

獨立核數師報告



致會德豐有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第57至135頁會德豐有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一二年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表及主要會計政策概要及其它附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其它用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇一二年十二月三十一日的事務狀況及截至該日止年度的集團盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二〇一三年三月二十七日

綜合收益表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
收入	1	33,124	34,558
直接成本及營業費用		(13,298)	(13,093)
銷售及推銷費用		(1,243)	(987)
行政及公司費用		(1,577)	(1,350)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		17,006	19,128
折舊及攤銷	2	(1,436)	(1,398)
營業盈利	1及2	15,570	17,730
投資物業之公允價值增加		35,924	27,651
其它收入淨額	3	3,116	629
財務支出	4	54,610	46,010
所佔除稅後業績：		(1,162)	(2,747)
聯營公司	12(f)	1,621	825
共同發展公司	13(c)	634	34
除稅前盈利		55,703	44,122
所得稅	5	(4,347)	(4,338)
是年盈利		51,356	39,784
應佔盈利：			
股東	6	26,935	22,866
非控股股東權益		24,421	16,918
		51,356	39,784
每股盈利(基本及攤薄)	8	港幣 13.26元	港幣11.25元

在第65至第135頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。從本年度盈利分派予本公司股東之股息詳情刊列於附註7。

綜合全面收益表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
是年盈利	51,356	39,784
其它全面收益		
折算海外業務之匯兌收益	956	2,846
可供出售投資之重估淨額：	3,477	(3,117)
重估盈餘／(虧損)	3,737	(2,970)
出售轉撥至綜合收益表	(260)	(147)
所佔聯營公司／共同發展公司其它全面收益	62	555
其它	(1)	10
是年其它全面收益	4,494	294
是年全面收益總額	55,850	40,078
應佔全面收益總額：		
股東	29,981	22,124
非控股股東權益	25,869	17,954
	55,850	40,078

在第65至第135頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二〇一二年十二月三十一日

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	9	250,729	200,497
固定資產	10	19,888	19,002
聯營公司權益	12	16,046	9,331
共同發展公司權益	13	21,219	18,297
金融投資	14	14,843	7,065
永續次級可換股證券	15	2,709	—
商譽及其它無形資產	16	297	297
備用節目		109	107
遞延稅項資產	25	798	694
衍生金融工具資產	19	487	182
其它非流動資產		391	28
		327,516	255,500
流動資產			
擬作出售的物業	17	65,007	60,909
存貨		45	130
貿易及其它應收賬項	18	6,693	4,680
衍生金融工具資產	19	489	225
銀行存款及現金	20	30,016	42,668
		102,250	108,612
流動負債			
貿易及其它應付賬項	21	(16,086)	(11,368)
出售物業定金	22	(11,968)	(9,704)
衍生金融工具負債	19	(215)	(233)
應付稅項	5(d)	(2,093)	(2,458)
銀行借款及其它借款	23	(6,930)	(8,903)
		(37,292)	(32,666)
流動資產淨額		64,958	75,946
總資產減流動負債		392,474	331,446

綜合財務狀況表

二〇一二年十二月三十一日

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
非流動負債			
衍生金融工具負債	19	(1,913)	(2,470)
遞延稅項負債	25	(8,071)	(6,728)
其它遞延負債		(283)	(275)
銀行借款及其它借款	23	(96,327)	(86,779)
		(106,594)	(96,252)
資產淨額		285,880	235,194
資本及儲備			
股本	27	1,016	1,016
儲備		151,025	121,546
股東權益		152,041	122,562
非控股股東權益		133,839	112,632
權益總額		285,880	235,194

在第65至第135頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席
吳光正

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

公司財務狀況表

二〇一二年十二月三十一日

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	11	16,561	16,664
流動資產			
應收賬項及預付賬款		62	96
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(15)	(7)
應付附屬公司款項	11	(5,973)	—
應付稅項		—	(7)
		(5,988)	(14)
流動(負債)/資產淨額		(5,926)	82
總資產減流動負債		10,635	16,746
非流動負債			
銀行借款	23	(5,000)	(11,000)
資產淨額		5,635	5,746
資本及儲備			
股本	27	1,016	1,016
儲備		4,619	4,730
權益總額	28(a)	5,635	5,746

在第65至第135頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席
吳光正

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

綜合權益變動表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	股東權益					股東權益 總額 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	投資重估及							
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	其它儲備* 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元			
二〇一一年一月一日	1,016	1,914	2,406	2,797	92,239	100,372	92,704	193,076
二〇一一年權益變動：								
盈利	—	—	—	—	22,866	22,866	16,918	39,784
其它全面收益	—	—	(2,307)	1,550	15	(742)	1,036	294
全面收益總額	—	—	(2,307)	1,550	22,881	22,124	17,954	40,078
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	5,002	5,002
增加一間附屬公司權益	—	—	—	—	262	262	(691)	(429)
一間附屬公司發行可換股債券	—	—	50	—	—	50	49	99
以股份為基礎作支付之費用	—	—	38	—	—	38	37	75
已付二〇一〇年末期股息	—	—	—	—	(203)	(203)	—	(203)
已付二〇一一年第一次中期股息	—	—	—	—	(81)	(81)	—	(81)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	(2,423)	(2,423)
二〇一一年十二月三十一日 及二〇一二年一月一日	1,016	1,914	187	4,347	115,098	122,562	112,632	235,194
二〇一二年權益變動：								
盈利	—	—	—	—	26,935	26,935	24,421	51,356
其它全面收益	—	—	2,329	717	—	3,046	1,448	4,494
全面收益總額	—	—	2,329	717	26,935	29,981	25,869	55,850
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	167	167
增加一間附屬公司權益	—	—	—	—	910	910	(2,399)	(1,489)
以股份為基礎作支付之費用	—	—	31	—	—	31	29	60
已付二〇一一年第二次中期股息	—	—	—	—	(427)	(427)	—	(427)
已付二〇一一年特別股息	—	—	—	—	(508)	(508)	—	(508)
已付二〇一二年第一次中期股息	—	—	—	—	(508)	(508)	—	(508)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	(2,459)	(2,459)
二〇一二年十二月三十一日	1,016	1,914	2,547	5,064	141,500	152,041	133,839	285,880

* 股本贖回儲備港幣一千九百萬元(二〇一一年：港幣一千九百萬元)已包括在投資重估及其它儲備內。

在第65至第135頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
營業的現金流入	(a)	16,168	18,588
營運資金變動	(a)	(192)	(18,882)
來自/(用於)營業的現金	(a)	15,976	(294)
已付利息淨額		(1,988)	(1,447)
已付利息		(2,449)	(1,797)
已收利息		461	350
已收聯營公司股息		750	426
已收共同發展公司股息		31	51
已收投資股息		346	219
已付香港利得稅		(1,732)	(1,339)
已付海外稅項		(1,799)	(991)
營業業務所得/(所用)的現金淨額		11,584	(3,375)
投資業務			
購入固定資產		(15,010)	(12,100)
增添備用節目		(100)	(80)
增加聯營公司淨額		(3,598)	(102)
增加共同發展公司淨額		(2,311)	(2,116)
增加一間附屬公司權益		(1,489)	(429)
出售固定資產所得淨款項		13	6
購入金融投資		(6,185)	(1,189)
購入永續次級可換股證券		(2,550)	—
出售一項投資物業所得款項		1,287	—
出售金融投資所得款項		2,438	1,842
(增加)/已收長期應收賬項		(360)	11
退還有抵押存款		26	—
逾三個月後到期的銀行存款存放淨額		(437)	(1,123)
投資業務所用的現金淨額		(28,276)	(15,280)
融資活動			
提取銀行借款及其它借款		35,012	46,505
償還銀行借款及其它借款		(28,038)	(16,720)
附屬公司向非控股股東發行股份		167	5,002
已付股東股息		(1,443)	(284)
已付非控股股東股息		(2,459)	(2,423)
融資活動所得的現金淨額		3,239	32,080
現金及現金等值(減少)/增加淨額		(13,453)	13,425
於一月一日的現金及現金等值結存		41,519	27,514
匯率變動的影響		390	580
於十二月三十一日的現金及現金等值結存	(b)	28,456	41,519

在第65至第135頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

(a) 營業盈利與來自／(用於)營業的現金對賬

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
營業盈利	15,570	17,730
調整：		
利息收入	(586)	(365)
來自上市投資的股息收入	(308)	(255)
折舊及攤銷	1,436	1,398
出售固定資產的(盈利)／虧損	(4)	5
以股份為基礎作支付之費用	60	75
營業現金流入	16,168	18,588
增加發展中並擬作出售的物業	(10,423)	(27,955)
減少待沽物業	7,413	7,480
減少／(增加)存貨	85	(17)
增加貿易及其它應收賬項	(1,958)	(184)
增加／(減少)出售物業定金	2,264	(224)
增加貿易及其它應付賬項	2,352	2,184
減少衍生金融工具	(46)	(67)
營運資金變動之匯兌差額	114	(86)
其它非現金項目	7	(13)
營運資金變動	(192)	(18,882)
來自／(用於)營業的現金	15,976	(294)

(b) 現金及現金等值

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金(附註20)	30,016	42,668
減：逾三個月後到期的銀行存款	(1,560)	(1,123)
已抵押的銀行存款	—	(26)
綜合現金流量表內的現金及現金等值	28,456	41,519

財務報表附註

1. 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(「現代貨箱碼頭」)於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務、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」)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(「九倉電訊」)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

	收入 港幣百萬元	營業盈利 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
二〇一二年								
地產投資	12,004	9,122	35,924	73	(1,176)	—	—	43,943
香港	9,206	7,812	34,548	73	(1,032)	—	—	41,401
中國內地	1,005	634	1,677	—	(136)	—	—	2,175
新加坡	402	285	(301)	—	—	—	—	(16)
酒店	1,391	391	—	—	(8)	—	—	383
地產發展	13,370	5,458	—	2,273	(110)	1,229	578	9,428
香港	3,019	1,536	—	22	—	2	(7)	1,553
中國內地	9,573	3,562	—	2,251	(110)	1,227	585	7,515
新加坡	778	360	—	—	—	—	—	360
物流	3,070	1,161	—	(39)	(255)	392	56	1,315
碼頭	2,969	1,142	—	2	(255)	205	56	1,150
其它	101	19	—	(41)	—	187	—	165
通訊、媒體及娛樂	3,953	(22)	—	2	(41)	—	—	(61)
有線寬頻	2,127	(271)	—	2	(4)	—	—	(273)
電訊	1,826	250	—	—	(37)	—	—	213
其它	—	(1)	—	—	—	—	—	(1)
分部之間的收入	(452)	—	—	—	—	—	—	—
分部總額	31,945	15,719	35,924	2,309	(1,582)	1,621	634	54,625
投資及其它	1,179	456	—	807	420	—	—	1,683
公司費用	—	(605)	—	—	—	—	—	(605)
集團總額	33,124	15,570	35,924	3,116	(1,162)	1,621	634	55,703
二〇一一年								
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

(b) 分部之間的收入之分析

	2012			2011		
	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
地產投資	12,004	(167)	11,837	10,670	(162)	10,508
地產發展	13,370	—	13,370	16,021	—	16,021
物流	3,070	—	3,070	3,520	—	3,520
通訊、媒體及娛樂	3,953	(104)	3,849	3,863	(151)	3,712
投資及其它	1,179	(181)	998	883	(86)	797
	33,576	(452)	33,124	34,957	(399)	34,558

(c) 分部營業資產之分析

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
地產投資	253,736	202,528
香港	205,927	162,932
中國內地	38,108	31,028
新加坡	7,748	7,535
酒店	1,953	1,033
地產發展	103,769	85,416
香港	18,558	16,177
中國內地	82,122	66,023
新加坡	3,089	3,216
物流	20,223	20,155
碼頭	19,045	18,966
其它	1,178	1,189
通訊、媒體及娛樂	4,151	4,178
有線寬頻	1,336	1,482
電訊	2,815	2,696
分部營業資產總額	381,879	312,277
未能作出分配的公司資產	47,887	51,835
總資產	429,766	364,112

未能作出分配的公司資產主要包括若干金融投資、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：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
地產發展	31,914	22,283
物流	5,351	5,345
集團總額	37,265	27,628

(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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	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	15,045	11,080	—	—	196	171
香港	8,754	800	—	—	24	19
中國內地	5,520	10,040	—	—	41	40
新加坡	69	120	—	—	2	2
酒店	702	120	—	—	129	110
地產發展	—	—	7,238	3,302	—	—
香港	—	—	400	282	—	—
中國內地	—	—	6,838	3,020	—	—
物流	616	350	33	68	492	481
碼頭	611	350	33	68	488	476
其它	5	—	—	—	4	5
通訊、媒體及娛樂	715	654	—	—	748	746
有線寬頻	209	187	—	—	350	346
電訊	506	467	—	—	398	400
集團總額	16,376	12,084	7,271	3,370	1,436	1,398

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣一億元(二〇一一年：港幣八千萬元)。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	
	2012	2011	2012	2011
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	20,382	19,821	10,817	11,231
中國內地	11,434	8,000	4,019	2,512
新加坡	1,308	6,737	734	3,987
集團總額	33,124	34,558	15,570	17,730

	指定非流動資產		總營業資產	
	2012	2011	2012	2011
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	221,001	177,049	236,485	190,572
中國內地	82,615	62,955	134,557	110,954
新加坡	7,757	7,543	10,837	10,751
集團總額	311,373	247,547	381,879	312,277

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、金融投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

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。

2. 營業盈利

(a) 營業盈利

	2012 港幣百萬元	2011 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	141	132
— 其它固定資產	1,102	1,085
— 租賃土地	95	94
— 備用節目	98	87
總折舊及攤銷	1,436	1,398
職工成本(附註i)	3,286	3,153
核數師酬金		
— 核數服務	26	23
— 其它服務	5	4
已售確認銷售物業的成本	7,400	7,599
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	53	81
貿易應收賬項減值	11	22
租金收入減直接支出(附註ii)	(8,760)	(7,742)
機器及設備之經營租賃的租金收入	(13)	(15)
利息收入(附註iii)	(586)	(365)
上市投資股息收入	(308)	(255)
出售固定資產的(盈利)／虧損	(4)	5

附註：

- (i) 職工成本包括界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款港幣一億九千九百萬元(二〇一一年：港幣一億三千九百萬元)及已扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇一一年：港幣三百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣六千萬元(二〇一一年：港幣七千五百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣十九億五千三百萬元(二〇一一年：港幣十七億零三百萬元)。
- (iii) 利息收入包括以攤銷成本列報的金融資產(主要為銀行存款)的利息收入合共港幣四億九千萬元(二〇一一年：港幣三億六千五百萬元)。

(b) 董事薪酬

董事薪酬如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	非硬性 的花紅 港幣千元	退休金 計劃的供款 港幣千元	2012 酬金總額 港幣千元	2011 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳光正	180	17,154	18,000	—	35,354	34,638
吳天海	70	5,011	10,000	192	15,273	15,123
梁志堅(附註iii)	64	4,988	—	—	5,052	—
徐耀祥	70	3,234	4,500	—	7,804	7,648
非執行董事						
黃光耀	70	2,927	4,000	435	7,432	6,258
鄭陶美蓉(附註iii)	35	—	—	—	35	—
獨立非執行董事						
劉菱輝	70	—	—	—	70	60
丁午壽(附註ii)	100	—	—	—	100	80
余灼強(附註ii)	88	—	—	—	88	60
史亞倫(附註ii及iii)	41	—	—	—	41	—
周德熙(附註iii)	13	—	—	—	13	—
鄧日樂(附註iii)	13	—	—	—	13	—
歐肇基(附註ii及iv)	81	—	—	—	81	80
張培明(附註ii及v)	42	—	—	—	42	80
	937	33,314	36,500	627	71,378	64,027
二〇一一年總額	715	27,077	35,500	735		64,027

