



九龍倉

始創於一八八六年



九龍倉集團有限公司

二零一三年中期報告書

www.wharfholdings.com 股份代號:4

此中期報告書由FSC®認證的印刷用紙印製。紙漿無氯氣漂染及不含酸性。FSC®標誌表示產品所含的木料來自管理良好的森林：該等森林根據Forest Stewardship Council®的規例獲得認可。



目錄



集團業績摘要	2
業務評議	4
財務評議	18
財務資料	26
其它資料	48

投資物業保持增長

摘要

1. 核心業務投資物業(包括總樓面面積達三百六十萬平方呎的優質香港商場組合)繼續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%。
 - 儘管大上海時代廣場的商場暫停營業進行翻新工程，中國收入增加12%，營業盈利增加12%。
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。單計香港商場物業便升值了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內。
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. 位於中國的五個國金中心皆按計劃進度發展。成都國際金融中心是集團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；剛開始預租。
 - 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無間斷的商場樓面，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，展現海港城巧妙配搭不同檔次商戶的心思，同時提升其聞名遐邇的「購物娛樂」體驗。新進駐海港城的品牌包括Chanel Watch & Jewellery及高級珠寶品牌Boucheron，國際知名的意大利運動鞋品牌Superga亦首度登場。日本動畫電影商品宮崎駿專門店六月份在海港城開設首間香港店，此店深受年輕人歡迎，店外經常出現人龍。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。

場內的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。海港城沿廣東道長530米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，並吸引了不少到訪香港的內地顧客，成為內地零售業界一個重要示範，而頂尖星級品牌亦不斷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Berluti、Chanel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正準備開設三層全概念店。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在露天廣場展出的橡皮鴨裝置展品吸引大批市民及遊客到訪，空前盛況在國際媒體間引起哄動。

翻新海運碼頭是海港城主要物業改善措施的重要一環，以進一步為海港城創優增值。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將會進駐新舖位，並尋求同類最佳的零售商加盟。

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。包括海運大廈的整修及擴建在內的優化工程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

大規模翻新工程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。其成功全賴獨特的十七層設計、多元化的商戶組合以及直通港鐵的便利。港鐵出口接駁時代廣場地庫，有效帶來大量人流，尤其令地庫樓層受惠。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。新的時代廣場不僅有經中庭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。

新的時代廣場已逐漸成形。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院線營運，將於今年年底開幕，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。這新旗艦戲院在配套方面有所提升，如影廳數目增至五個及增設更多觀眾座位，並會放映更多不同種類電影，提供全新的觀影體驗。

中庭各層引入了a.testoni、De Beers、Dior Homme、Fendi、Loewe及Versace Jeans等國際及潮流品牌，進一步強化租戶組合。現有租戶如Aquascutum、Longines、MaBelle、Saint Laurent Paris及Steve Madden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，食肆包括新加盟的芽莊、PizzaExpress、School Food及鮫穴，以及已於六月中由十樓調遷的鍾廚及金滿庭。十樓的食肆則新加入了百樂潮州及雲陽閣。地庫開設了土司工坊，二〇一三年下旬將有以馬卡龍聞名的著名法國咖啡店Ladurée 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。為品牌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，並接駁鑽石山巴士總站。

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，可媲美日本最好的寺廟，已成為遊客必到景點及文化地標。志蓮淨苑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，並有效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%。由於商場無上蓋建築物，結構上的限制大為減少，給予商場最大規劃靈活性。商場內有超過250家零售商店及一個設有六個螢幕及1,625個座位的多用途場地。

荷里活廣場位處的東九龍區有一百五十萬名居民，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，俯瞰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。會德豐國際廣場設計獨特，加上國際級管理，繼續成為跨公司及大型企業開設辦公室的首選。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、Dior、Gucci、Hermès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MCM及Salvatore Ferragamo。Celine亦已於二〇一三年六月下旬開業。租金回報率(以成本計)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。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、DKNY及Nine West。第五階的高級兒童服裝區有Armani Junior、Ralph Lauren Children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(以成本計)約為24%。

