

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。



# 九龍倉

始創於一八八六年

## 九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

### 二〇〇九年度末期業績公告

#### 盈利能力進入新里程

##### 集團業績摘要

- 包括投資物業重估盈餘前及後的股東應佔**集團盈利**超越過往所有紀錄，分別上升86%至港幣七十八億一千七百萬元及180%至港幣一百七十五億零一百萬元。
- 地產投資持續的**結構性強勢**，充分補足了其它業務包括物流和酒店的週期性偏軟。
- **地產投資**繼續為集團業務的主要部分，佔集團營業盈利的72%。收入及營業盈利分別增加8%至港幣八十二億元及12%至港幣六十二億元。海港城及時代廣場的零售銷售額合共佔香港零售銷售總額的8%。
- **地產發展**為集團提供新增長動力，營業額為港幣三十億元，營業盈利為港幣十億元，營業毛利率為33%。二〇〇九年集團錄得之四百七十萬平方呎銷售額及逾港幣五十億元之進賬，預算將於二〇一〇年增加一倍。另外，預算在二〇一〇年有約港幣四十億元的營業額予以確認，而營業毛利率預算也較二〇〇九年為佳。
- **物流**收入及營業盈利受全球經濟衰退衝擊。惟財務支出減少及有效的成本控制措施紓緩了現代貨箱碼頭的純利減幅，並將跌幅收窄至僅4%。

- 集團強勁的現金流及溫和的債務槓桿將令集團得以恃機作額外的優質投資，尤其是在內地物業方面，集團目前在內地的土地儲備有逾一億平方呎。
- 末期股息上升45%至每股港幣0.64元，因而全年股息上升25%至合共每股港幣1.00元。

## 集團業績

截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度，股東應佔集團盈利為港幣一百七十五億零一百萬元(二〇〇八年：港幣六十二億四千七百萬元)。每股盈利為港幣6.35元(二〇〇八年：港幣2.28元)。

若不計入應佔投資物業重估盈餘淨額，股東應佔集團純利則為港幣七十八億一千七百萬(二〇〇八年：港幣四十一億九千四百萬元)，較二〇〇八年增加86%。

## 股息

中期股息每股港幣0.36元(二〇〇八年：港幣0.36元)，已於二〇〇九年九月派發，該項股息總額為港幣九億九千一百萬元(二〇〇八年：港幣九億九千一百萬元)。董事會建議在二〇一〇年六月十五日派發末期股息每股港幣0.64元(二〇〇八年：港幣0.44元)，此項股息總額為港幣十七億六千三百萬元(二〇〇八年：港幣十二億一千二百萬元)。若建議獲得通過，截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的股息將合共為每股港幣1.00元(二〇〇八年：港幣0.80元)。

## 管理層討論及分析

### 分部業務評議

#### 海港城

海港城和時代廣場佔集團總業務資產 51%及總營業盈利 62%，儘管營商環境充滿挑戰，兩項物業於二〇〇九年仍錄得理想的業績表現，顯示兩者在全球經濟衰退中的抗跌力及於市場上的超然地位。海港城和時代廣場的銷售總額佔香港二〇〇九年的零售業銷售總額的 8%，成績斐然。

海港城（不包括酒店）年內營業額為港幣四十四億六千七百萬元，較二〇〇八年增加 11%，營業盈利則上升 14% 至港幣三十八億四千萬元。海港城之市值已在二〇〇九年年底獲重估（按成本減累積折舊列報價值的三間酒店不計在內）為港幣六百二十五億八千一百萬元。海港城的總業務資產佔集團總業務資產的 37%。

#### 商場

儘管本地零售市場受到全球經濟衰退及豬型流感衝擊，但因經濟穩步復甦，配合本地消費者情緒明顯好轉，本地零售市場自二〇〇九年下旬顯著復甦。在訪港內地旅客大增的刺激下，零售市場在二〇〇九年年底時強勁復甦。二〇〇九年全年零售銷售價值總額較去年增加 0.6%。

海港城表現持續遠遠超越整體零售市場。受惠於商場的黃金位置、最令人驚喜滿足的購物體驗、多元化商戶組合及強大的宣傳推廣活動，海港城的租戶在二〇〇九年全年的零售銷售總額錄得 16% 按年增長，較市場超出逾 15 個百分點。二〇〇九年海港城商場部分的營業額增長 18% 至港幣二十五億五千萬元。全年商場的承租率幾近 100%，而租金則有理想增長。二〇〇九年的零售銷售總額創下港幣一百五十五億元的新紀錄，每平方呎平均銷售額在十二月更攀升至近港幣 2,400 元的新高。

繼全球第二大 *Louis Vuitton* 店及 *Hermes* 店於二〇〇八年開幕，海港城於二〇〇九年內繼續引入眾多新進及國際設計師品牌如 *Vacheron Constantin*、*Moncler*、*Cartier* 等，使商戶組合和購物體驗更為豐富。海港城的食肆部分已獲進一步改進，*BLT Steak*、*BLT Burger*、*吉列派* 及 *芽莊越式料理* 相繼進駐商場，反應非常理想。

在商場管理層的領導下，海港城的有利定位令其得以抵禦全球經濟衰退後的影響。海港城引進不同檔次定價的店舖，以其多元化商戶組合及與主要租戶建立相輔相成的夥伴合作關係著稱。海港城打造了幾個高增長租戶群－為兒童而設的 **KidX**（最優質店舖）、化妝品（逾 200 個品牌）、**SportX**、影音中心及鞋履（超過 100 個品牌）－顯示這些租戶群在其界別的領導地位。商場其它設施如電影院、健身中心、會所及畫廊等令顧客在海港城的購物體驗更富動感活力。

海港城的黃金位置是其成功的重要因素之一。該購物「聖地」位於香港最富活力和動力的零售區的心臟地帶，亦是香港的最大型商場，佔廣東道零售總面積的 75%，本身

已成為一個重要品牌。

海港城藉強勢商場宣傳推廣得以在市場上保持出色表現。其與商戶協力安排新穎的貨品推廣以及刺激銷售額的活動均成功提升海港城人流及零售銷售額。海港城是首個商場在週末舉行「**Music in the City**」，並定期以不同主題舉行別開生面的藝術展覽。它亦是在廣東道舉行街頭派對慶祝節日的先鋒。此外，海港城與主要供應商如中國銀聯已建立長期策略性夥伴關係。二〇〇九年中國銀聯於海港城的交易銷售總額為港幣五十三億元，較去年上升 65%。

海港城將繼續致力鞏固其競爭優勢，長期保持領先地位。

### 寫字樓

於二〇〇九年上半年遭受全球經濟衰退嚴重打擊的寫字樓租務市場，隨着下半年經濟活動回升而好轉，因此前景有所改善。海港城寫字樓部分在續租租金增長的支持下表現令人滿意。營業額增長 5% 至港幣十六億六千二百萬元。寫字樓承租率於二〇〇九年年底時維持於 93%。繼新力從利園遷往港威大廈後，*台新國際商業銀行*受海港城內的台灣銀行租戶群吸引，最近已從海富中心遷往港威大廈，承租了一層寫字樓。儘管經濟環境不甚理想，仍有不少海港城租戶如*英國保誠保險*、*Estee Lauder* 及*瑞穗實業銀行*等進行內部擴充。當其它保險公司為預期可節省成本而紛紛將其辦事處遷往東九龍時，租戶的內部擴充對海港城而言則意義非常重要。

年內海港城寫字樓的續租率維持於 67% 的合理水平，並帶來理想的租金增長。續租的包括一連串主要租戶如*英國保誠保險*、*瑪莎百貨*、*LG Sourcing*、*APL*、*日本航空*等。受惠於其位處尖沙嘴商業中心心臟地帶的優越位置，加上完善的交通網絡，海港城依然是不少跨國、內地及本地企業首選的營商據點。海港城包括大型購物商場、三間馬哥孛羅酒店、健身中心及私人會所等服務設施令海港城寫字樓較其它「純寫字樓」地區得到最佳的定位。租務及物業管理團隊將進一步改善海港城物業，並靈活應對市場的轉變，令海港城在競爭激烈的市場中保持領先地位。

### 服務式住宅

服務式住宅平均出租率下跌，營業額因而下跌 7% 至港幣二億五千五百萬元。港威豪庭於二〇〇九年十二月底的承租率維持於 87%（二〇〇八年：87%）。兩房及三房大單位持續幾近全數租出。

