



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

二〇一〇年年報

股份代號：4





# 目錄

- 3 公司簡介
- 4 公司資料
- 5 集團業務架構
- 6 主席報告書
- 8 財務撮要
- 10 常務董事報告書

## 業務概覽

12  
海港城

22  
時代廣場

30  
其它  
香港物業

34  
中國業務

54  
馬哥孛羅  
酒店

56  
現代  
貨箱碼頭

60  
其它業務

- 62 企業社會責任
- 74 財務評議
- 81 企業管治報告
- 96 董事會報告書
- 109 獨立核數師報告
- 110 綜合收益表
- 111 綜合全面收益表
- 112 綜合財務狀況表
- 114 公司財務狀況表
- 115 綜合權益變動表
- 116 綜合現金流量表
- 118 財務報表附註
- 161 主要會計政策
- 180 主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司
- 184 主要物業撮要表
- 194 十年財務摘要



# 公司簡介

**九**龍倉一百二十五年來堅守「創建明天」為業務發展的願景。繼往開來，二〇一〇年集團錄得創紀錄的財務表現。除了過往建基於香港的發展傲視同儕外，九龍倉繼續以「創建明天」的目標積極拓展在國內之資產，包括以超逾人民幣六百億元的成本購入累積一千二百萬平方米的土地儲備、一系列即將落成的酒店物業及尤具價值的碼頭。現時，集團中國業務資產佔集團總資產的34%，中期目標為50%，包括增加土地儲備至一千五百萬平方米。

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

海港城及時代廣場兩個地標物業為九龍倉在香港的骨幹地產項目，佔集團總業務資產的51%及營業盈利的58%。兩者的綜合估值達港幣一千一百億元，反映其租金收入自二〇〇三年起分別錄得12%及9%的複合年度增長。受惠於其獨特的顧客群及受歡迎程度，兩商場的零售業務表現出眾，合佔香港二〇一〇年零售業銷售總額的8.5%。

內地地產發展為集團增長的新動力。集團對內地地產市場的基調保持樂觀，持續且迅速的城市化同時刺激市場對物業數量及質量的需求。現時內地土地儲備為一千二百萬平方米，包括分佈多於十個城市、超過二百萬平方米的投資物業及接近一千萬平方米的地產發展項目。

集團在內地的投資物業正打造新明天，其規模及重要性將媲美香港的海港城及時代廣場。集團在上海的投資物業規模已與香港的時代廣場看齊，於長沙、成都、重慶、蘇州及無錫的五項發展中的國金中心項目，則皆以海港城為模範。

地產發展方面，二〇一〇年的銷售及預售收入接近人民幣九十億元。在二〇一一年年初未確認銷售額已錄得超過人民幣八十億元，二〇一一年的銷售或預售收入目標為人民幣一百四十億元。於二〇一〇年確認銷售額稍超過人民幣三十億元(毛利率超過34%)，二〇一一年的預算比去年增長超過50%。

集團於亞太區擁有或管理十間馬哥孛羅酒店，主要位處內地。九間正施工的新酒店於二〇一五年落成後將令酒店業務規模倍增。二〇一一年三月，馬哥孛羅酒店集團就其服務承諾及質素獲中國酒店星光獎選為「中國最佳國際酒店管理集團」。

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

九龍倉「創建明天」的理念也伸延至企業社會責任及組織的發展方面，並致力貫徹及履行社會企業持續發展。集團今年投放在這方面的資源將會倍增，透過加強企業與社區之合作，致力為香港共建美好明天，並會積極推廣員工義務工作，推動社會可持續發展，為社會及下一代創造不一樣的未來獻一分力。

於二〇一〇年，九龍倉的卓越表現榮獲亞洲週刊頒發「全球華商1000 — 最績優企業大獎」。另外，九龍倉亦獲得社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，以表揚其良好企業公民的貢獻。

# 公司資料

## 董事會

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

## 獨立非執行董事

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

\* 審核委員會成員

## 秘書

陳永生先生

## 核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

## 註冊主任

卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔皇后大道東二十八號  
金鐘匯中心二十六樓

## 註冊辦事處

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

# 集團業務架構



## 九龍倉

始創於一八八六年

吳光正  
主席

吳天海  
副主席兼常務董事



投資物業

李玉芳  
高級常務董事



物業發展  
(中國)

周安橋  
副主席  
吳梓源  
高級常務董事



物流、通訊、  
媒體及娛樂

吳天海  
主席



# 主席報告書

**香**港經濟於二〇一〇年強勁反彈，錄得6.8%的穩健增幅。商業活動回復暢旺，訪港旅客人數增長10%，創下逾三千六百萬人次的紀錄，當中62%以上旅客來自中國內地，顯示本地經濟與內地廣大腹地的密切關係。

自一九七八年起，香港一直受惠於中國內地實施的「經濟改革開放」政策。數十年來，香港的角色出現變化，由最初直接投資內地，即大量港商遷移入工資低廉的廣東省設廠生產，發展成為中國的服務業和金融業平台。時至今日，香港已成為舉足輕重的國際金融樞紐，除了是中資公司經營商業及金融業務的理想離岸平台，亦是跨國公司進軍內地的跳板。

香港能締此佳績，端賴港資企業的開創精神以及對環境轉變的適應能力。此外，香港具備的關鍵條件，包括自由港、簡單低稅制、清晰嚴謹的監督及規管制度，多年來為工商百業的蓬勃發展締造了一個井然有序，崇尚不干預精神的經營環境，使香港成為中國的「示範窗口」。

二〇一〇年，中國經濟維持10.3%的增幅。隨著中國進入下一個三十年的經濟發展期，內地經濟發展重心正逐漸變成刺激內需，加上四通八達、貫穿南北西東的高鐵網絡，將使中國各地的聯繫更加緊密、加快城市化速度，令各地的財富分佈更為平均。除了北京和上海外，中國各地將相繼出現超大型城市及不同的大都會區，以容納不斷壯大的中產階級，使內地經濟更趨成熟和持續發展。

## 業務表現

在香港及內地地產業務分部的強勁表現帶動下，集團於二〇一〇年創下紀錄佳績。集團盈利上升86%至港幣三百五十八億元。

海港城及時代廣場的經常性盈利增加9%至港幣五十八億元。兩者的商場零售於二〇一〇年合佔香港零售業銷售總額8.5%，反映集團在零售物業管理方面無與倫比的領導地位。海港城及時代廣場的租金收入自二〇〇三年起分別錄得12%及9%的複合年增長率，帶動市值分別增至港幣八百億元（不包括酒店）及港幣三百億元。

集團將內地資產增加至佔集團資產50%的策略進展順利。於二〇一〇年年底，集團在資產負債表上的營業資產有34%位於中國。於二〇一一年年初，九龍倉的土地儲備已增至一千二百萬平方米，更加接近達致一千五百萬平方米的中期目標。土地儲備的成本累積達人民幣六百一十億元，其中人民幣一百五十億元尚未到期支付。

上海會德豐國際廣場於二〇一〇年落成，擴大了集團在中國的經常性租金基礎。這座樓高二百七十米的寫字樓大廈，是浦西最高的建築物，估值港幣六十二億元，其成本為港幣二十九億元。隨著集團在成都、重慶、無錫、蘇州和長沙的國金中心項目於二〇一三年至二〇一六年期間相繼推出，令集團在中國有經常性收入的物業將增加約二百萬平方米，收入將以倍數增長。

集團正在加快於中國的物業銷售。二〇一〇年出售或預售了接近五十四萬平方米的物業，應佔銷售收入為人民幣八十八億元。二〇一〇年的預算銷售額為人民幣一百四十億元，而年內首兩個月的實際銷售額已經達標。儘管目前市況並不明朗，並可能影響全年達標進度，集團對房地產市場在中期內的基本強勢仍充滿信心。

集團繼續於中國建立實力雄厚和可持續發展的本地化管理團隊，並相信本地執行技能及信息網絡，有助確保迅速、準確地回應市場變化。全面本地化的華東團隊於二〇一〇年成功為多個項目取得良好銷情。

## 財務業績

集團二〇一〇年的營業額增加10%至港幣一百九十四億元，主要由於經常性租金收入及中國物業銷售強勁所致。集團營業盈利增加10%至港幣九十四億元。

若不計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔盈利微升至港幣七十九億元。若計入投資物業重估後的未變現盈餘淨額，股東應佔盈利上升86%至港幣三百五十八億元。每股盈利為港幣12.98元。

在租金上升的支持下，集團投資物業組合估值上升26%至二〇一〇年年底的港幣一千四百八十億元。負債比率為19.2%。於年底，集團的營業資產有34%為人民幣資產，當中包括地產、酒店及物流業務。

二〇一〇年十二月三十一日的資產賬面淨值為每股港幣59.22元，這只反映集團基本重估投資物業及上市投資重估結果。

為強化資本基礎以配合擴展業務的需要，集團於二〇一一年三月透過供股計劃籌集得港幣一百億元。供股獲671%超額認購，提供額外資金以配合集團擴展內地業務，包括最近購入長沙國金中心地塊，這個項目的投資額將達人民幣一百五十億元。

董事會建議派發末期股息每股64仙，使全年股息為每股港幣1元。

## 展望

本港經濟前景樂觀，政府預測二〇一一年的本地生產總值將增長4%–5%。貿易活動增加、本地消費強勁，加上訪港旅客人數上升，將帶動香港經濟蓬勃發展。

雖然外圍因素持續不明朗，但香港將繼續受惠於中央政府的有利政策。「十二五規劃」的主調，是要迅速改變中國的經濟增長模式。中國政府採取措施推動內需、將服務業佔本地生產總值的比重提高四個百分點，以及加快城市化步伐，均屬正面的政策舉措，將為港資公司帶來發展良機。香港進一步發展離岸人民幣產品，將有助鞏固其作為人民幣離岸中心的地位。

經過數十年高速增長後，中國已成為世界第二大經濟體系。中國推出的宏觀政策，顯示政府有意使全國經濟全面增長，以達致長期的可持續發展。高鐵網絡將鞏固、聯繫及優化城市和市場，帶來發展現代化中國。雖然中國經濟面對內外挑戰，但集團對內地經濟的基調仍然樂觀。

九龍倉將於二〇一一年慶祝開業一百二十五周年紀念。我們對集團過往的卓績深感自豪，並熱切期待加快在中國內地「創建明天」及推動企業社會責任的策略，加強企業與社區之合作，致力為香港共建美好明天。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工年內悉心盡力為集團作出貢獻。

主席  
吳光正

香港  
二〇一一年三月二十三日

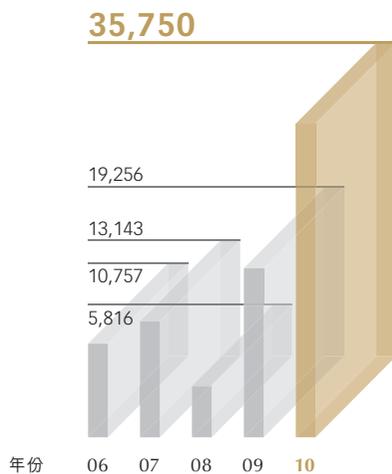
# 財務撮要

截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度的股東應佔集團盈利增加86%至港幣三百五十七億五千萬元(二〇〇九年重新編列：港幣一百九十二億五千六百萬元)。每股基本盈利為港幣12.98元(二〇〇九年重新編列：港幣6.99元)。

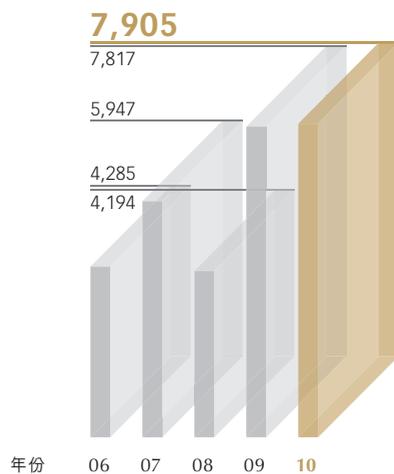
若不計入投資物業重估盈餘，是年股東應佔集團盈利則為港幣七十九億零五百萬元(二〇〇九年：港幣七十八億一千七百萬元)。

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)
<b>業績</b>		
營業額	19,380	17,553
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利	10,700	9,855
未計入物業重估盈餘前的盈利(附註a)	7,905	7,817
股東應佔盈利	35,750	19,256
每股盈利(附註b)		
— 賬目所示	港幣12.98元	港幣6.99元
— 基礎(附註e)	港幣2.87元	港幣2.84元
每股股息(附註c)	港幣1.00元	港幣1.00元
<b>財務狀況</b>		
資產總額	242,225	190,461
營業資產總額	220,237	168,576
負債淨額	32,689	21,432
股東權益	163,089	128,546
總權益	170,649	135,588
每股資產淨值(附註d)	港幣59.22元	港幣46.68元
負債淨額與總權益比率	19.2%	15.8%

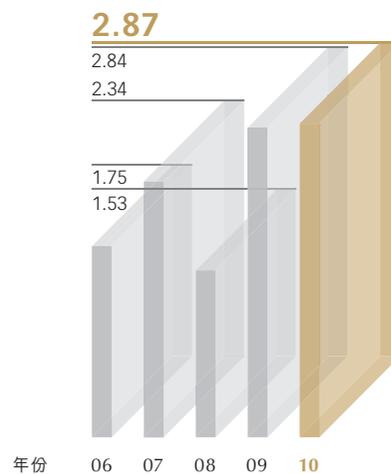
股東應佔集團盈利(港幣百萬元)  
(計入重估盈餘)



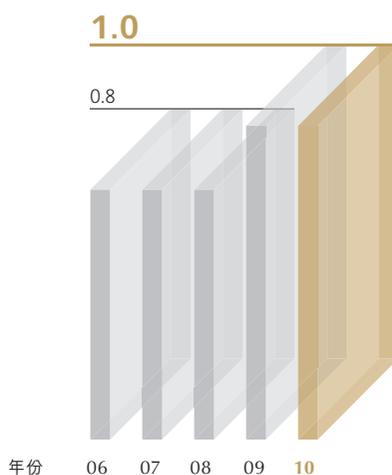
股東應佔集團盈利(港幣百萬元)  
(未計入重估盈餘)



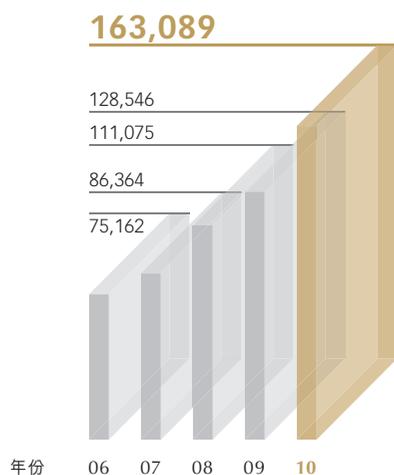
每股盈利(港幣元)  
(未計入重估盈餘)



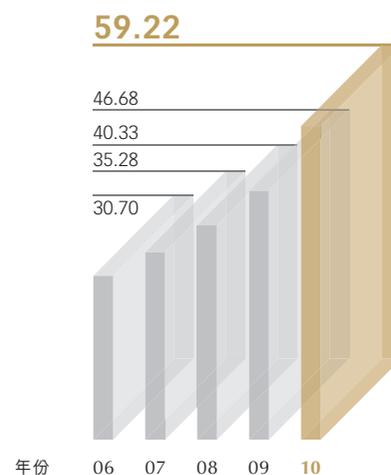
每股股息(港幣元)



股東權益(港幣百萬元)



每股資產淨值(港幣元)



附註：

- (a) 物業重估盈餘已經扣除相關遞延稅項及非控股股東權益。
- (b) 二〇一〇年的每股盈利乃根據於二〇一〇年十二月三十一日按二十七億五千四百萬股股份(在二〇一一年三月完成供股前)計算。
- (c) 二〇一〇年末期股息派發乃根據供股後(於二〇一一年三月完成)擴大至三十億二千九百萬股股份計算。
- (d) 二〇一〇年每股資產淨值乃根據二十七億五千四百萬股股份計算。
- (e) 每股基礎盈利乃按照不計入投資物業重估之集團盈利計算。

# 常務董事報告書

業務概覽

海港城



時代廣場



其它香港物業

## 中國業務



## 現代貨箱碼頭



## 馬哥孛羅酒店



## 其它業務

**HARBOUR CITY**

一個海港，只有一個 **海港城**





# 海港城

總營業資產

81,040

港幣百萬元

收入

5,812

港幣百萬元

營業盈利

4,433

港幣百萬元

財務狀況表(摘錄)

二〇一〇年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	80,312
酒店及會所(成本值扣除折舊)	234
其它資產	494
總營業資產	81,040

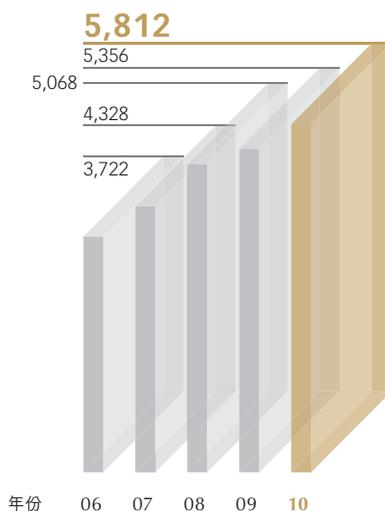
收入

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	變動(%)
商場	2,928	2,550	+15
寫字樓	1,553	1,662	-7
服務式住宅	275	255	+8
酒店及會所	1,056	889	+19
	5,812	5,356	+9

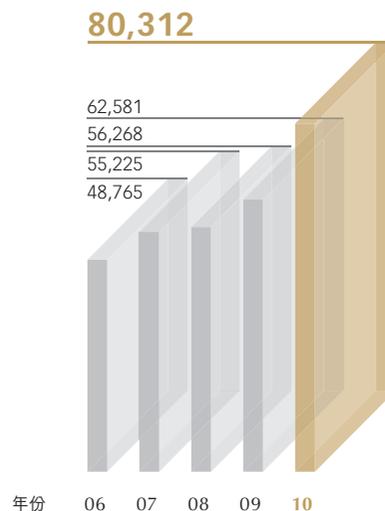
營業盈利

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	變動(%)
商場	2,565	2,199	+17
寫字樓	1,342	1,461	-8
服務式住宅	197	180	+9
酒店及會所	329	231	+42
	4,433	4,071	+9

總收入(港幣百萬元)



物業價值(港幣百萬元)  
(不包括酒店及會所)



廣東道聖誕倒數街頭派對 @ 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，其總營業資產佔集團總營業資產的37%。

### 商場

在全球金融危機餘波中，香港零售市場於二〇一〇年持續復甦。本地消費回復，訪港旅客回升，二〇一〇年創出逾三千六百萬人次的記錄，令全港零售業銷售總額增長逾18%。

海港城的零售表現繼續拋離市場，二〇一〇年的零售銷售總額錄得逾30%增長，達港幣二百零三億元，較市場高出12個百分點。每平方米平均銷售額在十二月攀升至近港幣3,000元的新高。海港城佔香港二〇一〇年的零售業銷售總額由去年5.6%上升至6.3%，成績斐然，標誌其於市場上的持續領導地位。

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%。

海港城為全港最大型商場，達二百萬平方呎，佔廣東道總零售面積約75%。海港城的成功有賴其優越位置、多元化的商戶組合、令人投入的購物娛樂氣氛及強勢的市場推廣。

海港城提供不同檔次定價、包羅萬有的店舖組合。租戶群如KidX(為兒童精選最優質店舖)、化妝品(售賣逾200個品牌)、SportX、影音中心及鞋履(售賣超過100個品牌)等為顧客提供與別不同的獨特購物體驗。

二〇一〇年內，海港城成功吸引Baby Dior、Balenciaga、Christian Louboutin、J. Linderberg及Tory Burch等新進及著名品牌選擇海港城作為其在香港初設專門店的地點。全球知名廚師Michael White將於二〇一一年上半年在海運大廈開設其全港首間餐廳，增添商場的食肆選擇。

市場推廣方面，除在廣東道舉行的一年一度具代表性的平安夜街頭派對之外，海港城亦舉行一系列吸引的活動以刺激人流及零售銷售額，包括新舉辦而且大受歡迎的大型活動「情·尋朱古力」，商場內多個朱古力商戶在情人節及農曆新年元宵節期間提供朱古力試食予購物顧客。

年內海港城積極參與社交媒體，透過在各種電子產品推出海港城Apps在網上社交網絡建立起強大活躍的社群。其它市場推廣策略包括與策略性夥伴如花旗銀行和中國銀聯合作推出獎賞計劃，為本地市民及旅客提供購物優惠及驚喜。二〇一〇年以銀聯卡於海港城作交易的銷售總額達港幣八十二億元，較二〇〇九年高55%。

海港城將繼續強化其難以匹敵的地位，鞏固其在市場上的競爭優勢。

# VUITTON



海港城的 Louis Vuitton 分店是全球  
第二大的旗艦店

商場租戶組合(按租金及面積計)

	租金百分比(%)	面積百分比(%)
時裝	34.2	29.9
皮革用品 — 皮鞋、手袋及相關業務	24.6	11.3
百貨公司、糖果糕餅店	12.0	17.6
珠寶飾物、美容及配飾	15.1	7.8
酒樓、快餐及其它餐飲	4.5	14.0
兒童時裝及相關業務、玩具	3.2	6.7
運動服裝	2.3	3.5
電子及影音設備	2.1	2.4
其它	2.0	6.8
總計	100.0	100.0

組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	1,948,000	2,928	96	34,504
寫字樓	4,435,000	1,553	91	38,368
服務式住宅	670,000	275	86	7,440
酒店及會所(按攤銷成本列賬)	1,364,000	1,056	85	6,130

上：海港城雲集超過二百個化妝品牌

下：Gucci是海港城內其中一個最受追捧的超級品牌



## 業務概覽

# 海港城

### 寫字樓

全球經濟復甦推動香港二〇一〇年的寫字樓市場。在商業活動回復的支持下，甲級寫字樓的出租率及租金水平上升。

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續見升勢。然而營業額錄得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。

市場對寫字樓的需求受到業務擴充、企業提升及遷離商業中心區的趨勢所帶動。主要新租戶包括華為技術、Toray Industries及西九文化區管理局，該三個新租戶皆個別於港威大廈承租一整層寫字樓；進行內部擴充的租戶則有美國友邦保險、國衛保險、City Super、Fancl、葛蘭素史克藥廠等。二〇一〇年的續租率維持在68%的水平，續租的包括主要租戶如美國友邦保險、中國銀行、國泰航空、花旗銀行、馬莎百貨、Newell Rubbermaid、美國聯合航空等。

海港城是不少跨國、內地及本地企業首選的營商據點。海港城位置便利、以優質物業管理服務著稱，加上其大型購物商場、三間馬哥孛羅酒店、健身中心及私人會所等特色，令海港城擁有其難以媲美的優勢。物業管理團隊將繼續提升海港城物業，並在激烈的競爭中靈活應對市場轉變。

### 服務式住宅

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%。





上及下左：海港城的寫字樓大堂及「海港城•美術館」為大眾提供免費欣賞藝術的機會

下中：在露天座位進餐可飽覽無敵海景

下右：港威豪庭全新豪華開放式單位



時代



廣場

# 時代廣場





連卡佛 Lane Crawford

總營業資產

29,832

港幣百萬元

收入

1,533

港幣百萬元

營業盈利

1,345

港幣百萬元

財務狀況表(摘錄)

二〇一〇年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	29,800
其它資產	32
總營業資產	29,832

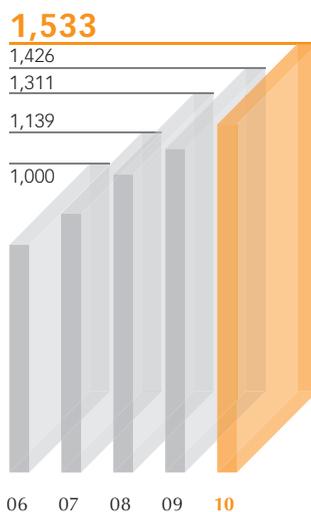
收入

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	變動(%)
商場	1,076	956	+13
寫字樓	457	470	-3
	1,533	1,426	+8

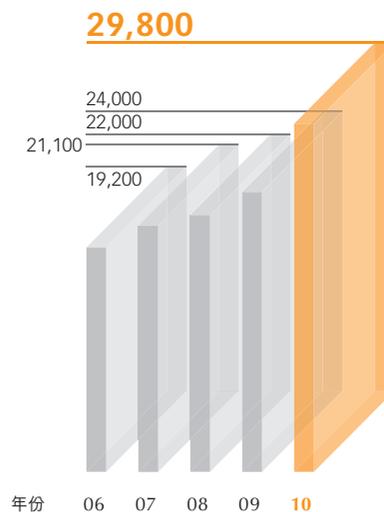
營業盈利

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	變動(%)
商場	948	826	+15
寫字樓	397	416	-5
	1,345	1,242	+8

總收入 (港幣百萬元)



物業價值 (港幣百萬元)



時代廣場是香港最成功的多層直立式商場



**時**代廣場二〇一〇年的營業額增加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，其總營業資產佔集團總營業資產的14%。

### 商場

時代廣場是香港最成功的多層直立式商場，亦可能是全港唯一一個每年錄得逾港幣十億元的商場租金營業額的商場。時代廣場的成功在於其獨特的16層設計、包羅萬有及多元化的商戶組合，並擁有在港島區的黃金零售地段直通港鐵的便利。

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

中庭新設的「天梯」大大改善了上落人流，而且令零售主題分區更明顯，從而更有效地導向商場內的人流。

現有租戶包括Armani Exchange、iBlues及Max & Co.等於二〇一〇年內遷往中庭以提升購物氣氛。新引入的國際品牌包括Anna Sui、Cerrutti 1881、Gieves & Hawkes、IPSA、L'Occitane、Paul Smith及Red Valentino。Estée Lauder亦在時代廣場開設其亞洲首個美容及訓練中心。影音租戶群亦獲進一步加強，Coxell、Leica及LOEWE、Galerie相繼開業。另外「米芝蓮」星級的利苑飲食集團利小館亦已進駐時代廣場，增添食肆選擇。

時代廣場的成功有賴強勢的品牌建立及創新的市場推廣。除夕蘋果倒數活動是時代廣場具代表性的活動，備受區內注目。迪士尼-彼思的「反斗奇兵@時代廣場」展覽則令一家大細和童心未泯的市民難以抗拒。時代廣場繼續支持各式藝術文化活動，年內邀請世界知名街頭派當代藝術代表人物劉米高及韓國首屈一指的藝術家池龍虎和李桓權舉行展覽，備受讚賞。

時代廣場將繼續透過完善品牌組合，提供全面的購物體驗，鞏固其市場地位。

### 寫字樓

隨著經濟復甦，二〇一〇年內時代廣場的寫字樓出租率及即期租金不斷上升。出租率在二〇一〇年年底時增加至96%。然而，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。

時代廣場寫字樓仍為從事服務及消費品行業的跨國企業首選的營商據點。續租率高企於74%，續租的主要租戶包括Boston Consulting、L'Oreal、MVCI、NCR、Pricoa及標準人壽。進行內部擴充的租戶則包括蘋果電腦、Avaya、Gucci Group、Jumma Watch、L'Oreal及Zara等。

