

# 155



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司  
中期報告書 2012

股份代號：20 / [www.wheelockcompany.com](http://www.wheelockcompany.com)

## 目錄

2	集團業績摘要
4	業務評議
10	財務評議
19	財務資料
38	其它資料

# 會德豐地產主導核心業務

## 摘要

- 集團營業額增加43%至港幣一百九十七億元；物業銷售營業額增加一倍，物業租金有穩健的雙位數增長。
- 集團營業盈利增加21%至港幣九十一億元。
- 未計入投資物業重估盈餘及特殊項目前盈利減少15%至港幣三十四億元，主要因為來自會德豐地產的應佔落成量較少。
- 未計入投資物業重估盈餘前盈利增加10%至港幣四十二億元。
- 計入投資物業重估盈餘後盈利增加33%至港幣一百三十六億元。
- 由會德豐地產發展的物業One Midtown落成，九龍倉因而確認港幣二十二億元的營業額及港幣十億元的營業盈利，集團應佔權益為51%（二〇一一年：港幣三十三億元的營業額及港幣二十一億元的營業盈利，集團應佔權益為100%，來自One Island South）。
- 由會德豐地產管理的香港土地儲備增加至六百六十萬平方呎（集團應佔當中四百四十萬平方呎），總市值超過港幣五百八十億元。其中包括佔地五十六萬平方呎的山頂物業組合，佔土地儲備總額的9%，市值超過港幣二百二十億元（集團應佔當中港幣八十億元），佔總市值的38%。
- 期內會德豐地產已簽訂的物業銷售額為港幣四十四億元（涉及九十四萬平方呎的樓面面積，主要為非住宅物業）。
- 集團負債淨額為港幣六百七十四億元（二〇一一年十二月：港幣五百三十億元），負債淨額與總權益比率為26.0%（二〇一一年十二月：22.5%）。若不計入擁有部分權益的附屬公司的無追索權負債，負債淨額則為港幣一百七十一億元（二〇一一年十二月：港幣一百五十億元），並無負債需於二〇一三年年底前到期償還。
- 第一次中期股息增加525%至每股25仙（二〇一一年：4仙），以期可與年末股息達致較佳平衡。

## 集團業績

截至二〇一二年六月三十日止六個月的未經審核股東應佔集團盈利增加33%至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)，每股盈利為港幣6.68元(二〇一一年：港幣5.03元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔集團盈利則增加10%至港幣四十二億二千二百萬元(二〇一一年：港幣三十八億二千五百萬元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目，在缺少了二〇一一年上半年會德豐地產確認來自One Island South的特殊盈利的情況下，核心盈利則減少15%至港幣三十三億九千一百萬元(二〇一一年：港幣四十億零二百萬元)。

## 中期股息

每股25仙(二〇一一年：4仙)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五億零八百萬元(二〇一一年：港幣八千一百萬元)。

## 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元。

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，深圳大鵬灣碼頭(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。

# 財務評議

## (I) 二〇一二年中期業績

二〇一二年上半年，集團繼續錄得強健的業績，股東應佔盈利增加33%至港幣一百三十五億七千二百萬元，未計入物業重估盈餘前盈利增加10%至港幣四十二億二千二百萬元。業績理想主要受惠於九龍倉地產發展分部(尤其於內地的地產發展)表現出色，以及其經常性租金收入增長強勁，加上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，及物業重估盈餘增加。然而，在缺少了二〇一一年會德豐地產確認來自全資項目One Island South的可觀盈利的情況下，股東應佔核心盈利則按年減少15%至港幣三十三億九千一百萬元。