### 時代廣場

時代廣場於二〇〇九年內的營業額為港幣十四億二千六百萬元，較二〇〇八年增加 9%，營業盈利上升 10% 至港幣十二億四千二百萬元。時代廣場的市值已在二〇〇九年年底獲重估為港幣二百四十億元。時代廣場的總業務資產佔集團總業務資產的 14%。

### 商場

時代廣場商場部分的營業額增加 10% 至港幣九億五千六百萬元。平均出租率近乎 100%，租金錄得可觀增長。為提供更豐富的產品種類，年內已進一步提升租戶組合，

引入了眾多國際時尚品牌，包括 *CK Calvin Klein*、*Replay*、*Jill Stuart*、*Levi's* 等。時代廣場的影音租戶群亦獲進一步加強，*新暉電腦* 及 *威達公司* 相繼開幕。深受食客歡迎的 *土司工坊* 於二〇〇九年三月於地庫開業，顧客對這間由新加坡大食代營運的土司咖啡店反應理想。食通天亦引入了一眾優質食肆營辦商，包括 *不倒翁中日火鍋料理* 及 *SML*，兩間食肆分別於二〇〇九年六月及八月開業。商場中庭新設的快速扶手電梯工程已於二〇〇九年十一月完成，並已開始運作，這些扶手電梯既為顧客帶來驚喜體驗，亦能改善商場的人流。時代廣場有效採用分區設計，使商場人流均勻分配。

如海港城，時代廣場於二〇〇九年的金融風暴中展現了其抗跌力，是香港最成功的多層垂直式商場，其設計獨特（十六層），商戶組合多元化，並可直抵銅鑼灣港鐵站。時代廣場亦是具代表性的最大型獨立商場，佔地一百萬平方呎，位處港島黃金零售地區，為購物顧客提供一站式購物消閒體驗。時代廣場於二〇〇九年錄得的零售租金收入總額近港幣十億元。

時代廣場的成功有賴於合適的貨品種類、高人流，以及恰當的租金水平等。持續進行商戶組合改革、強勢的品牌建立及創新的宣傳推廣計劃令時代廣場得以領先市場。自一九九三年開始一年一度的除夕蘋果倒數活動吸引大量遊客齊集慶祝新年的來臨，活動已成為城中盛事。時代廣場多年來大力支持各式文化藝術，舉辦過的活動不勝枚舉，當中包括本地藝術單位及世界著名藝術大師例如朱銘、黃永玉及幾米的展覽，早已演變成一個文化藝術交匯點。時代廣場將致力持續改進品牌組合、為購物人士提供驚喜而全面的購物體驗，鞏固其領導地位。集團已準備好一連串令人興奮的計劃，並將於短期內公布。

### 寫字樓

寫字樓續租租金增長，令來自寫字樓租戶的營業額上升 7% 至港幣四億七千萬元。承租率於二〇〇九年年底時維持於 95%。

時代廣場寫字樓仍為眾多從事服務或消費品業務的跨國企業首選的營商據點。續租率高企於 75%，租戶包括 *華特迪士尼*、*可口可樂*、*美國友邦保險*、*Assicurazioni Generali* 等。年內，包括 *JTI*、*Mary Kay*、*Assicurazioni Generali*、*Bershka* 等租戶均增加承租的樓面面積以配合業務擴充。

### 中國

分別位於北京、上海、重慶和大連的時代廣場項目皆表現理想。隨着自二〇〇八年年底起開業的大連時代廣場的全年貢獻於二〇〇九年予以確認，總收入上升 15%，營業盈利則上升 26%。二〇〇九年十一月集團以人民幣二十七億元出售北京首都時代廣場，除稅後盈利為港幣十四億元，並於二〇〇九年予以確認。

位於上海南京西路的會德豐國際廣場預計於二〇一〇年六月落成，提供應佔總樓面面積一百二十萬平方呎的甲級寫字樓。示範單位已於二〇〇九年完成，現正為會德豐國

際廣場進行宣傳推廣。到目前為止，所收到的承諾和意向書皆令人鼓舞。

成都國際金融中心位於紅星路，是成都市商業中心心臟地帶，位置優越，其規模和重要性皆媲美香港的海港城，是集團另一旗艦項目。項目集大型商場、甲級寫字樓、五星級酒店和豪華住宅於一身。項目座落市內主要商業區的黃金地段，可直抵毗鄰兩條主要鐵路路線交匯的地鐵站，目標是成為成都以至整個中國西部足以號稱「西部之最」的全新購物總匯。地基工程將於三月展開。第一期包括大型商場及一座辦公室大樓，計劃於二〇一三年上半年落成。

### 地產發展

營業額增長港幣二十三億五千五百萬元，至港幣三十億六千五百萬元，稅前盈利增長港幣十二億八千三百萬元，至港幣十一億三千九百萬元。多個項目如大連的大連時代廣場、成都的天府時代廣場及時代·晶科名苑因已分期落成，故已落實的預售金額皆可入賬。

內地物業市場在二〇〇八年後期經歷衰退後，受惠於中央政府推出的刺激經濟措施，於二〇〇九年重拾升軌，明顯好轉。憑藉成功的品牌知名度、執行能力和位置優越的住宅項目，集團物業銷售屢創市場價格紀錄。銷售量和價格皆維持升勢。集團已超越了其二〇〇九年全年四百五十萬平方呎的銷售目標，二〇〇九年已出售／預售共四百七十萬平方呎的物業，主要位於成都、大連、重慶、無錫和上海，價值合共人民幣四十六億元。

集團在成都尤其活躍。天府時代廣場的首九座住宅物業「時代豪庭」（其中六座於二〇〇九年二月至十月推出市場）已出售／預售超過 99%。首三座住宅樓宇已落成，相關物業銷售盈利已於二〇〇九年予以確認。時代·晶科名苑首八座住宅樓宇（其中六座於二〇〇九年二月至六月推出市場）已出售／預售超過 99%。第九座住宅樓宇自二〇一〇年一月中起推出市場銷售。推出的單位已於一個月內預售了逾 98%，平均售價為每平方米逾人民幣 9,200 元，較之前的價格水平大幅上升。首四座樓宇已落成，相關物業銷售盈利已於二〇〇九年入賬。

大連時代廣場兩幢住宅樓宇「時代一號及八號」已成功出售／預售超過 87%，後者於二〇〇九年三月推出市場。兩幢樓宇皆已落成，相關物業銷售盈利已於二〇〇九年予以確認。

無錫中南路太湖廣場住宅項目「無錫時代上城」首 22 座住宅樓宇自二〇〇九年八月起陸續推出市場，並以極佳價格售出 83% 單位。其中 14 座樓宇於二〇〇九年推出，其餘則於二〇一〇年第一季推出。現正進行住宅發展項目第一期建築工程。整個發展項目計劃於二〇一五年前分期落成。

上海方面，新華路一號位於長寧區新華路與淮海西路交界，位置優越，是低密度超級

豪宅發展項目。首四幢住宅樓宇自二〇〇九年八月起推出市場，已以平均價每平方米人民幣 80,000 元預售了其中的 86%。最新錄得的成交價平均為每平方米逾人民幣 100,000 元。發展項目預期於二〇一〇年七月落成。

重慶中央商務區國際社區項目位於南岸區彈子石，毗鄰長江，是重慶未來的企業總部集中地，位置優越，由集團與中國海外集團按分別佔四成和六成擁有權的比例發展，首十三座住宅樓宇已預售出超過 99%，已推出市場的商場單位亦已預售出 88%。該發展項目包括總樓面面積二千二百六十萬平方呎的高級綜合住宅、公寓／商場項目，預期於二〇一四年前分期落成。

於二〇〇九年十二月底，上海匯寧花園單位已全數售出。武漢時代廣場四座住宅樓宇及商住樓宇已分別售出 98%和 53%。

#### 其它發展中項目

上海方面，靜安花園位於靜安區萬航渡路黃金住宅區，提供應佔總樓面面積 763,000 平方呎。建築工程預期於二〇一〇年第四季展開，並計劃於二〇一三年落成。

成都方面，雙流發展區地塊將發展成商住綜合項目，應佔總樓面面積為九百八十萬平方呎。第一期的名牌特賣場成都「時代奧特萊斯」提供應佔總樓面面積為 680,000 平方呎，已於二〇〇九年十一月二十七日開始試業，並於二〇〇九年十二月十八日舉行開幕禮。特賣場吸引了眾多國際及本地知名品牌進駐，包括 *Guess*、*Kent & Curwen*、*Cerruti 1881*、*Nike*、*Adidas*、*Hush Puppies* 等。此外，一幅位於錦江區東大街的地塊將於短期內由集團與新鴻基地產及恒基兆業共同發展。集團所持的三成權益代表超過四百萬平方呎應佔總樓面面積。

