



# 海港企業有限公司

股份代號: 51

二零一零年  
年報

# 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
財務撮要	4
業務及財務評議	5
企業管治報告	9
董事會報告書	14
獨立核數師報告	22
綜合收益表	23
綜合全面收益表	24
綜合財務狀況表	25
公司財務狀況表	26
綜合權益變動表	27
綜合現金流量表	28
財務報表附註	30
主要會計政策	61
主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司	74
物業撮要表	76
十年財務摘要	77

## 公司資料

### 董事會

吳天海 (主席)

周明權 \*

施道敦 \*

李玉芳

吳梓源

史習平 \*

鄧思敬 \*

徐耀祥

\* 獨立非執行董事

### 秘書

陳永生

### 註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城

海洋中心十六樓

### 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

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

### 核數師

畢馬威會計師事務所

## 主席報告書

### 概覽

隨着內地各地區迅速城鎮化、財富不斷累積、本地消費急速增長，集團對內地房地產市場的基調仍具信心。中國現正興建覆蓋範圍廣泛的高速鐵路網，多個充滿活力的都會城市及地區將於全國各地崛起、融合，建構現代新中國，這將推動中國未來數十年的經濟增長。

集團將業務拓展至內地物業發展，此舉已初見成果。二〇一〇年上海璽園及常州時代上院兩個項目第一期的預售非常成功，合共售出150,000平方米總樓面面積，銷售所得為人民幣三十二億元，這標誌集團於中國的投資資本開始變現。於二〇一〇年十二月三十一日，集團於中國的投資佔集團營業資產62%，包括應佔土地儲備二百四十萬平方米，為數人民幣七十二億元的地價已悉數支付。營業額及盈利將待常州的物業於二〇一一年開始分期落成時予以確認。

由於世界各地經濟在全球金融危機中復甦過來，香港的酒店及旅遊服務業亦於二〇一〇年顯著好轉。訪港旅客人數增長22%，創出逾三千六百萬人次的紀錄新高，刺激集團酒店分部的表現穩健回升。商用物業在經濟活動及消費者信心恢復的情況下表現穩定。

### 二〇一〇年財務摘要

二〇一〇年集團所有營業單位的表現皆較去年為佳，並超越預期。

集團營業額及營業盈利分別增加18%及16%至港幣六億六千七百三十萬元及港幣二億八千二百六十萬元。股東應佔盈利(包括投資物業重估盈餘淨額)增加90%至港幣十億一千四百九十萬元。每股盈利為港幣1.43元。

中國物業預售表現強勁，令集團現金淨額增加港幣二十億元，截至二〇一〇年十二月三十一日錄得盈餘港幣一億七千一百八十萬元。資產淨值上升16%至每股港幣15.1元。若將集團的酒店亦按市值予以列報，資產淨值則為每股港幣19.3元。

董事會建議派發末期股息每股15仙，是年股息將合共為每股20仙。

### 前景

全球經濟持續復甦，加上內地個人遊計劃政策有利香港，將提高訪港旅客人數，並有助香港酒店及旅遊服務業。馬哥孛羅香港酒店繼續分期進行翻新，提升其競爭力的同時，亦會從中受惠。

同時，集團將加快於中國投資的步伐，未來更多的物業預售將會進一步改善集團的財務狀況。二〇一一年將首次就中國物業確認盈利，這將標誌着集團發展的一個新階段。

改善後的財務狀況令集團能夠在機會出現時考慮再作投資。集團二〇〇八年及二〇〇九年的供股獲股東支持，籌集得合共港幣二十九億元，讓集團得以壯大業務，在未來的歲月以更佳的成績回饋股東。

主席  
吳天海

香港 二〇一一年三月九日

## 財務撮要

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)
<b>業績</b>		
營業額	667.3	566.3
營業盈利	282.6	244.5
應佔物業重估盈餘前盈利	226.0	303.7
公司股東應佔盈利	1,014.9	535.1
每股盈利	港幣1.43元	港幣0.84元
每股股息	20.0仙	20.0仙
<b>財務狀況</b>		
資產總額	18,266.6	13,149.7
(現金)／負債淨額	(171.8)	1,829.2
股東權益	10,673.9	9,175.0
總權益	11,439.7	9,876.8
每股資產淨值	港幣15.06元	港幣12.95元
負債淨額與總權益比率	不適用	18.5%

財務年度	集團公司股東(虧損)／盈利		總權益 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股 資產淨值 港幣元	每股 (虧損)／盈利 港幣元	每股股息 港幣仙
	物業重估前 港幣百萬元	物業重估後 港幣百萬元					
2001	(113.1)	(113.1)	4,808.2	4,808.2	15.26	(0.36)	17.00
2002	12.8	12.8	4,239.7	4,239.7	13.46	0.04	17.00
2003	169.4	169.4	4,686.6	4,686.6	14.88	0.54	17.00
2004	249.0	371.7	3,505.6	3,505.6	11.13	1.18	17.00
2005	293.4	517.1	4,096.3	4,096.3	13.00	1.64	17.00
2006	344.9	422.7	4,778.0	4,778.0	15.17	1.34	29.00
2007	503.4	638.4	5,945.1	5,748.1	18.24	2.03	29.00
2008	133.3	170.5	7,762.8	7,067.0	14.96	0.36	20.00
2009	303.7	535.1	9,876.8	9,175.0	12.95	0.84	20.00
<b>2010</b>	<b>226.0</b>	<b>1,014.9</b>	<b>11,439.7</b>	<b>10,673.9</b>	<b>15.06</b>	<b>1.43</b>	<b>20.00</b>

請參閱第77頁至第78頁之十年財務摘要。

## 業務及財務評議

### 業務評議

#### 中國物業

中國經濟持續快速發展，二〇一〇年的本地生產總值錄得10.3%增長，加上各地區迅速城鎮化，本地消費急速增長，令投資優質市區物業的推動力持續。集團對內地房地產市場的基調非常樂觀。

於二〇一〇年年杪，集團的應佔土地儲備合共二百四十萬平方米，包括分別位於上海、常州、重慶和蘇州的五幅優質地塊，全部地價款項皆已悉數支付。這些土地儲備佔集團總營業資產62%，並反映集團從一貫以香港為基地擴大業務至其它範圍的動力。

#### 銷售

集團於二〇一〇年首次於內地作出預售，成功推出上海璽園及常州時代上院兩個項目。二〇一〇年內預售了合共150,000平方米總樓面面積，銷售所得總額為人民幣三十二億元。預售所得營業額及盈利將待常州的物業於二〇一一年開始分期落成時予以確認。

常州時代上院於二〇一〇年三月開始預售，全部首推單位一周內即售罄。其後加推的單位亦深受市場歡迎。整體而言，二〇一〇年推出市場的904個單位已預售了98%，銷售所得總額為人民幣八億八千九百萬元，其中所售出的別墅按面積計的平均售價為每平方米逾人民幣20,000元，而多層式樓房每平方米則為人民幣6,600元。項目共800,000平方米的總樓面面積已簽約出售了12%。

上海璽園於二〇一〇年七月首推的單位和其後加推的單位皆深受市場歡迎。整體而言，二〇一〇年推出市場的264個單位已預售97%，涉及的總樓面面積平均售價每平方米逾人民幣45,000元，銷售所得總額為人民幣二十三億元。項目共100,000平方米的總樓面面積已簽約出售了50%。

市場對集團推出之物業需求強勁，反映有關物業位置優越、發展質素昭著，而且集團是一個備受信賴和尊崇的品牌，能滿足在中國城鎮所積壓的需求。

#### 發展中項目

常州項目的地盤總面積為411,300平方米，總樓面面積為800,000平方米。項目由高級住宅(包括高樓、半獨立屋及別墅)、國賓館(設有33個套房)、五星級酒店(設有271個房間)及服務式公寓(共105個單位)組成。項目現正進行建築工程，第一期計劃將於二〇一一年落成，整個項目預期將於二〇一六年全面落成。國賓館計劃於二〇一一年下半年開業，五星級酒店及服務式公寓則計劃於二〇一二年上半年開業。

上海璽園項目的地盤面積為59,300平方米，總樓面面積為100,000平方米，提供11幢中等建築高度的大樓合共510個連裝修單位及住客會所。現正進行建築工程，整個項目計劃於二〇一二年年中全面落成。

重慶項目是集團與中國海外發展共同發展的項目(集團佔五成五權益)，地盤面積為93,100平方米，將發展成尊貴住宅項目，提供應佔總樓面面積235,000平方米，大部分單位可盡享長江或嘉陵江的醉人河景。項目將分兩期發展，第一期的建築工程現正進行，整個項目計劃於二〇一四年全面落成。

集團在蘇州擁有兩個項目，透過由集團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。兩個項目的地盤面積合共為525,000平方米，共提供一百二十六萬平方米的應佔總樓面面積。

第一個項目將興建樓高四百五十米、集寫字樓、酒店和公寓於一身的摩天地標，提供應佔總樓面面積351,000平方米。項目將成為蘇州最高的建築物，可飽覽金雞湖和蘇州全市景貌。項目在二〇一〇年三月已舉行動土儀式，現正進行地基工程，計劃於二〇一六年落成。

## 業務及財務評議

第二個項目則為高級住宅項目，提供應佔總樓面面積907,000平方米，將分期發展。現正進行初期建築工程，整個項目計劃於二〇一七年全面落成。

### 酒店

全球經濟於二〇一〇年復甦，世界各地旅遊業市道亦隨之顯著回升。到港旅客強勁增長，加上商務旅行日益頻繁，帶動馬哥孛羅香港酒店（「該酒店」）的收入及營業盈利分別增長16%及14%。平均房租增加23%，然而平均入住率因受到該酒店分期翻新工程影響而微跌至78%。

香港對酒店房間的需求殷切，而該酒店位置便利，加上與海港城為鄰所帶來的協同效應，令該酒店在市場上繼續穩佔優勢。

### 地產投資

二〇一〇年香港的商業租務市場受到活躍的經濟活動及強勁的消費意欲支持，地產投資分部的營業額錄得17%增長，營業盈利則上升22%。

集團的投資物業，包括該酒店的寫字樓和商場及星光行的零售舖位，已由一名獨立估值師按二〇一〇年十二月三十一日的市值進行價值重估。二〇一〇年的重估盈餘淨額為港幣七億八千八百九十萬元。

## 財務評議

### (I) 二〇一〇年度末期業績評議

#### 營業額

在正在復甦的經濟下，所有分部皆錄得較高收入，集團二〇一〇年度的營業額增加18%至港幣六億六千七百三十萬元（二〇〇九年：港幣五億六千六百三十萬元）。

酒店收入持續回升，較去年增加16%至港幣四億五千二百四十萬元（二〇〇九年：港幣三億九千一百一十萬元），去年酒店業務遭受嚴重環球經濟衰退打擊。

由於有較高的租金收入及較佳的租戶組合，地產投資收入增加17%至港幣一億六千四百四十萬元（二〇〇九年：港幣一億四千零一十萬元）。

投資及其它收入包括從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息增加41%至港幣四千九百四十萬元（二〇〇九年：港幣三千五百一十萬元）。

#### 營業盈利

集團的營業盈利增加16%至港幣二億八千二百六十萬元（二〇〇九年：港幣二億四千四百五十萬元）。

酒店盈利增加14%至港幣一億二千七百五十萬元（二〇〇九年：港幣一億一千二百三十萬元），地產投資盈利增加22%至港幣一億四千一百一十萬元（二〇〇九年：港幣一億一千五百七十萬元），投資及其它盈利增加41%至港幣四千九百四十萬元（二〇〇九年：港幣三千五百一十萬元）。

地產發展於二〇一〇年的預售收益達人民幣三十二億元，惟銷售額及盈利將有待物業於二〇一一年開始落成時方予以確認。一項為數港幣二千五百九十萬元的營業虧損於二〇一〇年入賬，該項營業虧損屬於發展項目的初期開支。

#### 投資物業公允價值增加

集團的已落成投資物業以一名獨立估值師按二〇一〇年十二月三十一日的市值進行的估值予以列報，合共產生估值收益港幣七億八千八百九十萬元（二〇〇九年：港幣二億三千一百四十萬元），反映在市場較強的環境下集團的投資物業表現強勁，質素亦有所提升。

## 業務及財務評議

根據現行的會計準則，發展中投資物業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)，始以公允價值予以列報。

### 其它淨虧損

是年其它淨虧損為港幣一千四百七十萬元(二〇〇九年：收入港幣九千六百五十萬元)，乃出售投資收益及外匯虧損所得淨額。

### 財務支出

是年淨財務支出為港幣九百一十萬元(二〇〇九年：港幣一千三百萬元)。該支出已扣除撥作集團中國內地項目的資產成本港幣一千九百七十萬元(二〇〇九年：港幣一千零八十萬元)。

### 所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後虧損為港幣四百四十萬元，二〇〇九年則錄得盈利港幣一千四百二十萬元，其中包括來自撥回聯營公司之前進行發展的一個地產項目多出的或然建築費用。

### 所得稅

是年稅項支出減少至港幣二千九百萬元(二〇〇九年重新編列：港幣三千八百八十萬元)，主要由於確認遞延稅項資產(涉及若干附屬公司未動用稅項虧損)所致。

### 股東應佔盈利

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利為港幣十億一千四百九十萬元(二〇〇九年重新編列：港幣五億三千五百一十萬元)，增加港幣四億七千九百八十萬元或90%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣1.43元(二〇〇九年重新編列：按六億三千九百二十萬股已發行股份的加權平均數計算，每股盈利為港幣0.84元)。

若不計入投資物業盈餘港幣七億八千八百九十萬元(二〇〇九年：港幣二億三千一百四十萬元)，是年股東應佔集團淨盈利則為港幣二億二千六百萬元(二〇〇九年：港幣三億零三百七十萬元)，較去年減少26%。

### 提早採用《香港會計準則》第12號「所得稅」(修訂)

集團已提早採用《香港會計準則》第12號「所得稅」(修訂)，詳情見於財務報表附註29。由於此項政策變動，投資物業重估收益涉及的遞延稅項港幣一億三千零二十萬元毋須計入現年度的業績之內。為數港幣二億六千九百二十萬元的相關累計遞延稅項(包括二〇〇九年作出撥備的港幣三千八百二十萬元)已相應地以過往年度調整予以撥回，若干作比較數字隨之重新編列。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，因而增加港幣二億六千九百二十萬元或每股港幣0.38元。

## (II) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 股東權益及總權益

於二〇一〇年十二月三十一日，集團的股東權益增加16%至港幣一百零六億七千三百九十萬元(二〇〇九年重新編列：港幣九十一億七千五百萬元)，相等於每股港幣15.06元(二〇〇九年重新編列：每股港幣12.95元)。若計入非控股權益，集團的總權益則為港幣一百一十四億三千九百七十萬元(二〇〇九年重新編列：港幣九十八億七千六百八十萬元)。

集團的酒店物業乃遵照現行《香港財務報告準則》按成本減累積折舊列報價值。根據一名獨立估值師按二〇一〇年十二月三十一日的市值進行的估值來重新列報酒店物業，則會產生額外的重估盈餘港幣二十九億八千六百七十萬元，並增加集團的股東權益至港幣一百三十六億六千零六十萬元，相等於每股港幣19.27元。



