

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

一 一般資料

恒基兆業地產有限公司（「本公司」）於香港成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市，其註冊辦事處及主要營業地點為香港中環金融街八號國際金融中心二期七十二至七十六樓。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築工程、基建項目、酒店業務及管理、百貨業務及管理、財務借貸、項目管理、投資控股以及物業管理。

二 主要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》（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）、香港公認會計原則及香港《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》之披露規定。以下是本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）所採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒佈了多項新訂及經修訂的《香港財務報告準則》及詮釋，並於本集團和本公司的本會計期間首次生效或可供提早採納。

該等準則之發展並沒有對本財務報表於所列示期間所採納之會計政策構成重大變動，惟因採納《香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第十二號「服務特許權的安排」》除外。該詮釋影響本財務報表內本集團之收費橋樑項目之分類及保留盈利。

於以前年度，本集團就按私人營運商參與公營基建服務的合約性安排之收費橋樑項目列賬為「固定資產」。採納《香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第十二號》後，本集團之收費橋樑項目已由「固定資產」重新分類為「無形經營權」，及將本集團已取得經營收費權（特許權）向公營服務使用者收費之情況下，以一項無形經營權列賬。無形經營權之成本乃根據本集團收費橋樑經營年期二十九年內以直線法攤銷。此項會計政策變動獲追溯應用及比較數字已經重列。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(a) 合規聲明(續)

採納《香港(國際財務報告詮釋委員會)》—詮釋第十二號之影響如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
資產負債表		
無形經營權增加	508	563
固定資產減少	(541)	(599)
保留盈利減少	(22)	(24)
少數股東權益減少	(11)	(12)

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
損益計算表		
本期／年度內攤銷支出增加	61	38
本期／年度內折舊支出減少	(64)	(40)

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈多項在截至二零零九年十二月三十一日止期間尚未生效，亦沒有在本財務報表採納之修訂、新準則及新詮釋。

本集團現正評估此等修訂、新準則及新詮釋預期在首次應用期間產生的影響。至目前為止，本集團預期採納於二零零九年一月一日或其後開始的會計期間生效之《香港財務報告準則》第八號「業務經營分部」及《香港會計準則》第一號(經修訂)「財務報表之呈報」將可能導致財務報表出現新訂或修訂披露。此外，「優化《香港財務報告準則》(2008年)」將導致本集團投資物業之會計政策出現以下所述之變動。

「優化《香港財務報告準則》(2008年)」為香港會計師公會對一系列《香港財務報告準則》作出多項性質輕微及非急切性之修訂而頒佈的綜合修訂。其中，《香港會計準則》第四十號「投資物業」之修訂將會導致在建中投資物業以公允價值入賬，於能可靠地計量其公允價值之時或建造完成日兩日期之較早者。任何收益或虧損均將在損益中確認，此項會計政策與應用於所有其他以公允價值列賬之投資物業之會計政策一致。以往此類物業按成本列賬，直至建造完成為止，並在建造完成時按公允價值列賬而所產生之收益或虧損均在損益中確認。《香港會計準則》第四十號之修訂於二零零九年一月一日或其後開始的會計期間生效，採納《香港會計準則》第四十號將導致本集團之在建中投資物業會計政策有所變動。此項會計政策變動不會追溯應用。

至於有關其他修訂、新準則及新詮釋，本集團尚未能確定會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(b) 更改財政年度年結日

根據董事會於二零零九年三月十九日通過之決議案，本公司之財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日，以便與本集團旗下主要上市聯營公司香港中華煤氣有限公司及於中國內地成立之項目公司(本公司透過該等公司投資於中國內地之物業組合及基建項目)之財政年度年結日一致。現呈報之綜合財務報表涵蓋二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日十八個月。因此，綜合損益計算表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及有關附註所呈列之比較數字(涵蓋二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日十二個月)並不能與本期數字作比較。

(c) 財務報表的編製基準

截至二零零九年十二月三十一日止十八個月的綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司，以及本集團所持有聯營公司和共同控制公司的權益。

除以下資產及負債是按公允價值列賬(見下文載的會計政策)外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 被歸類為可供出售權益證券之金融工具(參閱附註二(g))；
- 衍生金融工具(參閱附註二(h))；及
- 投資物業(參閱附註二(j)(i))。

分類為待出售之非流動資產及出售組合是以賬面金額和公允價值減出售成本後兩者中的較低者入賬(參閱附註二(aa))。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》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他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。

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內確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響之判斷及主要之估計數額不肯定因素來源的討論內容，已載列於附註三。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司和少數股東權益

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團有權決定該實體的財政及經營政策從而自其活動獲取利益，則本集團已持有該實體之控制權。於評估控制權時，現時可行使的潛在投票權已計算在內。

於附屬公司的投資由控制權開始當日至控制權終止當日在綜合財務報表中合併計算。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盈利，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份。

少數股東權益是指非本公司直接或透過附屬公司間接擁有之附屬公司淨資產的權益部份，而本集團並未與有關權益持有人協定任何附加條款，令本集團整體對該等權益產生符合金融負債定義之法定義務。少數股東權益在綜合資產負債表之權益部份內，與本公司股東應佔權益分開呈列。少數股東所佔本集團業績之權益在綜合損益計算表中呈列，以顯示本期之總盈利或虧損於少數股東權益與本公司股東權益之間的分配。

如果歸屬少數股東的虧損超過其所佔附屬公司的權益，超額部份和歸屬少數股東的任何進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須履行具有約束力的義務，並且有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。如果附屬公司其後錄得盈利，所有有關盈利便會分配為本集團的權益，直至本集團補回以往承擔的少數股東應佔虧損為止。

除附屬公司之投資被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為待出售之出售組合)外(參閱附註二(aa))，本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損(參閱附註二(n))後列賬。

(e) 聯營公司和共同控制公司

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政策之決定。

共同控制公司是指本集團或本公司與其他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他方共同控制該實體的經濟活動。

於聯營公司或共同控制公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，惟已被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為待出售之出售組合)除外(參閱附註二(aa))。按權益法，有關投資是以成本初始入賬，然後就本集團所佔被投資方收購後資產淨值的變動及任何減值虧損(包括關於該投資的任何商譽減值虧損(參閱附註二(f)及二(n)))作出調整。本集團當期所佔被投資方的收購及除稅後業績及任何減值虧損在綜合損益計算表中確認，而本集團所佔被投資方的收購及除稅後直接確認於權益中之項目則在綜合權益變動表內確認。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司和共同控制公司(續)

當本集團對聯營公司或共同控制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，或代被投資方作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或共同控制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控制公司投資淨額一部份的長期權益。

本集團與聯營公司及共同控制公司之間交易所產生的未變現盈利或虧損，均按本集團於被投資方所佔的權益比率抵銷；但假如未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在損益中確認有關未變現虧損。

除聯營公司或共同控制公司被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為待出售之出售組合)外(參閱附註二(aa))，本公司資產負債表所示於聯營公司及共同控制公司的投資，是按成本減去減值虧損(參閱附註二(n))後列賬。

(f) 商譽

商譽指業務合併之成本或於聯營公司或共同控制公司之投資，超過本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨額中所佔權益之部份。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。由業務合併所產生之商譽會分配至預計受惠於因合併而產生協同作用之每一個或一組現金產出單元，並且每年接受減值測試(參閱附註二(n))。就聯營公司或共同控制公司而言，商譽之賬面金額會計入聯營公司或共同控制公司權益之賬面金額中，並當出現減值之客觀證據時，該項投資會整體上接受減值測試(參閱附註二(n))。

本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨額中所佔權益，超過業務合併之成本或於聯營公司或共同控制公司之投資之任何部份將即時在損益中確認。

於期內出售現金產出單元、聯營公司或共同控制公司時，計算出售之損益時計入購入商譽之任何應佔金額。

(g) 其他權益證券投資

本集團有關權益證券投資(於附屬公司、聯營公司和共同控制公司的投資除外)的政策如下：

權益證券投資初始以公允價值列賬，而公允價值即交易價格，惟公允價值能更可靠地以估值方法(其可變數祇包括來自市場數據)進行估計除外。成本包括相關交易成本。該等投資其後視乎其分類入賬如下：

當權益證券無法在活躍市場取得報列市價，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(參閱附註二(n))後在資產負債表中確認。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(g) 其他權益證券投資(續)

不屬於以上類別的權益證券投資則劃歸為可供出售權益證券。本集團會在每個結算日重新計量其公允價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在權益中確認。此等投資的股息收入則按載於附註二(x)(viii)的會計政策於損益中確認。終止確認這些投資或投資出現減值時(參閱附註二(n))，以往直接在權益中確認的累計收益或虧損會重新分類至損益。

本集團會在承諾購入/出售投資當日確認/終止確認有關的投資。

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具乃按公允價值初始確認，並於每個結算日重新計量其公允價值。重新計量公允價值時產生之收益或虧損即時於損益中確認，惟倘若衍生工具合資格作為現金流量對沖會計則除外，因而所產生的收益或虧損將視乎對沖項目的性質予以確認(參閱附註二(i))。

(i) 現金流量對沖

倘若衍生金融工具獲指定對沖一項已確認資產或負債或能可靠地預計之交易的現金流量變動，於重新計量該衍生金融工具的公允價值時所產生的收益或虧損中的有效部份於權益中之對沖儲備直接確認，而非有效部份則立刻於損益中確認。當對沖項目影響損益，已直接在權益中確認的對沖工具公允價值變動需由權益重新分類至損益。

當對沖工具已到期或已出售、已被終止或已被行使、或實體撤回已確立之對沖關係但那些被對沖之預計交易仍然預期發生，有關累計至當時之收益或虧損會保留於權益中，直至該預計之交易發生時，有關收益或虧損由權益重新分類至該已對沖之預計交易對損益產生影響之期間內之損益。若該已對沖之交易預期不會發生，有關累計未變現收益或虧損會立刻重新分類至損益。

(j) 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(參閱附註二(m))擁有或持有的土地及/或樓宇，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地。

投資物業按公允價值記入資產負債表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附註二(x)(ii)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(參閱附註二(m)(i))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他投資物業相同。租賃支出是按照附註二(m)所述方式入賬。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策 (續)

(j) 固定資產 (續)

(i) 投資物業 (續)

正在建造或發展以供日後用作投資物業的物業均劃歸為發展中投資物業，並按成本列賬，成本包括已資本化之借貸成本 (參閱附註二 (z))、累計發展成本、物料及供應品、工資和其他直接費用減去減值虧損 (參閱附註二 (n))。在完成建造或發展這些物業時，便會按公允價值將其重新劃歸為投資物業。有關這些物業於該日的公允價值與以往賬面金額之間的任何差異均在損益中確認。

(ii) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目於資產負債表按成本減去累計折舊 (參閱附註二 (k)) 和減值虧損 (參閱附註二 (n)) 後列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇；及
- 其他廠房及設備項目。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括累計發展成本、物料及供應品、工資、拆卸和清除項目及修復項目所在場地的成本之初始估計金額 (以適用者為準)，以及適當比例的已資本化之借貸成本 (參閱附註二 (z)) 及已資本化之其他直接費用。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在損益中確認。任何相關之物業重估盈餘會由物業重估儲備轉撥至保留盈利，而不會重新分類至損益。

(k) 固定資產折舊

(i) 投資物業和發展中投資物業

投資物業和發展中投資物業不計提折舊。

(ii) 酒店物業、其他土地及樓宇

物業之租賃土地成本在土地未屆滿之地契年期內撇銷。相關之樓宇成本在樓宇各自未屆滿之地契年期或四十年 (兩者中較短者為準) 內按直線法撇銷。

(iii) 發展中自用物業

發展中自用物業於資產完成及可投入使用前不會計提折舊。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(k) 固定資產折舊(續)

(iv) 其他物業、廠房及設備

折舊乃將物業、廠房及設備項目之成本減去其估計殘值(如有)，在其下述估計可使用年期期間以直線法計算而撇銷：

物業裝修、傢具及裝置	5年
其他	2至10年

倘一項物業、廠房及設備的組成部份有不同的可使用年期，有關項目的成本會按照合理的基準分配至各個部份，而且每個部份會分開計提折舊。本集團會每年審閱資產的可使用年期和殘值(如有)。

(l) 無形經營權

無形經營權是按成本減去累計攤銷及減值虧損(參閱附註二(n))後列賬。

攤銷乃將無形經營權之成本，在其下述經營年期以直線法撇銷：

收費橋樑經營權	29年
收費高速公路經營權	25年

無形經營權會在出售或在持續使用該資產不會帶來經濟效益時終止確認。終止確認之無形經營權所產生之收益或虧損以出售所得款項淨額與資產的眼面金額之間的差額釐定，並於終止確認資產之時於損益中確認。

(m) 租賃資產

倘若本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用於一特定資產或多項特定資產之權利，則該安排(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) 本集團租賃資產的分類

