



# 九龍倉

始創於一八八六年



## 九龍倉集團有限公司

二零零九年中期報告書

股份代號：4

此中期報告由 FSC 認證的 9lives 55 白色優雅再造 FSC 雙面  
啞粉咭及奧雪環保印刷用紙印製。紙漿全無氯氣漂染及不含  
酸性。FSC 標誌表示產品所含的木料來自管理良好的森林；  
該等森林根據 Forest Stewardship Council 的規例獲得認可。



## 摘要

- 未計入投資物業重估盈餘前的集團盈利增加44%。
- 地產投資業務(不包括酒店)表現強勁，令營業額增加10%及除稅前盈利(及未計入重估盈餘)增加23%。商場表現遠勝市場，紓緩了寫字樓和住宅租金的壓力。海港城和時代廣場佔全港出售商品7%，預期為二〇〇九年產生港幣四十億元的餘裕現金。
- 成都、重慶和大連的物業落成，有助地產發展業務的營業額增加港幣十億元及除稅前盈利增加港幣六億六千萬元。期內出售或預售了二百二十萬平方呎，價值合共人民幣十八億元，達全年目標的一半。
- 通訊業務的除稅前盈利錄得33%增幅，營業額則下降9%。
- 全球貿易收縮，物流業務表現欠佳。現代貨箱碼頭實行成本控制措施，減緩了17%營業額跌幅的影響並僅錄得除稅前盈利9%跌幅。是期期末之後，經營環境持續好轉。

## 集團業績

未計入投資物業重估盈餘前的未經審核股東應佔集團盈利為港幣三十二億九千二百萬元，較去年增加44%，而計入投資物業重估盈餘後則為港幣六十九億七千五百萬元，較去年減少17%。每股盈利為港幣2.53元(二〇〇八年：港幣3.05元)。

## 中期股息

董事會已宣布將於二〇〇九年九月三十日派發中期股息每股港幣0.36元(二〇〇八年：港幣0.36元)，予在二〇〇九年九月二十三日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣九億九千一百萬元(二〇〇八年：港幣九億九千一百萬元)。

## 常務董事報告書

### 業務評議

#### 地產投資

儘管經濟疲軟，寫字樓和住宅租金亦持續下跌，地產投資業務的除稅及未計入重估盈餘前盈利仍增加23%至港幣二十七億四千九百萬元。集團的「心臟」(香港的海港城和時代廣場)的業務發展順利，預期於二〇〇九年產生餘裕現金港幣四十億元。

值得注意的是，商場部分在銷售額、續租租金和出租率的表現皆優於市場。尤其是海港城零售銷售總額按年上升7%，較香港整體下跌之4.5%超出逾11個百分點。海港城和時代廣場持續佔全港出售商品總值約7%。

寫字樓組合方面，平均出租率約為95%，續租租金平均上升20%。

## 海港城

在龐大的優質租戶組合以及出租率高企這些關鍵因素的支持下，海港城（不包括酒店）營業額達港幣二十一億七千三百萬元，較去年同期增加11%。營業盈利上升13%至港幣十八億八千一百萬元。

全球金融禍害和人類豬型流感對本地零售市場造成損害，然而來自商場租戶的營業額增長12%至港幣十一億九千七百萬元。租戶的銷售表現依然強勁，零售銷售額按年增長7%，較整體市場超出逾11個百分點。出租率維持近100%，續租的基本租金平均增加25%。

儘管需求萎縮令甲級寫字樓市場大受打擊，來自寫字樓租戶的營業額仍上升11%至港幣八億四千二百萬元。出租率於期末時維持在94%水平，續租租金亦有所增長。由於市場上的新供應增加，令即期租金受壓。集團將進一步改善海港城物業，租務方面亦將靈活應對市場轉變，令海港城在市場上保持領先。

服務式住宅的出租率較去年低，故營業額下跌2%至港幣一億三千四百萬元。由於競爭越趨激烈，故展開市場推廣活動提供特別優惠，大受歡迎。

## 時代廣場

時代廣場的營業額為港幣六億八千六百萬元，較二〇〇八年同期增加11%，營業盈利則上升12%至港幣五億九千六百萬元。

來自商場租戶的營業額增加12%至港幣四億五千五百萬元。出租率維持於近100%，租金錄得可觀增長。為繼續在市場上保持領先，現正進行大規模人流改善計劃。第一期中庭的快速扶手電梯工程已於七月完成，第二期工程則計劃於十月完成。為提供更豐富的產品種類，已進一步加強租戶組合，引入了眾多高檔次優質品牌。

寫字樓續租租金增長，令來自寫字樓租戶的營業額上升8%至港幣二億三千一百萬元。出租率於期末時維持於96%，續租率則高企於71%，續租租戶包括Hudson Global、JTI、華特迪士尼等。

## 中國

四項分別位於北京、上海、重慶和大連營運中的時代廣場項目全皆表現理想。連同自二〇〇八年年底起開業的大連時代廣場，總收入上升11%，營業盈利則上升34%。

大連的物業座落於中央商務區，位置優越，是大連最豪華的購物商場，亦是中國東北三省的時裝總匯。租戶於開業後不久即開始錄得強勁的銷售額，許多已在繳付營業額租金，證明集團於內地重慶海港城和時代廣場成功的能力。在眾多頂級租戶當中，有七個首次進駐中國東北三省，包括D&G和Giorgio Armani，另有七個首次進駐大連，包括Gucci和Prada。Louis Vuitton店則是其於內地(繼上海和北京後)的第三間旗艦店。以上種種足證國際知名品牌對集團的商場管理能力的信任與認同。

位於上海南京西路的會德豐廣場是優質甲級寫字樓項目，應佔總樓面面積為一百二十萬平方呎，計劃於二〇一〇年四月落成。

成都國際金融中心是集團當前的旗艦項目，位於成都市商業中心心臟地帶的紅星路，位置優越，其規模和重要性皆媲美香港的海港城。項目座落市內主要商業區的黃金地段，可直抵毗鄰兩條主要鐵路路線交匯的地鐵站。項目集大型商場、甲級寫字樓、五星級酒店和豪華住宅於一身，目標是成為成都以至整個中國西部足以號稱「西部之最」的全新購物總匯。地盤挖掘工程已於二〇〇九年五月展開，地基工程計劃於二〇〇九年第四季開始。包括大型商場及一座辦公室大樓的第一期計劃於二〇一三年上半年落成。

## 地產發展

營業額上升港幣十億二千五百萬元至港幣十六億一千二百萬元及除稅前盈利上升港幣六億六千萬元至港幣六億二千六百萬元。大連的大連時代廣場和成都的天府時代廣場因已分期落成，故已落實的預售金額皆可入賬。

政府推出刺激經濟措施有助內地物業市場好轉。憑藉成功的品牌建立和執行能力，集團推出了多項銷售和預售活動，反應非常理想。大部分推出市場的單位皆於數天內以近乎最高位的價格獲認購。整體來說，已出售或預售約二百二十萬平方呎的物業，價值合共人民幣十八億元，主要位於成都、大連、重慶和上海，已達集團二〇〇九年全年銷售目標的一半。

