

# 會德豐有限公司

二〇一〇年年報



## 會德豐

始創於一八五七年

股份代號: 20  
[www.wheelockcompany.com](http://www.wheelockcompany.com)

# 目錄

2	公司資料
3	主席報告書
5	財務撮要
7	業務及財務評議
24	企業管治報告
31	董事會報告書
40	獨立核數師報告
41	綜合收益表
42	綜合全面收益表
43	綜合財務狀況表
45	公司財務狀況表
46	綜合權益變動表
47	綜合現金流量表
49	財務報表附註
98	主要會計政策
116	主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司
120	主要物業撮要表
130	十年財務摘要

# 公司資料

## 董事會

吳光正 (主席)  
吳天海 (副主席)  
徐耀祥 (執行董事兼集團財務總監)  
黃光耀

## 獨立非執行董事

歐肇基\*  
張培明\*  
劉菱輝  
丁午壽\*  
余灼強

\* 審核委員會成員

## 秘書

陳永生

## 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

香港畢打街二十號  
會德豐大廈二十三樓  
電話：(852) 2118 2118  
傳真：(852) 2118 2018  
網址：www.wheelockcompany.com

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

## 核數師

畢馬威會計師事務所·執業會計師

# 主席報告書

隨著世界各國走出全球金融危機，亞洲經濟亦於二〇一〇年全面反彈。香港的本地生產總值於二〇一〇年增長6.8%，勢頭強勁，而新加坡經濟更錄得14.5%的升幅。

中國的經濟發展持續暢旺，二〇一〇年的本地生產總值增長10.3%，現已成為全球第二大經濟體系。內地經濟的增長重心正轉向刺激內需，為本地及外國企業提供新機遇。

## 業務表現

會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）之前為集團的上市附屬公司，已於二〇一〇年七月以協議安排方式成為集團全資擁有的附屬公司。會德豐地產將繼續以其應佔的一百七十萬平方呎的土地儲備，引領集團在香港的物業發展。這包括透過與新世界發展各佔五成權益的合營公司，發展位於西九龍交通樞紐港鐵柯士甸站上蓋、一個達一百三十萬平方呎的豪宅項目。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）為集團擁有75.8%權益的上市附屬公司，引領集團於新加坡的物業發展。二〇一〇年，會德豐地產新加坡的雅茂二期及烏節景園落成，為營業額及營業盈利分別帶來港幣三十六億元及港幣十三億元的貢獻。會德豐地產新加坡更向外擴展，最近便以人民幣十四億元購入五幅位於中國杭州的優質地塊，以發展一個住宅項目。

九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）於二〇一一年慶祝成立一百二十五周年，其二〇一〇年的營業額及淨盈利均創新高。海港城及時代廣場的商場零售表現繼續領先大市，合佔香港二〇一〇年零售業銷售總額8.5%，實力無與倫比。

九龍倉將中國資產增加至佔集團資產50%的策略進展順利，於年結時中國資產佔其總營業資產34%。內地的土地儲備於二〇一一年年初增至一千二百萬平方米，使九龍倉更接近其一千五百萬平方米的中期目標。

隨著上海會德豐國際廣場這座浦西最高的辦公室大樓落成，九龍倉於中國的經常性收入基礎相應擴大。隨著一系列國金中心發展項目於二〇一三年至二〇一六年間推出市場，總樓面面積將增加約二百萬平方米，經常性收入基礎亦將以倍數增長。九龍倉於二〇一〇年在中國的物業銷售增至人民幣八十八億元，較二〇〇九年上升91%。二〇一一年的銷售預算亦將較二〇一〇年為高。

為強化資本基礎以配合業務擴展，九龍倉於二〇一一年三月透過供股籌集得港幣一百億元，這項供股計劃得到本公司全力支持。

## 財務業績

集團的營業額增加28%至港幣二百四十一億八千六百萬元，所有業務均表現強勁。

未計入應佔投資物業重估盈餘淨額的盈利增加13%至港幣四十九億七千四百萬元。若計入重估盈餘淨額，股東應佔盈利則上升93%，達港幣二百零一億九千四百萬元。每股盈利為港幣9.94元。每股資產淨值增長31%，至港幣49.40元。

會德豐地產私有化後，集團於二〇一〇年年底的負債淨額（不包括非全資附屬公司的負債）增至港幣一百億元，並在公司於三月認購九龍倉的供股股份後再增加港幣五十億元。然而淨營業現金流入（尤其包括One Island South的成功銷售）顯著增加。相對集團的資產基礎，該負債淨額處於寬鬆水平。

董事會建議派發末期股息每股10仙，令全年股息合共為每股12.5仙。

## 展望

在外貿活動增加、內需及旅客消費不斷上升的支持下，香港政府預測二〇一一年的經濟增長將介乎4%至5%，這將利好本港房地產市場。中央政府推出的有利政策將有助香港抵禦全球不明朗因素的衝擊。事實上，「十二五規劃」中的多項政策措施將為香港的企業提供發展良機。

新加坡方面，會德豐地產新加坡將受惠於當地強勁的經濟發展及穩健的物業市場。該公司已進軍內地房地產市場，並視之為資本再投資的一環，藉此涉足其中一個全球增長最快速的經濟體系。

中國經濟正邁向另一個發展階段，高鐵網絡將加快城市化步伐、創造新職位，令全國各地更為富庶、經濟更趨成熟。城市住房需求殷切亦續令內地房地產市場的基調保持強健。

集團在香港、中國和新加坡的所有業務根基穩固，當可在區內經濟急速增長中受惠。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工在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

## 業績及財務狀況

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)
<b>業績</b>		
營業額	24,186	18,957
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利	12,716	10,812
未計入物業重估盈餘前的盈利(附註1)	4,974	4,408
股東應佔盈利	20,194	10,459
<b>每股盈利</b>		
— 賬目所示	港幣9.94元	港幣5.15元
— 基礎(附註2)	港幣2.45元	港幣2.17元
每股股息	12.5仙	12.5仙
<b>財務狀況</b>		
資產總額	285,085	224,806
營業資產總額	244,978	189,841
負債淨額	38,142	18,878
股東權益	100,372	76,898
權益總額	193,076	158,551
每股資產淨值	港幣49.40元	港幣37.85元
負債淨額與權益總額比率	19.8%	11.9%

財政年度/ 期間	股東應佔的集團盈利				每股盈利			
	已計入 物業重估 港幣百萬元	未計入 物業重估 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股 資產淨值 港元	賬目所示 港元	基礎 港元	每股股息 仙
2001/02	547	547	32,215	26,485	13.04	0.27	0.27	7.5
2002/03	35	35	26,203	22,790	11.22	0.02	0.02	7.5
2003/04	2,303	2,303	30,637	26,544	13.06	1.13	1.13	9.0
2004/05	8,337	3,502	36,666	31,435	15.47	4.10	1.72	11.0
2005/06	10,316	3,313	47,368	41,016	20.19	5.08	1.63	12.5
2006/07	6,310	3,008	99,542	49,262	24.25	3.11	1.48	12.5
2007(附註3)	7,615	3,361	114,159	56,651	27.88	3.75	1.65	12.5
2008	3,432	2,284	135,902	65,108	32.04	1.69	1.12	12.5
2009	10,459	4,408	158,551	76,898	37.85	5.15	2.17	12.5
<b>2010</b>	<b>20,194</b>	<b>4,974</b>	<b>193,076</b>	<b>100,372</b>	<b>49.40</b>	<b>9.94</b>	<b>2.45</b>	<b>12.5</b>

附註：

- (1) 物業重估盈餘已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益。
- (2) 每股基礎盈利按照未計入物業重估盈餘前的盈利計算。
- (3) 於二〇〇七年本公司的財政年度終結日已由三月三十一日改為十二月三十一日。
- (4) 請參照編列於第130及131頁的十年財務摘要。

## 集團盈利及資產成分析

	股東應佔盈利				股東權益			
	2010		2009		2010		2009	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
			(重新編列)				(重新編列)	
九龍倉集團有限公司	3,878	78	3,769	85	81,580	74	61,978	80
會德豐地產(新加坡)有限公司	737	15	29	1	11,409	10	6,949	9
會德豐及其它附屬公司	359	7	610	14	17,407	16	8,319	11
投資物業重估盈餘	4,974	100	4,408	100	110,396	100	77,246	100
企業項目(附註)	15,220		6,051		-		-	
	-		-		(10,024)		(348)	
股東應佔盈利	20,194		10,459		100,372		76,898	
每股	港幣9.94元		港幣5.15元		港幣49.40元		港幣37.85元	

附註：

企業項目代表本公司及其它附屬公司的負債淨額。

# 業務及財務評議

## 業務評議

會德豐地產有限公司  
(「會德豐地產」，擁有100%權益的  
附屬公司)

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

### 香港

會德豐地產於二〇一〇年三月透過與新世界發展各佔五成權益的合營機構，購入了港鐵柯士甸站上蓋兩幅地塊的發展權。兩幅地塊的地盤面積合共為二十九萬五千平方呎，當中集團之應佔樓面面積為六十四萬一千平方呎。總綱發展藍圖及整體建築平面圖已遞交有關部門批核。項目現正進行打樁工程。

重建為多層商業大廈的香港仔香葉道2號項目One Island South，在本年結後已獲竣工證明。項目的總樓面面積為八十一萬二千八百平方呎，其中二十七萬五千二百平方呎已於過往年度預售。集團於二〇一一年年初再售出四十一萬七千六百平方呎，每平方呎平均售價逾港幣六千三百元。其九萬一千平方呎的商場平台將持作投資用途。

何文田太子道西211至215C號的住宅項目現如期進行上蓋工程。該項目提供九萬一千七百平方呎的總樓面面積。修訂契約所須的補地價已議定，現正簽立相關文件。



西環卑路乍街46號的住宅發展項目現正進行地基工程。該項目提供八萬九千平方呎的總樓面面積。

半山The Babington的總樓面面積合共五萬一千九百平方呎，已售出90%，銷售收益為港幣六億一千六百萬。

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

#### 華南地區

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

二〇一〇年內，新城區依雲水岸加推更多住宅單位，於年結時已售出93%加推單位，每平方米平均售價為人民幣一萬三千元，應佔銷售收益合共為人民幣五億八千五百萬元。若干聯排別墅於二〇一一年年初預售，應佔銷售收益為人民幣一億六千四百萬元，每平方米平均售價為人民幣五萬九千元。該項目的第一期及第二期已經落成，合共提供應佔總樓面面積十二萬六千四百平方米。其它期數合共提供應佔總樓面面積十萬三千三百平方米，建築工程現正進行中。整個項目預計於二〇一三年落成。

位於禪城區的依雲上城於二〇一〇年內推出了五座住宅大樓，年結時已售出了99%，應佔銷售收益合共為人民幣二億二千五百萬元，每平方米平均售價為人民幣九千二百元。建築工程現正進行中，整個項目預計於二〇一四年落成。

二〇一〇年內，與招商各佔五成權益的合營機構購入了三幅地塊，以發展兩個項目。首個項目依雲曦城位於獅山鎮中心，提供十五萬五千平方米的應佔樓面面積，是合營機構於一月以人民幣六億八千萬元購入，計劃發展為高級住宅項目，並於二〇一五年全面落成。

另一個項目依雲天匯位於南海區西面，由兩幅地塊組成，合共提供十一萬二千二百平方米的應佔樓面面積，是合營機構於七月以人民幣十一億元購入。建築工程經已展開，計劃於二〇一五年全面落成。

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

按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣十五億六千九百萬元(二〇〇九年：港幣七億三千六百萬元)。

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

雅茂二期是一個高檔住宅項目，已於二〇一〇年六月落成。全數一百一十八個公寓單位已售罄，每平方呎平均售價逾二千三百新加坡元。

烏節景園是一個豪華住宅項目，已於二〇一〇年五月落成，共提供三十個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯廳。於二〇一〇年十二月三十一日已售出九個單位，每平方呎平均售價逾三千二百新加坡元。

## 業務及財務評議

Scotts Square位於烏節路附近，包括一個商場和上蓋的高檔次住宅項目。於二〇一〇年十二月三十一日已預售逾76%公寓單位，每平方呎平均售價接近四千新加坡元。商場部分將為集團持有作長線投資用途，預租已展開，若干主要租戶如Hermès已承租，其餘則仍在磋商中。現正進行主要建築工程，計劃於二〇一一年落成。

沿阿摩園而建的豪宅項目Ardmore Three計劃重建及出售，並將發展成一個國際級豪華住宅項

目。項目的設計已經完成，建築工程將於二〇一一年展開，並將於二〇一一年下旬在現場設示範單位。

二〇一一年二月，會德豐地產新加坡以人民幣十四億元在中國杭州富陽市購入了五幅地塊以發展一個項目，項目距離杭州市中心二十二公里。該項目可建成總樓面面積達三十五萬八千平方米的高級住宅，並享有優美山景。設計規劃將會展開。



會德豐廣場  
新加坡烏節路

### 九龍倉集團有限公司 (「九龍倉」，擁有50.02%權益的上市 附屬公司)

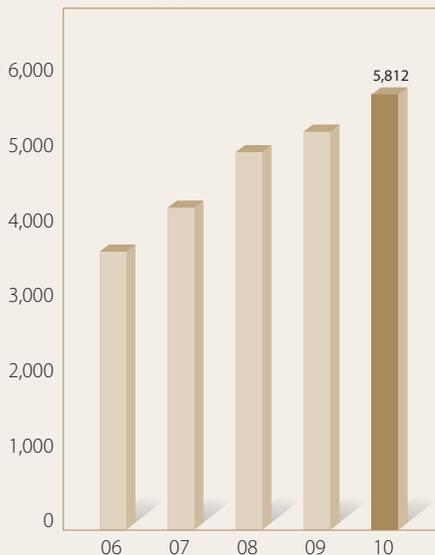
九龍倉截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的股東應佔盈利增加86%至港幣三百五十七億五千萬。每股盈利為港幣12.98元。

#### 香港 海港城

海港城(不包括酒店)二〇一〇年的營業額為港幣四十七億五千六百萬元，較二〇〇九年增加6%，營業盈利則增加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，佔該集團營業資產的37%。

海港城二〇一〇年的零售銷售總額增加30%，達港幣二百零三億元。每平方呎平均銷售額在十二月攀升至近港幣三千元的新高。海港城的銷售額增長較香港整體零售銷售額高出十二個百分點，令其佔市場份額增加至6.3%，成績斐然。二〇一〇年海港城商場部分的營業額增加15%至港幣二十九億二千八百萬元，承租率近乎100%。

海港城  
收入(港幣百萬元)



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，二〇一〇年的營業額錄得7%跌幅，至港幣十五億五千三百萬元，反映市場較早前自二〇〇八年下半年起表現偏軟。二〇一〇年的續租率維持在68%的水平。

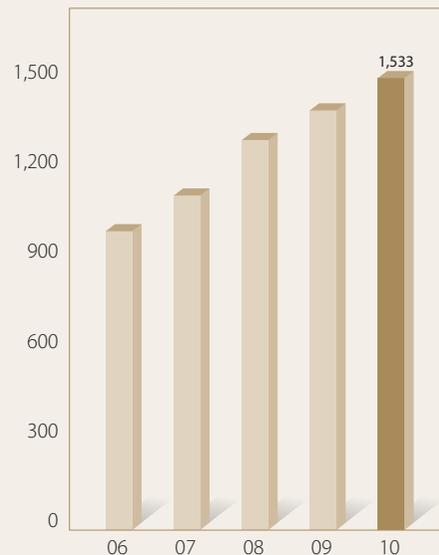
服務式住宅部分的營業額增加8%至港幣二億七千五百萬元。港威豪庭於二〇一〇年年底的出租率維持於92%。

#### 時代廣場

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

時代廣場的零售銷售總額在二〇一〇年增加逾20%，較市場超出兩個百分點。零售收入上升13%至港幣十億七千六百萬元，出租率近乎100%，租金增長理想。

時代廣場  
收入(港幣百萬元)



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

### 地產發展

二〇一〇年七月，九龍倉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聶歌信山一獨有地塊。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。該項目可建成總樓面面積三十二萬五千平方呎的超級豪華別墅，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工業高樓／高樓底大廈，總樓面面積為五十八萬五千平方呎。現正進行上蓋建築工程。

位於九龍灣的九龍貨倉地盤面積為十六萬六千平方呎，已獲准作住宅及商業發展，總樓面面積為八十二萬九千平方呎，現正申請修訂土地契約。

### 中國

九龍倉將內地資產增加至佔其營業資產50%的策略進展順利。於二〇一〇年年底時，九龍倉的營業資產當中有34%來自內地。隨着二〇一一年年初購入更多地塊，其應佔土地儲備已增加至一千二百萬平方米，並正朝着二千五百萬平方米的目標進發，邁向下一個里程碑。土地儲備的成本合共人民幣六百一十億元，當中約人民幣一百五十億元尚未到期支付。

二〇一〇年中國地產發展的營業額增長18%至港幣三十六億零八百萬元，營業盈利增加22%至港幣十二億三千四百萬元。年內確認的盈利主要來自包括成都時代豪庭、成都時代·晶科名苑、大連時代一號及八號、無錫時代上城和新華路一號的銷售。

