

2009
Annual Report 年報



與時創建
Building with the times



目錄

- 114 財務摘要
- 116 物業組合
- 119 董事個人資料
- 124 主席報告
- 134 企業管治報告
- 143 股東信息
- 144 董事會報告
- 161 財務部份

財務摘要

五年財務摘要

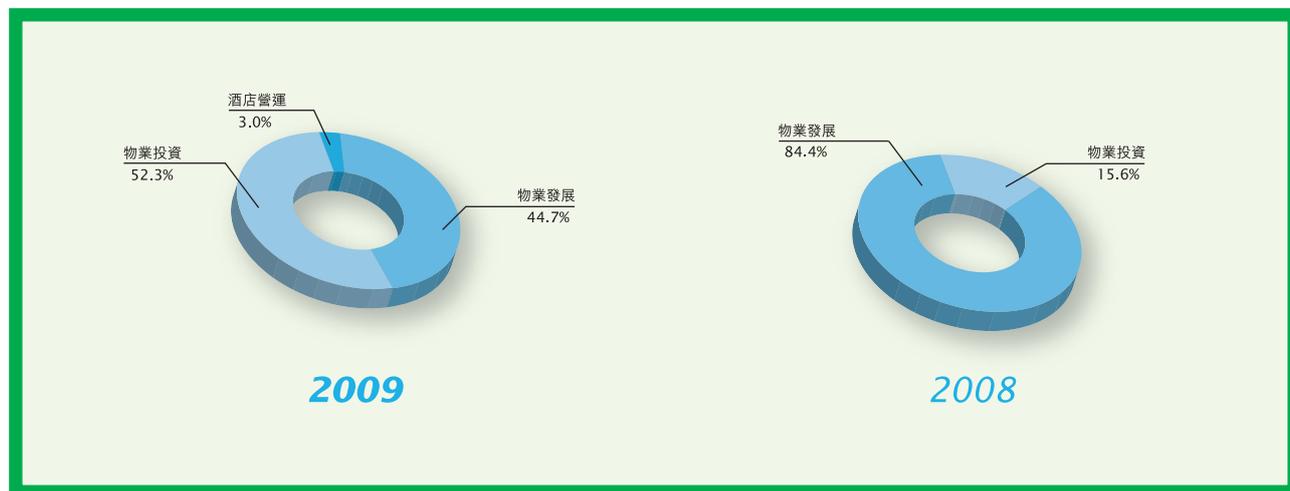
業績					
	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
收益	530.7	1,581.0	2,198.8	1,060.2	940.2
扣除少數股東權益前之年度溢利	1,152.9	112.0	1,112.9	926.2	1,149.1
少數股東權益	(30.3)	(48.7)	(147.4)	(134.9)	(76.8)
本公司股東年度應佔溢利	1,122.6	63.3	965.5	791.3	1,072.3

資產及負債					
	於十二月三十一日				
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
資產總值	12,447.3	10,674.9	11,000.1	9,898.0	8,701.1
負債總額	(4,813.7)	(4,115.0)	(4,541.9)	(4,171.8)	(3,586.0)
少數股東權益	(266.3)	(236.0)	(272.4)	(533.5)	(760.7)
本公司股東應佔權益	7,367.3	6,323.9	6,185.8	5,192.7	4,354.4

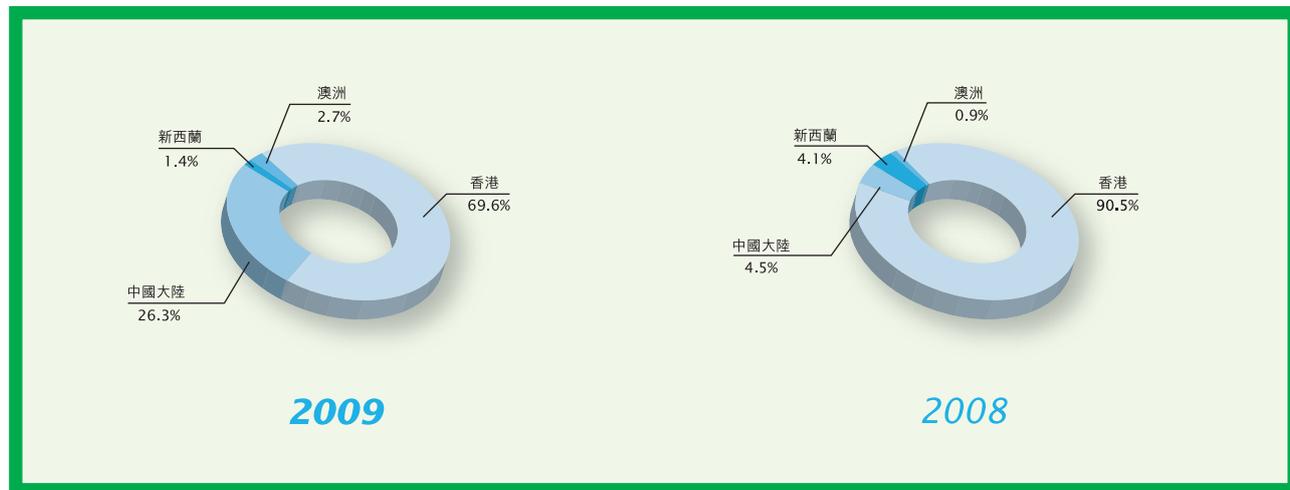
表現數據 (每股)					
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
按本公司股東應佔溢利計算之基本盈利	1.74	0.10	1.62	1.39	2.05
不計算物業公平值變動(已扣除遞延稅項) 之基本盈利	0.06	0.52	0.46	0.40	0.12
宣派股息	0.11	0.10	0.14	0.12	0.10
本公司股東應佔資產淨值	11.38	9.63	10.26	8.91	7.94

財務摘要

分類收益 (對外銷售)



按物業之地理位置呈列來自外部客戶之收益



物業組合

二零零九年十二月三十一日

投資物業詳情：

名稱	地點	地契約滿	用途	概約可建總樓面面積(平方米)	集團所佔權益(%)
香港					
大新金融中心	灣仔告士打道108號	二零四七年六月三十日	商業／寫字樓	37,171及164個停車位	97.2
駿逸峰*	灣仔日善街28號地下、一樓及二樓	二零五零年二月十一日	商業／零售	1,651	97.2
中國大陸					
中環廣場	四川省成都市鹽市口順城大街8號	二零六三年十月六日	商業／寫字樓	91,455(包括停車層)	97.2
西門口廣場第二期寫字樓	廣東省廣州市荔灣區中山七路50號	二零五零年五月二十三日	寫字樓	16,112	97.2
新世紀廣場商場B區及位於地庫第2及第3層之停車位	四川省成都市青羊區西玉龍街6號	二零六三年五月十八日	商業	19,261(包括停車位)	97.2

* 待售



大新金融中心



駿逸峰



新世紀廣場



中環廣場

物業組合

待售物業詳情：

名稱	地點	完成階段	用途	概約總樓面面積 (平方米)	集團所佔權益 (%)
香港					
御皇庭	新界上水清曉路18號	已完成	住宅	260及5個停車位	53.4
駿逸峰	灣仔日善街28號	已完成	住宅	303	97.2
滙豪山	九龍鑽石山蒲崗村道99號	已完成	住宅／商業	4,870及49個私人停車位及4個電單車車位	97.2
中國大陸					
西門口廣場第二期	廣東省廣州市荔灣區中山七路48-58號	已完成	商業	46,512 (包括停車層)	97.2
新西蘭					
Man Street Carpark	12-26 Man Street, Queenstown	已完成	停車場	530個停車位	100
Kaikainui Block	Harewood, Christchurch	已完成	住宅	10,915	34.1
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	已完成	商業	5,410	34.1



滙豪山



御皇庭



西門口廣場第二期

物業組合

酒店大廈詳情：

項目名稱	地點	地契約滿	用途	概約可建總樓面面積(平方米)	集團所佔權益(%)
香港					
香港銅鑼灣 皇冠假日酒店	銅鑼灣 禮頓道8號	二零四九年十一月六日	酒店	14,945	97.2

發展物業／發展中物業詳情：

項目名稱	地點	完成階段	預計完成日期	用途	概約地盤面積(平方米)	集團所佔權益(%)
香港						
沙田市第75號及 744號餘段	新界沙田火炭 坳背灣街1-11號	籌劃階段	二零一二年後	住宅／商業	20,092	97.2
中國大陸						
黃山項目	安徽省黃山市 徽州區潛口鎮	籌劃階段	二零一一年後	旅遊休閒 設施	333,500	88.4
紫荊府(第一期)	湖南省耒陽市 體育北路	上蓋結構工程 進行中	二零一一年	住宅	45,000(可建 總樓面面積)	48.6
新西蘭						
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零一一年尾	住宅	210,653	34.1
Timperley Block	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零一二年尾	住宅	356,505	55.0
Waterside Business Centre	Favona, Auckland	籌劃階段	二零一二年初	商業	62,952	100

董事個人資料

執行董事

呂榮梓先生

呂榮梓先生，現年六十三歲，於一九六九年加入本集團，為本公司之主席兼常務董事及其執行委員會及薪酬委員會成員。彼亦為本公司於倫敦上市之附屬公司Asian Growth Properties Limited之執行董事，並於本集團多間成員公司擔任董事職位。此外，彼為本公司另一間附屬公司Trans Tasman Properties Limited(已由本集團私有化及於二零零七年四月撤銷於新西蘭之上市地位)之董事。彼亦為Nan Luen International Limited(本公司控股股東)及JCS Limited(前者之直屬控股公司)之董事。彼擁有逾四十年香港及海外地產發展及投資經驗，並曾處理貨倉及工廠等業務。呂先生現時仍帶領本集團，規劃其發展及策略方向。

呂先生乃本集團創辦人呂超民先生之兒子，本公司兩名執行董事呂聯勤先生及呂聯樸先生之父親及本公司執行董事呂榮旭先生之堂兄弟。除上文披露者外，彼於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。



呂榮旭先生

呂榮旭先生，現年六十三歲，自一九八九年以來出任本公司之執行董事。彼為本公司執行委員會成員及為本公司之主要附屬公司成都華商房屋開發有限公司之董事。彼擁有約四十年紡織行業及國際貿易經驗，為建南行有限公司之常務董事。

呂先生乃本公司主席兼常務董事呂榮梓先生之堂兄弟及本公司兩名執行董事呂聯勤先生及呂聯樸先生之叔伯。彼於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

董事個人資料



呂聯勤先生

呂聯勤先生，現年三十五歲，於一九九八年加入本集團，並於二零零三年十二月獲委任為本公司之執行董事。彼現為本公司執行委員會之成員，亦為本集團多間成員公司之董事，並專責統籌本集團之酒店及工程策劃事務。此外，彼為Nan Luen International Limited(本公司控股股東)及JCS Limited(前者之直屬控股公司)之董事。呂先生為中國人民政治協商會議四川省委員會委員，持有加拿大英屬哥倫比亞大學文學士學位。

呂先生為本公司主席兼常務董事呂榮梓先生之兒子，本公司執行董事呂聯樸先生之兄長及本公司執行董事呂榮旭先生之姪兒。彼於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

呂聯樸先生

呂聯樸先生，現年三十三歲，於一九九九年加入本集團，並於二零零三年十二月獲委任為本公司之執行董事。彼為本公司執行委員會及薪酬委員會成員。呂先生為本公司於倫敦上市之附屬公司Asian Growth Properties Limited之執行董事，及於本公司多間香港及海外附屬公司擔任董事職位。此外，彼為Nan Luen International Limited(本公司控股股東)及JCS Limited(前者之直屬控股公司)之董事，亦為香港上市公司商會之常務委員會成員。呂先生於加拿大英屬哥倫比亞大學取得統計及經濟學學士學位，及後再於中國清華大學之清華經管學院深造商學。

呂先生為本公司主席兼常務董事呂榮梓先生之兒子，本公司執行董事呂聯勤先生之胞弟及本公司執行董事呂榮旭先生之姪兒。除上文披露者外，彼於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。



董事個人資料

非執行董事

林成泰先生

林成泰先生，現年六十三歲，於一九七三年加入本集團，並於二零零六年四月獲委任為本公司之非執行董事。彼於地產發展及投資事務方面擁有逾三十五年豐富之經驗，現為本公司之主要全資附屬公司爪哇企業有限公司之總經理，亦為本集團多間成員公司之董事。林先生主管本集團於香港及中國內地物業之銷售及市場推廣事宜。

林先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。



獨立非執行董事



顏以福先生

顏以福先生，現年五十六歲，自一九九四年十二月以來出任本公司獨立非執行董事及現時為本公司審核委員會及薪酬委員會成員，彼亦為大洋有限公司之董事總經理。彼擁有逾三十年國際貿易及製造業經驗及持有會計學文憑。

顏先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

董事個人資料



梁學濂先生

梁學濂先生，*FCPA(Aust.)*, *CPA(Macau)*, *FCPA(Practising)*，現年七十四歲，自一九九九年二月以來出任本公司獨立非執行董事及現時為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

梁先生為PKF大信梁學濂(香港)會計師事務所之創辦人及高級合夥人。彼為京港人才交流中心有限公司之非執行董事，並為多間香港上市公司之獨立非執行董事，即閩港控股有限公司、達利國際集團有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、長江製衣有限公司及YGM貿易有限公司。梁先生亦曾任瑩輝集團有限公司及榮暉國際集團有限公司之獨立非執行董事，直至分別於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十一月二十六日辭任該職位止，該兩間公司均為香港上市公司。

除上文披露者外，梁先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

鍾沛林先生

鍾沛林先生，銀紫荊星章、英女皇官佐勳章、太平紳士，現年六十九歲，自二零零四年九月以來出任本公司獨立非執行董事及現時為香港執業律師。彼目前為本公司薪酬委員會主席及審核委員會成員，亦為周生生集團國際有限公司之非執行董事及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均為香港上市公司。此外，鍾先生現時為香港特別行政區政府屬下數個顧問委員會之委員。



除上文披露者外，彼於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

董事個人資料

除上文所載之資料外，並無任何本公司董事之資料須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.51(2)(h)至(v)條條文之任何規定須予披露，亦無需本公司股東垂注之任何其他事宜。此外，本公司各非執行董事及獨立非執行董事均與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東並無任何關連。

董事個人資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露董事於回顧年度內及／或於二零一零年一月一日起生效之變動個人資料載列如下：

- (1) 林成泰先生於二零零九年十二月十五日辭任為本公司之主要全資附屬公司爪哇企業有限公司之董事；及
- (2) 其他詳情請參閱「董事會報告」內「董事之服務合約」一節。

主席報告

本人欣然向股東提呈以下S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司（「本公司」）之二零零九年度經審核綜合業績。

財務摘要

截至二零零九年十二月三十一日止年度，營業額達港幣530,700,000元（二零零八年：港幣1,581,000,000元）。營業額主要來自確認香港滙豪山及廣州西門口廣場第二期之住宅單位銷售及來自出租率有所提升的香港大新金融中心與成都中環廣場之增加了的租金貢獻。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣1,122,600,000元（二零零八年：港幣63,300,000元），相等於每股基本盈利港幣1.74元（二零零八年：港幣0.10元）。所公佈之溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘。倘不計算有關重估盈餘淨額，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣38,800,000元（二零零八年：港幣334,400,000元），相等於每股基本盈利港幣0.06元（二零零八年：港幣0.52元）。

於二零零九年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣7,367,300,000元（二零零八年：港幣6,323,900,000元）。於二零零九年十二月三十一日，每股資產淨值為港幣11.38元，而二零零八年十二月三十一日為港幣9.63元。

股息

董事會議決，於即將舉行之二零一零年度股東週年大會上向股東建議批准於二零一零年六月三日（星期四）派發截至二零零九年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣6仙（二零零八年：港幣5仙）予於二零一零年五月二十七日（星期四）營業時間結束時名列香港股東名冊分冊之本公司股東。

連同已派發中期股息每股港幣5仙（二零零八年：港幣5仙），本年度之股息總額將為每股港幣11仙（二零零八年：港幣10仙）。於本報告日期，建議末期股息總額約為港幣38,900,000元（二零零八年：港幣32,100,000元）。倘於二零一零年五月二十日本公司之香港股東名冊分冊暫停辦理過戶登記手續之已定期間前，全部尚未行使購股權均獲有關持有人行使，因而發行額外普通股，則股息總額將會最多增加港幣1,900,000元。


CROWN PLAZA[®]
HONG KONG
CAUSEWAY BAY
香港銅鑼灣皇冠假日酒店

主席報告



香港銅鑼灣皇冠假日酒店之頂層酒吧 Club@28

業務回顧

二零零九年內，本集團繼續於香港及中國大陸發展及管理物業項目。該等地區之出租率於年內上升，而本集團所有寫字樓及商用物業之出租率全線高企。香港大新金融中心表現理想，租金收入錄得令人滿意之增幅。位於中國大陸之新世紀廣場錄得出租率達100%。

住宅發展項目單位之銷售持續錄得穩定之銷售業績。本集團亦把握機會，於市況蓬勃時出售兩項位於香港之投資物業，分別為一間

位於怡東商場之商舖及皇后大道中9號之全層寫字樓。駿逸峰商場之銷售最近已完成。

香港銅鑼灣皇冠假日酒店發展項目於年內完工。酒店於二零零九年十一月開始營運，營運初期之業績符合本集團預期。本集團預期酒店日後能為本集團帶來正面貢獻。

本集團繼續推行出售新西蘭餘下物業之策略。於二零零九年，本集團成功出售Clearwater之投資物業及Kaikainui之若干已發展物業。

物業投資及發展

本公司擁有97.17%權益之附屬公司Asian Growth Properties Limited之股份獲准於倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場交易，本公司透過Asian Growth Properties Limited於香港及中國大陸持有以下物業發展項目及投資項目：

香港

1. 灣仔告士打道大新金融中心

該39層高商業大樓包括寫字樓單位及商舖（總樓面面積約為37,200平方米）以及137個室內及27個室外停車位之配套泊車設施。二零零九年大新金融中心之總租金收入錄得滿意增幅。年內之出租率維持於高水平，於二零零九年十二月三十一日之出租率為98.7%。受惠於續租租金水平回升，平均月租增加約4%。

該中心榮獲仲量聯行香港物業管理部之二零零八年最佳商業大廈獎，以表揚其卓越表現。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店大堂



2. 鑽石山滙豪山

該物業發展項目為一幢48層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約18,800平方米，包括建於一座由零售商場組成之七層高平台、會所及停車場上之304個住宅單位。該發展項目已於二零零八年四月竣工，並於二零零八年五月開始向買家交付住宅單位。截至目前為止，超過84%之住宅單位及76個住客停車位中之55個經已售出，而所有非住客停車位已以理想之租金租予一名停車場營運商，租期直至二零一二年二月底。

餘下住宅單位及住客停車位之銷售活動及零售商場之租賃活動仍在進行中。

該物業最近榮獲仲量聯行香港物業管理部之二零零九年最佳住宅大廈獎，以表揚其卓越表現。

3. 灣仔駿逸峰

該物業為一幢30層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約5,800平方米，包括建於一層會所及三層商場上之104個住宅單位。年內售出2個住宅單位，餘下5個單位之銷售活動仍在進行中。該發展項目於二零零七年十月完工，並榮獲由International Homes Magazine舉辦之二零零八年CNBC亞太區物業獎之最佳室內設計獎及由香港測量師學會舉辦之二零零八年最佳環境設計獎。

主席報告



香港銅鑼灣皇冠假日酒店之時尚酒吧 Pavilion

於二零零九年十二月，本集團與一名獨立方訂立買賣協議，以港幣245,000,000元出售駿逸峰全部已出租商場。該交易已於二零一零年三月二十五日完成。

4. 上水御皇庭

本集團持有該私人住宅發展項目53.4%權益，該項目包括三幢40層高住宅大樓，合共922個住宅單位，並備有配套康樂及泊車設施。第三座餘下2個複式住宅單位「御皇宮」（其中一個配備傢俬）及5個預留給該等單位買家之停車位之銷售活動仍在進行中。

