

### 業務評議

#### 會德豐地產有限公司

(「會德豐地產」，擁有100%權益)

西環Lexington Hill於二〇一二年二月推出市場預售，銷情理想。一百零四個單位中已迅速售出一百零三個，每平方呎平均售價為港幣一萬二千元。其後售出一個商舖及二十二個泊車位，銷售所得合共為港幣十二億八千萬元。項目現正進行上蓋工程，計劃於二〇一四年落成。

Kadoorie Hill的六十六個住宅單位於二〇一二年十月推出市場預售。項目位於何文田太子道西。六十六個單位中已售出五十七個，每平方呎平均售價為港幣一萬八千元，另外亦售出五十一個泊車位，銷售所得合共為港幣十七億七千萬元。項目計劃於二〇一三年落成。

會德豐地產於二〇一二年售出位於深井碧堤半島、面積達三萬七千平方呎的商場及一百五十五個泊車位，作價為港幣二億九千六百萬元。

港鐵柯士甸站的優質住宅物業發展項目由集團與新世界發展各佔五成權益，集團應佔樓面面積為六十四萬一千平方呎，計劃於二〇一三年開始預售，惟須視乎申請預售同意書的審批進度而定。項目位於西九龍柯士甸站上蓋，毗鄰往返內地的未來高鐵總站(計劃於二〇一五年通車)，並處於通往發展中的西九龍文化區主要入口。項目現正進行上蓋工程，計劃於二〇一五年全面落成。

商業發展項目One Bay East位於觀塘海濱道，眺望維港及啟德郵輪碼頭，計劃於二〇一三年開始預售，惟須視乎申請預售同意書的審批進度而定。項目位於東九龍新核心商業區的心臟地帶，是政府「起動九龍東」計劃的一部分，樓面面積為一百零二萬五千平方呎，將發展為兩幢甲級寫字樓，往返牛頭角港鐵站交通便捷。項目於二〇一二年八月獲批建築圖則，現正進行地基工程，計劃於二〇一五年全面落成。

紅鸞道商業發展項目按計劃進行。項目樓面面積為五十九萬平方呎，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，鄰近未來港鐵黃埔站(觀塘綫延綫計劃於二〇一五年通車)。建築圖則已遞交予相關部門審批。

會德豐地產於二〇一二年在香港補充了一百零四萬平方呎的土地儲備。

二〇一二年一月，會德豐地產以港幣十八億六千萬元購入了將軍澳一幅地盤面積八萬八千八百平方呎的住宅用地。項目的樓面面積為四十八萬八千二百平方呎，將軍澳港鐵站近在咫尺，交通便捷。項目於二〇一二年十一月獲批建築圖則，現正進行地基工程，計劃於二〇一六年全面落成。

二〇一二年十月，會德豐地產以港幣三億四千九百萬元成功購入西區高街92至98號住宅大廈的業權。這個重建項目提供七十五個住宅單位，樓面面積為六萬九千二百平方呎。住戶於二〇一二年十二月已全部遷出。現正進行拆卸工程。

二〇一二年十一月，會德豐地產以港幣五億六千一百萬元購入了港島東筲箕灣道171號一幅佔地六千三百平方呎的商住地塊作重建。這個新發展項目的樓面面積為五萬七千八百平方呎，現正進行規劃。現有商舖及住戶將於二〇一四年全部遷出。

二〇一二年十二月，會德豐地產以港幣十九億七千萬元投得將軍澳一幅地盤面積十七萬一千九百平方呎的住宅用地。項目的樓面面積為四十二萬九千七百平方呎，位於將軍澳灣海濱，眺望維港全景，鄰近二〇一二年一月購入的住宅用地。現正進行設計規劃。

#### 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，會德豐地產新加坡在二〇一二年對集團作出的盈利貢獻為港幣三億九千六百萬元(二〇一一年：港幣三十八億五千五百萬元)，這是由於物業落成量較去年為少所致。

位於烏節路購物帶心臟地段的Scotts Square，包括商場平台及上蓋之高檔次公寓單位。商場於二〇一二年年杪時已租出93%(二〇一一年：43%)，租戶包括國際著名品牌Hermès、Michael Kors、Anne Fontaine及On Pedder。商場月租每平方呎平均達二十二新加坡元。Scotts Square公寓單位於二〇一二年年杪時已售出85%，每平方呎平均售價為四千新加坡元。