由於二〇〇九年出售了北京首都時代廣場，加上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因而減少。投資物業於二〇一〇年年底時市值合共港幣一百八十一億元。

### 地產發展

九龍倉持續加快於中國的物業銷售。二〇一〇年出售合共五十四萬平方米的物業，應佔銷售收益為人民幣八十八億元，較二〇〇九年上升了91%。二〇一〇年內推出了五個新項目，市場反應熱烈。

常州時代上院於二〇一〇年三月推出市場。整體而言，二〇一〇年推出市場的九百零四個單位於年底時已預售了98%，總收益為人民幣八億八千九百萬元。

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

上海璽園於二〇一〇年七月推出市場，在二〇一〇年推出市場的二百六十四個單位已預售了97%，售出面積的每平方米平均售價為人民幣四萬五千五百元，總收益為人民幣二十三億元。

蘇州國賓一號於二〇一〇年八月推出市場，年底時已售出一百零一幢別墅，佔推出單位的91%，每平方米平均售價逾人民幣四萬一千元，總收益為人民幣十五億元。無錫時代上河亦於二〇一〇年八月推出市場，二〇一〇年推出的單位已售出了70%，總收益為人民幣二億四千八百萬元。

在過往年度已推售的項目於二〇一〇年加推不同期數作銷售，這些項目包括成都時代·晶科名苑、成都天府時代廣場及無錫時代上城，全皆受市場歡迎。

### 購入地塊

九龍倉於二〇一〇年內繼續增加土地儲備，以人民幣一百四十六億元購入了十一幅地塊以發展十個優質項目，應佔總樓面面積為一百四十八萬平方米。年底時的土地儲備總面積增加至一千零六十萬平方米。

二〇一一年年初，九龍倉以人民幣合共一百億元再購入了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，並朝着一千五百萬平方米進發，邁向下一個里程碑。

二〇一〇年，九龍倉全資購入成都成華區地塊、杭州下城區地塊、武漢漢江南面一幅地塊、常州新北區地塊及上海兩幅分別位於松江區及浦東新區的地塊。

九龍倉亦透過與中國海外各佔五成權益的合營機構購入天津河北區一幅地塊，透過與雅戈爾集團各佔五成權益的合營機構購入寧波江北區一幅地塊，以及透過與復地及上海綠地合組、而九龍倉佔四成權益的合營機構，購入無錫南長區一幅地塊。

二〇一一年年初，九龍倉購入蘇州吳中區兩幅地塊、湖南長沙地塊及杭州兩幅分別位於富陽市及余杭區的地塊。

### 發展中物業

九龍倉繼續於內地建立本地化及可持續的體制，以管理不斷擴展的地產業務。整支華東團隊由當地人組成，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。華西團隊的本地化計劃仍在進行中。九龍倉的中期策略是將中國地產業務的營運全面本地化。

九龍倉所有發展中項目皆按計劃進行。



### 地產投資

上海會德豐國際廣場已於二〇一〇年五月落成。項目是浦西最高的辦公室大樓，俯瞰靜安公園，提供總樓面面積十一萬四千平方米。項目逾60%樓面已獲承租。租金水平增幅強勁，最新租約每月每平方米逾人民幣三百四十元。

大連時代廣場於二〇一〇年年底時全數租出，每平方米的零售銷售額錄得41%增長。重慶時代廣場於二〇一〇年七月開始進行大型物業改進工程，並將於二〇一一年五月重新開幕。這將令原來的百貨公司變身成時尚購物商場，以保持市場領先地位。大上海時代廣場繼續表現理想。

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

會德豐國際廣場  
中國上海南京西路



成都國際金融中心的總樓面面積為四十三萬九千平方米，由商場、甲級寫字樓、五星級酒店及豪華住宅組成。第一期工程包括商場及一座辦公室大樓，現正進行建築工程，計劃於二〇一三年落成。

重慶國金中心是該集團與中國海外各佔五成權益的合營項目，提供應佔總樓面面積二十二萬三千平方米。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三百米高樓和四座大樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓、五星級酒店及服務式住宅。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為二十八萬平方米，將由一座全無錫最高、達三百四十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。現正進行建築工程，計劃於二〇一五年落成。

蘇州國金中心是九龍倉佔八成權益的合營項目，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三十五萬一千平方米，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。項目計劃於二〇一六年落成。

二〇一一年一月，九龍倉於長沙購入一幅優質地塊，用作發展長沙國金中心。項目將興建面積達二十五萬平方米的商場平台，及上蓋建有兩幢高逾三百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，總樓面面積合共七十萬平方米。項目計劃於二〇一六年落成。

### 馬哥孛羅酒店

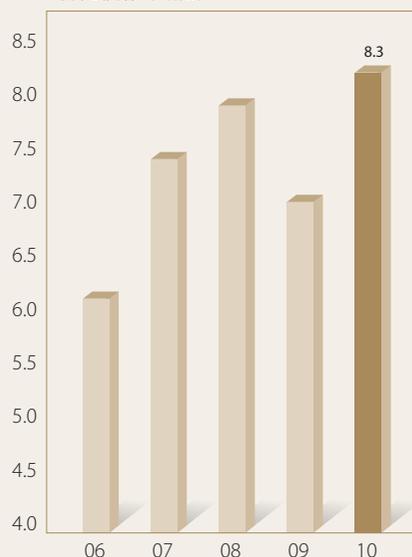
九龍倉在亞太區擁有或管理十間馬哥孛羅酒店。二〇一〇年的酒店及會所總收入增長20%至港幣十一億五千六百萬元。香港三間馬哥孛羅酒店整體入住率上升至85%，平均房租則增加26%。馬哥孛羅酒店於二〇一一年三月在中國酒店星光獎獲選為「中國最佳國際酒店管理集團」。

### 非地產業務

#### 現代貨箱碼頭（九龍倉擁有68%權益的附屬公司）

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

現代貨箱碼頭：  
吞吐量（應佔總額）  
（百萬個標準箱計）



現代貨箱碼頭香港的吞吐量增長6%至五百四十萬個標準箱。蘇州太倉國際門戶的貨櫃吞吐量增長44%至超逾一百三十萬個標準箱。深圳大鏟灣一期表現強勁，吞吐量增長189%至六十七萬一千個標準箱。

### **有線寬頻**

營業額增加14%至港幣二十億零二百萬元。然而，由於二〇一〇年內一項龐大的非經常性節目開支，因此虧損淨額上升至港幣二億六千七百萬元。年底時持有現金淨額港幣四億四千七百萬元。獨家節目如英格蘭超級足球聯賽、二〇一〇年世界盃、二〇一〇年冬季奧運會，再加上高清廣播服務，令收費電視訂戶於二〇一〇年年底增加10%至破紀錄的一百一十萬戶。

### **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」計劃第一個重要里程碑；該計劃的目標是於二〇一三年之前將「光進銅退」引入全港95%商業客戶。總收入上升2%至港幣十六億八千萬元，淨盈利為港幣二億零一百萬元，並錄得穩定的淨現金流入。

## 財務評議

### (I) 二〇一〇年度業績評議

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

#### 營業額及營業盈利

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

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

#### 地產投資

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

#### 地產發展

收入及營業盈利分別增加103%及88%至港幣七十六億七千六百萬元（二〇〇九年：港幣三十七億八千二百萬元）及港幣二十七億四千萬元（二〇〇九年：港幣十四億五千四百萬元）。新加坡項目雅茂二期和烏節景園已落成，因此而確認收入港幣三十六億二千九百萬元及營業盈利港幣十二億七千九百萬元。來自內地的收入及營業盈利分別增加18%及22%至港幣三十六億零八百萬元及港幣十二億三千四百萬元，主要的落成物業包括天府時代廣場的時代豪庭、上海新華路一號、無錫時代上城、成都時代·晶科名苑及大連時代一號及八號。

#### 物流

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

#### 通訊、媒體及娛樂

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

#### 投資及其它

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

#### 投資物業之公允價值增加

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

未作重估的投資物業（全皆在發展中）為數港幣六十億元，並未以公允價值予以列報，而會在其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方以公允價值予以列報。

#### 其它收入淨額

是年其它淨收入為港幣八億零五百萬元（二〇〇九年：港幣一億五千四百萬元），包括九龍倉在香港空運貨站有限公司（「香港空運貨站」）成為其聯營公司之後，重估其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撥回若干物業撥備。

#### 財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十億八千九百萬元（二〇〇九年：港幣三億九千五百萬元）。按照現行的會計準則，財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣四億四千七百萬元（二〇〇九年：未變現收益港幣四千五百萬元）。

若不計入掉期合約按市價入賬帶來的未變現變動的影響，並扣除撥作資產成本港幣二億九千九百萬元（二〇〇九年：港幣二億三千三百萬元）後，財務支出為港幣六億四千二百萬元（二〇〇九年：港幣四億四千萬元）。

#### 所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

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

#### 所得稅

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

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

### 非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利為港幣一百九十五億一千一百萬元（二〇〇九年：港幣一百一十億七千二百萬元），此乃主要來自九龍倉及會德豐地產新加坡的盈利。

### 股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加93%至港幣二百零一億九千四百萬元（二〇〇九年：港幣一百零四億五千九百萬元）。每股盈利為港幣9.94元（二〇〇九年：港幣5.15元）。

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

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

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

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

以新加坡公認會計準則為基礎計算，會德豐地產新加坡截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的盈利為三億一千六百二十萬新加坡元（二〇〇九年：二億六千二百三十萬新加坡元）。按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣十五億六千九百萬元（二〇〇九年：港幣七億三千六百萬元），包括雅茂二期及烏節景園在年內落成後確認的預售盈利。

**提早採用《香港會計準則》(「會計準則」) 第12號「所得稅」(修訂)**

集團已提早採用《會計準則》第12號「所得稅」(修訂)，詳情見於財務報表附註34。由於此項會計政策變動，集團毋須為本年度之投資物業重估盈餘所涉及的遞延稅項港幣四十七億七千七百萬元作出撥備及計入現年度的業績之內。除此之外，為數港幣一百四十四億零二百萬元的相關累計遞延稅項撥備(包括二〇〇九年作出撥備的港幣十七億八千二百萬元)已以過往年度調整予以撥回，若干比較數字已作出重新編列。二〇〇九年十二月三十一日的股東權益亦已予以調整及重新編列，因而增加港幣七十二億零七百萬元或每股港幣3.55元。

**(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔**

**股東權益與總權益**

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

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

**總資產**

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

集團的投資物業組合為港幣一千六百二十億元，佔總營業資產66%，當中包括於香港的海港城(不包括三間酒店)和時代廣場，該兩項物業的市值合共為港幣一千一百零一億元，佔投資物業組合市值的68%。

其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣一百八十四億元、於共同發展公司和聯營公司的權益(以內地物業發展及港口項目為主)港幣二百三十一億元和發展中及待沽物業港幣三百七十二億元。

按地域分布，集團於內地的營業資產(以物業及貨櫃碼頭為主)增加至港幣七百六十六億元(二〇〇九年：港幣五百五十億元)，佔集團營業資產的31%。

### 負債及負債比率

集團於二〇一〇年十二月三十一日的負債淨額增加港幣一百九十二億元至港幣三百八十一億元（二〇〇九年：港幣一百八十九億元），此乃由港幣六百五十七億元的債務減港幣二百七十六億元的銀行存款和現金所得。若不計入九龍倉的負債淨額港幣三百二十七億元（該負債淨額對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權）及會德豐地產新加坡的現金淨額港幣四十六億元，會德豐的負債淨額則為港幣一百億元（二〇〇九年：港幣三億元）。茲將集團負債淨額分析如下：

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

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

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

### 財務及備用信貸額

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

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

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

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

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

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團持有大量餘裕現金（主要以港元、人民幣和新加坡元為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，於二〇一〇年十二月三十一日的總市值為港幣一百零七億元（二〇〇九年：港幣四十九億元），該投資組合可即時變現供集團使用。

### **集團的營業業務及投資活動帶來的現金流**

是年集團的營業業務在營運資金變動前的淨現金流入增加至港幣一百二十三億元（二〇〇九年：港幣一百零五億元），營運資金變動導致淨現金流出港幣七十一億元（二〇〇九年：港幣十一億元），主要由於九龍倉為在內地的發展中銷售物業支付地價及建築費用所致。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百六十六億元（二〇〇九年：港幣六十億元），包括私有化會德豐地產支付了港幣六十九億元、於共同發展公司及聯營公司的投資港幣八十九億元，以及購買金融投資港幣五十億元，這又被二〇一〇年所收取的出售北京首都時代廣場所得出售餘款局部抵銷。

**主要開支及承擔**

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

業務單位／公司	二〇一〇年	於二〇一〇年	
	的開支	十二月三十一日的承擔	
	港幣百萬元	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元
<b>a. 資本性開支</b>			
九龍倉集團	3,693	6,790	16,981
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
會德豐地產新加坡集團	212	51	-
會德豐及其它附屬公司	53	2	-
<b>總計</b>	<b>3,958</b>	<b>6,843</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>			
九龍倉集團	21,130	15,571	54,062
附屬公司(內地／香港)	13,394	10,980	37,060
共同發展公司及聯營公司(內地／香港)	7,736	4,591	17,002
會德豐地產新加坡集團			
附屬公司(新加坡)	1,269	221	-
會德豐及其它附屬公司	2,657	1,105	4,819
附屬公司(香港)	784	333	1,042
共同發展公司及聯營公司(內地／香港)	1,873	772	3,777
<b>總計</b>	<b>25,056</b>	<b>16,897</b>	<b>58,881</b>

九龍倉的地產投資分部的資本性開支主要用於興建上海會德豐國際廣場及成都國際金融中心。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要用於購置製作和廣播設備、推出網絡及互聯網服務設備，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建內地的大鏟灣項目。

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

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

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

二〇一〇年年結之後，九龍倉於內地長沙、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。會德豐地產新加坡亦於杭州購入了五幅地塊以發展一個項目，應佔地價總額為港幣十七億元。

### (III) 會德豐地產私有化

會德豐地產根據公司條例第166條以協議安排方式按每股港幣十三元的註銷價進行的私有化已於二〇一〇年七月二十二日生效，總代價港幣六十九億零五百萬元已予以支付。私有化產生的收益港幣十億八千八百萬元已按照現行會計準則於權益內予以確認。

### (IV) 人力資源

於二〇一〇年十二月三十一日，集團旗下僱員約一萬三千八百人，其中包括約二千二百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

## A. 企業管治常規

在截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「常規守則」）所列的所有守則條文，惟列述於下文D部的一項偏離則除外。茲將有關原則的應用及上述偏離一項常規守則條文的原因列述於下文各部。

## B. 董事的證券交易

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

## C. 董事會

### (i) 董事會組成、董事會會議及董事出席會議次數

本公司的董事會具備均衡的技巧和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。在截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內舉行了四次董事會會議。董事會組成及董事出席會議的詳情如下：

董事	出席次數／會議數目
<b>主席</b>	
吳光正	4/4
<b>高級副主席</b>	
李唯仁（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
<b>副主席</b>	
吳天海	4/4
<b>執行董事兼集團財務總監</b>	
徐耀祥	4/4
<b>非執行董事</b>	
黃光耀（於二〇一〇年九月一日獲委任）	1/1

**董事**

出席次數／會議數目

**獨立非執行董事**

歐肇基	4/4
張培明	2/4
劉菱輝 (於二〇一〇年九月一日獲委任)	1/1
丁午壽	3/4
余灼強 (於二〇一〇年九月一日獲委任)	0/1

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

**(ii) 董事會運作**

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

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

**D. 主席及行政總裁**

吳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。

此外，主席由副主席吳天海先生及執行董事兼集團財務總監徐耀祥先生協助。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，並直接對集團的若干主要業務單位負責。執行董事兼集團財務總監對彼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。

## E. 非執行董事

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

## F. 董事的薪酬

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

於截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會舉行了一次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
吳光正，主席	1/1
歐肇基	1/1
丁午壽	1/1

(i) 薪酬委員會的職權範圍與常規守則內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：

- a. 考慮本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- b. 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- c. 透過參照董事會不時通過的企業目標，檢討按表現而釐定的薪酬；
- d. 檢討向執行董事及高級管理人員支付有關其失去或終止職務或委任的賠償；及
- e. 檢討因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。

(ii) 薪酬委員會在截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

- a. 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- b. 考慮全體董事及高級管理人員的酬金；及
- c. 檢討董事及審核委員會成員的酬金水平。

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。

## G. 董事提名

本公司並無設立提名委員會，其原因乃此類委員會的角色及職能由董事會擔任。

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

## H. 核數師酬金

本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所提供的核數及其它服務的費用分別為港幣二千一百萬元和港幣五百萬元。

## I. 審核委員會

本公司的審核委員會的全部成員皆為獨立非執行董事。

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，歐肇基先生持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

