

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I 主要會計政策

a. 編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會已頒佈適用的香港財務報告準則及詮釋(合稱「香港財務報告準則」)，及香港公司條例的規定及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則(「上市規則」)的披露規定而編製。除了投資物業及若干金融工具按下述的主要會計政策中之公平價值計量外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

在本會計年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新修訂準則及詮釋(在下文統稱「新香港財務報告準則」)。該等詮釋適用於本集團由二〇〇八年七月一日開始之財政年度。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融資產重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第13號	客戶優惠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產之限制、最低資金要求及其相互影響

香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第12號為服務經營權安排之會計方法提供指引及列出服務經營權安排的責任及權利之確認及量度之一般準則。本集團的基建資產收費道路已追溯確認為無形資產下之經營權資產而非固定資產。此經營權資產以直線法攤銷於經營權期內。採納香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第12號對本集團於本年度及往年之業績均無重大影響。無形資產詳列於賬項說明第12號內。

採納其他香港會計師公會之新香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	2009年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	呈報財務報表 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	清盤產生之可認沽金融工具及責任 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27(修訂本)	於附屬公司、共同控制公司或聯營公司投資成本 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付 — 歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第15號	房地產建造協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第16號	境外業務投資淨額對沖 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第18號	客戶資產轉移 ⁶

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I 主要會計政策(續)

a. 編製基準(續)

- ¹ 於2009年1月1日或以後開始之會計期間生效(惟香港財務報告準則第5號之修訂本於2009年7月1日或以後開始之會計期間生效除外)
- ² 於2009年1月1日,7月1日及2010年1月1日或以後開始之會計期間生效(如適用)
- ³ 於2009年1月1日或以後開始之會計期間生效
- ⁴ 於2009年7月1日或以後開始之會計期間生效
- ⁵ 於2008年10月1日或以後開始之會計期間生效
- ⁶ 於2009年7月1日或以後轉移開始生效

本集團預期該等新訂及經修訂之準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

b. 綜合賬之基本原則

本集團綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司之財務報表於每年六月三十日結算編製，並分別按下述賬項說明第1(f)及1(g)之政策將集團所佔聯營公司及共同控制公司之權益計算在內。所採納之聯營公司及共同控制公司賬項皆與本公司之賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期三個月。本年度購入或售出之附屬公司、聯營公司及共同控制公司業績；以收購日起或至出售日止，計入綜合損益賬內。所有有關集團內部重大交易及結餘均在綜合賬內剔除。本集團與聯營公司及共同控制公司之間的交易所得的未實現利潤及虧損，於聯營及共同控制公司所佔權益部分在綜合賬內剔除。

於淨資產內的少數股東權益包括在業務合併日應佔數額及合併期間少數股東應佔權益的變動。

c. 收入

本集團主要業務收入包括物業銷售(未完成發展之物業銷售收入除外，此項收入已包括在流動負債中的已收取售樓訂金內)，經營租約租出物業租金總收入，酒店經營收入及其他業務之收入包括物業管理，停車場及運輸基建管理、收費道路、物流業務、建築、金融服務、電訊、互聯網基建，輔強服務，百貨公司，貨櫃處理及貨運服務。以上並不包括聯營公司及共同控制公司之收入。

d. 收入之確認

當交易之經濟利益可轉移到集團而利益能可靠地量度時，該項交易之收入便被確認入賬。入賬基準如下：

(i) 物業銷售

出售已完成物業所得利潤，於物業的重大風險及權益轉移予買家時確認。在收入確認前從買家所收取的訂金及分期樓款，則包括在流動負債內。

(ii) 租金收入

經營租約租出物業所得之租金收入，在租約期內以直線法確認。

(iii) 酒店經營

酒店經營之收入，在提供服務時確認。

I 主要會計政策(續)

d. 收入之確認(續)

(iv) 利息收入

利息收入按時間基準參考未償還本金及適用利率(即於金融資產預計年期內將其估計未來現金收入貼現至其賬面淨值所用的比率)累計。

(v) 建築收入

建築工程收入是根據完工程度來確認。該法是按照在結算日時的支出佔整項工程合約的估計全部支出來量度。

(vi) 股息收入

投資項目的股息收入，在確定有權利收取股息時確認。

(vii) 互聯網服務中心設施之使用

客戶使用互聯網服務中心設施的收益根據協議期間按比例確認。

(viii) 電訊

電訊收入在提供服務時確認。

(ix) 道路費收入

道路費收入於車輛通過隧道時確認。

(x) 百貨公司

自購貨物銷售收入，特許專櫃銷售及寄銷貨物銷售佣金收入於貨物風險及權益轉移時確認。

(xi) 貨櫃處理及貨運服務提供

貨櫃處理及貨運服務之收入，在提供服務時確認。

(xii) 其他收入

其他收入包括物業管理、停車場管理及保險之收入，在提供服務時確認。

e. 附屬公司

附屬公司是指本公司直接或間接可控制董事局超過一半投票權，或其董事局組成由集團控制之公司。此項投資以成本值減減值撥備計算入本公司資產負債表內。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I 主要會計政策(續)

f. 聯營公司

聯營公司指本集團可對其管理政策決定包括參與有關財務及經營策略決定作重要影響，而非可控制或可共同控制的公司。

聯營公司之業績在綜合損益賬內只計算有關集團應佔收購後之利潤減虧損。

聯營公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合資產負債表內，該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及儲備減任何可識別減值撥備之變動作出調整。

g. 合營項目

合營項目是一個合約上的安排，由本集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制。

(i) 共同控制公司

共同控制公司指成立獨立的公司，而本集團對該公司的權益作長期持有，並可與其他合營者根據合營合約上的安排，對其作出共同控制。

共同控制公司之業績在綜合損益賬內只計算有關本集團應佔收購後之利潤減虧損。而在本公司損益賬內則只計算股息收入。

共同控制公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合資產負債表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及儲備減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。而於本公司之資產負債表內則列出成本值減減值撥備。

(ii) 共同控制資產

共同控制資產指本集團與其他合營者根據合約安排共同控制的資產，本集團並可透過共同控制，從而控制本集團可應佔由該些資產將來賺取的經濟利益。

本集團應佔共同控制資產及與其他合營者產生的所有負債，根據有關性質分類，已在資產負債表內確認。而因共同控制資產上的權益而直接產生的負債及費用均已在年結時以應計基準入賬。出售或運用由本集團應佔共同控制資產產品的收入，及由本集團應佔合營項目所產生的所有費用。而當這些交易附有的經濟利益可能流入或流出本集團時，均於損益賬內確認。

h. 無形資產

(i) 電訊牌照

流動通訊傳送者牌照，給予於香港建立及維持電訊網絡及提供流動通訊服務之權利，列為無形資產。獲頒第三代流動通訊服務牌照(「3G牌照」)，全球流動通訊系統牌照(「GSM牌照」)及個人通訊服務牌照(「PCS牌照」)續牌後，所產生之成本(即十五年牌照期間應付最低年費之貼現值及籌備資產作擬定用途而直接應佔之成本)與相關責任一併入賬，攤銷乃於資產可作擬定用途當日起計之剩餘牌照期間以直線法計提撥備。

I 主要會計政策(續)

h. 無形資產(續)

(i) 電訊牌照(續)

貼現值與最低年費付款總額之差額為融資實際成本，因此，該差額於資產可作擬定用途前之期間撥充作資本，列為無形資產之一部份。於資產可作其擬定用途當日後有關融資成本將於其產生年度之損益賬內扣除。

除最低年費外浮動年費(如有)將於產生時在損益賬確認。

(ii) 商譽

商譽指於收購日的收購成本高於本集團應佔收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。

商譽須每年檢視其減值撥備及按成本值減累積減值撥備計量。商譽減值撥備不會撥回。由收購聯營公司及共同控制公司所產生之商譽已分別包括在聯營公司及共同控制公司的投資內。

本集團應佔可識別被收購公司的資產、負債及或然負債的公平價值高於收購成本之任何數額須即時確認於損益賬內。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制公司之日，商譽應佔金額會用作釐定出售損益數額。

