九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司
二〇一二年年報

股份代號： 4

"Mein Baum" by Lee Chang-Min, 2008
Oil on canvas, 270 X 220 cm.

公司簡介

九龍倉憑藉「創建明天」這理念和卓越的往績，於二〇一二年締造創紀錄業績。集團在全新和現有項目的強大創優增值能力和領先地位，體現於集團在二〇一二年的創紀錄財務表現，包括股東權益回報達21%，核心盈利增加37%至港幣一百一十億元，差不多是整間公司於一九八二年的市值的四倍。集團於二〇一二年的賬面淨值為港幣二千四百九十億元，從一九八二年的港幣三十億元大幅上升。集團實行審慎嚴謹的財務管理，確保公司的可持續發展。

九龍倉以地產發展為策略重點，並在收購土地、融資、項目發展、設計、建築及市場推廣各方面確立核心競爭力。集團卓越的商場發展及零售管理傲視同儕。

優質投資物業是九龍倉業務模式的骨幹。在二〇一二年整個投資物業組合（包括酒店）佔九龍倉總營業盈利的61%。

集團旗下地標物業 — 海港城及時代廣場，在九龍倉貴重的優質投資物業組合中佔有舉足輕重的地位，兩個項目於二〇一二年佔集團總營業資產的50%，並憑藉無可比擬的群聚效應，佔香港零售銷售總額近10%。兩項資產的綜合估值達港幣一千七百七十億元，於過去十年的零售銷售額錄得20%的複合年增長率。集團簽訂海運大廈的新租約，將進一步鞏固集團在零售管理的領導地位。

九龍倉近年繼續以「創建明天」為目標積極拓展在國內之資產，當中包括分布十五個城市、達一千二百三十萬平方米的土地儲備、發展迅速的酒店物業及尤具價值的碼頭。中國內地業務的貢獻佔集團核心盈利的30%。

九龍倉全新優質投資物業以位於成都及長沙兩個發展中的國金中心項目為首，兩個項目具有重大的增值潛力。集團銳意將兩個項目打造成規模與海港城相若的優質物業，在各自的市場上建立主導地位。其餘三個位於重慶、無錫及蘇州的國金中心項目亦正在發展中。二〇一二年，內地的租金收入首次超過港幣十億元，而當內地五個國金中心項目於二〇一六年或之前陸續落成，租金收入將會倍增。

中國物業現為集團第二大業務。二〇一二年，集團應佔物業銷售額（不包括綠城中國控股有限公司(「綠城」)）為人民幣一百五十億元。

於二〇一二年年中，集團斥資約港幣二十七億元，購入內地著名地產發展商綠城的25%股權。這項適時的投資為九龍倉的中國發展項目締造協同效應，並使集團在內地應佔的可發展土地儲備增加50%至一千八百萬平方米，分布於逾四十個城市。

集團在亞太區經營十三間自置或訂約管理的馬哥孛羅酒店，主要位於中國。十間新酒店將在未來五年陸續落成，大大擴展馬哥孛羅酒店的網絡。

集團目前在國內的資產還包括多個位處中國沿岸的重點碼頭，這正是未來數十年全球貨運最蓬勃的海岸線。

九龍倉「創建明天」的理念也伸延至企業社會責任方面。集團計劃由每年核心盈利中撥出最多1%並透過「社、企共勉」計劃及公司義工隊的支持，以服務社群。

二〇一二年，集團除了獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌外，還奪得「傑出伙伴合作計劃獎」這項最高殊榮，以表揚集團的旗艦項目「學校起動」計劃有效透過多方協作及努力支援基層學生。此外，我們再次獲選為恒生可持續發展企業基準指數成份股之一，在可持續發展的評級更達「甲」等，嘉許集團在企業社會責任的優秀表現。

目錄

1 公司簡介
4 公司資料
6 集團業務架構
7 主席報告書
12 財務撮要
14 常務董事報告書

36 中國業務

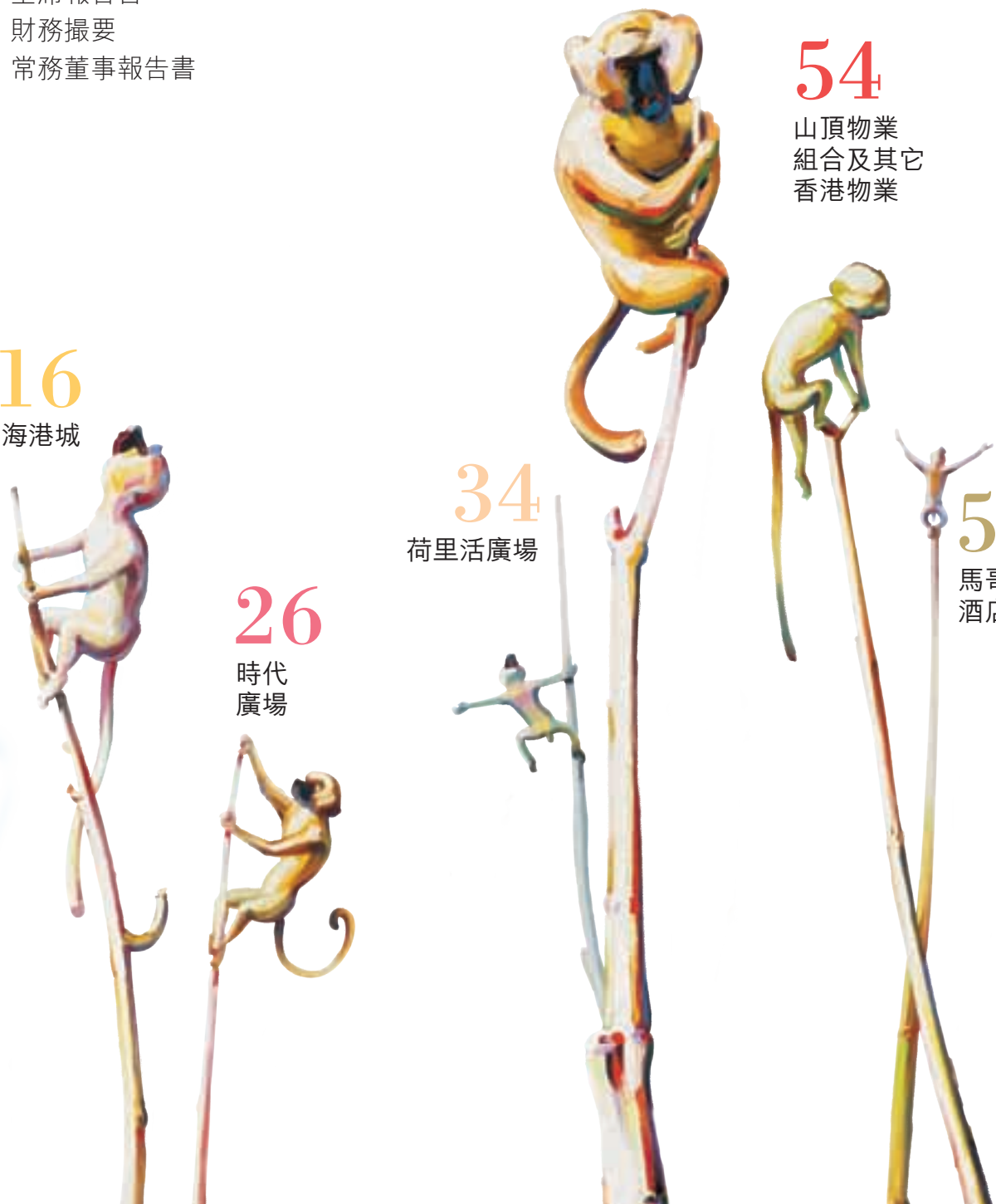
54 山頂物業組合及其它香港物業

16 海港城

34 荷里活廣場

58 馬哥孛羅酒店

26 時代廣場



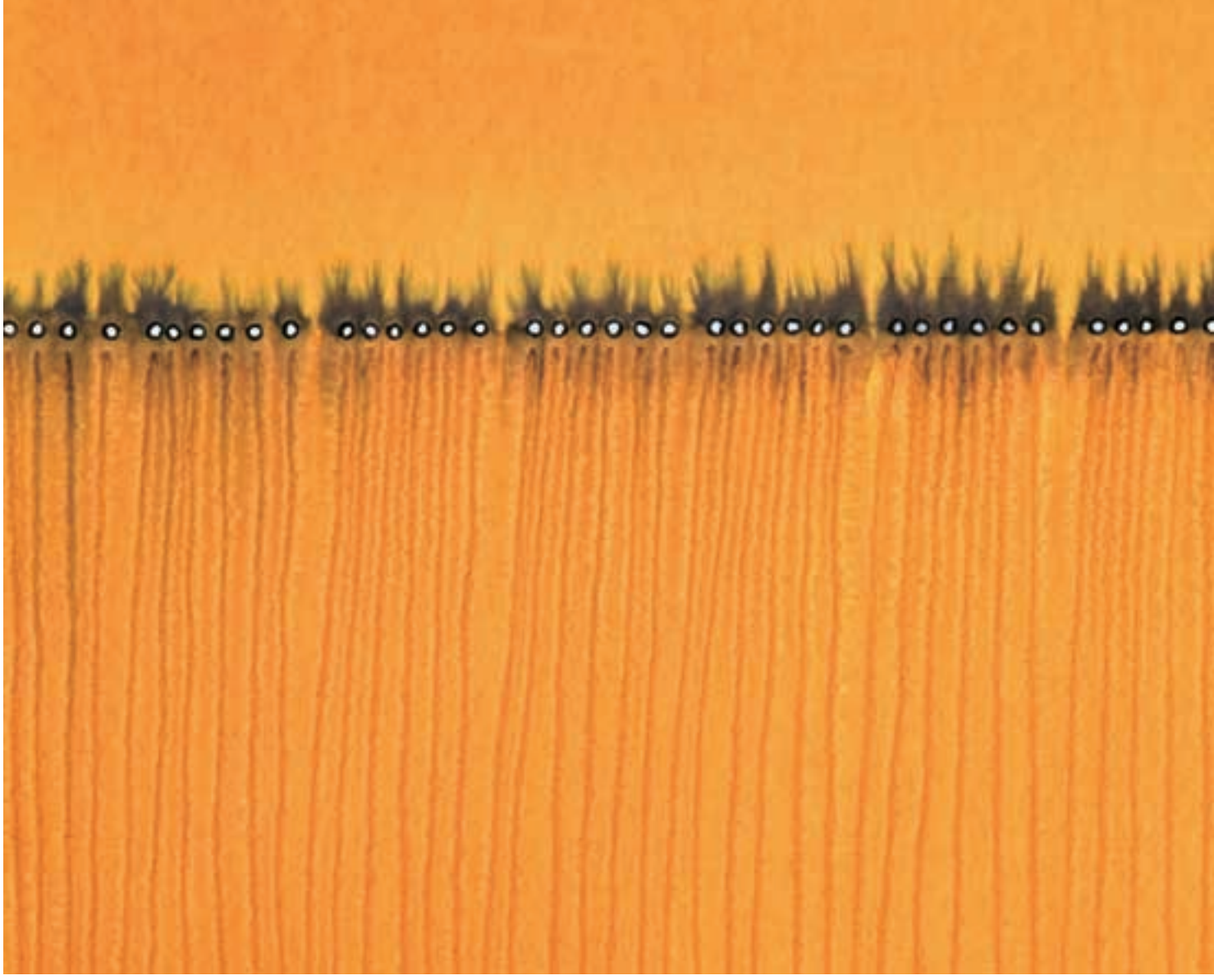
70
企業社會責任

64
現代貨箱
碼頭

69
其它業務

102 財務評議
110 企業管治報告
134 董事會報告書
149 獨立核數師報告
150 綜合收益表
151 綜合全面收益表
152 綜合財務狀況表
154 公司財務狀況表
155 綜合權益變動表
156 綜合現金流量表
158 財務報表附註
203 主要會計政策
220 主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司
224 主要物業撮要表
238 十年財務摘要

"Mein Baum" (Detail) by Lee Chang-Min, 2008
Oil on canvas, 270 X 220 cm.



公司資料

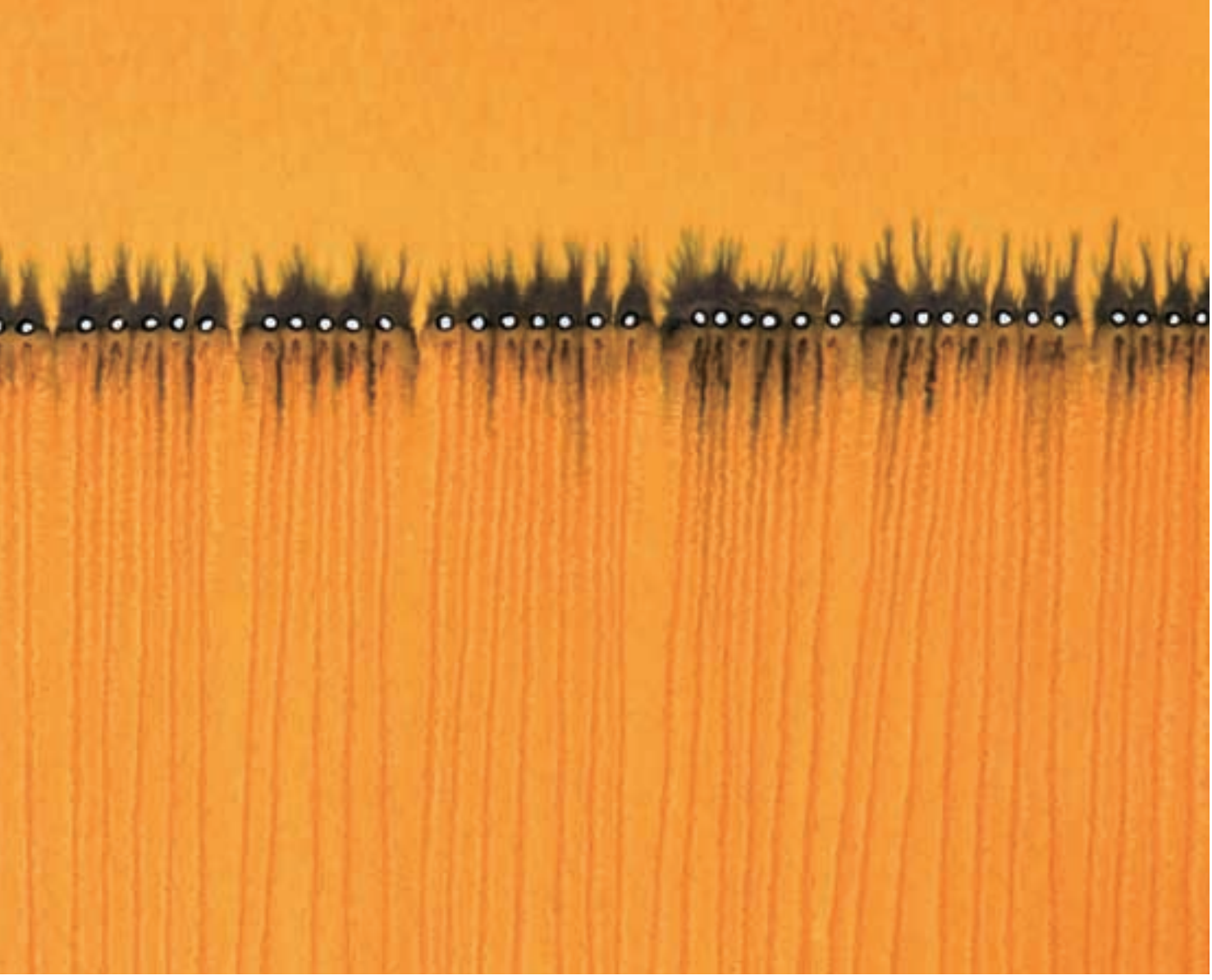
董事會

吳光正先生*(主席)*
吳天海先生*(副主席兼常務董事)*
周安橋先生*(副主席)*
李玉芳女士*(執行董事)*
吳梓源先生*(執行董事)*
徐耀祥先生*(執行董事兼集團財務總監)*
凌緣庭女士

獨立非執行董事

歐肇基先生*
陳坤耀教授
錢果豐博士
方剛議員*
捷成漢先生*
李國章議員
詹康信先生*

* 審核委員會成員



"Purusha VI" (Detail) by Sohan Qadri, 2008
Ink and dye on paper, 100 X 140 cm.

秘書
陳永生先生

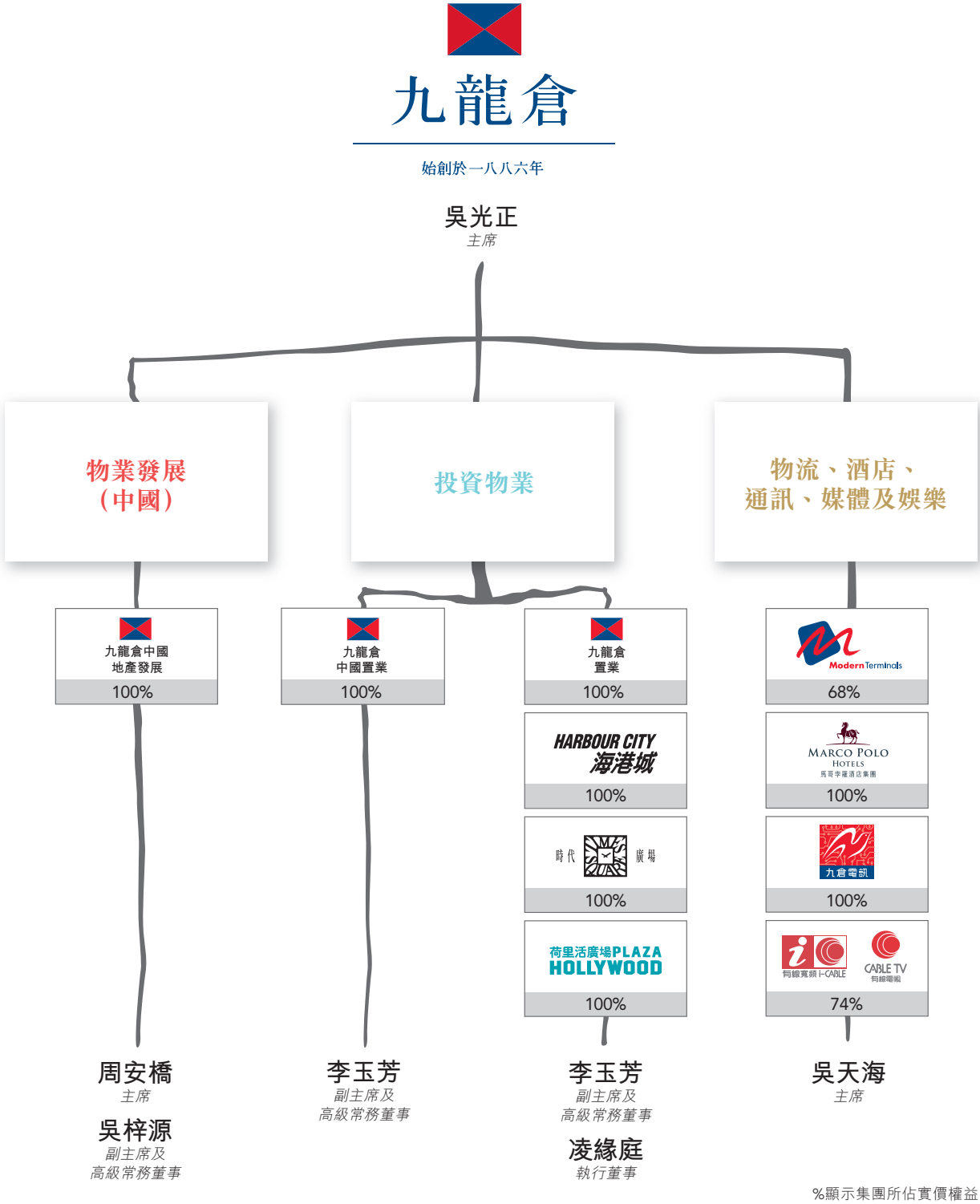
核數師
畢馬威會計師事務所，執業會計師

主要往來銀行
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊主任
卓佳登捷時有限公司
香港灣仔皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

註冊辦事處
香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓
電話：(852) 2118 8118
傳真：(852) 2118 8018
網址：www.wharfholdings.com

集團業務架構



%顯示集團所佔實價權益

主席報告書

創建明天的紀錄性年度

二〇一二年標誌著公司締造驕人紀錄的一年。

二〇一二年也是本人在一九八二年加入九龍倉集團成為常務董事以來的三十周年。於一九八二年，九龍倉當時的賬面淨值為港幣三十二億元，市值為港幣三十億元。時至今日，九龍倉二〇一二年的賬面淨值已升至港幣二千四百九十億元，市值港幣一千八百四十億元。

二〇一二年的核心盈利超過港幣一百一十億元，差不多是整間公司於一九八二年的市值的四倍。二〇一二年的股東應佔盈利更高達港幣四百七十億元，換了在一九八二年，這是令人難以想像的，而這亦當然超逾了在二〇一二年年初所作的預測。

已故包玉剛爵士於一九七八年開始策略性購入九龍倉的控制權，我們謹此向包爵士的睿智與遠見致敬。他於一九八〇年六月出任九龍倉主席，為九龍倉奠定了堅實根基並創造願景，成就了今天的九龍倉。這讓我們即使面對如去年的艱難環境，仍有能力取得破紀錄的佳績。本人謹此向過去及現在各管理層同事對九龍倉所作的重大貢獻表示謝意，感激他們令九龍倉享有今天的成就。

無論對香港或世界各地來說，二〇一二年都是充滿挑戰的一年。香港本地生產總值溫和增長1.4%，較二〇一一年高於長期水平的4.9%增長率為低。儘管如此，本港內部經濟表現穩健，私人消費開支穩步增長。訪港旅客人數上升16%，創下四千八百六十萬人次的新高，其中72%為內地旅客。大量旅客來港，繼續帶動酒店客房及消費品的需求。繼二〇一一年創下新高後，香港零售銷售額於二〇一二年錄得9.8%的溫和增幅。

同時，中國的本地生產總值增長率由二〇一一年的9.2%，減慢至二〇一二年的7.8%。內地房地產市場受年初推出的住房限購令影響，但住房價格和交投已逐漸回穩。中央政府實施的冷卻措施，長遠應有助房地產市場達致更健康、更持續的發展。

二〇一二年高鐵北京至深圳段通車，有助融合商業活動及刺激經濟增長，對華中地區尤其有利。中央政府致力於二〇二〇年年底前把本地生產總值提升一倍，將進一步加快城市化步伐，並推動服務業顯著增長及刺激內需，這帶動國民對優質城市生活及獨特購物娛樂體驗的新需求。

一九九二年，九龍倉發表的《香港 +》文件指出一九九七年後香港在中國內地的機遇 — 帶動香港經濟效益的商貿服務及與此補足的金融服務平台。回想起來，我們當年已描繪出香港故事的發展軌跡。我們預告了一個成功故事，因為在主權改變前後我們從來沒有「天塌下來」的恐慌。這是香港成功的故事。我們默默耕耘，一直恪守「創建明天」這理念，一步一腳印。我們更要衷心感謝股東們在這段時間對我們鼎力支持，不離不棄。

主席報告書

不少人認為，香港回歸祖國的真正過渡期，其實是始自一九八二年的中英談判。一九八二年至二〇一二年這三十年標誌著香港有史以來最跌宕起伏的時期，當中既風險滿途，但亦機遇處處。一九九七年只不過是這前後十五年的分水嶺，而這全部都已成為過去。

在未來十五至三十年，香港應會經歷更令人振奮的變化。

連接廣州及其他地區的高速鐵路、港珠澳大橋，以及機場第三條跑道，將提供全新而宏大的基建設施以配合對香港這個中國門戶城市提供優質全面服務平台的急速增長需求。

中國的城市化肯定是香港百年難得一見的機遇，正如中國人經常説的「天時地利人和」。在每個城市收入最高的百分之十五之消費者將會向外找尋所在城市未能充分提供的服務。香港既有群聚效應，亦是為內地人民提供所需許多服務的可靠平台。對我們的鄰近地區來説，香港確是提供許多他們所嚮往的服務的頂級品牌。

服務需求的飆升將不斷挑戰香港今後的處理能力和創意。香港必須對內地的龐大需求保持警覺，致力為他們、本港居民及海外旅客提供優質、可靠、專業和完善的服務。自二〇〇八年金融海嘯以來，大部分先進經濟體系仍然元氣未復，並苦於需求疲弱，因此香港所面對的需求飆升可説是許多其他經濟體系求之不得的「好難題」。香港要著著領先，便要學習應對需求，而非背道而馳。我們必須努力不懈，繼續加大我們的群聚效應，保持卓越質素來支持香港的核心服務，並開創新服務。

香港不應該亦不可被視為內向型城市。無疑我們擁有充裕的財力及能力去處理本地政治及社會議題。也許我們該對香港的成功仍然心存懷疑，在國際間讓人摸不著頭腦。大概是由於過度審慎，我們年復一年地低估了財政收入，令管治信譽經受風險。面對這個令人振奮的新時代，我們應更進取地將這許許多多的機會實現出來。

香港已經順利過渡，而這亦已成為過去。天並沒有塌下來，亦不會塌下來，任何問題也可以解決。我們要向前看，不應戀棧過去。

業務表現

集團年內的收入及盈利均再創新高。

集團的主要核心業務為投資物業，包括酒店在內。此分部的總收入增長12%，達港幣一百一十億元，營業盈利增長11%，至港幣八十六億元，佔集團總營業盈利的61%。

集團繼續保持在香港零售市場的領先地位。儘管時代廣場因戲院搬遷至食通天樓層的大規模整修工程而有17%的商場樓面未有承租，但海港城和時代廣場於二〇一二年的零售銷售總額仍創下港幣四百億元新高，佔香港零售銷售總額9%。

按每平方呎計算，海港城的零售銷售額升至每月港幣二千六百元，而時代廣場則升至港幣一千七百元。兩項資產的綜合市值由二〇一一年的港幣一千三百七十億元，升至二〇一二年年底的港幣一千七百七十億元，佔集團營業資產的50%，以每股九龍倉股份計算，相等於港幣五十八元。

海港城的成功有賴其優越位置、群聚效應、精心策劃的商戶組合，以及具前瞻性的零售推廣活動。我們很高興與政府最終達成海運大廈的新租約。這將有助我們強化在廣東道的商場組合，並帶來不少完善商舖組合和提升物業質素的機會，以保持海港城的領導地位。

廣東道一帶的優化項目繼續為城市增添新氣象。Fendi和Giorgio Armani於廣東道開設多層旗艦店，這是由非零售空間改建而成。集團不斷優化物業，是為了繼續為消費者帶來精彩愉悅的購物娛樂體驗。在過去十年，海港城完成了至少十七個大型工程項目，並投資超過港幣十七億元，使之成為今日的海港城。這些工程包括二〇〇二年的LCX改建工程、二〇〇五年的海運大廈海旁改善工程、二〇〇七年的海洋中心戶外餐飲區改建工程，以及二〇〇八年及二〇一二年港威大廈的庭院優化工程。工程的平均回本期為三至五年。羅馬並非一天建成，海港城也是一樣！

時代廣場已經營了十八年，我相信它是現時全球最成功的多層直立式購物中心。時代廣場最高租金的舖位位於八樓，在二〇一二年錄得每月每平方呎港幣六百元。時代廣場目前正進行大型優化計劃，把地下和低層的戲院搬到十二樓和十三樓，並引入多個高級零售品牌，而連卡佛則會進行擴充，整項計劃耗資港幣五億元。這將是時代廣場的新紀元。

於二〇一二年年底，集團在香港和中國的投資物業組合市值為港幣二千三百二十億元，在三年內增加了一倍，主要有賴不斷努力投資於提升物業質素工作及優化租戶組合。

海港城和時代廣場於過去十年的零售銷售額錄得20%的複合年增長率，較香港零售業高出九個百分點。

二〇一二年，集團在內地的投資物業表現穩健，租金收入總額增加26%至港幣十億元。浦西最高的寫字樓大廈上海會德豐國際廣場，以位置優越及尊貴氣派繼續成為跨國公司的首選辦公地點。該物業在二〇一二年的平均即期租金躋身上海最高的寫字樓租金之列。

展望未來，當內地五個國金中心項目於二〇一六年或之前陸續落成後，集團在香港和中國的商用物業及商場樓面面積將會倍增，日後的租金收入亦將大幅增加。

成都國際金融中心佔地二十萬平方米的超大型商場預計於二〇一四年第一季開業，將成為成都和中國西部規模最大的商場。預租進展理想，截至年底有80%的商場樓面面積已獲承租。成都國際金融中心和長沙國金中心的商場樓面面積合計為四十四萬四千平方米，相等於兩個海港城的面積。在二〇一六年年底前，集團在香港和中國的商場樓面總面積將增至一千一百萬平方呎，是香港商場樓面面積的三倍。

主席報告書

業務表現(續)

投資物業組合是集團的主要核心業務。這個組合在租金收入和資本增值兩方面為股東創優增值。過去，我們對該組合的資本增值能力保持低調，雖然這其實與租金收入相輔相成。市場上的房地產基金為投資者提供按每三至五年評估的整體回報，其內部回報率便包括上述兩方面。

今年，上述投資物業組合的整體回報為港幣四百三十億元，其中港幣七十億元來自營運，港幣三百六十億元來自資本增值，而相對二〇一二年伊始的資產總值，年回報為25%，為股東創造頗豐厚的價值。

中國物業現為集團第二大業務。二〇一二年，中國物業的銷售步伐持續加快。收入增加51%至港幣九十六億元。二〇一二年合共售出或預售了一百三十萬平方米的物業，應佔銷售所得為人民幣一百五十億元，較二〇一一年上升了18%。年結時未確認之銷售淨額增至人民幣一百五十七億元，涉及一百四十萬平方米的物業。集團於中國的土地儲備在二〇一二年年底時為一千二百三十萬平方米，遍布十五個城市。二〇一三年的銷售額預算已訂為人民幣二百億元。以上數額並未計入透過聯營公司綠城中國控股有限公司(「綠城」)持有的應佔權益。

中國業務對集團核心盈利的貢獻由二〇一一年的21%上升至30%。此人民幣組合在過去七年不斷壯大，現時合共為人民幣九百九十億元。集團繼續在本土市場發展可持續發展的組織架構，並視之為集團的首要目標。

二〇一二年六月，集團斥資港幣二十七億元，以每股港幣5.20元適時購入內地主要的房地產開發商綠城的25%股權。這令我們有權攤分綠城於二〇一二年的盈利港幣九億元，在少於七個月內獲33%回報。此外，到年底為止，這項投資錄得每股港幣9.00元或173%的賬面收益，等於港幣四十七億元的賬面盈利。這只屬於已反映於我們二〇一二年的損益賬內的部份。除股份權益外，我們同時投資港幣二十六億元於綠城可換股證券，贖回時的複合回報逾12%。雖然直接財政回報可觀，但我們更著眼和興奮的是這項合作未來為集團內地物業發展帶來的協同效益，雙方的合作關係將會進一步擴大。

財務業績

集團的收入增加29%至港幣三百一十億元，反映經常性租金收入強勁及內地物業落成。集團營業盈利增加24%至港幣一百四十億元。

若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目，股東應佔盈利增加37%至港幣一百一十億元。若計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目，股東應佔盈利為港幣四百七十億元，每股盈利為港幣15.60元。資產賬面淨值增至每股港幣八十二元。

集團繼續貫徹審慎的理財方針，年結時的負債淨額為港幣五百五十六億元，負債比率則維持於21.7%。集團擴大資金來源，以此延長還款期，並避免過份倚賴任何單一融資平台。

董事會將全年股息增加56%至每股港幣1.65元，即派息率由近年約40%增至45%。我們認為這將更能反映受股東高度重視的集團投資物業組合所帶來的回報。

「社、企共勉」

集團繼續透過「社、企共勉」實踐「創建明天」的理念。集團將由每年核心盈利中撥出最多1%，以支持「社、企共勉」項目，而企業義工的參與是當中重要一環。

集團幫助基層學生和學校提升質素的旗艦項目「學校起動」計劃，在十間中學和來自集團業務單位數百位員工義工的踴躍參與，以及香港中文大學(「中大」)「優質學校改進計劃」的支持下，續創新猷，不斷進步。

在過去十八個月，「學校起動」為教師、家長和一萬名學生共舉辦超過一百項活動。集團首度推出影子工作體驗計劃，在多個業務單位開設一百個職位，讓同學們在暑假體驗真實的職場環境。二〇一三年一月，集團在荷里活廣場舉辦聯校新春展銷會，超過二百名「學校起動」計劃的學生透過該活動展現他們由策劃到實際執行的能力。我們感謝政府的大力支持，而政務司司長出席活動開幕禮，更大大增強了同學們的信心。

集團再度支持無止橋慈善基金，贊助基金於二〇一二年夏季在甘肅的新項目。此外「學校起動」計劃奪得香港社會服務聯會「商界展關懷計劃二〇一一／一二」的最高殊榮 —「傑出伙伴合作計劃獎」。

另一方面，早前中大兩名優秀的建築系碩士課程畢業生獲九龍倉建築設計資源基金成立的「建築設計實習計劃」資助，前往海外國際頂尖建築設計公司實習十二個月，擴闊眼界。

關愛精神是集團重要核心價值之一。集團八百名員工已參與義工行列，幫助社會上不同人士，我謹此向他們致謝。

展望未來

歐美國家財政狀況脆弱，加上各大經濟體系的經濟增長步伐將持續放慢，全球經濟在二〇一三年料將繼續面對挑戰。儘管如此，在低失業率、家庭收入整體改善，以及連串稅務寬減措施的支持下，香港經濟的基本因素仍然良好。另一方面，本地旅遊活動及相關零售服務平台將繼續受惠於數目不斷上升的訪港旅客。香港政府預測本地生產總值於二〇一三年增長1.5%至3.5%，經濟前景猶勝二〇一二年。內地政府承諾在二〇二〇年年底前，把本地生產總值由二〇一〇年的水平提升一倍，相等於在未來八年，維持每年7.5%的經濟增長。城市化步伐加快及本地消費將繼續支持下一階段的經濟增長。消費力強勁且迅速壯大的中產階級，將繼續刺激對優質城市生活及獨特購物娛樂體驗的需求。於二〇一五年落成的廣深港高速鐵路香港段，將連接香港與內地主要城市，進一步深化兩地的經濟聯繫。香港的經濟將繼續受惠於內地強勁而可持續的經濟增長。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝資深同事及全體員工年內悉心盡力及為集團作出寶貴貢獻。

主席
吳光正
二〇一三年三月二十六日

財務撮要

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	變動
業績			
收入	**30,856**	24,004	+29%
營業盈利	**14,170**	11,388	+24%
核心盈利(附註a)	**11,040**	8,083	+37%
未計入物業重估盈餘前的盈利	**13,927**	6,727	+107%
股東應佔盈利	**47,263**	30,568	+55%
股息	**4,998**	3,211	+56%
每股盈利(附註b)			
核心盈利	**港幣3.64元**	港幣2.70元	+35%
未計入物業重估盈餘	**港幣4.60元**	港幣2.25元	+104%
股東應佔盈利	**港幣15.60元**	港幣10.22元	+53%
每股股息			
首次中期股息	**港幣0.45元**	港幣0.36元	+25%
第二次中期股息	**港幣1.20元**	港幣0.70元	+71%
總數	**港幣1.65元**	港幣1.06元	+56%
財務狀況			
資產總額	**368,998**	317,973	+16%
營業資產總額(附註c)	**343,901**	280,837	+22%
負債淨額	**55,625**	43,465	+28%
股本(普通股，每股港幣一元)	**3,029**	3,029	–
股東權益	**248,501**	203,257	+22%
總權益	**256,906**	210,874	+22%
每股資產淨值	**港幣82.04元**	港幣67.10元	+22%
負債淨額與總權益比率	**21.7%**	20.6%	+1.1%pt

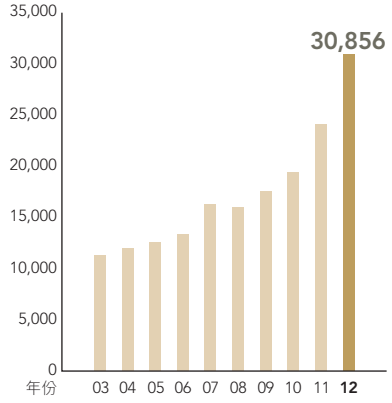
附註：

(a) 核心盈利不包括物業重估盈餘淨額、利率掉期合約按市價入賬的變動及其它非經常性賬面項目，包括於二〇一二年因認購綠城權益而確認一項負商譽的賬面收益。

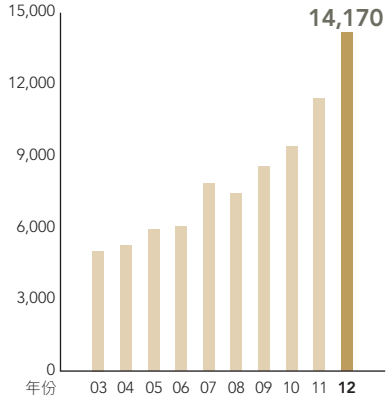
(b) 二〇一二年的每股盈利乃根據於年內已發行之三十億二千九百萬股(二〇一一年：二十九億九千一百萬股)普通股而計算。

(c) 營業資產不包括未能分部企業資產而其中包括金融投資，遞延稅項資產及銀行存款及現金。

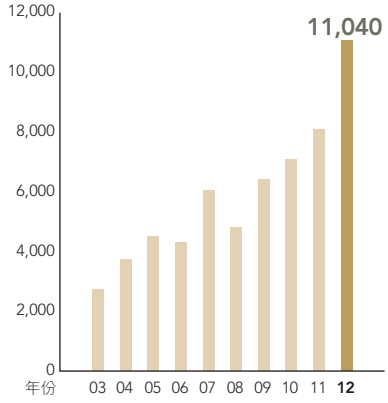
收入
(港幣百萬元)



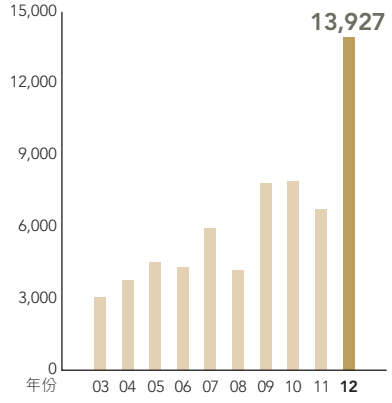
營業盈利
(港幣百萬元)



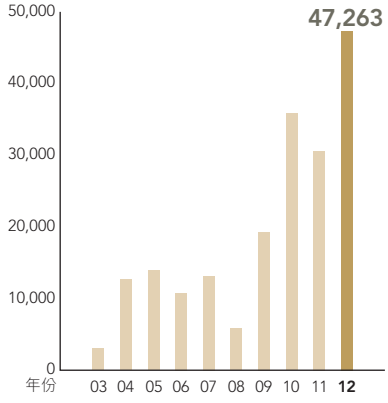
核心盈利
(港幣百萬元)



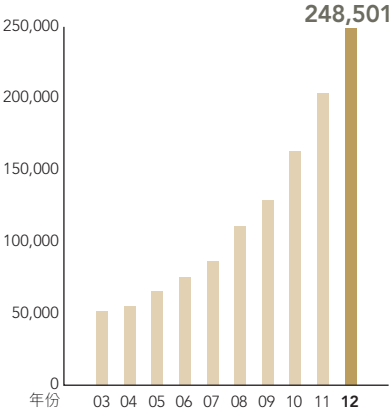
未計入物業重估盈餘前的盈利
(港幣百萬元)



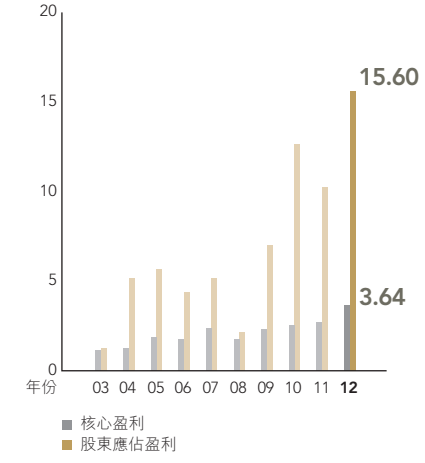
股東應佔盈利
(港幣百萬元)



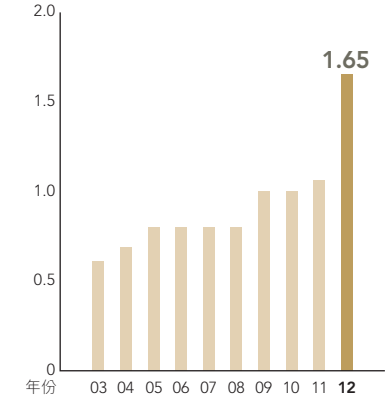
股東權益
(港幣百萬元)



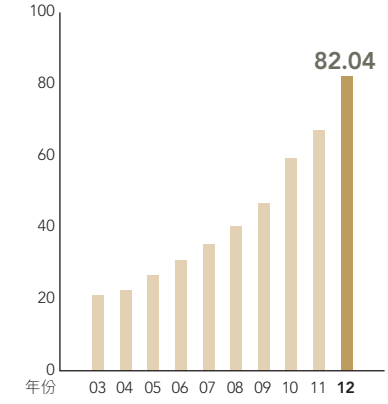
每股盈利
(港幣元)



每股股息
(港幣元)



每股資產淨值
(港幣元)



"Zebras" by Fernanda Brunet, 2011
Acrylic on linen, 130 X 150 cm.

