

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



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

二〇〇九年度末期業績公告

集團業績摘要

- 計入投資物業重估前及後的股東應佔集團盈利分別上升 94%至港幣四十四億四千二百萬元（二〇〇八年：港幣二十二億八千四百萬元）及 181%至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）。
- 地產投資收入上升 8%至港幣八十七億四千四百萬元（二〇〇八年：港幣八十一億一千二百萬元）；營業盈利則上升 12%至港幣六十六億二千七百萬元（二〇〇八年：港幣五十九億一千八百萬元）。
- 因新加坡的項目落成時間的關係，地產發展收入下降至港幣三十七億八千二百萬元（二〇〇八年：港幣六十六億零六百萬元），然而，營業盈利維持於港幣十四億五千四百萬元（二〇〇八年：港幣十四億九千六百萬），主要是由於中國內地項目的貢獻所致。
- 每股盈利增加 181%至港幣 4.74 元（二〇〇八年：港幣 1.69 元）。
- 建議派發末期股息每股港幣 0.10 元（二〇〇八年：每股港幣 0.10 元），因而全年股息合共每股港幣 0.125 元（二〇〇八年：每股港幣 0.125 元）。
- 集團強勁的現金流及溫和的債務槓桿將令集團得以伺機作額外的優質投資，尤其是在中國內地方面。

集團業績

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利增加 181%至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）。每股盈利為港幣 4.74 元（二〇〇八年：港幣 1.69 元）。

若不計入投資物業重估盈餘淨額，集團盈利則增加 94%至港幣四十四億四千二百萬元（二〇〇八年：港幣二十二億八千四百萬元）。

股息

中期股息每股港幣 0.025 元（二〇〇八年：每股港幣 0.025 元）已於二〇〇九年九月派發。董事會建議在二〇一〇年六月十八日派發末期股息每股港幣 0.10 元（二〇〇八年：每股港幣 0.10 元）。若建議獲得通過，是年股息將合共為每股港幣 0.125 元（二〇〇八年：每股港幣 0.125 元）。

管理層討論及分析

分部業務評議

會德豐地產有限公司（擁有 74%權益的上市附屬公司）（「會德豐地產」）

若計入投資物業重估盈餘淨額及出售健威坊之一次性盈利，股東應佔盈利增長 79%至港幣十四億五千八百萬元（二〇〇八年：港幣八億一千六百萬元）。

若不計入投資物業重估盈餘及特殊項目，股東應佔淨盈利實際上下跌 44%至港幣七億八千三百萬元（二〇〇八年：港幣十三億九千六百萬元），此乃由於新加坡的項目落成時間的關係所致。來自香港的核心總盈利上升 145%（或港幣三億八千五百萬元），但來自新加坡的總盈利驟跌 88%（或港幣九億九千八百萬元）。

香港

半山巴丙頓道 6D 至 6E 號提供四十七個優質豪華住宅單位，已售出逾 80%，售樓收益約港幣四億九千六百萬元。收入及盈利亦已於二〇〇九年予以確認。

香港仔香葉道 2 號的重建項目現正進行，將重建為高聳的商業大廈。該項目提供總樓面面積 737,200 平方呎，其中 224,900 平方呎已於以往年度售出。

出售位於北角的零售物業健威坊的交易已於二〇〇九年十二月完成，作價港幣九億三千五百萬元，為數港幣一億二千六百萬元的淨盈利已於二〇〇九年予以確認。

計劃重建為住宅項目的旺角太子道西 211 至 215C 號地盤現正進行地基工程。該項目落成時將提供 91,700 平方呎的總樓面面積。

截至二〇〇九年十二月底，該公司已購入了位於卑路乍街 46 號物業的 98.5% 權益。隨後法院批准將整幢樓宇拍賣的申請。該地盤具住宅重建發展潛力，總樓面面積為 91,400 平方呎。

二〇一〇年三月初，該公司與新世界發展按各佔五成權益，合作投得位於尖沙嘴西心臟地帶的港鐵柯士甸站上蓋豪宅發展項目，該項目鄰近現有機場快線以及未來的高速鐵路總站。該地塊地盤總面積為 295,181 平方呎，為該公司提供應佔總樓面面積 641,082 平方呎。相關的地價為港幣一百一十七億元，其中三分之一由港鐵公司攤分。

中國內地

該公司目前三個位於內地的項目全透過與招商地產各佔五成的合資公司於佛山進行。

第一個項目位於佛山市內擁有上佳規劃的綜合新城區，前臨東平河，地盤面積為二百八十八萬平方呎，為該公司提供應佔總樓面面積二百四十三萬平方呎。至今全部推出預售的聯排別墅、低建築高度住宅樓房和住宅高樓的住宅單位已於短時間內售罄或幾近售罄。

第二個項目位於禪城區內魁奇路與桂瀾路交界，地盤面積為一百一十五萬平方呎，提供應佔總樓面面積一百四十五萬平方呎。第一期包括一座住宅高樓，於二〇〇九年十二月開始預售，97% 推出的單位於兩周內售出。

這些項目預計分別於二〇一二年及二〇一三年分期落成。

第三幅地塊於二〇一〇年一月在公開拍賣會上以人民幣六億八千萬元購入。該地塊位於獅山城區中心，距離禪城區中心 15 公里，位置優越，地盤面積為一百五十萬平方呎，提供應佔總樓面面積一百六十七萬平方呎，計劃發展為高級住宅項目，預計於二〇一五年分期落成。

新加坡

按照新加坡的會計準則計算，會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）於本財政年度的盈利為二億六千二百三十萬新加坡元（二〇〇八年：一億零九十萬新加坡元）。

發展物業

雅茂二期是一個高檔次住宅項目，提供一百一十八個公寓單位。現正按進度進行主要建築工程，預計於二〇一〇年上半年落成。全數一百一十八個單位已經全數預售。

烏節景園是一個豪華住宅項目，座落於寧靜的安哥烈園內，信步可達烏節地鐵站，共提供三十個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯廳。二〇〇九年八月舉行了預覽銷售，出售了三個單位。主要建築工程預計於二〇一〇年上半年完成。

