

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 九龍倉

始創於一八八六年

## 九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

### 截至二〇一四年六月三十日止半年度 中期業績公告

#### 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. 此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二千七百億元，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)。
4. 商場物業佔其市值逾 60%。
5. 中環卡佛大廈(市值港幣五十八億元)的收購將加入該投資物業組合。
6. 第一次中期股息每股港幣 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

### 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、將於九月份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人流的零售商，從而創造增長循環。

集團結合投資與管理，整合出價值創造鏈，增強其市場信息及主動性。集團有序地提升商場質素，帶動了商場的租金收入及價值。在過去二〇一〇年至二〇一三年四年間，淨租金收入複合年增長率為 14.3%，商場價值複合年增長率為 28.5%。

集團在中國寫字樓物業方面的策略，旨在提升未來的寫字樓標準。集團作為一個高質素的業主，專注在省市中心興建連接或毗鄰地鐵站的頂級寫字樓，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。集團興建的寫字樓物業擁有同級中最高規格、當代的建築風格、優質的管理服務，與眾不同，為區內商業物業市場訂立新標準，預期能吸引具領導地位的投資及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，營業盈利增加 16%至港幣四十八億九千七百萬元。海港城和時代廣場已成為著名地標，佔盡優勢。憑藉領先業界的商場管理，集團繼續在香港零售市場處龍頭地位。海港城和時代廣場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

### 商場

內地的反腐倡廉運動導致珠寶、腕錶及相關貨品的銷售暴跌，同時去年「淘金熱」令比較基數偏高，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，又正進行多個增值改善工程造成短期干擾。這鞏固本集團在商場管理的領導地位。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，以零售總額計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。作為區內的商場龍頭，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。海港城現已是國際級奢侈品牌最渴望進駐的黃金地段，吸引同業最佳的零售商爭相爭取有利位置及店面設計。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。

廣東道上的新店和現店擴充勢將為顧客帶來驚喜。*Chanel* 於二〇一四年一月擴充門店，其 9,000 平方呎的臨時店舖將由 *Valentino* 承租，售賣完整男女裝系列。*Bvlgari* 將於改建後在廣東道的新增樓面開設門店。

憑藉其優越的商場管理，集團擅於零售、銷售規劃及市場推廣，在商場物業佔優。基於其廣東道臨街門面的展示效應，在相對低迷的零售市道下，二〇一四年上半年集團租金的增幅較零售銷售額的增幅更高。海港城二〇〇三年至二〇一三年的商場收入複合年增長率為 16.9%。

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 Cafe de Robuchon*（計劃於二〇一四年八月開業），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* 於四月中在海港城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寫字樓面積改建而成的 37,000 平方呎門店。*Versace* 已開設由地庫鍋爐房改建而成 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*，為海港城增添選擇。

翻新海運大廈是海港城創優增值措施的重要一環，開拓大量完善業態組合及優化物業的機會。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* 安裝兩條新電梯及興建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，以及在海運大廈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。

### **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，二〇一四年六月底的出租率達 96%。期內續租率維持在 69% 的穩健水平，租金升幅理想。

### **服務式住宅**

服務式住宅的收入為港幣一億五千二百萬元，二〇一四年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**

全賴獨特的十七層設計、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。港鐵出口接駁時代廣場地庫，有效帶來大量人流，尤其令地庫樓層受惠。

時代廣場是香港其中一個最繁華的零售區銅鑼灣內的主要零售中心的聚焦點。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銅鑼灣唯一一個露天城市廣場，在此舉辦的活動及展覽多不勝數，是城中盛事集中地。時代廣場的獨特之處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，達創紀錄的港幣五十二億元，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*、*Louis Vuitton*、*Dior Homme*、*Fendi*、*Tiffany & Co.* 及 *De Beers*。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雲陽閣、百樂潮州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，並加大載客量，以吸引更多人流而至，有助天際戲院、特賣場及精選食肆提升較高樓層的價值。二〇一四年上半年，商場收入合共港幣九億零九百萬元，較二〇一三年同期高出港幣二億三千萬元。

