



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司 中期報告書2014

股份代號: 20 www.wheelockcompany.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。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

- 2** 集團業績摘要
- 4** 業務評議
- 12** 財務評議
- 22** 財務資料
- 45** 其它資料

上半年完成全年銷售目標

香港發展物業摘要

- 已簽訂的物業銷售額達港幣一百零一億元，在上半年已成功達到全年銷售目標。
- 已預售但尚未確認入賬的銷售額增加至港幣一百九十五億元，鎖定未來收入來源(二〇一三年十二月：港幣一百一十一億元)。
- One Bay East東座於二〇一四年六月以港幣五十四億元預售予花旗集團。西座於二〇一三年三月以港幣四十五億元預售予宏利。兩項交易完成了為數港幣一百億元的項目，並正好配合政府在九龍東發展第二個核心商業區的計劃。這個港幣一百億元的項目是香港最大額寫字樓項目交易。
- 截至二〇一四年八月，位於柯士甸站的Grand Austin(第二期)預售了六百八十五個單位或全部單位的99%，銷售所得為港幣一百五十一億元。加上於二〇一三年十一月預售毗鄰The Austin(第一期)所得的港幣一百億元，圓滿地完成了與港鐵公司共同發展為數港幣二百五十億元的項目。
- 二〇一四年五月，透過公開招標以港幣二十五億元投得啟德住宅用地，總樓面面積為四十一萬三千平方呎。
- 四個位於將軍澳南合共二百三十萬平方呎的物業發展項目正按計劃進行。

會德豐集團綜合業績摘要

- 截至二〇一四年六月三十日，會德豐持有九龍倉的權益由二〇一三年十二月三十一日的52.1%增加2.66%至54.8%，平均購入成本為每股港幣五十四元。
- 集團收入及營業盈利分別增加6%至港幣一百八十五億元及13%至港幣八十二億元。基礎盈利為港幣三十五億元。
- 九龍倉為集團貢獻港幣二十六億元的基礎盈利。
 - 投資物業盈利增加18%，若計入物業重估收益，佔九龍倉盈利91%。
 - 成都國際金融中心，發展面積達七十六萬平方米，規模媲美海港城，是位處市中心核心區的一個大型綜合多樣化物業。商場已於二〇一四年一月開幕，現已幾近全數租出。

- 卡佛大廈於二〇一四年八月售予九龍倉，作價港幣五十八億元，進一步整固九龍倉所持有的投資物業組合。
- 會德豐地產新加坡為集團貢獻港幣一億二千萬元的基礎盈利。
 - 會德豐地產新加坡透過一間佔40%權益的聯營公司參與提出收購Hotel Properties Limited(「HPL」)。該收購由HPL的常務董事牽頭，並已成功購入HPL 56.5%權益。會德豐地產新加坡於HPL的應佔權益由直接持有20.2%增加至間接持有22.6%。HPL由可供出售投資重新分類為聯營公司。HPL專注於位於新加坡及海外的優質酒店及物業資產。

集團業績(未經審核)

若不計入投資物業重估收益及特殊項目，基礎盈利為港幣三十五億四千七百萬元(二〇一三年：港幣四十七億六千一百萬元)。

股東應佔集團盈利為港幣七十六億七千五百萬元(二〇一三年：港幣一百零八億四千五百萬元)，每股盈利為港幣3.78元(二〇一三年：港幣5.34元)。

中期股息

每股38.5仙(二〇一三年：35.0仙)的中期股息將在二〇一四年九月三十日派發予在二〇一四年九月二十四日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣七億八千二百萬元(二〇一三年：港幣七億一千一百萬元)。

業務評議

發展物業

香港物業銷售

已簽訂的物業銷售額截至二〇一四年六月三十日達港幣一百零一億元，成功在上半年完成港幣一百億元的全年銷售目標。已預售但尚未確認入賬的銷售額累計至港幣一百九十五億元，鎖定未來收入來源。

作出主要貢獻的是One Bay East東座(港幣五十四億元)和Grand Austin(應佔港幣四十一億元)，商業與住宅發展項目兩者兼備。

柯士甸站物業發展項目是柯士甸港鐵站上蓋優質住宅項目，由集團與新世界發展各佔五成權益的合營公司持有。The Austin(第一期)全部五百七十六個住宅單位已於二〇一三年十月售罄，銷售所得為港幣一百億元。繼此成功銷售，Grand Austin(第二期)隨後於二〇一四年六月推出預售，已迅速預售了六百八十五個單位或全部單位的99%，所得為港幣一百五十一億元，圓滿地完成了與港鐵公司共同發展為數港幣二百五十億元的項目。項目位於臨海的市中心黃金地段，交通網絡完善，生活所需盡在咫尺之間，是香港的理想居停。第一期及第二期均正進行上蓋工程，計劃於二〇一五年全面落成。

One Bay East是位於九龍東海旁的二十一層高雙塔式甲級寫字樓項目，眺望維港及啟德郵輪碼頭。西座於二〇一三年三月預售予宏利，作為其香港總部。東座於二〇一四年六月以港幣五十四億元預售予花旗集團，具標誌性意義。兩項交易圓滿地完成為數港幣一百億元的項目，並正好配合政府在九龍東發展第二個核心商業區的計劃。這個雙塔式寫字樓項目亦同時成為香港最大額的寫字樓項目交易。項目現正進行上蓋工程，計劃於二〇一五年全面落成。

自二〇一〇年起集團把商業項目發展成一個穩定的業務，每年均推售一幢寫字樓，包括二〇一〇年的One Island South，二〇一一年的One Midtown，二〇一二年的Delta House，二〇一三年的One Bay East西座以及二〇一四年的One Bay East東座。成功銷售該些項目鞏固集團在商業物業市場龍頭之一的地位。位於紅磡海濱的One HarbourGate，為雙塔式甲級寫字樓及商場物業，計劃於二〇一五年開始預售。九倉電訊廣場的重建項目亦將於二〇一五年展開。

Lexington Hill於期內落成，貢獻港幣十四億元的收入。全部一百零四個住宅單位已於二〇一二年預售時售罄。項目位於港島西區名校網內，與未來的堅尼地城港鐵站僅一街之距，計劃於二〇一四年第三季交樓予買家。

Kensington Hill是港島西區高街的一個住宅項目，總樓面面積為六萬九千平方呎，提供七十五個住宅單位。項目位於傳統豪宅區兼名校網內，與香港大學為鄰，未來的西營盤港鐵站(計劃於二〇一四年完成興建)近在咫尺。項目現正進行地基工程，計劃於二〇一四年下半年開始預售。

土地儲備

本公司繼續在香港尋找合適的機會補充土地儲備。

啟德地塊於二〇一四年五月透過公開招標以港幣二十五億元購入，其總樓面面積為四十一萬三千平方呎，是位於南九龍啟德發展區中心的住宅項目，毗鄰未來的啟德港鐵站(計劃於二〇一八年完成興建)及啟德郵輪碼頭。

旗下管理的土地儲備截至二〇一四年六月三十日達七百四十萬平方呎，當中包括若干持有作長線投資的非核心投資物業，在將來可能會被轉變為作銷售用途的發展物業。該等物業質素甚具競爭力。其一，土地集中於市中心，95%位於市區；其二，集中於香港最炙手可熱的地段，64%面臨維港。另一方面，土地儲備商住類型兼備，住宅物業大約佔80%，商業物業則大約佔20%。地價(不包括山頂物業組合)平均每平方呎港幣四千五百元。目前的土地儲備規模足夠應付未來數年的發展需要。

在地理位置方面，土地儲備集中在四個位於市中心不同區域的市場—將軍澳南組合、九龍南組合、九龍東海濱組合及山頂組合。

「**將軍澳南組合**」—本公司是該區兩大土地擁有者之一，兩者各佔三分之一市場。該組合由四幅住宅地塊組成，其中三幅位於海旁，合共二百三十萬平方呎，將提供超過二千五百個住宅單位，地價平均每平方呎港幣四千二百元。地塊被二百二十萬平方呎的公園及全長超過十公里的海濱長廊和單車徑環繞，臨海地塊更享有維港全貌景緻。地塊連接將軍澳港鐵站，與鰂魚涌僅三站之距，二十分鐘可抵達中環。全部四個項目正按計劃進行。TKOTL119為集團首幅購入而且最近港鐵站的將軍澳地塊，該項目暫定於二〇一五年開始預售。

「九龍南組合」由四個發展項目組成，合共一百七十萬平方呎，包括柯士甸站、何文田、啟德及One HarbourGate。這些發展項目均位於九龍市中心黃金地段，鄰近港鐵站。何文田住宅地塊位於九龍傳統豪宅區，並且毗鄰未來的何文田港鐵站(計劃於二〇一六年完成興建)。啟德地塊是住宅項目，位於啟德發展區中心，毗鄰未來的啟德港鐵站。One HarbourGate鄰近港鐵東鐵綫和西鐵綫、未來的港鐵沙中綫(計劃於四年內完成興建)及未來的黃埔港鐵站(計劃於二〇一六年完成興建)。

