

獨立核數師報告書



致會德豐有限公司各股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第41至117頁會德豐有限公司(貴公司)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇〇九年十二月三十一日的綜合及 貴公司的財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益轉變報表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其它附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，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；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。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，我們的報告書不可用作其它用途。我們概不就本報告書的內容，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核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。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財務報表存有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及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

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 貴集團於二〇〇九年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的盈利及現金流量，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

二〇一〇年三月二十三日

綜合收益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
營業額	1	18,957	22,583
直接成本及營業費用		(6,386)	(10,004)
銷售及推銷費用		(777)	(725)
行政及公司費用		(982)	(1,039)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		10,812	10,815
折舊及攤銷	2	(1,305)	(1,395)
營業盈利	1及2	9,507	9,420
出售投資物業之盈利	3	1,236	—
投資物業之公允價值增加		13,072	2,158
其它收入淨額	4	330	33
其它扣除淨額	5	(176)	(1,229)
財務支出	6	23,969	10,382
所佔除稅後業績：		(395)	(1,695)
聯營公司	14(d)	235	7
共同發展公司	15(c)	75	5
除稅前盈利		23,884	8,699
所得稅	7	(4,089)	(1,201)
是年盈利		19,795	7,498
應佔盈利：			
股東	8	9,631	3,432
少數股東權益		10,164	4,066
		19,795	7,498
每股盈利	10	港幣4.74元	港幣1.69元

在第50至第117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9。

綜合全面收益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
是年盈利	19,795	7,498
其它全面收益		
界定福利退休計劃的精算盈餘／(虧損)	274	(412)
匯兌差額	108	800
匯兌收益	300	800
轉撥至綜合收益表：		
出售一項投資物業	(119)	—
其它	(73)	—
現金流量對沖：轉撥至綜合收益表	—	(45)
可供出售投資：		
投資重估儲備之變動淨額	2,483	(2,590)
重估盈餘／(虧損)	2,388	(3,761)
轉撥至綜合收益表：		
出售	(31)	(418)
減值	126	1,375
遞延稅項	—	214
所佔聯營公司／共同發展公司其它全面收益	(10)	187
其它	(29)	(2)
是年其它全面收益	2,826	(2,062)
是年全面收益總額	22,621	5,436
應佔全面收益總額：		
股東	11,212	2,336
少數股東權益	11,409	3,100
	22,621	5,436

在第50至第117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

二〇〇九年十二月三十一日

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		126,789	108,830
其它物業、廠房及設備		14,734	17,663
租賃土地		3,788	4,203
固定資產總額	11	145,311	130,696
商譽及其它無形資產	13	297	297
聯營公司權益	14	5,513	5,438
共同發展公司權益	15	7,551	7,989
可供出售投資	16	4,885	2,279
長期應收賬項	17	284	411
備用節目		113	132
僱員退休福利資產	18	139	—
遞延稅項資產	26	432	484
衍生金融工具資產	21	318	83
		164,843	147,809
流動資產			
擬作出售的物業	19	25,824	24,660
存貨		107	112
持有至到期的投資	16	824	—
貿易及其它應收賬項	20	5,243	2,686
衍生金融工具資產	21	209	12
銀行存款及現金	22	27,756	22,927
		59,963	50,397
流動負債			
貿易及其它應付賬項	23	(6,457)	(6,603)
銀行借款及其它借款	24	(9,049)	(4,955)
出售物業定金	25	(6,225)	(3,537)
衍生金融工具負債	21	(101)	(206)
應付稅項	7(d)	(1,653)	(1,582)
		(23,485)	(16,883)
流動資產淨額		36,478	33,514
總資產減流動負債		201,321	181,323

綜合財務狀況表

二〇〇九年十二月三十一日

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
非流動資產			
銀行借款及其它借款	24	(37,585)	(40,668)
遞延稅項負債	26	(18,270)	(16,258)
其它遞延負債	27	(262)	(262)
衍生金融工具負債	21	(1,055)	(738)
僱員退休福利負債	18	—	(154)
		(57,172)	(58,080)
資產淨額		144,149	123,243
資本及儲備			
股本	29	1,016	1,016
儲備		68,675	57,717
股東權益		69,691	58,733
少數股東權益		74,458	64,510
權益總額		144,149	123,243

在第50至第117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

二〇〇九年十二月三十一日

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	12	10,055	9,640
流動資產			
應收賬項及預付賬款		44	58
銀行存款及現金	22	—	311
		44	369
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(6)	(8)
應付稅項		—	(4)
		(6)	(12)
流動資產淨額		38	357
總資產減流動負債		10,093	9,997
非流動負債			
銀行借款	24	(5,500)	(5,500)
資產淨額		4,593	4,497
資本及儲備			
股本	29	1,016	1,016
儲備		3,577	3,481
股東權益	30(b)	4,593	4,497

在第50至第117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

綜合權益轉變報表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	股東權益							
	股本	股本溢價	投資	匯兌及	盈餘儲備	股東權益	少數	
	重估儲備	其它儲備*	總額	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	港幣百萬元
二〇〇八年一月一日	1,016	1,914	1,539	1,302	50,880	56,651	57,508	114,159
是年全面收益總額	—	—	(1,380)	436	3,280	2,336	3,100	5,436
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	5,487	5,487
已付二〇〇七年末期股息	—	—	—	—	(203)	(203)	—	(203)
已付二〇〇八年中期股息(附註9)	—	—	—	—	(51)	(51)	—	(51)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	(1,585)	(1,585)
二〇〇八年十二月三十一及 二〇〇九年一月一日	1,016	1,914	159	1,738	53,906	58,733	64,510	123,243
是年全面收益總額	—	—	1,424	66	9,722	11,212	11,409	22,621
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	292	292
已付二〇〇八年末期股息(附註9)	—	—	—	—	(203)	(203)	—	(203)
已付二〇〇九年中中期股息(附註9)	—	—	—	—	(51)	(51)	—	(51)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	(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	1,016	1,914	1,583	1,804	63,374	69,691	74,458	144,149

* 股本贖回儲備港幣一千九百萬元(二〇〇八年:港幣一千九百萬元)已包括在匯兌及其它儲備內。

綜合現金流量表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
營業的現金流入	(a)	10,547	10,304
營運資金變動	(a)	(1,118)	(6,292)
來自營業的現金	(a)	9,429	4,012
已付利息		(695)	(1,325)
已收利息		75	322
已收聯營公司股息		278	235
已收共同發展公司股息		14	49
已收投資股息		180	222
已付香港利得稅		(1,403)	(1,391)
已付海外稅項		(496)	(345)
營業業務所得的現金淨額		7,382	1,779
投資業務			
購入固定資產		(2,228)	(3,659)
增加備用節目		(87)	(103)
增加聯營公司淨額		(120)	(467)
增加共同發展公司淨額		(1,068)	(3,395)
出售附屬公司及一共同發展公司所得淨款項	(c)	1,735	—
出售固定資產所得淨款項		82	127
購入金融投資		(1,182)	(282)
出售可供出售投資所得款項		321	1,520
已收長期應收賬項		127	36
退還有抵押存款		605	22
存放逾三個月後到期的銀行存款		(4,200)	—
投資業務所用的現金淨額		(6,015)	(6,201)
融資活動			
提取長期銀行借款及其它借款		7,791	19,213
償還短期銀行借款及其它借款		(6,546)	(8,600)
附屬公司向少數股東發行股份	(b)	292	5,487
已付股東股息		(254)	(305)
已付少數股東股息		(1,515)	(1,585)
融資活動(所用)／所得的現金淨額		(232)	14,210
現金及現金等值增加淨額		1,135	9,788
於一月一日的現金及現金等值結存		22,242	12,372
匯率變動的影響		97	82
於十二月三十一日的現金及現金等值結存	(d)	23,474	22,242

綜合現金流量表

截至二〇〇九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

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
營業盈利	9,507	9,420
調整：		
利息收入	(92)	(324)
來自投資的股息收入	(180)	(220)
折舊	1,109	1,161
攤銷	196	234
出售固定資產的虧損	7	4
固定資產／備用節目的減值虧損	—	29
營運資金變動前的營業現金流入	10,547	10,304
增加發展中並擬作出售的物業	(5,021)	(9,327)
減少待沽物業	2,301	4,956
增加存貨	(4)	(15)
減少／(增加)貿易及其它應收賬項	45	(779)
增加／(減少)出售物業定金	2,688	(1,509)
(減少)／增加貿易及其它應付賬項	(1,012)	359
(減少)／增加衍生金融工具負債	(186)	76
營運資金變動之匯兌差額	77	(35)
其它非現金項目	(6)	(18)
營運資金變動	(1,118)	(6,292)
來自營業的現金	9,429	4,012

b) 附屬公司向少數股東發行股份

二〇〇九年由附屬公司向少數股東發行股份的現金流入，包括港幣二億七千七百萬元由海港企業有限公司的少數股東於二〇〇九年五月為其認購的股份所支付的供股款項。

綜合現金流量表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

c) 出售附屬公司及一共同發展公司所得淨款項

出售附屬公司及一共同發展公司的現金流量及淨資產如下：

	2009 港幣百萬元
投資物業	3,311
固定資產	172
其它非流動資產	1,568
流動資產	25
流動負債	(87)
非流動負債	(314)
少數股東權益	(238)
出售資產的淨額	4,437
已變現的匯兌收益	(119)
出售的盈利(附註)	1,326
總代價	5,644
出售所得：	
應收款項	2,506
已收現金	1,735
以淨資產代替現金之賬面值	1,403
	5,644

