

## 綜合收益表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	未經審核 二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
營業額	2	<b>9,082</b>	12,273
其它收入淨額	4	<b>103</b>	142
		<b>9,185</b>	12,415
直接成本及營業費用		<b>(2,829)</b>	(5,644)
銷售及推銷費用		<b>(363)</b>	(384)
行政及公司費用		<b>(533)</b>	(540)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>5,460</b>	5,847
折舊及攤銷		<b>(646)</b>	(659)
營業盈利	2及3	<b>4,814</b>	5,188
投資物業之公允價值增加		<b>4,565</b>	7,280
其它扣除淨額	5	<b>(121)</b>	(961)
		<b>9,258</b>	11,507
財務支出	6	<b>(20)</b>	(698)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		<b>90</b>	165
共同發展公司		<b>27</b>	10
除稅前盈利		<b>9,355</b>	10,984
稅項	7	<b>(1,842)</b>	(1,483)
是期盈利		<b>7,513</b>	9,501
應佔盈利：			
股東		<b>3,599</b>	4,540
少數股東權益		<b>3,914</b>	4,961
		<b>7,513</b>	9,501
每股盈利	8	<b>港幣1.77元</b>	港幣2.23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 二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	未經審核 二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
是期盈利	<b>7,513</b>	9,501
是期其它全面收益(除稅後)		
折算海外實體財務報表之匯兌差額	<b>(141)</b>	1,662
可供出售投資重估儲備變動淨額：	<b>1,252</b>	(1,385)
期內確認之公允價值變動	<b>1,140</b>	(1,794)
轉撥至收益表之重新分類調整：		
減值虧損	<b>121</b>	482
出售	<b>(9)</b>	(214)
遞延稅項	<b>—</b>	141
所佔聯營公司／共同發展公司的儲備	<b>(4)</b>	228
其它	<b>(6)</b>	(41)
	<b>1,101</b>	464
是期全面收益總額	<b>8,614</b>	9,965
應佔是期全面收益總額：		
股東	<b>4,256</b>	4,685
少數股東權益	<b>4,358</b>	5,280
	<b>8,614</b>	9,965

# 綜合財務狀況表

二〇〇九年六月三十日

	附註	未經審核 二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 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		120,214	108,830
租賃土地		3,698	4,203
其它物業、廠房及設備		14,703	17,663
		<hr/>	<hr/>
固定資產總額		138,615	130,696
商譽及其它無形資產		297	297
聯營公司權益		5,427	5,438
共同發展公司權益		6,434	7,989
可供出售投資		3,465	2,279
長期應收賬項		404	411
備用節目		139	132
遞延稅項資產		487	484
衍生金融工具資產		242	83
		<hr/>	<hr/>
		155,510	147,809
<b>流動資產</b>			
擬作出售的物業		22,931	24,660
存貨		113	112
貿易及其它應收賬項	10	2,027	2,686
衍生金融工具資產		192	12
短期投資		45	—
銀行存款及現金		23,989	22,927
		<hr/>	<hr/>
		49,297	50,397
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項	11	(5,723)	(6,603)
銀行借款及其它借款		(3,060)	(4,955)
出售物業定金		(3,870)	(3,537)
衍生金融工具負債		(93)	(206)
應付稅項		(1,865)	(1,582)
		<hr/>	<hr/>
		(14,611)	(16,883)
<b>流動資產淨額</b>		<hr/>	<hr/>
		34,686	33,514
<b>總資產減流動負債</b>		<hr/>	<hr/>
		190,196	181,323
<b>非流動負債</b>			
銀行借款及其它借款		(40,808)	(40,668)
遞延稅項負債		(17,119)	(16,258)
其它遞延負債		(265)	(262)
衍生金融工具負債		(827)	(738)
僱員退休福利負債		(140)	(154)
		<hr/>	<hr/>
		(59,159)	(58,080)
<b>資產淨額</b>		<hr/>	<hr/>
		131,037	123,243
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,016	1,016
儲備		61,770	57,717
		<hr/>	<hr/>
<b>股東權益</b>		62,786	58,733
<b>少數股東權益</b>		68,251	64,510
		<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>		131,037	123,243

