

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

二〇一〇年度末期業績公告

「創建明天」加快於內地的步伐 九龍倉以破紀錄的財務業績慶祝成立 125 週年

摘要

- 創紀錄盈利港幣三百五十八億元，較二〇〇九年高 86%。每股盈利港幣 12.98 元。
- 地產投資（總樓面面積一千八百一十萬平方呎）佔集團營業盈利 70%。投資物業組合於年底獲重估後報值港幣一千四百八十億元。
- 海港城（不包括酒店）市值港幣八百億元，時代廣場市值港幣三百億元，兩者的租金收入自二〇〇三年起分別有 12% 及 9% 的複合年增長率支持。兩項物業佔集團營業資產 51% 及營業盈利 58%。
- 包括二〇一一年年初購入的地塊在內，位於內地的土地儲備已增加至一千二百萬平方米，成本合共人民幣六百一十億元，當中包括未到期支付的人民幣一百五十億元。
- 上海會德豐國際廣場已於二〇一〇年落成，市值港幣六十二億元，其成本則為港幣二十九億元。分別位於成都、重慶、無錫、蘇州及長沙的五項發展中的國際金融中心合共提供二百萬平方米的應佔總樓面面積，投資成本合共人民幣三百九十億元，將於二〇一三年至二〇一六年期間分階段落成。
- 二〇一〇年內地物業銷售或預售達人民幣八十八億元（五十四萬平方米）。二〇一〇年的應佔營業額為人民幣三十三億元（二十七萬平方米）。

- 二〇一〇年十二月三十一日的資產賬面淨值為每股港幣 59.22 元（基本只按市值重估投資物業及上市投資）。集團營業資產有 34% 位於內地，正朝着 50% 的中期目標進發。
- 二〇一〇年十二月三十一日的負債比率為 19.2%。若不包括非全資附屬公司，本身的負債為港幣二百三十四億元。港幣一百億元的供股獲 671% 超額認購，並已於二〇一一年三月完成。

集團業績

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

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

股息

董事會建議一項將於二〇一一年六月十五日派發的末期股息每股港幣 0.64 元（二〇〇九年：港幣 0.64 元），按經上述供股擴大至三十億二千九百萬股股份計算，此項股息總額為港幣十九億三千九百萬元（二〇〇九年：按二十七億五千四百萬股股份計算，股息總額為港幣十七億六千三百萬元）。若建議獲得股東通過，是年股息將合共為每股港幣 1.00 元（二〇〇九年：港幣 1.00 元）。

業務評議

香港物業

海港城

海港城（不包括酒店）二〇一〇年的營業額為港幣四十七億五千六百萬元，較二〇〇九年增加 6%，營業盈利則增長 7% 至港幣四十一億零四百萬元。海港城之市值已在二〇一〇年年底獲重估（按成本減累積折舊列報價值的三間酒店不計在內）為港幣八百億元。海港城的總營業資產佔集團總營業資產的 37%。

商場

在全球金融危機餘波中，香港零售市場於二〇一〇年持續復甦。本地消費回復，訪港旅客回升，二〇一〇年訪港旅客創出逾三千六百萬人次的記錄，令零售業銷售總額增長逾 18%。

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

二〇一〇年海港城商場部分的營業額增長 15% 至港幣二十九億二千八百萬元，承租率維持於幾近 100%，租金有理想增長。

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

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

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

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

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

海港城將繼續強化其難以匹敵的地位，鞏固其在市場上的競爭優勢。

寫字樓

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

海港城寫字樓的出租率於二〇一〇年年底時攀升至 94%，即期租金在二〇一〇年全年內一直見升勢。然而寫字樓部分的營業額錄得 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。

對寫字樓的需求受到業務擴充、企業提升及遷離商業中心區所帶動。主要新租戶包括華為技術、Toray Industries 及西九文化區管理局，個別於港威大廈承租一層全層寫字樓，進行內部擴充的租戶則有美國友邦保險、國衛保險、City Super、Fancl、葛蘭素史克藥廠等。二〇一〇年的續租率維持在 68% 的水平，續租的包括主要租戶如美國聯合航空、花旗銀行、美國友邦保險、中國銀行、馬莎百貨、國泰航空、Newell Rubbermaid 等。

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

服務式住宅

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

時代廣場

時代廣場二〇一〇年的營業額增加 8% 至港幣十五億三千三百萬元，營業盈利增加 8% 至港幣十三億四千五百萬元。時代廣場於二〇一〇年年底市值港幣三百億元，其總營業資產佔集團總營業資產的 14%。

商場

時代廣場是香港最成功的多層直向式商場，是一個每年錄得逾港幣十億元的商場租金營業額的商場。時代廣場的成功在於其獨特的 16 層設計、包羅萬有及多元化的商戶組合，並在港島區的黃金零售地段直通港鐵。

