

九龍倉集團有限公司

二〇一一年年報



九龍倉

始創於一八八六年

股份代號：4

九龍倉「創建明天」一百二十五年，二〇一一年錄得創紀錄的財務表現，股東權益回報達17%。集團的甲級資產已超逾港幣三千億元，加上超卓的管理、執行及管治能力，在未來年月將可為股東帶來更高的回報。

除了為過往建基於香港的發展驕人成績引以為傲外，九龍倉近年繼續以「創建明天」為目標積極拓展未來在國內之資產，當中包括分佈十四個城市、超過一千二百萬平方米的土地儲備、發展迅速的酒店物業及尤具價值的碼頭。現時，集團中國業務資產佔集團總資產的40%。二〇一一年，中國業務的貢獻已增至集團核心盈利的21%。

九龍倉以地產發展為業務的策略重點，致力於收購土地、融資、項目發展、設計、建築及市場推廣。集團卓越的商場發展及管理傲視同儕。

海港城及時代廣場兩個地標物業為九龍倉在香港地產發展業務的骨幹，佔集團總業務資產的47%及營業盈利的58%。兩者的綜合估值達港幣一千三百一十億元，其租金收入自二〇〇三年起分別錄得12%及9%的複合年度增長。受惠於其無可比擬的聚群效應及客戶愛戴，兩商場的零售業務表現出眾，合佔香港二〇一一年零售業銷售總額的9%。

內地地產發展為集團增長的新動力。集團對內地市場基調保持樂觀，持續且迅速的城市化及創造財富，繼續刺激內地市場對物業數量及質量的需求。集團現時在內地土地儲備超過一千二百萬平方米，集團於二〇一一年預售物業的樓面面積達八十五萬四千平方米，銷售所得達人民幣一百二十七億元，帶領至年結時未確認銷售額增至人民幣一百三十五億元，涉及樓面面積達九十萬零三千平方米。

集團在內地的投資物業正開創另一新明天，其規模及重要性將媲美香港的海港城及時代廣場。集團在上海的投資物業規模已與香港的時代廣場看齊，於長沙、成都、重慶、蘇州及無錫的五項發展中的國金中心項目，總樓面面積合共二百四十萬平方米（為海港城的三倍），建成後的規模將可超越海港城。

集團在亞太區擁有或管理十三間馬哥孛羅酒店，主要位處中國。九間施工中的新酒店於二〇一六年落成後將令酒店業務規模倍增。此外亦將新增府第業務。二〇一一年，馬哥孛羅酒店集團獲中國酒店星光獎選為「中國最佳國際酒店管理集團」。

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

九龍倉「創建明天」的理念也伸延至企業社會責任及組織發展方面。透過「社、企共勉」的旗幟，集團已投放更多資源在社區服務方面，以及積極推廣員工義務工作，致力為香港創建更美好明天及推動社會可持續發展，為社會及下一代創造不一樣的未來獻一分力。

於二〇一一年，九龍倉的卓越表現再次榮獲亞洲週刊頒發「全球華商1000—最績優企業大獎」。另外，九龍倉亦獲得社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，以及獲選為恒生可持續發展企業基準指數成份股之一，其可持續發展的評級更達「甲」等，嘉許集團在企業社會責任的優秀表現，以表揚其良好企業公民的貢獻。

目錄

公司資料	4
集團業務架構	6
主席報告書	7
財務撮要	10
常務董事報告書	12

業務概覽

14	24	32	36	52	56	60
海港城	時代廣場	山頂物業 組合及 香港物業	中國業務	馬哥孛羅 酒店	現代 貨箱碼頭	其它業務

企業社會責任	62
財務評議	82
企業管治報告	88
董事會報告書	107
獨立核數師報告	125
綜合收益表	126
綜合全面收益表	127
綜合財務狀況表	128
公司財務狀況表	130
綜合權益變動表	131
綜合現金流量表	132
財務報表附註	134
主要會計政策	176
主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司	194
主要物業撮要表	198
十年財務摘要	210



公司資料

董事會

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

獨立非執行董事

陳茂波議員 *
陳坤耀教授
錢果豐博士
方剛議員 *
捷成漢先生 *
詹康信先生 *

* 審核委員會成員



秘書

陳永生先生

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊主任

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

註冊辦事處

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

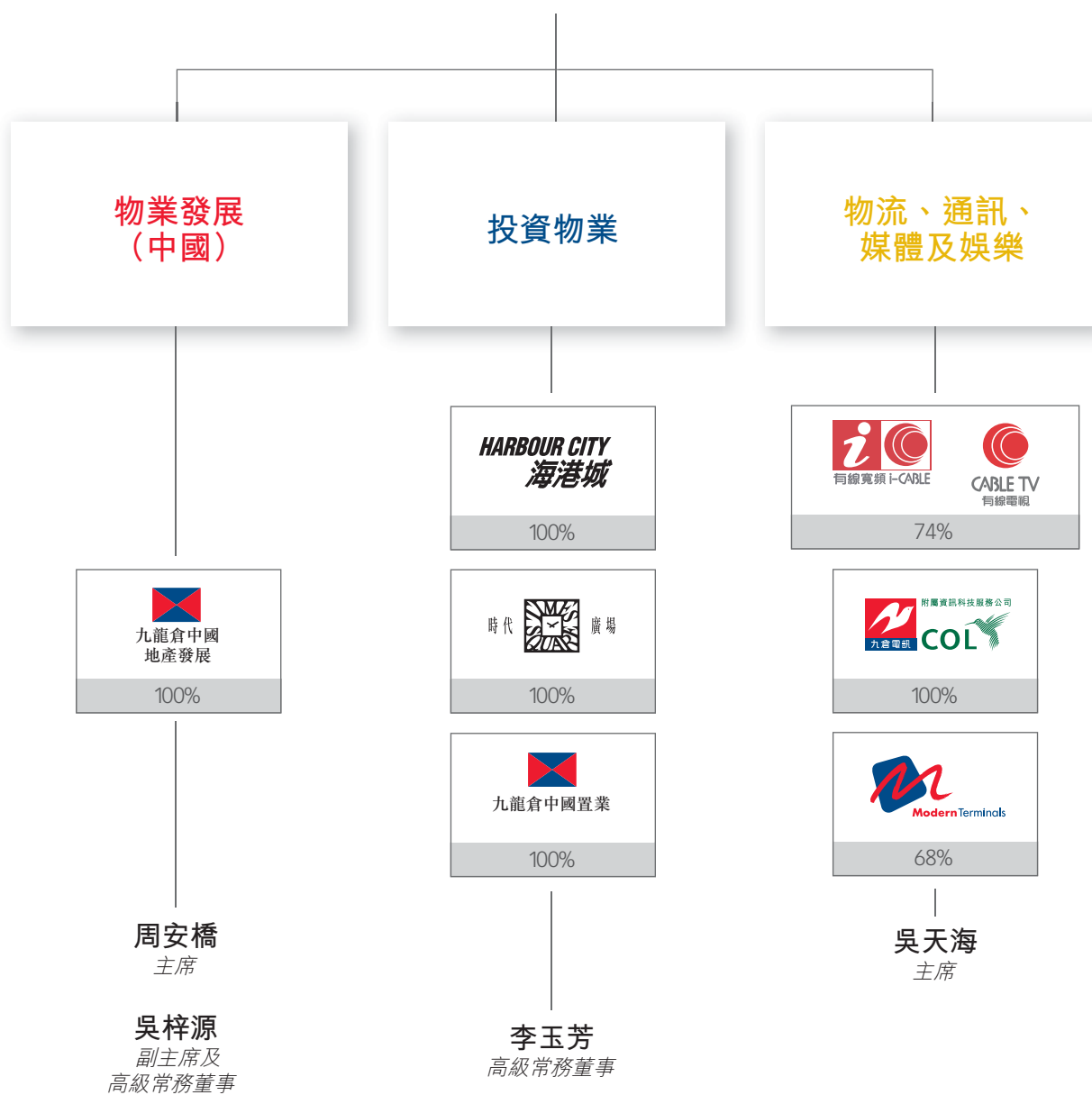
集團業務架構



九龍倉

始創於一八八六年

吳光正
主席



% 顯示集團所佔實質權益

主席報告書

營業額及營業盈利破紀錄 內地貢獻增加至佔核心盈利21%

二〇一一年，香港經濟持續增長，本地生產總值錄得5%增幅。訪港旅客人數再創新高，上升逾16%至四千一百九十萬，其中三分之二旅客來自內地。香港零售業銷售總額上升25%，是十年來的最高增幅，並首次超越港幣四千億元。零售及服務業的商業活動暢旺。

香港逐漸發展成為人民幣離岸中心，利好金融及貿易行業。資金流動過程將有助推動香港成為國際資產管理中心。然而，由於西方經濟體的需求仍然疲弱，加上歐洲債務危機令全球金融市場前景不明，外貿行業於二〇一一年面對重重挑戰。

中國經濟保持強勁，增長達9.2%。隨著迅速壯大的中產階級對優質生活和物質富足的追求，財富不斷累積，並成為中國邁向消費主導經濟的重要元素。年內冷卻房地產市場的措施發揮作用，使樓市活動放緩，有利房地產市場邁向更健康、及持續的增長。

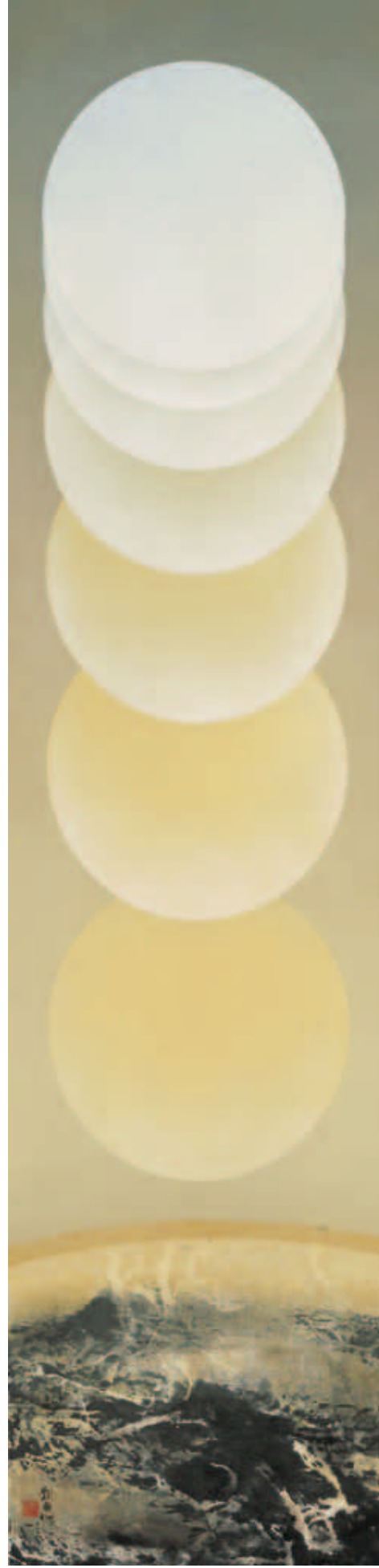
內地保持迅速的城市化過程，加上高鐵網絡的發展，將有利擴展經濟活動及加強資本流通。隨著中國經濟進入下一個發展階段，中國內地將出現多個大都會區，而優質的商業發展項目將隨之出現，以滿足與日俱增的商業需求。

在香港，越來越多工商企業正將目光轉向內地，致力配合當地經濟的發展需要。

業務表現

二〇一一年，集團的營業額及營業盈利皆創下新高。

投資物業及酒店分部首次錄得逾港幣一百億元的收入，營業盈利為港幣七十七億元，佔集團營業盈利超過三分之二。



主席報告書

業務表現(續)

海港城及時代廣場佔香港零售業的銷售總額由去年的8.5%上升至9%，表現無可比擬。這兩項資產於年底的價值合共為港幣一千三百一十億元，並佔集團總營業資產的47%。

內地業務對集團核心盈利的貢獻，由二〇一〇年的9%增至21%。年結時於內地的土地儲備維持於一千二百二十萬平方米。於二〇一一年的物業銷售增至八十五萬四千平方米，應佔銷售所得為人民幣一百二十七億元，較二〇一〇年高44%。年結時未確認之銷售額增至人民幣一百三十五億元，涉及九十萬零三千平方米的面積。集團因應短期市況，為二〇一二年訂下人民幣一百億元的審慎銷售目標。內地的租金收入總額增加69%至接近港幣八億元。上海會德豐國際廣場作出首個全年度貢獻，這個優質發展項目以建築質素及世界級的管理水平，吸引多家跨國公司及大型企業以頂級市場租金承租。

多個發展中的國際金融中心項目在落成後，內地的經常性租金收入基礎將會以倍數增長。成都國際金融中心商場的預租進展，較計劃更快。商場將於二〇一三年下半年落成，樓面面積二十萬平方米，與海港城相若。長沙國金中心於二〇一六年之前落成時，將提供更大面積、達二十四萬平方米的商場，以把握當地與日俱增的消費力。國際金融中心寫字樓的質素將吸引國際及當地的金融服務租戶。集團或會將國際金融中心的部份樓層出售套現，以享物業的增值潛力。

集團繼續於內地推動可持續的業務發展，而人力資源仍然是業務成功的基石之一。

財務業績

集團的營業額增加24%至港幣二百四十億元，反映經常性租金收入強勁及內地物業落成。集團營業盈利增加22%至港幣一百一十四億元。

若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目，股東應佔盈利增加14%至港幣八十一億元。特殊項目下跌港幣二十二億元，是由於二〇一〇年有一次性盈利項目，加上有較高的按市價入賬的港幣十四億元支出。若計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目，股東應佔盈利為港幣三百零六億元。每股盈利為港幣10.22元。

於二〇一一年年底，集團投資物業組合總值增加18%至港幣一千八百四十億元。資產賬面淨值增至每股港幣67.1元。

集團繼續貫徹審慎的理財方針，年結時的負債淨額維持於港幣四百三十五億元的穩定水平，負債比率則維持於20.6%。集團擴大資金來源，藉此延長還款期，並避免過份倚賴任何單一融資平台。

董事會已通過派發第二次中期股息每股70仙，以代替派發末期股息，使全年股息達每股港幣1.06元。

「社、企共勉」

集團將「創建明天」的願景亦伸延至社區服務，並以青少年發展為重點。

除了恒常的贊助項目外，集團於五月推出名為「學校起動」的全方位學校改進先導計劃。該為期六年的計劃由九龍倉與香港中文大學、業務夥伴及集團的業務單位合作推行，資助十間參與中學，為本港一萬多名中

學生提供支援。除了提供財政援助外，超過400名來自集團各業務單位的員工亦親身參與義務工作，並舉辦以拓寬視野及增進體驗為目標的各類活動，以在這個重要的人生階段啟迪及激發學生，及提升他們的自信心。透過義務工作，集團員工可參與社區服務並從中學習，達致均衡的生活及促進與家人的聯繫。

此外，香港中文大學兩名優秀的建築系碩士畢業生獲得九龍倉建築設計資源基金的資助，遠赴瑞士參與為期十二個月的實習計劃，開拓國際視野。

九龍倉的關愛精神亦推展至內地。集團資助無止橋，由員工與香港大學和北京清華大學的學生義工攜手合作，在雲南偏遠農村為當地貧困村民建橋，紀念兩所著名大學的百年校慶，同時慶祝集團一百二十五周年紀念。

展望

香港政府預測二〇一二年的本港本地生產總值將有1%-3%增長，反映全球不明朗的經濟前景可能影響本地經濟。儘管如此，本港的經濟基調保持強勁。雖然出口服務業或會受到全球貿易放緩影響，但隨著內地資金湧至，金融服務業之發展步伐將繼續加快。此外，旅遊及相關零售服務將繼續穩健增長，為本地經濟提供支持。

隨著更多本港工商企業北望神州，本港與內地的經濟聯繫更趨緊密。中國在「十二·五」規劃下的政策措施，包括刺激內需、發展服務業、加快城市化步伐，將使本港公司有更多更好的機會。中國經濟增長持續，二〇一二年的增長目標為7.5%，然而若實際增長最終超逾8%亦屬分析師意料之內。雖然內地仍然面對內外各方的挑戰，但將繼續提升其經濟基礎的質素及效益。隨著中產階級不斷壯大，他們強勁的消費力將有助擴大消費品市場，並於未來數十年刺激對優質生活的需求。

九龍倉於二〇一一年欣逢一百二十五周年誌慶。自成立以來，九龍倉成功緊扣經濟脈搏與時並進、把握機遇，並屢創先河。前身為船塢及貨倉的海港城，現佔香港零售業銷售總額的6.7%，惹人艷羨；而舊電車總站則重建成今日的時代廣場，成為本港規模最大和最成功的直立式購物中心。

集團於二〇〇七年訂立把內地資產提升至佔集團資產總值50%的目標時，集團的總營業資產為港幣一千三百五十億元。截至二〇一一年年底，集團在內地的總營業資產已超過港幣一千一百億元，集團總營業資產更增加超過一倍至港幣二千八百一十億元，期間本港的資產亦大幅升值。隨著內地資產所佔比重於年底接近40%，這項參考基準將為集團在內地的發展建立穩健的資本基礎。展望未來，內地業務將成為集團另一重要的盈利基礎。

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及為集團作出寶貴貢獻。

主席
吳光正

二〇一二年三月二十二日

財務撮要

股東應佔集團盈利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)。每股盈利為港幣10.22元(二〇一〇年重新編列：港幣12.64元)。

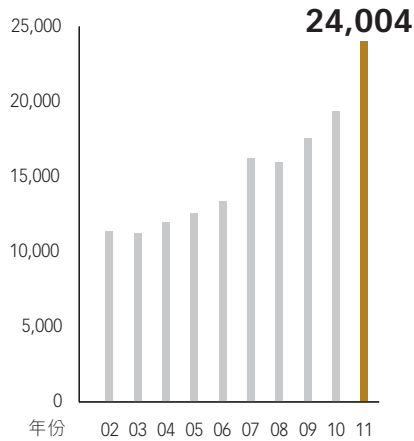
是年核心盈利增加14%至港幣八十億八千三百萬元。

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	變動(%)
業績			
營業額	24,004	19,380	+24
營業盈利	11,388	9,372	+22
核心盈利(附註a)	8,083	7,088	+14
未計入物業重估盈餘前的盈利	6,727	7,905	-15
股東應佔盈利	30,568	35,750	-14
每股盈利(附註b)			
— 核心盈利	港幣 2.70 元	港幣 2.51 元	+8
— 未計入物業重估盈餘	港幣 2.25 元	港幣 2.79 元	-19
— 股東應佔盈利	港幣 10.22 元	港幣 12.64 元	-19
每股股息	港幣 1.06 元	港幣 1.00 元	+6
財務狀況			
資產總額	317,973	242,768	+31
營業資產總額	280,837	220,780	+27
負債淨額	43,465	32,689	+33
股東權益	203,257	163,089	+25
總權益	210,874	170,649	+24
每股資產淨值(附註c)	港幣 67.10 元	港幣 59.22 元	+13
負債淨額與總權益比率	20.6%	19.2%	+1.4%pt

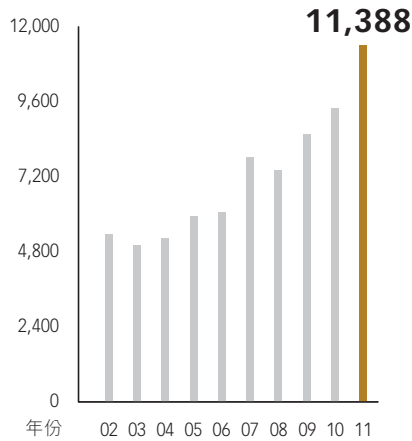
附註：

- 核心盈利不包括物業重估盈餘淨額、利率掉期合約按市價入賬的變動及於二〇一〇年重估香港空運貨站的權益所產生的盈餘/稅項撥回合共港幣十二億四千六百萬元。
- 二〇一一年每股盈利乃根據於年內已發行之加權平均數二十九億九千一百萬股(二〇一〇年：二十八億二千九百萬股按二〇一一年三月已完成供股後作出之調整)而計算。
- 二〇一一年每股資產淨值乃根據於二〇一一年三月完成供股後之三十億二千九百萬股股份計算(二〇一〇年：根據二十七億五千四百萬股股份計算)。

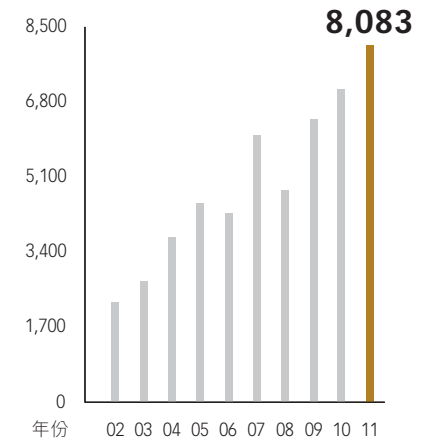
營業額 (港幣百萬元)



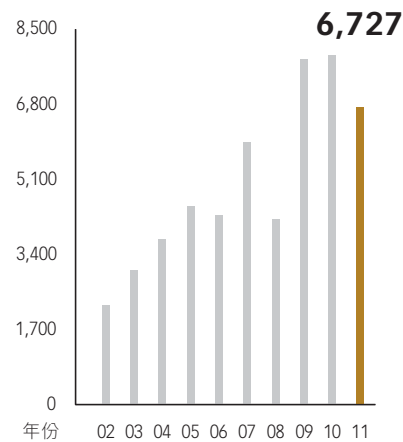
營業盈利 (港幣百萬元)



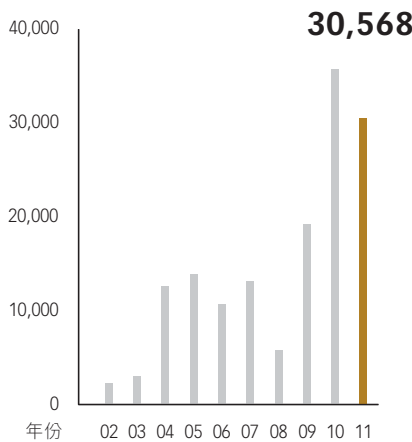
核心盈利 (港幣百萬元)



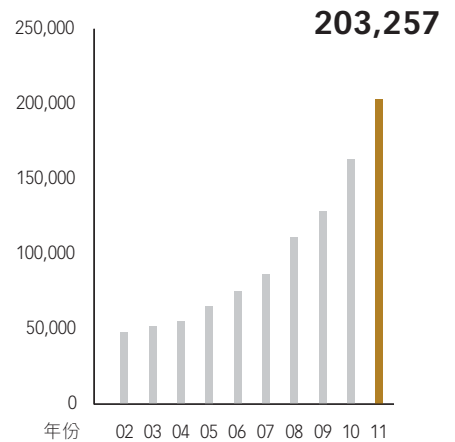
未計入物業重估盈餘前的盈利 (港幣百萬元)



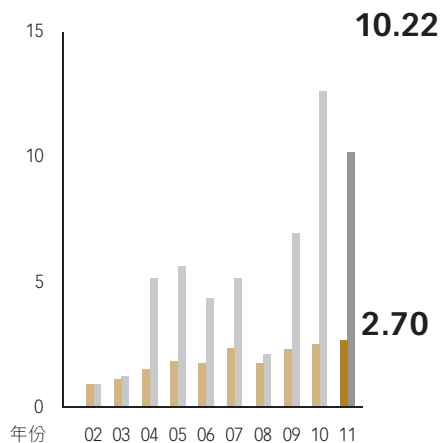
股東應佔盈利 (港幣百萬元)



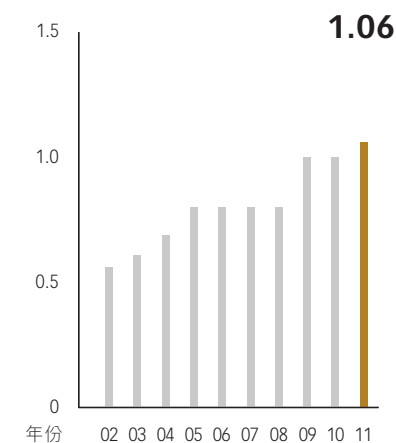
股東權益 (港幣百萬元)



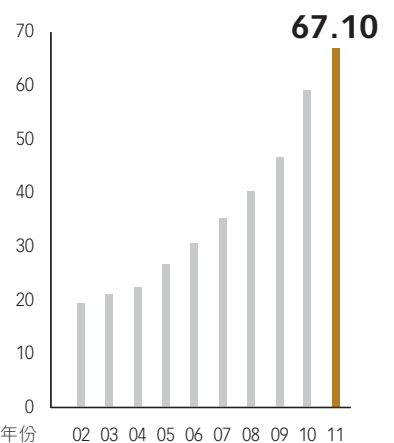
每股盈利 (港幣元)



每股股息 (港幣元)



每股資產淨值 (港幣元)



■ 核心盈利
■ 股東應佔盈利



常務董事報告書

海港城 | 時代廣場

山頂物業組合及香港物業 | 中國業務

馬哥孛羅酒店 | 現代貨箱碼頭 | 其它業務

海港城





業務概覽

海港城

營業資產

94,438

港幣百萬元

收入

6,635

港幣百萬元

營業盈利

5,095

港幣百萬元

營業資產

十二月三十一日

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
物業（估值）	93,550	80,312
酒店及會所（成本值扣除折舊）	247	234
其它資產	641	494
總營業資產	94,438	81,040

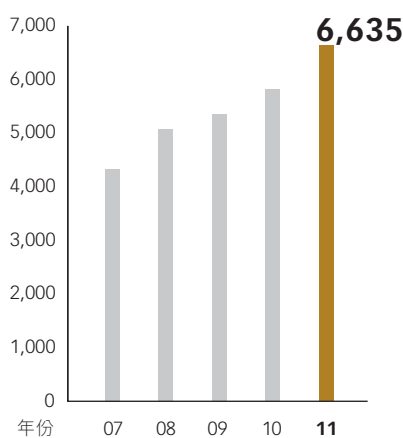
收入

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	變動(%)
商場	3,571	2,928	+22
寫字樓	1,614	1,553	+4
服務式住宅	300	275	+9
酒店及會所	1,150	1,056	+9
總收入	6,635	5,812	+14

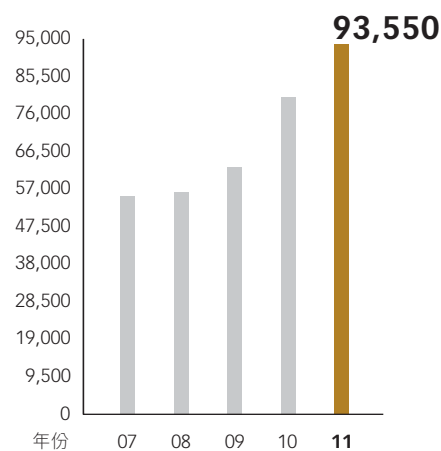
營業盈利

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	變動(%)
商場	3,154	2,565	+23
寫字樓	1,365	1,342	+2
服務式住宅	215	197	+9
酒店及會所	361	329	+10
總營業盈利	5,095	4,433	+15

收入 (港幣百萬元)



物業價值 (港幣百萬元)
(不包括酒店及會所)





海港城港威大道

業務概覽

海港城



海港城精心配搭不同檔次定價、包羅萬有的店舖組合

營業額(不包括酒店)增加15%至港幣五十四億八千五百萬元，營業盈利則增加15%至港幣四十七億三千四百萬元。海港城的市值已在二〇一一年年結時獲重估(三間酒店不計在內)為港幣九百三十六億元，佔集團營業資產的34%。

商場

香港的零售業銷售額在二〇一一年增長25%，增幅為過去十年最高。本地消費強勁，加上破紀錄的四千一百九十萬訪港旅客人次帶動消費上升，零售業銷售穩健，吸引眾多本地及國際零售商擴充版圖。

是年海港城創出紀錄，零售銷售增長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9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%，在十二月份便創下每平方呎平均銷售額超過港幣3,600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，承租率維持於接近100%。

海港城乃全港最大型商場，坐落於香港最繁華的購物區心臟地段，佔廣東道零售面積75%，提供琳瑯滿目的貨品和服務，營造扣人心弦的購物娛樂氣氛，吸引新舊顧客。精心配搭不同檔次定價、包羅萬有的店舖組合，加上強勢的市場推廣，大大增加購物樂趣。

海港城邀得近60個新品牌於二〇一一年及二〇一二年開店，若干更是其於香港或九龍的首間店舖，鞏固海港城的市場領導地位。年內3.1 Philip Lim、Chloe、Fendi Kids、Gucci Kids、Roger Vivier及Tom Ford等國際知名品牌均已開業。海港城的LCX則邀得年輕人喜愛的品牌American Eagle Outfitters開設其於亞洲的首間店舖，此外By Basi、Jack Wills、Pull-in及Snidel亦首次進駐LCX。海運大廈開設Michael White全港首間餐廳Al Molo、Greyhound Café及Pizza Express，增添商場的食肆選擇。