5. 沙田火炭

更改分區用途之申請連同數份總發展藍圖及設計方案已呈交城市規劃委員會及有關方面考慮。建議發展項目將包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。城市規劃委員會於二零零八年七月基於多項尚待解決之環境、交通及市區規劃事宜，拒絕本集團之城市規劃申請。本集團之上訴聆訊於二零零九年十月中旬展開並於二零一零年一月上旬結束，本集團正等候聆訊結果。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店之高尚餐廳Kudos，供應寰宇菜式

主席報告

中國大陸

6. 成都中環廣場

中環廣場包括建於一個共同平台上之兩幢30層高寫字樓，該平台包括六層商業／零售舖位及兩層停車場，總建築樓面面積約91,500平方米。於年內，兩座寫字樓之出租總率大幅提升，餘下面積之租賃活動正在繼續進行。建築面積約29,000平方米之零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃長期租予成都新世界百貨店。於二零零九年十二月三十一日，兩座寫字樓及零售商場之出租總率為73%(二零零八年：67%)。來自該物業之租金回報將因出租率提高而增加。

7. 成都新世紀廣場

該本集團物業為總樓面面積約16,300平方米之商場及2個地庫停車場，位於四川省成都市名為新世紀廣場之商業發展項目中。該商場先前全部租予一間傢具零售商，及後租期自二零零九年九月一日起續租五年，有關租金符合當時之經濟狀況。

8. 廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目之總建築樓面面積約為119,000平方米，包括建於一座5層高商業／停車場平台之上之四幢住宅大廈(合共646個單位)及一幢寫字樓。該發展項目榮獲二零零九年CNBC亞太區商用物業獎—中國最佳綜合用途發展項目獎。

於二零零九年二月，餘下之住宅單位已全部售出。寫字樓物業樓高14層，總樓面面積約16,100平方米。於二零零九年十二月三十一日，寫字樓物業已出租86%，其中三分之一以上總寫字樓面積由美國友邦保險集團承租，並賦予冠名權，租約自二零零八年四月起為期六年。餘下寫字樓單位及總樓面面積約為26,000平方米之3層高商場之租賃活動正在進行。

9. 安徽省黃山

於二零零九年十二月，本集團與合營夥伴訂立合約，以收購有權於位於著名景區黃山地區之土地上發展休閒旅遊設施之項目公司餘下9%股本權益。該交易最近已完成。

將由本集團發展之土地之地盤面積約為333,500平方米，包括由項目公司擁有之約66,700平方米及向當地政府租賃以發展之約266,800平方米。管理層現正省覽發展項目之初步總發展藍圖及設計。

10. 南京赤山

本集團透過其擁有97.17%權益之附屬公司，自二零零八年底起設立／收購之兩間擁有51%股權之合營公司，開始其於江蘇省南京市赤山之投資項目。合營公司目前正參與於該地區若干土地之挖掘、重置安排及基建工程。

11. 湖南省耒陽

於二零零九年三月，為進行湖南省耒陽之發展項目而成立了各佔50%權益之合營公司。總樓面面積約45,000平方米之十二幢住宅樓宇及兩幢會所及商業樓宇之上蓋結構工程正按照計劃進行。第一期發展項目之預售活動已於二零零九年五月開展，迄今，285個住宅單位中已售出275個，預期將由二零一零年七月至二零一一年十月按照各自之完工階段交付予買家。

主席報告

澳洲及新西蘭

截至二零零九年十二月三十一日止年度，來自澳洲及新西蘭物業投資及發展項目之營業額為港幣22,100,000元（二零零八年：港幣79,300,000元）。由於多個投資物業及已發展物業已於二零零八年出售，租金收入及出售已發展物業之收益於年內減少。本集團於澳洲及新西蘭之投資收益於年內大幅減少。因此，本集團已為新西蘭若干物業作出減值撥備港幣28,100,000元，而澳洲投資物業之重估虧損港幣14,900,000元亦已列賬。於計及上述撥備後，所產生虧損淨額約為港幣47,600,000元（二零零八年：港幣116,700,000元）。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店

該項目已發展為一幢29層高備有263間客房（總樓面面積約14,900平方米）及配套設施之五星級酒店。本集團已委聘洲際酒店集團旗下一間成員公司，以管理名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」之營運，該酒店於二零零九年十一月初開始營運。迄今，客房出租率及房價理想，而酒店正努力提升營運效率及進一步改善服務。以長期或短期逗留之高檔商務旅客為目標之營銷活動持續進行，酒店餐飲設施之本地推廣活動亦取得不俗之成效。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店之豪華客房

出售投資物業

本集團於年內出售其位於香港兩幢非核心之已出租投資物業，為其現有及日後之物業發展項目提供進一步資金。

於二零零九年八月，本集團接獲一名獨立方具吸引力之出價，以代價港幣100,000,000元求售位於銅鑼灣怡東商場之鋪位。該鋪位於二零零九年六月三十日經獨立專業估值師作出重估，其賬面值為港幣77,000,000元。該交易於二零零九年十一月完成並帶來溢利。

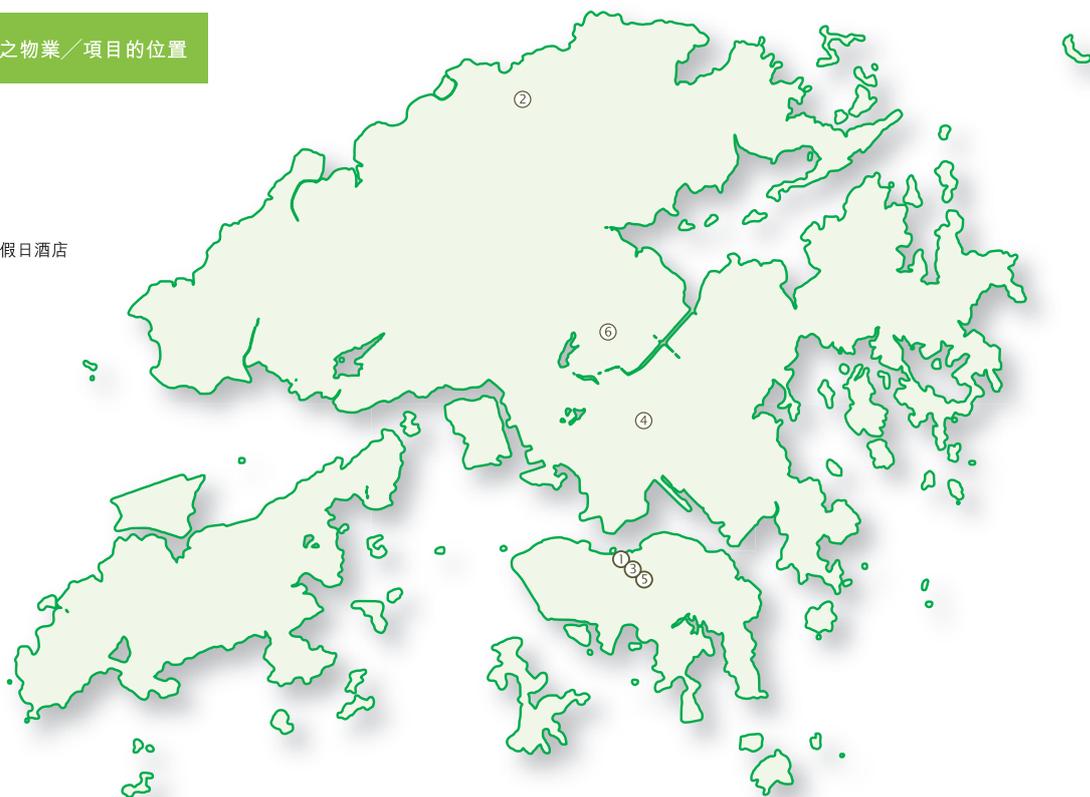
於二零零九年九月，本集團與一名獨立買方訂立臨時買賣協議，以港幣252,500,000元出售其位於皇后大道中9號28樓之寫字樓物業。該物業於二零零九年六月三十日經獨立專業估值師作出重估，其賬面值為港幣210,000,000元。該交易於二零零九年十二月完成並帶來溢利。

主席報告



本集團位於香港之物業／項目的位置

- ① 大新金融中心
- ② 御皇庭
- ③ 駿逸峰
- ④ 滙豪山
- ⑤ 香港銅鑼灣皇冠假日酒店
- ⑥ 火炭項目



主席報告

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零零九年十二月三十一日，本集團之總現金結餘為港幣2,333,000,000元（二零零八年：港幣2,166,200,000元）及未動用融資額為港幣937,400,000元（二零零八年：港幣1,405,600,000元）。

於二零零九年十二月三十一日之資本與負債比率（即按附息債淨額扣除現金以及受限制及已抵押存款比對物業資產總額之百分比）為6.9%（二零零八年：5.7%）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	1,020.0	1,651.2
一至兩年	946.3	59.4
三至五年	1,112.9	980.2
五年後	193.1	272.9
	3,272.3	2,963.7

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零零九年十二月三十一日已提取之總銀行貸款為港幣2,958,600,000元（二零零八年：港幣2,670,200,000元），已主要由估值為港幣6,865,400,000元（二零零八年：港幣5,862,100,000元）之物業及港幣325,300,000元（二零零八年：港幣198,400,000元）之定期存款作抵押。

本公司於新西蘭及澳洲經營之若干附屬公司已將於二零零九年十二月三十一日總賬面值港幣388,700,000元（二零零八年：港幣357,900,000元）之物業及定期存款港幣5,300,000元（二零零八年：港幣4,200,000元）作抵押，以取得銀行貸款港幣313,700,000元（二零零八年：港幣293,500,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零九年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過本公司及其全資或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

本集團於二零零九年十二月三十一日之僱員總數升至254名（二零零八年：153名），此乃由於本集團之酒店香港銅鑼灣皇冠假日酒店於二零零九年十一月開幕。該年度之僱員成本（包括本集團董事之薪酬）為港幣127,000,000元（二零零八年：港幣77,300,000元）。

主席報告

本集團致力聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於資歷、經驗、技能、責任及表現之個別評估而最少每年檢視。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼及僱主自願對僱員退休金計劃供款等福利。此外，本公司已採納一項僱員購股權計劃，由董事會酌情向本集團僱員（包括本公司董事）授出購股權以認購本公司股份。為進一步加強僱員之關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並獲高級管理層參與。

展望

二零一零年，金融危機最艱困時期已經過去，全球經濟漸浮現復甦跡象。然而，復甦步伐緩慢，復甦基礎仍然脆弱。金融危機餘波之不利影響接二連三浮現。此外，隨著主要經濟體擴張性財政及貨幣政策對經濟增長影響日漸減弱，以及二零一零年初發生「杜拜世界」事件並波及中東國家，一些主要經濟體逐步實施退市措施，並著手抑制市場過度之流動性。希臘等歐洲國家和墨西哥等新興市場因債台高築導致國家債務信用評級下降，歐元更面對前所未有之危機。全球出現二度衰退之可能性不能完全排除。

中國大陸方面，二零零九年通過實施積極的財政政策、「適度寬鬆」的貨幣政策、龐大的投資計劃及十大產業振興規劃等一攬子刺激經濟增長之政策措施，通過加大基礎設施的投入、採取補貼汽車、家電消費等擴內需的政策，彌補了外需不振的負面影響，為經濟體系注入了人民幣九萬多億元資金，成功實現了內地經濟增長「保八」之年度目標。

中國內地政策帶動了周邊國家及地區之經濟復甦，香港亦受益匪淺。去年，中國無疑取得重大之經濟成果。然而，中國對外面對日益升級之外貿關稅壁壘和不斷增大的人民幣升值壓力。中國亦須應付因房價大幅飆升使通脹壓力劇增帶來的經濟泡沫。對內新增的流動性亦導致股價大幅波動。

面對以上挑戰，二零一零年將是中國大陸優化及調整其經濟結構的關鍵年份。根據中央政府將會實施的宏觀經濟調控政策，經濟增長勢頭將能基本維持，內需將繼續成為中國大陸取代外貿之主要動力。

近期有跡象顯示，中央政府正在出台一系列壓抑樓價上漲的措施，集中為中低收入階層實施大規模保障性安居工程。此外，亦會支持居民自住性住房消費和實施抑制投機性購房的限制性政策。

主席報告

房地產市場將透過增加土地供應及提供更多已落成住宅存貨進行整頓及規範，而按揭市場會透過收緊房貸總量進行密切監察，亦會逐步收緊住房的稅務及信貸優惠政策。所有措施旨在確保經濟實現良性發展，減少過度投機活動和消除經濟泡沫之危機。由於物業市場將受惠於日後之經濟增長，本集團對中國大陸物業市場之中長期發展充滿信心。有鑒於此，本集團將秉承穩健和謹慎發展的原則，開拓內地物業發展及投資商機，並密切留意市場的變動。

本公司將繼續努力為成都中環廣場寫字樓及廣州西門口廣場第二期寫字樓及商舖爭取優質租戶，並繼續發展黃山、南京及未陽之物業項目。本集團正積極進行磋商，收購中國大陸若干發展項目，有關磋商已進入最後階段。我們相信中長期將可帶來重大商機。

有賴於香港與中國大陸日益緊密之經貿關係，預期香港將能持續受惠於中國大陸之經濟發展及取得適度發展。二零零九年香港物業市場快速增長，中國大陸之信貸急速膨脹及超低利率環境，令房地產價值增加。有關情況將會持續至二零一零年，不過美國及中國政府採納之任何信貸緊縮措施均可能影響二零一零年之香港房地產市場表現。

二零一零年，預期大新金融中心之租金收入將維持穩定，而於二零零九年十一月開業之香港銅鑼灣皇冠假日酒店預期將為本集團帶來新增收入。然而，預期二零一零年通脹及低息環境將會持續，對香港物業市場價值帶來支持，但增長勢頭可能不及去年。本集團將繼續積極管理投資物業，並繼續為滙豪山、御皇庭及駿逸峰餘下未售住宅單位開展銷售推廣活動。

上訴委員會就火炭項目規劃之聆訊結果預計於今年上半年公佈，本公司亦將繼續於中國大陸尋求適合之發展機遇。

於澳洲及新西蘭方面，本集團繼續其出售區內現有物業之策略，但步伐可能會受市場之審慎氣氛所影響。



呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一零年三月二十九日

企業管治報告

本公司認同良好之企業管治對本公司發展之重要性，並付出極大努力識別、制定、建立及加強適合本公司需要之企業管治常規。董事會計及本集團之業務規模及性質後，定期檢討本公司之企業管治常規，以滿足股東不斷提高之期望及遵守日益嚴格之監管規定。

企業管治常規

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司一直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」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）（經修訂並於二零零九年一月一日起生效）之所有守則條文及應用其原則，並採納若干建議最佳常規，惟下列偏離者則除外：

- 守則條文第A.2.1條表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人擔任。目前，本公司不建議遵守該守則條文。擔任本公司常務董事職務之主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為，目前之管理架構長期以來有效協助本集團之運作及發展，並已經歷時間之考驗，而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團經營業務之亞太區各地域之市場氣氛可能有頗大差異，而現有架構能因應不斷轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。此外，董事會相信，董事會由盡責、經驗豐富及才幹卓越之人士（其中包括三名獨立非執行董事）組成，董事會之運作能充分確保權力和職能兩者得以平衡。
- 守則條文第A.4.1條訂明非執行董事須按特定年期委任。本公司各現有非執行董事（包括獨立非執行董事）並無特定委任年期，惟須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。公司細則規定每名董事須於上次獲選或重選後不遲於本公司第三次股東週年大會上退任。此外，任何經獲董事會委任以填補空缺或出任新增董事（包括非執行董事）之人士須在獲委任後之應屆股東週年大會上告退，惟可膺選連任。因此，董事會認為該規定足以達至有關守則條文之相關目標，故無意就此採取任何矯正步驟。

然而，董事會將就有關偏離之情況繼續檢討及提出相關建議（如適用）。

董事會

組成

本公司於回顧年度期間及截至本報告日期在任之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生（主席兼常務董事）

呂榮旭先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

徐立言先生

（於二零零九年二月一日辭任）

企業管治報告

非執行董事

林成泰先生

謝文彬先生

(於二零零九年五月一日辭任)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

現任董事之履歷簡介載於第119至123頁之「董事個人資料」一節。進一步詳情載於第144至159頁董事會報告之相關章節內。

角色及職能

本公司由董事會監管，而董事須就本集團之業務及業績表現向股東負責。為監督本集團之業務及發展，董事會保留對下列事項之決定及考慮：

- (i) 採納及全面監督推行目標及策略性計劃；
- (ii) 修訂公司組織章程大綱及細則，以及更改股本；
- (iii) 批准派發中期股息及其他分派以及建議派發末期股息，以待股東批准；
- (iv) 成立董事委員會及向董事委員會授予董事會之權力；
- (v) 委任、重新委任、調任及罷免董事會成員；
- (vi) 批准主要之會計政策及常規；
- (vii) 監督企業管治及內部監控事宜；及
- (viii) 其他重要事宜。

董事會已授權管理層處理上述各項以外之其他事宜，主要事宜包括執行董事會之決策(如董事會所採納之業務策略及方針)及日常運作；編製年度及中期財務報表，待董事會批准後發佈；實施周全之內部監控制度及風險管理程序；以及遵守有關規定、規則及法規。

會議

董事會定期舉行會議及給予至少14日通知，並在有合理通知的情況下按重大及重要事宜之需要舉行特別會議。每次董事會及委員會會議舉行前，載有適當資料之相關議程及文件會寄發予董事，彼等會被諮詢是否需列入事項於議程內。董事會於年內舉行了四次董事會定期會議，以分別批准(其中包括)二零零八年全年業績及二零零九年中期業績，以及省覽財務及營運表現。本公司之公司秘書出席所有董事會定期會議，並在有需要時就企業管治及遵守法定規例事宜提供意見；而集團財務總監或其代表亦出席董事會會議，就會計、財務及內部監控事宜提供意見。所有於董事會會議上處理之事項均有詳細之文件記錄，而有關記錄亦妥為保存。董事會成員適時獲得適當及充分之資料，得以緊貼本集團之最新發展。

企業管治報告

關係

在董事當中，呂榮梓先生為呂聯勤先生及呂聯樸先生之父親，且為呂榮旭先生之堂兄，而呂榮旭先生則為呂聯勤先生及呂聯樸先生之堂叔父。除此之外，董事會其他成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。

儘管存在上述關係，董事會運作效率高，處事公正，集體負責本公司之業務及事務。於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，半數董事會成員為執行董事，半數為非執行董事（包括獨立非執行董事），彼等之意見對董事會之決定有重大影響力。董事會成員可自由討論於董事會會議上適當提出之事宜，並表達其意見及關注事項。概無個別人士或小組可主導董事會之決策過程。

增值及保險

董事能適時獲得與本集團有關之法律及合規事宜變動之最新消息。

為了讓董事加深關注普通法規定其職責之重要性，以及遵守公司條例（香港法例第32章）之規定，本公司於二零零九年年中，向各董事及根據上述條例成立或註冊之其他本集團成員公司之董事派發經香港公司註冊處作出若干修訂及改名為「董事責任指引」（原名為「有關董事責任的非法定指引」）之小冊子，其中載有董事就其職能表現及行使職權須遵守之一般原則。

本公司亦鼓勵董事參加相關專業發展課程，持續提升及進一步加強相關知識及技能。本公司已為各董事安排適當之責任保險，就公司事務導致彼等須負之責任給予彌償。

非執行董事

本公司非執行董事（包括獨立非執行董事）須至少每三年輪值告退一次。彼等提供獨立判斷，並為本集團之發展貢獻寶貴指引及意見。

獨立非執行董事

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，董事會遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