常務董事報告書

海港城

時代廣場

荷里活廣場

中國業務

山頂物業組合及
其它香港物業

馬哥孛羅酒店

現代貨箱碼頭

其它業務

海港城

營業資產：

126,593 港幣百萬元

收入：

7,508 港幣百萬元

營業盈利：

5,757 港幣百萬元

海港城

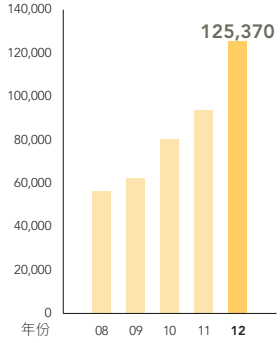
營業資產

十二月三十一日

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
物業（估值）	**125,370**	93,550
酒店及會所（成本值扣除折舊）	**331**	247
其它資產	**892**	641
總營業資產	**126,593**	94,438

物業價值

（不包括酒店及會所）
（港幣百萬元）

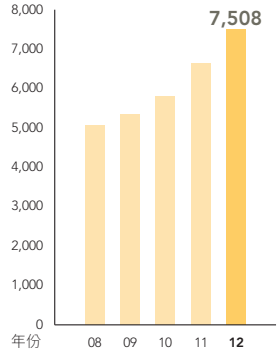


收入

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	變動
商場	**4,223**	3,571	+18%
寫字樓	**1,710**	1,614	+6%
服務式住宅	**310**	300	+3%
酒店及會所	**1,265**	1,150	+10%
總收入	**7,508**	6,635	+13%

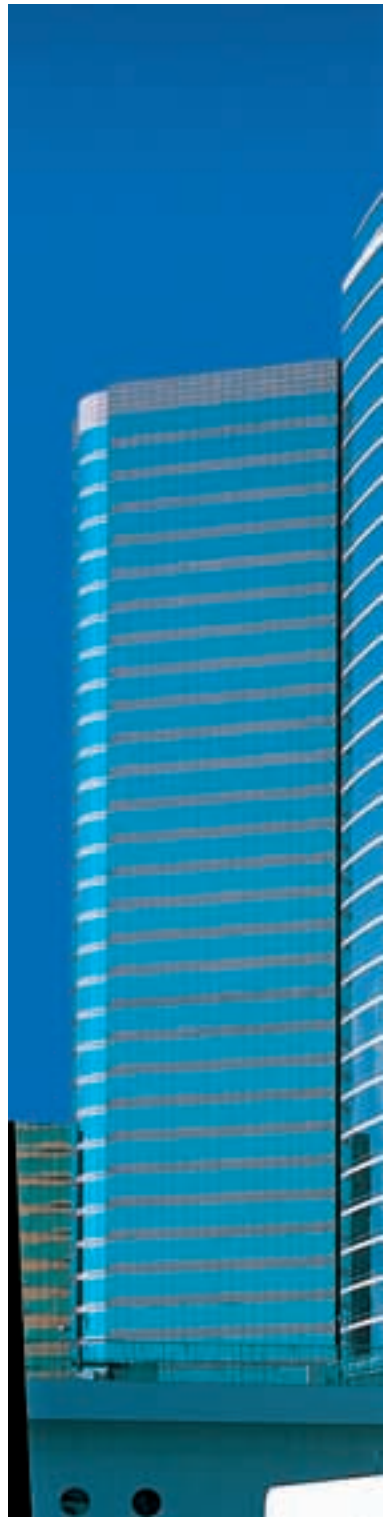
收入

（港幣百萬元）



營業盈利

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	變動
商場	**3,700**	3,154	+17%
寫字樓	**1,450**	1,365	+6%
服務式住宅	**217**	215	+1%
酒店及會所	**390**	361	+8%
營業盈利	**5,757**	5,095	+13%



全港最大型商場

業務評議

海港城

(上)多層旗艦店Giorgio Armani、(左下) 面積達一萬六千平方呎的Gap及(右下)海運大廈

收入增加13%至港幣七十五億八百萬元，營業盈利則增加13%至港幣五十七億五千七百萬元。撇除三間酒店及海運大廈二十一年新租約，海港城的市值在二〇一二年年結時獲重估為港幣一千二百五十億元，較二〇一一年增加34%，佔集團營業資產的36%。

商場

香港的零售業銷售額在二〇一一年錄得過去十年最佳表現後，在二〇一二年錄得9.8%的溫和增長。市場在年初形勢向好，其後消費者情緒受到外圍不利環境所影響。在歐債危機喘定及美國經濟穩步復甦的情況下，市況在二〇一二年下旬好轉。

海港城在二〇一二年表現強健，端賴其地利、巧妙的商戶組合及強勢的市場推廣策略。零售銷售總額錄得13%增長，達創紀錄的港幣三百一十億元，或每月每平方呎約港幣二千六百元。海港城在香港零售業銷售額的市場佔有率進一步增加至6.9%，傲視同儕，繼續展現其在市場上的領導地位。

海港城商場部分的收入增加18%至港幣四十二億二千三百萬元，二〇一二年年杪的承租率維持於接近100%。

海港城座落於香港最繁華的購物區的心臟地段，是赫赫有名的世界級購物地點之一，不單在規模上是全球最大型商場，租戶銷售總額亦稱冠。海港城佔地二百萬平方呎，巧妙配搭不同檔次定價的店舖組合，為顧客提供賞心悅目的購物娛樂環境。

海港城在二〇一二年邀得眾多著名品牌進駐，包括Brunello Cucinelli、Emilio Pucci、Galliano、Gap、Miu Miu、Repetto和Samsung，以及首度登場的國際知名品牌Aland、Alexander Wang、Bape Kids及Silver Cross，令選擇更為豐富及多元化。

食肆方面有米芝蓮星級大廚Sergi Arola's Vi Cool by Sergi Arola、Dressed、Greyhound Café、Ladurée及Maison Eric Kayser加盟。名牌童裝旗艦店Burberry Kids、Fendi Kids、Gucci Kids及Miss Blumarine等進駐海運大廈Kid X，令Kid X儼如獨一無二的「迷你廣東道」。

同時，海港城繼續進行優化工程，為顧客帶來新鮮感，並盡量提升商場價值。Fendi及Giorgio Armani兩個品牌在廣東道開設多層旗艦店，Gap則於港威第三階開設面積達一萬六千平方呎的店舖，這些新店舖均由酒店及寫字樓大堂等非零售空間改建而成。

市場推廣方面，除一年一度甚具代表性的聖誕及農曆新年節日布置外，海港城亦舉辦了一連串有趣好玩的活動以刺激人流及零售銷售額。二〇一二年舉行的「多啦A夢」及「岳敏君」展覽甫開幕即成為城中熱話，備受讚賞及歡迎，吸引大量本地市民及遊客。

海港城將繼續致力提升其無可比擬的地位，創富增值，鞏固競爭優勢，在市場上保持領先地位。

業務評議
海港城

商場租戶組合（按租金及面積計）

	租金百分比（%）	面積百分比（%）
時裝	31.0	29.1
皮革用品 — 皮鞋、手袋及相關業務	24.1	11.0
百貨公司、糖果糕餅店	16.4	22.1
珠寶飾物、美容及配飾	16.2	7.7
酒樓、快餐及其它餐飲	3.4	13.8
兒童時裝、玩具及相關業務	2.7	6.4
電子及影音設備	2.5	2.1
運動服裝	2.0	2.6
其它	1.7	5.2
總計	100.0	100.0

組合資料

	總樓面面積（平方呎）	收入（港幣百萬元）	平均出租率（%）	年結估值（港幣百萬元）
商場	2,049,000	4,223	98	69,644
寫字樓	4,263,000	1,710	96	47,336
服務式住宅	670,000	310	84	8,390
酒店及會所	1,368,000	1,265	85	7,960

寫字樓

市場對寫字樓的需求繼續由業務擴充、新租約及遷離商業中心區所帶動。在續租租金增長的支持下，收入增加6%至港幣十七億一千萬元。新租約租金輕微增加，二〇一二年年杪的出租率攀升至97%。

海港城依然是跨國、內地及本地企業營商的熱門選擇。其位置優越，交通網絡四通八達，配合大型購物商場、三間馬哥孛羅酒店、健身中心及私人會所等全面的周邊設施，與「純寫字樓」相比，海港城盡享無可匹敵的競爭優勢。

年內續租率維持在62%的合理水平，租金升幅理想，續租的包括主要租戶如美國友邦保險、三寶鐘錶珠寶、英國保誠保險、Roberto Cavalli、Sony Corporation 及聯合航空。

物業管理團隊將繼續提升海港城物業質素，靈活應對市場轉變，以期在日趨激烈的競爭環境中保持領先地位。

服務式住宅

收入增加3%至港幣三億一千萬元，出租率於二〇一二年年杪維持於85%。

海港城馬哥孛羅酒店

位於海港城的馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店在二〇一二年繼續受惠於本港暢旺的入境旅遊及強勁的酒店住房需求。三間酒店座落尖沙咀心臟地帶，又處於海港城之內，盡享地利，對商務及消閒旅客甚為方便。

香港三間馬哥孛羅酒店於二〇一二年的整體入住率達85%，平均房租增加8%。馬哥孛羅香港酒店表現強健，入住率上升七個百分點至91%。太子酒店及港威酒店的客房正進行翻新，計劃於二〇一三年完成。

海港城佔廣東道零售面積75%

業務評議
海港城

岳敏君展覽成為城中熱話

在二〇一二年，海港城舉辦了一連串有趣好玩的宣傳活動

時代廣場

營業資產：

43,643 港幣百萬元

收入：

1,908 港幣百萬元

營業盈利：

1,678 港幣百萬元

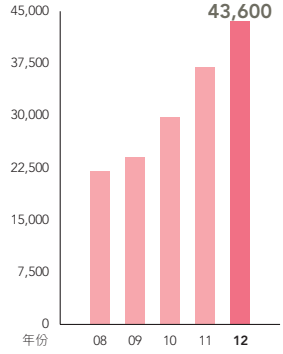
全港最成功及最高的多層直立式商場

時代廣場

營業資產
十二月三十一日

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
物業（估值）	43,600	37,000
其它資產	43	51
總營業資產	43,643	37,051

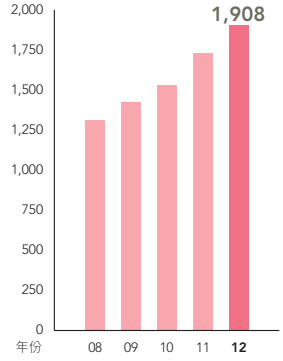
物業價值
（港幣百萬元）



收入

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	變動
商場	1,352	1,258	+7%
寫字樓	556	474	+17%
總收入	1,908	1,732	+10%

收入
（港幣百萬元）



營業盈利

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	變動
商場	1,198	1,121	+7%
寫字樓	480	401	+20%
營業盈利	1,678	1,522	+10%

業務評議

時代廣場

時代廣場從市場上收回17%商場總面積進行大規模翻新，令其增長率較近年緩和。收入增加10%至港幣十九億零八百萬元，營業盈利增加10%至港幣十六億七千八百萬元。時代廣場的市值已在二〇一二年年結時獲重估為港幣四百四十億元，較二〇一一年增加18%，佔集團營業資產的13%。

商場

時代廣場是香港最成功的多層直立式商場，其成功端賴獨特的十六層設計、多元化的商戶組合以及直接連繫港鐵並位於港島銅鑼灣黃金購物區。儘管年內因搬遷戲院而從市場上收回約八萬五千平方呎可出租面積，相等於17%商場總面積，時代廣場的零售銷售總額維持1.5%增長至港幣九十三億元。按每平方呎計算，時代廣場的零售銷售額較二〇一一年增長15%至逾港幣一千七百元。

時代廣場商場部分的收入增加7%至港幣十三億五千二百萬元，二〇一二年年杪的出租率維持於100%（騰空進行整修的樓面面積不計在內）。

為增加時代廣場的競爭力而進行的戲院搬遷工程正按計劃進行，位於地下及低層的新商店以及位於十二樓和十三樓的新戲院計劃在二〇一三年下半年啟業。

為提供更豐富的產品選擇，時代廣場於年內進一步調整租戶組合，引入了Blackbarret、卡地亞、Chaumet、Georg Jensen、IWC、Jill Stuart、Loewe. Galerie、Omega、Repetto及三星等國際及流行品牌。另外亦遷移了若干現有租戶，包括A.T. by Atsuro Tayama、Bose、Chanel Beauté、Furla 、Jurlique及Links of London，以提升購物體驗。BLT Burger於時代廣場開業，進一步擴闊餐飲選擇。

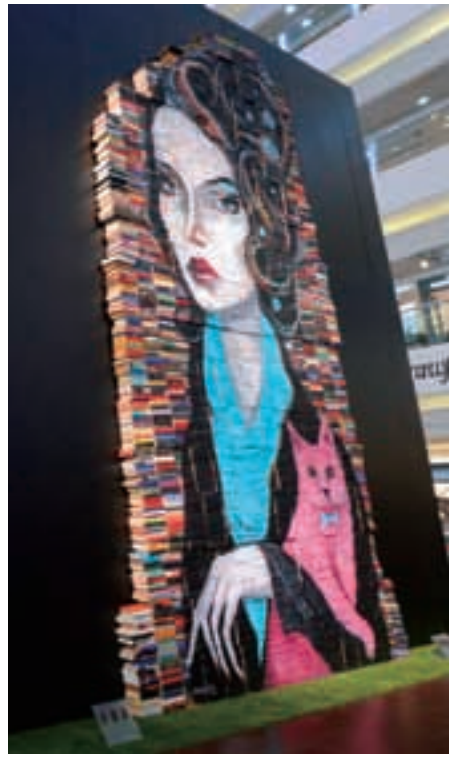
時代廣場創新的市場推廣繼續吸引顧客的注視，並將時代廣場打造成城中盛事集中地。除夕蘋果倒數活動依然是香港最受歡迎的活動之一。時代廣場在聖誕期間設置「Lego聖誕村」，慶祝該丹麥玩具製造商成立八十週年。年內亦舉辦了若干大型藝術文化活動，如方力鈞藝術展、韓國當代藝術展及英國節。

戲院搬遷完成後將會進一步強化時代廣場的分區策略及商場內的購物人流分布。時代廣場將繼續完善品牌組合，為顧客提供全面而獨特的購物體驗，以鞏固其作為香港必到購物地標的領導地位。

寫字樓

寫字樓部分在續租租金增長的支持下，收入增加17%至港幣五億五千六百萬元。二〇一二年年杪的出租率維持於98%的高水平。

時代廣場寫字樓仍為從事服務及消費品行業的跨國企業首選的營商據點。續租率維持於67%，續租的包括忠利保險、Bates Asia 、劉榮廣伍振民建築師事務所、EF Education、JT International及華特迪士尼。年內新租戶包括Alliance Global、Chanel、Forex Trade、Kosei International、Unity及Workday Asia。Aon Hong Kong、Apple、Balenciaga、Google、Honda Motor、連卡佛及L'Oréal 則進行內部擴充。



時代廣場獲打造成城中盛事集中地

業務評議

時代廣場

除夕蘋果倒數活動依然是香港及亞洲最受歡迎的活動之一

商場租戶組合(按租金及面積計)

	租金百分比(%)	面積百分比(%)
時裝	34.8	24.8
珠寶飾物、美容及配飾	27.2	15.2
百貨公司、糖果糕餅店	15.4	23.6
電子及影音設備	9.0	9.0
運動服裝	6.5	4.8
酒樓、快餐及其它餐飲	5.8	18.6
其它	1.3	4.0
總計	100.0	100.0

附註：
(a) UA 時代廣場(20,348 平方呎)於二〇一三年一月底遷出
(b) 食通天十二樓及十三樓(49,705 平方呎)改建進行中

組合資料

	總樓面面積 *(平方呎)*	收入 *(港幣百萬元)*	平均出租率 *(%)*	年結估值 *(港幣百萬元)*
商場	936,000	1,352	98	29,751
寫字樓	1,033,000	556	97	13,849

荷里活廣場

收入增加11%至港幣四億二千萬元，營業盈利增加10%至港幣三億零七百萬元。平均出租率維持於99%。荷里活廣場成功重新定位及調整租戶組合，二〇一二年的零售銷售額增長15%至港幣二十四億元或每月每平方呎港幣五百七十元。作為以東九龍市民為主要目標顧客的購物商場，荷里活廣場成功立足該區。

荷里活廣場刻意設計成無上蓋大樓的購物商場，提供在規劃上最大的靈活度。商場佈局高效，可出租樓面面積佔總樓面面積的65%，內有超過二百家零售商店，一個設有六個螢幕、一千六百二十五個座位的多用途場地，一個提供五百二十七個泊車位。

荷里活廣場位於有一百四十二萬名居民的九龍東，直通鑽石山港鐵站，該站未來將成為新沙中綫與現有港鐵網絡的中轉站。荷里活廣場亦直接連繫鑽石山巴士總站，並處於大老山隧道入口，是連接九龍東與新界東以及遠至深圳的交通總匯。

荷里活廣場於二〇一〇年起進行一連串租戶調整，引入國際時裝及配飾品牌。二〇一二年的人流上升至一千九百四十萬人次。

商場租戶組合(按租金及面積計)

	租金百分比(%)	面積百分比(%)
時裝	21.9	22.5
珠寶飾物、美容及配飾	19.9	12.0
酒樓、快餐及其它餐飲	16.7	21.6
百貨公司、健康及糖果糕餅店	12.3	12.2
電子及影音設備及娛樂	11.4	19.2
旅遊、電訊及其它服務	8.3	4.9
運動服裝	5.2	4.0
其它	4.3	3.6
總計	100.0	100.0

荷里活廣場設有全港其中一個最大的商場中庭，面積達一萬平方呎，樓底接近八十呎，可舉辦各類活動

中國業務

營業資產：

122,015 港幣百萬元

總土地儲備：

12.3 百萬平方米

總土地儲備（包括綠城）：

18.0 百萬平方米

九龍倉|國賓1號
AMBASSADOR VILLA

成都國際金融中心位處成都紅星路

中國業務

營業資產

十二月三十一日

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
投資物業	**37,748**	30,638
物業存貨及發展中物業	**47,367**	45,524
於聯營公司及共同發展公司權益	**22,146**	19,035
於綠城的投資	**8,621**	–
酒店物業及其它固定資產	**1,321**	874
其它資產及投資(包括遠洋地產)	**4,812**	2,352
總營業資產	**122,015**	98,423

土地儲備分布*

	%
華東	52
華西	34
華南	4
其它	10
總計	100

項目性質*

	%
物業發展(作銷售用途)	80
國際金融中心(施工中)	17
投資物業(已落成)	3
總計	100

* 不包括綠城

業務評議

中國業務

中國地產投資

會德豐國際廣場位處上海南京西路1717號

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

上海會德豐國際廣場座落黃金地段南京西路，其獨特設計及國際級管理繼續吸引跨國公司及大型企業租戶。於二〇一二年年杪已有92%的寫字樓樓面獲承租，平均即期租金維持於每月每平方米人民幣四百三十元，最高全價租金則為每月每平方米人民幣四百七十六元，躋身上海寫字樓租金最高之列。年內承租的著名租戶包括Daiichi Sankyo、Luenmei、SAP及Tod's。是項物業在二〇一二年仍處於首個租賃週期，租金回報率已增加至13%。會德豐國際廣場的市值在二〇一二年年結時獲重估為港幣八十三億元。

大連時代廣場的商場出租率於年杪時維持於100%。租戶組合獲進一步調整，引入Bottega Veneta、Chanel、Sportmax、Tod's及Versace，另外Dior Homme則進行了擴充。大連時代廣場致力維持其於東北省高檔奢侈品商場的領導地位。營運至今僅四年，租金回報率在二〇一二年已飆升至59%。

重慶時代廣場於二〇一一年七月重新開幕，商場出租率於年杪時維持於94%。現時除了原本已進駐一階的國際頂級品牌外，年青潮流服飾品牌Anteprima Wirebag、Armani Exchange、Carat及Pandora等亦進駐其它樓層，豐富整體產品選擇。二〇一二年的租金回報率維持於22%。

成都時代奧特萊斯自二〇〇九年十二月開幕即成為成都最受歡迎的奧特萊斯。時代奧特萊斯緊鄰成都雙流國際機場，在二〇一二年接待了二百三十萬名旅客。營運至今僅三年，二〇一二年的租金回報率逐步上升至30%。

大上海時代廣場的商場自二〇一二年五月起暫停營業進行翻新（Wagas Express Café及Zara除外），計劃於二〇一三年第三季重新開幕，屆時將帶來煥然一新的租戶組合及旗艦店舖。

重慶時代廣場位處重慶鄒容路100號

業務評議

中國業務

中國地產投資

（順時針方向由左上起）：會德豐國際廣場、大連時代廣場、時代 • 奧特萊斯及大上海時代廣場

業務評議

中國業務

中國地產投資 — 國際金融中心

集團正在中國發展五個國際金融中心，規模媲美海港城和時代廣場。當五個項目在二〇一三年至二〇一六年陸續落成時，集團在香港及中國的商用物業及商場面積將會倍增。

成都國際金融中心第一期，當中包括佔地二十萬平方米的超級大型商場及甲級寫字樓，計劃於二〇一三年下半年落成。商場的預租情況勝預期，年杪時已有80%商場樓面獲承租，租金水平亦較預計為高。成都國際金融中心以海港城的成功為階模，矢志成為華西地區一站式旗艦購物地標，提供最多元化的商戶組合及娛樂設施。紅星路亦將打造成媲美香港的廣東道，成為雙層旗艦店的落腳點。商場地面樓層已獲Dolce & Gabbana、Emporio Armani、Fendi、Giorgio Armani、Prada、Tod's等時裝名牌承租。眾多珠寶手錶品牌包括Chaumet、Franck Muller、Jaeger-LeCoultre、Piaget及Van Cleef & Arpels則承租了地面第三階的樓面。為提升購物氣氛，時裝概念店包括Uniqlo及領導時裝潮流的I.T集團將在較高樓層提供時尚街頭服飾，而UA戲院及保齡球場則為購物顧客提供娛樂。商場計劃於二〇一四年第一季開業，項目將於二〇一四年全面落成。

無錫國金中心座落無錫新中央商務區太湖廣場，由一座樓高三百三十九米的地標大樓及另外兩座大樓組成，提供甲級寫字樓及五星級酒店，總樓面面積為二十七萬一千平方米，計劃於二〇一四年全面落成。

重慶國金中心座落重慶新中央商務區江北城，是長江與嘉陵江的交匯處，可飽覽全江景，附近有三條大橋及輕軌6號綫及9號綫貫通，交通便捷。項目是集團與中國海外發展各佔五成權益的合營項目，集團應佔樓面面積為二十三萬四千平方米。項目包括一個十萬二千平方米的商場平台，以及建於平台上一座具標誌性的三百米地標塔和四座大樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓及五星級酒店，計劃於二〇一五年全面落成。

蘇州國際金融中心座落蘇州新中央商務區蘇州工業園區，是一幢樓高四百五十米的商業摩天地標，俯瞰金雞湖，集甲級寫字樓、可飽覽蘇州市全景的五星級天際酒店及豪華公寓於一身，集團佔80%權益，應佔樓面面積為二十七萬八千平方米，計劃於二〇一六年全面落成。

長沙國金中心座落芙蓉區解放路黃金地段，總樓面面積為七十二萬五千平方米。項目包括一座具標誌性的四百五十二米高塔，以及一座三百米高塔建於佔地二十二萬九千平方米的超級大型商場之上，提供高檔次商場、甲級寫字樓及五星級酒店。計劃中的商場將會比成都國際金融中心及海港城的商場更大，成為長沙及華中最大型的購物商場之一，迎合當地持續增長的消費需求。項目計劃於二〇一六年全面落成。

業務評議

中國業務

中國地產投資 — 國際金融中心

成都國際金融中心 (高248米) — 高端購物商場、甲級寫字樓、國際五星級酒店及豪華住宅

長沙國金中心 (高452米) — 高端購物商場、甲級寫字樓及國際五星級酒店

業務評議

中國業務

中國地產投資 — 國際金融中心

無錫國金中心 (高339米) — 甲級寫字樓及國際五星級酒店

重慶國金中心 (高300米) — 高端購物商場、甲級寫字樓及國際五星級酒店

蘇州國際金融中心 (高450米) — 甲級寫字樓、國際五星級酒店及豪華住宅

業務評議

中國業務

中國地產發展

中國地產發展仍然是額外增長的主要動力來源。物業落成量在二〇一二年有所增加，有七十五萬八千平方米落成及確認入賬，二〇一一年則為五十四萬六千平方米。來自附屬公司項目的收入增加51%至港幣九十五億七千三百萬元，營業盈利增加57%至港幣三十五億六千二百萬元。年內確認入賬的主要項目包括成都天府時代廣場、上海璽園及無錫時代上城。

銷售步伐持續加快。二〇一二年有七個位於成都、佛山、廣州和杭州的新項目推出市場預售。連同較早前已經推出的項目，集團目前有三十個項目在市場上銷售，遍布十二個城市。按集團應佔份額計算，二〇一二年合共售出一百三十萬平方米的物業，銷售所得為人民幣一百五十億元，較二〇一一年多18%，較目標多50%。所有主要地區皆有穩健增長，顯示當地對優質發展項目積壓的需求，以及集團的銷售執行能力。於二〇一二年年杪，未確認銷售額（已扣除營業稅）增加至人民幣一百五十七億元，涉及一百四十四萬八千平方米的物業。

年內集團在北京、常州、成都、大連及上海購入了六幅地塊，應佔樓面面積為八十四萬平方米，作價人民幣四十八億元。二〇一二年年杪，土地儲備合共維持於一千二百三十萬平方米，遍布十五個城市。

二〇一三年三月以人民幣十三億元購入一個位於上海浦東區的住宅項目，樓面面積為九萬七千九百平方米。項目三河環抱，毗鄰將於二〇一四年落成的16號綫地鐵站。

蘇州國賓1號

華東

銷售

華東地區的已簽約銷售額較二〇一一年增長21%。現時有十二個項目在五個城市銷售。

杭州方面，九龍倉 • 碧璽第一期和九龍倉 • 君廷在十二月推出市場預售，迅即分別售出共七千四百平方米及一萬四千五百平方米，銷售所得分別為人民幣二億五千萬元及人民幣九千萬元。

蘇州時代上城加推期數，進一步售出十九萬七千七百平方米，銷售所得為人民幣二十二億元。無錫時代上城售出十二萬三千平方米，銷售所得為人民幣十億元。常州時代上院加推期數預售，進一步售出十一萬二千六百平方米，銷售所得為人民幣七億七千萬元。上海璽園於年內進一步售出一萬五千九百平方米，銷售所得為人民幣七億零五百萬元。

其它正推售的項目包括無錫時代上河及璽園、蘇州國賓1號及雍景灣、上海新華路一號，以及杭州高爾夫藝墅。

購入地塊

二〇一二年九月份，集團透過與綠城中國控股有限公司(「綠城」)及融創中國控股有限公司的合營企業合組發展項目購入了上海浦東新區一幅六萬零二百平方米的住宅用地，集團佔該項目 50% 權益，應佔樓面面積為三萬六千一百平方米的。現正進行設計規劃。

二〇一二年十二月份，集團透過與萬科企業股份有限公司及綠地集團有限公司合組的合營企業購入了上海徐匯區一幅十萬七千五百平方米的商業用地，集團佔該項目27%權益，應佔樓面面積為十三萬三千平方米。該發展項目毗鄰上海火車南站，連接現有的地鐵1號綫、3號綫及未來的15號綫車站。現正進行設計規劃。

二〇一二年十二月份，集團購入了常州新北區一幅十萬九千六百平方米的住宅用地，毗連鳳凰湖。項目的總樓面面積為二十四萬五千平方米，現正進行設計規劃。

發展進度

上海璽園由十一幢中等建築高度的多層式樓房(共五百一十個連裝修單位)及一個豪華住客會所組成，已於二〇一二年六月全面落成。無錫時代上城若干期數已於期內落成，涉及十二萬七千平方米的樓面面積。常州時代上院現正進行建築工程，計劃於二〇一四年全面落成。國賓館、五星級酒店及服務式公寓則將於二〇一三年至二〇一四年分階段落成。其它華東發展項目的興建進度皆符合計劃。

業務評議

中國業務

中國地產發展

華西

銷售

華西地區的已簽約銷售額較二〇一一年增長21%。現時有九個項目在成都及重慶銷售。

成都方面，環球貿易廣場名為天曜的住宅部分及雙流發展區時代小鎮於四月及十二月推出市場預售。天府時代廣場及時代．晶科名苑分別進一步售出八萬二千八百平方米及九萬六千四百平方米，銷售所得分別為人民幣十四億八千四百萬元及人民幣十億四千九百萬元。雍錦匯及御園的銷情理想。

重慶方面，寰宇天下推出首數期零售單位及加推數期住宅單位，集團應佔銷售所得為人民幣五億五千五百萬元。國際社區進一步售出八萬五千三百平方米，集團應佔銷售所得為人民幣六億六千二百萬元。紫御江山亦受市場歡迎。

購入地塊

二〇一二年十一月份，集團購入了成都一幅七萬四千四百平方米的住宅用地。該地塊位於雙流區，總樓面面積為二十二萬二千平方米，計劃發展為成都南部優質住宅社區。現正進行設計規劃。

發展進度

成都方面，時代小鎮的建築工程於二〇一二年第二季展開。時代．晶科名苑再有四幢分層住宅於二〇一二年六月落成。其餘分層住宅及一幢寫字樓現正施工中，計劃於二〇一四年全面落成。天府時代廣場最後一幢寫字樓計劃於二〇一三年落成。雍錦匯第一座及御園第一期(八幢分層住宅)計劃於二〇一三年落成。

重慶方面，國際社區、寰宇天下及紫御江山皆施工中，這些項目皆透過與中國海外發展合組的合營企業發展，集團持有的權益由40%至55%不等。

華南

銷售

華南地區的已簽約銷售額較二〇一一年增長41%。現時有五個項目在佛山及廣州銷售。

佛山方面，依雲天滙和依雲曦城的第一期在三月及四月推出市場預售，分別售出共三萬四千三百平方米及二萬九千平方米，集團應佔銷售所得分別為人民幣三億九千四百萬元及人民幣二億二千萬元。按集團應佔份額計算，依雲水岸及依雲上城分別進一步售出五萬零八百六十平方米及三萬五千一百平方米，銷售所得分別為人民幣八億四千二百萬元及人民幣三億四千五百萬元。這四個項目皆透過與招商地產各佔一半權益的合營企業發展。

廣州方面，東薈城第一期於十一月推出市場預售。按集團應佔份額計算，迅即售出共一萬七千七百平方米，銷售所得為人民幣二億三千三百萬元。此項目與萬科企業股份有限公司及招商地產合營發展，集團佔33%權益。

發展進度

佛山依雲水岸第三期及依雲上城第二期於二〇一二年落成。廣州東薈城的建築工程於年內展開，計劃於二〇一五年全面落成。其它發展項目皆按計劃進行。

其它地區

銷售

天津方面，按集團應佔份額計算，北寧灣進一步預售了九萬零九百平方米，銷售所得為人民幣十一億四千四百萬元。雍華府的銷情亦理想。

購入地塊

二〇一二年二月份，集團透過合營企業在北京朝陽區購入一幅七萬二千七百平方米的住宅用地，集團目前佔該合營企業33%權益，其餘權益由招商地產及華僑城集團持有。按集團應佔份額計算，該項目提供六萬平方米的樓面面積，而且鄰近未來地鐵站。建築工程於二〇一二年第四季展開，計劃於二〇一五年全面落成。

二〇一二年十一月份，集團透過與綠城各佔六成及四成權益的合營企業在大連市中山區購入了一幅八萬五千七百平方米的住宅用地，集團應佔十四萬四千平方米的樓面面積。該發展項目坐擁自然美景，交通網絡完善。現正進行設計規劃。

發展進度

天津雍華府於二〇一二年落成。武漢及北京住宅發展項目的建築工程於二〇一二年第四季展開。其它發展項目皆按計劃進行。

綠城

於二〇一二年六月八日，集團與綠城訂立了認購及投資協議，據該等協議，綠城分別發行新股份及永續次級可換股證券予本集團。該等交易在二〇一二年八月二日完成，集團持有綠城24.6%權益及永續次級可換股證券，合共作價約港幣五十三億元。集團對綠城的投資是長遠的，與集團持續擴展中國地產投資及發展業務的策略相輔相成。

綠城在地產發展方面實力雄厚，而集團在財務管理及商用物業管理方面的能力亦無容置疑，本集團預期將來會有更多策略性合作機會。集團於二〇一二年下半年透過與綠城合組的合營企業在上海及大連購入兩幅住宅用地正是更緊密合作及協同的上佳例子，有利集團長遠發展。

業務評議

中國業務

國內物業項目表

	項目性質						物業情況			
	商場	寫字樓	住宅	酒店	應佔總樓面面積（平方米）		已完工	施工中	策劃中	所佔實質權益 (%)
華東－常州										
時代上院			•	•	705,000*			•		71
鳳凰湖墅（前稱常州鳳凰湖項目）			•		305,000			•		100
鳳凰湖03地塊項目（黃河路與鳳翔路）			•		245,000				•	100
華東－杭州										
九龍倉 • 碧璽（前稱杭州杭一棉 C/D 地塊）			•		225,000*			•		100
九龍倉 • 君廷（前稱杭州余杭區項目）			•		220,000*			•		100
高爾夫藝墅	•		•		179,000*	(50%)**		•		50
九龍倉 • 世紀華府（前稱杭州富陽市項目）	•		•		129,000			•		100
九龍倉 • 君璽（前稱杭州文暉路項目）			•		82,000			•		100
華東－寧波										
寧波東部新城（前稱寧波東部新城水鄉鄰里項目）			•		49,000	(50%)**		•		50
鉑翠灣（前稱寧波寶慶寺項目）			•		39,000	(50%)**		•		50
華東－上海										
上海浦東黃埔江項目			•		136,000				•	100
上海南站項目	•	•			133,000	(27%)**			•	19
會德豐國際廣場	•	•			111,000		•			98
上海周浦項目			•		98,000				•	100
大上海時代廣場	•	•	•		97,000		•			100
九龍倉 • 蘭宮（前稱上海松江區祥和路項目）			•		82,000			•		100
靜安花園			•		71,000				•	55
上海唐鎮項目			•		36,000	(50%)**			•	50
上海璽園			•		16,000		•			71
新華路一號			•		6,000		•			85
華東－蘇州										
蘇州工業園區										
蘇州國際金融中心		•	•	•	278,000			•		57
蘇州時代上城			•		907,000*			•		57
碧堤半島（前稱蘇州尹山湖項目）			•		385,000			•		100
國賓1號			•		153,000*			•		100
蘇州雍景灣			•		77,000*	(50%)**		•		50
華東－無錫										
無錫太湖廣場項目										
無錫國金中心		•		•	271,000			•		100
時代上城			•		607,000*			•		100
碧璽（前稱無錫古運河73號地塊）			•		367,000			•		100
無錫璽園			•		231,000*			•		100
時代上河		•	•		194,000*			•		100

