

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

二〇一〇年度末期業績公告

會德豐地產私有化 令集團更聚焦於香港地產發展

摘要

- 集團淨盈利增加 93% 至港幣二百零二億元，每股盈利為港幣 9.94 元。
- 地產發展收入增長 103% 至港幣七十七億元，營業盈利則上升 88% 至港幣二十七億元，盈利毛利率為 36%。
- 集團已於二〇一〇年七月以現金港幣六十九億元完成私有化會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）。
- 會德豐地產將以目前的應佔土地儲備一百七十萬平方呎作起點，帶頭發展集團於香港的項目。
- 新加坡的雅茂二期及烏節景園落成，為會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）在收入及營業盈利兩方面分別作出了港幣三十六億元及港幣十三億元的貢獻。在本財政期間後，會德豐地產新加坡以人民幣十四億元或平均每平方米人民幣 4,000 元於中國杭州購入一發展地塊。
- 九龍倉於香港及中國內地的物業組合已分別達一千五百一十萬平方呎及一千二百萬平方米（一億二千九百萬平方呎）。
- 若不計入非全資附屬公司，於二〇一〇年十二月三十一日集團本身的負債為港幣一百億元。
- 九龍倉於二〇一一年三月透過一項供股計劃籌集港幣一百億元。本公司對此予以支持，並作出港幣五十億元的全數認購。

集團業績

股東應佔集團盈利增加 93% 至港幣二百零一億九千四百萬元，每股盈利為港幣 9.94 元。若不計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔集團淨盈利則攀升 13% 至港幣四十九億七千四百萬元。

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣 0.10 元（二〇〇九年：港幣 0.10 元），此項股息總額為港幣二億零三百萬元（二〇〇九年：港幣二億零三百萬元），將在二〇一一年六月十六日派發。若建議獲得股東通過，是年股息將合共為每股港幣 0.125 元（二〇〇九年：港幣 0.125 元）。

分部業務評議

會德豐地產有限公司（「會德豐地產」，擁有 100% 權益的附屬公司）

會德豐地產（之前為集團擁有其 74% 權益的上市附屬公司）已於二〇一〇年七月以協議安排方式成為集團全資擁有的附屬公司。

香港

會德豐地產於二〇一〇年三月透過與新世界發展各佔五成權益的合營機構，購入了港鐵柯士甸站上蓋兩幅地塊的發展權。兩幅地塊的地盤面積合共為 295,000 平方呎，為集團提供應佔樓面面積 641,000 平方呎。總綱發展藍圖及整體建築平面圖已遞交有關部門批核。項目現正進行打樁工程。

重建為高聳商業大廈的香港仔香葉道 2 號項目 One Island South，在本期間後已獲竣工證明。項目的總樓面面積為 812,800 平方呎，其中 275,200 平方呎已於以往年度預售。集團於二〇一一年年初再售出另外 417,600 平方呎，每平方呎平均售價逾港幣 6,300 元。91,000 平方呎的商場平台將持作投資用途。

何文田太子道西 211 至 215C 號的住宅項目現按進度正在進行上蓋工程。該項目提供 91,700 平方呎的總樓面面積。修訂契約所須的補地價款已議定，現正簽立相關文件。

西環卑路乍街 46 號的住宅發展現正進行地基工程。該項目提供 89,000 平方呎的總樓面面積。

半山 The Babington 的總樓面面積合共 51,900 平方呎，已出售了 90%，銷售收益為港幣六億一千六百萬元。

地產投資方面，中環兩項物業繼續表現理想。會德豐大廈的出租率為 99%，卡佛大廈的寫字樓及商場的出租率分別為 99% 及 95%。

華南地區

會德豐地產於廣東省佛山擁有四個住宅項目，全皆透過與招商各佔五成權益的合資機構進行發展。

二〇一〇年內，新城區依雲水岸加推更多住宅單位，於年結時已售出 93% 加推單位，每平方米平均售價為人民幣 13,000 元，應佔銷售收益合共為人民幣五億八千五百萬元。若干聯排別墅於二〇一一年年初預售，應佔銷售收益為人民幣一億六千四百萬元，每平方米平均售價為人民幣 59,000 元。該項目的第一期及第二期已經落成，合共提供應佔總樓面面積 126,400 平方米。其它期數合共提供應佔總樓面面積 103,300 平方米，建築工程現正進行中。整個項目預計於二〇一三年落成。

位於禪城區的依雲上城於二〇一〇年內推出了五座住宅大樓，年結時已售出了 99%，應佔銷售收益合共為人民幣二億二千五百萬元，每平方米平均售價為人民幣 9,200 元。建築工程現正進行中，整個項目預計於二〇一四年落成。

二〇一〇年內，與招商各佔五成權益的合資機構購入了兩個項目。第一個項目依雲曦城位於獅山鎮中心，提供 155,000 平方米的應佔樓面面積，是合營機構於一月以人民幣六億八千萬元購入，計劃發展為高級住宅項目，於二〇一五年全面落成。

另一個項目依雲天匯位於南海區西面，由兩幅地塊組成，合共提供 112,200 平方米的應佔樓面面積，是合營機構於七月以人民幣十一億元購入。建築工程經已展開，計劃於二〇一五年全面落成。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」，擁有 75.8% 權益的上市附屬公司）

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十五億六千九百萬元（二〇〇九年：港幣七億三千六百萬元）。

位於烏節路的商業項目會德豐廣場繼續提供穩定的經常性收入，於二〇一〇年年底時全數租出。

雅茂二期是一個高檔次住宅項目，已於二〇一〇年六月落成。全數 118 個公寓單位已售罄，每平方米平均售價逾 2,300 新加坡元。

烏節景園是一個豪華住宅項目，已於二〇一〇年五月落成，共提供 30 個四房公寓單位，每個單

位均擁有私人電梯廳。於二〇一〇年十二月三十一日已售出九個單位，每平方呎平均售價逾 3,200 新加坡元。

Scotts Square 位於烏節路附近，包括一個商場平台和平台上蓋的高檔次住宅項目。於二〇一〇年十二月三十一日已預售出逾 76% 公寓單位，每平方呎平均售價接近 4,000 新加坡元。商場部分將為集團持有作長線投資用途，預租已展開，若干主要租戶如 *Hermes* 已承租，其餘則仍在協商中。現正進行主要建築工程，計劃於二〇一一年落成。

沿阿摩園而建的豪宅項目 Ardmore Three 計劃重建及出售，將會是一個國際級豪華住宅項目。項目的設計已經完成，建築工程將於二〇一一年展開，並將於二〇一一年下旬在現樓設示範單位。

二〇一一年二月，會德豐地產新加坡以人民幣十四億元購入了一個優質項目，該項目由位於中國杭州富陽市的五幅地塊組成，距離杭州市中心 22 公里。該項目可建成總樓面面積 358,000 平方米的高級住宅，可享優美山景。設計規劃將會展開。