Happy New Year  
Times Square

2011  
香港好



香港好



上：二〇一〇年繼續引入多個國際品牌

下：時代廣場全力支持各式各樣文化藝術活動

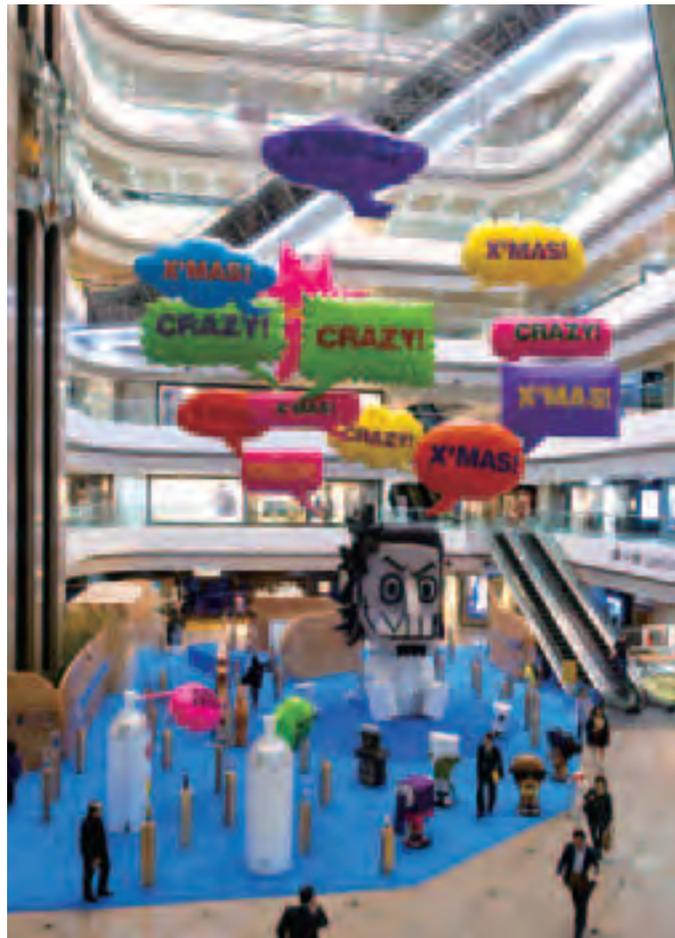


### 商場租戶組合(按租金及面積計)

	租金百分比(%)	面積百分比(%)
時裝	35.3	21.4
珠寶飾物、美容及配飾	23.3	10.6
百貨公司、糖果糕餅店	13.0	20.8
電子及影音設備及娛樂	10.1	13.0
酒樓、快餐及其它餐飲	9.6	25.8
運動服裝	6.9	4.5
其它	1.8	3.9
總計	100.0	100.0

### 組合資料

	總樓面面積 (平方米)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	936,000	1,076	100	19,549
寫字樓	1,033,000	457	94	10,251







# 其它 香港物業

# 業務概覽

## 其它香港物業



○一〇年內山頂物業組合的租務活動保持活躍，出租率高企，租金增長強勁。Mountain Court及Chelsea Court於二〇一〇年年底時全數租出，而種植道一號則租出93%。

在租金獲可觀增長的支持下，荷里活廣場二〇一〇年的收入錄得4%的增長，至港幣三億五千三百萬元。平均出租率維持於超過99%。

二〇一〇年七月，集團透過與南豐集團各佔一半權益的合營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」，是崇高社會地位的象徵，其半哩長的私家入口通道提供極高私隱度。325,000平方呎的總樓面面積提供了規模條件作獨特的建築設計及特色，而發展項目中每一幢極盡豪華的別墅將擁有私人游泳池或升降機。現正進行設計規劃，建築工程將於二〇一一年展開。

位於荃灣的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。

位於九龍灣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。

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

集團佔15%權益的油塘合營項目的總綱發展藍圖已遞交予城市規劃委員會。

山頂物業組合的租務活動  
保持活躍，出租率高企，  
租金增長強勁

### 財務狀況表(摘錄)

二〇一〇年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	20,142
於聯營公司及共同發展公司權益	2,685
物業存貨及發展中物業	916
其它資產	15
<b>總營業資產</b>	<b>23,758</b>

### 其它香港物業項目表

	項目性質				應佔 總樓面面積 (平方呎)	所佔權益 (%)
	商場	寫字樓	住宅	工業		
山頂物業組合						
種植道1號			•		97,000	100
Mountain Court			•		49,900	100
Chelsea Court			•		43,000	100
山頂道77號			•		42,200	100
紅莓閣之部分單位			•		13,000	100
荷里活廣場	•				562,000	100
九倉電訊廣場	•	•			395,000	100
匯達大廈		•			349,000	100
有線電視大樓之部分單位				•	566,000	100
九龍貨倉			•		829,000	100
星光行之部分單位	•				50,800	71
有線電視大樓南翼*				•	585,000	100
油塘貨倉*	•		•		256,000	100
聶歌信山道103號*			•		162,000	50
油塘合營項目*	•		•		651,400	15

\* 發展中項目

# 中國業務





總營業資產

62,266

港幣百萬元

財務狀況表(摘錄)

二〇一〇年十二月三十一日

	港幣百萬元
投資物業	18,147
物業存貨及發展中物業	28,816
於聯營公司及共同發展公司權益	12,903
其它物業及固定資產	606
其它資產	1,794
總營業資產	62,266

**把**中國資產增加至佔集團營業資產50%的策略進展順利。於二〇一〇年年底，內地營業資產已佔集團總營業資產的34%。

集團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十一幅地塊以發展十個項目，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，集團合共以人民幣一百億元於長沙、杭州及蘇州再購入五幅地塊以發展四個項目，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。集團正朝着下一個里程碑——一千五百萬平方米土地儲備的目標進發。

集團內地的土地儲備遍佈12個城市，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。

中國地產發展二〇一〇年的營業額增長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、大連時代1號及8號、無錫時代上城和新華路一號的貢獻。

集團持續加快於中國的物業銷售。二〇一〇年出售了合共540,000平方米的物業，應佔銷售所得為人民幣八十八億元，較二〇〇九年的人民幣四十六億元上升了91%。二〇一〇年內推出的所有項目均獲得市場熱烈反應，反映當地對位處受歡迎地段的優質物業發展的潛在需求。

## 其它地區

**1.2** 百萬平方米

城市	%
長沙	6
其它*	4
總計	10

\* 其它包括大連、天津及武漢

## 華西地區

**4.4** 百萬平方米

城市	%
成都	23
重慶	14
總計	37

## 華東地區

**6.4** 百萬平方米

城市	%
蘇州	16
無錫	15
常州	9
杭州	7
上海	5
寧波	1
總計	53

## 總土地儲備

**12,000,000**

平方米

## 應佔總樓面面積 (項目性質)

住宅	73%
寫字樓	16%
商場	8%
酒店	3%
總計	100%





集團在二〇一〇年至二〇一一年  
初期間共購入十六幅地塊，將發  
展十四個項目

由於二〇〇九年出售了北京首都時代廣場，以及重慶時代廣場在二〇一〇年內進行翻新，中國地產投資分部在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港幣一百八十一億元，其中上海會德豐國際廣場市值港幣六十二億元，其成本為港幣二十九億元。

集團正在發展一系列極優秀的投資物業。在成都、重慶、無錫、蘇州和長沙的國金中心項目合共提供二百萬平方米的應佔總樓面面積，將於二〇一三年至二〇一六年期間落成，屆時中國的經常性租金收入基礎將倍增。

集團繼續於內地建立本地化及可持續的體制，以有效管理不斷擴展的地產業務。對提供當地執行技能及信息網絡以迅速及準確地對應市場變動，員工本地化極其重要。

現時整支華東團隊由當地人組成，而多個於二〇一〇年推出、且表現理想的項目皆由此團隊負責。華西團隊本地化計劃在進行中。集團的中期策略是將其中國地產業務的營運全面本地化。

地產發展 – 華東



**銷售**

常州時代上院於三月推出市場。二〇一〇年推出市場的904個單位於年底時已預售98%，總銷售所得為人民幣八億八千九百萬元。

集團佔五成權益的杭州高爾夫藝墅是與金都合營發展的項目，第一期於四月推出市場，推出的單位已售出40%，總應佔銷售所得為人民幣二億三千一百萬元。

上海聖園於七月推出市場。二〇一〇年推出市場的264個單位已預售97%，售出面積的每平方米平均售價為人民幣45,500元，總銷售所得為人民幣二十三億元。

蘇州國賓一號於八月推出市場，年底時已售出101幢別墅，佔推出單位的91%，售出面積的每平方米平均售價逾人民幣41,000元，總銷售所得為人民幣十五億元。

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%，總銷售所得為人民幣二億四千八百萬元。另外，集團於二〇一〇年內加推無錫時代上城的其它期數，總銷售所得逾人民幣九億二千萬元。

**購入地塊**

集團在二〇一〇年於常州新北區購入了另外兩幅地塊，該組地塊鄰近鳳凰湖，位處完善的交通網絡，盡覽優美河景，可建成總樓面面積305,000平方米的住宅及商業項目，並正進行規劃。

集團於杭州下城區購入了一幅地塊，距離市中心武林廣場少於兩公里，坐擁醉人的上塘河景觀，鄰近未來的地鐵站。該地塊將發展為總樓面面積82,000平方米的住宅項目，現正進行設計規劃，建築工程將於二〇一一年展開。



左：上海聖園  
右：蘇州國賓一號示範單位

集團於寧波江北區購入一幅坐擁姚江一線美景的地塊。該項目現正透過與雅戈爾集團各佔五成權益的合營機構發展。該地塊連接市中心，提供應佔總樓面面積約39,000平方米的高級住宅。項目現正進行設計規劃。

集團於二〇一〇年於上海購入了兩幅優質住宅地塊。首幅地塊位於松江區，毗鄰松江大學城區及地鐵站，總樓面面積為82,000平方米。另一幅地塊位於黃浦江附近的浦東新區的黃金住宅地段，鄰近陸家嘴金融中心。該項目的總樓面面積為136,000平方米，連接當地交通網及地鐵站。兩個項目現正進行設計規劃。

在二〇一〇年，集團透過佔四成權益的合營機構，聯同復地及上海綠地於無錫購入了一幅新地塊。該項目位於發展成熟的南長區，坐擁臨河美景，而且周邊發展完善，可發展成應佔樓面面積98,000平方米的高檔次住宅。項目現正進行設計規劃。

業務概覽

# 中國業務

地產發展－華東



(左、右)常州時代上院外貌及會所



集團於二〇一一年年初購入了兩幅位於杭州的地塊。首幅地塊位於富陽市富春道與迎賓北路交界。此住宅地塊坐擁醉人河景及山景，可建總樓面面積為129,000平方米。另一幅地塊位於新的錢江開發區內的余杭區。此住宅地塊鄰近旅遊名勝超山風景區，景觀壯麗，可建總樓面面積為220,000平方米。將開始進行設計規劃。

集團亦於蘇州購入了兩幅位於吳中區尹山湖旁、鄰近未來的地鐵站的地塊，並將發展為可建總樓面面積385,000平方米的高級住宅項目。吳中區屬當地政府未來三年悉力發展的重點地區。項目現正進行規劃。

### 發展中物業

常州項目第一期計劃於二〇一一年落成。國賓館計劃於二〇一一年第三季開業，設有271個房間的五星級酒店則計劃於二〇一二年上半年開業，兩者皆由馬哥孛羅酒店負責管理。

上海蠶園提供11幢中等建築高度的大樓共510個連裝修單位及住客會所，其建築工程進度良好，整個項目計劃於二〇一二年全面落成。蘇州國賓一號毗鄰景色秀麗的金雞湖，第一期建築工程已於二〇一〇年展開。

無錫時代上城可建總樓面面積為831,000平方米，第一期(97,000平方米)建築工程已於二〇一〇年完成，第二期(120,000平方米)上蓋工程已展開。

### 地產發展 – 華西

#### 銷售

在華西地區方面，集團於二〇一〇加推出成都時代•晶科名苑的其它期數。整體而言，推出市場的單位於年底時已售出87%，總銷售所得逾人民幣十億元。

年內成都天府時代廣場推出其住宅項目時代尊邸及其辦公室大樓時代八號的若干樓層，總銷售所得接近人民幣十億元。

#### 購入地塊

二〇一〇年一月，集團於成都成華區購入了一幅鄰近當地社區設施及未來地鐵站的地塊。該項目提供總樓面面積達318,000平方米、以華麗對稱的法式花園及建築設計為藍本的高尚住宅，大部分單位盡享瑰麗園景。建築工程已於十月展開。

#### 發展中物業

成都天府時代廣場首九座住宅大樓已落成，其餘三座住宅大樓計劃於二〇一一年落成，而兩座40層高的優質辦公室大樓則計劃於二〇一二年及二〇一三年落成。位於高新區的時代•晶科名苑首八座住宅大樓已於二〇一〇年落成，其餘住宅大樓及一幢辦公室大樓將於二〇一三年全面落成。其它成都發展項目正如期進行。

重慶彈子石中央商務區的國際社區項目第一期已落成。其它期數的建築工程仍在進行，整個項目預計將於二〇一四年落成。重慶江北城B區住宅地塊的建築工程及C區住宅地塊的挖掘工程在進行中。這些項目皆與中國海外合營發展，集團持有的權益由40%至55%不等。

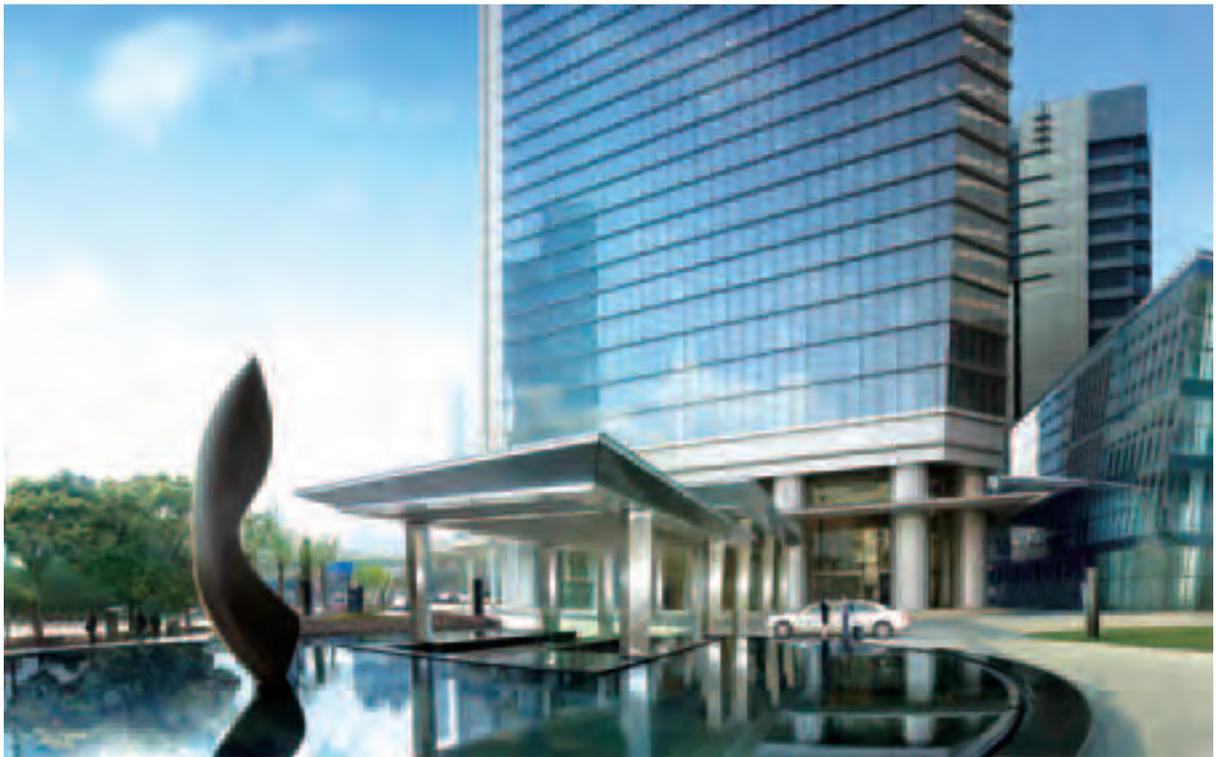
在中國其它省份方面，集團於二〇一〇年於天津購入一幅地塊，現正聯同中國海外以各佔五成權益的比例發展，可建成應佔總樓面面積241,000平方米的住宅及商用空間。建築工程已於二〇一〇年下旬展開。集團亦於武漢漢江南面月湖附近購入了一幅地塊，以發展成總樓面面積127,000平方米的高級住宅。項目現正進行規劃。





集團於二〇一〇年推出成都天府時代廣場(上)及時代·晶科名苑(下)的其它期數，總銷售所得約人民幣二十億元

地產投資



集團最新的寫字樓項目上海會德豐國際廣場已於二〇一〇年年中落成。項目樓高270米，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。

租務活動進展順利，逾60%樓面已獲承租。租金水平大幅增加，最新租約每月每平方米的租金逾人民幣340元。餘下的高層樓面放租時，租金水平會再上升。上海會德豐國際廣場作為上海市超甲級優質寫字樓之一，已吸引眾多跨國公司及主要企業包括中國銀行、DP architects、吉寶置地、豐田通商和Valqua等承租。

重慶時代廣場現正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，以期在競爭中保持領先地位。Louis Vuitton將在翻新後的重慶時代廣場內率先開設首間旗艦店，其它國際品牌如Burberry、Cartier、Dunhill、Emporio Armani、Ermenegildo Zegna、Ferragamo、Giorgio Armani、Tiffany及Tod's亦會相繼進駐。

大連時代廣場的零售表現卓越，二〇一〇年每平方米零售銷售額錄得41%增長，並於年底時維持全數租出。大連時代廣場於二〇一〇年內引入知名品牌Brioni及Brunello作為改進商戶組合的其中一部分，以鞏固其於東三省的高端奢侈品市場的領導地位。大上海時代廣場的表現繼續令人滿意。



左上及右上：上海會德豐國際廣場為超甲級優質寫字樓，其頂級及現代化之規格和設施，市場難求

下：大連時代廣場於東三省的高端奢侈品市場繼續保持領導地位

左起：成都國際金融中心、重慶國金中心及無錫國金中心預計於二〇一三至二〇一五年間陸續落成



### 地產投資



#### 國金中心

集團正在發展一系列極優秀的投資物業。成都國際金融中心位於成都最繁忙的行人購物區內，是集團下一個旗艦投資物業。該項目的總樓面面積達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，計劃於二〇一三年年中落成。

重慶國金中心是集團與中國海外各佔五成權益的合營項目，位於重慶的新中央商務區江北城，應佔總樓面面積達223,000平方米。該項目包括一個商場平台，以及建於平台上一座具代表性的300米高樓和四座大樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓、五星級酒店及服務式住宅，勢將成為重慶的地標。現正進行建築工程，計劃於二〇一五年全面落成。

無錫國金中心的總樓面面積達280,000平方米，將由一座無錫最高、達340米的大樓及另外兩座大樓組成，提供甲級寫字樓、五星級酒店及豪華住宅。該項目位於無錫的新中央商務區南長區的太湖廣場。打樁工程已完成，現正進行主要建築工程，計劃於二〇一五年全面落成。

蘇州國金中心是集團與蘇州工業園區建屋發展集團分別佔八成及兩成的合營項目，擬興建一幢樓高四百五十米的摩天地標，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，建成後將成為蘇州最高的建築物，可飽覽金雞湖和蘇州全市景貌。項目現正進行地基工程，計劃於二〇一六年落成。

地產投資



左起：蘇州國金中心及長沙國金中心預計於二〇一六年落成

二〇一一年一月，集團於長沙購入一幅優質地塊，用作發展長沙國金中心。長沙為湖南的省市及經濟中心，人口達七千萬，亦是華中及華南的交通樞紐，連接三條高鐵線。其二〇一〇年的本地生產總值增長15.5%，超越全國平均本地生產總值。

長沙國金中心位於市中心的解放路西與黃興路交界，地盤面積為74,300平方米，將興建面積達250,000平方米的商場平台，平台上蓋建有兩幢高逾300米的大樓以及一座高樓，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。其中商場面積相當於香港時代廣場商場部份的三倍，將成為長沙最大型的購物商場，迎合長沙不斷增長的消費需求。項目計劃於二〇一六年落成。



國內物業項目表

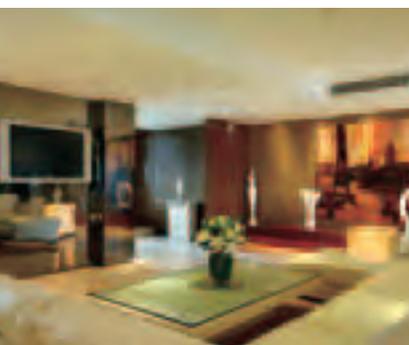
	項目性質				應佔 總樓面面積 (平方米)	物業情況			所佔 實質權益 (%)
	商場	寫字樓	住宅	酒店		已完工	施工中	策劃中	
<b>華東 – 常州</b>									
時代上院 (前稱常州恐龍園項目)			•	•	798,000*		•		71
常州鳳凰湖項目			•		305,000			•	100
<b>華東 – 杭州</b>									
杭州杭一棉 C/D 地塊			•		225,000			•	100
杭州余杭區項目			•		220,000			•	100
高爾夫藝墅 (前稱轉塘鎮項目)	•		•		186,000* (50%)**		•		50
杭州富陽市項目			•		129,000			•	100
杭州文暉路項目			•		82,000			•	100
<b>華東 – 寧波</b>									
寧波東部新城			•		49,000 (50%)**			•	50
寧波寶慶寺項目			•		39,000 (50%)**			•	50
<b>華東 – 上海</b>									
上海浦東黃埔江項目			•		136,000			•	100
會德豐國際廣場	•	•			114,000	•			98
上海蠶園 (前稱上海新江灣城)			•		100,000*		•		71
大上海時代廣場	•	•	•		90,000	•			100
上海松江區祥和路項目			•		82,000			•	100
靜安花園			•		71,000			•	55
新華路一號			•		11,000	•			85
<b>華東 – 蘇州</b>									
蘇州工業園區 蘇州國金中心 (前稱蘇州超高層項目)			•	•	351,000		•		57
現代大道項目			•		907,000		•		57
蘇州尹山湖項目			•		385,000			•	100
國賓一號 (前稱蘇州工業園區68210號地塊)			•		197,000*		•		100
蘇州工業園區蘇州唯亭項目			•		84,000 (50%)**			•	50
<b>華東 – 無錫</b>									
無錫太湖廣場項目 無錫國金中心 (前稱無錫超高層項目)			•	•	280,000		•		100
時代上城 (前稱太湖廣場(無錫)項目)			•		730,000*		•		100
時代上河 (前稱無錫古運河72號地塊)		•	•		248,000*		•		100
無錫古運河71號地塊			•		237,000		•		100
無錫古運河73號地塊			•		183,000 (50%)**			•	50
無錫五愛北項目			•		98,000 (40%)**			•	40

	項目性質				應佔 總樓面面積 (平方米)	物業情況			所佔 實質權益 (%)
	商場	寫字樓	住宅	酒店		已完工	施工中	策劃中	
<b>華西 – 成都</b>									
雙流發展區									
時代•奧特萊斯	•				63,000	•			100
雙流發展區	•	•	•		848,000			•	100
成都國際金融中心	•	•	•	•	439,000		•		100
成都沙河地塊項目	•	•	•	•	376,000	(30%)**		•	30
御園									
(前稱成都川棉廠項目)	•		•		318,000		•		100
時代•晶科名苑	•	•	•		308,000*		•		100
天府時代廣場	•	•	•		278,000*		•		100
雍錦匯									
(前稱成都市一心橋項目)			•		59,000		•		100
<b>華西 – 重慶</b>									
國際社區									
(前稱南岸區彈子石「國際社區」項目)	•		•		724,000*	(40%)**	•		40
江北城項目 C 片區			•		442,000	(50%)**	•		50
江北城項目 B 片區			•		234,000	(55%)**	•		39
重慶國金中心									
(前稱江北城項目 A 片區)	•	•	•	•	223,000	(50%)**	•		50
重慶時代廣場	•	•			55,000	•			100
<b>其它地區</b>									
長沙國金中心	•	•	•	•	700,000			•	100
大連時代廣場	•		•		34,000	•			100
天津北寧灣			•		241,000*	(50%)**	•		50
天津靖江路地塊項目	•		•		60,000	(50%)**		•	50
武漢漢陽區月湖 B 項目			•		127,000			•	100
武漢時代廣場 – 第二座	•			•	38,000	•			100
武漢時代廣場 – 第一、三、四、八及九座			•		8,000	•			100

以上項目的落成年份，可參考編列於第184至193頁的主要物業撮要表

\* 部分已預售

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



馬哥孛羅酒店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」

# 馬哥孛羅酒店

集團在亞太區擁有或管理十間馬哥孛羅酒店。至二〇一五年，一系列九間新酒店將幾近令馬哥孛羅的規模倍增。二〇一一年新增的酒店將包括江蘇常州的國賓館及廣東佛山一間瑞安房地產擁有的酒店佛山嶺南天地。

其它將於二〇一二年起開幕的新酒店分別位於長沙、成都、重慶、馬尼拉、昆士蘭、蘇州及無錫。

頻繁的商務旅遊和大量海外旅客，為區內旅遊服務業帶來支持。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。

年內各馬哥孛羅酒店在其所位處的地區內亦表現強勁。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%。集團位於武漢外灘眺望長江的旗艦酒店武漢馬哥孛羅酒店已在當地市場佔有主導地位。

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」，表揚其於中國的酒店業所投入的資源及服務質素。



MARCO POLO  
HOTELS

馬哥孛羅酒店集團

### 現有馬哥孛羅酒店網絡

國家	城市	酒店	
中國	香港	馬哥孛羅香港酒店	
		香港港威酒店	
		香港太子酒店	
	北京	北京中奧馬哥孛羅大酒店	
		晉江	晉江馬哥孛羅大酒店
		深圳	深圳馬哥孛羅好日子酒店
		武漢	武漢馬哥孛羅酒店
廈門	廈門馬哥孛羅東方大酒店		
	宿霧	菲律賓宿霧馬哥孛羅酒店	
菲律賓	達沃	菲律賓達沃馬哥孛羅酒店	





Modern Terminals

# 現代 貨箱碼頭

總營業資產

18,503

港幣百萬元

財務狀況表(摘錄)

二〇一〇年十二月三十一日

	港幣百萬元
固定資產	13,770
於聯營公司／共同發展公司權益	4,050
商譽	297
其它資產	386
總營業資產	18,503

—— 〇〇九年全球金融危機過後，全球貿易流量在二〇一〇年穩健回升，亞洲貿易增長尤其強勁，已發展經濟體的貿易需求亦逐步復甦。

二〇一〇年全年華南地區的貨物流量顯著上升，華南地區及深圳的貨櫃吞吐量分別增長18%及22%。葵青吞吐量亦錄得13%增長。深圳港口及葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為57%及43%。

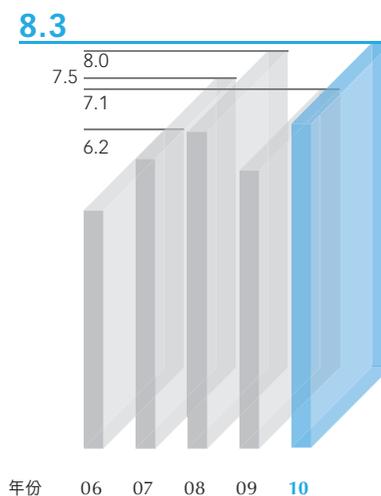
受惠於業務增長，現代貨箱碼頭的綜合收入及營業盈利分別增加15%至港幣三十二億五千二百萬元及31%至港幣十七億一千二百萬元。