會德豐廣場位於烏節路，是一優質商業項目，二〇一二年年杪時商場及寫字樓的出租率達99%。續租情況理想，達78%。馬莎百貨於二〇一二年第二季在商場開設旗艦店。

豪華住宅項目烏節景園提供三十個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯廳，年杪時已全數售罄，每平方呎平均售價為二千八百四十五新加坡元。

擁有永久業權的豪宅項目Ardmore Three沿阿摩園而建，共有三十六層，提供八十四個三房單位，每伙面積為一千八百平方呎，現正進行建築工程。

中國方面，現正發展位於杭州市富陽區的高級住宅項目，涉及樓面面積三十萬三千五百三十平方米。項目距離杭州市中心二十二公里，單位盡享優美山景，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51.4%權益)

若不計入投資物業重估盈餘及特殊項目，九龍倉二〇一二年的股東應佔盈利增加37%至港幣一百一十億四千萬元。每股核心盈利為港幣3.64元(二〇一一年：港幣2.70元)。

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四百七十二億六千三百萬元(二〇一一年：港幣三百零五億六千八百萬元)。每股基本盈利為港幣15.60元(二〇一一年：港幣10.22元)。

# 九龍東



	總樓面面積(平方呎)	項目性質
ONE BAY EAST	1,025,000	寫字樓
九倉電訊廣場*	596,200	寫字樓
九龍貨倉*	829,000	住宅

\* 重建策劃中  
● 擬建之環保連接系統  
此圖經簡化處理，只供參考之用



Scotts Square  
新加坡史各士路



會德豐國際廣場  
中國上海南京西路

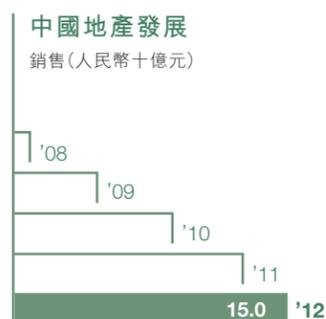
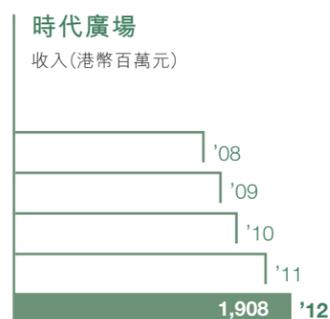
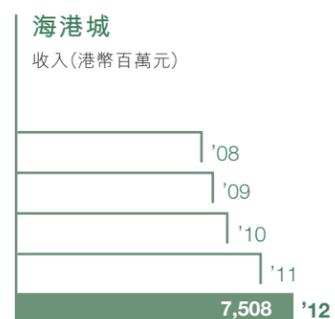
### 香港地產投資

#### 海港城

收入增加13%至港幣七十五億零八百萬元，營業盈利則增加13%至港幣五十七億五千七百萬元。海港城(三間酒店不計在內)的市值在二〇一二年年結時重估為港幣一千二百五十億元，佔九龍倉營業資產36%。

是年海港城的零售銷售增長13%，達創紀錄的港幣三百一十億元，或每月每平方呎港幣二千六百元。海港城在香港零售業銷售額的市場佔有率進一步增加至6.9%，傲視同儕，繼續展現其在市場上的領導地位。海港城商場部分二〇一二年的收入增加18%至港幣四十二億二千三百萬元，二〇一二年年杪的承租率維持於接近100%。

海港城寫字樓的出租率在年杪時攀升至97%。在續租租金增長的支持下，收入增加6%至港幣十七億一千萬元。服務式住宅的收入增加3%至港幣三億一千萬元，出租率於年杪時維持於85%。



#### 時代廣場

收入增加10%至港幣十九億零八百萬元，營業盈利增加10%至港幣十六億七千八百萬元。時代廣場的市值在二〇一二年年結時重估為港幣四百四十億元，佔九龍倉營業資產13%。

時代廣場依然是香港最成功的直立式商場。儘管二〇一二年內17%的零售總面積進行整修，零售銷售額仍有1.5%增長。商場收入增加7%至港幣十三億五千二百萬元，二〇一二年年杪的出租率維持於接近100%。戲院搬遷整修工程按計劃進行。位於地下及低層的新商舖以及位於十二樓和十三樓的新戲院計劃在二〇一三年下半年啟業。

寫字樓部分的收入增加17%至港幣五億五千六百萬元，年杪的出租率上升至98%。

#### 荷里活廣場

收入增加11%至港幣四億二千萬元，營業盈利增加10%至港幣三億零七百萬元。荷里活廣場成功重新定位及調整租戶組合，二〇一二年的零售銷售額增長15%，市值在二〇一二年年結時重估為港幣八十億元。