蘇州方面，一幅位於城東金雞湖與獨墅湖之間、毗鄰一個擁有二十七洞的高爾夫球會的地塊，將發展成低密度豪宅項目，應佔總樓面面積為二百一十萬平方呎，建築工程已於二〇〇九年第四季展開。另一幅位於蘇州工業園區、毗鄰青劍湖和唯亭太陽島高爾夫俱樂部的地塊，目前正由集團與招商地產集團按各佔五成擁有權的比例，發展成住宅項目，應佔總樓面面積為九十萬平方呎。

杭州方面，一幅位於西湖區轉塘鎮內的黃金地段、鄰近宋城、毗連西湖國際高爾夫俱樂部的地塊，由集團與金都集團按各佔五成擁有權的比例共同發展，將提供二百萬平方呎的應佔總樓面面積，首三期建築工程經已展開，預計於二〇一四年前分期落成。

無錫方面，一幅位於新中央商務區南長區人民廣場、毗鄰京杭大運河的地塊，由兩幅地塊組成，應佔總樓面面積合共為一千一百九十萬平方呎。其中一幅地塊計劃發展成高級住宅項目「無錫時代上城」(八百九十萬平方呎)，已於二〇〇九年八月展開預售，其銷售進度如前文詳述。另一幅地塊則計劃發展成摩天商業項目，由寫字樓（包括一幢超級高樓）、酒店及公寓組成，預計於二〇一六年落成。

第二幅無錫地塊同樣位於南長區，旁臨有二千五百年歷史的古運河，由三幅地塊組成，合共提供七百萬平方呎應佔總樓面面積。其中兩幅地塊（總樓面面積為五百二十萬平方呎）由集團全資擁有，第三幅地塊（總樓面面積為三百五十萬平方呎）目前正由集團與上海復地按各佔五成擁有權的比例發展。該等地塊計劃發展成商住項目，預計於二〇一四年至二〇一五年分期落成。

另外，上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）正發展五幅分別位於常州、蘇州、重慶和上海的優質地段地塊。

上海的新江灣城發展項目的地盤面積有六十萬平方呎，總樓面面積為一百零八萬平方呎。新江灣城提供上海市內僅有的原始生態環境，有大片林木和濕地，是為迎合優質生活社區概念而建設。發展項目由中等樓層高度的高檔次住宅組成，鄰近被定位為上海市四大副中心之一的商業中心五角場，毗鄰預期於本年內通車的上海軌道交通 10 號線車站。鄰近地盤的另外兩條軌道交通行車線（17 號線及 18 號線）亦正規劃中。項目預計於二〇一二年落成，地基工程已經完成，現正進行建築工程，第一期預計於本年年中推出預售。

重慶項目是海港企業與中國海外集團共同發展的項目（海港企業佔五成五權益），位於江北城，前臨長江及嘉陵江，位置優越。重慶獲選為五大國家中心城市之一，兼且是當中唯一一個位於中國中西部的城市。江北城將會發展成未來交通網絡完善的中央商務區。此外，輕軌 6 號線和 9 號線將會行經此區，兩條列車線分別於該地塊附近設有車站。新中央商務區的發展項目包括設有公共設施、三個主題公園和購物商場的記憶之城，以及設有甲級寫字樓大廈、五星級酒店和購物商場的未來之城。該重慶項目毗鄰重慶大劇院、重慶科技館和十萬平方米的中央公園，地盤面積約一百萬平方呎，提供二百五十萬平方呎應佔總樓面面積。此顯赫住宅發展項目的設計正進行審批，項目預計於二〇一四年前分期落成。

兩個蘇州項目由海港企業與蘇州工業園區建屋發展集團、分別佔八成及兩成擁有權的合營公司發展，地盤合共總面積為五百六十五萬平方呎，共提供一千三百五十萬平方呎應佔總樓面面積。

第一個項目位於新中央商務區內的星湖街，將興建四百五十米高的摩天地標（集寫字樓、酒店與公寓的綜合大廈），為江蘇省最高的建築物，飽覽金雞湖和蘇州全市景貌。地下網絡將接通兩個鄰近的地鐵站，項目亦將享有區內建設成熟的交通網絡，包括通往上海、杭州和南京的便捷公路和高速鐵路。三月初舉行了動土儀式，挖土工程已經展開，項目預計於二〇一六年落成。

第二個項目則位於蘇州工業園區內的現代大道，該區的總市鎮規劃達國際級水平，將有多項大型住宅發展項目以迎合園區內對住宅物業的大量而穩定的需求。項目地塊座落於蘇州東部發展的核心區，沿現代大道的主要東西軸線，毗鄰未來的地鐵總站，位

置優越。該地塊又分為四幅小地塊，每幅小地塊將分期發展成高級住宅項目。第一期建築工程計劃於二〇一〇年三月展開，整個項目預計於二〇一七年落成。

常州項目位於新北區未來的中央商務區，距離市中心僅五公里，毗鄰國家四 A 級景區中華恐龍園及新區公園，水、空交通網絡完善，連接常州民航機場及滬寧高速鐵路，位置優越。項目的地盤總面積為四百四十萬平方呎，提供八百七十萬平方呎應佔總樓面面積。發展項目主要由高級住宅組成，包括高層大廈、半獨立屋和別墅、一間五星級酒店以及一間國賓館。住宅發展項目的建築工程已經展開。整個項目計劃於二〇一六年分期落成，第一期預計於本月稍後推出市場預售。

### 新購入地塊

集團自二〇〇九年九月起購入了六幅分別位於天津、重慶、成都和杭州的優質地塊。

第一幅位於天津的地塊由集團與招商地產集團按各佔五成權益購入及發展。地塊位於河東區內的天津市中環路外靖江路地鐵站上蓋。河東區連接舊區及濱海新區，靖江路地鐵站是地鐵 2 號線和 5 號線的轉車站，2 號線正在興建中，預計在二〇一〇年年底前落成，5 號線預計在下年年初動工，並於二〇一四年落成。除享有地鐵線外，地塊亦享有衛國道（主要快速路）、西縱快速路及中環線之便捷交通。發展項目的地盤面積為 512,000 平方呎，總樓面面積為一百三十萬平方呎（應佔總樓面面積：六十五萬平方呎），由高檔次住宅及商用物業組成。建築工程預期在本年內展開，項目預計於二〇一四年落成。

另一幅位於天津的地塊由集團與中國海外集團於二〇一〇年一月按各佔五成權益購入。地塊位於天津市中心東北面中環路外鐵東路地鐵站上蓋。地塊所處的河北區是天津六個城區之一。鐵東路地鐵站屬天津地鐵站 3 號線，該列車線正在興建中，計劃於二〇一一年通車。除地鐵外，該地區其它交通亦非常便捷，附近有志成路（快速路）和鐵東路（中環路之一部分）等多條主要道路。地盤面積為一百六十萬平方呎，可建樓面面積為五百三十萬平方呎（應佔總樓面面積：二百六十三萬平方呎），其中 75% 作住宅用途，其餘面積作商業用途。建築工程預計於二〇一〇年展開，項目預計於二〇一五年落成。

集團繼在重慶江北城和彈子石分別購入了一幅地塊（該兩幅地塊已被指定發展成未來的中央商務區，交通網絡完善）後，再在江北城購入了兩幅地塊，全部地塊皆聯同中國海外集團發展。購入了這些地塊後，集團已成為重慶未來中央商務區發展的主要參與者，確保其於該區的地位。兩幅新購入的地塊正由集團與中國海外集團按各佔五成權益發展，地盤面積為二百九十萬平方呎，可建樓面面積為一千四百四十萬平方呎（應佔總樓面面積：七百二十萬平方呎）。其中一幅地塊座落於江北城中心，位置優越，作商業用途。該地塊的總樓面面積為四百八十萬平方呎（應佔總樓面面積：二百四十萬平方呎），將發展為包含商場、寫字樓和公寓的大型綜合商業項目。另一幅地塊提供九百六十萬平方呎的總樓面面積（應佔總樓面面積：四百八十萬平方呎），將發展為高級住宅。建築工程計劃於二〇一〇年第三季展開，項目預計於二〇一八年落成。

