

管理層討論及分析

投資評議

物業

碧堤半島(應佔74%權益)

碧堤半島位於深井，眺望青馬大橋。第六、七、八及九座共1,704個單位已接近售罄。第一、二、三及五座共1,641個單位已於二〇〇六年年初落成，截至二〇〇六年九月，累積售出81%。

擎天半島(應佔66%權益)

擎天半島位於九龍站上蓋，是與地鐵公司合營的發展項目。截至二〇〇六年九月，該項目的全部單位已接近售罄。

連卡佛大廈(全資擁有)

辦公室大樓出租率為82%。商場平台大部分已以理想的條款租予國際零售商H&M Hennes & Mauritz AB。

會德豐地產有限公司(應佔74%權益的上市附屬公司)

截至二〇〇六年九月三十日止六個月，會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)的未經審核盈利為港幣八億一千二百萬元(二〇〇五年：港幣十億三千七百萬元)。若不計入扣除遞延稅項後的投資物業重估盈餘，是期末經審核盈利則為港幣七億七千一百萬元(二〇〇五年：港幣六億八千萬元)。

期內，集團從會德豐地產收取的現金股息為港幣一億零八百萬元(二〇〇五年：港幣九千二百萬元)。

會德豐地產擁有擎天半島40%的實質權益及碧堤半島33.3%的實質權益。

由會德豐地產佔20%的何文田君頤峰，是一個總樓面面積一百萬平方呎的住宅項目，提供700個單位。截至二〇〇六年九月，該項目已售出94%。

會德豐大廈和健威坊的出租率分別為87%和95%。

會德豐地產(新加坡)有限公司(會德豐地產應佔76%權益的上市附屬公司)

會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)於是期盈利達一億六千二百六十萬新加坡元(二〇〇五年：四千七百九十萬新加坡元)。

於二〇〇六年八月，會德豐地產新加坡出售其於Hamptons Group Limited(「Hamptons」)的100%股份權益，從而獲得了變現盈利達一億一千五百七十萬新加坡元。

發展物業

截至二〇〇六年九月，共管式公寓項目海景華庭(546個住宅單位)及都市名苑(228個住宅單位)已分別預售93%及79%。兩個項目均預計於二〇〇七年下半年竣工。

高檔次共管式公寓雅茂二期提供118個住宅單位，現正拆卸舊建築物。雅茂二期已於二〇〇六年九月推出市場預售，反應熱烈。截至二〇〇六年九月底，全部單位中已預售了64%。

烏節景園(前稱Angullia View)正進行重建，預計於二〇〇八年完成。

喜閣購物中心的出租率為99%，而服務式住宅雅詩閣的出租率為86%。該物業將於二〇〇七年上半年拆卸並重建為一商住大廈。

投資物業

位於新加坡的商業大廈會德豐廣場，出租率為93%。而位於東京的服務式住宅大廈Oakwood Residence Azabujuban，出租率為95%。

九龍倉集團有限公司(應佔48%權益的上市聯營公司)

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，九龍倉錄得未經審核股東應佔盈利港幣六十二億五千九百萬元(二〇〇五年：港幣九十億三千五百萬元)。若不計入投資物業重估盈餘淨額，未經審核盈利則為港幣十九億元(二〇〇五年：港幣十九億二千三百萬元)。

本財政期間，集團從九龍倉所收取的現金股息為港幣五億三千八百萬元(二〇〇五年：港幣四億四千萬元)。

海港城(九龍倉全資擁有)

九龍倉的核心投資物業資產海港城於截至二〇〇六年六月三十日止六個月期間的營業額為港幣十七億八千九百萬元，較二〇〇五年同期增加10%。

商場租金收入增加11%至港幣七億零九百萬元，平均出租率維持99%，新租約及續租租約均錄得理想的租金增長。期內海港城商場租戶每平方呎平均銷售額錄得18%的增長。海洋中心停車場的第一期改建工程(樓面總面積四萬五千平方呎)已於二〇〇六年六月竣工。