成都時代•奧特萊斯緊鄰成都雙流國際機場，二〇〇九年下旬開幕後旋即成為成都最受歡迎的奧特萊斯。租金回報率(以成本計)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，從經營大眾零售發展成經營高級零售。大上海時代廣場的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最齊的設計師品牌。另一個大型生活時尚專門店City'Super將租用地庫全層，為購物顧客提供真正的一站式購物體驗。較高樓層為食肆專區，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連卡佛百貨店將相輔相成，創造更高價值。

國際金融中心

集團正在中國發展五個國際金融中心，其規模媲美、甚或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，以香港海港城為模範。項目位於紅星路、大慈寺路及江南館街交界，是成都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消費者及商店聚集，仿如香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的混合體。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(當中包括一個210,000平方米的超級大型商場及一幢甲級寫字樓)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的商場管理專業極具信心。

紅星路就像香港的廣東道，將成為雙層旗艦店的落戶點。成都國際金融中心有超過530米長的臨街商店，可比廣東道海港城530米的臨街街舖。第一、二階已獲主要時裝品牌Burberry、Chanel、Coach、Dior & Dior Homme、Ermenegildo Zegna及Louis Vuitton承租。地面第三階則由著名珠寶手錶品牌Bulgari、Chaumet、IWC及Tiffany等承租。時裝概念店包括I.T集團及Uniqlo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包羅萬有的娛樂及文化元素。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。

成都國際金融中心將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，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強及其它大型企業承租。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，可飽覽迷人的江景全貌，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，做效海港城的模式。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鐸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商業氣氛與成都國際金融中心相似，集香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的優點於一身。長沙國金中心佔據長沙人皆覬覦的位置。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，以及建於商場上的一座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米長的臨街商店，規模比廣東道海港城長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

無錫國金中心位於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。這幾個項目將形成合共約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念。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，組合還包括多項位於山頂的優質住宅，包括種植道1號、種植道11號(前稱Mountain Court)、山頂道77號、Chelsea Court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二百六十二億元，平均樓面價為每平方呎約港幣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。

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

種植道1號將會由二十間洋房組成，總樓面面積合共為91,000平方呎。種植道11號將包括七間洋房，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。該三項物業位於這個新發展的第二個核心商業區心臟地帶，橫跨500米海岸線及享有無遮擋的維港景致，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%權益的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。已推出市場上銷售或預售的項目共有三十三個(包括新推出的三個位於杭州和常州的項目)，遍及十二個城市。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。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，無錫壘園、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。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「Times 1」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元及人民幣一億二千九百萬元。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

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高級房地產開發商，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」、「物業及銷售服務」、「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，集團預期將來會有更多策略性結盟機會。在策略性結盟下，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，可補足集團本身的中國組合。

投資

馬哥孛羅酒店

集團目前在亞太區經營十三間自置或參與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(包括六間作為投資的新酒店，投資超過港幣一百億元)，將構成未來五年酒店網絡持續擴張的核心平台。六間新自置酒店之中，五間為高級酒店，分別位於成都、長沙、重慶、蘇州和無錫；當中四間皆為天際酒店。

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，三間位於集團在長沙、成都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參與管理的新酒店。

期內酒店分部受到香港的港威酒店客房翻新、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，盡顯兩間酒店在其所在城市的非凡地位。

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，深圳大鏟灣碼頭(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。天星小輪以專利的形式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，以及覆蓋整個維多利亞港的循環線。專利服務及維港遊牌照航線均錄得滿意增長。另外，天星小輪正著手於中環碼頭及中環填海海濱部分發展新項目，以改善非船費收益。

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蠶園項目及香港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蠶園及香港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元(二〇一二年：港幣一千七百萬元)。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元。

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元(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：

負債／(現金)淨額	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)
	53,303	55,625

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
本公司／全資附屬公司			
承諾銀行信貸	49.9	35.2	14.7
債券	30.8	30.8	-
	80.7	66.0	14.7
非全資附屬公司			
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
	99.2	81.6	17.6

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
	455	6,906	7,361
其它			
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
	393	97	490
集團總額	848	7,003	7,851

- 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
	8,160	20,379	28,539
發展物業			
香港	889	–	889
中國內地	15,637	40,149	55,786
	16,526	40,149	56,675
其它			
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
集團總額	25,121	61,754	86,875