	項目性質						物業情況			
	商場	寫字樓	住宅	酒店	應佔總樓面面積（平方米）		已完工	施工中	策劃中	所佔實質權益 (%)
華西 – 成都										
雙流發展區										
時代 • 奧特萊斯	•				63,000		•			100
時代小鎮（前稱雙流發展區）	•	•	•		848,000*			•		100
成都國際金融中心	•	•	•	•	600,000			•		100
成都環貿廣場（前稱成都沙河地塊項目）	•	•	•	•	345,000*	(30%)**		•		30
御園	•		•		318,000*			•		100
時代上城	•		•		222,000				•	100
天府時代廣場	•	•	•		140,000*			•		100
時代 • 晶科名苑	•	•	•		99,000*			•		100
雍錦匯			•		59,000*			•		100
華西 – 重慶										
國際社區	•		•		562,000*	(40%)**		•		40
重慶紫御江山			•		427,000*	(50%)**		•		50
重慶國金中心	•	•		•	234,000	(50%)**		•		50
重慶寰宇天下			•		182,000*	(55%)**		•		39
重慶時代廣場	•	•			68,000		•			100
華南										
佛山依雲曦城（前稱南海區獅山城區項目）	•		•		154,000*	(50%)**		•		50
佛山依雲天匯	•		•		111,000*	(50%)**		•		50
佛山依雲上城	•		•		95,000*	(50%)**		•		50
佛山依雲水岸	•		•		94,000*	(50%)**	•			50
廣州東薈城（前稱廣州開發區住宅項目）	•		•		89,000*	(33%)**		•		33
其它地區										
北京臻園	•		•		60,000	(33%)**		•		33
長沙國金中心	•	•		•	725,000			•		100
大連時代廣場	•		•		28,000		•			100
大連中山區解放路桃源區不朽巷地塊項目			•		144,000	(60%)**			•	60
天津北寧灣			•		120,000*	(50%)**		•		50
天津雍華府	•		•		17,000*	(50%)**	•			50
武漢漢陽區月湖 B 地塊項目			•		127,000			•		100
武漢時代廣場	•		•	•	39,000		•			100

以上項目的落成年份，可參考編列於第224至237頁的主要物業撮要表

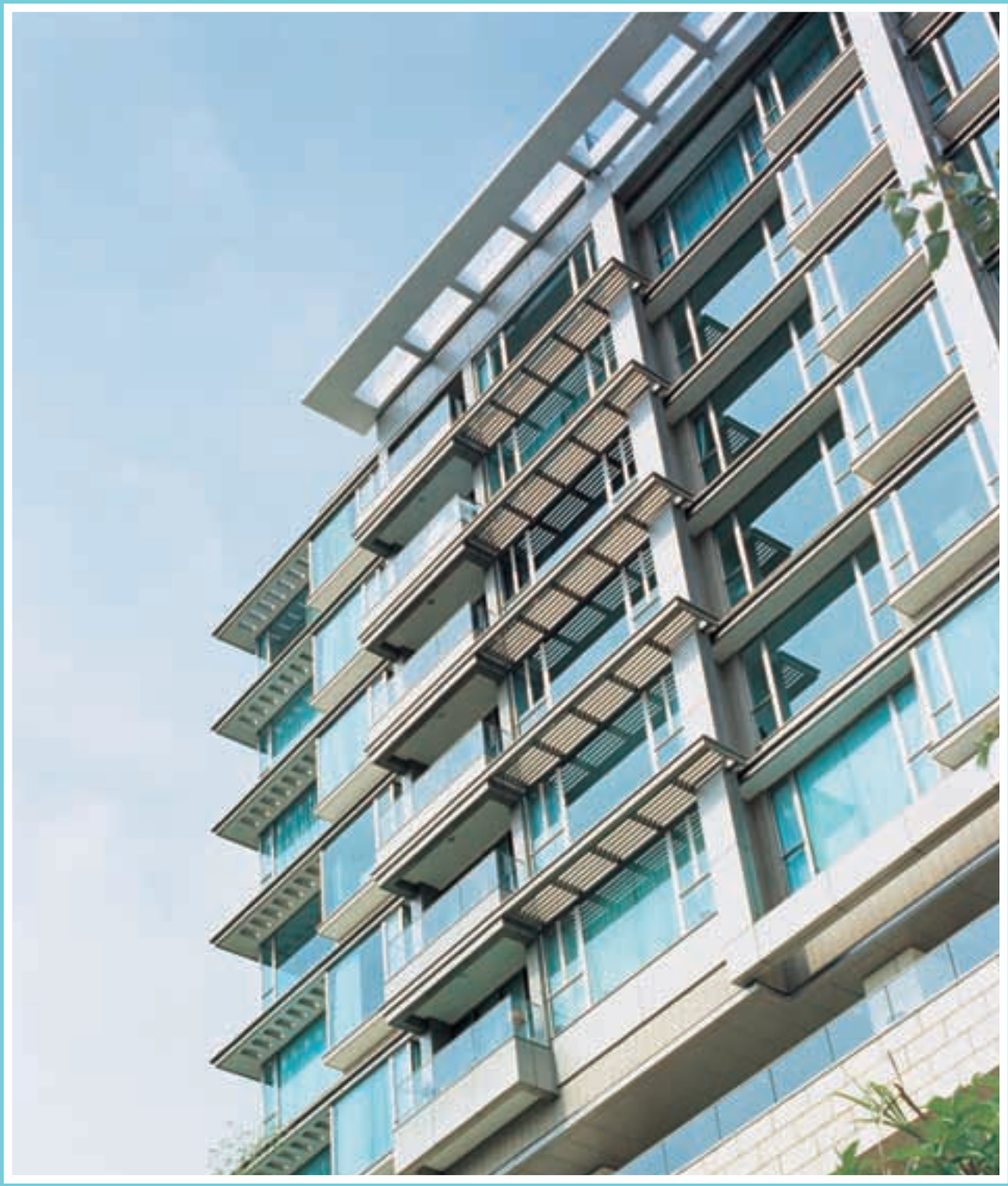
* 部分已預售

** 透過共同發展公司／聯營公司持有的應佔百分比，而各樓面面積皆以集團應佔樓面面積臚列

山頂物業組合及其它
香港物業

營業資產：

21,733 港幣百萬元



山頂物業組合及其它香港物業

營業資產

十二月三十一日

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
物業	17,179	16,241
於聯營公司及共同發展公司權益	2,794	2,752
物業存貨及發展中物業	1,548	1,987
其它資產	212	30
總營業資產	21,733	21,010

銷售

位於荃灣的One Midtown是一幢擁有總樓面面積六十四萬四千平方呎的工貿/高樓底高廈，於二〇一二年六月落成，使集團得以於期內確認港幣二十六億元的收入及港幣十三億元的營業盈利。

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

發展進度

聶歌信山項目已獲批總綱發展藍圖。此項目與南豐集團各佔一半權益合營發展，提供十六萬二千平方呎的應佔樓面面積，將發展為可飽覽維多利亞港全景的超級豪華住宅，現正進行建築工程。

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

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

油塘貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，其總樓面面積為二十五萬六千平方呎。修訂土地契約所須的補地價款項已於七月支付，現正進行地基工程。

集團佔約15%權益的油塘灣合營項目已於二〇一三年二月獲城市規劃委員會批出總綱發展藍圖。項目包括十二幢住宅及商廈，總樓面面積約為四百萬平方呎。

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

其它香港物業項目表

	項目性質					
	商場	寫字樓	住宅	工業	應佔總樓面面積（平方呎）	所佔權益（%）
山頂物業組合						
種植道 1 號 *			•		91,000	100
Mountain Court *			•		46,000	100
Chelsea Court			•		43,000	100
山頂道 77 號 *			•		42,200	100
紅莓閣之部分單位			•		13,000	100
聶歌信山道 8 號 *					162,000	50
九倉電訊廣場#+		•			513,000	100
有線電視大樓之部分單位				•	566,000	100
九龍貨倉#			•		829,000	100
星光行之部分單位	•				50,800	71
One Midtown				•	4,600	100
油塘貨倉*	•		•		256,000	100
油塘合營項目#	•		•		596,000	15

* 發展中項目
\# 重建策劃中項目
\+ 計入車位面積，總樓面面績為596,200平方呎

馬哥孛羅酒店

13家
自置及訂約管理酒店
亞太區

10家
發展中

重慶馬哥孛羅酒店（策劃中）— 馬哥孛羅宴會廳

馬哥孛羅酒店

集團目前在亞太區經營十三間自置或訂約管理的馬哥孛羅酒店。其中三間位於香港海港城的酒店盡享維港景致，而位於武漢的酒店則坐擁長江美景。

二〇一二年新增佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店及蘇州馬哥孛羅酒店。十間新酒店將於未來五年在內地城市長沙、常州、成都、重慶、貴陽、蘇州、天津及無錫，以及菲律賓馬尼拉和泰國曼谷相繼開業，令集團的酒店網絡更為強大。

值得留意的是，六間集團自置的新酒店快將投入運作，為其各自所在城市帶來新亮點。六間酒店之中，四間為天際酒店，三間位於集團集商場及寫字樓於一體的多用途大樓內，將服務和好客之道提升至另一層次。另一間酒店是一所國賓館的組成部分，設有廣闊庭園供舉行婚禮及大型活動之用。

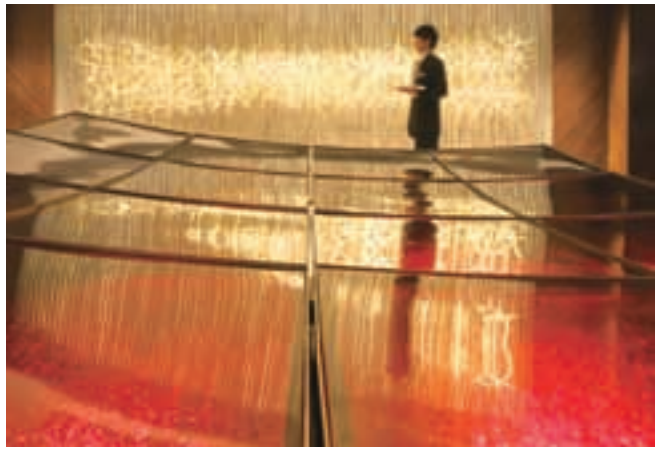
位於海港城的港威酒店已完成翻新工程。大堂煥然一新，三樓平台更搖身一變成為最適合露天進餐和娛樂消閒好去處，兩者獨有的特色為廣東道建構一個令人眼前一亮的綠洲，吸引城中旅客及購物人士。

集團十間自置酒店組合市值超過港幣一百億元，將構成未來五年在香港以外地區酒店網絡持續擴張的核心平台。

全部馬哥孛羅酒店在其所在地區皆表現強勁。酒店及會所的總收入增長9%至港幣十三億九千一百萬元，營業盈利增加5%至港幣三億九千一百萬元。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率維持於85%，平均房租增加8%。武漢馬哥孛羅酒店繼續在當地市場佔著主導地位。武漢及廈門的酒店地位非凡，吸引了頂級品牌如Louis Vuitton進駐酒店大堂。此外，市場初步對佛山及蘇州的新馬哥孛羅酒店的反應理想。

業務評議

馬哥孛羅酒店



六間集團自置的新馬哥孛羅酒店快將投入運作，為其各自所在城市帶來新亮點

酒店集團的管理層於二〇一二年年中有所變動，並委任華貝嘉先生為馬哥孛羅酒店總裁；華先生是酒店業資深管理人，在加入本集團前曾於半島酒店集團等國際級酒店集團擔任要職。前總裁康思捷先生則於擔任總裁五年後轉任新設的副主席職位，有效地延續酒店的管理及發展。

馬哥孛羅酒店是全球酒店聯盟的成員。該組織是全球最大的獨立酒店品牌聯盟，旗下有超過三百二十間高檔次及豪華酒店，遍布五十七個國家，酒店客房多達七萬五千間。

現有馬哥孛羅酒店網絡

香港	馬哥孛羅香港酒店 香港港威酒店 香港太子酒店
中國	北京中奧馬哥孛羅大酒店 佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店 晉江馬哥孛羅酒店 深圳馬哥孛羅好日子酒店 蘇州馬哥孛羅酒店 廈門馬哥孛羅東方大酒店 武漢馬哥孛羅酒店
菲律賓	菲律賓宿霧馬哥孛羅酒店 菲律賓達沃馬哥孛羅酒店
泰國	布吉Panwa Beach Resort

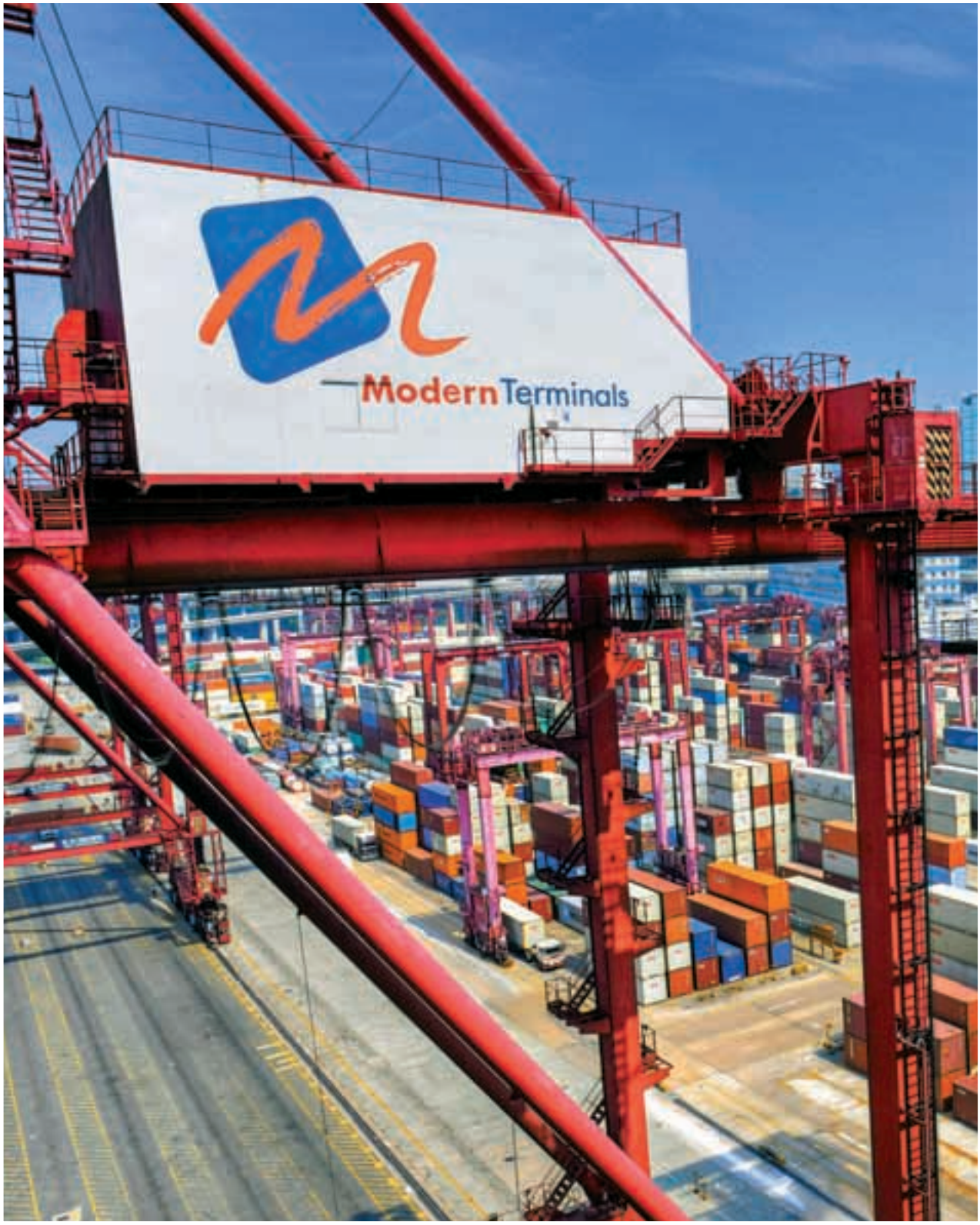
現代貨箱碼頭

營業資產：

19,045 港幣百萬元

吞吐量（應佔總額）：

7.8 百萬個標準箱


Modern Terminals

現代貨箱碼頭為全球最有效率的營運商之一

現代貨箱碼頭

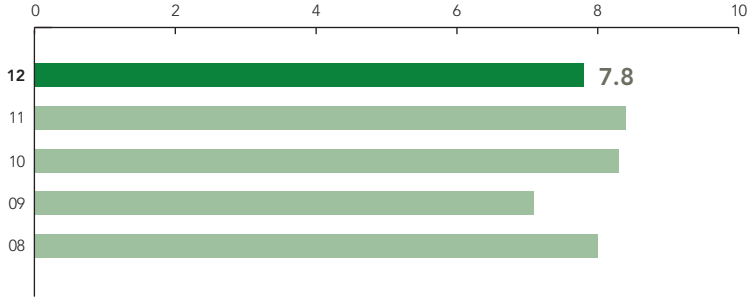
營業資產

十二月三十一日

	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
固定資產	**14,180**	14,061
於聯營公司／共同發展公司權益	**4,189**	4,168
商譽	**297**	297
其它資產	**379**	440
總營業資產	**19,045**	18,966

吞吐量（應佔總額）

（百萬個標準箱）



業務評議

現代貨箱碼頭

歐債危機及美國經濟放緩的陰霾依然籠罩全球貿易增長。二〇一二年華南地區的貨櫃吞吐量溫和增長0.7%。香港的吞吐量輕微增長0.3%，深圳的吞吐量增加1.1%。二〇一二年深圳及葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為55%及45%。

現代貨箱碼頭的綜合收入減少13%至港幣二十九億六千九百萬元，主要因為二〇一一年有一次性收入。若不計入是項一次性影響，綜合收入則減少6.3%。綜合營業盈利下跌26%至港幣十一億四千二百萬元。香港的吞吐量下跌9%至四百八十萬個標準箱。

內地方面，期內蘇州太倉國際門戶的吞吐量增長1%至一百五十萬個標準箱，深圳大鏟灣碼頭（一期）則處理了五十七萬二千個標準箱。深圳的蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有20%權益）的吞吐量增加11%至四百五十萬個標準箱，赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有8%應佔權益）則處理了三百三十萬個標準箱。

現代貨箱碼頭立足於中國兩大製造業區珠江三角洲和長江三角洲，佔盡地利，能受惠於中國蓬勃的經濟及歐美市場的復甦。

深圳大鏟灣碼頭（一期）

其它業務

集團的其它業務包括有線寬頻、九倉電訊、天星小輪及香港空運貨站。

有線寬頻

年內競爭壓力持續高企，經營環境充滿挑戰。

收費電視客戶數目在過去數年增長強勁，但年內有跡象顯示，電視市場訂戶基數已快將飽和。期間集團的收費電視銷售總額與去年相若，惟購買倫敦奧運會及多個歐洲足球聯賽等節目播映權均涉及十分高昂的成本開支。寬頻上網和電話服務市場競爭仍然激烈，同時市場上的減價戰亦影響了集團的營業額和客戶數量。

綜合收入額增加1% 至港幣二十一億二千七百萬元，淨虧損為港幣二億七千八百萬元。財務狀況維持穩健，現金淨額達港幣一億八千八百萬元。

九倉電訊

九倉電訊於二〇一二年再次錄得破紀錄的收入及盈利，收入增加4%至港幣十八億二千六百萬元，營業盈利上升9%至港幣二億五千萬元。由於「十全網」將「光進銅退」引入全港95%商業客戶的投資高峰期已過，淨現金流入狀況開始復原。二〇一二年年杪已達成計劃覆蓋率的90%。市場佔有率增加，以及特色項目如港交所SDNet廣域網絡所作出的貢獻，令數據及系統整合業務蓬勃，推動增長勢頭。

天星小輪

天星小輪經營來往尖沙咀至中環及來往尖沙咀至灣仔兩條港內線渡輪航線。為改善非船費收益，天星小輪已展開尖沙咀碼頭天台重建計劃，將碼頭天台改建成食肆。

香港空運貨站

由於亞洲及中東市場健康發展，即使歐美市場需求持續疲弱，香港空運貨站（集團佔其20.8%權益的聯營公司）二〇一二年的吞吐量仍錄得2%增幅。在吞吐量而言，二〇一二年標誌香港空運貨站第二個最佳年份，達二百八十萬噸。

"Sirens Call" by Michael Muir, 2012
Oil on canvas, 198 X 167 cm.

企業社會責任

關懷社會、良好工作間

保護環境

企業管治

企業社會責任
引言

集團秉承「創建明天」的願景，致力在業務營運中促進集團本身及社區兩者的可持續發展。我們竭盡所能，在經營業務的地區服務社群，提升大眾的生活質素，締造更綠色的未來。我們透過與持份者保持坦誠溝通，了解他們的期望，從而制定集團的企業社會責任策略。

集團以關懷**社會及良好工作間**、**保護環境**及**企業管治**三大範疇為重點，致力履行企業社會責任。為此，集團在管理層的支持下，通過一系列政策和實務守則，以及員工、業務夥伴及各業務單位的供應商之積極參與，以合理及有效的方法，落實企業社會責任相關項目。

集團主要持份者：僱員、客戶、投資者、業務夥伴、供應商、社會大眾及政府。

九龍倉尊重每個人的基本價值和尊嚴。作為社會一分子，集團繼續與各機構和夥伴合作，並鼓勵員工一起扶助弱勢社群。作為負責任的僱主，我們致力建立一個多元共融和積極正面的工作環境，讓各員工得到平等的發展機會。作為一所商業機構，我們致力提供超越客戶期望的產品及服務。集團不但透過一套行之有效的商業實務守則，還憑著一份關愛別人的精神，致力在不同的崗位上做到最好，為社會謀福祉。

二〇一二年，九龍倉連續第二年獲選為恒生可持續發展企業基準指數成份股之一，可持續發展的評級達「甲」等，且優於平均改善率，足證集團在履行及匯報企業社會責任及可持續發展方面的工作表現卓越。年內，九龍倉聯同十二個業務分部獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，當中有線寬頻獲五年Plus標誌，現代貨箱碼頭及九倉電訊獲連續五年標誌，而天星小輪更獲得連續十年標誌。

集團在「社、企共勉」的旗幟下，加強履行企業社會責任：

- 以平衡企業、社會、經濟與環境責任
- 宣揚個人的基本尊嚴和價值
- 為香港創建更美好的明天

本報告重點介紹九龍倉、集團旗下公司、聯營公司及附屬公司於二〇一二年在企業社會責任方面的努力及成績，讓持份者可了解集團在企業社會責任方面的工作及政策。

企業社會責任

關懷社會、良好工作間

「我們致力締造和諧社會和關愛共融的環境，讓每個人創造更美好人生。」

主要範疇

關懷社會

- 促進青少年發展
- 扶助弱勢社群
- 鼓勵參與義務工作
- 推廣文化藝術

良好工作間

- 員工發展
- 職業安全與健康
- 員工溝通
- 工作與生活平衡

推動香港向前：青少年發展

集團透過不同項目，為年青一代創造公平的競爭環境。集團亦投入新資金，與各界持份者緊密合作，推行一連串「社、企共勉」項目。

集團推動青少年發展的旗艦項目 —「**學校起動**」計劃，得到十一間中學和集團業務單位的積極參與，以及負責策劃的香港中文大學(「中大」)鼎力支持。計劃正透過全方位支援，為超過一萬一千名缺乏發展機會但極具潛質的學生帶來正面的改變。

參與計劃的學校在過去兩年的大學入學率和中一入學前學科測驗的成績都有顯著改善，實在令人振奮。

集團推出計劃不久，已獲歷史悠久的高級珠寶及鐘錶零售商三寶鐘錶珠寶響應，協助多一間學校，使計劃的受惠學校增至十一間。至今，已有約四十間來自工商界、教育界及社福界的機構，以不同形式支持計劃。

「學校起動」計劃參與中學(以學校的英文名稱排序)	
• 佛教何南金中學	• 樂善堂余近卿中學
• 中華基督教會基協中學	• 天主教南華中學
• 潮州會館中學	• 五育中學
• 棉紡會中學	• 天主教普照中學
• 鳳溪第一中學	• 保良局朱敬文中學
	• 仁愛堂陳黃淑芳紀念中學

企業社會責任

關懷社會、良好工作間

「我希望藉此機會多謝各位九龍倉的同事義工，付出寶貴的私人時間，與同學們分享專業知識，使他們從這個傳承過程中獲益良多。我更希望同學們學會分享，日後能以各位企業義工為榜樣，不問回報，樂於助人，回饋社會。」

香港特別行政區政務司司長林鄭月娥女士 GBS, JP

新春喜盈「營」年宵會開幕禮

集團在企業社會責任方面的工作也拓展至中國內地。二〇一二年夏季，集團再度贊助無止橋慈善基金，於甘肅一條距離城市六小時車程的偏遠村莊，進行社區中心翻新工程。約四十名來自「學校起動」計劃參與學校的學生、集團義工隊，以及香港理工大學及西安交通大學的義工隊，一同參與這項極具意義的計劃。

展望未來，我們計劃擴大「學校起動」計劃的規模，亦會繼續努力，邀請其他機構攜手合作，令更多學生受惠。

曾舉辦的活動類型	
參觀不同業務、職業講座及工作體驗計劃	• 現代貨箱碼頭、九倉電訊、香港空運貨站、海港城（控制中心）、馬哥孛羅酒店、有線電視新聞中心、電車廠、連卡佛貨倉 • 集團全力支持的職場體驗計劃
教育	• 英語會話及閱讀會 • 天星小輪公民教育遊 • 香港小交響樂團《樂聚一小時：校園篇》 • 薩凡納藝術設計學院提供藝術／設計工作坊、小小律師思維辯才課程
通識教育及其他	• 新春喜盈「營」年宵會 • 馬哥孛羅酒店及太平洋會餐桌禮儀班 • 有線電視新聞採訪講座、專家主講的專題講座 • 時代廣場聖誕亮燈儀式及派對 • 遠足活動、賽跑活動、外展訓練 • 神舟九號載人航天代表團午宴
義務工作	• 步行籌款 • 九倉電訊為香港基督教服務處兒童之家舉辦海洋公園同樂日 • 無止橋甘肅大灘村服務之旅

在過去18個月裏，

計劃共舉辦超過100項活動予老師、家長和

約10,000位學生參加。

天主教普照中學

余樂里

年宵兵團

「學校起動」計劃締造多贏，更於「商界展關懷計劃二〇一一／一二」中，奪得「傑出伙伴合作計劃獎」，是香港社會服務聯會給予「商界展關懷」公司的最高殊榮，令人鼓舞。

「推出這計劃後，我們更深信有很多基層學校是充滿潛力的。
我們最不願意見到的是潛質優厚的學生
因欠缺資源而被埋沒或得不到適當的培育。」
九龍倉集團有限公司執行董事兼「學校起動」計劃召集人李玉芳女士

「這是用錢也買不到的經驗，若非參與『學校起動』計劃，我們學校根本無法辦年宵，
以及在本地和海外獲得豐富的閱歷。這才是真正的學習。
我有信心學生能夠透過這項計劃，開拓眼界。」
潮州會館中學校長曾永康博士
新春喜盈「營」年宵會

「透過這個計劃，我有機會感受…
一些與我過去在快餐店工作截然不同的體驗。
我明白到必須努力讀書，畢業後才可從事文職工作，不用再出賣勞力。」
天主教普照中學中四學生陳曉陽
參與2012年「學校起動」影子工作體驗計劃

「我從未想過會有機會上台領獎…實在感謝學校的關懷，
以及九龍倉透過『學校起動』計劃提供的各種機會和改善我們的學習環境，
包括資助活動和添置新設備。」
獲「學校起動」計劃獎學金的天主教南華中學中二學生邱美玲

「在這次旅程中，了解內地貧窮地區的情況外，
活動中認識不少大學生朋友，
令我增廣見聞，反思自己的人生目標。」
參與無止橋於甘肅大灘村項目的棉紡會中學中五學生施凱航

「我參與『新春喜盈營年宵會』與現代貨箱碼頭的企業義工一同撰寫計劃書，
學懂了什麼是市場分析及採購，如何做銷售推廣，
預測盈利與支出預算，獲益良多。」
棉紡會中學中五學生吳柔嫻
新春喜盈「營」年宵會

「同學們十分投入這次義工活動，這是相當寶貴的經驗—
同學們與廚師一起在廚房工作、與部長及服務員一同上菜，以及用心招待各位公公婆婆。
十分感謝太平洋會耐心地為同學事前提供訓練，
為這次接待長者義工活動作出了既專業又充足的準備。」
佛教何南金中學應用學習科科主任劉志輝

WHARF

香港工商界熱烈歡迎
神舟九號載人航天代表團午

Café de Chan Wong

企業社會責任

關懷社會、良好工作間

九龍倉建築設計資源基金設立的「**建築設計實習計劃**」今年踏入第二個年頭。計劃旨在讓本地建築系畢業生有機會到世界級的建築師樓實習，接觸最時尚、創新的建築設計，從而提升建築設計的水平，栽培業界的明日之星。去年獲資助的兩名中大建築系碩士畢業生，已於瑞士完成十二個月的實習，學成歸來。他們不但提升了建築設計技巧，亦擴闊了國際視野。

今年獲選的兩名香港中大碩士畢業生亦即將遠赴外地實習。九龍倉建築設計資源基金正著手將這實習計劃，擴展至香港大學的建築學院，預計於二〇一三年九月推出。

集團亦相當關注較需引導的一群青少年，並向**協青社**提供資助，延長其青少年中心「蒲吧」的開放時間，為青少年提供一個既切合需要又安全的庇護所，協助他們重返校園或加入職場，融入社會。「蒲吧」延長開放時間的首六個月，每月平均有近萬名青少年使用中心，較預計人數多出一倍。更令人鼓舞的是有些青少年返回正軌，不再誤入歧途。

有線電視義工隊亦積極透過深宵外展服務，及連串活動，包括三人足球賽和甜品製作班，表達他們對青少年的關愛。在這些活動中，同事們向青少年灌輸正面的人生態度。

荷里活廣場支持成長希望基金會，資助其中心改善部分設施及舉辦各種多元智能培訓班，讓未能負擔課程學費的兒童也能參與。

計劃引起熱烈迴響，受惠人數由之前的二百九十九名增至年底的七百六十一名。計劃開辦了二十多個不同種類的藝術文化工作坊。除了為兒童提供恆常服務外，公司義工隊還協助籌辦成長希望基金會於二〇一二年三月畢業典禮上的綜藝表演。

集團第二年贊助由《文匯報》及中國傳媒大學合辦的「二〇一二未來之星—香港傳媒專業大學生國情課程班」，讓近百名在港攻讀傳播及新聞系的大學生前赴北京，參加為期八日的課程以加深對內地的認識。

「我十分感謝九龍倉建築設計資源基金的贊助，
讓我甫畢業已能到外地實習，大開眼界，
而我的建築設計技巧亦得以提升。」
「建築設計實習計劃」
二〇一一／二〇一二年得獎畢業生劉鑫程

商界展關懷
caringcompany
HKCSS

Architectural Design Internship 2012/2013 Presentation Ceremony

企業社會責任

關懷社會、良好工作間

「小事大意義」

為建立和諧社會及推廣關愛文化，時代廣場全力贊助製作名為「**小事大意義**」的社區關懷及教育專輯，並自二〇一一年起於有線電視新聞台播放（http://cablenews.i-cable.com/webapps/program/wish/wish.php），截至二〇一二年底已播出超過一百個感人故事，道出各階層市民發揚助人精神的好人好事。根據香港電台進行的「二〇一二年電視節目欣賞指數第四階段調查結果」，專輯躋身十大欣賞指數的節目之一，反映它深受市民歡迎。

商界展關懷

不論經濟順逆，集團連同各業務單位一直支持慈善及社區項目。二〇一二年，集團向接近四百多個項目提供捐款或實物捐獻、免費場地及廣告，並動員員工參與其中。此外，集團十多年來一直支持公益金的籌款活動。二〇一二年，九龍倉再次捐助公益金的「商業及僱員募捐計劃」，以支持本地社福工作。

集團尤感自豪的是，天星小輪是全港首家及唯一一家公共交通營運商為持長者咭的市民免費提供渡輪服務，以及為傷殘人士提供船費優惠。

香港公益金

green monday

WHARF
同心協力 關心社會 衆志成城

企業社會責任

關懷社會、良好工作間

企業義工

集團積極實踐「創建明天」的理念，當中企業義工的參與不可或缺，這亦是集團企業社會責任策略的關鍵一環。我們鼓勵全體員工與社會人士坐言起行，共同支持推動社會公益和服務社群的機構和活動。

每年，九龍倉員工均熱心服務社群，由擔任學生導師、服務長者、陪同弱勢社群參與戶外活動、參與清潔環境活動，以至作出個人捐獻。

集團及各業務單位已各自成立義工隊，現有近八百名員工參與，而且團隊還不斷壯大。除了參與「學校起動」計劃的各項活動外，集團義工隊於二〇一二年更夥拍三十多個社區組織，合共投入五千多小時，支持五十項社區活動。

其他活動包括支持救世軍為十五名獨居長者重新粉飾家居；透過非牟利團體向有需要人士捐贈月餅及其他節日食品；捐贈傢具、可再用家電及電子產品；陪伴香港基督教服務處的弱勢家庭兒童遊覽海洋公園；以及與來自「學校起動」計劃參與學校的學生一起服務長者。

為使集團義工隊具備服務他人所需的技巧，集團於二〇一三年年初與義務工作發展局合作，為來自集團各業務分部的義工同事，舉辦為期半日的培訓課程，約有一百名同事參加。除了一些基本概念外，義務工作發展局更向同事講解提供義工服務時較難掌握的技巧。集團正計劃整年的義工培訓課程，希望有志服務社群的同事能通過培訓，成為義工領袖，並能感染身邊的人，服務他人。

「今次遠赴四川甘肅偏遠地區為無止橋做服務，令我有機會接觸國內村民學國情，更可認識西安及本地大學生，建立跨地域及年齡的純真友誼。參與義工工作，不單可以為扶持新一代出一分力，也是自我完善的好機會。」

九龍倉義工梁美寶

企業社會責任
關懷社會、良好工作間

文化藝術

無論在任何社會，文化藝術都是優質生活的重要一環。集團透過引入來自世界各地高質素的展覽，及培育本地具藝術才華的年輕人，從而提升大眾對文化藝術的興趣和欣賞力。

集團第二年舉辦全港繪畫比賽「九龍倉全港中學生繪畫比賽」，向年青人推廣藝術及創意。今年的比賽共接獲超過二百八十間學校逾二千份作品，反應熱烈。

集團旗下的地標商場海港城及時代廣場在引入世界級藝術展覽及安排相關活動方面，不遺餘力。

海港城為全港最先將藝術元素融入活動的商場，使藝術欣賞成為市民日常生活的一部分。海港城於海洋中心二樓設有一個獨一無二、佔地一千平方呎的海景美術館「海港城 • 美術館」。顧客可以維多利亞港的迷人景致作背景，免費欣賞來自世界各地的藝術作品。

時代廣場則聯同本地及國際知名藝術家，為港人帶來啓迪心靈的藝術展覽及活動。年內的主打活動包括韓國當代藝術展、方力鈞眾數的生命作品展、Mike Stilkey個人作品展等。

年內，海港城及時代廣場共舉辦超過二十項不同形式的藝術展覽，包括畫展、雕塑展、玻璃工藝、裝置藝術及攝影展。

海港城亦全力支持表演藝術。二〇〇〇年，海港城開創先河，舉辦Music in the City活動，為歌手及音樂人提供一個盡展才華的平台，同時豐富了訪客的購物體驗。

集團自二〇〇三年起贊助香港管弦樂團，成為其「大師會」的白金會員，以進一步推動本地文藝發展。集團成員亦以其他方式支持本地藝術，例如馬哥孛羅酒店贊助參展商的酒店住宿、天星小輪提供免費廣告位及活動場地等。

2012-13

企業社會責任

關懷社會、良好工作間

多元共融的工作環境

人才是集團的寶貴資產。九龍倉及附屬公司在營運過程中推行適當的程序和架構，體現對人權的尊重。集團是提倡平等機會的僱主，提供平等機會、按個人表現及真正的職位需要來考慮員工的升遷及發展，並提供全面的培訓計劃及發展機會。集團亦制定政策，保障僱員不會因性別、傷殘、家庭、年齡或種族而受到歧視。

集團強調用人唯才，並透過不同的招聘渠道物色合適人才。集團早於一九九〇年代推出「行政管理見習生計劃」，自此有多位經提拔的行政人員升任集團的高層職位，證明計劃卓有成效。

員工培訓

集團重視人才、鼓勵員工自我增值，並嘉許員工的良好表現。集團制訂了一套評核計劃，由管理層與員工進行討論，以評核員工的工作表現及潛質、討論員工的工作目標、培訓需要及長遠發展的事業規劃。集團又積極發掘極具潛質的員工，並提供培訓，以配合集團繼任規劃的需要。集團同時提供機會讓員工擔任不同工作崗位，藉以增進他們的知識及技能，以盡展潛能。