### 營業額及營業盈利

集團營業額增加43%至港幣一百九十七億一千六百萬元(二〇一一年：港幣一百三十七億五千五百萬元)，所確認的物業銷售額增加逾一倍，租金收入則有雙位數增加。

集團營業盈利增加21%至港幣九十一億零六百萬元(二〇一一年：港幣七十五億零一百萬元)，其中港幣八十二億四千一百萬元(二〇一一年：港幣四十九億八千萬)來自九龍倉，港幣四億六千一百萬元(二〇一一年：港幣二億一千六百萬元)來自會德豐地產新加坡，及港幣四億零四百萬元(二〇一一年：港幣二十三億零五百萬元)來自會德豐及其旗下其它附屬公司。

### 地產投資

收入增加16%至港幣五十八億六千三百萬元(二〇一一年：港幣五十億五千萬元)，營業盈利增加15%至港幣四十五億二千萬元(二〇一一年：港幣三十九億二千七百萬元)，反映零售租戶銷售額錄得佳績令零售租金加速增長，以及寫字樓續租租金持續上升。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，來自內地的租金收入大幅增加51%至港幣四億七千九百萬元。酒店方面，平均房租增加以及出租率維持於高水平，因此得以持續錄得理想業績。

### 地產發展

收入增加106%至港幣一百億七千三百萬元(二〇一一年：港幣四十八億九千三百萬元)，營業盈利增加42%至港幣三十九億二千七百萬元(二〇一一年：港幣二十七億六千五百萬元)，主要來自內地的物業銷售及香港的One Midtown和碧堤坊。其它確認入賬的物業銷售額主要來自出售香港及新加坡的存貨。

香港方面，One Midtown落成及售出92%工業單位，因而得以確認港幣二十一億九千三百萬元的收入及港幣十億零六百萬元的營業盈利。

內地方面，所確認的物業銷售額增加416%至港幣六十九億二千九百萬元，營業盈利增加326%至港幣二十四億二千二百萬元，主要來自成都天府時代廣場及時代·晶科名苑、上海蠶園及無錫時代上城。

期內集團已簽訂的物業銷售額(包括合營項目的應佔銷售額)為港幣一百四十三億元(二〇一一年：港幣一百一十九億元)。於二〇一二年六月底時已預售但尚未確認入賬的銷售額(尚待各項物業分階段落成時確認入賬)增加至港幣一百八十五億元(二〇一一年十二月：港幣一百七十二億元)，大部分來自內地的物業銷售。

### 物流

收入減少9%至港幣十五億一千五百萬元(二〇一一年：港幣十六億七千三百萬元)，營業盈利減少15%至港幣五億七千七百萬元(二〇一一年：港幣六億八千二百萬元)，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

收入增加1%至港幣十九億四千二百萬元(二〇一一年：港幣十九億三千萬元)，通訊、媒體及娛樂的營業盈利減少66%至港幣一千七百萬元(二〇一一年：港幣五千萬元)。九倉電訊的營業盈利增加16%至港幣一億一千九百萬元(二〇一一年：港幣一億零三百萬元)，而有線寬頻則錄得營業虧損港幣一億元(二〇一一年：港幣五千三百萬元)。

### 投資及其它

投資及其它營業盈利輕微增加至港幣三億四千二百萬元(二〇一一年：港幣三億三千三百萬元)，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二〇一二年六月三十日的賬面值增加至港幣二千二百七十九億元(二〇一一年：港幣二千零五億元)，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二千一百億元，產生重估盈餘港幣一百八十三億三千三百萬元(二〇一一年：港幣一百二十四億九千六百萬元)，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合共港幣八十九億八千三百萬元(二〇一一年：港幣六十一億零二百萬元)後，應佔重估盈餘淨額港幣九十三億五千萬元(二〇一一年：港幣六十三億九千四百萬元)已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業(全皆在發展中)為數港幣一百七十九億元，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)，主要包括九龍倉購入綠城中國18.4%權益而產生的會計賬面收益，詳情見財務報表附註4(a)。於結算日後，九龍倉增加其於綠城中國的權益至24.6%。

## 財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣六億八千八百萬元(二〇一一年：港幣八億七千八百萬元)。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為港幣五千二百萬元(二〇一一年：虧損港幣一億七千七百萬元)。