## 業務及財務評議

### 總資產

集團的總資產增加39%至港幣一百八十二億六千六百六十萬元(二〇〇九年：港幣一百三十一億四千九百七十萬元)。如上文所述按二〇一〇年十二月三十一日的市值進行的估值來重新列報酒店物業，則會增加集團的總資產至港幣二百一十二億五千三百三十萬元。

集團的主要營業資產包括發展中並擬作出售的物業港幣七十三億三千五百三十萬元、共同發展公司的權益港幣十七億五千六百三十萬元、投資物業港幣三十三億五千一百六十萬元及酒店物業(以估值計)港幣三十億一千萬元。以地區劃分而言，集團於中國內地的資產增加至港幣九十八億三千八百七十萬元，佔集團總營業資產港幣一百五十九億六千八百八十萬元的62%。其它主要資產包括銀行存款和現金合共港幣三十五億二千一百八十萬元及可供出售投資港幣十七億四千四百三十萬元。

### 負債比率

於二〇一〇年十二月三十一日，集團有現金淨額港幣一億七千一百八十萬元(二〇〇九年：負債淨額港幣十八億二千九百二十萬元)，這是由港幣三十五億二千一百八十萬元的現金減港幣三十三億五千萬元的銀行借款所得。

### 財務及可用信貸和資金

於二〇一〇年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣四十億元，當中港幣三十三億五千萬元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二十五億零三百二十萬元(二〇〇九年：港幣三十三億五千一百四十萬元)以集團的酒店和投資物業為主的按揭作抵押。

集團的債務實際以港元為本位。集團將進一步尋求人民幣借款來源，為內地項目的發展成本進行融資。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，所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匯率波動。

### 營運業務及投資活動帶來的淨現金流

是年集團營運業務產生淨現金流入港幣二十三億五千零三十萬元(二〇〇九年：流出港幣三億一千九百四十萬元)，主要來自集團的常州及上海發展項目的預售收益。投資活動方面，集團有淨現金流出港幣二億五千二百二十萬元，主要用於該酒店的翻新工程。

為有利於進行業務和投資活動，集團維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為本位。於二〇一〇年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的投資組合，總市值為港幣十七億四千四百三十萬元(二〇〇九年：港幣十一億九千三百萬元)，有需要時該投資組合可變現以應付集團所需。投資組合的表現大致跟隨股票市場。

### 承擔

於二〇一〇年十二月三十一日，集團主要為內地發展項目(由集團及經共同發展公司發展)作出而未償付的承擔總金額為港幣一百八十億元，當中港幣十二億元已簽約。各項已落實的地產發展將於未來數年分階段進行，資金由內部財務資源、物業預售收益及銀行借貸撥付。

## (III) 人力資源

於二〇一〇年十二月三十一日，集團旗下僱員約610人。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。

## 企業管治報告

### (A) 企業管治常規

在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（「聯交所」）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（「常規守則」）所列的所有守則條文，惟列述於下文(D)部的一項偏離則除外。茲將有關原則的應用及上述偏離一項常規守則條文的原因列述於下文各部。

### (B) 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十內載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已向所有於截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內在任的董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等已在有關財政年度內遵守該標準守則。

### (C) 董事會

#### (i) 董事會組成、董事會會議及董事出席會議次數

本公司的董事會具備均衡的技巧和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。在截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內舉行了五次董事會會議。董事會組成及董事出席會議的詳情如下：

董事	出席次數／會議數目
主席	
吳天海	5/5
非執行董事	
李玉芳（於二〇一〇年七月一日獲委任）	2/2
吳梓源	5/5
徐耀祥	5/5
獨立非執行董事	
周明權（於二〇一〇年十一月一日獲委任）	0/1
施道敦	3/5
史習平	5/5
鄧思敬	5/5

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

#### (ii) 董事會運作

本公司由一個具有效率的董事會領導，董事會客觀地作出決策以符合本公司的利益。本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、周年報告及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則於董事會會議期間向董事簡報，或向董事發放定期更新及資料，讓董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事獲簡報及介紹彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策，並履行其作為本公司董事的職責及責任。

## 企業管治報告

董事會與管理層之間有清晰的責任分工，重大事宜的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和融資決定，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。

### (D) 主席及行政總裁

吳天海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。

### (E) 非執行董事

本公司全部無擔任本公司任何執行職位的現任董事，其任期一般在獲委任為董事或（如該等董事在以前的股東週年大會獲重選為董事）最後一次獲重選為董事三年後屆滿。

### (F) 董事的薪酬

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

於截至二〇一〇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
吳天海，主席	1/1
史習平	1/1
鄧思敬	1/1

(i) 薪酬委員會的職權範圍與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) 考慮本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (b) 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- (c) 透過參照董事會不時通過的企業目標，檢討按表現而釐定的薪酬；
- (d) 檢討向執行董事及高級管理人員支付有關其失去或終止職務或委任的賠償；及
- (e) 檢討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。

(ii) 薪酬委員會在截至二〇一〇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。

## 企業管治報告

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。支付予本公司董事的董事酬金（目前為每名董事每年港幣40,000元）及支付予同時擔任本公司審核委員會成員的本公司董事的審核委員會成員酬金（目前為每位成員每年港幣15,000元），乃本公司參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的酬金水平而釐定。

### (G) 董事提名

本公司並無設立提名委員會，其原因乃此類委員會的角色及職能由董事會擔任。

董事會負責制定提名政策、向股東推薦應選連任的董事、向股東提供足夠的董事個人履歷資料，讓股東掌握全面資訊對重選董事作出決定，以及於有需要時提名董事填補臨時空缺。主席不時檢討董事會的組成，特別要確保董事會內有適當數目的董事獨立於管理層。彼亦物色及提名合資格人士以委任為本公司新董事。本公司的新董事乃由董事會委任。任何及所有新董事須在獲委任後緊接的本公司股東週年大會上卸任，並可於股東週年大會上應選連任。

### (H) 核數師酬金

本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所於截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度提供的核數服務的費用為港幣一百萬元。

### (I) 審核委員會

本公司的審核委員會由一名非執行董事和兩名獨立非執行董事組成。

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，史習平先生持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

在截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行過兩次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
史習平，主席	2/2
吳梓源	1/2
鄧思敬	2/2

(i) 審核委員會的職權範圍與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) 考慮外聘核數師的委任及處理任何辭職或解僱的問題；
- (b) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；

## 企業管治報告

- (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前先行審閱，並特別針對下列事項：
    - (1) 會計政策及實務的任何變動；
    - (2) 涉及重要判斷的地方；
    - (3) 因審核而出現的重大調整；
    - (4) 持續經營的假設；
    - (5) 遵守會計準則的情況；及
    - (6) 遵守聯交所規定及其它有關法規的情況；
  - (d) 討論(如有需要，在管理層不在場的情況下)因審核工作產生的問題和保留意見，以及外聘核數師希望討論的任何事項；
  - (e) 與管理層討論內部監控系統，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；及
  - (f) 檢討內部審核功能的審核程序。
- (ii) 審核委員會在截至二〇一〇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委任和聘用條款；
  - (b) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
  - (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱，並特別針對上文(i)(c)段有關審核委員會的各點職責；
  - (d) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
  - (e) 檢討內部審核功能的審核程序；
  - (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；及
  - (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面。

### (J) 內部監控

董事對本集團的內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的效用，包括本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足。內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保有效地互相制衡。

集團已設計了若干程序，用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性，以及確保遵守有關法例及規例。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險，並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及橫跨整個集團的各內部監控架構的效用。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現，外聘核數師可取得完整的內部審核報告。

## 企業管治報告

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、運作和合規及風險管理，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二〇一〇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，就截至二〇一〇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。

### (K) 董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度財務報表的編製，該財務報表乃真實兼公平地顯示本公司及本集團截至該日止年度之財務狀況，及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合香港《公司條例》及適用的上市規則之披露條文規定。

在編製截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度的財務報表時：

- (i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合香港財務報告準則；
- (ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因(如適用)。

### (L) 與股東的溝通

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括刊發／編印周年和中期報告，並會向全體股東寄發該等報告的印刷本或有關該等報告已在本公司網站發布的通知。該等報告及新聞稿會登載於本公司的集團網站[www.harbourcentre.com.hk](http://www.harbourcentre.com.hk)供下載。集團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。

本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼集團的策略和目標。

董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會解答股東問題。

### (M) 股東召開股東特別大會的權利

根據香港《公司條例》，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。

## 董事會報告書

董事會謹將截至二〇一〇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、聯營公司及共同發展公司的主要業務則編列於第74及75頁。

### 業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度的業績分別編列於第23頁的綜合收益表及第24頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動情況，分別編列於第27頁的綜合權益變動表及第55至56頁的財務報表附註第25條內。

### 股息

中期股息每股5仙已於二〇一〇年九月二十九日派發。董事會已建議在將於二〇一一年五月二十五日(星期三)舉行的股東週年大會上，提呈通過在二〇一一年六月二日派發截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股15仙，予在二〇一一年五月二十五日名列股東登記冊內的股東。此項建議已在財務報表內披露。

### 固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第36至38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二百萬元。

### 董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為吳天海先生、周明權博士(於二〇一〇年十一月一日獲委任)、施道敦先生、李玉芳女士(於二〇一〇年七月一日獲委任)、吳梓源先生、史習平先生、鄧思敬先生及徐耀祥先生。

在上一次股東週年大會後獲委任為本公司董事的周明權博士和李玉芳女士，將依據本公司章程細則第94條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，而吳梓源先生和鄧思敬先生亦將依據本公司章程細則第103(A)條於快將舉行的股東週年大會上輪流卸任董事之職，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，於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

### 管理合約

於本財政年度內，並無有關管理本公司任何業務的全部或任何重大部分的合約存在或經由本公司訂立。

## 董事會報告書

### 購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，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。

### 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 二〇一一年三月九日



## 董事會報告書

## 公司補充資料

## (A) 董事及高級管理人員的個人詳細資料等事宜

## (i) 董事

**吳天海 主席 (58歲)**

吳先生自二〇〇九年起出任本公司主席兼董事。他亦出任本公司薪酬委員會主席。他為公眾上市的會德豐有限公司(「會德豐」,其為本公司的最終控股公司)的副主席,以及公眾上市的九龍倉集團有限公司(「九龍倉」,本公司為其附屬公司)的副主席兼常務董事。吳先生亦為有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」,其為本公司同母系的公眾上市附屬公司)的主席兼行政總裁。此外,吳先生為現代貨箱碼頭有限公司的主席和九倉電訊有限公司的主席兼行政總裁(以上兩間公司皆為本公司同母系的附屬公司),以及本公司旗下若干附屬公司的董事。吳先生亦為公眾上市的Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的主席。

**周明權 (OBE, JP) 董事 (69歲)**

周博士, RPE, FHKIE, FICE, FIStructE, FICT, MIHT, 於二〇一〇年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。他為專業土木及結構工程師。他現任周明權工程顧問有限公司主席,以及四間香港公眾上市公司的獨立非執行董事,該四間公司分別為利基控股有限公司、其士國際集團有限公司、保華集團有限公司和路勁基建有限公司。他曾於二〇〇三年五月至二〇一〇年七月期間出任會德豐地產有限公司(「會德豐地產」,其於二〇一〇年七月成為會德豐的全資附屬公司之前乃一間公眾上市公司)的非執行董事。周博士現時亦擔任香港建造業工人註冊管理局主席及香港輔助警察隊榮譽高級警司。他過去曾出任香港工程師學會會長、香港考試及評核局主席、香港房屋委員會委員及醫院管理局成員。

**施道敦 董事 (75歲)**

施道敦先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事。他曾出任公眾上市的港通控股有限公司的董事,而目前則為公益金投資籌劃委員會委員及The Bradbury Charitable Foundation的顧問。

**李玉芳 董事 (54歲)**

李女士於二〇一〇年七月獲委任為本公司董事。她為九龍倉的執行董事,海港城置業有限公司、時代廣場有限公司和九龍倉中國置業有限公司的高級常務董事,以及九龍倉置業有限公司(「九龍倉置業」)的常務董事(以上四間公司全皆為九龍倉的全資附屬公司)。李女士負責管理九龍倉集團於香港及中國內地的投資物業,包括九龍倉集團的兩大核心物業海港城和時代廣場,以及分別位於上海、重慶、武漢和大連的四項時代廣場物業。李女士亦為Joyce的董事。她畢業於香港大學,取得文學士榮譽學位。

## 董事會報告書

### 吳梓源 董事 (63歲)

吳先生，ACPA, ACMA，自一九九四年起出任本公司董事，並出任本公司審核委員會成員。他亦為九龍倉的執行董事、九龍倉中國地產發展有限公司(其為九龍倉的全資附屬公司)的高級常務董事，以及本公司旗下若干附屬公司的董事。此外，吳先生曾於二〇〇〇年至二〇〇八年出任Joyce的董事，及曾於一九九九年十一月至二〇一〇年八月出任會德豐地產的董事。他亦為本公司同母系的附屬公司及主要股東WF Investment Partners Limited(「WFIP」)的董事。

### 史習平 董事 (65歲)

史先生，FCA (Eng. & Wales), FCCA, FCPA (Practising)，自二〇〇七年起出任本公司獨立非執行董事。他亦為本公司審核委員會成員兼主席及薪酬委員會成員。史先生在財務及證券界擁有超過三十年經驗。他畢業於香港大學，取得該大學的法律碩士學位。他目前為證券及期貨事務上訴委員會委員。他曾出任香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)理事及主板上市委員會成員。史先生是寶威控股有限公司的非執行董事及國美電器控股有限公司、綠城中國控股有限公司和盈進集團控股有限公司的獨立非執行董事，該四間公司均於聯交所上市。他曾於二〇〇七年至二〇〇九年出任公眾上市的中青基業集團有限公司的獨立非執行董事，及曾於二〇〇〇年至二〇〇八年出任公眾上市的世大控股有限公司(前稱大誠電訊科技有限公司)的獨立非執行董事。

### 鄧思敬 董事 (61歲)

鄧先生自二〇〇八年起出任本公司獨立非執行董事。他亦為本公司審核委員會及薪酬委員會的成員。他在會計及財務管理方面擁有超過三十年豐富經驗。他畢業於美國加州長堤州立大學，獲授理學士學位。他由一九九七年起出任中信嘉華銀行有限公司(「中信嘉華銀行」)高級副總裁四年，負責財資運作、匯款、押匯運作、庶務、物業管理、資訊科技及信貸管理。他亦在一九九八年至二〇〇一年期間出任中信嘉華銀行的董事。他在加入中信嘉華銀行前，曾於多間大型機構工作，包括在美國摩根信託銀行服務十七年，出任副總裁兼財務總監，以及在長江實業(集團)有限公司服務一年，出任總會計主任。

### 徐耀祥 董事 (64歲)

徐先生，FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada，自二〇〇九年出任本公司董事。他為會德豐及九龍倉的執行董事兼集團財務總監。徐先生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的董事。他目前為有線寬頻、Joyce及會德豐地產(新加坡)有限公司(其為本公司同母系的公眾上市附屬公司)的董事。此外，徐先生為會德豐地產、九龍倉置業、WFIP、Upfront International Limited(「UIL」，其為本公司同母系的附屬公司及主要股東)及本公司旗下若干附屬公司的董事。