於二零一二年，

舉辦350項培訓課程

9,000名員工出席

1,180名員工獲公司贊助報讀外間培訓課程

集團著重持續學習，為全體員工提供培訓課程、研討會及工作坊，乃人才培育項目的一部分。二〇一二年，集團及各業務單位為近九千名員工提供逾三百五十項內部培訓課程，涵蓋管理、領袖培訓、商業操守、談判技巧、排難解紛、客戶服務，以至語言、商業寫作、橫向思維、電腦軟件、法律及規例等。集團又為新入職同事舉行迎新計劃和在職培訓，協助他們適應新的工作環境。我們還贊助員工修讀與工作有關的外間培訓課程。

集團也為外判、合約員工提供培訓，例如集團內部培訓學院九龍倉優質服務學院（Wharf Institute of Service Excellence，簡稱WISE）便聘用全職導師，定期為商場直接聘用的員工和外判、合約員工舉辦核心技能課程及複修課程，以優化前線員工的服務態度和提升服務標準及技巧，從而維持優質的物業管理服務。

集團發揮創意，把企業社會責任融入人力資源計劃中。自二〇一〇年起，集團旗下商場推出「醒目知心大使計劃」，為來自不同階層而希望繼續向社會作出貢獻的退休長者，提供培訓及重新受聘的機會。太平洋會向來支持僱用弱勢社群，透過夥拍各非牟利機構，為傷殘人士提供全職工作機會。

erb
僱員再培訓局20周年開展禮 暨
第三屆「ERB人才企業嘉許計劃」頒授典禮
24.4.2012

企業社會責任

關懷社會、良好工作間

職業安全及健康

集團對職業安全及健康(「職安健」)同樣重視。集團除了發布政策、手冊、指引、程序及通告外，更定期舉辦培訓課程，向所有員工推廣工作安全。不同業務單位均設有由各級員工組成的職安健委員會，以檢討職安健政策、制訂安全管理計劃、監察職安健表現、推行新的預防措施，並因應營運需要訂立目標和指引。在適用情況下，集團定期進行工地巡查以及獨立及／或內部審核。

作為九龍倉的核心業務，集團旗下商場透過現行的完善政策及健全的職安健制度，致力確保工作間安全。安全及健康執行委員會與個別商場的小組委員會定期會面，以檢討商場的職安健表現、查察各項措施的執行情況及成效、評估設施及個人防護裝備的狀況，以及識別潛在風險及需要改進的地方。集團為每個商場委任一名安全協調員，以監察職安健事宜，包括培訓、工作坊及審核。集團的全面工作安全手冊訂明有關的政策、承諾及重要範疇，包括不同部門及外部機構的職安健責任、培訓課程、法例、指引、工作程序、安全審核、設備及設施、意外調查及應變計劃。為具體掌握職安健表現，商場定期進行透徹的實地巡查，並編製各種安全紀錄，如每兩個月一次的工傷摘要報告連調查結果及建議，並由獨立安全顧問編製內部審核報告及半年度審核報告。此外，健康及安全貼士、年度安全比賽、培訓活動及研討會，亦是提升工作安全意識所不可或缺的條件。

集團又把對職安健的關注擴展至供應商，要求供應商遵守集團與職安健有關的規定及法定要求。集團旗下商場在招標文件中已加入相關條文及法定要求，而商場亦只會考慮聘用工作安全往績良好的承辦商。集團要求承辦商為本身僱員制訂職安健指引，並在每次展開工程之前進行風險評估。商場亦會定期進行安全審核，確保工程人員遵守集團的職安健守則。

員工溝通

為了讓員工加深了解公司的策略，集團通過不同渠道，讓各業務單位的員工掌握集團的最新發展。集團透過內聯網提供豐富資訊，包括集團動向、操守守則、政策及實務、規則及程序，以至健康貼士等，而集團出版的雙語員工刊物《連繫》也是一個重要的內部溝通渠道，當中載有專題故事、集團專訊、履行企業社會責任的各種活動及計劃，以及員工活動等。

集團的業務單位透過管理層、部門及小組會議、聚會、午餐會、員工通訊等，與員工保持坦誠溝通。各業務單位均定期進行僱員滿意度調查，就工作環境及需要改善的地方收集員工的意見。其中，馬哥孛羅酒店每年均進行一次僱員滿意度調查，而最近一次調查已於二〇一二年底完成，僱員滿意度有所提升。相關單位在收到調查結果後，須制訂行動計劃，當中包括提出進一步改善工作環境的建議。

年內，集團連同各業務單位竭力履行良好企業的公民責任而榮獲多個獎項及嘉許：

得獎機構	獎項／嘉許	計劃／頒發機構
九龍倉	公益榮譽獎	公益金
	卓越大獎 • 最高籌款隊伍整體第三名 • 機構及團體組別最高籌款獎第三名及最高籌款躍進隊伍獎	公益金「商業及僱員募捐計劃」 公益金「公益服飾日二〇一二」
九龍倉及十二個業務單位	「商界展關懷」標誌	香港社會服務聯會「商界展關懷二〇一二」
天星小輪	連續十年獲「商界展關懷」標誌	香港社會服務聯會「商界展關懷二〇一二」
	人才企業1st	僱員再培訓局「人才企業嘉許計劃」
太平洋會	二〇一二年「十八區關愛僱主」獎	由勞工及福利局康復諮詢委員會、香港復康聯會及香港社會服務聯會合辦

企業社會責任

關懷社會、良好工作間

工作與生活平衡

九龍倉員工康樂會於二十多年前成立，負責促進員工的身心健康，為員工及其家屬舉辦各類活動，以配合不同的興趣和需要。年內，康樂會舉辦了十七個興趣班、體育及康樂活動，共有超過一千四百人參與，連同業務單位額外舉辦的八十三項活動，全年共有超過九千一百一十名員工及家屬參加有關活動。

與客戶緊密聯繫

客戶的寶貴意見，對集團的成功至關重要。九龍倉致力提供優質服務，以達致甚至盡力超越客戶的期望。集團每年均會進行客戶／租戶滿意度調查，以收集客戶的意見及建議、查找服務不足之處，並引進新思維，從而為客戶提供更佳服務。我們同時提供多個溝通渠道，包括意見卡、顧客服務代表、電話熱線、電郵、社交媒體等，方便客戶向我們反映意見。

舉例説，馬哥孛羅酒店全年進行網上意見調查，以加深了解賓客的入住體驗。二〇一二年的調查結果反映，馬哥孛羅酒店在香港的三間酒店於去年在各方面均有持續改善，令人鼓舞。集團每年均會訂立服務承諾，並透過客戶服務計劃「The Marco Polo Way」向酒店賓客傳達有關訊息。

集團旗下的商場及服務式住宅每年均舉行租戶意見調查，結果顯示大部分租戶繼續對商場及服務式住宅提供的服務深感滿意。集團向租戶許下年度表現承諾，然後按照一套具體的指標來評估服務水平，並向租戶匯報調查結果。

作為本港中小企的主要通訊服務供應商，九倉電訊訂立客戶約章，並透過每星期進行的客戶滿意度調查，衡量本身的服務水平並與同業最佳實務進行比較。調查結果登載於公司網站，並不時更新。

我們致力與客戶保持坦誠及適時的溝通。除了上述渠道外，集團的業務單位還透過公司網站及刊物提供豐富資訊，內容涵蓋公司簡介、產品和服務等。

九龍倉於20年前成立員工康樂會，鼓勵員工達致工作與生活的平衡

業務分部於二〇一二年共舉辦100項康樂活動

超過9,110名員工及其家屬參與有關活動

企業社會責任
保護環境

共建綠色未來

「集團致力將業務營運對環境的影響減至最低，以推動可持續發展。」

集團盡量減低業務營運對環境的影響以及提升員工和廣大社群的環保意識，致力創建綠色未來。集團的業務單位已制訂環境政策和實務守則，並在適用情況下將之推廣至業務夥伴、供應商及持份者。業務單位由內而外實行多項相關措施，務求持續運用和保護天然資源。集團的業務單位盡可能在營運過程中採用環境管理系統，並制訂程序，以根據指標衡量環保表現及效益。

主要範疇

- 綠色政策及實務
- 節能及減碳
- 提升環保意識

環保先鋒

集團深明私營機構對環保可發揮的關鍵作用，因此透過支持以下措施／機構，體現這項承諾：

- 集團積極保障維港對本港的長遠經濟、社會及環保利益，自「海港商界論壇」於二〇〇五年成立以來一直擔任其贊助人會員。
- 九龍倉及各業務單位已簽署香港總商會及香港商界環保大聯盟推出的「清新空氣約章」，為減少大珠三角的空氣污染和改善空氣質素出一分力。
- 集團旗下業務單位及同母系附屬公司已簽署「減碳約章」，成為「碳審計 • 綠色機構」，承諾以實際行動支持減低溫室氣體排放量。
- 現代貨箱碼頭成為商界環保協會低碳校園計劃二〇一二／二〇一三年的企業夥伴，支持青少年環保教育工作。
- 九龍倉自二〇〇一年起成為世界自然基金會的公司會員，近年更成為雙鑽石會員。現代貨箱碼頭則為純銀會員。

二〇一二年，現代貨箱碼頭完成一項大規模改裝工程，把柴油驅動的膠輪式龍門起重機，改裝成由電力驅動。與傳統的膠輪式龍門起重機相比，每台操作中的電力驅動膠輪式龍門起重機可減少約60%的二氧化碳排放量。

企業社會責任
保護環境

WWF Double Diamond Member 雙鑽石會員2012 HONG KONG

LOOP GOLD WWF

Modern T

LOOP
低碳辦公室計劃
Low-carbon Office Operation Programme

WWF
世界自然基金會香港分會會籍
WWF-Hong Kong Corporate Membership Programme Award

Silver
Award
銀獎
Harbour City Estates Ltd.

我們慳了
142,767,493
度電

企業綠色駕駛獎勵計劃頒獎典禮2012
Corporate Green Driving Award Scheme 2012 Award Ceremony

企業社會責任
保護環境

綠色政策及實務

集團業務多元化，各業務單位均已採納環保政策及實務守則，並建立了由高級管理層領導的環保委員會或專責小組。在適用的情況下，集團的業務單位更將環保政策推廣至供應商及承辦商，並透過指引及合約條款，確保他們符合集團嚴謹的要求。集團亦制訂了環保採購政策或指引，確保採購程序符合集團的環保政策。

現代貨箱碼頭視保護環境作為企業文化及決策過程不可或缺的一部分，並已獲得ISO14001環境管理系統證書。公司已設立由各級員工組成的環保委員會，監察環境管理系統的執行、監控及評估環保表現、訂立年度目標，以及推廣環保意識。現代貨箱碼頭在實踐「環保碼頭」概念方面取得重大進展，推出環保碼頭模式及指引，為興建新碼頭提供一個落實環保構思的框架。

減廢、再用及回收

集團致力減少溫室氣體排放量以至能源、燃料、水、紙張及各種資源的使用量。集團推行各種節能措施，各業務單位亦落實多項回收計劃，涵蓋紙張、碳粉盒、舊電腦裝置及設備、塑膠產品及玻璃瓶、舊光管等。在適用情況下，我們亦會把電燈泡、鹵燈及霓虹燈等換成發光二極體照明，並改裝現有的空調系統，以達致較高的能源效益。

集團更還舉行研討會及提供綠色貼士，向僱員及租戶推廣環保及綠色生活。

時代廣場已把環保元素加入裝修手冊及指引中，以鼓勵租戶不單使用環保物料及節能設備，更盡量重用裝修材料。

九倉電訊成功把全年的溫室氣體排放量從二〇一一年的水平減少11.4%，並把能源用量及用紙量分別減少19.0%及25.2%。天星小輪繼續努力減少能源及燃料用量，分別較二〇一一年減少達7.9%及15.3%。

現代貨箱碼頭連續第二年舉辦回收活動，以推廣重用及回收概念。除了全體員工全情投入外，今年現代貨箱碼頭還邀請承辦商及貨倉租戶參與這項饒富意義的計劃，結果收集了超過四百四十件物品，以供循環再用或捐予學校及非牟利團體。

港威豪庭、海港城及太平洋會繼續支持多項回收計劃，成績如下：

回收物件[1]	數量
廢紙	七十二萬公斤
廚餘[2]	七萬一千九百公斤
塑膠廢料	三萬一千三百公斤
紙張、塑膠及金屬	一萬七千六百公斤
玻璃瓶	一萬五千一百公斤
廢瓦通紙	一萬三千公斤
舊光管	三千五百公斤
舊衣物	九百公斤
舊電腦	五百一十台
舊碳粉盒	一百七十盒

1 集團夥拍救世軍、香港地球之友、匡智會、香港明愛及專門承辦商，將回收物件進行再造。

2 於二〇一二年開始收集廚餘進行分解。

港威豪庭、海港城、太平洋會及荷里活廣場均榮獲「香港環保卓越計劃」多個獎項，包括「節能標誌」、「減廢標誌」及「『減碳證書』計劃」的表揚。

提升環保意識

集團夥拍多個環保團體推廣環境保育。作為世界自然基金會的長期支持機構，集團及各業務單位全力支持基金會的活動，例如響應「地球一小時」活動，在指定時間關掉旗下商場及物業的外部照明，為活動提供免費廣告位，並向顧客及員工推廣活動。集團更參與世界自然基金會的生態導賞團，向員工推廣自然保育訊息。

集團多個業務單位支持海洋保育及環保海鮮，並已承諾支持世界自然基金會的「向魚翅説不」政策及響應其海鮮選擇大行動。該計劃鼓勵個人及機構在選購海鮮時，先了解海鮮的來源，作出明智選擇。

企業社會責任
保護環境

天星小輪夥拍嘉道理農場暨植物園和大埔環保會，每星期在中環碼頭舉辦名為「城市樂活園」的公平貿易活動，讓消費者與本地非牟利團體、社會企業、自僱藝術家及有機農夫建立協作關係，互相扶持，在推廣環保服務及產品之餘，更作為向市民推廣健康及可持續發展生活方式的公眾教育平台。天星小輪每周向參加「城市樂活園」的攤位收取港幣十元的捐款，用來購買校園食用花園項目(School Edible Garden Project)的蔬菜和香草種子，讓本地十間小學的學童有機會種植糧食，並學習珍惜食物和大自然。天星小輪還贊助香港有機生活發展基金每星期在中環碼頭舉辦的農墟。

集團旗下商場為非牟利團體舉辦的活動提供場地贊助，為宣揚環保訊息出一分力。所贊助的活動包括荷里活廣場支持綠色和平東亞分部的全球環保公民(Greenpeace Global Environment Citizens)路演活動、綠色和平「希望號」東亞之旅(Greenpeace Esperanza East Asia Tour)、環境保護運動委員會的世界環境日二〇一二—綠色家園大行動開幕禮及展覽活動，以及香港地球之友的「綠色駕駛」講座。

集團多年來支持長春社每年舉辦的「環保行」籌款活動。二〇一二年，除了現金捐獻外，集團更首次邀請「學校起動」計劃的參與學校，聯同集團員工及家屬，一同支持這項饒富意義的活動，進一步推廣「同心同德，服務他人」的精神。共有來自六間參與學校的五十七名同學及九名老師參加是次活動。

作為商界環保協會低碳校園計劃二〇一二／二〇一三年的企業夥伴，現代貨箱碼頭為多間學校舉辦參觀活動，向青少年灌輸環保知識。

集團不時為員工舉辦培訓課程，向他們灌輸與環境保護及環保實務有關的知識。二〇一二年，集團舉辦或協辦了多個工作坊，包括「放駕一天」減碳行動二〇一二—綠色駕駛工作坊、上市公司碳審計工作坊，以及Green Home Green Office研討會。九倉電訊亦舉辦節約能源比賽、Green Walker Week及e-Commuting Campaign，鼓勵員工身體力行改善環保表現。

綠色嘉許

二〇一二年，集團及各業務單位獲環境保護署、環境保護運動委員會、水務署、非牟利機構及區議會頒授有關卓越環保表現、減碳、室內空氣質素、水質和減廢等近四十個獎項及證書，以表揚公司致力推動環境可持續發展的承諾，及集團旗下公司在這方面的成就。

主要的環保獎項及嘉許：

*由港鐵公司與新世界發展有限公司及會德豐地產有限公司攜手發展的柯士甸站住宅項目，獲得香港綠色建築議會評定為綠建環評的暫定**金級認證**，這是綠建環評制度自二〇一〇年四月推出以來，住宅樓宇類別中最高的評級。*

*港威豪庭及現代貨箱碼頭首次於「二〇一一香港環保卓越計劃」中分別獲得**銀獎(酒店及康樂會所)**及**銅獎(交通及物流業)**。*

*港威豪庭首次獲二〇一二年滙豐營商新動力獎勵計劃—綠色成就獎的**優異獎**。*

*現代貨箱碼頭第二次榮獲**ISO14001**認證，反映其環境管理系統成效超卓且涵蓋全面。*

*九倉電訊連續第三年榮獲世界自然基金會舉辦的低碳辦公室計劃的**黃金標籤認證**。*

企業社會責任
企業管治

高水平的管治

「我們致力維持高水平的企業管治標準，透過盡責的董事會、完善的內部監控制度，以及涵蓋全面的紀律守則，加強問責性及透明度。」

完善的企業管治實務，對業務的長遠成功至關重要。集團繼續透過盡責的董事會、完善的內部監控制度，以及涵蓋全面的紀律守則，致力達致最高水平的企業管治標準。

作為一間上市公司，集團致力確保依循企業管治的最佳常規及遵從所有監管範疇的規定。集團致力遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》內所有守則條文（適用於涵蓋二〇一二年四月一日後期間的財務報告）及舊有《企業管治常規守則》的所有守則條文。與守則條文出現偏離的原因，已於《企業管治報告》中清楚說明。

董事的培訓及發展是良好企業管治的重要元素。集團已安排董事出席以上市公司董事的角色、功能及職責，以及法規的更新和發展事宜為重點的培訓課程及論壇，並鼓勵所有董事不斷追求專業發展。

九龍倉的管理層一直密切參與制訂集團的「商業操守及道德守則」、「風險管理」、「審核及合規」及「股東權利及匯報」等機制。管理層密切監察對集團的企業事務及業務營運有影響的規例轉變，以及會計準則的變動。二〇一二年，集團推行一套舉報政策及程序，體現對維持最高水平的開放、誠信及問責性的承諾。有關詳情載於企業網站。

集團已制訂完善高效的內部監控系統，以保障股東的投資及集團的資產。集團董事會每年透過審核委員會進行檢討，以確保制度的成效，並向股東匯報。

此外，良好的企業管治亦需要每位同事的合作。除了制訂一系列政策和實務守則外，公司亦向員工簡介紀律守則及不時向員工發放更新資料，並要求員工須以符合道德的方式經營業務，而其行為表現亦須與集團的常規、價值觀以至監管規定一致。員工通訊更設有一個定期專欄，報道相關課題，以加強員工對最佳商業實務的認識。

為維持集團業務的問責性及透明度，集團透過定期更新網站、出版年報及中期報告書、經企業網站發布公告及新聞稿等，讓持份者掌握集團的業務表現及活動。

企業管治報告詳載集團的企業管治架構及實務，詳見本年報第110至第133頁。

集團透過下列渠道，確保高效、適時的溝通：

- 企業網站
- 年報及中期報告書
- 公告
- 新聞稿
- 內聯網
- 通函
- 員工通訊
- 客戶通訊

企業社會責任
展望未來

提升發展能力及自我持續發展

集團一直堅守「創建明天」的信念，致力以可持續發展及具遠見的方針，克盡良好企業公民的責任。展望未來，集團將貫徹與社會同步成長這個堅定不移的承諾，推動我們履行企業應盡的社會、環境及管治責任，以達致甚至超越社會各界對我們的期望。

關懷社群及良好工作間

- 透過善用集團資源及業務網絡，並與非牟利團體緊密合作，致力培育青少年發展及扶助弱勢社群；
- 成為首選僱主—集團透過鼓勵工作與生活平衡、健康及安全、平等機會及人權，致力促進員工的身心健康，並為員工及日後的優秀人才提供更多更好的發展機會；
- 透過建立更加強大的義工隊，以配合社區發展，並向各界人士推廣「同心同德，服務他人」的精神，藉以擴大集團企業社會責任工作的感染力。我們亦會著眼善用員工本身的獨特技能，為非牟利機構及弱勢社群服務。

保護環境

- 透過完善的環境管理系統，減低集團業務營運對環境造成的影響；
- 採用適當程序，根據指標衡量集團的環保表現及效益；
- 採納環保政策及實務守則，並在適用的情況下推廣至集團的主要持份者；
- 推行措施減少集團的溫室氣體排放量和資源使用量，並鼓勵再用和回收；
- 向員工、業務夥伴、客戶、供應商以至廣大社群推廣環保意識。

企業管治

我們將透過以下行動，實現最高企業管治水平的承諾，以保障股東及其他持份者的利益：

- 在執行企業管治常規時，除符合監管規定外，更在可行情況下超越相關要求；
- 履行董事會的問責性；
- 確保集團內部監控系統的成效；
- 制訂集團的商業操守及道德守則，並提升員工對本身責任的認識；
- 加強集團業務的問責性及透明度。

我們期望與員工一同成長，繼續為本港社會作出貢獻，共創更光明、更美好的未來。

為實踐「創建明天」的使命，集團計劃在未來數年撥出最高達年度核心盈利1%的經費，支持慈善及社區活動。

財務評議

(I) 二〇一二年度業績評議

二〇一二年集團的財務業績刷新多項紀錄，核心盈利較二〇一一年上升37%至港幣一百一十億四千萬元，創下新高，主要由於集團的租金收入持續增長，以及地產發展物業盈利不斷上升。再加上若干特殊會計收益及投資物業重估盈餘增加，股東應佔集團盈利亦創新高，增加55%至港幣四百七十二億六千三百萬元。

收入

集團收入增加29%至港幣三百零八億五千六百萬元(二〇一一年：港幣二百四十億零四百萬元)，乃受惠於來自香港及內地物業銷售的較高貢獻及地產投資分部收入增加。

地產投資方面，在商場租戶的銷售錄得佳績及寫字樓續租租金持續上升(尤其是海港城及時代廣場)的支持下，來自香港的收入增加11%至港幣八十八億七千五百萬元。來自內地的租金收入亦增加26% 至港幣十億零五百萬元，乃受惠於上海會德豐國際廣場及翻新後的重慶時代廣場收入的增加。酒店收入增加9%至港幣十三億九千一百萬元，乃受房租增加以及出租率維持於高水平所帶動，雖然同時亦受港威酒店翻新工程所影響。總體而言，地產投資分部的收入錄得12%增幅，至港幣一百一十二億七千一百萬元。

地產發展續有收成，確認銷售額增加92%至港幣一百二十二億零七百萬元(二〇一一年：港幣六十三億四千三百萬元)。收入確認主要來自內地的成都天府時代廣場、上海璽園及無錫時代上城合共港幣九十五億七千三百萬元及來自香港的One Midtown港幣二十六億三千四百萬元。

年內集團錄得已簽訂的物業銷售額(合營項目及聯營公司(綠城除外)的應佔銷售額包括在內)合共為人民幣一百五十億元(二〇一一年：人民幣一百二十七億元)，來自超過十個內地城市。於二〇一二年年杪，未確認銷售額增加至人民幣一百五十七億元(二〇一一年：人民幣一百三十五億元)，尚待各項物業分階段落成時確認入賬。

物流收入下跌13%至港幣三十億七千萬元(二〇一一年：港幣三十五億二千萬元)，是全球貿易增長放緩令現代貨箱碼頭所處理的吞吐量較少而導致其收入減少所致。

通訊、媒體及娛樂的收入增加2%至港幣三十九億五千三百萬元(二〇一一年：港幣三十八億六千三百萬元)，其中九倉電訊及有線寬頻收入分別增加4%及1%。

營業盈利

受物業投資及地產發展的理想盈利貢獻所支持，集團營業盈利增加24%至港幣一百四十一億七千萬元(二〇一一年：港幣一百一十三億八千八百萬元)。

地產投資依然是最大盈利貢獻分部，營業盈利增加11%至港幣八十五億七千八百萬元(二〇一一年：港幣七十六億九千四百萬元)。海港城(不包括酒店)和時代廣場的盈利貢獻分別增加13%及10%。內地的物業組合不斷擴張，其營業盈利增長29%，尤其受惠於集團的上海會德豐國際廣場。

酒店方面，儘管部分受到上述翻新工程所影響，海港城內三間馬哥孛羅酒店的營業盈利增加8%至港幣三億九千萬元。若計入內地的酒店，營業盈利則僅增加5%，因為受到於二〇一三年開始營運的新酒店的前期開支的影響。

物業發展方面，隨著錄得更高的物業銷售額及有更多物業落成及交付，營業盈利增加114%至港幣四十八億六千九百萬元(二〇一一年：港幣二十二億七千四百萬元)，當中港幣三十五億六千二百萬元來自內地地產項目及港幣十三億零七百萬元來自香港地產項目One Midtown。

物流的貢獻下跌26%至港幣十一億六千一百萬元(二〇一一年：港幣十五億六千三百萬元)，主要因為現代貨箱碼頭收入減少。

通訊、媒體及娛樂錄得虧損港幣二千二百萬元(二〇一一年：盈利港幣四千五百萬元)。九倉電訊的營業盈利增加9%至港幣二億五千萬元，而有線寬頻則錄得營業虧損港幣二億七千一百萬元。

投資及其它盈利貢獻為港幣一億三千四百萬元(二〇一一年：港幣二億八千八百萬元)。

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇一二年十二月三十一日的賬面值增加至港幣二千三百一十五億元(二〇一一年：港幣一千八百四十一億元)，其中包括按當日進行的獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣二千一百零一億元，產生重估盈餘港幣三百四十七億五千一百萬元(二〇一一年：港幣二百四十九億六千八百萬元)，主要反映集團投資物業的租金增長持續強勁。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估盈餘淨額港幣三百三十三億三千六百萬元(二〇一一年：港幣二百三十八億四千一百萬元)已計入綜合收益表內。

發展中的投資物業為數港幣二百一十四億元以成本列報，並未以公允價值予以列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，方以公允價值予以列報。

其它收入淨額

是年其它收入淨額達港幣二十四億八千三百萬元(二〇一一年：港幣四億五千七百萬元)，主要包括購入綠城24.6%權益而產生的會計賬面收益為港幣二十二億三千三百萬元，詳情見財務報表附註第3(a)條。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣九億三千九百萬元(二〇一一年：港幣二十五億六千七百萬元)。按照現行的會計準則，財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣五億七千三百萬元(二〇一一年：虧損港幣十三億八千七百萬元)。扣除非控股股東權益後的按市價入賬收益淨額為港幣五億九千萬元(二〇一一年：虧損港幣十三億五千六百萬元)。

若不計入按市價入賬未變現收益及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣二十一億零八百萬元(二〇一一年：港幣十六億二千七百萬元)，增加了港幣四億八千一百萬元，主要因為總借款增加及實際借貸利率上升所致。集團是年實際借貸利率為2.8%(二〇一一年：2.3%)。

若不計入按市價入賬未變現收益，並扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣五億九千六百萬元(二〇一一年：港幣四億四千七百萬元)後，財務支出為港幣十五億一千二百萬元(二〇一一年：港幣十一億八千萬元)，增加了港幣三億三千二百萬元。

財務評議

所佔聯營公司及共同發展公司業績(除稅後)

應佔聯營公司盈利增加308%至港幣十四億七千三百萬元(二〇一一年:港幣三億六千一百萬元),主要由於首次確認在二〇一二年六月十五日至十二月三十一日期間所佔綠城的盈利港幣八億九千三百萬元(集團年內購入了綠城24.6%權益),以及來自由其它聯營公司進行的內地發展物業項目的盈利貢獻增加。

共同發展公司盈利增加港幣六億零七百萬元至港幣六億四千一百萬元(二〇一一年:港幣三千四百萬元),反映內地物業發展項目初見成果,盈利貢獻有所增加。

所得稅

是年稅項支出為港幣四十二億一千五百萬元(二〇一一年:港幣三十三億零四百萬元),包括為是年內地投資物業的重估收益作出的遞延稅項撥備港幣十億八千七百萬元(二〇一一年:港幣九億零一百萬元)。

若不計入上述遞延稅項,稅項支出則增加30%至港幣三十一億二千八百萬元(二〇一一年:港幣二十四億零三百萬元),主要因為地產發展分部所確認的盈利增加。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利增加港幣三億三千二百萬元至港幣十一億零一百萬元,反映若干非全資附屬公司的淨盈利有所增加。

股東應佔盈利

截至二〇一二年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利達港幣四百七十二億六千三百萬元(二〇一一年:港幣三百零五億六千八百萬元),增加55%。按三十億二千九百萬股股份計算,每股基本盈利為港幣15.60元(二〇一一年:按供股後二十九億九千一百萬股股份的加權平均數計算,每股基本盈利為港幣10.22元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣三百三十三億三千六百萬元(二〇一一年:港幣二百三十八億四千一百萬元),是年股東應佔集團盈利則為港幣一百三十九億二千七百萬元(二〇一一年:港幣六十七億二千七百萬元),增加107%。

若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目(包括因購入綠城權益而產生的會計賬面收益港幣二十二億三千三百萬元,以及應佔掉期合約及其它金融資產按市價入賬收益合共港幣六億五千四百萬元(二〇一一年:虧損港幣十三億五千六百萬元),集團的核心盈利則按年上升37%至港幣一百一十億四千萬元(二〇一一年:港幣八十億八千三百萬元)。每股核心盈利為港幣3.64元(二〇一一年:港幣2.70元)。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一二年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣四百五十二億四千四百萬元或22%至港幣二千四百八十五億零一百萬元，相等於按三十億二千九百萬股已發行股份計算每股港幣82.04元(二〇一一年十二月三十一日：按三十億二千九百萬股已發行股份計算，每股港幣67.10元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加22%至港幣二千五百六十九億零六百萬元(二〇一一年十二月三十一日：港幣二千一百零八億七千四百萬元)。

總資產

集團的總資產增加16% 至港幣三千六百九十億元(二〇一一年十二月三十一日：港幣三千一百八十億元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、若干可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產)增加22%至港幣三千四百三十九億元(二〇一一年十二月三十一日：港幣二千八百零八億元)。

集團的總資產包括投資物業組合港幣二千三百一十五億元，佔總營業資產67%。此組合內的核心資產為香港的海港城和時代廣場，市值分別為港幣一千二百五十四億元(不包括三間馬哥孛羅酒店)及港幣四百三十六億元。兩項物業合共佔投資物業組合的總市值的73%。

其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣一百九十九億元、於共同發展公司和聯營公司的權益(主要為內地物業及港口項目)港幣三百六十二億元及發展中及待沽物業(主要在內地)港幣四百八十九億元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產(以物業及碼頭項目為主)增加至港幣一千三百三十億元(二〇一一年十二月三十一日：港幣一千一百零六億元)，佔集團總營業資產的39%。

負債及負債比率

集團於二〇一二年十二月三十一日的負債淨額增加了港幣一百二十一億元至港幣五百五十六億元(二〇一一年十二月三十一日：港幣四百三十五億元)，這是由港幣七百四十四億元的債務減港幣一百八十八億元的銀行存款和現金所得。集團的負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業有限公司(「海港企業」)及其它附屬公司的負債淨額港幣六十四億元(二〇一一年十二月三十一日：港幣八十二億元)，而該等負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣四百九十二億元(二〇一一年十二月三十一日：港幣三百五十三億元)。茲將負債淨額分析如下：

負債／(現金)淨額	**二〇一二年十二月三十一日** *港幣百萬元*	二〇一一年十二月三十一日 *港幣百萬元*
九龍倉(不包括下列附屬公司)	**49,201**	35,348
現代貨箱碼頭	**11,193**	11,155
海港企業	**(4,581)**	(2,700)
有線寬頻	**(188)**	(338)
	55,625	43,465

於二〇一二年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為21.7%(二〇一一年十二月三十一日：20.6%)。

財務評議

財務及備用信貸額

集團於二〇一二年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債券合共港幣九百二十二億元，當中港幣七百四十四億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	二〇一二年十二月三十一日		
	可用信貸 *港幣十億元*	總負債 *港幣十億元*	未提取信貸 *港幣十億元*
本公司／全資附屬公司			
承諾銀行信貸	41.0	28.3	12.7
非承諾銀行信貸	0.4	–	0.4
債券	30.5	30.5	–
	71.9	58.8	13.1
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	13.7	12.3	1.4
— 海港企業	6.1	3.2	2.9
— 有線寬頻	0.5	0.1	0.4
	92.2	74.4	17.8

上述負債中有為數港幣一百七十六億元(二〇一一年十二月三十一日：港幣二百零一億元)乃以賬面值合共港幣二百八十二億元(二〇一一年十二月三十一日：港幣二百七十三億元)的若干發展中物業、固定資產及股份的按揭作抵押。

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括港元、美元和人民幣。相關債務組合主要為集團在內地的地產發展項目及港口投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及外匯波動。

為有利於集團業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金(主要以港元、美元和人民幣為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。於二〇一二年十二月三十一日，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣三十九億元(二〇一一年十二月三十一日：港幣二十七億元)，該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團在營運資金變動前的現金流入增加至港幣一百五十一億元(二〇一一年：港幣一百二十五億元)，營運資金變動導致淨現金流入港幣十九億元(二〇一一年：流出港幣九十六億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二百一十七億元(二〇一一年：港幣一百八十四億元)，主要為增加投資物業(包括為海運大廈支付更新租約所須的補地價款項港幣七十九億元及成都國際金融中心的地價及建築費用)、於參與內地地產發展項目的聯營公司及共同發展公司的投資(包括以港幣二十七億元購入綠城24.6%權益)以及以港幣二十六億元認購綠城的永續次級可換股證券。淨現金流出獲本年內出售若干非核心物業所得局部補償。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一二年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

	香港 *港幣百萬元*	中國內地 *港幣百萬元*	總額 *港幣百萬元*
物業			
地產投資	**8,884**	**5,860**	**14,744**
發展物業	**787**	**13,321**	**14,108**
	9,671	**19,181**	**28,852**
非物業			
現代貨箱碼頭	**175**	**436**	**611**
九倉電訊	**504**	**2**	**506**
有線寬頻	**207**	**2**	**209**
其它	**5**	**–**	**5**
	891	**440**	**1,331**
集團總額	**10,562**	**19,621**	**30,183**

i. 地產投資於年內的開支主要包括為海運大廈租約更新支付所須的補地價款項港幣七十九億元及成都國際金融中心的地價及建築費用。

ii. 集團亦為主要涉及內地項目的發展物業投資港幣一百四十一億元，包括共同發展公司及聯營公司的現金投入港幣四十二億元，及於年內購入綠城24.6%權益所支付的港幣二十七億元。

iii. 現代貨箱碼頭的資本性開支主要用作增購其它固定資產及興建內地的大鏟灣港口項目，而九倉電訊及有線寬頻的資本性開支則主要用於購置製作和廣播設備、推出網絡及互聯網服務設備。集團分別擁有67.6%及73.8%權益的現代貨箱碼頭及有線寬頻自行承擔各自的資本性開支項目的資金。

財務評議

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一二年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣八百七十五億元，當中港幣二百四十億元已授權及簽約。茲將承擔按分部分析如下：

	於二〇一二年十二月三十一日		
	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*
地產投資			
香港	1,132	824	1,956
中國內地	7,197	20,031	27,228
	8,329	20,855	29,184
發展物業			
香港	164	638	802
中國內地	15,383	41,133	56,516
	15,547	41,771	57,318
非物業			
現代貨箱碼頭	30	420	450
九倉電訊	119	289	408
有線寬頻	23	128	151
	172	837	1,009
集團總額	24,048	63,463	87,511

物業承擔主要為在未來數年分階段支付的地價款項及建築費用(應佔合營企業的承擔包括在內)及須在二〇一三年支付的應佔地價款項港幣六十一億元。

上述承擔及計劃開支的資金將由各集團的內部財務資源(包括餘裕現金港幣一百八十八億元)、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要以預售收益及項目借貸自行融資，其它可挪用資源包括可出售投資。

(III)人力資源

於二〇一二年十二月三十一日，集團旗下僱員約15,200人，其中包括約2,800名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

(IV) 業務模式

優質投資物業是九龍倉業務模式的骨幹，其創造的價值包括租金收入增長和每年的資本增值。該等物業的經常性現金流更為股東帶來穩定而持續上升的股息。集團在審慎借貸下保持充裕財力適時選擇性地把握新的投資機會。

按於二〇一二年年初港幣一千七百六十億元的資產基礎計算，營運中的投資物業於二〇一二年提供港幣四百三十億元的回報(包括資本增值)。海港城及時代廣場是這個貴重的優質投資物業組合中的主要項目，佔香港零售銷售總額接近10%。兩項物業的樓面面積合計超過一千萬平方呎，市值合共港幣一千七百七十億元，於二〇一二年帶來港幣九十四億元的收入及港幣七十四億元的營業盈利。

發展中的全新優質投資物業以位於成都及長沙市中心的國金項目為首。兩個項目的發展成本共達港幣四百億元，每個的規模均最少與海港城相若，並以在各自的市場上建立同樣的主導地位為設計目標。其餘三個位於重慶、無錫及蘇州的國金項目亦正在發展中。

這個貴重的優質投資物業組合亦為九龍倉擴展其他業務提供所需的財力。

九龍倉早於二〇〇七年已制訂一套進取的政策，於其後五年把總資產的一半投放於內地。自此，九龍倉成為內地最活躍的香港發展商之一。包括集團的聯營公司綠城在內，集團的應佔土地儲備達一千八百萬平方米，分佈於逾四十個城市。二〇一二年，已簽訂的銷售額達人民幣一百五十億元，總樓面面積為一百三十萬平方米。若計入集團在遠洋地產的投資額，九龍倉與內地物業投資相關的組合共達人民幣九百九十億元或港幣一千二百二十億元。

在香港，集團土地儲備的規模有別於內地，共有三百二十萬平方呎，每平方呎的樓面地價遠遠較高。二〇一二年已簽訂的銷售額達港幣三十五億元，涉及九十萬平方呎。我們計劃適時購入土地，優化這個組合。山頂物業組合是包含多項物業的獨特組合，將於未來數年陸續進行重建。