Scotts Square 位處烏節路的主要購物帶，是一個高檔次住宅項目，提供三百三十八個質素達國際級的公寓單位，項目連商場，將為集團持有作長線投資用途。至二〇〇九年年底，公寓單位已預售了77%（以可銷售淨面積計算）。現正進行主要建築工程，項目預計於二〇一一年落成。

另一個阿摩園豪宅項目 Ardmore 3 將計劃重建及出售。Ardmore 3 座落於尊貴的阿摩園內，毗鄰雅茂二期，將會是一個國際級豪華住宅項目。項目的打樁工程預計於二〇一〇年年中展開。

投資物業

位於新加坡烏節路的商業項目會德豐廣場，於二〇〇九年十二月底時獲 100%承租。其寫字樓及零售部分的續租率亦分別高企於 89% 及 94%。

九龍倉集團有限公司（擁有 50.02% 權益的上市附屬公司）（「九龍倉」）

是年經常性租金收入強勁，加上所確認的中國物業銷售收入大幅增長，該公司二〇〇九年的營業額上升 10% 至港幣一百七十五億五千三百萬元（二〇〇八年：港幣一百五十九億四千萬元）。這些強勁因素完全抵銷了全球貿易收縮導致的物流分部收入的下跌。營業盈利增長 13% 至港幣八十五億五千四百萬元（二〇〇八年：港幣七十五億四千三百萬元）。

若不計入投資物業重估，股東應佔盈利上升 86% 至港幣七十八億一千七百萬元（二〇〇八年：港幣四十一億九千四百萬元）。若計入投資物業重估，股東應佔盈利則上升 180% 至港幣一百七十五億零一百萬元（二〇〇八年：港幣六十二億四千七百萬元）。每股盈利為港幣 6.35 元（二〇〇八年：港幣 2.28 元）。

海港城和時代廣場佔該集團總業務資產 51% 及總營業盈利 62%，儘管營商環境充滿挑戰，兩項物業於二〇〇九年仍錄得理想的業績表現。海港城和時代廣場的銷售總額佔香港的零售業銷售總額的 8%。

海港城

海港城（不包括酒店）營業額為港幣四十四億六千七百萬元，增加 11%，營業盈利則上升 14% 至港幣三十八億四千萬元。

受惠於商場的黃金位置、最令人驚喜滿足的購物體驗、多元化商戶組合及強大的宣傳推廣活動，海港城租戶二〇〇九年全年的零售銷售總額錄得 16% 按年增長，較市場超出逾 15 個百分點。二〇〇九年的零售銷售總額創下港幣一百五十五億元的新紀錄，每平方呎的平均銷售額在十二月更攀升至近港幣 2,400 元的新高，令二〇〇九年海港城商場租金增長 18% 至港幣二十五億五千萬元。

寫字樓部分營業額增長 5% 至港幣十六億六千二百萬元。二〇〇九年年底的承租率維持於 93%。繼新力從利園遷往港威大廈後，台新國際商業銀行最近已從海富中心遷入港威大廈，承租了一層寫字樓。儘管經濟環境不甚理想，仍有不少海港城租戶進行內部擴充。年內海港城寫字樓的續租率維持於合理的 67%，並帶來理想的租金增長。

服務式住宅平均出租率下跌，營業額因而下跌 7% 至港幣二億五千五百萬元。港威豪庭於二〇〇九年十二月底的承租率維持於 87%（二〇〇八年：87%）。

時代廣場

時代廣場的營業額為港幣十四億二千六百萬元，增加 9%，營業盈利上升 10% 至港幣十二億四千二百萬元。

時代廣場商場部分的營業額增加 10% 至港幣九億五千六百萬元。平均出租率維持於近 100%。年內進一步提升租戶組合，引入了眾多國際時尚品牌，包括 *CK Calvin Klein*、*Replay*、*Jill Stuart*、*Levi's* 等。商場中庭新設的快速扶手電梯工程已於二〇〇九年十一月完成，這些扶手電梯既為顧客帶來驚喜體驗，亦能改善商場的人流。

寫字樓續租租金增長，令來自寫字樓租戶的營業額上升 7% 至港幣四億七千萬。承租率於二〇〇九年年底時維持於 95%。續租率高企於 75%，租戶包括 *華特迪士尼*、*可口可樂*、*美國友邦保險*、*Assicurazioni Generali* 等。

中國的物業

四項分別位於北京、上海、重慶和大連的已落成的時代廣場項目全皆表現理想。連同自二〇〇八年年底起開業的大連時代廣場的全年貢獻於二〇〇九年予以確認，總收入上升 15%，營業盈利則上升 26%。二〇〇九年十一月以人民幣二十七億元出售北京首都時代廣場，除稅後盈利港幣十四億元已於二〇〇九年予以確認。

位於上海南京西路的會德豐國際廣場預計於二〇一〇年六月落成，提供應佔總樓面面積一百二十萬平方呎的優質甲級寫字樓。現正為會德豐國際廣場進行宣傳推廣。到目前為止所收到的承諾和意向書皆令人鼓舞。

成都國際金融中心位於紅星路，是成都市商業中心的心臟地帶，位置優越，其規模和重要性皆媲美香港的海港城，是該集團下一個旗艦項目。項目集大型商場、甲級寫字樓、五星級酒店和豪華住宅於一身。地基工程將於本月展開。包括大型商場及一座辦公室大樓的第一期計劃於二〇一三年上半年落成。

地產發展

營業額增加港幣二十三億五千五百萬元至港幣三十億六千五百萬元，除稅前盈利上升港幣十二億八千三百萬元至港幣十一億三千九百萬元。大連的大連時代廣場、成都的天府時代廣場及時代·晶科名苑因已分期落成，故已落實的預售金額皆可入賬。

憑藉品牌知名度、執行能力和位置優越的住宅項目，該公司已超越了其二〇〇九年的銷售目標。已出售／預售共四百七十萬平方呎的物業，主要位於成都、大連、重慶、無錫和上海，價值合共人民幣四十六億元。

