



九龍倉

始創於一八八六年



創建明天

九龍倉集團有限公司

二零一零年中期報告書

股份代號: 4

www.wharfholdings.com

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。





目錄

集團業績摘要	2
業務評議	3
財務評議	10
財務資料	17
其它資料	35

中、港兩地物業發展 全速前進

摘要

- 海港城的零售銷售額增長34%，時代廣場則增長24%，遠勝市場及預期。
- 商場租金強勁，超額地填補了偏軟的寫字樓租金。
- 調控措施出台下，中國的物業銷售額仍得以維持，惟期內確認的銷售額下降。
- 物流和酒店錄得強勁增長。
- 通訊、媒體及娛樂的業績受到主要收入及開支在確認時間上之不同而有所扭曲。
- 非經常性項目抬高了財務支出及其它淨收入，但降低了稅項。

集團業績

未經審核股東應佔集團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)。每股基本盈利為港幣3.59元(二〇〇九年：港幣2.53元)。

若不計入應佔投資物業重估盈餘淨額，期內股東應佔集團純利則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%。

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港幣0.36元(二〇〇九年：每股港幣0.36元)，予在二〇一〇年九月二十二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(二〇〇九年：港幣九億九千一百萬元)。

業務評議

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。

海港城和時代廣場佔集團總營業資產**51%**及營業盈利**63%**，表現較預算為佳，零售銷售額增長表現繼續大幅拋離香港其餘商場。兩項物業目前佔香港的零售業銷售總額**8%**，成績斐然，鞏固兩者為香港必到購物「聖地」的領導地位。

上海會德豐國際廣場為集團在浦西的新寫字樓物業地標，於二〇一〇年五月落成，**65%**已推出的出租樓面已獲承租，租金水平令人滿意。

海港城

海港城持續錄得卓越的零售銷售額，反映其位處黃金地段、多元化商戶組合、完善配套服務，及具創意的市場推廣活動。二〇一〇年首六個月的營業額增加**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。

商場

海港城是香港提供最多零售商品的一站式商場，佔廣東道總零售面積近**75%**，亦佔香港零售業銷售總額近**6%**。

受旅遊業復甦及全球經濟好轉帶動，香港零售市場在二〇一〇年上半年內持續顯著復甦。海港城的零售銷售總額按年增長**34%**，較市場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。

寫字樓

營業額減少**8%**至港幣七億七千四百萬元，反映現已開始穩固的市場自二〇〇八年下半年起表現偏軟。出租率在二〇一〇年六月底時維持在**92%**的水平。寫字樓租戶遷離商業中心區的趨勢持續，有若干新租戶從中環遷入海港城。儘管市場上的新供應增加，海港城寫字樓之續租率仍維持於**67%**。

服務式住宅

營業額微跌**1%**至港幣一億三千二百萬元。港威豪庭於二〇一〇年六月底的出租率維持於**90%**，租金增長理想。兩房及三房大單位持續全數租出。

時代廣場

時代廣場是香港最成功的多層直立式商場之一，擁有獨特的十六層設計、商戶組合新穎及多元化，並直通港鐵，每年錄得港幣十億元的商場租金營業額。

期內，營業額增加8%至港幣七億三千八百萬元，營業盈利增加10%至港幣六億五千五百萬元。

商場

零售銷售額在期內表現強勁，按年增長24%，較市場超出逾六個百分點。租金營業額增加13%至港幣五億一千二百萬元。商場中庭新設的「天梯」自二〇〇九年十一月起開始運作後，大大改善了人流上落。個別樓層的商戶組合亦獲進一步優化，為顧客提供更興奮愉快的購物體驗。

寫字樓

營業額下跌2%至港幣二億二千六百萬元，反映市場較早前的偏軟表現。期內出租率維持在93%的水平，續租率高企於72%，續租租戶包括AIG、H3G Technologies及Sisley等。

其它

期內，荷里活廣場在租金獲可觀增長的支持下，營業額錄得4%的增長，至港幣一億七千四百萬元。平均出租率維持於超過99%。

山頂物業組合的租務活動保持活躍，期內平均出租率逾90%，並錄得可觀的租金增長。

中國

營業物業全皆表現理想。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%。

大連時代廣場座落大連市中心，乃一座豪華購物地標，獲眾多頂級國際品牌進駐，包括Louis Vuitton、Gucci、Hermès、Dior、Prada、Emenegildo Zegna、Fendi和Giorgio Armani等。大連時代廣場繼續表現超卓，為集團中國物業的盈利增長注入更多動力。

上海會德豐國際廣場是集團投資物業的新地標，亦是浦西商業區最高的建築物，俯瞰靜安公園和靜安寺。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，當中65%已推出的出租樓面已獲承租，租金令人滿意。逾90%已落實的租戶為多個不同行業的跨國企業，包括Bristol-Myers Squibb、Coach、中國工商銀行及資生堂等。