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

成員	出席次數／會議數目
歐肇基，主席	4/4
張培明	2/4
丁午壽	4/4

(i) 審核委員會的職權範圍與香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下：

- a. 考慮外聘核數師的委任及處理任何辭職或解僱的問題；
- b. 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- c. 在向董事會提交半年度及年度財務報表前先行審閱，並特別針對下列事項：
  - (1) 會計政策及實務的任何變動；
  - (2) 涉及重要判斷的地方；
  - (3) 因審核而出現的重大調整；
  - (4) 持續經營的假設；
  - (5) 遵守會計準則的情況；及
  - (6) 遵守聯交所規定及其它有關法規的情況；
- d. 討論（如有需要，在管理層不在場的情況下）因審核工作產生的問題和保留意見，以及外聘核數師希望討論的任何事項；
- e. 與管理層討論內部監控系統，包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足；及
- f. 檢討內部審核功能的審核程序。

(ii) 審核委員會在截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

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

## J. 內部監控

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

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

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

審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的效用作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務、運作和合規及風險管理，以及（其中包括）本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓是否充足。審核委員會其後並於截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度內，向董事會就該檢討作出匯報。根據檢討結果，就截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度而言，董事認為本集團的內部監控系統和程序有效且足夠。

## K. 董事對財務報表的責任

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

在編製截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度的財務報表時：

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

## L. 與股東的溝通

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括刊發／編印周年和中期報告，並會向全體股東寄發該等報告的印刷本或有關該等報告已在本公司網站發布的通知。該等報告及新聞稿會登載於本公司的集團網站www.wheelockcompany.com供下載。本公司的集團網站提供了可向本公司董事會提出查詢的電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，並含有有關本集團業務活動的廣泛額外資料，且會適時予以更新。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。

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

董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會解答股東問題。

## M. 股東召開股東特別大會的權利

根據香港《公司條例》，在一名或以上的股東（需合共持有不少於在股東大會上有投票權的本公司已繳股本的5%）提出要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

# 董事會報告書

董事會謹將截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

## 主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第116至118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41頁的綜合收益表及第42頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動情況，編列於第46頁的綜合權益變動表及第90頁的財務報表附註第29條內。

## 股息

中期股息每股2.5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九日（星期四）舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇一一年六月十六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10.0仙，予在二〇一一年六月九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61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三千二百萬元。

## 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（於二〇一〇年四月一日退休）、吳天海先生、徐耀祥先生、歐肇基先生、張培明先生、劉菱輝先生（於二〇一〇年九月一日獲委任）、丁午壽先生、黃光耀先生（於二〇一〇年九月一日獲委任）和余灼強先生（於二〇一〇年九月一日獲委任）。

在上一次股東週年大會後獲委任為本公司董事的劉菱輝先生、黃光耀先生和余灼強先生，將依據本公司章程細則第94條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，而張培明先生亦將依據本公司章程細則第103(A)條於快將舉行的股東週年大會上輪值卸任董事之職，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

於本財政年度內任何時間，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。

### 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 (64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。他亦為本公司旗下兩間公眾上市附屬公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）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成為本公司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，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一千六百四十五萬元（二〇一〇年：港幣一千五百九十萬元）。

##### 吳天海 *副主席 (58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。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，吳先生於二〇一一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）。

**徐耀祥 執行董事兼集團財務總監 (64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、有線寬頻和會德豐地產新加坡的董事（上述公司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。此外，他為會德豐地產的副主席及公眾上市的Joyce的董事。根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，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三百零八萬元（二〇一〇年：港幣二百九十七萬元）。

**歐肇基 OBE 董事 (64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，於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，於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（以上三間公司皆為公眾上市公司）。他為恒基陽光資產管理有限公司的主席及非執行董事，該公司乃公眾上市的陽光房地產投資信託基金的管理人。他亦為香港科技大學的顧問委員會委員。歐先生曾接受專業會計訓練，乃英國特許會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會的資深會員。

**張培明 董事 (82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。

**劉菱輝 董事 (70歲)**

劉先生，FCA, FCPA，自二〇一〇年九月起出任本公司獨立非執行董事。劉先生為香港執業會計師，執業超過三十年，在核數、財務、稅務及管理方面有豐富經驗。他於二〇〇一年六月退休前，一直為羅兵咸永道會計師事務所的合夥人。他亦為公眾上市的嘉里建設有限公司的獨立非執行董事。劉先生曾出任另外兩間公眾上市公司的獨立非執行董事，該兩間公司分別為大快活集團有限公司（任期由一九九一年八月至二〇〇九年八月）及中國國際貿易中心股份有限公司（北京）（任期由二〇〇四年十二月至二〇一〇年十二月），亦曾於二〇〇四年九月至二〇一〇年七月期間出任會德豐地產的獨立非執行董事。

**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開達集團有限公司的主席及開達實業有限公司的主席。丁先生現任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有限公司的名譽會長。他曾於二〇〇四年九月至二〇一〇年十月出任公眾上市的新洲印刷集團有限公司的非執行董事，及曾於二〇〇七年六月至二〇一〇年一月出任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、香港理工大學顧問委員會及香港科技大學顧問委員會等其它多個商貿機構及公眾委員會的成員。此外，他亦出任中國人民政治協商會議江蘇省委員會委員。

**黃光耀** 董事 (46歲)

黃先生自二〇一〇年九月起出任本公司董事。他現任會德豐地產及會德豐地產(香港)有限公司(該兩間公司皆為本公司的全資附屬公司)的常務董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事，目前全盤負責本集團於香港的物業發展及相關業務。黃先生亦為香港總商會地產及基建委員會成員，以及香港地產建設商會法律小組成員。此外，他自二〇〇九年一月起擔任香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問。黃先生畢業於美國威斯康辛大學，取得工商管理碩士學位。根據本集團目前與黃先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，黃先生於二〇一〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣二百七十九萬元(二〇一〇年：港幣二百四十三萬元)。

**余灼強** 董事 (60歲)

余先生自二〇一〇年九月起出任本公司獨立非執行董事。他是太平洋製罐公司集團的創辦執行董事及董事總經理；太平洋製罐是中國具領導地位的飲品罐製造商之一。余先生在美國哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位。他在紐約通用電氣公司開始其事業，其後加入康涅狄格州斯坦福德市的大陸製罐公司(「大陸製罐」)。一九七九年，余先生被派往大陸製罐的香港辦事處，一九八八年獲晉升為大陸製罐香港有限公司的董事總經理。他於一九九一年向該公司辭呈，自行創業，創立了太平洋製罐。他曾於二〇〇三年五月至二〇一〇年七月出任會德豐地產的獨立非執行董事。

附註：本公司確認已收到了每位獨立非執行董事為依據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認函，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) 高級管理人員

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

茲將本公司董事於二〇一〇年十二月三十一日佔有本公司及本公司旗下兩間附屬公司九龍倉和有線寬頻的證券實質權益（全部皆為好倉），以及涉及的股份分別佔該三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
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>		
吳天海	731,314 (0.0266%)	個人權益
<b>有線寬頻</b>		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	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。
- (5) 在本財政年度完結後，吳天海先生悉數認購彼根據九龍倉每十股供一股的供股計劃按比例所獲發的供股配額，彼因此於二〇一一年三月十八日獲配發73,131股九龍倉股份。故於進行配發後，吳先生擁有804,445股九龍倉股份權益。

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇一〇年十二月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於本財政年度內任何時間亦無持有可認購任何本公司股份、相關股份或債權證的任何權利。

### C. 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊（「登記冊」）所載，於二〇一〇年十二月三十一日直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股份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. 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%。

## E. 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一〇年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內，或還款期限逾一年的銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第77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57頁的財務報表附註第5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。

## H. 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

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、聯營公司及／或聯屬公司作為租戶，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九龍倉集團所擁有的零售／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，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，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之公告內予以披露的每年上限金額，而九龍倉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三億四千三百萬元。

**(ii) 九龍倉集團的天津地塊合營項目**

二〇一〇年二月一日，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）成功投得一幅位於天津的地塊，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」）。九龍倉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)** 於第93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（根據上市規則的定義），而b段中所述的交易則並不構成本公司的關連交易。

**(iv) 董事的確認等事宜**

本公司董事（包括獨立非執行董事）已審閱上文H(i)段內所述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



## 致會德豐有限公司股東

(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41至119頁會德豐有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下合稱「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布的《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,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。這些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。

審計涉及執行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盈利及現金流量,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	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)
<b>營業額</b>	1	<b>24,186</b>	18,957
直接成本及營業費用		<b>(9,705)</b>	(6,386)
銷售及推銷費用		<b>(830)</b>	(777)
行政及公司費用		<b>(935)</b>	(982)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>12,716</b>	10,812
折舊及攤銷	2	<b>(1,332)</b>	(1,305)
<b>營業盈利</b>	2	<b>11,384</b>	9,507
出售投資物業之盈利	3	–	1,190
投資物業之公允價值增加		<b>30,839</b>	13,072
其它收入淨額	4	<b>805</b>	154
財務支出	5	<b>(1,089)</b>	(395)
所佔除稅後業績：			
聯營公司	13(e)	<b>387</b>	235
共同發展公司	14(c)	<b>9</b>	75
除稅前盈利		<b>42,335</b>	23,838
所得稅	6	<b>(2,630)</b>	(2,307)
<b>是年盈利</b>		<b>39,705</b>	21,531
<b>應佔盈利：</b>			
股東	7	<b>20,194</b>	10,459
非控股股東權益		<b>19,511</b>	11,072
		<b>39,705</b>	21,531
<b>每股盈利</b>	9		
基本		<b>港幣9.94元</b>	港幣5.15元
攤薄		<b>港幣9.94元</b>	港幣5.15元

在第49至第119頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。從本年度盈利分派予本公司股東之股息詳情刊列於附註8。

# 綜合全面收益表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)
<b>是年盈利</b>	<b>39,705</b>	21,531
<b>其它全面收益</b>		
匯兌差額：	<b>2,426</b>	115
折算海外業務之匯兌收益	<b>2,426</b>	307
轉撥至綜合收益表：		
— 出售一項投資物業	—	(119)
— 其它	—	(73)
可供出售投資之重估儲備淨額：	<b>1,133</b>	2,483
重估盈餘	<b>1,271</b>	2,388
轉撥至綜合收益表：		
— 出售	<b>(140)</b>	(31)
— 減值	<b>2</b>	126
界定福利退休計劃的精算(虧損)/盈餘	<b>(8)</b>	274
增購一間附屬公司權益	<b>24</b>	—
所佔聯營公司/共同發展公司其它全面收益	<b>335</b>	(10)
其它	<b>(8)</b>	(29)
<b>是年其它全面收益</b>	<b>3,902</b>	2,833
<b>是年全面收益總額</b>	<b>43,607</b>	24,364
<b>應佔全面收益總額：</b>		
股東	<b>22,640</b>	12,044
非控股股東權益	<b>20,967</b>	12,320
	<b>43,607</b>	24,364

在第49至第119頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

# 綜合財務狀況表

二〇一〇年十二月三十一日

	附註	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)	2008 港幣百萬元 (重新編列)
<b>非流動資產</b>				
投資物業		<b>161,953</b>	126,789	108,830
其它物業、廠房及設備		<b>14,692</b>	14,734	17,663
租賃土地		<b>3,718</b>	3,788	4,203
固定資產總額	10	<b>180,363</b>	145,311	130,696
商譽及其它無形資產	12	<b>297</b>	297	297
聯營公司權益	13	<b>6,574</b>	5,513	5,438
共同發展公司權益	14	<b>16,485</b>	7,551	7,989
可供出售投資	15	<b>10,676</b>	4,885	2,279
長期應收賬項	16	<b>27</b>	284	411
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>550</b>	432	484
衍生金融工具資產	20	<b>587</b>	318	83
		<b>215,689</b>	164,843	147,809
<b>流動資產</b>				
擬作出售的物業	18	<b>37,233</b>	25,824	24,660
存貨		<b>113</b>	107	112
持有至到期的投資	15	<b>–</b>	824	–
貿易及其它應收賬項	19	<b>4,344</b>	5,243	2,686
衍生金融工具資產	20	<b>166</b>	209	12
銀行存款及現金	21	<b>27,540</b>	27,756	22,927
		<b>69,396</b>	59,963	50,397
<b>流動負債</b>				
貿易及其它應付賬項	22	<b>(7,449)</b>	(6,457)	(6,603)
出售物業定金	23	<b>(9,928)</b>	(6,225)	(3,537)
衍生金融工具負債	20	<b>(244)</b>	(101)	(206)
應付稅項	6(d)	<b>(1,423)</b>	(1,653)	(1,582)
銀行借款及其它借款	24	<b>(16,362)</b>	(9,049)	(4,955)
		<b>(35,406)</b>	(23,485)	(16,883)
<b>流動資產淨額</b>		<b>33,990</b>	36,478	33,514
<b>總資產減流動負債</b>		<b>249,679</b>	201,321	181,323

綜合財務狀況表

二〇一〇年十二月三十一日

	附註	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)	2008 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>(49,320)</b>	(37,585)	(40,668)
遞延稅項負債	25	<b>(5,413)</b>	(3,868)	(3,599)
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>(56,603)</b>	(42,770)	(45,421)
<b>資產淨額</b>				
		<b>193,076</b>	158,551	135,902
<b>資本及儲備</b>				
股本	28	<b>1,016</b>	1,016	1,016
儲備		<b>99,356</b>	75,882	64,092
<b>股東權益</b>				
非控股股東權益		<b>100,372</b>	76,898	65,108
		<b>92,704</b>	81,653	70,794
<b>權益總額</b>				
		<b>193,076</b>	158,551	135,902

在第49至第119頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席  
吳光正

執行董事兼集團財務總監  
徐耀祥

# 公司財務狀況表

二〇一〇年十二月三十一日

	附註	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	11	15,825	10,055
<b>流動資產</b>			
應收賬項及預付賬款		38	44
銀行存款及現金	21	1,200	–
		1,238	44
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項		(6)	(6)
銀行借款	24	(6,905)	–
		(6,911)	(6)
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<b>(5,673)</b>	38
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,152</b>	10,093
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	24	(5,500)	(5,500)
<b>資產淨額</b>		<b>4,652</b>	4,593
<b>資本及儲備</b>			
股本	28	1,016	1,016
儲備		3,636	3,577
<b>權益總額</b>	29(a)	<b>4,652</b>	4,593

在第49至第119頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席  
吳光正

執行董事兼集團財務總監  
徐耀祥

# 綜合權益變動表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	股東權益							
	股本	股本溢價	投資重估 儲備	匯兌及 其它儲備*	盈餘儲備	股東權益 總額	非控股 股東權益	權益總額
	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	港幣百萬元
二〇〇九年一月一日	1,016	1,914	159	1,738	53,906	58,733	64,510	123,243
會計政策變動之影響	-	-	-	-	6,375	6,375	6,284	12,659
二〇〇九年一月一日 (重新編列)	1,016	1,914	159	1,738	60,281	65,108	70,794	135,902
二〇〇九年權益變動：								
盈利	-	-	-	-	10,459	10,459	11,072	21,531
其它全面收益	-	-	1,424	70	91	1,585	1,248	2,833
全面收益總額	-	-	1,424	70	10,550	12,044	12,320	24,364
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	292	292
已付二〇〇八年末期股息	-	-	-	-	(203)	(203)	-	(203)
已付二〇〇九年年中期股息 (附註8)	-	-	-	-	(51)	(51)	-	(51)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(1,515)	(1,515)
出售一項投資物業	-	-	-	-	-	-	(238)	(238)
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)	1,016	1,914	1,583	1,808	70,577	76,898	81,653	158,551
二〇一〇年權益變動：								
盈利	-	-	-	-	20,194	20,194	19,511	39,705
其它全面收益	-	-	786	1,026	634	2,446	1,456	3,902
全面收益總額	-	-	786	1,026	20,828	22,640	20,967	43,607
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	49	49
私有化會德豐地產有限公司 (附註30)	-	-	-	-	1,088	1,088	(7,993)	(6,905)
增購一間附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	(86)	(86)
已付二〇〇九年末期股息 (附註8)	-	-	-	-	(203)	(203)	-	(203)
已付二〇一〇年年中期股息 (附註8)	-	-	-	-	(51)	(51)	-	(51)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(1,886)	(1,886)
二〇一〇年十二月三十一日	1,016	1,914	2,369	2,834	92,239	100,372	92,704	193,076

\* 股本贖回儲備港幣一千九百萬元 (二〇〇九年：港幣一千九百萬元) 已包括在匯兌及其它儲備內。

在第49至第119頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	附註	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
營業的現金流入	(a)	12,310	10,547
營運資金變動	(a)	(7,072)	(1,118)
<b>來自營業的現金</b>	(a)	<b>5,238</b>	9,429
已付利息		(1,035)	(695)
已收利息		200	75
已收聯營公司股息		317	278
已收共同發展公司股息		–	14
已收投資股息		211	180
已付香港利得稅		(619)	(1,403)
已付海外稅項		(921)	(496)
營業業務所得的現金淨額		3,391	7,382
<b>投資業務</b>			
購入固定資產		(3,946)	(2,228)
增加備用節目		(93)	(87)
增加聯營公司淨額		(205)	(120)
增加共同發展公司淨額		(8,689)	(1,068)
出售附屬公司及一間共同發展公司所得淨款項	(b)	2,585	1,735
增加附屬公司權益		(6,967)	–
出售固定資產所得淨款項		19	82
購入金融投資		(4,966)	(1,182)
出售可供出售投資所得款項		1,410	321
已收長期應收賬項		16	127
退還有抵押存款		63	605
逾三個月後到期的銀行存款到期／(存放)		4,200	(4,200)
投資業務所用的現金淨額		(16,573)	(6,015)
<b>融資活動</b>			
提取銀行借款及其它借款		29,501	7,791
償還銀行借款及其它借款		(10,776)	(6,546)
附屬公司向非控股股東發行股份		49	292
已付股東股息		(254)	(254)
已付非控股股東股息		(1,886)	(1,515)
融資活動所得／(所用)的現金淨額		16,634	(232)
<b>現金及現金等值增加淨額</b>		<b>3,452</b>	1,135
於一月一日的現金及現金等值結存		23,474	22,242
匯率變動的影響		588	97
於十二月三十一日的現金及現金等值結存	(c)	27,514	23,474

