



爪哇集團

SEA Group

Annual Report 2010 年報



Building
with the times
與時創建

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
陳玉英女士

公司秘書

陳玉英女士

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



目錄

2	財務摘要
4	物業組合
6	本集團之物業／項目位置
7	股東資料
8	董事個人資料
12	主席報告
20	企業管治報告
31	董事會報告
47	獨立核數師報告
49	綜合收益表
50	綜合全面收益表
51	綜合財務狀況表
53	綜合權益變動表
54	綜合現金流量表
56	綜合財務報表附註

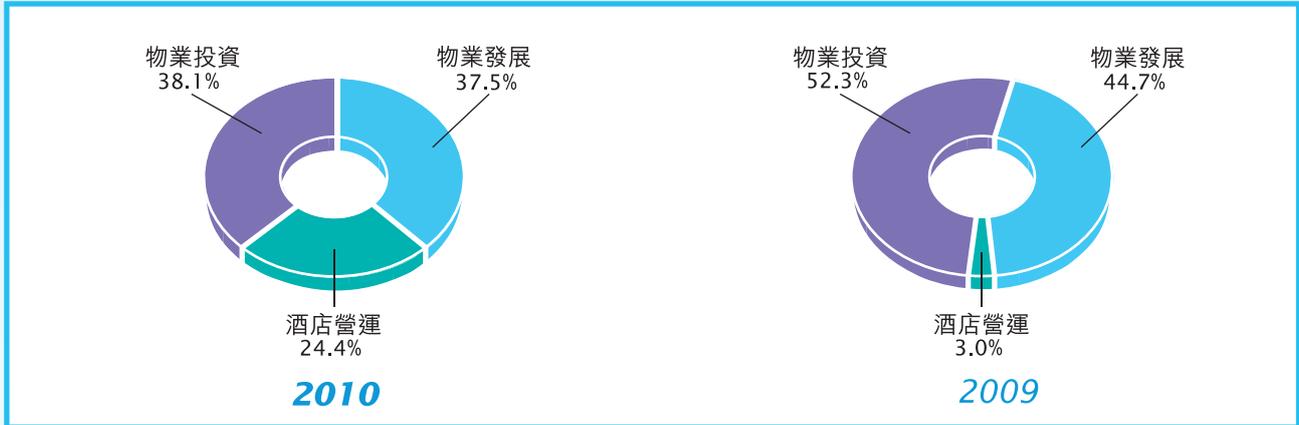
財務摘要

五年財務摘要

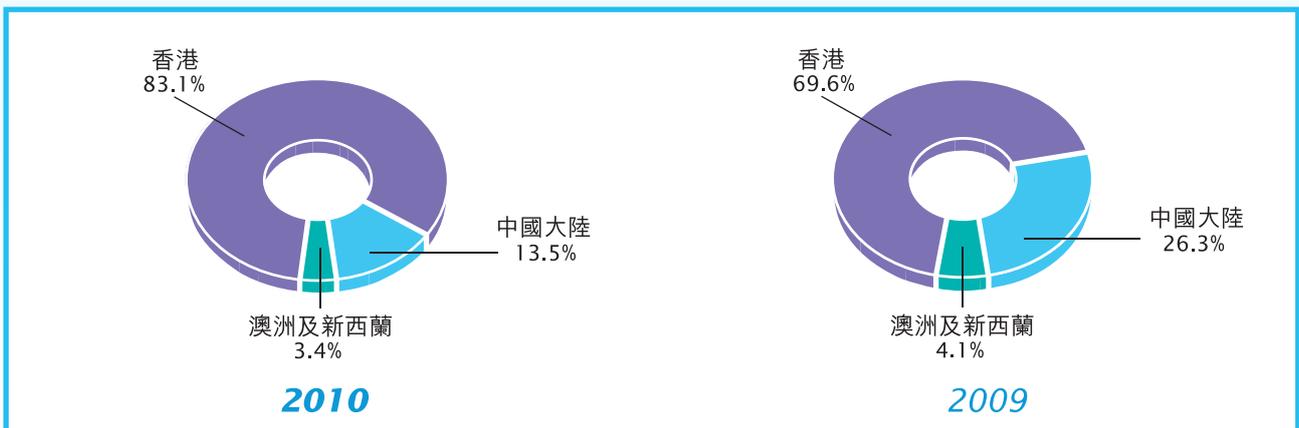
業績	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收益	722.3	530.7	1,581.0	2,198.8	1,060.2
扣除非控股權益前之年度溢利	734.4	1,152.9	112.0	1,112.9	926.2
非控股權益	(18.9)	(30.3)	(48.7)	(147.4)	(134.9)
本公司股東應佔年度溢利	715.5	1,122.6	63.3	965.5	791.3
資產及負債	於十二月三十一日				
	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產總額	13,473.2	12,447.3	10,674.9	11,000.1	9,898.0
負債總額	(5,095.0)	(4,813.7)	(4,115.0)	(4,541.9)	(4,171.8)
非控股權益	(266.9)	(266.3)	(236.0)	(272.4)	(533.5)
本公司股東應佔權益	8,111.3	7,367.3	6,323.9	6,185.8	5,192.7
表現數據(每股)					
	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
按本公司股東應佔溢利計算之基本盈利	1.08	1.74	0.10	1.62	1.39
未計物業公平值變動(已扣除遞延稅項)					
之基本盈利	0.01	0.06	0.52	0.46	0.40
宣派股息	0.11	0.11	0.10	0.14	0.12
本公司股東應佔資產淨值	12.12	11.38	9.63	10.26	8.91

財務摘要

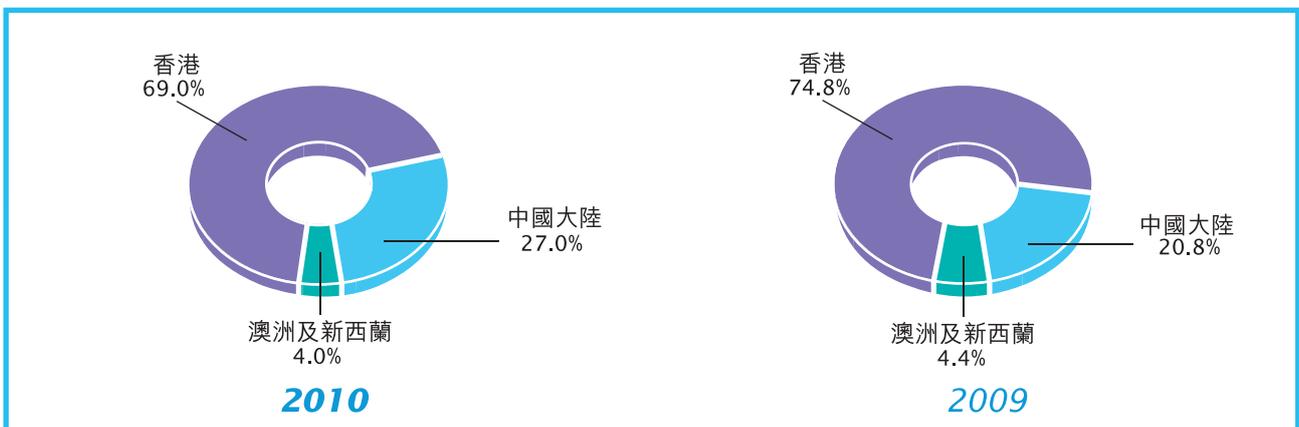
對外銷售之分部收益



按物業之地理位置呈列來自外界客戶之收益



按地區分部呈列之物業資產



物業組合

於二零一零年十二月三十一日

投資物業詳情

名稱	地點	地契屆滿	用途	概約總樓面面積(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
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(包括停車場層)	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
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

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					
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	3,270及16個私人停車位及4個電單車車位	97.2
中國大陸					
西門口廣場第二期商場	廣東省廣州市荔灣區中山七路48-58號	已完成	商業	45,984(包括停車場層)	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	7,411	34.1
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	已完成	商業	5,410	34.1

物業組合

於二零一零年十二月三十一日

酒店大廈詳情

名稱	地點	地契屆滿	用途	概約總樓面面積 (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						
沙田市地段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	二零一二年後	旅遊休閒設施	333,500	97.2
紫荊府(第一期)	湖南省耒陽市體育北路	第一分期	已竣工	住宅／商業	277,000 (總樓面面積)	48.6
		第二分期	二零一一年			
		第三及第四分期	二零一三年			
開封項目	河南省開封市鄭開大道南側	籌劃階段	第一期 - 二零一二年	住宅／商業	735,000	97.2
龍泉項目	四川省成都市龍泉驛區	籌劃階段	第一期 - 二零一三年	住宅	288,000	97.2
新西蘭						
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零一二年後	住宅	210,653	34.1
Timperley Block	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零一二年後	住宅	356,505	55.0
Waterside Business Centre	Favona, Auckland	籌劃階段	二零一二年後	商業	62,952	100

本集團之物業／項目位置



於中國

- ① 中環廣場，四川省
- ② 新世紀廣場，四川省
- ③ 龍泉項目，四川省
- ④ 開封項目，河南省
- ⑤ 黃山項目，安徽省
- ⑥ 南京項目，江蘇省
- ⑦ 西門口廣場第二期，廣東省
- ⑧ 紫荊府，湖南省



於香港

- A 大新金融中心
- B 香港銅鑼灣皇冠假日酒店
- C 火炭項目
- D 駿逸峰
- E 滙豪山

股東資料

股東時間表

二零一零年年度業績公佈	二零一一年三月二十八日(星期一)
股份之股息除淨	二零一一年五月二十日(星期五)
股份過戶文件送交本公司之香港股份過戶登記分處以獲得(i)出席本公司二零一一年股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)並於會上投票之權利；及(ii)獲發建議之二零一零年年度末期股息之權利(統稱為「權利」)之最後時間	不遲於二零一一年五月二十三日(星期一) 下午四時三十分
香港股東名冊分冊暫停辦理過戶登記手續	二零一一年五月二十四日(星期二)至 二零一一年五月二十七日(星期五) (包括首尾兩天)
權利之記錄日期	二零一一年五月二十七日(星期五)
二零一一年股東週年大會	二零一一年五月二十七日(星期五)
支付二零一零年年度末期股息	二零一一年六月三日(星期五)
二零一一年年度中期業績公佈	二零一一年八月三十一日(星期三)或之前

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(調高至最接近之港幣千元計算)(以較大者為準)之0.1%。此外，每份股份轉讓文件現時亦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) 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。

(c) 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。

董事個人資料



執行董事

呂榮梓先生，現年六十四歲，於一九六九年加入本集團，為本公司之主席兼常務董事及本公司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，現年六十四歲，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，並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伯父。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



執行董事

呂聯勤先生，現年三十六歲，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，並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，現年三十四歲，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，現年六十四歲，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，現年五十七歲，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



獨立非執行董事

梁學濂先生，*FCPA (Aust.)*，*CPA (Macau)*，*FCPA (Practising)*，現年七十五歲，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。梁先生為京港人才交流中心有限公司之非執行董事，並為多間上市公司，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貿易有限公司之獨立非執行董事。

鍾沛林先生，銀紫荊星章、英女皇官佐勳章、太平紳士，現年七十歲，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，鍾先生於過去三年並無於其他上市公司公眾公司中擔任任何董事職位。

主席報告

滙豪山

本人向股東提呈以下SEA Holdings Limited爪哇控股有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)之二零一零年度經審核綜合業績。

財務摘要

截至二零一零年十二月三十一日止年度, 營業額達港幣722,300,000元(二零零九年: 港幣530,700,000元)。營業額主要來自確認滙豪山之住宅單位銷售、投資物業之租金收入及酒店營運之收益。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣715,500,000元(二零零九年: 港幣1,122,600,000元), 相等於每股基本盈利港幣1.08元(二零零九年: 港幣1.74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。倘不計算有關盈餘之影響, 本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣8,100,000元(二零零九年: 港幣38,800,000元), 相等於每股基本盈利港幣0.01元(二零零九年: 港幣0.06元)。

於二零一零年十二月三十一日, 本公司股東應佔本集團之權益為港幣8,111,300,000元(二零零九年十二月三十一日: 港幣7,367,300,000元)。於二零一零年十二月三十一日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣12.12元, 而於二零零九年十二月三十一日則為港幣11.38元。

本集團物業資產所處之地域如下:

	二零一零年十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年十二月三十一日 港幣百萬元
香港	6,994.3	6,619.5
中國大陸	2,735.9	1,841.5
澳洲及新西蘭	401.8	388.7
總額	10,132.0	8,849.7

股息

本公司董事會(「董事會」)議決, 於即將舉行之二零一一年股東週年大會上向股東建議批准於二零一一年六月三日(星期五)派發截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣6仙(二零零九年: 港幣6仙)予於二零一一年五月二十七日(星期五)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(二零零九年: 港幣5仙), 本年度之股息總額將為每股港幣11仙(二零零九年: 港幣11仙)。於本報告日期, 建議末期股息總額約為港幣40,300,000元(二零零九年: 港幣40,400,000元)。倘於二零一一年五月二十四日已定之香港股東名冊分冊暫停辦理過戶登記手續之期間開始前, 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100,000元。

主席報告

業務回顧

於二零一零年，本集團繼續於香港及中國大陸發展各類物業項目。

來自位於香港及中國大陸之投資物業之租金收入繼續為本集團提供穩定回報。就已發展物業而言，住宅發展項目單位之銷售持續錄得穩定之銷售業績。本年度營業額主要來自銷售滙豪山及御皇庭若干餘下單位。

香港銅鑼灣皇冠假日酒店已於二零零九年十一月開始營運，年內其表現已見改善，並為本集團帶來正現金流。

於二零一零年，本集團最終贏得位於香港火炭之大型綜合零售及住宅發展項目之規劃上訴，而有關建築圖則之許可及換地申請目前正待批准。

物業投資及發展

本公司透過擁有97.2%權益之附屬公司Asian Growth Properties Limited (「AGP」，連同其附屬公司，統稱「AGP集團」，其已發行股份獲准於倫敦證券交易所公眾有限公司之另類投資市場交易)於香港及中國大陸持有以下物業發展及投資項目：