「九龍東海濱組合」由兩個面臨維港的主要建築群組成，分別為Bay East海旁建築群及油塘港畔建築群。位於第二個核心商業區的Bay East海旁建築群合共佔一百四十萬平方呎，包括九倉電訊廣場及九龍貨倉重建項目。油塘港畔建築群提供八十六萬平方呎的應佔樓面面積，由油塘灣及油塘貨倉兩個重建項目組成。

「山頂組合」由九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)持有，包括聶歌信山及現有物業重建項目，在香港最高價值的豪華住宅地段提供總樓面面積達五十萬平方呎的罕有地塊。山頂土地供應有限，加上現金流壓力較輕(四幅地塊中有三幅是舊有地塊)，無疑提升了山頂組合的價值。聶歌信山由九龍倉與南豐集團各佔五成權益的合營公司發展，將興建超級豪華洋房及公寓，總樓面面積為三十二萬四千平方呎。

投資物業

會德豐大廈是一座寫字樓物業，位於香港中環商業區核心畢打街與德輔道中交界，以及中環港鐵站之上，此地甚具歷史意義。截至二〇一四年六月三十日，會德豐大廈的寫字樓的出租率為99%。連同上海的會德豐國際廣場(由九龍倉擁有)和新加坡的會德豐廣場(由會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)擁有)，令集團在亞洲主要金融中心成功建立品牌知名度。

卡佛大廈是一座商業物業，位於中環皇后大道中70號，由十八層寫字樓及七層共八萬三千平方呎的商場組成，有長達一百二十呎的臨街商舖及一個沿皇后大道中的停車帶。截至二〇一四年六月三十日，寫字樓出租率穩企於98%，商場出租率則為97%。佔地五萬五千平方呎的Zara全新旗艦店於二〇一四年六月開始營業。於二〇一四年八月，集團已與九龍倉達成協議，將此物業以估值港幣五十八億元售予九龍倉，以進一步整固九龍倉所持有的投資物業組合而會德豐則以發展物業為重心。

企業社會責任

我們的企業社會責任方針為善者諸事順，這是基於「社、企共勉」這一理念，即企業不單與社會互動，亦對社會作出貢獻。二〇一四年三月，會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）獲皇家特許測量師學會二〇一四年度社會責任大獎，表揚其對社會的傑出貢獻。

「學校起動」計劃自二〇一一年展開，是一項青少年發展計劃，旨在透過每年撥出資金、員工義工服務及提供各式各樣的機會，支援缺乏資源的基層中學生。這項計劃屬公開平台，歡迎企業贊助。計劃獲香港中文大學「優質學校改進計劃」的專家支持。會德豐與兩間夥伴中學鳳溪第一中學和五育中學一直緊密合作。義工的積極參與對計劃非常重要，上半年組織多項活動例如公司參觀及推行師友計劃，為學生提供參與機會、增強他們的自信心及激發他們思考。「學校起動」計劃第二期於去年推出，旨在支援多達一百五十間或三分一基層學生比例較高的香港中學。二〇一四年九月會有多三十間中學參與「學校起動」計劃第二期，令受惠學校增至四十四間。

可持續發展一向為集團關注的議題。「吳氏會德豐環保基金」成立於一九九四年，聯同政府的「環境及自然保育基金」透過支持環境研究及科技項目支持環保。過去六年，「吳氏會德豐環保基金」資助了十四個項目。此外，會德豐地產致力提升減能效益，建築工地的二氧化碳排放強度在過去兩年減少62%；由於在建築階段加強了物料回收措施，公司去年的回收率為42%。集團總部的能源強度減少3.7%，回收率在兩年間由11.4%增加至33.9%。會德豐地產的努力使其連續兩年獲世界自然基金會香港分會「低碳辦公室計劃」—黃金標籤認證嘉許。會德豐地產已訂下目標，在二〇一七年每名僱員的辦公室碳排放減少15%。三個近期發展的項目獲評為「綠建環評新建建築」暫定金級認證，可見我們致力達到綠色建築標準。會德豐地產已連續三年出版企業社會責任報告，今年將按照國際認可的「全球報告倡議組織指引(GRI) G4」而撰寫報告，是少數按該指引撰寫報告的香港公司之一。

除「學校起動」計劃之外，本公司亦積極支持其它社區項目。二〇一四年上半年，本公司支持多間機構及參與社區活動，當中包括匡智會的項目、齊撐殘奧精英二〇一四、登山善行二〇一四及山頂足跡攝影比賽，並捐款予明德國際醫院。藝術與文化方面，本公司參與賽馬會匡智學校的藝術工作坊。會德豐地產獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷二〇一三/一四」。會德豐集團今年再度支持將於九月舉行的公益金會德豐百萬泳二〇一四，提倡健康生活及鼓勵公眾多做運動。

提供優質產品及服務是一個持續不斷的過程，我們對於獲業界認同，感到非常鼓舞。我們近期的住宅項目位列有線電視*受業界認可的品質指數首位。會德豐地產連續三年獲BCI Asia「十大地產發展商」獎項—香港，以及連續兩年獲最佳物業管理，突顯我們對品質的承諾。

54.8%九龍倉集團有限公司權益的投資

截至二〇一四年六月三十日，會德豐持有九龍倉的權益由二〇一三年十二月三十一日的52.1%增加2.66%至54.8%，平均購入成本為每股港幣五十四元。九龍倉的價值由其投資物業帶動。投資物業核心盈利增加18%至港幣三十七億五千一百萬元，佔九龍倉基礎盈利的75%（二〇一三年：56%）。包括重估收益淨額港幣六十八億九千二百萬元，投資物業總盈利達港幣一百零六億四千三百萬元，佔九龍倉盈利91%（二〇一三年：81%）。投資物業組合的賬面值增加至港幣二千七百億元，零售商場佔逾60%，當中未計營運中的酒店（合共總值港幣九十億元）或發展中的酒店（合計成本為港幣五十億元）。

投資物業

海港城擁有二百萬平方呎的商場樓面，位置優越，其專業管理的商戶組合及強勢的商場宣傳推廣，以零售總額計是世界頂級購物中心之一。沿廣東道全長五百三十米的街舖已成為頂級品牌爭奪對象。在海港城開店，對著名國際零售商而言是毋庸置疑的事，而對欲進軍內地的零售商而言更是最佳示範。為提升商場吸引力，海港城不斷優化佈局、完善租戶組合和提升物業質素及購物體驗；種種翻新及改建工程包括海運大廈的整修及擴建，將推動海港城進一步發展。這解釋了海港城過去十年的表現勝過本地零售市場的原因。商場收入增加14%，出租率穩企於幾近100%。市場對海港城寫字樓的需求繼續由中小型企業業務擴充、企業提升及遷離商業中心區所帶動。

時代廣場全賴其獨特的十七層商場設計、多元化的商戶組合、包羅萬有的娛樂及餐飲選擇以及直通港鐵的便利，時代廣場仍然是全球最成功的直立式商場，並且是本地及海外消費者必到的購物地標。在最佳的租戶組合及購物人流分佈帶動下，升級後的時代廣場更能迎合更多不同類型的顧客。這不單為訪客帶來新時代購物娛樂及時尚生活體驗，並將標準提升至新高。商場收入增加34%，出租率維持於幾近100%。寫字樓部分在續租租金增長的支持下，收入有穩定增長。

*有線電視為會德豐集團的附屬公司。

荷里活廣場是東九龍區具領導地位的購物商場。產品及品牌重新定位及租戶組合的調整持續推動其表現。荷里活廣場的地理位置為其帶來大量人流，它位於鑽石山港鐵站上蓋，四年內該站將擴充成沙中綫與現有港鐵網絡的中轉站，同時亦位於大老山隧道入口，是連接九龍東與新界及遠至深圳的交通總匯，另連接鑽石山巴士總站更近在咫尺。商場收入增加10%，出租率幾近100%。

中國投資物業表現持續穩健。上海會德豐國際廣場位置優越，設計獨特，加上優質管理服務，繼續成為跨國公司及大型企業設立辦公室的首選地點。大上海時代廣場已完成全面翻新，從經營大眾零售發展成高檔零售商場。大連時代廣場是大連市中心的高級奢侈品購物地標，內有眾多頂級品牌。重慶時代廣場翻新後的購物商場提供世界級設施及服務。成都時代·奧特萊斯已成為成都最受歡迎的名牌廠貨場。

國際金融中心是正在中國發展的新系列投資物業項目，規模媲美、甚至超越香港的海港城和時代廣場。當五個國際金融中心項目在二〇一七年或之前陸續落成時，九龍倉在中國的經常性租金收入基礎將會顯著加強。

成都國際金融中心發展面積達七十六萬平方米，規模媲美海港城，是位處市中心核心區的一個大型綜合物業。項目包括旗艦購物中心、甲級寫字樓、全新的酒店品牌「馬哥孛羅尼依格羅」豪華酒店及高級酒店式服務式住宅。旗艦購物中心於二〇一四年一月開幕，現已幾近全數租出及已開始營業，項目計劃於二〇一五年全面落成。寫字樓現正招租，已獲具領導地位及信譽的金融機構及專業服務公司承租。