除了房地產外，集團的其他主要業務還包括酒店經營、貨櫃碼頭及通訊業務。這些業務全部為集團提供經常性盈利，其中許多需要使用土地資源。

(V) 業務策略

集團透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動業務的持續增長：

1. 以全新的發展項目於本地市場建立領導地位，同時重新規劃及提升現有物業的質素、優化租戶組合及採取有效的市場推廣，提升營運中投資物業的租金增長及價值至最高水平；

2. 藉海港城及時代廣場的成功經驗、優越地利、與主要租戶的緊密關係及軟實力優勢，選擇性地擴大在內地的優質投資物業組合，以大大提升其增值潛力；

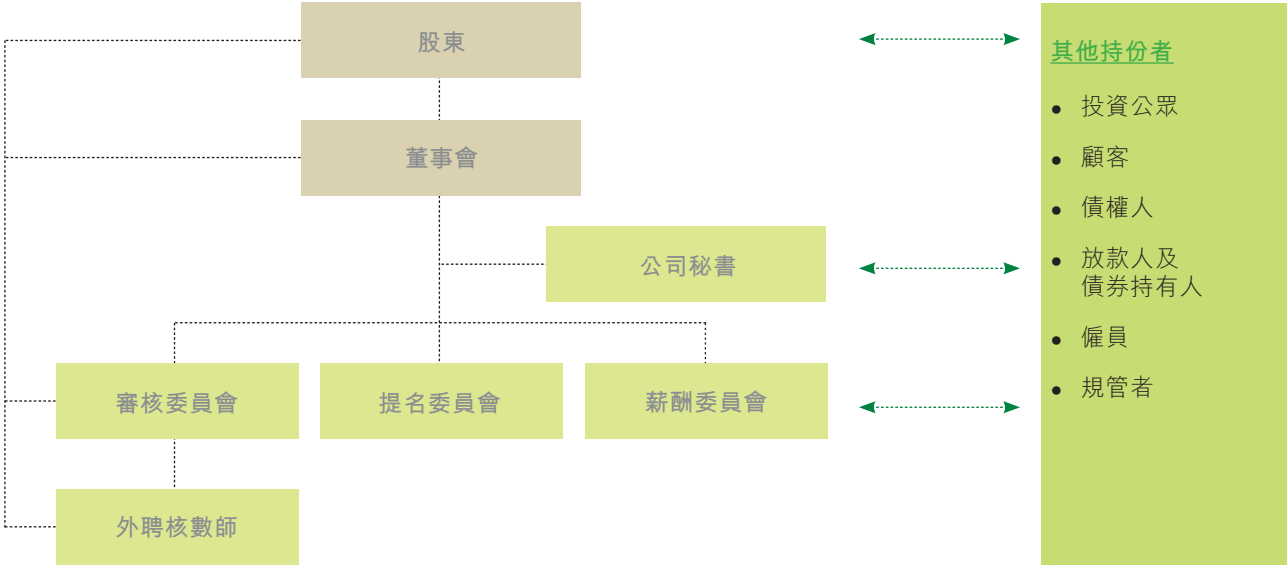
3. 藉選址、購地、發展規劃和設計、建築、打造優質品牌及市場推廣各方面的核心競爭力，於內地建立朝氣蓬勃、可迅速壯大及持續發展的地產發展業務；

4. 繼續善用在內地市場的專業知識、國際標準及內地專才，在內地不同地區建立可持續的本地化業務架構；及

5. 實行審慎嚴格的財務管理，確保時刻維持可持續發展。

企業管治報告

企業管治架構



企業管治常規

於本財政年度的首三個月內，本公司已遵守當時的香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治常規守則內所有適用的守則條文(該等條文於該三個月期間具有效力)，惟載於下文A.2.1項內的一項偏離則除外。

於本財政年度餘下的九個月(即二〇一二年四月一日至十二月三十一日)內，本公司已遵守現行版本的上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)內所有守則條文，惟分別載於下文A.2.1、A.6.7及F.1.3項內的三項偏離則除外。

茲將有關原則的應用及上述偏離守則條文的原因列述於下文相關項目。本公司於本財政年度內的主要企業管治原則及企業管治常規摘要如下(下列守則條文編號乃自二〇一二年四月一日起具有效力者):

I. 守則條文

參考守則	守則條文
A.	**董事**
A.1	**董事會** *企業管治原則* *董事會應負有領導及監控本公司的責任，並應集體負責統管並監督本公司事務以促使本公司成功。董事應該客觀行事，所作決策須符合本公司的最佳利益。* *董事會應定期檢討董事向本公司履行職責所需付出的貢獻，以及有關董事是否付出足夠時間履行職責。*
遵守情況	**企業管治常規**
✓✓ 優於規定	本公司董事會(「董事會」)在截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內舉行了四次董事會會議，絕大部分有權出席的本公司董事(「董事」)均有出席。董事出席記錄詳情見載於第118頁的列表。 根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或其它電子通訊方式出席會議。 就各董事會定期會議發出議程前，諮詢所有董事是否有意提出任何商討事項以列入會議議程。 於每次召開定期會議前一個月發出正式通知，而全部其它臨時召開的會議則給予恰當的通知期。 本公司的公司秘書(「公司秘書」)擬備所有董事會及其轄下委員會的會議記錄及／或書面決議案，並記錄會上商議的事項及達致的決定。 每次董事會及其轄下委員會會議結束後，於合理時段內把董事會及其轄下委員會會議記錄／決議案送交全體董事／其轄下委員會成員作評議及記錄。 董事會及其轄下委員會會議記錄／決議案可供董事／其轄下委員會成員查閱。董事會會議結束後，於合理時段內保存會議記錄的最終定稿作記錄之用。 會議記錄對董事會／其轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。

企業管治報告

	若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。 重要事項以董事在董事會會議上通過決議案的方式作出決定，或在某些情況下以書面決議案方式處理，以便全體董事(包括獨立非執行董事)在知悉有關事項，並就其發表意見(倘適當)後，方批准該事項。 根據本公司的組織章程細則，董事不得就其或其任何聯繫人佔有重大權益的任何合約或安排作出投票或被計入法定人數之內。 若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項將以董事會會議而不是書面決議案處理。在相關交易中並無佔有重大權益的獨立非執行董事及其聯繫人會出席相關董事會會議。 本公司已為董事及高級管理層購買合適的責任保險。
參考守則	守則條文
A.2	**主席及行政總裁** *企業管治原則* *每家發行人在經營管理上皆有兩大方面 — 董事會的經營管理和業務的日常管理。這兩者之間必須清楚區分，以確保權力和授權分布均衡，不致權力僅集中於一位人士。*
遵守情況	**企業管治常規**
✓ 符合規定	主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員和管理層之間保持緊密的工作關係，並實際上以行政總裁的身份直接負責集團的若干主要單位的業務。 執行董事對彼各自負責的業務單位的業務方向及營運效率在行政上負全責，並向主席負責。 在執行董事及公司秘書協助下，主席致力確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並及時收到準確、清晰、充分及可靠的資訊。 主席在適當情況下考慮將其他董事提議的任何事項加入議程中。主席可將這項責任轉授指定的董事或公司秘書。 主席負主要責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序。

	主席鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司最佳利益。主席鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜、給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事會的決定能公正反映董事會的共識。 主席確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事會。 主席提倡公開、積極討論的文化，促進董事(特別是非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係。 主席至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。
參考守則	守則條文
A.2.1	*主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。*
遵守情況	**企業管治常規**
X 不符合規定	吳光正先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的常規守則條文。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此該項偏離被視為合適。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中超過半數乃獨立非執行董事)的運作，已足夠確保權力和授權分布均衡。
參考守則	守則條文
A.3	**董事會組成** *企業管治原則* *董事會應根據本公司業務而具備適當所需技能和經驗。董事會中執行董事與非執行董事的組合應該保持均衡，以便能夠有效地作出獨立判斷。*
遵守情況	**企業管治常規**
✓✓ 優於規定	董事會根據本公司業務所需而具備適當技能和經驗，茲將於是年內在任董事的姓名臚列如下： *主席* 吳光正先生 *副主席兼常務董事* 吳天海先生

企業管治報告

	副主席 周安橋先生 *執行董事* 李玉芳女士 *執行董事* 吳梓源先生 *執行董事兼集團財務總監* 徐耀祥先生 *董事* *凌緣庭女士(自二〇一三年四月十一日起獲委任)* *獨立非執行董事* 陳茂波先生*(自二〇一二年七月二十八日起辭任)* 歐肇基先生*(自二〇一二年十月二十二日起獲委任)* 陳坤耀教授 錢果豐博士 方剛議員 捷成漢先生 李國章議員*(自二〇一二年七月一日起獲委任)* 詹康信先生 董事個人資料列載於第136至140頁。 董事會由十四位董事組成，包括七位獨立非執行董事。 公司就董事會的架構、人數及組成不時作出檢討，確保董事會由具備配合本公司業務所需技能及經驗之人士組成。獨立非執行董事的獨立性乃根據上市規則相關條例及規定而作出評核。 在所有公司通訊中已按董事類別及職務以及列出全體董事(包括顯示全部獨立非執行董事的身份)的姓名披露董事會的組成。 本公司在其企業網站及聯交所網站上提供最新的董事會成員名單，並列明其角色和職能，以及註明其是否獨立非執行董事。
參考守則	守則條文
A.4	**委任、重選和罷免** *企業管治原則* *新董事的委任程序應正式、經審慎考慮並具透明度，並應設定有秩序的董事繼任計劃。所有董事均應每隔若干時距即重新選舉。發行人必須就任何董事辭任或遭罷免解釋原因。*

遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	所有董事(包括獨立非執行董事)須每三年卸任，並須經重選連任。 董事會全體負責委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重選。根據本公司組織章程細則，董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。新任董事之任期至本公司下次股東大會(如屬填補臨時空缺)或至本公司下屆股東週年大會(如屬增添董事會成員)為止，並合資格於同一股東大會上應選連任。 各獨立非執行董事已根據上市規則之規定提交確認其符合獨立性之週年確認。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合上市規則有關獨立性指引之規定，並根據該指引條文屬獨立人士。 每名已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須(1)由股東在相關股東週年大會上通過一項獨立決議案批准；及(2)在發出會議通告的同時，給予股東關於董事會相信有關董事仍屬獨立人士及應獲重選的原因的進一步資料。

參考守則	守則條文
A.5	**提名委員會**

遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	本公司已設立一個提名委員會(「提名委員會」)，其大部分成員為獨立非執行董事。提名委員會的成員包括本公司主席吳光正先生(該委員會的主席)及兩名獨立非執行董事捷成漢先生及詹康信先生。 提名委員會的職權範圍與守則內的守則條文相符。提名委員會主要負責當董事會出缺時提名候選人予董事會批准以填補空缺。提名委員會的主要職責如下：

企業管治報告

	(a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面),並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議; (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士,並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見; (c) 評核獨立非執行董事的獨立性;及 (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。 提名委員會的角色及權力載於其職權範圍內,提名委員會的職權範圍已公開上載於本公司的企業網站www.wharfholdings.com。 在截至二〇一二年十二月三十一日止年度內,提名委任兩名獨立非執行董事李國章議員和歐肇基先生的決定,乃由提名委員會以傳閱和批准書面決議案的形式作出,而提名委員會在年內並無舉行任何實質會議。 董事會提名捷成漢先生及詹康信先生在二〇一二年的股東週年大會上重選連任一事的説明已包括在附有相關會議通知的通函內,列出董事會認為彼等屬於獨立人士的原因。
參考守則	守則條文
A.6	**董事責任** *企業管治原則* *每名董事須時刻瞭解其作為本公司董事的職責,以及本公司的經營方式、業務活動及發展。*
遵守情況	**企業管治常規**
✓ 符合規定	新委任的董事獲簡報及介紹彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料,讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策,並履行其作為本公司董事的職責及責任。

本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、周年報告及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則於董事會會議期間向董事簡報，或向董事發放定期更新及資料，讓董事保持對彼等作為本公司董事的職責，以及本集團的經營方式、業務活動和發展的瞭解。

本公司已安排董事參與培訓班及討論會，相關培訓班着重上市公司董事的角色、職能及責任，以及規例更新及發展事宜。自二〇一二年一月起，全體董事須向本公司提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。

根據公司秘書所保存的培訓記錄，於本財政年度內，所有現任董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料列述如下：

董事	培訓類別*(見註解)*
吳光正先生	C
吳天海先生	A, C
周安橋先生	A, C
李玉芳女士	A, C
凌緣庭女士*(委任自二〇一三年四月十一日起生效)*	A, C
吳梓源先生	A, C
徐耀祥先生	A, C
歐肇基先生*(委任自二〇一二年十月二十二日起生效)*	A, C
陳坤耀教授	A, C
錢果豐博士	A, B, C
方剛議員	A, C
捷成漢先生	A
李國章議員*(委任自二〇一二年七月一日起生效)*	A
詹康信先生	A, C

註解：
A: 出席研討會及／或議會及／或討論會
B: 於研討會及／或議會及／或討論會上作演講
C: 閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等等

獨立非執行董事就本公司之未來業務路向及策略規劃提供獨立見解及意見。

企業管治報告

獨立非執行董事定期審閱本公司的財務資料及營運表現。

獨立非執行董事獲邀擔任本公司董事會轄下委員會成員。

各執行董事對其負責的業務範疇及運作均有實際知識及相關專長。董事對本公司業務的關注程度，應按其投入的時間、素質，以及因應其知識及專長作出之貢獻予以衡量。

本公司已就有關所有職員買賣本集團及其聯繫公司證券事宜設定書面指引，指引內容不比上市規則標準守則寬鬆。

每名董事於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其它重大承擔，其後若有任何變動亦及時披露，以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

在截至二〇一二年十二月三十一日止年度內，本公司各董事就董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

	（已出席／有權出席）會議次數			
董事姓名	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	股東週年大會
吳光正先生	4/4	不適用	1/1	1/1
吳天海先生	4/4	不適用	不適用	1/1
周安橋先生	4/4	不適用	不適用	1/1
李玉芳女士	4/4	不適用	不適用	0/1
吳梓源先生	2/4	不適用	不適用	0/1
徐耀祥先生	4/4	不適用	不適用	1/1
陳茂波先生 *（辭任自二〇一二年七月二十八日起生效）*	0/2	2/3	不適用	0/1
歐肇基先生 *（委任自二〇一二年十月二十二日起生效）*	1/1	1/1	不適用	不適用
陳坤耀教授	4/4	不適用	不適用	1/1
錢果豐博士	3/4	不適用	不適用	1/1
方剛議員	4/4	5/5	不適用	0/1
捷成漢先生	2/4	2/5	1/1	1/1
李國章議員 *（委任自二〇一二年七月一日起生效）*	2/2	不適用	不適用	不適用
詹康信先生	4/4	5/5	1/1	1/1
舉行會議次數	4	5	1	1

參考守則	守則條文
A.6.7	*獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。*
遵守情況	**企業管治常規**
X 不符合規定	數名非執行董事因於相關的時間有其它重要事務而缺席上一次於二〇一二年五月舉行的本公司股東週年大會。上一次於二〇一二年五月舉行的本公司股東週年大會全體董事的出席記錄詳見載於第118頁的列表。

參考守則	守則條文
A.7	**資料提供及使用** *企業管治原則* *董事應獲提供適當的適時資料，其形式及素質須使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其職責及責任。*
遵守情況	**企業管治常規**
✓ 符合規定	為確保董事就董事會會議上提出之討論事項掌握充份資料以作出決定，會議文件均於董事會定期會議召開前不少於三天送交董事。 公司秘書及會計部集團總會計主任均出席所有董事會定期會議，以就企業管治、條例監管及會計與財務等事宜向董事會提供意見(倘適當)。 董事與本集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並獲提供進一步佐證資料(倘適當)。

參考守則	守則條文
B.	**董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核**
B.1	**薪酬及披露的水平及組成** *企業管治原則* *應設有正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事酬金及全體董事薪酬待遇的政策。*

企業管治報告

遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	本公司已設立一個薪酬委員會(「薪酬委員會」)，大部分成員為獨立非執行董事。 薪酬委員會成員包括董事會主席吳光正先生，以及兩位獨立非執行董事詹康信先生(自二〇一二年二月一日起出任薪酬委員會主席)及捷成漢先生。 薪酬委員會之主要職責包括就董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時議決之企業目標及方針，檢討全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇。 薪酬委員會的職權範圍與守則內載的守則條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下： (a) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議； (b) 因應董事會所訂立的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議； (c) 以下兩種情況其中一種： (i) 獲董事會轉授職責，釐訂個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或 (ii) 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。 此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)； (d) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議； (e) 考慮同類公司支付的薪酬、董事及高級管理人員須付出的時間及職責以及集團內其它職位的僱用條件； (f) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若有關賠償未能與合約條款一致，則亦須公平合理，不致過多； (g) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若有關安排未能與合約條款一致，則亦須合理適當；

(h) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐訂他自己的薪酬；及

(i) 向股東建議如何就任何須根據上市規則取得股東批准的董事服務合約進行表決。

薪酬委員會的角色及權力載於其職權範圍內，薪酬委員會的職權範圍已公開上載於本公司的企業網站www.wharfholdings.com。

在截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會舉行了一次會議。薪酬委員會成員的出席詳情見載於第118頁的列表。

薪酬委員會獲董事會轉授權力及責任，在截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

(a) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；

(b) 考慮及批准全體董事及高級管理人員的酬金；及

(c) 檢討董事及審核委員會成員的酬金水平。

薪酬委員會已就董事及高級管理人員之薪酬建議及其它人力資源問題（包括但不限於繼任計劃、重要人事變動，以及招聘及挽留合資格人才政策）諮詢主席的意見。

支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予才幹及工作職責相若的董事及高級行政人員的酬金水平而釐定，以確保薪酬待遇公平及具有競爭力，且為合宜及適當。支付予本公司主席的酬金（支付率目前為每年港幣100,000元，建議增加至每年港幣200,000元，追溯至二〇一三年一月一日生效）、支付予每名本公司其他董事的酬金（支付率目前為每年港幣70,000元，建議增加至每年港幣100,000元，追溯至二〇一三年一月一日生效）及支付予每名同時擔任本公司審核委員會成員的董事的酬金（支付率目前為每年港幣30,000元，建議增加至每年港幣50,000元，追溯至二〇一三年一月一日生效），乃本公司參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的酬金水平而釐定。支付予高級管理人員的薪酬詳情見第163頁財務報表附註第2(b)條。

為確保薪酬委員會可就本集團未來薪酬政策及相關策略提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃（如員工薪酬釐定指引及有關之市場趨勢及資料）之詳情。

人事部負責提供行政支援及執行經薪酬委員會批核之薪酬待遇及其它人力資源決定。

企業管治報告

參考守則	守則條文
C.	**問責及核數**
C.1	**財務匯報** *企業管治原則* *董事會應平衡、清晰及全面地評核公司的表現、情況及前景。*
遵守情況	**企業管治常規**
✓ 符合規定	自二〇一二年四月起，全體董事每月均獲提供本集團之主要業務活動回顧及主要財務資料。 董事負責監察截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度財務報表的編製，該財務報表乃真實兼公平地顯示本公司及本集團截至該日止年度之財務狀況，及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合香港《公司條例》及適用的上市規則之披露條文規定。 在編製截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度的財務報表時： (i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合香港財務報告準則； (ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及 (iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因（如適用）。 董事並不察覺有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力（按守則第C.1.3條所指）。 基於本公司對長遠產生或保留價值的基礎（業務模式）及實現本公司所立目標的策略，董事滿意本集團表現（按守則第C.1.4條所指）。 本公司會計部由具專業會計師資格之集團總會計主任掌管，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。 董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。 本公司外聘核數師就本集團綜合財務報表所作之申報責任聲明列載於第149頁之獨立核數師報告書內。 董事會於所有股東通訊中，對本集團之業績及狀況作出清晰、平衡及容易理解的評審。

	董事會知悉適用規則及規例中有關適時披露股價敏感資料或本公司相關事宜的規定，並將在適當時批准刊發有關公告。公司秘書與法律顧問緊密合作，就交易事項及交易建議的重要性及敏感程度諮詢其意見，並據此向董事會提出建議。
參考守則	守則條文
C.2	**內部監控** *企業管治原則* *董事會應確保本公司的內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及本公司的資產。*
遵守情況	**企業管治常規**
✓ 符合規定	董事對本集團的內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的效用，包括本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足。內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保有效地互相制衡。 集團已設計了若干程序，用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性，以及確保遵守有關法例及規例。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險，並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。 內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及橫跨整個集團的各內部監控架構的效用。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現，外聘核數師可取得完整的內部審核報告。 審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的效用作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務、運作、合規及風險管理，以及(其中包括)本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足。審核委員會其後並於截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內，向董事會就該檢討作出匯報。根據檢討結果，就截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度而言，董事認為本集團的內部監控系統和程序有效且足夠。
參考守則	守則條文
C.3	**審核委員會** *企業管治原則* *董事會應就如何應用財務匯報及內部監控原則及如何維持與核數師適當的關係作出正規及具透明度的安排。*

企業管治報告

遵守情況	企業管治常規
✓✓ 優於規定	會議記錄由公司秘書擬備，於每次會議後一段合理時間內發送給各審核委員會成員。 本公司已設立一個審核委員會(「審核委員會」)，全部成員皆為獨立非執行董事，該等成員包括方剛先生(該委員會的主席)、捷成漢先生、詹康信先生、陳茂波先生(辭任自二〇一二年七月二十八日起生效)及歐肇基先生(委任自二〇一二年十月二十二日起生效)。 概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人擔任本公司審核委員會成員。全部成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在有需要時由本集團的核數師協助。 審核委員會的職權範圍與守則內載的條文及香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下： *(I) 與本公司核數師的關係* (a) 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題； (b) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效能。委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；及 (c) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該機構屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。委員會應就任何需要採取行動或改善的事項向董事會報告，並提出建議。 *(II) 審閱本公司的財務資料* (a) 監察本公司財務報表及年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。委員會在向董事會提交相關報表及報告前對報表及報告作出審閱時，應特別針對下列事項： (i) 會計政策及實務的任何更改； (ii) 涉及重要判斷的地方； (iii) 因核數而出現的重大調整；

(iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；

(v) 是否遵守會計準則；及

(vi) 是否遵守有關財務申報的上市規則及法律規定；

(b) 就上述(II)(a)項而言：

(i) 審核委員會成員應與本公司的董事會及高級管理人員聯絡。審核委員會每年須至少與本公司的核數師開會兩次；及

(ii) 審核委員會應考慮於該等報告及賬目中所反映或需要反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項。

(III) 監管本公司財務申報制度及內部監控程序

(a) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；

(b) 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統，討論內容應包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足；

(c) 主動或應董事會的委派，就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；

(d) 如公司設有內部審核功能，須確保內部和外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部審核功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其成效；

(e) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；

(f) 審閱外聘核數師給予管理層的審核情況説明函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；

(g) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的審核情況説明函件中提出的問題；

(h) 就上市規則守則條文所載的事宜向董事會匯報；

企業管治報告

(i) 檢討本公司設定的以下安排：本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其它方面可能發生的不正當行為提出關注。委員會應確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；

(j) 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係；及

(k) 研究其它由董事會界定的課題。

(IV) 監管本公司的企業管治事宜

(a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；

(b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；

(c) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定的政策及常規；

(d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊（如有）；及

(e) 研究其它由董事會界定的課題。

審核委員會的角色及權力（包括守則條文第C.3.3條內載列者）載於其職權範圍內，審核委員會的職權範圍已公開上載於本公司的企業網站www.wharfholdings.com。

在截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行了五次會議。審核委員會成員的出席詳情見載於第118頁的列表。

審核委員會在截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

(a) 於審核工作開始前，先檢討外聘核數師的年度審核計劃，及與外聘核數師討論審核性質及範疇；

(b) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；

(c) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；

(d) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱，並特別針對上文第C.3(II)(a)項所述有關審核委員會的各點職責；

(e) 檢討內部審核功能的審核程序；

(f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；

(g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面；

	(h) 在向董事會提交採納前，先檢討及批准舉報政策、企業管治政策及股東通訊政策； (i) 檢討本集團的企業管治事宜及相關報告；及 (j) 檢討及監察本集團遵守法律及監管規定的情況。 審核委員會向董事會建議，復聘畢馬威會計師事務所出任本公司二〇一三年度的外聘核數師，惟須經股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。 於截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度，本公司外聘核數師收取核數服務費用約港幣二千萬元及稅務與其它服務費用約港幣三百萬元。 若審核委員會認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。 在截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內，在獲賦予權力及責任下，本公司審核委員會已制定及批准本集團的舉報政策及程序，讓僱員及其他與本集團有往來者(如客戶及供應商)當遇到集團內任何懷疑不當行為時，可在保密情況下，向公司秘書提出彼等關注的事宜，而接獲的任何及所有相關投訴會被轉介審核委員會及／或常務董事及／或集團財務總監。
參考守則	守則條文
D. **D.1**	**董事會權力的轉授** **管理功能** *企業管治原則* *公司應有一項正式的預定計劃，列載特別要董事會作決定的事項及授權管理層決定的事項。*
遵守情況	**企業管治常規**
✓ 符合規定	董事會與管理層之間有清晰的責任分工，重大事宜的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和融資決定，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。

企業管治報告

參考守則	守則條文
D.2	**董事會轄下的委員會** *企業管治原則* *董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。*
遵守情況	**企業管治常規**
✓ 符合規定	董事會已成立三個轄下委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（於二〇一二年二月成立），各個委員會的職權範圍已分別列載於上文第C.3項、第B.1項及第A.5項內。 董事會轄下委員會於董事會會議向董事會匯報其決定及建議。

參考守則	守則條文
D.3	**企業管治職能**
遵守情況	**企業管治常規**
✓ 符合規定	本公司的企業管治職能現時主要由董事會負責，此安排繼續維持不變，而董事會已將確保本公司的企業管治職能獲適切履行的相關責任指派予審核委員會。審核委員會在這方面的職權範圍（經二〇一二年二月修訂）包括各項與企業管治事宜有關的職責，該等職責載列於第126頁「(IV) 監管本公司的企業管治事宜」一段內。

參考守則	守則條文
E. **E.1**	**與股東的溝通** **有效溝通** *企業管治原則* *董事會應負責與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其它全體會議與股東溝通及鼓勵他們的參與。*
遵守情況	**企業管治常規**
✓ 符合規定	本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼集團的策略和目標。 本公司已在二〇一二年股東週年大會舉行前至少足二十個營業日向股東發送有關通知。

每項實際獨立的事宜，均在本公司股東大會上以個別決議案提呈，包括選舉個別董事。

本公司二〇一二年股東週年大會於二〇一二年五月三十日假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行，董事會主席及董事委員會主席(在其他董事陪同下)出席了二〇一二年股東週年大會，惟審核委員會主席方剛議員因於會議期間有其它重要事務而缺席，但另外兩名審核委員會成員均有出席。董事出席二〇一二年股東週年大會的詳情見載於第118頁的列表。本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所出席了二〇一二年股東週年大會，會議期間其代表宣讀了核數師報告書，並可讓股東提問。

本公司認同透明度及問責的基礎重要性。管理層相信透過持續與投資界別、傳媒及公眾作積極的對話以清晰地表達公司策略、業務強項及弱項、增長機會及威脅以及未來前景，股東的價值可最有效地提升。為達到此目標，本公司致力公平及適時地向股東及公眾提供作出投資決定合理所需的重要資料。

董事會知悉有關披露可能對股價有重大影響的內部資料的法定責任，並已制定程序以確保與公眾(包括投資界別及傳媒)的所有溝通皆屬公平，而且不會選擇性地發放重大的非公開資料。

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括刊發／編印周年和中期報告，並向全體股東寄發該等報告的印刷本或有關該等報告已在本公司網站發布的通知。該等報告及新聞稿會登載於本公司的企業網站www.wharfholdings.com供下載。此外，本公司充份利用互聯網廣為向股東提供資料。網站提供了可向本公司董事會提出查詢的電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，並含有有關本集團業務活動的廣泛額外資料，且會適時予以更新。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報和出席會議，以討論本集團業務表現及目標。

本公司審核委員會和董事會已制定及批准股東通訊政策，該政策由董事會定期檢討以確保其成效。

企業管治報告

參考守則	守則條文
E.2	**以投票方式表決** *企業管治原則* *本公司應確保股東熟悉以投票方式進行表決的詳細程序。*
遵守情況	**企業管治常規**
✓ 符合規定	股東有機會實際參與股東大會及於會上投票，並獲告知規管股東大會的規則，包括投票程序： (a) 股東獲提供股東大會日期、地點及議程等足夠及適時的資料，以及有關在大會上作出決定的議題的全面及適時的資料； (b) 在合理限制下，股東有機會向董事會發問包括關於周年外聘審核的問題、提出事項列入股東大會議程，以及提呈決議案； (c) 股東實際參與主要企業管治決定； (d) 股東可就董事會成員及主要行政人員的薪酬政策發表意見；及 (e) 股東可親身投票或委任代表代其投票，而股東親身作出的投票或委任代表代其作出的投票具有相同效力。 本公司就股東以書面點票方式表決沿用以下程序： (a) 於股東大會上向股東提呈的所有決議案，在大會開始時由主席要求以書面點票方式表決。股東大會的通函及通告內表述了主席要求以書面點票方式表決的意向。 (b) 在大會要求進行書面點票前，主席或公司秘書向股東解釋以書面點票方式表決的程序，並解答股東任何問題。 (c) 本公司確保所作出的投票會被恰當地點算及記錄。獨立監票員獲委任於股東大會上點算票數。 (d) 投票結果於同一日公布，並不遲於股東大會之後的營業日於本公司的網站及聯交所的網站發布。

參考守則	守則條文
F.	**公司秘書** *企業管治原則* *公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間資訊交流良好，以及遵循董事會政策及程序。公司秘書負責透過主席及／或行政總裁向董事會提供管治事宜方面意見，並安排董事的入職培訓及專業發展。*
遵守情況	**企業管治常規**
✓ 符合規定	公司秘書是本公司有經驗的僱員，對本公司的日常事務有所認識。所有董事可取得公司秘書的意見和享用他的服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。 公司秘書亦在安排董事參加由本公司的核數師籌辦的培訓班上擔當協調人角色。

參考守則	守則條文
F.1.3	*公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報。*
遵守情況	**企業管治常規**
X 不符合規定	本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券交易的操守守則，其條款乃不低於上市規則附錄十內載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定的所須標準。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事於截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度均已遵守標準守則內列載的所須標準，及本公司所採納的有關董事進行證券交易的操守守則內載的所須標準。

股東的權利

I. 召開股東特別大會

根據香港《公司條例》第113條，在一名或以上的股東(需合共持有不少於在股東大會上有投票權的本公司已繳股本的5%)提出要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

企業管治報告

II. 向董事會提出查詢

本公司的企業網站提供了電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，股東可以隨時向本公司董事會表達其關注的事項或提出查詢。

III. 於股東大會上提呈建議

(i) 股東建議候選人在股東週年大會上參選董事的程序，載於本公司的企業網站內企業管治一欄內。

(ii) 在股東會議上提呈動議決議案的程序如下：

股東在符合下列條件的情況下，可根據香港《公司條例》第115A條（香港法例第32章），提出書面要求在股東會議上動議決議案：

(a) 佔在該請求書提出的日期有權在股東會議上表決的股東的總表決權中不少於2.5%的股東；或

(b) 不少於五十名持有本公司股份的股東，而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於港幣2,000元。

該請求書必須 —

(c) 列明有關決議案，連同一份不多於1,000字的陳述書，內容有關該動議所提述的事宜，或有關將在股東會議上處理的事務；

(d) 載有全體請求人士的簽署（簽署可載於一份或數份同樣格式的文件內）；

(e) 送交本公司註冊辦事處（香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓），註明公司秘書收啟。如屬須發出決議案通知，該請求書須在股東會議舉行前不少於六個星期（按適用法例規定在大多數情況下而言）送達；如屬任何其它情況，則須在股東會議舉行前不少於一個星期送達；及

(f) 連同合理及足夠款項，用以支付本公司根據適用的法律及規則要求而向所有股東發出決議案通知及傳閱請求人士提交的陳述書所作出的開支。

在截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內，本公司的組織章程文件並無任何重大變動。

不符合上市規則第 3.10(2) 及 3.21 條

在截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內，陳茂波先生辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，自二〇一二年七月二十八日起生效。在陳茂波先生辭職後，本公司董事會在短暫期間不符合上市規則第 3.10(2) 條要求其成員中須包括至少一名具備該條所規定的適當資格或專長的獨立非執行董事的相關規定，本公司審核委員會亦在短暫期間不符合上市規則第 3.21 條要求其成員中須包括至少一名具備該等資格或專長的獨立非執行董事的相關規定。

為填補因陳茂波先生辭職而引致的空缺，具備上市規則第 3.10(2) 條所要求的適當資格及專長的歐肇基先生獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，自二〇一二年十月二十二日起生效。在歐先生獲委任後，本公司已符合上市規則第 3.10(2) 及 3.21 條的規定。

董事會報告書

董事會謹將截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第220至223頁。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第150頁的綜合收益表及第151頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配及儲備變動情況編列於第155頁的綜合權益變動表及第197至198頁的財務報表附註第28條內。

股息

第一次中期股息每股45仙已於二〇一二年九月二十八日派發。董事會已宣布在二〇一三年六月六日(星期四)，派發第二次中期股息每股120仙，予在二〇一三年五月二十八日名列股東登記冊內的股東。此項第二次中期股息乃代替派發截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度的末期股息。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第169至172頁的財務報表附註第9條及第10條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣二千二百萬元。

董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、吳梓源先生、徐耀祥先生、歐肇基先生(委任自二〇一二年十月二十二日起生效)、陳茂波先生(辭任自二〇一二年七月二十八日起生效)、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、李國章議員(委任自二〇一二年七月一日起生效)和詹康信先生。*(後期附註：凌緣庭女士獲委任為本公司董事，自二〇一三年四月十一日起生效。)*

在上一次股東週年大會後獲委任為本公司董事的歐肇基先生及李國章議員*(以及凌緣庭女士)*將依據本公司組織章程細則第94條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，而吳梓源先生、陳坤耀教授和錢果豐博士亦將於快將舉行的股東週年大會上輪值卸任董事之職，彼等皆符合資格，願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

合約利益

本公司、其任何附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司於本財政年度年結日或本財政年度內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

管理合約

於本財政年度內，並無有關管理本公司全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照本公司的股份認購權計劃(「該計劃」)授予本集團旗下公司的若干行政人員／僱員(其中若干人在本財政年度內為本公司董事)有關認購本公司普通股的若干未被行使的認股權外，本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據該計劃的規例，發行本公司股份的認購價及可行使相關認股權的期限皆由本公司的董事會決定，惟有關的認購價須相當於下列四者中的最高者：(a)書面要約內所列的指示價格；(b)在認股權授予日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的收市價；(c)在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(d)一股股份的面值；而認股權的行使期限則不得超出由發出授出相關認股權要約當日起計十年。在本財政年度內，本公司並無根據該計劃配發及發行其任何股份予本公司任何董事。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

核數師

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

承董事會命
秘書
陳永生

香港　二〇一三年三月二十六日

董事會報告書

公司補充資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介等事宜

(i) 董事

吳光正 *GBM, GBS, JP主席*（年齡：66）

吳先生於一九八六年至一九九四年期間曾出任本公司主席，自二〇〇二年起復任本公司主席職位。他亦出任本公司提名委員會成員兼主席及本公司薪酬委員會成員。他同時為本公司的最終控股公司會德豐有限公司(「會德豐」，其為一間香港公眾上市公司)的主席及主要股東，以及會德豐地產有限公司(「會德豐地產」，其於二〇一〇年七月被私有化及成為會德豐的全資附屬公司之前乃一間公眾上市公司)的董事，亦為本公司旗下若干附屬公司的董事。此外，吳先生曾於二〇〇六年五月至二〇一三年三月期間出任本公司的同母系附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」，其於新加坡公眾上市)的主席兼董事。吳先生多年來積極參與本地及國際的社區及有關事務，並出任多項政府委任的公職。

吳先生現任中華人民共和國第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會常務委員會委員。他分別於二〇一二年六月及一九九八年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章及金紫荊星章，及於一九九三年獲委任為太平紳士。他自二〇〇七年六月起獲委任為策略發展委員會非官方成員。他於一九九五年至二〇〇〇年出任醫院管理局主席，一九九三年至一九九七年出任香港理工大學校董會主席，二〇〇〇年至二〇〇七年獲政府委任為香港貿易發展局主席。他曾任香港環境及自然保育基金委員會主席，負責管理彼與政府於一九九四年聯合捐贈的基金。他亦曾於一九九一年出任英國威爾斯親王工商俊彥團副主席，並曾出任JPMorgan Chase & Co.、英國國民西敏寺銀行、意大利國家勞工銀行、法國Elf石油集團及美國通用電氣集團的國際顧問委員會成員。他獲澳洲、香港及美國多間大學頒授榮譽博士學位。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一三年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一千三百二十一萬元(二〇一二年：港幣一千一百九十一萬元)。

吳天海 *副主席兼常務董事*（年齡：60）

吳先生於一九八一年加入本公司，自一九八九年起出任常務董事，並於一九九四年成為副主席。他亦為會德豐的副主席，以及本公司的同母系附屬公司會德豐地產新加坡的主席。他亦為有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的主席兼行政總裁和海港企業有限公司(「海港企業」)的主席，以上兩間公司皆為本公司的公眾上市附屬公司。此外，吳先生為現代貨箱碼頭有限公司(其為本公司的附屬公司)的主席，九倉電訊有限公司(其為本公司的全資附屬公司)的主席兼行政總裁，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。吳先生亦為Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的主席及綠城中國控股有限公司(「綠城」，其為本公司的聯營公司)的非執行董事(該兩間公司皆為香港的公眾上市公司)。吳先生於一九七一年至一九七五年期間就讀於美國威斯康辛州瑞盆城的瑞盆學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他為香港總商會副主席及香港僱主聯合會諮議會成員。他亦曾出任香港港口發展局成員至二〇一二年十二月三十一日為止。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一三年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣六百零三萬元(二〇一二年：港幣五百萬元)。