(iii) 經營權資產

本集團與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排並參與收費道路基建發展、財務、營運及保養。在此安排下，本集團為當局進行收費道路建築工程以換取營運收費道路之經營權及收取來自道路使用者之道路收費。按照此服務經營權安排，資產包括隧道、引道，樓宇及機電裝置之成本均列為無形資產。於經營權安排的相關基建落成後，經營權資產按經營使用期以直線攤銷法計算。

i. 金融資產、金融負債及股本權益

本集團將金融資產項目分類為「於損益賬按公平價值處理的金融資產」、「貸款及應收款項」、「持有至到期日投資項目」及「可供出售投資項目」。金融資產分類取決於購入金融資產的目的及管理層於每個報告日加以審閱。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入或利息支出之方法。實際利率指在初始確認金融工具時按其預期可使用年期或較短時間內(如適用)確實貼現估計未來現金支出或收入至金融資產或負債之淨賬面值的利率。

(i) 於損益賬按公平價值處理的金融資產

於損益賬按公平價值處理的金融資產包括持作交易用途之有市價證券。於初始確認後的每個資產負債表結算日，此等投資項目以公平價值入賬。公平價值的變動於損益賬中確認。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I 主要會計政策(續)

i. 金融資產、金融負債及股本權益(續)

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項是指有固定及可確定的付款及在活躍市場上沒有市場報價的非衍生金融工具，按實際利率法以攤銷成本並減去減值撥備入賬。貸款及應收款項之賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內賬面值變動會於損益賬中確認。當貸款及應收款項被認為不可收回時從撥備賬內撇銷。其後收回先前撇減之金額則記入損益賬中。

(iii) 持有至到期日投資項目

持有至到期日投資項目乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之付款及固定到期日，以及本集團具有積極意向及能力持有至到期日為止。持有至到期日投資項目按公平價值加交易成本於資產負債表內初始確認，其後按實際利率法以攤銷成本並減去任何可識別減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已減值時，減值撥備即確認於損益賬內。

(iv) 可供出售投資項目

可供出售投資項目乃指定或並未分類為其他類別之非衍生工具。在初始確認後的每個資產負債表結算日，可供出售投資項目乃按市場價格釐定之公平價值入賬。而當中公平價值的變動乃於權益賬中確認，直至金融資產出售或釐定為減值為止。屆時先前於權益賬內確認的累計收益或虧損均從權益賬內剔除及確認於損益賬內。任何可供出售投資項目的減值撥備均確認於損益賬內。可供出售投資項目減值撥備期後並不會透過損益賬撥回。

如可供出售投資項目的公平價值在活躍市場上沒有市場報價下沒法準確釐定，則於初始確認後的每個資產負債表結算日以成本值減任何可識別的減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已出現減值時，減值撥備即確認於損益賬內。有關減值撥備並不會於以後期間撥回。

由本集團發行之金融負債及股本權益工具按所訂立之實質合約安排，以及金融負債及股本權益工具之定義分類。金融負債乃採用有效實際利率法按攤銷成本計算。本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

j. 衍生金融工具及對沖項目

本集團進行的衍生金融工具交易只用作對沖集團的基本風險。衍生金融工具於訂立衍生工具合約當日按公平價值初始確認，並按其後公平價值重新計量。

確認所得盈虧的方法，取決於被對沖項目的性質。集團指定若干衍生工具為對沖工具，作為對已確認資產或負債的公平價值之對沖。

如公平價值對沖符合對沖會計的準則，對沖工具的公平價值變動之收益或虧損，連同被對沖資產或負債中對沖風險應佔的任何公平價值變動一併計入損益賬內。

I 主要會計政策(續)

j. 衍生金融工具及對沖項目(續)

集團在對沖交易開始時以文件記錄對沖工具及被對沖項目的關係，以及進行各項對沖交易的風險管理的目的與策略。此外，在開始及持續進行對沖時，集團亦就對沖交易的衍生工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目的公平價值變化或現金流量進行評估，並作記錄。

利率掉期的公平價值是以市場利率衍生的合適收益曲線來貼現預計未來現金流量的現值計量。

外匯掉期的公平價值是以和合約到期日相配的市場遠期匯率及市場利率衍生收益曲線計量。

如對沖工具期滿或出售、終止、或行使、或不再符合對沖會計的準則，對沖會計即被停止使用。

k. 物業

(i) 投資物業

投資物業指有租賃權利的土地和/或樓宇，可提供長期租金收入和/或資本增值。包括已建成物業及將來作為投資物業用途的發展中土地。

投資物業以最少每年一次由獨立測量師評估之公平價值列於資產負債表內。投資物業公平價值的增加或減少均被確認於損益賬內。投資物業出售的任何收益或虧損確認於損益賬內。

(ii) 酒店物業

酒店物業和用於酒店營運之整體固定設備，均按成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)列入固定資產內。酒店物業出售的任何收益或虧損均被確認於損益賬內。

(iii) 供出售待發展/發展中物業

供出售待發展/發展中物業以成本值及變現淨值之較低者列入存貨賬項下。變現淨值已計入物業可能之最終售價及預計完成物業所需費用。

(iv) 已建成樓宇存貨

在年結日未售出之已建成樓宇是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

成本值之計算按照此等未售出物業佔全部已建成物業之比例，分攤土地及物業發展之總成本值。

變現淨值根據此等物業於年結日後循正常營業程序出售所得之貨價減除估計之所有銷售費用或管理層按市場情況作出估計。

(v) 其他物業

其他作為生產或行政用途之物業以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)列入固定資產內。其他物業出售的任何收益或虧損均被確認於損益賬內。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I 主要會計政策(續)

l. 折舊

(i) 酒店物業

酒店物業及整體固定設備折舊以直線攤銷法以攤銷成本值扣除累積減值撥備，按其預計使用年期以每年百分之零點六八至百分之二十折舊率計算。

(ii) 發展中物業

發展中物業並不計算折舊。

(iii) 網絡設備

網絡設備包括數碼流動無線電話及本地多點分佈服務網絡及發射站設備及資產，以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)入賬。折舊以直線攤銷法以攤銷成本值，按其預計使用年期以每年百分之十至百分之五十折舊率計算。建造中的網絡設備並不計算折舊。

(iv) 其他物業

租賃土地及樓宇建築成本均採用直線法在租約期內攤銷。

(v) 其他固定資產

其他固定資產包括設備、傢俬用具、渡輪及車輛，以成本值扣除累積折舊入賬。折舊以直線攤銷法按其預計使用年期以每年百分之四至百分之三十三點三之折舊率計算。

m. 借貸及借貸成本

借貸先以公平價值扣除交易成本後確認入賬，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算或當1(j)列出的公平價值對沖適用時以公平價值量度。

除直接用於建造或生產資產所產生的借貸成本被資本化外，其他借貸成本於產生之年度均在損益賬扣除，而該等資產必需一段長時間才能投入使用或出售。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直至該等資產實質上達致可運用或出售狀況時，借貸成本資本化便停止。

n. 存貨

物料主要包括建築材料、酒店存貨、手機及消耗品，以按加權平均法計算的成本值及可變現淨值之較低者入賬。

o. 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日期之外幣兌換率折算為港幣。以外幣結算之貨幣資產及負債按資產負債表結算日之兌換率折算為港幣。對於折算引致之兌換差額均計算於損益賬內。

以功能貨幣結算之海外附屬公司、聯營公司及共同控制公司的資產及負債表按資產負債表結算日之兌換率折算為港幣，損益賬以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額列入儲備內。

I 主要會計政策(續)

p. 遞延稅項

遞延稅項負債乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的稅基值與財務報表之賬面值之所有暫時差異按負債法全面撥備。遞延稅項資產只限於可以抵銷日後應扣減暫時差異及未動用稅務虧損的應課稅溢利數額確認入賬。

