754</u>	<u>86,875</u>

物業承擔主要為在未來數年分階段支付的地價款項及建築費用（應佔合營公司及聯營公司的承擔包括在內）。應佔承諾地價款項港幣六十一億元須在二〇一三年支付。

上述承擔及計劃開支的資金將由集團的內部財務資源（包括餘裕現金港幣二百八十三億元）、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要以預售收益及項目借貸自行融資，其它可挪用資源包括可出售投資。

(III) 人力資源

於二〇一三年六月三十日，集團旗下僱員約 15,200 人，其中包括約 2,700 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

截至二〇一三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	
		二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
收入	2	14,880	18,250
直接成本及營業費用		(6,783)	(8,164)
銷售及推銷費用		(526)	(567)
行政及公司費用		(782)	(580)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		6,789	8,939
折舊及攤銷		(709)	(698)
營業盈利	2 及 3	6,080	8,241
投資物業之公允價值增加		11,264	17,346
其它收入淨額	4	750	1,544
		18,094	27,131
財務支出	5	(73)	(605)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		1,066	280
合營公司		276	4
除稅前盈利		19,363	26,810
所得稅	6	(1,660)	(2,622)
是期盈利		17,703	24,188
應佔盈利			
公司股東		17,240	23,646
非控股股東權益		463	542
		17,703	24,188
每股盈利	7		
基本		港幣 5.69 元	港幣 7.81 元
攤薄後		港幣 5.59 元	港幣 7.66 元

綜合全面收益表

截至二〇一三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	
	二〇一三年	二〇一二年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利	<u>17,703</u>	<u>24,188</u>
其它全面收益		
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務的匯兌收益/(虧損)	1,457	(406)
可供出售投資之重估變動淨額：	(827)	389
重估(虧損)/盈餘	(715)	336
轉撥至綜合收益表 - 出售	(112)	53
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	323	(69)
其它	<u>9</u>	<u>30</u>
是期其它全面收益	<u>962</u>	<u>(56)</u>
是期全面收益總額	<u>18,665</u>	<u>24,132</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	18,117	23,521
非控股股東權益	548	611
	<u>18,665</u>	<u>24,132</u>

綜合財務狀況表

二〇一三年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		245,674	231,522
固定資產		19,884	19,870
聯營公司權益		17,382	16,673
合營公司權益		19,706	19,530
可供出售投資		3,469	3,868
可換股證券		2,770	2,709
商譽及其它無形資產		297	297
備用節目		130	109
遞延稅項資產		713	739
衍生金融工具資產		83	311
其它非流動資產		17	380
		<u>310,125</u>	<u>296,008</u>
流動資產			
待沽物業		48,227	48,915
存貨		42	45
應收貿易及其它賬項	9	4,248	4,796
衍生金融工具資產		257	439
銀行存款及現金		28,269	18,795
		<u>81,043</u>	<u>72,990</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(12,652)	(14,801)
銷售物業按金		(13,244)	(10,654)
衍生金融工具負債		(204)	(215)
應付稅項		(1,799)	(1,980)
銀行借款及其它借款		(17,598)	(5,330)
		<u>(45,497)</u>	<u>(32,980)</u>
淨流動資產		<u>35,546</u>	<u>40,010</u>
資產總額減流動負債		<u>345,671</u>	<u>336,018</u>

綜合財務狀況表

二〇一三年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一二年 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		(1,278)	(1,912)
遞延稅項負債		(8,429)	(7,827)
其它遞延負債		(295)	(283)
銀行借款及其它借款		(63,974)	(69,090)
		<u>(73,976)</u>	<u>(79,112)</u>
淨資產		271,695	256,906
資本及儲備			
股本		3,030	3,029
儲備		260,004	245,472
股東權益		<u>263,034</u>	<u>248,501</u>
非控股股東權益		8,661	8,405
總權益		271,695	256,906

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

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

管理層需在編製符合《會計準則》第34號的中期財務報表時作出對會計政策應用，以及以截至報告日的方法列報的資產和負債，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，編製本中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