在第49至第119頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

## 綜合現金流量表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

### 綜合現金流量表附註

#### a. 營業盈利與來自營業的現金對賬

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
營業盈利	11,384	9,507
調整：		
利息收入	(185)	(92)
投資的股息收入	(216)	(180)
折舊及攤銷	1,332	1,305
出售固定資產的(盈利)/虧損	(5)	7
營業的現金流入	12,310	10,547
增加發展中並擬作出售的物業	(15,449)	(5,021)
減少待沽物業	4,795	2,301
增加存貨	(6)	(4)
(增加)/減少貿易及其它應收賬項	(1,549)	45
增加出售物業定金	3,703	2,688
增加/(減少)貿易及其它應付賬項	1,162	(1,012)
減少衍生金融工具	(90)	(186)
營運資金變動之匯兌差額	228	77
其它非現金項目	134	(6)
營運資金變動	(7,072)	(1,118)
來自營業的現金	5,238	9,429

b. 該出售所得款項主要為九龍倉集團有限公司出售其持有北京首都時代廣場的附屬公司全部87.5%權益之出售所得款項餘額。

#### c. 現金及現金等值

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金(附註21)	27,540	27,756
減：已抵押的銀行存款	(26)	(82)
逾三個月後到期的銀行存款	-	(4,200)
綜合現金流量表內的現金及現金等值	27,514	23,474

# 財務報表附註

## 1. 分部資料

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

地產投資分部主要包括物業租賃及酒店經營。目前本集團的物業組合包括主要位於香港、中國內地和新加坡的商場、寫字樓、服務式住宅及酒店。

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

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

通訊、媒體及娛樂分部包括由本集團的非全資附屬公司有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）經營的收費電視、互聯網及多媒體和其它業務，亦包括由九倉電訊有限公司經營的電訊業務。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及共同發展公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產除外。

收入及支出的分配參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊。

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

財務報表附註

a. 分部收入及業績之分析

	營業額 港幣百萬元	營業盈利/ (虧損) 港幣百萬元	出售投資 物業之盈利 港幣百萬元	投資物業之 公允價值 增加 港幣百萬元	其它 收入淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	共同發展 公司 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
二〇一〇年度									
地產投資	9,206	6,970	-	30,839	87	(402)	-	-	37,494
香港	7,313	6,204	-	28,184	-	(293)	-	-	34,095
中國內地	470	223	-	2,341	87	(101)	-	-	2,550
新加坡	267	212	-	314	-	-	-	-	526
酒店	1,156	331	-	-	-	(8)	-	-	323
地產發展	7,676	2,740	-	-	201	(95)	49	(39)	2,856
香港	439	224	-	-	138	-	18	-	380
中國內地	3,608	1,234	-	-	63	(95)	31	(39)	1,194
新加坡	3,629	1,282	-	-	-	-	-	-	1,282
物流	3,426	1,792	-	-	447	(189)	379	48	2,477
碼頭	3,252	1,712	-	-	10	(189)	224	48	1,805
其它	174	80	-	-	437	-	155	-	672
通訊、媒體及娛樂	3,682	(62)	-	-	1	-	(41)	-	(102)
有線寬頻	2,002	(250)	-	-	1	-	(41)	-	(290)
電訊	1,680	201	-	-	-	-	-	-	201
其它	-	(13)	-	-	-	-	-	-	(13)
分部之間的收入	(377)	-	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	23,613	11,440	-	30,839	736	(686)	387	9	42,725
投資及其它	573	362	-	-	69	(403)	-	-	28
公司費用	-	(418)	-	-	-	-	-	-	(418)
集團總額	24,186	11,384	-	30,839	805	(1,089)	387	9	42,335
二〇〇九年度									
地產投資	8,744	6,627	1,190	13,072	(39)	(341)	-	-	20,509
香港	6,951	5,870	80	10,854	11	(284)	-	-	16,531
中國內地	592	319	1,110	1,536	(50)	(45)	-	-	2,870
新加坡	238	196	-	682	-	(3)	-	-	875
酒店	963	242	-	-	-	(9)	-	-	233
地產發展	3,782	1,454	-	-	44	(22)	18	41	1,535
香港	717	410	-	-	-	-	(1)	-	409
中國內地	3,065	1,012	-	-	44	(22)	19	41	1,094
新加坡	-	32	-	-	-	-	-	-	32
物流	3,091	1,418	-	-	-	11	217	34	1,680
碼頭	2,840	1,307	-	-	-	11	217	34	1,569
其它	251	111	-	-	-	-	-	-	111
通訊、媒體及娛樂	3,404	163	-	-	-	-	-	-	163
有線寬頻	1,754	(48)	-	-	-	-	-	-	(48)
電訊	1,650	213	-	-	-	-	-	-	213
其它	-	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)
分部之間的收入	(456)	-	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	18,565	9,662	1,190	13,072	5	(352)	235	75	23,887
投資及其它	392	231	-	-	149	(43)	-	-	337
公司費用	-	(386)	-	-	-	-	-	-	(386)
集團總額	18,957	9,507	1,190	13,072	154	(395)	235	75	23,838

b. 分部之間的收入之分析

	2010			2009		
	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
地產投資	9,206	(158)	9,048	8,744	(173)	8,571
地產發展	7,676	-	7,676	3,782	-	3,782
物流	3,426	-	3,426	3,091	-	3,091
通訊、媒體及娛樂	3,682	(143)	3,539	3,404	(158)	3,246
投資及其它	573	(76)	497	392	(125)	267
	<b>24,563</b>	<b>(377)</b>	<b>24,186</b>	19,413	(456)	18,957

c. 分部營業資產之分析

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
地產投資	163,699	130,936
香港	137,370	108,629
中國內地	18,438	15,503
新加坡	6,905	5,866
酒店	986	938
地產發展	57,937	35,530
香港	7,827	3,598
中國內地	45,156	26,198
新加坡	4,954	5,734
物流	19,210	19,008
碼頭	18,503	18,736
其它	707	272
通訊、媒體及娛樂	4,132	4,367
有線寬頻	1,510	1,753
電訊	2,622	2,613
其它	-	1
分部營業資產總額	244,978	189,841
未能作出分配的公司資產	40,107	34,965
總資產	285,085	224,806

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

## 財務報表附註

上表包括透過共同發展公司及聯營公司所持有的分部資產為：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
地產發展	18,331	8,964
物流	4,728	4,062
通訊、媒體及娛樂	-	38
集團總額	23,059	13,064

### d. 其它資料

	資本性支出		增加聯營公司及 共同發展公司的權益		折舊及攤銷	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
地產投資	3,093	1,654	-	-	137	128
香港	565	191	-	-	19	21
中國內地	2,215	1,387	-	-	23	25
新加坡	212	59	-	-	2	2
酒店	101	17	-	-	93	80
地產發展	-	-	9,592	1,787	-	-
香港	-	-	3,799	-	-	-
中國內地	-	-	5,793	1,787	-	-
物流	262	864	17	1	460	421
碼頭	260	862	2	1	455	414
其它	2	2	15	-	5	7
通訊、媒體及娛樂	603	548	-	-	735	756
有線寬頻	251	261	-	-	347	364
電訊	352	287	-	-	388	392
集團總額	3,958	3,066	9,609	1,788	1,332	1,305

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

e. 地域資料

	收入		營業盈利	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
香港	15,474	14,717	8,469	8,316
中國內地	4,711	3,917	1,228	917
新加坡	4,001	323	1,687	274
集團總額	24,186	18,957	11,384	9,507

	指定非流動資產		總營業資產	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
香港	151,338	118,632	156,515	123,270
中國內地	45,616	34,621	76,604	54,964
新加坡	6,905	5,816	11,859	11,607
集團總額	203,859	159,069	244,978	189,841

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

收入及營業盈利是按提供服務的地域作出分部分析，而權益投資則根據其上市的地域作分部。指定非流動資產及總營業資產的地域按其實則的營業地區。

## 2. 營業盈利

### a. 營業盈利

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	118	97
— 其它固定資產	1,029	1,012
— 租賃土地(附註10)	92	90
— 備用節目	93	106
總折舊及攤銷	1,332	1,305
貿易應收賬項減值虧損	1	8
職工成本(附註i)	2,704	2,648
核數師酬金		
— 核數服務	21	18
— 其它服務	5	5
已售銷售物業的成本	4,678	2,264
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	98	90
租金收入減直接支出(附註ii)	(6,782)	(6,540)
利息收入	(185)	(92)
上市投資股息收入	(146)	(80)
非上市投資股息收入	(70)	(100)
出售固定資產的(盈利)／虧損	(5)	7
機器及設備之經營租賃的租金收入	(20)	(24)

附註：

- (i) 職工成本包括界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款港幣一億二千萬元(二〇〇九年：港幣一億零九百萬元)及已扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇〇九年：港幣五百萬元)及界定福利退休計劃已確認的收入港幣四千八百萬元(二〇〇九年：港幣六百萬元)(附註17)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣十億六千六百萬元(二〇〇九年：港幣八億一千四百萬元)。

**b. 董事薪酬**

董事薪酬如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	非硬性 的花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	2010 酬金總額 港幣千元	2009 酬金總額 港幣千元
<b>董事會</b>						
吳光正	198	15,906	16,000	15	32,119	25,814
吳天海	60	4,646	9,000	276	13,982	11,535
徐耀祥	60	2,967	3,500	12	6,539	4,675
黃光耀（附註iii）	20	806	-	120	946	-
<b>獨立非執行董事</b>						
歐肇基（附註ii）	80	-	-	-	80	80
張培明（附註ii）	80	-	-	-	80	80
劉菱輝（附註iii）	20	-	-	-	20	-
丁午壽（附註ii）	80	-	-	-	80	80
余灼強（附註iii）	20	-	-	-	20	-
<b>前董事</b>						
李唯仁（附註iv）	30	1,189	14,000	-	15,219	10,406
	<b>648</b>	<b>25,514</b>	<b>42,500</b>	<b>423</b>	<b>69,085</b>	52,670
<b>二〇〇九年總額</b>	711	27,159	24,500	300		52,670

附註：

- (i) 截至二〇一〇年及二〇〇九年十二月三十一日止年度，集團並沒有已付或應付離職補償及／或促使加入集團所得利益予本公司的董事。
- (ii) 截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，每位相關的董事已收／應收取港幣二萬元（二〇〇九年：港幣二萬元）作為擔任審核委員會成員的酬勞。
- (iii) 黃光耀先生、劉菱輝先生和余灼強先生於二〇一〇年九月一日起獲委任為本公司的董事。
- (iv) 李唯仁先生已在二〇一〇年四月一日起退休及停止擔任本公司的董事。

c. 五位最高薪僱員

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，集團所聘五位最高薪人士（包括本公司董事及集團其他僱員）之內而非為本公司董事的兩位（二〇〇九年：兩位）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：

(i) 酬金總額

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	19	20
非硬性的花紅	19	24
	<b>38</b>	44

(ii) 酬金級別

級別（以港幣計算）	2010 人數	2009 人數
13,500,001元至14,000,000元	1	-
18,000,001元至18,500,000元	-	1
24,500,001元至25,000,000元	1	-
25,500,001元至26,000,000元	-	1
	<b>2</b>	2

### 3. 出售投資物業之盈利

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

#### 4. 其它收入淨額

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

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

#### 5. 財務支出

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
— 在五年內償還	450	388
— 在五年後償還	151	56
其它借款		
— 在五年內償還	6	9
— 在五年後償還	167	119
總利息支出	774	572
其它財務支出	167	101
減：撥作資產成本	(299)	(233)
	642	440
公允價值成本／(收益)：		
跨貨幣利率掉期合約	574	315
利率掉期合約	(127)	(360)
	1,089	395

- a. 撥作資產成本的利息的平均年息率約為0.8%（二〇〇九年：0.9%）。

- b. 總利息成本包括以攤銷成本列值的付息借款之利息支出港幣七億六千五百萬元（二〇〇九年：港幣五億六千六百萬元）。
- c. 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

## 6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出如下：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)
<b>本期所得稅</b>		
香港		
— 是年撥備	1,270	1,144
— 以往年度撥備之(高估)／低估(附註6g)	(809)	162
香港以外地區		
— 是年撥備	476	497
— 以往年度撥備之低估／(高估)	39	(63)
	<b>976</b>	1,740
<b>土地增值稅(附註6c)</b>	<b>302</b>	235
<b>遞延稅項(附註25)</b>		
投資物業之公允價值變動	1,158	683
源自及撥回暫時性差額	243	171
稅率下調對遞延稅項結餘之影響	-	(2)
出售投資物業撥回之稅項	-	(510)
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(49)	(10)
	<b>1,352</b>	332
	<b>2,630</b>	2,307

- a. 香港利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利以16.5%（二〇〇九年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25%稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%稅率計算的中國預扣所得稅及以17%稅率計算的新加坡所得稅。
- c. 根據土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

## 財務報表附註

- d. 綜合財務狀況表內的應付稅項，預期於一年內繳納。
- 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一億零五百萬元（二〇〇九年：港幣五千四百萬元），已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。
- f. 中國稅務法就中國內地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%稅率計算預扣所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。於二〇一〇年十二月三十一日，本集團就中國內地附屬公司累計盈利作出稅項撥備港幣七千九百萬元（二〇〇九年：港幣零元），該盈利於可見之未來會派發股息至其中國內地境外直接控股公司。
- g. 九龍倉集團有限公司與稅務局就有關利息支出可扣減性的多項稅務糾紛達成和解，而在以往年度作出的相關撥備高估合共港幣八億零九百萬元已予以撥回。
- h. 實際的總稅項支出與按適用稅率計算之除稅前盈利的對賬

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)
除稅前盈利	42,335	23,838
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	7,373	4,333
不可作抵扣支出的稅務影響	123	117
毋須課稅收入的稅務影響	(380)	(493)
毋須課稅投資物業之公允價值盈餘的稅務影響	(4,758)	(1,782)
以往年度撥備之（高估）／低估淨額	(770)	149
未確認之稅務虧損的稅務影響	188	67
以未確認之稅務虧損作稅務扣減的稅務影響	(104)	(111)
確認以往未確認之稅務虧損為遞延稅項資產的稅務影響	(49)	(10)
稅率下調對遞延稅項結餘之影響	-	(2)
出售投資物業撥回之稅項	-	(510)
銷售物業的土地增值稅	302	235
預計可派發股息之預扣所得稅	79	-
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	626	314
實際的總稅項支出	2,630	2,307

## 7. 股東應佔盈利

股東應佔盈利包括已列入本公司財務報表的盈利港幣三億一千三百萬元（二〇〇九年：港幣三億五千萬元）。

## 8. 股東應佔股息

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股2.5仙（二〇〇九年：每股2.5仙）	51	51
報告日後擬派發的末期股息每股10.0仙（二〇〇九年：每股10.0仙）	203	203
	<b>254</b>	254

- 於報告日後擬派發的末期股息並沒有在報告日確認為一項負債。
- 二〇〇九年的末期股息港幣二億零三百萬元已於二〇一〇年批准及派發。

## 9. 每股盈利

每股盈利乃按是年股東應佔盈利港幣二百零一億九千四百萬元（二〇〇九年：港幣一百零四億五千九百萬元（重新編列））及在截至二〇一〇年和二〇〇九年十二月三十一日止年度一直皆已發行的二十億三千二百萬股普通股而計算。

