



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

股份代號：4

www.wharfholdings.com



2014

中期報告書



目錄

- 2 集團業績摘要
- 3 業務評議
- 19 財務評議
- 28 財務資料
- 50 其它資料



投資物業推動價值創造

摘要

1. 投資物業的核心盈利按年增加18%至港幣三十七億五千一百萬元，佔集團總基礎盈利的75%（二〇一三年：56%）。
2. 計入重估盈餘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，佔集團盈利的91%（二〇一三年：81%）。
3. 投資物業賬面值增加至港幣二千七百億元，商場物業佔逾60%。
4. 當中並未包括營運中的酒店（合計總值為港幣九十億元）或發展中的酒店（現時合計成本為港幣五十億元）。
5. 中環卡佛大廈（值港幣五十八億元）的收購將加入該投資物業組合。
6. 中期股息每股港幣0.55元，較二〇一三年增加10%。

集團業績

是期內基礎盈利減少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），部分乃非經營項目所致。

若計入投資物業重估盈餘以及其它會計收益／虧損，未經審核股東應佔集團盈利為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），每股基本盈利為港幣3.86元（二〇一三年：港幣5.69元）。

中期股息

每股港幣0.55元（二〇一三年：港幣0.50元）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十九日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣十六億六千七百萬元（二〇一三年：港幣十五億一千五百萬元）。

業務評議

地產業務

投資物業

期內核心業務投資物業的核心盈利較上年度增加18%至港幣三十七億五千一百萬元，佔集團基礎盈利的75%（二〇一三年：56%）。透過多年來的創優增值及不斷投資，集團的投資物業組合截至二〇一三年十二月三十一日止的賬面值達港幣二千六百一十一億元，躋身全球首三大地產同行之列（按其他公司所公佈資料作比較）。投資物業組合的賬面值並於二〇一四年六月三十日增加至港幣二千六百九十六億元。上述賬面值並未計入營運中價值合共為港幣九十億元的自置酒店，合計成本為港幣五十億元的發展中自置酒店。新增的創優增值項目、已完成的卡佛大廈收購交易，以及在二〇一七年或之前落成的五個國際金融中心，將令集團的投資物業的賬面值進一步擴張。

當中價值超過60%來自商場。集團積極主動的商場管理吸引同業最佳的零售商落戶旗下頂級購物商場，進而刺激人流及商戶銷售。集團為進一步提升其零售資產的吸引力，不斷改進商場的布局、活化每個角落、完善租戶組合、優化物業、豐富購物體驗，並招攬能為商場帶來更多購買力的零售商，進一步創造增長，從而帶動了商場的租金收入及價值，其複合年增長率在過去四年期間（二〇一〇年至二〇一三年）分別為14.3%及28.5%。

在國內寫字樓物業方面的策略，集團旨在提升未來的寫字樓標準。作為優質業主，集團專注在國家級或省市中心興建連接或毗鄰地鐵的頂級寫字樓，如上海會德豐國際廣場、成都國際金融中心及長沙國金中心。集團亦有參與建設新市區中心，如蘇州國際金融中心。集團興建的物業擁有同級中最高的規格、當代的建築風格、優質的管理服務，與眾不同，為各市場內的商業物業訂立新標準，預期能吸引具領導地位的金融服務業及跨國企業，為金融界租戶提供商業互動的營商據點。舉例說，位於上海市中心的會德豐國際廣場是面向服務的寫字樓綜合物業，提供卓越的物業管理。逾90%寫字樓租戶屬跨國及大型企業，可見要求管理質素及可靠性要比得上香港核心商業區優質甲級寫字樓的國際租戶而言，會德豐國際廣場必然是其首選。

香港

香港投資物業的收入增加15%至港幣五十五億六千萬港元，營業盈利增加16%至港幣四十八億九千七百萬元。憑藉集團領先業界的商場管理，海港城和時代廣場已成為著名地標。海港城和時代廣場合共佔香港零售業銷售總額9%，成績驕人，突顯集團持續的市場領導地位。

海港城

收入(不包括酒店)增加13%至港幣三十九億七千六百萬元，營業盈利增加14%至港幣三十五億一千八百萬元。

商場

內地的反腐倡廉運動導致珠寶、腕錶及相關高消費貨品的銷售暴跌，同時去年「淘金熱」提高了比較基數，令香港的零售市場蒙上陰影。在當前零售市況愈見困難之際，海港城在期內仍然再次遠遠跑贏市場，儘管海港城的表現已連續超過十年勝過市場而建立了特高基數及商場增值改善工程造成的暫時性干擾。二〇一四年上半年的銷售總額增加5%至半年度新高，達港幣一百六十八億元或每月每平方呎港幣2,720元。其黃金位置、專業管理的店舖組合、強勢的商場宣傳推廣使海港城成為區內翹楚。

海港城是全港最大兼包羅萬有的商場，擁有連綿二百萬平方呎的商場樓面，是世界頂級購物地點之一。藉此關鍵規模，海港城是「大海港城」建築群的創建核心。「大海港城」建築群覆蓋約六百萬平方呎面積，人流高，涵蓋購物、娛樂、餐飲及生活時尚各方面，是尖沙咀最繁華的購物區。作為商場龍頭，海港城提升了該區的名聲及吸引力。

海港城沿廣東道延綿530米的街舖已成為頂級品牌爭奪對象，目前奢侈品牌的陣容包括Louis Vuitton、Chanel及Gucci。海港城已是國際級奢侈品牌最渴望進駐的地段，吸引尋找有利位置及店面設計的同業最佳零售商。廣東道上的新店和現店擴充勢將為顧客帶來更多驚喜。Chanel已擴充門店，其之前佔9,000平方呎的臨時店舖將由Valentino承租，售賣全男女裝系列。Bulgari亦將於新增樓面開設門店。聞名遐邇的廣東道臨街門面是全球零售品牌的陳列櫥，對著名國際零售商，尤其欲在內地經營者而言，在海港城開店是毋庸置疑的。

集團相信擁有最多元化的業態組合及貼心服務的大型購物商場，最能在競爭激烈的零售環境中發揮最佳表現。期內陸續有品牌在海港城開設新店，加強海港城不同檔次定價的商戶組合。

新進駐海港城的品牌包括高級珠寶商 Bvlgari、Chaumet、Van Cleef & Arpels 及 Wellendorff。多間國際知名餐廳於期內在海港城開設香港首間分店，包括著名法國高級餐廳 Dalloyau、意大利米芝蓮星級廚師餐廳 La Locanda by Giancarlo Perbellini、Joël Robuchon 先生的概念咖啡店 Le Café de Joël Robuchon，以及深受歡迎的芬蘭卡通人物主題餐廳 Moomin Café (計劃於二〇一四年十二月開業)。Uniqlo 於四月中開設由寫字樓面積改建而成的 17,000 平方呎最大型九龍旗艦店。Page One 將於二〇一四年十月開設由改建面積而成的 37,000 平方呎門店。Versace 已開設由改建面積而成 8,000 平方呎三層全概念店。Givenchy 則將其門店擴充至兩層 4,000 平方呎。多個國際品牌如 Moncler 及 Celine 亦已承諾擴充其門店，以更有效地展現品牌個性。其它首度登場的品牌包括 Roberto Cavalli Junior、Sabon、Scotch & Soda、Stylenanda/3 Concept Eyes 及 VDL，為顧客增添更多購物選擇。

翻新海運大廈是海港城創優增值措施的重要一環，開拓大量完善租戶組合及優化物業的新機會。第二和第三階中庭遷往商場中心位置的工程按計劃進行。在 KidX 的新電梯及新中庭的工程已完成。二〇一五年年中或之前會進行下一期翻新工程，屆時會在 Golden Mile 新增三間店舖，以及在第三階新增七個零售店面和一個餐飲店面，會尋求同類最佳零售商加盟。

海運大廈的擴建大樓由國際著名建築師事務所 Foster & Partners 設計，建築圖則目前正待相關部門作建築審批。新擴建大樓將設優質食肆，讓顧客欣賞到對岸港島天際線及山頂全貌。

包括海運大廈的整修及擴建在內的翻新及改建工程將推動海港城進一步增長。

海港城的商場收入增加 14% 至港幣二十七億九千七百萬元。在二〇〇三年至二〇一三年期間的商場收入複合年增長率為 16.9%，升幅達四倍。

寫字樓

市場對寫字樓的需求繼續由業務擴充、企業提升及遷離商業中心區所帶動。續租租金增長令收入增加 13% 至港幣十億二千七百萬元。新租約租金維持穩定，六月底的出租率達 96%。期內續租率維持在 69%，租金升幅理想。

服務式住宅

收入為港幣一億五千二百萬元，六月底的出租率維持於82%（因進行翻新而暫停出租的四十四個單位不計在內）。正在進行的大型翻新將令單位煥然一新，提供更切合顧客講究及獨特要求的貼心體驗。服務式住宅銳意為懂得選擇的顧客提供獨特、寧靜、舒泰的生活空間。