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。現代貨箱碼頭其中一個泊位於二〇一〇年內進行挖泥工程，影響了增長步伐。

中國方面，有六個泊位的蘇州太倉國際門戶的貨櫃吞吐量增長44%至逾一百三十萬個標準箱。深圳大鏟灣碼頭(一期)表現強勁，吞吐量增長189%至六十七萬一千個標準箱。深圳的蛇口集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有20%權益)處理了四百萬個標準箱，吞吐量錄得19%增長，而赤灣集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有8%應佔權益)則處理了三百八十萬個標準箱，較二〇〇九年多27%。

現代貨箱碼頭為中國兩大製造業區珠江三角洲和長江三角洲碼頭營運重要一員。集團將跟隨中國港口發展的「總計劃」，繼續尋求擴展業務的機會。

吞吐量(應佔總額)(百萬個標準箱)





現代貨箱碼頭已立足於珠江三角洲和  
長江三角洲

業務概覽

## 其它業務



儘管經營環境富挑戰，有線寬頻的電視業務訂戶及廣告收益仍大幅增長

左：有線寬頻積極參與各式社區活動

右：九倉電訊的商業寬頻網絡裝置錄得創紀錄新高的淨收益



**集**團其它業務包括：有線寬頻、九倉電訊、天星小輪及香港空運貨站。

### 有線寬頻

有線寬頻的電視業務表現穩健，儘管經營環境富挑戰，訂戶及廣告收益仍大幅增長。然而營運盈利受壓，此乃部分由龐大非經常性開支所致。

營業額增加14%至港幣二十億零二百萬元。但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，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。該集團將高清平台擴展至娛樂節目，並繼續投資於節目內容保護及寬頻網絡之上。

### 九倉電訊

二〇一〇年對九倉電訊而言是既忙碌又令人雀躍的一年，因為該公司已完成「十全網」計劃的第一個重要里程碑。九倉電訊「十全網」整個計劃是要於二〇一三年之前將「光進銅退」引入全港95%商業客戶。該公司的商業寬頻網絡裝置錄得創紀錄新高的淨收益，而在推展網絡、品牌建立及產品競爭力提升方面均有理想進展。總營業額上升2%至港幣十六億八千萬，淨盈利為港幣二億零一百萬元，並錄得穩定的淨現金流入。

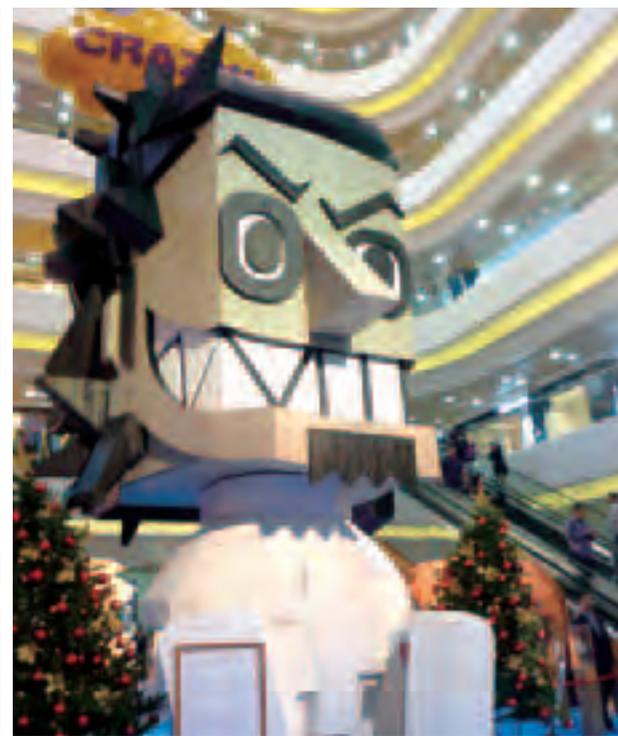
穿梭於維多利亞港的**天星小輪**是香港與九龍之間的渡海交通運輸系統的重要組成部分。乘搭天星小輪遊覽維港兩岸不單曾被國家地理旅遊雜誌譽為「人生五十個必到景點」之一，更是全球其中一項最質優價廉的觀光旅程。在二〇一〇年，天星小輪經營四條港內渡輪航線，包括行走往返尖沙咀至中環、尖沙咀至灣仔、中環至紅磡及灣仔至紅磡的渡輪航線，每日平均乘客量為六萬二千七百多人。

**香港空運貨站**於二〇一〇年五月成為集團的聯營公司。其吞吐量於二〇一〇年增長25%至二百九十萬噸，反映全球經濟逐漸復甦。



Earth Hour  
# Shanghai Times Square  
熄燈60分 人人都有份!

Hand by Hand! You and Me  
# Shanghai Times Square  
手牽愛心 同路同行!



“九龍倉致力透過加強企業與社區之合作，為香港共建美好明天，並積極推廣義務工作，為社會及下一代創造不一樣的未來獻一分力。”

〇一一年標誌著九龍倉踏入一百二十五周年。多年來，集團堅守「創建明天」為業務發展的願景，除了在業務表現上成績斐然外，在履行企業社會責任方面亦不遺餘力。

對過去的成就集團引以為傲，集團將繼續與香港携手實現「創建明天」的願景。我們致力加強企業與社區之合作，力求在履行企業責任、社會、個人的基本尊嚴和價值及經濟責任之間取得平衡，為香港共建美好明天。

作為負責任的企業公民，集團致力適時履行企業社會責任。集團從事地產發展、物流、酒店、通訊、媒體及娛樂，以及公共交通等多元化業務，處處恪守最佳實務守則，力求維持高度道德標準。

為有效落實企業社會責任，我們與客戶、合作夥伴、社區、政府、監管機構及投資者等持份者緊密合作，並已制訂一系列政策和實務守則，協助集團以至各業務單位員工、業務夥伴及供應商，遵從集團所訂之有關要求和標準。

在管理層大力支持下，集團致力在四大範疇落實企業社會責任—關懷社會、保護環境、良好工作間及企業管治，當中涵蓋社會福利、文化藝術、有效使用資源(如能源、水、排污及環保政策)、員工培訓及溝通、持份者的期望、遵守法例、依循國際標準與實務守則等。集團透過公司網站、

年報及中期報告書、公告、新聞稿、互聯網、內部通訊、員工通訊、培訓及講座等不同渠道，有效地傳遞集團在這方面的努力及政策。

## 商界展關懷

集團繼續透過不同途徑支持各種慈善及社區項目。單在二〇一〇年，集團及其業務單位便向超過一百五十項慈善活動作出捐款或免費提供活動場地及協助宣傳。年內，集團亦鼓勵員工積極參與義工服務。

九龍倉及其附屬公司和同母系附屬公司在良好企業公民的貢獻，榮獲香港社會服務聯會(「社聯」)頒發二〇一〇/二〇一一年度「商界展關懷」標誌。當中，天星小輪奪得「連續八年標誌」，而有線寬頻、夏利文管理服務有限公司及夏利文物業管理有限公司則已超過五年獲此殊榮。集團尤感自豪的是，天星小輪是全港唯一一家公共交通營運商為持長者咭的市民免費提供渡輪服務，天星小輪亦為傷殘人士提供船費優惠，令其在社聯的二〇一〇年「香港長者友善社區措施」致意行動中得到表揚。

九倉電訊及現代貨箱碼頭對社區福祉及業界可持續發展的貢獻，亦獲得香港品質保證局表揚。九倉電訊於二〇一〇年連續第二年獲頒企業社會責任先導者標誌，而現代貨箱碼頭是首個獲頒此標誌的本地貨櫃碼頭營運商。



## 關懷社會

九龍倉尊重每個人的基本價值和尊嚴，同時相信支持業務所在地的社區，是成功經營的關鍵因素。多年來，我們提供支援的主要範疇，包括扶助弱勢社群、緊急支援、賑災、推廣文化藝術、促進青少年發展及參與義務工作等。

## 員工義工活動

透過義工活動服務社群，是九龍倉履行企業社會責任的關鍵一環。為實踐作為良好企業公民，我們鼓勵全體員工上下一心、與市民共同支持一家推動公益的機構和計劃。

九龍倉集團旗下多個業務單位，均已成立義工隊，並透過定期活動服務社群。服務包括探訪弱勢兒童及長者並派發福袋、於歲晚為長者鬆鐵閘、舉行節慶聚會、陪同長者及智障人士參加一日遊、推廣道路安全等。

## 夥伴關係

不論經濟順逆，集團長期鼎力支持本港多個慈善機構。十多年來，集團一直支持香港其中一個主要慈善機構—公益金的籌款活動。集團於二〇〇九／二〇一〇年度奪得「最高籌款機構獎」，並成為十大最高籌款機構之一。集團亦因支持「商業及僱員募捐計劃」而獲頒卓越大獎。集團附屬公司積極支持一年一度的「公益服飾日」，更勇奪活動的機構及團體組別的最高籌款獎第三名。於二〇一一年，九龍倉集團承諾再次捐款贊助「商業及僱員募捐計劃」，以支持公益金在地區的社福工作。

集團及其附屬公司亦全年無間支持多項不同性質的慈善活動，並與數十個非政府組織合作，當中包括藝術在醫院、福幼基金會、兒童癌病基金、基督教勵行會、十字路口基金會、護苗基金、協康會、香港血癌基金、香港青年協會、香港紅十字會、香港奧比斯、保良局、聖雅各福群會、生命熱線、救世軍、聯合國兒童基金會及世界宣明會等。



## 緊急援助

集團不但在香港熱心助社群，更向世界各地有需要人士伸出援手。每有重大天災發生，如地震、水災及疫症，集團及員工均踴躍捐輸並提供緊急支援，讓災民盡快回復正常生活。二〇一〇年四月，青海玉樹發生七點一級大地震，造成重大傷亡。集團旗下商場，包括海港城、時代廣場及荷里活廣場等立即展開一系列募捐運動，並與多個慈善組織合辦慈善演唱會、義賣、慈善拍賣等籌款活動，僅一個月便籌得共逾港幣二百萬元善款。

## 文化藝術

文化藝術體驗為生活不可或缺的一環。集團透過不同途徑，包括邀請國際級大師來港演出和展覽，並培育有藝術才華的青少年，以提升社會人士對文化藝術的興趣和鑑賞。

集團旗下的地標商場海港城及時代廣場位於香港的心臟地帶，環境優美、人流如鯽。集團將這些商場的部分場地變成公眾免費欣賞藝術品的平台，在舉辦世界級藝術展覽方面居於領先地位。集團在這方面屢創先河，例如首次在港展出台灣知名雕塑家朱銘的「裙的故事」雕塑及日本藝術家草間彌生的作品。其他曾在九龍倉旗下商場舉行展覽的國際知名藝術家包括中國的黃永玉、台灣的幾米，以及本地藝術家劉米高及鄒蘊盈等。



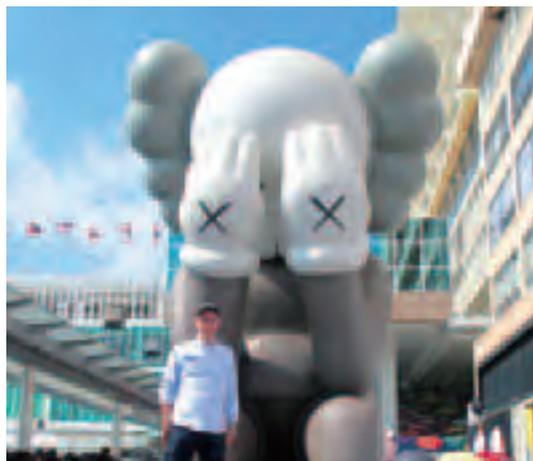
海港城是全港首個商場將藝術元素融入商場活動，使藝術鑑賞成為市民日常生活的一部分。海港城曾舉辦多個展覽活動，而於二〇一〇年首度舉行的一年一度「情•尋朱古力」展覽更廣受朱古力愛好者及市民歡迎。二〇一一年，該展覽展出以朱古力製作多個地標式文化遺產建築，及當代時裝設計，體現世界文化傳統的非凡結合。其他受歡迎的藝術活動包括風靡一時美國藝術家KAWS的展覽，當中名為「COMPANION」的五米高巨型塑像備受矚目。

海港城於海洋中心二樓設有一個獨一無二、佔地一千平方呎的海景美術館「海港城•美術館」。顧客可以以維多利亞港的迷人景致作背景，免費欣賞來自世界各地的藝術品。單在二〇一〇年，美術館便已舉行了十八個藝術展覽，包括意大利藝術家Massimo Cruciani的玻璃畫展、德國藝術家Juergen Wolf的畫作，以及日本藝術家古姓瑤子的藝術展。美術館亦為本地大專院校的藝術系學生舉辦當代藝術座談會，開拓他們的視野，介紹不同藝術派別的起源、形式和風格。

**“除了視覺藝術外，海港城亦舉辦 Music In the City 活動，讓歌手及音樂人在這平台盡展才華。”**

集團另一核心物業——時代廣場在文化藝術推廣方面，同樣不遺餘力，致力為港人帶來多元文化藝術活動。二〇一〇年，時代廣場聯同本地及國際知名藝術家，為公眾帶來多項扣人心弦的藝術展覽及活動，其中包括韓國當代藝術家池龍虎及李桓權的「超幻想•超現實」作品展，以及劉米高的Gardener十周年盛典。

位於上海的大上海時代廣場年內亦舉辦了多項文化藝術活動，包括「時裝與藝術的碰撞」、「第九屆德國周」及中國書法篆刻展覽，以提升內地人民的藝術興趣。



集團自二〇〇三年開始贊助香港管弦樂團，成為其「大師會」的白金會員，以進一步推動本地文藝發展。集團成員亦以其他方式支持本地藝術，例如馬哥孛羅酒店贊助海外表演團體的酒店住宿、天星小輪為香港話劇團及亞洲青年管弦樂團提供免費廣告位及海港遊等。集團同母系的附屬公司會德豐地產(香港)有限公司於二〇一〇年第四年贊助亞洲藝術文獻庫舉辦的周年籌款拍賣，籌得的款項用作推廣當代亞洲藝術。

## 環境保護

集團致力推動環境的長遠及可持續發展，造福下一代。集團為各業務單位制訂了一套環境政策和實務守則，著力減少業務營運對環境的影響。這些政策及實務均推廣至所有業務夥伴及供應商。

集團致力在公司內外實行多項有關措施，務求可以持續運用和保護天然資源。在適用情況下，旗下的業務單位致力採用環境管理系統來控制業務對環境可能造成的影響，並制訂了適當程序，記錄環保表現及評估效益。集團及其成員公司參與的環保工作涉及不同層面。員工亦積極參與環保活動，支持保護生物多樣化乃至推動復原及保育的項目。

集團母公司會德豐有限公司為「商界環保協會」的創會會員，集團一直深明在香港推行環保的重要性，以及私營機構對環保可發揮的關鍵作用。集團積極保障維港對本港的長遠經濟、社會及環保利益，自「海港商界論壇」於二〇〇五年成立以來，已成為贊助人會員。九龍倉及其各業務單位已簽署香港總商會及香港商界環保大聯盟推出的「清新空氣約章」，為減少大珠三角的空氣污染和改善空氣質素出一分力。另外，吳氏會德豐環境基金自一九九四年起，支



持環境及自然保護基金，在二〇一〇年撥出近港幣一百萬元，資助多項果效為本的研究項目。

## 綠色政策及實務

集團業務多元化，各業務單位均已制訂環保政策及實務守則，並建立了由高級管理層領導的環保委員會或專責小組。

在許可的情況下，集團的業務單位更將環保政策推廣至供應商，透過指引及合約條款，確保供應商符合集團嚴謹的要求。例如集團制訂了採購政策，確保業務單位的採購程序均會考慮環保、健康及安全等因素。

## 節能及減碳

年內，集團在減少能源、燃料、水和紙張的用量以及溫室氣體排放量方面，均取得令人鼓舞的成績。

由會德豐有限公司牽頭，九龍倉連同其附屬公司及同母系附屬公司參與由香港地球之友、綠色力量及世界自然基金會香港分會（「世界自然基金會」）合辦的「放駕一天」減碳行動，以推廣綠色駕駛，並在這項活動中獲得金等級別，見證集團在節約燃料方面的卓越表現。在二〇一〇年大會特定的一個月內，集團車隊平均節省約6%的燃料用量，整體燃料效益更提升逾8%。

集團的業務單位亦積極節省能源及其他資源。有線寬頻的全年能源用量較二〇〇九年減少5%，而水和紙張用量則節省21%。集團旗下的商場及港威豪庭服務式住宅在能源、水和紙張的用量亦分別減少約3.5%、5.4%及4.3%。在二〇一一年，集團及其業務單位響應二〇一一世界善用食水日，鼓勵員工及租戶節約用水。

我們也向租戶傳遞節能訊息，特別是鼓勵那些佔用全層樓面的租戶在周末關掉空調。集團包括十幢辦公大樓的物業組合因節能表現而於二〇一〇年獲得表揚。在中國上海，



集團新落成的會德豐國際廣場採用環保建築設計，結合最新規格和先進設施。大廈的低幅射玻璃幕牆，讓大廈能善用自然光，並減少熱量流失。其他綠色設計元素包括節水龍頭、在所有樓層設獨立鮮風口，以及安裝全天候運作的屋宇管理系統來監控照明、空調及能源的使用效益。另外，大廈還設有園林花園以改善工作環境。配合這些環保措施，大廈一名租戶更獲得美國綠色建築協會的領先能源與環境設計 (LEED) 金級認證。

減低溫室氣體排放量亦是集團重要的環保目標之一。集團多家附屬公司及同母系附屬公司已簽署「減碳約章」，成為「碳審計・綠色機構」，承諾以實際行動支持減低溫室氣體排放量，這些附屬公司包括港威豪庭、港威酒店、海港城、夏利文管理服務有限公司、夏利文物業管理有限公司、有線寬頻、馬哥孛羅香港酒店、馬哥孛羅酒店集團、太平洋會、荷里活廣場、太子酒店及時代廣場。

值得一提的是，集團旗下商場於二〇一〇年推行多項環保措施，減少了逾四千五百噸，即3.4%溫室氣體排放量。這些環保措施包括推行回收計劃(紙張、碳粉盒、舊電腦及配件、塑膠產品及玻璃樽等)、收集及適當棄置廢棄煮食油及廢棄的水銀燈，以及透過研討會及綠色貼士，向租戶推廣環保及綠色生活。

在減輕碳足印方面，海港城於二〇一〇年取得重大成果。海港城參與香港地球之友舉辦的《良心回收約章》後，收集了超過七十三萬三千公斤廢紙及一萬七千公斤塑膠廢料作回收用途，並安全棄置近五千公斤舊光管和三百台舊電腦及配件。另一方面，時代廣場亦於年內收集和妥善處理約九千五百公升廢棄煮食油、六千二百公斤廢棄的水銀燈，以及四千三百公斤的塑膠廢料。時代廣場於二〇一〇年的溫室氣體排放量亦較去年減少逾九百噸，即3%。



集團旗下三個商場亦於二〇一〇年實行節約用水措施，將商場的傳統沖廁水箱改為配備感應器的水箱，每年節省近四千七百萬公升沖廁水。

為配合推廣電動車，海港城、時代廣場和荷里活廣場的停車場於二〇一〇年安裝電動車充電站，並計劃於二〇一二年把投入服務的充電站增至一百個。

另外，天星小輪繼續與香港大學合作，研究方法進一步減低船隊的排放水平，致力保持空氣清新。

## 推廣環保意識

集團夥拍環保團體推廣環境保育。九龍倉長期支持世界自然基金會，自二〇〇一年起成為該會的公司會員，近年更成為雙鑽石會員，集團附屬公司現代貨箱碼頭則為純銀會員。除了現金捐獻外，集團還積極參與世界自然基金會舉辦的活動，例如集團及其業務單位全力支持地球一小時活動，除在指定時間關掉各商場及物業的外部照明外，更免

費提供廣告位，並向顧客及員工推廣活動訊息。此外，集團每年均參與世界自然基金會的生態導賞團，向員工推廣自然保育訊息，豐富他們對香港自然環境的認識。

集團亦支持香港地球之友舉辦的「知慳惜電節能比賽二〇一〇」，集團同母系附屬公司夏利文物業管理有限公司管理的十四項物業於二〇一〇年的指定期間大幅減少能源消耗，因而獲得嘉許。天星小輪長期支持這項活動，在碼頭提供免費廣告位，加強宣傳。天星小輪同時協辦於中環天星碼頭定期舉行的「噸噸愛地球嘉年華」，進一步推廣減少二氧化碳排放之重要性。

集團旗下商場為綠色團體或政府機構舉辦的多個宣傳活動提供場地贊助，為宣揚環保訊息出一分力。

保育大自然須由個人做起，因此支持長春社的「環保行」，以提升員工的環保意識。除了捐款外，逾一百名員工及家屬更參與步行活動。現代貨箱碼頭以公司夥伴身份，支持商界環保協會舉辦的「學校商界跨越計劃」，並安排學童前



往參觀活動，以宣揚企業的可持續發展訊息。現代貨箱碼頭義工隊亦參與由漁農自然護理署舉辦的「二〇一〇年香港珊瑚礁普查」，以協助推廣珊瑚礁的可持續管理。

## 綠色嘉許

集團各營運單位致力推動和實踐環保，表現備受嘉許。現代貨箱碼頭的環境管理系統於二〇一〇年再次榮獲ISO14001認證，反映該系統成效超卓且涵蓋全面，能不斷提升公司的環保表現。

二〇一〇年，九倉電訊成為香港首家榮獲世界自然基金會低碳辦公室計劃(LOOP)黃金標籤認證的資訊及通訊科技服務供應商，突顯九倉電訊在促進環境可持續發展方面的成就及承諾。

於二〇一〇年，集團同母系附屬公司會德豐地產(香港)的全新商廈One Island South獲機電工程署《照明裝置能源效益守則》註冊證明書。

此外，集團各業務單位於年內獲環境保護署、水務署、香港生產力促進局、環境保護運動委員會及香港環保卓越計

劃等頒授榮譽和嘉許狀，以表揚有關公司在處理不同資源時所緊守的嚴格標準，當中包括室內空氣質素、水質、衛生控制、廢物源頭分類和減廢等。

## 工作間實務

### 員工發展及多元共融

人力資源是集團最寶貴的資產。九龍倉及其附屬公司在營運過程中透過適當的程序和架構，體現對人的尊重。集團已制訂平等機會政策，保障任何人不會因性別、殘障、家庭、年齡或種族等受到歧視。集團重視向求職者和現有僱員提供平等機會，並按個人表現及職位需要來考慮員工的升遷及發展，同時提供持續的培訓課程及發展機會。

此外，集團旗下三個商場，於二〇一〇年推出「醒目知心大使計劃」。這項計劃為來自不同階層的退休長者提供重新受聘的機會，令他們退而不休繼續貢獻社會。公司為受聘長者提供六節、每節半天的培訓活動。計劃推行至今成效顯著，並得到顧客讚賞，可謂三贏。



## 員工培訓

集團鼓勵員工終生學習，並制訂適當的評核標準和程序，上級與員工會討論其培訓需要和規劃員工的持續改進目標。二〇一〇年，集團及成員公司為員工提供逾三百項內部培訓課程，內容涵蓋語言學習、商業寫作、電腦軟件、法律及規例、商業操守、職業安全及健康、急救、健康講座、壓力管理、橫向思維、談判技巧、解決難題、客戶服務、領袖訓練、團隊精神培訓，以及師友計劃等。集團又為新入職同事舉行迎新計劃和在職培訓，協助他們適應新的工作環境。集團同時資助員工報讀外間培訓課程，在二〇一〇年，共有超過一萬二千名員工接受了接近六萬六千小時的內部及外間培訓。

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

## 職業安全及健康

職業安全及健康(「職安健」)為集團另一關注重點。集團除了發布政策、手冊、指引、程序及通告外，更定期舉辦培訓課程，向所有員工推廣安全的工作環境。不同業務單位均設有由各級員工組成的職安健委員會，以檢討職安健政策、制訂安全管理計劃、監察職安健表現、推行新的預防措施，並訂立清晰目標和指引。在情況許可下，集團定期進行工地巡查以及獨立或內部審核，以確保員工能在安全的環境下工作。

此外，集團旗下每個商場已委任安全協調員，以處理職安健事宜和統籌實地培訓課程。除了每星期提供安全貼士外，集團還每年舉行安全日，以提升員工對工作安全的意識。二〇一〇年，集團旗下商場及港威豪庭率先與四十名承辦商簽署「職業安全約章」，在勞工處和職業安全健康局支持下，爭取達致「零意外」目標。

## 員工溝通

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

業務單位亦以各自的方法與員工保持定期溝通。舉例說，現代貨箱碼頭於二〇一〇年舉行了十六場全體大會，並透過每月聚會及員工通訊雙月刊，與員工保持坦誠溝通。各業務單位均定期進行僱員滿意度調查，以收集員工對進一步改善工作環境、程序及服務等的意見。

## 工作與生活平衡

集團鼓勵員工追求工作與生活平衡。為促進員工身心健康，九龍倉員工康樂會早於二十年前成立，旨在為員工及其家屬舉辦各類活動，以配合不同的興趣和需要。二〇一〇年，委員會舉辦了十三個興趣班、體育及康樂活動，其中包括螢火蟲導賞團、香港環島遊、保齡球及羽毛球比賽、攝影、玻璃製作及烹飪班等。年內，各業務單位亦各自舉辦了多項員工活動，多不勝數。

## 企業管治

### 政策及商業操守守則

九龍倉致力在各營運範疇恪守紀律守則。九龍倉每位員工均須以符合道德的方式經營業務，而其行為表現亦須與九龍倉的常規和價值觀以至監管規定一致。公司在僱員受聘當日，向他們簡介紀律守則，並派發多份文件，內容包括商業誠信及紀律守則聲明、上市證券內幕交易、禁止披露機密資料、中央採購程序等。集團更向員工發放政策文件，內容包括「安全及保安意識」、「辦公室安全及健康規例」、「平等機會」、「辦公室騷擾」、「私隱」、「採購政策」及「節日餽贈」等，同時透過培訓及書面形式保持溝通，以提升各業務單位、供應商及承辦商對集團標準及規定的認識。這些內部文件亦可於內聯網取得，並由相關部門定期檢閱。

集團管理層一直密切參與制訂集團的「商業操守及道德守則」、「風險管理」、「審核及合規」及「股東權利及匯報」等機制。集團已建立完善的內部監控制度，集團董事會每年透過審核委員會檢討其成效，並向股東匯報。內部監控制度獲得各業務單位及企業單位的行政人員參與，建立一個明確的組織架構，授予各人員特定權限，並清晰界定每項業務及營運單位的責任範圍，以確保有效地互相制衡。

有關集團企業管治報告全文，請參閱本年報第81至第95頁。

# 財務評議

## (I) 二〇一〇年業績評議

在較強的全球經濟下，集團於二〇一〇年錄得強健的財務業績。主要受惠於其在香港的獨特投資物業組合及在中國內地擴大中的資產基礎，集團的收入及盈利持續增長。投資物業的重估產生巨大盈餘，有助於創下紀錄盈利港幣三百五十七億五千萬元，較二〇〇九年增加86%。集團營業額及營業盈利兩者皆創新高。計入重估收益前的基礎盈利增加僅1%，這是因為二〇〇九年出售北京首都時代廣場而獲得特殊盈利港幣十三億九千三百萬元所致。

