

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。



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

二〇一一年度末期業績公告

營業額及營業盈利破紀錄

內地貢獻增加至佔基礎盈利 21%

摘要

- 集團營業額增加 24% 至港幣二百四十億元，經常性租金收入增長及中國物業銷售強勁。營業盈利上升 22% 至港幣一百一十四億元。
- 集團盈利（未計入投資物業重估盈餘及特殊項目）增加 14% 至港幣八十一億元，每股基礎盈利為港幣 2.70 元（二〇一〇年：港幣 2.51 元）。
- 集團盈利包括投資物業重估盈餘及特殊項目為港幣三百零六億元（二〇一〇年：港幣三百五十八億元）。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）。
- 投資物業及酒店的營業額超逾港幣一百億元，營業盈利港幣七十七億元佔集團營業盈利總額超過三分之二。
- 內地物業發展（未計入合營項目）佔集團營業額的 26%（二〇一〇年：19%）及佔集團營業盈利的 20%（二〇一〇年：13%）。
- 內地物業銷售（已計入於合營項目的應佔權益）合共為人民幣一百二十七億元，涉及 854,000 平方米的面積，較二〇一〇年高 44%。年結時未確認銷售額增加至人民幣一百三十五億元，涉及 903,000 平方米的面積。
- 年結時於內地的土地儲備維持於一千二百二十萬平方米。
- 總資產增長 31% 至港幣三千一百八十億元，股東權益增加 25% 至港幣二千零三十三億元。
- 集團負債淨額穩定於港幣四百三十五億元，負債淨額與總權益比率為 20.6%。若不計入非全資附屬公司，負債淨額則為港幣三百五十三億元。

集團業績

若不計入投資物業重估盈餘及特殊項目，截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度的股東應佔集團盈利增加 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）。

特殊項目下跌港幣二十一億七千三百萬元，是由於二〇一〇年有一次性盈利項目以及二〇一一年就長期利率掉期合約有較大的按市價入賬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，股東應佔集團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）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.36 元已於二〇一一年九月三十日派發。董事會已宣布在二〇一二年五月三十日，派發第二次中期股息每股港幣 0.7 元，予在二〇一二年五月二十一日名列股東登記冊內的股東。此項第二次中期股息乃代替派發截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度的末期股息。

業務評議

香港物業

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，營業盈利則增加 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，佔集團營業資產的 33%。

商場

香港的零售業銷售額在二〇一一年增長 25%，增幅為過去十年最高。本地消費強勁，加上破紀錄的四千一百九十萬訪港旅客人次帶動消費上升，零售業銷售穩健，吸引眾多本地及國際零售商擴充版圖。

是年海港城創出紀錄，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%，在十二月份便創下每平方呎平均銷售額超過港幣 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，承租率維持於接近 100%。

海港城乃全港最大型商場，坐落於香港最繁華的購物地段的心臟地段，佔廣東道零售面積 75%，提供琳瑯滿目的貨品和服務，營造扣人心弦的購物娛樂氣氛，吸引新舊顧客。精心配搭不同檔次定價、包羅萬有的店舖組合，加上強勢的市場推廣，大大增加購物樂趣。

海港城邀得近 60 個新品牌於二〇一一年及二〇一二年開店，若干更是其於香港或九龍的首間店舖。年內 *Chloe*、*Roger Vivier*、*Tom Ford*、*3.1 Philip Lim*、*Fendi Kids* 及 *Gucci Kids* 等國際知名品牌均已開業。海港城的 LCX 則邀得年輕人喜愛的品牌 *American Eagle Outfitters* 開設其於亞洲的首間店舖，此外 *Jack Wills*、*Snidel*、*By Basi* 及 *Pull-in* 亦首次進駐 LCX。海運大廈開設 *Michael White* 全港首間餐廳 *Al Molo*、*Greyhound Café* 及 *Pizza Express*，增添商場的食肆選擇。

在廣東道舉行的一年一度平安夜街頭派對現已成為香港盛事，而在情人節及農曆新年元宵節期間提供朱古力試食予購物顧客而且大受歡迎的大型活動「情·尋朱古力」亦擴展成三大展覽－「*Fashion & The Chocolate*」、「*The Art & Taste of Chocolate*」及「*Chocolate World Heritage*」。這項推廣活動為海港城於二〇一一年贏得國際購物中心協會（ICSC）亞洲太平洋購物中心獎「銷售推廣及活動策劃」銀獎。

海港城藉着香港迪士尼樂園「反斗奇兵大本營」開幕，與樂園合作舉行聖誕推廣活動，以大受歡迎的卡通人物為主題為海運大廈露天廣場作聖誕布置。海港城繼續與策略性伙伴推出獎賞及優惠推廣活動。

寫字樓

在歐洲債務危機觸發全球金融不明朗的環境下，香港甲級寫字樓市道在臨近二〇一一年年底時轉趨穩定。然而，以香港作為商業平台進入中國投資的美國及歐洲零售及貿易品牌以及有意發展國際業務的中國企業對寫字樓的需求維持穩健。

海港城寫字樓的出租率在二〇一一年年杪時攀升至 96%，首三季的新租約租金升勢凌厲，臨近年底則轉趨穩定。營業額增加 4% 至港幣十六億一千四百萬元。

市場對寫字樓的需求受到業務擴充、企業提升及遷離商業中心區所帶動。主要新租戶包括 *Lyonesse Management Asia*、*亨得利鐘表有限公司* 及 *美敦力*，該三個新租戶皆個別承租超過 10,000 平方呎的樓面面積；進行內部擴充的租戶則有 *Ralph Lauren*、*Louis Vuitton*、*Estee Lauder*、*孩之寶*、*英國保誠保險*、*索尼*、*Zara* 等。續租率維持在 69% 的穩健水平，續租的包括主要租戶如 *Fancl*、*美的*、*日立*、*Zara*、*Coach*、*三菱 UFJ*、*孩之寶*、*Du Pont*、*Estee Lauder*、*美泰* 及 *美國友邦保險* 等。

服務式住宅

營業額增加 9% 至港幣三億元，出租率於二〇一一年年杪時維持於 89%。港威豪庭在五月獲主要地產雜誌 *Squarefoot Magazine* 選為「二〇一一年最佳服務式住宅大獎」，表揚其服務及設施的完善品質。

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，佔集團營業資產的 13%。

商場

時代廣場依然是香港最成功的多層直立式商場，以獨特的 16 層設計、多元化的商戶組合以及直接連繫港鐵並位於港島區最繁華的銅鑼灣心臟地帶為特色。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%。