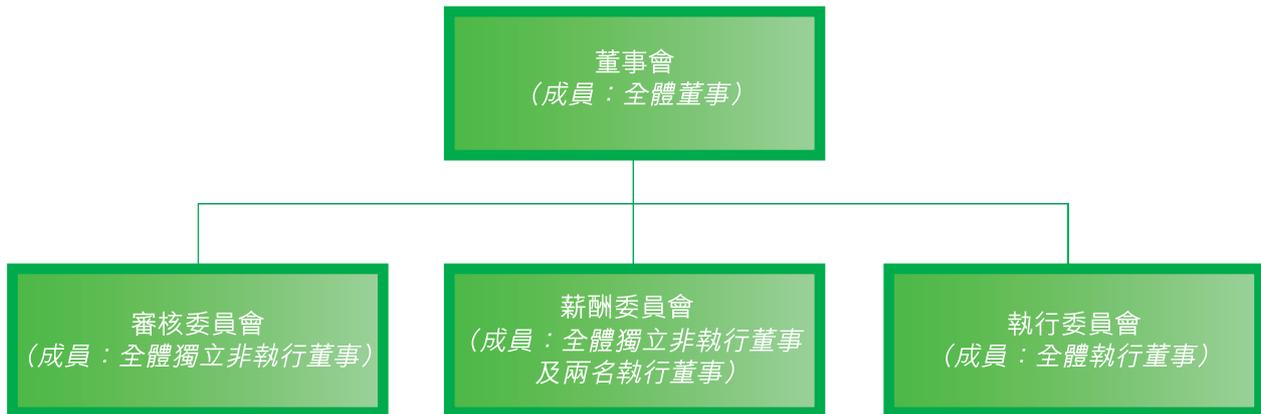
三名獨立非執行董事擁有不同之國際貿易、會計及法律之業務及專業背景，可按其專門知識及經驗提供寶貴意見，以促進本公司及其股東之整體最佳利益，並確保事宜可以獨立、較客觀之方式考慮。上述三名獨立非執行董事均為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度書面確認其按上市規則第3.13條所指之獨立性，並認為所有獨立非執行董事自獲委任起均為獨立人士。

企業管治報告

委派 – 董事委員會

董事會已適當地授出權力並成立若干董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及執行委員會，明文規定職權範圍，清晰列明該等委員會之職權及職責，以監督本公司特定方面之事務，並協助執行董事會之職責。



審核委員會

組成

審核委員會於一九九九年成立，其職權範圍分別於二零零五年四月一日及二零零九年一月一日按照當時生效之企業管治常規守則之守則條文作出修訂實施。審核委員會現由三名成員組成，彼等全屬獨立非執行董事，分別為：

梁學濂先生(主席)

顏以福先生

鍾沛林先生

角色及職能

審核委員會之主要職責為確保財務報告之客觀性及可信性、按照適用準則進行審計程序之有效性，以及與本公司外聘獨立核數師維持適當之關係。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，審核委員會召開兩次會議，與管理層代表及本公司獨立核數師討論審計及財務報告等事宜。於會議上，審核委員會特別審閱及討論：

- (i) 本集團採納之會計原則及政策；
- (ii) 截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績(包括業績公佈)及經審核財務報表；
- (iii) 截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績(包括業績公佈)及財務報表；
- (iv) 獨立核數師於財務審計及其他審計事宜之任何重要發現；
- (v) 管理層代表就審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之函件；及

企業管治報告

(vi) 內部監控制度，包括資源是否充足、本公司之會計及財務報告職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。

審核委員會亦向董事會建議批准重聘本公司之獨立核數師，並檢視相關審計費用。審核委員會已於本公司一名執行董事簽署前，省覽及批准審核本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度財務報表之獨立核數師僱用函之條款及條件（包括審計／審閱之性質、範圍及費用）。

於二零一零年三月二十五日，審核委員會與本公司管理層代表及獨立核數師一同審閱本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績及經審核綜合財務報表，彼等認為該等報表乃根據適當之財務報告準則及規定編製，並已作出適當披露。

薪酬委員會

組成

本公司已按照企業管治常規守則之守則條文制定薪酬委員會之明文職權範圍。薪酬委員會現由本公司主席、另一名執行董事及三名獨立非執行董事組成。於回顧年度及截至本報告日期止，薪酬委員會在任之成員名單如下：

鍾沛林先生(主席)

呂榮梓先生

徐立言先生

(於二零零九年二月一日辭任)

呂聯樸先生

(於二零零九年二月一日獲委任)

顏以福先生

梁學濂先生

角色及職能

薪酬委員會負責(其中包括)建立一套正式及具透明度之程序，用以制定薪酬政策及監察執行董事及非執行董事之薪酬，並確保董事不得參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會在釐定董事酬金時會考慮多項因素，例如董事之資歷、經驗、投入時間、職責、表現、貢獻及過往年度之薪酬、本公司之盈利能力、可資比較公司所付之酬金以及本集團之其他僱用條件等。薪酬委員會知悉本公司設有僱員購股權計劃，董事會已酌情向本集團董事及僱員授出購股權作為獎勵以認購本公司股份，有關重大詳情載於第150至155頁。

於二零零五年股東週年大會上，本公司股東批准授權董事釐定董事袍金(倘總額不超過每年港幣1,000,000元)。於年度內，薪酬委員會召開了一次會議，評核執行董事之表現，並檢視及／或批准執行董事及非執行董事截至二零零九年十二月三十一日止年度之薪酬。於二零一零年三月初，薪酬委員會舉行了會議，檢視及釐定了截至二零一零年十二月三十一日止年度執行董事之薪金以及截至二零零九年十二月三十一日止年度配合本公司盈利情況而發放予彼等之花紅，並建議董事會批准本年度非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬。

企業管治報告

董事截至二零零九年十二月三十一日止年度之薪酬及截至二零一零年十二月三十一日止年度之相關變動分別載於綜合財務報表附註14及董事會報告「董事之服務合約」一節內。

執行委員會

組成

執行委員會於一九九零年成立，成員現包括本公司主席及所有其他執行董事。執行委員會成員名單如下：

呂榮梓先生(主席兼常務董事)

呂榮旭先生

徐立言先生 (於二零零九年二月一日停任)

呂聯勤先生

呂聯樸先生

角色及職能

執行委員會之主要職責為監管及承擔本集團之日常運作，領導、制定及審閱本集團之業務發展方針，並監督有關計劃之執行情況。如有必要，執行委員會即舉行會議。

出席會議記錄

下表載列各董事於年度內出席董事會會議、審核委員會會議及薪酬委員會會議之詳情：

董事	出席會議次數／召開會議次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
執行董事			
呂榮梓先生(主席兼常務董事)	4/4	—	1/1
呂榮旭先生	4/4	—	—
呂聯勤先生	4/4	—	—
呂聯樸先生*	4/4	—	1/1
徐立言先生#	—	—	—
非執行董事			
林成泰先生	3/4	—	—
謝文彬先生 [△]	1/4	—	—
獨立非執行董事			
顏以福先生	3/4	1/2	1/1
梁學濂先生	4/4	2/2	1/1
鍾沛林先生	4/4	2/2	1/1

* 呂先生於二零零九年二月一日獲委任為薪酬委員會成員。

徐先生於二零零九年二月一日辭任執行董事及薪酬委員會成員，並停任執行委員會成員。

[△] 謝先生於二零零九年五月一日辭任非執行董事，曾出席其任期內舉行之董事會會議。

企業管治報告

提名、退任及重選董事

本公司訂有一套正式及具透明度之程序，以委任新董事及重新委任退任董事。董事會承擔提名委員會之角色，檢視董事會之結構、規模及組成。任何人士可經董事或管理層推薦而獲委任為董事。候選人須具備所需技能、學識及專門知識，藉以為董事會增值，並須公平正直，且可抽出必要時間履行職責。獨立非執行董事候選人亦須符合上市規則有關條文所述之獨立性準則。所有董事之委任將待董事會及／或股東於股東大會批准後方可作實。此外，股東可於任何股東大會上提名董事候選人，惟須於本公司刊發該大會通告後收到有關提名。

根據本公司之公司細則，每名董事須於上次獲選或重選後不遲於第三次股東週年大會上退任。此外，所有董事會委任之新增董事會成員或填補空缺之董事須在獲委任後之本公司首次股東大會上告退，惟可膺選連任。須於本公司即將召開之二零一零年股東週年大會（「股東週年大會」）上退任及重選之董事為呂聯樸、顏以福及鍾沛林諸位先生（「退任董事」），彼等之詳細資料載列於第120至122頁及於二零一零年四月二十七日刊發之通函。董事會承擔提名委員會之角色，已檢視退任董事之重選。經考慮退任董事之業務／管理經驗、履歷、知識、技能及於本集團所負之職責後，董事會議決將於二零一零年股東週年大會上提呈有關重選供股東批准。

董事及僱員進行之證券交易

本公司經已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。儘管聯交所分別於二零零九年一月一日及四月一日標準守則生效前對標準守則之條文作出數次修訂，但本公司已適時採納所有相關修訂。

經本公司作出特別查詢後，本公司全體董事已書面確認，於截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事於本公司股份及相關股份擁有之權益載列於第148及149頁及第154及155頁之董事會報告。

本公司亦已為本集團之董事及僱員（本公司之董事除外）（「相關僱員」）採納條款標準不遜於標準守則之準則，以規管彼等買賣本公司及本公司之附屬公司Asian Growth Properties Limited之上市股份之事宜，此乃由於相關僱員因其職位或受僱情況而可能擁有有關該等股份之尚未公佈股價敏感資料。

董事編製財務報表之責任

董事承認彼等就編製本集團財務報表承擔之責任，務求真實及公平地報告本集團之事務及其業績。彼等之責任亦在第161頁「獨立核數師報告」中提及。就此，董事選取適當之會計政策，並貫徹應用，及作出因時制宜之會計估計。在本公司財務總監之監督下，會計及財務部協助董事確保本集團之財務報表乃根據法例規定及適當財務報告準則而編製。

企業管治報告

此外，董事確保本集團之財務報表可適時刊發。

本公司於二零一零年三月二十九日刊發其截至二零零九年十二月三十一日止年度之初步業績公佈，遠較上市規則訂定之限期為早（即於相關財務年終後四個月內）。

獨立核數師之報告責任

本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」），執業會計師，對其就本集團財務報表承擔之報告責任所作聲明載於第161頁「獨立核數師報告」內。德勤之代表出席股東週年大會，回答股東之提問。

持續經營

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，彼等概不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

內部監控

董事會對本集團之內部監控制度以及風險之評估及管理負有整體責任。本集團已實施一套有效之內部監控制度，包括訂明清晰職責及權限之管理架構、收支之適當程序、執行董事每月審閱管理層提供之營運及財務報告、執行董事與核心管理隊伍之間定期舉行業務會議以及董事會定期審閱本集團財務業績。

董事會及審核委員會持續審閱本集團包括財務、營運、合規機制及風險管理職能之內部監控制度之有效性及充足度，以識別、評估及管理風險，並採取適當措施以避免或減輕可能會影響本集團業務之風險。審閱過程包括（其中包括）評估及執行於法定審核期間由外聘獨立核數師識別之重大監控事宜。

董事會及審核委員會致力審閱資源是否充足、本公司之會計及財務報告職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。

獨立核數師酬金

在本公司於二零零九年六月十日舉行之股東週年大會上，德勤獲股東續聘為本公司之獨立核數師，其費用須由董事會同意。審核委員會已審閱德勤之僱用函條款，並與德勤協定就審核本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表之費用，連同新西蘭德勤收取之費用，合共約為港幣3,800,000元。此外，本公司就非審核服務向德勤支付及須支付合共約港幣800,000元之費用；非審核服務指(a)審閱本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績公佈及本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期財務資料；及(b)本集團就若干物業項目成立合營公司之盡職審查。

此外，由其他核數師審核回顧年度內本公司若干成員公司財務報表之費用約為港幣300,000元。

企業管治報告

與股東之溝通

本公司已設立如下數個途徑與股東進行溝通：

- (i) 公司通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，同時可於聯交所網站 www.hkex.com.hk及本公司網站 www.seagroup.com.hk 瀏覽；
- (ii) 不定期於聯交所作出公佈，並將公佈分別於聯交所及本公司之網站刊登；
- (iii) 於本公司網站提供公司資料；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供平台，向董事及高級管理層作出批評及交流意見；及
- (v) 本公司香港股份登記分處可為股東提供股份過戶登記及相關事宜之服務。

為加強企業溝通，股東大會已就各重大獨立事宜（包括個別董事選舉）提呈個別決議案。

於本公司二零零九年六月十日舉行之上屆股東週年大會上，所有於會上提呈有關普通事項及特別事項之決議案均獲得通過。即將召開之二零一零年股東週年大會將於二零一零年五月二十七日舉行。有關詳情，股東可參閱載於本年報隨附之通函當中所載股東週年大會通告。自企業管治守則之相關經修訂守則條文於二零零九年一月一日落實執行後，

- (i) 本公司已分別安排於舉行該等會議前至少20個營業日內，將二零零九年股東週年大會通告及即將召開之二零一零年股東週年大會通告寄發予股東；
- (ii) 於本公司股東週年大會及所有股東大會上提呈之所有決議案已／將以按股數投票方式表決；及
- (iii) 上述按股數投票表決結果於有關股東大會結束後已／將盡快分別刊登於聯交所及本公司網站。

投資者關係

本公司不斷加強與投資者之關係，並增進與現有股東及有意投資者之溝通。本公司歡迎投資者、與本公司有關人士及公眾人士提供意見，可於正常辦公時間透過電話(852) 2828 6363、傳真(852) 2598 6861或電郵 info@seagroup.com.hk 與本公司聯絡。

展望

董事會及其各委員會於認為必要時將不時監察、檢討、修訂及撤銷上述企業管治常規。本公司將採取適當行動，以確保任何時候遵守所需之常規及標準，包括守則條文及（倘合理可行）企業管治常規守則之建議最佳常規。

股東信息

股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司之香港股東名冊分冊登記之股份須繳納香港印花稅。每位買家及賣家(或承讓人及轉讓人)繳納之現行稅率為代價，或被購買、出售或轉讓股份之公平值(不足之數當作千港元計算)(以較大者為準)之0.1%。此外，每份股份轉讓文件現時須繳納固定稅額港幣5元。

產生自或源自於香港買賣股份之溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 中國大陸

根據中國大陸就支付股息徵收之10%預扣稅要求，本公司不被視為「中國居民企業」。

(c) 百慕達

根據現行百慕達法例，本公司股份轉讓及其他出售均獲豁免繳納百慕達印花稅。

(d) 諮詢專業顧問

倘有意持有本公司股份之人士對認購、購買、持有、出售或處理股份之稅務影響(包括稅務減免)有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司或其董事或高級員工對本公司股份持有人因認購、購買、持有、出售或處理該等股份所產生之任何稅務影響或負債概不負上任何責任。

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動：

二零一零年

二零零九年年度業績公佈	三月二十九日
股份之股息除淨	五月十八日
香港股東名冊分冊暫停辦理過戶登記手續	五月二十至二十七日
二零一零年股東週年大會(「股東週年大會」)	五月二十七日
有權出席並於股東週年大會上投票及 獲發建議二零零九年年度末期股息記錄日期	五月二十七日
支付二零零九年年度末期股息	六月三日
二零一零年度中期業績公佈	八月三十一日或之前

二零一一年

二零一零年年度業績公佈	三月中／下旬
-------------	--------

董事會報告

董事會欣然提呈其年度報告及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

在年度內，本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務為投資控股、酒店營運、物業及資產管理，以及在香港、中國大陸、澳洲及新西蘭之物業投資及發展。

本公司於二零零九年十二月三十一日各主要附屬公司之其他詳情載於綜合財務報表附註53內。

營業分類資料

本集團於年內業績表現按可呈報分類劃分之資料載於綜合財務報表附註7內。

業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績分別刊載於第162及163頁之綜合收益表及綜合全面收益表內。

本集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況刊載於第164及165頁之綜合財務狀況表內。

本集團營業及發展回顧載於第125至129頁之主席報告內。

股息

在年度內已派發每股港幣5仙(二零零八年：港幣5仙)之中期股息予股東，合共為港幣32,400,000元(二零零八年：港幣32,800,000元)。董事會議決，於即將舉行之二零一零年度股東週年大會(「股東週年大會」)上向股東建議批准於二零一零年六月三日派發回顧年度末期股息每股港幣6仙(二零零八年：港幣5仙)予於二零一零年五月二十七日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，合共為港幣38,900,000元(二零零八年：港幣32,100,000元)。

股本

本公司股本於年度內之變動詳情刊載於綜合財務報表附註39內。若干股份於年內因應行使已授出之購股權而發行、購回及註銷。

董事會報告

儲備

本集團儲備於年度內之變動詳情載於第166頁之綜合股權變動計算表內，而本公司於二零零九年十二月三十一日可分派予股東之儲備如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
實繳盈餘	190,081	190,081
保留溢利	1,279,264	1,350,754
	1,469,345	1,540,835

根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬可供分派，惟於派發以後出現下列情況，本公司不得以實繳盈餘宣派或派發股息，或作出分派：

- (a) 當時未能或將不可支付其到期債務；或
- (b) 其資產之可變現價值低於其債務、已發行股本及股份溢價賬之總和。

優先認購股份之權利

本公司之公司細則並無有關優先認購股份權利之條文，而百慕達之法例對該項權利亦無限制，使本公司須向其現有股東按比例發售新股份。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零零九年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值增加淨額港幣1,310,800,000元已直接撥入綜合收益表(二零零八年：已扣除減少淨額港幣620,600,000元)。

有關年度內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註19內。

去年，總賬面值為港幣431,000,000元之待售物業已撥作投資物業。

物業、機器及設備

有關年度內本集團物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註20內。

物業

於二零零九年十二月三十一日，有關本集團持作投資用途、待售及發展中之物業詳情載於第116至118頁之物業組合內。

董事會報告

董事

本公司在年度內及截至本報告發表當日在任之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生

(主席兼常務董事)

呂榮旭先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

徐立言先生

(於二零零九年二月一日辭任)

非執行董事

林成泰先生

謝文彬先生

(於二零零九年五月一日辭任)

獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

按照本公司之公司細則第88(A)、88(B)及89條及遵照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則條文第A.4.2條，呂聯樸、顏以福及鍾沛林諸位先生將依章輪值告退，惟彼等均合乎資格，且願於即將召開之二零一零年度股東週年大會(「股東週年大會」)上膺選連任。

所有餘下董事將繼續留任。

董事之履歷簡介

現任董事之履歷簡介載於第119至123頁。董事之其他詳情則載於本報告其他部份。

有關於二零一零年度股東週年大會上膺選連任董事之進一步詳情載列於連同本年報寄發予股東之通函內。

董事之服務合約

本公司並無與任何於即將召開之二零一零年度股東週年大會上膺選連任之董事簽訂任何不可在一年內本公司或任何其附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

以具名方式列示之董事年度酬金詳情載於綜合財務報表附註14內。

董事會報告

下文列載董事會及／或薪酬委員會經參考若干董事各自之業務／管理經驗、資歷、知識、技能、於本集團之職務及職責、本集團之業績表現及盈利能力、本公司之薪酬政策及現行市場基準後，批准由二零一零年一月一日起增加酬金之董事資料：

董事姓名	職銜	薪酬 (每月) (港元)	董事袍金 (年度) (港元)
呂聯勤	執行董事	200,000	—
呂聯樸	執行董事	200,000	—
顏以福	獨立非執行董事	—	200,000
梁學濂	獨立非執行董事	—	250,000
鍾沛林	獨立非執行董事	—	250,000

董事於重要合約之利益

於結算日或年度內任何時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無簽訂任何與本集團業務有關和可令本公司董事或控股股東直接或間接地獲得重大利益之重大合約。

董事認購股份及債券之安排

除於以下「購股權」一節及綜合財務報表附註50項內詳述之購股權外，於本年度內任何時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令本公司各董事得以藉著購入本公司或任何其他機構之股份或債券獲益。

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，下列各董事及其聯繫人士(定義見上市規則)被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益，惟該等董事獲委任代表本公司及／或本集團其他成員之權益進行業務則屬例外：

- (i) 主席兼常務董事呂榮梓先生亦在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(其本身及代表其聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

董事會報告

- (ii) 執行董事呂榮旭先生亦在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(其本身及代表其聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資業務。就此而言,呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (iii) 執行董事呂聯勤先生及呂聯樸先生均為呂榮梓先生之兒子。就此而言,呂聯勤先生及呂聯樸先生被視為在呂榮梓先生被當作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯勤先生及呂聯樸先生亦在多間由彼等之直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之若干私人公司中(彼等本身及代表彼等之聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言,呂聯勤先生及呂聯樸先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

然而,本公司之董事會現由八名成員組成,當中一名為非執行董事及三名為獨立非執行董事,彼等之意見對董事會之決策具相當影響力。基本上,董事會整體獨立於上述人士及有關董事在上述公司擁有個人權益之董事會。此外,所有董事完全理解並一直履行其對本公司之授信責任,並已或將繼續根據本公司及其股東之整體最佳利益行事,故本集團有能力獨立繼續經營其業務,並在上述競爭業務中維持其獨立利益。

