

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

截至二〇一三年六月三十日止半年度  
中期業績公告

### 強化基礎，蓄勢向前

#### 會德豐

1. **核心業務，香港發展物業**在會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）管理下建立穩固基礎。
  - 發展物業收入為港幣十九億元，佔集團總額 11%（二〇一二年上半年：2%）。
  - 發展物業核心盈利為港幣六億元，佔集團總額 13%（二〇一二年上半年：5%）。
  - 銷售額達港幣五十億元（二〇一二年上半年：港幣四十四億元），是全年目標港幣一百億元的 50%。
  - One Bay East 西座銷售額達港幣四十五億元，是香港年內單一最大宗交易。
  - 已預售但尚未確認入賬的銷售額增加至港幣六十一億元（二〇一二年十二月：港幣三十一億元）。
  - 於二〇一三年六月三十日，旗下管理的土地儲備有七百六十萬平方呎樓面面積（二〇一二年十二月：六百七十萬平方呎）。
  - 上半年動用港幣八十億元購入合共一百四十萬平方呎樓面面積。

2. 未綜合上市附屬公司九龍倉及會德豐地產新加坡的盈利，會德豐錄得核心盈利港幣十三億元（二〇一二年上半年：港幣四億元）。
3. 九龍倉及會德豐地產新加坡的強勁股息流（期內為港幣二十二億元）。
4. 價值港幣一百億元、出租率達 99%至 100%的中環優質投資物業提供強勁的經常性現金流。
5. 負債結構穩定，可應付到期日。
  - 會德豐本身的負債淨額（不計入九龍倉及會德豐地產新加坡的無追索權負債）為港幣二百八十五億元，負債淨額與應佔資產淨值比率為 17.8%（二〇一二年：13.4%）。
  - 負債平均年期為四十四個月。
  - 負債的 21%或港幣七十一億元的還款期在三十個月內。

### 會德豐集團

6. 集團綜合核心盈利增加 40% 至港幣四十八億元。
7. 九龍倉錄得核心盈利港幣五十七億元。核心業務投資物業繼續緊貼或超越其長期增長率。
8. 會德豐地產新加坡的盈利貢獻增加 93%至港幣七億元。
9. 股東應佔綜合盈利減少 20%至港幣一百零八億元，乃物業重估盈餘較低所致。
  - 九龍倉的投資物業經獨立專業估值師估值後價值增長 5.3%，二〇一二年則為 9.9%，反映預期租金漸趨穩定。
10. 第一次中期股息增加 40%至每股港幣 0.35 元，以回饋股東。

### 集團業績（未經審核）

若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目，綜合核心盈利增加 40%至港幣四十七億六千一百萬元（二〇一二年：港幣三十三億九千一百萬元）。

若計入特殊項目但不計入投資物業重估盈餘，集團盈利增加 22%至港幣五十一億五千五百萬元（二〇一二年：港幣四十二億二千二百萬元）。

股東應佔集團盈利減少 20%至港幣一百零八億四千五百萬元（二〇一二年：港幣一百三十五億七千二百萬元），每股盈利為港幣 5.34 元（二〇一二年：港幣 6.68 元）。

## 中期股息

每股港幣 0.35 元（二〇一二年：港幣 0.25 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二十五日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣七億一千一百萬元（二〇一二年：港幣五億零八百萬元）。

## 業務評議

### 投資物業

會德豐在中環的兩項罕有及珍貴的投資物業市值合共接近港幣一百億元。

會德豐大廈位於香港中環商業區中心、畢打街與德輔道中交界、中環港鐵站之上。會德豐大廈連同上海的會德豐國際廣場和新加坡的會德豐廣場，三個地標令集團品牌立足於亞洲主要金融中心。

卡佛大廈的七層商場面積合共 83,000 平方呎，其臨街街舖沿皇后大道中長達 120 呎，是極受零售商歡迎的稀有物業。中環的核心零售區正向西面擴展至鄰近卡佛大廈的半山行人電梯，卡佛大廈的商場價值因而提升。兩項物業的寫字樓及商場皆幾近全數租出，提供穩定的經常性租金收入。

### 發展物業

#### 香港物業銷售

二〇一三年上半年的物業銷售按計劃進行，包括以港幣四十五億元整幢地售出 One Bay East 物業，以及售出更多 Kadoorie Hill 和 Lexington Hill 單位，作出了港幣五十億元的貢獻（二〇一二年：港幣四十四億元）。

位於九龍東的 One Bay East，其西座於二〇一三年三月預售予宏利，金額是一年來香港物業市場按金額計最大的交易，顯示會德豐地產的出品質素及執行能力備受肯定。

該二十一層高、總樓面面積達 512,000 平方呎的甲級寫字樓將作為宏利的香港總部。會德豐地產將繼續銷售東座 512,000 平方呎的樓面面積。

柯士甸站 C 地盤的優質住宅項目由集團與新世界發展各佔五成權益的合營公司持有，計劃於二〇一三年最後一季開始預售。此大型住宅發展項目處於通往西九龍文化區主要入口，總樓面面積為 1,282,000 平方呎。項目毗鄰香港唯一一個廣深港高速鐵路總站（計劃於二〇一六年通車），並位於港鐵柯士甸站上蓋，連接機場快線九龍站。地盤被社區環抱，附近配套完備，包括海港城、圓方及廣東道。其位處市中心黃金地段、面向維港、交通便利等優勢確實無可比擬。西九龍文化區落成後，將成為香港的文化中心。項目計劃於二〇一五年全面落成。

