

綜合收益表

截至二〇一三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 | |
|----------------------|-------|------------------|----------------|
| | | 二〇一三年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 |
| 收入 | 2 | 17,398 | 19,716 |
| 直接成本及營業費用 | | (7,962) | (8,694) |
| 銷售及推銷費用 | | (603) | (592) |
| 行政及公司費用 | | (828) | (622) |
| 未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利 | | 8,005 | 9,808 |
| 折舊及攤銷 | 3 | (713) | (702) |
| 營業盈利 | 2 及 3 | 7,292 | 9,106 |
| 投資物業之公允價值增加 | | 11,393 | 18,333 |
| 其它收入淨額 | 4 | 1,662 | 1,509 |
| | | 20,347 | 28,948 |
| 財務支出 | 5 | (238) | (688) |
| 所佔除稅後業績： | | | |
| 聯營公司 | | 1,401 | 397 |
| 合營公司 | | 243 | 4 |
| 除稅前盈利 | | 21,753 | 28,661 |
| 所得稅 | 6 | (1,822) | (2,741) |
| 是期盈利 | | 19,931 | 25,920 |
| 應佔盈利： | | | |
| 股東 | | 10,845 | 13,572 |
| 非控股股東權益 | | 9,086 | 12,348 |
| | | 19,931 | 25,920 |
| 每股盈利 | 7 | | |
| 基本 | | 港幣 5.34 元 | 港幣6.68元 |
| 攤薄 | | 港幣 5.34 元 | 港幣6.68元 |

綜合全面收益表

截至二〇一三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 | |
|---------------------|----------------|----------------|
| | 二〇一三年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 |
| 是期盈利 | 19,931 | 25,920 |
| 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收益／(虧損) | 903 | (64) |
| 可供出售投資之重估淨額： | (2,615) | 815 |
| 重估(虧損)／盈餘 | (1,619) | 682 |
| 出售轉撥至綜合收益表 | (996) | 133 |
| 所佔聯營公司／合營公司其它全面收益 | 323 | (69) |
| 其它 | 9 | 30 |
| 是期其它全面收益 | (1,380) | 712 |
| 是期全面收益總額 | 18,551 | 26,632 |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 股東 | 9,362 | 14,161 |
| 非控股股東權益 | 9,189 | 12,471 |
| | 18,551 | 26,632 |

綜合財務狀況表

二〇一三年六月三十日 — 未經審核

| | 附註 | 二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元 | 二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|-----------------|----|-------------------------|---------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 265,770 | 250,729 |
| 固定資產 | | 19,901 | 19,888 |
| 聯營公司權益 | | 17,079 | 16,046 |
| 合營公司權益 | | 21,563 | 21,219 |
| 金融投資 | | 14,174 | 14,843 |
| 可換股證券 | | 2,770 | 2,709 |
| 商譽及其它無形資產 | | 297 | 297 |
| 備用節目 | | 130 | 109 |
| 遞延稅項資產 | | 713 | 798 |
| 衍生金融工具資產 | | 84 | 487 |
| 其它非流動資產 | | 22 | 391 |
| | | 342,503 | 327,516 |
| 流動資產 | | | |
| 擬作出售的物業 | | 73,398 | 65,007 |
| 存貨 | | 42 | 45 |
| 貿易及其它應收賬項 | 9 | 6,393 | 6,693 |
| 衍生金融工具資產 | | 257 | 489 |
| 銀行存款及現金 | | 36,900 | 30,016 |
| | | 116,990 | 102,250 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其它應付賬項 | 10 | (14,005) | (16,086) |
| 出售物業定金 | | (14,259) | (11,968) |
| 衍生金融工具負債 | | (250) | (215) |
| 應付稅項 | | (2,097) | (2,093) |
| 銀行借款及其它借款 | 11 | (17,798) | (6,930) |
| | | (48,409) | (37,292) |
| 流動資產淨額 | | 68,581 | 64,958 |
| 總資產減流動負債 | | 411,084 | 392,474 |
| 非流動負債 | | | |
| 衍生金融工具負債 | | (1,543) | (1,913) |
| 遞延稅項負債 | | (8,518) | (8,071) |
| 其它遞延負債 | | (295) | (283) |
| 銀行借款及其它借款 | 11 | (101,325) | (96,327) |
| | | (111,681) | (106,594) |
| 資產淨額 | | 299,403 | 285,880 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 12 | 1,016 | 1,016 |
| 儲備 | | 159,006 | 151,025 |
| 股東權益 | | 160,022 | 152,041 |
| 非控股股東權益 | | 139,381 | 133,839 |
| 權益總額 | | 299,403 | 285,880 |