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

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

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

時代廣場的成功有賴強勢的品牌建立及創新的市場推廣。除夕蘋果倒數活動依然是時代廣場具代表性的活動，備受區內注目。*Disney-Pixar* 的「反斗奇兵@時代廣場」展覽則令一家大細和內心依然充滿童真的大人難以抗拒。時代廣場繼續支持各式藝術文化活動，年內邀請世界知名街頭派當代藝術代表人物 *Michael Lau* 及韓國首屈一指的藝術家 *池龍虎* 和 *李桓權* 舉行展覽，備受讚賞。

時代廣場將繼續透過完善品牌組合，提供全面的購物體驗，鞏固其市場地位。

寫字樓

隨着經濟復甦，二〇一〇年內時代廣場的寫字樓出租率及即期租金不斷上升。出租率在二〇一〇年完結時增加至 96%。然而，營業額下跌 3% 至港幣四億五千七百萬元，反映市場較早前的偏軟表現。

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

地產發展

二〇一〇年七月，集團透過與南豐集團各佔一半權益的合資機構以港幣一百零四億元購入了罕有的 *聶歌信山* 地塊。*聶歌信山* 本身已是一個「地段名牌」，等同於最高社會地位，其半哩長的私家入口通道提供極高私隱度。162,000 平方呎的應佔總樓面面積提供了規模條件作獨特的建築設計及特色，而發展項目中每一幢極盡豪華的別墅將擁有私人游泳池或升降機。現正進行設計規劃，建築工程將於二〇一一年展開。

有線電視大樓南翼現正重建為高建築高度的工業／高樓底大廈，總樓面面積為 585,000 平方呎。現正進行上蓋建築工程。

九龍貨倉已獲准作住宅及商業發展，總樓面面積為 829,000 平方呎。現正申請修訂土地契約。

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

集團佔 15% 權益的油塘合營項目的總綱發展藍圖已遞交予城市規劃委員會。

其它物業

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

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

中國物業

將中國資產增加至佔集團資產 50% 的策略進展順利。於二〇一〇年年底時，集團營業資產當中有 34% 位於內地，包括應佔土地儲備一千零六十萬平方米。

隨着二〇一一年年初購入更多地塊，土地儲備已進一步增加至一千二百萬平方米，集團正朝着二千五百萬平方米土地儲備的目標進發，邁向下一個里程碑。集團的土地儲備遍佈 12 個城市，成本合共人民幣六百一十億元，當中約人民幣一百五十億元尚未到期支付。

由於二〇〇九年出售了北京首都時代廣場，以及二〇一〇年內重慶時代廣場進行翻新，中國地產投資分部二〇一〇年的營業額及營業盈利減少。投資物業於二〇一〇年年底時市值港幣一百八十一億元，其中上海會德豐國際廣場市值港幣六十二億元，其成本為港幣二十九億元。

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。年內確認的盈利包括成都時代豪庭、成都時代·晶科名苑、無錫時代上城、新華路一號和大連時代 1 號及 8 號。

地產投資

集團最新的寫字樓項目上海會德豐國際廣場已於二〇一〇年年中落成。樓高 270 米，是浦西最高的建築物，俯瞰靜安公園，提供總樓面面積 114,000 平方米。

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

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

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

集團正在發展一系列出色的投資物業。在成都、重慶、無錫、蘇州和長沙的國際金融中心項目合共提供二百萬平方米的應佔總樓面面積，於二〇一三年至二〇一六年期間開始營運時，中國的經常性收入基礎將倍增。

成都國際金融中心位於成都最繁忙的行人購物區內，是集團下一個旗艦投資物業。該項目的總樓面面積為 439,000 平方米，由商場、甲級寫字樓、五星級酒店及豪華住宅組成。第一期包括商場及一座辦公室大樓，現正進行建築工程，計劃於二〇一三年年中落成。

重慶國際金融中心是集團與中國海外集團各佔五成權益的合營項目，位於重慶的新中央商務區江北城，應佔總樓面面積為 223,000 平方米。該項目由一座具代表性的 300 米高樓、一個商場平台及另外四座位於商場平台上蓋的高樓組成，設有高檔次商場、甲級寫字樓、五星級酒店及服務式住宅，勢將成為重慶的地標。現正進行建築工程，計劃於二〇一五年全面落成。

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

蘇州國際金融中心是集團與蘇州工業園區建屋發展集團分別佔八成及兩成的合營項目，會興建一幢樓高四百五十米的摩天地標，提供應佔總樓面面積 351,000 平方米，集甲級寫字樓、五星級酒店和豪華公寓於一身，將成為蘇州最高的建築物，可飽覽金雞湖和蘇州全市景貌。項目現正進行地基工程，計劃於二〇一六年落成。

二〇一一年一月，集團於長沙購入一幅優質地塊，用作發展長沙國際金融中心。長沙為湖南的省市及經濟中心，人口七千萬，亦是華中及華南的交通樞紐，連接三條高鐵線。其二〇一〇年的本地生產總值增長 15.5%，超越全國平均本地生產總值。

長沙國際金融中心位於市中心的解放路西與黃興路交界，地盤面積為 74,300 平方米，將興建面積達 250,000 平方米的商場平台，平台上蓋有兩幢高逾 300 米的大樓以及另一座大樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓、五星級酒店及豪華公寓，總樓面面積合共 700,000 平方米。其中商場面積相當於香港時代廣場的三倍，將成為長沙最大型的購物商場，迎合長沙不斷增長的消費需求。項目計劃於二〇一六年落成。