附註：出售投資物業之盈利為港幣十二億三千六百萬元，包括九龍倉出售一間擁有北京首都時代廣場之公司的全部87.5%的權益及會德豐地產出售健威坊。

d) 現金及現金等值

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金(附註22)	27,756	22,927
減：存放逾三個月後到期的銀行存款	(4,200)	—
已抵押的銀行存款	(82)	(685)
綜合現金流量表內的現金及現金等值	23,474	22,242

財務報表附註

1. 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。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。五個分部為地產投資、地產發展、通訊、媒體及娛樂、物流和投資及其它。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、中國和新加坡的銷售物業有關的活動。

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。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)的貨櫃碼頭業務及其它公共運輸營運。

投資及其它分部包括管理本集團的公司資產及負債、可供出售投資、金融工具及其它財務運作等活動。

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，惟所得稅資產除外。

a) 分部收入及業績之分析

	營業額 港幣百萬元	營業盈利 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 (扣除)/ 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
二〇〇九年度全年									
地產投資	8,744	6,627	1,236	13,072	(39)	(341)	—	—	20,555
香港	6,951	5,870	126	10,854	11	(284)	—	—	16,577
中國	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	3,065	1,012	—	—	44	(22)	19	41	1,094
新加坡	—	32	—	—	—	—	—	—	32
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)
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
投資及其它 分部之間的收入	392 (456)	231 —	— —	— —	149 —	(43) —	— —	— —	337 —
分部總額	18,957	9,893	1,236	13,072	154	(395)	235	75	24,270
公司費用	—	(386)	—	—	—	—	—	—	(386)
集團總額	18,957	9,507	1,236	13,072	154	(395)	235	75	23,884
二〇〇八年度全年									
地產投資	8,112	5,918	—	2,158	—	(702)	—	—	7,374
香港	6,336	5,206	—	1,287	—	(514)	—	—	5,979
中國	514	254	—	392	—	(113)	—	—	533
新加坡	208	150	—	479	—	(12)	—	—	617
酒店	1,054	308	—	—	—	(63)	—	—	245
地產發展	6,606	1,496	—	—	228	(128)	(283)	(28)	1,285
香港	488	134	—	—	—	—	16	—	150
中國	710	91	—	—	228	(128)	(299)	(28)	(136)
新加坡	5,408	1,271	—	—	—	—	—	—	1,271
通訊、媒體及娛樂	3,722	64	—	—	(3)	—	(17)	—	44
有線寬頻	2,080	(76)	—	—	(3)	—	(17)	—	(96)
電訊	1,641	140	—	—	—	—	—	—	140
其它	1	—	—	—	—	—	—	—	—
物流	3,875	1,763	—	—	42	(248)	307	33	1,897
碼頭	3,446	1,608	—	—	42	(248)	307	33	1,742
其它	429	155	—	—	—	—	—	—	155
投資及其它 分部之間的收入	681 (413)	473 —	— —	— —	(1,463) —	(617) —	— —	— —	(1,607) —
分部總額	22,583	9,714	—	2,158	(1,196)	(1,695)	7	5	8,993
公司費用	—	(294)	—	—	—	—	—	—	(294)
集團總額	22,583	9,420	—	2,158	(1,196)	(1,695)	7	5	8,699

財務報表附註

b) 分部之間的收入之分析

	2009			2008		
	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	8,744	(173)	8,571	8,112	(162)	7,950
地產發展	3,782	—	3,782	6,606	—	6,606
通訊、媒體及娛樂	3,404	(158)	3,246	3,722	(153)	3,569
物流	3,091	—	3,091	3,875	—	3,875
投資及其它	392	(125)	267	681	(98)	583
	19,413	(456)	18,957	22,996	(413)	22,583

c) 總資產之分析

	總資產	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
地產投資	131,832	115,315
香港	108,649	98,555
中國	16,316	10,613
新加坡	5,866	4,939
酒店	1,001	1,208
地產發展	41,554	37,575
香港	3,599	3,359
中國	32,221	28,561
新加坡	5,734	5,655
通訊、媒體及娛樂	4,911	5,222
有線寬頻	2,287	2,424
電訊	2,623	2,789
其它	1	9
物流	19,486	18,895
碼頭	19,149	18,343
其它	337	552
投資及其它	26,591	20,715
分部總額	224,374	197,722
未能作出分配的資產	432	484
集團總額	224,806	198,206

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：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
地產投資	8,964	9,180
通訊、媒體及娛樂	38	39
物流	4,062	4,208
集團總額	13,064	13,427

未能作出分配的資產主要包括所得稅資產。

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	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
地產投資	1,654	1,038	—	—	128	131
香港	191	252	—	—	21	21
中國	1,387	697	—	—	25	27
新加坡	59	65	—	—	2	1
酒店	17	24	—	—	80	82
地產發展	—	—	1,787	4,079	—	—
中國	—	—	1,787	4,079	—	—
通訊、媒體及娛樂	548	472	—	—	756	890
有線寬頻	261	144	—	—	364	504
電訊	287	328	—	—	392	386
物流	864	2,226	1	4	421	374
碼頭	862	2,216	1	4	414	360
其它	2	10	—	—	7	14
集團總額	3,066	3,736	1,788	4,083	1,305	1,395

利息收入乃主要涉及投資及其它分部。此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣八千七百萬元(二〇〇八年：港幣一億零三百萬元)。除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

財務報表附註

e) 地區資料

	收入		營業盈利	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
香港	14,717	15,324	8,316	7,857
中國	3,917	1,510	917	55
新加坡	323	5,749	274	1,508
集團總額	18,957	22,583	9,507	9,420

	指定非流動資產		總資產	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
香港	118,632	109,146	142,285	129,229
中國	34,621	30,883	62,324	52,084
新加坡	5,816	4,934	20,197	16,893
集團總額	159,069	144,963	224,806	198,206

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。

2. 營業盈利

a) 營業盈利

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊：		
用作經營租賃的資產	97	96
其它固定資產	1,012	1,065
	1,109	1,161
攤銷：		
備用節目	106	142
租賃土地(附註11)	90	87
其它無形資產(附註13)	—	5
總折舊及攤銷	1,305	1,395
固定資產／備用節目的減值虧損	—	29
應收貿易賬項減值虧損	8	84
職工成本	2,648	2,813
包括：		
界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款及已扣除 沒收的供款港幣五百萬元(二〇〇八年：港幣二百萬元)	109	112
界定福利退休計劃已確認的收入(附註18)	(6)	(16)
核數師酬金：		
核數服務	18	21
其它服務	5	4
已售銷售物業的成本	2,264	4,989
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	90	98
租金收入減直接支出	(6,540)	(5,712)
包括或有租金	(814)	(632)
利息收入	(92)	(324)
上市投資股息收入	(80)	(126)
非上市投資股息收入	(100)	(94)
出售固定資產的虧損	7	4
機器及設備之經營租賃的租金收入	(24)	(61)

財務報表附註

b) 董事薪酬

董事薪酬如下：

	薪金、津貼及 袍金 港幣千元	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	2009 酬金總額 港幣千元	2008 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳光正	231	15,059	10,500	24	25,814	29,319
李唯仁	120	5,036	5,250	—	10,406	12,045
吳天海	60	4,461	6,750	264	11,535	13,806
徐耀祥	60	2,603	2,000	12	4,675	5,068
獨立非執行董事						
歐肇基	80 ⁽ⁱ⁾	—	—	—	80	80
張培明	80 ⁽ⁱ⁾	—	—	—	80	80
丁午壽	80 ⁽ⁱ⁾	—	—	—	80	80
	711	27,159	24,500	300	52,670	60,478
二〇〇八年總額	719	27,059	32,400	300		60,478

附註：

- (i) 截至二〇〇九及二〇〇八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) 截至二〇〇九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(二〇〇八年：港幣二萬元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。

c) 五位最高薪僱員

截至二〇〇九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(二〇〇八年：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

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	20	16
非硬性的花紅	24	19
	44	35

(ii) 酬金級別

級別(以港幣計算)	2009 人數	2008 人數
11,000,001元至11,500,000元	—	1
18,000,001元至18,500,000元	1	—
23,500,001元至24,000,000元	—	1
25,500,001元至26,000,000元	1	—
	2	2

財務報表附註

3. 出售投資物業之盈利

出售投資物業之盈利包括九龍倉出售其於北京首都時代廣場之全部87.5%權益之盈利港幣十一億一千萬元及會德豐地產出售健威坊之盈利港幣一億二千六百萬元。

4. 其它收入淨額

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
出售可供出售投資、若干附屬公司及 共同發展公司之淨盈利(附註a)	222	133
匯兌收益／(虧損)淨額(附註b)	97	(137)
其它	11	37
	330	33

附註：

- a) 出售可供出售投資的盈利淨額，已包括撥自投資重估儲備的淨盈餘(未扣除少數股東應佔部分)，為數港幣三千一百萬元(二〇〇八年：港幣四億一千八百萬元)。
- b) 匯兌收益／(虧損)淨額包括由外匯期貨合約產生之匯兌收益港幣五千萬元(二〇〇八年：匯兌虧損港幣二億二千萬元)。

5. 其它扣除淨額

其它扣除淨額主要為可供出售投資之減值撥備。

6. 財務支出

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
利息支出：		
在五年內償還的銀行借款及透支	388	965
在五年內償還的其它借款	9	51
在五年後償還的銀行借款	56	116
在五年後償還的其它借款	119	119
總利息支出	572	1,251
其它財務支出	101	67
減：撥作資產成本	(233)	(235)
	440	1,083
公允價值成本／(收益)：		
跨貨幣利率掉期合約	315	508
利率掉期合約	(360)	104
	395	1,695

- a) 撥作資產成本的利息的平均年息率約為0.9% (二〇〇八年：1.6%)。
- 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五億六千六百萬元(二〇〇八年：港幣十二億零八百萬元)。
- 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。