附註：(1) 會德豐、九龍倉、WFIP、九龍倉置業及UIL(吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生及／或徐耀祥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聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認書，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

於本財政年度內，集團的高層管理職責由主席聯同集團的酒店經理及集團的地產項目經理(彼等皆為九龍倉的全資附屬公司)擔當。

## 董事會報告書

## (B) 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇一〇年十二月三十一日佔有本公司、九龍倉(其為本公司的母公司)、會德豐(其為九龍倉的母公司)和兩間同母系的附屬公司有線寬頻及Wharf Finance (BVI) Limited的證券實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的證券佔該五間公司已發行股本的百分比(如適用)臚列如下：

	持有數量 (佔已發行股本百分比，如適用)	權益性質
<b>本公司－普通股</b>		
史習平	37,500 (0.0053%)	家屬權益
<b>會德豐－普通股</b>		
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
<b>九龍倉－普通股</b>		
吳天海	731,314 (0.0266%)	個人權益
吳梓源	200,268 (0.0073%)	個人權益
史習平	50,099 (0.0018%)	家屬權益
<b>有線寬頻－普通股</b>		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	個人權益
<b>Wharf Finance (BVI) Limited</b>		
－於二〇一一年到期的港元定息票據		
鄧思敬	港幣 1,500,000元	個人權益

附註：在本財政年度完結後，吳天海先生及吳梓源先生悉數認購彼等根據九龍倉每十股供一股的供股計劃按比例所獲發的供股配額，彼等因此於二〇一一年三月十八日分別獲配發73,131股及20,026股九龍倉股份。故於進行配發後，吳天海先生和吳梓源先生分別擁有804,445股及220,294股九龍倉股份權益。

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二〇一〇年十二月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於本財政年度內任何時間亦無持有可認購任何本公司股份、相關股份或債權證的任何權利。

## 董事會報告書

### (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，於二〇一〇年十二月三十一日直接或間接就5%(按面值計算)或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，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) Upfront International Limited	505,210,196 (71.28%)
(ii) 九龍倉置業有限公司	505,210,196 (71.28%)
(iii) 九龍倉集團有限公司	505,210,196 (71.28%)
(iv) WF Investment Partners Limited	505,210,196 (71.28%)
(v) 會德豐有限公司	505,210,196 (71.28%)
(vi) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	505,210,196 (71.28%)
(vii) Harson Investment Limited	57,054,375 (8.05%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述(i)至(vii)項名下的股份皆涉及同一批股份。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一〇年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

### (D) 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。

本公司四位董事吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生及徐耀祥先生亦為九龍倉及/或九龍倉旗下若干附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條被視為在九龍倉佔有權益。

九龍倉旗下的附屬公司擁有酒店及擁有物業作出租及發展用途，對本集團構成競爭業務。

九龍倉旗下的全資附屬公司所擁有的兩間於香港的酒店，即港威及太子，被視為與本集團所擁有的馬哥孛羅香港酒店(「該酒店」)的業務競爭。由於九龍倉集團在遍及亞太區的酒店管理及營運方面具備專長而且往績昭著，本集團已委聘馬哥孛羅酒店管理有限公司(「馬哥孛羅酒店管理」，其為九龍倉的全資附屬公司)擔當經理，以營運、指導、管理及監督該酒店的業務。馬哥孛羅酒店管理亦負責營運港威及太子，以及亞太區內若干其它酒店。馬哥孛羅酒店管理已同意(其中包括)以甲級酒店方式營運該酒店。倘馬哥孛羅酒店管理未能履行上述條件，則本集團有權單方面終止委聘馬哥孛羅酒店管理。

九龍倉集團在中國內地所擁有的物業發展業務亦被視為與本集團的中國內地物業發展項目競爭。由於九龍倉集團在中國內地物業項目管理和銷售及市場推廣方面具備專長，本集團已委聘九龍倉旗下一間全資附屬公司為項目經理和銷售及市場推廣代理人，負責集團於中國內地的物業發展項目的興建、發展、銷售及市場推廣事宜。

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)集團與九龍倉集團各自的酒店及物業發展業務在及繼續在公平原則下獨立經營。

## 董事會報告書

### (E) 主要顧客及供應商

在截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內：

- (i) 集團的五個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) 集團的五個最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

### (F) 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一〇年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還或還款期限為一年以內或還款期限逾一年的銀行借款、透支及/或其它借款的數額及資料，已編列於第47頁的財務報表附註第21條內。

### (G) 撥作資產成本的利息

本集團於本財政年度內撥作資產成本的利息數額編列於第34頁的財務報表附註第4條內。

### (H) 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，本公司於截至二〇一〇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。

### (I) 持續關連交易的披露

茲將涉及本公司及/或其附屬公司的若干持續關連交易的資料(其詳情已在較早前分別於日期為二〇〇七年四月二日、二〇〇九年十一月十六日及二〇一〇年八月十八日的本公司公告內予以披露，並根據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) 與九龍倉集團訂立的酒店營運協議

香港酒店有限公司(「香港酒店」，其為本公司的全資附屬公司)與馬哥孛羅酒店管理訂立了日期為二〇〇七年四月二日的營運協議(經日期為二〇〇九年十一月十六日的附加備忘錄予以補充)(「酒店管理協議」)，以續聘馬哥孛羅酒店管理為該酒店的經理，負責為該酒店的擁有人香港酒店監督、指導、管理及控制該酒店的營運，有效期至二〇一二年十二月三十一日。

根據酒店管理協議須支付的管理費用不得超逾較早前於上述日期為二〇〇九年十一月十六日的公告內予以披露的每年上限金額，而就截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度，香港酒店已支付馬哥孛羅酒店管理的總費用為港幣三千二百九十萬元。

根據酒店管理協議續聘馬哥孛羅酒店管理為該酒店的經理的目的在於香港酒店可繼續受惠於馬哥孛羅酒店管理的專長以營運、指導、管理及監督該酒店。

由於本公司為九龍倉擁有其71.28%權益的附屬公司，故根據上市規則，酒店管理協議對本公司而言構成一項持續關連交易。

## 董事會報告書

### (ii) 就於中國內地的發展物業與九龍倉集團訂立的概括服務協議

於二〇一〇年八月十八日，本公司旗下一間全資附屬公司與九龍倉旗下一間全資附屬公司（「經理／代理人」）訂立了四項個別服務協議（「個別協議」），旨在委聘經理／代理人就本集團在常州和上海所擁有的發展物業提供地產項目管理服務和物業銷售及市場推廣服務（「該等服務」）。

同樣於二〇一〇年八月十八日，本公司與九龍倉訂立了一項概括物業服務協議（「概括服務協議」），有效期為兩年，由二〇一〇年六月一日起至二〇一二年五月三十一日止，旨在（其中包括）規管涉及由九龍倉集團向本集團提供該等服務的多項持續關連交易（包括個別協議涉及的持續關連交易），及訂定本集團根據個別協議及根據本集團成員公司與九龍倉集團成員公司在概括服務協議的兩年有效期內就經理／代理人為本集團所擁有的中國內地發展物業提供該等服務而不時個別訂立的所有進一步的個別服務協議而將須支付予經理／代理人的每年最高酬金總額。

本集團根據概括服務協議須支付的每年酬金總額不得超逾較早前於上述日期為二〇一〇年八月十八日的公告內予以披露的每年上限總金額，而就截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度，本集團已支付九龍倉集團的酬金總額為港幣一千一百六十萬元。

由於本公司為九龍倉擁有其71.28%權益的附屬公司，故根據上市規則，個別協議及概括服務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

本公司董事（包括獨立非執行董事）已審閱上文I(i)及I(ii)段內所述的持續關連交易（「該等交易」），並確認該等交易乃在下列情況下訂立：

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

此外，本公司的核數師已作出呈告，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：

- (1) 該等交易並未經由本公司董事會批准；
- (2) 該等交易在各重大方面未有按照規管該等交易的相關協議的條款而訂立；及
- (3) 在截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內超逾有關上限金額（如適用）。

## 獨立核數師報告

### 致海港企業有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第23至第75頁海港企業有限公司(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二〇一〇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。除此之外，我們的報告不可用作其它用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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並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 貴公司及貴集團於二〇一〇年十二月三十一日的事務狀況及截至該日止年度的集團利潤及現金流量，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

二〇一一年三月九日

## 綜合收益表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	附註	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)
<b>營業額</b>	1	<b>667.3</b>	566.3
直接成本及營業費用		<b>(281.1)</b>	(252.0)
銷售及推銷費用		<b>(42.6)</b>	(24.5)
行政及公司費用		<b>(22.4)</b>	(21.1)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		<b>321.2</b>	268.7
折舊		<b>(38.6)</b>	(24.2)
<b>營業盈利</b>	2	<b>282.6</b>	244.5
投資物業之公允價值增加		<b>788.9</b>	231.4
其它(虧損)/收入淨額	3	<b>(14.7)</b>	96.5
財務成本	4	<b>1,056.8</b>	572.4
除稅後所佔業績：		<b>(9.1)</b>	(13.0)
聯營公司		<b>0.1</b>	17.5
共同發展公司		<b>(4.5)</b>	(3.3)
除稅前盈利		<b>1,043.3</b>	573.6
所得稅	5(b)	<b>(29.0)</b>	(38.8)
<b>是年盈利</b>		<b>1,014.3</b>	534.8
應佔盈利：			
公司股東	6	<b>1,014.9</b>	535.1
非控股權益		<b>(0.6)</b>	(0.3)
		<b>1,014.3</b>	534.8
<b>每股盈利</b>	7		
基本		<b>港幣 1.43元</b>	港幣0.84元
攤薄後		<b>港幣 1.43元</b>	港幣0.84元

第30至75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8。



## 綜合全面收益表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)
是年盈利	1,014.3	534.8
其它全面收益		
匯兌差額自折算：	312.3	(41.5)
— 海外附屬公司之財務報表	254.4	4.7
— 共同發展公司之財務報表	57.9	(46.2)
可供出售投資之投資重估儲備淨額：	336.4	541.4
— 重估盈餘	428.7	552.1
— 出售轉撥綜合收益表	(92.3)	(10.7)
界定福利退休計劃的精算盈餘	2.6	12.8
是年其它全面收益	651.3	512.7
本年全面收益總額	1,665.6	1,047.5
全面收益總額應佔：		
公司股東	1,640.6	1,048.1
非控股權益	25.0	(0.6)
	1,665.6	1,047.5

第30至75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

二〇一〇年十二月三十一日

	附註	2010年 12月31日 港幣百萬元	2009年 12月31日 港幣百萬元 (重新編列)	2009年 1月1日 港幣百萬元 (重新編列)
<b>非流動資產</b>				
固定資產	9			
投資物業		<b>3,351.6</b>	2,515.5	1,877.0
租賃土地		<b>15.2</b>	15.2	15.2
其它物業、機器及設備		<b>100.9</b>	59.2	80.4
聯營公司權益	11	<b>0.1</b>	0.2	0.7
共同發展公司權益	12	<b>1,756.3</b>	1,650.9	2,586.7
可供出售投資	13	<b>1,744.3</b>	1,193.0	604.0
長期應收款項		—	—	0.5
僱員退休福利資產	14	<b>16.1</b>	11.0	—
衍生金融工具資產	17	—	—	2.9
遞延稅項資產	22	<b>11.7</b>	—	—
		<b>6,996.2</b>	5,445.0	5,167.4
<b>流動資產</b>				
待沽發展中物業	15	<b>7,335.3</b>	6,472.7	4,972.6
存貨		<b>2.7</b>	2.9	3.4
應收貿易及其它賬項	16	<b>301.6</b>	95.8	105.3
預付稅項	5(e)	<b>102.3</b>	—	—
衍生金融工具資產	17	<b>6.7</b>	9.3	—
銀行存款及現金	18	<b>3,521.8</b>	1,124.0	1,258.4
		<b>11,270.4</b>	7,704.7	6,339.7
<b>流動負債</b>				
應付貿易及其它賬項	19	<b>465.6</b>	210.9	180.9
預售訂金及所得款	20	<b>2,855.8</b>	—	—
衍生金融工具負債	17	<b>46.5</b>	—	165.8
銀行借款	21	<b>900.0</b>	—	—
應付稅項	5(d)	<b>79.2</b>	79.6	77.4
		<b>4,347.1</b>	290.5	424.1
<b>流動資產淨值</b>		<b>6,923.3</b>	7,414.2	5,915.6
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,919.5</b>	12,859.2	11,083.0
<b>非流動負債</b>				
僱員退休福利負債	14	—	—	3.6
衍生金融工具負債	17	<b>6.2</b>	8.2	1.3
銀行借款	21	<b>2,450.0</b>	2,953.2	3,065.0
遞延稅項負債	22	<b>23.6</b>	21.0	19.3
		<b>2,479.8</b>	2,982.4	3,089.2
<b>資產淨值</b>		<b>11,439.7</b>	9,876.8	7,993.8
<b>資本及儲備</b>				
股本	24	<b>354.4</b>	354.4	236.3
儲備		<b>10,319.5</b>	8,820.6	7,061.7
<b>股東權益</b>		<b>10,673.9</b>	9,175.0	7,298.0
<b>非控股權益</b>		<b>765.8</b>	701.8	695.8
<b>總權益</b>		<b>11,439.7</b>	9,876.8	7,993.8

第30至75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。

吳天海  
主席

徐耀祥  
董事

## 公司財務狀況表

二〇一〇年十二月三十一日

	附註	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	10	<b>4,433.3</b>	4,144.6
<b>流動資產</b>			
應收貿易及其它賬項		<b>0.2</b>	0.2
銀行存款及現金		<b>2.2</b>	0.9
		<b>2.4</b>	1.1
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項		<b>0.7</b>	1.7
		<b>0.7</b>	1.7
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>1.7</b>	(0.6)
<b>資產淨值</b>		<b>4,435.0</b>	4,144.0
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	<b>354.4</b>	354.4
儲備	25(a)	<b>4,080.6</b>	3,789.6
<b>總權益</b>		<b>4,435.0</b>	4,144.0

第30至75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。

吳天海  
主席

徐耀祥  
董事

## 綜合權益變動表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	股東權益							
	股本	股本溢價賬	投資重估儲備	盈餘儲備	滙兌儲備	總股東權益	非控股權益	總權益
	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
於二〇〇九年一月一日	236.3	2,469.9	161.0	3,928.7	271.1	7,067.0	695.8	7,762.8
會計政策變動之影響 (附註29(a))	—	—	—	231.0	—	231.0	—	231.0
於二〇〇九年一月一日 重新編列	236.3	2,469.9	161.0	4,159.7	271.1	7,298.0	695.8	7,993.8
是年盈利	—	—	—	535.1	—	535.1	(0.3)	534.8
其它全面收益	—	—	541.4	12.8	(41.2)	513.0	(0.3)	512.7
是年全面收益總額	—	—	541.4	547.9	(41.2)	1,048.1	(0.6)	1,047.5
供股	118.1	817.1	—	—	—	935.2	—	935.2
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	6.6	6.6
已派發之二〇〇八年 末期股息	—	—	—	(70.9)	—	(70.9)	—	(70.9)
已派發之二〇〇九年 中期股息	—	—	—	(35.4)	—	(35.4)	—	(35.4)
於二〇〇九年 十二月三十一日重新編列 及二〇一〇年一月一日	354.4	3,287.0	702.4	4,601.3	229.9	9,175.0	701.8	9,876.8
是年盈利	—	—	—	1,014.9	—	1,014.9	(0.6)	1,014.3
其它全面收益	—	—	336.4	2.6	286.7	625.7	25.6	651.3
是年全面收益總額	—	—	336.4	1,017.5	286.7	1,640.6	25.0	1,665.6
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	39.0	39.0
已派發之二〇〇九 年末期股息(附註8)	—	—	—	(106.3)	—	(106.3)	—	(106.3)
已派發之二〇一〇年 中期股息(附註8)	—	—	—	(35.4)	—	(35.4)	—	(35.4)
於二〇一〇年十二月三十一日	354.4	3,287.0	1,038.8	5,477.1	516.6	10,673.9	765.8	11,439.7