九龍倉集團有限公司（「九龍倉」，擁有 50.02% 權益的上市附屬公司）

九龍倉截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的股東應佔盈利增加 86% 至港幣三百五十七億五千萬元。每股盈利為港幣 12.98 元。

香港

海港城

海港城（不包括酒店）二〇一〇年的營業額為港幣四十七億五千六百萬元，較二〇〇九年增加 6%，營業盈利則增長 7% 至港幣四十一億零四百萬元。海港城之市值已在二〇一〇年年底獲重估（按成本減累積折舊列報價值的三間酒店不計在內）為港幣八百億元。海港城的總營業資產佔該集團總營業資產的 37%。

海港城二〇一〇年的零售銷售總額增加 30%，達港幣二百零三億元。每平方呎平均銷售額在十二月攀升至近港幣 3,000 元的新高。海港城的銷售額增長較香港整體零售銷售額高出 12 個百分點，令其市場份額增加至 6.3%，成績斐然。二〇一〇年海港城商場部分的營業額增長 15% 至港幣二十九億二千八百萬元，承租率維持於幾近 100%，租金有理想增長。

海港城寫字樓的出租率於二〇一〇年年底時攀升至 94%，即期租金在二〇一〇年全年內一直見升勢。然而寫字樓部分二〇一〇年的營業額錄得 7% 跌幅，至港幣十五億五千三百萬元，反映市場較早前自二〇〇八年下半年起表現偏軟。二〇一〇年的續租率維持在 68% 的水平。

服務式住宅出租率上升，令此部分的營業額增長 8% 至港幣二億七千五百萬元。港威豪庭於二〇一〇年年底的出租率維持於 92%。

時代廣場

時代廣場的營業額增加 8% 至港幣十五億三千三百萬元，營業盈利增加 8% 至港幣十三億四千五百萬元。時代廣場於二〇一〇年年底市值港幣三百億元，其總營業資產佔該集團總營業資產的 14%。

時代廣場的零售銷售總額在二〇一〇年增長逾 20%，較市場超出兩個百分點。零售收入上升 13% 至港幣十億零七千六百萬元，出租率維持於幾近 100%，租金有理想增長。

時代廣場的寫字樓出租率於年結時增加至 96%，即期租金不斷上升。然而，二〇一〇年的營業額下跌 3% 至港幣四億五千七百萬元，反映市場較早前的偏軟表現。續租率高企於 74%。

地產發展

二〇一〇年七月，透過與南豐集團各佔一半權益的合資機構以港幣一百零四億元購入了罕有的聶歌信山地塊。聶歌信山本身已是一個「地段名牌」，等同於最高社會地位，其半哩長的私家入口通道提供極高私隱度。該項目可建成應佔總樓面面積 162,000 平方呎的超級豪華別墅，建築工程將於二〇一一年展開。

有線電視大樓南翼現正重建為高建築高度的工業／高樓底大廈，總樓面面積為 585,000 平方呎。現正進行上蓋建築工程。

地盤面積為 166,000 平方呎的九龍貨倉已獲准作住宅及商業發展，總樓面面積為 829,000 平方呎。現正申請修訂土地契約。

中國

九龍倉將中國資產增加至佔其資產 50% 的策略進展順利。於二〇一〇年年底時，九龍倉的營業資產當中有 34% 位於內地。隨着二〇一一年年初購入更多地塊，其土地儲備已增加至一千二百萬平方米，九龍倉正朝着一千五百萬平方米土地儲備的目標進發，邁向下一個里程碑。土地儲備的成本合共人民幣六百一十億元，當中約人民幣一百五十億元尚未到期支付。

由於二〇〇九年出售了北京首都時代廣場，以及二〇一〇年內重慶時代廣場進行翻新，中國地產投資分部二〇一〇年的營業額及營業盈利減少。投資物業於二〇一〇年年底時市值合共港幣一百八十一億元。

二〇一〇年中國地產發展的營業額增長 18% 至港幣三十六億零八百萬元，營業盈利增加 22% 至港幣十二億三千四百萬元。年內確認的盈利主要包括成都時代豪庭、成都時代·晶科名苑、無錫時代上城、新華路一號和大連時代 1 號及 8 號的貢獻。

地產投資

上海會德豐國際廣場已於二〇一〇年五月落成。項目是浦西最高的建築物，俯瞰靜安公園，提供總樓面面積 114,000 平方米。項目逾 60%樓面已獲承租。租金水平大幅增加，最新租約為每平方米逾人民幣 340 元。

大連時代廣場於二〇一〇年年底時全數租出，每平方米零售銷售額錄得 41%增長。重慶時代廣場於二〇一〇年七月開始進行大型物業改進工程，並將於二〇一一年五月重新開幕。這將令原來的百貨公司變身成時尚購物商場，以其在競爭中保持領先地位。

九龍倉正在成都市、重慶市、無錫市、蘇州市和長沙市發展一系列國際金融中心項目，合共提供二百萬平方米的應佔總樓面面積，於二〇一三年至二〇一六年期間推出市場，屆時九龍倉於中國的經常性收入基礎將會倍增。

成都國際金融中心的總樓面面積為 439,000 平方米，由商場、甲級寫字樓、五星級酒店及豪華住宅組成。第一期包括商場及一座辦公室大樓，現正進行建築工程，計劃於二〇一三年落成。

重慶國際金融中心是該集團與中國海外集團各佔五成權益的合營項目，提供應佔總樓面面積 223,000 平方米。該項目由一座甚具代表性的 300 米高樓、一個商場平台及另外四座位於商場平台上蓋的高樓組成，設有高檔次商場、甲級寫字樓、五星級酒店及服務式住宅。現正進行建築工程，計劃於二〇一五年全面落成。

無錫國際金融中心的總樓面面積為 280,000 平方米，將由一座高 340 米全無錫最高的大樓及另外兩座大樓組成，提供甲級寫字樓、五星級酒店及豪華住宅。現正進行主要建築工程，計劃於二〇一五年落成。

蘇州國際金融中心是九龍倉佔八成權益的合營項目，會興建一幢樓高 450 米的摩天地標，提供應佔總樓面面積 351,000 平方米，集甲級寫字樓、五星級酒店和豪華公寓於一身，將成為蘇州最高的建築物。項目計劃於二〇一六年落成。

二〇一一年一月，九龍倉於長沙購入一幅優質地塊，用作發展長沙國際金融中心。項目將興建面積達 250,000 平方米的商場平台，平台上蓋有兩幢高逾 300 米的大樓以及另一座大樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓、五星級酒店及豪華公寓，總樓面面積合共 700,000 平方米。項目計劃於二〇一六年落成。