於二〇一三年一月一日起，本集團採納以下與本集團財務報表有關之新訂及經修訂的《香港財務報告準則》（「《財報準則》」）：

《會計準則》第1號(經修訂)	財務報表之呈報 – 其它全面收益項目之呈報
《財報準則》第7號(經修訂)	金融工具：披露 – 抵銷金融資產及金融負債
《財報準則》(經修訂)	《財報準則》2009–2011年系列年度之改進
《財報準則》第10號	綜合財務報表
《財報準則》第11號	合營安排
《財報準則》第12號	在其它實體中權益的披露
《財報準則》第13號	公允價值計算
《會計準則》第19號(經修訂)	僱員福利

《會計準則》第1號的修訂要求公司將其它全面收益的項目分為兩類：(i) 在符合若干條件的情況下將來或會重新歸類為盈利或虧損的項目；及(ii)永遠不會重新歸類為盈利或虧損的項目。本集團於財務報表中所呈報的其它全面收益已作出相應變更。

《財報準則》第7號的修訂要求新增披露涵蓋所有已按照《會計準則》第32號「金融工具：呈報」對銷的已確認金融工具。由於本集團並無抵銷金融工具，也沒有訂立受到《財報準則》第7號具披露規定的總淨額結算安排或類似協議，因此採納本修訂對本集團的中期財務報表並無影響。

《財報準則》第10號採用單一控制模式，以釐定是否合併被投資公司之賬目，通過是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔與權利、及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額。此取代過往根據《會計準則》第27號（經修訂）（適用於公司）強調法定控制權又或根據HK(SIC)-INT 12（適用於特別目的實體）強調所涉風險及報酬的方法。採納《財報準則》第10號不會對集團造成任何財務影響，因為於二〇一三年一月一日本集團內所有附屬公司均符合《財報準則》第10號的控制權規定。

《財報準則》第11號透過專注於合營安排的權利和責任而非其法定形式為該等安排的構成提供指引。合營安排可歸類為兩種：共同經營及合營公司。共同經營是指共同經營者對安排的資產享有權利並負有責任及按照所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。合營公司是指共同經營者享有安排的淨資產權利並以權益法在本集團綜合財務報表內入賬。《財報準則》第11號取代《會計準則》第31號「共同發展公司權益」及SIC-13「共同發展公司－企業所作非貨幣性出資」。不像《會計準則》第31號，現已不再容許以比例合併法將合營公司入賬。這項新準則預期對本集團的業績及財務狀況不會構成重大影響。

《財報準則》第13號就財報準則所規定或獲准的所有公允價值計量確立單一指引，當中釐清了依據離場價（意指市場參與者在計量日按市況進行出售資產或轉讓債務的有秩序交易的價格）作為公允價值的定義。《財報準則》第13號就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量包含廣泛披露規定。一些有關金融工具的披露在中期財務報表中有特定的要求，因此本集團已於中期財務報表中作出此等披露。

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。

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。五個分部為投資物業、發展物業、酒店、物流、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以下應列報的分部。