在廣東道舉行的一年一度平安夜街頭派對現已成為香港盛事，而在情人節及農曆新年元宵節期間提供朱古力試食予購物顧客而且大受歡迎的大型活動「情·尋朱古力」亦擴展成三大展覽—Fashion & The Chocolate、The Art & Taste of Chocolate及Chocolate World Heritage。這項推廣活動為海港城於二〇一一年贏得國際購物中心協會主辦的亞洲太平洋購物中心獎中銷售推廣及活動策劃組別的銀獎。

海港城藉着香港迪士尼樂園反斗奇兵大本營開幕，與樂園合作舉行聖誕推廣活動，以大受歡迎的卡通人物為主題為海運大廈露天廣場作聖誕布置。海港城繼續與策略性伙伴如交通銀行、中國建設銀行、招商銀行、中國銀聯、花旗銀行和中國工商銀行等推出獎賞及優惠推廣活動。

海港城將繼續增加產品選擇及鞏固其在市場上的競爭優勢。



商場租戶組合 (按租金及面積計)

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)
時裝	32.8	29.9
皮革用品 — 皮鞋、手袋及相關業務	24.8	12.0
珠寶飾物、美容及配飾	16.8	7.8
百貨公司、糖果糕餅店	12.8	19.4
酒樓、快餐及其它餐飲	3.5	13.6
電子及影音設備	2.9	2.9
兒童時裝、相關業務及玩具	2.7	6.7
運動服裝	2.2	2.8
其它	1.5	4.9
總計	100.0	100.0



海港城商場營業額佔本港總零售銷售額 6.7%

組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	1,948,000	3,571	97	41,869
寫字樓	4,435,000	1,614	94	43,881
服務式住宅	670,000	300	88	7,800
酒店及會所	1,364,000	1,150	85	6,940

業務概覽

海港城



海港城位置便利、以優質物業管理服務著稱，加上其特色設施，成為不少跨國、內地及本地企業首選的營商據點

寫字樓

在歐洲債務危機觸發全球金融不明朗的環境下，香港甲級寫字樓市道在臨近二〇一一年年底時轉趨穩定。然而，以香港作為商業平台進入中國投資的美國及歐洲零售及貿易品牌以及有意發展國際業務的中國企業對寫字樓的需求維持穩健。

海港城寫字樓的出租率在二〇一一年年杪時攀升至96%，首三季的新租約租金升勢凌厲，臨近年底則轉趨穩定。營業額增加4%至港幣十六億一千四百萬元。

市場對寫字樓的需求受到業務擴充、企業提升及遷離商業中心區所帶動。主要新租戶包括亨得利鐘表有限公司、Lyonesse Management Asia及美敦力，該三個新租戶皆個別承租超過10,000平方呎的樓面面積；進行內部擴充的租戶則有Estée Lauder、孩之寶、Louis Vuitton、英國保誠保險、Ralph Lauren、索尼、Zara等。續租率維持在69%的穩健水平，續租的包括主要租戶如美國友邦保險、Coach、Du Pont、Estée Lauder、Fancl、孩之寶、日立、美泰、美的、三菱UFJ及Zara等。



港威豪庭豪華開放式單位

海港城位置便利、以優質物業管理服務著稱，加上其大型購物商場、馬哥孛羅酒店、健身中心及私人會所等特色，令海港城成為不少跨國、內地及本地企業首選的營商據點。物業管理團隊將繼續提升海港城物業素質，並在激烈的競爭中靈活應對市場轉變。

服務式住宅

營業額增加9%至港幣三億元，出租率於二〇一一年年杪時維持於89%。港威豪庭在五月獲主要地產雜誌 Squarefoot Magazine 選為「二〇一一年最佳服務式住宅大獎」，表揚其服務及設施的完善品質。

時代廣場





業務概覽

時代廣場

營業資產

37,051

港幣百萬元

收入

1,732

港幣百萬元

營業盈利

1,522

港幣百萬元

營業資產

十二月三十一日

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
物業（估值）	37,000	29,800
其它資產	51	32
總營業資產	37,051	29,832

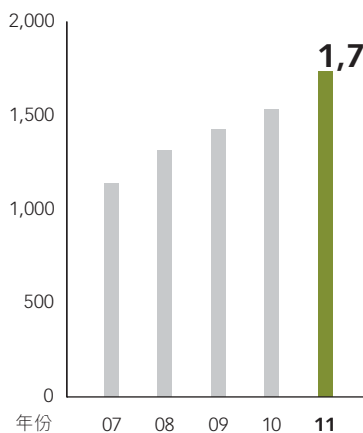
收入

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	變動(%)
商場	1,258	1,076	+17
寫字樓	474	457	+4
總收入	1,732	1,533	+13

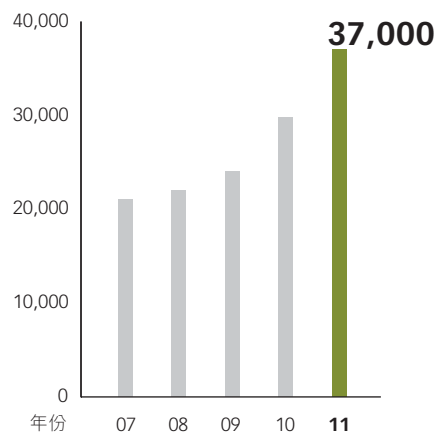
營業盈利

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	變動(%)
商場	1,121	948	+18
寫字樓	401	397	+1
總營業盈利	1,522	1,345	+13

收入 (港幣百萬元)



物業價值 (港幣百萬元)





時代廣場一直是舉辦城中焦點活動的首選，亦是本港的購物地標



業務概覽

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，佔集團營業資產的13%。

商場

時代廣場依然是香港最成功的多層直立式商場，以獨特的16層設計、多元化的商戶組合以及直接連繫港鐵並位於港島區最繁華的銅鑼灣心臟地帶為特色。二〇一一年零售銷售額增長逾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%。

為提升購物氣氛，中庭各層新引入了Adidas Original、Denim & Supply Ralph Lauren、Harmont & Blaine、LACOSTE LIVE、Marc by Marc Jacobs、MCM、Misto by Antepima、Samatha Thavasa、上海灘、Tory Burch和Trippen等品牌，使租戶組合更為豐富，另外亦遷移了若干現有租戶，包括agnès b.、Alfred Dunhill、Coach及Vivienne Westwood。三寶鐘錶珠寶擴充了店舖，另柏斯琴行承租了17,000平方呎樓面面積開設全新音樂中心。商場的食肆選擇亦增加，先後有高級意大利扒房Manzo開業及BLT Burger承租。

為提供更多零售選擇，位於時代廣場的戲院將會搬往12樓及13樓，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著名零售品牌。新零售店計劃於二〇一三年年中開業，新戲院則計劃於二〇一三年第四季開業。這次資產提升將能大大增加時代廣場的價值。

時代廣場依然是香港最成功及最高的多層直立式商場



時代廣場不時整合商戶組合以持續優化購物環境

商場租戶組合（按租金及面積計）

	租金百分比(%)	面積百分比(%)
時裝	33.1	21.2
珠寶飾物、美容及配飾	25.1	12.4
百貨公司、糖果糕餅店	15.5	20.7
電子及影音設備及娛樂	10.2	12.3
酒樓、快餐及其它餐飲	8.6	25.7
運動服裝	5.9	4.0
其它	1.6	3.7
總計	100.0	100.0

業務概覽

時代廣場

時代廣場強勢的品牌建立及創新的市場推廣繼續吸引市場注視。除夕蘋果倒數活動依然是香港最受歡迎的活動之一。哈利波特電影系列大型展覽及 Barbie 的聖誕派對吸引一家大細和內心依然充滿童真的大人，後者更展出中國十大時裝設計師之一的郭培為 Barbie 所設計的華麗高級訂造服。時代廣場與策略性伙伴中國銀聯、滙豐銀行和中國工商銀行等推出獎賞及優惠推廣活動，刺激購物氣氛及消費。

時代廣場將繼續完善品牌組合及為顧客提供愉快滿足的購物體驗，以鞏固其市場地位。

寫字樓

二〇一一年時代廣場寫字樓在出租率及租金方面皆有穩健增長。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%。

時代廣場寫字樓仍為從事服務及消費品行業的跨國企業首選的營商據點。香港在二〇一一年經歷了遷離商業中心區的急劇浪潮，時代廣場吸引了知名租戶如電子商務公司阿里巴巴、資產管理公司EQ Corporate及全球保險經紀怡安香港遷入。進行內部擴充的租戶則有 Balenciaga、G4S、萊雅、Neo Derm 等。由於若干租戶遷往外圍地區，續租率為41%，但騰空的樓面面積迅速獲新租戶承租。

組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	936,000	1,258	100	25,179
寫字樓	1,033,000	474	94	11,821



除夕倒數活動依然是香港最受歡迎的活動之一

山頂物業組合 及香港物業



山頂種植道一號



業務概覽

山頂物業組合及香港物業



營業資產

十二月三十一日

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
物業	23,021	20,142
於聯營公司及共同發展公司權益	2,752	2,685
物業存貨及發展中物業	1,987	916
其它資產	43	15
總營業資產	27,803	23,758

種植道1號、Chelsea Court及Mountain Court在二〇一一年的平均出租率分別為94%、96%及98%。山頂道77號、種植道1號及Mountain Court的重建工程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，平均出租率維持於超過99%。

轟歌信山現正由集團與南豐集團各佔一半權益的合資企業進行發展，應佔樓面面積為162,000平方呎。項目將發展為提供極高私隱度的超級豪華住宅，總綱發展藍圖及整體建築平面圖已獲批核，現正進行地基工程。

荃灣One Midtown現正發展為工貿／高樓底高廈，總樓面面積為644,000平方呎。項目於二〇一一年下旬推出預售。至二〇一二年三月中，已預售近80%，每平方呎平均售價為港幣3,700元，預售所得為港幣十九億元。項目將於二〇一二年下半年落成。

九龍灣的九龍貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，總樓面面積為829,000平方呎，現正申請修訂土地契約。

油塘貨倉已獲准用作住宅及商業發展，總樓面面積為256,000平方呎。現正就修訂土地契約補地價進行協商。

集團佔15%權益的油塘合營項目的總綱發展藍圖已遞交予城市規劃委員會作考慮。

九倉電訊廣場已獲准重建為甲級商業高廈，總樓面面積為581,000平方呎。修訂契約已完成，所須的補地價款項亦已支付。預期重建工程到二〇一五年方會展開。

二〇一二年三月初，集團訂立了一項協議，出售位於沙田、面積349,000平方呎的商業項目匯達大廈，作價港幣十三億元，該項出售預期會於二〇一二年五月完成。



(左及中) 山頂Mountain Court及Chelsea Court，(右) 荃灣One Midtown

其它香港物業項目表

	項目性質				應佔 總樓面面積 (平方呎)	所佔權益 (%)
	商場	寫字樓	住宅	工業		
山頂物業組合						
種植道 1 號 #			•		97,000	100
Mountain Court#			•		49,900	100
Chelsea Court			•		43,000	100
山頂道 77 號 #			•		42,200	100
紅莓閣之部分單位			•		13,000	100
聶歌信山道 103 號 *			•		162,000	50
荷里活廣場	•				562,000	100
九倉電訊廣場 #		•			581,000	100
有線電視大樓之部分單位				•	566,000	100
九龍貨倉 #			•		829,000	100
星光行之部分單位	•				50,800	71
One Midtown**				•	644,000	100
油塘貨倉 #	•		•		256,000	100
油塘合營項目 #	•		•		651,400	15

* 發展中項目

重建策劃中項目

+ 前稱有線電視大樓南翼

中國業務





上海南京西路1717號會德豐國際廣場

業務概覽

中國業務



營業資產

十二月三十一日

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
投資物業	30,638	18,147
物業存貨及發展中物業	45,524	28,816
於聯營公司及共同發展公司權益	19,035	12,903
其它物業及固定資產	874	606
其它資產	1,140	1,794
總營業資產	97,211	62,266



華東地區

6.3 百萬平方米

城市	%
蘇州	15
無錫	15
常州	9
杭州	7
上海	5
寧波	1
總計	52



華西地區

4.2 百萬平方米

城市	%
成都	21
重慶	13
總計	34



其它地區

1.7 百萬平方米

城市	%
長沙	6
佛山	3
天津	2
其它*	3
總計	14

* 其它包括大連、廣州及武漢



總樓面面積分布

項目性質	%
住宅	72
寫字樓	18
商場	7
酒店	3
總計	100

二〇一一年，集團以人民幣一百三十五億元於長沙、佛山、廣州、杭州及蘇州等城市購入十一幅地塊發展九個項目，應佔樓面面積為二百一十萬平方米。

集團於中國的土地儲備在二〇一一年年杪時為一千二百二十萬平方米，遍佈十四個城市。

二〇一二年年初，集團透過與招商地產各佔一半的合營企業增購一個北京住宅項目，應佔樓面面積為91,000平方米，應佔成本為人民幣十二億元。

物業落成量於二〇一一年有所增加，有546,000平方米落成及確認入賬，二〇一〇年則有270,000平方米落成及確認入賬。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，較二〇一〇年高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。

中國物業的銷售持續加快，二〇一一年有九個分別位於成都、重慶、蘇州、天津及無錫的新項目推出市場預售。連同較早前已經推出的項目，集團有二十三個遍佈十一個城市的項目正在市場上銷售。

二〇一一年合共售出854,000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，未確認銷售額(已扣除商業稅)增加至人民幣一百三十五億元，涉及903,000平方米的物業。

集團繼續發展於中國的投資物業組合，以提供長期經常性收入。較高貢獻的上海會德豐國際廣場及重新開幕的重慶時代廣場令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市值於二〇一一年年杪獲重估為港幣一百四十五億元。

應佔樓面面積合共二百一十萬平方米的五個國金中心(國際金融中心)項目正按計劃進行，成都國際金融中心第一期計劃於二〇一三年下半年落成。當五個國金中心在二〇一六年前全部落成時，中國的經常性租金基礎將會倍增。

集團繼續善用當地專才從而在內地建立具持續發展的架構，並透過信息網絡，以迅速對應市場變化。

總土地儲備為12,200,000
平方米。

業務概覽

中國業務

地產發展－華東



常州時代上院

銷售

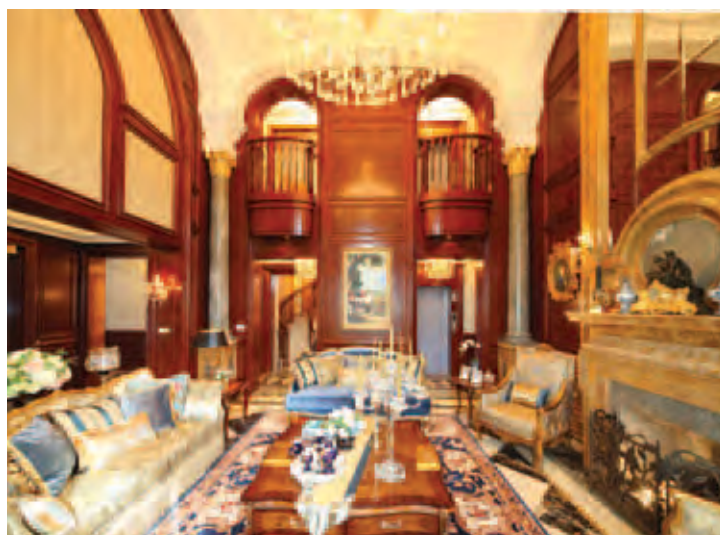
蘇州時代上城於五月開始預售，年杪時已合共售出82,700平方米，平均售價為每平方米人民幣13,400元，銷售所得為人民幣十一億元。

無錫蠶園於七月推出市場，期內銷售所得為人民幣二億三千三百萬元。蘇州雍景灣於九月推出市場，單位以每平方米人民幣23,500元的平均售價出售，應佔銷售所得總額為人民幣一億二千九百萬元。

較早前已推出的項目方面，上海蠶園再售出24,600平方米，平均售價為每平方米人民幣51,300元，銷售所得為人民幣十三億元。常州時代上院售出108,000平方米，其中所售出的別墅平均售價為每平方米人民幣24,400元，而多層式樓房每平方米則為人民幣7,800元，銷售所得合共為人民幣八億八千六百萬元。

蘇州國賓一號再售出38幢別墅，平均售價為每平方米人民幣53,900元，銷售所得為人民幣八億一千萬元。無錫時代上城再售出超過730個單位，銷售所得為人民幣七億六千萬元。

其它正推售的項目包括無錫時代上河、杭州高爾夫藝墅和上海新華路一號。



蘇州國賓一號

購入地塊

集團於二〇一一年年初在杭州購入兩幅住宅用地。首幅地塊位於富陽市，坐擁醉人河景及山景，樓面面積為129,000平方米。第二幅地塊位於新的錢江開發區內的余杭區，鄰近旅遊名勝超山風景區，可建樓面面積為220,000平方米。現正進行設計規劃。

集團在蘇州購入兩幅位於吳中區尹山湖旁的優質地塊，屬蘇州政府的重點發展地區，將發展成高級住宅。項目提供385,000平方米的樓面面積，鄰近未來地鐵站。現正進行設計規劃。

發展進度

常州時代上院第一期已於二〇一一年下半年落成，國賓館、五星級酒店及服務式公寓則將於二〇一三年落成。整個項目計劃於二〇一四年落成。

蘇州國賓一號第一期及無錫時代上河若干期數已於年內落成。

上海鑿園提供十一幢中等建築高度的樓房共510個連裝修單位及一個豪華住客會所，現正進行上蓋工程，將於二〇一二年全面落成。其它華東發展項目的興建進度與計劃一致。

業務概覽

中國業務

地產發展－華西



成都雍錦匯

銷售

重慶寰宇天下於四月推出市場。按應佔基準計算，年內售出49,000平方米，平均售價超過每平方米人民幣20,000元，銷售所得為人民幣九億七千七百萬元。紫御江山於十二月推售，市場需求甚殷。國際社區項目於年內推售更多單位，應佔銷售所得為人民幣七億七千二百萬元。

成都雍錦匯及御園於二〇一一年推售，市場反應理想。天府時代廣場及時代·晶科名苑推售更多單位，銷售所得分別為人民幣十四億元及人民幣七億零九百萬元。

發展進度

天府時代廣場最後三幢住宅樓房及一幢辦公室大樓於二〇一一年內落成，餘下的一幢辦公室大樓計劃於二〇一三年落成。

時代·晶科名苑十幢住宅樓房於二〇一一年內落成。另外四幢住宅樓房計劃於二〇一二年落成。

其它成都項目正按計劃進行。

重慶國際社區項目另一期於二〇一一年內落成。寰宇天下及紫御江山的建築工程已經展開。這些項目皆與中國海外合營發展，集團持有的權益由40%至55%不等。

地產發展－其它地區



武漢月湖B項目

銷售

天津北寧灣於二月開始預售。按應佔基準計算，二〇一一年內售出60,000平方米，平均售價為每平方米人民幣13,500元，銷售所得為人民幣八億零五百萬元。天津雍華府於五月推出市場。按應佔基準計算，售出38,000平方米，平均售價為每平方米人民幣15,100元，銷售所得為人民幣五億七千五百萬元。佛山依雲水岸及依雲上城售出更多單位，按應佔基準計算，銷售所得分別為人民幣十一億元及人民幣三億五千八百萬元。

購入地塊

集團於六月向會德豐有限公司購入佛山四個住宅合營項目的50%權益，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。這些項目是透過集團與招商地產各佔五成權益的合營企業發展。

集團於十一月透過與萬科企業股份有限公司及招商地產合組的合營企業(集團佔33%權益)購入廣州一個住宅發展項目。該項目位於廣州開發區，可建成應佔樓面面積90,500平方米的高級住宅，建築工程將於二〇一二年第二季展開。

二〇一二年年初，集團在北京朝陽區購入兩幅優質地塊作住宅發展，鄰近未來地鐵站及周邊康樂設施。地塊位於北五環路與廣順北大街交界，北京中央商務區與國際機場皆近在咫尺。該項目是透過與招商地產各佔一半權益的合營企業發展，集團應佔樓面面積為91,000平方米。

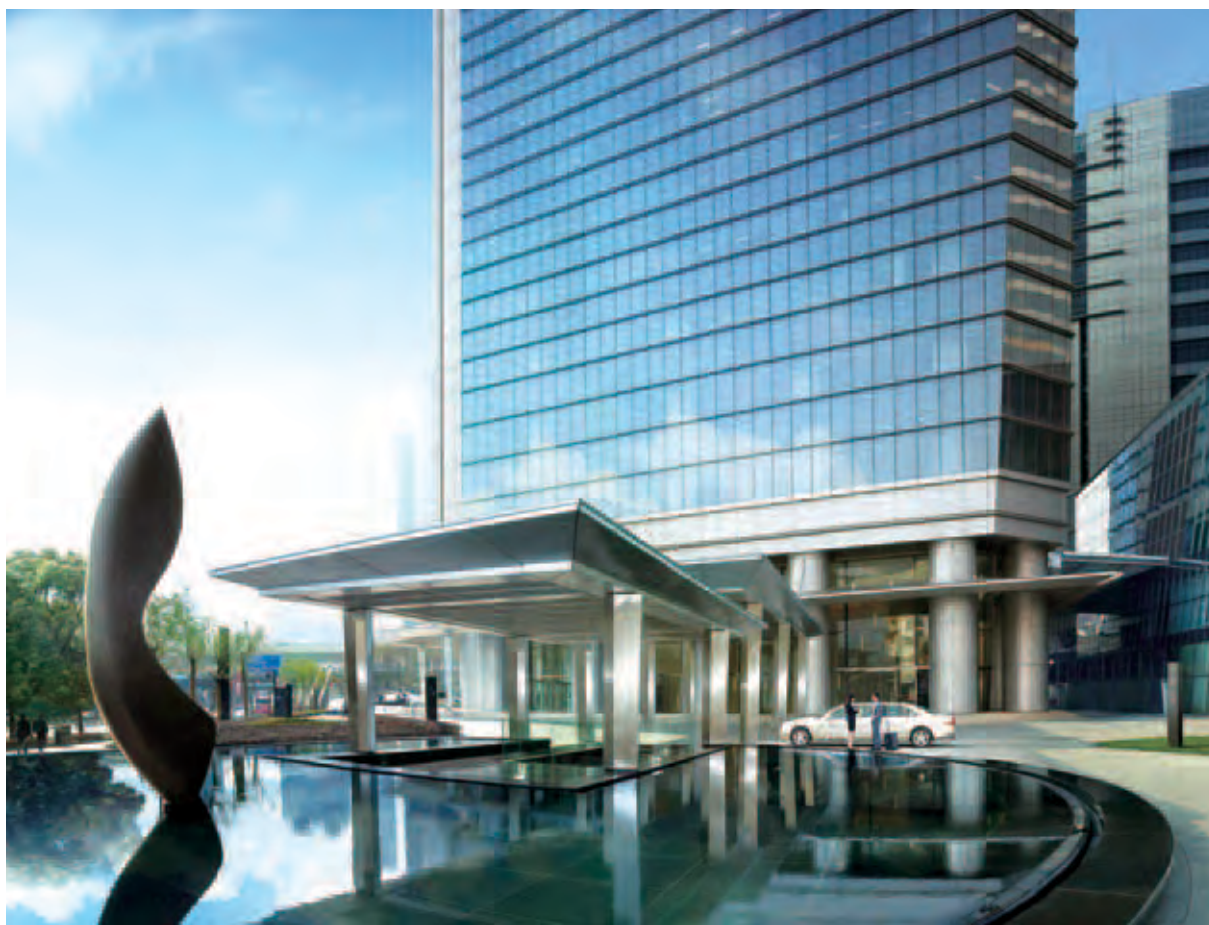
發展進度

佛山依雲水岸及依雲上城有若干期於二〇一一年下半年落成。依雲曦城及依雲天匯首期的建築工程已經展開。這些項目是透過與招商地產各佔一半權益的合營企業發展。其它發展項目正按計劃進行。

業務概覽

中國業務

地產投資



左上：大連時代廣場；右上：大上海時代廣場；下：上海會德豐國際廣場



重慶時代廣場

上海會德豐國際廣場為寫字樓地標項目，坐落上海浦西中央商務區心臟地帶，俯瞰靜安公園，於二〇一〇年落成，樓高270米，是浦西最高的建築物，提供114,000平方米的樓面面積。上海會德豐國際廣場的獨特設計、國際級管理及設施為其於二〇一一年贏得國際知名的亞洲國際房地產投資展覽會「最佳商業中心」類別銅獎。

會德豐國際廣場於二〇一一年年杪時已有超過80%的寫字樓樓面獲承租，租戶多為跨國公司及大型企業。二〇一一年平均即期租金接近每平方米人民幣360元，而最高租金則為每平方米人民幣480元，為上海寫字樓最高的租金之一。會德豐國際廣場的著名租戶包括AECOM、La Prairie、Reed Smith、Rio Tinto、Takeda及Tod's。

重慶時代廣場完成物業改進工程，並已於七月重新開幕。翻新後的購物商場提供國際級設施及服務，成功吸引Louis Vuitton開設其於重慶的首間旗艦店，亦為其唯一的重慶店。其它已進駐的國際品牌包括Burberry、Cartier、Chaumet、Dunhill、Emporio Armani、Ermenegildo Zegna、Giorgio Armani、Salvatore Ferragamo及Tod's。於二〇一一年年杪，93%商場樓面已獲承租。人流及零售銷售額自重新開幕後持續增加。

大連時代廣場的零售表現依然卓越，二〇一一年零售銷售額錄得28%增長，年杪時出租率維持於99%，並已邀得國際著名品牌Chanel及De Beers開設其於東北省的首間店舖，以提供更多奢侈品選擇。大上海時代廣場於二〇一一年表現繼續令人滿意。為提升其競爭力，商場計劃於二〇一二年年中展開大型物業改進工程。

業務概覽

中國業務

地產投資－國際金融中心

集團正在中國發展一系列五個國際金融中心，規模媲美海港城和時代廣場。當五個項目在二〇一三年至二〇一六年期間落成時，中國的經常性租金收入基礎將會倍增，並成為集團另一重要現金流來源。

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。強勁需求反映成都國際金融中心位置優越，以及零售商對九龍倉發展及商場管理專長的信任。紅星路臨街將打造成媲美香港海港城的「廣東道景象」。商場及一座辦公室大樓計劃於二〇一三年下半年落成，項目將於二〇一四年全面落成。

重慶國金中心是集團與中國海外各佔五成權益的合營項目，位於重慶的新中央商務區江北城心臟地段，集團應佔樓面面積為223,000平方米。項目包括一個商場平台，以及建於平台上一座具代表性的300米高樓和四座大樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓及五星級酒店。現正進行建築工程，將於二〇一五年下旬全面落成。

無錫國金中心座落於無錫新中央商務區南長區太湖廣場，總樓面面積為280,000平方米，將由一座全無錫最高、達340米的大樓及另外兩座大樓組成，提供甲級寫字樓及五星級酒店。現正進行上蓋工程，第一期將於二〇一四年下旬落成。

蘇州國金中心是集團與蘇州工業園區建屋發展集團分別佔八成及兩成的合營項目，將興建一幢蘇州最高、達450米的摩天地標，可飽覽金雞湖和蘇州全市景貌，集甲級寫字樓、五星級酒店和豪華住宅於一身，提供應佔總樓面面積351,000平方米。項目現正施工中，將於二〇一六年全面落成。

長沙國金中心將興建商場平台，以及建於平台上一座具代表性的湖南最高地標、達452米的大樓及另一座高逾300米的大樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓及五星級國際酒店，總樓面面積合共725,000平方米。項目座落於芙蓉區黃金地段，位置優越，其中商場面積達240,000平方米，比香港的海港城商場更大，將成為長沙最大型的購物商場之一，迎合當地持續增長的消費需求。項目現正施工中，將於二〇一六年全面落成。



長沙國金中心 (高452米) - 高檔次商場、甲級寫字樓和五星級國際酒店



蘇州國金中心 (高450米) - 甲級寫字樓、五星級酒店和豪華住宅

業務概覽

中國業務

地產投資－國際金融中心（續）



無錫國金中心（高339米）- 甲級寫字樓和五星級酒店



重慶國金中心（高304米）- 高檔次商場、甲級寫字樓和五星級酒店



成都國際金融中心 (高247.6米) - 商場、甲級寫字樓和豪華住宅

業務概覽

中國業務

國內物業項目表

	項目性質				應佔總樓面面積 (平方米)	物業情況			所佔 實質權益 (%)
	商場	寫字樓	住宅	酒店		已完工	施工中	策劃中	
華東 – 常州									
時代上院			•	•	779,000*		•		71
常州鳳凰湖項目			•		305,000			•	100
華東 – 杭州									
杭州杭一棉 C/D 地塊			•		225,000			•	100
杭州余杭區項目			•		220,000			•	100
高爾夫藝墅	•		•		186,000*	(50%)**	•		50
杭州富陽市項目	•		•		129,000			•	100
杭州文暉路項目			•		82,000			•	100
華東 – 寧波									
寧波東部新城水鄉鄰里項目			•		49,000	(50%)**		•	50
寧波寶慶寺項目			•		39,000	(50%)**		•	50
華東 – 上海									
上海浦東黃埔江項目			•		136,000			•	100
會德豐國際廣場	•	•			114,000	•			98
上海蠶園			•		100,000*		•		71
大上海時代廣場	•	•	•		90,000	•			100
上海松江區祥和路項目			•		82,000			•	100
靜安花園			•		71,000			•	55
新華路一號			•		9,000	•			85
華東 – 蘇州									
蘇州工業園區									
蘇州國金中心		•	•	•	351,000		•		57
蘇州時代上城 (前稱現代大道項目)			•		907,000*		•		57
蘇州尹山湖項目			•		385,000			•	100
國賓一號			•		161,000*		•		100
蘇州雍景灣 (前稱蘇州工業園區蘇州唯亭項目)			•		84,000*	(50%)**	•		50
華東 – 無錫									
無錫太湖廣場項目									
無錫國金中心		•		•	280,000		•		100
時代上城			•		714,000*		•		100
時代上河		•	•		218,000*		•		100
無錫蠶園 (前稱無錫古運河71號地塊)			•		237,000*		•		100
無錫古運河73號地塊			•		367,000			•	100