#### 中國地產投資

由於上海會德豐國際廣場及重慶時代廣場作出的貢獻遠高於去年，收入增加26%至港幣十億零五百萬元，營業盈利增加29%至港幣六億三千四百萬元。中國投資物業的市值在二〇一二年年結時重估為港幣一百六十億元。

上海會德豐國際廣場於年杪已有92%的寫字樓樓面獲承租。二〇一二年的平均即期租金為每月每平方米人民幣四百三十元，最高全價租金則為每月每平方米人民幣四百七十六元，躋身上海寫字樓租金最高之列。

大連時代廣場的商場出租率於年杪時維持於100%。租戶組合獲進一步調整，引入Bottega Veneta、Chanel、Sportmax、Tod's及Versace。營運至今僅四年，租金對成本的回報率在二〇一二年已飆升至59%。

重慶時代廣場於二〇一一年七月重開，商場出租率於年杪時維持於94%。更多年青潮流服飾品牌進駐商場，豐富整體產品選擇。二〇一二年的租金對成本的回報率維持於22%。

九龍倉正在成都、無錫、重慶、蘇州及長沙發展一系列國際金融中心。當這一系列國際金融中心在二〇一三年至二〇一六年陸續落成時，九龍倉在香港及中國的商用物業及商場面積將會倍增。

成都國際金融中心第一期(包括佔地二十萬平方米的超級大型商場及甲級寫字樓)計劃於二〇一三年下半年落成。商場的預租情況令人鼓舞，年杪時已有80%商場樓面獲承租，租金水平亦較預計為高。商場計劃於二〇一四年第一季開業，項目將於二〇一四年下半年全面落成。

#### 中國地產發展

物業落成量在二〇一二年有所增加，有七十五萬八千平方米落成及確認入賬。來自附屬公司項目的收入為港幣九十五億七千三百萬元，較二〇一一年多51%。營業盈利增加57%至港幣三十五億六千二百萬元。年內確認入賬的盈利包括來自上海蠶園、成都天府時代廣場、蘇州國賓一號及無錫時代上城的重大貢獻。

二〇一二年有七個新項目推出市場預售。連同較早前已經推出的項目，九龍倉目前共有三十個項目在市場上銷售，遍布中國十二個城市。

年內合共售出一百三十萬平方米的物業，九龍倉應佔銷售所得為人民幣一百五十億元，較二〇一一年多18%。於二〇一二年年杪，已預售但尚未確認入賬的銷售額(已扣除商業稅)增加至人民幣一百五十七億元，涉及一百四十四萬八千平方米的物業。

華東地區的已簽約銷售額較二〇一一年增加21%。貢獻最大者為蘇州時代上城，銷售所得為人民幣二十二億元，其次為無錫時代上城及常州時代上院。杭州的九龍倉·碧璽和九龍倉·君廷在二〇一二年十二月推出市場預售，銷售所得為人民幣三億四千萬元。

華西地區的已簽約銷售額較二〇一一年增加21%。貢獻最大者為成都天府時代廣場及時代•晶科名苑，銷售所得分別為人民幣十五億元及人民幣十一億元。重慶國際社區售出更多單位，應佔銷售所得為人民幣六億六千二百萬元。成都環球貿易廣場名為天曜的住宅部分及雙流發展區時代小鎮於二〇一二年四月及十二月推出市場預售。

華南地區的已簽約銷售額較二〇一一年增加41%。佛山依雲天滙和依雲曦城的第一期以及廣州東薈城在二〇一二年推出預售，應佔銷售所得為人民幣八億四千七百萬元。依雲水岸及依雲上城售出更多單位，按應佔份額計算，銷售所得為人民幣十二億元。

天津方面，北寧灣預售更多單位，按應佔份額計算，銷售所得為人民幣十一億元。雍華府的銷情亦理想。

二〇一二年，九龍倉以人民幣四十八億元於北京、常州、成都、大連及上海購入六幅物業發展地塊，應佔樓面面積為八十四萬平方米。

二〇一三年三月以人民幣十三億元新增一個位於上海浦東區的住宅項目，樓面面積為九萬七千九百平方米。項目三河環抱，毗鄰將於二〇一四年落成的16號線地鐵站。

九龍倉於中國的土地儲備在二〇一二年年杪時維持於一千二百三十萬平方米，遍布十五個城市。

全部發展中項目皆按計劃進行。

### 香港地產發展

位於荃灣的One Midtown於二〇一二年六月落成，年內因而確認港幣二十六億元的收入及港幣十三億元的營業盈利。

九龍倉於二〇一二年以港幣十三億元售出位於沙田的商業項目匯達大廈，面積三十四萬九千平方呎。

聶歌信山項目已獲批總綱發展藍圖。此項與南豐集團各佔一半權益的合營發展項目位於山頂，提供十六萬二千平方呎的應佔樓面面積，可飽覽維多利亞港全景，現正進行建築工程。

山頂物業組合(包括種植道1號及11號以及山頂道77號)的重建工程按計劃進行。

位於九龍灣的九龍貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，其總樓面面積為八十二萬九千平方呎，現正申請修訂土地契約。

