

會德豐有限公司

股份代號：20

二〇一一年年報



會德豐

始創於一八五七年

www.wheelockcompany.com

目錄

2	公司資料
4	主席報告書
6	財務撮要
8	業務及財務評議
25	企業管治報告
36	董事會報告書
48	獨立核數師報告
49	綜合收益表
50	綜合全面收益表
51	綜合財務狀況表
53	公司財務狀況表
54	綜合權益變動表
55	綜合現金流量表
57	財務報表附註
101	主要會計政策
120	主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司
124	主要物業撮要表
134	十年財務摘要

公司資料

董事會

吳光正 (主席)
吳天海 (副主席)
梁志堅 (副主席)
徐耀祥 (執行董事兼集團財務總監)
黃光耀

獨立非執行董事

歐肇基*
張培明*
劉菱輝
丁午壽*
余灼強

* 審核委員會成員

秘書

陳永生

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

香港畢打街二十號
會德豐大廈二十三樓
電話：(852) 2118 2118
傳真：(852) 2118 2018
網址：www.wheelockcompany.com

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

“地產發展帶領 會德豐創新紀錄”



會德豐大廈
香港畢打街

主席報告書

二〇一一年，香港經濟錄得5%的穩健增長。市場游資充斥，加上住宅的新供應量有限，帶動住宅樓價創新高，促使政府推出更多降溫措施。隨後增加的土地供應將有利房地產市場可穩定而持續地發展。另一方面，經濟不斷增長及商業活動暢旺，刺激對優質商業項目、尤其是位處非核心地點的物業的需求。

年內新加坡的本地生產總值增長4.9%，政府亦推出多項措施，以防過量的流動資金進一步推高樓價，務求令房地產市場更健康地長遠增長。

中國經濟繼續發展，本地生產總值增長達9.2%。創富及迅速的城市化，刺激不斷壯大的中產階級追求更優質的生活。房地產投資暢旺，促使政府推出調控措施，以令房地產市場有序地增長，達致可持續發展。儘管如此，由於高鐵網絡將會加速城市化步伐及推動經濟活動，內地對優質房地產的需求仍然殷切。

業務表現

會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）繼續引領集團在香港的物業發展，並因早前的投資項目開始出售套現，令其於二〇一一年錄得卓越業績。香港仔One Island South於年內落成，帶來淨盈利港幣十七億元，佔集團核心盈利19%。

自年初起香港市況溫和改善，集團遂推出西環Lexington Hill的一百零四個單位預售，於二〇一二年二月迅速售出97%單位，總收益為港幣十一億元，每平方呎建築面積平均售價為港幣一萬一千七百元。何文田Kadoorie Hill的總發展價值為港幣二十億元，計劃於二〇一二年年中推出預售。

集團補充其於香港的土地儲備，至於年底時約為六百萬平方呎，其中新增紅磡和九龍灣的商業用地，可滿足核心地帶的租戶逐漸外移而對優質商業物業的需求。集團的土地儲備亦已包括由九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）持有的三百四十萬平方呎。集團於二〇一二年年初購入將軍澳一幅住宅用地。在過去十二個月，會德豐地產用以補充土地儲備的資金達港幣九十四億元。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）的地標發展項目Scotts Square於八月落成，並已售出84%住宅單位，帶來應佔淨盈利港幣二十三億元，佔集團核心盈利25%。該項目的商場平台已租出92%，並將擴大集團於新加坡的經常性收入基礎。

會德豐地產新加坡行政總裁羅大衛因長期病患而於三月初時安詳離世，本人與董事會同寅深感哀痛。羅先生自一九九二年成為集團的重要一員，在其領導下，會德豐地產新加坡在獅城確立高尚住宅發展的尊尚品牌，並為公司建立了一支幹練的管理團隊。我很高興會德豐地產新加坡現已具備優越條件把握新的投資機遇。本公司對羅先生多年來的貢獻，深表感激。

九龍倉於二〇一一年的營業額及營業盈利皆創下新高。九龍倉投資物業及酒店的營業額逾港幣一百億元，海港城及時代廣場佔全港零售業銷售總額的比重升至9%，表現無可比擬。

於二〇一一年年底，內地資產佔九龍倉營業資產約40%。這些資產對九龍倉核心盈利的貢獻，由二〇一〇年的9%增至二〇一一年的21%。於年結時內地的土地儲備維持於一千二百二十萬平方米，遍布十四個城市。五個發展中的國金中心項目，將有助九龍倉在內地建立穩固的經常性租金收入基礎。

財務業績

集團營業額增加43%至港幣三百四十六億元，當中包括香港、新加坡及內地的強勁物業銷售額確認入賬及穩健的經常性租金收入。營業盈利上升56%至港幣一百七十七億元。

核心盈利（即未計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目之盈利）增加97%至港幣九十億三千八百萬元，創下新高。九龍倉對應佔盈利的貢獻為45%、會德豐地產為28%，而會德豐地產新加坡則為27%。每股核心盈利為港幣4.45元（二〇一〇年：港幣2.26元）。若包括重估盈餘淨額及特殊項目，股東應佔盈利為港幣二百二十八億六千六百萬元（二〇一〇年：港幣二百零一億九千四百萬元）。每股資產淨值增至港幣60.32元。

與截至二〇〇二年三月三十一日止之財政年度相比，集團每股核心盈利增加逾十五倍，而每股資產淨值則增加逾3.6倍。

集團於二〇一一年年底的綜合負債淨額為港幣五百三十億元，維持22.5%的穩健負債比率。集團於二〇一一年三月斥資港幣五十億元認購九龍倉配售的股份，並於二〇一一年下半年購入東九龍兩幅商業用地後，集團在未計入非全資附屬公司負債前的負債淨額為港幣一百五十億元。

董事會已通過派發第二次中期股息每股21.0仙，以代替派發末期股息，此外，董事會已決定派發一項非經常性特別股息每股25.0仙。二〇一一年度每股合共派發股息50.0仙（二〇一〇年：12.5仙）。

展望

歐洲債務危機導致全球經濟前景不明朗，香港及新加坡政府預測二〇一二年的本地生產總值增長介乎1%-3%。然而，中國經濟不斷增長，加上亞洲各國間的貿易更加蓬勃，將有利在亞洲，尤其是在中國擁有業務的公司。

香港及新加坡為房地產市場降溫的調控措施，有助房地產市場持續發展，並將分別惠及會德豐地產及會德豐地產新加坡。

內地經濟仍然暢旺，中國政府為二〇一二年的本地生產總值訂下了7.5%的增長目標。儘管調控措施會使市場氣氛在短期內趨於審慎，但國民持續創造及累積財富，將帶動對優質房地產項目的穩定需求。中國「十二·五」規劃中利好香港的政策措施，亦將為本港企業帶來更多更好的商機。

集團現已具備優越條件，把握區內經濟持續增長帶來的機遇。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工年內悉心盡力作出貢獻。

另外，張培明先生自一九六九年出任本公司董事，他已決定在快將舉行的股東週年大會上卸任，並且不再應選連任。張先生在過去四十三年給予董事會及本人極大支持及指導，本人謹此對張先生多年來作出的寶貴貢獻致以最摯誠謝忱。

主席
吳光正

二〇一二年三月二十二日

財務撮要

業績及財務狀況

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	變動 (%)
業績			
營業額	34,558	24,186	+43
營業盈利	17,730	11,384	+56
核心盈利(附註1)	9,038	4,582	+97
未計入物業重估盈餘前的盈利	8,359	4,974	+68
股東應佔盈利	22,866	20,194	+13
每股盈利			
— 核心盈利	港幣4.45元	港幣2.26元	+97
— 未計入物業重估盈餘	港幣4.11元	港幣2.45元	+68
— 股東應佔盈利	港幣11.25元	港幣9.94元	+13
每股股息(二〇一一年：包括特別股息每股25.0仙)	50.0仙	12.5仙	+300
財務狀況			
資產總額	364,112	286,236	+27
營業資產總額	312,277	246,129	+27
負債淨額	53,014	38,142	+39
股東權益	122,562	100,372	+22
權益總額	235,194	193,076	+22
每股資產淨值	港幣60.32元	港幣49.40元	+22
負債淨額與權益總額比率	22.5%	19.8%	+2.7百分點

財政年度/ 期間	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	權益總額 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股 資產淨值 港元	每股盈利			每股股息 仙
							核心盈利 港元	未計入 物業重估 盈餘 港元	股東 應佔盈利 港元	
2002/03	35	35	35	26,203	22,790	11.22	0.02	0.02	0.02	7.5
2003/04	2,303	2,303	2,303	30,637	26,544	13.06	1.13	1.13	1.13	9.0
2004/05	3,502	3,502	8,337	36,666	31,435	15.47	1.72	1.72	4.10	11.0
2005/06	3,313	3,313	10,316	47,368	41,016	20.19	1.63	1.63	5.08	12.5
2006/07	3,008	3,008	6,310	99,542	49,262	24.25	1.48	1.48	3.11	12.5
2007(附註2)	3,460	3,361	7,615	114,159	56,651	27.88	1.70	1.65	3.75	12.5
2008	3,385	2,284	3,432	135,902	65,108	32.04	1.67	1.12	1.69	12.5
2009	3,711	4,408	10,459	158,551	76,898	37.85	1.83	2.17	5.15	12.5
2010	4,582	4,974	20,194	193,076	100,372	49.40	2.26	2.45	9.94	12.5
2011	9,038	8,359	22,866	235,194	122,562	60.32	4.45	4.11	11.25	50.0

附註：

- (1) 核心盈利不包括應佔物業重估盈餘淨額和掉期合約按市價入賬變動，及二〇一〇年重估香港空運貨站權益／稅項撥回。
- (2) 於二〇〇七年本公司的財政年度終結日已由三月三十一日改為十二月三十一日。
- (3) 請參照編列於第134及135頁的十年財務摘要。

集團盈利及資產成分析

	股東應佔盈利				股東權益			
	2011		2010		2011		2010	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
九龍倉集團有限公司	4,053	45	3,486	76	102,425	74	81,580	74
會德豐地產(新加坡)有限公司	2,457	27	737	16	13,131	10	11,409	10
會德豐及其它附屬公司	2,528	28	359	8	22,065	16	17,407	16
	9,038	100	4,852	100	137,621	100	110,396	100
特殊項目(附註1)	(679)		392					
	8,359		4,974					
投資物業重估盈餘	14,507		15,220					
股東應佔盈利	22,866		20,194					
每股	港幣11.25元		港幣9.94元					
企業項目(附註2)					(15,059)		(10,024)	
股東權益					122,562		100,372	
每股					港幣60.32元		港幣49.40元	

附註：

- (1) 特殊項目代表應佔掉期合約按市價入賬虧損及二〇一〇年重估香港空運貨站權益／稅項撥回。
- (2) 企業項目代表本公司及其它附屬公司的負債淨額。

業務及財務評議

業務評議

會德豐地產有限公司 (「會德豐地產」，擁有100%權益)

香港仔One Island South於六月落成。項目對面為南港島綫港鐵站出口，該港鐵站預期將於二〇一五年啟用。寫字樓層已售罄，涉及樓面面積共七十二萬二千三百平方呎，總收益為港幣三十三億元，淨盈利為港幣十七億元。九萬零五百平方呎的商場平台持有作投資用途，現正招租。

西九龍港鐵柯士甸站項目將發展為優質住宅物業，集團與新世界發展各佔五成權益，應佔樓面面積為六十四萬一千平方呎。項目位於港鐵站上蓋，毗鄰往返內地的未來高鐵總站（計劃於二〇一五年通車），並處於發展中的西九龍文化區主入口位置。總綱發展藍圖及整體建築平面圖已獲批准，現正進行地基工程。

何文田Kadoorie Hill住宅發展項目（太子道西211至215C號）樓面面積為九萬一千七百平方呎，現正進行上蓋工程。修訂契約所須的補地價款項已於三月支付。項目計劃於二〇一二年年中開始預售，惟須視乎申請預售的批核進展而定。

西環Lexington Hill住宅發展項目（卑路乍街46號）現正進行建築工程，樓面面積為十萬二千九百平方呎，於二〇一二年二月推出預售，一百零四個單位中已迅速售出一百零一個單位，每平方呎平均售價為港幣一萬一千七百元，預售收益合共為港幣十一億元。

會德豐地產於七月以港幣三十五億元購入位於觀塘偉業街、順業街與海濱道交界的臨海商業用地，地盤面積為七萬六千二百平方呎。項目提供九十一萬四千九百平方呎的樓面面積，將發展為兩幢甲級寫字樓，眺望維港及未來啟德郵輪碼頭，往返牛頭角港鐵站交通便捷。整體建築平面圖已遞交予相關部門批核。

會德豐地產於八月以港幣四十億元購入位於紅磡商業核心區紅鸞道與建灣街交界的商業用地，地盤面積為十四萬七千五百平方呎。項目提供五十九萬平方呎的樓面面積，將發展為兩幢甲級寫字樓和兩幢低建築高度的商場，前臨維港景致，鄰近東鐵線、西鐵線、往返廣州的城際直通車、未來港鐵沙中綫（計劃於二〇二〇年通車）及未來港鐵觀塘綫延綫部分的黃埔站（計劃於二〇一五年通車）。總綱發展藍圖已遞交予相關部門批核。

二〇一二年一月，會德豐地產透過公開投標成功以港幣十九億元投得地盤面積共八萬八千八百平方呎的將軍澳住宅用地。項目的樓面面積為四十八萬八千二百平方呎，鄰近港鐵將軍澳站，交通網絡四通八達，設計規劃即將展開。

會德豐地產於六月將廣東佛山四個合營住宅項目的50%權益出售予九龍倉，作價為港幣三十四億元，此乃按物業之估值港幣五十一億元而釐定。



One Island South
香港香葉道

會德豐地產（新加坡）有限公司 （「會德豐地產新加坡」，擁有75.8%權益）

按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡於二〇一一年對集團作出的盈利貢獻為港幣三十八億五千五百萬元（二〇一〇年：港幣十五億六千九百萬元）。

位於烏節路購物地帶心臟地段、坐落於商場平台的高檔住宅項目Scotts Square於八月落成。公寓單位已售出84%，每平方呎平均售價為四千新加坡元，為集團帶來應佔淨盈利港幣二十三億元。年杪時商場平台已租出92%，租戶包括國際著名品牌Anne Fontaine、Hermès、Michael Kors、On Pedder及Sincere Fine Watches。

會德豐廣場是位於烏節路的優質商業項目，在二〇一一年全年的平均出租率為97%，繼續提供穩定的經常性收入。該物業續租率理想，超過75%。馬莎百貨將於二〇一二年第二季在會德豐廣場開設旗艦店。

豪華住宅項目烏節景園於二〇一〇年落成，共提供三十個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯廳，年杪時已售出43%單位，每平方呎平均售價逾三千二百新加坡元。

沿阿摩園而建、三十六層高的豪宅項目Ardmore Three已展開建築工程，計劃於二〇一四年全面落成，而為二〇一二年推售而準備的示範單位已完成。

會德豐地產新加坡於二〇一一年二月購入五幅位於中國杭州富陽市的地塊以發展高級住宅，地塊距離杭州市中心二十二公里，項目可建成樓面面積共三十五萬八千平方米的高級住宅。現正進行設計規劃，建築工程將於二〇一二年展開。

九龍倉集團有限公司 （「九龍倉」，擁有50.39%權益）

若不計入投資物業重估盈餘及特殊項目，九龍倉二〇一一年度的股東應佔盈利增加14%至港幣八十億八千三百萬元。每股核心盈利為港幣2.70元（二〇一〇年：港幣2.51元）。

特殊項目減少港幣二十一億七千三百萬元，是由於二〇一〇年有若干一次性盈利以及二〇一一年有一項較往年為高、共值港幣十三億五千六百萬元的支出（主要為按市價入賬的長期利率掉期合約支出）所致。

若計入投資物業重估盈餘及特殊項目，九龍倉的股東應佔盈利則為港幣三百零五億六千八百萬元（二〇一〇年：港幣三百五十七億五千萬元）。每股基本盈利為港幣10.22元（二〇一〇年重新編列：港幣12.64元）。

海港城

營業額（不包括酒店）增加15%至港幣五十四億八千五百萬元，營業盈利增加15%至港幣四十七億三千四百萬元。撇除三間酒店，海港城的市值已在二〇一一年年結時獲重估為港幣九百三十六億元，佔九龍倉營業資產的34%。

是年海港城創下紀錄，零售銷售額增長34%，達港幣二百七十一億元，較香港整體零售業銷售額增長高出九個百分點，令海港城在香港零售業銷售額的市場佔有率增加至6.7%。每平方呎平均銷售額在十二月創下超過港幣三千六百元的紀錄。二〇一一年海港城商場部分的營業額增加22%至港幣三十五億七千一百萬元，承租率維持於幾近100%。

海港城寫字樓的出租率在年杪時攀升至96%，營業額增加4%至港幣十六億一千四百萬元，續租率維持在69%的穩健水平。服務式住宅部分的營業額增加9%至港幣三億元，出租率於年杪時維持於89%。



會德豐廣場
新加坡烏節路

時代廣場

營業額增加13%至港幣十七億三千二百萬元，營業盈利增加13%至港幣十五億二千二百萬元。時代廣場的市值已在二〇一一年年結時獲重估為港幣三百七十億元，佔九龍倉營業資產的13%。

時代廣場依然是香港最成功的多層直立式商場。二〇一一年的零售銷售額增長逾24%，商場收入增加17%至港幣十二億五千八百萬元，出租率維持於幾近100%。為提供更多零售選擇，位於時代廣場的戲院將會搬往更高樓層，戲院搬遷後所騰空的地下及低層樓面將重新裝修並引入新的零售品牌。