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份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份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他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(參閱附註二(j)(i))一樣；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的樓宇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樓宇除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收樓宇時，或有關樓宇的建造日(如為較遲的時間)。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(m) 租賃資產(續)

(ii) 經營租賃費用

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在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映使用該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損益中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或然租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業(參閱附註二(j)(i))或持作發展後銷售(參閱附註二(o)(ii))之物業除外。

(n) 資產減值

(i) 權益證券投資及其他應收款的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的權益證券投資(附屬公司、聯營公司和共同控制公司的投資除外(參閱附註二(n)(ii)))和其他流動與非流動應收款或已劃歸為可供出售權益證券，以確定是否出現減值之客觀證據。減值之客觀證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項的顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變以致對債務人造成不利影響；及
- 權益工具投資的公允價值重大的或持續下跌低於其成本值。

若任何上述證據存在，則任何減值虧損按下列方式釐定及確認：

- 就按成本價列報之非掛牌權益證券，減值虧損乃根據金融資產之賬面值及以同類金融資產按現時市場之回報率折現預期未來現金流量(當折現之影響為重大時)之差異計算。權益證券之減值虧損不可撥回。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值(續)

(i) 權益證券投資及其他應收款的減值(續)

— 就以攤銷成本列報之貿易及其他流動應收賬款及其他金融資產，減值虧損乃根據資產之賬面值及以金融資產原實際利率(即該資產於首次確認時計算之實際利率)折現預期未來現金流量之差異計算(當折現之影響為重大時)。當金融資產以攤銷成本列報並含有類似風險特徵時，如類似之逾期情況及並未有個別被評估為減值，則有關的評估會共同進行。金融資產之未來現金流量會根據與該等資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況共同評估減值。

如在往後期間，減值虧損數額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後發生的事項有聯繫，則該減值虧損於損益內撥回。減值虧損之撥回不可以使資產之賬面值超出在以往年度若然沒有減值虧損被確認之資產賬面值。

— 就可供出售權益證券而言，已在權益中公允價值儲備確認的累計虧損會重新分類至損益。在損益中確認的累計虧損是購買成本與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在損益中確認的任何減值虧損。

可供出售權益證券已在損益中確認的減值虧損不會通過損益撥回。這些資產公允價值其後的任何增加會直接在權益中確認。

減值虧損直接與相應資產撇銷，惟就列於應收賬款及其他應收款中之應收貿易賬款所確認的減值虧損，其收回情況屬存疑而不渺茫者，則作別論。在此情況下，呆賬之減值虧損透過撥備賬記錄。當本集團信納收回機會渺茫，被視為無法收回的金額會直接在應收貿易賬款中撇銷，而任何列入撥備賬與此債項有關的金額會被撥回。其後若收回之前已在撥備賬中扣除的金額，則會在撥備賬中撥回。撥備賬內之其他變動及其後收回之前已直接撇銷的金額於損益內確認。

(ii) 其他資產的減值

本集團在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定以下資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損(與商譽有關則除外)已經不再存在或可能已經減少：

- 固定資產(按重估數額列賬的物業除外)；
- 無形經營權；
- 劃歸為以經營租賃持有的自用租賃土地的預付權益；
- 於附屬公司、聯營公司和共同控制公司的投資(持有這些劃歸為待出售投資(或包括在已劃歸為待出售之出售組合)者除外)(參閱附註二(aa))；及
- 商譽。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值(續)

(ii) 其他資產的減值(續)

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象存在，本集團也會每年估計其可收回數額。

— 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中的較高者。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他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來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，便會在損益中確認減值虧損。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)內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

— 減值虧損撥回

就商譽以外的資產而言，倘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撥回。商譽的減值虧損不會撥回。

所撥回的減值虧損以倘若在以往年度並無確認任何減值虧損而應以釐定資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的期間內計入損益中。

(iii) 中期財務報告及資產減值

按《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之規定，本集團需要根據《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」編製本財政期間之首六個月及隨後之六個月之中期報告。於每個上述中期報告期間之結算日，本集團所採用之減值測試、確認及撥回準則應與於本財政期末結算日所應用之減值測試、確認及撥回準則相同(參閱附註二(n)(i)及(ii))。

已於中期報告期間確認之商譽減值虧損、可供出售權益證券減值虧損、及以成本列賬之非上市權益證券之減值虧損不會於減值後財政期間撥回，儘管該減值測試於該等中期報告期間相關之財政年度結算日進行，其結果是沒有減值虧損、或減值虧損金額較少。因此，倘若可供出售權益證券價值於餘下之財政期間內或隨後任何期間內增加，該增加金額於權益(而不會於損益)內確認。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(o) 存貨

存貨是以成本和可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本和可變現淨值的釐定方法如下：

- (i) **租賃土地**
供發展後銷售之租賃土地的成本代表購買成本及付予有關政府機構之土地補價(如有)。可變現淨值是參照管理層按當時市場情況之估計而釐定。
- (ii) **供發展後銷售之待發展和發展中物業**
供發展後銷售之待發展和發展中物業的成本包括可明確識別之成本，包括已資本化之借貸成本(參閱附註二(z))、累計發展成本、物料及供應品、工資和已資本化之其他直接費用。可變現淨值為估計售價(根據當時市場情況)減去完成交易之估計成本及於銷售物業時所需產生之估計成本。
- (iii) **待銷售之建成物業**
成本按未出售物業應佔該發展項目的土地和發展成本總額的比例釐定。可變現淨值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售物業時所需產生之估計成本。
- (iv) **零售、餐飲存貨和外購商品**
成本值乃以加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本。可變現淨值指正常業務中之估計售價減去進行銷售所需之估計成本。

銷售存貨時，其賬面金額是在相關收入獲確認的期間內確認為支出。任何存貨金額撇減至可變現淨值及存貨的所有虧損均於撇減或虧損的發生期間內確認為支出。倘存貨之撇減出現任何撥回，則於撥回出現期間內沖減列作支出的存貨額。

(p) 建築合約

建築合約是指一份就建造一項資產或一組資產與客戶洽商之合約而該客戶能規範主要結構設計。合約收入的會計政策載列於附註二(x)(iv)。如果能夠可靠地估計建築合約的結果，合約成本會參照合約於結算日的完成程度確認為支出。如果合約總成本可能超過合約總收入，便會即時將預期損失確認為支出。如果不能可靠地估計建築合約的結果，則合約成本在其產生的期間內確認為支出。

於結算日的在建工程合約以所產生的成本淨額加上已確認盈利，再減去已確認虧損和按進度開列的賬單數額，記入資產負債表內，並按適用的情況在資產負債表中以「應收客戶合約工程款」(作為資產)或「應付客戶合約工程款」(作為負債)列示。客戶尚未支付的進度付款則記入資產負債表的「應收賬款、預付費用及按金」內。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(q) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後按攤銷成本減去呆賬減值撥備(參閱附註二(n))後列賬；但如應收款為提供予關聯方並不設任何固定還款期的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值撥備(參閱附註二(n))後列賬。

(r) 附息借款

附息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而最初確認之金額與贖回價值之間的任何差額則以實際利率法於借款期內連同任何應付利息及費用在損益中確認。

(s) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認，除財務擔保負債根據附註二(w)(i)計量外，應付賬款及其他應付款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。

(t) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及短期而高流動性的投資。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，現金及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份的銀行透支。

(u) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務的期間內累計。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。

(v) 所得稅

- (i) 本期所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債的變動。本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動均在損益內確認，但與直接於權益內確認之項目相關的，則在權益內確認。
- (ii) 本期所得稅是按本期應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行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。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(v) 所得稅(續)

- (iii) 遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產和負債在財務報表上的賬面金額與這些資產和負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣稅務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稅項資產來抵扣的未來應課稅盈利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅盈利包括因撥回目前存在的應課稅暫時性差異而產生的數額；但這些撥回的差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未利用可抵扣稅項虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能夠使用未利用可抵扣稅務虧損和稅款抵減撥回的同一期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時性差異是產生自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減由商譽所產生暫時性差異；不影響會計或應課稅盈利的資產或負債的初始確認（如屬業務合併的一部份則除外）；以及投資附屬公司（如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的暫時性差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來撥回的差異）。

遞延稅項是按照資產和負債賬面金額的預期實現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

於每個結算日本集團會對遞延稅項資產的賬面值作出審閱，倘預期不再可能獲得足夠的應課稅盈利以實現相關稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會扣減。任何被扣減之遞延稅項資產，在預期可能獲得足夠的應課稅盈利，則予以撥回，但以該等盈利為限。

- (iv) 本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在本集團有法定行使權以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期和遞延稅項負債：
- 本期稅項資產和負債：本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
 - 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(w) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出的財務擔保

財務擔保合約泛指發行人(即擔保人)須於擔保受益人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受損失時，向持有人償付指定款項的合約。

當本集團發出財務擔保時，該擔保之公允價值(即交易價格，惟公允價值能可靠地計算則除外)最初會被確認為於應付賬款及其他應付款內的遞延收入。倘若在發行該擔保時已收取或有應收取代價，該代價則根據本集團適用於該資產類別的政策確認。倘若沒有收取或沒有應收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認其相對之開支。

最初以遞延收入入賬的擔保金額按擔保條文於損益內攤銷，作為提供財務擔保之收入。此外，倘若(i)擔保合約持有人很可能要求本集團履行擔保合約；及(ii)向本集團索償的款項預期超過現時列於應付賬款及其他應付款內的擔保金額(即最初確認的金額減累計攤銷)，則須按附註二(w)(ii)方法計提撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定義務，因履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就該時間或數額不定的其他負債計提撥備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需資源的現值計提撥備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或然負債；但假如這資源外流的可能性極低則除外。

(x) 收入確認

收入是按已收或應收代價之公允價值計量。如果經濟效益很可能會流入本集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

(i) 銷售物業

銷售持有待出售物業所產生的收入在簽訂買賣協議或有關政府機構發出伙紙／建築完成證明書(以較遲的時間為準)，即有關物業擁有權之風險及回報已轉移予買家時確認。在確認收入當日前就銷售物業收取的訂金和分期付款則記入資產負債表的已收預售樓宇訂金內。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(x) 收入確認(續)

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。或然租金在其產生的會計期間內確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(iv) 建築工程之收入

在建築合約的結果能可靠地估計時：

- 固定價格合約的收入會以完工百分率法確認，參考直至當日所產生的工程成本與預計合約總成本的百分比計算；及
- 加本加成合約會參照期內所產生的可收回成本加已賺取總費用之適當比例確認，根據直至當日所產生的成本與預計合約總成本的比例計算。

倘若建築合約的結果不可以可靠地估計，收入之確認只限於所產生之工程成本中很有可能收回之部份。

(v) 通行費收入

通行費收入在提供服務後確認。

(vi) 酒店業務

酒店業務收入在提供服務後確認。

(vii) 銷貨收入

百貨業務之銷貨收入於貨物送出(即客戶接納貨物及其擁有權之相關風險和回報)時確認。

(viii) 股息

- 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。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(y) 外幣換算

期內的外幣交易按交易日的外幣匯率換算。以外幣計算的貨幣資產及負債則按結算日的外幣匯率換算，匯兌收益或虧損在損益中確認。

按歷史成本法以外幣計算的非貨幣資產及負債是按交易日的外幣匯率換算。以外幣計算並以公允價值列賬的非貨幣資產及負債按釐定公允價值當日的外幣匯率換算。

境外業務的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為港幣。資產負債表項目(包括二零零五年七月一日或之後收購的境外業務合併計算時產生的商譽)則按結算日的外幣匯率換算為港幣。所產生的匯兌差額直接確認在權益中的匯兌儲備。於二零零五年七月一日之前收購的境外業務合併計算時產生的商譽則按收購境外業務當日的外幣匯率換算。

出售境外業務時，已在權益中確認並與該境外業務有關的累計匯兌差額將會於確認出售項目的盈虧時從權益中重新分類至損益。

(z) 借貸成本

需要長時間建造才可以投入擬定用途或出售的資產直接相關的借貸成本會予以資本化為該資產成本的一部份。其他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份的借貸成本在資產產生開支、借貸成本正在產生和使資產投入擬定用途或出售所必須的準備工作進行期間開始資本化為該資產成本的一部份。在使合資格資產投入擬定用途或出售所必須的絕大部份準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(aa) 待出售之非流動資產

如非流動資產(或出售組合)之賬面值很可能透過出售交易而非持續使用中所收回,而該非流動資產(或出售組合)又能按現況中出售,則被劃歸為待出售。出售組合是指一組資產於單一交易中一併售出,而直接與該等資產相關的負債將於交易中轉移。