大新金融中心

香港

(i) 灣仔大新金融中心

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。來自大新金融中心之租金收入向來穩定及理想。其出租率維持於高水平，於二零一零年十二月三十一日約為99%。

(ii) 鑽石山滙豪山

該物業已發展成為一幢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。截至二零一零年十二月三十一日止，約97%之住宅單位及76個住客停車位中之60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。

主席報告

(iii) 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。該發展項目已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大獎。

餘下5個住宅單位(目前已租出)之銷售活動仍在進行中。於二零零九年十二月，本集團與一名獨立方訂立買賣協議，以代價港幣245,000,000元出售駿逸峰全部商場。該交易已於二零一零年三月底完成，而所產生之溢利已計入本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合財務報表內之投資物業公平值變動內。

(iv) 上水御皇庭

本集團持有該私人住宅發展項目53.5%實際權益，該項目包括三幢40層高住宅大樓，合共提供922個住宅單位，並備有配套康樂及泊車設施。餘下2個複式住宅單位及5個停車位已於年內售出。

(v) 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。建議發展項目預計包括住宅單位、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。本集團提交之上訴於二零一零年十月獲城市規劃委員會接納。於二零一零年十二月，本集團已遞交一般建築圖則予屋宇署審批。而本集團亦已遞交換地申請以確定土地租賃之條件及補地價金額，並正等待屋宇署之批覆以採取進一步之跟進。



駿逸峰

中國大陸

(vi) 四川省成都中環廣場

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，總樓面面積約91,500平方米。於年內，兩座寫字樓之總出租率輕微提升，餘下面積之租賃活動正在繼續進行。樓面面積約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。於二零一零年十二月三十一日，兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為74%。

主席報告

(vii) 四川省成都新世紀廣場

該本集團物業為商業發展項目，其總樓面面積為約16,300平方米之商場及2層地庫停車場，並命名為新世紀廣場。該商場自本集團與一間傢俱零售商續訂租約後已全部租出，及其租期自二零零九年九月一日起為期五年，有關租金符合當時之經濟狀況。

(viii) 廣東省廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目之總樓面面積約為119,000平方米，包括建於一座5層高商業／停車場平台上之四幢住宅大廈(合共提供646個單位)及一幢寫字樓。住宅單位已於二零零九年二月全部售出，而本集團仍保留寫字樓及商業單位之所有權。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。

寫字樓物業樓高14層，總樓面面積約16,100平方米。於二零一零年十二月三十一日，寫字樓物業已全部出租，其中三分之一以上總寫字樓面積由國際保險公司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。總樓面面積約為26,400平方米之3層高商場之租賃活動正在進行。

(ix) 安徽省黃山

於二零一零年三月，AGP集團完成自其合營夥伴收購項目公司餘下9%其未擁有之股本權益。該項目公司有權於位於著名景區同時亦是最多遊客遊覽之黃山地區之土地上發展休閒旅遊設施。本集團目前擁有該項目97.2%權益。

將由本集團發展之地盤面積約為333,500平方米，包括由項目公司擁有之約66,700平方米土地及向當地政府租賃以供發展之約266,800平方米土地。於整個地盤上興建度假式酒店及別墅之整體發展規劃已編製供董事會審閱，並已聘用一名日本著名景觀設計師監督相關開發。

(x) 江蘇省南京赤山

本集團透過其擁有97.2%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、住戶重置安排及基建工程。本集團正與合營夥伴就該豪華別墅發展項目之規模及範疇進行磋商。



西門口廣場第二期

主席報告

(xi) 湖南省耒陽

於二零零九年三月，為進行位於耒陽名為紫荊府之發展項目而成立由AGP集團佔50%權益之合營公司。總樓面面積約117,000平方米之十一幢聯排式房屋、七幢高層公寓及八間別墅，以及兩幢會所及商業樓宇之上蓋建築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，860個住宅單位中已售出544個，而8間別墅亦已經售出1間。首批單位已於二零一零年八月開始交付，而餘下單位預期將按照不同竣工階段交付予買家。

澳洲及新西蘭

截至二零一零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24,300,000元(二零零九年：港幣22,100,000元)。本年度，新西蘭物業發展市場出現輕微復甦跡象，然而，經濟復甦之持續性仍不確定。本集團已就新西蘭若干物業作出港幣24,400,000元之減值撥備。於計及上述撥備後，所產生虧損淨額約為港幣29,300,000元(二零零九年：港幣47,600,000元)。年內，本集團於澳洲及新西蘭並無重大收購或出售事項。以合理價格出售位於澳洲及新西蘭之現有物業之策略仍維持不變。



紫荊府



開封項目

新發展項目

於回顧年度，本集團於中國大陸具吸引力之二線城市中積極物色新發展機遇，並增加其土地儲備。由於該等城市之土地價格較低，其經濟即使在一線城市放緩之際仍有望增長。

於二零一零年六月底，本集團購得位於河南省開封市八幅住宅及商業發展用地，總地盤面積約為675,000平方米。本集團亦於二零一零年八月中旬在公開招標中成功競得與上述土地相鄰、總地盤面積約60,000平方米之另外兩幅住宅及商業發展用地。土地成本及相關稅項已分別於二零一零年六月及九月全數支付。

主席報告



龍泉項目

年內，本集團亦於四川省成都龍泉購得兩幅土地，主要用作住宅發展，總地盤面積約288,000平方米。有關收購第三幅218,000平方米相鄰土地之磋商亦已接近完成。於完成後，該項目之可建總樓面面積逾2,100,000平方米。

有關上述項目市場定位之調查及可行性研究正在進行中。前期工程亦正展開。

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層高提供263間客房(總樓面面積約14,945平方米)及配套設施之五星級酒店，該酒店名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」，於二零零九年十一月初開始營運，其營運現由洲際酒店集團(「洲際酒店集團」)管理。

於二零一零年四月，該酒店贏得International Property Awards與彭博電視攜手頒發之三項殊榮，分別為：

- (i) 香港「最佳酒店建築及設計」五星獎；
- (ii) 香港「休閒酒店建築」五星獎；及
- (iii) 香港「最佳室內設計」高度推薦獎。

於二零一零年七月，該酒店獲頒發另外兩項殊榮，分別為：

- (a) 由洲際酒店集團頒發於二零零九年開業之大中華區皇冠假日酒店品牌「最佳新酒店獎」；及
- (b) 由在中國大陸、香港及澳門發行之《高球假期》雜誌頒發之「2010高球熱選大獎—熱選新酒店」。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

主席報告

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一零年十二月三十一日，本集團之總現金結餘為港幣2,619,700,000元(二零零九年：港幣2,663,600,000元)及未動用融資額為港幣1,010,400,000元(二零零九年：港幣937,400,000元)。

於二零一零年十二月三十一日之資本與負債比率(即按付息債務淨額扣除現金以及受限制及已抵押存款與物業資產總額之百分比)為7.9%(二零零九年：6.9%)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一零年十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,647.8	1,020.0
一至兩年	503.2	946.3
三至五年	737.2	1,112.9
五年後	528.8	193.1
	3,417.0	3,272.3

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，於二零一零年十二月三十一日已提取之總銀行貸款為港幣3,108,100,000元(二零零九年：港幣2,958,600,000元)，已由估值為港幣8,339,700,000元(二零零九年：港幣6,865,400,000元)之物業及港幣264,100,000元(二零零九年：港幣325,300,000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彼等於二零一零年十二月三十一日總賬面值港幣400,300,000元之物業(二零零九年：總賬面值港幣388,700,000元之物業及定期存款港幣5,300,000元)作抵押，以取得銀行貸款港幣308,900,000元(二零零九年：港幣313,700,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一零年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團於香港、中國大陸及新西蘭之僱員總數為352名(二零零九年：254名)。僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣146,200,000元(二零零九年：港幣127,000,000元)。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、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、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。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、考試休假及僱主自願對僱員退休金計劃供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層員工及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，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及股份獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，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。

主席報告

展望

於二零一零年開始之經濟復甦步伐呈加快之勢，尤其在美國，第一季度數據非常樂觀。但仍存有隱憂，如各發達國家不得不大舉削減其公共開支以降低巨額之財政赤字，而此舉對就業之間接影響尚未顯現。經濟復甦仍然脆弱，而利率很可能在一段時間內仍維持在較低之水平。

日本地震災區之核電站危機可能繼續惡化，並可能產生無法預料之後果。北非及中東目前之政治局勢亦引發全球憂慮，突尼西亞及埃及之人民革命運動不斷擴大。一旦導致由激進之反西方政府掌權，將對世界經濟產生重大之影響。

於中國大陸，房地產市場在貸款不斷增長之背景之下持續興旺。然而，由於其他投資途徑較少，貸款之增長可能難以持續。為應付失控之通脹，中國政府或會進一步增加利率。為控制通脹，預期中國政府有可能採取進一步措施(如增加稅收及限制貸款等)以控制房地產價格之上漲。該等措施可能導致物業價格於二零一一年之增長放緩甚至下跌。

然而，本集團業務發展非常平衡，同時擁有帶來收入之資產以及有高潛力之發展項目。目前，於過去兩年購入之中國大陸發展項目已進入規劃之最後階段，預期位於四川成都及河南開封之有關項目將於年內動工。該兩個項目位於中國大陸二線城市，並以較具吸引力之條款購入，即使物業售價下滑，相信該兩個項目仍可為本公司股東帶來合理之理想回報。然而，該兩個項目於最初期需投放大量資源於商業發展，相關之回報須待該項目取得穩定之租金收入及出租率後方會顯現。

由於香港之寫字樓需求強勁，大新金融中心之若干租約將會以上調之市場價格續租，預期將帶來更多之租金收入。位於銅鑼灣之酒店現已取得良好之知名度，預期將於來年帶來更多之收入。

本集團最終贏得位於香港火炭之大型綜合性零售及住宅發展項目之規劃上訴，目前本集團正申請所需之建築圖則許可證。預期於未來財政年度，將有進一步進展。

與過往年度一樣，本集團將繼續發掘新及具有長期增長潛力之投資及發展機會。同時，本集團亦將以整合現有發展策略及嚴密監控發展項目作為其首要目標。



呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一一年三月二十八日

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。董事會考慮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

於截至二零一零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）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，本公司不擬遵守該守則條文。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組成，董事會之運作能充分確保權力和職能兩者得以平衡。董事會大約每季舉行一次會議以討論影響本集團運作之重大事宜。董事會之組合具有強大之獨立元素，八位董事會成員中有三位為獨立非執行董事。
- 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）之人士須在該委任隨後舉行之股東大會上告退，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）。

企業管治報告

董事會

組成

本公司於回顧年度及截至本報告日期就任於董事會之董事如下：

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

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

現任董事之履歷簡介載於第8至11頁之「董事個人資料」一節內。進一步詳情載於第31至46頁之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(包括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。

企業管治報告

會議

董事會定期舉行會議及給予至少14日通知，並在有合理通知之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)二零零九年全年業績及二零一零年中期業績，以及省覽財務及營運表現。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。

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，並為呂榮旭先生之堂兄弟，而呂榮旭先生則為呂聯勤先生及呂聯樸先生之伯父。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，董事會維持高效率及平衡之架構，並集體負責本公司之業務及事務。於截至二零一零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)，後者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。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法規事宜變動之最新消息。

為讓董事加深認識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由香港公司註冊處發出之「董事責任指引」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。本公司亦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。

企業管治報告

獨立非執行董事

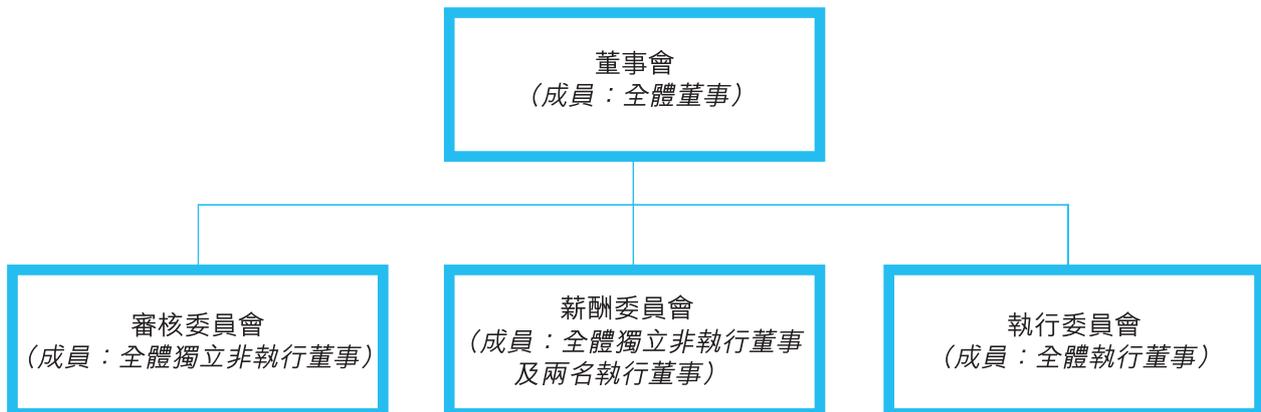
於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，董事會已遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

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根據上市規則第3.13條就其獨立性而發出之年度確認函，並認為所有獨立非執行董事自獲委任後均為獨立人士。

授權 — 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，包括審核委員會、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。



企業管治報告

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以供實施。審核委員會現由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，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。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，審核委員會召開兩次會議，與本公司管理層代表及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) 截至二零零九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) 截至二零一零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
- (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二零一零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)。

於二零一一年三月二十四日，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二零一零年十二月三十一日止年度之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，並已作出適當之披露。

企業管治報告

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

呂聯樸先生

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已採納一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃以獎勵本集團之董事及僱員。董事會已酌情根據購股權計劃授出購股權以認購本公司股份，有關重大詳情載於本年報第37至40頁。

於二零零五年股東週年大會上，本公司股東通過一項授權董事釐定董事袍金(倘總額不超過每年港幣1,000,000元)之普通決議案。年內，薪酬委員會召開了一次會議，評核執行董事之表現，並審閱及／或批准執行董事及非執行董事截至二零一零年十二月三十一日止年度之薪酬。於二零一一年三月初，薪酬委員會舉行會議，檢視及釐定截至二零一一年十二月三十一日止年度執行董事之薪金以及截至二零一零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。