為提升購物氣氛，中庭各層的租戶組合新引入了 *MCM*、*Tory Burch*、*Marc by Marc Jacobs*、*Denim & Supply Ralph Lauren*、*上海灘*、*Samatha Thavasa*、*Trippen*、*Misto Antepima*、*Harmont & Blaine*、*Adidas Original* 和 *LACOSTE L!VE* 等品牌，更為豐富，另外亦遷移了若干現有租戶，包括 *Alfred Dunhill*、*Coach*、*agnes b.* 及 *Vivienne Westwood*，以提升購物體驗。*三寶鐘錶珠寶* 擴充店舖，另 *柏斯琴行* 承租了 17,000 平方呎樓面面積開設全新音樂中心。商場的食肆選擇亦增加，先後有高級意大利扒房 *Manzo* 開業及 *BLT Burger* 承租。

為提供更多零售選擇，位於時代廣場的戲院將會搬往第 12 及 13 樓，戲院搬遷後所騰空的地下及低層樓面將重新裝修並引入新的著名零售品牌。新店計劃於二〇一三年年中開業，新戲院則計劃於二〇一三年第四季開業。這次資產提升將能大大增加時代廣場的價值。

時代廣場強勢的品牌建立及創新的市場推廣繼續吸引市場注視。除夕蘋果倒數活動依然是香港最受歡迎的活動之一。哈利波特電影系列大型展覽及 *Barbie* 的聖誕派對吸引一家大細和內心依然充滿童真的大人，後者更展出中國十大時裝設計師之一的郭培為

Barbie 所設計的華麗高級訂造服。時代廣場繼續與策略性伙伴推出獎賞及優惠推廣活動，刺激購物氣氛及消費。

寫字樓

二〇一一年時代廣場寫字樓在出租率及租金方面皆有穩健增長。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%。

時代廣場寫字樓仍為從事服務及消費品行業的跨國企業首選的營商據點。香港在二〇一一年經歷了遷離商業中心區的急劇浪潮，時代廣場吸引了知名租戶如電子商務公司 *阿里巴巴*、資產管理公司 *EQ Corporate* 及全球保險經紀 *怡安香港*。進行內部擴充的租戶則有 *Neo Derm*、*G4S*、*萊雅*、*Balenciaga* 等。由於若干租戶遷往外圍地區，續租率為 41%，而騰空的樓面面積則迅速獲新租戶承租。

其它香港物業

種植道 1 號、*Mountain Court* 及 *Chelsea Court* 在二〇一一年的平均出租率分別為 94%、98% 及 96%。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，平均出租率維持於超過 99%。

聶歌信山現正由集團與南豐集團各佔一半權益的合資企業進行發展，應佔樓面面積為 162,000 平方呎。項目將發展為提供極高私隱度的超級豪華住宅，總綱發展藍圖及整體建築平面圖已獲批核，現正進行地基工程。

荃灣 *One Midtown* 現正發展為工貿高樓／高樓底大廈，總樓面面積為 644,000 平方呎。項目於二〇一一年下旬推出市場預售，市場反應良好。至二〇一二年三月中，已預售接近 80%，每平方呎平均售價為港幣 3,700 元，預售所得為港幣十九億元。項目將於二〇一二年下半年落成。

九龍灣的九龍貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，現正申請修訂土地契約。

油塘貨倉已獲准用作住宅及商業發展，總樓面面積為 256,000 平方呎。現正就修訂土地契約補地價進行協商。

集團佔 15% 權益的油塘合營項目的總綱發展藍圖已遞交予城市規劃委員會作考慮。

九倉電訊廣場已獲准重建為甲級商業高樓，總樓面面積為 581,000 平方呎。

二〇一二年三月初，集團訂立了一項協議，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。

中國物業

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

二〇一一年，集團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發展九個項目，應佔樓面面積為二百一十萬平方米。

集團於中國的土地儲備在二〇一一年年杪時為一千二百二十萬平方米，遍佈十四個城市。

二〇一二年年初，集團透過與招商地產各佔一半的合營企業增購一個北京住宅項目，應佔樓面面積為 91,000 平方米，應佔成本為人民幣十二億元。

物業於二〇一一年加快落成，有 546,000 平方米落成及確認入賬，二〇一〇年則有 270,000 平方米落成及確認入賬。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，較二〇一〇年高 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、時代·晶科名苑、蘇州國賓一號及常州時代上院。

中國物業的銷售持續加快，二〇一一年有九個分別位於成都、天津、重慶、蘇州及無錫的新項目推出市場預售。連同較早前已經推出的項目，集團有二十三個遍佈十一個城市的項目正在市場上銷售。

二〇一一年合共售出 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，未確認銷售額（已扣除商業稅）增加至人民幣一百三十五億元，涉及 903,000 平方米的物業。

集團繼續發展於中國的投資物業組合，以產生長期經常性收入。較高貢獻的上海會德豐國際廣場及重新開幕的重慶時代廣場令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市值於二〇一一年年杪獲重估為港幣一百四十五億元。

應佔樓面面積合共二百一十萬平方米的五個國金中心（國際金融中心）項目正按計劃進行，成都國際金融中心第一期計劃於二〇一三年下半年落成。在五個國金中心在二〇一

六年全部落成時，中國的經常性租金基礎將會倍增。

集團繼續於內地以當地執行專才及信息網絡發展可持續發展體制，以迅速對應市場變動。

地產發展－華東

銷售

蘇州時代上城於五月開始預售，年杪時已合共售出 82,700 平方米，平均售價為每平方米人民幣 13,400 元，銷售所得為人民幣十一億元。

無錫璽園於七月推出市場，期內銷售所得為人民幣二億三千三百萬元。蘇州雍景灣於九月推出市場，單位以每平方米人民幣 23,500 元的平均售價出售，應佔銷售所得總額為人民幣一億二千九百萬元。

較早前已推出的項目方面，上海璽園再售出 24,600 平方米，平均售價為每平方米人民幣 51,300 元，銷售所得為人民幣十三億元。常州時代上院售出 108,000 平方米，其中所售出的別墅平均售價為每平方米人民幣 24,400 元，而多層式樓房每平方米則為人民幣 7,800 元，銷售所得合共為人民幣八億八千六百萬元。