第30至75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

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	附註	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	272.7	240.4
營運資本變動	(a)	2,192.5	(558.3)
<b>營業所得／(所用)的現金</b>	(a)	<b>2,465.2</b>	<b>(317.9)</b>
已收利息		12.1	4.1
已付銀行借款利息		(24.0)	(19.4)
已收聯營公司股息		0.2	18.0
來自投資上市公司的股息收入		37.6	30.7
已付香港利得稅		(38.5)	(34.9)
已付中國稅項		(102.3)	—
<b>營運業務所得／(所用)的現金淨額</b>		<b>2,350.3</b>	<b>(319.4)</b>
<b>投資活動</b>			
購入固定資產		(113.6)	(13.2)
增加聯營公司權益淨額		(4.2)	(22.1)
增加共同發展公司權益淨額		(51.9)	(676.3)
減少長期應收賬項		—	0.5
購入可供出售投資		(523.3)	(91.2)
出售共同發展公司所得淨額		—	165.4
出售可供出售投資所得		440.8	98.2
<b>投資活動所用的現金淨額</b>		<b>(252.2)</b>	<b>(538.7)</b>
<b>融資活動</b>			
供股所得淨額		—	935.2
新增銀行借款		550.0	153.2
償還銀行借款		(158.6)	(265.0)
附屬公司向非控股權益發行股份		39.0	6.6
已付股息		(141.7)	(106.3)
<b>融資活動所得的現金淨額</b>		<b>288.7</b>	<b>723.7</b>
<b>現金及現金等價項目增加／(減少)淨額</b>		<b>2,386.8</b>	<b>(134.4)</b>
於一月一日之現金及現金等價項目		1,124.0	1,258.4
匯率轉變的影響		11.0	—
<b>於十二月三十一日之現金及現金等價項目</b>		<b>3,521.8</b>	<b>1,124.0</b>

現金及現金等價項目是指銀行存款及現金。

第30至75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

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

### 綜合現金流量表附註

(a) 營業盈利與營運業務所得／(所用)的現金對賬

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
營業盈利	282.6	244.5
折舊	38.6	24.2
投資上市公司的股息收入	(37.6)	(30.7)
利息收入	(11.8)	(4.4)
匯兌虧損	0.9	6.8
<b>營業現金流入</b>	<b>272.7</b>	<b>240.4</b>
僱員福利資產／負債變動	(2.5)	(1.8)
增加待沽發展中物業	(608.1)	(452.9)
減少存貨	0.2	0.5
(增加)／減少應收貿易及其它賬項	(204.3)	18.8
增加應付貿易及其它賬項	234.1	14.1
增加預售訂金及所得款	2,855.8	—
衍生金融工具變動淨額	(97.2)	(133.6)
增加／(減少)應付同母系附屬公司款項淨額	14.5	(3.4)
<b>營運資本變動</b>	<b>2,192.5</b>	<b>(558.3)</b>
<b>營運業務所得／(所用)的現金</b>	<b>2,465.2</b>	<b>(317.9)</b>

## 財務報表附註

## 1. 分部匯報

集團根據提供的服務及產品之性質管理各種業務。管理層已確定三個可報告的經營分部作計量表現及分配資源。分部是酒店、地產投資和地產發展。本集團沒有把任何營運分部組合成以上可報告的分部。

酒店分部為馬哥孛羅香港酒店的業務。

地產投資分部主要是集團在香港的投資物業的物業租賃。集團的若干中國大陸發展項目包括打算在完成後作投資用途的物業。

地產發展分部包含收購、設計、發展、市場推廣及出售主要於中國大陸買賣物業的有關活動。

管理層按照每個分部的營業盈利及股東所佔聯營公司及共同發展公司的業績評估表現。

分部資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、可供出售投資、衍生金融工具資產及遞延稅資產。

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，前期確定為分部的投資及其它分部，在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。

## (a) 分部收益之分析

	營業額 港幣百萬元	營業盈利 ／(虧損) 港幣百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣百萬元	其它(虧損) ／收入 淨額 港幣百萬元	財務成本 港幣百萬元	除稅後 所佔聯營 公司業績 港幣百萬元	除稅後 所佔共同發 展公司業績 港幣百萬元	除稅前 盈利 ／(虧損) 港幣百萬元
二〇一〇年								
酒店	452.4	127.5	—	—	(7.6)	—	—	119.9
地產投資	164.4	141.1	788.9	—	—	—	—	930.0
地產發展	1.1	(25.9)	—	(0.5)	—	0.1	(4.5)	(30.8)
分部總額	617.9	242.7	788.9	(0.5)	(7.6)	0.1	(4.5)	1,019.1
投資及其它	49.4	49.4	—	(14.2)	(1.5)	—	—	33.7
公司費用	—	(9.5)	—	—	—	—	—	(9.5)
總額	667.3	282.6	788.9	(14.7)	(9.1)	0.1	(4.5)	1,043.3
二〇〇九年								
酒店	391.1	112.3	—	—	(8.6)	—	—	103.7
地產投資	140.1	115.7	231.4	—	—	—	—	347.1
地產發展	—	(12.8)	—	5.4	(1.9)	17.5	(3.3)	4.9
分部總額	531.2	215.2	231.4	5.4	(10.5)	17.5	(3.3)	455.7
投資及其它	35.1	35.1	—	91.1	(2.5)	—	—	123.7
公司費用	—	(5.8)	—	—	—	—	—	(5.8)
總額	566.3	244.5	231.4	96.5	(13.0)	17.5	(3.3)	573.6

(i) 折舊絕大部分源自酒店分部。

(ii) 在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

## 財務報表附註

### (b) 分部營業資產分析

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
酒店	161.5	113.4
地產投資	2,981.9	2,172.8
地產發展	9,838.7	8,537.2
分部營業資產總額	12,982.1	10,823.4
未能分部公司資產	5,284.5	2,326.3
集團總額	18,266.6	13,149.7

(i) 若酒店物業按二〇一〇年十二月三十一日的市值港幣三十億零一千萬元(二〇〇九年：港幣二十六億三千萬元)進行的估值報價值，分部營業資產總額增至港幣一百五十九億六千八百八十萬元(二〇〇九年：港幣一百三十四億二千七百四十萬元)。

(ii) 未能分部公司資產主要包括可供出售投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

### (c) 地域資料

	收入		指定非流動資產	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
香港	623.0	532.4	3,421.0	2,299.7
中國	11.5	3.2	2,206.4	2,057.6
新加坡	32.8	30.7	1,341.0	1,076.7
集團總額	667.3	566.3	6,968.4	5,434.0

指定非流動資產是指除僱員退休福利資產、遞延稅項資產及衍生金融工具資產外的非流動資產。

收入地域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。對指定非流動資產而言，聯營公司及共同發展公司權益是按照營業的實則地域，而股權投資則按上市國家分析。



## 財務報表附註

## 2. 營業盈利

## (a) 營業盈利的計算：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	38.6	24.2
員工成本	137.5	112.4
包括：		
— 界定供款退休計劃(包括強制性公積金)之供款 (二〇〇九年：扣除沒收的供款港幣五十萬元)	4.8	5.0
— 界福利退休計劃已確認之收入(附註14)	(1.8)	(1.1)
核數師酬金		
— 核數服務	1.0	1.2
— 其它服務	—	0.6
經營租賃的租金支出	5.4	4.6
租金收入減直接支出(附註)	(141.7)	(118.9)
銀行存款利息收入	(11.8)	(4.4)
上市投資股息收入	(37.6)	(30.7)

附註：

租金收入已包括或有租金港幣六千五百一十萬元(二〇〇九年：港幣四千八百五十萬元)。

## (b) 董事酬金

	基本薪金、 袍金 港幣千元	房屋及其它津貼 及實物福利 港幣千元	非硬性及/ 或按業績 而定的花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	2010 合計 港幣千元	2009 合計 港幣千元
<b>執行董事</b>						
吳天海	40	780	—	—	820	616
<b>非執行董事</b>						
吳梓源(ii)	55	—	—	—	55	55
徐耀祥	40	—	—	—	40	30
李玉芳(iii)	20	—	—	—	20	—
<b>獨立非執行董事</b>						
史習平(ii)	55	—	—	—	55	55
施道敦	40	—	—	—	40	40
鄧思敬(ii)	55	—	—	—	55	55
周明權(iv)	7	—	—	—	7	—
<b>以往董事</b>						
李唯仁	—	—	—	—	—	204
黃錦雄	—	—	—	—	—	19
	312	780	—	—	1,092	
2009合計	294	780	—	—	—	1,074

## 財務報表附註

附註：

- (i) 截止二〇一〇年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日止年度沒有已付或應付離職補償及/或促使加入集團所得利益予本公司的董事。
- (ii) 包括截止二〇一〇年十二月三十一日止年度每位相關董事按每年港幣一萬五千元的比率收取的審核委員會成員酬金(二〇〇九年：每年港幣一萬五千元)。
- (iii) 李玉芳女士於二〇一〇年七月一日起獲委任為本公司的董事。
- (iv) 周明權先生於二〇一〇年十一月一日起獲委任為本公司的董事。

### (c) 最高薪僱員的酬金

茲將集團五位最高薪僱員(全非本公司董事)在截至二〇一〇年十二月三十一日止年度內的酬金(不包括任何按銷售佣金的形式而付予或應付予有關僱員的金額)分析如下：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
基本薪金、房屋及其它津貼及實物福利	6.4	4.4
退休金計劃供款	0.3	0.2
非硬性及/或按業績而定的花紅	0.4	0.7
	<b>7.1</b>	5.3

五位最高薪人士的薪金級別列述如下：

級別(以港幣計算)	2010 人數	2009 人數
不超過1,000,000元	1	1
1,000,001元至1,500,000元	2	4
1,500,001元至2,000,000元	2	—

### 3. 其它(虧損)/收入淨額

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
出售可供出售投資盈利		
— 包括港幣九千二百三十萬元(二〇〇九年：港幣一千零七十萬元)		
轉撥自投資重估儲備	132.4	54.6
匯兌(虧損)/收益淨額	(147.1)	38.5
出售共同發展公司盈利淨額	—	3.4
	<b>(14.7)</b>	96.5

除上述匯兌差異淨額，本集團還有來自折算投資於中國的附屬公司及共同發展公司的匯兌收益總額港幣三億一千二百三十萬元已計入其它全面收益內。

## 財務報表附註

## 4. 財務成本

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	23.8	16.3
其它財務成本	5.4	6.0
	<b>29.2</b>	22.3
減：撥作資產成本	<b>(19.7)</b>	(10.8)
	<b>9.5</b>	11.5
跨貨幣利率掉期合約的公允價值變化	<b>(0.4)</b>	1.5
	<b>9.1</b>	13.0

- (a) 利息資本化的平均年息率約為1.0% (二〇〇九年：0.5%)。
- (b) 所有利息成本以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出。
- (c) 以上利息支出已計入跨貨幣利率掉期合約之利息。

## 5. 所得稅

- (a) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應評稅利潤以16.5% (二〇〇九年：16.5%) 稅率計算。
- (b) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)
<b>是年稅項</b>		
本年度內準備的香港利得稅	38.4	35.4
過往年度稅項準備的(高估)/低估	<b>(0.3)</b>	1.7
	<b>38.1</b>	37.1
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	2.6	1.7
確認以往未確認稅項虧損的收益	<b>(11.7)</b>	—
	<b>(9.1)</b>	1.7
總稅項費用	<b>29.0</b>	38.8

## 財務報表附註

(c) 實際總稅項費用與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)
除稅前盈利	1,043.3	573.6
會計盈利以有關稅率計算的稅項	176.4	94.1
非扣減支出的稅項影響	10.9	3.3
非應課稅投資物業公允價值收益的稅項影響	(130.2)	(38.2)
非應課稅其它收入的稅項影響	(45.3)	(19.2)
未予以確認的稅項虧損額	29.2	4.2
前年度未予以確認的稅項虧損於是年抵銷的稅項影響	—	(7.1)
前年度未予以確認的稅項虧損於是年確認 為遞延稅項資產的稅項影響	(11.7)	—
過往年度稅項準備的(高估)/低估	(0.3)	1.7
實際的總稅項費用	29.0	38.8

(d) 於綜合財務狀況表內的應付稅項預期一年內繳納。

(e) 預付稅項為預售於中國物業之所得款有關的預付土地增值稅及企業所得稅。

(f) 是年沒有(二〇〇九年：港幣三百四十萬元)稅項包括在所佔聯營公司之業績內。是年沒有所佔共同發展公司之稅項。

### 6. 股東應佔盈利

本年度內股東應佔盈利中之港幣四億三千二百七十萬元(二〇〇九年：港幣四億九千八百七十萬元)已計入本公司財務報表內。

### 7. 每股盈利

每股盈利乃按是年股東應佔盈利港幣十億一千四百九十萬元(二〇〇九年重新編列：港幣五億三千五百一十萬元)及年內已發行之加權平均數七億零八百八十萬股(二〇〇九年：六億三千九百二十萬股按二〇〇九年五月已完成的供股後調整)普通股而計算，加權平均數之計算如下：

普通股加權平均數

	2010 股數 百萬	2009 股數 百萬
於一月一日已發行之普通股	708.8	472.5
供股之影響	—	166.7
於十二月三十一日普通股加權平均數	708.8	639.2

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。

## 財務報表附註

## 8. 股東應佔股息

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
已宣佈及派發之中期股息每股五仙(二〇〇九年：每股五仙)	35.4	35.4
報告日後建議派發之末期股息每股十五仙(二〇〇九年：每股十五仙)	106.3	106.3
	<b>141.7</b>	141.7

