



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司



中期報告書  
2010

## 目錄

1	集團業績摘要
2	業務評議
8	財務評議
16	財務資料
33	其它資料

此中期報告書由FSC認證的印刷用紙印製；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。

# 會德豐地產私有化 將令集團更聚焦於香港地產發展

## 摘要

- 會德豐地產私有化後，令九龍倉的50.02%權益自七月起得以整體地綜合於會德豐。
- 現由集團全資擁有的會德豐地產在集團的資金支持下，將以目前的應佔土地儲備一百六十萬平方呎作起點，帶頭發展集團的香港項目。吳宗權已獲委任為會德豐地產的副主席及常務董事，黃光耀則獲委任為常務董事。
- 新加坡的雅茂二期及烏節景園落成後，集團擁有75.8%權益的會德豐地產(新加坡)在營業額及營業盈利兩方面分別作出了港幣三十四億元及港幣十二億元的貢獻。另外兩個項目(Scotts Square及Ardmore Three，面積合共六十萬平方呎)分別將於二〇一一年及二〇一四年落成。
- 在符合法律規定的情況下，或會適當考慮將非九龍倉的中國項目(全皆由合營夥伴主導，而目前由會德豐直接持有)整合在九龍倉旗下。
- 為二〇一〇年會德豐地產進行私有化和二〇〇八年九龍倉進行供股而提供的所需資金令集團負債淨額(不包括非全資擁有的附屬公司)由二〇〇八年的港幣九億元增加至港幣八十二億元。

## 集團業績

截至二〇一〇年六月三十日止六個月的未經審核股東應佔盈利增加66%至港幣五十九億六千九百萬元(二〇〇九年：港幣三十五億九千九百萬元)。每股盈利為港幣2.94元(二〇〇九年：港幣1.77元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣三十一億四千三百萬元(二〇〇九年：港幣十八億四千五百萬元)，股東應佔集團盈利則為港幣二十八億二千六百萬元(二〇〇九年：港幣十七億五千四百萬元)，較二〇〇九年增加61%。

## 中期股息

董事會已宣布，在二〇一〇年九月三十日派發中期股息每股2.5仙(二〇〇九年：每股2.5仙)，予在二〇一〇年九月二十二日名列股東登記冊內的股東。

## 業務評議

會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)之前是由集團擁有74%權益的上市附屬公司，已於二〇一〇年七月二十二日以協議安排方式成為集團的全資附屬公司。

會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)為會德豐地產擁有75.8%權益的上市附屬公司，在本財政期間對股東應佔盈利作出港幣十一億零六百萬元的貢獻(二〇〇九年：虧損港幣三千八百萬元)。

九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)為集團擁有50.02%權益的上市附屬公司，錄得股東應佔盈利港幣九十八億八千八百萬元(二〇〇九年：港幣六十九億七千五百萬元)。若不計入投資物業盈餘淨額及相關遞延稅項，九龍倉的淨盈利為港幣四十二億零四百萬元(二〇〇九年：港幣三十二億九千二百萬元)，較二〇〇九年增加28%。

## 地產發展

### 香港

二〇一〇年三月，集團透過與新世界發展按各佔五成權益比例合組的合營公司，購入了尖沙咀西心臟地帶、港鐵柯士甸站上蓋兩幅地塊的發展權以發展豪宅。地塊鄰近現有機場快線以及發展中往廣州的高速鐵路總站。兩幅地塊的地盤面積合共為二十九萬五千平方呎，為集團提供應佔樓面面積六十四萬一千平方呎。地價為港幣一百一十七億元，相當於樓面地價每平方呎約為港幣九千一百元，其中三分二由合營公司承擔，三分一由地塊的擁有者港鐵公司承擔，港鐵公司亦會攤分發展盈利，建築費用則將由合營公司承擔。現正準備該項目的總綱發展藍圖，項目計劃於二〇一四年落成。

集團在五月購入了位於西環卑路乍街46號物業的全部權益作住宅重建。該項目的總樓面面積為九萬一千四百平方呎。

其它發展項目方面，共有四十七個優質豪華住宅單位的半山The Babington，87%已出售，銷售收益為港幣五億七千萬元。

香港仔香葉道2號的重建項目現正進行中，將重建為高聳的商業大廈。該項目提供七十三萬七千二百平方呎的總樓面面積，其中二十二萬四千九百平方呎已預售。改作商廈涉及修訂契約所須的補地價款已予以支付，項目的樓面地價每平方呎約為港幣一千零五十元。項目將於二〇一〇年第四季落成。

何文田太子道西211至215C號的住宅項目現正進行地基工程。該項目提供九萬一千七百平方呎的總樓面面積。

## 新加坡

雅茂二期是一個高檔住宅項目，提供一百一十八個公寓單位，已於六月落成。全數一百一十八個單位已售罄，每平方呎平均售價逾二千三百新加坡元。

烏節景園是一個豪華住宅項目，座落於寧靜的安哥烈園內，信步可達烏節地鐵站，共提供三十個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯廳，已於五月落成。截至二〇一〇年六月三十日，已售出六個單位，每平方呎平均售價逾三千二百新加坡元。

Scotts Square位處烏節路的主要購物帶，是一個高檔住宅項目，提供三百三十八個質素達國際級的公寓單位，項目附有商場，商場部分將為集團持有作長線投資用途。公寓單位已預售77%，每平方呎平均售價接近四千新加坡元。現正進行主要建築工程，項目將於二〇一一年落成。

另一個阿摩園豪宅項目Ardmore Three計劃重建及出售。Ardmore Three座落於阿摩園內，毗鄰雅茂二期，將會是一個國際級豪華住宅項目。項目的打樁工程將於二〇一〇年第三季展開。

## 華南地區

集團於七月透過公開拍賣，再購入兩幅位於佛山的優質地塊，合併作住宅發展，令集團在佛山的項目增至四個，全皆透過與招商各佔五成的合資公司進行發展。

該兩幅地塊以人民幣十一億元購入，位於南海第一環路西面，位置優越，為集團合共提供十一萬二千四百平方米的應佔樓面面積。該項目現正進行規劃，預期於二〇一四年分期落成。

集團與招商的第一個佛山項目依雲水岸位於新城區，前臨東平河。在一月至六月期間推出三百六十個住宅高樓單位，迄今已售出86%，銷售所得逾人民幣五億八千萬元，每平方米平均售價為人民幣一萬二千二百元。項目預期於二〇一四年分期落成。

第二個項目依雲上城位於禪城區，在二〇一〇年期間推出第二座至第四座住宅大樓(三百四十個單位)，迄今已售出76%，銷售所得為人民幣二億零六百萬元，每平方米平均售價近人民幣九千元。項目計劃於二〇一三年分期落成。

第三個項目位於獅山鎮，距離禪城區中心十五公里，為集團提供十五萬五千平方米的應佔樓面面積，計劃發展為高級住宅項目，於二〇一五年分期落成。

## 地產投資

### 香港

卡佛大廈位於皇后大道中70號，其寫字樓和商場的出租率分別為96%及100%，租金水平令人滿意。租佔大部分商場平台的主要零售租戶Hennes & Mauritz AB (H&M)業務表現理想。

