

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

二〇一二年年度末期業績公告

另一個穩健年度 回饋股東

摘要

- 應佔盈利增加 18%至港幣二百六十九億元。
- 九龍倉錄得創紀錄盈利（增加 55%），並派發創紀錄股息（增加 56%）。
- 新加坡及香港於二〇一一年的發展項目落成量遠較二〇一二年為多。
- 新加坡方面，會德豐地產新加坡的營業盈利下跌港幣三十一億元或 81%。Scotts Square 於二〇一一年作出港幣三十六億元的貢獻。
- 物業銷售額在市場偏軟下增加 14%至港幣八億四千五百萬元。
- 近期以五億五千萬新加坡元購入住宅用地，目前的發展土地儲備為九十萬平方呎。
- Ardmore Three（樓面面積為 145,000 平方呎）將於二〇一四年落成，現正計劃預售。
- 香港方面，來自發展項目的營業盈利下跌港幣五億元或 25%。
- One Island South 於二〇一一年作出港幣二十一億元的貢獻；One Midtown 於二〇一二年作出港幣十三億元的貢獻。
- 物業銷售額增加 99%至港幣六十九億元。

- 在過去十五個月以港幣六十一億元購入地塊，目前的土地儲備為七百一十萬平方呎。
- Lexington Hill（樓面面積為 89,000 平方呎）已預售 99%，預期於二〇一四年落成。
- Kadoorie Hill（樓面面積為 92,000 平方呎）已預售 85%，預期於二〇一三年落成。
- 柯士甸站項目（樓面面積為 1,282,000 平方呎）將於二〇一五年落成，二〇一三年開始預售。
- One Bay East（樓面面積為 915,000 平方呎）將於二〇一五年落成，二〇一三年開始預售。
- 未計入投資物業重估盈餘前盈利增加 4%至港幣八十七億元。核心盈利下跌 20%至港幣七十三億元。
- 全年股息增加至每股港幣 1.10 元，較二〇一一年增加 120%。以核心盈利為基準計算的派息比率由 11%增加至 31%。

集團業績

截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度的股東應佔集團盈利增加 18%至港幣二百六十九億三千五百萬元（二〇一一年：港幣二百二十八億六千六百萬元），每股盈利為港幣 13.26 元（二〇一一年：港幣 11.25 元）。

若不計入投資物業重估盈餘及特殊項目，本財政年度的股東應佔核心盈利減少 20%至港幣七十二億六千七百萬元（二〇一一年：港幣九十億三千八百萬元）。

股息

第一次中期股息每股 25 仙已於二〇一二年九月二十八日派發。第二次中期股息每股 60 仙將予派發，以代替末期股息。此外，董事會已決定派發一項特別中期股息每股 25 仙。兩項股息將於二〇一三年六月七日派發予在二〇一三年五月三十一日名列股東登記冊內的股東。二〇一二年度每股合共派發股息港幣 1.10 元（二〇一一年：港幣 0.50 元）。

業務評議

會德豐地產有限公司（「會德豐地產」，擁有 100%權益）

西環 Lexington Hill 於二〇一二年二月推出市場預售，銷情理想。104 個單位中已迅速售出 103 個，每平方呎平均售價為港幣 12,000 元。其後售出一個商舖及 22 個泊車位，銷售所得合共為港幣十二億八千萬港元。項目現正進行上蓋工程，計劃於二〇一四年落成。

Kadoorie Hill 的 66 個住宅單位於二〇一二年十月推出市場預售。項目位於何文田太子道西，樓面面積為 92,000 平方呎。66 個單位中已售出 57 個，每平方呎平均售價為港幣 18,000 元，另外亦售出 51 個泊車位，銷售所得合共為港幣十七億七千萬港元。項目計劃於二〇一三年落成。

會德豐地產於二〇一二年售出位於深井的碧堤坊商場（37,000 平方呎）及 155 個泊車位，作價為港幣二億九千六百萬元。

港鐵柯士甸站的優質住宅物業發展項目由集團與新世界發展各佔五成權益，集團應佔樓面面積 641,000 平方呎，計劃於二〇一三年開始預售，惟須視乎申請預售同意書的審批進度而定。項目位於西九龍港鐵柯士甸站上蓋，毗鄰往返內地的未來高鐵總站（計劃於二〇一五年通車），並處於通往發展中的西九龍文化區主要入口。項目現正進行上蓋工程，計劃於二〇一五年全面落成。

商業發展項目 One Bay East 位於觀塘海濱道，眺望維港及啟德郵輪碼頭，計劃於二〇一三年開始預售，惟須視乎申請預售同意書的審批進度而定。項目位於東九龍新核心商業區（CBD2）的心臟地帶，是政府「起動九龍東」計劃的一部分，樓面面積為 915,000 平方呎，將發展為兩幢甲級寫字樓，往返牛頭角港鐵站交通便捷。項目於二〇一二年八月獲批建築圖則，現正進行地基工程，計劃於二〇一五年全面落成。

紅鸞道商業發展項目按計劃進行。項目樓面面積為 590,000 平方呎，將發展為兩幢甲級寫字樓和兩幢低建築高度的商場，前臨維港景致，鄰近未來港鐵黃埔站（觀塘綫延綫計劃於二〇一五年通車）。建築圖則已遞交予相關部門審批。

會德豐地產於二〇一二年補充了一百零四萬平方呎位於香港的土地儲備。

二〇一二年一月，會德豐地產以港幣十八億六千萬港元購入了將軍澳一幅地盤面積 88,800 平方呎的住宅用地。項目的樓面面積為 488,200 平方呎，將軍澳港鐵站近在咫尺，交通便捷。項目於二〇一二年十一月獲批建築圖則，現正進行地基工程，計劃於二〇一六年全面落成。

二〇一二年十月，會德豐地產以港幣三億四千九百萬元成功購入西區高街 92 至 98 號住宅大廈的業權。這個重建項目提供 75 個住宅單位，樓面面積為 69,200 平方呎。住戶於二〇一二年十二月已全部遷出。現正進行拆卸工程。

二〇一二年十一月，會德豐地產以港幣五億六千一百萬元購入了港島東筲箕灣道171號一幅佔地6,300平方呎的商住地塊作重建。這個新發展項目的樓面面積為57,800平方呎，現正進行規劃。現有商舖及住戶將於二〇一四年全部遷出。

二〇一二年十二月，會德豐地產以港幣十九億七千萬元投得將軍澳一幅地盤面積 171,900 平方呎的住宅用地。項目的樓面面積為 429,700 平方呎，位於將軍澳灣海濱，眺望維港全景，鄰近二〇一二年一月購入的住宅用地。現正進行設計規劃。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」，擁有 75.8%權益）

按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡在二〇一二年對集團作出的盈利貢獻為港幣三億九千六百萬元（二〇一一年：港幣三十八億五千五百萬元），乃物業落成量較去年為少所致。

位於烏節路購物帶心臟地段的 Scotts Square，包括商場平台及座落其上之高檔次公寓單位。商場於二〇一二年年杪時已租出 93%（二〇一一年：43%），租戶包括國際著名品牌 Hermès、Michael Kors、On Pedder 及 Anne Fontaine。商場月租每平方呎平均達 22 新加坡元。Scotts Square 公寓單位於二〇一二年年杪時已售出 85%，每平方呎平均售價為 4,000 新加坡元。