管理合約

年度內並無與第三方簽訂任何有關本公司、任何其控股公司或附屬公司全部或重要部份業務之重大管理及行政合約。

董事及主要行政人員之證券權益

於二零零九年十二月三十一日於本公司任職之董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)在當日於本公司或任何其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中據有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作之權益及淡倉(如有)),或根據證券及期貨條例第352條本公司須存置登記冊所記入之權益或淡倉,或根據上市規則附錄十所載及為本公司所採納之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下:

董事會報告

1. 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	每股面值港幣 0.1 元 股份之數目	相關股份數目 (購股權)	總額	佔已發行股份 概約百分比
	以實益擁有人 身份持有	以實益擁有人 身份持有		
呂榮梓	—	6,569,285 [#]	6,569,285	1.02
呂榮旭	—	6,569,285 [#]	6,569,285	1.02
呂聯勤	5,342,002	3,000,000 [#]	8,342,002	1.29
呂聯樸	1,772,717	6,569,285 [#]	8,342,002	1.29
林成泰	101,478 ^{##}	6,569,285 [#]	6,670,763	1.03
顏以福	—	656,928 [#]	656,928	0.10
梁學濂	—	656,928 [#]	656,928	0.10
鍾沛林	—	656,928 [#]	656,928	0.10

附註：

[#] 所授購股權之詳情載於下文「購股權」一節。

^{##} 該等股份中，5,739股股份由林成泰先生之妻子持有。

本公司於二零零九年十二月三十一日之已發行股份總數為647,185,802股。

2. 於相聯法團股份及相關股份之好倉

(a) JCS Limited (「JCS」) — 本公司最終控股公司

董事姓名	每股面值港幣 100.0 元 股份之數目	佔已發行股份 概約百分比
	以實益擁有人 身份持有	
呂榮梓	15,000	32.61
呂聯勤	6,000	13.04
呂聯樸	6,000	13.04

董事會報告

(b) Nan Luen International Limited (「NLI」) — 本公司直屬控股公司

董事姓名	每股面值港幣 100.0 元	佔已發行股份 概約百分比
	股份之數目	
	以實益擁有人 身份持有	
呂榮梓	46,938	30.00
呂聯勤	5,021	3.21
呂聯樸	5,021	3.21

除本文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日於本公司任職董事及主要行政人員或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）於該日於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，亦無擁有根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊所記入之權益或淡倉，或擁有根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司董事及主要行政人員或彼等之配偶或十八歲以下之子女概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券。

董事各自於相關股份（購股權）之權益之進一步詳情載於下文「購股權」一節。

購股權

購股權為非上市股本衍生工具，按現金實物結算以認購本公司每股面值港幣0.1元之股份。

舊計劃

本公司於二零零零年六月二十三日通過普通決議案採納之僱員購股權計劃（「舊計劃」），符合二零零一年九月一日前生效之上市規則。本公司之購股權規條經修訂，以符合於二零零一年九月一日生效之上市規則第十七章所載條文。根據上市規則所載過渡性安排，除非修訂購股權計劃，以符合上市規則之現有規定，否則本公司概不可根據舊計劃再授出購股權。自二零零一年九月一日以來，本公司並無根據舊計劃授出任何購股權。於二零零五年八月十九日舉行之股東特別大會上，舊計劃被予以終止，不可再授出任何購股權。

董事會報告

新計劃

本公司於上述二零零五年八月十九日（「批准日期」）舉行之股東特別大會上採納符合上市規則所載經修訂新規定之新僱員購股權計劃（「新計劃」）。

新計劃主要條款之概述列載如下：

1. 目的

- (a) 新計劃乃一項股份獎勵計劃，設立之目的旨在表揚及嘉許曾經或可能對本集團付出貢獻之參與人士（定義見下述第2段）。
- (b) 新計劃可為參與人士提供於本公司擁有個人權益之機會，藉以激勵參與人士發揮所長，進一步提升工作效率貢獻本集團，並且招攬及挽留或與當時或將會有利本集團長遠發展之參與人士維繫持久之關係。

2. 參與人士

董事會可酌情授出購股權予任何董事（不論為執行董事或非執行董事）或本集團任何成員公司之全職僱員。

3. 可供發行之股份總數

(a) 30% 上限

因行使新計劃及本公司其他任何購股權計劃授出之所有未行使購股權而須予發行之股份總數，合共不得超過不時之已發行股份數目之30%（「計劃上限」）。

(b) 10% 上限

於以下一段所述之規限下，除計劃上限外，因行使新計劃及本公司其他任何購股權計劃授出之所有購股權而須予發行之股份總數，合共不得超過批准日期之已發行股份數目之10%，即53,066,578股股份（「計劃授權限額」）。根據新計劃所載條款，失效之購股權將不會計入計劃授權限額內。

本公司可不時於股東大會上取得股東批准，藉此更新計劃授權限額。限額一經更新，因行使新計劃及本公司所有其他購股計劃授出之所有購股權而須予發行之證券總數，不得超過股東批准更新限額當日之已發行股份數目之10%。過往根據新計劃及其他任何購股權計劃所授出之購股權（包括但不限於尚未行使、已註銷、已失效或已行使之任何購股權），均不會計入經更新之計劃授權限額內。

董事會報告

本公司可於股東大會上另行尋求股東批准授出超逾計劃授權限額或經更新計劃授權限額之購股權，惟超逾該限額以外之購股權僅可授予於尋求股東批准前所指定之參與人士。本公司必須向各股東寄發一份通函，當中須載有可能獲授該等購股權之指定參與人士之一般資料、將予授出購股權之數目及條款、向指定參與人士批授購股權之目的（須說明購股權之條款如何能夠達到有關目的），以及上市規則所規定之其他資料。

根據本公司股東於二零零九年六月十日通過之一項普通決議案，計劃授權限額已經更新，以致因行使新計劃及本公司任何其他購股權計劃已經或將會授出之所有購股權而可予發行之股份數目不得超過64,242,651股股份，佔本公司於二零零九年六月十日已發行股份數目之10%。此後，本公司並無再根據新計劃授出購股權。

於二零一零年三月二十九日，根據新計劃可供發行之股份總數為64,242,651股（不包括已授出但尚未失效、註銷或行使之購股權所包含之相關股份），佔本公司於該日之已發行股本約9.91%。於緊隨二零一零年度股東週年大會後將予舉行之本公司股東特別大會上，將尋求股東批准更新計劃授權限額，使本公司有更大靈活性可以授予購股權方式向參與人士作出獎勵，讓其為本集團之未來發展及成功努力作出貢獻。

4. 每名參與人士可獲授權益上限

除非獲股東批准，否則每名參與人士於任何十二個月內獲授之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）予以行使時所發行及將予發行之股份總數如下：

參與人士	於授出購股權當日不超過
主要股東（定義見上市規則）及獨立非執行董事（「受限制人士」）以外之所有人士	已發行股份之1%
受限制人士	已發行股份之0.1%及根據股份收市價計算總值為港幣5,000,000元

倘向某名參與人士進一步授出任何購股權將導致在截至進一步授出當日（包括該日）止十二個月內，該名參與人士於行使所獲授及將獲授之所有購股權（包括已行使、失效、註銷及尚未行使之購股權）時，已發行及將予發行之股份合共超過相關類別已發行股份之適用百分比或價值，則該進一步授出事宜必須另行召開股東大會尋求股東批准，且該名參與人士與其聯繫人士必須放棄投票權。

董事會報告

5. 購股權期限

董事會將於授出購股權時全權酌情釐定可根據購股權認購股份之期限，惟有關期限不得超越有關購股權授出日期起10年。

6. 接納購股權時須付款項

各參與人士於接納購股權之要約時，均須向本公司支付港幣10.0元，有關款項須於要約日期起計28日內支付。

7. 最短歸屬期限

除非另行由董事會全權酌情決定，否則，新計劃之條款並無規定於行使購股權前持有購股權之最短期限。

8. 股份認購價

認購價至少須為下列三者中之最高者：

- (a) 於就授出購股權之要約當日（必須為聯交所開市買賣證券之日（「營業日」）聯交所日報表所載之本公司股份收市價；
- (b) 緊接上述要約日期前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；及
- (c) 股份面值（即港幣0.1元）。

9. 剩餘年期

新計劃於二零零五年八月二十五日成為無條件之日開始生效，至滿十週年為止。

已授購股權

所有舊計劃終止前授出之購股權仍然有效，並可根據舊計劃條文予以行使。於二零零八年十二月三十一日，本公司向根據新計劃獲挑選之合資格參與人士授予購股權。

董事會報告

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，根據舊計劃及新計劃由本公司董事及本集團若干僱員及其他參與人士持有之尚未行使購股權詳情如下：

姓名	授出日期	每股 行使價 (港元)	歸屬期	行使期	購股權所包含相關股份之數目			於二零零九年 十二月 三十一日
					於二零零九年 一月一日	年內已行使 ¹	年內已失效	
董事								
呂榮梓	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	—	—	6,569,285
呂榮旭	04.12.2000	1.440	—	04.12.2000至 03.12.2010	3,000,000	—	—	3,000,000
	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	3,569,285	—	—	3,569,285
呂聯勤	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	(3,569,285)	—	3,000,000
呂聯樸	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	—	—	6,569,285
林成泰	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	—	—	6,569,285
顏以福	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	656,928	—	—	656,928
梁學濂	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	656,928	—	—	656,928
鍾沛林	31.12.2008	2.262	31.12.2008至 30.12.2009	31.12.2009至 30.12.2011	656,928	—	—	656,928
前任董事								
謝文彬 ²	31.12.2008	2.262	31.12.2008至 30.12.2009	31.12.2009至 30.12.2011	656,928	—	(656,928)	—
小計					35,474,137	(3,569,285)	(656,928)	31,247,924
合資格僱員總數 ³	31.12.2008	2.262	多個不同期間 ⁴	多個不同期間 ⁴	10,660,000 ⁴	(2,340,000) ⁴	(490,000) ⁴	7,830,000 ⁴
其他參與人士	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	3,000,000	(3,000,000)	—	—
小計					13,660,000	(5,340,000)	(490,000)	7,830,000
合計					49,134,137	(8,909,285)	(1,146,928)	39,077,924

董事會報告

附註：

- 緊接以下人士行使購股權當日前本公司股份之平均／加權平均收市價如下：
 - 呂聯勤先生為每股港幣3.16元；
 - 合資格僱員為每股港幣3.22元；
 - 其他參與人士為每股港幣2.30元；及
 - 以上(i)、(ii)及(iii)所述之所有參與人士為每股港幣2.88元。
- 謝先生於二零零九年五月一日起辭任本公司非執行董事。
- 合資格僱員指本公司及本集團任何成員公司根據香港《僱傭條例》被視為「連續性合約」之僱傭合約工作之任何全職僱員。
- 根據新計劃於二零零八年十二月三十一日授予合資格僱員之購股權所包含之相關股份之行使及失效進一步詳情載列如下：

於二零零九年 一月一日 相關股份數目	歸屬期	行使期	於年內行使	於年內失效	於二零零九年 十二月三十一日 相關股份數目
3,290,000	—	31.12.2008至 30.12.2010	(2,190,000)	—	1,100,000
150,000	31.12.2008至 30.12.2009	31.12.2009至 30.12.2011	(150,000)	—	0
210,000	31.12.2008至 29.06.2010	30.06.2010至 29.06.2012	—	(70,000)	140,000
3,400,000	31.12.2008至 30.12.2010	31.12.2010至 30.12.2012	—	—	3,400,000
500,000	31.12.2008至 29.06.2011	30.06.2011至 29.06.2013	—	—	500,000
100,000	31.12.2008至 30.12.2011	31.12.2011至 30.12.2013	—	—	100,000
670,000	31.12.2008至 29.06.2012	30.06.2012至 29.06.2014	—	(100,000)	570,000
1,010,000	31.12.2008至 30.12.2012	31.12.2012至 30.12.2014	—	(160,000)	850,000
1,330,000	31.12.2008至 29.06.2013	30.06.2013至 29.06.2015	—	(160,000)	1,170,000
<u>10,660,000</u>			<u>(2,340,000)</u>	<u>(490,000)</u>	<u>7,830,000</u>

- 就已授出購股權採納之會計政策之資料載於綜合財務報表附註3及50內。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，概無購股權根據新計劃獲授出或註銷。

董事會報告

主要股東及其他人士之證券權益

於二零零九年十二月三十一日，就本公司之任何董事或主要行政人員所知或彼等以其他方式獲知，除本公司董事或主要行政人員外，根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊所記示，以下法團或人士於二零零九年十二月三十一日於本公司股份及相關股份中擁有5%或以上權益或淡倉或有權行使或控制行使本公司任何股東大會10%或以上之投票權（即上市規則主要股東之定義）（「投票權」）之詳情載列如下：

本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	每股面值港幣0.1元之股份數目		佔已發行股份 概約百分比
	以實益擁有人 身份持有	由受控制 法團持有	
JCS ²	—	383,066,184	59.19
NLI ³	383,066,184	—	59.19

附註：

1. JCS持有NLI已發行股份約63.58%。根據證券及期貨條例，該等由NLI持有之383,066,184股股份被視為JCS擁有之權益，故該等股份為該兩名股東之間重疊之同一權益。
2. 呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生均為本公司之董事，亦為JCS之董事。
3. 呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生均為本公司之董事，亦為NLI之董事。

除上文所披露者外，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記示，除董事或主要行政人員外，並無任何其他法團或人士於二零零九年十二月三十一日於本公司股份或相關股份中擁有任何投票權或權益或淡倉。

董事會報告

本公司上市股份之買賣

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所合共購回本公司每股面值港幣0.10元之普通股18,502,000股，總現金代價（不包括費用）為港幣43,502,221元。所有購回股份均於年內註銷，本公司已發行股份亦按所註銷股份之總面值而削減。購回股份乃由本公司董事根據股東於二零零八年五月三十日舉行之股東週年大會上授出之一般授權進行，有關詳情如下：

二零零九年 購買期間	已購回股份總數	已付每股價格		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
一月	6,832,000	2.30	2.26	15,713,200
二月	4,094,000	2.35	2.30	9,475,330
三月	7,576,000	2.60	2.30	18,313,691
	18,502,000			43,502,221

董事認為上述股份乃按較每股資產淨值大幅折讓之價格購買，而有關購回導致本公司每股股份之資產淨值及盈利均有所增加。

除本文所披露者外，本公司於年內並無贖回任何其上市股份，而本公司及其附屬公司概無購買或出售本公司任何股份。

主要供應商及主要客戶

年內，本集團五大供應商及客戶所佔之採購總額及銷售總額均分別佔本集團採購總額及銷售總額少於30%。

關連交易

於二零零九年十二月二十八日，本公司擁有97.17%權益之間接附屬公司裕能發展有限公司（「買方」）與上海王士桐建築設計事務所有限公司（「賣方」）訂立一項股權轉讓合同，以人民幣790,000元（約相等於港幣900,000元）之現金代價收購尚未擁有之黃山市徽州區楓丹白露投資開發有限公司（「楓丹白露」）餘下9%股權（「收購事項」）。

緊接收購事項前，買方及賣方分別擁有楓丹白露91%及9%權益，賣方則由楓丹白露之董事王士桐先生（「王先生」）擁有60%股權。就上市規則而言，王先生為本公司之關連人士，而賣方則為王先生之聯繫人，故賣方亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易。

董事會報告

收購事項於二零一零年一月中完成後，買方承擔賣方之責任，支付楓丹白露之尚未繳付註冊資本人民幣2,090,000元（約相等於港幣2,370,000元）。

收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零零九年十二月三十日之公佈。

企業管治

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則（經修訂並於二零零九年一月一日起生效）附錄十四所載企業管治常規守則之所有守則條文及應用其原則，並採納若干建議最佳常規，惟下列偏離者則除外：

- 守則條文第A.2.1條表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人士擔任。
- 守則條文第A.4.1條訂明非執行董事須按特定年期委任。

董事會將就有關偏離之情況繼續檢討及提出相關建議（如適用）。

本公司之企業管治常規詳情載於第134至142頁之企業管治報告。

足夠之公眾持股量

根據本公司循公開途徑獲得之資料及據董事所知，於年內及截至本報告日期，本公司已發行股份至少25%由公眾持有（即上市規則適用於本公司之訂明公眾持股量）。

慈善捐款

在年度內，本集團作出之慈善捐款為港幣50,000元（二零零八年：港幣3,700,000元）。

五年財務摘要

本集團在過去五個財政年度之業績、資產及負債概要刊載於第114及115頁之財務摘要內。

審核委員會審閱

由本公司外聘獨立核數師執業會計師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）之代表一同列席，審核委員會於二零一零年三月二十五日舉行會議，與管理層一同審閱本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表草擬本。審核委員會對該草擬本（包括本集團所選用之會計政策）並無異議。

董事會報告

獨立核數師

本公司回顧年度之綜合財務報表經由德勤審核，彼已退任，惟符合資格且願重獲委聘。董事會已批准審核委員會建議，於即將召開之二零一零年度股東週年大會上將會提呈決議案，待股東批准續聘德勤為本公司來年之獨立核數師。

代表董事會



呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一零年三月二十九日

財務部份

- 161 獨立核數師報告
- 162 綜合收益表
- 163 綜合全面收益表
- 164 綜合財務狀況表
- 166 綜合股權變動計算表
- 167 綜合現金流量表
- 169 綜合財務報表附註

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致爪哇控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核第162頁至224頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包含於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合股權變動計算表、綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及按照香港公司條例之披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任是根據審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達公司法第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。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綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對該公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本核數師相信吾等已取得充分而恰當之審核憑證，足以為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已按香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一零年三月二十九日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	6	530,652	1,580,992
利息收入	8	10,214	45,901
其他收入		53,920	25,397
成本：			
物業及相關費用	9	(210,510)	(1,037,026)
員工費用		(126,997)	(77,273)
折舊及攤銷		(13,169)	(6,209)
其他費用		(78,566)	(91,257)
		(429,242)	(1,211,765)
計及物業公平值變動前之營業溢利		165,544	440,525
投資物業公平值變動	10	1,310,802	(620,641)
待售物業轉為投資物業時之公平值變動		—	269,242
計及物業公平值變動後之營業溢利		1,476,346	89,126
出售附屬公司之收益		—	104,817
一間共同控制公司清盤之收益	11	—	50,356
應佔聯營公司業績		(1,555)	1,511
應佔共同控制公司業績		(2,557)	—
融資成本	12	(79,311)	(115,495)
除稅前溢利	13	1,392,923	130,315
所得稅支出	16	(239,977)	(18,325)
本年度溢利		1,152,946	111,990
應佔：			
本公司股東		1,122,649	63,297
少數股東權益		30,297	48,693
		1,152,946	111,990
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	18	港元	港元
基本		1.74	0.10
攤薄		1.71	0.10
不計算物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	18		
基本		0.06	0.52
攤薄		0.06	0.51

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利	1,152,946	111,990
其他全面收益		
海外業務之換算產生之匯兌差額	(1,625)	69,573
因出售附屬公司所撥回之匯兌差額	—	66,311
應佔聯營公司之換算產生之匯兌差額	6,327	(7,502)
本年度全面收益總額	1,157,648	240,372
應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,130,505	143,570
少數股東權益	27,143	96,802
	1,157,648	240,372

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
投資物業	19	6,462,103	5,712,333
物業、機器及設備	20	634,867	348,493
預付租賃款項	21	341,433	350,040
持作發展物業	22	48,956	49,995
會籍	23	8,574	8,574
聯營公司權益	24	12,806	10,512
共同控制公司權益	25	40,613	—
應收貸款	26	63,209	86,463
其他應收款項	27	145,235	—
		7,757,796	6,566,410
流動資產			
待售物業	28		
已落成物業		566,529	744,933
發展中物業		714,089	638,497
其他存貨		1,339	—
預付租賃款項	21	8,607	8,607
持作買賣投資	29	154	51
應收貸款	26	3,073	11,222
應收款項、按金及預付款項	27	448,977	169,366
可收回稅項		35,754	79
應收少數股東款項	30	2,397	19,650
已抵押銀行存款	31	330,616	202,644
有限制銀行存款	32	—	147,322
銀行結存及現金	33	2,332,975	2,166,157
		4,444,510	4,108,528
待售投資物業	34	245,000	—
		4,689,510	4,108,528
流動負債			
應付款項、已收按金及應付費用	35	424,449	278,874
已收銷售訂金		1,180	9,580
撥備	36	6,047	6,807
稅項負債		95,054	138,079
應付少數股東款項	37	134,966	80,602
銀行借貸 — 一年內到期	38	1,019,994	1,651,241
		1,681,690	2,165,183
與待售投資物業有關之負債	34	27,200	—
		1,708,890	2,165,183
流動資產淨額		2,980,620	1,943,345
總資產減流動負債		10,738,416	8,509,755