(a) 建議派發之末期股息並沒有在報告日確認為負債。

(b) 二〇〇九年的末期股息為港幣一億零六百三十萬元，已於二〇一〇年批准及派發。

## 9. 固定資產

	集團				
	投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>原值或估值</b>					
於二〇〇九年一月一日	1,877.0	98.9	15.9	232.4	2,224.2
匯率調整	0.4	—	—	—	0.4
重新分類	402.2	—	—	—	402.2
增添	4.5	1.0	—	7.2	12.7
出售	—	(0.4)	—	(6.1)	(6.5)
重估盈餘	231.4	—	—	—	231.4
於二〇〇九年十二月三十一日 及二〇一〇年一月一日	<b>2,515.5</b>	<b>99.5</b>	<b>15.9</b>	<b>233.5</b>	<b>2,864.4</b>
匯率調整	14.3	—	—	—	14.3
增添	32.9	1.1	—	79.5	113.5
出售	—	—	—	(30.5)	(30.5)
重估盈餘	788.9	—	—	—	788.9
於二〇一〇年十二月三十一日	<b>3,351.6</b>	<b>100.6</b>	<b>15.9</b>	<b>282.5</b>	<b>3,750.6</b>
<b>累積折舊</b>					
於二〇〇九年一月一日	—	86.7	0.7	164.2	251.6
本年折舊	—	2.0	—	22.2	24.2
出售時撥回	—	—	—	(1.3)	(1.3)
於二〇〇九年十二月三十一日 及二〇一〇年一月一日	—	<b>88.7</b>	<b>0.7</b>	<b>185.1</b>	<b>274.5</b>
本年折舊	—	3.8	—	34.8	38.6
出售時撥回	—	—	—	(30.2)	(30.2)
於二〇一〇年十二月三十一日	—	<b>92.5</b>	<b>0.7</b>	<b>189.7</b>	<b>282.9</b>
<b>賬面淨值</b>					
於二〇一〇年十二月三十一日	<b>3,351.6</b>	<b>8.1</b>	<b>15.2</b>	<b>92.8</b>	<b>3,467.7</b>
於二〇〇九年十二月三十一日	2,515.5	10.8	15.2	48.4	2,589.9

## 財務報表附註

上列資產之原值或估值分析如下：

	集團				
	投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二〇一〇年估值	<b>2,905.0</b>	—	—	—	<b>2,905.0</b>
原值減撥備	<b>446.6</b>	<b>100.6</b>	<b>15.9</b>	<b>282.5</b>	<b>845.6</b>
	<b>3,351.6</b>	<b>100.6</b>	<b>15.9</b>	<b>282.5</b>	<b>3,750.6</b>
於二〇〇九年估值	2,110.0	—	—	—	2,110.0
原值減撥備	405.5	99.5	15.9	233.5	754.4
	2,515.5	99.5	15.9	233.5	2,864.4

### (a) 物業業權：

	集團				
	投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二〇一〇年十二月三十一日					
位於香港					
長期契約	<b>2,905.0</b>	<b>8.1</b>	<b>15.2</b>	—	<b>2,928.3</b>
位於海外					
中期契約	<b>446.6</b>	—	—	—	<b>446.6</b>
	<b>3,351.6</b>	<b>8.1</b>	<b>15.2</b>	—	<b>3,374.9</b>
於二〇〇九年十二月三十一日					
位於香港					
長期契約	2,110.0	10.8	15.2	—	2,136.0
位於海外					
中期契約	405.5	—	—	—	405.5
	2,515.5	10.8	15.2	—	2,541.5

### (b) 物業重估

集團的發展中投資物業以公允價值報值，集團會在該等物業的公允價值首次可以可靠地計量或該等物業落成當日的較早者，該等物業方會以公允價值報值。該等於二〇一〇年十二月三十一日以公允價值報值的投資物業，由從事專業估值的獨立測計師公司—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及租約於續租時其淨收益增長之可能性，按市值對投資物業作出估值。

重估時產生之盈餘或虧損，已直接於綜合收益表內確認。

投資物業租金收入毛額為港幣一億六千四百四十萬元（二〇〇九年：港幣一億四千零一十萬元）。

## 財務報表附註

## (c) 固定資產減值

除投資物業價值每年進行重估外，管理層亦會在每個報告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。於二〇一〇年及二〇〇九年並沒作出此類撥備或撥回。

(d) 本集團出租的投資物業乃屬經營租賃。該等租賃的基本年期一般為二至四年，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。租約付款中或包括以不同百分率的租客營業額計算的或有租金。

(e) 本集團在未來根據不可撤銷的經營租賃而應收的最低租約收入總額如下：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
一年以內	82.7	83.9
一年以後至五年以內	37.8	88.2
	<b>120.5</b>	172.1

## 10. 附屬公司

	公司	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
非上市股份成本值	—	—
應收附屬公司款項	7,222.3	6,920.6
	<b>7,222.3</b>	6,920.6
應付附屬公司款項	<b>(2,789.0)</b>	(2,776.0)
	<b>4,433.3</b>	4,144.6

於二〇一〇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74頁至75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，不附帶利息及無付還限期。

## 財務報表附註

### 11. 聯營公司權益

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
應佔之有形資產淨值	0.1	0.2
	<b>0.1</b>	0.2

於二〇一〇年十二月三十一日聯營公司之有關資料已詳列於第75頁。

聯營公司的財務資料摘要：

	2010		2009	
	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	19.4	3.9	39.0	7.8
負債	(19.1)	(3.8)	(38.0)	(7.6)
權益	0.3	0.1	1.0	0.2
收入	0.1	—	0.2	—
除稅前盈利	0.5	0.1	104.7	20.9
稅項	—	—	(17.0)	(3.4)
除稅後盈利	0.5	0.1	87.7	17.5

### 12. 共同發展公司權益

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	1,700.2	31.3
應收共同發展公司款項	56.1	1,619.6
	<b>1,756.3</b>	1,650.9

於二〇一〇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75頁。

應收共同發展公司款項為無抵押，不附帶利息及無限定還款期。不預期該款項於未來十二個月內收回。該等應收款項並沒有逾期或出現減值。

- (a) 本集團於二〇一〇年十二月三十一日的共同發展公司權益是指其在楊越投資有限公司(「楊越」)的投資。楊越乃成立於香港的有限公司，本集團佔其55%的股權。雖然本集團佔其55%的已註冊股本，由於本集團或合營夥伴並無權控制其董事會及其經濟活動，本集團就楊越的投資記入為共同發展公司。本集團與合營夥伴訂立關於在中國重慶物業發展的協議列明楊越所有重大財務及經營政策均需經所有董事審批。



## 財務報表附註

(b) 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：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
非流動資產	0.5	—
流動資產	1,757.8	1,651.3
流動負債	(2.0)	(0.4)
非流動負債	(56.1)	(1,619.6)
權益	1,700.2	31.3
收入	—	—
除稅前虧損	(4.5)	(3.3)
稅項	—	—
除稅後虧損	(4.5)	(3.3)

## 13. 可供出售投資

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
按市場值列賬的上市投資		
— 香港上市	361.4	91.3
— 海外上市	1,382.9	1,101.7
	1,744.3	1,193.0

於二〇一〇年十二月三十一日，已個別減值的可供出售投資的公允價值為港幣三千一百五十萬元（二〇〇九年：港幣二千五百萬元）。是年沒有減值虧損（二〇〇九年：港幣零元）確認於綜合收益表。

## 14. 僱員退休福利

## (a) 界定福利退休計劃

本集團向部份僱員提供兩個界定退休福利，並對該等退休計劃作出供款。該等退休計劃所涉及的資產乃由獨立行政基金另行保管。該等計劃之供款同時由僱主及僱員承擔。僱主是根據獨立精算師按其估值結果所建議的基準而作出供款。該等計劃最近於二〇一〇年十二月三十一日由獨立精算師韜睿惠悅顧問有限公司使用預期累積福利單位法作出估值。主要計劃的資金比率為140.0%。

## 財務報表附註

- (i) 確認於綜合財務狀況表的僱員退休福利資產如下：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
有設置基金之福利負擔折現值	<b>(40.2)</b>	(46.6)
計劃資產的公允價值	<b>56.3</b>	57.6
界定福利退休計劃資產淨額	<b>16.1</b>	11.0

以上部分負債預期會於一年以後支付，然而，由於未來之供款須視乎未來提供之服務及精算假設之市場狀況未來之變動，因此該數額並不能從未來十二個月內應付的數額分開。本集團預期於二〇一一年給予界定福利退休計劃的供款為港幣三十萬元。

- (ii) 計劃資產包括下列：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
權益證券	<b>41.4</b>	41.7
債務證券	<b>13.5</b>	14.8
存款及現金	<b>1.4</b>	1.1
	<b>56.3</b>	57.6

- (iii) 界定福利責任折現值的變動如下：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
於一月一日	<b>46.6</b>	51.4
由計劃已付之福利淨額	<b>(3.5)</b>	(5.2)
僱員供款	<b>0.2</b>	0.3
成員外轉	<b>(4.3)</b>	—
是年服務成本	<b>1.6</b>	2.1
利息成本	<b>1.2</b>	0.6
精算盈餘	<b>(1.6)</b>	(2.6)
於十二月三十一日	<b>40.2</b>	46.6

## 財務報表附註

(iv) 計劃資產的變動如下：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
於一月一日	57.6	47.8
集團已付計劃之供款	0.7	0.7
由計劃已付之福利淨額	(3.5)	(5.2)
僱員供款	0.2	0.3
成員外轉	(4.3)	—
精算預期投資回報	4.6	3.8
精算盈餘	1.0	10.2
於十二月三十一日	56.3	57.6

(v) 於綜合收益表確認的收入如下：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
是年服務成本	1.6	2.1
利息成本	1.2	0.6
精算預期投資回報	(4.6)	(3.8)
	(1.8)	(1.1)

該收入已根據以下確認於綜合收益表內：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
直接成本及營業費用	(1.7)	(1.0)
銷售及推銷費用	(0.1)	(0.1)
	(1.8)	(1.1)
計劃資產的實際投資回報	5.6	14.0

(vi) 用於二〇一〇年十二月三十一日的主要精算假設(以範圍列示)如下：

	2010	2009
於十二月三十一日的貼現率	3.0%	2.6%
計劃資產的預期投資回報率	8%	8%
未來薪金遞增率	2010 2011 以後	2% 2% 3%
	不適用	2%
	3.5%	2%
	3%	3%

計劃資產預期長期投資回報率是按組合作為一個整體計算，而非以個別資產類別的回報總和計算，該回報是期初根據市場預期，並按界定福利責任的全部年期而所得的回報(扣除行政成本)計算。

## 財務報表附註

(vii) 過往資料：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
界定福利責任的折現值	<b>(40.2)</b>	(46.6)	(51.4)	(78.4)	(76.9)
計劃資產的公允價值	<b>56.3</b>	57.6	47.8	86.9	83.6
計劃基金盈餘／(虧損)	<b>16.1</b>	11.0	(3.6)	8.5	6.7
計劃負債的經驗 (盈餘)／虧損	<b>(0.4)</b>	3.4	(25.8)	10.6	3.5
計劃資產的經驗 (盈餘)／虧損	<b>(1.0)</b>	(10.2)	31.3	(10.9)	(7.3)

(viii) 截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，本集團直接在綜合全面收益表中確認的精算盈餘為港幣二百六十萬元(二〇〇九年：港幣一千二百八十萬元)。於二〇一〇年十二月三十一日，累計確認的精算虧損為港幣二百六十萬元(二〇〇九年：港幣五百二十萬元)。

### (b) 界定供款退休計劃

集團的多項界定供款退休計劃(包括強積金)專為集團沒有被界定福利退休計劃涵蓋的的僱員而設。根據有關信託契約，界定供款退休計劃分別由集團及僱員同時按僱員薪金的百分率為基準供款。就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。

## 15. 待沽發展中物業

(a) 待沽發展中物業預期需在一年後才可完成工程。

(b) 包括在待沽發展中物業的租賃土地賬面值摘要如下：

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
位於海外		
長期契約	<b>6,216.5</b>	5,978.2
中期契約	<b>336.7</b>	330.2
	<b>6,553.2</b>	6,308.4

## 財務報表附註

## 16. 應收貿易及其它賬項

## (a) 賬齡分析

此項於二〇一〇年十二月三十一日包括的應收貿易賬項(已扣除呆壞賬撥備)及以發票日期為準之賬齡分析列述如下：

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	86.5	66.3
三十一日至六十日	1.0	0.1
六十一日至九十日	—	0.5
九十日以上	1.7	—
	<b>89.2</b>	66.9
預付賬項	190.6	0.4
其它應收賬項	9.5	22.9
應收同母系附屬公司款項	12.3	5.6
	<b>301.6</b>	95.8

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。應收同母系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

本集團的預付賬項預期多於一年確認為支出為港幣一億二千四百一十萬元(二〇〇九年：港幣六百六十萬元)。

## (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。於二〇一〇年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日，均沒有重大數額的貿易賬項個別釐定為呆壞或減值。

## (c) 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇一〇年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日，本集團已評估應收貿易賬項總額，幾近全部均沒有逾期及減值。

根據本集團過往的經驗，由於上述已逾期結餘之信用狀況沒有重大轉變及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。

## 財務報表附註

### 17. 衍生金融工具

	集團			
	2010	2010	2009	2009
	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
於綜合損益賬按公允價值處理(附註(c))				
跨貨幣利率掉期合約	6.7	6.2	8.3	8.2
遠期外匯合約	—	46.5	1.0	—
總額	6.7	52.7	9.3	8.2
分析				
流動	6.7	46.5	9.3	—
非流動	—	6.2	—	8.2
總額	6.7	52.7	9.3	8.2

以上衍生金融工具於二〇一〇年十二月三十一日的剩餘到期分析如下：

	集團			
	2010	2010	2009	2009
	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
跨貨幣利率掉期合約				
到期日在一至五年	6.7	6.2	8.3	8.2
總額	6.7	6.2	8.3	8.2
遠期外匯合約				
到期日少於一年	—	46.5	1.0	—
總額	—	46.5	1.0	—
總額	6.7	52.7	9.3	8.2

(a) 於二〇一〇年十二月三十一日，尚未到期的衍生金融工具的名義本金數額如下：

	2010	2009
	港幣百萬元	港幣百萬元
跨貨幣利率掉期合約	2,302.2	2,302.2
遠期外匯合約	1,176.9	1,073.6

(b) 如於報告日狀況已結算，衍生金融資產為集團應收數額，而衍生金融負債為集團應付數額。

(c) 沒有衍生金融工具符合對沖會計條件，其公允價值的變化於綜合收益表中確認。

## 財務報表附註

- (d) 遠期外匯合約於年內在綜合收益表確認的虧損為港幣一億四千六百萬元(二〇〇九年：盈利為港幣三千二百七十萬元)。
- (e) 跨貨幣利率掉期合約的公允價值盈利為港幣四十萬元(二〇〇九年：虧損為港幣一百五十萬元)，於綜合收益表內的財務成本確認。

## 18. 銀行存款及現金

於二〇一〇年十二月三十一日，銀行存款及現金包括存放在中國境內的存款等同為港幣二十五億二千七百三十萬元(二〇〇九年：港幣三億九千八百九十萬元)。該存款之匯出受中華人民共和國外匯條例管制。

於二〇一〇年十二月三十一日，銀行存款及現金包括人民幣二千五百二十萬元(相等港幣二千九百七十萬元)僅可用於若干指定中國地產發展項目。

## 19. 應付貿易及其它賬項

此項於二〇一〇年十二月三十一日包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	14.5	12.4
三十一日至六十日	3.0	6.0
六十一日至九十日	1.1	0.4
九十日以上	0.5	0.2
	19.1	19.0
其它應付賬項及準備	192.8	103.2
應付建築成本賬項	222.8	74.8
應付同母系附屬公司款項	28.2	7.0
應付聯營公司款項	2.7	6.9
	465.6	210.9

應付同母系附屬公司及一間聯營公司的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

上述其它應付賬項及準備及應付建築成本賬項，包括港幣一千八百八十萬元(二〇〇九年：港幣一千九百七十萬元)預期於一年後償還。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. 預售訂金及所得款

