

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

截至二〇一二年六月三十日止半年度 中期業績公告

雙線核心地產業務帶動創紀錄盈利

摘要

- 集團營業額增加 87% 至港幣一百八十三億元。
 - 物業增加 154% 至佔集團總額 77%。
 - 中國物業超越香港物業 (41% 比 36%)。
 - 地產發展超越地產投資 (50% 比 27%)。
- 集團營業盈利增加 65% 至港幣八十二億元。
 - 物業增加 83% 至佔集團總額 91%。
 - 中國物業增加 2.5 倍至佔集團總額 33% (香港物業則佔 58%)。
 - 地產發展增加 5 倍至佔集團總額 42% (地產投資則佔 49%)。
- 未計入投資物業重估盈餘及特殊項目前盈利增加 49% 至創紀錄的港幣五十四億元。
- 未計入投資物業重估盈餘前盈利增加 115% 至港幣七十一億元，包括：
 - 期內購入綠城中國 18.4% 股本權益而產生的賬面收益港幣十五億元。
- 計入投資物業重估盈餘後盈利增加 65% 至港幣二百三十六億元。
 - 投資物業重估盈餘淨額為港幣一百六十五億元。

- 香港投資物業依然穩健，中國則提供新動力（營業盈利分別增加 13%及 63%）。物業組合規模將於未來三至四年增大超過一倍，尤其在成都、重慶和長沙的國金中心落成後。
- 香港及中國的發展物業皆有收成。在中央政府政策嚴控下，到目前為止是年於中國的應佔銷售額在不足八個月之內已達人民幣一百億元的全年目標，遠超去年。第二季創下逾人民幣五十億元的紀錄，第三季上半季則錄得人民幣二十五億元。
- 對綠城中國的投資是個合時的機會，讓上述銷售所得可累積再投資，亦令集團的應佔中國土地儲備增加 50%至一千八百萬平方米。
- 支付海運大廈補地價款項港幣七十九億元及認購綠城中國第一批投資港幣十七億元後，集團負債淨額穩定於港幣五百三十二億元（二〇一一年十二月：港幣四百三十五億元），負債淨額與總權益比率為 22.9%（二〇一一年十二月：20.6%）。
 - 若不計入擁有部分權益的附屬公司（主要為現代貨箱碼頭及其附屬公司）的無追索權負債，負債淨額則為港幣四百五十三億元（二〇一一年十二月：港幣三百五十三億元），在港幣五百七十億元的負債總值中有港幣三十億元將於二〇一三年年底前到期。
- 第一次中期股息增至每股 45 仙（二〇一一年：36 仙），增加 25%。

集團業績

未經審核股東應佔集團盈利達港幣二百三十六億四千六百萬元（二〇一一年：港幣一百四十三億零二百萬元），每股基本盈利為港幣 7.81 元（二〇一一年：港幣 4.84 元）。

若不計入投資物業重估盈餘，集團本期淨盈利則增加 115%至港幣七十億七千二百萬元（二〇一一年：港幣三十二億八千三百萬元）。若進一步不計入特殊項目，本期核心盈利則增加 49%至港幣五十四億二千五百萬元（二〇一一年：港幣三十六億三千八百萬元）。

中期股息

每股港幣 0.45 元（二〇一一年：港幣 0.36 元）的中期股息將在二〇一二年九月二十八日派發予在二〇一二年九月二十一日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣十三億六千三百萬元（二〇一一年：港幣十億九千一百萬元）。

業務評議

香港物業投資

承接集團於商場管理的一貫領導地位，海港城和時代廣場在期內零售市道回調的情況下仍表現穩健，兩項物業佔集團營業資產 50% 及營業盈利 44%。

海港城

營業額（不包括酒店）增加 15% 至港幣三十億五千萬元，營業盈利增加 14% 至港幣二十六億二千九百萬元。

商場

海港城對本地居民和遊客來說都是最著名的購物地點，其表現繼續拋離香港整體零售市場，零售銷售總額按年增加 18%，較市場平均高出 4 個百分點，達港幣一百四十一億二千五百萬元或每月每平方呎平均約為港幣 2,381 元，對集團作出的營業額貢獻增加 20% 至港幣二十億六千九百萬元。

海港城座落於廣東道黃金地段，是赫赫有名的奢侈品及高檔次品牌的世界級購物地點之一。海港城提供琳琅滿目的貨品和服務，精心配搭不同檔次定價、包羅萬有的店舖組合，營造扣人心弦的購物娛樂氣氛，吸引新舊顧客。期內海港城邀得眾多著名品牌進駐，包括首度登場國際知名的 *Laduree*、*Maison Eric Kayser*、米芝蓮星級大廚 *Sergi Arola*、*Alexander Wang*、*Boggi Milano*、*T Tech by Tumi* 等。

同時，為提升顧客的購物體驗，集團繼續更新及改造海港城，包括在二〇一二年為 *Fendi* 及 *Giorgio Armani* 兩個品牌在廣東道開設旗艦店，以及在二〇一三年開設另一間具代表性的店舖。此外，*Gap* 將於第三階及第四階開設 16,000 平方呎的店舖，而第二階商場若干部分會進行改造，全部工程會在二〇一二年內分階段完成。

頂級品牌 *Chanel*、*Louis Vuitton*、*Gucci* 及 *Dior Homme* 等正在商場內各不同位置擴充其店舖，以更有效地展現品牌個性，加強競爭優勢，並令購物顧客耳目一新。

海港城成功持續加入潮流品牌，令商戶組合更多樣化，配合強勢的市場推廣策略，有效建立穩固的顧客群，並加強顧客到海港城購物的習慣。

寫字樓

期內寫字樓需求強勁，營業額增加 5% 至港幣八億二千九百萬元。

新租約租金輕微增加，六月底的出租率攀升至 99%。市場對寫字樓的需求由業務擴充、新租約及遷離商業中心區所帶動。主要新租戶包括 *Worldwide International Corporation Limited* 及 *富通保險*，前者是一間意大利時裝公司的採購分支，租用 16,300 平方呎在香港設立新辦事處，後者則租用 10,700 平方呎予其九龍區新保險團隊使用。*新秀麗* 及 *聯昌國際證券(香港)有限公司* 分別從灣仔及鰂魚涌遷往港威大廈，租用了 17,400 平方呎及 8,200 平方呎的樓面面積。此外亦有眾多租戶進行內部擴充，包括 *英國保誠保險*、*Jakks Pacific* 及 *Estee Lauder*。續租率為 58%，續租的租客包括 *英國保誠保險*、*美國友邦保險* 及 *Elegant Jewellery* 等。