時代廣場

商場在二〇一三年大致上完成創優增值的翻新工程，整體收入增加26%至港幣十二億三千三百萬元，營業盈利亦增加27%至港幣十一億一千三百萬元。

商場

具有獨特的十七層設計、多元化的商戶組合以及直通港鐵的便利，時代廣場仍然是本地及海外消費者必到的購物地標，並且是全球最成功的直立式商場之一。時代廣場座落港島其中一個最繁華的零售區銅鑼灣的心臟地帶，這亦是其成功的原因之一。一如海港城，時代廣場是「大時代廣場」建築群的核心，匯聚購物、娛樂、餐飲及生活時尚，吸引大量人流，提升銅鑼灣零售中心的吸引力。時代廣場的地面露天廣場是區內唯一一個露天城市廣場，在此舉辦的項目及活動多不勝數，是城中盛事集中地，使其於該區顯得與別不同。

創新的措舉繼續推動表現及增長。全新的時代廣場在銅鑼灣中心地段提供最多購物、娛樂、餐飲選擇。期內零售銷售額錄得18%增長，達港幣五十二億元，成績超卓。商場收入增加34%至港幣九億零九百萬元，二〇一四年六月底的出租率維持於幾近100%。

頂級奢侈品牌全新陣容延續零售動力，當中包括Chanel、De Beers、Dior Homme、Fendi、Louis Vuitton及Tiffany & Co.。商場中庭設有天梯，可直達十二至十四樓的全新戲院CINE TIMES，繼續帶旺人流及刺激銷售。新戲院設有五個配備頂尖專業影音設備及真皮座椅的放映院，共有約九百個觀眾座位，播放不同種類的電影，為電影迷提供全新的觀影體驗。新加入食通天的食肆包括百樂潮州、雲陽閣及於二〇一四年一月首度登陸香港的高級日式餐廳炎丸居酒屋，顧客對新食肆的反應甚佳。由地面直達食通天及戲院樓層的觀光升降機已改為高速升降機，並加大載容量，吸引更多人流而至。

三至四樓的餐飲選擇亦進一步優化，新加入以馬卡龍聞名的著名法國咖啡店Ladurée Tea Room及菜單與裝潢均引入東方元素的巴黎咖啡店LGB Rouge。兩間食肆均大受歡迎。

中庭各層陸續有新店加入，包括American Eagle Outfitters、Ash、Carat、Diesel、Durban、Jimmy Choo、Kenzo、Lee及Topshop，進一步強化租戶組合。現有租戶如G-Star RAW、Juicy Couture及Tommy Hilfiger則會遷移舖位，並換上全新形象，以提升購物氣氛及體驗。Sulwhasoo已承諾開設首間港島旗艦美容中心，佔地10,000平方呎。

在最佳的租戶組合及購物人流分佈下，升級後的時代廣場更能迎合對商場的服務、環境及娛樂的要求越來越高的顧客，為訪客帶來新時代購物娛樂及時尚生活體驗，並為時代廣場立下更高標準。

寫字樓

寫字樓部分在續租租金增長的支持下，收入增加8%至港幣三億二千四百萬元。六月底的出租率上升至97%。續租率維持於72%。

荷里活廣場

荷里活廣場是東九龍區處領導地位的購物商場，將進一步迅速增長。產品及品牌重新定位及租戶組合的調整持續推動表現。收入增加10%至港幣二億五千六百萬元，營業盈利增加14%至港幣二億零八百萬元。六月底的出租率幾近100%。

荷里活廣場的地理位置及高效的交通基建為其帶來大量人流。廣場位於鑽石山港鐵站上蓋，該站將擴充成未來四年建成的沙中綫與現有港鐵網絡的中轉站，屆時兩條港鐵綫將匯聚人流。荷里活廣場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，並接駁鑽石山巴士總站。

荷里活廣場佔地利優勢，與旅遊熱點及文化地標為鄰，包括著名的黃大仙廟及唐代風格的志蓮淨苑和南蓮園池，令其有別於其它商場。

荷里活廣場刻意設計成無上蓋物業，以給予商場在規劃上最大的靈活度。其高效佈局令商場可出租65%的總樓面面積。商場內有超過250間零售商店、20間餐廳及一個設有六個螢幕及可容納1,614個座位的多用途場地，為購物人士及商戶創造群聚效應。

荷里活廣場位於有一百五十萬人口的東九龍，將可受惠於政府的「起動九龍東」計劃，該計劃旨在提升整個東九龍區的吸引力。

中國

中國業務 — 投資物業

期內，上海會德豐國際廣場及成都國際金融中心作出較高的貢獻，令中國投資物業的收入增加57%至港幣八億三千九百萬元，營業盈利增加20%至港幣四億二千五百萬元。

會德豐國際廣場是座落在南京西路的優質寫字樓物業，位於上海浦西中央商務區心臟地帶，眺望靜安公園。樓高270米的會德豐國際廣場是浦西最高的商業大廈，位處靜安寺地鐵站正對面，有班次頻密的火車直抵浦東國際機場。它同時位於外灘與中山西路之間，西面是虹橋國際機場，毗鄰延安高架路，此乃一條貫穿市中心的主要東西軸線。會德豐國際廣場位置優越、設計獨特，加上世界級管理及至臻完美的服務，繼續成為跨國公司及大型企業設立辦公室的首選地點。

截至六月，寫字樓的平均出租率為96%，是期平均即期租金接近每月每平方米人民幣390元。續租率為78%，續租租金水平穩健。會德豐國際廣場獲亞太顧客服務協會「傑出顧客關係服務獎 — 最佳顧客體驗管理」及美國Green Building Certification Institute「Gold Certification — LEED for Existing Buildings: Operations and Maintenance」，表揚其品牌定位及超卓的物業管理服務。

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，包括店面逾10,000平方呎的Louis Vuitton，以及Celine、Dior、Gucci、Hermès、Prada和Salvatore Ferragamo。二〇一四年第三季加入Moncler，將進一步完善商戶組合。Dior的擴充計劃於第三季展開，其臨時店舖五月下旬開始全面營運。六月底，大連時代廣場的出租率為97%。

重慶時代廣場位於重慶商業金融中心重慶解放碑廣場，翻新後的購物商場提供世界級設施及服務，吸引了Louis Vuitton落戶開設其於重慶的首間旗艦店兼唯一一間重慶店，門店佔地17,000平方呎。六月底，重慶時代廣場的出租率為97%，表現持續穩健。地下第二層開始營運後，總人流按年增加40%，並錄得穩定的銷售增長。期內多個著名珠寶腕錶及皮革品牌進駐第二層，包括Bvlgari及Hogan，並開始營業。其它開設新店的品牌包括Anna Star、Club Monaco、Dr. Kong及Nicholas & Bears。第五層是高級童裝區。在地庫樓層的迷你食堂於期內開始營業，餐飲商戶眾多，吸引大量地鐵人流。

成都時代•奧特萊斯毗鄰成都雙流國際機場，地理位置方便，二〇〇九年下旬開幕後旋即成為成都最受歡迎的名牌廠貨場。成都時代•奧特萊斯整體銷售表現極佳，期內的零售銷售額有21%增長。

大上海時代廣場位於淮海路，其大規模翻新於期內完成，從經營大眾零售發展成高檔零售商場。其商場分期重新開幕，而最後一期於二〇一三年下旬完成。翻新後的商場為購物顧客提供真正的一站式購物體驗。六月底，有97%零售樓面獲承租。主要租戶包括全中國最大的連卡佛百貨，其門店共佔四層，為中國市場提供最多最齊的設計師品牌，以及大型生活時尚專門店City'Super，其門店佔地庫全層。頂層戲院及較高樓層的食肆已開始營業，為顧客帶來更多餐飲及娛樂。集時裝、餐飲及玩樂元素於一層的兒童專區於七月開始全面營運。全新的大上海時代廣場連同淮海路上的新零售群及新開設的連卡佛百貨店將創造協同效應，創造更高價值。

國際金融中心

集團正在中國發展五個國際金融中心，其規模媲美、甚至超越香港的海港城和時代廣場。當五個項目在二〇一七年或之前陸續落成時，集團在中國的經常性租金收入基礎將會顯著加強。

集團於中國的發展路線

五個國際金融中心的總樓面面積達2,031,000平方米。商場及寫字樓分別佔集團已落實的項目的24%及59%。

二〇一四年上半年，集團已完成及交付成都國際金融中心第一期：購物商場(210,000平方米)及第一座寫字樓(130,000平方米)。

二〇一四年下半年及二〇一五年年初，集團預期交付成都國際金融中心第二期：餘下的寫字樓(157,000平方米)及服務式住宅及酒店(113,000平方米)。

二〇一五年／二〇一六年：集團預期交付重慶國金中心(228,000平方米)及無錫國金中心(190,000平方米)。

二〇一六年／二〇一七年：集團預期交付長沙國金中心(725,000平方米)及蘇州國際金融中心(278,000平方米)。

成都國際金融中心

成都國際金融中心以香港的海港城為階模。項目位於紅星路、大慈寺路及江南館街三大主要商業幹道的交界，是成都最繁華的行人購物區，無縫接駁地鐵2號綫及3號綫的中轉站。成都國際金融中心佔盡地利優勢，吸引大量消費者及商店聚攏，仿如香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的混合體。項目包括一座由Benoy設計的旗艦購物中心、兩幢由Kohn Pedersen Fox Associates設計的超甲級寫字樓、一幢豪華住宅及一間國際豪華酒店，總建築面積為760,000平方米，總投資額逾人民幣一百六十億元。成都國際金融中心第一期包括一個210,000平方米的商場及一幢寫字樓，已分別於二〇一三年下旬及二〇一四年年初落成。項目計劃於二〇一五年全面落成。