該集團在成都尤其活躍。天府時代廣場的首九座住宅樓宇「時代豪庭」已出售／預售超過 99%。首三座住宅樓宇已落成，相關物業銷售盈利已於二〇〇九年予以確認。「時代·晶科名苑」首八座住宅樓宇已出售／預售超過 99%。第九座住宅樓宇自二〇一〇年一月起推出市場銷售。推出的單位於一個月內預售了 98%，平均售價為每平方米逾人民幣 9,200 元，較之前的價格水平大幅上升。首四座樓宇已落成，相關物業銷售盈利已於二〇〇九年入賬。

大連時代廣場兩幢住宅樓宇已成功出售／預售 87%。兩幢樓宇皆已落成，相關物業銷售盈利已於二〇〇九年予以確認。

無錫中南路太湖廣場住宅項目首 22 座住宅樓宇（無錫時代上城）自二〇〇九年八月起推出市場，其中 83%樓面已以極佳價格預售。現正進行住宅發展項目第一期建築工程。整個發展項目計劃於二〇一五年前分期落成。

上海方面，新華路一號位於長寧區新華路與淮海西路交界，位置優越，是低密度超級豪宅發展項目。首四幢住宅樓宇自二〇〇九年八月起推出市場，已以平均價每平方米人民幣 80,000 元預售了其中的 86%單位。發展項目預期於二〇一〇年七月落成。

中央商務區國際社區項目位於南岸區彈子石，毗鄰長江，是重慶未來的企業總部集中地，位置優越，由集團與中國海外集團按分別佔四成和六成擁有權的比例發展，首十三座住宅樓宇已預售出超過 99%，已推出市場的商場單位亦已預售出 88%。該發展項目包括總樓面面積二千二百六十萬平方呎的高級綜合住宅、公寓／商場項目，預期於二〇一四年前分期落成。

上海匯寧花園單位於二〇〇九年十二月底時已全數售出。武漢時代廣場四座住宅樓宇及商住樓宇已分別售出 98%和 53%。

其它發展中項目

成都方面，雙流發展區地塊將發展成商住綜合項目，應佔總樓面面積為九百八十萬平方呎。第一期的名牌特賣場成都「時代奧特萊斯」提供應佔總樓面面積 680,000 平方呎，已於二〇〇九年年底開業。特賣場吸引了眾多國際及本地知名品牌進駐，包括 *Guess*、*Kent & Curwen*、*Cerruti 1881*、*Nike*、*Adidas*、*Hush Puppies* 等。

九龍倉購入的其它發展項目（不包括二〇〇九年及二〇一〇年新購入的項目）包括上海靜安區一幅地塊、成都晉江區一幅地塊、無錫四幅地塊（一幅在人民廣場沿京杭運河及三幅在南長區）、蘇州兩幅地塊（一幅在金雞湖與獨墅湖之間，另一幅毗鄰青劍湖）及杭州西湖區一幅地塊。上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）亦購入了五幅分別位於重慶、蘇州、常州及上海（楊浦區）的優質發展地塊。全部發展項目皆正按計劃進行。

新購入地塊

該公司自二〇〇九年九月以來已購入了六幅分別位於天津、重慶、成都和杭州的優質地塊。

第一幅位於天津地塊由該公司與招商地產集團按各佔五成權益購入及發展。地塊位於河東區內的天津市中環路外靖江路地鐵站上蓋，位置優越。發展項目的地盤面積為 512,000 平方呎，應佔總樓面面積為六十五萬平方呎，由高檔次住宅及商用物業組成。建築工程預期在本年內展開，項目預計於二〇一四年落成。

另一幅位於天津地塊由該公司與中國海外集團於二〇一〇年一月按各佔五成權益購入。地塊位於天津市中心東北面中環路外鐵東路地鐵站上蓋。地塊所處的河北區是天津六個城區之一。地盤面積為一百六十萬平方呎，可建成應佔總樓面面積二百六十三萬平方呎，其中 75% 作住宅用途，25% 作商業用途。建築工程預計於二〇一〇年展開，項目預計於二〇一五年落成。

該公司繼在重慶江北城和彈子石分別購入了一幅地塊（該兩幅地塊已被指定發展成未來的中央商務區，交通網絡完善）後，再在江北城購入了兩幅地塊，全部地塊皆聯同中國海外集團按各佔五成權益發展。購入了這些地塊後，該公司已成為重慶未來中央商務區發展的主要參與者，確保其於該區勝人一籌的地位。兩幅新購入的地塊地盤面積為二百九十萬平方呎，可建成應佔總樓面面積七百二十萬平方呎。其中一幅地塊將發展為大型綜合商業項目，另一幅地塊則將發展為高級住宅。建築工程計劃於二〇一〇年第三季展開，項目預計於二〇一八年落成。

該公司於杭州的第二個項目於二〇〇九年十一月購入，將發展為住宅項目。此杭州項目包含兩幅位於拱墅區的地塊，拱墅區為傳統的住宅區，生活設施發展完善，鄰近甚具歷史的杭州拱辰橋及京杭大運河。兩幅地塊的地盤面積合共 914,000 平方呎，提供總樓面面積二百四十萬平方呎。建築工程預期於二〇一一年第一季展開，整個發展項目預計於二〇一四年落成。

成都方面，該公司自二〇〇九年十一月以來再購入了另外兩幅鄰近市中心的地塊作住宅發展。其中一幅地塊位於錦江區，被南面的東大街和東面的經華南路圍繞。發展項目的地盤面積為 160,000 平方呎，提供 639,000 平方呎的總樓面面積。建築工程計劃於二〇一〇年年中展開。另一幅地塊位於成華區東面第二環路發展成熟的住宅區，附近有足夠的社區設施。地塊提供三百五十萬平方呎的總樓面面積，將發展為高級住宅。

現代貨箱碼頭（九龍倉佔其 68% 權益的附屬公司）

二〇〇九年，現代貨箱碼頭集團綜合收入為港幣二十八億四千萬元（二〇〇八年：港幣三十四億四千六百萬元）。受惠於二〇〇九年年初積極採取進取的減省成本措施，有效降低綜合營業成本 22%，綜合營業盈利維持於港幣十三億零七百萬元（二〇〇八年：港幣十六億零八百萬元）。財務支出減少加上減省成本措施進一步紓緩現代貨箱碼頭的盈利壓力，其純利相比上年的減幅收窄至僅 4%。