會德豐大廈位於港鐵中環站上蓋，於二〇一〇年六月底之出租率為97%，租金水平令人滿意。

### 新加坡

位於新加坡烏節路的優質商業項目會德豐廣場，於二〇一〇年六月底錄得100%出租率。

## 九龍倉集團有限公司(擁有50.02%權益的上市附屬公司)

九龍倉的未計入投資物業重估盈餘淨額前股東應佔盈利增加28%至港幣四十二億零四百萬元(二〇〇九年：港幣三十二億九千二百萬元)。若計入重估盈餘淨額，股東應佔盈利則增加42%至港幣九十八億八千八百萬元(二〇〇九年：港幣六十九億七千五百萬元)。每股盈利為港幣3.59元(二〇〇九年：港幣2.53元)。

### 地產投資

地產投資的營業盈利上升9%至港幣三十二億五千八百萬元。地標海港城和時代廣場合共佔香港零售業銷售總額的8%，成績斐然，遠勝香港其它商場。

### 海港城

期內營業額增加10%至港幣二十八億三千一百萬元，營業盈利增加12%至港幣二十一億九千萬元。

海港城佔香港二〇一〇年上半年的零售業銷售總額近6%。零售銷售總額按年增長34%，較市場的按年增長率超出逾十六個百分點。租金營業額上升20%至港幣十四億三千七百萬元。

海港城寫字樓的營業額下跌8%至港幣七億七千四百萬元，反映自二〇〇八年下半年起寫字樓市場表現偏軟，現已開始回升。出租率在二〇一〇年六月底時維持在92%的水平。

## 時代廣場

時代廣場期內的營業額為港幣七億三千八百萬元，較二〇〇九年同期增加8%，營業盈利上升10%至港幣六億五千五百萬元。

時代廣場的零售銷售額在期內表現強勁，按年增長24%，較市場的按年增長率超出逾六個百分點。租金營業額增加13%至港幣五億一千二百萬元。

寫字樓的營業額下跌2%至港幣二億二千六百萬元，反映市場較早前表現偏軟。期內出租率維持在93%的水平。

## 中國

不計在二〇〇九年下旬已出售的北京首都時代廣場，期內營業額及營業盈利分別增長11%及18%。

上海會德豐國際廣場是九龍倉的新地標項目，亦是浦西商業區最高的建築物。該項目於二〇一〇年五月落成，佔總樓面面積54%的低座已推出市場租賃，推出的出租樓面已有65%獲承租，租金令人滿意。

成都國際金融中心是另一旗艦項目，亦是全中國最大型的綜合商業項目，集大型購物中心、甲級寫字樓、五星級酒店和豪華住宅於一身。主要建築工程已於六月展開，項目的第一期預計於二〇一三年上半年落成。

重慶國際金融中心是九龍倉與中國海外集團各佔五成權益的共同發展項目。重慶最近獲譽為「揚子江上的芝加哥」，計劃興建一座具標誌性的三百米高樓和一個商場平台，平台上另蓋有四幢高樓，包括高檔次購物中心、甲級寫字樓、五星級酒店及服務式住宅，勢將成為重慶的新地標。

## 中國地產發展

截至二〇一〇年六月底，九龍倉的應佔土地儲備總面積達九百九十萬平方米，遍佈十個城市。

由於期內較少項目落成，地產發展的營業額下跌36%至港幣十億二千四百萬元，營業盈利輕微減少5%至港幣五億六千萬元。

## 銷售

市場對銷售包括吸納率和價格的反應均持續令人鼓舞。這彰顯了物業位置優越、質素昭著及九龍倉的品牌信譽。

二〇一〇年上半年出售或預售了合共十六萬一千平方米的住宅物業，銷售所得逾人民幣十七億元（港幣二十億元）。

常州時代上院（前稱常州恐龍園項目）在三月至六月期間推出的單位已售出97%，銷售所得逾人民幣六億一千萬元。

上海靈園（前稱新江灣城項目）於七月下旬開始預售首七幢中等建築高度的高級住宅大樓，迄今已售出74%單位，總銷售所得逾人民幣九億元。

無錫時代上城在二〇一〇年加推的單位已售出64%，總銷售所得逾人民幣四億六千萬元。

成都時代•晶科名苑在二〇一〇年推出的單位已售出70%，總銷售收益逾人民幣三億元。天府時代廣場的時代豪庭在二〇一〇年內出售的住宅單位及寫字樓，銷售錄得逾人民幣三億二千萬元。

重慶方面，位於彈子石中央商務區的「國際社區」項目，由九龍倉與中國海外集團按分別佔四成和六成擁有權的比例發展，已出售了70%單位，銷售所得為人民幣一億九千萬元。

## 新購入地塊及現有發展項目

於二〇一〇年上半年新購入四幅分別位於成都、天津、杭州和無錫的優質地塊。

在成都購入的新地塊位於成華區，附近有已發展的社區配套設施。該地塊樓面面積為三十二萬一千平方米，將發展成高級住宅。

在天津購入一幅位於天津東北面河北區的地塊，該項目現正由九龍倉與中國海外集團按各佔五成擁有權的比例發展，作住宅及商業用途，應佔樓面面積為二十四萬四千平方米。

九龍倉在杭州下城區購入第三個項目，與將於二〇一一年落成的地下鐵路車站為鄰。項目樓面面積為八萬二千平方米。

透過與復地和上海綠地合組的合營公司，在無錫南長區購入一個新住宅項目，九龍倉佔項目四成權益。該項目將提供九萬八千平方米的應佔樓面面積。

其餘發展中項目遍佈成都、重慶、無錫、蘇州、杭州、上海和天津，全皆按計劃進行。



## 香港地產發展

二〇一〇年七月，九龍倉聯同南豐集團按各佔五成權益的比例，以港幣一百零四億元的代價，共同成功投得位於聶歌信山道103號的一幅罕有地塊。聶歌信山坐擁醉人景致，已是一個「名牌地段」，其半哩長的私家入口通道提供極高私隱度。地塊提供十六萬二千平方呎的應佔樓面面積，將發展成獨一無二的超級豪華住宅，其它山頂物業將無可比擬。

有線電視大樓南翼、九龍貨倉、油塘貨倉及油塘合營項目皆按計劃發展。

## 其它業務

### 現代貨箱碼頭

現代貨箱碼頭的綜合收入及營業盈利分別增長13%至港幣十五億三千三百萬元及36%至港幣七億九千三百萬元。

隨着貿易需求逐漸復甦，現代貨箱碼頭於香港的吞吐量增長8%至二百六十五萬個標準箱。期內蘇州太倉國際門戶和深圳大鏟灣碼頭(一期)的貨櫃吞吐量分別強勁增長57%及超過五倍。