商場

旗艦購物中心於二〇一四年一月十四日正式開幕，是華西的新地標，吸引了公眾、本地及國際媒體注視。開幕儀式亦同時為全球最大的熊貓藝術裝置及約三百家國際著名品牌商舖揭幕，當中逾一百個知名品牌更是首次進駐成都乃至華西地區。成都國際金融中心位置優越、質素高、設計及管理均達國際級水準，在這個華西大都會的地位無可比擬。紅星路仿如香港的廣東道，是跨層旗艦店的落戶點。成都國際金融中心的臨街商店長逾530米，可媲美廣東道海港城的繁華盛景。其吸引力及展示效應與香港的海港城不遑多讓，對國際零售商而言，在成都國際金融中心開設門店是毋庸置疑的。

商場首兩層的熱門舖位獲一線時裝品牌Chanel、Dior及Dior Homme、Dolce & Gabbana、Louis Vuitton及Prada等承租，地面三層則由頂級珠寶腕錶品牌Bulgari、Chaumet、Longines及Tag Heuer等承租。較高樓層有時裝概念店I.T.集團及Uniqlo等提供時尚街頭服飾。UA IMAX電影院、保齡球場、真雪溜冰場、頂樓的雕塑庭院和美術館、Great高級超市、MUJI及Page One精品書店提供娛樂、文化及生活時尚元素。連同連卡佛百貨的全新門店，成都國際金融中心為消費者完美演繹「城中城」概念，勢必成為四川省及華西地區的一站式購物地標，提供最多元化的商戶組合及娛樂。

六月底有99%商場樓面獲承租，租金水平亦遠較預計為高，突顯成都國際金融中心選址極佳，以及零售商對九龍倉的商場管理專業極具信心。至七月接近九成零售租戶已開始營業，全部主要品牌均滿意其銷售表現，並對未來增長表示樂觀。零售銷售額屢創新高。Chanel、Christian Louboutin、MCM、Moncler及Roger Vivier在中國西南區的首間店舖表現超越品牌預期。平均每日人流在週日達40,000人次，在週末更達60,000人次。在成都國際金融中心內，Dior的最大亞洲旗艦店已開業，而Louis Vuitton則開設其在中國西南區的最大旗艦店。預期商場於二〇一四年產生約人民幣四億元的零售收入。當商場全面投入運作後，預期將帶來約人民幣六億元的全年零售收入。快速增長的中產階層越來越講究，其消費模式亦更見多樣化，這對這個華西大都會的零售市場繼續帶來支持。

「I am Here」大熊貓已成為城市地標及求婚熱點，公眾強烈要求延長其展覽期。基於受大眾歡迎及定位獨特，成都國際金融中心與法國大使館合作，在中國西南區舉辦首屆「法國五月」。近90%零售商店於商場開幕六個月內或獲發入伙紙一年內開始營業，對於一個在中國的二百三十萬平方呎旗艦購物中心而言是前所未見的。

寫字樓、酒店及服務式住宅

成都國際金融中心將興建兩幢樓高248米的超甲級寫字樓，首幢總樓面面積為130,000平方米，已於二〇一四年年初落成。該幢優質雙塔式寫字樓是國際業務的理想營商據點，勢將吸引具領導地位的金融機構、財富500強公司、福布斯全球2000強及跨國企業承租。成都國際金融中心已準備就緒，成為金融服務提供者提供銀行設施、經營業務及網路的場所。雙塔式寫字樓以其獨特的現代建築風格及一流管理服務，為華西地區未來的寫字樓物業立下新標準，並為租戶及於該處上班的行政人員提供全新的時尚生活體驗。首幢寫字樓的預租在二〇一三年下半年展開，三分一中低層寫字樓面積已獲承租，另三分一正在進行最後磋商。已承租租戶包括財富500強公司及享負盛名的公司如澳新銀行集團、Fullerton Investments、Goodman、恒生銀行、仲量聯行、King and Wood、Stryker、台灣第一銀行等，以及多間投資金融公司及具領導地位的本地企業。

全新的酒店品牌「馬哥孛羅尼依格羅」豪華酒店共設有228間客房及套房，房間設計揉合當代精髓與傳統風格，具體概括「完美邂逅•華麗永恒」的定義。萬眾期待的尼依格羅酒店及高級服務式住宅將於二〇一五年年初開始服務。

長沙國金中心

長沙國金中心座落芙蓉區解放路黃金地段，總樓面面積為725,000平方米，勢成為核心中央商務區的新地標。與成都國際金融中心一樣，長沙國金中心以海港城為仿效對象。其地庫連接未來地鐵1號綫及2號綫的轉車站(五一廣場站)。同一條地底通道亦將接通中國最繁華的購物街——黃興路商業步行街。長沙國金中心位於蔡鍔中路與解放西路交界，一旁是中國人民銀行及國家外匯管理局等金融機構，另一旁是傳統購物區。此有利位置集香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的優點於一身，極富零售互動及商業氣氛。項目將在市內人皆覬覦的位置上興建一座具標誌性的452米塔樓、一個230,000平方米的超級大型商場，以及建於商場上的一座315米塔樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓及「馬哥孛羅尼依格羅」豪華天際酒店。長沙國金中心的臨街商店超過700米長，比廣東道海港城長530米的臨街商店更壯觀。該商場由Benoy設計，是長沙及華中地區最大型商場之一，將提供齊集娛樂、生活時尚、文化及餐飲的一站式頂級體驗。項目計劃由二〇一六年起分期落成。

長沙國金中心的寫字樓整體上與成都國際金融中心相若，是以湖南省為基地的金融機構的理想營商據點。

重慶國金中心

重慶國金中心是集團與中國海外發展各佔五成權益的合營發展項目，座落重慶新中央商務區江北城，是長江與嘉陵江的交匯處，可飽覽迷人的江景全貌，附近有三條大橋以及輕軌6號綫及9號綫貫通該區，各輕軌站近在咫尺，交通便捷，並毗鄰重慶大劇院、重慶科技館和中央公園。項目包括一個102,000平方米的商場平台(比香港時代廣場稍大)，以及建於平台上一座具標誌性的300米地標塔和四座大樓，提供不同檔次定價、多元化租戶組合的商場、甲級寫字樓及「尼依格羅」豪華天際酒店。將興建的商場有三層，由Benoy設計，定位為精品型海港城，匯聚眾多知名品牌、各式高級餐廳及戲院和溜冰場等娛樂設施。商場已展開預租活動，洽商中的租約亦將近達成。寫字樓預計由二〇一四年起分期落成，整個項目計劃於二〇一六年全面落成。

無錫國金中心

無錫國金中心位於無錫新中央商務區太湖廣場，樓高339米，提供甲級寫字樓及五星級天際酒店，總樓面面積為190,000平方米。此全無錫最高的地標建築物座落於一個達29,000平方米的地盤上，俯瞰670,000平方米、內有大型園林廣場、公共博物館、公共圖書館及歷史建築大運河的太湖廣場，左右兩旁是570,000平方米的多用途發展項目無錫茂業城。無錫國金中心計劃於二〇一五年全面落成。

蘇州國際金融中心

蘇州國際金融中心座落新中央商務區，是一幢樓高450米的商業地標，俯瞰金雞湖，總樓面面積為278,000平方米，集國際甲級寫字樓、豪華公寓及設有129個客房兼可飽覽蘇州市全貌的高級天際酒店於一身，將直通未來的地鐵站。此項目毗鄰一個170,000平方米、名為圓融時代廣場的商場，該商場並非由本集團所擁有或營運，而另一旁則正興建另一個35,000平方米的高級商場，幾個項目將形成合共約205,000平方米零售樓面、屬於不同發展商的群落。

發展及其它物業

中國

中國業務 — 發展物業

中央政府繼續對中國私人住宅市場地產實行多項降溫措施，令市場環境變得困難。政策風險拖累期內集團中國發展物業業務。發展物業的綜合收入增加5%至港幣五十二億一千五百萬元，毛利率較低令淨盈利減少至港幣七億九千二百萬元，佔集團總基礎盈利的15%（二〇一三年：26%）。期內有626,000平方米的物業落成及確認入賬（二〇一三年：578,000平方米）。獲確認入賬的盈利主要包括來自蘇州時代上城、成都天府時代廣場和無錫時代上城的貢獻。

市場充滿各種挑戰，於上半年度已簽訂銷售額稍遜目標。已推出市場銷售或預售的項目共有四十五個，包括新推出的五個位於蘇州、杭州、成都、武漢及上海的項目，遍及十四個城市。按集團應佔份額計算，期內合共售出641,000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%。六月底的未確認銷售額（已扣除商業稅）增加至人民幣二百一十七億元，涉及1,730,000平方米的物業。

集團目前的土地儲備（中國投資物業包括在內）維持於11,100,000平方米，遍及十五個城市。

華東

目前有二十四個項目在六個城市銷售。期內有三個分佈在三個城市的新項目推出市場。杭州方面，君璽的首數期於一月／三月推出市場，預售出7,400平方米，銷售所得為人民幣三億一千八百萬元。上海方面，唐鎮項目首數期於五月份推出市場，預售出6,100平方米，集團應佔銷售所得為人民幣二億八千八百萬元。蘇州方面，碧堤雅苑首數期於五月／六月推出市場，預售出15,300平方米，銷售所得為人民幣一億四千二百萬元。