集團於杭州的第二個項目於二〇〇九年十一月購入，將發展為住宅項目。此杭州項目包含兩幅位於拱墅區的地塊，拱墅區為傳統的住宅區，生活設施發展完善，鄰近甚具歷史的杭州拱辰橋及京杭大運河。兩幅地塊的地盤面積合共 914,000 平方呎，提供總樓面面積二百四十萬平方呎。建築工程預期於二〇一一年第一季展開，整個發展項目預計於二〇一四年落成。

成都方面，集團繼在過去數年購入五幅優質地塊後，自二〇〇九年十一月以來再購入了另外兩幅鄰近市中心的地塊作住宅發展。其中一幅地塊位於錦江區，南面為東大街，東面為經華南路，鄰近第一環路及東大街交界，可直抵成都市中心及各主要區域。軌道交通 2 號線將行經東大街，並於距離地塊 500 米的牛市口設有車站。發展項目的地盤面積為 160,000 平方呎，提供 639,000 平方呎的總樓面面積。現正進行規劃及設計，建築工程計劃於二〇一〇年年中展開。另一幅地塊位於成華區東面第二環路發展成熟的住宅區，附近有足夠的社區設施。地塊提供三百五十萬平方呎的總樓面面積，將發展為高級住宅。

中期而言，地產發展已準備充足成為集團增長的火車頭。集團自二〇〇九年九月以來，於成都、杭州、天津及重慶新近購入六幅優質地塊作發展後，其內地的土地儲備已超逾一億平方呎。就其物業銷售目標而言，集團計劃於二〇一〇年出售／預售覆蓋成都、重慶、無錫、上海、杭州、蘇州及常州近一千萬平方呎的物業以產生人民幣一百億元的收益。預期二〇一〇年強勁的現金流將令集團得以在機會出現時作額外的優質投資，尤其是在內地物業方面。

## 現代貨箱碼頭

全球金融危機導致世界各地貿易流量驟降，對現代貨箱碼頭二〇〇九年的吞吐量及收入造成打擊。儘管臨近年底時有靠穩跡象，華南地區及深圳（包括南沙）二〇〇九年的吞吐量整體分別下跌 14% 及 13%。葵青吞吐量亦下跌 14.5%。深圳及香港的市場份額分別維持於約 55% 及 45%。

二〇〇九年，現代貨箱碼頭集團綜合收入為港幣二十八億四千萬元（二〇〇八年：港幣三十四億四千六百萬元）。受惠於二〇〇九年年初積極採取進取的減省成本措施，有效降低綜合營業成本 22%，綜合營業盈利維持於港幣十三億零七百萬元（二〇〇八年：港幣十六億零八百萬元）。財務支出減少加上減省成本措施進一步紓緩現代貨箱碼頭的盈利壓力，其純利相比上年的減幅收窄至僅 4%。

在世界各地貿易需求暴跌的情況下，現代貨箱碼頭於香港的吞吐量下跌 13.3% 至五百一十二萬個標準箱。然而，隨着亞洲區內貿易自二〇〇九年年中開始復甦，有六個集裝箱泊位、處理能力達三百六十萬個標準箱的蘇州太倉國際門戶於二〇〇九年的貨櫃量增長 4%，雜散貨亦有顯著增長。儘管市道低迷，深圳大鏟灣碼頭（一期）全年成功增設 8 項新服務，現提供全面而完善的服務線以迎合不同顧客的需要。現代貨箱碼頭持有 8% 應佔權益的赤灣集裝箱碼頭共處理三百萬個標準箱，而現代貨箱碼頭持有 25% 權益的蛇口集裝箱碼頭則處理了三百三十萬個標準箱。現代貨箱碼頭於蛇口集裝箱碼頭的權益，在二〇〇九年三月完成第三階段重組後，自 27% 攤薄至 25%，並將在完成全部重組階段後，最終攤薄至 20%。

現代貨箱碼頭已在中國兩大製造業地區珠江三角洲和長江三角洲建立影響力，該集團將跟隨中國港口發展的「總計劃」，繼續尋求擴展業務的機會。

## 其它業務

年內在租金獲可觀增長的支持下，荷里活廣場的營業額錄得 6% 的增長，至港幣三億四千萬元。二〇〇九年全年內的平均出租率維持於超過 99%。

年內山頂物業組合的租務活動保持活躍。種植道一號、Chelsea Court 和 Mountain Court 於二〇〇九年內的出租率逾 90%，並錄得可觀的租金增長。

集團繼續尋求出售非核心物業的機會，以符合其政策。

## 馬哥孛羅酒店

集團目前擁有一個在亞太區營運十間馬哥孛羅酒店的組合。

全球經濟衰退和豬型流感令年中大部分時間旅遊需求縮減，三間位於海港城的酒店深受打擊。酒店及會所總收入為港幣九億六千三百萬元，平均房租下跌 18% 是拖累整體表現的主要因素。入境旅遊大幅減少，尤其是在二〇〇九年上半年，導致二〇〇九年的整體入住率下跌至 82%（二〇〇八年：86%）。

福建晉江新落成的一間豪華馬哥孛羅酒店已於二〇一〇年二月開幕。馬哥孛羅已作好準備在亞太區內擴展業務，再增加六間酒店。計劃中的馬哥孛羅酒店位於中國的常州、無錫、成都和蘇州，菲律賓的馬尼拉，以及於澳洲 Mission Beach 的首個度假村。

各間馬哥孛羅酒店在其所處地區表現強勁，其中武漢馬哥孛羅酒店、深圳馬哥孛羅酒店、Marco Polo Davao 及太子酒店更處市場領導地位，甚具競爭力。

## 有線寬頻

有線寬頻重新釐定業務重點，並已退出非核心業務。經歷金融海嘯，該集團的業務目標更見專注敏銳，幹勁更強，並精簡架構及工序流程，把資源從後勤支援調配到內容、市場推廣及銷售。該集團二〇〇九年的表現可用「恢復動力」來形容。新動力加上有效控制成本令除稅後虧損由二〇〇八年的港幣一億一千一百萬元減少至港幣四千萬元。營業額下跌 16% 至港幣十七億五千四百萬元（二〇〇八年：港幣二十億八千萬元）。儘管該集團因建立新傳送加密系統以加強內容保安並為推出高清節目增添製作設備，增加了資本性開支，但仍無損該集團強健的現金狀況，二〇〇九年十二月三十一日的淨現金為港幣五億三千一百萬元。

收費電視收入已經走出二〇〇九年年中的谷底，在二〇一〇世界盃及新一季英格蘭超級足球聯賽展開之前已開始持續穩健的反彈。該公司關閉了有漏洞的舊加密系統，加上本地及外購節目（如歐洲聯賽冠軍盃和歐霸盃足球聯賽）實力強勁，收費電視的高收益訂戶重拾升軌，按年增長 9%，至二〇〇九年年底更超越標誌性的一百萬戶。該

集團正增加投資於節目內容、高清電視、保障節目內容及提升寬頻網絡，並採取多項措施，發揮節目製作能力的潛在價值，包括免費電視、戶外媒體及新媒體。

## 九倉電訊

九倉電訊於二〇〇九年寫下歷史新一頁，其在市場上的定位令其成為服務商業客戶的業界領導者，證明該公司在過去數年專注建立「在商只言商」及將 ICT 的業務轉型的方向正確。儘管市況不利，九倉電訊的盈利及現金流皆顯著上升，表現超越其它競爭對手。已安裝線數及淨收入皆見改善。利潤幅度繼續擴闊，每日現金流入擴大至港幣一百萬元。總營業額微升至港幣十六億五千萬元（二〇〇八年：港幣十六億四千一百萬元）。二〇〇九年錄得創紀錄新高的純利港幣二億一千三百萬元（二〇〇八年：港幣一億四千萬元）及現金流入港幣三億六千六百萬元（二〇〇八年：港幣二億二千三百萬元）。

已安裝固網線數增長 7,000 條至 628,000 條（二〇〇八年：621,000 條），佔整體市場份額 12%。商業線數上升至 450,000 條（二〇〇八年：441,000 條），佔市場份額 17%，而住宅線數則輕微下跌至 178,000 條（二〇〇八年：180,000 條），佔市場份額 8%。