在世界各地貿易需求暴跌的情況下，現代貨箱碼頭於香港的吞吐量下跌 13.3%至五百一十二萬個標準箱。然而，隨着亞洲區內貿易自二〇〇九年年中開始復甦，有六個集裝箱泊位、處理能力達三百六十萬個標準箱的蘇州太倉國際門戶於二〇〇九年的貨櫃量增長 4%，雜散貨亦有顯著增長。儘管市道低迷，深圳大鵬灣碼頭（一期）全年成功增設 8 項新服務，現提供全面而完善的服務線，以迎合不同顧客的需要。現代貨箱碼頭持有 8% 應佔權益的赤灣集裝箱碼頭共處理三百萬個標準箱，而現代貨箱碼頭持有 25% 權益的蛇口集裝箱碼頭則處理了三百三十萬個標準箱。現代貨箱碼頭於蛇口集裝箱碼頭權益，在二〇〇九年三月完成第三階段重組後，自 27% 攤薄至 25%，並將在完成全部重組階段後，最終攤薄至 20%。

馬哥孛羅酒店

該公司目前擁有一個在亞太區營運十間馬哥孛羅酒店的組合。全球經濟衰退和豬型流感令年中大部分時間旅遊需求縮減，三間位於海港城的酒店深受打擊。酒店及會所總收入為港幣九億六千三百萬元，平均房租下跌 18%，是拖累整體表現的主要因素。入境旅遊大幅減少，尤其是在二〇〇九年上半年，導致二〇〇九年的整體入住率下跌至 82%（二〇〇八年：86%）。

福建晉江新落成的一間豪華馬哥孛羅酒店已於二〇一〇年二月開幕。馬哥孛羅已作好準備在亞太區內擴展業務，再增加六間酒店。計劃中的馬哥孛羅酒店位於中國的常州、無錫、成都和蘇州，菲律賓的馬尼拉，以及於澳洲的 Mission Beach 的首個度假村。

通訊、媒體及娛樂

有線寬頻

有線寬頻重新釐定業務重點，並已退出非核心業務。該公司精簡架構及工序流程，把資源從後勤支援調配到節目內容、市場推廣及銷售。新動力加上有效控制成本，令除稅後虧損由二〇〇八年的港幣一億一千一百萬元減少至港幣四千萬元。營業額下跌 16%至港幣十七億五千四百萬元（二〇〇八年：港幣二十億八千萬元）。該公司維持強健的現金狀況，二〇〇九年十二月三十一日的淨現金為港幣五億三千一百萬元。

收費電視收入已經走出二〇〇九年中的谷底，在二〇一〇世界盃及新一季英格蘭超級足球聯賽展開之前已開始持續穩健的反彈。收費電視訂戶按年增長 9%，至二〇〇九年年底更突破一百萬戶。該公司正增加投資於節目內容、高清電視、保障節目內容及提升寬頻網絡，並採取多項措施，發揮節目製作能力的潛在價值，包括免費電視、戶外媒體及新媒體。

九倉電訊

九倉電訊於二〇〇九年寫下歷史新一頁，其在市場上的定位令其成為服務商業客戶的業界領導者，證明該公司在過去數年專注建立「在商只言商」及將 ICT 的業務轉型的方向正確。儘管市況不利，九倉電訊的盈利及現金流皆顯著上升，表現超越其它競爭對手。已安裝線數及淨收入皆見改善。利潤幅度繼續擴闊，每日現金流入擴大至港幣一百萬元。總營業額微升至港幣十六億五千萬元（二〇〇八年：港幣十六億四千一百萬元）。二〇〇九年錄得創紀錄新高的純利港幣二億一千三百萬元（二〇〇八年：港幣一億四千萬元）及現金流入港幣三億六千六百萬元（二

〇〇八年：港幣二億二千三百萬元)。已安裝固網線數增長 7,000 條至 628,000 條(二〇〇八年：621,000 條)，佔整體市場份額 12%。

財務評議

(I) 二〇〇九年度業績評議

受惠於租金收入持續增長、出售投資物業的一次性盈利、持續低息環境及較低的投資減值撥備，集團未計投資物業重估盈餘淨額的盈利增加 94%至港幣四十四億四千二百萬元的記錄新高。若計入投資物業重估盈餘淨額，集團的盈利則較二〇〇八年增加 181%至港幣九十六億三千一百萬元。

營業額及營業盈利

由於會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)缺少了物業落成，尤以新加坡為甚，導致其營業額減少 81%至港幣十二億零一百萬元(二〇〇八年：港幣六十二億六千九百萬元)，集團的營業額因而大受影響，下跌 16%至港幣一百八十九億五千七百萬元。受惠於租金收入強勁增長及中國內地物業銷售情況令人鼓舞，九龍倉的營業額增加港幣十六億一千三百萬元或 10%至港幣一百七十五億五千三百萬元(二〇〇八年：港幣一百五十九億四千萬元)。

集團的營業盈利輕微增加 1%至港幣九十五億零七百萬元(二〇〇八年：港幣九十四億二千萬元)，主要來自九龍倉港幣八十五億五千四百萬元(二〇〇八年：港幣七十五億四千三百萬元)及會德豐地產港幣六億九千一百萬元(二〇〇八年：港幣十七億六千七百萬元)的貢獻。

地產投資

收入及營業盈利分別上升 8%及 12%至港幣八十七億四千四百萬元(二〇〇八年：港幣八十一億一千二百萬元)及港幣六十六億二千七百萬元(二〇〇八年：港幣五十九億一千八百萬元)。儘管寫字樓租金自二〇〇八年後期起持續受壓，九龍倉的商場續租之基本租金增長強勁及出租率高企，令其地產投資分部的收入及營業盈利分別錄得 8%和 12%增長，至港幣八十一億九千二百萬元及港幣六十一億九千一百萬元。集團的其它主要投資物業，包括香港的會德豐大廈和卡佛大廈以及新加坡的會德豐廣場，年內亦錄得較高租金收入。