綜合權益變動表

截至二〇一三年六月三十日止六個月 — 未經審核

| | 股東權益 | | | | | | | |
|----------------|-------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------------|----------------------|---------------|
| | 股本 港幣百萬元 | 股本溢價 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 | 股東 權益總額 港幣百萬元 | 非控股 股東權益 港幣百萬元 | 權益總額 港幣百萬元 |
| 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 | - | - | - | - | (1,219) | (1,219) | - | (1,219) |
| 已付二〇一二年特別股息 | - | - | - | - | (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 |
| 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 |
| 增加一間附屬公司權益 | - | - | - | - | 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 | - | - | - | - | (427) | (427) | - | (427) |
| 已付二〇一一年特別股息 | - | - | - | - | (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 |

* 股本贖回儲備港幣一千九百萬元(二〇一二年：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

截至二〇一三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 | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| | 二〇一三年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 |
| 營業的現金流入 | 7,457 | 9,451 |
| 營運資金變動／其它 | (8,062) | (7,148) |
| 營業業務(所用)／所得的現金淨額 | (605) | 2,303 |
| 投資業務所用的現金淨額 | (3,993) | (13,189) |
| 融資活動所得／(所用)的現金淨額 | 12,934 | (4,899) |
| 現金及現金等值增加／(減少)淨額 | 8,336 | (15,785) |
| 於一月一的現金及現金等值結存 | 28,456 | 41,519 |
| 匯率變動的影響 | 108 | 37 |
| 於六月三十日的現金及現金等值結存 | 36,900 | 25,771 |
| 現金及現金等值結存分析 | | |
| 綜合財務狀況表內的銀行存款及現金 | 36,900 | 26,121 |
| 減：逾三個月後到期的銀行存款 | - | (323) |
| 已抵押的銀行存款 | - | (27) |
| 簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值 | 36,900 | 25,771 |

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》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二〇一二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。

自二〇一三年一月一日起，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》」)的新訂及經修訂準則及修訂：

| | |
|-----------------|---------------------------|
| 《會計準則》第1號(修訂) | 財務報表之呈報 — 其它全面收益項目之呈報 |
| 《財報準則》第7號(修訂) | 金融工具：披露 — 金融資產及金融負債的抵銷 |
| 《財報準則》(修訂) | 二〇〇九年至二〇一一年《財報準則》之年度改進的週期 |
| 《財報準則》第10號 | 綜合財務報表 |
| 《財報準則》第11號 | 合營安排 |
| 《財報準則》第12號 | 披露其它實體權益 |
| 《財報準則》第13號 | 公允價值計算 |
| 《會計準則》第19號(經修訂) | 僱員福利 |

《會計準則》第1號的修訂要求公司將其它全面收益的項目分為兩類：(i)在符合若干條件的情況下將來或會重新分類為盈利或虧損的項目；及(ii)永遠不會重新分類為盈利或虧損的項目。本集團於財務報表中所呈報的其它全面收益已作出相應變更。

《財報準則》第7號的修訂要求新增披露涵蓋所有已按照《會計準則》第32號「金融工具：呈報」對銷的已確認金融工具。由於本集團並無抵銷金融工具，也沒有訂立受到《財報準則》第7號具披露規定的總淨額結算安排或類似協議，因此採用本修訂對本集團的中期財務報表並無影響。

《財報準則》第10號採用單一控制模式，以釐定是否合併被投資公司之賬目，通過是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔與權利、及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額。此取代過往根據《會計準則》第27號(經修訂)(適用於公司)強調法定控制權又或根據HK(SIC)-INT 12(適用於特別目的實體)強調所涉風險及報酬的方法。採用《財報準則》第10號不會對集團造成任何財務影響，因為於二〇一三年一月一日本集團內所有附屬公司均符合《財報準則》第10號的控制權規定。