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資本及儲備			
股本	39	64,719	65,693
儲備		7,302,624	6,258,226
本公司股東應佔權益		7,367,343	6,323,919
少數股東權益		266,329	236,053
總權益		7,633,672	6,559,972
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	38	2,252,324	1,312,446
衍生金融負債	40	3,305	7,166
遞延稅項	41	849,115	630,171
		3,104,744	1,949,783
		10,738,416	8,509,755

載於第162頁至224頁之綜合財務報表已經由董事會於二零一零年三月二十九日批核及授權刊行，並由下列董事代表董事會簽署：



呂榮梓
主席兼常務董事



呂聯樸
執行董事

綜合股權變動計算表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔								少數股東權益 千港元	總值 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總值 千港元		
於二零零八年一月一日	60,283	274,311	277,707	199,646	4,451	—	5,369,445	6,185,843	272,393	6,458,236
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	63,297	63,297	48,693	111,990
本年度其他全面收益	—	—	—	80,273	—	—	—	80,273	48,109	128,382
本年度全面收益總額	—	—	—	80,273	—	—	63,297	143,570	96,802	240,372
確認以股權結算之 以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	11,542	—	11,542	—	11,542
因行使認股權證而發行 之股份	5,410	69,250	—	—	—	—	—	74,660	—	74,660
已付股息	—	—	—	—	—	—	(91,696)	(91,696)	—	(91,696)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(124,969)	(124,969)
購入資產及承擔負債 (附註43(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	198	198
來自一名少數股東之供款	—	—	—	—	—	—	—	—	693	693
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,064)	(9,064)
於二零零八年十二月三十一日	65,693	343,561	277,707	279,919	4,451	11,542	5,341,046	6,323,919	236,053	6,559,972
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	1,122,649	1,122,649	30,297	1,152,946
本年度其他全面收益	—	—	—	7,856	—	—	—	7,856	(3,154)	4,702
本年度全面收益總額	—	—	—	7,856	—	—	1,122,649	1,130,505	27,143	1,157,648
確認以股權結算之 以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	1,083	—	1,083	—	1,083
已購回及註銷股份	(1,850)	(41,652)	—	—	—	—	—	(43,502)	—	(43,502)
因行使購股權發行股份	876	21,636	—	—	—	(2,699)	—	19,813	—	19,813
已付股息	—	—	—	—	—	—	(64,475)	(64,475)	—	(64,475)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(70,867)	(70,867)
購入資產及承擔負債 (附註43(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	10,097	10,097
來自少數股東之供款	—	—	—	—	—	—	—	—	63,903	63,903
於二零零九年十二月三十一日	64,719	323,545	277,707	287,775	4,451	9,926	6,399,220	7,367,343	266,329	7,633,672

繳入盈餘指被收購公司之股份面值超出因以往年度進行集團重組而就收購發行之本公司股份之面值之差額。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	1,392,923	130,315
調整：		
利息開支	73,138	110,986
撇減待售物業	28,112	94,139
折舊及攤銷	13,169	6,209
投資物業公平值變動	(1,310,802)	620,641
待售物業轉為投資物業時之公平值變動	—	(269,242)
持作買賣投資之公平值變動	(82)	347
衍生金融工具之公平值變動	(5,336)	7,166
初步確認其他應收款項時公平值之虧損	5,868	—
出售附屬公司之收益	—	(104,817)
一間共同控制公司清盤之收益	—	(50,356)
應佔聯營公司業績	1,555	(1,511)
應佔共同控制公司業績	2,557	—
利息收入	(10,214)	(45,901)
出售物業、機器及設備之虧損	434	143
購入資產及承擔負債之虧損	1,057	—
以股份為基礎之開支	1,083	11,542
未計營運資金變動前之經營現金流量	193,462	509,661
待售物業減少	116,839	819,129
其他存貨增加	(1,339)	—
應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(171,044)	178,282
應付款項、已收按金及應付費用減少	(67,966)	(151,165)
已收銷售訂金減少	(8,426)	(348,141)
經營所得現金	61,526	1,007,766
已付利息	(73,115)	(139,375)
已付稅項	(107,782)	(56,924)
經營業務(耗用)所得現金淨額	(119,371)	811,467

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資業務			
投資物業之額外成本		(47)	(1,246)
出售投資物業已收所得款項及按金		390,871	—
持作發展物業之額外成本		(157)	(36,416)
購入物業、機器及設備及其額外成本		(195,876)	(185,075)
出售物業、機器及設備所得款項		—	98
已收一間聯營公司股息		2,478	3,186
已收利息		10,834	41,694
共同控制公司還款		—	158
貸款之墊款		—	(17,592)
收到貸款還款		31,826	51,224
已抵押銀行存款(增加)撥回		(126,896)	216,648
有限制銀行存款撥回(增加)		147,175	(5,888)
授予一間共同控制公司之貸款		(3,000)	—
購入資產及承擔負債	43	(2,456)	(5,307)
出售附屬公司之所得款項(已扣除出售之現金及現金等值)	44	—	89,994
少數股東還款		19,092	—
投資業務所得現金淨額		273,844	151,478
融資活動			
償還銀行借貸		(1,803,158)	(2,401,361)
提取銀行借貸		2,037,018	2,528,749
少數股東墊款		1,412	99,998
償還少數股東款項		(133,307)	(86,388)
授予一名少數股東之墊款		(1,839)	—
已付股息		(64,475)	(91,696)
已付少數股東股息		(70,867)	(124,969)
發行新股份		19,813	74,660
購回股份		(43,502)	—
來自少數股東之供款		63,903	693
融資活動所得(耗用)現金淨額		4,998	(314)
現金及現金等值增加淨額		159,471	962,631
於年初結存之現金及現金等值		2,166,157	1,186,259
匯率變動之影響		7,347	17,267
於年終結存之現金及現金等值， 即銀行結存及存款		2,332,975	2,166,157

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為公眾上市公司，在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，其母公司為Nan Luen International Limited，最終控股公司為JCS Limited。該兩間控股公司均為在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已在本年報之「公司資料」內作出披露。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註53內。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	清盤產生之可沽售金融工具及責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第15號	房地產建設之協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號	於境外業務投資淨額之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第18號	從客戶轉讓資產
香港財務報告準則（修訂本）	除二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效的香港財務報告準則第5號之修訂本外，二零零八年香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進，涉及香港會計準則第39號第80段之修訂本

除下文所披露者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本會計期間或以往會計期間之綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第8號經營分類

香港財務報告準則第8號為披露準則，該準則導致本集團之可呈報分類需重新釐定及改變分類損益之量算基準。詳情於附註7披露。

香港會計準則第1號（二零零七年修訂）財務報表之呈列

香港會計準則第1號（二零零七年修訂）引入了若干詞彙變更（包括修改綜合財務報表的標題及綜合財務報表的格式及內容）。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

金融工具披露之改進

(香港財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂)

香港財務報告準則第7號之修訂擴大按公平值計量之金融工具對相關公平值計量方法之披露規定。該等修訂亦擴大及修訂流動資金風險之披露規定。根據該等修訂所載之過渡性規定，本集團並無規定就持作買賣投資及衍生金融負債作分級公平值計量，以及為本集團於二零零八年十二月三十一日位於中華人民共和國(「中國」)之物業之買家授予之按揭貸款向銀行提供財務擔保之最高金額作到期分析。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」可能會影響有關本集團收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」將會影響母公司於一間附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入對金融資產之分類及計量之新規定，並將於二零一三年一月一日起生效，並可提前應用。該準則規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有；及(ii)僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量造成影響。

此外，作為於二零零九年所頒佈「香港財務報告準則之改進」之部份，香港會計準則第17號「租賃」中有關租賃土地之劃分已作出修訂。有關修訂將於二零一零年一月一日起生效，並可提前應用。於修訂香港會計準則第17號之前，租賃土地之租約須劃分為經營租賃，並於綜合財務狀況表列作預付租賃款項。有關修訂已刪除此規定。取而代之，有關修訂要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則而劃分，即根據出租人或承租人就租賃資產之擁有權所承擔之風險及回報為基準。應用香港會計準則第17號之修訂可能影響本集團租賃土地之劃分及計量。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具以公平值計量則除外。如以下載列之會計政策所闡述。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之公司（即其附屬公司）之財務報表。控制是本公司對一間公司財務和經營政策有控制權並從其經營活動中獲得收益。

於本年度收購或出售之附屬公司之業績，乃由收購生效日期起或至出售生效日期止（如適當者）列入綜合全面收益表。

附屬公司之財務報表於有需要時作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採納者一致。

所有集團成員公司之間之交易、結餘、收入及開支於綜合時撇銷。

少數股東權益應佔之綜合附屬公司資產淨值於賬目內與本集團之股權分開呈列。少數股東於資產淨值之權益包括原來業務合併當日該等權益之金額，以及自合併日期起少數股東應佔之股權變動。少數股東應佔虧損超出少數股東應佔附屬公司權益之金額於本集團權益對銷，惟少數股東具有約束力責任及其有能力作出額外投資以彌補該等虧損者除外。

業務合併

收購業務以購買法列賬。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生或承擔之負債及本集團為換取被收購公司控制權而發行之權益工具之總公平值，加上業務合併直接應佔之任何成本計算。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件之被收購公司之可識別資產、負債及或然負債乃於收購日按公平值確認。

收購產生之商譽作為資產確認，且首先按成本值計算，成本值即業務合併成本超過本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之差額。如在重新評核後，本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超過業務合併成本，則超出數額即時於損益表內確認。

少數股東所佔之被收購公司權益初步按所佔已確認資產、負債及或然負債公平淨值之比例計算。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

商譽

收購一項業務產生之商譽按成本值減任何累積減值虧損列賬，並在綜合財務狀況表中分開呈列。

收購聯營公司及共同控制公司產生之商譽乃列入該項投資之賬面值，而不會獨立作減值測試。取而代之，該項投資之全部賬面值作為單一資產進行減值測試。任何已確認之減值虧損不會分配至構成聯營公司或共同控制公司投資之賬面值一部份之任何資產(包括商譽)。任何減值虧損之撥回須於投資之可收回金額其後增加後予以確認。

聯營公司之投資

聯營公司指投資者對其有重大影響力之實體，且不屬於附屬公司或合營公司之權益。重大影響力是指有權參與被投資公司之財務和經營政策之決定，但並非控制或共同控制有關政策。

聯營公司之業績及資產與負債採用權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，聯營公司之投資按成本於綜合財務狀況表入賬，並就本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後之變動作出調整，及扣除任何已識別減值虧損。如本集團之應佔聯營公司虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於聯營公司淨投資之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。如本集團已產生法律或推定責任或代表該聯營公司支付款項，則就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

任何收購成本超逾本集團應佔聯營公司於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值，均確認為商譽。

本集團佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超過收購成本之部份，於重新評核後即時於損益表內確認。

如集團實體與本集團之聯營公司進行交易，損益將予以對銷，而金額以本集團應佔有關聯營公司之權益為限。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

共同控制公司

涉及合營商對另行成立公司之經濟活動擁有共同控制權之合營公司安排稱為共同控制公司。

共同控制公司之業績及資產負債於綜合財務報表以權益會計法列賬。根據權益法，於共同控制公司之投資按成本於綜合財務狀況表入賬，並就本集團應佔共同控制公司資產淨值於收購後之變動作出調整，及扣除任何已識別減值虧損。倘本集團應佔一間共同控制公司虧損相等於或超出其於該共同控制公司之權益(包括實際組成本集團於該共同控制公司投資淨額其中部份之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。倘本集團產生法定或推定責任或代表該共同控制公司付款，額外應佔虧損方始就此作出撥備及確認有關責任。

任何收購成本超逾本集團應佔共同控制公司於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值，均確認為商譽。

本集團佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超過收購成本之部份，於重新評核後即時於損益表內確認。

當集團實體與本集團之共同控制公司進行交易，損益將予以對銷，而金額以本集團應佔共同控制公司之權益為限。

待售非流動資產

倘非流動資產之賬面值主要透過出售交易而非透過持續使用之方式收回，則會分類為待售資產。此情況必須於有關出售的成交機會極高，且該資產可即時按其現況出售時，方會被視為符合條件。

於呈報期間結束後被分類為待售資產之投資物業按其公平值計量。而被分類為待售資產之其他非流動資產按資產之過往賬面值與其公平值減出售成本之較低者計量。

收入確認

收入按所收取或應收取代價公平值計量，即日常業務過程中售出貨品及提供服務之應收款項(已扣除折扣及銷售有關稅項)。

銷售物業

日常業務過程中銷售物業之收益於各相關物業經已竣工，並交付予買方時確認入賬。於達成收入確認條件前從買方獲得之按金及分期付款項於流動負債項內記錄為銷售按金。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

其他

租金收入乃根據相關租約之年期按直線法確認。

酒店營運及提供其他服務之收入乃於提供服務完畢時確認。

金融資產之利息收入按時間基準，並參考未償還本金額及適用之實際利率(即於初步確認時按金融資產之預期年期實際折現估計未來現金收入至其賬面淨值之比率)計算。

投資物業

投資物業乃持有作出租用途及／或待其資本升值之物業，初步按成本(包括任何直接開支)計量。初步確認以後，投資物業按其公平值計量(適用公平值模型)。因投資物業公平值變動產生之收益或虧損將計入其產生期間之損益表中。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用或預期出售之物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於終止確認期間在損益表內確認。

物業、機器及設備

除發展中物業及陶器、器具及布料製品外，物業、機器及設備乃按成本減去其後之累積折舊及累積減值虧損列賬。

除發展中物業及陶器、器具及布料製品外，物業、機器及設備之折舊，經考慮其估計剩餘價值，以直線法在估計可使用年期內撇銷其成本。

陶器、器具及布料製品所產生之初始開支會資本化，而不會就此計提折舊。其後更換該等項目之成本會在發生時在損益表中確認。

於物業、機器及設備出售後或預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、機器及設備將終止確認。因終止確認資產而產生之任何盈虧(按該項資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於該項資產被終止確認之期間計入損益表。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

持作發展物業

持作發展物業指收購於持作未來發展土地之租賃權益之代價及其他直接成本。

持作發展物業按成本列賬，並根據相關租約直至開始發展之年期按直線法攤銷列入損益表，於完成發展後，根據管理層使用該等物業的意向，將該等物業之剩餘賬面值轉撥入適當類別。

發展中物業

就作酒店營運或行政用途之發展中租賃土地及樓宇而言，租賃土地之部份乃分類為預付租賃款項，並按租賃年期以直線法攤銷。於建築期間，租賃土地之攤銷費用撥備乃資本化，並列為樓宇之成本一部份。在建樓宇乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。成本包括發展成本，當中包括於發展期內已資本化之借貸成本、預付租賃款項及直接成本。樓宇於可供使用時(即達到所需之狀況以具備可按管理層擬定之方式營運之條件)開始計算折舊。

完成發展後，當有意於日常業務過程中出售租賃土地時，租賃土地部份計入該等物業之賬面值，並分類為流動資產。

存貨

待售物業

於日常業務過程中待售之已落成物業以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參考估計銷售價減銷售成本釐定。

完成發展後，有意出售之持作發展物業或發展中物業以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參考估計銷售價減完成發展之預計成本及推銷及銷售已落成物業所產生之成本釐定。

物業成本包括發展應佔之土地成本、發展成本及其他直接成本，以及於發展期間資本化及將有關物業達至其現有狀況所產生之借貸成本。

其他存貨

其他存貨(包括食品及飲料)以成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均法計算。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

資產減值

於各呈報期間結束時，本集團審核其資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。此外，無確定使用年期之無形資產每年及於出現可能需作出減值之跡象時進行減值測試。倘資產之可收回金額估計較其賬面值少，則該資產之賬面值須減至其可收回金額，而減值虧損隨即確認為支出列賬。

倘其後減值虧損逆轉，則會將資產之賬面值調高至經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過假設資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損逆轉隨即確認為收入。

金融工具

當一間集團公司成為工具合約條文之一方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(透過損益表以公平值列賬之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本於初步確認時，計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值內或自當中扣除。收購以透過損益公平值列賬之金融資產或金融負債直接產生之交易成本即時於損益表中確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收款項以及持作買賣投資。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃於初次確認時將估計日後現金收入(包括所有已支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓)按金融資產之預期年限，或較短期間(倘合適)實際折現至賬面淨值之利率。

利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後各呈報期間結束時，貸款及應收款項(包括應收貸款、借予共同控制公司之款項、應收少數股東款項、貿易及其他應收款項以及銀行存款及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

持作買賣投資

於初次確認後各呈報期間結束時，持作買賣投資按公平值計量，公平值之變動於變動產生期間直接於損益表確認。

金融資產減值

金融資產(持作買賣投資除外)於各呈報期間結束時評估減值指標。倘有客觀證據證明於初次確認金融資產後有一項或多項事件發生，導致金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產將予減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方之重大財務困難；或
- 拖欠或欠缺利息或本金付款；或
- 借方有可能將陷入破產或財政重組。

評定為不會單獨作出減值之金融資產將於其後一併進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可包括本集團過往收款記錄以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動(與應收賬款未能償還之情況有關)。

減值虧損乃當有客觀證據證明資產減值時於損益表中確認，而減值虧損金額按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣除，惟應收貸款及貿易應收款項除外，應收貸款及貿易應收款項之賬面值會透過使用撥備賬目作出扣減。撥備賬目內之賬面值變動會於損益表中確認。當應收款項被視為不可收回時，將於撥備賬目內撇銷。如之前已撇銷之款項於其後收回，將計入損益表內。

倘減值虧損額於隨後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事件客觀上有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益表撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及股本

金融負債及集團實體發行之股本工具乃根據所訂立合約安排內容及金融負債與股本工具之釋義分類。

股本工具乃任何可證明所佔本集團於扣除其所有負債後餘下之資產權益之合約。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間分攤利息支出之方法。實際利率乃於初次確認時將估計日後現金付款(包括所有已支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓)按金融負債之預期年限或較短期間(倘合適)實際折現至賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括應付款項、應付少數股東之款項及銀行借款)其後以實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

由本公司發行之股本工具按收取之款項扣除直接發行成本入賬。

由本公司發行並以指定數額現金結算以獲得指定數目之本公司股本工具之認股權證，分類為股本工具。

衍生工具

不符合資格且亦未指定按對沖會計方法處理之衍生工具視為持作買賣之金融資產／負債，按公平值計量，而有關公平值變動則於損益表確認。

終止確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓以及本集團已將有關金融資產所有權之大部份風險及回報轉讓時，金融資產將終止確認。當一項金融資產被終止確認，資產之賬面值與已收及應收代價以及過往直接於其他全面收益確認之累積盈虧之總額間之差額乃於損益表中確認。

當有關合約中列明之債務獲解除、取消或屆滿時，金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益表中確認。

會籍

於初次確認時，會籍按成本確認。無確定使用年期之會籍其後按成本減任何其後產生之累積減值虧損列賬。

由終止確認會籍而產生之盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計量，當資產終止確認時，於綜合收益表內確認。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任，而本集團可能須履行該項責任時則會確認撥備。撥備按董事於呈報期間結束時對履行有關責任所需開支之最佳估計量，並於有重大影響時折現至現值。

租約

當租約之條款實質上將所有權所產生之絕大部份風險及回報轉移至承租人，該等租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約期間按直線法於綜合收益表中確認。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法於損益表中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益，於租約期以直線法確認為租金支出扣減。