地產發展

收入減少 43%至港幣三十七億八千二百萬元(二〇〇八年：港幣六十六億零六百萬元)，營業盈利為較低的港幣十四億五千四百萬元(二〇〇八年：港幣十四億九千六百萬)。由於中國內地的大連時代廣場及成都天府時代廣場的住宅樓宇分期落成，令九龍倉的中國內地分部在物業銷售額方面錄得強勁增長，因此其物業銷售額和盈利分別大幅上升港幣二十三億五千五百萬元及港幣九億二千八百萬元至港幣三十億六千五百萬元及港幣十億一千二百萬元。會德豐地產的地產發展分部錄得港幣五億六千八百萬元的物業銷售額及港幣二

億三千五百萬元的盈利，主要來自香港的 **The Babington** 三十八個單位。新加坡的海景華庭及都市名苑項目於二〇〇八年落成，並作出收入港幣五十四億零八百萬元及營業盈利港幣十二億七千一百萬元的貢獻。

根據新加坡公認會計原則，會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）採用按工程進度百分比的會計法確認發展物業預售收益及盈利。然而，本集團則根據香港財務報告準則在有關物業落成後方確認有關物業的預售收益及盈利。因此，會德豐地產新加坡於年內所確認有關雅茂二期單位、**Scotts Square** 單位和烏節景園單位的預售收益及盈利，已在本集團的綜合業績內予以撥回和剔除。

於二〇〇九年十二月三十一日，會德豐地產新加坡已預售了雅茂二期全部單位、**Scotts Square** 二百三十九個住宅單位（即預售了 77%）以及烏節景園三個單位（即預售出 10%）。累計銷售收入港幣四十三億五千萬元及集團應佔盈利港幣九億二千萬元，已在本集團的綜合業績內予以撥回和剔除。

物流

收入及營業盈利分別錄得港幣三十億九千一百萬元（二〇〇八年：港幣三十八億七千五百萬元）及港幣十四億一千八百萬元（二〇〇八年：港幣十七億六千三百萬元），主要反映現代貨箱碼頭處理的綜合吞吐量有所減少。

通訊、媒體及娛樂

收入及營業盈利分別錄得港幣三十四億零四百萬元（二〇〇八年：港幣三十七億二千二百萬元）及港幣一億六千三百萬元（二〇〇八年：港幣六千四百萬元）。九倉電訊的營業盈利增加 52% 至港幣二億一千三百萬元，而有線寬頻則透過有效控制成本將營業虧損收窄至港幣四千八百萬元。

投資及其它

投資營業盈利下降至港幣二億三千一百萬元（二〇〇八年：港幣四億七千三百萬元），主要由於在目前利率極低的環境下利息收入減少以及股息收入減少所致。

出售投資物業之盈利

出售投資物業之盈利港幣十二億三千六百萬元由九龍倉出售北京首都時代廣場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組成。在撥回以往為重估盈餘作出的遞延稅項撥備的稅項抵免淨額後，應佔出售盈利淨額為港幣七億六千六百萬元。

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合價值港幣一千二百六十八億元，其中包括根據獨立估值師按二〇〇九年十二月三十一日的市值進行的估價並以公允價值報值的投資物業港幣一千二百三十一億

元，其所產生重估盈餘港幣一百三十億七千二百萬元（二〇〇八年：港幣二十一億五千八百萬元）。在扣除相關遞延稅項及少數股東權益合共港幣七十八億九千三百萬元（二〇〇八年：港幣十三億八千二百萬元）後，應佔重估盈餘淨額港幣五十一億七千九百萬元（二〇〇八年：港幣七億七千六百萬元）已計入綜合收益表內。

未作重估的投資物業（全皆在發展中）為數港幣三十七億元，並未以公允價值報值，根據經修訂的香港會計準則第 40 號（投資物業的定義已涵蓋發展中投資物業），集團會在該等物業的公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方會以公允價值計量。

其它收入淨額

其它收入淨額港幣三億三千萬元（二〇〇八年：港幣三千三百萬元）主要由出售可供出售投資、若干附屬公司及共同發展公司之盈利港幣二億二千二百萬元及已變現和未變現匯兌淨收益港幣五千萬元組成，該項匯兌淨收益乃集團訂立外匯期貨合約（實際上等同以明顯較低利息成本鎖定為若干日圓債務）為其於中國內地的人民幣資產融資所產生。

其它扣除淨額

其它扣除淨額港幣一億七千六百萬元（二〇〇八年：港幣十二億二千九百萬元）主要涉及會德豐地產新加坡在其第一季業績內為其於 SC Global Developments Ltd 及 Hotel Properties Limited 的投資分別作出進一步的減值撥備，該等減值撥備乃按二〇〇九年三月三十一日的市價作出。該等投資隨後升值並直至二〇〇九年十二月三十一日止產生一項盈餘港幣十一億八千九百萬元（集團應佔港幣六億七千一百萬元），這項應佔盈餘已按照目前的會計準則於全面收益表內記賬及不會於收益表內變現，直至該等投資出售為止。

財務支出

財務支出減少至港幣三億九千五百萬元（二〇〇八年：港幣十六億九千五百萬元），按照現行的會計準則，財務支出包括跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣四千五百萬元（二〇〇八年：未變現虧損港幣六億一千二百萬元）。

若不計入掉期合約按市價入賬帶來的未變現變動的影響，並扣除撥作資產成本港幣二億三千三百萬元（二〇〇八年：港幣二億三千五百萬元）後，財務支出為港幣四億四千萬元（二〇〇八年：港幣十億八千三百萬元），減少了港幣六億四千三百萬元，此乃受惠於目前市場的持續低利率。

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利為港幣二億三千五百萬元（二〇〇八年：港幣七百萬元），主要因為參與中國內地碼頭業務的現代貨箱碼頭聯營公司所作出的盈利貢獻所致。來自共同發展公司的盈利貢獻增加港幣七千萬元至港幣七千五百萬元（二〇〇八年：港幣五百萬元），主要受惠於一間參與中國內地物業發展的共同發展公司所確認的物業銷售額。