會德豐廣場位於烏節路，是優質商業項目，二〇一二年年杪時商場及寫字樓的出租率達 99%。續租情況理想，達 78%。馬莎百貨於二〇一二年第二季在商場開設旗艦店。

豪華住宅項目烏節景園提供 30 個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯廳，年杪時已全數售罄，每平方呎平均售價為 2,845 新加坡元。

擁有永久業權的豪宅項目 Ardmore Three 沿阿摩園而建，共有 36 層，提供 84 個三房單位，每伙面積為 1,800 平方呎，現正進行建築工程。

中國方面，現正發展位於杭州市富陽區的高級住宅項目，涉及樓面面積 303,530 平方米。項目距離杭州市中心 22 公里，單位盡享優美山景，計劃於二〇一八年全面落成。

九龍倉集團有限公司（「九龍倉」，擁有51.4%權益）

若不計入投資物業重估盈餘及特殊項目，九龍倉二〇一二年的股東應佔盈利增加37%至港幣一百一十億四千萬元。每股基礎盈利為港幣3.64元（二〇一一年：港幣2.70元）。

若計入投資物業重估盈餘及特殊項目，九龍倉的股東應佔盈利則為港幣四百七十二億六千三百萬元（二〇一一年：港幣三百零五億六千八百萬元）。每股基本盈利為港幣15.60元（二〇一一年：港幣10.22元）。

海港城

營業額（不包括酒店）增加14%至港幣六十二億四千三百萬元，營業盈利則增加13%至港幣五十三億六千七百萬元。海港城（三間酒店不計在內）的市值在二〇一二年年結時重估為港幣一千二百五十億元，佔九龍倉營業資產36%。

是年海港城的零售銷售增長13%，達創紀錄的港幣三百一十億元，或每月每平方呎港幣2,600元。海港城在香港零售業銷售額的市場佔有率進一步增加至6.9%，傲視同儕，繼續展現其在市場上的領導地位。海港城商場部分二〇一二年的營業額增加18%至港幣四十二億二千三百萬元，二〇一二年年杪的承租率維持於接近100%。

海港城寫字樓的出租率在年杪時攀升至97%。在續租租金增長的支持下，營業額增加6%至港幣十七億一千萬元。服務式住宅的營業額增加3%至港幣三億一千萬元，出租率於年杪時維持於85%。

時代廣場

營業額增加10%至港幣十九億零八百萬元，營業盈利增加10%至港幣十六億七千八百萬元。時代廣場的市值在二〇一二年年結時重估為港幣四百四十億元，佔九龍倉營業資產13%。

時代廣場依然是香港最成功的直立式商場。儘管二〇一二年年內17%的零售總面積進行整修，零售銷售額仍有1.5%增長。商場收入增加7%至港幣十三億五千二百萬元，二〇一二年年杪的出租率維持於接近100%。戲院搬遷整修工程按計劃進行。位於地下及低層的新商舖以及位於12樓和13樓的新戲院計劃在二〇一三年下半年啟業。

寫字樓部分的營業額增加17%至港幣五億五千六百萬元，年杪的出租率上升至98%。

荷里活廣場

營業額增加11%至港幣四億二千萬元，營業盈利增加10%至港幣三億零七百萬元。荷里活廣場成功重新定位及調整租戶組合，二〇一二年的零售銷售額增長15%，市值在二〇一二年年結時重估為港幣八十億元。

中國地產投資

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

上海會德豐國際廣場於年杪已有 92%的寫字樓樓面獲承租。二〇一二年的平均即期租金為每月每平方米人民幣 430 元，最高全價租金則為每月每平方米人民幣 476 元，躋身上海寫字樓租金最高之列。

大連時代廣場的商場出租率於年杪時維持於 100%。租戶組合獲進一步調整，引入 Chanel、Bottega Veneta、Tod's、Versace 及 Sportmax。營運至今僅四年，租金對成本的回報率在二〇一二年已飆升至 59%。

重慶時代廣場於二〇一一年七月重開，商場出租率於年杪時維持於 94%。更多年青潮流服飾品牌進駐商場，豐富整體產品選擇。二〇一二年的租金對成本的回報率維持於 22%。

九龍倉正在成都、無錫、重慶、蘇州及長沙發展一系列國際金融中心。當這一系列國際金融中心在二〇一三年至二〇一六年陸續落成時，九龍倉在香港及中國的商用物業及商場面積將會倍增。

成都國際金融中心第一期（包括佔地 200,000 平方米的超級大型商場及甲級寫字樓）計劃於二〇一三年下半年落成。商場的預租情況令人鼓舞，年杪時已有 80%商場樓面獲承租，租金水平亦較預計為高。商場計劃於二〇一四年第一季開業，項目將於二〇一四年下半年全面落成。

中國地產發展

物業落成量在二〇一二年有所增加，有 758,000 平方米落成及確認入賬。來自附屬公司項目的營業額為港幣九十五億七千三百萬元，較二〇一一年多 51%。營業盈利增加 57%至港幣三十五億六千二百萬元。年內確認入賬的盈利包括來自上海蠟園、成都天府時代廣場、蘇州國賓一號及無錫時代上城的重大貢獻。

二〇一二年有七個新項目推出市場預售。連同較早前已經推出的項目，九龍倉目前有三十個項目在市場上銷售，遍布中國十二個城市。

年內合共售出一百三十萬平方米的物業，九龍倉應佔銷售所得為人民幣一百五十億元，較二〇一一年多 18%。於二〇一二年年杪，已預售但尚未確認入賬的銷售額（已扣除商業稅）增加至人民幣一百五十七億元，涉及 1,448,000 平方米的物業。

華東地區的已簽約銷售額較二〇一一年增加 21%。貢獻最大者為蘇州時代上城，銷售所得為人民幣二十二億元，其次為無錫時代上城及常州時代上院。杭州的九龍倉·碧璽和君廷在二〇一二年十二月推出市場預售，銷售所得為人民幣三億四千萬元。

華西地區的已簽約銷售額較二〇一一年增加 21%。貢獻最大者為成都天府時代廣場及時代·晶科名苑，銷售所得分別為人民幣十五億元及人民幣十一億元。重慶國際社區售出更多單位，應佔銷售所得為人民幣六億六千二百萬元。成都環球貿易廣場名為天曜的住宅部分及雙流發展區時代小鎮於二〇一二年四月及十二月推出市場預售。

華南地區的已簽約銷售額較二〇一一年增加 41%。佛山依雲天滙和依雲曦城的第一期以及廣州東薈城在二〇一二年推出預售，應佔銷售所得為人民幣八億四千七百萬元。依雲水岸及依雲上城售出更多單位，按應佔份額計算，銷售所得為人民幣十二億元。

天津方面，北寧灣預售更多單位，按應佔份額計算，銷售所得為人民幣十一億元。雍華府的銷情亦理想。

二〇一二年，九龍倉以人民幣四十八億元於北京、上海、成都、大連及常州購入六幅物業發展地塊，應佔樓面面積為八十四萬平方米。

二〇一三年三月以人民幣十三億元新增一個位於上海浦東區的住宅項目，樓面面積為 97,900 平方米。項目三河環抱，毗鄰將於二〇一四年落成的 16 號綫地鐵站。

九龍倉於中國的土地儲備在二〇一二年年杪時維持於一千二百三十萬平方米，遍布十五個城市。

全部發展中項目皆按計劃進行。

香港物業發展

位於荃灣的 One Midtown 於二〇一二年六月落成，年內因而確認港幣二十六億元的營業額及港幣十三億元的營業盈利。

九龍倉於二〇一二年以港幣十三億元售出位於沙田的商業項目匯達大廈，面積 349,000 平方呎。

聶歌信山已獲批總綱發展藍圖。此項目與南豐集團各佔一半權益合營發展，提供 162,000 平方呎位於山頂的應佔樓面面積，可飽覽維多利亞港全景，現正進行建築工程。

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

位於九龍灣的九龍貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，其總樓面面積為 829,000 平方呎，現正申請修訂土地契約。