蘇州國賓一號再售出 38 幢別墅，平均售價為每平方米人民幣 53,900 元，銷售所得為人民幣八億一千萬元。無錫時代上城再售出超過 730 個單位，銷售所得為人民幣七億六千萬元。

其它正推售的項目包括無錫時代上河、杭州高爾夫藝墅和上海新華路一號。

購入地塊

集團於二〇一一年年初在杭州購入兩幅住宅用地。首幅地塊位於富陽市，坐擁醉人河景及山景，樓面面積為 129,000 平方米。第二幅地塊位於新的錢江開發區內的余杭區，鄰近旅遊名勝超山風景區，可建樓面面積為 220,000 平方米。現正進行設計規劃。

集團在蘇州購入兩幅位於吳中區尹山湖旁的地塊，屬蘇州政府的重點發展地區，將發展成高級住宅。項目提供 385,000 平方米的樓面面積，鄰近未來地鐵站。現正進行設計規劃。

發展進度

常州時代上院第一期已於二〇一一年下半年落成，國賓館、五星級酒店及服務式公寓則將於二〇一三年落成。整個項目計劃於二〇一四年落成。

蘇州國賓一號第一期及無錫時代上河若干期數已於年內落成。

上海璽園現正進行上蓋工程，將於二〇一二年全面落成。其它華東發展項目的興建進度皆按計劃進行。

地產發展－華西

銷售

重慶寰宇天下於四月推出市場。按應佔基準計算，年內售出 49,000 平方米，平均售價超過每平方米人民幣 20,000 元，銷售所得為人民幣九億七千七百萬元。紫御江山於十二月推售，市場需求甚殷。重慶國際社區項目於年內推售更多單位，應佔銷售所得為人民幣七億七千二百萬元。

成都雍錦匯及御園於二〇一一年推售，市場反應理想。天府時代廣場及時代·晶科名苑推售更多單位，銷售所得分別為人民幣十四億元及人民幣七億零九百萬元。

發展進度

天府時代廣場最後三幢住宅樓房及一幢辦公室大樓於二〇一一年內落成，餘下的一幢辦公室大樓計劃於二〇一三年落成。

時代·晶科名苑十幢住宅樓房於二〇一一年內落成。另外四幢住宅樓房計劃於二〇一二年落成。

其它成都項目正按計劃進行。

重慶國際社區項目另一期於二〇一一年內落成。寰宇天下及紫御江山的建築工程已經展開。這些項目皆與中國海外合營發展，集團持有的權益由 40% 至 55% 不等。

地產發展－其它地區

銷售

天津北寧灣於二月開始預售。按應佔基準計算，二〇一一年內售出 60,000 平方米，平均售價為每平方米人民幣 13,500 元，銷售所得為人民幣八億零五百萬元。天津雍華府於五月推出市場。按應佔基準計算，售出 38,000 平方米，平均售價為每平方米人民幣 15,100 元，銷售所得為人民幣五億七千五百萬元。

佛山依雲水岸及依雲上城售出更多單位，按應佔基準計算，銷售所得分別為人民幣十一億元及人民幣三億五千八百萬元。

購入地塊

集團於六月向會德豐有限公司購入佛山四個住宅合營項目的 50% 權益，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。這些項目是透過集團與招商地產各佔五成權益的合營企業發展。

集團於十一月透過與萬科企業股份有限公司及招商地產合組的合營企業（集團佔 33% 權益）購入廣州一個住宅發展項目。該項目位於廣州開發區，可建成應佔樓面面積 90,500 平方米的高級住宅，建築工程將於二〇一二年第二季展開。

二〇一二年年初，集團在北京朝陽區購入兩幅優質地塊作住宅發展，鄰近未來地鐵站及周邊康樂設施。地塊位於北五環路與廣順北大街交界，北京中央商務區與國際機場皆近在咫尺。該項目是透過與招商地產各佔一半權益的合營企業發展，集團應佔樓面面積為 91,000 平方米。

發展進度

佛山依雲水岸及依雲上城有若干期於二〇一一年下半年落成。依雲曦城及依雲天匯首期的建築工程已經展開。這些項目是透過與招商地產各佔一半權益的合營企業發展。

其它發展項目正按計劃進行。

地產投資

上海會德豐國際廣場乃為寫字樓地標項目，坐落上海浦西中央商務區心臟地帶，俯瞰靜安公園，於二〇一〇年落成，樓高 270 米，是浦西最高的建築物，提供 114,000 平方米的樓面面積。上海會德豐國際廣場的獨特設計、國際級管理及設施為其贏得於二〇一一年國際知名的亞洲國際房地產投資展覽會「最佳商業中心」類別銅獎。

會德豐國際廣場於二〇一一年年杪時已有超過 80% 的寫字樓樓面獲承租，租戶多為跨國公司及大型企業。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。會德豐國際廣場的著名租戶包括 *Takeda*、*AECOM*、*Rio Tinto*、*Reed Smith*、*La Prairie* 及 *Tod's*。

重慶時代廣場完成物業改進工程，並已於七月重新開幕。翻新後的購物商場提供國際級設施及服務，成功吸引 *Louis Vuitton* 開設其於重慶的首間旗艦店，亦為唯一的重慶店。其它已進駐的國際品牌包括 *Burberry*、*Giorgio Armani*、*Ermenegildo*、*Zegna*、*Emporio Armani*、*Salvatore Ferragamo*、*Chaumet*、*Cartier*、*Dunhill* 及 *Tod's*。於二〇一一年年杪，93% 商場樓面已獲承租。人流及零售銷售額自重新開幕後持續增加。

大連時代廣場的零售表現依然卓越，二〇一一年的零售銷售額錄得 28% 增長，年杪時出租率維持於 99%，並已邀得國際著名品牌 *Chanel* 及 *De Beers* 開設其於東三省的首間店舖，以提供更多奢侈品選擇。大上海時代廣場於二〇一一年的表現繼續令人滿意。為提升其競爭力，商場計劃於二〇一二年年中展開大型物業改進工程。

國際金融中心

集團正在中國發展一系列五個國際金融中心，規模媲美海港城和時代廣場。當五個項目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，並成為集團另一重要現金流來源。

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。需求強勁反映成都國際金融中心位置優越，以及零售商對九龍倉發展及商場管理專長的信任。紅星路臨街將打造成類似香港海港城的「廣東道現象」。商場及一座辦公室大樓計劃於二〇一三年下半年落成，項目將於二〇一四年全面落成。

