

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

二〇一一年度末期業績公告

地產發展帶領會德豐創新紀錄

摘要

- 地產發展對營業額及（未計入投資物業重估盈餘及特殊項目前）應佔盈利作出最大貢獻。
- 二〇一一年地產發展的營業額是去年的兩倍有多，而營業盈利更是二〇一〇年的三倍。營業毛利上升至 50%（二〇一〇年：36%）。
- 新加坡的 Scotts Square 及香港的 One Island South 分別佔（未計入投資物業重估盈餘及特殊項目前）應佔盈利的 25% 及 19%。
- 已包括集團於共同發展公司的權益：
 - 六百八十萬平方呎的發展物業於二〇一一年確認入賬
 - 二〇一二年伊始土地儲備合共一億三千八百萬平方呎
 - 二〇一二年伊始已預售但尚未確認入賬的樓面呎數累計達一千萬平方呎
- 集團營業額增加 43% 至港幣三百四十六億元，由於香港、中國及新加坡的物業銷售強勁及經常性租金收入穩健。營業盈利上升 56% 至港幣一百七十七億元。

- 未計入投資物業重估盈餘及特殊項目前應佔盈利來自：
 - 九龍倉（45%）
 - 會德豐地產有限公司及其它全資附屬公司（28%）
 - 會德豐地產（新加坡）有限公司（27%）
- 集團盈利包括投資物業重估盈餘及特殊項目為港幣二百二十九億元（二〇一〇年：港幣二百零二億元）。每股基本盈利為港幣 11.25 元（二〇一〇年：港幣 9.94 元）。
- 集團負債淨額為港幣五百三十億元（二〇一〇年：港幣三百八十一億元）。二〇一一年十二月三十一日的負債淨額與總權益比率為 22.5%（二〇一〇年：19.8%）。
- 若不計入非全資附屬公司，二〇一一年下半年集團購入東九龍兩幅優質地塊後，集團本身的負債淨額為港幣一百五十億元（二〇一〇年：港幣一百億元）。
- 總資產增加 27% 至港幣三千六百四十億元。股東權益增加 22% 至港幣一千二百三十億元或每股港幣 60.32 元。

集團業績

若不計入投資物業重估盈餘及特殊項目，本財政年度的股東應佔集團盈利增加 97% 至港幣九十億三千八百萬元。

應佔特殊項目減少港幣十億七千一百萬元，是由於二〇一〇年有若干一次性盈利以及二〇一一年有一項較往年為高的支出（主要為按市價入賬的長期利率掉期合約支出）港幣六億七千九百萬元所致。

若計入投資物業重估盈餘及特殊項目，股東應佔集團盈利則為港幣二百二十八億六千六百萬元（二〇一〇年：港幣二百零一億九千四百萬元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.04 元已於二〇一一年九月派發。代替末期股息的第二次中期股息每股港幣 0.21 元將予派發。此外，董事會已決定派發一項非經常性特別股息每股港幣 0.25 元。兩項股息皆將於二〇一二年五月三十一日派發予在二〇一二年五月二十四日名列股東登記冊內的股東。二〇一一年度每股將合共派發港幣 0.50 元（二〇一〇年：港幣 0.125 元）。

業務評議

會德豐地產有限公司 (「會德豐地產」，擁有100%權益)

香港仔 One Island South 於六月落成。項目對面為南港島綫港鐵站出口，該港鐵站預期將於二〇一五年啓用。寫字樓層已售罄，涉及樓面面積共 722,300 平方呎，總收益為港幣三十三億元，淨盈利為港幣十七億元。90,500 平方呎的商場平台持有作投資用途，現正招租。

西九龍港鐵柯士甸站項目是優質住宅項目，集團與新世界發展各佔五成權益，應佔樓面面積為 641,000 平方呎。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 Kadoorie Hill 住宅發展（太子道西 211 至 215C 號）樓面面積為 91,700 平方呎，現正進行上蓋工程。修訂契約所須的補地價款項已於三月支付。項目計劃於二〇一二年年中開始預售，惟須視乎申請預售的批核進展而定。

西環 Lexington Hill 住宅發展（卑路乍街 46 號）現正進行建築工程，樓面面積為 102,900 平方呎，於二〇一二年二月推出預售，104 個單位中已迅速售出 101 個單位，每平方呎平均售價為港幣 11,700 元，預售收益為港幣十一億元。

會德豐地產於七月以港幣三十五億元購入位於觀塘偉業街、順業街與海濱道交界的臨海商業用地，地盤面積為 76,200 平方呎。項目提供 914,900 平方呎的樓面面積，將發展為兩幢甲級寫字樓，眺望維港及未來啓德郵輪碼頭，往返牛頭角港鐵站交通便捷。整體建築平面圖已遞交予相關部門批核。

會德豐地產於八月以港幣四十億元購入位於紅磡商業核心區紅鸞道與建灣街交界的商業用地，地盤面積為 147,500 平方呎。項目提供 590,000 平方呎的樓面面積，將發展為兩幢甲級寫字樓和兩幢低建築高度的商場，前臨維港景致，匯聚東鐵綫、西鐵綫、往返廣州的城際直通車、未來沙中綫（計劃於二〇二〇年通車）及未來港鐵觀塘綫延綫部分的黃埔站（計劃於二〇一五年通車）。總綱發展藍圖已遞交予相關部門批核。

二〇一二年一月，會德豐地產透過公開投標成功以港幣十九億元投得地盤面積 88,800 平方呎的將軍澳住宅用地。項目的樓面面積為 488,200 平方呎，鄰近港鐵將軍澳站，交通網絡四通八達，設計規劃即將展開。

會德豐地產於六月將其於廣東佛山四個合營住宅項目的50%權益出售予九龍倉，作價為港幣三十四億元，此乃按物業之估值港幣五十一億元而釐定。

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）

按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡於二〇一一年對集團作出的盈利貢獻為港幣三十八億五千五百萬元（二〇一〇年：港幣十五億六千九百萬元）。