成都國際金融中心座落成都市商業中心心臟地帶，是集團另一旗艦項目，亦是全中國最大的綜合商業項目，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，銳意成為中國西部足以號稱「西部之最」的全新市區地標。主要建築工程已於六月展開，項目第一期包括大型購物中心及一座辦公室大樓，計劃於二〇一三年上半年落成。

重慶國際金融中心是集團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」，項目位於重慶的新中央商務區，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，集團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，營業額下跌36%至港幣十億二千四百萬元，營業盈利減少5%至港幣五億六千萬元。期內確認的盈利，主要包括上海新華路一號及大連時代一號及八號的銷售額。

銷售

儘管政府推出降溫措施，市場對集團的物業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、質素昭著及集團的品牌信譽。

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)及上海璽園(前稱新江灣城項目)兩個新項目的第一期於二〇一〇年開始預售。

常州時代上院位於新北區未來的中央商務區，於三月至六月期間推出的七百一十二個單位(包括五十六幢別墅和六百五十六個高樓住宅單位)出售了97%，銷售所得逾人民幣六億一千萬元，別墅的平均樓面售價為每平方米逾人民幣一萬八千元，整體售價則每平方米逾人民幣八千元。項目現正進行建築工程，預期於二〇一六年全面落成。項目內的五星級酒店和國賓館預期於二〇一二年開業。

上海璽園位於楊浦區，位置優越，首七幢中等建築高度的高級住宅大樓(一百四十五個單位)於七月下旬開始預售，迄今出售了74%單位，樓面售價平均每平方米為人民幣四萬四千元，總銷售所得逾人民幣九億元。現正進行上蓋建築工程，整個項目計劃於二〇一二年落成。

其它項目方面，無錫時代上城在二〇一〇年一月至八月上旬，加推十二座中等至高層的住宅大樓，出售了64%加推單位，每平方米平均售價逾人民幣一萬一千元，總銷售所得逾人民幣四億六千萬元。現正進行上蓋建築工程，整個項目計劃於二〇一七年分期落成。

成都時代•晶科名苑在一月至六月期間推出第九座至第十一座住宅大樓，出售了70%單位，平均樓面價為每平方米逾人民幣九千六百元，總銷售所得逾人民幣三億元。整個項目預期於二〇一三年落成。

天府時代廣場的時代豪庭在四月推出第十座住宅大樓，並在七月下旬推出首座辦公室大樓的若干樓層，出售了50%的單位，每平方米平均售價為人民幣一萬七千元，總銷售所得逾人民幣三億二千萬元。整個項目計劃於二〇一二年全面落成。

重慶方面，位於彈子石中央商務區的「國際社區」項目，由集團與中國海外集團按分別佔四成和六成擁有權的比例發展，在四月推出第十四座住宅大樓，已出售了70%單位，銷售所得為人民幣一億九千萬元，每平方米平均售價逾人民幣九千元。項目計劃於二〇一四年分期落成。

新購入地塊

集團於二〇一〇年購入了四幅分別位於成都、天津、杭州和無錫的優質地塊。

集團在成都購入的新地塊位於成華區第二環路發展成熟的住宅區，附近有已發展的社區配套設施。該地塊總樓面面積為三十二萬一千平方米，將發展成高級住宅。現正進行規劃及設計。

集團在天津河北區購入了一幅地塊，該項目位於天津東北面中環路外鐵東路地鐵站上蓋，現正由集團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，集團應佔總樓面面積為二十四萬四千平方米。

集團在杭州購入了第三個項目作住宅發展，該項目位於下城區，位置優越，距離市中心的武林廣場少於兩公里。該地塊毗鄰上塘河，坐擁醉人河景，並與將於二〇一一年落成的未來地鐵站為鄰，交通便捷。項目可建總樓面面積為八萬二千平方米。

集團亦透過與復地和上海綠地合組的合營公司，在無錫購入了一個新項目，集團佔項目四成權益。項目地塊位於成熟的南長區，飽覽河景，而且周邊發展完善。項目將提供九萬八千平方米應佔總樓面面積的高級住宅。

發展中項目－華西地區

在成都，雙流發展區地塊將發展成商、住綜合項目，應佔總樓面面積為九十一萬一千平方米。其名牌特賣場成都時代奧特萊斯，吸引眾多國際及本地知名品牌進駐，並已於二〇〇九年下旬開業。第二期包括住宅和商業項目的建築工程將於二〇一〇年第四季展開。其它在成都的發展項目，包括夥拍新鴻基地產及恒基兆業進行的合營項目，現正按計劃進行。

重慶方面，集團正與中國海外集團按各佔五成擁有權的比例，發展兩幅位於江北城(前稱江北城項目A及C區)的地塊。除重慶國際金融中心外，另一幅高級住宅地塊提供四十四萬二千平方米的應佔總樓面面積。建築工程計劃於二〇一〇年第三季展開，整個項目計劃於二〇一八年落成。