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 *Laduree 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 *Jimmy Choo*、*Kenzo*、*Topshop*、*Diesel*、*Carat\**、*Ash*、*Lee*、*Durban* 及 *American Eagle Outfitters*，進一步強化租戶組合。現有租戶如 *Tommy Hilfiger*、*Juicy Couture* 及 *G-Star RAW* 則已承諾遷移舖位，並換上全新形象，以提升購物氣氛及體驗。*Sulwhasoo* 已承諾開設 10,000 平方呎的港島首間旗艦美容中心。

在更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。二〇一四年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，將在未來數年迅速增長。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。二〇一四年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，二〇一七年該站將擴充成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。

截至二〇一四年六月三十日，寫字樓的平均出租率為 96%，是期平均即期租金為每月每平方米人民幣接近 390 元。續租率為 78%，續租租金水平穩健。期內租金回報率（以成本計）維持於 17%。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*、*Hermes*、*Prada* 和 *Salvatore Ferragamo*。二〇一四年第三季引入 *Moncler*，進一步完善商戶組合。*Dior* 的擴充工程計劃於第三季展開，其位於第二層的臨時店舖自二〇一四年五月下旬開始全面營運。二〇一四年六月底，大連時代廣場的出租率為 97%。期內租金回報率（以成本計）維持於 68%。

**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。二〇一四年六月底，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*，並於二〇一四年第二季開始營業。其它開設新店的品牌包括 *Club Monaco*、*Anna Star*、*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。租金回報率（以成本計）為 25%。

**成都時代·奧特萊斯**緊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。租金回報率（以成本計）激增至 51%。

**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。其商場自二〇一二年五月起暫停營業，並於二〇一三年十月分期重新開幕，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。二〇一四年六月底，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 *CitySuper*，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娛樂。集時裝、餐飲及玩樂元素於一層的兒童專區於二〇一四年七月開始全面營運。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互惠互利，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二千一百九十萬平方呎。商場及寫字樓分別佔集團已承擔的項目的 24.3%及 59.4%。

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：a)購物商場：二百三十萬平方呎及 b)第一座寫字樓：一百四十萬平方呎。

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：a)餘下的寫字樓：一百七十萬平方呎，b)服務式住宅及酒店：一百二十萬平方呎。

二〇一五年／二〇一六年：集團預期交付重慶國金中心：二百五十萬平方呎及無錫國金中心：二百零五萬平方呎。

二〇一六年／二〇一七年：集團預期交付長沙國金中心：七百八十萬平方呎及蘇州國際金融中心：三百萬平方呎。

### **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五星級酒店，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*、*Louis Vuitton*、*Dolce & Gabbana* 及 *Prada* 等承租，地面三層則由頂級珠寶腕錶品牌 *Bvlgari*、*Chaumet*、*Tag Heuer* 及 *Longines* 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、真雪溜冰場及頂樓的雕塑庭院和美術館、Great 高級超市、MUJI 及 Page One 精品書店則提供娛樂、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。

二〇一四年六月底有 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。至二〇一四年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*、*Moncler*、*Roger Vivier*、*Christian Louboutin* 及 *MCM* 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* 的最大亞洲旗艦店在五月下旬開業，而 *Louis Vuitton* 在中國西南區的最大旗艦店則於二〇一四年七月初開

業。預期商場於二〇一四年產生約人民幣四億元的零售收入，此數額並未反映全年貢獻。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結婚熱點，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。首幢寫字樓的預租活動在二〇一三年第三季展開，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、澳新銀行集團、恆生銀行、仲量聯行、King and Wood、Stryker、Goodman、台灣第一銀行、Fullerton Investments 等，以及多間投資金融公司及具領導地位的本地企業。

全新的奢華酒店品牌「馬哥孛羅尼依格羅」國際五星級酒店共設有 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 華麗永恆」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、甲級寫字樓及全新的奢華酒店品牌「馬哥孛羅尼依格羅」五星級天際酒店。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。項目計劃於二〇一六年全面落成。

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」品牌五星級天際酒店。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。寫字樓預計於二〇一四年年底落成，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蘇州新中央商務區，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。

## **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。

雖然市場充滿各種挑戰，但憑藉集團在優越地點發展高質素住宅方面享負盛名及毋庸置疑的執行能力，已簽訂銷售額能順利達到全年目標。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%。二〇一四年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，涉及一百七十三萬平方米的物業。