蘇州方面，時代上城及國賓1號分別進一步售出52,900平方米及18,600平方米，銷售所得分別為人民幣七億四千五百萬元及人民幣四億六千萬元。上海方面，松江區祥和路蘭宮項目加推期數，進一步售出13,800平方米，銷售所得為人民幣四億零七百萬元。常州方面，時代上院及鳳凰湖墅分別進一步售出47,100平方米及56,300平方米，銷售所得分別為人民幣三億五千五百萬元及人民幣三億二千三百萬元。

華西

目前有十一個項目在成都及重慶銷售。成都方面，時代上城於三月推出首期預售，市場反應理想。御園及雙流發展區的時代小鎮分別進一步售出95,100平方米及38,000平方米，銷售所得分別為人民幣八億五千七百萬元及人民幣二億二千七百萬元。

重慶方面，國際社區加推零售及住宅單位，按集團應佔份額計算，進一步售出27,600平方米，集團銷售所得為人民幣二億一千二百萬元。按集團應佔份額計算，寰宇天下進一步售出7,100平方米，銷售所得為人民幣一億四千四百萬元。市場對紫御江山的反應熱烈。

華南

目前有五個項目在佛山及廣州銷售。佛山方面，按集團應佔份額計算，依雲天滙進一步售出14,500平方米，銷售所得為人民幣二億一千一百萬元。依雲曦城、依雲水岸及依雲上城亦獲理想反應。這四個項目皆透過與招商地產各佔一半權益的合營發展。

廣州方面，按集團應佔份額計算，東薈城進一步售出8,600平方米，銷售所得為人民幣一億八千五百萬元。此項目與萬科企業股份有限公司及招商地產合營發展，集團佔33%權益。

華中／華北

目前有五個項目在北京、武漢、天津及大連銷售。武漢方面，月湖B地盤於六月推出首期，預售出25,700平方米，銷售所得為人民幣二億六千二百萬元。北京方面，臻園加推期數，迅即售出應佔份額20,800平方米，應佔銷售所得為人民幣九億三千八百萬元。

綠城

集團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。綠城在中國指數研究院公布的《2013年中國城市居民居住滿意度調查報告》中，綠城高踞「居民居住整體滿意度」及「顧客忠誠率」首位。集團對綠城的投資與集團中國發展物業的策略相輔相成。

其它香港物業

山頂物業組合

九龍倉的山頂物業組合位於香港最尊貴地段，包括多項位於山頂的優質住宅。這些豪華住宅（應佔總樓面面積逾 397,000 平方呎）的價值估計合共為港幣二百七十億元，平均樓面價為每平方呎約港幣 68,000 元，遠超一般土地儲備。

聶歌信山是集團與南豐各佔一半權益的合營發展項目，提供 162,000 平方呎的應佔樓面面積，現正發展為可飽覽維港全景的超級豪華住宅。建築工程現正進行，並已申請預售同意書。

山頂物業組合（包括種植道 1 號、種植道 11 號及山頂道 77 號）的重建工程按計劃進行。相關重建計劃已獲批准。

種植道 1 號將會由二十間洋房組成，總樓面面積合共為 91,000 平方呎；種植道 11 號將有七間洋房，總樓面面積合共為 46,000 平方呎；山頂道 77 號將有八間洋房，總樓面面積合共為 42,200 平方呎。各個項目均正進行地基工程。

Chelsea Court 於二〇一四年六月底時的出租率為 93%。

其它

集團在九龍東有一群發展中或重建中的項目。政府在二〇一一至一二年度的施政報告內計劃將九龍東轉型為另一個富吸引力的香港核心商業區。九倉電訊廣場、九龍貨倉及會德豐的 One Bay East 位於新發展的第二個核心商業區心臟地帶，橫跨 500 米海岸線並享有無阻擋的維港景致，組成「九龍東海旁組合」。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。

九倉電訊廣場已獲准重建為總樓面面積 596,200 平方呎的甲級商業高廈。修訂土地契約所須的補地價款項已支付，而准許興建額外樓面面積的補地價建議亦已獲接納。相關整體建築圖則已於二〇一四年三月遞交。

油塘貨倉已獲准重建為總樓面面積 256,000 平方呎的住宅及商業項目。修訂土地契約所須的補地價款項已支付，現正進行建築工程。

集團佔約 15% 權益的油塘合營項目已於二〇一三年二月獲城市規劃委員會批出總綱發展藍圖。項目包括十二幢住宅及商廈，總樓面面積合共約為四百萬平方呎。

非地產業務

酒店

集團目前在亞太區經營十三間馬哥孛羅酒店，其中四間為集團自置。

集團十一間自置酒店組合(包括七間位於內地作為投資的新酒店，投資總額超過港幣一百億元)，將構成未來五年酒店網絡持續擴張的核心平台。這些酒店設計講究、服務至臻完美，將酒店分部的好客之道提升至更高層次。最少三間新自置酒店是將以全新品牌「馬哥孛羅尼依格羅」經營的豪華酒店。「尼依格羅」為一系列時尚奢華的城市酒店，將進駐中國各個特選黃金地段，並為集團的風格與服務寫下全新定義。首間尼依格羅酒店將於二〇一五年年初於成都國際金融中心開幕，是集團發展策略中不可或缺的一部分，顯示了集團對於亞太區商務及消閒旅遊業務持續發展的信心。

與此同時，常州馬哥孛羅酒店將於二〇一四年第四季隆重開幕，項目被廣闊庭園環抱，庭園可供舉行大型活動及婚禮之用，將成為集團未來發展的藍本。

於香港，三間於海港城內的酒店表現理想。港威的客房翻新工程已完成，並開始帶來收益。總收入增加8%至港幣七億六千萬元，營業盈利增加3%至港幣一億八千九百萬元。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率達88%，平均房租增加2%。

美利大廈樓高二十七層，有別具一格的拱門設計，是屹立香港近半個世紀的著名地標。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，並有通道連接附近大廈及港鐵。作為香港市中心的一項重要保育項目，集團會將這幢標誌性物業改建成一間與別不同的豪華酒店，總投資額將超過港幣七十億元。酒店計劃於二〇一七年開幕。

現代貨箱碼頭

美國及歐州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。華南地區的貨櫃吞吐量較上年度增加5%。葵青及深圳的吞吐量分別增加8%及3%。深圳及葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為54%及46%。

期內現代貨箱碼頭在香港的吞吐量增加11%至二百九十萬個標準箱，令綜合收入增加至港幣十六億一千八百萬元。儘管業務組合持續趨向較少利潤的轉口貨運，營業盈利增加11%至港幣五億零八百萬元。

內地方面，深圳大鵬灣碼頭(一期)及蘇州太倉國際門戶的吞吐量分別增加23%及27%至567,000個標準箱及837,000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)處理了二百二十五萬個標準箱，較二〇一三年上升10%。赤灣集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有8%應佔權益)則處理了一百二十萬個標準箱。

通訊、媒體及娛樂

有線寬頻由於競爭更趨激烈，過往體育節目成本飆升的情況，已擴展到外購劇集。除了急速上升的節目成本，收視亦下跌。此外，面對電視市場開放後的競爭局面，各電視台均爭相採購節目作儲備之用。受上述因素影響，業界將繼續面對相當程度的結構性困難。收入持續受壓，利潤率較二〇一三年上半年有顯著改善，惟比對其下半年則有所減少。盈利能力需有更顯著改善，方有望轉虧為盈，惟短期內現況將持續不變。互聯網及電話業務收益，自二〇一二年起至今逐漸增長，本期更錄得自二〇一一年以來最高的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利。電視業務收入繼續下調，惟二〇一四年之跌幅較二〇一三年下半年為少。未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利因此有所下降，然而，仍是自二〇一〇年以來同期最好表現。免費電視業務將提供新機會，並同時帶來新風險。

九倉電訊的光纖到位網絡基建覆蓋面廣，服務引擎強勁，加上獨特的資訊及通訊科技方案組合，在二〇一四年上半年內錄得創紀錄的業績。數據業務表現依然最突出，數據收入上升11%。競爭穩定下來，商業話音收入維持不變。總收入上升3%至港幣九億四千七百萬元。未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利增加6%至港幣三億六千五百萬元，毛利率增加39%。營業盈利上升15%至港幣一億六千五百萬元。受惠較高的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利，以及較輕的資本性開支，自由現金流量增至港幣一億八千八百萬元。

香港空運貨站

在處理國際貨物方面，香港機場是全球最繁忙的機場。香港空運貨站(集團佔其20.8%權益的聯營公司)是香港領先的空運貨站營運商，期內處理了868,900噸貨物。

財務評議

(I) 二〇一四年度中期業績評議

集團的投資物業繼續表現理想，二〇一四年上半年的核心盈利增加18%至港幣三十七億五千一百萬元。惟發展物業下跌46%至港幣七億九千二百萬元，乃由於毛利率較低，以及合營公司和聯營公司貢獻減少所致。綜合基礎盈利減少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)，乃由於缺少非營業及出售投資收益所致。

股東應佔盈利為港幣一百一十七億零一百萬元，較二〇一三年同期減少32%，部分原因是投資物業重估盈餘較去年少及缺少了若干金融工具的按市價會計收益。

收入

集團收入增加10%至港幣一百六十三億一千五百萬元(二〇一三年：港幣一百四十八億八千萬元)，主要由於香港及內地的租金收入增長。

投資物業依然對集團作出最大的貢獻，增加19%至港幣六十三億九千九百萬元(二〇一三年：港幣五十三億五千七百萬元)。來自香港的投資物業收入增加15%至港幣五十五億六千萬元，乃因海港城及時代廣場商場租戶錄得銷售佳績及寫字樓續租租金穩步上揚所致。來自內地的投資物業收入增加57%至港幣八億三千九百萬元，乃由於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。