周安橋 *副主席*（年齡：62）
周先生自二〇一一年七月出任本公司副主席，他亦為九龍倉中國地產發展有限公司(「九龍倉中國地產發展」，其為本公司的全資附屬公司)的主席，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。周先生於二〇〇六年加入本集團。他在中國內地的銀行、金融、貿易、投資及地產投資方面有豐富經驗。他負責管理本集團於中國內地的全部地產發展及相關業務。

周先生亦為香港經濟日報集團有限公司(其為一間於香港公眾上市的公司)的獨立非執行董事。他在加入本集團前，曾於天安中國投資有限公司及壹傳媒有限公司出任高級行政職位。周先生畢業於香港大學，取得社會科學文學士學位。根據本集團目前與周先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，周先生於二〇一三年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百零七萬元(二〇一二年：港幣五百零六萬元)。

李玉芳 *執行董事*（年齡：56）
李女士於一九八四年加入本公司，自二〇〇三年起出任本公司董事，並於二〇〇七年三月起擔任執行董事一職。李女士為海港城置業有限公司(「海港城置業」)，時代廣場有限公司及荷里活廣場有限公司的高級常務董事、九龍倉中國置業有限公司(「九龍倉中國置業」)及九龍倉置業有限公司(「九龍倉置業」)的副主席兼高級常務董事(以上五間公司全皆為本公司的全資附屬公司)，以及本公司旗下若干附屬公司的董事。她曾於二〇一〇年七月一日至二〇一二年六月三十日出任海港企業的董事。李女士負責管理本集團於香港及中國內地的投資物業，即位於香港的海港城和時代廣場，本集團在上海、重慶、武漢和大連的時代廣場，以及本集團在成都、重慶及長沙的國際金融中心發展項目。李女士亦為Joyce的董事。她畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。根據本集團目前與李女士之間的服務合約，折算為整年基準計算，李女士於二〇一三年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百五十八萬元(二〇一二年：港幣四百零九萬元)。

吳梓源 *執行董事*（年齡：65）
吳先生*ACPA, ACMA*於一九八五年加入本公司，自一九九八年起出任本公司董事。他的職銜於二〇〇九年六月更改為執行董事。他亦為九龍倉中國地產發展的副主席兼高級常務董事，九龍倉中國置業的副主席(以上兩間公司皆為本公司的全資附屬公司)，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。此外，吳先生曾為海港企業的董事，直至他於二〇一三年四月十一日起辭任為止，以及曾於一九九九年至二〇一〇年出任會德豐地產的董事。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，在不計入由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，吳先生於二〇一三年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百四十萬元(二〇一二年：港幣三百九十五萬元)。

徐耀祥 *執行董事兼集團財務總監*（年齡：66）
徐先生*FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada*為會德豐及本公司的執行董事兼集團財務總監。他於一九九六年加入會德豐／九龍倉集團，並於一九九八年出任會德豐董事。他亦為海港企業及有線寬頻的董事，九龍倉中國地產發展及九龍倉中國置業兩間公司的副主席兼財務總監，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。此外，徐先生為會德豐地產新加坡的董事及會德豐地產的副主席。他亦為Joyce的董事及綠城的非執行董事。根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，在不計入由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，徐先生於二〇一三年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣二百九十萬元(二〇一二年：港幣二百五十九萬元)。

董事會報告書

歐肇基*OBE* *董事*（年齡：66）
歐先生*ACA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB*自二〇一二年十月二十二日起出任本公司獨立非執行董事。他亦出任本公司審核委員會成員。他是一名資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月期間擔任恒生銀行有限公司行政總裁，一九九八年九月至二〇〇二年四月期間擔任新加坡的華僑銀行有限公司的行政總裁。他現為恒基陽光資產管理有限公司的主席及非執行董事，該公司乃公眾上市的陽光房地產投資信託基金的管理人。他目前亦出任公眾上市的恒基兆業地產有限公司的獨立非執行董事，以及另外兩間香港公眾上市公司香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司的非執行董事。歐先生曾於二〇〇二年九月五日至二〇一二年十月二十一日期間出任會德豐的獨立非執行董事。他亦為香港科技大學的顧問委員會委員。歐先生曾經歷專業會計訓練，彼乃英國特許會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會的資深會員。

陳坤耀*GBS, CBE, JP* *董事*（年齡：68）
陳教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他在一九九五年九月至二〇〇七年八月出任香港嶺南大學校長，目前為香港公開大學榮譽教授及香港大學亞洲研究中心傑出院士。他於一九九一年至一九九二年出任香港立法局議員，於一九九二年至一九九七年出任香港行政局成員。他為兩間於香港公眾上市的公司，即亞洲衛星控股有限公司和第一太平有限公司的董事。

陳教授為香港大學文學士和社會科學碩士，以及牛津大學哲學博士。他於一九九三年獲委任為太平紳士，並於一九九五年獲頒授大英帝國司令勳章。他於二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

錢果豐*GBS, CBE, JP* *董事*（年齡：61）
錢博士自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他現任香港鐵路有限公司和恒生銀行有限公司的主席，以及華潤電力控股有限公司和利亞零售有限公司的獨立非執行董事，上述公司均為於香港公眾上市的公司。他亦為於澳洲公眾上市的UGL Limited的非執行董事。錢博士亦擔任香港上海滙豐銀行有限公司及Swiss Re Ltd（於瑞士上市）的董事。錢博士曾出任中華網科技公司（於創業板上市）的主席及董事，直至他於二〇一三年三月二十九日起辭任該兩職位，以及曾出任香港商品交易所有限公司的董事，直至他於二〇一三年三月三十一日起辭任。錢博士曾出任兩間曾經上市的公眾公司的董事，該兩間公司分別為瑞士再保險公司及CDC Corporation。

在出任公職方面，錢博士獲委任為於二〇一三年一月成立的經濟發展委員會的成員，亦是中國人民政治協商會議天津市常務委員會委員。錢博士為香港工業總會名譽會長及前主席。一九九二年至一九九七年期間，錢博士出任當時港英政府的行政局議員，及後於一九九七年七月一日獲委任為香港特區行政會議成員，任期至二〇〇二年六月。

錢博士於一九七八年在賓夕凡尼亞大學取得經濟學博士學位，並於二〇〇六年出任該大學之校董會成員。他於一九九三年獲委任為太平紳士，一九九四年獲頒授大英帝國司令勳章，一九九九年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，二〇〇八年獲法國農業部授予騎士勳章。

方剛 *SBS, JP* *董事*（年齡：69）
方先生自一九九三年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會成員兼主席。他為陶比（香港）有限公司行政總裁及志豐製衣廠有限公司常務董事。

方先生目前代表批發及零售功能組別出任立法會議員。他為瑪嘉烈醫院和葵涌醫院的醫院管治委員會主席及優質旅遊服務協會顧問，亦為香港零售管理協會榮譽會長及顧問，以及香港製衣業總商會會董。方先生曾出任醫院管理局、香港旅遊發展局、廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會及香港機場管理局成員。

方先生於北卡羅萊納州大學畢業，在該校分別取得紡織工程科學學士及碩士學位。方先生於二〇〇八年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，他亦為太平紳士。

捷成漢 *BBS* *董事*（年齡：56）
捷成漢先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。他為捷成洋行有限公司主席及公眾上市的希慎興業有限公司非執行董事，且為丹麥丹佛斯公司副主席及董事局成員。他現任多項公職，包括世界自然（香港）基金會信託人、亞洲文化協會信託人委員會委員、紐約洛克菲勒兄弟基金成員、香港科技大學的大學學會會士、校董會成員、工商管理學院企業顧問會成員及大學拓展委員會主席、環境諮詢委員會成員、香港貿易發展局香港／歐盟經濟合作委員會成員、Asia Society Hong Kong Center諮詢委員會委員和信託人委員會委員，以及香港紅十字會顧問團成員。

捷成漢先生在德國及丹麥接受教育後，在德國及英國修讀了兩年銀行業，並於一九七八年至一九八一年期間在瑞士St. Gallen大學修讀工商管理。

捷成漢先生於二〇〇一年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，二〇〇六年獲丹麥女王頒授Dannebrog銀十字勳章，獲授予「Dannebrog騎士」稱號，二〇〇八年獲德國政府頒授十字功勞勳章，並於二〇一一年一月獲丹麥女王頒授「Hofjægermester」銜頭。

凌緣庭 *董事*（年齡：41）
凌女士 *BSc(Hons), MRICS, MHKIS, RPS* 自二〇一三年四月十一日起出任本公司董事。她於二〇〇四年加入本集團。她現為海港城置業、荷里活廣場有限公司、時代廣場有限公司及九龍倉置業的執行董事（該四間公司皆為本公司的全資附屬公司）。她前曾於二〇一二年七月一日至二〇一三年四月十日期間出任海港企業的董事。凌女士在房地產業界有豐富經驗，現時負責（其中包括）管理本集團於香港的核心投資物業海港城、時代廣場及荷里活廣場。凌女士是特許測量師，持有土地管理一級榮譽學士學位。

董事會報告書

李國章 *GBS, JP　董事*（年齡：67）
李教授*MA, MD, M.B.B.Chir (Cantab)，DSc (Hon)，DLitt (Hon)，Hon DSc (Med)，LLD (Hon)，Hon Doc (Soka)，FRCS（Eng & Edin），FRACS, Hon FACS, Hon FRCS（Glasg & I），Hon FRSM, Hon FPCS, Hon FCSHK, Hon FRCP (Lond)，Hon FASA* 自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他現任東亞銀行有限公司副主席及非執行董事，亦為香格里拉（亞洲）有限公司及中國地板控股有限公司之獨立非執行董事（該等公司全皆為在香港公眾上市的公司）。他亦是AFFIN Holdings Berhad（其為一間在馬來西亞公眾上市的公司）及BioDiem Limited（其為一間在澳洲公眾上市的公司）的非執行董事。李教授曾於二〇〇一年至二〇〇二年期間出任本公司獨立非執行董事。

李教授是中國人民政治協商會議全國委員會委員及香港特別行政區（「香港特區」）行政會議成員。他曾於二〇〇二年至二〇〇七年出任該公職，同期亦出任香港特區教育及統籌局局長。

李教授於一九六九年取得劍橋大學醫學學士學位，並就任醫療學術界多個高級職位。他於一九九六年至二〇〇二年出任香港中文大學校長，一九八二年至一九九五年出任該校醫學院外科學系系主任，一九九二年至一九九六年出任該校醫學院院長。他目前為香港中文大學外科榮休講座教授。

李教授曾於多個社會服務機構、醫務及教育組織擔任重要職位，其中包括教育統籌委員會、科技委員會、醫院管理局、香港醫務委員會、大學及理工教育資助委員會、香港外科醫學院，以及基督教聯合醫院醫務協會董事會。他亦曾任香港科技園及香港應用科技研究有限公司董事、中國大學校長聯誼會副會長，以及港事顧問。

詹康信 *GBS　董事*（年齡：73）
詹康信先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司薪酬委員會成員兼主席及本公司審核委員會和提名委員會成員。他於一九六五年在日本創立Crown Worldwide。他為香港美國總商會會員，並於二〇〇三年獲委任為該會主席。他亦為港美商務委員會及香港／歐盟經濟合作委員會的會員。詹康信先生已在香港居住逾三十四年，曾服務貿易發展局、廉政公署諮詢委員會以及其它政府委員會和慈善團體。他於二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

附註：

(1)　會德豐（吳光正先生、吳天海先生及徐耀祥先生為該公司的董事）擁有按證券及期貨條例第十五部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。

(2)　本公司確認已收到了每位獨立非執行董事為依據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認，而本公司認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

(ii) *高級管理人員*

集團各項業務分別由名列於上文A(i)項內的本公司主席、副主席兼常務董事、副主席及三名執行董事直接負責，只有該六名董事被視為本集團的高級管理人員。

(B) 董事的股份權益

茲將於是年內在任的本公司董事於二〇一二年十二月三十一日佔有本公司、會德豐（其為本公司的母公司）、本公司旗下三間附屬公司有線寬頻、現代貨箱碼頭和Wharf Finance (2014)及本公司的聯營公司綠城的股本實質權益（全部皆為好倉），以及涉及的股份分別佔該四間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	持有數量（在適用情況下，佔已發行股本百分比）	權益性質
本公司		
吳天海	804,445 (0.0266%)	個人權益
吳梓源	220,294 (0.0073%)	個人權益
會德豐		
吳光正	1,220,417,330 (60.06%)	8,847,510股個人權益、216,348,142股法團權益及995,221,678股其它權益
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
Wharf Finance (2014) Limited — 於二〇一四年到期的可換股債券		
歐肇基*（附註(3)）*	港幣2,000,000元	個人權益
綠城		
周安橋	620,000 (0.03%)	個人權益

附註：

(1) *上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股會德豐股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。*

(2) *上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等有權於有關公司的股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使）或控制行使三分一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。*

(3) *就歐肇基先生所持有價值港幣2,000,000元的可換股債券（如上文所載）而言，倘該等債券所附帶的轉換權被全數行使，則22,222股本公司股份（佔本公司已發行股本的0.0007%）將會發行予歐先生。*

董事會報告書

茲將於是年內在任的本公司董事於本財政年度內持有按照本公司股份認購權計劃授出／可行使的有關認購本公司普通股股份的認股權權益（全部皆為個人權益）的詳細資料臚列如下：

		認股權所涉及的股份數目			
董事姓名	**授予日期** *（日／月／年）*	**於二〇一二年一月一日**	**於二〇一二年十二月三十一日**	**每股認購價** *（港幣元）*	**行使期限** *（日／月／年）*
吳光正	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
吳天海	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
周安橋	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
李玉芳	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
吳梓源	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
徐耀祥	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016

附註： *(1)* *認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一（即最多可行使認購相關股份總數的五分之一），第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一一年、二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使。*

(2) *於截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內，並無任何董事所持有的本公司認股權已期滿失效或被行使或被取消，及概無向任何董事授出任何本公司認股權。*

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或標準守則本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇一二年十二月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇一二年十二月三十一日任何時間亦無持有可認購任何本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的任何權利。

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇一二年十二月三十一日直接或間接就5%(按面值計算)或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有其權益的有關股數，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱		普通股數目	(佔已發行股本百分比)
(i)	會德豐有限公司	**1,545,015,608**	**(51%)**
(ii)	HSBC Trustee (Guernsey) Limited	**1,545,015,608**	**(51%)**
(iii)	JPMorgan Chase & Co.	**154,481,700**	**(5.10%)**

附註：(1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。

(2) 上述會德豐被視為持有的股份權益包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited(「LL」)、WF Investment Partners Limited(「WIPL」)及Wheelock Investments Limited(「WIL」)所持有的權益，其中LL被視為持有213,267,072股股份(7.04%)的權益、WIPL被視為持有1,302,017,536股股份(42.98%)的權益，和WIL被視為持有1,515,284,608股股份(50.02%)的權益。

上述全部權益皆為好倉。而根據登記冊所載錄，於二〇一二年十二月三十一日，JPMorgan Chase & Co.於本公司已發行股本中持有3,517,815股(0.12%)淡倉權益，以及80,674,047股(2.66%)可供借出的股份。

(D) 股份認購權計劃

(I) 股份認購權計劃摘要(「該計劃」)

(a) 該計劃的目的：
讓董事及／或僱員有機會取得本公司的股份權益，藉以推動及鼓勵彼等盡其所能為本集團持續發展及達至成功作出貢獻。

(b) 資格：
合資格參與人包括身為本公司、其任何附屬公司及／或其任何聯營公司(「聯營公司」包括共同發展公司、聯營公司的附屬公司及共同發展公司的附屬公司)的全職及／或兼職僱員及／或董事。

(c) (i) 於本年報日期根據該計劃可予發行的本公司股本中每股面值港幣1.00元的普通股(「公司股份」)總數：
290,824,732股

(ii) 於本年報日期可予發行的公司股份佔已發行股本的百分率：
9.6%

(d) 根據該計劃每名合資格參與人可認購公司股份的最高數量：
除非獲本公司股東批准，否則在任何十二個月內不得超過已發行公司股份的1%

(e) 行使認股權認購公司股份的期限：
發出認股權要約當日起計十年內，或可由董事釐定的較短期限

董事會報告書

(f) 認股權行使前必須持有的最短期限：
除非董事會作出決定，否則並無規定最短期限

(g) (i) 申請或接納認股權所須繳付的代價：
港幣10.00元

(ii) 付款或通知付款的期限：
發出認股要約後二十八天，或可由董事釐定的較短期限

(iii) 償還作付款或通知付款用途的貸款的期限：
不適用

(h) 認購價的釐定基準：
認購價由董事會在發出要約時釐定，惟不得低於下列四者中的最高者：

(i) 根據認股權書面要約（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) 公司股份在認股權授予日期（必須為聯交所交易日）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（同樣以聯交所日報表所載者為準）；及

(iv) 一股公司股份的面值。

(i) 該計劃尚餘的有效期：
約八年（於二〇二一年六月八日屆滿）

(II) 授出認股權的詳細資料
本財政年度內授予本公司董事認股權的詳細資料及相關變動載列於標題為「(B) 董事的股份權益」一節。

茲將本公司根據該計劃授予若干名與本公司簽訂了根據僱傭條例被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員(其中六名於是年內出任為本公司董事)(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)而尚未行使的認股權於本財政年度內的資料及變動臚列如下:

	認股權涉及的股份數目			
授予日期 *(日/月/年)*	**於二〇一二年一月一日**	**於二〇一二年十二月三十一日**	**有效期/行使期限** *(日/月/年)*	**於行使認股權時就每股須付的認購價** *(港幣元)*
04/07/2011	2,420,000	2,420,000	05/07/2011 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	2,420,000	05/07/2012 – 04/07/2016	
	2,420,000	2,420,000	05/07/2013 – 04/07/2016	
	2,420,000	2,420,000	05/07/2014 – 04/07/2016	
	2,420,000	2,420,000	05/07/2015 – 04/07/2016	
	12,100,000	12,100,000		

附註: 於截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內,並無任何本公司股份的認股權已期滿失效或被授出、行使或取消。

(E) 退休福利計劃

本集團的香港僱員退休福利計劃主要是界定供款計劃(包括強制性公積金),由獨立受託人管理。分別由本集團及僱員同時按僱員薪金的若干百分率為基準供款。本集團所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支,該等供款可能會因僱員在有權獲取全數供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

本集團在中國內地附屬公司的僱員乃屬由中國政府營運的國家管理社會保險及住房公積金之成員。中國內地附屬公司需按工資支出的若干百分率作出供款注入該社保基金。就中國內地僱員的退休福利,作出指定供款予該社保基金是本集團唯一的責任。

(F) 董事的競爭業務權益

茲將根據上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司六位董事吳光正先生(彼亦為會德豐的主席及主要股東)、吳天海先生、周安橋先生、吳梓源先生、徐耀祥先生和李玉芳女士(彼等亦為會德豐及/或會德豐旗下若干全資附屬公司的董事),根據上市規則第8.10條被視為在會德豐佔有權益。

會德豐及其旗下全資附屬公司(「會德豐集團」)擁有商用物業作出租用途及發展物業作出售及/或投資用途,被視為本集團的競爭業務。然而,由於本集團在物業租賃及物業發展方面有豐富經驗,本集團有能力在與會德豐集團各不相涉的情況下獨立經營其物業租賃及物業發展業務。

董事會報告書

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保（其中包括）本集團與會德豐集團各自的作出售及／或作投資用途的物業發展及物業租賃業務現時及繼續會在公平原則下獨立經營。

(G) 主要顧客及供應商

在截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內：

(i) 集團的首五名最大供應商所佔的購買總額（不包括購買資本項目），佔集團的購買總額不足30%；及

(ii) 集團的首五名最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

(H) 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一二年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內的銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第183至186頁的財務報表附註第23條內，而還款期限逾一年的任何及所有銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，亦已編列於第183至186頁的財務報表附註第23條內。於二〇一一年六月發行的可換股債券（「可換股債券」）的若干資料則編列於第185至186頁的財務報表附註第23(g)條內。

(I) 可換股債券 — 調整換股價

可換股債券的換股價初始被釐定為每股股份港幣90.00元，在發生可換股債券條款及條件內所訂明的若干事項，包括（其中包括）任何資本分派（其定義按可換股債券條款及條件所界定）時，換股價須予調整。

以累積基準計算，截至二〇一一年及二〇一二年十二月三十一日止財政年度的全年股息分別為港幣1.06元及港幣1.65元，已根據可換股債券條件及條款觸發了換股價的調整。因此，可換股債券的換股價將會由每股港幣90元調整為每股港幣88.97元，相關調整的生效日期為二〇一三年五月二十九日。可換股債券最多可轉換的股份數目將由69,111,111股（調整前）增加至69,911,206股（調整後），分別相等於本公司現時已發行股本約2.28%及2.31%。

(J) 公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所知悉的範圍內，本公司於截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內全年皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。

(K) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的若干關連交易的資料（其詳情已在較早前於日期為二〇一一年十二月三十日、二〇一二年二月十五日及二〇一二年六月七日的本公司公告內予以披露，並按上市規則規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露）臚列如下：

(i) *概括租賃協議*

本公司旗下若干附屬公司作為業主，與Wisdom Gateway Limited（「WGL」）旗下若干附屬公司、聯營公司及／或聯屬公司作為租戶（「合資格租戶」），訂有多項於本財政年度內存在而具有效力的租約，業主藉這些租約將若干由本集團所擁有的零售／商用物業租予合資格租戶經營多項零售業務，包括連卡佛店及City Super店。

在二〇一一年十二月三十日，本公司與WGL訂立了一項概括租賃協議（「概括租賃協議」），有效期為三年，由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止。概括租賃協議旨在規定（其中包括）三年有效期內將本集團成員公司所擁有的物業租予合資格租戶所涉及的租金的每年上限總額。

由於WGL由一項以本公司主席吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，故根據上市規則，概括租賃協議及其所規管及／或涉及的多項交易，對本公司而言構成持續關連交易。

本集團根據概括租賃協議而應收的租金總額不得超逾較早前於上述日期為二〇一一年十二月三十日的公告內予以披露的每年上限金額。就截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度，本集團已收的租金總額為港幣七億四千一百萬元。

(ii) *北京地塊合營項目*

於二〇一二年二月十四日，九龍倉旗下的一間全資附屬公司聯同招商地產旗下的一間全資附屬公司，按各佔五成擁有權的比例，以合共人民幣二十三億七千萬元（折合約港幣二十九億二千萬元）成功共同投得位於北京的兩幅地塊，涉及的地盤面積合共約72,702平方米，最高可建住宅樓面面積合共約181,756平方米（「北京地塊」）。九龍倉與招商地產於二〇一二年二月十四日訂立了框架協議，旨在共同競投及發展北京地塊，該框架協議訂明初步各佔五成擁有權。相關交易的目的是擴大本集團的資產及盈利基礎。

招商地產乃招商局集團擁有其54.1%權益的附屬公司，而招商局集團則為本公司旗下一間非全資附屬公司的間接主要股東，因此，招商地產被視為本公司的關連人士，故根據上市規則，相關合營項目的訂立對本公司而言構成關連交易。

董事會報告書

(iii) 購入綠城的權益

於二〇一二年六月七日，本公司旗下一間全資附屬公司Target Smart Investments Limited（「買方」）從Denarie Enterprises Limited及Margingle International Limited（「賣方」）合共購入了34,888,500股綠城股份（佔於二〇一二年六月七日的綠城已發行股本約2.13%），購買價為每股港幣5.2元（「綠城交易」），總價格為港幣一億八千一百萬元。顧及以下附註所述之本集團另一項於綠城的投資交易，綠城交易的目的是為了精簡及整固本公司於綠城的權益。*（附註：在綠城交易之後，於二〇一二年六月八日，本公司與綠城訂立了有條件協議，本公司會投資合共約港幣五十一億元，認購綠城股份（按每股港幣5.2元的相同格價），及由綠城的全資附屬公司發行、以港元計價、由綠城作出擔保及可轉換成綠城股份的永續次級可換股證券。）*

賣方由本公司主席吳光正先生實質擁有及控制，因此，賣方被視為本公司的關連人士，故根據上市規則，綠城交易的訂立對本公司而言構成一項關連交易。

(iv) 董事的確認等事宜

(a) 本公司董事（包括獨立非執行董事）已審閱上述K(i)段內的概括租賃協議交易，並確認概括租賃協議交易乃在下列情況下訂立：

(1) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；

(2) 按照一般商業條款進行，或如可供比較的交易不足，則對本集團而言，涉及的條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）的條款；及

(3) 根據規管概括租賃協議交易的相關協議條款進行，交易條款屬公平及合理，且符合本公司股東的整體利益。

(b) 董事會已根據上市規則第14A.38條，按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務説明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，委聘本公司核數師審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已作出下列呈告：

(1) 概括租賃協議交易已經由本公司董事會批准；

(2) 並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼等相信概括租賃協議交易未有按照規管概括租賃協議交易的相關協議的條款而訂立；

(3) 在截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度內並無超逾有關上限金額（如適用）；及

(4) 涉及由本集團提供貨品及服務的交易並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼等相信該等交易在任何重大方面未有按照本集團的定價政策進行。

獨立核數師報告

致九龍倉集團有限公司全體股東
(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150至223頁九龍倉集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「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以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佈的《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，以使綜合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綜合財務報表作出意見。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，對任何其它人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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利潤及現金流量，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
二〇一三年三月二十六日

綜合收益表 截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一二年 *港幣百萬元*	二〇一一年 *港幣百萬元*
收入	1	**30,856**	24,004
直接成本及營業費用		**(12,604)**	(9,095)
銷售及推銷費用		**(1,170)**	(900)
行政及公司費用		**(1,482)**	(1,226)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		**15,600**	12,783
折舊及攤銷	2	**(1,430)**	(1,395)
營業盈利	2	**14,170**	11,388
投資物業之公允價值增加		**34,751**	24,968
其它收入淨額	3	**2,483**	457
		51,404	36,813
財務支出	4	**(939)**	(2,567)
除稅後所佔業績：			
聯營公司	12(f)	**1,473**	361
共同發展公司	13	**641**	34
除稅前盈利		**52,579**	34,641
所得稅	5	**(4,215)**	(3,304)
是年盈利		**48,364**	31,337
應佔盈利：			
公司股東	6	**47,263**	30,568
非控股股東權益		**1,101**	769
		48,364	31,337
每股盈利	8		
基本		**港幣15.60元**	港幣10.22元
攤薄後		**港幣15.30元**	港幣10.13元

在第158頁至223頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註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

	二〇一二年 *港幣百萬元*	二〇一一年 *港幣百萬元*
是年盈利	**48,364**	31,337
其它全面收益		
折算海外業務的匯兑收益	**14**	3,014
可供出售投資之重估變動淨額：	**1,483**	(1,005)
重估盈餘／(虧損)	**1,393**	(1,007)
轉撥至綜合收益表 — 出售	**90**	2
所佔聯營公司／共同發展公司其它全面收益	**62**	555
其它	**(1)**	(12)
是年其它全面收益	**1,558**	2,552
是年全面收益總額	**49,922**	33,889
應佔全面收益總額：		
公司股東權益	**48,667**	33,037
非控股股東權益	**1,255**	852
	49,922	33,889

在第158頁至223頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表 二〇一二年十二月三十一日

	附註	二〇一二年 *港幣百萬元*	二〇一一年 *港幣百萬元*
非流動資產			
投資物業	9	**231,522**	184,057
固定資產	10	**19,870**	18,984
聯營公司	12	**16,673**	10,198
共同發展公司	13	**19,530**	16,934
可供出售投資	14	**3,868**	2,703
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	**739**	683
衍生金融工具資產	19	**311**	181
其它非流動資產		**380**	15
		296,008	234,159
流動資產			
待沽物業	17	**48,915**	47,511
存貨		**45**	130
應收貿易及其它賬項	18	**4,796**	3,420
衍生金融工具資產	19	**439**	225
銀行存款及現金	20	**18,795**	32,528
		72,990	83,814
流動負債			
應付貿易及其它賬項	21	**(14,801)**	(10,316)
銷售物業按金	22	**(10,654)**	(9,704)
衍生金融工具負債	19	**(215)**	(232)
應付稅項	5(d)	**(1,980)**	(1,601)
銀行借款及其它借款	23	**(5,330)**	(8,903)
		(32,980)	(30,756)
淨流動資產		**40,010**	53,058
資產總額減流動負債		**336,018**	287,217

	附註	**二〇一二年** ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*
非流動負債			
衍生金融工具負債	19	**(1,912)**	(2,470)
遞延稅項負債	25	**(7,827)**	(6,508)
其它遞延負債		**(283)**	(275)
銀行借款及其它借款	23	**(69,090)**	(67,090)
		(79,112)	(76,343)
淨資產		**256,906**	210,874
資本及儲備			
股本	27	**3,029**	3,029
儲備		**245,472**	200,228
股東權益		**248,501**	203,257
非控股股東權益		**8,405**	7,617
總權益		**256,906**	210,874

在第158頁至223頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳光正
主席

吳天海
副主席兼常務董事

公司財務狀況表 二〇一二年十二月三十一日

	附註	**二〇一二年** ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*
非流動資產			
附屬公司	11	**78,083**	68,806
應收聯營公司款項	12	**379**	417
		78,462	69,223
流動資產			
應收賬項		**8**	2
應收稅項	5(d)	**1**	1
銀行存款及現金	20	**–**	2
		9	5
流動負債			
應付貿易及其它賬項		**(36)**	(34)
應付附屬公司款項	11	**(23,459)**	(21,203)
應付聯營公司款項	12	**(533)**	(533)
		(24,028)	(21,770)
淨流動負債		**(24,019)**	(21,765)
淨資產		**54,443**	47,458
資本及儲備			
股本	27	**3,029**	3,029
儲備		**51,414**	44,429
總權益	28(a)	**54,443**	47,458

在第158頁至223頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳光正
主席

吳天海
副主席兼常務董事

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								
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	投資重估及其它儲備	匯兑儲備	盈餘儲備	總股東權益	非控股股東權益	總權益
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
二〇一一年一月一日	2,754	16,566	7	688	2,876	140,198	163,089	7,560	170,649
於二〇一一年之權益變動：									
盈利	–	–	–	–	–	30,568	30,568	769	31,337
其它全面收益	–	–	–	(841)	3,318	(8)	2,469	83	2,552
全面收益總額	–	–	–	(841)	3,318	30,560	33,037	852	33,889
供股	275	9,712	–	–	–	–	9,987	–	9,987
附屬公司發行股份	–	–	–	–	–	–	–	12	12
發行可換股債券	–	–	–	99	–	–	99	–	99
以股份為基礎作支付之費用	–	–	–	75	–	–	75	–	75
已付二〇一〇年末期股息	–	–	–	–	–	(1,939)	(1,939)	–	(1,939)
已付二〇一一年第一次中期股息	–	–	–	–	–	(1,091)	(1,091)	–	(1,091)
已付非控股股東股息	–	–	–	–	–	–	–	(807)	(807)
二〇一一年十二月三十一日及二〇一二年一月一日	**3,029**	**26,278**	**7**	**21**	**6,194**	**167,728**	**203,257**	**7,617**	**210,874**
於二〇一二年之權益變動：									
盈利	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**47,263**	**47,263**	**1,101**	**48,364**
其它全面收益	**–**	**–**	**–**	**1,389**	**15**	**–**	**1,404**	**154**	**1,558**
全面收益總額	**–**	**–**	**–**	**1,389**	**15**	**47,263**	**48,667**	**1,255**	**49,922**
附屬公司發行股份	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**167**	**167**
以股份為基礎作支付之費用	**–**	**–**	**–**	**60**	**–**	**–**	**60**	**–**	**60**
已付二〇一一年第二次中期股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2,120)**	**(2,120)**	**–**	**(2,120)**
已付二〇一二年第一次中期股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(1,363)**	**(1,363)**	**–**	**(1,363)**
已付非控股股東股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(634)**	**(634)**
二〇一二年十二月三十一日	**3,029**	**26,278**	**7**	**1,470**	**6,209**	**211,508**	**248,501**	**8,405**	**256,906**

在第158頁至223頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

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	二〇一二年 *港幣百萬元*	二〇一一年 *港幣百萬元*
營業現金流入	(a)	**15,067**	12,461
營運資本變動	(a)	**1,867**	(9,623)
來自營業的現金	(a)	**16,934**	2,838
已付利息淨額		**(1,550)**	(1,285)
已付利息		**(1,917)**	(1,587)
已收利息		**367**	302
已收聯營公司／共同發展公司股息		**422**	456
已收投資股息		**121**	83
已付香港利得稅		**(1,326)**	(1,299)
已付海外稅項		**(1,262)**	(833)
營業業務所得／(所用)的現金淨額		**13,339**	(40)
投資活動			
購入固定資產		**(14,709)**	(11,950)
增加備用節目		**(100)**	(80)
增加聯營公司淨額		**(3,148)**	(3,049)
增加共同發展公司淨額		**(1,977)**	(1,888)
出售固定資產所得		**13**	6
購入可供出售投資		**(442)**	(398)
購入永續次級可換股證券		**(2,550)**	–
出售投資物業所得		**1,287**	–
出售可供出售投資所得		**749**	50
長期應收賬項(增加)／還款		**(362)**	1
新增到期日多於三個月銀行存款		**(437)**	(1,123)
投資活動所用的現金淨額		**(21,676)**	(18,431)
融資活動			
供股所得		**–**	9,987
新增銀行及其它借款		**18,755**	34,377
償還銀行及其它借款		**(20,638)**	(8,194)
附屬公司向非控股股東發行股份		**167**	12
已付公司股東股息		**(3,483)**	(3,030)
已付非控股股東股息		**(634)**	(807)
融資活動(所用)／所得的現金淨額		**(5,833)**	32,345
現金及現金等價項目(減少)／增加		**(14,170)**	13,874
於一月一日現金及現金等價項目結存		**31,405**	16,900
匯率轉變的影響		**–**	631
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		**17,235**	31,405
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(b)	**17,235**	31,405

在第158頁至223頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表附註

a. 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇一二年 *港幣百萬元*	二〇一一年 *港幣百萬元*
營業盈利	**14,170**	11,388
調整：		
利息收入	**(474)**	(307)
投資所得股息	**(115)**	(90)
折舊及攤銷	**1,430**	1,395
出售固定資產之盈利	**(4)**	–
以股份為基礎作支付之費用	**60**	75
營業現金流入	**15,067**	12,461
增加待沽發展中物業	**(6,840)**	(18,442)
減少待沽物業	**6,950**	3,800
減少／(增加)存貨	**85**	(17)
(增加)／減少應收貿易及其它賬項	**(1,327)**	211
增加應付貿易及其它賬項	**2,037**	2,059
增加出售物業按金	**950**	2,849
增加／(減少)衍生金融工具	**5**	(70)
其它非現金項目	**7**	(13)
營運資本變動	**1,867**	(9,623)
來自營業的現金	**16,934**	2,838

b. 現金及現金等價項目

	二〇一二年 *港幣百萬元*	二〇一一年 *港幣百萬元*
綜合財務狀況表內銀行存款及現金(附註20)	**18,795**	32,528
減：到期日多於三個月銀行存款	**(1,560)**	(1,123)
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	**17,235**	31,405

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、物流及通訊、媒體及娛樂。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成以下應列報的分部。

地產投資分部包括本集團的投資物業的租賃及酒店經營。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓、服務式住宅及酒店，主要位於香港及中國內地。

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及中國內地的銷售物業有關的活動。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)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(「香港空運」)及其它公共運輸營運。

通訊、媒體及娛樂分部包括有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)所營運的收費電視、互聯網及多媒體服務及其它業務。分部並包括九倉電訊有限公司管理之電訊業務。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及共同發展公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

a. 分部收入及收益之分析

二〇一二年度全年	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
地產投資	**11,271**	**8,578**	**34,751**	**73**	**(1,115)**	**–**	**–**	**42,287**
香港	**8,875**	**7,553**	**33,074**	**73**	**(971)**	**–**	**–**	**39,729**
中國內地	**1,005**	**634**	**1,677**	**–**	**(136)**	**–**	**–**	**2,175**
酒店	**1,391**	**391**	**–**	**–**	**(8)**	**–**	**–**	**383**
地產發展	**12,207**	**4,869**	**–**	**2,273**	**(110)**	**1,081**	**585**	**8,698**
香港	**2,634**	**1,307**	**–**	**22**	**–**	**70**	**–**	**1,399**
中國內地	**9,573**	**3,562**	**–**	**2,251**	**(110)**	**1,011**	**585**	**7,299**
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)**
內部分部收入	**(382)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
分部總額	**30,119**	**14,586**	**34,751**	**2,309**	**(1,521)**	**1,473**	**641**	**52,239**
投資及其它	**737**	**134**	**–**	**174**	**582**	**–**	**–**	**890**
企業支出	**–**	**(550)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(550)**
集團總額	**30,856**	**14,170**	**34,751**	**2,483**	**(939)**	**1,473**	**641**	**52,579**
二〇一一年度全年								
地產投資	10,085	7,694	24,968	127	(709)	–	–	32,080
香港	8,012	6,827	23,342	–	(506)	–	–	29,663
中國內地	796	493	1,626	127	(196)	–	–	2,050
酒店	1,277	374	–	–	(7)	–	–	367
地產發展	6,343	2,274	–	172	(102)	(49)	(37)	2,258
香港	–	–	–	30	–	10	–	40
中國內地	6,343	2,274	–	142	(102)	(59)	(37)	2,218
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
內部分部收入	(327)	–	–	–	–	–	–	–
分部總額	23,484	11,576	24,968	512	(1,077)	361	34	36,374
投資及其它	520	288	–	(55)	(1,490)	–	–	(1,257)
企業支出	–	(476)	–	–	–	–	–	(476)
集團總額	24,004	11,388	24,968	457	(2,567)	361	34	34,641