重慶國金中心是集團與中國海外各佔五成權益的合營項目，位於重慶的新中央商務區江北城心臟地段，集團應佔樓面面積為 223,000 平方米。項目包括一個商場平台，以及建於平台上一座具代表性的 300 米高樓和四座大樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓及五星級酒店。現正進行建築工程，將於二〇一五年下旬全面落成。

無錫國金中心的總樓面面積為 280,000 平方米，將由一座在無錫最高、達 340 米的大樓及另外兩座大樓組成，提供甲級寫字樓及五星級酒店。現正進行上蓋工程，第一期將於二〇一四年下旬落成。

蘇州國金中心是集團與蘇州工業園區建屋發展集團分別佔八成及兩成的合營項目，將興建一幢蘇州最高、達 450 米的摩天地標，可飽覽金雞湖和蘇州全市景貌，集甲級寫字樓、五星級酒店和豪華公寓於一身，提供應佔總樓面面積 351,000 平方米。現正進行建築工程，將於二〇一六年全面落成。

長沙國金中心將興建商場平台，以及建於平台上一座具代表性的湖南最高地標、達 452 米的大樓及另一座高逾 300 米的大樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓及五星級酒店，總樓面面積合共 725,000 平方米。其中商場面積達 240,000 平方米，比香港的海港城商場更大，將成為長沙最大型的購物商場之一，迎合長沙不斷增長的消費需求。現正進行建築工程，將於二〇一六年全面落成。

馬哥孛羅酒店

集團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，二〇一二年再新增佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店及蘇州馬哥孛羅酒店。

至二〇一六年，一系列九間新酒店將於常州、長沙、成都、重慶、貴陽、蘇州、天津及無錫等內地城市以及馬尼拉相繼開業，大幅拓展馬哥孛羅的網絡。這是集團為期五年耗資港幣七十五億元的投資計劃，以擴張集團於內地及亞太地區的酒店版圖，並於宿霧、佛山及常州引進馬哥孛羅府第，使業務種類多樣化。

受頻繁的商務旅遊及大量入境旅客帶動，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皆錄得最高的每間可供出租客房的收入。

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將會分別於二〇一二年及二〇一三年完成翻新。

馬哥孛羅酒店於二〇一一年三月榮獲中國酒店星光頒獎典禮「中國最佳國際酒店管理集團」，表揚其於中國的酒店業所投入的資源及服務質素。

武漢馬哥孛羅酒店繼續在當地市場佔有主導地位，並榮獲二〇一一年金枕頭獎「二〇一一年度中國最具競爭力商務酒店」。

二〇一一年廈門馬哥孛羅東方大酒店連續七年獲商務旅行中國雜誌頒發「廈門最佳商務酒店」稱譽，以及金枕頭獎「二〇一一年華南地區最佳服務商務酒店」而北京中奧馬哥孛羅大酒店則獲評「二〇一一年華北地區最佳綠色環保商務酒店」。

晉江馬哥孛羅大酒店於十月獲中國國家旅遊局頒發「五星級」酒店的評級，表揚酒店優越的整體服務質素。

年內推出各項市場推廣措施，以整體及個別加強酒店業務。全新的「探索之旅」客戶忠誠計劃有助二〇一一年會員收入增長 116%，而由於市場推廣集中於跨國企業，公司業務得以增長 26%。

現代貨箱碼頭

美國及歐洲經濟持續偏軟，影響全球貿易流量。由於憂慮會有另一次全球金融危機出現，較活躍的亞洲貿易活動於二〇一一年下旬亦開始有放緩跡象。

二〇一一年華南地區的貨櫃吞吐量溫和增長 2.5%。香港的吞吐量增長 2%，深圳主要碼頭則輕微減少 0.3%。由於馬士基將若干貨櫃處理從香港及深圳遷往南沙，因此南沙在遠為較小的基礎上錄得 38% 的強勁增長。深圳、葵青及南沙貨櫃碼頭的市場佔有率分別為 51%、42% 及 7%。

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。深圳的蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）的吞吐量增加 2% 至四百一十萬個標準箱，赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8% 應佔權益）則處理了三百九十萬個標準箱，增長 2%。

其它業務

集團的其它業務包括有線寬頻、九倉電訊及香港空運貨站有限公司。

有線寬頻

有線寬頻致力在充滿挑戰的經營環境維持競爭力及增長，二〇一一年開始見成果。然而，營業利潤依然面對劇烈競爭及成本上升的壓力。

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減少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。年內推出多項銷售及推廣計劃，利用精彩電視節目和優質高清電視服務的優勢，包括以三圍立體技術直播「英超」賽事，以及新增增值服務讓訂戶透過流動智能裝置欣賞多條直播頻道的節目。有線寬頻亦繼續提升寬頻服務質素及增加網絡容量來減少訂戶流失及保障業務收益。

九倉電訊

九倉電訊於二〇一一年錄得破紀錄的營業額及盈利，並完成「十全網」計劃的另一個重要里程碑 — 在二〇一三年之前將「光進銅退」引入全港 95% 商業客戶。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，而且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。

香港空運貨站

由於歐洲及美國市場需求疲弱、日本發生天災引致供應鏈中斷、珠三角出現勞工短缺以及中國廠商往內陸遷移，香港空運貨站（集團佔其 20.8% 權益的聯營公司）二〇一一年的吞吐量錄得 6% 跌幅。然而，在吞吐量而言，二〇一一年仍標誌香港空運貨站第二個最佳年份，達二百七十萬噸。

財務評議

(I) 二〇一一年度業績評議

集團保持增長勢頭，並錄得強健的營運業績，是年綜合營業額及營業盈利皆創新高，分別上升 24% 及 22%，主要來自持續強勁的租金增長及對物業銷售額的確認增加。

集團的基礎盈利為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），較二〇一〇年增加 14%。基礎盈利以不計入重估盈餘淨額港幣二百三十八億四千一百萬元（二〇一〇年：港幣二百七十八億四千五百萬元）、應佔掉期合約按市價入賬會計虧損港幣十三億五千六百萬元（二〇一〇年：港幣四億二千九百萬元）及二〇一〇年的特殊收益合共港幣十二億四千六百萬元（包括一項一次性稅項撥回及重估於一聯營公司的權益而產生的盈餘）為基準計算。

股東應佔集團盈利減少 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），是受到較低的重估收益及一次性特殊項目的不利影響。