發展物業方面，獲確認的物業銷售額上升6%至港幣五十三億二千八百萬元(二〇一三年：港幣五十億三千六百萬元)，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。

酒店收入增加8%至港幣七億六千萬元(二〇一三年：港幣七億零三百萬元)，乃受惠於去年完成翻新工程後的港威酒店。

物流收入增加7%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)，主要反映現代貨箱碼頭在中港兩地所處理的吞吐量有所增加。

通訊、媒體及娛樂的收入下降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)，其中九倉電訊收入增加3%，有線寬頻則錄得16%跌幅。

營業盈利

集團營業盈利增加17%至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)，除中國發展物業外，所有分部皆錄得增長。

投資物業是最大盈利貢獻的分部，錄得17%增幅至港幣五十三億二千二百萬元(二〇一三年：港幣四十五億六千一百萬元)。海港城(不包括酒店)和時代廣場的貢獻分別增加14%及27%。中國投資物業營業盈利增長20%，主要受惠於大上海時代廣場及成都國際金融中心。

發展物業增加1%至港幣九億三千三百萬元(二〇一三年：港幣九億二千二百萬元)。中國的貢獻減少3%至港幣八億三千九百萬元，主要因為毛利率收窄；香港則增加62%至港幣九千四百萬元。

酒店上升3%至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)，乃由於翻新後的港威酒店，惟部分受到常州馬哥孛羅的開業前開支及武漢馬哥孛羅的營業虧損所影響。

物流的貢獻上升9%至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)。

通訊、媒體及娛樂增加港幣一億三千六百萬元至港幣一億四千三百萬元(二〇一三年：港幣七百萬元)，乃九倉電訊的營業盈利增加15%至港幣一億六千五百萬元及有線寬頻的營業虧損減少84%至港幣一千九百萬元所致。

投資及其它增加至港幣三億八千萬元(二〇一三年：港幣三億二千萬元)，因為利息及股息收入增加。

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二千六百九十六億元(二〇一三年：港幣二千六百一十一億元)，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二千四百九十九億元，產生重估收益港幣七十三億八千一百萬元(二〇一三年：港幣一百一十二億六千四百萬元)，主要反映投資物業組合的租金持續增長。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估收益淨額港幣六十八億九千二百萬元(二〇一三年：港幣一百零七億九千三百萬元)已計入綜合收益表內。

發展中的投資物業為數港幣一百九十七億元以成本列報，並未以公允價值予以列報，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(支出)／收入淨額

錄得其它支出淨額港幣一億四千八百萬元(二〇一三年：收入港幣七億五千萬元)，此乃計入了港幣一億五千二百萬元的匯兌虧損(二〇一三年：港幣三億八千六百萬元的匯兌收益)及缺少了出售投資盈利所致。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十億七千六百萬元(二〇一三年：港幣七千三百萬元)，當中包括按照現行的會計準則計入跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣一億八千九百萬元(二〇一三年：收益港幣八億四千萬元)。扣除非控股股東權益後的按市價入賬虧損淨額為港幣一億八千八百萬元(二〇一三年：收益港幣八億一千七百萬萬元)。

若不計入按市價入賬未變現虧損及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣十三億四千五百萬元(二〇一三年：港幣十二億九千二百萬元)，增加了港幣五千三百萬元，主要因為總借款增加。集團是期實際借貸利率為3.3%(二〇一三年：3.3%)。

若不計入按市價入賬未變現虧損，並扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣四億五千八百萬元(二〇一三年：港幣三億七千九百萬元)後，財務支出為港幣八億八千七百萬元(二〇一三年：港幣九億一千三百萬元)，減少了港幣二千六百萬元。

所佔聯營公司及合營公司業績

應佔聯營公司除稅後盈利減少68%至港幣三億四千六百萬元(二〇一三年：港幣十億六千六百萬元)，乃受到中國發展物業項目的盈利貢獻減少所影響。

合營公司的除稅後盈利減少39%至港幣一億六千八百萬元(二〇一三年：港幣二億七千六百萬元)，因內地發展物業項目的貢獻較低。

所得稅

是期稅項支出為港幣十八億八千六百萬元(二〇一三年：港幣十六億六千萬元)，包括為本期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12%至港幣十四億零五百萬元(二〇一三年：港幣十二億五千二百萬元)，主要因為投資物業分部的盈利較高。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利減少55%至港幣二億零八百萬元(二〇一三年：港幣四億六千三百萬元)，反映若干非全資附屬公司的淨盈利有所減少。

股東應佔盈利

截至二〇一四年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利達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)，減少32%。按三十億三千萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣3.86元(二〇一三年：按三十億二千九百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣5.69元)。

若不計入投資物業重估收益淨額港幣六十八億九千二百萬元(二〇一三年：港幣一百零七億九千三百萬元)，是期股東應佔集團盈利則為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)，減少25%。

若不計入投資物業重估收益淨額及特殊項目(包括應佔若干金融工具按市價入賬虧損及匯兌虧損淨額合共港幣二億一千萬元(二〇一三年：收益港幣七億六千四百萬元)，集團的基礎盈利則下跌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)。每股基礎盈利為港幣1.66元(二〇一三年：港幣1.88元)。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一四年六月三十日，集團的股東權益增加港幣六十四億元至港幣二千八百二十億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣二千七百五十六億元)，相等於按三十億三千萬股已發行股份計算每股為港幣93.08元(二〇一三年十二月三十一日：按三十億三千萬股已發行股份計算，每股港幣90.94元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加港幣六十二億元至港幣二千九百零五億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣二千八百四十三億元)。

資產

截至二〇一四年六月三十日止，集團的總資產達港幣四千一百五十億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣四千一百五十一億元)。總營業資產(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1%至港幣三千九百一十七億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣三千八百七十七億元)。

總資產包括為數港幣二千六百九十六億元的投資物業組合，該組合佔集團總營業資產的69%，當中包括兩項核心資產——香港的海港城和時代廣場，截至二〇一四年六月三十日止，兩者的估值分別為港幣一千四百三十億元(不包括三間馬哥孛羅酒店)及港幣四百七十六億元，合共佔投資物業組合的71%。內地的投資物業達港幣五百二十二億元，包括以成本列值為數港幣一百九十五億元的興建中投資物業。

集團的發展物業(主要在內地)減少6%至港幣五百零七億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣五百三十八億元)。此外，由聯營公司及合營公司進行的發展物業達港幣三百四十八億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣三百三十五億元)。其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣二百四十一億元。

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)達港幣一千五百二十七億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一千五百五十六億元)，佔集團總營業資產的39%(二〇一三年：40%)。

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了港幣十七億元至港幣五百九十八億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣五百八十一億元)，這是由港幣八百零一億元的債務減港幣二百零三億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、海港企業及其它非全資附屬公司的負債淨額港幣一百二十一億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一百一十四億元)，而該等負債對本公司及其旗下全資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四百七十七億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣四百六十七億元)。茲將負債淨額分析如下：

負債／(現金)淨額	二〇一四年	二〇一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
九龍倉(不包括下列附屬公司)	47,658	46,656
現代貨箱碼頭	11,398	11,185
海港企業	832	413
有線寬頻	(102)	(182)
	59,786	58,072

於二〇一四年六月三十日，負債淨額與總權益比率為20.6%(二〇一三年十二月三十一日：20.4%)。

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港幣一千零一十一億元，當中港幣八百零一億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一四年六月三十日		
	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
本公司／全資附屬公司			
承諾銀行信貸	45.8	31.0	14.8
債券	30.7	30.7	—
	76.5	61.7	14.8
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	15.0	11.8	3.2
— 海港企業	9.4	6.6	2.8
— 有線寬頻	0.2	—	0.2
	101.1	80.1	21.0

上述負債中有為數港幣九十二億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一百八十二億元)乃以賬面值合共港幣三百九十七億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣四百四十億元)的若干固定資產、投資物業及發展物業的按揭作抵押。

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括美元、港元和人民幣。相關債務組合主要為集團在內地的投資物業、發展物業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、港元和美元為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。此外，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣三十五億元(二〇一三年十二月三十一日：港幣三十七億元)，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

是期集團錄得港幣七十五億元(二〇一三年：港幣六十四億元)的營運資金變動前淨現金流入，營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入減少至港幣四十八億元(二〇一三年：港幣七十九億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二十億元(二〇一三年：港幣九億元)，主要用於增加投資物業及其它地產項目的固定資產，該淨現金流出大部分被因綠城發行予集團的可換股證券被贖回而收取的款項港幣二十七億元所抵銷。

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 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業	570	1,081	1,651
發展物業	87	7,150	7,237
	657	8,231	8,888
其它			
酒店	101	137	238
現代貨箱碼頭	140	21	161
九倉電訊	186	—	186
有線寬頻	81	—	81
	508	158	666
集團總額	1,165	8,389	9,554

- i. 投資物業於期內的開支主要涉及海港城的翻新工程及國際金融中心項目的建築工程。
- ii. 集團亦為主要涉及內地項目的發展物業投資港幣七十二億元，包括聯營公司及合營公司的現金投入港幣二十六億元。

