

九龍倉集團有限公司

二〇〇九年年報



九龍倉

始創於一八八六年



股份代號：4

封面圖片：會德豐國際廣場，上海市南京西路1717號

會德豐國際廣場為享譽全球的Kohn Pedersen Fox建築師樓之匠心力作。巧妙對稱的線條，融合簡約高雅的建築設計。

會德豐國際廣場，預計於2010年6月竣工，將成為浦西最高之寫字樓之一，為上海市提供超過一百二十萬平方呎的超甲級優質寫字樓，其頂級及現代化之規格和設施，市場難求。

會德豐國際廣場位處上海靜安區的心臟地段，俯瞰靜安公園，地點優越，且正對靜安寺地鐵2號及7號線，毗鄰常熟路地鐵站1號線，交通方便。



九龍倉

創建明天

目錄



- 002 公司簡介
- 003 公司資料
- 004 集團業務架構
- 006 主席報告書
- 008 財務撮要
- 009 常務董事報告書

業務概覽

- 010 海港城
- 018 時代廣場
- 024 中國業務
- 036 現代貨箱碼頭
- 040 其它業務
- 044 企業社會責任

- 052 財務評議
- 059 企業管治報告
- 065 董事會報告書
- 076 財務資料
- 077 獨立核數師報告
- 078 綜合收益表
- 079 綜合全面收益表
- 080 綜合財務狀況表
- 082 公司財務狀況表
- 083 綜合權益變動表
- 084 綜合現金流量表
- 087 財務報表附註
- 128 主要會計政策
- 144 主要附屬公司、
聯營公司及共同發展公司
- 148 主要物業撮要表
- 154 十年財務摘要

公司簡介

九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）始創於一八八六年，秉承「創建明天」的願景，屹立超過一世紀。

九龍倉以地產發展為業務的策略重點，致力於收購土地、融資、項目發展、設計、建築及市場推廣。集團卓越的商場管理傲視同儕。

二〇〇九年，海港城及時代廣場兩個地標物業的營業額，合佔全港總零售額的8%。兩者的綜合估值達港幣八百七十億元，合佔集團總業務資產的51%及營業盈利的62%。

地產發展是集團另一增長動力。集團在內地超過一億平方呎的土地儲備中，僅有三百七十萬平方呎於二〇〇九年予以入賬，但營業盈利已首次超越港幣十億元，邊際利潤可觀，達33%。

在物業發展上，集團秉承“創建明天”的理念，創下多項先河，這包括興建全港第一個全天候商場（海運大廈），首個多層直立式商場（時代廣場），後者每年租金收入近港幣十億元；以及全港首幢四十層高之工業大廈（有線電視大樓）。

九龍倉「創建明天」的理念亦伸延至其它範疇，包括興建香港首個及目前唯一的一個郵輪碼頭（海運大廈）、香港首個貨箱碼頭（現代貨箱碼頭）及香港首條海底隧道（紅磡海底隧道）、首個電子隧道收費系統（駕易通）、本地首個多頻道收費電視台及全球首個二十四小時粵語新聞頻道和首個二十四小時粵語娛樂新聞頻道。

九龍倉加速進軍內地市場的策略始於二〇〇七年，發展步伐自此漸上軌道，集團並訂下及公布其中國業務的中期目標：致力增加內地資產至集團資產總值之一半。現時，集團目前的資產有三分之一來自內地，並正以穩健的步伐向目標邁進。除了土地儲備外，集團目前在國內的資產還包括多個重點碼頭，這中國沿岸正是未來數十年全球貨運最蓬勃的海岸線。

集團對內地地產市場的基調保持樂觀，持續且迅速的城市化同時刺激市場對物業數量及質量的需求。我們會繼續伺機增加土地儲備。

集團擁有的地塊遍佈中國，西部及東部的地塊分別佔集團國內的土地儲備約46%及50%。除了時代廣場外，集團將於成都、重慶、蘇州及無錫等城市興建一系列的國際金融中心。其中前兩者的規模及重要性將媲美香港的海港城。

九龍倉「創建明天」的理念也伸延至企業社會責任及集團的發展方面，集團致力貫徹及履行社會企業持續發展的方針。

公司資料

董事會

吳光正先生 (主席)
吳天海先生 (副主席兼常務董事)
李玉芳女士 (執行董事)
吳梓源先生 (執行董事)
徐耀祥先生 (執行董事兼集團財務總監)

獨立非執行董事

陳茂波議員*
陳坤耀教授
錢果豐博士
方剛議員*
捷成漢先生*
詹康信先生*

* 審核委員會成員

秘書

陳永生先生

核數師

畢馬威會計師事務所

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

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
金鐘匯中心二十六樓

註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓
電話：(852) 2118 8118
傳真：(852) 2118 8018
網址：www.wharfholdings.com

集團業務架構



九龍倉

始創於一八八六年

吳光正
主席

投資物業

地產發展
(中國)

李玉芳
高級常務董事

周安橋
副主席
吳梓源
高級常務董事

HARBOUR CITY
海港城

時代廣場

九龍倉中國置業

九龍倉中國
地產發展

物流，通訊，
媒體及娛樂

吳天海
主席



主席報告書

盈利表現進入新里程

雖然中國地產業務分部仍處於發展初期，但盈利增長已超越其它業務分部。

集團盈利

港幣 175 億元

↑ 180%

不計入投資物業重估之盈利

港幣 78 億元

↑ 86%

在全球經濟嚴重衰退的衝擊下，香港經濟於二〇〇九年錄得2.7%的跌幅。端賴香港和內地地產業務分部超乎預期的強勁表現，集團的整體業績遠超預期。集團盈利上升180%至港幣一百七十五億元，而未計入投資物業重估價值前的盈利則增加86%至港幣七十八億元。

地產投資佔集團營業盈利逾70%。地產投資強勁的結構性增長，足以減輕包括物流等其它業務的週期性偏軟影響。集團的「心臟」—海港城及時代廣場，表現超越整體零售市場，其銷售額合共佔香港零售業銷售總額的8%。

另外三項同樣重要的因素亦帶動集團於二〇〇九年的盈利增長：地產發展、適當合度的財務成本，以及出售北京首都時代廣場。尤其是地產發展的營業盈利超過港幣十億元（營業毛利率為33%），增至佔集團營業盈利的12%，成為集團未來數年一個可靠的新收入來源。

海港城及時代廣場—集團的「心臟」

地產投資分部兩項核心資產—海港城及時代廣場的經常性盈利增加10%至港幣五十三億一千三百萬元。在集團商場管理層的領導下，兩個商場再次輕易超越香港零售業相對二〇〇八年的平均銷售增幅。受惠於商場的優越位置、令人驚喜滿足的購物體驗、多元化商戶組合，以及強大的宣傳推廣活動，海港城及時代廣場於二〇〇九年共佔香港零售業銷售總額約8%。由於位置優越，加上完善的交通網絡及配套設施，兩項核心資產的寫字樓得以維持穩定的出租率及租金水平。

中國物業

集團擬將內地資產增至佔集團總資產50%的策略，取得理想進展。集團在內地的土地儲備已超越一億平方呎的中期目標。為保持在內地的發展勢頭，集團採取果斷措施將管理團隊本土化。負責華東業務的管理團隊已全部由當地人出任，而位於成都的華西管理團隊則繼續由香港的管理人員領導。

雖然中國地產業務分部相對來說仍處於發展初期，但盈利增長已超越其它分部。集團於二〇〇九年確認的物業銷售面積為三百七十萬平方呎，營業盈利因而錄得十一倍增長，至超過港幣十億元。若計入尚未確認的銷售額，集團於二〇〇九年售出總值人民幣四十六億元共四百七十萬平方呎的物業，已超越其銷售目標。這些物業遍佈六個城市（上海、大連、成都、無錫、重慶和武漢），反映中國各地城市對住宅需求急增、集團物業項目位置優越和質素超著，以及九龍倉品牌備受買家推崇。

集團計劃於二〇一〇年出售/預售近一千萬平方呎的物業總值人民幣一百億元，這將為集團奠定另一里程碑。這些物業銷售帶來的強勁現金流將為集團提供額外資源，使集團得以伺機再投資優質項目。

地產投資方面，位於北京、重慶、大連及上海的時代廣場項目，四者合計的收入及營業盈利分別上升15%及26%。二〇〇九年十一月，集團接納收購建議，以善價出售北京首都時代廣場，並計劃適時將資金再投資在其它前景理想的項目。

二〇〇九年財務摘要

集團二〇〇九年的營業額增長10%至港幣一百七十五億五千三百萬元，主要由於經常性租金收入強勁，加上中國物業的銷售收入增長驕人所致。集團營業盈利增長13%至港幣八十五億五千四百萬元。

若不計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔盈利上升86%至港幣七十八億一千七百萬元。若計入投資物業重估後較高的未變現盈餘，股東應佔盈利上升180%至港幣一百七十五億零一百萬元。每股盈利為港幣6.35元。

受惠於租金上升，集團投資物業重估價值於二〇〇九年底上升12%至港幣一千一百五十四億九千二百萬元。負債比率為17.5%。於二〇〇九年底，集團包括物流業務的資產當中有32%為人民幣資產。

董事會建議增加末期股息45%，每股64仙，使全年股息合共增加25%至每股港幣1元。

展望

全球經濟於二〇〇八年下半年開始急速滑落，香港經濟亦受衝擊，至二〇〇九年年中開始復甦，年底時更強勁反彈。政府預期香港本地生產總值於二〇一〇年將回復4至5%的正增長。本地消費市道亦於二〇〇九年下半年重拾升軌，而隨著經濟復甦令就業市場得以改善，預期本地消費於二〇一〇年將進一步上升。由於來自內地及新興市場的旅客人數強勁增長，香港旅遊發展局預期年內訪港旅客可

望上升5%至三千一百萬人次。消費市道和訪港旅客進一步回升，將於二〇一〇年為香港零售市場增添動力。

隨著全球經濟走出谷底，預期中國將帶領復甦的步伐。香港與內地經濟緊密融合，令其可繼續受惠於內地經濟的蓬勃增長及穩固的經濟基礎。我們對香港經濟的中期前景維持審慎樂觀。香港背靠祖國，內地強韌的經濟力量長遠來說能紓緩全球經濟不明朗對香港的影響。

中國的本地生產總值於二〇〇九年增長8.7%，預期於二〇一〇年維持於8%。於二〇〇三年動工的高鐵項目，標誌著中國鐵路網貫通全國主要城市的新里程。在中國改革開放進入第二個三十年之時，高鐵將促進城市內及城市間的經濟活動。在最近舉行的中央經濟工作會議上，中央政府承諾加快城市化進程及進一步放寬戶籍限制，將刺激各地城市對房屋的需求。我對內地房地產市場的基調依然充滿信心，並會由內而外，傳遞集團「創建明天」的理念。

然而，我們亦留意到二〇一〇年及二〇一一年會出現一些新的不明朗因素，包括世界各地政府的退市策略、歐洲經濟陷入困境，以及中美關係緊張等。雖然如此，集團將繼續鑲而不捨實現業務目標，同時貫徹審慎的理財方針，穩步邁進。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工年內悉心盡力為集團作出貢獻。特別一提的是，擔任集團高層管理要職達三十年的高級副主席李唯仁先生，即將榮休。本人對李先生多年來的無限量支持，深表謝忱。此外，本人亦特別感謝物業團隊以無比的幹勁推動集團大步向前，為集團奠定業內的領導地位。

主席

吳光正

香港 二〇一〇年三月二十三日

財務撮要

二〇〇九年
港幣百萬元

二〇〇八年
港幣百萬元

業績

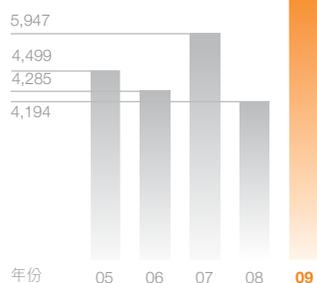
營業額	17,553	15,940
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利	9,855	8,935
未計入物業重估盈餘前的盈利	7,817	4,194
股東應佔盈利	17,501	6,247
每股盈利	港幣6.35元	港幣2.28元
每股股息	港幣1.00元	港幣0.80元

財務狀況

資產總額	190,461	168,554
營業資產總額	169,924	151,962
負債淨額	21,432	22,123
股東權益	115,210	99,494
總權益	122,164	105,857
每股資產淨值	港幣41.83元	港幣36.13元
負債淨額與總權益比率	17.5%	20.9%

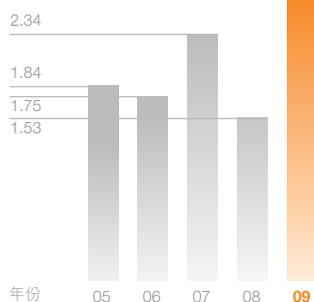
股東應佔集團盈利 (港幣百萬元)
(未計入重估盈餘)

7,817



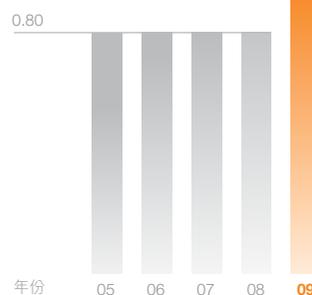
每股盈利 (港幣元)
(未計入重估盈餘)

2.84



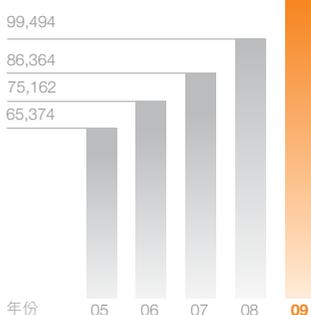
每股股息 (港幣元)

1.00



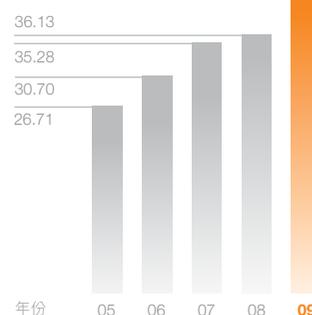
股東權益 (港幣百萬元)

115,210



每股資產淨值 (港幣元)

41.83



業務概覽

常務董事 報告書

海港城及時代廣場

海港城及時代廣場兩個地標物業的營業額合佔全港總零售額的8%，合佔集團總營業資產的51%及營業盈利的62%。

中國業務

地產發展是集團另一增長動力。集團在內地超過一億平方呎的土地儲備中，暫有三百七十萬平方呎於二〇〇九年予以確認，但營業盈利已首次超越港幣十億元，錄得33%可觀的邊際利潤。

現代貨箱碼頭

收入及營業盈利受全球經濟衰退打擊。然而財務支出減少加上減省成本措施有助現代貨箱碼頭純利的減幅收窄至4%。

其它業務

集團的業務也涵蓋其它物業、酒店、通訊、媒體及娛樂以及公共交通。

企業社會責任

九龍倉將「創建明天」的理念伸延至企業社會責任及集團的發展方面，並致力貫徹及履行維持社會持續發展的方針。

“ 全球經濟逐漸復甦，加上亞洲經濟穩健，讓本地消費者及旅客重拾消費信心。現時，集團的兩個地標物業海港城及時代廣場，為我們帶來每年港幣約六十億元的租金收入，我們對該兩物業未來的盈利潛力充滿信心。 ”

李玉芳
九龍倉集團執行董事



海港城



業務概覽

海港城

總營業資產

港幣 63,221 百萬元

收入

港幣 5,356 百萬元

營業盈利

港幣 4,071 百萬元

優越位置、包羅萬有的商戶組合、全方位的配套服務以及創新的市場推廣，令海港城成為本地及海外顧客的消閒熱點及大小公司的理想營商據點





財務狀況表(摘錄)

二〇〇九年十二月三十一日

營業資產	港幣百萬元
物業	62,581
酒店及會所 (成本值扣除折舊)	247
其它資產	393
總營業資產	63,221

收入

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	變動 (%)
商場	2,550	2,166	+18
寫字樓	1,662	1,585	+5
服務式住宅	255	275	-7
酒店及會所	889	1,042	-15
	5,356	5,068	+6

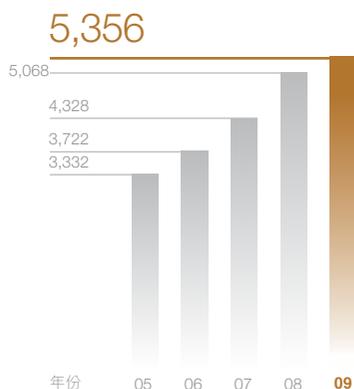
營業盈利

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	變動 (%)
商場	2,199	1,796	+22
寫字樓	1,461	1,381	+6
服務式住宅	180	198	-9
酒店及會所	231	351	-34
	4,071	3,726	+9

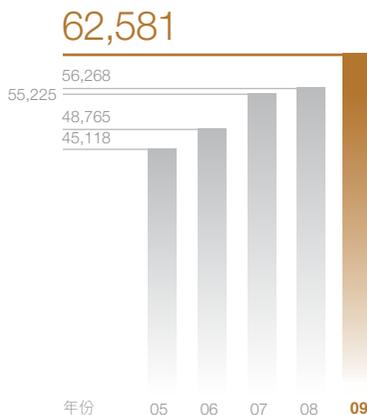


海港城二〇〇九年的零售銷售總額創下港幣一百五十五億元的新紀錄，較去年增長16%，佔全香港零售業銷售總額5.6%

總收入 (港幣百萬元)



物業價值 (港幣百萬元)
(不包括酒店及會所)



海港城錄得理想的業績表現，顯示其在全球經濟衰退中的抗跌力及於市場上的超然地位。海港城單獨計算佔香港二〇〇九年的零售業銷售總額的5.6%，成績斐然。

海港城（不包括酒店）年內營業額為港幣四十四億六千七百萬元，較二〇〇八年增加11%，營業盈利則上升14%至港幣三十八億四千萬元。海港城之市值已在二〇〇九年年底獲重估（按成本減累積折舊列報價值的三間酒店不計在內）為港幣六百二十五億八千一百萬元。海港城的總營業資產佔集團總營業資產的37%。

商場

儘管本地零售市場受到全球經濟衰退及豬型流感衝擊，但因經濟穩步復甦，配合本地消費者情緒明顯好轉，本地零售市場自二〇〇九年下旬顯著復甦。在訪港內地旅客大增的刺激下，零售市場在二〇〇九年年底時強勁復甦。二〇〇九年全年零售銷售價值總額較去年增加0.6%。

海港城表現持續遠遠超越整體零售市場。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，海港城的租戶在二〇〇九年

海港城為全港最大的商場，
佔廣東道總零售面積
約七成半

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。二〇〇九年海港城商場部分的營業額增長18%至港幣二十五億五千萬元。全年商場的承租率幾近100%，而租金則有理想增長。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，每平方米平均銷售額在十二月更攀升至近港幣二千四百元的新高。

繼全球第二大Louis Vuitton店及Hermès店於二〇〇八年開幕，海港城於二〇〇九年內繼續引入眾多新進及國際設計師品牌如Cartier、Moncler及Vacheron Constantin等，使商戶組合和購物體驗更為豐富。海港城的食肆部分已獲進一步改進，BLT Burger、BLT Steak、吉列派及芽莊越式料理相繼進駐商場，反應非常理想。

在商場管理層的領導下，海港城的有利定位令其得以抵禦全球經濟衰退餘波的影響。海港城引進不同檔次定價的店舖，以其多元化商戶組合及與主要租戶建立相輔相成的夥伴合作關係著稱。海港城打造了幾個高增長租戶群 — 為兒童而設的KidX



▲ 全球第二大路易威登(Louis Vuitton)旗艦店座落海港城

◀ 於海洋中心四階露台一面享用佳餚，一面欣賞維港景緻

(最優質店舖)、化妝品(逾二百個品牌)、SportX、影音中心及鞋履(超過一百個品牌) — 顯示這些租戶群在其界別的領導地位。

商場其它設施如電影院、健身中心、會所及畫廊等令顧客在海港城的購物體驗更富動感活力。

海港城商場租戶組合(按租金及面積計)

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)
時裝	36.4	26.8
皮革用品 — 皮鞋、手袋及相關業務	23.9	11.8
百貨公司、糖果糕餅店	12.0	7.4
珠寶飾物、美容及配飾	11.5	20.6
酒樓、快餐及其它餐飲	5.2	15.5
兒童時裝及相關業務、玩具	3.5	6.6
運動服裝	2.8	3.0
電子及影音設備	2.2	2.3
其它	2.5	6.0
總計	100.0	100.0

海港城的黃金位置是其成功的重要因素之一。該購物「聖地」位於香港最富活力和動力的零售區的心臟地帶，亦是香港的最大型一站式商場，佔廣東道零售總面積約75%，本身已成為一個重要品牌。

海港城藉強勢商場宣傳推廣得以在市場上保持出色表現。其與商戶協力安排新穎的貨品推廣以及刺激銷售額的活動均成功提升海港城人流及零售銷售額。海港城是首個在週末舉行「Music in the City」的商場，並定期以不同主題舉行別開生面的藝術展覽。它亦是在廣東道舉行街頭派對慶祝節日的先鋒。此外，海港城與主要供應商如中國銀聯已建立長期策略性夥伴關係。二〇〇九年中國銀聯於海港城的交易銷售總額為港幣五十三億元，較去年上升65%。

海港城將繼續致力鞏固其競爭優勢，長期保持領先地位。

寫字樓

於二〇〇九年上半年遭受全球經濟衰退嚴重打擊的寫字樓租務市場，隨着下半年經

濟活動回升而好轉，因此前景有所改善。海港城寫字樓部分在續租租金增長的支持下表現令人滿意。營業額增長5%至港幣十六億六千二百萬元。寫字樓承租率於二〇〇九年年底時維持於93%。繼新力從利園遷往港威大廈後，台新國際商業銀行受海港城內的台灣銀行租戶群吸引，最近已從金鐘遷往港威大廈，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如 Estée Lauder、瑞穗實業銀行及英國保誠保險等進行內部擴充。當其它公司為預期可節省成本而紛紛將其辦事處遷往東九龍時，租戶的內部擴充對海港城而言則意義重大。

年內海港城寫字樓的續租率維持於67%的合理水平，並帶來理想的租金增長。續租的包括一連串主要租戶如APL、日本航空、LG Sourcing、馬莎百貨、英國保誠保險等。受惠於其位處尖沙嘴商業中心心臟地帶的優越位置，加上完善的交通網絡，海港城依然是不少跨國、內地及本地企業首選的營商據點。海港城包括大型購物商

海港城是把藝術
及文化元素帶到
商場及寫字樓的
先驅



海港城寫字樓出租率

	港威大廈二期	港威大廈一期	其它
總樓面面積（平方呎）	1,570,000	1,128,000	1,737,000
平均出租率	95.5%	94.1%	89.0%

場、三間馬哥孛羅酒店、健身中心及私人會所等服務設施，令海港城寫字樓較其它「純寫字樓」地區得到更佳定位。租務及物業管理團隊將進一步改善海港城物業，並靈活應對市場的轉變，令海港城在競爭激烈的市場中保持領先地位。

