

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。