- iii. 現代貨箱碼頭的資本性開支主要用作增購固定資產及碼頭設備，而九倉電訊及有線寬頻的資本性開支則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。集團分別擁有 67.6% 及 73.8% 權益的現代貨箱碼頭及有線寬頻自行承擔各自的資本性開支項目的資金。

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估計為港幣七百二十七億元，當中港幣二百七十五億元已授權及簽約。茲將承擔按分部分析如下：

	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
投資物業			
香港	995	421	1,416
中國內地	7,884	12,077	19,961
	8,879	12,498	21,377
發展物業			
香港	1,487	–	1,487
中國內地	16,315	30,026	46,341
	17,802	30,026	47,828
其它			
酒店	286	2,345	2,631
現代貨箱碼頭	381	38	419
九倉電訊	118	104	222
有線寬頻	29	182	211
	814	2,669	3,483
集團總額	27,495	45,193	72,688

物業承擔主要為在未來數年分階段支付的地價款項及建築費用(應佔聯營公司及合營公司的承擔包括在內)。應佔承諾地價款項港幣十五億元須在二〇一四年內支付。

上述承擔及計劃開支的資金將由集團的內部財務資源(包括餘裕現金港幣二百零三億元)、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供出售投資。

(III) 人力資源

於二〇一四年六月三十日，集團旗下僱員約有15,700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	16,315	14,880
直接成本及營業費用		(7,114)	(6,783)
銷售及推銷費用		(577)	(526)
行政及公司費用		(761)	(782)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		7,863	6,789
折舊及攤銷		(739)	(709)
營業盈利	2及3	7,124	6,080
投資物業之公允價值增加		7,381	11,264
其它(支出)/收入淨額	4	(148)	750
財務支出	5	14,357	18,094
除稅後所佔業績：		(1,076)	(73)
聯營公司		346	1,066
合營公司		168	276
除稅前盈利		13,795	19,363
所得稅	6	(1,886)	(1,660)
是期盈利		11,909	17,703
應佔盈利			
公司股東		11,701	17,240
非控股股東權益		208	463
		11,909	17,703
每股盈利	7		
基本		港幣 3.86 元	港幣 5.69 元
攤薄後		港幣 3.86 元	港幣 5.59 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	11,909	17,703
其它全面收益		
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務的匯兌(虧損)/收益	(983)	1,457
可供出售投資之重估變動淨額：	(359)	(827)
重估虧損	(359)	(715)
轉撥至綜合收益表 — 出售	—	(112)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(364)	323
其它	3	9
是期其它全面收益	(1,703)	962
是期全面收益總額	10,206	18,665
應佔全面收益總額：		
公司股東	10,054	18,117
非控股股東權益	152	548
	10,206	18,665

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		269,556	261,097
固定資產		24,076	24,161
聯營公司權益		20,754	19,205
合營公司權益		19,394	19,585
可供出售投資		3,458	3,744
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		730	721
衍生金融工具資產		148	142
其它非流動資產		38	38
		338,627	331,951
流動資產			
待沽物業		50,684	53,764
存貨		52	47
應收貿易及其它賬項	9	5,066	4,456
衍生金融工具資產		349	319
銀行存款及現金		20,270	24,515
		76,421	83,101
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(15,111)	(20,089)
銷售物業按金		(15,975)	(15,330)
衍生金融工具負債		(233)	(209)
應付稅項		(1,653)	(1,615)
銀行借款及其它借款	11	(4,029)	(9,502)
		(37,001)	(46,745)
淨流動資產		39,420	36,356
資產總額減流動負債		378,047	368,307

	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
非流動負債			
衍生金融工具負債		(1,047)	(1,034)
遞延稅項負債		(10,149)	(9,630)
其它遞延負債		(304)	(303)
銀行借款及其它借款	11	(76,027)	(73,085)
		(87,527)	(84,052)
淨資產			
		290,520	284,255
資本及儲備			
股本：票面值		–	3,030
其它法定資本儲備		–	26,346
股本及其它法定資本儲備	12	29,376	29,376
其它儲備		252,643	246,181
股東權益			
		282,019	275,557
非控股股東權益			
		8,501	8,698
總權益			
		290,520	284,255

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						總股東權益 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	資本贖回 儲備 港幣百萬元	投資重估及 其它儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元			
二〇一四年一月一日	3,030	26,339	7	1,080	9,332	235,769	275,557	8,698	284,255
是期權益變動：									
盈利	-	-	-	-	-	11,701	11,701	208	11,909
其它全面收益	-	-	-	(535)	(1,112)	-	(1,647)	(56)	(1,703)
全面收益總額	-	-	-	(535)	(1,112)	11,701	10,054	152	10,206
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	44	-	-	44	-	44
可換股債券贖回	-	-	-	(99)	-	99	-	-	-
已付二〇一三年第二次中期股息 (附註8b)	-	-	-	-	-	(3,636)	(3,636)	-	(3,636)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(349)	(349)
過渡至於二〇一四年三月三日之 無票面值制度(附註12)	26,346	(26,339)	(7)	-	-	-	-	-	-
二〇一四年六月三十日	29,376	-	-	490	8,220	243,933	282,019	8,501	290,520
二〇一三年一月一日	3,029	26,278	7	1,470	6,209	211,508	248,501	8,405	256,906
是期權益變動：									
盈利	-	-	-	-	-	17,240	17,240	463	17,703
其它全面收益	-	-	-	(752)	1,629	-	877	85	962
全面收益總額	-	-	-	(752)	1,629	17,240	18,117	548	18,665
行使認股權	1	33	-	(8)	-	-	26	-	26
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	25	-	-	25	-	25
已付二〇一二年第二次中期股息 (附註8b)	-	-	-	-	-	(3,635)	(3,635)	-	(3,635)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(292)	(292)
二〇一三年六月三十日	3,030	26,311	7	735	7,838	225,113	263,034	8,661	271,695

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 一 未經審核

	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
營業現金流入	7,475	6,425
營運資本變動／其它	(1,423)	2,785
已付稅項	(1,258)	(1,333)
營業業務所得的現金淨額	4,794	7,877
投資活動		
購入投資物業及固定資產	(3,288)	(3,220)
其它投資活動所得現金額	1,247	2,339
投資活動所用的現金淨額	(2,041)	(881)
融資活動		
已付公司股東股息	(3,636)	(3,635)
其它融資活動(所用)／所得現金額	(3,143)	7,421
融資活動(所用)／所得的現金淨額	(6,779)	3,786
現金及現金等價項目(減少)／增加淨額	(4,026)	10,782
於一月一日現金及現金等價項目結存	24,485	17,235
匯率轉變的影響	(189)	252
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	20,270	28,269
附註：		
現金及現金等價項目		
綜合財務狀況表內銀行存款及現金	20,270	28,269

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和負債，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，本集團採納以下與本集團財務報表有關之修訂：

經修訂香港會計準則第32號	金融工具：呈報 — 抵銷金融資產及金融負債
經修訂香港會計準則第36號	非金融資產可收回金額之披露
經修訂香港會計準則第39號	衍生工具替換及延續對沖會計法

《香港會計準則》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。

《香港會計準則》第36號的修訂修改了若干非金融資產減值之披露要求。其中的修訂擴大對減值資產或現金產生單元的可收回金額(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。

《香港會計準則》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替換時終止對沖會計法的要求。這些修訂預期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。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港及中國內地。

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及中國內地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，現本集團擁有及管理十三間馬哥孛羅酒店。

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合營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。

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/ (虧損) 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
二〇一四年六月三十日								
投資物業	6,399	5,322	7,381	18	(653)	-	-	12,068
香港	5,560	4,897	6,338	18	(625)	-	-	10,628
中國內地	839	425	1,043	-	(28)	-	-	1,440
發展物業	5,328	933	-	(24)	(51)	196	139	1,193
香港	113	94	-	-	-	4	(7)	91
中國內地	5,215	839	-	(24)	(51)	192	146	1,102
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)
內部分部收入	(182)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	15,768	7,104	7,381	(78)	(857)	346	168	14,064
投資及其它	547	380	-	(70)	(219)	-	-	91
企業支出	-	(360)	-	-	-	-	-	(360)
集團總額	16,315	7,124	7,381	(148)	(1,076)	346	168	13,795
二〇一三年六月三十日								
投資物業	5,357	4,561	11,264	-	(594)	-	-	15,231
香港	4,821	4,208	10,641	-	(542)	-	-	14,307
中國內地	536	353	623	-	(52)	-	-	924
發展物業	5,036	922	-	27	(76)	892	254	2,019
香港	70	58	-	-	-	6	(1)	63
中國內地	4,966	864	-	27	(76)	886	255	1,956
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)
內部分部收入	(168)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	14,417	6,149	11,264	96	(747)	1,066	276	18,104
投資及其它	463	320	-	654	674	-	-	1,648
企業支出	-	(389)	-	-	-	-	-	(389)
集團總額	14,880	6,080	11,264	750	(73)	1,066	276	19,363

b. 內部分部收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一四年			二〇一三年		
	內部分部		集團收入	內部分部		集團收入
	收入總額	收入		收入總額	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
投資物業	6,399	(70)	6,329	5,357	(75)	5,282
發展物業	5,328	-	5,328	5,036	-	5,036
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	547	(64)	483	463	(29)	434
	16,497	(182)	16,315	15,048	(168)	14,880

c. 經營地域分部

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一四年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	9,456	8,675	5,821	4,899
中國內地	6,837	6,185	1,281	1,161
新加坡	22	20	22	20
集團總額	16,315	14,880	7,124	6,080