銷售

九龍倉持續加快於中國的物業銷售。二〇一〇年出售了物業合共 540,000 平方米，應佔銷售收益為人民幣八十八億元，較二〇〇九年上升了 91%。二〇一〇年內推出了五個新項目，市場反應熱烈。

常州時代上院已於二〇一〇年三月推出市場。整體而言，二〇一〇年推出市場的 904 個單位於年底時已預售了 98%，總收益為人民幣八億八千九百萬元。上海璽園已於七月推出市場。二〇一〇年推出市場的 264 個單位已預售 97%，總樓面面積的每平方米平均售價人民幣 45,500 元，總收益為人民幣二十三億元。

蘇州國賓一號於八月推出市場，年底時已出售了 101 幢別墅或推出單位的 91%，總樓面面積的每平方米平均售價逾人民幣 41,000 元，總收益為人民幣十五億元。無錫時代上河亦於八月推出市場，二〇一〇年推出的單位已出售了 70%，總收益為人民幣二億四千八百萬元。

杭州高爾夫藝墅是九龍倉與金都各佔五成權益的合營項目，第一期於二〇一〇年四月推出市場，二〇一〇年推出的單位已出售了 40%，總應佔收益為人民幣二億三千一百萬元。

於二〇一〇年內推出更多於二〇〇九年或之前已推出市場的項目的不同期數作銷售，這些項目包括無錫時代上城、成都時代·晶科名苑及成都天府時代廣場，全皆受市場歡迎。

二〇一一年首個推出的項目為河北區的天津北寧灣，二月中放盤的單位一周內已出售了 95%，總樓面面積的每平方米平均售價接近人民幣 13,000 元。此項目乃透過與中國海外集團各佔五成權益的合營機構發展。

購入地塊

九龍倉於二〇一〇年內繼續增加土地儲備，以人民幣一百四十六億元購入了十個優質項目，應佔總樓面面積為一百四十八萬平方米。年底時土地儲備總面積增加至一千零六十萬平方米。

二〇一一年年初，九龍倉合共以人民幣一百億元再購入了四個項目，應佔總樓面面積為一百四十三萬平方米。土地儲備隨之增加至一千二百萬平方米，九龍倉現時正朝着一千五百萬平方米土地儲備的目標進發，邁向下一個里程碑。

二〇一〇年，九龍倉全資購入了成都成華區地塊、杭州下城區地塊、武漢漢江南面一幅地塊、常州新北區地塊及上海兩幅地塊（一幅於松江區，另一幅於浦東新區）。

九龍倉亦透過與中國海外集團各佔五成權益的合營機構購入了天津河北區一幅地塊，透過與雅戈爾集團各佔五成權益的合營機構購入了寧波江北區一幅地塊，以及透過其佔四成權益與復地及上海綠地合組的合營機構購入了無錫南長區一幅地塊。

二〇一一年年初，九龍倉購入了位於蘇州吳中區地塊、長沙國際金融中心地塊及杭州兩幅地塊（一幅於富陽市，另一幅於余杭區）。

發展中物業

九龍倉繼續於內地建立當地化及可持續的體制，以管理不斷擴展的地產業務。整支華東團隊已由當地人組成，眾多於二〇一〇年推出的成功項目皆由此團隊負責。華西團隊尚未完全由當地人出任。九龍倉的中期策略是全由當地人經營其於中國的地產業務。

全部發展中項目皆按計劃進行。

非地產業務

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及營業盈利分別增加15%至港幣三十二億五千二百萬元及31%至港幣十七億一千二百萬元。

現代貨箱碼頭於香港的吞吐量增長6%至五百四十萬個標準箱。中國方面，蘇州太倉國際門戶的貨櫃吞吐量強勁增長44%至超逾一百三十萬個標準箱。深圳大鵬灣表現強勁，吞吐量增長189%至六十七萬一千個標準箱。

馬哥孛羅酒店

集團在亞太區營運十間馬哥孛羅酒店。二〇一〇年的酒店及會所總收入增長20%至港幣十一億五千六百萬元。香港的三間馬哥孛羅酒店整體入住率攀升至85%，平均房租則增加26%。馬哥孛羅酒店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」。

有線寬頻

營業額增加14%至港幣二十億零二百萬元。然而，由於二〇一〇年內產生龐大的節目開支，因此虧損淨額上升至港幣二億六千七百萬元。惟財務狀況依然穩健，年底時錄得現金淨額港幣四億四千七百萬元。獨家節目如英格蘭超級足球聯賽、二〇一〇年世界盃、二〇一〇年冬季奧運會，再加上高清廣播服務，令二〇一〇年高收益訂戶數目大幅增長。於二〇一〇年年底，收費電視訂戶增加10%至破紀錄的1,100,000戶。

九倉電訊

二〇一〇年對九倉電訊而言是忙碌但令人雀躍的一年，因為該公司已到達第一個重要里程碑—九倉電訊+EN成功將「光進銅退」引入全港95%商業客戶。總收入上升2%至港幣十六億八千萬，營業盈利為港幣二億零一百萬元，並錄得穩定的淨現金流入。

財務評議

(I) 二〇一〇年度業績評議

由於租金收入持續增長、較高的內地及新加坡物業銷售額和龐大的投資物業重估盈餘，股東應佔集團盈利較二〇〇九年增加 93% 至前所未有的水平達港幣二百零一億九千四百萬元。若不計入重估盈餘，集團盈利亦創下新高至港幣四十九億七千四百萬元，較二〇〇九年增加 13%。

營業額及營業盈利

由於內地及新加坡的發展物業落成而確認較高的物業銷售，集團營業額增加了 28% 至創紀錄的港幣二百四十一億八千六百萬元（二〇〇九年：港幣一百八十九億五千七百萬元）。全部其它分部的收入亦錄得增長。

集團的營業盈利增加 20% 至新紀錄港幣一百一十三億八千四百萬元（二〇〇九年：港幣九十五億零七百萬元），其中港幣九十三億七千二百萬元（二〇〇九年：港幣八十五億五千四百萬元）來自九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及港幣十四億七千七百萬元（二〇〇九年：港幣二億零四百萬元）來自會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）。

地產投資

收入及營業盈利皆增加 5%，分別至港幣九十二億零六百萬元（二〇〇九年：港幣八十七億四千四百萬元）及港幣六十九億七千萬萬元（二〇〇九年：港幣六十六億二千七百萬元），反映商場續租之基本租金穩健及出租率持續高企。酒店亦錄得理想業績，入住率和平均房租皆較低迷的二〇〇九年大有改善。

地產發展

收入及營業盈利分別增加 103% 及 88% 至港幣七十六億七千六百萬元（二〇〇九年：港幣三十七億八千二百萬元）及港幣二十七億四千萬元（二〇〇九年：港幣十四億五千四百萬元）。新加坡項目雅茂二期和烏節景園已落成，因此而確認收入港幣三十六億二千九百萬元及營業盈利港幣十二億七千九百萬元。來自內地的收入及營業盈利分別增加 18% 及 22% 至港幣三十六億零八百萬元及港幣十二億三千四百萬元，主要的落成物業包括天府時代廣場的時代豪庭、上海新華路一號、無錫時代上城、成都時代·晶科名苑及大連時代 1 號及 8 號。