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

## 10. 固定資產

	集團						
	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待重建物業 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>a. 原值或估值</b>							
二〇〇九年一月一日	108,830	5,911	1,185	9,946	13,484	4,671	144,027
匯兌差額	153	1	-	-	3	2	159
增加	1,607	465	1	459	262	272	3,066
出售	(67)	-	-	(204)	(60)	-	(331)
出售附屬公司	(3,311)	-	-	-	(239)	(147)	(3,697)
重新分類	6,551	(4,386)	(1)	(2)	1,459	(491)	3,130
重估盈餘	13,072	-	-	-	-	-	13,072
撤銷	(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>126,789</b>	<b>1,991</b>	<b>1,185</b>	<b>10,199</b>	<b>14,895</b>	<b>4,307</b>	<b>159,366</b>
匯兌差額	<b>1,006</b>	-	<b>18</b>	-	<b>72</b>	<b>20</b>	<b>1,116</b>
增加	<b>2,913</b>	<b>178</b>	<b>3</b>	<b>514</b>	<b>350</b>	-	<b>3,958</b>
出售	-	-	-	(155)	(177)	-	(332)
重新分類	<b>406</b>	<b>(412)</b>	-	<b>(1)</b>	<b>408</b>	<b>4</b>	<b>405</b>
重估盈餘	<b>30,839</b>	-	-	-	-	-	<b>30,839</b>
二〇一〇年十二月三十一日	<b>161,953</b>	<b>1,757</b>	<b>1,206</b>	<b>10,557</b>	<b>15,548</b>	<b>4,331</b>	<b>195,352</b>
<b>累積折舊、攤銷及減值</b>							
二〇〇九年一月一日	-	-	574	6,929	5,360	468	13,331
本年折舊	-	-	32	534	543	90	1,199
出售時撥回	-	-	-	(198)	(55)	-	(253)
出售附屬公司時撥回	-	-	-	-	(175)	(39)	(214)
撤銷	-	-	-	-	(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>606</b>	<b>7,265</b>	<b>5,665</b>	<b>519</b>	<b>14,055</b>
匯兌差額	-	-	<b>1</b>	-	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>13</b>
本年折舊	-	-	<b>35</b>	<b>539</b>	<b>573</b>	<b>92</b>	<b>1,239</b>
出售時撥回	-	-	-	(153)	(165)	-	(318)
二〇一〇年十二月三十一日	-	-	<b>642</b>	<b>7,651</b>	<b>6,083</b>	<b>613</b>	<b>14,989</b>
<b>賬面淨值</b>							
二〇一〇年十二月三十一日	<b>161,953</b>	<b>1,757</b>	<b>564</b>	<b>2,906</b>	<b>9,465</b>	<b>3,718</b>	<b>180,363</b>
二〇〇九年十二月三十一日	126,789	1,991	579	2,934	9,230	3,788	145,311

財務報表附註

b. 上列資產的原值或估值分析如下：

	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待重建物業 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
二〇一〇年估值	155,925	-	-	-	-	-	155,925
原值減撥備	6,028	1,757	1,206	10,557	15,548	4,331	39,427
	161,953	1,757	1,206	10,557	15,548	4,331	195,352
二〇〇九年估值	123,058	-	-	-	-	-	123,058
原值減撥備	3,731	1,991	1,185	10,199	14,895	4,307	36,308
	126,789	1,991	1,185	10,199	14,895	4,307	159,366

c. 業權：

	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待重建物業 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
二〇一〇年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	116,652	-	78	-	1	82	116,813
中期契約	19,557	-	1	-	2,814	1,040	23,412
短期契約	700	-	-	-	-	-	700
	136,909	-	79	-	2,815	1,122	140,925
位於香港以外地區							
永久年期	1,763	-	-	-	-	-	1,763
長期契約	5,134	-	-	-	-	-	5,134
中期契約	18,147	1,757	485	-	2,569	2,596	25,554
	161,953	1,757	564	-	5,384	3,718	173,376
二〇〇九年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	90,958	-	85	-	11	82	91,136
中期契約	16,102	-	-	-	2,826	1,073	20,001
短期契約	1,110	-	-	-	-	-	1,110
	108,170	-	85	-	2,837	1,155	112,247
位於香港以外地區							
永久年期	1,424	-	-	-	-	-	1,424
長期契約	4,386	-	-	-	-	-	4,386
中期契約	12,809	1,991	494	-	2,212	2,633	20,139
	126,789	1,991	579	-	5,049	3,788	138,196

**d. 投資物業重估**

本集團之興建中的投資物業在其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，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列報之投資物業由獨立專業測量師公司萊坊測計師行有限公司、Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd和Associated Property Consultants Pte. Ltd.，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。上述的測量師公司均擁有合適的專業資格及經驗於相關的地區從事物業的估值工作。

重估時產生的盈餘或虧損，已根據本集團的會計政策計入綜合收益表內。

投資物業的租金收入毛額為港幣八十億一千五百萬元（二〇〇九年：港幣七十七億四千五百萬元）。

**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跡象。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撥備或撥回。

**f.** 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至七年，並附有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按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限度在未來可收的租金收入總額如下：

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
於一年內	5,685	5,316
於一年後但於五年內	6,461	5,710
於五年後	118	301
	<b>12,264</b>	11,327

## 11. 附屬公司權益

	公司	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
非上市股份原值	10,400	3,495
應收附屬公司款項	5,425	6,560
	<b>15,825</b>	10,055

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116至第118頁。

應收附屬公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款，由於預期不會於未來十二個月內收回，故此被分類為非流動項目。

## 12. 商譽及其它無形資產

	集團		
	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>原值</b>			
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>			
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>			
二〇一〇年十二月三十一日	297	-	297
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。經測試後並無錄得減值虧損。

### 13. 聯營公司權益

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	4,031	2,678
商譽	1,853	1,790
	<b>5,884</b>	4,468
應收聯營公司款項	1,841	1,136
應付聯營公司款項	(1,151)	(91)
	<b>6,574</b>	5,513

- 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119頁。
- b. 除本集團給予一聯營公司之貸款港幣三億七千一百萬元（二〇〇九年：港幣零元）為須付息外，應收聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收聯營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。
- 應付聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。
- c. 於二〇一〇年五月二十五日，九龍倉集團有限公司與獨立第三者簽訂協議以代價港幣五億三千三百萬元購入香港空運貨站有限公司（「香港空運貨站」）額外權益及其實質權益由12.5%增加至20.83%。因此自二〇一〇年五月二十五日起，香港空運貨站的財務業績被視為應佔聯營公司業績計入集團綜合賬內。
- d. 聯營公司權益包括現代貨箱碼頭（本集團持有67.6%權益的附屬公司）購入Mega Shekou Container Terminals Limited（「Mega SCT」）時所產生商譽合共港幣十八億五千三百萬元（二〇〇九年：港幣十七億九千萬元）。於Mega SCT之權益乃根據與招商局國際有限公司於二〇〇七年簽訂了有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。

e. 聯營公司的財務資料摘要

	2010		2009	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
<b>財務狀況表</b>				
資產	37,278	9,031	23,387	5,278
負債	(16,001)	(5,000)	(7,623)	(2,600)
權益	21,277	4,031	15,764	2,678
<b>收益表</b>				
收入	5,784	1,226	3,141	712
除稅前盈利	2,598	471	1,431	266
所得稅	(416)	(84)	(158)	(31)
是年盈利	2,182	387	1,273	235

14. 共同發展公司權益

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
應佔資產淨值	6,115	728
商譽	54	54
應收共同發展公司款項	6,169	782
	10,316	6,769
	16,485	7,551

- a. 於二〇一〇年十二月三十一日各主要共同發展公司的有關資料已詳列於第119頁。
- b. 除本集團給予若干共同發展公司之貸款為數港幣三十七億九千七百萬元（二〇〇九年：港幣零元）為須付息外，應收共同發展公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收共同發展公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。

## 財務報表附註

- c. 本集團應佔共同發展公司的業績、資產及負債摘要如下：

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
<b>財務狀況表</b>		
非流動資產	1,019	1,684
流動資產	23,238	7,346
流動負債	(3,927)	(5,178)
非流動負債	(14,215)	(3,124)
淨資產	6,115	728
<b>收益表</b>		
收入	299	692
是年盈利	9	75

## 15. 金融投資

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
可供出售投資		
按市值列賬的上市投資		
— 香港	4,682	294
— 香港以外地區	5,961	4,485
非上市投資	33	106
	10,676	4,885
持有至到期的非上市投資	—	824

在香港以外地區上市的投資，包括集團持有20%（二〇〇九年：20%）權益的Hotel Properties Limited（「HPL」）及16%（二〇〇九年：17%）權益的SC Global Developments Ltd（兩間於新加坡註冊及上市的公司）。由於集團在HPL董事會沒有董事席位及沒有參與政策的決定，所以集團對HPL沒有重大影響力。因此，該權益並沒有被分類為本集團的一間聯營公司。

可供出售投資合共港幣三千三百萬元（二〇〇九年：港幣一億零六百萬元）以原值減減值列報（如有）。

在二〇一〇年十二月三十一日，已作出個別減值的可供出售投資的公允價值為港幣八億二千六百萬元（二〇〇九年：港幣七億零三百萬元）及減值虧損港幣二百萬元（二〇〇九年：港幣一億二千六百萬元）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項。

## 17. 僱員退休福利

### 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乃於員工退休時給予的退休福利（是年內一個主要計劃終止並由強積金計劃替代）。該等退休計劃所涉資產乃由獨立行政基金另行保管。該等計劃由僱主及員工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Towers Watson Hong Kong Limited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：

	2010 港幣百萬元	2009 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及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。

(ii) 計劃資產包括如下：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
權益證券	111	127
債務證券	56	624
存款及現金	6	109
	173	860

財務報表附註

(iii) 界定福利責任折現值變動如下：

	2010 港幣百萬元	2009 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)
盈餘削減	(72)	-
結算時負債清償	(487)	-
精算虧損／(盈餘)	8	(102)
於十二月三十一日	156	721

(iv) 計劃資產變動如下：

	2010 港幣百萬元	2009 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)
退回	(163)	-
結算時資產分派	(506)	-
精算盈餘	-	172
於十二月三十一日	173	860

(v) 於綜合收益表內確認之收入如下：

	2010 港幣百萬元	2009 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)
盈餘削減	(72)	-
結算時虧損	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內確認。

計劃資產的實際投資回報為盈餘為港幣二千三百萬元（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採用之主要精算假設（以範圍列示）如下：

	2010	2009
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 – 二〇一〇年	不適用	0% – 3.5%
– 二〇一一年以後	0% – 3.5%	0% – 3.5%

計劃資產的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，該回報是於期初根據市場預期，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

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
計劃資產之公允價值	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為港幣八百萬元（二〇〇九年：盈餘港幣二億七千四百萬元）。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

集團亦有多項由獨立授託人管理的界定供款退休計劃（包括強積金）專為本集團的僱員而設（不包括在上述界定退休福利計劃內）。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作出供款。集團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未有賦予全數供款前退出供款計劃致令供款被沒收而有所減少。

## 18. 擬作出售的物業

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業	35,730	25,113
待沽物業	1,503	711
	<b>37,233</b>	25,824

- a. 預期在一年後始完成的發展中並擬作出售的物業為數港幣二百九十四億六千七百萬元（二〇〇九年：港幣一百九十五億五千二百萬元）。
- b. 發展中並擬作出售的物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業之定金港幣八十一億七千五百萬元（二〇〇九年：港幣三十四億九千四百萬元）。
- c. 發展中並擬作出售的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三億九千三百萬元（二〇〇九年：港幣二億五千三百萬元）。
- d. 於二〇一〇年，因若干發展中並擬作出售的物業的可變現淨值增加，以致撥回較早前在綜合收益表內扣除的撥備淨額為港幣一億三千八百萬元（二〇〇九年：港幣零元）。
- e. 包括在發展中並擬作出售的物業及待沽物業中的租賃土地（包括購買地塊定金）及永久年期土地之賬面值摘要如下：

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	1,860	1,392
中期契約	1,244	1,187
	<b>3,104</b>	2,579
位於香港以外地區		
永久年期	2,787	4,220
中期契約	23,933	13,766
	<b>26,720</b>	17,986
	<b>29,824</b>	20,565

## 19. 貿易及其它應收賬項

### a. 賬齡分析

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

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	592	421
三十一日至六十日	113	174
六十一日至九十日	52	43
九十日以上	61	110
應計銷售款項	818	748
其它應收賬項	2,871	4,028
	<b>4,344</b>	5,243

應計銷售款項主要是在報告日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按本集團的會計政策，在收到臨時入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額（繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出）包括在應計銷售款項內。

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於未來一年內收回。

### b. 貿易應收賬項的減值

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

## 財務報表附註

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成分析如下：

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
於一月一日	98	114
已確認減值虧損	1	8
已撤銷未能收回款項	(11)	(24)
於十二月三十一日	88	98

### c. 沒有減值的貿易應收賬項

於二〇一〇年十二月三十一日，集團91% (二〇〇九年：89%)的貿易應收賬項並沒有出現減值跡象，而當中的82% (二〇〇九年：82%)為沒有逾期或逾期少於兩個月的應收賬。

根據本集團過往的經驗，倘若這些逾期應收賬項的信貨質素並無重大改變，該等應收賬項仍被視作可全數收回及毋需作出減值撥備。集團也沒有就這些賬項持有任何抵押品。

## 20. 衍生金融工具

	2010		2009	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
<b>按公允價值計入收益表</b>				
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	99
跨貨幣利率掉期合約	77	1,570	102	1,020
外匯期貨合約	4	46	16	2
<b>總額</b>	<b>753</b>	<b>1,831</b>	527	1,156
<b>分析</b>				
流動	166	244	209	101
非流動	587	1,587	318	1,055
<b>總額</b>	<b>753</b>	<b>1,831</b>	527	1,156

## 財務報表附註

於報告日以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	2010		2009	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
<b>定息至浮息利率掉期合約</b>				
於一年內到期	11	–	40	–
於一年後但於五年內到期	17	11	26	7
於五年後到期	83	12	36	28
	<b>111</b>	<b>23</b>	102	35
<b>浮息至定息利率掉期合約</b>				
於一年內到期	–	–	–	6
於五年後到期	561	192	307	93
	<b>561</b>	<b>192</b>	307	99
<b>跨貨幣利率掉期合約</b>				
於一年內到期	–	8	–	–
於一年後但於五年內到期	17	11	25	30
於五年後到期	60	1,551	77	990
	<b>77</b>	<b>1,570</b>	102	1,020
<b>外匯期貨合約</b>				
於一年內到期	4	46	16	2
<b>總額</b>	<b>753</b>	<b>1,831</b>	527	1,156

a. 於報告日尚未到期的衍生金融工具的名義數額分析如下：

	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
外匯期貨合約	1,974	2,367
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	7,830
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數額包括為數四億美元轉換成日圓的掉期合約，該合約實際上將二〇〇七年發行的四億美元十年定息票據轉換成日圓借款。

- b. 假設有關於掉期合約於報告日平倉，衍生金融工具資產及為集團應會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團應會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具，其公允價值的轉變將於綜合收益表內確認。
- c. 是年內，外匯期貨合約虧損為港幣二億二千六百萬元（二〇〇九年：收益港幣五千萬元），已確認於綜合收益表內。
- d. 於年內跨貨幣利率掉期合約的公允價值成本及利率掉期合約的收益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）及港幣一億二千七百萬元（二〇〇九年：港幣三億六千萬元），於綜合收益表的財務成本內確認。

## 21. 銀行存款及現金

	集團		公司	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
銀行存款及現金				
無抵押	27,514	27,674	1,200	–
已抵押	26	82	–	–
	<b>27,540</b>	27,756	<b>1,200</b>	–

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港幣一百二十七億四千五百萬元（二〇〇九年：港幣七十三億五千九百萬元），該等存款要按中華人民共和國外匯條例管制始能匯出。

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的地產發展項目之銀行存款人民幣二十二億一千六百萬元（等同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（等同港幣十二億三千萬元））及預售新加坡物業其中部分售樓收入的坡幣存款等同港幣十三億七千九百萬元（二〇〇九年：港幣十八億二千三百萬元），而該等坡幣存款乃根據新加坡「Project Account Rules – 1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等地產發展項目的相關支出。

## 22. 貿易及其它應付賬項

於二〇一〇年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	260	229
三十一日至六十日	139	63
六十一日至九十日	45	31
九十日以上	147	80
	591	403
租賃按金及客戶按金	1,943	1,771
應付建築費用	2,197	1,512
其它應付賬項	2,718	2,771
	7,449	6,457

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項為港幣十一億四千萬元（二〇〇九年：港幣十一億一千九百萬元），主要為租賃按金及客戶按金。集團認為折現該等貿易及其它應付賬項的影響並不重大。所有其它貿易及其它應付賬項則預期於一年內支付或須於接獲通知時償還。

## 23. 出售物業定金

出售物業定金為港幣五十三億八千八百萬元（二〇〇九年：港幣十六億三千六百萬元）預期於一年後於綜合收益表內確認為收入。

## 24. 銀行借款及其它借款

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
<b>債券及票據（無抵押）</b>		
於一年內到期	202	200
於一年後但於兩年內到期	-	210
於兩年後但於五年內到期	500	500
於五年後到期	5,468	4,104
	<b>6,170</b>	5,014
<b>銀行借款（有抵押）</b>		
於一年內到期	951	1,454
於一年後但於兩年內到期	629	1,176
於兩年後但於五年內到期	20,750	10,169
於五年後到期	1,935	2,987
	<b>24,265</b>	15,786
<b>銀行借款（無抵押）</b>		
於一年內到期	15,209	7,395
於一年後但於兩年內到期	5,791	4,200
於兩年後但於五年內到期	11,427	13,239
於五年後到期	2,820	1,000
	<b>35,247</b>	25,834
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>65,682</b>	46,634
<b>以上借款的還款期分析</b>		
<b>流動借款</b>		
於一年內到期	16,362	9,049
<b>非流動借款</b>		
於一年後但於兩年內到期	6,420	5,586
於兩年後但於五年內到期	32,677	23,908
於五年後到期	10,223	8,091
	<b>49,320</b>	37,585
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>65,682</b>	46,634

財務報表附註

	公司	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
<b>銀行借款（無抵押）</b>		
於一年內到期	<b>6,905</b>	–
<b>銀行借款（有抵押）</b>		
於兩年後但於五年內到期	<b>5,500</b>	5,500
<b>銀行借款總額</b>	<b>12,405</b>	5,500