已收到的預售中國物業的預售訂金及所得款總額中，港幣二十四億六千二百九十萬元(二〇〇九年：港幣零元)預期於多於一年後於綜合收益表中確認為收入。

## 財務報表附註

### 21. 銀行借款

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
銀行借款償還：		
一年內或按要求償還	900.0	—
二年以後至五年以內		
有抵押	1,200.0	1,353.2
無抵押	1,250.0	1,600.0
	2,450.0	2,953.2
	3,350.0	2,953.2

(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23(a)的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
港幣	3,350.0	2,800.0
人民幣	—	153.2
	3,350.0	2,953.2

(b) 於二〇一〇年十二月三十一日，本集團的銀行備用信貸額內港幣十二億元(二〇〇九年：港幣十七億六千七百二十萬元)以賬面總值港幣二十五億零三百二十萬元的若干固定資產以作擔保(二〇〇九年：港幣三十三億五千一百四十萬元)。

(c) 所有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本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。

### 22. 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：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
遞延稅項負債	23.6	21.0
遞延稅項資產	(11.7)	—
遞延稅項負債淨額	11.9	21.0



## 財務報表附註

在綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債／(資產)及是年內的變動如下：

	集團				
	超逾有關 折舊之折 舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 重估 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅務虧 損的未 來利益 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二〇〇九年一月一日	19.8	231.0	(0.5)	—	250.3
會計政策變動之影響(附註29(a))	—	(231.0)	—	—	(231.0)
於二〇〇九年一月一日重新編列 於綜合收益表(撥回)／扣除	19.8 (0.6)	— —	(0.5) 2.3	— —	19.3 1.7
於二〇〇九年十二月三十一日 重新編列及 二〇一〇年一月一日	<b>19.2</b>	—	<b>1.8</b>	—	<b>21.0</b>
於綜合收益表扣除／(撥回)	<b>2.6</b>	—	—	<b>(11.7)</b>	<b>(9.1)</b>
於二〇一〇年十二月三十一日	<b>21.8</b>	—	<b>1.8</b>	<b>(11.7)</b>	<b>11.9</b>

## (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	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
可扣除的暫時差異	<b>40.7</b>	40.7
稅務虧損的未來利益	<b>71.8</b>	43.1
未確認的遞延稅項資產淨額	<b>112.5</b>	83.8

- (c) 由於於二〇一〇年十二月三十一日本集團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，源自香港的營運的稅務虧損不會有期限。源自中國營運的稅務虧損則於有關會計年度的五年後期滿。

由於二〇一〇年十二月三十一日本公司予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入稅務虧損所產生的遞延稅項資產數額為港幣七百萬元(二〇〇九年：港幣幣六百一十萬元)。

## 財務報表附註

### 23. 金融風險管理及公允價值

本集團因經營業務而承受不同財務風險，包括利率風險、外幣風險、權益價格風險、流動性風險及信用風險。為管理若干該等風險，本集團財務委員會發展、保持及監察本集團已設有的財務政策，以促進集團有具成本效率的資金來源及減輕利率和外幣風險波動的影響。財務政策由本集團的庫務部執行，其運作如中央服務單位，與集團的營運單位緊密合作以管理日常庫務功能及財務風險及為集團提供具成本效率的資金。

集團在必要時，會以遠期外匯合約及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

本集團的利率風險主要來自集團的港元及美元的長期借款，集團簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約，其財務作用是轉換美元借款為港元借款。浮息借款為集團帶來現金流量利率風險，集團管理利率風險是按照既定的政策管理，透過定時檢討以減低集團整體的資金成本為重點及注重適合目前業務組合的浮息／定息組合。

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團所有的借款為浮息。包括貨幣利率掉期合約後，利率一年約0.6%（二〇〇九年：一年0.8%）。

根據於二〇一〇年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每增加／減少1%（二〇〇九年：1%）而所有其它可變因素維持不變，估計會導致本集團的除稅後盈利和總權益增加／減少約港幣七百萬元（二〇〇九年：減少／增加港幣六十萬元）。這已計入帶息銀行存款的影響。

上述敏感度分析表示集團除稅後盈利和總權益的即時變化，假設利率的改變已於報告日發生及根據利率改變下利息支出或收入年度化的影響作估計。分析是以與二〇〇九年相同的基準進行。

#### (b) 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港和中國，現金流大部份為港幣和人民幣，承擔關於中國物業發展的人民幣外幣風險。預期的外幣支出主要與人民幣資本性支出有關。

如適當及符合成本效益時，集團可能簽訂遠期外匯合約以管理由非以個別公司的功能貨幣為本位的預期交易引起的外幣風險。

集團的借款主要以提取借款的個別公司的功能貨幣為主。假使集團公司的功能貨幣是港幣，其借款將為港幣或美元。管理整體中國大陸的工程項目現有及未來資本性支出的財務成本，本集團已採用各種的融資方法及簽訂若干遠期外匯合約。遠期外匯合約的財務作用是提取利率較低的日圓借款，但集團承受日圓有關的外幣風險。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。

## 財務報表附註

下表詳載了本集團於報告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。因海外運作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公司間結存，均不會計入貨幣風險。

	集團		
	美元百萬元	人民幣百萬元	日元百萬元
<b>於二〇一〇年十二月三十一日</b>			
可供出售投資	177.3	—	—
銀行存款及現金	33.4	—	—
銀行借款	(295.2)	—	—
公司間結存	(1.9)	65.7	—
已確認資產及負債產生的風險總額	(86.4)	65.7	—
遠期外匯合約的名義數額於損益賬			
按公允價值處理	150.9	—	(12,771.9)
跨貨幣利率掉期合約的名義數額			
於損益賬按公允價值處理	295.2	—	—
<b>整體風險淨額</b>	<b>359.7</b>	<b>65.7</b>	<b>(12,771.9)</b>
<b>於二〇〇九年十二月三十一日</b>			
可供出售投資	141.3	—	—
銀行存款及現金	23.6	—	—
銀行借款	(295.2)	—	—
公司間結存	(1.0)	65.7	—
已確認資產及負債產生的風險總額	(131.3)	65.7	—
遠期外匯合約的名義數額於損益賬			
按公允價值處理	137.6	—	(12,771.9)
跨貨幣利率掉期合約的名義數額			
於損益賬按公允價值處理	295.2	—	—
<b>整體風險淨額</b>	<b>301.5</b>	<b>65.7</b>	<b>(12,771.9)</b>

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團在中國的附屬公司由於持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金而承擔港幣／美元的風險港幣一億二千二百九十萬元(二〇〇九年：分別承擔港幣八千八百六十萬元)及已包括在上表。

於二〇一〇年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日，本公司以港幣為功能貨幣為本位，並無須承擔外幣風險。

## 財務報表附註

以下是基於報告日就本集團須承擔重大外幣風險的匯率發生變動引起除稅後盈利及總權益的變動，並假設其它可變因素均維持不變。就此而言，港幣與美元聯繫匯率假設不會很大程度地受美元兌其它貨幣的價值變動所影響。

- 日圓兌美元匯率增加／減少5%（二〇〇九年：5%）將導致本集團的除稅後盈利及總權益減少／增加約港幣五千零七十萬元（二〇〇九年：港幣四千四百七十萬元）。
- 本集團須承擔風險的其它貨幣匯率可能出現的變動預期對本集團除稅後盈利和總權益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量，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報告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報告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。分析是以與二〇〇九年相同的基準進行。

### (c) 權益價格風險

本集團需要承擔分類為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

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。

根據於二〇一〇年十二月三十一日進行的敏感度分析，本集團的可供出售上市投資市值每增加／減少5%（二〇〇九年：5%）而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除稅後盈利構成任何影響。本集團的總權益則會增加／減少港幣八千七百二十萬元（二〇〇九年：港幣五千九百七十萬元）。分析是以與二〇〇九年相同的基準進行。

### (d) 流動性風險

本集團採用審慎的流動性風險管理政策，確保有充足的現金和隨時可銷售變現的證券的儲備及有足夠由主要金融機構發出的訂有不同還款期的承諾信貸安排，以減低每年所承受的再融資風險，保持靈活性以滿足短期及較長期的流動性需求。本集團主要由庫務部中央管理現金，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。

## 財務報表附註

下表詳列本集團的衍生及非衍生金融負債於報告日以合約未折現現金流量(包括按合約利率, 或如屬浮息按報告日當時利率計算的利息支出)和本集團可能須要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況:

	合約未折現現金流量				
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內 或接獲 通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元
於二〇一〇年十二月三十一日					
銀行借款	(3,350.0)	(3,386.6)	(917.1)	(313.0)	(2,156.5)
應付貿易及其它賬項	(465.6)	(465.6)	(446.8)	(18.8)	—
遠期外匯合約按公允價值處理	(46.5)	(46.5)	(46.5)	—	—
跨貨幣利率掉期合約 按公允價值處理	0.5	9.2	6.7	5.5	(3.0)
	(3,861.6)	(3,889.5)	(1,403.7)	(326.3)	(2,159.5)
於二〇〇九年十二月三十一日					
銀行借款	(2,953.2)	(3,005.9)	(20.9)	(19.7)	(2,965.3)
應付貿易及其它賬項	(210.9)	(210.9)	(191.4)	(3.4)	(16.1)
遠期外匯合約按公允價值處理	1.0	1.0	1.0	—	—
跨貨幣利率掉期合約 按公允價值處理	0.1	14.1	8.3	8.3	(2.5)
	(3,163.0)	(3,201.7)	(203.0)	(14.8)	(2,983.9)

本公司需承擔為附屬公司作財務擔保所產生的流動性風險。如有關附屬公司未能償還債務, 本公司可被要求代為償還。於二〇一〇年十二月三十一日, 該擔保最高金額為港幣三十四億元(二〇〇九年: 港幣二十八億元)。如有關附屬公司不能償付債務的款項, 擔保會被要求即付償還。

## (e) 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、貿易和其它應收賬項及場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務的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。

## 財務報表附註

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註27所列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

### (f) 公允價值

#### (i) 按公允價值入賬之金融工具

下表呈列於報告日在《香港財務報告準則》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			
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇一〇年十二月三十一日				
資產				
可供出售投資：				
— 上市	1,744.3	—	—	1,744.3
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約	—	6.7	—	6.7
	1,744.3	6.7	—	1,751.0
負債				
衍生金融工具：				
— 遠期外匯合約	—	46.5	—	46.5
— 跨貨幣利率掉期合約	—	6.2	—	6.2
	—	52.7	—	52.7

是年沒有於第一級及第二級間工具的重大轉撥。

#### (ii) 公允價值

上市投資以市值列報。

應收賬項、銀行存款及其它流動資產、應付賬項和款項及短期借款，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。

## 財務報表附註

遠期外匯合約的公允價值是根據比較報告日當時遠期匯率及合約匯率計算。跨貨幣利率掉期合約的公允價值是根據報告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。

所有金融工具均按與其於二〇一〇年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日的公允價值不會有重大差異的數額報值。應收／(付)附屬公司、同母系附屬公司及連繫人士款項為無抵押，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。

## (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權益。

於二〇一〇年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)
借款總額(附註21)	<b>3,350.0</b>	2,953.2
減：銀行存款及現金	<b>(3,521.8)</b>	(1,124.0)
(現金)／負債淨額	<b>(171.8)</b>	1,829.2
股東權益	<b>10,673.9</b>	9,175.0
總權益	<b>11,439.7</b>	9,876.8
負債淨額與股東權益比率	不適用	19.9%
負債淨額與總權益比率	不適用	18.5%

本公司及其它附屬公司並沒有外部施加之資本規定。

## 財務報表附註

### 24. 股本

	2010		2009	
	股數 百萬	港幣百萬元	股數 百萬	港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣五角	1,200.0	600.0	1,200.0	600.0
已發行及實收股本				
於一月一日	708.8	354.4	472.5	236.3
供股	—	—	236.3	118.1
於十二月三十一日	708.8	354.4	708.8	354.4

### 25. 資本及儲備

集團綜合權益每個組成的開首及結尾的對賬列於綜合權益變動表。

集團投資重估儲備已設立，將根據重估可供出售投資的會計政策處理。匯兌儲備主要包含自折算海外營業之財務報表的滙兌差額。

公司權益個別組成於開首及結尾間的變動詳情如下：

	股本 港幣百萬元	股本 溢價賬 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
<b>(a) 公司</b>				
於二〇〇九年一月一日	236.3	2,469.9	110.2	2,816.4
是年盈利	—	—	498.7	498.7
全面收益總額	—	—	498.7	498.7
供股	118.1	817.1	—	935.2
已派發之二〇〇八年末期股息	—	—	(70.9)	(70.9)
已派發之二〇〇九年中期股息	—	—	(35.4)	(35.4)
於二〇〇九年十二月三十一日及 二〇一〇年一月一日	354.4	3,287.0	502.6	4,144.0
是年盈利	—	—	432.7	432.7
全面收益總額	—	—	432.7	432.7
已派發之二〇〇九年 末期股息(附註8)	—	—	(106.3)	(106.3)
已派發之二〇一〇年 中期股息(附註8)	—	—	(35.4)	(35.4)
於二〇一〇年十二月三十一日	354.4	3,287.0	793.6	4,435.0



## 財務報表附註

- (b) 於二〇一〇年十二月三十一日之可分派予股東之公司儲備為港幣七億九千三百六十萬元(二〇〇九年：港幣五億零二百六十萬元)。
- (c) 股本溢價賬的用途受香港《公司條例》第48B條所管轄。
- (d) 於報告日後，董事會建議派發末期股息每股十五仙(二〇〇九年：每股十五仙)，派息總額港幣一億零六百三十萬元(二〇〇九年：港幣一億零六百三十萬元)。該項股息於報告日並不確認為負債。

### 26. 與連繫人士的重大交易

除附註10、12、16及19外，與連繫人士的重大交易之詳情如下：

- (a) 本集團與最終控股公司一附屬公司訂有酒店營運之管理合約，是年內所繳費用為港幣三千二百九十萬元(二〇〇九年：港幣二千八百一十萬元)，其中包括管理費用港幣二千六百七十萬元(二〇〇九年：港幣二千二百七十萬元)及市場費用港幣六百二十萬元(二〇〇九年：港幣五百四十萬元)。管理費用包括的基本費用及獎勵費用乃分別按收入毛額及營業盈利總額以相關百分率計算，市場費用則按收入毛額以某個百分率計算。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。
- (b) 就有關本集團的附屬公司開發中國地產發展項目的地產項目管理服務和物業銷售及市場推廣服務，是年內本集團與最終控股公司一附屬公司訂立項目管理協議和銷售及市場推廣協議。是年內所繳費用為港幣一千一百六十萬元(二〇〇九年：港幣零元)，其中包括地產項目管理服務費用港幣四百五十萬元(二〇〇九年：港幣零元)及物業銷售及市場推廣服務費用港幣七百一十萬元(二〇〇九年：港幣零元)。地產項目管理服務費用和物業銷售及市場推廣服務費用乃分別按總建築費及物業銷售價值以相關百分率計算。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。
- (c) 本集團出租馬哥孛羅香港酒店地下、一樓及二樓商舖予連卡佛(香港)有限公司(該公司由一項本公司的最終控股公司的主席作為財產授予人而成立的信託間接全資擁有)。是年本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣一億一千四百五十萬元(二〇〇九年：港幣九千四百二十萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。
- (d) 集團主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事的數額已於附註2(b)內披露。