寫字樓部分的營業額上升7%至港幣五億二千六百萬元，新租約及續租租約均錄得正面租金增長，平均出租率為95%。

服務式住宅部分的營業額輕微減少4%至港幣一億零三百萬元，此乃由於平均出租率75%(二〇〇五年：85%)較往年同期為低所致。三家位於海港城的酒店，期內均表現強勁，整體入住率達90%，平均房租有雙位數字的增長。

時代廣場(九龍倉全資擁有)

九龍倉的另一項核心資產時代廣場於二〇〇六年上半年期間的營業額為港幣四億七千三百萬元，較二〇〇五年同期增加8%。

商場部分的營業額錄得8%增長，達港幣三億三千四百萬元。平均出租率大致維持於100%，租金有理想的增長。地庫二層繼續進行租戶組合改革，以吸引來自地鐵的購物人流。

寫字樓部分的營業額期內錄得8%的增長至港幣一億三千九百萬元，續訂租金有顯著增長。出租率於二〇〇六年六月底維持於93%。

現代貨箱碼頭(九龍倉擁有68%權益的附屬公司)

截至二〇〇六年六月三十日止六個月期間，現代貨箱碼頭的營業額及營業盈利分別減少10%及16%，此乃主要由於貨櫃類別的組成中，出現較多的轉運和中轉貨物，以及香港和華南地區競爭日益增加而導致收入下降所致。

期內現代貨箱碼頭在香港的吞吐量增長0.7%至二百五十一萬個標準箱。

在現代貨箱碼頭於內地的投資方面，期內赤灣集裝箱碼頭共處理一百六十萬個標準箱，蛇口集裝箱碼頭則共處理八十七萬五千個標準箱。太倉項目第一期共處理二十二萬五千個標準箱，較二〇〇五年同期高121%。至於太倉項目第二期第一個泊位，已於二〇〇六年七月開始投入運作。深圳西部大鏡灣項目第一期將於二〇〇七年年底開始分階段投入運作。

有線寬頻(九龍倉擁有73%權益的上市附屬公司)

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，營業額上升4%至港幣十二億七千四百萬元，除稅後淨盈利則下跌59%至港幣六千四百萬元，此乃部分由於非經常性項目所致。

收費電視的營業額增長2%至港幣九億六千六百萬元。然而，營業盈利則下降50%至港幣九千八百萬元，部分歸因於與二〇〇六國際足協世界盃相關的收入和開支在時間上出現差異、改善電影平台，以及加強其它節目內容的措施。

憑著世界盃，訂戶人數於二〇〇六年六月底增長4%至七十七萬戶。有線電視的本地製作頻道和節目繼續大獲好評，收視率節節上升。有線寬頻的首部電影《犀照》在日本福岡電影節榮獲大賞。

互聯網及多媒體服務的營業額上升6%至港幣二億九千六百萬元，營業盈利達港幣六千八百萬元，創新紀錄。在已趨成熟的市場上，提升網絡和推出更多增值服務僅令寬頻上網訂戶人數在二〇〇六年六月底維持於三十二萬一千戶。

九倉電訊(九龍倉全資擁有)

二〇〇六年上半年期間，九倉電訊集團的營業額減少5%至港幣六億八千一百萬元，此乃主要由於價格下降所致。營業盈利相應下跌港幣四千三百萬元，導致港幣四百萬元的營業虧損。

儘管收益下跌，已安裝固網線數增長一萬六千條至五十三萬九千條，市場佔有率為13%。是期國際直撥電話總撥出通話量增長16%至三億零八百萬分鐘。九倉電訊和電腦按連的新綜合業務模式創建價值，並為客戶所接受。

財務評議

(I) 業績評議

已終止經營業務

期內會德豐地產新加坡已出售其於Hamptons的100%股份權益，代價為八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，錄得盈利港幣五億八千五百萬元(集團應佔港幣三億三千萬元)。Hamptons為本集團一項主要業務分部，由於作出了該項出售，Hamptons的業績已按照香港財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產和終止經營」的規定，以一項已終止經營業務在損益賬內分別地呈報。