若不計入按市價入賬未變現變動及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣十二億三千九百萬元(二〇一一年：港幣六億九千四百萬元)，增加了港幣五億四千五百萬元，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2.6%(二〇一一年：1.8%)。

扣除撥作資產成本港幣四億五千九百萬元(二〇一一年：港幣一億八千五百萬元)後，財務支出為港幣七億八千萬(二〇一一年：港幣五億零九百萬元)，增加了港幣二億七千一百萬元。

## 所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利增加90%至港幣三億九千七百萬元(二〇一一年：港幣二億零九百萬元)，主要因為來自中國項目的盈利貢獻較高。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)，因為現代貨箱碼頭的港口投資的盈利貢獻增加。

## 所得稅

稅項支出為港幣二十七億四千一百萬元(二〇一一年：港幣十九億零六百萬元)，包括為是期內地投資物業的重估盈餘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，稅項支出則增加至港幣二十一億四千萬元(二〇一一年：港幣十三億八千八百萬元)，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盈利為港幣一百二十三億四千八百萬元(二〇一一年：港幣七十四億九千八百萬元)，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

股東應佔集團盈利增加33%至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)。每股盈利為港幣6.68元(二〇一一年：港幣5.03元)。

若不計入已扣除相關遞延稅項的投資物業重估盈餘淨額港幣九十三億五千萬元(二〇一一年：港幣六十三億九千四百萬元)，是期股東應佔集團盈利則為港幣四十二億二千二百萬元(二〇一一年：港幣三十八億二千五百萬元)，較二〇一一年增加10%。

若進一步扣除購入綠城中國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(二〇一一年：港幣零元)及應佔掉期合約的按市價入賬收益港幣五千二百萬元(二〇一一年：虧損港幣一億七千七百萬元)，股東應佔集團核心盈利則按年減少15%至港幣三十三億九千一百萬元(二〇一一年：港幣四十億零二百萬元)。每股核心盈利為港幣1.67元(二〇一一年：港幣1.97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	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
九龍倉集團	<b>2,738</b>	1,819
會德豐地產新加坡集團	<b>288</b>	137
會德豐及其它附屬公司	<b>365</b>	2,046
股東應佔核心盈利	<b>3,391</b>	4,002
購入綠城中國的權益而產生的應佔會計賬面收益	<b>779</b>	-
應佔掉期合約的按市價入賬收益／(虧損)	<b>52</b>	(177)
未計入投資物業盈餘前盈利	<b>4,222</b>	3,825
投資物業盈餘(扣除遞延稅項後)	<b>9,350</b>	6,394
股東應佔盈利	<b>13,572</b>	10,219

九龍倉於二〇一二年上半年的盈利增加65%至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)。若不計入投資物業盈餘淨額，九龍倉的淨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)。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)。

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於二〇一二年上半年的盈利為六千一百七十萬新加坡元(二〇一一年：八千九百四十萬新加坡元)。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三億八千萬元(二〇一一年：港幣一億八千一百萬元)。

## **(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔**

### **股東權益與總權益**

於二〇一二年六月三十日，集團的股東權益增加11%至港幣一千三百六十四億元(二〇一一年：港幣一千二百二十六億元)，或每股港幣67.13元(二〇一一年：每股港幣60.32元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加10%至港幣二千五百八十六億元(二〇一一年：港幣二千三百五十二億元)。

### **總資產**

集團的總資產增加5%至港幣三千八百四十億元(二〇一一年：港幣三千六百四十一億元)。總營業資產(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資產)增加11%至港幣三千四百六十七億元(二〇一一年：港幣三千一百二十三億元)。

集團的投資物業組合為港幣二千二百七十九億元，佔總營業資產66%。香港的海港城(不包括三間酒店)及時代廣場合共價值港幣一千五百四十億元，佔投資物業組合市值的68%。