董事截至二零一零年十二月三十一日止年度之薪酬載於綜合財務報表附註15內。

企業管治報告

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

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。執行委員會於有必要時舉行會議。

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	董事會	出席會議次數／ 召開會議次數	
		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
非執行董事			
林成泰先生	4/4	—	—
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

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。潛在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。

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該委任隨後舉行之本公司股東大會上告退，惟可膺選連任。須於本公司即將召開之二零一一年股東週年大會上退任及重選之董事為呂榮梓、呂榮旭及梁學濂諸位先生（「退任董事」），彼等之詳細資料載列於本年報第8至11頁及於二零一一年四月二十六日刊發之通函。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，董事會議決將於二零一一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。

經本公司作出特別查詢後，本公司全體董事已書面確認，於截至二零一零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35及36頁及第39及40頁之董事會報告內。

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AGP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。

企業管治報告

董事編製財務報表之責任

董事確認彼等就編製本集團財務報表承擔之責任，務須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47及48頁之「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。在會計及財務部協助下，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。

此外，董事亦確保本集團之財務報表可適時刊發。

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47及48頁之「獨立核數師報告」內。德勤之代表亦出席股東週年大會，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對本集團業務造成不利影響之風險。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。

企業管治報告

獨立核數師酬金

在本公司於二零一零年五月二十七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二零一零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3,900,000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1,200,000元之費用；非審核服務乃指(a)審閱本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績公佈及本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期財務資料；及(b)就有關本集團一間合營公司之清盤之盡職審查。

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

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，同時亦可於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.seagroup.com.hk 瀏覽；
- (ii) 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，對董事及高級管理層作出評論並與彼等交流意見；及
- (v) 本公司香港股份過戶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。

企業管治報告

於本公司二零一零年五月二十七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。即將召開之二零一一年股東週年大會將於二零一一年五月二十七日於香港舉行。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至少20個營業日前，將二零一零年股東週年大會通告及即將召開之二零一一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之網站。

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潛在投資者之溝通。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，以確保任何時候均遵守所規定之常規及標準，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。

董事會報告

本公司之董事欣然提呈其報告及本集團截至二零一零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

年內，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。

本公司於二零一零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48內。

營業分部分析

本集團於年內按可呈報分部劃分之業績表現分析載於綜合財務報表附註7內。

業績

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績分別刊載於第49及50頁之綜合收益表及綜合全面收益表內。

本集團於二零一零年十二月三十一日之財務狀況刊載於第51及52頁之綜合財務狀況表內。

本集團營運及發展回顧載於第13至17頁之主席報告內。

股息

年內已派發每股港幣5仙(二零零九年：港幣5仙)之中期股息予股東，合共為港幣33,500,000元(二零零九年：港幣32,400,000元)。董事會議決，於即將舉行之二零一一年股東週年大會上向股東建議批准於二零一一年六月三日派發回顧年度之末期股息每股港幣6仙(二零零九年：港幣6仙)予於二零一一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40,300,000元(二零零九年：港幣40,400,000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38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53頁之綜合權益變動表內，而本公司於二零一零年十二月三十一日可分派予股東之儲備如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
實繳盈餘	190,081	190,081
保留溢利	1,249,145	1,279,264
	<u>1,439,226</u>	<u>1,469,345</u>

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：

- (i) 當時未能或將不可支付其到期債務；或
- (ii) 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之權利之條文，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二零一零年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值增加淨額為港幣884,100,000元(二零零九年：港幣1,310,800,000元)已直接撥入綜合收益表。

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。

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。

董事會報告

物業

於二零一零年十二月三十一日，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4及5頁之物業組合內。

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

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

按照本公司之公司細則第88(A)、88(B)及89條及遵照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，呂榮梓、呂榮旭及梁學濂諸位先生將輪值告退董事一職，惟彼等均合乎資格，且願於即將召開之二零一一年股東週年大會上膺選連任。

所有其餘董事將繼續留任。

董事之履歷簡介

現任董事之履歷簡介載於本年報第8至11頁。現任董事之其他詳情則載於本報告其他部份。

有關將於二零一一年股東週年大會上膺選連任之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二零一一年股東週年大會上膺選連任之董事簽訂不可在一年內本公司或其任何附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

年度內董事之酬金詳情以具名方式載於綜合財務報表附註15內。

董事會報告

董事於重要合約之利益

於結算日或年度內任何時間，本公司董事或控股股東於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務屬重大影響之任何合約中，概無直接或間接擁有任何重大權益。

董事認購股份及債券之安排

除於以下「本公司購股權計劃」一節及綜合財務報表附註45內詳述之購股權外，於本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司、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，本公司認為下列各董事及其聯繫人士(定義見上市規則)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／或本集團其他成員公司之權益進行業務則屬例外：

- (i) 主席兼常務董事呂榮梓先生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(以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。
- (ii) 執行董事呂榮旭先生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(以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。
- (iii) 執行董事呂聯勤及呂聯樸諸位先生均為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯勤及呂聯樸諸位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(以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，呂聯勤及呂聯樸諸位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，董事會現由八名成員組成，包括一名非執行董事及三名獨立非執行董事，彼等之意見對董事會之決策具重大影響力。基本上，董事會獨立於上述人士及有關董事在上述公司擁有個人權益之各自之董事會。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，並已將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。

董事會報告

管理合約

年度內概無與第三方簽訂或存在任何有關與本公司、其任何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

於二零一零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)在當日於本公司或其任何相聯法團(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(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：

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	相關股份數目	總權益	總權益佔 已發行股份 概約百分比
	股份之數目	(購股權)		
	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	0.98
呂榮旭	3,000,000	—	3,000,000	0.45
呂聯勤	5,342,002	—	5,342,002	0.80
呂聯樸	8,342,002	—	8,342,002	1.25
林成泰	101,478 [#]	—	101,478	0.02
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：

[#] 該等股份中，5,739股股份由林成泰先生之妻子持有。

^{##} 所授購股權之詳情載於下文「本公司之購股權計劃」一節內。

本公司於二零一零年十二月三十一日之已發行股份總數為669,126,798股。

董事會報告

2. 於相聯法團股份及相關股份之好倉

(i) 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

(ii) 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 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	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，根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所載，於二零一零年十二月三十一日任職於本公司之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)於該日期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，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除本文所披露者外，截至二零一零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「本公司之購股權計劃」一節內。

董事會報告

本公司之購股權計劃

爪哇舊購股權計劃

本公司採用於二零零零年六月二十三日以普通決議案採納之僱員購股權計劃(「爪哇舊購股權計劃」)，該計劃符合二零零一年九月一日前生效之上市規則。規管購股權之規則已修訂並載列於二零零一年九月一日生效之上市規則第十七章。根據上市規則所載之過渡性安排，除非本公司對爪哇舊購股權計劃作出修訂以符合上市規則所載之現有規定，否則本公司不可根據該計劃進一步授出購股權。自二零零一年九月一日以後，本公司並無根據爪哇舊購股權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，爪哇舊購股權計劃被予以終止，而本公司不可進一步授出任何購股權。爪哇舊購股權計劃已於二零一零年六月三十日屆滿，所有先前根據爪哇舊購股權計劃授出之所有購股權均已獲行使。

爪哇新購股權計劃

本公司已於上述二零零五年八月十九日舉行之股東特別大會上採納符合上市規則所載經修訂規定之新僱員購股權計劃(「爪哇新購股權計劃」)。

爪哇新購股權計劃主要條款之概述載列如下：

1. 目的： 提供一項靈活途徑以認可及肯定合資格參與人士(定義見爪哇新購股權計劃)之表現及／或貢獻。
2. 參與人士： 合資格參與人士包括本集團任何成員公司之任何董事或全職僱員。
3. 於本年報日期根據爪哇新購股權計劃可予發行之股份總數及其佔已發行股本之百分比： 根據爪哇新購股權計劃授出或將予授出之購股權獲行使時可予發行之股份數目原上限為53,066,578股股份(「計劃授權上限」)，約佔本公司於二零零五年八月十九日之已發行股份之10%。

計劃授權上限更新並增加至64,242,651股股份，約佔本公司於二零零九年六月十日(即本公司股東通過一項普通決議案批准更新計劃授權上限當日)之已發行股份之10%。

計劃授權上限進一步更新並增加至67,377,365股股份，約佔本公司於二零一零年五月二十七日(即本公司股東通過一項普通決議案批准進一步更新計劃授權上限當日)之已發行股份之10%。

於二零一一年三月二十八日，根據爪哇新購股權計劃可予發行之股份總數為67,377,365股股份(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)，約佔本公司於該日期已發行股本之10.04%。

董事會報告

4. 每名參與人士可獲授權益上限： 除非獲本公司股東批准，否則於已授予或將授予每名合資格參與人士之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使時所發行或將予發行之股份總數於任何十二個月期間不得超過本公司當時已發行股份之1%。
- 此外，就向本公司或其附屬公司之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權而言，倘授予或將授予該等人士之所有購股權獲行使時所發行及將予發行之股份總數於任何十二個月期間超過本公司當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5百萬元，則所建議授出購股權之事項須獲得本公司股東於股東大會之批准。
5. 根據購股權須認購股份之期限： 購股權可予行使之期限由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權之日起計十年。
6. 接納購股權時須付款項及付款期限： 於接納購股權時須向本公司支付港幣10元及於要約日期起計28日內接納。
7. 釐定行使價之基準： 行使價由董事會釐定，惟至少須為下列各項之最高者(i)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。
8. 爪哇新購股權計劃之尚餘年期： 自該計劃獲採納當日起計十年內生效及有效，直至二零一五年八月二十四日。

董事會報告

根據爪哇舊購股權計劃及爪哇新購股權計劃授出之購股權

根據該兩項計劃授出之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。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，根據爪哇舊購股權計劃及爪哇新購股權計劃由本公司董事及本集團若干僱員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 (港幣元)	歸屬期	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
					於二零一零年 一月一日	年內已行使 ¹	年內已失效	於二零一零年 十二月三十一日
董事								
呂榮梓	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	(6,569,285) ^(a)	—	—
呂榮旭	04.12.2000	1.440	—	04.12.2000至 03.12.2010	3,000,000	(3,000,000) ^(a)	—	—
	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	3,569,285	(3,569,285) ^(b)	—	—
呂聯勤	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	3,000,000	(3,000,000) ^(c)	—	—
呂聯樸	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	(6,569,285) ^(a)	—	—
林成泰	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	(6,569,285) ^(c)	—	—
顏以福	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	656,928	(656,928) ^(d)	—	—
梁學濂	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	656,928	(656,928) ^(e)	—	—
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
小計					31,247,924	(30,590,996)	—	656,928
合資格僱員總數 ²	31.12.2008	2.262	多個不同期間 ³	多個不同期間 ³	7,830,000 ³	(1,240,000) ³	(1,380,000) ³	5,210,000 ³
合計					39,077,924	(31,830,996)	(1,380,000)	5,866,928

董事會報告

附註：

1. (i) 緊接各有關董事行使購股權當日前本公司股份之平均收市價如下：
 - (a) 每股港幣3.95元；
 - (b) 每股港幣5.00元；
 - (c) 每股港幣3.98元；
 - (d) 每股港幣4.05元；及
 - (e) 每股港幣5.05元。
- (ii) 緊接合資格僱員行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣4.02元。
- (iii) 緊接以上(i)及(ii)所述之所有參與人士行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣4.10元。
2. 合資格僱員乃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。
3. 根據爪哇新購股權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：

於二零一零年 一月一日		行使期	於二零一零年 十二月 三十一日	
相關股份數目	歸屬期		於年內行使	於年內失效
1,100,000	—	31.12.2008至30.12.2010	(1,100,000)	—
140,000	31.12.2008至29.06.2010	30.06.2010至29.06.2012	(140,000)	—
3,400,000	31.12.2008至30.12.2010	31.12.2010至30.12.2012	—	(500,000)
500,000	31.12.2008至29.06.2011	30.06.2011至29.06.2013	—	(100,000)
100,000	31.12.2008至30.12.2011	31.12.2011至30.12.2013	—	—
570,000	31.12.2008至29.06.2012	30.06.2012至29.06.2014	—	(70,000)
850,000	31.12.2008至30.12.2012	31.12.2012至30.12.2014	—	(500,000)
1,170,000	31.12.2008至29.06.2013	30.06.2013至29.06.2015	—	(210,000)
<u>7,830,000</u>			<u>(1,240,000)</u>	<u>(1,380,000)</u>
				<u>5,210,000</u>

董事會報告

AGP之購股權計劃

本公司股東已於二零一零年五月二十七日舉行之股東特別大會及AGP(一間由本公司擁有97.17%權益之附屬公司)之董事會(「AGP董事會」)已於二零一零年五月二十八日分別批准採納AGP之購股權計劃(「AGP購股權計劃」)，該計劃於二零一零年八月十六日起生效。

AGP購股權計劃主要條款之概述載列如下：

1. 目的：

提供一項靈活途徑以認可及肯定合資格參與人士(定義見AGP購股權計劃)之表現及／或貢獻。
2. 參與人士：

合資格參與人士包括任何(i)AGP或其任何聯屬公司之董事或僱員；(ii)AGP或其任何聯屬公司委聘之代表、管理人、代理、承包商、顧問、諮詢顧問、分銷商或供應商；(iii)AGP或其任何聯屬公司之客戶、發起人、商業盟友或合營夥伴；或(iv)為AGP或其任何聯屬公司僱員之利益設立之任何信託之受託人。
3. 於本年報日期根據AGP購股權計劃可供發行之AGP股份總數及其佔AGP已發行股本之百分比：

根據AGP購股權計劃授出或將予授出之購股權獲行使時可予發行之股份數目上限為88,634,781股AGP股份，約佔AGP於本年報日期之已發行股份之10%。
4. 每名參與人士可獲授權益上限：

除非獲本公司股東批准，否則於已授予或將授予每名合資格參與人士之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使時所發行或將予發行之AGP股份總數於任何十二個月期間不得超過AGP當時已發行股份之1%。

