

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53至121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二〇一三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 貴集團於二〇一三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

二〇一四年三月二十八日

綜合收益表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
收入	1	35,071	33,124
直接成本及營業費用		(15,450)	(13,298)
銷售及推銷費用		(1,430)	(1,243)
行政及公司費用		(1,801)	(1,577)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		16,390	17,006
折舊及攤銷	2	(1,452)	(1,436)
營業盈利	1及2	14,938	15,570
投資物業之公允價值增加		19,089	35,924
其它收入淨額	3	337	3,116
財務支出	4	34,364	54,610
所佔除稅後業績：		(899)	(1,162)
聯營公司		2,631	1,621
合營公司	13(d)	461	634
除稅前盈利		36,557	55,703
所得稅	5	(4,539)	(4,347)
是年盈利		32,018	51,356
應佔盈利：			
股東	6	16,954	26,935
非控股股東權益		15,064	24,421
		32,018	51,356
每股盈利	8		
基本		港幣8.34元	港幣13.26元
攤薄		港幣8.34元	港幣13.26元

在第60至第121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

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
是年盈利	32,018	51,356
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務之匯兌收益	2,111	956
可供出售投資之重估淨額：	(2,349)	3,477
重估(虧損)／盈餘	(1,427)	3,737
出售轉撥至綜合收益表	(922)	(260)
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	697	62
其它	31	(1)
是年其它全面收益	490	4,494
是年全面收益總額	32,508	55,850
應佔全面收益總額：		
股東	16,458	29,981
非控股股東權益	16,050	25,869
	32,508	55,850

在第60至第121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

二〇一三年十二月三十一日

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	9	282,015	250,729
固定資產	10	24,180	19,888
聯營公司權益	12	19,003	16,046
合營公司權益	13	21,603	21,219
金融投資	14	13,246	14,843
可換股證券	15	2,824	2,709
商譽及其它無形資產	16	297	297
備用節目		137	109
遞延稅項資產	25	730	798
衍生金融工具資產	19	176	487
其它非流動資產		42	391
		364,253	327,516
流動資產			
擬作出售的物業	17	87,178	65,007
存貨		47	45
貿易及其它應收賬項	18	5,645	6,693
衍生金融工具資產	19	346	489
銀行存款及現金	20	29,345	30,016
		122,561	102,250
流動負債			
貿易及其它應付賬項	21	(21,721)	(16,086)
出售物業定金	22	(16,379)	(11,968)
衍生金融工具負債	19	(283)	(215)
應付稅項	5(d)	(1,898)	(2,093)
銀行借款及其它借款	23	(11,964)	(6,930)
		(52,245)	(37,292)
流動資產淨額		70,316	64,958
總資產減流動負債		434,569	392,474
非流動負債			
衍生金融工具負債	19	(1,292)	(1,913)
遞延稅項負債	25	(9,726)	(8,071)
其它遞延負債		(303)	(283)
銀行借款及其它借款	23	(111,676)	(96,327)
		(122,997)	(106,594)
資產淨額		311,572	285,880
資本及儲備			
股本	27	1,016	1,016
儲備		165,566	151,025
股東權益		166,582	152,041
非控股股東權益		144,990	133,839
權益總額		311,572	285,880

在第60至第121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。

主席兼常務董事
吳宗權

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

公司財務狀況表

二〇一三年十二月三十一日

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	11	12,328	16,561
流動資產			
應收賬項及預付賬款		43	62
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(7)	(15)
應付附屬公司款項	11	(1,274)	(5,973)
		(1,281)	(5,988)
流動負債淨額		(1,238)	(5,926)
總資產減流動負債		11,090	10,635
非流動負債			
銀行借款	23	(5,000)	(5,000)
資產淨額		6,090	5,635
資本及儲備			
股本	27	1,016	1,016
儲備		5,074	4,619
權益總額	28(a)	6,090	5,635

在第60至第121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。

主席兼常務董事
吳宗權

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

綜合權益變動表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	股東權益						非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	投資重估及 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	股東權益 總額 港幣百萬元		
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 及二〇一三年一月一日	1,016	1,914	2,547	5,064	141,500	152,041	133,839	285,880
二〇一三年權益變動：								
盈利	-	-	-	-	16,954	16,954	15,064	32,018
其它全面收益	-	-	(1,736)	1,228	12	(496)	986	490
全面收益總額	-	-	(1,736)	1,228	16,966	16,458	16,050	32,508
附屬公司發行股份	-	-	(7)	-	-	(7)	55	48
增加附屬公司權益	-	-	-	-	417	417	(1,879)	(1,462)
以股份為基礎作支付之費用	-	-	111	-	-	111	59	170
已付二〇一二年第二次中期股息	-	-	-	-	(1,219)	(1,219)	-	(1,219)
已付二〇一二年特別股息	-	-	-	-	(508)	(508)	-	(508)
已付二〇一三年第一次中期股息	-	-	-	-	(711)	(711)	-	(711)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(3,134)	(3,134)
二〇一三年十二月三十一日	1,016	1,914	915	6,292	156,445	166,582	144,990	311,572

* 股本贖回儲備港幣一千九百萬元(二〇一二年：港幣一千九百萬元)已包括在投資重估及其它儲備內。

在第60至第121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

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
營業的現金流入	(a)	15,319	16,168
營運資金變動	(a)	(11,203)	(192)
來自營業的現金	(a)	4,116	15,976
已付利息淨額		(2,711)	(1,988)
已付利息		(3,564)	(2,449)
已收利息		853	461
已收聯營公司股息		838	750
已收合營公司股息		426	31
已收投資股息		405	346
已付香港利得稅		(1,472)	(1,732)
已付海外稅項		(1,761)	(1,799)
營業業務(所用)／所得的現金淨額		(159)	11,584
投資業務			
增添投資物業		(9,987)	(13,519)
增添固定資產		(5,656)	(1,491)
增添備用節目		(122)	(100)
減少／(增加)聯營公司權益淨額		206	(3,598)
增加合營公司權益淨額		(2)	(2,311)
增加附屬公司權益		(1,462)	(1,489)
購入金融投資		(3,749)	(6,185)
出售金融投資所得款項		4,070	2,438
出售固定資產所得淨款項		3	13
已收／(增加)長期應收賬項		8	(360)
購入可換股證券		-	(2,550)
出售一項投資物業所得款項		-	1,287
退還有抵押存款		-	26
逾三個月後到期的銀行存款放還／(存放)淨額		1,530	(437)
投資業務所用的現金淨額		(15,161)	(28,276)
融資活動			
提取銀行借款及其它借款		38,638	35,012
償還銀行借款及其它借款		(17,227)	(28,038)
附屬公司向非控股股東發行股份		48	167
已付股東股息		(2,438)	(1,443)
已付非控股股東股息		(3,134)	(2,459)
融資活動所得的現金淨額		15,887	3,239
現金及現金等值增加／(減少)淨額		567	(13,453)
於一月一日的現金及現金等值結存		28,456	41,519
匯率變動的影響		292	390
於十二月三十一日的現金及現金等值結存	(b)	29,315	28,456

在第60至第121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。

綜合現金流量表附註

a) 營業盈利與來自營業的現金對賬

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
營業盈利	14,938	15,570
調整：		
利息收入	(853)	(586)
來自上市投資的股息收入	(404)	(308)
折舊及攤銷	1,452	1,436
出售固定資產的虧損／(盈利)	16	(4)
以股份為基礎作支付之費用	170	60
營業現金流入	15,319	16,168
增加發展中並擬作出售的物業	(28,494)	(10,423)
減少待沽物業	9,489	7,413
(增加)／減少存貨	(2)	85
減少／(增加)貿易及其它應收賬項	1,013	(1,958)
增加出售物業定金	4,411	2,264
增加貿易及其它應付賬項	1,690	2,352
增加／(減少)衍生金融工具	695	(46)
營運資金變動之匯兌差額	(27)	114
其它非現金項目	22	7
營運資金變動	(11,203)	(192)
來自營業的現金	4,116	15,976

b) 現金及現金等值

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金(附註20)	29,345	30,016
減：逾三個月後到期的銀行存款	(30)	(1,560)
綜合現金流量表內的現金及現金等值	29,315	28,456

財務報表附註

1. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店、物流和通訊、媒體及娛樂。本集團並沒有把經營分部合計以組成以下應列報的分部。

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

發展物業分部包含與收購、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。

酒店分部包括在亞太地區酒店業務，現時本集團自置或參與管理十三間馬哥孛羅酒店。

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合營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	合營公司 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
截至二〇一三年 十二月三十一日止年度								
投資物業	11,949	9,891	19,089	-	(1,293)	-	-	27,687
香港	10,250	8,813	15,995	-	(1,190)	-	-	23,618
中國內地	1,261	761	3,064	-	(103)	-	-	3,722
新加坡	438	317	30	-	-	-	-	347
發展物業	13,430	3,341	-	(511)	(143)	2,305	414	5,406
香港	1,972	790	-	-	-	-	(52)	738
中國內地	11,442	2,565	-	170	(143)	2,305	466	5,363
新加坡	16	(14)	-	(681)	-	-	-	(695)
酒店	1,498	377	-	(543)	(16)	-	-	(182)
物流	3,226	974	-	116	(160)	326	47	1,303
碼頭	3,106	944	-	157	(160)	199	47	1,187
其它	120	30	-	(41)	-	127	-	116
通訊、媒體及娛樂	3,789	212	-	(42)	(42)	-	-	128
有線寬頻	1,932	(88)	-	1	(3)	-	-	(90)
電訊	1,857	300	-	(43)	(39)	-	-	218
分部之間的收入	(453)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	33,439	14,795	19,089	(980)	(1,654)	2,631	461	34,342
投資及其它	1,632	1,177	-	1,317	755	-	-	3,249
公司費用	-	(1,034)	-	-	-	-	-	(1,034)
集團總額	35,071	14,938	19,089	337	(899)	2,631	461	36,557
截至二〇一二年 十二月三十一日止年度								
投資物業	10,613	8,731	35,924	73	(1,168)	-	-	43,560
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)
發展物業	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
酒店	1,391	391	-	-	(8)	-	-	383
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

財務報表附註

b) 分部之間的收入之分析

	2013			2012		
	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
投資物業	11,949	(182)	11,767	10,613	(167)	10,446
發展物業	13,430	-	13,430	13,370	-	13,370
酒店	1,498	-	1,498	1,391	-	1,391
物流	3,226	-	3,226	3,070	-	3,070
通訊、媒體及娛樂	3,789	(105)	3,684	3,953	(104)	3,849
投資及其它	1,632	(166)	1,466	1,179	(181)	998
	35,524	(453)	35,071	33,576	(452)	33,124

c) 分部營業資產之分析

	2013	2012
	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	283,427	251,783
香港	224,746	205,927
中國內地	51,137	38,108
新加坡	7,544	7,748
發展物業	130,779	103,769
香港	32,563	18,558
中國內地	92,848	82,122
新加坡	5,368	3,089
酒店	6,189	1,953
物流	20,260	20,223
碼頭	19,138	19,045
其它	1,122	1,178
通訊、媒體及娛樂	4,120	4,151
有線寬頻	1,295	1,336
電訊	2,825	2,815
分部營業資產總額	444,775	381,879
未能作出分配的公司資產	42,039	47,887
總資產	486,814	429,766