## 財務評議

### (I) 二〇〇九年業績評議

儘管二〇〇九年全球經濟衰退，集團錄得創紀錄的計入投資物業重估盈餘淨額前及後股東應佔盈利，分別為港幣七十八億一千七百萬元及港幣一百七十五億零一百萬元，分別較二〇〇八年增加 86% 及 180%。這前所未有的業績反映出集團強勁的租金增長、中國物業銷售盈利大幅上升、受惠於持續低息環境、出售北京首都時代廣場的一次性盈利及集團的投資物業組合的基礎價值上升。

### 營業額

受惠於租金收入強勁增長及內地物業銷售情況令人鼓舞，二〇〇九年集團營業額上升港幣十六億一千三百萬元或 10%，至港幣一百七十五億五千三百萬元（二〇〇八年：港幣一百五十九億四千萬元）。

來自香港的地產投資租金收入上升 10% 至港幣六十六億三千七百萬元，而來自中國的地產投資收入則上升 15% 至港幣五億九千二百萬元。然而，全球金融危機導致世界各地酒店業持續放緩，儘管二〇〇九年下半年情況稍有改善，集團的酒店收入下跌 9% 至港幣九億六千三百萬元。總體而言，該分部營業額增加 8% 至港幣八十一億九千二百萬元的紀錄新高。

由於集團的中國分部在物業銷售額方面錄得強勁增長（當中包括大連時代廣場及成都天府時代廣場的住宅樓宇分期落成），地產發展收入因而錄得港幣二十三億五千五百萬元或 332% 的顯著增長，至港幣三十億六千五百萬元。

物流收入減少 20%至港幣三十億九千一百萬元，主要反映現代貨箱碼頭的吞吐量因全球貿易急劇收縮而減少 13%。

通訊、媒體及娛樂的收入下跌 9%至港幣三十四億零四百萬元。九倉電訊繼續提升其收入，但因有線寬頻收入下跌而被抵銷。

### 營業盈利

集團的營業盈利增加港幣十億一千一百萬元或 13% 至港幣八十五億五千四百萬元，主要由於租金收入增加及中國物業銷售作出強勁的盈利貢獻所致。

地產投資依然是主要的盈利貢獻分部，營業盈利錄得 12% 增幅，至港幣六十一億九千一百萬元。海港城（不包括酒店）和時代廣場分別上升 14%及 10%，反映出儘管寫字樓租金自二〇〇八年後期起持續受壓，惟商場基礎續租租金增長強勁及出租率高企。中國的投資物業表現亦理想，營業盈利上升 26%，部分由於物業組合不斷擴大所致。

在目前的經濟狀況下，市場對酒店業界的需求疲弱，入住率和平均房租皆大受打擊，酒店的營業盈利減少 21%至港幣二億四千二百萬元。酒店表現大致上與市場同步。

地產發展的營業盈利由二〇〇八年的最低水平激增港幣九億二千八百萬元至港幣十億一千二百萬元，全因中國分部的物業銷售額（包括大連時代廣場及成都天府時代廣場的住宅單位分期落成）不斷擴大所致。

物流的營業盈利下降港幣三億四千五百萬元或 20%至港幣十四億一千八百萬元，主要因為現代貨箱碼頭在香港和內地的碼頭業務的綜合吞吐量有所減少。財務支出減少及有效的成本控制措施紓緩了現代貨箱碼頭的純利減幅，其純利跌幅收窄至僅 4%。

通訊、媒體及娛樂的營業盈利增加港幣九千九百萬元或 155% 至港幣一億六千三百萬元。九倉電訊的營業盈利增加 52%至港幣二億一千三百萬元。而有線寬頻則透過有效控制成本將營業虧損收窄至港幣二千八百萬元。

投資及其它分部的營業盈利減少至港幣九千萬元（二〇〇八年：港幣三億零四百萬元），主要由於在目前利率極低的環境下利息收入減少所致。

### 出售一項投資物業之盈利

是年出售一項投資物業之盈利為港幣十一億一千萬元，即出售北京首都時代廣場之盈利。連同主要為以往年度為重估盈餘作出的遞延稅項撥備所撥回的稅項抵免淨額港幣二億八千三百萬元，出售之盈利淨額為港幣十三億九千三百萬元。

## 投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇〇九年十二月三十一日的賬面值為港幣一千一百五十五億元，其中包括按二〇〇九年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值報值港幣一千一百一十八億元，產生重估盈餘港幣一百二十二億零四百萬元（二〇〇八年：港幣十七億九千三百萬元）。在扣除相關遞延稅項及少數股東權益後，應佔重估盈餘淨額港幣九十六億八千四百萬元（二〇〇八年：港幣十三億六千三百萬元）已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業（全皆在發展中）為數港幣三十七億元，並未以公允價值報值，根據經修訂的香港會計準則第 40 號（投資物業的定義已涵蓋發展中投資物業），集團會在該等物業的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），方會以公允價值計量。

## 其它淨收入／其它扣除淨額

是年其它淨收入為港幣二億二千七百萬元（二〇〇八年：港幣九千六百萬元），主要包括出售可供出售投資、若干附屬公司及共同發展公司之盈利。其它扣除淨額為港幣五千二百萬元（二〇〇八年：港幣一億四千五百萬元），涉及若干固定資產之撇銷。

## 財務支出

是年從收益表內扣除的財務支出為港幣三億三千八百萬元（二〇〇八年：港幣十五億二千一百萬元）。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四千六百萬元（二〇〇八年：未變現虧損港幣六億一千二百萬元）。

若不計入掉期合約按市價入賬帶來的未變現變動的影響，並扣除撥作資產成本後，財務支出為港幣三億八千四百萬元（二〇〇八年：港幣九億零九百萬元），減少了港幣五億二千五百萬元，此乃受惠於目前市場的持續低利率。

財務支出已扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣二億一千二百萬元（二〇〇八年：港幣二億元）。

## 所佔聯營公司及共同發展公司業績（除稅後）

所佔聯營公司盈利增加 107% 至港幣二億八千一百萬元（二〇〇八年：港幣一億三千六百萬元）。來自共同發展公司的盈利貢獻增加港幣七千萬元至港幣七千五百萬元，主要受惠於一間參與中國物業發展的共同發展公司所確認的物業銷售額所致。

## 所得稅

是年稅項支出為港幣三十九億七千三百萬元（二〇〇八年：港幣十一億八千九百萬元），包括為是年的投資物業重估盈餘作出的遞延稅項港幣二十四億四千九百萬元（二〇〇八年：港幣四億三千三百萬元）。二〇〇八年，有一項因香港利得稅稅率下調 1% 而導致的抵免調整港幣七億六千八百萬元，該調整乃主要涉及以往年度就投資物業重估盈餘作出的遞延稅項負債。

若不計入上述遞延稅項支出及抵免調整，稅項支出則為港幣十五億二千四百萬元（二〇〇八年：港幣十五億二千四百萬元），包括就與稅務局討論主要涉及利息扣減的若干稅務糾紛所作的撥備港幣一億九千四百萬元（二〇〇八年：港幣二億九千二百萬元）。

## 少數股東權益

少數股東權益增加港幣一億一千六百萬元至港幣五億八千七百萬元，反映若干非全資附屬公司（主要為海港企業）的淨盈利增加。

## 股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加 180% 至港幣一百七十五億零一百萬元（二〇〇八年：港幣六十二億四千七百萬元）。按二十七億五千四百萬股已發行股份來計算，每股盈利為港幣 6.35 元（二〇〇八年：港幣 2.28 元）。

若不計入已扣除相關遞延稅項的投資物業重估盈餘淨額港幣九十六億八千四百萬元（二〇〇八年：港幣十三億六千三百萬元及相關遞延稅項抵免港幣六億九千萬元），是年股東應佔集團盈利則為港幣七十八億一千七百萬元（二〇〇八年：港幣四十一億九千四百萬元），較二〇〇八年上升 86%。

## **(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔**

### 股東權益與總權益

於二〇〇九年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣一百五十七億一千六百萬元至港幣一千一百五十二億一千萬元，相等於每股增加 16% 至港幣 41.83 元（二〇〇八年：每股港幣 36.13 元）。

若計入少數股東權益，集團的總權益則增加 15% 至港幣一千二百二十一億六千四百萬元（二〇〇八年：港幣一千零五十八億五千七百萬元）。

### 總資產

集團的總資產增加 13% 至港幣一千九百零五億元（二〇〇八年：港幣一千六百八

十六億元)。

集團的總資產包括投資物業組合港幣一千一百五十五億元，佔總資產的 61%。此組合內的核心資產為香港的海港城和時代廣場，市值分別為港幣六百二十六億元（不包括三間酒店）及港幣二百四十億元。兩項物業合共佔投資物業組合的市值的 75%。