服務式住宅

營業額增加 5% 至港幣一億五千二百萬元，六月底的出租率維持於 89%，新租約平均租金有理想增長。

時代廣場

營業額增加 14% 至港幣九億三千二百萬元，營業盈利增加 14% 至港幣八億二千六百萬元。

商場

時代廣場座落於港島區最繁華的銅鑼灣心臟地帶，依然是香港最成功的直立式商場。商場收入增加 13% 至港幣六億六千四百萬元，六月底的出租率維持於 100%（騰空進行翻新的樓面面積不計在內）。

為增加時代廣場的價值而進行的戲院搬遷整修工程按計劃進行，從市場上收回 70,000 平方呎的零售面積，約為總面積的 14%。儘管受大規模搬遷工程影響，時代廣場的每平方呎零售銷售額期內仍錄得 17% 的按年增長。新商店及餐廳計劃在二〇一三年年中啓業，而新戲院則計劃在二〇一三年第四季啓業。

為提供更多零售選擇及提升購物氣氛，中庭各層新引入了 *Chaumet*、*Loewe*、*卡地亞*、*IWC*、*歐米茄*、*Georg Jensen*、*Jill Stuart* 及 *Repetto* 等品牌，使租戶組合更為豐富，另外亦遷移了若干現有租戶。由 *Dining Concept Group* 經營的 *BLT Burger* 於二〇一二年七月開業，進一步擴闊時代廣場的餐飲選擇。

寫字樓

營業額增加 18%至港幣二億六千八百萬元，二〇一二年六月的出租率攀升至 98%。期內怡安香港、KT Corporation、連卡佛等租戶進行內部擴充，新租戶則有 Kosei International、Ferragamo 及 運動家等。續租率為 57%，續租的包括劉榮廣伍振民、Neiman-Marcus、Luxury Timepieces 及 Mary Kay 等。

其它香港物業

Chelsea Court 在二〇一二年六月的出租率達 93%。山頂道 77 號、種植道 1 號及 Mountain Court 的重建工程計劃會在短期內展開，三項物業的住戶皆已於二〇一二年六月底遷出，現正籌備拆卸工程。

荷里活廣場期內收入錄得 11%增長，至港幣二億零七百萬元，二〇一二年六月三十日的出租率維持於 98%。

由集團與南豐集團各佔一半權益的合資企業進行發展的聶歌信山，其總綱發展藍圖及整體建築平面圖已獲批核，按集團應佔基準計算，項目提供 162,000 平方呎的樓面面積，將發展為提供極高私隱度的超級豪華住宅，現正進行地基工程。

位於荃灣的 One Midtown 是一座擁有總樓面面積 644,000 平方呎的工貿／高樓底高廈，已於二〇一二年六月落成，致使港幣二十二億元的營業額及港幣十億元的營業盈利得以於期內確認入賬。

位於九龍灣的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，現正申請修訂土地契約。

油塘貨倉已獲准作住宅及商業發展，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於二〇一二年七月支付。

集團佔 15% 權益的油塘合營項目的總綱發展藍圖已遞交予城市規劃委員會作考慮。

九倉電訊廣場已獲准重建為甲級商業高廈，其總樓面面積為 581,000 平方呎。修訂土地契約所須的補地價款項已支付。暫時計劃於二〇一五年四月取得空置管有權。

集團於二〇一二年五月以港幣十三億元售出位於沙田、面積 349,000 平方呎的商業項目匯達大廈。

中國物業

二〇一二年年初，集團透過與招商地產各佔一半權益的合營企業購入一個北京住宅項目，應佔樓面面積為 91,000 平方米，集團應佔成本為人民幣十二億元。

期內有 349,000 平方米發展物業確認入賬。附屬公司項目落成帶來營業額港幣六十九億二千九百萬元，較前一年增加 416%。營業盈利增加 326% 至港幣二十四億二千二百萬元。期內確認入賬的盈利包括來自上海蠶園、成都天府時代廣場和時代·晶科名苑以及無錫時代上城的可觀貢獻。

二〇一二年上半年有三個位於佛山和成都的新項目推出市場預售。連同較早前已經推出的項目，集團目前有二十六個遍佈十一個城市的項目在市場上銷售。

市場銷售勢頭好轉，加上集團品牌備受尊崇，期內合共售出 654,000 平方米的物業，集團應佔銷售所得為人民幣七十五億元，較二〇一一年上升了 19%，超越集團目標逾 72%。於二〇一二年六月底，未確認銷售額（已扣除商業稅）為人民幣一百四十二億元，涉及 1,207,000 平方米的物業。

中國地產投資方面，由於上海會德豐國際廣場及重慶時代廣場作出的貢獻遠高於去年，營業額和營業盈利因而分別增加 51% 及 63%。已落成的投資物業的市值於二〇一二年六月底獲重估為港幣一百五十四億元。

集團應佔樓面面積合共二百一十萬平方米的五個國金中心（國際金融中心）項目正按計劃進行，成都國際金融中心商場的預租情況理想，令人鼓舞，租金水平超出預期。逾 50% 的零售樓面不是已獲承租就是已獲出價洽租。成都國際金融中心第一期計劃於二〇一三年下半年落成。

地產發展－華東

銷售

期內沒有新項目推出市場預售。而在較早前已經推出的項目當中，蘇州時代上城進一步預售了 90,000 平方米，平均售價為每平方米人民幣 10,900 元，銷售所得為人民幣九億七千七百萬元。上海蠶園於期內進一步售出 8,700 平方米的物業，平均售價為每平方米人民幣 43,200 元，銷售所得為人民幣三億七千五百萬元。常州時代上院售出 55,000 平方米，平均售價為每平方米人民幣 6,200 元，銷售所得為人民幣三億五千一百萬元。無錫時代上城於期內售出 66,900 平方米，銷售所得為人民幣五億零九百萬元。