財務報表附註

7. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
是年撥備	1,144	1,063
以往年度撥備之低估(附註7(g))	162	254
香港以外地區		
是年撥備	497	422
以往年度撥備之高估(附註7(h))	(63)	(241)
	1,740	1,498
中國內地土地增值稅	235	30
遞延稅項(附註26)		
投資物業之公允價值變動	2,482	495
源自及撥回暫時性差額	171	117
稅率下調對遞延稅項結餘之影響	(19)	(812)
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	(10)	(127)
	2,114	(327)
	4,089	1,201

- 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%(二〇〇八年：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。

- d) 綜合財務狀況表內的應付稅項，預期於一年內繳納。
- e) 截至二〇〇九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五千四百萬元(二〇〇八年：港幣三千萬元)，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。於二〇〇九年十二月三十一日，本集團並沒有就若干中國附屬公司於二〇〇九年及二〇〇八年之累計盈利作出稅項撥備是由於該盈利於可見之未來不會派發股息至其境外直接控股公司，並且不能準確計算就該未派發的盈利額外的應付稅額。
- g) 九龍倉集團現正向稅務局以集團的觀點申報就有關若干擁有投資物業的公司之利息支出可扣減性的稅務查詢提供資料。由於這些查詢是在收集資料的階段，已發出估計的稅務評估及能可靠估計的相關稅務風險已作出撥備。於二〇〇九年，為有關糾紛作出的撥備港幣一億九千四百萬元(二〇〇八年：港幣二億九千二百萬元)已包括在稅項撥備之低估內。然而，最後的結果並未能確定及最終之責任可能會高於或低於已作出的撥備。
- h) 二〇〇八年稅項撥備高估是由於新加坡稅務局裁定會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)出售Hamptons Group Limited的盈利屬資本性質，因此會德豐地產新加坡撥回為該盈利作出的稅項撥備，及對該稅項虧損(已獲新加坡稅務局同意)確認為一項遞延稅項資產為數港幣一億零四百萬元。

財務報表附註

i) 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

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
除稅前盈利	23,884	8,699
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	4,333	1,628
不可作抵扣支出的稅務影響	117	425
毋須課稅收入的稅務影響	(476)	(172)
以往年度撥備之低估淨額	149	13
未確認之稅務虧損的稅務影響	67	225
未確認之稅務虧損抵銷的稅務影響	(111)	(113)
確認以往未確認之稅務虧損為遞延稅項資產的稅務影響	(10)	(127)
稅率下調對遞延稅項結餘之影響	(19)	(812)
出售投資物業撥回之稅項	(510)	—
銷售物業的土地增值稅	235	30
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	314	104
實際的總稅項支出	4,089	1,201

8. 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三億五千萬元(二〇〇八年：港幣二億五千七百萬元)。

9. 股東應佔股息

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股2.5仙(二〇〇八年：每股2.5仙)	51	51
報告日後擬派發的末期股息每股10.0仙(二〇〇八年：每股10.0仙)	203	203
	254	254

a) 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。

b) 二〇〇八年的末期股息港幣二億零三百萬元已於二〇〇九年批准及派發。

10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是年股東應佔盈利港幣九十六億三千一百萬元(二〇〇八年：港幣三十四億三千二百萬元)及在截至二〇〇九年和二〇〇八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。

11. 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
a) 原值或估值							
二〇〇八年一月一日	105,836	5,782	674	9,687	11,521	4,155	137,655
匯兌差額	348	85	—	—	70	67	570
增加	196	2,445	—	350	403	342	3,736
出售	(8)	—	—	(91)	(207)	—	(306)
重新分類	300	(2,401)	522	—	1,697	107	225
重估盈餘	2,158	—	—	—	—	—	2,158
撇銷	—	—	(11)	—	—	—	(11)
二〇〇八年十二月三十一日及 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
撇銷	(46)	—	—	—	(14)	—	(60)
二〇〇九年十二月三十一日	126,789	1,991	1,185	10,199	14,895	4,307	159,366
累積折舊、攤銷及減值							
二〇〇八年一月一日	—	—	549	6,372	4,964	380	12,265
匯兌差額	—	—	—	—	6	1	7
本年折舊	—	—	36	626	499	87	1,248
出售時撥回	—	—	—	(85)	(109)	—	(194)
(撇銷)/減值虧損	—	—	(11)	16	—	—	5
二〇〇八年十二月三十一日及 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)
撇銷	—	—	—	—	(8)	—	(8)
二〇〇九年十二月三十一日	—	—	606	7,265	5,665	519	14,055
賬面淨值							
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
二〇〇八年十二月三十一日	108,830	5,911	611	3,017	8,124	4,203	130,696

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
二〇〇八年估值	108,830	—	—	—	—	—	108,830
原值減撥備	—	5,911	1,185	9,946	13,484	4,671	35,197
	108,830	5,911	1,185	9,946	13,484	4,671	144,027

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
二〇〇八年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	83,230	—	92	—	11	82	83,415
中期契約	12,961	680	—	—	2,939	1,215	17,795
短期契約	1,200	—	—	—	—	—	1,200
	97,391	680	92	—	2,950	1,297	102,410
位於香港以外地區							
永久年期	—	670	—	—	—	—	670
長期契約	4,258	—	—	—	—	—	4,258
中期契約	7,181	4,561	519	—	1,539	2,906	16,706
	108,830	5,911	611	—	4,489	4,203	124,044

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。於二〇〇九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七十七億四千五百萬元(二〇〇八年：港幣七十億二千一百萬元)。

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。於二〇〇九年及二〇〇八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	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於一年內	5,316	5,332
於一年後但五年內	5,710	6,360
於五年後	301	520
	11,327	12,212

財務報表附註

12. 附屬公司權益

	公司	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
非上市股份原值	3,495	3,495
應收附屬公司款項	6,560	6,145
	10,055	9,640

於二〇〇九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114至第116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。

13. 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
原值			
二〇〇八年一月一日、二〇〇八年十二月三十一日 及二〇〇九年十二月三十一日	297	12	309
累計攤銷			
二〇〇八年一月一日	—	7	7
本年攤銷	—	5	5
二〇〇八年十二月三十一日及 二〇〇九年十二月三十一日	—	12	12
賬面淨值			
二〇〇九年十二月三十一日	297	—	297
二〇〇八年十二月三十一日	297	—	297

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇〇九年十二月三十一日，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。

14. 聯營公司權益

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	2,678	2,531
商譽	1,790	1,790
	4,468	4,321
應收聯營公司款項	1,136	1,117
應付聯營公司款項	(91)	—
	5,513	5,438

- a) 於二〇〇九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117頁。
- b) 聯營公司權益包括於二〇〇七年購入Mega Shekou Container Terminals Limited (「Mega SCT」) 的交易所產生商譽合共港幣十七億九千萬元(二〇〇八年：港幣十七億九千萬元)。本集團持有67.6%權益的附屬公司—現代貨箱碼頭持有Mega SCT，該權益根據與招商局國際有限公司(「招商局」)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(「重組協議」)。

根據重組協議，招商局及現代貨箱碼頭初始時分別持有Mega SCT的70%及30%權益。招商局會負責就將予開發的泊位的所有建築和發展成本融資。倘若符合相關的條件，重組協議將分四期實行。由於建設和開發泊位的工程由招商局進行，現代貨箱碼頭於Mega SCT持有的權益將由第一期重組完成時的30%逐步減少至第四期重組完成時的20%。由於第一、二及三期重組已分別於二〇〇七年二月二十二日、二〇〇八年二月二十七日及二〇〇九年三月五日完成，現代貨箱碼頭持有Mega SCT的權益由二〇〇八年十二月三十一日的27%調低至二〇〇九年十二月三十一日的25%。

- c) 應收／(應付)聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。該等款項並沒有逾期或出現減值跡象。

財務報表附註

d) 聯營公司的財務資料摘要

	2009		2008	
	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
財務狀況表				
資產	23,387	5,278	21,622	4,539
負債	(7,623)	(2,600)	(6,330)	(2,008)
權益	15,764	2,678	15,292	2,531
收益表				
收入	3,141	712	3,407	654
除稅前盈利	1,431	266	1,181	31
所得稅	(158)	(31)	(129)	(24)
是年盈利	1,273	235	1,052	7

15. 共同發展公司權益

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
應佔資產淨值	728	918
商譽	54	54
應收共同發展公司款項	782	972
	6,769	7,017
	7,551	7,989

- a) 於二〇〇九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117頁。
- b) 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。該等應收款項並沒有逾期或出現減值跡象。

財務報表附註

c) 本集團於共同發展公司的業績、資產及負債之應佔實質權益摘要如下：

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
財務狀況表		
非流動資產	1,684	1,298
流動資產	7,346	7,514
流動負債	(5,178)	(7,772)
非流動負債	(3,124)	(122)
淨資產	728	918
收益表		
收入	692	180
是年盈利	75	5

16. 金融投資

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
可供出售投資		
按市值列賬的上市投資		
— 香港	294	55
— 香港以外地區	4,485	2,175
非上市投資	4,779	2,230
	106	49
	4,885	2,279
持有至到期的投資	824	—

財務報表附註

在香港以外地區上市的投資，包括集團持有20%（二〇〇八年：20%）權益的Hotel Properties Limited（「HPL」）及17%（二〇〇八年：17%）權益的SC Global Developments Ltd（「SC Global」）（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，該股本投資並沒有分類為聯營公司。