	項目性質				應佔總樓面面積 (平方米)	物業情況			所佔實質權益 (%)
	商場	寫字樓	住宅	酒店		已完工	施工中	策劃中	
華西 – 成都									
雙流發展區									
時代•奧特萊斯	•				63,000	•			100
雙流發展區	•	•	•		848,000			•	100
成都國際金融中心	•	•	•	•	536,000		•		100
成都沙河地塊項目	•	•	•	•	387,000	(30%)**		•	30
御園	•		•		318,000*		•		100
天府時代廣場	•	•	•		184,000*		•		100
時代•晶科名苑	•	•	•		182,000*		•		100
雍錦匯			•		59,000*		•		100
華西 – 重慶									
國際社區	•		•		627,000*	(40%)**	•		40
重慶紫御江山 (前稱江北城項目 C 片區)			•		442,000*	(50%)**	•		50
重慶寰宇天下 (前稱江北城項目 B 片區)			•		234,000*	(55%)**	•		39
重慶國金中心	•	•		•	223,000	(50%)**	•		50
重慶時代廣場	•	•			55,000		•		100
其它地區									
長沙國金中心	•	•		•	725,000		•		100
大連時代廣場	•		•		32,000	•			100
佛山依雲曦城 (前稱南海區獅山城區項目)	•		•		154,000	(50%)**	•		50
佛山依雲天匯 (前稱南海區桂城項目)	•		•		111,000	(50%)**	•		50
佛山依雲上城	•		•		99,000*	(50%)**	•		50
佛山依雲水岸	•		•		98,000*	(50%)**	•		50
廣州開發區住宅項目	•		•		90,500	(33%)**		•	33
天津北寧灣			•		241,000*	(50%)**	•		50
天津雍華府 (前稱天津靖江路地塊項目)	•		•		60,000*	(50%)**	•		50
武漢漢陽區月湖 B 項目			•		127,000			•	100
武漢時代廣場 – 第二座	•			•	38,000	•			100
武漢時代廣場 – 第一、三、四、八及九座			•		1,700	•			100

以上項目的落成年份，可參考編列於第198至209頁的主要物業撮要表

* 部分已預售

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

馬哥孛羅酒店





晉江馬哥孛羅酒店

業務概覽

馬哥孛羅酒店

集團在亞太區共經營其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，二〇一二年再添佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店及蘇州馬哥孛羅酒店。

一系列九間新酒店將於二〇一六年之前在長沙、常州、成都、重慶、貴陽、蘇州、天津及無錫等內地城市以及馬尼拉相繼開業，大幅拓展馬哥孛羅的網絡。這是集團為期五年耗資港幣七十五億元的投資計劃，以擴張集團於內地及亞太地區的酒店版圖，並於宿霧、佛山及常州引進馬哥孛羅府第，使業務種類多樣化。

受頻繁的商務旅遊及大量入境旅客帶動，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，各間酒店在其所位處的競爭環境下，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完成翻新，而太子酒店及港威酒店將分別於二〇一二年及二〇一三年完成翻新。

馬哥孛羅酒店集團於二〇一一年三月榮獲中國酒店星光頒獎典禮「中國最佳國際酒店管理集團」，表揚其於中國的酒店業所投入的資源及服務質素。

武漢馬哥孛羅酒店繼續在當地市場佔有主導地位，並榮獲二〇一一年金枕頭獎「二〇一一年度中國最具競爭力商務酒店」。

二〇一一年廈門馬哥孛羅東方大酒店連續七年獲商務旅行中國雜誌頒發「廈門最佳商務酒店」稱譽，以及金枕頭獎「二〇一一年華南地區最佳服務商務酒店」，而北京中奧馬哥孛羅大酒店則獲評為「二〇一一年華北地區最佳綠色環保商務酒店」。

晉江馬哥孛羅酒店於十月獲中國國家旅遊局頒發「五星級」酒店的評級，表揚酒店優越的整體服務質素。

年內推出各項市場推廣措施，以加強整體及個別酒店業務。全新的「探索之旅」客戶忠誠計劃有助二〇一一年會員收入增長116%，而由於市場推廣集中於跨國企業，公司業務得以增長26%。



左：晉江馬哥孛羅酒店；右上：馬哥孛羅酒店集團榮獲中國酒店星光頒獎典禮「中國最佳國際酒店管理集團」；右下：馬哥孛羅香港酒店

現有馬哥孛羅酒店網絡

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

現代貨箱碼頭





業務概覽

現代貨箱碼頭



營業資產

十二月三十一日

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
固定資產	14,061	13,770
於聯營公司／共同發展公司權益	4,168	4,050
商譽	297	297
其它資產	440	386
總營業資產	18,966	18,503

美國及歐洲經濟持續偏軟，影響全球貿易流量。由於憂慮會有另一次全球金融危機出現，較活躍的亞洲貿易活動於二〇一一年下旬亦開始有放緩跡象。

二〇一一年華南地區的貨櫃吞吐量溫和增長2.5%。香港的吞吐量增長2%，深圳主要碼頭則輕微減少0.3%。由於馬士基將若干貨櫃處理從香港及深圳遷往南沙，因此南沙在遠為較小的基礎上錄得38%的強勁增長。深圳、葵青及南沙貨櫃碼頭的市場佔有率分別為51%、42%及7%。

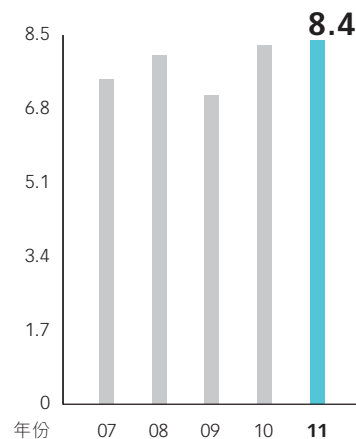
現代貨箱碼頭的綜合收入增加5%至港幣三十四億一千六百萬元，然而營業盈利下跌10%至港幣十五億四千六百萬元，這是由於二〇一〇年有一次性收益，以及營業成本較去年為高所致。香港的吞吐量輕微下跌至五百三十萬個標準箱。

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。深圳的蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有20%權益）的吞吐量增加2%至四百一十萬個標準箱，赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有8%應佔權益）則處理了三百九十萬個標準箱，增長2%。

現代貨箱碼頭立足於中國兩大製造業區珠江三角洲和長江三角洲，位置極其有利，能受惠於中國蓬勃的經濟，帶動消費增長。

吞吐量（應佔總額）

（百萬個標準箱）





上：香港現代貨箱碼頭；下：深圳大鵬灣碼頭

其它業務





左：有線寬頻繼續囊括二〇一二年至二〇一五年歐洲聯賽冠軍盃及歐霸盃足球聯賽香港獨家播映權；右：九龍灣九倉電訊廣場

集團的其它業務包括有線寬頻、九倉電訊、天星小輪及香港空運貨站。

有線寬頻

有線寬頻致力在充滿挑戰的經營環境維持競爭力及增長，二〇一一年開始見成果。然而，營業利潤依然面對劇烈競爭及成本上升的壓力。

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減少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，連同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。年內推出多項成效顯著的銷售及推廣計劃，利用精彩電視節目和優質高清電視服務的優勢，包括以3D立體技術直播「英超」賽事，以及新增增值服務讓訂戶透過流動智能裝置欣賞多條直播頻道的節目。有線寬頻亦繼續提升寬頻服務質素及增加網絡容量來減少訂戶流失及保障業務收益。

九倉電訊

九倉電訊於二〇一一年錄得破紀錄的營業額及盈利，並完成「十全網」計劃的另一個重要里程碑——在二〇一三年之前將「光進銅退」引入全港95%商業客戶。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，而且儘管於網絡及科技資訊基建作進取的投資，仍能按計劃維持穩定的淨現金流入。

天星小輪

天星小輪經營來往尖沙嘴至中環及來往尖沙嘴至灣仔兩條港內線渡輪航線。為改善非船費收益，天星小輪已展開尖沙嘴碼頭天台重建計劃，將碼頭天台改建成食肆及公共空間，以配合政府未來興建的露天廣場。

香港空運貨站

由於歐洲及美國市場需求疲弱、日本發生天災引致供應鏈中斷、珠三角出現勞工短缺以及中國廠商往內陸遷移，香港空運貨站（集團佔其20.8%權益的聯營公司）二〇一一年的吞吐量錄得6%跌幅。然而，在吞吐量而言，二〇一一年仍標誌香港空運貨站第二個最佳年份，達二百七十萬噸。



企業社會責任

關懷社會·良好工作間 | 保護環境 | 企業管治

企業社會責任 引言



集團主要持份者：

- 僱員
- 客戶
- 業務夥伴
- 供應商
- 社會大眾
- 投資者



二〇一一年，九龍倉獲選為恒生可持續發展企業基準指數成份股之一，可持續發展的評級達「甲」等，嘉許集團在履行及報告企業社會責任及可持續發展方面的工作表現卓越。

一百二十五年來，九龍倉堅守「創建明天」的信念，錄得創紀錄的財務表現，為股東創優增值。多年來，九龍倉與香港的急速發展同步並進，成為本港領先的綜合企業之一，多元化業務組合遍及地產發展、物流、酒店、通訊、媒體及娛樂，以及公共交通等領域。集團以過去的成就為榮，更積極回饋社會，尤其以員工及經營業務所在地的香港為先。

為貫徹企業社會責任，集團與持份者緊密合作，並在管理層的協助下，制訂一系列政策和實務守則，讓員工、業務夥伴及供應商能積極參與，落實企業社會責任相關項目。

九龍倉尊重每個人的基本價值和尊嚴。作為社會上的一分子，集團繼續與各機構和夥伴合作，並鼓勵員工一起扶助弱勢社群，改善他們的生活質素。作為負責任的僱主，我們致力建立一個多元共融和積極正面的工作環境，讓每名員工獲得發展事業的機會。作為一所商業機構，我們致力提供超越客戶期望的產品及服務，推動社會可持續發展。集團不但透過一套行之有效的商業實務，還憑著一份關愛別人的精神，致力在不同的崗位上做到最好，為社會謀福祉。

「我們致力締造和諧社會和關愛共融的環境，讓每個人實現目標和創造美好的生活環境。」

企業社會責任

關懷社會、良好工作間

集團秉承「創建明天」的願景，竭盡企業公民責任，以最適當的方式回饋社會。集團致力履行企業社會責任包括**關懷社會**、**良好工作間**、**保護環境**及**企業管治**等三大範疇。

二〇一一年，集團在「社、企共勉」的旗幟下，加強履行企業社會責任，以平衡企業、社會與經濟責任，並宣揚個人的基本尊嚴和價值，為香港創建更美好的明天。集團與不同的群體和持份者緊密合作，推出多項惠及社會各階層的措施。除了繼續支持不同慈善團體多個社區項目外，集團更投入新資金，開拓及推行一連串「社、企共勉」項目。

商界展關懷

多年來，不論經濟順逆，集團連同各業務單位一直支持多個慈善及社區項目。年內，集團向三百多個項目提供捐款或實物捐獻、免費場地及廣告，並動員員工參與其中。此外，集團十多年來一直支持公益金的籌款活動。二〇一二年，九龍倉再次承諾捐助公益金的「商業及僱員募捐計劃」，以支持本地社福工作。

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

為建立和諧社會及推廣關愛文化，時代廣場全力贊助製作名為「小事大意義」的社區關懷及教育專輯，道出社會上看似微小卻意義重大的好人好事。節目專訪普羅市民的捨己善行，並自去年九月起於有線電視新聞台播放。(http://cablenews.i-cable.com/webapps/program/wish/wish.php)



企業社會責任

關懷社會、良好工作間

主要範疇

關懷社會

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

良好工作間

- 員工發展
- 職業安全與健康
- 員工溝通
- 工作與生活平衡



青少年發展

二〇一一年五月，集團推出名為「學校起動」計劃的旗艦項目。這個全方位學校改進先導計劃，為期六年，涉及資助金額達港幣一億五千萬元，全由九龍倉撥捐。該計劃已甄選出十間中學並提供支援，預計有約一萬名缺乏發揮機會但極有潛質的學生受惠。計劃得到香港中文大學「優質學校改進計劃」的專業協助，並獲九龍倉委託為項目策劃，負責為參與學校及師生提供一籃子支援。

除了財政支持外，員工的參與亦是「學校起動」計劃的重要一環。在這為期六年的計劃中，九龍倉十個業務單位及同母系公司各自夥拍一間學校，並將按不同學校及學生的需要，動員各業務單位的員工，從不同層面，包括教學、學生課餘活動、品行、生涯規劃、學習環境及支援、學生輔導，以至家長與教師合作等範疇提供支援。集團員工還探訪學校，並不時積極參與學校活動，以增進與學校及學生的認識。為確保計劃得以順利進行，參與的業務單位均自組核心團隊，定期與相關學校及中大聯繫，跟進學校及學生之需要。

曾舉辦的活動類型

參觀不同業務及職業講座	<ul style="list-style-type: none">• 現代貨箱碼頭、九倉電訊、香港空運貨站、海港城（控制中心）、馬哥孛羅酒店、有線電視新聞中心
教育	<ul style="list-style-type: none">• 英語會話及閱讀會• 天星小輪公民教育遊• 香港小交響樂團《樂聚一小時：校園篇》
通識教育及其他	<ul style="list-style-type: none">• 馬哥孛羅酒店及太平洋會餐桌禮儀班• 有線電視新聞採訪講座• 專家主講的專題講座• 時代廣場聖誕亮燈儀式及派對• 遠足活動• 學生及公司義工賽跑活動
義務工作	<ul style="list-style-type: none">• 步行籌款• 九倉電訊為香港基督教服務處兒童之家舉辦海洋公園同樂日

計劃推出後首六個月，集團舉辦了超過三十項針對學生不同需要的活動，有逾二千三百學生人次參與。

十間參與中學

- ✦ 佛教何南金中學
- ✦ 中華基督教會基協中學
- ✦ 潮州會館中學
- ✦ 棉紡會中學
- ✦ 鳳溪第一中學
- ✦ 樂善堂余近卿中學
- ✦ 天主教南華中學
- ✦ 五育中學
- ✦ 天主教普照中學
- ✦ 仁愛堂陳黃淑芳紀念中學

在未來數月，我們會舉辦師友計劃、英語學習、藝術夏令營、工作體驗計劃、以及與學生到中國甘肅及麗江等偏遠地區為當地村民提供義工服務等。

隨著該計劃的順利推行，九龍倉希望社會上不同界別人士，均可各自支援更多學校，讓更多學生受惠。事實上，集團甫推出計劃後，努力已獲得回應，一間歷史悠久的高級珠寶及鐘錶零售商並願意參與「學校起動」計劃，協助更多的學校，使計劃的受惠學校增至十一間支持。

青少年是社會未來的棟梁。除了「學校起動」計劃外，集團於二〇一一年透過九龍倉建築設計資源基金，成立「**建築設計實習計劃**」。計劃旨在讓本地建築系畢業生有機會到世界級的建築師樓實習，接觸最時尚、創新的建築設計，從而提升建築設計的卓越水平，栽培業界的明日之星。早前中大兩名優秀的建築系碩士課程畢業生已獲選前往瑞士，在兩間享負盛名的建築師樓實習十二個月。並已於二〇一二年初啟程前往。

集團深信終生學習和自學的重要性。年內，集團支持多項與教育相關的項目，為不同背景和年齡的人士提供更多學習機會。主要的項目包括：集團支持**香港管理專業協會**二〇一一年度的專業文憑／學位獎學金計劃，鼓勵在職人士不斷增值；馬哥孛羅酒店為**中華基督教會公理高中書院**的學生提供在酒店實習的機會，親身體驗酒店工作；而海港城及太平洋會則支持**樂幼計劃**推行的追夢計劃，為來自基層家庭的學生提供工作體驗的機會。



企業社會責任

關懷社會、良好工作間

「我深深體會到此次活動帶給了當地村民什麼，也讓我明白今後應該去多做些什麼。在此我呼籲所有人從自己做起，盡自己所能，以實際行動給需要幫助的人多一點關心。」

趙磊（成都工程部）－參與無止橋活動義工

「我覺得很榮幸得獎。我喜歡參與義務工作，尤其是能代表公司為社會出一分力。透過參加義工服務，可擴闊眼界及生活圈子，真有意義！」

許麗芬，九倉電訊傑出義工

「我一向很少參與義工活動，直到公司為我們提供機會，讓我踏出義工第一步。當義工時沒有想過要得獎，純粹參與，但知道自己的綿力能幫助別人，便是最好的回報。」

鄧雅怡，九倉電訊傑出義工



集團同時贊助由《文匯報》及中國傳媒大學合辦的「二〇一一未來之星—香港傳媒專業大學生國情課程班」，讓近百名在港攻讀傳播及新聞系的大學生前赴北京，參加為期八日的課程以加深對內地的認識。

集團以各種方式支持弱勢社群。在集團慶祝成立一百二十五周年之時，不忘與眾同樂，為基層兒童舉辦特別活動，以表達集團關愛社群的心意。去年十一月，集團聯同聖雅各福群會的「助學改變未來」慈惠計劃，邀請一百二十五名來自基層家庭的小學生，參加於海港城專誠為他們而設的聖誕派對，欣賞精彩樂隊表演及品嚐美食，為一眾小朋友帶來嶄新的體驗及開心難忘的聖誕節。

集團聯營公司會德豐地產（香港）透過與匡智會合辦的「童心看世界」電子聖誕賀卡設計比賽，為學生帶來發揮創意、盡展藝術才華的機會。

荷里活廣場贊助成長希望基金會，資助成立電腦培訓中心，並購置樂器，為未能負擔課程學費的基層家庭兒童，提供相關音樂課程。計劃引起熱烈迴響，受惠學童數目由之前的一百二十五名增至年底的二百九十九名。計劃更開辦其他不同課程，由網上學習、錄像及相片編輯課程、魔術及戲劇，以至小提琴，混音及文化遺產課程等。參與計劃的學生及家長均認為新課程有助提升學員的自尊心、滿足感及信心。同事的參與更提升了計劃的效益。集團每個月均會安排員工參與不同的義務工作，包括：擔任網頁製作課程的導師、陪伴兒童參加文化遺產導賞團，並協助籌辦成長希望基金會畢業典禮二〇一一的表演。義工及課程導師亦見證着同學在學習效果上的顯著改善和提升。

集團在企業社會責任方面的工作也拓展至中國內地。去年八月，集團贊助無止橋慈善基金，在雲南麗江市三川鎮興建「清華港大百年校慶無止橋」。除了公司的財政支持外，九龍倉四名同事更與香港大學和北京清華大學的學生，一同負責橋樑的設計和規劃工作，不但為當地村民改善日常建設，更促進不同地域學生的文化交流，和加深了本港學生對祖國的了解。

員工義工活動

透過義工活動服務社群，是九龍倉履行企業社會責任的關鍵一環。為實踐作為良好企業公民，我們鼓勵全體員工與社會上不同人士共同支持推動社會公益的機構和活動，坐言起行，幫助他人。

不論是假日或平日，不論是擔任學生導師、探訪長者、陪同弱勢社群參與戶外活動、參加清潔活動，還是作出個人捐款，每年數以千計的九龍倉員工均熱心服務社群。

集團及各業務單位已各自成立義工隊，現有七百多名來自不同職級的員工參與，而且數目還在不斷增加。除了全力參與「學校起動」計劃的各項活動外，集團義工隊於二〇一一年更夥拍十多個社區組織，合共投入四千多小時，支持二十八項社區活動。

其他活動包括支持救世軍為二十四名獨居長者重新粉飾家居；向有需要人士捐贈月餅及其他節日食品；陪伴東華三院屯門綜合服務中心的弱勢家庭兒童遊覽海洋公園，以及聯同香港青年協會與小學生探訪長者。在上述的長者探訪活動，義工隊更參與前期工作，如訂購禮物、包裝和親自把禮物送予長者。探訪活動令長者十分感動，而義工隊亦認為這是歷來最有意義的義工活動，不但可服務有需要人士，更能與年青人一起幫助別人，樹立服務社群的榜樣。

義工活動惠及的不但是服務對象，義工亦能從中學學習到新技能和獲得啟發。為向員工推廣義工活動和關懷文化，集團旗下商場、九倉電訊及現代貨箱碼頭舉辦年度表揚計劃，以表揚年內對社區作出重要貢獻的義工。另外，集團更與非牟利機構合辦有關義工及師友計劃的工作坊、籌備探訪活動及有關與智障人士相處技巧的簡介會、油漆技巧班等，讓義工能更適切地服務有需要的人士。

現代貨箱碼頭義工隊獲頒發「傑出義工團隊」獎，以表揚該公司對香港紅十字會「愛心相連大行動二〇一一」義賣籌款活動的鼎力支持。





「我很慶幸我們年青一代的確才華洋溢，並希望大家繼續善用每一個裝備自己的機會，透過多方面的學習，發掘志趣，發揮潛能。」

林瑞麟，GBS，JP，政務司司長

文化藝術

文化藝術為優質生活不可或缺的一環。集團透過不同途徑，包括邀請國際級大師來港演出和展覽，以及培育有藝術才華的青少年，以提升社會人士對文化藝術的興趣和視野。

十月，集團為香港的中一至中七全日制學生舉辦了「九龍倉全港中學生繪畫比賽」，向年青人推廣藝術及創意。比賽共接獲全港十八區二百五十間學校逾一千八百份作品，反應熱烈。作品質素極高，涵蓋不同主題，並呈現細緻的表達技巧。作品由著名資深藝術工作者及設計師組成的評判團，經過嚴格的評審過程選出二十三名得獎者。頒獎禮特別邀得政務司司長林瑞麟先生及多位嘉賓擔任主禮嘉賓。除了現金獎和書券外，得獎者還可以參與台北藝術文化交流團，同學的優秀作品更於集團在本港的多個商場進行了為期一個月的巡迴展覽。

集團旗下的地標商場海港城及時代廣場位於香港的心臟地帶，人流如鯽。兩個商場在引入世界級藝術展覽及安排相關活動方面，不遺餘力，讓公眾可免費藝術品。

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

時代廣場則聯同本地及國際知名藝術家，為港人帶來啓迪心靈的藝術展覽及活動。年內的主打活動包括韓國當代藝術展、邱志傑藝術作品展、時代廣場Lomography展覽等。

年內，海港城及時代廣場共舉辦約三十次藝術展覽活動，包括畫展、雕塑展、玻璃藝術、裝置藝術及攝影展。

海港城對表演藝術的支持同樣不遺餘力。早於十多年前，海港城舉辦Music in the City活動，讓歌手及音樂人在這平台上盡展才華，同時豐富了消費者的購物體驗。

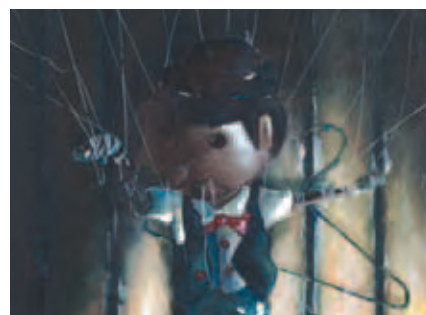
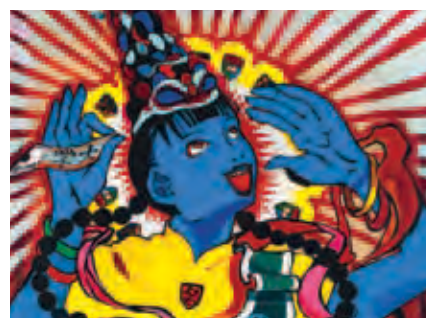
集團自二〇〇三年開始贊助香港管弦樂團，成為其「大師會」的白金會員，以進一步推動本地文藝發展。集團成員亦以其他方式支持本地藝術，例如馬哥孛羅酒店贊助參展商的酒店住宿、天星小輪提供免費廣告位及活動場地等。

多元共融的工作環境

人力資源是集團最寶貴的資產。九龍倉及業務單位在營運過程中推行適當的程序和架構，體現對人的尊重。集團是提倡平等機會的僱主，保障任何人不會因性別、傷殘、家庭、年齡或種族而受到歧視。集團重視向求職者和現有僱員提供平等機會，並按個人表現及職位需要來考慮員工的升遷及發展，同時提供持續的培訓課程及發展機會。

年內，集團連同各業務單位竭力履行良好企業的公民責任而榮獲下列獎項及表揚：

得獎機構	獎項／表揚	計劃／頒發機構
九龍倉	最高籌款機構獎	公益金
	卓越大獎	公益金「商業及僱員募捐計劃」
	<ul style="list-style-type: none"> 最高籌款隊伍整體第三名 最高籌款獎第三名 機構及團體組別最高籌款躍進隊伍獎 	公益金「公益服飾日二〇一一」
九龍倉及九個業務單位	「商界展關懷」標誌	香港社會服務聯會「商界展關懷二〇一一／二〇一二年度」
現代貨箱碼頭	於二〇一一年獲頒企業社會責任先導者標誌	香港品質保證局HKQAA-HSBC企業社會責任指數
	銘謝狀	公益金「商業及僱員募捐計劃」
天星小輪	連續十年獲「商界展關懷」標誌	香港社會服務聯會「商界展關懷二〇一一／二〇一二年度」
	銅星獎	香港社會服務聯會「二〇一一長者友善措施致意行動」
太平洋會	二〇一一年「十八區關愛僱主」獎	勞工及福利局康復諮詢委員會、香港復康聯會及香港社會服務聯會



重要統計數字：

舉辦**350**項培訓活動

9,000名員工出席

1,100名員工獲公司贊助報讀
外間培訓課程

集團強調用人唯才，並透過不同的招聘渠道物色合適人才。集團早於九〇年代推出「行政管理見習生計劃」，自此有多位經提拔的行政人員升任集團的高層職位，證明計劃卓有成效。

集團把企業社會責任融入人力資源計劃中。自二〇一〇年起，集團旗下商場創先河推出「醒目知心大使計劃」，為來自不同階層的退休長者提供培訓及重新受聘的機會。另外太平洋會則夥拍各非牟利機構，多年來為傷殘人士提供工作機會。

員工培訓

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

我們為全體員工提供培訓機會，當中包括有助加強管理、語言及其他軟件及硬件的培訓課程、研討會及工作坊。二〇一一年，集團及各業務單位為約九千名員工提供逾三百五十項內部培訓課程，內容廣泛，涵蓋語言、商業寫作、電腦軟件、法律及規例、商業操守、急救、健康講座、壓力管理、橫向思維、談判技巧、排難解紛、客戶服務，以及領袖訓練等。集團又為新入職同事舉行迎新計劃和在職培訓，協助他們適應新的工作環境。員工亦可獲資助報讀與工作有關的外間培訓課程。

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

職業安全及健康

集團對職業安全及健康(「職安健」)同樣重視。集團除了發布政策、手冊、指引、程序及通告外，更定期舉辦培訓課程，向所有員工推廣安全的工作環境。不同業務單位均設有由各級員工組成的職安健委員會，以檢討職安健政策、制訂安全管理計劃、監察職安健表現、推行新的預防措施，並因應業務性質和營運需要訂立目標和指引。在情況許可下，集團定期進行工地巡查以及獨立或內部審核，以確保員工能在安全的環境下工作。

舉例說，現代貨箱碼頭透過內容全面的安全工作手冊，為執行安全管理系統提供清晰的指引及程序。手冊羅列公司的安全政策，涵蓋的主要範疇由安全培訓、內部安全規則、個人防護設備、事故調查、緊急事故應變、分判商評估、甄選及監控、工作風險分析、安全推廣、流程監控計劃、健康保障計劃以至安全管理審核。集團每季發表報告，披露公司的工傷率、損失工作日數，以及工地巡查結果及建議。

集團旗下每個商場已委任安全協調員，以處理職安健事宜和統籌培訓課程。集團除了為員工提供健康及安全貼士外，還會每年舉行跨商場安全比賽，以提升員工對工作安全的意識。

集團又把對職安健的關注擴展至供應商，並要求供應商遵守集團與職安健有關的規定及法定要求。例如，現代貨箱碼頭的承辦商均獲發一本安全手冊，當中提供一套有關防火、工作安全及保安監控的指引。集團旗下商場在招標文件中列明對職安健的要求，而商場亦只會聘用工作安全往績良好的承辦商。在工程展開前，集團會進行風險評估，並定期進行安全審核，確保工程人員遵守集團的職安健實務。