油塘貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，其總樓面面積為二十五萬六千平方呎，現正進行地基工程。

油塘灣合營項目已於二〇一三年二月獲城市規劃委員會批出總綱發展藍圖，九龍倉佔約15%權益。

九倉電訊廣場已獲准重建為一幢甲級商業高廈，其總樓面面積為五十九萬六千二百平方呎。修訂土地契約所須的補地價款項已支付。

### 其它業務

#### 馬哥孛羅酒店

馬哥孛羅目前在亞太區經營其自置或訂約管理的十三間酒店。二〇一二年新增佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店及蘇州馬哥孛羅酒店。十間新酒店將於未來五年在內地、菲律賓和泰國相繼開業，大大加強馬哥孛羅的網絡。

馬哥孛羅酒店及會所於二〇一二年的收入增加9%至港幣十三億九千一百萬元，營業盈利增加5%至港幣三億九千一百萬元。

二〇一二年全部馬哥孛羅酒店在其所位處的地區皆表現強勁。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率維持於85%，平均房租增加8%。

#### 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減少13%至港幣二十九億六千九百萬元，主要因為二〇一一年有一次性收入。若不計入是項一次性收入的影響，綜合收入則減少6.3%。綜合營業盈利則下跌26%至港幣十一億四千二百萬元。香港的吞吐量下跌9%至四百八十萬個標準箱。內地方面，年內蘇州太倉國際門戶的吞吐量增長1%至一百五十萬個標準箱，深圳大鏟灣碼頭(一期)則處理了五十七萬二千個標準箱。

### 有線寬頻

(九龍倉擁有74%權益的附屬公司)

收入增加1%至港幣二十一億二千七百萬元，淨虧損為港幣二億七千八百萬元(二〇一一年：虧損港幣一億七千九百萬元)。財務狀況維持穩健，現金淨額達港幣一億八千八百萬元。年內競爭壓力持續高企，購買倫敦奧運會及多個歐洲足球聯賽等節目播映權均涉及十分高昂的成本開支。

### 九倉電訊

連續第二年錄得破紀錄的收入及盈利，收入上升4%至港幣十八億二千六百萬元，營業盈利上升9%至港幣二億五千萬元。由於將「十全網」推出商業市場的投資高峰期已過，已恢復淨現金流入狀況。

## 財務評議

### (I) 二〇一二年業績評議

集團繼續錄得強健的業績，股東應佔盈利增加18%至港幣二百六十九億三千五百萬元，未計入物業重估盈餘前盈利增加4%至港幣八十七億三千四百萬元。業績理想主要受惠於九龍倉地產發展分部表現出色，以及其租金收入持續增長，加上來自購入聯營公司綠城中國控股有限公司（「綠城」）的一次性盈利確認入賬，及物業重估盈餘增加。然而，在缺少了二〇一一年One Island South及Scotts Square落成所確認的較高的物業銷售額的情況下，核心盈利則按年減少20%至港幣七十二億六千七百萬元。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少4%至港幣三百三十一億二千四百萬元（二〇一一年：港幣三百四十五億五千八百萬元），由於所確認的物業銷售額較低，然而這又因經常性租金增長強勁而有所減輕。

集團營業盈利減少12%至港幣一百五十五億七千萬萬元（二〇一一年：港幣一百七十七億三千萬元），其中港幣一百四十一億七千萬萬元（二〇一一年：港幣一百一十三億八千八百萬元）來自九龍倉，港幣七億三千四百萬元（二〇一一年：港幣三十八億八千萬元）來自會德豐地產新加坡，及港幣六億六千六百萬元（二〇一一年：港幣二十四億六千二百萬元）來自會德豐及其旗下其它附屬公司。

