



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

中期報告書 2011

www.wheelockcompany.com

股份代號：20

目錄

1	集團業績摘要
2	業務評議
8	財務評議
16	財務資料
33	其它資料

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。

會德豐地產的貢獻 令集團上半年業績創新高

摘要

- 會德豐地產旗下於香港的物業One Island South落成及銷情極之理想，成為會德豐集團上半年業績創新的主要動力。
- 會德豐地產於中國廣東佛山的物業發展項目於六月售予九龍倉，作價港幣三十四億元，九龍倉於中國的土地儲備隨即增加至一千二百四十萬平方米。約港幣十三億元的總盈利將會在各個項目分期落成及出售時予以確認。
- 二〇一〇年淨盈利包括港幣六億零一百萬元的應佔非經常性項目。若不計入非經常性項目，基礎盈利增加72%至港幣三十八億元。應佔盈利增加56%至港幣一百零二億元。
- 中期股息增加60%至每股4.0仙。
- 集團三月以港幣五十億元認購九龍倉的供股權後，上半年的淨負債(不計入非全資附屬公司的負債)仍減少港幣二十六億元至港幣七十四億元。
- 於上半年年結後，會德豐地產透過政府個別的公開投標購入兩幅位於東九龍的優質地塊作商業發展，涉及的總樓面面積為一百五十萬平方呎，總地價為港幣七十六億元。其應佔土地儲備因而增加至二百七十萬平方呎。

集團業績

未經審核股東應佔集團盈利增加56%至港幣一百零二億一千九百萬元(二〇一〇年：港幣六十五億三千三百萬元)，每股盈利為港幣5.03元(二〇一〇年：港幣3.22元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額及九龍倉於二〇一〇年所錄得的一次性特殊收益，集團的經常性基礎盈利增加72%至港幣三十八億二千五百萬元(二〇一〇年：港幣二十二億二千五百萬元)。

中期股息

每股4.0仙(二〇一〇年：2.5仙)的中期股息將在二〇一一年九月三十日派發予截至二〇一一年九月二十二日名列股東登記冊內的股東，牽涉股息總額為港幣八千一百萬元(二〇一〇年：港幣五千一百萬元)。

業務評議

會德豐地產有限公司

(「會德豐地產」，擁有100%權益的附屬公司)

香港

會德豐地產的發展土地儲備因銷情極之理想的One Island South落成而減少，然而隨着近期購入兩幅東九龍商業用地後又重回二百七十萬平方呎(應佔)的水平。

香港仔One Island South是一幢甲級商廈，樓面面積為八十一萬二千八百平方呎，於二〇一一年六月落成，全部寫字樓層皆已預售，涉及樓面面積共七十二萬二千三百平方呎，總收益為港幣三十三億元，為集團帶來港幣二十一億元的盈利。集團將繼續持有九萬零五百平方呎的商場平台作投資用途。待港鐵南港島線落成後，其中一個港鐵站出口(計劃於二〇一五年啟用)將位於One Island South對面。

港鐵柯士甸站項目是西九龍優質住宅項目，目前正與新世界發展以各佔五成權益進行發展，應佔樓面面積為六十四萬一千平方呎。該項目位於港鐵站上蓋，毗鄰往返內地的未來高鐵總站(計劃於二〇一五年通車)及西九龍文化區。總綱發展藍圖及整體建築平面圖已獲批准，現正進行地基工程。

何文田太子道西211至215C號的住宅項目現正進行上蓋工程。該項目提供九萬一千七百平方呎的總樓面面積。修訂契約所須的補地價已於二〇一一年三月支付。項目計劃於二〇一一年下旬開始預售，惟須視乎申請預售的批核進展而定。

西環卑路乍街46號的住宅發展現正進行地基工程。該項目提供八萬九千平方呎的總樓面面積，計劃於二〇一一年下旬開始預售。

會德豐地產於七月透過公開投標，成功以港幣三十五億三千萬元或每平方呎港幣三千八百五十六元投得位於觀塘偉業街、順業街與海濱道交界，地盤面積為七萬六千二百平方呎的臨海商業用地，將發展兩幢甲級寫字樓，該項目樓面面積為九十一萬四千九百平方呎，遠眺維港及未來啟德郵輪碼頭，往返牛頭角港鐵站交通便捷。

會德豐地產於八月透過另一次公開投標，成功以港幣四十億三千萬元或每平方呎港幣六千八百二十七元投得位於紅磡商業核心區域內紅鸞道與建灣街交界的商業用地，地盤面積為十四萬七千五百平方呎，將發展兩幢甲級寫字樓，樓面面積為五十九萬平方呎，前臨維港海景，匯聚東鐵線、西鐵線、往返廣州的城際直通車及未來沙中線(計劃於二〇二〇年通車)，交通網絡四通八達。

華南地區

會德豐地產於六月出售其於廣東佛山四個住宅合營項目的50%權益予九龍倉，作價港幣三十三億八千八百萬元，物業之估值為港幣五十一億三千八百萬元。

按照現行的會計準則，估計的出售盈利約港幣十三億元將於二〇一一年下半年至二〇一五年期間按各個項目分期落成及銷售時予以確認。

會德豐地產(新加坡)有限公司 (「會德豐地產新加坡」，擁有75.8%權益的上市附屬公司)

按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡是期對集團作出的盈利貢獻為港幣一億八千一百萬元(二〇一〇年：港幣十一億零六百萬元)。

位於烏節路的優質商業項目會德豐廣場於六月底時全數租出，繼續提供穩定的經常性收入。

豪華住宅項目烏節景園於二〇一〇年落成，共提供三十個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯廳，於六月已售出40%，每平方呎平均售價逾三千二百新加坡元。

位於烏節路購物中心、座落於商場平台的高檔次住宅項目Scotts Square公寓單位已預售79%，每平方呎平均售價接近四千新加坡元。商場部分現正進行招租。主要建築工程正在進行中，預期於二〇一一年下半年全面落成。

沿阿摩園而建、三十六層高的豪宅項目Ardmore Three已展開建築工程，預期於二〇一四年全面落成，並將於二〇一一年下旬在現樓設示範單位。

會德豐地產新加坡於二月購入五幅位於中國杭州富陽市的地塊發展高級住宅，項目名為雍景山，距離杭州市中心二十二公里，可建樓面面積為三十五萬八千平方米，盡享優美山景。項目計劃於二〇一八年全面落成。