營業額

集團營業額增加 24%，創下港幣二百四十億零四百萬元的另一紀錄新高（二〇一〇年：港幣一百九十三億八千萬元），全部業務分部的收入皆錄得增長。

地產投資方面，來自香港的收入增加 14% 至港幣八十億一千二百萬元，主要因為零售租戶的銷售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（尤其是海港城及時代廣場）所致。來自內地的租金收入大幅增加 69% 至港幣七億九

千六百萬元，乃受惠於全新的上海會德豐國際廣場帶來的新收入來源及重新開幕的重慶時代廣場，以及其它投資物業穩健的續租租金。酒店收入增加 10% 至港幣十二億七千七百萬元，乃受平均房租大幅增加以及出租率維持於高水平所帶動。總體而言，地產投資分部的收入錄得 16% 增長，至港幣一百億八千五百萬元。

物業發展確認港幣六十三億四千三百萬元的物業銷售額，按年增加 76%，主要因為內地的成都天府時代廣場、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項目落成。

年內集團錄得已簽訂的物業銷售額（包括合營項目的應佔銷售額）合共為港幣一百五十七億元（二〇一〇年：港幣一百零三億元），來自超過十個內地城市。於二〇一一年年結時未確認銷售額增加至港幣一百六十七億元，尚待各項物業分階段落成時確認入賬。

物流收入上升 3% 至港幣三十五億二千萬元。現代貨箱碼頭的收入因為所處理的吞吐量較高而輕微增加。

通訊、媒體及娛樂的收入增加 5% 至港幣三十八億六千三百萬元，是由於有線寬頻錄得 5% 增長及九倉電訊錄得 4% 增長。

營業盈利

是年集團營業盈利增加 22% 至港幣一百一十三億八千八百萬元。除物流外，全部其它分部的營業盈利皆錄得增長。

地產投資依然是最大盈利貢獻分部，營業盈利增加 18% 至港幣七十六億九千四百萬元。海港城（不包括酒店）和時代廣場的盈利貢獻分別增加 15% 及 13%。內地的營業盈利增加 121%，乃受惠於不斷擴張的組合，特別是上海會德豐國際廣場。

酒店房租上升及出租率穩健，酒店的營業盈利增加 13% 至港幣三億七千四百萬元。

物業發展的營業盈利大幅增加 84% 至港幣二十二億七千四百萬元，因為內地各個項目分期落成時以可觀的利潤確認更多物業銷售額。

物流的盈利貢獻下跌 13% 至港幣十五億六千三百萬元，主要因為缺少一次性收益及擴充港口業務所引致的較高營運開支超越其收入的增長所致。

通訊、媒體及娛樂轉虧為盈，錄得營業盈利港幣四千五百萬元。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。

投資及其它盈利貢獻增加 53% 至港幣二億八千八百萬元，主要因為利息收入及股息收入增加所致。

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一千八百四十一億元（二〇一〇年：港幣一千四百八十二億元），其中包括按當日進行的獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣一千六百八十億元，產生重估盈餘港幣二百四十九億六千八百萬元（二〇一〇年：港幣二百九十二億四千九百萬元）。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估盈餘淨額港幣二百三十八億四千一百萬元（二〇一〇年：港幣二百七十八億四千五百萬元）已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業（全皆在發展中）為數港幣一百六十一億元，並未以公允價值予以列報，而直至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

是年其它收入淨額減少 44% 至港幣四億五千七百萬元，主要因為二〇一〇年包括了香港空運貨站有限公司（「香港空運貨站」）成為集團的聯營公司之後重估於該公司的權益而錄得的一次性盈餘港幣四億三千七百萬元。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣二十五億六千七百萬元（二〇一〇年：港幣九億九千六百萬元）。按照現行的會計準則，財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣十三億八千七百萬元（二〇一〇年：港幣四億四千八百萬元）。扣除非控股股東權益後的虧損淨額為港幣十三億五千六百萬元（二〇一〇年：港幣四億二千九百萬元）。

若不計入按市價入賬未變現虧損，並扣除撥作資產成本後，財務支出為港幣十一億八千萬元（二〇一〇年：港幣五億四千八百萬元），增加了港幣六億三千二百萬元，主要因為總借款增加及實際借貸利率上升所致。

財務支出已扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣四億四千七百萬元（二〇一〇年：港幣二億七千九百萬元）。

所佔聯營公司及共同發展公司業績（除稅後）

是年所佔聯營公司盈利達港幣三億六千一百萬元（二〇一〇年：港幣三億七千六百萬元），主要來自二〇一〇年五月成爲集團聯營公司的香港空運貨站的貢獻。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

是年稅項支出爲港幣三十三億零四百萬元（二〇一〇年：港幣二十三億五千八百萬元），包括爲是年內地投資物業的重估收益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，稅項支出則爲港幣二十四億零三百萬元（二〇一〇年：港幣十二億元）。二〇一〇年的稅項支出特別低，主要是因爲當中包括了在與稅務局就若干長期稅務糾紛達成和解後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增加港幣五千四百萬元至港幣七億六千九百萬元，反映若干非全資附屬公司的淨盈利有所增加。

股東應佔盈利

截至二〇一一年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利爲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），減少 14%。按供股後二十九億九千一百萬股股份的加權平均數計算，每股基本盈利爲港幣 10.22 元（二〇一〇年供股後重新編列：按二十八億二千九百萬股股份計算，每股基本盈利爲港幣 12.64 元）。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣二百三十八億四千一百萬元（二〇一〇年：港幣二百七十八億四千五百萬元），是年股東應佔集團基礎盈利則爲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），減少 15%，這是因爲缺少了二〇一〇年的稅項撥回及香港空運貨站重估盈餘的特殊收入港幣十二億四千六百萬元，以及現年度的應佔跨貨幣／利率掉期合約按市價入賬虧損港幣十三億五千六百萬元所致。若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目，基礎盈利則上升 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）。每股基礎盈利爲港幣 2.70 元（二〇一〇年：港幣 2.51 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一一年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣四百零一億六千八百萬元或 25% 至港幣二千零三十二億五千七百萬元，相等於按二〇一一年三月完成供股後三十億二千九百萬股已發行股份計算每股港幣 67.10 元（二〇一〇年：按二十七億五千四百萬股已發行股份計算，每股港幣 59.22 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 24% 至港幣二千一百零八億七千四百萬元（二〇一〇年：港幣一千七百零六億四千九百萬元）。