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、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

上表包括透過聯營公司及合營公司所持有的分部資產為：

	2013	2012
	港幣百萬元	港幣百萬元
發展物業	35,325	31,914
物流	5,281	5,351
集團總額	40,606	37,265

d) 其它資料

	資本性支出		增加聯營公司及 合營公司的權益		折舊及攤銷	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
投資物業	11,461	14,343	-	-	122	67
香港	2,787	8,754	-	-	73	24
中國內地	8,669	5,520	-	-	47	41
新加坡	5	69	-	-	2	2
發展物業	-	-	3,586	7,238	-	-
香港	-	-	1,148	400	-	-
中國內地	-	-	2,438	6,838	-	-
酒店	4,868	702	-	-	132	129
物流	309	616	3	33	462	492
碼頭	309	611	3	33	458	488
其它	-	5	-	-	4	4
通訊、媒體及娛樂	533	715	-	-	736	748
有線寬頻	150	209	-	-	331	350
電訊	383	506	-	-	405	398
集團總額	17,171	16,376	3,589	7,271	1,452	1,436

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣一億二千二百萬元(二〇一二年：港幣一億元)。除為宏茂橋項目(The Panorama)及常州馬哥孛羅酒店項目分別作出港幣六億八千一百萬元及港幣五億四千三百萬元的減值虧損，以及折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

e) 地域資料

	收入		營業盈利	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
香港	20,290	20,382	11,208	10,817
中國內地	14,229	11,434	3,362	4,019
新加坡	552	1,308	368	734
集團總額	35,071	33,124	14,938	15,570
	指定非流動資產		總營業資產	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
香港	245,190	221,001	273,875	236,485
中國內地	99,660	82,615	157,988	134,557
新加坡	7,531	7,757	12,912	10,837
集團總額	352,381	311,373	444,775	381,879

財務報表附註

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干金融投資、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

	2013 港幣百萬元	2012 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	155	141
— 其它固定資產	1,117	1,102
— 租賃土地	86	95
— 備用節目	94	98
總折舊及攤銷	1,452	1,436
職工成本(附註i)	3,816	3,286
核數師酬金		
— 核數服務	30	26
— 其它服務	4	5
已售確認銷售物業的成本	9,498	7,400
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	57	53
確認減值虧損		
— 固定資產	586	—
— 貿易應收賬項	17	11
租金收入減直接支出(附註ii)	(9,993)	(8,760)
廠房及設備之經營租賃的租金收入	(11)	(13)
利息收入(附註iii)	(853)	(586)
上市投資股息收入	(404)	(308)
出售固定資產的虧損／(盈利)	16	(4)

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)的供款港幣二億五千六百萬元(二〇一二年：港幣一億九千九百萬元)及已扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇一二年：港幣三百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣一億七千萬元(二〇一二年：港幣六千萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣二十億七千萬元(二〇一二年：港幣十九億五千三百萬元)。
- (iii) 利息收入包括以攤銷成本列報的金融資產(主要包括銀行存款)的利息收入合共港幣五億三千七百萬元(二〇一二年：港幣四億九千萬元)。

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	2013 酬金總額 港幣千元	2012 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳宗權(附註iii)	50	1,824	—	180	2,054	—
吳光正	350	19,287	36,000	—	55,637	35,334
吳天海	100	6,033	20,000	15	26,148	15,273
梁志堅(附註iv)	100	5,460	8,000	—	13,560	5,052
徐耀祥	100	3,622	8,500	—	12,222	7,804
非執行董事						
黃光耀	100	3,632	7,000	540	11,272	7,432
鄭陶美蓉(附註iv)	100	—	—	—	100	35
獨立非執行董事						
丁午壽(附註ii)	150	—	—	—	150	100
余灼強(附註ii)	150	—	—	—	150	88
史亞倫(附註ii及iv)	150	—	—	—	150	41
周德熙(附註iv)	100	—	—	—	100	13
鄧日樂(附註iv)	100	—	—	—	100	13
梁國偉(附註iii)	25	—	—	—	25	—
謝秀玲(附註iii)	25	—	—	—	25	—
前董事						
歐肇基(附註v)	—	—	—	—	—	81
張培明(附註vi)	—	—	—	—	—	42
劉菱輝(附註vi)	43	—	—	—	43	70
	1,643	39,858	79,500	735	121,736	71,378
二〇一二年總額	937	33,314	36,500	627		71,378

附註：

- (i) 截至二〇一三及二〇一二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) 截至二〇一三年十二月三十一日止年度，每位相關的董事已收／應收取港幣五萬元(二〇一二年：港幣三萬元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。
- (iii) 吳宗權先生已在二〇一三年七月一日起委任為本公司的董事。梁國偉先生及謝秀玲女士由二〇一三年十月一日起委任為本公司的董事。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 張培明先生及劉菱輝先生已分別在二〇一二年五月三十一日及二〇一三年六月七日起退休及停止擔任為本公司的董事。
- (vii) 除上述薪酬外，本公司的若干董事獲授予本公司及九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)認購權計劃之認股權，詳情於附註24披露。

財務報表附註

c) 五位最高薪僱員

截至二〇一三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(二〇一二年：三位)僱員的酬金相關資料分析如下：

i) 酬金總額

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	14	14
退休金計劃的供款	1	1
非硬性的花紅	40	30
	55	45

ii) 酬金級別

	2013 人數	2012 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
14,000,001元至14,500,000元	1	–
15,500,001元至16,000,000元	1	–
24,000,001元至24,500,000元	1	1
	3	3

3. 其它收入淨額

是年其它收入淨額為港幣三億三千七百萬元(二〇一二年：港幣三十一億一千六百萬元)，主要包括：

- a) 出售可供出售投資之淨盈利港幣十億九千四百萬元(二〇一二年：港幣四億九千二百萬元)，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)港幣九億二千二百萬元(二〇一二年：港幣二億六千萬元)。
- b) 外匯收益淨額港幣三億三千五百萬元(二〇一二年：港幣二億七千四百萬元)，已包括外匯期貨合約公允價值收益港幣一億五千萬萬元(二〇一二年：港幣二億八千萬萬元)。
- c) 上市附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司為其宏茂橋項目(The Panorama)作出港幣六億八千一百萬元(二〇一二年：港幣零元)的減值撥備，以及上市附屬公司海港企業有限公司為其常州馬哥孛羅酒店項目作出港幣五億四千三百萬元(二〇一二年：港幣零元)的減值撥備。

二〇一二年，九龍倉購入上市聯營公司綠城中國控股有限公司(「綠城」)24.6%權益而確認了一項會計收益(為負商譽)港幣二十二億三千三百萬元。

4. 財務支出

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
– 在五年內償還	1,255	956
– 在五年後償還	157	141
其它借款		
– 在五年內償還	1,252	945
– 在五年後償還	504	441
總利息支出	3,168	2,483
其它財務支出	418	274
減：撥作資產成本	(1,482)	(1,022)
	2,104	1,735
公允價值(收益)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(470)	(875)
利率掉期合約	(735)	302
	(1,205)	(573)
總額	899	1,162

a) 撥作資產成本的利息的平均年息率約為2.2%(二〇一二年：2.1%)。

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二十三億二千萬元(二〇一二年：港幣十九億零九百萬元)。

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包括：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
– 是年撥備	1,436	1,597
– 以往年度撥備之高估	(102)	(39)
香港以外地區		
– 是年撥備	1,033	998
– 以往年度撥備之低估/(高估)	12	(8)
	2,379	2,548
中國內地土地增值稅(附註5c)	618	584
遞延稅項(附註25)		
投資物業之公允價值變動	1,459	1,087
源自及撥回暫時性差額	47	212
現使用/(確認)以往未確認之稅務虧損之利益	36	(84)
	1,542	1,215
總額	4,539	4,347

財務報表附註

- 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%(二〇一二年：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%(二〇一二年：25%)稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%(二〇一二年：10%)稅率計算的中國預扣所得稅及以17%(二〇一二年：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、借貸成本及所有發展物業開支))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) 截至二〇一三年十二月三十一日止年度，所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十九億二千一百萬元(二〇一二年：港幣十四億八千一百萬元)，已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。
- 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。截至二〇一三年十二月三十一日止年度，本集團就中國內地附屬公司累計盈利作出預扣所得稅撥備港幣一億二千六百萬元(二〇一二年：港幣一億四千四百萬元)，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：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
除稅前盈利	36,557	55,703
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	6,202	9,592
不可作抵扣支出的稅務影響	533	470
毋須課稅收入的稅務影響	(758)	(1,302)
毋須課稅投資物業之公允價值盈利的稅務影響	(2,813)	(5,568)
以往年度撥備之高估淨額	(90)	(47)
未確認之稅務虧損的稅務影響	167	116
未確認之稅務虧損作稅務扣減的稅務影響	(118)	(227)
確認以往未確認之稅務虧損為遞延稅項資產的稅務影響	(21)	(83)
銷售物業的土地增值稅	618	584
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	693	668
已派發／未派發盈利之預扣所得稅	126	144
實際的總稅項支出	4,539	4,347

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二十八億四千七百萬元(二〇一二年：港幣十三億三千二百萬元)。

7. 股東應佔股息

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
已宣布派發及已付第一次中期股息每股35.0仙(二〇一二年：每股25.0仙)	711	508
結算日後宣布派發的股息		
第二次中期股息每股65.0仙(二〇一二年：每股60.0仙)	1,321	1,219
特別股息每股零仙(二〇一二年：每股25.0仙)	-	508
	1,321	1,727
	2,032	2,235

- a) 於結算日後宣布派發的第二次中期股息(二〇一二年：第二次中期股息及特別股息)並沒有在結算日確認為一項負債。
- b) 二〇一二年的第二次中期股息港幣十二億一千九百萬元及特別股息港幣五億零八百萬元已於二〇一三年批准及派發。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

- a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
股東應佔盈利	16,954	26,935

- b) 普通股加權平均數

	2013 股數	2012 股數
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287	2,031,849,287
具攤薄用作之潛在股份之影響－認股權	124,678	-
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,031,973,965	2,031,849,287

財務報表附註

9. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	集團 發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 原值或估值			
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及二〇一三年一月一日	219,898	30,831	250,729
匯兌差額	275	657	932
增加	1,235	10,093	11,328
重新分類	7,975	(8,038)	(63)
重估盈餘	18,182	907	19,089
二〇一三年十二月三十一日	247,565	34,450	282,015
b) 上列資產的原值或估值分析如下：			
二〇一三年估值	247,565	13,193	260,758
原值	–	21,257	21,257
	247,565	34,450	282,015
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
c) 業權：			
二〇一三年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	184,070	243	184,313
中期契約	27,895	11,719	39,614
	211,965	11,962	223,927
位於香港以外地區			
永久年期	1,912	–	1,912
長期契約	5,609	–	5,609
中期契約	28,079	22,488	50,567
	247,565	34,450	282,015
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

d) 投資物業重估

本集團之發展中的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。

於二〇一三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。上述的測量師公司的專業測量師分別是香港測量師學會和新加坡測量與評估師學會的資深專業會員，均具有在香港、中國內地和新加坡從事物業估值的豐富工作經驗。