附註：

- (i) 截至二〇一二及二〇一一年十二月三十一日止年度，集團並沒有已付或應付離職補償及／或促使加入集團所得利益予本公司的董事。
- (ii) 截至二〇一二年十二月三十一日止年度，每位相關的董事已收／應收取港幣三萬元(二〇一一年：港幣二萬元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。
- (iii) 梁志堅先生由二〇一二年二月一日起委任為本公司的董事。鄭陶美蓉女士和史亞倫先生由二〇一二年七月一日起委任為本公司的董事。周德熙先生和鄧日樂先生由二〇一二年十月二十二日起委任為本公司的董事。
- (iv) 歐肇基先生已在二〇一二年十月二十二日起辭去及停止擔任為本公司的董事。
- (v) 張培明先生已在二〇一二年五月三十一日起退休及停止擔任為本公司的董事。
- (vi) 除上述薪酬外，九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)及／或其附屬公司之若干董事及僱員(當中包括本公司的董事)授予認股權，該等認股權乃九龍倉之認購權計劃。詳情於附註24d披露。

(c) 五位最高薪僱員

截至二〇一二年十二月三十一日止年度，集團所聘五位最高薪人士(包括本公司董事及集團其他僱員)之內而非為本公司董事的三位(二〇一一年：三位)僱員的酬金相關資料分析如下：

(i) 酬金總額

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	14	24
退休金計劃的供款	1	—
非硬性的花紅	30	28
	45	52

(ii) 酬金級別

	2012 人數	2011 人數
級別(以港幣計算)		
10,000,001元至10,500,000元	1	—
11,000,001元至11,500,000元	1	—
12,000,001元至12,500,000元	—	1
12,500,001元至13,000,000元	—	1
24,000,001元至24,500,000元	1	—
27,000,001元至27,500,000元	—	1
	3	3

3. 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：

- (a) 於二〇一二年六月，九龍倉購入綠城中國控股有限公司(「綠城」)的24.6%權益(作為聯營公司)而確認了一項會計賬面收益(為負商譽)港幣二十二億三千三百萬元(二〇一一年：港幣零元)。該收益數額乃按照九龍倉內部評估綠城的可辨別資產及負債於認購當日的公允價值淨額之下計算。
- (b) 出售可供出售投資之淨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)，已包括轉撥自投資重估儲備的盈餘(未扣除非控股股東權益部分)港幣二億六千萬元(二〇一一年：港幣一億四千七百萬元)。
- (c) 外匯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)，已包括外匯期貨合約的影響。
- (d) 出售一項投資物業之盈利港幣七千三百萬元(二〇一一年：港幣零元)。
- (e) 撥回為物業作出的撥備港幣二千二百萬元(二〇一一年：港幣四千九百萬元)。

4. 財務支出

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
— 在五年內償還	956	874
— 在五年後償還	141	222
其它借款		
— 在五年內償還	945	102
— 在五年後償還	441	272
總利息支出	2,483	1,470
其它財務支出	274	400
減：撥作資產成本	(1,022)	(510)
	1,735	1,360
公允價值(收益)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(875)	382
利率掉期合約	302	1,005
	(573)	1,387
總額	1,162	2,747

- (a) 撥作資產成本的利息的平均年息率約為2.1%(二〇一一年：1.3%)。
- (b) 總利息成本包括以攤銷成本列報的附息借款之利息支出港幣十九億零九百萬元(二〇一一年：港幣十三億七千一百萬元)。
- (c) 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。

5. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出如下：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
— 是年撥備	1,597	1,669
— 以往年度撥備之高估	(39)	(28)
香港以外地區		
— 是年撥備	998	1,189
— 以往年度撥備之高估	(8)	(6)
	2,548	2,824
土地增值稅(附註5c)	584	509
遞延稅項(附註25)		
投資物業之公允價值變動	1,087	901
源自及撥回暫時性差額	212	159
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(84)	(55)
	1,215	1,005
總額	4,347	4,338

- (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%(二〇一一年：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%(二〇一一年：25%)稅率計算的中國企業所得稅及以17%(二〇一一年：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) 財務狀況表內的應付稅項，預期於一年內繳納。
- (e) 截至二〇一二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十四億八千一百萬元(二〇一一年：港幣四億三千八百萬元)，已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。
- (f) 中國稅務法就中國內地境外直接控股公司從中國居民企業由二〇〇八年一月一日後產生之盈利派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預扣所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。截至二〇一二年十二月三十一日止年度，本集團就中國內地附屬公司及聯營公司累計盈利作出預扣所得稅撥備港幣一億四千四百萬元(二〇一一年：港幣八千五百萬元)，該盈利於可見之未來會派發股息至其中國內地境外直接控股公司。

(g) 實際的總稅項支出與按適用稅率計算之除稅前盈利的對賬：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
除稅前盈利	55,703	44,122
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	9,592	7,628
不可作抵扣支出的稅務影響	470	288
毋須課稅收入的稅務影響	(1,302)	(500)
毋須課稅投資物業之公允價值盈餘的稅務影響	(5,568)	(4,297)
以往年度撥備之高估淨額	(47)	(34)
未確認之稅務虧損的稅務影響	116	287
未確認之稅務虧損作稅務扣減的稅務影響	(227)	(82)
確認以往未確認之稅務虧損為遞延稅項資產的稅務影響	(83)	(40)
銷售物業的土地增值稅	584	509
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	668	494
已派發/未派發盈利之預扣所得稅	144	85
實際的總稅項支出	4,347	4,338

6. 股東應佔盈利

股東應佔盈利包括已列入本公司財務報表的盈利港幣十三億三千二百萬元(二〇一一年：港幣十三億七千八百萬元)。

7. 股東應佔股息

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
已宣布派發及已付第一次中期股息每股25.0仙 (二〇一一年：每股4.0仙)	508	81
結算日後宣布派發的股息		
第二次中期股息每股60.0仙(二〇一一年：每股21.0仙)	1,219	427
特別股息每股25.0仙(二〇一一年：每股25.0仙)	508	508
	1,727	935
	2,235	1,016

- (a) 於結算日後宣布派發的第二次中期股息及特別股息並沒有在結算日確認為負債。
- (b) 二〇一一年的第二次中期股息港幣四億二千七百萬元及特別股息港幣五億零八百萬元已於二〇一二年批准及派發。

8. 每股盈利

每股盈利乃按是年股東應佔盈利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)及在截至二〇一二年和二〇一一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。

截至二〇一二年及二〇一一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。

9. 投資物業

	集團		總額 港幣百萬元
	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	
(a) 原值或估值			
二〇一一年一月一日	155,925	6,028	161,953
匯兌差額	522	293	815
增加	947	9,789	10,736
出售	(4)	—	(4)
重新分類	(654)	—	(654)
重估盈餘	27,651	—	27,651
二〇一一年十二月三十一日 及二〇一二年一月一日	184,387	16,110	200,497
匯兌差額	454	—	454
增加	8,612	5,624	14,236
出售	(1,220)	—	(1,220)
重新分類	(7,389)	8,227	838
重估盈餘	35,054	870	35,924
二〇一二年十二月三十一日	219,898	30,831	250,729

(b) 上列資產的原值或估值分析如下：

二〇一二年估值	219,898	8,485	228,383
原值	—	22,346	22,346
	219,898	30,831	250,729
二〇一一年估值	184,387	—	184,387
原值	—	16,110	16,110
	184,387	16,110	200,497

本集團按其原值列報的發展中投資物業合共港幣二百二十三億四千六百萬元(二〇一一年：港幣一百六十一億一千萬元)。

(c) 業權：

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一二年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	170,127	9	170,136
中期契約	25,710	9,386	35,096
	195,837	9,395	205,232
位於香港以外地區			
永久年期	1,978	—	1,978
長期契約	5,770	—	5,770
中期契約	16,313	21,436	37,749
	219,898	30,831	250,729
二〇一一年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	139,620	—	139,620
中期契約	22,382	22	22,404
短期契約	300	—	300
	162,302	22	162,324
位於香港以外地區			
永久年期	2,153	—	2,153
長期契約	5,382	—	5,382
中期契約	14,550	16,088	30,638
	184,387	16,110	200,497

(d) 投資物業重估

本集團之發展中投資物業在其公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者，以公允價值計量。於二〇一二年十二月三十一日以公允價值列報之投資物業由獨立專業測量師公司萊坊測計師行有限公司和Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。上述的測量師公司均擁有合適的專業資格及經驗於相關的地區從事物業的估值工作。

重估時產生的盈餘或虧損，已根據本集團的會計政策計入綜合收益表內。

投資物業的租金收入毛額為港幣一百零五億八千八百萬元(二〇一一年：港幣九十三億六千六百萬元)。

(e) 本集團以經營租賃出租物業，租約期一般為一年至十年。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。

(f) 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
於一年內	7,065	6,227
於一年後但五年內	8,585	7,737
於五年後	1,196	259
	16,846	14,223

10. 固定資產

	集團					總額 港幣百萬元
	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中 物業 港幣百萬元	其它物業及 固定資產 港幣百萬元	通訊、媒體及 娛樂設備 港幣百萬元	
(a) 原值						
二〇一一年一月一日	4,331	1,206	1,757	15,548	10,557	33,399
匯兌差額	137	27	83	241	—	488
增加	—	31	163	611	543	1,348
出售	—	—	—	(114)	(45)	(159)
重新分類	—	—	83	62	(27)	118
二〇一一年十二月三十一日 及二〇一二年一月一日	4,468	1,264	2,086	16,348	11,028	35,194
匯兌差額	—	—	—	1	—	1
增加	296	453	135	670	586	2,140
出售	—	—	—	(101)	(185)	(286)
重新分類	39	280	(222)	2	(4)	95
二〇一二年十二月三十一日	4,803	1,997	1,999	16,920	11,425	37,144
累積折舊、攤銷及減值						
二〇一一年一月一日	613	642	—	6,083	7,651	14,989
匯兌差額	10	4	—	30	—	44
本年折舊	94	38	—	626	553	1,311
出售時撥回	—	—	—	(110)	(42)	(152)
重新分類	—	—	—	17	(17)	—
二〇一一年十二月三十一日 及二〇一二年一月一日	717	684	—	6,646	8,145	16,192
匯兌差額	—	—	—	1	—	1
本年折舊	95	51	—	645	547	1,338
出售時撥回	—	—	—	(92)	(184)	(276)
重新分類	—	—	—	(1)	2	1
二〇一二年十二月三十一日	812	735	—	7,199	8,510	17,256
賬面淨值						
二〇一二年十二月三十一日	3,991	1,262	1,999	9,721	2,915	19,888
二〇一一年十二月三十一日	3,751	580	2,086	9,702	2,883	19,002

(b) 業權：

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中 物業 港幣百萬元	其它物業及 固定資產 港幣百萬元	通訊、媒體 及娛樂設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一二年十二月三十一日						
位於香港						
長期契約	82	187	—	7	—	276
中期契約	974	1	—	2,766	—	3,741
	1,056	188	—	2,773	—	4,017
位於香港以外地區						
中期契約	2,935	1,074	1,999	2,748	—	8,756
	3,991	1,262	1,999	5,521	—	12,773
二〇一一年十二月三十一日						
位於香港						
長期契約	82	97	—	2	—	181
中期契約	1,007	1	—	2,822	—	3,830
	1,089	98	—	2,824	—	4,011
位於香港以外地區						
中期契約	2,662	482	2,086	2,787	—	8,017
	3,751	580	2,086	5,611	—	12,028

(c) 固定資產減值

管理層會在每個結算日對物業的價值進行評估，以決定有否出現任何減值跡象。管理層會根據物業的可見未來發展計劃，以物業的使用價值(採用相關的折現率)或售價淨額(參考市場價格)為基準，估計物業的可收回數額來進行評估。於截至二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日止年度並沒有上述減值撥備或撥回。

11. 附屬公司權益

	公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司款項	16,560	16,663
總額	16,561	16,664
應付附屬公司款項	(5,973)	—
	10,588	16,664

於二〇一二年十二月三十一日各主要附屬公司之有關資料已詳列於第130至133頁。

應收附屬公司款項為無抵押及免息，並沒有固定償還條款，由於預期不會於未來十二個月內收回，故此被分類為非流動項目。

應付附屬公司款項為無抵押及付息，並沒有固定償還條款。

12. 聯營公司權益

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
香港上市 應佔資產淨值	5,912	—
非上市 應佔資產淨值	4,555	4,615
商譽	1,853	1,853
應收聯營公司款項	6,408	6,468
	3,726	2,863
	10,134	9,331
總額	16,046	9,331
應付聯營公司款項(附註21)	(2,694)	(2,124)
	13,352	7,207
上市聯營公司市值	7,453	—

(a) 於二〇一二年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第133頁。

(b) 於上市聯營公司權益代表九龍倉在本年度完成認購綠城的24.6%權益列載如下：

- (i) 於二〇一二年六月，九龍倉以港幣一億八千一百萬元從本公司主席實質擁有及控制的公司購入34,888,500股綠城股份，認購價為每股港幣5.2元。

- (ii) 於二〇一二年六月，九龍倉以港幣十七億零五百萬元認購327,849,579股綠城股份，認購價為每股港幣5.2元。

- (iii) 於二〇一二年八月，九龍倉以港幣八億四千三百萬元認購162,113,714股綠城股份，認購價為每股港幣5.2元。

九龍倉就認購綠城的24.6%權益而確認負商譽港幣二十二億三千三百萬元。該數額為已認購綠城的可辨別資產及負債的公允價值淨額超逾認購價的公允價值之總額計算。

已認購的有形資產主要包括土地及建築物、投資物業、擬作出售的物業、發展中並擬作出售的物業及應收賬項。負債假設主要包括銀行借款、應付賬項及其它流動負債。

九龍倉對綠城的財務和經營決策有重大影響，因此九龍倉由二〇一二年六月十五日開始按權益法記入綠城的財務業績。九龍倉佔綠城二〇一二年六月十五日至二〇一二年十二月三十一日的盈利為港幣八億九千三百萬元。假若該認購交易在二〇一二年一月一日完成，九龍倉應佔綠城盈利為港幣十四億三千七百萬元。

有關上述收購相關的支出為港幣二百萬元，已包括在截至二〇一二年十二月三十一日止年度的綜合收益表內。

於二〇一二年八月，九龍倉以港幣二十五億五千萬元認購由綠城之全資附屬公司發行的永續次級可換股證券，有關資料已詳列財務報表附註15內。

- (c) 除本集團給予一聯營公司之貸款港幣三億七千一百萬元(二〇一一年：港幣三億七千一百萬元)為須付息外，應收聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收聯營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。

應付聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。

- (d) 於二〇一一年，會德豐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中國內地佛山市禪城、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二億一千六百萬元(二〇一一年：港幣四億四千七百萬元)於年內確認於聯營公司業績。

- (e) 非上市聯營公司權益包括現代貨箱碼頭(九龍倉持有67.6%權益的附屬公司)購入Mega Shekou Container Terminals Limited(「Mega SCT」)時所產生商譽合共港幣十八億五千三百萬元(二〇一一年：港幣十八億五千三百萬元)。於Mega SCT之權益乃根據於二〇〇七年簽訂了有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。

(f) 聯營公司的財務資料摘要

	2012		2011	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
財務狀況表				
資產	179,968	46,721	42,367	11,428
負債	(133,627)	(36,254)	(19,388)	(6,813)
權益	46,341	10,467	22,979	4,615
收益表				
收入	37,937	9,707	9,471	2,784
除稅前盈利	10,849	2,812	4,370	1,253
所得稅	(4,335)	(1,191)	(1,206)	(428)
是年盈利	6,514	1,621	3,164	825

13. 共同發展公司權益

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
應佔資產淨值	8,221	7,571
商譽	54	54
應收共同發展公司款項	8,275	7,625
	12,944	10,672
總額	21,219	18,297
應付共同發展公司款項(附註21)	(549)	(210)
	20,670	18,087

