



海港企業有限公司

股份代號: 51

年報

二零零九年

目 錄

公司資料	2
主席報告書	3
財務撮要	4
管理層討論及分析	5
企業管治報告	10
董事會報告書	16
獨立核數師報告書	23
綜合收益表	24
綜合全面收益表	25
綜合財務狀況表	26
公司財務狀況表	27
綜合股本權益變動表	28
綜合現金流量表	29
財務報表附註	31
主要會計政策	63
主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司	76
主要物業撮要表	78
十年財務摘要	79

公司資料

董事會

吳天海 (主席)

吳梓源

施道敦*

史習平*

鄧思敬*

徐耀祥

* 獨立非執行董事

秘書

陳永生

註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城

海洋中心十六樓

註冊主任

卓佳登捷時有限公司

香港灣仔皇后大道東二十八號

金鐘滙中心二十六樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

主席報告書

過去十年中國經濟持續增長、創造職位，加上出現迅速城鎮化現象，財富不斷在全國各地累積起來，集團對內地房地產市場的基礎前景依然充滿信心。於二〇〇九年年底，集團於中國的應佔土地儲備總面積約為二千六百萬平方呎，包括分別位於常州市、蘇州市、重慶市和上海市的五幅優質地塊。於二〇〇九年十二月三十一日，內地總業務資產成本值達港幣八十五億元，佔集團總業務資產64%。雖然集團的內地地產業務在資產值方面佔重要比重，但由於仍處於早期發展階段，尚未開始對集團的收入及盈利作出有意義的貢獻。然而，集團有信心其中國投資在數年後會作出盈利貢獻，並相信會為集團揭開新一頁。

香港方面，酒店及旅遊服務業在二〇〇九年受到全球經濟嚴重衰退及豬型流感威脅影響，訪港旅客人數大幅下跌。集團的酒店分部收入亦因世界各地旅遊需求疲弱而遭受嚴重打擊。另一方面，香港的租務市場受消費者重拾信心刺激，二〇〇九年的表現相對穩定。年內集團的零售物業表現理想。香港業務資產價值達港幣四十七億元，於二〇〇九年產生營業盈利4.8%。

在不甚理想的經濟環境下，集團二〇〇九年的營業額為港幣五億六千六百三十萬元(二〇〇八年：港幣六億六千四百二十萬元)。營業額下跌主要由於酒店分部收入減少所致。營業盈利亦下跌至港幣二億四千四百五十萬元(二〇〇八年：港幣三億一千一百九十萬元)。然而，股東應佔淨盈利(包括較高的投資物業重估盈餘淨額港幣一億九千三百二十萬元(二〇〇八年：港幣二千六百三十萬元))增加191%至港幣四億九千六百九十萬元(二〇〇八年：港幣一億七千零五十萬元)。每股盈利為港幣0.78元(二〇〇八年：港幣0.36元)。

酒店業務

二〇〇九年訪港旅客人數錄得0.3%增長，達二千九百六十萬人次，訪港的長途及短途旅客(不包括中國內地及澳門)卻大幅下滑，拖累酒店分部表現。馬哥孛羅香港酒店平均入住率下降至79%(二〇〇八年：84%)，平均房租則較去年下跌19%。

投資物業

由於自第三季開始地產市場復甦及消費者信心反彈，集團於馬哥孛羅香港酒店和星光行的商用物業表現穩定。

前景

艱難的二〇〇九年過後，全球經濟開始靠穩，加上內地對個人遊計劃政策作出改進，有助提高訪港旅客人數，因此預期二〇一〇年香港酒店及旅遊服務業會溫和復甦。馬哥孛羅香港酒店致力在經濟復甦當中提升其競爭力，將會在本年分期進行翻新。

在中國進行的新項目仍處於早期發展階段，預期會在數年後為集團帶來理想的回報。其中若干項目會在本年開始預售，標誌集團於中國的投資開始回本。

主席
吳天海

香港 二〇一〇年三月十日

財務撮要

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
業績		
營業額	566.3	664.2
營業盈利	244.5	311.9
應佔物業重估盈餘前盈利	303.7	133.3
公司股東應佔盈利	496.9	170.5
每股盈利	港幣0.78元	港幣0.36元
每股股息	20.0仙	20.0仙
財務狀況		
資產總額	13,149.7	11,507.1
負債淨額	1,829.2	1,806.6
股東權益	8,905.8	7,067.0
總權益	9,607.6	7,762.8
每股資產淨值	港幣12.57元	港幣14.96元
負債淨額與總權益比率	19.0%	23.3%

	股東應佔盈利 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股盈利 港幣元	每股股息 港幣仙	盈利 股息比率 倍數
2005	517.1	4,096.3	1.64	17.0	9.66
2006	422.7	4,778.0	1.34	29.0	4.63
2007	638.4	5,748.1	2.03	29.0	4.94
2008	170.5	7,067.0	0.36	20.0	1.80
2009	496.9	8,905.8	0.78	20.0	3.51

管理層討論及分析

分部業務評議

酒店

全球金融海嘯及豬型流感威脅在二〇〇九年上半年嚴重影響世界各地旅遊業。儘管需求在下半年貿易展銷及節日期間回升，酒店分部的收入及營業盈利分別較二〇〇八年下降17%及30%。平均入住率下跌至79%，而平均房租則較去年下跌19%。

地產投資

下半年經濟活動及消費者情緒逐漸復甦。

地產投資分部的營業額上升4%，而營業盈利則上升5%。

集團的投資物業，包括馬哥孛羅香港酒店的寫字樓和商場及星光行的零售物業，已由一名獨立估值師按二〇〇九年十二月三十一日的市值進行價值重估。二〇〇九年扣除遞延稅項後的重估盈餘淨額為港幣一億九千三百二十萬元（二〇〇八年：港幣二千六百三十萬元）。

中國物業

內地各地區迅速城鎮化、經濟發展充滿活力，以及個人儲蓄率趨高，集團對內地房地產市場的基礎前景充滿信心。政府已在近期舉行的中央經濟工作會議中承諾推進城鎮化及放寬遷移到縣市的戶籍限制，正好預示對城鎮物業的需求，並理應對住宅價格提供長遠支持。於二〇〇九年十二月底，集團的應佔土地儲備總面積約為二千六百萬平方呎，包括分別位於上海市、重慶市、蘇州市和常州市的五幅優質地塊。由於這些新項目仍處於早期發展階段，尚未開始對集團的收入及盈利作出有意義的貢獻。

上海的新江灣城發展項目的地盤面積有六十萬平方呎，總樓面面積為一百零八萬平方呎。新江灣城提供上海市內僅有的原始生態環境，有大片林木和濕地，是為迎合優質生活社區概念而建設。發展項目由中等樓層高度的高檔次住宅組成，鄰近被定位為上海市四大副中心之一的商業中心五角場，毗鄰預期於本年內通車的上海軌道交通10號線車站。鄰近地盤的另外兩條軌道交通行車線（17號線及18號線）亦正規劃中。鄰近地區的周邊設施規模大而充足，由生態公園、文化中心、體育館到著名學府如復旦大學和同濟大學附屬中學等教育設施，應有盡有。項目預計於二〇一二年落成，地基工程已經完成，現正進行建築工程，第一期計劃於今年年中推出預售。

重慶項目是集團與中國海外發展共同發展的項目（集團佔五成五權益），位於江北城，前臨長江及嘉陵江，位置優越。重慶獲選為五大國家中心城市之一，兼且是當中唯一一個位於中國中西部的城市。江北城將會發展成擁有完善交通網絡的中央商務區。三條橫跨嘉陵江和長江至舊中央商務區渝中區和企業總部新集中地彈子石區的大橋已建成。此外，輕軌6號線和9號線將會行經此區，並於該地塊附近設有車站。新中央商務區的發展項目包括設有公共設施、三個主題公園和購物商場的記憶之城，以及設有甲級寫字樓大廈、五星級酒店和購物商場的未來之城。集團該項目毗鄰重慶大劇院、重慶科技館和面積達十萬平方米的中央公園，地盤面積約一百萬平方呎，提供二百五十萬平方呎應佔總樓面面積。此顯赫住宅發展項目計劃正進行審批，預計將於二〇一四年前分期落成。

管理層討論及分析

兩個蘇州項目由集團與蘇州工業園區建屋發展集團分別佔八成及兩成擁有權的合營公司發展，合共地盤總面積為五百六十五萬平方呎，共提供一千三百五十萬平方呎應佔總樓面面積。蘇州是最頂尖和最具活力的二線城市之一，位處長江三角洲心臟地帶，製造業和貿易蓬勃，人口達六百三十萬，二〇〇九年的本地生產總值有11.5%的增長，超越全國的平均增長率。

第一個項目位於新中央商務區的星湖街，將興建四百五十米高的摩天地標（集寫字樓、酒店與公寓的綜合大廈），為江蘇省最高的建築物，飽覽金雞湖和蘇州全市景貌。地下隧道將接通兩個鄰近的地鐵站，項目亦將享有區內四通八達的交通網絡，包括通往上海、杭州和南京的快速公路和高速鐵路。項目在三月初已舉行動土儀式，挖土工程已經展開，項目計劃於二〇一六年落成。

第二個項目則位於蘇州工業園區內的現代大道，該區的整體城市規劃達國際級水平，將需要大型住宅發展項目以迎合對園區內大量而穩定的需求。項目地塊座落於蘇州東部發展的核心區，沿現代大道的主要東西軸線，毗鄰未來的地鐵總站，位置優越。該地塊分為四幅小地塊，每幅小地塊將分期發展成高級住宅項目。第一期建築工程計劃於二〇一〇年三月展開，整個項目計劃於二〇一七年落成。

常州項目位於新北區未來的中央商務區，距離市中心僅五公里，毗鄰國家四A級景區中華恐龍園及新區公園，擁有完善的水、空交通網絡連接常州民航機場及滬寧高速鐵路。常州有超過二千五百年的文化歷史，距離上海一百七十里，距離南京則一百一十公里，與毗鄰的蘇州和無錫組成蘇錫常都市圈，是中國最富庶的地區之一。常州二〇〇九年的本地生產總值錄得11.7%的增長，達人民幣二千五百億元。在二〇〇八年，常州獲福布斯雜誌選為中國最佳商業城市之一。項目的地盤總面積為四百四十萬平方呎，提供八百七十萬平方呎應佔總樓面面積。發展項目主要由高級住宅組成，包括高層大廈、半獨立屋和別墅、一間五星級酒店以及一間國賓館。住宅發展項目的建築工程已經展開。整個項目計劃於二〇一六年前分期落成，第一期計劃於二〇一〇年上半年推出預售。

財務評議

(I) 二〇〇九年度末期業績評議

營業額

集團的酒店業務遭受前所未有的金融動蕩和豬型流感爆發的嚴重打擊。集團營業額下滑15%至港幣五億六千六百三十萬元（二〇〇八年：港幣六億六千四百二十萬元）。

酒店分部的總收入為港幣三億九千一百一十萬元（二〇〇八年：港幣四億七千二百四十萬元），下跌17%，主要因為在市場疲弱下房租收入減少所致。馬哥孛羅香港酒店的平均房租下跌19%，而入住率則下跌至79%。

儘管馬哥孛羅香港酒店商場受租戶組合重組所影響，但集團的地產投資表現仍然穩定，收入增加至港幣一億四千零一十萬元（二〇〇八年：港幣一億三千四百五十萬元）。星光行單位已於二〇〇八年最後一季完成翻新工程，出租率有所改善，收入因而增加。

投資及其它分部方面，從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息收入減少39%至港幣三千五百一十萬元（二〇〇八年：港幣五千七百三十萬元），反映集團投資組合的減少以及現時利率極低的環境。

管理層討論及分析

營業盈利

集團的營業盈利減少22%至港幣二億四千四百五十萬元(二〇〇八年：港幣三億一千一百九十萬元)。酒店分部的盈利下跌30%至港幣一億一千二百三十萬元，而地產投資分部的盈利則輕微增加至港幣一億一千五百七十萬元。投資及其它分部的盈利下降至港幣三千五百一十萬元(二〇〇八年：港幣五千七百三十萬元)，因為利息和股息收入減少所致。

投資物業公允價值增加

集團的已落成投資物業以一名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值予以列報，產生盈餘港幣二億三千一百四十萬元(二〇〇八年：港幣三千一百五十萬元)。扣除遞延稅項後的盈餘淨額為港幣一億九千三百二十萬元(二〇〇八年：港幣二千六百三十萬元)，並已於收益表內列報。集團的發展中投資物業並未以公允價值報值，根據經修訂的《香港會計準則》第40號(將發展中投資物業納入投資物業的定義)，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)，方會以公允價值列報該等物業。

其它淨收入

是年其它淨收入為港幣九千六百五十萬元(二〇〇八年：虧損港幣二千三百九十萬元)，主要包括外匯淨收益(去年錄得外匯虧損)及出售投資所得收益。

其它扣除淨額

其它扣除淨額乃可供出售投資的減值虧損，是年並無為此作撥備的需要(二〇〇八年：港幣四千七百五十萬元)。

財務支出

淨財務支出減少至港幣一千三百萬元(二〇〇八年：港幣六千七百一十萬元)，因為集團的銀行借款取得低平均年利率。該支出已扣除撥作集團中國項目的資產成本港幣一千零八十萬元(二〇〇八年：無)。

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後盈利為港幣一千四百二十萬元(二〇〇八年：虧損港幣一千一百萬元)，主要來自撥回聯營公司為之前進行發展的一個地產項目多出的或然建築費用，卻因參與中國地產項目(仍處於早期發展階段)的共同發展公司錄得初期虧損而被局部抵銷。