油塘貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，其總樓面面積為 256,000 平方呎，現正進行地基工程。

油塘灣合營項目已於二〇一三年二月獲城市規劃委員會批出總綱發展藍圖，九龍倉佔約 15% 權益。

九倉電訊廣場已獲准重建為一幢甲級商業高廈，其總樓面面積為 596,200 平方呎。修訂土地契約所須的補地價款項已支付。

馬哥孛羅酒店

馬哥孛羅目前在亞太區經營其擁有或管理的十三間酒店。二〇一二年新增佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店及蘇州馬哥孛羅酒店。十間新酒店將於未來五年在內地、菲律賓和泰國相繼開業，大大拓展馬哥孛羅的網絡。

馬哥孛羅酒店及會所於二〇一二年的收入增加 9% 至港幣十三億九千一百萬元，營業盈利增加 5% 至港幣三億九千一百萬元。

二〇一二年全部馬哥孛羅酒店在其所位處的地區皆表現強勁。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率維持於 85%，平均房租增加 8%。

現代貨箱碼頭（九龍倉擁有 68% 權益的附屬公司）

現代貨箱碼頭的綜合收入減少 13% 至港幣二十九億六千九百萬元，主要因為二〇一一年有一次性收入。若不計入是項一次性收入的影響，綜合收入則減少 6.3%。綜合營業盈利則下跌 26% 至港幣十一億四千二百萬元。香港的吞吐量下跌 9% 至四百八十萬個標準箱。內地方面，年內蘇州太倉國際門戶的吞吐量增長 1% 至一百五十萬個標準箱，深圳大鵬灣碼頭（一期）則處理了 572,000 個標準箱。

有線寬頻（九龍倉擁有 74%權益的附屬公司）

綜合營業額增加 1% 至港幣二十一億二千七百萬元，淨虧損為港幣二億七千八百萬元（二〇一一年：虧損港幣一億七千九百萬元）。財務狀況維持穩健，現金淨額達港幣一億八千八百萬元。年內競爭壓力持續高企，購買倫敦奧運會及多個歐洲足球聯賽等節目播映權均涉及十分高昂的成本開支。

九倉電訊

連續第二年錄得破紀錄的營業額及盈利，收入上升 4%至港幣十八億二千六百萬元，營業盈利上升 9%至港幣二億五千萬元。由於將「十全網」推出商業市場的投資高峰期已過，已恢復淨現金流入狀況。

財務評議

(I) 二〇一二年度業績評議

集團繼續錄得強健的業績，股東應佔盈利增加 18%至港幣二百六十九億三千五百萬元，未計入物業重估盈餘前盈利增加 4%至港幣八十七億三千四百萬元。業績理想主要受惠於九龍倉地產發展分部表現出色，以及其租金收入持續增長，加上來自購入聯營公司綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）的一次性盈利確認入賬，及物業重估盈餘增加。然而，在缺少了二〇一一年 One Island South 及 Scotts Square 落成所確認的較高的物業銷售額的情況下，核心盈利則按年減少 20%至港幣七十二億六千七百萬元。

收入及營業盈利

集團收入減少 4%至港幣三百三十一億二千四百萬元（二〇一一年：港幣三百四十五億五千八百萬元），由於所確認的物業銷售額較低，然而這又因經常性租金增長強勁而有所減輕。

集團營業盈利減少 12%至港幣一百五十五億七千萬元（二〇一一年：港幣一百七十七億三千萬元），其中港幣一百四十一億七千萬元（二〇一一年：港幣一百一十三億八千八百萬元）來自九龍倉，港幣七億三千四百萬元（二〇一一年：港幣三十八億八千萬元）來自會德豐地產新加坡，及港幣六億六千六百萬元（二〇一一年：港幣二十四億六千二百萬元）來自會德豐及其旗下其它附屬公司。

地產投資

收入及營業盈利皆增加 13%，分別至港幣一百二十億零四百萬元（二〇一一年：港幣一百零六億七千萬）及港幣九十一億二千二百萬元（二〇一一年：港幣八十一億零八百萬元），乃商場租戶銷售表現更勝去年而令商場租金收入增加，以及寫字樓續租租金持續上升所致。由於上海會德豐國際廣場及翻新後的重慶時代廣場收入的增加，來自內地的收入上升 26% 至港幣十億零五百萬元（二〇一一年：港幣七億九千六百萬）。酒店方面，儘管港威酒店受客房翻新工程所影響，房租有所增加以及出租率維持於高水平，因此收入錄得增長。

地產發展

收入及營業盈利分別減少 17% 及 32% 至港幣一百三十三億七千萬（二〇一一年：港幣一百六十億二千一百萬元）及港幣五十四億五千八百萬元（二〇一一年：港幣八十億五千八百萬元），主要因為就物業落成所確認的銷售額較二〇一一年低。One Island South 及 Scotts Square 於二〇一一年落成，因而得以確認港幣九十四億元的收入及港幣五十七億元的營業盈利。

香港方面，確認入賬的物業銷售額為港幣三十億一千九百萬（二〇一一年：港幣三十四億零三百萬元），營業盈利為港幣十五億三千六百萬（二〇一一年：港幣二十一億零一百萬元），主要來自 One Midtown 及碧堤坊。One Midtown 於年內落成，作出了港幣二十六億三千四百萬元的收入及港幣十三億零七百萬元的營業盈利的貢獻。

新加坡方面，確認入賬的物業銷售額為港幣七億七千八百萬元（二〇一一年：港幣六十二億七千五百萬元），營業盈利為港幣三億六千萬（二〇一一年：港幣三十六億八千三百萬元），主要來自銷售 Scotts Square 及烏節景園餘下貨尾單位。

內地方面，確認入賬的物業銷售額為港幣九十五億七千三百萬元（二〇一一年：港幣六十三億四千三百萬元），營業盈利為港幣三十五億六千二百萬元（二〇一一年：港幣二十二億七千四百萬元），主要來自成都天府時代廣場、上海璽園及無錫時代上城。

年內集團已簽訂的物業銷售額（包括合營項目及聯營公司（綠城中國除外）的應佔銷售額）增加至港幣二百六十二億元（二〇一一年：港幣一百九十九億元）。於二〇一二年年杪時已預售但尚未確認入賬的銷售額（尚待各項物業落成時確認入賬）增加至港幣二百二十五億元（二〇一一年十二月：港幣一百七十二億元），約 86% 來自內地的物業銷售，其餘則來自香港。

物流

收入及營業盈利分別減少 13%及 26%至港幣三十億七千萬元（二〇一一年：港幣三十五億二千萬元）及港幣十一億六千一百萬元（二〇一一年：港幣十五億六千三百萬元），是全球貿易增長放緩所致。

通訊、媒體及娛樂

收入增加 2%至港幣三十九億五千三百萬元（二〇一一年：港幣三十八億六千三百萬元），但卻錄得營業虧損港幣二千二百萬元（二〇一一年：盈利港幣四千五百萬元）。九倉電訊的營業盈利增加 9%至港幣二億五千萬（二〇一一年：港幣二億三千萬元），而有線寬頻的營業虧損則擴大至港幣二億七千一百萬元（二〇一一年：虧損港幣一億八千六百萬元）。