投資物業重估時產生之盈餘或虧損，已於綜合收益表內確認，並以「投資物業之公允價值增加」列賬。

下表呈列於結算日按公允價值計量的投資物業，並根據《香港財務報告準則》(「財報準則」)第13號「公允價值計算」所界定估值方法採用的數據分為三個級別。級別分類的界定如下：

第一級估值：僅使用第一級數據計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

第二級估值：使用第二級數據計量的公允價值，即可觀察的數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大可觀察的數據。不可觀察的數據為沒有市場的數據。

第三級估值：使用重大不可觀察的數據計量的公允價值。

本集團以公允價值計量的投資物業並沒有歸類為第一級及第二級。本集團投資物業歸類為第三級估值分析如下：

	集團 – 第三級				總額 港幣百萬元
	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	
經常性以公允價值計量					
二〇一三年十二月三十一日					
香港	126,103	72,157	22,680	320	221,260
中國內地	16,241	14,444	1,292	–	31,977
新加坡	4,762	2,759	–	–	7,521
	147,106	89,360	23,972	320	260,758

年內第三級公允價值計量結餘變動如下：

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一三年一月一日	219,898	8,485	228,383
匯兌差額	275	4	279
增加	1,235	182	1,417
重新分類	7,975	3,615	11,590
重估盈餘	18,182	907	19,089
二〇一三年十二月三十一日	247,565	13,193	260,758

截至二〇一三年十二月三十一日止年度內，並沒有於第一級及第二級之間轉撥、或於第三級轉入或轉出。

本集團之政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

財務報表附註

估值程序

本集團由獨立估值師進行估值評估，透過查證所有主要數據及評估物業估值的合理性以作財務報告之目的。於每個中期及年度結算日，估值報告已對公允價值計量的變動作出分析並由高級管理人員作出審閱及批准。

估值方法

在香港、中國內地及新加坡已落成的寫字樓及商場之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額予以資本化並參考其經重大調整收益率的風險。

若干位於香港發展中／重建中的寫字樓及住宅物業，估值是根據其發展潛力，並參考發展中／重建中的物業假設於評估日落成時的公允價值及減去預計建築成本、財務成本及盈利和風險系數。

第三級估值方法

重大不可觀察數據列表如下：

已落成投資物業	加權平均值	
	資本化比率	市場租金
香港		(每平方呎)
—商場	5.1%	港幣243元
—寫字樓	4.2%	港幣43元
—住宅	3.9%	港幣49元
中國內地		(每平方米)
—商場	7.5%	人民幣371元
—寫字樓	6.4%	人民幣243元
—住宅	5.0%	人民幣233元
新加坡		(每平方呎)
—商場	5.2%	新加坡18.2元
—寫字樓	4.3%	新加坡10.5元

已落成投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性及與市場租金呈正面相關性。

估值師按發展中投資物業於二〇一三年十二月三十一日的市場狀況估算物業至完成期成本及盈利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識所制作的發展預算一致。發展中投資物業的公允價值計量是與成本及風險系數呈負面相關性。

e) 投資物業的租金收入毛額為港幣一百一十九億四千九百萬元(二〇一二年：港幣一百零五億八千八百萬元)。直接營業費用為港幣十九億一千四百萬元(二〇一二年：港幣十七億九千萬元)。

f) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至十年。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。

g) 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：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
於一年內	9,022	7,065
於一年後但五年內	12,672	8,585
於五年後	2,306	1,196
	24,000	16,846

10. 固定資產

	集團					
	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
a) 原值						
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 及二〇一三年一月一日	4,803	1,997	1,999	16,920	11,425	37,144
匯兌差額	101	37	60	169	-	367
增加	-	4,687	33	686	437	5,843
出售	-	-	-	(217)	(75)	(292)
重新分類	-	49	(3)	57	(1)	102
二〇一三年十二月三十一日	4,904	6,770	2,089	17,615	11,786	43,164
累積折舊、攤銷及減值						
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 及二〇一三年一月一日	812	735	-	7,199	8,510	17,256
匯兌差額	11	4	-	34	-	49
本年折舊	86	68	-	670	534	1,358
出售時撥回	-	-	-	(198)	(75)	(273)
減值	-	543	-	40	3	586
重新分類	-	5	-	3	-	8
二〇一三年十二月三十一日	909	1,355	-	7,748	8,972	18,984
賬面淨值						
二〇一三年十二月三十一日	3,995	5,415	2,089	9,867	2,814	24,180
二〇一二年十二月三十一日	3,991	1,262	1,999	9,721	2,915	19,888

因美利大廈的土地及建築成本未能可靠地分配，其總額港幣四十四億二千二百萬元已包括在酒店及會所物業內。

發展中的酒店物業如上述的美利大廈項目及常州馬哥孛羅酒店港幣一億八千七百萬元在二〇一三年十二月三十一日不需作出折舊。

財務報表附註

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
二〇一三年十二月三十一日						
位於香港						
長期契約	82	163	-	7	-	252
中期契約	940	4,493	-	2,847	-	8,280
	1,022	4,656	-	2,854	-	8,532
位於香港以外地區						
中期契約	2,973	759	2,089	2,774	-	8,595
	3,995	5,415	2,089	5,628	-	17,127
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

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，以決定有否出現減值跡象。管理層會以物業的使用價值或其公允價值減銷售成本(以較高者)為估計物業的可收回數額來進行評估。常州馬哥孛羅酒店在常州是一個規模較大及整體上具盈利的發展物業項目的一部分。因酒店將在市場供應過剩的情況下啟業，加上政府推行降溫措施打擊需求，所以決定減少該酒店的賬面值，以更準確地反映市場現況。位於中國內地的常州馬哥孛羅酒店於年內所作出之發展中酒店物業之減值撥備為港幣五億四千三百萬元(二〇一二年：港幣零元)已於綜合收益表內確認，並以「其它收入淨額」列賬。可收回金額基於物業公允價值減銷售成本後的市場價值並已考慮酒店物業的收入淨額。

11. 附屬公司權益

	公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司款項	12,327	16,560
總額	12,328	16,561
應付附屬公司款項	(1,274)	(5,973)
	11,054	10,588

a) 於二〇一三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117至119頁。

b) 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附息，並沒有固定償還條款。

c) 附屬公司的財務資料摘要(集團的重要非控股股東權益)

下表呈列集團重要附屬公司九龍倉集團(集團的重要非控股股東權益)的財務資料摘要：

	九龍倉	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
財務狀況表摘要		
流動資產	83,101	72,990
非流動資產	331,951	296,008
流動負債	(46,745)	(32,980)
非流動負債	(84,052)	(79,112)
資產淨額	284,255	256,906
非控股股東權益的資料：		
非控股股東權益百分率	47.9%	48.6%
應佔權益：		
股東	275,557	248,501
非控股股東權益	8,698	8,405
	284,255	256,906
非控股股東權益賬面金額	140,590	129,089
全面收益表摘要		
收入	31,887	30,856
是年盈利	30,132	48,364
是年其它全面收益	2,751	1,558
是年全面收益總額	32,883	49,922
盈利分配予非控股股東	14,813	24,052
全面收益總額分配予非控股股東	16,185	24,888
已付非控股股東股息	3,006	2,325
現金流量表摘要		
營業業務所得的現金淨額	15,805	13,339
投資業務所用的現金淨額	(12,001)	(21,676)
融資活動所得/(所用)的現金淨額	3,003	(5,833)
現金及現金等值增加/(減少)淨額	6,807	(14,170)
於一月一日的現金及現金等值結存	17,235	31,405
匯率變動的影響	443	-
於十二月三十一日的現金及現金等值結存	24,485	17,235

附註： 以上資料不包括公司之間的賬項對銷。

財務報表附註

12. 聯營公司權益

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
香港上市 應佔資產淨值	7,243	5,912
非上市 應佔資產淨值	6,183	4,555
商譽	1,853	1,853
	8,036	6,408
應收聯營公司款項	3,724	3,726
	11,760	10,134
總額	19,003	16,046
應付非上市聯營公司款項(附註21)	(3,241)	(2,694)
	15,762	13,352
上市聯營公司市值	6,214	7,453

- a) 於二〇一三年十二月三十一日，各主要聯營公司之有關資料已詳列於第120頁。
- b) 於二〇一三年十二月三十一日，九龍倉持有上市聯營公司綠城24.3%的權益。
- 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(二〇一二年：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) 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(二〇一二年：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。
- e) 以上所有聯營公司均以權益法於綜合財務報表入賬。

f) 聯營公司的財務資料摘要

下表呈列重要聯營公司綠城的財務資料(經會計政策任何差異及與綜合財務報表內的賬面值對賬調整後)：

	綠城	
	2013 人民幣百萬元	2012 人民幣百萬元
流動資產	101,622	93,334
非流動資產	20,714	14,373
流動負債	(65,127)	(73,562)
非流動負債	(25,198)	(6,657)
淨資產	32,011	27,488
收入	28,991	35,393
是年盈利及全面收益總額	5,990	6,053
已收聯營公司股息	263	-
集團聯營公司權益對賬		
聯營公司淨資產毛額	32,011	27,488
聯營公司非控股股東權益	(7,064)	(6,346)
聯營公司發行的可換股證券(附註)	(2,084)	(2,084)
經扣除聯營公司的非控股股東權益及可換股證券之聯營公司淨資產 等同港幣百萬元	22,863	19,058
集團實際權益	29,079	23,508
	24.3%	24.4%
	港幣百萬元	港幣百萬元
集團所佔聯營公司淨資產	7,115	5,736
收購的重估盈餘	128	176
綜合財務報表內賬面金額	7,243	5,912

附註：因會計調整，本集團不包括被綠城視為權益的可換股證券在權益計算內，但該證券列作投資項目並已於集團的綜合財務狀況表內列賬(附註15)。

財務報表附註

個別非重要聯營公司總計資料摘要如下：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
總計綜合財務報表個別非重要聯營公司賬面金額	8,036	6,408
集團應佔聯營公司總計金額		
是年盈利	1,134	728
其它全面收益	139	(4)
全面收益總額	1,273	724

13. 合營公司權益

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
應佔資產淨值	9,147	8,221
商譽	54	54
應收合營公司款項	9,201	8,275
	12,402	12,944
總額	21,603	21,219
應付合營公司款項(附註21)	(1,030)	(549)
	20,573	20,670

- a) 於二〇一三年十二月三十一日，各主要合營公司的有關資料已詳列於第120頁。
- b) 除本集團給予若干合營公司之貸款為數港幣四十八億六千四百萬元(二〇一二年：港幣四十四億六千八百萬元)為須付息外，應收合營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收合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。
- 應付合營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。
- c) 以上所有合營公司均以權益法於綜合財務報表入賬。
- d) 本集團沒有個別重要合營公司。合營公司總計資料摘要如下：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
總計綜合財務報表合營公司賬面金額	9,201	8,275
集團應佔合營公司總計金額		
是年盈利	461	634
其它全面收益	347	9
全面收益總額	808	643