## 綜合權益轉變報表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	股東權益 — 未經審核						未經審核	
	股本	股本溢價	投資	匯兌及	盈餘儲備	總額	少數	未經審核
	港幣百萬元	港幣百萬元	重估儲備 港幣百萬元	其它儲備* 港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
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)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	(894)	(894)
二〇〇九年六月三十日	<u>1,016</u>	<u>1,914</u>	<u>880</u>	<u>1,674</u>	<u>57,302</u>	<u>62,786</u>	<u>68,251</u>	<u>131,037</u>
二〇〇八年一月一日	1,016	1,914	1,539	1,302	50,880	56,651	57,508	114,159
是期全面收益總額	—	—	(748)	896	4,537	4,685	5,280	9,965
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	5,490	5,490
少數股東貸款	—	—	—	—	—	—	(47)	(47)
已付二〇〇七年								
末期股息(附註9b)	—	—	—	—	(203)	(203)	—	(203)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	(961)	(961)
二〇〇八年六月三十日	<u>1,016</u>	<u>1,914</u>	<u>791</u>	<u>2,198</u>	<u>55,214</u>	<u>61,133</u>	<u>67,270</u>	<u>128,403</u>

\* 股本贖回儲備港幣一千九百萬元(二〇〇八年：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

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	未經審核 二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	未經審核 二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
營業業務所得／(所用)的現金淨額	<b>3,998</b>	(2,495)
投資業務所得／(所用)的現金淨額	<b>261</b>	(2,960)
融資活動(所用)／所得的現金淨額	<b>(2,554)</b>	15,071
<b>現金及現金等值增加淨額</b>	<b>1,705</b>	9,616
於一月一日的現金及現金等值	<b>22,242</b>	12,372
匯率變動的影響	<b>(37)</b>	266
<b>於六月三十日的現金及現金等值</b>	<b>23,910</b>	22,254
<b>現金及現金等值結存分析</b>		
銀行存款及現金(附註a)	<b>23,910</b>	22,254
附註(a)：		
現金及現金等值		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	<b>23,989</b>	22,876
減：已抵押的銀行存款	<b>(79)</b>	(622)
<b>簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值</b>	<b>23,910</b>	22,254

## 中期財務報表附註

### 1. 中期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」)及適用的《香港聯合交易所有限公司的證券上市規則》(「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。

本集團已採用下列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》(「《財報準則》」)、修訂及詮釋：

《會計準則》第1號(經修訂)	財務報表之呈報
《財報準則》第7號(修訂)	金融工具披露之改進
《財報準則》第8號	經營分部
《財報準則》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

除下文所述外，採用上述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轉變報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) 《財報準則》第8號「經營分部」

《財報準則》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，每一個應列報的分部所列報的金額作為向集團的主要經營決策者列報的計量，供其評估分部表現及就經營事宜作出決策。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《財報準則》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) 《財報準則》之改進(2008) –《會計準則》第40號「投資物業」之修訂**

《會計準則》第40號經修訂後，興建中投資物業在其公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者，會以公允價值計量。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，完工後就公允價值增加或減少確認損益。此修訂的應用並沒有追溯性。採用此修訂後，本集團於二〇〇九年一月一日將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。

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交通工具業務。

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通訊有限公司(「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。

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所佔聯營公司及共同發展公司業績的權益來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