緊接在劃歸為待出售類別前,非流動資產(及出售組合內的所有個別資產及負債)之計量按重新分類前適用的會計政策作出更新。資產初始劃歸為待出售類別及至完成出售時,非流動資產(以下所述之若干資產除外)或出售組合會以賬面值及公允價值減出售成本後之較低者列值。在本集團財務報表中沒有使用此計量政策的主要項目包括遞延稅項資產、金融資產(於附屬公司、聯營公司及共同控制公司之投資除外)及投資物業。這些資產即使待出售,亦會繼續按附註二其他部份所載之政策計量。

初始分類為待出售或其後持有為待出售而重新計量時所產生之減值虧損於損益內被確認。一經分類為待出售或包括於分類為待出售之出售組合之非流動資產則不會計算折舊或攤銷。

(ab) 關連人士

就本財務報表而言,以下被視為與本集團有關連的人士:

- (i) 該人士有能力直接或間接地透過一個或多個中介人控制本集團或於本集團之財務及經營政策上發揮重大影響或共同控制本集團;
- (ii) 本集團與該人士均受共同控制;
- (iii) 該人士為本集團之聯營公司或本集團為其中一個合營者的合營企業;
- (iv) 該人士為本集團或其母公司之主要管理層人員的成員或該人士之近親家庭成員或受該人士控制、共同控制或重大影響之實體;
- (v) 該人士為(i)項所指人士之近親家庭成員或受該人士控制、共同控制或重大影響之實體;或
- (vi) 該人士屬提供予本集團或與本集團有關連人士的任何公司的僱員離職後福利計劃。

某一人士之近親家庭成員指在與實體交易時,可影響或受該個人影響的家庭成員。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二 主要會計政策(續)

(ac) 分部報告

分部是指本集團內可明顯劃分的組成部份，並且負責提供單項或一組相關的產品或服務(業務分部)，或在一個特定的經濟環境中提供產品或服務，並且承擔不同於其他經濟環境中經營部份的風險和回報(地區分部)。

按照本集團的內部財務報告模式，本集團為本財務報表選擇以業務分部為主要的分部報告形式，而地區分部則是次要的分部報告形式。

分部收入、支出、經營業績、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目的數額。例如，分部資產可能包括存貨、應收賬款及固定資產。分部收入、支出、資產及負債包含須在編製綜合財務報表時抵銷的集團內部往來的餘額和集團內部交易，但同屬一個分部的集團實體之間的集團內部往來的餘額和交易則除外。分部之間的轉移事項定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分部資本開支是指在會計期內購入預計可於超過一個會計期間使用的分部資產所產生的成本總額。

未能分配至分部的項目主要包括金融與企業資產、附息借款、借款、稅務結餘、企業與融資支出。

三 會計估計及判斷

在應用本集團會計政策時之估計數額不肯定因素及關鍵會計判斷之主要來源，如下所述：

(a) 投資物業估值

根據附註十六所載，投資物業由獨立專業測量師行評估及以公允價值入賬。其評估乃經計及淨租金收入並考慮到租約屆滿後續約時淨租金收入增加之可能性後而作出。

估值師在評估公允價值時所採用之評估方法會涉及若干估計，當中包括類似物業(於相同地點及狀況)之現行市場租金、適當的折現率及預期未來的市場租金。在倚賴此估值報告前，管理層已作出判斷及認為評估之方法均能反映現行之市場狀況。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

三 會計估計及判斷(續)

(b) 非流動資產之減值

當情況顯示固定資產(投資物業除外)、無形經營權及經營租約下自用租賃土地權益之賬面值可能不可收回時,該等資產被視為可能已減值及需要進行減值測試。當資產之可收回的數額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。資產的可收回數額是其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中的較高者。決定可收回數額是需要作出重大判斷,本集團估計對持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用合適折現率折現此等現金流量。

(c) 物業發展存貨的減值

管理層對物業發展存貨之賬面值定時審閱。根據管理層之審閱,當可變現淨值低於賬面值時,將會對物業發展存貨作出減值。

管理層根據最近成交個案,由獨立物業估值師所提供的市場調查報告及內部資料等當時市場數據,以作為釐定待銷售之建成物業的可變現淨值之評估基準。

有關對待發展之租賃土地及供發展後銷售之待發展/發展中物業的可變現淨值之評估須應用已調整風險折現率藉此估計此等物業未來折現後所產生之現金流量。此等估算需對預期樓宇售價(參考近期附近地點銷售交易)、新物業銷售率、推廣費用(包括因促銷導致之價格折讓)及有關預計建成物業之費用,法律和監管架構及一般市場情況作出判斷。

(d) 遞延稅項資產確認

本集團於二零零九年十二月三十一日確認有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產已載於附註十一(c)。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅盈利或應課稅暫時性差異而定。倘若產生之未來實際應課稅盈利或應課稅暫時性差異少於預期數額,該遞延稅項資產可能出現撥回,並會於有關撥回發生期間之損益內確認。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

四 財務風險管理

關於信貸、流動資金、利率、外匯及股票價格面對之風險從本集團業務之正常過程中產生。本集團所面對之風險及本集團用於管理有關風險之財務管理政策與實務敘述如下：

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於銀行存款、用作對沖用途之衍生金融工具、應收分期款、租金及其他應收賬款。本集團設有特定信貸政策並持續監察該等信貸風險。

現金存款會存放在信貸良好的財務機構，而本集團對每一間財務機構設置額度。本集團會與信貸良好的交易對手執行涉及衍生金融工具的交易。鑑於該等財務機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等財務機構不能履行責任。

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關通行費收入，此乃根據本集團與杭州市“四自”工程道路綜合收費管理處（一所位於中國內地杭州市之相關政府機構）（「杭州政府機構」）訂立之合同條款由杭州政府機構自二零零四年一月起代本集團收取。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠的按金以減低潛在信貸風險。至於其他應收賬款，所給予客戶的信貸條款乃按每一個客戶的財政和過往還款狀況作基準。在此情況下，集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，使有關之信貸風險減低。估計未可收回之數額已計提足夠的減值虧損。

本集團客戶數目龐大，故信貸風險並不集中。本集團所面對的最大信貸風險以資產負債表之每一金融資產之賬面值為限。除於附註八所列示的擔保外，本集團並無給予任何擔保致使本集團將面對信貸風險。

有關本集團源自應收賬款及其他應收款之信貸風險之進一步量化披露詳見附註廿六。

(b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中安排以應付預計資金需求。本集團之政策是定期監控現時及預計流動資金需要及其遵守貸款契諾之情況，以確保本集團能維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供足夠之信貸額度，預備以應付短期及長期之流動資金需要。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

四 財務風險管理(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表列載了本集團及本公司的非衍生金融負債及衍生金融負債於結算日以合約未折現現金流量(包括按照合約利率或(如屬浮動利率)結算日的現行利率計算的利息付款)和本集團及本公司可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

本集團

	於二零零九年十二月三十一日 合約未折現現金流出					資產負債表 之賬面值 港幣百萬元	於二零零八年六月三十日 合約未折現現金流出					資產負債表 之賬面值 港幣百萬元
	一年內 或按 要求	一年後 但二 年內	二年後 但五 年內	五年後	總計		一年內 或按 要求	一年後 但二 年內	二年後 但五 年內	五年後	總計	
	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	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	
銀行借款及透支	5,272	5,985	18,563	299	30,119	29,037	4,050	9,736	20,632	—	34,418	32,314
擔保票據	404	404	2,443	7,282	10,533	6,994	203	203	610	4,154	5,170	3,312
同母系附屬公司借款	9	2,210	—	—	2,219	2,210	26	1,872	—	—	1,898	1,872
應付賬款及應付費用	4,331	64	—	—	4,395	4,395	2,833	79	—	—	2,912	2,912
租約及其他按金	384	255	86	5	730	730	295	186	72	3	556	556
應付聯營公司款項	46	—	—	—	46	46	177	—	—	—	177	177
應付共同控制公司款項	126	—	—	—	126	126	123	—	—	—	123	123
	10,572	8,918	21,092	7,586	48,168	43,538	7,707	12,076	21,314	4,157	45,254	41,266

	於二零零九年十二月三十一日 合約未折現現金流入/(出)					總計	於二零零八年六月三十日 合約未折現現金流入/(出)					總計
	一年內 或按 要求	一年後 但二 年內	二年後 但五 年內	五年後	總計		一年內 或按 要求	一年後 但二 年內	二年後 但五 年內	五年後	總計	
	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	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	
按淨額結算衍生工具： 持有作現金流量對沖工具之 利率掉期合約	(121)	(118)	(363)	(823)	(1,425)	—	—	—	—	—	—	
按總額結算衍生工具： 持有作現金流量對沖工具之 跨貨幣利率掉期合約：												
— 流出	(852)	(443)	(3,662)	(8,181)	(13,138)	(292)	(292)	(877)	(5,298)	(6,759)		
— 流入	837	440	3,676	8,129	13,082	314	314	941	5,387	6,956		

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

四 財務風險管理(續)

(b) 流動資金風險(續)

本公司

	於二零零九年十二月三十一日		於二零零八年六月三十日	
	合約未折現 現金流出 一年內 或按要求 港幣百萬元	資產負債表 之賬面值 港幣百萬元	合約未折現 現金流出 一年內 或按要求 港幣百萬元	資產負債表 之賬面值 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	12	12	9	9
應付聯營公司款項	10	10	10	10
應付共同控制公司款項	27	27	9	9

(c) 利率風險

本集團的利率風險來自利率變動對主要以浮動利率計息的附息借款之影響。本集團審慎監察其利率風險及定息及浮息借款水平並於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

(i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂跨貨幣利率掉期合約用作對沖(i)每批以美元及英鎊計值並於二零一四年至二零二二年到期之擔保票據之全部金額(其於二零零九年十二月三十一日之本金總額為325,000,000美元(二零零八年六月三十日:325,000,000美元)及50,000,000英鎊(二零零八年六月三十日:50,000,000英鎊))(參閱附註卅一)由發行日至到期日期間;(ii)以美元計值並於二零一九年到期之擔保票據之全部金額(其於二零零九年十二月三十一日之本金總額為500,000,000美元(二零零八年六月三十日:零美元))(參閱附註卅一)由發行日至到期日期間;及(iii)所有以美元計值之銀行借款(其於二零零九年十二月三十一日之總金額為199,000,000美元(二零零八年六月三十日:零美元))由借款日至還款日期間可能產生之利率風險及外匯風險。本集團亦與若干銀行交易對手簽訂利率掉期合約用作對沖若干以港元計值之銀行借款(其於二零零九年十二月三十一日之總金額為港幣5,500,000,000元(二零零八年六月三十日:港幣零元))由借款日至還款日期間可能產生之利率風險。此等跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約指定作為由擔保票據及銀行借款所產生之利率及外匯風險之現金流量對沖。

該等掉期合約於二零一零年九月八日至二零二四年六月十三日之間到期,與有關擔保票據到期日及銀行借款還款日相同,其掉期利率為固定,年利率介乎於0.435%至5.735%(二零零八年六月三十日:5.241%至5.735%)。於二零零九年十二月三十一日,本集團所簽訂之掉期合約的公允價值分別為港幣516,000,000元(二零零八年六月三十日:港幣268,000,000元)(為一衍生金融資產)及港幣569,000,000元(二零零八年六月三十日:港幣309,000,000元)(為一衍生金融負債)。於二零零九年十二月三十一日及二零零八年六月三十日,此等金額已確認為衍生金融工具(參閱附註廿二)。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

四 財務風險管理(續)

(c) 利率風險(續)

(ii) 利率資料

下表詳列於結算日本集團之銀行借款及透支和擔保票據經計及指定為現金流量對沖工具之掉期合約之影響之利率資料(參閱上述(i)):

	於二零零九年十二月三十一日		
	固定/浮動	實際利率	金額 港幣百萬元
銀行借款及透支	浮動	1.78%	20,919
銀行借款	固定	3.90%	8,118
擔保票據	固定	5.21%	6,994

	於二零零八年六月三十日		
	固定/浮動	實際利率	金額 港幣百萬元
銀行借款及透支	浮動	2.66%	31,177
銀行借款	固定	7.05%	1,137
擔保票據	固定	5.50%	3,312

(iii) 敏感度分析

假設於二零零九年十二月三十一日利率增加/減少不多於100個基點(二零零八年六月三十日:100個基點),而此變動應用在該日已存在的衍生及非衍生金融工具的利率風險(所有其他可變因素維持不變),預期對本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額的影響並不重大。上述提及之利率風險是管理層對由結算日直至下一個年度結算日止期間內,相關利率可能發生的合理變動所作出的評估。

(d) 外匯風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港,現金流量亦大部份以港幣計值。本集團以港幣列報其業績。

本集團主要的外匯風險來自其於中國內地的物業發展及投資活動,此等營運之功能貨幣為人民幣。如適當及符合成本效益時,本集團會參考此等投資的將來人民幣融資要求及有關回報,以人民幣借款作融資。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

四 財務風險管理(續)

(d) 外匯風險(續)