### 營業額

集團營業額增加10%至港幣一百九十三億八千萬元的紀錄新高(二〇〇九年：港幣一百七十五億五千三百萬元)，這是由於內地物業確認銷售額較去年為高、租金收入持續增長及現代貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂的收入回升所致。

投資物業方面，儘管寫字樓收入下降，來自香港的投資物業收入增加6%至港幣七十億四千三百萬元，反映集團旗下商場所錄得的零售銷售額基礎強勁。隨着二〇〇九年下旬出售北京首都時代廣場，而新落成的上海會德豐國際廣場尚未產生顯著的租金收入，來自內地的收入則減少21%至港幣四億七千萬元。酒店收入增加20%至港幣十一億五千六百萬元。總體而言，地產投資分部的營業額錄得6%的淨增長，至港幣八十六億六千九百萬元。

地產發展方面，新簽約的銷售額為港幣一百零三億元(二〇〇九年：港幣五十三億元)，包括合營項目的應佔銷售額。確認銷售額增加18%至港幣三十六億零九百萬元，來自確認已落成項目，主要包括成都天府時代廣場、上海新華路一號、無錫時代上城、成都時代•晶科名苑和大連時代1號及8號。

物流收入增加11%至港幣三十四億二千六百萬元。現代貨箱碼頭收入增加15%，反映綜合吞吐量強勁回升21%，部分原因為全球市場逐漸復甦，另部分原因為集團於內地的港口業務增加。

通訊、媒體及娛樂的收入增加8%至港幣三十六億八千二百萬元，主要由於有線寬頻的收費電視訂戶人數增長10%而令其收入增加14%所致。九倉電訊的總收入亦錄得輕微增長。

### 營業盈利

集團的營業盈利增加10%至港幣九十三億七千二百萬元，創下紀錄新高。

地產投資依然是主要的盈利貢獻分部，增加6%至港幣六十五億四千五百萬元。儘管寫字樓租金及出租率在二〇〇八年下旬至二〇一〇年年中期間受壓，海港城(不包括酒店)和時代廣場的盈利貢獻分別增加7%及8%。來自內地的盈利貢獻減少30%，主要因為二〇〇九年下旬出售北京首都時代廣場所致。

酒店貢獻增加37%至港幣三億三千一百萬元，整體入住率和平均房租皆大有改善。

地產發展的營業盈利增加22%至港幣十二億三千五百萬元，因為就分期落成的內地物業較去年為多而確認的物業銷售額因而增加。

物流貢獻上升26%至港幣十七億九千二百萬元，主要反映現代貨箱碼頭的營業業績強勁復甦。

通訊、媒體及娛樂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，因為二〇〇九年有一項特殊收益入賬。而有線寬頻則擴大了虧損，這是由於二〇一〇年多項大型體育項目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的龐大節目成本所致。

投資及其它的營業盈利增加至港幣一億八千八百萬元(二〇〇九年：港幣九千萬元)，主要由於利息收入增加所致。

### 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港幣一千四百八十二億元，其中包括按當日進行的獨立估值以公允價值報值港幣一千四百二十二億元，產生重估盈餘港幣二百九十二億四千九百萬元(二〇〇九年：港幣一百二十二億零四百萬元)，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，質素亦有所提升。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估盈餘淨額港幣二百七十八億四千五百萬元(二〇〇九年重新編列：港幣一百一十四億三千九百萬元)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。

### 其它淨收入

是年其它淨收入為港幣八億一千三百萬元(二〇〇九年：港幣一億七千五百萬元)，包括在香港空運貨站成為集團的聯營公司之後，按現行會計準則重估於香港空運貨站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物業撥備的撥回。

### 財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣九億九千六百萬元(二〇〇九年：港幣三億三千八百萬元)。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四億四千八百萬元(二〇〇九年：未變現收益港幣四千六百萬元)。

若不計入按市價入賬的掉期合約帶來的未變現變動的影響，並扣除撥作資產成本後，財務支出為港幣五億四千八百萬元(二〇〇九年：港幣三億八千四百萬元)，增加了港幣一億六千四百萬元，主要因為總借款增加所致。

財務支出已扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣二億七千九百萬元(二〇〇九年：港幣二億一千二百萬元)。

### 所佔聯營公司及共同發展公司業績(除稅後)

所佔聯營公司盈利增加34%至港幣三億七千六百萬元(二〇〇九年：港幣二億八千一百萬元)，主要來自香港空運貨站於是年成為集團的聯營公司之後的貢獻。來自共同發展公司的盈利減少至港幣九百萬元(二〇〇九年：港幣七千五百萬元)，反映在沒有主要物業落成的情況下，經內地合營機構進行的物業發展作出的貢獻較去年為少。

## 所得稅

是年稅項支出為港幣二十三億五千八百萬元(二〇〇九年重新編列：港幣二十二億零七百萬元)，包括是年度主要為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(二〇〇九年重新編列：港幣六億八千三百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，並在與稅務局就若干長期稅務糾紛達成和解後撥回稅項港幣八億零九百萬元後，稅項支出則減少至港幣十二億元(二〇〇九年重新編列：港幣十五億二千四百萬元)。

## 非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利增加港幣一億一千七百萬元至港幣七億一千五百萬元，反映若干非全資附屬公司的純利增加。

## 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三百五十七億五千萬元(二〇〇九年重新編列：港幣一百九十二億五千六百萬元)，增加港幣一百六十四億九千四百萬元或86%。按二十七億五千四百萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣12.98元(二〇〇九年重新編列：港幣6.99元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣二百七十八億四千五百萬元(二〇〇九年重新編列：港幣一百一十四億三千九百萬元)，是年股東應佔集團盈利則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)，較去年增加1%。

## 提早採用《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33。由於此項會計政策變動，投資物業重估收益涉及的遞延稅項港幣四十五億一千三百萬元毋須計入現年度的業績之內。除此之外，為數港幣一百三十四億二千四百萬元的相關累計遞延稅項(包括二〇〇九年作出撥備的港幣十七億六千六百萬元)已以過往年度調整予以撥回，若干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，因而增加港幣一百三十三億三千六百萬元或每股港幣4.84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港幣三百四十五億四千三百萬元至港幣一千六百三十億零八千九百萬元，相等於增加27%至每股港幣59.22元(二〇〇九年重新編列：每股港幣46.68元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加26%至港幣一千七百零六億四千九百萬元(二〇〇九年重新編列：港幣一千三百五十五億八千八百萬元)。

### 供股

於二〇一一年二月十日，本公司宣布建議以供股方式按當時合資格股東持有每十股現有普通股獲配發一股供股股份的比例發行約二億七千五百萬股每股港幣1.0元的新普通股，認購價為每股供股股份港幣36.5元(「供股」)。供股已於二〇一一年三月完成，籌集得淨款項約港幣九十九億八千萬元，集團會將款項用於為更多內地物業及相關投資提供資金。

### 總資產

集團的總資產增加27%至港幣二千四百二十二億元(二〇〇九年：港幣一千九百零五億元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、持作到期的投資、可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產)增加31%至港幣二千二百零二億元(二〇〇九年：港幣一千六百八十六億元)。

集團的總資產包括投資物業組合港幣一千四百八十二億元，佔總營業資產67%。此組合內的核心資產為香港的海港城和時代廣場，兩者的市值分別為港幣八百零三億元(不包括三間酒店)及港幣二百九十八億元，合共佔投資物業組合的市值的74%。

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(以內地物業及港口項目為主)港幣二百零三億元及發展中及待沽物業(以在內地為主)港幣二百九十七億元。

以地域分佈而言，集團於內地的營業資產(以物業及碼頭項目為主)增加至港幣七百四十八億元(二〇〇九年：港幣五百三十四億元)，佔集團總營業資產的34%。

# 財務評議

## 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了港幣一百一十三億元至港幣三百二十七億元(二〇〇九年：港幣二百一十四億元)，這是由港幣四百九十六億元的債務減港幣一百六十九億元的銀行存款和現金所得。集團的負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業有限公司(「海港企業」)及其它附屬公司的負債淨額港幣九十三億元(二〇〇九年：港幣一百二十億元)，而該等負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣二百三十四億元(二〇〇九年：港幣九十四億元)。茲將負債淨額分析如下：

負債／(現金)淨額	二〇一〇年十二月三十一日	二〇〇九年十二月三十一日
	港幣百萬元	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	(172)	1,829
有線寬頻	(447)	(531)
	<b>32,689</b>	21,432

於二〇一〇年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為19.2%(二〇〇九年重新編列：15.8%)。

## 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六百七十六億元，當中港幣四百九十六億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	二〇一〇年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
<b>本公司／全資附屬公司</b>			
承諾信貸	44.4	32.7	11.7
非承諾信貸	0.5	—	0.5
	<b>44.9</b>	<b>32.7</b>	<b>12.2</b>
<b>非全資附屬公司</b>			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	14.9	10.1	4.8
— 海港企業	4.1	3.4	0.7
— 有線寬頻	0.3	—	0.3
— 其它	3.4	3.4	—
	<b>67.6</b>	<b>49.6</b>	<b>18.0</b>

上述負債中有為數港幣一百八十一億三千七百萬元(二〇〇九年：港幣八十九億九千六百萬元)乃以賬面值合共港幣一百八十三億六千萬元(二〇〇九年：港幣二百二十四億七千四百萬元)的若干發展中物業、固定資產及股份的按揭作抵押。

集團的債務主要以港元、美元和人民幣為本位。人民幣借款乃用於為集團在內地的地產發展項目及港口投資提供資金。

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

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金(主要以港元和人民幣為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。於二〇一〇年十二月三十一日，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣三十四億元(二〇〇九年：港幣十三億元)，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一百零四億元(二〇〇九年：港幣九十七億元)，營運資金變動導致淨現金流出港幣七十二億元(二〇〇九年：港幣二十一億元)，主要由於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七十億元(二〇〇九年：港幣五十四億元)，主要用於增加投資物業及於參與香港及內地地產發展項目的共同發展公司的投資，這又被二〇〇九年出售北京首都時代廣場所得餘款局部抵銷。

### 主要開支及承擔

茲將年內由集團的核心業務所引致的主要開支及於二〇一〇年十二月三十一日的相關承擔分析如下：

業務單位／公司	於二〇一〇年 十二月三十一日的承擔		
	二〇一〇年 的開支 港幣百萬元	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元
<b>a. 資本性開支</b>			
地產投資	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
	<b>3,693</b>	<b>6,790</b>	<b>16,981</b>
<b>b. 節目及其它</b>	<b>93</b>	<b>1,761</b>	<b>142</b>
<b>c. 發展中銷售物業</b>			
附屬公司(內地／香港)	13,394	10,980	37,060
共同發展公司／聯營公司(內地／香港)	7,736	4,591	17,002
	<b>21,130</b>	<b>15,571</b>	<b>54,062</b>

地產投資分部於年內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鏟灣項目。集團分別擁有73.8%及67.6%權益的有線寬頻及現代貨箱碼頭自行承擔各自的資本性開支項目的資金。

除資本性開支外，集團亦為其全資擁有或透過聯營公司或共同發展公司擁有於香港及內地發展的銷售物業而支付港幣二百一十一億元。

於二〇一〇年十二月三十一日，集團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，包括須主要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，資金由集團的內部財務資源（包括餘裕現金港幣一百六十九億元）、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物業銷售及預售收益，以及於二〇一一年三月完成的供股所籌集得的港幣一百億元。

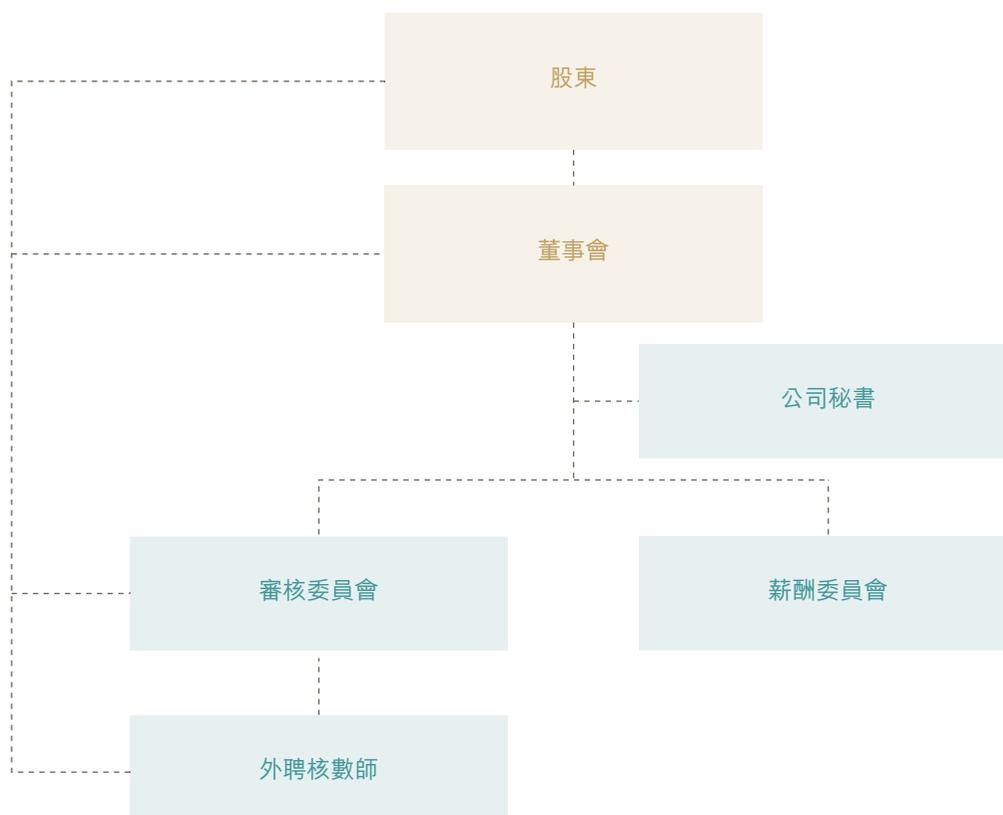
二〇一〇年十二月三十一日之後，集團於長沙、蘇州及杭州購入了另外五幅地塊以發展四個項目，應佔地價總額為港幣一百二十二億元。

### (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13,100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。

# 企業管治報告

## 企業管治架構



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A.2.1部的一項偏離則除外。茲將有關原則的應用及上述偏離一項常規守則條文的原因列述於下文各部。

# 企業管治報告

本公司的主要企業管治原則及企業管治常規摘要如下：

## I. 守則條文

參考守則	守則條文																												
<b>A.</b>	<b>董事</b>																												
<b>A.1</b>	<b>董事會</b>																												
	企業管治原則																												
	董事會應負有領導及監控本公司的責任，並集體負責統領及監督本公司事務。董事應客觀地作出符合本公司利益的決策。																												
<b>遵守情況</b>	<b>企業管治常規</b>																												
✓ 符合規定	<p>在截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內舉行了四次董事會會議。</p> <p>董事出席會議的記錄如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>董事</th> <th>出席次數／會議數目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主席 吳光正先生</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>高級副主席 李唯仁先生 (於二〇一〇年四月一日起退任高級副主席兼董事職位)</td> <td>0/1</td> </tr> <tr> <td>副主席兼常務董事 吳天海先生</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>執行董事 李玉芳女士</td> <td>3/4</td> </tr> <tr> <td>執行董事 吳梓源先生</td> <td>2/4</td> </tr> <tr> <td>執行董事兼集團財務總監 徐耀祥先生</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>獨立非執行董事</td> <td></td> </tr> <tr> <td>陳茂波議員</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>陳坤耀教授</td> <td>2/4</td> </tr> <tr> <td>錢果豐博士</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>方剛議員</td> <td>3/4</td> </tr> <tr> <td>捷成漢先生</td> <td>3/4</td> </tr> <tr> <td>詹康信先生</td> <td>3/4</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或其它電子通訊方式出席會議。</p>	董事	出席次數／會議數目	主席 吳光正先生	4/4	高級副主席 李唯仁先生 (於二〇一〇年四月一日起退任高級副主席兼董事職位)	0/1	副主席兼常務董事 吳天海先生	4/4	執行董事 李玉芳女士	3/4	執行董事 吳梓源先生	2/4	執行董事兼集團財務總監 徐耀祥先生	4/4	獨立非執行董事		陳茂波議員	4/4	陳坤耀教授	2/4	錢果豐博士	4/4	方剛議員	3/4	捷成漢先生	3/4	詹康信先生	3/4
董事	出席次數／會議數目																												
主席 吳光正先生	4/4																												
高級副主席 李唯仁先生 (於二〇一〇年四月一日起退任高級副主席兼董事職位)	0/1																												
副主席兼常務董事 吳天海先生	4/4																												
執行董事 李玉芳女士	3/4																												
執行董事 吳梓源先生	2/4																												
執行董事兼集團財務總監 徐耀祥先生	4/4																												
獨立非執行董事																													
陳茂波議員	4/4																												
陳坤耀教授	2/4																												
錢果豐博士	4/4																												
方剛議員	3/4																												
捷成漢先生	3/4																												
詹康信先生	3/4																												

就各董事會定期會議發出議程前，諮詢所有董事是否有意提出任何商討事項以列入會議議程。

至少於每次召開定期會議前十四天發出正式通知，而全部其它臨時召開的會議則給予恰當的通知期。

公司秘書隨時向全體董事提供意見及服務，並須向董事會負責以確保董事會程序獲跟隨及所有適用法律及規例均獲遵守。公司秘書亦向主席及董事會提供企業管治及實行守則的意見。董事會及其轄下委員會會議記錄的初稿及最終定稿會分別送交全體董事或其轄下委員會成員作評論及記錄。董事會及其轄下委員會會議的全部會議記錄均由公司秘書保管，並供任何董事查閱。

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

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

董事會及其轄下委員會會議記錄／決議案可供董事／其轄下委員會成員查閱。

會議記錄對董事會／其轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。

董事有機會就董事會會議記錄初稿表達意見。

董事會會議結束後，於合理時段內保存會議記錄的最終定稿作記錄之用。

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

重要事項一般以書面決議案方式處理，以便全體董事(包括獨立非執行董事)在知悉有關事項，並就其發表意見(倘適當)後，方批准該事項。

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

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

參考守則

守則條文

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

參考守則

守則條文

<p><b>A.2.1</b></p>	<p>主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。</p>
<p>遵守情況</p>	<p>企業管治常規</p>
<p>X 不符合規定</p>	<p>吳光正先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的常規守則條文。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此該項偏離乃被視為合適者。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。</p>

參考守則	守則條文
<b>A.3</b>	<p><b>董事會組成</b></p> <p>企業管治原則</p> <p>董事會應根據本公司業務而具備適當所需技能和經驗。董事會中執行董事與非執行董事的組合應該保持均衡，以便能夠有效地作出獨立判斷。</p>
遵守情況	企業管治常規
<p>✓✓</p> <p>優於規定</p>	<p>在所有公司通訊中已按董事類別及職務(包括主席、執行董事及獨立非執行董事)披露董事會的組成。</p> <p>董事會由十一位董事組成，包括五位執行董事及六位獨立非執行董事。十一位董事當中有六位董事(超過守則規定的三分之一)為獨立非執行董事，當中最少有一位獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。</p> <p>董事會組成詳情列載於第82頁。</p> <p>董事個人資料列載於第98頁至102頁。</p> <p>不時審閱董事會的架構、人數及組成，確保董事會由具備配合本公司業務所需技能及經驗之人士組成。獨立非執行董事的獨立性乃根據上市規則相關條例及規定而作出評核。</p> <p>各獨立非執行董事已根據上市規則之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合上市規則有關獨立性指引之規定，並根據該指引條文屬獨立人士。</p> <p>本公司定期審閱董事會之組成，確保董事會由具備配合本公司業務所需專長、技能及經驗之人士組成。</p>

參考守則	守則條文
<b>A.4</b>	<p><b>委任、重選及罷免</b></p> <p>企業管治原則</p> <p>董事會應制定正式、經審慎考慮並具透明度的新董事委任程序，並應設定有秩序的董事接任計劃。所有董事均應每隔若干時距進行重選。</p>

遵守情況	企業管治常規
<p>✓ 符合規定</p>	<p>所有董事須每三年卸任，並須經重選連任。</p> <p>董事會全體負責委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重選。根據本公司組織章程細則，董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。新任董事之任期至本公司下次股東大會(如屬填補臨時空缺)或至本公司下屆股東週年大會(如屬增添董事會成員)為止，並合資格於同一股東大會上應選連任。</p>
<p>參考守則</p>	<p>守則條文</p>
<p><b>A.5</b></p>	<p><b>董事責任</b></p> <p>企業管治原則</p> <p>每名董事須不時瞭解其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動及發展。</p>
遵守情況	企業管治常規
<p>✓ 符合規定</p>	<p>本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、周年報告及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則於董事會會議期間向董事簡報，或向董事發放定期更新及資料，讓董事保持對彼等作為本公司董事的職責，以及本集團的經營方式、業務活動和發展的瞭解。</p> <p>新委任的董事獲簡報及介紹彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策，並履行其作為本公司董事的職責及責任。</p> <p>獨立非執行董事就本公司之未來業務路向及策略規劃提供獨立見解及意見。</p> <p>獨立非執行董事定期審閱本公司的財務資料及營運表現。</p> <p>獨立非執行董事獲邀出任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。</p> <p>年內各董事會會議之出席率令人滿意。出席記錄詳見於上文第A.1項。</p> <p>各執行董事對其負責的業務範疇及運作均有實際知識及相關專長。董事對本公司業務的關注程度，應按其投入的時間、質素，以及因應其知識及專長作出之貢獻予以衡量。</p>

	<p>本公司已採納載於上市規則附錄十有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事買賣證券之標準守則，生效日期為二〇〇四年三月三十一日。遵照上市規則附錄十之新規定，本公司已採納經修訂之標準守則，生效日期為二〇〇九年四月一日。</p> <p>所有董事已確認，於截至二〇一〇年十二月三十一日止年度內，一直遵守標準守則的規定。</p>
--	---

參考守則 守則條文

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

參考守則 守則條文

<b>B.</b>	<b>董事及高級管理人員的薪酬</b>
<b>B.1</b>	<p><b>薪酬及披露的水平及組成</b></p> <p>企業管治原則</p> <p>應設有正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事酬金的政策及釐定各董事的薪酬待遇。</p>
<b>遵守情況</b>	<b>企業管治常規</b>
✓ 符合規定	<p>根據常規守則，本公司已於二〇〇一年八月一日成立大部分成員為獨立非執行董事之薪酬委員會(「薪酬委員會」)。</p> <p>薪酬委員會成員包括董事會主席吳光正先生(薪酬委員會主席)，以及兩位獨立非執行董事捷成漢先生及詹康信先生。</p>

薪酬委員會之主要職責包括就董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時議決之企業目標及方針，檢討全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇。

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。

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：

<u>成員</u>	<u>出席次數／會議數目</u>
吳光正先生，主席	1/1
捷成漢先生	1/1
詹康信先生	1/1

薪酬委員會在截至二〇一〇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。

薪酬委員會已就董事及高級管理人員之薪酬建議及其它人力資源問題(包括但不限於繼任計劃、重要人事變動、以及招聘及挽留合資格人才政策)諮詢主席及／或常務董事的意見。

	<p>支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予才幹及工作職責相若的董事及高級行政人員的酬金水平而釐定，以確保薪酬待遇公平及具有競爭力，且為合宜及適當。支付予本公司董事的董事酬金(目前為每名董事每年港幣60,000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20,000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。</p> <p>為確保薪酬委員會可就本集團未來薪酬政策及相關策略提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(如員工薪酬釐定指引及有關之市場趨勢及資料)之詳情。</p> <p>人事部負責提供行政支援及執行經薪酬委員會批核之薪酬待遇及其它人力資源決定。</p>
<p>參考守則</p>	<p>守則條文</p>
<p><b>C.</b> <b>C.1</b></p>	<p><b>問責及核數</b></p> <p><b>財務匯報</b></p> <p>企業管治原則</p> <p>董事會應平衡、清晰及全面地評核本公司的表現、情況及前景。</p>
<p>遵守情況</p>	<p>企業管治常規</p>
<p>✓ 符合規定</p>	<p>董事每季均獲提供本集團之主要業務活動回顧及主要財務資料。</p> <p>董事負責監察截至二〇一〇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。</p> <p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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；</li> <li>(ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及</li> <li>(iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因(如適用)。</li> </ul>

	<p>董事並不察覺有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力(按企業管治常規守則第C.1.2條所指)。</p> <p>本公司會計部由具專業會計師資格之集團總會計主任掌管，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。</p> <p>董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。</p> <p>本公司外聘核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第109頁之獨立核數師報告書內。</p> <p>董事會於所有股東通訊中，對本集團之業績及狀況作出清晰、平衡及易於理解的評審。</p> <p>董事會知悉適用規則及規例中有關適時披露股價敏感資料或本公司相關事宜的規定，並將在適當時批准刊發有關公告。公司秘書與法律顧問緊密合作，就交易事項及交易建議的重要性及敏感程度諮詢其意見，並據此向董事會提出建議。</p>
--	---

參考守則

守則條文

<b>C.2</b>	<p><b>內部監控</b></p> <p>企業管治原則</p> <p>董事會應確保本公司的內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及本公司的資產。</p>
------------	---

<b>遵守情況</b>	<b>企業管治常規</b>
-------------	---------------

<p>✓ 符合規定</p>	<p>董事對本集團的內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的效用，包括本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足。內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保有效地互相制衡。</p> <p>集團已設計了若干程序，用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性，以及確保遵守有關法例及規例。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險，並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。</p> <p>內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及橫跨整個集團的各內部監控架構的效用。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現，外聘核數師可取得完整的內部審核報告。</p>
-------------------	---

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。

參考守則

守則條文

**C.3**

**審核委員會**

企業管治原則

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

遵守情況

企業管治常規

✓  
符合規定

會議記錄由公司秘書擬備，於每次會議後一段合理時間內發送給各審核委員會成員。  
全部成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在有需要時由本集團的核數師協助。此外，陳茂波議員持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

在截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行過四次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
方剛議員，主席	3/4
陳茂波議員	1/4
捷成漢先生	1/4
詹康信先生	3/4

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

審核委員會的職權範圍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；

- (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。

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聘用條款；
- (b) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱，並特別針對上文第C.3(c)項所述有關審核委員會的各點職責；
- (d) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (e) 檢討內部審核功能的審核程序；
- (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；及
- (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面。

審核委員會向董事會建議，復聘畢馬威會計師事務所出任本公司二〇一一年度的外聘核數師，惟須經股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。

於截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度，本公司外聘核數師收取核數服務費用約港幣一千五百萬元及稅務與其它服務費用約港幣三百萬元。

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

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

參考守則	守則條文
<b>D.2</b>	<b>董事會轄下的委員會</b>  企業管治原則  董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	董事會已成立兩個轄下委員會，即審核委員會及薪酬委員會，各自的職權範圍已列載於上文第C.3項及第B.1項內。  董事會轄下委員會於董事會會議向董事會匯報其決定及建議。