服務式住宅

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%）。兩房及三房大單位持續幾近全數租出。

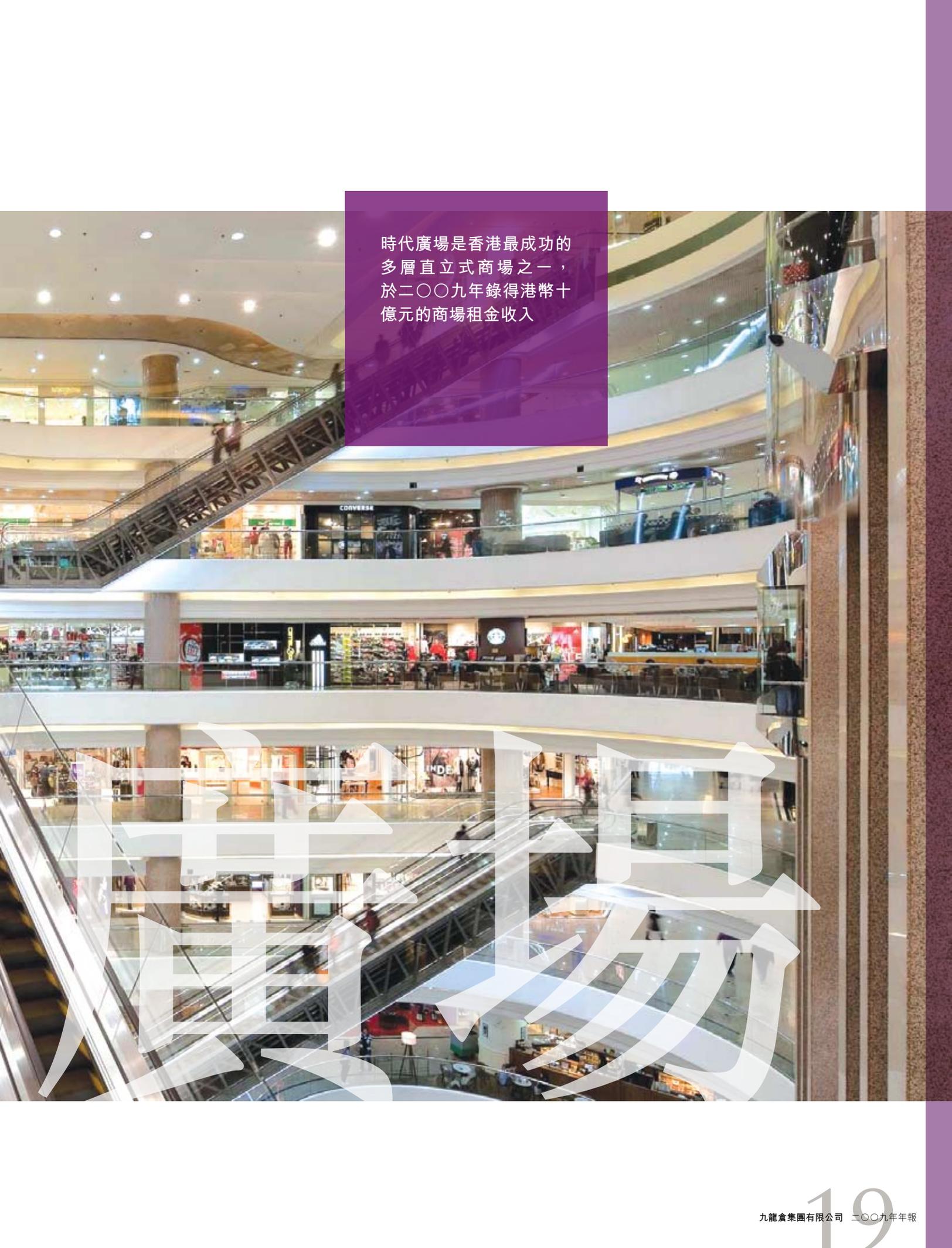


◀ 港威豪庭備受留港外籍人士及商務旅客的歡迎

海港城：組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	1,948,000	2,550	95	24,311
寫字樓	4,435,000	1,662	93	31,840
服務式住宅	670,000	255	79	6,430
酒店及會所 (按攤銷成本列賬)	1,364,000	889	82	5,160





時代廣場是香港最成功的
多層直立式商場之一，
於二〇〇九年錄得港幣十
億元的商場租金收入

時代廣場

業務概覽

時代廣場

總營業資產淨額

港幣 **24,057** 百萬元

收入

港幣 **1,426** 百萬元

營業盈利

港幣 **1,242** 百萬元

時代廣場的成功有賴合適的商舖產品種類、高人流及恰當的租金水平





財務狀況表(摘錄)

二〇〇九年十二月三十一日

營業資產	港幣百萬元
物業	24,000
其它資產	57
總營業資產	24,057

收入

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	變動(%)
商場	956	871	+10
寫字樓	470	440	+7
	1,426	1,311	+9

營業盈利

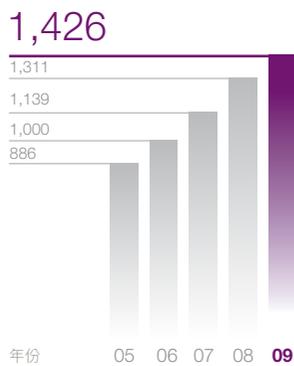
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	變動(%)
商場	826	739	+12
寫字樓	416	385	+8
	1,242	1,124	+10



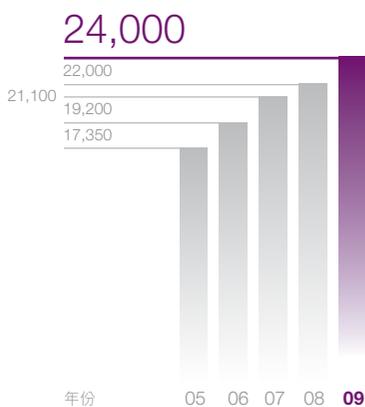
時代廣場

時代廣場是香港最成功的多層直立式商場之一，佔地一百萬平方呎，其銷售總額佔香港零售業銷售總額約2.4%

收入 (港幣百萬元)



物業價值 (港幣百萬元)



時代廣場於二〇〇九年內的營業額為港幣十四億二千六百萬元，較二〇〇八年增加9%，營業盈利上升10%至港幣十二億四千二百萬元。時代廣場的市值已在二〇〇九年年底獲重估為港幣二百四十億元。時代廣場的總營業資產佔集團總營業資產的14%。

商場

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。平均出租率近乎100%，租金錄得可觀增長。為提供更豐富的产品種類，年內已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、Jill Stuart、Levi's、Replay等。時代廣場的影音租戶群亦獲進一步加強，威達公司及新暉電腦相繼開幕。深受食客歡迎的土司工坊於二〇〇九年三月於地庫開業，顧客對這間由新加坡大食代營運的土司咖啡店反應理想。食通天亦引入了一眾優質食肆營辦商，包括不倒翁中日火鍋料理及SML，兩間食肆分別於二〇〇九年六月及八月開業。

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，並已開始運作，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。時代廣場有效採用分區設計，使商場人流均勻分配。

如海港城，時代廣場於二〇〇九年的金融風暴中展現了其抗跌力，是香港最成功的多層垂直式商場之一，其設計獨特(十六層)，商戶組合多元化，並可直抵銅鑼灣港鐵站。時代廣場亦是具代表性的最大型獨立商場，佔地一百萬平方呎，位處港島黃金零售地區，為購物顧客提供一站式購物消閒體驗。時代廣場於二〇〇九年錄得的商場租金收入總額近港幣十億元。

時代廣場的成功有賴合適的貨品種類、高人流及恰當的租金水平。持續進行商戶組合改革、強勢的品牌建立及創新的宣傳推

時代廣場於二〇〇九年聖誕節期間舉行著名藝術大師幾米的作品展覽

時代廣場是全港唯一
一個零售銷售總額近十億的
多層直立式商場

時代廣場：組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	936,000	956	99	15,022
寫字樓	1,033,000	470	95	8,978

廣計劃令時代廣場得以領先市場。自一九九三年開始一年一度的除夕蘋果倒數活動吸引大量遊客齊集慶祝新年的來臨，活動已成為城中盛事。時代廣場多年來大力支持各式文化藝術，舉辦過的活動不勝枚舉，當中包括本地藝術單位及世界著名藝術大師例如朱銘、黃永玉及幾米的展覽，早已演變成一個文化藝術交匯點。時代廣場將致力持續改進品牌組合、為購物人士提供驚喜而全面的購物體驗，鞏固其領導地位。集團已準備好一連串令人興奮的計劃，並將於短期內公布。

寫字樓

寫字樓續租租金增長，令來自寫字樓租戶的營業額上升7%至港幣四億七千萬港元。承租率於二〇〇九年年底時維持於95%。

時代廣場寫字樓仍為眾多從事服務或消費品業務的跨國企業首選的營商據點。續租率高企於75%，租戶包括美國友邦保險、Assicurazioni Generali、可口可樂、華特迪士尼等。年內，包括Assicurazioni Generali、Bershka、JTI、Mary Kay等租戶均增加承租的樓面面積以配合業務擴充。



時代廣場商場租戶組合（按租金及面積計）

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)
時裝	32.0	19.7
珠寶飾物、美容及配飾	23.6	11.3
酒樓、快餐及其它餐飲	13.4	20.7
百貨公司、糖果糕餅店	10.6	12.9
電子及影音設備及娛樂	10.3	25.9
運動服裝	8.0	5.4
其它	2.1	4.1
總計	100.0	100.0

“我們將全力以赴，期望能於未來三至五年，把九龍倉中國打做成為香港發展商在中國房地產市場的一個領跑者！”

周安橋 九龍倉中國地產發展副主席

“管理層身體力行聚焦在中國業務的同時，亦深明善用當地智慧及組織對提高效率及成效的重要性，這亦為集團中國業務有今天之表現的關鍵。堅守本地化的信念是於內地長遠發展及取得成功的不二法門。”

吳梓源
九龍倉集團執行董事暨
九龍倉中國地產發展常務董事





業務概覽

中國業務

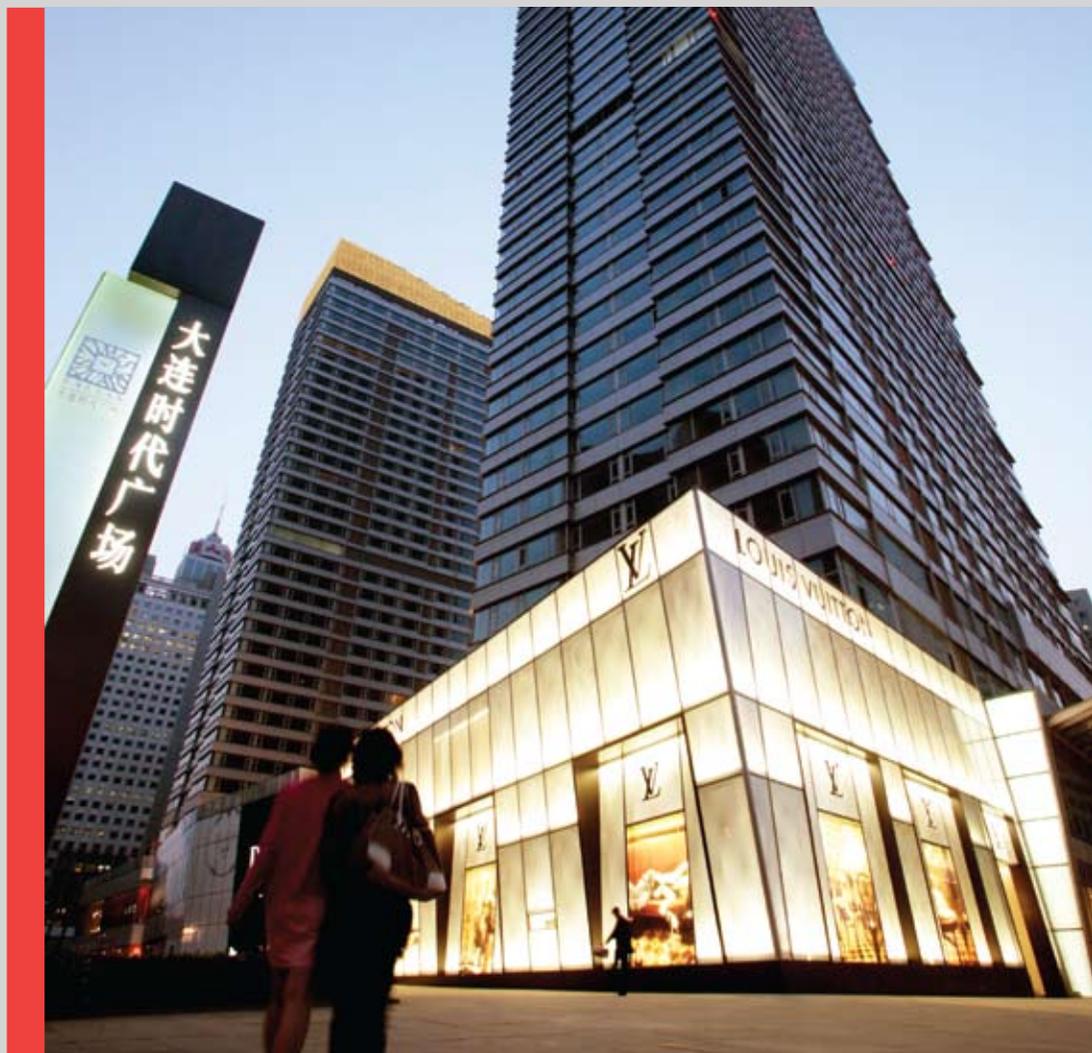
總營業資產

港幣 **41,000** 百萬元

集團於中國內地的總土地儲備已超越

100,000,000 平方呎
的應佔總樓面面積

分別位於北京、重慶、大連和上海的時代廣場項目皆表現理想，總收入上升15%，營業盈利則上升26%





財務狀況表 (摘錄)

二〇〇九年十二月三十一日

營業資產	港幣百萬元
投資物業	12,809
物業存貨及發展中物業	16,979
於聯營公司及共同發展公司權益	7,634
其它物業及固定資產	577
其它資產	3,001
總營業資產	41,000



業務概覽

中國業務



雖然中國地產業務分部
相對來說仍處於發展初
期，但二〇〇九年的盈
利增長已超越其它業務
分部



集團於中國內地的總土地儲備已 超過一億平方呎的目標

其它地區

4.4 百萬平方呎

華東地區

52.1 百萬平方呎

集團致力增加內地資產至集團資產總值一半的計劃發展理想。自二〇〇九年九月以來，集團於成都、重慶、杭州及天津等城市新購入六幅優質地塊作發展用途，其內地的土地儲備亦隨之超越一億平方呎的中期目標。

在投資物業方面，分別位於北京、重慶、大連和上海的時代廣場項目皆表現理想。隨着自二〇〇八年年底開業的大連時代廣場的全年貢獻於二〇〇九年予以確認，投資物業總收入上升15%，營業盈利則上升26%。二〇〇九年十一月，集團以人民幣二十七億元出售北京首都時代廣場，除稅

後盈利為港幣十四億元，並於二〇〇九年予以確認。

物業發展之營業額增長港幣二十三億五千五百萬元，至港幣三十億六千五百萬元，稅前盈利增長港幣十二億四千二百萬元，至港幣十億七千四百萬元。

內地物業市場在二〇〇八年後期經歷衰退後，受惠於中央政府推出的刺激經濟措施，於二〇〇九年重拾升軌，明顯好轉。憑藉其品牌知名度、執行能力和位置優越的住宅項目，集團物業銷售屢創市場價格紀錄。銷售量和價格皆維持升勢。集團已超越了其二〇〇九年全年四百五十萬平方呎的銷售目標，並於二〇〇九年已出售或預售共四百七十萬平方呎的物業，主要位於成都、重慶、大連、上海和無錫，價值合共人民幣四十六億元。

業務概覽

中國業務 華西地區



投資物業

集團在四川成都尤其活躍。成都國際金融中心位於紅星路，是成都市商業中心心臟地帶，位置優越，其規模和重要性皆媲美香港的海港城，是集團另一旗艦項目。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。項目座落市內主要商業區的黃金地段，可直抵毗鄰兩條主要鐵路路線交匯的地鐵站，目標是成為成都以至整個中國西部足以號稱「西部之最」的全新購物總匯。地基工程已展開。第一期包括大型商場及一座辦公室大樓，計劃於二〇一三年上半年落成。

地產發展

成都天府時代廣場的首九座住宅物業（時代豪庭）（其中六座於二〇〇九年二月至十月推出市場）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（其中六座於二〇〇九年二月至六月推出市場）已出售/預售超過99%。第九座住宅樓宇自二〇一〇年一月中起推出市場銷售。推出的單位已於一個月內預售了逾98%，平均售價為每平方米

逾人民幣九千二百元，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。

重慶中央商務區「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了超過99%，已推出市場的商場單位亦已預售了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。

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為六十八萬平方呎，已於二〇〇九年十一月二十七日開始試業，並於二〇〇九年十二月十八日舉行開幕禮。特賣場吸引了眾多國際及本地知名品牌進駐，包括Adidas、Cerruti 1881、Guess、Hush Puppies、Kent & Curwen、Nike等。此外，一幅位於錦江區東大街的地塊將於短期內由集團與新鴻基地產及恒基兆業共同發展。集團所持的三成權益代表超過四百萬平方呎應佔總樓面面積。

另外，上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）正發展一幅重慶優質地塊，該地塊是一個與中國海外集團共同發展的項目，海港企業佔五成五權益。該地塊位於江北城，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。江北城將會發展成未來交通網絡完善的中央商務區。此外，輕軌6號線和9號線



成都天府時代廣場



◀ 成都時代·晶科名苑

▼ 重慶時代廣場

將會行經此區，兩條列車線分別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。該重慶項目毗鄰重慶大劇院、重慶科技館和中央公園，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的設計正進行審批，項目預計於二〇一四年前分期落成。

新購入地塊

集團自二〇〇九年九月起，購入了兩幅分別位於成都和重慶的優質地塊。

成都方面，集團繼在過去數年購入五幅優質地塊後，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，南面為東大街，東面為經華南路，鄰近第一環路及東大街交界，可直抵成都市中心及各主要區域。軌道交通2號線將行經東大街，並於距離地塊五百米的牛市口設有車站。發展項目的地盤面積為十六萬平方呎，提供六十三萬九千平方呎的總樓面面積。現正進行規劃及設計，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川棉廠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。

集團繼在重慶江北城和彈子石分別購入了兩幅地塊（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發展。購入了這些地塊後，集團已成為重慶未來中央商務區發展的主要參與者，確保其於該區的地位。兩幅新購入的地塊正由集團與中國海外集團按各佔五成權益發展，地盤面積為二百九十萬平方呎，可建樓面面積為一千四百四十萬平方呎（應佔總樓面面積：七百二十萬平方呎）。其中一幅地塊座落於江北城中心，位置優越，作商業用途。該地塊的總樓面面積為四百八十萬平方呎（應佔總樓面面積：二百四十萬平方呎），將發展為包含商場、寫字樓和公寓的大型綜合商業項目。另一幅地塊提供九百六十萬平方呎的總樓面面積（應佔總樓面面積：四百八十萬平方呎），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。



中國業務 華東地區



投資物業

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，料將成為浦西區最高的建築物，提供應佔總樓面面積一百二十萬平方呎的甲級寫字樓。示範單位已於二〇〇九年完成，現正為會德豐國際廣場進行宣傳推廣。到目前為止，承租率和收到的意向書數目皆令人鼓舞。

地產發展

地產發展方面，新華路一號位於上海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八萬元預售了其中的86%。最新錄得的成交價平均為每平方米逾人民幣十萬元。發展項目預期於二〇一〇年七月落成。

於二〇〇九年十二月底，上海匯寧花園單位已全數售出。

無錫中南路太湖廣場住宅項目（無錫時代上城）首二十二座住宅樓宇於二〇〇九年八月起陸續推出市場，並以極佳價格售出83%單位。其中十四座樓宇於二〇〇九年推出，其餘則於二〇一〇年第一季推出。

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。

其它發展中項目

靜安花園位於上海靜安區萬航渡路黃金住宅區，提供應佔總樓面面積七十六萬三千平方呎。建築工程預期於二〇一〇年第四季展開，並計劃於二〇一三年落成。

蘇州方面，一幅位於城東金鷄湖與獨墅湖之間、毗鄰一個擁有二十七洞的高爾夫球會所的地塊，將發展成低密度豪宅項目，應佔總樓面面積為二百一十萬平方呎，建築工程已於二〇〇九年第四季展開。另一幅位於蘇州工業園區、毗鄰青劍湖和唯亭太陽島高爾夫俱樂部的地塊，目前正由集團與招商地產按各佔五成擁有權的比例，發展成住宅項目，應佔總樓面面積為九十萬平方呎。

杭州方面，一幅位於西湖區轉塘鎮內的黃金地段、鄰近宋城、毗連西湖國際高爾夫俱樂部的地塊，由集團與金都按各佔五成擁有權的比例共同發展，將提供二百萬平方呎的應佔總樓面面積，首三期建築工程經已展開，預計於二〇一四年前分期落成。

無錫方面，一幅位於新中央商務區南長區人民廣場、毗鄰京杭大運河的地塊，由兩幅地塊組成，應佔總樓面面積合共為一千一百九十萬平方呎。其中一幅地塊計劃發展成高級住宅項目「無錫時代上城」（八百九十萬平方呎），已於二〇〇九年八月展開預售，其銷售進度已於前文詳述。另一幅地塊則計劃發展成摩天商業項目，由寫字樓（包括一幢超級高樓）、酒店及公寓組成，預計於二〇一六年落成。



上海會德豐國際廣場

第二幅無錫地塊同樣位於南長區，旁臨有二千五百年歷史的古運河，由三幅地塊組成，合共提供七百萬平方呎應佔總樓面面積。其中兩幅地塊（總樓面面積為五百二十萬平方呎）由集團全資擁有，第三幅地塊（總樓面面積為三百五十萬平方呎）目前正由集團與上海復地按各佔五成擁有權的比例發展。該等地塊計劃發展成商住項目，預計於二〇一四年至二〇一五年分期落成。

集團的上市附屬公司海港企業同時正發展四幅位於上海、蘇州及常州的優質地塊。

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。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，第一期預計於本年年中推出預售。

兩個蘇州項目由海港企業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，地盤合共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。

第一個項目位於新中央商務區內的星湖街，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。地下網絡將接通兩個鄰近的地鐵站，項目亦將享有區內建設成熟的交通網絡，包括通往上海、杭州和南京的便捷公路和高速鐵路。三月初舉行了動土儀式，挖土工程已經展開，項目預計於二〇一六年落成。

第二個項目則位於蘇州工業園區內的現代大道，該區的總市鎮規劃達國際級水平，將有多項大型住宅發展項目以迎合園區內對住宅物業的大量而穩定的需求。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。該地塊又分為四幅小地塊，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，整個項目預計於二〇一七年落成。

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，水、空交通網絡完善，連接常州民航機場及滬寧高速鐵路，位置優越。項目的地盤總面積為四百



上海新華路一號

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分期落成，第一期已於三月推出市場預售。

新購入地塊

集團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九十一萬四千平方呎，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。

大連時代廣場為大連市的頂級消費地標，匯聚眾多國際品牌，包括Louis Vuitton、Gucci、Hermès、Prada、Ermenegildo Zegna、Dior、Fendi及Giorgio Armani等。自二〇〇八年底開業以來，一直錄得理想的營業表現，並加強了集團於內地投資物業的盈利增長動力。

地產發展

大連時代廣場分期落成，令已落實的預售收益得以入賬。大連時代廣場兩幢住宅樓宇（時代一號及八號）已成功出售/預售超過87%，後者於二〇〇九年三月推出市場。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。

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%。

新購入地塊

集團自二〇〇九年九月以來購入了兩幅位於天津的優質地塊。第一幅位於天津的地塊由集團與招商地產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。河東區連接舊區及濱海新區，靖江路地鐵站是地鐵2號線和5號線的轉車站，2號線正在興建中，預

計在二〇一〇年年底前落成，5號線預計在下一年年初動工，並於二〇一四年落成。除享有地鐵線外，地塊亦享有衛國道（主要快速路）、西縱快速路及中環線之便捷交通。發展項目的地盤面積為五十一萬二千平方呎，總樓面面積為一百三十萬平方呎（應佔總樓面面積：六十五萬平方呎），由高檔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。

另一幅位於天津的地塊由集團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。鐵東路地鐵站屬天津地鐵站3號線，該列車線正在興建中，計劃於二〇一一年通車。除地鐵外，該地區其它交通亦非常便捷，附近有志成路（快速路）和鐵東路（中環路之一部分）等多條主要道路。地盤面積為一百六十萬平方呎，可建樓面面積為五百三十萬平方呎（應佔總樓面面積：二百六十三萬平方呎），其中75%作住宅用途，其餘面積作商業用途。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。