14. 金融投資

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
可供出售投資		
按市值列報的上市投資		
—香港	8,928	9,057
—香港以外地區	4,285	5,363
按原值列報非上市投資	33	33
	13,246	14,453
持有至到期的投資		
香港以外地區按攤銷成本列報上市投資	—	390
金融投資	13,246	14,843

在香港以外地區上市的投資，包括集團持有20%(二〇一二年：20%)權益的Hotel Properties Limited(「HPL」)(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。

在二〇一三年十二月三十一日，已作出個別減值的可供出售投資的公允價值為港幣零元(二〇一二年：港幣九億四千四百萬元)。

15. 可換股證券

在二〇一二年八月，九龍倉完成認購由綠城之一間全資附屬公司以面值發行的可換股證券，本金總額為港幣二十五億五千萬元，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」)。

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。

可換股證券於發行日期起計三年期後，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率計算。

在二〇一四年一月，綠城發出通知予九龍倉，其打算以107%本金價值贖回可換股證券，本金為港幣二十五億五千萬元，連同於贖回日未償的積欠分派。該贖回已於二〇一四年二月二十日完成。

根據《香港會計準則》(「《會計準則》」)第39號「金融工具：確認及計量」，九龍倉已將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。

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
於一月一日	2,709	—
於發行日期之面值	—	2,550
公允價值盈利	115	159
於十二月三十一日	2,824	2,709

財務報表附註

由九龍倉持有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。估值假設如下：

	2013	2012
股價	港幣11.84元	港幣14.20元
轉換價格	港幣7.40元	港幣7.40元
折現率	8.1%	9.8%
股票波幅	56.5%	57.9%

16. 商譽及其它無形資產

	集團		總額 港幣百萬元
	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	
原值			
二〇一二年一月一日、二〇一二年十二月三十一日 及二〇一三年十二月三十一日	297	12	309
累計攤銷			
二〇一二年一月一日、二〇一二年十二月三十一日 及二〇一三年十二月三十一日	-	12	12
賬面淨值			
二〇一三年十二月三十一日	297	-	297
二〇一二年十二月三十一日	297	-	297

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇一三年十二月三十一日，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使用價值為基礎。經測試後並無錄得減值虧損。

17. 擬作出售的物業

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業	83,373	62,224
待沽物業	3,805	2,783
	87,178	65,007

- a) 於二〇一三年十二月三十一日，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六百八十五億七千一百萬元(二〇一二年：港幣五百一十三億三千一百萬元)。
- 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／物業之定金港幣二十八億九千萬元(二〇一二年：港幣六十四億九千五百萬元)。
- 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。於二〇一三年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣三十二億六千一百萬元(二〇一二年：港幣二億五千萬)。

- d) 管理層會在每個結算日對發展中並擬作出售的物業的賬面價值進行評估，以決定有否出現減值跡象。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(參考市價)為基準，估計物業的可收回數額來進行評估。截至二〇一三年十二月三十一日止年度，減值虧損港幣六億八千一百萬元(二〇一二年：港幣零元)，已在綜合收益表內確認以反映現時市場狀況。
- e) 於二〇一三年十二月三十一日，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：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	1,889	1,772
中期契約	21,579	9,856
	23,468	11,628
位於香港以外地區		
永久年期	4,430	1,526
長期契約	35,515	35,495
中期契約	1,820	2,402
	41,765	39,423
	65,233	51,051

18. 貿易及其它應收賬項

- a) 賬齡分析
於二〇一三年十二月三十一日，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	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	872	678
三十一日至六十日	168	116
六十一日至九十日	141	57
九十日以上	85	78
	1,266	929
應計銷售款項	3	1,139
其它應收賬項及預付賬項	4,376	4,625
	5,645	6,693

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。

財務報表附註

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：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
於一月一日	99	96
已確認減值虧損	17	11
已撇銷未能收回款項	(25)	(8)
於十二月三十一日	91	99

c) 沒有減值的貿易應收賬項

於二〇一三年十二月三十一日，集團94%(二〇一二年：91%)的貿易應收賬項並沒有出現減值跡象，而當中的92%(二〇一二年：89%)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貨質素並無重大改變，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			
	2013		2012	
	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	157	174	496	19
浮息至定息利率掉期合約	105	272	–	963
跨貨幣利率掉期合約	181	1,004	255	1,146
外匯期貨合約	79	125	225	–
總額	522	1,575	976	2,128
分析				
流動	346	283	489	215
非流動	176	1,292	487	1,913
總額	522	1,575	976	2,128

於結算日以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	2013		2012	
	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	6	–	1	–
於一年後但於五年內到期	94	121	226	9
於五年後到期	57	53	269	10
	157	174	496	19
浮息至定息利率掉期合約				
於一年後但於五年內到期	–	92	–	–
於五年後到期	105	180	–	963
	105	272	–	963
跨貨幣利率掉期合約				
於一年內到期	3	22	–	19
於一年後但於五年內到期	129	380	103	1,004
於五年後到期	49	602	152	123
	181	1,004	255	1,146
外匯期貨合約				
於一年內到期	79	52	225	–
於一年後但於五年內到期	–	73	–	–
	79	125	225	–
總額	522	1,575	976	2,128

財務報表附註

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：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	20,746	26,452
浮息至定息利率掉期合約	8,230	8,230
跨貨幣利率掉期合約	29,894	16,266
外匯期貨合約	41,939	5,967

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，外匯期貨合約收益為港幣一億五千萬元(二〇一二年：港幣二億八千萬元)，已確認於綜合收益表內。

d) 於年內跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約的公允價值收益分別為港幣四億七千萬元(二〇一二年：港幣八億七千五百萬元)及港幣七億三千五百萬元(二〇一二年：虧損為港幣三億零二百萬元)，於綜合收益表的財務成本內確認。

e) 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議提供抵銷機制的若干情況下進行衍生工具交易。於二〇一三年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具，因沒有一方行使其權利去抵銷於財務狀況表內已確認數額。

20. 銀行存款及現金

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
銀行存款及現金	29,345	30,016

於二〇一三年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

a) 存放在中國內地的銀行存款等同港幣一百九十九億六千三百萬元(二〇一二年：港幣一百五十億三千一百萬元)，該等存款要按中華人民共和國外匯條例管制始能匯出。

b) 只限用於若干指定中國內地的發展物業項目之銀行存款人民幣三十六億四千九百萬元(等同港幣四十六億四千一百萬元)(二〇一二年：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))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零元(二〇一二年：港幣一億四千三百萬元)，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發展物業項目的相關支出。

實際銀行存款年利率為2.6%(二〇一二年：1.9%)。

銀行存款及現金是以下列貨幣為本位：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
人民幣	19,930	14,222
港幣	4,969	6,101
美元	1,801	2,886
新加坡元	2,639	5,910
其它貨幣	6	897
	29,345	30,016

21. 貿易及其它應付賬項

於二〇一三年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	366	535
三十一日至六十日	216	192
六十一日至九十日	51	50
九十日以上	209	138
	842	915
租賃按金及客戶按金	3,267	2,751
應付建築費用	8,483	4,949
應付聯營公司款項(附註12)	3,241	2,694
應付合營公司款項(附註13)	1,030	549
其它應付賬項	4,858	4,228
	21,721	16,086

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項為港幣二十四億五千二百萬元(二〇一二年：港幣十九億四千五百萬元)，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四十三億一千四百萬元(二〇一二年：港幣四十二億九千八百萬元)預期於一年後於綜合收益表內確認為收入。

財務報表附註

23. 銀行借款及其它借款

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
於一年內到期	1,531	300
於一年後而在兩年內到期	–	1,573
於兩年後而在五年內到期	27,883	19,395
於五年後到期	11,172	14,260
	40,586	35,528
可換股債券(無抵押)		
於一年內到期	6,214	–
於一年後而在兩年內到期	–	6,240
	6,214	6,240
銀行借款(有抵押)		
於一年內到期	2,116	1,790
於一年後而在兩年內到期	12,704	2,434
於兩年後而在五年內到期	9,171	14,865
於五年後到期	267	265
	24,258	19,354
銀行借款(無抵押)		
於一年內到期	2,103	4,840
於一年後而在兩年內到期	13,689	8,084
於兩年後而在五年內到期	35,790	28,711
於五年後到期	1,000	500
	52,582	42,135
銀行借款及其它借款總額	123,640	103,257
以上借款的還款期分析		
流動借款		
於一年內到期	11,964	6,930
非流動借款		
於一年後而在兩年內到期	26,393	18,331
於兩年後而在五年內到期	72,844	62,971
於五年後到期	12,439	15,025
	111,676	96,327
銀行借款及其它借款總額	123,640	103,257
	公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
銀行借款(無抵押)		
於兩年後而在五年內到期	5,000	5,000

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)：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
美元	64,500	12,503
港幣	46,767	79,724
人民幣	5,151	4,360
新加坡元	2,855	2,018
日圓	4,367	4,652
	123,640	103,257

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：

	2013		2012	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
集團				
定息借款				
債券及票據	3.2	11,122	4.0	8,499
可換股債券	2.4	6,214	–	–
銀行借款	2.0	7,661	2.6	7,980
		24,997		16,479
浮息借款				
債券及票據	3.6	29,464	3.4	27,029
可換股債券	–	–	1.6	6,240
銀行借款	2.0	69,179	1.7	53,509
		98,643		86,778
借款總額		123,640		103,257
公司				
浮息借款				
銀行借款	1.2	5,000	1.3	5,000

c) 除了合共港幣二百五十九億零八百萬元(二〇一二年：港幣二百三十五億零七百萬元)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，為數港幣八百二十五億八千七百萬元及港幣三十八億七千三百萬元(二〇一二年：港幣七百四十四億二千萬元及港幣十七億六千八百萬元)，而該等借款對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權。

e) 於二〇一三年十二月三十一日，集團的銀行備用信貸以賬面總值合共港幣五百七十八億五千二百萬元(二〇一二年：港幣三百一十七億三千五百萬元)的若干發展中並擬作出售的物業、固定資產及投資物業作抵押。

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。

財務報表附註

- 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到期並由九龍倉作擔保，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，九龍倉需以初步的換股價每股港幣90.00元轉換為普通股及在二〇一三年五月二十九日起，以調整的換股價每股港幣88.97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。

截至二〇一三年及二〇一二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	
初次確認之權益部分	99	
初次確認之負債部分	6,121	
於發行日期可換股債券之面值	6,220	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
負債部分(攤銷成本)變動：		
於一月一日之負債部分	6,171	6,139
加：假計財務費用	34	32
於十二月三十一日之負債部分	6,205	6,171