集團與中國海外集團以合營方式發展的另一幅位於重慶江北城的住宅地塊(集團透過海港企業有限公司(「海港企業」)擁有55%權益)，計劃於二〇一四年分期落成。

發展中項目－華東地區

上海新華路一號於二〇一〇年六月落成。首四幢住宅樓房於二〇〇九年推出，並已售出86%，銷售所得近人民幣六億元，每平方米平均售價為人民幣八萬元。

靜安花園位於上海靜安區的黃金住宅地段，提供七萬一千平方米的應佔總樓面面積。建築工程預期於二〇一〇年第四季展開，並計劃於二〇一三年落成。

蘇州方面，一幅位於金雞湖與獨墅湖之間的地塊將發展成低密度豪華住宅。建築工程自二〇一〇年第二季展開。另一幅位於青劍湖旁的住宅地塊，現正由集團與招商地產集團按各佔五成擁有權的比例發展。

另外兩幅蘇州地塊，透過海港企業與蘇州工業園區建屋發展集團分別佔八成及兩成權益的合營公司持有。首個項目正興建一幢四百五十米高，包括寫字樓和公寓的摩天地標，將為江蘇省最高的建築物。該項目已在三月舉行動土儀式，現正進行建築工程，計劃於二〇一六年落成。第二個項目為高級住宅項目，計劃於二〇一七年全面落成。

杭州方面，一幅位於西湖區與轉塘鎮的地塊，由集團與金都集團按各佔五成擁有權的比例共同發展，建築工程已展開。第二個項目位於拱墅區，建築工程預期於二〇一一年第一季展開。

無錫方面，除無錫時代上城外，集團亦擁有一幅位於南長區新中央商務區人民廣場的地塊，項目將發展為商業用途，包括一幢超級高樓、寫字樓、酒店及公寓；打樁工程已經展開。集團在南長區另有三幅旁臨古運河的地塊作住宅發展，包括一個與復地各佔五成權益的合營項目，進展良好。

香港地產發展

二〇一〇年七月，集團聯同南豐集團按各佔五成擁有權的比例，以港幣一百零四億元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。地塊的地盤面積為二十五萬一千平方呎，集團應佔總樓面面積為十六萬二千平方呎，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。

有線電視大樓南翼現正重建為高建築高度的工業／高樓底大廈，總樓面面積為五十八萬五千平方呎。相關建築平面圖已獲建築事務監督及地政總署批准。現正進行上蓋建築工程。

地盤面積為十六萬六千平方呎的九龍貨倉目前在分區計劃大綱圖內被劃為商業用途。准許作住宅用途的規劃申請已遞交予城市規劃委員會作考慮。

油塘貨倉已獲規劃許可作住宅／商業發展，總樓面面積約二十五萬六千平方呎。現正與政府就補地價進行協商。

集團佔油塘合營項目15%權益，其總綱發展藍圖已遞交予城市規劃委員會。

其它業務

現代貨箱碼頭

全球經濟復甦刺激全球貿易流量顯著回升。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。現代貨箱碼頭其中一個泊位，自二〇一〇年四月起進行挖泥工程，對增長步伐有輕微影響。

有六個泊位的蘇州太倉國際門戶，期內的貨櫃吞吐量強勁增長57%至六十三萬個標準箱。深圳大鵬灣碼頭(一期)亦有顯著進步，吞吐量增加超過五倍至二十八萬八千個標準箱。現代貨箱碼頭持有位於深圳的赤灣集裝箱碼頭和蛇口集裝箱碼頭的策略性股權，兩個碼頭的吞吐量同樣錄得強勁增長。

香港空運貨站

隨着集團於香港空運貨站的權益由12.5%增加至20.83%後，香港空運貨站於二〇一〇年五月成為集團的聯營公司。

二〇一〇年上半年內，香港空運貨站的吞吐量創下一百四十萬噸的紀錄，較二〇〇九年高39%。

馬哥孛羅酒店

受惠於旅客大幅回升，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。期內香港的馬哥孛羅酒店整體入住率升至82%，平均房租則增加19%。其它馬哥孛羅酒店亦表現理想。

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。相對於在期內入賬的龐大非經常性節目開支，長期訂戶的經常性收入不能即時全部在期內確認，開支與收入在確認時間上存在很大差異。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，期內資訊及通訊科技業務避過了全球金融危機最壞的時刻。中小企業市場繼續逆市增加採用資訊及通訊科技服務。九倉電訊提升了其於商務業界的競爭地位，並作出額外投資，以期於二〇一二年將其網絡擴展至覆蓋業界95%。期內總營業額上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

集團營業額為港幣八十六億二千二百萬元，稍高於二〇〇九年上半年。租金收入持續增長。在經濟好轉的情況下，酒店及貨櫃碼頭業務收入回升，然而期內所確認的物業銷售額則較低。

來自香港的地產投資收入上升7%至港幣三十四億四千九百萬元，反映零售銷售額基礎強勁，而隨着二〇〇九年下旬出售北京首都時代廣場，來自中國的地產投資收入則減少17%至港幣二億三千六百萬元。由於對酒店房間的需求自二〇〇九年下半年起增加，酒店收入上升21%至港幣五億三千三百萬元。總體而言，地產投資分部的營業額錄得7%的淨增長，至港幣四十二億一千八百萬元。