(a) 於二〇一二年十二月三十一日各主要共同發展公司的有關資料已詳列於第134頁。

(b) 除本集團給予若干共同發展公司之貸款為數港幣四十四億六千八百萬元(二〇一一年：港幣四十億七千萬元)為須付息外，應收共同發展公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收共同發展公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。

應付共同發展公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。

(c) 本集團應佔共同發展公司的業績、資產及負債摘要如下：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
財務狀況表		
非流動資產	1,784	2,588
流動資產	29,928	25,966
流動負債	(7,620)	(6,106)
非流動負債	(15,871)	(14,877)
淨資產	8,221	7,571
收益表		
收入	4,252	364
是年盈利	634	34

14. 金融投資

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
可供出售投資		
按市值列報的上市投資		
— 香港	9,057	3,086
— 香港以外地區	5,363	3,556
按原值列報非上市投資	33	33
	14,453	6,675
持有至到期的投資		
香港以外地區上市投資	390	390
金融投資	14,843	7,065

在香港以外地區上市的投資，包括集團持有20%(二〇一一年：20%)權益的Hotel Properties Limited(「HPL」)及16%(二〇一一年：16%)權益的SC Global Developments Ltd(兩間於新加坡註冊及上市的公司)。由於集團在HPL董事會沒有董事席位及沒有參與政策的決定，所以集團對HPL沒有重大影響力。因此，該權益並沒有被分類為本集團的一間聯營公司。於二〇一三年一月十六日，本集團以作價每股一元八角新加坡元出售全部於SC Global Developments Ltd之權益及確認盈利約九千二百五十萬新加坡元(等同港幣五億八千六百萬元)。

可供出售投資合共港幣三千三百萬元(二〇一一年：港幣三千三百萬元)以原值減減值列報(如有)。

在二〇一二年十二月三十一日，已作出個別減值的可出售投資的公允價值為港幣九億四千四百萬元(二〇一一年：港幣十五億六千九百萬元)。

15. 永續次級可換股證券

在二〇一二年八月，九龍倉完成認購由綠城之全資附屬公司以面值發行的永續次級可換股證券，本金總額為港幣二十五億五千萬，有關資料已詳列於二〇一二年七月二十四日的致公司股東通函(「通函」)。

永續次級可換股證券由綠城擔保並可轉換成綠城的股份，該證券賦予持有人自發行日起首五個周年收取年利率9%之分派及其後則按其它詳列於通函的利率分派。

永續次級可換股證券於發行日期起計三年期限屆滿後，九龍倉可隨時以初步釐訂之換股價港幣7.40元，轉換為綠城股份，但受列於通函的若干指定條款及轉換價格調整規限。

於發行日後，發行人(受若干指定條款規限)可隨時贖回全部或部分永續次級可換股證券，連同所有未償的積欠分派、額外分派金額及原定贖回日應計的分派，贖回價格按本金額的若干百分比計算。

九龍倉已根據《財報準則》第39號「金融工具：確認及計量」，將永續次級可換股證券以公允價值列報於賬內，並確認其公允價值轉變於收益表內。

	港幣百萬元
於發行日期之面值	2,550
公允價值盈利	159
二〇一二年十二月三十一日	2,709

永續次級可換股證券之公允價值乃根據有關條款及條件，以「Binomial Tree Pricing Model」計量。假設如下：

	二〇一二年 發行日期 十二月三十一日	
股價	港幣8.36元	港幣 14.20元
轉換價格	港幣7.40元	港幣 7.40元
折現率	10.9%	9.8%
股票波幅	58.9%	57.9%

16. 商譽及其它無形資產

	集團		
	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
原值			
二〇一一年一月一日、十二月三十一日 及二〇一二年十二月三十一日	297	12	309
累計攤銷			
二〇一一年一月一日、十二月三十一日 及二〇一二年十二月三十一日	—	12	12
賬面淨值			
二〇一二年十二月三十一日	297	—	297
二〇一一年十二月三十一日	297	—	297

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇一二年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以公允價值減出售成本計算，此乃參考可比較的市場數據而估算。經測試後並無錄得減值虧損。

17. 擬作出售的物業

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業	62,224	57,701
待沽物業	2,783	3,208
	65,007	60,909

- (a) 於二〇一二年十二月三十一日，預期在一年後始完成的發展中並擬作出售的物業為數港幣五百一十三億三千一百萬元(二〇一一年：港幣四百九十一億六千九百萬元)。
- (b) 發展中並擬作出售的物業包括購買位於中國內地的若干土地/物業之定金港幣六十四億九千五百萬元(二〇一一年：港幣六十八億三千二百萬元)。
- (c) 發展中並擬作出售的物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中的較低數額列報。於二〇一二年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣二億五千萬(二〇一一年：港幣四億二千八百萬元)。
- (d) 於二〇一二年，因若干發展中並擬作出售的物業的可變現淨值增加，以致撥回較早前在綜合收益表內扣除的撥備淨額為港幣二千二百萬元(二〇一一年：港幣四千九百萬元)。

- (e) 於二〇一二年十二月三十一日，包括在發展中並擬作出售的物業及待沽物業中的租賃土地(包括購買地塊定金)及永久年期土地之賬面值摘要如下：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	1,772	1,707
中期契約	9,856	8,927
	11,628	10,634
位於香港以外地區		
永久年期	1,526	1,645
長期契約	35,495	36,216
中期契約	2,402	2,585
	39,423	40,446
	51,051	51,080

18. 貿易及其它應收賬項

(a) 賬齡分析

於二〇一二年十二月三十一日，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：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	678	740
三十一日至六十日	116	127
六十一日至九十日	57	73
九十日以上	78	63
	929	1,003
應計銷售款項	1,139	901
其它應收賬項及預付賬項	4,625	2,776
	6,693	4,680

應計銷售款項主要是在結算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。

(b) 貿易應收賬項的減值

貿易應收賬項的減值虧損是在呆壞準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關的數額的可能性極低，則減值虧損會直接在貿易應收賬項內撇銷。

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成分析如下：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
於一月一日	96	88
已確認減值虧損	11	22
已撇銷未能收回款項	(8)	(14)
於十二月三十一日	99	96

(c) 沒有減值的貿易應收賬項

於二〇一二年十二月三十一日，集團91%(二〇一一年：92%)的貿易應收賬項並沒有出現減值跡象，而當中的89%(二〇一一年：86%)為沒有逾期或逾期少於兩個月的應收賬項。

根據本集團過往的經驗，倘若這些逾期應收賬項的信貸質素並無重大改變，該等應收賬項仍被視作可全數收回及毋需作出減值撥備。集團也沒有就這些賬項持有任何抵押品。

19. 衍生金融工具

	集團			
	2012		2011	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
按公允價值計入收益表				
定息至浮息利率掉期合約	496	19	320	15
浮息至定息利率掉期合約	—	963	—	641
跨貨幣利率掉期合約	255	1,146	87	2,016
外匯期貨合約	225	—	—	31
總額	976	2,128	407	2,703
分析				
流動	489	215	225	233
非流動	487	1,913	182	2,470
總額	976	2,128	407	2,703

於結算日以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	集團			
	2012		2011	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
於一年內到期	1	—	8	—
於一年後但於五年內到期	226	9	122	9
於五年後到期	269	10	190	6
	496	19	320	15
浮息至定息利率掉期合約				
於五年後到期	—	963	—	641
跨貨幣利率掉期合約				
於一年內到期	—	19	2	2
於一年後但於五年內到期	103	1,004	28	84
於五年後到期	152	123	57	1,930
	255	1,146	87	2,016
外匯期貨合約				
於一年內到期	225	—	—	31
總額	976	2,128	407	2,703

(a) 於結算日尚未到期的衍生金融工具的名義數額分析如下：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	26,452	16,317
浮息至定息利率掉期合約	8,230	8,230
跨貨幣利率掉期合約	16,266	12,558
外匯期貨合約	5,967	1,998

跨貨幣利率掉期合約的名義數額包括為數四億美元轉換成日圓的掉期合約，該合約實際上將二〇〇七年發行的四億美元十年定息票據轉換成日圓借款。

- (b) 假設有關於掉期合約於結算日平倉，衍生金融工具資產為集團應會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團應會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具，其公允價值的轉變將於綜合收益表內確認。
- (c) 是年內，外匯期貨合約盈利為港幣二億八千萬(二〇一一年：虧損為港幣八千九百萬元)，已確認於綜合收益表內。
- (d) 於年內跨貨幣利率掉期合約的公允價值收益為港幣八億七千五百萬元(二〇一一年：虧損港幣三億八千二百萬元)及利率掉期合約的公允價值虧損為港幣三億零二百萬元(二〇一一年：港幣十億零五百萬元)，於綜合收益表的財務成本內確認。

20. 銀行存款及現金

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
	銀行存款及現金	
無抵押	30,016	42,642
已抵押	—	26
	30,016	42,668

於二〇一二年十二月三十一日，銀行存款及現金包括存放在中國內地的銀行存款等同港幣一百五十億三千一百萬元(二〇一一年：港幣一百八十六億四千萬元)，該等存款要按中華人民共和國外匯條例管制始能匯出。

於二〇一二年十二月三十一日，銀行存款及現金包括只限用於若干指定的中國內地地產發展項目之銀行存款人民幣十七億五千三百萬元(等同港幣二十一億六千二百萬元)(二〇一一年：人民幣二十一億七千一百萬元(等同港幣二十六億七千八百萬元))及預售新加坡物業其中部分售樓收入的新加坡元存款等同港幣一億四千三百萬元(二〇一一年：港幣二億七千二百萬元)，而該等新加坡元存款乃根據新加坡「Project Account Rules-1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等地產發展項目的相關支出。

銀行存款實際年利率為1.9%(二〇一一年：1.1%)。

銀行存款及現金以貨幣本位分析如下：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
港幣	6,101	12,894
人民幣	14,222	18,700
美元	2,886	741
新加坡元	5,910	10,331
其它貨幣	897	2
	30,016	42,668

21. 貿易及其它應付賬項

於二〇一二年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	535	346
三十一日至六十日	192	175
六十一日至九十日	50	54
九十日以上	138	90
	915	665
租賃按金及客戶按金	2,751	2,312
應付建築費用	4,949	3,207
應付聯營公司款項(附註12)	2,694	2,124
應付共同發展公司款項(附註13)	549	210
其它應付賬項	4,228	2,850
	16,086	11,368

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項為港幣十九億四千五百萬元(二〇一一年：港幣十二億八千六百萬元)，主要為租賃按金及客戶按金。集團認為折現該等貿易及其它應付賬項的影響並不重大。所有其它貿易及其它應付賬項則預期於一年內支付或須於接獲通知時償還。

22. 出售物業定金

出售物業定金為港幣四十二億九千八百萬元(二〇一一年：港幣十三億九千五百萬元)預期於一年後於綜合收益表內確認為收入。

23. 銀行借款及其它借款

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
於一年內到期	300	—
於一年後而在兩年內到期	1,573	300
於兩年後而在五年內到期	19,395	3,728
於五年後到期	14,260	12,038
	35,528	16,066
可換股債券(無抵押)		
於一年後而在兩年內到期	6,240	—
於兩年後而在五年內到期	—	6,205
	6,240	6,205
銀行借款(有抵押)		
於一年內到期	1,790	888
於一年後而在兩年內到期	2,434	9,183
於兩年後而在五年內到期	14,865	16,259
於五年後到期	265	441
	19,354	26,771
銀行借款(無抵押)		
於一年內到期	4,840	8,015
於一年後而在兩年內到期	8,084	6,866
於兩年後而在五年內到期	28,711	29,959
於五年後到期	500	1,800
	42,135	46,640
銀行借款及其它借款總額	103,257	95,682
以上借款的還款期分析		
流動借款		
於一年內到期	6,930	8,903
非流動借款		
於一年後而在兩年內到期	18,331	16,349
於兩年後而在五年內到期	62,971	56,151
於五年後到期	15,025	14,279
	96,327	86,779
銀行借款及其它借款總額	103,257	95,682

	公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
銀行借款(有抵押) 於一年後而在兩年內到期	—	6,000
銀行借款(無抵押) 於兩年後而在五年內到期	5,000	5,000
銀行借款總額	5,000	11,000

- (a) 管理層認為集團的借款實際上是以下列貨幣為本位(已包括詳列於附註26b的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
港幣	79,724	79,889
人民幣	4,360	6,445
美元	12,503	625
新加坡元	2,018	4,901
日圓	4,652	3,822
	103,257	95,682

- (b) 集團及公司借款利率(已包括分別詳列於附註26a及26b的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)概況如下：

	2012 實際利率 % 港幣百萬元		2011 實際利率 % 港幣百萬元	
	集團			
定息借款				
債券及票據	4.0	8,499	3.7	8,099
銀行借款	2.6	7,980	2.7	3,630
		16,479		11,729
浮息借款				
債券及票據	3.4	27,029	3.0	7,967
可換股債券	1.6	6,240	1.4	6,205
銀行借款	1.7	53,509	1.7	69,781
		86,778		83,953
借款總額		103,257		95,682
公司				
浮息借款				
銀行借款	1.3	5,000	1.1	11,000

- (c) 除了合共港幣二百三十五億零七百萬元(二〇一一年：港幣一百一十五億三千九百萬元)的借款是以公允價值列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內償還。
- (d) 本集團的總債務包括由九龍倉及會德豐地產新加坡分別所借的借款，為數港幣七百四十四億二千萬元及港幣十七億六千八百萬元(二〇一一年：港幣七百五十九億九千三百萬元及港幣九億五千八百萬元)，而該等借款對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權。
- (e) 於二〇一二年十二月三十一日，集團的銀行備用信貸以賬面總值港幣三百一十七億三千五百萬元(二〇一一年：港幣六百四十五億四千八百萬元)的若干發展中並擬作出售的物業及固定資產以作擔保。
- (f) 上列若干借款乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候綜合有形資產淨額及借款對綜合有形資產淨額的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。
- (g) 於二〇一一年六月七日，九龍倉一間附屬公司，發行本金總額港幣六十二億二千萬元年息為2.3%的有擔保可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券於二〇一四年六月七日期滿並由九龍倉作擔保，初步換股價為每股港幣90.00元可轉換其一股普通股。

債券持有人可轉換可換股債券為普通股如下：

- 債券持有人可於二〇一一年七月十七日或之後任何時候直至到期日之前第七天營業時間結束時(或倘該等可換股債券已於到期日前被九龍倉要求贖回，則直至不遲於指定贖回日期七日前之營業時間結束時)期間，隨時行使換股權。
- 如債券持有人行使可換股權，九龍倉需以換股價每股港幣90.00元轉換為普通股。

沒有被行使的可換股債券，將於二〇一四年六月七日以面值贖回。

截至二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日止年度內，並未有債券持有人將債券轉換成九龍倉之股份及九龍倉亦未有將債券贖回。

可換股債券的換股權將由特定數額或特定股數之權益工具結算，按《會計準則》第32號「金融工具－呈報」的規定，可換股債券為複合工具，所得數額的負債部分及權益部分列報如下。

負債部分之公允價值乃以相同之期限但沒有換股特點之債券之市場利率計算。剩餘數額，即權益部分之價值，則計入可換股債券儲備內。

已確認於綜合財務狀況表之可換股債券計算如下：

	港幣百萬元
於發行日期可換股債券之面值	6,220
包括：	
初次確認之權益部分	99
初次確認之負債部分	6,121
	6,220

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
負債部分(攤銷成本)變動：		
於一月一日/初次確認之負債部分	6,139	6,121
加：假計財務費用	32	18
於十二月三十一日之負債部分	6,171	6,139

於二〇一二年十二月三十一日，負債部分以公允價值重新計量為港幣六十二億四千萬元(二〇一一年：港幣六十二億零五百萬元)。

可換股債券之假計財務費用以實際利率方法以年率2.86%實際利率計算。

24. 以股份為基礎作支付的交易

公司

本公司於二〇一一年六月開始採用股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人士以代價港幣十元購入認股權以認購本公司之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認購權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；(ii)公司股份在認購權授予日期的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；(iii)公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(以聯交所日報表所載者為準)；及(iv)一股公司股份的面值。