持續經營業務

營業額

集團是期六個月持續經營業務的營業額下跌37%至港幣十八億七千萬元(二〇〇五年：港幣二十九億七千八百萬元)，反映地產發展分部確認較低的銷售收入。

營業盈利

集團持續經營業務的營業盈利下跌53%至港幣五億七千七百萬元(二〇〇五年：港幣十二億二千二百萬元)，此乃主要由於地產發展和投資及其它分部的營運業績欠理想所致。

地產投資

地產投資分部的收入上升2%至港幣二億三千二百萬元(二〇〇五年：港幣二億二千八百萬元)，營業盈利則下跌7%至港幣一億三千三百萬元(二〇〇五年：港幣一億四千三百萬元)。

集團的投資物業錄得較高的平均租金，然而，此理想業績因連卡佛百貨遷出連卡佛大廈的商場後，商場部分進行大型翻新工程令租金貢獻減少而被局部抵銷。會德豐地產新加坡用於其投資物業的營運費用和行政費用均較去年為高，亦對同期的地產投資分部營業盈利產生負面影響。

地產發展

地產發展分部的收入下跌45%至港幣十四億五千六百萬元(二〇〇五年：港幣二十六億二千七百萬元)，營業盈利則下跌44%至港幣三億八千萬元(二〇〇五年：港幣六億七千九百萬元)。

收入減少乃主要由於來自銷售碧堤半島單位的收入及營業盈利貢獻較去年同期為低，加上去年錄得來自會德豐地產新加坡出售其餘下11個格蘭芝居單位的銷售收益所致。

根據新加坡的公認會計原則，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盈利。本集團則按香港財務報告準則編製其綜合財務報表，並在有關物業竣工後方確認物業的預售收益及盈利。因此，會德豐地產新加坡在其業績內確認有關海景華庭和都市名苑單位的預售盈利，在本集團的綜合財務報表內已予以剔除和撥回，截至二〇〇六年九月三十日，累積的應佔盈利撥回數額約為港幣二億二千萬元。

投資及其它

投資收入增加19%至港幣二億一千八百萬元(二〇〇五年：港幣一億八千三百萬元)，主要包括集團的長期投資組合帶來的股息收入及利息收入。然而，營業盈利則下跌81%至港幣七千八百萬元(二〇〇五年：港幣四億一千萬元)，此乃由於去年計入了出售長期投資所得一次性盈利港幣二億三千五百萬元及出售投資物業Great Western Plaza若干單位所得港幣五千二百萬元所致。

投資物業之公允價值增加

為符合目前的會計準則，本中期業績計入了一項因重估集團的投資物業而產生的重估盈餘(未計入所佔聯營公司盈餘)港幣八千三百萬元(二〇〇五年：港幣十四億八千一百萬元)。

借貸成本

從損益賬內扣除的借貸成本上升至港幣一億三千萬元(二〇〇五年：港幣九千四百萬元)。為發展中並擬作出售的物業撥作資產成本的借貸成本為港幣三千六百萬元(二〇〇五年：港幣一千八百萬元)。是期集團的實際借貸年息率約為4.3%(二〇〇五年：2.9%)。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利為港幣三十一億五千六百萬元(二〇〇五年：港幣四十五億五千六百萬元)，盈利主要來自九龍倉。在集團所佔九龍倉業績內包括了一項應佔投資物業重估盈餘(已扣除遞延稅項)港幣二十億九千八百萬元(二〇〇五年：港幣三十四億二千三百萬元)。若不計入該應佔重估盈餘，所佔聯營公司盈利則為港幣十億五千八百萬元(二〇〇五年：港幣十一億三千三百萬元)。

九龍倉的地產投資分部勢頭持續向上，收入及營業盈利均有所改善，惟現代貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂分部較預期差的業績及借貸成本增加，而被局部抵銷。

所佔聯營公司業績亦包括了會德豐地產擁有20%權益的聯營公司出售君頤峰單位所得盈利。

所得稅

稅項支出的數額為港幣八千三百萬元(二〇〇五年：港幣三億零八百萬元)，包括為投資物業重估盈餘淨額而作出的遞延稅項準備港幣一千五百萬元(二〇〇五年：港幣二億五千九百萬元)。