地產發展收入減少36%至港幣十億二千五百萬元，主要由於確認物業銷售額的時間存在差異所致。是期所確認的銷售額主要來自上海新華路一號及大連時代一號及八號。

物流收入增加8%至港幣十五億九千六百萬元。現代貨箱碼頭收入增加13%，反映綜合吞吐量增加24%，部分原因為市場復甦，另部分原因為其中國港口的業務增加。

通訊、媒體及娛樂的收入增加6%至港幣十七億九千五百萬元，主要由於有線寬頻的收費電視訂戶人數增長9%而令其收入增加12%所致。

營業盈利

集團的營業盈利增加7%至港幣四十五億一千六百萬元，主要受增長的租金收入及現代貨箱碼頭帶動。

地產投資依然是主要的盈利貢獻分部，增加9%至港幣三十二億五千八百萬元。儘管寫字樓租金及出租率自二〇〇八年下旬起受壓，海港城(不包括酒店)和時代廣場的盈利貢獻分別增加9%及10%。來自中國的貢獻下跌5%，主要因為二〇〇九年下旬出售北京首都時代廣場所致。

酒店貢獻增加80%至港幣一億四千四百萬元，整體入住率和平均房租皆大有改善。

地產發展的營業盈利減少5%至港幣五億六千一百萬元，因為是期所確認的物業銷售額較少。

物流貢獻上升30%至港幣八億一千一百萬元，主要因為現代貨箱碼頭業務回升所致。

通訊、媒體及娛樂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)，因為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因為二〇一〇年世界盃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很大差異所致。

投資及其它分部的營業盈利增加至港幣九千萬(二〇〇九年：港幣二千五百萬元)，主要由於利息收入增加所致。

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇一〇年六月三十日的賬面值為港幣一千二百四十二億元，其中包括按二〇一〇年六月三十日進行的獨立估值以公允價值報值港幣一千一百九十八億元，產生重估盈餘港幣七十四億四千七百萬元(二〇〇九年：港幣四十四億七千六百萬元)。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估盈餘淨額港幣五十六億八千四百萬元(二〇〇九年：港幣三十六億八千三百萬元)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。

其它淨收入

是期其它淨收入為港幣五億二千二百萬元(二〇〇九年：港幣一億六千三百萬元)，主要包括出售可供出售投資的盈利，以及在香港空運貨站有限公司(「香港空運貨站」)成為集團的聯營公司之後，按現行會計準則重估於香港空運貨站的權益所得的一次性盈餘。

財務支出

是期從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣五億四千四百萬元，二〇〇九年則為收益港幣一千一百萬元。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三億一千九百萬元(二〇〇九年：收益港幣一億九千六百萬元)。

若不計入按市價入賬對掉期合約帶來的未變現變動的影響，並扣除撥作資產成本後，財務支出為港幣二億二千五百萬元(二〇〇九年：港幣一億八千五百萬元)，增加了港幣四千萬元，主要因為總借款增加所致。

財務支出已扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣一億四千五百萬元(二〇〇九年：港幣八千六百萬)。

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28%至港幣一億元(二〇〇九年：港幣一億三千八百萬元)，主要因為物業發展的貢獻減少所致。來自共同發展公司的貢獻減少至港幣七百萬元(二〇〇九年：港幣二千七百萬元)。

所得稅

是期稅項支出為港幣十九億零二百萬元(二〇〇九年：港幣十七億八千七百萬元)，包括為現年度的投資物業重估盈餘作出的遞延稅項港幣十七億零五百萬元(二〇〇九年：港幣七億七千五百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則減少至港幣一億九千七百萬元(二〇〇九年：港幣十億一千二百萬元)，主要因為與稅務局的若干稅務糾紛達成和解而撥回稅項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減少港幣六百萬元至港幣二億五千八百萬元，反映若干非全資附屬公司的純利減少。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加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)。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3.59元(二〇〇九年：港幣2.53元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣五十六億八千四百萬元(二〇〇九年：港幣三十六億八千三百萬元)，是期股東應佔集團盈利則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)，較二〇〇九年同期增加28%。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一〇年六月三十日，集團的股東權益增加港幣八十四億三千萬元至港幣一千二百三十六億四千萬元，相等於增加7%至每股港幣44.89元(二〇〇九年十二月三十一日：每股港幣41.83元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加7%至港幣一千三百零六億四千四百萬元(二〇〇九年十二月三十一日：港幣一千二百二十一億六千四百萬元)。

總資產

集團的總資產增加6%至港幣二千零二十三億元(二〇〇九年十二月三十一日：港幣一千九百零五億元)。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7%至港幣一千八百二十五億元(二〇〇九年十二月三十一日：港幣一千七百億元)。