物流

收入及營業盈利分別增加 11% 及 26% 至港幣三十四億二千六百萬元（二〇〇九年：港幣三十億九千一百萬元）及港幣十七億九千二百萬元（二〇〇九年：港幣十四億一千八百萬元），主要反映現代貨箱碼頭處理的綜合吞吐量增加 21%，部分原因為全球市場復甦，另部分原因為其於內地的港口發展業務增長。

通訊、媒體及娛樂

收入增加 8% 至港幣三十六億八千二百萬元（二〇〇九年：港幣三十四億零四百萬元），惟錄得營業虧損港幣六千二百萬元（二〇〇九年：盈利港幣一億六千三百萬元）。九倉電訊的營業盈利減少 6% 至港幣二億零一百萬元，而有線寬頻則擴大了虧損，這是二〇一〇年多項大型體育項目的節目成本龐大所致，其中包括二〇一〇年世界盃、二〇一〇年冬季奧運會、二〇一〇年亞運會以及英格蘭超級足球聯賽。

投資及其它

投資及其它營業盈利增加至港幣三億六千二百萬元（二〇〇九年：港幣二億三千一百萬元），主要由於股息及利息收入增加所致。

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇一〇年十二月三十一日的賬面值合共為港幣一千六百二十億元，其中包括根據獨立估值師按當日進行的估值並以公允價值報值的投資物業港幣一千五百六十億元，產生重估盈餘港幣三百零八億三千九百萬元（二〇〇九年：港幣一百三十億七千二百萬元），反映在低息及較強的經濟環境下集團的投資物業表現強勁及其質素亦有所提升。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益合共港幣一百五十六億一千九百萬元（二〇〇九年：港幣七十億二千一百萬元）後，應佔重估盈餘淨額港幣一百五十二億二千萬元（二〇〇九年：港幣六十億五千一百萬元）已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業（全皆在發展中）為數港幣六十億元，並未以公允價值予以列報，而會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

是年其它淨收入為港幣八億零五百萬元（二〇〇九年：港幣一億五千四百萬元），包括九龍倉在香港空運貨站有限公司（「香港空運」）成為其聯營公司之後，重估其於香港空運的權益所得的一次性盈餘港幣四億三千七百萬元。其它主要包括出售可供出售投資的盈利及撥回若干物業撥備。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十億八千九百萬元（二〇〇九年：港幣三億九千五百萬元），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四億四千七百萬元（二〇〇九年：未變現收益港幣四千五百萬元）。

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港幣二億九千九百萬元（二〇〇九年：港幣二億三千三百萬元）後，財務支出為港幣六億四千二百萬元（二〇〇九年：港幣四億四千萬元）。

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 65% 至為港幣三億八千七百萬元（二〇〇九年：港幣二億三千五百萬元），主要來自於年內成為聯營公司的香港空運的貢獻及一間聯營公司就已售佛山物業單位所確認的盈利。來自共同發展公司的貢獻則為港幣九百萬元（二〇〇九年：港幣七千五百萬元）。

所得稅

稅項支出為港幣二十六億三千萬元（二〇〇九年：港幣二十三億零七百萬元），包括為位於內地的投資物業的重估盈餘作出的遞延稅項撥備港幣十一億五千八百萬元（二〇〇九年：港幣六億八千三百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出為港幣十四億七千二百萬元（二〇〇九年：港幣十六億二千四百萬元），該數額已扣除九龍倉與稅務局就若干稅務糾紛達成和解而撥回的稅項撥備港幣八億零九百萬元。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利為港幣一百九十五億一千一百萬元（二〇〇九年：港幣一百一十億零七千二百萬元），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 93% 至港幣二百零一億九千四百萬元（二〇〇九年：港幣一百零四億五千九百萬元）。每股盈利為港幣 9.94 元（二〇〇九年：港幣 5.15 元）。

若不計入已扣除相關遞延稅項的投資物業重估盈餘淨額港幣一百五十二億二千萬元（二〇〇九年：港幣六十億五千一百萬元），是年股東應佔集團盈利則為港幣四十九億七千四百萬元（二〇〇九年：港幣四十四億零八百萬元），較二〇〇九年增加 13%。

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

盈利來自	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)
九龍倉集團	3,878	3,769
會德豐地產新加坡集團	737	29
會德豐及其它附屬公司	359	610
未計入投資物業盈餘前盈利	4,974	4,408
投資物業盈餘（扣除遞延稅項後）	15,220	6,051
股東應佔盈利	20,194	10,459

九龍倉截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的盈利為港幣三百五十七億五千萬元（二〇〇九年：港幣一百九十二億五千六百萬元）。若不計入投資物業盈餘淨額及相關遞延稅項的影響，九龍倉的淨盈利為港幣七十九億零五百萬元（二〇〇九年：港幣七十八億一千七百萬元），較二〇〇九年增加 1%。

以新加坡公認會計準則為基礎計算，會德豐地產新加坡截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的盈利為三億一千六百二十萬新加坡元（二〇〇九年：二億六千二百三十萬新加坡元）。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十五億六千九百萬元（二〇〇九年：港幣七億三千六百萬元），包括雅茂二期及烏節景園在年內落成後確認的預售盈利。

提早採用《香港會計準則》（「會計準則」）第 12 號「所得稅」（修訂）

集團已提早採用《會計準則》第 12 號「所得稅」（修訂），詳情見於財務報表附註 1。由於此項會計政策變動，集團毋須為本年度之投資物業重估盈餘所涉及的遞延稅項港幣四十七億七千七百萬元作出撥備及計入現年度的業績之內。除此之外，為數港幣一百四十四億零二百萬元的相關累計遞延稅項撥備（包括二〇〇九年作出撥備的港幣十七億八千二百萬元）已以過往年度調整予以撥回，若干比較數字已作出重新編列。二〇〇九年十二月三十一日的股東權益亦已予以調整及重新編列，因而增加港幣七十二億零七百萬元或每股港幣 3.55 元。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一〇年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣二百三十五億元或 31% 至港幣一千零四億元（二〇〇九年：港幣七百六十九億元），或每股港幣 49.40 元（二〇〇九年：每股港幣 37.85 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 22% 至港幣一千九百三十一億元（二〇〇九年：港幣一千五百八十六億元）。

總資產

集團的總資產增加 27% 至港幣二千八百五十一億元（二〇〇九年：港幣二千二百四十八億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、持有至到期的投資、可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）增加 29% 至港幣二千四百五十億元（二〇〇九年：港幣一千八百九十八億元）。