其它主要資產包括其它物業及固定資產港幣一百八十五億元、於共同發展公司和聯營公司的權益（主要為中國物業及港口項目）港幣一百一十八億元、發展中及待沽物業（主要在中國）港幣一百七十八億元以及銀行存款和現金港幣一百八十四億元。

按地區分布，集團於中國的資產（主要為中國物業及貨箱碼頭項目）增加至港幣六百零七億元（二〇〇八年：港幣五百零四億元），佔集團總資產的 32%。

在以往年度，發展中投資物業並非分類為投資物業，並只按成本列賬。由於相關會計準則變動，該等物業已被分類為投資物業，並須在公允價值首次可以可靠地計量之時或物業落成當日（以較早者為準），方會以公允價值計量。

### 負債比率

集團於二〇〇九年十二月三十一日的負債淨額減少了港幣七億元至港幣二百一十四億元（二〇〇八年十二月三十一日：港幣二百二十一億元），此乃由港幣三百九十八億元的債務減去港幣一百八十四億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、海港企業及其它附屬公司的負債淨額港幣一百二十億元（二〇〇八年十二月三十一日：港幣一百一十六億元），而該等負債對本公司及集團旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計該等無追索權負債，集團的負債淨額則減少 10% 至港幣九十四億元（二〇〇八年十二月三十一日：港幣一百零五億元）。

於二〇〇九年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為 17.5%（二〇〇八年十二月三十一日：20.9%）。

## 財務及備用信貸額

集團的備用信貸額及債券合共港幣五百八十九億元，當中已提取港幣三百九十八億元。茲將於二〇〇九年十二月三十一日的信貸分析如下：

	二〇〇九年十二月三十一日		
	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
<u>本公司／全資附屬公司</u>			
承諾信貸	33.8	25.0	8.8
非承諾信貸	0.5	-	0.5
	<u>34.3</u>	<u>25.0</u>	<u>9.3</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	16.8	11.1	5.7
- 海港企業	4.6	3.0	1.6
- 有線寬頻通訊	0.4	-	0.4
- 其它	2.8	0.7	2.1
	<u>58.9</u>	<u>39.8</u>	<u>19.1</u>

上述負債中有為數港幣八十九億九千六百萬元（二〇〇八年十二月三十一日：港幣八十一億六千萬元）乃以賬面值合共港幣二百二十四億七千四百萬元（二〇〇八年十二月三十一日：港幣一百五十九億一千五百萬元）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、美元和人民幣為本位。人民幣借款乃用於為集團在中國的地產發展項目及與港口有關的投資提供資金。

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。於二〇〇九年十二月三十一日，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣十三億元（二〇〇八年十二月三十一日：港幣七億元），該投資組合可即時變現供集團使用。

## 集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團的營運資金變動前的淨現金流入增加至港幣九十七億元（二〇〇八年：港幣八十六億元），營運資金變動導致淨現金流出港幣二十一億元（二〇〇八年：港幣六十九億元），主要由於為在中國的發展中銷售物業支付地價及建築費用所致。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣五十四億元（二〇〇八年：港幣五十七億元），主要涉及在中國的發展中投資物業的建築費支出及參與中國地產發

展項目的共同發展公司的投資。

### 主要開支及承擔

茲將年內由集團的核心業務所引致的主要開支及於二〇〇九年十二月三十一日的相關承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇〇九年 的開支	於二〇〇九年十二月三十一日 的承擔	
	港幣百萬元	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元
<b>a. 資本性開支</b>			
地產投資	1,586	6,264	11,212
九倉電訊	287	92	141
有線寬頻 (擁有 73.8% 權益)	261	45	90
現代貨箱碼頭 (擁有 67.6% 權益)	862	553	1,416
	<b>2,996</b>	<b>6,954</b>	<b>12,859</b>
<b>b. 節目及其它</b>	<b>87</b>	<b>2,226</b>	<b>139</b>
<b>c. 發展中銷售物業</b>			
附屬公司 (中國／香港)	4,018	8,027	20,428
共同發展公司／聯營公司 (中國)	1,788	4,335	10,459
	<b>5,806</b>	<b>12,362</b>	<b>30,887</b>

地產投資分部的資本性開支主要用於興建上海會德豐國際廣場、成都國際金融中心及主要為海港城進行若干裝修及翻新。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大鏟灣第一期及太倉第二期港口。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的資本性開支項目皆分別由該等公司自行承擔融資。

除資本性開支外，集團亦為全資附屬公司及透過聯營公司和共同發展公司為發展其於中國的銷售物業支付港幣五十八億元。

於二〇〇九年十二月三十一日，為發展作投資物業及作銷售物業所作出的承擔總額約為港幣六百零七億元，包括須於二〇一〇年至二〇一三年分期支付的應佔地價港幣一百三十二億元。各項發展項目將於未來數年分階段進行，資金由集團的

內部資源（包括餘裕現金港幣一百八十四億元）及銀行和其它融資撥付，其它可挪用資源包括物業銷售及預售收益。

集團於二〇一〇年一月和二月分別於成都及天津購入了另外兩幅地塊，須支付的應佔地價總額為港幣二十七億元。

### 一間附屬公司的供股

一間非全資上市附屬公司海港企業於二〇〇九年五月完成供股，按每股港幣 3.99 元發行二億三千六百萬股新普通股，向少數股東籌集得款項約港幣二億七千七百萬元。集團於海港企業的權益維持於 70.37%，與供股前的百分比相同。

## **(III) 人力資源**

於二〇〇九年十二月三十一日，集團旗下僱員約 12,700 人，其中包括約 1,900 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不定額酬金，以獎勵個人工作表現及對個別集團的成績和業績作出的貢獻。

## **企業管治常規守則**

於截至二〇〇九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的證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，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者則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能乃被認為較具效益，因此，該項偏離乃被視為合適者。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（其中相當大比例乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

## 綜合收益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
營業額	2	17,553	15,940
直接成本及營業費用		(6,069)	(5,359)
銷售及推銷費用		(722)	(695)
行政及公司費用		(907)	(951)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		9,855	8,935
折舊及攤銷		(1,301)	(1,392)
營業盈利	2 及 3	8,554	7,543
出售一項投資物業之盈利	4	1,110	-
投資物業之公允價值增加		12,204	1,793
其它收入淨額	5	227	96
其它扣除淨額	6	(52)	(145)
		22,043	9,287
財務支出	7	(338)	(1,521)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		281	136
共同發展公司		75	5
除稅前盈利		22,061	7,907
所得稅	8	(3,973)	(1,189)
是年盈利		18,088	6,718
應佔盈利			
公司股東		17,501	6,247
少數股東權益		587	471
		18,088	6,718
每股盈利	9	港幣 6.35 元	港幣 2.28 元

## 綜合全面收益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
是年盈利	<u>18,088</u>	<u>6,718</u>
其它全面收益		
界定福利退休計劃精算盈餘/(虧損)	274	(412)
匯兌差額:	(155)	891
匯兌盈利	37	891
轉撥至綜合收益表		
- 出售一項投資物業	(119)	-
- 其它	(73)	-
現金流量對冲:轉撥至綜合收益表	-	(45)
可供出售投資:		
投資重估儲備之變動淨額	555	(958)
重估盈餘/(虧損)	573	(777)
轉撥至綜合收益表		
- 出售	(18)	(326)
- 減值	-	145
所佔聯營公司/共同發展公司其它全面收益	(12)	122
其它	(26)	(3)
是年其它全面收益	<u>636</u>	<u>(405)</u>
是年全面收益總額	<u>18,724</u>	<u>6,313</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東權益	17,919	6,212
少數股東權益	805	101
	<u>18,724</u>	<u>6,313</u>