集團的總資產包括投資物業組合港幣一千二百四十二億元，佔總營業資產68%。此組合內的核心資產為香港的海港城和時代廣場，市值分別為港幣六百六十八億元(不包括三間酒店)及港幣二百四十九億元。兩項物業合共佔投資物業組合的市值的74%。

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)港幣一百四十三億元及發展中及待沽物業(主要在中國)港幣二百一十九億元。

按地區分布，集團於中國的營業資產(主要為物業及碼頭項目)增加至港幣五百九十九億元(二〇〇九年十二月三十一日：港幣五百三十四億元)，佔集團營業資產的33%。

負債比率

集團於二〇一〇年六月三十日的負債淨額增加了港幣二十億元至港幣二百三十四億元(二〇〇九年十二月三十一日：港幣二百一十四億元)，此乃由港幣四百一十億元的債務減去港幣一百七十六億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、海港企業有限公司(「海港企業」)及其它附屬公司的負債淨額港幣一百一十五億元(二〇〇九年十二月三十一日：港幣一百二十億元)，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，集團的負債淨額則增加27%至港幣一百一十九億元(二〇〇九年十二月三十一日：港幣九十四億元)。茲將負債淨額分析如下：

	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
負債／(現金)淨額		
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	1,452	1,829
有線寬頻	(539)	(531)
	23,370	21,432

於二〇一〇年六月三十日，負債淨額與總權益比率為17.9%(二〇〇九年十二月三十一日：17.5%)。

財務及備用信貸額

集團於二〇一〇年六月三十日的備用信貸額及債券合共港幣六百七十九億元，當中已提取港幣四百一十億元。茲將信貸分析如下：

	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
本公司／全資附屬公司			
承諾信貸	42.9	25.3	17.6
非承諾信貸	0.5	—	0.5
	43.4	25.3	18.1
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
—現代貨箱碼頭	16.1	11.2	4.9
—海港企業	4.6	3.1	1.5
—有線寬頻	0.3	—	0.3
—其它	3.5	1.4	2.1
	67.9	41.0	26.9

上述負債中有為數港幣九十三億四千七百萬元(二〇〇九年十二月三十一日：港幣八十九億九千六百萬元)乃以賬面值合共港幣二百三十八億二千七百萬元(二〇〇九年十二月三十一日：港幣二百二十四億七千四百萬元)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。

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團持有大量餘裕現金(主要以港元和人民幣為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。於二〇一〇年六月三十日，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣二十二億元(二〇〇九年十二月三十一日：港幣十三億元)，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

是期集團營業業務的淨現金流入減少至港幣五億元(二〇〇九年：港幣三十億元)，主要由於為發展中銷售物業支付地價及建築費用所致。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：港幣三億元)，主要為在二〇〇九年出售北京首都時代廣場所得出售餘款及逾三個月後到期的銀行存款增加。

主要開支及承擔

茲將期內由集團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
a. 資本性開支			
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
b. 節目及其它	38	2,111	124
c. 發展中銷售物業			
附屬公司(中國／香港)	4,352	7,941	25,180
共同發展公司／聯營公司(中國)	1,736	4,646	13,153
	6,088	12,587	38,333

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鏟灣項目。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。

除資本性開支外，集團亦為其全資擁有或透過聯營公司和共同發展公司擁有於中國作銷售物業的發展支付港幣六十一億元。

於二〇一〇年六月三十日，集團為發展作投資或作銷售用途的物業作出而未償付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，資金由集團的內部財務資源(包括餘裕現金港幣一百七十六億元)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。

(III) 人力資源

於二〇一〇年六月三十日，集團旗下僱員約13,000人，其中包括約2,200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一未經審核

	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
營業額	2	8,622	8,611
直接成本及營業費用		(2,622)	(2,910)
銷售及推銷費用		(385)	(346)
行政及公司費用		(450)	(500)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		5,165	4,855
折舊及攤銷		(649)	(644)
營業盈利	2及3	4,516	4,211
投資物業之公允價值增加		7,447	4,476
其它收入淨額	4	522	163
財務(支出)／收益	5	12,485	8,850
除稅後所佔業績：		(544)	11
聯營公司		100	138
共同發展公司		7	27
除稅前盈利		12,048	9,026
所得稅	6	(1,902)	(1,787)
是期盈利		10,146	7,239
應佔是期盈利：			
公司股東		9,888	6,975
非控股股東權益		258	264
		10,146	7,239
每股盈利	7	港幣3.59元	港幣2.53元

綜合全面收益表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月一未經審核

	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	10,146	7,239
其它全面收益		
匯兌差額	290	(49)
可供出售投資：		
投資重估儲備之變動淨額	(28)	260
重估之盈餘	9	268
轉撥至綜合收益表—出售	(37)	(8)
所佔聯營公司／共同發展公司其它全面收益	67	(4)
其它	(23)	(5)
是期其它全面收益	306	202
是期全面收益總額	10,452	7,441
應佔全面收益總額：		
公司股東權益	10,193	7,134
非控股股東權益	259	307
	10,452	7,441