供股

於二〇一一年三月，本公司以供股方式按每股港幣 36.5 元的價格完成發行二億七千五百萬股新普通股以擴大其股本基礎，籌集得淨款項港幣一百億元。

總資產

集團的總資產增加 31% 至港幣三千一百八十億元（二〇一〇年：港幣二千四百二十八億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）增加 27% 至港幣二千八百零八億元（二〇一〇年：港幣二千二百零八億元）。

集團的總資產包括投資物業組合港幣一千八百四十一億元，佔總營業資產 66%。此組合內的核心資產為香港的海港城和時代廣場，市值分別為港幣九百三十六億元（不包括三間酒店）及港幣三百七十億元。兩項物業合共佔投資物業組合的總市值的 71%。

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（主要為內地物業及港口項目）港幣二百七十一億元及發展中及待沽物業（主要在內地）港幣四百七十五億元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產（以物業及碼頭項目為主）增加至港幣一千一百零六億元（二〇一〇年：港幣七百四十八億元），佔集團總營業資產的 39%。

負債及負債比率

主要由於中國物業投資增加，集團於二〇一一年十二月三十一日的負債淨額增加了港幣一百零八億元至港幣四百三十五億元（二〇一〇年：港幣三百二十七億元），這是由港幣七百六十億元的債務減港幣三百二十五億元的銀行存款和現金

所得。集團的負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業有限公司（「海港企業」）及其它附屬公司的負債淨額港幣八十一億元（二〇一〇年：港幣九十三億元），而該等負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣三百五十四億元（二〇一〇年：港幣二百三十四億元）。茲將負債淨額分析如下：

<u>負債／（現金）淨額</u>	二〇一一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一〇年 十二月三十一日 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	(2,700)	(172)
有線寬頻	(338)	(447)
	<u>43,465</u>	<u>32,689</u>

於二〇一一年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為 20.6%（二〇一〇年：19.2%）。

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已發行債券合共港幣九百二十九億元，當中港幣七百六十億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	二〇一一年十二月三十一日		
	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
<u>本公司／全資附屬公司</u>			
承諾銀行信貸	51.3	37.7	13.6
非承諾銀行信貸	0.4	-	0.4
債券	18.9	18.9	-
	<u>70.6</u>	<u>56.6</u>	<u>14.0</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	14.0	12.8	1.2
- 海港企業	4.6	3.2	1.4
- 有線寬頻	0.3	-	0.3
- 其它	3.4	3.4	-
	<u>92.9</u>	<u>76.0</u>	<u>16.9</u>

上述負債中有為數港幣二百億五千六百萬元（二〇一〇年：港幣一百八十一億三千七百萬元）乃以賬面值合共港幣二百七十三億四千八百萬元（二〇一〇年：港幣一百八十三億六千萬）的若干發展中物業、固定資產及股份的按揭作抵押。

集團於二〇一一年六月發行三年期的有擔保可換股債券，本金總額為港幣六十二億二千萬元。債券的初步換股價為每股港幣 90 元，被悉數轉換為股份會令集團的已發行股本增加六千九百一十一萬股或 2.28%。

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括港元、美元和人民幣。源自相關債務組合的資金主要提供了集團在內地的地產發展項目及港口投資。

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（主要以港元和人民幣為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。於二〇一一年十二月三十一日，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣二十七億元（二〇一〇年：港幣三十四億元），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

是年集團在營運資金變動前錄得淨現金流入港幣一百二十五億元（二〇一〇年：港幣一百零四億元），營運資金變動導致淨現金流出港幣九十六億元（二〇一〇年：港幣七十二億元），主要用於為在內地的發展中銷售物業支付地價及建築費用。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百八十四億元（二〇一〇年：港幣七十億元），主要用於增加投資物業及增加於參與內地地產發展項目的聯營公司及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 的開支 港幣百萬元	於二〇一一年 十二月三十一日的承擔	
		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			
地產投資	10,930	10,353	22,502
九倉電訊	467	245	165
有線寬頻 (擁有 73.8% 權益)	187	31	175
現代貨箱碼頭 (擁有 67.6% 權益)	350	820	720
	<u>11,934</u>	<u>11,449</u>	<u>23,562</u>
b. 發展中銷售物業			
附屬公司	18,442	5,897	41,074
共同發展公司／聯營公司	6,352	4,238	14,901
	<u>24,794</u>	<u>10,135</u>	<u>55,975</u>
c. 節目及其它	<u>80</u>	<u>1,077</u>	<u>80</u>

地產投資分部於年內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。集團分別擁有 73.8% 及 67.6% 權益的有線寬頻及現代貨箱碼頭自行承擔各自的資本性開支項目的資金。

除資本性開支外，集團亦為其全資擁有或透過聯營公司或共同發展公司擁有於內地發展的銷售物業而支付港幣二百四十八億元，其中包括年內向會德豐有限公司購入四個佛山物業合營項目的 50% 權益所支付的港幣三十三億八千八百萬元。

於二〇一一年十二月三十一日，集團已授權及已簽約的承擔主要涉及為發展作投資用途的物業所作出的港幣一百一十四億元及為發展作銷售用途的物業所作出的港幣一百零一億元，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五十三億元。除此之外，集團擬主要就建築費用投放港幣二百三十六億元於投資物業及港幣五百六十億元於銷售物業，以完成集團的中國及香港發展項目，該等發展項目將於未來數年分階段進行。

上述承擔及計劃開支的資金將由集團的內部財務資源（包括餘裕現金港幣三百二十五億元）、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要以預售收益及項目借貸自行融資，其它可挪用資源包括可出售投資。