### 馬哥孛羅酒店

海港城內的馬哥孛羅酒店及會所的總收入上升21%至港幣五億三千三百萬元。期內香港的整體入住率升至82%，平均房租則增加19%。

### 有線寬頻通訊(「有線寬頻」)

受二〇一〇年世界盃刺激，營業額增加12%至港幣九億六千二百萬元。然而，由於收費電視的開支與收入在確認時間上存在差異，因此錄得營業虧損港幣一億零七百萬元。此外，電影基金的一項港幣三千九百萬元的一次性投資虧損已入賬。

世界盃是重建業務推動力的主要亮點。收費電視訂戶增加9%至一百零八萬六千戶，標誌著歷來最大的半年訂戶淨增長。世界盃結束後保留訂戶的表現亦令人非常滿意。期內寬頻業務的競爭持續升級，訂戶減少6%至二十三萬四千戶。

### 九倉電訊

市場需求積壓，資訊及通訊科技業務避過了全球金融危機最壞的時刻。期內營業額微升至港幣八億三千三百萬元，淨盈利錄得港幣九千五百萬元。

# 財務評議

## (I) 二〇一〇年度中期業績評議

### 營業額及營業盈利

集團營業額上升38%至港幣一百二十五億一千六百萬元(二〇〇九年：港幣九十億八千二百萬元)，主要因為兩個新加坡項目於落成後確認的物業銷售收益大幅增加。此外，其它分部皆錄得溫和增長。

集團營業盈利增加31%至港幣六十億二千萬元(二〇〇九年：港幣四十六億一千二百萬元)，其中港幣四十五億一千六百萬元(二〇〇九年：港幣四十二億一千一百萬元)來自九龍倉及港幣十三億零一百萬元(二〇〇九年：港幣八千三百萬元)來自會德豐地產新加坡。

### 地產投資

收入及營業盈利分別增加6%及8%至港幣四十四億八千三百萬元(二〇〇九年：港幣四十二億二千六百萬元)及港幣三十四億六千七百萬元(二〇〇九年：港幣三十一億九千七百萬元)，反映商場續租之基本租金穩健及出租率持續高企。此外，酒店分部亦錄得理想業績，入住率和平均房租皆大有改善。

### 地產發展

收入增加港幣二十七億九千八百萬元至港幣四十五億四千八百萬元(二〇〇九年：港幣十七億五千萬元)，營業盈利增加港幣十億六千二百萬元至港幣十八億一千三百萬元(二〇〇九年：港幣七億五千一百萬元)。新加坡項目雅茂二期和烏節景園已於二〇一〇年第二季落成，因此集團得以在期內確認收入港幣三十三億九千四百萬元及營業盈利港幣十一億九千萬元。

根據新加坡公認會計原則，會德豐地產新加坡採用按工程進度百分比的會計法確認發展物業預售收益及盈利。然而，本集團則根據香港財務報告準則在有關物業落成後方確認有關物業的預售收益及盈利。因此，會德豐地產新加坡的雅茂二期(100%已售)和烏節景園(20%已售)項目的收益及盈利在該等項目於期內落成後方予以確認，並於二〇一〇年上半年產生應佔盈利港幣五億六千六百萬元。在相同基礎上，會德豐地產新加坡於二〇一〇年上半年內就Scotts Square單位(仍在發展中)所確認的預售盈利，已在本集團的綜合業績內予以撥回和剔除。截至二〇一〇年六月三十日，會德豐地產新加坡已累積預售Scotts Square二百三十七個單位(77%已預售)。累計銷售收入港幣二十四億二千萬元及集團應佔盈利港幣七億二千三百萬元，已在本集團的綜合業績內予以撥回和剔除。

二〇一〇年上半年來自中國的物業銷售收入下跌36%至港幣十億二千四百萬元，主要來自上海新華路一號及大連時代一號及八號。

## 物流

收入及營業盈利分別錄得港幣十五億九千六百萬元(二〇〇九年：港幣十四億八千三百萬元)及港幣八億一千一百萬元(二〇〇九年：港幣六億二千六百萬元)，這主要由於在全球經濟復甦下，現代貨箱碼頭處理的吞吐量增加24%及其採取的成本控制措施湊效所致。

## 通訊、媒體及娛樂

收入增加6%至港幣十七億九千五百萬元(二〇〇九年：港幣十六億九千三百萬元)，但錄得營業虧損港幣一千五百萬元(二〇〇九年：盈利港幣一億二千九百萬元)，這是由於九倉電訊的營業盈利被有線寬頻的虧損完全抵銷。有線寬頻的虧損主要是頂級節目的龐大非經常性開支與長期訂戶經常性收入的確認在時間上存在重大的差異所致。

## 投資及其它

投資營業盈利為港幣一億六千九百萬元(二〇〇九年：港幣八千八百萬元)，主要包括股息及利息收入。

## 投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合價值港幣一千三百六十二億元，其中包括根據獨立估值師按二〇一〇年六月三十日的市值進行的估價並以公允價值報值的投資物業港幣一千三百一十八億元，其產生重估盈餘港幣八十億三千萬元(二〇〇九年：港幣四十五億六千五百萬元)。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益合共港幣四十八億八千七百萬元(二〇〇九年：港幣二十七億二千萬元)後，應佔重估盈餘淨額港幣三十一億四千三百萬元(二〇〇九年：港幣十八億四千五百萬元)已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業(全皆在發展中)為數港幣四十四億元，並未以公允價值報值，集團會在該等物業的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)，方以公允價值列報該等物業。

## 其它收入淨額

其它收入淨額港幣五億三千七百萬元(二〇〇九年：港幣二億零二百萬元)包括在香港空運貨站有限公司(「香港空運貨站」)成為九龍倉的聯營公司後，九龍倉於該公司的權益作出重估所產生的一次性盈餘，以及出售可供出售投資的盈利。

## 其它扣除淨額

二〇一〇年上半年並無錄得其它扣除淨額，二〇〇九年則錄得會德豐地產新加坡為其於SC Global Developments Ltd及Hotel Properties Limited的投資作出的減值撥備港幣一億二千一百萬元。

## 財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣五億六千九百萬元(二〇〇九年：港幣二千萬元)，按照現行的會計準則，財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣三億一千八百萬元(二〇〇九年：收益港幣一億九千六百萬元)。

若不計入掉期合約按市價入賬帶來的未變現變動的影響，並扣除撥作資產成本港幣一億五千四百萬元(二〇〇九年：港幣九千七百萬元)後，財務支出為港幣二億五千一百萬元(二〇〇九年：港幣二億一千六百萬元)。

## 所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利增加58%至港幣一億四千二百萬元(二〇〇九年：港幣九千萬元)，主要來自一間聯營公司就已售佛山物業單位所確認的盈利。來自共同發展公司的貢獻為港幣七百萬(二〇〇九年：港幣二千七百萬元)。