其它正推售的項目包括無錫時代上河及璽園、蘇州國賓一號及雍景灣、上海新華路一號，以及杭州高爾夫藝墅。

發展進度

上海璽園由十一幢中等建築高度的多層式樓房（共 510 個連裝修單位）及一個豪華住客會所組成，已於二〇一二年六月落成。

無錫時代上城若干期數已於期內落成，涉及 122,000 平方米的樓面面積。

常州時代上院現正進行建築工程，計劃於二〇一四年全面落成。國賓館、五星級酒店及服務式公寓則將於二〇一三年落成。

其它華東發展項目的興建進度皆符合計劃。

地產發展－華西

銷售

重慶方面，寰宇天下於期內推出零售單位首數期及加推住宅單位數期，按集團應佔基準計算，預售了 13,000 平方米，住宅樓房的平均售價為每平方米人民幣 22,400 元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣 48,300 元，銷售所得合共為人民幣三億九千三百萬元。國際社區推售更多單位，集團應佔銷售所得為人民幣三億六千一百萬元。紫御江山亦受市場歡迎。

成都方面，環球貿易廣場的住宅天曜於二〇一二年四月推出市場預售，市場反應佳。天府時代廣場及時代·晶科名苑於期內推售更多單位，銷售所得分別為人民幣六億四千九百萬元及人民幣六億零二百萬元。市場對雍錦匯及御園的反應亦理想。

發展進度

時代·晶科名苑再有四幢住宅樓房於二〇一二年六月落成。其餘三幢住宅樓房及一幢寫字樓現正施工中，計劃於二〇一三年全面落成。

天府時代廣場十二幢住宅樓房及一幢辦公室大樓已於二〇一一年或之前落成，餘下的一幢辦公室大樓計劃於二〇一三年落成。

雍錦匯第一座及御園第一期（八幢住宅樓房）計劃於二〇一三年第一季落成。

成都雙流發展區的建築工程於二〇一二年第一季展開。其它成都項目皆按計劃進行。

重慶方面，國際社區、寰宇天下及紫御江山皆施工中，這些項目皆與中國海外合營發展，集團持有的權益由 40% 至 55% 不等。

地產發展—其它地區

銷售

佛山方面，依雲曦城及依雲天滙於期內開始預售，市場需求甚殷。依雲水岸及依雲上城售出更多單位，按集團應佔基準計算，銷售所得分別為人民幣五億三千三百萬元及人民幣二億四千三百萬元。這四個項目皆透過與招商地產各佔一半權益的合營企業發展。

天津方面，北寧灣預售了更多單位，按集團應佔基準計算，銷售所得為人民幣五億四千一百萬元。市場對雍華府的反應亦理想。

購入地塊

二〇一二年年初，集團透過與招商地產各佔一半權益的合營企業在北京朝陽區購入兩幅優質地塊作住宅發展。按集團應佔基準計算，該項目提供 91,000 平方米的樓面面積，而且鄰近未來地鐵站。建築工程將於二〇一二年第四季展開，計劃於二〇一五年全面落成。

發展進度

廣州住宅發展項目的建築工程於期內展開，計劃於二〇一五年全面落成。區內其它發展項目皆按計劃進行。

地產投資

上海會德豐國際廣場的獨特設計、國際級管理及設施陸續吸引跨國公司及大型企業租戶。於二〇一二年六月底時已有 91% 的寫字樓樓面獲承租。二〇一二年上半年的平均即期租金維持於每平方米人民幣 403 元，為上海寫字樓最高的租金之一。期內承租的著名租戶包括 SAP、Tod's、Daiichi Sankyo 及 Luenmei。

重慶時代廣場於二〇一一年七月重新開幕，商場出租率維持於 96%。目前正不繼改進商戶組合，以提供更多選擇及創造競爭優勢。地庫第一階有 Armani Exchange、Anteprima Wirebag 及售賣 7 for all Mankind、GAS、Diesel Underwear 等品牌的店舖 MR 97 開店，第一階有星巴克咖啡店進駐，第三階則新增 Patrizia Pepe、Hofil 多品牌店（售賣韓國女裝 W.、mia mia 及 fashion show 等品牌）及國際知名手飾品牌 Pandora 及 CARAT 等的新專櫃，提供更多元化更全面的潮流時尚服飾，並提升購物氣氛。為進一步鞏固重慶時代廣場的策略性地位，現正積極在不同樓層建立化妝品商戶群及兒童服裝商戶群。

大連時代廣場的出租率維持於 100%。*Chanel* 計劃於二〇一二年第四季開幕，*Dior Homme* 的擴充店則計劃於二〇一二年第三季開幕，*Bottega Veneta* 及擴充後的 *Tod's*（佔兩層）已開始營業。*Versace* 已準備好於二〇一二年第四季開幕。

大上海時代廣場的商場平台自二〇一二年五月一日起關閉（*Zara* 及 *Wagas Express Café* 除外）以進行翻新，商場計劃於二〇一三年第三季重新開幕。

地產投資－國際金融中心

集團正在中國發展五個規模媲美海港城和時代廣場的國際金融中心，並按計劃進度進行。當五個項目落成時，中國的經常性租金收入基礎將會倍增。

成都國際金融中心商場的預租情況理想，令人鼓舞，逾半的零售樓面已獲承租或已獲出價洽租，已簽約的租金水平超出預期。成都國際金融中心以海港城的成功為模範，將成為華西地區一站式旗艦購物地標，提供最多元化的商戶組合及娛樂設施。紅星路將打造成媲美香港的廣東道，成為雙層店舖的落腳點。商場地下已獲 *Prada*、*Dolce & Gabbana*、*Giorgio Armani*、*Tod's*、*Fendi*、*Emporio Armani* 等時裝名牌承租。眾多珠寶手錶品牌包括 *伯爵*、*Chaumet*、*Van Cleef & Arpels*、*Jaeger-Le Coultre* 及 *Frank Muller* 則承租了第三階的「第二地下層」。為提升購物氣氛，在地下以上樓層的時裝概念店包括 *UNIQLO* 及領導時裝潮流的 *I.T.集團* 單一品牌店將提供時尚街頭服飾，而 *UA* 戲院及保齡球場則為購物顧客提供娛樂。商場及一座辦公室大樓計劃於二〇一三年下半年落成，項目將於二〇一四年全面落成，商場預期於二〇一三年年底開幕。

