

# 董事會報告書

董事會謹將截至二〇一一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120至122頁。

## 業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第49頁的綜合收益表及第50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54頁的綜合權益變動表及第97頁的財務報表附註第26條內。

## 股息

第一次中期股息每股4.0仙已於二〇一一年九月派發。代替末期股息的第二次中期股息每股21.0仙將予派發。此外，董事會已決定派發一項非經常性特別股息每股25.0仙。兩項股息皆將於二〇一二年五月三十一日派發予在二〇一二年五月二十四日名列股東登記冊內的股東。二〇一一年度每股將合共派發股息50.0仙(二〇一〇年：12.5仙)。

## 固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第69頁的財務報表附註第9條內。

## 捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣一千七百萬元。

## 董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生、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、丁午壽先生、黃光耀先生和余灼強先生。於本財政年度終結日後，梁志堅先生獲委任為新增董事，並獲選為本公司副主席，自二〇一二年二月一日起生效。

在上一次股東週年大會後獲委任為本公司董事的梁志堅先生，將依據本公司組織章程細則第94條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，而吳光正先生、徐耀祥先生、歐肇基先生、張培明先生及丁午壽先生亦將於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職。張培明先生已決定不再應選連任，而其他董事皆符合資格，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，除按照本公司的附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的股份認購權計劃(「該計劃」)授予九龍倉集團若干僱員／董事(其中若干人在本財政年度內為本公司董事)有關認購九龍倉普通股的若干未被行使的認股權外，本公司或其任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據該計劃的規例，發行九龍倉股份的認購價及可行使相關認股權的期限皆由九龍倉董事會決定，惟有關的認購價須相當於下列四者中的最高者：(i)書面要約內所列的指示價格；(ii)在認股權授予日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的收市價；(iii)在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iv)一股九龍倉股份的面值；而相關認股權的行使期限則不得超出由發出授出相關認股權要約當日起計十年。在本財政年度內，九龍倉並無根據該計劃發行其任何股份予本公司任何董事。

## 購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 核數師

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇一二年三月二十二日

## 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 (65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。他亦出任本公司提名委員會成員兼主席及本公司薪酬委員會成員。他亦為本公司旗下兩間公眾上市附屬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)的董事，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，吳先生於二〇一二年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一千七百一十二萬元(二〇一一年：港幣一千六百四十五萬元)。

**吳天海** *副主席 (59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(該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(該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，吳先生於二〇一二年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百萬元(二〇一一年：港幣四百七十七萬元)。

**梁志堅** *副主席 (73歲)*

梁先生自二〇一二年二月起出任本公司董事，並獲選為本公司副主席。他目前為會德豐地產及會德豐地產(香港)有限公司(「會德豐地產香港」)的主席(該兩間公司皆為本公司的全資附屬公司)。梁先生在香港的地產發展、建築、管理及相關業務方面有豐富經驗。他曾於兩間公眾上市公司出任董事，該兩間公司為新世界發展有限公司及新世界中國地產有限公司。他現任香港地產建設商會執行委員會主席。

**徐耀祥** *執行董事兼集團財務總監 (65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，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。此外，他亦為會德豐地產的副主席及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，徐先生於二〇一二年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百二十三萬元(二〇一一年：港幣三百零八萬元)。

**歐肇基** *OBE 董事 (65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，以及本公司提名委員會和薪酬委員會成員。

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，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。他現任三間香港公眾上市公司的非執行董事，該三間公司為恒基兆業地產有限公司、香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司，以及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 (83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 (71歲)**

劉先生FCA, FCPA自二〇一〇年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 (69歲)**

丁先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司薪酬委員會成員兼主席，以及本公司審核委員會和提名委員會成員。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。他目前為香港大學經濟及工商管理學院董事局成員。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 (47歲)**

黃先生自二〇一〇年起出任本公司董事。他現任會德豐地產及會德豐地產香港的常務董事，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。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，黃先生於二〇一二年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣二百九十二萬元(二〇一一年：港幣二百七十八萬元)。

**余灼強 董事 (61歲)**

余先生自二〇一〇年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人及董事總經理；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，隨後創立了太平洋製罐。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《聯交所證券上市規則》(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認函，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、兩名副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人員。