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) 分部業績之分析

截至六個月止	投資物業							除稅前 盈利 港幣 百萬元
	營業額 港幣 百萬元	營業盈利 港幣 百萬元	之公允	其它	財務支出 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	
			價值增加 港幣 百萬元	扣除淨額 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	-	(171)	-	-	7,591
香港	3,387	2,882	4,563	-	(145)	-	-	7,300
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
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	169	274	-	(121)	112	-	-	265
分部之間的收入	(239)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	9,082	4,977	4,565	(121)	(20)	90	27	9,518
公司費用	-	(163)	-	-	-	-	-	(163)
集團總額	9,082	4,814	4,565	(121)	(20)	90	27	9,355

截至六個月止	投資物業							除稅前 盈利 港幣 百萬元
	營業額 港幣 百萬元	營業盈利 港幣 百萬元	投資物業	其它	財務支出 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	
			之公允 價值增加 港幣 百萬元	扣除淨額 港幣 百萬元				
二〇〇八年六月三十日								
地產投資	3,933	2,886	7,280	—	(352)	—	—	9,814
香港	3,064	2,545	6,739	—	(271)	—	—	9,013
中國	257	110	29	—	(53)	—	—	86
新加坡	102	75	512	—	(6)	—	—	581
酒店	510	156	—	—	(22)	—	—	134
地產發展	4,468	1,099	—	(479)	(57)	15	(8)	570
香港	420	120	—	—	—	15	—	135
中國	587	330	—	(479)	(57)	—	(8)	(214)
新加坡	3,461	649	—	—	—	—	—	649
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
投資及其它	393	424	—	(482)	(178)	—	—	(236)
分部之間收入	(211)	—	—	—	—	—	—	—
分部總額	12,273	5,340	7,280	(961)	(698)	165	10	11,136
公司費用	—	(152)	—	—	—	—	—	(152)
集團總額	12,273	5,188	7,280	(961)	(698)	165	10	10,984

## (b) 分部之間的收入分析

	二〇〇九年六月三十日			二〇〇八年六月三十日		
	總收入 港幣百萬元	分部之間 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	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
地產投資	4,226	(95)	4,131	3,933	(76)	3,857
地產發展	1,750	—	1,750	4,468	—	4,468
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
投資及其它	169	(60)	109	393	(57)	336
	<b>9,321</b>	<b>(239)</b>	<b>9,082</b>	12,484	(211)	12,273

## (c) 地區資料

	收入		營業盈利		資產	
	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元	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
香港	6,922	7,660	4,014	3,996	135,396	129,229
中國	1,996	958	679	311	51,699	52,084
新加坡	164	3,655	121	881	17,712	16,893
集團總額	<b>9,082</b>	12,273	<b>4,814</b>	5,188	<b>204,807</b>	198,206

## 3. 營業盈利

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊：		
用作經營租賃的資產	63	41
其它固定資產	492	509
	<b>555</b>	550
攤銷：		
備用節目	47	64
租賃土地	44	43
其它無形資產	—	2
	<b>646</b>	659
總折舊及攤銷	<b>646</b>	659
職工成本(附註a)	1,333	1,381
已售銷售物業的成本	984	3,340
租金收入減直接支出(附註b)	(3,165)	(2,784)
利息收入	(25)	(171)
上市投資股息收入	(46)	(93)
非上市投資股息收入	(29)	(52)
匯兌收益淨額(附註c)	(107)	(69)
出售固定資產的盈利	(13)	—

附註：

- 職工成本包括退休計劃成本港幣五千九百萬元(二〇〇八年：港幣五千五百萬元)。
- 租金收入包括或有租金港幣三億三千九百萬元(二〇〇八年：港幣三億零二百萬元)。
- 匯兌收益淨額包括外匯期貨合約的影響。

#### 4. 其它收入淨額

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
出售可供出售投資的(虧損)／盈利淨額	(4)	86
出售物業的盈利	14	18
出售附屬公司及共同發展公司的盈利淨額	89	—
其它	4	38
	<u>103</u>	<u>142</u>

#### 5. 其它扣除淨額

其它扣除淨額港幣一億二千一百萬元涉及會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)在其第一季業績內為其於SC Global Developments Ltd (「SC Global」)及Hotel Properties Limited的投資作出進一步的減值撥備。該等減值撥備乃按二〇〇九年三月三十一日的市價作出。