於二〇一三年十二月三十一日，負債部分以公允價值重新計量為港幣六十二億一千四百萬元(二〇一二年：六十二億四千萬元)。

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

a) 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(以香港聯合交易所有限公司(「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。已授予認股權分為五部分，當中第一部分已於授予日後立即歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

i) 授予認股權條款及條件如下：

	認股權數目	認股權合約期
授予公司董事認股權： – 於二〇一三年六月十四日	12,500,000	認股權授予日後五年

ii) 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。於二〇一三年十二月三十一日止年度，授予的認股權之公允價值估計乃根據「Binomial Model」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估值假設如下：

授予日	二〇一三年六月十四日
授予日之公允價值	港幣8.32元至港幣10.93元
授予日之股價	港幣39.70元
行使價	港幣39.98元
預期波幅	41.9%
認股權年期	五年
預期股息率	3.32%
無風險利率	0.76%

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。預期股息率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。

iii) 截至二〇一三年及二〇一二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。

於二〇一三年十二月三十一日，尚未行使認股權之行使價為港幣39.98元及加權平均剩餘合約期為四年半。

財務報表附註

- iv) 就授予本公司董事之認股權，根據本集團會計政策附註(z)(i)估計，於截至二〇一三年十二月三十一日止年度在綜合收益表內確認之相關支出如下：

	2013 港幣百萬元
吳宗權	10,247
吳光正	7,400
梁志堅	11,101
徐耀祥	5,550
黃光耀	11,101
	45,399

b) 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。已授予認股權分為五部分，當中第一部分已於授予日後立即歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

- i) 授予認股權條款及條件如下：

	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
– 於二〇一三年六月五日	11,750,000	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
– 於二〇一三年六月五日	1,500,000	後五年
授出認股權總數	25,350,000	

ii) 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。於二〇一三年十二月三十一日止年度，授予的認股權之公允價值估計乃根據「Binomial Model」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估值假設如下：

授予日	二〇一三年六月五日
授予日之公允價值	港幣14.83元至港幣19.71元
授予日之股價	港幣70.20元
行使價	港幣70.20元
預期波幅	40.8%
認股權年期	五年
預期股息率	2.85%
無風險利率	0.78%

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。預期股息率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。

- iii) 認股權的變動及加權平均行使價詳情如下：

授予日	行使價 港幣元	行使期間	2013 認股權數目					剩餘合約期
			二〇一三年 一月一日	是年 已授予	是年 已行使	二〇一三年 十二月 三十一日	二〇一三年 十二月 三十一日 可行使	
二〇一一年七月四日	55.15	二〇一一年七月五日至 二〇一六年七月四日	12,100,000	-	(880,000)	11,220,000	6,380,000	二年半
二〇一三年六月五日	70.20	二〇一三年六月六日至 二〇一八年六月五日	-	13,250,000	-	13,250,000	2,650,000	四年半
			12,100,000	13,250,000	(880,000)	24,470,000	9,030,000	
加權平均行使價(港幣元)	55.15	70.20			55.15	63.30	59.57	

授予日	行使價 港幣元	行使期間	2012 認股權數目					剩餘合約期
			二〇一二年 一月一日	是年 已授予	是年 已行使	二〇一二年 十二月 三十一日	二〇一二年 十二月 三十一日 可行使	
二〇一一年七月四日	55.15	二〇一一年七月五日至 二〇一六年七月四日	-	12,100,000	-	12,100,000	4,840,000	三年半
加權平均行使價(港幣元)	55.15			55.15	55.15	55.15	55.15	

是年，加權平均股價於認股權行使日為港幣71.94元(二〇一二年：港幣零元)。

- iv) 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)，根據本集團會計政策附註(z)(i)估計，截至二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日止年度在綜合收益表內確認之相關支出如下：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
吳宗權	1,096	-
吳光正	17,887	7,375
吳天海	17,887	7,375
徐耀祥	10,998	7,375
黃光耀	2,192	3,933
	50,060	26,058

財務報表附註

25. 遞延稅項

a) 於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
遞延稅項負債	9,726	8,071
遞延稅項資產	(730)	(798)
遞延稅項負債淨額	8,996	7,273

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於是年之變動如下：

	超逾			稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
	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		
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 及二〇一三年一月一日	2,694	5,330	(102)	(649)	7,273
於綜合收益表內扣除	33	1,459	2	48	1,542
匯兌差額	4	187	(9)	(1)	181
二〇一三年十二月三十一日	2,731	6,976	(109)	(602)	8,996

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：

	2013		2012	
	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	673	159	185	32
稅務虧損的未來利益				
– 香港	5,147	849	6,274	1,035
– 香港以外地區	1,010	252	621	155
	6,157	1,101	6,895	1,190
	6,830	1,260	7,080	1,222

於二〇一三年十二月三十一日，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。就現時的稅務制度下，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管理政策，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管理政策，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，名義數額為港幣一百七十五億二千七百萬元(二〇一二年：港幣二百三十億零五百萬元)，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年利率鎖定在界乎於2.1%至3.6%的固定利率。

於二〇一三年十二月三十一日，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80%(二〇一二年：84%)為浮息，餘下20%(二〇一二年：16%)則為定息(見附註23b)。

根據在二〇一三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%(二〇一二年：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/增加分別約港幣三億八千萬(二〇一二年：港幣三億三千一百萬元)及港幣五千萬(二〇一二年：港幣五千萬)。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。分析是以與二〇一二年相同的基準進行。

財務報表附註

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發展物業和有關港口營運投資及會德豐地產新加坡於新加坡的發展物業項目，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待外幣交易(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內確認。

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。

	2013							2012						
	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	英磅 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	英磅 百萬元	歐羅 百萬元
銀行存款及現金	139	551	5	9	-	-	-	263	37	9,929	222	-	-	-
金融投資	319	-	-	-	1,500	40	8	390	-	-	-	1,610	-	-
貿易及其它應收賬項	26	-	-	-	-	-	-	110	-	-	-	-	-	1
貿易及其它應付賬項	(29)	(3)	(4)	-	-	-	(2)	(24)	(1)	-	-	-	-	-
銀行借款及其它借款	(6,048)	(2,026)	(21,948)	(1,205)	-	-	-	(2,315)	(1,650)	(19,944)	(770)	-	-	-
公司間結存	50	300	-	-	-	-	-	55	302	-	(435)	-	-	-
已確認資產及負債產生的 風險總額	(5,543)	(1,178)	(21,947)	(1,196)	1,500	40	6	(1,521)	(1,312)	(10,015)	(983)	1,610	-	1
外匯期貨合約的名義數額 按公允價值計入收益表	(4,976)	-	(9,219)	-	(1,500)	(40)	(8)	404	-	(41,080)	-	(1,610)	-	-
跨貨幣利率掉期合約的 名義數額	(1,903)	1,650	(40,764)	1,205	-	-	-	1,147	1,650	(42,764)	1,020	-	-	-
預期之採購	(44)	-	-	-	-	-	(8)	(89)	-	-	-	-	-	(12)
整體風險淨額	(12,466)	472	(71,930)	9	-	-	(10)	(59)	338	(93,859)	37	-	-	(11)

於二〇一三年十二月三十一日，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七億二千四百萬元、港幣三億九千八百萬元、港幣四十五億六千四百萬元和港幣六億五千萬元(二〇一二年：分別承擔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)。

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。

- 日圓兌美元匯率每上升／下跌5%(二〇一二年：5%)將導致本集團的除稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣二億五千萬元(二〇一二年：港幣四億零四百萬元)。
- 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。分析是以與二〇一二年相同的基準進行。

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。

根據於二〇一三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%(二〇一二年：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／減少港幣十三億二千一百萬元(二〇一二年：港幣十四億四千二百萬元)。分析是以與二〇一二年同的基準進行。

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。

財務報表附註

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						
二〇一三年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(123,640)	(135,989)	(14,014)	(27,477)	(78,769)	(15,729)
貿易及其它應付賬項	(21,721)	(21,721)	(19,269)	(1,021)	(1,124)	(307)
其它遞延負債(會所債券)	(247)	(247)	-	-	-	(247)
利率掉期合約	(184)	(683)	(76)	(78)	(199)	(330)
跨貨幣利率掉期合約	(823)	(76)	148	124	(28)	(320)
外匯期貨合約	(46)	(46)	27	(28)	(45)	-
	(146,661)	(158,762)	(33,184)	(28,480)	(80,165)	(16,933)
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)
利率掉期合約	(486)	(524)	1	(21)	(106)	(398)
跨貨幣利率掉期合約	(891)	(431)	140	94	272	(937)
外匯期貨合約	225	225	225	-	-	-
	(120,722)	(132,386)	(23,312)	(19,829)	(60,432)	(28,813)
公司						
二〇一三年十二月三十一日						
銀行借款	(5,000)	(5,131)	(60)	(60)	(5,011)	-
貿易及其它應付賬項	(7)	(7)	(7)	-	-	-
	(5,007)	(5,138)	(67)	(60)	(5,011)	-
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)	-

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。於二〇一三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三百二十三億六千三百萬元(二〇一二年：港幣二百一十八億九千四百萬元)。

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) 公允價值資產及負債

i) 公允價值列報之資產及負債

下表呈列於結算日本集團金融工具之公允價值在經常性基礎上根據《財報準則》第13號界定的三個公允價值等級。計量公允價值分類的級別，估值技術的可觀察性和重要性的數據是參考在附註9d內的定義來決定。

公允價值列報之金融工具

根據《財報準則》第13號金融工具以公允價值計量的資料如下：

	集團 於十二月三十一日公允價值計量分類為					
	第一級 港幣百萬元	2013 第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	2012 第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產						
可供出售投資：						
— 上市投資	13,213	-	13,213	14,420	-	14,420
可換股證券	-	2,824	2,824	-	2,709	2,709
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	262	262	-	496	496
— 跨貨幣利率掉期合約	-	181	181	-	255	255
— 外匯期貨合約	-	79	79	-	225	225
	13,213	3,346	16,559	14,420	3,685	18,105
負債						
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	(446)	(446)	-	(982)	(982)
— 跨貨幣利率掉期合約	-	(1,004)	(1,004)	-	(1,146)	(1,146)
— 外匯期貨合約	-	(125)	(125)	-	-	-
銀行借款及其它借款：						
— 債券及票據	-	(18,120)	(18,120)	-	(15,823)	(15,823)
— 可換股債券	-	(6,214)	(6,214)	-	(6,240)	(6,240)
— 銀行借款	-	(1,574)	(1,574)	-	(1,444)	(1,444)
	-	(27,483)	(27,483)	-	(25,635)	(25,635)

財務報表附註

截至二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日止年度，金融工具並沒有於第一級及第二級之間轉撥，或於第三級轉入或轉出。

本集團的政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

第二級的公允價值計算運用的估值方法及數據

外匯期貨合約的公允價值(第二級)是根據結算日的期貨匯率及合約匯率相比計算。

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據於結算日的利率及交易對手的信用狀況，而預計集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

銀行借款及其它借款的公允價值(第二級)是根據現金流折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率去折現到期日與該評估債務一致的相若類型借款。