其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣一百八十九億元、於共同發展公司和聯營公司的權益(主要為內地物業發展及港口項目)港幣三百三十億元及發展中及待沽物業港幣五百九十七億元。

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)增加至港幣一千一百六十六億元(二〇一一年：港幣一千一百一十億元)，佔集團總營業資產的34%。

## 負債及負債比率

集團於二〇一二年六月三十日的負債淨額增加港幣一百四十四億元至港幣六百七十四億元(二〇一一年：港幣五百三十億元)，此乃由港幣九百三十五億元的債務減港幣二百六十一億元的銀行存款和現金所得。若不計入九龍倉的負債淨額港幣五百三十二億元(該負債淨額對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權)及會德豐地產新加坡的現金淨額港幣二十九億元，會德豐的負債淨額則為港幣一百七十一億元(二〇一一年：港幣一百五十億元)。茲將集團負債淨額分析如下：

負債／(現金)淨額	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
九龍倉(不包括下列附屬公司)	<b>45,254</b>	35,348
現代貨箱碼頭	<b>11,548</b>	11,155
海港企業有限公司	<b>(3,450)</b>	(2,700)
有線寬頻	<b>(184)</b>	(338)
九龍倉集團	<b>53,168</b>	43,465
會德豐地產新加坡集團	<b>(2,869)</b>	(5,510)
會德豐及其它附屬公司	<b>17,053</b>	15,059
集團	<b>67,352</b>	53,014

於二〇一二年六月三十日，負債淨額與總權益比率為26.0%(二〇一一年：22.5%)。

## 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債券合共港幣一千一百五十二億元(二〇一一年：港幣一千一百五十億元)，當中港幣九百三十五億元已被提取。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)	70.4	57.0	13.4
現代貨箱碼頭	13.7	12.6	1.1
海港企業有限公司	4.6	2.5	2.1
有線寬頻	0.5	0.1	0.4
九龍倉集團	89.2	72.2	17.0
會德豐地產新加坡集團	2.4	1.7	0.7
會德豐及其它附屬公司	23.6	19.6	4.0
集團	115.2	93.5	21.7

上述負債中有為數港幣二百零六億元(二〇一一年：港幣二百六十八億元)乃以賬面值合共港幣七百一十五億元(二〇一一年：港幣六百四十五億元)的若干發展中物業、固定資產及投資作抵押。

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地產發展項目和港口投資及在新加坡和香港的地產發展項目提供資金。

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，於二〇一二年六月三十日的總市值為港幣八十九億元（二〇一一年：港幣七十一億元），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增加至港幣九十五億元（二〇一一年：港幣七十八億元），營運資金變動導致淨現金流入減少至港幣二十三億元（二〇一一年：流出港幣十八億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百三十二億元（二〇一一年：港幣一百零三億元），主要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，以及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（包括以港幣十九億元購入綠城中國18.4%權益）。在結算日後，集團再支付港幣八億元增加其於綠城中國的權益至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
<b>(a) 資本性開支</b>			
九龍倉集團	9,729	10,795	23,978
地產投資	9,254	9,738	23,129
九倉電訊	231	207	270
有線寬頻	113	47	132
現代貨箱碼頭	131	803	447
會德豐地產新加坡集團	12	62	—
會德豐及其它附屬公司	194	1	—
	9,935	10,858	23,978
<b>(b) 發展中銷售物業</b>			
九龍倉集團	6,464	12,404	50,014
附屬公司	2,582	7,510	37,161
共同發展公司及聯營公司	3,882	4,894	12,853
會德豐地產新加坡集團			
附屬公司	1,024	452	3,300
會德豐及其它附屬公司	1,996	2,829	5,097
附屬公司	1,865	802	5,097
共同發展公司及聯營公司	131	2,027	—
	9,484	15,685	58,411
<b>(c) 節目及其它</b>	52	1,389	92