員工溝通

為了讓員工加深了解公司的策略和動向，集團通過不同渠道，讓各業務單位的員工掌握集團的最新發展。集團透過內聯網提供豐富資訊，包括集團最新動向、操守守則、政策及實務、規則及程序，以至健康貼士等，而集團出版的雙語員工刊物《連繫》，則是另一重要的內部溝通渠道，當中載有專題故事、集團專訊、履行企業社會責任的各種活動及計劃，以及員工活動等。

業務單位亦以各自的方法與員工保持溝通。現代貨箱碼頭舉行全體大會，並透過每月聚會及員工通訊雙月刊，與員工保持溝通。各業務單位均定期進行僱員滿意度調查，以收集員工對進一步改善工作環境、程序及溝通的意見。其中，九倉電訊每兩年進行一次僱員滿意度調查，而最近一次的調查已於二〇一〇年完成，回應率甚高。九倉電訊於二〇一一年舉辦了兩次員工分享會，匯報調查結果。天星小輪則每年進行一次僱員滿意度調查，內容廣泛，由公司政策及程序、工作環境、培訓需要、員工福利、員工歸屬感、精神健康狀況、義務工作等均有觸及。



企業社會責任

關懷社會、良好工作間



重要統計數字：

九龍倉於**20年前**成立員工康樂會，鼓勵員工達致工作與生活的平衡

業務分部於二〇一一年共舉辦**60項**康樂活動

超過**6,800名**員工及其家屬參與有關活動

工作與生活平衡

九龍倉員工康樂會負責促進員工的身心健康，為員工及其家屬舉辦各類活動，以配合不同的興趣和需要。二〇一一年，康樂會舉辦了十六個興趣班、體育及康樂活動，包括香港地質公園、香港濕地公園、西貢及米埔生態遊；乒乓球及象棋比賽，以及烹飪、攝影班等。

與客戶緊密聯繫

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

集團旗下的商場及服務式住宅每年均舉行租戶意見調查，並向租戶許下年度表現承諾和訂立可量度的服務表現指標。他們按照這些指標來評估服務水平，並向租戶匯報調查結果。

在其他物業方面，夏利文物業管理有限公司每年均為旗下管理的每項住宅及商用物業進行客戶意見調查。至於新落成的項目例如One Island South，該公司則會進行移交服務意見調查。二〇一二年年初，集團推出全新的客戶聯繫項目The Club Wheelock，為住宅買家及公眾提供以客為尊的服務及資訊，共同品味生活藝術。

作為本港中小企的主要通訊服務供應商，九倉電訊訂立客戶約章，並透過恒常的客戶意見調查，衡量本身的服務水平並與同業進行比較。調查結果登載於公司網站，並不時更新。

天星小輪則委託一間研究公司進行年度乘客意見調查，並透過專題研討小組，就提升服務質素與乘客交流意見。

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

集團於二〇一一年榮獲與工作間實務有關的獎項及嘉許

得獎機構	獎項／表揚	計劃／頒發機構
夏利文物業管理有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 最佳職安健物業管理公司—「銀獎」 最佳演繹獎—銅獎(職安健物業管理公司) 「工地健康操及工地座談會」短片創作比賽—金獎(物業管理業組) 	職業安全健康局舉辦的建造業安全分享會暨頒獎典禮二〇一一
太平洋會	二〇一一年「十八區關愛僱主」獎	由勞工及福利局康復諮詢委員會、香港復康聯會、及香港社會服務聯合會辦
天星小輪	領先大獎	由香港吸煙與健康委員會舉辦的香港無煙領先企業大獎
天星小輪	人才企業1 st	由僱員再培訓局舉辦的人才企業嘉許計劃

1	2	10
	3	11
4	5	6
		12
7	8	9

九龍倉全港中學生繪畫比賽特選作品(第62頁): 1. 鄧淑蘭, 保良局馬錦明夫人章馥仙中學; 2. 謝樂柔, 啟新書院; 3. 梁蔚婷, 聖保祿學校; 4. 邱婕穎, 嘉諾撒聖心書院; 5. 甄泳儀, 香港神託會培敦中學; 6. 戴沛, 基督教宣道會宣基中學; 7. 李杏娜, 高雷中學; 8. 范仲賢, 聖言中學; 9. 劉雪怡, 粉嶺禮賢會中學; 得獎作品(第71頁): 10. 陳利亭, 循道中學(冠軍); 11. 歐陽旻庭, 賽馬會體藝中學(亞軍); 12. 王仲謙, 賽馬會體藝中學(季軍)



企業社會責任

保護環境

主要範疇

- 綠色政策及實務
- 減廢、再用及回收
- 提升環保意識

「集團致力減低業務營運過程對大自然造成的影響，確保為後代帶來一個可持續發展的環境。」

共建綠色未來

集團致力推動環境的長遠及可持續發展，造福後代。集團為各業務單位制訂了一套環境政策和實務守則，並已將之推廣至所有業務夥伴及供應商，著力減少業務營運對環境的影響。集團致力在公司內外實行多項有關措施，務求可以持續運用和保護天然資源。在適用情況下，集團的業務單位採用環境管理系統來控制業務對環境可能造成的影響，並制訂了適當程序，以根據指標衡量環保表現及效益。九龍倉及其業務單位參與的環保活動涉及不同層面，員工亦積極參與環保活動。

環保先鋒

集團深明在香港推行環保的重要性，以及私營機構對環保可發揮的關鍵作用。

- ✦ 集團積極保障維港對本港的長遠經濟、社會及環保利益，自「海港商界論壇」於二〇〇五年成立以來一直擔任其贊助人會員。
- ✦ 九龍倉及各業務單位已簽署香港總商會及香港商界環保大聯盟推出的「清新空氣約章」，為減少大珠三角的空氣污染和改善空氣質素出一分力。
- ✦ 集團母公司會德豐為「商界環保協會」的創會會員。
- ✦ 吳氏會德豐環境基金自一九九四年成立以來，一直與環境及自然保護基金合作。在二〇一〇至二〇一一捐款年度，基金會共為本港四間大學的五項環境研究及技術示範項目提供財政援助，資助他們進行不同的研究項目，例如本港酒店碳足印分析、建築廢料的估量及管理，以及本港漁塘及海洋養殖場的抗生素殘餘物及微生物抗生素抗性基因量化研究等，共撥款近港幣一百萬元。
- ✦ 隨著氣候變化成為備受關注而亟需處理的問題，集團已於各營運範疇採納可持續發展和精簡的商業實務。現代貨箱碼頭在實踐「環保碼頭」概念方面取得重大進展，推出環保碼頭模式及指引，為興建新碼頭提供一個落實環保構思的框架。

現代貨箱碼頭投資港幣一億七千萬元進行大規模的改裝工程，把九十四台由柴油驅動膠輪式龍門起重機，改裝成由電力驅動，使起重機在操作時不會直接排放二氧化碳。與傳統的柴油驅動龍門起重機相比，每台電力驅動龍門起重機可減少約60%的二氧化碳排放量。工程完成後，公司將擁有全香港最龐大的電力驅動龍門起重機隊伍。

綠色政策及實務

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

舉例說，會德豐地產（香港）已成立由高級管理層率領的環保導向委員會（Green Committee），由各個部門代表組成，定期商討如何在日常業務中，實踐各項環保措施。該公司亦已制訂政策，要求所有新建樓宇項目以獲取香港 BEAM Plus 或 LEED 國際環保認證為目標。有關規定亦已加入供應商及承辦商的合約中。

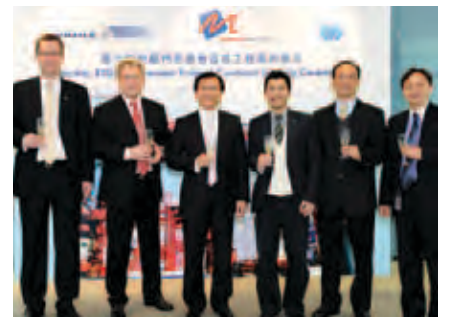
現代貨箱碼頭以保護環境作為企業文化及決策過程不可或缺的一部分，並已獲得 ISO14001 環境管理系統證書。公司已設立由各級員工組成的跨部門環保委員會，監察環境管理系統的執行、監控及評估環保表現、訂立年度目標，以及推廣環保意識。

減廢、再用及回收

減低溫室氣體排放量亦是集團重要的環保目標之一。集團旗下業務單位及同母系附屬公司已簽署「減碳約章」，成為「碳審計・綠色機構」，承諾以實際行動支持減低溫室氣體排放量。

集團致力減少能源、燃料、水、紙張及各種資源的使用量。

由會德豐牽頭，九龍倉連同旗下所有業務單位參與各種節能活動，因而榮獲多項表揚。



企業社會責任

保護環境



在環保工作方面取得的成就及表揚：

於香港地球之友、綠色力量及世界自然基金會香港分會（「世界自然基金會」）合辦的「放寬一天」減碳行動中，榮獲燃油用量減幅金獎及燃油效益改善銀獎，以嘉許集團及業務分部達至節省百分之六的燃油用量及將整體燃油效益提升4%。

天星小輪全年的能源及燃料用量分別減少達14.8%及30.9%。

相對二〇一〇年，九倉電訊的用水量減少25.7%，九龍倉的用紙量減少3.4%，而港威酒店及九倉電訊於二〇一一年的溫室氣體排放量，則分別減少13.2%及5%。

在香港地球之友舉辦的「知慳惜電節能比賽二〇一一」中，夏利文物業管理有限公司管理的物業榮獲優異獎，以表揚有關物業在指定期間顯著減少能源消耗。

現代貨箱碼頭的環境管理系統於二〇一一年再次榮獲ISO14001認證，反映該系統成效卓越且涵蓋全面，能不斷提升公司的環保表現。

九倉電訊及會德豐地產（香港）參加世界自然基金會舉辦的低碳辦公室計劃，並分別榮獲黃金標籤及銀標籤認證。九倉電訊是第二年榮獲此項標籤認證。

集團的業務單位，如天星小輪及九倉電訊等亦積極節省能源。在許可的情況下，集團旗下物業均會採取各種節能措施，如把電燈泡、鹵燈及霓虹燈等換成發光二極體照明，以及在許可的情況下，採用新的製冷機群控方案，以及更換集團物業的鮮風櫃冷卻盤管。時代廣場為整幢大廈進行能源審核，確保大廈符合新頒布的《建築物能源效益條例》。

集團旗下各業務單位於年內推行多項環保措施，包括推行回收計劃（紙張、碳粉盒、舊電腦及配件、塑膠產品及玻璃瓶等）、收集及適當棄置廢棄的水銀燈，以及透過舉行研討會及提供綠色貼士，向租戶推廣環保及綠色生活。

港威豪庭早在十多年前便已推行紙張、透明膠瓶及鋁罐的回收計劃。年內，港威豪庭共收集達一萬七千六百公斤的上述回收物。

業務單位	回收物件	數量	計劃／受惠非牟利機構
港威豪庭	舊衣物	約九百公斤	救世軍「舊衣回收運動」
海港城	廢紙	約六十一萬三千公斤	地球之友《良心回收約章》
	塑膠廢料	約三萬五千三百公斤	
	玻璃瓶	約三百七十公斤	
	舊碳粉盒	約三百三十盒	
	舊電腦	約三百台	
太平洋會	舊光管*	約三千八百公斤	地球之友的舊衣物回收活動
	舊衣物	約二千公斤	

* 適當棄置

時代廣場已把環保元素加入其裝修手冊及指引中，以鼓勵租戶在使用環保物料及節能設備之餘，更重用裝修材料。

現代貨箱碼頭在二〇一一年舉辦回收活動，向同事推廣重用及回收意識。活動收集得的逾一百三十件舊物品，包括書本、小型電器及玩具，已捐予香港救世軍作慈善義賣用途。

提升環保意識

集團夥拍環保團體推廣環境保育。九龍倉長期支持世界自然基金會，自二〇〇一年起成為該會的公司會員，近年更成為雙鑽石會員，現代貨箱碼頭則為純銀會員。除了現金捐獻外，集團還積極參與世界自然基金會舉辦的活動，例如集團及其十一個業務單位全力支持地球一小時活動，除在指定時間關掉旗下商場及物業的外部照明外，更免費提供廣告位，並向顧客及員工推廣活動訊息。此外，集團每年均參與世界自然基金會的生態導賞團，向員工推廣自然保育訊息，豐富他們對香港自然環境的認識。

此外，天星小輪更同時協辦於中環天星碼頭定期舉行的「噸噸愛地球嘉年華」，呼籲港人減少碳排放。

集團旗下商場為非牟利團體或政府機構舉辦的多項宣傳活動提供場地贊助，為宣揚環保訊息出一分力。時代廣場與香港海洋公園保育基金攜手合辦「愛海洋」展覽活動。時代廣場露天廣場擺放了一艘巨型潛艇模型，為訪客提供有關海洋保育的教育導賞旅程。

保育大自然須由個人做起。集團多年來支持長春社每年舉辦的「環保行」籌款活動。二〇一二年，除了現金捐獻外，集團更邀請「學校起動」計劃的十間參與學校，聯同集團員工及家屬，一同支持這項饒富意義的活動，進一步推廣「同心同德，服務他人」的精神。

現代貨箱碼頭繼續以公司夥伴身份，支持商界環保協會舉辦的「學校商界跨接計劃」，並安排兩次參觀活動，向年青人宣揚企業的可持續發展訊息。

綠色嘉許

二〇一一年，集團及各業務單位獲環境保護署、環境保護運動委員會、水務署、非牟利機構及區議會頒授有關整體的卓越環保表現、減碳、室內空氣質素、水質和減廢等四十多個獎項及嘉許，以表揚公司致力於環境保育，見證集團旗下各業務分部對推動環境可持續發展的成就及承諾。



企業社會責任 企業管治

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



高水平的企業管治

完善的企業管治實務，對業務的長遠成功至關重要。集團繼續透過盡責的董事會、完善的內部監控制度，以及涵蓋全面的紀律守則，致力達致最高水平的企業管理標準。自二〇一〇年起，集團加強企業管治報告的內容，並採用更便於閱讀的呈列方式，擴大匯報範疇、增加透明度。

九龍倉的管理層一直密切參與制訂集團的「商業操守及道德守則」、「風險管理」、「審核及合規」及「股東權利及匯報」等機制。作為一間上市公司，集團致力確保依循企業管治的最佳常規及遵從所有監管範疇的規定。

為了在整個機構內貫徹管治標準，集團已制訂完善的內部監控制度。集團董事會每年透過審核委員會進行檢討，以確保制度的成效，並向股東匯報。

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

為維持集團的問責性及透明度，集團透過定期更新網站、年報及中期報告書、公眾可經由公司網站取得的公告及新聞稿等，讓持份者掌握集團的業務表現及活動。

有關集團企業管治報告全文，請參閱本年報第88至第106頁。

集團透過下列渠道，確保有效和及時溝通的渠道：

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

企業社會責任

展望未來

提升發展能力及自我持續發展

集團一直堅守「創建明天」的信念，致力以可持續發展及具遠見的方針，克盡和履行良好企業公民的責任。展望未來，集團對社會堅定不移的承諾，將繼續推動其發揮在企業社會責任領域的領導角色，履行企業應盡的社會、環境及管治責任，以不負甚至超越社會各界對我們的期望。

關懷社群及良好工作間

- ✦ 我們善用集團資源及業務網絡，並將繼續培育青少年發展及扶助弱勢社群；
- ✦ 首選僱主—集團致力促進員工的身心健康，透過鼓勵員工達致工作與生活平衡、職業安全及健康、平等機會及人權，並為員工及具潛質的優秀人才提供發展機會；
- ✦ 要建立良好企業公民的價值觀，須由員工做起。九龍倉將著眼建立更加強大的義工隊，以配合社區發展，並向各界人士推廣「同心同德，服務他人」的精神，藉以擴大集團企業社會責任工作的感染力。我們亦會着眼善用員工本身的獨特技能，為非牟利機構及弱勢社群服務。

保護環境

氣候變化問題需要各行各業齊心應對，共同採取節能和減碳措施。集團將透過下列措施減少碳足跡：

- ✦ 透過完善的環境管理系統，及高效的節能及減碳措施，監察及減少集團業務營運對環境造成的影響；
- ✦ 集團盡量在旗下物業引入各種環保設施；
- ✦ 向員工、業務夥伴及供應商推廣環保意識。

企業管治

公眾對企業的經營方式、商業道德、問責性及透明度期望越高。為保障股東及其它持份者的權益，集團將：

- ✦ 在實行企業管治常規時，除符合規定外，更在可行的情況，超越相關要求；
- ✦ 履行董事會的問責性；
- ✦ 加強透明度。

我們期望與員工及香港市民一同成長，攜手開創一個可持續發展、更美好的未來。

財務評議

(I) 二〇一一年度業績評議

集團保持增長勢頭，並錄得強健的營運業績，是年綜合營業額及營業盈利皆創新高，分別上升24%及22%，主要來自持續強勁的租金增長及對物業銷售額的確認增加。

集團的核心盈利為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)，較二〇一〇年增加14%。核心盈利以不計入重估盈餘淨額港幣二百三十八億四千一百萬元(二〇一〇年：港幣二百七十八億四千五百萬元)、應佔掉期合約按市價入賬會計虧損港幣十三億五千六百萬元(二〇一〇年：港幣四億二千九百萬元)及二〇一〇年的特殊收益合共港幣十二億四千六百萬元(包括一項一次性稅項撥回及重估於一聯營公司的權益而產生的盈餘)為基準計算。

股東應佔集團盈利減少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)，是受到較低的重估收益及一次性特殊項目的不利影響。

營業額

集團營業額增加24%，創下港幣二百四十億零四百萬元的另一紀錄新高(二〇一〇年：港幣一百九十三億八千萬元)，全部業務分部的收入皆錄得增長。

地產投資方面，來自香港的收入增加14%至港幣八十億一千二百萬元，主要因為零售租戶的銷售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(尤其是海港城及時代廣場)所致。來自內地的租金收入大幅增加69%至港幣七億九千六百萬元，乃受惠於全新的上海會德豐國際廣場帶來的新收入來源及重新開幕的重慶時代廣場，以及其它投資物業穩健的續租租金。酒店收入增加10%至港幣十二億七千七百萬元，乃受平均房租大幅增加以及出租率維持於高水平所帶動。總體而言，地產投資分部的收入錄得16%增長，至港幣一百億八千五百萬元。

物業發展確認港幣六十三億四千三百萬元的物業銷售額，按年增加76%，主要因為內地的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項目落成。

年內集團錄得已簽訂的物業銷售額(包括合營項目的應佔銷售額)合共為港幣一百五十七億元(二〇一〇年：港幣一百零三億元)，來自超過十個內地城市。於二〇一一年年結時未確認銷售額增加至港幣一百六十七億元，尚待各項物業分階段落成時確認入賬。

物流收入上升3%至港幣三十五億二千萬元。現代貨箱碼頭的收入因為所處理的吞吐量較高而輕微增加。

通訊、媒體及娛樂的收入增加5%至港幣三十八億六千三百萬元，是由於有線寬頻錄得5%增長及九倉電訊錄得4%增長。

營業盈利

是年集團營業盈利增加22%至港幣一百一十三億八千八百萬元。除物流外，全部其它分部的營業盈利皆錄得增長。

地產投資依然是最大盈利貢獻分部，營業盈利增加18%至港幣七十六億九千四百萬元。海港城(不包括酒店)和時代廣場的盈利貢獻分別增加15%及13%。內地的營業盈利增加121%，乃受惠於不斷擴張的組合，特別是上海會德豐國際廣場。

酒店房租上升及出租率穩健，酒店的營業盈利增加13%至港幣三億七千四百萬元。

物業發展的營業盈利大幅增加84%至港幣二十二億七千四百萬元，因為內地各個項目分期落成時以可觀的利潤確認更多物業銷售額。

物流的盈利貢獻下跌13%至港幣十五億六千三百萬元，主要因為缺少一次性收益及擴充港口業務所引致的較高營運開支超越其收入的增長所致。

通訊、媒體及娛樂轉虧為盈，錄得營業盈利港幣四千五百萬元。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。

投資及其它盈利貢獻增加53%至港幣二億八千八百萬元，主要因為利息收入及股息收入增加所致。

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一千八百四十一億元(二〇一〇年：港幣一千四百八十二億元)，其中包括按當日進行的獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣一千六百八十億元，產生重估盈餘港幣二百四十九億六千八百萬元(二〇一〇年：港幣二百九十二億四千九百萬元)。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估盈餘淨額港幣二百三十八億四千一百萬元(二〇一〇年：港幣二百七十八億四千五百萬元)已計入綜合收益表內。

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

其它收入淨額

是年其它收入淨額減少44%至港幣四億五千七百萬元，主要因為二〇一〇年包括了香港空運貨站有限公司(「香港空運貨站」)成為集團的聯營公司之後重估於該公司的權益而錄得的一次性盈餘港幣四億三千七百萬元。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣二十五億六千七百萬元(二〇一〇年：港幣九億九千六百萬元)。按照現行的會計準則，財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣十三億八千七百萬元(二〇一〇年：港幣四億四千八百萬元)。扣除非控股股東權益後的虧損淨額為港幣十三億五千六百萬元(二〇一〇年：港幣四億二千九百萬元)。

若不計入按市價入賬未變現虧損，並扣除撥作資產成本後，財務支出為港幣十一億八千萬元(二〇一〇年：港幣五億四千八百萬元)，增加了港幣六億三千二百萬元，主要因為總借款增加及實際借貸利率上升所致。

財務支出已扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣四億四千七百萬元(二〇一〇年：港幣二億七千九百萬元)。

所佔聯營公司及共同發展公司業績(除稅後)

是年所佔聯營公司盈利達港幣三億六千一百萬元(二〇一〇年：港幣三億七千六百萬元)，主要來自二〇一〇年五月成為集團聯營公司的香港空運貨站的貢獻。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

是年稅項支出為港幣三十三億零四百萬元(二〇一〇年：港幣二十三億五千八百萬元)，包括為是年內地投資物業的重估收益作出的遞延稅項撥備港幣九億零一百萬元(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，稅項支出則為港幣二十四億零三百萬元(二〇一〇年：港幣十二億元)。二〇一〇年的稅項支出特別低，主要是因為當中包括了在與稅務局就若干長期稅務糾紛達成和解後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增加港幣五千四百萬元至港幣七億六千九百萬元，反映若干非全資附屬公司的淨盈利有所增加。

股東應佔盈利

截至二〇一一年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利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)，減少14%。按供股後二十九億九千一百萬股股份的加權平均數計算，每股基本盈利為港幣10.22元(二〇一〇年供股後重新編列：按二十八億二千九百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣12.64元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣二百三十八億四千一百萬元(二〇一〇年：港幣二百七十八億四千五百萬元)，是年股東應佔集團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)，減少15%，這是因為缺少了二〇一〇年的稅項撥回及香港空運貨站重估盈餘的特殊收入港幣十二億四千六百萬元，以及現年度的應佔跨貨幣／利率掉期合約按市價入賬虧損港幣十三億五千六百萬元所致。若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目，核心盈利則上升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)。每股核心盈利為港幣2.70元(二〇一〇年：港幣2.51元)。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一一年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣四百零一億六千八百萬元或25%至港幣二千零三十二億五千七百萬元，相等於按二〇一一年三月完成供股後三十億二千九百萬股已發行股份計算每股港幣67.10元(二〇一〇年：按二十七億五千四百萬股已發行股份計算，每股港幣59.22元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加24%至港幣二千一百零八億七千四百萬元(二〇一〇年：港幣一千七百零六億四千九百萬元)。

供股

於二〇一一年三月，本公司以供股方式按每股港幣36.5元的價格完成發行二億七千五百萬股新普通股以擴大其股本基礎，籌集得淨款項港幣一百億元。

總資產

集團的總資產增加31%至港幣三千一百八十億元(二〇一〇年：港幣二千四百二十八億元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產)增加27%至港幣二千八百零八億元(二〇一〇年：港幣二千二百零八億元)。

集團的總資產包括投資物業組合港幣一千八百四十一億元，佔總營業資產66%。此組合內的核心資產為香港的海港城和時代廣場，市值分別為港幣九百三十六億元(不包括三間酒店)及港幣三百七十億元。兩項物業合共佔投資物業組合的總市值的71%。

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(主要為內地物業及港口項目)港幣二百七十一億元及發展中及待沽物業(主要在內地)港幣四百七十五億元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產(以物業及碼頭項目為主)增加至港幣一千一百零六億元(二〇一〇年：港幣七百四十八億元)，佔接近40%集團總營業資產。

負債及負債比率

主要由於中國物業投資增加，集團於二〇一一年十二月三十一日的負債淨額增加了港幣一百零八億元至港幣四百三十五億元(二〇一〇年：港幣三百二十七億元)，這是由港幣七百六十億元的債務減港幣三百二十五億元的銀行存款和現金所得。集團的負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業有限公司(「海港企業」)及其它附屬公司的負債淨額港幣八十一億元(二〇一〇年：港幣九十三億元)，而該等負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣三百五十四億元(二〇一〇年：港幣二百三十四億元)。茲將負債淨額分析如下：

	二〇一一年十二月三十一日	二〇一〇年十二月三十一日
負債／(現金)淨額	港幣百萬元	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	(2,700)	(172)
有線寬頻	(338)	(447)
	43,465	32,689

於二〇一一年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為20.6%(二〇一〇年：19.2%)。

財務評議

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已發行債券合共港幣九百二十九億元，當中港幣七百六十億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	二〇一一年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
本公司／全資附屬公司			
承諾銀行信貸	51.3	37.7	13.6
非承諾銀行信貸	0.4	—	0.4
債券	18.9	18.9	—
	70.6	56.6	14.0
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	14.0	12.8	1.2
— 海港企業	4.6	3.2	1.4
— 有線寬頻	0.3	—	0.3
— 其它	3.4	3.4	—
	92.9	76.0	16.9

上述負債中有為數港幣二百億五千六百萬元(二〇一〇年：港幣一百八十一億三千七百萬元)乃以賬面值合共港幣二百七十三億四千八百萬元(二〇一〇年：港幣一百八十三億六千萬元)的若干發展中物業、固定資產及股份的按揭作抵押。

集團於二〇一一年六月發行三年期的有擔保可換股債券，本金總額為港幣六十二億二千萬元。債券的初步換股價為每股港幣90元，被悉數轉換為股份會令集團的已發行股本增加六千九百一十一萬股或2.28%。

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

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

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金(主要以港元和人民幣為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。於二〇一一年十二月三十一日，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣二十七億元(二〇一〇年：港幣三十四億元)，該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團在營運資金變動前錄得淨現金流入港幣一百二十五億元(二〇一〇年：港幣一百零四億元)，營運資金變動導致淨現金流出港幣九十六億元(二〇一〇年：港幣七十二億元)，主要用於為在內地的發展中銷售物業支付地價及建築費用。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百八十四億元(二〇一〇年：港幣七十億元)，主要用於增加投資物業及增加於參與內地地產發展項目的聯營公司及共同發展公司的投資。

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 的開支 港幣百萬元	於二〇一一年 十二月三十一日的承擔	
		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			
地產投資	10,930	10,353	22,502
九倉電訊	467	245	165
有線寬頻 (擁有 73.8% 權益)	187	31	175
現代貨箱碼頭 (擁有 67.6% 權益)	350	820	720
	11,934	11,449	23,562
b. 發展中銷售物業			
附屬公司	18,442	5,897	41,074
共同發展公司／聯營公司	6,352	4,238	14,901
	24,794	10,135	55,975
c. 節目及其它	80	1,077	80

地產投資分部於年內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鏡灣港口項目及增購其它固定資產。集團分別擁有 73.8% 及 67.6% 權益的有線寬頻及現代貨箱碼頭自行承擔各自的資本性開支項目的資金。

除資本性開支外，集團亦為其全資擁有或透過聯營公司或共同發展公司擁有於內地發展的銷售物業而支付港幣二百四十八億元，其中包括年內向會德豐有限公司購入四個佛山物業合營項目的 50% 權益所支付的港幣三十三億八千八百萬元。

於二〇一一年十二月三十一日，集團已授權及已簽約的承擔主要涉及為發展作投資用途的物業所作出的港幣一百一十四億元及為發展作銷售用途的物業所作出的港幣一百零一億元，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五十三億元。除此之外，集團擬主要就建築費用投放港幣二百三十六億元於投資物業及港幣五百六十億元於銷售物業，以完成集團的中國及香港發展項目，該等發展項目將於未來數年分階段進行。

