

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	19,716	13,755
直接成本及營業費用		(8,694)	(4,513)
銷售及推銷費用		(592)	(476)
行政及公司費用		(622)	(601)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		9,808	8,165
折舊及攤銷	3	(702)	(664)
營業盈利	2及3	9,106	7,501
投資物業之公允價值增加		18,333	12,496
其它收入淨額	4	1,509	304
		28,948	20,301
財務支出	5	(688)	(878)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		397	209
共同發展公司		4	(9)
除稅前盈利		28,661	19,623
所得稅	6	(2,741)	(1,906)
是期盈利		25,920	17,717
應佔盈利：			
股東		13,572	10,219
非控股股東權益		12,348	7,498
		25,920	17,717
每股盈利	7		
基本		港幣6.68元	港幣5.03元
攤薄		港幣6.68元	港幣5.03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	25,920	17,717
其它全面收益		
折算海外業務之匯兌(虧損)/收益	(64)	1,936
可供出售投資之重估儲備淨額：	815	(1,057)
重估盈餘/(虧損)	682	(900)
出售而轉撥至綜合收益表	133	(157)
所佔聯營公司/共同發展公司其它全面收益	(69)	245
其它	30	24
是期其它全面收益	712	1,148
是期全面收益總額	26,632	18,865
應佔全面收益總額：		
股東	14,161	10,671
非控股股東權益	12,471	8,194
	26,632	18,865

綜合財務狀況表

二〇一二年六月三十日 一 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		227,861	200,497
其它物業、廠房及設備		15,258	15,251
租賃土地		3,728	3,751
固定資產總額		246,847	219,499
商譽及其它無形資產		297	297
聯營公司權益		13,986	9,331
共同發展公司權益		19,012	18,297
金融投資		8,866	7,065
備用節目		117	107
遞延稅項資產		694	694
衍生金融工具資產		341	182
其它非流動資產		26	28
		290,186	255,500
流動資產			
擬作出售的物業		59,739	60,909
存貨		137	130
貿易及其它應收賬項	9	7,598	4,680
衍生金融工具資產		239	225
銀行存款及現金		26,121	42,668
		93,834	108,612
流動負債			
貿易及其它應付賬項	10	(11,652)	(11,368)
出售物業定金		(6,938)	(9,704)
衍生金融工具負債		(215)	(233)
應付稅項		(3,119)	(2,458)
銀行借款及其它借款	11	(7,701)	(8,903)
		(29,625)	(32,666)
流動資產淨額		64,209	75,946
總資產減流動負債		354,395	331,446
非流動負債			
衍生金融工具負債		(2,317)	(2,470)
遞延稅項負債		(7,478)	(6,728)
其它遞延負債		(277)	(275)
銀行借款及其它借款	11	(85,772)	(86,779)
		(95,844)	(96,252)
資產淨額		258,551	235,194
資本及儲備			
股本		1,016	1,016
儲備		135,371	121,546
股東權益		136,387	122,562
非控股股東權益		122,164	112,632
權益總額		258,551	235,194

綜合權益變動表

截至二〇一二年六月三十日止六個月 — 未經審核

	股東權益					股東權益 總額	非控股 股東權益	權益總額
	投資重估及							
	股本	股本溢價	其它儲備*	匯兌儲備	盈餘儲備			
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	
二〇一二年一月一日	1,016	1,914	187	4,347	115,098	122,562	112,632	235,194
是期權益變動：								
盈利	-	-	-	-	13,572	13,572	12,348	25,920
其它全面收益	-	-	559	30	-	589	123	712
全面收益總額	-	-	559	30	13,572	14,161	12,471	26,632
增加一附屬公司權益	-	-	-	-	585	585	(1,454)	(869)
以股份為基礎作支付之費用	-	-	14	-	-	14	13	27
已付二〇一一年第二次 中期股息(附註8b)	-	-	-	-	(427)	(427)	-	(427)
已付二〇一一年 特別股息(附註8b)	-	-	-	-	(508)	(508)	-	(508)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(1,498)	(1,498)
二〇一二年六月三十日	1,016	1,914	760	4,377	128,320	136,387	122,164	258,551
二〇一一年一月一日	1,016	1,914	2,406	2,797	92,239	100,372	92,704	193,076
是期權益變動：								
盈利	-	-	-	-	10,219	10,219	7,498	17,717
其它全面收益	-	-	(802)	1,234	20	452	696	1,148
全面收益總額	-	-	(802)	1,234	10,239	10,671	8,194	18,865
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	5,002	5,002
一間附屬公司發行 可換股債券	-	-	50	-	-	50	49	99
已付二〇一〇年 末期股息(附註8b)	-	-	-	-	(203)	(203)	-	(203)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(1,660)	(1,660)
二〇一一年六月三十日	1,016	1,914	1,654	4,031	102,275	110,890	104,289	215,179