對附屬公司、聯營公司和共同控制的投資產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

q. 撥備

如本集團被要求履行現有的責任而可能引致經濟利益流出時及該責任款額能可靠地估算時，即確認撥備。

r. 分部報告

根據本集團的內部財務報告，本集團決定採納以業務分類作為主要分部資料報告及地區為次要分部報告。

s. 退休福利

損益賬內的退休福利支出指本集團於本年內對界定供款計劃及強制性公積金計劃作出的供款。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料

分部資料乃按集團之主要業務分部及次要地區分部呈示。

(a) 業務分部

本集團及所佔聯營公司及共同控制公司於年內按業務分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇〇九年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 共同控制公司		合併收入	綜合業績
	分部收入	分部業績	所佔收入	所佔業績		
物業						
物業銷售	15,537	6,771	1,456	342	16,993	7,113
租金收入	8,133	6,019	1,630	1,252	9,763	7,271
	23,670	12,790	3,086	1,594	26,756	14,384
酒店經營	1,162	179	465	116	1,627	295
電訊	3,703	115	—	—	3,703	115
其他業務	5,699	1,403	2,784	240	8,483	1,643
	34,234	14,487	6,335	1,950	40,569	16,437
其他收益		229		—		229
未分配的行政費用		(820)		—		(820)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		13,896		1,950		15,846
投資物業之公平價值 (減少)/增加		(2,654)		326		(2,328)
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		11,242		2,276		13,518
淨財務支出		(508)		(217)		(725)
出售可供出售及其他投資項目 溢利及減值撥備		87		—		87
稅前溢利		10,821		2,059		12,880
稅項						
— 集團		(1,885)		—		(1,885)
— 聯營公司		—		(21)		(21)
— 共同控制公司		—		(411)		(411)
稅後溢利		8,936		1,627		10,563

2 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

截至二〇〇八年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 共同控制公司		合併收入	綜合業績
	分部收入	分部業績	所佔收入	所佔業績		
物業						
物業銷售	7,040	4,263	4,470	2,180	11,510	6,443
租金收入	6,927	4,976	1,335	1,016	8,262	5,992
	13,967	9,239	5,805	3,196	19,772	12,435
酒店經營	1,010	289	534	155	1,544	444
電訊	4,073	344	—	—	4,073	344
其他業務	5,421	1,340	2,710	65	8,131	1,405
	24,471	11,212	9,049	3,416	33,520	14,628
其他收益		403		—		403
未分配的行政費用		(887)		—		(887)
未計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		10,728		3,416		14,144
投資物業之公平價值						
(減少)/增加		12,206		6,449		18,655
已計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		22,934		9,865		32,799
淨財務支出		(705)		(403)		(1,108)
出售可供出售及其他投資項目						
溢利及減值撥備		1,056		—		1,056
稅前溢利		23,285		9,462		32,747
稅項						
— 集團		(3,084)		—		(3,084)
— 聯營公司		—		(31)		(31)
— 共同控制公司		—		(1,481)		(1,481)
稅後溢利		20,201		7,950		28,151

其他業務包括來自物業管理、停車場及運輸基建管理、收費道路、物流業務、建築、按揭及其他貸款融資、互聯網基建、輔強服務、百貨公司及貨櫃與貨運服務的收入及利潤。

其他收益主要包括來自股票及債券投資項目收入。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

本集團的資產及負債，按業務分類分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	資產總值	負債總值
於二〇〇九年六月三十日				
物業				
發展	78,055	3,226	81,281	(8,363)
投資	171,671	22,057	193,728	(3,693)
	249,726	25,283	275,009	(12,056)
酒店經營	4,722	1,316	6,038	(126)
電訊	3,033	—	3,033	(1,675)
其他業務	8,866	2,243	11,109	(2,801)
	266,347	28,842	295,189	(16,658)
銀行結存及存款			8,143	—
其他金融資產			3,555	—
銀行及其他借項			—	(42,025)
未分配的公司資產/(負債)			2,928	(1,503)
稅項			—	(3,990)
遞延稅項			—	(18,719)
資產/(負債)總額			309,815	(82,895)
於二〇〇八年六月三十日				
物業				
發展	70,344	4,474	74,818	(4,799)
投資	172,178	23,071	195,249	(3,595)
	242,522	27,545	270,067	(8,394)
酒店經營	2,908	1,369	4,277	(116)
電訊	3,109	—	3,109	(1,714)
其他業務	9,194	2,279	11,473	(2,604)
	257,733	31,193	288,926	(12,828)
銀行結存及存款			6,796	—
其他金融資產			5,283	—
銀行及其他借項			—	(40,303)
未分配的公司資產/(負債)			510	(1,253)
稅項			—	(4,171)
遞延稅項			—	(18,903)
資產/(負債)總額			301,515	(77,458)

2 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

本集團的折舊及攤銷和資本性支出，按業務分類分析如下：

	折舊及攤銷		資本性支出	
	2009	2008	2009	2008
物業				
發展	9	6	3,062	13,872
投資	—	12	7,544	10,125
	9	18	10,606	23,997
酒店經營	153	107	87	166
電訊	514	516	467	475
其他業務	570	477	499	368
未分配的公司資產	27	8	70	184
	1,273	1,126	11,729	25,190

除了以上資本性支出外，集團亦有收購附屬公司之權益見賬項說明第32(b)。

(b) 地區分部

本集團按主要市場之地區分部劃分收入之分析如下：

	2009	2008
香港	32,930	23,716
中國內地	1,061	475
其他	243	280
	34,234	24,471

本集團按資產地區位置劃分的資本支出之分析如下：

	2009	2008
香港	8,509	19,834
中國內地	3,183	5,323
其他	37	33
	11,729	25,190

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料(續)

(b) 地區分部(續)

按資產地區位置劃分的分部資產綜合賬面值之分析如下：

	2009			2008		
	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	綜合	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	綜合
香港	227,537	22,724	250,261	220,559	26,150	246,709
中國內地	38,654	3,161	41,815	37,025	2,169	39,194
新加坡	—	2,957	2,957	—	2,874	2,874
其他	156	—	156	149	—	149
	266,347	28,842	295,189	257,733	31,193	288,926

3 淨財務支出

	2009	2008
利息支出		
銀行借款及透支	682	1,194
須於五年內全數償還之其他借項	97	138
不須於五年內全數償還之其他借項	255	213
	1,034	1,545
名義非現金利息	82	80
減：撥作資本性支出之部分	(514)	(703)
	602	922
銀行存款之利息收入	(94)	(217)
	508	705

利息是以平均年利率約2.13%(二〇〇八年：3.80%)予以資本化。

名義非現金利息指名義調整，將於資產負債表內確認之資產報廢責任及電訊牌照合約性責任之賬面值，增加至預期於未來清償時所需之估計現金流量之現值。

4 出售可供出售及其他投資項目溢利及減值撥備

	2009	2008
被視作出售部分附屬公司權益溢利	—	2
出售共同控制公司權益溢利	—	23
出售可供出售投資項目溢利	319	1,031
可供出售投資項目之減值撥備	(232)	—
	87	1,056

5 稅前溢利

	2009	(重列) 2008
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	8,218	2,401
其他存貨銷售成本	435	624
酒店物業折舊及攤銷	136	97
其他物業、機器及設備折舊	813	707
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	324	322
商譽減值撥備	34	31
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	3,479	3,297
核數師酬金	14	14
出售其他固定資產之虧損	2	14
出售於損益賬按公平價值處理的金融資產虧損	13	—
於損益賬按公平價值處理的金融資產之公平價值虧損	148	12
及計入：		
股息收入：		
上市投資項目	212	202
非上市投資項目	3	6
上市債務證券利息收入	91	63
出售於損益賬按公平價值處理的金融資產溢利	—	22

賬項說明

(以港幣百萬元計)