非上市投資總值為港幣九億三千萬元（二〇〇八年：港幣四千二百萬元）均以原值減撥備報值（如有）。

在二〇〇九年十二月三十一日，已個別減值的可出售投資的公允價值為港幣七億零三百萬元（二〇〇八年：港幣十四億六千五百萬元）及減值虧損為數港幣一億二千六百萬元（二〇〇八年：港幣十三億七千五百萬元）已確認在是年綜合收益表內。

17. 長期應收賬項

長期應收賬項為一年後到期之應收賬項。

18. 僱員退休福利

a) 界定福利退休計劃

本集團作出供款的五個界定福利退休計劃乃於員工退休時給予的退休福利。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二〇〇九年十二月三十一日由獨立精算師HSBC Life (International) Limited及華信惠悅顧問有限公司以預期累積福利單位法作出估值。計劃之合計資金比率為119%。

(i) 確認於綜合財務狀況表之界定福利退休計劃資產／(負債)如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
計劃資產之公允價值	860	734
有設置基金之福利責任折現值	(721)	(888)
界定福利退休計劃資產／(負債)淨額	139	(154)

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。本集團預期於二〇一〇年給予界定福利退休計劃的供款為港幣二百萬元。

財務報表附註

(ii) 計劃資產包括如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
權益證券	127	490
債務證券	624	209
存款及現金	109	35
	860	734

(iii) 界定福利責任折現值變動如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於一月一日	888	891
由計劃已付之福利	(61)	(56)
是期服務成本	33	34
僱員供款	1	2
利息成本	12	30
出售一間附屬公司	(50)	—
精算盈餘	(102)	(13)
於十二月三十一日	721	888

(iv) 計劃資產變動如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於一月一日	734	1,130
集團已付計劃之供款	2	3
由計劃已付之福利	(61)	(56)
僱員供款	1	2
精算預期投資回報	51	80
出售一間附屬公司	(39)	—
精算盈餘／(虧損)	172	(425)
於十二月三十一日	860	734

(vii) 過往資料

	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	860	734	1,130	1,005
界定福利責任折現值	(721)	(888)	(891)	(775)
計劃盈餘／(虧損)	139	(154)	239	230
計劃負債之經驗調整	-3%	14%	-6%	9%
計劃資產之經驗調整	20%	-58%	10%	2%

(viii) 截至二〇〇九年十二月三十一日，本集團直接在其它全面收益確認之精算盈餘為港幣二億七千四百萬元(二〇〇八年：港幣四億一千二百萬元虧損)。於二〇〇九年十二月三十一日，累計確認精算盈餘為港幣一千九百萬元(二〇〇八年：港幣二億六千五百萬元虧損)。

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。

19. 擬作出售的物業

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業	25,113	23,927
待沽物業	711	733
	25,824	24,660

財務報表附註

- a) 發展中並擬作出售的物業預期在一年後大致完成。
- 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／物業之定金港幣三十四億九千四百萬元(二〇〇八年：港幣五十二億三千三百萬元)。
- 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。於二〇〇九年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣二億五千三百萬元(二〇〇八年：港幣二億五千一百萬元)。
- d) 於二〇〇八年，集團撥回較早前就一個中國項目所作出的撥備為數港幣一億四千六百萬元。於二〇〇九年並沒有上述的減值撥備或撥回。
- 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	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	1,392	1,596
中期契約	1,187	1,241
	2,579	2,837
位於香港以外地區		
永久年期	4,220	4,115
中期契約	13,766	13,340
	17,986	17,455
	20,565	20,292

20. 貿易及其它應收賬項

a) 賬齡分析

於二〇〇九年十二月三十一日，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	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	421	517
三十一日至六十日	174	180
六十一日至九十日	43	57
九十日以上	110	67
	748	821
應計銷售款項	467	806
其它應收賬項	4,028	1,059
	5,243	2,686

於二〇〇九年十二月三十一日之其它應收賬項包括出售北京首都時代廣場之其餘分期款項總額為港幣二十五億元，該款項已於報告日後全數收取。

應計銷售款項主要是在年結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。

財務報表附註

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。

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	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於一月一日	114	53
已確認減值虧損	8	84
已撇銷未能收回款項	(24)	(23)
於十二月三十一日	98	114

c) 沒有減值的貿易應收賬項

於二〇〇九年十二月三十一日，集團89%(二〇〇八年：94%)的貿易應收賬項並沒有出現減值跡象，而當中的82%(二〇〇八年：96%)為沒有逾期或逾期少於兩個月的應收賬項。

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。

21. 衍生金融工具

	2009		2008	
	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
按公允價值計入收益表				
定息至浮息利率掉期合約	102	35	83	—
浮息至定息利率掉期合約	307	99	—	126
跨貨幣利率掉期合約	102	1,020	8	612
外匯期貨合約	16	2	4	206
總額	527	1,156	95	944
分析				
流動	209	101	12	206
非流動	318	1,055	83	738
總額	527	1,156	95	944

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：

	2009		2008	
	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
定息至浮息利率掉期合約				
於一年內到期	40	—	8	—
於一年後但於五年內到期	26	7	37	—
於五年後到期	36	28	38	—
	102	35	83	—
浮息至定息利率掉期合約				
於一年內到期	—	6	—	—
於五年後到期	307	93	—	126
	307	99	—	126
跨貨幣利率掉期合約				
於一年後但於五年內到期	25	30	8	11
於五年後到期	77	990	—	601
	102	1,020	8	612
外匯期貨合約				
於一年內到期	16	2	4	206
總額	527	1,156	95	944

財務報表附註

- 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：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	4,800	3,350
浮息至定息利率掉期合約	7,830	2,500
跨貨幣利率掉期合約	10,117	9,217
外匯期貨合約	2,367	1,619

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年終平倉，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) 於年內外匯期貨合約收益為港幣五千萬元(二〇〇八年：港幣二億二千萬元虧損)，已計入綜合收益表內，分析如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
不符合對沖資格的外匯期貨合約收益／(虧損)	50	(262)
根據現金流量對沖的外匯期貨合約收益	—	42
	50	(220)

- 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三億一千五百萬元(二〇〇八年：港幣五億零八百萬元)及港幣三億六千萬元(二〇〇八年：港幣一億零四百萬元虧損)，於綜合收益表的財務支出內確認。

22. 銀行存款及現金

	集團		公司	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
銀行存款及現金				
無抵押	27,674	22,242	—	311
已抵押	82	685	—	—
	27,756	22,927	—	311

於二〇〇九年十二月三十一日，銀行存款及現金包括存放在中國內地的存款等同港幣七十三億五千九百萬元(二〇〇八年：港幣四十二億五千一百萬元)，該等存款要按中華人民共和國外匯條例管制始能匯出。

於二〇〇九年十二月三十一日，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十八億二千三百萬元(二〇〇八年：港幣十五億四千三百萬元)，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。

23. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇九年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	229	228
三十一日至六十日	63	109
六十一日至九十日	31	33
九十日以上	80	54
	403	424
租賃按金及客戶按金	1,771	1,761
應付建築費用	1,512	1,387
其它應付賬項	2,771	3,031
	6,457	6,603

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項為港幣十一億一千九百萬元(二〇〇八年：港幣十二億零七百萬元)，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確認為收入，或須於接獲通知時償還。

財務報表附註

24. 銀行借款及其它借款

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
二〇〇九年到期之港元定息票據	—	308
二〇一一年到期之港元定息票據	210	214
二〇一六年到期之港元定息票據	271	289
二〇一九年到期之港元定息票據	713	—
二〇〇九年到期之港元浮息票據	—	100
二〇一〇年到期之港元浮息票據	200	200
二〇一三年到期之港元浮息票據	300	300
二〇一四年到期之港元浮息票據	200	—
二〇一七年期之美元定息票據	3,120	3,120
	5,014	4,531
銀行借款(有抵押)		
於一年內到期	1,454	536
於一年後而在兩年內到期	1,176	2,294
於兩年後而在五年內到期	10,169	9,328
於五年後到期	2,987	3,104
	15,786	15,262
銀行借款(無抵押)		
於一年內到期	7,395	4,011
於一年後而在兩年內到期	4,200	6,942
於兩年後而在五年內到期	13,239	14,077
於五年後到期	1,000	800
	25,834	25,830
銀行借款及其它借款總額	46,634	45,623
以上借款的還款期分析		
流動借款		
於一年內到期	9,049	4,955
非流動借款		
於一年後而在兩年內到期	5,586	9,436
於兩年後而在五年內到期	23,908	23,919
於五年後到期	8,091	7,313
	37,585	40,668
銀行借款及其它借款總額	46,634	45,623

財務報表附註

	公司	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
銀行借款(有抵押) 於兩年後而在五年內到期	5,500	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28(b)的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
港幣	38,318	36,295
人民幣	3,517	3,743
美元	389	351
日元	3,120	3,120
新加坡元	1,290	2,114
	46,634	45,623

- b) 集團及公司借款利率(已包括分別詳列於附註28(a)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：

	2009		2008	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
集團				
定息借款				
債券及票據	3.1	3,120	3.1	3,120
浮息借款				
債券及票據	1.3	1,894	2.5	1,411
銀行借款	1.0	41,620	2.4	41,092
		43,514		42,503
借款總額		46,634		45,623
公司				
浮息借款				
銀行借款	0.6	5,500	0.9	5,500

財務報表附註

- c) 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，為數港幣三百九十八億四千四百萬元及港幣十二億九千萬元(二〇〇八年：港幣三百八十億零九百萬元及港幣二十一億一千四百萬元)，而該等借款對本公司及其全資附屬公司皆無追索權。
- d) 除了合共港幣九億五千四百萬元(二〇〇八年：港幣九億一千一百萬元)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。
- e) 於二〇〇九年十二月三十一日，集團的銀行備用信貸以賬面總值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(二〇〇八年：港幣四百一十億六千三百萬元)。
- 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. 出售物業定金