位於烏節路購物地帶心臟地段、坐落於商場平台的高檔次住宅項目 *Scotts Square* 於八月落成。公寓單位已售出 84%，每平方呎平均售價為 4,000 新加坡元，為集團帶來應佔淨盈利港幣二十三億元。年杪時商場平台已租出 92%，租戶包括國際著名品牌 *Hermès*、*Michael Kors*、*Anne Fontaine*、*Sincere Fine Watches* 及 *On Pedder*。

位於烏節路的優質商業項目會德豐廣場二〇一一年全年的平均出租率為 97%，繼續提供穩定的經常性收入。續租率理想，超過 75%。馬莎將於二〇一二年第二季在會德豐廣場開設旗艦店。

豪華住宅項目烏節景園於二〇一〇年落成，共提供 30 個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯廳，年杪時已售出 43% 單位，每平方呎平均售價逾 3,200 新加坡元。

沿阿摩園而建、36 層高的豪宅項目 *Ardmore Three* 已展開建築工程，計劃於二〇一四年全面落成，為二〇一二年推售而準備的示範單位已完成。

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，地塊距離杭州市中心 22 公里，項目可建成樓面面積 358,000 平方米的高級住宅。現正進行設計規劃，建築工程將於二〇一二年展開。

九龍倉集團有限公司（「九龍倉」，擁有50.39%權益）

若不計入投資物業重估盈餘及特殊項目，九龍倉截至二〇一一年十二月三十一日止年度的股東應佔盈利增加 14% 至港幣八十億八千三百萬元。每股基礎盈利為港幣 2.70 元（二〇一〇年：港幣 2.51 元）。

特殊項目減少港幣二十一億七千三百萬元，是由於二〇一〇年有若干一次性盈利以及二〇一一年有一項較往年為高的支出（主要為按市價入賬的長期利率掉期合約支出）港幣十三億五千六百萬元所致。

若計入投資物業重估盈餘及特殊項目，九龍倉的股東應佔盈利則為港幣三百零五億六千八百萬元（二〇一〇年：港幣三百五十七億五千萬元）。每股基本盈利為港幣 10.22 元（二〇一〇年重新編列：港幣 12.64 元）。

海港城

營業額（不包括酒店）增加 15% 至港幣五十四億八千五百萬元，營業盈利增加 15% 至港幣四十七億三千四百萬元。海港城的市值已在二〇一一年年結時獲重估（三間酒店不計在內）為港幣九百三十六億元，佔九龍倉營業資產的 33%。

是年海港城創下紀錄，零售銷售增長 34%，達港幣二百七十一億元，較香港整體零售業銷售額增長高出 9 個百分點，令海港城在香港零售業銷售額的市場佔有率增加至 6.7%。每平方呎平均銷售額在十二月創下超過港幣 3,600 元的紀錄。二〇一一年海港城商場部分的營業額增加 22% 至港幣三十五億七千一百萬元，承租率維持於幾近 100%。

海港城寫字樓的出租率在年杪時攀升至 96%，營業額增加 4% 至港幣十六億一千四百萬元，續租率維持在 69% 的穩健水平。服務式住宅部分的營業額增加 9% 至港幣三億元，出租率於年杪時維持於 89%。

時代廣場

營業額增加 13% 至港幣十七億三千二百萬元，營業盈利增加 13% 至港幣十五億二千二百萬元。時代廣場的市值已在二〇一一年年結時獲重估為港幣三百七十億元，佔九龍倉營業資產的 13%。

時代廣場依然是香港最成功的多層直立式商場。二〇一一年的零售銷售額增長逾 24%，商場收入增加 17% 至港幣十二億五千八百萬元，出租率維持於幾近 100%。為提供更多零售選擇，位於時代廣場的戲院將會搬往更高樓層，戲院搬遷後所騰空的地下及低層樓面將引入新的著名零售品牌。

寫字樓部分的營業額增加 4% 至港幣四億七千四百萬元，出租率於年杪時增加至近 99%。

其它香港物業

山頂道 77 號、種植道 1 號及 Mountain Court 的重建工程計劃在二〇一二年下半年展開。

荷里活廣場二〇一一年的收入錄得 8% 增長，至港幣三億八千萬元，平均出租率維持於超過 99%。

荃灣 One Midtown 至二〇一二年三月中已預售近 80%，每平方呎平均售價為港幣 3,700 元，預售收益為港幣十九億元。項目將於二〇一二年下半年落成。

二〇一二年三月初，九龍倉訂立了一項協議，出售位於沙田 349,000 平方呎的商業項目匯達大廈，作價港幣十三億元，該項出售預期會於二〇一二年五月完成。

聶歌信山超級豪華住宅項目的總綱發展藍圖及整體建築平面圖已獲批准。九龍貨倉重建項目現正申請修訂土地契約。九倉電訊廣場已獲准重建為甲級商業高樓。

中國物業

內地資產於二〇一一年年杪時佔九龍倉的營業資產約 40%，正按計劃逐步實現 50% 的中期目標。

地產發展

物業落成量於二〇一一年有所增加，有 546,000 平方米落成及予以確認入賬。附屬公司項目落成帶來營業額港幣六十三億四千三百萬元，較二〇一〇年增長 76%。營業盈利增長 84% 至港幣二十二億七千四百萬元。年內確認入賬的盈利包括來自成都天府時代廣場及時代·晶科名苑、蘇州國賓一號以及常州時代上院的重大貢獻。

銷售

二〇一一年有九個新項目推出市場預售。連同較早前已經推出的項目，九龍倉有二十三個遍佈十一個城市的項目正在市場上銷售。

年內合共售出 854,000 平方米的物業，應佔銷售所得為人民幣一百二十七億元，較二〇一〇年上升了 44%。於二〇一一年年杪，已預售但尚未確認入賬的銷售淨額（已扣除商業稅）累計增加至人民幣一百三十五億元，涉及 903,000 平方米的物業。

華東方面，於二〇一一年新推售的項目應佔銷售所得總額為人民幣十五億元。貢獻最大者為蘇州時代上城，銷售所得為人民幣十一億元。其它包括無錫璽園於七月推出市場及蘇州雍景灣於九月推出市場。