6 董事酬金及五名最高薪酬人員

本公司於本年度付予及應付董事酬金總額如下：

董事姓名	薪金、津貼 袍金 及 實物利益		酌情花紅	退休福利 計劃供款	2009	2008
					酬金總額	酬金總額
執行董事						
郭炳江	0.14	1.69	0.07	0.16	2.06	2.10
郭炳聯	0.25	1.75	0.07	0.16	2.23	2.27
陳啓銘	0.10	2.76	0.11	0.25	3.22	3.29
陳鉅源	0.13	3.64	6.14	0.34	10.25	9.33
鄭 準	0.10	2.17	1.69	—	3.96	3.92
黃奕鑑	0.33	6.00	2.52	0.56	9.41	13.41
黃植榮	0.10	9.32	3.77	0.65	13.84	13.98
非執行董事						
鄭肖卿	0.12				0.12	0.01
郭炳湘(說明 a)	0.13				0.13	2.84
李兆基	0.11				0.11	0.11
胡寶星	0.10				0.10	0.10
關卓然	0.15				0.15	0.15
盧超駿	0.15				0.15	0.15
獨立非執行董事						
葉迪奇	0.35				0.35	0.37
王子漸	0.21				0.21	0.21
張建東	0.34				0.34	0.19
李家祥	0.51				0.51	0.52
以往董事						
鍾士元	0.09				0.09	0.32
馮國經	—				—	0.04
二〇〇九年總額	3.41	27.33	14.37	2.12	47.23	53.31
二〇〇八年總額	3.47	26.72	21.12	2.00		

6 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(二〇〇八年：三名)。至於付予其餘二名(二〇〇八年：二名)人員之酬金詳情如下：

	2009	2008
薪金、津貼及實物收益	13.50	11.97
酌情花紅	7.08	13.99
退休福利計劃供款	0.99	0.95
	21.57	26.91

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍		僱員人數	僱員人數
港幣百萬元	港幣百萬元		
8.5	— 9.0	1	—
11.0	— 11.5	—	1
12.5	— 13.0	1	—
15.5	— 16.0	—	1
		2	2

說明：

- (a) 郭炳湘先生於二〇〇八年五月二十七日不再擔任公司主席及行政總裁的職位，同日轉任非執行董事。二〇〇八年之薪金、津貼及實物利益已包括港幣七十七萬的有薪假期，按比例的雙糧及代通知金。

7 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃。該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立管理的基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至十不等。

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃(強積金計劃)。這強積金計劃是在強制性公積金條例下之強制性公積金計劃管理局內註冊的。強積金計劃內的資產是與本集團的資產分開，並託管於獨立管理的基金內。按強積金計劃的規定，本集團及其僱員須分別為該計劃作出特定比率的供款。本集團為強積金計劃的供款是在發生時便計入損益賬內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣一億八千萬元(二〇〇八年：港幣一億六千九百萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇〇八年：港幣四百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

8 稅項

	2009	2008
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	1,949	1,142
往年準備之低估/(高估)	29	(4)
	1,978	1,138
香港以外稅項	91	112
	2,069	1,250
遞延稅項(抵減)/支出		
投資物業之公平價值變動	(427)	1,629
其他暫時差異之產生及回撥	243	205
	(184)	1,834
	1,885	3,084

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率16.5%(二〇〇八年：16.5%)計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2009	2008
未計入所佔聯營公司及共同控制公司		
業績前之稅前溢利	10,821	23,285
按香港利得稅稅率16.5%(二〇〇八年：16.5%)計算之稅項	1,785	3,842
稅率改變及香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	37	330
不可減免支出及毋須課稅收入淨額影響	80	(337)
使用/確認前期未被確認的稅項虧損	(34)	(5)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	37	(41)
投資物業公平價值於年初之遞延稅項負債		
因適用稅率下調之減少	—	(721)
其他	(20)	16
稅項支出	1,885	3,084

(c) 本集團部分附屬公司有關若干年前的稅務評估仍未取得有關稅務機構的同意。本集團已按最佳的專業意見作出適當撥備。基於這些未達協議的稅項最終與撥備可能有所不同，本集團或須再作適當撥備或回撥。

9 股息

	2009	2008
已派中期股息每股港幣八角以二十五億六千四百萬股計 (二〇〇八年：每股港幣八角以二十五億六千四百萬股計)	2,051	2,051
建議派發末期股息每股港幣一元七角以二十五億六千四百萬股計 (二〇〇八年：每股港幣一元七角以二十五億六千四百萬股計)	4,359	4,359
	6,410	6,410

10 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以集團可撥歸公司股東溢利港幣一百零三億五千六百萬元(二〇〇八年：港幣二百七十六億零二百萬元)及按年內已發行加權平均股數二十五億六千四百三十三萬三千三百六十二股(二〇〇八年：二十五億三千八百五十八萬一千九百九十六股)計算。

截至二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年六月三十止年內並沒有任何潛在被攤薄的普通股，因此並無被攤薄後的每股溢利需要呈報。

(b) 每股基礎溢利

另外，集團以不包括投資物業公平價值變動的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百二十四億一千五百萬元(二〇〇八年：港幣一百二十一億八千六百萬元)來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	2009	2008
綜合損益賬內所示公司股東應佔溢利	10,356	27,602
投資物業之公平價值(減少)/增加	2,654	(12,206)
投資物業公平價值變動之遞延稅項(抵減)/支出	(427)	2,350
投資物業公平價值於年初之遞延稅項負債		
因適用稅率下調之減少	—	(721)
出售物業已變現之公平價值收益	53	435
少數股東權益應佔扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值(減少)/增加	(26)	196
出售共同控制公司物業已變現之公平價值虧損 及相關遞延稅項	(8)	—
所佔聯營公司及共同控制公司扣除遞延稅項後之 投資物業公平價值增加	(187)	(5,470)
公司股東應佔基礎溢利	12,415	12,186

賬項說明

(以港幣百萬元計)

II 投資物業

本集團

(a) 本年度變動情況

估值	
於二〇〇七年七月一日	135,143
收購附屬公司所得	2,658
添置	3,237
撥自	
— 發展中物業	6,161
— 其他固定資產	233
— 供出售物業	838
出售	(39)
撥往	
— 供出售物業	(3,040)
匯兌差額	1,896
公平價值之增加	12,206
於二〇〇八年六月三十日及七月一日	159,293
收購附屬公司所得	292
添置	2,128
撥自	
— 發展中物業	2,108
— 供出售物業	234
— 收購物業按金	100
出售	(31)
撥往	
— 供出售物業	(782)
— 其他物業	(2,038)
匯兌差額	(57)
公平價值之減少	(2,654)
於二〇〇九年六月三十日	158,593

(b) 以上物業之估值包括：

	2009	2008
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)	22,353	25,817
中期契約(少於五十年但不少於十年)	114,996	112,289
持有之香港以外物業		
長期契約(不少於五十年)	993	961
中期契約(少於五十年但不少於十年)	20,251	20,226
	158,593	159,293

(c) 本集團投資物業已於二〇〇九年六月三十日由卓德萊坊測計師行有限公司(獨立專業估值師)以市值為準則作出重估，該重估在參照可比較之市場交易及計入目前租約的淨收入並考慮到重訂租約時收入的調整後作出。