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供出售投資。

(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
財務支出	5	18,094	27,131
除稅後所佔業績：		(73)	(605)
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	17,703	24,188
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	9	30
是期其它全面收益	962	(56)
是期全面收益總額	18,665	24,132
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
	18,665	24,132

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
		310,125	296,008
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
		81,043	72,990
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	11	(17,598)	(5,330)
		(45,497)	(32,980)
淨流動資產		35,546	40,010
資產總額減流動負債		345,671	336,018

	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	11	(63,974)	(69,090)
		(73,976)	(79,112)
淨資產		271,695	256,906
資本及儲備			
股本	12	3,030	3,029
儲備		260,004	245,472
股東權益		263,034	248,501
非控股股東權益		8,661	8,405
總權益		271,695	256,906

綜合權益變動表

截至二〇一三年六月三十日止六個月－未經審核

	股東權益								
	股本	股份溢價	資本贖回		匯兌儲備	盈餘儲備	總股東權益	非控股股東權益	總權益
			儲備	投資重估 及其它儲備					
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
二〇一三年一月一日	3,029	26,278	7	1,470	6,209	211,508	248,501	8,405	256,906
是期權益變動：									
盈利	-	-	-	-	-	17,240	17,240	463	17,703
其它全面收益	-	-	-	(752)	1,629	-	877	85	962
全面收益總額	-	-	-	(752)	1,629	17,240	18,117	548	18,665
行使認股權	1	33	-	(8)	-	-	26	-	26
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	25	-	-	25	-	25
已付二〇一二年第二次中期股息 (附註8b)	-	-	-	-	-	(3,635)	(3,635)	-	(3,635)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(292)	(292)
二〇一三年六月三十日	3,030	26,311	7	735	7,838	225,113	263,034	8,661	271,695
二〇一二年一月一日	3,029	26,278	7	21	6,194	167,728	203,257	7,617	210,874
是期權益變動：									
盈利	-	-	-	-	-	23,646	23,646	542	24,188
其它全面收益	-	-	-	321	(446)	-	(125)	69	(56)
全面收益總額	-	-	-	321	(446)	23,646	23,521	611	24,132
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	27	-	-	27	-	27
已付二〇一一年第二次中期股息 (附註8b)	-	-	-	-	-	(2,120)	(2,120)	-	(2,120)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(340)	(340)
二〇一二年六月三十日	3,029	26,278	7	369	5,748	189,254	224,685	7,888	232,573

簡明綜合現金流量表

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
營業現金流入	6,425	8,712
營運資本變動／其它	1,452	(4,172)
營業業務所得的現金淨額	7,877	4,540
投資活動所用的現金淨額	(881)	(10,690)
融資活動所得／(所用)的現金淨額	3,786	(6,441)
現金及現金等價項目增加／(減少)淨額	10,782	(12,591)
於一月一日現金及現金等價項目結存	17,235	31,405
匯率轉變的影響	252	(103)
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	28,269	18,711
附註：		
現金及現金等價項目		
綜合財務狀況表內銀行存款及現金	28,269	19,034
減：到期日多於三個月銀行存款	—	(323)
簡明綜合現金流量表內現金及現金等價項目	28,269	18,711

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附註13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。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合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、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。

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)	-	-	15,231
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)	-	-	20,925
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

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	內部分部 收入	集團收入	收入總額	內部分部 收入	集團收入
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	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	二〇一二年
	港幣百萬元	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	709	698
員工成本(附註i)	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ii)	(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	—	(3)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億一千二百萬元(二〇一二年：港幣六千八百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣二千五百萬元(二〇一二年：港幣二千七百萬元)。
- (ii) 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	1,144	879
其它財務支出	148	100
減：撥作資產成本	(379)	(282)
	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	(630)	(305)
	(840)	(92)
總額	73	605

- a. 是期本集團平均實質借貸年息率為3.3%(二〇一二年：2.6%)。
- b. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

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	二〇一二年
	港幣百萬元	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
	923	1,443
中國內地土地增值稅	207	417
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
	530	762
總額	1,660	2,622

- 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三十億二千九百萬股(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
	17,313	23,719

(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	—
	3,099	3,098

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 港幣百萬元	二〇一二年 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 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
	647	841
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
	12,652	14,801