Kadoorie Hill 是一幢提供六十六個單位的住宅大廈，位於何文田太子道西。至二〇一三年六月，已售出六十二個單位，每平方呎平均售價為港幣 18,000 元，銷售所得為港幣十八億九千萬元。項目於二〇一三年上半年落成，將於九月份開始交樓。

### **土地儲備**

會德豐地產繼續把握機會挑選合適的土地加入儲備。二〇一三年上半年動用了港幣八十億元購入四幅住宅用地，總樓面面積合共為一百四十萬平方呎。於二〇一三年六月三十日，其旗下管理的香港發展物業土地儲備已累積至七百六十萬平方呎。

地塊主要透過公開投標購入，包括何文田地塊（總樓面面積四十萬平方呎，以港幣三十八億元購入）、屯門掃管笏地塊（總樓面面積四十萬平方呎，以港幣十四億元購入）及將軍澳 112 地段（總樓面面積六十萬平方呎，以港幣二十五億元購入）。何文田地塊以稍為少於每平方呎港幣 9,900 元中標，是該區近期最低的中標價。筲箕灣道 175 至 179 號則於今年年初透過私人併購買入（與二〇一二年購入的地塊相連，總樓面面積 95,000 平方呎，作價合共為港幣九億元）。

會德豐地產維持一個均衡多元化的土地儲備組合。在地理位置方面，組合內的地塊遍及九龍南區、第二個核心商業區 Bay East 海旁建築群、將軍澳及山頂。在產品類型方面，住宅物業佔土地儲備的 80%，餘下 20%則為供出售的商業物業。

「九龍南區組合」包括五個發展項目，總樓面面積合共為二百三十萬平方呎，佔土地儲備總面積的 30%，分別是柯士甸站、何文田佛光街、One HarbourGate、太子道西 233 號及 Kadoorie Hill。這些發展項目均位於九龍市中心，接駁港鐵站極為方便。

「第二個核心商業區 Bay East 海旁建築群」包括 One Bay East（佔 100%權益）、九倉電訊廣場及九龍貨倉重建項目（實際上佔 52%權益），總樓面面積合共為一百九十萬平方呎，佔土地儲備總面積的 25%。建築群位於新核心商業區及政府「起動九龍東」計

劃的心臟地帶，橫跨五百米海岸線。

「將軍澳組合」令本公司成為將軍澳南兩大地主之一，各佔三分之一市場。四幅地塊合共二百三十萬平方呎，總樓面面積可發展成超過 2,500 個住宅單位，佔土地儲備總面積的 27%。

「山頂組合」由九龍倉集團有限公司持有，在山頂提供五十萬平方呎樓面面積的豪華住宅用地，是供應有限的香港最尊貴地段。目前的山頂組合包括山頂道 77 號、種植道 1 號及種植道 11 號，均正進行重建。聶歌信山地塊透過與南豐集團各佔五成權益的合營公司以港幣一百零四億元購入，計劃發展成總樓面面積 324,000 平方呎的超級豪宅，計劃於二〇一四年開始預售。

屯門掃管笏發展項目的地盤面積廣闊，接近 300,000 平方呎，毗鄰新開校的哈羅國際學校。此低密度發展項目包括分層公寓及別墅，提供幽靜的居住環境，可經屯門公路及三號幹線前往尖沙咀及中環，交通便捷，十分鐘車程可達黃金海岸鄉村俱樂部・遊艇會。

### **適時發展寫字樓物業**

過去數年適時地購入寫字樓用地，證明是帶動收入的上佳舉措，尤其面對近來住宅市場的收緊政策。二〇一三年上半年以港幣四十五億元整幢地售出 One Bay East 物業、One Island South 及 One Midtown 皆是成功例子。市場對優質寫字樓的需求仍然甚殷。本公司有多達一百七十萬平方呎的寫字樓存貨，餘下的一幢 One Bay East 物業及 One HarbourGate 計劃於二〇一三年下半年及二〇一四年開始預售。

紅磡項目命名為 One HarbourGate，坐擁一百八十度海景。此海旁發展項目包括雙塔式甲級寫字樓及兩幢獨立商業建築。項目位於紅磡核心商業中心，鄰近港鐵東鐵綫及西鐵綫、廣州直通車服務、未來港鐵沙中綫及未來港鐵黃埔站。

### **成功及可持續的城市重建項目**

物色位置優越的舊樓並將之重建成優質住宅的策略成功。The Babington、Lexington Hill 及 Kadoorie Hill 的銷情極之理想，市場反應正面，毛利吸引。高街及筲箕灣道 175 至 179 號將於二〇一四年及二〇一六年推出預售。

會德豐擁有經驗豐富、穩定及透明度高的管理團隊，在併購、產品開發及銷售方面俱能勝任。

會德豐地產連續兩年獲 BCI Asia 頒發香港十大發展商獎項，展現出管理團隊多方面的技能、執行能力及兌現提供優質產品的承諾。

## 企業社會責任

會德豐致力實踐「社、企共勉」。作為關懷社區及負責任的企業公民，本公司積極參與各項行動，範疇涵蓋環境、教育、社區關懷及藝術與文化。

環境方面，吳氏會德豐環境基金成立於一九九四年，聯同環境及自然保育基金共同支持環境研究及科技項目，吳光正先生是該兩個基金的創立主席。過去六年，吳氏會德豐環境基金資助了十三個項目。其中一個項目研發自動停車熄匙系統，以節省燃油及減少排放，正準備大量投產。會德豐地產參與世界自然基金會香港分會的低碳辦公室計劃，並獲頒發 2012 年度黃金標籤認證。