集團目前的土地儲備（中國投資物業包括在內）維持於一千一百一十萬平方米，遍及十五個城市。

## **發展物業－華東**

### **銷售**

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，Royal Seal 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。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。

其它正推售的項目包括蘇州雍景灣、上海新華路一號、無錫時代上河、杭州綠城·之江壹號及君廷。

### **發展進度**

期內多個項目有分層住宅的首期落成或有更多期數落成，這些項目包括蘇州時代上城，無錫時代上城及時代上河，以及杭州綠城·之江壹號。其它華東發展項目的興建進度皆符合計劃。

## 發展物業－華西

### 銷售

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。其它正推售的項目包括環球貿易廣場的天曜、時代·晶科名苑、雍錦匯及天府時代廣場，市場反應理想。

重慶方面，國際社區加推零售及住宅單位，進一步售出 27,600 平方米，集團應佔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。重慶國金中心推出多座寫字樓預售，銷情理想。第二座寫字樓單位於四月份推出，預售出 20,200 平方米，集團應佔銷售所得為人民幣三億九千一百萬元。市場對紫御江山的反應熱烈。

### 發展進度

成都方面，天府時代廣場最後一座寫字樓單位於期內落成。

成都及重慶其它發展項目全皆按計劃進行。

## 發展物業－華南

### 銷售

目前有五個項目在佛山及廣州銷售。佛山方面，依雲天滙進一步售出 14,500 平方米，應佔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。

### 發展進度

廣州東薈城首期住宅單位已落成。佛山及廣州其它發展項目全皆按計劃進行。

## 發展物業－華中／華北

### 銷售

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 20,800 平方米，應佔銷售所得為人民幣九億三千八百萬元。

## 發展進度

天津、武漢及北京的發展項目全皆按計劃進行。

## 發展物業－綠城

集團持有綠城中國控股有限公司（「綠城」）約 24.3%權益。集團對綠城的投資與集團中國發展物業的策略相輔相成。

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。

## 山頂物業組合及其它香港物業

九龍倉的山頂物業組合位於香港最尊貴地段。除於二〇一〇年七月購入的聶哥信山地塊外，組合還包括多項位於山頂的優質住宅，包括種植道 1 號、種植道 11 號、山頂道 77 號、Chelsea Court 及紅莓閣多個單位。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。

聶哥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，將發展為可飽覽維港全景的超級豪華住宅。項目已獲批總綱發展藍圖及建築圖則，現正進行建築工程，並已申請預售同意書。

山頂物業組合的重建工程（包括種植道 1 號、種植道 11 號及山頂道 77 號）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，該區的發展潛力可惠及集團的項目。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已於二〇一三年二月獲接納。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。

### **馬哥孛羅酒店**

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。最少三間新自置酒店是將以全新品牌「尼依格羅」經營的豪華酒店。「尼依格羅」為一系列時尚別緻的城市酒店，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示範作。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。

三間於海港城內的酒店表現理想，港威酒店的表現尤其出色。港威酒店的客房翻新工程已完成，並開始帶來正收益。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%。武漢馬哥孛羅酒店繼續在當地市場佔有領導地位。

### **美利大廈**

美利大廈樓高二十七層，有宏偉的拱門設計，是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五星級酒店，總投資額將超過港幣七十億元。酒店計劃於二〇一七年啟業。

## 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、媒體及娛樂與其它投資

### 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，電視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不斷增長，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

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。總營業額上升 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

集團的投資物業延續強勁表現，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。惟發展物業的淨盈利下跌 46% 至港幣七億九千二百萬元，乃受毛利率較低，以及合營公司和聯營公司貢獻減少所影響。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），主要受惠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盈利貢獻，總收入增加 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，乃商場租戶錄得銷售佳績及寫字樓續租租金穩步上揚（尤其是海港城及時代廣場）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，乃受惠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）。內地的發展物業銷售額增加 5% 至港幣五十二億一千五百萬元，主要確認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。香港的發展物業銷售額增加 61% 至港幣一億一千三百萬元。