### 27. 或然負債

於二〇一〇年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣三十三億九千六百六十萬元(二〇〇九年：港幣三十九億五千三百一十萬元)。除上述以外，本集團並沒有提供任何其他保證。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(二〇〇九年：港幣零元)。

於報告日，董事認為本公司不會因此等擔保而被索償。

## 財務報表附註

### 28. 承擔

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
<b>(a) 資本承擔(包括投資物業)</b>		
已簽約但未提撥備	139.8	87.0
已授權但未簽約	4,866.9	4,119.2
	<b>5,006.7</b>	<b>4,206.2</b>
<b>(b) 發展中物業(除投資物業之外)</b>		
已簽約但未提撥備	981.7	439.5
已授權但未簽約	10,723.8	8,307.7
	<b>11,705.5</b>	<b>8,747.2</b>
<b>(c) 集團應佔共同發展公司發展中物業</b>		
已簽約但未提撥備	52.0	0.5
已授權但未簽約	1,250.4	1,046.6
	<b>1,302.4</b>	<b>1,047.1</b>
<b>(d) 經營租賃支出</b>		
一年以內	5.8	2.7
一年後但五年內	5.3	0.3
	<b>11.1</b>	<b>3.0</b>

發展中的投資物業之承擔已包含在資本承擔。

### 29. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布在本集團是年會計期間首次生效之已修訂的《香港財務報告準則》(「財務準則」)、若干財務準則的修訂和新詮釋。當中有以下與集團的財務報表相關：

《香港財務報告準則》第3號

(二〇〇八年修訂)

「業務合併」

《香港會計準則》第27號(修訂)

「綜合及獨立財務報表」

《香港會計準則》第39號(修訂)

「金融工具：確認及計量－合資格對沖項目」

《香港財務報告準則》之改進

(二〇〇九年)

《香港》詮釋第5號

「財務報表之披露：借款人對具可按要求償還條款之定期貸款之分類」

## 財務報表附註

除《香港會計準則》第12號「所得稅」(修訂)有關根據《香港會計準則》第40號以公允價值列賬的確認投資物業之遞延稅項確認外，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。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納。本集團決定提早採納。

採納以上與本集團及本公司相關的政策後，「主要會計政策」刊於61至第73頁，概括本集團及本公司的會計政策。

本集團已採用以下對本期及過往期間有重大財務影響的新修訂。

## 提早採納《香港會計準則》第12號「所得稅」(修訂)

採用《香港會計準則》第12號(修訂)之會計政策變動對本期或比較期間構成重大影響。由於此項政策之變動，除該物業是可折舊及以一個商業模式特有，而此模式並非透過出售形式而是隨時間使用該物業所包含的大部份經濟利益，本集團須參照於報告日，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。修訂前，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。

此會計政策變動已追溯採用，於二〇〇九年及二〇一〇年一月一日之期初數額重新編列，二〇〇九年十二月三十一日年度之比較數字隨之調整。這導致為估值增加撥備的遞延稅項減少，表列如下：

	如先前編列 港幣百萬元	採納《香港 會計準則》 第12號(修訂) 的影響 2010 港幣百萬元	重新編列 港幣百萬元
<b>綜合收益表截至二〇〇九年十二月三十一日止年度</b>			
所得稅支出	(77.0)	38.2	(38.8)
是年盈利	496.6	38.2	534.8
每股盈利	港幣0.78元	港幣0.06元	港幣0.84元
完全攤薄之每股盈利	港幣0.78元	港幣0.06元	港幣0.84元
<b>綜合財務狀況表二〇〇九年十二月三十一日</b>			
遞延稅項負債	(290.2)	269.2	(21.0)
盈餘儲備	4,332.1	269.2	4,601.3
<b>綜合財務狀況表二〇〇九年一月一日</b>			
遞延稅項負債	(250.3)	231.0	(19.3)
盈餘儲備	3,928.7	231.0	4,159.7

## 財務報表附註

其它導致會計政策改變，但該等政策改變沒有對本期及過往期間有重大財務影響，如下述：

- (a) 《香港財務報告準則》第3號(二〇〇八年修訂)(「《香港財務報告準則》第3號的修訂」)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，則採用漸進的方法，而其商譽則按每階段的收購累計而成。

本集團就業務合併所產生的交易成本，包括介紹費用、法律費用、盡職審查費用與其它專業及顧問費用，將於產生時列支。由於過往該等費用會計入業務合併成本內，故影響已確認的商譽金額。

根據《香港財務報告準則》第3號的修訂的過渡條款，該等新會計政策將應用予任何本期或未來期間的業務合併。

- (b) 由於採納二〇一〇年一月一日起生效的《香港會計準則》第27號的修訂，若母公司於附屬公司的權益變動不對控制權帶來影響，本集團將列作與身為該公司擁有人(即公司股東(非控股權益))間的交易，而不會就該等交易確認商譽或重新計量。在以往，本集團將該等交易分別列作漸進交易及部份出售處理。出售所得的收益或虧損只會在因出售而失去附屬公司的控制權時於綜合收益表確認。

- (c) 《香港財務報告準則》第3號的修訂(有關被收購公司的遞延稅項資產)及《香港會計準則》第27號的修訂(有關非控股權益(前稱「少數股東權益」)獲分配的虧損超過其股權)並無重大影響，此乃由於修訂中未有要求重新編列過往期間已記錄的金額及於本會計期間並無相關的遞延稅項資產或虧損產生。

- (d) 《香港會計準則》第39號(修訂)(「《香港會計準則》第39號的修訂」)對可被指定用作對沖的財務項目及評估其對沖的有效性而作出額外指引。採納《香港會計準則》第39號的修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

- (e) 《香港財務報告準則》之改進(二〇〇九年)的多項改進就《香港會計準則》第17號「租賃」作出修訂，土地租賃的分類按一般原則，即按資產擁有權之絕大部分風險及回報是否轉移至承租人，歸類為融資租賃或營運租賃。此修訂對本集團的業績或資產淨值並無重大財務影響。

- (f) 因採納《香港》詮釋第5號「財務報表之披露：借款人對具可按要求償還條款之定期貸款之分類」，貸款人可隨時而無需理由(「償還優先權」)要求償還的負債分類為流動負債。《香港》詮釋第5號的頒布，對本集團的財務報表並無重大影響。

## 財務報表附註

### 30. 會計政策未來的變動

截至本財務報表發出之日期，香港會計師公會已頒布若干修訂與詮釋與一項新準則，因在二〇一〇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。該等或與本集團相關的發展如下：

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《香港會計準則》第24號(修訂)「關連方披露」	二〇一一年一月一日
《香港財務報告準則》第9號「金融工具」	二〇一三年一月一日
《香港會計準則》2010年頒佈之改進	二〇一〇年七月一日 或二〇一一年一月一日

本集團現正評估預期該等修訂在首次應用期間的影響。到目前為止，本集團認為其採納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。

### 31. 報告日後事項

董事會已於報告日後建議派發末期股息。詳情已於附註8內披露。

### 32. 重新編列比較數字

因採用《香港會計準則》第12號「所得稅」(修訂)，若干比較數字已經重新調整，以反映投資物業相關的遞延稅項負債撥備之減少。有關會計政策變動詳情已於附註29內詳述。

### 33. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一〇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。

### 34. 財務報表通過

此財務報表於二〇一一年三月九日經董事會通過及授權頒佈。

## 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》（「財務報告準則」）（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》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務準則。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本期及過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29。本集團選擇於二〇一〇年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內，提早採納《香港會計準則》第12號「所得稅」（修訂）（《香港會計準則》第12號（修訂））有關根據《香港會計準則》第40號以公允價值列賬的投資物業之遞延稅項確認，提早採納《香港會計準則》第12號（修訂）之影響於附註29所列。除此外，本集團尚未採納於本會計年度生效的任何新準則及詮釋（附註30）。

### (B) 財務報表的編製基準

截至十二月三十一日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合營公司的權益。

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

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對本期及未來期間均有影響，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務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一年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(W)。

### (C) 綜合基準

#### (i) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是指本集團控制的實體。當本集團有權支配該實體的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益，本集團便擁有該實體的控制權。進利評估控制權時，現時可行使的潛在投票權會計算在內。

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。

## 主要會計政策

非控股權益(前稱「少數股東權益」)是指，無論是直接或間接透過附屬公司，非由公司擁有的應佔附屬公司淨資產的權益部分，而集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的法定義務。本集團就各個業務合併可選擇以公允價值或非控制性權益按比例應佔被收購人可予識別資產淨值，計量被收購人非控制性權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內與本公司股東權益應佔權益分開呈列。本集團業績內的非控股權益為年內非控股權益與本公司股東權益之間在溢利或虧損及全面收益總額之分配，並在綜合收益表及綜合全面收益表呈列。視乎負債性質而定，來自非控股權益持有人的借貸及對該等持有人的其它合約責任會依照根據附註(L)或(M)於綜合財務狀況表內被呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變更，如不構成失去控制權，這些變更會被視為權益交易，於綜合權益的控股權益及非控股權益將會被調整，以反映其權益轉變，但不會調整商譽及確認收益或損失。

當本集團失去附屬公司控制權，該權益變更會被視為出售該附屬公司，其收益或損失將會計入損益。於失去附屬公司控制權當日，如仍然持有該附屬公司部份權益，該部份權益將會以公允價值確認，而該金額將被視為初開始確認金融資產的公允價值(見附註(H))，或如適用，初開始確認聯營公司或共同發展公司的投資成本(見附註(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。

### (ii) 聯營公司及共同發展公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響，但不是控制或聯合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。

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，除非歸類為待售(或包括在出售的投資歸類為待售)。投資是按權益法先以成本入帳，然後就本集團於收購日佔所投資的公司的資產淨值的公允價值超過投資成本(如適用)作調整。往後，需調整在收購後本集團應佔該投資淨資產之變動入賬及就有關投資的任何減值虧損作出調整(見附註(C)(iii)及(F))。任何超出收購日之成本、本集團佔所投資的公司的收購後除稅後的業績及年度內的任何減值虧損於綜合收益表確認，而綜合全面收益表包括年內已確認為本集團所佔收購後除稅後全面收益。

當本集團對聯營公司及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，或代所投資的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。

## 主要會計政策

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，均按本集團於所投資的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。

當本集團對聯營公司或共同發展公司不再有重大影響或共同控制權，應視同處置於所投資的公司所佔的所有權益，相關交易確認損益。任何所保留之前所投資的公司剩餘的權益按重大影響或共同控制權失去當日的公允值確認，該值為金融資產初開始確認之公允價值(見附註(H))，或如適用，為投資於聯營公司初開始的成本(見附註(C)(ii))。

在本公司的財務狀況表所示於聯營公司及共同發展公司的投資是按成本減去減值虧損報值(見附註(F))，除非歸類為待售(或包括有出售的投資歸類為待售)。

### (iii) 商譽

商譽代表以下的差額：

- (a) 所支付代價的累計公允價值、非控股權益所佔被購買方的權益及本集團此前於被購買方所持有的權益的公允價值之和；
- (b) 本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔份額的部分。

當(b)大於(a)，此差額立即在收益或損失中確認為優惠購買利得。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽將按照得以從業務合併的協合效益中受益情況分配至現金產出單元或單元組合，並每年接受減值測試(見附註(F))。

當年內出售的現金產出單元的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

## (D) 固定資產

### (i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在建造或開發以供日後用作投資物業。

投資物業按公允價值記入財務狀況表中，除非於報告日，仍然正在建造或開發及不能可靠地確定公允價值。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(P)(ii)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(G)。



## 主要會計政策

### (ii) 酒店物業

酒店物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。

### (iii) 持作自用的其它固定資產

持作自用的其它固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(iv) 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) 酒店物業

酒店物業的租賃土地是按照成本值，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及根據四十年的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

### (iii) 持作自用的其它固定資產

持作自用的其它資產乃根據成本按折舊率10%至20%每年以直線法平均折舊。

當一項物業、廠房及設備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) 資產減值

### (i) 債務與權益證券投資及其它應收款的減值

本集團在每個報告日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資(除附屬公司的投資)和其它流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售投資，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：

- 以權益法確認的於聯營公司及共同發展公司的投資(見附註(C)(ii))，根據附註(F)(ii)，減值虧損是以整體投資的可收回金額比較賬面金額計量的。根據附註(F)(ii)，假若用作釐定可收回數額的估計出現正面的變化，減值虧損會被轉回。
- 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。以成本列賬的權益證券的減值虧損不可轉回(包括已於中期業期報告計算在內)。

## 主要會計政策

- 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以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現（如果折現會造成重大的影響）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，已直接在權益中確認的累計虧損會從投資重估儲備中轉出，並在綜合收益表中確認。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。

可供出售權益證券已在綜合收益表中確認的減值虧損不會通過收益表轉回。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，本集團會在每個報告日審閱非流動資產（包括附屬公司的投資）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。

- 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。

- 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）。

## 主要會計政策

### — 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《香港聯合交易所有限公司上市規則》，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允價值於餘下的會計期間或往後期間增加，該增加直接於其它全面收益確認（不在綜合收益表確認）。

## (G) 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；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。

## 主要會計政策

### (H) 債務及權益證券投資

債務及權益證券投資(除了附屬公司、聯營公司及共同發展公司的投資)劃歸為可供出售投資，即交易價值初始列賬，除非公允價值能以變數只包括可觀察市場數據的估值方法更準確地計算。成本值包括有關交易成本。本集團於每個報告日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損直接在其它全面收益及分別累積於權益中的投資重估儲備內確認；除匯兌收益及虧損因轉變攤銷成本(如屬債務證券等債務項目)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，累計收益或虧損會由權益轉撥至綜合收益表。

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。

### (I) 存貨

#### (i) 待沽物業

待沽物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未出售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其它成本。

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，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。

#### (iii) 酒店之消耗物品

存貨乃指酒店之消耗物品，按照成本值及可變現淨值之較低額報值。

成本是按照加權平均法計算，並包括所有購貨成本，加工及將存貨運往現存地點及變成現狀所產生之其它成本。可變現淨值為預算銷售價扣除直接銷售成本。

## 主要會計政策

當存貨變現出售時，此等存貨之賬面值會於其相關的收入確認時確認為支出。存貨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存貨的減值，會在出現撥回的期間所確認的存貨支出調低。

### (J) 衍生金融工具

衍生金融工具始初以公允價值確認。本集團在始初確認後於每個報告日重新計量公允價值，由此產生的任何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。

### (K) 應收貿易及其它賬項

應收貿易及其它賬項始初按公允價值確認，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。

### (L) 帶息借款

帶息借款始初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。

### (M) 應付貿易及其它賬項

應付貿易及其它賬項始初按公允價值確認，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。

### (N) 現金及現金等價項目

現金及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。

### (O) 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報告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獨立累計在權益中匯兌儲備內及在其它全面收益確認，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的公允價值以當日的兌換率折算。