二〇〇八年上半年的其它扣除淨額港幣九億六千一百萬元包括為SC Global作出的減值撥備港幣四億八千二百萬元及為若干中國項目作出的減值撥備港幣四億七千九百萬元。

#### 6. 財務支出

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
利息支出：		
在五年內償還的銀行借款及透支	189	460
在五年內償還的其它借款	6	32
償還年期超過五年的銀行借款	36	55
償還年期超過五年的其它借款	55	60
	<u>286</u>	<u>607</u>
總利息支出	286	607
其它財務支出	27	42
減：撥作資產成本	(97)	(103)
	<u>216</u>	<u>546</u>
公允價值成本／(收益)：		
跨貨幣利率掉期合約	96	152
利率掉期合約	(292)	—
	<u>20</u>	<u>698</u>

本集團於是期六個月的實際借貸平均年息率約為1.4%(二〇〇八年：3.0%)。

## 7. 稅項

綜合收益表內稅項支出之組成如下：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
<b>本期所得稅</b>		
香港		
是期撥備	559	526
以往年度撥備之低估	186	163
香港以外地區		
是期撥備	142	223
	<u>887</u>	<u>912</u>
<b>中國土地增值稅</b>	<u>140</u>	<u>60</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之公允價值變動	790	1,241
源自及撥回暫時性差額	44	84
稅率下調對遞延稅項結餘之影響	(19)	(812)
確認稅務虧損所產生之利益	—	(2)
	<u>815</u>	<u>511</u>
	<u>1,842</u>	<u>1,483</u>

- (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%(二〇〇八年：16.5%)稅率計算。
- (b) 香港以外地區應課稅盈利的所得稅乃按照對本集團徵稅的司法管轄區的適用稅率計算。
- (c) 根據中國土地增值稅暫行條例，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一千九百萬元(二〇〇八年：港幣二千一百萬元)，已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。

## 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三十五億九千九百萬元(二〇〇八年：港幣四十五億四千萬元)及在截至二〇〇九年和二〇〇八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：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
報告日後擬派發的中期股息每股2.5仙 (二〇〇八年：2.5仙)	<b>51</b>	51

(b) 是期內已確認派發的股息：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
已付二〇〇八年末期股息每股10.0仙	<b>203</b>	—
已付二〇〇七年末期股息每股10.0仙	—	203
	<b>203</b>	203

## 10. 貿易及其它應收賬項

於二〇〇九年六月三十日，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
貿易應收賬項		
即期(未逾期)	<b>667</b>	1,323
逾期：		
零至三十日	<b>137</b>	177
三十一日至六十日	<b>76</b>	60
六十日以上	<b>142</b>	67
	<b>1,022</b>	1,627
其它應收賬項	<b>1,005</b>	1,059
	<b>2,027</b>	2,686

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. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇九年六月三十日，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
於以下期間應付數額：		
零至三十日	249	339
三十一日至六十日	151	180
六十一日至九十日	106	127
九十日以上	282	393
	<hr/>	<hr/>
	788	1,039
租賃按金及客戶按金	1,758	1,761
其它應付賬項	3,177	3,803
	<hr/>	<hr/>
	5,723	6,603
	<hr/>	<hr/>