**B. 董事的股份權益**

茲將本公司董事於二〇一一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	1,207,357,330 (59.4216%)	8,847,510股個人權益、 203,288,142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	804,445 (0.0266%)	個人權益
丁午壽	9,600 (0.0003%)	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212,135,652股本公司股份權益，已包括於下述標題為「C.主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士的股份權益的該等股份在內。
- (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。

在本財政年度內，九龍倉本身有一項股份認購計劃(「九龍倉計劃」)。茲將於本財政年度內按照九龍倉計劃授出／可行使及由本公司董事持有的有關認購九龍倉普通股股份的全部認股權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授予日期 (日/月/年)	九龍倉股份數目		每股認購價 (港幣元)	行使期限 (日/月/年)
		年內授出	於二〇一一年 十二月三十一日		
吳光正	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 - 04/07/2016
吳天海	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 - 04/07/2016
徐耀祥	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 - 04/07/2016
黃光耀	04/07/2011	800,000	800,000	55.15	05/07/2011 - 04/07/2016

附註：

- (1) 任何董事於二〇一一年一月一日皆無持有尚未行使的九龍倉認股權。
- (2) 認股權已經／將會於五年內分五期授出，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關九龍倉股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一一年、二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使。
- (3) 九龍倉股份在上述授予日期前最後一個交易日的收市價為每股港幣54.05元。
- (4) 於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度內並無任何本公司董事所持有的九龍倉認股權被行使、取消或已失效。

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二〇一一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，於二〇一一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) 吳包陪容女士	209,712,652 (10.32%)
(ii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,095,300,362 (53.91%)

附註：上述(i)及(ii)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，而於二〇一一年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

## D. 股份認購權計劃

### (I) 本公司的股份認購權計劃摘要(「本公司計劃」)

- (a) 本公司計劃的目的：
 

讓董事及／或僱員有機會取得本公司的股份權益，藉以推動及鼓勵彼等盡其所能為本集團持續發展及達至成功作出貢獻。
- (b) 資格：
 

合資格參與人包括身為本公司、其任何附屬公司及／或其任何聯營公司(「聯營公司」)包括共同發展公司、聯營公司的附屬公司及共同發展公司的附屬公司)的全職及／或兼職僱員及／或董事。
- (c) (i) 於本年報日期根據本公司計劃可予發行的本公司股本中每股面值港幣0.50元的普通股(「公司股份」)總數：
 

203,184,928股
- (ii) 於本年報日期可予發行的公司股份佔已發行股本的百分率：
 

10%
- (d) 根據本公司計劃每名合資格參與人可認購公司股份的最高數量：
 

除非獲本公司股東批准，否則在任何十二個月內不得超過已發行公司股份的1%
- (e) 行使認股權認購公司股份的期限：
 

發出認股權要約當日起計十年內，或可由董事釐定的較短期限

- (f) 認股權行使前必須持有的最短期限：  
除非董事會作出決定，否則並無規定最短期限
- (g) (i) 申請或接納認股權所須繳付的代價：  
港幣10.00元
- (ii) 付款或通知付款的期限：  
發出認股要約後二十八天，或可由董事釐定的較短期限
- (iii) 償還作付款或通知付款用途的貸款的期限：  
不適用
- (h) 認購價的釐定基準：  
認購價由董事會在發出要約時釐定，惟不得低於下列四者中的最高者：
- (i) 根據認股權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；
- (ii) 公司股份在認股權授予日期(必須為聯交所交易日)的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；
- (iii) 公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(同樣以聯交所日報表所載者為準)；及
- (iv) 一股公司股份的面值。
- (i) 本公司計劃尚餘的有效期限：  
約九年(於二〇二一年六月八日屆滿)

### (II) 授出本公司股份認購權的詳細資料

本財政年度內並無任何本公司股份的認股權被授出、發行、行使、取消或已期滿失效。

### (III) 授出九龍倉股份認購權的詳細資料

九龍倉計劃的相關資料，條款及條件(在作出必要的變動下)在所有要項上與本公司計劃者(上文D.(I)項下所載)完全相同，惟就D.(I)(c)項下(i)及(ii)而言，九龍倉計劃的相關數目/百分率分別為290,824,732股及9.6%。

