

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，徐先生於二〇一〇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
本公司		
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
九龍倉		
吳天海	731,314 (0.0266%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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：

- 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
- 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／或附屬公司作為租戶，之前已經訂立了多項租約（「現有租約」），業主藉現有租約將若干由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：

- 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- 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
- 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：

- 概括租賃協議交易已經由本公司董事會批准；
- 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
- 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）。