地產發展

銷售

集團持續加快於中國的物業銷售。二〇一〇年出售了物業合共 540,000 平方米，應佔銷售所得為人民幣八十八億元，較二〇〇九年的人民幣四十六億元上升了 91%。

二〇一〇年內推出了五個新項目，市場反應熱烈，反映當地對受歡迎地點的優質物業發展的需求積壓已久。

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

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

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

無錫時代上河亦於八月推出市場，二〇一〇年推出的單位已出售了 70%，總銷售所得為人民幣二億四千八百萬元。

集團佔五成權益的杭州高爾夫藝墅是與金都合營發展的項目，已於二〇一〇年四月推出第一期，二〇一〇年推出的單位已出售了 40%，總應佔銷售所得為人民幣二億三千一百萬元。

集團於二〇一〇年內推出更多其它項目的期數銷售，這些項目包括無錫時代上城及成都時代·晶科名苑。無錫時代上城的總銷售所得逾人民幣九億二千萬元。成都時代·晶科名苑的總銷售所得逾人民幣十億元。成都天府時代廣場的總銷售所得接近人民幣十億元。

二〇一一年將會按發展項目各自的時間框架，推出更多項目以及已推出市場的項目的新期數。首個推出的項目為河北區的天津北寧灣，二月中放盤的單位一周內已出售了95%，總樓面面積的每平方米平均售價接近人民幣13,000元。此項目現正透過與中國海外集團各佔五成的合營機構發展。

購入地塊

集團於二〇一〇年內繼續增加土地儲備，以人民幣一百四十六億元購入了十個項目，應佔總樓面面積為一百四十八萬平方米。年底時土地儲備總面積增加至一千零六十萬平方米。

二〇一一年年初，集團合共以人民幣一百億元於蘇州、長沙及杭州再購入了四個項目，應佔總樓面面積為一百四十三萬平方米。土地儲備隨之增加至一千二百萬平方米，集團現時正朝着一千五百萬平方米土地儲備的目標進發，邁向下一個里程碑。

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

集團於天津東北面河北區購入了一幅地塊。該項目名為天津北寧灣，現正聯同中國海外集團以各佔五成權益的比例發展，可建成應佔總樓面面積241,000平方米的住宅及商用空間。建築工程已於二〇一〇年下旬展開。

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

集團透過佔四成權益的合營機構，聯同復地及上海綠地於無錫購入了一個新項目。該項目位於成熟的南長區，坐擁臨河美景，而且周邊發展完善，可發展成應佔樓面面積98,000平方米的高檔次住宅。項目現正進行設計規劃。

集團於二〇一〇年於上海購入了兩幅優質住宅地塊。第一幅地塊位於松江區，毗鄰松江大學城區及地鐵站，總樓面面積為 82,000 平方米。另一幅地塊位於黃浦江附近的浦東新區的黃金住宅地段，鄰近陸家嘴金融中心。該項目的總樓面面積為 136,000 平方米，連接當地交通網及地鐵站。兩個項目現正進行設計規劃。

二〇一〇年十月，集團於寧波江北區購入其首個住宅項目。該項目坐擁姚江一線美景，現正透過與雅戈爾集團各佔五成的合營機構發展。該地塊連接市中心，提供應佔總樓面面積約 39,000 平方米的高級住宅。項目現正進行設計規劃。

集團於武漢漢江南面購入了一幅地塊，鄰近月湖，以發展成總樓面面積 127,000 平方米的高級住宅。該地塊位於王家灣商圈、鍾家村商圈和武廣商圈中心，毗連張之洞公園，環境幽靜。項目現正進行規劃。

集團於常州新北區購入了其第二個項目，該項目鄰近鳳凰湖。該地塊位處完善的交通網絡，盡覽優美河景，可建成總樓面面積 305,000 平方米的住宅及商業項目。項目現正進行規劃。

二〇一一年年初購入的項目之中，蘇州項目位於吳中區尹山湖旁，屬當地政府未來三年悉力發展的重點地區。該地塊鄰近未來的地鐵站，可建成總樓面面積 385,000 平方米的高級住宅。項目現正進行規劃。

集團購入了其於長沙的首幅優質地塊以發展長沙國際金融中心，其詳情見於上文。

集團於二〇一一年年初亦購入了兩個於杭州的項目。首幅地塊立於富陽市富春道與迎賓北路交界。此住宅地塊坐擁醉人河景及山景，可建總樓面面積為 129,000 平方米。另一幅地塊位於新的錢江開發區內的余杭區。此住宅地塊鄰近旅遊名勝超山風景區，景觀壯麗，可建總樓面面積為 220,000 平方米。將開始進行設計規劃。