參考守則

守則條文

**E.**

**與股東的溝通**

**E.1**

**有效溝通**

*企業管治原則*

董事會應盡力與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其它全體會議與股東溝通及鼓勵他們的參與。

**遵守情況**

**企業管治常規**

✓  
符合規定

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。

本公司已在二〇一〇年股東週年大會舉行前至少二十個營業日向股東發送有關通知。

每項實際獨立的事宜，均在本公司股東大會上以個別決議案提呈，包括選舉個別董事。

董事會和外聘核數師均出席股東週年大會解答股東問題。

本公司認同透明度及問責的基礎重要性。管理層相信透過持續與投資界別、傳媒及公眾作積極的對話以清晰地表達公司策略、業務長處及弱點、增長機會及威脅以及未來前景，股東的價值可最有效地提升。為達到此目標，本公司致力公平及適時地向股東及公眾提供作出投資決定合理所需的重要資料。

董事會知悉上市規則中有關披露股價敏感資料的責任，並已制定程序以確保與公眾(包括投資界別及傳媒)的所有溝通皆屬公平，而且不會選擇性地發放重大的非公開資料。

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括刊發／編印周年和中期報告，並向全體股東寄發該等報告的印刷本或有關該等報告已在本公司網站發布的通知。該等報告及新聞稿會登載於本公司的集團網站 [www.wharfholdings.com](http://www.wharfholdings.com) 供下載。此外，本公司充份利用互聯網廣為向股東提供資料。本公司的網站提供了可向本公司董事會提出查詢的電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，並含有有關本集團業務活動的廣泛額外資料，且會適時予以更新。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報和出席會議，以討論本集團業務表現及目標。

<p><b>E.2</b></p>	<p><b>以投票方式表決</b></p> <p>企業管治原則</p> <p>本公司應確保股東熟悉以投票方式進行表決的詳細程序。</p>
<p>遵守情況</p>	<p>企業管治常規</p>
<p>✓ 符合規定</p>	<p>股東有機會實際參與股東大會及於會上投票，並獲告知規管股東大會的規則，包括投票程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 股東獲提供股東大會日期、地點及議程等足夠及適時的資料，以及有關在大會上作出決定的議題的全面及適時的資料；</li> <li>(b) 在合理限制下，股東有機會向董事會發問包括關於周年外聘審核的問題、提出事項列入股東大會議程，以及提程決議案；</li> <li>(c) 股東實際參與主要企業管治決定；</li> <li>(d) 股東可就董事會成員及主要行政人員的薪酬政策發表意見；及</li> <li>(e) 股東可親身投票或委任代表代其投票，而股東親身作出的投票與委任代表代其作出的投票具有相同效力。</li> </ul> <p>本公司就股東以投票方式表決制定了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 於股東大會上向股東提呈的所有決議案，在大會開始時由主席要求以投票方式表決。股東大會的通函及通告說明主席要求以投票方式表決的意向。</li> <li>(b) 在大會要求進行投票前，主席或公司秘書向股東解釋以投票方式表決的程序，並解答股東任何問題。</li> <li>(c) 本公司確保所作出的投票會被恰當地點算及記錄。獨立監票員被委任於股東大會上點算票數。</li> <li>(d) 投票結果於同一日公布，並不遲於股東大會之後的營業日於本公司的網站及聯交所的網站發布。</li> </ul> <p>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。</p>

# 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，其主要附屬公司的主要業務則編列於第180至183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編列於第110至111頁的綜合收益表及綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配及儲備變動情況編列於第115頁的綜合權益變動表及第154至155頁的財務報表附註第29條內。

## 股息

中期股息每股36仙已於二〇一〇年九月三十日派發。董事會已建議在二〇一一年六月七日(星期二)舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇一一年六月十五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64仙，予在二〇一一年六月七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129至131頁的財務報表附註第10條內。

## 捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣三千一百萬元。

## 董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生、李唯仁先生(彼於二〇一〇年四月一日起退休)、吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生、徐耀祥先生、陳茂波議員、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。

陳茂波議員和方剛議員將於快將舉行的股東週年大會上輪值卸任董事之職，彼等皆符合資格，願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

## 合約利益

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

## 管理合約

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

## 購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，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 二〇一一年三月二十三日

## 公司補充資料

### (A) 董事及高級管理人員個人簡介等事宜

#### (i) 董事

**吳光正** GBS, JP 主席 (年齡：64)

吳先生於一九八六年至一九九四年期間曾出任本公司主席，自二〇〇二年起復任本公司主席職位。他亦出任本公司薪酬委員會成員兼主席。他同時為本公司的最終控股公司會德豐有限公司(「會德豐」，其為一間香港公眾上市公司)的主席及主要股東，以及本公司同母系的附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」，其於新加坡公眾上市)的主席。此外，他為會德豐地產有限公司(「會德豐地產」，其於二〇一〇年七月被私有化及成為會德豐的全資附屬公司之前乃一間公眾上市公司)的主席，以及本公司旗下若干附屬公司的董事。他多年來積極參與本地及國際的社區及有關事務，並出任多項政府委任的公職。

吳先生現任中華人民共和國第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會常務委員會委員。他於一九九三年獲委任為太平紳士，並於一九九八年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。他自二〇〇七年六月起獲委任為策略發展委員會非官方成員。他於一九九五年至二〇〇〇年出任醫院管理局主席，一九九三年至一九九七年出任香港理工大學校董會主席，二〇〇〇年至二〇〇七年獲政府委任為香港貿易發展局主席。他曾任香港環境及自然保育基金委員會主席，負責管理彼與政府於一九九四年聯合捐贈的基金。他亦曾於一九九一年出任英國威爾斯親王工商俊彥團副主席，並曾出任JPMorgan Chase & Co.、英國國民西敏寺銀行、意大利國家勞工銀行、法國Elf石油集團及美國通用電氣集團的國際顧問委員會成員。他獲澳洲、香港及美國多間大學頒授榮譽博士學位。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一千一百四十三萬元(二〇一〇年：港幣一千一百一十萬元)。

**吳天海** 副主席兼常務董事 (年齡：58)

吳先生於一九八一年加入本公司，自一九八九年起出任常務董事，並於一九九四年成為副主席。他亦為會德豐的副主席，以及有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的主席兼行政總裁和海港企業有限公司(「海港企業」)的主席，該兩間公司皆為本公司的公眾上市附屬公司。此外，吳先生為現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」，其為本公司的附屬公司)的主席、九倉電訊有限公司(其為本公司的全資附屬公司)的主席兼行政總裁，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。吳先生亦為公眾上市的Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的主席。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百七十七萬元(二〇一〇年：港幣四百七十萬元)。

**李玉芳 執行董事**（年齡：54）

李女士於一九八四年加入本公司，自二〇〇三年起出任本公司董事，並於二〇〇七年三月起擔任執行董事一職。她亦為海港企業的董事。李女士為海港城置業有限公司、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、九龍倉置業有限公司的常務董事（以上公司全皆為本公司的全資附屬公司），以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。李女士負責管理本集團於香港及中國內地的投資物業，尤其是本集團兩大核心物業——位於香港的海港城和時代廣場，以及本集團在上海、重慶、武漢和大連的時代廣場。李女士亦為Joyce的董事。她畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。根據本集團目前與李女士之間的服務合約，折算為整年基準計算，李女士於二〇一一年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百九十萬元（二〇一〇年：港幣三百七十五萬元）。

**吳梓源 執行董事**（年齡：63）

吳先生，ACPA, ACMA，於一九八五年加入本公司，自一九九八年起出任本公司董事。他的職銜於二〇〇九年六月更改為執行董事。他亦為海港企業的董事、九龍倉中國地產發展有限公司（其為本公司的全資附屬公司）的高級常務董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。此外，吳先生曾於二〇〇〇年至二〇〇八年出任Joyce的董事，以及曾於一九九九年至二〇一〇年出任會德豐地產的董事。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，在不計入由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，吳先生於二〇一一年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百五十八萬元（二〇一〇年：港幣二百九十一萬元）。

**徐耀祥 執行董事兼集團財務總監**（年齡：64）

徐先生，FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada，為會德豐及本公司的執行董事兼集團財務總監。他於一九九六年加入會德豐／九龍倉集團，並於一九九八年出任會德豐董事。他亦為海港企業及有線寬頻的董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。此外，徐先生為會德豐地產新加坡的董事、會德豐地產的副主席，以及Joyce的董事。根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，在不計入由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，徐先生於二〇一一年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣二百三十一萬元（二〇一〇年：港幣二百二十三萬元）。

**陳茂波議員 JP 董事 (年齡：56)**

陳先生，*FCPA, FCCA, FCPA (Australia), FCIS, FCS, FTIHK*，自二〇〇四年九月起出任本公司獨立非執行董事。他亦出任本公司審核委員會成員。他為國富浩華(香港)會計師事務所有限公司的主席。他亦為另外三間於香港公眾上市的公司，即信星鞋業集團有限公司、香港經濟日報集團有限公司以及中國通信服務股份有限公司的獨立非執行董事。他自二〇〇六年九月起獲委任為法律援助服務局主席。陳先生曾於二〇〇六年至二〇〇九年出任華潤置地有限公司(其為一間公眾上市公司)的獨立非執行董事。

陳先生畢業於香港中文大學，在該校取得工商管理學士及碩士學位。

陳先生於會計界及財務方面擁有超過三十年經驗，並為香港會計師公會前會長及英國特許公認會計師公會香港分會前主席。除前述者外，陳先生亦為其它會計、公司秘書及稅務專業團體的會員。他於二〇〇七年獲委任為太平紳士，於二〇〇八年獲委任為中國人民政治協商會議上海市委員。陳先生於二〇〇八年九月獲選為立法會議員，代表會計界功能組別。

**陳坤耀 GBS, CBE, JP 董事 (年齡：66)**

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

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

**錢果豐** GBS, CBE, JP 董事 (年齡：59)

錢博士自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他現任CDC有限公司(於納斯達克股票市場上市)的主席，並分別為其公眾上市的附屬公司中華網科技公司(於創業板上市)和CDC Software Corporation(於納斯達克股票市場上市)的主席及董事。錢博士亦為香港鐵路有限公司和恒生銀行有限公司的主席，以及華潤電力控股有限公司和利亞零售有限公司的獨立非執行董事，上述公司均為於香港公眾上市的公司。錢博士亦擔任香港上海滙豐銀行有限公司、香港商品交易所有限公司及瑞士再保險公司(於瑞士上市)的董事。錢博士曾出任公眾上市的偉易達集團、HSBC Holdings plc及Inchcape Inc.的獨立非執行董事。

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

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

**方剛議員** SBS, JP 董事 (年齡：67)

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

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

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

## 捷成漢 BBS 董事 (年齡：54)

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

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

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

## 詹康信 GBS 董事 (年齡：71)

詹康信先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。他於一九六五年在日本創立 Crown Worldwide。他為香港美國總商會(「美國商會」)會員，並於二〇〇三年獲委任為美國商會主席。他亦為港美商務委員會及香港／歐盟經濟合作委員會的會員。詹康信先生已在香港居住逾三十二年，曾服務貿易發展局、廉政公署諮詢委員會以及其它政府委員會和慈善團體。他於二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

附註：

- (1) 會德豐、WF Investment Partners Limited、隆豐國際發展有限公司、Myers Investments Limited、會德豐地產、Star Attraction Limited 及 Lynchpin Limited (吳光正先生、吳天海先生、徐耀祥先生及／或吳梓源先生為該等公司的董事) 擁有按證券及期貨條例第十五部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。
- (2) 本公司確認已收到了每位獨立非執行董事為依據上市規則第 3.13 條確認彼之獨立性而交來的書面確認書，而本公司認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

(ii) 高級管理人員

吳光正，主席

吳天海，副主席兼常務董事

李玉芳，執行董事

周安橋，副主席 — 九龍倉中國地產發展有限公司（年齡：60）

周先生於二〇〇六年加入本集團。他為九龍倉中國地產發展有限公司（其為本公司的全資附屬公司）的副主席。周先生在中國內地的銀行、金融、貿易、投資及地產投資方面有豐富經驗。他負責管理本集團於中國內地的全部地產發展及相關業務。周先生亦為香港經濟日報集團有限公司（其為一間於香港公眾上市的公司）的獨立非執行董事。他在加入本集團前，曾於天安中國投資有限公司及壹傳媒有限公司出任高級行政職位。周先生畢業於香港大學，取得社會科學文學士學位。

吳梓源，執行董事

徐耀祥，執行董事兼集團財務總監

(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、會德豐（其為本公司的母公司）及本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻和現代貨箱碼頭的股本實質權益（全部皆為好倉），以及涉及的股份分別佔該四間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股數目 (佔已發行股本百分比)	權益性質
<b>本公司</b>		
吳天海	731,314 (0.0266%)	個人權益
吳梓源	200,268 (0.0073%)	個人權益
<b>會德豐</b>		
吳光正	1,204,934,330 (59.3023%)	8,847,510股個人權益、 200,865,142股法團權益 及995,221,678股其它權益
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
<b>有線寬頻</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>現代貨箱碼頭</b>		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益

附註：

- (i) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股會德豐股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。
- (ii) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使(或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。
- (iii) 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本公司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股本公司股份。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股本公司股份權益。

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本財政年度內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。

## (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(i)二〇一〇年十二月三十一日及(ii)二〇一一年三月十八日(即本公司根據每十股供一股的供股計劃配發供股股份的日期)分別直接或間接就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)			
	於二〇一〇年十二月三十一日		於二〇一一年三月十八日	
(i) Lynchpin Limited	193,879,157	(7.04%)	213,267,072	(7.04%)
(ii) Star Attraction Limited	193,879,157	(7.04%)	213,267,072	(7.04%)
(iii) 會德豐地產有限公司	193,879,157	(7.04%)	213,267,072	(7.04%)
(iv) Myers Investments Limited	193,879,157	(7.04%)	213,267,072	(7.04%)
(v) 隆豐國際發展有限公司	193,879,157	(7.04%)	213,267,072	(7.04%)
(vi) WF Investment Partners Limited	1,183,652,306	(42.98%)	1,302,017,536	(42.98%)
(vii) 會德豐有限公司	1,377,531,463	(50.02%)	1,515,284,608	(50.02%)
(viii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,377,531,463	(50.02%)	1,515,284,608	(50.02%)
(ix) JPMorgan Chase & Co.	157,336,506	(5.71%)	152,256,394	(5.03%)

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

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。

本公司四位董事吳光正先生(彼亦為會德豐的主席及主要股東)、吳天海先生、吳梓源先生和徐耀祥先生(彼等亦為會德豐及/或會德豐旗下若干全資附屬公司的董事)，根據上市規則第8.10條被視為在會德豐佔有權益。

會德豐及會德豐旗下附屬公司(「會德豐集團」)擁有物業作出租用途及發展物業作出售及/或投資用途，對本集團構成競爭業務。

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

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

#### (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) 集團的首五名最大供應商所佔的購買總額(不包括購買資本項目)，佔集團的購買總額不足30%；及
- (ii) 集團的首五名最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

## (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的銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第143至144頁的財務報表附註第24條內，而還款期限逾一年的任何及所有銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，亦已編列於第143至144頁的財務報表附註第24條內。

下列為本集團於二〇一〇年十二月三十一日尚未償還的若干借款(全皆以發行債務證券的形式所籌措，而該等債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保)的資料：

附屬／借款公司	所發行債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
(1) Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇一一年到期的 港元定息保證票據	2億港元
	於二〇一三年到期的 港元浮息保證票據	3億港元
	於二〇一六年到期的 港元定息保證票據	2.5億港元
(2) Wharf Finance Limited	於二〇一四年到期的 港元浮息保證票據	2億港元
	於二〇一七年到期的 美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一九年到期的 港元可贖回零息保證票據	3.38億港元
	於二〇一九年到期的 港元可贖回零息保證票據	1.69億港元
(3) Wharf Finance (No. 1) Limited	於二〇四〇年到期的 港元定息保證票據	2.5億港元
	於二〇一九年到期的 港元定息保證票據	2.4億港元
	於二〇二〇年到期的 港元定息保證票據	5.5億港元
	於二〇二〇年到期的 港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二〇年到期的 港元定息保證票據	1.8億港元
	於二〇二〇年到期的 港元定息保證票據	1億港元

### (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(全皆為借貸成本)數額編列於第125頁的財務報表附註第5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) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的若干關連交易的資料(其詳情已在較早前於日期為二〇〇八年十一月二十一日及二〇一〇年二月二日的本公司公告內予以披露，並按上市規則規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露)臚列如下：

#### (i) 概括租賃協議

本公司旗下若干附屬公司作為業主，與Chesterland Group Limited(前稱「The Lane Crawford Joyce Group (BVI) Limited」)(「CGL」)旗下若干附屬公司、聯營公司及／或附屬公司作為租戶，之前已經訂立了多項租約(「現有租約」)，業主藉現有租約將若干由本集團所擁有的零售／商用物業租予租戶經營多項零售業務，包括連卡佛店及City Super店。

在二〇〇八年十一月二十一日，本公司與CGL訂立了一項概括租賃協議(「概括租賃協議」)，有效期為三年，由二〇〇九年一月一日起至二〇一一年十二月三十一日止，規定(其中包括)租戶根據現有租約及根據在概括租賃協議的三年有效期內本集團成員公司與CGL附屬公司及／或聯營公司就本集團擁有的物業的租賃不時進一步個別訂立的全部個別租約而須支付予業主的最高每年上限總金額。

CGL乃由一項以本公司主席吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，故概括租賃協議的訂立及該協議所規管的相關交易(「概括租賃協議交易」)對本公司而言構成持續關連交易。

本集團根據概括租賃協議而應收取的租金總額不得超逾較前在上述日期為二〇〇八年十一月二十一日的公告內予以披露的每年上限金額，而本集團於二〇一〇年十二月三十一日止財政年度所收取的租金總額為港幣三億四千二百七十萬元。

## (ii) 天津地塊合營項目

二〇一〇年二月一日，本集團連同中國海外發展有限公司(「中國海外」)集團以總作價人民幣二十七億元(折合約港幣三十億零七千二百萬元)成功投得一塊位於天津的地塊，地盤面積約為一百六十二萬平方呎(「天津地塊」)(「天津地塊交易」)。本集團與中國海外集團將按各佔五成權益的比例共同發展天津地塊為住宅及商用物業。此交易的目的是在於擴闊本集團的資產及盈利基礎。

由於中國海外為本公司旗下一間非全資附屬公司的主要股東，故中國海外被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，天津地塊交易的訂立以及天津地塊的共同發展對本公司而言構成關連交易。

## (iii) 董事的確認等事宜

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

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

(ii) 此外，本公司的核數師已作出下列呈告：

- (1) 概括租賃協議交易已經由本公司董事會批准；
- (2) 並無出現本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信概括租賃協議交易未有按照規管概括租賃協議交易的相關協議的條款而訂立；及
- (3) 在截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內並無超逾有關上限金額(如適用)。

# 獨立核數師報告



致九龍倉集團有限公司股東  
(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110至183頁九龍倉集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一〇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。除此以外，我們的報告不可用作其它用途。我們概不就本報告的內容，對任何其它人士負責或承擔法律責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇一〇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

二〇一一年三月二十三日

# 綜合收益表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)
<b>營業額</b>	1	<b>19,380</b>	17,553
直接成本及營業費用		<b>(7,072)</b>	(6,069)
銷售及推銷費用		<b>(774)</b>	(722)
行政及公司費用		<b>(834)</b>	(907)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>10,700</b>	9,855
折舊及攤銷	2	<b>(1,328)</b>	(1,301)
<b>營業盈利</b>	2	<b>9,372</b>	8,554
出售一項投資物業之盈利	3	—	1,110
投資物業之公允價值增加		<b>29,249</b>	12,204
其它收入淨額	4	<b>813</b>	175
		<b>39,434</b>	22,043
財務支出	5	<b>(996)</b>	(338)
除稅後所佔業績：			
聯營公司	13(d)	<b>376</b>	281
共同發展公司	14	<b>9</b>	75
除稅前盈利		<b>38,823</b>	22,061
所得稅	6	<b>(2,358)</b>	(2,207)
<b>是年盈利</b>		<b>36,465</b>	19,854
<b>應佔盈利</b>			
公司股東	7	<b>35,750</b>	19,256
非控股股東權益		<b>715</b>	598
		<b>36,465</b>	19,854
<b>每股盈利</b>	9		
基本		<b>港幣 12.98 元</b>	港幣 6.99 元
攤薄後		<b>港幣 12.98 元</b>	港幣 6.99 元

在第 118 頁至 183 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

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)
<b>是年盈利</b>	<b>36,465</b>	19,854
<b>其它全面收益</b>		
匯兌差額：	<b>1,197</b>	(155)
折算海外業務的匯兌收益	<b>1,197</b>	37
轉撥至綜合收益表		
— 出售一項投資物業	—	(119)
— 其它	—	(73)
可供出售投資重估儲備之變動淨額：	<b>280</b>	555
重估盈餘	<b>371</b>	573
轉撥至綜合收益表		
— 出售	<b>(93)</b>	(18)
— 減值	<b>2</b>	—
界定福利退休計劃精算(虧損)/盈餘	<b>(8)</b>	274
購入附屬公司額外權益	<b>24</b>	—
所佔聯營公司/共同發展公司其它全面收益	<b>276</b>	(12)
其它	<b>(20)</b>	(26)
<b>是年其它全面收益</b>	<b>1,749</b>	636
<b>是年全面收益總額</b>	<b>38,214</b>	20,490
<b>應佔全面收益總額：</b>		
公司股東權益	<b>37,297</b>	19,674
非控股股東權益	<b>917</b>	816
	<b>38,214</b>	20,490

在第118頁至183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	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)
<b>非流動資產</b>				
投資物業		<b>148,241</b>	115,492	98,410
其它物業、機器及設備		<b>14,679</b>	14,722	16,980
租賃土地		<b>3,718</b>	3,788	4,203
固定資產總額	10	<b>166,638</b>	134,002	119,593
商譽及其它無形資產	12	<b>297</b>	297	297
聯營公司	13	<b>4,967</b>	4,238	4,009
共同發展公司	14	<b>15,350</b>	7,551	7,989
可供出售投資	15	<b>3,362</b>	1,331	706
長期應收款項	16	<b>4</b>	249	357
備用節目		<b>113</b>	113	132
僱員退休福利資產	17	<b>17</b>	139	—
遞延稅項資產	25	<b>463</b>	366	383
衍生金融工具資產	20	<b>587</b>	318	83
		<b>191,798</b>	148,604	133,549
<b>流動資產</b>				
待沽物業	18	<b>29,732</b>	17,797	17,272
存貨		<b>113</b>	107	112
持作到期投資	15	<b>—</b>	794	—
應收貿易及其它賬項	19	<b>3,518</b>	4,554	1,727
衍生金融工具資產	20	<b>164</b>	193	8
銀行存款及現金	21	<b>16,900</b>	18,412	15,886
		<b>50,427</b>	41,857	35,005
<b>流動負債</b>				
應付貿易及其它賬項	22	<b>(6,539)</b>	(5,632)	(5,685)
銷售物業按金	23	<b>(6,855)</b>	(2,608)	(1,239)
衍生金融工具負債	20	<b>(244)</b>	(100)	(166)
應付稅項	6(d)	<b>(1,242)</b>	(1,581)	(1,259)
銀行借款及其它借款	24	<b>(7,829)</b>	(8,328)	(4,443)
		<b>(22,709)</b>	(18,249)	(12,792)
<b>淨流動資產</b>		<b>27,718</b>	23,608	22,213
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>219,516</b>	172,212	155,762

	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)
<b>非流動負債</b>				
銀行借款及其它借款	24	<b>(41,760)</b>	(31,516)	(33,566)
遞延稅項負債	25	<b>(5,237)</b>	(3,791)	(3,527)
其它遞延負債	26	<b>(283)</b>	(262)	(262)
衍生金融工具負債	20	<b>(1,587)</b>	(1,055)	(738)
僱員退休福利負債	17	—	—	(154)
		<b>(48,867)</b>	(36,624)	(38,247)
<b>淨資產</b>				
		<b>170,649</b>	135,588	117,515
<b>資本及儲備</b>				
股本	28	<b>2,754</b>	2,754	2,754
儲備		<b>160,335</b>	125,792	108,321
<b>股東權益</b>				
		<b>163,089</b>	128,546	111,075
<b>非控股股東權益</b>				
		<b>7,560</b>	7,042	6,440
<b>總權益</b>				
		<b>170,649</b>	135,588	117,515

在第118頁至183頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳光正  
主席

吳天海  
副主席兼常務董事

# 公司財務狀況表

二〇一〇年十二月三十一日

	附註	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	11	<b>25,466</b>	23,107
應收聯營公司款項	13	<b>417</b>	—
長期應收款項	16	—	241
		<b>25,883</b>	23,348
<b>流動資產</b>			
應收賬項		<b>1</b>	1
銀行存款及現金	21	<b>2</b>	1
應收稅項	6(d)	<b>2</b>	1
		<b>5</b>	3
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項		<b>(28)</b>	(24)
應付聯營公司款項	13	<b>(533)</b>	—
		<b>(561)</b>	(24)
<b>淨流動負債</b>			
		<b>(556)</b>	(21)
<b>淨資產</b>			
		<b>25,327</b>	23,327
<b>資本及儲備</b>			
股本	28	<b>2,754</b>	2,754
儲備		<b>22,573</b>	20,573
<b>總權益</b>			
	29(a)	<b>25,327</b>	23,327

在第118頁至183頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳光正  
主席

吳天海  
副主席兼常務董事

# 綜合權益變動表

截至二〇一〇年十二月三十一日止

	股東權益								
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	投資重估儲備	匯兌及 其它儲備	盈餘儲備	總股東權益	非控股股東權益	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	港幣百萬元
二〇〇九年一月一日	2,754	16,566	7	101	1,708	78,358	99,494	6,363	105,857
會計政策變動的影響	—	—	—	—	—	11,581	11,581	77	11,658
重新編列二〇〇九年一月一日	2,754	16,566	7	101	1,708	89,939	111,075	6,440	117,515
於二〇〇九年之權益變動									
盈利	—	—	—	—	—	19,256	19,256	598	19,854
其它全面收益	—	—	—	395	(166)	189	418	218	636
全面收益總額	—	—	—	395	(166)	19,445	19,674	816	20,490
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	—	292	292
已付二〇〇八年末期股息	—	—	—	—	—	(1,212)	(1,212)	—	(1,212)
已付二〇〇九年中中期股息(附註8)	—	—	—	—	—	(991)	(991)	—	(991)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(268)	(268)
出售一項投資物業	—	—	—	—	—	—	—	(238)	(238)
重新編列二〇〇九年十二月三十一日 及二〇一〇年一月一日	2,754	16,566	7	496	1,542	107,181	128,546	7,042	135,588
於二〇一〇年之權益變動									
盈利	—	—	—	—	—	35,750	35,750	715	36,465
其它全面收益	—	—	—	181	1,345	21	1,547	202	1,749
全面收益總額	—	—	—	181	1,345	35,771	37,297	917	38,214
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	—	49	49
購入附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(86)	(86)
已付二〇〇九年末期股息(附註8)	—	—	—	—	—	(1,763)	(1,763)	—	(1,763)
已付二〇一〇年中中期股息(附註8)	—	—	—	—	—	(991)	(991)	—	(991)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(362)	(362)
二〇一〇年十二月三十一日	2,754	16,566	7	677	2,887	140,198	163,089	7,560	170,649

