TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED

Annual Report 2009

大生地產發展有限公司

二零零九年度年報

CONTENTS

	Pages
BOARD OF DIRECTORS AND CORPORATE INFORMATION	1
CHAIRMAN'S STATEMENT	3
MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS	5
REPORT OF THE DIRECTORS	6
CORPORATE GOVERNANCE REPORT	13
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	18
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	19
BALANCE SHEET	21
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	22
CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME	23
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	24
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY	25
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	26
SCHEDULE OF THE GROUP'S SIGNIFICANT PROPERTIES	72
FIVE-YEAR FINANCIAL SUMMARY	73

目　錄

董事會及公司資料	75
主席報告書	77
管理層討論與分析	79
董事會報告	80
企業管治報告	87
獨立核數師報告書	92
綜合資產負債表	93
資產負債表	95
綜合收益表	96
綜合全面收益表	97
綜合現金流量表	98
綜合權益變動表	99
財務報表附註	100
集團之主要物業表	146
五年財務概要	147

董事及高層管理人員之簡短個人資料

董事會成員

馬清偉先生 （主席）

56歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為董事會主席。現為錦燦有限公司及大生銀行主席。馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟及馬清鏗先生、馬清揚先生之兄。

馬清鏗先生 BSc. （副主席）

51歲。一九八一年加入本公司並被委任為董事。於二零零五年被委任為董事會副主席。現為錦燦有限公司董事及大生銀行董事兼總經理。馬清偉先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟及馬清揚先生之兄。

馬清權先生 BSc. （常務董事）

57歲。一九七六年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為常務董事。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清揚先生之兄及馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟。

馬清秀女士 BSc. （常務董事）

59歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九九一年被委任為常務董事。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清強女士、馬清揚先生之姊及馬清雯女士之妹。

馬清雯女士 BA （董事及公司秘書）

60歲。一九七二年加入本公司並被委任為董事及公司秘書。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清強女士及馬清揚先生之姊。

馬清強女士 MBA （董事）

59歲。一九七二年加入本公司並被委任為董事。現為錦燦有限公司董事。馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清揚先生之姊及馬清秀女士、馬清雯女士之妹。

馬清揚先生 BSc. (Hon.) （董事）

46歲。一九八七年加入本公司並於一九九七年被委任為董事。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士及馬清強女士之弟。

張永銳先生 BComm., CPA (Aust.) 英國最高法院律師，香港最高法院律師，新加坡最高法院律師 （非執行董事）

60歲。一九八三年被委任為本公司董事。於二零零四年五月二十一日轉任本公司非執行董事。現為大生銀行非執行董事。張先生亦為另兩家上市公眾公司之非執行董事及另四家上市公眾公司之獨立非執行董事。 張先生是稅務上訴委員會委員、香港公益金慈善馬拉松籌劃委員會聯席主席、香港公益金董事、香港公開大學副主席及香港董事學會副主席。張先生曾擔任香港律師會之內地事務委員會之副主席至二零零六年一月止，亦曾為保良局總理。 張先生自一九七九年開始成為本港執業律師，現為胡關李羅律師行顧問。

周國勳先生　BSc.　（獨立非執行董事）

49歲。於一九九六年被委任為本公司獨立非執行董事。現為Sincere Watch (Hong Kong) Limited(「Sincere Watch」)(股份編號444)執行副主席，負責Sincere Watch集團業務整體發展以及該集團策略規劃與定位及管理工作。加盟該集團以前，周先生曾為香港一家從事房地產及中國飲食業之投資公司主要人員。周先生於一九八二年在美國紐約的一家從事定息及衍生銀團交易之銀行開展事業，曾派駐該銀行位於倫敦及東京之辦事處。周先生於一九九零年在美國加州開設其自有房地產投資公司於德州及加州投資房地產項目。

陳樹貴先生　澳洲會計師公會會員　（獨立非執行董事）

72歲。於二零零四年被委任為本公司獨立非執行董事。現為退休人士。於一九九一年至二零零二年共十一年間為本公司總經理。而一九九一年以前，陳先生曾在馬來西亞及香港之銀行任職高層超過二十年。

黃興國先生　MBA　（獨立非執行董事）

61歲。於二零零四年被委任為本公司獨立非執行董事。現為一間於中國上海經營零售及餐飲業務公司之東主。黃先生曾經營及服務於多種行業包括成衣製造、物業發展、零售及餐飲業務。

高層管理人員

莫達雄先生　香港測量師學會資深會員、香港註冊專業測量師、英國特許測量師、英國特許仲裁師（行政總裁）

60歲。一九八一年加入本公司，現為本公司行政總裁。莫先生在地產發展及管理方面有四十二年經驗。

銀行

香港上海滙豐銀行
恒生銀行
HSBC Realty Credit Corporation (USA)
大生銀行

律師

胡關李羅律師行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊地址

香港德輔道中130-132號大生銀行大廈11樓

股票過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心17樓

網址

www.tsld.com
www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm

業績

本席欣然報告本集團二零零九年度之綜合溢利為港幣三億六千六百八十萬元，而集團錄得二零零八年度之綜合虧損為港幣四億一千六百二十萬元。綜合溢利包括投資物業公允值盈利港幣三億六千六百九十萬元及投資物業遞延所得稅項撥備港幣七千三百八十萬元。而二零零八年度之投資物業公允值虧損為港幣五億七千七百四十萬元及相關遞延所得稅項回撥港幣一億三千二百四十萬元。

撇除此等項目，二零零九年度之基本溢利約為港幣七千三百七十萬元，比對二零零八年度之相應數值港幣二千八百八十萬元，增加港幣四千四百九十萬元或一點六倍。基本溢利增加主要因為二零零九年度之出售物業收益大幅增加。於二零零九年，集團確認了出售位於裕華大廈之投資物業收益港幣四千三百九十萬元及出售一間位於早禾居之可供出售物業收益港幣二千六百六十萬元，而二零零八年度之出售投資物業收益則只有港幣八百九十萬元。

集團本年度收入為港幣一億九千三百七十萬元，當中包括出售一間可供出售物業港幣三千二百萬元，比對二零零八年之港幣一億九千零九十萬元，上升港幣二百八十萬元或百分之一點四七。

於二零零九年十二月三十一日，集團投資物業估值為港幣三十一億零四百四十萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣二十七億九千一百一十萬元)。權益總額為港幣二十七億四千零八十萬元(二零零八年十二月三十一日:港幣二十四億三千三百八十萬元)。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣七仙(二零零八年：港幣五仙)及特別股息每股普通股港幣十仙(二零零八年：港幣零仙)。

業務回顧

香港方面，租賃毛收益比對去年同期下跌百分之十五點三或港幣二千零九十萬元至港幣一億一千五百八十萬元。在金融海嘯的影響下，小型辦公室、倉儲及豪宅單位之租賃需求偏軟，令該部份之租金貢獻下跌合共港幣一千三百二十萬元。而彌敦道190號之大型裝修工程於二零零九年進行了九個月，期間租金收益亦因而大幅下跌港幣六百六十萬元。集團於香港之物業組合之總體出租率於二零零九年底下跌至約百分之九十。明年租賃收益將保持平穩。

隨著彌敦道190號之裝修工程完結，該物業已於二零零九年十二月重新招租。彌敦道物業之大型裝修工程為必需及有成果的。於二零零九年若干豪宅單位亦進行了大型裝修工程。該等已裝修單位的呎租亦顯著提升。集團之物業組合主要包括舊樓，當中有些樓齡達三十年以上，因此必須進行大型裝修工程提高物業狀況以達致市場要求，集團將於來年在此方面增加資本開支。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年同期減少百分之十四點七或港幣六百六十萬元至港幣三千八百四十萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零零九年年底下跌至百分之七十九，而寫字樓每平方尺年平均租金則下跌至三十五點九美元。三藩市寫字樓租務市場於二零零九年繼續惡化，雖然租金率於二零零九年第三季已見一定程度的平穩，但仍較二零零八年高峰水平下跌百分之三十至四十。持續有租客清盤或收縮引致寫字樓空置率增加。Montgomery Plaza之租務活動於二零零九年亦受到蕭條的市況所限制。預期來年將會以較低租金率續租。

財務資源

年內，集團整體銀行借貸減少港幣三千二百七十萬元至港幣三億三千六百九十萬元。權益總額增加港幣三億零七百萬元至港幣二十七億四千零八十萬元(二零零八年:港幣二十四億三千三百八十萬元)，而未償還長期銀行貸款於二零零九年十二月三十一日為港幣一億三千六百九十萬元(二零零八年：港幣一億三千八百六十萬元)。債項與股東權益比率為百分之十二點三(二零零八年：百分之十五點二)。

集團擁有充足已承諾而未動用之信貸額足以應付集團一般營運資金所需及未來業務之用。集團財務狀況保持穩健。外匯風險維持於極低水平，因為銀行借貸只限於港元或美元。

展望

承接中國二零零九年後期逐漸改善的增長動力，香港經濟亦受惠並於來年應在內部環節以及對外貿易均全面強勁增長。唯退市策略的推行時機並不明確，就西方經濟體系財政狀況的憂慮及其對全球和本地資產市場於二零一零年所造成的衝擊，以致利率趨升等都是值得留意的範疇。

如無意外，集團將於來年貫徹保守方針與維持穩定收入。

最後，本人謹藉此機會向各董事同袍及全體職員對本集團忠誠服務和貢獻致謝。

主席
馬清偉

香港，二零一零年三月二十九日

(甲) 集團資本結構

集團資本結構一如去年年報般並無重大更改。集團借貸主要以港元或美元為幣值，故無重大匯率風險。

集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還:

	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
一一年內	1,859	1,859
一第二年內	1,859	1,859
一第三年至五年內(包括首尾兩年)	133,150	134,837
	136,868	138,555

集團銀行貸款港幣三億三千六百九十萬元(二零零八年：港幣三億七千一百萬元)是以若干物業賬面值合共港幣十六億零七百九十萬元(二零零八年：港幣十五億七千五百二十萬元)及其租金收益作抵押。

(乙) 所持重大投資及其表現與前景

集團持有長江流域創業有限公司及長江流域創業II有限公司(統稱「長創」)百分之十二之權益。集團所持有長創權益之公允值於二零零九年十二月三十一日為港幣二千四百萬元比對於二零零八年十二月三十一日之公允值港幣一千七百萬元增加港幣七百萬元。

集團所持有之上市投資的公允值於二零零九年十二月三十一日為港幣四千四百七十萬元比對於二零零八年十二月三十一日之公允值則為港幣五千一百萬元。若干上市投資的公允值上升為數約港幣七百三十萬元，已於投資重估儲備中確認，而若干上市投資之減值損失為數約港幣一千三百六十萬元，則於集團綜合收益表中反映。

(丙) 僱員人數及薪酬

包括集團董事在內，本集團於二零零九年十二月三十一日共有一百五十四名全職僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強積金計劃。

大生地產發展有限公司(「本公司」)董事會同寅謹將董事會報告連同本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之已審核財務報表呈覽。

主要業務及營運地區分析

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。主要附屬公司業務載於綜合財務報表附註三十二。

本集團本年度之表現按營運分項之分析載於綜合財務報表附註五(c)。

業績及分配

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第96頁之綜合收益表內。

董事會宣派中期股息每股普通股港幣三仙(二零零八年：港幣八仙)，合共港幣8,630,090元(二零零八年：港幣23,013,574元)及特別股息每股普通股港幣三仙(二零零八年：港幣零仙)，合共港幣8,630,090元(二零零八年：港幣零元)，已於二零零九年十月五日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣七仙(二零零八年：港幣五仙)，合共港幣20,136,877元(二零零八年：港幣14,383,484元)及特別股息每股普通股港幣十仙(二零零八年：港幣零仙)，合共港幣28,766,968元(二零零八年：港幣零元)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度股息合計為每股普通股港幣二十三仙(二零零八年：港幣十三仙)。