《財報準則》第11號透過專注於合營安排的權利和責任而非其法定形式為該等安排的構成提供指引。合營安排可分類為兩類：共同經營及合營公司。共同經營是指共同經營者對安排的資產享有權利並負有責任及按照所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。合營公司是指共同經營者享有安排的淨資產權利並以權益法在本集團綜合財務報表內入賬。《財報準則》第11號取代《會計準則》第31號「共同發展公司權益」及SIC-13「共同發展公司 – 企業所作非貨幣性出資」。不似《會計準則》第31號，現已不再容許以比例合併法將合營公司入賬。這項新準則預期對本集團的業績及財務狀況不會構成重大影響。

《財報準則》第13號就財報準則所規定或獲准的所有公允價值計算確立單一指引，當中釐清了依據離場價(意指市場參與者在計算日按市況進行出售資產或轉讓債務的有秩序交易的價格)作為公允價值的定義。《財報準則》第13號就有關金融工具及非金融工具之公允價值計算包含廣泛披露規定。一些有關金融工具的披露在中期財務報表中有特定的要求，因此本集團已於中期財務報表中附註13作出此等披露。

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，現時本集團自置或參與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、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 | 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 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 |
|------------|-------------|---------------|------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 二〇一三年六月三十日 | | | | | | | | |
| 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 | 689 | 170 | - | - | (9) | - | - | 161 |
| 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) |
| 分部之間的收入 | (216) | - | - | - | - | - | - | - |
| 分部總額 | 16,646 | 7,179 | 11,393 | 96 | (806) | 1,401 | 243 | 19,506 |
| 投資及其它 | 752 | 537 | - | 1,566 | 568 | - | - | 2,671 |
| 公司費用 | - | (424) | - | - | - | - | - | (424) |
| 集團總額 | 17,398 | 7,292 | 11,393 | 1,662 | (238) | 1,401 | 243 | 21,753 |

二〇一二年六月三十日

| | | | | | | | | |
|----------|--------|-------|--------|-------|-------|-----|------|--------|
| 投資物業 | 5,214 | 4,328 | 18,333 | 73 | (586) | - | - | 22,148 |
| 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 |
| 發展物業 | 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 |
| 酒店 | 649 | 192 | - | - | (5) | - | - | 187 |
| 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) |
| 分部之間的收入 | (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 |

(b) 分部之間的收入之分析

| 截至六月三十日止六個月 | 二〇一三年 分部之間 | | | 二〇一二年 分部之間 | | |
|-------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 總收入 港幣百萬元 | 的收入 港幣百萬元 | 集團收入 港幣百萬元 | 總收入 港幣百萬元 | 的收入 港幣百萬元 | 集團收入 港幣百萬元 |
| 投資物業 | 5,758 | (91) | 5,667 | 5,214 | (84) | 5,130 |
| 發展物業 | 6,926 | - | 6,926 | 10,073 | - | 10,073 |
| 酒店 | 689 | - | 689 | 649 | - | 649 |
| 物流 | 1,560 | - | 1,560 | 1,515 | - | 1,515 |
| 通訊、媒體及娛樂 | 1,929 | (64) | 1,865 | 1,942 | (54) | 1,888 |
| 投資及其它 | 752 | (61) | 691 | 529 | (68) | 461 |
| | 17,614 | (216) | 17,398 | 19,922 | (206) | 19,716 |

(c) 地域資料

| 截至六月三十日止六個月 | 收入 | | 營業盈利 | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二〇一三年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一三年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 |
| 香港 | 10,916 | 11,004 | 5,916 | 6,228 |
| 中國內地 | 6,185 | 7,788 | 1,161 | 2,385 |
| 新加坡 | 297 | 924 | 215 | 493 |
| 集團總額 | 17,398 | 19,716 | 7,292 | 9,106 |