期內九龍倉的地產投資分部的資本性開支主要用於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。

除資本性開支外，集團亦為其於內地、香港及新加坡的銷售物業發展支付港幣九十五億元，其中包括九龍倉於期內購入綠城中國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，集團已授權及簽約的承擔主要涉及作投資用途的發展中物業所作出的港幣一百零九億元及作銷售用途的發展中物業所作出的港幣一百五十七億元，其中包括須於二〇一三年底前支付的應佔地價港幣四十五億元。除此之外，集團打算於內地、香港及新加坡的投資物業投放建築費用港幣二百四十億元及於銷售物業投放港幣五百八十四億元，並於未來數年分階段完成該等物業。

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

於二〇一二年六月三十日，集團旗下僱員約15,500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
<b>營業額</b>	2	<b>19,716</b>	13,755
直接成本及營業費用		<b>(8,694)</b>	(4,513)
銷售及推銷費用		<b>(592)</b>	(476)
行政及公司費用		<b>(622)</b>	(601)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>9,808</b>	8,165
折舊及攤銷	3	<b>(702)</b>	(664)
<b>營業盈利</b>	2及3	<b>9,106</b>	7,501
投資物業之公允價值增加		<b>18,333</b>	12,496
其它收入淨額	4	<b>1,509</b>	304
		<b>28,948</b>	20,301
財務支出	5	<b>(688)</b>	(878)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		<b>397</b>	209
共同發展公司		<b>4</b>	(9)
除稅前盈利		<b>28,661</b>	19,623
所得稅	6	<b>(2,741)</b>	(1,906)
<b>是期盈利</b>		<b>25,920</b>	17,717
<b>應佔盈利：</b>			
股東		<b>13,572</b>	10,219
非控股股東權益		<b>12,348</b>	7,498
		<b>25,920</b>	17,717
<b>每股盈利</b>	7		
基本		<b>港幣6.68元</b>	港幣5.03元
攤薄		<b>港幣6.68元</b>	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
<b>非流動資產</b>			
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
<b>流動資產</b>			
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
<b>流動負債</b>			
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)
<b>流動資產淨額</b>		<b>64,209</b>	<b>75,946</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>354,395</b>	<b>331,446</b>
<b>非流動負債</b>			
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)
<b>資產淨額</b>		<b>258,551</b>	<b>235,194</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,016	1,016
儲備		135,371	121,546
<b>股東權益</b>		<b>136,387</b>	<b>122,562</b>
<b>非控股股東權益</b>		<b>122,164</b>	<b>112,632</b>
<b>權益總額</b>		<b>258,551</b>	<b>235,194</b>