儲備

本集團及本公司本年度之儲備變動載於綜合財務報表附註二十。

捐款

本集團本年度之慈善及其他捐款為港幣159,184元(二零零八年：港幣933,608元)。

物業、機器及設備及投資物業

物業、機器及設備及投資物業之變動情況，分別載於綜合財務報表附註六及七。

主要物業

本集團之主要物業載於本年報第146頁。

購回、出售或贖回本公司之股份

於本年度內，本公司並無贖回本公司之股份。本公司及其附屬公司亦無購回或出售本公司之已發行股份。

借貸

銀行貸款及透支之情況，載於綜合財務報表附註十六及十七。

可分派儲備

根據香港公司條例第79B條計算，本公司於二零零九年十二月三十一日可分派儲備為港幣604,727,931元（二零零八年：港幣578,378,711元）。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產負債概要載於本年報第147頁。

董事會成員

於本年度內及截至本報告刊發日期，本公司之董事如下：

執行董事：

馬清偉 *（主席）*
馬清鏗 *（副主席）*
馬清權 *（常務董事）*
馬清秀 *（常務董事）*
馬清雯
馬清強
馬清揚

獨立非執行董事：

周國勳
陳樹貴
黃興國

非執行董事：

張永銳

根據本公司組織章程細則第一百零三條輪值退任之董事為馬清權先生、馬清秀女士、馬清強女士及張永銳先生，彼等均有資格重選連任並願膺選連任。

董事服務合約

於本屆股東週年常會上願意膺選連任的董事與本公司之間並無任何於一年內沒有賠償（法定賠償除外），則不能終止的服務合約。

董事及高層管理人員簡介

董事及高層管理人員簡介載於本年報第75及第76頁。

董事及高層管理人員薪酬

董事及高層管理人員薪酬詳載於綜合財務報表附註二十三。

董事及行政總裁之股份權益

於二零零九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條而設置之登記冊所記錄或據本公司接獲之通知，各董事及行政總裁於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

每股面值港幣一元之普通股

	持有身分			
	個人權益	法團權益	總計	百分率
		（註(a)及註(b)）		
董事：				
馬清偉	4,608,354	160,134,973	164,743,327	57.2682%
馬清鏗	46,256	8,732,013	8,778,269	3.0515%
馬清權	9,987	—	9,987	0.0035%
馬清秀	23,357	—	23,357	0.0081%
馬清雯	100,554	—	100,554	0.0350%
馬清強	57,117	—	57,117	0.0199%
馬清揚	127,741	—	127,741	0.0444%
張永銳	—	—	—	—
周國勳	—	—	—	—
陳樹貴	—	—	—	—
黃興國	—	—	—	—
行政總裁：				
莫達雄	—	—	—	—

註：

(a) 錦燦有限公司(「錦燦公司」)連同其聯繫人士以及運璿投資有限公司分別直接或間接擁有本公司普通股138,996,736股及21,138,237股。馬清偉先生為此等公司之主要股東。

(b) 大生環球有限公司直接擁有本公司普通股8,732,013股，馬清鏗先生為此公司之主要股東。

(c) 馬清權先生實益持有本公司之附屬公司大生凍房倉庫有限公司發行股本中之9,886股(即0.1765%)。

(d) 本公司之附屬公司錦恆有限公司發行股本中，馬清鏗先生與馬清雯女士聯名實益持有47股(即0.94%)，馬清偉先生與馬清鏗先生聯名實益持有1股(即0.02%)及馬清權先生實益持有23股(即0.46%)。

(e) 另外，本公司若干董事完全基於本公司之利益而受託持有附屬公司之非實益股份，本公司註冊辦事處備有詳細資料可供查閱。

(f) 除上述外，本公司董事或行政總裁並無實益擁有於本公司或其聯繫法團之股份、相關股份之權益或淡倉。

(g) 年內，本公司及各附屬公司概無參與任何協議，使本公司董事及行政總裁(包括其配偶或年齡未滿十八歲之子女)可藉收購本公司或其聯繫法團之股份或相關股份而取得利益。

主要股東

於二零零九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條而設置之登記冊所記錄或據本公司接獲之通知，本公司主要股東於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

每股面值港幣一元之普通股

	持有身分			
	個人權益	法團權益	總計	百分率
		(註)		
主要股東：				
錦燦公司	112,248,758	26,747,978	138,996,736	48.3182%
運璿投資有限公司	21,138,237	—	21,138,237	7.3481%
金運投資有限公司	15,488,636	—	15,488,636	5.3842%

上述之全部權益代表好倉。

註：

金運投資有限公司、Suremark Limited(實益持有本公司5,852,920股)與萬金來證券有限公司(實益持有本公司5,406,422股)乃錦燦公司之全資附屬公司。錦燦公司故被視為擁有本公司普通股之法團權益，為數相等於該三間公司所持有本公司股份之總和。

董事擁有權益之合約

除下列分段標題「持續關連交易」中所載之持續關連交易外，本年度內或年結時，本公司及各附屬公司概無簽訂任何有關集團之業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

管理合約

本年度內本公司並無就全盤業務或其中大部份簽訂或存有任何管理及行政合約。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團從主要供應商購入貨物及服務之百分比如下：

—最大供應商	22.4%
—五位最大供應商	61.1%

概無董事、其聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司5%以上股本權益者)擁有以上供應商之股份。

本年度內本集團從五位最大客戶賺取之收入佔總營業額不足百分之三十。

持續關連交易

於二零零八年四月十四日，本公司作為租客與作為業主之大生銀行(「TSB」)簽訂五份有關出租下列辦事處之租約：

(i) 位於香港德輔道中130至132號大生銀行大廈(「大生銀行大廈」)2樓

出租年期： 二零零八年五月十五日至二零一一年四月十四日
租金： 每月港幣39,000元及管理費每月港幣7,000元

(ii) 位於大生銀行大廈9樓901及902室

出租年期： 二零零八年四月十五日至二零一一年四月十四日
租金： 每月港幣31,200元及管理費每月港幣5,600元

(iii) 位於大生銀行大廈10樓

出租年期： 二零零八年八月十一日至二零一一年四月十四日
租金： 每月港幣39,000元及管理費每月港幣7,000元

(iv) 位於大生銀行大廈11樓

出租年期： 二零零八年四月十五日至二零一一年四月十四日
租金： 每月港幣39,000元及管理費每月港幣7,000元

(v) 位於大生銀行大廈14樓1401、1403及1407室

出租年期： 二零零八年四月十五日至二零一一年四月十四日
租金： 每月港幣24,668元及管理費每月港幣4,428元

於二零零九年二月二十五日，本公司作為租客與作為業主之TSB簽定兩份有關出租下列辦事處之租約：

(i) 位於大生銀行大廈14樓1402、1405及1406室

出租年期： 二零零九年三月一日至二零一一年四月十四日
租金： 每月港幣11,440元及管理費每月港幣2,503元

(ii) 位於大生銀行大廈9樓904室

出租年期： 二零零九年三月一日至二零一一年四月十四日
租金： 每月港幣2,912元及管理費每月港幣637元

於二零零九年七月十六日，本公司作為租客與作為業主之TSB簽定一份有關出租下列辦事處之租約：

位於大生銀行大廈14樓1404室

出租年期： 二零零九年八月三日至二零一一年四月十四日
租金： 每月港幣3,760元及管理費每月港幣823元

持續關連交易(續)

TSB為錦燦公司之聯繫人士(錦燦公司間接實益擁有其百分之三十以上之有投票權的發行股本)而錦燦公司是馬清偉先生之聯繫人士(馬清偉先生實益擁有其百分之三十以上之有投票權的發行股本)及為本公司之主要股東，現時直接或間接擁有本公司百分之四十八點三二之發行股本。因此，就《香港聯合交易所有限公司之證券上市規則》(「上市規則」)第14A.11(4)條而言，TSB亦為本公司之關連人士。據此，就上市規則而言，租約構成本公司之持續關連交易。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司支付予TSB之金額為港幣2,626,158元(二零零八年：港幣1,362,982元)。

本公司之獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等交易乃：

(i) 按照正常商業條款進行；
(ii) 按本集團一般及慣常之業務情況進行；及
(iii) 依據監管該等交易之相關協議，其條款為公平及合理，並符合本公司與股東整體利益。

因應上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司獨立核數師按照香港會計師公會所頒佈之香港有關服務準則第4400號「就財務資料執行協定程序的聘用協定」對上述持續關連交易進行若干協定查明程序，獨立核數師報告該等交易為：

(i) 已經由本公司董事局批准。
(ii) 已根據相關協議訂立。
(iii) 並無超出按本公司於二零零九年七月十六日公佈中列出的個別每年上限。

足夠公眾持股量

基於公開所得之資料及據董事所知悉，確認截至本年度報告日期為止，本公司有足夠公眾持股量即本公司之發行股份中有超過百分之二十五為公眾持有。

董事在競爭業務的權益

除非執行董事外，所有董事於二零零九年十二月三十一日皆為錦燦公司之董事及股東，而錦燦公司亦從事物業投資之業務，與本集團之業務可能構成競爭。

董事認為本集團能夠獨立地經營其物業投資業務。有關董事當履行本公司董事職責為物業投資作決策時，已經並且將繼續為着本集團之最佳利益而行事。

企業管治

於截至二零零九年十二月三十一日止之年度內，公司已遵守上市規則附錄14所載之《企業管治常規守則》之守則條文。

獨立確認

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則之規則3.13就其獨立性而作出的年度確認，本公司認為全部獨立非執行董事乃屬獨立人士。

核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核本年度綜合財務報表完竣，任滿告退，並願受聘續任。

董事會代表

主席
馬清偉

香港，二零一零年三月二十九日

企業管治常規

董事會致力維持高水平的企業管治，以確保運作更具透明度及對整體股東利益有更佳保障。

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止會計年度內均已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄14之《企業管治常規守則》(「企業管治守則」)之所有守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10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(按企業管治守則之定義)之行為守則。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就截至二零零九年十二月三十一日止之年度內均已遵守標準守則。

董事會

(a) 董事會組成

董事會現包括七名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。非執行董事佔全數董事人數三分之一。董事之個人資料及彼等之間的關係(如適用)刊載於本年報第75至第76頁。

(b) 董事會會議

董事會每年舉行最少四次例會，並在有需要時更頻密地舉行會議。大部份董事均能親身出席，或透過其他電子通訊方式積極參與此等董事會會議。董事會商討並釐訂本集團之整體策略，監察財政表現及商討年度及中期業績及其他重大事項。所有董事知悉須共同及個別向全體股東負責。

本年度內，董事會召開四次會議。各董事的出席記錄如下：

	出席率	百分率
執行董事		
一馬清偉先生(主席)	4/4	100%
一馬清鏗先生	4/4	100%
一馬清權先生	4/4	100%
一馬清秀女士	4/4	100%
一馬清雯女士	4/4	100%
一馬清強女士	4/4	100%
一馬清揚先生	4/4	100%
非執行董事		
一張永銳先生	4/4	100%
獨立非執行董事		
一周國勳先生	4/4	100%
一陳樹貴先生	4/4	100%
一黃興國先生	3/4	75%

董事會(續)

(c) 職責劃分及董事會運作

董事會已委任一名主席領導董事會並確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。主席及行政總裁由不同人士擔任，以維持有效職能分工。