11. 銀行借款及其它借款

	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
債券及票據(無抵押)	24,620	24,223
可換股債券(無抵押)	6,188	6,240
銀行借款(有抵押)	18,595	17,576
銀行借款(無抵押)	32,169	26,381
銀行借款及其它借款總額	81,572	74,420
以上借貸按剩餘年期分析		
流動借貸		
攤還年期少於一年	17,598	5,330
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	53,447	57,438
攤還年期多於五年	10,527	11,652
	63,974	69,090
銀行借款及其它借款總額	81,572	74,420

12. 股本

	二〇一三年 六月三十日 股數(百萬)	二〇一二年 十二月 三十一日 股數(百萬)	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
法定股本				
普通股，每股港幣一元	10,000	10,000	10,000	10,000
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣一元				
一月一日	3,029	3,029	3,029	3,029
行使認股權	1	-	1	-
六月三十日/十二月三十一日	3,030	3,029	3,030	3,029

13. 金融工具之公允價值計量

a. 公允價值架構

下表呈列以公允價值計量的金融工具之賬面值是按《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定公允價值等級架構之分類，當中每項金融工具的公允價值乃按對有關公允價值的計量有重大影響的最低輸入等級分類。有關等級的界定如下：

- 第一級(最高等級)：以同一金融工具在活躍市場的報價(未經調整)計算其公允價值。
- 第二級：以類似之金融工具在活躍市場的報價，或以估值方法(其中所有輸入的重要數據乃直接或間接以可觀察的市場數據為本)計算其公允價值。
- 第三級(最低等級)：以估值方法(其中輸入的重要數據並非按可觀察的市場數據為本)計算其公允價值。

	二〇一三年六月三十日			二〇一二年十二月三十一日		
	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
資產						
可供出售投資：						
– 上市	3,443	–	3,443	3,842	–	3,842
– 可換股證券	–	2,770	2,770	–	2,709	2,709
衍生金融工具：						
– 利率掉期合約	–	144	144	–	439	439
– 跨貨幣利率掉期合約	–	144	144	–	136	136
– 遠期外匯合約	–	52	52	–	175	175
	3,443	3,110	6,553	3,842	3,459	7,301
負債						
衍生金融工具：						
– 利率掉期合約	–	408	408	–	981	981
– 跨貨幣利率掉期合約	–	1,056	1,056	–	1,146	1,146
– 遠期外匯合約	–	18	18	–	–	–
	–	1,482	1,482	–	2,127	2,127

二〇一三年六月三十日止六個月，第一級及第二級之間並沒有重大轉移。

b. 第二級的公允價值計量運用的估值方法及輸入

遠期外匯合約的公允價值是根據比較結算日當時遠期匯率及合約計算。利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。可換股證券之公允價值以「Binomial Tree Pricing Model」輸入可觀察的重要數據而計量。

14. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一三年六月三十日止六個月，本集團由各個相關的租戶(該等租戶為本公司主席的家屬權益或一項獲彼授予財產而成立的信託所全資擁有的若干公司旗下之全資或非全資附屬公司)所得的租金收入為港幣四億一千四百萬元(二〇一二年：港幣三億六千四百萬元)。該等交易被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。除上述以外，本集團及本公司並無參與連繫人士的重大交易。

15. 或然負債

於二〇一三年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣七百九十二億四千九百萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣七百二十億三千二百萬元)。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣八十一億八千七百萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣四十九億三千五百萬元)其中港幣五十七億二千八百萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣三十七億三千一百萬元)已提取。本公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為公司不會因此等擔保而被索償。

16. 承擔

於二〇一三年六月三十日，本集團未支付的支出承擔如下：

a. 計劃開支

	二〇一三年六月三十日			二〇一二年十二月三十一日		
	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	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
(I) 物業						
投資物業						
香港	1,493	455	1,948	1,018	788	1,806
中國內地	6,667	19,924	26,591	6,983	19,696	26,679
	8,160	20,379	28,539	8,001	20,484	28,485
發展物業						
香港	889	—	889	164	638	802
中國內地	15,637	40,149	55,786	15,383	41,133	56,516
	16,526	40,149	56,675	15,547	41,771	57,318
物業總數						
香港	2,382	455	2,837	1,182	1,426	2,608
中國內地	22,304	60,073	82,377	22,366	60,829	83,195
	24,686	60,528	85,214	23,548	62,255	85,803
(II) 其它						
酒店	201	449	650	328	371	699
現代貨箱碼頭	92	263	355	30	420	450
九倉電訊	126	288	414	119	289	408
有線寬頻	16	226	242	23	128	151
	435	1,226	1,661	500	1,208	1,708
集團總額	25,121	61,754	86,875	24,048	63,463	87,511