寫字樓部分的營業額增加4%至港幣四億七千四百萬元，出租率於年杪時增加至近99%。

山頂物業組合及其它香港物業

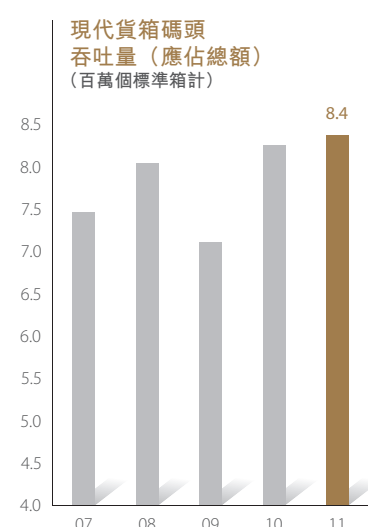
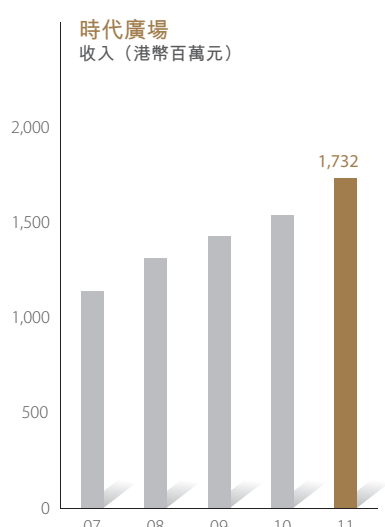
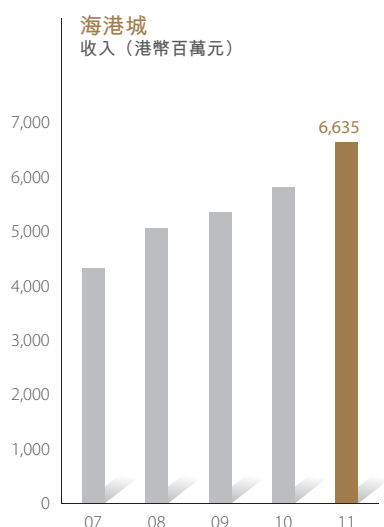
山頂道77號、種植道1號及Mountain Court的重建計劃在二〇一二年下半年展開。

荷里活廣場二〇一一年的收入錄得8%增長，至港幣三億八千萬元，平均出租率超過99%。

截至二〇一二年三月中荃灣One Midtown已預售近80%，每平方呎平均售價為港幣三千七百元，預售收益為港幣十九億元。項目將於二〇一二年下半年落成。

二〇一二年三月初，九龍倉簽訂一項協議，出售位於沙田、面積達三十四萬九千平方呎的商業項目匯達大廈，作價港幣十三億元，該項交易預期於二〇一二年五月完成。

聶歌信山豪華住宅項目的總綱發展藍圖及整體建築平面圖已獲批准。九龍貨倉重建項目現正申請修訂土地契約。九倉電訊廣場已獲准重建為甲級商業高廈。



中國物業 地產發展

於二〇一一年物業落成量有所增加，當中五十四萬六千平方米落成及予以確認入賬。附屬公司項目落成帶來營業額港幣六十三億四千三百萬元，較二〇一〇年增長76%。營業盈利增長84%至港幣二十二億七千四百萬元。年內確認入賬的盈利包括來自成都天府時代廣場及時代·晶科名苑、蘇州國賓一號以及常州時代上院的重大貢獻。

銷售

二〇一一年有九個新項目推出市場預售。連同較早前已經推出的項目，九龍倉有二十三個項目正在市場上銷售，遍布十一個城市。

年內合共售出八十五萬四千平方米的物業，應佔銷售所得為人民幣一百二十七億元，較二〇一〇年上升了44%。於二〇一一年年杪，已預售但尚未確認入賬的銷售淨額（已扣除商業稅）累計增加至人民幣一百三十五億元，涉及九十萬三千平方米的物業。

華東方面，於二〇一一年新推售的項目應佔銷售所得總額為人民幣十五億元。貢獻最大者為蘇州時代上城，銷售所得為人民幣十一億元。其它包括於七月推出的無錫璽園及於九月推出市場的蘇州雍景灣。

華西方面，於二〇一一年新推售的項目應佔銷售所得總額為人民幣十二億元。貢獻最大者為重慶寰宇天下，達人民幣九億七千七百萬元。其它包括重慶紫御江山和成都雍錦匯及御園。

天津方面，應佔銷售所得為人民幣十四億元，主要來自北寧灣和雍華府。

較早前已推出的項目於二〇一一年內加推單位，市場反應甚佳，當中包括成都天府時代廣場及上海璽園，分別帶來人民幣十四億元及人民幣十三億元的銷售收益。

購入地塊及發展進度

二〇一一年，九龍倉以人民幣一百三十五億元於長沙、佛山、廣州、杭州及蘇州購入十一幅地塊進行九個發展項目，應佔樓面面積為二百一十萬平方米。

九龍倉於中國的土地儲備在年杪時達一千二百二十萬平方米，遍布十四個城市。

二〇一二年伊始，九龍倉透過與招商地產各佔一半的合營公司增購一個北京住宅項目，該項目的應佔樓面面積為九萬一千平方米，應佔成本為人民幣十二億元。

全部發展中項目皆按計劃進行。

地產投資

九龍倉繼續於中國發展投資物業組合，以提供長期經常性收入。中國地產投資分部的營業額增加69%至港幣七億九千六百萬元，營業盈利增長121%至港幣四億九千三百萬元。已落成的投資物業的價值於二〇一一年年杪獲重估為港幣一百四十五億元。

上海會德豐國際廣場於年杪時已有超過80%的寫字樓樓面獲承租。二〇一一年平均即期租金接近每平方米人民幣三百六十元，而最高租金則為每平方米人民幣四百八十元，為上海寫字樓最高的租金之一。

重慶時代廣場完成物業翻新工程，並已於七月重新開幕。翻新後的購物商場除成功吸引Louis Vuitton於重慶開設當地首間及唯一一間旗艦店外，亦吸引其它國際著名品牌進駐。二〇一一年年杪時，93%商場樓面已獲承租。

大連時代廣場於二〇一一年零售銷售額錄得28%增長。大上海時代廣場的商場平台將於二〇一二年年中展開大型翻新工程。

九龍倉正在成都、重慶、無錫、蘇州及長沙五個城市發展一系列國際金融中心。隨著五個國際金融中心在二〇一三年至二〇一六年期間落成，九龍倉在中國的經常性租金收入基礎將會倍增。

成都國際金融中心商場的預租進展非常順利，超過30%的樓面面積已獲承租，另有30%已進入最後磋商階段，已簽約的租金超出預期。商場及其中一座辦公室大樓預計於二〇一三年下半年落成。

馬哥孛羅酒店

九龍倉在亞太區經營其所擁有或管理的十三間馬哥孛羅酒店。二〇一一年新增泰國布吉島Panwa Beach Resort，二〇一二年年初再新增佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店和蘇州馬哥孛羅酒店。一系列九間新酒店已確定將會在二〇一六年之前於內地及菲律賓開業，另外亦會新增其它酒店，以大幅拓展馬哥孛羅酒店的網絡。

二〇一一年馬哥孛羅酒店及會所的收入增加10%至港幣十二億七千七百萬元，營業盈利增加13%至港幣三億七千四百萬元。

全部馬哥孛羅酒店於二〇一一年皆表現強勁，各間酒店在其所處的競爭環境下，每間可供出租客房的收入皆位列最高水平。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率達85%，平均房租增加20%。年內馬哥孛羅香港酒店的房間翻新工程已經完成，而太子酒店及港威酒店亦將分別於二〇一二年及二〇一三年完成翻新。

現代貨箱碼頭

(九龍倉擁有68%權益的附屬公司)

現代貨箱碼頭的綜合收入增加5%至港幣三十四億一千六百萬元，然而營業盈利下跌10%至港幣十五億四千六百萬元，這是由於二〇一〇年有一次性收益，以及營業成本較去年為高所致。香港的吞吐量輕微下跌至五百三十萬個標準箱。內地方面，蘇州太倉國際門戶的吞吐量增長12%至一百五十萬個標準箱，深圳大鏟灣碼頭（一期）則增加5%至七十萬七千個標準箱。

有線寬頻

(九龍倉擁有74%權益的附屬公司)

營業額增加5%至港幣二十一億一千萬元，而淨虧損則由前一年的港幣二億六千七百萬元收窄至港幣一億七千九百萬元。財務狀況維持穩健，現金淨額達港幣三億三千八百萬元。收費電視訂戶數目在二〇一一年穩定增長，加上廣告業務收益錄得新高，收費電視的營業額增加12%至港幣十七億四千九百萬元。

九倉電訊

收入上升4%至港幣十七億五千三百萬元，營業盈利上升14%至港幣二億三千萬元，兩者皆創下九倉電訊的紀錄。儘管於網絡及科技資訊基建作進取的投資，該公司仍能按計劃維持穩定的淨現金流入。



會德豐國際廣場
中國上海南京西路

財務評議

(I) 二〇一一年度業績評議

二〇一一年集團錄得強健的業績，營業額、營業盈利及淨盈利均創新高。可觀的業績由持續強勁的租金收入帶動，同時亦受惠於集團旗下主要附屬公司會德豐地產、會德豐地產新加坡及九龍倉分別在香港、新加坡及內地極之理想的物業銷售。

股東應佔集團盈利增加13%，創下港幣二百二十八億六千六百萬元的另一紀錄新高(二〇一〇年：港幣二百零一億九千四百萬元)。若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目，集團的核心盈利為港幣九十億三千八百萬元(二〇一〇年：港幣四十五億八千二百萬元)，較二〇一〇年增加97%。

營業額及營業盈利

由於確認較高的物業銷售收益，集團營業額增加43%至創紀錄的港幣三百四十五億五千八百萬元(二〇一〇年：港幣二百四十一億八千六百萬元)。其它業務分部的收入皆錄得增長。

集團營業盈利增加56%至另一新高港幣一百七十七億三千萬元(二〇一〇年：港幣一百一十三億八千四百萬元)，其中港幣一百一十三億八千八百萬元(二〇一〇年：港幣九十三億七千二百萬元)來自九龍倉，港幣三十八億八千萬元(二〇一〇年：港幣十四億七千七百萬元)來自會德豐地產新加坡，及港幣二十四億六千二百萬元(二〇一〇年：港幣五億三千五百萬元)來自會德豐及其旗下其它附屬公司(主要為會德豐地產)。

地產投資

收入及營業盈利皆分別增加16%至港幣一百零六億七千萬元(二〇一〇年：港幣九十二億零六百萬元)及港幣八十一億零八百萬元(二〇一〇年：港幣六十九億七千萬元)，反映零售租戶銷售額錄得佳績令零售租金加速增長，以及寫字樓續租租金持續上升。受惠於全新的上海會德豐國際廣場及重新開幕的重慶時代廣場，以及其它物業的續租租金穩健，來自內地的收入增加69%至港幣七億九千六百萬元。酒店方面，平均房租增加以及出租率維持於高水平，因此得以持續錄得理想業績。

地產發展

收入及營業盈利分別增加109%及194%至港幣一百六十億二千一百萬元(二〇一〇年：港幣七十六億七千六百萬元)及港幣八十億五千八百萬元(二〇一〇年：港幣二十七億四千萬元)。

香港方面，One Island South已落成，寫字樓單位亦已售罄，因而得以確認收入港幣三十三億三千五百萬元及營業盈利港幣二十億七千萬元。

新加坡方面，Scotts Square已落成，並已預售84%住宅單位，帶來港幣六十億八千三百萬元的收入及港幣三十五億九千九百萬元的營業盈利。

內地方面，隨着成都天府時代廣場和時代·晶科名苑、蘇州國賓一號、常州時代上院及無錫時代上河分期落成，確認的物業銷售額及營業盈利分別增加76%及84%至港幣六十三億四千三百萬元及港幣二十二億七千四百萬元。

年內集團已簽訂的物業銷售額(包括合營項目的應佔銷售額)為港幣一百九十九億元(二〇一〇年：港幣一百二十一億元)。於二〇一一年年結時累計預售額(尚待各項物業分階段落成時確認入賬)增加至港幣一百七十二億元，大部分來自內地的物業銷售。

物流

收入增加3%至港幣三十五億二千萬元(二〇一〇年：港幣三十四億二千六百萬元)，反映現代貨箱碼頭處理的吞吐量增加。惟營業盈利減少13%至港幣十五億六千三百萬元(二〇一〇年：港幣十七億九千二百萬元)，主要是現代貨箱碼頭的收入增加不足以彌補較高的營運開支及缺少一次性的收益所致。

通訊、媒體及娛樂

收入增加5%至港幣三十八億六千三百萬元(二〇一〇年：港幣三十六億八千二百萬元)，通訊、媒體及娛樂分部轉虧為盈，錄得營業盈利港幣四千五百萬元(二〇一〇年：虧損港幣六千二百萬元)。九倉電訊的營業盈利增加14%至港幣二億三千萬元，而有線寬頻的營業虧損則減少26%至港幣一億八千六百萬元。

投資及其它

投資及其它營業盈利增加至港幣五億二千五百萬元(二〇一〇年：港幣三億六千二百萬元)，主要由於股息及利息收入增加所致。

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇一一年十二月三十一日的賬面值增加至港幣二千零五億元(二〇一〇年：港幣一千六百二十億元)，其中包括根據按當日進行的獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣一千八百四十四億元，產生重估盈餘港幣二百七十六億五千一百萬元(二〇一〇年：港幣三百零八億三千九百萬元)。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益合共港幣一百三十一億四千四百萬元(二〇一〇年：港幣一百五十六億一千九百萬元)後，應佔重估盈餘淨額港幣一百四十五億零七百萬元(二〇一〇年：港幣一百五十二億二千萬元)已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業(全皆在發展中)為數港幣一百六十一億元，並未以公允價值予以列報，而直至在其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，方以公允價值予以列報。

其它收入淨額

其它收入淨額為港幣六億二千九百萬元(二〇一〇年：港幣八億零五百萬元)，主要包括出售可供出售投資所得盈利港幣一億八千四百萬元(二〇一〇年：港幣一億七千八百萬元)及匯兌收益淨額港幣四億一千七百萬元(二〇一〇年：虧損港幣六千三百萬元)。其它收入淨額減少主要因為二〇一〇年包括了香港空運貨站有限公司成為九龍倉聯營公司之後重估於該公司的權益而錄得港幣四億三千七百萬元的一次性盈餘。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣二十七億四千七百萬元(二〇一〇年：港幣十億八千九百萬元)。按照現行的會計準則，財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約按市價入賬的未變現虧損港幣十三億八千七百萬元(二〇一〇年：港幣四億四千七百萬元)。扣除非控股股東權益後的應佔虧損淨額為港幣六億七千九百萬元(二〇一〇年：港幣二億零九百萬元)。

若不計入按市價入賬未變現虧損，並扣除撥作資產成本港幣五億一千萬元(二〇一〇年：港幣二億九千九百萬元)，財務支出為港幣十三億六千萬元(二〇一〇年：港幣六億四千二百萬元)，增加了港幣七億一千八百萬元，主要因為借款增加及實際借貸利率上升所致。

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利增加港幣四億三千八百萬元至港幣八億二千五百萬元(二〇一〇年：港幣三億八千七百萬元)，主要因為確認部分因出售四個佛山合營項目予九龍倉而產生的未變現盈利。所佔共同發展公司盈利增加港幣二千五百萬元至港幣三千四百萬元(二〇一〇年：港幣九百萬元)，反映現代貨箱碼頭於內地的港口投資的盈利貢獻增加。

所得稅

稅項支出為港幣四十三億三千八百萬元(二〇一〇年：港幣二十六億三千萬元)，當中包括為位於內地的投資物業的重估盈餘作出的遞延稅項撥備港幣九億零一百萬元(二〇一〇年：港幣十一億五千八百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加至港幣三十四億三千七百萬元(二〇一〇年：港幣十四億七千二百萬元)，主要因為確認來自One Island South及Scotts Square的盈利，以及缺少了九龍倉與稅務局就若干稅務糾紛達成和解而於二〇一〇年撥回的稅項港幣八億零九百萬元。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利為港幣一百六十九億一千八百萬元(二〇一〇年：港幣一百九十五億一千一百萬元)，此乃主要來自九龍倉及會德豐地產新加坡的盈利。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加13%至港幣二百二十八億六千六百萬元(二〇一〇年：港幣二百零一億九千四百萬元)。每股盈利為港幣11.25元(二〇一〇年：港幣9.94元)。

若不計入已扣除相關遞延稅項的投資物業重估盈餘淨額港幣一百四十五億零七百萬元(二〇一〇年：港幣一百五十二億二千萬元)，是年股東應佔集團盈利則為港幣八十三億五千九百萬元(二〇一〇年：港幣四十九億七千四百萬元)，較二〇一〇年增加68%。

若進一步扣除二〇一〇年應佔特殊稅項撥回及一聯營公司的重估盈餘以及應佔掉期合約按市價入賬虧損港幣六億七千九百萬元，股東應佔集團核心盈利則會上升97%至港幣九十億三千八百萬元(二〇一〇年：港幣四十五億八千二百萬元)。每股核心盈利為港幣4.45元(二〇一〇年：港幣2.26元)。

茲將來自九龍倉、會德豐地產新加坡和本公司及其旗下其它附屬公司的股東應佔集團盈利(未計入特殊項目及投資物業重估盈餘)分析如下：

盈利來自	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
九龍倉集團	4,053	3,486
會德豐地產新加坡集團	2,457	737
會德豐及其它附屬公司	2,528	359
核心盈利	9,038	4,582
應佔掉期合約按市價入賬虧損	(679)	(209)
應佔稅項撥回	-	390
應佔一聯營公司重估盈餘	-	211
未計入投資物業盈餘前盈利	8,359	4,974
投資物業盈餘(扣除遞延稅項後)	14,507	15,220
股東應佔盈利	22,866	20,194

九龍倉截至二〇一一年十二月三十一日止年度的盈利減少14%至港幣三百零五億六千八百萬元(二〇一〇年：港幣三百五十七億五千萬元)。若不計入投資物業盈餘淨額，九龍倉的淨盈利則為港幣六十七億二千七百萬元(二〇一〇年：港幣七十九億零五百萬元)。未計入投資物業盈餘及上述特殊項目前，九龍倉的核心盈利增加14%至港幣八十億八千三百萬元(二〇一〇年：港幣七十億八千八百萬元)。

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡截至二〇一一年十二月三十一日止年度的盈利為二億九千一百二十萬新加坡元(二〇一〇年：三億二千五百六十萬新加坡元)。按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣三十八億五千五百萬元(二〇一〇年：港幣十五億六千九百萬元)，當中包括Scotts Square於年內落成後予以確認的預售盈利。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一一年十二月三十一日，集團的股東權益增加22%至港幣一千二百二十六億元(二〇一〇年：港幣一千零四億元)，或每股港幣60.32元(二〇一〇年：每股港幣49.40元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加22%至港幣二千三百五十二億元(二〇一〇年：港幣一千九百三十一億元)。

總資產

集團的總資產增加27%至港幣三千六百四十一億元(二〇一〇年：港幣二千八百六十二億元)。總營業資產(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)增加27%至港幣三千一百二十三億元(二〇一〇年：港幣二千四百六十一億元)。

集團的投資物業組合為港幣二千零五億元，佔總營業資產64%。香港的海港城(不包括三間酒店)及時代廣場合共價值港幣一千三百零六億元，佔投資物業組合市值的65%。

其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣一百九十億元、於共同發展公司和聯營公司的權益(主要為內地物業發展及港口項目)港幣二百七十六億元及發展中及待沽物業港幣六百零九億元。