發展中物業

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

整支華東團隊由當地人組成，眾多於二〇一〇年推出的成功項目皆由此團隊負責。華西團隊尚未完全由當地人出任。集團的中期策略是由內地團隊經營其中國地產業務。

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

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

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

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

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

非地產業務

現代貨箱碼頭

全球金融危機過後，二〇一〇年全球貿易流量穩健回升，亞洲貿易增長尤其強勁，已發展經濟的貿易需求亦逐步復甦。

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

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

現代貨箱碼頭於香港的吞吐量增長 6% 至五百四十萬個標準箱。現代貨箱碼頭其中一個泊位於二〇一〇年內進行挖泥工程，影響了增長步伐。

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

現代貨箱碼頭已立足於中國兩大製造業區珠江三角洲和長江三角洲。集團將跟隨中國港口發展的「總計劃」，繼續尋求擴展業務的機會。

馬哥孛羅酒店

集團在亞太區營運十間馬哥孛羅酒店。

頻繁的商務旅遊和大量國內旅客來港，為區內旅遊服務業帶來支持。二〇一〇年的酒店及會所總收入增長 20% 至港幣十一億五千六百萬元。

全部馬哥孛羅酒店在其區內亦表現強勁。香港的三間馬哥孛羅酒店整體入住率攀升至 85%，平均房租則增加 26%。集團位於武漢外灘眺望長江的旗艦酒店武漢馬哥孛羅酒店已在當地市場佔有主導地位。

馬哥孛羅酒店於二〇一一年三月榮獲中國酒店星光頒獎典禮「中國最佳國際酒店管理集團」，表揚其於中國的酒店服務質素。

至二〇一五年，一系列九間新酒店將令馬哥孛羅的規模倍增。二〇一一年新增的酒店將包括江蘇常州的國賓館及廣東佛山一間瑞安房地產的酒店佛山嶺南天地。

有線寬頻

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

營業額增加 14% 至港幣二十億零二百萬元。然而，由於二〇一〇年內產生龐大的節目開支，因此虧損淨額上升至港幣二億六千七百萬元。惟財務狀況依然穩健，年底時錄得現金淨額港幣四億四千七百萬元。

獨家節目如英格蘭超級足球聯賽、二〇一〇年世界盃、二〇一〇年冬季奧運會，再加上高清廣播服務，令二〇一〇年高收益訂戶數目大幅增長。於二〇一〇年年底，收費電視訂戶增加 10% 至破紀錄的 1,100,000 戶。該集團將高清平台擴展至娛樂節目，並繼續投資於節目內容保護及寬頻網絡提升。

九倉電訊

二〇一〇年對九倉電訊而言是忙碌但令人雀躍的一年，因為該公司已到達第一個重要里程碑—九倉電訊+EN 成功將「光進銅退」引入全港 95% 商業客戶。該公司的商業寬頻已安裝線數錄得創紀錄新高的淨收益，而在推展網絡、品牌建立及產品競爭力提升方面均有理想進展。總營業額上升 2% 至港幣十六億八千萬，營業盈利為港幣二億零一百萬元，並錄得穩定的淨現金流入。

香港空運貨站

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

財務評議

(I) 二〇一〇年業績評議

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

營業額

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

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

地產發展方面，新簽約的銷售額為港幣一百零三億元（二〇〇九年：港幣五十三億元），包括合營項目的應佔銷售額。確認銷售額增加18%至港幣三十六億零九百萬元，來自確認已落成項目，主要包括成都天府時代廣場、上海新華路一號、無錫時代上城、成都時代·晶科名苑和大連時代一號及八號。

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

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

營業盈利

集團的營業盈利增加10%至港幣九十三億七千二百萬元，創下紀錄新高。

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

酒店貢獻增加37%至港幣三億三千一百萬元，整體入住率和平均房租皆大有改善。

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

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

通訊、媒體及娛樂錄得營業虧損港幣六千二百萬元(二〇〇九年：盈利港幣一億六千三百萬元)。九倉電訊的營業盈利減少6%至港幣二億零一百萬元，因為二〇〇九年有一項特殊收益入賬。而有線寬頻則擴大了虧損，這是由於二〇一〇年多項大型體育項目包括二〇一〇年世界盃、二〇一〇年冬季奧運會、二〇一〇年亞運會以及英格蘭超級足球聯賽的龐大節目成本所致。

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

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇一〇年十二月三十一日的賬面值合共港幣一千四百八十二億元，其中包括按當日進行的獨立估值以公允價值報值港幣一千四百二十二億元，產生重估盈餘港幣二百九十二億四千九百萬元(二〇〇九年：港幣一百二十二億零四百萬元)，反映在低息及較強的經濟環境下集團的投資物業表現強勁，質素亦有所提升。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估盈餘淨額港幣二百七十八億四千五百萬元(二〇〇九年：港幣一百一十四億三千九百萬元)已計入綜合收益表內。

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

其它淨收入

是年其它淨收入為港幣八億一千三百萬元（二〇〇九年：港幣一億七千五百萬元），包括在香港空運貨站成為集團的聯營公司之後，按現行會計準則重估於香港空運貨站的權益所得的一次性盈餘港幣四億三千七百萬元。其它主要包括出售可供出售投資的盈利及物業撥備的撥回。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣九億九千六百萬元（二〇〇九年：港幣三億三千八百萬元）。按照現行的會計準則，財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣四億四千八百萬元（二〇〇九年：未變現收益港幣四千六百萬元）。