大連時代廣場



武漢時代廣場

國內物業項目表

	項目性質					應佔 總樓面面積 (平方呎)	物業情況			所佔 實益權益 (%)
	商場	寫字樓	住宅	酒店	公寓		已完工	施工中	策劃中	
華西 - 成都										
雙流發展區										
雙流發展區						9,127,000				100
成都時代奧特萊斯	●	●	●			680,000	●		●	100
成都國際金融中心	●	●	●	●		4,724,000		●		100
天府時代廣場	●	●	●			4,156,000*		●		100
成都沙河地塊項目	●	●	●	●		4,046,000 (30%)**			●	30
時代·晶科名苑	●		●			3,807,000*		●		100
川棉廠項目#			●			3,500,000			●	100
成都市錦江區一心橋項目	●		●			639,000			●	100
華西 - 重慶										
南岸區彈子石「國際社區」項目	●		●			7,908,000* (40%)**		●		40
江北城項目 A 及 C 區			●			7,166,000 (50%)**			●	50
江北城項目 B 區			●			2,524,000 (55%)**			●	39
重慶時代廣場	●	●				591,800	●			100
華東 - 常州										
常州恐龍園項目			●	●		8,590,000			●	70
華東 - 杭州										
杭州杭一棉 C/D 地塊			●			2,422,000			●	100
轉塘鎮項目	●		●			2,004,000 (50%)**		●		50
華東 - 上海										
會德豐國際廣場^	●	●				1,228,000		●		98
上海新江灣城			●			1,074,000		●		70
大上海時代廣場	●	●			●	973,000	●			100
靜安花園			●			763,000			●	55
新華路一號			●			200,000*		●		85
華東 - 蘇州										
蘇州工業園區										
現代大道項目			●			9,765,000			●	56
蘇州超高层項目		●	●			3,780,000			●	56
蘇州工業園區68210號地塊			●			2,123,000			●	100
蘇州工業園區蘇州唯亭項目			●			908,000 (50%)**			●	50
華東 - 無錫										
無錫太湖廣場項目										
太湖廣場			●			8,949,000*		●		100
無錫超高层項目		●	●	●		3,013,000		●		100
無錫古運河72號地塊		●	●			2,670,000			●	100
無錫古運河71號地塊			●			2,551,000			●	100
無錫古運河73號地塊			●			1,760,000 (50%)**			●	50
其它地區										
天津鐵路項目#			●			2,630,000 (50%)**			●	50
天津靖江路地塊項目	●		●			646,900 (50%)**			●	50
大連時代廣場	●		●			518,000	●			100
武漢時代廣場 - 第二座	●			●		413,000	●			100
武漢時代廣場 - 第一、三、四、八及九座			●			177,000	●			100

以上項目的落成年份，可參考編列於第148至153頁的主要物業撮要表

* 部分已預售

** 透過共同發展公司/聯營公司持有的應佔百分比，而各樓面面積皆以集團應佔樓面面積編列

^ 前稱會德豐廣場

於二〇〇九年後購入的地塊



現代

受惠於二〇〇九年年初採取積極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

財務狀況表(摘錄)

二〇〇九年十二月三十一日

營業資產	港幣百萬元
固定資產	13,898
於聯營公司 / 共同發展公司權益	4,063
商譽	297
其它資產	478
總營業資產	18,736



貨箱碼頭

現代貨箱碼頭

現代貨箱碼頭已在中國兩大製造業地區珠江三角洲和長江三角洲建立影響力

總營業資產

港幣 **18,736** 百萬元

全球金融危機導致世界各地貿易流量驟降，對現代貨箱碼頭二〇〇九年的吞吐量及收入造成打擊。

儘管臨近年底時市況有靠穩跡象，華南地區及深圳（包括南沙）二〇〇九年的吞吐量整體分別下跌14%及13%。葵青吞吐量亦下跌14.5%。深圳及香港的市場份額分別維持於約55%及45%。

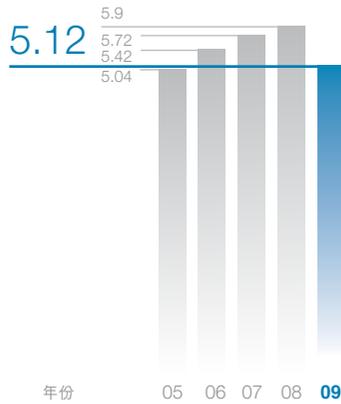
二〇〇九年，現代貨箱碼頭綜合收入為港幣二十八億四千萬元（二〇〇八年：港幣三十四億四千六百萬元）。受惠於二〇〇九年年初積極採取進取的減省成本措施，有效降低綜合營業成本22%，綜合營業盈利維持於港幣十三億零七百萬元（二〇〇八年：港幣十六億零八百萬元）。財務支出減少加上減省成本措施進一步紓緩現代貨箱碼頭的盈利壓力，其純利相比上年的減幅收窄至僅4%。

現代貨箱碼頭為全港首個貨箱碼頭營運商，成立超過三十年





吞吐量（香港）（百萬個標準箱）

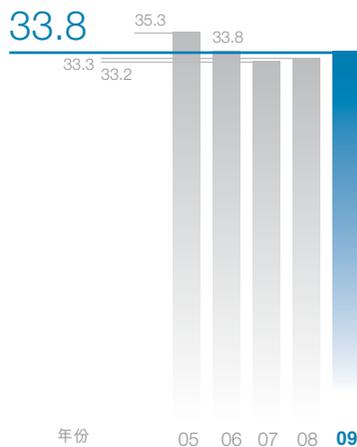


在世界各地貿易需求暴跌的情況下，現代貨箱碼頭於香港的吞吐量下跌13.3%至五百一十二萬個標準箱。然而，隨着亞洲區內貿易自二〇〇九年年中開始復甦，有六個集裝箱泊位、處理能力達三百六十萬個標準箱的蘇州太倉國際門戶於二〇〇九年的貨櫃量增長4%，雜散貨亦有顯著增長。儘管市道低迷，深圳大鏟灣碼頭（一期）全年成功增設八項新服務，現提供全面而完善的服務線以迎合不同顧客的需要。現代貨箱碼頭持有8%應佔權益的赤灣集裝箱碼頭共處理三百萬個標準箱，而現代貨箱

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的權益，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%。

現代貨箱碼頭已在中國兩大製造業地區珠江三角洲和長江三角洲建立影響力，該集團將跟隨中國港口發展的「總計劃」，繼續尋求擴展業務的機會。

市場佔有率（香港）（百分比）



以生產力計，現代貨箱碼頭為全球最有效率的營運商之一



集團其它業務，包括荷里活廣場、有線寬頻、九倉電訊及馬哥孛羅酒店，於二〇〇九年均表現積極

財務狀況表 (摘錄)

二〇〇九年十二月三十一日

營業資產	港幣百萬元
物業	16,269
於聯營公司權益	52
物業存貨及發展中物業	818
其它資產	28
總營業資產	17,167

其它業務



武漢馬哥孛羅酒店



山頂種植道一號

其它香港物業

年內山頂物業組合的租務活動保持活躍。種植道一號、Chelsea Court和Mountain Court於二〇〇九年內的出租率逾90%，並錄得可觀的租金增長。

在租金獲可觀增長的支持下，荷里活廣場的營業額錄得6%的增長，至港幣三億四千萬元。二〇〇九年全年內的平均出租率維持於超過99%。

集團繼續尋求出售非核心物業的機會，以符合其政策。

馬哥孛羅酒店

集團目前擁有一個在亞太區營運十間馬哥孛羅酒店的組合。

酒店及會所總收入為港幣九億六千三百萬元。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，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，這情況在二〇〇九年上半年尤其顯著，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、成都、蘇州和無錫，菲律賓的馬尼拉，以及於澳洲Mission Beach的首個度假村。

各間馬哥孛羅酒店在其所處地區表現強勁，其中武漢馬哥孛羅酒店、深圳馬哥孛羅酒店、達沃馬哥孛羅酒店及太子酒店更處市場領導地位，甚具競爭力。

主要物業項目表

	項目性質				應佔 總樓面面積 (平方呎)	所佔 權益 (%)
	商場	寫字樓	住宅	工業		
山頂物業組合						
種植道一號		●			97,000	100
Mountain Court		●			49,900	100
Chelsea Court		●			43,000	100
山頂道七十七號		●			32,000	100
紅莓閣之部分單位			●		13,000	100
荷里活廣場	●				562,000	100
星光行之部分單位	●				50,800	70
九倉電訊廣場	●	●			395,000	100
匯達大廈			●		349,000	100
有線電視大廈之部分單位				●	566,000	100
興建中項目						
九龍貨倉			●		924,000	100
有線電視大樓南翼*				●	585,000	100
油塘貨倉	●		●		255,700	100
油塘合營項目	●		●		651,400	14.9

* 已完成地基工程

有線電視的訂戶突破一百萬戶 ▶



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。經歷金融海嘯，該集團的業務目標更見專注敏銳，幹勁更強，並精簡架構及工序流程，把資源從後勤支援調配到內容、市場推廣及銷售。該集團二〇〇九年的表現可用「恢復動力」來形容。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）。儘管該集團因建立新傳送加密系統以加強內容保安並為推出高清節目增添製作設備，增加了資本性開支，但仍無損該集團強健的現金狀況，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。該公司關閉了有漏洞的舊加密系統，加上本地及外購節目（如歐洲聯賽冠軍盃和歐霸盃足球聯賽）實力強勁，收費電視的高收益訂戶重拾升軌，按年增長9%，至二〇〇九年底更超越標誌性的一百萬戶。該集團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

九倉電訊擁有最先進的全光纖網絡，是第二大固網電話營辦商，亦是香港首個及唯一一個全方位的資訊及通訊科技服務供應商。

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」及將資訊及通訊科技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七千條至六十二萬八千條（二〇〇八年：六十二萬一千條），佔整體市場份額12%。商業線數上升至四十五萬條（二〇〇八年：四十四萬一千條），佔市場份額17%，而住宅線數則輕微下跌至十七萬八千條（二〇〇八年：十八萬條），佔市場份額8%。

◀ 九倉電訊於二〇一〇年年初宣布「十全網」投資計劃，（左起）九倉電訊主席兼行政總裁吳天海先生、香港特別行政區政府財政司司長曾俊華先生及九倉電訊總裁馬惟善先生



環境保護

社區投資

企

良好工作環境

企業

社區投資



業管治



環境保



企業管治



良好工作環境



社會責任

企業社會責任

九龍倉集團有限公司執行董事李玉芳
(右) 接受公益金會長曾鮑笑薇女士頒發
公益榮譽獎

夏利文管理服務有限公司、有線寬頻及
天星小輪榮獲香港社會服務聯會頒
發二〇〇九／二〇一〇年度「商界
展關懷」標誌當中的「5年+ 標誌」



可持續發展是集團經營之道不可或缺的一環。自一八八六年起，九龍倉紮根香港超過一個世紀，秉承「創建明天」的願景，致力履行企業社會責任。

九龍倉從事地產投資、地產發展、物流、酒店及通訊、媒體與娛樂等業務，處處恪守企業社會責任原則和實務，並維持崇高的道德標準和嚴格的業務操守。

集團力求在履行企業、社會、環境及經濟責任之間取得平衡，並與各主要持份者保持緊密聯繫，其中包括客戶、僱員、供應商、合作夥伴、社區、政府、監管機構及投資者等。

我們反對歧視，並在業務和員工所在地致力推動可持續發展。

在管理層大力支持下，九龍倉的企業社會責任包括四大範疇——社會投資、環境保護、良好工作間及企業管治，並涵蓋社會福利、文化藝術、有效使用資源(如能源、水、排污及環保政策)、員工培訓及溝通、持份者的期望、遵守法例和依循國際標準

與實務守則等。集團透過各種途徑，傳達在這些方面所作的努力。

商界展關懷

除了捐款外，集團也繼續透過各種途徑支持社區活動。單在二〇〇九年，集團旗下商場及天星小輪為超過一百項慈善活動免費提供活動場地。年內，各業務單位亦鼓勵員工參與義工活動，積極服務社群。當中尤以自豪的是天星小輪是香港唯一一家公共交通營運商為持長者咭的人士免費提供服務，另傷殘人士亦可享有船費優惠。

九龍倉旗下多個業務單位在良好企業公民的貢獻上，榮獲香港社會服務聯會頒發二〇〇九／二〇一〇年度「商界展關懷」標誌。當中，夏利文管理服務有限公司、有線寬頻及天星小輪更榮獲「5年+標誌」，而夏利文物業管理有限公司則奪得「連續5年標誌」，以表揚其持續實踐良好企業公民精神。

另外，最近九倉電訊獲香港品質保證局表揚其持續實踐企業社會責任的努力。作為

香港首間獲頒企業社會責任先導者標誌的資訊及通訊科技服務供應商，九倉電訊會繼續履行企業社會責任，致力締造良好的商業環境，促進持續發展，同時追求真誠而長遠的商業價值。

社區投資

九龍倉尊重每個人的基本尊嚴和價值觀。我們深信，支持業務所在地的社區，是成功經營的關鍵因素。多年來，我們提供支援的主要範疇，包括扶助弱勢社群、緊急賑濟災民、推廣文化藝術、促進青少年發展、參與義務工作，以及為員工締造優質的工作環境。

除了自發舉辦活動外，集團還夥拍信譽良好的機構推行各種社區項目，充分體現集團在社區投資的方針和努力。



(圖上) 天星小輪義工隊及現代貨箱碼頭
(圖下) 義工隊均積極參與各樣的社區服務

員工義工活動

透過義工活動服務社群，是九龍倉履行企業社會責任的關鍵一環。作為良好企業公民，我們鼓勵員工及市民支持那些推動公益的機構。

九龍倉集團旗下多個業務單位，均已成立義工隊，定期服務社群。這些社區服務包括為長者進行新年大掃除、與長者共渡佳節、為各非政府機構賣旗籌款、為兒童及青少年舉辦旅遊活動等。年初，現代貨箱碼頭的義工隊因熱心服務社群而榮獲義務工作發展局頒發嘉許狀。有線寬頻的義工隊則獲香港紅十字會頒發嘉許狀，以及獲東華三院頒發企業夥伴合作嘉許狀。

夥伴關係

十多年來，集團一直鼎力支持本港多個慈善機構，其中一個最重要的為公益金，並與其保持緊密的夥伴關係。多年來，不論經濟順逆，集團一直支持公益金的籌款活動。集團於二〇〇八／二〇〇九年度奪得「最高籌款機構獎」，並成為十大最高籌款機構之一。另外，九龍倉獲頒發二〇〇八／二〇〇九年度「商業及僱員募捐計劃」卓越大獎，並因同期集團及成員公司為公益金合共籌得可觀善款而奪得「公

益榮譽獎」殊榮。集團附屬公司員工更熱衷參與「公益服飾日」，其中九龍倉勇奪「公益服飾日2009」最高籌款獎第三名，以及機構及團體組別的最高籌款獎第三名。於二〇〇九／二〇一〇年度，九龍倉集團承諾再次捐款贊助「商業及僱員募捐計劃」，以支持公益金在地區層面的社福工作。

集團旗下商場及其它附屬公司亦全年無間，為公益金舉辦多項慈善活動。集團更支持其他的社福機構，包括聯合國兒童基金會、香港紅十字會、香港世界宣明會、奧比斯、聖雅各福群會、香港血癌基金、香港防癌會、防止虐待兒童會及護苗基金等。



文化藝術

集團視文化藝術體驗為優質生活不可或缺的一環，並透過不同途徑，包括邀請國際級大師來港演出、展覽及培育有藝術才華的青少年，提升社會人士對文化藝術的興趣和鑑賞力。

自二〇〇七年起，海港城於海洋中心二階設立了一個獨一無二的海景美術館「海港城·美術館」。美術館佔地一千平方呎，顧客可以在維多利亞港的迷人景緻下，免費欣賞來自世界各地的藝術品。年內，我們舉行了多個藝術展，為大眾介紹多位世界著名藝術家的作品。除了藝術展之外，美術館亦為本地大專院校的藝術系學生舉辦藝術座談會，讓他們以更廣闊視野，欣賞不同藝術派別的始祖、形式和風格。



大上海時代廣場及海港城支持並經常舉行各式各樣的藝術及文化活動

圖上：大上海時代廣場小曾根真爵士鋼琴獨奏音樂會

圖左：「情·尋朱古力@海港城」之「朱古力美術館 by Chef Koo」

集團旗下的商場位於城中心臟地帶，環境優美、人流如鯽，是舉辦世界級藝術展覽的理想場地。在海港城的支持下，康樂及文化事務署聯同其他本地文化團體於海運大廈的展覽大堂和露天廣場舉辦《Reborn — 絲路之旅藝術展》，展出以絲綢之路為主題的裝置藝術。

集團另一核心物業 — 時代廣場 — 在文化藝術推廣方面，同樣不遺餘力，致力為港人帶來多元文化藝術活動。年內時代廣場舉行了十多個藝術展，讓公眾人士在輕鬆自在的環境下，欣賞當代藝術家的作品，當中包括本地藝術家Chocolate Rain和台灣的幾米等。

為推動本地藝術及音樂表演，集團自二〇〇三年開始贊助香港管弦樂團，成為其「大師會」的白金會員。集團旗下成員亦積極贊助各式各樣的藝術團體，例如馬哥孛羅酒店贊助酒店住宿予海外表演團體；天星小輪為藝術團體提供廣告及宣傳贊助，香港話劇團便是受惠機構之一。

緊急援助

集團的助人精神不僅於香港，更發揚到海外。每有重大天災發生，如地震、水災及疫疾，集團及員工當踴躍捐輸，讓災民盡快回復正常生活。早前，颱風莫拉克於二〇〇九年八月八日吹襲台灣，在當地造成巨大破壞，有線寬頻及員工迅即籌得港幣一百萬元，賑濟當地災民。

環境保護

集團努力推動環境的長遠及可持續發展，造福後世。集團為各業務單位制訂了一套環境政策和實務守則，並推廣至所有營運部門、業務夥伴及供應鏈。我們致力在公司內外推行有關措施，務求可以持續運用



支持業務所在地的社區，是成功經營的關鍵因素

和保護天然資源。在適用情況下，集團的業務單位均採用環境管理系統來管理業務對環境可能造成的影響，並制訂了適當程序來記錄環保表現及評估效益。集團及成員公司參與的環保工作，涉及不同層面，範圍廣泛。集團亦積極參與各種環保活動，支持保護生物多樣化乃至推動復原及保育的項目。

集團母公司會德豐有限公司為「商界環保協會」的創會會員，集團一直深明在香港推行環保的重要性，以及私營機構對環保可發揮的關鍵作用。集團肩負社會責任，積極保障維港對本港的長遠經濟、社會及環保利益，自「海港商界論壇」於二〇〇五年成立以來，已成為贊助人會員。此外，九龍倉及其各業務單位已簽署香港總商會及香港商界環保大聯盟推出的「清新空氣約章」，為減少大珠角的空氣污染，改善空氣質素出一分力。另外，吳氏會德豐環境基金自一九九四年起，支持環境及自然保護基金，在二〇〇九年已撥出超過一百七十萬港元，資助多項效益為本的研究項目。

綠色政策及實務

集團業務多元化，各業務單位均已制訂環保政策及實務守則。集團定期監察及檢討環保表現。年內，集團在減少能源、水和紙張的用量以及溫室氣體排放量方面，均取得令人鼓舞的成績。

當中以現代貨箱碼頭及有線寬頻的表現尤為突出。與二〇〇八年比較，現代貨箱碼頭成功減少其能源、水及紙張的用量分別約10%、17%及33%。

而有線寬頻在能源及用紙量方面也錄得顯著減少，分別約10%及27%。

減低溫室氣體排放量亦是集團的重要目標之一。集團旗下多個業務單位已簽署了「減碳約章」，成為「碳審計•綠色機構」，承諾以實際行動支持減低溫室氣體排放量。參加「減碳約章」的業務單位包括港威豪庭、港威酒店、海港城、夏利文物業管理有限公司、夏利文管理服務有限公司、有線寬頻、馬哥孛羅香港酒店、馬哥孛羅酒店集團、太平洋會、荷里活廣場、太子酒店及時代廣場。

值得一提的是，海港城在引進多項節能措施後，於二〇〇九年成功減少了約一千六百噸二氧化碳排放量。這些節能措施包括：更換製冷機和水泵、進行電容器組升級工程、更換LED光管、更換恆電膽、安裝變頻器，以及更換FCU節能電動機。

另外，天星小輪與香港大學合作為其船隊安裝量身設計的濕式洗滌器後，成功減少約九成二氧化硫排放量。

其它個別營運單位亦同樣引進不同的環保措施，例如港威豪庭於二〇〇九年六月展開太陽能發電計劃，在酒店天台安裝一百塊太陽能板以代替現用的熱泵系統，結果於六個月內減少了共達28.3噸的二氧化碳排放量。

對外方面，集團制訂了採購政策，確保其採購程序均會考慮對環保、健康及安全因素。在適當情況下，集團的業務單位更將環保政策推廣至供應商，透過指引及合約條款，確保供應商的業務營運以至其產品與服務，均符合環保原則。

▼ 現代貨箱碼頭在節約能源方面表現出色並在香港地球之友舉辦的知恆措施節能比賽中獲獎



▼ 九龍倉長期支持香港世界自然基金會



太子酒店同事參與慈善
步行為國內貧困的
學童籌款



夥拍綠色組織

集團夥拍環保團體推廣環境保育。九龍倉長期支持世界自然基金會香港分會（「基金會」），自二〇〇一年起成為基金會的公司會員，現時為雙鑽石會員，集團附屬公司現代貨箱碼頭則為純銀會員。

年內，集團在二〇〇九年亦支持多項綠色組織舉辦的計劃，包括地球之友於二〇〇九年六月舉行的「6.21夠照·熄燈」活動，當日，集團旗下商場海港城、時代廣場及荷里活廣場於特定時段關掉外牆燈光，表達集團對提高環保意識的支持。

推廣環保意識

集團不但於機構內實踐環保，亦協助向公眾宣傳環保意識。年內，集團旗下商場為綠色團體或政府機構舉辦的多個宣傳活動提供場地贊助，為宣揚環保訊息出一分力。此外，天星小輪協辦於中環天星碼頭定期舉行的「噸噸愛地球嘉年華」，呼籲港人減少二氧化碳排放。同時，現代貨箱碼頭義工繼續參與由漁農自然護理署舉辦的「2009香港珊瑚礁普查」，協助促進對珊瑚礁的持續管理。

綠色嘉許

集團各營運單位致力推行環保工作，表現備受嘉許。現代貨箱碼頭的環境管理系統於二〇〇九年榮獲ISO14001認證，表示現時採用的系統不但成效超卓，更涵蓋全面，足以不斷提升公司的環保表現。集團成員公司於二〇〇九年獲環境保護署、水

務署、環境保護運動委員會、香港品質保證局及其他機構授予榮銜和嘉許狀等，以表揚有關公司在積極維持高水平的室內空氣質素、水質、衛生控制、廢物源頭分類和減少廢物等方面的貢獻。

良好工作環境

員工發展及多元化

除了以不同方式回饋社會外，集團亦在營運過程中推行適當的程序和架構，表現對人權的尊重。集團已制訂平等機會政策以保障任何人士不會因性別、殘障、家庭背景、年齡或種族而受到歧視。集團重視提供平等的機會予求職者和僱員，員工的升遷及發展會按其個人表現及工作需要來決定，並為他們提供持續的培訓課程及發展機會。

員工培訓

人力資源是集團最寶貴的資產。二〇〇九年，集團及成員公司共為超過六千五百名員工提供約二百五十個內部培訓課程。培訓課程範圍廣泛，包括外語學習、普通話訓練、壓力處理、談判技巧、領袖訓練、急救、團隊建立與溝通、解難及決策工作坊、以及健康講座等等。集團又為新入職同事提供迎新計劃和在職培訓，協助新入職同事適應新工作及新環境。集團亦鼓勵員工持續進修。年內，公司發放進修或培訓津貼，資助八百多名員工報讀外間課程，提升工作技能。

職業健康及安全為集團另一關注重點。集團除了發放內部通告、指引及程序外，更定期舉辦培訓課程向所有員工推廣安全的工作環境。集團的物業管理分部已成立職業安全委員會以檢討及實施新措施，以及審核工作環境的安全。

集團也為外判員工提供培訓，例如集團內部培訓學院九龍倉優質服務學院（Wharf Institute of Service Excellence，簡稱WISE）便聘用全職導師，定期為商場直接聘用的員工和外判員工舉辦核心技能課程及複修課程，以培養員工的服務態度和提升服務標準及技巧，從而為客戶提供優質物業管理服務。

內部通訊

為了讓不同業務單位的員工掌握集團的最新發展，集團內聯網定期提供集團最新的動向，而集團出版的雙語員工刊物《連繫》，則是另一重要的內部溝通渠道，當中載有專題故事、集團專訊、參與的公益