## 12. 或然負債

於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年十二月三十一日，集團並無任何或然負債。

### 13. 承擔

於二〇〇九年六月三十日，本集團尚有開支承擔包括下列各項：

	二〇〇九年六月三十日				二〇〇八年十二月三十一日			
	香港	中國	新加坡	總額	香港	中國	新加坡	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
<b>(a) 資本性開支</b>								
已授權及簽約	405	7,444	191	8,040	375	1,903	3	2,281
已授權但未簽約	1,134	12,982	—	14,116	1,144	1,304	—	2,448
	<u>1,539</u>	<u>20,426</u>	<u>191</u>	<u>22,156</u>	<u>1,519</u>	<u>3,207</u>	<u>3</u>	<u>4,729</u>
<b>(b) 發展中物業</b> (投資物業除外)								
已授權及簽約	428	4,644	835	5,907	513	10,634	1,241	12,388
已授權但未簽約	—	20,357	—	20,357	—	35,341	—	35,341
	<u>428</u>	<u>25,001</u>	<u>835</u>	<u>26,264</u>	<u>513</u>	<u>45,975</u>	<u>1,241</u>	<u>47,729</u>
<b>(c) 由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	—	3,814	—	3,814	—	3,662	—	3,662
已授權但未簽約	—	7,956	—	7,956	—	9,666	—	9,666
	<u>—</u>	<u>11,770</u>	<u>—</u>	<u>11,770</u>	<u>—</u>	<u>13,328</u>	<u>—</u>	<u>13,328</u>
<b>(d) 節目及其它</b>								
已授權及簽約	816	—	—	816	783	—	—	783
已授權但未簽約	70	—	—	70	71	—	—	71
	<u>886</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>886</u>	<u>854</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>854</u>
<b>(e) 經營租賃支出</b>								
於一年內	28	—	—	28	50	—	—	50
於一年後而在五年內	44	—	—	44	51	—	—	51
於五年後	61	—	—	61	65	—	—	65
	<u>133</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>133</u>	<u>166</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>166</u>

- (i) 於國內的資本性開支承擔主要涉及發展中投資物業的土地和建築成本及現代貨箱碼頭於大鏡灣和太倉項目的港口開支。以往年度，發展中投資物業的承擔被分類為發展中物業的承擔。因採用經修訂的《會計準則》第40號(投資物業的定義已涵蓋發展中投資物業)，於二〇〇九年一月一日這些承擔被重新分類為資本性開支。
- (ii) 本集團附屬公司或透過共同發展公司及聯營公司的發展中物業承擔包括由二〇〇九年十二月三十一日應分期支付的本集團所佔未付土地成本港幣一百一十三億五千五百萬元。
- (iii) 經營租賃支出主要涉及租用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) 若扣除會德豐地產集團為其發展中物業或透過聯營公司發展所作的承擔為數港幣三十億元外，上述均為九龍倉集團的承擔。

## 14. 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期間，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

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二億二千八百萬元(二〇〇八年：港幣二億二千一百萬元)。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。

## 15. 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《財報準則》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。

## 16. 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，而委員會對該財務報表並無不相同的意見。

## 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及本公司旗下三間附屬公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）、有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）和會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）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：

	普通股股數 (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
李唯仁	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
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>		
李唯仁	772,367 (0.0280%)	個人權益
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>		
李唯仁	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
<b>會德豐地產</b>		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	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(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	普通股股數 (佔已發行股本百分比)
(i) Third Avenue Management LLC	142,416,000 (7.01%)
(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

- (I) 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	15,056(二〇〇八年：15,056)	10,500(二〇〇八年：14,000)
李唯仁	4,999(二〇〇八年：4,925)	5,250(二〇〇八年：7,000)
吳天海	4,489(二〇〇八年：4,482)	6,750(二〇〇八年：9,000)
徐耀祥	2,600(二〇〇八年：2,596)	2,000(二〇〇八年：2,400)

# 不包括本公司支付予吳光正先生每年港幣75,000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。

- (II) 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)董事職位的其它公眾上市公司名稱
李唯仁	九龍倉、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)
吳天海	九龍倉、有線寬頻、海港企業(於二〇〇九年四月獲委任)、Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)
徐耀祥	九龍倉、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

附註：李唯仁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。

## 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、吳天海先生和徐耀祥先生，以及三位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生和丁午壽先生。

此中期報告書由FSC認證的白色優雅環保再造粉紙及  
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。