行政總裁負責管理本集團的日常運作，並定期與執行委員會舉行會議，以制定營運及業務上之決策及評核財務表現。

董事會之執行委員會由主席、副主席、兩位常務董事及三位執行董事組成。委員會定期會面，就本公司表現、現行計劃和長期發展機會以及需即時關注的事項進行檢討及商議。

(d) 非執行董事

所有非執行董事已簽定委任書指定任期為三年。所有非執行董事亦須每三年根據本公司組織章程細則輪值退任並於股東週年常會上重選。

(e) 確認獨立性

獨立非執行董事之獨立性已按適用之上市規則評估。每位獨立非執行董事已各自提交週年確認書，確認彼等之獨立性符合上市規則第3.13條列載的獨立性評估指引。本公司認為所有獨立非執行董事皆屬獨立人士。

(f) 董事之提名

董事會負責檢討其組成，物色及甄選合適之董事會成員、考慮委任或重新委任董事，以及制訂董事之接任安排。當需要時，董事會將根據本公司組織章程細則第94及95條行使其權力，委任董事以填補董事空缺或作為新增董事會成員，而該委任需經本公司股東於下一次股東大會上確認。

董事及高層管理人員薪酬

(a) 薪酬政策

本公司之薪酬政策為確保僱員包括執行董事及高層管理人員之薪酬乃按其技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐訂。執行董事及高層管理人員之薪酬待遇，乃參照公司業績與盈利狀況、現行市場環境及各董事及行政人員之表現或貢獻而釐訂。非執行董事之薪酬政策則為確保非執行董事按其參與本公司事務(包括參與董事委員會事務)所付出之努力及時間而釐訂。

截至二零零九年十二月三十一日止年度所支付之董事酬金詳情載於本財務報表之附註二十三(a)。

(b) 薪酬委員會

本公司的薪酬委員會於二零零五年四月成立。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事陳樹貴先生及黃興國先生以及一位執行董事馬清雯女士組成，並根據企業管治守則訂明其書面職權範圍。此職權範圍載於本公司網頁內。

薪酬委員會負責制訂薪酬政策及向董事會提出建議，釐訂執行董事及高層管理人員之薪酬，以及檢討及建議本集團之購股權計劃、分紅機制、退休福利計劃與其他關於薪酬之事宜。委員會亦負責就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。委員會將就其建議諮詢董事會主席，以及在有需要時可索取專業意見。

年內，薪酬委員會召開三次會議。個別成員的出席紀錄如下：

	出席率	百分率
委員會成員		
－馬清雯女士(主席)	3/3	100%
－陳樹貴先生	3/3	100%
－黃興國先生	3/3	100%

審核委員會

審核委員會於一九九九年成立並以書面訂明具體職權範圍。此書面職權範圍乃根據企業管治守則訂定並載於本公司網頁內。

審核委員會之主要職責概述如下：

(i) 就外聘核數師的委任、重新委任與罷免提供建議以及考慮外聘核數師的聘用條款；

(ii) 就外聘核數師提供非審核服務制訂政策，並予以執行；

(iii) 監察財務報表、年報、中期報告及獨立核數師報告書的完整性，以確保該等資料真實及平衡地評核本集團的財務狀況；

(iv) 審閱及確保管理層已履行其職責，建立有效的內部監控系統；及

(v) 審閱本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

審核委員會包括四名非執行董事，當中大部份委員為獨立非執行董事。該委員會由周國勳先生出任主席。其他成員包括張永銳先生、陳樹貴先生及黃興國先生。

年內，審核委員會召開兩次會議。個別成員的出席紀錄如下：

	出席率	百分率
委員會成員		
－周國勳先生(主席)	2/2	100%
－張永銳先生	2/2	100%
－陳樹貴先生	2/2	100%
－黃興國先生	1/2	50%

審核委員會於截至二零零九年十二月三十一日止財務年度內履行之工作概述如下：

(i) 審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告；

(ii) 建議委任羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為本公司獨立核數師；

(iii) 與獨立核數師審閱及討論截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告；及

(iv) 審閱及評估本集團之財務監控及內部監控及風險管理系統是否足夠和有效。

關於財務報告書的董事責任

董事會負責編製綜合財務報表，真實及公平地反映本公司及本集團就有關的匯報期間之業務狀況、業績及現金流量。除採用新訂及經修訂香港財務準則外，綜合財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則及香港《公司條例》編製，並一直貫徹使用及應用合適之會計政策。

董事及外聘核數師之申報責任載於本年報第92頁之獨立核數師報告書內。

內部監控及風險管理

董事會負責制定、推行及維持本集團之內部監控並通過審核委員會審閱其效能。亦已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售、以確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發、以及以確保遵守適用法律、法規及規定。該等程序可合理地(但不是絕對)保證不會出現重大誤差、虧損或欺騙。

評估本集團之內部監控由內部核數師按持續基準進行。評估涵蓋所有重要的監控層面，包括財務申報、運作及符合法規之監控以及風險管理功能等。內部核數師每年兩次向審核委員會匯報有關內部監控的重要結論。審核委員會會議紀錄的副本亦送呈董事會參閱。

與股東之溝通

透過本公司股東週年常會等不同渠道，董事會及高層管理人員與本公司股東及投資者保持持續溝通。主席、副主席、常務董事、董事會其他成員及外聘核數師均會出席股東週年常會。董事將回答股東提出有關本集團表現之問題。本公司於股東週年常會後舉行記者招待會，會上主席及本公司高層管理人員將回答有關本集團表現之提問。本公司網站載有公司資料、本公司刊發之中期及年度報告、公佈、通函以及本集團最近期之發展狀況，使本公司股東可適時地取得本集團最新的資訊。

核數師薪酬

本年度，羅兵咸永道及其他核數師對本公司及其附屬公司提供的審核及審核有關之費用分別為港幣1,568,000元及港幣434,975元。而羅兵咸永道及其他核數師提供之非審核服務，主要包括稅務諮詢，其費用則分別為港幣236,100元及港幣156,265元。

董事會代表

主席
馬清偉

香港，二零一零年三月二十九日

獨立核數師報告書
致大生地產發展有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第93至145頁大生地產發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零九年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一零年三月二十九日

於二零零九年十二月三十一日之綜合資產負債表

	附註	2009	2008
		港元	港元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	86,352,271	95,255,880
投資物業	七	3,104,423,200	2,791,053,900
租賃土地	八	87,935,529	90,262,719
可供出售財務資產	十	56,701,895	67,950,541
		3,335,412,895	3,044,523,040
流動資產			
可供出售物業	十一	96,428,060	101,789,854
可供出售財務資產	十	11,960,000	—
應收賬款及預付款項	十二	20,947,839	23,245,705
可收回當期所得稅款		124,394	208,673
現金及現金等價物	十三	56,515,761	29,922,145
		185,976,054	155,166,377
流動負債			
租金及其他按金		26,569,350	31,439,814
應付賬款及應計費用	十四	27,494,913	31,425,775
衍生金融工具	十五	—	1,778,611
當期所得稅負債		27,864,103	31,431,769
短期銀行貸款 — 有抵押	十六	200,000,000	231,000,000
銀行透支 — 有抵押	十六	—	1,492,079
長期銀行貸款之即期部份 — 有抵押	十七	1,858,710	1,858,710
		283,787,076	330,426,758
流動負債淨值		(97,811,022)	(175,260,381)
總資產減流動負債		3,237,601,873	2,869,262,659
非流動負債			
長期銀行貸款 — 有抵押	十七	(135,009,303)	(136,695,618)
遞延所得稅項負債	十八	(361,750,712)	(298,772,722)
		(496,760,015)	(435,468,340)
淨資產		2,740,841,858	2,433,794,319

	附註	2009	2008
		港元	港元
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	十九	287,669,676	287,669,676
儲備	二十	2,317,814,818	2,044,928,889
擬派股息	二十	48,903,845	14,383,484
		2,654,388,339	2,346,982,049
少數股東權益		86,453,519	86,812,270
權益總額		2,740,841,858	2,433,794,319

董事會代表

馬清偉
董事

馬清權
董事

第100至145頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

於二零零九年十二月三十一日之資產負債表

	附註	2009	2008
		港元	港元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	4,448,120	4,631,830
投資物業	七	218,000,000	195,300,000
附屬公司	九	502,583,487	556,044,066
可供出售財務資產	十	179,352	101,792
		725,210,959	756,077,688
流動資產			
應收賬款及預付款項	十二	1,476,903	1,727,183
應收附屬公司款項	九	485,592,282	449,418,590
現金及現金等價物	十三	38,074,477	3,833,568
		525,143,662	454,979,341
流動負債			
租金及其他按金		2,973,025	2,556,525
應付賬款及應計費用	十四	10,033,802	8,009,257
應付附屬公司款項	九	17,810,088	18,201,173
		30,816,915	28,766,955
流動資產淨值		494,326,747	426,212,386
總資產減流動負債		1,219,537,706	1,182,290,074
非流動負債			
遞延所得稅項負債	十八	(22,025,075)	(23,857,666)
淨資產		1,197,512,631	1,158,432,408
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	十九	287,669,676	287,669,676
儲備	二十	860,939,110	856,379,248
擬派股息	二十	48,903,845	14,383,484
權益總額		1,197,512,631	1,158,432,408

董事會代表

馬清偉
董事

馬清權
董事

第100至145頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	2009	2008
		港元	港元
收入	五(a)	193,740,654	190,870,320
銷售成本	二十一	(58,392,927)	(48,009,795)
毛利		135,347,727	142,860,525
投資物業公允值盈利／(虧損)	七	366,928,095	(577,372,730)
其他收益及盈利淨額	二十二	35,227,929	13,657,383
行政費用	二十一	(72,999,835)	(70,905,941)
其他經營費用	二十一	(15,945,047)	(17,748,921)
經營溢利／(虧損)		448,558,869	(509,509,684)
財務收益	二十四	113,436	788,697
財務成本	二十四	(9,913,826)	(14,223,093)
財務成本淨額		(9,800,390)	(13,434,396)
除所得稅前溢利／(虧損)		438,758,479	(522,944,080)
所得稅(費用)／撥回	二十五	(71,976,617)	106,794,386
本年度溢利／(虧損)		366,781,862	(416,149,694)
應佔：			
本公司權益持有人	二十、二十六	323,071,807	(410,189,990)
少數股東權益		43,710,055	(5,959,704)
		366,781,862	(416,149,694)
股息	二十七	66,164,025	37,397,058
每股股息	二十七		
已派中期		港幣3仙	港幣8仙
已派特別		港幣3仙	—
擬派末期		港幣7仙	港幣5仙
擬派特別		港幣10仙	—
合共		港幣23仙	港幣13仙
每股盈利／(虧損)(基本及攤薄)	二十八	港幣1.12元	港幣(1.43)元

第100至145頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	附註	2009	2008
		港元	港元
本年度溢利／(虧損)		366,781,862	(416,149,694)
其他全面收益			
可供出售財務資產之公允值收益／(虧損)淨額		711,354	(60,734,258)
可供出售財務資產之減值損失計入收益表	二十二	13,632,972	7,543,527
貨幣換算差異	二十	4	1,673
現金流量對沖到期時轉回／(現金流量對沖)	二十	1,778,611	(1,778,611)
本年度其他全面收益／(虧損)		16,122,941	(54,967,669)
本年度全面收益／(虧損)總額		382,904,803	(471,117,363)
應佔全面收益／(虧損)總額：			
本公司權益持有人	二十	339,049,954	(464,297,833)
少數股東權益		43,854,849	(6,819,530)
		382,904,803	(471,117,363)