可換股債券負債部份的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。

可換股證券的公允價值是根據九龍倉持有的可換股證券的有關條款及條件，以「Binomial Tree Pricing Model」計量。

ii) 非公允價值列報之資產及負債

本集團以成本或攤銷成本列報的金融資產及負債與其於二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。應收附屬公司款項為無抵押及免息，並沒有固定償還條款。應付附屬公司款項為無抵押及付息，並沒有固定償還條款。

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。

於二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
銀行借款及其它借款總額(附註23)	123,640	103,257
減：銀行存款及現金(附註20)	(29,345)	(30,016)
負債淨額	94,295	73,241
股東權益	166,582	152,041
權益總額	311,572	285,880
負債淨額與權益總額比率	30.3%	25.6%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

27. 股本

	2013 股數	2012 股數	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,800,000,000	2,800,000,000	1,400	1,400
已發行及實收股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,031,849,287	2,031,849,287	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分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。

本集團於二〇一三年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣六億九千九百萬元(二〇一二年：港幣四億五千九百萬元)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。

財務報表附註

公司的權益內之個別賬項於年內的變動顯列如下：

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	股本贖回儲備 港幣百萬元	其它股本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司						
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 及二〇一三年一月一日	1,016	1,914	19	-	2,686	5,635
盈利	-	-	-	-	2,847	2,847
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	46	-	46
已付二〇一二年第二次中期股息	-	-	-	-	(1,219)	(1,219)
已付二〇一二年特別股息	-	-	-	-	(508)	(508)
已付二〇一三年第一次中期股息	-	-	-	-	(711)	(711)
二〇一三年十二月三十一日	1,016	1,914	19	46	3,095	6,090

b) 於二〇一三年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣三十億九千五百萬元(二〇一二年：港幣二十六億八千六百萬元)。

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	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
a) 有關銀行備用信貸所作擔保：				
附屬公司	-	-	42,920	28,329
聯營公司及合營公司	12,980	9,435	4,500	4,500

本集團為聯營公司及合營公司作出銀行備用信貸擔保，而在結算日聯營公司及合營公司就該信貸已提取港幣一百零七億四千五百萬元(二〇一二年：港幣六十七億三千萬元)。

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%權益的合營公司)，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、聯營公司及合營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。

d) 於二〇一三年十二月三十一日，九龍倉集團就銀行向購買其發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣五十九億七千九百萬元(二〇一二年：港幣二十六億九千九百萬元)。九龍倉集團的聯營公司及合營公司也為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣九億四千六百萬元(二〇一二年：港幣二億八千六百萬元)。

30. 承擔

於二〇一三年十二月三十一日，本集團尚有承擔詳列如下：

a) 計劃開支

	2013			2012		
	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元	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	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	1,138	475	1,613	1,020	788	1,808
中國內地	8,581	11,318	19,899	6,983	19,696	26,679
新加坡	7	-	7	11	-	11
	9,726	11,793	21,519	8,014	20,484	28,498
發展物業						
香港	6,996	11,392	18,388	5,640	6,554	12,194
中國內地	17,776	37,120	54,896	15,512	43,965	59,477
新加坡	104	1,531	1,635	396	-	396
	24,876	50,043	74,919	21,548	50,519	72,067
物業總額						
香港	8,134	11,867	20,001	6,660	7,342	14,002
中國內地	26,357	48,438	74,795	22,495	63,661	86,156
新加坡	111	1,531	1,642	407	-	407
	34,602	61,836	96,438	29,562	71,003	100,565
(II) 其它						
酒店	290	2,587	2,877	328	371	699
現代貨箱碼頭	366	69	435	30	420	450
九倉電訊	111	273	384	119	289	408
有線寬頻	10	196	206	23	128	151
	777	3,125	3,902	500	1,208	1,708
集團總額	35,379	64,961	100,340	30,062	72,211	102,273

(i) 物業承擔主要為在未來數年分階段支付的建築費用，及須在二〇一四年支付的應佔地價款項港幣五十二億元(二〇一二年：港幣八十五億元)。

(ii) 發展物業的開支包括於香港聯營公司及合營公司的應佔承擔港幣二十二億元(二〇一二年：港幣二十六億元)，及於中國內地聯營公司及合營公司的應佔承擔港幣一百九十九億元(二〇一二年：港幣一百九十九億元)。

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五億五千八百萬元(二〇一二年：港幣九億三千四百萬元)，當中港幣四億八千六百萬元(二〇一二年：港幣八億三千四百萬元)為已授權及簽約。

財務報表附註

- 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：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
經營租賃支出		
於一年內	46	34
於一年後而在五年內	121	76
於五年後	51	46
	218	156

31. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇一三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) 在截至二〇一三年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶(本公司財政年度內出任主席吳光正先生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八億七千四百萬元(二〇一二年：港幣七億四千四百萬元)。該等交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。

- b) 本集團主要管理人員酬金，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新訂及經修訂的《財報準則》，並在本集團及本公司的本個會計期間首次生效。

二〇一三年一月一日起，本集團採用以下對本集團財務報表相關之新訂及經修訂的《財報準則》：

《會計準則》第1號(修訂)	財務報表之呈報－其它全面收益項目之呈報
《財報準則》第7號(修訂)	金融工具：披露－金融資產及金融負債的抵銷
《財報準則》(修訂)	二〇〇九年至二〇一一年《財報準則》之年度改進的週期
《財報準則》第10號	綜合財務報表
《財報準則》第11號	合營安排
《財報準則》第12號	披露其它實體權益
《財報準則》第13號	公允價值計算
《會計準則》第19號(經修訂)	僱員福利

《會計準則》第1號的修訂要求公司將其它全面收益的項目分為兩類：(i)在符合若干條件的情況下將來或會重新分類為盈利或虧損的項目；及(ii)永遠不會重新歸類為盈利或虧損的項目。本集團於財務報表中所呈報的其它全面收益已作出相應變更。

《財報準則》第7號的修訂要求公司披露有關在可強制性執行的淨額結算主協議或類似安排下的金融工具的抵銷權及相關安排。本集團未平倉的衍生金融工具已根據淨額結算主協議列於綜合財務狀況表的金融資產／負債內。《財報準則》第7號的修訂要求追溯應用。該修訂的採用對本集團業績或財務狀況並無影響，但於本集團之綜合財務報表內有額外的披露。

《財報準則》第10號採用單一控制模式，以釐定是否合併被投資公司之賬目，通過是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔與權利、及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額。此取代過往根據《會計準則》第27號(經修訂)(適用於公司)強調法定控制權又或根據HK (SIC) -INT 12(適用於特別目的實體)強調所涉風險及報酬的方法。採用《財報準則》第10號不會對集團造成任何財務影響，因為於二〇一三年一月一日本集團內所有附屬公司均符合《財報準則》第10號的控制權規定。

《財報準則》第11號透過專注於合營安排的權利和責任而非其法定形式為該等安排的構成提供指引。合營安排可分類為兩類：共同經營及合營公司。共同經營是指共同經營者對安排的資產享有權利並負有責任及按照所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。合營公司是指共同經營者享有安排的淨資產權利並以權益法在本集團綜合財務報表內入賬。《財報準則》第11號取代《會計準則》第31號「共同發展公司權益」及SIC-13「共同發展公司－企業所作非貨幣性出資」。不同《會計準則》第31號，現已不再容許以比例併法將合營公司入賬。採用財報準則第11號，本集團就其於合營安排的權益已改變其會計政策，並重新評估其有關的合營安排。本集團已將共同發展公司投資重新分類為合營公司投資。該投資將繼續採用權益法，因此該重新分類對本集團之財務狀況及業績不會構成任何重大影響。

《財報準則》第12號綜合及取代以往有關附屬公司及聯營公司於舊《會計準則》第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」及《會計準則》第28號「聯營公司之投資」的披露要求，並注入非綜合結構實體的新披露要求，例如排除實體入賬之判斷及準則。這項新準則對本集團的業績及財務狀況不會構成重大影響。在此等規定適用於本集團的範圍內，本集團在財務報表附註11、12及13內披露披露。

《財報準則》第13號就財報準則所規定或獲准的所有公允價值計量確立單一指引，當中釐清了依據離場價(意指市場參與者在計量日按市況進行出售資產或轉讓債務的有秩序交易的價格)作為公允價值的定義。《財報準則》第13號就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量包含廣泛披露規定。在此等規定適用於本集團的範圍內，本集團在財務報表附註9、19及26內披露披露。

本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

第104至第116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二〇一三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
《財報準則》第10號(修訂)「綜合財務報表」、《財報準則》第12號(修訂)「披露其它實體權益」及《會計準則》第27號(修訂)「單獨財務報表「投資實體」」	二〇一四年一月一日
《會計準則》第32號(修訂)「金融工具：呈報－金融資產和金融負債的抵銷」	二〇一四年一月一日
《會計準則》第36號(修訂)「非金融資產可收回金額的披露」	二〇一四年一月一日
《會計準則》第39號(修訂)「衍生工具之更替及對沖會計法之延續」	二〇一四年一月一日

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

此財務報表已於二〇一四年三月二十八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合營公司的權益。

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) 附屬公司和非控股股東權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團參與該實體業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對該實體行使權力以影響回報金額時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利(由本集團及其他人士持有)。

於受控制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。集團內部往來的結餘、交易和現金流，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

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(見附註(f))的公允價值，或(如適用)首次確認為聯營公司或合營公司的投資成本(見附註(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) 聯營公司和合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不是控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營公司為本集團或本公司及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

除聯營公司或合營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)，於聯營公司或合營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合營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合營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，或代聯營公司或合營公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或合營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合營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合營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合營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。

如一間聯營公司投資轉變為一間合營公司投資或反之亦然，其保留的權益不用重新計量，而該投資將繼續採用權益法入賬。

在其它情況，當本集團喪失對聯營公司之重大影響或合營公司的共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認於損益內。在喪失重大影響力或共同控制權時，保留於前度投資的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產(見附註(f))的公允價值。

(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。

主要會計政策

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（見附註(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

除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資，本集團的債務和權益證券投資政策如下：

債務和權益證券(除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)投資按公允價值，即交易價值初始列賬，除非於初始確認時的公允價值有別於交易價值，該公允價值是以一個資產或負債相類似的活躍市場報價或按使用來自可觀察的市場數據之估值方法。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) 不屬於以上類別的證券投資劃歸為可供出售投資。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於其它全面收益確認及獨立累計於權益中投資重估儲備內。若權益證券投資沒有一個相類似工具的活躍市場報價，及其公允價值不能可靠地計量，則以成本或減值(見附註(k))於財務狀況表內確認。根據會計政策附註釋(t)(iv)及(t)(v)，權益證券的股息收入及債務證券的利息收入以實際利率計算並確認於損益賬內。因債務證券的攤銷成本改變而產生的匯兌收益及虧損，亦於損益內確認。

(iv) 終止確認投資或投資減值時(見附註(k))，確認於權益中的累計收益或虧損將會轉撥至損益內。本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／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，如屬符合現金流動對沖會計條件的衍生工具或對沖海外營運投資淨額，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認(附註(h))。

主要會計政策

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：

- 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
- 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。