出售物業定金為港幣十六億三千六百萬元(二〇〇八年：港幣二十一億八千萬元)預期於一年後於綜合收益表內確認為收入。

26. 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：

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
遞延稅項負債	18,270	16,258
遞延稅項資產	(432)	(484)
遞延稅項負債淨額	17,838	15,774

財務報表附註

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於是年之變動如下：

	投資 物業重估 港幣百萬元	投資重估 港幣百萬元	超逾 有關折舊之 折舊免稅額 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
二〇〇八年一月一日	14,437	216	2,254	(18)	(671)	16,218
匯兌差額	83	(2)	12	1	3	97
於綜合收益表內扣除/(貸記)	495	—	112	(25)	(97)	485
於儲備內貸記	—	(214)	—	—	—	(214)
稅率轉變的影響	(739)	—	(112)	—	39	(812)
二〇〇八年十二月三十一日及 二〇〇九年一月一日	14,276	—	2,266	(42)	(726)	15,774
匯兌差額	9	—	1	—	(1)	9
於綜合收益表內扣除	2,482	—	89	4	68	2,643
出售一項投資物業	(365)	—	(145)	—	—	(510)
出售一間附屬公司	(46)	—	(13)	—	—	(59)
稅率轉變的影響	(17)	—	(2)	—	—	(19)
二〇〇九年十二月三十一日	16,339	—	2,196	(38)	(659)	17,838

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	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	(49)	(13)
稅務虧損的未來利益	(1,253)	(1,151)
未確認之遞延稅項資產淨額	(1,302)	(1,164)

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以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。源自中國營運的稅務虧損則於有關會計年度的五年後期滿。

財務報表附註

27. 其它遞延負債

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
會所債券(不附帶利息)	215	217
遞延收入	47	45
	262	262

本集團認為折現會所債券所帶來的影響並不大。

28. 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，名義數額為港幣九億三千萬元(二〇〇八年：港幣八億五千萬元)，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期浮息轉為定息的利率掉期合約(名義數額為港幣三十六億三千萬元)，同時亦簽訂了兩年期定息轉為浮息的利率掉期合約(名義數額為港幣三十六億三千萬元)。該項安排實際上將集團於二〇一〇年及二〇一一年往後八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。

於二〇〇九年十二月三十一日，在計入上述之利率掉期合約後，集團的借款大約93%（二〇〇八年：93%）為浮息，餘下7%（二〇〇八年：7%）則為定息（附註24(b)）。

根據在二〇〇九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%（二〇〇八年：1%）（所有其它可變因素維持不變），估計會導致集團的除稅後盈利和權益總額增加／減少分別約港幣八百萬元（二〇〇八年：減少／增加港幣一億二千二百萬元）及本公司的除稅後盈利和權益總額減少／增加分別約港幣五千四百萬元（二〇〇八年：港幣五千一百萬元）。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。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

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，現金流量亦大部份以港幣、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，充份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風險。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。

財務報表附註

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。

	2009				2008			
	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	162	146	—	2	53	87	—	—
可供出售投資	336	—	—	2	179	—	—	2
持有至到期的投資	106	—	—	—	—	—	—	—
貿易及其它應收賬項	86	33	—	3	27	38	—	2
貿易及其它應付賬項	(15)	(232)	—	—	(26)	(388)	—	—
銀行借款及其它借款	(1,298)	—	—	—	(1,182)	—	—	—
公司間結存	111	490	—	—	104	906	—	—
已確認資產及負債產生的風險總額	(512)	437	—	7	(845)	643	—	4
外匯期貨合約的名義數額								
按公允價值計入收益表	216	600	(19,800)	—	194	—	(19,800)	—
跨貨幣利率掉期合約的名義數額	1,298	—	(45,764)	—	1,182	—	(45,764)	—
預期之採購	(271)	—	—	(10)	(78)	—	—	(2)
整體風險淨額	731	1,037	(65,564)	(3)	453	643	(65,564)	2

於二〇〇九年十二月三十一日，由於集團在中國的附屬公司(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(二〇〇八年：分別承擔港幣六億五千四百萬元、港幣零元、港幣十四億零八百萬元和港幣十二億四千九百萬元)。

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%(二〇〇八年：5%)將導致集團的除稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣二億八千六百萬元(二〇〇八年：港幣二億七千七百萬元)。
- 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。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

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。

根據於二〇〇九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%(二〇〇八年：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／減少港幣四億七千八百萬元(二〇〇八年：港幣二億二千二百萬元)。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

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

下表詳載了集團的衍生及非衍生金融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 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
集團						
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	(2)	(2)	(2)	—	—	—
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)
	(53,951)	(56,979)	(14,848)	(6,551)	(25,648)	(9,932)
二〇〇八年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(45,623)	(48,997)	(5,637)	(7,690)	(27,552)	(8,118)
貿易及其它應付賬項	(6,603)	(6,603)	(5,396)	(539)	(510)	(158)
會所債券	(217)	(217)	—	—	—	(217)
外匯期貨合約	(206)	(206)	(206)	—	—	—
跨貨幣利率掉期合約	(604)	(228)	59	58	179	(524)
利率掉期合約	(43)	(167)	7	1	(57)	(118)
	(53,296)	(56,418)	(11,173)	(8,170)	(27,940)	(9,135)
公司						
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)	—	—	—
	(5,506)	(5,602)	(38)	(32)	(5,532)	—
二〇〇八年十二月三十一日						
銀行借款	(5,500)	(5,708)	(52)	(52)	(5,604)	—
貿易及其它應付賬項	(8)	(8)	(8)	—	—	—
	(5,508)	(5,716)	(60)	(52)	(5,604)	—

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，本公司可被要求代為償還。於二〇〇九年十二月三十一日，上述提及的銀行信貸並沒有被附屬公司提取；因此，擔保最高金額於二〇〇九年十二月三十一日為港幣零元(二〇〇八年：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。

集團並無重大集中的信貸風險。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期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，而預計集團若終止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二〇〇九年及二〇〇八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。

財務報表附註

(ii) 按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

二〇〇九年十二月三十一日

	集團		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產			
可供出售投資：			
— 上市	4,779	—	4,779
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	409	409
— 跨貨幣利率掉期合約	—	102	102
— 外匯期貨合約	—	16	16
	4,779	527	5,306
負債			
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	(134)	(134)
— 跨貨幣利率掉期合約	—	(1,020)	(1,020)
— 外匯期貨合約	—	(2)	(2)
	—	(1,156)	(1,156)

年內，第一級及第二級之間度金融工具並沒有重大轉變。

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少數股東權益。

於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
銀行借款及其它借款總額(附註24)	46,634	45,623
減：銀行存款及現金(附註22)	(27,756)	(22,927)
負債淨額	18,878	22,696
股東權益	69,691	58,733
權益總額	144,149	123,243
負債淨額與股東權益比率	27.1%	38.6%
負債淨額與權益總額比率	13.1%	18.4%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

29. 股本

	2009	2008	2009	2008
	股數(百萬)	股數(百萬)	港幣百萬元	港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,800	2,800	1,400	1,400
已發行及實收股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,032	2,032	1,016	1,016

財務報表附註

30. 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轉變報表列報。

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。

- b) 公司的每一項權益於年內的變動顛列如下：

公司	匯兌及				總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	其它儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	
二〇〇八年一月一日	1,016	1,914	96	1,468	4,494
是年全面收益	—	—	—	257	257
已付二〇〇七年末期股息	—	—	—	(203)	(203)
已付二〇〇八年中期股息(附註9)	—	—	—	(51)	(51)
二〇〇八年十二月三十一日及 二〇〇九年一月一日	1,016	1,914	96	1,471	4,497
是年全面收益	—	—	—	350	350
已付二〇〇八年末期股息(附註9)	—	—	—	(203)	(203)
已付二〇〇九年中期股息(附註9)	—	—	—	(51)	(51)
二〇〇九年十二月三十一日	1,016	1,914	96	1,567	4,593

- (i) 於二〇〇九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣十五億六千七百萬元(二〇〇八年：港幣十四億七千一百萬元)。
- (ii) 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(二〇〇八年：港幣一千九百萬元)。
- (iii) 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。

31. 或然負債

- a) 於二〇〇九年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關銀行備用信貸所作擔保的或然負債為港幣三億七千萬元(二〇〇八年：港幣十六億七千萬元)。
- b) 本公司並無就附屬公司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，蓋因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為零港元。

32. 承擔

於報告日，本集團尚有開支承擔包括下列各項：

	2009				2008			
	香港 港幣百萬元	中國 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 港幣百萬元	新加坡 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 資本性開支								
已授權及簽約	333	6,624	193	7,150	375	1,903	3	2,281
已授權但未簽約	1,148	11,711	—	12,859	1,144	1,304	—	2,448
	1,481	18,335	193	20,009	1,519	3,207	3	4,729
b) 節日及其它								
已授權及簽約	2,226	—	—	2,226	783	—	—	783
已授權但未簽約	139	—	—	139	71	—	—	71
	2,365	—	—	2,365	854	—	—	854
c) 發展中物業								
已授權及簽約	396	8,022	663	9,081	513	10,634	1,241	12,388
已授權但未簽約	220	20,747	—	20,967	—	35,341	—	35,341
	616	28,769	663	30,048	513	45,975	1,241	47,729
d) 由共同發展公司及聯營公司 承擔的發展中物業								
已授權及簽約	—	4,567	—	4,567	—	3,662	—	3,662
已授權但未簽約	—	11,530	—	11,530	—	9,666	—	9,666
	—	16,097	—	16,097	—	13,328	—	13,328
e) 經營租賃支出								
於一年內	29	—	—	29	50	—	—	50
於一年後而在五年內	41	—	—	41	51	—	—	51
於五年後	58	—	—	58	65	—	—	65
	128	—	—	128	166	—	—	166