九龍倉集團有限公司 (「九龍倉」，擁有50.02%權益的上市附屬公司)

是期九龍倉股東應佔盈利上升31%至港幣一百四十三億零二百萬元。每股盈利為港幣4.84元。若不計入投資物業重估盈餘及二〇一〇年所錄得的一次性特殊收益，經常性基礎盈利則增加11%至港幣三十二億八千三百萬元。

香港

海港城及時代廣場期內所錄得的零售銷售額，在香港整體零售業銷售總額所佔份額，由前一年的7.9%上升至本期的8.3%，傲視同儕。

海港城

營業額(不包括酒店)增加13%至港幣二十六億五千五百萬元，營業盈利則增加13%至港幣二十三億一千三百萬元。

海港城的零售銷售表現繼續拋離同業，按年增長33%，較市場高出九個百分點。海港城商場部分的營業額增加20%至港幣十七億二千三百萬元。

寫字樓部分的營業額增加2%至港幣七億八千七百萬元。新租約的租金水平期內升勢強勁，六月底的出租率為95%，續租率則維持於73%的水平。

服務式住宅部分的營業額增加10%至港幣一億四千五百萬元，出租率為94%，租金增長理想。

時代廣場

時代廣場的營業額增加10%至港幣八億一千五百萬元，營業盈利增長11%至港幣七億二千七百萬元。

時代廣場是香港最成功的多層直立式商場，零售收入增長15%至港幣五億八千七百萬元，期內全數租出。

寫字樓部分的營業額微升至港幣二億二千八百萬元，出租率於六月底時攀升至96%，新成交租金增長強勁。

其它香港物業

山頂物業組合的租務活動保持活躍，平均出租率維持於逾90%，租金增長強勁。

荷里活廣場的營業額錄得7%增長至港幣一億八千六百萬元，租金增長理想。平均出租率維持於99%。

聶歌信山超級豪華住宅發展項目的總綱發展藍圖及整體建築平面圖已遞交予相關部門批核。荃灣One Midtown(前稱有線電視大樓南翼項目)計劃於二〇一二年下半年落成。

中國

九龍倉將內地資產增加至佔其營業資產50%的策略正按計劃逐步實現，於六月底位於中國的營業資產已達至39%。

地產發展

中國地產發展的營業額增加31%至港幣十三億四千三百萬元，營業盈利達港幣五億六千八百萬元。

銷售

期內推售四個新項目，加上較早前已推出市場的项目亦帶來進一步的預售收益，合共售出四十三萬七千平方米物業，應佔銷售所得為人民幣六十三億元，較去年高271%。於六月底，尚未確認及計入賬內的預售額增加至人民幣一百四十九億元。

蘇州時代上城(前稱蘇州工業園區現代大道項目)於五月推出市場，銷售所得為人民幣四億一千萬元。重慶寰宇天下(前稱重慶江北城B片區項目)於四月推出市場，應佔銷售所得為人民幣七億一千五百萬元。

天津北寧灣於二月推售，而雍華府(前稱天津靖江路地塊項目)於五月推售。兩個項目於期內合共產生應佔銷售所得人民幣八億九千六百萬元。

九龍倉於七月推出另一新項目無錫靈園(前稱無錫古運河71號項目)，銷售所得為人民幣一億一千三百萬元。

較早前推出的項目，包括常州的時代上院、成都的天府時代廣場和時代·晶科名苑、上海靈園和新華路一號及蘇州的國賓一號，於期內放售更多單位，市場反應理想。

購入地塊及發展進度

九龍倉於上半年在長沙、佛山、杭州及蘇州以人民幣一百三十億元購入多幅地塊，涉及的應佔樓面面積為二百萬平方米。六月底時九龍倉的土地儲備已增加17%至一千二百四十萬平方米，遍佈十三個城市，並正朝着下一個里程碑一千五百萬平方米土地儲備進發。

九龍倉於一月及三月購入蘇州吳中區兩幅地塊，一幅長沙地塊以發展長沙國金中心，以及杭州兩幅分別位於富陽市及余杭區的地塊。

九龍倉於六月向會德豐地產購入其於廣東佛山四個住宅合營項目的50%權益，作價港幣三十三億八千八百萬元。購入項目包括依雲水岸、依雲上城、依雲曦城及依雲天匯，應佔未落成總樓面面積為五十六萬四千二百平方米。全部項目皆透過與招商地產各佔五成權益的合營機構進行發展。

全部發展中項目皆按計劃進行。

地產投資

上海會德豐國際廣場於二〇一〇年落成，其貢獻令營業額及營業盈利增加。已落成的投資物業於六月底時獲估值為港幣一百三十億元。

上海會德豐國際廣場有超過70%的寫字樓樓面已獲承租，最新月租為每平方米逾人民幣四百元。此超甲級優質發展項目繼續吸引眾多跨國公司及主要企業承租。

大連時代廣場每平方米零售銷售額錄得38%增長，並全數租出。重慶時代廣場完成物業翻新工程，變身成時尚購物商場，並於七月重新開幕試業。大上海時代廣場繼續表現理想。

九龍倉於一月購入長沙市中心一幅優質地塊以發展長沙國金中心。項目將提供高檔次商場、甲級寫字樓、五星級酒店及豪華公寓，總樓面面積合共七十萬平方米。建築工程將於二〇一一年下旬展開，預計於二〇一六年全面落成。

成都國際金融中心第一期包括商場及一座辦公室大樓，其建築工程計劃於二〇一三年完成。重慶國金中心、無錫國金中心和蘇州國金中心的發展皆按計劃進行。

馬哥孛羅酒店

馬哥孛羅酒店及會所的總收入增長11%至港幣五億九千三百萬元。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率為81%，平均房租則增加21%。其它馬哥孛羅酒店在各位處的地區亦表現強勁。