在第118頁至183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	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	10,415	9,660
營運資本變動	(a)	(7,218)	(2,053)
<b>來自營業的現金</b>	(a)	<b>3,197</b>	7,607
已付利息		(926)	(615)
已收利息		169	59
已收聯營公司／共同發展公司股息		348	347
已收投資股息		119	131
已付香港利得稅		(530)	(1,357)
已付海外稅項		(910)	(239)
<b>營業業務所得的現金淨額</b>		<b>1,467</b>	5,933
<b>投資活動</b>			
購入固定資產		(3,681)	(2,158)
增加備用節目		(93)	(87)
減少／(增加)聯營公司淨額		25	(286)
增加共同發展公司淨額		(7,554)	(1,068)
出售附屬公司及共同發展公司淨額所得	(b)	2,585	812
出售固定資產所得		19	82
購入金融投資		(2,140)	(881)
購入附屬公司額外權益		(62)	—
出售可供出售投資所得		1,242	130
長期應收賬項還款		4	108
減少有抵押存款		—	605
減少／(新增)到期日多於三個月銀行存款		2,700	(2,700)
<b>投資活動所用的現金淨額</b>		<b>(6,955)</b>	(5,443)
<b>融資活動</b>			
新增銀行及其它借款		19,031	7,769
償還銀行及其它借款		(9,487)	(5,649)
附屬公司向非控股股東發行股份		49	292
已付公司股東股息		(2,754)	(2,203)
已付非控股股東股息		(362)	(268)
<b>融資活動所得／(所用)的現金淨額</b>		<b>6,477</b>	(59)
<b>現金及現金等價項目增加</b>		<b>989</b>	431
於一月一日現金及現金等價項目結存		15,712	15,281
匯率轉變的影響		199	—
<b>於十二月三十一日現金及現金等價項目結存</b>		<b>16,900</b>	15,712
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(c)	16,900	15,712

在第118頁至183頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

## 綜合現金流量表附註

### a. 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
營業盈利	9,372	8,554
調整：		
利息收入	(159)	(71)
投資所得股息	(121)	(131)
折舊及攤銷	1,328	1,301
出售固定資產之(盈利)/虧損	(5)	7
營業現金流入	10,415	9,660
增加待沽發展中物業	(13,394)	(4,018)
減少待沽物業	2,156	1,916
增加存貨	(6)	(2)
增加應收貿易及其它賬項	(1,398)	(243)
增加/(減少)應付貿易及其它賬項	1,147	(935)
增加出售物業按金	4,247	1,369
減少衍生金融工具	(104)	(134)
其它非現金項目	134	(6)
營運資本變動	(7,218)	(2,053)
來自營業的現金	3,197	7,607

b. 該金額主要為本集團出售一間擁有北京首都時代廣場之公司的全數87.5%的股權之餘款。

### c. 現金及現金等價項目

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金(附註21)	16,900	18,412
減：到期日多於三個月銀行存款	—	(2,700)
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	16,900	15,712

# 財務報表附註

## 1. 分部資料

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

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

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

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）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、媒體及娛樂分類包括由本集團非全資擁有附屬公司，有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）所營運的收費電視、互聯網及多媒體服務及其它業務。分類並包括九倉電訊有限公司管理之電訊業務。

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

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

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

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. 分部收入及收益之分析

二〇一〇年度全年	收入	營業 盈利	出售一項 投資物業 之盈利	投資物業 之公允 價值增加	其它收入 淨額	財務 支出	聯營 公司	共同發展 公司	除稅前 盈利
	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	港幣百萬元
地產投資	8,669	6,545	—	29,249	87	(390)	—	—	35,491
香港	7,043	5,991	—	26,908	—	(281)	—	—	32,618
中國內地	470	223	—	2,341	87	(101)	—	—	2,550
酒店	1,156	331	—	—	—	(8)	—	—	323
地產發展	3,609	1,235	—	—	162	(95)	38	(39)	1,301
香港	1	1	—	—	99	—	45	—	145
中國內地	3,608	1,234	—	—	63	(95)	(7)	(39)	1,156
物流	3,426	1,792	—	—	447	(189)	379	48	2,477
碼頭	3,252	1,712	—	—	10	(189)	224	48	1,805
其它	174	80	—	—	437	—	155	—	672
通訊、媒體及娛樂	3,682	(62)	—	—	1	—	(41)	—	(102)
有線寬頻	2,002	(250)	—	—	1	—	(41)	—	(290)
電訊	1,680	201	—	—	—	—	—	—	201
其它	—	(13)	—	—	—	—	—	—	(13)
內部分部收入	(297)	—	—	—	—	—	—	—	—
分部總額	19,089	9,510	—	29,249	697	(674)	376	9	39,167
投資及其它	291	188	—	—	116	(322)	—	—	(18)
企業支出	—	(326)	—	—	—	—	—	—	(326)
集團總額	19,380	9,372	—	29,249	813	(996)	376	9	38,823
二〇〇九年度全年									
地產投資	8,192	6,191	1,110	12,204	(39)	(332)	—	—	19,134
香港	6,637	5,630	—	10,668	11	(278)	—	—	16,031
中國內地	592	319	1,110	1,536	(50)	(45)	—	—	2,870
酒店	963	242	—	—	—	(9)	—	—	233
地產發展	3,065	1,012	—	—	44	(22)	64	41	1,139
香港	—	—	—	—	—	—	65	—	65
中國內地	3,065	1,012	—	—	44	(22)	(1)	41	1,074
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)
內部分部收入	(317)	—	—	—	—	—	—	—	—
分部總額	17,435	8,784	1,110	12,204	5	(343)	281	75	22,116
投資及其它	118	90	—	—	170	5	—	—	265
企業支出	—	(320)	—	—	—	—	—	—	(320)
集團總額	17,553	8,554	1,110	12,204	175	(338)	281	75	22,061

# 財務報表附註

## b. 內部分部收入之分析

	二〇一〇年			二〇〇九年		
	收入總額 港幣百萬元	內部分部 收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	收入總額 港幣百萬元	內部分部 收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
地產投資	8,669	(143)	8,526	8,192	(159)	8,033
地產發展	3,609	—	3,609	3,065	—	3,065
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	291	(11)	280	118	—	118
	<b>19,677</b>	<b>(297)</b>	<b>19,380</b>	17,870	(317)	17,553

## c. 分部營業資產之分析

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
地產投資	149,964	119,563
香港	130,540	103,122
中國內地	18,438	15,503
酒店	986	938
地產發展	46,931	25,638
香港	3,614	909
中國內地	43,317	24,729
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	<b>220,237</b>	168,576
未能分部企業資產	<b>21,988</b>	21,885
資產總額	<b>242,225</b>	190,461

未能分部企業資產主要包括金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

以上包括共同發展公司及聯營公司之分部資產：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
地產發展	15,589	7,689
物流	4,728	4,062
通訊、媒體及娛樂	—	38
集團總額	<b>20,317</b>	11,789

#### d. 其它資料

	聯營公司及共同發展					
	資本性支出		公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一〇年 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	<b>2,828</b>	1,584	—	—	<b>133</b>	124
香港	<b>512</b>	180	—	—	<b>17</b>	19
中國內地	<b>2,215</b>	1,387	—	—	<b>23</b>	25
酒店	<b>101</b>	17	—	—	<b>93</b>	80
地產發展	—	—	<b>7,719</b>	1,787	—	—
香港	—	—	<b>2,664</b>	—	—	—
中國內地	—	—	<b>5,055</b>	1,787	—	—
物流	<b>262</b>	864	<b>17</b>	1	<b>460</b>	421
碼頭	<b>260</b>	862	<b>2</b>	1	<b>455</b>	414
其它	<b>2</b>	2	<b>15</b>	—	<b>5</b>	7
通訊、媒體及娛樂	<b>603</b>	548	—	—	<b>735</b>	756
有線寬頻	<b>251</b>	261	—	—	<b>347</b>	364
電訊	<b>352</b>	287	—	—	<b>388</b>	392
集團總額	<b>3,693</b>	2,996	<b>7,736</b>	1,788	<b>1,328</b>	1,301

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣九千三百萬元(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. 經營地域分部

	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	<b>14,635</b>	13,605	<b>7,977</b>	7,605
中國內地	<b>4,711</b>	3,917	<b>1,228</b>	918
新加坡	<b>34</b>	31	<b>167</b>	31
集團總額	<b>19,380</b>	17,553	<b>9,372</b>	8,554

	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	<b>143,336</b>	113,115	<b>145,472</b>	115,222
中國內地	<b>44,033</b>	33,335	<b>74,765</b>	53,354
集團總額	<b>187,369</b>	146,450	<b>220,237</b>	168,576

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

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

## 2. 營業盈利

### a. 營業盈利的計算：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	118	97
— 其它固定資產	1,025	1,008
— 租賃土地(附註10)	92	90
— 備用節目	93	106
總折舊及攤銷	1,328	1,301
應收貿易賬項減值損失	1	8
員工成本	2,449	2,411
包括：		
— 界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款 (扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇〇九：港幣五百萬元))	111	98
— 界定福利退休計劃已確認之收入(附註17)	(48)	(6)
核數師酬金		
— 核數服務	15	13
— 其它服務	3	4
是年出售買賣物業之成本	2,196	1,916
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	(6,351)	(6,097)
包括：		
— 或有租金	(1,063)	(813)
利息收入	(159)	(71)
上市投資股息收入	(51)	(31)
非上市投資股息收入	(70)	(100)
出售固定資產之(盈利)／虧損	(5)	7
機器及設備之經營租賃的租金收入	(20)	(24)

## b. 董事酬金

董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼、 及實物福利 港幣千元	非硬性花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	二〇一〇年 酬金總額 港幣千元	二〇〇九年 酬金總額 港幣千元
<b>董事會</b>						
吳光正	100	14,670	16,000	12	30,782	17,349
吳天海	60	4,646	9,000	276	13,982	11,535
李玉芳	60	3,748	5,000	414	9,222	7,829
吳梓源	60	3,636	4,000	12	7,708	4,480
徐耀祥	87	2,781	3,500	11	6,379	2,839
<b>獨立非執行董事</b>						
陳茂波(附註ii)	80	—	—	—	80	80
陳坤耀	60	—	—	—	60	60
錢果豐	60	—	—	—	60	60
方剛(附註ii)	80	—	—	—	80	80
捷成漢(附註ii)	80	—	—	—	80	80
詹康信(附註ii)	80	—	—	—	80	80
<b>前任董事</b>						
李唯仁(附註iii)	15	1,189	14,000	—	15,204	10,346
	<b>822</b>	<b>30,670</b>	<b>51,500</b>	<b>725</b>	<b>83,717</b>	<b>54,818</b>
二〇〇九年總額	840	28,360	24,925	693		54,818

- 截至二〇一〇年及二〇〇九年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的款項已付／須付予本公司的董事。
- 包括截至二〇一〇年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的審核委員會成員酬金港幣二萬元(二〇〇九年：港幣二萬元)。
- 由二〇一〇年四月一日起李唯仁先生退休及停止為本公司的董事。

## c. 最高薪僱員的酬金

在截至二〇一〇年十二月三十一日止年度內，本集團屬下位列所聘5位最高薪人士(包括本公司董事及集團其它僱員)之內而非為本公司董事的2位(二〇〇九年：1位)僱員的酬金相關資料(不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額)分析如下。

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
酬金總額		
薪金、津貼及實物福利	16	10
退休金計劃的供款	—	—
非硬性花紅	8	8
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
總額	24	18

	二〇一〇年 人數	二〇〇九年 人數
級別(以港幣計算)		
10,500,001元至11,000,000元	1	—
13,500,001元至14,000,000元	1	—
18,000,001元至18,500,000元	—	1

## 3. 出售一項投資物業之盈利

於二〇〇九年之金額為本集團出售一間擁有北京首都時代廣場之公司的全數87.5%的股權之盈利。

## 4. 其它收入淨額

於二〇一〇年其它收入淨額為港幣八億一千三百萬元(二〇〇九年：港幣一億七千五百萬元)主要為：

- a. 因持有香港空運貨站權益的改變而成為集團的聯營公司所產生的一次性重估盈餘港幣四億三千七百萬元。
- b. 出售可供出售投資的收入淨額港幣一億三千三百萬元(二〇〇九年：港幣五千萬元)，當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估盈餘港幣九千三百萬元(二〇〇九年：港幣一千八百萬元)。
- c. 淨匯兌盈餘港幣一千七百萬元(二〇〇九年：港幣七千七百萬元)當中包括遠期外匯合約之影響。
- d. 撥回物業準備港幣九千九百萬元(二〇〇九年：無)。

## 5. 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		
— 攤還年期在五年內	372	334
— 攤還年期超過五年	151	56
其它借款		
— 攤還年期在五年內	6	9
— 攤還年期超過五年	167	119
總利息支出	696	518
其它財務支出	131	78
減：撥作資產成本	(279)	(212)
	548	384
公允價值成本／(盈利)：		
跨貨幣利率掉期合約	574	315
利率掉期合約	(126)	(361)
	996	338

- a. 利息資本化的平均年息率約為0.8%(二〇〇九年：0.9%)。
- b. 總利息支出包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出為港幣六億八千七百萬元(二〇〇九年：港幣五億一千二百萬元)。
- c. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

## 6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)
<b>是年稅項</b>		
香港利得稅		
— 本年度稅項準備	<b>1,208</b>	1,069
— 以往年度稅項準備之(高估)/低估(附註6(g))	<b>(809)</b>	162
海外稅項		
— 本年度稅項準備	<b>319</b>	462
— 以往年度稅項準備之低估	<b>59</b>	—
	<b>777</b>	1,693
<b>中國內地土地增值稅(附註6(c))</b>	<b>302</b>	235
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	<b>1,158</b>	683
源自及撥回暫時差異	<b>156</b>	116
出售一項投資物業撥回之稅項	<b>—</b>	(510)
以往未確認稅項虧損現在確認	<b>(35)</b>	(10)
	<b>1,279</b>	279
	<b>2,358</b>	2,207

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%(二〇〇九年：16.5%)稅率計算。
- b. 海外所得稅主要為中國內地之所得稅按照25%稅率計算及中國預提所得稅按照最多10%稅率計算。
- c. 在根據中華人民共和國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 於財務狀況表內的應收/應付稅項預期於一年內收回/繳納。
- e. 截至二〇一〇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九千四百萬元(二〇〇九：港幣六千三百萬元)已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。

- f. 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業由二〇〇八年一月一日後產生之盈利派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則括免。於二〇一〇年十二月三十一日,本集團就若干中國附屬公司之累計盈利作出稅項準備港幣七千九百萬元(二〇〇九年:無)是由於該盈利於可見之未來會派發股息至其境外直接控股公司。
- g. 集團與稅務局就有關若干利息支出可扣減性的稅務糾紛已達成和解,並已將在以往年度所高估的撥備港幣八億零九百萬元撥回。
- h. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)
除稅前盈利	<b>38,823</b>	22,061
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	<b>6,773</b>	4,025
非扣減支出的稅項影響	<b>103</b>	73
非應課稅收入的稅項影響	<b>(335)</b>	(304)
投資物業之公允價值轉變的稅項影響	<b>(4,494)</b>	(1,766)
以往年度稅項準備的(高估)/低估淨額	<b>(750)</b>	162
未予以確認的稅項虧損額	<b>174</b>	66
未確認的稅項虧損額抵銷	<b>(88)</b>	(78)
以往未確認稅項虧損現在確認為遞延稅項資產的影響	<b>(35)</b>	(10)
未確認暫時差異的影響	<b>3</b>	—
出售一項投資物業撥回之稅項	<b>—</b>	(510)
買賣物業的土地增值稅	<b>302</b>	235
可能派發股息預提所得稅	<b>79</b>	—
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	<b>626</b>	314
實際的總稅項支出	<b>2,358</b>	2,207

## 7. 股東應佔盈利

本年度內股東應佔盈利港幣四十七億五千四百萬元(二〇〇九年:港幣十五億三千萬元)已計入本公司財務報表內。

## 8. 股東應佔集團股息

	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36仙(二〇〇九年：每股36仙)	991	991
報告日後擬派發末期股息每股64仙(二〇〇九年：每股64仙)	1,939	1,763
	<b>2,930</b>	2,754

- a. 擬派發之末期股息是根據三十億二千九百萬股(二〇〇九年：二十七億五千四百萬股)股份計算。於報告日後擬派發末期股息並沒有在報告日確認為負債。
- b. 二〇〇九年末期股息港幣十七億六千三百萬元已於二〇一〇年批准及派發。

## 9. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度之公司股東應佔盈利港幣三百五十七億五千萬元(二〇〇九年重新編列：港幣一百九十二億五千六百萬元)及年內已發行之加權平均數二十七億五千四百萬股(二〇〇九年：二十七億五千四百萬股)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。

## 10. 固定資產

	集團						
	投資物業	發展中或 待發展物業	酒店及 會所物業	廣播及 通訊設備	其它物業及 固定資產	租賃土地	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>a. 成本值或估值</b>							
二〇〇九年一月一日	98,410	5,241	1,185	9,946	13,452	4,671	132,905
匯率調整	11	1	—	—	2	2	16
增添	1,539	465	1	459	260	272	2,996
出售	(67)	—	—	(204)	(59)	—	(330)
出售附屬公司	(2,440)	—	—	—	(239)	(147)	(2,826)
重新分類	5,881	(3,716)	(1)	(2)	1,459	(491)	3,130
重估盈餘	12,204	—	—	—	—	—	12,204
撇銷	(46)	—	—	—	(14)	—	(60)
二〇〇九年十二月三十一日 及二〇一〇年一月一日	<b>115,492</b>	<b>1,991</b>	<b>1,185</b>	<b>10,199</b>	<b>14,861</b>	<b>4,307</b>	<b>148,035</b>
匯率調整	<b>441</b>	<b>—</b>	<b>18</b>	<b>—</b>	<b>71</b>	<b>20</b>	<b>550</b>
增添	<b>2,653</b>	<b>178</b>	<b>3</b>	<b>514</b>	<b>345</b>	<b>—</b>	<b>3,693</b>
出售	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(155)</b>	<b>(170)</b>	<b>—</b>	<b>(325)</b>
重新分類	<b>406</b>	<b>(412)</b>	<b>—</b>	<b>(1)</b>	<b>408</b>	<b>4</b>	<b>405</b>
重估盈餘	<b>29,249</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>29,249</b>
二〇一〇年十二月三十一日	<b>148,241</b>	<b>1,757</b>	<b>1,206</b>	<b>10,557</b>	<b>15,515</b>	<b>4,331</b>	<b>181,607</b>
<b>累積折舊及減值</b>							
二〇〇九年一月一日	—	—	574	6,929	5,341	468	13,312
本年折舊	—	—	32	534	539	90	1,195
出售時撥回	—	—	—	(198)	(54)	—	(252)
出售附屬公司時撥回	—	—	—	—	(175)	(39)	(214)
撇銷	—	—	—	—	(8)	—	(8)
二〇〇九年十二月三十一日 及二〇一〇年一月一日	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>606</b>	<b>7,265</b>	<b>5,643</b>	<b>519</b>	<b>14,033</b>
匯率調整	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1</b>	<b>—</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>12</b>
本年折舊	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>35</b>	<b>539</b>	<b>569</b>	<b>92</b>	<b>1,235</b>
出售時撥回	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(153)</b>	<b>(158)</b>	<b>—</b>	<b>(311)</b>
二〇一〇年十二月三十一日	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>642</b>	<b>7,651</b>	<b>6,063</b>	<b>613</b>	<b>14,969</b>
<b>賬面淨值</b>							
二〇一〇年十二月三十一日	<b>148,241</b>	<b>1,757</b>	<b>564</b>	<b>2,906</b>	<b>9,452</b>	<b>3,718</b>	<b>166,638</b>
二〇〇九年十二月三十一日	115,492	1,991	579	2,934	9,218	3,788	134,002

# 財務報表附註

## 集團

	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待發展物業 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	廣播及 通訊設備 港幣百萬元	其它物業及 固定資產 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>b. 上列資產之成本值或 估值分析如下：</b>							
二〇一〇年估值	142,213	—	—	—	—	—	142,213
成本值減撥備	6,028	1,757	1,206	10,557	15,515	4,331	39,394
	148,241	1,757	1,206	10,557	15,515	4,331	181,607
二〇〇九年估值	111,761	—	—	—	—	—	111,761
成本值減撥備	3,731	1,991	1,185	10,199	14,861	4,307	36,274
	115,492	1,991	1,185	10,199	14,861	4,307	148,035
<b>c. 業權：</b>							
二〇一〇年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	109,837	—	78	—	1	82	109,998
中期契約	19,557	—	1	—	2,814	1,040	23,412
短期契約	700	—	—	—	—	—	700
	130,094	—	79	—	2,815	1,122	134,110
位於海外							
中期契約	18,147	1,757	485	—	2,569	2,596	25,554
	148,241	1,757	564	—	5,384	3,718	159,664
二〇〇九年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	85,471	—	85	—	11	82	85,649
中期契約	16,102	—	—	—	2,826	1,073	20,001
短期契約	1,110	—	—	—	—	—	1,110
	102,683	—	85	—	2,837	1,155	106,760
位於海外							
中期契約	12,809	1,991	494	—	2,212	2,633	20,139
	115,492	1,991	579	—	5,049	3,788	126,899

#### d. 投資物業重估

本集團之興建中的投資物業在公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者會以公允價值計量。於二〇一〇年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司 — 萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額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絀，已直接於綜合收益表內確認。

源自投資物業的租金收入毛額為港幣七十五億一千三百萬元(二〇〇九年：港幣七十二億二千九百萬元)。

#### e. 固定資產減值

除投資物業價值每年進行重估外，管理層亦會在每個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有上述減值或撥回。

f. 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為二年至三年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租約條款均可重新協議。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額用不同的百分率計算的或有租金。

g. 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低未來可收的租約收入摘要如下：

	集團	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
於一年內	4,992	4,895
於一年後但五年內	5,631	5,107
於五年後	118	301
	<b>10,741</b>	10,303

## 11. 附屬公司

	公司	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
非上市股份成本值減準備	27,765	27,765
應收附屬公司款項減準備	28,272	30,451
	56,037	58,216
應付附屬公司款項	(30,571)	(35,109)
	25,466	23,107

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180頁至183頁。

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

## 12. 商譽及其它無形資產

	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>成本值</b>			
於二〇〇九年一月一日、二〇〇九年十二月三十一日 及二〇一〇年十二月三十一日	297	12	309
<b>累計攤銷</b>			
於二〇〇九年一月一日、二〇〇九年十二月三十一日 及二〇一〇年十二月三十一日	—	12	12
<b>賬面淨值</b>			
於二〇一〇年十二月三十一日	297	—	297
於二〇〇九年十二月三十一日	297	—	297

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇一〇年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以公允價值(根據最新交易價格)減出售成本計算。經測試後並不需作出減值。

### 13. 聯營公司

	集團		公司	
	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
應佔有形資產淨值	<b>3,020</b>	2,176	—	—
商譽	<b>1,853</b>	1,790	—	—
	<b>4,873</b>	3,966	—	—
應收聯營公司款項	<b>637</b>	278	<b>417</b>	—
應付聯營公司款項	<b>(543)</b>	(6)	<b>(533)</b>	—
	<b>4,967</b>	4,238	<b>(116)</b>	—

- a. 於二〇一〇年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第182頁。

在應收聯營公司款項中包括借給若干聯營公司的貸款合共港幣三億七千一百萬元，為附帶利息貸款。該等貸款為無抵押及無限定還款期。款項並沒有逾期或出現減值。

在應付聯營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

- b. 於二〇一〇年五月二十五日，本集團與獨立第三者簽訂協議以港幣五億三千三百萬元購入香港空運貨站額外權益以致有效權益由12.5%增加至20.83%。因此香港空運貨站被視為本集團之聯營公司。
- c. 聯營公司包括本集團持有67.6%權益的附屬公司——現代貨箱碼頭購入Mega Shekou Container Terminals Limited時所產生的商譽合共港幣十八億五千三百萬元(二〇〇九年：港幣十七億九千萬)。該交易是根據與招商局國際有限公司於二〇〇七年簽訂的有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。
- d. 聯營公司的財務資料摘要

	二〇一〇年		二〇〇九年	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
資產	<b>29,390</b>	<b>5,099</b>	19,316	3,225
負債	<b>(10,196)</b>	<b>(2,079)</b>	(4,603)	(1,049)
權益	<b>19,194</b>	<b>3,020</b>	14,713	2,176
收入	<b>5,312</b>	<b>977</b>	2,953	600
除稅前盈利	<b>2,552</b>	<b>449</b>	1,690	321
所得稅	<b>(395)</b>	<b>(73)</b>	(200)	(40)
是年盈利	<b>2,157</b>	<b>376</b>	1,490	281

## 14. 共同發展公司

	集團	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
應佔資產淨值	6,114	728
商譽	54	54
	6,168	782
應收共同發展公司款項	9,182	6,769
	15,350	7,551

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182頁。

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

本集團於共同發展公司的業績、資產及負債之有效權益摘要如下：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
非流動資產	1,019	1,684
流動資產	19,146	7,346
流動負債	(3,918)	(5,178)
非流動負債	(10,133)	(3,124)
淨資產	6,114	728
收入	296	692
是年盈利	9	75

## 15. 金融投資

	集團	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
可供出售投資		
按市場值列賬的上市投資		
—香港上市	1,891	91
—海外上市	1,445	1,141
非上市投資	26	99
	3,362	1,331
持作到期非上市投資	—	794

可供出售投資包括港幣二千六百萬元(二〇〇九年：港幣九千九百萬元)以成本值減撥備(如有)列賬。

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一億零四百萬元(二〇〇九年：港幣六千四百萬元)及減值虧損港幣二百萬元(二〇〇九年：港幣二百萬元)已確認在是年綜合收益表內。

## 16. 長期應收賬項

長期應收賬項為一年後到期之應收賬。

## 17. 員工退休福利

### a. 界定福利退休計劃

本集團作出供款的三個界定福利退休計劃(是年有一個主要計劃終止並由強積金計劃替代)乃於員工退休時給予退休福利。該等退休計劃所涉資產乃由獨立行政基金另行保管。該等計劃則由僱主根據精算師按其估值結果所建議的基準而作出供款。該等退休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，以預期累積福利單位法作出估值。計劃之合計資金比率為111%。

i. 確認於綜合財務狀況表之界定福利退休計劃資產如下：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
計劃資產之公允價值	173	860
有設置基金之福利責任折現值	(156)	(721)
界定福利退休計劃資產淨額	17	139

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一百萬元。

# 財務報表附註

ii. 計劃資產包括如下：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
權益證券	111	127
債務證券	56	624
存款及現金	6	109
	<b>173</b>	860

iii. 界定福利責任折現值變動如下：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
於一月一日	721	888
由計劃已付之福利	(43)	(61)
是期服務成本	16	33
僱員供款	1	1
利息成本	12	12
出售一間附屬公司	—	(50)
削減之盈餘	(72)	—
負債清償	(487)	—
精算虧損／(盈餘)	8	(102)
於十二月三十一日	<b>156</b>	721

iv. 計劃資產變動如下：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
於一月一日	860	734
集團已付計劃之供款	1	2
由計劃已付之福利	(43)	(61)
僱員供款	1	1
精算預期投資回報	23	51
出售一間附屬公司	—	(39)
退款	(163)	—
清償時分派資產	(506)	—
精算盈餘	—	172
於十二月三十一日	<b>173</b>	860

v. 於綜合收益表內確認之收入如下：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
是期服務成本	16	33
利息成本	12	12
精算預期投資回報	(23)	(51)
削減之盈餘	(72)	—
清償虧損	19	—
	(48)	(6)