截至二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日止年內，並沒有認股權被授予、行使、取消或失效。

九龍倉

九龍倉於二〇一一年六月開始採用股份認購權計劃。此計劃授權九龍倉董事向合資格參與人士以代價港幣十元購入認股權以認購九龍倉之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認購權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購九龍倉股份的每股指示價格；(ii)九龍倉股份在認購權授予日期的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；(iii)九龍倉股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(以聯交所日報表所載者為準)；及(iv)一股九龍倉股份的面值。已授予認購權分為五部分，當中第一部分已於授予日歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

(a) 授予認股權條款及詳情如下：

	九龍倉 認股權數目	認股權 合約期
授予九龍倉董事認股權：		
— 於二〇一一年七月四日	9,000,000	認股權授予日 起後五年
授予九龍倉集團僱員認股權：		
— 於二〇一一年七月四日	3,100,000	認股權授予日 起後五年
已授予認股權總額	12,100,000	

(b) 截至二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日止年內，並沒有認股權被行使、取消或失效。

於二〇一二年十二月三十一日，尚未行使認股權之行使價為港幣55.15元及加權平均剩餘合約期為三年半。

(c) 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予的認股權之公允價值計量。認股權之公允價值估計乃根據伯力克—舒爾斯定價模式並按授予認股權的條款及條件計量。認股權之公允價值及假設如下：

授予日之公允價值	港幣 16.12元
授予日之股價	港幣 55.15元
行使價	港幣 55.15元
預期波幅	37.2%
認股權年期	五年
預期息率	1.80%
無風險利率	1.64%

預期波幅是根據過往之波幅(以認股權加權平均剩餘年期計算)，再調整因公眾知悉的資訊影響未來波幅的預期變動。預期股息按過往的股息而釐定。主觀輸入假設的變動可能重大影響公允價值的估計。

- (d) 就授予九龍倉董事及僱員之九龍倉認股權(當中包括本公司的董事)，依據本集團會計政策附註z(i)估計，截至二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日止年度確認之相關支出如下：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
吳光正	7,375	9,370
吳天海	7,375	9,370
徐耀祥	7,375	9,370
黃光耀	3,933	4,997
	26,058	33,107

25. 遞延稅項

- (a) 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
遞延稅項負債	8,071	6,728
遞延稅項資產	(798)	(694)
遞延稅項負債淨額	7,273	6,034

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於是年之變動如下：

	超逾 有關折舊之 折舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一一年一月一日	2,406	3,160	(32)	(671)	4,863
於綜合收益表內扣除/(計入)	166	901	(120)	58	1,005
匯兌差額	(5)	177	(6)	—	166
二〇一一年十二月三十一日 及二〇一二年一月一日	2,567	4,238	(158)	(613)	6,034
於綜合收益表內扣除/(計入)	129	1,087	62	(63)	1,215
出售一項投資物業	(17)	—	—	27	10
匯兌差額	15	5	(6)	—	14
二〇一二年十二月三十一日	2,694	5,330	(102)	(649)	7,273

- (b) 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	2012		2011	
	可扣除的 暫時性差額 /稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅項 資產 港幣百萬元	可扣除的 暫時性差額 /稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅項 資產 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	185	32	915	169
稅務虧損的未來利益				
— 香港	6,274	1,035	6,743	1,113
— 香港以外地區	621	155	382	95
	6,895	1,190	7,125	1,208
	7,080	1,222	8,040	1,377

於二〇一二年十二月三十一日，由於用以抵銷稅務虧損的未來應課稅盈利尚未確定，所以本集團沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時稅務制度下，源自香港及新加坡的營運的稅務虧損不會有期限。源自香港以外地區(主要中國內地)營運的稅務虧損可作抵銷隨後年度的應課稅盈利，其可用作抵銷的年期由產生年起長達五年。

26. 財務風險管理及公允價值

本集團在一般業務過程中承受有關利率、外匯、權益價格、流動性及信貸等波動帶來的財務風險。為管理該等風險，財務委員會負責制定、堅守及監察集團的財務政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動帶來的影響。庫務部門負責執行以上的財務政策，並以中央服務運作模式與集團各營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及為集團提供有成本效益的資金。

集團在認為有需要時會以衍生工具(主要為外匯期貨合約、利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約)作為融資、對沖交易，以及管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為投機的衍生交易及投資於有重大槓桿效應的金融產品。

(a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自集團的借款。浮息借款使集團及公司需承受現金流量利率風險，定息借款則使集團需承受公允價值利率風險。為管理利率風險，集團根據既定政策及透過定期檢討，以減低集團整體資金成本為重點，從而決定適合目前業務組合的浮息/定息資金來源策略。

根據集團現行的策略，集團簽訂了若干利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，名義數額為港幣二百三十億零五百萬元(二〇一一年：港幣一百一十三億八千五百萬元)，該等合約實際上將等同數額的定息票據轉為浮息借款。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量與該等票據的利息支出時間相同。

為確保未來數年部分資金成本的穩定性，集團簽訂了若干份十年至十五年期浮息轉定息的利率掉期合約(名義數額為港幣八十二億三千萬元)，同時亦簽訂了兩年期定息轉浮息的利率掉期合約(名義數額為港幣八十二億三千萬元)。該項安排實際上將集團於二〇一一年至二〇一二年往後八年至十三年部分浮息借款的利率鎖定在界乎於2.1%至3.6%的固定利率。

於二〇一二年十二月三十一日，在計入上述之利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，集團的借款大約84%(二〇一一年：88%)為浮息，餘下16%(二〇一一年：12%)則為定息(附註23b)。

根據在二〇一二年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每增加/減少1%(二〇一一年：1%)(所有其它可變因素維持不變)，估計會導致集團及公司的除稅後盈利和權益總額減少/增加分別約港幣三億三千一百萬元(二〇一一年：港幣一億八千四百萬元)及港幣五千萬元(二〇一一年：港幣一億零九百萬元)。這已計入附息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被應用於重估集團於結算日持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行，有關集團於結算日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇一一年相同的基準進行。

(b) 外幣風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，其次在中國內地及新加坡，現金流量亦大部分以港幣、人民幣及新加坡元為本位，因此集團需承受分別在中國內地的物業發展和有關港口營運投資及會德豐地產新加坡於新加坡的物業發展項目，在人民幣及新加坡元的外幣風險。

集團也需要就以美元、日圓及新加坡元為本位的長期借款承受外幣風險。預計的外幣支出主要為利息支出、償還本金和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，集團可簽訂外匯期貨合約及掉期合約，從而管理因上述預期外幣交易(並非以個別公司的功能貨幣為本位)所引致的外幣風險。

集團大部分借款均以個別公司的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，其借款是以港幣或美元為本位。為了管理中國內地投資項目現有及未來資本性開支的整體財務成本，集團採用多樣化融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及外匯期貨合約。其中部分跨貨幣利率掉期合約有等同若干美元借款轉為日圓借款的財務效果，充分利用日圓借款的低利率，但集團因此而需承受日圓的外幣風險。根據此安排，該等跨貨幣利率掉期合約實際上將集團於二〇〇七年發行的四億美元十年期定息票據轉為日圓借款，因此集團在票據的年期內每年節省大約3%的利息支出。同時，該等掉期合約亦令集團承受日圓匯率波動的風險。按照現行的會計準則，該等掉期合約需以市值列報及並需將市值變動在綜合收益表中確認。

下表詳列了集團於結算日因確認外幣資產或負債(並非以集團的功能貨幣為本位)而產生的外幣風險承擔。因折算海外營運的財務報表為集團所採用的列賬貨幣所產生的匯兌差額及公司間的結存(被視為投資於附屬公司的性質)所產生的外幣風險則不包括在內。

	2012						2011					
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡元 百萬元	港幣 百萬元	歐羅 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡元 百萬元	港幣 百萬元	歐羅 百萬元
銀行存款及現金	263	37	9,929	222	-	-	62	504	-	695	-	-
金融投資	390	-	-	-	1,610	-	324	-	-	74	-	-
貿易及其它應收賬項	110	-	-	-	-	1	127	1	-	-	-	3
貿易及其它應付賬項	(24)	(1)	-	-	-	-	(12)	(3)	-	-	-	-
銀行借款及其它借款	(2,315)	(1,650)	(19,944)	(770)	-	-	(1,157)	(650)	(9,941)	(770)	-	-
公司間結存	55	302	-	(435)	-	-	61	302	-	(350)	-	-
已確認資產及負債產生的 風險總額	(1,521)	(1,312)	(10,015)	(983)	1,610	1	(595)	154	(9,941)	(425)	74	3
外匯期貨合約的名義數額 按公允價值計入收益表	404	-	(41,080)	-	(1,610)	-	242	-	(19,019)	-	-	3
跨貨幣利率掉期合約的 名義數額	1,147	1,650	(42,764)	1,020	-	-	1,125	650	(42,764)	420	-	-
預期之採購	(89)	-	-	-	-	(12)	(127)	-	-	-	-	(2)
整體風險淨額	(59)	338	(93,859)	37	-	(11)	645	804	(71,724)	(5)	74	4

於二〇一二年十二月三十一日，由於集團在中國內地的附屬公司(以人民幣為功能貨幣)，持有以港幣/美元為本位的銀行存款及現金、貿易及其它應付賬項、銀行借款及公司間借款而承擔港幣/美元的外幣風險分別為港幣八億四千四百萬元、港幣一億零二百萬元、港幣五十億二千一百萬元和港幣十億一千七百萬元(二〇一一年：分別承擔港幣五億八千九百萬元、港幣九千二百萬元、港幣五十四億一千五百萬元和港幣十三億五千五百萬元)。

以下是基於結算日，就集團須承擔重大外幣風險匯率發生變動，導致集團稅後盈利及權益總額的變動，並假設其它風險的因素維持不變。就此而言，港幣與美元聯繫匯率假設不會很大程度地受美元兌其它貨幣的價值變動所影響。

- 一 日圓兌美元匯率每上升/下跌5%(二〇一一年：5%)將導致本集團的除稅後盈利和權益總額減少/增加約港幣四億零四百萬元(二〇一一年：港幣三億七千一百萬元)。
- 一 集團需承擔風險的其它貨幣匯率可能出現的變動預期對本集團的除稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

以上敏感度分析所列示之結果代表就集團旗下各實體按各種功能貨幣計算，對該實體之稅後盈利及權益總額的影響，各實體的影響總額按結算日之匯率換算為港幣以供呈列之用。

敏感度分析乃假設匯率變動應用於重估集團於結算日持有並承擔外匯風險的金融工具(包括集團旗下各實體並非以該實體的功能貨幣為本位的公司間結存)。該分析不包括由海外營運的財務報表換算成集團列賬貨幣所導致的差異。分析是以與二〇一一年相同的基準進行。

(c) 權益價格風險

本集團需要承擔分類為可供出售投資的權益及債務投資所產生的權益價格風險。

集團可供出售投資組合中所持上市投資及按該等投資的長期增長潛力和回報而作出挑選，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能不會直接關係到集團的投資組合的表現，因此以股票市場指數的變動來測定對集團權益及債務投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一二年十二月三十一日進行的敏感度分析，集團的可供出售投資市值每增加/減少10%(二〇一一年：10%)(所有其它可變因素維持不變)估計不會對集團的除稅後盈利構成任何影響(除非出現減值)。集團的權益總額則會增加/減少港幣十四億四千二百萬元(二〇一一年：港幣六億六千五百萬元)。分析是以與二〇一一年相同的基準進行。

(d) 流動性風險

本集團採用審慎的流動性風險管理政策，持有餘裕現金和隨時可銷售變現的證券的儲備及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及保持靈活性，並可應付短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理大部分是由庫務部中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

部分非全資附屬公司需按照公司既定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及提取借款以應付預期現金需求。

下表詳列了集團的衍生及非衍生金融工具負債於結算日以合約未折現現金流量(包括按合約利率，或如屬浮息的則按結算日當時利率及匯率計算的利息支出)和集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未折現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
集團						
二〇一二年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(103,257)	(115,343)	(9,537)	(18,893)	(59,802)	(27,111)
貿易及其它應付賬項	(16,086)	(16,086)	(14,141)	(1,009)	(796)	(140)
其它遞延負債(會所債券)	(227)	(227)	—	—	—	(227)
外匯期貨合約	225	225	225	—	—	—
跨貨幣利率掉期合約	(891)	(431)	140	94	272	(937)
利率掉期合約	(486)	(524)	1	(21)	(106)	(398)
	(120,722)	(132,386)	(23,312)	(19,829)	(60,432)	(28,813)
二〇一一年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(95,682)	(105,207)	(10,679)	(17,956)	(58,073)	(18,499)
貿易及其它應付賬項	(11,368)	(11,368)	(10,082)	(549)	(648)	(89)
其它遞延負債(會所債券)	(215)	(215)	—	—	—	(215)
外匯期貨合約	(31)	(31)	(31)	—	—	—
跨貨幣利率掉期合約	(1,929)	(1,169)	85	53	169	(1,476)
利率掉期合約	(336)	(936)	(44)	(49)	(287)	(556)
	(109,561)	(118,926)	(20,751)	(18,501)	(58,839)	(20,835)
公司						
二〇一二年十二月三十一日						
銀行借款	(5,000)	(5,201)	(63)	(63)	(5,075)	—
貿易及其它應付賬項	(15)	(15)	(15)	—	—	—
	(5,015)	(5,216)	(78)	(63)	(5,075)	—
二〇一一年十二月三十一日						
銀行借款	(11,000)	(11,330)	(117)	(6,067)	(5,146)	—
貿易及其它應付賬項	(7)	(7)	(7)	—	—	—
	(11,007)	(11,337)	(124)	(6,067)	(5,146)	—

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，銀行可要求本公司代為償還。於二〇一二年十二月三十一日有可能被要求代為償還的最高金額為港幣二百一十八億九千四百萬元(二〇一一年：港幣七十七億三千萬元)。

(e) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等值、持有至到期的投資和場外衍生金融工具。根據每一項核心業務既定的信貸政策及程序，該等信貸風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，集團已有足夠的租戶租賃按金以承擔潛在的信貸風險。此外，集團會參考客戶的還款記錄及財政實力，以及其業務營運的經濟環境來評估其潛在的信貸風險。

銀行現金、存放於金融機構的存款及涉及衍生金融工具的投資及交易，需與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信貸風險。

集團並無重大的信貸集中風險。最大的信貸風險已列報於綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值。除了於附註29所列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信貸風險之擔保。

(f) 公允價值

(i) 公允價值估計

金融工具的公允價值決定如下：

上市投資以市值列報。不能可靠地計量其公允價值的非上市投資以成本值扣除減值虧損列報。

持有至到期的投資、應收賬項、銀行結餘及其它流動資產、應付賬項及應付款項、短期借款及撥備，此等資產及負債於短期內到期，其公允價值可假定為與其賬面值相若。

外匯期貨合約的公允價值是根據結算日當時匯率與合約匯率相比計算。利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值則根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，而預計集團若終止掉期合約應收或應付總額決定。銀行借款及其它借款的公允價值是以現行市場利率(參照相同評級的金融工具)折現未來的現金流量計算。

所有金融工具均按其於二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日的公允價值相若的金額報值。應收附屬公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應付附屬公司款項為無抵押、付息及沒有固定償還條款。由於該些條款，故披露其公允價值意義不大。

(ii) 公允價值列報之金融工具

下表呈列於結算日在《財報準則》第7號「金融工具：披露」所界定之公允價值三個等級中，以公允價值列賬之金融工具之賬面值，而各金融工具之公允價值則按其公允價值計量所需輸入的重要數據之等級，按最低等級而整體作出分類。該三個等級的界定如下：

- 第一級(最高等級)：以同一金融工具在活躍市場的報價(未經調整)計算其公允價值。
- 第二級：以類似之金融工具在活躍市場的報價，或以估值方法(其中所有輸入的重要數據乃直接或間接以可觀察的市場數據為本)計算其公允價值。