稅項

是年稅項支出增加至港幣七千七百萬元(二〇〇八年：港幣二千四百三十萬元)，原因是投資物業的重估盈餘增加。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加191%至港幣四億九千六百九十萬元(二〇〇八年：港幣一億七千零五十萬元)，主要是其它淨收入及投資物業重估盈餘增加所致。按已發行股份的加權平均數六億三千九百二十萬股(包括年內發行的二億三千六百三十萬股新股在內)來計算，每股盈利為港幣0.78元(二〇〇八年：(因供股而重新編列)按四億七千八百一十萬股股份計算，每股盈利為港幣0.36元)。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣一億九千三百二十萬元(二〇〇八年：港幣二千六百三十萬元以及稅率下調1%所導致的相關遞延稅收抵免港幣一千零九十萬元)，集團是年淨盈利則為港幣三億零三百七十萬元(二〇〇八年：港幣一億三千三百三十萬元)，較去年增加一億七千零四十萬元或128%。

管理層討論及分析

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

供股

本公司於二〇〇九年五月完成供股，按每股港幣3.99元發行二億三千六百三十萬股新普通股，籌集得淨款項港幣九億三千五百二十萬元。

股東權益

於二〇〇九年十二月三十一日，集團的股東權益為港幣八十九億零五百八十萬元，按經二〇〇九年五月完成的供股擴大後的七億零八百八十萬股已發行股份來計算，相等於每股港幣12.57元(二〇〇八年：按四億七千二百五十萬股已發行股份計算，每股港幣14.96元)。

集團的酒店物業乃遵照現行《香港財務報告準則》按成本減累積折舊列報價值。根據一名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值來重新列報酒店物業，則會產生額外的重估盈餘港幣二十六億零四百萬元，並增加集團的股東權益至港幣一百一十五億零九百八十萬元，相等於每股港幣16.24元。

總資產

集團的總資產增加14%至港幣一百三十一億四千九百七十萬元(二〇〇八年：港幣一百一十五億零七百一十萬元)，主要由於集團的投資物業及可供出售的投資升值及供股籌集得的款項所致，大部分款項已用作支付中國發展項目的地價。

集團的主要資產包括發展中物業港幣六十四億七千二百七十萬元、共同發展公司的權益港幣十六億五千零九十萬元及投資物業港幣二十五億一千五百五十萬元。其它主要資產包括銀行存款和現金港幣十一億二千四百萬元及可供出售投資港幣十一億九千三百萬元。

集團於過往年度並非將發展中投資物業分類為投資物業，並只按成本列報價值。由於相關會計準則變動，該等合共港幣四億零二百二十萬元的物業已分類為投資物業，並須在公允價值首次可以可靠地計量或物業落成當日的較早者，以公允價值計量。年內並無就該等發展中物業確認任何公允價值收益或虧損。

負債比率

於二〇〇九年十二月三十一日，集團有負債淨額港幣十八億二千九百二十萬元(二〇〇八年：港幣十八億零六百六十萬元)，這是由港幣二十九億五千三百二十萬元的銀行借款減港幣十一億二千四百萬元的現金所得。負債淨額與總權益比率為19.0%(二〇〇八年：23.3%)。

財務及可用信貸和資金

於二〇〇九年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣四十六億一千七百二十萬元，當中港幣二十九億五千三百二十萬元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣三十三億五千一百四十萬元(二〇〇八年：港幣二十一億七千四百一十萬元)的集團的酒店和投資物業以及發展中物業按揭作抵押。

集團的債務實際以港元和人民幣為本位。集團將進一步尋求人民幣借款來源，為中國項目的發展成本融資。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，所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匯率波動。

管理層討論及分析

營運業務及投資活動帶來的淨現金流

是年集團營運業務在營運資金變動前，產生淨現金流入港幣二億四千零四十萬元(二〇〇八年：港幣二億八千零九十萬元)，營運資金變動導致淨現金流出港幣五億五千八百三十萬元(二〇〇八年：港幣三十五億五千一百五十萬元)，主要由於支付中國發展項目的地價及建築費用所致。投資活動方面，集團有淨現金流出港幣五億三千八百七十萬元，主要用於投資於參與中國地產項目的共同發展公司。二〇〇九年五月收取了供股的淨款項港幣九億三千五百二十萬元。

為有利於進行業務和投資活動，集團維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為本位。於二〇〇九年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的投資組合，總市值為港幣十一億九千三百萬元(二〇〇八年：港幣六億零四百萬元)，有需要時該投資組合可變現以應付集團所需。投資組合的表現大致跟隨股票市場。

承擔

於二〇〇九年十二月三十一日，集團主要為內地發展項目(由集團及經共同發展公司發展)作出而未償付的承擔總金額為港幣一百三十九億元，當中港幣五億元已簽約。各項已承擔的地產發展將於未來數年分階段進行，資金由內部財務資源、物業預售收益及銀行借貸撥付。

(III) 出售／購入

集團於二〇〇九年四月完成一項股份互換交易，因而實效上出售了一間擁有杭州藍色錢江項目的共同發展公司的40%權益，以換取一間擁有上海新江灣城項目的附屬公司的100%權益，所得的淨現金流入為人民幣一億四千五百一十萬元。

(IV) 人力資源

於二〇〇九年十二月三十一日，集團旗下僱員約五百人。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。截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的員工成本總額為港幣一億一千二百四十萬元。

企業管治報告

(A) 企業管治常規

在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證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「常規守則」）所列的所有守則條文，惟列述於下文(D)部的一項偏離則除外。茲將有關原則的應用及上述偏離一項常規守則條文的原因列述於下文各部。

(B) 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十內載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已向所有於截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度內在任的董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等已在有關財政年度內遵守該標準守則。

(C) 董事會

(I) 董事會組成、董事會會議及董事出席會議次數

本公司的董事會具備均衡的技巧和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。在截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度內舉行了五次董事會會議。董事會組成及董事出席會議詳情如下：

董事	出席次數／會議數目
主席	
吳天海（於二〇〇九年四月二日獲委任）	3/3
李唯仁（於二〇〇九年四月二日辭任）	2/2
非執行董事	
吳梓源	2/5
徐耀祥（於二〇〇九年四月二日獲委任）	3/3
黃錦雄（於二〇〇九年六月二十日辭任）	3/3
獨立非執行董事	
施道敦	4/5
史習平	5/5
鄧思敬	5/5

本公司的每一名董事均按其才幹、經驗和地位，以及其可能對本集團的適當指引及業務所作出的貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

(II) 董事會運作

本公司由一個具有效率的董事會領導，董事會客觀地作出決策以符合本公司的利益。本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、年報及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則於董事會會議期間向董事簡報，或向董事發出定期更新及資料，讓董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事獲簡報及介紹彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策，並履行其作為本公司董事的職責及責任。

董事會與管理層之間有清晰的責任分工，重大事宜的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和融資決定，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。

(D) 主席及行政總裁

吳天海先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的常規守則條文。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中相當大比例乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

(E) 非執行董事

本公司全部無擔任本公司任何執行職位的現任董事，其任期一般在獲委任為董事或（如該等董事在以前的股東週年大會獲重選為董事）最後一次獲重選為董事三年後屆滿。

(F) 董事的薪酬

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

於截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會舉行了一次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
吳天海，主席 (於二〇〇九年五月二十日獲委任及獲選為主席)	1/1
史習平	1/1
鄧思敬	1/1

(i) 薪酬委員會的職權範圍與常規守則內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：

- (a) 考慮本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (b) 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- (c) 透過參照董事會不時通過的企業目標，檢討按表現而釐定的薪酬；
- (d) 檢討向執行董事及高級管理人員支付有關其失去或終止職務或委任的賠償；及
- (e) 檢討因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。

(ii) 薪酬委員會在截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (b) 考慮全體董事及高級管理人員的酬金；及
- (c) 檢討董事及審核委員會成員的酬金水平。

支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予才幹及工作職責相若的董事及高級行政人員的酬金水平而釐定，以確保薪酬待遇公平及具有競爭力，且為合宜及適當。支付予本公司董事的董事酬金(目前為每名董事每年港幣40,000元)及支付予同時擔任本公司審核委員會成員的本公司董事的審核委員會成員酬金(目前為每位成員每年港幣15,000元)，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的酬金水平而釐定。

(G) 董事提名

本公司並無設立提名委員會，其原因乃此類委員會的角色及職能由董事會擔任。

董事會負責制定提名政策、向股東推薦應選連任的董事、向股東提供足夠的董事個人履歷資料，讓股東掌握全面資訊對重選董事作出決定，以及於有需要時提名董事填補臨時空缺。主席不時檢討董事會的組成，特別要確保董事會內有適當數目的董事獨立於管理層。彼亦物色及提名合資格人士以委任為本公司新董事。本公司的新董事乃由董事會委任。任何及所有新董事須在獲委任後緊接的本公司股東週年大會上卸任，並可於股東週年大會上應選連任。

(H) 核數師酬金

本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所於截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度提供的核數及其它服務的費用分別為港幣一百二十萬元和港幣六十萬元。

(I) 審核委員會

本公司的審核委員會由一名非執行董事和兩名獨立非執行董事組成。

全部成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在有需要時由本集團的核數師協助。此外，史習平先生持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

在截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行過兩次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
史習平，主席	2/2
吳梓源	0/2
鄧思敬	2/2

(i) 審核委員會的職權範圍與香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下：

- (a) 考慮外聘核數師的委任及處理任何辭職或解僱的問題；
- (b) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前先行審閱，並特別針對下列事項：
 - (1) 會計政策及實務的任何變動；
 - (2) 涉及重要判斷的地方；
 - (3) 因審核而出現的重大調整；
 - (4) 持續經營的假設；
 - (5) 遵守會計準則的情況；及
 - (6) 遵守聯交所規定及其它有關法規的情況；

- (d) 討論(如有需要,在管理層不在場的情況下)因審核工作產生的問題和保留意見,以及外聘核數師希望討論的任何事項;
 - (e) 與管理層討論內部監控系統,包括本公司處理會計及財務報告功能的資源、員工的資格及經驗、以及有關員工的培訓計劃及預算;及
 - (f) 檢討內部審核功能的審核程序。
- (ii) 審核委員會在截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下:
- (a) 批准外聘核數師的薪酬及委任和聘用條款;
 - (b) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效;
 - (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱,並特別針對上文(i)(c)段有關審核委員會的各點職責;
 - (d) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇;
 - (e) 檢討內部審核功能的審核程序;
 - (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度;及
 - (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面。

(J) 內部監控

董事對本集團的內部監控系統負最終責任,並已透過審核委員會檢討該系統的效用,包括本集團處理會計及財務報告功能的資源、員工的資格及經驗、以及有關員工的培訓計劃及預算。內部監控系統乃一個明確的組織性架構,有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保能作出有效的核對及取得平衡。

集團已設計了若干程序,用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性,以及確保遵守有關法例及規例。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險,並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況,以及橫跨整個集團的各內部監控架構的效用。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現,外聘核數師可取得完整的內部審核報告。

審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的效用作出檢討,該檢討涵蓋所有監控方面,包括財務、運作和合規以及風險管理。審核委員會其後並於截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度內,向董事會就該檢討作出匯報。根據檢討結果,就截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度而言,董事認為本集團的內部監控系統和程序有效且足夠。

(K) 董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度財務報表的編製，該財務報表乃真實兼公平地顯示本公司及本集團截至該日止年度之財務狀況，及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合香港《公司條例》及適用的上市規則之披露條文規定。

在編製截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的財務報表時：

- (i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合香港財務報告準則；
- (ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因（如適用）。

(L) 與股東的溝通

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括印製年報和中期報告並發送予全體股東，於本公司的網站www.harbourcentre.com.hk內張貼新聞稿，在公司網站刊出向本公司董事會提出查詢的電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼。該網站會適時更新資料，並含有本集團業務活動廣泛額外資料。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報和出席會議，以討論本集團業務表現及目標。

本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼集團的策略和目標。

董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會解答股東問題。

(M) 股東召開股東特別大會的權利

根據香港《公司條例》，在一名或以上的股東（需合共持有不少於在股東大會上有投票權的本公司已繳股本的5%）提出要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

董事會報告書

董事會謹將截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司的主要業務則編列於第76及77頁。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第24頁的綜合收益表內。

本財政年度內的盈利分配及儲備變動情況，編列於第28頁的綜合股本權益變動表及第58至59頁的財務報表附註第27條內。

股息

中期股息每股5.0仙已於二〇〇九年九月二十五日派發。董事會現建議在將於二〇一〇年五月二十六日舉行的股東週年大會上，提呈通過在二〇一〇年六月三日派發截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股15.0仙，予在二〇一〇年五月二十六日名列股東登記冊內的股東。此項建議已在財務報表內披露。

股本

於本財政年度內，本公司因進行供股而配發並發行了共236,250,000股已繳足股本的每股港幣0.50元的本公司普通股。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第38至40頁的財務報表附註第10條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣一百萬元。

董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為李唯仁先生(彼於二〇〇九年四月二日辭任)、吳天海先生(於二〇〇九年四月二日獲委任)、吳梓源先生、施道敦先生、史習平先生、鄧思敬先生、徐耀祥先生(於二〇〇九年四月二日獲委任)及黃錦雄先生(彼於二〇〇九年六月二十日辭任)。

施道敦先生和史習平先生將於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，彼等皆符合資格，願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

合約利益

本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司，於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

董事會報告書

管理合約

於本財政年度內，並無有關管理本公司任何業務的全部或任何重大部分的合約存在或經由本公司訂立。

購買股份或債券安排

於本財政年度內，本公司、其附屬公司或其最終控股公司，或該最終控股公司的任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

購買、出售或贖回股份

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

核數師

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

承董事會命
秘書
陳永生

香港 二〇一〇年三月十日

公司補充資料

(A) 董事及高級管理人員的個人詳細資料

(I) 董事

吳天海 主席 (57歲)