重慶國金中心是集團與中國海外各佔五成權益的合營項目，位於重慶的新中央商務區江北城，項目現正施工中，計劃於二〇一五年全面落成。

無錫、蘇州及長沙國金中心正按計劃進度發展。這些國金中心現正施工中，計劃於二〇一四至二〇一六年全面落成。

馬哥孛羅酒店

馬哥孛羅在亞太區經營其擁有或管理的十三間酒店。

頻繁的商務旅遊及大量入境旅客帶動酒店及旅遊服務業。期內馬哥孛羅酒店及會所的收入增長 9% 至港幣六億四千九百萬元，營業盈利增加 3% 至港幣一億九千二百萬元。

香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率達 84%，平均房租增加 10%。太子酒店及港威酒店的客房正進行翻新，計劃分別於二〇一二年及二〇一三年完成。期內全部馬哥孛羅酒店在其所位處的地區皆表現強勁，武漢馬哥孛羅酒店繼續在當地市場佔有主導地位。

二〇一二年上半年新增佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店及蘇州馬哥孛羅酒店。

十間新酒店將於二〇一六年之前在內地城市長沙、常州、成都、重慶、貴陽、蘇州、天津及無錫以及菲律賓馬尼拉和泰國曼谷相繼開業，進一步拓展馬哥孛羅的網絡。

現代貨箱碼頭

歐債危機及美國經濟放緩的陰霾依然籠罩全球貿易增長。現代貨箱碼頭的綜合收入減少 9% 至港幣十四億六千九百萬元，營業盈利下跌 15% 至港幣五億七千三百萬元，這是營業成本較高所致，亦由於嚴格控制成本令行政開支減少而被局部抵銷。期內香港的吞吐量為二百三十萬個標準箱。

內地方面，期內蘇州太倉國際門戶的吞吐量增長 17% 至八十萬四千個標準箱，深圳大鵬灣碼頭（一期）則處理了二十一萬六千個標準箱。深圳的蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）的吞吐量增加 13% 至二百二十萬個標準箱，赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8% 應佔權益）則處理了一百八十萬個標準箱。

其它業務

有線寬頻

由於經濟前景持續不明朗，加上本地市場經營環境仍然艱鉅，有線寬頻於二〇一二年內將致力整合得來不易的成果，期望進一步鞏固基礎。期內由於主要業務均要面對相當的競爭壓力，以致有線寬頻的整體表現受到影響。收費電視市場內外競爭激烈，導致有線寬頻收費電視客戶增長出現整固。固網電話服務受流動通訊服務急速增長的威脅，寬頻和話音服務同樣要面對激烈競爭。

主要服務訂戶錄得負增長，加上經營成本上升，營業額表現又未見突出，令虧損增加。綜合營業額輕微減少至港幣十億三千八百萬元，並錄得淨虧損港幣九千七百萬元（二〇一一年：港幣五千五百萬元）。財務狀況維持穩健，現金淨額達港幣一億八千四百萬元。

九倉電訊

歐債危機的擴散效應及中國經濟增長放緩對九倉電訊的表現造成不利影響。在資訊及通訊科技業界，金融及銀行業客戶繼續削減對基礎設施及科技投資的預算，而教育及半政府業界則因為科技應用愈來愈受重視而令資訊及通訊科技的使用有增無減。數據業務繼續取得進展。九倉電訊的收入上升 3% 至港幣九億零四百萬元，淨盈利按年增加 17% 至港幣九千九百萬元，並維持穩定的淨現金流入。

香港空運貨站

香港空運貨站是集團佔其 20.8% 權益的聯營公司，在 11.5% 的中轉貨運增長帶動下，期內吞吐量與去年同期紀錄相同，被入口需求下跌局部抵銷。新一代貨物資料管理系統 COSAC-Plus 於二〇一二年四月成功推出，深受用戶歡迎。

財務評議

(I) 二〇一二年中期業績評議

二〇一二年上半年，集團再次錄得強健的財務業績，股東應佔盈利增加 65% 至港幣二百三十六億四千六百萬元，未計入物業重估盈餘前盈利增加 115% 至港幣七十億七千二百萬元，核心盈利增加 49% 至港幣五十四億二千五百萬元，全部創新高。業績卓越反映集團地產發展（尤其於內地的地產發展）表現出眾，以及經常性租金收入增長強勁，亦反映物業重估盈餘增加，以及來自購入聯營公司綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）的一次性盈利確認入賬。

營業額

集團營業額增加 87% 至港幣一百八十二億五千萬元（二〇一一年：港幣九十七億四千五百萬元）。收入增長是受到來自香港及內地物業銷售的較高貢獻及地產投資分部收入有雙位數增加支持。

地產投資方面，在零售租戶的銷售錄得佳績及寫字樓續租租金持續上升（尤其是海港城及時代廣場）的支持下，來自香港的收入增加 14% 至港幣四十三億八千三百萬元。來自內地的租金收入亦大幅增加 51% 至港幣四億七千九百萬元，乃受惠於全新的上海會德豐國際廣場及翻新後的重慶時代廣場收入的增加。酒店收入增加 9% 至港幣六億四千九百萬元，乃受房租增加以及出租率維持於高水平所帶動，雖然同時亦受太子酒店翻新工程所影響。總體而言，地產投資分部的收入錄得 16% 增幅，至港幣五十五億一千一百萬元。

地產發展續有收成，確認銷售額增加 579% 至港幣九十一億二千二百萬元（二〇一一年：港幣十三億四千三百萬元）。收入確認主要來自內地的成都天府時代廣場、時代·晶科名苑、上海璽園及無錫時代上城合共港幣六十九億二千九百萬元及來自香港的 One Midtown 港幣二十一億九千三百萬元。