- a. 管理層認為集團的借款實際上是以下列貨幣為單位（已包括詳列於附註27b的跨貨幣利率掉期合約之影響）：

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
港幣	<b>57,116</b>	38,318
人民幣	<b>4,818</b>	3,517
美元	–	389
日元	<b>3,120</b>	3,120
新加坡元	<b>628</b>	1,290
	<b>65,682</b>	46,634

財務報表附註

- b. 集團及公司借款利率（已包括分別詳列於附註27a及b的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響）概況如下：

	2010		2009	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
<b>集團</b>				
<b>定息借款</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>浮息借款</b>				
債券及票據	2.1	3,050	1.3	1,894
銀行借款	1.6	57,012	1.0	41,620
		<b>60,062</b>		43,514
借款總額		<b>65,682</b>		46,634
<b>公司</b>				
<b>浮息借款</b>				
銀行借款	0.9	12,405	0.6	5,500

- c. 除了合共港幣二十億六千萬（二〇〇九年：港幣九億五千四百萬元）的借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償還。
- d. 本集團的總債務包括由九龍倉及會德豐地產新加坡分別所借的借款，為數港幣四百九十五億八千九百萬元及港幣六億二千八百萬元（二〇〇九年：港幣三百九十八億四千四百萬元及港幣十二億九千萬），而該等借款對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權。
- e. 於二〇一〇年十二月三十一日，集團的銀行備用信貸以賬面總值港幣八百零六億九千八百萬元（二〇〇九年：港幣七百二十五億五千五百萬元）的若干發展中並擬作出售的物業、固定資產及投資以作擔保。
- f. 上列若干借款乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候綜合有形資產淨額及借款對綜合有形資產淨額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：

	2010 港幣百萬元	集團	
		2009 港幣百萬元 (重新編列)	2008 港幣百萬元 (重新編列)
遞延稅項負債	5,413	3,868	3,599
遞延稅項資產	(550)	(432)	(484)
遞延稅項負債淨額	4,863	3,436	3,115

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於是年之變動如下：

	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)	2,267	1,616	(42)	(726)	3,115
於綜合收益表內扣除(重新編列)	89	683	4	68	844
匯兌差額	1	2	-	(1)	2
出售一項投資物業	(145)	(365)	-	-	(510)
出售一間附屬公司	(13)	-	-	-	(13)
稅率轉變的影響	(2)	-	-	-	(2)
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)	2,197	1,936	(38)	(659)	3,436
於綜合收益表內扣除	192	1,158	7	(5)	1,352
匯兌差額	17	66	(1)	(7)	75
二〇一〇年十二月三十一日	2,406	3,160	(32)	(671)	4,863

**b. 未確認之遞延稅項資產**

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	集團	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	(50)	(49)
稅務虧損的未來利益	(1,291)	(1,253)
未確認之遞延稅項資產淨額	(1,341)	(1,302)

於二〇一〇年十二月三十一日，由於用以抵銷稅務虧損的未來應課稅盈利尚未確定，所以本集團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。就現時的稅務制度下，源自香港及新加坡的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	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
會所債券（免息）	215	215
遞延收入	68	47
	283	262

本集團認為折現會所債券所帶來的影響並不大。

**27. 財務風險管理及公允價值**

本集團在一般業務過程中承受有關利率、外匯、權益價格、流動性及信貸等波動帶來的財務風險。為管理該等風險，財務委員會負責制定、堅守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帶來的影響。庫務部門負責執行以上的財務政策，並以中央服務運作模式與集團各營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及為集團提供有成本效益的資金。

集團在認為有需要時會以衍生工具（主要為外匯期貨合約、利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約）作為融資、對沖交易，以及管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為投機的衍生交易及投資於有重大槓桿效應的金融產品。

### a. 利率風險

本集團的利率風險主要來自集團的長期借款（主要以港幣、美元、人民幣及新加坡元為本位）而本公司的利率風險主要來自公司以港幣為本位的長期借款。浮息借款使集團及公司需承受現金流量利率風險，定息借款則使集團需承受公允價值利率風險。為管理利率風險，集團根據既定政策及透過定期檢討，以減低集團整體資金成本為重點，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

根據集團現行的策略，集團簽訂了若干利率掉期合約，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），該等合約實際上將等同數額的定息票據轉為浮息借款。集團簽訂的每一張利率掉期合約，其現金流量與該等票據的利息支出時間相同。

為確保未來數年部分資金成本的穩定性，集團簽訂了若干份十年至十五年期浮息轉為定息的利率掉期合約（名義數額為港幣八十二億三千萬元），同時亦簽訂了兩年期定息轉為浮息的利率掉期合約（名義數額為港幣八十二億三千萬元）。該項安排實際上將集團於二〇一〇年至二〇一二年往後八年至十三年部分浮息借款的利率鎖定在界乎於2.1%至3.6%的固定利率。

於二〇一〇年十二月三十一日，在計入上述之利率掉期合約後，集團的借款大約91%（二〇〇九年：93%）為浮息，餘下9%（二〇〇九年：7%）則為定息（附註24b）。

根據在二〇一〇年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每增加／減少1%（二〇〇九年：1%）（所有其它可變因素維持不變），估計會導致集團及公司的除稅後盈利和權益總額減少／增加分別約港幣一億五千九百萬元（二〇〇九年：增加／減少港幣八百萬元）及港幣一億一千一百萬元（二〇〇九年：港幣五千四百萬元）。這已計入附息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於報告日利率產生變動導致集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被應用於重估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

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，其次在中國內地及新加坡，現金流量亦大部分以港幣、人民幣及新加坡元為本位，因此集團需承受分別在中國內地的物業發展和有關港口營運投資及會德豐地產新加坡於新加坡的物業發展項目，在人民幣及新加坡元的外幣風險。

集團也需要就以美元為本位的長期借款承受外幣風險。預計的外幣支出主要為利息支出、償還本金和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，集團可簽訂外匯期貨合約及利率掉期合約，從而管理因上述預期外幣交易（並非以個別公司的功能貨幣為本位）所引致的外幣風險。

集團大部分借款均以個別公司的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，其借款是以港幣或美元為本位。為了管理中國內地投資項目現有及未來資本性開支的整體財務成本，集團採用多樣化融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及外匯期貨合約。其中部分跨貨幣利率掉期合約有等同若干美元借款轉為日圓借款的財務效果，充分利用日圓借款的低利率，但集團因此而需承受日圓的外幣風險。根據此安排，該等跨貨幣利率掉期合約實際上將集團於二〇〇七年發行的四億美元十年期定息票據轉為日圓借款，因此集團在票據的年期內每年節省大約3%的利息支出。同時，該等掉期合約亦令集團承受日圓匯率波動的风险。按照現行的會計準則，該等掉期合約需以市值列報及並需將市值變動在綜合收益表中確認。

下表詳列了集團於報告日因確認外幣資產或負債（並非以集團的功能貨幣為本位）而產生的外幣風險承擔。因折算海外營運的財務報表為集團所採用的列賬貨幣所產生的匯兌差額及公司間的結存（被視為投資於附屬公司的性質）所產生的外幣風險則不包括在內。

	2010				2009			
	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
銀行存款及現金	23	478	-	-	162	146	-	2
可供出售投資	458	-	-	-	336	-	-	2
持有至到期的投資	-	-	-	-	106	-	-	-
貿易及其它應收賬項	87	62	-	-	86	33	-	3
貿易及其它應付賬項	(14)	(170)	-	-	(15)	(232)	-	-
銀行借款及其它借款	(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	(687)	601	-	-	(512)	437	-	7
外匯期貨合約的名義數額								
— 按公允價值計入收益表	238	-	(19,800)	2	216	600	(19,800)	-
— 按現金流量對沖處理	-	68	-	-	-	-	-	-
跨貨幣利率掉期合約的名義數額	1,298	-	(45,764)	-	1,298	-	(45,764)	-
預期之採購	(212)	-	-	(7)	(271)	-	-	(10)
整體風險淨額	637	669	(65,564)	(5)	731	1,037	(65,564)	(3)

於二〇一〇年十二月三十一日，由於集團在中國內地的附屬公司（以人民幣為功能貨幣），持有以港幣／美元為本位的銀行存款及現金、貿易及其它應付賬項、銀行借款及公司間借款而承擔港幣／美元的外幣風險分別為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和港幣十三億三千七百萬元（二〇〇九年：分別承擔港幣十二億三千五百萬元、港幣六千九百萬元、港幣八億八千三百萬元和港幣十七億七千九百萬元）。

以下是基於報告日，就集團須承擔重大外幣風險匯率發生變動，導致集團稅後盈利及權益總額的變動，並假設其它風險的因素維持不變。就此而言，港幣與美元聯繫匯率假設不會很大程度地受美元兌其它貨幣的價值變動所影響。

- 日圓兌美元匯率每上升／下跌5%（二〇〇九年：5%）將導致本集團的除稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣三億二千七百萬元（二〇〇九年：港幣二億八千六百萬元）。
- 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的除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集團旗下各實體按各種功能貨幣計算，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。

敏感度分析乃假設匯率變動應用於重估集團於報告日持有並承擔外匯風險的金融工具（包括集團旗下各實體並非以該實體的功能貨幣為本位的公司間結存）。該分析不包括由海外營運的財務報表換算成集團列賬貨幣所導致的差異。分析是以與二〇〇九年相同的基準進行。

**c. 權益價格風險**

本集團需要承擔分類為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

集團可供出售投資組合中所持上市投資及按該等投資的長期增長潛力和回報而作出挑選，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能不會直接關係到集團的投資組合的表現，因此以股票市場指數的變動來測定對集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一〇年十二月三十一日進行的敏感度分析，集團的可供出售投資市值每增加／減少10%（二〇〇九年：10%）（所有其它可變因素維持不變）估計不會對集團的除稅後盈利構成任何影響（除非出現減值）。集團的權益總額則會增加／減少港幣十億六千五百萬元（二〇〇九年：港幣四億七千八百萬元）。分析是以與二〇〇九年相同的基準進行。

**d. 流動性風險**

本集團採用審慎的流動性風險管理政策，持有餘裕現金和隨時可銷售變現的證券的儲備及有足夠由主要金融機構發出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保持靈活性，並可應付短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理大部分是由庫務部中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

部分非全資附屬公司需按照公司既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，以及提取借款以應付預期現金需求。

## 財務報表附註

下表詳列了集團的衍生及非衍生金融工具負債於報告日以合約未折現現金流量（包括按合約利率，或如屬浮息的則按報告日當時利率及匯率計算的利息支出）和集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未折現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但兩年內 港幣百萬元	兩年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
<b>集團</b>						
二〇一〇年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(65,682)	(69,761)	(16,142)	(7,788)	(34,392)	(11,439)
貿易及其它應付賬項	(7,449)	(7,449)	(6,310)	(539)	(545)	(55)
會所債券	(215)	(215)	-	-	-	(215)
外匯期貨合約	(42)	(42)	(42)	-	-	-
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)
	<b>(74,424)</b>	<b>(79,600)</b>	<b>(22,500)</b>	<b>(8,369)</b>	<b>(35,143)</b>	<b>(13,588)</b>
二〇〇九年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(46,634)	(49,783)	(9,608)	(6,029)	(25,222)	(8,924)
貿易及其它應付賬項	(6,457)	(6,457)	(5,338)	(569)	(490)	(60)
會所債券	(215)	(215)	-	-	-	(215)
外匯期貨合約	14	14	14	-	-	-
跨貨幣利率掉期合約	(918)	(33)	105	99	254	(491)
利率掉期合約	275	(489)	(5)	(52)	(190)	(242)
	<b>(53,935)</b>	<b>(56,963)</b>	<b>(14,832)</b>	<b>(6,551)</b>	<b>(25,648)</b>	<b>(9,932)</b>
<b>公司</b>						
二〇一〇年十二月三十一日						
銀行借款	(12,405)	(12,535)	(6,994)	(41)	(5,500)	-
貿易及其它應付賬項	(6)	(6)	(6)	-	-	-
	<b>(12,411)</b>	<b>(12,541)</b>	<b>(7,000)</b>	<b>(41)</b>	<b>(5,500)</b>	<b>-</b>
二〇〇九年十二月三十一日						
銀行借款	(5,500)	(5,596)	(32)	(32)	(5,532)	-
貿易及其它應付賬項	(6)	(6)	(6)	-	-	-
	<b>(5,506)</b>	<b>(5,602)</b>	<b>(38)</b>	<b>(32)</b>	<b>(5,532)</b>	<b>-</b>

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，銀行可要求本公司代為償還。於二〇一〇年十二月三十一日有可能被要求代為償還的最高金額為港幣三十億六千萬元（二〇〇九年：港幣零元）。

**e. 信貸風險**

本集團的信貸風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等值、持有至到期的投資和場外衍生金融工具。根據每一項核心業務既定的信貸政策及程序，該等信貸風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，集團已有足夠的租戶租賃按金以承擔潛在的信貸風險。此外，集團會參考客戶的還款記錄及財政實力，以及其業務營運的經濟環境來評估其潛在的信貸風險。

銀行現金、存放於金融機構的存款及涉及衍生金融工具的投資及交易，需與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信貸風險。

集團並無重大的信貸集中風險。最大的信貸風險已列報於綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值。除了於附註31所列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信貸風險之擔保。

**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扣除減值虧損列報。

持有至到期的投資、應收賬項、銀行結餘及其它流動資產、應付賬項及應付款項、短期借款及撥備，此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。

外匯期貨合約的公允價值是根據報告日當時匯率與合約匯率相比計算。利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值則根據報告日當時的利率及交易對手的信用狀況，而預計集團若終掉期合約應收或應付總額決定。銀行借款及其它借款的公允價值是以現行市場利率（參照相同評級的金融機構）折現未來的現金流量計算。

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相若的金額報值。應收附屬公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。由於該些條款，故披露其公允價值意義不大。

**(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					
	2010			2009		
	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	10,643	-	10,643	4,779	-	4,779
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
— 外匯期貨合約	-	4	4	-	16	16
	10,643	753	11,396	4,779	527	5,306
<b>負債</b>						
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	(215)	(215)	-	(134)	(134)
— 跨貨幣利率掉期合約	-	(1,570)	(1,570)	-	(1,020)	(1,020)
— 外匯期貨合約	-	(46)	(46)	-	(2)	(2)
	-	(1,831)	(1,831)	-	(1,156)	(1,156)

是年內，第一級及第二級的金融工具之間並沒有作出重大的轉撥。

**g. 資本管理**

本集團管理資本的主要目的是維護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。

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，並因應集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，集團界定債務淨額為借款總額減去存款及現金。股東權益包括已發行股本和本公司權益股東應佔儲備。權益總額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	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元 (重新編列)
銀行借款及其它借款總額(附註24)	<b>65,682</b>	46,634
減：銀行存款及現金(附註21)	<b>(27,540)</b>	(27,756)
負債淨額	<b>38,142</b>	18,878
股東權益	<b>100,372</b>	76,898
權益總額	<b>193,076</b>	158,551
負債淨額與股東權益比率	<b>38.0%</b>	24.5%
負債淨額與權益總額比率	<b>19.8%</b>	11.9%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

## 28. 股本

	2010 股數 (百萬)	2009 股數 (百萬)	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
<b>法定股本</b>				
普通股每股面值港幣0.50元	<b>2,800</b>	2,800	<b>1,400</b>	1,400
<b>已發行及實收股本</b>				
普通股每股面值港幣0.50元	<b>2,032</b>	2,032	<b>1,016</b>	1,016

## 29. 資本及儲備

- a. 本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。

集團已設立投資重估儲備，並將按集團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折算海外營運的財務報表所產生的匯兌差額。

公司的權益內之個別賬項於年內的變動顛列如下：

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	匯兌及 其它儲備 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	1,016	1,914	96	1,471	4,497
盈利	-	-	-	350	350
已付二〇〇八年末期股息	-	-	-	(203)	(203)
已付二〇〇九年中期股息 (附註8)	-	-	-	(51)	(51)
二〇〇九年十二月三十一日及 二〇一〇年一月一日	<b>1,016</b>	<b>1,914</b>	<b>96</b>	<b>1,567</b>	<b>4,593</b>
盈利	-	-	-	313	313
重新分類	-	-	(77)	77	-
全面收益總額	-	-	(77)	390	313
已付二〇〇九年末期股息 (附註8)	-	-	-	(203)	(203)
已付二〇一〇年中期股息 (附註8)	-	-	-	(51)	(51)
二〇一〇年十二月三十一日	<b>1,016</b>	<b>1,914</b>	<b>19</b>	<b>1,703</b>	<b>4,652</b>

- b. 於二〇一〇年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣十七億零三百萬元（二〇〇九年：港幣十五億六千七百萬元）。
- c. 於匯兌及其它儲備內已包括股本贖回儲備為數港幣一千九百萬元（二〇〇九年：港幣一千九百萬元）。
- d. 股本溢價賬及股本贖回儲備賬的運用，分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所規管。