茲將授予若干名與本公司簽訂了根據僱傭條例被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員(其中四名全年皆為本公司董事)(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)而尚未行使的九龍倉股份認購權於本財政年度內的資料及變動臚列如下：

授予日期 (日/月/年)	年內授出的認股權 所涉及的股份數量	於二〇一一年十二月三十一日 尚未行使的認股權 所涉及的股份數量	有效期/行使期限 (日/月/年)	於行使認股權時 就每股須付的認購價 (港幣元)
04/07/2011	2,420,000	2,420,000	05/07/2011 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	2,420,000	05/07/2012 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	2,420,000	05/07/2013 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	2,420,000	05/07/2014 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	2,420,000	05/07/2015 – 04/07/2016	55.15
	12,100,000	12,100,000		

附註：

- (1) 於二〇一一年一月一日並無九龍倉的認股權尚未行使。
- (2) 在上述授予日期前九龍倉的股份在最後一個交易日的收市價為每股港幣54.05元。
- (3) 除上文披露外，於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度內並無任何九龍倉的認股權被授出、發行、行使、取消或已期滿失效。

## E. 退休福利計劃

本集團有多項由獨立受託人管理的界定供款計劃(包括強制性公積金)專為大部分僱員而設，另外亦有若干由獨立受託人管理的界定福利計劃為若干僱員而設。

界定供款計劃分別由本集團及僱員同時按僱員薪金的若干百分率為基準供款。本集團所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。於截至二〇一一年十二月三十一日止年度內，供款總開支為港幣一億三千九百萬元，該數額已扣除被沒收的本集團供款港幣三百萬元。

界定福利計劃分別由本集團及僱員同時根據精算師按其對計劃作出估值的結果所建議的基準作出供款。該等計劃最近於二〇一一年十二月三十一日由獨立精算師韜睿惠悅顧問有限公司，按折現率1%至1.5%及計劃資產的預期投資回報率6.5%至7%為基準，以預期累積福利單位法作出估值。計劃之合計資金比率為109%。於截至二〇一一年十二月三十一日止年度內，已計入收益表內的總金額為港幣四百萬元。

## F. 主要顧客及供應商

在截至二〇一一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%。

## G. 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一一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82至85頁的財務報表附註第21條內。

## H. 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65頁的財務報表附註第4條內。

## I. 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，本公司於截至二〇一一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。

## J. 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二〇一一年十二月三十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，業主藉該等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，旨在(其中包括)規定租戶根據多項租約所須支付予業主的最高每年上限租金總額。

在二〇一一年十二月三十日，九龍倉與CGL就概括租賃協議訂立了補充協議(「補充協議」)，旨在將適用於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度的每年上限金額修訂為港幣四億五千萬元(取代概括租賃協議所規定的原有每年上限租金總額港幣四億零五百萬元)，使九龍倉集團得以從CGL集團成員公司全數收取後者根據各項租約而應付且預期總數將超逾港幣四億零五百萬元的租金。本集團於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度向CGL集團所收取的租金總額為港幣四億三千八百萬元。

同樣在二〇一一年十二月三十日，九龍倉與Wisdom Gateway Limited(「WGL」，其為CGL的間接控股公司)訂立了概括續租協議(「概括續租協議」)，新的有效期由二〇一二年一月一日開始至二〇一四年十二月三十一日屆滿，為期三年。概括續租協議旨在規定(其中包括)在上述三年有效期內將九龍倉集團成員公司所擁有的物業租予WGL集團成員公司及其聯營公司或附屬公司所涉及的租金的每年上限總額。

由於CGL及WGL皆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，故根據上市規則，概括租賃協議、補充協議及該等協議所涉及及／或規管的多項交易(統稱為「概括租賃協議交易」)，以及概括續租協議對本公司而言構成持續關連交易。

(II) 於第99頁的財務報表附註第29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。

### (III) 董事的確認等事宜

本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上文(I)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。

董事會已根據上市規則第14A.38條，按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，委聘本公司核數師審計本集團的持續關連交易。

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；
- 在截至二〇一一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)；及
- 涉及由本集團提供貨品及服務的交易並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼等相信該等交易在任何重大方面未有按照本集團的定價政策進行。