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

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

所佔聯營公司及共同發展公司業績（除稅後）

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

所得稅

是年稅項支出為港幣二十三億五千八百萬元（二〇〇九年重新編列：港幣二十二億零七百萬元），包括為是年度主要為內地的投資物業的重估盈餘作出的遞延稅項撥備港幣十一億五千八百萬元（二〇〇九年重新編列：港幣六億八千三百萬元）。

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

非控股股東權益

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

股東應佔盈利

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利為港幣三百五十七億五千萬元（二〇〇九年重新編列：港幣一百九十二億五千六百萬元），增加港幣一百六十四億九千四百萬元或 86%。按二十七億五千四百萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 12.98 元（二〇〇九年重新編列：港幣 6.99 元）。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣二百七十八億四千五百萬元（二〇〇九年重新編列：港幣一百一十四億三千九百萬元），是年股東應佔集團盈利則為港幣七十九億零五百萬元（二〇〇九年：港幣七十八億一千七百萬元），較去年增加 1%。

提早採用《會計準則》第 12 號「所得稅」（修訂）

集團已提早採用《會計準則》第 12 號「所得稅」（修訂），詳情見於財務報表附註 1。由於此項會計政策變動，投資物業重估收益涉及的遞延稅項港幣四十五億一千三百萬元毋須計入現年度的業績之內。除此之外，為數港幣一百三十四億二千四百萬元的相關累計遞延稅項（包括二〇〇九年作出撥備的港幣十七億六千六百萬元）已以過往年度調整予以撥回，若干比較數字隨之重新編列。二〇〇九年十二月三十一日的股東權益亦已予以調整及重新編列，因而增加港幣一百三十三億三千六百萬元或每股港幣 4.84 元。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一〇年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣三百四十五億四千三百萬元至港幣一千六百三十億八千九百萬元，相等於增加 27% 至每股港幣 59.22 元（二〇〇九年重新編列：每股港幣 46.68 元）。

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

供股

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

總資產

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

集團的總資產包括投資物業組合港幣一千四百八十二億元，佔總營業資產 67%。此組合內的核心資產為香港的海港城和時代廣場，市值分別為港幣八百零三億元（不包括三間酒店）及港幣二百九十八億元。兩項物業合共佔投資物業組合的市值的 74%。

其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣一百八十四億元、於共同發展公司和聯營公司的權益（主要為內地物業及港口項目）港幣二百零三億元及發展中及待沽物業（主要在內地）港幣二百九十七億元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產（主要為物業及碼頭項目）增加至港幣七百四十八億元（二〇〇九年：港幣五百三十四億元），佔集團總營業資產的 34%。

負債比率

集團於二〇一〇年十二月三十一日的負債淨額增加了港幣一百一十三億元至港幣三百二十七億元（二〇〇九年：港幣二百一十四億元），這是由港幣四百九十六億元的債務減港幣一百六十九億元的銀行存款和現金所得。集團的負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業有限公司（「海港企業」）及其它附屬公司的負債淨額港幣九十三億元（二〇〇九年：港幣一百二十億元），而該等負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣二百三十四億元（二〇〇九年：港幣九十四億元）。茲將負債淨額分析如下：

<u>負債／(現金)淨額</u>	二〇一〇年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇九年 十二月三十一日 港幣百萬元
九龍倉(不包括下列附屬公司)	23,376	9,392
現代貨箱碼頭	9,932	10,742
海港企業	(172)	1,829
有線寬頻	(447)	(531)
	<u>32,689</u>	<u>21,432</u>

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

財務及備用信貸額

集團於二〇一〇年十二月三十一日的備用信貸額及債券合共港幣六百七十六億元，當中港幣四百九十六億元已被提取。茲將信貸分析如下：

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

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

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

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

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金（主要以港元和人民幣為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。於二〇一〇年十二月三十一日，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣三十四億元（二〇〇九年：港幣十三億元），該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團營業業務在營運資金變動前的淨現金流入增加至港幣一百零四億元（二〇〇九年：港幣九十七億元），營運資金變動導致淨現金流出港幣七十二億元（二〇〇九年：港幣二十一億元），主要由於為在內地的發展中銷售物業支付地價及建築費用所致。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣七十億元（二〇〇九年：港幣五十四億元），主要用於增加投資物業及於參與香港及內地地產發展項目的共同發展公司的投資，這又被二〇〇九年出售北京首都時代廣場所得出售餘款局部抵銷。

主要開支及承擔

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

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

地產投資分部於年內的資本性開支主要用於興建上海會德豐國際廣場及成都國際金融中心。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要用於購置製作和廣播設備、推出網絡及互聯網服務設備，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建內地的大鏟灣項目。集團分別擁有 73.8% 及 67.6% 權益的有線寬頻及現代貨箱碼頭自行承擔各自的資本性開支項目的資金。