(III) 人力資源

於二〇一一年十二月三十一日，集團旗下僱員約 14,000 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
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	24,004	19,380
直接成本及營業費用		(9,095)	(7,072)
銷售及推銷費用		(900)	(774)
行政及公司費用		(1,226)	(834)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		12,783	10,700
折舊及攤銷	3	(1,395)	(1,328)
營業盈利	2 及 3	11,388	9,372
投資物業之公允價值增加		24,968	29,249
其它收入淨額	4	457	813
		36,813	39,434
財務支出	5	(2,567)	(996)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		361	376
共同發展公司		34	9
除稅前盈利		34,641	38,823
所得稅	6	(3,304)	(2,358)
是年盈利		31,337	36,465
應佔盈利			
公司股東		30,568	35,750
非控股股東權益		769	715
		31,337	36,465
每股盈利	7		
基本		港幣 10.22 元	港幣 12.64 元
攤薄後		港幣 10.13 元	港幣 12.64 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>31,337</u>	<u>36,465</u>
其它全面收益		
折算海外業務的匯兌收益	<u>3,014</u>	<u>1,197</u>
可供出售投資重估儲備之變動淨額：	(1,005)	280
重估(虧損)/盈餘	(1,007)	371
轉撥至綜合收益表		
- 出售	2	(93)
- 減值	-	2
購入附屬公司額外權益	-	24
所佔聯營公司/共同發展公司其它全面收益	555	276
其它	<u>(12)</u>	<u>(28)</u>
是年其它全面收益	<u>2,552</u>	<u>1,749</u>
是年全面收益總額	<u>33,889</u>	<u>38,214</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東權益	33,037	37,297
非控股股東權益	852	917
	<u>33,889</u>	<u>38,214</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		184,057	148,241
其它物業、機器及設備		15,233	14,679
租賃土地		3,751	3,718
固定資產總額		203,041	166,638
商譽及其它無形資產		297	297
聯營公司		10,198	5,510
共同發展公司		16,934	15,350
可供出售投資		2,703	3,362
備用節目		107	113
遞延稅項資產		683	463
衍生金融工具資產		181	587
其它非流動資產		15	21
		234,159	192,341
流動資產			
待沽物業		47,511	29,732
存貨		130	113
應收貿易及其它賬項	9	3,420	3,518
衍生金融工具資產		225	164
銀行存款及現金		32,528	16,900
		83,814	50,427
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(10,316)	(7,082)
銷售物業按金		(9,704)	(6,855)
衍生金融工具負債		(232)	(244)
應付稅項		(1,601)	(1,242)
銀行借款及其它借款		(8,903)	(7,829)
		(30,756)	(23,252)
淨流動資產		53,058	27,175
資產總額減流動負債		287,217	219,516

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	(6,508)	(5,237)
其它遞延負債	(275)	(283)
銀行借款及其它借款	(67,090)	(41,760)
	(76,343)	(48,867)
淨資產	210,874	170,649
資本及儲備		
股本	3,029	2,754
儲備	200,228	160,335
股東權益	203,257	163,089
非控股股東權益	7,617	7,560
總權益	210,874	170,649

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製呈報

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》（「財務報準則」）、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。

除以下變動外，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一致。

香港會計師公會頒布若干財報準則的修訂及新註釋，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的財務報表相關之最新發展：

《香港會計準則》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《香港會計準則》第12號「所得稅」（修訂），對有關《香港會計準則》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，本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效之新準則、修訂或詮釋。

與本集團有關的發展影響如下：

- (a) 《香港會計準則》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已一致。該等修訂對於本期間或以往期間之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的性質來管理其多元化的業務。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、物流及通訊、媒體及娛樂。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。

地產投資分部包括本集團的投資物業的租賃及酒店經營。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓、服務式住宅及酒店，主要位於香港及中國內地。

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及中國內地的銷售物業有關的活動。

物流分部主要在香港及中國內地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及其它公共運輸營運。

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」)所營運的收費電視、互聯網及多媒體服務及其它業務。分部並包括九倉電訊有限公司管理之電訊業務。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及共同發展公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並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。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

2. 分部資料

a. 分部收入及收益之分析

二〇一一年度全年	投資物業							
	收入 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	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
地產投資	10,085	7,694	24,968	127	(709)	-	-	32,080
香港	8,012	6,827	23,342	-	(506)	-	-	29,663
中國內地	796	493	1,626	127	(196)	-	-	2,050
酒店	1,277	374	-	-	(7)	-	-	367
地產發展	6,343	2,274	-	172	(102)	(49)	(37)	2,258
香港	-	-	-	30	-	10	-	40
中國內地	6,343	2,274	-	142	(102)	(59)	(37)	2,218
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
內部分部收入	(327)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	23,484	11,576	24,968	512	(1,077)	361	34	36,374
投資及其它	520	288	-	(55)	(1,490)	-	-	(1,257)
企業支出	-	(476)	-	-	-	-	-	(476)
集團總額	24,004	11,388	24,968	457	(2,567)	361	34	34,641
二〇一〇年度全年								
地產投資	8,669	6,545	29,249	87	(390)	-	-	35,491
香港	7,043	5,991	26,908	-	(281)	-	-	32,618
中國內地	470	223	2,341	87	(101)	-	-	2,550
酒店	1,156	331	-	-	(8)	-	-	323
地產發展	3,609	1,235	-	162	(95)	38	(39)	1,301
香港	1	1	-	99	-	45	-	145
中國內地	3,608	1,234	-	63	(95)	(7)	(39)	1,156
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)
內部分部收入	(297)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	19,089	9,510	29,249	697	(674)	376	9	39,167
投資及其它	291	188	-	116	(322)	-	-	(18)
企業支出	-	(326)	-	-	-	-	-	(326)
集團總額	19,380	9,372	29,249	813	(996)	376	9	38,823

2. 分部資料

b. 內部分部收入之分析

	二〇一一年			二〇一〇年		
	收入 總額 港幣 百萬元	內部分 部收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元	收入 總額 港幣 百萬元	內部分 部收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元
地產投資	10,085	(144)	9,941	8,669	(143)	8,526
地產發展	6,343	-	6,343	3,609	-	3,609
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	520	(32)	488	291	(11)	280
	24,331	(327)	24,004	19,677	(297)	19,380

c. 分部營業資產之分析

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
地產投資	186,076	149,973
香港	154,015	130,549
中國內地	31,028	18,438
酒店	1,033	986
地產發展	70,428	46,931
香港	4,754	3,614
中國內地	65,674	43,317
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	280,837	220,780
未能分部企業資產	37,136	21,988
資產總額	317,973	242,768

未能分部企業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。

以上包括共同發展公司及聯營公司之分部資產：

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
地產發展	21,787	15,598
物流	5,345	5,262
集團總額	27,132	20,860

d. 其它資料

	資本性支出		聯營公司及共同發展 公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一一年	二〇一〇年	二〇一一年	二〇一〇年	二〇一一年	二〇一〇年
	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	10,930	2,828	-	-	168	133
香港	770	512	-	-	18	17
中國內地	10,040	2,215	-	-	40	23
酒店	120	101	-	-	110	93
地產發展	-	-	6,284	7,719	-	-
香港	-	-	60	2,664	-	-
中國內地	-	-	6,224	5,055	-	-
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	11,934	3,693	6,352	7,736	1,395	1,328