財務報表附註

- (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二〇一〇年至二〇一三年應分期償付的本集團所佔未付土地成本港幣一百三十二億元。這個類別中的其它承擔主要為以未來幾年的建築成本。
- (ii) 於中國內地的資本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鏞灣和太倉項目的港口開支有關。
- (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商定。租賃付款額通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。
- (iv) 若扣除會德豐地產集團為其發展中物業或透過聯營公司發展所作的承擔為數港幣二十八億元外，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，截至二〇〇九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) 在截至二〇〇九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五億一千七百萬元(二〇〇八年：港幣四億九千五百萬元)。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2(b)及(c)內披露。

34. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布以下新訂及經修訂之《香港財務報告準則》(「財報準則」)、財報準則之修訂及詮釋，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效。

《會計準則》第1號(經修訂)	財務報表之呈報
《財報準則》第7號(修訂)	金融工具披露之改進
《財報準則》第8號	經營分部
《財報準則》之改進(2008)	《會計準則》第40號「投資物業」之修訂

第97至第113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。

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

a) 《會計準則》第1號(經修訂)「財務報表之呈報」

採用《會計準則》第1號(經修訂)後，期內與股東交易所產生的權益變動已於經修訂的綜合權益轉變報表內與全部其它收入及支出分開獨立呈報。所有其它收入及支出項目，若在是期被確認為盈利或虧損的部分，乃於綜合收益表內呈報，否則於新報表綜合全面收益表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。

此呈報變動對任何所呈報的期間之應列報盈利或虧損、總收益及支出或淨資產並無影響。

b) 《財報準則》第7號(修訂)「金融工具披露之改進」

因採用《財報準則》第7號的修訂，本財務報表擴大對本集團的金融工具公允價值計量在附註28(f)披露，根據可觀察的市場數據將該等公允價值計量以公允價值等級制度分類成三個等級。本集團按《財報準則》第7號的修訂中的過渡條款，無需就有關金融工具公允價值計量的新增披露提供可作比較的資料。

c) 《財報準則》第8號「經營分部」

《財報準則》第8號規定分部披露須基於集團的主要經營決策者所注重的範疇及管理集團的方式，每一個應列報的分部所列報的金額應作為向集團的主要經營決策者列報的計量，供其評估分部表現及就經營事宜作出決策。這與以往年度的分部資料的呈報基於將集團的財務報表分拆為以相關產品及服務劃分及以地區劃分有所不同。採用《財報準則》第8號令分部資料的呈報方式與提供予集團的最高管理層的內部列報更一致，並導致所呈報的披露經修訂。相應金額已按與經修訂的分部資料一致的基準重新編列。

d) 《財報準則》之改進(2008)－《會計準則》第40號「投資物業」之修訂

《會計準則》第40號經修訂後，興建中投資物業在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，會以公允價值計量。任何增加或減少將確認為盈利或虧損。在以往，這類物業以成本計量，直至興建完工為止，完工後就公允價值增加或減少確認盈利或虧損。此修訂的應用並沒有追溯性，同時有關的比較金額並沒有重新編列。採用此修訂後，截至二〇〇九年十二月三十一日止年度股東應佔盈利則增加港幣十二億八千二百萬元。

財務報表附註

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。因該等新準則在二〇〇九年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採用。

本集團現正評估預期該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間的影響。到目前為止，除採用《財報準則》之改進(2009)或許會構成少許影響外，集團認為採用其它新訂之準則及詮釋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。

此外，以下發展可能引致在財務報表中作出全新或修訂的披露，包括可能在首次應用期間比較數字的重新編列：

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《財報準則》第3號(經修訂)「業務合併」	二〇〇九年七月一日
《會計準則》第27號(修訂)「綜合及獨立財務報表」	二〇〇九年七月一日
《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」	二〇〇九年七月一日
《財報準則》之改進(2009)	二〇〇九年七月一日或 二〇一〇年一月一日

36. 報告日後事項

二〇一〇年一月和二月，九龍倉購入了另外一幅成都地塊(擁有100%權益)及一幅天津地塊(擁有50%權益)，須支付的應佔地價總額為港幣二十七億元。兩幅地塊將發展為住宅及商用物業。

二〇一〇年一月，會德豐地產購入一幅佛山市南海獅山鎮地塊(擁有50%權益)，須支付的應佔地價約為港幣三億八千七百萬元。該地塊將發展為住宅物業予以銷售。

二〇一〇年三月，會德豐地產透過一間其擁有50%權益的合營公司成功投得柯士甸站C地盤及D地盤地產發展項目。會德豐地產應佔合營公司須支付的項目發展及相關成本總額約為港幣五十八億元。兩個地盤將發展為住宅物業予以銷售。

37. 比較數字

因採用《會計準則》第1號(經修訂)「財務報表之呈報」及《財報準則》第8號「經營分部」，若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報方式。有關詳情已於附註34內詳述。

38. 財務報表通過

此財務報表已於二〇一〇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。本集團沒有採納本會計期間未生效的新會計準則或詮釋(附註35)。

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一年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(z)。

主要會計政策

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，或實際上有能力對該實體行使實質控制，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。

當公司持有一個大部分的少數股東權益而有效地行使實質控制權，而其它股權廣為分散而不能聯合成功投票反對最大股東的意願時，則為擁有實質控制權。

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。

少數股東權益是指不屬於本公司所擁有的附屬公司淨資產的應佔權益部分，不論直接或間接透過附屬公司持有，而本集團未與這些權益持有者達成任何附加協議，致令本集團整體上對這些權益產生符合金融負債定義的法定義務。少數股東權益在綜合財務狀況表權益總額內列示，但與股東應佔權益分開。少數股東權益佔集團年度內總盈利或虧損和總全面收益在綜合收益表及綜合全面收益表賬面以分配為少數股東權益及公司股東應佔權益形式呈報。

當少數股東應佔虧損超逾少數股東於附屬公司的權益時，任何少數股東應佔的虧損會於集團的權益內扣除(少數股東受契約約束而需增加額外投資以填補其虧損除外)，如附屬公司隨後獲得盈利，此盈利被分配置集團的利益上直至以往的少數股東應佔虧損獲得彌補。

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。

主要會計政策

(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可銷售外(或包括在被界定為可銷售的出售組合)，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，然後就本集團所佔該聯營公司或共同發展公司資產淨值的收購後變動及有關該投資任何的減值虧損作出調整(附註(c)(iii)及(k)(ii))。綜合收益表包括年內本集團所佔投資的收購後除稅後業績，及年內有關的任何減值虧損。然而，本集團所佔投資於收購後除稅後之其它全面收益則於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。

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。

(iii) 商譽

商譽是指業務合併的成本或於聯營公司或共同發展公司的投資超過本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔份額的部分。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。業務合併所產生之商譽會分配至現金產生單位，並且每年接受減值測試。就聯營公司或共同發展公司來說，商譽的賬面金額會計入所佔聯營公司或共同發展公司權益的賬面金額中，及若有客觀證據顯示該投資需作減值虧損，其整體將作出減值測試(附註(k)(ii))。

主要會計政策

本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔份額，超過企業合併的成本或於聯營公司或共同發展公司的投資部分，會即時在綜合收益表中確認。

是年內出售的現金產生單位、聯營公司或共同發展公司的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

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。

(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。

主要會計政策

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) 酒店與會所物業

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。

主要會計政策

(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。

主要會計政策

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在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。

以經營租賃持有土地的收購成本於財務狀況表的租賃土地權益入賬，並按直線法於租賃期內攤銷，分類為投資物業的物業(請參閱附註(d)(i))或發展中並擬作出售的物業(請參閱附註(l)(ii))則除外。

主要會計政策

(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撇銷。

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(除了附屬公司的投資)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：

以權益法確認於聯營公司及共同發展公司的投資(見附註(c)(ii))，減值虧損是以整體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)。

主要會計政策

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。

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，已直接在權益中確認的累計虧損會從投資重估儲備中轉出，並在綜合收益表中確認。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有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(即現金產生單位)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。就現金產生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產生單位(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)。

1) 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。

主要會計政策

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確認為收入。

(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成證明(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，則計入財務狀況表的出售物業定金內。

(iii) 通訊、媒體與娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。

(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) 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。

主要會計政策

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權益中確認的相關項目，則分別在其它全面收益或直接權益中確認。

(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。

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)。

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溢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。

主要會計政策

(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。

主要會計政策

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。

任何精算增益或損失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。

主要會計政策

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。

z) 重大會計估計和判斷

估計不確定性的主要來源

附註18及21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。

主要會計政策

(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

二〇〇九年十二月三十一日

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	公司應佔 實質權益	主要業務
A) 九龍倉				
* 九龍倉集團有限公司	香港	2,753,861,207股每股港幣1元	48%	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	48%	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	48%	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	48%	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	48%	地產
荷里活廣場有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	48%	地產
九龍倉發展有限公司 (前稱九龍倉置業發展有限公司)	香港	2股每股港幣1元	48%	控股公司
Wharf China Holdings Limited	英屬處女群島	2,564,102,500股每股1美元	48%	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	48%	控股公司
iii 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	48%	地產
ii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	48%	地產
ii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	194,000,000人民幣	48%	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	179,900,000美元	47%	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	48%	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	387,593,812美元	48%	地產
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	48%	地產
九龍倉中國地產發展有限公司 (前稱九龍倉置業中國有限公司)	英屬處女群島	500股每股1美元	48%	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	48%	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	41%	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	27%	地產
ii 九龍倉置業(無錫)有限公司	中華人民共和國	192,580,000美元	48%	地產
ii 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	750,000,000港幣	48%	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	48%	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	48%	地產
ii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	105,400,000美元	48%	地產
ii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	84,700,000美元	48%	地產
ii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	99,990,000美元	48%	地產
ii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	99,980,000美元	48%	地產
* 海港企業有限公司	香港	708,750,000股每股港幣0.5元	34%	控股公司
i 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	3,097,596,772人民幣	27%	地產
ii 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	229,800,000美元	34%	地產
ii 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	770,000,000人民幣	34%	地產