第100至145頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表

	附註	2009	2008
		港元	港元
營運業務			
營運產生之現金流入淨額	二十九(a)	58,361,654	48,185,053
已繳香港利得稅		(12,701,684)	(8,855,589)
退回香港利得稅		232,929	13,969
已繳海外稅項		(13,260)	(12,870)
營運業務現金流入淨額		45,879,639	39,330,563
投資業務			
添置物業、機器及設備		(3,750,424)	(17,877,764)
添置投資物業		(22,327,545)	(9,371,045)
添置可供出售財務資產		–	(23,391,000)
已收利息		113,436	788,697
出售物業、機器及設備收款		2,931,880	4,803,800
出售投資物業收款		117,790,842	137,918,950
出售投資物業獲得之津貼		5,525,100	—
已收股息		1,201,450	5,711,307
投資業務現金流入淨額		101,484,739	98,582,945
融資業務			
已付利息		(10,562,712)	(14,110,358)
借入貸款		31,000,000	192,900,000
償還貸款		(63,858,711)	(242,307,113)
已付股東之股息		(31,643,664)	(83,424,206)
已付附屬公司少數股東之股息		(44,213,600)	(3,250,600)
融資業務現金流出淨額		(119,278,687)	(150,192,277)
現金及現金等價物增加／(減少)		28,085,691	(12,278,769)
貨幣換算差異		4	1,673
於一月一日之現金及現金等價物		28,430,066	40,707,162
於十二月三十一日之現金及現金等價物		56,515,761	28,430,066
現金及現金等價物之結餘分析			
銀行結存及現金與有限制銀行存款		56,515,761	29,922,145
銀行透支		–	(1,492,079)
		56,515,761	28,430,066

第100至145頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔								
	股本 港元	股本溢價 港元	投資 重估儲備 港元	匯兑儲備 港元	對沖儲備 港元	保留盈餘 港元	儲備總額 港元	少數 股東權益 港元	總計 港元
於二零零九年一月一日	287,669,676	129,651,602	8,554,296	7,161,918	(1,778,611)	1,915,723,168	2,059,312,373	86,812,270	2,433,794,319
本年度全面收益總額	-	-	14,199,532	4	1,778,611	323,071,807	339,049,954	43,854,849	382,904,803
已付股息	-	-	-	-	-	(31,643,664)	(31,643,664)	(44,213,600)	(75,857,264)
於二零零九年十二月三十一日	287,669,676	129,651,602	22,753,828	7,161,922	-	2,207,151,311	2,366,718,663	86,453,519	2,740,841,858
於二零零八年一月一日	287,669,676	129,651,602	60,885,201	7,160,245	–	2,409,337,364	2,607,034,412	96,882,400	2,991,586,488
本年度全面(虧損)/收益總額	–	–	(52,330,905)	1,673	(1,778,611)	(410,189,990)	(464,297,833)	(6,819,530)	(471,117,363)
已付股息	–	–	–	–	–	(83,424,206)	(83,424,206)	(3,250,600)	(86,674,806)
於二零零八年十二月三十一日	287,669,676	129,651,602	8,554,296	7,161,918	(1,778,611)	1,915,723,168	2,059,312,373	86,812,270	2,433,794,319

第100至145頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

一、一般事項

大生地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要業務為物業投資、物業租賃、物業發展及房地產管理及代理。

本公司是一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有説明外，本綜合財務報表以港元呈列。董事會已於二零一零年三月二十九日批准刊發本綜合財務報表。

二、主要會計政策之概要

下文載列編製本綜合財務報表時所應用的主要會計政策。除另有説明外，該等政策於所有呈報的年度均貫徹一致地應用。

(a) 編製基準

此綜合財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則編製。此綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業、可供出售財務資產及衍生金融工具按公允值重估作出修訂。

本集團於二零零九年十二月三十一日之淨流動負債為港幣97,811,022元，當中為數港幣200,000,000元之短期銀行貸款已於二零零九年十二月重新釐定並須於將來每年釐訂。鑑於本集團過往再融資的歷史、可供動用的銀行信貸及資產支持，董事認為本集團有足夠的財務資源可供動用以作營運所需及支付到期負債。

編製符合香港財務報告準則要求的綜合財務報表需要使用若干關鍵的會計估計。管理層在實施本集團會計政策過程中亦須行使其判斷。涉及高度的判斷及高度複雜性的範疇，或涉及對財務報表屬重大假設和估算的範疇，於附註四中披露。

於二零零九年，本集團採納下列香港財務報告準則之新訂／修訂準則及修訂本，其中包括香港會計準則及適用之詮釋，於二零零九年一月一日開始的會計期間生效，並適用於其營運：

香港財務報告準則第7號(修訂本)	改進金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	營運分項
香港會計準則第1號(經修訂及修訂本)	財務報表之呈報
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備
香港會計準則第23號(經修訂及修訂本)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立之財務報表
香港會計準則第36號(修訂本)	資產之減值
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業

二、主要會計政策之概要(續)

(a) 編製基準(續)

除若干下文所説明之呈報及披露若干改變外，本集團採納上述準則及修訂本不會對本集團的業績及淨資產及本集團的重大會計政策構成重大影響。

- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「改進金融工具的披露」。此項修訂本改要求提高有關公允值計量和流動性風險的披露。此修訂本特別要求按公允值的計量架構披露公允值計量。額外披露已於綜合財務報表反映。

- 香港財務報告準則第8號「營運分項」。香港財務報告準則第8號「營運分項」取代香港會計準則第14號「分項報告」。該準則要求根據「從管理的角度」，把分項資料按用作內部報告用途之相同基準呈報。此準則導致可報告分項之呈報及披露資料構成若干的改變。

- 香港會計準則第1號(經修訂及修訂本)「財務報表之呈報」。本集團選用兩份報表呈報：收益表及全面收益表。綜合財務報表已按修訂之披露規定而編製。

- 香港會計準則第23號(經修訂及修訂本)「借貸成本」。此修訂要求將直接與購買、興建或生產合資格資產有關的借貸成本資本化作為該資產成本的一部份。此新訂準則及修訂本不會對本集團的業績及淨資產構成重大影響。

- 香港會計準則第40號(修訂本)「投資物業」。此修訂本要求將現正建造或發展以供未來使用之物業分類為投資物業。在修訂前，此等建造中或發展中物業屬於香港會計準則第16號「物業、機器及設備」的範圍，直至建造或發展完成為止。此修訂本不會對本集團的業績及淨資產構成重大影響。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂準則、詮釋及修訂本，於截至二零零九年十二月三十一日止年度並未生效，並適用於本集團之營運包括：

香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士披露
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立之財務報表
香港－詮釋第4號(修訂本)	租賃－關於香港土地租賃之租期限期決定

現有準則之改進

香港財務報告準則第8號(修訂本)	營運分項
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈報
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量

本集團並無於此綜合財務報表內提早採納該等準則。本集團已就該等準則作出評估，若干準則對此綜合財務報表會產生若干項目呈報、披露及計量之改變。

二、主要會計政策之概要(續)

(b) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策的所有實體，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兑換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股權工具及所產生或承擔的負債的公允值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識辨的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公允值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識辨資產淨值公允值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公允值，該差額直接在綜合收益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

與附屬公司之結餘在初步確認時分為財務資產／負債及權益部份。財務資產／負債部份初步按其公允值及其後之已攤銷成本列賬。權益部份按成本確認。

(c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認定為作出策略性決定之本公司董事會，負責分配資源和評估經營分部的表現。

二、主要會計政策之概要(續)

(d) 外幣滙兑

(i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本綜合財務報表以港幣呈報，而港幣亦為本公司的功能及列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兑盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兑盈虧在收益表確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該結算日的收市匯率換算；
- 每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算；及
- 所有由此產生的匯兑差額確認為其他全面收益的獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資所產生的匯兑差額列入其他全面收益。當售出一項海外業務時，該等匯兑差額在綜合收益表確認為出售盈虧的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公允值調整視為該海外實體的資產和負債，並按收市匯率換算。

(e) 物業、機器及設備

(i) 樓房

樓房按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

樓房以直線法按四十年折舊，以撇銷其已減去減值虧損及剩餘價值後之成本。

(ii) 機器及設備

機器及設備包括機器及機械、傢俬及設備、以及車輛，以成本減累積折舊及減值虧損列賬。

機器及設備折舊以直線法在其估計可使用年期為六至十年內註銷成本至剩餘價值。

二、主要會計政策之概要(續)

(e) 物業、機器及設備(續)

(iii) 租賃物業裝修

租賃物業裝修按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

租賃物業裝修折舊以直線法按租賃年期或估計可使用年期為五年(以較短者計算)註銷成本至剩餘價值。

(iv) 其後成本、剩餘價值及可使用年期

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團的情況下，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。已更換零件的賬面值也被終止確認。所有其他維修及保養將在產生的財政期間內於收益表支銷。

資產的剩餘價值及可使用年期於各結算日進行檢討，並作出調整(倘適用)。

出售盈虧按所得款與帳面值的差額釐定，並在收益表內確認。

(f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業也包括現在建造或發展供未來作投資物業使用之物業。

投資物業包括以營運租賃持有的土地及融資租賃持有之樓房。

以營運租賃持有的土地、如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。營運租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。

在初步確認後，投資物業按公允值列賬。公允值根據活躍市場的價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值每半年由外聘估值師檢討。

現正建造或發展為投資物業之物業，按公允價值列賬。如公允價值未能可靠釐定，此等建造中投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠釐定，或其建造已完成為止(以較早為準)。

投資物業的公允值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收益假設。

二、主要會計政策之概要(續)

(f) 投資物業(續)

公允值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出部份確認為負債，包括列為投資物業的土地有關的融資租賃負債；而其他，包括或然租金款項，則不在財務報表列賬。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財務期間內於收益表支銷。

公允值變動在收益表確認。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公允值，就會計目的而言變為其成本。

(g) 租賃土地

為租賃土地所支付的預付款項最初以成本呈報並按租賃期限以直線法於收益表中支銷，或如有減值，減值則於收益表中支銷。

(h) 非財務資產及於附屬公司投資之減值

沒有確定使用年期及無需折舊／攤銷之非財務資產每年須就減值進行測試。所有其他非財務資產當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

當收到附屬公司的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關於附屬公司投資進行減值測試。

(i) 財務資產

本集團將其財務資產分類為如下兩種：貸款及應收款，及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類。

(i) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款轉售時產生。如此等款項之到期日由結算日起計超過十二個月者，則列在非流動資產內。

二、主要會計政策之概要(續)

(i) 財務資產(續)

(ii) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具，除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

經常性的投資購入及出售在交易日確認。交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。投資初步按公允值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售財務資產其後按公允值列賬。被分類為可供出售財務資產公平值變動產生的未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售財務資產被售出或減值時，累計公允值調整列入收益表作為投資的盈虧。

(j) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日之公允值確認，其後按公允值重新計量。確認所產生之收益或虧損的方法取決於該衍生工具是否指定為對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為對沖一項已確認負債有關的特定風險或一項非常可能的預測交易。

本集團於訂立交易時就對沖工具與被對沖項目之關係，以至其風險管理目標及執行多項對沖交易之策略作檔案記錄。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，記錄其對於該等用於對沖交易之衍生工具，是否高度有效地抵銷被對沖項目的現金流量變動的評估。

用作對沖用途的各項衍生工具的公允值在附註十五中披露。權益中對沖儲備之變動載於附註二十。當被對沖項目的剩餘期限超過十二個月時，對沖衍生工具的全數公允值會被分類為非流動資產或負債，而當被對沖項目的剩餘期限少於十二個月時，對沖衍生工具的全數公允值會被分類為流動資產或負債。買賣性質的衍生工具則分類為流動資產或負債。

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公允值變動的有效部份於權益中確認。與無效部份有關的盈虧即時分別在綜合收益表內確認。

當一項對沖工具到期或售出後，或當對沖不再符合對沖會計法的條件時，其時在權益中存有的任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預測交易最終在綜合收益表內確認時確認入賬。當一項預測交易預期不會再出現時，在權益中申報的累計盈虧即時轉撥入綜合收益表內。

二、主要會計政策之概要(續)

(k) 金融資產減值

(i) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」),而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計,有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下:

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難,有可能破產或進行其他財務重組;
- 違反合約,例如逾期或拖欠償還利息或本金;
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因,向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件;
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在;或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認後,某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少,雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定,有關資料包括:

  (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動;

  (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減,而損失金額則在綜合收益表確認。如貸款有浮動利率,計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中,集團可利用可觀察的市場價格,按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間,減值虧損的數額減少,而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善),則之前已確認的減值虧損可在綜合收益表轉回。

二、主要會計政策之概要(續)

(k) 金融資產減值(續)

(ii) 可供出售財務資產

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的債項證券，本集團採用上述(i)之標準。對於分類為可供出售的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公允值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損－按收購成本與當時公允值的差額，減該財務資產之前在收益表確認的任何減值虧損計算－自權益中剔除並在收益表記賬。如在較後期間，被分類為可供出售之債務工具的公允值增加，而增加可客觀地與減值損失在收益表確認後發生的事件有關，則將減值損失在綜合收益表轉回。在收益表確認的股權工具減值損失不會透過收益表撥回。

(l) 可供出售物業

可供出售物業以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包含發展開支及其他相關的費用(包括撥充資本之利息)。可變現淨值按預計出售所獲款額扣除預估銷售開支計算。

為租賃土地所支付的預付款項最初以成本呈報並按租賃期限以直線法於收益表中支銷，或如有減值，減值則於收益表中支銷。

(m) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。如貿易及其他應收賬款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收款最初以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

(n) 現金及現金等價物

於現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期日為三個月內的其他短期高流動性投資及銀行透支。

(o) 貿易應付賬款及應計費用

貿易應付賬款及應付費用為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的義務。如貿易應付賬款及應付費的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易應付賬款及應計費用初步以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

二、主要會計政策之概要(續)

(p) 撥備

撥備乃於本集團因過往事件引致現今之法律或推定責任而可能需要付出資源以償付該責任及金額已經能可靠估計時而作出。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關義務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關義務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

(q) 當期及遞延所得稅項

本年度的稅項費用包括當期及遞延所得稅項。稅項在綜合收益表中確認，但與直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦在其他全面收益或權益中確認。

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差額產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅項資產乃就很有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延所得稅項乃就於附屬公司投資之短暫時差而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見未來不會撥回則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅項資產與負債互相抵銷。

二、主要會計政策之概要(續)

(r) 或然負債及或然資產

或然負債乃對於過往事項潛在責任，及若其存在需要通過一宗或多宗本集團控制範圍以外之不確定未來事項之發生或不發生才能證實。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於很可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。直至確定收到經濟效益時，此等效益才被確認為資產。

(s) 收入及收益的確認

本集團依以下基準確認收益：

(i) 租金收益

租金收益於租約期內以直線法入賬。

(ii) 房地產代理佣金與管理收費

房地產代理佣金與管理收費在給予服務時入賬。

(iii) 股息收益

股息收益在集團可收取股息之權利獲確定時入賬。

(iv) 出售投資收益

出售投資收益在投資之所有權轉至買方時入賬。

(v) 出售物業收益

出售物業收益按擁有權風險及利益轉換日入賬。

(vi) 利息收益

利息收益乃根據時間基準，按實質利率法計算。

二、主要會計政策之概要(續)

(t) 退休福利責任

本集團對界定供款退休計劃之供款惠及香港及美國所有僱員。計劃中之資產由獨立行政之基金保管，與本集團資產分開。

美國的附屬公司參與美國政府之福利計劃，需向該等計劃供款作為合資格的員工之退休福利。政府機關負責支付退休員工全部退休福利。本集團於該等計劃之責任，祇限於按該等計劃支付所需之持續供款。

本集團對上述之界定供款退休計劃之供款，參照個別地區所規定之薪金水平之若干百分比或固定金額計算，並於發生時於收益表內支銷。

僱員之長期服務金在應計予僱員時確認。預計長期服務金撥備為直至結算日僱員所給予服務之成果。長期服務金撥備包括在財務報表之負債內。

(u) 借貸

借貸初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為發行某項財務負債直接所佔的新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀和交易商的費用和佣金、監管機關及證券交易所的徵費，以及過戶和印花稅。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在收益表確認。

就購買、興建或生產合資格資產的借貸成本於該資產成本的一部份，予以資本化。其他已發生的借貸成本列為費用。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

(v) 財務擔保合約

財務擔保合約泛指發行人(即擔保人)就擔保之受益人(即「持有人」)因指定之債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而蒙受損失時，向持有人償付指定款項的合約。

財務擔保合約最初按公允值列賬，其後則按下列兩者中的較高者計量：(i)最初入賬的款額減累計攤銷；及(ii)擔保人於結算日將支付有關財務擔保合約所需之金額。

只有當與財務擔保合同相關的義務解除、撤銷或失效時，該財務擔保負債才可從資產負債表中扣除。

二、主要會計政策之概要(續)

(w) 經營租賃

資產擁有權之絕大部份得益及風險實質地由出租人保留之租約，皆作為經營租賃入賬。

(i) 用作經營租賃的資產

本集團以經營租賃出租資產，則有關的資產按性質列入資產負債表。經營租賃所產生的收入則根據上文附註二(s)(i)所載本集團確認收入的政策確認。

為賺取經營租賃收入而產生之直接成本遞延入賬，並按租期及租賃收入確認之比例分配。

(ii) 經營租賃費用

本集團透過經營租賃使用資產，則根據經營租賃之租金在扣除從出租人所收取之任何優惠後，按租期以直線法在收益表中扣除。

(x) 股息分派

向本公司股東分派的末期股息及中期股息獲本公司股東或董事會批准的期間內，於財務報表內列為負債。

三、財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的活動承受着多種的財務風險，包括外滙風險、信貸風險、流動資金風險、利率風險及價格風險。

(i) 外滙風險

本集團於香港及美國營運，主要承受外滙風險來自美元。本集團於現時的經濟環境中並無承受重大的外滙風險。

(ii) 信貸風險

信貸風險來自現金及現金等價物，可供出售財務資產及應收賬款。

本集團定期就應收賬及貸款予一間承受投資公司之信貸質素進行風險控制評估。而且，本集團祇將現金存款存入無不良記錄的持牌銀行。本集團一般並無給予客戶賒數期及並無與任何交易對手構成重大集中的信貸風險。

於報告日，最大所承受的信貸風險為應收賬款及預付款項及現金及現金等價物之帳面值。

三、財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險

本集團採用審慎的流動資金風險管理和備有充足的庫存現金，並透過充裕的已承諾之信貸融資維持充足資金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之淨流動負債相當於港幣97,811,022元(二零零八年：港幣175,260,381元)。本公司董事相信本集團可為現存之短期銀行貸款再融資並有足夠的財務資源以作流動資金所需、支付到期負債及將來資本性承擔。董事密切監察着集團流動資金狀況之現金流量預算。

下表顯示本集團及本公司的財務負債及以淨額基準結算的衍生財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

2009

	集團			公司
	一年內 港元	第二年內 港元	第三至 五年內 港元	一年內 港元
租金及其他按金	26,569,350	–	–	2,973,025
應付賬款及應計費用	27,494,913	–	–	10,033,802
應付附屬公司款項	–	–	–	17,810,088
短期銀行貸款	202,500,000	–	–	–
長期銀行貸款	4,244,963	4,212,696	137,015,285	–
財務擔保	–	–	–	200,000,000
	260,809,226	4,212,696	137,015,285	230,816,915

2008

	集團			公司
	一年內 港元	第二年內 港元	第三至 五年內 港元	一年內 港元
租金及其他按金	31,439,814	–	–	2,556,525
應付賬款及應計費用	31,425,775	–	–	8,009,257
衍生金融工具	1,778,611	–	–	–
應付附屬公司款項	–	–	–	18,201,173
短期銀行貸款	235,810,500	–	–	–
銀行透支	1,492,079	–	–	–
長期銀行貸款	5,943,447	5,888,949	145,106,470	–
財務擔保	–	–	–	232,492,000
	307,890,226	5,888,949	145,106,470	261,258,955

三、財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 利率風險

本集團承受的利率風險主要來自銀行借貸。除了管理層之目標為限制利率變動對盈利、現金流量及減低整體借貸之影響外，本集團之政策維持以浮動利率工具作銀行借貸。集團亦將會嘗試以較低息率之定息借貸作再融資。

於二零零九年十二月三十一日，倘銀行借貸利率增加／減少十個基點及所有其他變數維持不變，則本年度除所得稅後溢利將減少／增加港幣304,000元(二零零八年：除所得稅後虧損增加／減少港幣193,000元)，主要由於浮息借貸之利息費用增加／減少所致。

(v) 價格風險

本集團承受股權證券價格風險來自本集團可供出售財產資產。本集團緊密監察其投資表現及評估有關長遠的策略計劃。

於二零零九年十二月三十一日，倘股權證券市價增加／減少百分之十及所有其他變數維持不變，則本年度除所得稅後溢利將增加／減少港幣1,368,000元(二零零八年：除所得稅後虧損減少／增加港幣2,547,000元)及投資重估儲備將增加／減少港幣4,303,000元(二零零八年：港幣3,348,000元)。

(b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團利用債項(總借貸)與權益(總權益)比率監察其資本。債項與權益比率於二零零九年十二月三十一日為百分之十二點三(二零零八年：百分之十五點二)。

(c) 公允值估計

金融工具在資產負債表按公允值計量，其規定按下列公允值計量架構披露公允值計量:

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

三、財務風險管理(續)

(c) 公允值估計(續)

下表顯示本集團及本公司資產債按二零零九年十二月三十一日計量的公允值。

	集團			公司
	第一層	第二層	第三層	第一層
	港元	港元	港元	港元
可供出售財務資產	44,701,895	11,960,000	12,000,000	179,352

可供出售財務資產第三層之變動如下:

	港元
於二零零九年一月一日	8,000,000
於其他全面收益確認之盈利	4,000,000
於二零零九年十二月三十一日	12,000,000

四、關鍵會計估算及判斷

用作編製財務報表之估算和判斷會被持續評估,並根據過往經驗和其他因素進行評價,包括視為合理的未來事件預測。

(a) 關鍵會計估算及假設

集團對未來作估算及假設。所得的會計估算如其定義,很少會與其實際結果相同。很大機會導致資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下:

(i) 投資物業

投資物業之公允值,由獨立估值師按公開市值比較市場交易作為基準測定。在作出判斷時,本集團所考慮從不同來源的資料包括:

(i) 活躍市場中各種類型、環境或位置(或受不同租約或其他合約限制)的物業之目前售價,經調整以反映此等差別;

(ii) 非活躍市場中同類物業的近期售價,並就其交易日以來經濟情況的轉變作出調整;及

(iii) 按現有租約及其他合約條件對將來現金流的貼現金額作出估算。如可行,跟據外來資料,如擁有相同位置及條件之同類物業的現時市場租金,並利用貼現率反映目前市場對現金流金額及時間的不確定性的評估,藉以對估值作出審閱。

四、 關鍵會計估算及判斷(續)

(a) 關鍵會計估算及假設(續)

(i) 投資物業(續)

如無目前或近期價格可用，可利用現金流貼現評估技術決定投資物業的公允值。本集團考慮的假設主要為結算日當時的市場情況。

管理層估算公允值採用之主要假設是關於合約租金收入、預期將來的市場租金、保養條件及適合的貼現率。該等估算會定期以市場收益數據、本集團實際之成交及市場報告作比較。估算會由外聘估值師每半年檢討。

如資本化率或市場率出現百分之十的差異，則公允值盈利將分別減少港幣263,811,000元或增加港幣363,345,000元(二零零八年：公允值虧損增加港幣253,732,000元或減少港幣310,117,000元)，遞延所得稅費用將分別減少港幣39,026,000元或增加港幣54,317,000元(二零零八年：遞延所得稅撥回增加港幣35,964,000元或減少港幣43,993,000元)。