* 股本贖回儲備港幣一千九百萬元(二〇一一年：港幣一千九百萬元)已包括在投資重估及其它儲備內。

簡明綜合現金流量表

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
營業的現金流入	9,451	7,824
營運資金變動／其它	(7,148)	(9,624)
營業業務所得／(所用)的現金淨額	2,303	(1,800)
投資業務所用的現金淨額	(13,189)	(10,326)
融資活動(所用)／所得的現金淨額	(4,899)	13,629
現金及現金等值(減少)／增加淨額	(15,785)	1,503
於一月一的現金及現金等值結存	41,519	27,514
匯率變動的影響	37	539
於六月三十日的現金及現金等值結存	25,771	29,556
現金及現金等值結存分析		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	26,121	29,584
減：逾三個月後到期的銀行存款	(323)	—
已抵押的銀行存款	(27)	(28)
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值	25,771	29,556

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《香港聯合交易所所有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二〇一一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。

自二〇一二年一月一日起，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》」)的修訂：

《財報準則》第7號(修訂)

金融工具：披露—金融資產的轉移

本集團已評估採用該修訂的影響，並認為對本集團的經營業績及財務狀況並沒有構成重大影響或對本集團的會計政策有任何重大變動。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品性質來管理其多元化業務。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、物流和通訊、媒體及娛樂。集團並沒有把經營分部合計以組成以下應列報的分部。

地產投資分部主要包括物業租賃及酒店經營。目前本集團的物業組合包括主要位於香港、中國內地和新加坡的商場、寫字樓、服務式住宅及酒店。

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、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

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(「九倉電訊」)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共同發展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	營業額 港幣 百萬元	營業盈利 港幣 百萬元	投資物業	其它收入		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
			之公允 價值增加 港幣 百萬元	淨額 港幣 百萬元	財務支出 港幣 百萬元			
二〇一二年六月三十日								
地產投資	5,863	4,520	18,333	73	(591)	-	-	22,335
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
酒店	649	192	-	-	(5)	-	-	187
地產發展	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
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

截至六個月止	營業額		投資物業 之公允		其它收入		共同發展		除稅前
	營業額	營業盈利	價值增加	淨額	財務支出	聯營公司	公司	盈利	
	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	
二〇一一年六月三十日									
地產投資	5,050	3,927	12,496	-	(298)	-	-	-	16,125
香港	3,996	3,444	11,567	-	(206)	-	-	-	14,805
中國內地	317	193	929	-	(88)	-	-	-	1,034
新加坡	144	103	-	-	-	-	-	-	103
酒店	593	187	-	-	(4)	-	-	-	183
地產發展	4,893	2,765	-	36	(42)	20	(30)	-	2,749
香港	3,402	2,118	-	-	(7)	22	-	-	2,133
中國內地	1,343	568	-	36	(35)	(2)	(30)	-	537
新加坡	148	79	-	-	-	-	-	-	79
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分部之間的收入	(207)	-	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	13,339	7,424	12,496	135	(464)	209	(9)	-	19,791
投資及其它	416	333	-	169	(414)	-	-	-	88
公司費用	-	(256)	-	-	-	-	-	-	(256)
集團總額	13,755	7,501	12,496	304	(878)	209	(9)	-	19,623

(b) 分部之間的收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一二年 分部之間			二〇一一年 分部之間		
	總收入	的收入	集團收入	總收入	的收入	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
地產投資	5,863	(84)	5,779	5,050	(80)	4,970
地產發展	10,073	-	10,073	4,893	-	4,893
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	529	(68)	461	416	(32)	384
	19,922	(206)	19,716	13,962	(207)	13,755

(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
香港	11,004	11,320	6,228	6,612
中國內地	7,788	2,024	2,385	612
新加坡	924	411	493	277
集團總額	19,716	13,755	9,106	7,501

3. 營業盈利

	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
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	70	65
— 其它固定資產	541	514
— 租賃土地	48	46
— 備用節目	43	39
總折舊及攤銷	702	664
職工成本(附註a)	1,634	1,477
已確認銷售物業收益的成本	5,784	1,955
租金收入減直接支出(附註b)	(4,351)	(3,751)
利息收入	(238)	(136)
上市投資股息收入	(143)	(162)
非上市投資股息收入	—	(3)
出售固定資產的(盈利)／虧損	(3)	3