#### 地產投資

收入及營業盈利皆增加13%，分別至港幣一百二十億零四百萬元（二〇一一年：港幣一百零六億七千萬萬元）及港幣九十一億二千二百萬元（二〇一一年：港幣八十一億零八百萬元），乃商場租戶銷售表現更勝去年而令商場租金收入增加，以及寫字樓續租租金持續上升所致。由於上海會德豐國際廣場及翻新後的重慶時代廣場收入的增加，來自內地的收入上升26%至港幣十億零五百萬元（二〇一一年：港幣七億九千六百萬元）。酒店方面，儘管港威酒店受客房翻新工程所影響，房租有所增加以及出租率維持於高水平，因此收入錄得增長。

#### 地產發展

收入及營業盈利分別減少17%及32%至港幣一百三十三億七千萬萬元（二〇一一年：港幣一百六十億二千一百萬元）及港幣五十四億五千八百萬元（二〇一一年：港幣八十億五千八百萬元），主要因為就物業落成所確認的銷售額較二〇一一年低。One Island South及Scotts Square於二〇一一年落成，因而得以確認港幣九十四億元的收入及港幣五十七億元的營業盈利。

香港方面，確認入賬的物業銷售額為港幣三十億一千九百萬元（二〇一一年：港幣三十四億零三百萬元），營業盈利為港幣十五億三千六百萬元（二〇一一年：港幣二十一億零一百萬元），主要來自One Midtown及碧堤坊商場。One Midtown於年內落成，作出了港幣二十六億三千四百萬元的收入及港幣十三億零七百萬元的營業盈利的貢獻。

新加坡方面，確認入賬的物業銷售額為港幣七億七千八百萬元（二〇一一年：港幣六十二億七千五百萬元），營業盈利為港幣三億六千萬萬元（二〇一一年：港幣三十六億八千三百萬元），主要來自銷售Scotts Square及烏節景園餘下貨尾單位。

內地方面，確認入賬的物業銷售額為港幣九十五億七千三百萬元（二〇一一年：港幣六十三億四千三百萬元），營業盈利為港幣三十五億六千二百萬元（二〇一一年：港幣二十二億七千四百萬元），主要來自成都天府時代廣場、上海蠶園及無錫時代上城。

年內集團已簽訂的物業銷售額（包括合營項目及聯營公司（綠城除外）的應佔銷售額）增加至港幣二百六十二億元（二〇一一年：港幣一百九十九億元）。於二〇一二年年杪時已預售但尚未確認入賬的銷售額（尚待各項物業落成時確認入賬）增加至港幣二百二十五億元（二〇一一年十二月：港幣一百七十二億元），約86%來自內地的物業銷售，其餘則來自香港。

#### 物流

收入及營業盈利分別減少13%及26%至港幣三十億七千萬萬元（二〇一一年：港幣三十五億二千萬元）及港幣十一億六千一百萬元（二〇一一年：港幣十五億六千三百萬元），是全球貿易增長放緩所致。

#### 通訊、媒體及娛樂

收入增加2%至港幣三十九億五千三百萬元（二〇一一年：港幣三十八億六千三百萬元），但卻錄得營業虧損港幣二千二百萬元（二〇一一年：盈利港幣四千五百萬元）。九倉電訊的營業盈利增加9%至港幣二億五千萬萬元（二〇一一年：港幣二億三千萬元），而有線寬頻的營業虧損則擴大至港幣二億七千一百萬元（二〇一一年：虧損港幣一億八千六百萬元）。

#### 投資及其它

投資及其它營業盈利為港幣四億五千六百萬元（二〇一一年：港幣五億二千五百萬元），主要包括股息及利息收入。

#### 投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇一二年十二月三十一日的賬面值增加至港幣二千五百零七億元（二〇一一年：港幣二千零五億元），其中包括根據按結算日進行的獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣二千二百八十四億元，產生重估盈餘港幣三百五十九億二千四百萬元（二〇一一年：港幣二百七十六億五千一百萬元）。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益合共港幣一百七十七億二千三百萬元（二〇一一年：港幣一百三十一億四千四百萬元）後，應佔重估盈餘淨額港幣一百八十二億零一百萬元（二〇一一年：港幣一百四十五億零七百萬元）已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業（全皆在發展中）為數港幣二百二十三億元，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

其它收入淨額為港幣三十一億一千六百萬元（二〇一一年：港幣六億二千九百萬元），主要包括九龍倉購入綠城24.6%權益而產生的會計賬面收益港幣二十二億三千三百萬元（詳情見財務報表附註3(a)）、出售可供出售投資所得盈利港幣四億九千二百萬元（二〇一一年：港幣一億八千四百萬元）及匯兌收益淨額港幣二億七千四百萬元（二〇一一年：港幣四億一千七百萬元）。