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
非流動資產			
投資物業		124,198	115,492
其它物業、機器及設備		14,593	14,722
租賃土地		3,747	3,788
總固定資產		142,538	134,002
商譽及其它無形資產		297	297
聯營公司		5,052	4,238
共同發展公司		9,201	7,551
可供出售投資		2,170	1,331
長期應收款項		6	249
備用節目		108	113
僱員退休福利資產		138	139
遞延稅項資產		373	366
衍生金融工具資產		147	318
		160,030	148,604
流動資產			
待沽物業		21,852	17,797
存貨		110	107
持作到期投資		—	794
應收貿易及其它賬項	9	2,493	4,554
衍生金融工具資產		198	193
銀行存款及現金		17,613	18,412
		42,266	41,857
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(5,274)	(5,632)
銷售物業按金		(3,447)	(2,608)
衍生金融工具負債		(150)	(100)
應付稅項		(1,425)	(1,581)
銀行借款及其它借款		(8,124)	(8,328)
		(18,420)	(18,249)
淨流動資產		23,846	23,608
資產總額減流動負債		183,876	172,212

	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
非流動負債			
銀行借款及其它借款		(32,859)	(31,516)
遞延稅項		(19,030)	(17,215)
其它遞延負債		(274)	(262)
衍生金融工具負債		(1,069)	(1,055)
		(53,232)	(50,048)
淨資產		130,644	122,164
資本及儲備			
股本	11	2,754	2,754
儲備		120,886	112,456
股東權益		123,640	115,210
非控股股東權益		7,004	6,954
總權益		130,644	122,164

綜合權益變動表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月 一 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	非控股 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
二〇一〇年一月一日	2,754	16,566	7	496	1,542	93,845	115,210	6,954	122,164
是期盈利	—	—	—	—	—	9,888	9,888	258	10,146
是期其它全面收益	—	—	—	(18)	323	—	305	1	306
是期全面收益總額	—	—	—	(18)	323	9,888	10,193	259	10,452
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	—	11	11
已付二〇〇九年末期股息 (附註8b)	—	—	—	—	—	(1,763)	(1,763)	—	(1,763)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(220)	(220)
二〇一〇年六月三十日	2,754	16,566	7	478	1,865	101,970	123,640	7,004	130,644
二〇〇九年一月一日	2,754	16,566	7	101	1,708	78,358	99,494	6,363	105,857
是期盈利	—	—	—	—	—	6,975	6,975	264	7,239
是期其它全面收益	—	—	—	184	(25)	—	159	43	202
是期全面收益總額	—	—	—	184	(25)	6,975	7,134	307	7,441
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	—	277	277
已付二〇〇八年末期股息 (附註8b)	—	—	—	—	—	(1,212)	(1,212)	—	(1,212)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(151)	(151)
二〇〇九年六月三十日	2,754	16,566	7	285	1,683	84,121	105,416	6,796	112,212

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 一 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	476	3,049
投資活動所得的現金淨額	2,349	326
融資活動所用的現金淨額	(980)	(2,315)
現金及現金等價項目增加淨額	1,845	1,060
於一月一日現金及現金等價項目結存	15,712	15,281
匯率轉變的影響	56	—
於六月三十日現金及現金等價項目結存	17,613	16,341
現金及現金等價項目結存分析		
銀行存款及現金	17,613	16,341

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、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。

本集團已採用以下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括對現有準則的進一步修訂，當中包括會計準則第17號「租賃」的修訂。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營業租賃。該修訂對集團業績或淨資產並無重大影響。

經修訂的會計準則第27號對與非控股股東權益(前稱少數股東權益)的未來交易會計方法將有影響。若母公司於附屬公司的權益變動不對控制權帶來影響，便須於權益入賬，且不確認損益及不將商譽重新計量。出售所得的收益或虧損只會在因出售而失去控制權時於收益表確認。

會計準則第39號的修訂對當被指定用作對沖的財務項目及評估其對沖的有效性而作出額外指引。該修訂對集團業績或淨資產並無重大影響。

經修訂的財報準則第3號對業務合併的會計方法提出多項改變，包括規定如業務合併分階段進行，則現時所持有被收購方的權益於收購日的公允值重新計量，任何所得的收益或虧損則於收益表確認。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有限公司（「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。

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。

通訊、媒體及娛樂分類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。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）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。