此外，就向本公司或AGP之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權而言，倘授予或將授予該等人士之所有購股權獲行使時所發行及將予發行之AGP股份總數於任何十二個月期間超過AGP當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5百萬元(或英鎊等值款項)，則所建議授出購股權之事項須獲得本公司股東於股東大會之批准。
5. 根據購股權須認購AGP股份之期限：

購股權可予行使之期限由AGP董事會(或AGP董事會授權之任何委員會)全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權之日起計十年。

董事會報告

6. 接納購股權時須付款項及付款期限： 於接納購股權時須向AGP支付港幣10元(或英鎊或美元等值款項)及於要約日期起計28日內接納。
7. 釐定行使價之基準： 行使價由AGP董事會(或AGP董事會授權之任何委員會)釐定，惟至少須為下列各項之最高者(i)授出購股權當日AGP股份於AIM市場之收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日AGP股份於AIM市場之平均收市價；及(iii)AGP股份之面值。
8. AGP購股權計劃之尚餘年期： 自該計劃獲採納當日起計十年內生效及有效，直至二零二零年八月十五日。

自AGP購股權計劃實施後及截至二零一零年十二月三十一日止年度，AGP概無授出購股權。

本公司之股份獎勵計劃

本公司之股東於二零一零年五月二十七日舉行之股東特別大會上批准採納一項股份獎勵計劃(「爪哇股份獎勵計劃」)。爪哇股份獎勵計劃為一項獎勵計劃，為本集團提供一項靈活途徑以認可及肯定合資格參與人士(定義見爪哇股份獎勵計劃)對本集團作出或將作出之表現及／或貢獻，從而促進本公司實現長遠成功發展。爪哇股份獎勵計劃於二零一零年六月十五日起生效，並將持續有效直至該日期起計第十五週年當日前之日期為止。

自爪哇股份獎勵計劃實施後及截至二零一零年十二月三十一日止年度，概無獎勵獲授出。

AGP之股份獎勵計劃

本公司之股東已於二零一零年五月二十七日舉行之股東特別大會及AGP董事會已於二零一零年五月二十八日分別批准採納AGP之股份獎勵計劃(「AGP股份獎勵計劃」)。AGP股份獎勵計劃為一項獎勵計劃，為AGP集團提供一項靈活途徑以認可及肯定合資格參與人士(定義見AGP股份獎勵計劃)對AGP集團作出或將作出之表現及／或貢獻，從而促進AGP實現長遠成功發展。AGP股份獎勵計劃於二零一零年八月十六日起開始生效，並將持續有效直至該日期起計第十五週年當日前之日期為止。

自AGP股份獎勵計劃實施後及截至二零一零年十二月三十一日止年度，概無獎勵獲授出。

董事會報告

主要股東及其他人士之證券權益

於二零一零年十二月三十一日，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	—	397,224,754	59.36
NLI	397,224,754	—	59.36

附註：

1. JCS持有NLI已發行股份約63.58%。根據證券及期貨條例，上述由NLI持有之397,224,754股股份被視為JCS擁有之權益，故該兩名股東所述之股份為同一批股份之權益。
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及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二零一零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

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，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10,040,000股，總現金代價(不包括費用)為港幣45,434,380元。所有購回股份均於年內註銷，本公司已發行股本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分別於二零零九年六月十日及二零一零年五月二十七日舉行之股東週年大會上授出之一般授權進行，有關購回詳情如下：

購買期間	已購回股份總數	已付每股價格		總代價 港幣元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
二零一零年五月	3,578,000	4.00	3.70	14,251,240
二零一零年六月	710,000	4.10	3.98	2,869,080
二零一零年九月	1,306,000	4.60	4.05	5,733,560
二零一零年十月	3,786,000	5.13	4.80	18,952,300
二零一零年十一月	660,000	5.55	5.18	3,628,200
	<u>10,040,000</u>			<u>45,434,380</u>

董事會認為上述股份乃按較每股資產淨值大幅折讓之價格購回，而有關購回令本公司餘下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，於年內，本公司並無贖回其任何上市股份，而本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司任何股份。

董事會報告

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%。

企業管治

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司一直應用上市規則（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原則及遵守所有守則條文，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條訂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。

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）。

本公司之企業管治常規詳情載於第20至30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，於年內及截至本年報日期，本公司已發行股份至少25%由公眾人士持有（即上市規則適用於本公司之訂明公眾持股量）。

慈善捐款

年內，本集團作出之慈善捐款為港幣88,000元（二零零九年：港幣50,000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2及3頁之財務摘要內。

審核委員會審閱

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事梁學濂、顏以福及鍾沛林諸位先生組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

董事會報告

獨立核數師

本公司於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之建議，於即將召開之二零一一年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，二零一一年三月二十八日

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)

本核數師已審核第49至114頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包含於二零一零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、綜合權益變動表、綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

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香港公司條例之披露規定編製真實公平之綜合財務報表，並對董事認為必須之內部監控負責，確保綜合財務報表之編製並無任何由於欺詐或謬誤而出現之重大錯誤陳述。

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，除此之外本報告不作其他目的。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。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得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。

獨立核數師報告

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 貴集團於二零一零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

二零一一年三月二十八日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	6	722,294	530,652
利息收入	8	14,414	10,214
其他收入		27,453	53,920
成本：			
物業及相關成本	9	(213,130)	(210,510)
員工成本		(146,183)	(126,997)
折舊及攤銷		(69,743)	(13,169)
其他開支	10	(140,230)	(78,566)
		(569,286)	(429,242)
未計物業公平值變動前之營業溢利		194,875	165,544
投資物業公平值變動	11	884,133	1,310,802
計及物業公平值變動後之營業溢利		1,079,008	1,476,346
應佔聯營公司業績		(616)	(1,555)
應佔共同控制公司業績		(1,872)	(2,557)
融資成本	12	(99,473)	(79,311)
除稅前溢利	13	977,047	1,392,923
所得稅支出	14	(242,617)	(239,977)
本年度溢利		734,430	1,152,946
應佔：			
本公司股東		715,517	1,122,649
非控股權益		18,913	30,297
		734,430	1,152,946
		港幣元	港幣元
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	18		
基本		1.08	1.74
攤薄		1.07	1.71
未計物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	18		
基本		0.01	0.06
攤薄		0.01	0.06

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利	734,430	1,152,946
其他全面收益		
海外業務之換算產生之匯兌差額	76,663	(1,625)
應佔共同控制公司之匯兌差額	734	—
應佔聯營公司之匯兌差額	(786)	6,327
本年度全面收益總額	811,041	1,157,648
應佔全面收益總額：		
本公司股東	793,317	1,130,505
非控股權益	17,724	27,143
	811,041	1,157,648

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
投資物業	19	7,144,376	6,462,103	5,712,333
物業、機器及設備	20	1,213,390	984,907	707,140
持作發展物業	21	783,163	48,956	49,995
會籍	22	8,574	8,574	8,574
聯營公司權益	23	8,602	12,806	10,512
共同控制公司權益	24	40,499	40,613	—
應收貸款	25	34,392	63,209	86,463
其他應收款項	26	350,726	145,235	—
		9,583,722	7,766,403	6,575,017
流動資產				
待售物業	27			
已落成物業		414,400	566,529	744,933
發展中物業		719,663	714,089	638,497
其他存貨		1,245	1,339	—
其他應收款項	26	—	192,330	—
持作買賣投資	28	143	154	51
應收貸款	25	1,755	3,073	11,222
應收款項、按金及預付款項	29	130,549	256,647	169,366
可收回稅項		453	35,754	79
應收非控股股東款項	30	1,578	2,397	19,650
已抵押銀行存款	31	264,103	330,616	202,644
有限制銀行存款		—	—	147,322
銀行結存及現金	32	2,355,639	2,332,975	2,166,157
		3,889,528	4,435,903	4,099,921
待售投資物業	33	—	245,000	—
		3,889,528	4,680,903	4,099,921
流動負債				
應付款項、租金按金及應付費用	34	328,828	424,449	278,874
銷售訂金		5,682	1,180	9,580
撥備	35	4,865	6,047	6,807
稅項負債		136,634	95,054	138,079
應付非控股股東款項	30	177,238	134,966	80,602
銀行借貸—一年內到期	36	1,647,761	1,019,994	1,651,241
衍生金融負債	37	1,828	—	—
		2,302,836	1,681,690	2,165,183
與待售投資物業有關之負債	33	—	27,200	—
		2,302,836	1,708,890	2,165,183
流動資產淨額		1,586,692	2,972,013	1,934,738
總資產減流動負債		11,170,414	10,738,416	8,509,755

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
資本及儲備				
股本	38	66,913	64,719	65,693
儲備		8,044,426	7,302,624	6,258,226
本公司股東應佔權益				
非控股權益		8,111,339	7,367,343	6,323,919
		266,894	266,329	236,053
總權益				
		8,378,233	7,633,672	6,559,972
非流動負債				
銀行借貸—一年後到期	36	1,769,227	2,252,324	1,312,446
衍生金融負債	37	—	3,305	7,166
遞延稅項	39	1,022,954	849,115	630,171
		2,792,181	3,104,744	1,949,783
		11,170,414	10,738,416	8,509,755

載於第49至114頁之綜合財務報表已經由董事會於二零一一年三月二十八日批核及授權刊行，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

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔										非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元			
於二零零九年一月一日	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	
海外業務之換算產生之匯兌差額	—	—	—	1,529	—	—	—	—	1,529	(3,154)	(1,625)	
應佔聯營公司之匯兌差額	—	—	—	6,327	—	—	—	—	6,327	—	6,327	
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)	
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(70,867)	(70,867)	
購入資產及承擔負債(附註41)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,097	10,097	
來自非控股股東之供款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	715,517	715,517	18,913	734,430	
海外業務之換算產生之匯兌差額	—	—	—	77,873	—	—	—	—	77,873	(1,210)	76,663	
應佔共同控制公司之匯兌差額	—	—	—	713	—	—	—	—	713	21	734	
應佔聯營公司之匯兌差額	—	—	—	(786)	—	—	—	—	(786)	—	(786)	
本年度其他全面收益	—	—	—	77,800	—	—	—	—	77,800	(1,189)	76,611	
本年度全面收益總額	—	—	—	77,800	—	—	—	715,517	793,317	17,724	811,041	
購入一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	(391)	—	(391)	(509)	(900)	
確認以股權結算之以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	505	—	—	505	—	505	
已購回及註銷股份	(1,004)	(44,430)	—	—	—	—	—	—	(45,434)	—	(45,434)	
因行使購股權發行股份	3,198	75,606	—	—	—	(8,929)	—	—	69,875	—	69,875	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(73,876)	(73,876)	—	(73,876)	
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,650)	(16,650)	
於二零一零年十二月三十一日	66,913	354,721	277,707	365,575	4,451	1,502	(391)	7,040,861	8,111,339	266,894	8,378,233	

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。

其他儲備指向非控股股東購入一間附屬公司之額外權益所付之代價超出非控股權益賬面值之差額。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	977,047	1,392,923
調整：		
利息開支	92,853	73,138
撇減待售物業	24,397	28,112
折舊及攤銷	69,743	13,169
投資物業公平值變動	(884,133)	(1,310,802)
持作買賣投資之公平值變動	20	(82)
衍生金融工具之公平值變動	(1,738)	(5,336)
其他應收款項之公平值調整	7,914	5,868
應佔聯營公司業績	616	1,555
應佔共同控制公司業績	1,872	2,557
利息收入	(14,414)	(10,214)
出售物業、機器及設備之虧損	409	434
購入資產及承擔負債之虧損	—	1,057
以股份為基礎之開支	505	1,083
未計營運資金變動前之經營現金流量	275,091	193,462
待售物業減少	140,592	116,839
其他存貨減少(增加)	94	(1,339)
應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(18,378)	23,293
應付款項、租金按金及應付費用減少	(64,770)	(68,935)
銷售訂金增加(減少)	4,502	(8,426)
經營所得現金	337,131	254,894
已付利息	(89,960)	(73,115)
已付稅項	(7,436)	(107,782)
經營活動所得現金淨額	239,735	73,997

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
投資活動			
投資物業之額外成本		—	(47)
出售投資物業已收所得款項淨額		217,800	390,871
投標保證金退款(付款)		149,500	(149,500)
購入持作發展物業及其額外成本		(720,936)	(157)
已收一間聯營公司股息		2,802	2,478
已收利息		13,552	10,834
所收應收貸款還款		30,135	31,826
已抵押銀行存款減少(增加)		66,484	(126,896)
有限制銀行存款撥回		—	147,175
購入物業、機器及設備及其額外成本		(6,892)	(195,876)
其他應收款項增加		(49,047)	(43,868)
購入資產及承擔負債	41	—	(2,456)
授予一間共同控制公司之貸款		(250)	(3,000)
非控股股東還款		—	19,092
投資活動(耗用)所得現金淨額		(296,852)	80,476
融資活動			
提取銀行借貸		1,013,815	2,037,018
償還銀行借貸		(925,084)	(1,803,158)
發行新股份		69,875	19,813
自(向)非控股股東所獲墊款(所作還款)		33,115	(131,895)
自(向)非控股股東(所作墊款)所獲還款		819	(1,839)
購入一間附屬公司之額外權益		(900)	—
購回股份		(45,434)	(43,502)
已付股息		(73,876)	(64,475)
已付非控股股東股息		(16,650)	(70,867)
來自非控股股東之供款		—	63,903
融資活動所得現金淨額		55,680	4,998
現金及現金等值(減少)增加淨額		(1,437)	159,471
於年初結存之現金及現金等值		2,332,975	2,166,157
匯率變動之影響		24,101	7,347
於年終結存之現金及現金等值		2,355,639	2,332,975
即銀行結存及現金		2,355,639	2,332,975

綜合財務報表附註

截至二零一零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責任公司，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責任公司。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48內。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團應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」）。

香港財務報告準則（修訂）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則第5號之修訂，作為改進二零零八年頒佈之香港財務報告準則之部份
香港財務報告準則第2號（修訂）	集團現金結算之股份為基礎之支出交易
香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向股東分派非現金資產
香港—詮釋第5號	財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之 有期貸款之分類