所得稅

稅項支出為港幣四十億八千九百萬元（二〇〇八年：港幣十二億零一百萬元），包括為投資物業重估盈餘作出的遞延稅項港幣二十四億八千二百萬元（二〇〇八年：港幣四億九千五百萬元），以及一項稅項抵免調整港幣一千九百萬元，該稅項抵免涉及就新加坡企業所得稅稅率調低 1% 而導致集團主要就投資物業重估盈餘作出的遞延稅項撥備的下調（二〇〇八年：香港利得稅稅率調低 1% 導致稅項抵免調整港幣八億一千二百萬元）。

若不計入上述遞延稅項支出及抵免調整，稅項支出為港幣十六億二千六百萬元（二〇〇八年：港幣十五億一千八百萬元），包括九龍倉就與稅務局討論主要涉及利息扣減的若干稅務糾紛所作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）。

少數股東權益

少數股東權益所佔的盈利為港幣一百零一億六千四百萬元（二〇〇八年：港幣四十億六千六百萬元），此乃主要來自九龍倉及會德豐地產的盈利。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加 181% 至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）。每股盈利為港幣 4.74 元（二〇〇八年：港幣 1.69 元）。

若不計入應佔投資物業重估盈餘淨額（已扣除遞延稅項支出及稅項抵免調整）港幣五十一億八千九百萬元（二〇〇八年：港幣十一億四千八百萬元），股東應佔集團淨盈利為港幣四十四億四千二百萬元（二〇〇八年：港幣二十二億八千四百萬元），較二〇〇八年增加 94%。

若進一步扣除來自出售北京首都時代廣場及健威坊之應佔淨盈利港幣七億六千六百萬元及應佔投資減值港幣七千一百萬元（二〇〇八年：港幣八億一千一百萬元），股東應佔集團淨盈利則為港幣三十七億四千七百萬元（二〇〇八年：港幣三十億九千五百萬元），較二〇〇八年增加 21%。

茲將來自九龍倉、會德豐地產和本公司及其旗下其它附屬公司的股東應佔集團盈利（未計入特殊項目及投資物業重估盈餘前）分析如下：

<u>盈利／（虧損）來自</u>	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
九龍倉集團	3,098	2,085
會德豐地產集團（不計入九龍倉的股息）	467	847
本公司及其旗下其它附屬公司	182	163
未計入特殊項目及投資物業盈餘淨額前盈利	3,747	3,095
出售北京首都時代廣場／健威坊之盈利	766	-
投資減值	(71)	(811)
未計入投資物業盈餘前盈利	4,442	2,284
投資物業盈餘（扣除遞延稅項後）	5,179	776
稅率下調的稅項抵免調整	10	372
股東應佔盈利	9,631	3,432

九龍倉截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的盈利為港幣一百七十五億零一百萬元（二〇〇八年：港幣六十二億四千七百萬元）。若不計入投資物業盈餘淨額及相關遞延稅項的影響，九龍倉的淨盈利為港幣七十八億一千七百萬元（二〇〇八年：港幣四十一億九千四百萬元），較二〇〇八年增加 86%。

會德豐地產截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的盈利為港幣十四億五千八百萬元（二〇〇八年：港幣八億一千六百萬）。若不計入投資物業盈餘淨額及相關遞延稅項的影響，會德豐地產的淨盈利為港幣八億一千五百萬元（二〇〇八年：港幣四億五千五百萬元），較二〇〇八年增加 79%。年內會德豐地產從九龍倉收取的股息為港幣一億五千五百萬元（二〇〇八年：港幣一億五千五百萬元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇〇九年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣一百一十億元或 19% 至港幣六百九十七億元（二〇〇八年：港幣五百八十七億元），或每股港幣 34.30 元（二〇〇八年：每股港幣 28.91 元）。

若計入少數股東權益，集團的總權益則增加 17% 至港幣一千四百四十一億元（二〇〇八年：港幣一千二百三十二億元）。

總資產

集團的總資產增加 13% 至港幣二千二百四十八億元（二〇〇八年：港幣一千九百八十二億元），主要包括投資物業港幣一千二百六十八億元、其它物業及固定資產港幣一百八十五億元、發展中並擬作出售的物業港幣二百五十八億元以及於共同發展公司和聯營公司的權益（主要為中國物業及港口項目）港幣一百三十一億元。其它主要資產包括可供出售投資港幣四十九億元及銀行存款和現金港幣二百七十七億元。

集團的投資物業組合佔總資產的 56%，包括九龍倉於香港的海港城和時代廣場，兩項物業合共價值港幣八百六十六億元，佔組合的 68%。

按地區分布，集團於中國內地的資產（主要為物業及貨箱碼頭項目）增加至港幣六百二十三億元（二〇〇八年：港幣五百二十一億元），佔集團總資產的 28%。

在以往年度，發展中投資物業並非分類為投資物業，並只按成本列賬。由於相關會計準則變動，該等物業已被分類為投資物業，並須在公允價值首次可以可靠地計量之時或物業落成當日（以較早者為準），方會以公允價值計量。

負債及負債比率

集團於二〇〇九年十二月三十一日的負債淨額減少港幣三十八億元至港幣一百八十九億元（二〇〇八年：港幣二百二十七億元），此乃由港幣四百六十六億元的債務減去港幣二百七十七億元的銀行存款和現金所得。若不計入九龍倉的負債淨額港幣二百一十四億元（該負債淨額對本公司及其全資附屬公司並無追索權）及會德豐地產集團的現金淨額港幣五十六億元，會德豐本身的負債淨額則減少至港幣三十一億元（二〇〇八年：港幣四十一億元）。茲將集團的負債淨額分析如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
負債／（現金）淨額		
會德豐集團（不包括九龍倉）	(2,554)	573
會德豐／全資附屬公司	3,125	4,052
會德豐地產集團	(2,777)	(1,514)
會德豐地產新加坡	(2,902)	(1,965)
九龍倉集團	21,432	22,123
九龍倉（不包括下列附屬公司）	9,392	10,418
現代貨箱碼頭	10,742	10,556
海港企業	1,829	1,807
有線寬頻	(531)	(658)
集團	18,878	22,696

於二〇〇九年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率減少至 13.1%（二〇〇八年：18.4%）。