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇〇九年十二月三十一日

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	公司應佔 實質權益	主要業務
物流				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	48%	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	48%	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	33%	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	21%	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	23%	貨櫃碼頭
酒店				
馬哥孛羅酒店有限公司	開曼群島	500,000,000股每股1美元	48%	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	48%	酒店管理
香港酒店有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	34%	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	48%	酒店運作
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	48%	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	48%	酒店管理
通訊、媒體及娛樂				
九龍倉通訊有限公司	香港	1,000,000股每股港幣10元	48%	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	36%	控股公司
香港有線企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	36%	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	36%	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	36%	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	36%	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	36%	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 2股無投票權遞延股每股港幣1元	36%	網絡營運
i-CABLE Network Operations Limited	香港	500,000股每股港幣1元	36%	網絡營運
驕陽電影有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	36%	電影創作
九倉電訊有限公司	香港	100,000,000股每股港幣1元	48%	電訊
EC Telecom Limited	香港	2股每股港幣1元	48%	電訊
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	48%	電腦服務

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇〇九年十二月三十一日

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	公司應佔 實質權益	主要業務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	48%	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	48%	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	48%	融資
Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	48%	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	5,000,000股每股港幣1元	48%	融資
Wharf Finance (No.1) Limited	香港	2股每股港幣1元	48%	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	48%	融資
B) 會德豐(九龍倉以外)				
* 會德豐地產有限公司	香港	2,069,637,125股每股港幣0.2元	74%	控股公司
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000股每股港幣1元	74%	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	74%	地產
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	74%	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	74%	地產
Universal Sight Limited	香港	1股每股港幣1元	74%	地產
* 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	56%	控股公司／ 地產
Actbilt Pte Limited	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56%	地產
Ardesia Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	56%	投資
Bestbilt Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56%	地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56%	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	56%	地產
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	56%	投資
其它				
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	74%	租務代理
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	74%	地產
會德豐發展(中國)有限公司	香港／ 中華人民共和國	2股每股港幣10元	100%	中國地產發展
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
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%	商業服務
Wheelock Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	融資
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
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
i 廣州市廣隆房地產有限公司	中華人民共和國	96,000,000港幣	100%	地產

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇〇九年十二月三十一日

聯營公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	公司應佔 實質權益	主要業務
九龍倉－物流				
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	8%	控股公司
九龍倉－地產				
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	普通股	24%	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	24%	地產
會德豐－地產				
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	普通股	37%	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	普通股	37%	地產
共同發展公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	公司應佔 實質權益	主要業務
九龍倉－地產				
Elite Mind International Limited	香港	普通股	19%	控股公司
Show All Limited	香港	普通股	24%	控股公司
Tartar Investments Limited	英屬處女群島	普通股	14%	控股公司
Speedy Champ Investments Limited	香港	普通股	19%	控股公司
Empire Land Investments Limited	香港	普通股	24%	控股公司
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	19%	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	普通股	24%	地產
無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	普通股	24%	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	普通股	14%	地產
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	19%	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	24%	地產
九龍倉－物流				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	普通股	16%	貨櫃碼頭

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

二〇〇九年十二月三十一日

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)
香港投資物業						
尖沙咀海港城						
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	—	—	
時代廣場						
銅鑼灣雲東街	1,969,000	1,033,000	936,000	—	—	
其它						
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)
山頂賓吉道8號紅莓閣之部分單位	13,000	—	—	13,000	—	
山頂道77號	32,000	—	—	32,000	—	
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	—	
荃灣柴灣角街有線電視大樓南翼	585,000	—	—	—	585,000	(工業)
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	924,000	—	—	924,000	—	
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	189,000	105,600	83,400	—	—	
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓	197,900	197,900	—	—	—	
	13,075,600	6,450,500	3,645,200	1,828,900	1,151,000	
中國投資物業						
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*	—	
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	—	—	
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 成都時代奧特萊斯	680,000	—	680,000	—	—	
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	(其它代表有304個房間的酒店)
蘇州市蘇州工業園區項目 星湖街蘇州超高層	3,780,000	1,890,000	—	1,890,000	—	
	12,172,800	5,609,800	3,228,000	2,575,000	760,000	

主要物業撮要表

二〇〇九年十二月三十一日

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	48%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	48%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	48%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	48%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	48%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	48%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	48%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	48%
(b)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	34%
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	48%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	48%
48,438	KTIL 713	2047	1991	不適用	48%
70,127	STTL 422	2047	1999	不適用	48%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	48%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	48%
76,728	RBL 836	2029	1951	不適用	48%
29,640	RBL 556 R.P.S.A. & S.B.	2035	2001	不適用	48%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2001	不適用	48%
97,670	RBL 534 S.E. & S.F.	2028	2002	不適用	48%
66,000	TWIL 36	2047	2012	完成地基工程	48%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	不適用	策劃中	48%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	34%
12,286	IL 7 R.P. & IL 45 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	74%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	48%
136,432	不適用	2049	2010	接近完成階段	47%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	48%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	48%
(d)	不適用	2039	2008	不適用	48%
(e)	不適用	2047	2009	不適用	48%
590,481	不適用	2047	2013	正進行挖掘工程	48%
229,069	不適用	2047/77	2016	策劃中	27%

主要物業撮要表

二〇〇九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
新加坡投資物業						
烏節路501號會德豐廣場	464,800	229,300	235,500	—	—	
香港酒店及會所						
尖沙咀海港城						
馬哥孛羅香港酒店	553,000	—	—	—	553,000	(其它代表有664個房間的酒店)
港威酒店	313,000	—	—	—	313,000	(其它代表有433個房間的酒店)
太子酒店	359,000	—	—	—	359,000	(其它代表有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	
中國酒店及會所						
武漢市江安區沿江大道160號						
武漢馬哥孛羅酒店	405,000	—	—	—	405,000	(其它代表有370個房間的酒店)
香港發展物業						
九龍東源街5號油塘貨倉	255,700	—	42,600	213,100	—	
香港仔黃竹坑香葉道2號	737,200	737,200	—	—	—	(寫字樓面積已預售224,900平方呎)
太子道西211至215C號	91,700	—	—	91,700	—	
堅尼地城卑路乍街46號	91,400	—	—	91,400	—	
深井青山公路33號碧堤半島	29,400	—	29,400	—	—	
	1,205,400	737,200	72,000	396,200	—	
香港發展物業(聯營公司進行)						
九龍油塘油塘灣部分地段	651,400	—	20,100	631,300	—	(集團所佔權益—附註f)
中國發展物業						
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場						
—第一、三、四、八及九座	177,000	—	—	177,000*	—	
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	330,000	—	—	330,000	—	
上海市長寧區淮海西路176地塊	200,000	—	—	200,000	—	(住宅面積已預售80,000平方呎)
上海新華路1號	763,000	—	—	763,000*	—	
上海新江灣城	1,074,000	—	—	1,074,000	—	
上海楊浦區新江灣城D1地塊	4,156,000	1,981,000	76,000	2,099,000	—	(住宅面積已預售1,036,000平方呎)
成都市錦江區東大街與府河交界	3,807,000	—	94,000	3,713,000*	—	(住宅面積已預售566,000平方呎)
成都天府時代廣場	—	—	—	—	—	
成都市站華路與府城大道交界高新區10號地塊	—	—	—	—	—	
時代•晶科名苑	—	—	—	—	—	
蘇州市蘇州工業園區68210號地塊	2,123,000	—	—	2,123,000	—	
無錫市南長區太湖廣場	3,013,000	1,583,000	—	1,028,000*	402,000	(其它代表有243個房間的酒店)
無錫超高層	—	—	—	—	—	
太湖廣場	8,949,000	—	—	8,949,000	—	(住宅面積已預售583,000平方呎)

主要物業撮要表

二〇〇九年十二月三十一日

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	56%
58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	34%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	48%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	48%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	48%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	48%
42,625	YTIL 4SA及接鄰政府地段	2047	不適用	策劃中	48%
49,000	AIL 374	2121	2010	上蓋工程施工中	74%
18,338	KIL 2340 R.P.	2080	2013	地基工程施工中	74%
11,125	IL 953 R.P.	2891	2014	策劃中	74%
566,090	Lot No. 269 R.P. in DD 390	2051	不適用	完成	74%
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	7.2%
(c)	不適用	2053/73	2007/08	已完成	48%
(d)	不適用	2069	2009	已完成	48%
118,220	不適用	2070	2010	上蓋工程施工中	41%
170,825	不適用	2043/63	2013	策劃中	27%
638,000	不適用	2077	2012	上蓋工程施工中	34%
761,520	不適用	2045/75	2012	上蓋工程施工中	48%
884,459	不適用	2046/76	2013	上蓋工程施工中	48%
3,654,152	不適用	2076	2012	策劃中	48%
313,867	不適用	2047/57	2016	基礎工程施工中	48%
3,314,418	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	48%