重慶國金中心包括一座地標塔和四座大樓，提供多元化租戶組合的商場、甲級寫字樓及「馬哥孛羅尼依格羅」豪華天際酒店。商場已展開預租活動，整個項目計劃於二〇一六年全面落成。

位於長沙、無錫和蘇州的國際金融中心正在發展中。

中國發展物業

按集團應佔份額計算，期內合共售出六十四萬一千平方米的物業，銷售所得為人民幣八十九億元，佔全年目標的39%。於六月底，已預售但尚未確認入賬的銷售額（未扣除商業稅）增加至人民幣二百一十七億元，涉及一百七十三萬平方米的物業。目前的土地儲備（中國投資物業包括在內）維持於一千一百一十萬平方米，遍及十五個城市。

九龍倉持有綠城中國控股有限公司（「綠城」）約24.3%權益。綠城品牌廣為人知，是在中國名列前茅的高級房地產開發商。九龍倉在綠城的投資與九龍倉中國發展物業的策略相輔相成。

非地產業務

馬哥孛羅酒店目前在亞太區經營十三間馬哥孛羅酒店，其中四間為九龍倉自置。十一間自置酒店組合將構成未來五年酒店網絡持續擴張的核心平台。在眾多自置新酒店之中，最少三間是由馬哥孛羅以全新品牌「尼依格羅」經營的高級豪華酒店。這些酒店設計講究、服務至臻完美，將酒店好客之道提升至更高層次。

美利大廈是中環別具一格的著名地標，已屹立香港近半個世紀。它位處中環貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園的開揚翠綠景觀，並連接港鐵。九龍倉會將這幢標誌性物業改建成一間與別不同的豪華酒店。酒店計劃於二〇一七年啟業。

現代貨箱碼頭的市場份額增加，這是由於吞吐量穩健增長推高綜合收入所致。美國及歐洲經濟有漸趨穩定的跡象，全球貿易流量在二〇一四年續有輕微復甦。

有線寬頻收入持續受壓。業界將繼續面對相當程度的結構性困難。其聯號公司奇妙電視獲原則性發牌提供免費電視服務。新的免費電視業務將為有線寬頻提供新機會，與現有業務創造協同效應。

九倉電訊憑藉覆蓋面廣的網絡基建及服務，錄得創紀錄的半年度業績。

75.8%會德豐地產(新加坡)有限公司權益的投資

按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡在截至二〇一四年六月三十日止六個月對會德豐作出港幣八億二千八百萬元(二〇一三年：港幣七億三千二百萬元)的盈利貢獻。

投資物業

會德豐廣場位於烏節路，是一個由商場及寫字樓組成的優質商業項目。截至二〇一四年六月三十日，出租率為100%，每月平均租金為每平方呎逾十三新加坡元。商場地庫直通地鐵烏節站及位於Paterson Road與烏節路購物帶交界的毗鄰商場。

Scotts Square商場是位於烏節路購物帶中心地段的優質住宅及商場綜合體。截至二〇一四年六月三十日，出租率穩企於93%，每月平均租金為每平方呎逾二十二新加坡元。現正重整租戶組合，以更強勁的國際奢侈品牌及餐飲概念活化商場。

發展物業

The Panorama位於新加坡傳統住宅區宏茂橋，信步可達連接烏節路及濱海灣的地鐵湯申綫美華站(計劃於二〇二一年完成興建)，毗鄰聖尼各拉女校。截至二〇一四年六月三十日，二百四十六個已推出單位中售出二百零三個或83%，平均售價為每平方呎一千二百八十七新加坡元。

Ardmore Three是沿阿摩園而建的豪宅項目，距離地鐵烏節站及烏節路購物帶僅數分鐘。現正進行預售，建築工程亦同時進行中，計劃於二〇一四年年底落成。

Scotts Square是一個豪華住宅項目，位於市中心烏節路，樓高四十三層。已售出79%，每平方呎平均售價為四千零四新加坡元。三十二個單位以每月平均租金近五千三百新加坡元租出。

雍景山是位於中國浙江省富陽區內的高級住宅項目，距離杭州市中心二十二公里，享有優美山景。項目第一期現正進行建築工程。

於Hotel Properties Limited的投資

會德豐地產新加坡透過一間佔40%權益的聯營公司參與提出收購HPL。該收購由HPL的常務董事牽頭，並已成功購入HPL 56.5%權益。會德豐地產新加坡於HPL的應佔權益由直接持有20.2%增加至間接持有22.6%。HPL由可供出售投資重新分類為聯營公司。HPL專注於位於新加坡及海外的優質酒店及物業資產。

財務評議

(I) 二〇一四年度中期業績評議

會德豐(未綜合上市附屬公司會德豐地產新加坡及九龍倉業績)

會德豐的淨盈利減少38%至港幣八億七千三百萬元(二〇一三年：港幣十四億零八百萬元)。若不計入投資物業重估收益港幣六千萬元(二〇一三年：港幣一億二千九百萬元)及掉期合約按市價入賬收益港幣三千四百萬元(二〇一三年：港幣零元)，基礎盈利減少39%至港幣七億七千九百萬元(二〇一三年：港幣十二億七千九百萬元)，其中營業盈利港幣六億六千九百萬元乃確認自Lexington Hill。盈利減少主要因為與二〇一三年相比缺少了出售可供出售投資盈利及聯營公司的盈利貢獻較低所致。

會德豐集團

集團在二〇一四年上半年繼續錄得強健營業業績，收入及營業盈利皆有所增加，這主要因為租金收入持續增長。然而，集團基礎盈利減少25%至港幣三十五億四千七百萬元(二〇一三年：港幣四十七億六千一百萬元)，主要因為聯營公司的盈利貢獻較低，以及缺少了二〇一三年出售投資所得的龐大盈利。

股東應佔集團盈利減少29%至港幣七十六億七千五百萬元(二〇一三年：港幣一百零八億四千五百萬元)，這是由於投資物業重估收益較往年為低所致。

收入及營業盈利

集團收入增加6%至港幣一百八十四億七千四百萬元(二〇一三年：港幣一百七十三億九千八百萬元)，因為租金收入有雙位數增長。

集團營業盈利增加13%至港幣八十二億四千一百萬元(二〇一三年：港幣七十二億九千二百萬元)，其中港幣九億三千八百萬元(二〇一三年：港幣九億五千五百萬元)來自會德豐，港幣一億七千九百萬元(二〇一三年：港幣二億五千七百萬元)來自會德豐地產新加坡，及港幣七十一億二千四百萬元(二〇一三年：港幣六十億八千萬元)來自九龍倉。

投資物業

收入及營業盈利分別增加19%及16%至港幣六十八億四千萬元(二〇一三年：港幣五十七億五千八百萬元)及港幣五十六億六千七百萬元(二〇一三年：港幣四十八億六千八百萬元)，乃商場租戶銷售表現更勝去年而令商場租金收入增加，以及寫字樓續租租金穩步上升所致。來自內地的租金收入增加57%至港幣八億三千九百萬元(二〇一三年：港幣五億三千六百萬)，主要因為翻新後的大上海時代廣場及新近開業的成都國際金融中心的收入增加所致。

發展物業

收入及營業盈利分別減少1%及3%至港幣六十八億八千三百萬元(二〇一三年：港幣六十九億二千六百萬元)及港幣十六億一千三百萬元(二〇一三年：港幣十六億五千八百萬元)。

香港方面，獲確認入賬的物業銷售額減少15%至港幣十六億六千八百萬元(二〇一三年：港幣十九億六千萬元)，與二〇一三年Kadoorie Hill相比，是期來自Lexington Hill的確認銷售額較低。營業盈利增加至港幣八億一千八百萬元(二〇一三年：港幣八億元)，由於毛利率較高。

內地方面，獲確認入賬的物業銷售額增加5%至港幣五十二億一千五百萬元(二〇一三年：港幣四十九億六千六百萬元)，主要來自成都天府時代廣場、成都時代小鎮、無錫時代上城及蘇州時代上城的確認銷售額較高。惟在毛利率收窄的情況下，營業盈利減少3%至港幣八億三千九百萬元(二〇一三年：港幣八億六千四百萬元)。

酒店

由於二〇一三年完成翻新工程後的港威酒店，收入及營業盈利分別增加8%及3%至港幣七億六千萬元(二〇一三年：港幣七億零三百萬元)及港幣一億八千九百萬元(二〇一三年：港幣一億八千三百萬元)。

物流

收入及營業盈利分別增加7%及9%至港幣十六億七千三百萬元(二〇一三年：港幣十五億六千萬元)及港幣五億一千七百萬元(二〇一三年：港幣四億七千六百萬元)，主要因為現代貨箱碼頭所處理的吞吐量增加所致。