# 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	<b>9,451</b>	7,824
營運資金變動／其它	<b>(7,148)</b>	(9,624)
營業業務所得／(所用)的現金淨額	<b>2,303</b>	(1,800)
投資業務所用的現金淨額	<b>(13,189)</b>	(10,326)
融資活動(所用)／所得的現金淨額	<b>(4,899)</b>	13,629
現金及現金等值(減少)／增加淨額	<b>(15,785)</b>	1,503
於一月一的現金及現金等值結存	<b>41,519</b>	27,514
匯率變動的影響	<b>37</b>	539
於六月三十日的現金及現金等值結存	<b>25,771</b>	29,556
<b>現金及現金等值結存分析</b>		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	<b>26,121</b>	29,584
減：逾三個月後到期的銀行存款	<b>(323)</b>	—
已抵押的銀行存款	<b>(27)</b>	(28)
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值	<b>25,771</b>	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		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			二〇一一年		
	總收入	分部之間		總收入	分部之間	
		的收入	集團收入		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	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	<b>11,004</b>	11,320	<b>6,228</b>	6,612
中國內地	<b>7,788</b>	2,024	<b>2,385</b>	612
新加坡	<b>924</b>	411	<b>493</b>	277
集團總額	<b>19,716</b>	13,755	<b>9,106</b>	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	<b>70</b>	65
— 其它固定資產	<b>541</b>	514
— 租賃土地	<b>48</b>	46
— 備用節目	<b>43</b>	39
總折舊及攤銷	<b>702</b>	664
職工成本(附註a)	<b>1,634</b>	1,477
已確認銷售物業收益的成本	<b>5,784</b>	1,955
租金收入減直接支出(附註b)	<b>(4,351)</b>	(3,751)
利息收入	<b>(238)</b>	(136)
上市投資股息收入	<b>(143)</b>	(162)
非上市投資股息收入	—	(3)
出售固定資產的(盈利)／虧損	<b>(3)</b>	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
<b>本期所得稅</b>		
香港		
—是期撥備	<b>899</b>	990
—以往年度撥備之高估	<b>(7)</b>	(6)
香港以外地區		
—是期撥備	<b>668</b>	224
—以往年度撥備之低估	<b>2</b>	—
	<b>1,562</b>	1,208
<b>土地增值稅(附註6c)</b>	<b>417</b>	175
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之公允價值變動	<b>601</b>	518
源自及撥回暫時性差額	<b>161</b>	5
	<b>762</b>	523
<b>總額</b>	<b>2,741</b>	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
	<b>1,014</b>	1,003
應計銷售款項	<b>2,951</b>	901
其它應收賬項	<b>3,633</b>	2,776
	<b>7,598</b>	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
	<b>532</b>	665
租賃按金及客戶按金	<b>2,584</b>	2,312
應付建築費用	<b>2,477</b>	3,207
應付聯營公司款項	<b>2,492</b>	2,124
應付共同發展公司款項	<b>344</b>	210
其它應付賬項	<b>3,223</b>	2,850
	<b>11,652</b>	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
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>93,473</b>	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
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>93,473</b>	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
<b>(I) 物業</b>						
<b>地產投資</b>						
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
	<b>9,801</b>	<b>23,129</b>	<b>32,930</b>	10,359	22,502	32,861
<b>發展物業</b>						
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
	<b>15,685</b>	<b>58,411</b>	<b>74,096</b>	14,312	63,418	77,730
<b>物業總額</b>						
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
	<b>25,486</b>	<b>81,540</b>	<b>107,026</b>	24,671	85,920	110,591
<b>(II) 非物業</b>						
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
	<b>1,057</b>	<b>849</b>	<b>1,906</b>	1,096	1,060	2,156
<b>集團總額</b>	<b>26,543</b>	<b>82,389</b>	<b>108,932</b>	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
<b>經營租賃支出</b>		
於一年內	<b>52</b>	34
於一年後而在五年內	<b>123</b>	87
於五年後	<b>52</b>	53
	<b>227</b>	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。

## 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(「聯交所」)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。

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。

## 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，其條款乃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，而所有董事於本期間均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。

## 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇一二年六月三十日佔有本公司及本公司旗下三間附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)、有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)和Wharf Finance (2014) Limited的證券實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的證券分別佔該四間公司已發行股本的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	持有數量 (在適用情況下， 佔已發行股本百分比)	權益性質
<b>本公司－普通股</b>		
吳光正	1,215,819,330 (59.8381%)	8,847,510股個人權益、 211,750,142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
<b>九龍倉－普通股</b>		
吳天海	804,445 (0.0266%)	個人權益
丁午壽	9,600 (0.0003%)	個人權益
<b>有線寬頻－普通股</b>		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
<b>Wharf Finance (2014) Limited</b>		
－於二〇一四年到期的可換股債券 歐肇基(附註(5))	港幣2,000,000元	個人權益

附註：

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股本公司股份，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。
- (2) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司各自的股東大會上行使(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。

- (3) 上述列於吳光正先生名下作為「個人權益」及「法團權益」合共220,597,652股本公司股份權益，包括於下述標題為「主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士的股份權益的該等股份在內。
- (4) 上述附註(1)內所述的995,221,678股本公司股份，與在下述標題為「主要股東權益」一節內被列為HSBC Trustee (Guernsey) Limited的股份權益全數重疊或已包括在後者之內。
- (5) 就歐肇基先生所持有價值港幣2,000,000元的可換股債券(如上文所載)而言，倘該等債券所附帶的轉換權被全數行使，則22,222股九龍倉股份(佔九龍倉已發行股本的0.0007%)將會發行予歐先生。