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

於二〇一〇年十二月三十一日，集團為發展作投資或作銷售用途的物業作出而未償付的承擔總額約為港幣九百一十一億元，包括須主要於二〇一一年至二〇一三年分期支付的應佔地價港幣一百五十二億元。各項發展項目將於未來數年分階段進行，資金由集團的內部財務資源（包括餘裕現金港幣一百六十九億元）、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，其它可挪用資源包括物業銷售及預售收益，以及於二〇一一年三月完成的供股所籌集得的港幣一百億元。

二〇一〇年十二月三十一日之後，集團於長沙、蘇州及杭州購入了另外四個項目，應佔地價總額為港幣一百二十二億元。

(III) 人力資源

於二〇一〇年十二月三十一日，集團旗下僱員約 13,100 人，其中包括約 2,200 名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為不定額酬金，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表
截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

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

綜合全面收益表
截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

二〇一〇年十二月三十一日

	附註	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)	二〇〇八年 港幣百萬元 (重新編列)
非流動資產				
投資物業		148,241	115,492	98,410
其它物業、機器及設備		14,679	14,722	16,980
租賃土地		3,718	3,788	4,203
固定資產總額		166,638	134,002	119,593
商譽及其它無形資產		297	297	297
聯營公司		4,967	4,238	4,009
共同發展公司		15,350	7,551	7,989
可供出售投資		3,362	1,331	706
長期應收款項		4	249	357
備用節目		113	113	132
僱員退休福利資產		17	139	-
遞延稅項資產		463	366	383
衍生金融工具資產		587	318	83
		191,798	148,604	133,549
流動資產				
待沽物業		29,732	17,797	17,272
存貨		113	107	112
持作到期投資		-	794	-
應收貿易及其它賬項	10	3,518	4,554	1,727
衍生金融工具資產		164	193	8
銀行存款及現金		16,900	18,412	15,886
		50,427	41,857	35,005
流動負債				
應付貿易及其它賬項	11	(6,539)	(5,632)	(5,685)
銷售物業按金		(6,855)	(2,608)	(1,239)
衍生金融工具負債		(244)	(100)	(166)
應付稅項		(1,242)	(1,581)	(1,259)
銀行借款及其它借款		(7,829)	(8,328)	(4,443)
		(22,709)	(18,249)	(12,792)
淨流動資產		27,718	23,608	22,213
資產總額減流動負債		219,516	172,212	155,762

綜合財務狀況表

二〇一〇年十二月三十一日

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元 (重新編列)	二〇〇八年 港幣百萬元 (重新編列)
非流動負債			
銀行借款及其它借款	(41,760)	(31,516)	(33,566)
遞延稅項負債	(5,237)	(3,791)	(3,527)
其它遞延負債	(283)	(262)	(262)
衍生金融工具負債	(1,587)	(1,055)	(738)
僱員退休福利負債	-	-	(154)
	(48,867)	(36,624)	(38,247)
淨資產	170,649	135,588	117,515
資本及儲備			
股本	2,754	2,754	2,754
儲備	160,335	125,792	108,321
股東權益	163,089	128,546	111,075
非控股股東權益	7,560	7,042	6,440
總權益	170,649	135,588	117,515

財務報表附註

1. 主要會計政策及呈報基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）、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》披露規定。

編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的財務報表一致，惟下述變動除外。

香港會計師公會頒布經修訂的財報準則，若干財報準則的修訂及新詮釋，並在本集團及本公司的本個會計期間首次生效。下列為其中對本集團財務賬項相關之最新發展：

《財報準則》第 3 號(於二〇〇八年 經修訂)	「業務合併」
《會計準則》第 27 號(修訂)	「綜合及獨立財務報表」
《會計準則》第 39 號(修訂)	「金融工具：確認及計量-合資格對沖 項目」
二〇〇九年財報準則之改進 《香港註釋》第 5 號	「財務報表之列示 – 借款人對具可按 要求償還條款之定期貸款之分類」

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

除下述列明外，採用以上新訂或經修訂的準則、修訂及詮釋，對本集團的財務資料並無重大影響。

(a) 提早採納修訂的《會計準則》第 12 號「所得稅」

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

此會計政策變動的採納是具追溯性的，於二〇〇九年及二〇一〇年一月一日之

期初結餘已重新編列，以及截至二〇〇九年十二月三十一日年度止之比較數字亦已作出調整。這導致因重估盈利而產生的遞延稅項金額減少，表列如下：

	以往呈報 港幣百萬元	採納 《會計準則》 第 12 號 的影響 港幣百萬元	重新編列 港幣百萬元
綜合收益表截至二〇〇九年十二月三十一日止年度			
所得稅支出	3,973	(1,766)	2,207
應佔盈利：			
非控股股東權益	587	11	598
公司股東	17,501	1,755	19,256
每股基本盈利	港幣 6.35 元	港幣 0.64 元	港幣 6.99 元
每股完全攤薄之盈利	港幣 6.35 元	港幣 0.64 元	港幣 6.99 元