吳先生於二〇〇九年四月獲委任為本公司董事，並獲選為本公司主席。他亦出任本公司薪酬委員會成員兼主席。他為公眾上市的會德豐有限公司(「會德豐」)(其為本公司的最終控股公司)的副主席，以及公眾上市的九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(本公司為其附屬公司)的副主席兼常務董事。吳先生亦為有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)(其為公眾上市的本公司同母系附屬公司)的主席兼行政總裁。此外，吳先生為現代貨箱碼頭有限公司的主席及九倉電訊有限公司的主席兼行政總裁(以上兩間公司皆為本公司的同母系附屬公司)，以及本公司旗下若干附屬公司的董事。吳先生亦為公眾上市的Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的主席。

吳梓源 董事 (62歲)

吳先生，ACPA, ACMA，自一九九四年起出任本公司董事，並出任本公司審核委員會成員。他亦為九龍倉的董事、九龍倉的全資附屬公司九龍倉中國地產發展有限公司的高級常務董事，以及本公司旗下若干附屬公司的董事。此外，吳先生為會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)(其為公眾上市的本公司同母系附屬公司)的董事，並曾於二〇〇〇年至二〇〇八年出任Joyce的董事。

施道敦 董事 (74歲)

施道敦先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事。他曾出任港通控股有限公司董事，而目前則為公益金投資籌劃委員會委員及The Bradbury Charitable Foundation的顧問。

史習平 董事 (64歲)

史先生，FCA (Eng. & Wales), FCCA, FCPA (Practising)，自二〇〇七年起出任本公司獨立非執行董事。他亦為本公司審核委員會成員兼主席及薪酬委員會成員。史先生在財務及證券界擁有超過三十年的經驗。他畢業於香港大學，取得該大學的法律碩士學位。他目前為證券及期貨事務上訴委員會委員。他為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)前理事及主板上市委員會成員。史先生是寶威控股有限公司的非執行董事及國美電器控股有限公司、綠城中國控股有限公司和盈進集團控股有限公司的獨立非執行董事，該四間公司均於聯交所上市。他曾於二〇〇七年至二〇〇九年出任公眾上市的中青基業集團有限公司的獨立非執行董事，及曾於二〇〇〇年至二〇〇八年出任公眾上市的世大控股有限公司(前稱大誠電訊科技有限公司)的獨立非執行董事。

鄧思敬 董事 (60歲)

鄧先生於二〇〇八年九月獲委任為本公司的獨立非執行董事。他亦為本公司審核委員會及薪酬委員會的成員。他在會計及財務管理方面擁有超過二十九年的豐富經驗。他畢業於美國加州長堤州立大學，獲授理學士學位。他由一九九七年起出任中信嘉華銀行有限公司(「中信嘉華銀行」)高級副總裁四年，負責財資運作、滙款、押滙運作、庶務、物業管理、資訊科技及信貸管理。他亦在一九九八年至二〇〇一年期間出任中信嘉華銀行的董事。他在加入中信嘉華銀行前，曾於多間大型機構工作，包括在美國摩根信

董事會報告書

託銀行服務十七年，出任副總裁兼財務總監，以及在長江實業(集團)有限公司服務一年，出任總會計主任。

徐耀祥 董事 (63歲)

徐先生，FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada，於二〇〇九年四月獲委任為本公司董事。他為會德豐及九龍倉的執行董事兼集團財務總監。徐先生於一九九六年加入會德豐／九龍倉集團，並於一九九八年出任會德豐的董事。他曾於一九九八年至二〇〇五年出任本公司董事。此外，他目前為有線寬頻、會德豐地產及會德豐地產(新加坡)有限公司(其為於新加坡公眾上市的本公司同母系附屬公司)的董事，亦是Joyce的董事。他亦為本公司旗下若干附屬公司的董事。

附註：(1) 根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部的條文，會德豐、九龍倉、WF Investment Partners Limited及九龍倉置業有限公司(吳天海先生、吳梓源先生及徐耀祥先生其中一位或多位為該等公司的董事)，均被視為佔有須申報的本公司股本權益。

(2) 本公司確認已收到了每位獨立非執行董事為依據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認書，而本公司認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

(II) 高級管理人員

於本財政年度內，集團的高層管理職責由主席連同集團的酒店經理馬哥孛羅酒店管理有限公司(「馬哥孛羅」)及集團的商場分部經理海港城置業有限公司(「海港城置業」)擔任。

(B) 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇〇九年十二月三十一日佔有本公司、九龍倉(其為本公司的母公司)、會德豐(其為九龍倉的母公司)和兩間同母系附屬公司有線寬頻及Wharf Finance (BVI) Limited的證券實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的證券佔該五間公司已發行股本的百分比(如適用)臚列如下：

	持有數量 (佔已發行股本百分比，如適用)	權益性質
本公司－普通股		
史習平	37,500 (0.0053%)	家族權益
會德豐－普通股		
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
九龍倉－普通股		
吳天海	731,314 (0.0266%)	個人權益
吳梓源	200,268 (0.0073%)	個人權益
史習平	50,099 (0.0018%)	家族權益
有線寬頻－普通股		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	個人權益
Wharf Finance (BVI) Limited－於二〇一一年到期的港元定息票據		
鄧思敬	港幣1,500,000元	個人權益

董事會報告書

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於本財政年度內皆無持有本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，亦無可認購任何本公司股份、相關股份或債權證的任何權利於本財政年度內被行使。

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊（「登記冊」）所載，於二〇〇九年十二月三十一日直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股份佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有其權益的有關股數，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股本百分比)
(i) Upfront International Limited	498,744,196 (70.37%)
(ii) 九龍倉置業有限公司	498,744,196 (70.37%)
(iii) 九龍倉集團有限公司	498,744,196 (70.37%)
(iv) WF Investment Partners Limited	498,744,196 (70.37%)
(v) 會德豐有限公司	498,744,196 (70.37%)
(vi) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	498,744,196 (70.37%)
(vii) Harson Investment Limited	57,054,375 (8.05%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述(i)至(vi)項名下的股份皆涉及同一批股份。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇九年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(D) 董事的競爭業務權益

茲將根據上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下：

本公司三位董事吳天海先生、吳梓源先生及徐耀祥先生亦為九龍倉及／或九龍倉旗下附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條被視為在九龍倉佔有權益。

九龍倉旗下的全資附屬公司擁有物業作出租用途及擁有酒店，對本集團構成競爭業務。

九龍倉集團擁有位於海港城的商用物業作出租用途，該等物業毗鄰本集團的投資物業，並被視為與本集團的投資物業競爭。由於九龍倉集團在物業租賃及管理方面擁有廣泛經驗及專業知識，本集團已委聘海港城置業（其為九龍倉的全資附屬公司）以代理人身份處理本集團的投資物業的租賃、分租、管理、批出使用權及續批事宜。

董事會報告書

九龍倉集團旗下的全資附屬公司所擁有的兩間酒店港威及太子，亦被視為與本集團擁有的馬哥孛羅香港酒店（「該酒店」）競爭。由於九龍倉集團在遍及亞太區的酒店管理及營運方面具備專長而且往績昭著，本集團已委聘馬哥孛羅（其為九龍倉的全資附屬公司）為經理，以營運、指導、管理及監督該酒店的業務。馬哥孛羅亦負責營運港威及太子兩間位於香港的酒店及亞太區內若干其它酒店。馬哥孛羅已同意（其中包括）以甲級酒店的方式營運該酒店。倘馬哥孛羅未能履行上述條件，則本集團有權單方面終止委聘馬哥孛羅。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保（其中包括）集團的酒店及物業租賃及管理業務繼續與九龍倉集團之間在公平原則下獨立經營。

(E) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度內：

- (i) 集團的五個最大供應商所佔的購買總額（不包括購買資本項目），佔集團的購買總額不足30%；及
- (ii) 集團的五個最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

(F) 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇〇九年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還或還款期限為一年以內的銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第48至49頁的財務報表附註第22條內。而還款期限逾一年的任何及所有其它銀行借款、透支及／或其它借款亦已編列於第48至49頁的財務報表附註第22條內。

(G) 撥作資產成本的利息

本集團於本財政年度內撥作資產成本的利息數額編列於第35頁的財務報表附註第5條內。

(H) 公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所知悉的範圍內，本公司於截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度內全年皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。

(I) 持續關連交易的披露

茲將根據上市規則規定涉及本公司及／或其附屬公司而須於本公司的年報及財務報表內予以披露的一項持續關連交易的資料（詳情大致上已於日期為二〇〇七年四月二日的本公司公告內予以披露）臚列如下：

(a) 與九龍倉集團訂立的營運協議

於二〇〇七年四月二日，本公司旗下一間全資附屬公司香港酒店有限公司（「香港酒店」）與馬哥孛羅訂立了一項營運協議（「營運協議」），以委聘馬哥孛羅作為該酒店的經理，有效期為三年，由二〇〇七年一月一日開始，為該酒店的擁有人香港酒店監督、指導、管理及控制該酒店的營運。

根據營運協議須支付的管理費用不得超逾每年上限金額，而就截至二〇〇九年十二月三十一日止年度香港酒店已支付馬哥孛羅的總費用為港幣二千八百一十萬元。

根據營運協議委聘馬哥孛羅為該酒店的經理的目的是香港酒店可繼續受惠於馬哥孛羅就營運、指導、管理及監督該酒店的專長。

由於本公司為九龍倉擁有其70.37%權益的附屬公司，故根據上市規則，營運協議對本公司而言構成一項持續關連交易。

於二〇〇九年十一月十六日，香港酒店及馬哥孛羅訂立了附加備忘錄，就上述委聘馬哥孛羅為該酒店的經理續約，自二〇一〇年一月一日起計延長有效期三年，本公司的股東已在二〇〇九年十二月三十日舉行的股東特別大會上正式批准續聘。

(b) 董事的確認等事宜

本公司董事（包括獨立非執行董事）審閱了上述持續關連交易（「該交易」），並確認該交易乃在下列情況下訂立：

- (a) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- (b) 按照一般商業條款進行，或如可供比較的交易不足，則對本集團而言，涉及的條款不遜於獨立第三者可取得或提供（視屬何情況而定）的條款；及
- (c) 根據規管該交易的相關協議進行，交易條款屬公平及合理，且符合本公司股東的整體利益。

此外，本公司的核數師已作出下列呈告：

- (1) 該交易已經由本公司董事會批准；
- (2) 並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼等相信該交易未有按照規管該交易的相關協議的條款而進行；及
- (3) 在截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度內並無超逾有關上限金額。

獨立核數師報告書

致海港企業有限公司全體股東

(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24至第77頁海港企業有限公司(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公司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、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表，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

董事須負責按照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港《公司條例》的規定，編製及真實而公允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允地列報財務報表相關的內部監控，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。除此之外，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，對任何其它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之香港審核準則進行審核。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。

審核涉及執行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允地列報財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作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充足並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允地反映 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截至該日止年度的集團利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》適當地編製。

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

二〇一〇年三月十日

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	566.3	664.2
直接成本及營業費用		(252.0)	(274.8)
銷售及推銷費用		(24.5)	(25.1)
行政及公司費用		(21.1)	(16.3)
未扣除折舊及攤銷、利息及稅項前的營業盈利		268.7	348.0
折舊及攤銷		(24.2)	(36.1)
營業盈利	2	244.5	311.9
投資物業之公平價值增加		231.4	31.5
其它收入/(虧損)淨額	3	96.5	(23.9)
其它扣除淨額	4	—	(47.5)
財務成本	5	572.4	272.0
除稅後所佔業績：		(13.0)	(67.1)
聯營公司		17.5	(0.1)
共同發展公司		(3.3)	(10.9)
除稅前盈利		573.6	193.9
稅項	6(b)	(77.0)	(24.3)
是年盈利		496.6	169.6
應佔盈利：			
公司股東	7	496.9	170.5
少數股東權益		(0.3)	(0.9)
		496.6	169.6
每股盈利	8		
基本		港幣0.78元	港幣0.36元
攤薄後		港幣0.78元	港幣0.36元

第31至77頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。有關屬是年度盈利應付予本公司股東股息之詳情已詳載於附註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	496.6	169.6
其它全面收益		
匯兌差額自折算：	(41.5)	241.8
— 海外附屬公司之財務報表	4.7	177.2
— 共同發展公司之財務報表	(46.2)	64.6
可供出售投資：		
投資重估儲備之變動淨額	541.4	(935.2)
重估盈餘/(虧損)	552.1	(649.4)
減：重新分類調整		
— 出售所得收益撥入盈利或虧損	(10.7)	(333.3)
— 減值虧損撥入盈利或虧損	—	47.5
界定福利退休計劃的精算盈餘/(虧損)	12.8	(14.7)
是年其它全面收益	512.7	(708.1)
本年全面收益總額	1,009.3	(538.5)
全面收益總額應佔：		
公司股東	1,009.9	(550.8)
少數股東權益	(0.6)	12.3
	1,009.3	(538.5)

第31至77頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

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			
固定資產	10		
投資物業		2,515.5	1,877.0
租賃土地		15.2	15.2
其它物業、機器及設備		59.2	80.4
聯營公司權益	12	0.2	0.7
共同發展公司權益	13	1,650.9	2,586.7
可供出售投資	14	1,193.0	604.0
長期應收款項	15	—	0.5
僱員退休福利資產	16	11.0	—
衍生金融工具資產	19	—	2.9
		5,445.0	5,167.4
流動資產			
待沽發展中物業	17	6,472.7	4,972.6
存貨		2.9	3.4
應收貿易及其它賬項	18	95.8	105.3
衍生金融工具資產	19	9.3	—
銀行存款及現金	20	1,124.0	1,258.4
		7,704.7	6,339.7
流動負債			
應付貿易及其它賬項	21	210.9	180.9
衍生金融工具負債	19	—	165.8
應付稅項	6(d)	79.6	77.4
		290.5	424.1
流動資產淨值		7,414.2	5,915.6
總資產減流動負債		12,859.2	11,083.0
非流動負債			
僱員退休福利負債	16	—	3.6
衍生金融工具負債	19	8.2	1.3
銀行借款	22	2,953.2	3,065.0
遞延稅項	23	290.2	250.3
		3,251.6	3,320.2
資產淨值		9,607.6	7,762.8
資本及儲備			
股本	26	354.4	236.3
儲備		8,551.4	6,830.7
股東權益		8,905.8	7,067.0
少數股東權益		701.8	695.8
總權益		9,607.6	7,762.8

