

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。