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
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	568	548
— 租賃土地	37	49
— 備用節目	50	40
總折舊及攤銷	739	709
員工成本(附註i)	1,743	1,624
是期確認買賣物業之成本	4,246	3,926
租金收入減直接支出(附註ii)	(5,357)	(4,605)
利息收入	(341)	(290)
上市投資股息收入	(98)	(98)
出售固定資產之虧損	7	—

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億三千五百萬元(二〇一三年：港幣一億一千二百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣四千四百萬元(二〇一三年：港幣二千五百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣十一億一千五百萬元(二〇一三年：港幣十億六千七百萬元)。

4. 其它(支出)／收入淨額

其它支出淨額港幣一億四千八百萬元(二〇一三年：收入淨額港幣七億五千萬元)主要包括淨匯兌虧損港幣一億五千二百萬元(二〇一三年：盈餘港幣三億八千六百萬元)當中包括遠期外匯合約之影響。於二〇一三年確認的出售可供出售投資的盈餘淨額港幣一億一千六百萬元。

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	596	398
— 在五年後償還	68	93
其它借款		
— 在五年內償還	369	417
— 在五年後償還	182	236
總利息支出	1,215	1,144
其它財務支出	130	148
減：撥作資產成本	(458)	(379)
	887	913
公允價值虧損／(盈利)：		
跨貨幣利率掉期合約	91	(210)
利率掉期合約	98	(630)
	189	(840)
總額	1,076	73

- a. 是期本集團平均實質借貸年息率為3.3% (二〇一三年：3.3%)。
- b. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	763	683
— 以往年度稅項準備之高估	(40)	(58)
香港以外地區		
— 本期稅項準備	433	298
	1,156	923
中國土地增值稅	149	207
遞延稅項		
投資物業之價值變動	481	408
源自及撥回暫時差異	100	122
	581	530
總額	1,886	1,660

- 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%（二〇一三年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅按照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六億五千萬元（二〇一三年：港幣七億八千萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

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一百一十七億零一百萬元(二〇一三年六月三十日：港幣一百七十二億四千萬元)及期內已發行之加權平均數三十億三千萬股(二〇一三年六月三十日：三十億二千九百萬股)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一百一十七億零一百萬元(二〇一三年六月三十日：港幣一百七十三億一千三百萬元)及期內已發行之加權平均數三十億三千萬股(二〇一三年六月三十日：三十億九千九百萬股)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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
股東應佔集團盈利	11,701	17,240
可換股債券的除稅後實際利息之影響	-	73
	11,701	17,313

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	二〇一四年 六月三十日 股數 (百萬)	二〇一三年 六月三十日 股數 (百萬)
於六月三十日普通股加權平均數	3,030	3,029
可換股債券轉換為股份之影響	-	69
認股權轉換為股份之影響	-	1
	3,030	3,099

8. 股東應佔股息

a. 下述中期股息乃於結算日後擬派發及並未在結算日確認為負債：

	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
於結算日後擬派發第一次中期股息每股 55 仙 (二〇一三年：每股 50 仙)	1,667	1,515

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 120 仙	3,636	—
已付二〇一二年第二次中期股息每股 120 仙	—	3,635
	3,636	3,635

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一四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：

	二〇一四年 六月三十日	二〇一三年 十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	654	860
三十一日至六十日	158	164
六十一日至九十日	52	48
九十日以上	59	83
	923	1,155
其它應收賬項及預付	4,143	3,301
	5,066	4,456

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

於二〇一四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
應付貿易賬項		
零至三十日	334	352
三十一日至六十日	239	209
六十一日至九十日	58	49
九十日以上	96	184
	727	794
租金及客戶按金	3,238	3,019
建築成本應付賬項	3,051	7,656
應付聯營公司款項	2,637	3,263
應付合營公司款項	1,509	1,030
其它應付賬項	3,949	4,327
	15,111	20,089

11. 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)	30,690	25,466
可換股債券(無抵押)	-	6,214
銀行借款(有抵押)	9,243	18,204
銀行借款(無抵押)	40,123	32,703
銀行借款及其它借款總額	80,056	82,587
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	4,029	9,502
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	65,549	63,734
攤還年期多於五年	10,478	9,351
	76,027	73,085
銀行借款及其它借款總額	80,056	82,587

12. 股本及其它法定資本儲備

a. 股本

	二〇一四年 六月三十日 股數(百萬)	二〇一三年 十二月三十一日 股數(百萬)	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
已發行及實收普通股 一月一日	3,030	3,029	3,030	3,029
過渡至二〇一四年三月三日之 無票面值制度	-	-	26,346	-
行使認股權	-	1	-	1
六月三十日/十二月三十一日	3,030	3,030	29,376	3,030

於二〇一三年十二月三十一日，每股面值港幣1元共一百億股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香港《公司條例》(第622章)(「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三十億三千萬元和股份溢價及資本贖回儲備之貸方結餘共港幣二百六十三億四千六百萬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. 股份溢價及資本贖回儲備

於二〇一四年三月三日以前，股份溢價及資本贖回儲備的運用是受前香港《公司條例》(第32章)第48B段及49H段所規管。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份溢價賬及資本贖回儲備之貸方結餘已成為本公司股本的一部分(附註12(a))。由二〇一四年三月三日起，股本的運用是受新《公司條例》(第622章)所規管。

13. 公允價值計量之金融工具

a. 以公允價值例報的資產及負債

下表列載本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性。有關等級的界定如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，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：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

	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	第二級	總額	第一級	第二級	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
資產						
可供出售投資：						
— 上市投資	3,432	—	3,432	3,718	—	3,718
可換股證券	—	—	—	—	2,824	2,824
衍生金融工具：						
— 遠期外匯合約	—	—	—	—	52	52
— 利率掉期合約	—	285	285	—	239	239
— 跨貨幣利率掉期合約	—	209	209	—	170	170
— 認股證	3	—	3	—	—	—
	3,435	494	3,929	3,718	3,285	7,003
負債						
衍生金融工具：						
— 遠期外匯合約	—	61	61	—	61	61
— 利率掉期合約	—	389	389	—	399	399
— 跨貨幣利率掉期合約	—	830	830	—	783	783
銀行借款及其它借款：						
— 債券及票據	—	13,368	13,368	—	8,290	8,290
— 可換股債券	—	—	—	—	6,214	6,214
— 銀行借款	—	923	923	—	918	918
	—	15,571	15,571	—	16,665	16,665

截至二〇一四年六月三十日止六個月，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較結算日當時遠期匯率及合約匯率計算。

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計本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)乃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作參考去折現到期日與該等正評值債務一致的相若類型借款。

可換股債券負債部份之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。

可換股證券之公允價值乃根據本集團持有的可換股證券有關條款及條件,採用「Binomial Tree Pricing Model」計量。

b. 非以公允價值列報的資產及負債

本集團以成本或折舊報值的金融資產及負債對其於二〇一四年六月三十日的公允價值沒有重大差異。應收/(付)附屬公司款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。

14. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一四年六月三十日止六個月,本集團及本公司並無參與任何與連繫人士的重大交易,除由各個相關的租戶(該等租戶為本公司主席的家屬權益或一項獲彼授予財產而成立的信託所全資擁有的若干公司旗下之全資或非全資附屬公司)所得的租金收入為港幣四億九千二百萬元(二〇一三年:港幣四億一千四百萬元)。該等交易被視為與連繫人士的交易,其中的港幣四億三千三百萬元根據上市規則亦構成關連交易。

15. 或然負債

於二〇一四年六月三十日,本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣七百一十二億零九百萬元(二〇一三年十二月三十一日:港幣七百七十二億八千一百萬元)。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣一百零八億四千萬(二〇一三年十二月三十一日:港幣九十一億零三百萬元)其中港幣一百零三億二千五百萬元(二〇一三年十二月三十一日:港幣七十五億九千九百萬元)已提取。

於二〇一四年六月三十日,本集團就銀行向購買本集團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:港幣五十九億七千九百萬元)。本集團合營公司及聯營公司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:港幣九億四千六百萬元)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入,因為其公允價值無法準確計算,其交易價格為港幣零元。

於結算日,董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

16. 承擔

於二〇一四年六月三十日，本集團未支付的支出承擔如下：

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	995	421	1,416	1,136	475	1,611
中國內地	7,884	12,077	19,961	8,581	11,318	19,899
	8,879	12,498	21,377	9,717	11,793	21,510
發展物業						
香港	1,487	-	1,487	754	-	754
中國內地	16,315	30,026	46,341	17,304	35,043	52,347
	17,802	30,026	47,828	18,058	35,043	53,101
物業總額						
香港	2,482	421	2,903	1,890	475	2,365
中國內地	24,199	42,103	66,302	25,885	46,361	72,246
	26,681	42,524	69,205	27,775	46,836	74,611
(ii) 非物業						
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	27,495	45,193	72,688	28,552	49,961	78,513

- (i) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本及須在二〇一四年年底前償付的應佔地價款項港幣十五億元(二〇一三年：港幣五十二億元)。
- (ii) 發展物業的開支承擔包括合營公司及聯營公司的應佔承擔，分別於香港為港幣六億六千五百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣七億零三百萬元)及於內地為港幣一百七十三億二千九百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一百九十八億八千萬元)。