現代貨箱碼頭

期內現代貨箱碼頭的綜合收入增加6%至港幣十六億二千萬元，然而營業盈利由於一次性項目及營業成本上升而減少15%至港幣六億七千五百萬元。

香港的吞吐量增長溫和至二百七十萬個標準箱。中國方面，蘇州太倉國際門戶的吞吐量增長9%至六十八萬五千個標準箱，深圳大鵬灣碼頭(一期)則於期內處理了三十四萬三千個標準箱，較去年高19%。

其它業務

有線寬頻

營業額增加9%至港幣十億五千一百萬元，而期內淨虧損則減少62%至港幣五千五百萬元。財務狀況維持穩健，現金淨額達港幣三億六千九百萬元。

九倉電訊

期內資訊及通訊科技業界受惠於資訊科技及電訊開支回升以應付業務需求。九倉電訊的收入上升6%至港幣八億七千九百萬元，淨盈利上升8%至港幣一億零三百萬元，並錄得穩定的淨現金流入。

財務評議

(I) 二〇一一年度中期業績評議

集團全資擁有的會德豐地產旗下One Island South落成及銷情極之理想，有助集團上半年錄得創新高的業績。股東應佔盈利增加56%至港幣一百零二億一千九百萬元(二〇一〇年：港幣六十五億三千三百萬元)。若不計入投資物業重估盈餘淨額及九龍倉於二〇一〇年所錄得的特殊收益(包括一次性稅項撥回及於一聯營公司的權益重估盈餘)，基礎盈利則增加72%至港幣三十八億二千五百萬元(二〇一〇年：港幣二十二億二千五百萬元)。

營業額及營業盈利

集團營業額增加10%至港幣一百三十七億五千五百萬元(二〇一〇年：港幣一百二十五億一千六百萬)。全部業務分部皆錄得增長。

集團營業盈利增加25%至港幣七十五億零一百萬元(二〇一〇年：港幣六十億二千萬元)，其中港幣四十九億八千萬元(二〇一〇年：港幣四十五億一千六百萬)來自九龍倉，港幣二億一千六百萬(二〇一〇年：港幣十三億零一百萬元)來自會德豐地產新加坡，及港幣二十三億零五百萬元(二〇一〇年：港幣二億零三百萬元)來自會德豐及其旗下其它附屬公司(主要為會德豐地產)。

地產投資

收入及營業盈利皆分別增加13%至港幣五十億五千萬元(二〇一〇年：港幣四十四億八千三百萬元)及港幣三十九億二千七百萬元(二〇一〇年：港幣三十四億六千七百萬元)，反映零售租戶基礎零售銷售額錄得佳績以及寫字樓租金回升。受惠於新落成的上海會德豐國際廣場以及其它物業續租租金的理想增長，來自內地的租金收入增加34%至港幣三億一千七百萬元。酒店亦錄得理想業績，平均房租大幅增加。

地產發展

收入及營業盈利分別增加8%及53%至港幣四十八億九千三百萬元(二〇一〇年：港幣四十五億四千八百萬元)及港幣二十七億六千五百萬元(二〇一〇年：港幣十八億一千三百萬元)。

香港方面，One Island South於期內落成及全部的寫字樓單位已出售，因而得以確認收入港幣三十三億三千五百萬元及營業盈利港幣二十億八千四百萬元。

內地方面，隨着成都時代·晶科名苑及成都天府時代廣場分期落成，收入及營業盈利分別增加31%及1%至港幣十三億四千三百萬元及港幣五億六千八百萬元。

期內新簽訂的銷售及預售額(包括合營項目的應佔銷售額)為港幣一百一十八億六千萬元(二〇一〇年：港幣二十六億七千萬元)。於二〇一一年六月三十日尚未確認入賬的累計預售額增加至港幣二百三十八億四千萬元，其中約75%來自內地，其餘則來自新加坡。

物流

收入增加5%至港幣十六億七千三百萬元(二〇一〇年：港幣十五億九千六百萬元)，反映現代貨箱碼頭處理的吞吐量增加。惟營業盈利減少16%至港幣六億八千二百萬元(二〇一〇年：港幣八億一千一百萬元)，主要是現代貨箱碼頭的收入增加不足以填補較高的營運開支所致。

通訊、媒體及娛樂

收入增加8%至港幣十九億三千萬元(二〇一〇年：港幣十七億九千五百萬元)，通訊、媒體及娛樂分部轉虧為盈，錄得營業盈利港幣五千萬元(二〇一〇年：虧損港幣一千五百萬元)。九倉電訊的營業盈利增加8%至港幣一億零三百萬元，而有線寬頻的營業虧損則減半至港幣五千三百萬元。

投資及其它

投資及其它營業盈利增加至港幣三億三千三百萬元(二〇一〇年：港幣一億六千九百萬元)，主要由於股息及利息收入增加所致。

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇一一年六月三十日的賬面值合共為港幣一千八百四十一億元，其中包括根據獨立估值師按當日進行估值並以公允價值報值的投資物業港幣一千六百九十八億元，產生重估盈餘港幣一百二十四億九千九百萬元(二〇一〇年：港幣八十億三千萬元)，反映集團投資物業的表現持續強勁。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益合共港幣六十一億零二百萬元(二〇一〇年：港幣四十三億二千三百萬元)後，應佔重估盈餘淨額港幣六十三億九千四百萬元(二〇一〇年：港幣三十七億零七百萬元)已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業(全皆在發展中)為數港幣一百四十三億元，並未以公允價值予以列報，而直至在其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)，方以公允價值予以列報。

其它收入淨額

在缺少了二〇一〇年香港空運貨站有限公司(「香港空運貨站」)成為九龍倉聯營公司之後重估於香港空運貨站的權益而錄得的一次性盈餘的情況下，其它收入淨額減少43%至港幣三億零四百萬元(二〇一〇年：港幣五億三千七百萬元)。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣八億七千八百萬元(二〇一〇年：港幣五億六千九百萬元)。按照現行的會計準則，財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約按市價入賬的未變現虧損港幣三億六千九百萬元(二〇一〇年：港幣三億一千八百萬元)。

若不計入上述按市價入賬未變現虧損，並扣除撥作資產成本港幣一億八千五百萬元(二〇一〇年：港幣一億五千四百萬元)，財務支出為港幣五億零九百萬元(二〇一〇年：港幣二億五千一百萬元)，增加了港幣二億五千八百萬元，主要因為總借款增加所致。