集團在成都尤其活躍。天府時代廣場的時代豪庭首六座住宅大樓(其中三座於五月至六月推出市場)已售出超過95%。高新區的時代·晶科名苑首八座住宅大樓(其中四座於四月至六月推出市場)已預售出超過75%。

大連時代廣場已成功出售/預售兩幢住宅大樓時代一號及時代八號超過60%，前者於三月推出市場。

毗鄰長江的南岸區彈子石之「國際社區」項目位於重慶未來的企業總部集中地，位置優越，由集團與中國海外發展按分別佔四成和六成擁有權的比例發展，首十二座住宅大樓已預售出超過75%，已推出市場的商場單位亦已預售出51%。該物業發展包括總樓面面積二千二百六十萬平方呎的高級綜合住宅、公寓／商場項目，預期於二〇一四年前分期落成。

於二〇〇九年六月底，上海匯寧花園已售出87%單位。武漢時代廣場四座住宅大樓及商住大樓已分別售出98%和35%。

## 其它發展中項目

上海方面，新華路一號位於長寧區淮海西路北，位置優越，是低密度住宅項目，應佔總樓面面積為二十萬平方呎。兩幢住宅樓宇於八月推出預售，一星期內預售出44%，平均單位價格為每平方米逾人民幣六萬七千元。項目計劃於二〇一〇年三月落成。另一個高級住宅項目靜安花園正按計劃進行。

成都方面，雙流發展區地塊將發展成商住綜合項目，應佔總樓面面積為九百八十萬平方呎。第一期的名牌特賣場成都時代奧特萊斯將於九月開幕。此外，一幅位於錦江區東大街的地塊目前正由集團與新鴻基地產及恒基兆業共同發展，計劃在十年內落成。集團所持的三成權益代表超過四百萬平方呎應佔總樓面面積。

蘇州方面，一幅位於城東金雞湖與獨墅湖之間、毗鄰一個擁有二十七洞的高爾夫球會所的地塊將發展成低密度豪宅項目，應佔總樓面面積為二百一十萬平方呎，建築工程計劃於二〇〇九年第四季前展開。另一幅位於蘇州工業園區、毗鄰青劍湖和唯亭太陽島高爾夫俱樂部的地塊目前正由集團與招商地產集團按各佔五成擁有權的比例發展成住宅項目，應佔總樓面面積為九十萬平方呎。

杭州方面，一幅位於西湖區轉塘鎮內的黃金地段、鄰近宋城、毗連西湖國際高爾夫俱樂部的地塊由集團與金都集團按各佔五成擁有權的比例共同發展，將提供二百萬平方呎的應佔總樓面面積，計劃於二〇一三年前分期落成，第一期建築工程已經展開。

無錫方面，一幅位於新中央商務區南長區人民廣場、毗鄰京杭運河的地塊由兩幅地塊組成，應佔總樓面面積合共為一千一百九十萬平方呎。其中一幅地塊計劃發展成高級住宅項目(八百九十萬平方呎)，另一幅地塊則計劃發展成摩天商業項目(三百萬平方呎)。現正進行住宅項目無錫時代上城第一期建築工程，八月中開始預售，頭三日內已迅速預售出76%所推出的單位，單位價格極佳。住宅項目計劃於二〇一七年前分期落成。商業項目由寫字樓(包括一幢超級高樓)、酒店及公寓組成，預期於二〇一六年落成。

第二幅無錫地塊同樣位於南長區，旁臨有二千五百年歷史的京杭運河，由三幅地塊組成，合共提供七百萬平方呎應佔總樓面面積。集團全資擁有其中兩幅地塊（總樓面面積為五百二十萬平方呎），第三幅地塊（總樓面面積為三百五十萬平方呎）目前正由集團與復地按各佔五成擁有權的比例發展。該等地塊計劃發展成商住項目，預計於二〇一四年至二〇一五年分期落成。

另外，上市附屬公司海港企業有限公司正發展五幅分別位於常州、蘇州、重慶和上海的優質地段地塊。

上海項目位於楊浦區新江灣城社區內，有大片林木和濕地，毗鄰上海軌道交通10號線車站，預期10號線將於二〇一〇年前通車。發展項目包括高級中層住宅，提供應佔總樓面面積一百一十萬平方呎，建築工程計劃於二〇一二年前完成。

重慶項目位於江北城，前臨長江及嘉陵江，目前正由集團與中國海外發展按分別佔五成五及四成五擁有權的比例，發展為高級住宅物業。該地區未來將會發展成交通網絡完善的中央商務區。該地塊提供二百五十萬平方呎應佔總樓面面積。現正進行設計，此顯赫的住宅項目計劃於二〇一四年前分期落成。

兩個蘇州項目由集團與蘇州工業園區建屋發展集團分別佔八成及兩成擁有權的合營公司發展，兩個項目合共提供一千三百五十萬平方呎應佔總樓面面積，現正進行規劃及設計，建築工程計劃於二〇一〇年年中展開。

第一個項目位於新中央商務區內的星湖街，將興建市內最高的四百米摩天地標（集寫字樓與公寓的綜合大廈），能飽覽金雞湖和蘇州市的空中輪廓線全景。該區現正興建地下網絡接通兩個鄰近的地鐵站，項目將享有區內完善的交通網絡，包括通往上海、杭州和南京的便捷公路和鐵路網。

第二個項目則位於總市鎮規劃達國際級水平的蘇州工業園區內的現代大道，以迎合園內對住宅物業的大量而穩定的需求。項目地塊座落於蘇州東部發展的核心區，沿現代大道的主要東西軸線，毗鄰未來的地鐵總站，位置優越。該地塊又分為四幅地塊，每幅地塊將分期發展成高級住宅項目。

常州項目位於新北區未來的中央商務區，距離市中心僅五公里，毗鄰國家四A級景區中華恐龍園及新區公園，水、陸、空交通網絡完善，連接常州民航機場及滬寧高速鐵路。項目提供八百七十萬平方呎應佔總樓面面積，發展項目主要由高級住宅組成，包括高層大廈、半獨立屋和別墅、一間五星級酒店以及一間國賓館。整個項目計劃於二〇一七年前分期落成，第一期計劃於二〇〇九年底推出市場預售。

## 物流

### 現代貨箱碼頭

現代貨箱碼頭的吞吐量和收入均下跌，然而成本管理措施和金融市場的有利變動有助紓緩其盈利壓力。

雖然綜合收入和營業盈利分別下跌17%至港幣十三億五千三百萬元及23%至港幣五億八千三百萬元，預早採取的減省成本措施有效地減低盈利的跌幅。除稅前盈利減少9%至港幣七億四千九百萬元。

全球經濟收縮極具破壞力，香港的吞吐量下跌16%至二百四十六萬個標準箱。蘇州太倉國際門戶的集裝箱泊位由四個擴充至六個，處理能力達三百六十萬個標準箱。深圳大鵬灣碼頭的業務一直穩步發展。