通訊、媒體及娛樂

收入減少7%至港幣十七億九千萬元(二〇一三年：港幣十九億二千九百萬元)，營業盈利卻增加至港幣一億四千三百萬元(二〇一三年：港幣七百萬元)。九倉電訊的營業盈利增加15%至港幣一億六千五百萬元(二〇一三年：港幣一億四千三百萬元)，而有線寬頻的營業虧損則減少84%至港幣一千九百萬元(二〇一三年：港幣一億一千六百萬元)。

投資及其它

營業盈利維持於港幣五億二千四百萬元(二〇一三年：港幣五億二千四百萬元)，大部分為股息及利息收入。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一四年六月三十日的賬面值增加至港幣二千九百零七億元(二〇一三年：港幣二千八百二十億元)，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二千六百八十五億元，產生重估收益港幣七十四億四千一百萬元(二〇一三年：港幣一百一十三億九千三百萬元)。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益合共港幣三十七億四千五百萬元(二〇一三年：港幣五十七億零三百萬元)後，應佔重估盈餘淨額港幣三十六億九千六百萬元(二〇一三年：港幣五十六億九千萬元)已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣二百二十二億元以成本列報，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(支出)／收入淨額

其它支出淨額為港幣一億五千萬元(二〇一三年：收入淨額港幣十六億六千二百萬元)，主要包括外匯虧損。二〇一三年上半年的其它收入包括出售可供出售投資所得盈利港幣十億五千二百萬元及外匯收益港幣三億一千二百萬元。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十一億四千九百萬元(二〇一三年：港幣二億三千八百萬元)。財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣一億五千五百萬元(二〇一三年：收益港幣八億四千萬元)，在扣除非控股股東權益後的應佔虧損為港幣七千七百萬元(二〇一三年：收益港幣三億九千四百萬元)。

若不計入按市價入賬未變現變動，未扣除撥作資產成本港幣九億零五百萬元(二〇一三年：港幣六億七千四百萬元)前的財務支出為港幣十八億九千九百萬元(二〇一三年：港幣十七億五千二百萬元)，而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣九億九千四百萬元(二〇一三年：港幣十億七千八百萬元)。財務支出增加主要因為借款增加所致。集團是期實際借貸年息率下降至3.1%(二〇一三年：3.2%)。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利為港幣十一億四千五百萬元(二〇一三年：港幣十四億零一百萬元)，主要包括所佔Hotel Properties Limited(「HPL」)的負商譽港幣六億七千一百萬元(會德豐集團應佔港幣五億零九百萬元)，該公司於二〇一四年五月成為會德豐地產新加坡的一間聯營公司，詳情載於財務報表附註6。若不計入上述負商譽，應佔聯營公司盈利減少66%至港幣四億七千四百萬元，主要因為內地發展物業項目的盈利貢獻較低。

所佔合營公司盈利減少38%至港幣一億五千萬元(二〇一三年：港幣二億四千三百萬元)，乃受到內地發展物業項目的盈利貢獻減少所影響。

所得稅

稅項支出為港幣二十億六千八百萬元(二〇一三年：港幣十八億二千二百萬元)，包括為內地投資物業的重估收益作出的遞延稅項撥備港幣四億八千一百萬元(二〇一三年：港幣四億零八百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加至港幣十五億八千七百萬元(二〇一三年：港幣十四億一千四百萬元)，主要因為投資物業分部盈利較高。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利減少35%至港幣五十九億三千五百萬元(二〇一三年：港幣九十億八千六百萬元)，主要因為會德豐地產新加坡及九龍倉的盈利減少。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少29%至港幣七十六億七千五百萬元(二〇一三年：港幣一百零八億四千五百萬元)。每股盈利為港幣3.78元(二〇一三年：港幣5.34元)。

若不計入投資物業重估收益淨額港幣三十六億九千六百萬元(二〇一三年：港幣五十六億九千萬元)，股東應佔集團盈利則減少23%至港幣三十九億七千九百萬元(二〇一三年：港幣五十一億五千五百萬元)。

若進一步扣除一次性應佔HPL負商譽港幣五億零九百萬元(二〇一三年：港幣零元)及應佔掉期合約／其它的按市價入賬虧損港幣七千七百萬元(二〇一三年：收益港幣三億九千四百萬元)，基礎盈利則減少25%至港幣三十五億四千七百萬元(二〇一三年：港幣四十七億六千一百萬元)。每股基礎盈利為港幣1.75元(二〇一三年：港幣2.34元)。

茲將來自會德豐、會德豐地產新加坡和九龍倉的股東應佔集團盈利分析如下：

盈利來自	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
會德豐	779	1,279
會德豐地產新加坡集團	120	555
九龍倉集團	2,648	2,927
基礎盈利	3,547	4,761
應佔HPL負商譽	509	–
應佔掉期合約／其它的按市價入賬(虧損)／收益	(77)	394
未計入投資物業重估收益前盈利	3,979	5,155
投資物業重估收益(扣除遞延稅項後)	3,696	5,690
股東應佔盈利	7,675	10,845

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於二〇一四年上半年的盈利為一億三千五百三十萬新加坡元(二〇一三年：一億一千九百五十萬新加坡元)。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八億二千八百萬元(二〇一三年：港幣七億三千二百萬元)。

九龍倉於二〇一四年上半年的盈利減少32%至港幣一百一十七億零一百萬元(二〇一三年：港幣一百七十二億四千萬元)。若不計入投資物業重估收益淨額，九龍倉的淨盈利則減少25%至港幣四十八億零九百萬元(二〇一三年：港幣六十四億四千七百萬元)。未計入投資物業重估收益及特殊掉期合約／其它的按市價入賬變動前，九龍倉的基礎盈利減少12%至港幣五十億一千九百萬元(二〇一三年：港幣五十六億八千三百萬元)。

(III) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一四年六月三十日，集團的股東權益增加6%至港幣一千七百六十二億元(二〇一三年：港幣一千六百六十六億元)，或每股港幣86.71元(二〇一三年：每股港幣81.99元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加2%至港幣三千一百七十億元(二〇一三年：港幣三千一百一十六億元)。

總資產

集團的總資產增加1%至港幣四千九百二十六億元(二〇一三年：港幣四千八百六十八億元)。總營業資產(即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3%至港幣四千五百七十九億元(二〇一三年：港幣四千四百四十八億元)。

集團的投資物業組合為港幣二千九百零七億元，佔總營業資產63%。香港的海港城(不包括三間酒店)及時代廣場合共價值港幣一千九百零六億元，佔投資物業組合市值的66%。九龍倉的內地投資物業為港幣五百二十二億元，包括發展中投資物業為數港幣一百九十五億元。

其它主要營業資產包括發展中及待沽物業港幣八百七十四億元、於聯營公司及合營公司的權益(主要為中國發展物業及港口項目)港幣四百五十七億元及其它固定資產港幣二百四十一億元。

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)達港幣一千五百五十三億元(二〇一三年：港幣一千五百八十億元)，佔集團總營業資產的34%(二〇一三年：36%)。

負債及負債比率

集團於二〇一四年六月三十日的負債淨額增加港幣八十七億元至港幣一千零三十億元(二〇一三年：港幣九百四十三億元)，此乃由港幣一千二百六十七億元的債務減港幣二百三十七億元的銀行存款和現金所得。若不計入會德豐地產新加坡的負債淨額港幣十四億元及九龍倉的負債淨額港幣五百九十八億元(該等負債淨額對本公司及其旗下全資擁有附屬公司皆無追索權)，會德豐的負債淨額則為港幣四百一十七億元(二〇一三年：港幣三百五十一億元)。茲將負債淨額按集團分析如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
負債淨額		
會德豐	41,735	35,153
會德豐地產新加坡集團	1,440	1,070
九龍倉集團	59,786	58,072
集團	102,961	94,295

於二〇一四年六月三十日，負債淨額與總權益比率(按綜合計算)為32.5%(二〇一三年：30.3%)。若不計入會德豐地產新加坡及九龍倉的負債淨額，會德豐的負債淨額與股東權益的比率(按應佔資產淨值計算)則為23.7%(二〇一三年：21.1%)。

財務及備用信貸額

集團於二〇一四年六月三十日的備用信貸額及已發行債券合共為港幣一千六百三十二億元(二〇一三年：港幣一千五百七十四億元)，當中港幣一千二百六十七億元已被提取。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
會德豐	55.5	42.6	12.9
會德豐地產新加坡集團	6.6	4.0	2.6
九龍倉集團	101.1	80.1	21.0
集團	163.2	126.7	36.5

上述負債中，為數港幣一百九十二億元(二〇一三年：港幣二百四十三億元)的負債以賬面值合共港幣六百一十七億元(二〇一三年：港幣五百七十九億元)的若干發展物業、投資物業及固定資產作抵押。

集團的債務主要以美元、港元、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投資物業、發展物業和港口投資及在新加坡和香港的發展物業項目提供資金。