華西方面，於二〇一一年新推售的項目應佔銷售所得總額為人民幣十二億元。貢獻最大者為重慶寰宇天下人民幣九億七千七百萬元。其它包括重慶紫御江山和成都雍錦匯及御園。

天津方面，應佔銷售所得為人民幣十四億元，主要由北寧灣和雍華府貢獻。

較早前已推出的項目於二〇一一年內推售更多單位，市場需求甚殷，當中包括成都天府時代廣場及上海璽園，分別帶來人民幣十四億元及人民幣十三億元的銷售收益。

購入地塊及發展進度

二〇一一年，九龍倉以人民幣一百三十五億元於長沙、佛山、廣州、杭州及蘇州等城市購入十一幅地塊進行九個發展項目，應佔樓面面積為二百一十萬平方米。

九龍倉於中國的土地儲備在年杪時維持於一千二百二十萬平方米，遍佈十四個城市。

二〇一二年伊始起，九龍倉透過與招商地產各佔一半的合營企業以人民幣二十四億元增購一個北京住宅項目，該項目的應佔樓面面積為 91,000 平方米。

全部發展中項目皆按計劃進行。

地產投資

九龍倉繼續發展於中國的投資物業組合，以提供長期經常性收入。中國地產投資分部的營業額增加 69% 至港幣七億九千六百萬元，營業盈利增長 121% 至港幣四億九千三百萬元。已落成的投資物業的價值於二〇一一年年杪獲重估為港幣一百四十五億元。

上海會德豐國際廣場於年杪時已有超過 80% 的寫字樓樓面獲承租。二〇一一年的平均即期租金接近每平方米人民幣 360 元，而最高租金則為每平方米人民幣 480 元，為上海寫字樓最高的租金之一。

重慶時代廣場完成物業翻新工程，並已於七月重新開幕。翻新後的購物商場成功吸引 *Louis Vuitton* 開設其於重慶的首間旗艦店及其唯一的重慶店，以及其它國際著名品牌進駐。二〇一一年年杪時，93% 商場樓面已獲承租。

大連時代廣場二〇一一年的零售銷售額錄得 28% 增長。大上海時代廣場的商場平台計劃於二〇一二年年中展開大型物業翻新工程。

九龍倉正在成都、重慶、無錫、蘇州及長沙五個城市發展一系列國際金融中心。當五個國際金融中心在二〇一三年至二〇一六年期間落成時，中國的經常性租金收入基礎將會倍增。

成都國際金融中心商場的預租進展非常順利，超過 30%的樓面面積已獲承租，另有 30%已進入最後磋商階段，已簽約的租金超出預期。商場及一座辦公室大樓計劃於二〇一三年下半年落成。

馬哥孛羅酒店

九龍倉在亞太區擁有或管理十三間馬哥孛羅酒店。二〇一一年新增泰國布吉島 Panwa Beach Resort，二〇一二年年初再新增佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店和蘇州馬哥孛羅酒店。一系列九間新酒店已確定將會在二〇一七年之前於內地及菲律賓開業，另外亦會新增其它酒店，大幅拓展馬哥孛羅的網絡。

二〇一一年馬哥孛羅酒店及會所的收入增加 10%至港幣十二億七千七百萬元，營業盈利增加 13%至港幣三億七千四百萬元。

全部馬哥孛羅酒店於二〇一一年皆表現強勁，各間酒店在其所位處的競爭環境下其每間可供出租客房的收入皆位列最高級別。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率達 85%，平均房租則增加 20%。年內馬哥孛羅香港酒店的房間完成翻新，而太子酒店及港威酒店亦將分別於二〇一二年及二〇一三年完成翻新。

現代貨箱碼頭 (九龍倉擁有 68%權益的附屬公司)

現代貨箱碼頭的綜合收入增加 5%至港幣三十四億一千六百萬元，然而營業盈利下跌 10%至港幣十五億四千六百萬元，這是由於二〇一〇年有一次性收益，以及營業成本較去年為高所致。香港的吞吐量輕微下跌至五百三十萬個標準箱。內地方面，蘇州太倉國際門戶的吞吐量增長 12%至一百五十萬個標準箱，深圳大鵬灣碼頭（一期）則增加 5%至七十萬七千個標準箱。

有線寬頻 (九龍倉擁有 74%權益的附屬公司)

營業額增加 5%至港幣二十一億一千萬元，而淨虧損則由前一年的港幣二億六千七百萬元收窄至港幣一億七千九百萬元。財務狀況維持穩健，現金淨額達港幣三億三千八百萬元。收費電視訂戶數目在二〇一一年穩定增長，連同廣告業務收益錄得新高，收費電視的營業額增加 12%至港幣十七億四千九百萬元。

九倉電訊

收入上升 4%至港幣十七億五千三百萬元，營業盈利上升 14%至港幣二億三千萬元，兩者皆為九倉電訊的新紀錄。儘管於網絡及科技資訊基建作進取的投資，仍能按計劃維持穩定的淨現金流入。

財務評議

(I) 二〇一一年度業績評議

二〇一一年集團錄得強健的業績，營業額、營業盈利及淨盈利均創新高。可觀的業績由持續強勁的租金收入帶動，同時亦受惠於集團旗下主要附屬公司會德豐地產、會德豐地產新加坡及九龍倉分別在香港、新加坡及內地極之理想的物業銷售。

股東應佔集團盈利增加 13%，創下港幣二百二十八億六千六百萬元的另一紀錄新高（二〇一〇年：港幣二百零一億九千四百萬元）。若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目，集團的基礎盈利為港幣九十億三千八百萬元（二〇一〇年：港幣四十五億八千二百萬元），較二〇一〇年增加 97%。

營業額及營業盈利

由於確認較高的物業銷售收益，集團營業額增加 43% 至創紀錄的港幣三百四十五億五千八百萬元（二〇一〇年：港幣二百四十一億八千六百萬元）。其它業務分部的收入皆錄得增長。