## 所得稅

稅項支出為港幣二十二億一千七百萬元(二〇〇九年：港幣十八億四千二百萬元)，包括為投資物業重估盈餘作出的遞延稅項港幣十八億零一百萬元(二〇〇九年：港幣七億七千一百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出減少至港幣四億一千六百萬元(二〇〇九年：港幣十億七千一百萬元)，主要因為九龍倉與稅務局就若干稅務糾紛達成和解而撥回稅項撥備淨額港幣八億零九百萬元所致。

## 非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利為港幣五十九億八千一百萬元(二〇〇九年：港幣三十九億一千四百萬元)，此乃主要來自九龍倉的盈利。

## 股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加66%至港幣五十九億六千九百萬元(二〇〇九年：港幣三十五億九千九百萬元)。每股盈利為港幣2.94元(二〇〇九年：港幣1.77元)。

若不計入已扣除相關遞延稅項的投資物業重估盈餘淨額港幣三十一億四千三百萬元(二〇〇九年：港幣十八億四千五百萬元)，是期股東應佔集團盈利則為港幣二十八億二千六百萬元(二〇〇九年：港幣十七億五千四百萬元)，較二〇〇九年同期增加61%。

茲將來自九龍倉、會德豐地產新加坡和本公司及其旗下其它附屬公司的股東應佔集團盈利(未計入投資物業重估盈餘前)分析如下：

盈利/(虧損)來自	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
九龍倉集團	2,027	1,587
會德豐地產新加坡	623	(32)
會德豐及其它附屬公司	176	199
未計入投資物業盈餘前盈利	2,826	1,754
投資物業盈餘(扣除遞延稅項後)	3,143	1,845
股東應佔盈利	5,969	3,599

九龍倉於二〇一〇年上半年的盈利為港幣九十八億八千八百萬元(二〇〇九年：港幣六十九億七千五百萬元)。若不計入投資物業盈餘淨額及相關遞延稅項的影響，九龍倉的淨盈利為港幣四十二億零四百萬元(二〇〇九年：港幣三十二億九千二百萬元)，較二〇〇九年增加28%。

以新加坡公認會計準則為基礎計算，會德豐地產新加坡於二〇一〇年上半年的盈利為一億三千三百九十萬新加坡元(二〇〇九年：三千八百七十萬新加坡元)。按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣十一億零六百萬元(二〇〇九年：虧損港幣三千八百萬元)，包括雅茂二期及烏節景園在期內落成後確認的預售盈利。

### (III) 流動資金、財務資源與資本承擔

#### 股東權益與總權益

於二〇一〇年六月三十日，集團的股東權益增加港幣六十億元或9%至港幣七百五十七億元(二〇〇九年：港幣六百九十七億元)，或每股港幣37.25元(二〇〇九年：每股港幣34.30元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加8%至港幣一千五百五十一億元(二〇〇九年：港幣一千四百四十一億元)。

## 總資產

集團的總資產增加6%至港幣二千三百八十億元(二〇〇九年：港幣二千二百四十八億元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、持有至到期的投資及可供出售投資)增加8%至港幣二千零五十七億元(二〇〇九年：港幣一千九百一十三億元)。

集團的投資物業組合為港幣一千三百六十二億元，佔總營業資產66%，包括九龍倉於香港的海港城和時代廣場，兩項物業合共價值港幣九百一十七億元，佔組合市值的67%。

其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣一百八十三億元、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)港幣一百七十億元及發展中及待沽物業港幣二百八十六億元。

按地區分布，集團於中國內地的營業資產(主要為物業及貨櫃碼頭)增加至港幣六百一十九億元(二〇〇九年：港幣五百四十九億元)，佔集團營業資產的30%。

## 負債及負債比率

集團於二〇一〇年六月三十日的負債淨額增加港幣二十四億元至港幣二百一十三億元(二〇〇九年：港幣一百八十九億元)，此乃由港幣四百七十六億元的債務減去港幣二百六十三億元的銀行存款和現金所得。若不計入九龍倉的負債淨額港幣二百三十四億元(該負債淨額對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權)及會德豐地產新加坡的現金淨額港幣三十四億元，會德豐本身的負債淨額則為港幣十三億元(二〇〇九年：港幣三億元)。

茲將集團的負債淨額分析如下：

負債/(現金)淨額	二〇一〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 十二月三十一日 港幣百萬元
會德豐集團(不包括九龍倉)	(2,120)	(2,554)
會德豐及其它附屬公司	1,328	348
會德豐地產新加坡	(3,448)	(2,902)
九龍倉集團	23,370	21,432
九龍倉(不包括下列附屬公司)	11,887	9,392
現代貨箱碼頭	10,570	10,742
海港企業有限公司	1,452	1,829
有線寬頻	(539)	(531)
集團	21,250	18,878

於二〇一〇年六月三十日，負債淨額與總權益比率為13.7%(二〇〇九年：13.1%)。

於報告日期後，會德豐地產私有化生效，本公司已從可用的銀行備用信貸中(已於二〇一〇年六月三十日備用)，在二〇一〇年七月三十日支付總代價港幣六十九億元。

## 財務及備用信貸額

集團的備用信貸額及債券合共港幣八百二十五億元(二〇〇九年：港幣六百七十七億元)，當中已提取港幣四百七十六億元。茲將於二〇一〇年六月三十日的信貸分析如下：

	二〇一〇年六月三十日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
會德豐集團(不包括九龍倉)	14.6	6.6	8.0
會德豐及其它附屬公司	13.4	6.0	7.4
會德豐地產新加坡	1.2	0.6	0.6
九龍倉集團	67.9	41.0	26.9
九龍倉(不包括下列附屬公司)	46.9	26.7	20.2
現代貨箱碼頭	16.1	11.2	4.9
海港企業有限公司	4.6	3.1	1.5
有線寬頻	0.3	—	0.3
	<b>82.5</b>	<b>47.6</b>	<b>34.9</b>

上述負債中有為數港幣一百五十九億元(二〇〇九年：港幣一百五十八億元)乃以賬面值合共港幣六百四十億元(二〇〇九年：港幣七百二十六億元)的若干發展中物業、固定資產及投資作抵押。

集團的債務主要以港元、美元、人民幣和新加坡元為本位。人民幣和新加坡元借款分別用於為集團在中國內地的地產發展項目和與港口有關的投資及在新加坡的物業作融資。

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。

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團持有大量餘裕現金(主要以港元、人民幣和新加坡元為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，於二〇一〇年六月三十日的總市值為港幣六十億元(二〇〇九年：港幣四十九億元)，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

是期集團的營業業務的淨現金流入為港幣十億元(二〇〇九年：港幣四十億元)，主要來自物業銷售收益，而又被九龍倉為發展中物業支付地價及建築費用局部抵銷。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣二十三億元(二〇〇九年：港幣二億六千一百萬元)，主要包括收取出售北京首都時代廣場的樓款餘額，以及於二〇一〇年上半年到期的逾三個月後到期的銀行存款港幣四十二億元，並錄得於共同發展公司及聯營公司的投資淨額現金流出港幣三十億元。