## 綜合財務狀況表

二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>115,492</b>	98,410
其它物業、機器及設備		<b>14,722</b>	16,980
租賃土地		<b>3,788</b>	4,203
固定資產總額		<b>134,002</b>	119,593
商譽及其它無形資產		<b>297</b>	297
聯營公司		<b>4,238</b>	4,009
共同發展公司		<b>7,551</b>	7,989
可供出售投資		<b>1,331</b>	706
長期應收款項		<b>249</b>	357
備用節目		<b>113</b>	132
僱員退休福利資產		<b>139</b>	-
遞延稅項資產		<b>366</b>	383
衍生金融工具資產		<b>318</b>	83
		<b>148,604</b>	133,549
<b>流動資產</b>			
待沽物業		<b>17,797</b>	17,272
存貨		<b>107</b>	112
持作到期投資		<b>794</b>	-
應收貿易及其它賬項	11	<b>4,554</b>	1,727
衍生金融工具資產		<b>193</b>	8
銀行存款及現金		<b>18,412</b>	15,886
		<b>41,857</b>	35,005
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	12	<b>(8,240)</b>	(6,924)
銀行借款及其它借款		<b>(8,328)</b>	(4,443)
衍生金融工具負債		<b>(100)</b>	(166)
應付稅項		<b>(1,581)</b>	(1,259)
		<b>(18,249)</b>	(12,792)
<b>淨流動資產</b>		<b>23,608</b>	22,213
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>172,212</b>	155,762

附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>		
銀行借款及其它借款	<b>(31,516)</b>	(33,566)
遞延稅項	<b>(17,215)</b>	(15,185)
其它遞延負債	<b>(262)</b>	(262)
衍生金融工具負債	<b>(1,055)</b>	(738)
僱員退休福利負債	-	(154)
	<b>(50,048)</b>	(49,905)
<b>淨資產</b>	<b>122,164</b>	105,857
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>2,754</b>	2,754
儲備	<b>112,456</b>	96,740
股東權益	<b>115,210</b>	99,494
<b>少數股東權益</b>	<b>6,954</b>	6,363
<b>總權益</b>	<b>122,164</b>	105,857

## 財務報表附註

### 1. 主要會計政策及呈報基準

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》（「財務準則」）、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。

編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的財務報表一致，惟下述變動除外。

本集團已採用以下於二〇〇九年一月一日開始生效並對本集團的財務報表有關的新訂及經修訂的財務準則、修訂及詮釋：

《會計準則》第 1 號(經修訂)	財務報表之呈報
《財務準則》第 7 號(修訂)	金融工具披露之改進
《財務準則》第 8 號	經營分部
《財務準則》之改進(2008)	《會計準則》第 40 號投資物業之修訂

除下述列明外，採用以上新訂或經修訂的準則、修訂及詮釋，對本集團的財務資料並無重大影響。

#### a. 《會計準則》第1號（經修訂）「財務報表之呈報」

採用《會計準則》第1號（經修訂）後，期內與股東交易所產生的權益變動已於經修訂的綜合權益變動表內與全部其它收入及支出分開獨立呈報。全部其它收入及支出項目如在是期被確認為損益的部分，乃於綜合收益表內呈報，否則於新報表綜合全面收益表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。

此呈報變動對任何呈報期間所列報損益、總收入及支出或資產淨額並無任何影響。

#### b. 《財務準則》第 7 號（修訂）「金融工具披露之改進」

因採納《財務準則》第7號的修訂，財務報表擴大對金融工具的披露，當中包括金融工具公允價值的計算方法；並把公允價值根據使用市場數據來計算的程度分三個階層披露。本集團按《財務準則》第7號的修訂中的過渡條款，無需就有關計算公允價值的新增披露提供上年度可作比較的資料。

**c. 《財務準則》第8號「經營分部」**

《財務準則》第8號規定分部披露須基於集團的主要經營決策者所注重的範疇及管理集團的方式，每一個應列報分部所列報的金額應作為供集團的主要經營決策者評估分部表現及就經營事宜作出決策所匯報的計量。這與以往年度的分部資料的呈報基於將集團的財務報表分拆為以相關產品及服務劃分及以地區劃分有所不同。採用《財務準則》第8號令分部資料的呈報方式與提供予集團的最高管理層的內部列報更一致，並導致所呈報的披露經修訂。相應金額已按與經修訂的分部資料一致的基準重新編列。

**d. 《財務準則》之改進(2008)－《會計準則》第40號「投資物業」之修訂**

香港會計準則第40號「投資物業」修訂後，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。任何增加或減少將確認為損益。在以往，這類物業以成本計量，直至興建完工為止，完工後就公允價值增加或減少確認損益。此修訂於生效之後始適用，相應金額並沒有重新編列。採用此修訂後，截至二〇〇九年十二月三十一日止年度公司股東應佔盈利增加港幣十八億七千七百萬元。

## 2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。五個分部為地產投資、地產發展、通訊、媒體及娛樂、物流和投資及其它。

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。

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的銷售物業有關的活動。

通訊、媒體及娛樂分類包括由本集團非全資擁有附屬公司，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。分類並包括九倉電訊有限公司管理之電訊業務。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)的貨櫃碼頭業務及其它公共運輸營運。

投資及其它分部包括管理本集團的公司資產及負債、可供出售投資、金融工具及其它財務運作等活動。

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，惟所得稅資產除外。

## 2. 分部資料

### a. 分部收入及收益之分析

二〇〇九年度全年	收入	營業	出售一	投資物	其它扣	財務	聯營	共同發展	除稅前
	港幣 百萬元	盈利 港幣 百萬元	項投資 物業之 盈利 港幣 百萬	業之公 允價值 增加 港幣 百萬	除淨額 /收入 港幣 百萬元	支出 港幣 百萬元	公司 港幣 百萬元	公司 港幣 百萬元	盈利 港幣 百萬元
地產投資	8,192	6,191	1,110	12,204	(39)	(332)	-	-	19,134
香港物業	6,637	5,630	-	10,668	11	(278)	-	-	16,031
中國物業	592	319	1,110	1,536	(50)	(45)	-	-	2,870
酒店	963	242	-	-	-	(9)	-	-	233
地產發展	3,065	1,012	-	-	44	(22)	64	41	1,139
香港	-	-	-	-	-	-	65	-	65
中國	3,065	1,012	-	-	44	(22)	(1)	41	1,074
通訊、媒體及娛樂	3,404	163	-	-	-	-	-	-	163
有線寬頻	1,754	(48)	-	-	-	-	-	-	(48)
電訊	1,650	213	-	-	-	-	-	-	213
其它	-	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)
物流	3,091	1,418	-	-	-	11	217	34	1,680
碼頭	2,840	1,307	-	-	-	11	217	34	1,569
其它	251	111	-	-	-	-	-	-	111
投資及其它	118	90	-	-	170	5	-	-	265
內部分部收入	(317)	-	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	17,553	8,874	1,110	12,204	175	(338)	281	75	22,381
企業支出	-	(320)	-	-	-	-	-	-	(320)
集團總額	17,553	8,554	1,110	12,204	175	(338)	281	75	22,061
二〇〇八年度全年									
地產投資	7,606	5,551	-	1,793	-	(668)	-	-	6,676
香港物業	6,038	4,989	-	1,401	-	(492)	-	-	5,898
中國物業	514	254	-	392	-	(113)	-	-	533
酒店	1,054	308	-	-	-	(63)	-	-	245
地產發展	710	84	-	-	82	(128)	(154)	(28)	(144)
香港	-	(7)	-	-	-	-	31	-	24
中國	710	91	-	-	82	(128)	(185)	(28)	(168)
通訊、媒體及娛樂	3,722	64	-	-	(3)	-	(17)	-	44
有線寬頻	2,080	(76)	-	-	(3)	-	(17)	-	(96)
電訊	1,641	140	-	-	-	-	-	-	140
其它	1	-	-	-	-	-	-	-	-
物流	3,875	1,763	-	-	42	(248)	307	33	1,897
碼頭	3,446	1,608	-	-	42	(248)	307	33	1,742
其它	429	155	-	-	-	-	-	-	155
投資及其它	328	304	-	-	(170)	(477)	-	-	(343)
內部分部收入	(301)	-	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	15,940	7,766	-	1,793	(49)	(1,521)	136	5	8,130
企業支出	-	(223)	-	-	-	-	-	-	(223)
集團總額	15,940	7,543	-	1,793	(49)	(1,521)	136	5	7,907

b. 分部收入之分析

	二〇〇九年			二〇〇八年		
	總數 收入 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	總數 收入 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	8,192	(159)	8,033	7,606	(148)	7,458
地產發展	3,065	-	3,065	710	-	710
通訊、媒體及娛樂	3,404	(158)	3,246	3,722	(153)	3,569
物流	3,091	-	3,091	3,875	-	3,875
投資及其它	118	-	118	328	-	328
	<b>17,870</b>	<b>(317)</b>	<b>17,553</b>	<b>16,241</b>	<b>(301)</b>	<b>15,940</b>

c. 資產之分析

	總資產	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
地產投資	120,459	104,188
香港	103,142	92,367
中國	16,316	10,613
酒店	1,001	1,208
地產發展	31,625	27,827
香港	910	894
中國	30,715	26,933
通訊、媒體及娛樂	4,911	5,222
有線寬頻	2,287	2,424
電訊	2,623	2,789
其它	1	9
物流	19,486	18,895
碼頭	19,149	18,343
其它	337	552
投資及其它	13,614	12,039
分部總額	190,095	168,171
未能分部	366	383
集團總額	<b>190,461</b>	<b>168,554</b>