#### 財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十一億六千二百萬元（二〇一一年：港幣二十七億四千七百萬元）。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收益港幣五億七千三百萬元（二〇一一年：虧損港幣十三億八千七百萬元），在扣除非控股股東權益後的應佔收益為港幣三億零一百萬元（二〇一一年：應佔虧損港幣六億七千九百萬元）。

若不計入按市價入賬未變現收益，未扣除撥作資產成本港幣十億二千二百萬元(二〇一一年：港幣五億一千萬元)前的財務支出為港幣二十七億五千七百萬元(二〇一一年：港幣十八億七千萬元)，而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣十七億三千五百萬元(二〇一一年：港幣十三億六千萬元)。財務支出增加主要因為借款增加及實際借貸利率上升所致。集團是年實際借貸年息率為2.8%(二〇一一年：2.1%)。

#### 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96%至港幣十六億二千一百萬元(二〇一一年：港幣八億二千五百萬元)，主要因為來自內地物業發展項目的盈利貢獻增加，其中包括來自年內購入的24.6%綠城權益的應佔盈利港幣八億九千三百萬元。

應佔共同發展公司盈利增加港幣六億元至港幣六億三千四百萬元(二〇一一年：港幣三千四百萬元)，反映內地物業發展項目初見成果，盈利貢獻增加。

#### 所得稅

稅項支出為港幣四十三億四千七百萬元(二〇一一年：港幣四十三億三千八百萬元)，包括為內地投資物業的重估盈餘作出的遞延稅項撥備港幣十億八千七百萬元(二〇一一年：港幣九億零一百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則為港幣三十二億六千萬元(二〇一一年：港幣三十四億三千七百萬元)，主要因為地產發展分部確認入賬的盈利減少。

#### 非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利增加港幣七十五億零三百萬元至港幣二百四十四億二千一百萬元(二〇一一年：港幣一百六十九億一千八百萬元)，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18%至港幣二百六十九億三千五百萬元(二〇一一年：港幣二百二十八億六千六百萬元)。每股盈利為港幣13.26元(二〇一一年：港幣11.25元)。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣一百八十二億零一百萬元(二〇一一年：港幣一百四十五億零七百萬元)，股東應佔集團盈利則增加4%至港幣八十七億三千四百萬元(二〇一一年：港幣八十三億五千九百萬元)。

若進一步扣除購入綠城的權益而產生的特殊應佔會計賬面收益港幣十一億三千三百萬元(二〇一一年：港幣零元)及應佔掉期合約及其它金融資產的按市價入賬收益合共港幣三億三千四百萬元(二〇一一年：虧損港幣六億七千九百萬元)，核心盈利則減少20%至港幣七十二億六千七百萬元(二〇一一年：港幣九十億三千八百萬元)。每股核心盈利為港幣3.58元(二〇一一年：港幣4.45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分析如下：

盈利來自	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
九龍倉集團	5,617	4,053
會德豐地產新加坡集團	528	2,457
會德豐及其它附屬公司	1,122	2,528
核心盈利	7,267	9,038
購入綠城的權益而產生的應佔會計賬面收益	1,133	—
應佔掉期合約及其它金融資產的按市價入賬收益/(虧損)	334	(679)
未計入投資物業盈餘前盈利	8,734	8,359
投資物業盈餘(扣除遞延稅項後)	18,201	14,507
股東應佔盈利	26,935	22,866

九龍倉於截至二〇一二年十二月三十一日止年度的盈利增加55%至港幣四百七十二億六千三百萬元(二〇一一年：港幣三百零五億六千八百萬元)。若不計入投資物業盈餘淨額，九龍倉的盈利則為港幣一百三十九億二千七百萬元(二〇一一年：港幣六十七億二千七百萬元)。未計入投資物業盈餘及上述特殊項目前，九龍倉的核心盈利增加37%至港幣一百一十億四千萬元(二〇一一年：港幣八十億八千三百萬元)。

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於截至二〇一二年十二月三十一日止年度的盈利為六千三百三十萬新加坡元(二〇一一年：二億九千一百二十萬新加坡元)。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三億九千六百萬元(二〇一一年：港幣三十八億五千五百萬元)。

**(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔****股東權益與總權益**

於二〇一二年十二月三十一日，集團的股東權益增加24%至港幣一千五百二十億元(二〇一一年：港幣一千二百二十六億元)，或每股港幣74.83元(二〇一一年：每股港幣60.32元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加22%至港幣二千八百五十九億元(二〇一一年：港幣二千三百五十二億元)。