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利增加47%至港幣二億零九百萬元(二〇一〇年：港幣一億四千二百萬元)，主要為香港空運貨站的盈利貢獻。在內地缺少了主要物業落成的情況下，所佔共同發展公司業績錄得淨虧損港幣九百萬元(二〇一〇年：盈利港幣七百萬元)。

所得稅

稅項支出為港幣十九億零六百萬元(二〇一〇年：港幣十一億零八百萬元)，當中包括為位於內地的投資物業的重估盈餘作出的遞延稅項撥備港幣五億一千八百萬元(二〇一〇年：港幣六億九千二百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加至港幣十三億八千八百萬元(二〇一〇年：港幣四億一千六百萬元)，因為缺少了九龍倉與稅務局就若干稅務糾紛達成和解而於二〇一〇年撥回的稅項港幣八億零九百萬元。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利為港幣七十四億九千八百萬元(二〇一〇年：港幣六十五億二千六百萬元)，此乃主要來自九龍倉及會德豐地產新加坡的盈利。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加56%至港幣一百零二億一千九百萬元(二〇一〇年：港幣六十五億三千三百萬元)。每股盈利為港幣5.03元(二〇一〇年：港幣3.22元)。

若不計入已扣除相關遞延稅項的投資物業重估盈餘淨額港幣六十三億九千四百萬元(二〇一〇年：港幣三十七億零七百萬元)，是期股東應佔集團盈利則為港幣三十八億二千五百萬元(二〇一〇年：港幣二十八億二千六百萬元)，較二〇一〇年增加35%。

若進一步扣除二〇一〇年的應佔特殊稅項撥回及一聯營公司的重估盈餘，股東應佔集團盈利則會較二〇一〇年上升72%。

茲將來自九龍倉、會德豐地產新加坡和本公司及其旗下其它附屬公司的股東應佔集團盈利(未計入特殊項目及投資物業重估盈餘前)分析如下：

盈利來自	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
九龍倉集團	1,642	1,426
會德豐地產新加坡集團	137	623
會德豐及其它附屬公司	2,046	176
未計入特殊項目及投資物業盈餘前盈利	3,825	2,225
應佔稅項撥回	—	390
應佔一聯營公司重估盈餘	—	211
未計入投資物業盈餘前盈利	3,825	2,826
投資物業盈餘(扣除遞延稅項後)	6,394	3,707
股東應佔盈利	10,219	6,533

九龍倉於二〇一一年上半年的盈利按年增加31%至港幣一百四十三億零二百萬元(二〇一〇年：港幣一百零八億九千二百萬元)。若不計入投資物業盈餘淨額及特殊項目，九龍倉的淨盈利則為港幣三十二億八千三百萬元(二〇一〇年：港幣二十九億五千八百萬元)，較二〇一〇年增加11%。

以新加坡公認會計準則為基礎計算，會德豐地產新加坡於二〇一一年上半年的盈利為八千九百四十萬新加坡元(二〇一〇年：一億三千三百九十萬新加坡元)。按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡在缺少了主要物業落成的情況下對集團作出的盈利貢獻為港幣一億八千一百萬元(二〇一〇年：港幣十一億零六百萬元)。

(III) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一一年六月三十日，集團的股東權益增加港幣一百零五億元或10%至港幣一千一百零九億元(二〇一〇年：港幣一千零四億元)，或每股港幣54.58元(二〇一〇年：每股港幣49.40元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加11%至港幣二千一百五十二億元(二〇一〇年：港幣一千九百三十一億元)。

總資產

集團的總資產增加13%至港幣三千二百一十八億元(二〇一〇年：港幣二千八百五十一億元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產)增加14%至港幣二千八百零五億元(二〇一〇年：港幣二千四百五十億元)。

集團的投資物業組合為港幣一千八百四十一億元，佔總營業資產66%。香港的海港城(不包括三間酒店)及時代廣場合共價值港幣一千一百九十一億元，佔投資物業組合市值的65%。

其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣一百八十五億元、於共同發展公司和聯營公司的權益(主要為內地物業發展及港口項目)港幣二百五十八億元及發展中及待沽物業港幣四百八十四億元。

按地域分布，集團於內地的營業資產(主要為物業及貨櫃碼頭)增加至港幣一千零一億元(二〇一〇年：港幣七百六十六億元)，佔集團總營業資產的36%。

負債及負債比率

集團於二〇一一年六月三十日的負債淨額增加港幣八十六億元至港幣四百六十七億元(二〇一〇年：港幣三百八十一億元)，此乃由港幣七百六十三億元的債務減港幣二百九十六億元的銀行存款和現金所得。若不計入九龍倉的負債淨額港幣四百二十五億元(該負債淨額對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權)及會德豐地產新加坡的現金淨額港幣三十二億元，會德豐的負債淨額則為港幣七十四億元(二〇一〇年：港幣一百億元)。茲將集團負債淨額分析如下：

負債／(現金)淨額	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
九龍倉(不包括下列附屬公司)	33,503	23,376
現代貨箱碼頭	11,054	9,932
海港企業有限公司	(1,694)	(172)
有線寬頻	(369)	(447)
九龍倉集團	42,494	32,689
會德豐地產新加坡集團	(3,215)	(4,571)
會德豐及其它附屬公司	7,432	10,024
集團	46,711	38,142

於二〇一一年六月三十日，負債淨額與總權益比率為21.7%(二〇一〇年：19.8%)。

財務及備用信貸額

集團於二〇一一年六月三十日的備用信貸額及債券合共港幣一千零二十一億元(二〇一〇年：港幣八百七十億元)，當中港幣七百六十三億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	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
九龍倉(不包括下列附屬公司)	66.0	47.8	18.2
現代貨箱碼頭	14.4	11.6	2.8
海港企業有限公司	4.6	3.0	1.6
有線寬頻	0.3	—	0.3
九龍倉集團	85.3	62.4	22.9
會德豐地產新加坡集團	1.6	0.6	1.0
會德豐及其它附屬公司	15.2	13.3	1.9
集團	102.1	76.3	25.8