除下文披露者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）「業務合併」及香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）「綜合及獨立財務報表」

本集團已對收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併應用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）「業務合併」。本集團已對有關於二零一零年一月一日或其後取得或失去附屬公司控制權之附屬公司擁有權之變動之會計處理，應用香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）「綜合及獨立財務報表」。

由於本年度概無出現任何業務合併，應用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無影響。本集團未來期間之業績可能會受香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）適用之未來交易影響。

綜合財務報表附註

截至二零一零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)

就本集團於本年度收購一間附屬公司之額外權益而言，應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)已導致於權益中確認已收取代價與非控股權益賬面值減少之差額港幣391,000元。此外，已付非控股股東之現金代價港幣900,000元呈列為融資活動耗用現金。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂

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。於修訂香港會計準則第17號之前，本集團須將租賃土地之租約劃分為經營租賃，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。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，即視乎租賃資產之擁有權所承擔之絕大部份風險及回報是否已轉移予承租人。

根據香港會計準則第17號之修訂所載之過渡條文，本集團根據租賃開始當時之資料重新評估於二零一零年一月一日尚未屆滿租賃土地之劃分。合資格劃分為融資租賃之租賃土地已由預付租賃款項追溯重新分類為物業、廠房及設備，導致於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日過往賬面值分別為港幣358,647,000元及港幣350,040,000元之預付租賃款項須重新劃分為物業、廠房及設備。因此，於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值分別由港幣348,493,000元及港幣634,867,000元增加港幣358,647,000元及港幣350,040,000元至港幣707,140,000元及港幣984,907,000元。於二零一零年十二月三十一日有關租賃土地之賬面值港幣341,269,000元已計入物業、廠房及設備。應用香港會計準則第17號之修訂並無對當前及以往年度所報損益造成任何影響。

香港詮釋第5號「財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類」

香港詮釋第5號「財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類」(「香港詮釋第5號」)澄清借款人應將賦予放款人無條件權利隨時要求還款條款(「可隨時要求償還條款」)之有期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。然而，應用香港詮釋第5號不會對綜合財務報表產生任何影響。

本集團並無提早採納已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。除下文所披露者外，本公司董事預期採納其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一零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)

香港會計準則第12號(修訂)「遞延稅項：收回相關資產」

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理投資物業遞延稅項之計量方式，投資物業遞延稅項乃根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量。根據有關修訂，為使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值乃假定為透過銷售收回，除非有關假定在若干情況下被駁回。本公司董事預期，採納香港會計準則第12號之修訂可能對以公平值模式計量之投資物業之已確認遞延稅項產生重大影響。假設相關修訂已於截至二零一零年十二月三十一日止年度採納，投資物業之遞延稅項負債將會減少，而當前及過往年度之溢利將會增加。

3. 主要會計政策

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而編製。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。

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。

主要會計政策載列如下。

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。控制是指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取利益。

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

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全數對銷。

將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司之全面收益及開支總額乃歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此做法會導致非控股權益產生虧絀餘額。於二零一零年一月一日之前，非控股權益所適用之虧損超過於該附屬公司股權中之非控股權益之差額乃分配以抵銷本集團之權益，惟非控股權益須承擔約束性責任及有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

於二零一零年一月一日或之後本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於附屬公司擁有權權益之變動如並無導致本集團失去對附屬公司之控制權，將列作股權交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值將予調整，以反映彼等於附屬公司之有關權益變動。非控股權益之調整額與已付或已收代價公平值之差額直接於權益確認，並歸屬於本公司股東。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則出售產生之損益按(i)所收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之賬面值兩者之間之差額計算。倘附屬公司之若干資產乃按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則之前於其他全面收益確認並累計入權益之款額，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值，會根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，在其後入賬時被列作首次確認之公平值，或(如適用)首次確認於聯營公司或共同控制公司之投資成本。

於二零一零年一月一日之前本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

於現有附屬公司權益增加以與收購附屬公司相同方式處理，並確認商譽或議價收購收益(如適用)。就於附屬公司權益減少而言，不論出售是否會導致本集團失去附屬公司之控股權，所收代價與非控股權益調整之間之差額均會於損益內確認。

業務合併

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併時所轉讓代價按公平值計量，而計算方法為由本集團轉讓之資產、本集團承擔之對被收購方前股東之負債及本集團為換取被收購方之控制權而發行之股權於收購日之公平值總額。收購相關之成本一般於產生時於損益內確認。

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按於收購日之公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併 (續)

- 與被收購方以股份為基礎之支出交易有關之負債或權益工具或以本集團以股份為基礎之支出交易取代被收購方以股份為基礎之支出交易，乃於收購日按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之支出」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止業務」之準則分類為持作出售之資產（或出售組別）乃按該準則計量。

商譽是以所轉讓之代價、於被收購方之任何非控股權益及收購方先前持有之被收購方之股權之公平值（如有）之總和，超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日之淨額之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別資產與所承擔負債於收購日之淨額高於轉讓之代價、於被收購方之任何非控股權益及收購方先前持有之被收購方之股權之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔公司資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益乃按其公平值或另一項準則規定之計量基準計量。

本集團於一項業務合併轉讓之代價包括或然代價安排所產生之資產或負債，或然代價乃按收購日之公平值計算，視為於業務合併中轉讓代價之一部份。合資格作為計量期間之調整之或然代價公平值變動乃予追溯調整，並對商譽或議價收購收益作相應調整。計量期間之調整乃於計量期間內取得與收購日已存在之事實及情況有關之額外資料而產生之調整。計量期間由收購日起計不超過一年。

就不合資格作為計量期間之調整之或然代價公平值變動，其後之會計處理方法視乎該或然代價之分類方式而定。屬於權益類別之或然代價不會於其後之報告日期重新計量，其後之結算則於權益列賬。屬於資產或負債類別之或然代價乃按照香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（如適用）於其後之報告日期重新計量，相應之收益或虧損於損益內確認。

倘業務合併分階段完成，本集團以往持有之被收購方股權乃重新計量為收購日（即本集團取得控制權當日）之公平值，而所產生之收益或虧損（如有）乃於損益內確認。先前已於其他全面收益確認之收購日前於被收購方之權益產生之數額重新分類至損益（此處理方式適用於該權益獲出售時）。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併(續)

任何於收購日前在其他全面收益確認並於權益累計之過往所持股權價值變動，於本集團取得被收購方控制權時重新分類至損益。

倘於合併產生之呈報期末仍未完成業務合併之初步會計處理，本集團則就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

於二零一零年一月一日之前進行之業務合併

業務收購乃以購買法列賬。收購成本乃按本集團就換取被收購公司控制權而給予的資產、產生或承擔的負債及所發行股本工具三者於交換日的公平值總和，另加業務合併直接應佔的任何成本計量。被收購公司符合有關確認條件的可識別資產、負債及或然負債一般按收購日的公平值確認。

收購所產生商譽乃確認為資產，並初步按成本(即收購成本高於本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的權益的數額)計量。倘於評估後，本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債的已確認金額之權益高於收購成本，則高出數額會即時於損益內確認。

被收購公司的非控股權益最初按非控股權益應佔已確認資產、負債及或然負債的比例計量。

或然代價倘及僅會於有可能發生及能夠可靠估計情況下方會確認。或然代價之任何其後調整與收購成本對銷。

以分階段形式進行之業務合併按每階段分別入賬。商譽於每階段分別確定。任何新增收購均不會影響以往已確認之商譽。

商譽

收購業務所產生之商譽按成本減任何累計減值虧損(如有)列賬，並於綜合財務狀況表獨立呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

收購聯營公司及共同控制公司產生之商譽乃列入投資之賬面值，而不會獨立作減值測試。然而，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分之任何資產(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。

於聯營公司之投資

聯營公司為投資者擁有重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之公司。重大影響力乃參與受投資方財務及營運政策決策之權力，而非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績與資產及負債，乃按權益會計法列入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資初步在綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該等聯營公司之損益及其他全面收益而作出調整。當本集團應佔一間聯營公司虧損等於或超出本集團於該聯營公司之權益時(包括任何實際上構成本集團於聯營公司投資淨值其中部分之長期權益)，本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外虧損。

收購成本超逾本集團於收購日應佔聯營公司的已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值的任何金額，均確認為商譽。商譽乃計入投資的賬面值。

經重估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾收購成本的任何金額，均即時於損益內確認。

本集團應用香港會計準則第39號之規定，釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認之減值虧損均構成該項投資之賬面值的一部分，有關減值虧損之任何撥回乃視該項投資之可收回金額其後增加之情況根據香港會計準則第36號確認。

倘一間集團公司與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益只會在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零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

在涉及成立一間獨立公司的安排上，如各經營者均共同控制該公司的經濟活動時，該公司乃列為共同控制公司。

共同控制公司之業績與資產及負債，乃按權益會計法列入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制公司之投資初步在綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該等共同控制公司之損益及其他全面收益而作出調整。當本集團應佔一間共同控制公司虧損等於或超出本集團於該共同控制公司之權益時(包括任何實際上構成本集團於共同控制公司投資淨值其中部分之長期權益)，本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該共同控制公司付款時，方會確認額外虧損。

收購成本超逾本集團於收購日應佔共同控制公司的已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值的任何金額，均確認為商譽。商譽乃計入投資的賬面值。

經重估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾收購成本的任何金額，均即時於損益內確認。

本集團應用香港會計準則第39號之規定，釐定是否需要就本集團於共同控制公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認之減值虧損均構成該項投資之賬面值的一部分，有關減值虧損之任何撥回乃視該項投資之可收回金額其後增加之情況根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團公司與其共同控制公司交易，與該共同控制公司交易所產生之損益只會在有關共同控制公司之權益與本集團無關的情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

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，且該非流動資產可即時按其現況出售時，方會被視為符合條件。管理層必須對出售作出承擔，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

於呈報期末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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業乃持有作出租用途及／或待其資本升値之物業，初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認以後，投資物業按其公平值計量(使用公平值模型)。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內。

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時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賬面值之差額計算)於終止確認期間在損益內入賬。

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(如有)列賬。

除發展中物業及陶器、器具及布料製品外，折舊須被確認從而以直線法撇銷物業、機器及設備項目之成本扣除剩餘價值，再以估計可使用年期之數額攤分。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各呈報期末進行審閱，估計變動之影響按無追溯之基準入賬。

陶器、器具及布料製品所產生之初次開支會資本化，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內確認。

按融資租約持有之資產，乃按其預計可使用年期或租賃年期(以較短者為準)計算折舊，計算基準與已擁有資產相同。

於物業、機器及設備項目出售後或預計不會因繼續使用該項資產而產生未來經濟效益時，該物業、機器及設備項目將終止確認。因出售或報廢物業、機器及設備項目而產生之任何盈虧，按該項資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額釐定，並於損益內確認。

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按直線法攤銷至損益，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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

發展中物業

就作酒店營運或行政用途之發展中樓宇而言，於建築期間，預付租賃款項之攤銷撥備列為在建樓宇之成本一部份。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應佔借貸成本、預付租賃款項及直接應佔成本。樓宇於可供使用時(達致管理層擬定方式之營運所需條件)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開支釐定。

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。

資產減值

於各呈報期末，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。如有此種跡象，則對該資產之可收回金額予以估計，從而釐定減值虧損的程度(如有)。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，而減值虧損隨即於損益內確認。

倘其後減值虧損撥回，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。減值虧損撥回隨即於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具

當一間集團公司成為提供金融工具之合約方時，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。收購透過損益按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內確認。

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。

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，且並無在活躍市場報價。於初次確認後各呈報期末，貸款及應收款項(包括應收貸款、其他應收款項、借予共同控制公司之款項、應收非控股股東款項、貿易應收款項、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。

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)準確折現至賬面淨值之利率。

利息收入按實際利率基準確認。

持作買賣投資

於初次確認後各呈報期末，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內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零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)

金融資產減值

金融資產(持作買賣投資除外)於各呈報期末評估減值指標。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等違約行為；或
- 借方有可能將陷入破產或財政重組；或
- 因財政困難導致該金融資產失去活躍市場。

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(與應收款項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內確認，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、其他應收款項及貿易應收款項除外，應收貸款、其他應收款項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內確認。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內撥回，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

金融負債及集團公司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

截至二零一零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、應付非控股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。

購回本公司本身股本工具乃直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具之溢利或虧損確認收益或虧損。

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內確認。

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。

當一項金融資產被全部終止確認，資產之賬面值與已收及應收代價以及過往於其他全面收益確認及於權益累計之累積盈虧之總額間之差額乃於損益內確認。

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內確認。

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

截至二零一零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末對履行現有責任所需開支之最佳估計計量，並於有關金額時間值有重大影響時折現至現值。

收益確認

收益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。於達成收益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已收銷售訂金。

其他

租金收入乃根據相關租約之年期按直線法確認。於訂立經營租約時給予之租賃優惠以資產確認，優惠利益總額按直線法確認為租金收入之減項，惟另有系統基準更能代表租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

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。

在經濟利益可能流入本集團及收益金額能夠可靠地計量之情況下，金融資產之利息收入會被確認。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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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時，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損益內確認。

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確認為開支，惟另有系統基準更能代表租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則本集團會基於有關各部份擁有權之絕大部份風險及回報是否轉讓予本集團的評定，獨立評估各要素作為融資或經營租約的分類。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款)按租約開始時土地及樓宇部份之租賃權益的相對公平值比例於土地與樓宇部份間分配。

倘租賃付款能夠可靠分配，則列為經營租約的租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「預付租賃付款」，並按直線基準於租期內攤薄，惟分類為並以公平值模式列作投資物業者除外。倘租賃款項無法於土地與樓宇部份間可靠分配，則整份租約一般分類為融資租約，並入賬列作物業、廠房及設備，惟倘上述兩個部份明顯為經營租約，則整份租約分類為經營租約。

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內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣

編製各個別集團公司之財務報表時，以該公司功能貨幣以外貨幣(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(即該公司經營所在之主要經濟環境之貨幣)列賬。於各呈報期末，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。