投資及其它

投資及其它營業盈利為港幣四億五千六百萬元（二〇一一年：港幣五億二千五百萬元），主要包括股息及利息收入。

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇一二年十二月三十一日的賬面值增加至港幣二千五百零七億元（二〇一一年：港幣二千零五億元），其中包括根據按結算日進行的獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣二千二百八十四億元，產生重估盈餘港幣三百五十九億二千四百萬元（二〇一一年：港幣二百七十六億五千一百萬元）。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益合共港幣一百七十七億二千三百萬元（二〇一一年：港幣一百三十一億四千四百萬元）後，應佔重估盈餘淨額港幣一百八十二億零一百萬元（二〇一一年：港幣一百四十五億零七百萬元）已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業（全皆在發展中）為數港幣二百二十三億元，並未以公允價值予以列報，而直至在其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方以公允價值予以列報。

其它收入淨額

其它收入淨額為港幣三十一億一千六百萬元（二〇一一年：港幣六億二千九百萬元），主要包括九龍倉購入綠城中國 24.6%權益而產生的會計賬面收益港幣二十二億三千三百萬元（詳情見財務報表附註 4(a)）、出售可供出售投資所得盈利港幣四億九千二百萬元（二〇一一年：港幣一億八千四百萬元）及匯兌收益淨額港幣二億七千四百萬元（二〇一一年：港幣四億一千七百萬元）。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十一億六千二百萬元（二〇一一年：港幣二十七億四千七百萬元）。按照現行的會計準則，財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣五億七千三百萬元（二〇一一年：虧損港幣十三億八千七百萬元），在扣除非控股股東權益後的應佔收益為港幣三億零一百萬元（二〇一一年：應佔虧損港幣六億七千九百萬元）。

若不計入按市價入賬未變現收益，未扣除撥作資產成本港幣十億二千二百萬元（二〇一一年：港幣五億一千萬元）前的財務支出為港幣二十七億五千七百萬元（二〇一一年：港幣十八億七千萬元），而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣十七億三千五百萬元（二〇一一年：港幣十三億六千萬元）。財務支出增加主要因為借款增加及實際借貸利率上升所致。集團是年實際借貸年息率為 2.8%（二〇一一年：2.1%）。

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利增加 96%至港幣十六億二千一百萬元（二〇一一年：港幣八億二千五百萬元），主要因為來自內地物業發展項目的盈利貢獻增加，其中包括來自年內購入的 24.6%綠城中國權益的應佔盈利港幣八億九千三百萬元。

應佔共同發展公司盈利增加港幣六億元至港幣六億三千四百萬元（二〇一一年：港幣三千四百萬元），反映內地物業發展項目初見成果，盈利貢獻增加。

所得稅

稅項支出為港幣四十三億四千七百萬元（二〇一一年：港幣四十三億三千八百萬元），包括為內地投資物業的重估盈餘作出的遞延稅項撥備港幣十億八千七百萬元（二〇一一年：港幣九億零一百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則為港幣三十二億六千萬元（二〇一一年：港幣三十四億三千七百萬元），主要因為地產發展分部確認入賬的盈利減少。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利增加港幣七十五億零三百萬元至港幣二百四十四億二千一百萬元（二〇一一年：港幣一百六十九億一千八百萬元），此乃主要來自九龍倉及會德豐地產新加坡的盈利。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加 18%至港幣二百六十九億三千五百萬元（二〇一一年：港幣二百二十八億六千六百萬元）。每股盈利為港幣 13.26 元（二〇一一年：港幣 11.25 元）。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣一百八十二億零一百萬元（二〇一一年：港幣一百四十五億零七百萬元），股東應佔集團盈利則增加 4%至港幣八十七億三千四百萬元（二〇一一年：港幣八十三億五千九百萬元）。

若進一步扣除購入綠城中國的權益而產生的特殊應佔會計賬面收益港幣十一億三千三百萬元（二〇一一年：港幣零元）及應佔掉期合約及其它金融資產的按市價入賬收益合共港幣三億三千四百萬元（二〇一一年：虧損港幣六億七千九百萬元），核心盈利則減少 20%至港幣七十二億六千七百萬元（二〇一一年：港幣九十億三千八百萬元）。每股核心盈利為港幣 3.58 元（二〇一一年：港幣 4.45 元）。

茲將來自九龍倉、會德豐地產新加坡和本公司及其旗下其它附屬公司的股東應佔集團盈利分析如下：

| 盈利來自 | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 九龍倉集團 | 5,617 | 4,053 |
| 會德豐地產新加坡集團 | 528 | 2,457 |
| 會德豐及其它附屬公司 | 1,122 | 2,528 |
| 核心盈利 | 7,267 | 9,038 |
| 購入綠城中國的權益而產生的應佔會計賬面收益 | 1,133 | — |
| 應佔掉期合約及其它金融資產的 按市價入賬收益／（虧損） | 334 | (679) |
| 未計入投資物業盈餘前盈利 | 8,734 | 8,359 |
| 投資物業盈餘（扣除遞延稅項後） | 18,201 | 14,507 |
| 股東應佔盈利 | 26,935 | 22,866 |

九龍倉於截至二〇一二年十二月三十一日止年度的盈利增加 55%至港幣四百七十二億六千三百萬元（二〇一一年：港幣三百零五億六千八百萬元）。若不計入投資物業盈餘淨額，九龍倉的盈利則為港幣一百三十九億二千七百萬元（二〇一一年：港幣六十七億二千七百萬元）。未計入投資物業盈餘及上述特殊項目前，九龍倉的核心盈利增加 37%至港幣一百一十億四千萬元（二〇一一年：港幣八十億八千三百萬元）。

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於截至二〇一二年十二月三十一日止年度的盈利為六千三百三十萬新加坡元（二〇一一年：二億九千一百二十萬新加坡元）。按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣三億九千六百萬元（二〇一一年：港幣三十八億五千五百萬元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一二年十二月三十一日，集團的股東權益增加 24%至港幣一千五百二十億元（二〇一一年：港幣一千二百二十六億元），或每股港幣 74.83 元（二〇一一年：每股港幣 60.32 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 22%至港幣二千八百五十九億元（二〇一一年：港幣二千三百五十二億元）。

總資產

集團的總資產增加 18%至港幣四千二百九十八億元（二〇一一年：港幣三千六百四十一億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、若干金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）增加 22%至港幣三千八百一十九億元（二〇一一年：港幣三千一百二十三億元）。

集團的投資物業組合為港幣二千五百零七億元，佔總營業資產 66%。香港的海港城（不包括三間酒店）及時代廣場合共價值港幣一千六百九十億元，佔投資物業組合市值的 67%。

其它主要營業資產包括固定資產港幣一百九十九億元、於共同發展公司和聯營公司的權益（主要為內地物業發展及港口項目）港幣三百七十三億元及發展中及待沽物業港幣六百五十億元。