### 主要開支及承擔

茲將期內大致上由九龍倉的核心業務所引致的主要開支及於二〇一〇年六月三十日的相關承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇一〇年 一月至六月 的開支 港幣百萬元	於二〇一〇年 六月三十日 的承擔	
		已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元
<b>(a) 資本性開支</b> (包括投資物業)			
九龍倉集團			
地產投資	833	7,131	13,111
九倉電訊	119	135	203
有線寬頻(擁有73.8%權益)	120	33	105
現代貨箱碼頭(擁有67.6%權益)	79	636	1,275
	1,151	7,935	14,694
會德豐集團(不包括九龍倉)	55	157	—
<b>總計</b>	<b>1,206</b>	<b>8,092</b>	<b>14,694</b>
<b>(b) 節目及其它</b>	<b>38</b>	<b>2,111</b>	<b>124</b>
<b>(c) 發展中物業</b> (投資物業除外)			
九龍倉集團	6,088	12,587	38,333
附屬公司(中國／香港)	4,352	7,941	25,180
共同發展公司及聯營公司(中國)	1,736	4,646	13,153
會德豐集團(不包括九龍倉)	2,461	835	4,102
附屬公司(新加坡／香港)	948	635	706
共同發展公司及聯營公司 (中國／香港)	1,513	200	3,396
<b>總計</b>	<b>8,549</b>	<b>13,422</b>	<b>42,435</b>



九龍倉的地產投資分部的資本性開支主要用於興建上海會德豐國際廣場、成都國際金融中心及主要為海港城進行若干裝修及翻新。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項目。

除資本性開支外，集團亦為其發展中物業支付港幣八十五億元，當中港幣六十一億元涉及九龍倉的發展中物業。

於二〇一〇年六月三十日，九龍倉為作投資或作銷售用途的發展中物業作出的承擔總額約為港幣七百一十二億元，包括須於二〇一〇年至二〇一三年分期支付的應佔地價港幣一百三十九億元。各項發展項目將於未來數年分階段進行。若不計九龍倉的承擔，集團為發展中物業作出的承擔則約為港幣五十一億元，主要涉及新加坡、香港及中國內地的地產發展項目。

上述承擔將由各集團各自的內部財務資源(包括餘裕現金)及銀行和其它融資撥付，其它可挪用資源包括可供出售投資及物業銷售及預售收益。

### **(III) 報告日後的事項**

#### **會德豐地產私有化**

會德豐地產根據公司條例第166條以協議安排方式按每股份港幣十三元的註銷價進行的私有化已於二〇一〇年七月二十二日生效，由銀行借款撥付的總代價港幣六十九億零五百萬元已予以支付。

#### **購入物業**

二〇一〇年七月二十八日，九龍倉聯同南豐集團以港幣一百零四億元的代價成功投得山頂聶歌信山道的一幅地塊，並將按各佔五成擁有權的比例共同發展該地塊為住宅物業。

### **(IV) 人力資源**

於二〇一〇年六月三十日，集團旗下僱員約一萬三千六百人，其中包括約二千二百人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。

# 綜合收益表

截至二〇一〇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	
		二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
<b>營業額</b>	2	<b>12,516</b>	9,082
直接成本及營業費用		<b>(4,950)</b>	(2,936)
銷售及推銷費用		<b>(404)</b>	(359)
行政及公司費用		<b>(491)</b>	(529)
		<hr/>	<hr/>
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>6,671</b>	5,258
折舊及攤銷		<b>(651)</b>	(646)
		<hr/>	<hr/>
<b>營業盈利</b>	2及3	<b>6,020</b>	4,612
投資物業之公允價值增加		<b>8,030</b>	4,565
其它收入淨額	4	<b>537</b>	202
其它扣除淨額	5	<b>—</b>	(121)
		<hr/>	<hr/>
		<b>14,587</b>	9,258
財務支出	6	<b>(569)</b>	(20)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		<b>142</b>	90
共同發展公司		<b>7</b>	27
		<hr/>	<hr/>
除稅前盈利		<b>14,167</b>	9,355
所得稅	7	<b>(2,217)</b>	(1,842)
		<hr/>	<hr/>
<b>是期盈利</b>		<b>11,950</b>	7,513
		<hr/>	<hr/>
<b>應佔盈利：</b>			
股東		<b>5,969</b>	3,599
非控股股東權益		<b>5,981</b>	3,914
		<hr/>	<hr/>
		<b>11,950</b>	7,513
		<hr/>	<hr/>
<b>每股盈利</b>	8	<b>港幣2.94元</b>	港幣1.77元

# 綜合全面收益表

截至二〇一〇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	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
是期盈利	<b>11,950</b>	7,513
其它全面收益		
匯兌差額	<b>353</b>	(141)
可供出售投資：		
投資重估儲備之變動淨額	<b>34</b>	1,252
重估盈餘	<b>118</b>	1,140
轉撥至綜合收益表：		
出售	<b>(84)</b>	(9)
減值	<b>—</b>	121
所佔聯營公司／共同發展公司的其它全面收益	<b>81</b>	(4)
其它	<b>(23)</b>	(6)
是期其它全面收益	<b>445</b>	1,101
是期全面收益總額	<b>12,395</b>	8,614
應佔全面收益總額：		
股東	<b>6,187</b>	4,256
非控股股東權益	<b>6,208</b>	4,358
	<b>12,395</b>	8,614

# 綜合財務狀況表

二〇一〇年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		136,162	126,789
其它物業、廠房及設備		14,605	14,734
租賃土地		3,747	3,788
固定資產總額		154,514	145,311
商譽及其它無形資產		297	297
聯營公司權益		6,687	5,513
共同發展公司權益		10,296	7,551
可供出售投資		5,986	4,885
長期應收款項		34	284
備用節目		108	113
僱員退休福利資產		138	139
遞延稅項資產		440	432
衍生金融工具資產		147	318
		178,647	164,843
<b>流動資產</b>			
擬作出售的物業		28,588	25,824
存貨		110	107
持有至到期的投資		—	824
貿易及其它應收賬項	10	4,134	5,243
衍生金融工具資產		200	209
銀行存款及現金		26,307	27,756
		59,339	59,963
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項	11	(6,109)	(6,457)
出售物業定金		(5,771)	(6,225)
衍生金融工具負債		(186)	(101)
應付稅項		(1,652)	(1,653)
銀行借款及其它借款		(8,698)	(9,049)
		(22,416)	(23,485)
<b>流動資產淨額</b>		<b>36,923</b>	<b>36,478</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>215,570</b>	<b>201,321</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借款及其它借款		(38,859)	(37,585)
遞延稅項負債		(20,257)	(18,270)
其它遞延負債		(274)	(262)
衍生金融工具負債		(1,069)	(1,055)
		(60,459)	(57,172)
<b>資產淨額</b>		<b>155,111</b>	<b>144,149</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,016	1,016
儲備		74,659	68,675
<b>股東權益</b>		<b>75,675</b>	<b>69,691</b>
非控股股東權益		79,436	74,458
<b>權益總額</b>		<b>155,111</b>	<b>144,149</b>