(d) 本年度本集團出售投資物業利潤為港幣二千八百萬元(二〇〇八年：虧損為港幣三千九百萬元)。

12 固定資產

	酒店物業	發展中物業	其他物業	網絡設備	收費道路	其他 固定資產	總值
本集團							
(a) 本年度變動情況							
成本							
於二〇〇七年七月一日							
— 如原本列述	3,862	9,723	2,552	3,105	5,268	2,311	26,821
— 會計政策改變	—	—	—	—	(5,268)	—	(5,268)
— 如重列	3,862	9,723	2,552	3,105	—	2,311	21,553
收購附屬公司所得	—	—	—	—	—	6	6
添置	144	4,230	69	416	—	576	5,435
撥自							
— 發展中物業	—	—	102	—	—	—	102
— 其他物業	—	—	—	—	—	2	2
— 其他固定資產	5	—	—	—	—	—	5
— 供出售物業	—	1,046	—	—	—	—	1,046
出售	—	—	—	(129)	—	(154)	(283)
撥往							
— 投資物業	—	(6,161)	—	—	—	(233)	(6,394)
— 酒店物業	—	—	—	—	—	(5)	(5)
— 其他物業	—	(102)	—	—	—	—	(102)
— 其他固定資產	—	—	(2)	—	—	—	(2)
匯兌差額	—	170	2	—	—	23	195
於二〇〇八年六月三十日及 七月一日，如重列	4,011	8,906	2,723	3,392	—	2,526	21,558
收購附屬公司所得	—	—	—	—	—	109	109
添置	46	5,124	85	368	—	531	6,154
撥自							
— 發展中物業	1,896	—	—	—	—	—	1,896
— 投資物業	—	—	2,038	—	—	—	2,038
— 收購土地按金	—	97	—	—	—	—	97
出售	(1)	—	—	(94)	—	(112)	(207)
撥往							
— 供出售物業	—	(27)	—	—	—	—	(27)
— 投資物業	—	(2,108)	—	—	—	—	(2,108)
— 酒店物業	—	(1,896)	—	—	—	—	(1,896)
匯兌差額	—	(10)	—	—	—	—	(10)
於二〇〇九年六月三十日	5,952	10,086	4,846	3,666	—	3,054	27,604
累積折舊							
於二〇〇七年七月一日							
— 如原本列述	1,138	—	867	1,410	644	1,286	5,345
— 會計政策改變	—	—	—	—	(644)	—	(644)
— 如重列	1,138	—	867	1,410	—	1,286	4,701
年度折舊	97	—	85	386	—	236	804
出售	—	—	—	(119)	—	(145)	(264)
於二〇〇八年六月三十日及 七月一日，如重列	1,235	—	952	1,677	—	1,377	5,241
年度折舊	136	—	106	383	—	324	949
出售	(1)	—	—	(91)	—	(106)	(198)
於二〇〇九年六月三十日	1,370	—	1,058	1,969	—	1,595	5,992
二〇〇九年六月三十日 賬面淨值	4,582	10,086	3,788	1,697	—	1,459	21,612
二〇〇八年六月三十日 賬面淨值，如重列	2,776	8,906	1,771	1,715	—	1,149	16,317

賬項說明

(以港幣百萬元計)

12 固定資產(續)

(b) 以上物業之賬面淨值包括：

	2009	2008
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)		
酒店物業	767	785
發展中物業	15	8
其他物業	2,374	365
	3,156	1,158
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	3,814	1,991
發展中物業	5,342	6,616
其他物業	1,366	1,380
	10,522	9,987
持有之香港以外物業		
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
發展中物業	4,728	2,282
其他物業	50	26
	4,778	2,308
	18,456	13,453

(c) 於二〇〇九年六月三十日發展中物業賬面值已包括一項港幣四億九千八百萬元之資本化利息支出。(二〇〇八年：港幣八億零四百萬元)。

13 附屬公司

本公司

	2009	2008
非上市公司股份，成本值	30,074	30,074

各主要附屬公司資料載列於第172頁至第176頁。

14 聯營公司

本集團

	2009	2008
非上市公司股份，成本值減減值撥備	31	28
香港上市公司股份，成本值	585	585
所佔收購後儲備	2,179	2,172
	2,795	2,785
應收聯營公司往來款	255	609
	3,050	3,394
香港上市公司股票市值	2,703	4,440

本集團於其聯營公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2009	2008
非流動資產	3,730	3,868
流動資產	1,512	1,588
流動負債	(794)	(806)
非流動負債	(1,653)	(1,865)
資產淨值	2,795	2,785
收入	2,309	2,818
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	(11)	7
本年度溢利	215	432

各主要聯營公司資料載列於第178頁。

15 共同控制公司

本集團

	2009	2008
非上市公司股份，成本值減減值撥備	725	844
所佔收購後儲備	15,736	15,331
	16,461	16,175
應收共同控制公司往來款	9,331	11,624
	25,792	27,799

賬項說明

(以港幣百萬元計)

15 共同控制公司(續)

本集團於其共同控制公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2009	2008
非流動資產	45,818	38,057
流動資產	15,578	16,278
流動負債	(5,848)	(3,130)
非流動負債	(39,087)	(35,030)
資產淨值	16,461	16,175
收入	4,026	6,231
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	198	5,463
本年度溢利	1,412	7,518

各主要共同控制公司資料載列於第177頁。

16 應收放款

本集團

	2009	2008
應收按揭放款	511	791
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(46)	(98)
	465	693

應收按揭放款以物業為抵押，及於資產負債表結算日二十年內依不同年期，每月分期還款，其利息以銀行貸款利率作為參考。

於二〇〇九年六月三十日，百分之五(二〇〇八年：百分之九)應收放款已逾期但並無減值。其中百份之九十六(二〇〇八年：百分之九十九)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項與多名近期並無拖欠還款記錄之獨立客戶有關而信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收放款的減值撥備是在準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收放款內撇銷。於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

17 其他金融資產

本集團

	2009	2008
持有至到期日債務證券		
海外上市債務證券	354	41
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	561	758
香港上市債務證券	46	—
非上市債務證券	8	—
	615	758
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	534	860
香港上市股本證券	1,045	2,257
非上市股本證券	405	650
	1,984	3,767
	2,953	4,566
上市證券市值		
海外上市	1,458	1,659
香港上市	1,091	2,257
	2,549	3,916

非上市證券以成本值減減值撥備計算。

18 無形資產

本集團

	經營權資產	商譽	電訊牌照	總數
於二〇〇七年七月一日				
— 如原本列述	—	—	634	634
— 會計政策改變	4,624	—	—	4,624
— 如重列	4,624	—	634	5,258
添置	—	66	—	66
減值撥備	—	(31)	—	(31)
攤銷	(258)	—	(64)	(322)
於二〇〇八年六月三十日及七月一日，如重列	4,366	35	570	4,971
添置	—	34	—	34
減值撥備	—	(34)	—	(34)
攤銷	(259)	—	(65)	(324)
於二〇〇九年六月三十日	4,107	35	505	4,647

賬項說明

(以港幣百萬元計)

18 無形資產(續)

經營權資產指根據與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排參與收費道路基建發展、財務、營運及保養所產生之隧道、引道、樓宇及機電裝置成本減累計攤銷及減值撥備。

商譽指於收購日的收購成本高於本集團應佔收購附屬公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。於資產負債表結算日，已就該業務的賬面值及可收回數額作出比較進行減值測試。

電計牌照指電訊牌照應付年費於有效期內的貼現值減累計攤銷及減值撥備。其相關合同責任之非即期及即期部分分別於其他長期負債及其他應付賬項記賬。

19 供出售物業

本集團

	2009	2008
供出售待發展物業	19,812	26,505
供出售發展中物業	39,297	32,926
供出售已建成樓宇存貨	9,238	5,986
	68,347	65,417

20 應收賬項、預付款項及其他

說明	2009		2008	
	本集團	本公司	本集團	本公司
物料	196	—	171	—
應收賬項、按金及預付款項	14,123	7	8,290	7
收購物業按金	562	—	2,382	—
應收顧客合約工程款項	50	—	84	—
短期放款	287	—	540	—
衍生金融工具	393	—	85	—
	15,611	7	11,552	7

買家須按照買賣合約條文而繳交售出物業的作價。出租物業每月租金由租戶預先繳納，而其他貿易應收賬項按有關個別合約繳款條文繳付其賬項。

包括在本集團應收賬項、預款賬項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣一百一十六億六千一百萬元(二〇〇八年：港幣四十九億六千六百萬)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十五(二〇〇八年：百分之九十四)，六十一至九十天佔百分之一(二〇〇八年：百分之一)，而超過九十天則為百分之四(二〇〇八年：百分之五)。

於二〇〇九年六月三十日，百分之七(二〇〇八年：百分之十四)的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之八十五(二〇〇八年：百分之八十六)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項由與多名近期並無拖欠還款記錄之獨立客戶有關而信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收貿易賬項的減值撥備是在準備賬內列賬，但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收貿易賬項內撇銷。於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