按地域分布，集團於內地的營業資產（主要為物業及貨櫃碼頭）增加至港幣一千三百四十六億元（二〇一一年：港幣一千一百一十億元），佔集團總營業資產的 35%。

負債及負債比率

集團於二〇一二年十二月三十一日的負債淨額增加港幣二百零二億元至港幣七百三十二億元（二〇一一年：港幣五百三十億元），此乃由港幣一千零三十二億元的債務減港幣三百億元的銀行存款和現金所得。若不計入九龍倉的負債淨額港幣五百五十六億元（該負債淨額對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權）及會德豐地產新加坡的現金淨額港幣二十八億元，會德豐的負債淨額則為港幣二百零四億元（二〇一一年：港幣一百五十億元）。茲將集團負債淨額分析如下：

| 負債／（現金）淨額 | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 九龍倉（不包括下列附屬公司） | 49,201 | 35,348 |
| 現代貨箱碼頭 | 11,193 | 11,155 |
| 海港企業有限公司 | (4,581) | (2,700) |
| 有線寬頻 | (188) | (338) |
| 九龍倉集團 | 55,625 | 43,465 |
| 會德豐地產新加坡集團 | (2,801) | (5,510) |
| 會德豐及其它附屬公司 | 20,417 | 15,059 |
| 集團 | 73,241 | 53,014 |

於二〇一二年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為 25.6%（二〇一一年：22.5%）。

財務及備用信貸額

集團於二〇一二年十二月三十一日的備用信貸額及債券合共港幣一千二百七十九億元（二〇一一年：港幣一千一百五十億元），當中港幣一千零三十二億元已被提取。茲將信貸分析如下：

| | 可用信貸 港幣十億元 | 總負債 港幣十億元 | 未提取信貸 港幣十億元 |
|----------------|---------------|--------------|----------------|
| 九龍倉（不包括下列附屬公司） | 71.9 | 58.8 | 13.1 |
| 現代貨箱碼頭 | 13.7 | 12.3 | 1.4 |
| 海港企業有限公司 | 6.1 | 3.2 | 2.9 |
| 有線寬頻 | 0.5 | 0.1 | 0.4 |
| 九龍倉集團 | 92.2 | 74.4 | 17.8 |
| 會德豐地產新加坡集團 | 2.4 | 1.7 | 0.7 |
| 會德豐及其它附屬公司 | 33.3 | 27.1 | 6.2 |
| 集團 | 127.9 | 103.2 | 24.7 |

上述負債中有為數港幣一百九十四億元（二〇一一年：港幣二百六十八億元）乃以賬面值合共港幣三百一十七億元（二〇一一年：港幣六百四十五億元）的若干發展中物業及固定資產作抵押。

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

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

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金（主要以港元、人民幣和新加坡元為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個以藍籌證券為主的金融投資組合，於二〇一二年十二月三十一日的總市值為港幣一百四十八億元（二〇一一年：港幣七十一億元），該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團的營業業務在營運資金變動前的現金流入為港幣一百六十二億元（二〇一一年：港幣一百八十六億元），營運資金變動導致淨現金流出港幣二億元（二〇一一年：港幣一百八十九億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二百八十三億元（二〇一一年：港幣一百五十三億元），主要為增加投資物業港幣一百五十億元（包括為海運大廈支付更新租約所須的補地價款項港幣七十九億元及成都國際金融中心的地價款項及建築費用），參與以內地地產發展項目為主的聯營公司及共同發展公司的投資港幣五十九億元（包括以港幣二十七億元購入綠城中國的 24.6%權益）以及購入金融投資及其它金融資產淨額港幣六十三億元（包括以港幣二十六億元認購綠城中國的永續次級可換股證券）。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一二年集團的主要資本性與發展開支及於二〇一二年十二月三十一日的計劃開支相關承擔分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

| | 香港／新加坡 港幣百萬元 | 中國內地 港幣百萬元 | 總額 港幣百萬元 |
|-------------|-----------------|---------------|---------------|
| 地產投資 | | | |
| 九龍倉集團 | 8,884 | 5,860 | 14,744 |
| 會德豐地產新加坡集團 | 69 | — | 69 |
| 會德豐及其它附屬公司 | 232 | — | 232 |
| | <u>9,185</u> | <u>5,860</u> | <u>15,045</u> |
| 發展物業 | | | |
| 九龍倉集團 | 787 | 13,321 | 14,108 |
| 會德豐地產新加坡集團 | 205 | 972 | 1,177 |
| 會德豐及其它附屬公司 | 2,696 | 43 | 2,739 |
| | <u>3,688</u> | <u>14,336</u> | <u>18,024</u> |
| 物業總額 | <u>12,873</u> | <u>20,196</u> | <u>33,069</u> |
| 非物業 | | | |
| 九龍倉集團 | | | |
| 現代貨箱碼頭 | 175 | 436 | 611 |
| 九倉電訊 | 504 | 2 | 506 |
| 有線寬頻 | 207 | 2 | 209 |
| 其它 | 5 | — | 5 |
| | <u>891</u> | <u>440</u> | <u>1,331</u> |
| 集團總額 | <u>13,764</u> | <u>20,636</u> | <u>34,400</u> |

- i. 地產投資於年內的開支主要包括九龍倉為海運大廈租約更新支付所須的補地價款項港幣七十九億元及成都國際金融中心的地價款項及建築費用。
- ii. 集團亦為主要在內地的發展物業投資港幣一百八十億元，包括以現金投資於共同發展公司及聯營公司港幣四十六億元，以及九龍倉購入綠城中國 24.6%權益所支付的港幣二十七億元。
- iii. 現代貨箱碼頭的資本性開支主要用作增購其它固定資產及興建內地的大鐘灣港口項目，而九倉電訊及有線寬頻的資本性開支則主要用於購置製作和廣播設備、推出網絡及互聯網服務設備。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一二年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣一千零二十三億元，當中港幣三百零一億元已授權及簽約。茲將承擔按分部分分析如下：

| | 於二〇一二年十二月三十一日 | | |
|-------------|---------------------|----------------------|----------------|
| | 已授權 及簽約 港幣百萬元 | 已授權 但未簽約 港幣百萬元 | 總額 港幣百萬元 |
| 地產投資 | | | |
| 香港／新加坡 | | | |
| 九龍倉集團 | 1,132 | 824 | 1,956 |
| 會德豐地產新加坡集團 | 11 | — | 11 |
| 會德豐及其它附屬公司 | 2 | — | 2 |
| | 1,145 | 824 | 1,969 |
| 中國內地 | | | |
| 九龍倉集團 | 7,197 | 20,031 | 27,228 |
| | 8,342 | 20,855 | 29,197 |
| 發展物業 | | | |
| 香港／新加坡 | | | |
| 九龍倉集團 | 164 | 638 | 802 |
| 會德豐地產新加坡集團 | 396 | — | 396 |
| 會德豐及其它附屬公司 | 5,476 | 5,916 | 11,392 |
| | 6,036 | 6,554 | 12,590 |
| 中國內地 | | | |
| 九龍倉集團 | 15,383 | 41,133 | 56,516 |
| 會德豐地產新加坡集團 | 22 | 2,543 | 2,565 |
| 會德豐及其它附屬公司 | 107 | 289 | 396 |
| | 15,512 | 43,965 | 59,477 |
| | 21,548 | 50,519 | 72,067 |
| 非物業 | | | |
| 九龍倉集團 | | | |
| 現代貨箱碼頭 | 30 | 420 | 450 |
| 九倉電訊 | 119 | 289 | 408 |
| 有線寬頻 | 23 | 128 | 151 |
| | 172 | 837 | 1,009 |
| 集團總額 | 30,062 | 72,211 | 102,273 |