財務及備用信貸額

集團的備用信貸額及債券合共港幣六百七十七億元（二〇〇八年：港幣六百六十八億元），當中已提取港幣四百六十六億元。茲將於二〇〇九年十二月三十一日的信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
會德豐集團（不包括九龍倉）	8.8	6.8	2.0
會德豐／全資附屬公司	6.4	5.5	0.9
會德豐地產新加坡	2.4	1.3	1.1
九龍倉集團	58.9	39.8	19.1
九龍倉（不包括下列附屬公司）	37.1	25.7	11.4
現代貨箱碼頭	16.8	11.1	5.7
海港企業	4.6	3.0	1.6
有線寬頻	0.4	-	0.4
	67.7	46.6	21.1

上述負債中有為數港幣一百五十八億元（二〇〇八年：港幣一百五十三億元）乃以賬面值合共港幣七百二十六億元（二〇〇八年：港幣四百一十一億元）的若干發展中物業、固定資產及投資作抵押。

集團的債務主要以港元、美元、人民幣和新加坡元為本位。人民幣和新加坡元借款分別用於為集團在中國內地的地產發展項目和與港口有關的投資及在新加坡的物業作融資。

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

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團持有大量餘裕現金（主要以港元、人民幣和新加坡元為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，於二〇〇九年十二月三十一日的總市值為港幣四十九億元（二〇〇八年：港幣二十三億元），該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團的營運資金變動前的淨現金流入增加至港幣一百零五億元（二〇〇八年：港幣一百零三億元），營運資金變動導致淨現金流出港幣十一億元（二〇〇八年：港幣六十三億元），主要由於九龍倉為在中國內地的發展中銷售物業支付地價及建築費用所致，而又被

年內收取的物業銷售收益局部抵銷。投資活動方面，集團有淨現金流出港幣六十億元（二〇〇八年：港幣六十二億元），主要包括逾三個月後到期的存款港幣四十二億元、主要用作興建上海會德豐國際廣場及成都國際金融中心的資本性開支港幣二十二億元以及於參與中國內地地產發展項目的共同發展公司的投資淨額港幣十一億元。

主要開支及承擔

茲將年內大致上由九龍倉的核心業務所引致的主要開支及於二〇〇九年十二月三十一日的相關承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇〇九年 的開支	於二〇〇九年十二月三十一日 的承擔	
	港幣百萬元	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元
a) 資本性開支 (包括投資物業)			
九龍倉集團			
地產投資	1,586	6,264	11,212
九倉電訊	287	92	141
有線寬頻 (擁有 73.8% 權益)	261	45	90
現代貨箱碼頭 (擁有 67.6% 權益)	862	553	1,416
	<u>2,996</u>	<u>6,954</u>	<u>12,859</u>
會德豐地產集團及其它	70	196	-
總計	<u>3,066</u>	<u>7,150</u>	<u>12,859</u>
b) 節目及其它	<u>87</u>	<u>2,226</u>	<u>139</u>
c) 發展中物業 (投資物業除外)			
九龍倉集團	5,806	12,362	30,887
附屬公司 (中國／香港)	4,018	8,027	20,428
共同發展公司及聯營公司 (中國)	1,788	4,335	10,459
會德豐地產集團／其它	1,002	1,286	1,610
附屬公司 (新加坡／香港)	1,002	1,054	539
聯營公司 (中國)	-	232	1,071
總計	<u>6,808</u>	<u>13,648</u>	<u>32,497</u>

九龍倉的地產投資分部的資本性開支主要用於興建上海會德豐國際廣場、成都國際金融中心及主要為海港城進行若干裝修及翻新。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要用於購置製作和廣播設備、推出網絡及互聯網服務設備，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建大鏟灣第一期及太倉第二期港口。集團分別擁有 73.8%、67.6% 及 74.3% 權益的有線寬

頻、現代貨箱碼頭及會德豐地產的資本性開支項目皆分別由該等公司自行承擔融資。

除資本性開支外，集團亦為發展其物業支付港幣六十八億元（九龍倉及會德豐地產分別支付港幣五十八億元及港幣十億元）。

於二〇〇九年十二月三十一日，九龍倉為發展作投資物業及作銷售物業所作出的承擔總額約為港幣六百零七億元，包括須於二〇一〇年至二〇一三年分期支付的地價約港幣一百三十二億元。各項發展項目將於未來數年分階段進行。會德豐地產為發展中物業作出的承擔為港幣二十八億元，主要涉及新加坡、香港及中國內地的地產發展項目。

上述承擔將由各集團各自的內部資源（包括餘裕現金）及銀行和其它融資撥付，其它可挪用資源包括可供出售投資及物業銷售及預售收益。

一間附屬公司的供股

海港企業於二〇〇九年五月完成供股，籌集得淨款項約港幣九億三千五百萬元，九龍倉為其認購的股份支付港幣六億五千八百萬元。

(III) 出售投資物業

九龍倉出售其於北京首都時代廣場的87.5%權益

九龍倉完成出售其於北京首都時代廣場發展有限公司的 87.5% 權益的交易予北京華融基礎設施投資有限責任公司的交易，總代價為人民幣二十七億零八百萬元（折合約港幣三十億七千二百萬元），北京首都時代廣場發展有限公司擁有北京首都時代廣場。該項出售令九龍倉得以於二〇〇九年變現淨盈利港幣十三億九千三百萬元。

會德豐地產出售健威坊

會德豐地產於二〇〇九年十二月十五日完成出售健威坊的交易，作價港幣九億三千五百萬元，於二〇〇九年錄得淨盈利港幣一億二千六百萬元。

(IV) 報告日後的事項

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%）及一幅天津地塊（擁有 50%），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，會德豐地產購入了一幅佛山市南海獅山鎮地塊（擁有 50%），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。

(V) 人力資源

於二〇〇九年十二月三十一日，集團旗下僱員約 13,400 人，其中包括約 1,900 名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為不定額酬金，以獎勵個人工作表現及對個別集團的成績和業績作出的貢獻。

企業管治常規守則

於截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能乃被認為較具效益，因此，該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中相當大比例乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