20 應收賬項、預付款項及其他(續)

20a. 應收/(付)顧客合約工程款項

本集團

	說明	2009	2008
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		729	1,248
減：進度付款		(687)	(1,196)
		42	52
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	20	50	84
列入流動負債內之應付顧客款項	25	(8)	(32)
		42	52

20b. 衍生金融工具

	說明	2009		2008	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	20 & 25				
— 利率掉期		391	—	74	—
— 貨幣掉期		2	2	6	—
於損益賬按公平價值處理之金融資產		—	—	5	—
		393	2	85	—

於資產負債表結算日，本集團持有未到期的公平價值對沖工具，用以對沖本集團定息借款的公平價值利率風險之定息轉浮息利率掉期合約及貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)分析如下：

	名義本金	
	2009	2008
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
— 一年內	250	400
— 一年至五年	521	400
— 五年後	2,925	1,800
	3,696	2,600
貨幣掉期合約到期日		
— 一年內	233	—
— 一年至五年	450	374
	683	374

定息轉浮息利率掉期合約以香港銀行同業拆息加加權平均差距每年百分之零點三九(二〇〇八年：百分之零點三一)將定息掉換至浮息。年內掉期合約以公平價值計算，其公平價值之增加為港幣三億一千一百萬元(二〇〇八年：港幣一億一千二百萬元)，連同相應增加同等數額有對沖風險之被對沖借款公平價值一併被確認於損益賬內。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

21 應收附屬公司往來款

本公司

應收附屬公司往來款是免息及於要求時償還。

22 其他金融資產

本集團

	2009	2008
於損益賬按公平價值處理之金融資產		
香港上市股本證券	505	638
海外上市股本證券	97	40
	602	678
一年內到期之可供出售債務證券，市值		
海外上市債務證券	—	39
	602	717

23 銀行結存及存款

本集團

	2009	2008
銀行存款	6,302	5,623
銀行結存及現金	1,841	1,173
	8,143	6,796

於綜合資產負債表內之銀行存款附有當時市場利率之利息。集團的銀行結存及存款約百分之五十三為港元(二〇〇八年：百分之五十五)，百分之三十四為美元(二〇〇八年：百分之二十七)，百分之十一為人民幣(二〇〇八年：百分之十四)及百分之二為其他貨幣(二〇〇八年：百分之四)。

24 銀行及其他借項

	說明	2009		2008	
		本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支		105	23	79	13
一年內須償還之長期銀行及其他借項	26	2,539	—	1,972	—
		2,644	23	2,051	13

25 業務及其他應付賬項

說明	2009		2008	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用	12,757	20	11,524	20
應付顧客合約工程款項	8	—	32	—
應付少數股東	1,833	—	1,547	—
衍生金融工具	2	—	—	—
	14,600	20	13,103	20

包括在本集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣十二億七千萬元(二〇〇八年：港幣十一億八千三百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之六十三(二〇〇八年：百分之六十)，六十一天至九十天佔百分之三(二〇〇八年：百分之三)，而超過九十天則為百分之三十四(二〇〇八年：百分之三十七)。

26 銀行及其他借項

	2009		2008	
	本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支	105	23	79	13
長期銀行及其他借款	41,920	—	40,224	—
	42,025	23	40,303	13

本集團所持有長期銀行及其他借項之到期日如下：

說明	2009	2008
有抵押銀行借款，其償還期為		
一年內	220	275
一年後及兩年內	646	275
兩年後及五年內	1,605	1,512
五年後	724	1,083
	3,195	3,145
無抵押銀行借款，其償還期為		
一年內	381	1,292
一年後及兩年內	10,045	3,232
兩年後及五年內	16,304	24,011
	26,730	28,535
其他無抵押借款，其償還期為		
一年內	1,938	405
一年後及兩年內	—	2,041
兩年後及五年內	4,533	1,903
五年後	5,524	4,195
	11,995	8,544
	41,920	40,224
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	(2,539)	(1,972)
	39,381	38,252

賬項說明

(以港幣百萬元計)

26 銀行及其他借項(續)

長期借項之公平價值是以於資產負債表結算日以當時市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算如下：

	賬面值		公平價值	
	2009	2008	2009	2008
抵押銀行借款	2,975	2,870	2,975	2,870
無抵押銀行借款	26,349	27,242	26,349	27,242
其他無抵押借款	10,057	8,140	10,194	8,285
	39,381	38,252	39,518	38,397

- (a) 於二〇〇九年六月三十日，本集團訂立以總名義金額由定息轉浮息之利率掉期合約為港幣三十六億九千六百萬元(二〇〇八年：港幣二十六億元)，用以對沖於若干定息借款上有關公平價值利率風險(見賬項說明第20b)。此借項及其有關對沖衍生產品於損益賬按公平價值入賬。
- (b) 有抵押銀行借款指集團附屬公司，是以其若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (c) 上述銀行及其他借款有不同的償還期但不超過二〇一九年六月(二〇〇八年：二〇一七年三月)，借款利率適當時作對沖後，實際利率於資產負債表結算日為每年百分之一點三四(二〇〇八年：百分之二點六一)。
- (d) 以不同貨幣為單位的借項賬面值如下：

	2009		2008	
	本集團	本公司	本集團	本公司
港幣	33,297	23	34,184	13
美元	3,372	—	2,809	—
新加坡元	1,448	—	1,545	—
人民幣	3,847	—	1,710	—
其他貨幣	61	—	55	—
	42,025	23	40,303	13

27 遞延稅項

本集團

	2009	2008
遞延稅項資產	(177)	(242)
遞延稅項負債	18,896	19,145
	18,719	18,903

27 遞延稅項(續)

於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產及負債項目及年度的變動如下：

	加速 稅項折舊	物業重估	撥備	稅項虧損	其他	總計
於二〇〇七年七月一日	2,034	15,340	27	(701)	(16)	16,684
收購附屬公司	52	—	—	—	—	52
在損益賬扣減/(計入)	214	1,629	(27)	17	1	1,834
匯兌差額	34	304	—	(5)	—	333
於二〇〇八年六月三十日 及七月一日	2,334	17,273	—	(689)	(15)	18,903
收購附屬公司	10	—	—	—	—	10
在損益賬扣減/(計入)	214	(427)	—	27	2	(184)
匯兌差額	(1)	(9)	—	—	—	(10)
於二〇〇九年六月三十日	2,557	16,837	—	(662)	(13)	18,719

於資產負債表結算日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣三十四億二千六百萬元(二〇〇八年：港幣三十三億四千六百萬元)。其中港幣一千一百萬元(二〇〇八年：港幣二千二百萬元)之稅項虧損有不同到期日但不超過二〇一四年(二〇〇八年：二〇一二年)。確認該等未被確認的稅項虧損，視乎將來有關應課稅溢利及相關稅務機構作實的稅項虧損。

28 其他長期負債

本集團

	2009	2008
資產報廢責任	55	52
電訊牌照之合同責任	652	657
	707	709

賬項說明

(以港幣百萬元計)

29 股本

	2009		2008	
	股數 百萬股	金額	股數 百萬股	金額
法定：				
每股面值港幣五角之普通股				
期初及期末	2,900	1,450	2,900	1,450
已發行及繳足：				
每股面值港幣五角之普通股				
期初	2,564	1,282	2,492	1,246
發行股票	—	—	72	36
期末	2,564	1,282	2,564	1,282

於二〇〇七年十月二十九日，本公司按每股港幣一百五十元七角五仙「配售價」以先舊後新方式配售七千二百五十萬股普通股。其後，本公司再按每股港幣一百五十元二角三仙認購價發行本公司之普通股七千二百五十萬新股，以增加本公司之資本基礎。認購價格相等於配售價扣除本公司配售事項之費用。因此，於二〇〇八年本公司之股本及股份溢價年分別增加了港幣三千六百萬元及港幣一百零八億五千五百萬元。新普通股將與已發行之現有股份享有同等權利。