活動、獎項和嘉許、員工活動，以及人物專訪等等。

均衡生活

集團鼓勵員工追求工作與生活平衡。為促進員工身心健康，九龍倉員工康樂委員會（Wharf Staff Recreation Committee）為員工及其家屬舉辦各類活動，滿足不同的興趣和需要。年內，委員會舉辦各式各樣的興趣班、體育及康樂活動，其中包括遊覽海洋公園、騎馬、釣墨魚、卡拉OK、中國象棋比賽及烹飪班等等。

企業管治

政策及商業操守守則

九龍倉致力在各營運範疇充分遵守操守標準。九龍倉的每家聯營公司均須以符合道德責任的方式經營業務，而其行為表現亦須與九龍倉的常規和價值觀以至監管規定一致。所有僱員必須簽署及遵守業務操

守守則。集團更制訂及向員工發放不同指引及守則，包括「安全及保安意識」、「辦公室安全及健康規例」、「平等機會」、「辦公室騷擾」、「私隱」、「採購政策」及「節日餽贈」等，同時經常透過培訓及書面形式的溝通，提升各業務單位、供應商及承辦商對集團標準及規定的認知。

集團管理層一直密切參與及制訂集團的「商業操守及道德守則」、「風險管理」、「審核及合規」及「股東權利及匯報」等機制，並已建立完善的內部監控制度，由集團董事會透過審核委員會每年檢討其成效，並向股東匯報。內部監控制度涉及各業務單位及企業單位的行政人員，建立起一個明確的組織架構，授予各人員特定權限，並清晰界定每個業務及營運單位的責任範圍，以確保有效的查核及制衡。

有關集團企業管治報告之詳細內容，請參閱本年報第59至第64頁。



◀ 集團鼓勵員工追求工作與生活平衡，並為員工舉辦各種康樂活動

常務董事 報告書

財務評議

業績評議

流動資金、
財務資源與資本性承擔

人力資源

財務評議

(I) 二〇〇九年業績評議

儘管二〇〇九年全球經濟衰退，集團錄得創紀錄的計入投資物業重估盈餘淨額前股東應佔盈利港幣七十八億一千七百萬元及計入投資物業重估盈餘淨額後股東應佔盈利港幣一百七十五億零一百萬元，分別較二〇〇八年增加86%及180%。這前所未有的業績反映出集團強勁的租金增長、中國物業銷售盈利大幅上升、受惠於持續低息環境、出售北京首都時代廣場的一次性盈利及集團的投資物業組合的基礎價值上升。

營業額

受惠於租金收入強勁增長及內地物業銷售情況令人鼓舞，二〇〇九年集團營業額上升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）。

來自香港的地產投資租金收入上升10%至港幣六十六億三千七百萬元，而來自中國的地產投資收入則上升15%至港幣五億九千二百萬元。然而，全球金融危機導致世界各地酒店業持續放緩，儘管二〇〇九年下半年情況稍有改善，集團的酒店收入下跌9%至港幣九億六千三百萬元。總體而言，該分部增加8%至港幣八十一億九千二百萬元的紀錄新高。

由於集團的中國分部在物業銷售額方面錄得強勁增長（當中包括大連時代廣場及成都天府時代廣場的住宅樓宇分期落成），地產發展收入因而錄得332%的顯著增長，至港幣三十億六千五百萬元。

物流收入減少20%至港幣三十億九千一百萬元，主要反映現代貨箱碼頭的吞吐量因全球貿易急劇收縮而減少13%。

通訊、媒體及娛樂的收入下跌9%至港幣三十四億零四百萬元，主要由於有線寬頻收入下跌所致。

營業盈利

集團的營業盈利增加13%至港幣八十五億五千四百萬元，主要由於租金收入增加及中國物業銷售作出強勁的盈利貢獻所致。

地產投資依然是主要的盈利貢獻分部，營業盈利錄得12%增幅，至港幣六十一億九千一百萬元。海港城（不包括酒店）和時代廣場分別上升14%及10%，反映出儘管寫字樓租金及出租率自二〇〇八年後期起受壓，惟商場基礎續租租金增長強勁及出租率高企。中國的投資物業表現亦理想，營業盈利上升26%，部分由於物業組合不斷擴大所致。

在目前的經濟狀況下，市場對酒店業界的需求疲弱，入住率和平均房租皆大受打擊，酒店的營業盈利減少21%至港幣二億四千二百萬元。酒店表現大致上與市場同步。

地產發展的營業盈利由二〇〇八年的低水平激增港幣九億二千八百萬元至港幣十億一千二百萬元，全因於內地的物業銷售不斷擴大所致。

物流的營業盈利下降20%至港幣十四億一千八百萬元，主要因為現代貨箱碼頭在香港和內地的碼頭業務的綜合吞吐量有所減少。然而，財務支出減少及有效的成本控制措施舒緩了現代貨箱碼頭的純利減幅，其純利跌幅較二〇〇八年收窄至僅4%。

財務評議

通訊、媒體及娛樂的營業盈利增加至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二千八百萬元。

投資及其它分部的營業盈利減少至港幣九千萬元(二〇〇八年：港幣三億零四百萬元)，主要由於在利率極低的環境下利息收入減少所致。

出售一項投資物業之盈利

是年出售北京首都時代廣場之盈利為港幣十一億一千萬元。連同主要為以往年度為重估盈餘作出的遞延稅項撥備所撥回的稅項抵免淨額港幣二億八千三百萬元，出售之盈利淨額為港幣十三億九千三百萬元。

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於二〇〇九年十二月三十一日的賬面值為港幣一千一百五十五億元，其中包括按二〇〇九年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值報值港幣一千一百一十八億元，產生重估盈餘港幣一百二十二億零四百萬元(二〇〇八年：港幣十七億九千三百萬元)。在扣除相關遞延稅項及少數股東權益後，應佔重估盈餘淨額港幣九十六億八千四百萬元(二〇〇八年：港幣十三億六千三百萬元)已計入綜合收益表內。

為數港幣三十七億元的投資物業(全皆在發展中)未作重估，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。

其它淨收入／其它扣除淨額

是年其它淨收入為港幣二億二千七百萬元(二〇〇八年：港幣九千六百萬元)，主要包括出售可供出售投資、若干附屬公司及共同發展公司之盈利。其它扣除淨額為港幣五千二百萬元(二〇〇八年：港幣一億四千五百萬元)，涉及若干固定資產之撤銷。

財務支出

是年從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣三億三千八百萬元(二〇〇八年：港幣十五億二千一百萬元)。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四千六百萬元(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後，財務支出為港幣三億八千四百萬元(二〇〇八年：港幣九億零九百萬元)，減少了港幣五億二千五百萬元，此乃由於年內市場的持續低利率所致。

財務支出已扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣二億一千二百萬元(二〇〇八年：港幣二億元)。

所佔聯營公司及共同發展公司業績(除稅後)

所佔聯營公司盈利增加107%至港幣二億八千一百萬元(二〇〇八年：港幣一億三千六百萬元)。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，主要受惠於一間參與中國物業發展的共同發展公司所確認的物業銷售額所致。

所得稅

是年稅項支出為港幣三十九億七千三百萬元(二〇〇八年：港幣十一億八千九百萬元)，包括為是年的投資物業重估盈餘作出的遞延稅項港幣二十四億四千九百萬元(二〇〇八年：港幣四億三千三百萬元)。二〇〇八年，有一項因香港利得稅稅率下調1%而導致的抵免調整港幣七億六千八百萬元，該調整乃主要涉及以往年度就投資物業重估盈餘作出的遞延稅項負債。

若不計入上述遞延稅項支出及抵免調整，稅項支出則為港幣十五億二千四百萬元(二〇〇八年：港幣十五億二千四百萬元)，包括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

少數股東權益增加港幣一億一千六百萬元至港幣五億八千七百萬元，反映若干非全資附屬公司(主要為海港企業)的淨盈利增加。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加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)。按二十七億五千四百萬股已發行股份來計算，每股盈利為港幣6.35元(二〇〇八年：港幣2.28元)。

若不計入已扣除相關遞延稅項的投資物業重估盈餘淨額港幣九十六億八千四百萬元(二〇〇八年：港幣十三億六千三百萬元及相關遞延稅項抵免港幣六億九千萬元)，是年股東應佔集團盈利則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)，較二〇〇八年上升86%。

(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一百五十七億一千六百萬元至港幣一千一百五十二億一千萬元，相等於每股增加16%至港幣41.83元(二〇〇八年：每股港幣36.13元)。

若計入少數股東權益，集團的總權益則增加15%至港幣一千二百二十一億六千四百萬元(二〇〇八年：港幣一千零五十八億五千七百萬元)。

總資產

集團的總資產增加13%至港幣一千九百零五億元(二〇〇八年：港幣一千六百八十六億元)。總營業資產(不包括銀行存款和現金，持作到期投資及可供出售投資)增加12%至港幣一千七百億元(二〇〇九年：港幣一千五百二十億元)。

集團的總資產包括投資物業組合港幣一千一百五十五億元，佔總營業資產的68%。此組合內的核心資產為香港的海港城和時代廣場，市值分別為港幣六百二十六億元(不包括三間酒店)及港幣二百四十億元。兩項物業合共佔投資物業組合的市值的75%。

其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣一百八十五億元、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)港幣一百一十八億元及發展中及待沽物業(主要在中國)港幣一百七十八億元。

按地區分布，集團於中國的營業資產(主要為中國物業及貨箱碼頭項目)增加至港幣五百三十四億元，佔集團總營業資產的32%。

財務評議

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。

負債比率

集團於二〇〇九年十二月三十一日的負債淨額減少了港幣七億元至港幣二百一十四億元(二〇〇八年：港幣二百二十一億元)，此乃由港幣三百九十八億元的債務減去港幣一百八十四億元的銀行存款和現金所得。集團的負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業及其它附屬公司的負債淨額港幣一百二十億元(二〇〇八年：港幣一百一十六億元)，而該等負債對本公司及集團旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計該等無追索權負債，集團的負債淨額則減少10%至港幣九十四億元(二〇〇八年：港幣一百零五億元)。

於二〇〇九年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為17.5%(二〇〇八年：20.9%)。

財務及備用信貸額

集團的備用信貸額及債券合共港幣五百八十九億元，當中已提取港幣三百九十八億元。茲將於二〇〇九年十二月三十一日的信貸分析如下：

	二〇〇九年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
本公司／全資附屬公司			
承諾信貸	33.8	25.0	8.8
非承諾信貸	0.5	—	0.5
	34.3	25.0	9.3
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
—現代貨箱碼頭	16.8	11.1	5.7
—海港企業	4.6	3.0	1.6
—有線寬頻通訊	0.4	—	0.4
—其它	2.8	0.7	2.1
	58.9	39.8	19.1

上述負債中有為數港幣八十九億九千六百萬元(二〇〇八年：港幣八十一億六千萬元)乃以賬面值合共港幣二百二十四億七千四百萬元(二〇〇八年：港幣一百五十九億一千五百萬元)的若干發展中物業及固定資產作抵押。

集團的債務主要以港元、美元和人民幣為本位。人民幣借款乃用於為集團在中國的地產發展項目及與港口有關的投資提供資金。

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

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團持有大量餘裕現金（主要以港元和人民幣為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。於二〇〇九年十二月三十一日，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣十三億元（二〇〇八年：港幣七億元），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九十七億元（二〇〇八年：港幣八十六億元），營運資金變動導致淨現金流出港幣二十一億元（二〇〇八年：港幣六十九億元），主要由於為在中國的發展中銷售物業支付地價及建築費用所致。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣五十四億元（二〇〇八年：港幣五十七億元），主要涉及在中國的發展中投資物業的建築費支出及參與中國地產發展項目的共同發展公司的投資。

主要開支及承擔

茲將年內由集團的核心業務所引致的主要開支及於二〇〇九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 港幣百萬元	於二〇〇九年 十二月三十一日的承擔	
		已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元
a. 資本性開支			
地產投資	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
	2,996	6,954	12,859
b. 節目及其它	87	2,226	139
c. 發展中銷售物業			
附屬公司（中國／香港）	4,018	8,027	20,428
共同發展公司／聯營公司（中國）	1,788	4,335	10,459
	5,806	12,362	30,887

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鑊灣第一期及太倉第二期港口。集團分別擁有73.8%及67.6%權益的有線寬頻及現代貨箱碼頭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，集團亦為全資附屬公司及透過聯營公司和共同發展公司為發展其於中國的銷售物業支付港幣五十八億元。

財務評議

於二〇〇九年十二月三十一日，為發展作投資物業或作銷售物業所作出而尚未支付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應佔地價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，資金由集團的內部資源(包括餘裕現金港幣一百八十四億元)及銀行和其它融資撥付，其它可挪用資源包括物業銷售及預售收益。

集團於二〇一〇年一月和二月分別於成都及天津購入了另外兩幅地塊，須支付的應佔地價總額為港幣二十七億元。

一間附屬公司的供股

一間非全資上市附屬公司海港企業於二〇〇九年五月完成供股，按每股港幣3.99元發行二億三千六百萬股新普通股，向少數股東籌集得款項約港幣二億七千七百萬元。集團於海港企業的權益維持於70.37%，與供股前的百分比相同。

(III) 人力資源

於二〇〇九年十二月三十一日，集團旗下僱員約12,700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（「聯交所」）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四次董事會會議。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	
吳光正先生	4/4
高級副主席	
李唯仁先生（於二〇一〇年四月一日起退任高級副主席兼董事職位）	4/4
副主席兼常務董事	
吳天海先生	4/4
執行董事	
李玉芳女士	4/4
執行董事	
吳梓源先生（其職銜於二〇〇九年六月八日更改為執行董事）	3/4
執行董事兼集團財務總監	
徐耀祥先生	4/4
獨立非執行董事	
陳茂波議員	3/4
陳坤耀教授	2/4
錢果豐博士	2/4
方剛議員	3/4
捷成漢先生	3/4
詹康信先生	4/4

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。

企業管治報告

(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

吳光正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。

此外，主席由副主席兼常務董事吳天海先生協助，亦由執行董事李玉芳女士、九龍倉中國地產發展有限公司副主席周安橋先生、執行董事吳梓源先生以及執行董事兼集團財務總監徐耀祥先生協助。主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員和管理層之間保持緊密的工作關係，並直接對集團的若干主要業務單位負責。上述其他執行董事／高級行政人員對各自負責的業務單位的業務方向及營運效率在行政上負全責，並向主席問責。

(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，薪酬委員會舉行了三次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
吳光正先生，主席	3/3
捷成漢先生	1/3
詹康信先生	3/3

(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60,000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20,000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。

企業管治報告

(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。主席連同副主席兼常務董事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。彼等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一千三百萬元和港幣四百萬元。

(I) 審核委員會

本公司的審核委員會的全部成員皆為獨立非執行董事。

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，陳茂波議員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，審核委員會舉行過四次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
方剛議員，主席	4/4
陳茂波議員	4/4
捷成漢先生	3/4
詹康信先生	4/4

(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；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。

企業管治報告

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.wharfholdings.com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，其主要附屬公司的主要業務則編列於第144至147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78及79頁的綜合收益表及綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配及儲備變動情況編列於第83頁的綜合權益變動表及第122頁的財務報表附註第29條內。

股息

中期股息每股36仙已於二〇〇九年九月三十日派發。董事會現建議在二〇一〇年六月八日(星期二)舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇一〇年六月十五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64仙，予在二〇一〇年六月八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。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第97至99頁的財務報表附註第11條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣四百六十萬元。

董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生、李唯仁先生(彼將於二〇一〇年四月一日起退休並離任董事職位)、吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生(其職銜已於二〇〇九年六月八日更改為執行董事)、徐耀祥先生、陳茂波議員、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。

陳坤耀教授、錢果豐博士和吳梓源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、其任何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年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全部或任何重大部分業務的任何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，除按照有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）的認股權計劃（「計劃」）曾授予有線寬頻或其附屬公司的若干行政人員／僱員（其中一人在本財政年度內出任本公司董事）有關認購有線寬頻普通股股份的若干未被行使的認股權外，本公司、其附屬公司、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。

根據計劃的規例（須受不時生效的香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所規定的任何制約或修改），發行有線寬頻股份的認購價及可行使有關認購權的期間，皆由有線寬頻董事會決定，惟有關的認購價不得低於有線寬頻股份在發出認購建議前緊接的五個交易日在聯交所的平均收市價的80%，而行使認購權的有效期間則不得超逾由賦授認購權之日起計的十年期限。在本財政年度內，有線寬頻並無根據計劃發行其任何股份予本公司任何董事。

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 二〇一〇年三月二十三日

公司補充資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介等事宜

(i) 董事

吳光正 · GBS · JP 主席 (年齡：63)

吳先生於一九八六年至一九九四年期間曾出任本公司主席，自二〇〇二年起復任本公司主席職位。他亦出任本公司薪酬委員會成員兼主席。他同時為本公司的最終控股公司會德豐有限公司(「會德豐」)的主席及主要股東，亦為本公司的同母系附屬公司會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)的主席，該兩間公司皆於香港公眾上市。此外，他為於新加坡公眾上市的本公司另一間同母系附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的主席。他亦為本公司旗下若干附屬公司的董事。他多年來積極參與本地及國際的社區及有關事務，並出任多項政府委任的公職。

吳先生現任中華人民共和國第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會常務委員會委員。他於一九九三年獲委任為太平紳士，並於一九九八年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。他自二〇〇七年六月起獲委任為策略發展委員會非官方成員。他於一九九五年至二〇〇〇年出任醫院管理局主席，一九九三年至一九九七年出任香港理工大學校董會主席，二〇〇〇年至二〇〇七年獲政府委任為香港貿易發展局主席。他曾任香港環境及自然保育基金委員會主席，負責管理彼與政府於一九九四年聯合捐贈的基金。他亦曾於一九九一年出任英國威爾斯親王工商俊彥團副主席，並曾出任JPMorgan Chase & Co.、英國國民西敏寺銀行、意大利國家勞工銀行、法國Elf石油集團及美國通用電氣集團的國際顧問委員會成員。他獲澳洲、香港及美國多間大學頒授榮譽博士學位。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，除會由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額外並按全年基準計算，吳先生於二〇一〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一千一百一十萬元(二〇〇九年：港幣一千零四十九萬元)。

吳天海 副主席兼常務董事 (年齡：57)

吳先生於一九八一年加入本公司，自一九八九年起出任常務董事，並於一九九四年成為副主席。他亦為會德豐的副主席，以及有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的主席兼行政總裁和海港企業有限公司(「海港企業」)的主席，該兩間公司皆為本公司的公眾上市附屬公司。此外，吳先生為現代貨箱碼頭有限公司(其為本公司的附屬公司)的主席、九倉電訊有限公司(其為本公司的全資附屬公司)的主席兼行政總裁，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。吳先生亦為公眾上市的Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的主席。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，按全年基準計算，吳先生於二〇一〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百七十萬元(二〇〇九年：港幣四百四十六萬元)。

董事會報告書

李玉芳 執行董事 (年齡：53)

李女士於一九八四年加入本公司，自二〇〇三年起出任本公司董事，並於二〇〇七年三月起擔任執行董事一職。她亦為九龍倉中國置業有限公司的高級常務董事，海港城置業有限公司、時代廣場有限公司和九龍倉置業有限公司的常務董事（以上公司全皆為本公司的全資附屬公司），以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。李女士負責管理集團於香港及中國內地的全部投資物業，尤其是集團位於香港的兩大核心物業海港城和時代廣場，以及集團在上海、重慶、武漢和大連的時代廣場。李女士亦為Joyce的董事。她畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。根據本集團目前與李女士之間的服務合約，按全年基準計算，李女士於二〇一〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百七十五萬元（二〇〇九年：港幣三百五十七萬元）。

吳梓源 執行董事 (年齡：62)

吳先生，ACPA, ACMA，於一九八五年加入本公司，自一九九八年起出任本公司董事。他的職銜於二〇〇九年六月更改為執行董事。他亦為海港企業的董事、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其它附屬公司的董事。此外，吳先生為會德豐地產的董事，並曾於二〇〇〇年至二〇〇八年出任Joyce的董事。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，除會由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額外並按全年基準計算，吳先生於二〇一〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣二百九十一萬元（二〇〇九年：港幣二百八十五萬元）。

徐耀祥 執行董事兼集團財務總監 (年齡：63)

徐先生，FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada，為會德豐及本公司的執行董事兼集團財務總監。他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董事。他亦為海港企業及有線寬頻的董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。此外，徐先生為本公司兩間同母系附屬公司會德豐地產及會德豐地產新加坡的董事，以及Joyce的董事。根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，除會由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額外並按全年基準計算，徐先生於二〇一〇年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣二百二十三萬元（二〇〇九年：港幣一百九十五萬元）。

陳茂波議員，JP 董事 (年齡：55)

陳先生，FCPA, FCCA, FCPA (Australia), FCIS, FCS, FTIHK，自二〇〇四年九月起出任本公司獨立非執行董事。他亦出任本公司審核委員會成員。他為國富浩華（香港）會計師事務所有限公司的主席。他亦為另外三間於香港公眾上市的公司，即信星鞋業集團有限公司、香港經濟日報集團有限公司以及中國通信服務股份有限公司的獨立非執行董事。他自二〇〇六年九月起獲委任為法律援助服務局主席。陳先生曾於二〇〇四年至二〇〇七年出任I.T Limited的獨立非執行董事，亦曾於二〇〇六年至二〇〇九年出任華潤置地有限公司的獨立非執行董事，以上兩間公司皆為公眾上市公司。

陳先生畢業於香港中文大學，在該校取得工商管理學士及碩士學位。

陳先生於會計界及財務方面擁有超過三十年經驗，並為香港會計師公會前會長及英國特許公認會計師公會香港分會前主席。他於二〇〇七年獲委任為太平紳士，於二〇〇八年獲委任為中國人民政治協商會議上海市委員。陳先生於二〇〇八年九月獲選為立法會議員，代表會計界功能組別。

陳坤耀 · GBS · CBE · JP 董事 (年齡: 65)

陳教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他在一九九五年九月至二〇〇七年八月出任香港嶺南大學校長，目前為香港公開大學榮譽教授及香港大學亞洲研究中心傑出院士。他於一九九一年至一九九二年出任香港立法局議員，於一九九二年至一九九七年出任香港行政局成員，並於一九八五至一九九〇年出任香港特別行政區基本法諮詢委員會委員。他為兩間於香港公眾上市的公司，即第一太平有限公司和亞洲衛星控股有限公司的董事。

陳教授為香港大學文學士和社會科學碩士，以及牛津大學哲學博士。他於一九九三年獲委任為太平紳士，並於一九九五年獲頒授大英帝國司令勳章。他於二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

錢果豐 · GBS · CBE · JP 董事 (年齡: 58)

錢博士自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他現任CDC Corporation之主席及分別為其附屬公司中華網科技公司(於香港公眾上市)和CDC Software Corporation的主席及董事。錢博士亦為兩間於香港公眾上市的公司，即香港鐵路有限公司和恒生銀行有限公司的主席。錢博士亦為香港上海滙豐銀行有限公司、香港商品交易所有限公司、瑞士再保險公司和公眾上市的利亞零售有限公司的董事。他曾於二〇〇一年至二〇〇八年出任公眾上市的偉易達集團的獨立非執行董事。

在出任公職方面，錢博士為香港／歐盟經濟合作委員會主席及中國人民政治協商會議天津市常務委員會委員。錢博士為香港工業總會名譽會長及前主席。於一九九二至一九九七年期間，錢博士出任當時港英政府的行政局議員，及後於一九九七年七月一日獲委任為香港特區行政會議成員，任期至二〇〇二年六月。

錢博士於一九七八年在賓夕凡尼亞大學取得經濟學博士學位，並於二〇〇六年出任該大學之校董會成員。他於一九九三年獲委任為太平紳士，一九九四年獲頒授大英帝國司令勳章，一九九九年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，二〇〇八年獲法國農業部授予騎士勳章。

方剛 議員 · SBS · JP 董事 (年齡: 66)

方先生自一九九三年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會成員兼主席。他為陶比(香港)有限公司行政總裁及志豐製衣廠有限公司常務董事。

方先生目前代表批發及零售功能組別出任立法會議員。他為醫院管理局及香港旅遊發展局成員，廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員及香港機場管理局董事會成員，亦為瑪嘉烈醫院和葵涌醫院的醫院管治委員會主席及優質旅遊服務協會主席。他為香港零售管理協會榮譽顧問及香港製衣業總商會會董。