按地域分布，集團於內地的營業資產(主要為物業及貨櫃碼頭)增加至港幣一千一百一十億元(二〇一〇年：港幣七百七十二億元)，佔集團總營業資產的36%。

負債及負債比率

集團於二〇一一年十二月三十一日的負債淨額增加港幣一百四十九億元至港幣五百三十億元(二〇一〇年：港幣三百八十一億元)，此乃由港幣九百五十七億元的債務減港幣四百二十七億元的銀行存款和現金所得。若不計入九龍倉的負債淨額港幣四百三十五億元(該負債淨額對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權)及會德豐地產新加坡的現金淨額港幣五十五億元，會德豐的負債淨額則為港幣一百五十億元(二〇一〇年：港幣一百億元)。茲將集團負債淨額分析如下：

負債/(現金)淨額	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
九龍倉(不包括下列附屬公司)	35,348	23,376
現代貨箱碼頭	11,155	9,932
海港企業有限公司	(2,700)	(172)
有線寬頻	(338)	(447)
九龍倉集團	43,465	32,689
會德豐地產新加坡集團	(5,510)	(4,571)
會德豐及其它附屬公司	15,059	10,024
集團	53,014	38,142

於二〇一一年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為22.5%(二〇一〇年：19.8%)。

財務及備用信貸額

集團於二〇一一年十二月三十一日的備用信貸額及債券合共港幣一千一百五十億元(二〇一〇年：港幣八百七十億元)，當中港幣九百五十七億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
九龍倉(不包括下列附屬公司)	74.0	60.0	14.0
現代貨箱碼頭	14.0	12.8	1.2
海港企業有限公司	4.6	3.2	1.4
有線寬頻	0.3	–	0.3
九龍倉集團	92.9	76.0	16.9
會德豐地產新加坡集團	2.4	1.0	1.4
會德豐及其它附屬公司	19.7	18.7	1.0
集團	115.0	95.7	19.3

九龍倉於二〇一一年三月完成一項供股並籌集得港幣一百億元，會德豐已為其認購的股份支付港幣五十億元。

九龍倉於二〇一一年六月發行三年期的擔保可換股債券，本金為港幣六十二億元，換股價為每股港幣90元。

上述負債中有為數港幣二百六十八億元(二〇一〇年：港幣二百四十三億元)乃以賬面值合共港幣六百四十五億元(二〇一〇年：港幣八百零七億元)的若干發展中物業、固定資產及投資作抵押。

集團的債務主要以港元、美元、人民幣和新加坡元為本位。該等借款分別用於為集團在內地的地產發展項目和港口投資及在新加坡和香港的地產發展項目提供資金。

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

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金(主要以港元、人民幣和新加坡元為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個以藍籌證券為主的金融投資組合，於二〇一一年十二月三十一日的總市值為港幣七十一億元(二〇一〇年：港幣一百零七億元)，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

是年集團的營業業務在營運資金變動前的現金流入增加至港幣一百八十六億元(二〇一〇年：港幣一百二十三億元)，營運資金變動導致營業業務錄得淨現金流出港幣三十四億元(二〇一〇年：流入港幣三十四億元)，主要用於支付發展中銷售物業的地價及建築費用，這又被物業銷售收益局部抵銷。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百五十三億元(二〇一〇年：港幣一百六十六億元)，主要用於增加投資物業及參與內地地產發展項目的共同發展公司的投資。

主要開支及承擔

茲將年內由集團的核心業務所引致的主要開支及於二〇一一年十二月三十一日的相關承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇一一年	於二〇一一年十二月三十一日	
	的開支	的承擔	
	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
(a) 資本性開支			
九龍倉集團	11,934	11,449	23,562
地產投資	10,930	10,353	22,502
九倉電訊	467	245	165
有線寬頻	187	31	175
現代貨箱碼頭	350	820	720
會德豐地產新加坡集團	120	4	–
會德豐及其它附屬公司	30	2	–
	12,084	11,455	23,562
(b) 發展中銷售物業			
九龍倉集團	21,584	10,135	55,975
附屬公司	18,442	5,897	41,074
共同發展公司及聯營公司	3,142	4,238	14,901
會德豐地產新加坡集團			
附屬公司	1,214	1,412	3,325
會德豐及其它附屬公司	8,527	2,765	4,118
附屬公司	8,299	673	4,118
共同發展公司及聯營公司	228	2,092	–
	31,325	14,312	63,418
(c) 節目及其它	80	1,077	80

年內九龍倉的地產投資分部的資本性開支主要用於支付成都國際金融中心及長沙國金中心的地價及建築費用。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支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，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建內地的大鏟灣港口項目及增購其它固定資產。

除資本性開支外，集團亦為其於內地、香港及新加坡的銷售物業發展支付港幣三百一十三億元，包括九龍倉的支出港幣二百一十六億元(已扣除年內九龍倉向會德豐購入四個佛山合營項目)。

於二〇一一年十二月三十一日，集團已授權及簽約的承擔主要涉及作投資用途的發展中物業所作出的港幣一百一十五億元及作銷售用途的發展中物業所作出的港幣一百四十三億元，其中包括須於二〇一二年至二〇一三年分期支付的應佔地價港幣六十二億元。除此之外，集團打算於內地、香港及新加坡投放建築費用港幣二百三十六億元於投資物業及港幣六百三十四億元於銷售物業，並於未來數年分階段完成該等物業。

上述承擔及計劃開支將由各集團的內部財務資源(包括餘裕現金)、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要由預售收益及項目融資撥付。其它可挪用資源包括金融投資。

(III) 轉讓佛山物業發展項目予九龍倉

會德豐於二〇一一年六月出售其四個佛山物業合營項目的50%權益予九龍倉，總作價為港幣三十三億八千八百萬元，未變現盈利約有港幣十三億元。該四個合營項目所持有的主要資產為位於內地佛山市禪城、桂城、獅山和新城的四個住宅物業發展項目。由於是出售予其附屬公司，會德豐已將相關盈利遞延至九龍倉出售物業單位及項目落成後方確認入賬。未變現盈利總數當中有港幣四億四千七百萬元於年內確認入賬。

(IV) 人力資源

於二〇一一年十二月三十一日，集團旗下僱員約14,700人，其中包括約2,400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。

企業管治報告

A. 企業管治常規

在截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《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，於上述財政年度內具有效力的企業管治常規守則(「常規守則」)所列的所有守則條文，惟列述於下文D部的一項偏離則除外。茲將有關原則的應用及上述偏離一項常規守則條文的原因列述於下文各部。

B. 董事的證券交易

本公司已採納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」)。本公司已向所有於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度內在任的董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等已在有關財政年度內遵守該標準守則。

C. 董事會

(I) 董事會組成、董事會會議及董事出席會議次數

本公司的董事會具備均衡的技巧和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。在截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度內舉行了四次董事會會議。董事會組成及董事出席會議的詳情如下：

董事	出席次數／會議數目
主席	
吳光正	4/4
副主席	
吳天海	4/4
副主席	
梁志堅 (於二〇一二年二月一日獲委任)	不適用
執行董事兼集團財務總監	
徐耀祥	4/4
非執行董事	
黃光耀	3/4
獨立非執行董事	
歐肇基	3/4
張培明	1/4
劉菱輝	4/4
丁午壽	4/4
余灼強	4/4

本公司的每一名董事均按其才幹、經驗和地位，以及其可能對本集團的適當指引及業務所作出的貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

(II) 董事會運作

本公司由一個具有效率的董事會領導，董事會客觀地作出符合本公司利益的決策。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，讓董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。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。

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。

D. 主席及行政總裁

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(其中半數乃獨立非執行董事)的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。

此外，主席由副主席吳天海先生、副主席梁志堅先生及執行董事兼集團財務總監徐耀祥先生協助。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，並直接對集團的若干主要業務單位負責。執行董事兼集團財務總監對彼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。

E. 非執行董事

本公司全部無擔任本公司任何執行職位的現任董事，其任期一般在獲委任為董事或(如該等董事在以前的股東週年大會獲重選為董事)最後一次獲重選為董事三年後屆滿。每名已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須(i)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(ii)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。

F. 董事委員會

(I) 薪酬委員會

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

於截至二〇一一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，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
吳光正 (年內出任薪酬委員會主席)	1/1
丁午壽 (自二〇一二年二月一日起出任薪酬委員會主席)	1/1
歐肇基	1/1

(i) 薪酬委員會的職權範圍與經修訂後的常規守則(「經修訂常規守則」)(其乃最近經修訂，自二〇一二年四月一日起生效的常規守則)內載的條文相符。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。
- (ii) 薪酬委員會在截至二〇一一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。

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(目前為每年港幣75,000元，建議增加至每年港幣80,000元，追溯至二〇一二年一月一日生效)、支付予每名本公司其他董事的酬金(目前為每年港幣60,000元，建議增加至每年港幣70,000元，追溯至二〇一二年一月一日生效)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(目前為每年港幣20,000元，建議增加至每年港幣30,000元)，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。

(II) 提名委員會

本公司於二〇一二年二月一日設立了一個提名委員會，由三名成員所組成，該等成員為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歐肇基先生及丁午壽先生。

提名委員會的職權範圍與經修訂常規守則內載的條文相符。茲將提名委員會的主要職責臚列如下：

- (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公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議以補足；
- (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之獨立性；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。

(III) 審核委員會

本公司審核委員會的全部成員皆為獨立非執行董事。

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。此外，歐肇基先生持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

在截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行過四次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
歐肇基 (主席)	4/4
張培明	1/4
丁午壽	4/4

- (i) 審核委員會的職權範圍與經修訂常規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：

(A) 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。

(B) 審閱本公司的財務資料

- (a) 監察本公司財務報表及本公司年度報告及賬目、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(B) (a)項而言：

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

(C) 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說明函件、核數師就會計紀錄、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說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；
- (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。

(D) 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。

(ii) 審核委員會在截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (b) 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；
- (c) 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(i)(B)段有關審核委員會的各點職責；
- (d) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (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；及
- (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面。

G. 核數師酬金

本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度提供的核數及其它服務的費用分別為港幣二千三百萬元及港幣四百萬元。

H. 內部監控

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及員工所接受的培訓是否充足。審核委員會其後並於截至二〇一一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，就截至二〇一一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。

I. 董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇一一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。

在編製截至二〇一一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)。

J. 與股東的溝通

本公司於二〇一二年三月二十二日採納了一項股東通訊政策，以確保股東可方便、平等及適時地取得不偏不倚而又容易理解的本公司資料(包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況)，使股東得以在掌握相關資料的情況下行使他們的權利，以及讓股東及投資界別與本公司積極溝通。

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，並會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.wheelockcompany.com供下載。網站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。

董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會解答股東問題。

K. 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。

(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，股東可用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，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—

- (a) 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；
- (b) 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)；
- (c) 送交本公司註冊辦事處(香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓)，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
- (d) 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。

董事會報告書

董事會謹將截至二〇一一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120至122頁。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第49頁的綜合收益表及第50頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動情況，編列於第54頁的綜合權益變動表及第97頁的財務報表附註第26條內。

股息

第一次中期股息每股4.0仙已於二〇一一年九月派發。代替末期股息的第二次中期股息每股21.0仙將予派發。此外，董事會已決定派發一項非經常性特別股息每股25.0仙。兩項股息皆將於二〇一二年五月三十一日派發予在二〇一二年五月二十四日名列股東登記冊內的股東。二〇一一年度每股將合共派發股息50.0仙(二〇一〇年：12.5仙)。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第69頁的財務報表附註第9條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣一千七百萬元。

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、徐耀祥先生、歐肇基先生、張培明先生、劉菱輝先生、丁午壽先生、黃光耀先生和余灼強先生。於本財政年度終結日後，梁志堅先生獲委任為新增董事，並獲選為本公司副主席，自二〇一二年二月一日起生效。

在上一次股東週年大會後獲委任為本公司董事的梁志堅先生，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，而吳光正先生、徐耀祥先生、歐肇基先生、張培明先生及丁午壽先生亦將於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職。張培明先生已決定不再應選連任，而其他董事皆符合資格，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

本公司或其任何附屬公司於本財政年度終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，除按照本公司的附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的股份認購權計劃(「該計劃」)授予九龍倉集團若干僱員／董事(其中若干人在本財政年度內為本公司董事)有關認購九龍倉普通股的若干未被行使的認股權外，本公司或其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，發行九龍倉股份的認購價及可行使相關認股權的期限皆由九龍倉董事會決定，惟有關的認購價須相當於下列四者中的最高者：(i)書面要約內所列的指示價格；(ii)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；(iii)在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iv)一股九龍倉股份的面值；而相關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，九龍倉並無根據該計劃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 二〇一二年三月二十二日

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 *GBS, JP 主席 (65歲)*

吳先生於一九八六年至一九九六年期間曾出任本公司的主席，自二〇〇二年起復任本公司的主席職位。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。他亦為本公司旗下兩間公眾上市附屬公司九龍倉及會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的主席。此外，他為會德豐地產有限公司(「會德豐地產」，其於二〇一〇年七月成為本公司的全資附屬公司之前乃一間公眾上市公司)的董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。他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十一屆中國人民政治協商會議全國委員會常務委員會委員。他於一九九三年獲委任為太平紳士，並於一九九八年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。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，吳先生於二〇一二年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一千七百一十二萬元(二〇一一年：港幣一千六百四十五萬元)。

吳天海 *副主席 (59歲)*

吳先生自一九八八年起出任本公司董事，一九九五年出任副主席。他亦為九龍倉的副主席兼常務董事、有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的主席兼行政總裁，以及海港企業有限公司(「海港企業」)的主席(該三間公司皆為本公司的公眾上市附屬公司)。此外，他為現代貨箱碼頭有限公司的主席、九倉電訊有限公司的主席兼行政總裁(該兩間公司皆為本公司的附屬公司)，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。吳先生亦為公眾上市的Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的主席。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，吳先生於二〇一二年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百萬元(二〇一一年：港幣四百七十七萬元)。

梁志堅 副主席 (73歲)

梁先生自二〇一二年二月起出任本公司董事，並獲選為本公司副主席。他目前為會德豐地產及會德豐地產(香港)有限公司(「會德豐地產香港」)的主席(該兩間公司皆為本公司的全資附屬公司)。梁先生在香港的地產發展、建築、管理及相關業務方面有豐富經驗。他曾於兩間公眾上市公司出任董事，該兩間公司為新世界發展有限公司及新世界中國地產有限公司。他現任香港地產建設商會執行委員會主席。

徐耀祥 執行董事兼集團財務總監 (65歲)

徐先生FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada自一九九八年起出任本公司董事，二〇〇三年出任本公司執行董事，目前亦為集團財務總監。他亦為九龍倉的執行董事兼集團財務總監，海港企業、有線寬頻和會德豐地產新加坡的董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。此外，他亦為會德豐地產的副主席及Joyce的董事。根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，徐先生於二〇一二年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百二十三萬元(二〇一一年：港幣三百零八萬元)。

歐肇基 OBE 董事 (65歲)

歐先生ACA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事，他亦擔任本公司審核委員會成員兼主席，以及本公司提名委員會和薪酬委員會成員。

歐先生是一名資深銀行家，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。他現任三間香港公眾上市公司的非執行董事，該三間公司為恒基兆業地產有限公司、香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司，以及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。他亦為香港科技大學的顧問委員會委員。歐先生曾接受專業會計訓練，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。

張培明 董事 (83歲)

張先生自一九六九年出任本公司董事。他為本公司獨立非執行董事，亦擔任本公司審核委員會成員。

劉菱輝 董事 (71歲)

劉先生FCA, FCPA自二〇一〇年起出任本公司獨立非執行董事。劉先生為香港執業會計師，執業超過三十年，在核數、財務、稅務及管理方面有豐富經驗。他於二〇〇一年六月退休前，一直為羅兵咸永道會計師事務所的合夥人。他亦為公眾上市的嘉里建設有限公司的獨立非執行董事。劉先生曾出任另外兩間公眾上市公司的獨立非執行董事，該兩間公司分別為大快活集團有限公司(任期由一九九一年八月至二〇〇九年八月)及中國國際貿易中心股份有限公司(北京)(任期由二〇〇四年十二月至二〇一〇年十二月)，亦曾於二〇〇四年九月至二〇一〇年七月期間出任會德豐地產的獨立非執行董事。

丁午壽 SBS, JP 董事 (69歲)

丁先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司薪酬委員會成員兼主席，以及本公司審核委員會和提名委員會成員。丁先生亦為公眾上市的開達集團有限公司的主席及開達實業有限公司的主席。丁先生現任香港無錫商會有限公司會長，以及香港工業總會、香港中華廠商聯合會、香港玩具廠商會有限公司及香港塑膠業廠商會有限公司的名譽會長。他曾於二〇〇四年九月至二〇一〇年十月出任公眾上市的新洲印刷集團有限公司的非執行董事，及曾於二〇〇七年六月至二〇一〇年一月出任時代零售集團有限公司的獨立非執行董事。

丁先生亦為香港總商會、香港理工大學顧問委員會及香港科技大學顧問委員會等其它多個商貿機構及公眾委員會的成員。他目前為香港大學經濟及工商管理學院董事局成員。此外，他亦出任中國人民政治協商會議江蘇省委員會委員。

黃光耀 董事 (47歲)

黃先生自二〇一〇年起出任本公司董事。他現任會德豐地產及會德豐地產香港的常務董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事，目前全盤負責本集團於香港的物業發展及相關業務。黃先生亦為香港總商會地產及基建委員會成員，以及香港地產建設商會法律小組成員。黃先生畢業於美國威斯康辛大學，取得工商管理碩士學位。根據本集團目前與黃先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，黃先生於二〇一二年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣二百九十二萬元(二〇一一年：港幣二百七十八萬元)。

余灼強 董事 (61歲)

余先生自二〇一〇年起出任本公司獨立非執行董事。他是太平洋製罐公司集團的創辦人及董事總經理；太平洋製罐是中國具領導地位的飲品罐製造商之一。余先生在美國哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位。他在紐約通用電氣公司開始其事業，其後加入康涅狄格州斯坦福德市的大陸製罐公司(「大陸製罐」)。一九七九年，余先生被派往大陸製罐的香港辦事處，一九八八年獲晉升為大陸製罐香港有限公司的董事總經理。他於一九九一年向該公司辭呈，隨後創立了太平洋製罐。他曾於二〇〇三年五月至二〇一〇年七月出任會德豐地產的獨立非執行董事。

附註：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函，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、兩名副主席及執行董事兼集團財務總監直接負責，彼等被視為本集團的高級管理人員。