第31至77頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席

吳梓源
董事

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	11	4,144.6	1,755.5
流動資產			
應收貿易及其它賬項		0.2	0.3
銀行存款及現金		0.9	1,063.3
		1.1	1,063.6
流動負債			
應付貿易及其它賬項		1.7	2.7
		1.7	2.7
流動(負債)/資產淨值		(0.6)	1,060.9
資產淨值		4,144.0	2,816.4
資本及儲備			
股本	26	354.4	236.3
儲備	27(a)	3,789.6	2,580.1
總權益		4,144.0	2,816.4

第31至77頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席

吳梓源
董事

綜合股本權益變動表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	股東權益							總權益 港幣百萬元
	股本	股本 溢價賬	投資重估 儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	總股東 權益	少數股東 權益	
	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	
於二〇〇八年一月一日	157.5	542.0	1,096.2	3,909.9	42.5	5,748.1	197.0	5,945.1
本年全面收益總額	—	—	(935.2)	155.8	228.6	(550.8)	12.3	(538.5)
供股	78.8	1,927.9	—	—	—	2,006.7	—	2,006.7
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	486.5	486.5
已派發之二〇〇七年末期股息	—	—	—	(113.4)	—	(113.4)	—	(113.4)
已派發之二〇〇八年中期股息 (附註9)	—	—	—	(23.6)	—	(23.6)	—	(23.6)
於二〇〇八年十二月三十一日及 二〇〇九年一月一日	236.3	2,469.9	161.0	3,928.7	271.1	7,067.0	695.8	7,762.8
本年全面收益總額	—	—	541.4	509.7	(41.2)	1,009.9	(0.6)	1,009.3
供股	118.1	817.1	—	—	—	935.2	—	935.2
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	6.6	6.6
已派發之二〇〇八年末期股息 (附註9)	—	—	—	(70.9)	—	(70.9)	—	(70.9)
已派發之二〇〇九年中期股息 (附註9)	—	—	—	(35.4)	—	(35.4)	—	(35.4)
於二〇〇九年十二月三十一日	354.4	3,287.0	702.4	4,332.1	229.9	8,905.8	701.8	9,607.6

第31至77頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

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
營業現金流入	(a)	240.4	280.9
營運資本變動	(a)	(558.3)	(3,551.5)
營運業務所用的現金	(a)	(317.9)	(3,270.6)
已收利息		4.1	14.4
已付銀行借款利息		(19.4)	(62.0)
已收聯營公司股息		18.0	—
來自投資上市公司的股息收入		30.7	43.7
已付香港利得稅		(34.9)	(37.1)
營運業務所用的現金淨額		(319.4)	(3,311.6)
投資活動			
發放的抵押存款		—	452.4
購入固定資產		(13.2)	(30.1)
增加聯營公司權益淨額		(22.1)	(6.5)
增加共同發展公司權益淨額		(676.3)	(596.9)
減少長期應收賬項		0.5	1.2
購入可供出售投資		(91.2)	(12.3)
出售共同發展公司所得淨額	24	165.4	—
出售可供出售投資所得		98.2	1,085.4
投資活動(所用)/所得的現金淨額		(538.7)	893.2
融資活動			
供股所得淨額		935.2	2,006.7
新增銀行借款		153.2	2,782.1
償還銀行借款		(265.0)	(1,593.9)
附屬公司向少數股東發行股份		6.6	486.5
已付股息		(106.3)	(137.0)
投資活動所得的現金淨額		723.7	3,544.4
現金及現金等價項目(減少)/增加淨額		(134.4)	1,126.0
於一月一日之現金及現金等價項目		1,258.4	132.4
於十二月三十一日之現金及現金等價項目		1,124.0	1,258.4

現金及現金等價項目是指銀行存款及現金。

第31至77頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

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) 營業盈利與營運業務所用的現金對賬

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
營業盈利	244.5	311.9
折舊及攤銷	24.2	36.1
投資上市公司的股息收入	(30.7)	(42.9)
利息收入	(4.4)	(14.4)
匯兌收益/(虧損)	6.8	(9.8)
營業現金流入	240.4	280.9
僱員福利資產/負債變動	(1.8)	(2.6)
增加待沽發展中物業	(452.9)	(3,927.6)
減少存貨	0.5	—
減少應收貿易及其它賬項	18.8	476.5
增加應付貿易及其它賬項	14.1	1.2
衍生金融工具變動淨額	(133.6)	(98.0)
減少應付同母系附屬公司款項淨額	(3.4)	(1.0)
營運資本變動	(558.3)	(3,551.5)
營運業務所用的現金	(317.9)	(3,270.6)

1. 分部匯報

集團根據提供的服務及產品之性質管理各種業務。管理層已確定四個可報告的經營分部作計量表現及分配資源。分部是酒店、地產投資、地產發展和投資及其它。本集團沒有把任何營運分部組成以上可報告的分部。

酒店分部為馬哥孛羅香港酒店的業務。

地產投資分部目前是集團在香港的投資物業的租賃。集團的若干中國發展項目包括打算在完成後作投資用途的物業。

地產發展分部包含收購、設計、發展、市場推廣及出售主要於香港及中國買賣物業的有關活動。

投資及其它分部包括本集團的管理企業資產及負債、可供出售投資及衍生金融工具的活動。

管理層按照每個分部的營業盈利及股東所佔聯營公司及共同發展公司的業績評估表現。

分部資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形、無形資產及流動資產，但並不包括所得稅資產。

(a) 分部收益之分析

	營業額	營業盈利 /(虧損)	投資物業 之公平 價值增加	其它收入 /(虧損) 淨額	其它 扣除 淨額	財務成本	除稅後 所佔聯營 公司業績	除稅後 所佔共同發 展公司業績	除稅前 盈利 /(虧損)
	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
二〇〇九年									
酒店	391.1	112.3	—	—	—	(8.6)	—	—	103.7
地產投資	140.1	115.7	231.4	—	—	—	—	—	347.1
地產發展	—	(12.8)	—	5.4	—	(1.9)	17.5	(3.3)	4.9
投資及其它	35.1	35.1	—	91.1	—	(2.5)	—	—	123.7
分部總額	566.3	250.3	231.4	96.5	—	(13.0)	17.5	(3.3)	579.4
公司費用	—	(5.8)	—	—	—	—	—	—	(5.8)
總額	566.3	244.5	231.4	96.5	—	(13.0)	17.5	(3.3)	573.6
二〇〇八年									
酒店	472.4	161.1	—	—	—	(28.5)	—	—	132.6
地產投資	134.5	109.9	31.5	—	—	—	—	—	141.4
地產發展	—	(7.9)	—	(1.4)	—	(23.6)	(0.1)	(10.9)	(43.9)
投資及其它	57.3	57.3	—	(22.5)	(47.5)	(15.0)	—	—	(27.7)
分部總額	664.2	320.4	31.5	(23.9)	(47.5)	(67.1)	(0.1)	(10.9)	202.4
公司費用	—	(8.5)	—	—	—	—	—	—	(8.5)
總額	664.2	311.9	31.5	(23.9)	(47.5)	(67.1)	(0.1)	(10.9)	193.9

財務報表附註

- (i) 折舊及攤銷絕大部分源自酒店分部。
- (ii) 利息收入全部源自投資及其它分部。
- (iii) 在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

(b) 資產分析

	資產	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
酒店	117.2	143.1
地產投資	2,163.5	1,928.9
地產發展	8,937.0	7,761.2
投資及其它	1,932.0	1,673.9
集團總額	13,149.7	11,507.1

(c) 地域資料

	收入		指定 非流動資產		總資產	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	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
香港	532.4	620.4	2,299.7	1,990.4	3,130.3	3,160.5
中國	3.2	5.9	2,057.6	2,587.4	8,935.8	7,759.9
新加坡	30.7	37.9	1,076.7	586.7	1,083.6	586.7
集團總額	566.3	664.2	5,434.0	5,164.5	13,149.7	11,507.1

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

財務報表附註

2. 營業盈利

(a) 營業盈利的計算：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
已扣除/(計入)：		
折舊及攤銷	24.2	36.1
員工成本	112.4	120.0
包括：		
— 界定供款退休計劃之供款 (扣除沒收的供款 港幣五十萬元(二〇〇八年：港幣三十萬元))	5.0	5.2
— 界定福利退休計劃已確認之收入(附註16)	(1.1)	(2.1)
核數師酬金		
— 核數服務	1.2	1.1
— 其它服務	0.6	0.7
租金收入減直接支出(附註 i)	(118.9)	(111.1)
銀行存款利息收入	(4.4)	(14.4)
上市投資股息收入	(30.7)	(42.9)

附註：

(i) 租金收入已包括或有租金港幣四千八百五十萬元(二〇〇八年：港幣四千九百四十萬元)。

(b) 董事酬金

	袍金 港幣千元	基本薪金、 房屋及其它 津貼及實物 福利 港幣千元	非硬性 及/或 按業績而定 的花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	2009 合計 港幣千元	2008 合計 港幣千元
執行董事						
李唯仁 (i)	10	194	—	—	204	820
吳天海 (ii)	30	586	—	—	616	—
非執行董事						
吳梓源 (vi)	55	—	—	—	55	55
徐耀祥 (iii)	30	—	—	—	30	—
獨立非執行董事						
史習平 (vi)	55	—	—	—	55	55
施道敦	40	—	—	—	40	40
鄧思敬 (vi)	55	—	—	—	55	17
黃錦雄 (iv)	19	—	—	—	19	37
以往董事						
陳文裘	—	—	—	—	—	34
	294	780	—	—	1,074	1,058
2008合計	278	780	—	—	—	1,058

附註：

- (i) 李唯仁先生於二〇〇九年四月二日起已辭退為本公司的董事。
- (ii) 吳天海先生於二〇〇九年四月二日起獲委任為本公司的董事。
- (iii) 徐耀祥先生於二〇〇九年四月二日起獲委任為本公司的董事。
- (iv) 黃錦雄先生於二〇〇九年六月二十日起已辭退為本公司的董事。
- (v) 截止二〇〇九年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日止年度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。
- (vi) 包括截止二〇〇九年十二月三十一日止年度每位相關董事按每年港幣一萬五千元的比率收取的審核委員會成員酬金(二〇〇八年：每年港幣一萬五千元)。

(c) 最高薪僱員的酬金

茲將集團五位最高薪僱員(全非本公司董事)在截至二〇〇九年十二月三十一日止年度內的酬金(不包括任何按銷售佣金的形式而付予或應付予有關僱員的金額)分析如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
基本薪金、房屋及其它津貼及實物福利	4.4	5.0
退休金計劃供款	0.2	0.3
非硬性及/或按業績而定的花紅	0.7	1.0
	5.3	6.3

五位最高薪人士的薪金級別列述如下：

級別(以港幣計算)	2009 人數	2008 人數
不超過1,000,000元	1	1
1,000,001元至1,500,000元	4	3
1,500,001元至2,000,000元	—	—
2,000,001元至2,500,000元	—	1

財務報表附註

3. 其它收入/(虧損)淨額

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
出售可供出售投資盈利		
— 包括港幣一千零七十萬元(二〇〇八年：港幣 三億三千三百三十萬元)重新分類自投資重估儲備)	54.6	143.2
匯兌收益/(虧損)淨額	38.5	(167.1)
出售共同發展公司盈利淨額	3.4	—
	96.5	(23.9)

4. 其它扣除淨額

其它扣除淨額是指可供出售投資減值虧損。

5. 財務成本

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	16.3	64.8
其它財務成本	6.0	3.9
	22.3	68.7
減：撥作資產成本	(10.8)	—
	11.5	68.7
跨貨幣利率掉期合約的公允價值變化	1.5	(1.6)
	13.0	67.1

(a) 利息資本化的平均年息率約為0.5%(二〇〇八年：零)。

(b) 利息成本以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出。

(c) 以上利息支出已計入跨貨幣利率掉期合約之利息。

6. 稅項

- (a) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應評稅利潤以16.5%（二〇〇八年：16.5%）稅率計算。
- (b) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
是年稅項		
本年度內準備的香港利得稅	35.4	53.2
過往年度稅項準備的低估/(高估)	1.7	(19.2)
	37.1	34.0
遞延稅項		
投資物業之公允價值改變	38.2	5.2
源自及撥回暫時差異	1.7	(2.7)
因稅率變動對遞延稅項於一月一日之結存之影響	—	(12.2)
	39.9	(9.7)
總稅項費用	77.0	24.3

- (c) 實際總稅項費用與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
除稅前盈利	573.6	193.9
會計盈利以有關稅率計算的稅項	94.1	32.0
非扣減支出的稅項影響	3.3	15.4
非應課稅收入的稅項影響	(19.2)	(17.6)
未予以確認的稅項虧損額	4.2	25.9
前年度未予以確認的稅項虧損於是年抵銷的稅項影響	(7.1)	—
因稅率變動對遞延稅項於一月一日之結存之影響	—	(12.2)
過往年度稅項準備的低估/(高估)	1.7	(19.2)
實際的總稅項費用	77.0	24.3

- (d) 於綜合財務狀況表內的應付稅項預期一年內繳納。
- (e) 是年所佔聯營公司之稅項為港幣三百四十萬元（二〇〇八年：港幣零元）已包括在所佔聯營公司之業績內。是年沒有所佔共同發展公司之稅項。