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(主要以人民幣、港元、美元和新加坡元為本位)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可供出售投資組合，於二〇一四年六月三十日的總市值為港幣一百一十億元(二〇一三年：港幣一百三十二億元)，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為港幣八十五億元(二〇一三年：港幣七十五億元)，港幣六十七億元(二〇一三年：港幣八十一億元)的營運資金及其它變動令營業業務淨現金流入減少至港幣十八億元(二〇一三年：流出港幣六億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣六十三億元(二〇一三年：港幣四十億元)，主要為增加投資物業、於聯營公司和合營公司的投資及增加於九龍倉的權益，然而因綠城發行予九龍倉的可換股證券被贖回取回現金港幣二十七億元(二〇一三年：港幣零元)而被部分抵銷。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一四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／新加坡 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	182	–	182
發展物業	3,281	49	3,330
	3,463	49	3,512
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	2	–	2
發展物業	156	25	181
	158	25	183
九龍倉集團			
投資物業	570	1,081	1,651
發展物業	87	7,150	7,237
酒店／其它	508	158	666
	1,165	8,389	9,554
按分部分析：			
投資物業	754	1,081	1,835
發展物業	3,524	7,224	10,748
酒店／其它	508	158	666
集團總額	4,786	8,463	13,249

- i. 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣三十五億元，主要涉及支付啟德項目的地價款項及其香港發展物業項目的建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣二億元的開支主要涉及支付其新加坡發展物業項目的建築費用。
- iii. 九龍倉的開支合共為港幣九十六億元，包括涉及投資物業的開支港幣十七億元（主要是翻新海港城及國際金融中心項目的建築費用）、涉及發展物業的開支港幣七十二億元（主要是中國項目），以及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣七億元。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一四年六月三十日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔為港幣九百三十四億元，當中港幣三百六十三億元已授權及簽約。茲將承擔按分部分分析如下：

	於二〇一四年六月三十日		
	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
會德豐			
投資物業	41	—	41
發展物業	7,201	9,710	16,911
	7,242	9,710	16,952
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	5	—	5
發展物業	1,605	2,139	3,744
	1,610	2,139	3,749
九龍倉集團			
投資物業	8,879	12,498	21,377
發展物業	17,802	30,026	47,828
酒店／其它	814	2,669	3,483
	27,495	45,193	72,688
按分部分分析：			
投資物業	8,925	12,498	21,423
發展物業	26,608	41,875	68,483
酒店／其它	814	2,669	3,483
集團總額	36,347	57,042	93,389
按地域位置分析：			
香港	9,633	9,891	19,524
中國內地	24,576	44,239	68,815
新加坡	1,324	243	1,567
物業總額	35,533	54,373	89,906
酒店／其它	814	2,669	3,483
集團總額	36,347	57,042	93,389

- i. 會德豐為數港幣一百七十億元的承擔主要涉及香港發展物業的建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣三十七億元的承擔主要涉及新加坡發展物業的建築費用港幣十六億元及內地發展物業的建築費用港幣二十一億元。
- iii. 九龍倉為數港幣七百二十七億元的承擔主要包括涉及投資物業的開支港幣二百一十四億元、涉及發展物業的地價款項及建築費用港幣四百七十八億元(包括須於二〇一四年支付的應佔地價款項港幣十五億元)，以及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣三十五億元。
- iv. 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

於二〇一四年六月三十日，集團旗下僱員約有16,500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

截至二〇一四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	
		二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
收入	2	18,474	17,398
直接成本及營業費用		(8,021)	(7,962)
銷售及推銷費用		(656)	(603)
行政及公司費用		(815)	(828)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		8,982	8,005
折舊及攤銷	3	(741)	(713)
營業盈利	2及3	8,241	7,292
投資物業之公允價值增加		7,441	11,393
其它(支出)/收入淨額	4	(150)	1,662
		15,532	20,347
財務支出	5	(1,149)	(238)
所佔除稅後業績：			
聯營公司	6	1,145	1,401
合營公司		150	243
除稅前盈利		15,678	21,753
所得稅	7	(2,068)	(1,822)
是期盈利		13,610	19,931
應佔盈利：			
股東		7,675	10,845
非控股股東權益		5,935	9,086
		13,610	19,931
每股盈利	8		
基本		港幣3.78元	港幣5.34元
攤薄		港幣3.78元	港幣5.34元

綜合全面收益表

截至二〇一四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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
是期盈利	13,610	19,931
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務之匯兌(虧損)/收益	(787)	903
可供出售投資之重估淨額：	677	(2,615)
重估盈餘/(虧損)	664	(1,619)
出售轉撥至綜合收益表	13	(996)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(366)	323
其它	3	9
是期其它全面收益	(473)	(1,380)
是期全面收益總額	13,137	18,551
應佔全面收益總額：		
股東	7,792	9,362
非控股股東權益	5,345	9,189
	13,137	18,551

綜合財務狀況表

二〇一四年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		290,695	282,015
固定資產		24,094	24,180
聯營公司權益		23,945	19,003
合營公司權益		21,711	21,603
可供出售投資		10,980	13,246
可換股證券		—	2,824
商譽及其它無形資產		305	297
備用節目		168	137
遞延稅項資產		738	730
衍生金融工具資產		277	176
其它非流動資產		41	42
		372,954	364,253
流動資產			
擬作出售的物業		87,420	87,178
存貨		52	47
貿易及其它應收賬項	10	8,076	5,645
衍生金融工具資產		349	346
銀行存款及現金		23,757	29,345
		119,654	122,561
流動負債			
貿易及其它應付賬項	11	(16,730)	(21,721)
出售物業定金		(18,141)	(16,379)
衍生金融工具負債		(246)	(283)
應付稅項		(1,970)	(1,898)
銀行借款及其它借款	12	(6,465)	(11,964)
		(43,552)	(52,245)
流動資產淨額		76,102	70,316
總資產減流動負債		449,056	434,569
非流動負債			
衍生金融工具負債		(1,206)	(1,292)
遞延稅項負債		(10,251)	(9,726)
其它遞延負債		(304)	(303)
銀行借款及其它借款	12	(120,253)	(111,676)
		(132,014)	(122,997)
資產淨額		317,042	311,572
資本及儲備			
股本：票面值		—	1,016
其它法定資本儲備		—	1,933
股本及其它法定資本儲備	13	2,949	2,949
其它儲備		173,232	163,633
股東權益		176,181	166,582
非控股股東權益		140,861	144,990
權益總額		317,042	311,572

綜合權益變動表

截至二〇一四年六月三十日止六個月 — 未經審核

	股東權益							
	投資重估及					股東權益	非控股	
	股本	股本溢價	其它儲備	匯兌儲備	盈餘儲備	總額	股東權益	權益總額
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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇一四年一月一日	1,016	1,914	915	6,292	156,445	166,582	144,990	311,572
是期權益變動：								
盈利	-	-	-	-	7,675	7,675	5,935	13,610
其它全面收益	-	-	577	(460)	-	117	(590)	(473)
出售轉撥至盈餘儲備(附註6)	-	-	(1,226)	(68)	1,294	-	-	-
全面收益總額	-	-	(649)	(528)	8,969	7,792	5,345	13,137
增加一間附屬公司權益	-	-	-	-	3,085	3,085	(7,346)	(4,261)
以股份為基礎作支付之費用	-	-	43	-	-	43	20	63
一間附屬公司贖回可換股證券	-	-	(55)	-	55	-	-	-
已付二〇一三年第二次中期股息 (附註9b)	-	-	-	-	(1,321)	(1,321)	-	(1,321)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(2,148)	(2,148)
過渡至二〇一四年三月三日之 無票面值制度(附註13)	1,933	*(1,914)	*(19)	-	-	-	-	-
二〇一四年六月三十日	2,949	-	235	5,764	167,233	176,181	140,861	317,042
二〇一三年一月一日	1,016	1,914	2,547	5,064	141,500	152,041	133,839	285,880
是期權益變動：								
盈利	-	-	-	-	10,845	10,845	9,086	19,931
其它全面收益	-	-	(1,906)	423	-	(1,483)	103	(1,380)
全面收益總額	-	-	(1,906)	423	10,845	9,362	9,189	18,551
增加一間附屬公司權益	-	-	-	-	333	333	(1,529)	(1,196)
一間附屬公司發行股份	-	-	(4)	-	-	(4)	30	26
以股份為基礎作支付之費用	-	-	17	-	-	17	12	29
已付二〇一二年第二次中期股息 (附註9b)	-	-	-	-	(1,219)	(1,219)	-	(1,219)
已付二〇一二年特別股息(附註9b)	-	-	-	-	(508)	(508)	-	(508)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(2,160)	(2,160)
二〇一三年六月三十日	1,016	1,914	654	5,487	150,951	160,022	139,381	299,403

* 於二〇一四年三月三日，股本溢價港幣十九億一千四百萬元和股本贖回儲備港幣一千九百萬元(包括在投資重估及其它儲備內)已根據新香港《公司條例》(第622章)(「新《公司條例》」)轉撥至股本內。