方先生於北卡羅萊納州大學畢業，在該校分別取得紡織工程科學學士及碩士學位。方先生於二〇〇八年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，他亦為太平紳士。

董事會報告書

捷成漢，BBS 董事（年齡：53）

捷成漢先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。他為捷成洋行有限公司主席及公眾上市的希慎興業有限公司非執行董事，且為丹麥丹佛斯公司副主席及董事局成員。他現任多項公職，包括世界自然（香港）基金會副會長兼信託人、亞洲文化協會香港分會會友委員會主席、亞洲文化協會信託人委員會委員、紐約洛克菲勒兄弟基金成員、香港科技大學大學學會會士和校董會成員，環境諮詢委員會成員、香港貿易發展局香港歐盟經濟合作委員會成員、Asia Society Hong Kong Center諮詢委員會委員和信託人委員會委員，以及香港紅十字會顧問團成員。他亦為中國吉林市榮譽市民、吉林市政府經濟顧問及中國人民政治協商會議吉林市委員會委員。

捷成漢先生在德國及丹麥接受教育後，在德國及英國修讀了兩年銀行業，並於一九七八年至一九八一年期間在瑞士 St. Gallen 大學修讀工商管理。

捷成漢先生於二〇〇一年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，於二〇〇六年獲丹麥女王頒授Dannebrog銀十字勳章，被授予「Dannebrog騎士」稱號，並於二〇〇八年獲德國政府頒授十字功勞勳章。

詹康信，GBS 董事（年齡：70）

詹康信先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。他於一九六五年在日本創立嘉栢控股公司。他為香港美國總商會（「美國商會」）會員，並於二〇〇三年獲委任為美國商會主席。他亦為港美商務委員會、港日經濟合作委員會及韓國／香港商務圓桌會議的會員。詹康信先生已在香港居住逾三十年，曾服務貿易發展局、廉政公署諮詢委員會以及其它政府委員會和慈善團體。他於二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

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、WF Investment Partners Limited、隆豐國際發展有限公司、Myers Investments Limited、會德豐地產、Star Attraction Limited 及 Lynchpin Limited（吳光正先生、吳天海先生、徐耀祥先生及吳梓源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

吳光正，主席

吳天海，副主席兼常務董事

李玉芳，執行董事

周安橋，副主席—九龍倉中國地產發展有限公司（年齡：59）

周先生於二〇〇六年加入本集團。他為九龍倉中國地產發展有限公司（其為本公司的全資附屬公司）的副主席。周先生在中國內地的銀行、金融、貿易、投資及地產發展方面有豐富經驗。他負責管理本集團於中國內地的全部地產發展及相關業務。周先生亦為香港經濟日報集團有限公司（其為一間於香港公眾上市的公司）的獨立非執行董事。他在加入本集團前，曾於天安中國投資有限公司及壹傳媒有限公司出任高級行政職位。周先生畢業於香港大學，取得社會科學文學士學位。

吳梓源，執行董事

徐耀祥，執行董事兼集團財務總監

(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、會德豐(其為本公司的母公司)、會德豐地產(其為本公司的同母系附屬公司)、以及本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻和現代貨箱碼頭的股本實質權益(全部皆為好倉)、以及涉及的股份分別佔該五間公司已發行股本的百分比臚列如下:

	普通股數目 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
李唯仁	772,367 (0.0280%)	個人權益
吳天海	731,314 (0.0266%)	個人權益
吳梓源	200,268 (0.0073%)	個人權益
會德豐		
吳光正	1,204,934,330 (59.3023%)	8,847,510股個人權益、 200,865,142股法團權益及 995,221,678股其它權益
李唯仁	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
會德豐地產		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益
有線寬頻		
李唯仁	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益

附註:

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股會德豐股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。
- (2) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使(或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。

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。

董事會報告書

(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本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) Lynchpin Limited	193,879,157 (7.04%)
(ii) Star Attraction Limited	193,879,157 (7.04%)
(iii) 會德豐地產有限公司	193,879,157 (7.04%)
(iv) Myers Investments Limited	193,879,157 (7.04%)
(v) 隆豐國際發展有限公司	193,879,157 (7.04%)
(vi) WF Investment Partners Limited	1,183,652,306 (42.98%)
(vii) 會德豐有限公司	1,377,531,463 (50.02%)
(viii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,377,531,463 (50.02%)
(ix) JPMorgan Chase & Co.	162,637,735 (5.91%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)至(viii)項名下的股份均有重疊，上述列於(i)項名下的股份與上述列於(ii)項名下的股份全數重疊或包括在後者之內，而(ii)與(iii)、(iii)與(iv)、(iv)與(v)、(v)與(vi)、(vi)與(vii)及(vii)與(viii)之間亦出現相同的重疊情況。

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。

本公司五位董事吳光正先生(彼亦為會德豐的主席及主要股東)、吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生亦為會德豐及/或會德豐旗下若干附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條彼等被視為在會德豐佔有權益。

會德豐及會德豐旗下附屬公司(「會德豐集團」)擁有物業作出租用途及發展物業作出售及/或投資，對本集團構成競爭業務。

會德豐集團擁有商用物業作出租用途及發展物業作出售及/或投資用途，被視為本集團的競爭業務。然而，由於本集團在物業租賃及物業發展方面有豐富經驗，本集團有能力在與會德豐集團各不相涉的情況下獨立經營其物業租賃及物業發展業務。

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)本集團作出售及/或投資用途的物業發展及物業租賃業務繼續與會德豐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) 集團的首五名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) 集團的首五名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111及112頁的財務報表附註第24條內，而還款期限逾一年的任何及所有銀行借款、透支及/或其它借款的數額及資料，亦已編列於第111及112頁的財務報表附註第24條內。

下列為本集團於二〇〇九年十二月三十一日尚未償還的若干借款(全皆以發行債務證券的形式所籌措，而該等債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保)：

附屬/借款公司	所發行債務證券的簡述	尚未償還的 本金數額
(1) Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇一〇年到期的港元浮息保證票據	2億港元
	於二〇一一年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇一三年到期的港元浮息保證票據	3億港元
	於二〇一六年到期的港元定息保證票據	2.5億港元
(2) Wharf Finance Limited	於二〇一九年到期的港元可贖回零息保證票據	3.2億港元
	於二〇一九年到期的港元可贖回零息保證票據	1.6億港元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一四年到期的港元浮息保證票據	2億港元
(3) Wharf Finance (No. 1) Limited	於二〇一九年到期的港元定息保證票據	2.4億港元

(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(全皆為借貸成本)數額編列於第94頁的財務報表附註第6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) 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若干關連交易的資料(其詳情已在較早前於日期為二〇〇八年十一月二十一日、二〇〇九年九月十七日及二〇〇九年十一月三日的本公司公告內予以披露)臚列如下：

(i) 概括租賃協議

本公司旗下若干附屬公司作為業主，與Chesterland Group Limited(前稱「The Lane Crawford Joyce Group (BVI) Limited」)(「CGL」)旗下若干附屬公司及聯營公司作為租戶，之前已經訂立了多項租約(「現有租約」)，業主藉現有租約將若干位於海港城及／或時代廣場的零售／商用物業租予租戶經營連卡佛店、City Super店、Ferragamo店及Joyce Boutique店。

二〇〇八年十一月二十一日，本公司與CGL訂立了一項概括租賃協議(「概括租賃協議」)，有效期為三年，由二〇〇九年一月一日起至二〇一一年十二月三十一日止，規定(其中包括)租戶根據現有租約及在概括租賃協議的三年有效期內本集團成員公司與CGL附屬公司及／或聯營公司就本集團擁有的物業的租賃而不時進一步個別訂立的全部個別租約所須支付予業主的最高每年上限總金額。

CGL乃由一項以本公司主席吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，故概括租賃協議的訂立及該協議所規管的相關交易(「概括租賃協議交易」)對本公司而言構成持續關連交易。

本集團根據概括租賃協議而應收取的租金總額不得超逾較早前在上述日期為二〇〇八年十一月二十一日的公告內予以披露的每年上限金額，而本集團於二〇〇九年十二月三十一日止財政年度所收取的租金總額為港幣三億零八十九萬元。

(ii) 天津地塊合營項目

二〇〇九年九月十七日，本集團連同招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)集團以人民幣六億四千一百萬元(折合約港幣七億二千八百萬元)成功投得一塊位於天津的地塊，地盤面積約為511,558平方呎(「天津地塊」)(「天津地塊交易」)。本集團與招商地產集團將按各佔五成權益共同發展天津地塊為住宅及商用物業。

由於招商地產乃招商局集團有限公司擁有其54.1%權益的附屬公司，而招商局集團有限公司則為本公司旗下的一間非全資附屬公司的間接主要股東，故招商地產被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，天津地塊交易的訂立以及天津地塊的共同發展對本公司而言構成關連交易。

(iii) 重慶地塊合營項目

二〇〇九年十月二十九日，本集團連同中國海外發展有限公司（「中國海外」）集團以人民幣四十一億元（折合約港幣四十六億五千四百萬元）成功投得兩幅位於重慶的地塊，地盤面積約二百八十五萬平方呎（「重慶地塊」）（「重慶地塊交易」）。本集團與中國海外集團將按各佔五成權益共同發展重慶地塊為住宅及寫字樓／商用物業。

由於中國海外為本公司旗下一間非全資附屬公司的主要股東，中國海外被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，重慶地塊交易的訂立以及重慶地塊的共同發展對本公司而言構成關連交易。

上述(I)(ii)及(I)(iii)段內的交易的目的在於擴闊本集團的資產及盈利基礎。

(iv) 董事的確認等事宜

(i) 本公司董事（包括獨立非執行董事）已審閱上述(I)(i)段內的概括租賃協議交易，並確認概括租賃協議交易乃在下列情況下訂立：

- (1) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- (2) 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
- (3) 根據規管概括租賃協議交易的相關協議條款進行，交易條款屬公平及合理，且符合本公司股東的整體利益。

(ii) 此外，本公司的核數師已作出下列呈告：

- (1) 概括租賃協議交易已經由本公司董事會批准；
- (2) 並無出現本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信概括租賃協議交易未有按照規管概括租賃協議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（如適用）。

財務資料

077	獨立核數師報告
078	綜合收益表
079	綜合全面收益表
080	綜合財務狀況表
082	公司財務狀況表
083	綜合權益變動表
084	綜合現金流量表
087	財務報表附註
128	主要會計政策
144	主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司
148	主要物業撮要表
154	十年財務摘要

獨立核數師報告書



致九龍倉集團有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第78至147頁九龍倉集團有限公司(貴公司)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇〇九年十二月三十一日的綜合及貴公司的財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其它附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其它用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其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的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。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇〇九年十二月三十一日的事務狀況及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》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二〇一〇年三月二十三日

綜合收益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
營業額	1	17,553	15,940
直接成本及營業費用		(6,069)	(5,359)
銷售及推銷費用		(722)	(695)
行政及公司費用		(907)	(951)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		9,855	8,935
折舊及攤銷	2	(1,301)	(1,392)
營業盈利	2	8,554	7,543
出售一項投資物業之盈利	3	1,110	—
投資物業之公允價值增加		12,204	1,793
其它收入淨額	4	227	96
其它扣除淨額	5	(52)	(145)
財務支出	6	(338)	(1,521)
除稅後所佔業績：			
聯營公司	14(d)	281	136
共同發展公司	15	75	5
除稅前盈利		22,061	7,907
所得稅	7	(3,973)	(1,189)
是年盈利		18,088	6,718
應佔盈利			
公司股東	8	17,501	6,247
少數股東權益		587	471
		18,088	6,718
每股盈利	10		
基本		港幣6.35元	港幣2.28元
攤薄後		港幣6.35元	港幣2.28元

在第87頁至147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。是年股東應佔集團股息詳列於附註9。

綜合全面收益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
是年盈利	18,088	6,718
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	(155)	891
匯兌盈利	37	891
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	555	(958)
重估盈餘／(虧損)	573	(777)
轉撥至綜合收益表		
— 出售	(18)	(326)
— 減值	—	145
所佔聯營公司／共同發展公司其它全面收益	(12)	122
其它	(26)	(3)
是年其它全面收益	636	(405)
是年全面收益總額	18,724	6,313
應佔全面收益總額：		
公司股東	17,919	6,212
少數股東權益	805	101
	18,724	6,313

在第87頁至147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	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		115,492	98,410
其它物業、機器及設備		14,722	16,980
租賃土地		3,788	4,203
固定資產總額	11	134,002	119,593
商譽及其它無形資產	13	297	297
聯營公司	14	4,238	4,009
共同發展公司	15	7,551	7,989
可供出售投資	16	1,331	706
長期應收款項	17	249	357
備用節目		113	132
僱員退休福利資產	18	139	—
遞延稅項資產	25	366	383
衍生金融工具資產	21	318	83
		148,604	133,549
流動資產			
待沽物業	19	17,797	17,272
存貨		107	112
持作到期投資	16	794	—
應收貿易及其它賬項	20	4,554	1,727
衍生金融工具資產	21	193	8
銀行存款及現金	22	18,412	15,886
		41,857	35,005
流動負債			
應付貿易及其它賬項	23	(8,240)	(6,924)
銀行借款及其它借款	24	(8,328)	(4,443)
衍生金融工具負債	21	(100)	(166)
應付稅項	7(d)	(1,581)	(1,259)
		(18,249)	(12,792)
淨流動資產		23,608	22,213
資產總額減流動負債		172,212	155,762

	附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款及其它借款	24	(31,516)	(33,566)
遞延稅項	25	(17,215)	(15,185)
其它遞延負債	26	(262)	(262)
衍生金融工具負債	21	(1,055)	(738)
僱員退休福利負債	18	—	(154)
		(50,048)	(49,905)
淨資產			
		122,164	105,857
資本及儲備			
股本	28	2,754	2,754
儲備		112,456	96,740
股東權益			
少數股東權益		115,210	99,494
		6,954	6,363
總權益			
		122,164	105,857

在第87頁至147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。

吳光正
主席

吳天海
副主席兼常務董事

公司財務狀況表

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			
附屬公司	12	23,107	14,362
長期應收款項	17	241	347
		23,348	14,709
流動資產			
應收賬項		1	2
銀行存款及現金	22	1	9,309
應收稅項	7(d)	1	—
		3	9,311
流動負債			
應付貿易及其它賬項		(24)	(20)
淨流動(負債)/資產		(21)	9,291
淨資產		23,327	24,000
資本及儲備			
股本	28	2,754	2,754
儲備		20,573	21,246
股東權益	29(a)	23,327	24,000

在第87頁至147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。

吳光正
主席

吳天海
副主席兼常務董事

綜合權益變動表

截至二〇〇九年十二月三十一日止

	股東權益								
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	投資重估儲備	匯兌及 其它儲備	盈餘儲備	總股東權益	少數股東權益	總權益
	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	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇〇八年一月一日	2,448	7,751	7	763	791	74,604	86,364	5,638	92,002
是年全面收益總額	—	—	—	(662)	917	5,957	6,212	101	6,313
供股	306	8,815	—	—	—	—	9,121	—	9,121
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	—	950	950
已付二〇〇七年末期股息	—	—	—	—	—	(1,212)	(1,212)	—	(1,212)
已付二〇〇八年中期股息(附註9)	—	—	—	—	—	(991)	(991)	—	(991)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(326)	(326)
二〇〇八年十二月三十一日及 二〇〇九年一月一日	2,754	16,566	7	101	1,708	78,358	99,494	6,363	105,857
是年全面收益總額	—	—	—	395	(166)	17,690	17,919	805	18,724
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	—	292	292
已付二〇〇八年末期股息(附註9)	—	—	—	—	—	(1,212)	(1,212)	—	(1,212)
已付二〇〇九年中期股息(附註9)	—	—	—	—	—	(991)	(991)	—	(991)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(268)	(268)
出售一項投資物業	—	—	—	—	—	—	—	(238)	(238)
二〇〇九年十二月三十一日	2,754	16,566	7	496	1,542	93,845	115,210	6,954	122,164

在第87頁至147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	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	9,660	8,557
營運資本變動	(a)	(2,053)	(6,918)
來自營業的現金	(a)	7,607	1,639
已付利息		(615)	(1,117)
已收利息		59	272
已收聯營公司／共同發展公司股息		347	264
已收投資股息		131	139
已付香港利得稅		(1,357)	(1,297)
已付海外稅項		(239)	(331)
營業業務所得／(所用)的現金淨額		5,933	(431)
投資活動			
購入固定資產		(2,158)	(3,568)
增加備用節目		(87)	(103)
(增加)／減少聯營公司淨額		(286)	133
增加共同發展公司淨額		(1,068)	(3,395)
出售附屬公司及共同發展公司淨額所得	(c)	812	—
出售固定資產所得		82	6
購入金融投資		(881)	(17)
出售可供出售投資所得		130	1,205
長期應收賬項還款		108	5
減少有抵押存款		605	81
新增到期日多於三個月銀行存款		(2,700)	—
投資活動所用的現金淨額		(5,443)	(5,653)
融資活動			
供股所得		—	9,121
新增銀行及其它借款		7,769	13,684
償還銀行及其它借款		(5,649)	(6,991)
附屬公司向少數股東發行股份	(b)	292	950
已付公司股東股息		(2,203)	(2,203)
已付少數股東股息		(268)	(326)
融資活動(所用)／所得的現金淨額		(59)	14,235
現金及現金等價項目增加		431	8,151
於一月一日現金及現金等價項目結存		15,281	7,031
匯率轉變的影響		—	99
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		15,712	15,281
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(d)	15,712	15,281

在第87頁至147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。

綜合現金流量表附註

(a) 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
營業盈利	8,554	7,543
利息收入	(71)	(272)
投資所得股息	(131)	(139)
折舊	1,105	1,158
攤銷	196	234
出售固定資產之虧損	7	4
固定資產／備用節目減值損失	—	29
營業現金流入	9,660	8,557
增加待沽發展中物業	(4,018)	(8,243)
減少待沽物業	1,916	528
增加存貨	(2)	(15)
增加應收貿易及其它賬項	(243)	(331)
增加應付貿易及其它賬項	434	1,101
(減少)／增加衍生金融工具	(134)	60
其它非現金項目	(6)	(18)
營運資本變動	(2,053)	(6,918)
來自營業的現金	7,607	1,639

(b) 附屬公司向少數股東發行股份

二〇〇九年於附屬公司向少數股東發行股份的現金流入包括港幣二億七千七百萬元由海港企業有限公司(「海港企業」)的少數股東於二〇〇九年五月完成供股的所得。如此同時，本集團於海港企業的權益維持於70.4%，與供股前相同。

綜合現金流量表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

(c) 出售附屬公司及一間共同發展公司淨額所得

出售該等附屬公司及共同發展公司之淨資產及現金流如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元
投資物業	2,440
固定資產	172
其它非流動資產	1,568
流動資產	18
流動負債	(65)
非流動負債	(255)
少數股東權益	(238)
淨資產出售	3,640
匯兌盈利變現	(119)
出售盈利(附註)	1,200
出售所得總額	4,721
以如下方式收取：	
應收款項	2,506
已收現金	812
以淨資產代替現金之賬面值	1,403
	4,721

附註：出售盈利包括港幣十一億一千萬元為本集團出售一間擁有北京首都時代廣場之公司的全數87.5%的股權之盈利。

(d) 現金及現金等價項目

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金(附註22)	18,412	15,886
減：到期日多於三個月銀行存款	(2,700)	—
已抵押銀行存款	—	(605)
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	15,712	15,281

財務報表附註

1. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。五個分部為地產投資、地產發展、通訊、媒體及娛樂、物流和投資及其它。

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

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

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

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。

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

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。

財務報表附註

a. 分部收入及收益之分析

	收入 港幣百萬元	營業 盈利 港幣百萬元	出售一項	投資物業	其它扣除	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
			投資物業 之盈利 港幣百萬元	之公允 價值增加 港幣百萬元	淨額/ 收入 港幣百萬元				
二〇〇九年度全年									
地產投資	8,192	6,191	1,110	12,204	(39)	(332)	—	—	19,134
香港	6,637	5,630	—	10,668	11	(278)	—	—	16,031
中國	592	319	1,110	1,536	(50)	(45)	—	—	2,870
酒店	963	242	—	—	—	(9)	—	—	233
地產發展	3,065	1,012	—	—	44	(22)	64	41	1,139
香港	—	—	—	—	—	—	65	—	65
中國	3,065	1,012	—	—	44	(22)	(1)	41	1,074
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	118	90	—	—	170	5	—	—	265
內部分部收入	(317)	—	—	—	—	—	—	—	—
分部總額	17,553	8,874	1,110	12,204	175	(338)	281	75	22,381
企業支出	—	(320)	—	—	—	—	—	—	(320)
集團總額	17,553	8,554	1,110	12,204	175	(338)	281	75	22,061
二〇〇八年度全年									
地產投資	7,606	5,551	—	1,793	—	(668)	—	—	6,676
香港	6,038	4,989	—	1,401	—	(492)	—	—	5,898
中國	514	254	—	392	—	(113)	—	—	533
酒店	1,054	308	—	—	—	(63)	—	—	245
地產發展	710	84	—	—	82	(128)	(154)	(28)	(144)
香港	—	(7)	—	—	—	—	31	—	24
中國	710	91	—	—	82	(128)	(185)	(28)	(168)
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	328	304	—	—	(170)	(477)	—	—	(343)
內部分部收入	(301)	—	—	—	—	—	—	—	—
分部總額	15,940	7,766	—	1,793	(49)	(1,521)	136	5	8,130
企業支出	—	(223)	—	—	—	—	—	—	(223)
集團總額	15,940	7,543	—	1,793	(49)	(1,521)	136	5	7,907

b. 內部分部收入之分析

	二〇〇九年			二〇〇八年		
	收入總額 港幣百萬元	內部分部 收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	收入總額 港幣百萬元	內部分部 收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
地產投資	8,192	(159)	8,033	7,606	(148)	7,458
地產發展	3,065	—	3,065	710	—	710
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	118	—	118	328	—	328
	17,870	(317)	17,553	16,241	(301)	15,940

c. 總資產之分析

	總資產	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
地產投資	120,459	104,188
香港	103,142	92,367
中國	16,316	10,613
酒店	1,001	1,208
地產發展	31,625	27,827
香港	910	894
中國	30,715	26,933
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	13,614	12,039
分部總額	190,095	168,171
未能分部	366	383
集團總額	190,461	168,554

以上包括共同發展公司及聯營公司之分部資產：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
地產發展	7,689	7,751
通訊、媒體及娛樂	38	39
物流	4,062	4,208
集團總額	11,789	11,998

未能分部資產主要包括所得稅資產。

財務報表附註

d. 其它資料

	資本性支出		聯營公司及共同發展 公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇〇九年	二〇〇八年	二〇〇九年	二〇〇八年	二〇〇九年	二〇〇八年
	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
地產投資	1,584	947	—	—	124	128
香港	180	226	—	—	19	19
中國	1,387	697	—	—	25	27
酒店	17	24	—	—	80	82
地產發展(中國)	—	—	1,787	3,543	—	—
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	2,996	3,645	1,788	3,547	1,301	1,392

利息收入主要源自投資及其它分部。此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣八千七百萬港元(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. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇〇九年	二〇〇八年	二〇〇九年	二〇〇八年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	13,605	14,392	7,605	7,444
中國	3,917	1,510	918	61
新加坡	31	38	31	38
集團總額	17,553	15,940	8,554	7,543

	指定非流動資產		總資產	
	二〇〇九年	二〇〇八年	二〇〇九年	二〇〇八年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	113,115	102,924	128,700	117,544
中國	33,335	29,453	60,677	50,415
新加坡	—	—	1,084	595
集團總額	146,450	132,377	190,461	168,554