B. 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇一一年十二月三十一日佔有本公司及本公司旗下兩間附屬公司九龍倉和有線寬頻的證券實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該三間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股數目 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
吳光正	1,207,357,330 (59.4216%)	8,847,510股個人權益、 203,288,142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
張培明	8,629,575 (0.4247%)	法團權益
九龍倉		
吳天海	804,445 (0.0266%)	個人權益
丁午壽	9,600 (0.0003%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	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股本公司股份，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) 上述列於各有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等分別有權於有關公司各自的股東大會上行使(或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。
- (3) 上述列於吳光正先生名下作為「個人權益」及「法團權益」合共212,135,652股本公司股份權益，已包括於下述標題為「C.主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士的股份權益的該等股份在內。
- (4) 上述附註(1)內所述的995,221,678股本公司股份，與在下述標題為「C.主要股東權益」一節內被列為HSBC Trustee (Guernsey) Limited的股份權益全數重疊或已包括在後者之內。

在本財政年度內，九龍倉本身有一項股份認購計劃(「九龍倉計劃」)。茲將於本財政年度內按照九龍倉計劃授出／可行使及由本公司董事持有的有關認購九龍倉普通股股份的全部認股權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授予日期 (日/月/年)	九龍倉股份數目		每股認購價 (港幣元)	行使期限 (日/月/年)
		年內授出	於二〇一一年 十二月三十一日		
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
徐耀祥	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
黃光耀	04/07/2011	800,000	800,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016

附註：

- (1) 任何董事於二〇一一年一月一日皆無持有尚未行使的九龍倉認股權。
- (2) 認股權已經／將會於五年內分五期授出，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關九龍倉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。
- (3) 九龍倉股份在上述授予日期前最後一個交易日的收市價為每股港幣54.05元。
- (4) 於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度內並無任何本公司董事所持有的九龍倉認股權被行使、取消或已失效。

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上市發行人董事進行證券交易的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二〇一一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，彼等於本財政年度內任何時間亦無持有可認購任何本公司股份、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，於二〇一一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(本公司董事不計在內)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) 吳包陪容女士	209,712,652 (10.32%)
(ii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,095,300,362 (53.91%)

附註：上述(i)及(ii)所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已在上文標題為「B.董事的股份權益」一節內的附註(3)及(4)中闡明。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一一年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

D. 股份認購權計劃

(I) 本公司的股份認購權計劃摘要(「本公司計劃」)

- (a) 本公司計劃的目的：
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) 於本年報日期根據本公司計劃可予發行的本公司股本中每股面值港幣0.50元的普通股(「公司股份」)總數：
203,184,928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：
10%
- (d) 根據本公司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

- (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) 本公司計劃尚餘的有效期限：
約九年(於二〇二一年六月八日屆滿)

(III) 授出本公司股份認購權的詳細資料

本財政年度內並無任何本公司股份的認股權被授出、發行、行使、取消或已期滿失效。

(III) 授出九龍倉股份認購權的詳細資料

九龍倉計劃的相關資料，條款及條件(在作出必要的變動下)在所有要項上與本公司計劃者(上文D.(I)項下所載)完全相同，惟就D.(I)(c)項下(i)及(ii)而言，九龍倉計劃的相關數目／百分率分別為290,824,732股及9.6%。

茲將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(其中四名全年皆為本公司董事)(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)而尚未行使的九龍倉股份認購權於本財政年度內的資料及變動臚列如下：

授予日期 (日/月/年)	年內授出的認股權 所涉及的股份數量	於二〇一一年十二月三十一日 尚未行使的認股權 所涉及的股份數量	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	55.15
	2,420,000	2,420,000	05/07/2013 - 04/07/2016	55.15
	2,420,000	2,420,000	05/07/2014 - 04/07/2016	55.15
	2,420,000	2,420,000	05/07/2015 - 04/07/2016	55.15
	12,100,000	12,100,000		

附註：

- (1) 於二〇一一年一月一日並無九龍倉的認股權尚未行使。
- (2) 在上述授予日期前九龍倉的股份在最後一個交易日的收市價為每股港幣54.05元。
- (3) 除上文披露外，於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度內並無任何九龍倉的認股權被授出、發行、行使、取消或已期滿失效。

E. 退休福利計劃

本集團有多項由獨立受託人管理的界定供款計劃(包括強制性公積金)專為大部分僱員而設，另外亦有若干由獨立受託人管理的界定福利計劃為若干僱員而設。

界定供款計劃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。於截至二〇一一年十二月三十一日止年度內，供款總開支為港幣一億三千九百萬元，該數額已扣除被沒收的本集團供款港幣三百萬元。

界定福利計劃分別由本集團及僱員同時根據精算師按其對計劃作出估值的結果所建議的基準作出供款。該等計劃最近於二〇一一年十二月三十一日由獨立精算師韜睿惠悅顧問有限公司，按折現率1%至1.5%及計劃資產的預期投資回報率6.5%至7%為基準，以預期累積福利單位法作出估值。計劃之合計資金比率為109%。於截至二〇一一年十二月三十一日止年度內，已計入收益表內的總金額為港幣四百萬元。

F. 主要顧客及供應商

在截至二〇一一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%。

G. 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一一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，或還款期限逾一年的銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第82至85頁的財務報表附註第21條內。

H. 撥作資產成本的利息

本集團於本財政年度內撥作資產成本的利息數額編列於第65頁的財務報表附註第4條內。

I. 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，本公司於截至二〇一一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。

J. 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二〇〇八年十一月二十一日及二〇一一年十二月三十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

九龍倉(其為本公司的上市附屬公司)旗下若干附屬公司作為業主，與Chesterland Group Limited(前稱The Lane Crawford Joyce Group (BVI) Limited)(「CGL」)旗下若干附屬公司、聯營公司及／或聯屬公司作為租戶，之前已經訂立了多項租約，業主藉該等租約將若干由九龍倉集團所擁有的零售／商用物業租予租戶經營多項零售業務，包括連卡佛店及City Super店。

在二〇〇八年十一月二十一日，九龍倉與CGL訂立了一項概括租賃協議(「概括租賃協議」)，有效期為三年，由二〇〇九年一月一日起至二〇一一年十二月三十一日止，旨在(其中包括)規定租戶根據多項租約所須支付予業主的最高每年上限租金總額。

在二〇一一年十二月三十日，九龍倉與CGL就概括租賃協議訂立了補充協議(「補充協議」)，旨在將適用於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度的每年上限金額修訂為港幣四億五千萬(取代概括租賃協議所規定的原有每年上限租金總額港幣四億零五百萬元)，使九龍倉集團得以從CGL集團成員公司全數收取後者根據各項租約而應付且預期總數將超逾港幣四億零五百萬元的租金。本集團於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度向CGL集團所收取的租金總額為港幣四億三千八百萬元。

同樣在二〇一一年十二月三十日，九龍倉與Wisdom Gateway Limited(「WGL」，其為CGL的間接控股公司)訂立了概括續租協議(「概括續租協議」)，新的有效期由二〇一二年一月一日開始至二〇一四年十二月三十一日屆滿，為期三年。概括續租協議旨在規定(其中包括)在上述三年有效期內將九龍倉集團成員公司所擁有的物業租予WGL集團成員公司及其聯營公司或聯屬公司所涉及的租金的每年上限總額。

由於CGL及WGL皆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、補充協議及該等協議所涉及及／或規管的多項交易（統稱為「概括租賃協議交易」），以及概括續租協議對本公司而言構成持續關連交易。

- (II) 於第99頁的財務報表附註第29條內予以披露的與連繫人士的交易，(a)段中所述的交易構成本公司的關連交易（根據上市規則的定義），而(b)段中所述的交易則並不構成本公司的關連交易。

(III) 董事的確認等事宜

本公司董事（包括獨立非執行董事）已審閱上文(I)段內所述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：

- (a) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- (b) 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者可取得或提供（視屬何情況而定）的條款；及
- (c) 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。

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《實務說明》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任何情況，會導致彼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) 在截至二〇一一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



致會德豐有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第49至123頁會德豐有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一一年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表及主要會計政策概要及其它附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇一一年十二月三十一日的事務狀況及截至該日止年度的集團盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二〇一二年三月二十二日

綜合收益表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	附註	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
營業額	1	34,558	24,186
直接成本及營業費用		(13,093)	(9,705)
銷售及推銷費用		(987)	(830)
行政及公司費用		(1,350)	(935)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		19,128	12,716
折舊及攤銷	2	(1,398)	(1,332)
營業盈利	2	17,730	11,384
投資物業之公允價值增加		27,651	30,839
其它收入淨額	3	629	805
財務支出	4	46,010	43,028
所佔除稅後業績：		(2,747)	(1,089)
聯營公司	12(f)	825	387
共同發展公司	13(c)	34	9
除稅前盈利		44,122	42,335
所得稅	5	(4,338)	(2,630)
是年盈利		39,784	39,705
應佔盈利：			
股東	6	22,866	20,194
非控股股東權益		16,918	19,511
		39,784	39,705
每股盈利	8		
基本		港幣11.25元	港幣9.94元
攤薄		港幣11.25元	港幣9.94元

在第57至第123頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。從本年度盈利分派予本公司股東之股息詳情刊列於附註7。

綜合全面收益表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
是年盈利	39,784	39,705
其它全面收益		
折算海外業務之匯兌收益	2,846	2,426
可供出售投資之重估儲備淨額：	(3,117)	1,133
重估(虧損)/盈餘	(2,970)	1,271
轉撥至綜合收益表：		
—出售	(147)	(140)
—減值	—	2
所佔聯營公司/共同發展公司其它全面收益	555	335
增購一附屬公司權益	—	24
其它	10	(16)
是年其它全面收益	294	3,902
是年全面收益總額	40,078	43,607
應佔全面收益總額：		
股東	22,124	22,640
非控股股東權益	17,954	20,967
	40,078	43,607

在第57至第123頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二〇一一年十二月三十一日

	附註	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		200,497	161,953
其它物業、廠房及設備		15,251	14,692
租賃土地		3,751	3,718
固定資產總額	9	219,499	180,363
商譽及其它無形資產	11	297	297
聯營公司權益	12	9,331	7,725
共同發展公司權益	13	18,297	16,485
可供出售投資	14	6,675	10,676
持有至到期的投資	14	390	–
備用節目		107	113
遞延稅項資產	23	694	550
衍生金融工具資產	17	182	587
其它非流動資產		28	44
		255,500	216,840
流動資產			
擬作出售的物業	15	60,909	37,233
存貨		130	113
貿易及其它應收賬項	16	4,680	4,344
衍生金融工具資產	17	225	166
銀行存款及現金	18	42,668	27,540
		108,612	69,396
流動負債			
貿易及其它應付賬項	19	(11,368)	(8,600)
出售物業定金	20	(9,704)	(9,928)
衍生金融工具負債	17	(233)	(244)
應付稅項	5(d)	(2,458)	(1,423)
銀行借款及其它借款	21	(8,903)	(16,362)
		(32,666)	(36,557)
流動資產淨額		75,946	32,839
總資產減流動負債		331,446	249,679

綜合財務狀況表

二〇一一年十二月三十一日

	附註	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
非流動負債			
衍生金融工具負債	17	(2,470)	(1,587)
遞延稅項負債	23	(6,728)	(5,413)
其它遞延負債		(275)	(283)
銀行借款及其它借款	21	(86,779)	(49,320)
		(96,252)	(56,603)
資產淨額		235,194	193,076
資本及儲備			
股本	25	1,016	1,016
儲備		121,546	99,356
股東權益		122,562	100,372
非控股股東權益		112,632	92,704
權益總額		235,194	193,076

在第57至第123頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席
吳光正

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

公司財務狀況表

二〇一一年十二月三十一日

	附註	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	10	16,664	15,825
流動資產			
應收賬項及預付賬款		96	38
銀行存款及現金	18	-	1,200
		96	1,238
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(7)	(6)
應付稅項		(7)	-
銀行借款	21	-	(6,905)
		(14)	(6,911)
流動資產／(負債)淨額		82	(5,673)
總資產減流動負債		16,746	10,152
非流動負債			
銀行借款	21	(11,000)	(5,500)
資產淨額		5,746	4,652
資本及儲備			
股本	25	1,016	1,016
儲備		4,730	3,636
權益總額	26(a)	5,746	4,652

在第57至第123頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席
吳光正

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

綜合權益變動表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	股東權益					股東權益 總額 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	投資重估及 其它儲備* 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元			
二〇一〇年一月一日	1,016	1,914	2,230	1,161	70,577	76,898	81,653	158,551
二〇一〇年權益變動：								
盈利	-	-	-	-	20,194	20,194	19,511	39,705
其它全面收益	-	-	176	1,636	634	2,446	1,456	3,902
全面收益總額	-	-	176	1,636	20,828	22,640	20,967	43,607
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	49	49
私有化會德豐地產有限公司	-	-	-	-	1,088	1,088	(7,993)	(6,905)
增購一間附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	(86)	(86)
已付二〇〇九年末期股息	-	-	-	-	(203)	(203)	-	(203)
已付二〇一〇年中期股息(附註7)	-	-	-	-	(51)	(51)	-	(51)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(1,886)	(1,886)
二〇一〇年十二月三十一日 及二〇一一年一月一日	1,016	1,914	2,406	2,797	92,239	100,372	92,704	193,076
二〇一一年權益變動：								
盈利	-	-	-	-	22,866	22,866	16,918	39,784
其它全面收益	-	-	(2,307)	1,550	15	(742)	1,036	294
全面收益總額	-	-	(2,307)	1,550	22,881	22,124	17,954	40,078
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	5,002	5,002
增購一間附屬公司權益	-	-	-	-	262	262	(691)	(429)
一間附屬公司發行可換股債券 以股份為基礎作支付之費用	-	-	50	-	-	50	49	99
已付二〇一〇年末期股息(附註7)	-	-	-	-	(203)	(203)	-	(203)
已付二〇一一年第一次中期股息(附註7)	-	-	-	-	(81)	(81)	-	(81)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(2,423)	(2,423)
二〇一一年十二月三十一日	1,016	1,914	187	4,347	115,098	122,562	112,632	235,194

* 股本贖回儲備港幣一千九百萬元(二〇一〇年：港幣一千九百萬元)已包括在投資重估及其它儲備內。

在第57至第123頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	附註	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
營業的現金流入	(a)	18,588	12,310
營運資金變動	(a)	(18,882)	(7,072)
(用於)／來自營業的現金	(a)	(294)	5,238
已付利息		(1,797)	(1,035)
已收利息		350	200
已收聯營公司股息		426	317
已收共同發展公司股息		51	–
已收投資股息		219	211
已付香港利得稅		(1,339)	(619)
已付海外稅項		(991)	(921)
營業業務(所用)／所得的現金淨額		(3,375)	3,391
投資業務			
購入固定資產		(12,100)	(3,946)
增添備用節目		(80)	(93)
增加聯營公司淨額		(102)	(205)
增加共同發展公司淨額		(2,116)	(8,689)
出售一間附屬公司所得淨款項		–	2,585
增加附屬公司權益		(429)	(6,967)
出售固定資產所得淨款項		6	19
購入金融投資		(1,189)	(4,966)
出售可供出售投資所得款項		1,842	1,410
已收長期應收賬項		11	16
退還有抵押存款		–	63
逾三個月後到期的銀行存款(存放)／到期		(1,123)	4,200
投資業務所用的現金淨額		(15,280)	(16,573)
融資活動			
提取銀行借款及其它借款		46,505	29,501
償還銀行借款及其它借款		(16,720)	(10,776)
附屬公司向非控股股東發行股份		5,002	49
已付股東股息		(284)	(254)
已付非控股股東股息		(2,423)	(1,886)
融資活動所得的現金淨額		32,080	16,634
現金及現金等值增加淨額		13,425	3,452
於一月一日的現金及現金等值結存		27,514	23,474
匯率變動的影響		580	588
於十二月三十一日的現金及現金等值結存	(b)	41,519	27,514

在第57至第123頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

a. 營業盈利與(用於)/來自營業的現金對賬

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
營業盈利	17,730	11,384
調整：		
利息收入	(365)	(185)
來自投資的股息收入	(255)	(216)
折舊及攤銷	1,398	1,332
出售固定資產的虧損/(盈利)	5	(5)
以股份為基礎作支付之費用	75	-
營業現金流入	18,588	12,310
增加發展中並擬作出售的物業	(27,955)	(15,449)
減少待沽物業	7,480	4,795
增加存貨	(17)	(6)
增加貿易及其它應收賬項	(184)	(1,549)
(減少)/增加出售物業定金	(224)	3,703
增加貿易及其它應付賬項	2,184	1,162
減少衍生金融工具	(67)	(90)
營運資金變動之匯兌差額	(86)	228
其它非現金項目	(13)	134
營運資金變動	(18,882)	(7,072)
(用於)/來自營業的現金	(294)	5,238

b. 現金及現金等值

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金(附註18)	42,668	27,540
減：逾三個月後到期的銀行存款	(1,123)	-
已抵押的銀行存款	(26)	(26)
綜合現金流量表內的現金及現金等值	41,519	27,514

財務報表附註

1. 分部資料

集團按其提供的服務及產品性質來管理其多元化業務。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。四個分部為地產投資、地產發展、物流和通訊、媒體及娛樂。集團並沒有把經營分部合計以組成以下應列報的分部。

地產投資分部主要包括物業租賃及酒店經營。目前本集團的物業組合包括主要位於香港、中國內地和新加坡的商場、寫字樓、服務式住宅及酒店。

地產發展分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司(「香港空運貨站」)及其它公共運輸營運。

通訊、媒體及娛樂分部包括由有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)經營的收費電視、互聯網及多媒體和其它業務，以及由九倉電訊有限公司經營的電訊業務。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及共同發展公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