租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇中土地及樓宇視乎租賃類別獨立入賬，除非租金支出無法可靠地在土地及樓宇之間作出分配，在此情況下，整個租賃一般視為融資租賃並入賬列作物業、機器及設備。若能可靠分配租賃款項，於土地之租賃權益應作為經營租賃，惟根據公平值模型以投資物業分類及入賬者除外。

借貸成本

因收購、建造或生產合資格資產（即需相當長時間方可用作擬定用途或銷售之資產）而直接產生之借貸成本乃資本化為該等資產之部份成本。當資產已大致上可用作擬定用途或銷售時，該等借貸成本將不再撥作資本。

所有其他借貸成本均於發生期間於損益表中確認。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按交易日期當時匯率換算為其功能貨幣（即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣）列賬。於各呈報期間結束時，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額會於產生期間於損益表中確認，惟倘匯兌差額乃因構成本公司海外業務投資淨額之一部份之貨幣項目而產生則除外，在此情況下，有關匯兌差額則於其他全面收益中確認及累積至權益(匯兌儲備)，並將於出售海外業務時由權益重新分類列作損益。期內重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額會計入損益表，惟倘匯兌差額乃因重新換算有關盈虧於其他全面收益直接確認之非貨幣項目而產生則除外，在此情況下，有關匯兌差額亦於其他全面收益直接確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按呈報期間結束時之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港元)，而該等海外業務之收入及開支則按年內平均匯率換算，除非當期內匯率出現重大波動，而在此情況下，將採用交易當日之現行匯率。所產生匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認及累積至權益(匯兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益表確認。

股權結算之以股份為基礎之支出交易

於二零零二年十一月七日或之前授出之購股權

已授出購股權之財務影響並無於綜合財務報表入賬，直至有關購股權獲行使及毋須就所授出購股權之價值於綜合收益表確認開支為止。於購股權獲行使時，因此而發行之股份按其面值入賬列作額外股本，而每股行使價超出有關股份面值之數額則入賬列作股份溢價。於行使日期前失效或被註銷之購股權會從尚未行使購股權之登記冊中刪除。

於二零零二年十一月七日後授出且於二零零五年一月一日或之後歸屬之購股權

所獲得服務之公平值乃參考所授出購股權於授出日期之公平值釐定，並即時支銷或按歸屬期以直線法支銷，同時增加購股權儲備相應數額。

於各呈報期間結束時，本集團修訂其預期終將歸屬之購股權數目之估計。於歸屬期間修訂估計(如有)所產生之影響於損益表中確認，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃(包括國營退休福利計劃及強制性公積金計劃)支付之款項在僱員提供服務而有權獲得有關供款時列作開支。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所呈報之溢利不同，原因是前者不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，且不包括從未課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債按於呈報期間結束前已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項以綜合財務報表中之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之差額確認入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產通常會就所有可扣稅臨時差額按可能出現可利用該等臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按附屬公司及聯營公司投資以及合營公司權益相關之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可控制臨時差額之回撥及臨時差額於可見將來可能不會回撥之情況則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於呈報期間結束時作出檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率（以呈報期間結束前已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅法）為基準）計算。遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於呈報期間結束時，對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。遞延稅項於損益表中確認，惟倘遞延稅項與其他全面收益確認或直接在權益中確認之項目有關，則在此情況下，遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 不確定估計之主要來源

於應用附註3所載之本集團會計政策時，管理層作出極可能對下一財政年度之資產賬面值造成重大調整之判斷及估計如下。

所得稅

由於無法估計將來之溢利，因此不大可能取得應課稅溢利，故並無分別為港幣512,134,000元及港幣128,675,000元（二零零八年：港幣427,936,000元及港幣126,596,000元）之稅項虧損及可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠溢利或應課稅臨時差額。倘實際產生之未來溢利多於預期，則可能須額外確認遞延稅項資產，並於其產生期間之綜合收益表中確認。

物業、機器及設備以及預付租賃款項之減值

本集團每年檢討酒店樓宇根據使用價值釐定之可收回金額，以確定總賬面值為港幣812,986,000元（二零零八年：港幣694,922,000元）之酒店物業是否有任何減值跡象。計算使用價值時須估計酒店經營折現現金流量產生之未來溢利以計算資產現值。如實際未來現金流量低於預期，則會產生重大減值虧損。

投資物業之公平值

賬面值為港幣6,460,503,000元（二零零八年：港幣5,698,201,000元）及港幣74,872,000元（二零零八年：港幣14,132,000元）之投資物業乃分別基於獨立專業估值師及本公司董事進行之估值以公平值呈報。估值師及本公司董事已根據涉及市場狀況之若干假設之估值方法釐定公平值。在依賴估值報告或作出彼等之估值時，本公司董事已作出判斷且信納估值方法能反映市場現狀。

撇減待售物業

管理層對待售物業之總賬面值港幣1,280,618,000元（二零零八年：港幣1,383,430,000元）之估計乃基於待售物業之估計可變現淨值作出，涉及（其中包括）各待售物業近期成交價之全面分析、可比較標準及位置之物業之當前市價、完成發展之估計成本及基於現有市場數據及統計之未來銷售預測。倘待售物業之實際可變現淨值因市況發生變化及／或預算發展成本出現重大變動而多於或少於預期，撇減待售物業可能會進行重大調整。

應收款項之減值

在確定港幣349,765,000元（二零零八年：無）與若干土地產生之成本（如附註27(a)所詳述）有關之應收款項是否存在減值虧損時，本集團會考慮估計未來現金流量之客觀證據。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生按資產賬面值與按於初步確認時金融資產之實際利率折現之估計未來現金流量（不包括尚未產生之日後信貸損失）之差額計量之重大減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團維持上年度之總體策略不變。

本集團資本結構包括銀行借貸及本公司股東應佔權益（包括已發行股本、保留溢利及其他儲備）。

本公司董事定期檢討資本架構。在檢討過程中，董事考慮資本成本及與資本有關之風險。本集團會透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本架構。

6. 收益

以下為本集團來自其主要業務之收益之分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售物業	237,243	1,334,820
租賃物業	277,350	246,172
酒店營運	16,059	—
	530,652	1,580,992

7. 分類資料

本集團已於二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號規定以主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上所定期審閱之有關本集團不同部門之內部呈報作為劃分經營分部資料之基準。相比之下，過往準則（香港會計準則第14號「分部報告」）規定公司採用風險及回報方法劃分兩組分類（業務和地域），而公司「向主要管理層人員作內部財務報告之系統」僅作為分辨該等分類之起點。

以往本集團之主要呈報分類為按客戶所在地劃分之地域分類，次要呈報分類為業務分類。相較根據香港會計準則第14號釐定之主要可呈報分類，應用香港財務報告準則第8號導致本集團之可呈報分類需重新釐定。採納香港財務報告準則第8號亦改變了分類損益之量算基準。就資源分配及表現評估方面向本集團主要營運決策者（本集團執行董事）報告之資料主要集中於物業發展、物業投資及酒店營運，而該等分類被主要營運決策者分辨為三項獨立可呈報分類。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

三項經營分部之各分類之主要業務如下：

- 物業投資 — 租賃物業
- 物業發展 — 發展物業
- 酒店營運 — 酒店營運及管理

物業投資及發展之業務於香港、中國、新西蘭及澳洲進行，而於香港之酒店則於二零零九年十一月啟業營運。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分類所作之分析：

分類收益及業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
分類收益					
集團外銷售	237,243	277,350	16,059	—	530,652
分類間之相互銷售	—	455	—	(455)	—
總額	237,243	277,805	16,059	(455)	530,652
分類業績					
分類溢利(虧損)	82,412	1,522,875	(30,236)		1,575,051
利息收入					10,214
企業開支					(108,919)
應佔聯營公司業績					(1,555)
應佔共同控制公司業績					(2,557)
融資成本					(79,311)
除稅前溢利					1,392,923

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
分類收益					
集團外銷售	1,334,820	246,172	—	—	1,580,992
分類間之相互銷售	—	417	—	(417)	—
總額	1,334,820	246,589	—	(417)	1,580,992
分類業績					
分類溢利(虧損)	603,849	(464,444)	(5,189)		134,216
利息收入					45,901
出售附屬公司之收益					104,817
一間共同控制公司					
清盤之收益					50,356
企業開支					(90,991)
應佔聯營公司業績					1,511
融資成本					(115,495)
除稅前溢利					130,315

分類間之相互銷售乃按共同協定條款計算。

編製可呈報分類資料所採納之會計政策與附註3所載本集團之會計政策相同。

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將利息收入、企業開支、融資成本、應佔聯營公司及共同控制公司之業績，以及出售／清盤附屬公司、聯營公司或共同控制公司之收益分配至獨立可呈報分類之損益內。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

其他分類資料

以下金額已包括在分類損益之計量中。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	未經分配 千港元	綜合 千港元
預付租賃款項攤銷	—	—	1,434	—	1,434
持作發展物業攤銷	1,253	—	—	—	1,253
折舊	557	1,122	7,340	1,463	10,482
投資物業公平值增加	—	1,310,802	—	—	1,310,802
其他應收款項初步確認時 之公平值虧損	5,868	—	—	—	5,868
撇減待售物業	28,112	—	—	—	28,112
出售物業、機器及設備 之虧損	—	434	—	—	434

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	未經分配 千港元	綜合 千港元
持作發展物業攤銷	637	—	—	—	637
折舊	194	3,374	18	1,986	5,572
投資物業公平值減少	—	620,641	—	—	620,641
待售物業轉為投資物業時 之公平值增加	269,242	—	—	—	269,242
撇減待售物業	94,139	—	—	—	94,139
出售物業、機器及設備 之虧損	—	143	—	—	143

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

地域資料

本集團於四個主要地域經營，分別為香港（原駐地）、中國、新西蘭及澳洲。

本集團按物業之地理位置呈列來自外部客戶之收益詳情如下。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	369,279	1,430,334
中國	139,552	71,349
新西蘭	7,331	64,625
澳洲	14,490	14,684
	530,652	1,580,992

於本年度或相應年度概無來自客戶之收益對本集團總收益之貢獻超過10%。

本集團按地域呈列之非流動資產（不包括金融工具）之資料詳情如下。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	5,641,692	4,694,206
中國	1,653,314	1,593,229
新西蘭	13,335	23,961
澳洲	201,700	168,551
	7,510,041	6,479,947

由於毋須就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報有關資料，因此並無呈列分類資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 利息收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貸款利息	4,425	8,109
銀行存款利息	4,799	37,792
其他利息收入	990	—
	10,214	45,901

9. 物業及相關費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
待售之已落成及發展中物業之變動	74,700	793,597
待售之發展中物業所產生之成本	70,825	113,534
撇減待售物業	28,112	94,139
投資物業之直接營業支出	36,873	35,756
	210,510	1,037,026

10. 投資物業公平值變動

年內，與已出售投資物業及待售投資物業有關之公平值變動金額分別為港幣104,500,000元（二零零八年：無）及港幣65,000,000元（二零零八年：無）。

11. 一間共同控制公司清盤之收益

於上個年度，本集團獲分派若干資產，主要為公平值港幣124,174,000元之物業及承擔若干負債，主要為共同控制公司於清盤時賬面值為港幣55,435,000元之銀行借貸。同時，本集團已豁免應收一間共同控制公司之金額港幣16,942,000元。已接收之物業及其他資產減承擔之負債之公平值為港幣67,298,000元，減去已豁免應收一間共同控制公司之金額後之金額已確認為出售一間共同控制公司之收益。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

12. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	54,887	136,108
無須於五年內全數償還之銀行貸款	26,248	3,267
	81,135	139,375
減：撥作物業發展項目之款項	(7,997)	(28,389)
	73,138	110,986
前期費用	1,945	1,870
其他費用	4,228	2,639
	79,311	115,495

13. 除稅前溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
預付租賃款項之攤銷	8,607	8,606
減：撥作酒店樓宇之款項	(7,173)	(8,606)
	1,434	—
持作發展物業攤銷	1,253	637
核數師酬金	4,159	4,087
董事酬金(附註14)	64,387	30,337
持作買賣投資之公平值變動	—	347
衍生金融工具之公平值變動	—	7,166
初步確認其他應收款項時之公平值虧損	5,868	—
出售物業、機器及設備之虧損	434	143
購入資產及承擔負債之虧損	1,057	—
授予董事以外之僱員之以股份為基礎之開支	877	1,940
及已計入：		
持作買賣投資之公平值變動	82	—
衍生金融工具之公平值變動	5,336	—
投資物業之租金收入總額	277,350	246,172
減：直接經營開支	(36,873)	(35,756)
租金收入淨額	240,477	210,416

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金

已付或應付各董事之酬金如下：

	呂榮梓 千港元	呂榮旭 千港元	呂聯勤 千港元	呂聯樸 千港元	徐立言 千港元 (附註b)	謝文彬 千港元 (附註c)	林成泰 千港元	顏以福 千港元	梁學濂 千港元	鍾沛林 千港元	總計 千港元
二零零九年											
董事袍金	20	20	20	20	—	—	20	150	200	200	650
其他酬金											
薪金及其他福利	5,400	720	2,160	2,160	1,329	—	1,440	—	—	—	13,209
退休金計劃供款	810	90	270	230	13	—	216	—	—	—	1,629
酌定及表現獎金 (附註a)	40,879	300	3,407	3,407	—	—	700	—	—	—	48,693
以股份為基礎 之開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	206	206
酬金總額	47,109	1,130	5,857	5,817	1,342	—	2,376	150	200	406	64,387
二零零八年											
董事袍金	20	20	20	20	20	20	20	150	200	200	690
其他酬金											
薪金及其他福利	5,400	720	2,040	2,040	3,000	—	1,356	—	—	—	14,556
退休金計劃供款	810	90	212	204	300	—	203	—	—	—	1,819
酌定及表現獎金 (附註a)	2,460	300	205	205	—	—	500	—	—	—	3,670
以股份為基礎 之開支	2,024	1,100	2,024	2,024	—	1	2,024	202	202	1	9,602
酬金總額	10,714	2,230	4,501	4,493	3,320	21	4,103	352	402	201	30,337

附註：

- 授予執行董事之酌定及表現獎金乃根據本公司股東應佔除稅前溢利而釐定。
- 徐立言先生於二零零九年二月一日辭任董事一職。
- 謝文彬先生於二零零九年五月一日辭任董事一職，並放棄其於二零零九年一月一日至二零零九年四月三十日期間之酬金。
- 於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度期間，概無其他董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位人士當中，四位(二零零八年：全部)為本公司董事，其酬金已於附註14內披露。本集團因另外一位人士於截至二零零九年十二月三十一日止年度向本集團提供服務而支付及應付之薪酬為港幣2,012,000元，包括薪金及其他福利港幣1,708,000元、退休金計劃港幣98,000元、酌定及表現獎金港幣162,000元及以股份為基礎之開支港幣44,000元。

16. 所得稅支出

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
支出(撥回)包括：		
本年度稅項		
香港	16,349	74,252
中國企業所得稅	8	—
中國土地增值稅	11,283	—
	27,640	74,252
以往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	1,117	(310)
中國企業所得稅	197	15,719
中國土地增值稅	—	(5,839)
其他司法權區	—	(55)
	1,314	9,515
遞延稅項		
本年度	211,023	(37,953)
稅率變動影響	—	(27,489)
	211,023	(65,442)
	239,977	18,325

香港利得稅乃按估計應課稅溢利16.5%計算。

中國土地增值稅乃按累進稅率計算增加之物業價值，並根據中國相關稅務法律及法規扣除撥備減免。

於中國及其他司法權區產生之所得稅乃按相關司法權區之現行稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 所得稅支出 (續)

遞延稅項詳情載於附註41內。

本年度所得稅支出可與於綜合收益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	香港及中國		新西蘭、澳洲及其他地區		總值	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利(虧損)	1,437,029	211,610	(44,106)	(81,295)	1,392,923	130,315
適用所得稅稅率(附註)	16.5%	16.5%	30%	30%		
按適用所得稅稅率計算 之稅項支出(撥回)	237,110	34,916	(13,232)	(24,389)	223,878	10,527
應佔聯營公司業績 之稅務影響	—	—	467	(453)	467	(453)
應佔共同控制公司業績 之稅務影響	422	—	—	—	422	—
計算稅項時不可扣減 之支出之稅務影響	13,913	40,059	500	9,476	14,413	49,535
計算稅項時不可課稅 之收入之稅務影響	(19,640)	(9,542)	(4,240)	(32,778)	(23,880)	(42,320)
撥回早前於出售投資物業時 確認之遞延稅項負債	(4,770)	—	—	—	(4,770)	—
未確認稅項虧損之稅務影響	10,266	5,671	4,519	13,130	14,785	18,801
動用早前未確認之稅項虧損	(9,361)	(42,691)	—	—	(9,361)	(42,691)
未確認可扣減臨時差額 之稅務影響	—	—	9,531	26,973	9,531	26,973
動用早前未確認 之可扣減臨時差額	(4,899)	(569)	—	—	(4,899)	(569)
中國土地增值稅	11,283	—	—	—	11,283	—
於其他司法權區營業之附屬 公司之不同稅率之影響	5,959	19,016	—	—	5,959	19,016
稅率變動影響	—	(27,489)	—	—	—	(27,489)
以往年度所得稅撥備不足 (超額撥備)，淨額	1,314	15,409	—	(55)	1,314	15,354
以往年度中國土地增值稅 超額撥備	—	(5,839)	—	—	—	(5,839)
其他	835	(151)	—	(2,369)	835	(2,520)
本年度所得稅支出(撥回)	242,432	28,790	(2,455)	(10,465)	239,977	18,325

附註：16.5%及30%之適用所得稅稅率分別指香港利得稅及新西蘭之公司稅率，香港及新西蘭均為本集團之主要營運地。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度確認為分派之股息：		
二零零九年年中期股息 — 每股港幣5仙(二零零八年：港幣5仙)	32,354	32,771
二零零八年末期股息 — 每股港幣5仙(二零零七年：港幣5仙)	32,121	58,925
	64,475	91,696
建議二零零九年末期股息：		
每股港幣6仙(二零零八年：港幣5仙)	38,870	32,071

董事已建議末期股息每股港幣6仙(二零零八年：港幣5仙)，惟須待股東於即將召開之股東週年大會批准。

18. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	1,122,649	63,297
	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	645,720,070	647,975,938
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	10,697,437	2,125,758
認股權證	—	6,943,563
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	656,417,507	657,045,259

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

18. 每股盈利 (續)

為評估本集團之表現，管理層認為在計算「經調整本公司股東應佔溢利」時，本年度溢利應就於損益中確認之物業公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整盈利之對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
如綜合收益表所示之本公司股東應佔溢利	1,122,649	63,297
投資物業公平值變動	(1,310,802)	620,641
待售物業轉為投資物業時之公平值變動	—	(269,242)
有關之遞延稅項	196,196	(38,337)
稅率變動之影響	—	(27,029)
應佔少數股東權益	30,783	(14,949)
經調整本公司股東應佔溢利	38,826	334,381
不計算物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利		
基本	港幣 0.06 元	港幣0.52元
攤薄	港幣 0.06 元	港幣0.51元

計算每股經調整盈利所使用之分母與上文所詳述者相同。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 投資物業

	香港		中國		澳洲	新西蘭		總值 千港元
	長期契約 千港元	中期契約 千港元	長期契約 千港元	中期契約 千港元	中期契約 千港元	永久持有 千港元	長期契約 千港元	
於二零零八年一月一日	318,000	4,001,600	1,174,690	—	227,149	16,446	14,897	5,752,782
一間共同控制公司清盤後 之分派(附註11)	—	—	124,174	—	—	—	—	124,174
增加	—	—	1,202	—	—	44	—	1,246
公平值變動	(110,000)	(430,000)	(40,442)	(5,222)	(21,250)	(12,397)	(1,330)	(620,641)
轉撥自待售物業	220,000	—	—	210,995	—	—	—	430,995
匯兌調整	—	—	74,976	(1,671)	(44,400)	(1,712)	(3,416)	23,777
於二零零八年 十二月三十一日	428,000	3,571,600	1,334,600	204,102	161,499	2,381	10,151	5,712,333
增加	—	—	—	—	—	47	—	47
公平值變動	169,500	1,100,000	50,494	5,674	(14,866)	—	—	1,310,802
重新分類至待售物業	(245,000)	—	—	—	—	—	—	(245,000)
出售	(352,500)	—	—	—	—	(2,673)	(11,198)	(366,371)
匯兌調整	—	—	2,164	328	46,508	245	1,047	50,292
於二零零九年 十二月三十一日	—	4,671,600	1,387,258	210,104	193,141	—	—	6,462,103