### 30. 會德豐地產有限公司私有化

會德豐地產有限公司（前為本集團一間擁有74%權益的上市附屬公司）按每股港幣13元的註銷價進行的私有化已於二〇一〇年七月二十二日完成，總代價港幣六十九億零五百萬元已予以支付。私有化會德豐地產所產生的收益港幣十億八千八百萬元（按集團購入非控股股東權益之淨資產超逾私有化所付出的代價）已確認為權益內，詳情如下：

	2010 港幣百萬元
購入非控股股東權益	7,993
支付代價	(6,905)
私有化收益	1,088

私有化所涉及的費用港幣一千二百萬元已在綜合收益表內扣除。

### 31. 或然負債

	集團		公司	
	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
a. 有關銀行備用信貸所作擔保：				
附屬公司	-	-	5,170	370
共同發展公司	8,100	-	4,500	-

本集團為共同發展公司作出銀行備用信貸擔保，而在報告日共同發展公司就該信貸已提取港幣五十六億零七百萬元（二〇〇九年：港幣零元）。

- b. 按照於二〇一〇年三月二十三日所簽訂的柯士甸站C地盤及D地盤發展項目協議，會德豐地產有限公司與新世界發展有限公司（作為擔保人）就威翰有限公司（一間擁有50%權益的共同發展公司），於合約條款的執行及履約，而按個別比例向香港鐵路有限公司作出擔保。

- c. 本公司並無就附屬公司和共同發展公司的借款及其它銀行備用信貸作出的擔保而確認任何遞延收入，因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為港幣零元。

## 32. 承擔

於報告日，本集團尚有開支承擔包括下列各項：

	2010				2009			
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	新加坡 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	新加坡 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>a. 資本性開支</b> (包括投資物業)								
已授權及簽約	939	5,853	51	6,843	333	6,624	193	7,150
已授權但未簽約	739	16,242	-	16,981	1,148	11,711	-	12,859
	<b>1,678</b>	<b>22,095</b>	<b>51</b>	<b>23,824</b>	<b>1,481</b>	<b>18,335</b>	<b>193</b>	<b>20,009</b>
<b>b. 節目及其它</b>								
已授權及簽約	1,761	-	-	1,761	2,226	-	-	2,226
已授權但未簽約	142	-	-	142	139	-	-	139
	<b>1,903</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,903</b>	<b>2,365</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,365</b>
<b>c. 發展中物業</b> (投資物業除外)								
已授權及簽約	337	10,976	221	11,534	396	8,022	663	9,081
已授權但未簽約	706	37,396	-	38,102	220	20,747	-	20,967
	<b>1,043</b>	<b>48,372</b>	<b>221</b>	<b>49,636</b>	<b>616</b>	<b>28,769</b>	<b>663</b>	<b>30,048</b>
<b>d. 由共同發展公司及聯營公司承擔 的發展中物業</b>								
已授權及簽約	92	5,271	-	5,363	-	4,567	-	4,567
已授權但未簽約	2,813	17,966	-	20,779	-	11,530	-	11,530
	<b>2,905</b>	<b>23,237</b>	<b>-</b>	<b>26,142</b>	<b>-</b>	<b>16,097</b>	<b>-</b>	<b>16,097</b>
<b>e. 經營租賃支出</b>								
於一年內	24	-	-	24	29	-	-	29
於一年後但於五年內	33	-	-	33	41	-	-	41
於五年後	59	-	-	59	58	-	-	58
	<b>116</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>116</b>	<b>128</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>128</b>

- (i) 本集團附屬公司或透過共同發展公司發展的物業承擔包括二〇一一年至二〇一三年應分期償付應佔未付土地成本港幣一百五十五億元。這個類別中的其它承擔主要為涉及未來幾年的建築成本。
- (ii) 於中國內地的資本性開支承擔主要與興建中投資物業的土地和建築成本及現代貨箱碼頭於大鑊灣項目的港口開支。
- (iii) 本集團以經營租賃租用多項物業和電訊網絡設施。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釐定。租賃費用通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。
- (iv) 若扣除由會德豐及其旗下其它附屬公司或透過聯營公司或會德豐地產新加坡集團的承擔（主要為其發展的物業）港幣六十二億元外，上述均為九龍倉集團的承擔。

### 33. 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，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

- 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（本公司主席的一項獲彼授予財產而成立的信託為該等租戶公司之控股股東）所得的租金收入為港幣五億六千四百萬元（二〇〇九年：港幣五億一千七百萬元）。該等交易被視為連繫人士之間的交易，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五位最高薪僱員的數額已於附註2b及c內披露。

### 34. 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，並在本集團的本個會計期間首次生效。下列為其中對本集團財務賬項相關之最新發展：

《財報準則》第3號（二〇〇八年經修訂）	「業務合併」
《會計準則》第27號（修訂）	「綜合及獨立財務報表」
《會計準則》第39號（修訂）	「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借款之分類」

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

第98至第115頁所載的「主要會計政策」概括本集團採用與本集團有關的這些政策後的會計政策。

本集團已應用以下新會計準則，該等準則對本期間或過往期間有重大財務影響。

#### a. 提早採用《會計準則》第12號（修訂）「所得稅」

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

## 財務報表附註

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

	以往呈報 港幣百萬元	採用 《會計準則》 第12號(修訂) 的影響 港幣百萬元	重新編列 港幣百萬元
<b>綜合收益表截至二〇〇九年十二月三十一日止年度：</b>			
出售投資物業之盈利	(1,236)	46	(1,190)
所得稅支出	4,089	(1,782)	2,307
應佔盈利：			
非控股股東權益	10,164	908	11,072
股東	9,631	828	10,459
每股基本盈利	港幣4.74元	港幣0.41元	港幣5.15元
每股攤薄盈利	港幣4.74元	港幣0.41元	港幣5.15元
<b>綜合財務狀況表二〇〇九年十二月三十一日：</b>			
遞延稅項負債	18,270	(14,402)	3,868
盈餘儲備	63,374	7,203	70,577
匯兌及其它儲備	1,804	4	1,808
非控股股東權益	74,458	7,195	81,653
<b>綜合財務狀況表二〇〇九年一月一日：</b>			
遞延稅項負債	16,258	(12,659)	3,599
盈餘儲備	53,906	6,375	60,281
非控股股東權益	64,510	6,284	70,794

- b. 經修訂的《財報準則》第3號(二〇〇八年經修訂)對業務合併的會計方法提出多項改變，包括規定如業務合併分階段進行，則現時所持有被收購方的權益於收購日的公允值重新計量，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產生之交易費用，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分，從而影響可確認的商譽數額。

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

九龍倉集團有限公司於二〇一〇年五月增購香港空運貨站有限公司（「香港空運貨站」）權益，已根據經修訂的《財報準則》第3號及《會計準則》第27號入賬（二〇〇八年修訂）。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止年度的綜合收益表確認（附註4）。

- c. 由於自二〇一〇年一月一日起採用經修訂的《會計準則》第27號，本集團將母公司於附屬公司的權益變動（不會改變控制權的變動），以與股東（非控股股東權益）之間的交易列報，因此沒有商譽會被確認或計量。只有在喪失附屬公司的控制權時方會於綜合收益表內確認出售之盈利或虧損。以往本集團分別以遞增方法及部分出售來處理該等交易。

本集團私有化會德豐地產有限公司已按經修訂的《會計準則》第27號入賬。私有化會德豐地產有限公司所產生的收益港幣十億八千八百萬元已直接於二〇一〇年十二月三十一日止年度的權益內確認（附註30）。

其它發展也導致會計政策變動，但是沒有對本期或以往期間有重大財務影響，列報如下：

- a. 《財報準則》第3號（經修訂）就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）就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對財務報表構成重大的影響。因為該等修訂並沒有要求重新編列以往會計期間之數額及本期並沒有產生遞延稅項資產或虧損。
- b. 《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。
- c. 由於二〇〇九年財報準則之改進有多項準則改進而導致需修訂《會計準則》第17號「租賃」，土地租賃權益的分類，會基於該等租賃是否絕大部分地將擁有土地的風險和回報轉移至承租者的普通原則下被分類為營業或融資租賃。該修訂對本集團之業績及淨資產未有財務影響。
- d. 因採用香港（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借款之分類」，貸款人可在沒有緣由下隨時要求收回債項（無條件即時要求償還之權利），而該債項須根據《會計準則》第1號被分類為流動負債。香港（詮釋）第5號的頒布，對本集團的財務狀況並無重大影響。

### 35. 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，該等修訂、新準則及詮釋在截至二〇一〇年十二月三十一日止年度尚未生效及未被本集團用作編製本財務報表。以下該等修訂、詮釋及新準則可能對本集團有關：

	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。到目前為止，除採用二〇一〇年財報準則之改進或許會構成少許影響外，集團認為採用其它新訂之準則對集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

### 36. 於報告日後的事項

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

### 37. 比較數字

因採用《會計準則》第12號「所得稅」（修訂），若干比較數字已經重新調整，以反映以公允價值列報的投資物業相關的遞延稅項負債撥備之減少。相關發展的進一步詳情已於附註34內予以披露。

### 38. 財務報表通過

此財務報表已於二〇一一年三月二十三日經董事會通過並批准發出。

# 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》及詮釋)、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若干新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本集團和本公司的本會計期間首次生效或可供提早採用。開始應用這些與本集團有關的新訂和經修訂財報準則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34。

除在截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內，提早採用《會計準則》第12號「所得稅」(修訂)，就有關《會計準則》第40號以公允價值列報之投資物業的遞延稅項外，本集團沒有採用本會計期間尚未生效的新會計準則或詮釋(附註35)。提早採用《會計準則》第12號(經修訂)的影響列於附註34。

## B. 財務報表編製基準

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及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) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是指由本集團控制的實體。如本集團有權管轄一間實體的財務及經營政策，以透過其活動從中取得利益，即屬擁有該實體的控制權。於評估控制權時，已計入目前可行使的潛在投票權。

於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。集團內公司間的結存及交易和該等交易所產生的任何未變現收益，均在編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間的交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

非控股股東權益（以往稱為「少數股東權益」）是指並不屬於本公司擁有（直接或間接）之附屬公司權益部分，及本集團並未與該等權益持有者達成額外協議，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的權益內列示，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盈利之形式呈報，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呈報。非控股股東所提供之借款及其它有契約的債務，按有關負債之性質及根據附註(o)或(p)所載，於綜合財務狀況表呈報為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動（在沒有喪失控制權的情況下），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，但不須調整商譽及確認損益。

當本集團喪失對一附屬公司之控制權的情況下，則按等同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持有該附屬公司之權益則按公允價值確認，而此金額可被視為首次確認為金融資產（附註(f)）的公允價值，或（如適用）首次確認為聯營公司或共同發展公司的投資成本（附註(c)(ii)）。

本公司財務狀況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可以對其管理層的決策發揮重大的影響力，並可參與其財務及經營決策的一間公司，但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

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持有作銷售用途外（或包括在被界定為持有作銷售的組合），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，另調整本集團應佔該投資的可辨別淨資產的公允價值超出成本之金額（如有）。往後，就本集團應佔該投資淨資產之變動及在附註(c)(iii)所載有關該投資的任何減值損失。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，將按等同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持有該投資之權益則按公允價值確認，而此金額可被視為首次確認為金融資產（附註(f)）的公允價值，或（如適用）首次確認為聯營公司的投資成本。

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) 轉讓代價的公允價值、被收購者的非控股股東權益及本集團在收購前持有之權益的公允價值之總和；超逾
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被收購者之可辨別資產及負債淨額的公允價值。

當(b)是大於(a)時，超出之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虧損列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或現金生產單位之組合，而預期該現金生產單位／組合是可從業務合併中產生協同效應之得益，商譽須每年接受減值測試（附註(k)）。

年內出售的現金生產單位，任何應佔購入商譽均須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正在興建或發展中的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，或報廢或出售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分類為投資物業。被分類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。

## 主要會計政策

### (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) 報廢或出售固定資產所產生的損益以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售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) 酒店及會所物業

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

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

- (i) 持作買賣證券的投資分類為流動資產，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(s)(v)確認的股息及利息收入。
- (ii) 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，分類為「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。
- (iii) 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。
- (iv) 不屬於以上類別的證券投資分類為可供出售投資。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在其它全面收益確認及獨立累計於權益中投資重估儲備內；但匯兌收益及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。
- (v) 集團在承諾購入／出售投資或投資到期當日時確認／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但肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔的可界定部分就公允價值的改變並可影響綜合收益表的風險的對沖。按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖項目的被對沖風險應佔損益均記入綜合收益表中。

### (ii) 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已指定用作對沖已確認資產或負債、或可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險對沖，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直接於其它全面收益確認及獨立累計於權益中。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合收益表中確認。

如對沖的預期交易其後確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中轉出，及計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如對沖的預期交易其後確認為金融資產或金融負債，於所收購資產或所承擔負債對綜合收益表造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合收益表內確認（例如利息收入或支出的確認）。

上述兩項會計政策以外的預期交易現金流量對沖，當所預期交易對綜合收益表造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合收益表內確認。

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) 對海外營運投資淨額的對沖

對於用作對海外營運的投資淨額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於其它全面收益中確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，直至出售該海外營運時為止；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，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，則分類為經營租賃；下列情況則除外：

- 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分類為投資物業。如果分類為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣（見附註(d)(i)）；及
- 以經營租賃持有作自用的土地，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時，以融資租賃持有方式入賬（而能清晰地以經營租賃持有的建築物則除外）。就此而言，租賃的開始時間是指集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

### (ii) 以經營租賃方式持有的資產

如本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於綜合收益表中根據其租賃期所涵蓋的會計期間，以等額扣除。如有其它基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入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扣除。

### (iii) 以融資租賃方式持有的資產

如本集團以融資租賃獲得資產的使用權，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（如集團可能取得資產的所有權）內沖銷資產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)(ii)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計入綜合收益表中。

## 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，按加速法計入綜合收益表中。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攤銷。

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和權益證券投資和其它流動與非流動應收款項或已分類為可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何此類證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 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)）），減值虧損是以投資的可收回金額與按附註(k)(ii)的賬面金額之間的差額計算。若按附註(k)(ii)用以計量賬面金額的估計有利好的變動，該減值虧損可轉回。
- 就以成本列賬的非上市權益證券而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與同類金融資產於當時市場的回報率折現（如果折現會造成重大的影響）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（包括已於中期報告計算在內）。
- 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收款項以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）預計未來現金流量的現值之間的差額計量。

## 主要會計政策

如減值虧損於其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則應通過綜合收益表轉回。減值虧損轉回後資產的賬面金額不能超逾其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

- 就可供出售投資而言，已直接在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。

可供出售權益投資於綜合收益表中確認的減值虧損不會透過綜合收益表轉回。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，以決定是否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計其可收回數額。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是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值兩者中的較高額。在評估使用值時，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組合（即現金生產單位）來釐定可收回數額。

## 主要會計政策

### — 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。就現金生產單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金生產單位（或該組單位）的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單位（或該組單位）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值（如能釐定）。

### — 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；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示中。

### — 中期財務報告及減值

根據《香港聯合交易所有限公司上市規則》，本集團須按《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編制有關年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認及轉回標準。

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

## L. 擬作出售的物業

### (i) 待沽物業

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況（即估計銷售價格減出售物業支出）而定。已完成待沽物業的成本值包括採購、加工及涉及轉化其成現狀之支出。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表確認。

## 主要會計政策

### (ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本包括可識別成本，即購買土地的成本、累計發展成本、借貸成本、原材料、工資、其它直接費用及適當比例的間接費用。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表內確認。

## 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. 貿易及其它應收賬項

貿易及其它應收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；但如應收款為給予有連繫人士而沒有固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬。

## O. 附息借款

當附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，該附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。

其它附息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本入賬，而初始確認的金額與贖回價值兩者之間的任何差異與任何利息和應付費用均以實際利率法於借款期內在綜合收益表中確認。

## P. 貿易及其它應付賬項

貿易及其它應付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. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭的現金、於銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括須按要求償還及為集團現金管理中的銀行透支。

## R. 外幣

年內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外營運的財務狀況表，均按照報告日的市匯率折算為港幣。而海外營運的收益表則以年內的每月加權平均外幣兌換率折算為港幣。折算海外營運的財務報表時產生的差額在其它全面收益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借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。如出售海外營運，須在計算出售的盈利或虧損時，計及權益中所確認該海外營運相關累積兌換差額。外幣結餘的非貨幣性資產及負債是按當日公允價值以當日的兌換率折算。

## S. 收入之確認

收入是以收取或應收代價款之公允價值計算。倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本（如適用）能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在收益表確認；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。經營租賃協議所給予的鼓勵措施所產生的支出均確認為淨租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內入賬。
- (ii) 出售擬作出售的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工證明書的較後者（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定金和分期付款，則計入財務狀況表內。
- (iii) 通訊、媒體及娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。

## 主要會計政策

(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、建築或生產需要長時間才可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。其它的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終止或完成時，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，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則分別在其它全面收益或直接在權益中確認。

(ii) 當期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以報告日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。

(iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報表的賬面金額與相應用於稅基的金額之間的差異（即可抵扣或應課稅的暫時性差額）而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

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稅項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。

## 主要會計政策

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

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報告日假設以賬面值出售的稅率計算。在其它情況下，確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於報告日已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

於每個報告日，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

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) 本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。在本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債的情況下，本期及遞延稅項資產才會分別抵銷本期及遞延負債。