教育方面，會德豐積極參與「學校起動」計劃。該計劃於二〇一一年展開，是全方位學校改進先導計劃，超過一萬名學生受惠。該計劃旨在幫助基層學生及欠缺資源的學校提升整體表現。除經濟援助外，企業義工的參與是計劃重要的一環。會德豐目前資助兩間第三組別中學。

社區關懷方面，會德豐地產有超過六成職員參與社區及義工活動。並繼續與匡智會、長春社環保行、登山善行及無止橋合作並提供資助。

藝術與文化方面，會德豐地產透過贊助香港藝術獎 2013，積極支持具才華的本地藝術家，並在 Wheelock Gallery 展出勝出的藝術作品，供公眾欣賞。此外，會德豐地產亦贊助佳事得 2013 亞洲二十世紀及當代藝術系列春季拍賣會場地。

### 76%會德豐地產新加坡有限公司（「會德豐地產新加坡」）權益的投資

按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡在二〇一三年上半年對集團作出港幣七億三千二百萬元（二〇一二年：港幣三億八千萬元）的盈利貢獻。

市場對優質商場及寫字樓的需求仍然強勁，會德豐廣場及 Scotts Square 繼續提供穩定的經常性收入。於二〇一三年六月三十日，會德豐廣場錄得 94%的整體出租率，當中 99%來自商場平台。此人流暢旺的商場地庫直通地鐵，毗鄰 Paterson 與烏節路交界的商場。Scotts Square 商場於二〇一三年六月三十日的整體出租率達 95%，此商場與君悅酒店及 Tangs Plaza 為鄰，是精品商場。會德豐地產新加坡正積極地把餘下的空置單位在市場放租。

沿阿摩園而建、共三十六層高的豪宅項目 **Ardmore Three** 推出市場預售，每平方呎平均售價為 3,158 新加坡元。於二〇一三年六月三十日已售出 3.6%。項目的建築工程預計於二〇一四年完成。

會德豐地產新加坡於二〇一三年一月，以五億五千萬新加坡元成功投得位於傳統住宅區宏茂橋內、聖尼各拉女校旁的一幅 198,940 平方呎住宅用地。該項目連接未來的地鐵美華站。項目的總樓面面積為 696,300 平方呎，可興建約 700 個住宅單位。現正進行設計規劃。

中國方面，位於杭州市富陽區總樓面面積 303,530 平方米的豪宅項目現正按計劃進行建築工程。第一期計劃於二〇一三年最後一季推出市場預售。

### **52%九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）權益的投資**

九龍倉是一間物業及土地發展公司，擁有獨特兼無可取代的投資物業，並以中國地產發展為策略重點。

九龍倉投資物業（佔總營業資產的 70%）為會德豐帶來強勁的股息流。

#### **核心業務－投資物業**

海港城、時代廣場及荷里活廣場合共的商場面積達三百五十萬平方呎，吸引一億七千五百萬人次到訪。二〇一二年，這三個商場佔香港零售銷售總額接近 10%以及香港本地生產總值的 2.3%。

海港城是九龍倉在香港的旗艦投資物業，總樓面面積達八百萬平方呎，就零售總額而言依然是世界頂級購物地點之一。翻新海運碼頭是海港城物業改善措施的重要一環，以進一步為海港城增值。國際著名建築事務所 Foster 獲委聘負責擴建大樓的設計。市場對寫字樓的需求繼續由業務擴充及企業提升所帶動。

時代廣場是全球最成功的直立式商場之一。其成功全賴獨特的十七層設計、多元化的商戶組合以及在黃金購物區直通港鐵的便利。二〇一三年是時代廣場二十週年誌慶，今年稍後會重新開幕，把「新的時代廣場」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。寫字樓出租率維持穩健，租金升幅理想。

荷里活廣場發展迅速。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。

上海的會德豐國際廣場繼續成為跨國公司及大型企業租戶開設辦公室的首選。大連時代廣場是成功的奢侈品購物地標，獲眾多頂級品牌進駐。重慶時代廣場位於重慶中央商務區重慶解放碑廣場，於二〇一一年七月重新開幕，新加入多個零售品牌。

九龍倉正在中國發展的五個國際金融中心，實際上是在由商場及超級高樓組成的成都國際金融中心、長沙國金中心及重慶國金中心興建兩個半海港城。

成都國際金融中心是集團的下一個旗艦發展項目，位於成都購物區最繁盛的步行街。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。項目包括一個超級大型商場、兩幢優質甲級寫字樓、一幢豪華分層住宅及一間國際五星級酒店。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。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。

### **中國發展物業**

九龍倉正在中國發展一億二千五百萬平方呎的土地儲備。中國發展物業仍然是增長的主要動力，已簽訂銷售持續上升。九龍倉品牌在發展高質素及位置優越的住宅方面信譽可靠，故市場對其中國發展物業反應熱烈。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九龍倉的執行能力。目前有三十三個項目在市場上銷售或預售，遍及十二個城市。

九龍倉持有綠城 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。九龍倉對綠城的投資是長遠的，與其持續擴展中國發展物業的策略相輔相成。

### **投資**

馬哥孛羅目前在亞太區經營其自置或參與管理的十三間酒店。組合內的十間酒店將於未來五年成為核心平台以擴展酒店網絡。

全球貿易流量繼續受到美國和歐洲經濟持續疲弱拖累，現代貨箱碼頭的綜合收入增長溫和。

有線寬頻財務狀況維持穩健。九倉電訊的淨盈利錄得穩健增長。

## 財務評議

### (I) 二〇一三年度中期業績評議

#### 會德豐

二〇一三年上半年，會德豐及其旗下其它附屬公司的盈利按年增加 4% 至港幣十四億零八百萬元（二〇一二年：港幣十三億五千二百萬元）。若不計入投資物業重估盈餘港幣一億二千九百萬元（二〇一二年：港幣九億八千七百萬元），核心盈利增加 250% 至港幣十二億七千九百萬元（二〇一二年：港幣三億六千五百萬元），主要因為 Kadoorie Hill 落成及銷情理想、出售可供出售投資所得盈利及聯營公司的盈利貢獻較高所致。