本集團所有於經營租賃項下持有之物業權益以獲得租金及／或資本增值為目的。該等物業按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

本集團於二零零九年十二月三十一日總賬面值為港幣6,267,362,000元(二零零八年：港幣5,536,702,000元)之香港及中國投資物業之公平值由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)按於該日執行之估值基準進行估值，於澳洲之投資物業之公平值由Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited(「Colliers」)按於該日執行之估值基準進行估值。

第一太平戴維斯及Colliers均為獨立專業估值師，與本集團概無關連。彼等為Institute of Valuers之成員，並擁有合適資歷及近期評估相關地區物業之經驗。估值乃按收入淨額資本化基準作出。

於二零零九年十二月三十一日，餘下投資物業之公平值為港幣1,600,000元(二零零八年：港幣14,132,000元)，乃經本公司董事參照類似地點相類物業之近期成交價後釐定。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 物業、機器及設備

	中期契約項下之 於香港之酒店樓宇		長期 契約項下 之於中國 之物業	機器 及設備	傢俬、 裝修及 設備	汽車	物業裝修	陶器、 器具及 日用織品	總值
	發展中 千港元	已落成 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本									
於二零零八年一月一日	126,803	—	484	209	19,683	22,840	5,118	—	175,137
匯兌調整	—	—	9	(69)	(1,462)	(2,575)	(5)	—	(4,102)
增加	200,866	—	—	44	791	—	—	—	201,701
資本化預付租賃款項之攤銷	8,606	—	—	—	—	—	—	—	8,606
重新分類	—	—	—	—	(1,942)	—	1,942	—	—
出售	—	—	—	—	(1,688)	(519)	—	—	(2,207)
出售附屬公司	—	—	(357)	—	(295)	(259)	—	—	(911)
於二零零八年十二月三十一日	336,275	—	136	184	15,087	19,487	7,055	—	378,224
匯兌調整	—	—	—	50	1,048	2,927	7	—	4,032
增加	274,342	—	—	—	6,369	2,788	1,195	3,214	287,908
資本化預付租賃款項之攤銷	7,173	—	—	—	—	—	—	—	7,173
重新分類	(617,790)	464,798	—	46,746	25,509	—	80,737	—	—
出售	—	—	—	(18)	(1,032)	(248)	—	—	(1,298)
於二零零九年十二月三十一日	—	464,798	136	46,962	46,981	24,954	88,994	3,214	676,039
折舊									
於二零零八年一月一日	—	—	210	122	15,987	7,470	4,973	—	28,762
匯兌調整	—	—	4	(35)	(1,249)	(637)	(3)	—	(1,920)
年內撥備	—	—	4	31	778	4,153	606	—	5,572
重新分類	—	—	—	—	(828)	—	828	—	—
出售時撇銷	—	—	—	—	(1,463)	(503)	—	—	(1,966)
出售附屬公司時撇銷	—	—	(164)	—	(295)	(258)	—	—	(717)
於二零零八年十二月三十一日	—	—	54	118	12,930	10,225	6,404	—	29,731
匯兌調整	—	—	—	29	878	910	6	—	1,823
年內撥備	—	1,852	4	801	1,926	2,094	3,805	—	10,482
出售時撇銷	—	—	—	(18)	(623)	(223)	—	—	(864)
於二零零九年十二月三十一日	—	1,852	58	930	15,111	13,006	10,215	—	41,172
賬面值									
於二零零九年十二月三十一日	—	462,946	78	46,032	31,870	11,948	78,779	3,214	634,867
於二零零八年十二月三十一日	336,275	—	82	66	2,157	9,262	651	—	348,493

上述物業、機器及設備項目經計入其估計剩餘價值後乃以下列年率按直線法折舊：

已落成酒店樓宇	租期或40年之較短者
其他樓宇	2%至4%
機器及設備	10%
傢俬、裝修及設備	25%
汽車	25%
物業裝修	25%

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

21. 預付租賃款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港租賃土地中期契約	350,040	358,647
分析以作報告用途：		
流動	8,607	8,607
非流動	341,433	350,040
	350,040	358,647

年內，預付租賃款項之攤銷港幣7,173,000元（二零零八年：港幣8,606,000元）經資本化撥入發展中酒店樓宇。

22. 持作發展物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
成本		
於一月一日	50,632	—
透過收購一間附屬公司購入租賃土地（附註43(b)）	—	13,901
額外成本	157	36,416
匯兌調整	57	315
於十二月三十一日	50,846	50,632
攤銷		
於一月一日	(637)	—
本年度撥備	(1,253)	(637)
於十二月三十一日	(1,890)	(637)
賬面值		
於十二月三十一日	48,956	49,995

賬面值指本集團於中國若干持作發展之土地權益之成本。然而，土地之地點尚未確定且土地使用權之合法業權尚未轉移予本集團。

賬面值按租賃土地之40年租期以直線法攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

23. 會籍

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
成本減減值	8,574	8,574

本公司董事認為，本集團可從持續使用會籍而受惠，因此並無確定使用年期。會籍並不會攤銷，直至確定其固定使用年期為止。然而，會籍將於每年及於有跡象顯示出現減值時進行減值測試。於呈報期間結束時，並無跡象顯示所呈列金額出現進一步減值。

24. 聯營公司權益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資成本 — 非上市	96,990	96,990
收購後分佔保留溢利及儲備	(3,788)	(6,082)
已確認之減值虧損	(80,396)	(80,396)
	12,806	10,512

於聯營公司之投資成本包括因於以往年度收購聯營公司而產生之港幣80,396,000元（二零零八年：港幣80,396,000元）之商譽，且已就此確認全部減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24. 聯營公司權益 (續)

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，有關本集團主要聯營公司(全部均為有限公司)之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊成立/ 經營地點/國家	本公司間接所持 已發行普通股股本之 實質百分比		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
GSB Supplycorp Limited	註冊成立	新西蘭	50	50	公營部門 電子採購
Professional Service Brokers Limited	註冊成立	新西蘭	50	50	電子採購管理
Conexa Limited	註冊成立	新西蘭	40	50	電子商貿市場

董事認為將本集團全部聯營公司詳情列出會過於冗長，故此上表只將對本集團之業績或資產有重要影響之聯營公司詳情列出。

有關本集團聯營公司之財務資料概要如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
總資產	35,305	31,691
負債總額	(9,693)	(10,667)
資產淨值	25,612	21,024
本集團分佔聯營公司資產淨值	12,806	10,512
收益	49,346	50,208
本年度(虧損)溢利	(3,110)	3,022
其他全面收益	12,654	(15,004)
本集團分佔聯營公司本年度溢利及其他全面收益	4,772	(5,991)

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 共同控制公司權益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
共同控制公司之未上市投資成本	3,859	—
收購後分佔虧損	(2,557)	—
	1,302	—
授予一間共同控制公司之貸款	39,311	—
	40,613	—

於二零零九年十二月三十一日，本集團於下列共同控制公司擁有權益：

公司名稱	業務架構 形式	註冊成立/ 經營地點/ 國家	類別 股本權益	本集團所持 股本權益實質 百分比		主要業務
				直接	間接	
Hong Kong Lawdion (Property) Limited	註冊成立	香港	普通股	50	—	投資控股
耒陽順華置業有限公司	成立	中國	註冊資本	—	50	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 共同控制公司權益 (續)

本集團於共同控制公司之權益乃以權益法列賬，財務資料概要載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
流動資產	64,162	—
非流動資產	318	—
流動負債	67,037	—
非流動負債	—	—
於損益中確認之收益	2	—
於損益中確認之開支	2,559	—
其他全面收益	—	—

借予共同控制公司之貸款為無抵押、免息並無固定還款期。由於本集團無意要求共同控制公司於一年內還款，故將該款項分類列作非流動資產。

於應用香港會計準則第39號「金融工具－確認及計量」時，該款項之公平值乃按初步確認之實際年利率2%釐定。墊款之本金額港幣42,551,000元與其公平值港幣38,692,000元之差額（於初步確認時釐定）視作向共同控制公司注資，而已列賬為於共同控制公司之部份成本投資。

26. 應收貸款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
二按貸款	66,205	89,808
無抵押貸款	77	—
有抵押貸款	—	7,877
	66,282	97,685

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

26. 應收貸款 (續)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就報告作出分析		
流動資產	3,073	11,222
非流動資產	63,209	86,463
	66,282	97,685

二按貸款及無抵押貸款按香港最優惠利率計息，並於20年期間分期償還或按有關協議之規定償還。

有抵押貸款按10.0%至10.5%之固定年利率計息及須於1至2年期間償還。該等貸款以借款人之若干租賃物業作抵押。

應收貸款之實質年利率為5.0%(二零零八年：5.2%至10.5%)。

於呈報期間結束時逾期之應收貸款結餘並不重大且不視為減值。於釐定應收貸款之可收回程度時，本集團會考慮貸款抵押物業之任何價值變動。

由於客戶基礎廣泛且相互並無關連，信貸集中風險有限。概無單筆應收貸款之數額屬重大。

27. 應收款項、按金及預付款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款項	5,774	4,354
其他應收款項、按金及預付款項	588,926	165,500
減：減值虧損撥備	(488)	(488)
	594,212	169,366
就報告作出分析		
即期	448,977	169,366
非即期	145,235	—
	594,212	169,366

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 應收款項、按金及預付款項 (續)

其他應收款項、按金及預付款項指：

- (a) 合共港幣349,765,000元(二零零八年：無)之款項乃收購附屬公司(其中一間於年內收購)對中國南京若干土地進行挖掘、重置安排及基建工程所產生。詳情載於附註43(a)。根據相關土地最新之拍賣進展，董事估計應收款項可於二零一一年十二月三十一日前全數收回。預期將於呈報期間結束後一年收回之應收款項之賬面值於非流動資產項下呈列；及
- (b) 就位於中國之若干土地投標之按金港幣149,500,000元(二零零八年：無)。

貿易應收款項主要包括租戶使用本集團物業之應收租金及企業客戶及旅遊代理之應收款項。租戶並無獲授信貸期，租金應於發出繳款通知書後支付。企業客戶及旅遊代理獲授平均30天之信貸期。

出售物業應收款項根據各獨立合約之付款條款清付，並需於相關物業之法定業權轉移予客戶前全數清付。

根據發票日之貿易應收款項於呈報期間結束時之賬齡分析如下。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0至30日	4,962	3,591
31至60日	297	185
61至90日	23	222
91至365日	443	356
365日以上	49	—
	5,774	4,354

於授出信貸期予客戶前，本集團使用內部之信貸評估系統對潛在客戶之信貸質素作出評估，並界定客戶之信貸上限。於呈報期間結束時到期之貿易應收款項並不重大，由於此等應收款項過往有良好之還款歷史，因此並不視為減值。本集團並無持有此等結餘之任何抵押品。

28. 待售物業

發展中物業預期於呈報期間結束後十二月後變現。

29. 持作買賣投資

持作買賣投資為按公平值呈列之境外上市股本證券。

30. 應收少數股東款項

結餘為無抵押，免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 已抵押銀行存款

存款乃按固定年利率0.1%至3.0%(二零零八年：0.4%至8.7%)計息，並已抵押以取得短期銀行借貸。

32. 有限制銀行存款

有限制銀行存款包括：

- (a) 預售物業之所收款項人民幣10,847,000元(相等於港幣12,300,000元)，僅作支付稅項及結算有關物業之建築成本之用途。該等銀行存款按固定年利率0.4%至1.5%計息。該等銀行存款已於本年度內撥回；及
- (b) 為數17,315,000美元(相等於港幣135,022,000元)之正在清盤中之中國附屬公司之資本，須待清盤程序完成後方可使用。年內，該資本已於清盤完成時償付。該等銀行存款按固定年利率0.1%至1.2%計息。

33. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團持有之現金及短期銀行存款，存款乃按固定年利率0.1%至2.5%(二零零八年：0.1%至8.3%)計息，到期日為三個月或以內。

以有關集團公司之功能貨幣以外之貨幣計值之本集團銀行結存及現金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	28,615	4,377
美元	78,007	—

34. 待售投資物業

於二零零九年十一月二十五日，本集團訂立協議，以代價港幣245,000,000元出售若干投資物業。該交易將於二零一零年三月底完成。於呈報期間結束時與出售投資物業有關之負債如下：

	千港元
已收銷售訂金	24,500
已收租金按金	2,700
	27,200

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 應付款項、已收按金及應付費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應付款項	2,383	12,672
租金按金	69,980	63,819
其他應付款項、其他已收按金及應付費用	352,086	202,383
	424,449	278,874

金額為港幣130,109,000元(二零零八：無)之其他應付款項及應付費用為就有關若干土地之挖掘、重置安排及基建工程成本應付承建商之款項(詳情載於附註43(a))。

於呈報期間結束時按發票日計算之貿易應付款項之賬齡為少於60日。

36. 撥備

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	6,807	15,965
匯兌調整	10	900
本年度撥回	(770)	(10,058)
於十二月三十一日	6,047	6,807

撥備指就本集團重新開發物業之擁有權而應付但尚未支付予原業主之補償。補償以現金或本集團在其他地區之等值物業或本集團與有關方協定之重新開發物業結算。該應付補償由董事根據中國相關法定規定估算。

37. 應付少數股東款項

結餘為無抵押，免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

38. 銀行借貸

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
有抵押	3,012,318	2,798,687
無抵押	260,000	165,000
	3,272,318	2,963,687
銀行借貸償還情況如下：		
按要求或一年內	1,019,994	1,651,241
超過一年但未逾二年	946,295	59,398
超過二年但未逾五年	1,112,960	980,132
超過五年	193,069	272,916
	3,272,318	2,963,687
減：見於流動負債下之十二個月內到期之款項	(1,019,994)	(1,651,241)
十二個月後到期之款項	2,252,324	1,312,446

該等借貸之實際年利率由0.7%至8.5%不等(二零零八年：2.7%至8.4%)。

全部銀行借貸均以有關集團實體之功能貨幣列值。

39. 股本

	股份數目		面值	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
每股面值港幣0.1元之普通股股份：				
法定：				
年初及年終	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足：				
年初	656,928,517	602,827,170	65,693	60,283
行使認股權證	—	54,101,347	—	5,410
行使購股權	8,759,285	—	876	—
已購回及註銷股份	(18,502,000)	—	(1,850)	—
年終	647,185,802	656,928,517	64,719	65,693

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

39. 股本 (續)

年內，本公司於聯交所購回其股份之情況如下。股份已於購回時註銷。

購回月份	每股面值港幣 0.1元之普通股 股份數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
一月	6,832,000	2.30	2.26	15,713
二月	4,094,000	2.35	2.30	9,475
三月	7,576,000	2.60	2.30	18,314
	18,502,000			43,502

年內，本公司之附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

於二零零八年一月一日之全部22,766,000份尚未行使認股權證中，22,624,000份已由認股權證持有人於上個年度行使，據此，本公司已按每股港幣1.38元之價格發行54,101,347股每股面值港幣0.1元之新股份。餘下之142,000份認股權證已於到期日二零零八年十二月三十一日屆滿。

40. 衍生金融負債

賬面值指按7.25%之固定利率付息及按銀行票據掉期買入利率加0.75%增補利率之浮動利率收息，及到期日為二零一一年十二月十九日面額為17,983,000澳元之利率掉期之公平值。該公平值乃按折現未來現金流量使用適用收益曲線於掉期期間內釐定。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 遞延稅項

以下為本呈報期間及過往呈報期間內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	加速 稅項折舊 千港元	投資物業 公平值 千港元	實際 租金收入 千港元	其他 千港元	稅項虧損 千港元	總值 千港元
於二零零八年一月一日	51,954	688,336	—	375	(48,091)	692,574
匯兌調整	(8,943)	1,030	106	1,032	9,814	3,039
於損益表中(計入)扣除	(36)	(38,337)	12,403	(4,843)	(7,140)	(37,953)
稅率變動之影響	(894)	(27,029)	—	(66)	500	(27,489)
於二零零八年 十二月三十一日	42,081	624,000	12,509	(3,502)	(44,917)	630,171
匯兌調整	613	9,852	21	(802)	(1,763)	7,921
於損益表中(計入)扣除	(5,140)	196,196	1,699	2,130	16,138	211,023
於二零零九年 十二月三十一日	37,554	830,048	14,229	(2,174)	(30,542)	849,115

就財務狀況表之呈列而言，上述遞延稅項資產及負債已抵銷並列於非流動負債項下。

於二零零九年十二月三十一日，本集團尚有未動用稅項虧損港幣662,536,000元(二零零八年：港幣602,935,000元)可用作抵銷未來溢利。已就該等虧損港幣150,402,000元(二零零八年：港幣174,999,000元)確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利，因此不大可能取得應課稅溢利，故並無就其餘港幣512,134,000元(二零零八年：港幣427,936,000元)確認遞延稅項資產。

於二零零九年十二月三十一日，本集團就扣減相關物業之若干成本有可予扣減之臨時差額港幣128,675,000元(二零零八年：港幣126,596,000元)。由於不大可能取得應課稅溢利以抵銷可予扣減之臨時差額，因此並無就該等可予扣減臨時差額確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	3,121,062	2,683,349
持作買賣投資	154	51
	3,121,216	2,683,400
金融負債		
衍生金融負債	3,305	7,166
按攤銷成本計算之金融負債	3,746,881	3,243,045
	3,750,186	3,250,211

(b) 財務風險管理目標及政策

本公司董事全權負責建立及監督本集團之風險管理架構。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面臨之風險、設定適當風險上限及控制以監控風險及緊跟市況及本集團業務。本集團旨在透過培訓及管理準則與程序，發展建設性之控制環境，讓所有僱員瞭解彼等之職能及責任。

本公司董事監察及管理有關本集團營運之財務風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團維持上年度之總體策略不變。

市場風險

(i) 外匯風險

本公司若干附屬公司之貨幣資產以外幣列值，故而令本集團面臨外匯風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層對有關外匯風險進行密切監控，並將於必要時考慮簽訂外匯遠期合約以對沖重大外匯風險。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

以外幣列值之貨幣資產於呈報期間結束時之賬面值如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	28,615	4,377
美元	78,039	135,022

本集團給予海外業務之貸款為本集團於海外業務投資淨額之一部份，並以港元及美元列值，於報告日分別為港幣163,206,000元(二零零八年：港幣96,139,000元)及港幣92,541,000元(二零零八年：港幣92,498,000元)。

敏感度分析

下表詳細載列本集團對人民幣(有關附屬公司之功能貨幣)兌港元及美元匯率上升5%(二零零八年：5%)之敏感度。倘人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%(二零零八年：5%)，將產生同額但相反之影響。

	本年度溢利減少		股本增加	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	1,431	219	8,160	4,807
美元	—	6,751	4,627	4,625

由於根據聯繫匯率制度港元與美元掛鈎，故管理層預期並無任何有關港元及美元匯率波動之重大匯兌風險。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險

本集團面臨與浮息借貸及應收貸款有關之現金流量利率風險。本集團之現金流量利率風險主要集中體現為銀行借貸之香港銀行同業拆息、香港優惠利率及中國人民銀行借貸利率、新西蘭銀行票據貼現率及澳洲銀行票據掉期買入利率，以及應收貸款之香港優惠利率發生波動。

本集團亦面臨與定息應收貸款及銀行借貸有關之公平值利率風險。

管理層對利率風險進行監控，並會於必要時考慮對沖利率風險。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於本集團於呈報期間結束時與浮息銀行借貸及應收貸款有關之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期間結束時未處理之資產及負債金額於整個年度並未處理而進行。50個基點之增減，代表管理層對利率之潛在合理變動作出之評估。

倘利率增／減50個基點而所有其他變量保持不變，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣15,403,000元（二零零八年：港幣13,887,000元）。

信貸風險

倘交易方於呈報期間結束時未能履行彼等之責任，則本集團就每類已確認金融資產所需承受之最大信貸風險為列於綜合財務狀況表之資產之賬面金額。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已建立監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期未償還之債項。此外，於各呈報期間結束時，本集團定期審閱每項個別債項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