財務報表附註

b. 內部分部收入之分析

	二〇一二年			二〇一一年		
	收入總額	**內部分部收入**	**集團收入**	收入總額	內部分部收入	集團收入
	港幣百萬元	***港幣百萬元***	***港幣百萬元***	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
地產投資	**11,271**	**(145)**	**11,126**	10,085	(144)	9,941
地產發展	**12,207**	**–**	**12,207**	6,343	–	6,343
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	**737**	**(133)**	**604**	520	(32)	488
	31,238	**(382)**	**30,856**	24,331	(327)	24,004

c. 分部營業資產之分析

	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
地產投資	**234,460**	186,076
香港	**194,399**	154,015
中國內地	**38,108**	31,028
酒店	**1,953**	1,033
地產發展	**85,067**	70,428
香港	**4,538**	4,754
中國內地	**80,529**	65,674
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	**343,901**	280,837
未能分部企業資產	**25,097**	37,136
資產總額	**368,998**	317,973

未能分部企業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。

以上包括共同發展公司及聯營公司之分部資產如下：

	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
地產發展	**30,852**	21,787
物流	**5,351**	5,345
集團總額	**36,203**	27,132

d. 其它資料

	資本性支出		聯營公司及共同發展公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一二年 ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*	**二〇一二年** ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*	**二〇一二年** ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*
地產投資	**14,744**	10,930	**–**	–	**190**	168
香港	**8,522**	770	**–**	–	**20**	18
中國內地	**5,520**	10,040	**–**	–	**41**	40
酒店	**702**	120	**–**	–	**129**	110
地產發展	**–**	–	**6,905**	6,284	**–**	–
香港	**–**	–	**67**	60	**–**	–
中國內地	**–**	–	**6,838**	6,224	**–**	–
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	**16,075**	11,934	**6,938**	6,352	**1,430**	1,395

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣一億元(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. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一二年 ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*	**二〇一二年** ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*
香港	**19,392**	15,972	**10,121**	8,843
中國內地	**11,434**	8,000	**4,019**	2,512
新加坡	**30**	32	**30**	33
集團總額	**30,856**	24,004	**14,170**	11,388

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一二年 ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*	**二〇一二年** ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*
香港	**207,810**	166,759	**210,937**	170,232
中國內地	**83,265**	63,821	**132,964**	110,605
集團總額	**291,075**	230,580	**343,901**	280,837

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

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

財務報表附註

2. 營業盈利

a. 營業盈利的計算：

	二〇一二年 *港幣百萬元*	二〇一一年 *港幣百萬元*
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	**1,096**	1,082
— 租賃土地	**95**	94
— 備用節目	**98**	87
總折舊及攤銷	**1,430**	1,395
應收貿易賬項減值損失	**11**	22
員工成本(附註(i))	**3,003**	2,867
核數師酬金		
— 核數服務	**20**	18
— 其它服務	**3**	3
是年確認買賣物業之成本	**6,916**	3,822
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	**53**	81
租金收入減直接支出(附註(ii))	**(8,198)**	(7,314)
機器及設備之經營租賃的租金收入	**(13)**	(15)
利息收入(附註(iii))	**(474)**	(307)
上市投資股息收入	**(115)**	(90)
出售固定資產之盈利	**(4)**	–

附註：

i. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億八千四百萬元(二〇一一年：港幣一億二千五百萬元)並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇一一年：港幣三百萬元)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十九億五千二百萬元(二〇一一年：港幣十六億九千九百萬元)。

iii. 總利息收入包括以攤銷成本入賬的財務資產(主要銀行存款)產生的利息收入為港幣三億七千八百萬元(二〇一一年：港幣三億零七百萬元)。

b. 董事酬金

董事酬金如下：

	袍金 *港幣千元*	薪金、津貼、及實物福利 *港幣千元*	非硬性花紅 *港幣千元*	退休金計劃的供款 *港幣千元*	二〇一二年酬金總額 *港幣千元*	二〇一一年酬金總額 *港幣千元*
董事會						
吳光正	**100**	**11,911**	**11,000**	**–**	**23,011**	22,537
吳天海	**70**	**5,011**	**10,000**	**192**	**15,273**	15,123
周安橋	**70**	**5,069**	**5,000**	**14**	**10,153**	2,571
李玉芳	**70**	**4,092**	**6,500**	**467**	**11,129**	10,393
吳梓源	**70**	**3,953**	**5,000**	**13**	**9,036**	8,835
徐耀祥	**70**	**3,234**	**4,500**	**–**	**7,804**	7,648
獨立非執行董事						
歐肇基(附註ii及v)	**20**	**–**	**–**	**–**	**20**	–
陳坤耀	**70**	**–**	**–**	**–**	**70**	60
錢果豐	**70**	**–**	**–**	**–**	**70**	60
方剛(附註ii)	**100**	**–**	**–**	**–**	**100**	80
捷成漢(附註ii)	**100**	**–**	**–**	**–**	**100**	80
李國章(附註iii)	**35**	**–**	**–**	**–**	**35**	–
詹康信(附註ii)	**100**	**–**	**–**	**–**	**100**	80
陳茂波(附註ii及iv)	**57**	**–**	**–**	**–**	**57**	80
	1,002	**33,270**	**42,000**	**686**	**76,958**	67,547
二〇一一年總額	810	29,470	36,500	767		67,547

i. 截至二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的款項已付／須付予本公司的董事。

ii. 包括截至二〇一二年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的審核委員會成員酬金港幣三萬元(二〇一一年：港幣二萬元)。

iii. 由二〇一二年七月一日起委任李國章議員為本公司的董事。

iv. 由二〇一二年七月二十八日起陳茂波先生辭任本公司的董事。

v. 由二〇一二年十月二十二日起委任歐肇基先生為本公司董事。

vi. 生效除以上酬金之外，本公司按採納的股份認購計劃授予本公司或其附屬公司之若干董事及僱員認股權。有關本公司授予股份認股權詳列於附註24(d)。

財務報表附註

c. 最高薪僱員的酬金

在截至二〇一二年十二月三十一日止年度內，本集團屬下位列所聘5位最高薪人士(包括本公司董事及集團其它僱員)之內而非為本公司董事的一位(二〇一一年：二位)僱員的酬金相關資料(不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額)分析如下。

酬金總額	**二〇一二年** ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*
薪金、津貼及實物福利	**8**	16
退休金計劃的供款	**–**	–
非硬性花紅	**2**	9
離職補償	**–**	–
促使加入本集團的付款或所得利益	**–**	–
總額	**10**	25

級別(以港幣計算)	**二〇一二年** **人數**	二〇一一年 人數
10,000,001元至10,500,000元	**1**	–
12,000,001元至12,500,000元	**–**	1
12,500,001元至13,000,000元	**–**	1

3. 其它收入淨額

其它收入淨額港幣二十四億八千三百萬元(二〇一一年：港幣四億五千七百萬元)主要包括：

a. 於二〇一二年六月，本集團就認購綠城中國控股有限公司(「綠城」)的24.6%權益成為一間聯營公司，因而確認一項賬面收益(為負商譽)港幣二十二億三千三百萬元。該數額乃按照經集團內部評估於認購日綠城的可辨別資產及負債的公允價值淨額之下計算。

b. 淨匯兑盈餘港幣一億四千四百萬元(二〇一一年：港幣四億四千九百萬元)當中包括遠期外匯合約之影響。

c. 出售投資物業的盈利為港幣七千三百萬元(二〇一一年：無)。

d. 出售可供出售投資的虧損淨額港幣一千一百萬元(二〇一一年：港幣一百萬元)，當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估虧損港幣九千萬元(二〇一一年：港幣二百萬元)。

e. 撥回物業準備港幣二千二百萬元(二〇一一年：港幣三千萬元)。

4. 財務支出

	二〇一二年 *港幣百萬元*	二〇一一年 *港幣百萬元*
利息支出：		
銀行借款及透支		
— 在五年內償還	**797**	721
— 在五年後償還	**141**	222
其它借款		
— 在五年內償還	**684**	99
— 在五年後償還	**308**	241
總利息支出	**1,930**	1,283
其它財務支出	**178**	344
減：撥作資產成本	**(596)**	(447)
	1,512	1,180
公允價值(盈利)／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	**939**	2,567

a. 利息資本化的平均年息率約為1.6 %(二〇一一年：1.2 %)。

b. 總利息支出包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出為港幣十六億五千萬元(二〇一一年：港幣十一億八千五百萬元)。

c. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

財務報表附註

5. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一二年 ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*
是年稅項		
香港利得稅		
— 本年度稅項準備	**1,531**	1,298
— 以往年度稅項準備之高估	**(38)**	(28)
海外稅項		
— 本年度稅項準備	**892**	660
— 以往年度稅項準備之高估	**(5)**	(5)
	2,380	1,925
中國內地土地增值稅（附註5(c)）	**584**	509
遞延稅項		
投資物業之價值變動	**1,087**	901
源自及撥回暫時差異	**190**	23
以往未確認稅項虧損現在確認	**(26)**	(54)
	1,251	870
總額	**4,215**	3,304

a. 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%（二〇一一年：16.5%）稅率計算。

b. 海外所得稅主要為中國內地之所得稅按照25%（二〇一一年：25%）稅率計算。

c. 在根據中華人民共和國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，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. 於財務狀況表內的應收／應付稅項預期於一年內收回／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十三億三千一百萬元（二〇一一年：港幣一億零一百萬元）已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。

f. 中國稅務法就中國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%稅率計算預提所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則括免。截至二〇一二年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國附屬公司之累計盈利作出稅項準備港幣一億四千四百萬元（二〇一一年：港幣六千一百萬元）是由於該盈利於可見之未來會派發股息至其境外直接控股公司。

g. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇一二年 *港幣百萬元*	二〇一一年 *港幣百萬元*
除稅前盈利	**52,579**	34,641
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	**9,056**	6,012
非扣減支出的稅項影響	**366**	222
非應課稅收入的稅項影響	**(1,055)**	(271)
投資物業之公允價值轉變的稅項影響	**(5,376)**	(3,851)
以往年度稅項準備的高估淨額	**(43)**	(33)
未予以確認的稅項虧損額	**106**	282
未確認的稅項虧損額抵銷	**(211)**	(75)
以往未確認稅項虧損現在確認為遞延稅項資產的影響	**(26)**	(54)
未確認暫時差異的影響	**2**	8
買賣物業的土地增值稅	**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／可能派發股息預提所得稅	**144**	61
實際的總稅項支出	**4,215**	3,304

6. 股東應佔盈利

本年度內股東應佔盈利港幣一百零四億零八百萬元（二〇一一年：港幣一百五十億元）已計入本公司財務報表內。

7. 股東應佔集團股息

	二〇一二年 *港幣百萬元*	二〇一一年 *港幣百萬元*
已宣布及派發之首次中期股息每股45仙（二〇一一年：每股36仙）	**1,363**	1,091
結算日後宣布派發之第二次中期股息每股120仙（二〇一一年：每股70仙）	**3,635**	2,120
	4,998	3,211

a. 宣布派發之第二次中期股息是根據三十億二千九百萬股（二〇一一年：三十億二千九百萬股）股份計算。於結算日後派發之第二次中期股息並沒有在結算日確認為負債。

b. 二〇一一年第二次中期股息港幣二十一億二千萬元已於二〇一二年批准及派發。

財務報表附註

8. 每股盈利

a. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣四百七十二億六千三百萬元(二〇一一年：港幣三百零五億六千八百萬元)及年內已發行之加權平均數三十億二千九百萬股(二〇一一年：二十九億九千一百萬股)普通股而計算。

b. 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣四百七十四億一千萬元(二〇一一年：港幣三百零六億五千一百萬元)及年內已發行之加權平均數三十億九千八百萬股(二〇一一年：三十億二千六百萬股)普通股而計算如下：

i. 股東應佔集團盈利(攤薄)

	二〇一二年 ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*
股東應佔集團盈利	**47,263**	30,568
可換股債券的除稅後實際利息之影響	**147**	83
	47,410	30,651

ii. 普通股加權平均數(攤薄)

	二〇一二年 **股數** ***(百萬)***	二〇一一年 股數 *(百萬)*
於十二月三十一日普通股加權平均數	**3,029**	2,991
可換股債券轉換為股份之影響	**69**	35
	3,098	3,026

9. 投資物業

	已落成 *港幣百萬元*	興建中 *港幣百萬元*	總額 *港幣百萬元*
a. 成本值或估值			
二〇一一年一月一日	142,213	6,028	148,241
匯率調整	614	293	907
增添	806	9,789	10,595
轉撥	(654)	–	(654)
重估盈餘	24,968	–	24,968
二〇一一年十二月三十一日及二〇一二年一月一日	**167,947**	**16,110**	**184,057**
匯率調整	**6**	**–**	**6**
增添	**8,544**	**5,396**	**13,940**
出售	**(1,220)**	**–**	**(1,220)**
轉撥	**(7,579)**	**7,567**	**(12)**
重估盈餘	**33,881**	**870**	**34,751**
二〇一二年十二月三十一日	**201,579**	**29,943**	**231,522**
b. 上列資產之成本值或估值分析如下：			
二〇一二年估值	**201,579**	**8,485**	**210,064**
成本值	**–**	**21,458**	**21,458**
	201,579	**29,943**	**231,522**
二〇一一年估值	167,947	–	167,947
成本值	–	16,110	16,110
	167,947	16,110	184,057

於年內，以成本值入賬的興建中投資物業增添數額為港幣五十三億四千八百萬元(二〇一一年：港幣九十七億八千九百萬元)。

財務報表附註

	已落成 *港幣百萬元*	興建中 *港幣百萬元*	總額 *港幣百萬元*
c. 業權：			
二〇一二年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	**159,556**	**–**	**159,556**
中期契約	**25,710**	**8,507**	**34,217**
	185,266	**8,507**	**193,773**
位於海外			
中期契約	**16,313**	**21,436**	**37,749**
	201,579	**29,943**	**231,522**
二〇一一年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	130,715	–	130,715
中期契約	22,382	22	22,404
短期契約	300	–	300
	153,397	22	153,419
位於海外			
中期契約	14,550	16,088	30,638
	167,947	16,110	184,057

d. 投資物業重估

本集團之興建中的投資物業在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會以公允價值計量。於二〇一二年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司 — 萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如有)，按市值對投資物業作出估值。

重估時產生之盈餘或虧絀，已直接於綜合收益表內確認。

源自投資物業的租金收入毛額為港幣九十八億八千萬元(二〇一一年：港幣八十八億零八百萬元)。

e. 本集團以經營租賃出租物業，租約期一般為二年至六年。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額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未來可收的租約收入摘要如下：

	集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
於一年內	**6,434**	5,669
於一年後但五年內	**7,273**	6,891
於五年後	**240**	259
	13,947	12,819

10. 固定資產

		集團					
		租賃土地	**酒店及會所物業**	**發展中物業**	**其它物業及固定資產**	**通訊、媒體及娛樂設備**	**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***
a.	**成本值**						
	二〇一一年一月一日	4,331	1,206	1,757	15,515	10,557	33,366
	匯率調整	137	27	83	241	–	488
	增添	–	31	163	602	543	1,339
	出售	–	–	–	(113)	(45)	(158)
	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**	**16,307**	**11,028**	**35,153**
	增添	**296**	**453**	**135**	**665**	**586**	**2,135**
	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**	**16,873**	**11,425**	**37,097**
	累積折舊及減值						
	二〇一一年一月一日	613	642	–	6,063	7,651	14,969
	匯率調整	10	4	–	30	–	44
	本年折舊	94	38	–	623	553	1,308
	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**	**–**	**6,623**	**8,145**	**16,169**
	匯率調整	**–**	**–**	**–**	**1**	**–**	**1**
	本年折舊	**95**	**51**	**–**	**639**	**547**	**1,332**
	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**	**–**	**7,170**	**8,510**	**17,227**
	賬面淨值						
	二〇一二年十二月三十一日	**3,991**	**1,262**	**1,999**	**9,703**	**2,915**	**19,870**
	二〇一一年十二月三十一日	3,751	580	2,086	9,684	2,883	18,984

財務報表附註

	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*
b. 業權：						
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**
位於海外						
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
位於海外						
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

除投資物業價值每年進行重估外，管理層亦會在每個結算日對其它物業的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。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或撥回。

11. 附屬公司

	公司	
	二〇一二年 ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*
非上市股份成本值減準備	**66,347**	49,035
應收附屬公司款項減準備	**11,736**	19,771
	78,083	68,806
應付附屬公司款項	**(23,459)**	(21,203)

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220頁至223頁。

應收附屬公司款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期，由於不須於未來十二個月內收回，故分類為非流動項目。應付附屬公司款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。

12. 聯營公司

	集團		公司	
	二〇一二年	二〇一一年	**二〇一二年**	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	***港幣百萬元***	*港幣百萬元*
於香港上市				
應佔資產淨值	**5,912**	–	**–**	–
非上市				
應佔資產淨值	**5,191**	5,470	**–**	–
商譽	**1,853**	1,853	**–**	–
	7,044	7,323	**–**	–
應收聯營公司款項	**3,717**	2,875	**379**	417
	10,761	10,198	**379**	417
總額	**16,673**	10,198	**379**	417
應付非上市聯營公司款項(附註21)	**(2,703)**	(2,133)	**(533)**	(533)
	13,970	8,065	**(154)**	(116)
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222頁。

b. 於上市聯營公司權益是本集團在本年度完成認購綠城的24.6%股權並詳列如下：

i. 於二〇一二年六月，本集團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，本集團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，本集團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。

本集團就認購綠城的24.6%股權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。

已認購的有形資產主要包括土地及建築物、投資物業、待沽物業、發展中待沽物業及應收賬項。負債主要包括銀行借款、應付賬項及其它流動負債。

本集團對綠城的財務和經營決策有重大影響，因此集團將由二〇一二年六月十五日開始按權益法記入綠城的業績。本集團佔綠城業績由二〇一二年六月十五日至二〇一二年十二月三十一日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，集團應佔綠城業績為港幣十四億三千七百萬元。

財務報表附註

以上認購相關的支出為港幣二百萬元，已包括在二〇一二年十二月三十一日的綜合收益表內。

於二〇一二年八月，本集團以港幣二十五億五千萬元完成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. 在應收聯營公司款項中包括借給若干聯營公司的貸款合共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)，為附帶利息貸款。該等貸款為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。款項並沒有逾期或出現減值。

在應付聯營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

d. 於二〇一一年，本集團與最終控股公司之全資附屬公司 — 會德豐地產有限公司(會德豐地產)，簽訂協議以港幣三十三億八千八百萬元購入佛山四個地產項目(佛山項目)50%權益。因此佛山項目被視為本集團之聯營公司。

e. 聯營公司包括本集團持有67.6%權益的附屬公司 — 現代貨箱碼頭購入Mega Shekou Container Terminals Limited時所產生的商譽合共港幣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)。該交易是根據於二〇〇七年簽訂的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

	二〇一二年		二〇一一年	
	總額	**應佔權益**	總額	應佔權益
	港幣百萬元	***港幣百萬元***	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
資產	**181,205**	**47,353**	44,105	12,302
負債	**(133,624)**	**(36,250)**	(19,449)	(6,832)
權益	**47,581**	**11,103**	24,656	5,470
收入	**38,263**	**9,819**	8,853	2,527
除稅前盈利	**10,330**	**2,514**	2,684	452
所得稅	**(4,046)**	**(1,041)**	(515)	(91)
是年盈利	**6,284**	**1,473**	2,169	361

13. 共同發展公司

	集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
應佔資產淨值	**8,227**	7,570
商譽	**54**	54
	8,281	7,624
應收共同發展公司款項	**11,249**	9,310
	19,530	16,934
應付共同發展公司款項(附註21)	**(549)**	(210)
	18,981	16,724

於二〇一二年十二月三十一日各主要共同發展公司之有關資料已詳列於第222頁。

在應收共同發展公司款項中包括借給共同發展公司的貸款港幣二十七億七千六百萬元(二〇一一年:港幣二十七億零八百萬元),為附帶利息貸款。應收共同發展公司款項為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月收回。該等應收款項並沒有逾期或出現減值。

應付共同發展公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

本集團於共同發展公司的業績、資產及負債之有效權益摘要如下:

	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
非流動資產	**1,784**	2,588
流動資產	**25,241**	21,635
流動負債	**(7,591)**	(6,099)
非流動負債	**(11,207)**	(10,554)
淨資產	**8,227**	7,570
收入	**4,252**	361
是年盈利	**641**	34

財務報表附註

14. 可供出售投資

	集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
按市值列賬的上市投資		
—香港上市	**2,433**	1,740
—海外上市	**1,409**	937
按成本值列賬的非上市投資	**26**	26
	3,868	2,703

可供出售投資包括港幣港幣二千六百萬元(二〇一一年：港幣二千六百萬元)以成本值減撥備(如有)列賬。

於二〇一二年十二月三十一日，已個別減值的可供出售投資的公允價值為港幣一億一千一百萬元(二〇一一年：港幣九千四百萬元)。

15. 永續次級可換股證券

在二〇一二年八月，本集團完成認購由綠城之全資附屬公司發行永續次級可換股證券，發行本金額合共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」)。

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%之分派及其後按其它利率分派則詳列於通函。

永續次級可換股證券於發行日期起計三年期限屆滿後，本集團可隨時以初步轉換價港幣7.40元，轉換為綠城股份，但受若干指定條款及轉換價格調整規限，有關資料已列於通函。

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。

本集團已根據財報準則第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
於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：

	發行日	二〇一二年 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

	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*
成本值			
於二〇一一年一月一日、二〇一一年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			
於二〇一一年一月一日、二〇一一年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			
於二〇一二年十二月三十一日	**297**	**–**	**297**
於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。經測試後並不需作出減值。

17. 待沽物業

	集團	
	二〇一二年 ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*
待沽發展中物業	**46,620**	45,445
待沽物業	**2,295**	2,066
	48,915	47,511

a. 於二〇一二年十二月三十一日，預期港幣三百六十八億零五百萬元(二〇一一年：港幣三百七十八億五千四百萬元)之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。

b. 待沽發展中物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業之訂金港幣六十四億九千五百萬元(二〇一一年：港幣五十九億四千二百萬元)。

c. 待沽發展中物業及待沽物業按成本值減去減值虧損(如有)。

財務報表附註

d. 於二〇一二年由於若干物業可變現淨值增加，已撥回過往年度於綜合收益表支出的減值撥備淨額港幣二千二百萬元(二〇一一年：港幣三千萬元)。

e. 於二〇一二年十二月三十一日，包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
位於香港		
中期契約	**941**	1,015
位於海外		
長期契約	**33,655**	35,326
中期契約	**2,402**	2,585
	36,998	38,926

18. 應收貿易及其它賬項

a. 賬齡分析

於二〇一二年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
應收貿易賬項		
零至三十日	**656**	656
三十一日至六十日	**114**	116
六十一日至九十日	**57**	73
九十日以上	**78**	63
	905	908
應計銷售款項	**194**	–
其它應收賬項及預付	**3,697**	2,512
	4,796	3,420

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一年內收回。

b. 應收貿易賬項減值

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

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成部分分析如下：

	集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
於一月一日	**96**	88
減值撥備	**11**	22
撇銷未能收回款項	**(8)**	(14)
於十二月三十一日	**99**	96

c. 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇一二年十二月三十一日，91%（二〇一一年：91%）的集團應收貿易賬項並沒有減值，而當中的89%（二〇一一年：85%）為沒有逾期或逾期少於兩個月。

根據本集團過往的經驗，由於顧客的信貸質素沒有重大改變，已過期結餘被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。本集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

19. 衍生金融工具

	二〇一二年		二〇一一年	
	資產	**負債**	資產	負債
	港幣百萬元	***港幣百萬元***	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
於收益表按公允價值處理				
定息至浮息利率掉期合約	**439**	**18**	319	15
浮息至定息利率掉期合約	**–**	**963**	–	641
跨貨幣利率掉期合約	**136**	**1,146**	87	2,016
遠期外匯合約	**175**	**–**	–	30
總額	**750**	**2,127**	406	2,702
分析				
流動	**439**	**215**	225	232
非流動	**311**	**1,912**	181	2,470
總額	**750**	**2,127**	406	2,702

財務報表附註

於結算日，以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇一二年		二〇一一年	
	資產	**負債**	資產	負債
	港幣百萬元	***港幣百萬元***	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
定息至浮息利率掉期合約				
到期日少於一年	**1**	**–**	8	–
到期日在一至五年	**180**	**8**	122	9
到期日多於五年	**258**	**10**	189	6
	439	**18**	319	15
浮息至定息利率掉期合約				
到期日多於五年	**–**	**963**	–	641
	–	**963**	–	641
跨貨幣利率掉期合約				
到期日少於一年	**–**	**19**	2	2
到期日在一至五年	**103**	**1,004**	28	84
到期日多於五年	**33**	**123**	57	1,930
	136	**1,146**	87	2,016
遠期外匯合約				
到期日少於一年	**175**	**–**	–	30
總額	**750**	**2,127**	406	2,702

a. 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
定息至浮息利率掉期合約	**19,679**	16,017
浮息至定息利率掉期合約	**8,230**	8,230
跨貨幣利率掉期合約	**14,118**	12,558
遠期外匯合約	**3,295**	1,217

跨貨幣利率掉期合約的名義本金數額包括四億美元對日圓的掉期合約，該合約實際令二〇〇七年發行四億美元的十年定息票據轉換成日圓借貸。

b. 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。不符合對冲資格的衍生金融工具的公允價值轉變於綜合收益表確認。

c. 於年內遠期外匯合約的盈利為港幣二億一千萬元(二〇一一年：港幣五千七百萬元虧損)，於綜合收益表內確認。

d. 於年內跨貨幣利率掉期合約的公允價值盈利及利率掉期合約的公允價值虧損分別為港幣八億七千五百萬元(二〇一一年：港幣三億八千二百萬元虧損)及港幣三億零二百萬元(二〇一一年：港幣十億零五百萬元)，於綜合收益表內的財務支出確認。

20. 銀行存款及現金

	集團		公司	
	二〇一二年	二〇一一年	**二〇一二年**	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*	***港幣百萬元***	*港幣百萬元*
銀行存款及現金	**18,795**	32,528	**–**	2

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為港幣一百五十億二千六百萬元(二〇一一年：港幣一百八十六億三千三百萬元)。該滙款是受中華人民共和國外滙條例管制。

於二〇一二年十二月三十一日，銀行存款及現金包括完全用於若干指定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折合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折合港幣二十六億七千八百萬元)。

銀行存款實際利率為2.1%(二〇一一年：1.2%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
人民幣	**14,217**	18,693
港幣	**2,083**	11,905
美元	**2,488**	442
新加坡幣	**4**	1,486
其它貨幣	**3**	2
	18,795	32,528

財務報表附註

21. 應付貿易及其它賬項

於二〇一二年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
應付貿易賬款		
零至三十日	**507**	314
三十一日至六十日	**189**	172
六十一日至九十日	**50**	54
九十日以上	**95**	90
	841	630
租金及客戶按金	**2,503**	2,124
建築成本應付賬項	**4,395**	2,644
應付聯營公司款項	**2,703**	2,133
應付共同發展公司款項	**549**	210
其它應付賬項	**3,810**	2,575
	14,801	10,316

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣十七億五千萬元(二〇一一年：港幣十一億三千六百萬元)，主要為租金及客戶按金。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付、確認收入或須於收到通知時償還。

22. 出售物業按金

出售物業按金為港幣三十八億三千八百萬元(二〇一一：港幣十三億九千五百萬元)預期多於一年後於綜合收益表確認收入。

23. 銀行借款及其它借款

	集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
債券及票據(無抵押)		
攤還年期少於一年	**300**	–
攤還年期在一至二年	**200**	300
攤還年期在二至五年	**12,836**	2,689
攤還年期多於五年	**10,887**	9,745
	24,223	12,734
可換股債券(無抵押)		
攤還年期在一至二年	**6,240**	–
攤還年期在二至五年	**–**	6,205
	6,240	6,205
銀行借款(有抵押)		
攤還年期少於一年	**1,790**	888
攤還年期在一至二年	**2,434**	3,183
攤還年期在二至五年	**13,087**	15,544
攤還年期多於五年	**265**	441
	17,576	20,056
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	**3,240**	8,015
攤還年期在一至二年	**7,032**	5,966
攤還年期在二至五年	**15,609**	21,217
攤還年期多於五年	**500**	1,800
	26,381	36,998
銀行借款及其它借款總額	**74,420**	75,993
以上借貸按剩餘年期分析		
流動借貸		
攤還年期少於一年	**5,330**	8,903
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	**57,438**	55,104
攤還年期多於五年	**11,652**	11,986
	69,090	67,090
銀行借款及其它借款總額	**74,420**	75,993

財務報表附註

a. 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位（包括詳列於附註26(b)的跨貨幣利率掉期合約之影響）：

	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
港幣	**58,975**	63,868
人民幣	**4,308**	6,426
美元	**7,385**	382
新加坡幣	**–**	1,495
日圓	**3,752**	3,822
	74,420	75,993

b. 集團借貸利率（包括詳列於附註26(a)及(b)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響）如下：

	二〇一二年		二〇一一年	
	實際利率		實際利率	
	%	***港幣百萬元***	%	*港幣百萬元*
定息借貸				
債券及票據	**4.0**	**5,891**	3.4	5,068
銀行借款	**2.6**	**7,980**	2.7	3,630
		13,871		8,698
浮息借貸				
債券及票據	**3.1**	**18,332**	3.0	7,666
可換股債券	**1.6**	**6,240**	1.4	6,205
銀行借款	**1.7**	**35,977**	1.9	53,424
		60,549		67,295
借貸總額		**74,420**		75,993

c. 除了合共港幣一百四十四億一千一百萬元（二〇一一年：港幣一百一十二億三千八百萬元）的貸款是以公允價值列賬外，所有其他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清償。

d. 本集團的借貸總額包括若干於中國內地的附屬公司、現代貨箱碼頭及海港企業的銀行借款合共港幣一百六十八億五千一百萬元（二〇一一年：港幣一百六十九億三千二百萬元）。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。

e. 於二〇一二年十二月三十一日，本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣二百八十一億六千一百萬元（二〇一一年：港幣二百七十三億四千八百萬元）的若干發展中物業、固定資產及股票以作擔保。

f. 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候有關集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值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，本公司全資擁有附屬公司Wharf Finance (2014) Limited，發行於二〇一四年六月七日到期港幣六十二億二千萬元年息為2.30%的有擔保可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券由本公司作擔保，並可以初步換股價每股港幣90.00元轉換為本公司每股港幣1元普通股。

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本公司要求贖回，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。

- 如債券持有人行駛可換股權，本公司需以換股價每股港幣90.00元轉換為普通股。

沒有被行駛的可換股債券，將於二〇一四年六月七日以面值贖回。

截至二〇一二年十二月三十一日及二〇一一年十二月三十一日止年度內，債券持有人並未將債券轉換成本公司之股份而Wharf Finance (2014) Limited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，按香港會計準則32號「金融工具 — 呈報」的規定，可換股債券為複合工具，所得數額的負債部份及權益部份列報如下。

負債部份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，即權益部份之價值，則計入公司股東應佔權益中之可換股債券儲備內。

財務報表附註

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：	
初次確認之權益部份	99
初次確認之負債部份	6,121
	6,220

	二〇一二年 *港幣百萬元*	二〇一一年 *港幣百萬元*
負債部份（攤銷成本）變動：		
一月一日／初次確認之負債部份	**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份	**6,171**	6,139

於二〇一二年十二月三十一日，負債部份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）。

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

本公司於二〇一一年六月採納股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人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)根據認股權書面要約（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)公司股份在認股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（同樣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份，當中第一部份已於授予日歸屬，餘下四部份於授予日後一至四年間歸屬。

a. 授予認股權詳情況如下：

	認股權數目	**剩餘合約期**
授予董事認股權：		
— 於二〇一一年七月四日	9,000,000	認股權授予日起後五年
授予其它僱員認股權：		
— 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. 於二〇一二年十二月三十一日及二〇一一年十二月三十一日年內並沒有被行使、失效及授出認股權。

於二〇一二年十二月三十一日，尚未行使期權之行使價為港幣55.15元及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	5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. 就本公司授予公司董事之認股權，依據本集團會計政策附註z(i)估計，於截至二〇一二年十二月三十一日止期間確認之相關支出如下：

	二〇一二年	二〇一一年
	港幣千元	*港幣千元*
吳光正	**7,375**	9,370
吳天海	**7,375**	9,370
周安橋	**7,375**	9,370
李玉芳	**7,375**	9,370
吳梓源	**7,375**	9,370
徐耀祥	**7,375**	9,370
	44,250	56,220

財務報表附註

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	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
遞延稅項負債	**7,827**	6,508
遞延稅項資產	**(739)**	(683)
遞延稅項負債淨額	**7,088**	5,825

遞延稅項(資產)／負債的組成及其於年內之變動如下：

	超逾有關折舊之折舊免稅額	**投資物業重估盈餘**	**其它**	**稅務虧損的未來利益**	**總額**
	港幣百萬元	***港幣百萬元***	***港幣百萬元***	***港幣百萬元***	***港幣百萬元***
二〇一一年一月一日	2,230	3,160	(32)	(584)	4,774
於綜合收益表扣除／(撥回)	106	901	(120)	(17)	870
匯兑調整	11	177	(6)	(1)	181
二〇一一年十二月三十一日及二〇一二年一月一日	**2,347**	**4,238**	**(158)**	**(602)**	**5,825**
於綜合收益表扣除／(撥回)	**118**	**1,087**	**62**	**(16)**	**1,251**
出售一投資物業	**(17)**	**–**	**–**	**27**	**10**
匯兑調整	**3**	**5**	**(6)**	**–**	**2**
二〇一二年十二月三十一日	**2,451**	**5,330**	**(102)**	**(591)**	**7,088**

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：

	二〇一二年		二〇一一年	
	可扣稅之暫時差異／稅務虧損	**遞延稅務資產**	可扣稅之暫時差異／稅務虧損	遞延稅務資產
	港幣百萬元	***港幣百萬元***	*港幣百萬元*	*港幣百萬元*
可扣稅之暫時性差異	**46**	**9**	168	42
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
— 香港	**5,339**	**881**	5,430	896
— 香港以外	**621**	**155**	382	95
	5,960	**1,036**	5,812	991
	6,006	**1,045**	5,980	1,033

於二〇一二年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以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。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損不會有期限。香港以外的稅務虧損（主要來自中國內地）則可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

26. 財務風險管理及公允價值

集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。集團財務委員會負責製定、維繫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的影響。集團的庫務部門負責執行以上的財務政策，並以中央服務的形式運作與集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予集團。

集團在必要時，會以遠期外匯合約、利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約等衍生工具，作為融資、對冲及管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大槓杆效益的金融產品。

a. 利率風險

集團的利率風險主要來自集團借款，浮息借貸使集團承擔現金流量利率風險，定息借貸則使集團承擔公允價值利率風險。為了管理利率風險，集團透過界定政策及以減低集團的資金成本為重點作出定期檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

為配合集團現有的策略，集團簽訂了若干名義數額為港幣一百四十億八千四百萬元（二〇一一年：港幣一百一十億八千五百萬元）的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，該等合約實際將等同數額的定息票據轉變成浮息借貸。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量時間與借款的利息支出時間相同。

為了保證未來數年部分的確實的資金成本，集團簽訂了若干名義數額為港幣八十二億三千萬元的十至十五年浮息至定息利率掉期合約，同時亦簽定了二年同等名義數額的定息至浮息利率掉期合約。該等安排由二〇一一年至二〇一二年往後的八至十三年，有效地將集團部份的浮息借貸鎖定範圍由2.1%至3.6%的固定利率。

於二〇一二年十二月三十一日，在計入上述的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，大約81%（二〇一一年：89%）集團的借貸為浮息，餘下19%（二〇一一年：11%）則為定息（見附註23(b)）。

根據於二〇一二年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%（二〇一一年：1%）及其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣三億元（二〇一一年：港幣一億五千二百萬元）。這已計入帶息銀行存款的影響。

財務報表附註

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致本集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被運用於重估本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。有關本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，預計對本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

集團擁有的資產及業務經營首要在香港及次要在中國內地，現金流亦大部份以港幣及人民幣為本位，集團因此承擔中國內地的物業發展及有關港口營運投資人民幣的外幣風險。

本集團也需要就以美元、人民幣及新加坡幣為單位的借款承擔外幣風險。預計的外幣支出主要與利息支出、本金還款和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，本集團可簽訂遠期外匯合約及掉期合約，以管理上述有關實體的非功能貨幣為本位的預期交易的外幣風險。

本集團的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，借款以港幣或美元為單位。為了管理中國內地投資項目現有及將來資本性開支的財務成本，集團採用一分散融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約。其中部分的跨貨幣利率掉期合約使若干美元借貸轉換成日圓借貸，為了受惠日圓的低利率，但集團須承擔日圓的外匯風險。根據此安排，有關的跨貨幣利率掉期合約有效地令在二〇〇七年發行的四億美元十年定息票據轉換成日圓借貸，集團因此在票據的年期內節省了大約每年3%的利息支出。同時，集團亦承擔日圓匯率波動的風險。按照現有的會計準則，此等掉期合約以市值列報及市值變動於綜合收益表確認。

下表詳載了本集團於結算日因並非以集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險承擔。因海外業務之財務報表換算為集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的往來結餘，均不會計入貨幣風險。