物業承擔主要為在未來數年分階段支付的地價款項及建築費用（包括應佔合營公司的承擔）及須在二〇一三年支付的應佔地價款項港幣八十五億元。

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

(III) 人力資源

於二〇一二年十二月三十一日，集團旗下僱員約 15,900 人，其中包括約 2,800 名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表
截至二〇一二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
|--------------------------|-------|-------------------|----------------|
| 收入 | 2 | 33,124 | 34,558 |
| 直接成本及營業費用 | | (13,298) | (13,093) |
| 銷售及推銷費用 | | (1,243) | (987) |
| 行政及公司費用 | | (1,577) | (1,350) |
| 未扣除折舊、攤銷、利息及 稅項前的營業盈利 | | 17,006 | 19,128 |
| 折舊及攤銷 | 3 | (1,436) | (1,398) |
| 營業盈利 | 2 及 3 | 15,570 | 17,730 |
| 投資物業之公允價值增加 | | 35,924 | 27,651 |
| 其它收入淨額 | 4 | 3,116 | 629 |
| | | 54,610 | 46,010 |
| 財務支出 | 5 | (1,162) | (2,747) |
| 所佔除稅後業績： | | | |
| 聯營公司 | | 1,621 | 825 |
| 共同發展公司 | | 634 | 34 |
| 除稅前盈利 | | 55,703 | 44,122 |
| 所得稅 | 6 | (4,347) | (4,338) |
| 是年盈利 | | 51,356 | 39,784 |
| 應佔盈利： | | | |
| 股東 | | 26,935 | 22,866 |
| 非控股股東權益 | | 24,421 | 16,918 |
| | | 51,356 | 39,784 |
| 每股盈利（基本及攤薄） | 7 | 港幣 13.26 元 | 港幣 11.25 元 |

綜合全面收益表
截至二〇一二年十二月三十一日止年度

| | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| 是年盈利 | <u>51,356</u> | <u>39,784</u> |
| 其它全面收益 | | |
| 折算海外業務之匯兌收益 | 956 | 2,846 |
| 可供出售投資之重估淨額： | 3,477 | (3,117) |
| 重估盈餘／（虧損） | <u>3,737</u> | <u>(2,970)</u> |
| 出售而轉撥至綜合收益表 | <u>(260)</u> | <u>(147)</u> |
| 所佔聯營公司／共同發展公司其它全面收益 | 62 | 555 |
| 其它 | <u>(1)</u> | <u>10</u> |
| 是年其它全面收益 | <u>4,494</u> | <u>294</u> |
| 是年全面收益總額 | <u>55,850</u> | <u>40,078</u> |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 股東 | 29,981 | 22,124 |
| 非控股股東權益 | <u>25,869</u> | <u>17,954</u> |
| | <u>55,850</u> | <u>40,078</u> |

綜合財務狀況表
二〇一二年十二月三十一日

| | 附註 | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
|-----------------|----|-----------------|-----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 250,729 | 200,497 |
| 固定資產 | | 19,888 | 19,002 |
| 聯營公司權益 | | 16,046 | 9,331 |
| 共同發展公司權益 | | 21,219 | 18,297 |
| 金融投資 | | 14,843 | 7,065 |
| 永續次級可換股證券 | | 2,709 | - |
| 商譽及其它無形資產 | | 297 | 297 |
| 備用節目 | | 109 | 107 |
| 遞延稅項資產 | | 798 | 694 |
| 衍生金融工具資產 | | 487 | 182 |
| 其它非流動資產 | | 391 | 28 |
| | | <u>327,516</u> | <u>255,500</u> |
| 流動資產 | | | |
| 擬作出售的物業 | | 65,007 | 60,909 |
| 存貨 | | 45 | 130 |
| 貿易及其它應收賬項 | 9 | 6,693 | 4,680 |
| 衍生金融工具資產 | | 489 | 225 |
| 銀行存款及現金 | | 30,016 | 42,668 |
| | | <u>102,250</u> | <u>108,612</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其它應付賬項 | 10 | (16,086) | (11,368) |
| 出售物業定金 | | (11,968) | (9,704) |
| 衍生金融工具負債 | | (215) | (233) |
| 應付稅項 | | (2,093) | (2,458) |
| 銀行借款及其它借款 | | (6,930) | (8,903) |
| | | <u>(37,292)</u> | <u>(32,666)</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>64,958</u> | <u>75,946</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>392,474</u> | <u>331,446</u> |

綜合財務狀況表
二〇一二年十二月三十一日

| | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 非流動負債 | | |
| 衍生金融工具負債 | (1,913) | (2,470) |
| 遞延稅項負債 | (8,071) | (6,728) |
| 其它遞延負債 | (283) | (275) |
| 銀行借款及其它借款 | (96,327) | (86,779) |
| | (106,594) | (96,252) |
| 資產淨額 | 285,880 | 235,194 |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 1,016 | 1,016 |
| 儲備 | 151,025 | 121,546 |
| 股東權益 | 152,041 | 122,562 |
| 非控股股東權益 | 133,839 | 112,632 |
| 權益總額 | 285,880 | 235,194 |

財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策

本公告所列載的年度業績乃摘錄於本集團二〇一二年十二月三十一日年度的財務報表。

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」）、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》披露規定。

除以下變動外，編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一一年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

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

本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之新準則、修訂或詮釋。

《財報準則》第7號（修訂）金融工具：披露 - 金融資產的轉移

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

2. 分部資料

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) 分部收入及業績之分析

| | 收入 港幣 百萬元 | 營業盈利 港幣 百萬元 | 投資物業之 公允價值 增加 港幣 百萬元 | 其它 收入 淨額 港幣 百萬元 | 財務 支出 港幣 百萬元 | 聯營公司 港幣 百萬元 | 共同發展 公司 港幣 百萬元 | 除稅前 盈利 港幣 百萬元 |
|------------|-----------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|
| 截至二〇一二年止年度 | | | | | | | | |
| 地產投資 | 12,004 | 9,122 | 35,924 | 73 | (1,176) | – | – | 43,943 |
| 香港 | 9,206 | 7,812 | 34,548 | 73 | (1,032) | – | – | 41,401 |
| 中國內地 | 1,005 | 634 | 1,677 | – | (136) | – | – | 2,175 |
| 新加坡 | 402 | 285 | (301) | – | – | – | – | (16) |
| 酒店 | 1,391 | 391 | – | – | (8) | – | – | 383 |
| 地產發展 | 13,370 | 5,458 | – | 2,273 | (110) | 1,229 | 578 | 9,428 |
| 香港 | 3,019 | 1,536 | – | 22 | – | 2 | (7) | 1,553 |
| 中國內地 | 9,573 | 3,562 | – | 2,251 | (110) | 1,227 | 585 | 7,515 |
| 新加坡 | 778 | 360 | – | – | – | – | – | 360 |
| 物流 | 3,070 | 1,161 | – | (39) | (255) | 392 | 56 | 1,315 |
| 碼頭 | 2,969 | 1,142 | – | 2 | (255) | 205 | 56 | 1,150 |
| 其它 | 101 | 19 | – | (41) | – | 187 | – | 165 |
| 通訊、媒體及娛樂 | 3,953 | (22) | – | 2 | (41) | – | – | (61) |
| 有線寬頻 | 2,127 | (271) | – | 2 | (4) | – | – | (273) |
| 電訊 | 1,826 | 250 | – | – | (37) | – | – | 213 |
| 其它 | – | (1) | – | – | – | – | – | (1) |
| 分部之間的收入 | (452) | – | – | – | – | – | – | – |
| 分部總額 | 31,945 | 15,719 | 35,924 | 2,309 | (1,582) | 1,621 | 634 | 54,625 |
| 投資及其它 | 1,179 | 456 | – | 807 | 420 | – | – | 1,683 |
| 公司費用 | – | (605) | – | – | – | – | – | (605) |
| 集團總額 | 33,124 | 15,570 | 35,924 | 3,116 | (1,162) | 1,621 | 634 | 55,703 |