期內集團的已簽約物業銷售額（包括應佔聯營公司及合營公司（綠城除外）的銷售額）錄得 18% 跌幅，合共為人民幣八十九億一千七百萬元（二〇一三年：人民幣一百零八億六千六百萬元），來自超過十個內地城市。於二〇一四年六月底，未確認銷售額增加 5% 至人民幣二百一十七億零五百萬元（二〇一三年十二月：人民幣二百零六億零四百萬元），尚待各項物業分階段落成時確認入賬。

酒店方面，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 17%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），除內地發展物業外，所有分部皆錄得盈利增長。

投資物業是集團最大盈利貢獻的分部，其營業盈利錄得 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）和時代廣場的盈利貢獻分別增加 14%及 27%。內地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。

發展物業的營業盈利增加 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）。內地發展物業貢獻減少 3%至港幣八億三千九百萬元，主要因為營業毛利率收窄；香港發展物業貢獻則增加 62%至港幣九千四百萬元，是由於物業銷售額增加所致。

酒店方面，營業盈利上升 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），乃受惠於翻新後的港威酒店，惟部分受到常州馬哥孛羅酒店的開業前開支及武漢馬哥孛羅酒店的營業虧損所影響。

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），主要因為現代貨箱碼頭收入增加。

通訊、媒體及娛樂的營業盈利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。

投資及其它盈利貢獻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元）。

若不計入按市價入賬未變現收益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（除稅後）**

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：盈利港幣十億六千六百萬元），乃受到內地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獲確認的盈利貢獻較低。

### **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六十四億六千二百萬元至港幣二千八百二十億一千九百萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣二千七百五十五億五千七百萬元），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六十二億六千五百萬元至港幣二千九百零五億二千萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣二千八百四十二億五千五百萬元）。

## 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）。

集團的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其它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：

<b>負債／（現金）淨額</b>	<b>二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元</b>	<b>二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元</b>
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：

	<b>二〇一四年六月三十日</b>		
	<b>可用信貸 港幣十億元</b>	<b>總負債 港幣十億元</b>	<b>未提取信貸 港幣十億元</b>
<b>本公司／全資附屬公司</b>			
承諾銀行信貸	45.8	31.0	14.8
債券	30.7	30.7	-
	76.5	61.7	14.8
<b>非全資附屬公司</b>			
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
<b>物業</b>			
投資物業	570	1,081	1,651
發展物業	87	7,150	7,237
	<u>657</u>	<u>8,231</u>	<u>8,888</u>
<b>其它</b>			
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
	<u>508</u>	<u>158</u>	<u>666</u>
<b>集團總額</b>	<u>1,165</u>	<u>8,389</u>	<u>9,554</u>

- 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
<b>投資物業</b>			
香港	995	421	1,416
中國內地	7,884	12,077	19,961
	<u>8,879</u>	<u>12,498</u>	<u>21,377</u>
<b>發展物業</b>			
香港	1,487	-	1,487
中國內地	16,315	30,026	46,341
	<u>17,802</u>	<u>30,026</u>	<u>47,828</u>
<b>其它</b>			
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
	<u>814</u>	<u>2,669</u>	<u>3,483</u>
<b>集團總額</b>	<u>27,495</u>	<u>45,193</u>	<u>72,688</u>

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

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
<b>收入</b>	2	<b>16,315</b>	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		<u>7,863</u>	6,789
折舊及攤銷		(739)	(709)
<b>營業盈利</b>	2 及 3	<b>7,124</b>	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
		<u>14,357</u>	18,094
財務支出	5	(1,076)	(73)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		346	1,066
合營公司		168	276
除稅前盈利		<u>13,795</u>	19,363
所得稅	6	(1,886)	(1,660)
<b>是期盈利</b>		<b>11,909</b>	17,703
<b>應佔盈利</b>			
公司股東		11,701	17,240
非控股股東權益		208	463
		<u>11,909</u>	17,703
<b>每股盈利</b>	7		
基本		<u>港幣 3.86 元</u>	港幣 5.69 元
攤薄後		<u>港幣 3.86 元</u>	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	二〇一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利	<u>11,909</u>	<u>17,703</u>
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	<u>3</u>	<u>9</u>
是期其它全面收益	<u>(1,703)</u>	<u>962</u>
是期全面收益總額	<u>10,206</u>	<u>18,665</u>
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
	<u>10,206</u>	<u>18,665</u>