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內確認，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內，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末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)。

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損益內確認開支為止。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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

股權結算之以股份為基礎之支出交易 (續)

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 (續)

於各呈報期末，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內確認，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。

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項目，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末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臨時差額確認入賬。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初次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撥回及臨時差額於可見將來可能不會撥回之情況則除外。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撥回時確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值於呈報期末作出檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作出調減。

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(以呈報期末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預期於呈報期末，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。遞延稅項於損益內確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收益確認或直接於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。

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來源，因此不大可能取得應課稅溢利，故並無分別為港幣783,801,000元及港幣141,643,000元(二零零九年：港幣512,134,000元及港幣128,675,000元)之稅項虧損及可扣稅之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792,186,000元(二零零九年：港幣812,986,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 不確定估計之主要來源 (續)

投資物業之公平值

賬面值為港幣7,142,776,000元(二零零九年：港幣6,460,503,000元)及港幣1,600,000元(二零零九年：港幣1,600,000元)之投資物業乃分別按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。

待售物業估值

管理層對待售物業之總賬面值港幣1,134,063,000元(二零零九年：港幣1,280,618,000元)之估計乃基於該等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(如適用)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)少於預期，(撥回)撇減待售物業可能會進行重大調整。

其他應收款項之減值

於釐定港幣350,726,000元(二零零九年：港幣349,765,000元)之其他應收款項(與若干幅土地產生之成本有關，詳情見附註26)之賬面值是否出現任何減值虧損時，本集團於估計未來現金流量時會考慮客觀證據。如實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損(按有關資產之賬面值與估計未來現金流量之現值兩者間之差額計量)。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之公司將可持續經營，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。

本集團資本架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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 收益

以下為本集團來自其主要業務活動之收益之分析。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
出售物業	271,096	237,243
租賃投資物業	275,065	277,350
酒店營運	176,133	16,059
	722,294	530,652

7. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向本公司執行董事(即主要營運決策者)報告之資料分類如下：

物業發展	—	發展及銷售物業
物業投資	—	租賃投資物業
酒店營運	—	酒店營運及管理

物業投資及發展之業務於香港、中華人民共和國(「中國」)、澳洲及新西蘭進行，而於香港之酒店則於二零零九年十一月開始營運。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

分部收益及業績

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
集團外銷售	271,096	275,065	176,133	—	722,294
分部間銷售	—	816	—	(816)	—
總額	<u>271,096</u>	<u>275,881</u>	<u>176,133</u>	<u>(816)</u>	<u>722,294</u>
分部業績					
分部溢利	<u>70,938</u>	<u>1,085,015</u>	<u>15,445</u>		1,171,398
利息收入					14,414
企業開支					(106,804)
應佔聯營公司業績					(616)
應佔共同控制公司業績					(1,872)
融資成本					<u>(99,473)</u>
除稅前溢利					<u>977,047</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
集團外銷售	237,243	277,350	16,059	—	530,652
分部間銷售	—	455	—	(455)	—
總額	<u>237,243</u>	<u>277,805</u>	<u>16,059</u>	<u>(455)</u>	<u>530,652</u>
分部業績					
分部溢利(虧損)	<u>82,412</u>	<u>1,522,875</u>	<u>(30,236)</u>		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					<u>(79,311)</u>
除稅前溢利					<u>1,392,923</u>

分部間銷售乃按共同協定條款計算。

編製可呈報分部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、應佔聯營公司及共同控制公司之業績以及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

其他分部資料

以下金額已包括在分部損益之計量中。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	未經分配 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊					
—租賃土地	—	—	8,771	—	8,771
—持作發展物業	4,608	—	—	—	4,608
—物業、廠房及設備 之折舊	361	1,453	45,306	9,244	56,364
投資物業公平值增加	—	884,133	—	—	884,133
其他應收款項公平值調整	7,914	—	—	—	7,914
撇減待售物業	24,397	—	—	—	24,397
出售物業、廠房及設備 之虧損	266	143	—	—	409

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	未經分配 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊					
—租賃土地	—	—	1,434	—	1,434
—持作發展物業	1,253	—	—	—	1,253
—物業、廠房及設備 之折舊	557	1,122	7,340	1,463	10,482
投資物業公平值增加	—	1,310,802	—	—	1,310,802
其他應收款項公平值調整	5,868	—	—	—	5,868
撇減待售物業	28,112	—	—	—	28,112
出售物業、廠房及設備 之虧損	—	434	—	—	434

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

地域資料

本集團於四個主要地域營運，分別為香港(原駐地)、中國、澳洲及新西蘭。

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。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	600,081	369,279
中國	97,898	139,552
澳洲	17,115	14,490
新西蘭	7,200	7,331
	722,294	530,652

於本年度或相應年度概無來自客戶之收益佔本集團總收益超過10%。

本集團按地理位置呈列之非流動資產(不包括金融資產)之資料詳情如下。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	6,377,247	5,650,299
中國	2,540,931	1,653,314
澳洲	231,025	201,700
新西蘭	9,082	13,335
	9,158,285	7,518,648

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分部資產及負債資料，因此並無呈列該等資料。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 利息收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
二按貸款之利息收入	3,018	4,425
銀行存款收取之利息	10,609	4,799
向共同控制公司提供貸款的估算利息收入	787	619
其他利息收入	—	371
	14,414	10,214

9. 物業及相關成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
待售之已落成及發展中物業之變動	122,158	74,700
待售之發展中物業所產生之成本	32,842	70,825
撇減待售物業	24,397	28,112
投資物業之直接營運支出	33,733	36,873
	213,130	210,510

10. 其他開支

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
其他開支包括：		
酒店營運開支	51,982	15,021
稅務罰款	17,000	—

11. 投資物業公平值變動

比較金額包括與已出售投資物業及待售投資物業有關之公平值變動分別為港幣104,500,000元及港幣65,000,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

12. 融資成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	59,857	54,887
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	35,580	26,248
	<u>95,437</u>	<u>81,135</u>
減：撥作物業發展項目之款項	(2,584)	(7,997)
	<u>92,853</u>	<u>73,138</u>
前期費用	4,109	1,945
其他費用	2,511	4,228
	<u>99,473</u>	<u>79,311</u>

13. 除稅前溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	4,388	4,159
董事酬金(附註15)	49,760	64,387
持作買賣投資之公平值變動	20	—
其他應收款項之公平值調整	7,914	5,868
出售物業、廠房及設備之虧損	409	434
購入資產及承擔負債之虧損	—	1,057
匯兌虧損淨額	3,544	—
授予董事以外之僱員之以股份為基礎之開支	505	877
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	1,738	5,336
匯兌收益淨額	—	4,391
投資物業之租金收入總額	275,065	277,350
減：直接營運開支	(33,733)	(36,873)
租金收入淨額	<u>241,332</u>	<u>240,477</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

14. 所得稅支出

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
支出包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	38,475	16,349
中國企業所得稅	31	8
中國土地增值稅	—	11,283
其他司法權區	975	—
	<u>39,481</u>	<u>27,640</u>
以往年度撥備不足		
香港利得稅	41,974	1,117
中國企業所得稅	—	197
	<u>41,974</u>	<u>1,314</u>
遞延稅項	<u>161,162</u>	<u>211,023</u>
	<u>242,617</u>	<u>239,977</u>

香港利得稅乃按兩個年度之估計應課稅溢利16.5%計算。

年內，香港稅務局（「稅務局」）就兩間本集團之公司於二零零二/二零零三課稅年度至二零零八/二零零九課稅年度進行一項稅務審查。同時亦向該兩間公司發出二零零三/二零零四課稅年度之估計評稅（「保障性評稅」）。於呈報期末後，亦發出二零零四/二零零五課稅年度之保障性評稅。該兩間公司已就保障性評稅提出反對，並就此購買合共港幣8,995,000元之儲稅券。為節省管理層之時間及避免支付更多之專業費用，本集團已向稅務局提交和解協議方案。提議在計算相關公司之應課稅溢利時放棄扣減若干利息成本，並已於本年度之財務報表列賬有關於二零零三/二零零四課稅年度至二零零九/二零一零課稅年度之額外稅務負債港幣41,974,000元及按和解協議方案之基準計算之估計罰款港幣17,000,000元。

中國土地增值稅乃根據增加之物業價值按累進稅率並扣除按中國相關稅務法律及法規之可扣減項目計算。

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。

遞延稅項詳情載於附註39內。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

14. 所得稅支出 (續)

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		總額	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)	1,010,676	1,437,029	(33,629)	(44,106)	977,047	1,392,923
適用所得稅稅率	16.5%	16.5%	30%	30%		
按適用所得稅稅率計 算之稅項支出(撥回)	166,761	237,110	(10,089)	(13,232)	156,672	223,878
應佔聯營公司業績之 稅務影響	—	—	185	467	185	467
應佔共同控制公司 業績之稅務影響	309	422	—	—	309	422
計算稅項時不可扣減 之支出之稅務影響	24,663	13,913	571	500	25,234	14,413
計算稅項時不可課稅 之收入之稅務影響	(1,169)	(19,640)	—	(4,240)	(1,169)	(23,880)
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	2,042	10,266	4,960	4,519	7,002	14,785
動用早前未確認之稅項虧損	(3,570)	(9,361)	—	—	(3,570)	(9,361)
未確認可扣減臨時差額 之稅務影響	665	—	4,747	9,531	5,412	9,531
動用早前未確認之可扣減 臨時差額	(1,136)	(4,899)	—	—	(1,136)	(4,899)
中國土地增值稅	—	11,283	—	—	—	11,283
於其他司法權區之預扣稅	975	—	—	—	975	—
於其他司法權區營運之附屬 公司之不同稅率之影響	10,589	5,959	—	—	10,589	5,959
以往年度所得稅撥備不足， 淨額	41,974	1,314	—	—	41,974	1,314
其他	123	835	17	—	140	835
本年度所得稅支出(撥回)	242,226	242,432	391	(2,455)	242,617	239,977

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

15. 董事酬金

已付或應付各董事之酬金如下：

	呂榮梓 港幣 千元	呂榮旭 港幣 千元	呂聯勤 港幣 千元	呂聯樸 港幣 千元	徐立言 港幣 千元	謝文彬 港幣 千元	林成泰 港幣 千元	顏以福 港幣 千元	梁學濂 港幣 千元	鍾沛林 港幣 千元	總額 港幣 千元
					(附註b)	(附註c)					
二零一零年											
袍金	20	20	20	20	—	—	20	200	250	250	800
其他酬金											
薪金及其他福利	5,400	720	2,400	2,400	—	—	1,440	—	—	—	12,360
退休金計劃供款	810	90	300	300	—	—	216	—	—	—	1,716
酌情及表現獎金(附註a)	28,744	350	2,395	2,395	—	—	1,000	—	—	—	34,884
酬金總額	<u>34,974</u>	<u>1,180</u>	<u>5,115</u>	<u>5,115</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,676</u>	<u>200</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>49,760</u>
二零零九年											
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
酌情及表現獎金(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	<u>47,109</u>	<u>1,130</u>	<u>5,857</u>	<u>5,817</u>	<u>1,342</u>	<u>—</u>	<u>2,376</u>	<u>150</u>	<u>200</u>	<u>406</u>	<u>64,387</u>

附註：

- 授予執行董事之酌情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。
- 於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度期間，除以上所披露者外，概無其他董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

16. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位人士當中，四位(二零零九年：四位)為本公司董事，其酬金已於附註15內披露。本集團就另外一位人士於截至二零一零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2,520,000元(二零零九年：港幣2,012,000元)，包括薪金及其他福利港幣1,957,000元(二零零九年：港幣1,708,000元)、退休金計劃港幣92,000元(二零零九年：港幣98,000元)、酌情及表現獎金港幣471,000元(二零零九年：港幣162,000元)及以股份為基礎之開支港幣零元(二零零九年：港幣44,000元)。

17. 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一零年中期股息—每股港幣5仙(二零零九年：港幣5仙)	33,450	32,354
二零零九年末期股息—每股港幣6仙(二零零八年：港幣5仙)	40,426	32,121
	73,876	64,475
建議二零一零年末期股息：每股港幣6仙(二零零九年：港幣6仙)	40,253	38,870

本公司董事已建議末期股息每股港幣6仙(二零零九年：港幣6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數據計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	715,517	1,122,649

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18. 每股盈利(續)

	股份數目	
	二零一零年	二零零九年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	661,613,904	645,720,070
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	9,387,126	10,697,437
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	671,001,030	656,417,507

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

	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
在綜合收益表列賬之本公司股東應佔溢利	715,517	1,122,649
投資物業公平值變動	(884,133)	(1,310,802)
有關之遞延稅項	154,893	196,196
非控股權益應佔	21,824	30,783
本公司股東應佔經調整溢利	8,101	38,826
未計物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利		
基本	港幣0.01元	港幣0.06元
攤薄	港幣0.01元	港幣0.06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

截至二零一零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		總額 港幣千元
	長期契約 港幣千元	中期契約 港幣千元	長期契約 港幣千元	中期契約 港幣千元	中期契約 港幣千元	永久持有 港幣千元	長期契約 港幣千元	
於二零零九年一月一日	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	(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
公平值變動	—	785,000	79,515	16,757	2,861	—	—	884,133
重新分類	—	(259,000)	(13,667)	(12,368)	—	—	—	(285,035)
匯兌調整	—	—	49,622	7,267	26,286	—	—	83,175
於二零一零年十二月三十一日	—	5,197,600	1,502,728	221,760	222,288	—	—	7,144,376

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。

本集團於二零一零年十二月三十一日總賬面值為港幣6,920,488,000元(二零零九年：港幣6,267,362,000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CB Richard Ellis Pty Ltd(「CBRE」)按於該日執行之估值基準進行估值。

第一太平戴維斯及CBRE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。

於二零一零年十二月三十一日，餘下投資物業之公平值港幣1,600,000元(二零零九年：港幣1,600,000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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