3. 營業盈利

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 二〇一三年 港幣百萬元 | 二〇一二年 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 | 72 | 70 |
| — 其它固定資產 | 552 | 541 |
| — 租賃土地 | 49 | 48 |
| — 備用節目 | 40 | 43 |
| 總折舊及攤銷 | 713 | 702 |
| 職工成本(附註a) | 1,793 | 1,634 |
| 已售確認銷售物業的成本 | 5,008 | 5,784 |
| 租金收入減直接支出(附註b) | (4,921) | (4,351) |
| 利息收入 | (367) | (238) |
| 上市投資股息收入 | (217) | (143) |
| 出售固定資產的盈利 | - | (3) |

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃的供款港幣一億二千一百萬元(二〇一二年：港幣七千五百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣二千九百萬元(二〇一二年：港幣二千七百萬元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣十億六千八百萬元(二〇一二年：港幣九億九千六百萬元)。

4. 其它收入淨額

其它收入淨額為港幣十六億六千二百萬元(二〇一二年：港幣十五億零九百萬元)，主要包括：

- (a) 出售可供出售投資之淨盈利港幣十億五千二百萬元(二〇一二年：虧損港幣二千五百萬元)，已包括會德豐地產新加坡出售SC Global Developments Ltd股份的盈利港幣五億七千七百萬元。
- (b) 外匯收益淨額港幣三億一千二百萬元(二〇一二年：虧損港幣六千萬元)，已包括外匯合約的影響。
- (c) 截至二〇一二年六月三十日止六個月，其它收入包括九龍倉於二〇一二年六月購入聯營公司綠城中國控股有限公司18.4%權益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。

5. 財務支出

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 二〇一三年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 |
| 利息支出： | | |
| 銀行借款及透支 | | |
| — 在五年內償還 | 513 | 446 |
| — 在五年後償還 | 93 | 95 |
| 其它借款 | | |
| — 在五年內償還 | 618 | 177 |
| — 在五年後償還 | 309 | 391 |
| 總利息支出 | 1,533 | 1,109 |
| 其它財務支出 | 219 | 130 |
| 減：撥作資產成本 | (674) | (459) |
| | 1,078 | 780 |
| 公允價值(收益)／虧損： | | |
| 跨貨幣利率掉期合約 | (210) | 213 |
| 利率掉期合約 | (630) | (305) |
| | (840) | (92) |
| 總額 | 238 | 688 |

(a) 本集團於是期的實際借貸平均年息率約為3.2%(二〇一二年：2.6%)。

(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 | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 二〇一三年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 |
| 本期所得稅 | | |
| 香港 | | |
| — 是期撥備 | 809 | 899 |
| — 以往年度撥備之高估 | (58) | (7) |
| 香港以外地區 | | |
| — 是期撥備 | 485 | 668 |
| — 以往年度撥備之(高估)/低估 | (1) | 2 |
| | 1,235 | 1,562 |
| 中國土地增值稅(附註6c) | 207 | 417 |
| 遞延稅項 | | |
| 投資物業之公允價值變動 | 408 | 601 |
| 源自及撥回暫時性差額 | (28) | 161 |
| | 380 | 762 |
| 總額 | 1,822 | 2,741 |

- (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%(二〇一二年：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%(二〇一二年：25%)稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%(二〇一二年：10%)稅率計算的中國預扣所得稅及以17%(二〇一二年：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) 截至二〇一三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十億一千萬元(二〇一二年：港幣二億三千六百萬元)，已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。

7. 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 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 二〇一三年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 |
| 股東應佔盈利 | 10,845 | 13,572 |

(b) 普通股加權平均數

| | 二〇一三年 | 二〇一二年 |
|---------------------|----------------------|---------------|
| | 六月三十日 股數 | 六月三十日 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 |
| 具攤薄用作之潛在股份之影響 — 認股權 | 53,863 | — |
| 用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | 2,031,903,150 | 2,031,849,287 |

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 | |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| | 二〇一三年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 |
| 結算日後擬派發的第一次中期股息每股35.0仙 (二〇一二年：每股25.0仙) | 711 | 508 |

(b) 是期內已確認派發的股息：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | 二〇一三年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 |
| 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 | — |
| 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 |
| | 1,727 | 935 |

9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一三年六月三十日，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：

| | 二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元 | 二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 貿易應收賬項 | | |
| 零至三十日 | 622 | 678 |
| 三十一日至六十日 | 140 | 116 |
| 六十一日至九十日 | 83 | 57 |
| 九十日以上 | 100 | 78 |
| | 945 | 929 |
| 應計銷售款項 | 922 | 1,139 |
| 其它應收賬項及預付賬項 | 4,526 | 4,625 |
| | 6,393 | 6,693 |