- b. 除上述以外，通訊、媒體及娛樂的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，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。總經營租賃支出承擔分析如下：

	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
經營租賃支出		
於一年以內	52	46
於一年後而在五年內	133	121
於五年後	45	51
	230	218

17. 報告日後事項

於二〇一四年八月十一日，本集團向母公司(會德豐有限公司)旗下的一間附屬公司簽訂合約，以港幣二十七億五千四百萬元購入一間公司的全部股權(該公司間接持有卡佛大廈)。購入價乃按該公司的資產淨值，根據由獨立評估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三十億元釐定。根據上市規則，該交易構成關連交易。

18. 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。

19. 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及並無不相同的意見。

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（其中過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，而所有董事均已在本期間內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、會德豐有限公司(「會德豐」)(其為本公司的母公司)、本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)和現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)，及本公司兩間聯營公司綠城中國控股有限公司(「綠城」)及月慧環球有限公司(「月慧」)的股本實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該六間公司已發行股份數目的百分比(如適用)臚列如下：

	所持數量 (百分比，如適用)	權益性質
本公司		
歐肇基	100,000 (0.0033%)	個人權益
方剛	100,000 (0.0033%)	個人權益
吳天海	804,445 (0.0266%)	個人權益
吳梓源	520,294 (0.0172%)	個人權益
會德豐		
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、 995,221,678 股其它權益
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
綠城		
周安橋	430,000 (0.02%)	個人權益
月慧		
一次級永續資本證券		
周安橋	200,000 美元	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持有的本公司及／或相聯法團的認股權權益。相關認股權權益的詳情分別載列於下文標題為「(B)本公司認股權權益」及「(C)會德豐認股權權益」兩個分節內。
- (2) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股會德豐股份，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，乃彼等有權於有關公司的股東大會上行使（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。
- (4) 綠城的全資附屬公司月慧為若干次級永續資本證券的發行人，該等證券獲綠城無條件及不可撤回擔保。

(B) 本公司認股權權益

茲將按照本公司股份認購權計劃授出／可行使及由本公司董事於截至二〇一四年六月三十日止六個月內持有的有關認購本公司普通股股份的認股權權益（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 六月三十日的總數 (佔已發行 股份數目百分比)	授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目		每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期限 (日/月/年)
			於二〇一四年 一月一日	於二〇一四年 六月三十日		
吳光正	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾
吳天海	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾
周安橋	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾
李玉芳	3,320,000 (0.11%)	04/07/2011	1,320,000	1,320,000	55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾
吳梓源	3,200,000 (0.11%)	04/07/2011	1,200,000	1,200,000	55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾
徐耀祥	2,200,000 (0.07%)	04/07/2011	1,200,000	1,200,000	55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	1,000,000	1,000,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾
凌緣庭	1,250,000 (0.04%)	04/07/2011	500,000	500,000	55.15	05/07/2011-04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	750,000	750,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018 ⁽²⁾

附註：

- (1) 本公司在二〇一一年七月四日授出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認股權已／將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：
 - (i) 在二〇一四年六月三十日由徐耀祥先生所持有的相關認股權已／將分四期行使，每一期涵蓋300,000股認股權，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) 在二〇一四年六月三十日由李玉芳女士所持有的相關認股權已／將分五期行使，第一期涵蓋120,000股認股權，於二〇一一年七月五日起可予行使，其餘四期每期涵蓋300,000股認股權，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；及
 - (iii) 在二〇一四年六月三十日由吳梓源先生所持有的相關認股權已／將分四期行使，每一期涵蓋300,000股認股權，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。
- (2) 本公司在二〇一三年六月五日授出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認股權已／將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。
- (3) 除上文披露外，於本財政期間內，並無任何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，及於本財政期間內本公司並無向任何董事授出任何本公司認股權。

(C) 會德豐認股權權益

茲將按照會德豐股份認購權計劃授出／可行使及由本公司董事於截至二〇一四年六月三十日止六個月內持有的有關認購會德豐普通股股份的全部認股權權益(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			每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期限 (日/月/年)
		於二〇一四年 一月一日	於二〇一四年 六月三十日 (佔已發行 股份數目百分比)			
吳光正	14/06/2013	2,000,000	2,000,000 (0.098%)	39.98	15/06/2013-14/06/2018	
徐耀祥	14/06/2013	1,500,000	1,500,000 (0.074%)	39.98	15/06/2013-14/06/2018	

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會德豐認股權已／將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) 除上文披露外，於本財政期間內，並無任何本公司董事所持有的會德豐認股權已期滿失效或被行使或被取消，及於本財政期間內會德豐並無向任何本公司董事賦授任何會德豐認股權。

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%(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份數目，以及該等股份所佔本公司已發行股份數目的百分比臚列如下：

名稱		普通股數目 (佔已發行 股份數目百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,636,821,608	(54.02%)
(ii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,636,821,608	(54.02%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐有限公司被視為持有的股份權益包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited(「LL」)、WF Investment Partners Limited(「WIPL」)及Wheelock Investments Limited(「WIL」)所持有的權益，其中LL被視為持有247,198,072股股份(8.16%)的權益，WIPL被視為持有1,316,613,536股股份(43.45%)的權益，和WIL被視為持有1,636,821,608股股份(54.02%)的權益。

上述全部權益皆為好倉，且於二〇一四年六月三十日，登記冊內並無載錄任何淡倉權益。

股份認購權計劃

已授予本公司董事的本公司認股權的詳細資料及在本財政期間內的相關變動載列於標題為「董事的本公司認股權權益」分節。

茲將本公司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（其中七名為本公司董事）（彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額）而尚未行使的所有認股權於本財政期間內的詳細資料臚列如下：

授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目					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	期內授出	期內行使	期內已 期滿失效	於二〇一四年 六月三十日		就每股須付的 認購價 (港幣元)
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	
	2,420,000	-	-	100,000	2,320,000	05/07/2013-04/07/2016	
	2,420,000	-	-	100,000	2,320,000	05/07/2014-04/07/2016	
	2,420,000	-	-	100,000	2,320,000	05/07/2015-04/07/2016	
	11,220,000	-	-	400,000	10,820,000		
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	
	2,650,000	-	-	150,000	2,500,000	06/06/2015-05/06/2018	
	2,650,000	-	-	150,000	2,500,000	06/06/2016-05/06/2018	
	2,650,000	-	-	150,000	2,500,000	06/06/2017-05/06/2018	
	13,250,000	-	-	750,000	12,500,000		
總數：	24,470,000	-	-	1,150,000	23,320,000		

附註：

- (1) 於本財政期間內，根據本公司股份認購權計劃的條款，總數 1,150,000 股本公司股份的認股權已期滿失效。
- (2) 除上文披露外，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、行使或取消。

董事資料的變動

- (I) 茲將有關自本公司上一期年報刊發以來，彼等酬金金額有所變動的所有本公司現任董事的周年酬金(不計入由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的任何及所有金額，而相關數字乃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	13,890 (二〇一三年：13,244)	18,500 (二〇一三年：26,000)
吳天海	6,334 (二〇一三年：6,033)	15,000 (二〇一三年：20,000)
周安橋	5,063 (二〇一三年：5,066)	12,500 (二〇一三年：20,000)
李玉芳	4,824 (二〇一三年：4,584)	10,500 (二〇一三年：10,500)
吳梓源	4,823 (二〇一三年：4,403)	10,000 (二〇一三年：10,000)
徐耀祥	3,379 (二〇一三年：2,898)	5,400 (二〇一三年：5,900)
凌緣庭	3,523 (二〇一三年：2,372)	5,000 (二〇一三年：5,000)

不包括本公司支付予吳光正先生每年港幣200,000元的主席酬金及支付予本公司全部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。

- (II) 茲將自本公司上一期年報刊發以來，本公司所有現任董事於其它公眾上市公司現正擔任董事職位及／或於過去三年內曾經擔任董事職位(如有)(僅涉及相關資料出現變動的本公司所有現任董事)的最新資料臚列如下：

董事	於其它公眾上市公司擔任現任董事職位
吳天海	會德豐有限公司；會德豐地產(新加坡)有限公司；有線寬頻通訊有限公司；海港企業有限公司；Joyce Boutique Holdings Limited；綠城中國控股有限公司；Hotel Properties Limited(於二〇一四年七月獲委任)

購買、出售或贖回證券

於二〇一四年六月七日，本公司的全資附屬公司Wharf Finance (2014) Limited全數贖回其到期的三年期可換股債券，該等債券於二〇一一年發行，並於新加坡證券交易所有限公司上市。

除上文披露外，於本財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇一四年九月十七日(星期三)至二〇一四年九月十九日(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，須於二〇一四年九月十六日(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，即位於香港皇后大道東183號合和中心二十二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
許仲瑛

香港 二〇一四年八月十一日

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、周安橋先生、李玉芳女士、吳梓源先生、徐耀祥先生和凌緣庭女士，以及八位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、李維文先生、唐寶麟先生和楊永強教授。

無論股東之前曾否對收取公司通訊(即周年報告、中期報告書等)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號合和中心二十二樓)或電郵至wharfholdings-ecom@hk.tricorglobal.com。

此中期報告書以環保紙張印製。紙漿基本無氯氣漂染成分。