# 綜合權益轉變報表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月 — 未經審核

	股東權益							
	股本	股本溢價	投資 重估儲備	匯兌及 其它儲備	盈餘儲備	股東權益 總額	非控股 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
二〇一〇年一月一日	1,016	1,914	1,583	1,804	63,374	69,691	74,458	144,149
是期盈利	—	—	—	—	5,969	5,969	5,981	11,950
是期其它全面收益	—	—	16	202	—	218	227	445
是期全面收益總額	—	—	16	202	5,969	6,187	6,208	12,395
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	11	11
已付二〇〇九年 末期股息(附註9b)	—	—	—	—	(203)	(203)	—	(203)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	(1,241)	(1,241)
二〇一〇年六月三十日	1,016	1,914	1,599	2,006	69,140	75,675	79,436	155,111
二〇〇九年一月一日	1,016	1,914	159	1,738	53,906	58,733	64,510	123,243
是期盈利	—	—	—	—	3,599	3,599	3,914	7,513
是期其它全面收益	—	—	721	(64)	—	657	444	1,101
是期全面收益總額	—	—	721	(64)	3,599	4,256	4,358	8,614
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	277	277
已付二〇〇八年 末期股息(附註9b)	—	—	—	—	(203)	(203)	—	(203)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	(894)	(894)
二〇〇九年六月三十日	1,016	1,914	880	1,674	57,302	62,786	68,251	131,037

股本贖回儲備港幣一千九百萬元(二〇〇九年：港幣一千九百萬元)已包括在匯兌及其它儲備內。

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇一〇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	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
營業業務所得的現金淨額	<b>1,048</b>	3,998
投資業務所得的現金淨額	<b>2,286</b>	261
融資活動所用的現金淨額	<b>(662)</b>	(2,554)
<b>現金及現金等值增加淨額</b>	<b>2,672</b>	1,705
於一月一日的現金及現金等值結存	<b>23,474</b>	22,242
匯率變動的影響	<b>79</b>	(37)
<b>於六月三十日的現金及現金等值</b>	<b>26,225</b>	23,910
<b>現金及現金等值結存分析</b>		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	<b>26,307</b>	23,989
減：已抵押的銀行存款	<b>(82)</b>	(79)
<b>簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值</b>	<b>26,225</b>	23,910

# 中期財務報表附註

## 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二〇〇九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。

本集團已採用下列於二〇一〇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》(「《財報準則》」)及修訂：

《財報準則》(修訂)	二〇〇九年財報準則之改進
《會計準則》第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
《會計準則》第39號(修訂)	合資格對沖項目
《財報準則》第3號(經修訂)	業務合併

二〇〇九年財報準則之改進包含對現有準則之進一步修訂，當中包括《會計準則》第17號「租賃」之修訂。《會計準則》第17號修訂規定若長期租賃的土地部分使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則須歸類為融資租賃而非經營租賃。該修訂預期不會對集團的業績或淨資產造成重大影響。

經修訂的《會計準則》第27號將會影響未來與非控股股東權益(前稱「少數股東權益」)交易的會計方式。此準則規定母公司於附屬公司的權益變動(不會改變控制權)，須於權益內列報，而且無盈利或虧損予以確認及無對商譽作重新計量。只有在出售導致失去控制權時，方於綜合收益表內確認出售之盈利或虧損。

《會計準則》第39號之修訂規定當一個財務項目可被指定為一個對沖項目時，評估對沖效用須有額外指引。此修訂預期不會對集團的業績或淨資產造成重大影響。

經修訂的《財報準則》第3號引入數項業務合併的會計方式變動，包括若業務合併是分階段進行，則於被收購方的現有權益須按收購日期當日的公允價值重新計量，而且重新計量所得的任何盈利或虧損須於綜合收益表內確認。在以往，則採用遞增的方法，而其商譽則按每階段的收購累計而成。期內購入香港空運貨站額外權益(附註4)，已根據經修訂的《財報準則》第3號及《會計準則》第27號入賬。這導致按公允價值重估過往已擁有香港空運貨站的權益盈餘港幣四億三千七百萬元於綜合收益表內確認。

## 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、通訊、媒體及娛樂、物流和投資及其它。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成以下應列報的分部。

地產投資分部主要包括物業租賃及酒店經營。目前本集團的物業組合包括主要位於香港、中國和新加坡的商場、寫字樓、服務式住宅及酒店。

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、中國和新加坡的銷售物業有關的活動。

通訊、媒體及娛樂分部包括由本集團的非全資附屬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，亦包括由九倉電訊有限公司經營的電訊業務。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司的貨櫃碼頭業務及其它公共運輸營運。

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。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及共同發展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。



(a) 分部收入及業績之分析

截至六個月止	營業盈利／ (虧損)		投資物業 之公允 價值增加	其它 收入／ (扣除)淨額	財務支出	聯營公司	共同發展 公司	除稅前 盈利
	營業額 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
二〇一〇年六月三十日								
地產投資	4,483	3,467	8,030	—	(185)	—	—	11,312
香港	3,583	3,079	6,572	—	(147)	—	—	9,504
中國	236	139	1,458	—	(35)	—	—	1,562
新加坡	131	105	—	—	—	—	—	105
酒店	533	144	—	—	(3)	—	—	141
地產發展	4,548	1,813	—	20	(43)	51	(10)	1,831
香港	130	56	—	—	—	8	—	64
中國	1,024	560	—	20	(43)	43	(10)	570
新加坡	3,394	1,197	—	—	—	—	—	1,197
通訊、媒體及娛樂	1,795	(15)	—	—	—	(39)	—	(54)
有線寬頻	962	(107)	—	—	—	(39)	—	(146)
電訊	833	95	—	—	—	—	—	95
其它	—	(3)	—	—	—	—	—	(3)
物流	1,596	811	—	438	(139)	130	17	1,257
碼頭	1,533	793	—	1	(139)	111	17	783
其它	63	18	—	437	—	19	—	474
投資及其它 分部之間收入	305 (211)	169 —	— —	79 —	(202) —	— —	— —	46 —
分部總額	12,516	6,245	8,030	537	(569)	142	7	14,392
公司費用	—	(225)	—	—	—	—	—	(225)
集團總額	12,516	6,020	8,030	537	(569)	142	7	14,167

截至六個月止	營業額	營業盈利／ (虧損)	投資物業 之公允 價值增加	其它 收入／ (扣除)淨額	財務支出	聯營公司	共同發展 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
二〇〇九年六月三十日								
地產投資	4,226	3,197	4,565	10	(171)	—	—	7,601
香港	3,387	2,882	4,563	10	(145)	—	—	7,310
中國	285	147	2	—	(17)	—	—	132
新加坡	114	88	—	—	(3)	—	—	85
酒店	440	80	—	—	(6)	—	—	74
地產發展	1,750	751	—	—	(12)	(7)	8	740
香港	138	162	—	—	—	(2)	—	160
中國	1,612	589	—	—	(12)	(5)	8	580
新加坡	—	—	—	—	—	—	—	—
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
投資及其它 分部之間收入	169 (239)	88 —	— —	71 —	112 —	— —	— —	271 —
分部總額	9,082	4,791	4,565	81	(20)	90	27	9,534
公司費用	—	(179)	—	—	—	—	—	(179)
集團總額	9,082	4,612	4,565	81	(20)	90	27	9,355