集團的投資物業組合為港幣一千六百二十億元，佔總營業資產 66%，包括於香港的海港城（不包括三間酒店）和時代廣場，兩項物業合共價值港幣一千一百零一億元，佔投資物業組合市值的 68%。

其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣一百八十四億元、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）港幣二百三十一億元及發展中及待沽物業港幣三百七十二億元。

按地區分布，集團於內地的營業資產（主要為物業及貨櫃碼頭）增加至港幣七百六十六億元（二〇〇九年：港幣五百四十九億元），佔集團營業資產的 31%。

負債及負債比率

集團於二〇一〇年十二月三十一日的負債淨額增加港幣一百九十二億元至港幣三百八十一億元（二〇〇九年：港幣一百八十九億元），此乃由港幣六百五十七億元的債務減港幣二百七十六億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三百二十七億元（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四十六億元，會德豐的負債淨額則為港幣一百億元（二〇〇九年：港幣三億元）。茲將集團負債淨額分析如下：

負債／(現金)淨額	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
九龍倉（不包括下列附屬公司）	23,376	9,392
現代貨箱碼頭	9,932	10,742
海港企業有限公司	(172)	1,829
有線寬頻	(447)	(531)
九龍倉集團	<u>32,689</u>	<u>21,432</u>
會德豐地產新加坡集團	(4,571)	(2,902)
會德豐及其它附屬公司	<u>10,024</u>	<u>348</u>
集團	<u>38,142</u>	<u>18,878</u>

於二〇一〇年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為 19.8%（二〇〇九年：11.9%）。

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

財務及備用信貸額

集團於二〇一〇年十二月三十一日的備用信貸額及債券合共港幣八百七十億元（二〇〇九年：港幣六百七十七億元），當中港幣六百五十七億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
九龍倉（不包括下列附屬公司）	48.3	36.1	12.2
現代貨箱碼頭	14.9	10.1	4.8
海港企業有限公司	4.1	3.4	0.7
有線寬頻	0.3	—	0.3
九龍倉集團	<u>67.6</u>	<u>49.6</u>	<u>18.0</u>
會德豐地產新加坡集團	1.3	0.6	0.7
會德豐及其它附屬公司	<u>18.1</u>	<u>15.5</u>	<u>2.6</u>
集團	<u>87.0</u>	<u>65.7</u>	<u>21.3</u>

上述負債中有為數港幣二百四十三億元（二〇〇九年：港幣一百五十八億元）乃以賬面值合共港幣八百零七億元（二〇〇九年：港幣七百二十六億元）的若干發展中物業、固定資產及投資作抵押。

集團的債務主要以港元、美元、人民幣和新加坡元為本位。人民幣和新加坡元借款分別用於為集團在內地的地產發展項目及港口投資及在新加坡的物業提供資金。

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、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可供出售投資組合，於二〇一〇年十二月三十一日的總市值為港幣一百零七億元（二〇〇九年：港幣四十九億元），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淨現金流入增加至港幣一百二十三億元（二〇〇九年：港幣一百零五億元），營運資金變動導致淨現金流出港幣七十一億元（二〇〇九年：港幣十一億元），主要由於九龍倉為在內地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一百六十六億元（二〇〇九年：港幣六十億元），包括私有化會德豐地產支付了港幣六十九億元、於共同發展公司及聯營公司的投資港幣八十九億元，以及購買金融投資港幣五十億元，這又被二〇一〇年所收取的出售北京首都時代廣場所得出售餘款局部抵銷。

主要開支及承擔

茲將年內大致上由九龍倉的核心業務所引致的主要開支及於二〇一〇年十二月三十一日的相關承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇一〇年	於二〇一〇年十二月三十一日	
	的開支	的承擔	
	港幣百萬元	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元
(a) 資本性開支			
九龍倉集團			
地產投資	2,830	6,071	15,352
九倉電訊	352	237	173
有線寬頻 (擁有 73.8% 權益)	251	8	112
現代貨箱碼頭 (擁有 67.6% 權益)	260	474	1,344
	3,693	6,790	16,981
會德豐地產新加坡集團	212	51	—
會德豐及其它附屬公司	53	2	—
總計	3,958	6,843	16,981
(b) 節目及其它	93	1,761	142
(c) 發展中銷售物業			
九龍倉集團	21,130	15,571	54,062
附屬公司 (內地／香港)	13,394	10,980	37,060
共同發展公司及聯營公司 (內地／香港)	7,736	4,591	17,002
會德豐地產新加坡集團			
附屬公司 (新加坡)	1,269	221	—
會德豐及其它附屬公司	2,657	1,105	4,819
附屬公司 (香港)	784	333	1,042
共同發展公司及聯營公司 (內地／香港)	1,873	772	3,777
總計	25,056	16,897	58,881

九龍倉的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及成都國際金融中心。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鐘灣項目。

除資本性開支外，集團亦為其物業發展支付港幣二百五十一億元，當中港幣二百一十一億元涉及九龍倉的開支。

於二〇一〇年十二月三十一日，九龍倉為發展作投資或作銷售用途的物業作出而未償付的承擔總額約為港幣九百一十一億元，主要包括須於二〇一一年至二〇一三年分期支付的應佔地價港幣一百五十二億元。各項發展項目將於未來數年分階段進行。若不計九龍倉的承擔，集團為發展中物業作出的承擔則約為港幣六十二億元，主要涉及新加坡、香港及內地的地產發展項目。

上述承擔將由各集團各自的內部財務資源（包括餘裕現金）、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，其它可挪用資源包括可供出售投資及物業銷售及預售收益。

二〇一〇年十二月三十一日之後，九龍倉於內地長沙、蘇州及杭州購入了另外四個項目，應佔地價總額為港幣一百二十二億元。會德豐地產新加坡亦於杭州購入了一個項目，應佔地價總額為港幣十七億元。

(III) 會德豐地產私有化

會德豐地產根據公司條例第 166 條以協議安排方式按每股股份港幣 13 元的註銷價進行的私有化已於二〇一〇年七月二十二日生效，由銀行借款撥付的總代價港幣六十九億零五百萬元已予以支付。私有化產生的收益港幣十億八千八百萬元已按照現行會計準則於權益內予以確認。

(IV) 人力資源

於二〇一〇年十二月三十一日，集團旗下僱員約 13,800 人，其中包括約 2,200 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
截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)
營業額	2	24,186	18,957
直接成本及營業費用		(9,705)	(6,386)
銷售及推銷費用		(830)	(777)
行政及公司費用		(935)	(982)
未扣除折舊、攤銷、利息及 稅項前的營業盈利		12,716	10,812
折舊及攤銷	3	(1,332)	(1,305)
營業盈利	2 及 3	11,384	9,507
出售投資物業之盈利	4	—	1,190
投資物業之公允價值增加		30,839	13,072
其它收入淨額	5	805	154
		43,028	23,923
財務支出	6	(1,089)	(395)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		387	235
共同發展公司		9	75
除稅前盈利		42,335	23,838
所得稅	7	(2,630)	(2,307)
是年盈利		39,705	21,531
應佔盈利：			
股東		20,194	10,459
非控股股東權益		19,511	11,072
		39,705	21,531
每股盈利	8		
基本		港幣 9.94 元	港幣 5.15 元
攤薄		港幣 9.94 元	港幣 5.15 元