#### 會德豐集團

集團在二〇一三年上半年繼續錄得強健的業績，核心盈利按年增加 40% 至港幣四十七億六千一百萬元，未計入投資物業盈餘前盈利增加 22% 至港幣五十一億五千五百萬元。業績理想主要因為九龍倉的租金收入持續增長，以及來自出售可供出售投資所得盈利可觀。

然而，股東應佔集團盈利減少 20% 至港幣一百零八億四千五百萬元，這是由於物業重估盈餘較往年為低，以及與二〇一二年相比缺少了一次性的會計收益所致。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少 12% 至港幣一百七十三億九千八百萬元（二〇一二年：港幣一百九十七億一千六百萬元），由於所確認的物業銷售額較低，然而這又因為租金收入有雙位數增長而有所減輕。

集團營業盈利減少 20% 至港幣七十二億九千二百萬元（二〇一二年：港幣九十一億零六百萬元），其中港幣六十億八千萬（二〇一二年：港幣八十二億四千一百萬元）來自九龍倉，港幣二億五千七百萬元（二〇一二年：港幣四億六千一百萬元）來自會德豐地產新加坡，及港幣九億五千五百萬元（二〇一二年：港幣四億零四百萬元）來自會德豐及其旗下其它附屬公司。

#### 投資物業

收入及營業盈利分別增加 10% 及 12% 至港幣五十七億五千八百萬元（二〇一二年：港幣五十二億一千四百萬元）及港幣四十八億六千八百萬元（二〇一二年：港幣四十三億二千八百萬元），乃商場租戶銷售表現更勝去年而令商場租金收入增加，以及寫字樓續租租金持續上升（尤其是海港城及時代廣場）所致。來自內地的租金收入增加 12% 至港幣五億三千六百萬元（二〇一二年：港幣四億七千九百

萬元)，主要因為上海會德豐國際廣場及成都時代·奧特萊斯收入增加，惟租金增幅部分受到大上海時代廣場進行翻新所影響。

### **發展物業**

收入及營業盈利分別減少 31%及 58%至港幣六十九億二千六百萬元（二〇一二年：港幣一百億七千三百萬元）及港幣十六億五千八百萬元（二〇一二年：港幣三十九億二千七百萬元），主要因為缺少了如二〇一二年上海璽園及香港 One Midtown 的收入及盈利巨大貢獻的情況下，予以確認入賬的銷售額較低。

香港方面，獲確認入賬的物業銷售額為港幣十九億六千萬（二〇一二年：港幣二十五億零八百萬元），營業盈利為港幣八億元（二〇一二年：港幣十二億二千一百萬元）。Kadoorie Hill 落成，已售出 94%住宅單位，因而得以確認港幣十八億八千七百萬元的收入及港幣七億四千三百萬元的營業盈利。

內地方面，獲確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別減少 28%及 64%至港幣四十九億六千六百萬元（二〇一二年：港幣六十九億二千九百萬元）及港幣八億六千四百萬元（二〇一二年：港幣二十四億二千二百萬元）。收入主要來自常州時代上院、蘇州時代上城，以及成都御園和時代·晶科名苑。

儘管期內獲確認入賬的物業銷售額較低，發展物業分部表現持續向好。集團已簽訂的物業銷售額（包括合營公司及聯營公司（綠城除外）的應佔銷售額）增加至港幣一百八十七億元（二〇一二年：港幣一百四十三億元）。於二〇一三年六月底，已預售但尚未確認入賬的銷售額（尚待各項物業落成時確認入賬）增加至港幣三百零一億元（二〇一二年十二月：港幣二百二十五億元），約 79%來自內地的物業銷售，其餘則來自香港。

### **酒店**

因房租上升，收入增加 6%至港幣六億八千九百萬元（二〇一二年：港幣六億四千九百萬元），惟營業盈利減少 11%至港幣一億七千萬（二〇一二年：港幣一億九千二百萬元），主要受到港威酒店客房翻新工程影響。

### **物流**

收入增加 3%至港幣十五億六千萬（二〇一二年：港幣十五億一千五百萬元），惟營業盈利減少 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），主要因為營運成本上升所致。

### **通訊、媒體及娛樂**

收入及營業盈利分別減少 1%及 59%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）及港幣七百萬（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（二〇一二年：港幣一億一千九百萬），而有線寬頻的營業虧損則擴大至港幣一億一千六百萬（二〇一二年：虧損港幣一億元）。

### **投資及其它**

投資及其它營業盈利為港幣五億三千七百萬元（二〇一二年：港幣三億四千二百萬元），主要包括股息及利息收入。

### **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二千六百五十八億元（二〇一二年：港幣二千五百零七億元），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二千四百零四億元，產生重估盈餘港幣一百一十三億九千三百萬元（二〇一二年：港幣一百八十三億三千三百萬元）。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益合共港幣五十七億零三百萬元（二〇一二年：港幣八十九億八千三百萬元）後，應佔重估盈餘淨額港幣五十六億九千萬（二〇一二年：港幣九十三億五千萬）已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業（全皆在發展中）為數港幣二百五十四億元，並未以公允價值予以列報，而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。