截至二〇一一年止年度

| | | | | | | | | |
|----------|--------|--------|--------|------|---------|-----|------|---------|
| 地產投資 | 10,670 | 8,108 | 27,651 | 127 | (732) | – | – | 35,154 |
| 香港 | 8,307 | 7,045 | 25,409 | – | (529) | – | – | 31,925 |
| 中國內地 | 796 | 493 | 1,626 | 127 | (196) | – | – | 2,050 |
| 新加坡 | 290 | 196 | 616 | – | – | – | – | 812 |
| 酒店 | 1,277 | 374 | – | – | (7) | – | – | 367 |
| 地產發展 | 16,021 | 8,058 | – | 191 | (102) | 415 | (37) | 8,525 |
| 香港 | 3,403 | 2,101 | – | 41 | – | 23 | – | 2,165 |
| 中國內地 | 6,343 | 2,274 | – | 150 | (102) | 392 | (37) | 2,677 |
| 新加坡 | 6,275 | 3,683 | – | – | – | – | – | 3,683 |
| 物流 | 3,520 | 1,563 | – | 210 | (266) | 410 | 71 | 1,988 |
| 碼頭 | 3,416 | 1,546 | – | 231 | (266) | 201 | 71 | 1,783 |
| 其它 | 104 | 17 | – | (21) | – | 209 | – | 205 |
| 通訊、媒體及娛樂 | 3,863 | 45 | – | 3 | – | – | – | 48 |
| 有線寬頻 | 2,110 | (186) | – | 3 | – | – | – | (183) |
| 電訊 | 1,753 | 230 | – | – | – | – | – | 230 |
| 其它 | – | 1 | – | – | – | – | – | 1 |
| 分部之間的收入 | (399) | – | – | – | – | – | – | – |
| 分部總額 | 33,675 | 17,774 | 27,651 | 531 | (1,100) | 825 | 34 | 45,715 |
| 投資及其它 | 883 | 525 | – | 98 | (1,647) | – | – | (1,024) |
| 公司費用 | – | (569) | – | – | – | – | – | (569) |
| 集團總額 | 34,558 | 17,730 | 27,651 | 629 | (2,747) | 825 | 34 | 44,122 |

(b) 分部之間的收入之分析

| | 二〇一二年 | | | 二〇一一年 | | |
|----------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|
| | 總收入 | 分部之間 | 集團收入 | 總收入 | 分部之間 | 集團收入 |
| | 港幣 | 的 | 港幣 | 港幣 | 的 | 港幣 |
| | 百萬元 | 收入 | 百萬元 | 百萬元 | 收入 | 百萬元 |
| | 百萬元 | 港幣 | 百萬元 | 百萬元 | 港幣 | 百萬元 |
| 地產投資 | 12,004 | (167) | 11,837 | 10,670 | (162) | 10,508 |
| 地產發展 | 13,370 | – | 13,370 | 16,021 | – | 16,021 |
| 物流 | 3,070 | – | 3,070 | 3,520 | – | 3,520 |
| 通訊、媒體及娛樂 | 3,953 | (104) | 3,849 | 3,863 | (151) | 3,712 |
| 投資及其它 | 1,179 | (181) | 998 | 883 | (86) | 797 |
| | 33,576 | (452) | 33,124 | 34,957 | (399) | 34,558 |

(c) 分部營業資產之分析

| | 二〇一二年 | 二〇一一年 |
|-------------|---------|---------|
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 地產投資 | 253,736 | 202,528 |
| 香港 | 205,927 | 162,932 |
| 中國內地 | 38,108 | 31,028 |
| 新加坡 | 7,748 | 7,535 |
| 酒店 | 1,953 | 1,033 |
| 地產發展 | 103,769 | 85,416 |
| 香港 | 18,558 | 16,177 |
| 中國內地 | 82,122 | 66,023 |
| 新加坡 | 3,089 | 3,216 |
| 物流 | 20,223 | 20,155 |
| 碼頭 | 19,045 | 18,966 |
| 其它 | 1,178 | 1,189 |
| 通訊、媒體及娛樂 | 4,151 | 4,178 |
| 有線寬頻 | 1,336 | 1,482 |
| 電訊 | 2,815 | 2,696 |
| 分部營業資產總額 | 381,879 | 312,277 |
| 未能作出分配的公司資產 | 47,887 | 51,835 |
| 總資產 | 429,766 | 364,112 |

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

上表包括透過共同發展公司及聯營公司所持有的分部資產為：

| | 二〇一二年 | 二〇一一年 |
|------|--------|--------|
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 地產發展 | 31,914 | 22,283 |
| 物流 | 5,351 | 5,345 |
| 集團總額 | 37,265 | 27,628 |

(d) 其它資料

| | 資本性支出 | | 增加聯營公司及 共同發展公司的權益 | | 折舊及攤銷 | |
|----------|----------------|----------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
| 地產投資 | 15,045 | 11,080 | – | – | 196 | 171 |
| 香港 | 8,754 | 800 | – | – | 24 | 19 |
| 中國內地 | 5,520 | 10,040 | – | – | 41 | 40 |
| 新加坡 | 69 | 120 | – | – | 2 | 2 |
| 酒店 | 702 | 120 | – | – | 129 | 110 |
| 地產發展 | – | – | 7,238 | 3,302 | – | – |
| 香港 | – | – | 400 | 282 | – | – |
| 中國內地 | – | – | 6,838 | 3,020 | – | – |
| 物流 | 616 | 350 | 33 | 68 | 492 | 481 |
| 碼頭 | 611 | 350 | 33 | 68 | 488 | 476 |
| 其它 | 5 | – | – | – | 4 | 5 |
| 通訊、媒體及娛樂 | 715 | 654 | – | – | 748 | 746 |
| 有線寬頻 | 209 | 187 | – | – | 350 | 346 |
| 電訊 | 506 | 467 | – | – | 398 | 400 |
| 集團總額 | 16,376 | 12,084 | 7,271 | 3,370 | 1,436 | 1,398 |

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣一億元（二〇一一年：港幣八千萬元）。除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

(e) 地域資料

| | 收入 | | 營業盈利 | |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
| 香港 | 20,382 | 19,821 | 10,817 | 11,231 |
| 中國內地 | 11,434 | 8,000 | 4,019 | 2,512 |
| 新加坡 | 1,308 | 6,737 | 734 | 3,987 |
| 集團總額 | 33,124 | 34,558 | 15,570 | 17,730 |

| | 指定非流動資產 | | 總營業資產 | |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
| 香港 | 221,001 | 177,049 | 236,485 | 190,572 |
| 中國內地 | 82,615 | 62,955 | 134,557 | 110,954 |
| 新加坡 | 7,757 | 7,543 | 10,837 | 10,751 |
| 集團總額 | 311,373 | 247,547 | 381,879 | 312,277 |

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

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

3. 營業盈利

| | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 營業盈利的計算已扣除／(計入)： | | |
| 折舊及攤銷 | | |
| — 用作經營租賃的資產 | 141 | 132 |
| — 其它固定資產 | 1,102 | 1,085 |
| — 租賃土地 | 95 | 94 |
| — 備用節目 | 98 | 87 |
| 總折舊及攤銷 | 1,436 | 1,398 |
| 職工成本 (附註 a) | 3,286 | 3,153 |
| 核數師酬金 | | |
| — 核數服務 | 26 | 23 |
| — 其它服務 | 5 | 4 |
| 已售確認銷售物業的成本 | 7,400 | 7,599 |
| 通訊設備及服務之經營租賃的租金支出 | 53 | 81 |
| 貿易應收賬項減值 | 11 | 22 |
| 租金收入減直接支出 (附註 b) | (8,760) | (7,742) |
| 機器及設備之經營租賃的租金收入 | (13) | (15) |
| 利息收入 (附註 c) | (586) | (365) |
| 上市投資股息收入 | (308) | (255) |
| 出售固定資產的(盈利)／虧損 | (4) | 5 |