本集團所承擔之外匯風險亦有來自於以美元、歐元及日圓計值之現金存款。於二零零九年十二月三十一日，以美元計值之現金存款合共594,000,000美元(二零零八年六月三十日：505,000,000美元)。由於港幣與美元掛鈎，本集團預期此等現金存款並無任何重大之外匯風險。就以以歐元及日圓計值之現金存款而言，由於此等結餘並非重大，故本集團認為所面對之外匯風險為低。

(i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂跨貨幣利率掉期合約用作對沖本集團由擔保票據及以外幣計值之銀行借款所產生之外匯風險，詳情載於上述附註四(c)(i)。

(ii) 敏感度分析

假設於二零零九年十二月三十一日相關的外幣升值／貶值不多於5%(二零零八年六月三十日：5%)，而此變動應用在本集團每一實體於該日已存在並以有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值的衍生及非衍生金融工具的外匯風險(所有其他可變因素維持不變)，預期對本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額的影響並不重大。

上述提及本集團之實體的外匯風險指管理層對由結算日直至下一年度結算日止期間內可能發生之合理匯率變動所進行之評估。

(e) 股票價格風險

本集團需要承擔分類為可供出售權益證券所產生的股票價格風險。

本集團在挑選可供出售權益證券投資組合中的上市投資時會考慮該等投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。假設於二零零九年十二月三十一日本集團的上市可供出售權益證券市值增加／減少不多於10%(二零零八年六月三十日：10%)(所有其他可變因素維持不變)，預期對本公司股東應佔權益總額的影響並不重大。任何本集團的上市可供出售權益證券市值增加／減少並不會對本集團的除稅後盈利構成任何影響，但若其已減值則除外。

(f) 公允價值

所有金融工具之賬面值與其於二零零九年十二月三十一日及二零零八年六月三十日之公允價值並無重大差異，以下除外：

(i) 應收／應付附屬公司、聯營公司及共同控制公司款項

所有本公司之應收／應付附屬公司款項及若干本集團之應收聯營公司及共同控制公司款項均無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之披露並無意義，故此該等款項以成本列賬。

(ii) 非上市投資

於二零零九年十二月三十一日，金額港幣125,000,000元(二零零八年六月三十日：港幣111,000,000元)之權益證券並無活躍市場之市場報價，因此其公允價值並不能可靠地計量。於結算日，有關投資以成本扣除減值虧損後列報(參閱附註廿三)。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

四 財務風險管理(續)

(g) 公允價值之估計

以下概括估計金融工具公允價值之主要方法及假設:

- (i) 權益證券
公允價值乃按結算日之未扣除交易費用之市場報價。
- (ii) 衍生金融工具
跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之公允價值乃根據每份合約的條款和到期情況於計量日以類似之金融工具的現行市場利率折現預期未來現金流量之現值計算。
- (iii) 附息借款
公允價值乃根據未來現金流量於計量日以類似之金融工具之現行市場利率折現之現值估計。

五 營業額

本集團營業額包括銷售物業收入、租金收入、建築工程收入、基建項目收入、酒店經營及管理、百貨公司經營及管理和其他收入(主要包括提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理收入及代理人服務、及提供清潔和保安服務收入)。

主要項目分析如下:

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
銷售物業(註)	8,673	9,173
租金收入	4,178	2,625
建築工程	400	317
基建項目	441	272
酒店業務	248	186
百貨業務	406	257
其他	884	662
	15,230	13,492

註: 截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之銷售物業營業額內包括一項為數港幣144,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度: 港幣920,000,000元)之款項乃源自本集團與一間聯營公司共同發展項目之權益而產生之本集團應佔銷售所得款項。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

六 其他收入及其他收入淨額

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
其他收入		
銀行利息收入	250	243
其他利息收入	17	13
其他	101	70
	368	326
其他收入淨額		
外幣兌換(虧損)/收益淨額	(54)	227
出售固定資產盈利淨額	69	71
出售上市投資收益	37	1
衍生金融工具公允價值虧損淨額	—	(3)
其他	4	1
	56	297

七 其他營運(費用)/收入淨額

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
出售附屬公司收益淨額(註(i)及附註卅五(b))	48	150
於被收購方之可識別資產之公允價值中所佔權益超過業務合併之成本 應收賬款及其他應收款之(減值虧損)/減值虧損撥回	—	10
— 應收貿易賬款(附註廿六(c))	(56)	63
— 其他(註(ii))	—	(266)
存貨撥備	(34)	(27)
可供出售權益證券減值虧損(附註廿三)	(73)	—
其他	(168)	(127)
	(283)	(197)

註：

- (i) 於截至二零零九年十二月三十一日止十八個月內，本集團以總代價港幣60,000,000元出售一間從事物業租賃之附屬公司。於截至二零零八年六月三十日止年度內，本集團以總代價港幣470,000,000元出售若干從事物業租賃及基建項目之附屬公司。因此產生出售收益淨額港幣48,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度：港幣150,000,000元)。
- (ii) 上述截至二零零八年六月三十日止年度之減值虧損包括一筆有關於該年度內因終止參與一個中國內地物業發展項目而產生之若干發展成本預付款之撇賬，涉及金額為港幣257,000,000元。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

八 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行利息	1,343	807
於五年內全部償還之借款之利息	212	82
於五年後償還之借款之利息	227	166
其他借貸成本	130	41
	1,912	1,096
減：資本化之數額*	(571)	(520)
	1,341	576

* 借貸成本乃根據年利率1.87%至6.55% (截至二零零八年六月三十日止年度：1.82%至6.37%)之息率資本化。

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
(b) 董事酬金：		
— 由二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日止六個月	103	—
— 由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止十二個月	156	—
— 截至二零零八年六月三十日止年度	—	162
	259	162

董事酬金之詳情載於附註九。

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
(c) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	1,927	1,161
界定供款退休計劃之供款	77	46
	2,004	1,207

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

八 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：(續)

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
(d) 其他項目：		
折舊	185	104
減：資本化之數額	(3)	(2)
	182	102
外幣兌換收益淨額	(92)	(228)
現金流量對沖：外幣兌換虧損淨額由權益重新分類	146	1
	54	(227)
租賃土地補價之攤銷	30	20
無形經營權之攤銷	69	49
銷售成本		
— 待銷售之建成物業(註(i))	4,566	5,606
— 存貨	379	213
核數師酬金	22	20
扣除直接支銷港幣1,301,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度： 港幣714,000,000元)後投資物業之租金收入(註(ii))	(2,216)	(1,464)
扣除直接支銷後之其他租金收入	(405)	(278)
可供出售權益證券投資股息收入		
— 上市	(26)	(28)
— 非上市	(23)	(16)

註：

- (i) 截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之待銷售之建成物業之銷售成本內包括一項為數港幣36,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度：港幣324,000,000元)之款項乃源自於本集團與一間聯營公司共同發展項目之權益(披露於附註五內)而產生之本集團應佔銷售成本。
- (ii) 截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之租金收入包括或然租金收入港幣208,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度：港幣141,000,000元)。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

九 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條披露之董事酬金如下：

	由二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日止期間				
	董事袍金 港幣千元	薪金、酬金、 其他津貼及福利 港幣千元	酌定花紅* 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李兆基博士	35	6,900	—	—	6,935
李家傑	35	7,529	—	6	7,570
林高濱	35	3,600	25,600	216	29,451
李家誠	35	5,917	—	227	6,179
葉盈枝	25	2,874	22,000	172	25,071
歐肇基	25	3,540	4,350	177	8,092
孫國林	35	2,178	5,000	131	7,344
李鏡禹	35	1,824	—	82	1,941
馮李煥琮	25	2,115	1,450	109	3,699
劉壬泉	35	—	—	—	35
李寧	35	2,315	—	77	2,427
郭炳濠	60	2,702	—	105	2,867
非執行董事					
胡寶星爵士	35	—	—	—	35
梁希文	35	215	—	—	250
李王佩玲	25	—	—	—	25
李達民	35	—	—	—	35
胡家驃	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
鄺志強	35	215	—	—	250
高秉強教授	35	215	—	—	250
胡經昌	35	215	—	—	250
小計	650	42,354	58,400	1,302	102,706

* 酌定花紅仍按董事於由二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日止期間之表現而支付。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

九 董事酬金(續)

根據香港《公司條例》第161條披露之董事酬金如下：(續)

	由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間				
	董事袍金 港幣千元	薪金、酬金、 其他津貼及福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李兆基博士	70	12,780	—	—	12,850
李家傑	70	13,112	1,620	12	14,814
林高濱	70	7,200	28,800	432	36,502
李家誠	70	10,054	2,140	454	12,718
葉盈枝	50	5,748	26,252	345	32,395
歐肇基	50	7,080	5,220	354	12,704
孫國林	70	4,356	6,144	261	10,831
李鏡禹	70	2,736	614	164	3,584
馮李煥琮	50	3,626	4,672	218	8,566
劉壬泉	70	—	—	—	70
李寧	70	2,550	1,330	153	4,103
郭炳濤	120	3,504	1,396	210	5,230
非執行董事					
胡寶星爵士	70	—	—	—	70
梁希文	70	430	—	—	500
李王佩玲	50	—	—	—	50
李達民	70	—	—	—	70
胡家驃	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
鄺志強	70	430	—	—	500
高秉強教授	70	430	—	—	500
胡經昌	70	430	—	—	500
小計	1,300	74,466	78,188	2,603	156,557
截至二零零九年十二月三十一日止 十八個月之總額	1,950	116,820	136,588	3,905	259,263

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

九 董事酬金(續)

根據香港《公司條例》第161條披露之董事酬金如下：(續)

	截至二零零八年六月三十日止年度				
	董事袍金 港幣千元	薪金、酬金、 其他津貼及福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李兆基博士	70	10,439	—	—	10,509
李家傑	70	13,819	—	12	13,901
林高演	70	7,095	34,000	395	41,560
李家誠	70	10,820	—	443	11,333
葉盈枝	50	6,069	28,060	337	34,516
歐肇基	50	7,471	8,700	346	16,567
孫國林	70	4,593	6,515	255	11,433
李鏡禹	70	3,585	—	160	3,815
馮李煥琮	50	3,828	3,550	212	7,640
劉壬泉	70	—	—	—	70
李 寧	70	3,637	—	147	3,854
郭炳濤	120	4,532	—	205	4,857
非執行董事					
胡寶星爵士	70	—	—	—	70
梁希文	70	430	—	—	500
李王佩玲	50	—	—	—	50
李達民	70	—	—	—	70
胡家驃	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
鄺志強	70	430	—	—	500
高秉強教授	70	430	—	—	500
胡經昌	70	430	—	—	500
截至二零零八年六月三十日止年度之總額	1,300	77,608	80,825	2,512	162,245

本集團於任何上述期間及上年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十 最高酬金人士

在5名最高酬金人士中，全部均為董事（截至二零零八年六月三十日止年度：4名），彼等之酬金已在附註九內披露。截至二零零八年六月三十日止年度，其餘1名最高酬金人士之酬金如下：

	本集團 截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣千元
薪金、酬金、其他津貼及福利	5,092
酌定花紅	7,000
退休金供款	281
	12,373

十一 所得稅

(a) 綜合損益計算表內列報之所得稅代表：

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
本期稅項—香港利得稅撥備		
本期／年度撥備	774	467
以往年度撥備(多計)／少計	(4)	3
	770	470
本期稅項—香港以外稅項撥備		
本期／年度撥備	129	171
以往年度撥備少計	26	40
	155	211
本期稅項—土地增值稅撥備		
本期／年度撥備	78	50
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	1,346	981
稅率改變之影響	7	(302)
	1,353	679
	2,356	1,410

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十一 所得稅(續)

(a) 綜合損益計算表內列報之所得稅代表：(續)

香港利得稅撥備乃按照本期之估計應課稅盈利以16.5% (截至二零零八年六月三十日止年度：16.5%) 稅率計算。

香港以外稅項撥備乃就期內在有關稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利之期內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途的物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支)而釐定。

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 (重列) 港幣百萬元
除稅前盈利	18,456	17,732
按有關國家適用的利得稅稅率計算除稅前盈利之稅項	3,296	2,957
應佔聯營公司及共同控制公司盈利減虧損的稅項影響	(1,227)	(1,182)
不可扣減支出的稅項影響	128	34
毋須計稅收入的稅項影響	(80)	(123)
未被確認之本期/年度稅務虧損的稅項影響	264	121
使用以往年度稅務虧損的稅項影響	(26)	(29)
確認以往年度未被確認之未使用稅務虧損的稅項影響	(21)	(7)
物業重估盈餘於出售物業時變現而引致的稅項影響	(80)	(138)
稅率減低對期初遞延稅項結餘之影響	7	(302)
一次性利得稅退稅	—	(2)
土地增值稅	59	38
預提所得稅	14	—
以往年度撥備少計	22	43
實際稅項支出	2,356	1,410

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十一 所得稅(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