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

於二〇一三年六月三十日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

| | 二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元 | 二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|-----------|-------------------------|---------------------------|
| 貿易應付賬項 | | |
| 零至三十日 | 338 | 535 |
| 三十一日至六十日 | 166 | 192 |
| 六十一日至九十日 | 39 | 50 |
| 九十日以上 | 173 | 138 |
| | 716 | 915 |
| 租賃按金及客戶按金 | 3,013 | 2,751 |
| 應付建築費用 | 2,423 | 4,949 |
| 應付聯營公司款項 | 3,194 | 2,694 |
| 應付合營公司款項 | 559 | 549 |
| 其它應付賬項 | 4,100 | 4,228 |
| | 14,005 | 16,086 |

11. 銀行借款及其它借款

| | 二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元 | 二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| 債券及票據(無抵押) | 39,670 | 35,528 |
| 可換股債券(無抵押) | 6,188 | 6,240 |
| 銀行借款(有抵押) | 22,289 | 19,354 |
| 銀行借款(無抵押) | 50,976 | 42,135 |
| 銀行借款及其它借款總額 | 119,123 | 103,257 |
| 以上借款的還款期分析： | | |
| 流動借款 | | |
| 於一年內到期 | 17,798 | 6,930 |
| 非流動借款 | | |
| 於一年後而在五年內到期 | 87,729 | 81,302 |
| 於五年後到期 | 13,596 | 15,025 |
| | 101,325 | 96,327 |
| 銀行借款及其它借款總額 | 119,123 | 103,257 |

12. 股本

| | 二〇一三年 六月三十日 股數 | 二〇一二年 十二月三十一日 股數 | 二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元 | 二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|----------------|----------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 法定股本 | | | | |
| 普通股每股面值港幣0.50元 | 2,800,000,000 | 2,800,000,000 | 1,400 | 1,400 |
| 已發行及實收股本 | | | | |
| 普通股每股面值港幣0.50元 | 2,031,849,287 | 2,031,849,287 | 1,016 | 1,016 |

13. 金融工具之公允價值計算

(a) 公允價值等級

下表呈列在《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定之公允價值等級中，以公允價值列賬之金融工具之賬面值，而各金融工具之公允價值則按其公允價值計算所需輸入的重要數據之等級，按最低等級而整體作出分類。該三個等級的界定如下：

- 第一級(最高等級)：以同一金融工具在活躍市場的報價(未經調整)計算其公允價值。
- 第二級：以類似之金融工具在活躍市場的報價，或以估值方法(其中所有輸入的重要數據乃直接或間接以可觀察的市場數據為本)計算其公允價值。
- 第三級(最低等級)：以估值方法(其中輸入的重要數據並非按可觀察的市場數據為本)計算其公允價值。

| | 二〇一三年六月三十日 | | | 二〇一二年十二月三十一日 | | |
|-------------|---------------|----------------|----------------|--------------|---------|---------|
| | 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 | 13,751 | - | 13,751 | 14,420 | - | 14,420 |
| 可換股證券 | - | 2,770 | 2,770 | - | 2,709 | 2,709 |
| 衍生金融工具： | | | | | | |
| — 利率掉期合約 | - | 144 | 144 | - | 496 | 496 |
| — 跨貨幣利率掉期合約 | - | 145 | 145 | - | 255 | 255 |
| — 外匯期貨合約 | - | 52 | 52 | - | 225 | 225 |
| | 13,751 | 3,111 | 16,862 | 14,420 | 3,685 | 18,105 |
| 負債 | | | | | | |
| 衍生金融工具： | | | | | | |
| — 利率掉期合約 | - | (472) | (472) | - | (982) | (982) |
| — 跨貨幣利率掉期合約 | - | (1,257) | (1,257) | - | (1,146) | (1,146) |
| — 外匯期貨合約 | - | (64) | (64) | - | - | - |
| | - | (1,793) | (1,793) | - | (2,128) | (2,128) |