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

2. 營業盈利

a. 營業盈利的計算：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊		
— 用作經營租賃的資產	97	96
— 其它固定資產	1,008	1,062
	1,105	1,158
攤銷		
— 備用節目	106	142
— 租賃土地(附註11)	90	87
— 其它無形資產(附註13)	—	5
總折舊及攤銷	1,301	1,392
固定資產／備用節目減值損失	—	29
應收貿易賬項減值損失	8	84
員工成本	2,411	2,553
包括：		
— 界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款 (扣除沒收的供款港幣五百萬元(二〇〇八：港幣二百萬元))	98	101
— 界定福利退休計劃已確認之收入(附註18)	(6)	(16)
核數師酬金		
— 核數服務	13	16
— 其它服務	4	3
是年出售買賣物業之成本	1,916	557
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	90	98
租金收入減直接支出	(6,097)	(5,335)
包括：		
— 或有租金	(813)	(628)
利息收入	(71)	(272)
上市投資股息收入	(31)	(45)
非上市投資股息收入	(100)	(94)
出售固定資產之虧損	7	4
機器及設備之經營租賃的租金收入	(24)	(61)

財務報表附註

b. 董事酬金

董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、	非硬性 花紅 港幣千元	退休金	二〇〇九年	二〇〇八年
		津貼、及 實物福利 港幣千元		計劃 的供款 港幣千元	酬金 總額 港幣千元	酬金 總額 港幣千元
董事會						
吳光正	100	10,487	6,750	12	17,349	19,598
李唯仁	60	5,036	5,250	—	10,346	11,985
吳天海	60	4,461	6,750	264	11,535	13,806
李玉芳	60	3,573	3,800	396	7,829	8,343
吳梓源	60	2,851	1,557	12	4,480	3,548
徐耀祥(附註i)	60	1,952	818	9	2,839	1,093
獨立非執行董事						
陳茂波(附註iii)	80	—	—	—	80	80
陳坤耀	60	—	—	—	60	60
錢果豐	60	—	—	—	60	60
方剛(附註iii)	80	—	—	—	80	80
捷成漢(附註iii)	80	—	—	—	80	80
詹康信(附註iii)	80	—	—	—	80	80
	840	28,360	24,925	693	54,818	58,813
總數二〇〇八年	813	26,466	30,848	686		58,813

- (i) 徐耀祥先生於二〇〇八年六月十六日起委任為本公司的董事。
- (ii) 截至二〇〇八及二〇〇九年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的付款或所得利益。
- (iii) 包括截至二〇〇九年十二月三十一日止年度每位相關董事收取的審核委員會成員酬金港幣二萬元(二〇〇八年：港幣二萬元)。

c. 最高薪僱員的酬金

在截至二〇〇九年十二月三十一日止年度內，本集團屬下位列所聘5位最高薪人士(包括本公司董事及集團其它僱員)之內而非為本公司董事的1位(二〇〇八年：1位)僱員的酬金相關資料(不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額)分析如下。

酬金總額	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
薪金、津貼、實物福利	10	9
退休金計劃的供款	—	—
非硬性花紅	8	2
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
總額	18	11

級別(以港幣計算)	二〇〇九年 人數	二〇〇八年 人數
10,500,001元至11,500,000元	—	1
18,000,001元至18,500,000元	1	—

3. 出售一項投資物業之盈利

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

4. 其它收入淨額

其它收入淨額主要為(a)出售可供出售投資的收入淨額港幣五千萬元(二〇〇八年：港幣一億三千七百萬元)，當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估盈餘港幣一千八百萬元(二〇〇八年：港幣三億二千六百萬元)。(b)淨匯兌盈餘港幣七千七百萬元(二〇〇八年：虧損港幣四千一百萬元)，當中包括遠期外匯合約之影響。

5. 其它扣除淨額

其它扣除淨額主要為固定資產撇銷及可供出售投資減值損失。

財務報表附註

6. 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：		
攤還年期在五年內之銀行借款及透支	334	777
攤還年期在五年內之其它借款	9	51
攤還年期超過五年之銀行借款	56	116
攤還年期超過五年之其它借款	119	119
總利息支出	518	1,063
其它財務支出	78	46
減：撥作資產成本	(212)	(200)
	384	909
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	(361)	104
	338	1,521

- 利息資本化的平均年息率約為 0.9 % (二〇〇八年：1.6%)。
- 總利息成本包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出港幣五億一千二百萬元(二〇〇八年：港幣十億二千萬元)。
- 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

7. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
是年稅項		
香港利得稅		
— 本年度稅項準備	1,069	1,017
— 以往年度稅項準備之低估(附註7(g))	162	254
海外稅項		
— 本年度稅項準備	462	178
— 以往年度稅項準備之高估	—	(31)
	1,693	1,418
中國土地增值稅	235	30
遞延稅項		
投資物業之價值變動	2,449	433
源自及撥回暫時差異	116	99
因稅率變動對遞延稅項之影響	—	(768)
出售一項投資物業撥回之稅項	(510)	—
以往未確認稅項虧損現在確認	(10)	(23)
	2,045	(259)
	3,973	1,189

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度為應課稅而作出調整之盈利以16.5%(二〇〇八年：16.5%)稅率計算。
- b. 海外所得稅主要為中國之企業所得稅按照25%稅率計算及中國預提所得稅按照10%稅率計算。
- c. 在根據中國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 於財務狀況表內的應收/應付稅項預期於一年內收回/繳納。
- e. 截至二〇〇九年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及共同發展公司之稅項為港幣六千三百萬元(二〇〇八年：港幣三千五百萬元)已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。
- f. 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業由二〇〇八年一月一日後產生之盈利派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。於二〇〇九年十二月三十一日，本集團並沒有就若干中國附屬公司於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日之累計盈利作出稅項準備是由於該盈利於可見之未來不會派發股息至其境外直接控股公司，並且不能準確計算就該未派發的盈利額外的應繳付稅額。
- g. 本集團現正向稅務局以集團的觀點申報就有關若干擁有投資物業的公司之利息支出可扣減性的稅務查詢提供資料。由於這些查詢是在收集資料的階段，已發出估計的稅務評估及能可靠估計的相關稅務風險已作出撥備。於二〇〇九年，為有關糾紛作出的撥備港幣一億九千四百萬元(二〇〇八年：港幣二億九千二百萬元)已包括在稅項準備之低估內。然而，最後的結果並未能確定及最終之責任可能會高於或低於已作出的撥備。
- h. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
除稅前盈利	22,061	7,907
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	4,025	1,466
非扣減支出的稅項影響	73	152
非應課稅收入的稅項影響	(304)	(111)
以往年度稅項準備的低估淨額	162	223
未予以確認的稅項虧損額	66	201
未確認的稅項虧損額抵銷	(78)	(85)
以往未確認稅項虧損現在確認為遞延稅項資產的影響	(10)	(23)
因稅率轉變對遞延稅項結餘的影響	—	(768)
出售一項投資物業撥回之稅項	(510)	—
買賣物業的土地增值稅	235	30
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	314	104
實際的總稅項支出	3,973	1,189

財務報表附註

8. 股東應佔集團盈利

本年度內股東應佔集團盈利中之港幣十五億三千萬元(二〇〇八年：港幣三十三億七千六百萬元)已計入本公司財務報表內。

9. 股東應佔集團股息

	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36仙(二〇〇八年：每股36仙)	991	991
報告日後擬派發末期股息每股64仙(二〇〇八年：每股44仙)	1,763	1,212
	2,754	2,203

- 於報告日後擬派發末期股息並沒有在報告日確認為負債。
- 二〇〇八年末期股息港幣十二億一千二百萬元已於二〇〇九年批准及派發。

10. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度之公司股東應佔盈利港幣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)及年內已發行之加權平均數二十七億五千四百萬股(二〇〇八年：二十七億四千五百萬股按二〇〇八年一月已完成的供股的影響作出調整)。

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。

11. 固定資產

	集團						
		發展中或 待發展 物業	酒店及 會所物業	廣播及 通訊設備	其它物業 及固定 資產	租賃土地	合計
	投資物業	物業	物業	設備	資產	土地	計
	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
a. 成本值或估值							
二〇〇八年一月一日	95,782	5,160	674	9,687	11,403	4,155	126,861
匯率調整	369	88	—	—	71	67	595
增添	166	2,394	—	350	393	342	3,645
出售	—	—	—	(91)	(112)	—	(203)
重新分類	300	(2,401)	522	—	1,697	107	225
重估盈餘	1,793	—	—	—	—	—	1,793
撇銷	—	—	(11)	—	—	—	(11)
二〇〇八年十二月三十一日 及二〇〇九年一月一日	98,410	5,241	1,185	9,946	13,452	4,671	132,905
匯率調整	11	1	—	—	2	2	16
增添	1,539	465	1	459	260	272	2,996
出售	(67)	—	—	(204)	(59)	—	(330)
出售附屬公司	(2,440)	—	—	—	(239)	(147)	(2,826)
重新分類	5,881	(3,716)	(1)	(2)	1,459	(491)	3,130
重估盈餘	12,204	—	—	—	—	—	12,204
撇銷	(46)	—	—	—	(14)	—	(60)
二〇〇九年十二月三十一日	115,492	1,991	1,185	10,199	14,861	4,307	148,035
累積折舊、攤銷及減值							
二〇〇八年一月一日	—	—	549	6,372	4,947	380	12,248
匯率調整	—	—	—	—	6	1	7
本年折舊	—	—	36	626	496	87	1,245
出售時撥回	—	—	—	(85)	(108)	—	(193)
(撇銷)/減值	—	—	(11)	16	—	—	5
二〇〇八年十二月三十一日 及二〇〇九年一月一日	—	—	574	6,929	5,341	468	13,312
本年折舊	—	—	32	534	539	90	1,195
出售時撥回	—	—	—	(198)	(54)	—	(252)
出售附屬公司時撥回	—	—	—	—	(175)	(39)	(214)
撇銷	—	—	—	—	(8)	—	(8)
二〇〇九年十二月三十一日	—	—	606	7,265	5,643	519	14,033
賬面淨值							
二〇〇九年十二月三十一日	115,492	1,991	579	2,934	9,218	3,788	134,002
二〇〇八年十二月三十一日	98,410	5,241	611	3,017	8,111	4,203	119,593

財務報表附註

	集團							
	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待發展 物業	酒店及 會所物業	廣播及 通訊設備	其它物業 及固定 資產		租賃土地 港幣百萬元	合計 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		
b. 上列資產之成本值或 估值分析如下：								
二〇〇九年估值	111,761	—	—	—	—	—	—	111,761
成本值減撥備	3,731	1,991	1,185	10,199	14,861	4,307		36,274
	115,492	1,991	1,185	10,199	14,861	4,307		148,035
二〇〇八年估值	98,410	—	—	—	—	—	—	98,410
成本值減撥備	—	5,241	1,185	9,946	13,452	4,671		34,495
	98,410	5,241	1,185	9,946	13,452	4,671		132,905
c. 業權：								
二〇〇九年十二月三十一日								
位於香港								
長期契約	85,471	—	85	—	11	82		85,649
中期契約	16,102	—	—	—	2,826	1,073		20,001
短期契約	1,110	—	—	—	—	—		1,110
	102,683	—	85	—	2,837	1,155		106,760
位於海外								
中期契約	12,809	1,991	494	—	2,212	2,633		20,139
	115,492	1,991	579	—	5,049	3,788		126,899
二〇〇八年十二月三十一日								
位於香港								
長期契約	77,068	—	92	—	11	82		77,253
中期契約	12,961	680	—	—	2,939	1,215		17,795
短期契約	1,200	—	—	—	—	—		1,200
	91,229	680	92	—	2,950	1,297		96,248
位於海外								
中期契約	7,181	4,561	519	—	1,539	2,906		16,706
	98,410	5,241	611	—	4,489	4,203		112,954

d. 投資物業重估

本集團之興建中的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。於二〇〇九年十二月三十一日以公允價值計量之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絀，已直接於綜合收益表內確認。

源自投資物業的租金收入毛額為港幣七十二億二千九百萬元(二〇〇八年：港幣六十五億五千二百萬元)。

e. 固定資產減值

除投資物業價值每年進行重估外，管理層亦會在每個報告日對其它物業的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。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有上述減值或撥回。

f. 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至六年，並且在約滿後有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額按不同的百分率計算的或有租金。

g. 本集團根據不可撤銷的經營租賃而在未來可應收的最低租約收入總額如下：

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
於一年內	4,895	4,887
於一年後但五年內	5,107	5,578
於五年後	301	520
	10,303	10,985

財務報表附註

12. 附屬公司

	公司	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
非上市股份成本值減準備	27,765	7,765
應收附屬公司款項減準備	30,451	34,704
應付附屬公司款項	58,216 (35,109)	42,469 (28,107)
	23,107	14,362

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144頁至146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。

13. 商譽及其它無形資產

	商譽	其它 無形資產	總數
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
成本值			
於二〇〇八年一月一日、二〇〇八年十二月三十一日及 二〇〇九年十二月三十一日	297	12	309
累計攤銷			
於二〇〇八年一月一日	—	7	7
是年攤銷	—	5	5
於二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日	—	12	12
賬面淨值			
於二〇〇九年十二月三十一日	297	—	297
於二〇〇八年十二月三十一日	297	—	297

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇〇九年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以公允價值(根據最新交易價格)減出售成本計算。經測試後並不須作出減值。

14. 聯營公司

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	2,176	2,039
商譽	1,790	1,790
應收聯營公司款項	278	189
應付聯營公司款項	(6)	(9)
	4,238	4,009

- a. 於二〇〇九年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第146頁。
- b. 在應收聯營公司款項中包括借給一間聯營公司用作碧堤半島物業發展項目的貸款合共港幣四千八百萬元(二〇〇八年：港幣五千六百萬元)，為附帶利息貸款。該等貸款為無抵押，可隨時於各股東同意及要求時立即償還。應收聯營公司款項並沒有逾期或出現減值。
- c. 聯營公司包括本集團持有67.6%權益的附屬公司—現代貨箱碼頭於二〇〇七年購入Mega Shekou Container Terminals Limited(「Mega SCT」)時所產生的商譽合共港幣十七億九千萬元(二〇〇八年：港幣十七億九千萬元)。該交易是根據與招商局國際有限公司(「招商局」)於二〇〇七年簽訂的有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議(「重組協議」)。

根據重組協議，招商局及現代貨箱碼頭初始時分別持有Mega SCT的70%及30%權益。招商局會負責就將予開發的泊位的所有建築和發展成本安排融資。倘若符合相關的條件，重組協議將分四期實行。由於建設和開發泊位的工程由招商局進行，現代貨箱碼頭於Mega SCT持有的權益將由第一期完成時的30% 逐步減少至第四期完成時的20%。第一期、二期及三期工程已分別於二〇〇七年二月二十二日、二〇〇八年二月二十七日及二〇〇九年三月五日完成，令現代貨箱碼頭持有Mega SCT的權益由二〇〇八年十二月三十一日之27%調低至二〇〇九年十二月三十一日之25%。

- d. 聯營公司的財務資料摘要

	二〇〇九年		二〇〇八年	
	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	19,316	3,225	18,782	3,039
負債	(4,603)	(1,049)	(4,558)	(1,000)
權益	14,713	2,176	14,224	2,039
收入	2,953	600	3,597	737
除稅前盈利	1,690	321	1,424	164
所得稅	(200)	(40)	(134)	(28)
除稅後盈利	1,490	281	1,290	136

財務報表附註

15. 共同發展公司

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
應佔資產淨值	728	918
商譽	54	54
	782	972
應收共同發展公司款項	6,769	7,017
	7,551	7,989

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147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。

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：

	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	1,684	1,298
流動資產	7,346	7,514
流動負債	(5,178)	(122)
非流動負債	(3,124)	(7,772)
淨資產	728	918
收入	692	180
是年盈利	75	5

16. 金融投資

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
可供出售投資		
按市場值列賬的上市投資		
— 香港上市	91	42
— 海外上市	1,141	622
非上市投資	99	42
	1,331	706
持作到期非上市投資	794	—

非上市投資包括港幣八億九千三百萬元(二〇〇八年：港幣三千五百萬元)以成本值減撥備(如有)列賬。

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六千四百萬元(二〇〇八年：港幣六億六千五百萬元)及減值虧損港幣二百萬元(二〇〇八年：港幣一億四千五百萬元)已確認在是年綜合收益表內。

17. 長期應收賬項

長期應收賬項為一年後到期之應收賬。

18. 員工退休福利

a. 界定福利退休計劃

本集團作出供款的五個界定福利退休計劃乃於員工退休時給予退休福利。該等退休計劃所涉資產乃由獨立行政基金另行保管。該等計劃則由僱主根據精算師按其估值結果所建議的基準而作出供款。該等退休計劃最近於二〇〇九年十二月三十一日由獨立精算師 HSBC Life (International) Limited 及華信惠悅顧問有限公司，以預期累積福利單位法作出估值。計劃之合計資金比率為119%。

(i) 確認於綜合財務狀況表之界定福利退休計劃資產／(負債)如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
計劃資產之公允價值	860	734
有設置基金之福利責任折現值	(721)	(888)
界定福利退休計劃資產／(負債)淨額	139	(154)

以上部分負債預期會於一年以後支付，然而，由於未來之供款須視乎未來提供之服務及精算假設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二百萬元。

(ii) 計劃資產包括如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
權益證券	127	490
債務證券	624	209
存款及現金	109	35
	860	734

(iii) 界定福利責任折現值變動如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
於一月一日	888	891
由計劃已付之福利	(61)	(56)
是期服務成本	33	34
僱員供款	1	2
利息成本	12	30
出售一間附屬公司	(50)	—
精算盈餘	(102)	(13)
於十二月三十一日	721	888

財務報表附註

(iv) 計劃資產變動如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
於一月一日	734	1,130
集團已付計劃之供款	2	3
由計劃已付之福利	(61)	(56)
僱員供款	1	2
精算預期投資回報	51	80
出售一間附屬公司	(39)	—
精算盈餘／(虧損)	172	(425)
於十二月三十一日	860	734

(v) 於綜合收益表內確認之收入如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
是期服務成本	33	34
利息成本	12	30
精算預期投資回報	(51)	(80)
	(6)	(16)

所有收入於綜合收益表內的直接成本及營業費用項目確認。

實際投資回報為港幣二億二千三百萬元盈餘(二〇〇八年：港幣三億四千五百萬元虧損)。

(vi) 於二〇〇九年十二月三十一日之主要精算假設(以範圍列示)如下：

	二〇〇九年	二〇〇八年
於十二月三十一日折現率	2.0% – 2.6%	1.2% – 1.65%
計劃資產預期投資回報率	3.0% – 8.0%	7.0% – 8.0%
未來薪金遞增率 – 2009年	不適用	0% – 4.0%
– 2010年以後	0% – 3.5%	0% – 4.0%

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

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
計劃資產公允價值	860	734	1,130	1,005
界定福利責任折現值	(721)	(888)	(891)	(775)
計劃盈餘／(虧損)	139	(154)	239	230
計劃負債之經驗調整	-3%	14%	-6%	9%
計劃資產之經驗調整	20%	-58%	10%	2%

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

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。

19. 待沽物業

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
待沽發展中物業	17,423	16,866
待沽物業	374	406
	17,797	17,272

- 預期待沽發展中物業需在一年後才可完成工程。
- 待沽發展中物業包括購買位於中國的若干土地／物業之訂金港幣三十四億九千四百萬元(二〇〇八年：港幣五十二億三千三百萬元)。
- 待沽發展中物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。於二〇〇九年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣四千八百萬元(二〇〇八年：港幣四千七百萬元)。

財務報表附註

- d. 包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
位於香港 中期契約	941	941
位於海外 中期契約	13,766	13,340
	14,707	14,281

20. 應收貿易及其它賬項

a. 賬齡分析

於二〇〇九年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	417	501
三十一日至六十日	170	177
六十一日至九十日	43	57
九十日以上	68	67
	698	802
其它應收賬項	3,856	925
	4,554	1,727

於二〇〇九年十二月三十一日之其它應收賬項包括出售北京首都時代廣場之分期所得餘額為港幣二十五億元，該餘額於報告日後已全數收回。

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

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；但如果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。

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成部分分析如下：

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
於一月一日	114	53
減值撥備	8	84
撇銷未能收回款項	(24)	(23)
於十二月三十一日	98	114

c. 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇〇九年十二月三十一日，集團89%（二〇〇八年：88%）的應收貿易賬項並沒有減值，而當中的86%（二〇〇八年：92%）為沒有逾期或逾期少於兩個月。

根據本集團過往的經驗，由於上述結餘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。

21. 衍生金融工具

	二〇〇九年		二〇〇八年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
於收益表按公允價值處理				
定息至浮息利率掉期合約	102	35	83	—
浮息至定息利率掉期合約	307	98	—	126
跨貨幣利率掉期合約	102	1,020	8	612
遠期外匯合約	—	2	—	166
總額	511	1,155	91	904
分析				
流動	193	100	8	166
非流動	318	1,055	83	738
總額	511	1,155	91	904

財務報表附註

於報告日以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇〇九年		二〇〇八年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
到期日少於一年	40	—	8	—
到期日在一至五年	26	7	37	—
到期日多於五年	36	28	38	—
	102	35	83	—
浮息至定息利率掉期合約				
到期日少於一年	—	5	—	—
到期日多於五年	307	93	—	126
	307	98	—	126
跨貨幣利率掉期合約				
到期日在一至五年	25	30	8	11
到期日多於五年	77	990	—	601
	102	1,020	8	612
遠期外匯合約				
到期日少於一年	—	2	—	166
	—	2	—	166
總額	511	1,155	91	904

a. 於報告日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
遠期外匯合約	1,755	942
定息至浮息利率掉期合約	4,800	3,350
浮息至定息利率掉期合約	6,330	2,500
跨貨幣利率掉期合約	10,117	9,217

跨貨幣利率掉期合約的名義本金數額包括四億美元對日圓的掉期合約，該合約實際令二〇〇七年發行四億美元的十年定息票據轉換成日圓借貸。

b. 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具的公允價值轉變於綜合收益表確認。

- c. 遠期外匯合約於年內在綜合收益表確認的盈餘為港幣三千一百萬元(二〇〇八年：虧損港幣一億二千四百萬元)分析如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
不符合對沖資格的遠期外匯合約盈餘／(虧損)	31	(166)
根據現金流量對沖的遠期外匯合約收益	—	42
	31	(124)

- d. 跨貨幣利率掉期合約公允價值虧損及利率掉期合約的公允價值盈餘分別為港幣三億一千五百萬元(二〇〇八年：港幣五億零八百萬元)及港幣三億六千一百萬元(二〇〇八年：虧損港幣一億零四百萬元)，於綜合收益表內的財務支出確認。

22. 銀行存款及現金

	集團		公司	
	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
銀行存款及現金				
— 無抵押	18,412	15,281	1	9,309
— 已抵押	—	605	—	—
	18,412	15,886	1	9,309

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七十一億八千一百萬元(二〇〇八年：港幣四十一億八千八百萬元)。該匯款是根據中華人民共和國外匯條例管制。

於二〇〇九年十二月三十一日，銀行存款及現金包括完全用於若干指定中國地產發展項目之銀行存款人民幣十億八千四百萬元(折合港幣十二億三千萬元)。

財務報表附註

23. 應付貿易及其它賬項

於二〇〇九年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	200	206
三十一日至六十日	53	100
六十一日至九十日	25	32
九十日以上	72	54
	350	392
租金及客戶按金	4,246	2,951
建築成本應付賬項	1,123	772
其它應付賬項	2,521	2,809
	8,240	6,924

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣九億九千九百萬元(二〇〇八年：港幣十億九千三百萬元)，主要為租金及客戶按金。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。

24. 銀行借款及其它借款

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
二〇〇九年到期之港元定息票據	—	308
二〇一一年到期之港元定息票據	210	214
二〇一六年期之港元定息票據	271	289
二〇一九年期之港元定息票據	713	—
二〇〇九年期之港元浮息票據	—	100
二〇一〇年期之港元浮息票據	200	200
二〇一三年到期之港元浮息票據	300	300
二〇一四年期之港元浮息票據	200	—
二〇一七年期之美元定息票據	3,120	3,120
	5,014	4,531
銀行借款(有抵押)		
攤還年期少於一年	733	536
攤還年期在一至二年	607	1,251
攤還年期在二至五年	4,669	3,269
攤還年期多於五年	2,987	3,104
	8,996	8,160
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	7,395	3,499
攤還年期在一至二年	4,200	6,942
攤還年期在二至五年	13,239	14,077
攤還年期多於五年	1,000	800
	25,834	25,318
銀行借款及其它借款總額	39,844	38,009
以上借貸按剩餘年期分析		
流動借貸		
攤還年期少於一年	8,328	4,443
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	23,425	26,253
攤還年期多於五年	8,091	7,313
	31,516	33,566
銀行借款及其它借款總額	39,844	38,009