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/ (虧損) 港幣百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣百萬元	其它 收入淨額 港幣百萬元	財務 (支出)/ 收益 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
二〇一〇年								
六月三十日								
地產投資	4,218	3,258	7,447	—	(182)	—	—	10,523
香港	3,449	2,975	5,989	—	(144)	—	—	8,820
中國	236	139	1,458	—	(35)	—	—	1,562
酒店	533	144	—	—	(3)	—	—	141
地產發展	1,025	561	—	20	(43)	9	(10)	537
香港	1	1	—	—	—	10	—	11
中國	1,024	560	—	20	(43)	(1)	(10)	526
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 內部分部收入	138 (150)	90 —	— —	64 —	(180) —	— —	— —	(26) —
分部總額	8,622	4,705	7,447	522	(544)	100	7	12,237
企業支出	—	(189)	—	—	—	—	—	(189)
集團總額	8,622	4,516	7,447	522	(544)	100	7	12,048
二〇〇九年								
六月三十日								
地產投資	3,953	2,988	4,476	10	(165)	—	—	7,309
香港	3,228	2,761	4,474	10	(142)	—	—	7,103
中國	285	147	2	—	(17)	—	—	132
酒店	440	80	—	—	(6)	—	—	74
地產發展	1,612	589	—	—	(12)	41	8	626
香港	—	—	—	—	—	41	—	41
中國	1,612	589	—	—	(12)	—	8	585
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 內部分部收入	35 (165)	25 —	— —	153 —	137 —	— —	— —	315 —
分部總額	8,611	4,357	4,476	163	11	138	27	9,172
企業支出	—	(146)	—	—	—	—	—	(146)
集團總額	8,611	4,211	4,476	163	11	138	27	9,026

b. 內部分部收入之分析

截至六月三十日 止六個月	二〇一〇年			二〇〇九年		
	收入總額	內部分部 收入	集團收入	收入總額	內部分部 收入	集團收入
	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
地產投資	4,218	(74)	4,144	3,953	(81)	3,872
地產發展	1,025	—	1,025	1,612	—	1,612
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	138	—	138	35	—	35
	8,772	(150)	8,622	8,776	(165)	8,611

c. 經營地域分部

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	7,061	6,598	3,964	3,519
中國	1,540	1,996	531	674
新加坡	21	17	21	18
集團總額	8,622	8,611	4,516	4,211

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	二〇〇九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊		
—用作經營租賃的資產	57	63
—其它固定資產	503	490
	560	553
攤銷		
—備用節目	43	47
—租賃土地	46	44
	649	644
總折舊及攤銷	649	644
員工成本(附註a)	1,284	1,214
是期出售買賣物業之成本	435	922
租金收入減直接支出(附註b)	(3,174)	(2,953)
利息收入	(76)	(16)
上市投資股息收入	(24)	(17)
非上市投資股息收入	(16)	(29)
出售固定資產之盈利	(7)	(13)

附註：

(a) 員工成本包括退休計劃之成本港幣五千二百萬元(二〇〇九年：港幣五千四百萬元)。

(b) 租金收入已包括或有租金港幣五億五千萬元(二〇〇九年：港幣三億三千八百萬元)。

4. 其它收入淨額

其它收入淨額主要為(a)因持有香港空運貨站權益的改變而成為集團的聯營公司所產生的一次性重估盈餘港幣四億三千七百萬元，(b)出售可供出售投資的收入淨額港幣一億一千五百萬元(二〇〇九年：港幣五百萬元淨虧損)，當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估盈餘港幣三千七百萬元(二〇〇九年：港幣八百萬元)及(c)淨匯兌虧損港幣三千萬元(二〇〇九年：盈餘港幣六千九百萬元)。

5. 財務支出／(收益)

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	港幣百萬元	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	185	159
攤還年期在五年內之其它借款	—	6
攤還年期超過五年之銀行借款	64	36
攤還年期超過五年之其它借款	30	55
總利息支出	279	256
其它財務支出	91	15
減：撥作資產成本	(145)	(86)
	225	185
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	290	(292)
	544	(11)

是期本集團平均實質借貸息率的年息率為2.0%(二〇〇九年：年息率1.5%)。

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	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期稅項		
香港利得稅		
—本期稅項準備	593	521
—以往年度稅項準備之(高估)／低估	(809)	186
海外稅項		
—本期稅項準備	140	128
—以往年度稅項準備之低估	21	—
	(55)	835
中國土地增值稅	167	140
遞延稅項		
投資物業之價值變動	1,705	775
源自及撥回暫時差異	85	37
	1,790	812
	1,902	1,787

- 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%（二〇〇九年：16.5%）稅率計算。
- b. 海外所得稅主要為中國之企業所得稅按照25%稅率計算及中國預提所得稅按照10%稅率計算。
- c. 在根據中國暫行條例而施行的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三千九百萬元（二〇〇九年：港幣二千八百萬元）已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。
- e. 集團與稅務局就有關若干利息支出可扣減性的稅務糾紛已達成和解，並已將在以往年度所高估的撥備港幣八億零九百萬元撥回。

7. 每股盈利

每股盈利乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣九十八億八千八百萬元（二〇〇九年六月三十日：港幣六十九億七千五百萬元）及期內已發行之加權平均數二十七億五千四百萬股（二〇〇九年六月三十日：二十七億五千四百萬股）普通股而計算。

截至二〇一〇年及二〇〇九年六月三十日止六個月並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

8. 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	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
於期末日後擬派發中期股息每股36仙 (二〇〇九年：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64仙	1,763	—
已付二〇〇八年末期股息每股44仙	—	1,212
	1,763	1,212