少數股東權益

少數股東權益所佔的盈利為港幣五億零九百萬元(二〇〇五年：港幣五億六千一百萬元)，此乃主要為會德豐地產的盈利，包括出售Hamptons所得的盈利。

股東應佔盈利

截至二〇〇六年九月三十日止六個月，未經審核的股東應佔集團盈利為港幣三十七億三千五百萬元(二〇〇五年：港幣六十三億零三百萬元)。每股盈利為港幣1.84元(二〇〇五年：港幣3.10元)。

是期六個月業績內計入了一項應佔盈餘港幣二十一億五千六百萬元(二〇〇五年：港幣四十五億五千三百萬元)，該數額包括集團的重估盈餘港幣八千三百萬元(二〇〇五年：港幣十四億八千一百萬元)減相關遞延稅項及少數股東權益港幣二千五百萬元(二〇〇五年：港幣三億五千一百萬元)，和應佔聯營公司(主要包括九龍倉集團)盈餘淨額港幣二十億九千八百萬元(二〇〇五年：港幣三十四億二千三百萬元)。

若不計入上述重估盈餘淨額，集團的股東應佔淨盈利則為港幣十五億七千九百萬元(二〇〇五年：港幣十七億五千萬元)。股東應佔淨盈利減少乃主要由於物業銷售和出售若干長期投資的盈利貢獻較低所致，而該較低的盈利貢獻又被出售Hamptons所得盈利局部抵銷。

(II) 流動資金及財務資源

權益

於二〇〇六年九月三十日，股東權益為港幣四百四十八億七千七百萬元或每股港幣22.09元，於二〇〇六年三月三十一日的股東權益則重新編列為港幣四百一十億一千六百萬元或每股港幣20.19元。

為符合《會計準則》第19號的新修訂所需，集團於二〇〇六年四月一日的股東權益，由港幣四百零九億八千七百萬元，重新編列為港幣四百一十億一千六百萬元。股東權益增加乃由於集團的聯營公司對其界定福利退休計劃於二〇〇五年十二月三十一日的未確認精算增益全部予以確認所致。

於二〇〇六年九月三十日，集團的總權益(包括少數股東權益)為港幣五百一十七億五千六百萬元(二〇〇六年三月三十一日：港幣四百七十三億六千八百萬元)。

資產淨值補充資料

為更佳地反映股東應佔相關資產淨值，九龍倉已對根據財報準則編製的賬面資產淨值作出若干調整，並在其截至二〇〇六年六月三十日止六個月中期報告的財務評議一節內予以披露。茲按相同原則集團把已調整的股東應佔相關資產淨值作為附加資料並摘要如下：

	每股 港元
於二〇〇六年九月三十日的賬面資產淨值(根據財報準則編製)	22.09
所佔九龍倉的調整：	5.45
現代貨箱碼頭	
— 根據最新交易價格	1.93
有線寬頻	
— 根據二〇〇六年六月三十日的市值(每股港幣1.73元)	0.22
酒店物業	
— 根據獨立估值師於二〇〇六年六月三十日進行的價值重估	0.87
對投資物業重估盈餘作出的遞延稅項	*2.43
會德豐對投資物業重估盈餘作出的遞延稅項	*0.31
於二〇〇六年九月三十日經調整的相關資產淨值	<u>27.85</u>
於二〇〇六年三月三十一日經調整的相關資產淨值	<u>25.75</u>

* 因香港和新加坡並無對出售投資物業徵收資本增值稅，如上述投資物業在兩地各自的目前稅制下以重估價值出售，已計入集團和其聯營公司的綜合資產負債表的遞延稅項負債(集團應佔港幣五十六億元或每股約港幣2.74元)將不須繳付。因此，上述計算並無計入根據《會計準則》第40號及《註釋常委會詮釋》第21號而作出的遞延稅項，以更清晰地反映股東應佔資產淨值。

負債淨額及負債比率

於二〇〇六年九月三十日，集團的負債淨額與股東權益的比率為0.2%(二〇〇六年三月三十一日：6.6%)。

於二〇〇六年九月三十日，集團的負債淨額為港幣一億零八百萬元，此乃由為數港幣五十九億五千萬元的總債務減港幣五十八億四千二百萬元的存款和現金所得的數額所組成，這與二〇〇六年三月三十一日的負債淨額港幣二十六億八千七百萬元相比為佳。來自集團營業業務的現金淨額為港幣二十三億三千九百萬元，此數額包括出售碧堤半島單位的現金淨額流入和收取來自九龍倉的股息收入。來自投資業務的現金淨額港幣五億九千三百萬元則主要為出售Hamptons所得的收益。