7. 股東應佔盈利

本年度內股東應佔盈利中之港幣四億九千八百七十萬元（二〇〇八年：港幣三十萬元）已計入本公司財務報表內。

8. 每股盈利

每股盈利乃按是年股東應佔盈利港幣四億九千六百九十萬元（二〇〇八：港幣一億七千零五十萬元）及年內已發行之加權平均數六億三千九百二十萬股（二〇〇八年：四億七千八百一十萬股按二〇〇九年五月已完成的供股）普通股而計算，加權平均數之計算如下：

普通股加權平均數

	2009 股數 百萬	2008 股數 百萬
於一月一日已發行之普通股	472.5	315.0
供股之影響(附註26)	166.7	163.1
於十二月三十一日普通股加權平均數	639.2	478.1

截至二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日止年度並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

9. 股東應佔股息

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
已宣佈及派發之中期股息每股五仙 (二〇〇八年：每股五仙)	35.4	23.6
報告日後建議派發之末期股息每股十五仙 (二〇〇八年：每股十五仙)	106.3	70.9
	141.7	94.5

(a) 建議派發之二〇〇九年的末期股息按本公司於二〇〇九年五月已推行及完成的供股擴大後的七億零八百八十萬股股份計算(二〇〇八年：四億七千二百五十萬股)。建議派發的末期股息並沒有在報告日確認為負債。

(b) 二〇〇八年的末期股息為港幣七千零九十萬元，已於二〇〇九年批准及派發。

財務報表附註

10. 固定資產

	集團				
	投資 物業 港幣百萬元	酒店 物業 港幣百萬元	租賃 土地 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
原值或估值					
於二〇〇八年一月一日	1,827.0	98.9	15.9	221.2	2,163.0
增添	18.5	—	—	11.6	30.1
出售	—	—	—	(0.4)	(0.4)
重估盈餘	31.5	—	—	—	31.5
於二〇〇八年十二月三十一日及 二〇〇九年一月一日	1,877.0	98.9	15.9	232.4	2,224.2
匯率調整	0.4	—	—	—	0.4
重新分類	402.2	—	—	—	402.2
增添	4.5	1.0	—	7.2	12.7
出售	—	(0.4)	—	(6.1)	(6.5)
重估盈餘	231.4	—	—	—	231.4
於二〇〇九年十二月三十一日	2,515.5	99.5	15.9	233.5	2,864.4
累積折舊及攤銷					
於二〇〇八年一月一日	—	77.1	0.7	138.1	215.9
本年折舊	—	9.6	—	26.5	36.1
出售時撥回	—	—	—	(0.4)	(0.4)
於二〇〇八年十二月三十一日及 二〇〇九年一月一日	—	86.7	0.7	164.2	251.6
本年折舊	—	2.0	—	22.2	24.2
出售時撥回	—	—	—	(1.3)	(1.3)
於二〇〇九年十二月三十一日	—	88.7	0.7	185.1	274.5
賬面淨值					
於二〇〇九年十二月三十一日	2,515.5	10.8	15.2	48.4	2,589.9
於二〇〇八年十二月三十一日	1,877.0	12.2	15.2	68.2	1,972.6

財務報表附註

上列資產之原值或估值分析如下：

	集團				
	投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二〇〇九年估值	2,110.0	—	—	—	2,110.0
原值減撥備	405.5	99.5	15.9	233.5	754.4
	2,515.5	99.5	15.9	233.5	2,864.4
於二〇〇八年估值	1,877.0	—	—	—	1,877.0
原值減撥備	—	98.9	15.9	232.4	347.2
	1,877.0	98.9	15.9	232.4	2,224.2

(a) 物業業權：

於二〇〇九年十二月三十一日

位於香港

長期契約

2,110.0 10.8 15.2 — 2,136.0

位於海外

中期契約

405.5 — — — 405.5

2,515.5 10.8 15.2 — 2,541.5

於二〇〇八年十二月三十一日

位於香港

長期契約

1,877.0 12.2 15.2 — 1,904.4

(b) 物業重估

集團的發展中投資物業以公允價值報值，集團會在該等物業的公允價值首次可以可靠地計量或該等物業落成當日的較早者，該等物業方會以公允價值報值。該等於二〇〇九年十二月三十一日以公允價值的投資物業，由從事專業估值之獨立測計師公司 - 萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額及租約於續租時其淨收益增長之可能性，按市值對投資物業作出估值。

重估時產生之盈餘或虧損，已直接於綜合收益表內確認。

投資物業租金收入毛額為港幣一億四千零一十萬元（二〇〇八年：港幣一億三千四百五十百萬元）。

(c) 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現象。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作出此類撥備或撥回。

財務報表附註

- (d) 本集團出租的投資物業乃屬經營租賃。該等租賃的基本年期一般為二至四年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租約條款均可重新協議。租約付款中或包括以不同百分率的租客營業額計算的或有租金。
- (e) 本集團在未來根據不可撤銷的經營租賃而應收的最低租約收入總額如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
一年以內	83.9	41.4
一年以後至五年以內	88.2	21.2
	172.1	62.6

11. 附屬公司

	公司	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
非上市股份成本值	—	—
應收附屬公司款項	6,920.6	5,202.6
	6,920.6	5,202.6
應付附屬公司款項	(2,776.0)	(3,447.1)
	4,144.6	1,755.5

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76頁至77頁。

應收附屬公司款項為無抵押，不附帶利息及無限定還款期，由於不須於未來十二個月內收回，故分類為非流動項目。應付附屬公司款項為無抵押，不附帶利息及無付還限期。

12. 聯營公司權益

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
應佔之有形資產淨值	0.2	0.7
	0.2	0.7

於二〇〇九年十二月三十一日聯營公司之有關資料已詳列於第77頁。

財務報表附註

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
資產	39.0	7.8	167.7	33.5
負債	(38.0)	(7.6)	(164.1)	(32.8)
權益	1.0	0.2	3.6	0.7
收入	0.2	—	1.5	0.3
除稅前盈利	104.7	20.9	1.1	0.1
稅項	(17.0)	(3.4)	—	—
除稅後盈利	87.7	17.5	1.1	0.1

13. 共同發展公司權益

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	31.3	77.9
應收共同發展公司款項	1,619.6	2,508.8
	1,650.9	2,586.7

於二〇〇九年十二月三十一日各主要共同發展公司之有關資料已詳列於第77頁。

應收共同發展公司款項為無抵押，不附帶利息及無限定還款期。該等應收款項並沒有逾期或出現減值。

- (a) 根據本集團與綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)於二〇〇九年四月十日所簽的收購協議，本集團出售佔一共同發展公司40%的權益 - 杭州綠城海企房地產開發有限公司(「綠城海企」)予綠城中國，有關出售資料已詳列於附註24。
- (b) 本集團於二〇〇九年十二月三十一日的共同發展公司權益是指其在楊越投資有限公司(「楊越」)的投資。楊越乃成立於香港的有限公司，本集團佔其55%的股權。雖然本集團佔其55%的已註冊股本，由於本集團或合營夥伴並無權控制其董事會及其經濟活動，本集團就楊越的投資記入為共同發展公司。本集團與合營夥伴訂立關於在中國重慶物業發展的協議列明楊越所有重大財務及經營政策均需經所有董事審批。

財務報表附註

(c) 本集團於共同發展公司的業績、資產及負債之有效權益摘要如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
非流動資產	—	1.9
流動資產	1,651.3	2,819.8
流動負債	(0.4)	(226.8)
非流動負債	—	(8.2)
權益	1,650.9	2,586.7
收入	—	—
除稅前虧損	(3.3)	(10.9)
稅項	—	—
除稅後虧損	(3.3)	(10.9)

14. 可供出售投資

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
按市場值列賬的上市投資		
— 香港上市	91.3	—
— 海外上市	1,101.7	597.0
非上市投資	—	7.0
	1,193.0	604.0

於二〇〇九年十二月三十一日，已個別減值的可供出售投資的公允價值為港幣二千五百萬元(二〇〇八年：港幣一千零三十萬元)。是年沒有減值虧損(二〇〇八年：港幣四千七百五十萬元)確認於綜合收益表。

15. 長期應收款項

長期應收款項為一年後到期的應收賬。

16. 僱員退休福利

(a) 界定福利退休計劃

本集團向部份僱員提供兩個界定退休福利，並對該等退休計劃作出供款。該等退休計劃所涉及的資產乃由獨立行政基金另行保管。該等計劃之供款同時由僱主及僱員承擔。僱主是根據獨立精算師按其估值結果所建議的基準而作出供款。該等計劃最近於二〇〇九年十二月三十一日由獨立精算師華信惠悅顧問有限公司使用預期累積福利單位法作出估值。主要計劃的資金比率為123.6%。

(i) 確認於綜合財務狀況表的僱員退休福利資產/(負債)如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
有設置基金之福利負擔折現值	(46.6)	(51.4)
計劃資產的公允價值	57.6	47.8
界定福利退休計劃(負債)/資產淨額	11.0	(3.6)

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之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一百四十萬元。

(ii) 計劃資產包括下列：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
權益證券	41.7	29.8
債務證券	14.8	15.5
存款及現金	1.1	2.5
	57.6	47.8

(iii) 界定福利責任折現值的變動如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於一月一日	51.4	78.4
由計劃已付之福利淨額	(5.2)	(15.7)
僱員供款	0.3	0.5
是年服務成本	2.1	2.1
利息成本	0.6	2.7
精算盈餘	(2.6)	(16.6)
於十二月三十一日	46.6	51.4

財務報表附註

(iv) 計劃資產的變動如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於一月一日	47.8	86.9
集團已付計劃之供款	0.7	0.5
由計劃已付之福利淨額	(5.2)	(15.7)
僱員供款	0.3	0.5
精算預期投資回報	3.8	6.9
精算盈餘/(虧損)	10.2	(31.3)
於十二月三十一日	57.6	47.8

(v) 於綜合收益表確認的收入如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
是年服務成本	2.1	2.1
利息成本	0.6	2.7
精算預期投資回報	(3.8)	(6.9)
	(1.1)	(2.1)

該收入已根據以下確認於綜合收益表內：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
直接成本及營業費用	(1.0)	(1.9)
銷售及推銷費用	(0.1)	(0.2)
	(1.1)	(2.1)
計劃資產的實際投資回報/(虧損)	14.0	(24.5)

(vi) 用於二〇〇九年十二月三十一日的主要精算假設(以範圍列示)如下：

	2009	2008
於十二月三十一日的貼現率	2.6%	1.2%
計劃資產的預期投資回報率	8%	8%
未來薪金遞增率	2009 2010 以後	1% 2% 3%
	不適用	3%

計劃資產預期長期投資回報率是按組合作為一個整體計算，而非以個別資產類別的回報總和計算，該回報是期初根據市場預期，並按界定福利責任的全部年期而所得的回報(扣除行政成本)計算。

(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
界定福利責任的折現值	(46.6)	(51.4)	(78.4)	(76.9)
計劃資產的公允價值	57.6	47.8	86.9	83.6
計劃基金盈餘/(虧損)	11.0	(3.6)	8.5	6.7
計劃負債的經驗虧損/(盈餘)	3.4	(25.8)	10.6	3.5
計劃資產的經驗(盈餘)/虧損	(10.2)	31.3	(10.9)	(7.3)

(viii) 截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，本集團直接在綜合全面收益表中確認的精算盈餘為港幣一千二百八十萬元(二〇〇八年：虧損為港幣一千四百七十萬元)。於二〇〇九年十二月三十一日，累計確認的精算虧損為港幣五百二十萬元(二〇〇八年：港幣一千八百萬元)。

(b) 界定供款退休計劃

集團的多項界定供款退休計劃(包括強積金)專為集團沒有被界定福利退休計劃涵蓋的的僱員而設。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供款。就所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

17. 待沽發展中物業

- (a) 待沽發展中物業預期需在一年後才可完成工程。
- (b) 包括在待沽發展中物業的租賃土地賬面值摘要如下：

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
位於海外		
長期契約	5,978.2	3,086.2
中期契約	330.2	398.2
	6,308.4	3,484.4

18. 應收貿易及其它賬項

(a) 賬齡分析

此項於二〇〇九年十二月三十一日包括的應收貿易賬項(已扣除呆壞賬撥備)及以發票日期為準之賬齡分析列述如下：

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	66.3	75.1
三十一日至六十日	0.1	1.1
六十一日至九十日	0.5	0.7
其它應收賬項	66.9	76.9
應收同母系附屬公司款項	23.3	24.6
	5.6	3.8
	95.8	105.3

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。應收同母系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

(b) 應收貿易賬項減值

應收貿易賬項的減值虧損是在準備賬內列賬；但如本集團認為收回有關的數額的可能性極低時，則減值虧損會直接在應收貿易賬項內撇銷。於二〇〇九年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日，均沒有重大數額的貿易賬項個別釐定為呆壞或減值。

(c) 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇〇九年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日，本集團已評估應收貿易賬項總額，幾近全部均沒有逾期及減值。

根據本集團過往的經驗，由於上述已逾期結餘之信用狀況沒有重大轉變及被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。本集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

19. 衍生金融工具

	集團			
	2009 資產 港幣百萬元	2009 負債 港幣百萬元	2008 資產 港幣百萬元	2008 負債 港幣百萬元
於綜合損益賬按公允價值處理 (附註(c))				
跨貨幣利率掉期合約	8.3	8.2	2.9	1.3
遠期外匯合約	1.0	—	—	165.8
總額	9.3	8.2	2.9	167.1
分析				
流動	9.3	—	—	165.8
非流動	—	8.2	2.9	1.3
總額	9.3	8.2	2.9	167.1