集團營業盈利增加 56% 至另一新高港幣一百七十七億三千萬元（二〇一〇年：港幣一百一十三億八千四百萬元），其中港幣一百一十三億八千八百萬元（二〇一〇年：港幣九十三億七千二百萬元）來自九龍倉，港幣三十八億八千萬元（二〇一〇年：港幣十四億七千七百萬元）來自會德豐地產新加坡，及港幣二十四億六千二百萬元（二〇一〇年：港幣五億三千五百萬元）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 16% 至港幣一百零六億七千萬元（二〇一〇年：港幣九十二億零六百萬元）及港幣八十一億零八百萬元（二〇一〇年：港幣六十九億七千萬元），反映零售租戶銷售額錄得佳績令零售租金加速增長，以及寫字樓續租租金持續上升。受惠於全新的上海會德豐國際廣場及重新開幕的重慶時代廣場，來自內地的收入增加 69% 至港幣七億九千六百萬元。酒店方面，平均房租增加以及出租率維持於高水平，因此得以持續錄得理想業績。

地產發展

收入及營業盈利分別增加 109% 及 194% 至港幣一百六十億二千一百萬元（二〇一〇年：港幣七十六億七千六百萬元）及港幣八十億五千八百萬元（二〇一〇年：港幣二十七億四千萬元）。

香港方面，One Island South 已落成，寫字樓單位亦已售罄，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二十億七千萬。

新加坡方面，Scotts Square 已落成，並已預售 84% 住宅單位，帶來港幣六十億八千三百萬元的收入及港幣三十五億九千九百萬元的營業盈利。

內地方面，隨着成都天府時代廣場、時代·晶科名苑、蘇州國賓一號、常州時代上院及無錫時代上河分期落成，確認的物業銷售額及營業盈利分別增加 76% 及 84% 至港幣六十三億四千三百萬元及港幣二十二億七千四百萬元。

年內集團已簽訂的物業銷售額（包括合營項目的應佔銷售額）為港幣一百九十九億元（二〇一〇年：港幣一百二十一億元）。於二〇一一年年結時累計預售額（尚待各項物業分階段落成時確認入賬）增加至港幣一百七十二億元，大部分來自內地的物業銷售。

物流

收入增加 3% 至港幣三十五億二千萬元（二〇一〇年：港幣三十四億二千六百萬），反映現代貨箱碼頭處理的吞吐量增加。惟營業盈利減少 13% 至港幣十五億六千三百萬元（二〇一〇年：港幣十七億九千二百萬元），主要是現代貨箱碼頭的收入增加不足以彌補較高的營運開支及缺少一次性的收益所致。

通訊、媒體及娛樂

收入增加 5% 至港幣三十八億六千三百萬元（二〇一〇年：港幣三十六億八千二百萬元），通訊、媒體及娛樂分部轉虧為盈，錄得營業盈利港幣四千五百萬元（二〇一〇年：虧損港幣六千二百萬元）。九倉電訊的營業盈利增加 14% 至港幣二億三千萬元，而有線寬頻的營業虧損則減少 26% 至港幣一億八千六百萬元。

投資及其它

投資及其它營業盈利增加至港幣五億二千五百萬元（二〇一〇年：港幣三億六千二百萬元），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十二月三十一日的賬面值增加至港幣二千零五億元（二〇一〇年：港幣一千六百二十億元），其中包括根據獨立估值按當日進行估值並以公允價值報值的投資物業港幣一千八百四十四億元，產生重估盈餘港幣二百七十六億五千一百萬元（二〇一〇年：港幣三百零八億三千九百萬元）。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益合共港幣一百三十一億四千四百萬元（二〇一〇年：港幣一百五十六億一千九百萬元）後，應佔重估盈餘淨額港幣一百四十五億零

七百萬元（二〇一〇年：港幣一百五十二億二千萬元）已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業（全皆在發展中）為數港幣一百六十一億元，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

其它收入淨額為港幣六億二千九百萬元（二〇一〇年：港幣八億零五百萬元），主要包括出售可供出售投資所得盈利港幣一億八千四百萬元（二〇一〇年：港幣一億七千八百萬元）及匯兌收益淨額港幣四億一千七百萬元（二〇一〇年：虧損港幣六千三百萬元）。其它收入淨額減少主要因為二〇一〇年包括了香港空運貨站有限公司成為九龍倉聯營公司之後重估於該公司的權益而錄得港幣四億三千七百萬元的一次性盈餘。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣二十七億四千七百萬元（二〇一〇年：港幣十億八千九百萬元）。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十三億八千七百萬元（二〇一〇年：港幣四億四千七百萬元）。扣除非控股股東權益後的應佔虧損淨額為港幣六億七千九百萬元（二〇一〇年：港幣二億零九百萬元）。

若不計入按市價入賬未變現虧損，並扣除撥作資產成本港幣五億一千萬元（二〇一〇年：港幣二億九千九百萬元），財務支出為港幣十三億六千萬（二〇一〇年：港幣六億四千二百萬元），增加了港幣七億一千八百萬元，主要因為借款增加及實際借貸利率上升所致。

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港幣四億三千八百萬元至港幣八億二千五百萬元（二〇一〇年：港幣三億八千七百萬元），主要因為確認部分因出售四個佛山合營項目予九龍倉而產生的未變現盈利。所佔共同發展公司盈利增加港幣二千五百萬元至港幣三千四百萬元（二〇一〇年：港幣九百萬元），反映現代貨箱碼頭於內地的港口投資的盈利貢獻增加。

所得稅

稅項支出為港幣四十三億三千八百萬元（二〇一〇年：港幣二十六億三千萬元），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九億零一百萬元（二〇一〇年：港幣十一億五千八百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加至港幣三十四億三千七百萬元(二〇一〇年：港幣十四億七千二百萬元)，主要因為確認來自 One Island South 及 Scotts Square 的盈利，以及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一百六十九億一千八百萬元(二〇一〇年：港幣一百九十五億一千一百萬元)，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 13%至港幣二百二十八億六千六百萬元(二〇一〇年：港幣二百零一億九千四百萬元)。每股盈利為港幣 11.25 元(二〇一〇年：港幣 9.94 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一百四十五億零七百萬元(二〇一〇年：港幣一百五十二億二千萬元)，是年股東應佔集團盈利則為港幣八十三億五千九百萬元(二〇一〇年：港幣四十九億七千四百萬元)，較二〇一〇年增加 68%。