## 其它業務

### 馬哥孛羅酒店

期內全球酒店業深受嚴重環球金融危機和人類豬型流感打擊，海港城內三間酒店及會所的總收入為港幣四億一千萬元(二〇〇八年：港幣五億一千萬元)。期內整體入住率下跌至76%(二〇〇八年：84%)，平均房租亦錄得20%跌幅。

### 有線寬頻

非經常性支出令二〇〇八年下半年轉為淨虧損過後，有線寬頻回復盈利能力。

消費和廣告意慾因整體經濟狀況而動搖，因而影響整個界別，經營環境依舊充滿競爭。綜合營業盈利雖較去年減少港幣三千九百萬元，但較去年下半年度已經改善了港幣一億二千二百萬元，並於二〇〇九年上半年回復盈利能力。情況好轉乃減省成本、折舊支出下降以及令二〇〇八年下半年轉為淨虧損的非經常性項目不再出現所致。該公司的流動資金維持於穩健水平，於二〇〇九年六月三十日的現金淨額增加至港幣六億二千一百萬元(二〇〇八年六月三十日：港幣五億四千五百萬元)。

### 九倉電訊

儘管市況不利，九倉電訊表現仍領先市場。

與二〇〇九年第一季相比，第二季的經營環境稍微改善，因市場認為最差的情況已過去。商業話音市場的競爭依然熾熱，然而品牌價值和網絡覆蓋面有助該公司深化其於商業數據市場的滲透，若干界別對數據中心的需求於接近期末時開始恢復。

總營業額增加5%至港幣八億三千一百萬元，而營業盈利則上升132%至港幣一億三千二百萬元。正現金流入增加至港幣一億七千九百萬元(二〇〇八年：港幣一億零七百萬元)。



## 財務評議

### (I) 二〇〇九年中期業績評議

#### 營業額

租金收入持續有雙位數字增長及內地的物業銷售額理想，有助集團的營業額較去年同期增加港幣六億一千二百萬元或8%至港幣八十六億一千一百萬元。

來自香港的地產投資租金收入上升10%至港幣三十二億二千八百萬元，而來自中國的地產投資收入則上升11%至港幣二億八千五百萬元。然而，酒店收入大受極疲弱的市場打擊，下跌14%至港幣四億四千萬元。因此，分部營業額錄得7%淨增幅，至港幣三十九億五千三百萬元。

地產發展錄得港幣十億二千五百萬元或175%的顯著增加，至港幣十六億一千二百萬元，主要是大連時代廣場及成都天府時代廣場的住宅大樓分期落成所致。

物流減少19%至港幣十四億八千三百萬元，主要反映現代貨箱碼頭的吞吐量因全球貿易急劇收縮而減少15%。

通訊、媒體及娛樂的收入減少9%至港幣十六億九千三百萬元。九倉電訊錄得逆市增長，但有線寬頻則下跌，部分由於已終止業務所致。

#### 營業盈利

集團的營業盈利增加港幣二億三千三百萬元或6%至港幣四十三億七千四百萬元，主要反映香港的租金表現穩健及內地的物業銷售強勁。

地產投資依然是主要的盈利貢獻分部，營業盈利錄得10%增幅，至港幣二十九億八千八百萬元。海港城(不包括酒店)和時代廣場分別上升13%及12%，反映出雖然寫字樓租金自二〇〇八年起持續受壓，該兩項物業的商場和寫字樓皆錄得強勁的續租租金增長及出租率高企。中國的投資物業的營業盈利亦上升34%，部分由於物業組合不斷擴大所致。

酒店的營業盈利減少49%至港幣八千萬元，大致與市場相符，在目前的經濟狀況下，需求疲弱，對入住率和平均房租皆造成負面影響。

地產發展的營業盈利增加港幣二億五千九百萬元或78%至港幣五億八千九百萬元，主要是大連時代廣場及成都天府時代廣場的住宅單位分期落成所致。

物流的營業盈利下降港幣二億零七百萬元或25%至港幣六億二千六百萬，主要因為現代貨箱碼頭的吞吐量有所減少。金融市場的有利變動大幅減低財務成本，有助紓緩其盈利壓力。

通訊、媒體及娛樂的營業盈利增加港幣三千一百萬元或32%至港幣一億二千九百萬元。九倉電訊的營業盈利錄得超過兩倍增幅至港幣一億三千二百萬元。然而有線寬頻錄得營業虧損港幣一百萬元。

投資及其它錄得較去年為低的營業盈利港幣一億八千八百萬元(二〇〇八年：港幣三億零一百萬元)，主要反映出售投資盈利減少及在目前環境下利息收入較去年為低。

#### **投資物業公平價值增加**

集團的投資物業組合於二〇〇九年六月三十日的賬面值為港幣一千零九十一億元，而按同一日進行獨立估值的公平價值為港幣一千零三十四億元，產生重估盈餘港幣四十四億七千六百萬元(二〇〇八年：港幣六十五億六千五百萬元)。在扣除相關遞延稅項及少數股東權益後，應估重估盈餘淨額港幣三十六億八千三百萬元(二〇〇八年：港幣五十四億二千一百萬元)已計入綜合收益表內。

為數港幣五十七億元的未作重估的投資物業全皆在發展中，且未以公平價值報值，根據經修訂的香港會計準則第40號(將發展中投資物業納入投資物業的定義)，集團會在該等物業的公平價值首次可以可靠地計量或該等物業落成當日的較早者，方會以公平價值計量。

#### **財務成本**

按照現行的會計準則，財務成本包括跨貨幣利率及利率掉期合約的按市價入賬收益港幣一億九千六百萬元(二〇〇八年：成本為港幣一億五千二百萬元)，足夠抵銷利息支出，故財務成本被扭曲並轉為收益港幣一千一百萬元(二〇〇八年：成本為港幣六億零四百萬元)。

若不計入掉期合約按市價入賬的未變現變動的影響，在扣除撥作資產成本後，財務成本為港幣一億八千五百萬元(二〇〇八年：港幣四億五千二百萬元)，減少了港幣二億六千七百萬元，此乃由於目前利率下調所致。

財務成本已扣除撥作集團相關資產的成本港幣八千六百萬元(二〇〇八年：港幣八千四百萬元)。

#### **所佔聯營公司及共同發展公司業績(除稅後)**

所佔聯營公司盈利減少21%至港幣一億三千八百萬元，主要因為參與中國碼頭業務的現代貨箱碼頭的聯營公司所作出的貢獻減少所致。來自共同發展公司的盈利貢獻增加港幣一千五百萬元至港幣二千七百萬元，主要受惠於參與中國物業發展的共同發展公司所確認的物業銷售額所致。

#### **稅項**

是期稅項支出為港幣十七億八千七百萬元(二〇〇八年：港幣十二億四千萬元)，包括為是年的投資物業重估盈餘作出的遞延稅項港幣七億七千五百萬元(二〇〇八年：港幣十一億一千四百萬元)。二〇〇八年上半年，有一項因香港利得稅稅率下調1%而導致的抵免調整港幣七億六千八百萬元，該調整乃主要涉及以往年度就投資物業重估盈餘作出的遞延稅項負債。