於本財政期間內，本公司有一項股份認購權計劃。概無任何本公司董事於本財政期間內持有或獲賦授任何本公司認股權。

此外，在本財政期間內，九龍倉本身有一項股份認購權計劃(「九龍倉計劃」)。茲將於截至二〇一二年六月三十日止六個月內按照九龍倉計劃授出／可行使及由本公司董事持有的有關九龍倉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	授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目		每股認購價 (港幣元)	行使期限 (日/月/年)
		於二〇一二年 一月一日	於二〇一二年 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
吳天海	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
徐耀祥	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
黃光耀	04/07/2011	800,000	800,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016

附註：

- (1) 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九龍倉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。
- (2) 於本財政期間內，並無任何本公司董事所持有的九龍倉認股權已期滿失效或被行使或被取消，及九龍倉並無向任何本公司董事授出任何九龍倉認股權。

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二〇一二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，於二〇一二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份佔有權益的所有有關者（本公司董事不計在內）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) 吳包陪容女士	209,712,652 (10.32%)
(ii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,095,300,362 (53.91%)

附註：上述(i)及(ii)所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已在上文標題為「董事的股份權益」一節內的附註(3)及(4)中闡明。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一二年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

## 股份認購權計劃

於本財政期間內或其內任何時間，並無任何本公司股份的認股權已期滿失效或被授出、被發行、尚未行使、被行使或被取消。

茲將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(其中四名為本公司董事)(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)而尚未行使的九龍倉認股權於本財政期間內的資料及變動(如有)臚列如下：

授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目		有效期/行使期限 (日/月/年)	於行使認股權時
	於二〇一二年 一月一日	於二〇一二年 六月三十日		就每股須付的認購價 (港幣元)
04/07/2011	2,420,000	2,420,000	05/07/2011 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	2,420,000	05/07/2012 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	2,420,000	05/07/2013 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	2,420,000	05/07/2014 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	2,420,000	05/07/2015 – 04/07/2016	55.15
	12,100,000	12,100,000		

附註：於本財政期間內，並無任何九龍倉的認股權已期滿失效或被授出、被行使或被取消。

## 董事資料的變動

- (I) 茲將有關自本公司上一期年報刊發(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, 彼等酬金金額有所變動的所有本公司董事的周年酬金(二〇一二年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	17,150(二〇一一年: 16,445)	18,000(二〇一一年: 18,000)
吳天海	5,009(二〇一一年: 4,769)	10,000(二〇一一年: 10,000)
徐耀祥	3,233(二〇一一年: 3,079)	4,500(二〇一一年: 4,500)
黃光耀	2,925(二〇一一年: 2,784)	4,000(二〇一一年: 3,000)

# 不包括本公司支付予吳光正先生每年港幣80,000元的主席酬金及支付予每名董事每年港幣70,000元的董事袍金。

\*\* 於截至二〇一二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。

- (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
吳天海	九龍倉; 海港企業有限公司(「海港企業」); 有線寬頻; Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」); 綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)(於二〇一二年六月獲委任)
徐耀祥	九龍倉; 海港企業; 有線寬頻; Joyce; 會德豐地產(新加坡)有限公司; 綠城中國(於二〇一二年八月獲委任); (會德豐地產有限公司(其於二〇一〇年七月成為會德豐的全資附屬公司之前乃一間公眾上市公司))

## 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 二〇一二年八月二十四日

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、梁志堅先生和徐耀祥先生，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歐肇基先生、劉菱輝先生、史亞倫先生、丁午壽先生和余灼強先生。

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wheelockcompany-ecom@hk.tricorglobal.com。

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。該印刷用紙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。