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，現本集團擁有及管理十三間馬哥孛羅酒店。

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共同發展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、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 增加 港幣 百萬元	其它 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
二〇一三年六月三十日								
投資物業	5,357	4,561	11,264	-	(594)	-	-	15,23
香港	4,821	4,208	10,641	-	(542)	-	-	14,307
中國內地	536	353	623	-	(52)	-	-	924
發展物業	5,036	922	-	27	(76)	892	254	2,019
香港	70	58	-	-	-	6	(1)	63
中國內地	4,966	864	-	27	(76)	886	255	1,956
酒店	689	170	-	-	(9)	-	-	161
物流	1,560	476	-	69	(47)	174	22	694
碼頭	1,498	456	-	89	(47)	103	22	623
其它	62	20	-	(20)	-	71	-	71
通訊、媒體及娛樂	1,929	7	-	-	(21)	-	-	(14)
有線寬頻	1,009	(116)	-	-	(2)	-	-	(118)
電訊	920	143	-	-	(19)	-	-	124
其它	-	(20)	-	-	-	-	-	(20)
內部分部收入	(168)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	14,403	6,136	11,264	96	(747)	1,066	276	18,091
投資及其它	477	333	-	654	674	-	-	1,661
企業支出	-	(389)	-	-	-	-	-	(389)
集團總額	14,880	6,080	11,264	750	(73)	1,066	276	19,363
二〇一二年六月三十日								
投資物業	4,862	4,069	17,346	73	(563)	-	-	20,92
香港	4,383	3,755	16,414	73	(482)	-	-	19,760
中國內地	479	314	932	-	(81)	-	-	1,165
發展物業	9,122	3,428	-	1,504	(54)	89	(20)	4,947
香港	2,193	1,006	-	-	-	63	-	1,069
中國內地	6,929	2,422	-	1,504	(54)	26	(20)	3,878
酒店	649	192	-	-	(5)	-	-	187
物流	1,515	577	-	(46)	(137)	191	24	609
碼頭	1,469	573	-	(25)	(137)	105	24	540
其它	46	4	-	(21)	-	86	-	69
通訊、媒體及娛樂	1,942	17	-	3	(20)	-	-	-
有線寬頻	1,038	(100)	-	3	(2)	-	-	(99)
電訊	904	119	-	-	(18)	-	-	101
其它	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
內部分部收入	(168)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	17,922	8,283	17,346	1,534	(779)	280	4	26,668
投資及其它	328	205	-	10	174	-	-	389
企業支出	-	(247)	-	-	-	-	-	(247)
集團總額	18,250	8,241	17,346	1,544	(605)	280	4	26,810

2. 分部資料

b. 內部分部收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一三年			二〇一二年		
	收入 總額 港幣 百萬元	內部分部 收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元	收入 總額 港幣 百萬元	內部分部 收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元
投資物業	5,357	(75)	5,282	4,862	(74)	4,788
發展物業	5,036	-	5,036	9,122	-	9,122
酒店	689	-	689	649	-	649
物流	1,560	-	1,560	1,515	-	1,515
通訊、媒體及娛樂	1,929	(64)	1,865	1,942	(54)	1,888
投資及其它	477	(29)	448	328	(40)	288
	15,048	(168)	14,880	18,418	(168)	18,250

c. 經營地域分部

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
香港	8,675	10,443	4,899	5,837
中國內地	6,185	7,788	1,161	2,385
新加坡	20	19	20	19
集團總額	14,880	18,250	6,080	8,241

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
- 用作經營租賃的資產	72	70
- 其它固定資產	548	537
- 租賃土地	49	48
- 備用節目	40	43
總折舊及攤銷	<u>709</u>	<u>698</u>
員工成本	1,624	1,477
是期確認買賣物業之成本	3,926	5,371
租金收入減直接支出 (附註)	(4,605)	(4,079)
利息收入	(290)	(192)
上市投資股息收入	(98)	(61)
出售固定資產之盈利	<u>-</u>	<u>(3)</u>

附註：租金收入包括或有租金港幣十億六千七百萬元（二〇一二年：港幣九億九千五百萬元）。

4. 其它收入淨額

其它收入淨額港幣七億五千萬元(二〇一二年：港幣十五億四千四百萬元)主要包括：

- a. 淨匯兌盈餘港幣三億八千六百萬元(二〇一二年：虧損港幣五千二百萬元)當中包括遠期外匯合約之影響。
- b. 出售可供出售投資的盈餘淨額港幣一億一千六百萬元（二〇一二年：港幣二百萬元），當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估盈餘港幣一億一千二百萬元（二〇一二年：虧損港幣五千三百萬元）。
- c. 於二〇一二年六月，本集團就認購綠城的 18.4% 權益成為一間聯營公司，因而於二〇一二年六月三十日期間確認一項賬面收益（為負商譽）港幣十五億四千三百萬元。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
– 在五年內償還	398	378
– 在五年後償還	93	95
其它借款		
– 在五年內償還	417	76
– 在五年後償還	236	330
總利息支出	<u>1,144</u>	<u>879</u>
其它財務支出	148	100
減：撥作資產成本	<u>(379)</u>	<u>(282)</u>
	913	697
公允價值(盈利)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(210)	213
利率掉期合約	<u>(630)</u>	<u>(305)</u>
	(840)	(92)
總額	<u>73</u>	<u>605</u>