(ii) 可供出售財務資產之公允值

上市投資之公允值以當期出價釐定。對於沒有在活躍市場進行交易的投資，其公允值以採用估值的方法決定(包括貼現現金流量模式或市盈率模式)。本集團運用判斷力以選取多種方法並基於結算日市場狀況而作出假設。

如按貼現現金流量分析法所採用的貼現率與管理層的估計出現百分之十的差異，可供出售財務資產之賬面金額將估計下降港幣3,000,000元或高出港幣3,000,000元(二零零八年：下降港幣2,000,000元或高出港幣3,000,000元)。

(iii) 物業、機器及設備之可使用年期及剩餘價值

管理層釐定本集團物業、機器及設備之預計可使用年期及剩餘價值，當可使用年期與剩餘價值與過往預計出現差別，本集團將修訂折舊支出，或將已棄用或已出售之技術性過時的或非策略性的資產沖銷或減值。

如物業、機器及設備之可使用年期與管理層的估計出現百分之十的差異，則於年內之折舊費用將分別減少港幣818,000元或增加港幣1,241,000元(二零零八年：減少港幣778,000元或增加港幣859,000元)。

如物業、機器及設備之剩餘價值與管理層的估計出現百分之十的差異，則於年內之折舊費用將分別減少／增加港幣125,000元(二零零八年：減少／增加港幣117,000元)。

四、 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 應用之本集團會計政策之關鍵判斷

(i) 投資減值

本集團在釐定一項投資屬於並非暫時性減值時，會依循香港會計準則第39號的指引。此項釐定需要有重大判斷。在作出此等判斷時，本集團評估(包括其他因素)某項投資的公允值低於其成本的持續時間和數額，以及承受投資者的財政健全情況和短期業務前景，包括例如行業和界別表現、技術變遷以及營運和融資現金流量等因素。

(ii) 所得稅

本集團需要在香港及美國繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

五、 收入及分項資料

(a) 本年度確認之收入(代表營業額)如下：

	2009	2008
	港元	港元
收入		
物業租賃		
一投資物業	135,648,219	159,431,335
一可供出售物業	18,620,832	22,256,752
物業銷售	32,000,000	—
物業有關服務	7,471,603	9,182,233
	193,740,654	190,870,320

上述金額包括分別來自關連公司之物業租賃收入為港幣1,494,761元(二零零八年：港幣1,259,100元)及物業有關服務收入港幣379,354元(二零零八年：港幣405,414元)。

五、收入及分項資料(續)

(b) 經營租賃約定

集團出租投資物業及可供出售物業，一般租期為一至十年之間。

於二零零九年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃應收款如下：

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
第一年內	115,675,000	113,129,000	11,627,000	3,060,000
第二至第五年內	93,116,000	69,913,000	20,173,000	632,000
五年後	375,000	1,455,000	—	—
	209,166,000	184,497,000	31,800,000	3,692,000

(c) 本公司董事會被視為營運總決策人。董事會審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐定營運分項。董事會從地域角度考慮業務，並認為集團之營運分項為香港及北美。

董事會按營運分項之基本溢利／(虧損)，基本溢利／(虧損)乃除所得稅後溢利／(虧損)撇除投資物業公允值盈利／(虧損)及投資物業公允值盈利／(虧損)之遞延所得稅項(費用)／撥回計算而成，以及分項資產和分項負債作為評估營運分項之表現，該等計量方法與財務報表一致。

營運分項之間並無銷售。

五、收入及分項資料(續)

(c) 營運分項

	香港	北美	總計
	港元	港元	港元
截至二零零九年十二月三十一日止年度			
分項收入			
物業租賃	115,839,247	38,429,804	154,269,051
物業銷售	32,000,000	–	32,000,000
物業有關服務	7,471,603	–	7,471,603
分項總收入	155,310,850	38,429,804	193,740,654
分項業績－基本溢利／(虧損)	77,532,255	(3,882,207)	73,650,048
投資物業公允值盈利／(虧損)	455,920,190	(88,992,095)	366,928,095
投資物業公允值盈利之遞延所得稅項費用	(73,796,281)	–	(73,796,281)
本年度溢利／(虧損)	459,656,164	(92,874,302)	366,781,862
分項業績包括：			
可供出售財務資產之減值損失	(13,632,972)	–	(13,632,972)
財務收益	1,210	112,226	113,436
財務成本	(4,278,988)	(5,634,838)	(9,913,826)
所得稅撥回／(費用)(註)	1,832,924	(13,260)	1,819,664
折舊及攤銷	(11,341,289)	(1,583,213)	(12,924,502)
資本性開支	24,366,278	2,361,396	26,727,674
於二零零九年十二月三十一日			
物業、機器及設備	69,499,480	16,852,791	86,352,271
投資物業	2,800,270,000	304,153,200	3,104,423,200
租賃土地	87,935,529	–	87,935,529
非流動資產(可供出售財務資產除外)	2,957,705,009	321,005,991	3,278,711,000
非流動可供出售財務資產	56,701,895	–	56,701,895
流動資產	172,217,455	13,758,599	185,976,054
分項資產	3,186,624,359	334,764,590	3,521,388,949
流動負債	272,960,595	10,826,481	283,787,076
非流動負債	361,750,712	135,009,303	496,760,015
分項負債	634,711,307	145,835,784	780,547,091

五、收入及分項資料(續)

(c) 營運分項(續)

	香港	北美	總計
	港元	港元	港元
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
分項收入			
物業租賃	136,729,090	44,958,997	181,688,087
物業有關服務	9,182,233	—	9,182,233
分項總收入	145,911,323	44,958,997	190,870,320
分項業績－基本溢利／(虧損)	29,779,946	(966,256)	28,813,690
投資物業公允值虧損	(415,799,466)	(161,573,264)	(577,372,730)
投資物業公允值虧損之遞延所得稅項撥回	106,409,346	26,000,000	132,409,346
本年度虧損	(279,610,174)	(136,539,520)	(416,149,694)
分項業績包括：			
可供出售財務資產之減值損失	(7,543,527)	—	(7,543,527)
財務收益	571,498	217,199	788,697
財務成本	(6,543,040)	(7,680,053)	(14,223,093)
所得稅費用(註)	(25,602,090)	(12,870)	(25,614,960)
折舊及攤銷	(10,450,352)	(1,509,495)	(11,959,847)
資本性開支	17,737,254	3,052,062	20,789,316
於二零零八年十二月三十一日			
物業、機器及設備	76,819,877	18,436,003	95,255,880
投資物業	2,400,270,000	390,783,900	2,791,053,900
租賃土地	90,262,719	—	90,262,719
非流動資產(可供出售財務資產除外)	2,567,352,596	409,219,903	2,976,572,499
非流動可供出售財務資產	67,950,541	—	67,950,541
流動資產	133,494,191	21,672,186	155,166,377
分項資產	2,768,797,328	430,892,089	3,199,689,417
流動負債	316,254,774	14,171,984	330,426,758
非流動負債	298,772,722	136,695,618	435,468,340
分項負債	615,027,496	150,867,602	765,895,098

註：減去投資物業公允值盈利／(虧損)之遞延所得稅項(費用)／撥回後之餘額。

六　物業、機器及設備

集團

	樓房	租賃物業裝修	機器及設備	總計
	港元	港元	港元	港元
成本				
於二零零九年一月一日	87,867,388	3,696,827	76,452,979	168,017,194
添置	—	1,336,178	5,080,291	6,416,469
出售	—	—	(7,854,379)	(7,854,379)
於二零零九年十二月三十一日	87,867,388	5,033,005	73,678,891	166,579,284
累積折舊				
於二零零九年一月一日	26,596,116	741,448	45,423,750	72,761,314
折舊支出	2,489,344	1,873,689	5,913,674	10,276,707
出售	—	—	(2,811,008)	(2,811,008)
於二零零九年十二月三十一日	29,085,460	2,615,137	48,526,416	80,227,013
賬面淨值				
於二零零九年十二月三十一日	58,781,928	2,417,868	25,152,475	86,352,271
成本				
於二零零八年一月一日	87,867,388	—	75,584,912	163,452,300
添置	—	3,696,827	15,640,659	19,337,486
出售	—	—	(14,772,592)	(14,772,592)
於二零零八年十二月三十一日	87,867,388	3,696,827	76,452,979	168,017,194
累積折舊				
於二零零八年一月一日	24,106,772	—	47,622,801	71,729,573
折舊支出	2,489,344	741,448	6,059,181	9,289,973
出售	—	—	(8,258,232)	(8,258,232)
於二零零八年十二月三十一日	26,596,116	741,448	45,423,750	72,761,314
賬面淨值				
於二零零八年十二月三十一日	61,271,272	2,955,379	31,029,229	95,255,880

六　物業、機器及設備(續)

公司

	租賃物業裝修	機器及設備	總計
	港元	港元	港元
成本			
於二零零九年一月一日	3,696,827	3,719,517	7,416,344
添置	1,336,178	834,964	2,171,142
出售	–	(275,134)	(275,134)
於二零零九年十二月三十一日	5,033,005	4,279,347	9,312,352
累積折舊			
於二零零九年一月一日	741,448	2,043,066	2,784,514
折舊支出	1,873,689	392,576	2,266,265
出售	–	(186,547)	(186,547)
於二零零九年十二月三十一日	2,615,137	2,249,095	4,864,232
賬面淨值			
於二零零九年十二月三十一日	2,417,868	2,030,252	4,448,120
成本			
於二零零八年一月一日	—	6,909,510	6,909,510
添置	3,696,827	1,231,774	4,928,601
出售	—	(4,421,767)	(4,421,767)
於二零零八年十二月三十一日	3,696,827	3,719,517	7,416,344
累積折舊			
於二零零八年一月一日	—	5,654,388	5,654,388
折舊支出	741,448	432,355	1,173,803
出售	—	(4,043,677)	(4,043,677)
於二零零八年十二月三十一日	741,448	2,043,066	2,784,514
賬面淨值			
於二零零八年十二月三十一日	2,955,379	1,676,451	4,631,830

本集團之若干樓房賬面淨值港幣13,776,750元(二零零八年：港幣14,449,500元)連同若干投資物業已抵押予財務機構，作為本集團獲得信貸融資之擔保，信貸融資已全部動用於二零零九年十二月三十一日為港幣136,868,000元(二零零八年：港幣138,554,000元)。

七、投資物業

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	2,791,053,900	3,496,974,800	195,300,000	217,000,000
添置	20,311,205	1,451,830	11,879,150	—
出售	(73,870,000)	(130,000,000)	—	—
公允值盈利／(虧損)	366,928,095	(577,372,730)	10,820,850	(21,700,000)
於十二月三十一日	3,104,423,200	2,791,053,900	218,000,000	195,300,000

註：

(a) 本集團之若干投資物業賬面淨值約合共港幣1,594,153,000元(二零零八年：港幣1,560,784,000元)已抵押予財務機構，作為本集團獲得信貸融資之擔保。信貸融資約合共港幣459,457,000元(二零零八年：港幣461,316,000元)，其中於二零零九年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣336,868,000元(二零零八年：港幣371,046,000元)。

(b) 投資物業之權益按其賬面淨值分析如下：

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
位於香港：				
租賃年期五十年以上	780,870,000	649,770,000	18,000,000	15,300,000
租賃年期為十至五十年之間	2,019,400,000	1,750,500,000	200,000,000	180,000,000
位於香港以外：				
永久業權	304,153,200	390,783,900	—	—
	3,104,423,200	2,791,053,900	218,000,000	195,300,000