以上衍生金融工具於二〇〇九年十二月三十一日的剩餘到期分析如下：

	集團			
	2009 資產 港幣百萬元	2009 負債 港幣百萬元	2008 資產 港幣百萬元	2008 負債 港幣百萬元
跨貨幣利率掉期合約				
到期日在一至五年	8.3	8.2	2.9	1.3
總額	8.3	8.2	2.9	1.3
遠期外匯合約				
到期日少於一年	1.0	—	—	165.8
總額	1.0	—	—	165.8
總額	9.3	8.2	2.9	167.1

(a) 於二〇〇九年十二月三十一日，尚未到期的衍生金融工具的名義本金數額如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
跨貨幣利率掉期合約	2,302.2	2,302.2
遠期外匯合約	1,073.6	942.1

(b) 如於報告日狀況已結算，衍生金融資產為集團應收數額，而衍生金融負債為集團應付數額。

(c) 沒有衍生金融工具符合對沖會計條件，其公允價值的變化於綜合收益表中確認。

財務報表附註

- (d) 遠期外匯合約於年內在綜合收益表確認的盈利為港幣三千二百七十萬元(二〇〇八年：虧損為港幣一億六千五百一十萬元)。
- (e) 跨貨幣利率掉期合約的公允價值虧損為港幣一百五十萬元(二〇〇八年：盈利港幣一百六十萬元)，於綜合收益表內的財務成本確認。

20. 銀行存款及現金

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境內的存款等同為港幣三億九千八百九十萬元(二〇〇八年：港幣一億九千一百三十萬元)。該存款之匯出受中華人民共和國外匯條例管制。

21. 應付貿易及其它賬項

此項於二〇〇九年十二月三十一日包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日內	12.4	12.5
三十一日後至六十日	6.0	8.0
六十一日後至九十日	0.4	0.9
九十日以上	0.2	—
	19.0	21.4
其它應付賬項及準備	103.2	121.9
應付建築成本賬項	74.8	—
應付同母系附屬公司款項	7.0	8.6
應付聯營公司款項	6.9	29.0
	210.9	180.9

應付同母系附屬公司及一間聯營公司的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

上述應付賬項包括港幣一千九百五十萬元(二〇〇八年：港幣一百八十萬元)的已收按金，預期將於不少於一年後償還。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付，確認收入或須於收到通知時償還。

22. 銀行借款

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
銀行借款償還：		
一年內或按要求償還	—	—
二年以上至五年以內		
有抵押	1,353.2	1,465.0
無抵押	1,600.0	1,600.0
	2,953.2	3,065.0

財務報表附註

- (a) 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位(包括詳列於附註25(a)的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
港幣	2,800.0	3,065.0
人民幣	153.2	—
	2,953.2	3,065.0

- (b) 於二〇〇九年十二月三十一日，本集團的銀行備用信貸額內港幣十七億六千七百二十萬元(二〇〇八年：港幣十四億六千五百萬元)以賬面總值港幣三十三億五千一百四十萬元的若干固定資產及發展中物業以作擔保(二〇〇八年：港幣二十一億七千四百一十萬元)。
- (c) 所有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清償。
- (d) 本集團若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候本集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值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。

23. 遞延稅項

- (a) 在綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債及是年內的變動如下：

	集團			
	超逾有關 折舊之折 舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 重估 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二〇〇八年一月一日	21.8	236.6	1.6	260.0
於綜合收益表撥回	(2.0)	(5.6)	(2.1)	(9.7)
於二〇〇八年十二月三十一日及 二〇〇九年一月一日	19.8	231.0	(0.5)	250.3
於綜合收益表(撥回)/扣除	(0.6)	38.2	2.3	39.9
於二〇〇九年十二月三十一日	19.2	269.2	1.8	290.2

(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：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
可扣除的暫時差異	40.7	—
稅務虧損的未來利益	43.1	45.9
未確認的遞延稅項資產淨額	83.8	45.9

- (c) 由於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。就現時香港的稅務制度下，源自香港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。

由於二〇〇九年十二月三十一日本公司由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入稅務虧損所產生的遞延稅項資產數額為港幣六百一十萬元(二〇〇八年：港幣四百三十萬元)。

24. 收購附屬公司及出售共同發展公司

於二〇〇九年四月十日，本集團與綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)就收購上海綠源房地產開發有限公司(「上海綠源」)權益的100%(綠城中國全資附屬公司)(「收購」)及出售集團於杭州綠城海企房地產開發有限公司(「綠城海企」)(集團與綠城中國持有的共同發展公司)40%的權益(「出售」)事項訂立了協議(收購及出售合併為交易)。上海綠源及綠城海企都從事於中國的物業發展。

收購的資產淨值為港幣十四億零九十萬元，由出售所得淨額港幣十五億六千二百三十萬元及現金港幣一億六千四百八十萬元於交易完成由本集團支付給綠城中國。

交易於二〇〇九年四月十六日完成，上海綠源由該日起成為本集團的全資附屬公司。

財務報表附註

於截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，收購附屬公司的所收購資產淨值如下：

	公允價值 港幣百萬元
發展中物業	1,439.2
應收賬項	1.5
銀行存款及現金	0.6
應付貿易及其它賬項	(40.4)
所收購資產淨值	1,400.9
付款方式：	
出售資產的賬面值(附註a)	1,562.3
出售盈利淨額	3.4
集團所收的存款及現金(附註b)	(164.8)
	1,400.9
收購所產生現金流入淨額：	
扣除所收購資產淨的已收現金代價	164.8
收購的現金及現金等價項目	0.6
	165.4

附註：

(a) 出售是指集團完成交易，投資綠城海企及股東貸款的賬面值。

(b) 數額為於完成交易後，綠城中國即支付集團的現金。

25. 金融風險管理及公允價值

本集團因經營業務而承受不同財務風險，包括利率風險、外幣風險、權益價格風險、流動性風險及信用風險。管理若該承受的風險，本集團財務委員會發展、保持及監察本集團已設有的財務政策，以促進集團具成本效率的資金及減輕利率和外幣風險波動的影響。財務政策由本集團的庫務部執行，其運作如中央服務單位，與集團的營運單位更緊合作以管理日常庫務功能及財務風險及為集團提供具成本效率的資金。

集團在必要時，會以遠期外匯合約及跨貨幣利率掉期合約等衍生工具，作為融資、對沖及管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大損杆效益的金融產品。

(a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自集團的美元及人民幣的長期借款，集團簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約，其財務作用是轉換美元借款為港元借款。浮息借款為集團帶來現金流量利率風險，集團管理利率風險是按照既定的政策管理，透過定時檢討以減低集團整體的資金成本為重點及注重適合目前業務組合的浮息/定息組合。

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團所有的借款為浮息。包括貨幣利率掉期合約後，利率一年約0.8%（二〇〇八年：一年1.5%）。

根據於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%估計會導致本集團的除稅後盈利和總權益減少/增加約港幣六十萬元（二〇〇八年：港幣二千二百一十萬元）。這已計入帶息銀行存款的影響。

上述敏感度分析表示集團除稅後盈利和總權益的即時變化，假設利率的改變已於報告日發生及根據利率改變下利息支出或收入年度化的影響作估計。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

(b) 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港和中國，現金流大部份為港幣和人民幣，承擔關於中國物業投資的人民幣的外幣風險。預期的外幣支出主要與人民幣資本性支出有關。

如適當及符合成本效益時，集團可能簽訂遠期外匯合約及外匯掉期合約以管理由非以個別公司的功能貨幣為本位的預期交易引起的外幣風險。

集團的借款主要以提取借款的個別公司的功能貨幣為主。假使集團公司的功能貨幣是港幣，其借款將為港幣或美元。管理整體中國的工程項目現有及未來資本性支出的財務成本，本集團已採用各種的融資方法及簽訂若干跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約。遠期外匯合約的財務作用是提取利率較低的日圓借款，但集團承受日圓有關的外幣風險。按照現有的會計準則，此等掉期合約以市值列報及市值變動於綜合收益表確認。

財務報表附註

下表詳載了本集團於報告日因並非以集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險承擔。因海外運作之財務報表換算為集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的公司間結存，均不會計入貨幣風險。

	集團		
	美元百萬元	人民幣百萬元	日元百萬元
於二〇〇九年十二月三十一日			
可供出售投資	141.3	—	—
銀行存款及現金	23.6	—	—
銀行借款	(295.2)	—	—
公司間結存	(1.0)	65.7	—
已確認資產及負債產生的風險總額	(131.3)	65.7	—
遠期外匯合約的名義數額於損益賬 按公允價值處理	137.6	—	(12,771.9)
跨貨幣利率掉期合約的名義數額於 損益賬按公允價值處理	295.2	—	—
整體風險淨額	301.5	65.7	(12,771.9)
於二〇〇八年十二月三十一日			
可供出售投資	77.4	—	—
銀行存款及現金	21.2	—	—
銀行借款	(295.2)	—	—
公司間結存	—	65.7	—
已確認資產及負債產生的風險總額	(196.6)	65.7	—
遠期外匯合約的名義數額於損益賬 按公允價值處理	120.8	—	(12,771.9)
跨貨幣利率掉期合約的名義數額於 損益賬按公允價值處理	295.2	—	—
整體風險淨額	219.4	65.7	(12,771.9)

以下是基於報告日就本集團須承擔重大外幣風險的匯率發生變動引起稅後盈利及權益總額的變動，並假設其它風險的因素不變。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。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。

- 日圓兌美元匯率增加/減少5%將導致本集團的除稅後盈利和總權益減少/增加約港幣四千四百七十萬元(二〇〇八年：港幣五千四百九十萬元)。
- 本集團須承擔風險的其它貨幣匯率可能出現的變動預期對本集團除稅後盈利和總權益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本集團旗下各實體按其功能貨幣計算，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。

敏感度分析仍假設匯率變動應用於重估本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為的公司間結存)。該分析不包括由海外業務的財務報表換算成本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。

本集團在挑選可供出售投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本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，本集團的可供出售上市投資市值每增加/減少5%(二〇〇八年：5%)(所有其它可變因素維持不變)，估計除非出現減值，否則不會對本集團的除稅後盈利構成任何影響。本集團的總權益則會增加/減少港幣五千九百七十萬元(二〇〇八年：港幣三千零二十萬元)。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，確保有充足的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的訂有不同還款期的承諾信貸安排，以減低每年所承受的再融資風險，保持靈活性以滿足短期及較長期的流動性需求。本集團主要由庫務部中央管理現金，定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

若干非全資附屬公司須按照公司已制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，以及借入貸款以滿足預期現金需求。

財務報表附註

下表詳列本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計算的利息支出)和本集團可能須要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	賬面金額 港幣百萬元	合約未折現現金流量			
		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
於二〇〇九年十二月三十一日					
銀行借款	(2,953.2)	(3,005.9)	(20.9)	(19.7)	(2,965.3)
應付貿易及其它賬項	(210.9)	(210.9)	(191.4)	(3.4)	(16.1)
遠期外匯合約按公允價值處理	1.0	1.0	1.0	—	—
跨貨幣利率掉期合約按公允價值處理	0.1	14.1	8.3	8.3	(2.5)
	(3,163.0)	(3,201.7)	(203.0)	(14.8)	(2,983.9)
於二〇〇八年十二月三十一日					
銀行借款	(3,065.0)	(3,241.5)	(46.6)	(46.4)	(3,148.5)
應付貿易及其它賬項	(143.2)	(139.9)	(135.0)	(3.7)	(1.2)
遠期外匯合約按公允價值處理	(165.8)	(165.8)	(165.8)	—	—
跨貨幣利率掉期合約按公允價值處理	1.6	1.6	—	—	1.6
	(3,372.4)	(3,545.6)	(347.4)	(50.1)	(3,148.1)

本公司需承擔為附屬公司作財務擔保所產生的流動性風險。如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，該擔保最高金額為港幣二十八億元(二〇〇八年：港幣三十一億元)。

(e) 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、貿易和其它應收賬項及場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務的既定的信貸政策和程序，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。此外，本集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營環境而作出評估。

存放於金融機構的銀行存款及現金及涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信用風險出現。

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註29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用風險之擔保。

(f) 公允價值

(i) 按公允價值入賬之金融工具

下表呈列於報告日在《香港財務報告準則》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

	集團			
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇〇九年十二月三十一日 資產				
可供出售投資：				
— 上市	1,193.0	—	—	1,193.0
衍生金融工具：				
— 遠期外匯合約	—	1.0	—	1.0
— 跨貨幣利率掉期合約	—	8.3	—	8.3
	1,193.0	9.3	—	1,202.3
負債				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約	—	(8.2)	—	(8.2)
	—	(8.2)	—	(8.2)

是年沒有於第一級及第二級間工具的重大轉撥。

(ii) 公允價值

上市投資以市值列報。

應收賬項、銀行存款及其它流動資產、應付賬項和款項及短期借款，因該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。

遠期外匯合約的公允價值是根據比較報告日當時遠期匯率及合約匯率計算。跨貨幣利率掉期合約的公允價值是根據報告日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

所有金融工具均按與其於二〇〇九年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日的公允價值不會有重大差異的數額報值。應收/(付)附屬公司、同母系附屬公司及連繫人士款項為無抵押，不附帶利息及無限定還款期。根據這些條款，披露公允價值的意義不大。

(g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本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。

本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，並因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱負債淨額與權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定負債淨額為貸款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和公司股東應佔儲備。總權益則包括股東權益及少數股東權益。

財務報表附註

於二〇〇九年十二月三十一日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
借款總額(附註22)	2,953.2	3,065.0
減：銀行存款及現金	(1,124.0)	(1,258.4)
負債淨額	1,829.2	1,806.6
股東權益	8,905.8	7,067.0
總權益	9,607.6	7,762.8
負債淨額與股東權益比率	20.5%	25.6%
負債淨額與總權益比率	19.0%	23.3%

本公司及其它附屬公司並沒有外部施加之資本規定。

26. 股本

	2009		2008	
	股數 百萬	港幣百萬元	股數 百萬	港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣五角	1,200.0	600.0	1,200.0	600.0
已發行及實收股本				
於一月一日	472.5	236.3	315.0	157.5
供股	236.3	118.1	157.5	78.8
於十二月三十一日	708.8	354.4	472.5	236.3