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一〇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：

	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日 港幣百萬元	十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	515	417
三十一日至六十日	90	170
六十一日至九十日	63	43
九十日以上	93	68
	761	698
其它應收賬項	1,732	3,856
	2,493	4,554

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

於二〇一〇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
應付貿易賬項		
零至三十日	248	200
三十一日至六十日	99	53
六十一日至九十日	45	25
九十日以上	53	72
	445	350
租金按金	1,598	1,638
建築成本應付賬項	942	1,123
其它應付賬項	2,289	2,521
	5,274	5,632

11. 股本

	二〇一〇年 六月三十日 股數(百萬)	二〇〇九年 十二月三十一日 股數(百萬)	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
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				
六月三十日／ 十二月三十一日	2,754	2,754	2,754	2,754

12. 與連繫人士的重大交易

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二〇一〇年六月三十日止六個月，除以下由各個相關的租戶(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二億五千三百萬元(二〇〇九年：港幣二億二千六百萬元)。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。

13. 或然負債

於二〇一〇年六月三十日，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四百八十八億九千六百萬元(二〇〇九年十二月三十一日：港幣三百八十八億二千八百萬元)。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，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於報告日，董事認為公司不會因此等擔保而被索償。

14. 承擔

於二〇一〇年六月三十日，本集團未支付的支出承擔如下：

	二〇一〇年六月三十日			二〇〇九年十二月三十一日		
	香港	中國	合計	香港	中國	合計
	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
a. 資本性支出 (包括投資物業)						
已授權及簽約者	1,051	6,884	7,935	330	6,624	6,954
已授權但未簽約者	671	14,023	14,694	1,148	11,711	12,859
	1,722	20,907	22,629	1,478	18,335	19,813
b. 節目及其它						
已授權及簽約者	2,111	—	2,111	2,226	—	2,226
已授權但未簽約者	124	—	124	139	—	139
	2,235	—	2,235	2,365	—	2,365
c. 發展中物業 (投資物業除外)						
已授權及簽約者	7	7,934	7,941	7	8,020	8,027
已授權但未簽約者	—	25,180	25,180	—	20,428	20,428
	7	33,114	33,121	7	28,448	28,455
d. 集團應佔共同發展 公司及聯營公司 發展中物業						
已授權及簽約者	—	4,646	4,646	—	4,335	4,335
已授權但未簽約者	—	13,153	13,153	—	10,459	10,459
	—	17,799	17,799	—	14,794	14,794
e. 經營租賃支出						
一年以內	27	—	27	29	—	29
一年後但五年內	35	—	35	41	—	41
五年後	53	—	53	58	—	58
	115	—	115	128	—	128

- (i) 於中國的資本性支出承擔主要與發展中投資物業的土地和建築支出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的發展中物業承擔包括二〇一〇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一百三十九億元。這個類別中的其它承擔主要為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。

15. 報告日後事項

於二〇一〇年七月二十八日，本集團夥拍南豐集團合組財團，成功以港幣一百零四億元投得山頂聶歌信山道一幅地塊，雙方以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及並無不相同的意見。

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、會德豐有限公司(「會德豐」)(其為本公司的母公司)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四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
本公司		
吳天海	731,314 (0.0266%)	個人權益
吳梓源	200,268 (0.0073%)	個人權益
會德豐		
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
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	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。

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) 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.	157,336,506 (5.71%)

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的周年酬金(由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的任何及所有金額不計在內並折算為二〇一〇年整年基準計算；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
吳光正先生	11,069 (二〇〇九年：10,487)	10,000 (二〇〇九年：6,750)
吳天海先生	4,646 (二〇〇九年：4,461)	9,000 (二〇〇九年：6,750)
李玉芳女士	3,746 (二〇〇九年：3,573)	5,000 (二〇〇九年：3,800)
吳梓源先生	2,909 (二〇〇九年：2,851)	3,200 (二〇〇九年：1,557)
徐耀祥先生	2,226 (二〇〇九年：1,952)	2,625 (二〇〇九年：818)

* 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董事每年港幣60,000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
李玉芳女士	海港企業有限公司(於二〇一〇年七月獲委任)；Joyce Boutique Holdings Limited
陳茂波議員	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；(華潤置地有限公司(於二〇〇九年一月辭任))；(見下文附註(a))
錢果豐博士	CDC有限公司；中華網科技公司；華潤電力控股有限公司(於二〇一〇年四月獲委任)；利亞零售有限公司；恒生銀行有限公司；香港鐵路有限公司；瑞士再保險公司；(偉易達集團(於二〇〇八年九月辭任))；(Inchcape Inc. (於二〇〇九年五月辭任))；(見下文附註(b))

附註：(a) 陳茂波議員為公眾上市的I. T Limited的前董事，彼於二〇〇七年七月離任該公司的董事職位。

(b) 錢果豐博士為公眾上市的HSBC Holdings plc的前董事，彼於二〇〇七年五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

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、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。