**總資產**

集團的總資產增加18%至港幣四千二百九十八億元(二〇一一年：港幣三千六百四十一億元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、若干金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產)增加22%至港幣三千八百一十九億元(二〇一一年：港幣三千一百二十三億元)。

集團的投資物業組合為港幣二千五百零七億元，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一千六百九十億元，佔投資物業組合市值的67%。

其它主要營業資產包括固定資產港幣一百九十九億元、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)港幣三百七十三億元及發展中及待沽物業港幣六百五十億元。

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)增加至港幣一千三百四十六億元(二〇一一年：港幣一千一百一十億元)，佔集團總營業資產的35%。

**負債及負債比率**

集團於二〇一二年十二月三十一日的負債淨額增加港幣二百零二億元至港幣七百三十二億元(二〇一一年：港幣五百三十億元)，此乃由港幣一千零三十二億元的債務減港幣三百億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五百五十六億元(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二十八億元，會德豐的負債淨額則為港幣二百零四億元(二〇一一年：港幣一百五十億元)。茲將集團負債淨額分析如下：

負債/(現金)淨額	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
九龍倉(不包括下列附屬公司)	49,201	35,348
現代貨箱碼頭	11,193	11,155
海港企業有限公司	(4,581)	(2,700)
有線寬頻	(188)	(338)
九龍倉集團	55,625	43,465
會德豐地產新加坡集團	(2,801)	(5,510)
會德豐及其它附屬公司	20,417	15,059
集團	73,241	53,014

於二〇一二年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為25.6%(二〇一一年：22.5%)。

**財務及備用信貸額**

集團於二〇一二年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債券合共港幣一千二百七十九億元(二〇一一年：港幣一千一百五十億元)，當中港幣一千零三十二億元已被提取。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)	71.9	58.8	13.1
現代貨箱碼頭	13.7	12.3	1.4
海港企業有限公司	6.1	3.2	2.9
有線寬頻	0.5	0.1	0.4
九龍倉集團	92.2	74.4	17.8
會德豐地產新加坡集團	2.4	1.7	0.7
會德豐及其它附屬公司	33.3	27.1	6.2
集團	127.9	103.2	24.7

上述負債中有為數港幣一百九十四億元(二〇一一年：港幣二百六十八億元)乃以賬面值合共港幣三百一十七億元(二〇一一年：港幣六百四十五億元)的若干發展中物業及固定資產作抵押。

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，於二〇一二年十二月三十一日的總市值為港幣一百四十八億元(二〇一一年：港幣七十一億元)，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為港幣一百六十二億元(二〇一一年：港幣一百八十六億元)，營運資金變動導致淨現金流出港幣二億元(二〇一一年：港幣一百八十九億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二百八十三億元(二〇一一年：港幣一百五十三億元)，主要為增加投資物業港幣一百五十億元(包括為海運大廈支付更新租約所須的補地價款項港幣七十九億元及成都國際金融中心的地價款項及建築費用)，參與以內地地產發展項目為主的聯營公司及共同發展公司的投資港幣五十九億元(包括以港幣二十七億元購入綠城的24.6%權益)以及購入金融投資及其它金融資產淨額港幣六十三億元(包括以港幣二十六億元認購綠城的永續次級可換股證券)。

**主要資本性與發展開支及承擔**

茲將二〇一二年集團的主要資本性與發展開支及於二〇一二年十二月三十一日的計劃開支相關承擔分析如下：

**(A) 主要資本性與發展開支**

	香港／新加坡 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>地產投資</b>			
九龍倉集團	8,884	5,860	14,744
會德豐地產新加坡集團	69	—	69
會德豐及其它附屬公司	232	—	232
	9,185	5,860	15,045
<b>發展物業</b>			
九龍倉集團	787	13,321	14,108
會德豐地產新加坡集團	205	972	1,177
會德豐及其它附屬公司	2,696	43	2,739
	3,688	14,336	18,024
<b>物業總額</b>	12,873	20,196	33,069
<b>非物業</b>			
九龍倉集團			
現代貨箱碼頭	175	436	611
九倉電訊	504	2	506
有線寬頻	207	2	209
其它	5	—	5
	891	440	1,331
<b>集團總額</b>	<b>13,764</b>	<b>20,636</b>	<b>34,400</b>