- (i) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本，包括在二〇一三年年底前償付的應佔地價款項港幣六十一億元(二〇一二年：港幣六十一億元)。
- (ii) 發展物業的開支承擔包括合營公司及聯營公司的應佔承擔，分別於香港為港幣八億零三百萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣七億零五百萬元)及於內地為港幣一百七十二億三千七百萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣一百九十八億八千四百萬元)。
- b. 除上述以外，通訊、媒體及娛樂的備用節目及其它開支承擔為港幣六億二千八百萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣九億三千四百萬元)，當中港幣五億二千七百萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣八億三千四百萬元)為已授權及簽約。
- c. 本集團以經營租賃租用多項物業和電訊網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，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。總經營租賃支出承擔分析如下：

	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
經營租賃支出		
於一年以內	34	34
於一年後而在五年內	69	76
於五年後	42	46
	145	156

17. 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(「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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券交易的操守守則，其條款不低於上市規則附錄十內載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定的所須標準。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等在本期間內已遵守標準守則內列載的所須標準，及本公司所採納的有關董事進行證券交易的操守守則內載的所須標準。

董事的證券權益

(A) 股份權益

茲將本公司董事於二〇一三年六月三十日佔有本公司、會德豐有限公司(「會德豐」)(其為本公司的母公司)、本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)和現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)，及本公司的聯營公司綠城中國控股有限公司(「綠城」)的股份實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的證券分別佔該五間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股數目 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
歐肇基	38,000 (0.0013%)	個人權益
方剛	100,000 (0.0033%)	個人權益
吳天海	804,445 (0.0266%)	個人權益
吳梓源	220,294 (0.0073%)	個人權益
會德豐		
吳光正	1,222,150,330 (60.1497%)	8,847,510股個人權益、 218,081,142股法團權益及 995,221,678股其它權益
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
綠城		
周安橋	540,000 (0.03%)	個人權益

附註：

- (1) 上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一三年六月三十日持有的本公司及／或其相聯法團的認股權。相關認股權的詳情載列於下文標題為「(B)本公司認股權權益」及「(C)會德豐認股權權益」兩個分節內。
- (2) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股會德豐股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。
- (3) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等有權於有關公司的股東大會上行使(或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。

(B) 本公司認股權權益

茲將按照本公司股份認購權計劃授出／可行使及由本公司董事於截至二〇一三年六月三十日止六個月內持有的有關認購本公司普通股股份的認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目				於二〇一三年 六月三十日 總數(佔已發行 股本百分比)	每股認購價 (港幣元)	行使期限 (日/月/年)
		於二〇一三年 一月一日	期內授出	期內行使	於二〇一三年 六月三十日			
吳光正	04/07/2011	1,500,000	-	-	1,500,000		55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽⁴⁾
	05/06/2013	-	2,000,000 ⁽¹⁾	-	2,000,000	3,500,000 (0.12%)	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽⁵⁾
吳天海	04/07/2011	1,500,000	-	-	1,500,000		55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽⁴⁾
	05/06/2013	-	2,000,000 ⁽¹⁾	-	2,000,000	3,500,000 (0.12%)	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽⁵⁾
周安橋	04/07/2011	1,500,000	-	-	1,500,000		55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽⁴⁾
	05/06/2013	-	2,000,000 ⁽¹⁾	-	2,000,000	3,500,000 (0.12%)	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽⁵⁾
李玉芳	04/07/2011	1,500,000	-	180,000 ⁽²⁾	1,320,000		55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽⁴⁾
	05/06/2013	-	2,000,000 ⁽¹⁾	-	2,000,000	3,320,000 (0.11%)	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽⁵⁾
吳梓源	04/07/2011	1,500,000	-	-	1,500,000		55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽⁴⁾
	05/06/2013	-	2,000,000 ⁽¹⁾	-	2,000,000	3,500,000 (0.12%)	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽⁵⁾
徐耀祥	04/07/2011	1,500,000	-	300,000 ⁽³⁾	1,200,000		55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽⁴⁾
	05/06/2013	-	1,000,000 ⁽¹⁾	-	1,000,000	2,200,000 (0.07%)	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽⁵⁾
凌緣庭	04/07/2011	500,000	-	-	500,000		55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽⁴⁾
	05/06/2013	-	750,000 ⁽¹⁾	-	750,000	1,250,000 (0.04%)	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽⁵⁾