### **其它收入淨額**

其它收入淨額為港幣十六億六千二百萬元（二〇一二年：港幣十五億零九百萬元），主要包括出售可供出售投資所得盈利港幣十億五千二百萬元（二〇一二年：虧損港幣二千五百萬元）（當中包括會德豐地產新加坡出售 SC Global 股份的會計收益港幣五億七千七百萬元）及匯兌收益淨額港幣三億一千二百萬元（二〇一二年：虧損港幣六千萬）。於二〇一二年上半年，其它收入包括九龍倉購入綠城的權益而產生的非經常性會計賬面收益港幣十五億四千三百萬元。

### **財務支出**

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣二億三千八百萬元（二〇一二年：港幣六億八千八百萬元）。按照現行的會計準則，財務支出包括跨貨幣／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），在扣除非控股股東權益後的應佔收益為港幣四億二千一百萬元（二〇一二年：港幣五千二百萬元）。

若不計入按市價入賬未變現收益，未扣除撥作資產成本港幣六億七千四百萬元（二〇一二年：港幣四億五千九百萬元）前的財務支出為港幣十七億五千二百萬元（二〇一二年：港幣十二億三千九百萬元），而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣十億七千八百萬元（二〇一二年：港幣七億八千萬元）。財務支出增加主要因為借款增加及實際借貸利率上升所致。集團是期實際借貸年息率為 3.2%（二〇一二年：2.6%）。

### **所佔聯營公司及合營公司業績**

所佔聯營公司盈利增加港幣十億零四百萬元至港幣十四億零一百萬元（二〇一二年：港幣三億九千七百萬元），主要因為是期業績包括應佔綠城盈利港幣五億八千三百萬元（二〇一二年：無），以及由聯營公司進行的內地發展物業項目的盈利貢獻增加。

所佔合營公司盈利增加港幣二億三千九百萬元至港幣二億四千三百萬元（二〇一二年：港幣四百萬元），反映內地發展物業項目的盈利貢獻增加。

### **所得稅**

稅項支出為港幣十八億二千二百萬元（二〇一二年：港幣二十七億四千一百萬元），包括為內地投資物業的重估盈餘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，稅項支出則減少至港幣十四億一千四百萬元（二〇一二年：港幣二十一億四千萬元），主要因為發展物業分部確認入賬的盈利較少。

### **非控股股東權益**

非控股股東權益應佔盈利減少港幣三十二億六千二百萬元至港幣九十億八千六百萬萬元（二〇一二年：港幣一百二十三億四千八百萬元），此乃主要來自九龍倉及會德豐地產新加坡的盈利。

### **股東應佔盈利**

股東應佔集團盈利減少 20%至港幣一百零八億四千五百萬元（二〇一二年：港幣一百三十五億七千二百萬元）。每股盈利為港幣 5.34 元（二〇一二年：港幣 6.68 元）。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣五十六億九千萬元（二〇一二年：港幣九十三億五千萬元），股東應佔集團盈利則增加 22%至港幣五十一億五千五百萬元（二〇一二年：港幣四十二億二千二百萬元）。

若進一步扣除應佔掉期合約及其它金融資產的按市價入賬收益合共港幣三億九千四百萬元（二〇一二年：港幣五千二百萬元）及去年同期因購入綠城的權益而產生的特殊應佔會計賬面收益港幣七億七千九百萬元，核心盈利則增加 40%至港幣四十七億六千一百萬元（二〇一二年：港幣三十三億九千一百萬元）。每股核心盈利為港幣 2.34 元（二〇一二年：港幣 1.67 元）。

茲將來自九龍倉、會德豐地產新加坡和本公司及其旗下其它附屬公司的股東應佔集團盈利分析如下：

盈利來自	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
九龍倉集團	2,927	2,738
會德豐地產新加坡集團	555	288
會德豐及其它附屬公司	1,279	365
核心盈利	4,761	3,391
應佔掉期合約及其它金融資產的按市價入賬收益	394	52
購入綠城的權益而產生的應佔會計賬面收益	—	779
未計入投資物業盈餘前盈利	5,155	4,222
投資物業盈餘（扣除遞延稅項後）	5,690	9,350
股東應佔盈利	10,845	13,572

九龍倉於二〇一三年上半年的盈利減少 27%至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）。若不計入投資物業盈餘淨額，九龍倉的淨盈利則減少 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）。未計入投資物業盈餘及上述特殊項目前，九龍倉的核心盈利增加 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）。

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於二〇一三年上半年的盈利為一億一千九百五十萬新加坡元（二〇一二年：六千一百七十萬新加坡元）。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七億三千二百萬元（二〇一二年：港幣三億八千萬元）。

會德豐及其旗下其它附屬公司於二〇一三年上半年的盈利增加至港幣十四億零八百萬元（二〇一二年：港幣十三億五千二百萬元）。若不計入投資物業盈餘港幣一億二千九百萬元，核心盈利增加 250%至港幣十二億七千九百萬元。

## (II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

### 股東權益與總權益

於二〇一三年六月三十日，集團的股東權益增加 5%至港幣一千六百億元（二〇一二年：港幣一千五百二十億元），或每股港幣 78.76 元（二〇一二年：每股港幣 74.83 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 5%至港幣二千九百九十四億元（二〇一二年：港幣二千八百五十九億元）。

### 總資產

集團的總資產增加 7%至港幣四千五百九十五億元（二〇一二年：港幣四千二百九十八億元）。總營業資產（即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資產）增加 7%至港幣四千零八十六億元（二〇一二年：港幣三千八百一十九億元）。