簡明綜合現金流量表

截至二〇一四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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
營業的現金流入	8,481	7,457
營運資金變動／其它	(5,280)	(6,666)
已付稅項	(1,403)	(1,396)
營業業務所得／(所用)的現金淨額	1,798	(605)
投資業務		
增添投資物業及固定資產	(3,472)	(4,330)
增加一間附屬公司權益	(4,261)	(1,196)
其它投資活動所得現金	1,408	1,533
投資業務所用的現金淨額	(6,325)	(3,993)
融資活動		
已付股東股息	(1,321)	(1,727)
已付非控股股東股息	(2,148)	(2,160)
其它融資活動所得現金	2,590	16,821
融資活動(所用)／所得的現金淨額	(879)	12,934
現金及現金等值(減少)／增加淨額	(5,406)	8,336
於一月一日的現金及現金等值結存	29,315	28,456
匯率變動的影響	(152)	108
於六月三十日的現金及現金等值	23,757	36,900
現金及現金等值		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	23,757	36,900

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《香港聯合交易所有限公司的證券上市規則》(「《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。

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二〇一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

於二〇一四年一月一日起，本集團已採用以下與本集團財務報表有關之修訂的《會計準則》：

《會計準則》第32號(修訂)	金融工具：呈報—金融資產及金融負債的抵銷
《會計準則》第36號(修訂)	非金融資產可收回金額的披露
《會計準則》第39號(修訂)	衍生工具之更換及對沖會計法之延續

《會計準則》第32號的修訂釐清了一些於財務狀況表中金融資產及金融負債相互抵銷的要求。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

《會計準則》第36號的修訂修改了減值非金融資產之若干披露要求。其中的修訂擴大對減值資產或現金生產單位的可收回金額(公允價值減出售成本)之披露。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

《會計準則》第39號的修訂放寬衍生工具因符合若干準則而指定為對沖工具更換時終止對沖會計法的要求。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

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、物流和通訊、媒體及娛樂。本集團並沒有把經營分部合計以組成以下應列報的分部。

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

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、中國內地和新加坡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，現時九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)擁有及管理十三間馬哥孛羅酒店。

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合營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、可供出售投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

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

	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 (支出)/ 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
截至二〇一四年 六月三十日止六個月								
投資物業	6,840	5,667	7,441	18	(691)	-	-	12,435
香港	5,782	5,085	6,398	18	(663)	-	-	10,838
中國內地	839	425	1,043	-	(28)	-	-	1,440
新加坡	219	157	-	-	-	-	-	157
發展物業	6,883	1,613	-	(24)	(51)	322	121	1,981
香港	1,668	818	-	-	-	1	(25)	794
中國內地	5,215	839	-	(24)	(51)	321	146	1,231
新加坡	-	(44)	-	-	-	-	-	(44)
酒店	760	189	-	-	(7)	-	-	182
物流	1,673	517	-	(73)	(127)	150	29	496
碼頭	1,618	508	-	(52)	(127)	111	29	469
其它	55	9	-	(21)	-	39	-	27
通訊、媒體及娛樂	1,790	143	-	1	(19)	-	-	125
有線寬頻	843	(19)	-	1	-	-	-	(18)
電訊	947	165	-	-	(19)	-	-	146
其它	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
分部之間收入	(227)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	17,719	8,129	7,441	(78)	(895)	472	150	15,219
投資及其它	755	524	-	(72)	(254)	673	-	871
公司費用	-	(412)	-	-	-	-	-	(412)
集團總額	18,474	8,241	7,441	(150)	(1,149)	1,145	150	15,678

	收入	營業盈利	投資物業之 公允價值 增加	其它 (支出)/ 收入淨額	財務支出	聯營公司	合營公司	除稅前盈利
	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
截至二〇一三年 六月三十日止六個月								
投資物業	5,758	4,868	11,393	-	(638)	-	-	15,623
香港	5,002	4,354	10,770	-	(586)	-	-	14,538
中國內地	536	353	623	-	(52)	-	-	924
新加坡	220	161	-	-	-	-	-	161
發展物業	6,926	1,658	-	27	(91)	1,227	221	3,042
香港	1,960	800	-	-	(15)	1	(34)	752
中國內地	4,966	864	-	27	(76)	1,226	255	2,296
新加坡	-	(6)	-	-	-	-	-	(6)
酒店	703	183	-	-	(9)	-	-	174
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)
分部之間收入	(216)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	16,660	7,192	11,393	96	(806)	1,401	243	19,519
投資及其它	738	524	-	1,566	568	-	-	2,658
公司費用	-	(424)	-	-	-	-	-	(424)
集團總額	17,398	7,292	11,393	1,662	(238)	1,401	243	21,753

(b) 分部之間的收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一四年 分部之間的			二〇一三年 分部之間的		
	總收入 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	總收入 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	6,840	(90)	6,750	5,758	(91)	5,667
發展物業	6,883	-	6,883	6,926	-	6,926
酒店	760	-	760	703	-	703
物流	1,673	-	1,673	1,560	-	1,560
通訊、媒體及娛樂	1,790	(48)	1,742	1,929	(64)	1,865
投資及其它	755	(89)	666	738	(61)	677
	18,701	(227)	18,474	17,614	(216)	17,398

(c) 地域資料

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
香港	11,385	10,916	6,831	5,916
中國內地	6,837	6,185	1,281	1,161
新加坡	252	297	129	215
集團總額	18,474	17,398	8,241	7,292

3. 營業盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 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	84	72
— 其它固定資產	570	552
— 租賃土地	37	49
— 備用節目	50	40
總折舊及攤銷	741	713
職工成本(附註a)	1,956	1,793
已售確認銷售物業的成本	5,046	5,008
租金收入減直接支出(附註b)	(5,724)	(4,921)
利息收入	(394)	(367)
上市投資股息收入	(177)	(217)
出售固定資產的虧損	7	—

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃的供款港幣一億四千五百萬元(二〇一三年：港幣一億二千一百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣六千三百萬元(二〇一三年：港幣二千九百萬元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣十一億一千六百萬元(二〇一三年：港幣十億六千八百萬元)。

4. 其它(支出)／收入淨額

其它支出淨額港幣一億五千萬(二〇一三年：收入淨額港幣十六億六千二百萬元)主要包括外匯虧損淨額港幣一億八千六百萬元(二〇一三年：收益港幣三億一千二百萬元)，當中包括外匯期貨合約之影響及出售可供出售投資的盈利淨額港幣九百萬元(二〇一三年：港幣十億五千二百萬元)。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
— 在五年內償還	751	513
— 在五年後償還	68	93
其它借款		
— 在五年內償還	598	618
— 在五年後償還	258	309
總利息支出	1,675	1,533
其它財務支出	224	219
減：撥作資產成本	(905)	(674)
	994	1,078
公允價值虧損／(收益)：		
跨貨幣利率掉期合約	57	(210)
利率掉期合約	98	(630)
	155	(840)
總額	1,149	238

(a) 本集團於是期的實際借貸平均年息率約為3.1%(二〇一三年：3.2%)。

(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. 所佔聯營公司除稅後業績

會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)組成一間聯營公司(會德豐地產新加坡持有40%權益)，就Hotel Properties Limited(「HPL」)全部權益進行強制性全面要約。於二〇一四年五月三十日，該要約成為無條件。該要約已於二〇一四年六月二十六日完結，HPL成為聯營公司的一間56.5%附屬公司。

因此，會德豐地產新加坡於HPL的投資之前記賬為可供出售投資，現記賬為聯營公司權益。會德豐地產新加坡相應地將港幣十九億七千六百萬元的公允價值儲備轉撥至盈餘儲備。會德豐集團應佔金額為港幣十二億九千四百萬元。

此外，會德豐地產新加坡所佔負商譽港幣六億七千一百萬元(產生自綜合HPL於聯營公司賬內)已計入所佔聯營公司除稅後業績內。

將購買價分配至HPL的可辨別資產及負債，目前正在釐定，尚未完成。故集團所佔聯營公司淨資產乃基於HPL的估計公允價值。

7. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
— 是期撥備	908	809
— 以往年度撥備之高估	(40)	(58)
香港以外地區		
— 是期撥備	465	485
— 以往年度撥備之高估	—	(1)
	1,333	1,235
中國內地土地增值稅(附註7c)	149	207
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	481	408
源自及撥回暫時性差額	105	(28)
	586	380
總額	2,068	1,822

- (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%(二〇一三年：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%(二〇一三年：25%)稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%(二〇一三年：10%)稅率計算的中國預扣所得稅及以17%(二〇一三年：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) 截至二〇一四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七億零六百萬元(二〇一三年：港幣十億一千萬元)，已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

(a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
股東應佔盈利	7,675	10,845

(b) 普通股加權平均數

	二〇一四年 六月三十日	二〇一三年 六月三十日
	股數	股數
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287	2,031,849,287
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	—	53,863
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287	2,031,903,150

9. 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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
結算日後擬派發的第一次中期股息每股38.5仙 (二〇一三年：每股35.0仙)	782	711

(b) 是期內已確認派發的股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
已付二〇一三年第二次中期股息每股65.0仙	1,321	–
已付二〇一二年第二次中期股息每股60.0仙	–	1,219
已付二〇一二年特別股息每股25.0仙	–	508
	1,321	1,727