附註：

- (1) 股份在緊接於二〇一三年六月五日授出認股權前最後一個交易日的收市價為每股港幣71.00元。
- (2) 本公司股份在緊接李玉芳女士的認股權在期內被行使的日期(全皆在同一日被行使)前的收市價為每股港幣75.00元。
- (3) 本公司股份在緊接徐耀祥先生的認股權在期內被行使的日期(全皆在同一日被行使)前的收市價為每股港幣75.50元。
- (4) 本公司在二〇一一年七月四日授出而在二〇一三年一月一日及二〇一三年六月三十日仍未行使的本公司認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一一年、二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使，惟：
 - (i) 在二〇一三年六月三十日由徐耀祥先生所持有的相關認股權於四年內分四期行使，每一期涵蓋300,000股認股權，分別於二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使；及
 - (ii) 在二〇一三年六月三十日由李玉芳女士所持有的相關認股權於五年內行使，第一期涵蓋120,000股認股權，於二〇一一年七月五日起可予行使，其餘四期每期涵蓋300,000股認股權，分別於二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使。
- (5) 本公司在二〇一三年六月五日授出而在授予日期及二〇一三年六月三十日仍未行使的認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使認購相關股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月六日起可予行使。
- (6) 除上文披露外，於本財政期間內，並無任何董事所持有的本公司認股權已期滿失效或被行使或被取消，及本公司並無向任何董事授出任何本公司認股權。

(C) 會德豐認股權權益

茲將按照會德豐的股份認購權計劃授出／可行使及由本公司董事於截至二〇一三年六月三十日止六個月內持有的相關會德豐普通股股份的全部認股權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目			行使期間 (日/月/年)
		於賦授日期	於二〇一三年 六月三十日 (佔已發行股本百分比)	每股認購價 (港幣元)	
吳光正	14/06/2013	2,000,000	2,000,000 (0.098%)	39.98	15/06/2013-14/06/2018
徐耀祥	14/06/2013	1,500,000	1,500,000 (0.074%)	39.98	15/06/2013-14/06/2018

附註：

- (a) 於二〇一三年一月一日至六月十三日期間內，並無任何本公司董事所持有的會德豐認股權尚未行使。
- (b) 於賦授日期及二〇一三年六月三十日仍未行使的會德豐認股權同樣地於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關會德豐股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月十五日起可予行使。
- (c) 除上文披露外，於本財政期間內，並無任何本公司董事所持有的會德豐認股權已期滿失效或被行使或被取消，及會德豐並無向任何本公司董事賦授任何會德豐認股權。

除上文披露外，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標準守則本公司的董事及／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二〇一三年六月三十日皆無持有本公司及其相聯法團(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，彼等於本財政期間內任何時間亦無持有可認購任何本公司及其相聯法團的股份、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，於二〇一三年六月三十日直接或間接就5%(按面值計算)或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有其權益的有關股數，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱		普通股數目 (佔已發行股本百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,575,511,608	(52.00%)
(ii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,575,511,608	(52.00%)
(iii) JPMorgan Chase & Co.	178,944,798	(5.91%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐被視為持有的股份權益包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited(「LL」)、WF Investment Partners Limited(「WIPL」)及Wheellock Investments Limited(「WIL」)所持有的權益，其中LL被視為持有213,267,072股股份(7.04%)的權益，WIPL被視為持有1,302,017,536股股份(42.98%)的權益，和WIL被視為持有1,515,284,608股股份(50.02%)的權益。

上述全部權益皆為好倉。而根據登記冊所載錄，於二〇一三年六月三十日，JPMorgan Chase & Co.於本公司已發行股本中持有12,176,443股(0.40%)淡倉權益，以及114,318,538股(3.77%)可供借出的股份。