附註：

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

4. 其它收入淨額

其它收入淨額為港幣三十一億一千六百萬元（二〇一一年：港幣六億二千九百萬元），主要包括：

- (a) 於二〇一二年六月，九龍倉購入綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）24.6%的權益（作為聯營公司）而確認了一項會計賬面收益（為負商譽）港幣二十二億三千三百萬元（二〇一一年：港幣零元）。該收益數額乃按照九龍倉內部評估綠城中國的可辨別資產及負債於認購當日的公允價值淨額之下計算。
- (b) 出售可供出售投資之淨盈利港幣四億九千二百萬元（二〇一一年：港幣一億八千四百萬元），已包括轉撥自投資重估儲備的盈餘（未扣除非控股股東權益部分）港幣二億六千萬元（二〇一一年：港幣一億四千七百萬元）。
- (c) 外匯收益淨額港幣二億七千四百萬元（二〇一一年：港幣四億一千七百萬元），已包括外匯期貨合約的影響。
- (d) 出售一項投資物業之盈利港幣七千三百萬元（二〇一一年：港幣零元）。
- (e) 撥回為物業作出的撥備港幣二千二百萬元（二〇一一年：港幣四千九百萬元）。

5. 財務支出

| | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 利息支出： | | |
| 銀行借款及透支 | | |
| — 在五年內償還 | 956 | 874 |
| — 在五年後償還 | 141 | 222 |
| 其它借款 | | |
| — 在五年內償還 | 945 | 102 |
| — 在五年後償還 | 441 | 272 |
| 總利息支出 | 2,483 | 1,470 |
| 其它財務支出 | 274 | 400 |
| 減：撥作資產成本 | (1,022) | (510) |
| | 1,735 | 1,360 |
| 公允價值（收益）／成本： | | |
| 跨貨幣利率掉期合約 | (875) | 382 |
| 利率掉期合約 | 302 | 1,005 |
| | (573) | 1,387 |
| 總額 | 1,162 | 2,747 |

6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出如下：

| | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 本期所得稅 | | |
| 香港 | | |
| —是年撥備 | 1,597 | 1,669 |
| —以往年度撥備之高估 | (39) | (28) |
| 香港以外地區 | | |
| —是年撥備 | 998 | 1,189 |
| —以往年度撥備之高估 | (8) | (6) |
| | <u>2,548</u> | <u>2,824</u> |
| 土地增值稅 (附註 c) | <u>584</u> | <u>509</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 投資物業之公允價值變動 | 1,087 | 901 |
| 源自及撥回暫時性差額 | 212 | 159 |
| 現確認以往未確認之稅務虧損之利益 | (84) | (55) |
| | <u>1,215</u> | <u>1,005</u> |
| 總額 | <u>4,347</u> | <u>4,338</u> |

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利以16.5% (二〇一一年：16.5%) 稅率計算。
- (b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25% (二〇一一年：25%) 稅率計算的中國企業所得稅，及以17% (二〇一一年：17%) 稅率計算的新加坡所得稅。
- (c) 根據土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分 (即出售物業所得款項減可扣稅開支 (包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支)) 按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- (d) 截至二〇一二年十二月三十一日止年度，所佔聯營公司及共同發展公司之稅項為港幣十四億八千一百萬元 (二〇一一年：港幣四億三千八百萬元)，已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是年股東應佔盈利港幣二百六十九億三千五百萬元（二〇一一年：港幣二百二十八億六千六百萬元）及在截至二〇一二年和二〇一一年十二月三十一日止年度一直皆已發行的二十億三千二百萬股普通股而計算。

截至二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日止年度並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

8. 股東應佔股息

| | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
| 已宣布派發及已付第一次中期股息每股25.0仙 (二〇一一年：4.0仙) | <u>508</u> | <u>81</u> |
| 結算日後擬派發的股息 | | |
| 第二次中期股息每股60.0仙 (二〇一一年：21.0仙) | 1,219 | 427 |
| 特別股息每股25.0仙(二〇一一年：25.0仙) | <u>508</u> | <u>508</u> |
| | <u>1,727</u> | <u>935</u> |
| | <u>2,235</u> | <u>1,016</u> |

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

9. 貿易及其它應收賬項

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

| | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 貿易應收賬項 | | |
| 零至三十日 | 678 | 740 |
| 三十一日至六十日 | 116 | 127 |
| 六十一日至九十日 | 57 | 73 |
| 九十日以上 | 78 | 63 |
| | <u>929</u> | <u>1,003</u> |
| 應計銷售款項 | 1,139 | 901 |
| 其它應收賬項及預付 | 4,625 | 2,776 |
| | <u>6,693</u> | <u>4,680</u> |

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

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

10. 貿易及其它應付賬項

於二〇一二年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

| | 二〇一二年 港幣百萬元 | 二〇一一年 港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 貿易應付賬項 | | |
| 零至三十日 | 535 | 346 |
| 三十一日至六十日 | 192 | 175 |
| 六十一日至九十日 | 50 | 54 |
| 九十日以上 | 138 | 90 |
| | 915 | 665 |
| 租賃按金及客戶按金 | 2,751 | 2,312 |
| 應付建築費用 | 4,949 | 3,207 |
| 應付聯營公司款項 | 2,694 | 2,124 |
| 應付共同發展公司款項 | 549 | 210 |
| 其它應付賬項 | 4,228 | 2,850 |
| | 16,086 | 11,368 |

11. 財務報表審閱

截至二〇一二年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一二年十二月三十一日止年度之初步業績公告所列數字，並與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

企業管治常規

於本財政年度的首三個月內，本公司已遵守當時的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則內所有適用的守則條文（該等條文於該三個月期間具有效力），惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任的條文（即守則條文第 A.2.1 條）則除外（「第一項偏離」）。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。

於本財政年度餘下的九個月（即二〇一二年四月一日至十二月三十一日）內，本公司已遵守現行版本的上市規則附錄十四所載的企業管治守則內所有守則條文，惟其中涉及三項偏離則除外，該三項偏離為：(i)第一項偏離（如上文解述），(ii)守則條文第 F.1.3 條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報；及

(iii)守則條文第 A.6.7 條（「第三項偏離」），此條文規定本公司獨立非執行董事及其他非執行董事應（其中包括）出席股東大會。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。就第三項偏離而言，本公司數名獨立非執行董事因於會議日期身在外地而缺席上一次於二〇一二年五月舉行的本公司股東週年大會。

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。

暫停過戶登記

本公司將於二〇一三年五月三十一日（星期五）至二〇一三年六月七日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述第二次中期股息和特別中期股息以及確定可出席將於二〇一三年六月七日舉行的股東週年大會及於會上投票的股東權利而尚未登記過戶者，須於二〇一三年五月三十日（星期四）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
陳永生

香港 二〇一三年三月二十七日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、梁志堅先生和徐耀祥先生，以及兩位非執行董事鄭陶美蓉女士和黃光耀先生，和六位獨立非執行董事周德熙先生、劉菱輝先生、史亞倫先生、鄧日燊先生、丁午壽先生和余灼強先生。