

## 業務評議

### 會德豐地產有限公司 (「會德豐地產」，擁有100%權益)

西九龍港鐵柯士甸站的優質住宅物業項目正在發展中，現正進行地基工程。項目由集團與新世界發展各佔五成權益，集團應佔樓面面積六十四萬一千平方呎。項目位於港鐵站上蓋，毗鄰未來往返內地的高鐵總站(計劃於二〇一五年通車)，並處於通往發展中的西九龍文化區主要入口。

何文田Kadoorie Hill住宅發展項目(樓面面積為九萬一千七百平方呎)計劃於二〇一二年下半年開始預售，惟須視乎申請預售的審批進展而定。現正進行上蓋工程。

西環Lexington Hill住宅發展項目(樓面面積為十萬二千九百平方呎)自二〇一二年二月起預售。於二〇一二年六月三十日，一百零四個單位中已迅速售出98%，收益合共為港幣十一億三千萬元。

位於觀塘偉業街、順業街與海濱道交界的臨海商業發展項目之建築圖則已獲批出。項目提供九十一萬四千九百平方呎的樓面面積，將發展為兩幢甲級寫字樓，眺望維港及未來啟德郵輪碼頭，往返牛頭角港鐵站交通便捷。現正進行地基工程。

另一個商業發展項目位於紅磡商業核心區紅鸞道與建灣街交界，提供五十九萬平方呎的樓面面積。項目將發展為兩幢甲級寫字樓和兩幢低建築高度的商場，前臨維港景致，鄰近港鐵東鐵綫及西鐵綫、往返廣州的城際直通車、未來港鐵沙中綫(計劃於二〇二〇年通車)及未來港鐵觀塘綫延綫部分的黃埔站(計劃於二〇一五年通車)。建築圖則已遞交予相關部門審批。

二〇一二年一月，會德豐地產透過公開投標成功以港幣十九億元投得一幅將軍澳住宅用地。項目的樓面面積為四十八萬八千二百平方呎，鄰近港鐵將軍澳站。建築圖則已遞交予相關部門審批。

香港仔One Island South的九萬零五百平方呎商場平台於二〇一二年六月底時全數租出。

## 會德豐地產(新加坡)有限公司 (「會德豐地產新加坡」，擁有75.8%權益)

按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡期內對集團作出的盈利貢獻為港幣三億八千萬元(二〇一一年：港幣一億八千一百萬元)。

位於烏節路購物帶心臟地段的Scotts Square，包括商場平台及座落其上之高檔次住宅。住宅部分已售出85%，每平方呎平均售價逾四千新加坡元。商場平台已租出93%，租戶包括國際著名品牌Anne Fontaine、Hermès、Kiton、Leonard、Michael Kors、On Pedder及Tila March。

會德豐廣場位於烏節路，是優質商業項目，已租出93%，經常性收入穩定。馬莎百貨於二〇一二年第二季在會德豐廣場開設旗艦店。

豪華住宅項目烏節景園提供三十個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯廳，二〇一二年六月底時已售出90%，每平方呎平均售價為二千九百新加坡元。

沿阿摩園而建、三十六層高的豪宅項目Ardmore Three正進行建築工程，計劃於二〇一四年全面落成，將於二〇一二年推售。

中國方面，現正發展位於杭州富陽市的高級住宅項目，涉樓面面積三十五萬八千平方米。項目距離杭州市中心二十二公里，單位盡享優美山景，計劃於二〇一八年全面落成。

## 九龍倉集團有限公司 (「九龍倉」，擁有51.06%權益)

若不計入投資物業重估盈餘及特殊項目，是期九龍倉的股東應佔盈利增加49%至港幣五十四億二千五百萬元。每股核心盈利為港幣1.79元(二〇一一年：港幣1.23元)。

若計入投資物業重估盈餘及特殊項目，九龍倉的股東應佔盈利則增加65%至港幣二百三十六億四千六百萬元。每股基本盈利為港幣7.81元(二〇一一年：港幣4.84元)。

### 香港

#### 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。

海港城表現繼續優於香港整體零售市場，零售銷售總額按年增加18%，較市場平均高出四個百分點。海港城商場部分的營業額增加20%至港幣二十億六千九百萬元。

期內寫字樓需求強勁，寫字樓部分的營業額增加5%至港幣八億二千九百萬元。新租約的租金輕微增加，二〇一二年六月底的出租率攀升至99%，續租率為58%。

服務式住宅部分的營業額增加5%至港幣一億五千二百萬元，六月底的出租率維持於89%，新租約的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。