以上包括共同發展公司及聯營公司之分部資產：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
地產發展	<b>7,689</b>	7,751
通訊、媒體及娛樂	<b>38</b>	39
物流	<b>4,062</b>	4,208
集團總額	<b>11,789</b>	11,998

未能分部資產主要包括所得稅資產。

#### 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	
	二〇〇九年 港幣 百萬元	二〇〇八年 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	二〇〇九年 港幣 百萬元	二〇〇八年 港幣 百萬元
地產投資	<b>1,584</b>	947	-	-	<b>124</b>	128
香港	<b>180</b>	226	-	-	<b>19</b>	19
中國	<b>1,387</b>	697	-	-	<b>25</b>	27
酒店	<b>17</b>	24	-	-	<b>80</b>	82
地產發展(中國)	-	-	<b>1,787</b>	3,543	-	-
通訊、媒體及娛樂	<b>548</b>	472	-	-	<b>756</b>	890
有線寬頻	<b>261</b>	144	-	-	<b>364</b>	504
電訊	<b>287</b>	328	-	-	<b>392</b>	386
物流	<b>864</b>	2,226	<b>1</b>	4	<b>421</b>	374
碼頭	<b>862</b>	2,216	<b>1</b>	4	<b>414</b>	360
其它	<b>2</b>	10	-	-	<b>7</b>	14
集團總額	<b>2,996</b>	3,645	<b>1,788</b>	3,547	<b>1,301</b>	1,392

利息收入主要源自於投資及其它分部。此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣八千七百萬元(二〇〇八年：港幣一億零三百萬元)。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	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 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
香港	<b>13,605</b>	14,392	<b>7,605</b>	7,444
中國	<b>3,917</b>	1,510	<b>918</b>	61
新加坡	<b>31</b>	38	<b>31</b>	38
集團總額	<b>17,553</b>	15,940	<b>8,554</b>	7,543

	指定非流動資產		總資產	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 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
香港	<b>113,115</b>	102,924	<b>128,700</b>	117,544
中國	<b>33,335</b>	29,453	<b>60,677</b>	50,415
新加坡	-	-	<b>1,084</b>	595
集團總額	<b>146,450</b>	132,377	<b>190,461</b>	168,554

指定非流動資產是指除僱員退休福利資產、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。

### 3. 營業盈利

#### 營業盈利的計算：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
已扣除/(計入)：		
折舊		
— 用作經營租賃的資產	97	96
— 其它固定資產	1,008	1,062
	<u>1,105</u>	<u>1,158</u>
攤銷		
— 備用節目	106	142
— 租賃土地	90	87
— 其它無形資產	-	5
	<u>1,301</u>	<u>1,392</u>
總折舊及攤銷	1,301	1,392
固定資產/備用節目減值損失	-	29
應收貿易賬項減值損失	8	84
員工成本	2,411	2,553
核數師酬金		
— 核數服務	13	16
— 其它服務	4	3
是年出售買賣物業之成本	1,916	557
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	90	98
租金收入減直接支出 (附註)	(6,097)	(5,335)
利息收入	(71)	(272)
上市投資股息收入	(31)	(45)
非上市投資股息收入	(100)	(94)
出售固定資產之虧損	7	4
機器及設備之經營租賃的租金收入	(24)	(61)

附註：租金收入已包括或有租金港幣八億一千三百萬元（二〇〇八年：港幣六億二千八百萬元）。

#### 4. 出售一項投資物業之盈利

該金額為本集團出售一間擁有北京首都時代廣場之公司的全數 87.5% 的股權之盈利。

#### 5. 其它收入淨額

其它收入淨額主要(a)為出售可供出售投資的收入淨額港幣五千萬元 (二〇〇八年：港幣一億三千七百萬元)，當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估盈餘港幣一千八百萬元 (二〇〇八年：港幣三億二千六百萬元)及(b)淨匯兌盈餘港幣七千七百萬元(二〇〇八年：虧損港幣四千一百萬元)，當中包括遠期外匯合約之影響。

#### 6. 其它扣除淨額

其它扣除淨額主要為固定資產撇銷及可供出售投資減值損失。

#### 7. 財務支出

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
利息支出：		
攤還年期在五年內之銀行借款及透支	334	777
攤還年期在五年內之其它借款	9	51
攤還年期超過五年之銀行借款	56	116
攤還年期超過五年之其它借款	119	119
總利息支出	518	1,063
其它財務支出	78	46
減：撥作資產成本	(212)	(200)
	384	909
公允價值成本/(盈利)：		
跨貨幣利率掉期合約	315	508
利率掉期合約	(361)	104
	338	1,521

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。

## 8. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港利得稅		
— 本年度稅項準備	<b>1,069</b>	1,017
— 以往年度稅項準備之低估	<b>162</b>	254
海外稅項		
— 本年度稅項準備	<b>462</b>	178
— 以往年度稅項準備之高估	-	(31)
	<b>1,693</b>	1,418
<b>中國土地增值稅</b>	<b>235</b>	30
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	<b>2,449</b>	433
源自及撥回暫時差異	<b>116</b>	99
因稅率變動對遞延稅項之影響	-	(768)
出售一項投資物業撥回之稅項	<b>(510)</b>	-
以往未確認稅項虧損現在確認	<b>(10)</b>	(23)
	<b>2,045</b>	(259)
	<b>3,973</b>	1,189

- 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%（二〇〇八年：16.5%）稅率計算。
- 海外所得稅主要為中國之所得稅按照 25% 稅率計算及中國預提所得稅按照 10% 稅率計算。
- 在根據中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。
- 截至二〇〇九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六千三百萬元（二〇〇八：港幣三千五百萬元）已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。

## 9. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度之公司股東應佔盈利港幣一百七十五億零一百萬元（二〇〇八年：港幣六十二億四千七百萬元）及年內已發行之加權平均數二十七億五千四百萬股（二〇〇八年：二十七億四千五百萬股按二〇〇八年一月已完成的供股的影響作出調整）。

截至二〇〇九年及二〇〇八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。

## 10. 股東應佔集團股息

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股 36 仙 (二〇〇八年：每股 36 仙)	991	991
呈報日後擬派發末期股息每股 64 仙 (二〇〇八年：每股 44 仙)	1,763	1,212
	<u>2,754</u>	<u>2,203</u>

a. 於呈報日後擬派發末期股息並沒有在呈報日確認為負債。

b. 二〇〇八年末期股息港幣十二億一千二百萬元已於二〇〇九年批准及派發。

## 11. 應收貿易及其它賬項

於二〇〇九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：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	417	501
三十一日至六十日	170	177
六十一日至九十日	43	57
九十日以上	68	67
	<u>698</u>	<u>802</u>
其它應收賬項	3,856	925
	<u>4,554</u>	<u>1,727</u>

於二〇〇九年十二月三十一日之其它應收賬項包括出售北京首都時代廣場之分期所得餘額為港幣二十五億元，該餘額於呈報日後已全數收回。

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。

## 12. 應付貿易及其它賬項

於二〇〇九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：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	200	206
三十一日至六十日	53	100
六十一日至九十日	25	32
九十日以上	72	54
	<u>350</u>	<u>392</u>
租金及客戶按金	4,246	2,951
建築成本賬項	1,123	772
其它應付賬項	2,521	2,809
	<u>8,240</u>	<u>6,924</u>

### **13. 比較數字**

因採用《會計準則》第1號（經修訂）「財務報表之呈報」及《財務報告準則》第8號「經營分部」，若干比較數字已經重新編列以符合是期的呈報形式。有關詳情已於附註1內詳述。

### **14. 業績評議**

截至二〇〇九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。本公司的核數師亦協定同意本初步業績公告。

## 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

本公司將於二〇一〇年六月四日（星期五）至二〇一〇年六月八日（星期二）（首尾兩天包括在內），暫停辦理本公司的股份登記過戶手續。凡欲獲派上述末期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一〇年六月三日（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 二〇一〇年三月二十三日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及六位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、捷成漢先生和詹康信先生。