九龍倉於二〇一一年三月完成一項供股計劃並籌集得港幣一百億元，會德豐已為其認購的股份支付港幣五十億元。

九龍倉於二〇一一年六月發行三年期的有擔保可換股債券，本金總額為港幣六十二億元。假設債券被悉數轉換為股份，則集團於九龍倉的權益將會由50.02%下降至48.91%。

上述負債中有為數港幣二百五十五億元(二〇一〇年：港幣二百四十三億元)乃以賬面值合共港幣七百六十五億元(二〇一〇年：港幣八百零七億元)的若干發展中物業、固定資產及投資作抵押。

集團的債務主要以港元、美元、人民幣和新加坡元為本位。人民幣和新加坡元借款分別用於為集團在內地的地產發展項目和港口投資及在新加坡的物業提供資金。

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、人民幣和新加坡元為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個以藍籌證券為主的金融投資組合，於二〇一一年六月三十日的總市值為港幣八十九億元(二〇一〇年：港幣一百零七億元)，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

是期集團的營業業務在營運資金變動前的現金流入增加至港幣七十八億元(二〇一〇年：港幣六十五億元)，營運資金變動導致營業業務錄得淨現金流出港幣十八億元(二〇一〇年：流入港幣十億元)，主要用於支付內地發展中銷售物業的地價及建築費用，這又因內地物業銷售所收取的定金增加而被局部抵銷。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百零三億元(二〇一〇年：流入港幣二十三億元)，主要用於增加投資物業及參與內地地產發展項目的共同發展公司的投資。

主要開支及承擔

茲將期內大致上由九龍倉的核心業務所引致的主要開支及於二〇一一年六月三十日的相關承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇一一年 一月至六月 的開支 港幣百萬元	於二〇一一年 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			
九龍倉集團	9,324	11,300	24,877
地產投資	8,918	10,444	23,415
九倉電訊	226	222	158
有線寬頻	88	36	132
現代貨箱碼頭	92	598	1,172
會德豐地產新加坡集團	62	18	—
會德豐及其它附屬公司	12	7	—
	9,398	11,325	24,877
(b) 發展中銷售物業			
九龍倉集團	12,920	11,693	58,273
附屬公司	10,518	8,122	40,428
共同發展公司及聯營公司	2,402	3,571	17,845
會德豐地產新加坡集團			
附屬公司	1,196	1,507	2,389
會德豐及其它附屬公司	622	681	2,337
附屬公司	560	394	614
共同發展公司及聯營公司	62	287	1,723
	14,738	13,881	62,999
(c) 節目及其它	35	1,448	109

九龍倉的地產投資分部的資本性開支主要用於支付長沙國金中心的地價及成都國際金融中心的建築費用。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內地的大鏟灣項目及增購其它固定資產。

除資本性開支外，集團亦為其於內地、香港及新加坡的銷售物業發展支付港幣一百四十七億元，主要包括九龍倉的支出港幣一百二十九億元(已扣除九龍倉向會德豐購入四個佛山合營項目的集團內部收購)。

於二〇一一年六月三十日，集團已授權及簽約的承擔主要涉及作投資用途的發展中物業所作出的港幣一百一十三億元及作銷售用途的發展中物業所作出的港幣一百三十九億元，其中包括須於二〇一一年至二〇一三年分期支付的應佔地價港幣九十四億元。除此之外，集團打算主要就建築費用投放港幣二百四十九億元於投資物業及港幣六百三十億元於銷售物業，以完成集團於內地、香港及新加坡的發展項目，該等發展項目將於未來數年分階段進行。

上述承擔將由各集團各自的內部財務資源(包括餘裕現金)、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要由預售收益及項目融資撥付。其它可挪用資源包括金融投資。

(III) 轉讓佛山物業發展項目予九龍倉

會德豐於二〇一一年六月完成轉讓其四個佛山物業合營項目的50%權益予九龍倉，總作價為港幣三十三億八千八百萬元。該四個合營項目所持有的主要資產為位於內地佛山市禪城、桂城、獅山和新城的四個住宅物業發展項目。由於是出售予其附屬公司，會德豐已將相關交易所得為數約港幣十三億元的盈利遞延至項目落成及物業單位售予不受會德豐控制的人士後方確認及計入賬內。

(IV) 人力資源

於二〇一一年六月三十日，集團旗下僱員約一萬四千人，其中包括約二千二百名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浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表

截至二〇一一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	
		二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元 (重新編列)
營業額	2	13,755	12,516
直接成本及營業費用		(4,513)	(4,950)
銷售及推銷費用		(476)	(404)
行政及公司費用		(601)	(491)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		8,165	6,671
折舊及攤銷	3	(664)	(651)
營業盈利	2 及 3	7,501	6,020
投資物業之公允價值增加		12,496	8,030
其它收入淨額	4	304	537
		20,301	14,587
財務支出	5	(878)	(569)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		209	142
共同發展公司		(9)	7
除稅前盈利		19,623	14,167
所得稅	6	(1,906)	(1,108)
是期盈利		17,717	13,059
應佔盈利：			
股東		10,219	6,533
非控股股東權益		7,498	6,526
		17,717	13,059
每股盈利	7		
基本		港幣5.03元	港幣3.22元
攤薄		港幣5.03元	港幣3.22元

綜合全面收益表

截至二〇一一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	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元 (重新編列)
是期盈利	17,717	13,059
其它全面收益		
折算海外業務之匯兌收益	1,936	353
可供出售投資之重估儲備淨額：	(1,057)	34
重估(虧損)/盈餘	(900)	118
出售而轉撥至綜合收益表	(157)	(84)
所佔聯營公司/共同發展公司其它全面收益	245	81
其它	24	(23)
是期其它全面收益	1,148	445
是期全面收益總額	18,865	13,504
應佔全面收益總額：		
股東	10,671	6,751
非控股股東權益	8,194	6,753
	18,865	13,504