若不計入上述遞延稅項支出及抵免調整，稅項支出則為港幣十億一千二百萬元(二〇〇八年：港幣八億九千四百萬元)，包括就正與稅務局討論的主要涉及利息扣減的若干稅務糾紛所作的撥備港幣一億九千四百萬元(二〇〇八年：港幣一億八千三百萬元)。

### **少數股東權益**

少數股東權益減少港幣六千六百萬元至港幣二億六千四百萬元，反映若干非全資附屬公司(包括有線寬頻、現代貨箱碼頭及海港企業有限公司)的淨盈利減少。

### **股東應佔盈利**

股東應佔集團盈利減少17%至港幣六十九億七千五百萬元(二〇〇八年：港幣八十三億九千三百萬元)。按二十七億五千四百萬股已發行股份來計算，每股盈利為港幣2.53元(二〇〇八年：港幣3.05元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額，是期股東應佔集團盈利則為港幣三十二億九千二百萬元(二〇〇八年：港幣二十二億八千一百萬元)，較二〇〇八年上半年上升44%。

## **(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔**

### **股東權益與總權益**

於二〇〇九年六月三十日，集團的股東權益增加港幣五十九億二千二百萬元至港幣一千零五十四億一千六百萬元，相等於增加6%，或每股為港幣38.28元(二〇〇八年十二月三十一日：每股港幣36.13元)。

若計入少數股東權益，集團的總權益則增加6%至港幣一千一百二十二億一千二百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣一千零五十八億五千七百萬元)。

### **總資產**

集團的總資產增加3%至港幣一千七百三十八億元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣一千六百八十六億元)。

集團的總資產包括投資物業組合港幣一千零九十一億元，佔總資產的63%。此組合內的核心資產為香港的海港城和時代廣場，市值分別為港幣五百八十六億元(不包括三間酒店)及港幣二百二十六億元。兩項物業合共佔投資物業組合的市值的74%及總資產的47%。

其它主要資產包括其它物業及固定資產港幣一百八十四億元、於共同發展公司和聯營公司的權益(主要為中國物業及港口項目)港幣一百零五億元、發展中及待沽物業(主要在中國)港幣一百五十二億元以及銀行存款和現金港幣一百六十四億元。

在以往年度，發展中投資物業並非分類為投資物業，並只按成本列賬。由於相關會計準則變動，該等物業已被分類為投資物業，並須在公平價值首次可以可靠地計量或物業落成當日的較早者，以公平價值計量。

### 負債比率

集團於二〇〇九年六月三十日的負債淨額減少了港幣十七億元至港幣二百零四億元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣二百二十一億元)，此乃由港幣三百六十八億元的債務減去港幣一百六十四億元的銀行存款和現金所得。集團的負債淨額包括其非全資擁有附屬公司現代貨箱碼頭及海港企業有限公司分別的負債淨額港幣一百零九億元及港幣八億元(二〇〇八年十二月三十一日：分別為港幣一百零六億元及港幣十八億元)，而該等負債對本公司及集團旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣八十七億元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣九十七億元)。

於二〇〇九年六月三十日，負債淨額與總權益比率為18.2%(二〇〇八年十二月三十一日：20.9%)。

### 財務及可用信貸

集團的可用信貸及債券為港幣五百四十七億元，當中已提取港幣三百六十八億元。茲將於二〇〇九年六月三十日的信貸分析如下：

	二〇〇九年六月三十日		
	可用信貸 港幣億元	總負債 港幣億元	未提取信貸 港幣億元
<b>本公司／全資擁有附屬公司</b>			
承諾信貸	304	214	90
非承諾信貸	10	—	10
	314	214	100
<b>非全資擁有附屬公司</b>			
承諾及非承諾信貸			
—現代貨箱碼頭有限公司	168	111	57
—海港企業有限公司	40	28	12
—有線寬頻通訊有限公司	6	—	6
—其它	19	15	4
	547	368	179

上述負債中有為數港幣八十六億一千一百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣八十一億六千萬)乃以賬面值合共港幣一百六十四億一千九百萬(二〇〇八年十二月三十一日：港幣一百五十九億一千五百萬)的若干發展中物業及固定資產作抵押。

集團的債務主要以港元、美元和人民幣為本位。人民幣借款乃用於為集團在中國的地產發展項目及與港口有關的權益投資提供資金。

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匯率波動。

為有利於進行業務和投資活動，集團維持大量餘裕現金(主要以港元和人民幣為本位)及未提取承諾信貸。於二〇〇九年六月三十日，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共港幣九億元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣七億元)，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的現金流

是期集團的淨營業業務現金流入增加至港幣三十億元(二〇〇八年：現金流出港幣四十億元)，主要由於為中國的發展中物業所支付的地價減少所致。投資業務為集團帶來淨現金流入港幣三億元(二〇〇八年：現金流出港幣二十六億元)，主要因為減少於參與中國地產發展項目的共同發展公司的投資所致。

### 主要開支及承擔

茲將期內集團的核心業務所引致的主要開支及於二〇〇九年六月三十日的相關承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇〇九年 一月至六月 的開支 港幣百萬元	於二〇〇九年六月三十日 的承擔	
		已批准 及簽約 港幣百萬元	已批准 但未簽約 港幣百萬元
<b>a. 資本性開支</b>			
地產投資	333	6,661	12,291
九倉電訊	119	91	141
有線寬頻(擁有73.8%權益)	125	90	51
現代貨箱碼頭(擁有67.6%權益)	440	1,001	1,633
	1,017	7,843	14,116
<b>b. 節目及其它</b>	54	816	70
<b>c. 發展中銷售物業</b>			
附屬公司(中國／香港)	582	4,613	20,108
共同發展公司／聯營公司(中國)	42	3,509	6,703
	624	8,122	26,811

地產投資分部的資本性開支主要包括大上海會德豐廣場的建築費用以及若干裝修及翻新支出(主要為海港城)。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支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，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建大鏡灣第一期及太倉第二期港口。集團分別擁有73.8%及67.6%權益的有線寬頻及現代貨箱碼頭的資本性開支項目皆分別由該等公司自行承擔融資。

除上述資本性開支外，集團亦為其於中國的發展中銷售物業支付港幣六億元，包括透過聯營公司和共同發展公司進行的項目。

於二〇〇九年六月三十日，主要為發展中並擬作投資及銷售物業(由集團的附屬公司、聯營公司及共同發展公司發展)所作出的承擔為港幣五百三十九億元，包括須於二〇〇九年至二〇一三年分期支付的地價約港幣一百一十四億元。各項發展將於未來數年分階段進行，資金由集團的內部資源(包括餘裕現金港幣一百六十四億元)及銀行和其它融資撥付，其它可挪用資源包括物業銷售及預售收益。

#### **一間附屬公司的供股**

非全資上市附屬公司海港企業有限公司(「海港企業」)於二〇〇九年五月完成供股，向少數股東籌集得款項港幣二億七千七百萬元。集團於海港企業的權益維持於70.37%，與供股前的百分比相同。