## 主要會計政策

### (P) 收入確認

收入按收取或可收取代價的公允價值計算。倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- (i) 酒店業務的收入在提供服務時確認。
- (ii) 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產生的收益模式則除外。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。
- (iii) 利息收入按實際利率法累計確認。
- (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) 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(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，則已包括在財務狀況表的預售訂金及所得款。

### (Q) 財務成本

財務成本於收購、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直接相關的借貸成本以資本化。其它財務成本在其產生的期間內作費用列支。

屬於合資格資產成本一部分的財務成本在資產產生開支、借貸成本產生和使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。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，財務成本便會暫停或停止資本化。

### (R) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延稅項資產與負債的變動。當期所得稅和遞延稅項資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，相關的稅項則在其它全面收益或直接在權益中確認。
- (ii) 當期所得稅是按本年度應稅所得，根據在報告日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上過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。遞延稅資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利)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。

## 主要會計政策

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始初確認（不包括業務合併的部分）。

根據載於附註(D)(i)的會計政策，投資物業以公允價值列賬，除物業能折舊及持作商業模式範圍內，目的是按時間（而不是透過出售）實質地消耗全部包含在物業的經濟效益外，按應用於出售該資產的稅率於報告日之賬面值計算遞延稅項。遞延稅項稅額是按資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已生效或在報告日實質上已生效的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

本集團會在每個報告日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如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。

分派股息產生之額外所得稅於確認支付相關股息之負債時確認。

- (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。當期和遞延稅項資產僅只會在本集團有法定行使權以當期所得稅資產抵銷當期所得稅負債，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債。

### (S) 僱員福利

#### (i) 界定福利退休計劃

本集團就界定福利退休計劃承擔的責任淨額是按每個計劃分開計算。計算方法是估計僱員在當期和過往期間提供服務所賺取未來福利的數額，然後將之折現以釐定現值，並扣除任何計劃資產的公允價值。所用的折現率是根據優質公司債券於報告日的收益率釐定；有關的債券到期日與本集團所承擔責任的條款相若。計算工作按預期累積福利單位法進行。

如計劃所提供的福利增加，關乎僱員以往服務的福利增加部分將按直線法，在直至福利歸屬的平均年期內在綜合收益表中確認為支出。如屬即時歸屬的福利，有關的開支會即時在綜合收益表中確認。

任何精算增益或損失全數於發出的期間在其它全面收益確認。

如計算本集團的責任淨額時出現負數，則所確認的資產不得超過日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值減過往服務成本。

#### (ii) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

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

## 主要會計政策

### (T) 分部報告

經營分部及財務報表中滙報的各分部項目的金額是由定期提供給本集團的最高行政管理層以作資源分配，及對經營行業和地域進行績效評價的財務資料中分辨出來的。

除分部有相若的經濟特徵及對產品和勞務的性質、生產過程的性質、顧客的類型或組別、分發產品或提供勞務所使用的方法及監管環境的性質是相類似的，否則單個重大的經營分部在財務滙報中不會合併。假如不歸於單個重大的經營分部存在大多數上述特徵，該等分部可被合併。

### (U) 發出財務擔保、準備及或然負債

#### (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，除該公允價值能確實地估計)始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，則於始初確認任何遞延收入時，即時於收益表內確認為支出。

#### (ii) 其它準備及或然負債

如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，在可作出可靠的估計時，本集團或本公司會就該時間或數額不定的其它負債計提準備。如貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如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，該責任會披露為或然負債，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，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

### (V) 連繫人士

就本財務報表而言，另一方被視為與本集團有連繫如：

- (i) 另一方能透過一名或多名中介人士直接或間接控制本集團，或對本集團的財務和經營決策有重大影響，或與他人共同控制本集團；
- (ii) 本集團及另一方同時受到第三方的控制；
- (iii) 另一方為本集團的聯營公司或合資企業，而本集團是合資者；
- (iv) 另一方為本集團的關鍵管理人員，或本公司的母公司，或與此人關係密切的家族成員，或受到此人的控制、共同控制或有重大影響的實體；



## 主要會計政策

- (v) 另一方為(i)所述關係密切的家族成員，或受此人控制、共同控制或有重大影響的實體；或
- (vi) 另一方為本集團或作為本集團連繫人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

### (W) 重大會計估計及判斷

#### 估計不穩定因素的主要來源

附註14和23載述有關界定福利退休責任及金融工具有關的假設及其風險因素。估計不穩定因素的其它主要來源如下：

##### — 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) 採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(2) 採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估待沽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)及物業落成預計成本、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。

##### — 投資物業估值

投資物業經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按本身市場價值於財務狀況表內列賬，除於報告日，仍正在建造或開發及不能可靠地確定公允價值。投資物業的市場價值由獨立合資格估值師按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於報告日的市道，並參考市場上之銷售證據及合適的資本化比率而達成。

##### — 評估共同發展公司權益的分類

共同發展公司權益的分類是基於管理層評估是否對其經濟活動有共同控制權。評估共同控制權時，管理層考慮到各方在營運上作出重大決定的權力。在構成策略財務及營運決定的範圍需作出判斷，此決必須得到各方一致同意以實現共同發展公司的目標。管理層亦考慮到股東協議內的條款，包括管治架構、各方爭論時的決議、盈利佔有的安排及終止規定。

## 主要會計政策

### — 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值(採用有關比較)或淨售價(參考市價)而評估其本身的可收回金額,但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值,包含估計持續使用有關資產及終出售所產生的未來現金流入和流出,還包含運用適當的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。

### — 評估就固定資產折舊而進行的可用年限

評估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(視乎操作因素而定)、生產轉變或改良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。

管理層定時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期估計,則可用年期以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

## 主要附屬、聯營公司及共同發展公司

二〇一〇年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行股本 (除另列明外， 所有均為普通股 及全數繳足)/ 註冊及實收資本	公司實際股權	主要業務
#Harbour Centre (Hong Kong) Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	控股公司
#Ocean New Investments Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	控股公司
Algebra Assets Limited	英屬處女群島 /國際	500股 每股1美元	100%	投資
Mandelson Investments Limited	英屬處女群島 /國際	500股 每股1美元	100%	投資
Power Castle Limited	英屬處女群島 /國際	500股 每股1美元	100%	投資
Manniworth Company Limited	香港	10,000股 每股港幣1元	100%	物業及融資
The Hongkong Hotel Limited	香港	100,000股 每股港幣1元	100%	酒店及物業
傑智投資有限公司	香港	1股 每股港幣1元	100%	融資
#卓思國際有限公司	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	控股公司
蘇州高龍房產 發展有限公司 (附註(a))	中華人民共和國	3,267,034,432人民幣	80%	物業

## 主要附屬、聯營公司及共同發展公司

二〇一〇年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行股本 (除另列明外， 所有均為普通股 及全數繳足)／ 註冊及實收資本	公司實際股權	主要業務
九龍倉(常州)置業 有限公司(附註(b))	中華人民共和國	229,800,000美元	100%	物業
上海綠源房地產 開發有限公司(附註(b))	中華人民共和國	770,000,000人民幣	100%	物業
聯營公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	公司實際股權	主要業務
Kowloon Properties Company Limited	香港	普通股	20%	物業
共同發展公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	公司實際股權	主要業務
揚越投資有限公司	香港	普通股	55%	控股公司
重慶豐盈房地產 開發有限公司	中華人民共和國	註冊資本	55%	物業

於二〇一〇年十二月三十一日，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，有#號者為本公司直接持有。

附註：

- (a) 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。
- (b) 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。

## 物業撮要表

二〇一〇年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(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 實際權益
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它						
<b>香港投資物業</b>											
尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店 (商場物業)	206,000	34,000	172,000	—	—	(a)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	已完成	100%
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,780	—	50,780	—	—	不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	已完成	100%
<b>中國投資物業</b>											
蘇州市蘇州工業園區項目 星湖街蘇州國際商業中心	3,780,000	1,890,000	—	1,407,000	483,000	229,069	不適用	2047/777	2016	地基工程施工中	80%
蘇州市蘇州工業園區 現代大道	3,780,000	1,890,000	—	1,407,000	483,000						
<b>香港酒店物業</b>											
尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店	553,000	—	—	—	553,000	58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	已完成	100%
上海楊浦區新江灣城 D1 地塊 上海藝園	1,074,000	—	—	1,074,000	—	638,000	不適用	2077	2012	上蓋工程施工	100%
江蘇省常州市新北區中華恐龍園 時代上院	8,590,000	—	—	8,073,000	517,000	4,427,804	不適用	2047/777	2016	上蓋工程施工中	100%
蘇州市蘇州工業園區 現代大道	9,765,000	—	—	9,765,000	—	5,425,454	不適用	2077	2017	地基工程施工中	80%
<b>中國發展物業(共同發展公司進行)</b>											
重慶市江北區江北城B片區項目	2,524,000	—	—	2,524,000	—	1,002,408	不適用	2057	2014	正進行挖掘工程	55%
<b>總面積</b>	<b>26,542,780</b>	<b>1,924,000</b>	<b>222,780</b>	<b>22,843,000</b>	<b>1,553,000</b>						

附註：

(a) 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部份。

(a) 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釐列。

## 十年財務摘要

	2010	2009	2008	2007	2006
<b>港幣百萬元</b>					
		(重新編列)			
<b>綜合收益表摘要</b>					
營業額	<b>667.3</b>	566.3	664.2	671.1	920.9
投資物業重估前集團盈利／(虧損)	<b>226.0</b>	303.7	133.3	503.4	344.9
投資物業重估盈餘淨額(附註(a))	<b>788.9</b>	231.4	37.2	135.0	77.8
公司股東應佔集團盈利／(虧損)	<b>1,014.9</b>	535.1	170.5	638.4	422.7
公司股東應佔股息	<b>141.7</b>	141.7	94.5	129.2	91.4
<b>綜合財務狀況表摘要</b>					
固定資產	<b>3,467.7</b>	2,589.9	1,972.6	1,947.1	1,741.6
聯營公司權益	<b>0.1</b>	0.2	0.7	0.8	0.8
共同發展公司權益	<b>1,756.3</b>	1,650.9	2,586.7	1,964.6	—
可供出售投資	<b>1,744.3</b>	1,193.0	604.0	2,516.6	1,490.0
待沽發展中物業	<b>7,335.3</b>	6,472.7	4,972.6	985.3	4.7
銀行存款及現金	<b>3,521.8</b>	1,124.0	1,258.4	584.8	1,840.2
其它資產	<b>441.1</b>	119.0	112.1	438.8	91.5
資產總額	<b>18,266.6</b>	13,149.7	11,507.1	8,438.0	5,168.8
銀行借款	<b>(3,350.0)</b>	(2,953.2)	(3,065.0)	(1,858.9)	—
其它負債	<b>(3,476.9)</b>	(319.7)	(679.3)	(634.0)	(390.8)
資產淨值	<b>11,439.7</b>	9,876.8	7,762.8	5,945.1	4,778.0
股本	<b>354.4</b>	354.4	236.3	157.5	157.5
儲備	<b>10,319.5</b>	8,820.6	6,830.7	5,590.6	4,620.5
股東權益	<b>10,673.9</b>	9,175.0	7,067.0	5,748.1	4,778.0
非控股權益	<b>765.8</b>	701.8	695.8	197.0	—
總權益	<b>11,439.7</b>	9,876.8	7,762.8	5,945.1	4,778.0
<b>財務資料</b>					
<b>每股資料</b>					
每股盈利／(虧損)					
帳目所示(港幣元)	<b>1.43</b>	0.84	0.36	2.03	1.34
基礎(港幣元)(附註(b))	<b>0.32</b>	0.48	0.28	1.60	1.09
每股資產淨值(港幣元)	<b>15.06</b>	12.95	14.96	18.24	15.17
每股股息港幣(港幣仙)	<b>20.00</b>	20.00	20.00	29.00	29.00
<b>財務比率</b>					
負債淨額與總權益比率(%)	<b>N/A</b>	18.5%	23.3%	21.4%	N/A
股東權益回報比率(%) (附註(c))	<b>10.2%</b>	6.6%	2.7%	12.1%	9.5%
股息比率					
帳目所示(倍數)	<b>7.2</b>	3.8	1.8	4.9	4.6
基礎(倍數)(附註(b))	<b>1.6</b>	2.1	1.4	3.9	3.8
利息比率(倍數)(附註(d))	<b>33.8</b>	23.4	5.1	37.5	不適用

## 十年財務摘要

港幣百萬元	2005	2004	2003	2002	2001
<b>綜合收益表摘要</b>					
營業額	526.8	445.0	308.7	335.2	404.1
投資物業重估前集團盈利／(虧損)	293.4	249.0	169.4	12.8	(113.1)
投資物業重估盈餘淨額(附註(a))	223.7	122.7	—	—	—
公司股東應佔集團盈利／(虧損)	517.1	371.7	169.4	12.8	(113.1)
公司股東應佔股息	53.6	53.6	53.6	53.6	53.6
<b>綜合財務狀況表摘要</b>					
固定資產	1,637.3	1,092.1	2,541.8	2,404.6	2,774.1
聯營公司權益	14.6	42.4	387.9	884.2	897.0
共同發展公司權益	—	—	—	—	—
可供出售投資	922.8	820.4	550.0	523.0	851.5
待沽發展中物業	240.0	—	—	—	—
銀行存款及現金	1,519.6	1,737.5	1,277.4	572.8	868.3
其它資產	113.7	63.5	44.2	37.8	42.7
資產總額	4,448.0	3,755.9	4,801.3	4,422.4	5,433.6
銀行借款	—	—	—	—	—
其它負債	(351.7)	(250.3)	(114.7)	(182.7)	(625.4)
資產淨值	4,096.3	3,505.6	4,686.6	4,239.7	4,808.2
股本	157.5	157.5	157.5	157.5	157.5
儲備	3,938.8	3,348.1	4,529.1	4,082.2	4,650.7
股東權益	4,096.3	3,505.6	4,686.6	4,239.7	4,808.2
非控股權益	—	—	—	—	—
總權益	4,096.3	3,505.6	4,686.6	4,239.7	4,808.2
<b>財務資料</b>					
<b>每股資料</b>					
每股盈利／(虧損)					
帳目所示(港幣元)	1.64	1.18	0.54	0.04	(0.36)
基礎(港幣元)(附註(b))	0.93	0.79	0.54	0.04	(0.36)
每股資產淨值(港幣元)	13.00	11.13	14.88	13.46	15.26
每股股息港幣(港幣仙)	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
<b>財務比率</b>					
負債淨額與總權益比率(%)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
股東權益回報比率(%) (附註(c))	13.6%	9.1%	3.8%	0.3%	(2.3%)
<b>股息比率</b>					
帳目所示(倍數)	9.6	6.9	3.2	0.2	(2.1)
基礎(倍數)(附註(b))	5.5	4.6	3.2	0.2	(2.1)
利息比率(倍數)(附註(d))	不適用	不適用	不適用	不適用	7.1

附註：

- (a) 二〇〇八年及以前，投資物業重估之盈餘已經扣除遞延稅項。  
(b) 基礎每股盈利／(虧損)及股息比率是根據投資物業重估前盈利／(虧損)計算。  
(c) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除是年平均股東權益計算。  
(d) 利息比率是根據營業盈利(未扣除折舊、利息及稅項)除財務成本(扣除資本化後但公允價值成本／收益前)。  
(e) 若干數字已經重新分類及重新編列遵守現時香港財報報告準則。