綜合財務狀況表

二〇一一年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇一一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一〇年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		184,114	161,953
其它物業、廠房及設備		14,734	14,692
租賃土地		3,731	3,718
固定資產總額		202,579	180,363
商譽及其它無形資產		297	297
聯營公司權益		6,821	6,574
共同發展公司權益		18,974	16,485
可供出售投資		8,497	10,676
持有至到期的投資		390	—
長期應收賬項		21	27
備用節目		110	113
僱員退休福利資產		17	17
遞延稅項資產		515	550
衍生金融工具資產		284	587
		238,505	215,689
流動資產			
擬作出售的物業		48,368	37,233
存貨		119	113
貿易及其它應收賬項	9	4,973	4,344
衍生金融工具資產		209	166
銀行存款及現金		29,584	27,540
		83,253	69,396
流動負債			
貿易及其它應付賬項	10	(6,665)	(7,449)
出售物業定金		(13,648)	(9,928)
衍生金融工具負債		(215)	(244)
應付稅項		(1,926)	(1,423)
銀行借款及其它借款	11	(6,908)	(16,362)
		(29,362)	(35,406)
流動資產淨額		53,891	33,990
總資產減流動負債		292,396	249,679
非流動負債			
銀行借款及其它借款	11	(69,387)	(49,320)
遞延稅項負債		(5,967)	(5,413)
其它遞延負債		(279)	(283)
衍生金融工具負債		(1,584)	(1,587)
		(77,217)	(56,603)
資產淨額		215,179	193,076
資本及儲備			
股本		1,016	1,016
儲備		109,874	99,356
股東權益		110,890	100,372
非控股股東權益		104,289	92,704
權益總額		215,179	193,076

綜合權益變動表

截至二〇一一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	權益總額
	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	總額 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
二〇一一年一月一日	1,016	1,914	2,369	2,834	92,239	100,372	92,704	193,076
是期權益變動：								
盈利	-	-	-	-	10,219	10,219	7,498	17,717
其它全面收益	-	-	(802)	1,234	20	452	696	1,148
全面收益總額	-	-	(802)	1,234	10,239	10,671	8,194	18,865
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	5,002	5,002
一間附屬公司發行 可換股債券	-	-	-	50	-	50	49	99
已付二〇一〇年 末期股息(附註8b)	-	-	-	-	(203)	(203)	-	(203)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(1,660)	(1,660)
二〇一一年六月三十日	1,016	1,914	1,567	4,118	102,275	110,890	104,289	215,179
二〇一〇年一月一日	1,016	1,914	1,583	1,808	70,577	76,898	81,653	158,551
是期權益變動：								
盈利	-	-	-	-	6,533	6,533	6,526	13,059
其它全面收益	-	-	16	202	-	218	227	445
全面收益總額	-	-	16	202	6,533	6,751	6,753	13,504
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	11	11
已付二〇〇九年 末期股息(附註8b)	-	-	-	-	(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	2,010	76,907	83,446	87,176	170,622

* 股本贖回儲備港幣一千九百萬元(二〇一〇年：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

截至二〇一一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	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
營業業務(所用)／所得的現金淨額	(1,800)	1,048
投資業務(所用)／所得的現金淨額	(10,326)	2,286
融資活動所得／(所用)的現金淨額	13,629	(662)
現金及現金等值增加淨額	1,503	2,672
於一月一日的現金及現金等值結存	27,514	23,474
匯率變動的影響	539	79
於六月三十日的現金及現金等值結存	29,556	26,225
現金及現金等值結存分析		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	29,584	26,307
減：已抵押的銀行存款	(28)	(82)
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值	29,556	26,225

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。

於截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，本集團已就根據《會計準則》第40號「投資物業」以公允價值列賬的投資物業，提早採用經修訂的《會計準則》第12號「所得稅」(「《會計準則》第12號」)以確認其遞延稅項。本集團已追溯採用《會計準則》第12號，並已按適用情況重新編列相關比較數字。此變動導致本集團截至二〇一〇年六月三十日止六個月的所得稅支出減少港幣十一億零九百萬元，而截至二〇一〇年六月三十日止六個月的股東及非控股股東權益應佔盈利則分別增加港幣五億六千四百萬元及港幣五億四千五百萬元。

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二〇一〇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。

自二〇一一年一月一日起，本集團已採用下列與本集團的財務報表有關的經修訂的《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)及其修訂：

《會計準則》第24號(經修訂) 「連繫人士披露」
二〇一〇年財報準則之改進

二〇一〇年財報準則之改進載有對現有準則的修訂，包括《會計準則》第34號的修訂。《會計準則》第34號(經修訂)在中期報告中提供進一步的披露。該修訂對集團的中期財務報告書並無財務影響。

其它發展主要說明若干披露要求適用於本集團的財務報表，該等發展對本集團的中期財務報告書的內容並無重大影響。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品性質來管理其多元化業務。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。四個分部為地產投資、地產發展、物流和通訊、媒體及娛樂。集團並沒有把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、中國內地和新加坡的商場、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、中國內地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有限公司(「現代貨箱碼頭」)的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司(「香港空運貨站」)及其它公共運輸營運。

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。

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。

分部營業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，惟銀行存款及現金、金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

(a) 分部收入及業績之分析

截至六個月止	營業額		投資物業 之公允 價值增加	其它收入 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	(虧損) 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
二〇一一年六月三十日								
地產投資	5,050	3,927	12,496	-	(298)	-	-	16,125
香港	3,996	3,444	11,567	-	(206)	-	-	14,805
中國內地	317	193	929	-	(88)	-	-	1,034
新加坡	144	103	-	-	-	-	-	103
酒店	593	187	-	-	(4)	-	-	183
地產發展	4,893	2,765	-	36	(42)	20	(30)	2,749
香港	3,402	2,118	-	-	(7)	22	-	2,133
中國內地	1,343	568	-	36	(35)	(2)	(30)	537
新加坡	148	79	-	-	-	-	-	79
物流	1,673	682	-	97	(124)	189	21	865
碼頭	1,620	675	-	108	(124)	97	21	777
其它	53	7	-	(11)	-	92	-	88
通訊、媒體及娛樂	1,930	50	-	2	-	-	-	52
有線寬頻	1,051	(53)	-	2	-	-	-	(51)
電訊	879	103	-	-	-	-	-	103
其它	-	-	-	-	-	-	-	-
分部之間的收入	(207)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	13,339	7,424	12,496	135	(464)	209	(9)	19,791
投資及其它	416	333	-	169	(414)	-	-	88
公司費用	-	(256)	-	-	-	-	-	(256)
集團總額	13,755	7,501	12,496	304	(878)	209	(9)	19,623