綜合全面收益表
截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)
是年盈利	39,705	21,531
其它全面收益		
匯兌差額：	2,426	115
折算海外業務之匯兌收益	2,426	307
轉撥至綜合收益表：		
－出售一項投資物業	—	(119)
－其它	—	(73)
可供出售投資之重估儲備淨額：	1,133	2,483
重估盈餘	1,271	2,388
轉撥至綜合收益表：		
－出售	(140)	(31)
－減值	2	126
界定福利退休計劃的精算(虧損)/盈餘	(8)	274
增購一間附屬公司權益	24	—
所佔聯營公司/共同發展公司的其它全面收益	335	(10)
其它	(8)	(29)
是年其它全面收益	3,902	2,833
是年全面收益總額	43,607	24,364
應佔全面收益總額：		
股東	22,640	12,044
非控股股東權益	20,967	12,320
	43,607	24,364

綜合財務狀況表
二〇一〇年十二月三十一日

附註	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)	二〇〇八年 港幣百萬元 (重新編列)
非流動資產			
投資物業	161,953	126,789	108,830
其它物業、廠房及設備	14,692	14,734	17,663
租賃土地	3,718	3,788	4,203
固定資產總額	<u>180,363</u>	<u>145,311</u>	<u>130,696</u>
商譽及其它無形資產	297	297	297
聯營公司權益	6,574	5,513	5,438
共同發展公司權益	16,485	7,551	7,989
可供出售投資	10,676	4,885	2,279
長期應收款項	27	284	411
備用節目	113	113	132
僱員退休福利資產	17	139	—
遞延稅項資產	550	432	484
衍生金融工具資產	587	318	83
	<u>215,689</u>	<u>164,843</u>	<u>147,809</u>
流動資產			
擬作出售的物業	37,233	25,824	24,660
存貨	113	107	112
持有至到期的投資	—	824	—
貿易及其它應收賬項	10 4,344	5,243	2,686
衍生金融工具資產	166	209	12
銀行存款及現金	27,540	27,756	22,927
	<u>69,396</u>	<u>59,963</u>	<u>50,397</u>
流動負債			
貿易及其它應付賬項	11 (7,449)	(6,457)	(6,603)
出售物業定金	(9,928)	(6,225)	(3,537)
衍生金融工具負債	(244)	(101)	(206)
應付稅項	(1,423)	(1,653)	(1,582)
銀行借款及其它借款	(16,362)	(9,049)	(4,955)
	<u>(35,406)</u>	<u>(23,485)</u>	<u>(16,883)</u>
流動資產淨額	<u>33,990</u>	<u>36,478</u>	<u>33,514</u>
總資產減流動負債	<u>249,679</u>	<u>201,321</u>	<u>181,323</u>

綜合財務狀況表
二〇一〇年十二月三十一日

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)	二〇〇八年 港幣百萬元 (重新編列)
非流動負債			
銀行借款及其它借款	(49,320)	(37,585)	(40,668)
遞延稅項負債	(5,413)	(3,868)	(3,599)
其它遞延負債	(283)	(262)	(262)
衍生金融工具負債	(1,587)	(1,055)	(738)
僱員退休福利負債	—	—	(154)
	<u>(56,603)</u>	<u>(42,770)</u>	<u>(45,421)</u>
資產淨額	193,076	158,551	135,902
資本及儲備			
股本	1,016	1,016	1,016
儲備	99,356	75,882	64,092
股東權益	100,372	76,898	65,108
非控股股東權益	92,704	81,653	70,794
權益總額	193,076	158,551	135,902

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。

編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇九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。

香港會計師公會頒布經修訂的財報準則，若干財報準則的修訂及新詮釋，並在本集團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：

《財報準則》第 3 號 (二〇〇八年經修訂)	「業務合併」
《會計準則》第 27 號(修訂)	「綜合及獨立財務報表」
《會計準則》第 39 號(修訂) 二〇〇九年財報準則之改進	「金融工具：確認及計量 – 合資格對沖項目」
《香港註釋》第 5 號	「財務報表之列示 – 借款人對具可按要求償還 條款之定期借款之分類」

除《會計準則》第12號「所得稅」（修訂）有關確認《會計準則》第40號「投資物業」以公允價值列報之投資物業的遞延稅項外，本集團尚未採用任何於本個會計期間尚未生效之新準則或詮釋。該修訂於二〇一二年一月一日起生效，但此修訂允許提早採用。本集團已提早採用該項修訂。

本集團已應用以下新會計準則，該等準則對本期間或過往期間有重大財務影響。

(a) 提早採用《會計準則》第 12 號（修訂）「所得稅」

採用《會計準則》第 12 號（修訂）對本期或比較期間構成重大影響之會計政策變動。由於此項政策之變動，本集團現假設按其投資物業於報告日之賬面值作出售時所產生之稅項負債，計算其遞延稅項。在以往，如該等物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其賬面值按適用的稅率計算。

此會計政策變動的採用是具追溯性的，於二〇〇九年及二〇一〇年一月一日之期初結餘已重新編列，以及截至二〇〇九年十二月三十一日年度止之比較數字亦已作出調整。就估值增加而作出的遞延稅項金額因此而減少，表列如下：

	以往呈報 港幣百萬元	採用 《會計準則》 第12號(修訂) 的影響 港幣百萬元	重新編列 港幣百萬元
綜合收益表截至二〇〇九年			
十二月三十一日止年度：			
出售投資物業之盈利	(1,236)	46	(1,190)
所得稅支出	4,089	(1,782)	2,307
應佔盈利：			
非控股股東權益	10,164	908	11,072
股東	9,631	828	10,459
每股盈利	港幣 4.74 元	港幣 0.41 元	港幣 5.15 元

綜合財務狀況表

二〇〇九年十二月三十一日：

遞延稅項負債	18,270	(14,402)	3,868
盈餘儲備	63,374	7,203	70,577
匯兌及其它儲備	1,804	4	1,808
非控股股東權益	74,458	7,195	81,653

綜合財務狀況表

二〇〇九年一月一日：

遞延稅項負債	16,258	(12,659)	3,599
盈餘儲備	53,906	6,375	60,281
非控股股東權益	64,510	6,284	70,794

- (b) 經修訂的財報準則第3號(二〇〇八年經修訂)對業務合併的會計方法提出多項改變，包括規定如業務合併分階段進行，則現時所持有被收購方的權益於收購日的公允值須重新計量，任何所得的收益或虧損則於綜合收益表確認。在以往，則採用遞增的方法，而其商譽則按每階段的收購累計而成。

