

# 董事會報告書

董事會謹將截至二〇〇九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114至117頁。

## 業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第41及42頁的綜合收益表及綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動情況，分別編列於第46頁的綜合權益轉變報表及第92頁的財務報表附註第30條內。

## 股息

中期股息每股2.5仙已於二〇〇九年九月三十日派發。董事會現建議在二〇一〇年六月十日(星期四)舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇一〇年六月十八日派發截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股10.0仙，予在二〇一〇年六月十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63頁的財務報表附註第11條內。

## 捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣八百萬元。

## 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(彼將於二〇一〇年四月一日起退休並離任董事職位)、吳天海先生、徐耀祥先生、歐肇基先生、張培明先生和丁午壽先生。

吳天海先生將依據本公司章程細則第103(A)條於快將舉行的股東週年大會上輪流卸任董事之職，彼符合資格，願意應選連任。吳先生與本公司並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。

## 董事會報告書

### 合約利益

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

### 管理合約

於本財政年度內，並無有關管理本公司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，除按照有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的認股權計劃(「該計劃」)曾賦授(其中包括)有線寬頻或其附屬公司的若干行政人員／僱員(其中一人在本財政年度內出任本公司董事)有關認購有線寬頻普通股股份的若干未被行使的認股權外，本公司或其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。

根據該計劃的規例(須受不時生效的香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所規定的任何制約或修改)，發行有線寬頻股份的認購價及可行使有關認購權的期間，皆由有線寬頻董事會決定，惟有關的認購價不得低於有線寬頻股份在發出認購建議前緊接的五個交易日在聯交所的平均收市價的80%，而行使認購權的有效期間則不得超逾由賦授認購權之日起計的十年期限。在本財政年度內，有線寬頻並無根據該計劃發行其任何股份予本公司任何董事。

### 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 二〇一〇年三月二十三日

## 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 (63歲)

吳先生於一九八六年至一九九六年期間曾出任本公司的主席，自二〇〇二年起復任本公司的主席職位。他亦出任本公司薪酬委員會成員兼主席。他亦為九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)、會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)及新加坡的會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的主席(以上三間公司全皆為本公司的公眾上市附屬公司)，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。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，按全年基準計算，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一千五百九十萬元(二〇〇九年：港幣一千五百零六萬元)。

**吳天海** 副主席 (57歲)

吳先生自一九八八年起出任本公司董事，一九九五年出任副主席。他亦為九龍倉的副主席兼常務董事、有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的主席兼行政總裁，以及海港企業有限公司(「海港企業」)的主席(以上三間公司皆為本公司的公眾上市附屬公司)。此外，他為現代貨箱碼頭有限公司的主席、九倉電訊有限公司的主席兼行政總裁(以上兩間公司皆為本公司的附屬公司)，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。他亦為公眾上市的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，按全年基準計算，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四百七十萬元(二〇〇九年：港幣四百四十六萬元)。

**徐耀祥** 執行董事兼集團財務總監 (63歲)

徐先生，*FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada*，自一九九八年起出任本公司董事，二〇〇三年出任本公司執行董事，目前亦為集團財務總監。他亦為九龍倉的執行董事兼集團財務總監，海港企業、有線寬頻、會德豐地產和會德豐地產新加坡的董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。此外，他亦為Joyce的董事。根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，按全年基準計算，徐先生於二〇一〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣二百九十七萬元(二〇〇九年：港幣二百六十萬元)。

## 董事會報告書

### 歐肇基，OBE 董事（63歲）

歐先生，ACA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB，自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事，他亦擔任本公司審核委員會成員兼主席及本公司薪酬委員會成員。

歐先生是一名資深銀行家，一九九三年十月至一九九八年三月期間擔任恒生銀行有限公司行政總裁，一九九八年九月至二〇〇二年四月期間擔任新加坡的華僑銀行有限公司的行政總裁。他現任恒基兆業地產有限公司的執行董事兼首席財務總監和香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司的非執行董事。歐先生曾接受專業會計訓練，乃英國特許會計師，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員。

### 張培明 董事（81歲）

張先生自一九六九年出任本公司董事。他為本公司獨立非執行董事，亦擔任本公司審核委員會成員。

### 丁午壽，SBS，JP 董事（67歲）

丁先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。丁先生亦為公眾上市的Kader Holdings Company Limited的董事總經理兼行政總裁、開達實業有限公司的主席及公眾上市的新洲印刷集團有限公司的非執行董事。丁先生現任廉政公署香港道德發展諮詢委員會主席、香港無錫商會有限公司會長，以及香港工業總會、香港中華廠商聯合會、香港玩具廠商會有限公司及香港塑膠業廠商會的名譽會長。他曾於二〇〇七年六月至二〇一〇年一月期間出任公眾上市的時代零售集團有限公司的獨立非執行董事。

丁先生亦為香港總商會會員、香港理工大學顧問委員會委員及香港科技大學顧問委員會委員。此外，他亦出任中國人民政治協商會議江蘇省委員會委員。

附註：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函，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) 高級管理層