於二〇〇九年五月十八日，本公司完成供股以每股港幣3.99元發行二億三千六百三十萬股面值港幣0.50元的新普通股，全數分配及支付。所得總額合共港幣九億三千五百二十萬元，其中港幣一億一千八百一十萬元已計入股本，餘額港幣八億一千七百一十萬元已計入股份溢價。

於二〇〇八年三月二十五日，完成供股以每股港幣12.80元發行一億五千七百五十萬的新普通股。

27. 資本及儲備

集團綜合權益每個組成的開首及結尾的對賬列於股本權益變動。

集團投資重估儲備已設立，將根據重估可供出售投資的會計政策處理。匯兌儲備及其它儲備主要包含自折算海外營業之財務報表的匯兌差額。

公司綜合權益個別組成於開首及結尾間的變動詳情如下：

	股本 港幣百萬元	股本 溢價賬 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
(a) 公司				
於二〇〇八年一月一日	157.5	542.0	246.9	946.4
本年全面收益總額	—	—	0.3	0.3
供股	78.8	1,927.9	—	2,006.7
已派發之二〇〇七年末期股息	—	—	(113.4)	(113.4)
已派發之二〇〇八年中期股息(附註9)	—	—	(23.6)	(23.6)
於二〇〇八年十二月三十一日及 二〇〇九年一月一日	236.3	2,469.9	110.2	2,816.4
本年全面收益總額	—	—	498.7	498.7
供股	118.1	817.1	—	935.2
已派發之二〇〇八年末期股息(附註9)	—	—	(70.9)	(70.9)
已派發之二〇〇九年中期股息(附註9)	—	—	(35.4)	(35.4)
於二〇〇九年十二月三十一日	354.4	3,287.0	502.6	4,144.0

(b) 於二〇〇九年十二月三十一日之可分派予股東之公司儲備為港幣五億零二百六十萬元(二〇〇八年：港幣一億一千零二十萬元)。

(c) 股本溢價賬的用途受香港《公司條例》第48B條所管轄。

(d) 於報告日後，董事會建議派發末期股息每股十五仙(二〇〇八年：每股十五仙)，派息總額港幣一億零六百三十萬元(二〇〇八年：港幣七千零九十萬元)。該項股息於報告日並不確認為負債。

28. 與連繫人士的重大交易

除附註13、18及21外，與連繫人士的重大交易之詳情如下：

(a) 本集團與一附屬公司訂有酒店營運之管理合約，是年內所繳費用為港幣二千八百一十萬元(二〇〇八年：港幣三千六百七十萬元)，其中包括管理費用港幣二千二百七十萬元(二〇〇八年：港幣三千零二十萬元)及市場費用港幣五百四十萬元(二〇〇八年：港幣六百五十萬元)。管理費用包括的基本費用及獎勵費用乃分別按收入毛額及營業盈利總額以相關百分率計算，市場費用則按收入毛額以某個百分率計算。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。

(b) 本集團出租馬哥孛羅香港酒店地下、一樓及二樓商舖予連卡佛(香港)有限公司(該公司由一項本公司的最終控股公司的主席作為財產授予人而成立的信託間接全資擁有)。是年本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣九千四百二十萬元(二〇〇八年：港幣八千八百一十萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

(c) 集團主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及5位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

29. 或然負債

於二〇〇九年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣三十九億五千三百一十萬元(二〇〇八年：港幣三十九億六千八百一十萬元)。除上述以外，本集團並沒有提供任何其他保證。本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元(二〇〇八年：無)。

於報告日，董事認為本公司不會因此等擔保而被索償。

30. 承擔

		集團	
		2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
(a)	資本承擔 (包括投資物業) 已簽約但未提撥備 已授權但未簽約	87.0 4,119.2	1.6 1.4
		4,206.2	3.0
(b)	發展中物業 (除投資物業之外) 已簽約但未提撥備 已授權但未簽約	439.5 8,307.7	345.1 13,583.2
		8,747.2	13,928.3
(c)	集團應佔共同發展公司發展中物業 已簽約但未提撥備 已授權但未簽約	0.5 1,046.6	746.0 2,492.3
		1,047.1	3,238.3

是年，由於投資物業的定義在會計準則下有所變動，若干興建中的投資物業承擔已由發展中物業分類重新調整至資本性支出分類。

31. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布若干在本集團是年會計期間首次生效的新修訂《香港財務報告準則》(「財務準則」、財務準則之修訂及詮釋。

由二〇〇九年一月一日起生效，本集團已採用以下與集團的財務報表相關的新修訂《香港財務報告準則》(「財務報告準則」、修訂及詮釋。

《香港會計準則》第1號(經修訂)	「財務報表的呈報」
《香港財務報告準則》第8號	「經營分部」
《香港財務報告準則》之改進 (二〇〇八)	「《香港會計準則》第40號「投資物業」的修訂」
《香港(國際財務報告準則詮釋委員會)》詮釋第13號	「顧客忠誠計劃」
《香港財務報告準則》第7號之修訂	「改進金融工具的披露」

(a) 《香港會計準則》第1號(經修訂)「財務報表的呈報」

因採納《香港會計準則》第1號(修訂)，股東的股本權益變動與所有其它收入及支出分開呈列在經修訂的股本權益變動表。所有其它收入及支出若確認為本期損益時，在綜合收益表內呈列；其餘的在綜合全面收益表(一個新的主要報表)內呈列。為求與新格式一致，當中相關的數額已重新呈報。此項呈報的變動並沒有對任何一期已呈報的損益、總收入及支出或淨資產構成影響。

(b) 《香港財務報告準則》第8號「經營分部」

《香港財務報告準則》第8號要求分部呈報按集團主要營運決策者關注及管理集團的方法，與每個可報告的分部向集團主要營運決策者報告，而集團主要營運決策者用以評估分部的表現及就營運事項作出決策的數額作計量。這有別與過往年度的分部資料，過往年度的分部資料按集團的財務報表，以相關的產品和服務及以地域作基準分成分部。採納《香港財務報告準則》第8號使分部資料的呈報與向集團管理高層提供的內部報告更為一致，及導致披露經修訂呈報。當中相關的數額已按與經修訂的分部資料一致的基準重新呈報。

(c) 《香港財務報告準則》之改進(二〇〇八)「《香港會計準則》第40號「投資物業」的修訂」

因採納《香港會計準則》第40號的修訂，當公允價值首先變得可準確計算及物業日期，兩者以較早為準，發展中的投資物業將按公允價值報值。任何收益或虧損將被確認為盈利或虧損。該等物業先前按成本值報值直至建造已完工為止，此時按公允價值報值，任何收益或虧損被確認為盈利或虧損。因採納這修訂，本集團於二〇〇九年一月一日已將發展中物業為港幣四億零二百二十萬元由發展中物業重新分類為投資物業。期內並無就該等發展中物業確認任何公允價值增加或減少。

(d) 《香港(國際財務報告準則詮釋委員會)》詮釋第13號「顧客忠誠計劃」

《香港(國際財務報告準則詮釋委員會)》詮釋第13號闡明，如產品或服務出售時連同顧客忠誠獎勵，從顧客所得的部分代價應被遞延，直至有關顧客忠誠獎勵被兌現為止。採納《香港(國際財務報告準則詮釋委員會)》詮釋第13號對本集團於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日的業績及財務狀況並無重大影響。

(e) 《香港財務報告準則》第7號之修訂「改進金融工具的披露」

因採納《香港財務報告準則》第7號的修訂，財務報表擴大對金融工具(附註25(f)中)的披露，當中包括金融工具公允價值的計算方法；並把公允價值根據使用市場數據來計算的程度分三個階層披露。本集團按《香港財務報告準則》第7號的修訂中的過渡條款，無需就有關計算公允價值的新增披露提供上年度可作比較的資料。

32. 報告日後事項

董事會已於報告日後建議派發末期股息。詳情已於附註9內披露。

33. 比較數字

因採用《香港會計準則》第1號(經修訂)「財務報表的呈報」及《香港財務報告準則》第8號「經營分部」，若干比較數字已經重新分類，以符合是年財務報表的編列。有關詳情已於附註31內詳述。

34. 會計政策未來的變動

截至本財務報表發出之日期，香港會計師公會已頒布以下之修訂、新準則和詮釋，因在二〇〇九年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。

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，本集團認為其採納對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《香港會計準則》第3號(修訂)「企業合併」	二〇〇九年七月一日
《香港會計準則》第27號「綜合及獨立財務報表」	二〇〇九年七月一日
《香港會計準則》第39號修訂「金融工具 - 合資格對沖項目」	二〇〇九年七月一日
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》詮釋第17號「向擁有人分派非現金資產」	二〇〇九年七月一日
《香港會計準則》2009年頒佈之改進	二〇〇九年七月一日 或二〇一〇年一月一日
《香港會計準則》第9號「金融工具」	二〇一三年一月一日

35. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇〇九年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立及上市的會德豐有限公司。會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

36. 財務報表通過

此財務報表於二〇一〇年三月十日經董事會通過及授權頒佈。

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的所有適用的《香港財務報告準則》(「財務準則」)(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》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。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多項新訂和經修訂的財務準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變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31。本集團沒有採納本年度未生效的新會計準則或詮釋(附註34)。

(B) 財務報表的編製基準

截至二〇〇九年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和合營公司的權益。

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務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務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年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(V)。

(C) 綜合基準

(i) 附屬公司和少數股東權益

附屬公司是指本集團控制的實體。當本集團有權支配該實體的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益，本集團便擁有該實體的控制權。進利評估控制權時，現時可行使的潛在投票權會計算在內。

於受控制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。集團內部往來的結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

少數股東權益是指，無論是直接或間接透過附屬公司，非由公司擁有的應佔附屬公司淨資產的權益部分，而集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的法定義務。少數股東權益在綜合財務狀況表內的股東權益列示，但與公司股東應佔權益分開。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。

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司資產淨值之少數股東權益，則超出之款額及少數股東應佔之任何其它進一步虧損乃於本集團之權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力之責任及能夠彌補虧損則作別論。該附屬公司日後之所有盈利均分配予本集團，直至先前由本集團承擔原應由少數股東攤佔之虧損得到彌補為止。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

(ii) 聯營公司及共同發展公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響，但不是控制或聯合控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

共同發展公司是指本集團或本公司与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。

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，除非歸類為待售（或包括在出售的投資歸類為待售）。投資是按權益法先以成本入賬，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投資有關的任何減值虧損作出調整（見附註(C)(iii)及(F)）。綜合收益表包括年內已確認為本集團所佔聯營公司和共同發展公司的收購後除稅後有關的任何減值虧損，而綜合全面收益表包括年內已確認為本集團所佔全面收益。

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，或代投資者作出付款則除外。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，均按本集團於投資者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。

主要會計政策

(iii) 商譽

商譽是指企業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。商譽會分配至現金產出單元，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無論是否有客觀的減值證據整個投資均需接受減值測試(見附註(F))。

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的投資部分，會即時在綜合收益表中確認。

當年內出售的現金產出單元或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建造或開發以供日後用作投資物業。

投資物業按公允價值記入財務狀況表中，除非於報告日，仍然正在建造或開發及不能可靠地確定公允價值。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置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(O)(ii) 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劃歸為投資物業。劃歸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(G)。

(ii) 酒店物業

酒店物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(iii) 持作自用的其它固定資產

持作自用的其它固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(iv) 報廢或處置固定資產所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置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) 酒店物業

酒店物業的租賃土地是按照成本值，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及根據四十年的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

(iii) 持作自用的其它固定資產

持作自用的其它資產乃根據成本按折舊率10%至20% 每年以直線法平均攤銷。

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) 資產減值

(i) 債務和權益證券投資和其它應收款的減值

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與權益證券投資(除附屬公司的投資)和其它流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 以權益法確認的於聯營公司及共同發展公司的投資(見附註(C)(ii))，根據附註(F)(ii)，減值虧損是以整體投資的可收回金額比較賬面金額計量的。根據附註(F)(ii)，假若用作釐定可收回數額的估計出現正面的變化，減值虧損會被轉回。
- 就以成本列賬的非掛牌權益證券而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與以同類金融資產的當時市場回報率折現(如果折現會造成重大的影響)的預計未來現金流量之間的差額計量。以成本列賬的權益證券的減值虧損不可轉回(包括已於中期業期報告計算在內)。
- 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收賬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)的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過綜合收益表轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過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。

可供出售權益證券已在綜合收益表中確認的減值虧損不會通過收益表轉回。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內確認。

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

除按重估金額及遞延稅務資產列賬的物業外，本集團會在每個報告日審閱非流動資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。

- 可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，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。如果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類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

- 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。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)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價值(如能釐定)。

- 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；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中。

主要會計政策

— 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」編製有關年度首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，該增加直接於其它全面收益確認（不在綜合收益確認）。

(G) 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，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 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劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣；及
- 以經營租賃持作自用，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的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本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

- (a) 如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合收益表中列支；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。租賃所涉及的激勵措施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列支。
- (b) 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，並按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業（見附註(D)(i)）的物業或待沽發展中物業除外（見附註(II)）。

(H) 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)劃歸為可供出售投資，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。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直接在其它全面收益及分別累積於權益中的投資重估儲備內確認；除匯兌收益及虧損因轉變攤銷成本(如屬債務證券等貨務項目)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，累計收益或虧損會由權益重新劃歸為盈利或虧損。

本集團會在承諾購入/出售投資或投資到期當日確認/終止確認有關的投資。

(I) 存貨

(i) 待沽物業

待沽物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未出售單位所分攤包括已資本化的借貸成本在內的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定(此變現淨值是指預期可沽售物業減因銷售而產生的費用)。已完成之待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有其它成本。