- 一 第三級(最低等級)：以估值方法(其中輸入的重要數據並非按可觀察的市場數據為本)計算其公允價值。

	集團					
	2012			2011		
	第一級	第二級	總額	第一級	第二級	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
資產						
可供出售投資：						
一 上市	14,420	—	14,420	6,642	—	6,642
永續次級可換股證券	—	2,709	2,709	—	—	—
衍生金融工具：						
一 利率掉期合約	—	496	496	—	320	320
一 跨貨幣利率掉期合約	—	255	255	—	87	87
一 外匯期貨合約	—	225	225	—	—	—
	14,420	3,685	18,105	6,642	407	7,049
負債						
衍生金融工具：						
一 利率掉期合約	—	(982)	(982)	—	(656)	(656)
一 跨貨幣利率掉期合約	—	(1,146)	(1,146)	—	(2,016)	(2,016)
一 外匯期貨合約	—	—	—	—	(31)	(31)
	—	(2,128)	(2,128)	—	(2,703)	(2,703)

是年內，第一級及第二級的金融工具之間並沒有作出重大的轉撥。

(g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，也為其它利益相關者提供利益。

集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並因應集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，集團界定債務淨額為借款總額減去存款及現金。股東權益包括已發行股本和本公司權益股東應佔儲備。權益總額則包括股東權益及非控股股東權益。

於二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
銀行借款及其它借款總額(附註23)	103,257	95,682
減：銀行存款及現金(附註20)	(30,016)	(42,668)
負債淨額	73,241	53,014
股東權益	152,041	122,562
權益總額	285,880	235,194
負債淨額與股東權益比率	48.2%	43.3%
負債淨額與權益總額比率	25.6%	22.5%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

27. 股本

	2012 股數(百萬)	2011 股數(百萬)	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,800	2,800	1,400	1,400
已發行及實收股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,032	2,032	1,016	1,016

28. 資本及儲備

- (a) 除了股本、股份溢價賬及資本贖回儲備外，集團權益包括處理可供出售投資重估變動的投資重估儲備、處理分別根據會計政策附註(o)及(z)(i)的未行使已發行可換股債券的權益部份及未行使已授予認股權於授予日之公允價值的其它資本儲備及處理根據會計政策附註(s)折算海外營運的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

本集團於二〇一二年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣四億五千九百萬元(二〇一一年：港幣二億七千九百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

本集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的權益內之個別賬項於年內的變動顛列如下：

公司	股本贖回				總額
	股本	股本溢價	儲備	盈餘儲備	
	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	19	1,703	4,652
盈利	—	—	—	1,378	1,378
已付二〇一〇年末期股息	—	—	—	(203)	(203)
已付二〇一一年第一次中期股息	—	—	—	(81)	(81)
二〇一一年十二月三十一日 及二〇一二年一月一日	1,016	1,914	19	2,797	5,746
盈利	—	—	—	1,332	1,332
已付二〇一一年第二次中期股息	—	—	—	(427)	(427)
已付二〇一一年特別股息	—	—	—	(508)	(508)
已付二〇一二年第一次中期股息	—	—	—	(508)	(508)
二〇一二年十二月三十一日	1,016	1,914	19	2,686	5,635

(b) 於二〇一二年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣二十六億八千六百萬元(二〇一一年：港幣二十七億九千七百萬元)。

(c) 股本溢價賬及股本贖回儲備賬的運用，分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所規管。

29. 或然負債

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
(a) 有關銀行備用信貸所作擔保：				
附屬公司	—	—	28,329	8,679
共同發展公司	9,435	9,371	4,500	4,500

本集團為共同發展公司作出銀行備用信貸擔保，而在結算日共同發展公司就該信貸已提取港幣六十七億三千萬元(二〇一一年：港幣六十五億一千九百萬元)。

(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(一間全資擁有附屬公司)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。

(c) 本公司並無就附屬公司和共同發展公司的借款及其它銀行備用信貸作出的擔保而確認任何遞延收入因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為港幣零元。

30. 承擔

於二〇一二年十二月三十一日，本集團尚有承擔詳列如下：

(a) 計劃開支

	2012			2011		
	已授權 及簽約	已授權 但未簽約	總額	已授權 及簽約	已授權 但未簽約	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
(I) 地產投資						
香港	1,134	824	1,958	978	5	983
中國內地	7,197	20,031	27,228	9,377	22,497	31,874
新加坡	11	—	11	4	—	4
	8,342	20,855	29,197	10,359	22,502	32,861
發展物業						
香港	5,640	6,554	12,194	2,970	4,566	7,536
中國內地	15,512	43,965	59,477	10,885	58,852	69,737
新加坡	396	—	396	457	—	457
	21,548	50,519	72,067	14,312	63,418	77,730
物業總額						
香港	6,774	7,378	14,152	3,948	4,571	8,519
中國內地	22,709	63,996	86,705	20,262	81,349	101,611
新加坡	407	—	407	461	—	461
	29,890	71,374	101,264	24,671	85,920	110,591
(II) 非物業						
現代貨箱碼頭	30	420	450	820	720	1,540
九倉電訊	119	289	408	245	165	410
有線寬頻	23	128	151	31	175	206
	172	837	1,009	1,096	1,060	2,156
集團總額	30,062	72,211	102,273	25,767	86,980	112,747

(i) 物業承擔主要為在未來數年分階段支付的建築費用，及須在二〇一三年支付的應佔地價款項港幣八十五億元(二〇一一年：港幣六十二億元)。

(ii) 發展物業的開支包括於香港共同發展公司及聯營公司的應佔承擔港幣二十六億元(二〇一一年：港幣二十九億元)，及於中國內地共同發展公司及聯營公司的應佔承擔港幣一百九十九億元(二〇一一年：港幣一百八十三億元)。

- (iii) 若扣除由會德豐及其旗下其它附屬公司或透過共同發展公司及會德豐地產新加坡集團的承擔(主要為其發展中的物業)港幣一百四十八億元外，上述均為九龍倉集團的承擔。
- (b) 除上述以外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目及其它開支承擔為港幣九億三千四百萬元(二〇一一年：港幣十一億五千七百萬元)，當中港幣八億三千四百萬元(二〇一一年：港幣十億七千七百萬元)為已授權及簽約。
- (c) 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，每項租賃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。總經營租賃承擔詳列如下：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
經營租賃支出		
於一年內	34	34
於一年後而在五年內	76	87
於五年後	46	53
	156	174

31. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇一二年十二月三十一日止年度，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

- (a) 在截至二〇一二年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶(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)所得的租金收入為港幣七億四千四百萬元(二〇一一年：港幣六億四千六百萬元)。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。
- (b) 在二〇一二年六月，九龍倉以港幣一億八千一百萬元從本公司主席實質擁有及控制的公司購入34,888,500股綠城股份。該交易被視為一項與連繫人士的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。
- (c) 是年，九龍倉與綠城簽定一份框架協議，由九龍倉與綠城認購一間投資公司的新股以作共同發展一幅位於大連的住宅地塊，按60：40權益合組發展。因綠城是九龍倉的一間聯營公司，該交易被視為一項與連繫人士的交易。

- (d) 是年，九龍倉與招商地產以港幣二十九億二千萬元共同投得位於北京的兩幅地塊，發展作住宅用途。九龍倉與招商地產訂立了框架協議，旨在共同競投及發展地塊。招商局地產是招商局集團一間非全資附屬公司，而招商局集團則為九龍倉旗下一間非全資附屬公司的間接主要股東。該等交易被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。
- (e) 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及五位最高薪僱員的數額已於附註2b及2c內披露。

除上文所述交易外，本集團的應收及應付連繫人士款項已於附註12及13內披露。

32. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布若干修訂的財報準則，並在本集團及本公司的本個會計期間首次生效。當中《財報準則》第7號(修訂)「金融工具：披露－金融資產的轉移」，對本集團的財務報表有相關發展。

本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之新準則、修訂或詮釋。

《財報準則》第7號(修訂) 「金融工具：披露－金融資產的轉移」

《財報準則》第7號(修訂)就有關未有全數終止確認及已全數終止確認但實體仍持續參與的已轉撥金融資產，不論其交易的發生時間，均在財務報表中作出相關披露。然而，公司於首年採用該修訂並不需要於當期提供比較期間的披露。根據此修訂，本集團於本年度或以往年度並無重大金融資產轉移而需按此修訂在本會計期間作出披露。

第111至第129頁所載的「主要會計政策」概括本集團採用與本集團及本公司有關的這些政策後的會計政策。

33. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項修訂及新準則，該等修訂及新準則在截至二〇一二年十二月三十一日止年度尚未生效及未被本集團用作編製本財務報表。以下該等修訂及新準則可能對本集團有關：

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《會計準則》第1號(修訂)「財務報表之呈報 — 其它全面收益項目的呈報」	二〇一二年七月一日
《財報準則》第10號「綜合財務報表」	二〇一三年一月一日
《財報準則》第11號「合營安排」	二〇一三年一月一日
《財報準則》第12號「披露其它實體權益」	二〇一三年一月一日
《財報準則》第13號「公允價值計算」	二〇一三年一月一日
《會計準則》第27號「獨立財務報表」(二〇一一年)	二〇一三年一月一日
《會計準則》第28號「聯營公司及共同發展公司之投資」	二〇一三年一月一日
《會計準則》第19號(經修訂)「僱員福利」 二〇〇九年至二〇一一年財報準則之年度改進的週期	二〇一三年一月一日
《財報準則》第7號(修訂)「金融工具：披露 — 金融資產及負債的抵銷」	二〇一三年一月一日
《財報準則》第32號(修訂)「金融工具：呈報 — 金融資產及負債的抵銷」	二〇一四年一月一日
《財報準則》第9號「金融工具」	二〇一五年一月一日

本集團現正評估預期該等修訂在首次應用期間的影響。到目前為止，集團認為採用該等新訂之準則對集團的綜合財務報表構成重大影響的可能性不大。

34. 財務報表通過

此財務報表已於二〇一三年三月二十七日經董事會通過並批准發出。

主要會計政策

A. 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋)、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》(「上市規則」)披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒布了若干新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本集團和本公司的本會計期間首次生效或可供提早採用。開始應用這些與本集團有關的新訂和經修訂財報準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註32。

B. 財務報表編製基準

截至十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司及共同發展公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(aa)。

C. 綜合基準

(i) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司及少數股東權益附屬公司是指由本集團控制的實體。如本集團有權管轄一間實體的財務及經營政策，以透過其活動從中取得利益，即屬擁有該實體的控制權。於評估控制權時，已計入目前可行使的潛在投票權。

於附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內公司間的結存及交易和該等交易所產生的任何未變現收益，均在編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間的交易產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

非控股股東權益是指並不屬於本公司擁有(直接或間接)之附屬公司權益部分，及本集團並未與該等權益持有者達成額外協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定義務。就每一業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產以計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表的權益內列示，但與公司股東應佔權益分開。非控股股東權益佔本集團之業績，在綜合收益表內以分配年度盈利之形式呈報，而在綜合全面收益表則以分配年度全面收益總額予非控股股東權益與及公司股東應佔權益之形式呈報。非控股股東所提供之借款及其它有契約的債務，按有關負債之性質及根據附註(p)或(q)所載，於綜合財務狀況表呈報為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動(在沒有喪失控制權的情況下)，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不須調整商譽及確認損益。

當本集團喪失對一附屬公司之控制權的情況下，則按等同出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍持有該附屬公司之權益則按公允價值確認，而此金額可被視為首次確認為金融資產(附註(f))的公允價值，或(如適用)首次確認為聯營公司或共同發展公司的投資成本(附註(c)(ii))。

本公司財務狀況所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

(ii) 聯營公司和共同發展公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層的決策發揮重大的影響力，並可參與其財務及經營決策的一間公司，但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

共同發展公司是指本集團或本公司與其它方根據合約安排經營的實體。有關的合約安排確定，本集團或本公司與一名或以上的其它方共同控制該實體的經濟活動。

除聯營公司或共同發展公司的投資被界定為持有作銷售用途外(或包括在被界定為持有作銷售的組合)，於聯營公司或共同發展公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，另調整本集團應佔該投資的可辨別淨資產的公允價值超出成本之金額(如有)。往後，就本集團應佔該投資淨資產之變動及在附註(c)(iii)及(k)所載有關該投資的任何減值損失。任何超出收購日之成本、本集團應佔該投資收購後和已除稅的業績及年度內的任何減值損失均在綜合收益表內確認，而本集團應佔該投資收購後和已除稅之其它全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。於綜合賬目已對聯營公司和共同發展公司的財務資料作出調整(如有需要)，以確保與本集團所採用的會計政策一致。

當本集團對聯營公司或共同發展公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司或共同發展公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或共同發展公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或共同發展公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和共同發展公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司或共同發展公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合收益表中確認。

當本集團喪失對聯營公司之重大影響或共同發展公司的共同控制權，將按等同出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控股權日仍持有該投資之權益則按公允價值確認，而此金額可被視為首次確認為金融資產(附註(f))的公允價值，或(如適用)首次確認為聯營公司的投資成本。

在個別公司財務狀況表所示於聯營公司或共同發展公司的投資是按成本減去減值虧損報值。

(iii) 商譽

商譽指

(a) 轉讓代價的公允價值、被收購者的非控股股東權益及本集團在收購前持有之權益的公允價值之總和；超逾

(b) 本集團在收購日計量應佔該被收購者之可辨別資產及負債淨額的公允價值。

當(b)是大於(a)時，超出之金額當作一議價收購並立即確認為損益。

商譽按成本減除累計減值虧損列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或現金生產單位之組合，而預期該現金生產單位／組合是可從業務合併中產生協同效應之得益，商譽須每年接受減值測試(附註(k))。

年內出售的現金生產單位，任何應佔購入商譽均須包括在計算出售項目的損益內。

D 固定資產

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在興建或發展中的物業作為未來投資物業用途。

除了投資物業於報告期間仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入財務狀況表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(s)(i)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準分類為投資物業。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(i)。

(ii) 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。發展中酒店物業以成本值減減值虧損報值。

(iii) 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。成本值包括物料、直接勞工、合適比例的運作費用及收購、建設或生產需要相當時間才投入擬定用途的設備的直接借貸成本。

(iv) 持作自用的其它物業及固定資產

持作自用的其它物業及固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(v) 報廢或出售固定資產所產生的損益以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在綜合收益表中確認。

E. 固定資產折舊

折舊乃將固定資產成本值減其估計剩餘價值(如有)，在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算：

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店及會所物業

酒店與會所物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過40年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

發展中酒店物業按可使用時始計算折舊。

(iii) 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備是按照成本值及根據由2年至20年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

(iv) 持作自用的其它物業及固定資產

所有其它持作自用的物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。這些土地上的建築物的建築成本及根據地契剩餘年期內及預計可用年限之較短者釐定的比率，以直線法計算折舊。

其它持作自用的固定資產是按照成本值及根據由3年至25年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

當固定資產之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(若有)於每年進行檢討。

F. 債務和權益證券投資

債務和權益證券投資(除了附屬公司、聯營公司及共同發展公司的投資)按公允價值，即交易價值初始列賬，除非公允價值能以變數只包括可觀察市場數據的估值方法更準確地計算。成本值包括有關交易成本，除以下所列之例外。這些投資根據其分類按以下方法入賬：