所有收入於綜合收益表內的直接成本及營業費用項目確認。

計劃資產的實際投資回報為港幣二千三百萬元盈餘(二〇〇九年：港幣二億二千三百萬元)。

vi. 於二〇一〇年十二月三十一日之主要精算假設(以範圍列示)如下：

	二〇一〇年	二〇〇九年
於十二月三十一日折現率	2.3%–3.0%	2.0%–2.6%
計劃資產預期投資回報率	7.0%–8.0%	3.0%–8.0%
未來薪金遞增率 — 2010年	不適用	0%–3.5%
— 2011年以後	0%–3.5%	0%–3.5%

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。

vii. 過往資料

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
計劃資產公允價值	173	860	734	1,130	1,005
界定福利責任折現值	(156)	(721)	(888)	(891)	(775)
計劃盈餘/(虧損)	17	139	(154)	239	230
計劃負債之經驗調整	1%	-3%	14%	-6%	9%
計劃資產之經驗調整	0%	20%	-58%	10%	2%

viii. 截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，本集團直接在其它全面收益確認之精算虧損港幣八百萬元(二〇〇九年：港幣二億七千四百萬元盈餘)。於二〇一〇年十二月三十一日，累計確認精算盈餘為港幣一千一百萬元(二〇〇九年：港幣一千九百萬元)。

## 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。

## 18. 待沽物業

	集團	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
待沽發展中物業	28,851	17,423
待沽物業	881	374
	29,732	17,797

- a. 預期待沽發展中物業大部份需在一年後才可完成工程。
- b. 待沽發展中物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業之訂金港幣八十一億七千五百萬元(二〇〇九年：三十四億九千四百萬元)。
- c. 待沽發展中物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。於二〇一〇年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣一億四千七百萬元(二〇〇九年：港幣四千八百萬元)。
- d. 於二〇一〇年由於若干物業可變現淨值增加，已撥回過往年度於綜合收益表支出的減值撥備淨額港幣九千九百萬元(二〇〇九年：無)。

- e. 包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	集團	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
位於香港 中期契約	941	941
位於海外 中期契約	23,933	13,766
	<b>24,874</b>	14,707

## 19. 應收貿易及其它賬項

### a. 賬齡分析

於二〇一〇年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	集團	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	583	417
三十一日至六十日	108	170
六十一日至九十日	52	43
九十日以上	50	68
	<b>793</b>	698
其它應收賬項	2,725	3,856
	<b>3,518</b>	4,554

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

## b. 應收貿易賬項減值

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

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成部分分析如下：

	集團	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
於一月一日	98	114
減值撥備	1	8
撇銷未能收回款項	(11)	(24)
於十二月三十一日	88	98

## 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，集團91%(二〇〇九年：89%)的應收貿易賬項並沒有減值，而當中的83%(二〇〇九年：86%)為沒有逾期或逾期少於兩個月。

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

## 20. 衍生金融工具

	二〇一〇年		二〇〇九年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
於收益表按公允價值處理				
定息至浮息利率掉期合約	111	23	102	35
浮息至定息利率掉期合約	561	192	307	98
跨貨幣利率掉期合約	77	1,570	102	1,020
遠期外匯合約	2	46	—	2
總額	751	1,831	511	1,155
分析				
流動	164	244	193	100
非流動	587	1,587	318	1,055
總額	751	1,831	511	1,155

於報告日以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇一〇年		二〇〇九年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
到期日少於一年	11	—	40	—
到期日在一至五年	17	11	26	7
到期日多於五年	83	12	36	28
	111	23	102	35
浮息至定息利率掉期合約				
到期日少於一年	—	—	—	5
到期日多於五年	561	192	307	93
	561	192	307	98
跨貨幣利率掉期合約				
到期日少於一年	—	8	—	—
到期日在一至五年	17	11	25	30
到期日多於五年	60	1,551	77	990
	77	1,570	102	1,020
遠期外匯合約				
到期日少於一年	2	46	—	2
	2	46	—	2
總額	751	1,831	511	1,155

a. 於報告日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
遠期外匯合約	1,279	1,755
定息至浮息利率掉期合約	8,202	4,800
浮息至定息利率掉期合約	8,230	6,330
跨貨幣利率掉期合約	10,117	10,117

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

b. 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具的公允價值轉變於綜合收益表確認。

- c. 於年內遠期外匯合約的虧損為港幣一億四千六百萬元(二〇〇九年：港幣三千一百萬元盈餘)，於綜合收益表內確認。
- d. 於年內跨貨幣利率掉期合約公允價值成本及利率掉期合約的公允價值盈餘分別為港幣五億七千四百萬元(二〇〇九年：港幣三億一千五百萬元)及為港幣一億二千六百萬元(二〇〇九年：港幣三億六千一百萬元)，於綜合收益表內的財務支出確認。

## 21. 銀行存款及現金

	集團		公司	
	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
銀行存款及現金	16,900	18,412	2	1

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內地的銀行存款等同為港幣一百二十七億一千萬元(二〇〇九年：港幣七十一億八千一百萬元)。該匯款是根據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完全用於若干指定中國內地地產發展項目之銀行存款人民幣二十二億一千六百萬元折合港幣二十六億零五百萬元(二〇〇九年：人民幣十億八千四百萬元折合港幣十二億三千萬元)。

## 22. 應付貿易及其它賬項

於二〇一〇年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	242	200
三十一日至六十日	133	53
六十一日至九十日	44	25
九十日以上	146	72
租金及客戶按金	565	350
建築成本應付賬項	1,790	1,638
其它應付賬項	1,746	1,123
	2,438	2,521
	6,539	5,632

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣十億二千三百萬元(二〇〇九年：港幣九億九千九百萬元)，主要為租金及客戶按金。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付、確認收入或須於收到通知時償還。

## 23. 出售物業按金

出售物業按金為港幣五十三億八千八百萬元(二〇〇九：無)預期多於一年後於綜合收益表確認收入。

## 24. 銀行借款及其它借款

	集團	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
<b>債券及票據(無抵押)</b>		
攤還年期少於一年	202	200
攤還年期在一至二年	—	210
攤還年期在二至五年	500	500
攤還年期多於五年	5,468	4,104
	<b>6,170</b>	5,014
<b>銀行借款(有抵押)</b>		
攤還年期少於一年	323	733
攤還年期在一至二年	629	607
攤還年期在二至五年	15,250	4,669
攤還年期多於五年	1,935	2,987
	<b>18,137</b>	8,996
<b>銀行借款(無抵押)</b>		
攤還年期少於一年	7,304	7,395
攤還年期在一至二年	5,791	4,200
攤還年期在二至五年	9,367	13,239
攤還年期多於五年	2,820	1,000
	<b>25,282</b>	25,834
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>49,589</b>	39,844
<b>以上借貸按剩餘年期分析</b>		
<b>流動借貸</b>		
攤還年期少於一年	7,829	8,328
<b>非流動借貸</b>		
攤還年期在一至五年	31,537	23,425
攤還年期多於五年	10,223	8,091
	<b>41,760</b>	31,516
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>49,589</b>	39,844

## 財務報表附註

- a. 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位(包括詳列於附註27(b)的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
港幣	41,651	32,818
人民幣	4,818	3,517
美元	—	389
日圓	3,120	3,120
	<b>49,589</b>	39,844

- b. 集團借貸利率(包括詳列於附註27(a)及27(b)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)如下：

	二〇一〇年		二〇〇九年	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
<b>定息借貸</b>				
債券及票據	3.1	3,120	3.1	3,120
銀行借款	2.5	2,500	—	—
		<b>5,620</b>		3,120
<b>浮息借貸</b>				
債券及票據	2.1	3,050	1.3	1,894
銀行借款	1.8	40,919	1.1	34,830
		<b>43,969</b>		36,724
<b>借貸總額</b>		<b>49,589</b>		39,844

- c. 除了合共港幣二十億六千萬元(二〇〇九年：港幣九億五千四百萬元)的貸款是以公允價值列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內清償。
- d. 本集團的借貸總額包括若干於中國內地的附屬公司、現代貨箱碼頭及海港企業的銀行借款合共港幣一百四十一億九千三百萬元(二〇〇九年：港幣一百四十八億零九百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- e. 於二〇一〇年十二月三十一日，本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣一百八十三億六千萬元(二〇〇九年：港幣二百二十四億七千四百萬元)的若干發展中物業、固定資產及股票以作擔保。
- f. 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候有關集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

## 25. 遞延稅項

a. 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	集團		
	二〇一〇年 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)
遞延稅項負債	5,237	3,791	3,527
遞延稅項資產	(463)	(366)	(383)
遞延稅項負債淨額	4,774	3,425	3,144

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於年內之變動如下：

	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	總額 港幣百萬元
二〇〇九年一月一日(重新編列)	2,190	1,616	(42)	(620)	3,144
於綜合收益表扣除(重新編列)	75	683	4	27	789
匯兌調整	—	2	—	—	2
出售一項投資物業撥回	(145)	(365)	—	—	(510)
二〇〇九年十二月三十一日及 二〇一〇年一月一日(重新編列)	2,120	1,936	(38)	(593)	3,425
於綜合收益表扣除	105	1,158	7	9	1,279
匯兌調整	5	66	(1)	—	70
二〇一〇年十二月三十一日	2,230	3,160	(32)	(584)	4,774

b. 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	集團	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
可扣除的暫時差異	(42)	(42)
稅務虧損的未來利益	(1,069)	(1,016)
未確認的遞延稅項資產淨額	(1,111)	(1,058)

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損不會有期限。源自中國內地營運的稅務虧損則於有關會計年度的五年後期滿。

## 26. 其它遞延負債

	集團	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
會所債券(不附帶利息)	215	215
遞延收入	68	47
	<b>283</b>	262

本集團認為會所債券折現後對本集團的影響不大。

## 27. 財務風險管理及公允價值

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

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

### a. 利率風險

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

為配合集團現有的策略，集團簽訂了若干名義數額為港幣十九億八千一百萬元(二〇〇九年：港幣九億三千萬元)的利率掉期合約，該等合約實際將等同數額的定息票據轉變成浮息借貸。集團簽訂的每一張利率掉期合約，掉期合約的現金流量時間與借款的利息支出時間相同。

為了保證未來數年部分的確實的資金成本，集團簽訂了若干名義數額為港幣八十二億三千萬元的十至十五年浮息至定息利率掉期合約，同時亦簽定了二年同等名義數額的定息至浮息利率掉期合約。該等安排由二〇一〇年及二〇一二年往後的八至十三年，有效地將集團部份的浮息借貸鎖定範圍由2.1%至3.6%的固定利率。

於二〇一〇年十二月三十一日，在計入上述的利率掉期合約後，大約89%(二〇〇九年：92%)集團的借貸為浮息，餘下11%(二〇〇九年：8%)則為定息(見附註24(b))。

根據於二〇一〇年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%(二〇〇九年：1%)及其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣一億二千四百萬元(二〇〇九年：港幣二千八百萬元)。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於報告日利率產生變動導致本集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被運用於重估本集團於報告日持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於報告日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對本集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇〇九年相同的基準進行。

## b. 外幣風險

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

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

本集團的大部分借款均以借出貸款的個別公司的功能貨幣為單位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，借款以港幣或美元為單位。為了管理中國內地投資項目現有及將來資本性開支的財務成本，集團採用一分散融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約。其中部分的跨貨幣利率掉期合約使若干美元借貸轉換成日圓借貸，為了受惠日圓的低利率，但集團須承擔日圓的外匯風險。根據此安排，有關的跨貨幣利率掉期合約有效地令四億美元的十年定息票據轉換成日圓借貸，集團因此在票據的年期內節省了大約每年3%的利息支出。同時，集團亦承擔日圓匯率波動的風險。按照現有的會計準則，此等掉期合約以市值列報及市值變動於綜合收益表確認。

## 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。因海外業務之財務報表換算為集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的往來結餘，均不會計入貨幣風險。

	二〇一〇年				二〇〇九年			
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	歐羅 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	歐羅 百萬元
<b>本集團</b>								
銀行存款及現金	23	72	—	—	72	22	—	2
可供出售投資	185	—	—	—	146	—	—	2
持作到期投資	—	—	—	—	102	—	—	—
應收貿易及其它賬項	87	62	—	—	86	33	—	3
應付貿易及其它賬項	(14)	(170)	—	—	(15)	(232)	—	—
銀行借款及其它借貸	(1,298)	—	—	—	(1,298)	—	—	—
公司間結存	57	231	—	—	111	490	—	—
已確認資產及負債產生的風險總額	(960)	195	—	—	(796)	313	—	7
遠期外匯合約的名義數額								
— 於收益表按公允價值處理	151	—	(12,772)	2	138	600	(12,772)	—
— 按現金流量對沖處理	—	68	—	—	—	—	—	—
跨貨幣利率掉期合約名義數額	1,298	—	(45,764)	—	1,298	—	(45,764)	—
機會極高的預測採購	(212)	—	—	(7)	(271)	—	—	(10)
整體風險淨額	277	263	(58,536)	(5)	369	913	(58,536)	(3)

此外，於二〇一〇年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司也由於持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金、應付貿易及其它賬項、銀行借款及公司間借款而分別承擔港幣／美元的風險港幣四億四千一百萬元、港幣七千一百萬元、港幣八億八千三百萬元及港幣十二億五千五百萬元(二〇〇九年：分別承擔港幣十一億九千八百萬元、港幣六千九百萬元、港幣八億八千三百萬元及港幣十七億零九百萬元)。

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

以下是基於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稅後盈利及權益總額的變動，並假設其它風險的因素不變。就此而言，港幣與美元聯繫匯率假設不會很大程度地受美元兌其它貨幣的價值變動所影響。

- 日圓兌美元匯率上升／下跌5%(二〇〇九年：5%)將導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣二億九千二百萬元(二〇〇九年：港幣二億五千六百萬元)。
- 本集團需承擔風險的其它貨幣匯率可能出現的變動預期對本集團稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

以上敏感度分析所列示之結果代表就本集團旗下各實體按其功能貨幣計算，對該實體之稅後盈利及權益總額的影響，各實體的影響總額按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為的公司間結存)。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**

本集團需要承擔劃歸為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

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

根據於二〇一〇年十二月三十一日進行敏感度分析，本集團的可供出售上市投資市值每增加／減少10%(所有其它可變因素維持不變)，估計除非出現減值，否則不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。本集團的權益總額則會增加／減少港幣三億三千四百萬元(二〇〇九年：港幣一億二千三百萬元)。分析是以與二〇〇九年相同的基準進行。

### **d. 流動性風險**

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

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

## 財務報表附註

下表詳載了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及匯率計算的利息支出)和本集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額	總額	1年內或	1年後	2年後	5年後
	港幣百萬元	港幣百萬元	接獲通知時 港幣百萬元	但2年內 港幣百萬元	但5年內 港幣百萬元	港幣百萬元
二〇一〇年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(49,589)	(53,453)	(7,495)	(7,727)	(26,792)	(11,439)
應付貿易及其它賬項	(6,539)	(6,539)	(5,516)	(498)	(473)	(52)
其它遞延負債(會所債券)	(215)	(215)	—	—	—	(215)
遠期外匯合約	(44)	(44)	(44)	—	—	—
跨貨幣利率掉期合約	(1,493)	(784)	99	77	179	(1,139)
利率掉期合約	457	(1,349)	(105)	(119)	(385)	(740)
	(57,423)	(62,384)	(13,061)	(8,267)	(27,471)	(13,585)
二〇〇九年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(39,844)	(42,878)	(8,842)	(5,422)	(19,690)	(8,924)
應付貿易及其它賬項	(5,632)	(5,632)	(4,633)	(516)	(423)	(60)
其它遞延負債(會所債券)	(215)	(215)	—	—	—	(215)
遠期外匯合約	(2)	(2)	(2)	—	—	—
跨貨幣利率掉期合約	(918)	(33)	105	99	254	(491)
利率掉期合約	276	(486)	(2)	(52)	(190)	(242)
	(46,335)	(49,246)	(13,374)	(5,891)	(20,049)	(9,932)

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還，而於二〇一〇年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣三百八十五億元(二〇〇九年：港幣二百五十一億元)。

## e. 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、其它貿易及服務應收賬項，現金及現金等價項目、持作到期投資及場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務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。

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註31列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

## f. 公允價值

### i. 公允價值估計

金融工具的公允價值決定如下：

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

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

遠期外匯合約的公允價值是根據比較報告日當時遠期匯率及合約計算。利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值是根據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。銀行借款及其它借款的公允價值是根據類似金融機構現時市場利率折現未來現金流量計算。

所有金融工具均按與其於二〇一〇年及二〇〇九年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異的數額報值。應收／(付)附屬公司款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。根據這些條款，披露公允價值的意義不大。

## ii. 公允價值列報之金融工具

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

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

	集團					
	二〇一〇年十二月三十一日			二〇〇九年十二月三十一日		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>資產</b>						
可供出售投資：						
— 上市	3,336	—	3,336	1,232	—	1,232
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	—	672	672	—	409	409
— 跨貨幣利率掉期合約	—	77	77	—	102	102
— 遠期外匯合約	—	2	2	—	—	—
	<b>3,336</b>	<b>751</b>	<b>4,087</b>	1,232	511	1,743
<b>負債</b>						
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	—	(215)	(215)	—	(133)	(133)
— 跨貨幣利率掉期合約	—	(1,570)	(1,570)	—	(1,020)	(1,020)
— 遠期外匯合約	—	(46)	(46)	—	(2)	(2)
	<b>—</b>	<b>(1,831)</b>	<b>(1,831)</b>	—	(1,155)	(1,155)

年內，第一級及第二級之間並沒有重大轉移。

## g. 資本管理

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

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

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

於二〇一〇年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	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)
銀行借款及其它借款(附註24)	49,589	39,844
減：銀行存款及現金(附註21)	(16,900)	(18,412)
負債淨額	32,689	21,432
股東權益	163,089	128,546
總權益	170,649	135,588
負債淨額與股東權益比率	20.0%	16.7%
負債淨額與總權益比率	19.2%	15.8%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

## 28. 股本

	二〇一〇年 股數 (百萬)	二〇〇九年 股數 (百萬)	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣一元	<b>3,600</b>	3,600	<b>3,600</b>	3,600
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣一元 一月一日及十二月三十一日	<b>2,754</b>	2,754	<b>2,754</b>	2,754

### 供股

於二〇一〇年十二月三十一日後，本公司提議供股（詳列附註35）及增加已發行股本二億七千五百萬股至三十億二千九百萬股。

## 29. 資本及儲備

- a. 集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

集團的投資重估儲備將會根據就重估可供出售投資所採用的會計政策處理。匯兌及其它儲備主要包括由折算海外業務的財務報表所產生的匯兌差額。

公司的每一項權益於年內的變動釐列如下：

	股本 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	資本贖回 儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>公司</b>					
二〇〇九年一月一日	2,754	16,566	7	4,673	24,000
盈利	—	—	—	1,530	1,530
已付二〇〇八年末期股息	—	—	—	(1,212)	(1,212)
已付二〇〇九年中期股息(附註8)	—	—	—	(991)	(991)
二〇〇九年十二月三十一日及 二〇一〇年一月一日	<b>2,754</b>	<b>16,566</b>	<b>7</b>	<b>4,000</b>	<b>23,327</b>
盈利	—	—	—	<b>4,754</b>	<b>4,754</b>
已付二〇〇九年末期股息(附註8)	—	—	—	<b>(1,763)</b>	<b>(1,763)</b>
已付二〇一〇年中期股息(附註8)	—	—	—	<b>(991)</b>	<b>(991)</b>
二〇一〇年十二月三十一日	<b>2,754</b>	<b>16,566</b>	<b>7</b>	<b>6,000</b>	<b>25,327</b>

- b. 於二〇一〇年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣六十億元(二〇〇九年：港幣四十億元)。
- c. 股份溢價賬及資本贖回儲備的用途分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所管轄。
- d. 於報告日後董事會建議派發末期股息每股64仙(二〇〇九年：每股64仙)，派息總額港幣十九億三千九百萬元按三十億二千九百萬股股份計算(二〇〇九年：港幣十七億六千三百萬元按二十七億五千四百萬股股份計算)。該項股息於報告日並不確認為負債。

### 30. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，本集團及本公司並無參與任何與連繫人士的重大交易。

- a. 在截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶(該等租戶為本公司主席的家屬權益或一項獲彼授予財產而成立的信託所全資擁有的若干公司旗下之全資或非全資附屬公司)所得的租金收入為港幣五億六千二百萬元(二〇〇九年：港幣五億一千三百萬元)。該等交易被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。
- b. 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及5位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

### 31. 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、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣五百零七億零五百萬元(二〇〇九年：港幣三百八十八億二千八百萬元)。本公司為共同發展公司之保證為港幣三十六億元(二〇〇九年：無)其中港幣二十六億零七百萬元已提取。本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於報告日，董事認為公司不會因此等擔保而被索償。

32. 承擔

於報告日，本集團未支付的支出承擔如下：

	集團					
	二〇一〇年			二〇〇九年		
	香港	中國內地	合計	香港	中國內地	合計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>a. 資本性支出</b>						
(包括投資物業)						
已授權及簽約者	937	5,853	6,790	330	6,624	6,954
已授權但未簽約者	739	16,242	16,981	1,148	11,711	12,859
	1,676	22,095	23,771	1,478	18,335	19,813
<b>b. 節目及其它</b>						
已授權及簽約者	1,761	—	1,761	2,226	—	2,226
已授權但未簽約者	142	—	142	139	—	139
	1,903	—	1,903	2,365	—	2,365
<b>c. 發展中物業</b>						
(投資物業除外)						
已授權及簽約者	7	10,973	10,980	7	8,020	8,027
已授權但未簽約者	—	37,060	37,060	—	20,428	20,428
	7	48,033	48,040	7	28,448	28,455
<b>d. 集團應佔共同發展公司及 聯營公司發展中物業</b>						
已授權及簽約者	41	4,550	4,591	—	4,335	4,335
已授權但未簽約者	853	16,149	17,002	—	10,459	10,459
	894	20,699	21,593	—	14,794	14,794
<b>e. 經營租賃支出</b>						
一年以內	24	—	24	29	—	29
一年後但五年內	33	—	33	41	—	41
五年後	59	—	59	58	—	58
	116	—	116	128	—	128

- i. 本集團附屬公司或透過共同發展公司的發展中物業承擔包括二〇一一年至二〇一三年應分期償付的集團應佔未付土地成本港幣一百五十二億元。這個類別中的其它承擔主要為未來幾年的建築成本。
- ii. 於中國內地的資本性支出承擔主要與發展中投資物業的土地和建築支出及現代貨箱碼頭於大鏟灣項目的港口開支有關。
- iii. 本集團以經營租賃租用多項物業和電信網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。

### 33. 會計政策變動

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，並在本集團及本公司的本個會計期間首次生效。下列為其中對本集團財務賬項相關之最新發展：

《財報準則》第3號(於二〇〇八年經修訂)	「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)	「金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目」
二〇〇九年財報準則之改進	
《香港詮釋》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貸款之分類」

除《會計準則》第12號「所得稅」(修訂)，對確認有關《會計準則》第40號「投資物業」以公允價值列賬之投資物業的遞延稅項外，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。

本集團及／或本公司因採用最新及經修訂之財報準則之會計政策已詳載於第161頁至179頁的主要會計政策內。

本集團採用以下對是期或以往期間有重大財務影響的新會計準則：

#### a. 提早採納修訂的《會計準則》第12號「所得稅」

採用《會計準則》第12號(修訂)是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價值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納是具追溯性的，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。這導致因重估盈利而產生的遞延稅項金額減少，表列如下：

	以往呈報 港幣百萬元	採納 《會計準則》 第12號的影響 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	3,973	(1,766)	2,207
應佔盈利：			
非控股股東權益	587	11	598
公司股東	17,501	1,755	19,256
每股基本盈利	港幣6.35元	港幣0.64元	港幣6.99元
每股完全攤薄之盈利	港幣6.35元	港幣0.64元	港幣6.99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	17,215	(13,424)	3,791
盈餘儲備	93,845	13,336	107,181
非控股股東權益	6,954	88	7,042

#### 綜合財務狀況表

二〇〇九年一月一日：

遞延稅項負債	15,185	(11,658)	3,527
盈餘儲備	78,358	11,581	89,939
非控股股東權益	6,363	77	6,440

- b. 經修訂的《財報準則》第3號(於二〇〇八年經修訂)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。

本集團在業務合併時引起之交易費用，如介紹費、律師費、盡職審查費、及其它專業和顧問費，在費用產生時列作開支，而以往則被視為業務合併成本之一部份，從而影響可確認的商譽金額。

根據《財報準則》第3號之過渡條款，該新會計政策將適用於今期及往後之業務合併。

於二〇一〇年五月購入香港空運貨站額外權益，已根據經修訂的《財報準則》第3號及《會計準則》第27號(於二〇〇八年修訂)入賬。這導致按公允價值重估增購前已持有香港空運貨站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年度綜合收益表確認(附註4)。

其它發展導致會計政策變動，但沒有對本期或以往期間有重大財務影響如下：

- a. 由於採納於二〇一〇年一月一日起生效的經修訂的《會計準則》第27號，若母公司於附屬公司的權益變動不對控制權有所改變，本集團則視該交易為以擁有人之身份與權益股東（非控股股東權益）之交易，故此不會產生或再計量商譽。在以往，本集團將以上交易視為遞增交易及部份出售。出售的收益或虧損，只可因失去控制權才可確認於綜合收益表內。
- b. 《財報準則》第3號經修訂（有關確認被收購者的遞延稅項資產）及《會計準則》第27號（經修訂）（有關非控股股東權益（以往稱為少數股東權益）應佔虧損超逾非控股股東權益）之修訂並未有對財務報表構成重大影響。因為該等修訂並沒有要求重報以往會計期之金額及本期未有產生遞延稅項資產或虧損。
- c. 《會計準則》第39號的修訂，對一個財務項目被指定作為對沖項目及在評估其對沖的有效性提出額外指引。採用《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。
- d. 因二〇〇九年財報準則有多項準則改進而導致需修訂《會計準則》第17號「租賃」，於土地租賃權益分類為營業租賃或融資租賃，將根據該等租賃是否絕大部分地將擁有土地的風險轉移至承租者的普通原則下分類。該修訂對本集團之業績及淨資產未有影響。
- e. 《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貸款之分類」，根據《會計準則》第1號，借款人可在沒有原因下隨時被貸款人要求收回的債項（無條件即時要求償還之權利）須分類為流動負債。《香港註釋》第5號的頒布，對本集團的財務報表並無重大影響。

### 34. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項修訂、新準則及詮釋，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。可能對本集團有關的發展如下。

#### 於以下日期或其後開始的會計期間適用

《會計準則》第24號（經修訂）「連繫人士披露」	二〇一一年一月一日
《財報準則》第9號「金融工具」	二〇一三年一月一日
二〇一〇年財報準則之改進	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。目前為止所得結論為除了採納「二〇一〇年財報準則之改進」會可能構成少許影響，採納該等新準則對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

## 35. 報告日後事項

a. 董事已於報告日後建議派發末期股息。詳情已於附註8披露。

### b. 供股

於二〇一一年二月十日，本公司宣布建議透過按合資格股東持有每十股普通股獲配發一股供股股份的比例，以每股供股股份港幣36.5元的認購價供股的方式，發行275,386,120股每股面值港幣一元的新普通股。

因此本公司完成供股後，其已發行股本亦已增加了275,386,120股至3,029,247,327股。這些新發行的股份在各方面均與現有股份享有同等權益。供股在已扣除有關支出後，所得淨額約為港幣九十九億八千萬元。這筆款項主要用作滿足本集團擴張其於中國內地物業投資的資本需求。