### **(III) 人力資源**

於二〇〇九年六月三十日，集團旗下僱員約12,400人，其中包括約1,800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不定額酬金，以獎勵個人工作表現及對個別集團的成績和業績作出的貢獻。

### **企業管治常規守則**

於本財政期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。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，因此該項偏離乃被視為合適者。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(其中相當大比例乃獨立非執行董事)的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

## 綜合收益表

截至二〇〇九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	
		二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
營業額	2	<b>8,611</b>	7,999
其它收入淨額	4	<b>98</b>	89
		<b>8,709</b>	8,088
直接成本及營業費用		<b>(2,842)</b>	(2,441)
銷售及推銷費用		<b>(349)</b>	(363)
行政及公司費用		<b>(500)</b>	(485)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>5,018</b>	4,799
折舊及攤銷		<b>(644)</b>	(658)
營業盈利	2及3	<b>4,374</b>	4,141
投資物業之公平價值增加		<b>4,476</b>	6,565
其它扣除淨額	5	<b>-</b>	(326)
		<b>8,850</b>	10,380
財務收益／(成本)	6	<b>11</b>	(604)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		<b>138</b>	175
共同發展公司		<b>27</b>	12
除稅前盈利		<b>9,026</b>	9,963
稅項	7	<b>(1,787)</b>	(1,240)
是期盈利		<b>7,239</b>	8,723
應佔是期盈利			
公司股東		<b>6,975</b>	8,393
少數股東權益		<b>264</b>	330
		<b>7,239</b>	8,723
每股盈利	8	<b>港幣2.53元</b>	港幣3.05元

## 綜合全面收益表

截至二〇〇九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	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
是期盈利	<b>7,239</b>	8,723
其它全面收益		
匯兌差額	<b>(49)</b>	1,071
可供出售投資：		
投資重估儲備之變動淨額	<b>260</b>	(511)
重估之盈餘／(虧損)	<b>268</b>	(385)
為出售所得之收益撥入盈利或虧損之重新分類調整	<b>(8)</b>	(126)
所佔聯營公司／共同發展公司儲備	<b>(4)</b>	158
其它	<b>(5)</b>	(42)
是期其它全面收益	<b>202</b>	676
是期全面收益總額	<b>7,441</b>	9,399
應佔全面收益總額：		
公司股東權益	<b>7,134</b>	9,095
少數股東權益	<b>307</b>	304
	<b>7,441</b>	9,399



## 綜合財務狀況表

二〇〇九年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>109,057</b>	98,410
租賃土地		<b>3,698</b>	4,203
其它物業、機器及設備		<b>14,690</b>	16,980
<b>總固定資產</b>		<b>127,445</b>	119,593
商譽及其它無形資產		<b>297</b>	297
聯營公司		<b>4,038</b>	4,009
共同發展公司		<b>6,434</b>	7,989
可供出售投資		<b>982</b>	706
長期應收賬項		<b>356</b>	357
備用節目		<b>139</b>	132
遞延稅項資產		<b>387</b>	383
衍生金融工具資產		<b>242</b>	83
		<b>140,320</b>	133,549
<b>流動資產</b>			
持作到期投資		<b>15</b>	—
待沽物業		<b>15,246</b>	17,272
存貨		<b>113</b>	112
應收貿易及其它賬項	10	<b>1,617</b>	1,727
衍生金融工具資產		<b>192</b>	8
銀行存款及現金		<b>16,341</b>	15,886
		<b>33,524</b>	35,005
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	11	<b>(5,865)</b>	(6,924)
銀行借款及其它借款		<b>(3,060)</b>	(4,443)
衍生金融工具負債		<b>(77)</b>	(166)
應付稅項		<b>(1,676)</b>	(1,259)
		<b>(10,678)</b>	(12,792)
<b>淨流動資產</b>		<b>22,846</b>	22,213
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>163,166</b>	155,762

	附註	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
銀行借款及其它借款		<b>(33,720)</b>	(33,566)
遞延稅項		<b>(16,002)</b>	(15,185)
其它遞延負債		<b>(265)</b>	(262)
衍生金融工具負債		<b>(827)</b>	(738)
僱員退休福利負債		<b>(140)</b>	(154)
		<b>(50,954)</b>	(49,905)
<b>淨資產</b>		<b>112,212</b>	105,857
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	<b>2,754</b>	2,754
儲備		<b>102,662</b>	96,740
<b>股東權益</b>		<b>105,416</b>	99,494
<b>少數股東權益</b>		<b>6,796</b>	6,363
<b>總權益</b>		<b>112,212</b>	105,857

## 綜合權益變動表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月 — 未經審核

	股東權益								
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	投資 重估儲備	匯兌及 其它儲備	盈餘儲備	總股東 權益	少數 股東權益	總權益
	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
二〇〇九年一月一日結存	<b>2,754</b>	<b>16,566</b>	<b>7</b>	<b>101</b>	<b>1,708</b>	<b>78,358</b>	<b>99,494</b>	<b>6,363</b>	<b>105,857</b>
是期全面收益總額	—	—	—	<b>184</b>	<b>(25)</b>	<b>6,975</b>	<b>7,134</b>	<b>307</b>	<b>7,441</b>
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	—	<b>277</b>	<b>277</b>
已批准之去年股息(附註9b)	—	—	—	—	—	<b>(1,212)</b>	<b>(1,212)</b>	—	<b>(1,212)</b>
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	<b>(151)</b>	<b>(151)</b>
<b>二〇〇九年六月三十日結存</b>	<b>2,754</b>	<b>16,566</b>	<b>7</b>	<b>285</b>	<b>1,683</b>	<b>84,121</b>	<b>105,416</b>	<b>6,796</b>	<b>112,212</b>
二〇〇八年一月一日結存	2,448	7,751	7	763	791	74,604	86,364	5,638	92,002
是期全面收益總額	—	—	—	(358)	1,066	8,387	9,095	304	9,399
供股	306	8,815	—	—	—	—	9,121	—	9,121
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	—	953	953
已批准之去年股息(附註9b)	—	—	—	—	—	(1,212)	(1,212)	—	(1,212)
少數股東借入款項	—	—	—	—	—	—	—	(47)	(47)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(202)	(202)
<b>二〇〇八年六月三十日結存</b>	<b>2,754</b>	<b>16,566</b>	<b>7</b>	<b>405</b>	<b>1,857</b>	<b>81,779</b>	<b>103,368</b>	<b>6,646</b>	<b>110,014</b>

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇〇九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	
		二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
營業業務所得／(所用)的現金淨額		<b>3,036</b>	(4,021)
投資活動所得／(所用)的現金淨額		<b>339</b>	(2,632)
融資活動(所用)／所得的現金淨額		<b>(2,315)</b>	14,954
現金及現金等價項目增加淨額		<b>1,060</b>	8,301
於一月一日現金及現金等價項目結存		<b>15,281</b>	7,031
匯率轉變的影響		—	99
於六月三十日現金及現金等價項目結存		<b>16,341</b>	15,431
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(a)	<b>16,341</b>	15,431
附註：			
(a) 現金及現金等價項目			
綜合財務狀況表內銀行存款及現金		<b>16,341</b>	16,032
減：已抵押銀行存款		—	(601)
簡明綜合現金流量表內現金及現金等價項目		<b>16,341</b>	15,431