於綜合資產負債表確認之遞延稅項(資產)/負債組成部份及期/年內之變動如下：

遞延稅項產生自：	本集團							
	折舊免稅額 多於相關的 折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	支出對銷 及資本化 港幣百萬元	業務合併之 公允價值 調整 港幣百萬元	應收出售 收費橋樑 之收費權 代價款 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零零七年七月一日	619	5,093	318	506	14	(358)	—	6,192
匯兌調整	12	3	—	—	2	—	—	17
於損益內扣除/(計入)	61	570	(66)	(6)	(2)	122	—	679
於儲備內扣除/(計入)	—	13	—	—	—	—	(6)	7
收購附屬公司	—	—	—	420	—	—	—	420
出售附屬公司	(8)	(4)	—	—	—	9	—	(3)
於二零零八年六月三十日	684	5,675	252	920	14	(227)	(6)	7,312
於二零零八年七月一日	684	5,675	252	920	14	(227)	(6)	7,312
於損益內扣除/(計入)	68	1,374	4	(20)	6	(83)	4	1,353
於儲備內扣除	—	—	—	—	—	—	27	27
收購一間附屬公司	—	—	—	6	—	—	—	6
出售一間附屬公司	—	(9)	—	—	—	—	—	(9)
於二零零九年十二月三十一日	752	7,040	256	906	20	(310)	25	8,689

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨額	(156)	(129)
於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨額	8,845	7,441
	8,689	7,312

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十一 所得稅(續)

(d) 未被確認之遞延稅項資產：

有關以下項目之遞延稅項資產未被確認：

	本集團			
	於二零零九年十二月三十一日		於二零零八年六月三十日	
	可扣稅之 暫時性差異/ 稅項虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元	可扣稅之 暫時性差異/ 稅項虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元
可扣稅之暫時性差異	134	22	36	6
因稅務虧損而產生之將來稅務利益 香港(註(a))				
— 已經稅務局評估	1,233	203	744	123
— 未經稅務局評估	2,165	357	2,376	392
香港以外(註(b))	484	120	125	30
	3,882	680	3,245	545
	4,016	702	3,281	551

註：

(a) 根據現行稅法，這些稅務虧損不設應用限期。

(b) 稅務虧損可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

本集團並無確認若干附屬公司有關於可扣稅之暫時性差異及未使用之稅務虧損之遞延稅項資產，原因是該等附屬公司不大可能產生足夠未來應課稅盈利以抵銷有關可扣稅之暫時性差異及未使用之稅務虧損。

十二 本公司股東應佔盈利

本公司股東應佔綜合盈利包括在本公司財務報表內列報之盈利港幣6,687,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度：港幣31,495,000,000元)。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十三 股息

(a) 屬於本期／年度應付予本公司股東之股息

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
已宣派及支付二零零七／二零零八年度中期股息每股港幣4角	—	859
已宣派及支付二零零八／二零零九年度第一次中期股息每股港幣3角	644	—
已宣派及支付二零零八／二零零九年度第二次中期股息每股港幣3角 於結算日後擬派發之末期股息每股港幣7角 (截至二零零八年六月三十日止年度：每股港幣7角)	644	—
	1,503	1,503
	2,791	2,362

於結算日後擬派發之末期股息尚未在結算日確認為負債。

(b) 屬於上一個財政年度，並於本期／年度核准及支付予本公司股東之股息

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
屬於上一個財政年度，並於本期／年度核准及支付末期股息 每股港幣7角(截至二零零八年六月三十日止年度：每股港幣7角)	1,503	1,360

十四 每股盈利

- (a) 每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣14,320,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度(重列)：港幣15,473,000,000元)，並按於期／年內已發行普通股之加權平均數2,147,000,000股(截至二零零八年六月三十日止年度：普通股2,052,000,000股)計算。

於截至二零零八年六月三十日止年度及截至二零零九年十二月三十一日止十八個月內，並沒有具攤薄盈利之潛在股份，因此本期及上年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十四 每股盈利(續)

(b) 經調整後每股盈利乃根據以下已調整之本公司股東應佔盈利計算：

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	14,320	15,473
投資物業公允價值變動之影響	(7,156)	(6,706)
投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響	1,455	732
應佔投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)之影響：		
— 聯營公司	(467)	(1,015)
— 共同控制公司	(3,000)	(2,976)
少數股東權益之影響	936	200
用以計算每股盈利之經調整後盈利	6,088	5,708
經調整後每股盈利	港幣2.84元	港幣2.78元

十五 分部資料

分部資料是按本集團的業務及地區分部作出呈述。由於業務分部資料對本集團的內部財務匯報工作意義較大，因此被選為主要的分部報告形式。

業務分部

本集團的主要業務分部如下：

物業發展	—	發展和銷售物業
物業租賃	—	出租物業
建築工程	—	樓宇建造工程
基建項目	—	投資基建項目
酒店業務	—	酒店經營及管理
百貨業務	—	百貨公司經營及管理
其他	—	提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、提供清潔及保安服務

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十五 分部資料(續)

業務分部(續)

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
由二零零八年七月一日至 二零零九年十二月三十一日止期間									
收入及業績									
營業額	8,673	4,178	400	441	248	406	884	—	15,230
其他收入(不包括銀行利息收入)	4	13	2	—	17	3	79	—	118
對外收入	8,677	4,191	402	441	265	409	963	—	15,348
分部業務間收入	—	294	2,125	—	1	—	79	(2,499)	—
總收入	8,677	4,485	2,527	441	266	409	1,042	(2,499)	15,348
分部業績	3,155	2,696	86	335	33	7	460		6,772
分部業務間交易	16	(75)	(106)	—	(1)	57	(66)		(175)
對經營盈利之貢獻	3,171	2,621	(20)	335	32	64	394		6,597
銀行利息收入									250
存貨撥備	(34)	—	—	—	—	—	—		(34)
可供出售權益證券減值虧損	—	—	—	—	—	—	(73)		(73)
未能分類之支出減收入淨額									(1,536)
經營盈利									5,204
投資物業之公允價值增加									7,156
融資成本									(1,341)
									11,019
應佔聯營公司盈利減虧損(註(i))									3,074
應佔共同控制公司盈利減虧損(註(ii))									4,363
除稅前盈利									18,456
所得稅									(2,356)
本期盈利									16,100

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十五 分部資料(續)

業務分部(續)

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
由二零零八年七月一日至 二零零九年十二月三十一日止期間 (續)									
資產負債表									
分部資產	55,554	65,925	277	551	1,801	74	2,882	(173)	126,891
聯營公司權益									35,569
共同控制公司權益									16,711
未能分類之資產									12,071
總資產									191,242
分部負債	1,189	1,575	1,285	37	14	135	778	(173)	4,840
未能分類之負債									48,892
總負債									53,732
其他資料									
本期折舊及攤銷	9	20	10	70	85	6	81		
本期資本性支出	11,524	117	59	9	12	6	8		

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十五 分部資料(續)

業務分部(續)

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零八年六月三十日止年度 (重列)									
收入及業績									
營業額	9,173	2,625	317	272	186	257	662	—	13,492
其他收入(不包括銀行利息收入)	3	7	3	1	13	3	53	—	83
對外收入	9,176	2,632	320	273	199	260	715	—	13,575
分部業務間收入	—	173	1,835	—	1	—	65	(2,074)	—
總收入	9,176	2,805	2,155	273	200	260	780	(2,074)	13,575
分部業績	2,709	1,792	85	194	39	1	400	—	5,220
分部業務間交易	28	(51)	(84)	—	—	41	(57)	—	(123)
對經營盈利之貢獻	2,737	1,741	1	194	39	42	343	—	5,097
銀行利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	243
存貨撥備	(27)	—	—	—	—	—	—	—	(27)
未能分類之支出減收入淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	(873)
經營盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	4,440
投資物業之公允價值增加	—	—	—	—	—	—	—	—	6,706
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	(576)
應佔聯營公司盈利減虧損(註(i))	—	—	—	—	—	—	—	—	10,570
應佔共同控制公司盈利減虧損(註(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—	3,224
除稅前盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	3,938
所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	17,732
本年度盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,410)
									16,322

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十五 分部資料(續)

業務分部(續)

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	對銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零八年六月三十日止年度 (重列)(續)									
資產負債表									
分部資產	48,899	54,762	287	1,428	1,855	44	2,697	(198)	109,774
聯營公司權益									33,993
共同控制公司權益									13,891
未能分類之資產									17,220
總資產									174,878
分部負債	2,017	788	827	56	15	93	507	(198)	4,105
未能分類之負債									46,611
總負債									50,716
其他資料									
本年度折舊及攤銷	4	10	2	50	54	4	47		
本年度資本性支出	10,769	115	—	1	52	3	3		

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十五 分部資料(續)

地區分部

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間			
營業額	13,832	1,398	15,230
其他收入(不包括銀行利息收入)	100	18	118
對外收入	13,932	1,416	15,348
分部資產	93,250	33,814	
本期資本性支出	6,811	4,924	
截至二零零八年六月三十日止年度			
營業額	11,302	2,190	13,492
其他收入(不包括銀行利息收入)	69	14	83
對外收入	11,371	2,204	13,575
分部資產	84,085	25,887	
本年度資本性支出	6,833	4,110	

註:

- (i) 包括在本集團本期應佔聯營公司盈利減虧損內有一筆為數港幣261,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度:港幣983,000,000元)之盈利乃源自物業發展分部,及另一筆為數港幣959,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度:港幣1,258,000,000元)之盈利乃源自物業租賃分部(已包括期內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)金額港幣467,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度:港幣1,015,000,000元))。
- (ii) 包括在本集團本期應佔共同控制公司盈利減虧損內有一筆為數港幣251,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度:港幣390,000,000元)之盈利乃源自物業發展分部,及另一筆為數港幣3,916,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度:港幣3,342,000,000元)之盈利乃源自物業租賃分部(已包括期內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)金額港幣3,000,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度:港幣2,976,000,000元))。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十六 固定資產

(a) 本集團

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	自用發展中 物業 港幣百萬元	橋樑 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：								
於二零零七年七月一日	50,179	852	956	302	—	792	762	53,843
— 上年度報告								
— 採納《香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第十二號之影響	—	—	—	—	—	(792)	—	(792)
— 重列	50,179	852	956	302	—	—	762	53,051
匯兌調整	568	—	—	—	—	—	11	579
添置								
— 透過收購附屬公司	1,665	—	—	—	—	—	65	1,730
— 其他	223	1,074	—	—	—	—	135	1,432
調整成本	—	—	(12)	—	—	—	—	(12)
出售								
— 透過出售附屬公司	(244)	—	—	(32)	—	—	—	(276)
— 其他	(1,522)	—	—	—	—	—	(70)	(1,592)
重估盈餘	6,706	—	—	77	—	—	—	6,783
撇除	—	—	—	—	—	—	(8)	(8)
轉撥至存貨淨額	(1,170)	(324)	—	—	—	—	—	(1,494)
轉撥至投資物業	1,668	(1,498)	—	(183)	—	—	—	(13)
於二零零八年六月三十日 (重列)	58,073	104	944	164	—	—	895	60,180
代表：(重列)								
成本	—	104	944	164	—	—	895	2,107
估值	58,073	—	—	—	—	—	—	58,073
	58,073	104	944	164	—	—	895	60,180

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十六 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	自用發展中 物業 港幣百萬元	橋樑 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
累計折舊及減值虧損：								
於二零零七年七月一日								
— 上年度報告	—	—	167	54	—	200	591	1,012
— 採納《香港(國際財務報告詮釋委員會)》— 詮釋第十二號之影響	—	—	—	—	—	(200)	—	(200)
— 重列	—	—	167	54	—	—	591	812
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	7	7
本年度折舊	—	—	23	4	—	—	77	104
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	46	46
出售時撥回								
— 透過出售附屬公司	—	—	—	(5)	—	—	—	(5)
— 其他	—	—	—	—	—	—	(68)	(68)
撇除	—	—	—	—	—	—	(8)	(8)
轉撥至投資物業	—	—	—	(21)	—	—	—	(21)
於二零零八年六月三十日(重列)	—	—	190	32	—	—	645	867
賬面淨值：								
於二零零八年六月三十日(重列)	58,073	104	754	132	—	—	250	59,313