## 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		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
		<u>338,627</u>	<u>331,951</u>
<b>流動資產</b>			
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
		<u>76,421</u>	<u>83,101</u>
<b>流動負債</b>			
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		(4,029)	(9,502)
		<u>(37,001)</u>	<u>(46,745)</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>39,420</u>	<u>36,356</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>378,047</u>	<u>368,307</u>

**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>非流動負債</b>			
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		(76,027)	(73,085)
		<u>(87,527)</u>	<u>(84,052)</u>
<b>淨資產</b>		<b>290,520</b>	<b>284,255</b>
<b>資本及儲備</b>			
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	11	<u>29,376</u>	<u>29,376</u>
其它儲備		<u>252,643</u>	<u>246,181</u>
<b>股東權益</b>		<b>282,019</b>	<b>275,557</b>
<b>非控股股東權益</b>		<b>8,501</b>	<b>8,698</b>
<b>總權益</b>		<b>290,520</b>	<b>284,255</b>

## 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新訂及經修訂的《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)：

經修訂香港會計準則第32號 金融工具：呈報一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。

## 2. 分部資料

### 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 港幣 百萬元	投資物業 之公允價 值增加 港幣 百萬元	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
				(支出)/ 收入 淨額 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

## 2. 分部資料

### b. 內部分部收入之分析

	二〇一四年			二〇一三年		
	收入 總額 港幣 百萬元	內部分部 收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元	收入 總額 港幣 百萬元	內部分部 收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元
<b>截至六月三十日止 六個月</b>						
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
	<b>16,497</b>	<b>(182)</b>	<b>16,315</b>	<b>15,048</b>	<b>(168)</b>	<b>14,880</b>

### c. 經營地域分部

	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
<b>截至六月三十日止 六個月</b>				
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	<b>16,315</b>	<b>14,880</b>	<b>7,124</b>	<b>6,080</b>

### 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
<b>已扣除／（計入）：</b>		
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	<u>739</u>	<u>709</u>
員工成本	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）	(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	<u>7</u>	<u>-</u>

附註：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

其它扣除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)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	<u>1,215</u>	<u>1,144</u>
其它財務支出	130	148
減：撥作資產成本	<u>(458)</u>	<u>(379)</u>
	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)
	<u>189</u>	<u>(840)</u>
總額	<u>1,076</u>	<u>73</u>

是期本集團平均實質借貸年息率為 3.3%（二〇一三年：3.3%）。

## 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
<b>是期稅項</b>		
香港利得稅		
— 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
	<u>1,156</u>	<u>923</u>
<b>中國土地增值稅</b>		
	<u>149</u>	<u>207</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	481	408
源自及撥回暫時差異	100	122
	<u>581</u>	<u>530</u>
總額	<u>1,886</u>	<u>1,660</u>

- 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：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
	<u>11,701</u>	<u>17,313</u>

#### (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
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
	<u>3,030</u>	<u>3,099</u>

## 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	二〇一三年
	港幣百萬元	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)	<b>1,667</b>	<b>1,515</b>

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	二〇一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已付二〇一三年第二次中期股息每股 120 仙	<b>3,636</b>	-
已付二〇一二年第二次中期股息每股 120 仙	-	<b>3,635</b>
	<b>3,636</b>	<b>3,635</b>

## 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 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	<b>654</b>	860
三十一日至六十日	<b>158</b>	164
六十一日至九十日	<b>52</b>	48
九十日以上	<b>59</b>	83
	<b>923</b>	1,155
其它應收賬項及預付	<b>4,143</b>	3,301
	<b>5,066</b>	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
	<hr/>	<hr/>
	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
	<hr/>	<hr/>
	15,111	20,089
	<hr/>	<hr/>

## 11. 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	<u>3,030</u>	<u>3,030</u>	<u>29,376</u>	<u>3,030</u>

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港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11(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。

## 12. 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。

### **13. 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。

### **14. 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。

## 購買、出售或贖回股份

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 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  
許仲瑛

香港 二〇一四年八月十一日

於本公告日期，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。