截至二〇一三年六月三十日止六個月，第一級及第二級的金融工具之間並沒有作出重大的轉撥。

(b) 第二級的公允價值計算運用的估值方法及輸入

外匯期貨合約的公允價值是根據比較於結算日的期貨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是根據於結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。可換股證券的公允價值以「Binomial Tree Pricing Model」輸入可觀察的重要數據而計算。

14. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一三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四億一千六百萬元(二〇一二年：港幣三億六千五百萬元)。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。

15. 或然負債

- (a) 於二〇一三年六月三十日，本集團為若干合營公司及聯營公司就有關信貸所作擔保的或然負債為港幣一百二十六億八千七百萬元(二〇一二年：港幣九十四億三千五百萬元)，其中港幣八十七億二千八百萬元(二〇一二年：港幣六十七億三千萬元)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。

16. 承擔

於二〇一三年六月三十日，本集團尚有承擔詳列如下：

(a) 計劃開支

| | 二〇一三年六月三十日 | | | 二〇一二年十二月三十一日 | | |
|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | 已授權 及簽約 | 已授權 但未簽約 | 總額 | 已授權 及簽約 | 已授權 但未簽約 | 總額 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| (I) 物業 | | | | | | |
| 投資物業 | | | | | | |
| 香港 | 1,494 | 455 | 1,949 | 1,020 | 788 | 1,808 |
| 中國內地 | 6,667 | 19,924 | 26,591 | 6,983 | 19,696 | 26,679 |
| 新加坡 | 6 | - | 6 | 11 | - | 11 |
| | 8,167 | 20,379 | 28,546 | 8,014 | 20,484 | 28,498 |
| 發展物業 | | | | | | |
| 香港 | 9,302 | 9,544 | 18,846 | 5,640 | 6,554 | 12,194 |
| 中國內地 | 16,159 | 42,588 | 58,747 | 15,512 | 43,965 | 59,477 |
| 新加坡 | 332 | 1,560 | 1,892 | 396 | - | 396 |
| | 25,793 | 53,692 | 79,485 | 21,548 | 50,519 | 72,067 |
| 物業總額 | | | | | | |
| 香港 | 10,796 | 9,999 | 20,795 | 6,660 | 7,342 | 14,002 |
| 中國內地 | 22,826 | 62,512 | 85,338 | 22,495 | 63,661 | 86,156 |
| 新加坡 | 338 | 1,560 | 1,898 | 407 | - | 407 |
| | 33,960 | 74,071 | 108,031 | 29,562 | 71,003 | 100,565 |
| (II) 其它 | | | | | | |
| 酒店 | 201 | 449 | 650 | 328 | 371 | 699 |
| 現代貨箱碼頭 | 92 | 263 | 355 | 30 | 420 | 450 |
| 九倉電訊 | 126 | 288 | 414 | 119 | 289 | 408 |
| 有線寬頻 | 16 | 226 | 242 | 23 | 128 | 151 |
| | 435 | 1,226 | 1,661 | 500 | 1,208 | 1,708 |
| 集團總額 | 34,395 | 75,297 | 109,692 | 30,062 | 72,211 | 102,273 |

- (i) 物業承擔主要為在未來數年分階段支付的建築費用，包括須在二〇一三年支付的應佔地價款項港幣九十九億元(二〇一二年十二月三十一日：港幣八十五億元)。

- (ii) 發展物業的開支包括於香港合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣二十六億元(二〇一二年十二月三十一日：港幣二十六億元)，及於中國內地合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣一百七十二億元(二〇一二年十二月三十一日：港幣一百九十九億元)。
- (iii) 若扣除由會德豐及其旗下其它附屬公司或透過合營公司或會德豐地產新加坡集團的承擔(主要為其發展中的物業)分別為港幣一百八十三億元及港幣四十五億元外，上述均為九龍倉集團的承擔。
- (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六億二千八百萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣九億三千四百萬元)，當中港幣五億二千七百萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣八億三千四百萬元)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：

| | 二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元 | 二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 經營租賃支出 | | |
| 於一年內 | 34 | 34 |
| 於一年後而在五年內 | 69 | 76 |
| 於五年後 | 42 | 46 |
| | 145 | 156 |

17. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇一三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。