附註：

- (a) 職工成本包括退休計劃成本港幣七千五百萬元(二〇一一年：港幣七千一百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣二千七百萬元(二〇一一年：港幣零元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣九億九千六百萬元(二〇一一年：港幣七億七千八百萬元)。

4. 其它收入淨額

截至二〇一二年六月三十日止六個月的其它收入淨額為港幣十五億零九百萬元(二〇一一年：港幣三億零四百萬元)，主要包括：

- (a) 於二〇一二年六月，九龍倉購入綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)18.4%的權益(作為聯營公司)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(二〇一一年：港幣零元)。該收益數額乃按照九龍倉內部評估綠城中國的可辨別資產及負債於認購當日的公允價值淨額之下計算。於二〇一二年六月三十日後，九龍倉於綠城中國的權益進一步增加至24.6%，並估計該收益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，在完成認購後，該項會計賬面收益可能會被作出調整。

- (b) 外匯虧損淨額港幣六千萬元(二〇一一年：收益港幣一億二千六百萬元)，已包括外匯期貨合約的影響。
- (c) 出售可供出售投資之淨虧損港幣二千五百萬元(二〇一一年：盈利港幣一億八千九百萬元)。

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	446	374
— 在五年後償還	95	153
其它借款		
— 在五年內償還	177	7
— 在五年後償還	391	70
總利息支出	1,109	604
其它財務支出	130	90
減：撥作資產成本	(459)	(185)
	780	509
公允價值(收益)／成本：		
跨貨幣利率掉期合約	213	(41)
利率掉期合約	(305)	410
	(92)	369
總額	688	878

(a) 本集團於是期的實際借貸平均年息率約為2.6% (二〇一一年：1.8%)。

(b) 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

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	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
—是期撥備	899	990
—以往年度撥備之高估	(7)	(6)
香港以外地區		
—是期撥備	668	224
—以往年度撥備之低估	2	—
	1,562	1,208
土地增值稅(附註6c)	417	175
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	601	518
源自及撥回暫時性差額	161	5
	762	523
總額	2,741	1,906

- (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% (二〇一一年：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% (二〇一一年：25%) 稅率計算的中國企業所得稅，以最高10% (二〇一一年：10%) 稅率計算的中國預扣所得稅及以17% (二〇一一年：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二億三千六百萬元 (二〇一一年：港幣四千六百萬元)，已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是期股東應佔盈利港幣一百三十五億七千二百萬元(二〇一一年：港幣一百零二億一千九百萬元)及在截至二〇一二年和二〇一一年六月三十日止六個月一直皆已發行的二十億三千二百萬股普通股而計算。

截至二〇一二年及二〇一一年六月三十日止六個月並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

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	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
結算日後擬派發的第一次中期股息每股25.0仙 (二〇一一年：每股4.0仙)	508	81

(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21.0仙	427	—
已付二〇一一年特別股息每股25.0仙	508	—
已付二〇一〇年末期股息每股10.0仙	—	203
	935	203

9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一二年六月三十日，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
貿易應收賬項		
零至三十日	725	740
三十一日至六十日	107	127
六十一日至九十日	92	73
九十日以上	90	63
	1,014	1,003
應計銷售款項	2,951	901
其它應收賬項	3,633	2,776
	7,598	4,680

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

於二〇一二年六月三十日，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
於以下期間應付數額：		
零至三十日	290	346
三十一日至六十日	132	175
六十一日至九十日	34	54
九十日以上	76	90
	532	665
租賃按金及客戶按金	2,584	2,312
應付建築費用	2,477	3,207
應付聯營公司款項	2,492	2,124
應付共同發展公司款項	344	210
其它應付賬項	3,223	2,850
	11,652	11,368

11. 銀行借款及其它借款

	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
債券及票據(無抵押)	30,036	16,066
可換股債券(無抵押)	6,239	6,205
銀行借款(有抵押)	20,620	26,771
銀行借款(無抵押)	36,578	46,640
銀行借款及其它借款總額	93,473	95,682
以上借款的還款期分析：		
流動借款		
於一年內到期	7,701	8,903
非流動借款		
於一年後而在五年內到期	64,806	72,500
於五年後到期	20,966	14,279
	85,772	86,779
銀行借款及其它借款總額	93,473	95,682

12. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已於綜合賬抵銷。截至二〇一二年六月三十日止期間，本集團及與任何連繫人士的重大交易如下：

- (a) 在截至二〇一二年六月三十日止期間，本集團由各個相關的租戶(本公司主席的一項獲彼授予財產而成立的信託為該等租戶公司之控股股東)所得的租金收入為港幣三億六千五百萬元(二〇一一年：港幣二億八千八百萬元)。該等交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。
- (b) 在二〇一二年六月，本集團以總代價港幣一億八千一百萬元從本公司主席實質擁有及控制的公司購入34,888,500股綠城中國股份。該交易被視為一項與連繫人士的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。

13. 或然負債

- (a) 於二〇一二年六月三十日，本集團為若干共同發展公司及一間聯營公司就有關信貸所作擔保的或然負債為港幣九十一億一千八百萬元(二〇一一年：港幣九十三億七千一百萬元)，其中港幣六十四億五千三百萬元(二〇一一年：港幣六十五億一千九百萬元)已提取。
- (b) 按照於二〇一〇年三月二十三日所簽訂的柯士甸站C地盤及D地盤發展項目協議，會德豐地產有限公司(一間全資擁有的附屬公司)與新世界發展有限公司(作為擔保人)就威翰有限公司(一間擁有50%權益的共同發展公司)，於合約條款的執行及履約，而按個別比例向香港鐵路有限公司作出擔保。

14. 承擔

於二〇一二年六月三十日，本集團尚有承擔詳列如下：

(a) 計劃開支

	二〇一二年六月三十日			二〇一一年十二月三十一日		
	已授權 及簽約	已授權 但未簽約	總額	已授權 及簽約	已授權 但未簽約	總額
	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
(I) 物業						
地產投資						
香港	871	924	1,795	978	5	983
中國內地	8,868	22,205	31,073	9,377	22,497	31,874
新加坡	62	-	62	4	-	4
	9,801	23,129	32,930	10,359	22,502	32,861
發展物業						
香港	2,877	5,545	8,422	2,970	4,566	7,536
中國內地	12,371	52,866	65,237	10,885	58,852	69,737
新加坡	437	-	437	457	-	457
	15,685	58,411	74,096	14,312	63,418	77,730
物業總額						
香港	3,748	6,469	10,217	3,948	4,571	8,519
中國內地	21,239	75,071	96,310	20,262	81,349	101,611
新加坡	499	-	499	461	-	461
	25,486	81,540	107,026	24,671	85,920	110,591
(II) 非物業						
現代貨箱碼頭	803	447	1,250	820	720	1,540
九倉電訊	207	270	477	245	165	410
有線寬頻	47	132	179	31	175	206
	1,057	849	1,906	1,096	1,060	2,156
集團總額	26,543	82,389	108,932	25,767	86,980	112,747

- (i) 物業承擔主要為未來幾年的建築費用及須於二〇一三年底前支付的應佔地價港幣四十五億元(主要為投資物業)。
- (ii) 發展物業的開支包括於香港共同發展公司及聯營公司的應佔承擔港幣二十八億二千萬元(二〇一一年：港幣二十九億四千六百萬元)，及於中國內地的應佔承擔港幣一百六十九億五千四百萬元(二〇一一年：港幣一百八十二億八千五百萬元)。
- (iii) 現代貨箱碼頭的承擔主要用於增購其它固定資產及大鏟灣港口項目之尚有建築費用。
- (iv) 若扣除由會德豐及其旗下其它附屬公司或透過共同發展公司或會德豐地產新加坡集團的承擔(主要為其發展的物業)港幣一百一十七億元外，上述均為九龍倉集團的承擔。
- (b)** 九龍倉亦承擔以港幣八億元的總代價認購162,113,714股綠城中股份及以港幣二十六億元認購綠城中國的永續次級可換股證券。該兩項認購均於二〇一二年六月三十日後完成，並使九龍倉擁有綠城中權益增加至24.6%。
- (c)** 除上述以外，通訊、媒體及娛樂就備用節目及其它開支承擔為港幣十四億八千一百萬元(二〇一一年：港幣十一億五千七百萬元)，當中港幣十三億八千九百萬元(二〇一一年：港幣十億七千七百萬元)為已授權及簽約。
- (d)** 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。總經營租賃承擔詳列如下：

	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
經營租賃支出		
於一年內	52	34
於一年後而在五年內	123	87
於五年後	52	53
	227	174

15. 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，而委員會對該財務報表並無不相同的意見。