10. 貿易及其它應收賬項

於二〇一四年六月三十日，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：

	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
	貿易應收賬項	
零至三十日	742	872
三十一日至六十日	161	168
六十一日至九十日	74	141
九十日以上	133	85
	1,110	1,266
應計銷售款項	874	3
其它應收賬項及預付賬項	6,092	4,376
	8,076	5,645

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。

11. 貿易及其它應付賬項

於二〇一四年六月三十日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	349	366
三十一日至六十日	246	216
六十一日至九十日	58	51
九十日以上	135	209
	788	842
租賃按金及客戶按金	3,480	3,267
應付建築費用	3,771	8,483
應付聯營公司款項	2,619	3,241
應付合營公司款項	1,509	1,030
其它應付賬項	4,563	4,858
	16,730	21,721

12. 銀行借款及其它借款

	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)	46,743	40,586
可換股債券(無抵押)	-	6,214
銀行借款(有抵押)	19,205	24,258
銀行借款(無抵押)	60,770	52,582
銀行借款及其它借款總額	126,718	123,640

以上借款的還款期分析：

流動借款

於一年內到期	6,465	11,964
--------	-------	--------

非流動借款

於一年後而在五年內到期	106,413	99,237
於五年後到期	13,840	12,439
	120,253	111,676
銀行借款及其它借款總額	126,718	123,640

13. 股本及其它法定資本儲備

(a) 股本

	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
2,031,849,287(二〇一三年：2,031,849,287)		
已發行及實收普通股	1,016	1,016
過渡至二〇一四年三月三日之無票面值制度	1,933	-
	2,949	1,016

於二〇一三年十二月三十一日，每股面值港幣0.5元共二十八億普通股已獲授權發行。根據於二〇一四年三月三日生效之新《公司條例》，法定股本及票面值之概念已不復存在。按新《公司條例》附表11第37條所載的過渡性條文，作為過渡安排至無票面值制度的一部分，於二〇一四年三月三日，本公司已發行及實收股本港幣十億一千六百萬元和股本溢價賬及股本贖回儲備之貸方結餘共港幣十九億三千三百萬元已成為本公司股本的一部分。此變動對已發行股份數目或任何股東的相關權益並無任何影響。

(b) 股本溢價及股本贖回儲備

於二〇一四年三月三日以前，股本溢價賬及股本贖回儲備的運用是分別受前香港《公司條例》(第32章)第48B條及49H條所規管。按新《公司條例》附表11第37條所載的過渡性條文，於二〇一四年三月三日股本溢價賬及股本贖回儲備之貸方結餘已成為本公司股本的一部分(見附註13a)。由二〇一四年三月三日起，股本的運用是受新《公司條例》所規管。

14. 金融工具之公允價值計算

(a) 公允價值列報之金融資產及負債

下表呈列於結算日本集團金融工具之公允價值在經常性基礎下根據《香港財務報告準則》第13號「公允價值計算」(「《財報準則》第13號」)界定的三個公允價值等級。計量公允價值分類的級別，是參考估值技術的可觀察性和重要性的數據。級別分類的界定如下：

第一級估值： 僅使用第一級數據計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

第二級估值： 使用第二級數據計量的公允價值，即可觀察的數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察數據為沒有市場的數據。

第三級估值： 使用重大不可觀察數據計量的公允價值。

公允價值列報之金融工具

根據《財報準則》第13號金融工具以公允價值計量的資料如下：

	公允價值計量分類為					
	二〇一四年六月三十日			二〇一三年十二月三十一日		
	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：						
— 上市投資	10,947	-	10,947	13,213	-	13,213
可換股證券	-	-	-	-	2,824	2,824
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	375	375	-	262	262
— 跨貨幣利率掉期合約	-	225	225	-	181	181
— 外匯期貨合約	-	-	-	-	79	79
— 認股權證	26	-	26	-	-	-
	10,973	600	11,573	13,213	3,346	16,559
負債						
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	(419)	(419)	-	(446)	(446)
— 跨貨幣利率掉期合約	-	(956)	(956)	-	(1,004)	(1,004)
— 外匯期貨合約	-	(77)	(77)	-	(125)	(125)
銀行借款及其它借款：						
— 債券及票據	-	(27,456)	(27,456)	-	(18,120)	(18,120)
— 可換股債券	-	-	-	-	(6,214)	(6,214)
— 銀行借款	-	(1,320)	(1,320)	-	(1,574)	(1,574)
	-	(30,228)	(30,228)	-	(27,483)	(27,483)

截至二〇一四年六月三十日止六個月，金融工具並沒有於第一級及第二級之間轉撥，或於第三級轉入或轉出。

本集團的政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

第二級的公允價值計算運用的估值技術及數據

外匯期貨合約的公允價值(第二級)是根據結算日的期貨匯率及合約匯率相比計算。

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據於結算日的利率及交易對手的信用狀況，而預計集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

銀行借款及其它借款之公允價值(第二級)是根據現金流量折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率去折現到期日與該評估債務一致的相若類型借款。

可換股債券負債部份的公允價值乃以相同之期限但沒有換股特點之債券之市場利率計算。

可換股證券的公允價值是根據九龍倉持有的可換股債券的有關條款及條件，以「Binomial Tree Pricing Model」計量。

(b) 非公允價值列報之金融資產及負債

本集團以成本或攤銷成本列報的金融資產及負債與其於二〇一四年六月三十日及二〇一三年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

15. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一四年六月三十日止期間，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易，除由各個相關的租戶(本公司高級董事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四億九千五百萬元(二〇一三年：港幣四億一千六百萬元)。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。

16. 或然負債

- (a) 於二〇一四年六月三十日，本集團為若干聯營公司及合營公司就有關信貸所作擔保的或然負債為港幣一百二十億六千四百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一百二十九億八千萬元)，其中港幣一百一十億三千七百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一百零七億四千五百萬元)已提取。
- (b) 於二〇一四年六月三十日，九龍倉集團就銀行向購買其發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣七十億八千一百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣五十九億七千九百萬元)。九龍倉集團的聯營公司及合營公司也為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣十一億四千一百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣九億四千六百萬元)。
- (c) 按照於二〇一〇年三月二十三日所簽訂的柯士甸站發展項目協議，會德豐地產有限公司(一間全資擁有附屬公司)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%權益的合營公司)，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。

17. 承擔

於二〇一四年六月三十日，本集團尚有承擔詳列如下：

(a) 計劃開支

	二〇一四年六月三十日			二〇一三年十二月三十一日		
	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	1,036	421	1,457	1,138	475	1,613
中國內地	7,884	12,077	19,961	8,581	11,318	19,899
新加坡	5	-	5	7	-	7
	8,925	12,498	21,423	9,726	11,793	21,519
發展物業						
香港	8,597	9,470	18,067	6,996	11,392	18,388
中國內地	16,692	32,162	48,854	17,776	37,120	54,896
新加坡	1,319	243	1,562	104	1,531	1,635
	26,608	41,875	68,483	24,876	50,043	74,919
物業總額						
香港	9,633	9,891	19,524	8,134	11,867	20,001
中國內地	24,576	44,239	68,815	26,357	48,438	74,795
新加坡	1,324	243	1,567	111	1,531	1,642
	35,533	54,373	89,906	34,602	61,836	96,438
(II) 其它						
酒店	286	2,345	2,631	290	2,587	2,877
現代貨箱碼頭	381	38	419	366	69	435
九倉電訊	118	104	222	111	273	384
有線寬頻	29	182	211	10	196	206
	814	2,669	3,483	777	3,125	3,902
集團總額	36,347	57,042	93,389	35,379	64,961	100,340

- (i) 物業承擔主要為在未來數年分階段支付的建築費用，及須在二〇一四年支付的應佔地價款項港幣十五億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣五十二億元)。
- (ii) 發展物業的開支包括於香港聯營公司及合營公司的應佔承擔港幣十七億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣二十二億元)，及於中國內地聯營公司及合營公司的應佔承擔港幣一百七十三億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一百九十九億元)。

- (b) 除上述以外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目及其它開支承擔為港幣十億零一百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣五億五千八百萬元)，當中港幣九億三千九百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣四億八千六百萬元)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，每項租賃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：

	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
經營租賃支出		
於一年內	52	46
於一年後而在五年內	133	121
於五年後	45	51
	230	218

18. 結算日後事項

於二〇一四年八月十一日，會德豐與九龍倉簽訂合約，以港幣二十七億五千四百萬元出售一間全資擁有附屬公司的全部股權(該公司間接持有卡佛大廈)。售價乃按該附屬公司的資產淨值，根據由獨立估值師評估卡佛大廈現值港幣五十七億九千萬元及其銀行負債港幣三十億元而釐定。

19. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合是期的呈報形式。

20. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇一四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(「聯交所」)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應由不同人士擔任；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) 股份及債務證券權益