(c) 本集團及本公司座落香港之投資物業於二零零九年十二月三十一日由獨立專業估值師環亞物業顧問有限公司按公開市值基準估值。

(d) 本集團之海外投資物業於二零零九年十二月三十一日由獨立專業估值師Martorana Bohegian & Company之Mr. David K Bohegian(評值協會會員)按公開市值基準估值。

八、租賃土地

	集團	
	2009	2008
	港元	港元
於一月一日	90,262,719	92,589,909
攤銷	(2,327,190)	(2,327,190)
於十二月三十一日	87,935,529	90,262,719

本集團在租賃土地之權益代表經營租賃費用之預付款，其賬面淨值分析如下：

	集團	
	2009	2008
	港元	港元
位於香港，租賃年期為十至五十年之間	87,935,529	90,262,719

九、附屬公司

(a) 於附屬公司之權益

	公司	
	2009	2008
	港元	港元
非上市股份，成本	124,360,571	124,360,571
減：撥備	(69,285,055)	(70,064,554)
	55,075,516	54,296,017
給予附屬公司墊付款	536,742,117	537,441,104
減：撥備	(89,234,146)	(35,693,055)
	447,507,971	501,748,049
	502,583,487	556,044,066

於二零零九年十二月三十一日主要附屬公司之詳情載於附註三十二。董事認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。

給予附屬公司墊付款為無抵押，免息及無須於隨後的十二個月內償還。

董事認為給予附屬公司墊付款為權益性質，並根據結算日按成本減去減值撥備後列賬。

九、附屬公司(續)

(b) 應收／(應付)附屬公司款項

	公司	
	2009	2008
	港元	港元
應收附屬公司款項	496,584,943	460,851,213
減：撥備	(10,992,661)	(11,432,623)
	485,592,282	449,418,590
應付附屬公司款項	(17,810,088)	(18,201,173)

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押，免息及按通知還款。應收附屬公司款項之減值撥備變動如下：

	公司	
	2009	2008
	港元	港元
於一月一日	(11,432,623)	(11,345,447)
應收附屬公司款項之減值撥備	(77,169)	(87,176)
應收附屬公司款項之減值撥備撥回	517,131	—
於十二月三十一日	(10,992,661)	(11,432,623)

十、 可供出售財務資產

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	67,950,541	99,376,310	101,792	205,110
添置	—	29,308,489	—	—
重估盈利／(虧損)淨額計入／(支銷)至權益	711,354	(60,734,258)	77,560	(103,318)
於十二月三十一日	68,661,895	67,950,541	179,352	101,792
分類為：				
非流動資產	56,701,895	67,950,541	179,352	101,792
流動資產(註d)	11,960,000	—	—	–
	68,661,895	67,950,541	179,352	101,792
可供出售財務資產包括如下：				
於香港上市之股權證券(註a)	31,026,380	23,543,972	179,352	101,792
於海外上市之股權證券(註b)	13,675,515	27,406,569	—	—
非上市股權證券(註c)	12,000,000	8,000,000	—	—
貸款予一間承受投資公司(註d)	11,960,000	9,000,000	—	—
	68,661,895	67,950,541	179,352	101,792

註：

(a) 於香港上市之股權證券主要代表於香港聯合交易所有限公司主板上市之證券，包括跨行業企業集團並亦從事物業發展以及公用業務。

(b) 於海外上市之股權證券代表於倫敦證券交易所另類投資市場上市之權益投資，從事中國創業投資。而另一於紐約證券交易所上市之股權投資，則於中國從事能源替代燃料業務。

(c) 非上市股權證券為持有長江流域創業有限公司及長江流域創業II有限公司(「長江流域集團」)之百分之十二之權益。長江流域集團主要持有分別於香港及倫敦上市之證券投資以及投資於中國從事集成電路、生物科技產品、中藥產品、製造環保產品及無線電監測及測量等公司。

(d) 此代表一筆貸款予長江流域創業II有限公司。其金額無抵押，免息及被指定作可供出售財務資產。其金額須於二零一零年償還。

十一、 可供出售物業

本集團在可供出售物業之權益，按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	2009	2008
	港元	港元
租賃土地	12,182,965	13,364,659
發展開支	84,245,095	88,425,195
	96,428,060	101,789,854
位於香港：		
租賃年期五十年以上	22,668,456	22,679,081
租賃年期為十至五十年之間	73,759,604	79,110,773
	96,428,060	101,789,854

註：

本年內，可供出售物業內租賃土地攤銷為港幣320,605元(二零零八年：港幣342,684元)已於綜合收益表支銷。

十二、 應收賬款及預付款項

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
業務應收賬款，全數獲得履行	969,281	631,115	—	—
預付款項與按金	19,978,558	22,614,590	1,476,903	1,727,183
	20,947,839	23,245,705	1,476,903	1,727,183

業務應收賬款為租金及管理費應收款。銷售均以記賬方式進行，集團一般並無給予賒數期於業務應收賬款。

於二零零九年十二月三十一日，業務應收賬款並無減值撥備(二零零八年：港幣零元)。

十二、 應收賬款及預付款項(續)

於二零零九年十二月三十一日，本集團之業務應收賬款之賬齡及到期日分析如下：

	集團	
	2009	2008
	港元	港元
即期	435,980	407,764
三十一至六十日	121,587	129,048
六十一至九十日	1,086	15,750
超過九十日	410,628	78,553
	969,281	631,115

預付款項及按金為水電按金、本集團投資物業之裝修工程預付款及其他預付款項及按金。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，應收賬款及預付款項之賬面值約為其公允值。

包括於業務應收賬款及按金中以本公司功能貨幣以外之其他貨幣作為面值的金額如下：

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
美元	9,360,334	9,974,139	—	—

十三、 現金及現金等價物

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
銀行結存及現金	55,515,761	28,922,145	37,074,477	2,833,568
有限制銀行存款(註)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
	56,515,761	29,922,145	38,074,477	3,833,568

註：

若干有限制銀行存款已抵押予財務機構，作為本公司獲得透支信貸之擔保港幣990,000元(二零零八年：港幣990,000元)。該財務機構為本公司之一間關連公司。

包括於銀行結存及現金中，以公司功能貨幣以外之貨幣作面值之金額如下：

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
美元	4,987,297	12,459,489	—	—

十四、 應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
業務應付賬款	4,913,071	5,319,344	2,724,595	1,536,775
其他應付賬款	11,534,874	11,564,734	3,100,552	2,995,483
應計費用	11,046,968	14,541,697	4,208,655	3,476,999
	27,494,913	31,425,775	10,033,802	8,009,257

於二零零九年十二月三十一日，集團之業務應付賬款之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
即期	3,100,168	4,256,662	981,099	551,868
三十一至六十日	83,754	213,206	82,977	210,871
六十一至九十日	—	41,004	—	41,004
超過九十日	1,729,149	808,472	1,660,519	733,032
	4,913,071	5,319,344	2,724,595	1,536,775

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，應付賬款及應計費用之賬面值約為其公允值。

包括於業務應付賬款，其他應付賬款及應計費用中以公司功能貨幣以外之其他貨幣作為面值的金額如下：

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
美元	5,382,242	8,381,587	—	—

十五、 衍生金融工具

	集團	
	2009	2008
	港元	港元
衍生財務負債		
利率掉期－現金流量對沖	–	1,778,611

於二零零八年十二月三十一日，未償還利率掉期合約之估計的本金金額為港幣139,316,000元。

於二零零八年十二月三十一日，固定年利率為4.11%而浮動息率則為一個月倫敦銀行同業拆息加150基點。於二零零八年十二月三十一日，利率掉期合約虧損於對沖儲備(附註二十)中確認，並當利息掉期於二零零九年到期時，於綜合收益表轉回。

十六、 短期銀行貸款及銀行透支－有抵押

於結算日之實際利息年率如下：

	集團	
	2009	2008
短期銀行貸款	1.25%	0.9%至2.25%
銀行透支	–	5.25%

本集團的短期銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	集團	
	2009	2008
	港元	港元
一個月或少於一個月	–	31,000,000
一至三個月	200,000,000	200,000,000
	200,000,000	231,000,000

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，短期銀行貸款及銀行透支之賬面值約為其公允值。

本集團之短期銀行貸款及銀行透支以若干投資物業(附註七)及其物業租金收益作抵押。全部短期銀行貸款及銀行透支均以港元作面值。

十七、 長期銀行貸款－有抵押

	集團	
	2009	2008
	港元	港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款	136,868,013	138,554,328
列為流動負債之一年內應還額	(1,858,710)	(1,858,710)
	135,009,303	136,695,618

本集團之長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	集團	
	2009	2008
	港元	港元
－一年內	1,858,710	1,858,710
－第二年內	1,858,710	1,858,710
－第三至五年內(包括首尾兩年)	133,150,593	134,836,908
	136,868,013	138,554,328

於結算日之實際利息年率如下：

	集團	
	2009	2008
美元銀行貸款	1.74%	2.93%

本集團的長期銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	集團	
	2009	2008
	港元	港元
一年或少於一年	136,868,013	138,554,328

十七、 長期銀行貸款－有抵押(續)

長期銀行貸款之賬面金額及公允值如下：

	賬面金額		公允值	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
長期銀行貸款	136,868,013	138,554,328	137,457,044	139,315,753

由於貼現的影響不大，長期銀行貸款之即期部份的公允值與其賬面值貼近。公允值根據現金流量以貸款年率1.74%(二零零八年：2.93%)的比率貼現計算。

長期銀行貸款賬面金額以下列貨幣為面額：

	集團	
	2009	2008
	港元	港元
美元	136,868,013	138,554,328

本集團之長期銀行貸款是以樓房(附註六)、若干投資物業(附註七)及其物業租金收益作抵押。

十八、 遞延所得稅項負債

當遞延所得稅有關同一財政機關，而當期稅項資產與當期稅項負債之抵銷為法定可執行之權利，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
遞延所得稅項負債				
－將多於十二個月後償還	361,750,712	298,772,722	22,025,075	23,857,666

集團及公司遞延所得稅項負債淨額之變動如下：

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	298,772,722	433,097,745	23,857,666	31,384,853
遞延所得稅在收益表支銷／(撥回)(附註二十五)	62,977,990	(134,325,023)	(1,832,591)	(7,527,187)
於十二月三十一日	361,750,712	298,772,722	22,025,075	23,857,666

十八、 遞延所得稅項負債(續)

截至二零零九年十二月三十一日，本公司及其香港附屬公司有未確認之稅務虧損港幣13,400,000元(二零零八年：港幣13,100,000元)，結轉抵銷未來應課稅收入，此稅務虧損並無期限。

年內遞延所得稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

集團

遞延所得稅項資產	稅務虧損		加速會計折舊		總計	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於一月一日	169,276,549	163,985,782	17,236	23,191	169,293,785	164,008,973
於綜合收益表撥回／(支銷)	4,070,794	5,290,767	(4,630)	(5,955)	4,066,164	5,284,812
於十二月三十一日	173,347,343	169,276,549	12,606	17,236	173,359,949	169,293,785

遞延所得稅項負債	投資物業重估		加速稅項折舊		總計	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於一月一日	(266,048,710)	(398,458,056)	(202,017,797)	(198,648,662)	(468,066,507)	(597,106,718)
於綜合收益表撥回／(支銷)						
－出售投資物業時轉回	10,453,342	–	–	–	10,453,342	–
－暫時性差異的產生及轉回	(70,533,064)	132,409,346	(6,964,432)	(3,369,135)	(77,497,496)	129,040,211
於十二月三十一日	(326,128,432)	(266,048,710)	(208,982,229)	(202,017,797)	(535,110,661)	(468,066,507)