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十六 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	自用發展中 物業 港幣百萬元	橋樑 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：								
於二零零八年七月一日								
— 上年度報告	58,073	104	944	164	—	861	895	61,041
— 採納《香港(國際財務報告詮釋委員會)》之詮釋第十二號之影響(附註二(a))	—	—	—	—	—	(861)	—	(861)
— 重列	58,073	104	944	164	—	—	895	60,180
匯兌調整	(4)	—	—	—	—	—	—	(4)
添置								
— 透過收購一間附屬公司	99	—	—	—	—	—	1	100
— 其他	277	430	—	—	6	—	165	878
出售								
— 透過出售一間附屬公司	(60)	—	—	—	—	—	(1)	(61)
— 其他	(761)	—	—	(2)	—	—	(22)	(785)
重估盈餘	7,156	—	—	—	—	—	—	7,156
撇除	—	—	—	—	—	—	(7)	(7)
自存貨轉撥淨額	1,760	821	—	—	309	—	—	2,890
轉撥至投資物業	503	(503)	—	—	—	—	—	—
轉撥至分類為待出售之資產(附註卅三)	—	—	—	—	—	—	(6)	(6)
於二零零九年十二月三十一日	67,043	852	944	162	315	—	1,025	70,341
代表：								
成本	—	852	944	162	315	—	1,025	3,298
估值	67,043	—	—	—	—	—	—	67,043
	67,043	852	944	162	315	—	1,025	70,341

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十六 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	自用發展中 物業 港幣百萬元	橋樑 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
累計折舊及減值虧損：								
於二零零八年七月一日								
— 上年度報告	—	—	190	32	—	262	645	1,129
— 採納《香港(國際財務報告詮釋委員會)》— 詮釋第十二號之影響(附註二(a))	—	—	—	—	—	(262)	—	(262)
— 重列	—	—	190	32	—	—	645	867
本期折舊	—	—	35	3	—	—	147	185
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	1	1
出售時撥回								
— 透過出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	(1)	(1)
— 其他	—	—	—	(1)	—	—	(21)	(22)
撇除	—	—	—	—	—	—	(6)	(6)
轉撥至分類為待出售之資產時沖銷(附註卅三)	—	—	—	—	—	—	(3)	(3)
於二零零九年十二月三十一日	—	—	225	34	—	—	762	1,021
賬面淨值：								
於二零零九年十二月三十一日	67,043	852	719	128	315	—	263	69,320

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十六 固定資產(續)

(b) 物業賬面淨值之分析如下：

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日	於二零零八年 六月三十日 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	9,034	8,487
— 中期租約	46,268	44,271
	55,302	52,758
位於香港以外並簽有		
— 中期租約	13,755	6,305
	69,057	59,063

- (c) 本集團之投資物業已於二零零九年十二月三十一日由獨立測量師行戴德梁行(其員工具備香港測量師學會資深會員之資格,且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)進行重估。重估乃以個別物業之市值為準則(按物業現況),參照市場類似交易個案,及在合適情況下,將淨租金收入資本化並計入租約屆滿後續約時淨租金收入增加之可能性。
- (d) 所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義之物業,已被分類為投資物業。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十七 無形經營權

	本集團		總計 港幣百萬元
	收費橋樑經營權 港幣百萬元	收費高速公路 經營權 港幣百萬元	
成本：			
於二零零七年七月一日			
— 上年度報告	—	256	256
— 採納《香港(國際財務報告詮釋委員會)》 — 詮釋第十二號之影響	792	—	792
— 重列	792	256	1,048
匯兌調整	69	27	96
於二零零八年六月三十日(重列)	861	283	1,144
累計攤銷：			
於二零零七年七月一日			
— 上年度報告	—	77	77
— 採納《香港(國際財務報告詮釋委員會)》 — 詮釋第十二號之影響	238	—	238
— 重列	238	77	315
匯兌調整	22	9	31
本年度攤銷	38	11	49
於二零零八年六月三十日(重列)	298	97	395
賬面淨值：			
於二零零八年六月三十日(重列)	563	186	749

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十七 無形經營權(續)

	本集團		總計 港幣百萬元
	收費橋樑經營權 港幣百萬元	收費高速公路 經營權 港幣百萬元	
成本：			
於二零零八年七月一日			
— 上年度報告	—	283	283
— 採納《香港(國際財務報告詮釋委員會)》 — 詮釋第十二號之影響(附註二(a))	861	—	861
— 重列	861	283	1,144
匯兌調整	(1)	(1)	(2)
增加	7	—	7
轉撥至分類為待出售之資產(附註卅三)	—	(282)	(282)
於二零零九年十二月三十一日	867	—	867
累計攤銷：			
於二零零八年七月一日			
— 上年度報告	—	97	97
— 採納《香港(國際財務報告詮釋委員會)》 — 詮釋第十二號之影響(附註二(a))	298	—	298
— 重列	298	97	395
本期攤銷	61	8	69
轉撥至分類為待出售之資產時沖銷(附註卅三)	—	(105)	(105)
於二零零九年十二月三十一日	359	—	359
賬面淨值：			
於二零零九年十二月三十一日	508	—	508

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十七 無形經營權(續)

該項收費橋樑及收費高速公路分別為位於中國內地浙江省之杭州錢江三橋(「錢江三橋」)及中國內地安徽省之馬鞍山環通公路(「環通公路」)。本集團分別對錢江三橋及環通公路擁有二十九年及二十五年之經營權，並於上述期間本集團擁有(i)錢江三橋之管理權及維修權；及(ii)環通公路之管理權、維修權及收費權。

於本期內，收費高速公路經營權已轉撥至分類為待出售之資產，進一步詳情載於附註卅三。

於二零零九年十二月三十一日及二零零八年六月三十日，收費高速公路經營權已抵押予銀行以取得本集團的若干銀行貸款(參閱附註三十)。

本期/年度之攤銷金額已列入綜合損益計算表中的「直接成本」內。

十八 經營租約下自用租賃土地權益

經營租約下自用租賃土地權益賬面淨值之分析如下：

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	226	231
— 中期租約	748	773
位於香港以外並簽有	974	1,004
— 短期租約	2	2
	976	1,006

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

十九 附屬公司權益

	本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
非上市股份，按成本值	2,493	2,493
減：減值虧損	(93)	(93)
應收附屬公司款項	2,400	2,400
應付附屬公司款項	(12,248)	(11,798)
	100,822	97,000

應收／應付附屬公司款項均為無抵押，免息及無固定還款期。所有款項預期不會於一年內收回／償還。

於二零零九年十二月三十一日主要附屬公司之明細詳列於第226頁至231頁。

二十 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
非上市股份				
股份，按成本值	—	—	161	161
應佔資產淨值	851	1,109	—	—
應收聯營公司款項	1,214	1,242	308	185
	2,065	2,351	469	346
減：減值虧損	—	—	(49)	(49)
	2,065	2,351	420	297
於香港上市之股份				
應佔資產淨值，包括收購產生之商譽	33,504	31,642	—	—
	35,569	33,993	420	297
上市股份市值	53,625	51,905	—	—

於二零零九年十二月三十一日及二零零八年六月三十日，包括於聯營公司權益內有一項為數港幣10,727,000,000元之商譽乃由本公司於截至二零零八年六月三十日止年度內收購本集團旗下之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司（「恒基發展」）持有香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）之全部權益而產生，詳情參閱附註卅四(c)。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

二十 聯營公司權益(續)

除應收聯營公司款項港幣71,000,000元(二零零八年六月三十日:港幣131,000,000元)及港幣60,000,000元(二零零八年六月三十日:港幣54,000,000元)為附息,年利息分別為港元優惠利率減3%(二零零八年六月三十日:港元優惠利率減3%)及港元優惠利率加2%(二零零八年六月三十日:港元優惠利率加2%)外,所有應收聯營公司款項均為無抵押,免息及無固定還款期。所有款項預期不會於一年內收回及並無逾期或減值。

於二零零九年十二月三十一日主要聯營公司之明細詳列於第232頁。

聯營公司之財務資料摘要:

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	權益 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	盈利 港幣百萬元
由二零零八年七月一日 至二零零九年十二月 三十一日止期間	85,772	(35,784)	49,988	24,034	8,270
截至二零零八年 六月三十日止年度	64,265	(20,455)	43,810	19,165	7,938

廿一 共同控制公司權益

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
非上市股份,按成本值	—	—	—	—
應佔資產淨值	12,759	10,712	—	—
應收共同控制公司款項	3,952	3,179	126	126
	16,711	13,891	126	126

除應收共同控制公司款項港幣13,000,000元(二零零八年六月三十日:港幣15,000,000元)及港幣133,000,000元(二零零八年六月三十日:港幣175,000,000元)為附息,年利息分別為港元優惠利率(二零零八年六月三十日:港元優惠利率)及香港銀行同業拆息利率加0.5%(二零零八年六月三十日:香港銀行同業拆息利率加0.5%)外,所有應收共同控制公司款項均為無抵押,免息及無固定還款期。所有款項預期不會於一年內收回及並無逾期或減值。

於二零零九年十二月三十一日主要共同控制公司之明細詳列於第233頁。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

廿一 共同控制公司權益(續)

共同控制公司之財務資料摘要－集團之應佔權益：

	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
非流動資產	23,365	19,931
流動資產	3,400	2,958
非流動負債	(10,837)	(10,849)
流動負債	(3,169)	(1,328)
資產淨值	12,759	10,712

	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
收入	9,346	7,535
支出	(4,983)	(3,597)
本期／年度盈利	4,363	3,938

廿二 衍生金融工具

	本集團			
	於二零零九年十二月三十一日		於二零零八年六月三十日	
	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
現金流量對沖：				
— 跨貨幣利率掉期合約	331	568	268	309
— 利率掉期合約	185	1	—	—
	516	569	268	309
代表：				
— 非流動部分	516	557	268	309
— 流動部分(附註廿九)	—	12	—	—
	516	569	268	309

如附註四(c)所述，此等掉期合約包括所簽訂之跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約，用作對沖有關擔保票據(參閱附註卅一)及若干銀行借款之利率風險及外匯風險。此等掉期合約到期日介乎於二零一零年九月八日至二零二四年六月十三日期間。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

廿三 其他金融資產

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
可供出售權益證券		
非上市	125	111
上市		
— 香港	855	866
— 香港以外	47	85
	1,027	1,062
應收分期款	826	1,003
長期應收款	66	99
	1,919	2,164
上市證券市值	902	951

可供出售權益證券

於截至二零零九年十二月三十一日止十八個月內，本集團若干可供出售權益證券被確定為已減值，此乃基於其公允價值重大或持久地下跌至低於其成本值。因此，本集團已按照會計政策附註二(n)(i)及(iii)所載於綜合損益計算表內確認減值虧損港幣73,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度：港幣零元)。

於二零零九年十二月三十一日，個別維持已減值的可供出售權益證券之公允價值合共港幣33,000,000元(二零零八年六月三十日：港幣9,000,000元)。

應收分期款

應收分期款為自結算日起十二個月後到期之應收樓價之分期款。列入「其他金融資產」內的結餘並無逾期或減值。自結算日起十二個月內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿六)。

長期應收款

長期應收款乃自出售若干收費橋樑之收費權益之已折現分期應收款項之非流動部份。預期於一年內收回之流動部份港幣51,000,000元(二零零八年六月三十日：港幣32,000,000元)已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」(參閱附註廿六)。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

廿四 購買物業訂金

購買物業訂金主要包括購買分別位於中國內地及澳門之若干土地／物業所付之訂金分別為港幣4,633,000,000元(二零零八年六月三十日：港幣3,953,000,000元)及港幣561,000,000元(二零零八年六月三十日：港幣561,000,000元)。

廿五 存貨

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	7,972	8,007
供發展後銷售之待發展／發展中物業	19,186	24,638
待銷售之建成物業	14,292	4,900
	41,450	37,545
其他業務		
存貨	91	79
	41,541	37,624

物業發展存貨賬面值之分析如下：

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	6,175	2,619
— 中期租約	21,644	21,558
	27,819	24,177
位於中國內地並簽有		
— 長期租約	7,407	3,534
— 中期租約	6,224	9,371
— 短期租約	—	463
	13,631	13,368
	41,450	37,545
包括：		
— 預計於一年後完成之物業	16,503	19,619

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

廿六 應收賬款及其他應收款

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
應收分期款(附註廿三)	4,709	2,078	—	—
應收賬款、預付費用及按金	2,389	2,540	27	55
應收客戶合約工程款(附註廿七)	10	48	—	—
應收聯營公司款項	250	393	—	—
應收共同控制公司款項	7	13	—	—
	7,365	5,072	27	55

除為數港幣440,000,000元(二零零八年六月三十日:港幣413,000,000元)之各類按金及其他應收款乃預期於一年後收回外,所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

應收聯營公司及共同控制公司款項均無抵押及免息,無固定還款期及無逾期或減值。

(a) 賬齡分析

包括於應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備後),於結算日之賬齡分析如下:

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	4,572	1,594	—	—
逾期一個月至三個月	78	792	—	—
逾期三個月至六個月	42	147	—	—
逾期超過六個月	601	492	—	—
	5,293	3,025	—	—

(b) 本集團之信貸政策詳列於附註四(a)。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

廿六 應收賬款及其他應收款(續)

(c) 應收貿易賬款之減值

本期/年度呆賬撥備之變動如下：

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
於二零零八年/二零零七年 七月一日	158	223	—	—
匯兌差額	—	4	—	—
減值虧損確認/(撥回) (附註七)	56	(63)	—	—
不可收回金額之撇銷	(1)	(6)	—	—
於二零零九年十二月三十一日/ 二零零八年六月三十日	213	158	—	—