- (i) 地產投資於年內的開支主要包括九龍倉為海運大廈租約更新支付所須的補地價款項港幣七十九億元及成都國際金融中心的地價款項及建築費用。
- (ii) 集團亦為主要在內地的發展物業投資港幣一百八十億元，包括以現金投資於共同發展公司及聯營公司港幣四十六億元，以及九龍倉購入綠城24.6%權益所支付的港幣二十七億元。
- (iii) 現代貨箱碼頭的資本性開支主要用作增購其它固定資產及興建內地的大鑊灣港口項目，而九倉電訊及有線寬頻的資本性開支則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。

**(B) 資本性與發展開支承擔**

於二〇一二年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣一千零二十三億元，當中港幣三百零一億元已授權及簽約。茲將承擔按分部分分析如下：

	於二〇一二年十二月三十一日		總額 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	
<b>地產投資</b>			
香港／新加坡			
九龍倉集團	1,132	824	1,956
會德豐地產新加坡集團	11	—	11
會德豐及其它附屬公司	2	—	2
	1,145	824	1,969
中國內地			
九龍倉集團	7,197	20,031	27,228
	8,342	20,855	29,197
<b>發展物業</b>			
香港／新加坡			
九龍倉集團	164	638	802
會德豐地產新加坡集團	396	—	396
會德豐及其它附屬公司	5,476	5,916	11,392
	6,036	6,554	12,590
中國內地			
九龍倉集團	15,383	41,133	56,516
會德豐地產新加坡集團	22	2,543	2,565
會德豐及其它附屬公司	107	289	396
	15,512	43,965	59,477
	21,548	50,519	72,067
<b>非物業</b>			
九龍倉集團			
現代貨箱碼頭	30	420	450
九倉電訊	119	289	408
有線寬頻	23	128	151
	172	837	1,009
<b>集團總額</b>	<b>30,062</b>	<b>72,211</b>	<b>102,273</b>

物業承擔主要為在未來數年分階段支付的地價款項及建築費用(包括應佔合營公司的承擔)及須在二〇一三年支付的應佔地價款項為港幣八十五億元。

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) 人力資源

於二〇一二年十二月三十一日，集團旗下僱員約15,900人，其中包括約2,800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。

### (IV) 業務模式

會德豐是一間以香港、中國及新加坡為重心的地產公司。集團擁有貴重的投資物業組合，賬面值逾港幣二千五百億元，應佔土地儲備當中有超過一億七千五百萬平方呎作發展用途，及有四千一百萬平方呎作投資用途。

集團的上市附屬公司九龍倉和會德豐地產新加坡的穩健現金流及資產作為後盾為集團全資附屬公司會德豐地產提供財力，讓其專注經營在香港的核心地產發展業務。集團目前在香港管理的土地儲備逾七百萬平方呎，當中包括山頂其中一個最大型的高級住宅物業組合，以及在政府的「起動九龍東」計劃(即被視為第二個核心商業區CBD2)內，佔有重大份額的商、住項目。

二〇一二年，在香港已簽訂的銷售額達港幣七十億元，涉及樓面面積一百一十萬平方呎。二〇一三年的銷售目標為港幣一百億元，包括柯士甸站(西九龍豪華住宅發展項目)及One Bay East(東九龍優質寫字樓發展項目)兩個主要項目。

上市公司九龍倉是會德豐的核心投資，專注在香港及內地發展優質投資物業。九龍倉擁有全球其中一個最貴重的物業組合，於二〇一二年年杪的賬面值為港幣二千三百二十億元。這當中包括香港兩個最成功的購物商場－海港城和時代廣場，兩者合佔香港零售銷售總額9%。九龍倉亦為內地最活躍的香港發展商之一。連同聯營公司綠城在內，其應佔土地儲備達一千八百萬平方米，分布於逾四十個城市。二〇一二年已簽訂的銷售額達人民幣一百五十億元，涉及樓面面積為一百三十萬平方米。

以發展高級住宅項目見稱的會德豐地產新加坡，繼續帶領集團在新加坡的業務發展，目前於當地擁有九十萬平方呎的土地儲備，全部作住宅發展用途。該公司亦在當地的購物黃金地段烏節路經營優質商用物業。

### (V) 業務策略

會德豐透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動集團核心業務的持續增長：

1. 建立和維持多元化的土地儲備，適時購置土地及保持資產不斷周轉；
2. 部分超大型項目，以合營模式發展，以達致分散風險；
3. 發揮在選址和購地、規劃和設計、執行、銷售及市場推廣方面的能力；
4. 強化組織能力，並凝聚專業團隊的力量，致力建立品牌；及
5. 實行審慎嚴謹的財務管理，確保集團的可持續發展。