

# 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	—	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
		<hr/>	<hr/>
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
		<hr/>	<hr/>
		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
		<hr/>	<hr/>
		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)
		<hr/>	<hr/>
		(22,416)	(23,485)
<b>流動資產淨額</b>		<hr/>	<hr/>
		36,923	36,478
<b>總資產減流動負債</b>		<hr/>	<hr/>
		215,570	201,321
<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)
		<hr/>	<hr/>
		(60,459)	(57,172)
<b>資產淨額</b>		<hr/>	<hr/>
		155,111	144,149
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,016	1,016
儲備		74,659	68,675
		<hr/>	<hr/>
<b>股東權益</b>		75,675	69,691
<b>非控股股東權益</b>		79,436	74,458
		<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>		155,111	144,149

# 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	匯兌及	盈餘儲備	股東權益	非控股	
			重估儲備	其它儲備		總額	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	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 分部之間的收入	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) 分部之間的收入之分析

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	<b>203</b>	—
已付二〇〇八年末期股息每股10.0仙	—	<u>203</u>
	<b>203</b>	<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。