時代廣場依然是香港最成功的直立式商場。商場部分的營業額增加13%至港幣六億六千四百萬元，六月底的出租率維持於100%（騰空進行翻新工程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。

寫字樓部分的營業額增加18%至港幣二億六千八百萬元，二〇一二年六月三十日的出租率攀升至98%，續租率為57%。

### 山頂物業組合及其它香港物業

山頂Chelsea Court於二〇一二年六月三十日的出租率達93%。山頂道77號、種植道1號及Mountain Court的重建工程會在短期內展開，所有單位的住戶皆已遷出，現正籌備拆卸工程。

荷里活廣場期內收入錄得11%的增長，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%。

聶歌信山的總綱發展藍圖及建築圖則已獲批核，現正進行地基工程。

荃灣One Midtown已預售了逾92%，每平方呎平均售價為港幣三千七百元，銷售額為港幣二十二億元。項目已於二〇一二年六月落成。

其它項目按計劃進行。

位於沙田、面積三十四萬九千平方呎的商業項目匯達大廈，已於二〇一二年五月以港幣十三億元售出。

## 中國物業

### 地產發展

期內有三十四萬九千平方米物業的銷售額確認入賬。附屬公司項目落成令地產發展分部錄得港幣六十九億二千九百萬元的營業額，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成都的天府時代廣場和時代·晶科名苑、上海璽園以及無錫時代上城的可觀貢獻。

### 銷售

二〇一二年上半年有三個位於成都和佛山的新項目推出市場預售。連同較早前已經推出的項目，九龍倉目前有二十六個項目在市場上銷售，遍布十一個城市。

期內合共售出六十五萬四千平方米的物業，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%，超越目標逾72%。於二〇一二年六月底，已預售但尚未確認入賬的銷售額（已扣除商業稅）為人民幣一百四十二億元，涉及一百二十萬七千平方米的物業。

華東方面，多個項目合共帶來人民幣三十三億元的應佔銷售所得。貢獻最大者為蘇州時代上城。其它包括常州時代上院、上海璽園及無錫時代上城。

華西方面，多個項目合共帶來人民幣二十四億元的應佔銷售所得。重大的貢獻來自成都的天府時代廣場及時代·晶科名苑。其它包括重慶的寰宇天下及國際社區。

天津方面，應佔銷售所得合共為人民幣六億六千三百萬元，主要來自北寧灣和雍華府。佛山方面，依雲曦城及依雲天滙兩個新項目於期內新近推出市場預售。至於較早前已經推出的項目依雲水岸及依雲上城則合共帶來人民幣七億七千六百萬元的應佔銷售所得。

### 購入地塊及發展進度

二〇一二年初，九龍倉透過與招商地產各佔一半權益的合營企業以應佔成本人民幣十二億元，在北京朝陽區購入兩幅優質地塊作住宅發展。按應佔份額計算，該項目提供九萬一千平方米的樓面面積。

由十一幢中等建築高度的多層式樓房（共五百一十個連裝修單位）及一個豪華住客會所組成的上海璽園，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，涉及十二萬二千平方米的樓面面積。成都時代·晶科名苑再有四幢住宅樓房於二〇一二年六月落成。

全部發展中項目皆按計劃進行。

## 地產投資

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。

上海會德豐國際廣場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四百零三元，躋身上海寫字樓租金最高之列。

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%。目前正不斷改進商戶組合，以提供更多選擇及創造競爭優勢。為進一步鞏固重慶時代廣場的策略性地位，項目現正積極在其它樓層建立化妝品專區及兒童服裝區。

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。

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（*Wagas Express Café*及*Zara*除外）以進行翻新，商場計劃於二〇一三年第三季重新開幕。

九龍倉的五個國際金融中心（國金中心）項目正按計劃進行，應佔樓面面積合共二百一十萬平方米。成都國金中心商場的預租超逾目標，逾50%的樓面已獲承租或已獲出價洽租。商場預期於二〇一三年年底開幕。

## 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。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，預計分別於二〇一二年及二〇一三年完成。

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相繼開業，進一步拓展馬哥孛羅的網絡。

## 現代貨箱碼頭(九龍倉擁有68%權益的附屬公司)

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，而當中有部分已透過嚴格控制成本令行政開支減少而被抵銷。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，深圳大鏟灣碼頭(一期)則處理了二十一萬六千個標準箱。

## 有線寬頻(九龍倉擁有74%權益的附屬公司)

期內由於主要業務均要面對相當嚴峻的競爭壓力，以致有線寬頻的整體表現受到影響。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

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。