綜合財務狀況表

二〇〇九年十二月三十一日：

遞延稅項負債	17,215	(13,424)	3,791
盈餘儲備	93,845	13,336	107,181
非控股股東權益	6,954	88	7,042

綜合財務狀況表

二〇〇九年一月一日：

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

- (b) 經修訂的財報準則第3號(於二〇〇八年經修訂)對業務合併的會計方法提出多項改變，包括規定如業務合併分階段進行，則現時所持有被收購方的權益於收購日的公允值重新計量，任何所得的收益或虧損則於綜合收益表確認。在以往，則採用遞增的方法，而其商譽則按每階段的收購累計而成。

於二〇一〇年五月購入香港空運貨站額外權益，已根據經修訂的財報準則第3號及會計準則第27號(於二〇〇八年修訂)入賬。這導致按公允價值重估過往已擁有香港空運貨站的權益盈餘港幣四億三千七百萬元於二〇一〇年十二月三十一日綜合收益表確認(附註5)。

2. 分部資料

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

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

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

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

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

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

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

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

為符合內部管理匯報，前期確定為分部的投資及其它分部，在是年不再分類為分部，比較數字因此已重新分類以符合是年的呈報。

2. 分部資料

a. 分部收入及收益之分析

二〇一〇年度全年	收入	營業	出售一	投資物	其它收	財務	聯營	共同發展	除稅前
	港幣 百萬元	盈利 港幣 百萬元	項投資 物業之 盈利 港幣 百萬元	業之公 允價值 增加 港幣 百萬元	入淨額 港幣 百萬元	支出 港幣 百萬元	公司 港幣 百萬元	公司 港幣 百萬元	盈利 港幣 百萬元
地產投資	8,669	6,545	-	29,249	87	(390)	-	-	35,491
香港	7,043	5,991	-	26,908	-	(281)	-	-	32,618
中國內地	470	223	-	2,341	87	(101)	-	-	2,550
酒店	1,156	331	-	-	-	(8)	-	-	323
地產發展	3,609	1,235	-	-	162	(95)	38	(39)	1,301
香港	1	1	-	-	99	-	45	-	145
中國內地	3,608	1,234	-	-	63	(95)	(7)	(39)	1,156
物流	3,426	1,792	-	-	447	(189)	379	48	2,477
碼頭	3,252	1,712	-	-	10	(189)	224	48	1,805
其它	174	80	-	-	437	-	155	-	672
通訊、媒體及娛樂	3,682	(62)	-	-	1	-	(41)	-	(102)
有線寬頻	2,002	(250)	-	-	1	-	(41)	-	(290)
電訊	1,680	201	-	-	-	-	-	-	201
其它	-	(13)	-	-	-	-	-	-	(13)
內部分部收入	(297)	-	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	19,089	9,510	-	29,249	697	(674)	376	9	39,167
投資及其它	291	188	-	-	116	(322)	-	-	(18)
企業支出	-	(326)	-	-	-	-	-	-	(326)
集團總額	19,380	9,372	-	29,249	813	(996)	376	9	38,823
二〇〇九年度全年									
地產投資	8,192	6,191	1,110	12,204	(39)	(332)	-	-	19,134
香港	6,637	5,630	-	10,668	11	(278)	-	-	16,031
中國內地	592	319	1,110	1,536	(50)	(45)	-	-	2,870
酒店	963	242	-	-	-	(9)	-	-	233
地產發展	3,065	1,012	-	-	44	(22)	64	41	1,139
香港	-	-	-	-	-	-	65	-	65
中國內地	3,065	1,012	-	-	44	(22)	(1)	41	1,074
物流	3,091	1,418	-	-	-	11	217	34	1,680
碼頭	2,840	1,307	-	-	-	11	217	34	1,569
其它	251	111	-	-	-	-	-	-	111
通訊、媒體及娛樂	3,404	163	-	-	-	-	-	-	163
有線寬頻	1,754	(48)	-	-	-	-	-	-	(48)
電訊	1,650	213	-	-	-	-	-	-	213
其它	-	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)
內部分部收入	(317)	-	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	17,435	8,784	1,110	12,204	5	(343)	281	75	22,116
投資及其它	118	90	-	-	170	5	-	-	265
企業支出	-	(320)	-	-	-	-	-	-	(320)
集團總額	17,553	8,554	1,110	12,204	175	(338)	281	75	22,061

b. 分部收入之分析

	二〇一〇年			二〇〇九年		
	收入 總額 港幣 百萬元	內部分 部收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元	收入 總額 港幣 百萬元	內部分 部收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元
地產投資	8,669	(143)	8,526	8,192	(159)	8,033
地產發展	3,609	-	3,609	3,065	-	3,065
物流	3,426	-	3,426	3,091	-	3,091
通訊、媒體及娛樂	3,682	(143)	3,539	3,404	(158)	3,246
投資及其它	291	(11)	280	118	-	118
	19,677	(297)	19,380	17,870	(317)	17,553

c. 分部營業資產之分析

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
地產投資	149,964	119,563
香港	130,540	103,122
中國內地	18,438	15,503
酒店	986	938
地產發展	46,931	25,638
香港	3,614	909
中國內地	43,317	24,729
物流	19,210	19,008
碼頭	18,503	18,736
其它	707	272
通訊、媒體及娛樂	4,132	4,367
有線寬頻	1,510	1,753
電訊	2,622	2,613
其它	-	1
分部營業資產總額	220,237	168,576
未能分部企業資產	21,988	21,885
資產總額	242,225	190,461