20. 物業、機器及設備

	中期契約項下位於香港 之土地及樓宇		位於中國之物業		機器 及設備	傢俬、裝 置及設備	汽車	租賃物業 裝修	陶器、 器具及 布料製品	總額
	發展中 港幣千元	已落成 港幣千元	中期契約 港幣千元	長期契約 港幣千元						
成本										
於二零零九年一月一日										
於過往呈列	336,275	—	—	136	184	15,087	19,487	7,055	—	378,224
根據香港會計準則第17號之 修訂作出之往年調整	358,647	—	—	—	—	—	—	—	—	358,647
經重列	694,922	—	—	136	184	15,087	19,487	7,055	—	736,871
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
重新分類	(969,264)	816,272	—	—	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										
(經重列)	—	816,272	—	136	46,962	46,981	24,954	88,994	3,214	1,027,513
匯兌調整	—	—	430	475	12	417	1,828	52	—	3,214
增加	—	—	—	—	67	3,675	1,462	680	1,008	6,892
重新分類	—	259,000	12,368	13,667	—	—	—	—	—	285,035
出售	—	—	—	—	(133)	(403)	(931)	—	—	(1,467)
於二零一零年十二月三十一日	—	1,075,272	12,798	14,278	46,908	50,670	27,313	89,726	4,222	1,321,187
折舊										
於二零零九年一月一日	—	—	—	54	118	12,930	10,225	6,404	—	29,731
匯兌調整	—	—	—	—	29	878	910	6	—	1,823
本年度撥備	—	3,286	—	4	801	1,926	2,094	3,805	—	11,916
出售時撇銷	—	—	—	—	(18)	(623)	(223)	—	—	(864)
於二零零九年十二月三十一日	—	3,286	—	58	930	15,111	13,006	10,215	—	42,606
匯兌調整	—	—	6	7	6	345	727	23	—	1,114
本年度撥備	—	27,964	276	304	4,698	8,873	2,482	20,538	—	65,135
出售時撇銷	—	—	—	—	(92)	(128)	(838)	—	—	(1,058)
於二零一零年十二月三十一日	—	31,250	282	369	5,542	24,201	15,377	30,776	—	107,797
賬面值										
於二零一零年十二月三十一日	—	1,044,022	12,516	13,909	41,366	26,469	11,936	58,950	4,222	1,213,390
於二零零九年十二月三十一日										
(經重列)	—	812,986	—	78	46,032	31,870	11,948	78,779	3,214	984,907
於二零零九年一月一日										
(經重列)	694,922	—	—	82	66	2,157	9,262	651	—	707,140

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

20. 物業、機器及設備 (續)

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：

租賃土地	租約期限由42年至45.5年不等
樓宇	2%至5%
機器及設備	10%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車	25%
租賃物業裝修	25%

21. 持作發展物業

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
成本		
於一月一日	50,846	50,632
增加	720,936	157
匯兌調整	18,024	57
於十二月三十一日	789,806	50,846
攤銷		
於一月一日	(1,890)	(637)
本年度撥備	(4,608)	(1,253)
匯兌調整	(145)	—
於十二月三十一日	(6,643)	(1,890)
賬面值		
於十二月三十一日	783,163	48,956

賬面值指本集團位於中國之若干持作未來發展之土地權益之成本。然而，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年至70年租期以直線法攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

22. 會籍

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
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。於呈報期末，並無跡象顯示所呈列金額出現進一步減值。

23. 聯營公司權益

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
投資成本—非上市	96,990	96,990
應佔收購後之儲備	(7,992)	(3,788)
已確認之減值虧損	(80,396)	(80,396)
	8,602	12,806

於聯營公司之投資成本包括因以往年度收購聯營公司而產生之港幣80,396,000元(二零零九年：港幣80,396,000元)之商譽，且已就此確認全部減值虧損。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，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/ 經營之 地點/國家	本集團間接所持 已發行普通股股本之 實質百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
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	40	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大影響之聯營公司詳情列出。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

23. 聯營公司權益 (續)

有關本集團聯營公司之財務資料概要如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產總額	27,586	35,305
負債總額	(10,382)	(9,693)
資產淨額	17,204	25,612
本集團應佔聯營公司資產淨額	8,602	12,806
收益	55,071	49,346
本年度虧損	(1,232)	(3,110)
其他全面收益	(1,572)	12,654
本年度全面收益總額	(2,804)	9,544
本集團應佔聯營公司之本年度全面收益總額	(1,402)	4,772

24. 共同控制公司權益

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市共同控制公司之投資成本	3,875	3,859
應佔收購後之儲備	(3,695)	(2,557)
授予共同控制公司之貸款	40,319	39,311
	40,499	40,613

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

24. 共同控制公司權益 (續)

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團於下列主要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 之地點／國家	股本權益類別	本集團所持 股本權益 實質百分比	主要業務
香港諾林(置業) 有限公司	註冊成立	香港	普通股	49	投資控股
耒陽順華置業有限 公司	成立	中國	註冊資本	49	物業發展

本集團於共同控制公司之權益乃以權益法列賬，有關財務資料概要載列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
流動資產	98,071	61,312
非流動資產	4,662	4,668
流動負債	59,318	45,149
非流動負債	43,235	19,529
於損益內確認之收益	19,915	2
於損益內確認之開支	21,787	2,559
其他全面收益	734	—

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該款項須於一年內還款，故將該款項分類列作非流動資產。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

24. 共同控制公司權益 (續)

於應用香港會計準則第39號「金融工具－確認及計量」時，墊支予共同控制公司之貸款之公平值乃按初步確認之實際年利率2%釐定。墊款之本金額與其公平值之差額(於初步確認時釐定)視作向共同控制公司注資，並已列賬為於共同控制公司之成本投資部份。

25. 應收貸款

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
二按貸款	36,100	66,205
無抵押貸款	47	77
	36,147	66,282
就報告作出分析		
流動資產	1,755	3,073
非流動資產	34,392	63,209
	36,147	66,282

計息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。

二按貸款乃以借款人之若干租賃物業為抵押。

應收貸款之實際年利率為5.0%(二零零九年：5.0%)。

於呈報期末，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(其中包括)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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

26. 其他應收款項

其他應收款項為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之費用合共港幣364,895,000元(二零零九年：港幣343,433,000元)，而有關費用將由相關中國地方政府全額退還，詳情載於附註41。根據相關土地拍賣時間表之最新進展，董事估計應收款項將於二零一二年十二月三十一日前收回。因此，賬面值為港幣350,726,000元之全部款項(按實際利率2%計算)重新分類為非流動資產。

27. 待售物業

發展中物業預期於呈報期末起十二個月後變現。

28. 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。

29. 應收款項、按金及預付款項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應收款項	10,170	5,774
應計收入、按金及預付款項	120,867	251,361
減：減值虧損撥備	(488)	(488)
	<u>130,549</u>	<u>256,647</u>

二零零九年十二月三十一日之應計收入、按金及預付款項，包括為競投位於中國之若干土地而支付之按金港幣149,500,000元。該等按金因有關土地招標成功後於本年度退還予本集團。

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應收企業客戶及旅遊代理之款項。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支付，並需於相關物業之法定業權轉移予客戶前全數支付。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

29. 應收款項、按金及預付款項(續)

於呈報期末按發票日之貿易應收款項之賬齡分析如下。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0至30日	9,432	4,962
31至60日	552	297
61至90日	55	23
91至365日	10	443
365日以上	121	49
	10,170	5,774

於授出信貸期予任何客戶前，本集團使用內部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。於呈報期末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。

30. 應收／應付非控股股東款項

結餘為無抵押，免息及須按要求償還。

31. 已抵押銀行存款

存款乃按固定年利率0.1%至0.4%(二零零九年：0.1%至3.0%)計息，並已抵押以取得短期銀行借貸。

32. 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按固定年利率0.1%至3.0%(二零零九年：0.1%至2.5%)計息及到期日為三個月或以內之短期銀行存款。

本集團以有關集團公司之功能貨幣以外之貨幣計值之銀行結存及現金載列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港元	13,196	28,615
美元	3,980	78,007
人民幣	354,200	—

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 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。該交易已於年內完成。於前一呈報期末與出售投資物業有關之負債如下：

	港幣千元
已收銷售訂金	24,500
已收租金按金	2,700
	<u>27,200</u>

34. 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應付款項	2,294	2,383
租金按金	73,429	69,980
其他應付款項、其他按金及應計費用	253,105	352,086
	<u>328,828</u>	<u>424,449</u>

其他應付款項、其他按金及應付費用，包括就有關若干土地之挖掘、重置安排及基建工程成本，而應付承建商之款項港幣94,743,000元(二零零九年：港幣130,109,000元)，詳情載於附註41。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予支付之租金按金為港幣50,934,000元(二零零九年：港幣53,010,000元)。

於呈報期末按發票日之貿易應付款項之賬齡為少於60日。

35. 撥備

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	6,047	6,807
匯兌調整	179	10
本年度撥回	(1,361)	(770)
	<u>4,865</u>	<u>6,047</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

35. 撥備 (續)

撥備乃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作補償。該應付補償由董事根據中國相關法定規定估計。

36. 銀行借貸

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
有抵押	3,136,988	3,012,318
無抵押	280,000	260,000
	3,416,988	3,272,318

銀行借貸償還情況如下：

按要求或一年內	1,647,761	1,019,994
超過一年但未逾二年	503,157	946,295
超過二年但未逾五年	737,230	1,112,960
超過五年	528,840	193,069
	3,416,988	3,272,318
減：列賬於流動負債項下之十二個月內到期償還之款項	(1,647,761)	(1,019,994)
	1,769,227	2,252,324

除賬面值為港幣142,253,000元(二零零九年：港幣125,385,000元)之定息銀行借貸按年利率7.25%計息外，其餘借貸之實際年利率由0.7%至6.7%(二零零九年：0.7%至8.5%)不等。

全部銀行借貸均以有關集團公司之功能貨幣列值。

37. 衍生金融負債

賬面值乃指按7.25%之固定年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。該公平值乃按於掉期期間內適用之孳息曲線折現未來現金流量釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

38. 股本

	每股面值港幣0.1元之普通股股份		面值	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
法定	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足：				
年初	647,185,802	656,928,517	64,719	65,693
按每股港幣1.44元或港幣2.262元 行使購股權後發行之股份	31,980,996	8,759,285	3,198	876
已購回及註銷股份	(10,040,000)	(18,502,000)	(1,004)	(1,850)
年終	669,126,798	647,185,802	66,913	64,719

年內，本公司購回10,040,000股(二零零九年：18,502,000股)其股份之情況如下。股份已於購回時註銷。

購回月份	股份數目	每股價格		已付代價總額 港幣千元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
二零一零年				
五月	3,578,000	4.00	3.70	14,251
六月	710,000	4.10	3.98	2,869
九月	1,306,000	4.60	4.05	5,734
十月	3,786,000	5.13	4.80	18,952
十一月	660,000	5.55	5.18	3,628
	10,040,000			45,434
二零零九年				
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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

39. 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 港幣千元	投資物業 公平值 港幣千元	實際 租金收入 港幣千元	其他 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	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
於損益內(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
匯兌調整	251	13,330	517	(163)	(1,258)	12,677
於損益內(計入)扣除	(2,742)	154,893	955	1,182	6,874	161,162
於二零一零年十二月三十一日	35,063	998,271	15,701	(1,155)	(24,926)	1,022,954

就綜合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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團尚有未動用稅項虧損港幣904,213,000元(二零零九年：港幣662,536,000元)可用作抵銷未來溢利。已就該等虧損港幣120,412,000元(二零零九年：港幣150,402,000元)確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利來源，因此不大可能取得應課稅溢利，故並無就其餘港幣783,801,000元(二零零九年：港幣512,134,000元)確認為遞延稅項資產。

於二零一零年十二月三十一日，本集團就扣減相關物業之若干成本產生可予扣減之臨時差額港幣141,643,000元(二零零九年：港幣128,675,000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之臨時差額確認為遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

40. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	3,069,252	3,121,062
持作買賣投資	143	154
	3,069,395	3,121,216
金融負債		
衍生金融負債	1,828	3,305
按攤銷成本計算之金融負債	3,834,883	3,746,881
	3,836,711	3,750,186

(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項目及管理準則與程序，發展建設性之監控環境，讓所有僱員了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整體策略不變。

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，故本集團面臨外匯風險。本集團現時並無對沖外匯風險之政策。然而，管理層會密切監控有關外匯波動風險，並於有需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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

40. 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)

各集團公司以外幣列值之貨幣資產於呈報期末之賬面值如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港元	13,196	28,615
美元	3,980	78,039
人民幣	354,200	—

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，並以外幣(而非各公司之功能貨幣)列值，港元及美元貸款於呈報期末分別為港幣184,805,000元(二零零九年：港幣163,206,000元)及港幣92,804,000元(二零零九年：港幣92,541,000元)。

敏感度分析

下表詳細載列本集團對有關附屬公司之功能貨幣(即人民幣及港幣)兌有關附屬公司之外幣(即港幣、美元及人民幣)匯率上升5%(二零零九年：5%)之敏感度。倘人民幣及港幣兌有關貨幣匯率下跌5%(二零零九年：5%)，將產生同額但相反之影響。

	本年度溢利減少		權益增加	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港元	660	1,431	9,240	8,160
美元	198	—	4,640	4,627
人民幣	17,710	—	—	—

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

40. 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、應收貸款、銀行結存及存款有關之現金流量利率風險。董事認為銀行結存及存款的利率風險不大，因為該等款項面臨的利率波動較低，故並未進行敏感度分析。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之波動。

本集團亦面臨與定息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，並於有需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末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末未處理之資產及負債金額於整個年度並未處理而進行。管理層對利率之潛在合理變動作出之評估為50個(二零零九年：50個)基點之上升或下跌。

倘利率增/減50個(二零零九年：50個)基點而所有其他變量保持不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利將減少/增加港幣16,193,000元(二零零九年：港幣15,403,000元)。

信貸風險

倘交易方於呈報期末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，於各呈報期末，本集團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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團就給予共同控制公司之貸款及來自兩名交易方之其他應收款項面臨信貸集中風險。