茲將本公司董事於二〇一四年六月三十日佔有本公司及本公司旗下四間附屬公司九龍倉集團有限公司、有線寬頻通訊有限公司、Wheelock Finance Limited 和 Wharf Finance Limited 的股份及／或債務證券實質權益(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份總數的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	持有數量 (在適用情況下，百分比)	權益性質
本公司－普通股		
吳光正	1,229,427,330 (60.5078%)	8,847,510股個人權益、 225,358,142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
九龍倉－普通股		
吳天海	804,445 (0.0266%)	個人權益
丁午壽	506,248 (0.0249%)	個人權益
有線寬頻－普通股		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
Wheelock Finance Limited		
－於二〇一七年到期的港元保證票據 黃光耀	5,000,000港元	個人權益
－於二〇一八年到期的美元保證票據 黃光耀	1,300,000美元	個人權益
－於二〇二二年到期的港元保證票據 黃光耀	5,000,000港元	個人權益
Wharf Finance Limited		
－於二〇二二年到期的港元保證票據 謝秀玲	1,000,000港元	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二〇一四年六月三十日所持有的本公司及／或其附屬公司的認股權。相關認股權權益的詳情分別載列於下文分節「(B)本公司認股權權益」及分節「(C)九龍倉認股權權益」內。
- (2) 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。
- (3) 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法團所佔有的權益。
- (4) 上述列於吳光正先生名下作為「個人權益」及「法團權益」合共234,205,652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。
- (5) 上述附註(2)內所述的995,221,678股本公司股份，與在下文標題為「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。

(B) 本公司認股權權益

茲將按照本公司的股份認購權計劃授出／可行使及由本公司的董事於截至二〇一四年六月三十日止六個月期間內持有可認購本公司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 (佔全部已發行股份數目)		每股認購價 (港幣元)
		於二〇一四年 一月一日	於二〇一四年 六月三十日	
吳宗權	14/06/2013	3,000,000	3,000,000 (0.148%)	39.98
吳光正	14/06/2013	2,000,000	2,000,000 (0.098%)	39.98
梁志堅	14/06/2013	3,000,000	3,000,000 (0.148%)	39.98
徐耀祥	14/06/2013	1,500,000	1,500,000 (0.074%)	39.98
黃光耀	14/06/2013	3,000,000	3,000,000 (0.148%)	39.98

附註：

- (a) 於二〇一四年一月一日及二〇一四年六月三十日仍未行使的本公司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。
- (b) 於本財政期間內，並無任何本公司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本公司董事賦授任何本公司認股權。

(C) 九龍倉認股權權益

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」)。茲將按照九龍倉計劃授出／可行使及由本公司的董事於截至二〇一四年六月三十日止六個月內持有可認購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	於二〇一四年 六月三十日持有的 認股權涉及的 九龍倉股份總數 (佔全部已發行 股份的百分比)	賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目		每股認購價 (港幣元)
			於二〇一四年 一月一日	於二〇一四年 六月三十日	
吳宗權	800,000 (0.026%)	04/07/2011	800,000	800,000	55.15
吳光正	3,500,000 (0.116%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20
吳天海	3,500,000 (0.116%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20
徐耀祥	2,200,000 (0.073%)	04/07/2011	1,200,000	1,200,000	55.15
		05/06/2013	1,000,000	1,000,000	70.20
黃光耀	800,000 (0.026%)	04/07/2011	800,000	800,000	55.15

附註：

- (i) 在二〇一一年七月四日賦授而在二〇一四年一月一日及二〇一四年六月三十日仍未行使的九龍倉認股權同樣地於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一(即最多可行使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，惟在二〇一四年六月三十日由徐耀祥先生所持有的相關尚未行使認股權除外，該等認股權於四年內分四期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的四分之一(即最多可行使相關九龍倉股份總數的四分之一)，第一、第二、第三及第四期分別於二〇一二年、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。
- (ii) 在二〇一三年六月五日賦授而在二〇一四年一月一日及二〇一四年六月三十日仍未行使的九龍倉認股權同樣地於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一(即最多可行使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。
- (iii) 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賦授任何九龍倉認股權。

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二〇一四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，於二〇一四年六月三十日直接或間接就5%或以上的本公司任何類別有投票權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份總數的百分比臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔全部已發行股份的百分比)
(i) 吳包陪容女士	223,540,652 (11.002%)
(ii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	995,221,678 (48.981%)

附註：上述(i)及(ii)所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已分別在上文(A)分節「股份及債務證券權益」內的附註(4)及(5)中闡明。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一四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

授予本公司董事而尚未行使的本公司認股權及九龍倉認股權於本財政期間內的詳情分別載於分節「(B)本公司認股權權益」及分節「(C)九龍倉認股權權益」內。

(A) 尚未行使的本公司認股權的詳情

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」的僱傭合約的僱員及／或董事（包括本公司董事）而尚未行使的本公司認股權（彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額）於本財政期間內的資料及變動（如有）臚列如下：

賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目		有效期/行使期限 (日/月/年)	於行使認股權時
	於二〇一四年 一月一日	於二〇一四年 六月三十日		就每股須付的 認購價 (港幣元)
14/06/2013	2,500,000	2,500,000	15/06/2013-14/06/2018	39.98
	2,500,000	2,500,000	15/06/2014-14/06/2018	39.98
	2,500,000	2,500,000	15/06/2015-14/06/2018	39.98
	2,500,000	2,500,000	15/06/2016-14/06/2018	39.98
	2,500,000	2,500,000	15/06/2017-14/06/2018	39.98
總數：	12,500,000	12,500,000		

附註：於本財政期間內，並無任何本公司認股權已期滿失效或被授出、被行使或被取消。

(B) 尚未行使的九龍倉認股權的詳情

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」的僱傭合約的僱員及／或董事(包括本公司董事)而尚未行使的九龍倉認股權(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)於本財政期間內的資料及變動(如有)臚列如下：

賦授日期 (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 就每股須付的 認購價 (港幣元)
	於二〇一四年 一月一日	期內期滿失效	於二〇一四年 六月三十日		
(i) 04/07/2011:	1,540,000	-	1,540,000	05/07/2011-04/07/2016	55.15
	2,420,000	(100,000)	2,320,000	05/07/2012-04/07/2016	55.15
	2,420,000	(100,000)	2,320,000	05/07/2013-04/07/2016	55.15
	2,420,000	(100,000)	2,320,000	05/07/2014-04/07/2016	55.15
	2,420,000	(100,000)	2,320,000	05/07/2015-04/07/2016	55.15
	11,220,000	(400,000)	10,820,000		
(ii) 05/06/2013:	2,650,000	(150,000)	2,500,000	06/06/2013-05/06/2018	70.20
	2,650,000	(150,000)	2,500,000	06/06/2014-05/06/2018	70.20
	2,650,000	(150,000)	2,500,000	06/06/2015-05/06/2018	70.20
	2,650,000	(150,000)	2,500,000	06/06/2016-05/06/2018	70.20
	2,650,000	(150,000)	2,500,000	06/06/2017-05/06/2018	70.20
	13,250,000	(750,000)	12,500,000		
總數：	24,470,000	(1,150,000)	23,320,000		

附註：除上文披露外，於本財政期間內，並無任何九龍倉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

(A) 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董事的周年酬金(二〇一四年及二〇一三年的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
吳宗權	5,421 (二〇一三年：3,640)	7,000 (二〇一三年：7,000)
吳光正	16,932 (二〇一三年：19,287)	28,500 (二〇一三年：36,000)
吳天海	6,334 (二〇一三年：6,033)	15,000 (二〇一三年：20,000)
梁志堅	5,444 (二〇一三年：5,460)	8,000 (二〇一三年：8,000)
徐耀祥	4,223 (二〇一三年：3,622)	7,500 (二〇一三年：8,500)
黃光耀	3,993 (二〇一三年：3,632)	7,000 (二〇一三年：7,000)

不包括本公司支付予吳宗權先生每年港幣150,000元的主席酬金(二〇一三年：支付予吳光正先生，吳光正先生於二〇一四年一月一日起退任本公司主席)及支付予本公司其他董事每人每年港幣100,000元的董事袍金。

於截至二〇一四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。

(B) 茲將自本公司上一期年報刊發以來，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；有線寬頻；會德豐地產(新加坡)有限公司(於新加坡公眾上市)；Joyce Boutique Holdings Limited；綠城中國控股有限公司；Hotel Properties Limited(於新加坡公眾上市)(於二〇一四年七月獲委任)
史亞倫	雲頂香港有限公司；粵海置地控股有限公司；Noble Group Limited；(卓越金融有限公司(於二〇一四年五月辭任))；(星獅地產(中國)有限公司)；(United International Securities Limited)；(Castle Asia Alternative PCC Limited)；(Global Investment House (K.S.C.C.))；(IP All Seasons Asian Credit Fund)
謝秀玲	領匯管理有限公司(該公司乃領匯房地產投資信託基金的管理人)(於二〇一四年七月獲委任)

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

本公司將於二〇一四年九月二十二日(星期一)至二〇一四年九月二十四日(星期三)(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，須於二〇一四年九月十九日(星期五)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，即位於香港皇后大道東183號合和中心22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 二〇一四年八月十二日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳宗權先生、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與黃光耀先生，和七位獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日燊先生、丁午壽先生、謝秀玲女士與余灼強先生。

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，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)或電郵至wheelockcompany-ecom@hk.tricorglobal.com。