## (b) 分部之間收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一〇年 分部之間			二〇〇九年 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
地產投資	4,483	(81)	4,402	4,226	(95)	4,131
地產發展	4,548	—	4,548	1,750	—	1,750
通訊、媒體及娛樂	1,795	(76)	1,719	1,693	(84)	1,609
物流	1,596	—	1,596	1,483	—	1,483
投資及其它	305	(54)	251	169	(60)	109
	12,727	(211)	12,516	9,321	(239)	9,082

### (c) 地區資料

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
香港	<b>7,382</b>	6,922	<b>4,145</b>	3,817
中國	<b>1,540</b>	1,996	<b>530</b>	674
新加坡	<b>3,594</b>	164	<b>1,345</b>	121
集團總額	<b>12,516</b>	9,082	<b>6,020</b>	4,612

### 3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊：		
—用作經營租賃的資產	<b>57</b>	63
—其它固定資產	<b>505</b>	492
	<b>562</b>	555
攤銷：		
—備用節目	<b>43</b>	47
—租賃土地	<b>46</b>	44
	<b>651</b>	646
總折舊及攤銷	<b>651</b>	646
職工成本(附註a)	<b>1,402</b>	1,333
已售銷售物業的成本	<b>2,680</b>	984
租金收入減直接支出(附註b)	<b>(3,387)</b>	(3,165)
利息收入	<b>(92)</b>	(25)
上市投資股息收入	<b>(72)</b>	(46)
非上市投資股息收入	<b>(16)</b>	(29)
出售固定資產的盈利	<b>(7)</b>	(13)

附註：

(a) 職工成本包括退休計劃成本港幣五千七百萬元(二〇〇九年：港幣五千九百萬元)。

(b) 租金收入包括或有租金港幣五億五千萬元(二〇〇九年：港幣三億三千九百萬元)。

#### 4. 其它收入淨額

其它收入淨額包括在香港空運貨站成為九龍倉的聯營公司之後重估於該公司的權益所得的一次性重估盈餘港幣四億三千七百萬元、出售可供出售投資所得淨盈利港幣一億六千萬元(二〇〇九年：淨虧損港幣四百萬元)及匯兌淨虧損港幣六千萬元(二〇〇九年：盈利港幣一億零七百萬元)。

#### 5. 其它扣除淨額

二〇〇九年上半年的其它扣除淨額港幣一億二千一百萬元乃會德豐地產新加坡為其於SC Global Developments Ltd及Hotel Properties Limited的投資作出進一步的減值撥備。

#### 6. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
利息支出：		
在五年內償還的銀行借款及透支	209	189
在五年內償還的其它借款	—	6
在五年後償還的銀行借款	64	36
在五年後償還的其它借款	30	55
總利息支出	303	286
其它財務支出	102	27
減：撥作資產成本	(154)	(97)
	251	216
公允價值成本／(收益)：		
跨貨幣利率掉期合約	29	96
利率掉期合約	289	(292)
	569	20

本集團於是期的實際借貸平均年息率約為1.8%(二〇〇九年：1.4%)。

## 7. 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	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
<b>是期所得稅</b>		
香港		
—是期撥備	<b>614</b>	559
—以往年度撥備之(高估)/低估	<b>(809)</b>	186
香港以外地區		
—是期撥備	<b>266</b>	142
—以往年度撥備之低估	<b>21</b>	—
	<b>92</b>	887
<b>中國內地土地增值稅</b>	<b>167</b>	140
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之公允價值變動	<b>1,801</b>	790
源自及撥回暫時性差額	<b>157</b>	44
稅率下調對遞延稅項結餘之影響	<b>—</b>	(19)
	<b>1,958</b>	815
	<b>2,217</b>	1,842

- (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%(二〇〇九年：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%稅率計算的中國企業所得稅，以10%稅率計算的中國預扣所得稅及以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) 截至二〇一〇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五千五百萬元(二〇〇九年：港幣一千九百萬元)，已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。
- (e) 期內九龍倉與稅務局就扣減利息支出的若干稅務糾紛達成協商解決，過往年度作出的相關高估撥備合共港幣八億零九百萬元已予以撥回。

## 8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是期股東應佔盈利港幣五十九億六千九百萬元(二〇〇九年：港幣三十五億九千九百萬元)及在截至二〇一〇年和二〇〇九年六月三十日止六個月一直皆已發行的二十億三千二百萬股普通股而計算。

## 9. 股東應佔的股息

(a) 以下於報告日後擬派發的中期股息，該項股息並沒有在報告日確認為負債：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
報告日後擬派發的中期股息每股2.5仙 (二〇〇九年：2.5仙)	<u>51</u>	<u>51</u>

(b) 是期內已派發的股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
已付二〇〇九年末期股息每股10.0仙	<u>203</u>	—
已付二〇〇八年末期股息每股10.0仙	—	<u>203</u>
	<u>203</u>	<u>203</u>

## 10. 貿易及其它應收賬項

於二〇一〇年六月三十日，此項目包括以下貿易應收賬項(已扣除呆壞賬準備)及以發票日期計算的賬齡分析如下：

	二〇一〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	1,056	421
三十一日至六十日	128	174
六十一日至九十日	67	43
九十日以上	117	110
	<hr/>	<hr/>
	1,368	748
應計銷售款項	658	467
其它應收賬項	2,108	4,028
	<hr/>	<hr/>
	4,134	5,243

應計銷售款項主要是在報告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。

於二〇〇九年十二月三十一日的其它應收賬項包括出售北京首都時代廣場之分期款項餘額港幣二十五億元，該款項已於期內收取。

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

於二〇一〇年六月三十日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 十二月三十一日 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	271	229
三十一日至六十日	107	63
六十一日至九十日	46	31
九十日以上	55	80
	<hr/>	<hr/>
	479	403
租賃按金及客戶按金	1,733	1,771
應付建築費用	1,368	1,512
其它應付賬項	2,529	2,771
	<hr/>	<hr/>
	6,109	6,457
	<hr/>	<hr/>

## 12. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一〇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)所得的租金收入為數港幣二億五千四百萬元(二〇〇九年：港幣二億二千八百萬元)外。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。

## 13. 或然負債

於二〇一〇年六月三十日，本集團為一間共同發展公司就有關信貸所作擔保的或然負債為港幣四十五億元(二〇〇九年：港幣零元)，其中港幣三十億元(二〇〇九年：港幣零元)已提取。