期內集團於內地錄得已簽訂的物業銷售額（包括合營項目的應佔銷售額）合共為港幣九十二億元（二〇一一年：港幣七十六億元），來自超過十個內地城市。於二〇一二年六月底時未確認銷售額增加至港幣一百七十四億元（二〇一一年十二月：港幣一百六十七億元），尚待各項物業分階段落成時確認入賬。

物流收入下跌 9%至港幣十五億一千五百萬元，是全球貿易增長放緩令現代貨箱碼頭所處理的吞吐量較少而導致其收入減少所致。

通訊、媒體及娛樂的收入增加 1%至港幣十九億四千二百萬元，九倉電訊收入增加 3%，有線寬頻則錄得 1%的輕微跌幅。

營業盈利

受租金及物業銷售的理想貢獻所支持，集團營業盈利急增 65%至港幣八十二億四千一百萬元的半年度紀錄新高。

地產投資依然是最大盈利貢獻分部，營業盈利增加 15%至港幣四十二億六千一百萬元。海港城（不包括酒店）和時代廣場的盈利貢獻均增加 14%。內地的營業盈利增加 63%，乃受惠於不斷擴張的組合，特別是上海會德豐國際廣場。

酒店方面，儘管部分受到上述翻新工程所影響，營業盈利增加 3%至港幣一億九千二百萬元。

物業發展方面，隨著錄得更高的物業銷售額及有更多物業落成及交付，營業盈利增加 504%至港幣三十四億二千八百萬元，當中港幣二十四億二千二百萬元來自內地地產項目，港幣十億零六百萬元來自香港地產項目 One Midtown。

物流的盈利貢獻下跌 15%至港幣五億七千七百萬元，主要因為現代貨箱碼頭收入減少。

通訊、媒體及娛樂的盈利減少 66%至港幣一千七百萬元，九倉電訊的營業盈利增加 16%至港幣一億一千九百萬元，而有線寬頻則錄得營業虧損港幣一億元。

投資及其它盈利貢獻增加 20%至港幣二億零五百萬元，主要因為利息收入及股息收入增加所致。

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇一二年六月三十日的賬面值增加至港幣二千零九十一億元（二〇一一年：港幣一千八百四十一億元），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一千九百二十二億元，產生重估盈餘港幣一百七十三億四千六百萬元（二〇一一年：港幣一百一十六億一千四百萬元），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一百六十五億七千四百萬元（二〇一一年：港幣一百一十億一千九百萬元）已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業（全皆在發展中）為數港幣一百六十九億元，並未以公允價值予以列報，而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

其它收入淨額達港幣十五億四千四百萬元（二〇一一年：港幣一億二千二百萬元），主要包括購入綠城中國 18.4% 權益而產生的賬面收益，詳情見財務報表附註第 4(a) 條。於報告期結束後，集團於綠城中國的權益增加至 24.6%。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣六億零五百萬元（二〇一一年：港幣七億七千五百萬元）。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九千二百萬元（二〇一一年：虧損港幣三億六千九百萬元）。扣除非控股股東權益後的按市價入賬收益淨額為港幣一億零四百萬元（二〇一一年：虧損港幣三億五千五百萬元）。

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九億七千九百萬元（二〇一一年：港幣五億八千一百萬元），增加了港幣三億九千八百萬元，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 2.6%（二〇一一年：2.1%）。

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二億八千二百萬元（二〇一一年：港幣一億七千五百萬元）後，財務支出為港幣六億九千七百萬元（二〇一一年：港幣四億零六百萬元），增加了港幣二億九千一百萬元。

所佔聯營公司及共同發展公司業績（除稅後）

所佔聯營公司盈利增加 49% 至港幣二億八千萬（二〇一一年：港幣一億八千八百萬元），主要因為來自香港及中國內地地產項目的盈利貢獻增加。共同發展公司轉虧為盈，錄得盈利港幣四百萬元（二〇一一年：虧損港幣九百萬元），反映地產項目及現代貨箱碼頭於內地的港口投資的盈利貢獻增加。

所得稅

是期稅項支出為港幣二十六億二千二百萬元（二〇一一年：港幣十五億一千一百萬元），包括為是期內地投資物業的重估收益作出的遞延稅項撥備港幣六億零一百萬元（二〇一一年：港幣五億一千八百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加 104%至港幣二十億二千一百萬元（二〇一一年：港幣九億九千三百萬元），主要因為地產發展分部所確認的盈利增加。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利增加港幣二億三千五百萬元至港幣五億四千二百萬元，反映若干非全資附屬公司的淨盈利有所增加。

股東應佔盈利

截至二〇一二年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利達港幣二百三十六億四千六百萬元（二〇一一年：港幣一百四十三億零二百萬元），增加 65%。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（二〇一一年：按供股後二十九億五千二百萬股股份的加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 4.84 元）。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣一百六十五億七千四百萬元（二〇一一年：港幣一百一十億一千九百萬元），是期股東應佔集團盈利則為港幣七十億七千二百萬元（二〇一一年：港幣三十二億八千三百萬元），增加 115%。若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目（包括應佔跨貨幣／利率掉期合約按市價入賬收益港幣一億零四百萬元（二〇一一年：虧損港幣三億五千五百萬元）及因購入綠城中國權益而產生的賬面收益港幣十五億四千三百萬元），集團的核心盈利則按年上升 49%至港幣五十四億二千五百萬元（二〇一一年：港幣三十六億三千八百萬元）。每股核心盈利為港幣 1.79 元（二〇一一年：港幣 1.23 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一二年六月三十日，集團的股東權益增加港幣二百一十四億二千八百萬元或 11%至港幣二千二百四十六億八千五百萬元，相等於按三十億二千九百萬股已發行股份計算每股港幣 74.18 元（二〇一一年十二月三十一日：按三十億二千九百萬股已發行股份計算，每股港幣 67.10 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 10%至港幣二千三百二十五億七千三百萬元（二〇一一年十二月三十一日：港幣二千一百零八億七千四百萬元）。

總資產

集團的總資產增加 5% 至港幣三千三百四十三億元（二〇一一年十二月三十一日：港幣三千一百八十億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、可供出售