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27(b)的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
港幣	32,818	30,795
人民幣	3,517	3,743
美元	389	351
日圓	3,120	3,120
	39,844	38,009

- b. 集團借貸利率(包括詳列於附註27(a)及27(b)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)如下：

	二〇〇九年		二〇〇八年	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
定息借貸				
債券及票據	3.1	3,120	3.1	3,120
浮息借貸				
債券及票據	1.3	1,894	2.5	1,411
銀行借款	1.1	34,830	2.7	33,478
		36,724		34,889
借貸總額		39,844		38,009

- c. 除了合共港幣九億五千四百萬元(二〇〇八年：港幣九億一千一百萬元)的貸款是以公允價值列賬外，所有其他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. 本集團的借貸總額包括若干於中國的附屬公司，現代貨箱碼頭及海港企業的銀行借款合共港幣一百四十八億零九百萬元(二〇〇八年：港幣一百三十七億一千二百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- e. 於二〇〇九年十二月三十一日，本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣二百二十四億七千四百萬元(二〇〇八年：港幣一百五十九億一千五百萬元)的發展中物業及若干固定資產以作擔保。
- f. 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。

25. 遞延稅項

a. 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
遞延稅項負債	17,215	15,185
遞延稅項資產	(366)	(383)
遞延稅項負債淨額	16,849	14,802

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於年內之變動如下：

	超逾有關			稅務	
	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	虧損的 未來利益 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
二〇〇八年一月一日	2,187	13,451	(2)	(671)	14,965
於綜合收益表扣除/(撥回)	103	433	(40)	13	509
稅率變動之影響	(112)	(694)	—	38	(768)
匯兌調整	12	84	—	—	96
二〇〇八年十二月三十一日及 二〇〇九一月一日	2,190	13,274	(42)	(620)	14,802
於綜合收益表扣除	75	2,449	4	27	2,555
匯兌調整	—	2	—	—	2
出售一項投資物業撥回	(145)	(365)	—	—	(510)
二〇〇九年十二月三十一日	2,120	15,360	(38)	(593)	16,849

b. 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
可扣除的暫時差異	(42)	(5)
稅務虧損的未來利益	(1,016)	(1,021)
未確認的遞延稅項資產淨額	(1,058)	(1,026)

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。

財務報表附註

26. 其它遞延負債

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
會所債券(不附帶利息)	215	217
遞延收入	47	45
	262	262

本集團認為會所債券折現後對本集團的影響不大。

27. 財務風險管理及公允價值

集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。集團財務委員會負責製定、維繫及監察集團的財務政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動的影響。集團的庫務部門負責執行以上的財務政策，並以中央服務的形式運作與集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予集團。

集團在必要時，會以遠期外匯合約、利率掉期合約、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

集團的利率風險主要來自集團的港幣、美元及人民幣的長期借款，浮息借貸使集團承擔現金流量利率風險，定息借貸則使集團承擔公允價值利率風險。為了管理利率風險，集團透過界定政策及以減低集團的資金成本為重點作出定期檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

為配合集團現有的策略，集團簽訂了若干名義數額為港幣九億三千萬元(二〇〇八年：港幣八億五千萬元)的利率掉期合約，該等合約實際將等同數額的定息票據轉變成浮息借貸。集團簽訂的每一張利率掉期合約，掉期合約的現金流量時間與借款的利息支出時間相同。

為了保證未來數年部分的確實的資金成本，集團簽訂了若干名義數額為港幣三十六億三千萬元的十年浮息至定息利率掉期合約，同時亦簽定了二年同等名義數額的定息至浮息利率掉期合約。該等安排由二〇一〇年及二〇一一年往後的八年，有效地將集團部份的浮息借貸鎖定範圍由2.1%至3.6%的固定利率。

於二〇〇九年十二月三十一日，在計入上述的利率掉期合約後，集團的借貸大約92%(二〇〇八年：92%)為浮息，餘下8%(二〇〇八年：8%)則為定息(附註24(b))。

根據於二〇〇九年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%(二〇〇八年：1%)及其它可變因素在不變的情況下，估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣二千八百萬元(二〇〇八年：港幣一億二千萬元)。這已計入於帶息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於報告日利率產生變動導致本集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被應用於重估本集團於報告日持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於報告日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對本集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

b. 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港及中國，現金流亦大部份以港幣及人民幣為本位，集團因此承擔中國的物業發展及有關港口營運投資人民幣的外幣風險。

本集團也需要就以美元為單位的借款承擔外幣風險。預計的外幣支出主要與利息支出、本金還款和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，本集團可簽訂遠期外匯合約及掉期合約，以管理上述有關實體的非功能貨幣為本位的預期交易的外幣風險。

本集團的大部分借款均以借出貸款的個別公司的功能貨幣為單位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，借款以港幣或美元為單位。為了管理中國投資項目現有及將來資本性開支的財務成本，集團採用一分散融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約。其中部分的跨貨幣利率掉期合約使若干美元借貸轉換成日圓借貸，為了受惠日圓的低利率，但集團須承擔日圓的外匯風險。根據此安排，有關的跨貨幣利率掉期合約有效地令四億美元的十年定息票據轉換成日圓借貸，集團因此在票據的年期內節省了大約每年3%的利息支出。同時，集團亦承擔日圓匯率波動的風險。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外幣風險承擔。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往來結餘，均不會計入外幣風險。

	二〇〇九年				二〇〇八年			
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	歐羅 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	歐羅 百萬元
本集團								
銀行存款及現金	72	22	—	2	14	51	—	—
可供出售投資	146	—	—	2	80	—	—	2
持作到期投資	102	—	—	—	—	—	—	—
應收貿易及其它賬項	86	33	—	3	27	38	—	2
應付貿易及其它賬項	(15)	(232)	—	—	(26)	(388)	—	—
銀行借款及其它借貸	(1,298)	—	—	—	(1,182)	—	—	—
公司間結存	111	490	—	—	104	906	—	—
已確認資產及負債產生 的風險總額	(796)	313	—	7	(983)	607	—	4
遠期外匯合約的名義數額								
— 於收益表按公允價值處理	138	600	(12,772)	—	121	—	(12,772)	—
跨貨幣利率掉期合約名義數額	1,298	—	(45,764)	—	1,182	—	(45,764)	—
機會極高的預測採購	(271)	—	—	(10)	(78)	—	—	(2)
整體風險淨額	369	913	(58,536)	(3)	242	607	(58,536)	2

此外，於二〇〇九年十二月三十一日，本集團在中國的附屬公司也由於持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金、應付貿易及其它賬項、銀行借款及公司間借款而分別承擔港幣／美元的風險港幣十一億九千八百萬元、港幣六千九百萬元、港幣八億八千三百萬元及港幣十七億零九百萬元(二〇〇八年：分別承擔港幣六億五千四百萬元、港幣無、港幣十四億零八百萬元及港幣十二億四千九百萬元)。

於二〇〇九年十二月三十一日，本公司以港幣為功能貨幣為本位，並無須承擔外幣風險。於二〇〇八年，本公司承擔持有一千二百萬美元銀行存款之外幣風險。

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。

- 日圓兌美元匯率上升／下跌5% (二〇〇八年：5%) 將導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣二億五千六百萬元(二〇〇八年：港幣二億四千七百萬元)。
- 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的稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

以上敏感度分析所列示之結果代表就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。

敏感度分析乃假設匯率變動應用於重估本集團於報告日持有並承擔外幣風險的金融工具（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

本集團需要承擔劃歸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敏感度分析，本集團的可供出售上市投資市值每增加／減少10%（所有其它可變因素維持不變），除非出現減值，否則不會對本集團的稅後盈利構成任何影響，但本集團的權益總額則會增加／減少港幣一億二千三百萬元（二〇〇八年：港幣六千六百萬元）。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

d. 流動性風險

集團有一保守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不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及滿足短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理是由集團庫務部門中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

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

下表詳載了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及匯率計算的利息支出)和本集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況:

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	1年內 或接獲 通知時	1年後 但2年內	2年後 但5年內	5年後
			港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇〇九年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(39,844)	(42,878)	(8,842)	(5,422)	(19,690)	(8,924)
應付貿易及其它賬項	(8,240)	(8,240)	(7,241)	(516)	(423)	(60)
其它遞延負債(會所債券)	(215)	(215)	—	—	—	(215)
遠期外匯合約	(2)	(2)	(2)	—	—	—
跨貨幣利率掉期合約	(918)	(33)	105	99	254	(491)
利率掉期合約	276	(486)	(2)	(52)	(190)	(242)
	(48,943)	(51,854)	(15,982)	(5,891)	(20,049)	(9,932)
二〇〇八年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(38,009)	(41,117)	(5,044)	(6,568)	(21,387)	(8,118)
應付貿易及其它賬項	(6,924)	(6,924)	(5,831)	(505)	(430)	(158)
其它遞延負債(會所債券)	(217)	(217)	—	—	—	(217)
遠期外匯合約	(166)	(166)	(166)	—	—	—
跨貨幣利率掉期合約	(604)	(228)	59	58	179	(524)
利率掉期合約	(43)	(167)	7	1	(57)	(118)
	(45,963)	(48,819)	(10,975)	(7,014)	(21,695)	(9,135)

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務, 本公司可被要求代為償還, 而於二〇〇九年十二月三十一日, 該擔保最高金額為港幣二百五十一億元(二〇〇八年: 港幣二百三十五億元)。

e. 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、其它貿易及服務應收賬項、現金及現金等價項目、持作到期投資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財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註31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) 公允價值估計

金融工具的公允價值決定如下：

上市投資以市值列報。不能可靠地計量其公允價值的非上市投資以成本值減虧損值列報。

持作到期投資、應收賬項、銀行存款及其它流動資產、應付賬項及款項、短期借款及準備，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計算。利率掉期合約及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。銀行借款及其它借款的公允價值是根據類似金融機構現時市場利率折現未來現金流量計算。

所有金融工具均按與其於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異的數額報值。應收／(付)附屬公司款項為無抵押，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。

財務報表附註

(ii) 以公允價值列報之金融工具

下表呈列於報告日在財報準則第7號「金融工具：披露」所界定之公允價值三個等級中，以公允價值列賬之金融工具之賬面值，而各金融工具之公允價值則按其公允價值計量所需輸入的重要數據之等級，按最低等級而整體作出分類。該三個等級的界定如下：

- 第一級(最高等級)：以同一金融工具在活躍市場的報價(未經調整)計算其公允價值
- 第二級：以類似之金融工具在活躍市場的報價，或以估值方法(其中所有輸入的重要數據乃直接或間接以可觀察的市場數據為本)計算其公允價值
- 第三級(最低等級)：以估值方法(其中輸入的重要數據並非按可觀察的市場數據為本)計算其公允價值

二〇〇九年十二月三十一日	集團		總額 港幣百萬元
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	
資產			
可供出售投資：			
— 上市	1,232	—	1,232
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	409	409
— 跨貨幣利率掉期合約	—	102	102
	1,232	511	1,743
負債			
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	(133)	(133)
— 跨貨幣利率掉期合約	—	(1,020)	(1,020)
— 遠期外匯合約	—	(2)	(2)
	—	(1,155)	(1,155)

年內，第一級及第二級之間並沒有重大轉移。

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。

於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款(附註 24)	39,844	38,009
減：銀行存款及現金(附註 22)	(18,412)	(15,886)
負債淨額	21,432	22,123
股東權益	115,210	99,494
總權益	122,164	105,857
負債淨額與股東權益比率	18.6%	22.2%
負債淨額與總權益比率	17.5%	20.9%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

28. 股本

	二〇〇九年 股數(百萬)	二〇〇八年 股數(百萬)	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣一元	3,600	3,600	3,600	3,600
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣一元				
一月一日	2,754	2,448	2,754	2,448
供股	—	306	—	306
十二月三十一日	2,754	2,754	2,754	2,754

供股

於二〇〇八年一月十六日，本公司完成供股以每股港幣三十元發行三億六百萬股面值港幣一元的新普通股，全數分配及支付。所得總額合共港幣九十一億二千一百萬元，其中港幣三億六百萬元已計入股本，餘額港幣八十八億一千五百萬元已計入股份溢價。

財務報表附註

29. 資本及儲備

- a. 集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

集團的投資重估儲備將會根據就重估可供出售投資所採用的會計政策處理。匯兌及其它儲備主要包括折算海外營運的財務報表所產生的匯兌差額。

公司的每一項權益於年內的變動釐列如下：

	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	盈餘儲備	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
公司					
二〇〇八年一月一日	2,448	7,751	7	3,500	13,706
供股	306	8,815	—	—	9,121
是年盈利	—	—	—	3,376	3,376
已付二〇〇七年末期股息	—	—	—	(1,212)	(1,212)
已付二〇〇八年中期股息(附註9)	—	—	—	(991)	(991)
二〇〇八年十二月三十一日及 二〇〇九年一月一日	2,754	16,566	7	4,673	24,000
是年盈利	—	—	—	1,530	1,530
已付二〇〇八年末期股息(附註9)	—	—	—	(1,212)	(1,212)
已付二〇〇九年中期股息(附註9)	—	—	—	(991)	(991)
二〇〇九年十二月三十一日	2,754	16,566	7	4,000	23,327

- b. 於二〇〇九年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣四十億元(二〇〇八年：港幣四十六億七千三百元)。
- c. 股份溢價賬及資本贖回儲備的用途分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所管轄。
- d. 於報告日後董事會建議派發末期股息每股64仙(二〇〇八年：每股44仙)，派息總額港幣十七億六千三百萬元(二〇〇八年：港幣十二億一千二百萬元)。該項股息於報告日並不確認為負債。

30. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，本集團及本公司並無參與任何與連繫人士的重大交易。

- a. 在截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶(該等租戶為本公司主席的家屬權益或一項獲彼授予財產而成立的信託所全資擁有的若干公司旗下之全資或非全資附屬公司)所得的租金收入為港幣五億一千三百萬元(二〇〇八年：港幣四億九千萬元)。該等交易被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。
- b. 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及5位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及(c)內披露。

31. 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、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣三百八十八億二千八百萬元(二〇〇八年：港幣三百六十九億六千九百萬元)。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。

於報告日，董事認為公司不會因此等擔保而被索償。

財務報表附註

32. 承擔

於報告日，本集團未支付的支出承擔如下：

	集團					
	二〇〇九年			二〇〇八年		
	香港 港幣百萬元	中國 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
a. 資本性支出 (包括投資物業)						
已授權及簽約者	330	6,624	6,954	369	1,903	2,272
已授權但未簽約者	1,148	11,711	12,859	1,144	1,304	2,448
	1,478	18,335	19,813	1,513	3,207	4,720
b. 節目及其它						
已授權及簽約者	2,226	—	2,226	783	—	783
已授權但未簽約者	139	—	139	71	—	71
	2,365	—	2,365	854	—	854
c. 發展中物業 (投資物業除外)						
已授權及簽約者	7	8,020	8,027	8	10,592	10,600
已授權但未簽約者	—	20,428	20,428	—	35,090	35,090
	7	28,448	28,455	8	45,682	45,690
d. 集團應佔共同發展公司及 聯營公司發展中物業						
已授權及簽約者	—	4,335	4,335	—	3,538	3,538
已授權但未簽約者	—	10,459	10,459	—	8,178	8,178
	—	14,794	14,794	—	11,716	11,716
e. 經營租賃支出						
一年以內	29	—	29	50	—	50
一年後但五年內	41	—	41	51	—	51
五年後	58	—	58	65	—	65
	128	—	128	166	—	166

- (i) 本集團附屬公司或透過共同發展公司的發展中物業承擔包括二〇一〇年至二〇一三年應分期償付的集團應佔未付土地成本港幣一百三十二億元。這個類別中的其它承擔主要為未來幾年的建築成本。
- (ii) 於中國的資本性支出承擔主要與發展中投資物業的土地和建築支出及現代貨箱碼頭於大鏞灣和太倉項目的港口開支有關。
- (iii) 本集團以經營租賃租用多項物業和電信網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。

33. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布以下多項新訂及經修訂之香港財報報告準則(「財報準則」)，並於本集團／或本公司的本會計期間首次生效。

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

本集團及／或本公司因採用最新及經修訂之財報準則之會計政策已詳載於第128頁至143頁的主要會計政策內。

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

a. 《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變動表內與全部其它收入及支出分開獨立呈報。全部其它收入及支出項目如在是期被確認為損益的部分，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。

此呈報變動對任何呈報期間所列報損益、總收入及支出或資產淨額並無任何影響。

b. 《財報準則》第7號(修訂)「金融工具披露之改進」

因採納《財報準則》第7號的修訂，財務報表擴大對金融工具的披露於附註27(f)，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《財報準則》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。

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，每一個應列報分部所列報的金額應作為供集團的主要經營決策者評估分部表現及就經營事宜作出決策所匯報的計量。這與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。

財務報表附註

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

香港會計準則第40號「投資物業」修訂後，興建中的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損益。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損益。此修訂於生效之後始適用，相應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公司股東應佔盈利增加港幣十八億七千七百萬元。

34. 未來會計政策變動

截至財務報表刊發日期香港會計師公會已頒布多項修訂、新準則及詮釋，因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。目前為止所得結論為除了採納「財報準則之改進(2009)」會構成少許影響，採納其它新準則及詮釋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。

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

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
財報準則第3號(經修訂)「業務合併」	二〇〇九年七月一日
會計準則第27號(修訂)「綜合及獨立財務報表」	二〇〇九年七月一日
會計準則第39號(修訂)「合資格對沖項目」	二〇〇九年七月一日
二〇〇九年財報準則之改進	二〇〇九年七月一日或二〇一〇年一月一日

35. 報告日後事項

董事已於報告日後建議派發末期股息。詳情已於附註9披露。

36. 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33內詳述。

37. 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。

38. 財務報表通過

財務報表於二〇一〇年三月二十三日經董事會通過及授權頒布。

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》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》(「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報準則。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33。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共同發展公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(z)。

c. 綜合基準

i. 附屬公司及少數股東權益

附屬公司為集團所控制之實體。當集團有權決定該實體的財務及經營業務從而獲取利益，控制權被確認。在評估控制權時，現存並可行使的潛在投票權已計算在內。

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及總全面收益在綜合收益表及綜合全面收益表賬面以分配為少數股東權益及公司股東應佔權益形式呈報。

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或本公司對其有重大影響，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與其它方根據合約安排經營的實體。有關的合約安排確定，本集團或本公司與一名或以上的其它方共同控制該實體的經濟活動。

除聯營公司或共同發展公司的投資被界定為可銷售外（或包括在被界定為可銷售的出售組合），於聯營公司或共同發展公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團所佔該聯營公司或共同發展公司資產淨值的收購後變動及有關投資於年內的任何減值虧損（附註(c)(iii)及(k)）作出調整。綜合收益表包括年內本集團所佔聯營公司和共同發展公司的收購後除稅後業績，及年內有關的任何減值虧損。然而，本集團所佔投資於收購後除稅後之其它全面收益則於綜合全面收益表確認。

當本集團對聯營公司或共同發展公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司或共同發展公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或共同發展公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或共同發展公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和共同發展公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司或共同發展公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合收益表中確認。

在個別公司財務狀況表所示於聯營公司或共同發展公司的投資是按成本減去減值虧損報值。

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。若有客觀證據顯示該投資需作減值虧損，其整體將作出減值測試(附註(k))。

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

當年內處置的現金產出單元、聯營公司或共同發展公司的任何應佔購入商譽均包括在處置項目的損益內。

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現正在興建或發展中的物業作為未來投資物業用途。

除了投資物業於報告日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入財務狀況表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或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(s)(i)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。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(i)。

ii. 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。

iii. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。成本值包括物料、直接勞工、合適比例的運作費用及收購、建設或生產需要相當時間才投入擬定用途的設備的直接借貸成本。

iv. 持作自用的其它物業及固定資產

持作自用的其它物業及固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

v. 報廢或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。

e. 固定資產折舊

折舊乃將固定資產成本值減其估計剩餘價值(如有)，在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算。

i. 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

ii. 酒店與會所物業

酒店與會所物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過40年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

iii. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備是按照成本值及根據由2年至20年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

iv. 持作自用的其它物業及固定資產

所有其它持作自用的物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。這些土地上的建築物的建築成本及根據地契剩餘年期內及預計可用年限之較短者釐定的比率，以直線法計算折舊。

其它持作自用的固定資產是按照成本值及根據由3年至25年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

當一項物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(若有)於每年進行檢討。

主要會計政策

f. 債務和權益證券投資

債務和權益證券(除了附屬公司、聯營公司及共同發展公司的投資)投資按公允價值,即交易價值初始列賬,除非公允價值能以變數只包括可觀察市場數據的估值方法更準確地計算。成本值包括有關交易成本,除以下所列之例外。這些投資根據其分類按以下方法入賬:

持作買賣證券的投資歸劃為流動資產,所有相關的交易成本於綜合收益表確認。本集團會在每個報告日重新計量公允價值,由此產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。在綜合收益表中確認的淨收益或虧損不包括任何按照會計政策s(iv)及(v)確認的股息及利息收入。

本集團及/或本公司有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券,劃歸為「持有至到期證券」。持有至到期證券是以攤銷成本減去減值虧損後記入財務狀況表。

當權益證券投資無法在活躍市場取得報價,而且不能可靠地計量公允價值時,這些投資便會以成本減去減值虧損後在財務狀況表確認。

不屬於以上類別的證券投資劃歸為可供出售投資。本集團會在每個報告日重新計量公允價值,由此產生的任何收益或虧損均於其它全面收益確認及獨立累計於權益中投資重估儲備內;但匯兌收益與虧損因轉變攤銷成本(如屬債務證券等貨幣項目)則直接在綜合收益表中確認。如為帶息投資,以實際利率法計算的利息會在綜合收益表中確認。終止確認這些投資或投資減值時,在權益中確認的累計收益或虧損會轉撥至綜合收益表。

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。

g. 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後重新計量公允價值,由此產生的收益或虧損即時在綜合收益表中確認。然而,如屬符合對沖會計條件的衍生工具,則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。

h. 對沖

i. 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認肯定承擔,或該資產或負債或肯定承擔就特定風險所應佔並可能影響溢利和虧損的已識別部分的公允價值改變的風險的對沖。公允價值對沖按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益,連同對沖風險應佔對沖項目的損益均記入收益表中。

ii. 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作已確認資產或負債的現金流量變動、或很可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會於其它全面收益確認及獨立累計於權益表中。當中任何收益或虧損的無效部分則即時在綜合收益表中確認。

如果預期交易的對沖其後引致需確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認金融資產或金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所收購資產或所承擔負債對損益造成影響（例如確認利息收入或支出時）的期間內在綜合收益表中確認。

至於上述兩項會計政策沒有覆蓋的現金流量對沖，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所對沖預期交易對損益造成影響的期間內在綜合收益表中確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計會進行對沖預期交易時，截至當時為止的累計收益或虧損會留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如果預計不會進行對沖交易，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合收益表中確認。

iii. 對境外經營淨投資的對沖

對於用作對境外經營淨投資的對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在其它全面收益中確認並獨立累計在權益中的匯兌儲備內，直至處置該境外經營時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合收益表中確認。當中的無效部分則即時在綜合收益表中確認。

主要會計政策

i. 租賃資產

本集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

i. 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如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（見附註(d)(i)）；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(i)）。

iii. 以融資租賃方式持有的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）記入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如本公司或本集團很可能取得資產的所有權）內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(e)。減值虧損按照附註(k)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的綜合收益表中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間於綜合收益表扣除。

j. 備用節目

備用節目包括於本集團電視頻道播放的代製節目及就特許協議購得的節目的播放權，以及用於特許協議的代製節目及電影。

播放權按成本減累計攤銷(當可用年限並非為無限)及減值損失在財務狀況表報值；攤銷則根據特許期或日後估計播放次數，按加速法計入損益。節目採購後的有關支出在發生時確認為費用。自製節目的成本在發生時撇銷。

用於特許協議的代製節目及電影的成本包括直接及間接製作費用，並以攤銷後成本或可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據每齣節目／電影當年總收入與管理層預測該節目從各方面最終能產生的所有收入的比率攤銷。

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

k. 資產減值

i. 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值

本集團在每個報告日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資(除了聯營公司或共同發展公司的投資)和其它流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售證券，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：