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

40. 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剩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。該表包括按於呈報期末之利率估算之利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	三個月 以內 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年後 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一零年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	249,673	6,024	4,398	3,056	50,934	314,085	314,085
應付非控股股東款項	—	177,238	—	—	—	—	177,238	177,238
浮息銀行借貸	2.74	738,095	761,985	29,050	41,927	2,096,185	3,667,242	3,274,735
定息銀行借貸	7.25	2,578	2,578	2,578	144,452	—	152,186	142,253
		<u>1,167,584</u>	<u>770,587</u>	<u>36,026</u>	<u>189,435</u>	<u>2,147,119</u>	<u>4,310,751</u>	<u>3,908,311</u>
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
應付非控股股東款項	—	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
		<u>1,334,351</u>	<u>80,111</u>	<u>54,467</u>	<u>96,910</u>	<u>2,449,589</u>	<u>4,015,428</u>	<u>3,819,561</u>

倘浮動利率變動與呈報期末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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

40. 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：

- 備有標準條款及條件並於交投活躍之流通市場買賣之金融資產之公平值，乃參考市場買盤報價釐定；
- 衍生金融工具之公平值乃參照合約餘下期限於呈報期末之利率，以折現現金流分析為基準，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。

	二零一零年		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	總額 港幣千元
持作買賣投資	143	—	143
衍生金融負債	—	1,828	1,828

	二零零九年		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	總額 港幣千元
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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 購入資產及承擔負債

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，獲得若干資產，主要為應收中國當地政府款項，並承擔若干負債，主要為應付承建商款項及應付一名股東款項。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。

港幣千元

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
	<u>(2,456)</u>

於進行收購前，南京公司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將從招標或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。

42. 主要非現金交易

於去年度，過往分類為應收款項、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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

43. 營運租賃安排

本集團作為承租人

年內就經營租賃已付之最低租賃款項為港幣951,000元(二零零九年：港幣701,000元)。

於呈報期間末，本集團就不可撤銷之經營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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	1,086	480
第二年至第五年(包括首尾兩年)	932	108
	2,018	588

租賃經磋商後之年期介乎一至三年(二零零九年：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經營租賃租出。

年內，若干臨時出租待售物業帶來租金收入港幣15,530,000元(二零零九年：港幣19,989,000元)，已列入其他收入。

於呈報期末，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列最低租賃款項：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	256,408	257,656
第二年至第五年(包括首尾兩年)	472,915	522,342
五年以上	842,269	831,204
	1,571,592	1,611,202

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十六年(二零零九年：一至十七年)不等。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

44. 資產抵押

於呈報期末，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7,159,657,000元(二零零九年：港幣5,642,231,000元)之投資物業及物業、廠房及設備作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣792,186,000元(二零零九年：港幣812,986,000元)之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (c) 賬面值合共為港幣718,107,000元(二零零九年：港幣714,089,000元)之持作待售發展中物業作固定抵押。
- (d) 賬面值合共為港幣70,063,000元(二零零九年：港幣84,869,000元)之已落成待售物業作固定抵押。
- (e) 港幣264,103,000元(二零零九年：港幣330,616,000元)之銀行存款。

45. 以股份為基礎之支出

本公司之購股權計劃

本公司設立僱員購股權計劃(「爪哇舊購股權計劃」)，主要用以獎勵董事及合資格僱員。爪哇舊購股權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。根據爪哇舊購股權計劃，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。

爪哇舊購股權計劃已於二零零五年八月十九日終止且不能進一步授出購股權。爪哇舊購股權計劃於二零一零年六月三十日屆滿，所有先前根據爪哇舊購股權計劃授出之所有購股權均已獲行使。

本公司於二零零五年八月十九日批准及採納一項新僱員購股權計劃(「爪哇新購股權計劃」)，主要用以獎勵董事及合資格僱員。爪哇新購股權計劃之有效期為十年，直至二零一五年八月二十四日止。

根據爪哇新購股權計劃，本公司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，認購價至少為下列各項之最高者(i)本公司股份之面值；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及(iii)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

45. 以股份為基礎之支出 (續)

本公司之購股權計劃 (續)

倘授予合資格參與人士之購股權獲全數行使將導致於任何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予發行之本公司股份總數超過本公司當時已發行股份之1%，則不能授出購股權予該合資格參與人士。任何進一步授出超出該限額之購股權須獲得本公司股東於股東大會之批准方可作實。此外，就向本公司或其附屬公司之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權而言，倘授予或將授予該等人士之所有購股權獲行使時所發行及將予發行之股份總數於任何十二個月期間超過本公司當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5百萬元，則所建議授出購股權之事項亦須獲得本公司股東於股東大會之批准。

授出之購股權必須在授出日期起計28日內獲接納，並須支付港幣10元。購股權之行使期由本公司董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權之日起計十年。除非由本公司董事會另行全權酌情釐定，否則並無規定在行使前所需持有購股權之最短期限。

截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度根據爪哇舊購股權計劃及爪哇新購股權計劃授出之購股權詳情如下：

承授人	授出日期	歸屬期 (包括首尾兩日)	行使期 (包括首尾兩日)	行使價 港幣元	於二零零九年 一月一日之			於二零零九年 十二月三十一日			於二零一零年 十二月三十一日	
					購股權數目	行使	失效	之購股權數目	行使	失效	之購股權數目	
爪哇舊購股權計劃												
董事	4.12.2000	—	4.12.2000-31.12.2010	1.44	3,000,000	—	—	3,000,000	(3,000,000)	—	—	—
爪哇新購股權計劃												
董事	31.12.2008	—	31.12.2008-30.12.2010	2.262	31,160,281	(3,569,285)	—	27,590,996	(27,590,996)	—	—	—
	31.12.2008	31.12.2008-30.12.2009	31.12.2009-30.12.2011	2.262	1,313,856	—	(656,928)	656,928	—	—	—	656,928
					32,474,137	(3,569,285)	(656,928)	28,247,924	(27,590,996)	—	—	656,928
僱員	31.12.2008	—	31.12.2008-30.12.2010	2.262	6,290,000	(5,190,000)	—	1,100,000	(1,100,000)	—	—	—
	31.12.2008	31.12.2008-30.12.2009	31.12.2009-30.12.2011	2.262	150,000	(150,000)	—	—	—	—	—	—
	31.12.2008	31.12.2008-29.6.2010	30.6.2010-29.6.2012	2.262	210,000	—	(70,000)	140,000	(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	—	(500,000)	—	2,900,000
	31.12.2008	31.12.2008-29.6.2011	30.6.2011-29.6.2013	2.262	500,000	—	—	500,000	—	(100,000)	—	400,000
	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	—	(100,000)	570,000	—	(70,000)	—	500,000
	31.12.2008	31.12.2008-30.12.2012	31.12.2012-30.12.2014	2.262	1,010,000	—	(160,000)	850,000	—	(500,000)	—	350,000
	31.12.2008	31.12.2008-29.6.2013	30.6.2013-29.6.2015	2.262	1,330,000	—	(160,000)	1,170,000	—	(210,000)	—	960,000
					13,660,000	(5,340,000)	(490,000)	7,830,000	(1,240,000)	(1,380,000)	—	5,210,000
					49,134,137	(8,909,285)	(1,146,928)	39,077,924	(31,830,996)	(1,380,000)	—	5,866,928
					年終 可行使	40,450,281		32,347,924				3,556,928

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

45. 以股份為基礎之支出(續)

本公司之購股權計劃(續)

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4.06元(二零零九年：港幣2.93元)。

年內並無授出或註銷任何購股權。

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：

於授出日期之股份價格：	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於授出日期前過往三年之歷史波幅釐定。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。

本公司之股份獎勵計劃

本公司之股東已根據於二零一零年五月二十七日通過之一項決議案批准採納本公司之股份獎勵計劃(「爪哇股份獎勵計劃」)。爪哇股份獎勵計劃於二零一零年六月十五日(「採納日期」)爪哇股份獎勵計劃所載之條件達成後生效。除董事會提前終止外，爪哇股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年六月十四日止。

該股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以認可及肯定合資格參與人士(定義見爪哇股份獎勵計劃)之表現及/或貢獻。根據爪哇股份獎勵計劃，董事會(或董事會授權之任何委員會)可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)本公司之新股份；(b)本公司已發行且不時於聯交所上市之現有股份；(c)代替本公司股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受爪哇股份獎勵計劃之條款及條件所限。倘因歸屬根據爪哇股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及/或轉讓以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數超過本公司不時之已發行股份之30%，則不會根據爪哇股份獎勵計劃授出任何獎勵。

自採納日期直至二零一零年十二月三十一日止，概無獎勵獲授出。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

45. 以股份為基礎之支出 (續)

Asian Growth Properties Limited (「AGP」) 之購股權計劃

本公司之股東已根據於二零一零年五月二十七日通過之一項決議案及AGP之董事會(「AGP董事會」)已於二零一零年五月二十八日分別批准採納AGP之購股權計劃(「AGP購股權計劃」)。AGP購股權計劃於二零一零年八月十六日(「AGP採納日期」)AGP購股權計劃所載之條件達成後生效。除AGP董事會提前終止外，AGP購股權計劃之有效期為十年，直至二零二零年八月十五日止。

AGP購股權計劃旨在提供一項靈活途徑以認可及肯定合資格參與人士(定義見AGP購股權計劃)之表現及／或貢獻。

根據AGP購股權計劃，AGP董事會(或AGP董事會授權之任何委員會)可向合資格參與人士授出可認購AGP股份之購股權，認購價至少為下列各項之最高者(i)授出購股權當日AGP股份於AIM市場之收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日AGP股份於AIM市場之平均收市價；及(iii)AGP股份之面值。

倘授予合資格參與人士之購股權獲全數行使將導致於任何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予發行之AGP股份總數超過AGP當時已發行股份之1%，則不能授出購股權予該合資格參與人士。任何進一步授出超出該限額之購股權須獲得本公司股東於股東大會之批准方可作實。此外，就向本公司或AGP之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權而言，倘授予或將授予該等人士之所有購股權獲行使時所發行及將予發行之AGP股份總數於任何十二個月期間超過AGP當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5百萬元(或英鎊等值款項)，則所建議授出購股權之事項亦須獲得本公司股東於股東大會之批准。

授出之購股權必須在授出日期起計28日內獲接納，並須支付港幣10元(或英鎊或美元等值款項)。購股權之行使期由AGP董事會(或AGP董事會授權之任何委員會)全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權之日起計十年。除非由AGP董事會(或AGP董事會授權之任何委員會)另行全權酌情釐定，否則並無規定在行使前所需持有購股權之最短期限。

自AGP採納日期直至二零一零年十二月三十一日止，概無購股權獲授出。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

45. 以股份為基礎之支出(續)

AGP之股份獎勵計劃

本公司之股東已根據於二零一零年五月二十七日通過之一項決議案及AGP董事會已於二零一零年五月二十八日分別批准採納AGP之股份獎勵計劃(「AGP股份獎勵計劃」)。AGP股份獎勵計劃於AGP採納日期AGP股份獎勵計劃所載之條件達成後生效。除AGP董事會提前終止外，AGP股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年八月十五日止。

AGP股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以認可及肯定合資格參與人士(定義見AGP股份獎勵計劃)之表現及/或貢獻。根據AGP股份獎勵計劃，AGP董事會(或AGP董事會授權之任何委員會)可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)AGP之新股份；(b)AGP已發行且不時於AIM市場上市之現有股份；(c)代替AGP股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於AGP股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據AGP股份獎勵計劃及AGP任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及/或轉讓以及因行使根據AGP任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數超過AGP不時之已發行股份之30%，則不得根據AGP股份獎勵計劃授出任何獎勵。

自AGP採納日期直至二零一零年十二月三十一日止，概無獎勵獲授出。

46. 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」)及於二零一零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」)。該等計劃之資產由信託人控制之基金持有，並與本集團之資產完全分開。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；在二零一零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。

本集團於本年度向該等退休福利計劃作出之供款總額為港幣6,250,000元(二零零九年：港幣4,035,000元)，已於損益內扣除。本年度之沒收供款為港幣57,000元(二零零九年：零)，已用作扣減僱主供款。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

47. 關連人士交易

(a) 授予共同控制公司之貸款及其利息收入之詳情於綜合財務狀況表及附註24及8披露。

(b) 董事(本集團之主要管理層)於年內之酬金載於附註15。

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。

48. 主要附屬公司

附屬公司名稱	註冊成立／經營 之地點／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
			二零一零年 %	二零零九年 %	
<i>直接附屬公司</i>					
SEABO Pacific Limited	百慕達／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
<i>間接附屬公司</i>					
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
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
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
成都裕龍壹號房地產 開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 150,000,000元	97	—	物業發展
成都裕龍貳號房地產 開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 60,000,000元	97	—	物業發展
成都裕龍叁號房地產 開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 300,000,000元	97	—	物業發展
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
毅泰企業有限公司	英屬處女群島／香港	1股普通股1美元	97	97	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營 之地點／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
			二零一零年 %	二零零九年 %	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
喜藝發展有限公司	香港	1股普通股港幣1元	97	97	財務服務
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
福峰有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	融資
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	97	88	物業及旅遊休閒 設施發展
開封國際城一號實業 開發有限公司*	中國	註冊資本 9,270,000美元	97	—	物業發展
開封國際城二號實業 開發有限公司*	中國	註冊資本 8,830,000美元	97	—	物業發展
開封國際城三號實業 開發有限公司*	中國	註冊資本 9,420,000美元	97	—	物業發展
開封國際城四號實業 開發有限公司*	中國	註冊資本 9,270,000美元	97	—	物業發展
開封國際城五號實業 開發有限公司*	中國	註冊資本 7,800,000美元	97	—	物業發展
開封國際城六號實業 開發有限公司*	中國	註冊資本 8,240,000美元	97	—	物業發展
開封國際城七號實業 開發有限公司*	中國	註冊資本 6,920,000美元	97	—	物業發展
開封國際城八號實業 開發有限公司*	中國	註冊資本 8,090,000美元	97	—	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營 之地點／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
			二零一零年 %	二零零九年 %	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
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
禮頓道酒店管理服務有限公司	香港	1股普通股港幣1元	97	97	酒店營運
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	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
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
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
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股股份 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

* 外商獨資企業。

** 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。

@ 中外合資經營企業。

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。



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)