投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產) 增加 10% 至港幣三千一百零二億元 (二〇一一年十二月三十一日：港幣二千八百零八億元)。

集團的總資產包括投資物業組合港幣二千零九十一億元，佔總營業資產 67%。此組合內的核心資產為香港的海港城和時代廣場，市值分別為港幣一千一百四十三億元 (不包括三間酒店) 及港幣三百九十七億元。兩項物業合共佔投資物業組合的總市值的 74%。

其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣一百九十億元、於共同發展公司和聯營公司的權益 (主要為內地物業及港口項目) 港幣三百二十二億元及發展中及待沽物業 (主要在內地) 港幣四百四十七億元。

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) 增加至港幣一千一百五十一億元 (二〇一一年十二月三十一日：港幣一千一百零六億元)，佔集團總營業資產的 37%。

負債及負債比率

集團於二〇一二年六月三十日的負債淨額增加了港幣九十七億元至港幣五百三十二億元 (二〇一一年十二月三十一日：港幣四百三十五億元)，這是由港幣七百二十二億元的債務減港幣一百九十億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七十九億元 (二〇一一年十二月三十一日：港幣八十二億元)，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四百五十三億元 (二〇一一年十二月三十一日：港幣三百五十三億元)。茲將負債淨額分析如下：

<u>負債 / (現金) 淨額</u>	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
九龍倉 (不包括下列附屬公司)	45,254	35,348
現代貨箱碼頭	11,548	11,155
海港企業	(3,450)	(2,700)
有線寬頻	(184)	(338)
	<u>53,168</u>	<u>43,465</u>

於二〇一二年六月三十日，負債淨額與總權益比率為 22.9% (二〇一一年十二月三十一日：20.6%)。

財務及備用信貸額

集團於二〇一二年六月三十日的備用信貸額及已發行債券合共港幣八百九十二億元，當中港幣七百二十二億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	二〇一二年六月三十日		
	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	43.0	30.0	13.0
非承諾銀行信貸	0.4	-	0.4
債券	27.0	27.0	-
	<u>70.4</u>	<u>57.0</u>	<u>13.4</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	13.7	12.6	1.1
- 海港企業	4.6	2.5	2.1
- 有線寬頻	0.5	0.1	0.4
	<u>89.2</u>	<u>72.2</u>	<u>17.0</u>

上述負債中有為數港幣一百八十三億四千二百萬元（二〇一一年十二月三十一日：港幣二百億五千六百萬元）乃以賬面值合共港幣二百六十五億九千二百萬元（二〇一一年十二月三十一日：港幣二百七十三億四千八百萬元）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地產發展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（主要以港元和人民幣為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。於二〇一二年六月三十日，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣三十億元（二〇一一年十二月三十一日：港幣二十七億元），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

是期集團在營運資金變動前錄得淨現金流入港幣八十七億元（二〇一一年：港幣五十四億元），營運資金變動導致淨現金流入減少至港幣四十五億元（二〇一一年：流出港幣三十二億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百零七

億元（二〇一一年：港幣一百四十三億元），主要用於增加投資物業（包括為海運大廈支付更新租約所須的補地價款項港幣七十九億元）及增加於參與內地地產發展項目的聯營公司及共同發展公司的投資（包括為購入綠城中國 18.4% 股本權益支付港幣十九億元）。淨現金流出獲本報告期內出售若干非核心物業所得局部補償。在報告日後，集團進一步支付港幣八億元增加其於綠城中國的股本權益至 24.6% 及支付港幣二十六億元認購綠城中國的永續次級可換股證券。

主要開支及承擔

茲將期內由集團的核心業務所引致的主要開支及於二〇一二年六月三十日的相關承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇一二年 一月至六月 的開支 港幣百萬元	於二〇一二年 六月三十日的承擔	
		已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元
a. 資本性開支			
地產投資	9,254	9,738	23,129
九倉電訊	231	207	270
有線寬頻 (擁有 73.8% 權益)	113	47	132
現代貨箱碼頭 (擁有 67.6% 權益)	131	803	447
	<u>9,729</u>	<u>10,795</u>	<u>23,978</u>
b. 發展中銷售物業			
附屬公司	2,582	7,510	37,161
共同發展公司／聯營公司	3,882	4,894	12,853
	<u>6,464</u>	<u>12,404</u>	<u>50,014</u>
c. 節目及其它	<u>52</u>	<u>1,389</u>	<u>92</u>

地產投資分部於期內的資本性開支主要包括為海運大廈租約更新支付所須的補地價款項港幣七十九億元及成都國際金融中心的建築費用。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支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，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建內地的大鏟灣港口項目及增購其它固定資產。集團分別擁有 73.8% 及 67.6% 權益的有線寬頻及現代貨箱碼頭自行承擔各自的資本性開支項目的資金。

除資本性開支外，集團亦為其全資擁有或透過聯營公司或共同發展公司擁有於內地發展的銷售物業而支付港幣六十五億元，其中包括期內購入綠城中國 18.4% 權益所支付的港幣十九億元。

於二〇一二年六月三十日，集團已授權及已簽約的承擔主要涉及為發展作投資用途的物業所作出的港幣一百零八億元及為發展作銷售用途的物業所作出的港幣一百二十四億元，其中包括須於二〇一二年餘下期間至二〇一三年分期支付的應佔地價港幣四十五億元。除此之外，集團計劃於中國及香港的發展項目投放建築費用港幣二百四十億元於投資物業及港幣五百億元於銷售物業，並於未來數年分階段完成該等項目。

上述承擔及計劃開支的資金將由集團的內部財務資源（包括餘裕現金港幣一百九十億元）、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

於二〇一二年六月三十日，集團旗下僱員約 14,800 人，其中包括約 2,800 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

