

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	其它儲備*	港幣百萬元	總額	股東權益	權益總額
	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	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到，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。