是期本集團平均實質借貸年息率為 3.3%（二〇一二年：2.6%）。

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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
是期稅項		
香港利得稅		
— 本期稅項準備	683	850
— 以往年度稅項準備之高估	(58)	(7)
海外稅項		
— 本期稅項準備	298	598
— 以往年度稅項準備之低估	-	2
	<u>923</u>	<u>1,443</u>
中國內地土地增值稅	<u>207</u>	<u>417</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	408	601
源自及撥回暫時差異	122	161
	<u>530</u>	<u>762</u>
總額	<u>1,660</u>	<u>2,622</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%（二〇一二年：16.5%）稅率計算。
- b. 海外所得稅主要為中國內地之所得稅按照 25%稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10%稅率計算。
- c. 在根據中華人民共和國暫行條例而施行的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. 截至二〇一三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七億八千萬港元（二〇一二年：港幣一億三千四百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股盈利

a. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣一百七十二億四千萬元（二〇一二年六月三十日：港幣二百三十六億四千六百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億二千九萬股（二〇一二年六月三十日：三十億二千九百萬股）普通股而計算。

b. 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣一百七十三億一千三百萬元（二〇一二年六月三十日：港幣二百三十七億一千九百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億九千九百萬股（二〇一二年六月三十日：三十億九千八百萬股）普通股而計算如下：

(i) 股東應佔集團盈利（攤薄）

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
股東應佔集團盈利	17,240	23,646
可換股債券的除稅後實際利息之影響	73	73
	<u>17,313</u>	<u>23,719</u>

(ii) 普通股加權平均數（攤薄）

	二〇一三年 六月三十日 股數(百萬)	二〇一二年 六月三十日 股數(百萬)
於六月三十日普通股加權平均數	3,029	3,029
可換股債券轉換為股份之影響	69	69
認股權轉換為股份之影響	1	-
	<u>3,099</u>	<u>3,098</u>

8. 股息

a. 下述中期股息乃於結算日後擬派發及並未在結算日確認為負債：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年	二〇一二年
	港幣百萬元	港幣百萬元
於結算日後擬派發第一次中期股息 每股 50 仙(二〇一二年: 每股 45 仙)	1,515	1,363

b. 是期內已確認派發之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年	二〇一二年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已付二〇一二年第二次中期股息每股 120 仙	3,635	-
已付二〇一一年第二次中期股息每股 70 仙	-	2,120
	3,635	2,120

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一三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：

	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	613	656
三十一日至六十日	140	114
六十一日至九十日	83	57
九十日以上	94	78
	930	905
應計銷售款項	-	194
其它應收賬項及預付	3,318	3,697
	4,248	4,796

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一年內收回。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一三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：

	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	327	507
三十一日至六十日	159	189
六十一日至九十日	39	50
九十日以上	122	95
	<u>647</u>	<u>841</u>
租金及客戶按金	2,764	2,503
建築成本應付賬項	1,896	4,395
應付聯營公司款項	3,217	2,703
應付合營公司款項	559	549
其它應付賬項	3,569	3,810
	<u>12,652</u>	<u>14,801</u>

11. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇一三年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，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所載的企業管治守則內所有守則條文，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由不同人士擔任；及(ii)守則條文第 F.1.3 條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報。就第一項偏離而言，由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此該項偏離被視為合適。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中接近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

本公司將於二〇一三年九月十七日（星期二）至二〇一三年九月十九日（星期四）（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，須於二〇一三年九月十六日（星期一）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，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六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 二〇一三年八月二十七日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、吳梓源先生、徐耀祥先生和凌緣庭女士，以及六位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。