集團的投資物業組合為港幣二千六百五十八億元，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一千七百八十八億元，佔投資物業組合市值的 67%。九龍倉的內地投資物業為港幣四百零七億元，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固定資產港幣一百九十九億元，於合營公司及聯營公司的權益（主要為內地發展物業及港口項目）港幣三百八十六億元及發展中及待沽物業港幣七百三十四億元。

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）增加至港幣一千四百零二億元（二〇一二年：港幣一千三百四十六億元），佔集團總營業資產的 34%。

### 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增加港幣九十億元至港幣八百二十二億元（二〇一二年：港幣七百三十二億元），此乃由港幣一千一百九十一億元的債務減港幣三百六十九億元的銀行存款和現金所得。負債淨額增加主要因為支付發展項目的地價款項。若不計入九龍倉的負債淨額港幣五百三十三億元及會德豐地產新加坡的負債淨額港幣四億元（該等負債淨額對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權），會德豐的負債淨額則為港幣二百八十五億元（二〇一二年：港幣二百零四億元）。茲將集團負債淨額分析如下：

負債／(現金)淨額	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 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
海港企業有限公司	(4,157)	(4,581)
有線寬頻	(56)	(188)
九龍倉集團	53,303	55,625
會德豐地產新加坡集團	434	(2,801)
會德豐及其它附屬公司	28,486	20,417
集團	82,223	73,241

於二〇一三年六月三十日，負債淨額與總權益比率(綜合計算)為 27.5% (二〇一二年：25.6%)。或若不計入九龍倉及會德豐地產新加坡的負債淨額，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)則為 17.8% (二〇一二年：13.4%)。

#### 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為港幣一千四百四十九億元(二〇一二年：港幣一千二百七十九億元)，當中港幣一千一百九十一億元已被提取。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
九龍倉(不包括下列附屬公司)	80.7	66.0	14.7
現代貨箱碼頭	13.6	11.7	1.9
海港企業有限公司	4.5	3.8	0.7
有線寬頻	0.4	0.1	0.3
九龍倉集團	99.2	81.6	17.6
會德豐地產新加坡集團	6.0	3.5	2.5
會德豐及其它附屬公司	39.7	34.0	5.7
集團	144.9	119.1	25.8

上述負債中，為數港幣二百二十三億元(二〇一二年：港幣一百九十四億元)的負債以賬面值合共港幣四百二十億元(二〇一二年：港幣三百一十七億元)的若干發展中物業及固定資產作抵押。

集團的債務主要以港元、美元、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。

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金（主要以港元、人民幣和新加坡元為本位）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金融投資組合，於二〇一三年六月三十日的總市值為港幣一百四十二億元（二〇一二年：港幣一百四十八億元），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七十五億元（二〇一二年：港幣九十五億元），營運資金及其它變動導致淨現金流出港幣八十一億元（二〇一二年：港幣七十一億元），主要用於支付發展項目的地價款項。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣四十億元（二〇一二年：港幣一百三十二億元），主要為增加內地投資物業。

## 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／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>投資物業</b>			
九龍倉集團	433	1,679	2,112
會德豐地產新加坡集團	1	—	1
會德豐及其它附屬公司	1,109	—	1,109
	<u>1,543</u>	<u>1,679</u>	<u>3,222</u>
<b>發展物業</b>			
九龍倉集團	22	5,227	5,249
會德豐地產新加坡集團	3,559	50	3,609
會德豐及其它附屬公司	6,338	40	6,378
	<u>9,919</u>	<u>5,317</u>	<u>15,236</u>
<b>物業總額</b>	<u>11,462</u>	<u>6,996</u>	<u>18,458</u>
<b>投資</b>			
九龍倉集團			
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>
<b>集團總額</b>	<u>11,855</u>	<u>7,093</u>	<u>18,948</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及增加香港投資物業。
- ii. 集團亦為發展物業投資港幣一百五十二億元，主要包括投資於內地物業港幣五十三億元、香港物業港幣六十三億元及新加坡物業港幣三十六億元。
- 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興建內地碼頭設備，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。

## 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一千零九十七億元，當中港幣三百四十四億元已授權及簽約。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
<b>投資物業</b>			
香港／新加坡			
九龍倉集團	1,493	455	1,948
會德豐地產新加坡集團	6	—	6
會德豐及其它附屬公司	1	—	1
	1,500	455	1,955
中國內地			
九龍倉集團	6,667	19,924	26,591
	8,167	20,379	28,546
<b>發展物業</b>			
香港／新加坡			
九龍倉集團	889	—	889
會德豐地產新加坡集團	332	1,560	1,892
會德豐及其它附屬公司	8,413	9,544	17,957
	9,634	11,104	20,738
中國內地			
九龍倉集團	15,637	40,149	55,786
會德豐地產新加坡集團	429	2,159	2,588
會德豐及其它附屬公司	93	280	373
	16,159	42,588	58,747
	25,793	53,692	79,485
<b>投資</b>			
九龍倉集團			
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
	435	1,226	1,661
<b>集團總額</b>	<b>34,395</b>	<b>75,297</b>	<b>109,692</b>

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（包括應佔合營公司及聯營公司的承擔）。應佔地價款項港幣九十九億元須在二〇一三年支付。