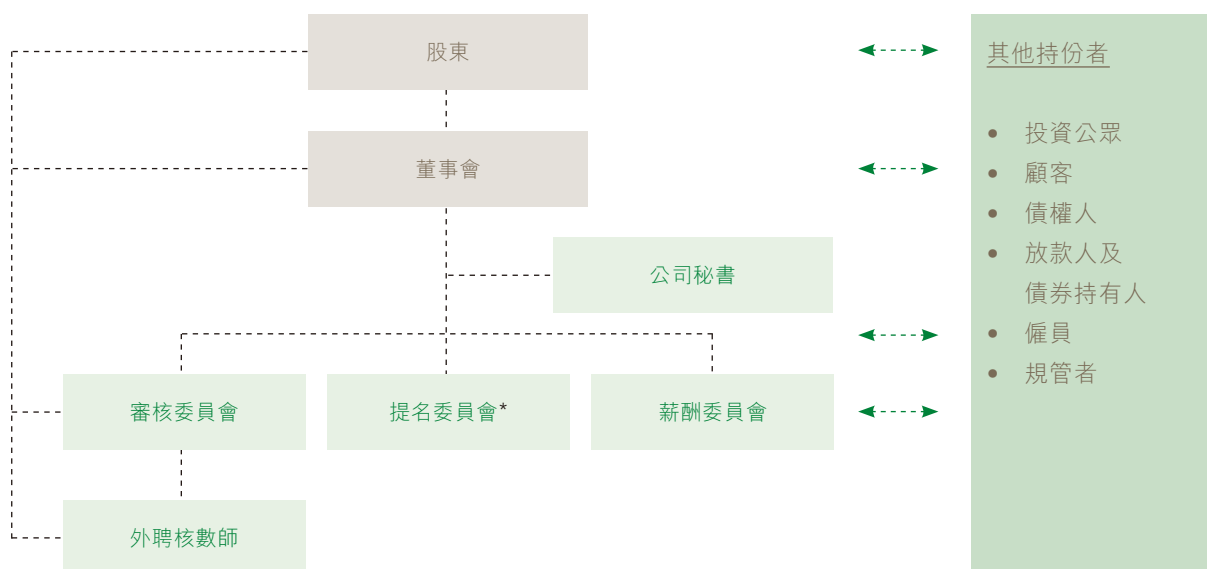
上述承擔及計劃開支的資金將由集團的內部財務資源(包括餘裕現金港幣三百二十五億元)、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要以預售收益及項目借貸自行融資，其它可挪用資源包括可出售投資。

(III) 人力資源

於二〇一一年十二月三十一日，集團旗下僱員約 14,000 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

企業管治架構



* 於二〇一二年二月成立

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A.2.1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。

本公司於本財政年度內的主要企業管治原則及企業管治常規摘要如下(下列守則條文編號乃在截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度內具有效力者)：

I. 守則條文

參考守則	守則條文
A.	董事
A.1	董事會
	企業管治原則
	董事會應負有領導及監控本公司的責任，並集體負責統領及監督本公司事務。董事應客觀地作出符合本公司利益的決策。

遵守情況	企業管治常規																
<p>✓ 符合規定</p>	<p>本公司董事會(「董事會」)在截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度內舉行了五次董事會會議。</p> <p>本公司董事(「董事」)出席會議的記錄如下：</p> <table border="1" data-bbox="462 570 1247 1517"> <thead> <tr> <th data-bbox="462 570 1128 606"><u>董事</u></th> <th data-bbox="1128 570 1247 606"><u>出席次數／會議數目</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="462 644 1128 712"> <p><i>主席</i> 吳光正先生</p> </td> <td data-bbox="1128 644 1247 712">4/5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="462 740 1128 808"> <p><i>副主席兼常務董事</i> 吳天海先生</p> </td> <td data-bbox="1128 740 1247 808">5/5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="462 836 1128 942"> <p><i>副主席</i> 周安橋先生 (獲委任為副主席及董事，自二〇一一年七月一日起生效)</p> </td> <td data-bbox="1128 836 1247 942">2/2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="462 970 1128 1038"> <p><i>執行董事</i> 李玉芳女士</p> </td> <td data-bbox="1128 970 1247 1038">5/5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="462 1066 1128 1134"> <p><i>執行董事</i> 吳梓源先生</p> </td> <td data-bbox="1128 1066 1247 1134">3/5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="462 1161 1128 1229"> <p><i>執行董事兼集團財務總監</i> 徐耀祥先生</p> </td> <td data-bbox="1128 1161 1247 1229">5/5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="462 1257 1128 1517"> <p><i>獨立非執行董事</i> 陳茂波議員 陳坤耀教授 錢果豐博士 方剛議員 捷成漢先生 詹康信先生</p> </td> <td data-bbox="1128 1257 1247 1517">2/5 1/5 1/5 3/5 3/5 5/5</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或其它電子通訊方式出席會議。</p> <p>就各董事會定期會議發出議程前，諮詢所有董事是否有意提出任何商討事項以列入會議議程。</p> <p>至少於每次召開定期會議前十四天發出正式通知，而全部其它臨時召開的會議則給予恰當的通知期。</p>	<u>董事</u>	<u>出席次數／會議數目</u>	<p><i>主席</i> 吳光正先生</p>	4/5	<p><i>副主席兼常務董事</i> 吳天海先生</p>	5/5	<p><i>副主席</i> 周安橋先生 (獲委任為副主席及董事，自二〇一一年七月一日起生效)</p>	2/2	<p><i>執行董事</i> 李玉芳女士</p>	5/5	<p><i>執行董事</i> 吳梓源先生</p>	3/5	<p><i>執行董事兼集團財務總監</i> 徐耀祥先生</p>	5/5	<p><i>獨立非執行董事</i> 陳茂波議員 陳坤耀教授 錢果豐博士 方剛議員 捷成漢先生 詹康信先生</p>	2/5 1/5 1/5 3/5 3/5 5/5
<u>董事</u>	<u>出席次數／會議數目</u>																
<p><i>主席</i> 吳光正先生</p>	4/5																
<p><i>副主席兼常務董事</i> 吳天海先生</p>	5/5																
<p><i>副主席</i> 周安橋先生 (獲委任為副主席及董事，自二〇一一年七月一日起生效)</p>	2/2																
<p><i>執行董事</i> 李玉芳女士</p>	5/5																
<p><i>執行董事</i> 吳梓源先生</p>	3/5																
<p><i>執行董事兼集團財務總監</i> 徐耀祥先生</p>	5/5																
<p><i>獨立非執行董事</i> 陳茂波議員 陳坤耀教授 錢果豐博士 方剛議員 捷成漢先生 詹康信先生</p>	2/5 1/5 1/5 3/5 3/5 5/5																

本公司的公司秘書(「公司秘書」)隨時向全體董事提供意見及服務，並須向董事會負責以確保董事會程序獲跟隨及所有適用法律及規例均獲遵守。公司秘書亦向主席及董事會提供企業管治及實行守則的意見。

公司秘書擬備所有董事會及其轄下委員會的會議記錄及／或書面決議案，並記錄會上商議的事項及達致的決定。

每次董事會及其轄下委員會會議結束後，於合理時段內把董事會及其轄下委員會會議記錄／決議案送交全體董事／其轄下委員會成員作評議及記錄。

董事會及其轄下委員會會議記錄／決議案可供董事／其轄下委員會成員查閱。董事會會議結束後，於合理時段內保存會議記錄的最終定稿作記錄之用。

會議記錄對董事會／其轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。

董事有機會就董事會會議記錄初稿表達意見。

若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。

重要事項由董事在董事會會議上通過決議案作出決定，或在某些情況下以書面決議案方式處理，以便全體董事(包括獨立非執行董事)在知悉有關事項，並就其發表意見(倘適當)後，方批准該事項。

根據本公司的組織章程細則，董事不得就其或其任何聯繫人佔有重大權益的任何合約或安排作出投票或被計入法定人數之內。

若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項將根據適用的規則及規例處理，並在適當情況下成立董事會轄下獨立委員會處理。

參考守則

守則條文

A.2	主席及行政總裁 <i>企業管治原則</i> 董事會層面的責任應清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡，而權力不會集中於任何個別人士。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員和管理層之間保持緊密的工作關係，並直接負責集團的若干主要單位的業務。 執行董事對彼各自負責的業務單位的業務方向及營運效率在行政上負全責，並向主席負責。 在執行董事及公司秘書協助下，主席致力確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並適時獲得足夠及可靠的資料。 董事會會議議程包括佐證分析及相關背景資料，一般於會議召開前不少於三天送交董事。 獨立非執行董事與本集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並獲提供進一步佐證資料及／或文件(倘適當)。

參考守則

守則條文

A.2.1	主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。
遵守情況	企業管治常規
× 不符合規定	吳光正先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的常規守則條文。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此該項偏離被視為合適。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中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。

參考守則	守則條文
<p>A.3</p>	<p>董事會組成</p> <p><i>企業管治原則</i></p> <p>董事會應根據本公司業務而具備適當所需技能和經驗。董事會中執行董事與非執行董事的組合應該保持均衡，以便能夠有效地作出獨立判斷。</p>
<p>遵守情況</p>	<p>企業管治常規</p>
<p>✓✓ 優於規定</p>	<p>在所有公司通訊中已按董事類別及職務(包括主席、執行董事及獨立非執行董事)披露董事會的組成。</p> <p>董事會由十二位董事組成，包括六位執行董事及六位獨立非執行董事。十二位董事當中有六位董事(超過守則規定的三分之一)為獨立非執行董事，當中最少有一位獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。</p> <p>董事會組成詳情列載於第89頁。</p> <p>董事個人資料列載於第110至114頁。</p> <p>不時審閱董事會的架構、人數及組成，確保董事會由具備配合本公司業務所需技能及經驗之人士組成。獨立非執行董事的獨立性乃根據上市規則相關條例及規定而作出評核。</p> <p>各獨立非執行董事已根據上市規則之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合上市規則有關獨立性指引之規定，並根據該指引條文屬獨立人士。</p>
參考守則	守則條文
<p>A.4</p>	<p>委任、重選及罷免</p> <p><i>企業管治原則</i></p> <p>董事會應制定正式、經審慎考慮並具透明度的新董事委任程序，並應設定有秩序的董事接任計劃。所有董事均應每隔若干時距進行重選。</p>

遵守情況	企業管治常規
<p>✓ 符合規定</p>	<p>所有董事須每三年卸任，並須經重選連任。</p> <p>董事會全體負責委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重選。根據本公司組織章程細則，董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。新任董事之任期至本公司下次股東大會(如屬填補臨時空缺)或至本公司下屆股東週年大會(如屬增添董事會成員)為止，並合資格於同一股東大會上應選連任。</p> <p>本公司提名委員會(於二〇一二年二月成立)的職權範圍與經修訂後的常規守則(「經修訂常規守則」)(其乃近期經修訂，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。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捷成漢先生和詹康信先生。茲將提名委員會的主要職責臚列如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (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。 <p>每名已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須(1)由股東在相關股東週年大會上通過一項獨立決議案批准；及(2)自二〇一二年四月一日起，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。</p>
<p>參考守則</p>	<p>守則條文</p>
<p>A.5</p>	<p>董事責任</p> <p><i>企業管治原則</i></p> <p>每名董事須不時瞭解其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動及發展。</p>

遵守情況	企業管治常規
<p>✓ 符合規定</p>	<p>本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、周年報告及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則於董事會會議期間向董事簡報，或向董事發放定期更新及資料，讓董事保持對彼等作為本公司董事的職責，以及本集團的經營方式、業務活動和發展的瞭解。</p> <p>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。</p> <p>獨立非執行董事就本公司之未來業務路向及策略規劃提供獨立見解及意見。</p> <p>獨立非執行董事定期審閱本公司的財務資料及營運表現。</p> <p>獨立非執行董事獲邀出任本公司董事會轄下委員會成員。</p> <p>年內各董事會會議之出席率令人滿意。出席記錄詳見於上文第A.1項。</p> <p>各執行董事對其負責的業務範疇及運作均有實際知識及相關專長。董事對本集團業務的關注程度，應按其投入的時間、質素，以及因應其知識及專長作出之貢獻予以衡量。</p> <p>本公司已採納載於上市規則附錄十有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事買賣證券之標準守則，生效日期為二〇〇四年三月三十一日。遵照上市規則附錄十之新規定，本公司已採納經修訂之標準守則，生效日期為二〇〇九年四月一日。</p> <p>所有董事已確認，於截至二〇一一年十二月三十一日止年度內，一直遵守標準守則的規定。</p>

參考守則	守則條文
A.6	<p>資料提供及使用</p> <p><i>企業管治原則</i></p> <p>董事應適時獲提供適當的資料，其形式及素質須使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其作為本公司董事的職責及責任。</p>
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	<p>為確保董事就董事會會議上提出之討論事項掌握充份資料以作出決定，會議文件均於董事會定期會議召開前不少於三天送交董事。</p> <p>公司秘書及會計部集團總會計主任均出席所有董事會定期會議，以就企業管治、條例監管及會計與財務等事宜向董事會提供意見(倘適當)。</p> <p>董事與本集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並獲提供進一步佐證資料(倘適當)。</p>

參考守則	守則條文
B.	董事及高級管理人員的薪酬
B.1	<p>薪酬及披露的水平及組成</p> <p><i>企業管治原則</i></p> <p>應設有正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事酬金的政策及釐定各董事的薪酬待遇。</p>
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	<p>根據常規守則，本公司已於二〇〇一年八月一日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，大部分成員為獨立非執行董事。</p> <p>薪酬委員會成員包括董事會主席吳光正先生(於本財政年度內出任薪酬委員會主席)，以及兩位獨立非執行董事捷成漢先生及詹康信先生(於二〇一二年二月一日獲委任為薪酬委員會新主席)。</p> <p>薪酬委員會之主要職責包括就董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時議決之企業目標及方針，檢討全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇。</p>

薪酬委員會的職權範圍(於二〇一二年二月予以修訂)與經修訂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：
 - (1) 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
 - (2) 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。

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
吳光正先生	1/1
捷成漢先生	1/1
詹康信先生	1/1

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。

	<p>薪酬委員會已就董事及高級管理人員之薪酬建議及其它人力資源問題(包括但不限於繼任計劃、重要人事變動，以及招聘及挽留合資格人才政策)諮詢主席的意見。</p> <p>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100,000元)、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，追溯至二〇一二年一月一日生效)，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的酬金水平而釐定。</p> <p>為確保薪酬委員會可就本集團未來薪酬政策及相關策略提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(如員工薪酬釐定指引及有關之市場趨勢及資料)之詳情。</p> <p>人事部負責提供行政支援及執行經薪酬委員會批核之薪酬待遇及其它人力資源決定。</p>
參考守則	守則條文
C. C.1	問責及核數 財務匯報 <i>企業管治原則</i> <i>董事會應平衡、清晰及全面地評核本公司的表現、情況及前景。</i>
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	<p>董事每季均獲提供本集團之主要業務活動回顧及主要財務資料。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>(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；</p>

	<p>(ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及</p> <p>(iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因(如適用)。</p> <p>董事並不察覺有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力(按企業管治常規守則第C.1.2條所指)。</p> <p>本公司會計部由具專業會計師資格之集團總會計主任掌管，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。</p> <p>董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。</p> <p>本公司外聘核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第125頁之獨立核數師報告書內。</p> <p>董事會於所有股東通訊中，對本集團之業績及狀況作出清晰、平衡及易於理解的評審。</p> <p>董事會知悉適用規則及規例中有關適時披露股價敏感資料或本公司相關事宜的規定，並將在適當時批准刊發有關公告。公司秘書與法律顧問緊密合作，就交易事項及交易建議的重要性及敏感程度諮詢其意見，並據此向董事會提出建議。</p>
<p>參考守則</p>	<p>守則條文</p>
<p>C.2</p>	<p>內部監控</p> <p><i>企業管治原則</i></p> <p>董事會應確保本公司的內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及本公司的資產。</p>
<p>遵守情況</p>	<p>企業管治常規</p>
<p>✓ 符合規定</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>

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。

參考守則

守則條文

C.3

審核委員會

企業管治原則

董事會應就如何應用財務匯報及內部監控原則及如何維持與本公司核數師適當的關係作出正規及具透明度的安排。

遵守情況

企業管治常規

✓
符合規定

會議記錄由公司秘書擬備，於每次會議後一段合理時間內發送給各審核委員會成員。

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，陳茂波議員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

方剛議員，主席

4/4

陳茂波議員

2/4

捷成漢先生

3/4

詹康信先生

4/4

概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於離任該公司合夥人日期起計一年內，擔任本公司審核委員會成員。

審核委員會的職權範圍(於二〇一二年二月予以修訂)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) 審核委員會成員應與本公司的董事會及高級管理人員聯絡。審核委員會每年須至少與本公司的核數師開會兩次；及
 - (ii) 審核委員會應考慮於該等報告及賬目中所反映或需要反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項。

(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。

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，並特別針對上文第C.3(B)(a)項所述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。

審核委員會向董事會建議，復聘畢馬威會計師事務所出任本公司二〇一二年度的外聘核數師，惟須經股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。

於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度，本公司外聘核數師收取核數服務費用約港幣一千八百萬元及稅務與其它服務費用約港幣三百萬元。

若審核委員會認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。

參考守則	守則條文
D.	董事會權力的轉授
D.1	管理功能 <i>企業管治原則</i> 公司應有一項正式的預定計劃表，列載特別要董事會作決定的事項及授權管理層決定的事項。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	董事會與管理層之間有清晰的責任分工，重大事宜的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和融資決定，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。

參考守則	守則條文
D.2	董事會轄下的委員會 <i>企業管治原則</i> 董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	董事會已成立三個轄下委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（於二〇一二年二月成立），各個委員會的職權範圍已分別列載於上文第C.3項、第B.1項及第A.4項內。 董事會轄下委員會於董事會會議向董事會匯報其決定及建議。

參考守則	守則條文
<p>E.</p> <p>E.1</p>	<p>與股東的溝通</p> <p>有效溝通</p> <p><i>企業管治原則</i></p> <p><i>董事會應盡力與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其它全體會議與股東溝通及鼓勵他們的參與。</i></p>
<p>遵守情況</p>	<p>企業管治常規</p>
<p>✓</p> <p>符合規定</p>	<p>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。</p> <p>本公司已在二〇一一年股東週年大會舉行前至少足二十個營業日向股東發送有關通知。</p> <p>每項實際獨立的事宜，均在本公司股東大會上以個別決議案提呈，包括選舉個別董事。</p> <p>董事會和外聘核數師均出席股東週年大會解答股東問題。</p> <p>本公司認同透明度及問責的基礎重要性。管理層相信透過持續與投資界別、傳媒及公眾作積極的對話以清晰地表達公司策略、業務長處及弱點、增長機會及威脅以及未來前景，股東的價值可最有效地提升。為達到此目標，本公司致力公平及適時地向股東及公眾提供作出投資決定合理所需的重要資料。</p> <p>董事會知悉上市規則中有關披露股價敏感資料的責任，並已制定程序以確保與公眾(包括投資界別及傳媒)的所有溝通皆屬公平，而且不會選擇性地發放重大的非公開資料。</p> <p>本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括刊發／編印周年和中期報告，並向全體股東寄發該等報告的印刷本或有關該等報告已在本公司網站發布的通知。該等報告及新聞稿會登載於本公司的企業網站www.wharfholdings.com供下載。此外，本公司充份利用互聯網廣為向股東提供資料。網站提供了可向本公司董事會提出查詢的電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，並含有有關本集團業務活動的廣泛額外資料，且會適時予以更新。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報和出席會議，以討論本集團業務表現及目標。</p>

參考守則

守則條文

E.2

以投票方式表決

企業管治原則

本公司應確保股東熟悉以投票方式進行表決的詳細程序。

遵守情況

企業管治常規

✓
符合規定

股東有機會實際參與股東大會及於會上投票，並獲告知規管股東大會的規則，包括投票程序：

- (a) 股東獲提供股東大會日期、地點及議程等足夠及適時的資料，以及有關在大會上作出決定的議題的全面及適時的資料；
- (b) 在合理限制下，股東有機會向董事會發問包括關於周年外聘審核的問題、提出事項列入股東大會議程，以及提呈決議案；
- (c) 股東實際參與主要企業管治決定；
- (d) 股東可就董事會成員及主要行政人員的薪酬政策發表意見；及
- (e) 股東可親身投票或委任代表代其投票，而股東親身作出的投票或委任代表代其作出的投票具有相同效力。

本公司就股東以投票方式表決制定了以下程序：

- (a) 於股東大會上向股東提呈的所有決議案，在大會開始時由主席要求以投票方式表決。股東大會的通函及通告說明主席要求以投票方式表決的意向。
- (b) 在大會要求進行投票前，主席或公司秘書向股東解釋以投票方式表決的程序，並解答股東任何問題。
- (c) 本公司確保所作出的投票會被恰當地點算及記錄。獨立監票員獲委任於股東大會上點算票數。
- (d) 投票結果於同一日公布，並不遲於股東大會之後的營業日於本公司的網站及聯交所的網站發布。

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(香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓)，註明公司秘書收啟。如屬須發出決議案通知，該請求書須在股東會議舉行前不少於六個星期(按適用法例規定在大多數情況下而言)送達；如屬任何其它情況，則須在股東會議舉行前不少於一個星期送達；及
- (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 194 至 197 頁。

股本

本公司在本財政年度內因進行了每十股供一股的供股而配發並以每股港幣 36.5 元發行了合共 275,386,120 股每股港幣 1.00 元的本公司普通股，籌集得港幣一百億元的淨款項。

本公司於二〇一一年六月七日通過一項普通決議案，藉增設 6,400,000,000 股每股港幣 1.00 元的新股份，將本公司法定股本由港幣 3,600,000,000 元（分為 3,600,000,000 股每股港幣 1.00 元的股份）增加至港幣 10,000,000,000 元每股港幣 1.00 元的股份。

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 126 頁的綜合收益表及第 127 頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配及儲備變動情況編列於第 131 頁的綜合權益變動表及第 171 至 172 頁的財務報表附註第 26 條內。

股息

第一次中期股息每股 36 仙已於二〇一一年九月三十日派發。董事會已宣布在二〇一二年五月三十日（星期三），派發第二次中期股息每股 70 仙，予在二〇一二年五月三十日名列股東登記冊內的股東。此項第二次中期股息乃代替派發截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度的末期股息。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第 145 至 147 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一千五百萬元。

董事會報告書

董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生(委任自二〇一一年七月一日起生效)、李玉芳女士、吳梓源先生、徐耀祥先生、陳茂波議員、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。

在上一次股東週年大會後獲委任為本公司董事的周安橋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、吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、捷成漢先生和詹康信先生亦將於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，彼等皆符合資格，願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

合約利益

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

管理合約

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

購買股份或債券安排

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

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

購買、出售或贖回股份

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

核數師

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

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇一二年三月二十二日

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 (年齡：65)

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

吳先生現任中華人民共和國第十一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，在不計入由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，吳先生於二〇一二年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一千一百八十九萬元(二〇一一年：港幣一千一百四十三萬元)。

吳天海 副主席兼常務董事 (年齡：59)

吳先生於一九八一年加入本公司，自一九八九年出任常務董事，並於一九九四年成為副主席。他亦為會德豐的副主席，以及有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的主席兼行政總裁和海港企業有限公司(「海港企業」)的主席，以上兩間公司皆為本公司的公眾上市附屬公司。此外，吳先生為現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」，其為本公司的附屬公司)的主席，九倉電訊有限公司(其為本公司的全資附屬公司)的主席兼行政總裁，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。吳先生亦為公眾上市的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)。

周安橋 副主席 (年齡：61)

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

周先生亦為香港經濟日報集團有限公司(其為一間於香港公眾上市的公司)的獨立非執行董事。他在加入本集團前，曾於天安中國投資有限公司及壹傳媒有限公司出任高級行政職位。周先生畢業於香港大學，取得社會科學文學士學位。根據本集團目前與周先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，周先生於二〇一二年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百零七萬元(二〇一一年：港幣五百零七萬元)。

李玉芳 執行董事 (年齡：55)

李女士於一九八四年加入本公司，自二〇〇三年起出任本公司董事，並於二〇〇七年三月起擔任執行董事一職。她亦為海港企業的董事。李女士為海港城置業有限公司及時代廣場有限公司的高級常務董事，九龍倉中國置業有限公司(「九龍倉中國置業」)的副主席兼高級常務董事，九龍倉置業有限公司的常務董事(以上四間公司全皆為本公司的全資附屬公司)，以及本公司旗下若干附屬公司的董事。李女士負責管理本集團於香港及中國內地的投資物業，尤其是本集團兩大核心物業——位於香港的海港城和時代廣場，以及本集團在上海、重慶、武漢和大連的時代廣場。李女士亦為Joyce的董事。她畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。根據本集團目前與李女士之間的服務合約，折算為整年基準計算，李女士於二〇一二年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百零九萬元(二〇一一年：港幣三百九十萬元)。

吳梓源 執行董事 (年齡：64)

吳先生ACPA, ACMA於一九八五年加入本公司，自一九九八年起出任本公司董事。他的職銜於二〇〇九年六月更改為執行董事。他亦為海港企業的董事，九龍倉中國地產發展的副主席兼高級常務董事，九龍倉中國置業的副主席(以上兩間公司皆為本公司的全資附屬公司)，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。此外，吳先生曾於二〇〇〇年至二〇〇八年出任Joyce的董事，以及曾於一九九九年至二〇一〇年出任會德豐地產的董事。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，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三百九十五萬元(二〇一一年：港幣三百七十六萬元)。

徐耀祥 執行董事兼集團財務總監 (年齡：65)

徐先生 *FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada* 為會德豐及本公司的執行董事兼集團財務總監。他於一九九六年加入會德豐／九龍倉集團，並於一九九八年出任會德豐董事。他亦為海港企業及有線寬頻的董事，九龍倉中國地產發展及九龍倉中國置業兩間公司的副主席兼財務總監，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。此外，徐先生為會德豐地產新加坡的董事，會德豐地產的副主席，以及Joyce的董事。根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，在不計入由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，徐先生於二〇一二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：港幣二百三十九萬元)。

陳茂波議員 JP 董事 (年齡：57)

陳先生 *MBA, FCPA, FCCA, FCPA (Australia), FCIS, FCS, FTIHK* 自二〇〇四年九月起出任本公司獨立非執行董事。他亦出任本公司審核委員會成員。他為國富浩華(香港)會計師事務所有限公司的聯席主席。他亦為兩間於香港公眾上市的公司，即中國通信服務股份有限公司及香港經濟日報集團有限公司的獨立非執行董事，並自二〇一一年三月起出任於深圳證券交易所公眾上市的公司萬科企業股份有限公司的獨立董事。陳先生曾於二〇〇六年至二〇〇八年出任華潤置地有限公司的獨立非執行董事，以及曾於二〇〇四年至二〇一一年出任信星鞋業集團有限公司的獨立非執行董事，該兩間公司皆為於香港公眾上市的公司。

在公職方面，陳先生現為法律援助服務局及香港貿易發展局專業服務諮詢委員會主席，西九文化區管理局及香港特別行政區策略發展委員會委員，以及中國人民政治協商會議上海市委員會及青島市委員會的港澳委員。陳先生於二〇〇八年九月獲選為立法會議員，代表會計界功能組別議政，及於二〇〇七年獲委任為太平紳士。

陳先生於會計界及財務方面擁有超過三十年經驗，並為香港會計師公會前會長及英國特許公認會計師公會香港分會前主席。

陳坤耀 GBS, CBE, JP 董事 (年齡：67)

陳教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他在一九九五年九月至二〇〇七年八月出任香港嶺南大學校長，目前為香港公開大學榮譽教授及香港大學亞洲研究中心傑出院士。他於一九九一年至一九九二年出任香港立法局議員，於一九九二年至一九九七年出任香港行政局成員，亦曾於一九八五年至一九九〇年出任香港特別行政區基本法諮詢委員會委員。他為兩間於香港公眾上市的公司，即亞洲衛星控股有限公司和第一太平有限公司的董事。

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

錢果豐 GBS, CBE, JP 董事 (年齡：60)

錢博士自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他現任中華網科技公司(於創業板上市)的主席及董事，香港鐵路有限公司和恒生銀行有限公司的主席，以及華潤電力控股有限公司和利亞零售有限公司的獨立非執行董事，上述公司均為於香港公眾上市的公司。他亦為騰飛中國商業地產基金管理有限公司的主席。錢博士亦擔任香港上海滙豐銀行有限公司、香港商品交易所有限公司及瑞士再保險公司(於瑞士上市)的董事。錢博士曾出任公眾上市的偉易達集團、CDC有限公司及Inchcape plc.的董事。

在出任公職方面，錢博士為中國人民政治協商會議天津市常務委員會委員。錢博士為香港工業總會名譽會長及前主席。一九九二至一九九七年期間，錢博士出任當時港英政府的行政局議員，及後於一九九七年七月一日獲委任為香港特區行政會議成員，任期至二〇〇二年六月。

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

方剛議員 SBS, JP 董事 (年齡：68)

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

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

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

董事會報告書

捷成漢BBS 董事（年齡：55）

捷成漢先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。他為捷成洋行有限公司主席及公眾上市的希慎興業有限公司非執行董事，且為丹麥丹佛斯公司副主席及董事局成員。他現任多項公職，包括世界自然（香港）基金會副會長兼信託人、亞洲文化協會香港分會會友委員會主席、亞洲文化協會信託人委員會委員、紐約洛克菲勒兄弟基金成員、香港科技大學大學學會會士和校董會成員、環境諮詢委員會成員、香港貿易發展局香港／歐盟經濟合作委員會成員、Asia Society Hong Kong Center 諮詢委員會委員和信託人委員會委員，以及香港紅十字會顧問團成員。他亦為中國吉林市榮譽市民、吉林市政府經濟顧問及中國人民政治協商會議吉林市委員會委員。

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

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

詹康信GBS 董事（年齡：72）

詹康信先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司薪酬委員會成員兼主席及本公司審核委員會和提名委員會成員。他於一九六五年在日本創立Crown Worldwide。他為香港美國總商會會員，並於二〇〇三年獲委任為該會主席。他亦為港美商務委員會及香港／歐盟經濟合作委員會的會員。詹康信先生已在香港居住逾三十三年，曾服務貿易發展局、廉政公署諮詢委員會以及其它政府委員會和慈善團體。他於二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