財務報表附註

a. 分部收入及業績之分析

	營業額 港幣百萬元	營業盈利/ (虧損) 港幣百萬元	投資物業之 公允價值 增加 港幣百萬元	其它 收入淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	共同發展 公司 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
二〇一一年度								
地產投資	10,670	8,108	27,651	127	(732)	-	-	35,154
香港	8,307	7,045	25,409	-	(529)	-	-	31,925
中國內地	796	493	1,626	127	(196)	-	-	2,050
新加坡	290	196	616	-	-	-	-	812
酒店	1,277	374	-	-	(7)	-	-	367
地產發展	16,021	8,058	-	191	(102)	415	(37)	8,525
香港	3,403	2,101	-	41	-	23	-	2,165
中國內地	6,343	2,274	-	150	(102)	392	(37)	2,677
新加坡	6,275	3,683	-	-	-	-	-	3,683
物流	3,520	1,563	-	210	(266)	410	71	1,988
碼頭	3,416	1,546	-	231	(266)	201	71	1,783
其它	104	17	-	(21)	-	209	-	205
通訊、媒體及娛樂	3,863	45	-	3	-	-	-	48
有線寬頻	2,110	(186)	-	3	-	-	-	(183)
電訊	1,753	230	-	-	-	-	-	230
其它	-	1	-	-	-	-	-	1
分部之間收入	(399)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	33,675	17,774	27,651	531	(1,100)	825	34	45,715
投資及其它	883	525	-	98	(1,647)	-	-	(1,024)
公司費用	-	(569)	-	-	-	-	-	(569)
集團總額	34,558	17,730	27,651	629	(2,747)	825	34	44,122
二〇一〇年度								
地產投資	9,206	6,970	30,839	87	(402)	-	-	37,494
香港	7,313	6,204	28,184	-	(293)	-	-	34,095
中國內地	470	223	2,341	87	(101)	-	-	2,550
新加坡	267	212	314	-	-	-	-	526
酒店	1,156	331	-	-	(8)	-	-	323
地產發展	7,676	2,740	-	201	(95)	49	(39)	2,856
香港	439	224	-	138	-	18	-	380
中國內地	3,608	1,234	-	63	(95)	31	(39)	1,194
新加坡	3,629	1,282	-	-	-	-	-	1,282
物流	3,426	1,792	-	447	(189)	379	48	2,477
碼頭	3,252	1,712	-	10	(189)	224	48	1,805
其它	174	80	-	437	-	155	-	672
通訊、媒體及娛樂	3,682	(62)	-	1	-	(41)	-	(102)
有線寬頻	2,002	(250)	-	1	-	(41)	-	(290)
電訊	1,680	201	-	-	-	-	-	201
其它	-	(13)	-	-	-	-	-	(13)
分部之間收入	(377)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	23,613	11,440	30,839	736	(686)	387	9	42,725
投資及其它	573	362	-	69	(403)	-	-	28
公司費用	-	(418)	-	-	-	-	-	(418)
集團總額	24,186	11,384	30,839	805	(1,089)	387	9	42,335

b. 分部之間的收入之分析

	2011			2010		
	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
地產投資	10,670	(162)	10,508	9,206	(158)	9,048
地產發展	16,021	-	16,021	7,676	-	7,676
物流	3,520	-	3,520	3,426	-	3,426
通訊、媒體及娛樂	3,863	(151)	3,712	3,682	(143)	3,539
投資及其它	883	(86)	797	573	(76)	497
	34,957	(399)	34,558	24,563	(377)	24,186

c. 分部營業資產之分析

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
地產投資	202,528	163,699
香港	162,932	137,370
中國內地	31,028	18,438
新加坡	7,535	6,905
酒店	1,033	986
地產發展	85,416	58,554
香港	16,177	7,827
中國內地	66,023	45,773
新加坡	3,216	4,954
物流	20,155	19,744
碼頭	18,966	18,503
其它	1,189	1,241
通訊、媒體及娛樂	4,178	4,132
有線寬頻	1,482	1,510
電訊	2,696	2,622
分部營業資產總額	312,277	246,129
未能作出分配的公司資產	51,835	40,107
總資產	364,112	286,236

未能作出分配的公司資產主要包括金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融資產。

財務報表附註

上表包括透過共同發展公司及聯營公司所持有的分部資產為：

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
地產發展	22,283	18,948
物流	5,345	5,262
集團總額	27,628	24,210

d. 其它資料

	資本性支出		增加聯營公司及 共同發展公司的權益		折舊及攤銷	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
地產投資	11,080	3,093	-	-	171	137
香港	800	565	-	-	19	19
中國內地	10,040	2,215	-	-	40	23
新加坡	120	212	-	-	2	2
酒店	120	101	-	-	110	93
地產發展	-	-	3,302	9,592	-	-
香港	-	-	282	3,799	-	-
中國內地	-	-	3,020	5,793	-	-
物流	350	262	68	17	481	460
碼頭	350	260	68	2	476	455
其它	-	2	-	15	5	5
通訊、媒體及娛樂	654	603	-	-	746	735
有線寬頻	187	251	-	-	346	347
電訊	467	352	-	-	400	388
集團總額	12,084	3,958	3,370	9,609	1,398	1,332

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣八千萬元(二〇一〇年：港幣九千三百萬元)。除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

e. 地域資料

	收入		營業盈利	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
香港	19,821	15,474	11,231	8,469
中國內地	8,000	4,711	2,512	1,228
新加坡	6,737	4,001	3,987	1,687
集團總額	34,558	24,186	17,730	11,384

	指定非流動資產		總營業資產	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
香港	177,049	151,872	190,572	157,049
中國內地	62,955	46,233	110,954	77,221
新加坡	7,543	6,905	10,751	11,859
集團總額	247,547	205,010	312,277	246,129

指定非流動資產為遞延稅項資產、金融投資及衍生金融工具資產以外的非流動資產。

收入及營業盈利是按提供服務的地域作出分部分析，而權益投資則根據其上市的地域作分部。指定非流動資產及總營業資產的地域按其實則的營業地域。

2. 營業盈利

a. 營業盈利

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
－用作經營租賃的資產	132	118
－其它固定資產	1,085	1,029
－租賃土地(附註9)	94	92
－備用節目	87	93
總折舊及攤銷	1,398	1,332
貿易應收賬項減值虧損	22	1
職工成本(附註i)	3,153	2,704
核數師酬金		
－核數服務	23	21
－其它服務	4	5
已售確認銷售物業的成本	7,599	4,678
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	81	98
租金收入減直接支出(附註ii)	(7,742)	(6,782)
利息收入	(365)	(185)
上市投資股息收入	(255)	(146)
非上市投資股息收入	-	(70)
出售固定資產的虧損／(盈利)	5	(5)
機器及設備之經營租賃的租金收入	(15)	(20)

附註：

- (i) 職工成本包括界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款港幣一億三千九百萬元(二〇一〇年：港幣一億二千萬元)及已扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇一〇年：港幣三百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣七千五百萬元(二〇一〇年：港幣零元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣十七億零三百萬元(二〇一〇年：港幣十億六千六百萬元)。

b. 董事薪酬

董事薪酬如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	非硬性 的花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	2011 酬金總額 港幣千元	2010 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳光正	175	16,445	18,000	18	34,638	32,119
吳天海	60	4,769	10,000	294	15,123	13,982
徐耀祥	60	3,079	4,500	9	7,648	6,539
黃光耀	60	2,784	3,000	414	6,258	946
獨立非執行董事						
歐肇基(附註ii)	80	-	-	-	80	80
張培明(附註ii)	80	-	-	-	80	80
劉菱輝	60	-	-	-	60	20
丁午壽(附註ii)	80	-	-	-	80	80
余灼強	60	-	-	-	60	20
前董事						
李唯仁(附註iii)	-	-	-	-	-	15,219
	715	27,077	35,500	735	64,027	69,085
二〇一〇年總額	648	25,514	42,500	423		69,085

附註：

- (i) 截至二〇一一年及二〇一〇年十二月三十一日止年度，集團並沒有已付或應付離職補償及／或促使加入集團所得利益予本公司的董事。
- (ii) 截至二〇一一年十二月三十一日止年度，每位相關的董事已收／應收取港幣二萬元(二〇一〇年：港幣二萬元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。
- (iii) 李唯仁先生已在二〇一〇年四月一日起退休及停止擔任為本公司的董事。
- (iv) 除上述薪酬外，九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)及／或其附屬公司之若干董事及僱員(當中包括本公司的董事)授予認股權，該等認股權乃九龍倉之認購權計劃。詳情於附註22d披露。

c. 五位最高薪僱員

截至二〇一一年十二月三十一日止年度，集團所聘五位最高薪人士(包括本公司董事及集團其他僱員)之內而非為本公司董事的三位(二〇一〇年：兩位)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：

(i) 酬金總額

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	24	19
非硬性的花紅	28	19
	52	38

(ii) 酬金級別

級別(以港幣計算)	2011 人數	2010 人數
12,000,001元至12,500,000元	1	-
12,500,001元至13,000,000元	1	-
13,500,001元至14,000,000元	-	1
24,500,001元至25,000,000元	-	1
27,000,001元至27,500,000元	1	-
	3	2

3. 其它收入淨額

二〇一一年度的其它收入淨額為港幣六億二千九百萬元(二〇一〇年：港幣八億零五百萬元)，主要包括：

- a. 出售可供出售投資之淨盈利港幣一億八千四百萬元(二〇一〇年：港幣一億七千八百萬元)，已包括轉撥自投資重估儲備的盈餘(未扣除非控股股東權益部分)港幣一億四千七百萬元(二〇一〇年：港幣一億四千萬)。
- b. 外匯收益淨額港幣四億一千七百萬元(二〇一〇年：虧損港幣六千三百萬元)，已包括外匯期貨合約的影響。
- c. 撥回為物業作出的撥備港幣四千九百萬元(二〇一〇年：港幣一億三千八百萬元)。

二〇一〇年度的其它收入淨額包括於香港空運貨站成為九龍倉的聯營公司後重估於該公司的權益所得之一次性盈餘港幣四億三千七百萬元。

4. 財務支出

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
— 在五年內償還	874	450
— 在五年後償還	222	151
其它借款		
— 在五年內償還	102	6
— 在五年後償還	272	167
總利息支出	1,470	774
其它財務支出	400	167
減：撥作資產成本	(510)	(299)
	1,360	642
公允價值成本／(收益)：		
跨貨幣利率掉期合約	382	574
利率掉期合約	1,005	(127)
	1,387	447
總額	2,747	1,089

- a. 撥作資產成本的利息的平均年息率約為1.3%(二〇一〇年：0.8%)。
- b. 總利息成本包括以攤銷成本列值的付息借款之利息支出港幣十三億七千一百萬元(二〇一〇年：港幣七億六千五百萬元)。
- c. 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

5. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出如下：

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
—是年撥備	1,669	1,270
—以往年度撥備之高估(附註5g)	(28)	(809)
香港以外地區		
—是年撥備	1,189	476
—以往年度撥備之(高估)/低估	(6)	39
	2,824	976
土地增值稅(附註5c)	509	302
遞延稅項(附註23)		
投資物業之公允價值變動	901	1,158
源自及撥回暫時性差額	159	243
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(55)	(49)
	1,005	1,352
總額	4,338	2,630

- a. 香港利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利以16.5%(二〇一〇年：16.5%)稅率計算。
- b. 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25%(二〇一〇年：25%)稅率計算的中國企業所得稅及以17%(二〇一〇年：17%)稅率計算的新加坡所得稅。
- c. 根據土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 財務狀況表內的應付稅項，預期於一年內繳納。
- e. 截至二〇一一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四億三千八百萬元(二〇一〇年：港幣一億零五百萬元)，已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。

財務報表附註

- f. 中國稅務法就中國內地境外直接控股公司從中國居民企業由二〇〇八年一月一日後產生之盈利派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預扣所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。截至二〇一一年十二月三十一日止年度,本集團就中國內地附屬公司及聯營公司累計盈利作出預扣所得稅撥備港幣八千五百萬元(二〇一〇年:港幣七千九百萬元),該盈利於可見之未來會派發股息至其中國內地境外直接控股公司。
- g. 於二〇一〇年,九龍倉與稅務局就有關利息支出可扣減性的多項稅務糾紛達成和解,已撥回在以往年度作出的相關撥備高估港幣八億零九百萬元。
- h. 實際的總稅項支出與按適用稅率計算之除稅前盈利的對賬

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
除稅前盈利	44,122	42,335
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	7,628	7,373
不可作抵扣支出的稅務影響	288	123
毋須課稅收入的稅務影響	(500)	(380)
毋須課稅投資物業之公允價值盈餘的稅務影響	(4,297)	(4,758)
以往年度撥備之高估淨額	(34)	(770)
未確認之稅務虧損的稅務影響	287	188
未確認之稅務虧損作稅務扣減的稅務影響	(82)	(104)
確認以往未確認之稅務虧損為遞延稅項資產的稅務影響	(40)	(49)
銷售物業的土地增值稅	509	302
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	494	626
可派發/未派發盈利之預扣所得稅	85	79
實際的總稅項支出	4,338	2,630

6. 股東應佔盈利

股東應佔盈利包括已列入本公司財務報表的盈利港幣十三億七千八百萬元(二〇一〇年：港幣三億一千三百萬元)。

7. 股東應佔股息

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
已宣布派發及已付第一次中期股息每股4.0仙 (二〇一〇年：中期股息每股2.5仙)	81	51
結算日後擬派發的股息		
第二次中期股息每股21.0仙(二〇一〇年：末期股息每股10.0仙)	427	203
特別股息每股25.0仙(二〇一〇年：零)	508	-
	935	203
	1,016	254

- a. 於結算日後擬派發的第二次中期股息及特別股息並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一〇年的末期股息港幣二億零三百萬元已於二〇一一年批准及派發。

8. 每股盈利

每股盈利乃按是年股東應佔盈利港幣二百二十八億六千六百萬元(二〇一〇年：港幣二百零一億九千四百萬元)及在截至二〇一一年和二〇一〇年十二月三十一日止年度一直皆已發行的二十億三千二百萬股普通股而計算。

截至二〇一一年及二〇一〇年十二月三十一日止年度並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

9. 固定資產

	集團						
	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待重建物業 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	廣播及 通訊設備 港幣百萬元	其它物業及 固定資產 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 原值或估值							
二〇一〇年一月一日	126,789	1,991	1,185	10,199	14,895	4,307	159,366
匯兌差額	1,006	-	18	-	72	20	1,116
增加	2,913	178	3	514	350	-	3,958
出售	-	-	-	(155)	(177)	-	(332)
重新分類	406	(412)	-	(1)	408	4	405
重估盈餘	30,839	-	-	-	-	-	30,839
二〇一〇年十二月三十一日 及二〇一一年一月一日	161,953	1,757	1,206	10,557	15,548	4,331	195,352
匯兌差額	815	83	27	-	241	137	1,303
增加	10,736	163	31	543	611	-	12,084
出售	(4)	-	-	(45)	(114)	-	(163)
重新分類	(654)	83	-	(27)	62	-	(536)
重估盈餘	27,651	-	-	-	-	-	27,651
二〇一一年十二月三十一日	200,497	2,086	1,264	11,028	16,348	4,468	235,691
累積折舊、攤銷及減值							
二〇一〇年一月一日	-	-	606	7,265	5,665	519	14,055
匯兌差額	-	-	1	-	10	2	13
本年折舊	-	-	35	539	573	92	1,239
出售時撥回	-	-	-	(153)	(165)	-	(318)
二〇一〇年十二月三十一日 及二〇一一年一月一日	-	-	642	7,651	6,083	613	14,989
匯兌差額	-	-	4	-	30	10	44
本年折舊	-	-	38	553	626	94	1,311
出售時撥回	-	-	-	(42)	(110)	-	(152)
重新分類	-	-	-	(17)	17	-	-
二〇一一年十二月三十一日	-	-	684	8,145	6,646	717	16,192
賬面淨值							
二〇一一年十二月三十一日	200,497	2,086	580	2,883	9,702	3,751	219,499
二〇一〇年十二月三十一日	161,953	1,757	564	2,906	9,465	3,718	180,363

財務報表附註

b. 上列資產的原值或估值分析如下：

	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待重建物業 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	廣播及 通訊設備 港幣百萬元	其它物業及 固定資產 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一一年估值	184,387	-	-	-	-	-	184,387
原值減撥備	16,110	2,086	1,264	11,028	16,348	4,468	51,304
	200,497	2,086	1,264	11,028	16,348	4,468	235,691
二〇一〇年估值	155,925	-	-	-	-	-	155,925
原值減撥備	6,028	1,757	1,206	10,557	15,548	4,331	39,427
	161,953	1,757	1,206	10,557	15,548	4,331	195,352

以上已包括本集團乃按其原值報值的興建中的投資物業合共港幣一百六十一億一千萬元(二〇一〇年：港幣六十億二千八百萬元)。是年增加於興建中的投資物業為港幣九十七億八千九百萬元(二〇一〇年：港幣十七億六千一百萬元)。

c. 業權：

	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待重建物業 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	廣播及 通訊設備 港幣百萬元	其它物業及 固定資產 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一一年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	139,620	-	97	-	2	82	139,801
中期契約	22,404	-	1	-	2,822	1,007	26,234
短期契約	300	-	-	-	-	-	300
	162,324	-	98	-	2,824	1,089	166,335
位於香港以外地區							
永久年期	2,153	-	-	-	-	-	2,153
長期契約	5,382	-	-	-	-	-	5,382
中期契約	30,638	2,086	482	-	2,787	2,662	38,655
	200,497	2,086	580	-	5,611	3,751	212,525
二〇一〇年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	116,652	-	78	-	1	82	116,813
中期契約	19,557	-	1	-	2,814	1,040	23,412
短期契約	700	-	-	-	-	-	700
	136,909	-	79	-	2,815	1,122	140,925
位於香港以外地區							
永久年期	1,763	-	-	-	-	-	1,763
長期契約	5,134	-	-	-	-	-	5,134
中期契約	18,147	1,757	485	-	2,569	2,596	25,554
	161,953	1,757	564	-	5,384	3,718	173,376

d. 投資物業重估

本集團之興建中的投資物業在其公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者，以公允價值計量。於二〇一一年十二月三十一日以公允價值列報之投資物業由獨立專業測量師公司萊坊測計師行有限公司、Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd和Associated Property Consultants Pte. Ltd.，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。上述的測量師公司均擁有合適的專業資格及經驗於相關的地區從事物業的估值工作。

重估時產生的盈餘或虧損，已根據本集團的會計政策計入綜合收益表內。

投資物業的租金收入毛額為港幣九十三億六千六百萬(二〇一〇年：港幣八十億一千五百萬元)。

e. 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跡象。管理層會根據物業的可見未來發展計劃，以物業的使用價值(採用相關的折現率)或售價淨額(參考市場價格)為基準，估計物業的可收回數額來進行評估。於二〇一一年及二〇一〇年並沒有上述減值撥備或撥回。

f. 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至七年，並附有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。

g. 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
於一年內	6,227	5,685
於一年後但五年內	7,737	6,461
於五年後	259	118
	14,223	12,264

10. 附屬公司權益

	公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
非上市股份原值	1	10,400
應收附屬公司款項	16,663	5,425
	16,664	15,825

於二〇一一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120至第122頁。

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

11. 商譽及其它無形資產

	集團		
	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
原值			
二〇一〇年一月一日、二〇一〇年十二月三十一日 及二〇一一年十二月三十一日	297	12	309
累計攤銷			
二〇一〇年一月一日、二〇一〇年十二月三十一日 及二〇一一年十二月三十一日	-	12	12
賬面淨值			
二〇一一年十二月三十一日	297	-	297
二〇一〇年十二月三十一日	297	-	297

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇一一年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以公允價值減出售成本計算，此乃參考可比較的市場數據而估算。經測試後並無錄得減值虧損。

12. 聯營公司權益

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	4,615	4,031
商譽	1,853	1,853
	6,468	5,884
應收聯營公司款項	2,863	1,841
	9,331	7,725
應付聯營公司款項(附註19)	(2,124)	(1,151)
	7,207	6,574