若進一步扣除二〇一〇年應佔特殊稅項撥回及一聯營公司的重估盈餘以及應佔掉期合約按市價入賬虧損港幣六億七千九百萬元，股東應佔集團基礎盈利則會上升 97%至港幣九十億三千八百萬元(二〇一〇年：港幣四十五億八千二百萬元)。每股基礎盈利為港幣 4.45 元(二〇一〇年：港幣 2.26 元)。

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）分析如下：

盈利來自	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	4,053	3,486
會德豐地產新加坡集團	2,457	737
會德豐及其它附屬公司	2,528	359
未計入特殊項目及投資物業盈餘前盈利	9,038	4,582
應佔掉期合約按市價入賬虧損	(679)	(209)
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	8,359	4,974
投資物業盈餘（扣除遞延稅項後）	14,507	15,220
股東應佔盈利	22,866	20,194

九龍倉截至二〇一一年十二月三十一日止年度的盈利減少 14% 至港幣三百零五億六千八百萬元（二〇一〇年：港幣三百五十七億五千萬元）。若不計入投資物業盈餘淨額，九龍倉的淨盈利則為港幣六十七億二千七百萬元（二〇一〇年：港幣七十九億零五百萬元）。未計入投資物業盈餘及上述特殊項目前，九龍倉的基礎盈利增加 14% 至港幣八十億八千三百萬元（二〇一〇年：港幣七十億八千八百萬元）。

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡截至二〇一一年十二月三十一日止年度的盈利為二億九千一百二十萬新加坡元（二〇一〇年：三億二千五百六十萬新加坡元）。按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣三十八億五千五百萬元（二〇一〇年：港幣十五億六千九百萬元），當中包括 Scotts Square 於年內落成後予以確認的預售盈利。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一一年十二月三十一日，集團的股東權益增加 22% 至港幣一千二百二十六億元（二〇一〇年：港幣一千零四億元），或每股港幣 60.32 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 22% 至港幣二千三百五十二億元（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 27% 至港幣三千六百四十一億元(二〇一〇年：港幣二千八百六十二億元)。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工具資產)增加 27% 至港幣三千一百二十三億元(二〇一〇年：港幣二千四百六十一億元)。

集團的投資物業組合為港幣二千零五億元，佔總營業資產 64%。香港的海港城(不包括三間酒店)及時代廣場合共價值港幣一千三百零六億元，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一百九十億元、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)港幣二百七十六億元及發展中及待沽物業港幣六百零九億元。

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)增加至港幣一千一百一十億元(二〇一〇年：港幣七百七十二億元)，佔集團總營業資產的 36%。

負債及負債比率

集團於二〇一一年十二月三十一日的負債淨額增加港幣一百四十九億元至港幣五百三十億元(二〇一〇年：港幣三百八十一億元)，此乃由港幣九百五十七億元的債務減港幣四百二十七億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四百三十五億元(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五十五億元，會德豐的負債淨額則為港幣一百五十億元(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)	35,348	23,376
現代貨箱碼頭	11,155	9,932
海港企業有限公司	(2,700)	(172)
有線寬頻	(338)	(447)
九龍倉集團	43,465	32,689
會德豐地產新加坡集團	(5,510)	(4,571)
會德豐及其它附屬公司	15,059	10,024
集團	53,014	38,142

於二〇一一年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為 22.5%（二〇一〇年：19.8%）。

財務及備用信貸額

集團於二〇一一年十二月三十一日的備用信貸額及債券合共港幣一千一百五十億元（二〇一〇年：港幣八百七十億元），當中港幣九百五十七億元已被提取。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）	74.0	60.0	14.0
現代貨箱碼頭	14.0	12.8	1.2
海港企業有限公司	4.6	3.2	1.4
有線寬頻	0.3	—	0.3
九龍倉集團	92.9	76.0	16.9
會德豐地產新加坡集團	2.4	1.0	1.4
會德豐及其它附屬公司	19.7	18.7	1.0
集團	115.0	95.7	19.3

九龍倉於二〇一一年三月完成一項供股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擔保可換股債券，本金為港幣六十二億元，換股價為每股港幣 90 元。

上述負債中有為數港幣二百六十八億元（二〇一〇年：港幣二百四十三億元）乃以賬面值合共港幣六百四十五億元（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。該等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和香港的地產發展項目提供資金。

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，集團繼續持有大量餘裕現金（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，於二〇一一年十二月三十一日的總市值為港

幣七十一億元（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

是年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一百八十六億元（二〇一〇年：港幣一百二十三億元），營運資金變動導致營業業務錄得淨現金流出港幣三十四億元（二〇一〇年：流入港幣三十四億元），主要用於支付發展中銷售物業的地價及建築費用，這又被物業銷售收益局部抵銷。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百五十三億元（二〇一〇年：港幣一百六十六億元），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

茲將年內由集團的核心業務所引致的主要開支及於二〇一一年十二月三十一日的相關承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇一一年	於二〇一一年十二月三十一日	
	的開支	的承擔	
	港幣百萬元	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	11,934	11,449	23,562
地產投資	10,930	10,353	22,502
九倉電訊	467	245	165
有線寬頻	187	31	175
現代貨箱碼頭	350	820	720
會德豐地產新加坡集團	120	4	—
會德豐及其它附屬公司	30	2	—
	12,084	11,455	23,562
(b) 發展中銷售物業			
九龍倉集團	21,584	10,135	55,975
附屬公司	18,442	5,897	41,074
共同發展公司及聯營公司	3,142	4,238	14,901
會德豐地產新加坡集團			
附屬公司	1,214	1,412	3,325
會德豐及其它附屬公司	8,527	2,765	4,118
附屬公司	8,299	673	4,118
共同發展公司及聯營公司	228	2,092	—
	31,325	14,312	63,418
(c) 節目及其它	80	1,077	80

年內九龍倉的地產投資分部的資本性開支主要用於支付成都國際金融中心及長沙國金中心的地價及建築費用。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港口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三百一十三億元，包括九龍倉的支出港幣二百一十六億元（已扣除年內九龍倉向會德豐購入四個佛山合營項目）。