## 財務報表附註

### 1. 財務報表的編製基準

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二〇〇八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。

本集團已採用以下於二〇〇九年一月一日開始生效並對本集團的財務報表有關的新訂及經修訂的《香港財務報告準則》(「《財務報告準則》」)、修訂及詮釋：

《會計準則》第1號(經修訂)	財務報表之呈報
《財務報告準則》第7號(修訂)	金融工具披露之改進
《財務報告準則》第8號	經營分部
《財務報告準則》之改進(2008)	《會計準則》第40號投資物業之修訂
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》詮釋第13號	客戶忠誠計劃

除下述列明外，採用以上新訂或經修訂的準則、修訂及詮釋，對本集團的中期財務資料並無重大影響。

#### a. 《會計準則》第1號(經修訂)－「財務報表之呈報」

採用《會計準則》第1號(經修訂)後，期內與股東交易所產生的權益變動已於經修訂的綜合權益變動表內與全部其它收入及支出分開獨立呈報。全部其它收入及支出項目如在是期被確認為損益的部分，乃於綜合收益表內呈報，否則於新報表綜合全面收益表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。此呈報變動對任何呈報期間所列報損益、總收入及支出或資產淨額並無任何影響。

**b. 《財務報告準則》第8號－「經營分部」**

《財務報告準則》第8號規定分部披露須基於集團的主要經營決策者所注重的範疇及管理集團的方式，每一個應列報分部所列報的金額應作為供集團的主要經營決策者評估分部表現及就經營事宜作出決策所匯報的計量。這與以往年度的分部資料的呈報基於將集團的財務報表分拆為以相關產品及服務劃分及以地區劃分有所不同。採用《財務報告準則》第8號令分部資料的呈報方式與提供予集團的最高管理層的內部列報更一致，並導致所呈報的披露經修訂。相應金額已按與經修訂的分部資料一致的基準重新編列。

**c. 《財務報告準則》之改進(2008)－《會計準則》第40號「投資物業」之修訂**

香港會計準則第40號「投資物業」修訂後，興建中的投資物業在公平價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者，會以公平價值計量。任何增加或減少將確認為損益。在以往，這類物業以成本計量，直至興建完工為止，完工後就公平價值增加或減少確認損益。此修訂於生效之後始適用。採用此修訂後，本集團於二〇〇九年一月一日將其若干發展中物業重新分類為投資物業。

## **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。五個分部為地產投資、地產發展、物流、通訊、媒體及娛樂和投資及其它。

地產投資分部包括本集團的投資物業的租賃及酒店經營。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓、服務式住宅及酒店，主要位於香港及中國。

地產發展分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港及中國的銷售物業有關的活動。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭的貨櫃碼頭業務及其它公共運輸營運。

通訊、媒體及娛樂分部包括由本集團非全資擁有附屬公司，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。分類並包括九倉電訊有限公司管理之電訊業務。

投資及其它分部包括管理本集團的公司資產及負債、可供出售投資、金融工具及其它財務運作等活動。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及共同發展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，惟所得稅資產除外。分部負債包括直接屬於及由每個分部管理的全部負債及借款，惟所得稅負債除外。

a. 分部收益之分析

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 之公平 價值增加 港幣百萬元	其它 扣除淨額 港幣百萬元	財務 收益/ (成本) 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	共同發展 公司 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
二〇〇九年六月三十日								
地產投資	3,953	2,988	4,476	-	(165)	-	-	7,299
香港物業	3,228	2,761	4,474	-	(142)	-	-	7,093
中國物業	285	147	2	-	(17)	-	-	132
酒店	440	80	-	-	(6)	-	-	74
通訊、媒體及娛樂	1,693	129	-	-	-	1	-	130
有線寬頻	862	(1)	-	-	-	1	-	-
電訊	831	132	-	-	-	-	-	132
其它	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
物流	1,483	626	-	-	51	96	19	792
碼頭	1,353	583	-	-	51	96	19	749
其它	130	43	-	-	-	-	-	43
地產發展	1,612	589	-	-	(12)	41	8	626
香港	-	-	-	-	-	41	-	41
中國	1,612	589	-	-	(12)	-	8	585
投資及其它 內部分部收入	35 (165)	188 -	- -	- -	137 -	- -	- -	325 -
分部總額	8,611	4,520	4,476	-	11	138	27	9,172
企業支出	-	(146)	-	-	-	-	-	(146)
集團總額	8,611	4,374	4,476	-	11	138	27	9,026
二〇〇八年六月三十日								
地產投資	3,690	2,710	6,565	-	(336)	-	-	8,939
香港物業	2,923	2,444	6,536	-	(261)	-	-	8,719
中國物業	257	110	29	-	(53)	-	-	86
酒店	510	156	-	-	(22)	-	-	134
通訊、媒體及娛樂	1,858	98	-	-	-	-	-	98
有線寬頻	1,069	44	-	-	-	-	-	44
電訊	789	57	-	-	-	-	-	57
其它	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
物流	1,832	833	-	-	(111)	150	18	890
碼頭	1,627	762	-	-	(111)	150	18	819
其它	205	71	-	-	-	-	-	71
地產發展	587	330	-	(326)	(57)	25	(6)	(34)
香港	-	-	-	-	-	25	-	25
中國	587	330	-	(326)	(57)	-	(6)	(59)
投資及其它 內部分部收入	179 (147)	301 -	- -	- -	(100) -	- -	- -	201 -
分部總額	7,999	4,272	6,565	(326)	(604)	175	12	10,094
企業支出	-	(131)	-	-	-	-	-	(131)
集團總額	7,999	4,141	6,565	(326)	(604)	175	12	9,963

b. 內部收入之分析

	截至六月三十日止六個月					
	二〇〇九年			二〇〇八年		
	總數收入	內部分部	集團收入	總數收入	內部分部	集團收入
港幣百萬元	收入	港幣百萬元	港幣百萬元	收入	港幣百萬元	港幣百萬元
地產投資	3,953	(81)	3,872	3,690	(69)	3,621
通訊、媒體及娛樂	1,693	(84)	1,609	1,858	(78)	1,780
物流	1,483	-	1,483	1,832	-	1,832
地產發展	1,612	-	1,612	587	-	587
投資及其它	35	-	35	179	-	179
	<b>8,776</b>	<b>(165)</b>	<b>8,611</b>	8,146	(147)	7,999

c. 地域分部

	收入		營業盈利		資產	
	截至六月三十日		截至六月三十日		二〇〇九年	二〇〇八年
	二〇〇九年	二〇〇八年	二〇〇九年	二〇〇八年	六月	十二月
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	三十日	三十一日
	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
香港	6,598	7,017	3,677	3,763	122,853	117,544
中國	1,996	958	679	311	50,101	50,415
新加坡	17	24	18	67	890	595
集團總額	<b>8,611</b>	7,999	<b>4,374</b>	4,141	<b>173,844</b>	168,554