截至六個月止	營業額		投資物業	其它收入 淨額	財務支出	聯營公司	共同發展 公司	除稅前 盈利
	營業額	營業盈利/ (虧損)	之公允 價值增加					
	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
中國內地	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
中國內地	1,024	560	-	20	(43)	43	(10)	570
新加坡	3,394	1,197	-	-	-	-	-	1,197
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
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)
分部之間的收入	(211)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	12,211	6,076	8,030	458	(367)	142	7	14,346
投資及其它	305	169	-	79	(202)	-	-	46
公司費用	-	(225)	-	-	-	-	-	(225)
集團總額	12,516	6,020	8,030	537	(569)	142	7	14,167

(b) 分部之間的收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一一年			二〇一〇年		
	總收入	分部之間 的收入	集團收入	總收入	分部之間 的收入	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	5,050	(80)	4,970	4,483	(81)	4,402
地產發展	4,893	-	4,893	4,548	-	4,548
物流	1,673	-	1,673	1,596	-	1,596
通訊、媒體及娛樂	1,930	(95)	1,835	1,795	(76)	1,719
投資及其它	416	(32)	384	305	(54)	251
	13,962	(207)	13,755	12,727	(211)	12,516

(c) 地域資料

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
香港	11,320	7,382	6,612	4,145
中國內地	2,024	1,540	612	530
新加坡	411	3,594	277	1,345
集團總額	13,755	12,516	7,501	6,020

3. 營業盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
—用作經營租賃的資產	65	57
—其它固定資產	514	505
—租賃土地	46	46
—備用節目	39	43
總折舊及攤銷	664	651
職工成本(附註a)	1,477	1,402
已售銷售物業的成本	1,955	2,680
租金收入減直接支出(附註b)	(3,751)	(3,387)
利息收入	(136)	(92)
上市投資股息收入	(162)	(72)
非上市投資股息收入	(3)	(16)
出售固定資產的虧損／(盈利)	3	(7)

附註：

- (a) 職工成本包括退休計劃成本港幣七千一百萬元(二〇一〇年：港幣五千七百萬元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣七億七千八百萬元(二〇一〇年：港幣五億五千萬元)。

4. 其它收入淨額

截至二〇一一年六月三十日止六個月的其它收入淨額為港幣三億零四百萬元(二〇一〇年：港幣五億三千七百萬元)，主要包括：

- (a) 出售可供出售投資之淨盈利港幣一億八千九百萬元(二〇一〇年：港幣一億六千萬元)。
- (b) 外匯收益淨額港幣一億二千六百萬元(二〇一〇年：虧損港幣六千萬元)，已包括外匯期貨合約的影響。
- (c) 於二〇一〇年香港空運貨站成為九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的聯營公司後，重估於該公司的權益所得之一次性盈餘港幣四億三千七百萬元。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年	二〇一〇年
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
— 在五年內償還	374	209
— 在五年後償還	153	64
其它借款		
— 在五年內償還	7	—
— 在五年後償還	70	30
總利息支出	604	303
其它財務支出	90	102
減：撥作資產成本	(185)	(154)
	509	251
公允價值(收益)／成本：		
跨貨幣利率掉期合約	(41)	29
利率掉期合約	410	289
	878	569

- (a) 本集團於是期的實際借貸平均年息率約為1.8%(二〇一〇年：1.8%)。
- (b) 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

6. 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	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元 (重新編列)
本期所得稅		
香港		
—是期撥備	990	614
—以往年度撥備之高估(附註6e)	(6)	(809)
香港以外地區		
—是期撥備	224	266
—以往年度撥備之低估	—	21
	1,208	92
土地增值稅(附註6c)	175	167
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	518	692
源自及撥回暫時性差額	5	157
	523	849
	1,906	1,108

- (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%(二〇一〇年：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，以最高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) 截至二〇一一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四千六百萬元(二〇一〇年：港幣五千五百萬元)，已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。
- (e) 於截至二〇一〇年六月三十日止六個月期間，九龍倉與稅務局就有關利息支出可扣減性的多項稅務糾紛達成和解，而在以往年度作出的相關撥備高估合共港幣八億零九百萬元已予以撥回。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是期股東應佔盈利港幣一百零二億一千九百萬元(二〇一〇年：港幣六十五億三千三百萬元)及在截至二〇一一年和二〇一〇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。

截至二〇一一年及二〇一〇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. 股東應佔股息

(a) 以下於報告日後擬派發的中期股息，並沒有在報告日確認為一項負債：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
報告日後擬派發的中期股息每股4.0仙 (二〇一〇年：每股2.5仙)	81	51

(b) 是期內已派發的股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
已付二〇一〇年末期股息每股10.0仙	203	—
已付二〇〇九年末期股息每股10.0仙	—	203
	203	203

9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一一年六月三十日，此項目包括以下貿易應收賬項(扣除呆壞賬準備)，及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一〇年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	722	592
三十一日至六十日	79	113
六十一日至九十日	84	52
九十日以上	85	61
	970	818
應計銷售款項	275	655
其它應收賬項	3,728	2,871
	4,973	4,344

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。

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。

10. 貿易及其它應付賬項

於二〇一一年六月三十日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一〇年 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	248	260
三十一日至六十日	179	139
六十一日至九十日	38	45
九十日以上	92	147
	557	591
租賃按金及客戶按金	2,105	1,943
應付建築費用	1,505	2,197
其它應付賬項	2,498	2,718
	6,665	7,449

11. 銀行借款及其它借款

	二〇一一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一〇年 十二月三十一日 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)	6,063	6,170
可換股債券(無抵押)	6,159	–
銀行借款(有抵押)	25,475	24,265
銀行借款(無抵押)	38,598	35,247
銀行借款及其它借款總額	76,295	65,682
以上借款的還款期分析：		
流動借款		
於一年內到期	6,908	16,362
非流動借款		
於一年後但於五年內到期	59,616	39,097
於五年後到期	9,771	10,223
	69,387	49,320
銀行借款及其它借款總額	76,295	65,682

由九龍倉發行的有擔保可換股債券於二〇一四年六月七日期滿，債券的初步換股價為每股港幣九十元。

12. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一一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二億八千八百萬元(二〇一〇年：港幣二億五千四百萬元)。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。