於二零零九年十二月三十一日，本集團就給予一間共同控制公司之貸款及來自兩名交易方之其他應收款項（佔其他應收款項總額98%）面臨信貸集中風險。

雖然存款集中存放於若干銀行，但由於交易方均為持牌銀行，因此存款之信貸風險有限。

本集團並無其他重大信貸集中風險，所承擔之風險在多名交易方及客戶之間分攤。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本公司董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金管理及流動資金管理要求建立適當之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之儲備、銀行信貸，並透過持續監察預測及實際現金流量，對流動資金風險進行管理。

本集團基於協定還款期之非衍生金融負債之尚餘合約到期時間之詳情如下表所載。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，按本集團須按要求償還之最早日期編製。該表包括利息按於呈報期間結束時之利率估算及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	三個月 以內 千港元	三至 六個月 千港元	六至 九個月 千港元	九至 十二個月 千港元	一年後 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零零九年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	298,795	47,943	3,992	5,836	55,711	412,277	412,277
應付少數股東款項	—	134,966	—	—	—	—	134,966	134,966
浮息銀行借貸	2.25	898,317	29,895	48,202	88,801	2,259,767	3,324,982	3,146,933
定息銀行借貸	7.25	2,273	2,273	2,273	2,273	134,111	143,203	125,385
		1,334,351	80,111	54,467	96,910	2,449,589	4,015,428	3,819,561

	加權平均 實際利率 %	三個月 以內 千港元	三至 六個月 千港元	六至 九個月 千港元	九至 十二個月 千港元	一年後 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零零八年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	199,019	6,692	6,141	2,089	48,634	262,575	262,575
應付少數股東款項	—	—	—	—	80,602	—	80,602	80,602
浮息銀行借貸	2.75	1,039,856	23,720	600,064	35,724	1,382,957	3,082,321	2,867,205
定息銀行借貸	7.25	1,749	1,749	1,749	1,749	131,866	138,862	96,482
		1,240,624	32,161	607,954	120,164	1,563,457	3,564,360	3,306,864

倘浮動利率變動與呈報期間結束時釐定之估計利率不同，則上述浮息銀行借貸金額可能有變。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

(c) 金融工具公平值計量

金融資產及金融負債之公平值乃按下列方式釐定：

- 有備標準條款及條件並於交投活躍之市場買賣之金融資產之公平值，乃參考報價市場買盤價釐定；
- 衍生金融工具之公平值乃參照未履約合約於下期限於呈報期間結束時之利率，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃使用相關現行市場價格，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

董事認為，於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

下表提供於初次確認後按公平值計量之金融工具之分析，按公平值之可觀察程度分為第一至第二級。

- 第一級公平值計量為根據同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出結果。
- 第二級公平值計量為第一級所報價格以外可觀察之資產或負債產生之輸入值(不論為直接觀察(即價格)或間接觀察(即自價格衍生)得出之結果。

	二零零九年		總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	
持作買賣投資	154	—	154
衍生金融負債	—	3,305	3,305

本年度第一級與第二級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 購入資產及承擔負債

- (a) 於二零零九年五月三十一日，本集團透過以代價港幣11,566,000元收購一間於中國成立之公司南京湖熟生態旅遊發展有限公司（「南京公司」）之51%權益，獲得以下資產及承擔以下負債。代價較所收購資產淨值高出之金額乃指南京公司之收購前營運支出港幣1,057,000元，該超額已於收購時確認為虧損。

	千港元
所收購之資產淨值：	
應收款項	298,110
銀行結存及現金	9,110
應付款項	(120,199)
應付一名股東款項	(166,415)
	20,606
少數股東權益	(10,097)
	10,509
收購虧損	1,057
以現金償付之代價	11,566
收購產生之現金流出淨額：	
已付代價	(11,566)
所收購之銀行結存及現金	9,110
	(2,456)

於進行收購前，南京公司就由中國地方政府負責對南京湖熟若干土地進行挖掘、重置安排及基建工程產生之款項總額為港幣298,110,000元。該款項連同完成工程之額外成本應從公開拍賣該等土地若干部份之所得款項撥款悉數退還。其後倘拍賣價低於某固定價格，則南京公司將按固定價格獲授土地部份，或倘上述拍賣所得款項高於該固定價格，則高出款項將歸南京公司所有。

於收購日，就已進行之工程應付承建商款項為港幣120,199,000元。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 購入資產及承擔負債 (續)

- (b) 於二零零八年三月七日，本集團透過收購黃山市徽州區楓丹白露投資開發有限公司(「楓丹白露」)獲得若干土地權益及相關資產與負債。

	千港元
所收購之資產淨值：	
持作發展物業	13,901
銀行結存及現金	1
應付款項、已收按金及應付費用	(8,396)
	5,506
少數股東權益	(198)
	5,308
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(5,308)
所收購之銀行結存及現金	1
	(5,307)

44. 出售附屬公司

於二零零八年八月二十九日，本集團以代價淨額港幣114,636,000元分別出售其於P.T. Catur Marga Utama及P.T. Sumber Kencana Graha(持有位於印尼之多幅住宅發展土地)之全部52%權益。是項出售帶來收益港幣104,817,000元及現金流入淨額港幣89,994,000元。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

45. 解散合營公司

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團於終止一項合營協議後，獲得若干共同控制資產之45%合營公司合營方權益、位於新西蘭賬面值為港幣74,834,000元之若干停車位之發展項目以及相關資產及承擔相關負債（主要為港幣41,435,000元之銀行借貸）。本集團亦豁免港幣33,120,000元之應收合營公司合營方款項，相等於所購入資產及所承擔負債之賬面淨值。

有關合營協議終止前本集團於共同控制資產所佔權益之收入港幣304,000元及開支港幣2,407,000元，已於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表中確認。

46. 主要非現金交易

- (a) 過往分類為其他應收款項、按金及預付款項合共港幣39,537,000元之應收合營公司合營方及共同控制公司款項於收購共同控制公司時重新分類為借予共同控制公司之貸款。
- (b) 於上年度，若干已落成物業已轉讓予本集團重新開發物業之原業主，作為就原業主物業擁有權之補償，有關詳情載於附註36。
- (c) 於上年度，已分派港幣124,174,000元之資產、承擔港幣55,435,000元之銀行借貸及本集團於一間共同控制公司清盤時豁免應收共同控制公司款項港幣16,942,000元，有關詳情載於附註11。
- (d) 於上年度，本集團已取得合營公司之資產及承擔合營公司之若干負債，主要包括港幣74,834,000元之物業權益及港幣41,435,000元之銀行借貸，資產淨值為港幣33,120,000元。本集團於合營協議終止後豁免應收合營公司合營方款項港幣33,120,000元，有關詳情載於附註45。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

47. 營運租賃安排

本集團作為承租人

年內就營運租賃已付之最低租賃款項為港幣701,000元(二零零八年：港幣2,264,000元)。

於呈報期間結束時，本集團就不可撤銷之營運租賃所租用之樓宇承擔在日後須支付之最低租賃款項付款期如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	480	1,622
第二年至第五年(包括首尾兩年)	108	—
	588	1,622

租賃經磋商後之年期介乎一至二年(二零零八年：一至二年)，而月租金額固定。

本集團作為出租人

本集團之大部份投資物業已根據營運租賃租出。

年內，若干臨時出租待售物業帶來租金收入港幣19,989,000元(二零零八年：港幣12,960,000元)，已列入其他收入。

於呈報期間結束時，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列最低租賃款項：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	257,656	229,782
第二年至第五年(包括首尾兩年)	522,342	489,973
五年以上	831,204	798,600
	1,611,202	1,518,355

除每年收取最低租賃款項外，本集團亦有權就租賃按租戶所得收益之指定百分比收取額外租金。

其餘出租物業之租約期限由一至十七年(二零零八年：一至十八年)不等。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

48. 資本承擔

於呈報期間結束時，有關酒店物業發展之資本開支如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
授權而未簽訂合約	—	132,906
簽訂合約而未於綜合財務報表撥備	—	113,137

49. 資產抵押

於呈報期間結束時，下列資產已抵押以取得授予本集團之銀行貸款：

- (a) 賬面值合共為港幣5,642,231,000元(二零零八年：港幣4,747,208,000元)之投資物業作固定抵押。
- (b) 賬面值分別合共為港幣462,946,000元及港幣350,040,000元(二零零八年：港幣336,275,000元及港幣358,647,000元)之酒店物業(於綜合財務狀況表列賬為物業、機器及設備)及預付租賃款項作固定抵押。
- (c) 賬面值合共為港幣714,089,000元(二零零八年：港幣638,497,000元)之待售發展中物業作固定抵押。
- (d) 賬面值合共為港幣84,869,000元(二零零八年：港幣139,323,000元)之已落成待售物業作固定抵押。
- (e) 港幣330,616,000元(二零零八年：港幣202,644,000元)之銀行存款。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

50. 以股份為基礎之支出

本公司設立僱員購股權計劃(「舊計劃」)，主要用以獎勵董事及合資格僱員。舊計劃於二零零零年六月二十三日獲批准及採納，有效日期至二零一零年六月二十九日止。根據舊計劃，本公司之董事會可向本公司或其任何附屬公司之任何董事或全職僱員／主要行政人員授予可認購本公司股份之購股權。

舊計劃於二零零五年八月十九日終止，惟其有關之前已授出但未行使之購股權之條款仍全面有效。

本公司之新購股權計劃由股東根據一項於二零零五年八月十九日通過之決議案採納(「新計劃」)，主要用以獎勵董事及合資格僱員。新計劃將於二零一五年八月十八日屆滿，除非另行註銷或修訂。根據新計劃，本公司之董事會可向合資格僱員授予可認購本公司股份之購股權，包括本公司或其任何附屬公司之執行董事或曾對或將對本集團作出貢獻之任何人士。

根據新計劃及任何其他計劃可授出之購股權所涉股份總數不得超過本公司於股東批准新計劃當日之已發行股份之10%(「計劃授權限額」)，或倘該10%限額獲更新，不得超過股東批准更新計劃授權限額當日之已發行股份之10%。因行使新計劃及任何其他購股權計劃所有已授出但尚未行使之購股權而可能發行之股份總數不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。未獲得本公司股東事先批准前，在任何一個年度可向任何個別人士(惟主要股東或獨立非執行董事除外)授出購股權所涉及之股份數目，不得超逾本公司當時已發行股份之1%。向任何董事、主要行政人員或主要股東授出購股權均須獲得獨立非執行董事批准。倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士授出購股權，導致於截至授出日期止十二個月期間因行使經已授出或將授出之購股權而發行或將發行之本公司股份超過本公司已發行股本之0.1%或所涉價值超過港幣5,000,000元，則有關授出必須事先獲得本公司股東批准。

授出之購股權必須在授出日期起計21日內獲接納，並須就每份購股權支付港幣10元。購股權可根據新計劃之條款行使，期限為董事會所知會之新計劃有效期內任何時間，惟不遲於授出日期起10年。行使價由本公司董事釐定，但不低於本公司股份於授出日期之收市價、本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價及本公司股份之面值三者之最高者。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

50. 以股份為基礎之支出 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度根據舊計劃及新計劃授出之購股權詳情如下：

授予下列人士	授出日期	歸屬期間 (包括首尾兩日)	行使期間 (包括首尾兩日)	行使價 港元	於二零零八年 一月一日之 購股權數目	授出	於二零零八年 十二月三十一日 之購股權數目	行使	失效	於二零零九年 十二月三十一日 之購股權數目	
舊計劃											
董事	4.12.2000	—	4.12.2000– 3.12.2010	1.44	3,000,000	—	3,000,000	—	—	3,000,000	
新計劃											
董事	31.12.2008	—	31.12.2008– 30.12.2010	2.262	—	31,160,281	31,160,281	(3,569,285)	—	27,590,996	
	31.12.2008	31.12.2008– 30.12.2009	31.12.2009– 30.12.2011	2.262	—	1,313,856	1,313,856	—	(656,928)	656,928	
					—	32,474,137	32,474,137	(3,569,285)	(656,928)	28,247,924	
僱員	31.12.2008	—	31.12.2008– 30.12.2010	2.262	—	6,290,000	6,290,000	(5,190,000)	—	1,100,000	
	31.12.2008	31.12.2008– 30.12.2009	31.12.2009– 30.12.2011	2.262	—	150,000	150,000	(150,000)	—	—	
	31.12.2008	31.12.2008– 29.6.2010	30.6.2010– 29.6.2012	2.262	—	210,000	210,000	—	(70,000)	140,000	
	31.12.2008	31.12.2008– 30.12.2010	31.12.2010– 30.12.2012	2.262	—	3,400,000	3,400,000	—	—	3,400,000	
	31.12.2008	31.12.2008– 29.6.2011	30.6.2011– 29.6.2013	2.262	—	500,000	500,000	—	—	500,000	
	31.12.2008	31.12.2008– 30.12.2011	31.12.2011– 30.12.2013	2.262	—	100,000	100,000	—	—	100,000	
	31.12.2008	31.12.2008– 29.6.2012	30.6.2012– 29.6.2014	2.262	—	670,000	670,000	—	(100,000)	570,000	
	31.12.2008	31.12.2008– 30.12.2012	31.12.2012– 30.12.2014	2.262	—	1,010,000	1,010,000	—	(160,000)	850,000	
	31.12.2008	31.12.2008– 29.6.2013	30.6.2013– 29.6.2015	2.262	—	1,330,000	1,330,000	—	(160,000)	1,170,000	
					—	13,660,000	13,660,000	(5,340,000)	(490,000)	7,830,000	
					總計	3,000,000	46,134,137	49,134,137	(8,909,285)	(1,146,928)	39,077,924
					年終可行使	3,000,000	40,450,281			32,347,924	

就年內已行使之購股權而言，於行使日期之加權平均股價為港幣2.93元(二零零八年：無)。於二零一零年一月八日，已根據二零零九年十二月三十一日行使之購股權發行150,000股股份。

年內並無授出或註銷任何購股權。本公司於二零零八年十二月三十一日授予董事及僱員46,134,137份購股權，及於該日授出購股權之估計公平值分別為港幣10,014,000元及港幣4,307,000元。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

50. 以股份為基礎之支出 (續)

董事乃經參考由獨立專業估值師就所授出購股權進行之公平值計算而釐定有關購股權之公平值。公平值乃使用二項式期權定價模式計算得出。該模式使用之參數如下：

股份於授出日期之價格：	港幣2.260元
行使價：	港幣2.262元
預期波幅：	29.953%至35.083%
預期股息率：	6.19%
無風險利率：	0.539%至1.189%
次優因素：	2.64

預期波幅乃根據本公司股價過往三年於授出日期前之歷史波幅釐定。次優因素乃為計及本公司所授出購股權之行使。計算購股權公平值所用之變量及假設乃根據董事之最佳估計作出。

51. 退休福利計劃

本集團為香港合資格僱員提供一個根據職業退休計劃條例而設之定額供款計劃(「職業退休計劃」)及於二零零零年十二月提供一個根據香港強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃之資產與本集團之資產完全分開，並由信託人獨立管理。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃；在二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

職業退休計劃之供款視乎僱員於本集團之服務年資而定，僱員及本集團按僱員基本薪金之5%至15%每月作出供款。

至於強積金計劃之成員，視乎僱員於本集團之服務年資而定，本集團按有關薪金之5%至15%向強積金計劃供款。

本集團在中國附屬公司之僱員為由中國政府所設立之國營退休福利計劃之成員。

本集團於本年度須向該等退休福利計劃作出之供款總額港幣4,035,000元(二零零八年：港幣3,889,000元)，已於損益表內扣除。上年度並無供款被沒收(二零零八年：港幣984,000元)，用作扣減僱主供款。

52. 關連人士交易

(a) 年內，本集團向一間共同控制公司免息墊款港幣3,000,000元(二零零八年：零)。於呈報期間結束時應收共同控制公司之本金為港幣42,551,000元(二零零八年：零)。

(b) 董事(本集團之主要管理層)於年內之酬金載於附註14。

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個人表現及市場趨勢而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

53. 主要附屬公司

附屬公司名稱	成立／ 經營地點／國家	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司所持已發行 股本／註冊資本		主要業務
			二零零九年 %	二零零八年 %	
直接附屬公司					
Chisel Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	2股普通股 每股1美元	100	100	投資控股
SEABO Pacific Limited	百慕達／ 中華人民共和國 (「中國」)	767,919股 普通股 每股港幣1元	100	100	投資控股
爪哇企業有限公司	香港	10,000,000股 普通股 每股港幣1元	100	100	提供企業及 物業管理 服務
間接附屬公司					
AGP(Diamond Hill)Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	物業發展
AGP(Sha Tin)Limited	香港	1股普通股 港幣1元	97	97	物業發展
AGP(Wanchai)Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	物業發展 及投資
AGP Hong Kong Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	物業投資
Asian Growth Properties Limited	英屬處女群島／ 香港	886,347,812股 普通股每股 0.05美元	97	97	投資控股
合詠有限公司	香港	100股普通股 每股港幣1元	97	97	酒店營運

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

53. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／ 經營地點／國家	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司所持已發行 股本／註冊資本		主要業務
			二零零九年 %	二零零八年 %	
<i>間接附屬公司(續)</i>					
亨雅有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	物業投資
福峰有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	融資
Kingston Pacific Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	100股普通股 每股1美元	53	53	物業發展
SEA Group Treasury Limited	香港	10,000,000股 普通股 每股港幣1元	97	97	財務服務
耀晴投資有限公司	香港	1股普通股 港幣1元	97	97	酒店營運
天程投資有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	酒店營運
日鋒發展有限公司	香港	1股普通股 港幣1元	97	97	酒店營運
Trans Tasman Properties Limited	新西蘭	154,194,592股 無面值	100	100	投資控股
永紹有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	物業投資
成都華商房屋開發 有限公司*	中國	註冊資本人民幣 200,000,000元	97	97	物業投資
廣州市盈發房產發展 有限公司**	中國	註冊資本 20,110,000美元	97	97	物業發展 及投資

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

53. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／ 經營地點／國家	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司所持已發行 股本／註冊資本		主要業務
			二零零九年 %	二零零八年 %	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
漢泰房地產開發(成都) 有限公司*	中國	註冊資本 3,000,000美元	97	97	物業投資
黃山市徽州區楓丹白露 投資開發有限公司 [®]	中國	註冊資本人民幣 35,000,000元	88	88	物業及 旅遊休閒 設施發展
南京湖熟生態旅遊發展 有限公司 [®]	中國	註冊資本人民幣 100,000,000元	50	—	物業、文化及 旅遊發展
南京搭里崗旅遊開發 有限公司 [®]	中國	註冊資本人民幣 35,000,000元	50	50	物業、文化及 旅遊發展

* 全外資企業。

** 本集團有權享有扣除中國合夥人權利後之餘下溢利／資產，中國合夥人權利為固定金額回報或有關物業發展項目所賺取之溢利5%兩者中之較高者。

[®] 中外合資合營公司。

本公司董事認為將本公司全部附屬公司詳情列出會過於冗長，故此上表僅將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

概無附屬公司於年終時發行任何債務證券。

公司資料

董事

執行董事

呂榮梓先生(主席兼常務董事)

呂榮旭先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

審核委員會

梁學濂先生(主席)

顏以福先生

鍾沛林先生

薪酬委員會

鍾沛林先生(主席)

呂榮梓先生

呂聯樸先生

顏以福先生

梁學濂先生

授權代表

呂聯樸先生

郭兆文先生

公司秘書

郭兆文先生

法律顧問

羅夏信律師事務所

康德明律師事務所

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

大新銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

主要營業地址

香港灣仔

告士打道一零八號

大新金融中心二十六樓

電話：(852) 2828 6363

傳真：(852) 2598 6861

電郵：info@seagroup.com.hk

香港股份登記分處

卓佳標準有限公司

香港灣仔

皇后大道東二十八號

金鐘匯中心二十六樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2528 3158

上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司之主板上市及買賣。

股份代號及買賣單位

251/2,000

本公司之附屬公司Asian Growth Properties Limited之股份獲准於倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場交易。

網址

www.seagroup.com.hk

26/F Dah Sing Financial Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong
香港灣仔告士打道 108 號大新金融中心 26 樓
T 電話 +852 2828 6363 F 傳真 +852 2598 6861
www.seagroup.com.hk

爪哇控股有限公司
S E A Holdings Limited

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