## 36. 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33內詳述。

## 37. 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。

## 38. 財務報表通過

財務報表於二〇一一年三月二十三日經董事會通過及授權頒布。

# 主要會計政策

## a. 遵例聲明

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

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註33。

除《會計準則》第12號「所得稅」(修訂)，對有關《會計準則》第40號「投資物業」以公允價值列賬之投資物業的遞延稅項，確認於二〇一〇年十二月三十一日的綜合財務報表內之外，本集團尚未採納任何於本個會計期間尚未生效之新準則或詮釋(附註34)。提早採納《會計準則》第12號(修訂)之影響詳列於附註33。

## b. 財務報表的編製基準

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

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其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；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

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

## c. 綜合基準

### i. 附屬公司和非控股股東權益

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

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

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

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

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

當本集團失去一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產(附註(f))的公允價值，或(如適用)按成本初始確認為聯營公司或共同發展公司投資(附註(c)(ii))。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

ii. 聯營公司和共同發展公司

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不是控制或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。

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

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

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

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

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

# 主要會計政策

## iii. 商譽 商譽指

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

當(b)是大於(a)時，此超出金額當作一議價收購並立即確認為損益。

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

期內出售的現金產出單位、任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

## d. 固定資產

### i. 投資物業

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

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

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

### ii. 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。

### iii. 廣播及通訊設備

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

iv. 持作自用的其它物業及固定資產

持作自用的其它物業及固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

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

**e. 固定資產折舊**

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

i. 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

ii. 酒店與會所物業

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

iii. 廣播及通訊設備

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

iv. 持作自用的其它物業及固定資產

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

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

當一項物業、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. 債務和權益證券投資**

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

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

# 主要會計政策

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

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

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

本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

## g. 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在綜合收益表中確認。然而，如屬符合對沖會計條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。

## h. 對沖

### i. 公允價值對沖

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

### ii. 現金流量對沖

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

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

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

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

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

### iii. 對境外經營淨投資的對沖

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

## i. 租賃資產

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

### i. 租賃資產的分類

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

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

# 主要會計政策

## ii. 以經營租賃方式持有的資產

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

## iii. 以融資租賃方式持有的資產

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

## j. 備用節目

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

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

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

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

## k. 資產減值

### i. 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值

本集團在每個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(除了附屬公司的投資)和其它流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售證券，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

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

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

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

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

## ii. 其它資產的減值

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

### — 可收回數額

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

### — 確認減值虧損

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

### — 轉回減值虧損

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

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

### — 中期財務報告及減值

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

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

## **I. 待沽物業**

### *i. 待沽物業*

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

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

### *ii. 待沽發展中物業*

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

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

## **m. 存貨**

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

## **n. 應收貿易及其它賬項**

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

## **o. 帶息借款**

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

# 主要會計政策

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

## p. 應付貿易及其它賬項

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

## q. 現金和現金等價項目

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

## r. 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率折算為港幣。折算海外附屬公司賬項時產生的差額在其它全面收益表內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在綜合收益表內。如出售海外附屬公司，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外附屬公司的相關累積兌換差額。外幣結餘的非貨幣性資產及負債是按當日公允值以當日的兌換率折算。

## s. 收入確認

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

- i. 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。

- ii. 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完成證明的較後者(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入在財務狀況表內。
- iii. 通訊、媒體與娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- iv. 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。  
  
上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- v. 利息收入按實際利率法累計確認。
- vi. 遞延收入  
來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

#### t. 借貸成本

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

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

#### u. 所得稅

- i. 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它全面收益或直接在權益中確認。
- ii. 當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在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，加上以往年度應付稅課項的任何調整。

## 主要會計政策

- iii. 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅務虧損及稅款抵免產生。

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

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

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

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

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

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

## **v. 連繫人士**

與集團連繫人士是指：

- i.* 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響集團的財務及經營決策，或共同控制本集團；
- ii.* 集團及該人士均受共同控制；
- iii.* 該人士屬集團的聯營公司或屬本集團為合營方法的合營公司；
- iv.* 該人士屬集團主要管理人員的成員、或屬個人的近親家庭成員、受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；
- v.* 該人士如屬(i)所指的近親家庭成員或受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；或
- vi.* 屬提供福利予集團或與集團關聯的實體的僱員離職後福利計劃。

## **w. 發出財務擔保，準備和或有負債**

### *i. 所發出的財務擔保*

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

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

# 主要會計政策

## ii. 其它準備和或有負債

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

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

## x. 分部報告

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

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

## y. 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以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。

如果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表確認。

如果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以往服務成本。

*ii. 以股份為基礎的支付*

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

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

*iii. 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的影響，則這些數額會以現值列賬。

# 主要會計政策

## z. 重大會計估計和判斷

估計不定性的主要根據附註17和27載有與界定福利退休責任和金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

### — 投資物業估值

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

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

### — 評估就固定資產折舊而進行可用年限

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

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

### — 評估非流動資產的減值

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

— 評估發展中物業和待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(1)採用獨立物業估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。

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

— 確認遞延稅項資產

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

# 主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇一〇年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本 (除另列明外)/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
<b>地產</b>				
# 九龍倉置業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	100	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	地產
荷里活廣場有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100	地產
# 九龍倉發展有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
HKRT Peak Properties Limited	香港	3,000,000股每股港幣10元	100	地產
康泰源有限公司	香港	500,000股每股港幣1元	100	地產
Olinda Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
新達中心有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100	地產
# Wharf China Holdings Limited	英屬處女群島	2,564,102,500股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
iii 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	100	地產
ii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	100	地產
ii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	194,000,000人民幣	100	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	98	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	100	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	666,000,000美元	100	地產
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	100	地產
九龍倉中國地產發展有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
ii 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	100	地產
iii 上海九洲物業發展有限公司	中華人民共和國	30,000,000美元	85	地產
i 上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	55	地產
ii 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	267,580,000美元	100	地產
ii 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,233,000,000港幣	100	地產
ii 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	820,000,000港幣	100	地產
ii 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	100	地產
ii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	166,800,000美元	100	地產
ii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	140,900,000美元	100	地產
ii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	111,400,000美元	100	地產
ii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	146,990,000美元	100	地產
ii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	249,950,000美元	100	地產
ii 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	310,000,000美元	100	地產
* 海港企業有限公司	香港	708,750,000股每股港幣0.5元	71	控股公司
i 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	3,097,596,772人民幣	57	地產
ii 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	229,800,000美元	71	地產
ii 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	770,000,000人民幣	71	地產

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本 (除另列明外)/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
<b>物流</b>				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	100	公共交通
現代貨箱碼頭有限公司	香港	70,116股每股港幣1,000元	68	貨櫃碼頭
<sup>1</sup> 深圳大鵬灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	2,475,550,000人民幣	44	貨櫃碼頭
<sup>1</sup> 蘇州現代貨箱碼頭有限公司	中華人民共和國	822,500,000人民幣	48	貨櫃碼頭
<b>酒店</b>				
<sup>#</sup> 馬哥孛羅酒店有限公司	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
馬哥孛羅酒店管理有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	酒店管理
香港酒店有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	71	酒店及地產
馬哥孛羅酒店(香港)有限公司	香港	1,000股每股港幣1元	100	酒店運作
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	酒店運作
<sup>1</sup> 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	100	酒店管理
<b>通訊、媒體及娛樂</b>				
<sup>#</sup> 九龍倉通訊有限公司	香港	1,000,000股每股港幣10元	100	控股公司
<sup>*</sup> 有線寬頻通訊有限公司	香港	2,011,512,400股每股港幣1元	74	控股公司
香港有線企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	74	廣告時段及節目特許權
香港有線電視有限公司	香港	750,000,000股每股港幣1元	74	收費電視、 互聯網及多媒體服務
香港有線娛樂有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	節目製作及頻道營運
香港有線新聞有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	節目製作及頻道營運
香港有線體育有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	節目製作及頻道營運
有線寬頻網絡有限公司	香港	100股每股港幣1元	74	網絡營運
		2股無投票權遞延股每股港幣1元		
i-CABLE Network Operations Limited	香港	500,000股每股港幣1元	74	網絡營運
驕陽電影有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	電影製作
九倉電訊有限公司	香港	100,000,000股每股港幣1元	100	電訊
EC Telecom Limited	香港	2股每股港幣1元	100	電訊
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	100	電腦服務

# 主要附屬公司、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	發行普通股股本 (除另列明外)/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
<b>投資及其它</b>				
九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	融資
# Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	5,000,000股每股港幣1元	100	融資
Wharf Finance (No.1) Limited	香港	2股每股港幣1元	100	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100	融資

聯營公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
<b>地產</b>				
Start Treasure Limited	香港	普通股	15	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
<b>物流</b>				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	21	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	14	控股公司

共同發展公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
<b>地產</b>				
Market Prospect Limited	香港	普通股	50	地產
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
無錫地久置業有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	39	地產
<b>物流</b>				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	34	貨櫃碼頭

附註：

(甲) 於二〇一〇年十二月三十一日，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。

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

# 直接持有的附屬公司

\* 上市公司

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業

iii 根據中國法律註冊為外商經營企業

# 主要物業撮要表

二〇一〇年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
<b>香港投資物業</b>					
<b>尖沙咀海港城</b>					
海運大廈	658,000	-	658,000	-	-
海洋中心	901,000	677,000	224,000	-	-
九倉電訊中心	257,000	257,000	-	-	-
世界商業中心	257,000	257,000	-	-	-
環球金融中心	512,000	512,000	-	-	-
海洋廊	386,000	-	386,000	-	-
港威大廈第一期	1,236,000	1,128,000	108,000	-	-
港威大廈第二期	2,640,000	1,570,000	400,000	670,000	-
馬哥孛羅香港酒店(商場物業)	206,000	34,000	172,000	-	-
<b>時代廣場</b>					
銅鑼灣霎東街	1,969,000	1,033,000	936,000	-	-
<b>其它</b>					
鑽石山龍蟠街3號荷里活廣場	562,000	-	562,000	-	-
官塘海濱道九倉電訊廣場	395,000	330,000	65,000	-	-
沙田安羅街3號匯達大廈	349,000	349,000	-	-	-
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	-	-	-	566,000 (工業)
山頂寶吉道8號紅莓閣之部分單位	13,000	-	-	13,000	-
山頂加列山道63號Chelsea Court	43,000	-	-	43,000	-
山頂種植道11-13號Mountain Court	49,900	-	-	49,900	-
山頂種植道1號	97,000	-	-	97,000	-
山頂道77號	42,200	-	-	42,200	-
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	829,000	-	-	829,000	-
荃灣柴灣角街有線電視大樓南翼	585,000	-	-	-	585,000 (工業)
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-
	12,603,900	6,147,000	3,561,800	1,744,100	1,151,000

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
346,719	KPP 83	2012	1966	不適用	100%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	100%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	100%
(b)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	71%
112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A. B & R.P., IL 722 & IL 718	2850/60/80	1993	不適用	100%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	100%
48,438	KTIL 713	2047	1991	不適用	100%
70,127	STTL 422	2047	1999	不適用	100%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	100%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	100%
29,640	RBL 556 R.P.S.A. & S.B.	2035	2001	不適用	100%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2001	不適用	100%
97,670	RBL 534 S.E. & S.F.	2028	2002	不適用	100%
76,728	RBL 836	2029	1951	重建策劃中	100%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	100%
66,000	TWIL 36	2047	2012	上蓋工程施工中	100%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	71%

# 主要物業撮要表

二〇一〇年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					其它 (備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅		
<b>中國投資物業</b>						
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	-	
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-	
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-	
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	-	188,000	-	-	
成都市雙流縣雙楠大道中段633號時代•奧特萊斯	680,000	-	680,000	-	-	
上海市靜安區南京西路1717地塊會德豐國際廣場	1,228,000	1,149,000	79,000	-	-	
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界成都國際金融中心	4,724,000	2,226,000	1,248,000	490,000	760,000	(有305個房間的酒店)
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	3,013,000	1,583,000	-	1,028,000	402,000	(有243個房間的酒店)
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街蘇州國金中心	3,780,000	1,890,000	-	1,407,000	483,000	(有250個房間的酒店)
	15,185,800	7,192,800	3,228,000	3,120,000	1,645,000	
<b>香港酒店及會所</b>						
<b>尖沙咀海港城</b>						
馬哥孛羅香港酒店	553,000	-	-	-	553,000	(有664個房間的酒店)
港威酒店	313,000	-	-	-	313,000	(有433個房間的酒店)
太子酒店	359,000	-	-	-	359,000	(有393個房間的酒店)
九龍太平洋會	139,000	-	-	-	139,000	(會所)
	1,364,000	-	-	-	1,364,000	
<b>中國酒店及會所</b>						
武漢市江安區沿江大道160號武漢馬哥孛羅酒店	405,000	-	-	-	405,000	(有370個房間的酒店)
<b>香港發展物業</b>						
油塘東源街5號油塘貨倉	256,000	-	43,000	213,000	-	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
148,703	不適用	2043	1999	不適用	100%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	100%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	100%
(d)	不適用	2039	2008	不適用	100%
(e)	不適用	2047	2009	不適用	100%
136,432	不適用	2049	2010	不適用	98%
590,481	不適用	2047	2014	上蓋工程施工中	100%
313,867	不適用	2047/57	2015	基礎工程施工中	100%
229,069	不適用	2047/77	2016	地基工程施工中	57%
58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	71%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	100%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	100%
42,625	YTIL 4SA 及接鄰政府地段	2047	2015	策劃中	100%

# 主要物業撮要表

二〇一〇年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					其它 (備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅		
<b>香港發展物業(由聯營公司發展)</b>						
油塘油塘灣部分地段	651,400	-	20,100	631,300	-	(所佔權益 - 附註f)
<b>香港發展物業(共同發展公司進行)</b>						
山頂聶歌信山道103號	162,000	-	-	162,000	-	(所佔權益 - 附註f)
<b>中國發展物業</b>						
成都市東大街·經華南路及大田坎街交界 成都市錦江區雍錦匯	633,000	-	-	633,000	-	
成都市錦江區東大街與府河交界 成都天府時代廣場	2,997,000	1,940,000	74,000	983,000	-	(住宅面積已預售 198,000平方呎及 寫字樓面積 已預售418,000 平方呎)
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊	9,127,000	3,922,800	1,281,400	3,922,800	-	
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	3,424,000	-	70,000	3,354,000	-	
成都市站華路與府城大道交界高新區10號地塊 時代·晶科名苑	3,318,000	443,000	5,000	2,870,000	-	(住宅面積已預售 1,286,000平方呎)
常州市新北區漢陽路與玉龍路交界常州鳳凰湖項目	3,283,000	-	-	3,283,000	-	
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	(有304個房間的 酒店及一間國 賓館)(住宅面積 已預售1,065,000 平方呎)
杭州杭一棉杭州拱墅區杭一棉C/D地塊	2,422,000	-	-	2,422,000	-	
杭州市文暉路FG05地塊杭州文暉路項目	883,000	-	-	883,000	-	
上海市長寧區淮海西路176地塊上海新華路一號	117,000	-	-	117,000	-	
上海市楊浦區新江灣城D1地塊上海璽園	1,074,000	-	-	1,074,000	-	(已預售543,000 平方呎)

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
673,055	YTML 22 餘段及伸延部分，YTML 28 及伸延部分，YTML 29 及伸延部分，及 YTML 12、32 及 33 及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	14.9%
250,930	IL9007	2060	2014	拆卸工程施工中	50%
160,000	不適用	2079	2012	上蓋工程施工中	100%
761,520	不適用	2045/75	2013	上蓋工程施工中	100%
(e)	不適用	2047/77	2013	策劃中	100%
1,130,000	不適用	2050/80	2013	地基工程施工中	100%
884,459	不適用	2046/76	2013	上蓋工程施工中	100%
2,563,134	不適用	2050/80	2014	策劃中	100%
4,427,804	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	71%
914,000	不適用	2080	2014	策劃中	100%
258,358	不適用	2080	2014	策劃中	100%
118,220	不適用	2070	2010	不適用	85%
638,000	不適用	2077	2012	上蓋工程施工中	71%

# 主要物業撮要表

二〇一〇年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
<b>中國發展物業(續)</b>					
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園	763,000	-	-	763,000	-
上海市浦東黃浦江沿岸E18地塊上海浦東黃浦江	1,464,000	-	-	1,464,000	-
上海市松江區祥和路2號上海松江區祥和路	878,000	-	-	878,000	-
蘇州市蘇州工業園區68210號地塊國賓一號	2,123,000	-	-	2,123,000	- (已預售382,000平方呎)
蘇州市蘇州工業園區現代大道蘇州工業園區項目	9,765,000	-	-	9,765,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	2,670,000	646,000	-	2,024,000	- (住宅面積已預售229,000平方呎)
無錫市南長區太湖廣場時代上城	7,861,000	-	-	7,861,000	- (已預售693,000平方呎)
無錫市南長區鄰接京杭運河之無錫古運河71地段	2,551,000	-	-	2,551,000	-
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	84,000	-	-	84,000	-
武漢市漢陽區琴台大道武漢月湖B項目	1,362,000	-	-	1,362,000	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	178,000	-	-	178,000	-
	65,567,000	6,951,800	1,430,400	56,667,800	517,000
<b>中國發展物業(聯營公司進行)</b>					
蘇州市蘇州工業園區藍湖路南·迎湖路東西兩側蘇州唯亭項目	908,000	-	-	908,000	- (所佔權益-附註f)
天津市河東區衛國道與靖江路交界靖江路地塊項目	646,900	-	173,000	473,900	- (所佔權益-附註f)
	1,554,900	-	173,000	1,381,900	-

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
170,825	不適用	2043/63	2013	策劃中	55%
585,723	不適用	2081	2014	策劃中	100%
877,772	不適用	2081	2014	策劃中	100%
3,654,152	不適用	2076	2012	上蓋工程施工中	100%
5,425,454	不適用	2077	2017	地基工程施工中	57%
1,276,142	不適用	2078	2014	上蓋工程施工中	100%
3,314,418	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	100%
1,416,822	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	100%
(c)	不適用	2053/73	2007/08	不適用	100%
454,000	不適用	2080	2015	策劃中	100%
(d)	不適用	2069	2009	不適用	100%
1,976,237	不適用	2077	2014	策劃中	50%
511,560	不適用	2079	2014	策劃中	50%

# 主要物業撮要表

二〇一〇年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					其它 (備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅		
中國發展物業(共同發展公司進行)						
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、沙河以西片區成都沙河項目	4,046,000	1,242,000	508,000	2,176,000	120,000	(所佔權益 – 附註f)
重慶市南岸區彈子石C片區國際社區	7,788,000	-	1,437,000	6,351,000	-	(所佔權益 – 附註f) (住宅面積已預售 359,000平方呎)
重慶市江北區江北城B片區項目	2,524,000	-	-	2,524,000	-	(所佔權益 – 附註f)
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心	2,403,000	1,499,000	411,000	307,000	186,000	(有250個房間的 酒店)(所佔權益 – 附註f)
重慶市江北區江北城C片區項目	4,763,000	-	-	4,763,000	-	(所佔權益 – 附註f)
杭州市西湖區轉塘鎮之江國家旅遊度假區 高爾夫藝墅	2,004,000	-	83,000	1,921,000	-	(所佔權益 – 附註f) (住宅面積已預售 89,000平方呎)
無錫市五愛北地塊	1,060,000	-	-	1,060,000	-	(所佔權益 – 附註f)
無錫市南長區鄰接京杭運河之無錫古運河73地段	1,973,000	-	-	1,973,000	-	(所佔權益 – 附註f)
寧波市寶慶寺3#-2地塊	419,000	-	-	419,000	-	(所佔權益 – 附註f)
天津市河北區鐵東路北寧灣	2,599,000	-	-	1,790,000	809,000	(商業用地) (所佔權益 – 附註f)
	29,579,000	2,741,000	2,439,000	23,284,000	1,115,000	
<b>總面積</b>	<b>127,329,000</b>	<b>23,032,600</b>	<b>10,895,300</b>	<b>87,204,100</b>	<b>6,197,000</b>	

附註：

- (a) 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- (b) 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部分。
- (c) 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- (d) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- (e) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- (f) 由聯營公司及共同發展公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- (g) 於二〇一〇年後，集團在中國內地購入五個全資擁有地塊以發展四個項目 i) 兩個地塊位於蘇州尹山湖總樓面面積為四百一十萬平方呎，ii) 長沙國金中心總樓面面積為七百五十萬平方呎，iii) 杭州富陽市迎賓北路總樓面面積為一百四十萬平方呎及iv) 杭州余杭區錢江開發區總樓面面積為二百四十萬平方呎。

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
2,212,128	不適用	2048/78	2013及以後	策劃中	30%
6,080,656	不適用	2047/57	2014	上蓋工程施工中	40%
1,002,408	不適用	2057	2014	正進行挖掘工程	39%
516,021	不適用	2050/60	2015	正進行挖掘工程	50%
2,335,535	不適用	2050/60	2018	正進行挖掘工程	50%
2,046,685	不適用	2047/77	2014	上蓋工程施工中	50%
1,471,613	不適用	2080	2014	策劃中	40%
2,121,662	不適用	2048/78	2015	策劃中	50%
524,250	不適用	2080	2014	策劃中	50%
1,619,360	不適用	2050/80	2013	上蓋工程施工中	50%

# 十年財務摘要

	二〇一〇年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇九年 十二月三十一日 港幣百萬元 (重新編列)	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元 (重新編列)	二〇〇七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇六年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>綜合收益表</b>					
營業額	<b>19,380</b>	17,553	15,940	16,208	13,364
不計入投資物業重估之盈利	<b>7,905</b>	7,817	4,194	5,947	4,285
投資物業重估盈餘淨額(附註a)	<b>27,845</b>	11,439	1,622	7,196	6,472
股東應佔盈利	<b>35,750</b>	19,256	5,816	13,143	10,757
股東應佔股息	<b>2,930</b>	2,754	2,203	2,093	1,958
<b>綜合財務狀況表</b>					
固定資產	<b>166,638</b>	134,002	119,593	114,613	102,198
聯營公司	<b>4,967</b>	4,238	4,009	4,182	781
共同發展公司	<b>15,350</b>	7,551	7,989	4,555	788
可供出售投資	<b>3,362</b>	1,331	706	2,858	2,921
待沽物業	<b>29,732</b>	17,797	17,272	9,235	5,784
銀行存款及現金	<b>16,900</b>	18,412	15,886	7,717	3,769
其它資產	<b>5,276</b>	7,130	3,099	3,011	3,036
資產總額	<b>242,225</b>	190,461	168,554	146,171	119,277
銀行借款/其它借款	<b>(49,589)</b>	(39,844)	(38,009)	(31,282)	(20,670)
其它負債	<b>(21,987)</b>	(15,029)	(13,030)	(22,887)	(18,689)
淨資產	<b>170,649</b>	135,588	117,515	92,002	79,918
股本	<b>2,754</b>	2,754	2,754	2,448	2,448
儲備	<b>160,335</b>	125,792	108,321	83,916	72,714
股東權益	<b>163,089</b>	128,546	111,075	86,364	75,162
非控股股東權益	<b>7,560</b>	7,042	6,440	5,638	4,756
總權益	<b>170,649</b>	135,588	117,515	92,002	79,918
<b>財務資料</b>					
<b>每股資料</b>					
每股盈利(港幣)					
一賬目所示	<b>12.98</b>	6.99	2.12	5.17	4.39
一基礎(附註b)	<b>2.87</b>	2.84	1.53	2.34	1.75
每股資產淨值(港幣)	<b>59.22</b>	46.68	40.33	35.28	30.70
每股股息(仙)	<b>100.00</b>	100.00	80.00	80.00	80.00
<b>財務比率</b>					
淨負債佔股東權益(%)	<b>20.0%</b>	16.7%	19.9%	27.3%	22.5%
淨負債佔總權益(%)	<b>19.2%</b>	15.8%	18.8%	25.6%	21.1%
股東權益回報(%) (附註c)	<b>24.5%</b>	16.1%	5.9%	16.3%	15.3%
股息倍數(倍)					
一賬目所示	<b>13.0</b>	7.0	2.7	6.5	5.5
一基礎(附註b)	<b>2.9</b>	2.8	1.9	2.9	2.2
利息倍數(倍)(附註d)	<b>19.5</b>	25.7	9.8	10.3	9.4

	二〇〇五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇一年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>綜合收益表</b>					
營業額	12,543	11,953	11,253	11,333	11,725
不計入投資物業重估之盈利	4,499	3,740	3,043	2,259	2,519
投資物業重估盈餘淨額(附註a)	9,389	8,937	不適用	不適用	不適用
股東應佔盈利	13,888	12,677	3,043	2,259	2,519
股東應佔股息	1,958	1,683	1,487	1,370	1,908
<b>綜合財務狀況表</b>					
固定資產	90,658	78,916	71,120	69,044	74,445
聯營公司	1,638	1,583	2,075	3,367	3,389
共同發展公司	896	348	—	—	—
可供出售投資	1,677	1,654	1,392	1,178	1,088
待沽物業	4,370	2,915	2,589	2,776	2,747
銀行存款及現金	2,508	2,209	1,512	1,518	3,140
其它資產	2,745	2,513	2,474	3,239	3,655
資產總額	104,492	90,138	81,162	81,122	88,464
銀行借款/其它借款	(18,558)	(16,442)	(18,674)	(22,653)	(23,893)
其它負債	(17,408)	(15,072)	(6,839)	(7,054)	(6,196)
淨資產	68,526	58,624	55,649	51,415	58,375
股本	2,448	2,447	2,447	2,447	2,447
儲備	62,926	52,502	49,181	45,287	52,198
股東權益	65,374	54,949	51,628	47,734	54,645
非控股股東權益	3,152	3,675	4,021	3,681	3,730
總權益	68,526	58,624	55,649	51,415	58,375
<b>財務資料</b>					
<b>每股資料</b>					
每股盈利(港幣)					
一賬目所示	5.67	5.18	1.24	0.92	1.03
一基礎(附註b)	1.84	1.53	1.24	0.92	1.03
每股資產淨值(港幣)					
一賬目所示	26.71	22.46	21.09	19.50	22.33
每股股息(仙)					
一賬目所示	80.00	68.80	60.80	56.00	78.00
<b>財務比率</b>					
淨負債佔股東權益(%)	24.6%	25.9%	33.2%	44.3%	38.0%
淨負債佔總權益(%)	23.4%	24.3%	30.8%	41.1%	35.6%
股東權益回報(%) (附註c)	23.1%	23.8%	6.1%	4.4%	4.5%
股息倍數(倍)					
一賬目所示	7.1	7.5	2.0	1.6	1.3
一基礎(附註b)	2.3	2.2	2.0	1.6	1.3
利息倍數(倍)(附註d)	12.8	27.8	13.2	8.7	5.6

附註：

- (a) 投資物業重估之盈餘已經扣除遞延稅項及非控股股東權益。
- (b) 每股基礎盈利及股息倍數按照不計入投資物業重估之盈利計算。
- (c) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除以是年平均股東權益計算。
- (d) 利息倍數按照營業盈利(未扣除折舊、攤銷、利息及稅項)除以財務成本(扣除資產成本但不計入公允價值成本/盈利)。
- (e) 若干數字已經重新分類及重新編列遵守現時財報準則。

此年報由FSC™認證的印刷用紙印製。紙漿全無氯氣漂染及不含酸性。FSC™標誌表示產品所含的木料來自管理良好的森林；該等森林根據Forest Stewardship Council™的規例獲得認可。





# 九龍倉

---

始創於一八八六年

[www.wharfholdings.com](http://www.wharfholdings.com)