於二〇一一年十二月三十一日，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一百一十五億元及作銷售用途的發展中物業所作出的港幣一百四十三億元，其中包括須於二〇一二年至二〇一三年分期支付的應佔地價港幣六十二億元。除此之外，集團打算於內地、香港及新加坡投放建築費用港幣二百三十六億元於投資物業及港幣六百三十四億元於銷售物業，並於未來數年分階段完成該等物業。

上述承擔及計劃開支將由各集團的內部財務資源（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出售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，未變現盈利約有港幣十三億元。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，會德豐已將相關盈利遞延至九龍倉出售物業單位及項目落成後方確認入賬。未變現盈利總數當中有港幣四億四千七百萬元於內年確認入賬。

(IV) 人力資源

於二〇一一年十二月三十一日，集團旗下僱員約 14,700 人，其中包括約 2,400 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
截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
營業額	2	34,558	24,186
直接成本及營業費用		(13,093)	(9,705)
銷售及推銷費用		(987)	(830)
行政及公司費用		(1,350)	(935)
未扣除折舊、攤銷、利息及 稅項前的營業盈利		19,128	12,716
折舊及攤銷	3	(1,398)	(1,332)
營業盈利	2 及 3	17,730	11,384
投資物業之公允價值增加		27,651	30,839
其它收入淨額	4	629	805
		46,010	43,028
財務支出	5	(2,747)	(1,089)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		825	387
共同發展公司		34	9
除稅前盈利		44,122	42,335
所得稅	6	(4,338)	(2,630)
是年盈利		39,784	39,705
應佔盈利：			
股東		22,866	20,194
非控股股東權益		16,918	19,511
		39,784	39,705
每股盈利	7		
基本		港幣 11.25 元	港幣 9.94 元
攤薄		港幣 11.25 元	港幣 9.94 元

綜合全面收益表
截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
是年盈利	<u>39,784</u>	<u>39,705</u>
其它全面收益		
折算海外業務之匯兌收益	2,846	2,426
可供出售投資之重估儲備淨額：	(3,117)	1,133
重估（虧損）／盈餘	(2,970)	1,271
轉撥至綜合收益表：		
— 出售	(147)	(140)
— 減值	—	2
所佔聯營公司／共同發展公司其它全面收益	555	335
增購一間附屬公司權益	—	24
其它	<u>10</u>	<u>(16)</u>
是年其它全面收益	<u>294</u>	<u>3,902</u>
是年全面收益總額	<u>40,078</u>	<u>43,607</u>
應佔全面收益總額：		
股東	22,124	22,640
非控股股東權益	17,954	20,967
	<u>40,078</u>	<u>43,607</u>

綜合財務狀況表
二〇一一年十二月三十一日

	附註	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		200,497	161,953
其它物業、廠房及設備		15,251	14,692
租賃土地		3,751	3,718
固定資產總額		<u>219,499</u>	<u>180,363</u>
商譽及其它無形資產		297	297
聯營公司權益		9,331	7,725
共同發展公司權益		18,297	16,485
可供出售投資		6,675	10,676
持有至到期的投資		390	-
備用節目		107	113
遞延稅項資產		694	550
衍生金融工具資產		182	587
其它非流動資產		28	44
		<u>255,500</u>	<u>216,840</u>
流動資產			
擬作出售的物業		60,909	37,233
存貨		130	113
貿易及其它應收賬項	9	4,680	4,344
衍生金融工具資產		225	166
銀行存款及現金		42,668	27,540
		<u>108,612</u>	<u>69,396</u>
流動負債			
貿易及其它應付賬項	10	(11,368)	(8,600)
出售物業定金		(9,704)	(9,928)
衍生金融工具負債		(233)	(244)
應付稅項		(2,458)	(1,423)
銀行借款及其它借款		(8,903)	(16,362)
		<u>(32,666)</u>	<u>(36,557)</u>
流動資產淨額		<u>75,946</u>	<u>32,839</u>
總資產減流動負債		<u>331,446</u>	<u>249,679</u>

綜合財務狀況表
二〇一一年十二月三十一日

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
非流動負債		
衍生金融工具負債	(2,470)	(1,587)
遞延稅項負債	(6,728)	(5,413)
其它遞延負債	(275)	(283)
銀行借款及其它借款	(86,779)	(49,320)
	(96,252)	(56,603)
資產淨額	235,194	193,076
 資本及儲備		
股本	1,016	1,016
儲備	121,546	99,356
股東權益	122,562	100,372
非控股股東權益	112,632	92,704
權益總額	235,194	193,076

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

編製本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財務報表內所述一致，惟下述變動除外。

香港會計師公會頒布若干財報準則的修訂及新詮釋，並在本集團的本個會計期間首次生效。下列為其中對本集團財務賬項相關之最新發展：

《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

除《會計準則》第12號「所得稅」（修訂），對有關《會計準則》第40號「投資物業」以公允價值列賬之投資物業的遞延稅項，提前確認於二〇一〇年十二月三十一日的綜合財務報表內之外，本集團尚未採納任何於本個會計期間尚未生效之新準則、修訂或詮釋。

上述發展的影響討論如下：

- (a) 《會計準則》第24號（經修訂）修改連繫人士的釋義。因此，本集團已重新評估連繫人士的判定，並確定經修訂釋義對本集團本期間及以往期間的連繫人士披露並無任何重大影響。《香港會計準則》第24號（經修訂）亦發佈有關政府相關實體的經修改披露規定。由於本集團並非政府相關實體，故對本集團並無影響。
- (b) 二〇一〇年財報準則之改進中多項準則引入對《財報準則》第7號「金融工具：披露」的披露規定之若干修訂。有關本集團金融工具的披露與經修訂披露規定一致。該等修訂對已於本期間或以往期間之綜合財務報表確認的款額之分類、確認及計量並無任何重大影響。

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。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司、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於香港及中國內地從事的貨箱碼頭業務。

通訊、媒體及娛樂分部包括由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，以及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