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金融投資。

### **(III) 人力資源**

於二〇一三年六月三十日，集團旗下僱員約 15,900 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	17,398	19,716
直接成本及營業費用		(7,962)	(8,694)
銷售及推銷費用		(603)	(592)
行政及公司費用		(828)	(622)
未扣除折舊、攤銷、利息 及稅項前的營業盈利		8,005	9,808
折舊及攤銷	3	(713)	(702)
<b>營業盈利</b>	2 及 3	7,292	9,106
投資物業之公允價值增加		11,393	18,333
其它收入淨額	4	1,662	1,509
		20,347	28,948
財務支出	5	(238)	(688)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		1,401	397
合營公司		243	4
除稅前盈利		21,753	28,661
所得稅	6	(1,822)	(2,741)
<b>是期盈利</b>		19,931	25,920
<b>應佔盈利：</b>			
股東		10,845	13,572
非控股股東權益		9,086	12,348
		19,931	25,920
<b>每股盈利</b>	7		
基本		港幣 5.34 元	港幣 6.68 元
攤薄		港幣 5.34 元	港幣 6.68 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 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
是期盈利	<b>19,931</b>	25,920
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收益／(虧損)	903	(64)
可供出售投資之重估淨額：	<b>(2,615)</b>	815
重估(虧損)／盈餘	<b>(1,619)</b>	682
出售轉撥至綜合收益表	<b>(996)</b>	133
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	323	(69)
其它	9	30
是期其它全面收益	<b>(1,380)</b>	712
是期全面收益總額	<b>18,551</b>	26,632
應佔全面收益總額：		
股東	9,362	14,161
非控股股東權益	9,189	12,471
	<b>18,551</b>	26,632

**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
<b>非流動資產</b>			
投資物業		265,770	250,729
固定資產		19,901	19,888
聯營公司權益		17,079	16,046
合營公司權益		21,563	21,219
金融投資		14,174	14,843
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	798
衍生金融工具資產		84	487
其它非流動資產		22	391
		<b>342,503</b>	<b>327,516</b>
<b>流動資產</b>			
擬作出售的物業		73,398	65,007
存貨		42	45
貿易及其它應收賬項	9	6,393	6,693
衍生金融工具資產		257	489
銀行存款及現金		36,900	30,016
		<b>116,990</b>	<b>102,250</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項	10	(14,005)	(16,086)
出售物業定金		(14,259)	(11,968)
衍生金融工具負債		(250)	(215)
應付稅項		(2,097)	(2,093)
銀行借款及其它借款		(17,798)	(6,930)
		<b>(48,409)</b>	<b>(37,292)</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>68,581</b>	<b>64,958</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>411,084</b>	<b>392,474</b>

**綜合財務狀況表**  
二〇一三年六月三十日－未經審核

	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
<b>非流動負債</b>		
衍生金融工具負債	(1,543)	(1,913)
遞延稅項負債	(8,518)	(8,071)
其它遞延負債	(295)	(283)
銀行借款及其它借款	(101,325)	(96,327)
	(111,681)	(106,594)
<b>資產淨額</b>	299,403	285,880
<b>資本及儲備</b>		
股本	1,016	1,016
儲備	159,006	151,025
<b>股東權益</b>	160,022	152,041
非控股股東權益	139,381	133,839
<b>權益總額</b>	299,403	285,880

## 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」)及適用的《香港聯合交易所有限公司的證券上市規則》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。

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，惟下述變動除外。

自二〇一三年一月一日起，本集團已採用下列與本集團的財務報表有關的《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)的新訂及經修訂準則及修訂：

《會計準則》第1號(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(修訂)	金融工具：披露 – 金融資產及金融負債的抵銷
《財報準則》(修訂)	二〇〇九年至二〇一一年 《財報準則》之年度改進的週期
《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	披露其它實體權益
《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分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，因此採用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。採用《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。合營安排可分類為兩類：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以下應列報的分部。

投資物業分部主要包括本集團的投資物業的租賃。現時本集團之物業組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港、中國內地及新加坡。

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。

酒店分部包括在亞太地區酒店業務，現時本集團自置或參與管理十三間馬哥孛羅酒店。

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、金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產除外。

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

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	5,758	4,868	11,393	–	(638)	–	–	15,623
香港	5,002	4,354	10,770	–	(586)	–	–	14,538
中國內地	536	353	623	–	(52)	–	–	924
新加坡	220	161	–	–	–	–	–	161
發展物業	6,926	1,658	–	27	(91)	1,227	221	3,042
香港	1,960	800	–	–	(15)	1	(34)	752
中國內地	4,966	864	–	27	(76)	1,226	255	2,296
新加坡	–	(6)	–	–	–	–	–	(6)
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)
分部之間的收入	(216)	–	–	–	–	–	–	–
分部總額	16,646	7,179	11,393	96	(806)	1,401	243	19,506
投資及其它	752	537	–	1,566	568	–	–	2,671
公司費用	–	(424)	–	–	–	–	–	(424)
集團總額	17,398	7,292	11,393	1,662	(238)	1,401	243	21,753

二〇一二年六月三十日

投資物業	5,214	4,328	18,333	73	(586)	–	–	22,148
香港	4,542	3,879	17,401	73	(505)	–	–	20,848
中國內地	479	314	932	–	(81)	–	–	1,165
新加坡	193	135	–	–	–	–	–	135
發展物業	10,073	3,927	–	1,504	(50)	206	(20)	5,567
香港	2,508	1,221	–	–	4	–	–	1,225
中國內地	6,929	2,422	–	1,504	(54)	206	(20)	4,058
新加坡	636	284	–	–	–	–	–	284
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)
分部之間的收入	(206)	–	–	–	–	–	–	–
分部總額	19,187	9,041	18,333	1,534	(798)	397	4	28,511
投資及其它	529	342	–	(25)	110	–	–	427
公司費用	–	(277)	–	–	–	–	–	(277)
集團總額	19,716	9,106	18,333	1,509	(688)	397	4	28,661