以經營租賃方式購入的土地成本價，按其租賃年期以直線法攤銷(分類為投資物業或發展中並擬作出售的物業除外)。

(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：

- 聯營公司及合營公司的投資以權益法確認於綜合財務報表內(見附註(c)(ii))，其減值虧損是以整體投資可收回金額與按附註(k)(ii)的賬面金額之間的差額計量。若按附註(k)(ii)用以計量賬面金額的估計有利好的變動，該減值可轉回。
- 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。

主要會計政策

- 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。

- 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。

可供出售債務證券之公允價值其後增加，若是可客觀地與已確認減值虧損有關連，減值虧損可轉回。在此情況下，轉回減值虧損於綜合收益表內確認。

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。

- 計算可收回數額

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。

- 確認減值虧損

當資產賬面金額或其現金產生單元高於其可收回數額時，便會在損益內確認減值虧損為開支。當資產賬面金額或其現金產生單元高於其可收回數額時，便會就現金產生單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)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(如能計量)或其使用價值(如能釐定)。

- 轉回減值虧損

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中。

- 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」編製有關年度首六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。

主要會計政策

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. 有權益部分之可換股債券

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

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外營運的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。以公允價值列賬的非貨幣性外幣資產及負債是按計算當日公允價值的兌換率折算。

海外營運之業績則以年內的每月加權平均兌換率折算為港幣。財務狀況表項目內(包括於二〇〇五年一月一日或之後購買海外業務而產生的商譽)，則按結算日的兌換率折算為港幣。折算海外業務賬項時產生的差額在其它全面收益表內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貸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，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外營運的相關累積兌換差額轉撥至綜合收益表內。

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) 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。

主要會計政策

(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。支持確認可由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溢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營公司(或該聯營公司或合營公司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營公司。
- (d) 一間實體為第三方實體的合營公司，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，該擔保的公允價值最初確認為貿易及其它應付賬項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允價值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定，或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，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。

Z. 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或「Binomial Model」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。

主要會計政策

(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、聯營公司及合營公司

二〇一三年十二月三十一日

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	3,030,127,327股每股港幣1元	52.1%	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	52.1%	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	52.1%	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	52.1%	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	52.1%	地產
荷里活廣場有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	52.1%	地產
九龍倉發展有限公司	香港	7,000,000,000股每股港幣1元	52.1%	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	3,000,000股每股港幣10元	52.1%	地產
康泰源有限公司	香港	500,000股每股港幣1元	52.1%	地產
Olinda Limited	香港	2股每股港幣10元	52.1%	地產
新達中心有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	52.1%	地產
Wharf China Holdings Limited	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	52.1%	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	52.1%	控股公司
iii 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	52.1%	地產
ii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	52.1%	地產
ii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	194,000,000人民幣	52.1%	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	51%	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	52.1%	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,978,000,000美元	52.1%	地產
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	52.1%	地產
ii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	1,037,000,000美元	52.1%	地產
ii 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	820,000,000港幣	52.1%	地產
九龍倉中國地產發展有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	52.1%	控股公司
ii 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	52.1%	地產
ii 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	165,000,000美元	52.1%	地產
iii 上海九洲物業發展有限公司	中華人民共和國	30,000,000美元	44%	地產
i 上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	29%	地產
ii 上海莉源地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	52.1%	地產
ii 上海萊源地產開發有限公司	中華人民共和國	155,000,000美元	52.1%	地產
ii 上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	220,000,000美元	52.1%	地產
ii 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	307,580,000美元	52.1%	地產
ii 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,233,000,000港幣	52.1%	地產
ii 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	52.1%	地產
ii 龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	537,500,000港幣	52.1%	地產
ii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	166,800,000美元	52.1%	地產
ii 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	187,000,000美元	52.1%	地產
ii 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	274,000,000美元	52.1%	地產
ii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	140,900,000美元	52.1%	地產
ii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	111,400,000美元	52.1%	地產
ii 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	144,600,000美元	52.1%	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	52.1%	地產
ii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	310,000,000美元	52.1%	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	52.1%	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	52.1%	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	52.1%	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	52.1%	地產
ii 常州河畔置業有限公司	中華人民共和國	48,500,000美元	52.1%	地產
ii 寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	172,000,000美元	52.1%	地產

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一三年十二月三十一日

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
* 海港企業有限公司	香港	708,750,000股每股港幣0.5元	37%	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	30%	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	37%	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	37%	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	52.1%	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	52.1%	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 深圳大鵬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	開曼群島	500,000,000股每股1美元	52.1%	控股公司
馬哥孛羅酒店管理有限公司	香港	2股每股港幣10元	52.1%	酒店
香港酒店有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	37%	酒店及地產
馬哥孛羅酒店(香港)有限公司	香港	1,000股每股港幣1元	52.1%	酒店
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	52.1%	酒店
Smart Event Investments Limited	香港	1股每股港幣1元	52.1%	酒店
ii 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	52.1%	酒店
ii 成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	1,200,015美元	52.1%	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	37%	酒店
通訊、媒體及娛樂				
九龍倉通訊有限公司	香港	1,000,000股每股港幣10元	52.1%	控股公司
* 有線寬頻通訊有限公司	香港	2,011,512,400股每股港幣1元	39%	控股公司
香港有線企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	39%	廣告銷售
香港有線電視有限公司	香港	750,000,000股每股港幣1元	39%	收費電視、 互聯網及 多媒體服務
香港有線娛樂有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	39%	節目製作及 頻道營運
香港有線新聞有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	39%	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	39%	節目製作及 頻道營運
有線寬頻網絡有限公司	香港	100股每股港幣1元 2股無投票權遞延股每股港幣1元	39%	網絡營運
驕陽電影有限公司	香港	300,000,000股每股港幣1元	39%	電影創作
九倉電訊有限公司	香港	740,000,000股每股港幣1元	52.1%	電訊
Wharf T&T eBusiness Limited	香港	1股每股港幣1元	52.1%	電訊
Wharf T&T Outsourcing Services Limited	香港	1股每股港幣1元	52.1%	電訊
EC Telecom Limited	香港	2股每股港幣1元	52.1%	電訊
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	52.1%	電腦服務

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
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	52.1%	管理服務
iv Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	52.1%	融資
iv Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	52.1%	融資
Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	52.1%	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	5,000,000股每股港幣1元	52.1%	融資
iv Wharf Finance (No.1) Limited	香港	2股每股港幣1元	52.1%	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	52.1%	融資
iv Wharf Finance (2014) Limited	英屬處女群島／香港	10股每股1美元	52.1%	融資
iv Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	2股每股1新加坡元	52.1%	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
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	1,000,000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	262,000,000美元	76%	地產
其它				
Amblegreen Company Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
Active Talent Holdings Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
Easy Merit Holdings 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	10,000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
Precise Treasure 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
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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一三年十二月三十一日

聯營公司	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				
* 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
天津雍景灣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
上海萬九綠合置業有限公司	中華人民共和國	註冊	10%	地產
九龍倉－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

合營公司	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
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	16%	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
大連九龍倉綠城置業有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
上海龍驤房地產開發有限公司	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	18%	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、聯營公司及合營公司全為間接持有。

(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、聯營公司及合營公司。

(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 於二〇一八年到期的港幣定息保證票據 於二〇一八年到期的港幣定息保證票據 於二〇一八年到期的港幣浮息保證票據 於二〇一八年到期的日圓定息保證票據 於二〇一八年到期的港幣定息保證票據 於二〇一八年到期的港幣定息保證票據 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 於二〇二〇年到期的美元浮息保證票據 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 於二〇二二年到期的港幣定息保證票據 於二〇二三年到期的港幣定息保證票據 於二〇二三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3.26億元 港幣3億元 港幣1億元 20億日圓 港幣3億元 港幣1億元 港幣1.5億元 港幣3.86億元 港幣1.93億元 0.2億美元 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 0.6億美元 港幣1億元 港幣1億元 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 於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據 於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據 於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據 於二〇二三年到期的人民幣定息保證票據 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 1億人民幣 2億人民幣 2.6億新加坡元 2億人民幣 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 於二〇一八年到期的港幣定息保證票據 於二〇一八年到期的港幣定息保證票據 於二〇一八年到期的港幣定息保證票據 於二〇一八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1億元 港幣2億元 5億美元 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

二〇一三年十二月三十一日

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397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					
銅鑼灣雲東街	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	-	-	-
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	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	188,700	105,400	83,300	-	-
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓	199,400	199,400	-	-	-
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
中環紅棉路美利大廈	325,000	-	-	-	325,000
香港物業(投資)總面積	13,878,600	6,113,800	3,777,600	1,728,200	2,259,000

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計		公司應佔 實質權益
			落成年份	完成階段	
346,719	KPP 83	2033	1966	不適用	52.1%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	52.1%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	52.1%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	52.1%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	52.1%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	52.1%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	52.1%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	52.1%
58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	37%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	52.1%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	52.1%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	52.1%
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	52.1%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	52.1%
48,438	KTIL 713	2047	1991	重建策劃中	52.1%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	52.1%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	52.1%
29,640	RBL 556 S.A.R.P. & S.B.	2035	2001	不適用	52.1%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	地基工程施工中	52.1%
97,670	RBL 534 S.E., S.F. & R.P.	2028	2018	地基工程施工中	52.1%
76,725	RBL 836	2029	2016	地基工程施工中	52.1%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	52.1%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	37%
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%
68,136	9036	2063	2017	重建策劃中	37%

主要物業撮要表

二〇一三年十二月三十一日

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)					
油塘東源街5號油塘貨倉	256,000	-	43,000	213,000	-
堅尼地城石山街11號Lexington Hill	102,900	-	3,600	99,300	-
觀塘海濱道83號One Bay East	1,024,700	971,700	53,000	-	-
紅磡紅鸞道及建灣街交界One HarbourGate	590,000	519,900	70,100	-	-
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	-	85,900	343,800	-
將軍澳第65C1區地盤	569,500	-	74,900	494,600	-
將軍澳第68B2區地盤	856,000	-	147,600	708,400	-
屯門掃管笏地盤	376,900	-	-	376,900	-
何文田佛光街與常富街交界地盤	387,700	-	-	387,700	-
西灣河筲箕灣道171、175至179號	96,100	-	23,600	72,500	-
	5,246,900	1,491,600	546,100	3,209,200	-
由聯營公司及合營公司發展 (所佔權益—附註g)					
油塘油塘灣部分地段	596,000	-	11,000	585,000	-
山頂轟歌信山道8號	162,000	-	-	162,000	-
西九龍匯翔道8號The Austin第一期	225,100	-	-	225,100	-
西九龍匯翔道8號The Austin第二期	369,400	-	-	369,400	-
	1,352,500	-	11,000	1,341,500	-
香港物業(發展)總面積					
	6,599,400	1,491,600	557,100	4,550,700	-
香港總面積					
	20,478,000	7,605,400	4,334,700	6,278,900	2,259,000
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	973,000	331,000	447,000	195,000	-
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-
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G33號時代•奧特萊斯	680,000	-	680,000	-	-
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界成都國際金融中心	2,291,000	-	2,291,000	-	-
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	-	-
	5,930,800	1,493,800	4,242,000	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	4,275,000	3,058,000	-	774,000	443,000 (有238個房間的酒店)
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	2,045,000	1,591,000	-	-	454,000 (有222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	1,905,000	-	786,000	301,000 (有129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247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g)	2,454,000	1,715,000	547,000	-	192,000 (有219個房間的酒店)
	19,570,000	12,995,000	3,017,000	1,560,000	1,998,000
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					
	25,905,800	14,488,800	7,259,000	1,755,000	2,403,000