- (i) 持作買賣證券的投資分類為流動資產，所有相關的交易成本於綜合收益表確認。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。在綜合收益表中確認的淨收益或虧損不包括任何按照會計政策(t)(iv)及(t)(v)確認的股息及利息收入。
- (ii) 本集團及／或本公司有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，分類為「持有至到期證券」。持有至到期證券是以攤銷成本減去減值虧損後記入財務狀況表。
- (iii) 當權益證券投資無法在活躍市場取得報價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在財務狀況表確認。
- (iv) 不屬於以上類別的證券投資分類為可供出售投資。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均在其它全面收益確認及獨立累計於權益中投資重估儲備內；但匯兌收益及虧損因轉變攤銷成本(如屬債務證券等貨幣項目)則直接在綜合收益表中確認。如為帶息投資，以實際利率法計算的利息會在綜合收益表中確認。終止確認這些投資或投資減值時，在權益中確認的累計收益或虧損會轉撥至綜合收益表。
- (v) 集團在承諾購入／出售投資或投資到期當日時確認／終止確認有關的投資。

G. 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在綜合收益表中確認。然而，如屬符合對沖會計條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。

H. 對沖

(i) 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認但肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔的可界定部分就公允價值的改變並可影響綜合收益表的風險的對沖。按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖項目的被對沖風險應佔損益均記入綜合收益表中。

(ii) 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已指定用作對沖已確認資產或負債、或可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會直接於其它全面收益確認及獨立累計於權益中。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合收益表中確認。

如對沖的預期交易其後確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中轉出，及計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如對沖的預期交易其後確認為金融資產或金融負債，於所收購資產或所承擔負債對綜合收益表造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合收益表內確認(例如利息收入或支出的確認)。

上述兩項會計政策以外的預期交易現金流量對沖，當所預期交易對綜合收益表造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合收益表內確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計會進行對沖預期交易時，截至當時為止的累計收益或虧損會留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如果預計不會進行對沖交易，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合收益表中確認。

(iii) 對海外營運投資淨額的對沖

對於用作對海外營運的投資淨額對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在其它全面收益中確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，直至出售該海外營運時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合收益表中確認。當中的無效部分則即時在綜合收益表中確認。

I. 租賃資產

本集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，則分類為經營租賃；下列情況則除外：

- 一 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業。如果分類為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註(d)(i))；及
- 一 以經營租賃持有作自用的土地，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量時，以融資租賃持有方式入賬(而能清晰地以經營租賃持有的建築物則除外)。就此而言，租賃的開始時間是指集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

如本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於綜合收益表中根據其租賃期所涵蓋的會計期間，以等額扣除。如有其它基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入均在綜合收益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合收益表中扣除。

(iii) 以融資租賃方式持有的資產

如本集團以融資租賃獲得資產的使用權，會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)記入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如集團可能取得資產的所有權)內沖銷資產成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(e)。減值虧損按照附註(k)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的綜合收益表中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間計入綜合收益表中。

J. 備用節目

備用節目包括於本集團電視頻道播放的代製節目及就特許協議購得的節目的播放權，以及用於特許協議的代製節目及電影。

播放權按成本減累計攤銷(當可用年限並非為無限)及減值損失在財務狀況表報值；攤銷則根據特許期或日後估計播放次數，按加速法計入綜合收益表中。節目採購後的有關支出在發生時確認為費用。自製節目的成本在發生時撇銷。

用於特許協議的代製節目及電影的成本包括直接及間接製作費用，並以攤銷後成本或可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據每齣節目/電影當年總收入與管理層預測該節目從各方面最終能產生的所有收入的比率攤銷。

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

K. 資產減值

(i) 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務和權益證券投資和其它流動與非流動應收款項或已分類為可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何此類證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 一 附屬公司、聯營公司及共同發展公司的投資(包括以權益法確認的投資(見附註(c)(ii))，減值虧損是以投資的可收回金額與按附註(k)(ii)的賬面金額之間的差額計算。若按附註(k)(ii)用以計量賬面金額的估計有利好的變動，該減值虧損可轉回。
- 一 就以成本列賬的非上市權益證券和其它金融資產而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與同類金融資產於當時市場的回報率折現(如果折現會造成重大的影響)預計未來現金流量之間的差額計量。權益證券的減值虧損不可轉回(包括已於中期業績報告計算在內)。
- 一 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收款項以及其它金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現(如果折現會造成重大的影響)預計未來現金流量的現值之間的差額計量。

如減值虧損於其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則應通過綜合收益表轉回。減值虧損轉回後資產的賬面金額不能超逾其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

主要會計政策

- 一 就可供出售投資而言，已直接在投資重估儲備中確認的累計虧損會轉至綜合收益表中確認。在綜合收益表中確認的累計虧損是以購買成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在綜合收益表中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益投資於綜合收益表中確認的減值虧損不會透過綜合收益表轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在其它全面收益確認。

減值虧損會直接沖銷相應的資產，但就應收賬項確認的減值虧損而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值虧損會採用準備賬來記錄。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收賬項，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其它變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在綜合收益表內確認。

(ii) 其它資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定是否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計其可收回數額。除此之外，對於商譽及還未可以使用和沒有確定可用年限的無形資產，其可收回數額則按年以其是否減值跡象而作出估計。

一 可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組合(即現金生產單位)來釐定可收回數額。

一 確認減值虧損

當賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合收益表中確認減值虧損為開支。就現金生產單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金生產單位(或該組單位)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單位(或該組單位)內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用值(如能釐定)。

主要會計政策

一 轉回減值虧

就商譽以外的資產而言，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回(包括已於中期業績報告計算在內)。

所轉回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合收益表示中。

一 中期財務報告及減值

根據《香港聯合交易所有限公司上市規則》，本集團須按《會計準則》第34號「中期財務報告」編製有關年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認及轉回標準。

於中期期間確認有關商譽、可供出售證券投資及按成本值入賬證券投資的減值損失未有於下一期轉回。假設有關於中期期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。因此，若可供出售證券投資公允價值於餘下的會計期間或往後期間增加，該增加於其它全面收益確認(不在綜合收益表確認)。

L. 擬作出售的物業

(i) 待沽物業

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況(即估計銷售價格減出售物業支出)而定。已完成待沽物業的成本值包括採購、加工及涉及轉化其成現狀之支出。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表確認。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本包括可識別成本，即購買土地的成本、累計發展成本、借貸成本、原材料、工資、其它直接費用及適當比例的間接費用。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表內確認。

M. 存貨

存貨是按照成本值與可變現值兩者中的較低數額報值。成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。可變現淨值是以管理層根據正常市況定出的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本後得出。

N. 貿易及其它應收賬項

貿易及其它應收賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬；但如應收款為給予有連繫人士而沒有固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬。

O. 有權益部份之可換股債券

可換股債券持有人可選擇將可換股債券轉為股本，而於轉換時應發行的股分數目及應收取的代價不會變動，可換股債券被列為複合金融工具(含負債部分及權益部分)入賬。

於初始確認時，可換股債券的負債部分按未來利息及本金支出，以沒有換股權在初始確認時相類似的負債以市場利率折現計算。所得款項超逾負債部分確認為權益部分。關於發行複合金融工具的交易費用乃按所得款項分配比例分配至負債及權益部分。

負債部分其後按攤銷成本列賬，利息支出採用實際利率法計算並於收益表內經確認。權益部分於資本儲備內確認直至於轉換或贖回註銷為止。

若負債部分與衍生金融工具存在對沖關係，但不符合對沖會計之條件，該負債部分於結算日按公允價值重新計算，公允價值的變動於綜合收益表中確認。

倘債券被轉換，在轉換為股本時相關資本儲備及負債部分之賬面值轉撥至股本及股本溢價作為發行股份的代價。倘債券被贖回，資本儲備則轉撥至盈餘儲備。

P. 附息借款

當附息借款與有關衍生金融工具存在對沖關係，而又不符合對沖會計，該附息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。其後於結算日按公允價值重新計量，公允價值的變動於綜合收益表中確認。

其它附息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本入賬，而初始確認的金額與贖回價值兩者之間的任何差異與任何利息和應付費用均以實際利率法於借款期內在綜合收益表中確認。

Q. 貿易及其它應付賬項

當附息借款與有關衍生金融工具存在對沖關係，而又不符合對沖會計，該附息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。其後於報告期間按公允價值重新計量，公允價值的變動於綜合收益表中確認。

R. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭的現金、於銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括須按要求償還及為集團現金管理中的銀行透支。

S. 外幣

年內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外營運的財務狀況表，均按照結算日的市匯率折算為港幣。而海外營運的收益表則以年內的每月加權平均外幣兌換率折算為港幣。折算海外營運的財務報表時產生的差額在其它全面收益確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣借款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在綜合收益表內。如出售海外營運，須在計算出售的盈利或虧損時，計及權益中所確認該海外營運相關累積兌換差額。外幣結餘的非貨幣性資產及負債是按當日公允價值以當日的兌換率折算。

T. 收入之確認

收入是以收取或應收代價款之公允價值計算。倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在收益表確認；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所給予的鼓勵措施所產生的支出均確認為淨租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內入賬。
- (ii) 出售擬作出售的物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完工證明書的較後者(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的定金和分期付款，則計入財務狀況表內。
- (iii) 通訊、媒體及娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- (iv) 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- (v) 利息收入按實際利率法累計確認。
- (vi) 遞延收入
來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

U. 借貸成本

直接用於收購、建築或生產需要長時間才可投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化。其它的借貸成本於產生期間列為支出。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和在資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。當合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作終止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

V. 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則分別在其它全面收益或直接在權益中確認。
- (ii) 當期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報表的賬面金額與相應用於稅基的金額之間的差異(即可抵扣或應課稅的暫時性差額)而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認(不包括業務合併的部分)。

當投資物業根據附註(d)(i)所載按公允價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其它情況下，確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

於每個報告期間，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

- (iv) 本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。在本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債的情況下，本期及遞延稅項資產才會分別抵銷本期及遞延負債。

W. 連繫人士

- (i) 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：
- (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響；或
 - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。
- (ii) 在以下任何情況下一實體會視為與本集團有連繫：
- (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫)。
 - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業(或該聯營公司或合資企業與該另一實體均屬同一集團)。
 - (c) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
 - (d) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
 - (g) 於(i)(a)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

X. 發出財務擔保、準備和或有負債

- (i) 已發出的財務擔保
財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值(即交易價格，除非該公允價值能確實地估計)最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。倘在發行該財務擔保時收取或應予收取代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策予以確認。倘無收取或應予收取的有關代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

- (ii) 其它準備和或有負債
倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就時間或數額不確定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。倘若本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

Y. 分部匯報

經營分部及本財務報告附註之各分部項目之款項，於定期向本集團高級管理層提供之財務報告中識別。高級管理層依據該等報告分配資源予本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部分此等準則，則該等經營分部可能會被合併計算。

2. 僱員福利

(i) 以股份為基礎作支付之費用

授予僱員的股份期權按公允價值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公允價值是在授予日以柏力克－舒爾斯期權定價模式計量，並會計及期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有股份期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予股份期權的公允價值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年在綜合收益表中列支／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄股份期權。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使（轉入股份溢價賬）或期權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

(ii) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款計劃的供款和非貨幣福利成本在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(iii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合收益表內列為支出。

AA.重大會計估計和判斷

附註26載有與界定福利退休責任和金融工具有關的假設和風險的資料。其它估計不確定性的主要來源如下：

(i) 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量下除外。投資物業的市場價值乃根據合資格獨立估值師按每年的市價估值並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考當時市場售價及其合適的資本化比率而達成。

(ii) 評估就固定資產折舊而進行可用年限

評估就固定資產的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括本集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗（視乎操作因素）、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年限是基於本集團的經驗而作出的判斷。

管理層按年檢討固定資產可用年限。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年限估計，則可用年限以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

(iii) 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值（採用有關比率）或淨售價（參考市價）而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及終出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的折現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的新財務預算／預測均經管理層批准。

(iv) 評估發展中並擬作出售的物業和待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(i)採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(ii)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險折現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生的未來已折現現金流量。這些估計就參考所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、新物業銷售率、市場推廣費用（包括促銷的價格折讓）和物業落成預計成本、法律和監管架構以及一般市道。集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整。

(v) 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產方面，需要本集團正式評估有關業務的未來盈利能力。本集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、科技變革以及營運和融資的現金流量。

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇一二年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
(A) 九龍倉				
* 九龍倉集團有限公司	香港	3,029,247,327股每股港幣1元	51.4%	控股公司
地產				
九龍倉置業有限公司	香港	2股每股港幣1元	51.4%	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	51.4%	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	51.4%	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	51.4%	地產
荷里活廣場有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	51.4%	地產
九龍倉發展有限公司				
Wharf Peak Properties Limited	香港	7,000,000,000股每股港幣1元	51.4%	控股公司
康泰源有限公司	香港	3,000,000股每股港幣10元	51.4%	地產
Olinda Limited	香港	500,000股每股港幣1元	51.4%	地產
新達中心有限公司	香港	2股每股港幣10元	51.4%	地產
Wharf China Holdings Limited				
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	51.4%	控股公司
iii 上海龍興房產發展有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	51.4%	控股公司
ii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	51.4%	地產
ii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	51.4%	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	194,000,000人民幣	51.4%	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	50%	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	51.4%	地產
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	1,310,000,000美元	51.4%	地產
ii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	51.4%	地產
九龍倉中國地產發展有限公司	英屬處女群島	917,000,000美元	51.4%	地產
ii 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	1,000,000股每股1美元	51.4%	控股公司
ii 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	51.4%	地產
iii 上海九洲物業發展有限公司	中華人民共和國	165,000,000美元	51.4%	地產
i 上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	30,000,000美元	44%	地產
ii 上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	28%	地產
ii 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	51.4%	地產
ii 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	155,000,000美元	51.4%	地產
ii 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	307,580,000美元	51.4%	地產
ii 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,233,000,000港幣	51.4%	地產
ii 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	820,000,000港幣	51.4%	地產
ii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	51.4%	地產
ii 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	166,800,000美元	51.4%	地產
ii 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	187,000,000美元	51.4%	地產
ii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	274,000,000美元	51.4%	地產
ii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	140,900,000美元	51.4%	地產
ii 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	111,400,000美元	51.4%	地產
ii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	144,600,000美元	51.4%	地產
ii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	146,990,000美元	51.4%	地產

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇一二年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
ii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	310,000,000美元	51.4%	地產
ii 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	320,000,000美元	51.4%	地產
ii 錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	126,000,000美元	51.4%	地產
ii 富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	106,000,000美元	51.4%	地產
ii 常州湖畔置業有限公司	中華人民共和國	180,000,000美元	51.4%	地產
ii 常州河畔置業有限公司	中華人民共和國	24,360,000美元	51.4%	地產
* 海港企業有限公司				
	香港	708,750,000股每股港幣0.5元	36%	控股公司
i 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	3,317,041,045人民幣	29%	地產
ii 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	229,800,000美元	36%	地產
ii 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	770,000,000人民幣	36%	地產
物流				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	51.4%	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	51.4%	公共交通
現代貨箱碼頭有限公司	香港	70,116股每股港幣1,000元	35%	貨櫃碼頭
i 深圳大鏟灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	2,475,550,000人民幣	23%	貨櫃碼頭
i 蘇州現代貨箱碼頭有限公司	中華人民共和國	822,500,000人民幣	25%	貨櫃碼頭
酒店				
馬哥孛羅酒店有限公司				
馬哥孛羅酒店管理有限公司	開曼群島	500,000,000股每股1美元	51.4%	控股公司
香港酒店有限公司	香港	2股每股港幣10元	51.4%	酒店
馬哥孛羅酒店(香港)有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	36%	酒店及地產
太子酒店有限公司	香港	1,000股每股港幣1元	51.4%	酒店
ii 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	51.4%	酒店
ii 常州馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	51.4%	酒店
ii 常州馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	1,050,000美元	36%	酒店
通訊、媒體及娛樂				
九龍倉通訊有限公司				
* 有線寬頻通訊有限公司	香港	1,000,000股每股港幣10元	51.4%	控股公司
香港有線企業有限公司	香港	2,011,512,400股每股港幣1元	38%	控股公司
香港有線電視有限公司	香港	2股每股港幣1元	38%	廣告銷售
香港有線娛樂有限公司	香港	750,000,000股每股港幣1元	38%	收費電視、互聯網及多媒體服務
香港有線新聞有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	38%	節目製作及頻道營運
香港有線體育有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	38%	節目製作及頻道營運
有線寬頻網絡有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	38%	節目製作及頻道營運
驕陽電影有限公司	香港	100股每股港幣1元	38%	網絡營運
		2股無投票權遞延股每股港幣1元		
		300,000,000股每股港幣1元	38%	電影創作