13. 或然負債

- (a) 於二〇一一年六月三十日，本集團為若干共同發展公司就有關信貸所作擔保的或然負債為港幣九十億三千八百萬元(二〇一〇年：港幣八十一億元)，其中港幣六十二億五千八百萬元(二〇一〇年：港幣五十六億零七百萬元)已提取。
- (b) 按照於二〇一〇年三月二十三日所簽訂的柯士甸站C地盤及D地盤發展項目協議，會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)(一間全資擁有的附屬公司)與新世界發展有限公司(作為擔保人)就威翰有限公司(一間擁有50%權益的共同發展公司)，於合約條款的執行及履約，而按個別比例向香港鐵路有限公司作出擔保。

14. 承擔

於二〇一一年六月三十日，本集團尚有開支承擔包括下列各項：

	二〇一一年六月三十日				二〇一〇年十二月三十一日			
	香港 港幣百萬元	中國內地 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	中國內地 港幣百萬元	新加坡 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(a) 資本性開支								
(包括投資物業)								
已授權及簽約	1,207	10,100	18	11,325	939	5,853	51	6,843
已授權但未簽約	667	24,210	-	24,877	739	16,242	-	16,981
	1,874	34,310	18	36,202	1,678	22,095	51	23,824
(b) 節目及其它								
已授權及簽約	1,448	-	-	1,448	1,761	-	-	1,761
已授權但未簽約	109	-	-	109	142	-	-	142
	1,557	-	-	1,557	1,903	-	-	1,903
(c) 發展中物業								
(投資物業除外)								
已授權及簽約	283	9,101	639	10,023	337	10,976	221	11,534
已授權但未簽約	419	43,012	-	43,431	706	37,396	-	38,102
	702	52,113	639	53,454	1,043	48,372	221	49,636
(d) 由共同發展公司及 聯營公司承擔的 發展中物業								
已授權及簽約	318	3,540	-	3,858	92	5,271	-	5,363
已授權但未簽約	2,571	16,997	-	19,568	2,813	17,966	-	20,779
	2,889	20,537	-	23,426	2,905	23,237	-	26,142
(e) 經營租賃支出								
於一年內	22	-	-	22	24	-	-	24
於一年後而在五年內	43	-	-	43	33	-	-	33
於五年後	57	-	-	57	59	-	-	59
	122	-	-	122	116	-	-	116

- (i) 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應佔未付土地成本港幣九十四億元。這個類別中的其它承擔主要為涉及未來幾年的建築成本。
- (ii) 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項目的港口開支。
- (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釐定。租賃費用通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。
- (iv) 若扣除由會德豐及其旗下其它附屬公司或透過聯營公司或會德豐地產新加坡集團的承擔(主要為其發展的物業)港幣六十九億元外，上述均為九龍倉集團的承擔。

15. 報告日後的事項

於二〇一一年七月，會德豐地產透過政府的公開投標，成功以代價港幣三十五億二千八百萬元投得位於觀塘偉業街、順業街與海濱道交界的臨海商業用地，該地塊將發展為兩幢甲級寫字樓物業。

於二〇一一年八月，會德豐地產透過另一次政府的公開投標，成功以代價港幣四十億二千八百萬元投得位於紅磡商業核心區內紅鸞道與建灣街交界的商業用地，該地塊將發展為兩幢甲級寫字樓物業。

16. 比較數字

因在截至二〇一〇年十二月三十一日止年度採用《會計準則》第12號「所得稅」(修訂)，若干比較數字已經重新調整，以反映以公允價值列報的投資物業相關的遞延稅項負債撥備之減少。進一步詳情已於附註1內予以披露。

17. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇一一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。

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，已足夠確保達致權力與職權的平衡。

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。就涉及本期間而言，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載的所須標準，及本公司所採納的有關董事進行證券交易的操守守則內載的所須標準。

董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇一一年六月三十日佔有本公司及本公司旗下兩間附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)和有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的股本實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該三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
張培明	8,629,575 (0.4247%)	法團權益
九龍倉		
吳天海	804,445 (0.0266%)	個人權益
丁午壽	9,600 (0.0003%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	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)或控制行使三分之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二〇一一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，彼等於本財政期間內任何時間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，於二〇一一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	普通股數目 (佔已發行股本百分比)
(i) 吳包陪容女士	209,712,652 (10.32%)
(ii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,095,300,362 (53.91%)

附註：上述(i)及(ii)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，而於二〇一一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

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(經折算為整年基準計算)的最新資料臚列如下：

董事	#薪金及各項津貼 港幣千元	##酌情性質的周年現金花紅 港幣千元
吳光正	16,423(二〇一〇年：15,906)	18,000(二〇一〇年：16,000)
吳天海	5,604(二〇一〇年：4,646)	10,000(二〇一〇年：9,000)
徐耀祥	3,089(二〇一〇年：2,967)	4,500(二〇一〇年：3,500)
黃光耀	3,201(二〇一〇年：2,967)	3,000(二〇一〇年：2,000)

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董事每年港幣60,000元的董事袍金。

於截至二〇一一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。

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

本公司將於二〇一一年九月二十日(星期二)至二〇一一年九月二十二日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一一年九月十九日(星期一)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 二〇一一年八月二十五日

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、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生、劉菱輝先生、丁午壽先生和余灼強先生。

無論股東之前曾否對收取公司通訊(即周年報告、中期報告等)之語文版本或方式作出任何選擇並將相關選擇通知本公司，股東皆擁有選擇權(可隨時向本公司發出恰當的預先通知行使該選擇權)，以更改彼／彼等日後收取公司通訊的選擇，包括就收取印刷本而言，更改為只收取英文版本，只收取中文版本，或同時收取英文版本與中文版本，又或就收取日後公司通訊的方式而言，由印刷本更改為使用電子方式(反之亦然)。相關的更改選擇通知須內載相關股東的完整英文姓名全寫、地址及聯絡電話號碼，以及要求更改選擇的指示字句，以郵寄或人手送遞方式送達本公司(由本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司代收，其地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓)或電郵至 wheelockcompany-ecom@hk.tricorglobal.com。