若不包括會德豐地產集團的現金淨額港幣二十三億零五百萬元，本公司連同其它附屬公司的負債淨額則為港幣二十四億一千三百萬元，較二〇〇六年三月三十一日的港幣三十二億七千六百萬元，減少港幣八億六千三百萬元。是期集團收取來自九龍倉及會德豐地產的現金股息合共港幣六億四千六百萬元(二〇〇五年：港幣五億三千二百萬元)，該等股息乃本集團經常性現金收入的主要來源。本公司亦收取銷售碧堤半島單位所分派的收益為數港幣四億九千九百萬元。

承諾及非承諾信貸

- (a)** 集團的備用信貸總額為港幣九十四億元，包括承諾及非承諾備用信貸分別為港幣七十六億元及港幣十八億元。

於二〇〇六年九月三十日，集團的債務還款期分析如下：

	30/9/2006 港幣百萬元	31/3/2006 港幣百萬元
於一年內償還	2,537	1,976
於一年後而在兩年內償還	990	2,038
於兩年後而在三年內償還	824	1,733
於三年後而在四年內償還	1,049	1,458
於四年後而在五年內償還	550	—
	5,950	7,205
尚未提取的信貸	3,444	5,375
備用信貸總額	9,394	12,580

- (b)** 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	30/9/2006 港幣百萬元	31/3/2006 港幣百萬元
投資物業	488	493
發展中並擬作出售的物業	4,474	4,014
	4,962	4,507

- (c)** 於二〇〇六年九月三十日，集團的借款主要以港幣為本位，惟會德豐地產新加坡為其於新加坡及日本的物業作融資的借款主要以當地貨幣為本位，即分別為新加坡元及日圓。會德豐地產新加坡訂立了若干主要作對沖用途的外匯期貨合約。出售Hamptons後，除集團於新加坡附屬公司的投資淨額及會德豐地產新加坡持有若干的銀行英鎊存款外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

可供出售投資

於二〇〇六年九月三十日，集團持有一個主要由藍籌證券所組成的可供出售投資組合，該組合於當日的市值為港幣二十四億九千一百萬元（二〇〇六年三月三十一日：港幣二十一億八千七百萬元）。

根據集團的會計政策，被分類為可供出售投資的長期投資乃按公允價值列計於資產負債表。公允價值的變動在投資重估儲備內確認，直至投資出售為止。於二〇〇六年九月三十日，該儲備的應估累積盈餘為港幣五億六千二百萬元，二〇〇六年三月三十一日則為港幣五億零二百萬元。投資組合的表現與股票市場的整體市況相符。

或然負債

於二〇〇六年九月三十日及二〇〇六年三月三十一日，集團並沒有為聯營公司的銀行備用信貸作出擔保。

(III) 收購物業／出售附屬公司

新加坡 *The Habitat One*

會德豐地產新加坡於二〇〇六年七月十四日以一億八千萬新加坡元（約港幣八億八千二百萬元）收購 *The Habitat One*。該收購預計於二〇〇七年完成。

出售 *Hamptons*

會德豐地產新加坡於二〇〇六年八月二十四日完成出售其於 *Hamptons* 的 100% 權益，作價八千二百萬英鎊（約港幣十一億八千二百萬元），盈利為港幣五億八千五百萬元，集團從該出售所得的應佔盈利（扣除少數股東權益）為港幣三億三千萬元。

(IV) 人力資源

於二〇〇六年九月三十日，集團旗下僱員共 773 人（二〇〇六年三月三十一日：1,712 人）。減少 939 名員工乃主要在會德豐地產新加坡於二〇〇六年八月出售 *Hamptons* 後，*Hamptons* 的員工不再計入集團僱員人數內所致。員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇〇六年九月三十日止六個月的職工成本總額為港幣二億九千四百萬元。

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乃被認為較具效益，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（其中包括頗多的獨立非執行董事）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。