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇一二年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
九倉電訊有限公司	香港	740,000,000股每股港幣1元	51.4%	電訊
Wharf T&T eBusiness Limited	香港	1股每股港幣1元	51.4%	電訊
Wharf T&T Outsourcing Services Limited	香港	1股每股港幣1元	51.4%	電訊
EC Telecom Limited	香港	2股每股港幣1元	51.4%	電訊
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	51.4%	電腦服務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	51.4%	管理服務
iv Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	51.4%	融資
iv Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	51.4%	融資
Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	51.4%	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	5,000,000股每股港幣1元	51.4%	融資
iv Wharf Finance (No.1) Limited	香港	2股每股港幣1元	51.4%	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	51.4%	融資
iv Wharf Finance (2014) Limited	英屬處女群島/香港	10股每股1美元	51.4%	融資
iv Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	2股每股1新加坡元	51.4%	融資
(B) 會德豐(九龍倉以外)				
* 會德豐地產(新加坡)有限公司	新加坡	398,853,292股每股1新加坡元及 797,706,584股每股0.825新加坡元	76%	控股公司/地產
Ardesia Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股1新加坡元	76%	投資
Bestbilt Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股1新加坡元	76%	地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股1新加坡元	76%	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股1新加坡元	76%	地產
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股1新加坡元	76%	投資
Pinehill Investments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股1新加坡元	76%	地產
ii 富匯房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	145,000,000美元	76%	地產
其它				
Amblegreen Company Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
Fortune Precision Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
Great Horwood Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
夏利文物業管理有限公司	香港	198股每股港幣100元	100%	物業管理
Harriman Leasing Limited	香港	100,049股每股港幣10元及 50股無投票權股每股港幣10元	76%	租務代理
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000股每股港幣1元	100%	地產
Joint Vision Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	100%	地產
博龍國際發展有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	投資
Meritgold Holdings Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
Ridge Limited	香港	10,000股每股港幣1元	100%	地產
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇一二年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
Talent Ace Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
Universal Sight Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
Wascott Property Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
會德豐中國有限公司	香港	2股每股港幣1元	100%	控股公司
隆豐國際發展有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	100%	管理服務
iv Wheelock Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	融資
Wheelock Finance (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100%	融資
Wheelock Finance (No.1) Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	融資
iv Wheelock MTN (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	2股每股1新加坡元	100%	融資
會德豐地產有限公司	香港	40,000,000,000股每股港幣0.2元	100%	控股公司
會德豐地產(香港)有限公司	香港	10股每股港幣100元	100%	地產服務及管理
會德豐旅遊有限公司	香港	50,000股每股港幣10元	100%	旅遊代理
i 廣州市廣隆房地產有限公司	中華人民共和國	150,000,000港幣	100%	地產
聯營公司				
九龍倉一 地產				
* 綠城中國控股有限公司	開曼群島/中華人民共和國	普通股	13%	地產
Start Treasure Limited	香港	普通股	8%	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	26%	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	26%	地產
佛山招商九龍倉房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	26%	地產
佛山依雲房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	26%	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	26%	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	26%	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	17%	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	17%	地產
九龍倉一 物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	11%	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	7%	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇一二年十二月三十一日

共同發展公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
九龍倉－地產				
Market Prospect Limited	香港	普通股	26%	地產
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	21%	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	26%	地產
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	20%	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	26%	地產
祥實投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	15%	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	26%	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	26%	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	26%	地產
九龍倉－物流				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	17%	貨櫃碼頭
會德豐－地產				
威翰有限公司	香港	普通股	50%	地產

* 上市公司

- i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。
- ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。
- iii 根據中國法律註冊為外商經營企業。

附註：

(a) 所有附屬公司、聯營公司及共同發展公司全為間接持有。

(b) 上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司。

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇一二年十二月三十一日

(c) 下列詳述由本集團的附屬公司所發行的債務證券：

附屬公司/借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
(A) 九龍倉(九龍倉擔保)		
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇一三年到期的港幣浮息保證票據 於二〇一六年到期的港幣定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣3億元 港幣2.5億元 港幣2億元
Wharf Finance Limited	於二〇一四年到期的港幣浮息保證票據 於二〇一六年到期的港幣定息保證票據 於二〇一七年到期的美元定息保證票據 於二〇一七年到期的美元定息保證票據 於二〇一七年到期的美元定息保證票據 於二〇一八年到期的港幣定息保證票據 於二〇一九年到期的港幣可贖回零息保證票據 於二〇一九年到期的港幣可贖回零息保證票據 於二〇二一年到期的港幣定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據 於二〇二七年到期的港幣定息保證票據 於二〇四〇年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元 港幣4.3億元 4億美元 3億美元 6億美元 港幣1.6億元 港幣3.69億元 港幣1.84億元 港幣3.45億元 港幣4.24億元 港幣0.6億元 港幣3.12億元 港幣3.82億元 港幣3.26億元 0.6億美元 港幣2.3億元 港幣2.5億元
Wharf Finance (No. 1) Limited	於二〇一六年到期的港幣定息保證票據 於二〇一六年到期的新加坡元定息保證票據 於二〇一六年到期的人民幣定息保證票據 於二〇一六年到期的美元浮息保證票據 於二〇一七年到期的港幣定息保證票據 於二〇一八年到期的人民幣定息保證票據 於二〇一八年到期的港幣定息保證票據 於二〇一九年到期的人民幣定息保證票據 於二〇一九年到期的港幣定息保證票據 於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據 於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據 於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據 於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據 於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據 於二〇二六年到期的日圓定息保證票據	港幣1.67億元 1.6億新加坡元 1.5億人民幣 0.58億美元 港幣1.13億元 8億人民幣 港幣3億元 2億人民幣 港幣2.4億元 港幣5.5億元 港幣1.8億元 港幣2億元 港幣1億元 2.6億新加坡元 100億日圓
Wharf Finance (2014) Limited	於二〇一四年到期的港幣定息擔保可換股債券	港幣62.2億元
Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd.	於二〇一八年到期的新加坡元定息保證票據	2.5億新加坡元
(B) 會德豐(九龍倉以外)(公司擔保)		
Wheelock Finance Limited	於二〇一四年到期的港幣定息保證票據 於二〇一六年到期的港幣定息保證票據 於二〇一七年到期的港幣定息保證票據 於二〇一七年到期的港幣定息保證票據 於二〇一七年到期的港幣定息保證票據 於二〇一七年到期的美元定息保證票據 於二〇二一年到期的港幣定息保證票據 於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元 港幣4.4億元 港幣3億元 港幣5億元 港幣11億元 5.35億美元 港幣2億元 3.5億新加坡元 港幣4.45億元 港幣4.5億元
Wheelock MTN (Singapore) Pte. Ltd.	於二〇一四年到期的新加坡元定息保證票據	1.85億新加坡元

主要物業撮要表

二〇一二年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
香港					
物業(投資)					
尖沙咀海港城					
海運大廈	511,000	—	511,000	—	—
海洋中心	987,000	613,000	374,000	—	—
九倉電訊中心	223,000	223,000	—	—	—
世界商業中心	223,000	223,000	—	—	—
環球金融中心	512,000	512,000	—	—	—
海洋廊	460,000	—	460,000	—	—
港威大廈第一期	1,241,000	1,127,000	114,000	—	—
港威大廈第二期	2,636,000	1,551,000	415,000	670,000	—
馬哥孛羅香港酒店	760,000	14,000	175,000	—	571,000 (有665個房間的酒店)
港威酒店	308,000	—	—	—	308,000 (有399個房間的酒店)
太子酒店	350,000	—	—	—	350,000 (有393個房間的酒店)
九龍太平洋會	139,000	—	—	—	139,000 (會所)
	8,350,000	4,263,000	2,049,000	670,000	1,368,000
時代廣場					
銅鑼灣晏東街	1,969,000	1,033,000	936,000	—	—
荷里活廣場					
鑽石山龍蟠街3號	562,000	—	562,000	—	—
其它					
觀塘海濱道九倉電訊廣場	513,000	513,000	—	—	— (h)
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	—	—	—	566,000 (工業)
山頂賓吉道8號紅莓閣之部分單位	13,000	—	—	13,000	—
山頂加列山道63號Chelsea Court	43,000	—	—	43,000	—
山頂種植道11-13號Mountain Court	46,000	—	—	46,000	—
山頂種植道1號	91,000	—	—	91,000	—
山頂道77號	42,200	—	—	42,200	—
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	829,000	—	6,000	823,000	—
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	—	50,800	—	—
中區皇后大道64至70A號卡佛大廈	188,800	105,500	83,300	—	—
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓	199,300	199,300	—	—	—
黃竹坑香葉道2號One Island South	90,500	—	90,500	—	—
	5,203,600	1,850,800	1,728,600	1,058,200	566,000
香港物業(投資)總面積	13,553,600	6,113,800	3,777,600	1,728,200	1,934,000
物業(發展)					
油塘東源街5號油塘貨倉	256,000	—	43,000	213,000	—
何文田太子道西211至215C號Kadoorie Hill	108,000	—	—	108,000	— (已預售92,100平方呎)
堅尼地城卑路乍街46號Lexington Hill	102,900	—	1,900	101,000	— (已預售99,100平方呎)
觀塘海濱道83號One Bay East	1,024,700	971,200	53,500	—	—
紅磡紅鸞道及建灣街交界地盤	590,000	522,300	67,700	—	—
西營盤高街92至98號	69,200	—	—	69,200	—
將軍澳第66B2區地盤	488,200	—	44,400	443,800	—
將軍澳第68A1區地盤	429,700	—	86,000	343,700	—
西灣河筲箕灣道171號	57,800	—	15,800	42,000	—
	3,126,500	1,493,500	312,300	1,320,700	—

主要物業撮要表

二〇一二年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
346,719	KPP 83	2033	1966	不適用	51.4%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	51.4%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	51.4%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	51.4%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	51.4%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	51.4%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	51.4%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	51.4%
58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	36%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	51.4%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	51.4%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	51.4%
112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A.	2850/60/80	1993	不適用	51.4%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	51.4%
48,438	KTIL 713	2047	1991	重建策劃中	51.4%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	51.4%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	51.4%
29,640	RBL 556 S.A. R.P. & S.B.	2035	2001	不適用	51.4%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	地基工程施工中	51.4%
97,670	RBL 534 S.E., S.F. & R.P.	2028	2018	地基工程施工中	51.4%
76,725	RBL 836	2029	2016	地基工程施工中	51.4%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	51.4%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	36%
12,286	IL 7 R.P. & IL 45 S.A. R.P.	2842	1977	不適用	100%
不適用	ML 99 S.A., S.C. & R.P. & ML 100 S.A., S.B. & R.P.	2854	1984	不適用	100%
不適用	AIL 374	2121	2011	不適用	100%
42,625	YTIL 4SA	2062	2016	地基工程施工中	51.4%
18,338	KIL 2340 R.P.	2080	2013	上蓋工程施工中	100%
11,125	IL 953 R.P.	2891	2014	上蓋工程施工中	100%
76,241	NKIL 6269	2061	2015	地基工程施工中	100%
147,499	KIL 11111	2061	2016	地基工程施工中	100%
7,553	IL 767 S.B., S.C. & S.D.	2861	2016	拆卸工程施工中	100%
88,760	TKOTL 119	2062	2016	地基工程施工中	100%
171,890	TKOTL 125	2063	2017	策劃中	100%
6,300	SIL 547 R.P. 及 SIL 481 S.B. 若干地段	2071	不適用	策劃中	100%

主要物業撮要表

二〇一二年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
由聯營公司及共同發展公司發展					
(所佔權益-附註f)					
油塘油塘灣部分地段	596,000	—	11,000	585,000	—
山頂嘉歌信山道8號	162,000	—	—	162,000	—
西九龍柯士甸站物業發展C及D地盤	641,100	—	—	641,100	—
	1,399,100	—	11,000	1,388,100	—
香港物業(發展)總面積	4,525,600	1,493,500	323,300	2,708,800	—
香港總面積	18,079,200	7,607,300	4,100,900	4,437,000	1,934,000
中國內地物業(投資)					
已落成投資物業					
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	1,039,000	331,000	513,000	195,000	—
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	728,800	13,800	715,000	—	—
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	—	8,000	—	—
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	—	188,000	—	—
成都市雙流縣雙楠大道中段633號時代·奧特萊斯	680,000	—	680,000	—	—
上海市靜安區南京西路1717地塊會德豐國際廣場	1,199,000	1,149,000	50,000	—	—
	3,842,800	1,493,800	2,154,000	195,000	—
發展中投資物業					
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界 成都國際金融中心	6,461,000	2,932,000	2,315,000	774,000	440,000 (有238個房間的酒店)
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	2,916,000	2,477,000	—	—	439,000 (有208個房間的酒店)
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街蘇州國際金融中心	2,992,000	1,898,000	—	783,000	311,000 (有96個房間的酒店)
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	7,804,000	4,726,000	2,470,000	—	608,000 (有250個房間的酒店)
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心 (所佔權益-附註f)	2,524,000	1,786,000	547,000	—	191,000 (有219個房間的酒店)
	22,697,000	13,819,000	5,332,000	1,557,000	1,989,000
武漢市江安區沿江大道160號武漢馬哥孛羅酒店	405,000	—	—	—	405,000 (有370個房間的酒店)
中國內地物業(投資)總面積	26,944,800	15,312,800	7,486,000	1,752,000	2,394,000

主要物業撮要表

二〇一二年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
806,807	YTML 22 餘段及伸延部分, YTML 28 及伸延部分, YTML 29 及伸延部分, 及 YTML 12、32 及 33 及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	8%
250,930	IL9007	2060	2015	地基工程施工中	26%
295,181	KIL 11126 and KIL 11129	2060	2015	上蓋工程施工中	50%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	51.4%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	51.4%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	51.4%
(c)	不適用	2039	2008	不適用	51.4%
(d)	不適用	2047	2009	不適用	51.4%
136,432	不適用	2049	2010	不適用	50%
590,481	不適用	2047	2014	上蓋工程施工中	51.4%
313,867	不適用	2047/57	2014	上蓋工程施工中	51.4%
229,069	不適用	2047/77	2016	地基工程施工中	29%
800,452	不適用	2051	2016	正進行挖掘工程	51.4%
516,021	不適用	2050/60	2015	上蓋工程施工中	26%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	51.4%