股份認購權計劃

已授予本公司董事的本公司認股權的詳細資料及在本財政期間內的相關變動載列於標題為「本公司認股權權益」分節。

茲將本公司根據計劃授予若干名與本公司簽訂了根據僱傭條例被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員(其中七名為本公司董事)(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)而尚未行使的認股權於本財政期間內的資料臚列如下：

授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目				有效期/行使期限 (日/月/年)	於行使認股權時 就每股須付的 認購價 (港幣元)
	於二〇一三年 一月一日	期內授出	期內行使	於二〇一三年 六月三十日		
04/07/2011	2,420,000	-	480,000	1,940,000	05/07/2011-04/07/2016	55.15
	2,420,000	-	-	2,420,000	05/07/2012-04/07/2016	
	2,420,000	-	-	2,420,000	05/07/2013-04/07/2016	
	2,420,000	-	-	2,420,000	05/07/2014-04/07/2016	
	2,420,000	-	-	2,420,000	05/07/2015-04/07/2016	
	12,100,000	-	480,000	11,620,000		
05/06/2013	-	2,650,000	-	2,650,000	06/06/2013-05/06/2018	70.20
	-	2,650,000	-	2,650,000	06/06/2014-05/06/2018	
	-	2,650,000	-	2,650,000	06/06/2015-05/06/2018	
	-	2,650,000	-	2,650,000	06/06/2016-05/06/2018	
	-	2,650,000	-	2,650,000	06/06/2017-05/06/2018	
	-	13,250,000	-	13,250,000		
總數：	12,100,000	13,250,000	480,000	24,870,000		

附註：

- (1) 股份在緊接於二〇一三年六月五日授出認股權前最後一個交易日的收市價為每股港幣71.00元。
- (2) 本公司股份在緊接認股權於本財政期間內被行使的日期(全皆在同一日被行使)前的加權平均收市價為每股港幣75.31元。
- (3) 除上文披露外，於本財政期間內，並無任何本公司股份的認股權已期滿失效或被授出、行使或取消。

董事資料的變動

- (i) 茲將有關自本公司上一期年報刊發以來，彼等酬金金額有所變動的所有本公司現任董事的周年酬金(不計入由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額，而相關數字乃經折算為整年基準計算)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
吳光正	13,218 (二〇一二年：11,911)	26,000 (二〇一二年：11,000)
吳天海	6,033 (二〇一二年：5,011)	20,000 (二〇一二年：10,000)
周安橋	5,063 (二〇一二年：5,069)	20,000 (二〇一二年：5,000)
李玉芳	4,584 (二〇一二年：4,092)	10,500 (二〇一二年：6,500)
吳梓源	4,403 (二〇一二年：3,953)	10,000 (二〇一二年：5,000)
徐耀祥	2,898 (二〇一二年：2,587)	5,900 (二〇一二年：3,600)

* 不包括本公司支付予吳光正先生每年港幣200,000元(二〇一二年：港幣100,000元)的主席酬金及支付予本公司全部其他董事每人每年港幣100,000元(二〇一二年：港幣70,000元)的董事袍金。

** 於截至二〇一三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。

*** 支付予本公司每名審核委員會成員的酬金增加至每年港幣50,000元(二〇一二年：港幣30,000元)。

- (II) 茲將自本公司上一期年報刊發(或, 如適用, 就於其後獲委任的任何董事而言, 則自獲委任為本公司董事的日期)以來, 本公司董事於目前擔任董事等職位的其它公眾上市公司及/或於以前而為三年內曾經擔任董事的其它公眾上市公司(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:

董事	現任/(前任)董事職位的其它公眾上市公司名單
陳坤耀	第一太平有限公司; (前任董事職位: 亞洲衛星控股有限公司 - 於二〇一三年六月辭任)
錢果豐	華潤電力控股有限公司; 利亞零售有限公司; 恒生銀行有限公司; 香港鐵路有限公司; UGL Limited; Swiss Re Limited; (前任董事職位: CDC Corporation; 瑞士再保險公司; 中華網科技公司 - 於二〇一三年三月辭任)

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

於本中期報告書日期，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。

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二十八號金鐘匯中心二十六樓)或電郵至wharfholdings-ecom@hk.tricorglobal.com。