(b) 分部之間的收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一三年 分部之間			二〇一二年 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	5,758	(91)	5,667	5,214	(84)	5,130
發展物業	6,926	–	6,926	10,073	–	10,073
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	752	(61)	691	529	(68)	461
	<b>17,614</b>	<b>(216)</b>	<b>17,398</b>	<b>19,922</b>	<b>(206)</b>	<b>19,716</b>

(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	10,916	11,004	5,916	6,228
中國內地	6,185	7,788	1,161	2,385
新加坡	297	924	215	493
集團總額	<b>17,398</b>	<b>19,716</b>	<b>7,292</b>	<b>9,106</b>

### 3. 營業盈利

	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
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	72	70
— 其它固定資產	552	541
— 租賃土地	49	48
— 備用節目	40	43
總折舊及攤銷	713	702
職工成本	1,793	1,634
已售確認銷售物業的成本	5,008	5,784
租金收入減直接支出(附註)	(4,921)	(4,351)
利息收入	(367)	(238)
上市投資股息收入	(217)	(143)
出售固定資產的盈利	—	(3)

附註：租金收入包括或有租金港幣十億六千八百萬元（二〇一二年：港幣九億九千六百萬元）。

### 4. 其它收入淨額

其它收入淨額為港幣十六億六千二百萬元（二〇一二年：港幣十五億零九百萬元），主要包括：

- (a) 出售可供出售投資之淨盈利港幣十億五千二百萬元（二〇一二年：虧損港幣二千五百萬元），已包括會德豐地產新加坡出售SC Global Developments Ltd股份的盈利港幣五億七千七百萬元。
- (b) 外匯收益淨額港幣三億一千二百萬元（二〇一二年：虧損港幣六千萬元），已包括外匯合約的影響。
- (c) 截至二〇一二年六月三十日止六個月，其它收入包括九龍倉於二〇一二年六月購入聯營公司綠城中國控股有限公司18.4%權益而確認了一項會計賬面收益（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	513	446
— 在五年後償還	93	95
其它借款		
— 在五年內償還	618	177
— 在五年後償還	309	391
總利息支出	<u>1,533</u>	<u>1,109</u>
其它財務支出	219	130
減：撥作資產成本	<u>(674)</u>	<u>(459)</u>
	<u>1,078</u>	<u>780</u>
公允價值（收益）／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>
	<u>(840)</u>	<u>(92)</u>
總額	<u>238</u>	<u>688</u>

本集團於是期的實際借貸平均年息率約為3.2%（二〇一二年：2.6%）。

## 6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出如下：

	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
<b>本期所得稅</b>		
香港		
—是期撥備	751	899
—以往年度撥備之高估	(58)	(7)
香港以外地區		
—是期撥備	485	668
—以往年度撥備之（高估）／低估	(1)	2
	<u>1,177</u>	<u>1,562</u>
<b>中國土地增值稅（附註 6c）</b>	<u>207</u>	<u>417</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之公允價值變動	408	601
源自及撥回暫時性差額	(28)	161
現確認稅務虧損之利益	58	—
	<u>438</u>	<u>762</u>
<b>總額</b>	<u>1,822</u>	<u>2,741</u>

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是期內為課稅而作出調整的盈利以16.5%（二〇一二年：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%（二〇一二年：25%）稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%（二〇一二年：10%）稅率計算的中國預扣所得稅及以17%（二〇一二年：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十億一千萬元（二〇一二年：港幣二億三千六百萬元），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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
股東應佔盈利	<b>10,845</b>	13,572

### (b) 普通股加權平均數

	二〇一三年 六月三十日 股數	二〇一二年 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	<b>2,031,849,287</b>
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	<b>53,863</b>	—
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>2,031,903,150</b>	2,031,849,287

## 8. 股東應佔股息

### (a) 以下於結算日後擬派發的中期股息，並沒有在結算日確認為一項負債：

	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
結算日後擬派發的第一次中期股息 每股 35.0 仙（二〇一二年：每股 25.0 仙）	<b>711</b>	508

### (b) 是期內已確認派發的股息：

	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
已付二〇一二年第二次中期股息每股 60.0 仙	<b>1,219</b>	—
已付二〇一二年特別股息每股 25.0 仙	<b>508</b>	—
已付二〇一一年第二次中期股息每股 21.0 仙	—	427
已付二〇一一年特別股息每股 25.0 仙	—	508
	<b>1,727</b>	935

## 9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一三年六月三十日，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
貿易應收賬項		
零至三十日	622	678
三十一日至六十日	140	116
六十一日至九十日	83	57
九十日以上	100	78
	<u>945</u>	<u>929</u>
應計銷售款項	922	1,139
其它應收賬項及預付賬項	4,526	4,625
	<u>6,393</u>	<u>6,693</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。

## 10. 貿易及其它應付賬項

於二〇一三年六月三十日，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
貿易應付賬項		
零至三十日	338	535
三十一日至六十日	166	192
六十一日至九十日	39	50
九十日以上	173	138
	<u>716</u>	<u>915</u>
租賃按金及客戶按金	3,013	2,751
應付建築費用	2,423	4,949
應付聯營公司款項	3,194	2,694
應付合營公司款項	559	549
其它應付賬項	4,100	4,228
	<u>14,005</u>	<u>16,086</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，而委員會對該財務報表並無不相同的意見。

## 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須由不同人士擔任；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二十三日（星期一）至二〇一三年九月二十五日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一三年九月十九日（星期四）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

陳永生

香港 二〇一三年八月二十九日

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、梁志堅先生、吳宗權先生和徐耀祥先生，以及兩位非執行董事鄭陶美蓉女士和黃光耀先生，及五位獨立非執行董事周德熙先生、史亞倫先生、鄧日燊先生、丁午壽先生和余灼強先生。