	營業額 港幣 百萬元	營業盈利 ／(虧損) 港幣 百萬元	投資物業之 公允價值 增加 港幣 百萬元	其它 收入 淨額 港幣 百萬元	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	除稅前 盈利 港幣 百萬元
二〇一一年度								
地產投資	10,670	8,108	27,651	127	(732)	-	-	35,154
香港	8,307	7,045	25,409	-	(529)	-	-	31,925
中國內地	796	493	1,626	127	(196)	-	-	2,050
新加坡	290	196	616	-	-	-	-	812
酒店	1,277	374	-	-	(7)	-	-	367
地產發展	16,021	8,058	-	191	(102)	415	(37)	8,525
香港	3,403	2,101	-	41	-	23	-	2,165
中國內地	6,343	2,274	-	150	(102)	392	(37)	2,677
新加坡	6,275	3,683	-	-	-	-	-	3,683
物流	3,520	1,563	-	210	(266)	410	71	1,988
碼頭	3,416	1,546	-	231	(266)	201	71	1,783
其它	104	17	-	(21)	-	209	-	205
通訊、媒體及娛樂	3,863	45	-	3	-	-	-	48
有線寬頻	2,110	(186)	-	3	-	-	-	(183)
電訊	1,753	230	-	-	-	-	-	230
其它	-	1	-	-	-	-	-	1
分部之間的收入	(399)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	33,675	17,774	27,651	531	(1,100)	825	34	45,715
投資及其它	883	525	-	98	(1,647)	-	-	(1,024)
公司費用	-	(569)	-	-	-	-	-	(569)
集團總額	34,558	17,730	27,651	629	(2,747)	825	34	44,122

二〇一〇年度								
地產投資	9,206	6,970	30,839	87	(402)	-	-	37,494
香港	7,313	6,204	28,184	-	(293)	-	-	34,095
中國內地	470	223	2,341	87	(101)	-	-	2,550
新加坡	267	212	314	-	-	-	-	526
酒店	1,156	331	-	-	(8)	-	-	323
地產發展	7,676	2,740	-	201	(95)	49	(39)	2,856
香港	439	224	-	138	-	18	-	380
中國內地	3,608	1,234	-	63	(95)	31	(39)	1,194
新加坡	3,629	1,282	-	-	-	-	-	1,282
物流	3,426	1,792	-	447	(189)	379	48	2,477
碼頭	3,252	1,712	-	10	(189)	224	48	1,805
其它	174	80	-	437	-	155	-	672
通訊、媒體及娛樂	3,682	(62)	-	1	-	(41)	-	(102)
有線寬頻	2,002	(250)	-	1	-	(41)	-	(290)
電訊	1,680	201	-	-	-	-	-	201
其它	-	(13)	-	-	-	-	-	(13)
分部之間的收入	(377)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	23,613	11,440	30,839	736	(686)	387	9	42,725
投資及其它	573	362	-	69	(403)	-	-	28
公司費用	-	(418)	-	-	-	-	-	(418)
集團總額	24,186	11,384	30,839	805	(1,089)	387	9	42,335

(b) 分部之間的收入之分析

	二〇一一年			二〇一〇年		
	總收入	分部之間	集團收入	總收入	分部之間	集團收入
	港幣	的	港幣	港幣	的	港幣
	百萬元	收入	百萬元	百萬元	收入	百萬元
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
地產投資	10,670	(162)	10,508	9,206	(158)	9,048
地產發展	16,021	-	16,021	7,676	-	7,676
物流	3,520	-	3,520	3,426	-	3,426
通訊、媒體及娛樂	3,863	(151)	3,712	3,682	(143)	3,539
投資及其它	883	(86)	797	573	(76)	497
	34,957	(399)	34,558	24,563	(377)	24,186

(c) 分部營業資產之分析

	二〇一一年	二〇一〇年
	港幣百萬元	港幣百萬元
地產投資	202,528	163,699
香港	162,932	137,370
中國內地	31,028	18,438
新加坡	7,535	6,905
酒店	1,033	986
地產發展	85,416	58,554
香港	16,177	7,827
中國內地	66,023	45,773
新加坡	3,216	4,954
物流	20,155	19,744
碼頭	18,966	18,503
其它	1,189	1,241
通訊、媒體及娛樂	4,178	4,132
有線寬頻	1,482	1,510
電訊	2,696	2,622
分部營業資產總額	312,277	246,129
未能作出分配的公司資產	51,835	40,107
總資產	364,112	286,236

未能作出分配的公司資產主要包括金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

上表包括透過共同發展公司及聯營公司所持有的分部資產為：

	二〇一一年	二〇一〇年
	港幣百萬元	港幣百萬元
地產發展	22,283	18,948
物流	5,345	5,262
集團總額	27,628	24,210

(d) 其它資料

	資本性支出		增加聯營公司及 共同發展公司的權益		折舊及攤銷	
	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	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
地產投資	11,080	3,093	–	–	171	137
香港	800	565	–	–	19	19
中國內地	10,040	2,215	–	–	40	23
新加坡	120	212	–	–	2	2
酒店	120	101	–	–	110	93
地產發展	–	–	3,302	9,592	–	–
香港	–	–	282	3,799	–	–
中國內地	–	–	3,020	5,793	–	–
物流	350	262	68	17	481	460
碼頭	350	260	68	2	476	455
其它	–	2	–	15	5	5
通訊、媒體及娛樂	654	603	–	–	746	735
有線寬頻	187	251	–	–	346	347
電訊	467	352	–	–	400	388
集團總額	12,084	3,958	3,370	9,609	1,398	1,332

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣八千萬元（二〇一〇年：港幣九千三百萬元）。除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

(e) 地域資料

	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	19,821	15,474	11,231	8,469
中國內地	8,000	4,711	2,512	1,228
新加坡	6,737	4,001	3,987	1,687
集團總額	34,558	24,186	17,730	11,384

	指定非流動資產		總營業資產	
	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	177,049	151,872	190,572	157,049
中國內地	62,955	46,233	110,954	77,221
新加坡	7,543	6,905	10,751	11,859
集團總額	247,547	205,010	312,277	246,129