九龍倉集團有限公司於二〇一〇年五月增購香港空運貨站有限公司(「香港空運」)權益，已根據經修訂的財報準則第3號及會計準則第27號入賬(於二〇〇八年修訂)。這導致按公允價值重估增購前擁有香港空運的權益所產生的盈餘港幣四億三千七百萬元，並於截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的綜合收益表確認(附註5)。

- (c) 由於自二〇一〇年一月一日起採用經修訂的《會計準則》第27號，本集團將母公司於附屬公司的權益變動（不會改變控制權），以與公司股東（作為擁有人）之交易列報，因此沒有商譽會被確認或計量。只有在失去附屬公司的控制權時，出售之盈利或虧損方會於綜合收益表內被確認。以往本集團分別以遞增交易及部分出售來處理該等交易。

本集團私有化會德豐地產有限公司已按經修訂的《會計準則》第27號入賬。私有化會德豐地產有限公司所產生的收益港幣十億零八千八百萬元已直接於二〇一〇年十二月三十一日止年度的權益內確認。

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。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。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）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本集團的非全資附屬公司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，亦包括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。

為符合內部管理匯報，於以往期間確定為分部的投資及其它分部，於是年不再分類為分部，比較數字因此已重新分類以符合是年的呈報形式。

(a) 分部收入及業績之分析

	營業額 港幣 百萬元	營業盈利 ／(虧損) 港幣 百萬元	出售 投資物業 之盈利 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
二〇一〇年度									
地產投資	9,206	6,970	—	30,839	87	(402)	—	—	37,494
香港	7,313	6,204	—	28,184	—	(293)	—	—	34,095
中國內地	470	223	—	2,341	87	(101)	—	—	2,550
新加坡	267	212	—	314	—	—	—	—	526
酒店	1,156	331	—	—	—	(8)	—	—	323
地產發展	7,676	2,740	—	—	201	(95)	49	(39)	2,856
香港	439	224	—	—	138	—	18	—	380
中國內地	3,608	1,234	—	—	63	(95)	31	(39)	1,194
新加坡	3,629	1,282	—	—	—	—	—	—	1,282
物流	3,426	1,792	—	—	447	(189)	379	48	2,477
碼頭	3,252	1,712	—	—	10	(189)	224	48	1,805
其它	174	80	—	—	437	—	155	—	672
通訊、媒體及娛樂	3,682	(62)	—	—	1	—	(41)	—	(102)
有線寬頻	2,002	(250)	—	—	1	—	(41)	—	(290)
電訊	1,680	201	—	—	—	—	—	—	201
其它	—	(13)	—	—	—	—	—	—	(13)
分部之間的收入	(377)	—	—	—	—	—	—	—	—
分部總額	23,613	11,440	—	30,839	736	(686)	387	9	42,725
投資及其它	573	362	—	—	69	(403)	—	—	28
公司費用	—	(418)	—	—	—	—	—	—	(418)
集團總額	24,186	11,384	—	30,839	805	(1,089)	387	9	42,335

二〇〇九年度

地產投資	8,744	6,627	1,190	13,072	(39)	(341)	—	—	20,509
香港	6,951	5,870	80	10,854	11	(284)	—	—	16,531
中國內地	592	319	1,110	1,536	(50)	(45)	—	—	2,870
新加坡	238	196	—	682	—	(3)	—	—	875
酒店	963	242	—	—	—	(9)	—	—	233
地產發展	3,782	1,454	—	—	44	(22)	18	41	1,535
香港	717	410	—	—	—	—	(1)	—	409
中國內地	3,065	1,012	—	—	44	(22)	19	41	1,094
新加坡	—	32	—	—	—	—	—	—	32
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
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)
分部之間的收入	(456)	—	—	—	—	—	—	—	—
分部總額	18,565	9,662	1,190	13,072	5	(352)	235	75	23,887
投資及其它	392	231	—	—	149	(43)	—	—	337
公司費用	—	(386)	—	—	—	—	—	—	(386)
集團總額	18,957	9,507	1,190	13,072	154	(395)	235	75	23,838

(b) 分部之間的收入之分析

	二〇一〇年			二〇〇九年		
	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
		港幣			港幣	
		百萬元			百萬元	
地產投資	9,206	(158)	9,048	8,744	(173)	8,571
地產發展	7,676	—	7,676	3,782	—	3,782
物流	3,426	—	3,426	3,091	—	3,091
通訊、媒體及娛樂	3,682	(143)	3,539	3,404	(158)	3,246
投資及其它	573	(76)	497	392	(125)	267
	24,563	(377)	24,186	19,413	(456)	18,957

(c) 分部營業資產之分析

	二〇一〇年	二〇〇九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
地產投資	163,699	130,936
香港	137,370	108,629
中國內地	18,438	15,503
新加坡	6,905	5,866
酒店	986	938
地產發展	57,937	35,530
香港	7,827	3,598
中國內地	45,156	26,198
新加坡	4,954	5,734
物流	19,210	19,008
碼頭	18,503	18,736
其它	707	272
通訊、媒體及娛樂	4,132	4,367
有線寬頻	1,510	1,753
電訊	2,622	2,613
其它	—	1
分部營業資產總額	244,978	189,841
未能作出分配的公司資產	40,107	34,965
總資產	285,085	224,806

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

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：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
地產發展	18,331	8,964
物流	4,728	4,062
通訊、媒體及娛樂	—	38
集團總額	23,059	13,064

(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	
	二〇一〇年 港幣 百萬元	二〇〇九年 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	二〇一〇年 港幣 百萬元	二〇〇九年 港幣 百萬元
地產投資	3,093	1,654	—	—	137	128
香港	565	191	—	—	19	21
中國內地	2,215	1,387	—	—	23	25
新加坡	212	59	—	—	2	2
酒店	101	17	—	—	93	80
地產發展	—	—	9,592	1,787	—	—
香港	—	—	3,799	—	—	—
中國內地	—	—	5,793	1,787	—	—
物流	262	864	17	1	460	421
碼頭	260	862	2	1	455	414
其它	2	2	15	—	5	7
通訊、媒體及娛樂	603	548	—	—	735	756
有線寬頻	251	261	—	—	347	364
電訊	352	287	—	—	388	392
集團總額	3,958	3,066	9,609	1,788	1,332	1,305

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣九千三百萬元（二〇〇九年：港幣八千七百萬元）。除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

(e) 地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 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
香港	15,474	14,717	8,469	8,316
中國內地	4,711	3,917	1,228	917
新加坡	4,001	323	1,687	274
集團總額	24,186	18,957	11,384	9,507