主要物業撮要表

二〇一二年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
物業(發展)					
江蘇省常州市新北區中華恐龍園時代上院	7,590,000	—	—	7,073,000	517,000 (有272個房間的酒店及一間國賓館) (已預售2,340,000平方呎)
常州市新北區漢陽路與玉龍路交界常州鳳凰湖項目	3,283,000	—	—	3,283,000	—
常州市新北區黃河路與鳳翔路交界常州鳳凰湖03地塊項目	2,638,000	—	—	2,638,000	—
杭州杭一棉杭州拱墅區杭一棉C/D地塊九龍倉·碧璽	2,422,000	—	—	2,422,000	— (已預售80,000平方呎)
杭州文暉路FG05地塊杭州文暉路項目	883,000	—	—	883,000	—
杭州富陽市富春街道迎賓北路/豐收路九龍倉·世紀華府	1,384,000	—	78,000	1,306,000	—
杭州市余杭區09省道/康信路項目九龍倉·君廷	2,368,000	—	—	2,368,000	— (已預售156,000平方呎)
上海市長寧區淮海西路176地塊上海新華路一號	60,000	—	—	60,000	— (已預售13,000平方呎)
上海市楊浦區新江灣城D1地塊上海璽園	172,000	—	—	172,000	— (已預售66,000平方呎)
上海市松江區祥和路2號上海松江區祥和路	878,000	—	—	878,000	—
上海市浦東黃浦江沿岸E18地塊上海浦東黃浦江	1,464,000	—	—	1,464,000	—
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園	763,000	—	—	763,000	—
蘇州市蘇州工業園區68210號地塊國賓1號	1,646,000	—	—	1,646,000	— (已預售105,000平方呎)
蘇州吳中區尹山湖望湖路郭新路碧堤半島	4,140,000	—	—	4,140,000	—
蘇州市蘇州工業園區現代大道蘇州時代上城	9,766,000	—	—	9,766,000	— (已預售3,018,000平方呎)
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	2,085,000	646,000	—	1,439,000	— (已預售176,000平方呎)
無錫市南長區太湖廣場時代上城	6,534,000	—	—	6,534,000	— (已預售1,567,000平方呎)
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫璽園	2,491,000	—	—	2,491,000	— (已預售584,000平方呎)
無錫市南長區鄰接京杭運河之無錫古運河73地段	3,946,000	—	—	3,946,000	—
成都市東大街·經華南路及大田坎街交界 成都市錦江區雍錦匯	633,000	—	—	633,000	— (已預售24,000平方呎)
成都市錦江區東大街與府河交界成都天府時代廣場	1,506,000	1,026,000	51,000	429,000	— (已預售712,000平方呎)
成都市站華路與府城大道交界高新區10號地塊 時代·晶科名苑	1,068,000	443,000	5,000	620,000	— (已預售1,055,000平方呎)

主要物業撮要表

二〇一二年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
4,427,804	不適用	2047/77	2014	上蓋工程施工中	36%
2,563,134	不適用	2050/80	2014	上蓋工程施工中	51.4%
1,180,262	不適用	2083	2016	策劃中	51.4%
914,000	不適用	2080	2014	上蓋工程施工中	51.4%
258,358	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	51.4%
553,442	不適用	2051/81	2015	上蓋工程施工中	51.4%
1,315,296	不適用	2081	2015	上蓋工程施工中	51.4%
118,220	不適用	2070	2010	不適用	44%
638,000	不適用	2077	2012	不適用	36%
877,772	不適用	2081	2014	上蓋工程施工中	51.4%
585,723	不適用	2081	2015	策劃中	51.4%
170,825	不適用	2043/63	2016	策劃中	28%
3,654,152	不適用	2076	2015	上蓋工程施工中	51.4%
2,501,747	不適用	2081	2015	地基工程施工中	51.4%
5,425,454	不適用	2077	2018	上蓋工程施工中	29%
1,276,142	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	51.4%
3,314,418	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	51.4%
1,416,822	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	51.4%
2,121,662	不適用	2048/78	2015	地基工程施工中	51.4%
160,000	不適用	2079	2013	上蓋工程施工中	51.4%
761,520	不適用	2045/75	2013	上蓋工程施工中	51.4%
884,459	不適用	2046/76	2014	上蓋工程施工中	51.4%

主要物業撮要表

二〇一二年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方米)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊 時代小鎮	9,127,000	3,922,800	1,281,400	3,922,800	— (已預售112,000平方米)
雙流縣華陽街道清河社區8組·公興街道藕塘村5組 時代上城	2,390,000	—	88,000	2,302,000	—
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	3,424,000	—	70,000	3,354,000	— (已預售670,000平方米)
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	9,000	—	—	9,000	—
武漢市漢陽區琴台大道武漢月湖B項目	1,362,000	—	—	1,362,000	—
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	116,000	—	—	116,000	—
廣州市東風中路解放路口西南側S2地塊東風路項目	352,000	—	33,000	319,000	—
杭州富陽市受降鎮施家園村閩祝公路/向陽路項目	3,267,000	—	—	3,267,000	—
	77,767,000	6,037,800	1,606,400	69,605,800	517,000
由聯營公司及共同發展公司發展					
(所佔權益—附註f)					
蘇州市蘇州工業園區臨湖路南·迎湖路東西兩側 蘇州雍景灣	829,000	—	—	829,000	— (已預售223,000平方米)
佛山市新城區裕和路以北·天虹路以南項目依雲水岸	1,013,000	—	56,000	957,000	— (已預售871,000平方米)
佛山市禪城區魁奇路北項目依雲上城	1,024,700	—	86,200	938,500	— (已預售644,000平方米)
佛山市南海區獅山辦事處農場委會項目依雲曦城	1,653,500	—	163,800	1,489,700	— (已預售313,000平方米)
佛山市南海區桂城A18街區A地塊及A21街區A地塊項目 依雲天濠	1,197,500	—	97,200	1,100,300	— (已預售369,000平方米)
廣州開發區KXCD-D1-2地塊項目東蒼城	954,700	—	34,700	920,000	— (已預售190,000平方米)
北京市朝陽區來廣營鄉項目北京臻園	646,000	—	11,000	635,000	—
天津市河東區衛國道與靖江路交界靖江路地塊項目 雍華府	179,000	—	38,000	141,000	— (已預售137,000平方米)
上海浦東新區唐鎮五街坊180/1丘項目	389,000	—	—	389,000	—
上海徐匯區漕河涇小區278a-05/278b-02/278b-04南站 商務區地塊	1,437,000	1,321,000	116,000	—	—
杭州市西湖區轉塘鎮之江國家旅遊度假區高爾夫藝墅	1,930,000	—	83,000	1,847,000	— (已預售324,000平方米)
寧波寶慶寺3#-2地塊鉞翠灣	419,000	—	—	419,000	—
寧波東部新城水鄉鄰里E-4#, 7#, 8#, 12# & 13#	529,000	—	—	529,000	—
大連中山區解放路桃源區不朽巷	1,550,000	—	—	1,550,000	—

主要物業撮要表

二〇一二年十二月三十一日

地盤面積 (平方米)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
(d)	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	51.4%
800,882	不適用	2053/83	2015	策劃中	51.4%
1,130,000	不適用	2050/80	2015	上蓋工程施工中	51.4%
(b)	不適用	2053/73	2007/08	不適用	51.4%
454,000	不適用	2080	2015	地基工程施工中	51.4%
(c)	不適用	2069	2009	不適用	51.4%
60,020	不適用	2059/79	2015	地基工程施工中	100%
3,210,772	不適用	2081	2018	策劃中	76%
1,976,237	不適用	2077	2014	上蓋工程施工中	26%
2,867,600	不適用	2047/77	2012	不適用	26%
1,155,000	不適用	2048/78	2014	上蓋工程施工中	26%
1,526,900	不適用	2070	2015	上蓋工程施工中	26%
603,900	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	26%
1,181,300	不適用	2081	2015	上蓋工程施工中	17%
258,300	不適用	2082	2015	地基工程施工中	17%
511,560	不適用	2079	2012	不適用	26%
648,056	不適用	2082	2016	策劃中	26%
1,156,979	不適用	2052/62	2017	策劃中	10%
2,046,685	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	26%
524,250	不適用	2080	2014	上蓋工程施工中	26%
708,142	不適用	2080	2014	地基工程施工中	26%
922,475	不適用	2083	2017	策劃中	31%

主要物業撮要表

二〇一二年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					備註
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、沙河以西片區成都環貿廣場	3,710,000	1,242,000	550,000	1,794,000	124,000	(已預售156,000平方呎)
重慶市江北區江北城寰宇天下	1,964,000	—	—	1,964,000	—	(已預售205,000平方呎)
重慶市江北區江北城紫御江山	4,595,000	—	—	4,595,000	—	(已預售495,000平方呎)
重慶市南岸區彈子石C片區國際社區	6,049,000	—	1,097,000	4,952,000	—	(已預售665,000平方呎)
天津市河北區鐵東路北寧灣	1,295,000	—	—	486,000	809,000	(商業用地) (已預售318,000平方呎)
	31,364,400	2,563,000	2,332,900	25,535,500	933,000	
中國內地物業(發展)總面積	109,131,400	8,600,800	3,939,300	95,141,300	1,450,000	
中國內地總面積	136,076,200	23,913,600	11,425,300	96,893,300	3,844,000	
新加坡物業(投資)						
烏節路501號會德豐廣場	465,400	236,000	229,400	—	—	
史各士路6及8號Scotts Square(商場平台)	130,900	—	130,900	—	—	
新加坡物業(投資)總面積	596,300	236,000	360,300	—	—	
物業(發展)						
阿摩園3號Ardmore Three	145,000	—	—	145,000	—	(已預售3,563平方呎)
史各士路6及8號Scotts Square之部分單位	44,600	—	—	44,600	—	
新加坡物業(發展)總面積	189,600	—	—	189,600	—	
新加坡總面積	785,900	236,000	360,300	189,600	—	
集團物業(投資)	41,094,700	21,662,600	11,623,900	3,480,200	4,328,000	
集團物業(發展)	113,846,600	10,094,300	4,262,600	98,039,700	1,450,000	
集團總面積(附註)	154,941,300	31,756,900	15,886,500	101,519,900	5,778,000	

附註：

- (a) 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- (b) 武漢時代廣場之部分，地盤總面積為188,090平方呎
- (c) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎
- (d) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎
- (e) 史各士路6及8號Scotts Square之部分，地盤總面積為71,137平方呎。
- (f) 由聯營公司及共同發展公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積釐列。
- (g) 香港、中國內地及新加坡發展物業總面積分別包括191,200平方呎、15,588,000平方呎及3,563平方呎已預售但未確認於財務報表之面積。
- (h) 九倉電訊廣場包括泊車位面積的總樓面面積為596,200平方呎。
- (i) 除上述樓面面積外，集團應佔泊車位(主要在中國內地)總面積約為四千三百萬平方呎。

主要物業撮要表

二〇一二年十二月三十一日

地盤面積(平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計落成年份	完成階段	公司應佔實質權益
2,212,128	不適用	2048/78	2015及以後	上蓋工程施工中	15%
1,002,408	不適用	2057	2015	上蓋工程施工中	20%
2,335,535	不適用	2050/60	2016	上蓋工程施工中	26%
6,080,656	不適用	2047/57	2017	上蓋工程施工中	21%
1,619,360	不適用	2050/80	2014	上蓋工程施工中	26%
不適用 (e)	不適用 不適用	2089 永久	1993 2011	不適用 不適用	76% 76%
54,981 (e)	不適用 不適用	永久 永久	2014 2011	上蓋工程施工中 不適用	76% 76%

十年財務摘要

港幣百萬元	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006/07	2005/06	2004/05	2003/04
										(附註e)
綜合收益表										
收入	33,124	34,558	24,186	18,957	22,583	17,915	16,096	4,235	4,521	7,116
營業盈利	15,570	17,730	11,384	9,507	9,420	10,428	7,650	1,792	1,408	1,423
核心盈利(附註a)	7,267	9,038	4,582	3,711	3,385	3,460	3,008	3,313	3,502	2,303
未計入物業重估盈餘前的盈利	8,734	8,359	4,974	4,408	2,284	3,361	3,008	3,313	3,502	2,303
股東應佔盈利	26,935	22,866	20,194	10,459	3,432	7,615	6,310	10,316	8,337	2,303
股東應佔股息	2,235	1,016	254	254	254	254	254	254	224	183
綜合財務狀況表										
投資物業	250,729	200,497	161,953	126,789	108,830	105,836	95,085	8,560	5,314	4,006
固定資產	19,888	19,002	18,410	18,522	21,866	19,554	16,171	105	12	5
聯營公司權益	16,046	9,331	7,725	5,513	5,438	5,096	531	32,012	26,562	24,528
共同發展公司權益	21,219	18,297	16,485	7,551	7,989	4,555	788	—	—	—
金融投資	14,843	7,065	10,676	4,885	2,279	7,622	7,088	2,187	1,488	1,167
擬作出售的物業	65,007	60,909	37,233	25,824	24,660	19,805	15,386	9,169	10,204	7,251
銀行存款及現金	30,016	42,668	27,540	27,756	22,927	13,079	10,235	4,518	3,502	2,017
其它資產	12,018	6,343	6,214	7,966	4,217	3,578	3,743	1,627	1,673	1,905
資產總額	429,766	364,112	286,236	224,806	198,206	179,125	149,027	58,178	48,755	40,879
銀行借款及其它借款	(103,257)	(95,682)	(65,682)	(46,634)	(45,623)	(34,991)	(25,806)	(7,205)	(8,023)	(8,132)
其它負債	(40,629)	(33,236)	(27,478)	(19,621)	(16,681)	(29,975)	(23,679)	(3,605)	(4,066)	(2,110)
資產淨額	285,880	235,194	193,076	158,551	135,902	114,159	99,542	47,368	36,666	30,637
股本	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016
儲備	151,025	121,546	99,356	75,882	64,092	55,635	48,246	40,000	30,419	25,528
股東權益	152,041	122,562	100,372	76,898	65,108	56,651	49,262	41,016	31,435	26,544
非控股股東權益	133,839	112,632	92,704	81,653	70,794	57,508	50,280	6,352	5,231	4,093
權益總額	285,880	235,194	193,076	158,551	135,902	114,159	99,542	47,368	36,666	30,637
負債淨額	73,241	53,014	38,142	18,878	22,696	21,912	15,571	2,687	4,521	6,115
財務資料										
<i>每股資料</i>										
每股盈利(港元)										
— 核心盈利	3.58	4.45	2.26	1.83	1.67	1.70	1.48	1.63	1.72	1.13
— 未計入物業重估盈餘	4.30	4.11	2.45	2.17	1.12	1.65	1.48	1.63	1.72	1.13
— 股東應佔盈利	13.26	11.25	9.94	5.15	1.69	3.75	3.11	5.08	4.10	1.13
每股資產淨(港元)	74.83	60.32	49.40	37.85	32.04	27.88	24.25	20.19	15.47	13.06
每股股息(仙)(附註b)	110.0	50.0	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	11.0	9.0
<i>財務比率</i>										
負債淨額與股東權益比率(%)	48.2%	43.3%	38.0%	24.5%	34.9%	38.7%	31.6%	6.6%	14.4%	23.0%
負債淨額與權益總額比率(%)	25.6%	22.5%	19.8%	11.9%	16.7%	19.2%	15.6%	5.7%	12.3%	20.0%
股東權益回報(%) (附註c)	19.6%	20.5%	22.8%	14.7%	5.6%	14.4%	14.0%	28.5%	28.8%	9.3%
盈利股息比率(%)										
— 核心盈利	30.8%	11.2%	5.5%	6.8%	7.5%	7.3%	8.4%	7.7%	6.4%	7.9%
— 未計入物業重估盈餘	25.6%	12.2%	5.1%	5.8%	11.1%	7.6%	8.4%	7.7%	6.4%	7.9%
— 股東應佔盈利	8.3%	4.4%	1.3%	2.4%	7.4%	3.3%	4.0%	2.5%	2.7%	7.9%
盈利利息比率(倍數)(附註d)	6.2	10.2	13.5	16.1	8.2	8.6	7.7	6.9	12.7	8.1

十年財務摘要

附註：

- (a) 核心盈利不包括應佔物業重估盈餘淨額、掉期合約及其它金融資產的按市價入賬變動及其它非經常性項目，當中包括於二〇一二年購入綠城權益的會計賬面收益、於二〇一〇年重估香港空運貨站權益/稅項撥回及於二〇〇九年出售北京首都時代廣場/健威坊的盈餘。
- (b) 二〇一二年及二〇一一年每股股息各包括特別股息每股25.0仙。
- (c) 股東權益回報按照股東應佔盈利除以該年平均股東權益。
- (d) 盈利利息比率按照未計利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以財務支出(未扣除撥作資產成本及未計入公允價值收益/虧損)。
- (e) 本公司在二〇〇七年年底已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故本公司二〇〇七年止九個月財政期間則綜合了九龍倉二〇〇七年全年度的財務報表。
- (f) 本公司更改其綜合的會計政策(已於二〇〇七年財務報表內的財務報表附註2a作出解釋)。二〇〇五/〇六年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- (g) 部分數字已重新分類或編列，以符合現行的《財報準則》。