### 3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊		
— 用作經營租賃的資產	63	41
— 其它固定資產	490	508
	553	549
攤銷		
— 備用節目	47	64
— 租賃土地	44	43
— 其它無形資產	—	2
總折舊及攤銷	644	658
員工成本(附註a)	1,214	1,251
核數師酬金	7	7
是期已銷售物業之成本	922	261
租金收入減直接支出(附註b)	(2,953)	(2,603)
利息收入	(16)	(145)
上市投資股息收入	(17)	(30)
非上市投資股息收入	(29)	(52)
淨匯兌收益(附註c)	(69)	(81)
出售固定資產之盈利	(13)	—

附註：

- 員工成本包括退休計劃之成本港幣五千四百萬元(二〇〇八年：港幣五千萬元)。
- 租金收入已包括或有租金港幣三億三千八百萬元(二〇〇八年：港幣三億零一百萬元)。
- 淨匯兌收益包括遠期外匯合約之影響。

### 4. 其它收入淨額

其它收入淨額主要為出售附屬公司及共同發展公司的盈利港幣八千九百萬元(二〇〇八年：港幣零元)，出售投資物業淨盈利港幣一千四百萬元(二〇〇八年：港幣零元)，及出售可供出售投資的淨虧損港幣五百萬元(二〇〇八年：盈利港幣八千九百萬元)，當中包括一項撥自投資重估儲備的重估盈餘港幣八百萬元(二〇〇八年：港幣一億二千六百萬元)。

### 5. 其它扣除淨額

在二〇〇八年的其它扣除淨額港幣三億二千六百萬元為若干國內項目的準備。是期並無任何準備。

## 6. 財務(收益)/成本

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
利息支出：		
攤還年期在五年內之銀行借款及透支	159	363
攤還年期在五年內之其它借款	6	32
攤還年期超過五年之銀行借款	36	55
攤還年期超過五年之其它借款	55	60
總利息支出	256	510
其它財務成本	15	26
減：撥作資產成本	(86)	(84)
	185	452
公平價值成本/(收益)：		
跨貨幣利率掉期合約	96	152
利率掉期合約	(292)	—
	(11)	604

是期本集團平均實質借貸息率的年息率為1.5%(二〇〇八年：年息率3.1%)。

## 7. 稅項

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	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
<b>本期所得稅項</b>		
香港		
— 本期稅項準備	521	492
— 以往年度稅項準備之低估	186	163
香港以外		
— 本期稅項準備	128	97
	835	752
<b>中國土地增值稅</b>	140	60
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	775	1,114
源自及撥回暫時差異	37	84
因稅率下調對遞延稅項之影響	—	(768)
稅項虧損確認	—	(2)
	812	428
	1,787	1,240

- 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%(二〇〇八年：16.5%)稅率計算。
- b. 香港以外應課稅項乃按照對本集團徵稅之有關司法地區的適用稅率計算。
- 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. 截至二〇〇九年六月三十日止六個月所佔聯營公司及共同發展公司之稅項為港幣二千八百萬元(二〇〇八年：港幣二千四百萬元)已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。

## 8. 每股盈利

每股盈利乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣六十九億七千五百萬元(二〇〇八年六月三十日：港幣八十三億九千三百萬元)及期內已發行之加權平均數二十七億五千四百萬股(二〇〇八年六月三十日：二十七億五千四百萬股)普通股而計算。

是期及上一個比較期間各自的基本與經攤薄每股盈利的數額並無出現差異。

## 9. 股息

- a. 下述中期股息乃於期末日後擬派發及並未在期末日確認為負債：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
於期末日後擬派中期股息 每股36仙(二〇〇八年：每股36仙)	991	991

- b. 是期內已確認派發之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
二〇〇八年之末期派發股息每股44仙	1,212	-
二〇〇七年之末期派發股息每股44仙	-	1,212
	1,212	1,212

## 10. 應收貿易及其它賬項

於二〇〇九年六月三十日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及其賬齡分析如下:

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
現期	463	501
已逾期:		
零至三十日	128	177
三十一日至六十日	56	57
六十日以上	98	67
	745	802
其它應收賬項	872	925
	1,617	1,727

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。

## 11. 應付貿易及其它賬項

於二〇〇九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:

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	161	206
三十一日至六十日	79	100
六十一日至九十日	29	32
九十日以上	39	54
	308	392
租金及客戶按金	1,619	1,622
出售物業定金	976	1,329
其它應付賬項	2,962	3,581
	5,865	6,924

## 12. 股本

	二〇〇九年 六月三十日 股數(百萬)	二〇〇八年 十二月三十一日 股數(百萬)	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣一元	3,600	3,600	3,600	3,600
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣一元				
一月一日結存	2,754	2,448	2,754	2,448
供股	-	306	-	306
六月三十日/十二月三十一日結存	2,754	2,754	2,754	2,754

## 13. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇九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。

在截至二〇〇九年六月三十日止六個月，本集團由各個相關的租戶(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二億二千六百萬元(二〇〇八年：港幣二億一千九百萬元)。該等交易被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。

## 14. 或然負債

於二〇〇九年六月三十日，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三百四十九億七千四百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣三百六十九億六千九百萬元)。本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公平價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於期末日，董事認為公司不會因此等擔保而被索償。

## 15. 承擔

於二〇〇九年六月三十日，本集團未支付的支出承擔如下：

	二〇〇九年六月三十日			二〇〇八年十二月三十一日		
	香港 港幣百萬元	中國 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>a. 資本性支出</b>						
已授權及簽約者	399	7,444	7,843	369	1,903	2,272
已授權但未簽約者	1,134	12,982	14,116	1,144	1,304	2,448
	<b>1,533</b>	<b>20,426</b>	<b>21,959</b>	1,513	3,207	4,720
<b>b. 發展中物業</b> (投資物業除外)						
已授權及簽約者	7	4,606	4,613	8	10,592	10,600
已授權但未簽約者	-	20,108	20,108	-	35,090	35,090
	<b>7</b>	<b>24,714</b>	<b>24,721</b>	8	45,682	45,690
<b>c. 集團應佔共同發展公司及聯營公司 發展中物業</b>						
已授權及簽約者	-	3,509	3,509	-	3,538	3,538
已授權但未簽約者	-	6,703	6,703	-	8,178	8,178
	-	<b>10,212</b>	<b>10,212</b>	-	11,716	11,716
<b>d. 節目及其它</b>						
已授權及簽約者	816	-	816	783	-	783
已授權但未簽約者	70	-	70	71	-	71
	<b>886</b>	-	<b>886</b>	854	-	854
<b>e. 經營租賃支出</b>						
一年以內	28	-	28	50	-	50
一年後但五年內	44	-	44	51	-	51
五年後	61	-	61	65	-	65
	<b>133</b>	-	<b>133</b>	166	-	166