個別出現減值之應收賬款是與財政出現困難之客戶有關，經管理層評估後，預期只可收回其中一部份的應收賬款。因此，本集團已於本期/年度內為那些可能不能收回之賬款作出減值虧損。

(d) 並無減值之應收貿易賬款

於二零零九年十二月三十一日，本集團為數96% (二零零八年六月三十日：95%) 的應收貿易賬款並無減值，而當中的88% (二零零八年六月三十日：79%) 為沒有逾期或逾期少於三個月。

於二零零九年十二月三十一日，包括於應收貿易賬款內有一筆賬款人民幣33,000,000元 (約相等於港幣37,000,000元) (二零零八年六月三十日：人民幣474,000,000元，(約相等於港幣539,000,000元)) 乃關於恒基發展擁有60%權益的附屬公司杭州恒基錢江三橋有限公司 (其業務為經營一條位於中國杭州之收費橋樑) 之應收通行費收入。如附註四(a)所述，通行費收入由杭州政府機構代本集團收取。於本期內，有關於二零零八年六月三十日之應收通行費收入已全部收回。

無逾期亦無減值的應收賬款是與近期並無拖欠還款紀錄的客戶有關。

逾期但並無減值之應收賬款與多名客戶有關，該等客戶與本集團的交易紀錄良好。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被認為可全數收回，因此毋須為該等結餘作減值撥備。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

廿七 應收客戶合約工程款

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
於結算日履行中之工程合約：		
已產生之工程成本加已確認之盈利減已確認之虧損 進度款	46 (36)	426 (378)
工程淨值	10	48
以上項目代表：		
應收客戶合約工程款(附註廿六)	10	48

廿八 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
銀行及其他財務機構定期存款	5,058	8,114	—	—
銀行存款及現金	5,467	7,561	1	1
資產負債表之現金及現金等價物	10,525	15,675	1	1
分類為待出售之現金及現金等價物 (附註卅三)	6	—		
銀行透支(附註三十)	(36)	(92)		
綜合現金流量表之現金及現金等價物	10,495	15,583		

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

廿九 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	4,395	2,912	12	9
租約及其他按金	730	556	—	—
已收預售樓宇訂金	50	821	—	—
衍生金融工具(附註廿二)	12	—	—	—
應付聯營公司款項	46	177	10	10
應付共同控制公司款項	126	123	27	9
	5,359	4,589	49	28

- (i) 除為數港幣410,000,000元(二零零八年六月三十日：港幣340,000,000元)乃預期於一年後償還外，所有應付賬款及其他應付款均預期於一年內償還。
- (ii) 包括於應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款，於結算日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	816	683	—	—
於一個月後但三個月內到期	446	290	—	—
於三個月後但六個月內到期	287	183	—	—
於六個月後到期	1,417	877	—	—
	2,966	2,033	—	—

- (iii) 應付聯營公司及共同控制公司款項均無抵押，免息及無固定還款期。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

三十 銀行借款及透支

於二零零九年十二月三十一日，銀行借款及透支須於下列期限償還：

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	4,858	3,307
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	5,635	9,093
— 兩年後但五年內	18,238	19,914
— 五年後	284	—
	24,157	29,007
	29,015	32,314
與分類為待出售之資產相關之銀行借款(附註卅三)		
— 一年內	11	—
— 一年後但兩年內	11	—
	22	—
	29,037	32,314

於二零零九年十二月三十一日，有抵押及無抵押之銀行借款及透支之金額如下：

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
無抵押銀行透支(附註廿八)	36	92
銀行借款		
— 有抵押	22	40
— 無抵押	28,979	32,182
	29,037	32,314

於二零零九年十二月三十一日，本集團為數港幣22,000,000元(二零零八年六月三十日：港幣40,000,000元)之銀行借款是以本集團之收費高速公路經營權作抵押(參閱附註十七及卅三)。

本集團若干銀行信貸須符合與本集團之若干資產負債比率及最低資產淨值要求有關之契諾，這是與財務機構訂立貸款安排時之常見規定。於二零零八年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團未有違反任何有關已提取之銀行信貸之契諾。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

卅一 擔保票據

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
於2014-2022年到期擔保票據	3,145	3,312
於2019年到期擔保票據	3,849	—
	6,994	3,312

於二零零九年十二月三十一日，擔保票據須於下列期限償還：

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
兩年後但五年內	1,264	—
五年後	5,730	3,312
	6,994	3,312

於2014-2022年到期擔保票據

於二零零七年七月二十五日，本公司透過一間全資附屬公司於美國及歐洲私人配售本金總額為325,000,000美元及50,000,000英鎊之擔保借款票據（「2007年票據」）。其中本金總額315,000,000美元及50,000,000英鎊之2007年票據之票面息率為固定利率，年利率介乎6.06%至6.38%，須每半年支付。而餘下本金總額10,000,000美元之2007年票據之票面息率為浮動利率，參考三個月倫敦銀行同業拆息，須每季度支付。2007年票據由本公司提供擔保及其到期日介乎二零一四年七月二十五日至二零二二年七月二十五日期間。

於2019年到期擔保票據

於二零零九年九月十七日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為500,000,000美元之擔保票據（「2009年票據」），發行價相等於2009年票據本金之99.795%。2009年票據之票面息率為固定利率，年利率為5.50%，須每半年支付。2009年票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一九年九月十七日。

卅二 同母系附屬公司借款

同母系附屬公司借款屬無抵押，附息（利息乃參照香港銀行同業拆息）及無固定還款期。該借款預期不會於一年內償還。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

卅三 分類為待出售之資產及分類為待出售之資產之相關負債

於二零零九年三月十二日，恒基發展佔70%權益之一間附屬公司—香港鏗鏘有限公司（「鏗鏘」）與馬鞍山市過境公路建設開發有限公司（「馬鞍山公路合營夥伴」），為一所國有企業並持有馬鞍山環通公路發展有限公司（「馬鞍山公路合營」），此乃營運馬鞍山環通公路之合營企業之30%權益）達成協議，有關鏗鏘出售其於馬鞍山公路合營之全部70%權益予馬鞍山公路合營夥伴，現金代價為人民幣122,000,000元（相等於港幣139,000,000元）。於二零零九年十二月三十一日，此項交易尚未完成。

於二零零九年十二月三十一日分類為待出售之資產及負債主要類別如下：

	本集團 於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產	
固定資產（附註十六(a)）	3
收費高速公路經營權（附註十七）	177
應收賬款及其他應收款	10
現金及現金等價物（附註廿八）	6
分類為待出售之資產	196
負債	
銀行借款—有抵押（附註三十）	(22)
應付賬款及其他應付款	(15)
本期稅項	(2)
分類為待出售之資產之相關負債	(39)
分類為待出售之淨資產	157

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

卅四 資本及儲備

(a) 本集團

	分配予本公司股東										少數股東 權益	權益總額	
	股本	股份溢價	物業重估 儲備	資本贖回 儲備	匯兌儲備	公允價值 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元			
於二零零七年 七月一日													
— 上年度報告	3,886	16,409	8	20	921	409	—	25	70,541	92,219	8,525	100,744	
— 採納《香港(國 際財務報告註 釋委員會)》— 詮釋第十二號 之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	(25)	(25)	(13)	(38)	
— 重列	3,886	16,409	8	20	921	409	—	25	70,516	92,194	8,512	100,706	
換算境外公司財務 報表之匯兌差額	—	—	—	—	2,019	—	—	—	—	2,019	77	2,096	
發行股本	408	13,373	—	—	—	—	—	—	—	13,781	—	13,781	
重估盈餘(已扣除 遞延稅項)	—	—	64	—	—	—	—	—	—	64	—	64	
可供出售權益證券之 公允價值變動	—	—	—	—	—	(80)	—	—	—	(80)	—	(80)	
現金流量對沖： 公允價值變動之 有效部份(已扣除 遞延稅項)	—	—	—	—	—	—	(32)	—	—	(32)	—	(32)	
現金流量對沖： 由權益重新分類至 損益(已扣除遞延 稅項)	—	—	—	—	—	—	1	—	—	1	—	1	
匯兌儲備於出售 附屬公司時變現	—	—	—	—	(5)	—	—	—	—	(5)	(9)	(14)	
本年度盈利(重列)	—	—	—	—	—	—	—	—	15,473	15,473	849	16,322	
轉撥至其他儲備	—	—	—	—	—	—	—	20	(20)	—	—	—	
增加附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,125	10,125	
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	470	470	
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(367)	(367)	
批准屬於上一財政 年度之股息 (附註十三(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,360)	(1,360)	—	(1,360)	
宣派及支付本年度之 股息(附註十三(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	(859)	(859)	—	(859)	
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(275)	(275)	
派款予少數股東	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,112)	(16,112)	
還款予少數股東淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(304)	(304)	
於二零零八年 六月三十日	4,294	29,782	72	20	2,935	329	(31)	45	83,750	121,196	2,966	124,162	

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

卅四 資本及儲備(續)

(a) 本集團(續)

	分配予本公司股東										少數股東 權益	權益總額 港幣百萬元	
	股本	股份溢價	物業重估 儲備	資本贖回 儲備	匯兌儲備	公允價值 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元			
於二零零八年 七月一日													
— 上年度報告	4,294	29,782	72	20	2,935	329	(31)	45	83,774	121,220	2,978	124,198	
— 採納《香港(國 際財務報告詮 釋委員會)》— 詮釋第十二號 之影響 (附註二(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	(24)	(24)	(12)	(36)	
— 重列	4,294	29,782	72	20	2,935	329	(31)	45	83,750	121,196	2,966	124,162	
換算境外公司財務 報表之匯兌差額	—	—	—	—	(76)	—	—	—	—	(76)	(7)	(83)	
可供出售權益證券之 公允價值變動	—	—	—	—	—	256	—	—	—	256	—	256	
現金流量對沖： 公允價值變動之 有效部份(已扣除 遞延稅項)	—	—	—	—	—	—	71	—	—	71	—	71	
應佔聯營公司之 資本儲備	—	—	—	—	—	—	—	6	—	6	—	6	
現金流量對沖： 由權益重新分類至 損益(已扣除遞延 稅項)	—	—	—	—	—	—	146	—	—	146	—	146	
由權益重新分類至 損益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
— 可供出售權益 證券減值虧損	—	—	—	—	—	73	—	—	—	73	—	73	
— 出售可供出售 權益證券	—	—	—	—	—	(16)	—	—	—	(16)	—	(16)	
物業重估儲備變現	—	—	(39)	—	—	—	—	—	—	(39)	—	(39)	
— 出售一間附屬 公司	—	—	(19)	—	—	—	—	—	—	(19)	—	(19)	
— 出售固定資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
本期盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	14,320	14,320	1,780	16,100	
批准屬於上一財政 年度之股息 (附註十三(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,503)	(1,503)	—	(1,503)	
宣派及支付本期之 股息(附註十三(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,288)	(1,288)	—	(1,288)	
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(276)	(276)	
派款予少數股東	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33)	(33)	
還款予少數股東淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(47)	(47)	
於二零零九年 十二月三十一日	4,294	29,782	14	20	2,859	642	186	51	95,279	133,127	4,383	137,510	

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

卅四 資本及儲備(續)

(b) 本公司

	股本 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	資本贖回 儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於二零零七年七月一日	3,886	16,409	20	34,079	54,394
發行股本	408	13,373	—	—	13,781
本年度盈利(附註十二)	—	—	—	31,495	31,495
批准屬於上一財政年度之股息 (附註十三(b))	—	—	—	(1,360)	(1,360)
宣派及支付本年度之股息 (附註十三(a))	—	—	—	(859)	(859)
於二零零八年六月三十日	4,294	29,782	20	63,355	97,451
於二零零八年七月一日	4,294	29,782	20	63,355	97,451
本期盈利(附註十二)	—	—	—	6,687	6,687
批准屬於上一財政年度之股息 (附註十三(b))	—	—	—	(1,503)	(1,503)
宣派及支付本期之股息 (附註十三(a))	—	—	—	(1,288)	(1,288)
於二零零九年十二月三十一日	4,294	29,782	20	67,251	101,347

(c) 股本

	本集團及本公司			
	股數		數額	
	於二零零九年 十二月三十一日 百萬計	於二零零八年 六月三十日 百萬計	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
法定股本：				
普通股每股港幣二元	2,600	2,600	5,200	5,200
發行及繳足股本：				
於二零零八年／二零零七年 七月一日	2,147	1,943	4,294	3,886
發行股份	—	204	—	408
於二零零九年十二月三十一日 ／二零零八年六月三十日	2,147	2,147	4,294	4,294

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

卅四 資本及儲備 (續)

(c) 股本 (續)