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣八千萬元（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. 經營地域分部

	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	15,972	14,635	8,843	7,977
中國內地	8,000	4,711	2,512	1,228
新加坡	32	34	33	167
集團總額	24,004	19,380	11,388	9,372

	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	166,759	143,879	170,232	146,015
中國內地	63,821	44,033	110,605	74,765
集團總額	230,580	187,912	280,837	220,780

指定非流動資產是指除遞延稅項資產、可供出售投資及衍生金融工具資產外的非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
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	1,082	1,025
— 租賃土地	94	92
— 備用節目	87	93
總折舊及攤銷	1,395	1,328
應收貿易賬項減值損失	22	1
員工成本(附註 a)	2,867	2,449
核數師酬金		
— 核數服務	18	15
— 其它服務	3	3
是年確認買賣物業之成本	3,822	2,196
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)	(7,314)	(6,351)
利息收入	(307)	(159)
上市投資股息收入	(90)	(51)
非上市投資股息收入	-	(70)
出售固定資產之盈利	-	(5)
機器及設備之經營租賃的租金收入	(15)	(20)

附註：

- (a) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億二千五百萬元(二〇一〇年：港幣一億一千一百萬元)並包括強制性公積金的供款(扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇一〇年：港幣三百萬元))及認股權支出港幣七千五百萬元(二〇一〇年：無)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣十六億九千九百萬元(二〇一〇年：港幣十億六千三百萬元)。

4. 其它收入淨額

於二〇一一年其它收入淨額港幣四億五千七百萬元（二〇一〇年：港幣八億一千三百萬元）主要包括(i)淨匯兌盈餘港幣四億四千九百萬元（二〇一〇年：港幣一千七百萬元）當中包括遠期外匯合約之影響，(ii)撥回物業準備港幣三千萬元（二〇一〇年：港幣九千九百萬元）及(iii)出售可供出售投資的虧損淨額港幣一百萬元（二〇一〇年：港幣一億三千三百萬元盈利），當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估虧損港幣二百萬元（二〇一〇年：港幣九千三百萬元盈餘）。

於二〇一〇年其它收入淨額包括因持有香港空運貨站權益的改變而成爲集團的聯營公司所產生的一次性重估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	721	372
– 在五年後償還	222	151
其它借款		
– 在五年內償還	99	6
– 在五年後償還	241	167
總利息支出	1,283	696
其它財務支出	344	131
減：撥作資產成本	(447)	(279)
	1,180	548
公允價值成本/(盈利)：		
跨貨幣利率掉期合約	382	574
利率掉期合約	1,005	(126)
	1,387	448
總額	2,567	996

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
是年稅項		
香港利得稅		
— 本年度稅項準備	1,298	1,208
— 以往年度稅項準備之高估	(28)	(809)
海外稅項		
— 本年度稅項準備	660	319
— 以往年度稅項準備之(高估)/低估	(5)	59
	<u>1,925</u>	<u>777</u>
中國內地土地增值稅	<u>509</u>	<u>302</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	901	1,158
源自及撥回暫時差異	23	156
以往未確認稅項虧損現在確認	(54)	(35)
	<u>870</u>	<u>1,279</u>
	<u>3,304</u>	<u>2,358</u>

- (a) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一〇年：16.5%）稅率計算。
- (b) 海外所得稅主要為中國內地之所得稅按照 25% 稅率計算。
- (c) 在根據中華人民共和國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，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一億零一百萬元（二〇一〇年：港幣九千四百萬元）已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。
- (e) 於二〇一〇年，集團與稅務局就有關若干利息支出可扣減性的稅務糾紛已達成和解，並已將在以往年度所高估的撥備港幣八億零九百萬元撥回。

7. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利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）及年內已發行之加權平均數二十九億九千一百萬股（二〇一〇年：二十八億二千九百萬股按二〇一一年三月已完成之供股後作出之調整）普通股而計算如下：

普通股加權平均數

	二〇一一年 股數(百萬)	二〇一〇年 股數(百萬)
於一月一日已發行之普通股	2,754	2,754
供股之影響	237	75
普通股加權平均數	<u>2,991</u>	<u>2,829</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣三百零六億五千一百萬元（二〇一〇年：港幣三百五十七億五千萬元）及年內已發行之加權平均數三十億二千六百萬股（二〇一〇年：二十八億二千九百萬股按二〇一一年三月已完成之供股後作出之調整）普通股而計算如下：

(i) 股東應佔集團盈利（攤薄）

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
股東應佔集團盈利	30,568	35,750
可換股債券的除稅後實際利息之影響	83	-
	<u>30,651</u>	<u>35,750</u>

(ii) 普通股加權平均數（攤薄）

	二〇一一年 股數(百萬)	二〇一〇年 股數(百萬)
於十二月三十一日普通股加權平均數	2,991	2,829
可換股債券轉換為股份之影響	35	-
	<u>3,026</u>	<u>2,829</u>

8. 股東應佔集團股息

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
已宣布及派發之第一次中期股息每股 36 仙 (二〇一〇年：中期股息每股 36 仙)	1,091	991
報告日後擬派發之第二次中期股息每股 70 仙 (二〇一〇年：末期股息每股 64 仙)	2,120	1,939
	3,211	2,930

(a) 擬派發之第二次中期股息是根據三十億二千九百萬股（二〇一〇年：末期股息按三十億二千九百萬股）股份計算。於報告日後擬派發之第二次中期股息並沒有在報告日確認為負債。

(b) 二〇一〇年末期股息港幣十九億三千九百萬元已於二〇一一年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一一年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（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
應收貿易賬項		
零至三十日	656	583
三十一日至六十日	116	108
六十一日至九十日	73	52
九十日以上	63	50
	908	793
其它應收賬項	2,512	2,725
	3,420	3,518

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。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一一年十二月三十一日此項目包括應付貿易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
應付貿易賬項		
零至三十日	314	242
三十一日至六十日	172	133
六十一日至九十日	54	44
九十日以上	90	146
	630	565
租金及客戶按金	2,124	1,790
建築成本應付賬項	2,644	1,746
應付聯營公司款項	2,133	543
應付共同發展公司款項	210	-
其它應付賬項	2,575	2,438
	10,316	7,082

11. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。

12. 業績評議

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二十一日（星期一）至二〇一二年五月三十日（星期三）（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以及確定可出席將於二〇一二年五月三十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十八（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、周安橋先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波議員、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。