綜合收益表
截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
營業額	2	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	3	(1,305)	(1,395)
營業盈利	2 及 3	9,507	9,420
出售投資物業之盈利	4	1,236	—
投資物業之公允價值增加		13,072	2,158
其它收入淨額	5	330	33
其它扣除淨額	6	(176)	(1,229)
		23,969	10,382
財務支出	7	(395)	(1,695)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		235	7
共同發展公司		75	5
除稅前盈利		23,884	8,699
所得稅	8	(4,089)	(1,201)
是年盈利		19,795	7,498
應佔盈利：			
股東		9,631	3,432
少數股東權益		10,164	4,066
		19,795	7,498
每股盈利	9	港幣 4.74 元	港幣 1.69 元

綜合全面收益表
截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 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／共同發展公司的其它全面收益	(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

綜合財務狀況表
二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 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		<u>145,311</u>	<u>130,696</u>
商譽及其它無形資產		297	297
聯營公司權益		5,513	5,438
共同發展公司權益		7,551	7,989
可供出售投資		4,885	2,279
長期應收款項		284	411
備用節目		113	132
僱員退休福利資產		139	—
遞延稅項資產		432	484
衍生金融工具資產		318	83
		<u>164,843</u>	<u>147,809</u>
流動資產			
擬作出售的物業		25,824	24,660
存貨		107	112
持有至到期的投資		824	—
貿易及其它應收賬項	11	5,243	2,686
衍生金融工具資產		209	12
銀行存款及現金		27,756	22,927
		<u>59,963</u>	<u>50,397</u>
流動負債			
貿易及其它應付賬項	12	(6,457)	(6,603)
銀行借款及其它借款		(9,049)	(4,955)
出售物業定金		(6,225)	(3,537)
衍生金融工具負債		(101)	(206)
應付稅項		(1,653)	(1,582)
		<u>(23,485)</u>	<u>(16,883)</u>
流動資產淨額		<u>36,478</u>	<u>33,514</u>
總資產減流動負債		<u>201,321</u>	<u>181,323</u>

綜合財務狀況表
二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
非流動資產			
銀行借款及其它借款		(37,585)	(40,668)
遞延稅項負債		(18,270)	(16,258)
其它遞延負債		(262)	(262)
衍生金融工具負債		(1,055)	(738)
僱員退休福利負債		—	(154)
		(57,172)	(58,080)
資產淨額		144,149	123,243
資本及儲備			
股本		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

財務報表附註

1. 會計政策及編製基準

本財務報表已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》(「會計準則」)和詮釋)、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》披露規定。

編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的財務報表內所述一致，惟下述變動除外。

本集團自二〇〇九年一月一日起已採用下列與本集團財務報表有關的新訂及經修訂的財報準則、財報準則之修訂及詮釋：

《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

除下文所述外，採用上述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的披露，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。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定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	392	231	-	-	149	(43)	-	-	337
分部之間的收入	(456)	-	-	-	-	-	-	-	-
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	681	473	-	-	(1,463)	(617)	-	-	(1,607)
分部之間的收入	(413)	-	-	-	-	-	-	-	-
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

(b) 分部之間的收入之分析

	二〇〇九年			二〇〇八年		
	總收入	分部之間	集團收入	總收入	分部之間	集團收入
	港幣	的	港幣	港幣	的	港幣
	百萬元	收入	百萬元	百萬元	收入	百萬元
		百萬元			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) 資產之分析

	總資產	
	二〇〇九年	二〇〇八年
	港幣百萬元	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：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
地產發展	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	
	二〇〇九年 港幣 百萬元	二〇〇八年 港幣 百萬元	二〇〇九年 港幣 百萬元	二〇〇八年 港幣 百萬元	二〇〇九年 港幣 百萬元	二〇〇八年 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						
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。

(e) 地區資料

	收入		營業盈利	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 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	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 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。

3. 營業盈利

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 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
	<u>1,109</u>	<u>1,161</u>
攤銷：		
備用節目	106	142
租賃土地	90	87
其它無形資產	—	5
總折舊及攤銷	<u>1,305</u>	<u>1,395</u>
固定資產／備用節目的減值虧損	—	29
貿易應收賬項減值虧損	8	84
職工成本	2,648	2,813
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（附註）	(6,540)	(5,712)
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	<u>(24)</u>	<u>(61)</u>

附註：租金收入包括或然租金港幣八億一千四百萬元（二〇〇八年：港幣六億三千二百萬元）。

4. 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。

5. 其它收入淨額

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 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	222	133
匯兌收益／(虧損)淨額(附註)	97	(137)
其它	11	37
	<u>330</u>	<u>33</u>

附註：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)。

6. 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。

7. 財務支出

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 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	<u>572</u>	<u>1,251</u>
其它財務支出	101	67
減：撥作資產成本	<u>(233)</u>	<u>(235)</u>
	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	<u>(360)</u>	<u>104</u>
	<u>395</u>	<u>1,695</u>

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。

8. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 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	162	254
香港以外地區		
是年撥備	497	422
以往年度撥備之高估	(63)	(241)
	1,740	1,498
中國內地土地增值稅	235	30
遞延稅項		
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) 根據中華人民共和國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（包括借貸成本及所有物業發展開支））按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅。
- (d) 截至二〇〇九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。

9. 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。

10. 股東應佔的股息

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 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
	<u>254</u>	<u>254</u>

(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。

11. 貿易及其它應收賬項

於二〇〇九年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項(已扣除呆壞賬準備)及以發票日期計算的賬齡分析如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 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
	<u>748</u>	<u>821</u>
應計銷售款項	467	806
其它應收賬項	4,028	1,059
	<u>5,243</u>	<u>2,686</u>

於二〇〇九年十二月三十一日的其它應收賬項包括出售北京首都時代廣場收益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。

12. 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：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
於以下期間應付貿易數額：		
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

13. 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形式。有關詳情已於附註 1 內詳述。

14. 業績的審閱

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務報表並無不相同的意見。本公司的核數師亦協定同意本初步業績公告。

購買、出售或贖回股份

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

暫停過戶登記

本公司將於二〇一〇年六月八日（星期二）至二〇一〇年六月十日（星期四）（首尾兩天包括在內），暫停辦理本公司的股份登記過戶手續。凡欲獲派末期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一〇年六月七日（星期一）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

公司秘書

陳永生

香港 二〇一〇年三月二十三日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生和徐耀祥先生，以及三位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生和丁午壽先生。