待沽物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

(ii) 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本及物料、工資、其它直接費用及合適比例的運作費。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用，再計及預期最終達致的價格後得出。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

主要會計政策

(iii) 酒店之消耗物品

存貨乃指酒店之消耗物品，按照成本值及可變賣淨值之較低額報值。

成本是按照加權平均法計算，並包括所有購貨成本，成本換算法及將存貨運往現存地點及變成現狀所產生之其它成本。可變現淨值為預算銷售價扣除直接銷售成本。

當存貨變出售時，此等存貨之賬面值會於其相關的收入確認時確認為支出。存貨減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何存貨的減值，會在出現撥回的期間所確認的存貨支出調低。

(J) 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，由此產生的任何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。

(K) 應收貿易及其它賬項

應收貿易及其它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；但如應收款為向連繫人士提供之無限定還款期及免息的貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬。

(L) 帶息借款

帶息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初次確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而初次確認之金額與贖回價值之間的任何差異與任何利息或費用支出均以實際利率法於借款期內在綜合收益表中確認。

(M) 應付貿易及其它賬項

應付貿易及其它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。

(N) 現金及現金等價項目

現金及現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其它財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

主要會計政策

(O) 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外附屬公司的財務狀況表均以報告日的兌換率折算為港幣。而海外附屬公司的收益表則以年內的每月加權平均兌換折算為港幣。折算海外附屬公司賬項時產生的差額以不同成分的權益處理及在其它全面收益確認，而有關發展中物業以外幣貸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。如出售海外附屬公司，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外附屬公司的相關累積兌換差額。外幣結餘的非貨幣性資產及負債是按當日公允值以當日的兌換率折算。

(P) 收入確認

收入按收取或可收取代價的公允價值計算。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) 酒店業務的收入在提供服務時確認。
- (ii) 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確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。
- (iii) 利息收入按實際利率法累計確認。
- (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) 銷售持有待售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訂金和分期付款，則已包括在財務狀況表的租金及客戶按金。

(Q) 財務成本

財務成本於收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本則予以資本化。其它財務成本在其產生的期間內作費用列支。

屬於合資格資產成本一部分的財務成本在資產產生開支、借貸成本產生和使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。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，財務成本便會暫停或停止資本化。

(R) 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收益表中確認，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，相關的稅項則在其它全面收益或直接在權益中確認。
- (ii) 當期所得稅是按本年度應稅所得，根據在報告日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延所得稅資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延所得稅資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延所得稅負債和遞延所得稅資產（只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應稅溢利）都會確認。支持確認可由抵扣暫時差異所產生遞延所得稅資產的未來應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。

不確認為遞延所得稅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（不包括企業合併的部分）。

遞延所得稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已生效或在報告日實質上已生效的稅率計量。遞延所得稅資產與負債均不折現計算。

本集團會在每個報告日審閱遞延所得稅資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延所得稅資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

分派股息產生之額外所得稅於確認支付相關股息之負債時確認。

- (iv) 當期和遞延所得稅結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延所得稅資產僅只會在本集團有法定行使權以當期所得稅資產抵銷當期所得稅負債，才可以分別抵銷當期和遞延所得稅負債。

(S) 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。計算方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確認。

主要會計政策

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) 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。

(T) 分部報告

經營分部和財務報表中匯報的各分部項目的金額是由定期提供給本集團的最高行政管理層以作資源分配，及對經營行業和地區分部進行績效評價的財務資料中分辨出來的。

除非分部有相若的經濟特徵以及對於產品和勞務的性質、生產過程的性質、顧客的類型或組別、分發產品或提供勞務所使用的方法和監管環境的性質是相類似的，否則單個重大的經營分部在財務匯報中不會合併。假如不歸於單個重大的經營分部存在大多數上述特徵，他們可能會被合併。

(U) 發出財務擔保，準備和或然負債

(i) 所發出的財務擔保

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於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公允值(即交易價格，除非該公允值能確實地估計)最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

(ii) 其它準備和或然負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果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，便會將該責任披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果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，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(V) 連繫人士

就本財務報表而言，另一方被視為與本集團有連繫如：

- (i) 另一方能夠透過一名或多名中介人士直接或間接控制本集團，或對本集團的財務和經營決策有重大影響，或與他人共同控制本集團；
- (ii) 另一方同時受到第三方的控制；
- (iii) 另一方為本集團的聯營公司或合資企業，而本集團是合資者；
- (iv) 另一方為本集團的關鍵管理人員，或本公司的母公司，或與此人關係密切的家族成員，或受到此人的控制、共同控制或有重大影響的實體；
- (v) 另一方為(i)所述關係密切的家族成員，或受此人控制、共同控制或有重大影響的實體；或
- (vi) 另一方為本集團或作為本集團連繫人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

(W) 重大會計估計及判斷

(i) 估計不穩定因素的主要來源

附註16和25載述有關界定福利退休責任和金融工具有關的假設及其風險因素。估計不穩定因素的其它主要來源如下：

— 評估發展中物業和待沽物的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(1)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(2)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估待沽發展中物業的可變現淨值時，須要採用已調整風險貼現率，藉此估計待沽發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考數據所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地點最近成交個案、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。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

— 投資物業估值

投資物業經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按本身市場價值於財務狀況表內列賬，除非於報告日，仍然正在建造或開發及不能可靠地確定公允價值。投資物業的市場價值由獨立合資格估值師按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於報告日的市道，並參考市場上之銷售證據和合適的資本化比率而達成。

— 評估共同發展公司權益的分類

共同發展公司權益的分類是基於管理層評估是否對其經濟活動有共同控制權。評估共同控制權時，管理層考慮到各方在營運上作出重大決定的權力。在構成策略財務及營運決定的範圍需作出判斷，此決必須得到各方一致同意以實現共同發展公司的目標。管理層亦考慮到股東協議內的條款，包括管治架構、各方爭論時的決議、盈利佔有的安排及終止規定。

— 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值(採用有關比較)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最終出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼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。

— 評估就固定資產折舊而進行的可用年限

評估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(視乎操作因素而定)、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。

管理層定時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期估計，則可用年期以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

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	發行股本 (除另列明外，所有均為 普通股及全數繳足) /註冊及實收資本	公司 實際股權	主要業務
#Harbour Centre (Hong Kong) Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	控股公司
#Ocean New Investments Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	控股公司
Algebra Assets Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	投資
Mandelson Investments Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	投資
Manniworth Company Limited	香港	10,000股 每股港幣1元	100%	物業投資
The Hongkong Hotel Limited	香港	100,000股 每股港幣1元	100%	酒店及物業
傑智投資有限公司	香港	1股 每股港幣1元	100%	融資
#卓思國際有限公司	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	控股公司
營發投資有限公司	香港	1股 每股港幣1元	100%	控股公司
蘇州高龍房產發展 有限公司(附註(a))	中華人民共和國	3,097,596,772人民幣	80%	物業發展
昇譽投資有限公司	香港	1股 每股港幣1元	100%	控股公司

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	發行股本 (除另列明外，所有均為 普通股及全數繳足) /註冊及實收資本	公司 實際股權	主要業務
南京聚龍房地產開發 有限公司(附註(b))	中華人民共和國	198,000,000美元	100%	控股公司
展天投資有限公司	香港	1股 每股港幣1元	100%	控股公司
九龍倉(常州)置業 有限公司(附註(b))	中華人民共和國	229,800,000美元	100%	物業發展
上海綠源房地產 開發有限公司 (附註(c))	中華人民共和國	770,000,000人民幣	100%	物業發展
聯營公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司 實際股權	主要業務
Kowloon Properties Company Limited	香港	普通股	20%	物業發展
共同發展公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司 實際股權	主要業務
揚越投資有限公司	香港	普通股	55%	控股公司
重慶豐盈房地產 開發有限公司	中華人民共和國	普通股	55%	物業發展

於二〇〇九年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司，有#號者為本公司直接持有。

附註：

- (a) 公司的性質是台港澳與境內合資。
- (b) 公司的性質是台港澳法人獨資。
- (c) 公司的性質是外商投資企業法人獨資。

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)						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 實際權益
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	備註						
香港投資物業												
尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店 (商場物業)	206,000	34,000	172,000	—	—	附註(a)	(a)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	完成	100%
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,780	—	50,780	—	—	—	不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	完成	100%
中國投資物業												
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	—	—	229,069	不適用	204777	2016	策劃中	80%
香港酒店物業												
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	58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	完成	100%
中國發展物業												
上海新江灣城 上海楊浦區新江灣城D1地塊	1,074,000	—	—	1,074,000	—	—	638,000	不適用	2077	2012	上蓋工程施工中	100%
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	4,427,804	不適用	204777	2016	策劃中	100%
蘇州市蘇州工業園區項目 現代大道	9,765,000	—	—	9,765,000	—	—	5,425,454	不適用	2077	2017	策劃中	80%
中國發展物業(共同發展公司進行)												
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 55% - 附註(b)	1,002,408	不適用	2057	2014	策劃中	55%
總面積	26,542,780	1,924,000	222,780	23,326,000	1,070,000							

附註：

(a) 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部份。

(b) 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呈列。

十年財務摘要

港幣百萬元	2009	2008	2007	2006	2005
收益表摘要					
營業額	566.3	664.2	671.1	920.9	526.8
投資物業重估前集團盈利/(虧損)	303.7	133.3	503.4	344.9	293.4
投資物業重估盈餘淨額(附註a)	193.2	37.2	135.0	77.8	223.7
公司股東應佔集團盈利/(虧損)	496.9	170.5	638.4	422.7	517.1
公司股東應佔股息	141.7	94.5	129.2	91.4	53.6
財務狀況表摘要					
固定資產	2,589.9	1,972.6	1,947.1	1,741.6	1,637.3
聯營公司權益	0.2	0.7	0.8	0.8	14.6
共同發展公司權益	1,650.9	2,586.7	1,964.6	—	—
可供出售投資	1,193.0	604.0	2,516.6	1,490.0	922.8
待沽展中物業	6,472.7	4,972.6	985.3	4.7	240.0
銀行存款及現金	1,124.0	1,258.4	584.8	1,840.2	1,519.6
其它資產	119.0	112.1	438.8	91.5	113.7
總資產	13,149.7	11,507.1	8,438.0	5,168.8	4,448.0
銀行借款	(2,953.2)	(3,065.0)	(1,858.9)	—	—
其它負債	(588.9)	(679.3)	(634.0)	(390.8)	(351.7)
資產淨值	9,607.6	7,762.8	5,945.1	4,778.0	4,096.3
股本	354.4	236.3	157.5	157.5	157.5
儲備	8,551.4	6,830.7	5,590.6	4,620.5	3,938.8
股東權益	8,905.8	7,067.0	5,748.1	4,778.0	4,096.3
少數股東權益	701.8	695.8	197.0	—	—
總權益	9,607.6	7,762.8	5,945.1	4,778.0	4,096.3
財務資料					
<i>每股資料</i>					
每股盈利/(虧損)(港幣元)	0.78	0.36	2.03	1.34	1.64
每股資產淨值(港幣元)	13.55	16.43	18.87	15.17	13.00
每股股息(仙)	20.00	20.00	29.00	29.00	17.00
<i>財務比率</i>					
負債淨額與總權益比率(%)	19.0%	23.3%	21.4%	N/A	N/A
股東權益回報比率(%)	5.6%	2.4%	11.1%	8.8%	12.6%
股息比率(倍數)	3.5	1.8	4.9	4.6	9.6

十年財務摘要

港幣百萬元	2004	2003	2002	2001	2000
收益表摘要					
營業額	445.0	308.7	335.2	404.1	431.4
投資物業重估前集團盈利/(虧損)	249.0	169.4	12.8	(113.1)	114.5
投資物業重估盈餘淨額(附註a)	122.7	—	—	—	—
公司股東應佔集團盈利/(虧損)	371.7	169.4	12.8	(113.1)	114.5
公司股東應佔股息	53.6	53.6	53.6	53.6	53.6
財務狀況表摘要					
固定資產	1,092.1	2,541.8	2,404.6	2,774.1	2,949.2
聯營公司權益	42.4	387.9	884.2	897.0	1,173.6
共同發展公司權益	—	—	—	—	—
可供出售投資	820.4	550.0	523.0	851.5	890.0
待沽展中物業	—	—	—	—	—
銀行存款及現金	1,737.5	1,277.4	572.8	868.3	332.4
其它資產	63.5	44.2	37.8	42.7	50.2
總資產	3,755.9	4,801.3	4,422.4	5,433.6	5,395.4
銀行借款	—	—	—	—	—
其它負債	(250.3)	(114.7)	(182.7)	(625.4)	(435.6)
資產淨值	3,505.6	4,686.6	4,239.7	4,808.2	4,959.8
股本	157.5	157.5	157.5	157.5	157.5
儲備	3,348.1	4,529.1	4,082.2	4,650.7	4,802.3
股東權益	3,505.6	4,686.6	4,239.7	4,808.2	4,959.8
少數股東權益	—	—	—	—	—
總權益	3,505.6	4,686.6	4,239.7	4,808.2	4,959.8
財務資料					
<i>每股資料</i>					
每股盈利/(虧損)(港幣元)	1.18	0.54	0.04	(0.36)	0.36
每股資產淨值(港幣元)	11.13	14.88	13.46	15.26	15.75
每股股息(仙)	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
<i>財務比率</i>					
負債淨額與總權益比率(%)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
股東權益回報比率(%)	10.6%	3.6%	0.3%	(2.4%)	2.3%
股息比率(倍數)	6.9	3.2	0.2	(2.1)	2.1

附註：

- 投資物業重估之盈餘已經扣除遞延稅項。
- 於二〇〇七年及二〇〇八年十二月三十一日之股本因供股已經重新編列。
- 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除是年平均股東權益計算。
- 若干數字已經重新分類及重新編列遵守現時財報準則。