- (i) 於中國的資本性支出承擔主要為興建中的投資物業的土地及建築成本與及現代貨箱碼頭於大鑊灣和太倉項目的港口開支有關。是期，由於投資物業的定義在會計準則下有所變動，若干興建中的投資物業承擔已由發展中物業分類重新調整至資本性支出分類。
- (ii) 本集團附屬公司或透過共同發展公司及聯營公司所作投資或待沽發展中物業的承擔已包括由二〇〇九年至二〇一三年應分期償付的集團應佔未付土地成本港幣一百一十三億五千五百萬元。

- (iii) 經營租賃承擔主要以經營租賃租用多項物業和電信網絡設施。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商定。租賃付款額通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。

## 16. 比較數字

因採用《會計準則》第1號(經修訂)「財務報表之呈報」及《財務報告準則》第8號「經營分部」，若干比較數字已經重新編列以符合是期的呈報形式。有關詳情已於附註1內詳述。

## 17. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇〇九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。

## 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，其標準乃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」)所列的所需者。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事均已遵守標準守則內列的所需標準及本公司董事證券交易的操守守則。

## 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇〇九年六月三十日佔有本公司、本公司的母公司會德豐有限公司(「會德豐」)和一間同母系附屬公司會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)及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」)的股本實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該五間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
<b>本公司</b>		
李唯仁先生	772,367 (0.0280%)	個人權益
吳天海先生	731,314 (0.0266%)	個人權益
吳梓源先生	200,268 (0.0073%)	個人權益
<b>會德豐</b>		
吳光正先生	1,204,934,330 (59.3023%)	8,847,510股個人權益、 200,865,142股法團權益及 995,221,678股其它權益
李唯仁先生	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳天海先生	300,000 (0.0148%)	個人權益
吳梓源先生	70,000 (0.0034%)	個人權益
<b>會德豐地產</b>		
李唯仁先生	2,900 (0.0001%)	個人權益
<b>有線寬頻</b>		
李唯仁先生	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳天海先生	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
吳梓源先生	17,801 (0.0009%)	個人權益
<b>現代貨箱碼頭</b>		
捷成漢先生	3,787 (5.40%)	法團權益



附註： (1) 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，吳光正先生被當作佔有該權益。

(2) 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。

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本財政期間內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，亦無可認購任何本公司股份、相關股份或債權證的任何權利於本財政期間內被行使。

## 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，於二〇〇九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本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數，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股股數 (佔已發行股本百分比)	
(i) Lynchpin Limited	193,879,157	(7.04%)
(ii) Star Attraction Limited	193,879,157	(7.04%)
(iii) 會德豐地產有限公司	193,879,157	(7.04%)
(iv) Myers Investments Limited	193,879,157	(7.04%)
(v) 隆豐國際發展有限公司	193,879,157	(7.04%)
(vi) WF Investment Partners Limited	1,183,652,306	(42.98%)
(vii) 會德豐有限公司	1,377,531,463	(50.02%)
(viii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,377,531,463	(50.02%)
(ix) JPMorgan Chase & Co.	138,338,153	(5.02%)

附註： 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)至(viii)項名下的股份均有重疊，上述列於(i)項名下的股份與上述列於(ii)項名下的股份全數重疊或包括在後者之內，而(ii)與(iii)、(iii)與(iv)、(iv)與(v)、(v)與(vi)、(vi)與(vii)及(vii)與(viii)之間亦出現相同的重疊情況。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇九年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

## 董事資料的變動

(A) 茲將有關自二〇〇八年十二月月杪以來彼等酬金金額有所變動的所有本公司董事於二〇〇九年的周年酬金(全皆受服務合約涵蓋)的最新資料臚列如下：

董事		*薪金及各項津貼 (按全年基準計算) 港幣千元		**酌情性質的 周年現金花紅 港幣千元
吳光正先生	10,486	(二〇〇八年：10,486)	6,750	(二〇〇八年：9,000)
李唯仁先生	4,999	(二〇〇八年：4,925)	5,250	(二〇〇八年：7,000)
吳天海先生	4,489	(二〇〇八年：4,482)	6,750	(二〇〇八年：9,000)
李玉芳女士	3,571	(二〇〇八年：3,567)	3,800	(二〇〇八年：4,320)
* 吳梓源先生	3,457	(二〇〇八年：1,951)	2,000	(二〇〇八年：1,528)
徐耀祥先生	1,950	(二〇〇八年：1,948)	1,500	(二〇〇八年：無)

# 不包括本公司支付予吳光正先生每年港幣100,000元的主席酬金及支付予每名其他本公司董事每年港幣60,000元的董事袍金。

\*\* 於截至二〇〇九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的金額由僱主單方面釐定／決定。

\* 有關上述吳梓源先生的酬金，二〇〇八年的金額佔會德豐／九龍倉集團於二〇〇八年支付予彼の總酬金約76% (該76%的酬金乃由本集團承擔)，而就二〇〇九年而言，上述金額則為彼二〇〇九年最新薪酬而按全年基準計算，且為會德豐／九龍倉集團將須支付予彼の100%。

- (B) 茲將若干本公司董事自二〇〇八年十二月月杪以來，彼或彼等於目前擔任董事等職位的公眾上市公司及／或於以前而為三年內曾經擔任董事的公眾上市公司(如有)所涉及的相關公司名單臚列如下(僅涉及相關的公司名單有出現變動的所有本公司董事)：

董事	現任／(前任)董事等職位的公眾上市公司名稱
李唯仁先生	本公司、會德豐、會德豐地產、(海港企業有限公司(「海港企業」)(於二〇〇九年四月辭任))、(見下文附註1)
吳天海先生	本公司、會德豐、有線寬頻、海港企業(於二〇〇九年四月獲委任)、Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)
吳梓源先生	本公司(職銜於二〇〇九年六月更改為執行董事)、會德豐地產、海港企業、(見下文附註1)
徐耀祥先生	本公司、會德豐、會德豐地產、有線寬頻(於二〇〇九年六月獲委任)、海港企業(於二〇〇九年四月獲委任)、Joyce
陳茂波議員	本公司、中國通信服務股份有限公司、香港經濟日報集團有限公司、信星鞋業集團有限公司、(見下文附註2)
錢果豐博士	本公司、CDC Corporation、中華網科技公司、香港鐵路有限公司、恒生銀行有限公司、利亞零售有限公司、瑞士再保險公司、(英之傑集團(於二〇〇九年五月辭任))

附註： (1) 李唯仁先生及吳梓源先生為公眾上市的會德豐地產(新加坡)有限公司的前董事，彼等於二〇〇六年五月(即於本報告書日期前三年零三個月)離任該公司的董事職位。

(2) 陳茂波議員為公眾上市的華潤水泥控股有限公司的前董事，彼於二〇〇六年七月(即於本報告書日期前三年零一個月)離任該公司的董事職位。

## 購買、出售或贖回股份

於本財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 暫停過戶登記

本公司將於二〇〇九年九月二十一日(星期一)至二〇〇九年九月二十三日(星期三)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理本公司的股份登記過戶手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇九年九月十八日(星期五)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命  
公司秘書  
陳永生

香港 二〇〇九年八月二十六日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波議員、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。