截至二〇一二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	
		二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
營業額	2	18,250	9,745
直接成本及營業費用		(8,164)	(3,162)
銷售及推銷費用		(567)	(404)
行政及公司費用		(580)	(537)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		8,939	5,642
折舊及攤銷		(698)	(662)
營業盈利	2 及 3	8,241	4,980
投資物業之公允價值增加		17,346	11,614
其它收入淨額	4	1,544	122
		27,131	16,716
財務支出	5	(605)	(775)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		280	188
共同發展公司		4	(9)
除稅前盈利		26,810	16,120
所得稅	6	(2,622)	(1,511)
是期盈利		24,188	14,609
應佔是期盈利			
公司股東		23,646	14,302
非控股股東權益		542	307
		24,188	14,609
每股盈利	7		
基本		港幣 7.81 元	港幣 4.84 元
攤薄後		港幣 7.66 元	港幣 4.83 元

綜合全面收益表
截至二〇一二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	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
是期盈利	<u>24,188</u>	<u>14,609</u>
其它全面收益		
折算海外業務的匯兌(虧損)/收益	<u>(406)</u>	<u>1,194</u>
可供出售投資重估儲備之變動淨額：	389	(315)
重估盈餘/(虧損)	336	(316)
轉撥至綜合收益表 - 出售	53	1
所佔聯營公司/共同發展公司其它全面收益	(69)	245
其它	<u>30</u>	<u>1</u>
是期其它全面收益	<u>(56)</u>	<u>1,125</u>
是期全面收益總額	<u>24,132</u>	<u>15,734</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東權益	23,521	15,318
非控股股東權益	611	416
	<u>24,132</u>	<u>15,734</u>

綜合財務狀況表
二〇一二年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		209,064	184,057
其它物業、機器及設備		15,240	15,233
租賃土地		3,728	3,751
固定資產總額		228,032	203,041
商譽及其它無形資產		297	297
聯營公司		14,726	10,198
共同發展公司		17,518	16,934
可供出售投資		2,967	2,703
備用節目		117	107
遞延稅項資產		683	683
衍生金融工具資產		294	181
其它非流動資產		13	15
		264,647	234,159
流動資產			
待沽物業		44,658	47,511
存貨		137	130
應收貿易及其它賬項	9	5,582	3,420
衍生金融工具資產		239	225
銀行存款及現金		19,034	32,528
		69,650	83,814
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(10,479)	(10,316)
銷售物業按金		(6,582)	(9,704)
衍生金融工具負債		(214)	(232)
應付稅項		(2,399)	(1,601)
銀行借款及其它借款		(6,201)	(8,903)
		(25,875)	(30,756)
淨流動資產		43,775	53,058
資產總額減流動負債		308,422	287,217

綜合財務狀況表
二〇一二年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一一年 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		(2,317)	(2,470)
遞延稅項負債		(7,254)	(6,508)
其它遞延負債		(277)	(275)
銀行借款及其它借款		<u>(66,001)</u>	<u>(67,090)</u>
		<u>(75,849)</u>	<u>(76,343)</u>
淨資產		<u>232,573</u>	<u>210,874</u>
資本及儲備			
股本		3,029	3,029
儲備		<u>221,656</u>	<u>200,228</u>
股東權益		224,685	203,257
非控股股東權益		7,888	7,617
總權益		<u>232,573</u>	<u>210,874</u>

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、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二〇一一年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

於二〇一二年一月一日起，本集團採納以下與本集團財務報表有關的經修訂的《香港財務報告準則》（「《財報準則》」）：

《財報準則》第7號(經修訂) 金融工具：披露－財務資產轉讓

本集團已評估採納該經修訂準則的影響，並認為採納該經修訂準則對本集團的業績及財務狀況沒有構成重大影響或對本集團的會計政策有任何重大改變。

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。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。四個分部為地產投資、地產發展、物流及通訊、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。

地產投資分部包括本集團的投資物業的租賃及酒店經營。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓、服務式住宅及酒店，主要位於香港及中國內地。

地產發展分部包含與收購、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。

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	共同發展 公司 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
二〇一二年六月三十日								
地產投資	5,511	4,261	17,346	73	(568)	-	-	21,112
香港	4,383	3,755	16,414	73	(482)	-	-	19,760
中國內地	479	314	932	-	(81)	-	-	1,165
酒店	649	192	-	-	(5)	-	-	187
地產發展	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
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
二〇一一年六月三十日								
地產投資	4,766	3,712	11,614	-	(288)	-	-	15,038
香港	3,856	3,332	10,685	-	(196)	-	-	13,821
中國內地	317	193	929	-	(88)	-	-	1,034
酒店	593	187	-	-	(4)	-	-	183
地產發展	1,343	568	-	36	(35)	(1)	(30)	538
香港	-	-	-	-	-	5	-	5
中國內地	1,343	568	-	36	(35)	(6)	(30)	533
物流	1,673	682	-	97	(124)	189	21	865
碼頭	1,620	675	-	108	(124)	97	21	777
其它	53	7	-	(11)	-	92	-	88
通訊、媒體及娛樂	1,930	50	-	2	-	-	-	52
有線寬頻	1,051	(53)	-	2	-	-	-	(51)
電訊	879	103	-	-	-	-	-	103
其它	-	-	-	-	-	-	-	-
內部分部收入	(174)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	9,538	5,012	11,614	135	(447)	188	(9)	16,493
投資及其它	207	171	-	(13)	(328)	-	-	(170)
企業支出	-	(203)	-	-	-	-	-	(203)
集團總額	9,745	4,980	11,614	122	(775)	188	(9)	16,120

2. 分部資料

b. 內部分部收入之分析

	二〇一二年			二〇一一年		
	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
截至六月三十日止六個月						
地產投資	5,511	(74)	5,437	4,766	(72)	4,694
地產發展	9,122	-	9,122	1,343	-	1,343
物流	1,515	-	1,515	1,673	-	1,673
通訊、媒體及娛樂	1,942	(54)	1,888	1,930	(95)	1,835
投資及其它	328	(40)	288	207	(7)	200
	18,418	(168)	18,250	9,919	(174)	9,745

c. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一二年 港幣 百萬元	二〇一一年 港幣 百萬元	二〇一二年 港幣 百萬元	二〇一一年 港幣 百萬元
截至六月三十日止六個月				
香港	10,443	7,700	5,837	4,348
中國內地	7,788	2,024	2,385	612
新加坡	19	21	19	20
集團總額	18,250	9,745	8,241	4,980