會德豐地產(前為本公司一間非全資擁有附屬公司)與新世界發展有限公司為擔保人(按個別的比例)提供一項擔保予香港鐵路有限公司，以擔保威翰有限公司(一間擁有50%權益的共同發展公司)的表現及履行所有責任。此乃根據於二〇一〇年三月二十三日之柯士甸站C地盤及D地盤地產發展項目協議。



## 14. 承擔

於二〇一〇年六月三十日，本集團尚有開支承擔包括下列各項：

	二〇一〇年六月三十日				二〇〇九年十二月三十一日			
	香港 港幣百萬元	中國 港幣百萬元	新加坡 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國 港幣百萬元	新加坡 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>(a) 資本性開支</b>								
(包括投資物業)								
已授權及簽約	1,052	6,884	156	8,092	333	6,624	193	7,150
已授權但未簽約	671	14,023	—	14,694	1,148	11,711	—	12,859
	<b>1,723</b>	<b>20,907</b>	<b>156</b>	<b>22,786</b>	<b>1,481</b>	<b>18,335</b>	<b>193</b>	<b>20,009</b>
<b>(b) 節目及其它</b>								
已授權及簽約	2,111	—	—	2,111	2,226	—	—	2,226
已授權但未簽約	124	—	—	124	139	—	—	139
	<b>2,235</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,235</b>	<b>2,365</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,365</b>
<b>(c) 發展中物業</b>								
(投資物業除外)								
已授權及簽約	220	7,935	421	8,576	396	8,022	663	9,081
已授權但未簽約	404	25,482	—	25,886	220	20,747	—	20,967
	<b>624</b>	<b>33,417</b>	<b>421</b>	<b>34,462</b>	<b>616</b>	<b>28,769</b>	<b>663</b>	<b>30,048</b>
<b>(d) 共同發展公司及 聯營公司承擔的 發展中物業</b>								
已授權及簽約	—	4,846	—	4,846	—	4,567	—	4,567
已授權但未簽約	1,666	14,883	—	16,549	—	11,530	—	11,530
	<b>1,666</b>	<b>19,729</b>	<b>—</b>	<b>21,395</b>	<b>—</b>	<b>16,097</b>	<b>—</b>	<b>16,097</b>
<b>(e) 經營租賃支出</b>								
於一年內	27	—	—	27	29	—	—	29
於一年後而在五年內	35	—	—	35	41	—	—	41
於五年後	53	—	—	53	58	—	—	58
	<b>115</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>115</b>	<b>128</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>128</b>

- (i) 於中國內地的資本開支承擔主要與興建中投資物業的土地和建築成本及現代貨箱碼頭於大鏟灣和太倉項目的港口開支有關。
- (ii) 本集團附屬公司或透過共同發展公司發展的物業承擔包括二〇一〇年至二〇一三年應分期償付的本集團所佔未付土地成本港幣一百三十九億元。這個類別中的其它承擔主要為以未來幾年的建築成本。
- (iii) 本集團以經營租賃租用多項物業和電訊網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。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。
- (iv) 若扣除會德豐及其旗下其它附屬公司主要為其物業發展項目所作的承擔港幣五十一億元外，上述均為九龍倉集團的承擔。

## 15. 報告日後的事項

### (a) 會德豐地產私有化

會德豐地產根據公司條例第166條以協議安排方式按每股股份港幣十三元的註銷價進行的私有化已於二〇一〇年七月二十二日生效，由銀行借款撥付的總代價港幣六十九億零五百萬元已予以支付。

### (b) 購入物業

二〇一〇年七月二十八日，九龍倉聯同南豐集團以港幣一百零四億元的代價成功投得山頂聶歌信山道的一幅地塊，並將按各佔五成擁有權的比例共同發展該地塊為住宅物業。

## 16. 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。

## 17. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇一〇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。

## 企業管治常規守則

在本財政期間內，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。

## 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

茲將本公司董事於二〇一〇年六月三十日佔有本公司及本公司旗下兩間附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)和有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的股本實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該三間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股數目 (佔已發行股本百分比)	權益性質
<b>本公司</b>		
吳光正	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
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
張培明	8,629,575 (0.4247%)	法團權益
<b>九龍倉</b>		
吳天海	731,314 (0.0266%)	個人權益
丁午壽	194,000 (0.0070%)	個人權益
<b>有線寬頻</b>		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益

附註：

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股本公司股份，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) 上述列於各有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等分別有權於有關公司各自的股東大會上行使(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。
- (3) 上述列於吳光正先生名下作為「個人權益」及「法團權益」合共209,712,652股本公司股份權益，與在下述標題為「主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士的股份權益乃涉及同一批股份。
- (4) 上述附註(1)內所述的995,221,678股本公司股份，與在下述標題為「主要股東權益」一節內被列為HSBC Trustee (Guernsey) Limited的股份權益全數重疊或已包括在後者之內。

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或標準守則本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇一〇年六月三十日皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，於本財政期間任何時間內，彼等亦無持有可認購任何本公司股份、相關股份或債權證的任何權利。

## 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇一〇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(本公司董事不計在內)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	普通股數目 (佔已發行股本百分比)
(i) Third Avenue Management LLC	141,779,000 (6.98%)
(ii) 吳包陪容女士	209,712,652 (10.32%)
(iii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,095,300,362 (53.91%)

附註：上述(ii)及(iii)所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已在上文標題為「董事的股份權益」一節內的附註(3)及(4)中闡明。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一〇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

- (I) 茲將有關自本公司上一期年報刊發以來，彼等酬金金額有所變動的所有本公司董事於二〇一〇年的周年酬金(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 (折算為整年基準計算) 港幣千元	##酌情性質的 周年現金花紅 港幣千元
吳光正	15,904(二〇〇九年：15,056)	16,000(二〇〇九年：10,500)
吳天海	4,646(二〇〇九年：4,489)	9,000(二〇〇九年：6,750)
徐耀祥	2,968(二〇〇九年：2,600)	3,500(二〇〇九年：2,000)

# 不包括本公司支付予吳光正先生每年港幣七萬五千元的主席酬金及支付予每名董事每年港幣六萬元的董事袍金。

## 於截至二〇一〇年六月三十日止六個月期間內支付，該等酌情性質的周年花紅金額由僱主單方面釐定／決定。

- (II) 茲將自本公司上一期年報刊發以來，本公司董事於目前擔任董事等職位的其它公眾上市公司及／或於以前而為三年內曾經擔任董事的其它公眾上市公司(如有)所涉及的相關公司名單(僅涉及相關的公司名單有出現變動的任何及所有本公司董事)臚列如下：

董事	現任／(前任)董事職位的其它公眾上市公司名單
歐肇基	恒基兆業地產有限公司；香港小輪(集團)有限公司；美麗華酒店企業有限公司；陽光房地產投資信託基金(於二〇一〇年六月獲委任)

## 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

本公司將於二〇一〇年九月二十日(星期一)至二〇一〇年九月二十二日(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，須於二〇一〇年九月十七日(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 二〇一〇年八月三十日

於二〇一〇年九月一日，本公司董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生、劉菱輝先生、丁午壽先生和余灼強先生。