主要物業撮要表

二〇〇九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
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	—	
成都市東大街·經華南路及大田坎街交界 成都市錦江區一心橋北片區6號地塊	639,000	—	24,000	615,000	—	
江蘇省常州市新北區中華恐龍園項目	8,590,000	—	—	8,073,000	517,000	(其它代表有305個 房間的酒店)
蘇州市蘇州工業園區項目現代大道	9,765,000	—	—	9,765,000	—	
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	—	
無錫市南長區鄰接京杭運河之 無錫古運河72地段	2,670,000	646,000	—	2,024,000	—	
杭州杭一棉杭州拱墅區杭一棉C/D地塊 東風路項目	2,422,000	—	—	2,422,000	—	
廣州市東風中路解放路口西南側S2地塊	357,600	—	113,900	243,700	—	
	60,713,600	8,132,800	1,589,300	50,072,500	919,000	
中國發展物業(聯營公司進行)						
蘇州市蘇州工業園區藍湖路南·迎湖路東西 兩側蘇州唯亭項目	908,000	—	—	908,000	—	(集團所佔權益-附註f)
天津靖江路地塊項目 中環線上河東區衛國道與靖江路交口	646,900	—	173,000	473,900	—	(集團所佔權益-附註f)
佛山市新城區裕和路以北·天虹路以南項目	2,297,000	—	140,000	2,157,000	—	(集團所佔權益-附註f) (住宅面積已預售678,000 平方呎)
佛山市禪城區魁奇路北項目	1,428,700	—	115,200	1,313,500	—	(集團所佔權益-附註f) (住宅面積已預售52,000 平方呎)
	5,280,600	—	428,200	4,852,400	—	
中國發展物業(共同發展公司進行)						
杭州市西湖區之江國家旅遊度假區 轉塘鎮項目	2,004,000	—	83,000	1,921,000	—	(集團所佔權益-附註f)
無錫市南長區鄰接京杭運河之 無錫古運河73地段	1,760,000	—	—	1,760,000	—	(集團所佔權益-附註f)

主要物業撮要表

二〇〇九年十二月三十一日

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
(e)	不適用	2047/77	2013	策劃中	48%
160,000	不適用	2079	2012	策劃中	48%
4,427,804	不適用	2047/77	2016	策劃中	34%
5,425,454	不適用	2077	2017	策劃中	27%
1,416,822	不適用	2078	2015	策劃中	48%
1,276,142	不適用	2078	2014	策劃中	48%
914,000	不適用	2080	2014	策劃中	48%
60,020	不適用	2059/79	2012	策劃中	100%
1,976,237	不適用	2077	2014	策劃中	24%
511,560	不適用	2079	2014	策劃中	24%
2,867,600	不適用	2047/77	2014	上蓋工程施工中	37%
1,155,000	不適用	2048/78	2014	上蓋工程施工中	37%
2,046,685	不適用	2047/77	2014	上蓋工程施工中	24%
2,121,662	不適用	2048/78	2015	策劃中	24%

主要物業撮要表

二〇〇九年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
重慶市南岸區彈子石C片區項目	7,908,000	—	1,470,000	6,438,000	—	(集團所佔權益—附註f) (住宅面積已預售72,000平方呎及商場面積已預售3,000平方呎)
成都沙河地塊 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	4,046,000	484,500	484,500	2,916,000	161,000	(其它代表酒店) (集團所佔權益—附註f)
重慶市江北區江北城B片區項目	2,524,000	—	—	2,524,000	—	(集團所佔權益—附註f)
重慶市江北區江北城A/C片區項目	7,166,000	—	—	4,763,000	2,403,000	(其它樓面面積包括A/C片區內所有商業用地面積) (集團所佔權益—附註f)
	25,408,000	484,500	2,037,500	20,322,000	2,564,000	
新加坡發展物業						
安哥烈園29號烏節景園	75,900	—	—	75,900	—	(住宅面積已預售7,590平方呎)
阿摩園1及2號雅茂二期	238,700	—	—	238,700	—	(已預售所有住宅單位)
史各士路6及8號Scotts Square	423,300	—	130,600	292,700	—	(住宅面積已預售226,600平方呎)
阿摩園3號Ardmore 3	149,200	—	—	149,200	—	
	887,100	—	130,600	756,500	—	
總面積	121,628,300	21,644,100	11,386,400	81,434,800	7,163,000	

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) 於二〇〇九年後，本集團在中國多購入三地塊：
 - (i) 由九龍倉購入的成都川棉廠(擁有100%權益)，應佔總樓面面積為三百五十萬平方呎。
 - (ii) 由九龍倉購入的天津鐵東路(擁有50%權益)，應佔總樓面面積為二百六十萬平方呎。
 - (iii) 由會德豐地產購入的佛山南海獅山鎮(擁有50%權益)，應佔總樓面面積為一百七十萬平方呎。
- * 住宅包括商住單位

主要物業撮要表

二〇〇九年十二月三十一日

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
6,080,656	不適用	2047/57	2014	上蓋工程施工中	19%
2,212,128	不適用	2048/78	2011及以後	策劃中	14%
1,002,408	不適用	2057	2014	策劃中	19%
2,851,556	不適用	2050/60	2018	策劃中	24%
29,078	不適用	永久	2010	上蓋工程施工中	56%
89,630	不適用	永久	2010	上蓋工程施工中	56%
71,137	不適用	永久	2011	上蓋工程施工中	56%
54,981	不適用	永久	2014	打樁工程於2010開始	56%

十年財務摘要

港幣百萬元	2009	2008	2007	2006/07	2005/06
綜合收益表			(附註b)		
營業額	18,957	22,583	17,915	16,096	4,235
投資物業盈餘前盈利	4,442	2,284	3,361	3,008	3,313
投資物業盈餘(附註a)	5,189	1,148	4,254	3,302	7,003
股東應佔盈利	9,631	3,432	7,615	6,310	10,316
股東應佔股息	254	254	254	254	254
綜合財務狀況表					
固定資產	145,311	130,696	125,390	111,256	8,665
聯營公司權益	5,513	5,438	5,096	531	32,012
共同發展公司權益	7,551	7,989	4,555	788	—
可供出售投資	4,885	2,279	7,622	7,088	2,187
擬作出售的物業	25,824	24,660	19,805	15,386	9,169
銀行存款及現金	27,756	22,927	13,079	10,235	4,518
其它資產	7,966	4,217	3,578	3,743	1,627
資產總額	224,806	198,206	179,125	149,027	58,178
銀行借款/其它借款	(46,634)	(45,623)	(34,991)	(25,806)	(7,205)
其它負債	(34,023)	(29,340)	(29,975)	(23,679)	(3,605)
資產淨額	144,149	123,243	114,159	99,542	47,368
股本	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016
儲備	68,675	57,717	55,635	48,246	40,000
股東權益	69,691	58,733	56,651	49,262	41,016
少數股東權益	74,458	64,510	57,508	50,280	6,352
權益總額	144,149	123,243	114,159	99,542	47,368
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港元)	4.74	1.69	3.75	3.11	5.08
每股資產淨值(港元)	34.30	28.91	27.88	24.25	20.19
每股股息(港仙)	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5
財務比率					
負債淨額與股東權益比率(%)	27.1%	38.6%	38.7%	31.6%	6.6%
負債淨額與權益總額比率(%)	13.1%	18.4%	19.2%	15.6%	5.7%
股東權益回報(%)	15.0%	5.9%	14.4%	14.0%	28.5%
盈利股息比率(倍數)	37.9	13.5	30.0	24.8	40.6

十年財務摘要

港幣百萬元	2004/05	2003/04	2002/03	2001/02	2000/01
綜合收益表					
營業額	4,521	7,116	9,868	7,165	3,762
投資物業盈餘前盈利	3,502	2,303	35	547	523
投資物業盈餘(附註a)	4,835	—	—	—	—
股東應佔盈利	8,337	2,303	35	547	523
股東應佔股息	224	183	152	152	152
綜合財務狀況表					
固定資產	5,326	4,011	3,886	4,935	5,352
聯營公司權益	26,562	24,528	20,488	23,379	24,733
共同發展公司權益	—	—	—	—	—
可供出售投資	1,488	1,167	753	3,728	3,335
擬作出售的物業	10,204	7,251	10,600	17,163	22,939
銀行存款及現金	3,502	2,017	3,183	3,451	1,299
其它資產	1,673	1,905	3,092	2,011	818
資產總額	48,755	40,879	42,002	54,667	58,476
銀行借款／其它借款	(8,023)	(8,132)	(11,981)	(16,626)	(16,964)
其它負債	(4,066)	(2,110)	(3,818)	(5,826)	(6,975)
資產淨額	36,666	30,637	26,203	32,215	34,537
股本	1,016	1,016	1,016	1,016	1,015
儲備	30,419	25,528	21,774	25,469	27,404
股東權益	31,435	26,544	22,790	26,485	28,419
少數股東權益	5,231	4,093	3,413	5,730	6,118
權益總額	36,666	30,637	26,203	32,215	34,537
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港元)	4.10	1.13	0.02	0.27	0.26
每股資產淨值(港元)	15.47	13.06	11.22	13.04	13.99
每股股息(港仙)	11.0	9.0	7.5	7.5	7.5
財務比率					
負債淨額與股東權益比率(%)	14.4%	23.0%	38.6%	49.7%	55.1%
負債淨額與權益總額比率(%)	12.3%	20.0%	33.6%	40.9%	45.4%
股東權益回報(%)	28.8%	9.3%	0.14%	2.0%	1.9%
盈利股息比率(倍數)	37.2	12.6	0.2	3.6	3.4

附註：

- 投資物業重估盈餘已扣除遞延稅項及少數股東權益。
- 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。
- 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2(a)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。
- 股東權益回報乃根據股東應佔盈利除以該年平均股東權益。
- 部分數字已重新分類或編列，以符合現行的《財報準則》。