附註：(1) 會德豐、WF Investment Partners Limited、Wheelock Investments Limited及Lynchpin Limited(吳光正先生、吳天海先生、徐耀祥先生及／或吳梓源先生為該等公司的董事)擁有按證券及期貨條例第十五部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。

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

(ii) 高級管理人員

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

(B) 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇一一年十二月三十一日佔有本公司、會德豐(其為本公司的母公司)及本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻和現代貨箱碼頭的股本實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該四間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股數目 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
吳天海	804,445 (0.0266%)	個人權益
吳梓源	220,294 (0.0073%)	個人權益
會德豐		
吳光正	1,207,357,330 (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
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益

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

(2) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等有權於有關公司的股東大會上行使(或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。

董事會報告書

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

認股權所涉及的股份數目

董事姓名	授予日期 (日/月/年)	於二〇一一年			每股 認購價 (港幣元)	行使期限 (日/月/年)
		年內授出	年內行使	十二月三十一日		
吳光正	04/07/2011	1,500,000	無	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
吳天海	04/07/2011	1,500,000	無	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
周安橋	04/07/2011	1,500,000	無	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
李玉芳	04/07/2011	1,500,000	無	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
吳梓源	04/07/2011	1,500,000	無	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016
徐耀祥	04/07/2011	1,500,000	無	1,500,000	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，即最多可行使相關股份總數的五分之一，如下：

- (i) 第一期可於二〇一一年七月五日至二〇一六年七月四日期間行使；
- (ii) 第二期可於二〇一二年七月五日至二〇一六年七月四日期間行使；
- (iii) 第三期可於二〇一三年七月五日至二〇一六年七月四日期間行使；
- (iv) 第四期可於二〇一四年七月五日至二〇一六年七月四日期間行使；及
- (v) 第五期可於二〇一五年七月五日至二〇一六年七月四日期間行使。

(3) 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) 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董事所持有的本公司認股權被行使、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，彼等於二〇一一年十二月三十一日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份佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該日分別佔有及/或被視為佔有其權益的有關股數，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱		普通股數目 (佔已發行股本百分比)
(i) Lynchpin Limited	213,267,072	(7.04%)
(ii) WF Investment Partners Limited	1,302,017,536	(42.98%)
(iii) Wheelock Investments Limited	1,515,284,608	(50.02%)
(iv) 會德豐有限公司	1,515,284,608	(50.02%)
(v) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,515,284,608	(50.02%)
(vi) JPMorgan Chase & Co.	154,481,700	(5.10%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)至(v)項名下的股份均有重疊，上述列於(i)項名下的股份與上述列於(iii)項名下的股份全數重疊或包括在後者之內，而(ii)與(iii)、(iii)與(iv)、(iv)與(v)之間亦出現相同的重疊情況。

上述全部權益皆為好倉。而根據登記冊所載錄，於二〇一一年十二月三十一日，JPMorgan Chase & Co.於本公司已發行股本中持有3,517,815股(0.12%)淡倉權益，以及80,674,047股(2.66%)可供借出的股份。

(D) 股份認購權計劃

(i) 股份認購權計劃摘要(「該計劃」)

(a) 該計劃的目的：

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

(b) 資格：

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

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

總數：

290,824,732股

(ii) 於本年報日期可予發行的公司股份佔已發行股本的百分率：

9.6%

董事會報告書

- (d) 根據該計劃每名合資格參與人可認購公司股份的最高數量：
除非獲本公司股東批准，否則在任何十二個月內不得超過已發行公司股份的1%
- (e) 行使認股權認購公司股份的期限：
發出認股權要約當日起計十年內，或可由董事釐定的較短期限
- (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) 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) 授出認股權的詳細資料

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

茲將本公司根據計劃授予若干名與本公司簽訂了根據僱傭條例被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員(其中六名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)而尚未行使的認股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	年內期滿 失效的 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	無	2,420,000	05/07/2011 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000		2,420,000	05/07/2012 – 04/07/2016	
	2,420,000		2,420,000	05/07/2013 – 04/07/2016	
	2,420,000		2,420,000	05/07/2014 – 04/07/2016	
	2,420,000		2,420,000	05/07/2015 – 04/07/2016	
	12,100,000		12,100,000		

附註：(1) 於二〇一一年一月一日並無認股權尚未行使。

(2) 在上述授予日期前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本公司股份的認股權被發行、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，供款總開支為港幣一億二千五百萬元，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。

董事會報告書

(F) 董事的競爭業務權益

茲將根據上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司五位董事吳光正先生(彼亦為會德豐的主席及主要股東)、吳天海先生、周安橋先生、吳梓源先生和徐耀祥先生(彼等亦為會德豐及/或會德豐旗下若干全資附屬公司的董事)，根據上市規則第8.10條被視為在會德豐佔有權益。

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

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

(G) 主要顧客及供應商

在截至二〇一一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%。

(H) 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一一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的銀行借款、透支及/或其它借款的數額及資料，已編列於第157至160頁的財務報表附註第21條內，而還款期限逾一年的任何及所有銀行借款、透支及/或其它借款的數額及資料，亦已編列於第157至160頁的財務報表附註第21條內。可換股債券的數額及資料則編列於第157至160頁的財務報表附註第21條內。

下列為本集團於二〇一一年十二月三十一日尚未償還的若干借款(全皆以發行債務證券的形式所籌措，而該等債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保)的資料：

附屬／借款公司	所發行債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
(1) Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇一三年到期的 港元浮息保證票據	3億港元
	於二〇一六年到期的 港元定息保證票據	2.5億港元
(2) Wharf Finance Limited	於二〇一四年到期的 港元浮息保證票據	2億港元
	於二〇一六年到期的 港元定息保證票據	4.3億港元
	於二〇一七年到期的 美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一九年到期的 港元可贖回零息票據	3.53億港元
	於二〇一九年到期的 港元可贖回零息票據	1.77億港元
	於二〇二一年到期的 港元定息保證票據	3.45億港元
	於二〇四〇年到期的 港元定息保證票據	2.5億港元
(3) Wharf Finance (No. 1) Limited	於二〇一六年到期的 港元定息保證票據	1.67億港元
	於二〇一六年到期的 新加坡元定息保證票據	1.6億新加坡元
	於二〇一六年到期的 人民幣定息保證票據	1.5億人民幣
	於二〇一六年到期的 美元浮息保證票據	0.58億美元
	於二〇一九年到期的 港元定息保證票據	2.4億港元
	於二〇二〇年到期的 港元定息保證票據	5.5億港元

董事會報告書

附屬／借款公司	所發行債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
(3) Wharf Finance (No. 1) Limited (續)	於二〇二〇年到期的 港元定息保證票據	1.8億港元
	於二〇二〇年到期的 港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二〇年到期的 港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二一年到期的 新加坡元定息保證票據	2.6億新加坡元
	於二〇二六年到期的 日圓定息保證票據	100億日圓
(4) Wharf Finance (2014) Limited	於二〇一四年到期的 港元定息擔保可換股債券	62.2億港元
(5) Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd.	於二〇一八年到期的 新加坡元定息保證票據	2.5億新加坡元

(I) 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(全皆為借貸成本)數額編列於第141頁的財務報表附註第4條內。

(J) 公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所知悉的範圍內，本公司於截至二〇一一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。

(K) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的若干關連交易的資料(其詳情已在較早前於日期為二〇一一年六月十五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) 購入佛山物業權益

在二〇一一年六月十五日，九龍倉中國地產發展有限公司(其為本公司旗下的一間全資附屬公司)與會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)訂立了買賣協議，據此(i)購入會德豐發展(中國)有限公司(「會德豐發展中國」)的全部已發行股本，作價港幣1,448,628,653元，以及(ii)按一元算作一元的基準購入欠賣方的股東貸款(於完成日期，即二〇一一年六月三十日的股東貸款金額為港幣十九億三千六百三十萬元)(「佛山交易」)。會德豐發展中國乃一間投資控股公司，其唯一主要資產為各個發展項目所涉及的物業的50%實質權益；該等發展項目乃由發展中國廣東省佛山市住宅物業的合營公司所擁有，而該等物業原本由招商局地產控股股份有限公司集團與會德豐地產集團各佔一半權益。是項交易旨在購入中國發展物業權益，其乃本集團其中一項主要業務。

由於會德豐地產為會德豐旗下的一間全資附屬公司，而會德豐為本公司的母公司，因此，根據上市規則，佛山交易的訂立對本公司而言構成關連交易。

(ii) 概括租賃協議

本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」)(「Chesterland」)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，業主藉這些租約將若干由本集團所擁有的零售／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，本公司與Chesterland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而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，本公司與Chesterland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元(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)，使本集團得以從Chesterland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，本公司與Wisdom Gateway Limited (「WGL」，其為Chesterland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(其中包括)規定在上述三年有效期內將本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Chesterland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規管及／或涉及的多項交易(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。

(iii) 董事的確認等事宜

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

- (1) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- (2) 按照一般商業條款進行，或如可供比較的交易不足，則對本集團而言，涉及的條款不遜於獨立第三者可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及
- (3) 根據規管概括租賃協議交易的相關協議條款進行，交易條款屬公平及合理，且符合本公司股東的整體利益。

(b) 董事會已根據上市規則第14A.38條，按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務說明》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情況，會導致彼等相信概括租賃協議交易未有按照規管概括租賃協議交易的相關協議的條款而訂立；
- (3) 在截至二〇一一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



致九龍倉集團有限公司全體股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第126至197頁九龍倉集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一一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以及主要會計政策概要及其它附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇一一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	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
營業額	1	24,004	19,380
直接成本及營業費用		(9,095)	(7,072)
銷售及推銷費用		(900)	(774)
行政及公司費用		(1,226)	(834)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		12,783	10,700
折舊及攤銷	2	(1,395)	(1,328)
營業盈利	2	11,388	9,372
投資物業之公允價值增加		24,968	29,249
其它收入淨額	3	457	813
		36,813	39,434
財務支出	4	(2,567)	(996)
除稅後所佔業績：			
聯營公司	12(e)	361	376
共同發展公司	13	34	9
除稅前盈利		34,641	38,823
所得稅	5	(3,304)	(2,358)
是年盈利		31,337	36,465
應佔盈利：			
公司股東	6	30,568	35,750
非控股股東權益		769	715
		31,337	36,465
每股盈利	8		
基本		港幣 10.22 元	港幣 12.64 元
攤薄後		港幣 10.13 元	港幣 12.64 元

在第 134 頁至 197 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註 7。

綜合全面收益表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
是年盈利	31,337	36,465
其它全面收益		
折算海外業務的匯兌收益	3,014	1,197
可供出售投資重估儲備之變動淨額：	(1,005)	280
重估(虧損)/盈餘	(1,007)	371
轉撥至綜合收益表：		
—出售	2	(93)
—減值	-	2
購入附屬公司額外權益	-	24
所佔聯營公司/共同發展公司其它全面收益	555	276
其它	(12)	(28)
是年其它全面收益	2,552	1,749
是年全面收益總額	33,889	38,214
應佔全面收益總額：		
公司股東權益	33,037	37,297
非控股股東權益	852	917
	33,889	38,214

在第134頁至197頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇一一年十二月三十一日

	附註	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		184,057	148,241
其它物業、機器及設備		15,233	14,679
租賃土地		3,751	3,718
固定資產總額	9	203,041	166,638
商譽及其它無形資產	11	297	297
聯營公司	12	10,198	5,510
共同發展公司	13	16,934	15,350
可供出售投資	14	2,703	3,362
備用節目		107	113
遞延稅項資產	23	683	463
衍生金融工具資產	17	181	587
其它非流動資產		15	21
		234,159	192,341
流動資產			
待沽物業	15	47,511	29,732
存貨		130	113
應收貿易及其它賬項	16	3,420	3,518
衍生金融工具資產	17	225	164
銀行存款及現金	18	32,528	16,900
		83,814	50,427
流動負債			
應付貿易及其它賬項	19	(10,316)	(7,082)
銷售物業按金	20	(9,704)	(6,855)
衍生金融工具負債	17	(232)	(244)
應付稅項	5(d)	(1,601)	(1,242)
銀行借款及其它借款	21	(8,903)	(7,829)
		(30,756)	(23,252)
淨流動資產		53,058	27,175
資產總額減流動負債		287,217	219,516

	附註	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 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	(6,508)	(5,237)
其它遞延負債		(275)	(283)
銀行借款及其它借款	21	(67,090)	(41,760)
		(76,343)	(48,867)
淨資產		210,874	170,649
資本及儲備			
股本	25	3,029	2,754
儲備		200,228	160,335
股東權益		203,257	163,089
非控股股東權益		7,617	7,560
總權益		210,874	170,649

在第 134 頁至 197 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳光正
主席

吳天海
副主席兼常務董事

公司財務狀況表

二〇一一年十二月三十一日

	附註	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	10	68,806	56,037
應收聯營公司款項	12	417	417
		69,223	56,454
流動資產			
應收賬項		2	1
應收稅項	5(d)	1	2
銀行存款及現金	18	2	2
		5	5
流動負債			
應付貿易及其它賬項		(34)	(28)
應付聯營公司款項	12	(533)	(533)
應付附屬公司款項	10	(21,203)	(30,571)
		(21,770)	(31,132)
淨流動負債		(21,765)	(31,127)
淨資產		47,458	25,327
資本及儲備			
股本	25	3,029	2,754
儲備		44,429	22,573
總權益	26(a)	47,458	25,327

在第134頁至197頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳光正
主席

吳天海
副主席兼常務董事

綜合權益變動表

截至二〇一一年十二月三十一日止

	股東權益								非控股 股東權益	總權益 港幣百萬元
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	投資重估 及其它儲備	匯兌儲備	盈餘儲備	總股東權益	股東權益		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
二〇一〇年一月一日	2,754	16,566	7	503	1,535	107,181	128,546	7,042	135,588	
於二〇一〇年之權益變動										
盈利	-	-	-	-	-	35,750	35,750	715	36,465	
其它全面收益	-	-	-	185	1,341	21	1,547	202	1,749	
全面收益總額	-	-	-	185	1,341	35,771	37,297	917	38,214	
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	-	49	49	
購入附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(86)	(86)	
已付二〇〇九年末期股息	-	-	-	-	-	(1,763)	(1,763)	-	(1,763)	
已付二〇一〇年中期股息 (附註7)	-	-	-	-	-	(991)	(991)	-	(991)	
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(362)	(362)	
二〇一〇年十二月三十一日 及二〇一一年一月一日	2,754	16,566	7	688	2,876	140,198	163,089	7,560	170,649	
於二〇一一年之權益變動：										
盈利	-	-	-	-	-	30,568	30,568	769	31,337	
其它全面收益	-	-	-	(841)	3,318	(8)	2,469	83	2,552	
全面收益總額	-	-	-	(841)	3,318	30,560	33,037	852	33,889	
供股	275	9,712	-	-	-	-	9,987	-	9,987	
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	-	12	12	
發行可換股債券	-	-	-	99	-	-	99	-	99	
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	75	-	-	75	-	75	
已付二〇一〇年末期股息 (附註7)	-	-	-	-	-	(1,939)	(1,939)	-	(1,939)	
已付二〇一一年第一次 中期股息(附註7)	-	-	-	-	-	(1,091)	(1,091)	-	(1,091)	
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(807)	(807)	
二〇一一年十二月三十一日	3,029	26,278	7	21	6,194	167,728	203,257	7,617	210,874	

在第134頁至197頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	12,461	10,415
營運資本變動	(a)	(9,623)	(7,218)
來自營業的現金	(a)	2,838	3,197
已付利息		(1,587)	(926)
已收利息		302	169
已收聯營公司／共同發展公司股息		456	348
已收投資股息		83	119
已付香港利得稅		(1,299)	(530)
已付海外稅項		(833)	(910)
營業業務(所用)/所得的現金淨額		(40)	1,467
投資活動			
購入固定資產		(11,950)	(3,681)
增加備用節目		(80)	(93)
(增加)/減少聯營公司淨額		(3,049)	25
增加共同發展公司淨額		(1,888)	(7,554)
出售附屬公司淨額所得		-	2,585
出售固定資產所得		6	19
購入可供出售投資		(398)	(2,140)
購入附屬公司額外權益		-	(62)
出售可供出售投資所得		50	1,242
長期應收賬項還款		1	4
(新增)/減少到期日多於三個月銀行存款		(1,123)	2,700
投資活動所用的現金淨額		(18,431)	(6,955)
融資活動			
供股所得	25	9,987	-
新增銀行及其它借款		34,377	19,031
償還銀行及其它借款		(8,194)	(9,487)
附屬公司向非控股股東發行股份		12	49
已付公司股東股息		(3,030)	(2,754)
已付非控股股東股息		(807)	(362)
融資活動所得的現金淨額		32,345	6,477
現金及現金等價項目增加		13,874	989
於一月一日現金及現金等價項目結存		16,900	15,712
匯率轉變的影響		631	199
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		31,405	16,900
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(b)	31,405	16,900

在第134頁至197頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表附註

a. 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
營業盈利	11,388	9,372
調整：		
利息收入	(307)	(159)
投資所得股息	(90)	(121)
折舊及攤銷	1,395	1,328
出售固定資產之盈利	-	(5)
以股份為基礎作支付之費用	75	-
營業現金流入	12,461	10,415
增加待沽發展中物業	(18,442)	(13,394)
減少待沽物業	3,800	2,156
增加存貨	(17)	(6)
減少／(增加)應收貿易及其它賬項	211	(1,398)
增加應付貿易及其它賬項	2,059	1,147
增加出售物業按金	2,849	4,247
減少衍生金融工具	(70)	(104)
其它非現金項目	(13)	134
營運資本變動	(9,623)	(7,218)
來自營業的現金	2,838	3,197

b. 現金及現金等價項目

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金(附註18)	32,528	16,900
減：到期日多於三個月銀行存款	(1,123)	-
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	31,405	16,900

財務報表附註

1. 分部資料

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

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

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

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

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

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

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

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

a. 分部收入及收益之分析

二〇一一年度全年	收入 港幣百萬元	營業 盈利 港幣百萬元	投資物業	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
			之公允 價值增加 港幣百萬元					
地產投資	10,085	7,694	24,968	127	(709)	-	-	32,080
香港	8,012	6,827	23,342	-	(506)	-	-	29,663
中國內地	796	493	1,626	127	(196)	-	-	2,050
酒店	1,277	374	-	-	(7)	-	-	367
地產發展	6,343	2,274	-	172	(102)	(49)	(37)	2,258
香港	-	-	-	30	-	10	-	40
中國內地	6,343	2,274	-	142	(102)	(59)	(37)	2,218
物流	3,520	1,563	-	210	(266)	410	71	1,988
碼頭	3,416	1,546	-	231	(266)	201	71	1,783
其它	104	17	-	(21)	-	209	-	205
通訊、媒體及娛樂	3,863	45	-	3	-	-	-	48
有線寬頻	2,110	(186)	-	3	-	-	-	(183)
電訊	1,753	230	-	-	-	-	-	230
其它	-	1	-	-	-	-	-	1
內部分部收入	(327)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	23,484	11,576	24,968	512	(1,077)	361	34	36,374
投資及其它	520	288	-	(55)	(1,490)	-	-	(1,257)
企業支出	-	(476)	-	-	-	-	-	(476)
集團總額	24,004	11,388	24,968	457	(2,567)	361	34	34,641
二〇一〇年度全年								
地產投資	8,669	6,545	29,249	87	(390)	-	-	35,491
香港	7,043	5,991	26,908	-	(281)	-	-	32,618
中國內地	470	223	2,341	87	(101)	-	-	2,550
酒店	1,156	331	-	-	(8)	-	-	323
地產發展	3,609	1,235	-	162	(95)	38	(39)	1,301
香港	1	1	-	99	-	45	-	145
中國內地	3,608	1,234	-	63	(95)	(7)	(39)	1,156
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)
內部分部收入	(297)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	19,089	9,510	29,249	697	(674)	376	9	39,167
投資及其它	291	188	-	116	(322)	-	-	(18)
企業支出	-	(326)	-	-	-	-	-	(326)
集團總額	19,380	9,372	29,249	813	(996)	376	9	38,823

財務報表附註

b. 內部分部收入之分析

	二〇一一年			二〇一〇年		
	收入 總額 港幣百萬元	內部分部 收入 港幣百萬元	集團 收入 港幣百萬元	收入 總額 港幣百萬元	內部分部 收入 港幣百萬元	集團 收入 港幣百萬元
地產投資	10,085	(144)	9,941	8,669	(143)	8,526
地產發展	6,343	-	6,343	3,609	-	3,609
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	520	(32)	488	291	(11)	280
	24,331	(327)	24,004	19,677	(297)	19,380

c. 分部營業資產之分析

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
地產投資	186,076	149,973
香港	154,015	130,549
中國內地	31,028	18,438
酒店	1,033	986
地產發展	70,428	46,931
香港	4,754	3,614
中國內地	65,674	43,317
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	280,837	220,780
未能分部企業資產	37,136	21,988
資產總額	317,973	242,768

未能分部企業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工具資產。

以上包括共同發展公司及聯營公司之分部資產如下：

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
地產發展	21,787	15,598
物流	5,345	5,262
集團總額	27,132	20,860

d. 其它資料

	聯營公司及共同發展					
	資本性支出		公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
地產投資	10,930	2,828	-	-	168	133
香港	770	512	-	-	18	17
中國內地	10,040	2,215	-	-	40	23
酒店	120	101	-	-	110	93
地產發展	-	-	6,284	7,719	-	-
香港	-	-	60	2,664	-	-
中國內地	-	-	6,224	5,055	-	-
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	11,934	3,693	6,352	7,736	1,395	1,328

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣八千萬元(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. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
香港	15,972	14,635	8,843	7,977
中國內地	8,000	4,711	2,512	1,228
新加坡	32	34	33	167
集團總額	24,004	19,380	11,388	9,372

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
香港	166,759	143,879	170,232	146,015
中國內地	63,821	44,033	110,605	74,765
集團總額	230,580	187,912	280,837	220,780

指定非流動資產是指遞延稅項資產、可供出售投資及衍生金融工具資產外的非流動資產。

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

財務報表附註

2. 營業盈利

a. 營業盈利的計算：

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	132	118
— 其它固定資產	1,082	1,025
— 租賃土地(附註9)	94	92
— 備用節目	87	93
總折舊及攤銷	1,395	1,328
應收貿易賬項減值損失	22	1
員工成本(附註i)	2,867	2,449
核數師酬金		
— 核數服務	18	15
— 其它服務	3	3
是年確認買賣物業之成本	3,822	2,196
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)	(7,314)	(6,351)
利息收入	(307)	(159)
上市投資股息收入	(90)	(51)
非上市投資股息收入	—	(70)
出售固定資產之盈利	—	(5)
機器及設備之經營租賃的租金收入	(15)	(20)

附註：

- 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億二千五百萬元(二〇一〇年：港幣一億一千一百萬元)並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇一〇年：港幣三百萬元)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：無)。
- 租金收入包括或有租金港幣十六億九千九百萬元(二〇一〇年：港幣十億六千三百萬元)。

b. 董事酬金

董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼、及 實物福利 港幣千元	非硬性 花紅 港幣千元	退休金 計劃 的供款 港幣千元	二〇一一年 酬金 總額 港幣千元	二〇一〇年 酬金 總額 港幣千元
董事會						
吳光正	100	11,428	11,000	9	22,537	30,782
吳天海	60	4,769	10,000	294	15,123	13,982
周安橋(附註iii)	30	2,535	-	6	2,571	-
李玉芳	60	3,896	6,000	437	10,393	9,222
吳梓源	60	3,763	5,000	12	8,835	7,708
徐耀祥	60	3,079	4,500	9	7,648	6,379
獨立非執行董事						
陳茂波(附註ii)	80	-	-	-	80	80
陳坤耀	60	-	-	-	60	60
錢果豐	60	-	-	-	60	60
方剛(附註ii)	80	-	-	-	80	80
捷成漢(附註ii)	80	-	-	-	80	80
詹康信(附註ii)	80	-	-	-	80	80
前任董事						
李唯仁(附註iv)	-	-	-	-	-	15,204
	810	29,470	36,500	767	67,547	83,717
二〇一〇年總額	822	30,670	51,500	725		83,717

- 截至二〇一一年及二〇一〇年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及/或促使加入本集團的款項已付/須付予本公司的董事。
- 包括截至二〇一一年十二月三十一日止年度每位相關董事收取/應收的審核委員會成員酬金港幣二萬元(二〇一〇年：港幣二萬元)。
- 由二〇一一年七月一日起委任周安橋先生為本公司的董事。
- 由二〇一〇年四月一日起李唯仁先生退休及停止為本公司的董事。
- 除以上酬金之外，本公司按採納的股份認購計劃授予本公司或其附屬公司之若干董事及僱員認股權。有關本公司授予股份認股權詳列於附註22(d)。

C. 最高薪僱員的酬金

在截至二〇一一年十二月三十一日止年度內，本集團屬下位列所聘5位最高薪人士(包括本公司董事及集團其他僱員)之內而所涉及的人士非為本公司董事或並非於整個財政年度擔任本公司董事之職位共有2位(二〇一〇年：2位)僱員，彼等的酬金相關資料(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。

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
酬金總額		
薪金、津貼及實物福利	16	16
退休金計劃的供款	-	-
非硬性花紅	9	8
離職補償	-	-
促使加入本集團的付款或所得利益	-	-
總額	25	24

級別(以港幣計算)	二〇一一年 人數	二〇一〇年 人數
10,500,001元至11,000,000元	-	1
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

3. 其它收入淨額

於二〇一一年其它收入淨額港幣四億五千七百萬元(二〇一〇年：港幣八億一千三百萬元)主要包括(i)淨匯兌盈餘港幣四億四千九百萬元(二〇一〇年：港幣一千七百萬元)當中包括遠期外匯合約之影響，(ii)撥回物業準備港幣三千萬元(二〇一〇年：港幣九千九百萬元)及(iii)出售可供出售投資的虧損淨額港幣一百萬元(二〇一〇年：港幣一億三千三百萬元盈利)，當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估虧損港幣二百萬元(二〇一〇年：港幣九千三百萬元盈餘)。

於二〇一〇年其它收入淨額包括因持有香港空運貨站權益的改變而成為集團的聯營公司所產生的一次性重估盈餘港幣四億三千七百萬元。

4. 財務支出

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
—在五年內償還	721	372
—在五年後償還	222	151
其它借款		
—在五年內償還	99	6
—在五年後償還	241	167
總利息支出	1,283	696
其它財務支出	344	131
減：撥作資產成本	(447)	(279)
	1,180	548
公允價值成本／(盈利)：		
跨貨幣利率掉期合約	382	574
利率掉期合約	1,005	(126)
	1,387	448
總額	2,567	996

- a. 利息資本化的平均年息率約為1.2%(二〇一〇年：0.8%)。
- b. 總利息支出包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出為港幣十一億八千五百萬元(二〇一〇年：港幣六億八千七百萬元)。
- c. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

5. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
是年稅項		
香港利得稅		
—本年度稅項準備	1,298	1,208
—以往年度稅項準備之高估(附註5(g))	(28)	(809)
海外稅項		
—本年度稅項準備	660	319
—以往年度稅項準備之(高估)/低估	(5)	59
	1,925	777
中國內地土地增值稅(附註5(c))	509	302
遞延稅項		
投資物業之價值變動	901	1,158
源自及撥回暫時差異	23	156
以往未確認稅項虧損現在確認	(54)	(35)
	870	1,279
總額	3,304	2,358

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%(二〇一〇年：16.5%)稅率計算。
- b. 海外所得稅主要為中國內地之所得稅按照25%稅率計算。
- c. 在根據中華人民共和國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 於財務狀況表內的應收/應付稅項預期於一年內收回/繳納。
- e. 截至二〇一一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一億零一百萬元(二〇一〇年：港幣九千四百萬元)已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。
- f. 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業由二〇〇八年一月一日後產生之盈利派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則括免。截至二〇一一年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國附屬公司之累計盈利作出稅項準備港幣六千一百萬元(二〇一〇年：港幣七千九百萬元)是由於該盈利於可見之未來會派發股息至其境外直接控股公司。

- g. 於二〇一〇年，集團與稅務局就有關若干利息支出可扣減性的稅務糾紛已達成和解，並已將在以往年度所高估的撥備港幣八億零九百萬元撥回。
- h. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
除稅前盈利	34,641	38,823
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	6,012	6,773
非扣減支出的稅項影響	222	103
非應課稅收入的稅項影響	(271)	(335)
投資物業之公允價值轉變的稅項影響	(3,851)	(4,494)
以往年度稅項準備的高估淨額	(33)	(750)
未予以確認的稅項虧損額	282	174
未確認的稅項虧損額抵銷	(75)	(88)
以往未確認稅項虧損現在確認為遞延稅項資產的影響	(54)	(35)
未確認暫時差異的影響	8	3
買賣物業的土地增值稅	509	302
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	494	626
可能派發股息預提所得稅	61	79
實際的總稅項支出	3,304	2,358

