

## 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	<b>18,474</b>	17,398
直接成本及營業費用		<b>(8,021)</b>	(7,962)
銷售及推銷費用		<b>(656)</b>	(603)
行政及公司費用		<b>(815)</b>	(828)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>8,982</b>	8,005
折舊及攤銷	3	<b>(741)</b>	(713)
<b>營業盈利</b>	2及3	<b>8,241</b>	7,292
投資物業之公允價值增加		<b>7,441</b>	11,393
其它(支出)/收入淨額	4	<b>(150)</b>	1,662
		<b>15,532</b>	20,347
財務支出	5	<b>(1,149)</b>	(238)
所佔除稅後業績：			
聯營公司	6	<b>1,145</b>	1,401
合營公司		<b>150</b>	243
除稅前盈利		<b>15,678</b>	21,753
所得稅	7	<b>(2,068)</b>	(1,822)
<b>是期盈利</b>		<b>13,610</b>	19,931
<b>應佔盈利：</b>			
股東		<b>7,675</b>	10,845
非控股股東權益		<b>5,935</b>	9,086
		<b>13,610</b>	19,931
<b>每股盈利</b>	8		
基本		<b>港幣3.78元</b>	港幣5.34元
攤薄		<b>港幣3.78元</b>	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
<b>非流動資產</b>			
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
		<b>372,954</b>	364,253
<b>流動資產</b>			
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
		<b>119,654</b>	122,561
<b>流動負債</b>			
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)
		<b>(43,552)</b>	(52,245)
<b>流動資產淨額</b>		<b>76,102</b>	70,316
<b>總資產減流動負債</b>		<b>449,056</b>	434,569
<b>非流動負債</b>			
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)
		<b>(132,014)</b>	(122,997)
<b>資產淨額</b>		<b>317,042</b>	311,572
<b>資本及儲備</b>			
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
<b>股東權益</b>		<b>176,181</b>	166,582
<b>非控股股東權益</b>		<b>140,861</b>	144,990
<b>權益總額</b>		<b>317,042</b>	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	<b>8,481</b>	7,457
營運資金變動／其它	<b>(5,280)</b>	(6,666)
已付稅項	<b>(1,403)</b>	(1,396)
營業業務所得／(所用)的現金淨額	<b>1,798</b>	(605)
<b>投資業務</b>		
增添投資物業及固定資產	<b>(3,472)</b>	(4,330)
增加一間附屬公司權益	<b>(4,261)</b>	(1,196)
其它投資活動所得現金	<b>1,408</b>	1,533
投資業務所用的現金淨額	<b>(6,325)</b>	(3,993)
<b>融資活動</b>		
已付股東股息	<b>(1,321)</b>	(1,727)
已付非控股股東股息	<b>(2,148)</b>	(2,160)
其它融資活動所得現金	<b>2,590</b>	16,821
融資活動(所用)／所得的現金淨額	<b>(879)</b>	12,934
<b>現金及現金等值(減少)／增加淨額</b>	<b>(5,406)</b>	8,336
於一月一日的現金及現金等值結存	<b>29,315</b>	28,456
匯率變動的影響	<b>(152)</b>	108
於六月三十日的現金及現金等值	<b>23,757</b>	36,900
<b>現金及現金等值</b>		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	<b>23,757</b>	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	其它	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
			公允價值 增加 港幣百萬元	收入淨額 (支出)/ 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
<b>本期所得稅</b>		
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)
	<b>1,333</b>	1,235
<b>中國內地土地增值稅(附註7c)</b>	<b>149</b>	207
<b>遞延稅項</b>		
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)
	<b>586</b>	380
<b>總額</b>	<b>2,068</b>	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	<b>7,675</b>	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	<b>2,031,849,287</b>	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	<b>2,031,849,287</b>	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)	<b>782</b>	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	<b>1,321</b>	–
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
	<b>1,321</b>	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	二〇一三年
	六月三十日 港幣百萬元	十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	<b>742</b>	872
三十一日至六十日	<b>161</b>	168
六十一日至九十日	<b>74</b>	141
九十日以上	<b>133</b>	85
	<b>1,110</b>	1,266
應計銷售款項	<b>874</b>	3
其它應收賬項及預付賬項	<b>6,092</b>	4,376
	<b>8,076</b>	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	<b>349</b>	366
三十一日至六十日	<b>246</b>	216
六十一日至九十日	<b>58</b>	51
九十日以上	<b>135</b>	209
	<b>788</b>	842
租賃按金及客戶按金	<b>3,480</b>	3,267
應付建築費用	<b>3,771</b>	8,483
應付聯營公司款項	<b>2,619</b>	3,241
應付合營公司款項	<b>1,509</b>	1,030
其它應付賬項	<b>4,563</b>	4,858
	<b>16,730</b>	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
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>126,718</b>	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
--	---------	---------

<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>126,718</b>	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
<b>資產</b>						
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	-	-	-
	<b>10,973</b>	<b>600</b>	<b>11,573</b>	13,213	3,346	16,559
<b>負債</b>						
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)
	-	<b>(30,228)</b>	<b>(30,228)</b>	-	(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
<b>(I) 物業</b>						
<b>投資物業</b>						
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
	<b>8,925</b>	<b>12,498</b>	<b>21,423</b>	<b>9,726</b>	<b>11,793</b>	<b>21,519</b>
<b>發展物業</b>						
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
	<b>26,608</b>	<b>41,875</b>	<b>68,483</b>	<b>24,876</b>	<b>50,043</b>	<b>74,919</b>
<b>物業總額</b>						
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
	<b>35,533</b>	<b>54,373</b>	<b>89,906</b>	<b>34,602</b>	<b>61,836</b>	<b>96,438</b>
<b>(II) 其它</b>						
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
	<b>814</b>	<b>2,669</b>	<b>3,483</b>	<b>777</b>	<b>3,125</b>	<b>3,902</b>
<b>集團總額</b>	<b>36,347</b>	<b>57,042</b>	<b>93,389</b>	<b>35,379</b>	<b>64,961</b>	<b>100,340</b>

- (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
<b>經營租賃支出</b>		
於一年內	<b>52</b>	46
於一年後而在五年內	<b>133</b>	121
於五年後	<b>45</b>	51
	<b>230</b>	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。