- a. 於二〇一一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123頁。
- b. 除本集團給予一聯營公司之貸款港幣三億七千一百萬元(二〇一〇年：港幣三億七千一百萬元)為須付息外，應收聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收聯營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。

應付聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。

- c. 於二〇一一年六月十五日，會德豐出售其四個佛山物業合營項目的50%權益予九龍倉，總作價為港幣三十三億八千八百萬元，未變現盈利約有港幣十三億元。該四個合營項目所持有的主要資產為位於中國內地佛山市禪城、桂城、獅山和新城的四個住宅物業發展項目。由於是出售予其附屬公司，會德豐已將相關盈利遞延至九龍倉出售物業單位及項目落成後方確認入賬。未變現盈利總數當中有港幣四億四千七百萬元於年內確認於聯營公司業績。
- d. 於二〇一〇年五月二十五日，九龍倉與獨立第三者簽訂協議以代價港幣五億三千三百萬元購入香港空運貨站額外權益及其實質權益由12.5%增加至20.83%。因此自二〇一〇年五月二十五日起，香港空運貨站的財務業績被視為應佔聯營公司業績計入集團綜合賬內。
- e. 聯營公司權益包括現代貨箱碼頭(本集團持有67.6%權益的附屬公司)購入Mega Shekou Container Terminals Limited(「Mega SCT」)時所產生商譽合共港幣十八億五千三百萬元(二〇一〇年：港幣十八億五千三百萬元)。於Mega SCT之權益乃根據於二〇〇七年簽訂了有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。

f. 聯營公司的財務資料摘要

	2011		2010	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
財務狀況表				
資產	42,367	11,428	37,278	9,031
負債	(19,388)	(6,813)	(16,001)	(5,000)
權益	22,979	4,615	21,277	4,031
收益表				
收入	9,471	2,784	5,784	1,226
除稅前盈利	4,370	1,253	2,598	471
所得稅	(1,206)	(428)	(416)	(84)
是年盈利	3,164	825	2,182	387

13. 共同發展公司權益

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
應佔資產淨值	7,571	6,115
商譽	54	54
應收共同發展公司款項	7,625	6,169
	10,672	10,316
應付共同發展公司款項(附註19)	18,297	16,485
	(210)	-
	18,087	16,485

- a. 於二〇一一年十二月三十一日各主要共同發展公司的有關資料已詳列於第123頁。
- b. 除本集團給予若干共同發展公司之貸款為數港幣四十億七千萬(二〇一〇年：港幣三十七億九千七百萬元)為須附息外，應收共同發展公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收共同發展公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。

應付共同發展公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。

- c. 本集團應佔共同發展公司的業績、資產及負債摘要如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
財務狀況表		
非流動資產	2,588	1,019
流動資產	25,966	23,238
流動負債	(6,106)	(3,927)
非流動負債	(14,877)	(14,215)
淨資產	7,571	6,115
收益表		
收入	364	299
是年盈利	34	9

14. 金融投資

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
可供出售投資		
按市值列賬的上市投資		
— 香港	3,086	4,682
— 香港以外地區	3,556	5,961
非上市投資	33	33
	6,675	10,676
持有至到期的投資		
香港以外地區上市投資	390	—

在香港以外地區上市的投資，包括集團持有20%(二〇一〇年：20%)權益的Hotel Properties Limited(「HPL」)及16%(二〇一〇年：16%)權益的SC Global Developments Ltd(兩間於新加坡註冊及上市的公司)。由於集團在HPL董事會沒有董事席位及沒有參與政策的決定，所以集團對HPL沒有重大影響力。因此，該權益並沒有被分類為本集團的一間聯營公司。

可供出售投資合共港幣三千三百萬元(二〇一〇年：港幣三千三百萬元)以原值減減值列報(如有)。

在二〇一一年十二月三十一日，已作出個別減值的可供出售投資的公允價值為港幣十五億六千九百萬元(二〇一〇年：港幣八億二千六百萬元)及沒有減值虧損(二〇一〇年：港幣二百萬元)確認在是年綜合收益表內。

15. 擬作出售的物業

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業	57,701	35,730
待沽物業	3,208	1,503
	60,909	37,233

- a. 於二〇一一年十二月三十一日，預期在一年後始完成的發展中並擬作出售的物業為數港幣四百九十一億六千九百萬元(二〇一〇年：港幣二百九十四億六千七百萬元)。
- b. 發展中並擬作出售的物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業之定金港幣六十八億三千二百萬元(二〇一〇年：港幣八十一億七千五百萬元)。
- c. 發展中並擬作出售的物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。於二〇一一年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣四億二千八百萬元(二〇一〇年：港幣三億九千三百萬元)。
- d. 於二〇一一年，因若干發展中並擬作出售的物業的可變現淨值增加，以致撥回較早前在綜合收益表內扣除的撥備淨額為港幣四千九百萬元(二〇一〇年：港幣一億三千八百萬元)。
- e. 於二〇一一年十二月三十一日，包括在發展中並擬作出售的物業及待沽物業中的租賃土地(包括購買地塊定金)及永久年期土地之賬面值摘要如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	1,707	1,860
中期契約	8,927	1,244
	10,634	3,104
位於香港以外地區		
永久年期	1,645	2,787
長期契約	36,216	21,456
中期契約	2,585	2,477
	40,446	26,720
	51,080	29,824

16. 貿易及其它應收賬項

a. 賬齡分析

於二〇一一年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項(扣除呆壞賬準備)，及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	740	592
三十一日至六十日	127	113
六十一日至九十日	73	52
九十日以上	63	61
	1,003	818
應計銷售款項	901	655
其它應收賬項	2,776	2,871
	4,680	4,344

應計銷售款項主要是在結算日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按本集團的會計政策，在收到臨時入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額(繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出)包括在應計銷售款項內。

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於未來一年內收回。

b. 貿易應收賬項的減值

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

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成分析如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
於一月一日	88	98
已確認減值虧損	22	1
已撇銷未能收回款項	(14)	(11)
於十二月三十一日	96	88

c. 沒有減值的貿易應收賬項

於二〇一一年十二月三十一日，集團92%(二〇一〇年：91%)的貿易應收賬項並沒有出現減值跡象，而當中的86%(二〇一〇年：82%)為沒有逾期或逾期少於兩個月的應收賬。

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

17. 衍生金融工具

	2011		2010	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
按公允價值計入收益表				
定息轉浮息利率掉期合約	320	15	111	23
浮息轉定息利率掉期合約	-	641	561	192
跨貨幣利率掉期合約	87	2,016	77	1,570
外匯期貨合約	-	31	4	46
總額	407	2,703	753	1,831
分析				
流動	225	233	166	244
非流動	182	2,470	587	1,587
總額	407	2,703	753	1,831

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：

	2011		2010	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息轉浮息利率掉期合約				
於一年內到期	8	-	11	-
於一年後但於五年內到期	122	9	17	11
於五年後到期	190	6	83	12
	320	15	111	23
浮息轉定息利率掉期合約				
於五年後到期	-	641	561	192
跨貨幣利率掉期合約				
於一年內到期	2	2	-	8
於一年後但於五年內到期	28	84	17	11
於五年後到期	57	1,930	60	1,551
	87	2,016	77	1,570
外匯期貨合約				
於一年內到期	-	31	4	46
總額	407	2,703	753	1,831

a. 於結算日尚未到期的衍生金融工具的名義數額分析如下：

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
定息轉浮息利率掉期合約	16,317	8,202
浮息轉定息利率掉期合約	8,230	8,230
跨貨幣利率掉期合約	12,558	10,117
外匯期貨合約	1,998	1,974

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

b. 假設有關於掉期合約於結算日平倉，衍生金融工具資產為集團應會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團應會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具，其公允價值的轉變將於綜合收益表內確認。

- c. 是年內，外匯期貨合約虧損為港幣八千九百萬元(二〇一〇年：港幣二億二千六百萬元)，已確認於綜合收益表內。
- d. 於年內跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約的公允價值成本分別為港幣三億八千二百萬元(二〇一〇年：港幣五億七千四百萬元)及港幣十億零五百萬元(二〇一〇年：收益港幣一億二千七百萬元)，於綜合收益表的財務成本內確認。

18. 銀行存款及現金

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
銀行存款及現金				
無抵押	42,642	27,514	–	1,200
已抵押	26	26	–	–
	42,668	27,540	–	1,200

於二〇一一年十二月三十一日，銀行存款及現金包括存放在中國內地的銀行存款等同港幣一百八十六億四千萬元(二〇一〇年：港幣一百二十七億四千五百萬元)，該等存款要按中華人民共和國外匯條例管制始能匯出。

於二〇一一年十二月三十一日，銀行存款及現金包括完全用於若干指定中國內地的地產發展項目之銀行存款人民幣二十一億七千一百萬元(等同港幣二十六億七千八百萬元)(二〇一〇年：人民幣二十二億一千六百萬元(等同港幣二十六億零五百萬元))及預售新加坡物業其中部分售樓收入的坡幣存款等同港幣二億七千二百萬元(二〇一〇年：港幣十三億七千九百萬元)，而該等坡幣存款乃根據新加坡「Project Account Rules – 1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等地產發展項目的相關支出。

銀行存款實際年利率為1.1%(二〇一〇年：0.7%)。

銀行存款及現金是以下列貨幣為單位：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
港幣	12,894	8,784
人民幣	18,700	12,938
美元	741	618
新加坡元	10,331	5,199
其它貨幣	2	1
	42,668	27,540

19. 貿易及其它應付賬項

於二〇一一年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	346	260
三十一日至六十日	175	139
六十一日至九十日	54	45
九十日以上	90	147
租賃按金及客戶按金	665	591
應付建築費用	2,312	1,943
應付聯營公司款項(附註12)	3,207	2,197
應付共同發展公司款項(附註13)	2,124	1,151
其它應付賬項	210	-
	2,850	2,718
	11,368	8,600

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項為港幣十二億八千六百萬元(二〇一〇年：港幣十一億四千萬元)，主要為租賃按金及客戶按金。集團認為折現該等貿易及其它應付賬項的影響並不重大。所有其它貿易及其它應付賬項則預期於一年內支付或須於接獲通知時償還。

20. 出售物業定金

出售物業定金為港幣十三億九千五百萬元(二〇一〇年：港幣五十三億八千八百萬元)預期於一年後於綜合收益表內確認為收入。

21. 銀行借款及其它借款

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
於一年內到期	–	202
於一年後而在兩年內到期	300	–
於兩年後而在五年內到期	3,728	500
於五年後到期	12,038	5,468
	16,066	6,170
可換股債券(無抵押)		
於兩年後而在五年內到期	6,205	–
銀行借款(有抵押)		
於一年內到期	888	951
於一年後而在兩年內到期	9,183	629
於兩年後而在五年內到期	16,259	20,750
於五年後到期	441	1,935
	26,771	24,265
銀行借款(無抵押)		
於一年內到期	8,015	15,209
於一年後而在兩年內到期	6,866	5,791
於兩年後而在五年內到期	29,959	11,427
於五年後到期	1,800	2,820
	46,640	35,247
銀行借款及其它借款總額	95,682	65,682
以上借款的還款期分析		
流動借款		
於一年內到期	8,903	16,362
非流動借款		
於一年後而在兩年內到期	16,349	6,420
於兩年後而在五年內到期	56,151	32,677
於五年後到期	14,279	10,223
	86,779	49,320
銀行借款及其它借款總額	95,682	65,682

	公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
銀行借款(有抵押)		
於一年後而在兩年內到期	6,000	–
於兩年後而在五年內到期	–	5,500
	6,000	5,500
銀行借款(無抵押)		
於一年內到期	–	6,905
於兩年後而在五年內到期	5,000	–
	5,000	6,905
銀行借款總額	11,000	12,405

- a. 管理層認為集團的借款實際上是以下列貨幣為單位(已包括詳列於附註24b的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
港幣	79,889	57,116
人民幣	6,445	4,818
美元	625	–
新加坡元	4,901	628
日圓	3,822	3,120
	95,682	65,682

- b. 集團及公司借款利率(已包括分別詳列於附註24a及b的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)概況如下：

	2011		2010	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
集團				
定息借款				
債券及票據	3.7	8,099	3.1	3,120
銀行借款	2.7	3,630	2.5	2,500
		11,729		5,620
浮息借款				
債券及票據	3.0	7,967	2.1	3,050
可換股債券	1.4	6,205	-	-
銀行借款	1.7	69,781	1.6	57,012
		83,953		60,062
借款總額		95,682		65,682
公司				
浮息借款				
銀行借款	1.1	11,000	0.9	12,405

- c. 除了合共港幣一百一十五億三千九百萬元(二〇一〇年：港幣二十億六千萬元)的借款是以公允價值列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內償還。
- d. 本集團的總債務包括由九龍倉及會德豐地產新加坡分別所借的借款，為數港幣七百五十九億九千三百萬元及港幣九億五千八百萬元(二〇一〇年：港幣四百九十五億八千九百萬元及港幣六億二千八百萬元)，而該等借款對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權。
- e. 於二〇一一年十二月三十一日，集團的銀行備用信貸以賬面總值港幣六百四十五億四千八百萬元(二〇一〇年：港幣八百零六億九千八百萬元)的若干發展中並擬作出售的物業、固定資產及投資以作擔保。
- f. 上列若干借款乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候綜合有形資產淨額及借款對綜合有形資產淨額的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。
- g. 於二〇一一年六月七日，九龍倉一間附屬公司，發行本金總額港幣六十二億二千萬元年息為2.3%的有擔保可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券於二〇一四年六月七日期滿並由九龍倉作擔保，初步換股價為每股港幣90.00元可轉換其一股普通股。

債券持有人可轉換可換股債券為普通股如下：

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

沒有被行使的可換股債券，將於二〇一四年六月七日以面值贖回。

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

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

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

已確認於綜合財務狀況表之可換股債券計算如下：

	2011 港幣百萬元
於發行日期可換股債券之面值	6,220
包括：	
初次確認之權益部分	99
初次確認之負債部分	6,121
	6,220
負債部分(攤銷成本)變動：	
初次確認之負債部分	6,121
加：假計財務費用	18
於二〇一一年十二月三十一日之負債部分	6,139

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

可換股債券之假計財務費用以實際利率方法以年率2.86%實際利率計算。

22. 以股份為基礎作支付的交易

公司

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

於截止二〇一一年十二月三十一日止年內，並沒有認股權被授予、行使、取消或失效。

九龍倉

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

a. 授予認股權條款及詳情如下：

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

b. 於截止二〇一一年十二月三十一日止年內，並沒有認股權被行使、取消或失效。

於二〇一一年十二月三十一日，尚未行使認股權之行使價為港幣55.15元及加權平均剩餘合約期為四年半。

c. 認股權之公允價值及假設

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

	2011
授予日之公允價值	港幣16.12元
授予日之股價	港幣55.15元
行使價	港幣55.15元
預期波幅	37.2%
認股權年期	五年
預期息率	1.80%
無風險利率	1.64%

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

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

	2011 港幣千元	2010 港幣千元
吳光正	9,370	—
吳天海	9,370	—
徐耀祥	9,370	—
黃光耀	4,997	—
	33,107	—

23. 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	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
遞延稅項負債	6,728	5,413
遞延稅項資產	(694)	(550)
遞延稅項負債淨額	6,034	4,863

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於是年之變動如下：

	超逾 有關折舊之 折舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一〇年一月一日	2,197	1,936	(38)	(659)	3,436
於綜合收益表內扣除/(計入)	192	1,158	7	(5)	1,352
匯兌差額	17	66	(1)	(7)	75
二〇一〇年十二月三十一日 及二〇一一年一月一日	2,406	3,160	(32)	(671)	4,863
於綜合收益表內扣除/(計入)	166	901	(120)	58	1,005
匯兌差額	(5)	177	(6)	-	166
二〇一一年十二月三十一日	2,567	4,238	(158)	(613)	6,034

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：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	(169)	(50)
稅務虧損的未來利益	(1,208)	(1,291)
未確認之遞延稅項資產淨額	(1,377)	(1,341)

於二〇一一年十二月三十一日，由於用以抵銷稅務虧損的未來應課稅盈利尚未確定，所以本集團沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時的稅務制度下，源自香港及新加坡的營運的稅務虧損不會有期限。源自中國內地營運的稅務虧損則於有關會計年度的五年後期滿。

24. 財務風險管理及公允價值

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

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

a. 利率風險

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

根據集團現行的策略，集團簽訂了若干利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，名義數額為港幣一百一十三億八千五百萬元(二〇一〇年：港幣十九億八千一百萬元)，該等合約實際上將等同數額的定息票據轉為浮息借款。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量與該等票據的利息支出時間相同。

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

於二〇一一年十二月三十一日，在計入上述之利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，集團的借款大約88%(二〇一〇年：91%)為浮息，餘下12%(二〇一〇年：9%)則為定息(附註21b)。

根據在二〇一一年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每增加／減少1%(二〇一〇年：1%) (所有其它可變因素維持不變)，估計會導致集團及公司的除稅後盈利和權益總額減少／增加分別約港幣九千八百萬元(二〇一〇年：港幣一億五千九百萬元)及港幣一億零九百萬元(二〇一〇年：港幣一億一千一百萬元)。這已計入附息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被應用於重估集團於結算日持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行，有關集團於結算日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇一〇年相同的基準進行。

b. 外幣風險

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

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

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

財務報表附註

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

	2011						2010			
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡元 百萬元	港幣 百萬元	歐羅 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	歐羅 百萬元
銀行存款及現金	62	504	-	695	-	-	23	478	-	-
可供出售投資	274	-	-	-	74	-	458	-	-	-
持有至到期的投資	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
貿易及其它應收賬項	127	1	-	-	-	3	87	62	-	-
貿易及其它應付賬項	(12)	(3)	-	-	-	-	(14)	(170)	-	-
銀行借款及其它借款	(1,157)	(650)	(9,941)	(770)	-	-	(1,298)	-	-	-
公司間結存	61	302	-	(350)	-	-	57	231	-	-
已確認資產及負債產生的 風險總額	(595)	154	(9,941)	(425)	74	3	(687)	601	-	-
外匯期貨合約的名義數額 —按公允價值計入收益表	242	-	(19,019)	-	-	3	238	-	(19,800)	2
—現金流量對沖處理	-	-	-	-	-	-	-	68	-	-
跨貨幣利率掉期合約的 名義數額	1,125	650	(42,764)	420	-	-	1,298	-	(45,764)	-
預期之採購	(127)	-	-	-	-	(2)	(212)	-	-	(7)
整體風險淨額	645	804	(71,724)	(5)	74	4	637	669	(65,564)	(5)