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

以上包括共同發展公司及聯營公司之分部資產：

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

d. 其它資料

	聯營公司及共同發展					
	資本性支出		公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一〇年 港幣 百萬元	二〇〇九年 港幣 百萬元	二〇一〇年 港幣 百萬元	二〇〇九年 港幣 百萬元	二〇一〇年 港幣 百萬元	二〇〇九年 港幣 百萬元
地產投資	2,828	1,584	-	-	133	124
香港	512	180	-	-	17	19
中國內地	2,215	1,387	-	-	23	25
酒店	101	17	-	-	93	80
地產發展	-	-	7,719	1,787	-	-
香港	-	-	2,664	-	-	-
中國內地	-	-	5,055	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	<u>3,693</u>	<u>2,996</u>	<u>7,736</u>	<u>1,788</u>	<u>1,328</u>	<u>1,301</u>

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

e. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
香港	14,635	13,605	7,977	7,605
中國內地	4,711	3,917	1,228	918
新加坡	34	31	167	31
集團總額	19,380	17,553	9,372	8,554

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
香港	143,336	113,115	145,472	115,222
中國內地	44,033	33,335	74,765	53,354
集團總額	187,369	146,450	220,237	168,576

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

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

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
已扣除/(計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	118	97
— 其它固定資產	1,025	1,008
— 租賃土地	92	90
— 備用節目	93	106
總折舊及攤銷	1,328	1,301
應收貿易賬項減值損失	1	8
員工成本	2,449	2,411
核數師酬金		
— 核數服務	15	13
— 其它服務	3	4
是年出售買賣物業之成本	2,196	1,916
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	98	90
租金收入減直接支出 (附註)	(6,351)	(6,097)
利息收入	(159)	(71)
上市投資股息收入	(51)	(31)
非上市投資股息收入	(70)	(100)
出售固定資產之(盈餘)/虧損	(5)	7
機器及設備之經營租賃的租金收入	(20)	(24)

附註：租金收入已包括或有租金港幣十億六千三百萬元（二〇〇九年：港幣八億一千三百萬元）。

4. 出售一項投資物業之盈利

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

5. 其它收入淨額

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

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

6. 財務支出

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
– 攤還年期在五年內	372	334
– 攤還年期超過五年	151	56
其它借款		
– 攤還年期在五年內	6	9
– 攤還年期超過五年	167	119
總利息支出	696	518
其它財務支出	131	78
減：撥作資產成本	(279)	(212)
	548	384
公允價值成本/(盈利)：		
跨貨幣利率掉期合約	574	315
利率掉期合約	(126)	(361)
	996	338

7. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

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

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇〇九年：16.5%）稅率計算。
- b. 海外所得稅主要為中國內地之所得稅按照 25% 稅率計算及中國預提所得稅按照 10% 稅率計算。
- c. 在根據中華人民共和國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 截至二〇一〇年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及共同發展公司之稅項為港幣九千四百萬元（二〇〇九：港幣六千三百萬元）已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。
- e. 集團與稅務局就有關若干利息支出可扣減性的稅務糾紛已達成和解，並已將在以往年度所高估的撥備港幣八億零九百萬元撥回。

8. 每股盈利

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

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

9. 股東應佔集團股息

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股 36 仙 (二〇〇九年：每股 36 仙)	991	991
報告日後擬派發末期股息每股 64 仙 (二〇〇九年：每股 64 仙)	1,939	1,763
	<u>2,930</u>	<u>2,754</u>

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

10. 應收貿易及其它賬項

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

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

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

11. 應付貿易及其它賬項

於二〇一〇年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

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

12. 比較數字

因採用《會計準則》第12號「所得稅」(修訂)，若干比較數字已經重新調整，以反映投資物業相關的遞延稅項負債撥備之減少。有關會計政策變動詳情已於附註1內詳述。

13. 報告日後事項

於二〇一一年二月十日，本公司宣布建議透過每十股普通股獲配發一股供股股份的比例，以每股供股股份港幣36.5元的認購價以供股的方式，發行275,386,120股每股面值港幣一元的新普通股。供股已於二〇一一年三月完成，所得淨額約為港幣九十九億八千萬元。

14. 業績評議

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司的核數師亦協定同意本初步業績公告。

企業管治常規守則

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的證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。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。

購買、出售或贖回股份

於本財政期間內，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。

暫停過戶登記

本公司將於二〇一一年六月二日（星期四）至二〇一一年六月七日（星期二）（首尾兩天包括在內），暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述末期股息（須待本公司快將於二〇一一年六月七日舉行的股東週年大會上獲股東批准方可作實）而尚未登記過戶者，須於二〇一一年六月一日（星期三）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

公司秘書

陳永生

香港 二〇一一年三月二十三日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波議員、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。