指定非流動資產即遞延稅項資產、金融投資及衍生金融工具資產以外的非流動資產。

收入及營業盈利是按提供服務的地域作出分部分析，而權益投資則根據其上市的地域作分部。指定非流動資產及總營業資產的地域按其實則的營業地域。

3. 營業盈利

	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	132	118
— 其它固定資產	1,085	1,029
— 租賃土地	94	92
— 備用節目	87	93
總折舊及攤銷	<u>1,398</u>	<u>1,332</u>
貿易應收賬項減值虧損	22	1
職工成本 (附註 a)	3,153	2,704
核數師酬金		
— 核數服務	23	21
— 其它服務	4	5
已售確認銷售物業的成本	7,599	4,678
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	81	98
租金收入減直接支出 (附註 b)	(7,742)	(6,782)
利息收入	(365)	(185)
上市投資股息收入	(255)	(146)
非上市投資股息收入	—	(70)
出售固定資產的虧損／(盈利)	5	(5)
機器及設備之經營租賃的租金收入	<u>(15)</u>	<u>(20)</u>

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃 (包括強制性公積金) 的供款港幣一億三千九百萬元 (二〇一〇年：港幣一億二千萬元) 及已扣除沒收的供款港幣三百萬元 (二〇一〇年：港幣三百萬元)，以及以權益結算的股份付款開支港幣七千五百萬元 (二〇一〇年：港幣零元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣十七億零三百萬元 (二〇一〇年：港幣十億六千六百萬元)。

4. 其它收入淨額

二〇一一年度的其它收入淨額為港幣六億二千九百萬元（二〇一〇年：港幣八億零五百萬元），主要包括：

- (a) 出售可供出售投資之淨盈利港幣一億八千四百萬元（二〇一〇年：港幣一億七千八百萬元），已包括轉撥自投資重估儲備的淨盈餘（未扣除非控股股東權益部分）港幣一億四千七百萬元（二〇一〇年：港幣一億四千萬元）。
- (b) 外匯收益淨額港幣四億一千七百萬元（二〇一〇年：虧損港幣六千三百萬元），已包括外匯期貨合約的影響。
- (c) 撥回為物業作出的撥備港幣四千九百萬元（二〇一〇年：港幣一億三千八百萬元）。

二〇一〇年度的其它收入淨額包括於香港空運貨站成為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

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
— 在五年內償還	874	450
— 在五年後償還	222	151
其它借款		
— 在五年內償還	102	6
— 在五年後償還	272	167
總利息支出	1,470	774
其它財務支出	400	167
減：撥作資產成本	(510)	(299)
	<u>1,360</u>	<u>642</u>
公允價值成本／（收益）：		
跨貨幣利率掉期合約	382	574
利率掉期合約	1,005	(127)
	<u>1,387</u>	<u>447</u>
	<u>2,747</u>	<u>1,089</u>

6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出如下：

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
—是年撥備	1,669	1,270
—以往年度撥備之高估	(28)	(809)
香港以外地區		
—是年撥備	1,189	476
—以往年度撥備之（高估）／低估	(6)	39
	2,824	976
土地增值稅	509	302
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	901	1,158
源自及撥回暫時性差額	159	243
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(55)	(49)
	1,005	1,352
	4,338	2,630

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是年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%（二〇一〇年：25%）稅率計算的中國企業所得稅及以17%（二〇一〇年：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) 截至二〇一一年十二月三十一日止年度，所佔聯營公司及共同發展公司之稅項為港幣四億三千八百萬元（二〇一〇年：港幣一億零五百萬元），已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。
- (e) 於二〇一〇年，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，已撥回在以往年度作出的相關撥備高估港幣八億零九百萬元。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是年股東應佔盈利港幣二百二十八億六千六百萬元（二〇一〇年：港幣二百零一億九千四百萬元）及在截至二〇一一年和二〇一〇年十二月三十一日止年度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十二月三十一日止年度並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

8. 股東應佔股息

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
已宣布派發及已付第一次中期股息每股4.0仙 （二〇一〇年：中期股息每股2.5仙）	<u>81</u>	<u>51</u>
報告期間後擬派發的股息		
第二次中期每股 21.0仙 （二〇一〇年：末期股息每股10.0仙）	427	203
特別股息每股25.0仙（二〇一〇年：零）	<u>508</u>	<u>-</u>
	<u>935</u>	<u>203</u>
	<u>1,016</u>	<u>254</u>

(a) 於報告期間後擬派發的第二次中期股息及特別股息並沒有在報告期間確認為負債。

(b) 二〇一〇年的末期股息港幣二億零三百萬元已於二〇一一年批准及派發。

9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一一年十二月三十一日，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 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	740	592
三十一日至六十日	127	113
六十一日至九十日	73	52
九十日以上	63	61
	<u>1,003</u>	<u>818</u>
應計銷售款項	901	655
其它應收賬項	2,776	2,871
	<u>4,680</u>	<u>4,344</u>

應計銷售款項主要是在報告期間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

於二〇一一年十二月三十一日，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 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	346	260
三十一日至六十日	175	139
六十一日至九十日	54	45
九十日以上	90	147
	<hr/>	<hr/>
	665	591
租賃按金及客戶按金	2,312	1,943
應付建築費用	3,207	2,197
應付聯營公司款項	2,124	1,151
應付共同發展公司款項	210	—
其它應付賬項	2,850	2,718
	<hr/>	<hr/>
	11,368	8,600

11. 比較數字

若干比較數字已經重新分類，以符合本年度之呈報形式。

12. 財務報表審閱

截至二〇一一年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師已就本集團截至二〇一一年十二月三十一日止年度之初步業績公告所列數字，與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

企業管治常規守則

截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司的證券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，因此該項偏離被視為合適。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（其中半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，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

本公司將於二〇一二年五月二十四日（星期四）至二〇一二年五月三十一日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲獲派上述第二次中期股息和特別股息，以及確定可出席將於二〇一二年五月三十一日舉行的股東週年大會及於會上投票的股東權利而尚未登記過戶者，須於二〇一二年五月二十三日（星期三）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 二〇一二年三月二十二日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、梁志堅先生、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。