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
- 用作經營租賃的資產	70	65
- 其它固定資產	537	512
- 租賃土地	48	46
- 備用節目	43	39
總折舊及攤銷	<u>698</u>	<u>662</u>
員工成本	1,477	1,333
是期確認買賣物業之成本	5,371	680
租金收入減直接支出 (附註)	(4,079)	(3,527)
利息收入	(192)	(112)
上市投資股息收入	(61)	(45)
非上市投資股息收入	-	(3)
出售固定資產之(盈利)/虧損	<u>(3)</u>	<u>3</u>

附註：租金收入包括或有租金港幣九億九千五百萬元（二〇一一年：港幣七億七千七百萬元）。

4. 其它收入淨額

其它收入淨額港幣十五億四千四百萬元（二〇一一年：港幣一億二千二百萬元）

主要包括：

- a. 於二〇一二年六月，本集團就認購綠城中國控股有限公司（綠城中國）的18.4%權益成爲一間聯營公司，因而確認一項賬面收益（爲負商譽）港幣十五億四千三百萬元。該數額乃按照經集團內部評估於認購日綠城中國的可辨別資產及負債的公允價值淨額之下計算。於二〇一二年六月三十日後，集團於綠城中國的權益進一步增加至24.6%，並估計該數額增加至約港幣二十二億元。

由於綠城中國的可辨別資產及負債的公允價值只能暫時性地估算，而該認購已根據該估算額入賬。因此，該項賬面收益的總額在完成認購後，可能會被調整。

- b. 淨匯兌虧損港幣五千二百萬元(二〇一一年：港幣一億三千三百萬元盈餘)當中包括遠期外匯合約之影響)。

- c. 出售可供出售投資的盈利淨額港幣二百萬元（二〇一一年：港幣一百萬元虧損），當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估虧損港幣五千三百萬元（二〇一一年：港幣一百萬元）。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
– 在五年內償還	378	290
– 在五年後償還	95	153
其它借款		
– 在五年內償還	76	7
– 在五年後償還	330	70
總利息支出	879	520
其它財務支出	100	61
減：撥作資產成本	(282)	(175)
	697	406
公允價值(盈利)/成本：		
跨貨幣利率掉期合約	213	(41)
利率掉期合約	(305)	410
	(92)	369
	605	775

是期本集團平均實質借貸年息率為 2.6%（二〇一一年：2.1%）。

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	
	二〇一二年	二〇一一年
	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	850	631
— 以往年度稅項準備之高估	(7)	(6)
海外稅項		
— 本期稅項準備	598	97
— 以往年度稅項準備之低估	2	-
	<u>1,443</u>	<u>722</u>
中國內地土地增值稅	<u>417</u>	<u>175</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	601	518
源自及撥回暫時差異	161	96
	<u>762</u>	<u>614</u>
	<u>2,622</u>	<u>1,511</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%（二〇一一年：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、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 截至二〇一二年六月三十日止六個月所佔聯營公司及共同發展公司之稅項為港幣一億三千四百萬元（二〇一一年：港幣四千三百萬元）已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。

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二百三十六億四千六百萬元（二〇一一年六月三十日：港幣一百四十三億零二百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億二千九百萬股（二〇一一年六月三十日：二十九億五千二百萬股）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二百三十七億一千九百萬元（二〇一一年六月三十日：港幣一百四十三億一千二百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億九千八百萬股（二〇一一年六月三十日：二十九億六千三百萬股）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	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
股東應佔集團盈利	23,646	14,302
可換股債券的除稅後實際利息之影響	73	10
	<u>23,719</u>	<u>14,312</u>

(ii) 普通股加權平均數（攤薄）

	二〇一二年 六月三十日 股數(百萬)	二〇一一年 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
可換股債券轉換為股份之影響	69	11
	<u>3,098</u>	<u>2,963</u>

8. 股息

a. 下述中期股息乃於期末日後擬派發及並未在期末日確認為負債：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
於期末日後擬派發第一次中期股息 每股 45 仙 (二〇一一年: 每股 36 仙)	1,363	1,091

b. 是期內已確認派發之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
已付二〇一一年第二次中期股息每股 70 仙	2,120	-
已付二〇一〇年末期股息每股 64 仙	-	1,939
	<u>2,120</u>	<u>1,939</u>

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一二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：

	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
	應收貿易賬項	
零至三十日	591	656
三十一日至六十日	107	116
六十一日至九十日	58	73
九十日以上	90	63
	<u>846</u>	<u>908</u>
應計銷售款項	1,757	-
其它應收賬項	2,979	2,512
	<u>5,582</u>	<u>3,420</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一年內收回。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一二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：

	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	270	314
三十一日至六十日	123	172
六十一日至九十日	29	54
九十日以上	62	90
	<u>484</u>	<u>630</u>
租金及客戶按金	2,342	2,124
建築成本應付賬項	1,957	2,644
應付聯營公司款項	2,507	2,133
應付共同發展公司款項	344	210
其它應付賬項	2,845	2,575
	<u>10,479</u>	<u>10,316</u>

11. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇一二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。

企業管治常規

於本財政期間的首三個月（即二〇一二年一月一日至三月三十一日）內，本公司已遵守當時的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常規守則內所有適用的守則條文（該等條文於該三個月期間具有效力），惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任的條文（即守則條文第 A.2.1 條）則除外（「第一項偏離」）。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。

於本財政期間餘下的三個月（即二〇一二年四月一日至六月三十日）內，本公司已遵守現行版本的上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則內所有守則條文，惟其中涉及三項偏離則除外，該三項偏離為：(i)第一項偏離（詳情如上文所述），(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，及(iii)守則條文第 A.6.7 條（「第三項偏離」），此條文規定本公司獨立非執行董事及其他非執行董事應（其中包括）出席股東會議。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書已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。就第三項偏離而言，數名獨立非執行董事因於相關的時間有其它重要事務而缺席上一次於二〇一二年五月舉行的本公司股東週年大會。

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

本公司將於二〇一二年九月十九日（星期三）至二〇一二年九月二十一日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一二年九月十八日（星期二）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港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 二〇一二年八月二十三日

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、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及六位獨立非執行董事陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、李國章議員和詹康信先生。