30 購股權計劃

本公司於二〇〇二年十二月五日採納之購股權計劃（「新購股權計劃」）取代於一九九七年十一月二十日採納之前購股權計劃（「前購股權計劃」）。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。購股權計劃詳情已載列於董事局報告書第100頁至101頁。

前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年六月三十日再無購股權可授出及沒有購股權尚未行使。

新購股權計劃

新購股權計劃的採納是為了符合上市規則第十七章新修定條文之規定。自計劃採納開始，並沒有購股權被授出。

31 資本溢價及儲備金

本公司

	資本溢價	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇〇七年七月一日	24,927	5,281	65,592	95,800
發行股票減支出之溢價	10,855	—	—	10,855
本年度溢利	—	—	6,248	6,248
已派中期股息	—	—	(2,051)	(2,051)
已派末期股息	—	—	(4,103)	(4,103)
於二〇〇八年六月三十日及七月一日	35,782	5,281	65,686	106,749
本年度溢利	—	—	6,648	6,648
已派中期股息	—	—	(2,051)	(2,051)
已派末期股息	—	—	(4,359)	(4,359)
於二〇〇九年六月三十日	35,782	5,281	65,924	106,987

32 綜合現金流量表說明

(a) 營業溢利與營運產生之現金流入對賬

	2009	2008
投資物業公平價值變動前之營業溢利	13,896	10,728
折舊及攤銷	1,273	1,126
商譽減值撥備	34	31
出售投資物業(溢利)/虧損	(28)	39
出售其他固定資產虧損	2	14
投資項目股息收入	(215)	(208)
利息收入	(110)	(84)
匯兌差額	37	(2)
營運資金變動前之營業溢利	14,889	11,644
供出售物業減少/(增加)	1,721	(724)
供出售待發展物業增加	(3,045)	(9,969)
應收賬項、預付款項及其他賬項(增加)/減少	(6,064)	1,700
於損益賬按公平價值處理之金融資產減少	184	64
業務及其他應付賬項增加/(減少)	1,162	(2,065)
已收取售樓訂金增加	2,585	263
營運產生之現金流入	11,432	913

賬項說明

(以港幣百萬元計)

32 綜合現金流量表說明(續)

(b) 收購附屬公司及資產

二〇〇八年十二月，本集團增購 Kamford Hong Kong Limited (前身為豐企威信停車場有限公司)百分之五十一權益至總權益百分之一百，該公司於香港擁有投資物業。

二〇〇九年六月，本集團收購珀麗灣客運有限公司百分之一百權益，並於香港提供非特許經營權之巴士及渡輪服務。

由有關收購日起至二〇〇九年六月三十日止計，已被收購之附屬公司為本集團帶來港幣一千六百萬元之收入，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣八百萬元。如上述收購於二〇〇八年七月一日完成，本集團總收入及可撥歸公司股東溢利應與綜合損益賬內所示賬項沒有重大分別。

收購流動現金及資產淨值如下：

	2009 賬面值	2009 公平價值	2008 公平價值
收購之資產淨值			
投資物業	292	292	2,658
固定資產	109	109	6
供出售物業	—	—	3,885
應收賬項、預付款項及其他	19	19	198
銀行結存及現金	7	7	36
業務及其他應付賬項	(17)	(17)	(254)
稅項	(1)	(1)	(5)
遞延稅項負債	(10)	(10)	(52)
少數股東權益	—	—	(1,329)
	399	399	5,143
減：			
共同控制公司權益		(115)	—
收購之商譽		—	35
		284	5,178
支付作價：			
已付現金		280	4,520
遞延作價		4	658
		284	5,178
		2009	2008
收購附屬公司現金流出淨額分析：			
已付現金作價		280	4,520
收購之銀行結存及現金		(7)	(36)
		273	4,484

32 綜合現金流量表說明(續)

(c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2009	2008
銀行存款	6,302	5,623
銀行結存及現金	1,841	1,173
銀行透支	(105)	(79)
	8,038	6,717
減：抵押銀行存款	(389)	(333)
	7,649	6,384

33 共同控制資產

本集團

於資產負債表結算日，本集團應佔共同控制資產權益，並已確認在財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

	2009	2008
投資物業	8,596	8,802
發展中物業	1	2
供出售發展中物業	148	294
供出售已建成樓宇存貨	143	143
	8,888	9,241
業務及其他應付賬項	193	188
稅項	38	16
遞延稅項	786	880
	1,017	1,084

34 關連人士交易

於本年度內，本集團與有關連人士進行了不同形式的交易。以下是本集團與有關連人士在其他客戶或供應商相似的條件及市場價格下進行之重大交易，撮要如下：

	聯營公司		共同控制公司	
	2009	2008	2009	2008
利息收入	1	8	49	63
租金收入	6	7	1	1
租金支出	—	—	29	27
提供服務之其他收益	129	347	246	38
貨物購置及服務	—	—	400	264

有關聯營公司及共同控制公司在資產負債表結算日的未償還餘額在賬項說明第14及15項中已予披露。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

35 或然負債及承擔項目

本集團

於資產負債表結算日，本集團尚未列入綜合賬內之或然負債及承擔項目如下：

	2009	2008
(a) 固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	10,529	12,919
已批准但未簽約	544	426
(b) 投資項目之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	2	45
(c) 本集團應佔共同控制公司之資本承擔：		
已簽約但未在賬目中備付	772	2,015
已批准但未簽約	1	46
(d) 就銀行及財務機構給予聯營公司及共同控制公司的借款所作的保證承擔港幣二十八億三千三百萬元(二〇〇八年：港幣二十四億二千五百萬元)及其他擔保港幣二百萬元(二〇〇八年：港幣二百萬元)。		

本公司

於資產負債表結算日，並未列入本公司賬內有關給予銀行及其他借款所作擔保的或然負債：

	2009	2008
附屬公司	38,724	37,071
聯營公司	363	—
共同控制公司	2,470	2,425
	41,557	39,496

36 經營租約

於資產負債表結算日，本集團在不可解除的土地及樓宇經營租約下的未來最低可收取租金收入，分析如下：

	2009	2008
一年內	6,811	6,354
一年至五年	7,787	7,000
五年後	3,386	1,454
	17,984	14,808

於資產負債表結算日，本集團在不可解除的經營租約下的未來最低應付租金支出，分析如下：

	2009	2008
一年內	325	341
一年至五年	171	246
五年後	15	21
	511	608

37 資產抵押

於資產負債表結算日，本集團附屬公司數碼通電訊集團有限公司抵押部分銀行存款總額港幣三億八千九百萬元(二〇〇八年：港幣三億三千三百萬元)，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。

於資產負債表結算日，本集團附屬公司抵押若干資產，總賬面淨值約港幣七十四億三千六百萬元的資產(其中包括銀行存款港幣八百萬元)(二〇〇八年：港幣五十四億三千九百萬元(其中包括銀行存款港幣一千二百萬元))用以擔保其銀行借款。

38 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

39 重要會計估算及判斷

編製本財務報表時所使用的估算及判斷是以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據不斷進行評估。其估算可能與相關的實際結果不一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設如下論述：

(a) 投資物業公平價值

於資產負債表呈列的投資物業乃根據獨立合資格專業估值師按公開市值作出估值。所作之估值乃參考可比較之市場交易數據，及適當地將現有租約所得租金收入資本化，並根據於資產負債表結算日的市場情況存在的潛在變化而作出調整。

(b) 資產減值

每當情況或環境變化顯示資產的賬面值超逾其可收回款額時，便作出資產(包括商譽及無形資產)減值檢討。資產的可收回款額為公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者中較高者。資產使用價值之估算包含預期由持續使用及在使用期的期末出售所帶來的未來現金流，及應用可反映現行市場對貨幣時間價值之評估和資產之特定風險之合適貼現率。

(c) 所得稅

在日常業務過程中，由於若干交易及釐定最終稅項的計算方法未能確定而需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在作出決定的年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