- 就以權益法(見附註(c)(ii))列賬的聯營公司及共同發展公司而言，減值虧損是以整體投資可收回金額與按附註(k)(ii)的賬面金額之間的差額計量。若按附註(k)(ii)用以計量賬面金額的估計有利好的變動，該減值可轉回。
- 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。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。

主要會計政策

- 就可供出售證券而言，已直接在投資重估儲備中確認的累計虧損會轉至綜合收益表中確認。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綜合收益表轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在其它全面收益表內確認。

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。除此之外，對於商譽及還未可以使用和沒有確定可用年限的無形資產，其可收回數額則按年以其有否減值跡象而作出估計。

- 可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用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。

– 中期財務報告及減值

根據《上市規則》，本集團須按《會計準則》第34號「中期財務報告」編制有關年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認、及轉回標準。

於中期期間確認有關商譽、可供出售證券投資及按成本值入賬證券投資的減值損失未有於下一期轉回。假設有關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共價值於餘下的會計期間或往後期間增加，該增加直接於全面收益表確認（不在綜合收益表確認）。

I. 待沽物業

i. 待沽物業

待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未售出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和銷售成本，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

m. 存貨

存貨是按照成本值與可變現值兩者中的較低數額報值。成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。可變現淨值是以管理層根據正常市況定出的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本後得出。

n. 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。

o. 帶息借款

當帶息借款與有關衍生金融工具存在對沖關係，而又不符合對沖會計，該帶息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。其後於報告日按公允價值重新計量，公允價值的變動於綜合收益表中確認。

其它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。

p. 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。

q. 現金和現金等價項目

現金和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。

r. 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率折算為港幣。折算海外附屬公司的財務報表時產生的差額在其它全面收益表內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣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。

s. 收入確認

收入是以收取或應予收取代價之公允價值計量。倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- i. 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的效益模式則除外。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。
- ii. 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，則計入財務狀況表的租金及客戶按金內。
- iii. 通訊、媒體與娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- iv. 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- v. 利息收入按實際利率法累計確認。
- vi. 遞延收入
來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

t. 借貸成本

直接用於收購、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所產生的借貸成本會被資本化。其它借貸成本於產生期間在損益中列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和在資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。當合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

主要會計政策

u. 所得稅

- i. 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在收益表中確認，但在其它收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它收益或直接在權益中確認。
- ii. 當期稅項是按本年度應課稅所得，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. 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。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，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應課稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認（不包括企業合併的部分）。

遞延稅項的金額是按照資產與負債賬面金額的預期變現或結算方式釐定，並根據已生效或在報告日實質上已生效的稅率計量。遞延稅項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稅項資產的賬面金額。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，該遞延稅項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。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

- iv. 當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債的情況下，當期和遞延稅項資產才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債。

v. 連繫人士

與集團連繫人士是指：

- i. 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響集團的財務及經營決策，或共同控制本集團；
- ii. 集團及該人士均受共同控制；
- iii. 該人士屬集團的聯營公司或屬本集團為合營方法的合營公司；

- iv. 該人士屬集團主要管理人員的成員、或屬個人的近親家庭成員、受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；
- v. 該人士如屬(i)所指的近親家庭成員或受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；或
- vi. 屬提供福利予集團或與集團關聯的實體的僱員離職後福利計劃。

w. 發出財務擔保，準備和或有負債

i. 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，該擔保的公允價值(即交易價格，除非該公平值能確實地估計)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. 其它準備和或有負債

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有負債，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，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

x. 分部報告

營運分部及本財務報告附註之各分部項目之款項，於定期向本集團高級管理層提供之財務報告中識別。高級管理層依據該等報告分配資源予本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大營運分部不會累積計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部份此等準則，則該等營運分類可能會被累積計算。

主要會計政策

y. 僱員福利

i. 界定福利退休計劃

本集團就界定福利退休計劃承擔的責任淨額是按每個計劃分開計算。計算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的確認。

如果計算本集團的責任淨額時出現負數，則所確認的資產不得超過日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值減以往服務成本。

ii. 以股份為基礎的支付

授予僱員的股份期權按公允價值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公允價值是在授予日以柏力克-舒爾斯期權定價模式計量，並會計及期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有股份期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予股份期權的公允價值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年在綜合收益表中列支／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄股份期權。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使（轉入股份溢價賬）或期權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

iii. 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款計劃的供款和非貨幣福利成本在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

z. 重大會計估計和判斷

估計不定性的主要根據

附註18和27載有與界定福利退休責任和金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

– 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於報告日仍處於建築或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地決定下除外。投資物業的市場價值由獨立合資格估價師經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於報告日的市道，並參考當時市場售價和合適的資本化比率而達成。

– 評估就固定資產折舊而進行可用年限

評估就固定資產的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括本集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗（視乎操作因素）、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年限是基於本集團的經驗而作出的判斷。

管理層按年檢討固定資產可用年限。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年限估計，則可用年限以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

– 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值（採用有關比率）或淨售價（參考市價）而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及終出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的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。

– 評估發展中物業和待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(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。

– 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產方面，需要本集團正式評估有關業務的未來盈利能力。本集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、科技變革以及營運和融資的現金流量。

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇〇九年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本 (除另列明外) ／註冊及實收資本	集團所佔 股權之百分率	主要業務
地產				
# 九龍倉置業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	100	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	地產
荷里活廣場有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100	地產
# 九龍倉發展有限公司 (前稱九龍倉置業發展有限公司)	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
# Wharf China Holdings Limited	英屬處女群島	2,564,102,500股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
■ 上海龍興房地產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	100	地產
■ 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	100	地產
■ 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	194,000,000人民幣	100	地產
† 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	179,900,000美元	98	地產
■ 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	100	地產
■ 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	387,593,812美元	100	地產
■ 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	100	地產
九龍倉中國地產發展有限公司 (前稱九龍倉置業中國有限公司)	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
■ 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	100	地產
■ 上海九洲物業發展有限公司	中華人民共和國	30,000,000美元	85	地產
† 上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	55	地產
■ 九龍倉置業(無錫)有限公司	中華人民共和國	192,580,000美元	100	地產
■ 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	750,000,000港幣	100	地產
■ 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	820,000,000港幣	100	地產
■ 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	166,800,000美元	100	地產
■ 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	105,400,000美元	100	地產
■ 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	84,700,000美元	100	地產
■ 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	99,990,000美元	100	地產
■ 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	99,980,000美元	100	地產
* 海港企業有限公司	香港	708,750,000 股每股港幣0.5元	70	控股公司
† 蘇州高龍房地產發展有限公司	中華人民共和國	3,097,596,772人民幣	56	地產
■ 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	229,800,000美元	70	地產
■ 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	770,000,000人民幣	70	地產

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本 (除另列明外) ／註冊及實收資本	集團所佔 股權之百分率	主要業務
物流				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	100	公共交通
現代貨箱碼頭有限公司	香港	70,116股每股港幣1,000元	68	貨櫃碼頭
¹ 深圳大鵬灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	2,475,550,000人民幣	44	貨櫃碼頭
¹ 蘇州現代貨箱碼頭有限公司	中華人民共和國	822,500,000人民幣	48	貨櫃碼頭
酒店				
[#] 馬哥孛羅酒店有限公司	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
馬哥孛羅酒店管理有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	酒店管理
香港酒店有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	70	酒店及地產
馬哥孛羅酒店(香港)有限公司	香港	1,000股每股港幣1元	100	酒店運作
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	酒店運作
¹ 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	100	酒店管理
通訊、媒體及娛樂				
[#] 九龍倉通訊有限公司	香港	1,000,000股每股港幣10元	100	控股公司
[*] 有線寬頻通訊有限公司	香港	2,011,512,400股每股港幣1元	74	控股公司
香港有線企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	74	廣告時段及 節目特許權
香港有線電視有限公司	香港	750,000,000股每股港幣1元	74	收費電視、 互聯網及 多媒體服務
香港有線娛樂有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	節目製作及 頻道營運
香港有線新聞有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	節目製作及 頻道營運
香港有線體育有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	節目製作及 頻道營運
有線寬頻網絡有限公司	香港	100股每股港幣1元 2股無投票權遞延股每股港幣1元	74	網絡營運
i-CABLE Network Operations Limited	香港	500,000股每股港幣1元	74	網絡營運
驕陽電影有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	電影創作
九倉電訊有限公司	香港	100,000,000股每股港幣1元	100	電訊
EC Telecom Limited	香港	2股每股港幣1元	100	電訊
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	100	電腦服務

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇〇九年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本 (除另列明外) ／註冊及實收資本	集團所佔 股權之百分率	主要業務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	融資
# Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	5,000,000股每股港幣1元	100	融資
Wharf Finance (No.1) Limited	香港	2股每股港幣1元	100	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	融資
聯營公司				
聯營公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	集團所佔 股權之百分率	主要業務
物流				
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	17	控股公司
地產				
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	普通股	50	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	50	地產

共同發展公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	集團所佔 股權之百分率	主要業務
地產				
Elite Mind International Limited	香港	普通股	40	控股公司
Show All Limited	香港	普通股	50	控股公司
Tartar Investments Limited	英屬處女群島	普通股	30	控股公司
Speedy Champ Investments Limited	香港	普通股	39	控股公司
Empire Land Investments Limited	香港	普通股	50	控股公司
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	40	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	普通股	50	地產
無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	普通股	50	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	普通股	30	地產
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	39	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	50	地產
物流				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	普通股	34	貨櫃碼頭

附註：

(a) 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。

(b) 上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬、聯營公司及共同發展公司。

直接持有的附屬公司

* 上市公司

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。

iii 根據中國法律註冊為外商經營企業。

主要物業撮要表

二〇〇九年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	(備註)
香港投資物業						
尖沙咀海港城						
海運大廈	658,000	-	658,000	-	-	
海洋中心	901,000	677,000	224,000	-	-	
九倉電訊中心	257,000	257,000	-	-	-	
世界商業中心	257,000	257,000	-	-	-	
環球金融中心	512,000	512,000	-	-	-	
海洋廊	386,000	-	386,000	-	-	
港威大廈第一期	1,236,000	1,128,000	108,000	-	-	
港威大廈第二期	2,640,000	1,570,000	400,000	670,000	-	
馬哥孛羅香港酒店(商場物業)	206,000	34,000	172,000	-	-	
時代廣場						
銅鑼灣嬰東街	1,969,000	1,033,000	936,000	-	-	
其它						
鑽石山龍蟠街3號荷里活廣場	562,000	-	562,000	-	-	
官塘海濱道九倉電訊廣場	395,000	330,000	65,000	-	-	
沙田安耀街3號匯達大廈	349,000	349,000	-	-	-	
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	-	-	-	566,000	(工業)
山頂寶吉道8號紅莓閣之部分單位	13,000	-	-	13,000	-	
山頂道77號	32,000	-	-	32,000	-	
山頂加列山道63號Chelsea Court	43,000	-	-	43,000	-	
山頂種植道11-13號Mountain Court	49,900	-	-	49,900	-	
山頂種植道1號	97,000	-	-	97,000	-	
荃灣柴灣角街有線電視大樓南翼	585,000	-	-	-	585,000	(工業)
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	924,000	-	-	924,000	-	
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-	
	12,688,700	6,147,000	3,561,800	1,828,900	1,151,000	
中國投資物業						
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000*	-	
上海市靜安區南京西路1717地塊會德豐國際廣場	1,228,000	1,149,000	79,000	-	-	
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-	
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-	
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	-	188,000	-	-	
成都市雙流縣雙楠大道中段633號成都時代奧特萊斯	680,000	-	680,000	-	-	
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界成都國際金融中心	4,724,000	2,226,000	1,248,000	490,000	760,000	(其它代表有304個房間的酒店)
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街蘇州超高層	3,780,000	1,890,000	-	1,890,000	-	
	12,172,800	5,609,800	3,228,000	2,575,000	760,000	

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
346,719	KPP 83	2012	1966	不適用	100%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	100%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	100%
(b)	KML 91 S.A. & KML 10 S. B.	2863	1969	不適用	70%
112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A., B & R.P., IL 722 & IL 718	2850/60/80	1993	不適用	100%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	100%
48,438	KTIL 713	2047	1991	不適用	100%
70,127	STTL 422	2047	1999	不適用	100%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	100%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	100%
76,728	RBL 836	2029	1951	不適用	100%
29,640	RBL 556 R.P.S.A. & S.B.	2035	2001	不適用	100%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2001	不適用	100%
97,670	RBL 534 S.E. & S.F.	2028	2002	不適用	100%
66,000	TWIL 36	2047	2012	完成地基工程	100%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	不適用	策劃中	100%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	70%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	100%
136,432	不適用	2049	2010	接近完成階段	98%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	100%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	100%
(d)	不適用	2039	2008	不適用	100%
(e)	不適用	2047	2009	不適用	100%
590,481	不適用	2047	2013	正進行挖掘工程	100%
229,069	不適用	2047/77	2016	策劃中	56%

主要物業撮要表

二〇〇九年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	(備註)
香港酒店及會所						
尖沙咀海港城						
馬哥孛羅香港酒店	553,000	-	-	-	553,000	(其它代表有664個房間的酒店)
港威酒店	313,000	-	-	-	313,000	(其它代表有433個房間的酒店)
太子酒店	359,000	-	-	-	359,000	(其它代表有393個房間的酒店)
九龍太平洋會	139,000	-	-	-	139,000	(會所)
	1,364,000	-	-	-	1,364,000	
中國酒店及會所						
武漢市江安區沿江大道160號武漢馬哥孛羅酒店						
	405,000	-	-	-	405,000	(其它代表有370個房間的酒店)
香港發展物業						
九龍東源街5號油塘貨倉						
	255,700	-	42,600	213,100	-	
香港發展物業(由聯營公司發展)						
九龍油塘油塘灣部分地段						
	651,400	-	20,100	631,300	-	(集團所佔權益 - 附註f)
中國發展物業						
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場						
- 第一、三、四、八及九座	177,000	-	-	177,000*	-	
大連市中山區人民路50號大連時代廣場						
	330,000	-	-	330,000	-	
上海市長寧區淮海西路176地塊上海新華路一號						
	200,000	-	-	200,000	-	(住宅面積已預售80,000平方呎)
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園						
	763,000	-	-	763,000*	-	
上海新江灣城上海楊浦區新江灣城 D1地塊						
	1,074,000	-	-	1,074,000	-	
成都市錦江區東大街與府河交界成都天府時代廣場						
	4,156,000	1,981,000	76,000	2,099,000	-	(住宅面積已預售1,036,000平方呎)
成都市站華路與府城大道交界高新區10號地塊						
時代•晶科名苑	3,807,000	-	94,000	3,713,000*	-	(住宅面積已預售566,000平方呎)
蘇州市蘇州工業園區68210號地塊						
	2,123,000	-	-	2,123,000	-	
無錫市南長區太湖廣場						
無錫超高層	3,013,000	1,583,000	-	1,028,000*	402,000	(其它代表有243個房間的酒店)
太湖廣場	8,949,000	-	-	8,949,000	-	(住宅面積已預售583,000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 實質權益
58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	70%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	100%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	100%
42,625	YTIL 4SA及接鄰政府地段	2047	不適用	策劃中	100%
673,055	YTML 22餘段及伸延部分、YTML 28 及伸延部分、YTML 29及伸延部分、及 YTML 12、32及33及 接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	14.9%
(c)	不適用	2053/73	2007/08	已完成	100%
(d)	不適用	2069	2009	已完成	100%
118,220	不適用	2070	2010	上蓋工程施工中	85%
170,825	不適用	2043/63	2013	策劃中	55%
638,000	不適用	2077	2012	上蓋工程施工中	70%
761,520	不適用	2045/75	2012	上蓋工程施工中	100%
884,459	不適用	2046/76	2013	上蓋工程施工中	100%
3,654,152	不適用	2076	2012	策劃中	100%
313,867	不適用	2047/57	2016	基礎工程施工中	100%
3,314,418	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	100%

主要物業撮要表

二〇〇九年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	(備註)
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊	9,127,000	3,922,800	1,281,400	3,922,800	-	
成都市東大街，經華南路及大田坎街交界 成都市錦江區一心橋北片區6號地塊	639,000	-	24,000	615,000	-	
江蘇省常州市新北區中華恐龍園項目	8,590,000	-	-	8,073,000	517,000	(其它代表有305個房間的酒店)
蘇州市蘇州工業園項目現代大道	9,765,000	-	-	9,765,000	-	
無錫市南長區鄰接京杭運河之無錫古運河71地段	2,551,000	-	-	2,551,000	-	
無錫市南長區鄰接京杭運河之無錫古運河72地段	2,670,000	646,000	-	2,024,000	-	
杭州杭一棉杭州拱墅區杭一棉 C/D 地塊	2,422,000	-	-	2,422,000	-	
	60,356,000	8,132,800	1,475,400	49,828,800	919,000	
中國發展物業(聯營公司進行)						
蘇州市蘇州工業園藍湖路南，迎湖路東西 兩側蘇州唯亭項目	908,000	-	-	908,000	-	(集團所佔權益 - 附註f)
天津靖江路地塊項目 中環線上河東區衛國道與靖江路口	646,900	-	173,000	473,900	-	(集團所佔權益 - 附註f)
	1,554,900	-	173,000	1,381,900	-	
中國發展物業(共同發展公司進行)						
杭州市西湖區之江國家旅遊度假區轉塘鎮項目	2,004,000	-	83,000	1,921,000	-	(集團所佔權益 - 附註f)
無錫市南長區鄰接京杭運河之無錫古運河73地段	1,760,000	-	-	1,760,000	-	(集團所佔權益 - 附註f)
重慶市南岸區彈子石C片區項目	7,908,000	-	1,470,000	6,438,000	-	(集團所佔權益 - 附註f) (住宅面積已預售72,000平方呎 商場已預售3,000平方呎)
成都沙河地塊 成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、 二環路以東、沙河以西片區	4,046,000	484,500	484,500	2,916,000	161,000	(其它代表酒店) (集團所佔權益 - 附註f)
重慶市江北區江北城B片區項目	2,524,000	-	-	2,524,000	-	(集團所佔權益 - 附註f)
重慶市江北區江北城A/C片區項目	7,166,000	-	-	4,763,000	2,403,000	(其它樓面面積包括片 區內所有商業用地面積) (集團所佔權益 - 附註f)
	25,408,000	484,500	2,037,500	20,322,000	2,564,000	
總面積	114,856,500	20,374,100	10,538,400	76,781,000	7,163,000	

* 住宅包括商住單位

附註：

- 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部分。
- 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- 由聯營公司及共同發展公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- 於二〇〇九年後，集團在中國新購入多兩地塊 i)成都川棉廠(擁有100%權益)，應佔總樓面面積為三百五十萬平方呎，ii)天津鐵東路(擁有50%權益)，應佔總樓面面積為二百六十萬平方呎。

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
(e)	不適用	2047/77	2013	策劃中	100%
160,000	不適用	2079	2012	策劃中	100%
4,427,804	不適用	2047/77	2016	策劃中	70%
5,425,454	不適用	2077	2017	策劃中	56%
1,416,822	不適用	2078	2015	策劃中	100%
1,276,142	不適用	2078	2014	策劃中	100%
914,000	不適用	2080	2014	策劃中	100%
1,976,237	不適用	2077	2014	策劃中	50%
511,560	不適用	2079	2014	策劃中	50%
2,046,685	不適用	2047/77	2014	上蓋工程施工中	50%
2,121,662	不適用	2048/78	2015	策劃中	50%
6,080,656	不適用	2047/57	2014	上蓋工程施工中	40%
2,212,128	不適用	2048/78	2011及以後	策劃中	30%
1,002,408	不適用	2057	2014	策劃中	39%
2,851,556	不適用	2050/60	2018	策劃中	50%

十年財務摘要

	二〇〇九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇五年 十二月三十一日 港幣百萬元
綜合收益表摘要					
營業額	17,553	15,940	16,208	13,364	12,543
不計入投資物業重估之集團盈利	7,817	4,194	5,947	4,285	4,499
投資物業重估盈餘淨額(附註a)	9,684	2,053	7,196	6,472	9,389
公司股東應佔是年盈利	17,501	6,247	13,143	10,757	13,888
股東應佔股息	2,754	2,203	2,093	1,958	1,958
綜合財務狀況表摘要					
固定資產	134,002	119,593	114,613	102,198	90,658
聯營公司	4,238	4,009	4,182	781	1,638
共同發展公司	7,551	7,989	4,555	788	896
可供出售投資	1,331	706	2,858	2,921	1,677
待估物業	17,797	17,272	9,235	5,784	4,370
銀行存款及現金	18,412	15,886	7,717	3,769	2,508
其它資產	7,130	3,099	3,011	3,036	2,745
資產總額	190,461	168,554	146,171	119,277	104,492
銀行借款/其它借款	(39,844)	(38,009)	(31,282)	(20,670)	(18,558)
其它負債	(28,453)	(24,688)	(22,887)	(18,689)	(17,408)
淨資產	122,164	105,857	92,002	79,918	68,526
股本	2,754	2,754	2,448	2,448	2,448
儲備	112,456	96,740	83,916	72,714	62,926
股東權益	115,210	99,494	86,364	75,162	65,374
少數股東權益	6,954	6,363	5,638	4,756	3,152
總權益	122,164	105,857	92,002	79,918	68,526
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)(附註b)	6.35	2.28	5.17	4.39	5.67
每股淨資產(港幣)	41.83	36.13	35.28	30.70	26.71
每股股息(仙)	100.00	80.00	80.00	80.00	80.00
財務比率					
淨負債佔總權益(%)	17.5%	20.9%	25.6%	21.1%	23.4%
股東權益回報(%) (附註c)	16.3%	6.7%	16.3%	15.3%	23.1%
股息倍數(倍)	6.4	2.9	6.5	5.5	7.1

	二〇〇四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇〇年 十二月三十一日 港幣百萬元
綜合收益表摘要					
營業額	11,953	11,253	11,333	11,725	12,023
不計入投資物業重估之集團盈利	3,740	3,043	2,259	2,519	2,494
投資物業重估盈餘淨額(附註a)	8,937	不適用	不適用	不適用	不適用
公司股東應佔是年盈利	12,677	3,043	2,259	2,519	2,494
股東應佔股息	1,683	1,487	1,370	1,908	1,908
綜合財務狀況表摘要					
固定資產	78,916	71,120	69,044	74,445	77,237
聯營公司	1,583	2,075	3,367	3,389	4,972
共同發展公司	348	—	—	—	—
可供出售投資	1,654	1,392	1,178	1,088	1,901
待估物業	2,915	2,589	2,776	2,747	3,139
銀行存款及現金	2,209	1,512	1,518	3,140	3,194
其它資產	2,513	2,474	3,239	3,655	2,060
資產總額	90,138	81,162	81,122	88,464	92,503
銀行借款／其它借款	(16,442)	(18,674)	(22,653)	(23,893)	(22,698)
其它負債	(15,072)	(6,839)	(7,054)	(6,196)	(7,829)
淨資產	58,624	55,649	51,415	58,375	61,976
股本	2,447	2,447	2,447	2,447	2,446
儲備	52,502	49,181	45,287	52,198	55,504
股東權益	54,949	51,628	47,734	54,645	57,950
少數股東權益	3,675	4,021	3,681	3,730	4,026
總權益	58,624	55,649	51,415	58,375	61,976
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)(附註b)	5.18	1.24	0.92	1.03	1.02
每股淨資產(港幣)	22.46	21.09	19.50	22.33	23.69
每股股息(仙)	68.80	60.80	56.00	78.00	78.00
財務比率					
淨負債佔總權益(%)	24.3%	30.8%	41.1%	35.6%	31.5%
股東權益回報(%) (附註c)	23.8%	6.1%	4.4%	4.5%	4.4%
股息倍數(倍)	7.5	2.0	1.6	1.3	1.3

附註：

- 投資物業重估之盈餘已經扣除遞延稅項及少數股東權益。
- 於二〇〇七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。

此年報由 FSC 認證的 Magno 歐洲環保雙面粉紙、9lives 55白色優雅再造FSC雙面粉紙及奧雪環保印刷用紙印製。紙漿全無氯氣漂染及不含酸性。

FSC標誌表示產品所含的木料來自管理良好的森林；該等森林根據Forest Stewardship Council的規例獲得認可。





九龍倉

始創於一八八六年

www.wharfholdings.com