6. 股東應佔盈利

本年度內股東應佔盈利港幣一百五十億元(二〇一〇年：港幣四十七億五千四百萬元)已計入本公司財務報表內。

7. 股東應佔集團股息

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
已宣布及派發之第一次中期股息每股36仙 (二〇一〇年：中期股息每股36仙)	1,091	991
結算日後擬派發之第二次中期股息每股70仙 (二〇一〇年：末期股息每股64仙)	2,120	1,939
	3,211	2,930

- a. 擬派發之第二次中期股息是根據三十億二千九百萬股(二〇一〇年：末期股息按三十億二千九百萬股)股份計算。於結算日後擬派發之第二次中期股息並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一〇年末期股息港幣十九億三千九百萬元已於二〇一一年批准及派發。

8. 每股盈利

a. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣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)及年內已發行之加權平均數二十九億九千一百萬股(二〇一〇年：二十八億二千九百萬股按二〇一一年三月已完成之供股後作出之調整)普通股而計算如下：

普通股加權平均數

	二〇一一年 股數(百萬)	二〇一〇年 股數(百萬)
於一月一日已發行之普通股	2,754	2,754
供股之影響	237	75
普通股加權平均數	2,991	2,829

b. 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣三百零六億五千一百萬元(二〇一〇年：港幣三百五十七億五千萬)及年內已發行之加權平均數三十億二千六百萬股(二〇一〇年：二十八億二千九百萬股按二〇一一年三月已完成之供股後作出之調整)普通股而計算如下：

i. 股東應佔集團盈利(攤薄)

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
股東應佔集團盈利	30,568	35,750
可換股債券的除稅後實際利息之影響	83	-
	30,651	35,750

ii. 普通股加權平均數(攤薄)

	二〇一一年 股數(百萬)	二〇一〇年 股數(百萬)
於十二月三十一日普通股加權平均數	2,991	2,829
可換股債券轉換為股份之影響	35	-
	3,026	2,829

9. 固定資產

	集團						總額 港幣百萬元
	投資物業	發展中或 待發展物業	酒店及 會所物業	廣播及 通訊設備	其它物業及 固定資產	租賃土地	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
a. 成本值或估值							
二〇一〇年一月一日	115,492	1,991	1,185	10,199	14,861	4,307	148,035
匯率調整	441	-	18	-	71	20	550
增添	2,653	178	3	514	345	-	3,693
出售	-	-	-	(155)	(170)	-	(325)
重新分類	406	(412)	-	(1)	408	4	405
重估盈餘	29,249	-	-	-	-	-	29,249
二〇一〇年十二月三十一日 及二〇一一年一月一日	148,241	1,757	1,206	10,557	15,515	4,331	181,607
匯率調整	907	83	27	-	241	137	1,395
增添	10,595	163	31	543	602	-	11,934
出售	-	-	-	(45)	(113)	-	(158)
重新分類	(654)	83	-	(27)	62	-	(536)
重估盈餘	24,968	-	-	-	-	-	24,968
二〇一一年十二月三十一日	184,057	2,086	1,264	11,028	16,307	4,468	219,210
累積折舊及減值							
二〇一〇年一月一日	-	-	606	7,265	5,643	519	14,033
匯率調整	-	-	1	-	9	2	12
本年折舊	-	-	35	539	569	92	1,235
出售時撥回	-	-	-	(153)	(158)	-	(311)
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	6,063	613	14,969
匯率調整	-	-	4	-	30	10	44
本年折舊	-	-	38	553	623	94	1,308
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	6,623	717	16,169
賬面淨值							
二〇一一年十二月三十一日	184,057	2,086	580	2,883	9,684	3,751	203,041
二〇一〇年十二月三十一日	148,241	1,757	564	2,906	9,452	3,718	166,638

財務報表附註

	集團						
	投資物業	發展中或 待發展物業	酒店及 會所物業	廣播及 通訊設備	其它物業及 固定資產	租賃土地	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
b. 上列資產之成本值或 估值分析如下：							
二〇一一年估值	167,947	-	-	-	-	-	167,947
成本值減撥備	16,110	2,086	1,264	11,028	16,307	4,468	51,263
	184,057	2,086	1,264	11,028	16,307	4,468	219,210
二〇一〇年估值	142,213	-	-	-	-	-	142,213
成本值減撥備	6,028	1,757	1,206	10,557	15,515	4,331	39,394
	148,241	1,757	1,206	10,557	15,515	4,331	181,607

以上包括本集團以成本列報之興建中的投資物業總額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)。於年內，興建中投資物業增加數額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：							
二〇一一年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	130,715	-	97	-	2	82	130,896
中期契約	22,404	-	1	-	2,822	1,007	26,234
短期契約	300	-	-	-	-	-	300
	153,419	-	98	-	2,824	1,089	157,430
位於海外							
中期契約	30,638	2,086	482	-	2,787	2,662	38,655
	184,057	2,086	580	-	5,611	3,751	196,085
二〇一〇年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	109,837	-	78	-	1	82	109,998
中期契約	19,557	-	1	-	2,814	1,040	23,412
短期契約	700	-	-	-	-	-	700
	130,094	-	79	-	2,815	1,122	134,110
位於海外							
中期契約	18,147	1,757	485	-	2,569	2,596	25,554
	148,241	1,757	564	-	5,384	3,718	159,664

d. 投資物業重估

本集團之興建中的投資物業在公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者會以公允價值計量。於二〇一一年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司—萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如有)，按市值對投資物業作出估值。

重估時產生之盈餘或虧絀，已直接於綜合收益表內確認。

源自投資物業的租金收入毛額為港幣八十八億零八百萬元(二〇一〇年：港幣七十五億一千三百萬元)。

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

f. 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為二年至三年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租約條款均可重新協議。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額用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未來可收的租約收入摘要如下：

	集團	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
於一年內	5,669	4,992
於一年後但五年內	6,891	5,631
於五年後	259	118
	12,819	10,741

10. 附屬公司

	公司	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
非上市股份成本值減準備	49,035	27,765
應收附屬公司款項減準備	19,771	28,272
	68,806	56,037
應付附屬公司款項	(21,203)	(30,571)

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194頁至197頁。

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

11. 商譽及其它無形資產

	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本值			
於二〇一〇年一月一日、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			
於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			
於二〇一一年十二月三十一日	297	-	297
於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。經測試後並不需作出減值。

12. 聯營公司

	集團		公司	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	5,470	3,020	-	-
商譽	1,853	1,853	-	-
	7,323	4,873	-	-
應收聯營公司款項	2,875	637	417	417
	10,198	5,510	417	417
應付聯營公司款項(附註19)	(2,133)	(543)	(533)	(533)
	8,065	4,967	(116)	(116)

- 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196頁。

在應收聯營公司款項中包括借給若干聯營公司的貸款合共港幣三億七千一百萬元(二〇一〇年：港幣三億七千一百萬元)，為附帶利息貸款。該等貸款為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。款項並沒有逾期或出現減值。

在應付聯營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

- b. 於二〇一一年六月十五日，本集團與最終控股公司之全資附屬公司—會德豐地產有限公司(會德豐地產)，簽訂協議以港幣三十三億八千八百萬元購入佛山四個地產項目(佛山項目)50%權益。因此佛山項目被視為本集團之聯營公司。
- c. 於二〇一〇年五月二十五日，本集團與獨立第三者簽訂協議以港幣五億三千三百萬元購入香港空運貨站額外權益以致有效權益由12.5%增加至20.83%。因此香港空運貨站被視為本集團之聯營公司。
- d. 聯營公司包括本集團持有67.6%權益的附屬公司—現代貨箱碼頭購入Mega Shekou Container Terminals Limited時所產生的商譽合共港幣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)。該交易是根據與招商局國際有限公司於二〇〇七年簽訂的有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。

財務報表附註

e. 聯營公司的財務資料摘要

	二〇一一年		二〇一〇年	
	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
資產	44,105	12,302	29,390	5,099
負債	(19,449)	(6,832)	(10,196)	(2,079)
權益	24,656	5,470	19,194	3,020
收入	8,853	2,527	5,312	977
除稅前盈利	2,684	452	2,552	449
所得稅	(515)	(91)	(395)	(73)
是年盈利	2,169	361	2,157	376

13. 共同發展公司

	集團	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
應佔資產淨值	7,570	6,114
商譽	54	54
	7,624	6,168
應收共同發展公司款項	9,310	9,182
	16,934	15,350
應付共同發展公司款項(附註19)	(210)	-
	16,724	15,350

於二〇一一年十二月三十一日各主要共同發展公司之有關資料已詳列於第197頁。

在應收共同發展公司款項中包括借給共同發展公司的貸款港幣二十七億零八百萬元(二〇一〇年：港幣二十六億六千三百萬元)，為附帶利息貸款。應收共同發展公司款項為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月收回。該等應收款項並沒有逾期或出現減值。

應付共同發展公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

本集團於共同發展公司的業績、資產及負債之有效權益摘要如下：

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
非流動資產	2,588	1,019
流動資產	21,635	19,146
流動負債	(6,099)	(3,918)
非流動負債	(10,554)	(10,133)
淨資產	7,570	6,114
收入	361	296
是年盈利	34	9

14. 可供出售投資

	集團	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
可供出售投資		
按市場值列賬的上市投資		
— 香港上市	1,740	1,891
— 海外上市	937	1,445
非上市投資	26	26
	2,703	3,362

可供出售投資包括港幣二千六百萬元(二〇一〇年：港幣二千六百萬元)以成本值減撥備(如有)列賬。

於二〇一一年十二月三十一日，已個別減值的可供出售投資的公允價值為港幣九千四百萬元(二〇一〇年：港幣一億零四百萬元)及無減值虧損(二〇一〇年：港幣二百萬元)確認在是年綜合收益表內。

15. 待沽物業

	集團	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
待沽發展中物業	45,445	28,851
待沽物業	2,066	881
	47,511	29,732

財務報表附註

- a. 於二〇一一年十二月三十一日，預期港幣三百七十八億五千四百萬元之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。
- b. 待沽發展中物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業之訂金港幣五十九億四千二百萬元(二〇一〇年：港幣八十一億七千五百萬元)。
- c. 待沽發展中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一億七千八百萬元(二〇一〇年：港幣一億四千七百萬元)。
- d. 於二〇一一年由於若干物業可變現淨值增加，已撥回過往年度於綜合收益表支出的減值撥備淨額港幣三千萬元(二〇一〇年：港幣九千九百萬元)。
- e. 於二〇一一年十二月三十一日，包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	集團	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
位於香港 中期契約	1,015	941
位於海外 長期契約	35,326	21,456
中期契約	2,585	2,477
	38,926	24,874

16. 應收貿易及其它賬項

a. 賬齡分析

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

	集團	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	656	583
三十一日至六十日	116	108
六十一日至九十日	73	52
九十日以上	63	50
	908	793
其它應收賬項	2,512	2,725
	3,420	3,518

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

b. 應收貿易賬項減值

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

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成部分分析如下：

	集團	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
於一月一日	88	98
減值撥備	22	1
撇銷未能收回款項	(14)	(11)
於十二月三十一日	96	88

c. 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇一一年十二月三十一日，91% (二〇一〇年：91%) 的集團應收貿易賬項並沒有減值，而當中的85% (二〇一〇年：83%) 為沒有逾期或逾期少於兩個月。

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

17. 衍生金融工具

	二〇一一年		二〇一〇年	
	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
於收益表按公允價值處理				
定息至浮息利率掉期合約	319	15	111	23
浮息至定息利率掉期合約	-	641	561	192
跨貨幣利率掉期合約	87	2,016	77	1,570
遠期外匯合約	-	30	2	46
總額	406	2,702	751	1,831
分析				
流動	225	232	164	244
非流動	181	2,470	587	1,587
總額	406	2,702	751	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：

	二〇一一年		二〇一〇年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
到期日少於一年	8	—	11	—
到期日在一至五年	122	9	17	11
到期日多於五年	189	6	83	12
	319	15	111	23
浮息至定息利率掉期合約				
到期日多於五年	—	641	561	192
	—	641	561	192
跨貨幣利率掉期合約				
到期日少於一年	2	2	—	8
到期日在一至五年	28	84	17	11
到期日多於五年	57	1,930	60	1,551
	87	2,016	77	1,570
遠期外匯合約				
到期日少於一年	—	30	2	46
	—	30	2	46
總額	406	2,702	751	1,831

a. 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	16,017	8,202
浮息至定息利率掉期合約	8,230	8,230
跨貨幣利率掉期合約	12,558	10,117
遠期外匯合約	1,217	1,279

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

- b. 如有關合約於結算日平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具的公允價值轉變於綜合收益表確認。
- c. 於年內遠期外匯合約的虧損為港幣五千七百萬元(二〇一〇年：港幣一億四千六百萬元)，於綜合收益表內確認。
- 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)及為港幣十億零五百萬元(二〇一〇年：港幣一億二千六百萬元盈餘)，於綜合收益表內的財務支出確認。

18. 銀行存款及現金

	集團		公司	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
銀行存款及現金	32,528	16,900	2	2

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為港幣一百八十六億三千三百萬元(二〇一〇年：港幣一百二十七億一千萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。

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地產發展項目之銀行存款人民幣二十一億七千一百萬元折合港幣二十六億七千八百萬元(二〇一〇年：人民幣二十二億一千六百萬元折合港幣二十六億零五百萬元)。

銀行存款實際利率為1.2%(二〇一〇年：0.9%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	集團	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
人民幣	18,693	12,479
港幣	11,905	3,804
美元	442	616
新加坡幣	1,486	—
其它貨幣	2	1
	32,528	16,900

19. 應付貿易及其它賬項

於二〇一一年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	314	242
三十一日至六十日	172	133
六十一日至九十日	54	44
九十日以上	90	146
	630	565
租金及客戶按金	2,124	1,790
建築成本應付賬項	2,644	1,746
應付聯營公司款項	2,133	543
應付共同發展公司款項	210	—
其它應付賬項	2,575	2,438
	10,316	7,082

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣十一億三千六百萬元(二〇一〇年：港幣十億二千三百萬元)，主要為租金及客戶按金。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付、確認收入或須於收到通知時償還。

20. 出售物業按金

出售物業按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)預期多於一年後於綜合收益表確認收入。

21. 銀行借款及其它借款

	集團	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
攤還年期少於一年	—	202
攤還年期在一至二年	300	—
攤還年期在二至五年	2,689	500
攤還年期多於五年	9,745	5,468
	12,734	6,170
可換股債券(無抵押)		
攤還年期在二至五年	6,205	—
銀行借款(有抵押)		
攤還年期少於一年	888	323
攤還年期在一至二年	3,183	629
攤還年期在二至五年	15,544	15,250
攤還年期多於五年	441	1,935
	20,056	18,137
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	8,015	7,304
攤還年期在一至二年	5,966	5,791
攤還年期在二至五年	21,217	9,367
攤還年期多於五年	1,800	2,820
	36,998	25,282
銀行借款及其它借款總額	75,993	49,589
以上借貸按剩餘年期分析		
流動借貸		
攤還年期少於一年	8,903	7,829
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	55,104	31,537
攤還年期多於五年	11,986	10,223
	67,090	41,760
銀行借款及其它借款總額	75,993	49,589

財務報表附註

- a. 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位(包括詳列於附註24(b)的跨貨幣利率掉期合約之影響):

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
港幣	63,868	41,651
人民幣	6,426	4,818
美元	382	—
新加坡幣	1,495	—
日圓	3,822	3,120
	75,993	49,589

- b. 集團借貸利率(包括詳列於附註24(a)及(b)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)如下:

	二〇一一年		二〇一〇年	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
定息借貸				
債券及票據	3.4	5,068	3.1	3,120
銀行借款	2.7	3,630	2.5	2,500
		8,698		5,620
浮息借貸				
債券及票據	3.0	7,666	2.1	3,050
可換股債券	1.4	6,205	—	—
銀行借款	1.9	53,424	1.8	40,919
		67,295		43,969
借貸總額		75,993		49,589

- c. 除了合共港幣一百一十二億三千八百萬元(二〇一〇年:港幣二十億六千萬)的貸款是以公允價值列賬外,所有其他帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內清償。
- d. 本集團的借貸總額包括若干於中國內地的附屬公司、現代貨箱碼頭及海港企業的銀行借款合共港幣一百六十九億三千二百萬元(二〇一〇年:港幣一百四十一億九千三百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- e. 於二〇一一年十二月三十一日,本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣二百七十三億四千八百萬元(二〇一〇年:港幣一百八十三億六千萬)的若干發展中物業、固定資產及股票以作擔保。

- f. 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候有關集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。
- g. 於二〇一一年六月七日，本公司全資擁有附屬公司Wharf Finance (2014) Limited，發行於二〇一四年六月七日期滿港幣六十二億二千萬元年息為2.30%的有擔保可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券由本公司作擔保，並可以初步換股價每股港幣90.00元轉換為本公司每股港幣1元普通股。

債券持有人可轉換可換股債券為普通股如下：

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

沒有被行使其的可換股債券，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，債券持有人並未將債券轉換成本公司之股份而Wharf Finance (2014) Limited亦未有將債券贖回。

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

負債部份之公允價值乃以相同之期限但沒有換股特點之債券之市場利率計算。剩餘數額，即權益部份之價值，則計入公司股東應佔權益中之可換股債券儲備內。

財務報表附註

已確認於綜合財務狀況表之可換股債券計算如下：

	二〇一一年 港幣百萬元
於發行日期可換股債券之面值	6,220
包括：	
初次確認之權益部份	99
初次確認之負債部份	6,121
	6,220
負債部份(攤銷成本)變動：	
初次確認之負債部份	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份	6,139

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

債券之假計財務費用以實際利率方法以年率2.86%實際利率計算。

22. 以股份為基礎作支付的交易

本公司於二〇一一年六月採納股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人以代價港幣十元購入認股權以認購本公司之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認股權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；(ii)公司股份在認股權授予日期的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；(iii)公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(同樣以聯交所日報表所載者為準)；及(iv)一股公司股份的面值。已授予認股權分為五部份，當中第一部份已於授予日歸屬，餘下四部份於授予日後一至四年間歸屬。

a. 授予認股權詳情如下：

	認股權數目	剩餘合約期
授予董事認股權：		
— 於二〇一一年七月四日	9,000,000	認股權授予 日起後五年
授予其它僱員認股權：		
— 於二〇一一年七月四日	3,100,000	認股權授予 日起後五年
已授予認股權總額	12,100,000	

- b. 於二〇一一年十二月三十一日內並沒有被行使、失效及授出認股權。

於二〇一一年十二月三十一日，尚未行使期權之行使價為港幣55.15元及剩餘合約期為四年半。

- 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：

	二〇一一年
授予日之公允價值	港幣 16.12 元
授予日之股價	港幣 55.15 元
行使價	港幣 55.15 元
預期波幅	37.2%
認股權年期	5 年
預期息率	1.80%
無風險利率	1.64%

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

- d. 就本公司授予公司董事之認股權，依據本集團會計政策附註(z)(i)估計，於截至二〇一一年十二月三十一日止期間確認之相關支出如下：

	二〇一一年 港幣千元	二〇一〇年 港幣千元
吳光正	9,370	—
吳天海	9,370	—
周安橋	9,370	—
李玉芳	9,370	—
吳梓源	9,370	—
徐耀祥	9,370	—
	56,220	—

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	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
遞延稅項負債	6,508	5,237
遞延稅項資產	(683)	(463)
遞延稅項負債淨額	5,825	4,774

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於年內之變動如下：

	超逾	投資	稅務虧損的	總額
	有關折舊之 折舊免稅額	物業重估盈餘	未來利益	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇一〇年一月一日	2,120	1,936	(38)	3,425
於綜合收益表扣除	105	1,158	7	1,279
匯兌調整	5	66	(1)	70
二〇一〇年十二月三十一日 及二〇一一年一月一日	2,230	3,160	(32)	4,774
於綜合收益表扣除/(撥回)	106	901	(120)	870
匯兌調整	11	177	(6)	181
二〇一一年十二月三十一日	2,347	4,238	(158)	5,825

- 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	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
可扣除的暫時差異	(42)	(42)
稅務虧損的未來利益	(991)	(1,069)
未確認的遞延稅項資產淨額	(1,033)	(1,111)

於二〇一一年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損不會有期限。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

集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。集團財務委員會負責制定、維繫及監察集團的財務政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動的影響。集團的庫務部門負責執行以上的財務政策，並以中央服務的形式運作與集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予集團。

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

a. 利率風險

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

為配合集團現有的策略，集團簽訂了若干名義數額為港幣一百一十億八千五百萬元(二〇一〇年：港幣十九億八千一百萬元)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，該等合約實際將等同數額的定息票據轉變成浮息借貸。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量時間與借款的利息支出時間相同。

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

於二〇一一年十二月三十一日，在計入上述的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，大約89%(二〇一〇年：89%)集團的借貸為浮息，餘下11%(二〇一〇年：11%)則為定息(見附註21(b))。

根據於二〇一一年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%(二〇一〇年：1%)及其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣六千六百萬元(二〇一〇年：港幣一億二千四百萬元)。這已計入帶息銀行存款的影響。

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

b. 外幣風險

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

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

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

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

	二〇一一年					二〇一〇年			
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 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
本集團									
銀行存款及現金	24	498	—	248	—	23	72	—	—
可供出售投資	120	—	—	—	—	185	—	—	—
應收貿易及其它賬項	127	1	—	—	3	87	62	—	—
應付貿易及其它賬項	(12)	(3)	—	—	—	(14)	(170)	—	—
銀行借款及其它借貸	(1,125)	(650)	(9,941)	(420)	—	(1,298)	—	—	—
公司間結存	61	302	—	(250)	—	57	231	—	—
已確認資產及負債產生的風險總額	(805)	148	(9,941)	(422)	3	(960)	195	—	—
遠期外匯合約的名義數額									
— 於收益表按公允價值處理	156	—	(12,381)	—	3	151	—	(12,772)	2
— 按現金流量對沖處理	—	—	—	—	—	—	68	—	—
跨貨幣利率掉期合約名義數額	1,125	650	(42,764)	420	—	1,298	—	(45,764)	—
機會極高的預測採購	(127)	—	—	—	(2)	(212)	—	—	(7)
整體風險淨額	349	798	(65,086)	(2)	4	277	263	(58,536)	(5)

此外，於二〇一一年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司也由於持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金、應付貿易及其它賬項、銀行借款及公司間借款而分別承擔港幣／美元的風險港幣五億八千九百萬元、港幣九千二百萬元、港幣五十四億一千五百萬元及港幣十二億六千九百萬元(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及港幣十二億五千五百萬元)。

於二〇一一年十二月三十一日，本公司以港幣為功能貨幣為本位，並無須承擔外幣風險。

以下是基於結算日就本集團須承擔重大外幣風險的匯率發生變動引起稅後盈利及權益總額的變動，並假設其它風險的因素不變。就此而言，港幣與美元聯繫匯率假設不會很大程度地受美元滙兌其它貨幣的價值變動所影響。

- 日圓兌美元匯率上升／下跌5%(二〇一〇年：5%)將導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣三億三千六百萬元(二〇一〇年：港幣二億九千二百萬元)。
- 本集團需承擔風險的其它貨幣匯率可能出現的變動預期對本集團稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

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

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

c. 權益價格風險

本集團需要承擔劃歸為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選可供出售投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一一年十二月三十一日進行敏感度分析，本集團的可供出售上市投資市值每增加／減少10%(所有其它可變因素維持不變)，估計除非出現減值，否則不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。本集團的權益總額則會增加／減少港幣二億六千八百萬元(二〇一〇年：港幣三億三千四百萬元)。分析是以與二〇一〇年相同的基準進行。

d. 流動性風險

集團有一保守流動性風險管理政策，確保有充足儲備的現金和隨時可銷售變現的證券及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及滿足短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理是由集團庫務部門中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

若干非全資附屬公司須按照公司已制定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及借入貸款以滿足預期現金需求。

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

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額	總額	1年內或	1年後	2年後	5年後
	港幣百萬元	港幣百萬元	接獲通知時 港幣百萬元	但2年內 港幣百萬元	但5年內 港幣百萬元	港幣百萬元
二〇一一年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(75,993)	(83,797)	(10,348)	(10,779)	(46,954)	(15,716)
應付貿易及其它賬項	(10,316)	(10,316)	(9,180)	(493)	(557)	(86)
其它遞延負債(會所債券)	(215)	(215)	—	—	—	(215)
遠期外匯合約	(30)	(30)	(30)	—	—	—
跨貨幣利率掉期合約	(1,929)	(1,169)	85	53	169	(1,476)
利率掉期合約	(337)	(972)	(48)	(53)	(299)	(572)
	(88,820)	(96,499)	(19,521)	(11,272)	(47,641)	(18,065)
二〇一〇年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(49,589)	(53,453)	(7,495)	(7,727)	(26,792)	(11,439)
應付貿易及其它賬項	(7,082)	(7,082)	(6,059)	(498)	(473)	(52)
其它遞延負債(會所債券)	(215)	(215)	—	—	—	(215)
遠期外匯合約	(44)	(44)	(44)	—	—	—
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)
	(57,966)	(62,927)	(13,604)	(8,267)	(27,471)	(13,585)

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還，而於二〇一一年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣六百二十五億元(二〇一〇年：港幣三百八十五億元)。

e. 信用風險

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

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

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註28列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

f. 公允價值

i. 公允價值估計

金融工具的公允價值決定如下：

上市投資以市值列報。不能可靠地計量其公允價值的非上市投資以成本值減虧損值列報。

持作到期投資、應收賬項、銀行存款及其它流動資金、應付賬項及款項、短期借款及準備，因該等資產及負債於短期內到期，其公允價值可假定為與其賬面值相若。

遠期外匯合約的公允價值是根據比較結算日當時遠期匯率及合約計算。利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。銀行借款及其它借款的公允價值是根據類似金融工具按現時市場利率折現未來現金流量計算。

所有金融工具均按其於二〇一一年及二〇一〇年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異的數額報值。應收/(付)附屬公司款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。根據這些條款，披露公允價值的意義不大。

ii. 公允價值列報之金融工具

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

- 第一級(最高等級)：以同一金融工具在活躍市場的報價(未經調整)計算其公允價值
- 第二級：以類似之金融工具在活躍市場的報價，或以估值方法(其中所有輸入的重要數據乃直接或間接以可觀察的市場數據為本)計算其公允價值
- 第三級(最低等級)：以估值方法(其中輸入的重要數據並非按可觀察的市場數據為本)計算其公允價值

	集團					
	二〇一一年十二月三十一日			二〇一〇年十二月三十一日		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產						
可供出售投資：						
— 上市	2,677	—	2,677	3,336	—	3,336
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	—	319	319	—	672	672
— 跨貨幣利率掉期合約	—	87	87	—	77	77
— 遠期外匯合約	—	—	—	—	2	2
	2,677	406	3,083	3,336	751	4,087
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)
— 遠期外匯合約	—	(30)	(30)	—	(46)	(46)
	—	(2,702)	(2,702)	—	(1,831)	(1,831)

年內，第一級及第二級之間並沒有重大轉移。

財務報表附註

g. 資本管理

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

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

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

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	
	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款(附註21)	75,993	49,589
減：銀行存款及現金(附註18)	(32,528)	(16,900)
負債淨額	43,465	32,689
股東權益	203,257	163,089
總權益	210,874	170,649
負債淨額與股東權益比率	21.4%	20.0%
負債淨額與總權益比率	20.6%	19.2%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

25. 股本

	二〇一一年 股數 (百萬)	二〇一〇年 股數 (百萬)	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣一元	10,000	3,600	10,000	3,600
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣一元				
一月一日	2,754	2,754	2,754	2,754
供股	275	—	275	—
十二月三十一日	3,029	2,754	3,029	2,754

- a. 於二〇一一年三月，本公司已完成供股並以每股港幣36.50元發行二億七千五百萬股面值港幣一元的新普通股，全數分配及支付。所得總額合共港幣九十九億八千七百萬元，其中港幣二億七千五百萬元已計入股本，餘額港幣九十七億一千二百萬元已計入股份溢價。
- b. 於二〇一一年六月七日舉行的股東週年大會中，通過了增加本公司法定股本至港幣一百億元之普通決議案，額外增加六十四億股每股面值港幣一元的普通股，而該等股份在各方面與所有當時的公司股份均享有同等權利。

26. 資本及儲備

- a. 除了股本、股份溢價賬及資本贖回儲備外，集團權益包括處理重估可供出售投資之變動投資重估儲備、處理分別根據會計政策附註(o)及(z)(i)的未行使已發行可換股債券的權益部份及未行使已授予認股權於授予日之公允價值及處理折算海外業務的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

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。

公司的每一項權益於年內的變動顯列如下：

	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	其它儲備	盈餘儲備	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
公司						
二〇一〇年一月一日	2,754	16,566	7	—	4,000	23,327
盈利	—	—	—	—	4,754	4,754
已付二〇〇九年末期股息	—	—	—	—	(1,763)	(1,763)
已付二〇一〇年中期股息(附註7)	—	—	—	—	(991)	(991)
二〇一〇年十二月三十一日 及二〇一一年一月一日	2,754	16,566	7	—	6,000	25,327
盈利	—	—	—	—	15,000	15,000
供股	275	9,712	—	—	—	9,987
發行可換股債券	—	—	—	99	—	99
以股份為基礎作支付之費用	—	—	—	75	—	75
已付二〇一〇年末期股息(附註7)	—	—	—	—	(1,939)	(1,939)
已付二〇一一年第一次中期股息(附註7)	—	—	—	—	(1,091)	(1,091)
二〇一一年十二月三十一日	3,029	26,278	7	174	17,970	47,458