(d) 遞延稅項資產確認

本集團資產負債表內的遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異及未用稅項虧損可被使用時才會確認。本集團以評估未來財務狀況之未來應課稅溢利數額及其變現時限來判斷遞延稅項資產之確認。

(e) 可使用年期評估

固定資產及無形資產(商譽除外)均須折舊及攤銷於其有經濟效益的可用年期內。本集團基於以過往經驗作判斷去評估可使用年期，考慮因素如技術進度、市場需求轉變、預期用法及實物損耗。本集團會定期檢討資產可用年期是否繼續適用。壽命較長的資產賬面值會因應估算之變動而改變。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

40 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、應收聯營公司及共同控制公司往來款、應收賬項、應收放款、業務應收賬項、銀行結存及存款、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他長期負債。這些金融工具詳述於各附註中。

本集團在業務範圍內須承擔各種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。集團按財務管理政策及常規來管理這些金融工具之風險，概述如下：

(a) 外匯風險

因本集團的資產及業務現金流量及借貸大部份以港元為主，外匯風險並未對本集團構成重大風險。本集團以可行及有成本效益的外匯遠期合約將外匯風險減至最低。本集團的外匯風險主要來自於中國內地及新加坡物業發展及投資活動的資產淨值之外幣換算風險。在適當時本集團會通過用相關外國貨幣借款作為投資項目的融資。中國內地及新加坡的附屬公司，聯營公司及共同控制公司的投資淨值於換算時所產生的外匯差額確認於權益中。

本集團亦須承擔有關主要以美元為主的外幣借貸之外匯風險。在適當時本集團會以貨幣掉期來對沖有關外幣借貸之外匯風險。以其他貨幣為主的資產及負債對本集團造成的外匯風險極少。

於二〇〇九年六月三十日，港元對外幣之匯率若有百分之十的增加/減少，如其他因素不變，本年度的稅前溢利將增加/減少約港幣六千九百萬元(二〇〇八年：港幣一億一千三百萬元)。權益總額將減少/增加港幣九千七百萬元(二〇〇八年：港幣八千四百萬元)。

(b) 利率風險

本集團因付息資產及負債所涉及的利率變動而導致出現利率風險，部分風險管理使用自然對沖即利率敏感性資產及負債互相抵銷。當利率不明確時，部分風險管理則使用利率掉期合約。

本集團之利率風險主要來自借貸。浮息借貸令本集團承擔現金流量利率風險。本集團之高層管理人員通過定期檢討，制定策略來管理利率風險，以獲取適當的浮息/定息資金配合本集團業務及投資。

本集團大部分借貸基本上是浮息債項。當適合時本集團使用利率掉期合約來管理長期利率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二〇〇九年六月三十日，假設其它可變因素維持不變，利率增加/減少一百個點子，年度內稅前溢利將減少/增加約港幣二億六千五百萬元(二〇〇八年：港幣二億五千六百萬元)。股本權益將分別減少/增加約港幣三千四百萬元及港幣三千六百萬元(二〇〇八年：分別為港幣四千八萬元及港幣四千九百萬元)。

敏感度分析乃根據假設利率已於資產負債結算日出現變動並應用於當日已存在的衍生及非衍生金融工具之利率風險。二〇〇八年以相同方法作出分析。

40 金融風險管理(續)

(c) 價格風險

本集團因若干可供出售投資項目及其他金融資產按公平價值處理而存在價格風險，其公平價值是根據資產負債表結算日之市場報價計算。因此，本集團會密切監察所有對是項投資價值有所影響的價格動向及市場環境之轉變來管理風險。

於二〇〇九年六月三十日，假設其它可變因素維持不變，證券價格增加/減少百分之十，年度內稅前溢利及權益總額將分別增加/減少約港幣五千一百萬元及港幣二億一千九百萬元(二〇〇八年：分別為港幣六千三百萬元及港幣三億九千二百萬元)。

(d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自業務客戶、衍生金融工具及銀行與金融機構存款，以及持有至到期日之債務證券。

本集團的業務客戶主要來自本集團所發展的銷售物業及租戶的應收未收賬。本集團偶爾會提供長期貸款予物業買家，所計利息參考銀行最優惠利率計算。定期審閱及緊密監察處理過期債項會嚴格執行。再者，於每個資產負債表結算日，本集團會審閱個別商業債項的可收回金額以確定無法追繳金額有足夠減值撥備。

為了控制衍生工具、存款及銀行結餘之交易對手信貸風險，本集團根據已公佈的信貸評級設定信貸限額，並定期監察以確保並無個別交易對手的重大風險。證券投資通常只限於與有良好信譽及評級的發行人。

本集團並無重大集中的信貸風險。不計持有之抵押品，最大的風險為列於資產負債表上已扣除減值撥備金融資產賬面值。除賬項說明第35項所述由公司作出的財務擔保外，本集團並無可引致集團面對重大風險之其它擔保。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

40 金融風險管理(續)

(e) 流動資金風險

本集團之財務及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。本集團於決定融資來源及有關期限時會考慮所須承受的流動資金風險。本集團防止重大的再融資活動於同一時期出現，目的是為了分散資金來源及將再融資風險減至最低。本集團亦維持大量有承諾循環銀行信貸額以容許更有彈性地應付資金的需求。

下表詳細載列本集團衍生及非衍生金融負債之餘下合約期。下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之貼現前現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流量。

於二〇〇九年六月三十日	說明	合同貼					
		賬面值	現前現金 流量總額	至一年內	一年後 至兩年內	兩年後 至五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	25	12,757	12,760	8,047	1,211	3,377	125
應付少數股東	25	1,833	1,833	1,269	—	564	—
銀行及其他借項	24 & 26	42,025	44,888	3,284	11,272	23,629	6,703
其他長期負債	28	707	1,143	—	96	405	642
衍生金融工具	20b	2	4	2	(2)	—	4
		57,324	60,628	12,602	12,577	27,975	7,474

於二〇〇八年六月三十日	說明	合同貼					
		賬面值	現前現金 流量總額	至一年內	一年後 至兩年內	兩年後 至五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	25	11,524	11,527	7,315	1,399	2,717	96
應付少數股東	25	1,547	1,547	983	—	564	—
銀行及其他借項	24 & 26	40,303	45,031	3,155	6,557	29,302	6,017
其他長期負債	28	709	1,230	—	86	352	792
		54,083	59,335	11,453	8,042	32,935	6,905

(f) 公平價值

上市投資項目乃根據市場報價列賬。不可以準確釐定其公平價值之非上市投資項目以成本減減值撥備後列賬。

應收賬項，銀行結餘，應付賬項，應付費用及短期借款之公平價值與賬面值相若，此資產與負債於短期內到期。

掉期利率之公平價值乃根據未來現金流量之現值計算。掉期貨幣合約之公平價值以資產負債表結算日之遠期匯率報價來決定。

附帶不同利率並再參考市場變化後重新定價之應收按揭放款，其賬面值與公平價值相若。

財務報表內之其他金融資產及負債的賬面值與其公平價值並無重大差異。

41 資本管理

本集團的資本管理目的是維持強大的資本根基以支持其業務發展，在持續為股東提供回報時維持謹慎的財務貸款比率。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨債項與股東權益比率。集團淨債項定義為總借款減銀行結存及存款。股東權益包括綜合資產負債表所列之公司股東應佔股本，資本溢價及儲備。為維持或調整資本結構，本集團將調節派息，發行新股，籌集新債項融資或出售資產以減低負債。

年底淨債項與股東權益比率如下：

	2009	2008
抵押銀行借款	3,195	3,145
無抵押銀行及其他借款	38,830	37,158
總借款	42,025	40,303
減：銀行結存及存款	(8,143)	(6,796)
淨債項	33,882	33,507
股東權益	222,268	219,250
淨債項與股東權益比率	15.2%	15.3%

42 賬項通過

本年報第126頁至第178頁所載之賬項經於二〇〇九年九月十五日由董事局通過。