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計		公司應佔 實質權益
			落成年份	完成階段	
42,625	YTIL 4SA	2047	2016	地基工程施工中	52.1%
10,949	IL 953 R.P.	2891	2014	上蓋工程施工中	100%
76,241	NKIL 6269	2061	2015	上蓋工程施工中	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	地基工程施工中	100%
88,760	TKOTL 119	2062	2016	地基工程施工中	100%
171,890	TKOTL 125	2063	2017	地基工程施工中	100%
149,856	TKOTL 112	2063	2017	策劃中	100%
295,160	TKOTL 126	2063	2017	策劃中	100%
289,918	TMTL 427	2063	2017	地基工程施工中	100%
83,034	KIL 11228	2063	2018	策劃中	100%
9,629	SIL 547 R.P.及SIL 481 S.B.若干地段	2071	2018	策劃中	100%
816,872	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	上蓋工程施工中	26%
135,443	KIL 11126及KIL 11129	2060	2014	上蓋工程施工中	50%
159,738	KIL 11126及KIL 11129	2060	2015	上蓋工程施工中	50%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	52.1%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	52.1%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	52.1%
(c)	不適用	2039	2008	不適用	52.1%
(d)	不適用	2047	2009	不適用	52.1%
(e)	不適用	2047	2013	不適用	52.1%
136,432	不適用	2049	2010	不適用	51%
(e)	不適用	2047	2015	上蓋工程施工中	52.1%
313,867	不適用	2047/57	2014	已完成上蓋工程	52.1%
229,069	不適用	2047/77	2017	地基工程施工中	30%
800,452	不適用	2051	2016	地基工程施工中	52.1%
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	52.1%

主要物業撮要表

二〇一三年十二月三十一日

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	6,414,000	-	-	5,897,000	517,000 (有271個房間的酒店及一間國賓館)
常州市新北區漢陽路與玉龍路交界鳳凰湖花園	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項目	2,638,000	-	-	2,638,000	-
杭州拱墅區杭一棉C/D地塊九龍倉•碧璽•璽悅	2,422,000	-	-	2,422,000	-
杭州文暉路FG05地塊九龍倉•君璽	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	-
上海市長寧區淮海西路176地塊上海新華路一號	17,000	-	-	17,000	-
上海市楊浦區新江灣城D1地塊上海璽園	44,000	-	-	44,000	-
上海市松江區祥和路2號蘭宮	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	-
上海市浦東新區周浦鎮08單元06-05地塊	1,053,000	-	-	1,053,000	-
蘇州市蘇州工業園區68210號地塊國賓1號	1,531,000	-	-	1,531,000	-
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	7,954,000	-	-	7,954,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	1,755,000	337,000	-	1,418,000	-
無錫市南長區太湖廣場時代上城	5,972,000	-	-	5,972,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫璽園	2,068,000	-	-	2,068,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧璽	3,946,000	-	-	3,946,000	-
寧波市康莊南路和北環西路交匯處東南隅(天合家園北) 鉞悅府	1,116,000	-	-	1,116,000	-
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	492,000	-	-	492,000	-
成都市錦江區東大街與府河交界成都天府時代廣場	343,000	193,000	46,000	104,000	-
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	200,000	-	8,000	192,000	-
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	3,923,000	1,281,000	3,923,000	-
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	2,392,000	-	87,000	2,305,000	-
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	2,743,000	-	34,000	2,709,000	-
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	7,000	-	-	7,000	-
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	94,000	-	-	94,000	-
廣州市東風中路解放路口西南側S2地塊御東雅苑	357,600	-	113,900	243,700	-
杭州富陽市受降鎮施家園村閘祝公路/向陽路雅景山	3,371,300	-	-	3,371,300	-
	72,581,900	4,453,000	1,647,900	65,964,000	517,000

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計		公司應佔 實質權益
			落成年份	完成階段	
4,427,804	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	37%
2,563,134	不適用	2050/80	2016	上蓋工程施工中	52.1%
1,180,262	不適用	2083	2016	策劃中	52.1%
914,000	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	52.1%
258,358	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	52.1%
553,442	不適用	2051/81	2015	上蓋工程施工中	52.1%
1,315,296	不適用	2081	2015	上蓋工程施工中	52.1%
118,220	不適用	2070	2010	不適用	44%
638,000	不適用	2077	2012	不適用	37%
877,772	不適用	2081	2014	上蓋工程施工中	52.1%
585,723	不適用	2081	2015	地基工程施工中	52.1%
170,825	不適用	2043/63	2016	策劃中	29%
526,905	不適用	2083	2017	策劃中	52.1%
3,654,152	不適用	2076	2015	上蓋工程施工中	52.1%
2,501,747	不適用	2081	2015	上蓋工程施工中	52.1%
5,425,454	不適用	2077	2018	上蓋工程施工中	30%
1,276,142	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	52.1%
3,314,418	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	52.1%
1,416,822	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	52.1%
2,121,662	不適用	2048/78	2015	上蓋工程施工中	52.1%
558,000	不適用	2083	2015	地基工程施工中	52.1%
160,000	不適用	2079	2013	不適用	52.1%
761,520	不適用	2045/75	2013	不適用	52.1%
884,459	不適用	2046/76	2014	上蓋工程施工中	52.1%
(d)	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	52.1%
800,882	不適用	2053/83	2015	地基工程施工中	52.1%
1,130,000	不適用	2050/80	2017	上蓋工程施工中	52.1%
(b)	不適用	2053/73	2007/08	不適用	52.1%
454,000	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	52.1%
(c)	不適用	2069	2009	不適用	52.1%
60,020	不適用	2059/79	2015	上蓋工程施工中	100.0%
3,210,772	不適用	2082	2020	上蓋工程施工中	76.0%

主要物業撮要表

二〇一三年十二月三十一日

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)
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益—附註g)					
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	757,000	—	11,000	746,000	—
佛山市新城區裕和路以北、天虹路以南項目依雲水岸	84,000	—	18,000	66,000	—
佛山市禪城區魁奇路北項目依雲上城	496,000	—	62,000	434,000	—
佛山市南海區獅山辦事處農場村委會項目依雲曦城	1,200,000	—	162,000	1,038,000	—
佛山市南海區桂城A18街區A地塊及A21街區A地塊項目依雲天滙	1,184,000	—	89,000	1,095,000	—
佛山市禪城區季華大橋北側，東平河西側禪西新城南莊綠島湖地塊	799,000	—	67,000	732,000	—
佛山市南海區獅山羅村北湖一路南海區羅村孝德湖北面地塊	1,603,000	—	97,000	1,491,000	15,000
廣州開發區KXCD-D1-2地塊項目東蒼城	964,000	—	38,000	926,000	—
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	85,000	—	6,000	79,000	—
天津河東區河東路與崑崙路交口海河地塊	979,000	—	50,000	883,000	46,000
上海浦東新區唐鎮五街坊180/1丘項目	389,000	—	17,500	371,500	—
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綠城•之江1號	1,854,000	—	83,000	1,771,000	—
杭州市蕭山區金惠路綠城九龍倉•錢塘明月	1,021,000	—	72,000	949,000	—
杭州拱墅區申花單元項目R21-02-A和R21-01地塊	667,000	—	50,000	617,000	—
寧波寶慶寺3#-2地塊鉅翠灣	419,000	—	—	419,000	—
寧波東部新城水鄉鄰里E-4#, 7#, 8#, 12# & 13#泊璟廷	529,000	—	—	529,000	—
大連中山區解放路桃源區不朽巷	1,550,000	—	—	1,550,000	—
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	3,858,000	1,242,000	550,000	1,942,000	124,000
重慶市江北區江北城寰宇天下	1,472,000	—	56,000	1,416,000	—
重慶市江北區江北城紫御江山	4,152,000	—	—	4,152,000	—
重慶市南岸區彈子石C片區國際社區	4,317,000	—	1,015,000	3,302,000	—
天津市河北區鐵東路北寧灣	402,000	—	270,000	—	132,000
	30,864,000	2,563,000	2,840,500	25,143,500	317,000
中國內地物業(發展)總面積	103,445,900	7,016,000	4,488,400	91,107,500	834,000
中國內地總面積	129,351,700	21,504,800	11,747,400	92,862,500	3,237,000
新加坡					
物業(投資)					
烏節路501號會德豐廣場	465,700	221,600	244,100	—	—
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	596,600	221,600	375,000	—	—
物業(發展)					
阿摩園3號Ardmore Three	143,300	—	—	143,300	—
史各士路6及8號Scotts Square之部分單位	44,000	—	—	44,000	—
宏茂橋The Panorama	655,600	—	—	655,600	—
新加坡物業(發展)總面積	842,900	—	—	842,900	—
新加坡總面積	1,439,500	221,600	375,000	842,900	—
集團物業(投資)	40,381,000	20,824,200	11,411,600	3,483,200	4,662,000
集團物業(發展)	110,888,200	8,507,600	5,045,500	96,501,100	834,000
集團總面積(附註)	151,269,200	29,331,800	16,457,100	99,984,300	5,496,000

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) 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎。
- (f) Scotts Square之部分，地盤總面積為71,137平方呎。
- (g) 由聯營公司及合營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- (h) 上述面積包括已預售發展物業但未確認於財務報表之面積19,303,400平方呎(香港838,100平方呎，中國內地18,460,000平方呎及新加坡5,300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。

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計		公司應佔 實質權益
			落成年份	完成階段	
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	2013	不適用	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%
639,000	不適用	2083	2016	策劃中	26%
1,069,000	不適用	2083	2017	策劃中	26%
1,181,300	不適用	2081	2016	上蓋工程施工中	17%
783,000	不適用	2082	2015	上蓋工程施工中	17%
511,560	不適用	2079	2012	不適用	26%
902,000	不適用	2083	2017	策劃中	26%
648,056	不適用	2082	2016	地基工程施工中	26%
1,156,979	不適用	2052/62	2018	上蓋工程施工中	10%
2,046,685	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	26%
756,000	不適用	2053/83	2018	策劃中	26%
448,224	不適用	2054/84	2016	策劃中	26%
524,250	不適用	2080	2014	上蓋工程施工中	26%
708,142	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	26%
922,475	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	31%
2,212,128	不適用	2048/78	2017及以後	上蓋工程施工中	16%
1,002,408	不適用	2057	2016	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 (f)	不適用 不適用	2089 永久	1993 2011	不適用 不適用	76% 76%
54,981 (f)	不適用 不適用	永久 永久	2014 2011	上蓋工程施工中 不適用	76% 76%
198,942	不適用	2112	2017	策劃中	76%