集團各項業務分別由名列於上文(A)(i)項內的本公司主席及執行董事兼集團財務總監直接負責，彼等被視為本集團的高級管理層。

**(B) 董事的股份權益**

茲將本公司董事於二〇〇九年十二月三十一日佔有本公司及本公司旗下三間附屬公司九龍倉、有線寬頻和會德豐地產的股本實質權益(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
李唯仁	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
張培明	8,629,575 (0.4247%)	法團權益
<b>九龍倉</b>		
李唯仁	772,367 (0.0280%)	個人權益
吳天海	731,314 (0.0266%)	個人權益
丁午壽	194,000 (0.0070%)	個人權益
<b>有線寬頻</b>		
李唯仁	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
<b>會德豐地產</b>		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益

附註：

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股本公司股份，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。
- (2) 上述列於各有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等分別有權於有關公司各自的股東大會上行使(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。
- (3) 上述列於吳光正先生名下作為「個人權益」及「法團權益」合共209,712,652股本公司股份權益，與在下述標題為「(C)主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士的股份權益乃涉及同一批股份。
- (4) 上述附註(1)內所述的995,221,678股本公司股份，與在下述標題為「(C)主要股東權益」一節內被列為HSBC Trustee (Guernsey) Limited的股份權益全數重疊或已包括在後者之內。

## 董事會報告書

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，亦無可認購任何本公司股份、相關股份或債權證的任何權利於本財政年度內被行使。

### (C) 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇〇九年十二月三十一日直接或間接就5%(按面值計算)或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者(本公司董事不計在內)名稱，彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有其權益的有關股數，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股本百分比)
(i) Third Avenue Management LLC	141,779,000 (6.98%)
(ii) 吳包陪容女士	209,712,652 (10.32%)
(iii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,095,300,362 (53.91%)

附註：上述(ii)及(iii)所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已在上文標題為「(B)董事的股份權益」一節內的附註(3)及(4)中闡明。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇九年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

### (D) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇九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%。

### (E) 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇〇九年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內、或還款期限逾一年的銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第80頁的財務報表附註第24條內。

**(F) 撥作資產成本的利息**

本集團於本財政年度內撥作資產成本的利息數額編列於第59頁的財務報表附註第6條內。

**(G) 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，本公司於截至二〇〇九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。

**(H) 關連交易的披露**

茲將根據上市規則規定涉及本公司及／或其附屬公司而須於本公司的年報及財務報表內予以披露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、二〇〇九年九月十七日及二〇〇九年十一月三日的本公司公告內予以披露)臚列如下：

**(i) 概括租賃協議**

九龍倉(其為本公司的上市附屬公司)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」)旗下若干附屬公司及聯營公司作為租戶，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位於海港城及／或時代廣場的零售／商用物業租予租戶經營連卡佛店、City Super店、Ferragamo店及Joyce Boutique店。

二〇〇八年十一月二十一日，九龍倉與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至二〇一一年十二月三十一日，規定(其中包括)租戶根據現有租約及在概括租賃協議的三年有效期內九龍倉成員公司與CGL附屬公司及／或聯營公司就前者把有關物業租予後者而不時進一步個別訂立的全部個別租約所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。

九龍倉集團根據概括租賃協議而應收取的租金總額不得超逾較早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，而九龍倉集團於二〇〇九年十二月三十一日止財政年度所收取的租金總額為港幣三億零一百萬元。

## 董事會報告書

### (ii) 九龍倉集團的天津地塊合營項目

二〇〇九年九月十七日，九龍倉集團連同招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)集團以人民幣六億四千一百萬元(折合約港幣七億二千八百萬元)成功投得一塊位於天津的地塊，地盤面積約為511,558平方呎(「天津地塊」)(「天津地塊交易」)。九龍倉集團與招商地產集團將按各佔五成權益共同發展天津地塊為住宅及商用物業。

由於招商地產乃招商局集團有限公司擁有其54.1%權益的附屬公司，而招商局集團有限公司則為本公司旗下一間非全資附屬公司的間接主要股東，故招商地產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) 九龍倉集團的重慶地塊合營項目

二〇〇九年十月二十九日，九龍倉集團連同中國海外發展有限公司(「中國海外」)集團以人民幣四十一億元(折合約港幣四十六億五千四百萬元)成功投得兩幅位於重慶的地塊，地盤面積約二百八十五萬平方呎(「重慶地塊」)(「重慶地塊交易」)。九龍倉集團與中國海外集團將按各佔五成權益共同發展重慶地塊為住宅及寫字樓／商用物業。

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，中國海外被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，重慶地塊交易的訂立以及重慶地塊的共同發展對本公司而言構成關連交易。

上述(H)(ii)及(H)(iii)段內的兩項交易的目的是在於擴闊本集團的資產及盈利基礎。

(iv) 於第94頁的財務報表附註第33條內予以披露的與連繫人士的交易，(a)段中所述的交易構成本公司的關連交易(根據上市規則所定義)，而(b)段中所述的交易則並不構成本公司的關連交易。

**(v) 董事的確認等事宜**

本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述H(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：

- (a) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- (b) 按照一般商業條款進行，或如可供比較的交易不足，則對本集團而言，涉及的條款不遜於獨立第三者可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及
- (c) 根據規管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。

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) 並無出現任何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進行；及
- (3) 在截至二〇〇九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)。