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 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
香港	151,338	118,632	156,515	123,270
中國內地	45,616	34,621	76,604	54,964
新加坡	6,905	5,816	11,859	11,607
集團總額	203,859	159,069	244,978	189,841

指定非流動資產即僱員退休福利資產、遞延稅項資產、可供出售投資及衍生金融工具資產以外的非流動資產。

收入及營業盈利的地域是按照提供服務的地域作分析，而股權投資則按上市的地域作分析。指定非流動資產及總營業資產的地域按實則的營業地域。

3. 營業盈利

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 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	118	97
－其它固定資產	1,029	1,012
－租賃土地	92	90
－備用節目	93	106
總折舊及攤銷	1,332	1,305
貿易應收賬項減值虧損	1	8
職工成本	2,704	2,648
核數師酬金		
－核數服務	21	18
－其它服務	5	5
已售銷售物業的成本	4,678	2,264
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	98	90
租金收入減直接支出（附註）	(6,782)	(6,540)
利息收入	(185)	(92)
上市投資股息收入	(146)	(80)
非上市投資股息收入	(70)	(100)
出售固定資產的(盈利)／虧損	(5)	7
機器及設備之經營租賃的租金收入	(20)	(24)

附註：租金收入包括或然租金港幣十億六千六百萬元（二〇〇九年：港幣八億一千四百萬元）。

4. 出售投資物業之盈利

二〇〇九年度的盈利來自九龍倉集團有限公司出售其於北京首都時代廣場之全部 87.5% 權益，以及會德豐地產有限公司出售購物商場健威坊。

5. 其它收入淨額

二〇一〇年度的其它收入淨額為港幣八億零五百萬元（二〇〇九年：港幣一億五千四百萬元），主要包括：

- (a) 於香港空運貨站有限公司成為九龍倉集團有限公司的聯營公司後，重估於該公司的權益所得之一次性盈餘港幣四億三千七百萬元（二〇〇九年：港幣零元）。
- (b) 出售可供出售投資之淨盈利港幣一億七千八百萬元（二〇〇九年：港幣一億三千四百萬元），已包括轉撥自投資重估儲備的淨盈餘（未扣除非控股股東權益部分）港幣一億四千萬（二〇〇九年：港幣三千一百萬元）。
- (c) 外匯虧損淨額港幣六千三百萬元（二〇〇九年：收益港幣九千七百萬元），已包括外匯期貨合約的影響。
- (d) 撥回為物業作出的撥備港幣一億三千八百萬元（二〇〇九年：港幣零元）。
- (e) 可供出售投資減值虧損港幣二百萬元（二〇〇九年：港幣一億二千六百萬元）。

6. 財務支出

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
— 在五年內償還	450	388
— 在五年後償還	151	56
其它借款		
— 在五年內償還	6	9
— 在五年後償還	167	119
總利息支出	774	572
其它財務支出	167	101
減：撥作資產成本	(299)	(233)
	642	440
公允價值成本／（收益）：		
跨貨幣利率掉期合約	574	315
利率掉期合約	(127)	(360)
	1,089	395

7. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出如下：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)
本期所得稅		
香港		
—是年撥備	1,270	1,144
—以往年度撥備之(高估)/低估	(809)	162
香港以外地區		
—是年撥備	476	497
—以往年度撥備之低估/(高估)	39	(63)
	<u>976</u>	<u>1,740</u>
土地增值稅	<u>302</u>	<u>235</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	1,158	683
源自及撥回暫時性差額	243	171
稅率下調對遞延稅項結餘之影響	—	(2)
出售投資物業撥回之稅項	—	(510)
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(49)	(10)
	<u>1,352</u>	<u>332</u>
	<u>2,630</u>	<u>2,307</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% (二〇〇九年：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% 稅率計算的中國企業所得稅，以 10% 稅率計算的中國預扣所得稅及以 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) 截至二〇一〇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一億零五百萬元 (二〇〇九年：港幣五千四百萬元)，已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。
- (e) 九龍倉集團有限公司與稅務局就有關利息支出可扣減性的多項稅務糾紛達成和解，而在以往年度作出的相關撥備高估合共港幣八億零九百萬元已予以撥回。

8. 每股盈利

每股盈利乃按是年股東應佔盈利港幣二百零一億九千四百萬元（二〇〇九年：港幣一百零四億五千九百萬元重新編列）及在截至二〇一〇年和二〇〇九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。

截至二〇一〇年及二〇〇九年十二月三十一日止年度並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

9. 股東應佔的股息

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股2.5仙 （二〇〇九年：每股2.5仙）	51	51
報告期間後擬派發的末期股息每股 10.0仙 （二〇〇九年：每股10.0仙）	203	203
	<u>254</u>	<u>254</u>

(a) 於報告期間後擬派發的末期股息並沒有在報告期間確認為一項負債。

(b) 二〇〇九年的末期股息港幣二億零三百萬元已於二〇一〇年批准及派發。

10. 貿易及其它應收賬項

於二〇一〇年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項（已扣除呆壞賬準備）及以發票日期計算的賬齡分析如下：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	592	421
三十一日至六十日	113	174
六十一日至九十日	52	43
九十日以上	61	110
	<u>818</u>	<u>748</u>
應計銷售款項	655	467
其它應收賬項	2,871	4,028
	<u>4,344</u>	<u>5,243</u>

應計銷售款項主要是在報告期間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。

11. 貿易及其它應付賬項

於二〇一〇年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	260	229
三十一日至六十日	139	63
六十一日至九十日	45	31
九十日以上	147	80
	<u>591</u>	<u>403</u>
租賃按金及客戶按金	1,943	1,771
應付建築費用	2,197	1,512
其它應付賬項	2,718	2,771
	<u>7,449</u>	<u>6,457</u>

12. 比較數字

因採用《會計準則》第 12 號「所得稅」（修訂），若干比較數字已經重新調整，以反映以公允價值列報的投資物業相關的遞延稅項負債撥備之減少。相關發展的進一步詳情已於附註 1 內予以披露。

13. 於報告期間後的事項

九龍倉集團有限公司於二〇一一年三月完成一項供股計劃，按每股供股股份港幣 36.5 元的認購價發行 275,386,120 股每股港幣 1 元的新普通股，籌集得淨款項約港幣一百億元，當中港幣五十億元由會德豐就其作出的認購支付。集團於九龍倉集團有限公司的權益維持於 50.02%，與供股前的百分比相同。

14. 業績的審閱

截至二〇一〇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。

企業管治常規守則

截至二〇一〇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。

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

本公司將於二〇一一年六月七日（星期二）至二〇一一年六月九日（星期四）（首尾兩天包括在內），暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述末期股息（須待本公司快將於二〇一一年六月九日舉行的股東週年大會上獲股東批准方可作實）而尚未登記過戶者，須於二〇一一年六月三日（星期五）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 二〇一一年三月二十三日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生、劉菱輝先生、丁午壽先生和余灼強先生。