- b. 於二〇一一年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣一百七十九億七千萬元(二〇一〇年：港幣六十億元)。
- c. 股份溢價賬及資本贖回儲備的用途分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所管轄。
- d. 於結算日後董事會建議派發第二次中期股息每股70仙(二〇一〇年末期股息：每股64仙)，派息總額港幣二十一億二千萬元按三十億二千九百萬股股份計算(二〇一〇年：港幣十九億三千九百萬元按三十億二千九百萬股股份計算)。該項股息於結算日並不確認為負債。

27. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一一年十二月三十一日止年度，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- a. 在截至二〇一一年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶(該等租戶為本公司主席的家屬權益或一項獲彼授予財產而成立的信託所全資擁有的若干公司旗下之全資或非全資附屬公司)所得的租金收入為港幣六億四千四百萬元(二〇一〇年：港幣五億六千二百萬元)。該等交易被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。
- b. 是年本集團由最終控股公司之全資附屬公司，購入佛山四個地產項目50%之權益，作價為港幣三十三億八千八百萬元。該等交易被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。詳情附註12(b)內披露。
- c. 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及5位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

除以上交易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註12及13內披露。

28. 或然負債

於二〇一一年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣七百四十四億八千五百萬元(二〇一〇年：港幣五百零七億零五百萬元)。本公司為共同發展公司之保證為港幣四十八億七千一百萬元(二〇一〇年：港幣三十六億元)其中港幣三十五億一千九百萬元(二〇一〇年：港幣二十六億零七百萬元)已提取。本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為公司不會因此等擔保而被索償。

29. 承擔

於結算日，本集團未支付的支出承擔如下：

	二〇一一年			二〇一〇年		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
a. 資本性支出 (包括投資物業)						
已授權及簽約者	1,321	10,128	11,449	937	5,853	6,790
已授權但未簽約者	634	22,928	23,562	739	16,242	16,981
	1,955	33,056	35,011	1,676	22,095	23,771
b. 節目及其它						
已授權及簽約者	1,077	—	1,077	1,761	—	1,761
已授權但未簽約者	80	—	80	142	—	142
	1,157	—	1,157	1,903	—	1,903
c. 發展中物業 (投資物業除外)						
已授權及簽約者	129	5,768	5,897	7	10,973	10,980
已授權但未簽約者	—	41,074	41,074	—	37,060	37,060
	129	46,842	46,971	7	48,033	48,040
d. 集團應佔共同發展公司 及聯營公司發展中物業						
已授權及簽約者	199	4,039	4,238	41	4,550	4,591
已授權但未簽約者	655	14,246	14,901	853	16,149	17,002
	854	18,285	19,139	894	20,699	21,593
e. 經營租賃支出						
一年以內	34	—	34	24	—	24
一年後但五年內	87	—	87	33	—	33
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的發展中物業承擔包括二〇一二年至二〇一三年應分期償付的集團應佔未付土地成本港幣五十三億元。這個類別中的其它承擔主要為未來幾年的建築成本。

- ii. 於中國內地的資本性支出承擔主要與發展中投資物業的土地和建築支出及現代貨箱碼頭於大鏟灣項目的港口開支有關。
- iii. 本集團以經營租賃租用多項物業和電信網絡設施。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商定。租賃付款額通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。

30. 會計政策變動

香港會計師公會頒布經修訂的財報準則及新詮釋，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：

《香港會計準則》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《香港會計準則》第12號「所得稅」(修訂)，對有關《香港會計準則》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，本集團尚未採納任何於本個會計期間尚未生效之新準則、修訂或詮釋。

本集團及／或本公司因採用最新及經修訂之財報準則之會計政策已詳載於第176頁至193頁的主要會計政策內。

與本集團有關的發展影響如下：

- a. 《香港會計準則》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。《香港會計準則》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已一致。該等修訂對於本期間或以往期間之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，因在二〇一一年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
經修訂財報準則第7號「金融工具：披露－財務資產轉讓」	二〇一一年七月一日
經修訂香港會計準則第1號「財務報表之呈報：其它全面收益項目的呈報」	二〇一二年七月一日
財報準則第9號「金融工具」	二〇一五年一月一日
財報準則第10號「綜合財務報表」	二〇一三年一月一日
財報準則第11號「合營安排」	二〇一三年一月一日
財報準則第12號「在其它實體中權益的披露」	二〇一三年一月一日
財報準則第13號「公允價值計算」	二〇一三年一月一日
香港會計準則第27號「獨立財務報表」(2011年)	二〇一三年一月一日
香港會計準則第28號「聯營公司及共同發展公司之投資」	二〇一三年一月一日
香港會計準則第19號(經修訂)「僱員福利」	二〇一三年一月一日

本集團現正評估預期該等修訂在首次應用期間的影響。採納該等新準則對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

32. 結算日後事項

董事已於結算日後建議派發第二次中期股息。詳情已於附註7披露。

33. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。

34. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一一年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立及上市的會德豐有限公司。會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

35. 財務報表通過

財務報表於二〇一二年三月二十二日經董事會通過及授權頒布。

主要會計政策

a. 遵例聲明

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

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註30。

b. 財務報表的編製基準

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

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

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

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

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

C. 綜合基準

i. 附屬公司和非控股股東權益

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

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

非控股股東權益指無論是直接或間接並不歸屬於公司之附屬公司的權益部份，及本集團並未與該等權益持有者達成附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定義務。就每一業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產以計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表內的股東權益列示，但與公司股東應佔權益分開。非控股股東權益佔本集團之業績，在綜合收益表內以分配年度溢利之形式列示，而在綜合全面收益表則以分配年度全面收益總額予非控股股東權益與及公司股東應佔權益之形式列示。非控股股東提供借款及其它有契約的義務，將根據附註(p)或(q)所載有關的情況，於綜合財務狀況表列示為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動不對控制權有所改變，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

當本集團失去對一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產(附註(f))的公允價值，或(如適用)按成本初始確認為聯營公司或共同發展公司投資(附註(c)(ii))。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

主要會計政策

ii. 聯營公司和共同發展公司

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

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

除聯營公司或共同發展公司的投資被界定為可銷售外(或包括在被界定為可銷售的出售組合)，於聯營公司或共同發展公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，另調整本集團於購入後應佔該投資的可辨別淨資產所超出成本之任何金額。往後，需調整在收購後本集團應佔該投資淨資產之變動及在附註(c)(iii)及(k)所載有關該投資的減值損失。任何超出收購日之成本、本集團應佔該投資收購後和已除稅的業績及年度內的任何減值損失均在綜合收益表內確認，而本集團應佔該投資收購後和已除稅之其他全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。聯營公司和共同發展公司的會計政策會在需要時作出變更已確保與本集團採取的會計政策保持一致。

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

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

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

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

iii. 商譽
商譽指

- (a) 對轉讓價的公允價值之總和、任何被購入者的非控股股東權益金額及本集團以往曾經持有該被購入者的股東權益；超出
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被購入者之可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(b)是大於(a)時，此超出金額當作一議價收購並立即確認為損益。

商譽按成本減除累計減值損失列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或一組合之現金生產單位，而預計該現金生產單位是可從業務合併中獲得協同效應，以及須每年接受減值測試(附註(k))。

期內出售的現金產出單位、任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

d. 固定資產

i. 投資物業

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

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

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

ii. 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊。興建中的酒店物業則按成本價減值虧損報值。

主要會計政策

iii. 廣播及通訊設備

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

iv. 持作自用的其它物業及固定資產

持作自用的其它物業及固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

v. 報廢或處置固定資產所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在綜合收益表中確認。

e. 固定資產折舊

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

i. 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

ii. 酒店與會所物業

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

興建中酒店物業按可使用時始計算折舊。

iii. 廣播及通訊設備

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

iv. 持作自用的其它物業及固定資產

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

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

當一項固定資產之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(若有)於每年進行檢討。

f. 債務和權益證券投資

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

持作買賣證券的投資歸劃為流動資產，所有相關的交易成本於綜合收益表確認。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。在綜合收益表中確認的淨收益或虧損不包括任何按照會計政策 t(iv) 及 (v) 確認的股息及利息收入。

本集團及／或本公司有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，劃歸為「持有至到期證券」。持有至到期證券是以攤銷成本減去減值虧損後記入財務狀況表。

當權益證券投資無法在活躍市場取得報價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在財務狀況表確認。

不屬於以上類別的證券投資劃歸為可供出售投資。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均於其它全面收益確認及獨立累計於權益中投資重估儲備內；但匯兌收益與虧損因轉變攤銷成本(如屬債務證券等貨幣項目)則直接在綜合收益表中確認。如為帶息投資，以實際利率法計算的利息會在綜合收益表中確認。終止確認這些投資或投資減值時，在權益中確認的累計收益或虧損會轉撥至綜合收益表。

本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

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。

主要會計政策

h. 對沖

i. 公允價值對沖

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

ii. 現金流量對沖

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

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

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

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

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

iii. 對境外經營淨投資的對沖

對於用作對境外經營淨投資的對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在其它全面收益中確認並獨立累計在權益中的匯兌儲備內，直至處置該境外經營時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合收益表中確認。當中的無效部分則即時在綜合收益表中確認。

i. 租賃資產

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

i. 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

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

ii. 以經營租賃方式持有的資產

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合收益表中列支；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在綜合收益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合收益表中列支。

iii. 以融資租賃方式持有的資產

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

主要會計政策

j. 備用節目

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

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

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

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

k. 資產減值

i. 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資(除了附屬公司)和其它流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售證券，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

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

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過綜合收益表轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

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

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

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

ii. 其它資產的減值

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

— 可收回數額

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

主要會計政策

— 確認減值虧損

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

— 轉回減值虧損

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

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

— 中期財務報告及減值

根據《上市規則》，本集團須按《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編制有關年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認、及轉回標準。

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

I. 待沽物業

i. 待沽物業

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

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

ii. 待沽發展中物業

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

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

m. 存貨

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

n. 應收貿易及其它賬項

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

o. 含權益部份之可換股債券

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

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

主要會計政策

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

若負債部份與有關衍生金融工具存在對沖關係，而不符合對沖會計，該負債部份於結算日按公允價值重新計算，公允價值的變動於綜合收益表中確認。

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

p. 帶息借款

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

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

q. 應付貿易及其它賬項

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

r. 現金和現金等價項目

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

s. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外附屬公司的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。而海外附屬公司的收益表則以年內的每月加權平均兌換折算為港幣。折算海外附屬公司賬項時產生的差額在其它全面收益表內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在綜合收益表內。如出售海外附屬公司，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外附屬公司的相關累積兌換差額。外幣結餘的非貨幣性資產及負債是按當日公允值以當日的兌換率折算。

t. 收入確認

倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- i. 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。
- ii. 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完成證明的較後者(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入在財務狀況表內。
- iii. 通訊、媒體與娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- iv. 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- v. 利息收入按實際利率法累計確認。
- vi. 遞延收入
來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

u. 借貸成本

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

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

主要會計政策

v. 所得稅

- i. 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它收益或直接在權益中確認。
- ii. 當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- iii. 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅務虧損及稅款抵免產生。

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

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

當投資物業根據附註(d)(i)所載按公允價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

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

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

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

W. 連繫人士

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

X. 發出財務擔保，準備和或有負債

- i. *所發出的財務擔保*

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

當本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值(即交易價格，除非該公允價值能確實地估計)最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。
- ii. *其它準備和或有負債*

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

主要會計政策

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

y. 分部報告

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

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

z. 僱員福利

i. 以股份為基礎作支付之費用

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

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

ii. 僱員福利及定額供款退休計劃供款

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

aa. 重大會計估計和判斷

估計不確定性的主要根據附註24載有與金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

— 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍處於建築或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地決定下除外。投資物業的市場價值由獨立合資格估價師經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按年評估。

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

— 評估就固定資產折舊而進行可用年限

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

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

— 評估非流動資產的減值

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

— 評估發展中物業和待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(1)採用獨立物業估價師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(2)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

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

— 確認遞延稅項資產

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

主要附屬公司、聯營公司及 共同發展公司

二〇一一年十二月三十一日

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
地產				
# 九龍倉置業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	100	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	地產
荷里活廣場有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100	地產
# 九龍倉發展有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
HKRT Peak Properties Limited	香港	3,000,000股每股港幣10元	100	地產
康泰源有限公司	香港	500,000股每股港幣1元	100	地產
Olinda Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
新連中心有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100	地產
# Wharf China Holdings Limited	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
ii 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	100	地產
i 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	100	地產
iii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	194,000,000人民幣	100	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	98	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	100	地產
iii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	883,000,000美元	100	地產
i 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	100	地產
ii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	892,000,000美元	100	地產
九龍倉中國地產發展有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
ii 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	100	地產
i 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	165,000,000美元	100	地產
iii 上海九州物業發展有限公司	中華人民共和國	30,000,000美元	85	地產
i 上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	55	地產
ii 上海莉源地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	100	地產
iii 上海茶源房地產開發有限公司	中華人民共和國	155,000,000美元	100	地產
i 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	267,580,000美元	100	地產
ii 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,233,000,000港幣	100	地產
iii 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	820,000,000港幣	100	地產
i 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	100	地產
ii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	166,800,000美元	100	地產
iii 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	187,000,000美元	100	地產
i 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	274,000,000美元	100	地產
ii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	140,900,000美元	100	地產
iii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	111,400,000美元	100	地產
i 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	123,000,000美元	100	地產
ii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	146,990,000美元	100	地產
iii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	310,000,000美元	100	地產
i 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	310,000,000美元	100	地產

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東	
			應佔權益 百分率	主要業務
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	100	地產
ii 富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	106,000,000美元	100	地產
ii 常州湖畔置業有限公司	中華人民共和國	180,000,000美元	100	地產
海港企業有限公司				
* 海港企業有限公司	香港	708,750,000股每股港幣0.5元	71	控股公司
i 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	3,317,041,045人民幣	57	地產
ii 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	229,800,000美元	71	地產
ii 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	770,000,000人民幣	71	地產
物流				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	100	公共交通
現代貨箱碼頭有限公司	香港	70,116股每股港幣1,000元	68	貨櫃碼頭
i 深圳大鵬灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	2,475,550,000人民幣	44	貨櫃碼頭
i 蘇州現代貨箱碼頭有限公司	中華人民共和國	822,500,000人民幣	48	貨櫃碼頭
酒店				
# 馬哥孛羅酒店有限公司	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
馬哥孛羅酒店管理有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	酒店
香港酒店有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	71	酒店及地產
馬哥孛羅酒店(香港)有限公司	香港	1,000股每股港幣1元	100	酒店
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	酒店
ii 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	100	酒店
ii 常州馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	1,050,000美元	71	酒店
通訊、媒體及娛樂				
# 九龍倉通訊有限公司	香港	1,000,000股每股港幣10元	100	控股公司
* 有線寬頻通訊有限公司	香港	2,011,512,400股每股港幣1元	74	控股公司
香港有線企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	74	廣告銷售
香港有線電視有限公司	香港	750,000,000股每股港幣1元	74	收費電視、 互聯網及多 媒體服務
香港有線娛樂有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	節目製作及 頻道營運
香港有線新聞有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	節目製作及 頻道營運
香港有線體育有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	節目製作及 頻道營運
有線寬頻網絡有限公司	香港	100股每股港幣1元 2股無投票權遞延股每股港幣1元	74	網絡營運

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
驕陽電影有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	電影創作
九倉電訊有限公司	香港	740,000,000股每股港幣1元	100	電訊
Wharf T & T eBusiness Limited	香港	1股每股港幣1元	100	電訊
Wharf T & T Outsourcing Services Limited	香港	1股每股港幣1元	100	電訊
EC Telecom Limited	香港	2股每股港幣1元	100	電訊
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	100	電腦服務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100	融資
Wharf Finance (BV) Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	融資
* Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	5,000,000股每股港幣1元	100	融資
Wharf Finance (No.1) Limited	香港	2股每股港幣1元	100	融資
Wharf Finance (BV) No. 1 Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	融資
Wharf Finance (2014) Limited	英屬處女群島/香港	10股每股1美元	100	融資
Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	2股每股1元新加坡幣	100	融資
聯營公司				
聯營公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
地產				
Start Treasure Limited	香港	普通股	15	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山招商九龍倉房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	21	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	14	控股公司

共同發展公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司股東	
			應佔權益 百分率	主要業務
地產				
Market Prospect Limited	香港	普通股	50	地產
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
物流				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	34	貨櫃碼頭

附註：

(甲) 於二〇一一年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司。

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

直接持有的附屬公司

* 上市公司

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業

iii 根據中國法律註冊為外商經營企業

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					
銅鑼灣雲東街	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)
山頂寶吉道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	-
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-
	12,204,900	6,398,000	3,496,800	1,744,100	566,000

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
			落成年份	完成階段	
346,719	KPP 83	2012	1966	不適用	100%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	100%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	100%
(b)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	71%
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	100%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	100%
48,438	KTIL 713	2047	1991	重建策劃中	100%
70,127	STTL 422	2047	1999	不適用	100%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	100%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	100%
29,640	RBL 556 R.P.S.A. & S.B.	2035	2001	不適用	100%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2001	重建策劃中	100%
97,670	RBL 534 S.E. & S.F.	2028	2002	重建策劃中	100%
76,728	RBL 836	2029	1951	重建策劃中	100%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	100%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	71%

主要物業撮要表

二〇一一年十二月三十一日

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
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)

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計		公司應佔 實質權益
			落成年份	完成階段	
148,703	不適用	2043	1999	不適用	100%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	100%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	100%
(d)	不適用	2039	2008	不適用	100%
(e)	不適用	2047	2009	不適用	100%
136,432	不適用	2049	2010	不適用	98%
590,481	不適用	2047	2014	上蓋工程施工中	100%
313,867	不適用	2047/57	2014	上蓋工程施工中	100%
229,069	不適用	2047/77	2016	地基工程施工中	57%
800,452	不適用	2051	2016	正進行挖掘工程	100%
58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	71%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	100%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	100%

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	-
	900,000	-	43,000	213,000	644,000
香港發展物業(由聯營公司發展)					
油塘油塘灣部分地段	651,400	-	20,100	631,300	- (所佔權益-附註f)
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f)
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	-

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
66,000	TWIL 36	2047	2012	上蓋工程施工中	100%
42,625	YTIL 4SA及接鄰政府地段	2047	2015	策劃中	100%
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	14.9%
250,930	IL9007	2060	2014	地基工程施工中	50%
4,427,804	不適用	2047/77	2014	上蓋工程施工中	71%
2,563,134	不適用	2050/80	2014	策劃中	100%
914,000	不適用	2080	2014	策劃中	100%
258,358	不適用	2080	2015	策劃中	100%
553,442	不適用	2051/81	2015	策劃中	100%
1,315,296	不適用	2081	2015	策劃中	100%
118,220	不適用	2070	2010	不適用	85%

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(續)					
上海市楊浦區新江灣城D1地塊上海璽園	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璽園	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 成都市錦江區雍錦匯	633,000	-	-	633,000	- (已預售50,000平方呎)
成都市錦江區東大街與府河交界 成都天府時代廣場	1,977,000	1,259,000	66,000	652,000	- (已預售286,000平方呎)
成都市站華路與府城大道交界高新區10號地塊 時代·晶科名苑	1,960,000	443,000	5,000	1,512,000	- (已預售769,000平方呎)
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊	9,127,000	3,922,800	1,281,400	3,922,800	-

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
638,000	不適用	2077	2012	上蓋工程施工中	71%
877,772	不適用	2081	2014	策劃中	100%
585,723	不適用	2081	2015	策劃中	100%
170,825	不適用	2043/63	2016	策劃中	55%
3,654,152	不適用	2076	2015	上蓋工程施工中	100%
2,501,747	不適用	2081	2015	策劃中	100%
5,425,454	不適用	2077	2018	上蓋工程施工中	57%
1,276,142	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	100%
3,314,418	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	100%
1,416,822	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	100%
2,121,662	不適用	2048/78	2015	策劃中	100%
160,000	不適用	2079	2013	上蓋工程施工中	100%
761,520	不適用	2045/75	2013	上蓋工程施工中	100%
884,459	不適用	2046/76	2014	上蓋工程施工中	100%
(e)	不適用	2047/77	2015	策劃中	100%

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(續)					
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	-
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	-
	73,824,000	6,270,800	1,500,400	65,535,800	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	908,000	-	-	908,000	- (所佔權益-附註f)
蘇州雍景灣					(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f)
					(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f)
					(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f)
佛山市南海區桂城A18街區A地塊及A21街區A地塊項目依雲天滙	1,197,500	-	97,200	1,100,300	- (所佔權益-附註f)
廣州開發區KXCD-D1-2地塊項目	974,600	-	54,600	920,000	- (所佔權益-附註f)
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f)
					(已預售410,000平方呎)
	7,499,200	-	671,800	6,827,400	-

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
1,130,000	不適用	2050/80	2015	地基工程施工中	100%
(c)	不適用	2053/73	2007/08	不適用	100%
454,000	不適用	2080	2015	策劃中	100%
(d)	不適用	2069	2009	不適用	100%
1,976,237	不適用	2077	2014	上蓋工程施工中	50%
2,867,600	不適用	2047/77	2013	上蓋工程施工中	50%
1,155,000	不適用	2048/78	2014	上蓋工程施工中	50%
1,526,900	不適用	2070	2015	上蓋工程施工中	50%
603,900	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	50%
1,181,300	不適用	2081	2015	策劃中	33%
511,560	不適用	2079	2014	上蓋工程施工中	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(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f) (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f)
寧波東部新城水鄉鄰里E-4#, 7#, 8#, 12# & 13#	529,000	-	-	529,000	(所佔權益-附註f)
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f)
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f)
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f) (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f) (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f) (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f) (已預售642,000平方呎)
	26,156,000	2,967,000	2,161,000	19,880,000	1,148,000
總面積	147,202,300	29,794,090	13,840,130	97,088,030	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) 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。
- (g) 二〇一二年年初，集團在北京朝陽區購入二個(50%擁有)地塊以發展一個項目，應佔總樓面面積為九十七萬八千平方呎。

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
2,046,685	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	50%
524,250	不適用	2080	2014	策劃中	50%
708,142	不適用	2080	2014	策劃中	50%
2,212,128	不適用	2048/78	2014 及以後	策劃中	30%
516,021	不適用	2050/60	2015	正進行挖掘工程	50%
1,002,408	不適用	2057	2015	上蓋工程施工中	39%
2,335,535	不適用	2050/60	2016	上蓋工程施工中	50%
6,080,656	不適用	2047/57	2017	上蓋工程施工中	40%
1,619,360	不適用	2050/80	2014	上蓋工程施工中	50%

十年財務摘要

十二月三十一日	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
綜合收益表					
營業額	24,004	19,380	17,553	15,940	16,208
營業盈利	11,388	9,372	8,554	7,406	7,832
核心盈利(附註a)	8,083	7,088	6,420	4,796	6,043
未計入物業重估盈餘前的盈利	6,727	7,905	7,817	4,194	5,947
股東應佔盈利	30,568	35,750	19,256	5,816	13,143
股東應佔股息	3,211	2,930	2,754	2,203	2,093
綜合財務狀況表					
固定資產	203,041	166,638	134,002	119,593	114,613
聯營公司／共同發展公司	27,132	20,860	11,789	11,998	8,737
可供出售投資	2,703	3,362	1,331	706	2,858
待沽物業	47,511	29,732	17,797	17,272	9,235
銀行存款及現金	32,528	16,900	18,412	15,886	7,717
其它資產	5,058	5,276	7,130	3,099	3,011
資產總額	317,973	242,768	190,461	168,554	146,171
銀行借款／其它借款	(75,993)	(49,589)	(39,844)	(38,009)	(31,282)
其它負債	(31,106)	(22,530)	(15,029)	(13,030)	(22,887)
淨資產	210,874	170,649	135,588	117,515	92,002
股本	3,029	2,754	2,754	2,754	2,448
儲備	200,228	160,335	125,792	108,321	83,916
股東權益	203,257	163,089	128,546	111,075	86,364
非控股股東權益	7,617	7,560	7,042	6,440	5,638
總權益	210,874	170,649	135,588	117,515	92,002
負債淨額	43,465	32,689	21,432	22,123	23,565
財務資料					
<i>每股資料</i>					
每股盈利(港幣)					
— 核心盈利	2.70	2.51	2.33	1.75	2.38
— 未計入物業重估盈餘	2.25	2.79	2.84	1.53	2.34
— 股東應佔盈利	10.22	12.64	6.99	2.12	5.17
每股資產淨值(港幣)	67.10	59.22	46.68	40.33	35.28
每股股息(仙)	106.00	100.00	100.00	80.00	80.00
<i>財務比率</i>					
淨負債佔股東權益(%)	21.4%	20.0%	16.7%	19.9%	27.3%
淨負債佔總權益(%)	20.6%	19.2%	15.8%	18.8%	25.6%
股東權益回報(%) (附註b)	16.7%	24.5%	16.1%	5.9%	16.3%
股息倍數(倍)					
— 核心盈利	2.5	2.4	2.3	2.2	2.9
— 未計入物業重估盈餘	2.1	2.8	2.8	1.9	2.9
— 股東應佔盈利	9.6	12.6	7.0	2.7	6.5
利息倍數(倍)(附註c)	10.8	19.5	25.7	9.8	10.3

十二月三十一日	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇五年 港幣百萬元	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元	二〇〇二年 港幣百萬元
綜合收益表					
營業額	13,364	12,543	11,953	11,253	11,333
營業盈利	6,056	5,929	5,242	5,017	5,370
核心盈利(附註a)	4,285	4,499	3,740	2,731	2,259
未計入物業重估盈餘前的盈利	4,285	4,499	3,740	3,043	2,259
股東應佔盈利	10,757	13,888	12,677	3,043	2,259
股東應佔股息	1,958	1,958	1,683	1,487	1,370
綜合財務狀況表					
固定資產	102,198	90,658	78,916	71,120	69,044
聯營公司／共同發展公司	1,569	2,534	1,931	2,075	3,367
可供出售投資	2,921	1,677	1,654	1,392	1,178
待沽物業	5,784	4,370	2,915	2,589	2,776
銀行存款及現金	3,769	2,508	2,209	1,512	1,518
其它資產	3,036	2,745	2,513	2,474	3,239
資產總額	119,277	104,492	90,138	81,162	81,122
銀行借款／其它借款	(20,670)	(18,558)	(16,442)	(18,674)	(22,653)
其它負債	(18,689)	(17,408)	(15,072)	(6,839)	(7,054)
淨資產	79,918	68,526	58,624	55,649	51,415
股本	2,448	2,448	2,447	2,447	2,447
儲備	72,714	62,926	52,502	49,181	45,287
股東權益	75,162	65,374	54,949	51,628	47,734
非控股股東權益	4,756	3,152	3,675	4,021	3,681
總權益	79,918	68,526	58,624	55,649	51,415
負債淨額	16,901	16,050	14,233	17,162	21,135
財務資料					
<i>每股資料</i>					
每股盈利(港幣)					
—核心盈利	1.75	1.84	1.53	1.12	0.92
—未計入物業重估盈餘	1.75	1.84	1.53	1.24	0.92
—股東應佔盈利	4.39	5.67	5.18	1.24	0.92
每股資產淨值(港幣)	30.70	26.71	22.46	21.09	19.50
每股股息(仙)	80.00	80.00	68.80	60.80	56.00
<i>財務比率</i>					
淨負債佔股東權益(%)	22.5%	24.6%	25.9%	33.2%	44.3%
淨負債佔總權益(%)	21.1%	23.4%	24.3%	30.8%	41.1%
股東權益回報(%) (附註b)	15.3%	23.1%	23.8%	6.1%	4.4%
股息倍數(倍)					
—核心盈利	2.2	2.3	2.2	1.8	1.7
—未計入物業重估盈餘	2.2	2.3	2.2	2.0	1.6
—股東應佔盈利	5.5	7.1	7.5	2.0	1.6
利息倍數(倍)(附註c)	9.4	12.8	27.8	13.2	8.7

附註：

- 核心盈利不包括物業重估盈餘淨額、利率掉期合約按市價入賬的變動及其它非經常性項目，當中包括於二〇一〇年重估香港空運貨站的權益所產生的盈餘／稅項撥回合共港幣十二億四千六百萬元及於二〇〇九年出售北京首都時代廣場之盈利港幣十三億九千三百萬元。
- 股東權益回報根據公司股東應佔盈利以是年平均股東權益計算。
- 利息倍數按照營業盈利(未扣除折舊、攤銷、利息及稅項)除以財務成本(扣除資產成本但不計入公允價值成本／盈利)。
- 若干數字已經重新分類及重新編列遵守現時財報準則。

藝術作品來源：

平凡, *Perpetual*, 封面

Yamada Yasushi, *Yanagibe-I*, 第4-5頁

Liu Kuo-sung, *Rising Sun*, 第7頁

Komatsu Takahida, *Foreign Fishes*, 第12頁

此年報由FSC™ 認證的印刷用紙印製。紙漿無氯氣漂染及不含酸性。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。





九龍倉

始創於一八八六年

www.wharfholdings.com