	二〇一二年					二〇一一年				
	美元	**人民幣**	**日圓**	**新加坡幣**	**歐羅**	美元	人民幣	日圓	新加坡幣	歐羅
	百萬元	***百萬元***	***百萬元***	***百萬元***	***百萬元***	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
本集團										
銀行存款及現金	**212**	**33**	**–**	**–**	**–**	24	498	–	248	–
可供出售投資	**184**	**–**	**–**	**–**	**–**	120	–	–	–	–
應收貿易及其它賬項	**108**	**–**	**–**	**–**	**1**	127	1	–	–	3
應付貿易及其它賬項	**(24)**	**(1)**	**–**	**–**	**–**	(12)	(3)	–	–	–
銀行借款及其它借貸	**(1,661)**	**(1,650)**	**(9,944)**	**(420)**	**–**	(1,125)	(650)	(9,941)	(420)	–
公司間結存	**55**	**302**	**–**	**(250)**	**–**	61	302	–	(250)	–
已確認資產及負債產生的風險總額	**(1,126)**	**(1,316)**	**(9,944)**	**(670)**	**1**	(805)	148	(9,941)	(422)	3
遠期外匯合約的名義數額										
一於收益表按公允價值處理	**320**	**–**	**(34,442)**	**–**	**–**	156	–	(12,381)	–	3
跨貨幣利率掉期合約名義數額	**1,147**	**1,650**	**(42,764)**	**670**	**–**	1,125	650	(42,764)	420	–
機會極高的預測採購	**(89)**	**–**	**–**	**–**	**(12)**	(127)	–	–	–	(2)
整體風險淨額	**252**	**334**	**(87,150)**	**–**	**(11)**	349	798	(65,086)	(2)	4

此外，於二〇一二年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司也由於持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金、應付貿易及其它賬項、銀行借款及公司間借款而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及港幣九億三千一百萬元(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及港幣十二億六千九百萬元)。

於二〇一二年十二月三十一日，本公司以港幣為功能貨幣為本位，並無須承擔外幣風險。

以下是基於結算日就本集團須承擔重大外幣風險的匯率發生變動引起稅後盈利及權益總額的變動，並假設其它風險的因素不變。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滙兑其它貨幣的價值變動所影響。

— 日圓兑美元匯率上升／下跌5%(二〇一一年：5%)將導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣三億七千四百萬元(二〇一一年：港幣三億三千六百萬元)。

— 本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稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

財務報表附註

以上敏感度分析所列示之結果代表就本集團旗下各實體按其功能貨幣計算，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。

敏感度分析仍假設匯率變動應用於重估本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業務的財務報表換算成本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

本集團需要承擔劃歸為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選可供出售投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團權益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敏感度分析，本集團的可供出售上市投資市值每增加／減少10%(所有其它可變因素維持不變)，估計除非出現減值，否則不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。本集團的權益總額則會增加／減少港幣三億八千四百萬元(二〇一一年：港幣二億六千八百萬元)。分析是以與二〇一一年相同的基準進行。

d. 流動性風險

集團有一保守流動性風險管理政策，確保有充足儲備的現金和隨時可銷售變現的證券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滿足短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理是由集團庫務部門中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

若干非全資附屬公司須按照公司已制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，以及借入貸款以滿足預期現金需求。

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

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額 *港幣百萬元*	總額 *港幣百萬元*	1年內或接獲通知時 *港幣百萬元*	1年後但2年內 *港幣百萬元*	2年後但5年內 *港幣百萬元*	5年後 *港幣百萬元*
二〇一二年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	**(74,420)**	**(83,043)**	**(7,195)**	**(15,738)**	**(36,958)**	**(23,152)**
應付貿易及其它賬項	**(14,801)**	**(14,801)**	**(13,051)**	**(948)**	**(709)**	**(93)**
其它遞延負債(會所債券)	**(227)**	**(227)**	**–**	**–**	**–**	**(227)**
遠期外匯合約	**175**	**175**	**175**	**–**	**–**	**–**
跨貨幣利率掉期合約	**(1,010)**	**(619)**	**100**	**78**	**224**	**(1,021)**
利率掉期合約	**(542)**	**(713)**	**(24)**	**(48)**	**(231)**	**(410)**
	(90,825)	**(99,228)**	**(19,995)**	**(16,656)**	**(37,674)**	**(24,903)**
二〇一一年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(75,993)	(83,797)	(10,348)	(10,779)	(46,954)	(15,716)
應付貿易及其它賬項	(10,316)	(10,316)	(9,180)	(493)	(557)	(86)
其它遞延負債(會所債券)	(215)	(215)	–	–	–	(215)
遠期外匯合約	(30)	(30)	(30)	–	–	–
跨貨幣利率掉期合約	(1,929)	(1,169)	85	53	169	(1,476)
利率掉期合約	(337)	(972)	(48)	(53)	(299)	(572)
	(88,820)	(96,499)	(19,521)	(11,272)	(47,641)	(18,065)

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，本公司可被要求代為償還，而於二〇一二年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣六百一十三億元(二〇一一年：港幣六百二十五億元)。

財務報表附註

e. 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等價項目、持作到期投資及場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務既定的信貸政策和程序，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。此外，本集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營環境而作出評估。

存放於金融機構的銀行存款及現金及涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信用風險出現。

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註30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用風險之擔保。

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減虧損值列報。

持作到期投資、應收賬項、銀行存款及其它流動資金、應付賬項及款項、短期借款及準備，因該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。

遠期外匯合約的公允價值是根據比較結算日當時遠期匯率及合約計算。利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，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是根據類似金融工具按現時市場利率折現未來現金流量計算。

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沒有重大差異的數額報值。應收／(付)附屬公司款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。根據這些條款，披露公允價值的意義不大。

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
- 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					
	二〇一二年十二月三十一日			二〇一一年十二月三十一日		
	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*
資產						
可供出售投資：						
一上市	**3,842**	**–**	**3,842**	2,677	–	2,677
一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	**–**	**439**	**439**	–	319	319
一跨貨幣利率掉期合約	**–**	**136**	**136**	–	87	87
一遠期外匯合約	**–**	**175**	**175**	–	–	–
	3,842	**3,459**	**7,301**	2,677	406	3,083
負債						
衍生金融工具：						
一利率掉期合約	**–**	**981**	**981**	–	656	656
一跨貨幣利率掉期合約	**–**	**1,146**	**1,146**	–	2,016	2,016
一遠期外匯合約	**–**	**–**	**–**	–	30	30
	–	**2,127**	**2,127**	–	2,702	2,702

年內，第一級及第二級之間並沒有重大轉移。

財務報表附註

g. 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本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。

本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，並因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱負債淨額與權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定負債淨額為貸款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和公司股東應佔儲備。總權益則包括股東權益及非控股股股東權益。

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	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
銀行借款及其它借款（附註23）	**74,420**	75,993
減：銀行存款及現金（附註20）	**(18,795)**	(32,528)
負債淨額	**55,625**	43,465
股東權益	**248,501**	203,257
總權益	**256,906**	210,874
負債淨額與股東權益比率	**22.4%**	21.4%
負債淨額與總權益比率	**21.7%**	20.6%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

27. 股本

	二〇一二年 **股數** ***(百萬)***	二〇一一年 股數 *(百萬)*	**二〇一二年** ***港幣百萬元***	二〇一一年 *港幣百萬元*
法定股本				
普通股，每股港幣一元	**10,000**	10,000	**10,000**	10,000
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣一元				
一月一日	**3,029**	2,754	**3,029**	2,754
供股	**–**	275	**–**	275
十二月三十一日	**3,029**	3,029	**3,029**	3,029

於二〇一一年三月，本公司已完成供股並以每股港幣36.50元發行二億七千五百萬股面值港幣一元的新普通股，全數分配及支付。所得總額合共港幣九十九億八千七百萬元，其中港幣二億七千五百萬元已計入股本，餘額港幣九十七億一千二百萬元已計入股份溢價。

28. 資本及儲備

a. 除了股本、股份溢價賬及資本贖回儲備外，集團權益包括處理重估可供出售投資之變動投資重估儲備、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及處理折算海外業務的財務報表所產生的匯兑差額的匯兑儲備附註(s)。

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。

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

公司的每一項權益於年內的變動顯列如下：

	股本	股份溢價	資本贖回儲備	其它儲備	盈餘儲備	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*
公司						
二〇一一年一月一日	2,754	16,566	7	–	6,000	25,327
盈利	–	–	–	–	15,000	15,000
供股	275	9,712	–	–	–	9,987
發行可換股債券	–	–	–	99	–	99
以股份為基礎作支付之費用	–	–	–	75	–	75
已付二〇一〇年末期股息	–	–	–	–	(1,939)	(1,939)
已付二〇一一年第一次中期股息	–	–	–	–	(1,091)	(1,091)
二〇一一年十二月三十一日及二〇一二年一月一日	**3,029**	**26,278**	**7**	**174**	**17,970**	**47,458**
盈利	**–**	**–**	**–**	**–**	**10,408**	**10,408**
以股份為基礎作支付之費用	**–**	**–**	**–**	**60**	**–**	**60**
已付二〇一一年第二次中期股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2,120)**	**(2,120)**
已付二〇一二年第一次中期股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**(1,363)**	**(1,363)**
二〇一二年十二月三十一日	**3,029**	**26,278**	**7**	**234**	**24,895**	**54,443**

b. 於二〇一二年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣二百四十八億九千五百萬元（二〇一一年：港幣一百七十九億七千萬元）。

c. 股份溢價賬及資本贖回儲備的用途分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所管轄。

d. 於結算日後董事會宣布派發第二次中期股息每股120仙（二〇一一年第二次中期股息：每股70仙），派息總額港幣三十六億三千五百萬元按三十億二千九百萬股股份計算（二〇一一年：港幣二十一億二千萬元按三十億二千九百萬股股份計算）。該項股息於結算日並未確認為負債。

29. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一二年十二月三十一日止年度，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

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（該等租戶為本公司主席的家屬權益或一項獲彼授予財產而成立的信託所全資擁有的若干公司旗下之全資或非全資附屬公司）所得的租金收入為港幣七億四千一百萬元（二〇一一年：港幣六億四千四百萬元）。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。

b. 在二〇一二年六月，本集團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。

c. 是年，本集團與綠城簽定一份框架協議，由本集團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。因綠城是本集團的一間聯營公司，該交易被視為與連繫人士的交易。

d. 是年，本集團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作發展住宅用途。本集團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，而招商局集團則為本公司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5位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

除以上交易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註12及13內披露。

30. 或然負債

於二〇一二年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣七百二十億三千二百萬元(二〇一一年：港幣七百四十四億八千五百萬元)。本公司為共同發展公司及一間聯營公司之保證為港幣四十九億三千五百萬元(二〇一一年：港幣四十八億七千一百萬元)其中港幣三十七億三千一百萬元(二〇一一年：港幣三十五億一千九百萬元)已提取。本公司尚未確認該等向附屬公司、共同發展公司及一間聯營公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為公司不會因此等擔保而被索償。

財務報表附註

31. 承擔

於二〇一二年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

a. 計劃開支

		二〇一二年			二〇一一年		
		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**						
	地產投資						
	香港	**1,132**	**824**	**1,956**	976	5	981
	中國內地	**7,197**	**20,031**	**27,228**	9,377	22,497	31,874
		8,329	**20,855**	**29,184**	10,353	22,502	32,855
	發展物業						
	香港	**164**	**638**	**802**	328	655	983
	中國內地	**15,383**	**41,133**	**56,516**	9,807	55,320	65,127
		15,547	**41,771**	**57,318**	10,135	55,975	66,110
	物業總數						
	香港	**1,296**	**1,462**	**2,758**	1,304	660	1,964
	中國內地	**22,580**	**61,164**	**83,744**	19,184	77,817	97,001
		23,876	**62,626**	**86,502**	20,488	78,477	98,965
(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		**24,048**	**63,463**	**87,511**	21,584	79,537	101,121

i. 物業承擔主要為未來幾年的建築成本及須在二〇一三年年底前償付的應佔地價款項港幣六十一億元(二〇一一年：港幣五十三億元)。

ii. 發展物業的開支承擔包括共同發展公司及聯營公司的應佔承擔，分別於香港為港幣七億零五百萬元(二〇一一年：港幣八億五千四百萬元)及於內地為港幣一百九十八億八千四百萬元(二〇一一年：港幣一百八十二億八千五百萬元)。

b. 除上述以外，通訊、媒體及娛樂的備用節目及其他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，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。總經營租賃支出承擔分析如下：

	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
經營租賃支出		
於一年以內	**34**	34
於一年後而在五年內	**76**	87
於五年後	**46**	53
	156	174

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，並在本集團的本個會計期間首次生效。當中（經修訂）《財報準則》第7號金融工具：披露 — 財務資產轉讓對本集團的財務報表有相關發展。

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效之新準則、修訂或詮釋。

（經修訂）《香港財報準則》第7號　　金融工具：披露 — 財務資產轉讓

經修訂的《財報準則》第7號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財務資產，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，公司於首年採納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財務資產轉移而需按此修訂作出披露。

本集團及／或本公司因採用最新及經修訂之財報準則之會計政策已詳載於第203頁至219頁的主要會計政策內。

財務報表附註

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，因在二〇一二年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後開始的會計期間適用
經修訂香港會計準則第1號「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「在其它實體中權益的披露」	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
香港會計準則第27號「獨立財務報表」(2011年)	二〇一三年一月一日
香港會計準則第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
香港會計準則第19號(經修訂)「僱員福利」	二〇一三年一月一日
經修訂財報準則2009至2011年周期之改進	二〇一三年一月一日
財報準則第7號金融工具：披露 —「抵銷財務資產及財務負債」	二〇一三年一月一日
經修訂香港會計準則第32號金融工具：呈報 —「抵銷財務資產及財務負債」	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。採納該等新準則對本集團的綜合財務報表構成重大影響的可能性不大。

34. 結算日後事項

董事已於結算日後宣布派發第二次中期股息。詳情已於附註7披露。

35. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一二年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立及上市的會德豐有限公司。會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

36. 財務報表通過

財務報表於二〇一三年三月二十六日經董事會通過及授權頒布。

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的所有適用的《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》和詮釋)、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多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變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. 財務報表的編製基準

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和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他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

附屬公司為集團所控制之實體。當集團有權決定該實體的財務及經營業務從而獲取利益，控制權被確認。在評估控制權時，現存並可行使的潛在投票權已計算在內。

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和交易，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。

主要會計政策

非控股股東權益指無論是直接或間接並不歸屬於公司之附屬公司的權益部份，及本集團並未與該等權益持有者達成附加協議，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內的股東權益列示，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溢利之形式列示，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列示。非控股股東提供借款及其它有契約的義務，將根據附註(p)或(q)所載有關的情況，於綜合財務狀況表列示為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動不對控制權有所改變，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，但不調整商譽及確認損益。

當本集團失去對一附屬公司之控制權，將按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保留該前度附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產（附註(f)）的公允價值，或（如適用）按成本初始確認為聯營公司或共同發展公司投資（附註(c)(ii)）。

本公司財務狀況表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。

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可銷售外（或包括在被界定為可銷售的出售組合），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，另調整本集團於購入後應佔該投資的可辨別淨資產所超出成本之任何金額。往後，需調整在收購後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他全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。聯營公司和共同發展公司的會計政策會在需要時作出變更以確保與本集團採取的會計政策保持一致。

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保留該前度投資之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（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) 對轉讓價的公允價值之總和、任何被購入者的非控股股東權益金額及本集團以往曾經持有該被購入者的股東權益；超出

(b) 本集團在收購日計量應佔該被購入者之可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(b)是大於(a)時，此超出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損失列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或一組合之現金生產單位，而預計該現金生產單位是可從業務合併中獲得協同效應，以及須每年接受減值測試（附註(k)）。

年內出售的現金產出單位、任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

主要會計政策

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現正興建或發展中的物業作為未來投資物業用途。

除了投資物業於結算日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，或報廢或處置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(t)(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劃歸為投資物業。劃歸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。興建中的酒店物業則按成本減去減值虧損報值。

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. 報廢或處置固定資產所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置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. 酒店與會所物業

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。

興建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。

當一項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(除了附屬公司、聯營公司及共同發展公司的投資)投資按公允價值，即交易價值初始列賬，除非公允價值能以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：

持作買賣證券的投資歸劃為流動資產，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(v)確認的股息及利息收入。

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，劃歸為「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。

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。

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；但匯兑收益與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。

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。

主要會計政策

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肯定承擔，或該資產負債或肯定承擔所應佔的特定風險並可能影響溢利和虧損的已識別部分的公允價值改變的風險的對沖。公允價值對沖按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖風險應佔對沖項目的損益均記入綜合收益表中。

ii. 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作已確認資產或負債的現金流量變動、或很可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的對沖，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於其它全面收益確認及獨立累計於權益表中。當中任何收益或虧損的無效部分則即時在綜合收益表中確認。

如果預期交易的對沖其後引致需確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認金融資產或金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所收購資產或所承擔負債對損益造成影響(例如確認利息收入或支出時)的期間內在綜合收益表中確認。

至於上述兩項會計政策沒有覆蓋的現金流量對沖，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所對沖預期交易對損益造成影響的期間內在綜合收益表中確認。

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. 對境外經營淨投資的對沖

對於用作對境外經營淨投資的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的匯兑儲備內，直至處置該境外經營時為止；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，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

— 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劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣（見附註(d)(i)）；及

— 以經營租賃持作自用，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的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本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

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合收益表中列支；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。租賃所涉及的激勵措施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列支。

iii. 以融資租賃方式持有的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便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（如本公司或本集團很可能取得資產的所有權）內，以沖銷其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)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於綜合收益表扣除。

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，按加速法計入損益。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。

主要會計政策

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與權益證券投資（除了附屬公司）和其它流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售證券，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

— 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。

— 就以成本列賬的非掛牌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以同類金融資產的當時市場回報率折現（如果折現會造成重大的影響）的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）。

— 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收賬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）的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過綜合收益表轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過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。

可供出售權益投資已在綜合收益表中確認的減值虧損不會通過綜合收益表轉回。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，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。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有否減值跡象而作出估計。

— 可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，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。如果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類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

— 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。就現金產出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出單元(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，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；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《上市規則》，本集團須按《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編制有關年度首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。

主要會計政策

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共價值於餘下的會計期間或往後期間增加，該增加直接於全面收益表確認(不在綜合收益表確認)。

l. 待沽物業

i. 待沽物業

待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未售出單位所分攤包括已資本化的借貸成本在內的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定(此變現淨值是指預期可沽售物業減因銷售而產生的費用)。已完成之待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。

待沽物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

ii. 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本及物料、工資、其它直接費用及合適比例的運作費。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用和銷售成本，再計及預期最終達致的價格後得出。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

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. 應收貿易及其它賬項

應收貿易及其它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；但如應收款為向連繫人士提供之無限定還款期及免息的貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬。

o. 含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份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(含負債部份及權益部份)入賬。

於初始確認時，可換股債券的負債部份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份確認為權益部份。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份。

負債部份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。權益部份於資本儲備內確認直至於轉換或贖回註銷為止。

若負債部份與有關衍生金融工具存在對沖關係，而不符合對沖會計，該負債部份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份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. 帶息借款

當帶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，該帶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。

其它帶息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初次確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而初次確認之金額與贖回價值之間的任何差異與任何利息或費用支出均以實際利率法於借款期內在綜合收益表中確認。

q. 應付貿易及其它賬項

應付貿易及其它賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

r. 現金和現金等價項目

現金和現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其它財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

主要會計政策

s. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外附屬公司的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。而海外附屬公司的收益表則以年內的每月加權平均兌換折算為港幣。折算海外附屬公司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。如出售海外附屬公司，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附屬公司的相關累積兌換差額。外幣結餘的非貨幣性資產及負債是按當日公允值以當日的兌換率折算。

t. 收入確認

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確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。

ii. 銷售持有待售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成證明的較後者(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訂金和分期付款，則計入在財務狀況表內。

iii. 通訊、媒體與娛樂、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、建造或生產需要長時間才可以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中止或完成時，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，但在其它收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它收益或直接在權益中確認。

ii. 當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅課項的任何調整。

iii. 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅務虧損及稅款抵免產生。

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所得稅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（不包括企業合併的部分）。

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。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

本集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

主要會計政策

iv. 當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債的情況下，當期和遞延稅項資產才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債。

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. 所發出的財務擔保

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於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當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

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果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，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果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. 分部報告

營運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，個別重大營運分部不會累積計算，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份此等準則，則該等營運分類可能會被累積計算。

主要會計政策

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. 僱員福利及定額供款退休計劃供款

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。

aa. 重大會計估計和判斷

附註26載有與金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

— 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處於建築或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地決定下除外。投資物業的市場價值由獨立合資格估價師經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按年評估。

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

— 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。

— 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出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼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。

— 評估發展中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：(1)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(2)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中物業的可變現淨值時，須要採用已調整風險貼現率，藉此估計待沽發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考數據所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地點最近成交個案、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。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

— 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份率	主要業務
地產				
# **九龍倉置業有限公司**	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	100	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	地產
荷里活廣場有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	100	地產
# **九龍倉發展有限公司**	香港	7,000,000,000股每股港幣1元	100	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	3,000,000股每股港幣10元	100	地產
康泰源有限公司	香港	500,000股每股港幣1元	100	地產
Olinda Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
新達中心有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100	地產
# **Wharf China Holdings Limited**	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	98	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	100	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,310,000,000美元	100	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	100	地產
ii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	917,000,000美元	100	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	100	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	100	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	100	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	85	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	55	地產
ii 上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	100	地產
ii 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	155,000,000美元	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	地產
* 海港企業有限公司	香港	708,750,000股每股港幣0.5元	71	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	57	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	71	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	71	地產

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份率	主要業務
物流				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	100	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	68	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	44	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	48	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	100	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	100	酒店
香港酒店有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	71	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	100	酒店
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	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	100	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	71	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	100	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	74	控股公司
香港有線企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	74	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	74	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	74	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	74	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	74	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	74	網絡營運
驕陽電影有限公司	香港	300,000,000股每股港幣1元	74	電影創作
九倉電訊有限公司	香港	740,000,000股每股港幣1元	100	電訊
Wharf T&T eBusiness Limited	香港	1股每股港幣1元	100	電訊
Wharf T&T Outsourcing Services Limited	香港	1股每股港幣1元	100	電訊
EC Telecom Limited	香港	2股每股港幣1元	100	電訊
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	100	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	100	管理服務
[iv] Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100	融資
[iv] Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	融資
# Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	5,000,000股每股港幣1元	100	融資
[iv] Wharf Finance (No.1) Limited	香港	2股每股港幣1元	100	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	融資
[iv] Wharf Finance (2014) Limited	英屬處女群島／香港	10股每股1美元	100	融資
[iv] Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd	新加坡	2股每股1元新加坡幣	100	融資

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

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
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	25	地產
Start Treasure Limited	香港	普通股	15	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	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	50	地產
佛山依雲房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	21	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	14	控股公司

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
地產				
Market Prospect Limited	香港	普通股	50	地產
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	39	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
物流				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	34	貨櫃碼頭

 # 直接持有的附屬公司
** 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：
(甲) 於二〇一二年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司。
(乙) 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、聯營公司及共同發展公司。

（丙） 以下債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保。

附屬／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇一三年到期的港元浮息保證票據	3億港元
	於二〇一六年到期的港元定息保證票據	2.5億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	2億港元
Wharf Finance Limited	於二〇一四年到期的港元浮息保證票據	2億港元
	於二〇一六年到期的港元定息保證票據	4.3億港元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	3億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	6億美元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1.6億港元
	於二〇一九年到期的港元可贖回零息保證票據	3.69億港元
	於二〇一九年到期的港元可贖回零息保證票據	1.84億港元
	於二〇二一年到期的港元定息保證票據	3.45億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	4.24億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	0.6億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.12億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.82億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.26億港元
	於二〇二二年到期的美元定息保證票據	0.6億美元
	於二〇二七年到期的港元定息保證票據	2.3億港元
	於二〇四〇年到期的港元定息保證票據	2.5億港元
Wharf Finance (No.1) Limited	於二〇一六年到期的港元定息保證票據	1.67億港元
	於二〇一六年到期的新加坡元定息保證票據	1.6億新加坡元
	於二〇一六年到期的人民幣定息保證票據	1.5億人民幣
	於二〇一六年到期的美元浮息保證票據	0.58億美元
	於二〇一七年到期的港元定息保證票據	1.13億港元
	於二〇一八年到期的人民幣定息保證票據	8億人民幣
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一九年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇一九年到期的港元定息保證票據	2.4億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	5.5億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	1.8億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據	2.6億新加坡元
	於二〇二六年到期的日圓定息保證票據	100億日圓
Wharf Finance (2014) Limited	於二〇一四年到期的港元定息擔保可換股債券	62.2億港元
Wharf MTN (Singapore) Pte. Limited	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

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						
銅鑼灣霎東街	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						
官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	–	–	
	4,725,000	1,546,000	1,554,800	1,058,200	566,000	
香港物業(投資)總面積	13,075,000	5,809,000	3,603,800	1,728,200	1,934,000	

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	100%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	100%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/ 99	不適用	100%
58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	71%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	100%
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	100%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	100%
48,438	KTIL 713	2047	1991	重建策劃中	100%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	100%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	100%
29,640	RBL 556 S.A.R.P. & S.B.	2035	2001	不適用	100%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	地基工程施工中	100%
97,670	RBL 534 S.E.,S.F. & R.P.	2028	2018	地基工程施工中	100%
76,725	RBL 836	2029	2016	地基工程施工中	100%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	100%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	71%

主要物業撮要表二〇一二年十二月三十一日

	總樓面面積約數(平方呎)					
地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	(備註)
物業(發展)						
荃灣海盛路11號One Midtown	4,600	–	–	–	4,600	
油塘東源街5號油塘貨倉	256,000	–	43,000	213,000	–	
	260,600	–	43,000	213,000	4,600	
由聯營公司及共同發展公司發展 (所佔權益 — 附註e)						
油塘油塘灣部分地段	596,000	–	11,000	585,000	–	
山頂聶歌信山道8號	162,000	–	–	162,000	–	
	758,000	–	11,000	747,000	–	
香港物業(發展)總面積	1,018,600	–	54,000	960,000	4,600	
香港總面積	**14,093,600**	**5,809,000**	**3,657,800**	**2,688,200**	**1,938,600**	

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
66,000	TWIL 36	2047	2012	不適用	100%
42,625	YTIL 4SA	2062	2016	地基工程施工中	100%
806,807	YTML 22 餘段及伸延部分，YTML 28 及伸延部分，YTML29 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	14.9%
250,930	IL9007	2060	2015	地基工程施工中	50%

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)
中國內地						
物業(投資)						
已完成投資物業						
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e)	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	

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
148,703	不適用	2043	1999	不適用	100%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	100%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	100%
(c)	不適用	2039	2008	不適用	100%
(d)	不適用	2047	2009	不適用	100%
136,432	不適用	2049	2010	不適用	98%
590,481	不適用	2047	2014	上蓋工程施工中	100%
313,867	不適用	2047/57	2014	上蓋工程施工中	100%
229,069	不適用	2047/77	2016	地基工程施工中	57%
800,452	不適用	2051	2016	正進行挖掘工程	100%
516,021	不適用	2050/60	2015	上蓋工程施工中	50%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	100%

主要物業撮要表二〇一二年十二月三十一日

	總樓面面積約數(平方呎)					
地址	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)

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	71%
2,563,134	不適用	2050/80	2014	上蓋工程施工中	100%
1,180,262	不適用	2083	2016	策劃中	100%
914,000	不適用	2080	2014	上蓋工程施工中	100%
258,358	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	100%
553,442	不適用	2051/81	2015	上蓋工程施工中	100%
1,315,296	不適用	2081	2015	上蓋工程施工中	100%
118,220	不適用	2070	2010	不適用	85%
638,000	不適用	2077	2012	不適用	71%
877,772	不適用	2081	2014	上蓋工程施工中	100%
585,723	不適用	2081	2015	策劃中	100%
170,825	不適用	2043/63	2016	策劃中	55%
3,654,152	不適用	2076	2015	上蓋工程施工中	100%
2,501,747	不適用	2081	2015	地基工程施工中	100%
5,425,454	不適用	2077	2018	上蓋工程施工中	57%

主要物業撮要表二〇一二年十二月三十一日

	總樓面面積約數(平方呎)					
地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	(備註)
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滙	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)
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平方呎)
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平方呎)
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	–	
	74,148,000	6,037,800	1,573,400	66,019,800	517,000	

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
1,276,142	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	100%
3,314,418	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	100%
1,416,822	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	100%
2,121,662	不適用	2048/78	2015	地基工程施工中	100%
160,000	不適用	2079	2013	上蓋工程施工中	100%
761,520	不適用	2045/75	2013	上蓋工程施工中	100%
884,459	不適用	2046/76	2014	上蓋工程施工中	100%
(d)	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	100%
800,882	不適用	2053/83	2015	策劃中	100%
1,130,000	不適用	2050/80	2015	上蓋工程施工中	100%
(b)	不適用	2053/73	2007/08	不適用	100%
454,000	不適用	2080	2015	地基工程施工中	100%
(c)	不適用	2069	2009	不適用	100%

主要物業撮要表二〇一二年十二月三十一日

	總樓面面積約數(平方呎)					
地址	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e)						
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平方呎)
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平方呎)
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平方呎)
佛山市南海區獅山辦事處農場村委會項目 依雲曦城	1,653,500	–	163,800	1,489,700	–	(已預售313,000平方呎)
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	1,197,500	–	97,200	1,100,300	–	(已預售369,000平方呎)
廣州開發區KXCD-D1-2地塊項目東薈城	954,700	–	34,700	920,000	–	(已預售190,000平方呎)
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平方呎)
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平方呎)
寧波寶慶寺3#–2地塊鉑翠灣	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	–	

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
1,976,237	不適用	2077	2014	上蓋工程施工中	50%
2,867,600	不適用	2047/77	2012	不適用	50%
1,155,000	不適用	2048/78	2014	上蓋工程施工中	50%
1,526,900	不適用	2070	2015	上蓋工程施工中	50%
603,900	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	50%
1,181,300	不適用	2081	2015	上蓋工程施工中	33%
258,300	不適用	2082	2015	地基工程施工中	33%
511,560	不適用	2079	2012	不適用	50%
648,056	不適用	2082	2016	策劃中	50%
1,156,979	不適用	2052/62	2017	策劃中	19%
2,046,685	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	50%
524,250	不適用	2080	2014	上蓋工程施工中	50%
708,142	不適用	2080	2014	地基工程施工中	50%
922,475	不適用	2083	2017	策劃中	60%

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)
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	105,512,400	8,600,800	3,906,300	91,555,300	1,450,000	
中國內地總面積	**132,457,200**	**23,913,600**	**11,392,300**	**93,307,300**	**3,844,000**	
集團物業(投資)	**40,019,800**	**21,121,800**	**11,089,800**	**3,480,200**	**4,328,000**	
集團物業(發展)	**106,531,000**	**8,600,800**	**3,960,300**	**92,515,300**	**1,454,600**	
集團總面積(附註h)	**146,550,800**	**29,722,600**	**15,050,100**	**95,995,500**	**5,782,600**	

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，地盤面積總數為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) 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臚列。

(f) 二〇一三年三月，集團在上海市浦東黃浦江購入全資擁有地塊以發展一個項目總樓面面積為1,054,000平方呎。

(g) 中國內地發展物業總面積包括15,588,000平方呎已預售但未確認之面積。

(h) 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約四千萬平方呎，主要在中國內地。

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	30%
1,002,408	不適用	2057	2015	上蓋工程施工中	39%
2,335,535	不適用	2050/60	2016	上蓋工程施工中	50%
6,080,656	不適用	2047/57	2017	上蓋工程施工中	40%
1,619,360	不適用	2050/80	2014	上蓋工程施工中	50%

十年財務摘要

十二月三十一日	**二〇一二年** *港幣百萬元*	二〇一一年 *港幣百萬元*	二〇一〇年 *港幣百萬元*	二〇〇九年 *港幣百萬元*	二〇〇八年 *港幣百萬元*
綜合收益表					
收入	**30,856**	24,004	19,380	17,553	15,940
營業盈利	**14,170**	11,388	9,372	8,554	7,406
核心盈利(附註a)	**11,040**	8,083	7,088	6,420	4,796
未計入物業重估盈餘前的盈利	**13,927**	6,727	7,905	7,817	4,194
股東應佔盈利	**47,263**	30,568	35,750	19,256	5,816
股東應佔股息	**4,998**	3,211	2,930	2,754	2,203
綜合財務狀況表					
投資物業	**231,522**	184,057	148,241	115,492	98,410
固定資產	**19,870**	18,984	18,397	18,510	21,183
聯營公司	**16,673**	10,198	5,510	4,238	4,009
共同發展公司	**19,530**	16,934	15,350	7,551	7,989
可供出售投資	**3,868**	2,703	3,362	1,331	706
待沽物業	**48,915**	47,511	29,732	17,797	17,272
銀行存款及現金	**18,795**	32,528	16,900	18,412	15,886
其它資產	**9,825**	5,058	5,276	7,130	3,099
資產總額	**368,998**	317,973	242,768	190,461	168,554
銀行及其它借款	**(74,420)**	(75,993)	(49,589)	(39,844)	(38,009)
其它負債	**(37,672)**	(31,106)	(22,530)	(15,029)	(13,030)
淨資產	**256,906**	210,874	170,649	135,588	117,515
股本	**3,029**	3,029	2,754	2,754	2,754
儲備	**245,472**	200,228	160,335	125,792	108,321
股東權益	**248,501**	203,257	163,089	128,546	111,075
非控股股東權益	**8,405**	7,617	7,560	7,042	6,440
總權益	**256,906**	210,874	170,649	135,588	117,515
負債淨額	**55,625**	43,465	32,689	21,432	22,123
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
— 核心盈利	**3.64**	2.70	2.51	2.33	1.75
— 未計入物業重估盈餘	**4.60**	2.25	2.79	2.84	1.53
— 股東應佔盈利	**15.60**	10.22	12.64	6.99	2.12
每股資產淨值(港幣)	**82.04**	67.10	59.22	46.68	40.33
每股股息(仙)	**165.00**	106.00	100.00	100.00	80.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	**22.4%**	21.4%	20.0%	16.7%	19.9%
淨負債佔總權益(%)	**21.7%**	20.6%	19.2%	15.8%	18.8%
股東權益回報(%)(附註b)	**20.9%**	16.7%	24.5%	16.1%	5.9%
派息率(%)					
— 核心盈利	**45.3%**	39.7%	41.3%	42.9%	45.9%
— 未計入物業重估盈餘	**35.9%**	47.7%	37.1%	35.2%	52.5%
— 股東應佔盈利	**10.6%**	10.5%	8.2%	14.3%	37.9%
利息倍數(倍)(附註c)	**7.4**	7.9	12.9	16.5	8.1

十二月三十一日	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 *港幣百萬元*	二〇〇五年 *港幣百萬元*	二〇〇四年 *港幣百萬元*	二〇〇三年 *港幣百萬元*
綜合收益表					
收入	16,208	13,364	12,543	11,953	11,253
營業盈利	7,832	6,056	5,929	5,242	5,017
核心盈利(附註a)	6,043	4,285	4,499	3,740	2,731
未計入物業重估盈餘前的盈利	5,947	4,285	4,499	3,740	3,043
股東應佔盈利	13,143	10,757	13,888	12,677	3,043
股東應佔股息	2,093	1,958	1,958	1,683	1,487
綜合財務狀況表					
投資物業	95,782	86,684	78,224	66,288	54,580
固定資產	18,831	15,514	12,434	12,628	16,540
聯營公司	4,182	781	1,638	1,583	2,075
共同發展公司	4,555	788	896	348	–
可供出售投資	2,858	2,921	1,677	1,654	1,392
待沽物業	9,235	5,784	4,370	2,915	2,589
銀行存款及現金	7,717	3,769	2,508	2,209	1,512
其它資產	3,011	3,036	2,745	2,513	2,474
資產總額	146,171	119,277	104,492	90,138	81,162
銀行及其它借款	(31,282)	(20,670)	(18,558)	(16,442)	(18,674)
其它負債	(22,887)	(18,689)	(17,408)	(15,072)	(6,839)
淨資產	92,002	79,918	68,526	58,624	55,649
股本	2,448	2,448	2,448	2,447	2,447
儲備	83,916	72,714	62,926	52,502	49,181
股東權益	86,364	75,162	65,374	54,949	51,628
非控股股東權益	5,638	4,756	3,152	3,675	4,021
總權益	92,002	79,918	68,526	58,624	55,649
負債淨額	23,565	16,901	16,050	14,233	17,162
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
— 核心盈利	2.38	1.75	1.84	1.53	1.12
— 未計入物業重估盈餘	2.34	1.75	1.84	1.53	1.24
— 股東應佔盈利	5.17	4.39	5.67	5.18	1.24
每股資產淨值(港幣)	35.28	30.70	26.71	22.46	21.09
每股股息(仙)	80.00	80.00	80.00	68.80	60.80
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	27.3%	22.5%	24.6%	25.9%	33.2%
淨負債佔總權益(%)	25.6%	21.1%	23.4%	24.3%	30.8%
股東權益回報(%)(附註b)	16.3%	15.3%	23.1%	23.8%	6.1%
派息率(%)					
— 核心盈利	34.6%	45.7%	43.5%	45.0%	54.4%
— 未計入物業重估盈餘	35.2%	45.7%	43.5%	45.0%	48.9%
— 股東應佔盈利	15.9%	18.2%	14.1%	13.3%	48.9%
利息倍數(倍)(附註c)	8.7	8.7	12.6	25.2	11.9

附註：

(a) 核心盈利不包括物業重估盈餘淨額、利率掉期合約按市價入賬的變動及其它非經常性項目，當中包括於二〇一二年因認購綠城權益而確認一項賬面收益港幣二十二億三千三百萬元、於二〇一〇年重估香港空運貨站的權益所產生的盈餘／稅項撥回合共港幣十二億四千六百萬元及於二〇〇九年出售北京首都時代廣場之盈利港幣十三億九千三百萬元。

(b) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利以是年平均股東權益計算。

(c) 利息倍數按照未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利除以財務成本(不扣除資產成本及不計入公允價值成本／盈利)。

(d) 若干數字已經重新分類及重新編列遵守現時財報準則。

設計、製作及印刷：緯豐財經印刷有限公司 www.ref.com.hk

此年報由FSC™認證的印刷用紙印製。紙漿無氯氣漂染及不含酸性。該印刷用紙所含的木料來自管理良好的森林；
該等森林根據Forest Stewardship Council™的規例獲得認可。

九龍倉

始創於一八八六年

www.wharfholdings.com