於二〇一一年十二月三十一日，由於集團在中國內地的附屬公司(以人民幣為功能貨幣)，持有以港幣/美元為本位的銀行存款及現金、貿易及其它應付賬項、銀行借款及公司間借款而承擔港幣/美元的外幣風險分別為港幣五億八千九百萬元、港幣九千二百萬元、港幣五十四億一千五百萬元和港幣十三億五千五百萬元(二〇一〇年：分別承擔港幣四億四千一百萬元、港幣七千一百萬元、港幣八億八千三百萬元和港幣十三億三千七百萬元)。

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

- 日圓兌美元匯率每上升/下跌5%(二〇一〇年：5%)將導致本集團的除稅後盈利和權益總額減少/增加約港幣三億七千一百萬元(二〇一〇年：港幣三億二千七百萬元)。
- 集團需承擔風險的其它貨幣匯率可能出現的變動預期對本集團的除稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

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

敏感度分析乃假設匯率變動應用於重估集團於結算日持有並承擔外匯風險的金融工具(包括集團旗下各實體並非以該實體的功能貨幣為本位的公司間結存)。該分析不包括由海外營運的財務報表換算成集團列賬貨幣所導致的差異。分析是以與二〇一〇年相同的基準進行。

c. 權益價格風險

本集團需要承擔分類為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

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

根據於二〇一一年十二月三十一日進行的敏感度分析，集團的可供出售投資市值每增加／減少10% (二〇一〇年：10%) (所有其它可變因素維持不變) 估計不會對集團的除稅後盈利構成任何影響(除非出現減值)。集團的權益總額則會增加／減少港幣六億六千五百萬元(二〇一〇年：港幣十億六千五百萬元)。分析是以與二〇一〇年同的基準進行。

d. 流動性風險

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

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

財務報表附註

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

	合約未折現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
集團						
二〇一一年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(95,682)	(105,207)	(10,679)	(17,956)	(58,073)	(18,499)
貿易及其它應付賬項	(11,368)	(11,368)	(10,082)	(549)	(648)	(89)
其它遞延負債(會所債券)	(215)	(215)	-	-	-	(215)
外匯期貨合約	(31)	(31)	(31)	-	-	-
跨貨幣利率掉期合約	(1,929)	(1,169)	85	53	169	(1,476)
利率掉期合約	(336)	(936)	(44)	(49)	(287)	(556)
	(109,561)	(118,926)	(20,751)	(18,501)	(58,839)	(20,835)
二〇一〇年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(65,682)	(69,761)	(16,142)	(7,788)	(34,392)	(11,439)
貿易及其它應付賬項	(8,600)	(8,600)	(7,461)	(539)	(545)	(55)
其它遞延負債(會所債券)	(215)	(215)	-	-	-	(215)
外匯期貨合約	(42)	(42)	(42)	-	-	-
跨貨幣利率掉期合約	(1,493)	(784)	99	77	179	(1,139)
利率掉期合約	457	(1,349)	(105)	(119)	(385)	(740)
	(75,575)	(80,751)	(23,651)	(8,369)	(35,143)	(13,588)
公司						
二〇一一年十二月三十一日						
銀行借款	(11,000)	(11,330)	(117)	(6,067)	(5,146)	-
貿易及其它應付賬項	(7)	(7)	(7)	-	-	-
	(11,007)	(11,337)	(124)	(6,067)	(5,146)	-
二〇一〇年十二月三十一日						
銀行借款	(12,405)	(12,535)	(6,994)	(41)	(5,500)	-
貿易及其它應付賬項	(6)	(6)	(6)	-	-	-
	(12,411)	(12,541)	(7,000)	(41)	(5,500)	-

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，銀行可要求本公司代為償還。於二〇一一年十二月三十一日有可能被要求代為償還的最高金額為港幣七十七億三千萬元(二〇一〇年：港幣三十億六千萬元)。

e. 信貸風險

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

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

集團並無重大的信貸集中風險。最大的信貸風險已列報於綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值。除了於附註27所列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信貸風險之擔保。

f. 公允價值

(i) 公允價值估計

金融工具的公允價值決定如下：

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

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

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

所有金融工具均按其於二〇一一年及二〇一〇年十二月三十一日的公允價值相若的金額報值。應收附屬公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。由於該些條款，故披露其公允價值意義不大。

(ii) 公允價值列報之金融工具

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

- 第一級(最高等級)：以同一金融工具在活躍市場的報價(未經調整)計算其公允價值。
- 第二級：以類似之金融工具在活躍市場的報價，或以估值方法(其中所有輸入的重要數據乃直接或間接以可觀察的市場數據為本)計算其公允價值。
- 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					
	2011			2010		
	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：						
— 上市	6,642	—	6,642	10,643	—	10,643
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	—	320	320	—	672	672
— 跨貨幣利率掉期合約	—	87	87	—	77	77
— 外匯期貨合約	—	—	—	—	4	4
	6,642	407	7,049	10,643	753	11,396
負債						
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	—	(656)	(656)	—	(215)	(215)
— 跨貨幣利率掉期合約	—	(2,016)	(2,016)	—	(1,570)	(1,570)
— 外匯期貨合約	—	(31)	(31)	—	(46)	(46)
	—	(2,703)	(2,703)	—	(1,831)	(1,831)

是年內，第一級及第二級的金融工具之間並沒有作出重大的轉撥。

g. 資本管理

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

財務報表附註

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

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

於二〇一一年及二〇一〇年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
銀行借款及其它借款總額(附註21)	95,682	65,682
減：銀行存款及現金(附註18)	(42,668)	(27,540)
負債淨額	53,014	38,142
股東權益	122,562	100,372
權益總額	235,194	193,076
負債淨額與股東權益比率	43.3%	38.0%
負債淨額與權益總額比率	22.5%	19.8%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

25. 股本

	2011 股數(百萬)	2010 股數(百萬)	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,800	2,800	1,400	1,400
已發行及實收股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,032	2,032	1,016	1,016

26. 資本及儲備

- a. 除了股本、股本溢價及股本贖回儲備外，集團權益包括處理可供出售投資重估變動的投資重估儲備及處理折算海外營運的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

本集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的權益內之個別賬項於年內的變動顯列如下：

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	其它儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司					
二〇一〇年一月一日	1,016	1,914	96	1,567	4,593
盈利	-	-	-	313	313
重新分類	-	-	(77)	77	-
全面收益總額	-	-	(77)	390	313
已付二〇〇九年末期股息	-	-	-	(203)	(203)
已付二〇一〇年中期股息(附註7)	-	-	-	(51)	(51)
二〇一〇年十二月三十一日 及二〇一一年一月一日	1,016	1,914	19	1,703	4,652
盈利	-	-	-	1,378	1,378
已付二〇一〇年末期股息(附註7)	-	-	-	(203)	(203)
已付二〇一一年第一次中期股息(附註7)	-	-	-	(81)	(81)
二〇一一年十二月三十一日	1,016	1,914	19	2,797	5,746

- b. 於二〇一一年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣二十七億九千七百萬元(二〇一〇年：港幣十七億零三百萬元)。
- c. 於其它儲備內已包括股本贖回儲備為數港幣一千九百萬元(二〇一〇年：港幣一千九百萬元)。
- d. 股本溢價賬及股本贖回儲備賬的運用，分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所規管。

27. 或然負債

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
a. 有關銀行備用信貸所作擔保：				
附屬公司	-	-	8,679	5,170
共同發展公司	9,371	8,100	4,500	4,500

本集團為共同發展公司作出銀行備用信貸擔保，而在結算日共同發展公司就該信貸已提取港幣六十五億一千九百萬元(二〇一〇年：港幣五十六億零七百萬元)。

- b. 按照於二〇一〇年三月二十三日所簽訂的柯士甸站C地盤及D地盤發展項目協議，會德豐地產有限公司(一間全資擁有附屬公司)與新世界發展有限公司(作為擔保人)就威翰有限公司(一間擁有50%權益的共同發展公司)，於合約條款的執行及履約，而按個別比例向香港鐵路有限公司作出擔保。
- c. 本公司並無就附屬公司和共同發展公司的借款及其它銀行備用信貸作出的擔保而確認任何遞延收入因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為港幣零元。

28. 承擔

於結算日，本集團尚有開支承擔包括下列各項：

	2011				2010			
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	新加坡 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	新加坡 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 資本性開支 (包括投資物業)								
已授權及簽約	1,323	10,128	4	11,455	939	5,853	51	6,843
已授權但未簽約	634	22,928	-	23,562	739	16,242	-	16,981
	1,957	33,056	4	35,017	1,678	22,095	51	23,824
b. 節目及其它								
已授權及簽約	1,077	-	-	1,077	1,761	-	-	1,761
已授權但未簽約	80	-	-	80	142	-	-	142
	1,157	-	-	1,157	1,903	-	-	1,903
c. 發展中物業 (投資物業以外)								
已授權及簽約	679	6,846	457	7,982	337	10,976	221	11,534
已授權但未簽約	3,911	44,606	-	48,517	706	37,396	-	38,102
	4,590	51,452	457	56,499	1,043	48,372	221	49,636
d. 由共同發展公司及聯營公司 承擔的發展中物業								
已授權及簽約	2,291	4,039	-	6,330	92	5,271	-	5,363
已授權但未簽約	655	14,246	-	14,901	2,813	17,966	-	20,779
	2,946	18,285	-	21,231	2,905	23,237	-	26,142
e. 經營租賃支出								
於一年內	34	-	-	34	24	-	-	24
於一年後而在五年內	87	-	-	87	33	-	-	33
於五年後	53	-	-	53	59	-	-	59
	174	-	-	174	116	-	-	116

- (i) 本集團附屬公司或透過共同發展公司發展的物業承擔包括二〇一二年至二〇一三年分期償付應佔未付土地費用港幣六十二億元。這個類別中的其它承擔主要為涉及未來幾年的建築費用。
- (ii) 於中國內地的資本性開支承擔主要與興建中投資物業的土地和建築費用及現代貨箱碼頭於大鏟灣項目的港口開支。
- (iii) 本集團以經營租賃租用多項物業和電訊網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新釐定。租賃費用通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。
- (iv) 若扣除由會德豐及其旗下其它附屬公司或透過聯營公司及會德豐地產新加坡集團的承擔(主要為其發展的物業)港幣一百一十六億元外，上述均為九龍倉集團的承擔。

29. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇一一年十二月三十一日止年度，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

- a. 在截至二〇一一年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶(本公司主席的一項獲彼授予財產而成立的信託為該等租戶公司之控股股東)所得的租金收入為港幣六億四千六百萬元(二〇一〇年：港幣五億六千四百萬元)。該等交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。
- b. 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及五位最高薪僱員的數額已於附註2b及2c內披露。

除上文所述交易外，本集團的應收及應付連繫人士款項已於附註12及13內披露。

30. 會計政策變動

香港會計師公會頒布若干財報準則的修訂及新詮釋，並在本集團及本公司的本個會計期間首次生效。下列為其中對本集團財務賬項相關之最新發展：

《會計準則》第24號(經修訂) 「連繫人士披露」
二〇一〇年財報準則之改進

除《會計準則》第12號「所得稅」(修訂)，對有關《會計準則》第40號「投資物業」以公允價值列賬之投資物業的遞延稅項，提前確認於二〇一〇年十二月三十一日的綜合財務報表內之外。本集團尚未採用任何於本個會計期間尚未生效之新準則、修訂或詮釋。

第101至第119頁所載的「主要會計政策」概括本集團採用與本集團及本公司有關的這些政策後的會計政策。

上述發展的影響討論如下：

- a. 《會計準則》第24號(經修訂)修改連繫人士的釋義。因此，本集團已重新評估連繫人士的判定，並確定經修訂釋義對本集團本期間及以往期間的連繫人士披露並無任何重大影響。《會計準則》第24號(經修訂)亦發佈有關政府相關實體的經修改披露規定。由於本集團並非政府相關實體，故對本集團並無影響。
- b. 二〇一〇年財報準則之改進中多項準則引入對《財報準則》第7號「金融工具：披露」的披露規定之若干修訂。有關本集團金融工具的披露與經修訂披露規定一致。該等修訂對已於本期間或以往期間之綜合財務報表確認的款額之分類、確認及計量並無任何重大影響。

31. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項修訂及新準則，該等修訂及新準則在截至二〇一一年十二月三十一日止年度尚未生效及未被本集團用作編製本財務報表。以下該等修訂及新準則可能對本集團有關：

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

本集團現正評估預期該等修訂在首次應用期間的影響。到目前為止，集團認為採用該等新訂之準則對集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

32. 比較數字

若干比較數字已經重新分類，以符合本年度之呈報形式。

33. 財務報表通過

此財務報表已於二〇一二年三月二十二日經董事會通過並批准發出。

主要會計政策

A. 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒布了若干新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本集團和本公司的本會計期間首次生效或可供提早採用。開始應用這些與本集團有關的新訂和經修訂財報準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註30。

B. 財務報表編製基準

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

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

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

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

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

C. 綜合基準

(i) 附屬公司及少數股東權益

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

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

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

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

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

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

本公司財務狀況所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

(ii) 聯營公司和共同發展公司

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

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

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

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

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

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

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

(iii) 商譽

商譽指

- (a) 轉讓代價的公允價值、被收購者的非控股股東權益及本集團在收購前持有之權益的公允價值之總和；超逾
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被收購者之可辨別資產及負債淨額的公允價值。

當(b)是大於(a)時，超出之金額當作一議價收購並立即確認為損益。

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

年內出售的現金生產單位，任何應佔購入商譽均須包括在計算出售項目的損益內。

D. 固定資產

(i) 投資物業

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

除了投資物業於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，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(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分類為投資物業。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(i)。

(ii) 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(iii) 廣播及通訊設備

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

(iv) 持作自用的其它物業及固定資產

持作自用的其它物業及固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

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

E. 固定資產折舊

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

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店及會所物業

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

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。

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

F. 債務和權益證券投資

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

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

G. 衍生金融工具

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

H. 對沖

(i) 公允價值對沖

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

(ii) 現金流量對沖

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

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

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

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

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

(iii) 對海外營運投資淨額的對沖

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

I. 租賃資產

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

(i) 租賃資產的分類

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

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

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

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

(iii) 以融資租賃方式持有的資產

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

J. 備用節目

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

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

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

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

K. 資產減值

(i) 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值

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

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

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

主要會計政策

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

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

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

(ii) 其它資產的減值

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

— 可收回數額

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

— 確認減值虧損

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

主要會計政策

— 轉回減值虧損

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

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

— 中期財務報告及減值

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

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

L. 擬作出售的物業

(i) 待沽物業

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

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

(ii) 發展中並擬作出售的物業

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

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

M. 存貨

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

N. 貿易及其它應收賬項

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

O. 含權益部分之可換股債券

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

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

主要會計政策

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

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

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

P. 附息借款

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

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

Q. 貿易及其它應付賬項

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

R. 現金及現金等值項目

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

S. 外幣

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

T. 收入之確認

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

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

U. 借貸成本

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

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

V. 所得稅

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

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

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

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

主要會計政策

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

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

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

W. 連繫人士

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

X. 發出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已發出的財務擔保

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

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

(ii) 其它準備和或有負債

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

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

Y. 分部匯報

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

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

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) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

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

(iii) 新加坡中央公積金

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

AA. 重大會計估計和判斷

附註24載有與界定福利退休責任和金融工具有關的假設和風險的資料。其它估計不確定性的主要來源如下：

(i) 投資物業估值

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

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

主要會計政策

(ii) 評估就固定資產折舊而進行可用年限

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

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

(iii) 評估非流動資產的減值

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

(iv) 評估發展中並擬作出售的物業和待沽物業的撥備

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

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

(v) 確認遞延稅項資產

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

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇一一年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
A) 九龍倉				
* 九龍倉集團有限公司	香港	3,029,247,327股每股港幣1元	50.39%	控股公司
地產				
九龍倉置業有限公司	香港	2股每股港幣1元	50.39%	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	50.39%	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	50.39%	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	50.39%	地產
荷里活廣場有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	50.39%	地產
九龍倉發展有限公司				
HKRT Peak Properties Limited	香港	3,000,000股每股港幣10元	50.39%	地產
康泰源有限公司	香港	500,000股每股港幣1元	50.39%	地產
Olinda Limited	香港	2股每股港幣10元	50.39%	地產
新達中心有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	50.39%	地產
Wharf China Holdings Limited				
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	50.39%	控股公司
iii 上海龍興房產發展有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	50.39%	控股公司
ii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	50.39%	地產
ii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	50.39%	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	194,000,000人民幣	50.39%	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	49%	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	50.39%	地產
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	883,000,000美元	50.39%	地產
ii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	50.39%	地產
		892,000,000美元	50.39%	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	50.39%	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	50.39%	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	50.39%	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	43%	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	28%	地產
ii 上海荊源地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	50.39%	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	50.39%	地產
ii 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	267,580,000美元	50.39%	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	50.39%	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	50.39%	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	50.39%	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	50.39%	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	50.39%	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	50.39%	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	50.39%	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	50.39%	地產
ii 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	123,000,000美元	50.39%	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	50.39%	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	50.39%	地產
ii 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	310,000,000美元	50.39%	地產
ii 錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	88,000,000美元	50.39%	地產

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇一一年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
ii 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	50.39%	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	50.39%	地產
* 海港企業有限公司	香港	708,750,000股每股港幣0.5元	36%	控股公司
i 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	3,317,041,045人民幣	29%	地產
ii 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	229,800,000美元	36%	地產
ii 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	770,000,000人民幣	36%	地產
物流				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	50.39%	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	50.39%	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	34%	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	22%	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	24%	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	50.39%	控股公司
馬哥孛羅酒店管理(香港)有限公司	香港	2股每股港幣10元	50.39%	酒店
香港酒店有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	36%	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	50.39%	酒店
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	50.39%	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	50.39%	酒店
ii 常州馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	1,050,000美元	36%	酒店
通訊、媒體及娛樂				
九龍倉通訊有限公司	香港	1,000,000股每股港幣10元	50.39%	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	37%	控股公司
香港有線企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	37%	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	37%	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	37%	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	37%	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	37%	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	37%	網絡營運
驕陽電影有限公司	香港	2股無投票權遞延股每股港幣1元		
九倉電訊有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	37%	電影創作
Wharf T&T eBusiness Limited	香港	740,000,000股每股港幣1元	50.39%	電訊
Wharf T&T Outsourcing Services Limited	香港	1股每股港幣1元	50.39%	電訊
EC Telecom Limited	香港	1股每股港幣1元	50.39%	電訊
電腦按連有限公司	香港	2股每股港幣1元	50.39%	電訊
		40,000股每股港幣500元	50.39%	電腦服務