根據本公司於二零零七年十月二日與恒基發展所簽訂之協議(並於二零零七年十一月七日簽訂之補充協議所補充)，本公司收購恒基發展持有香港中華煤氣之全部權益。有關代價其中包括向恒基發展發行股份權益票據，賦予其持有人要求本公司發行每股票面值港幣2元之636,891,425股新普通股(「股份」)連同有權享有本公司截至二零零七年六月三十日止年度之末期股息之權利。在分派以上所述可獲得636,891,425股股份之權利當中，本公司或其附屬公司應佔當中432,729,035股股份之權利，但此權利於作出分派後註銷，有關之432,729,035股股份不予配發。因此，本公司於二零零七年十二月十七日以該日之收市價每股港幣67.50元發行及分配餘下204,162,390股新股份。本公司之股本及股份溢價賬分別增加了港幣408,000,000元及港幣13,373,000,000元。新普通股與本公司已發行之現有股份享有同等權利。

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並且有權在本公司股東大會上按照每持有一股股份獲得一票的比例參與投票。所有普通股在分攤本公司剩餘資產方面，享有同等地位。

(d) 儲備之性質及用途

(i) 股份溢價及資本贖回儲備

股份溢價及資本贖回儲備之應用是分別受香港《公司條例》第48B及第49H條所管轄。

(ii) 物業重估儲備

物業重估儲備是有關於其他土地及樓宇。當該其他土地及樓宇重新分類為投資物業時，該其他土地及樓宇公允價值之累計增加於重新分類日計入物業重估儲備中，及於報廢或出售有關物業時轉撥至保留盈利。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備中包括所有由兌換境外業務的業績所產生的外匯兌換差額。此儲備乃按照會計政策附註二(y)所載處理。

(iv) 公允價值儲備

公允價值儲備包括於結算日所持有可供出售權益證券之累計公允價值之變動淨額及按照會計政策附註二(g)所載處理。

(v) 對沖儲備

對沖儲備包括用於現金流量對沖之對沖工具公允價值累計變動淨額的有效部份，待按照現金流量對沖會計政策附註二(i)所載對已對沖現金流量之其後確認作出處理。

(vi) 其他儲備

其他儲備包括就成立於中國內地之公司的法定儲備。根據有關中國外資全資公司的條例及守則，外資全資公司在年度內需要最少轉撥按中國會計守則計算除稅後盈利的10%至儲備基金，直至此儲備基金的結存達至該公司註冊資本的50%。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

卅四 資本及儲備(續)

(e) 可分派之儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司可分派予本公司股東之儲備為港幣67,251,000,000元(二零零八年六月三十日：港幣63,355,000,000元)。於結算日後，本集團董事擬派發末期股息每股港幣7角(截至二零零八年六月三十日止年度：每股港幣7角)，總額為港幣1,503,000,000元(截至二零零八年六月三十日止年度：港幣1,503,000,000元)，此末期股息並未於結算日確認為負債。

(f) 資本管理

本集團進行資本管理的主要目標是確保本集團有持續經營的能力，從而能夠持續為股東帶來財務上回報及藉以合理成本籌措資源。

本集團以審慎的財務管理政策定期檢討和管理其資本架構。本集團保持一個財政上穩當的資本狀況，及在適當時根據金融及資本市場及經營情況的值得注意的轉變對資本架構作出調整。

本集團是以經營物業發展及物業投資業務公司其中最常採用的量度資本管理標準的借貸比率為基礎，監管其資本架構。借貸比率是根據本集團於結算日的銀行及其他借款淨額及股東權益計算而得的。

於本期內，本集團的財務策略是以合理的借貸成本，取得長期融資，藉以支持本集團於香港及中國內地之來年土地儲備發展。於本期內，本集團持續維持低借貸比率水平，有助於減低任何因本地及／或國際金融市場、資本市場以及經濟情況之不可預見之負面變化所帶來的影響。

本集團於二零零九年十二月三十一日及二零零八年六月三十日之借貸比率如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
— 一年內	4,869	3,307
— 一年後及兩年內	5,646	9,093
— 兩年後及五年內	19,502	19,914
— 五年後	6,014	3,312
銀行及其他借款總額	36,031	35,626
減：現金及銀行結餘	(10,531)	(15,675)
銀行及其他借款淨額	25,500	19,951
股東權益(二零零八年六月三十日：重列)	133,127	121,196
借貸比率(%)	19.2%	16.5%

於本期內及二零零九年十二月三十一日，除一間從事於財務借貸業務之全資附屬公司外，本公司或任何一間附屬公司均不需遵守外部施加之資本規定。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

卅五 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

於二零零八年十一月，本集團增加於一間在中國內地從事物業投資業務之聯營公司之股本權益，由原本49%增加至100%。據此，該聯營公司成為本集團之全資附屬公司。於截至二零零八年六月三十日止年度內，本集團與若干人士簽訂數份買賣協議，有關收購於香港及中國內地從事物業發展業務之附屬公司。

收購對本集團之資產及負債有以下影響：

	本集團	
	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
固定資產	99	1,684
經營租約下自用租賃土地權益	—	1
聯營公司權益	—	316
應收賬款、預付費用及按金	—	238
存貨	11	5,422
現金及現金等價物	68	90
銀行借款	—	(2,860)
應付賬款及應付費用	(8)	(146)
本期稅項	(33)	(19)
遞延稅項負債	(6)	(420)
資產淨值	131	4,306
少數股東權益	—	(470)
所收購之資產淨值(本集團應佔)	131	3,836
緊接於收購前之應佔資產淨值	(67)	—
收購商譽	3	—
於被收購方之可識別資產之公允價值中所佔權益超過業務合併之成本	—	(4)
總代價	67	3,832
代表：		
已付現金代價	67	3,746
同母系附屬公司借款	—	86
	67	3,832
收購所產生之現金流入／(出)淨額：		
已付現金代價	(67)	(3,746)
所收購之現金及現金等價物	68	90
	1	(3,656)

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

卅五 收購及出售附屬公司(續)

(b) 出售附屬公司

本集團於本期及上年度出售若干附屬公司(參閱附註七)。出售對本集團之資產及負債有以下影響：

	本集團	
	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
固定資產	60	275
無形經營權	—	430
應收賬款、預付費用及按金	—	1
現金及現金等價物	—	1
應付賬款及應付費用	—	(3)
遞延稅項負債	(9)	(3)
資產淨值	51	701
少數股東權益	—	(367)
所出售之資產淨值(本集團應佔)	51	334
物業重估儲備	(39)	—
匯兌儲備	—	(14)
出售收益淨額(附註七)	48	150
總代價	60	470
代表：		
已收現金代價	18	441
包括於應收賬款、預付費用及按金之應收之現金代價	42	30
應付賬款及應付費用	—	(1)
	60	470
出售所產生之現金流入淨額：		
已收現金代價	18	441
所出售之現金及現金等價物	—	(1)
	18	440

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

卅六 資本承擔項目

於二零零九年十二月三十一日，本集團未於本財務報表計提之資本承擔項目如下：

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
就物業收購，未來發展及有關內部裝置費用並已簽約之承擔	12,345	3,343
已由董事批准但尚未簽約之未來發展及有關內部裝置費用	21,456	13,360
	33,801	16,703

卅七 重要租賃安排

於二零零九年十二月三十一日，本集團分別為經營租賃之出租人及承租人。本集團之不可解除的經營租賃承擔如下：

(a) 出租人

本集團以經營租賃租出若干土地／物業。這些租賃一般初步為期一至六年，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。有關出租物業之賬面淨值已刊載於附註十六。

本集團根據不可解除的經營租賃在日後應收的最低租賃付款額總額如下：

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
一年內	2,113	1,966
一年後但五年內	1,978	1,314
五年後	264	40
	4,355	3,320

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

冊七 重要租賃安排(續)

(b) 承租人

本集團以經營租賃租入若干物業。這些租賃一般初步為期一至七年，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。沒有任何租賃包括或然租金。

於本期確認為經營租賃物業費用之港幣 110,000,000 元(截至二零零八年六月三十日止年度：港幣 71,000,000 元)已包括在綜合損益計算表中。

本集團根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃付款額總額如下：

	本集團	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
一年內	70	55
一年後但五年內	32	33
	102	88

冊八 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零八年 六月三十日 港幣百萬元
(a) 本集團為樓宇買家向財務機構發出之擔保	—	2	—	—
(b) 本公司為授予附屬公司之銀行信貸向銀行發出之擔保	—	—	26,264	29,430
(c) 本公司為附屬公司發行之擔保票據向持有人發出之擔保	—	—	6,994	3,312
	—	2	33,258	32,742

(d) 於二零零六年十二月就有關出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)事項(「出售」)，本集團與陽光房地產基金簽訂稅務契約。根據該等稅務契約，本集團承諾賠償予陽光房地產基金於完成出售時(「完成」)或之前所發生之任何稅務債項、回補直至完成時所授商業樓宇免稅額及資本性免稅額及於完成前物業重新分類所產生之稅務債項。於二零零九年十二月三十一日，本集團就上述事項所產生之或然負債為港幣 12,000,000 元(二零零八年六月三十日：港幣 30,000,000 元)。

(e) 於二零零九年十二月三十一日，本集團就有關擔保附屬公司就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書之或然負債為港幣 78,000,000 元(二零零八年六月三十日：港幣 92,000,000 元)。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

卅九 重大關連人士交易

(a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與同母系附屬公司於本期／年度之重大關連人士交易之詳情如下：

	本集團	
	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
其他利息支出 (註 (i))	14	37
管理費收入 (註 (iii))	—	6

(b) 與聯營公司及共同控制公司之交易

本集團與聯營公司及共同控制公司於本期／年度之重大關連人士交易之詳情如下：

	本集團	
	由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間 港幣百萬元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣百萬元
其他利息收入 (註 (i))	11	17
建築工程收入 (註 (ii))	398	207
保安服務收入 (註 (iii))	30	20
管理費收入 (註 (iii))	22	23
專業費用收入 (註 (iii))	3	3
銷售佣金收入 (註 (iii))	32	33
租金支出 (註 (iii))	101	61

註：

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額參考香港銀行同業拆息或優惠利率計算。
- (ii) 此等交易為代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- (iv) 於二零零八年六月三十日及二零零九年十二月三十一日同母系附屬公司之借款可參考本集團於二零零八年六月三十日及二零零九年十二月三十一日之綜合資產負債表，而其條款已載於附註卅二。於二零零八年六月三十日及二零零九年十二月三十一日應收／應付聯營公司及共同控制公司款項已載於附註二十、廿一、廿六及廿九。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

卅九 重大關連人士交易(續)

(c) 與陽光房地產基金之交易

根據本集團與陽光房地產基金所簽訂之有關協議／契約之條款，本集團提供若干服務予陽光房地產基金(誠如本公司二零零九年六月十五日之公佈所提到，按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》其為本公司之關連人士)。本集團由二零零九年四月三十日(陽光房地產基金自該日被視為本公司之關連人士)至二零零九年十二月三十一日止期間與陽光房地產基金之重大關連人士交易之詳情如下：

	本集團 由二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一 止期間 港幣百萬元
物業及租務管理服務費收入	14
資產管理服務費收入	47
保安服務費收入	3
其他輔助物業服務費收入	9

於二零零九年十二月三十一日應收陽光房地產基金之款項為港幣18,000,000元。

(d) 與本公司董事擁有之一間公司之交易

本公司董事李家傑先生透過其擁有之一間公司(「實體」)於本集團之一間聯營公司擁有個別之權益，而本集團則透過此聯營公司持有於中國內地發展項目之權益。實體同意及已根據其於此聯營公司之股本權益百分比以免息墊款方式向此聯營公司提供融資。

於二零零九年十二月三十一日該實體向上述聯營公司墊支之款項總額為港幣80,000,000元(二零零八年六月三十日：港幣81,000,000元)。此款項屬無抵押及無固定還款期。

(e) 主要管理層成員

主要管理層成員之酬金披露於附註九。

財務報表附註

由二零零八年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

四十 非調整之結算日後事項

- (a) 董事於結算日後擬派發末期股息。有關詳情披露於附註十三。
- (b) 於二零一零年二月廿六日，鏗鏘擬出售馬鞍山公路合營之全部70%權益予馬鞍山公路合營夥伴之交易(參閱附註卅三)已經完成。本集團將於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內確認本公司股東應佔之出售收益淨額約港幣18,000,000元。

四十一 比較數字

由於採納《香港(國際財務報告詮釋委員會)》—詮釋第十二號「服務特許權的安排」，若干比較數字已重列。有關採納此項新會計政策之詳情披露於附註二(a)。此外，若干其他比較數字已經重新分類，以符合本期之分類。

四十二 母公司及最終控股公司

董事認為於二零零九年十二月三十一日之母公司及最終控股公司乃在香港註冊成立之恒基兆業有限公司。恒基兆業有限公司並無編製供公眾使用之財務報表。