## V. 連繫人士

就本財務報表而言，下列各方將被視為集團的有連繫人士：

- (i) 該方有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團或在作出財務及營運決策方面對本集團行使重大影響力，或對本集團擁有共同控制權；
- (ii) 本集團與該方受到同一控制；
- (iii) 該方屬本集團的聯營公司或屬本集團為合營方的合營公司；
- (iv) 該方屬本集團或本集團母公司的主要管理人員、或其直系親屬、或受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該方屬上述(i)所指的其它方的直系親屬、或受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該方屬為本集團僱員或屬本集團連繫人士的任何實體的利益而設立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) 已發出的財務擔保

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到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定款項的合約。

倘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。倘在發行該財務擔保時收取或應予收取代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策予以確認。倘無收取或應予收取的有關代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

### (ii) 其它準備和或有負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就時間或數額不確定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提準備。

倘若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，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。倘若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. 分部匯報

經營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，個別重大經營分部不會合併計算，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分此等準則，則該等經營分部可能會被合併計算。

## 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。

任何精算盈餘或虧損全數於發出的期間在其它全面收益的確認。

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。

### (iv) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合收益表內列為支出。

## 2. 重大會計估計和判斷

附註17及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。其它估計不確定性的主要來源如下：

### (i) 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在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量下除外。投資物業的市場價值乃根據合資格獨立估值師按每年的市價估值並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

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

### (ii) 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。

### (iii) 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終出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的折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。

### (iv) 評估發展中並擬作出售的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：(i)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(ii)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險折現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生的未來已折現現金流量。這些估計就參考所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、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。集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整。

### (v) 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 (除另註明外)／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
<b>A) 九龍倉</b>				
* 九龍倉集團有限公司	香港	2,753,861,207股每股港幣1元	50.02%	控股公司
地產				
九龍倉置業有限公司	香港	2股每股港幣1元	50.02%	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	50.02%	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	50.02%	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	50.02%	地產
荷里活廣場有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	50.02%	地產
<b>九龍倉發展有限公司</b>				
HKRT Peak Properties Limited	香港	3,000,000股每股港幣10元	50.02%	地產
康泰源有限公司	香港	500,000股每股港幣1元	50.02%	地產
Olinda Limited	香港	2股每股港幣10元	50.02%	地產
新達中心有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	50.02%	地產
<b>Wharf China Holdings Limited</b>				
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	2,564,102,500股每股1美元	50.02%	控股公司
iii 上海龍興房產發展有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	50.02%	控股公司
ii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	50.02%	地產
ii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	50.02%	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	194,000,000人民幣	50.02%	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	49%	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	50.02%	地產
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	666,000,000美元	50.02%	地產
		170,000,000港幣	50.02%	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	50.02%	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	50.02%	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	43%	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	28%	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	50.02%	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	50.02%	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	50.02%	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	50.02%	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	50.02%	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	50.02%	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	50.02%	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	50.02%	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	50.02%	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	50.02%	地產
<b>* 海港企業有限公司</b>				
i 蘇州高龍房產發展有限公司	香港	708,750,000股每股港幣0.5元	36%	控股公司
ii 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	3,097,596,772人民幣	29%	地產
ii 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	229,800,000美元	36%	地產
		770,000,000人民幣	36%	地產

## 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 (除另註明外)／ 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	50.02%	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	50.02%	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	34%	貨櫃碼頭
i 深圳大鏟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	22%	貨櫃碼頭
i 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	24%	貨櫃碼頭
<b>酒店</b>				
馬哥孛羅酒店有限公司	開曼群島	500,000,000股每股1美元	50.02%	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	50.02%	酒店管理
香港酒店有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	36%	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	50.02%	酒店運作
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	50.02%	酒店運作
ii 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	50.02%	酒店管理
<b>通訊、媒體及娛樂</b>				
九龍倉通訊有限公司	香港	1,000,000股每股港幣10元	50.02%	控股公司
* 有線寬頻通訊有限公司	香港	2,011,512,400股每股港幣1元	37%	控股公司
香港有線企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	37%	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	37%	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	37%	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	37%	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	37%	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	37%	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	37%	網絡營運
驕陽電影有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	37%	電影創作
九倉電訊有限公司	香港	100,000,000股每股港幣1元	50.02%	電訊
EC Telecom Limited	香港	2股每股港幣1元	50.02%	電訊
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	50.02%	電腦服務
<b>投資及其它</b>				
九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	50.02%	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	50.02%	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	50.02%	融資
Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	50.02%	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	5,000,000股每股港幣1元	50.02%	融資
Wharf Finance (No.1) Limited	香港	2股每股港幣1元	50.02%	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	50.02%	融資

## 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 (除另註明外)／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
<b>B) 會德豐 (九龍倉以外)</b>				
* 會德豐地產 (新加坡) 有限公司	新加坡	398,853,292股每股坡幣1元及 797,706,584股 每股坡幣0.825元發行	76%	控股公司／地產
Actbilt Pte Limited	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Ardesia Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	76%	投資
Bestbilt Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	76%	投資
<b>其它</b>				
夏利文物業管理有限公司	香港	198股每股港幣100元	100%	物業管理
Harriman Leasing Limited	香港	100,049股每股港幣10元及 50股無投票權股每股港幣10元	75%	租務代理
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000股每股港幣1元	100%	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	100%	地產
博龍國際發展有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	投資
Ridge Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
Salisbury Company Limited	香港	2股每股港幣1元	83%	地產
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
Universal Sight Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
會德豐中國有限公司 (直接持有)	香港	2股每股港幣1元	100%	控股公司
隆豐國際發展有限公司 (直接持有)	香港	10,000,000股每股港幣1元	100%	管理服務
Wheelock Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	融資
Wheelock Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100%	融資
Wheelock Finance (No.1) Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	融資
會德豐地產有限公司	香港	2,069,637,125股每股港幣0.2元	100%	控股公司
會德豐地產 (中國) 有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
會德豐地產 (香港) 有限公司 (直接持有)	香港	10股每股港幣100元	100%	地產服務及管理
會德豐旅遊有限公司	香港	50,000股每股港幣10元	100%	旅遊代理
i 廣州市廣隆房地產有限公司	中華人民共和國	150,000,000港幣	100%	地產

## 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

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>九龍倉－地產</b>				
Start Treasure Limited	香港	普通股	8%	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
<b>九龍倉－物流</b>				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	11%	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	7%	控股公司
<b>會德豐－地產</b>				
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50%	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50%	地產
佛山招商會德豐房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50%	地產
佛山依雲房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50%	地產
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>九龍倉－地產</b>				
Market Prospect Limited	香港	普通股	25%	地產
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	20%	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
無錫地久置業有限公司	中華人民共和國	註冊	20%	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	15%	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	20%	地產
<b>九龍倉－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	17%	貨櫃碼頭
<b>會德豐－地產</b>				
威翰有限公司	香港	普通股	50%	地產

附註：

- a. 除另註明外，所有附屬公司、聯營公司及共同發展公司全為間接持有。
- b. 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公司、聯營公司及共同發展公司。
- \* 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>					
銅鑼灣雲東街	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	-	-
沙田安耀街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)
山頂實吉道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	-	-
中區皇后大道中64至70A號卡佛大廈	191,400	105,700	85,700	-	-
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓	198,300	198,300	-	-	-
	12,993,600	6,451,000	3,647,500	1,744,100	1,151,000
<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

## 主要物業撮要表

二〇一〇年十二月三十一日

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	50.02%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	50.02%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	50.02%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	50.02%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	50.02%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	50.02%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	50.02%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	50.02%
(b)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	36%
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	50.02%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	50.02%
48,438	KTIL 713	2047	1991	不適用	50.02%
70,127	STTL 422	2047	1999	不適用	50.02%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	50.02%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	50.02%
29,640	RBL 556 R.P.S.A. & S.B.	2035	2001	不適用	50.02%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2001	不適用	50.02%
97,670	RBL 534 S.E. & S.F.	2028	2002	不適用	50.02%
76,728	RBL 836	2029	1951	重建策劃中	50.02%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	50.02%
66,000	TWIL 36	2047	2012	上蓋工程施工中	50.02%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	36%
12,286	IL7 R.P. & IL45 Sec. A R.P.	2842	1977	不適用	100%
不適用	ML 99 Sec. A,C, R.P. & ML 100 Sec. A,B, R.P.	2854	1984	不適用	100%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	50.02%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	50.02%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	50.02%
(d)	不適用	2039	2008	不適用	50.02%
(e)	不適用	2047	2009	不適用	50.02%
136,432	不適用	2049	2010	不適用	49%
590,481	不適用	2047	2014	上蓋工程施工中	50.02%
313,867	不適用	2047/57	2015	基礎工程施工中	50.02%
229,069	不適用	2047/77	2016	地基工程施工中	29%

## 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>新加坡投資物業</b>					
烏節路501號會德豐廣場	464,800	226,400	238,400	-	-
<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	-
黃竹坑香葉道2號One Island South	812,800	722,300	90,500	-	- (寫字樓面積已預售275,200平方呎)
何文田太子道西211至215C號	91,700	-	-	91,700	-
堅尼地城卑路乍街46號	89,000	-	-	89,000	-
深井青山公路33號碧堤半島	37,000	-	37,000	-	-
	1,286,500	722,300	170,500	393,700	-
<b>香港發展物業 (聯營公司發展進行)</b>					
油塘油塘灣部分地段	651,400	-	20,100	631,300	- (應佔權益 - 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	- (應佔權益 - 附註f)
西九龍柯士甸站物業發展C及D地盤	641,000	-	-	641,000	- (應佔權益 - 附註f)
	803,000	-	-	803,000	-

## 主要物業撮要表

二〇一〇年十二月三十一日

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
不適用	不適用	2089	1993	不適用	76%
58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	36%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	50.02%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	50.02%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	50.02%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	50.02%
42,625	YTIL 4SA及接鄰政府地段	2047	2015	策劃中	50.02%
49,000	AIL 374	2121	2011	上蓋工程施工中	100%
18,338	KIL 2340 R.P.	2080	2012	上蓋工程施工中	100%
10,949	IL 953 R.P.	2891	2014	地基工程施工中	100%
495,370	Lot No. 269 R.P. in DD 390	2051	2005	不適用	83%
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	7%
250,930	IL9007	2060	2014	拆卸工程施工中	25%
295,181	KIL 11126及KIL 11129	2060	2015	拆卸工程施工中	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)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
<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	633,000	-	-	633,000	-
成都市錦江區雍錦匯					
成都市錦江區東大街與府河交界	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)
成都天府時代廣場					
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	3,318,000	443,000	5,000	2,870,000	- (住宅面積已預售1,286,000平方呎)
時代·晶科名苑					
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)
杭州市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地塊上海鑾園	1,074,000	-	-	1,074,000	- (已預售543,000平方呎)
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	-
東風路項目廣州市東風中路解放路口西南側S2地塊	357,600	-	113,900	243,700	-
	65,924,600	6,951,800	1,544,300	56,911,500	517,000

## 主要物業撮要表

二〇一〇年十二月三十一日

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
160,000	不適用	2079	2012	上蓋工程施工中	50.02%
761,520	不適用	2045/75	2013	上蓋工程施工中	50.02%
(e)	不適用	2047/77	2013	策劃中	50.02%
1,130,000	不適用	2050/80	2013	地基工程施工中	50.02%
884,459	不適用	2046/76	2013	上蓋工程施工中	50.02%
2,563,134	不適用	2050/80	2014	策劃中	50.02%
4,427,804	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	36%
914,000	不適用	2080	2014	策劃中	50.02%
258,358	不適用	2080	2014	策劃中	50.02%
118,220	不適用	2070	2010	不適用	43%
638,000	不適用	2077	2012	上蓋工程施工中	36%
170,825	不適用	2043/63	2013	策劃中	28%
585,723	不適用	2081	2014	策劃中	50.02%
877,772	不適用	2081	2014	策劃中	50.02%
3,654,152	不適用	2076	2012	上蓋工程施工中	50.02%
5,425,454	不適用	2077	2017	地基工程施工中	29%
1,276,142	不適用	2078	2014	上蓋工程施工中	50.02%
3,314,418	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	50.02%
1,416,822	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	50.02%
(c)	不適用	2053/73	2007/08	不適用	50.02%
454,000	不適用	2080	2015	策劃中	50.02%
(d)	不適用	2069	2009	不適用	50.02%
60,020	不適用	2059/79	2013	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)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
<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·迎湖路東西南側蘇州唯亭項目	908,000	-	-	908,000	- (應佔權益 - 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	- (應佔權益 - 附註f)
佛山市新城區裕和路以北、天虹路以南項目依雲水岸	1,938,000	-	140,000	1,798,000	- (應佔權益 - 附註f) (住宅面積已預售768,600平方呎)
佛山市禪城區魁奇路北項目依雲上城	1,428,700	-	115,200	1,313,500	- (應佔權益 - 附註f) (住宅面積已預售316,400平方呎)
佛山市南海區獅山辦事處農場村委會項目	1,653,500	-	163,800	1,489,700	- (應佔權益 - 附註f)
佛山市南海區桂城A18街區A地塊及A21街區A地塊項目	1,197,500	-	97,200	1,100,300	- (應佔權益 - 附註f)
	7,772,600	-	689,200	7,083,400	-
<b>中國發展物業 (共同發展公司進行)</b>					
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 (應佔權益 - 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	- (應佔權益 - 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	- (應佔權益 - 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) (應佔權益 - 附註f)
重慶市江北區江北城C片區項目	4,763,000	-	-	4,763,000	- (應佔權益 - 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	- (應佔權益 - 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	- (應佔權益 - 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	- (應佔權益 - 附註f)
寧波市寶慶寺3#-2地塊	419,000	-	-	419,000	- (應佔權益 - 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) (應佔權益 - 附註f)
	29,579,000	2,741,000	2,439,000	23,284,000	1,115,000

## 主要物業撮要表

二〇一〇年十二月三十一日

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
1,976,237	不適用	2077	2014	策劃中	25%
511,560	不適用	2079	2014	策劃中	25%
2,867,600	不適用	2047/77	2013	上蓋工程施工中	50%
1,155,000	不適用	2048/78	2014	上蓋工程施工中	50%
1,526,900	不適用	2070	2015	策劃中	50%
603,900	不適用	2080	2015	策劃中	50%
2,212,128	不適用	2048/78	2013及以後	策劃中	15%
6,080,656	不適用	2047/57	2014	上蓋工程施工中	20%
1,002,408	不適用	2057	2014	正進行挖掘工程	20%
516,021	不適用	2050/60	2015	正進行挖掘工程	25%
2,335,535	不適用	2050/60	2018	正進行挖掘工程	25%
2,046,685	不適用	2047/77	2014	上蓋工程施工中	25%
1,471,613	不適用	2080	2014	策劃中	20%
2,121,662	不適用	2048/78	2015	策劃中	25%
524,250	不適用	2080	2014	策劃中	25%
1,619,360	不適用	2050/80	2013	上蓋工程施工中	25%

## 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>新加坡發展物業</b>					
史各士路6及8號Scotts Square	423,300	-	130,600	292,700	- (住宅面積已預售223,500平方呎)
阿摩園3號Ardmore Three	149,200	-	-	149,200	-
安哥烈園29號烏節景園之部分單位	53,100	-	-	53,100	-
	625,600	-	130,600	495,000	-
<b>總面積</b>	<b>137,055,900</b>	<b>24,285,300</b>	<b>12,107,600</b>	<b>94,466,000</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，地盤總面積為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十幅地塊以發展五個項目，詳列如下：
  - (i) 由九龍倉全資購入的蘇州尹山湖兩幅地塊，總樓面面積為四百一十萬平方呎。
  - (ii) 由九龍倉全資購入的長沙國金中心，總樓面面積為七百五十萬平方呎。
  - (iii) 由九龍倉全資購入的杭州富陽市迎賓北路，總樓面面積為一百四十萬平方呎。
  - (iv) 由九龍倉全資購入的杭州余杭區錢江開發區，總樓面面積為二百四十萬平方呎。
  - (v) 由會德豐地產新加坡全資購入的杭州富陽市五幅地塊，總樓面面積為三百九十萬平方呎。

## 主要物業撮要表

二〇一〇年十二月三十一日

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
71,137	不適用	永久	2011	上蓋工程施工中	76%
54,981	不適用	永久	2015	打樁工程施工中	76%
29,078	不適用	永久	2010	不適用	76%



## 十年財務摘要

附註：

- a. 投資物業重估盈餘已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益。
- b. 每股基礎盈利及盈利股息比率按照投資物業盈餘前的盈利計算。
- c. 股東權益回報按照股東應佔盈利除以該年平均股東權益。
- d. 盈利利息比率按照營業盈利（未扣除折舊、攤銷、利息及稅項）除以財務支出（扣除撥作資產成本但未計入公允價值成本／收益）。
- e. 本公司在二〇〇七年年底已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故本公司二〇〇七年止九個月財政期間則綜合了九龍倉二〇〇七年全年度的財務報表。
- f. 本公司更改其綜合的會計政策（已於二〇〇七年財務報表內的財務報表附註2a作出解釋）。二〇〇五／〇六年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- g. 部分數字已重新分類或編列，以符合現行的《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。