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇一一年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	50.39%	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	50.39%	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	50.39%	融資
Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	50.39%	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	5,000,000股每股港幣1元	50.39%	融資
Wharf Finance (No.1) Limited	香港	2股每股港幣1元	50.39%	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	50.39%	融資
Wharf Finance (2014) Limited	英屬處女群島/香港	10股每股1美元	50.39%	融資
Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	50.39%	融資
B) 會德豐(九龍倉以外)				
* 會德豐地產(新加坡)有限公司	新加坡	398,853,292股每股坡幣1元及 797,706,584股每股坡幣0.825元發行	76%	控股公司/地產
Ardesia Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	76%	投資
Bestbilt Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	76%	投資
ii 富匯房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	145,000,000美元	76%	地產
其它				
夏利文物業管理有限公司	香港	198股每股港幣100元	100%	物業管理
Harriman Leasing Limited	香港	100,049股每股港幣10元及 50股無投票權股每股港幣10元	75%	租務代理
Fortune Precision Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000股每股港幣1元	100%	地產
Joint Vision Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	100%	地產
博龍國際發展有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	投資
Meritgold Holdings Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
Ridge Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
Salisbury Company Limited	香港	2股每股港幣1元	83%	地產
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
Universal Sight Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
會德豐中國有限公司	香港	2股每股港幣1元	100%	控股公司
隆豐國際發展有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	100%	管理服務
Wheelock Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	融資
Wheelock Finance (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100%	融資
Wheelock Finance (No. 1) Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	融資
Wheelock MTN (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	100%	融資
會德豐地產有限公司	香港	40,000,000,000股每股港幣0.2元	100%	控股公司
會德豐地產(香港)有限公司	香港	10股每股港幣100元	100%	地產服務及管理
會德豐旅遊有限公司	香港	50,000股每股港幣10元	100%	旅遊代理
i 廣州市廣隆房地產有限公司	中華人民共和國	150,000,000港幣	100%	地產

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇一一年十二月三十一日

聯營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益百分率	主要業務
九龍倉－地產				
Start Treasure Limited	香港	普通股	8%	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	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	25%	地產
佛山依雲房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	17%	地產
九龍倉－物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	11%	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	7%	控股公司
共同發展公司				
九龍倉－地產				
Market Prospect Limited	香港	普通股	25%	地產
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	20%	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	15%	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
九龍倉－物流				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	17%	貨櫃碼頭
會德豐－地產				
威翰有限公司	香港	普通股	50%	地產

附註：

- a) 所有附屬公司、聯營公司及共同發展公司全為間接持有。
- b) 上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司。
- * 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。

主要物業撮要表

二〇一一年十二月三十一日

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)
香港投資物業					
尖沙咀海港城					
海運大廈	658,000	-	658,000	-	-
海洋中心	901,000	677,000	224,000	-	-
九倉電訊中心	257,000	257,000	-	-	-
世界商業中心	257,000	257,000	-	-	-
環球金融中心	512,000	512,000	-	-	-
海洋廊	386,000	-	386,000	-	-
港威大廈第一期	1,236,000	1,128,000	108,000	-	-
港威大廈第二期	2,640,000	1,570,000	400,000	670,000	-
馬哥孛羅香港酒店(商場物業)	206,000	34,000	172,000	-	-
時代廣場					
銅鑼灣晏東街	1,969,000	1,033,000	936,000	-	-
其它					
鑽石山龍蟠街3號荷里活廣場	562,000	-	562,000	-	-
官塘海濱道九倉電訊廣場	581,000	581,000	-	-	-
沙田安耀街3號匯達大廈	349,000	349,000	-	-	-
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	49,900	-	-	49,900	-
山頂種植道1號	97,000	-	-	97,000	-
山頂道77號	42,200	-	-	42,200	-
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	829,000	-	-	829,000	-
尖沙咀梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-
中區皇后大道64至70A號卡佛大廈	191,400	105,700	85,700	-	-
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓	199,300	199,300	-	-	-
	12,595,600	6,703,000	3,582,500	1,744,100	566,000
中國投資物業					
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	-
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	-	188,000	-	-
成都市雙流縣雙楠大道中段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	1,228,000	1,149,000	79,000	-	-
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界成都國際金融中心	5,770,000	2,948,490	1,384,030	1,099,430	338,050 (有238個房間的酒店)
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	3,013,000	2,574,000	-	-	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金中心	3,780,000	2,728,000	-	800,000	252,000 (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	4,414,000	2,583,000	-	807,000 (有380個房間的酒店)
	24,035,800	14,158,290	5,947,030	2,094,430	1,836,050

主要物業撮要表

二〇一一年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔實質權益
346,719	KPP 83	2012	1966	不適用	50.39%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	50.39%
	(a) KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	50.39%
	(a) KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	50.39%
	(a) KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	50.39%
	(a) KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	50.39%
	(a) KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	50.39%
	(a) KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	50.39%
	(b) KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	36%
112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A. B & R.P., IL 722 & IL 718	2850/60/80	1993	不適用	50.39%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	50.39%
48,438	KTIL 713	2047	1991	重建策劃中	50.39%
70,127	STTL 422	2047	1999	不適用	50.39%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	50.39%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	50.39%
29,640	RBL 556 R.P.S.A. & S.B.	2035	2001	不適用	50.39%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2001	重建策劃中	50.39%
97,670	RBL 534 S.E. & S.F.	2028	2002	重建策劃中	50.39%
76,728	RBL 836	2029	1951	重建策劃中	50.39%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	50.39%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	36%
12,286	IL 7 R.P. & IL 45 Sec. A R.P.	2842	1977	不適用	100%
不適用	ML 99 Sec. A, C, R.P. & ML 100 Sec. A,B, R.P.	2854	1984	不適用	100%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	50.39%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	50.39%
	(c) 不適用	2053	2008	不適用	50.39%
	(d) 不適用	2039	2008	不適用	50.39%
	(e) 不適用	2047	2009	不適用	50.39%
136,432	不適用	2049	2010	不適用	49%
590,481	不適用	2047	2014	上蓋工程施工中	50.39%
313,867	不適用	2047/57	2014	上蓋工程施工中	50.39%
229,069	不適用	2047/77	2016	地基工程施工中	29%
800,452	不適用	2051	2016	正進行挖掘工程	50.39%

主要物業撮要表

二〇一一年十二月三十一日

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)
新加坡投資物業					
烏節路501號會德豐廣場	465,400	236,900	228,500	-	-
史各士路6及8號Scotts Square(商場平台)	130,900	-	130,900	-	-
	596,300	236,900	359,400	-	-
香港酒店及會所					
尖沙咀海港城					
馬哥孛羅香港酒店	553,000	-	-	-	553,000 (有665個房間的酒店)
港威酒店	313,000	-	-	-	313,000 (有399個房間的酒店)
太子酒店	359,000	-	-	-	359,000 (有393個房間的酒店)
九龍太平洋會	139,000	-	-	-	139,000 (會所)
	1,364,000	-	-	-	1,364,000
中國酒店及會所					
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)
香港發展物業					
荃灣海盛路11號One Midtown	644,000	-	-	-	644,000 (已預售137,000平方呎)
油塘東源街5號油塘貨倉	256,000	-	43,000	213,000	-
何文田太子道西211至215C號 Kadoorie Hill	91,700	-	-	91,700	-
堅尼地城卑路乍街46號 Lexington Hill	102,900	-	3,600	99,300	-
觀塘偉業街、順業街及海濱道交界地盤	914,900	854,100	60,800	-	-
紅磡紅鸞道及建灣街交界地盤	590,000	508,200	81,800	-	-
黃竹坑香葉道2號 One Island South	90,500	-	90,500	-	-
深井青山公路33號碧堤半島商場	37,000	-	37,000	-	-
	2,727,000	1,362,300	316,700	404,000	644,000
香港發展物業(聯營公司發進行)					
油塘油塘灣部分地段	651,400	-	20,100	631,300	- (所佔權益-附註g)
香港發展物業(共同發展公司進行)					
山頂聶歌信山道103號	162,000	-	-	162,000	- (所佔權益-附註g)
西九龍柯士甸站物業發展C及D地盤	641,000	-	-	641,000	- (所佔權益-附註g)
	803,000	-	-	803,000	-

主要物業撮要表

二〇一一年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔實質權益
不適用 (f)	不適用 不適用	2089 永久	1993 2011	不適用 不適用	76% 76%
58,814 (a)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B. KML 11 S.B.	2863 2880	1969 1981	不適用 不適用	36% 50.39%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	50.39%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	50.39%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	50.39%
66,000	TWIL 36	2047	2012	上蓋工程施工中	50.39%
42,625	YTIL 4SA及接鄰政府地段	2047	2015	策劃中	50.39%
18,338	KIL 2340 R.P.	2080	2012	上蓋工程施工中	100%
10,949	IL 953 R.P.	2891	2014	上蓋工程施工中	100%
76,241	NKIL 6269	2061	2015	計劃中	100%
147,499	KIL 11111	2061	2016	計劃中	100%
49,000	AIL 374	2121	2011	不適用	100%
495,370	Lot no. 269 R.P. in DD 390	2051	2005	不適用	83%
673,055	YTML 22餘段及伸延部分、YTML 28及伸延部分、YTML 29及伸延部分、及YTML 12、32及33及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	8%
250,930	IL9007	2060	2014	地基工程施工中	25%
295,181	KIL 11126及KIL 11129	2060	2015	地基工程施工中	50%

主要物業撮要表

二〇一一年十二月三十一日

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)
中國發展物業					
江蘇省常州市新北區中華恐龍園時代上院	8,381,000	-	-	7,864,000	517,000 (有272個房間的酒店及一間國賓館) (已預售2,019,000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	-
杭州杭一棉杭州拱墅區杭一棉 C/D 地塊	2,422,000	-	-	2,422,000	-
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/豐收路項目	1,384,000	-	78,000	1,306,000	-
杭州市余杭區09省道/康信路項目	2,368,000	-	-	2,368,000	-
上海市長寧區淮海西路176地塊上海新華路一號	102,000	-	-	102,000	-
上海市楊浦區新江灣城 D1地塊上海瑩園	1,074,000	-	-	1,074,000	- (已預售808,000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號地塊國賓一號	1,729,000	-	-	1,729,000	- (已預售151,000平方呎)
蘇州吳中區尹山湖望湖路郭新路尹山湖項目	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	9,765,000	-	-	9,765,000	- (已預售890,000平方呎)
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	2,351,000	646,000	-	1,705,000	- (已預售19,000平方呎)
無錫市南長區太湖廣場時代上城	7,685,000	-	-	7,685,000	- (已預售1,394,000平方呎)
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫蠶園	2,551,000	-	-	2,551,000	- (已預售171,000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	633,000	-	-	633,000	- (已預售50,000平方呎)
成都市錦江區雍錦匯					
成都市錦江區東大街與府河交界	1,977,000	1,259,000	66,000	652,000	- (已預售286,000平方呎)
成都天府時代廣場					
成都市站華路與府城大道交界高新區10號地塊	1,960,000	443,000	5,000	1,512,000	- (已預售769,000平方呎)
時代·晶科名苑					
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊	9,127,000	3,922,800	1,281,400	3,922,800	-
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98,000平方呎)
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	18,000	-	-	18,000	-

主要物業撮要表

二〇一一年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔實質權益
4,427,804	不適用	2047/77	2014	上蓋工程施工中	36%
2,563,134	不適用	2050/80	2014	策劃中	50.39%
914,000	不適用	2080	2014	策劃中	50.39%
258,358	不適用	2080	2015	策劃中	50.39%
553,442	不適用	2051/81	2015	策劃中	50.39%
1,315,296	不適用	2081	2015	策劃中	50.39%
118,220	不適用	2070	2010	不適用	43%
638,000	不適用	2077	2012	上蓋工程施工中	36%
877,772	不適用	2081	2014	策劃中	50.39%
585,723	不適用	2081	2015	策劃中	50.39%
170,825	不適用	2043/63	2016	策劃中	28%
3,654,152	不適用	2076	2015	上蓋工程施工中	50.39%
2,501,747	不適用	2081	2015	策劃中	50.39%
5,425,454	不適用	2077	2018	上蓋工程施工中	29%
1,276,142	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	50.39%
3,314,418	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	50.39%
1,416,822	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	50.39%
2,121,662	不適用	2048/78	2015	策劃中	50.39%
160,000	不適用	2079	2013	上蓋工程施工中	50.39%
761,520	不適用	2045/75	2013	上蓋工程施工中	50.39%
884,459	不適用	2046/76	2014	上蓋工程施工中	50.39%
(e)	不適用	2047/77	2015	策劃中	50.39%
1,130,000	不適用	2050/80	2015	地基工程施工中	50.39%
(c)	不適用	2053/73	2007/08	不適用	50.39%

主要物業撮要表

二〇一一年十二月三十一日

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)
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	154,000	-	-	154,000	-
廣州市東風中路解放路口西南側S2地塊東風路項目	357,600	-	113,900	243,700	-
杭州富陽市受降鎮施家園村間祝公路/向陽路項目	3,853,000	-	-	3,853,000	-
	78,034,600	6,270,800	1,614,300	69,632,500	517,000
中國發展物業(聯營公司進行)					
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	908,000	-	-	908,000	- (所佔權益-附註g) (已預售59,000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	1,057,000	-	68,000	989,000	- (所佔權益-附註g) (已預售409,000平方呎)
佛山市禪城區魁奇路北項目依雲上城	1,061,700	-	115,200	946,500	- (所佔權益-附註g) (已預售303,000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	- (所佔權益-附註g)
佛山市南海區桂城A18街區A地塊及A21街區A地塊項目依雲天涯	1,197,500	-	97,200	1,100,300	- (所佔權益-附註g)
廣州開發區KXCD-D1-2地塊項目	974,600	-	54,600	920,000	- (所佔權益-附註g)
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	646,900	-	173,000	473,900	- (所佔權益-附註g) (已預售410,000平方呎)
	7,499,200	-	671,800	6,827,400	-
中國發展物業(共同發展公司進行)					
杭州市西湖區轉塘鎮之江國家旅遊度假區高爾夫藝墅	2,004,000	-	83,000	1,921,000	- (所佔權益-附註g) (已預售186,000平方呎)
寧波寶慶寺3#-2地塊	419,000	-	-	419,000	- (所佔權益-附註g)
寧波東部新城水鄉鄰里E-4#、7#、8#、12#及13#	529,000	-	-	529,000	(所佔權益-附註g)
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、 沙河以西片區成都沙河項目	4,170,000	1,211,000	500,000	2,340,000	119,000 (所佔權益-附註g)
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心	2,403,000	1,756,000	427,000	-	220,000 (有219個房間的酒店) (所佔權益-附註g)
重慶市江北區江北城寰宇天下	2,524,000	-	-	2,524,000	- (所佔權益-附註g) (已預售523,000平方呎)
重慶市江北區江北城紫御江山	4,763,000	-	-	4,763,000	- (所佔權益-附註g) (已預售57,000平方呎)
重慶市南岸區彈子石C片區國際社區	6,745,000	-	1,151,000	5,594,000	- (所佔權益-附註g) (已預售443,000平方呎)
天津市河北區鐵東路北寧灣	2,599,000	-	-	1,790,000	809,000 (其它為商業用地) (所佔權益-附註g) (已預售642,000平方呎)
	26,156,000	2,967,000	2,161,000	19,880,000	1,148,000

主要物業撮要表

二〇一一年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔實質權益
454,000	不適用	2080	2015	策劃中	50.39%
(d)	不適用	2069	2009	不適用	50.39%
60,020	不適用	2059/79	2013	地基工程施工中	100%
3,210,772	不適用	2081	2018	策劃中	76%
1,976,237	不適用	2077	2014	上蓋工程施工中	25%
2,867,600	不適用	2047/77	2013	上蓋工程施工中	25%
1,155,000	不適用	2048/78	2014	上蓋工程施工中	25%
1,526,900	不適用	2070	2015	上蓋工程施工中	25%
603,900	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	25%
1,181,300	不適用	2081	2015	策劃中	17%
511,560	不適用	2079	2014	上蓋工程施工中	25%
2,046,685	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	25%
524,250	不適用	2080	2014	策劃中	25%
708,142	不適用	2080	2014	策劃中	25%
2,212,128	不適用	2048/78	2014及以後	策劃中	15%
516,021	不適用	2050/60	2015	正進行挖掘工程	25%
1,002,408	不適用	2057	2015	上蓋工程施工中	20%
2,335,535	不適用	2050/60	2016	上蓋工程施工中	25%
6,080,656	不適用	2047/57	2017	上蓋工程施工中	20%
1,619,360	不適用	2050/80	2014	上蓋工程施工中	25%

主要物業撮要表

二〇一一年十二月三十一日

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)
新加坡發展物業					
阿摩園3號Ardmore Three	149,200	-	-	149,200	-
史各士路6及8號Scotts Square之部分單位	47,800	-	-	47,800	-
安哥烈園29號烏節景園之部分單位	43,000	-	-	43,000	-
	240,000	-	-	240,000	-
總面積	155,107,900	31,698,290	14,672,830	102,256,730	6,480,050

附註：

- a) 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- b) 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部分。
- c) 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- d) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- e) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- f) 史各士路6及8號Scotts Square之部分，地盤總面積為71,137平方呎。
- g) 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。
- h) 二〇一二年初，集團在北京朝陽區購入二個(50%擁有)地塊以發展一個項目，應佔總樓面面積為978,000平方呎。

主要物業撮要表

二〇一一年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔實質權益
54,981	不適用	永久	2014	上蓋工程施工中	76%
(f)	不適用	永久	2011	不適用	76%
29,078	不適用	永久	2010	不適用	76%

十年財務摘要

附註：

- a) 核心盈利不包括應佔物業重估盈餘淨額和掉期合約按市價入賬變動，及其它非經常性項目，當中包括於二〇一〇年重估香港空運貨站權益／稅項撥回及於二〇〇九年出售北京首都時代廣場／健威坊的盈餘。
- b) 二〇一一年每股股息包括特別股息每股25.0仙。
- c) 股東權益回報按照股東應佔盈利除以該年平均股東權益。
- d) 盈利股息比率計算不包括特別股息。包括特別股息，二〇一一年的盈利股息比率將會為8.9倍(核心盈利)、8.2倍(未計入物業重估盈餘)及22.5倍(股東應佔盈利)。
- e) 盈利利息比率按照營業盈利(未扣除折舊、攤銷、利息及稅項)除以財務支出(扣除撥作資產成本但未計入公允價值成本／收益)。
- f) 本公司在二〇〇七年年底已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故本公司二〇〇七年止九個月財政期間則綜合了九龍倉二〇〇七年全年度的財務報表。
- g) 本公司更改其綜合的會計政策(已於二〇〇七年財務報表內的財務報表附註2a作出解釋)。二〇〇五／〇六年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- h) 部分數字已重新分類或編列，以符合現行的《財報準則》。

此年報由FSC™認證的印刷用紙製。FSC™標誌表示產品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。