公司

遞延所得稅項(負債)／資產	投資物業重估		加速稅項折舊		稅務虧損		總計	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於一月一日	(30,772,655)	(36,435,165)	(418,728)	(271,588)	7,333,717	5,321,900	(23,857,666)	(31,384,853)
於收益表(支銷)／撥回	(1,785,440)	5,662,510	(877,017)	(147,140)	4,495,048	2,011,817	1,832,591	7,527,187
於十二月三十一日	(32,558,095)	(30,772,655)	(1,295,745)	(418,728)	11,828,765	7,333,717	(22,025,075)	(23,857,666)

十九、 股本

	2009	2008
	港元	港元
法定股本：		
400,000,000股普通股每股面值港幣一元	400,000,000	400,000,000
發行及繳足股本：		
287,669,676股普通股每股面值港幣一元	287,669,676	287,669,676

二十、 儲備

集團

	股份溢價	投資重估儲備	對沖儲備	滙兑儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零九年一月一日	129,651,602	8,554,296	(1,778,611)	7,161,918	1,915,723,168	2,059,312,373
可供出售財務資產						
公允值淨盈利	–	566,560	–	–	–	566,560
可供出售財務資產之						
減值損失轉至收益表	–	13,632,972	–	–	–	13,632,972
現金流量對沖到期時轉回	–	–	1,778,611	–	–	1,778,611
貨幣換算差額	–	–	–	4	–	4
本公司權益持有人						
應佔溢利	–	–	–	–	323,071,807	323,071,807
全面收益總額	–	14,199,532	1,778,611	4	323,071,807	339,049,954
已付股息						
二零零八年度末期股息	–	–	–	–	(14,383,484)	(14,383,484)
二零零九年度中期股息	–	–	–	–	(8,630,090)	(8,630,090)
二零零九年度特別股息	–	–	–	–	(8,630,090)	(8,630,090)
於二零零九年十二月三十一日	129,651,602	22,753,828	–	7,161,922	2,207,151,311	2,366,718,663
代表：						
儲備	129,651,602	22,753,828	–	7,161,922	2,158,247,466	2,317,814,818
二零零九年度擬派末期股息（附註二十七）	–	–	–	–	20,136,877	20,136,877
二零零九年度擬派特別股息（附註二十七）	–	–	–	–	28,766,968	28,766,968
	129,651,602	22,753,828	–	7,161,922	2,207,151,311	2,366,718,663

二十、 儲備(續)

集團(續)

	股份溢價	投資重估儲備	對沖儲備	滙兑儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零八年一月一日	129,651,602	60,885,201	–	7,160,245	2,409,337,364	2,607,034,412
可供出售財務資產						
公允值淨虧損	–	(59,525,716)	–	–	–	(59,525,716)
可供出售財務資產						
減值虧損轉至收益表	–	7,194,811	–	–	–	7,194,811
現金流量對沖	–	–	(1,778,611)	–	–	(1,778,611)
貨幣換算差額	–	–	–	1,673	–	1,673
本公司權益持有人						
應佔虧損	–	–	–	–	(410,189,990)	(410,189,990)
全面(虧損)/收益總額	–	(52,330,905)	(1,778,611)	1,673	(410,189,990)	(464,297,833)
已付股息						
二零零七年度末期股息	–	–	–	–	(31,643,664)	(31,643,664)
二零零七年度特別股息	–	–	–	–	(28,766,968)	(28,766,968)
二零零八年度中期股息	–	–	–	–	(23,013,574)	(23,013,574)
於二零零八年十二月三十一日	129,651,602	8,554,296	(1,778,611)	7,161,918	1,915,723,168	2,059,312,373
代表:						
儲備	129,651,602	8,554,296	(1,778,611)	7,161,918	1,901,339,684	2,044,928,889
二零零八年度擬派末期股息(附註二十七)	–	–	–	–	14,383,484	14,383,484
	129,651,602	8,554,296	(1,778,611)	7,161,918	1,915,723,168	2,059,312,373

二十、 儲備(續)

公司

	股份溢價	投資重估儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元
於二零零九年一月一日	129,651,602	89,143	741,021,987	870,762,732
可供出售財務資產公允值盈利	—	77,560	—	77,560
本年度溢利	—	—	70,646,327	70,646,327
全面收益總額	—	77,560	70,646,327	70,723,887
已付股息				
二零零八年度末期股息	—	—	(14,383,484)	(14,383,484)
二零零九年度中期股息	—	—	(8,630,090)	(8,630,090)
二零零九年度特別股息	—	—	(8,630,090)	(8,630,090)
於二零零九年十二月三十一日	129,651,602	166,703	780,024,650	909,842,955
代表：				
儲備	129,651,602	166,703	731,120,805	860,939,110
二零零九年度擬派末期股息（附註二十七）	—	—	20,136,877	20,136,877
二零零九年度擬派特別股息（附註二十七）	—	—	28,766,968	28,766,968
	129,651,602	166,703	780,024,650	909,842,955
於二零零八年一月一日	129,651,602	192,461	785,061,579	914,905,642
可供出售財務資產公允值虧損	—	(103,318)	—	(103,318)
本年度溢利	—	—	39,384,614	39,384,614
全面(虧損)／收益總額	—	(103,318)	39,384,614	39,281,296
已付股息				
二零零七年度末期股息	—	—	(31,643,664)	(31,643,664)
二零零七年度特別股息	—	—	(28,766,968)	(28,766,968)
二零零八年度中期股息	—	—	(23,013,574)	(23,013,574)
於二零零八年十二月三十一日	129,651,602	89,143	741,021,987	870,762,732
代表：				
儲備	129,651,602	89,143	726,638,503	856,379,248
二零零八年度擬派末期股息（附註二十七）	—	—	14,383,484	14,383,484
	129,651,602	89,143	741,021,987	870,762,732

二十一、成本及費用

	2009	2008
	港元	港元
租賃土地攤銷	2,647,795	2,669,874
核數師酬金	1,982,975	2,004,061
銷售物業成本	5,394,339	—
折舊	10,276,707	9,289,973
開支，有關		
—投資物業	37,887,941	34,027,790
—可供出售物業	4,421,446	5,579,249
—物業有關服務	7,313,611	7,690,309
—物業、機器及設備	3,375,590	712,447
支付辦事處營業租約租金予		
—關連公司	2,626,158	1,409,086
—第三者	—	1,059,767
僱員成本(附註二十三)	50,089,389	51,694,588
其他	21,321,858	20,527,513
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	147,337,809	136,664,657

二十二、其他收益及盈利淨額

	2009	2008
	港元	港元
可供出售財務資產之股息收益		
—上市	1,201,450	1,035,466
—非上市	—	10,593,330
出售投資物業盈利	43,920,842	8,850,535
出售投資物業獲得之津貼	5,525,100	—
出售物業、機器及設備(虧損)／盈利淨額	(1,786,491)	721,579
可供出售財務資產減值虧損	(13,632,972)	(7,543,527)
	35,227,929	13,657,383

二十三、 僱員成本(包括董事酬金)

	2009	2008
	港元	港元
薪金	32,199,604	31,594,451
房屋及其他津貼、實物利益	12,384,685	13,753,531
花紅	4,650,653	4,777,602
退休福利成本	854,447	1,569,004
	50,089,389	51,694,588

(a) 董事酬金

於本年度付予本公司董事之酬金總額分析如下:

	2009	2008
	港元	港元
袍金	619,000	629,500
薪金	10,130,367	10,231,180
房屋及其他津貼、實物利益	10,823,485	12,400,331
花紅	2,489,850	2,489,841
退休福利成本	123,866	125,614
	24,186,568	25,876,466

截至二零零九年十二月三十一日止年度,每位董事之酬金呈列如下:

董事名稱	袍金	薪金	房屋及其他津貼、實物利益	花紅	退休福利成本	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉	19,000	3,819,960	9,364,285	1,591,650	12,000	14,806,895
馬清鏗	15,000	–	–	–	–	15,000
馬清權	15,000	653,160	–	108,860	12,000	789,020
馬清秀	15,000	1,511,160	–	251,860	12,000	1,790,020
馬清雯	15,000	1,362,876	–	216,740	12,000	1,606,616
馬清強	15,000	1,482,771	–	104,000	63,866	1,665,637
馬清揚	15,000	1,300,440	1,459,200	216,740	12,000	3,003,380
張永銳	127,500	–	–	–	–	127,500
周國勳	127,500	–	–	–	–	127,500
陳樹貴	127,500	–	–	–	–	127,500
黃興國	127,500	–	–	–	–	127,500
	619,000	10,130,367	10,823,485	2,489,850	123,866	24,186,568

二十三、 僱員成本(包括董事酬金)(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度，每位董事之酬金呈列如下：

董事名稱	袍金	薪金	房屋及其他津貼、實物利益	花紅	退休福利成本	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉	19,000	3,773,560	10,941,131	1,591,650	12,000	16,337,341
馬清鏗	15,000	—	—	—	—	15,000
馬清權	15,000	645,210	—	108,860	12,000	781,070
馬清秀	15,000	1,492,810	—	251,860	12,000	1,771,670
馬清雯	25,500	1,284,640	—	216,740	12,000	1,538,880
馬清強	15,000	1,750,320	—	103,991	65,614	1,934,925
馬清揚	15,000	1,284,640	1,459,200	216,740	12,000	2,987,580
張永鋭	127,500	—	—	—	—	127,500
周國勳	127,500	—	—	—	—	127,500
陳樹貴	127,500	—	—	—	—	127,500
黃興國	127,500	—	—	—	—	127,500
	629,500	10,231,180	12,400,331	2,489,841	125,614	25,876,466

本集團於本年度支付予非執行董事之袍金為港幣510,000元(二零零八年：港幣510,000元)。

上表包括本集團五名最高薪酬人員其中四名(二零零八年：四名)。

(b) 五名最高薪酬人員

本集團於本年度五名最高薪酬人員，其中四名(二零零八年：四名)為董事，其酬金已反映於上述分析。年內，其餘一名(二零零八年：一名)人員之應付酬金如下：

	2009	2008
	港元	港元
薪金	3,236,280	3,187,830
房屋及其他津貼、實物利益	960,000	752,000
花紅	539,380	539,380
退休福利成本	12,000	12,000
	4,747,660	4,491,210

本集團於本年內並無給予董事或五名最高薪酬人員任何酬金促使加入集團或作為加入集團時之誘因，或作為賠償職務損失。於本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

二十三、 僱員成本(包括董事酬金)(續)

(c) 主要管理層酬金

主要管理層酬金包括於上述附註(a)及(b)所披露向公司董事、最高薪酬僱員及一名高層管理成員所支付之款項，列載如下：

	2009	2008
	港元	港元
袍金	109,000	119,500
薪金	14,187,023	14,379,787
房屋及其他津貼、實物利益	11,783,485	13,152,331
花紅	3,165,631	3,029,221
退休福利成本	135,866	137,614
	29,381,005	30,818,453

二十四、 財務收益及成本

	2009	2008
	港元	港元
財務收益		
銀行利息收益	113,436	788,697
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息費用	(9,913,826)	(14,223,093)
財務成本淨額	(9,800,390)	(13,434,396)

二十五、 所得稅(費用)／撥回

香港利得稅準備按本年度內估計應課稅溢利依稅率百分之十六點五(二零零八年：百分之十六點五)計算。估計海外附屬公司在本年度內無應課稅溢利，故無須提撥海外稅務準備(二零零八年：港幣零元)。

綜合收益表內之所得稅(支銷)／撥回金額如下：

	2009	2008
	港元	港元
當期所得稅		
－當年撥備	(8,989,213)	(27,828,213)
－上年度(不足)／超額撥備	(9,414)	297,576
	(8,998,627)	(27,530,637)
遞延所得稅(附註十八)	(62,977,990)	134,325,023
	(71,976,617)	106,794,386

本集團之除所得稅前溢利／(虧損)之稅項與採用香港(即本公司經營地)稅率，而計算出之理論值之間存有差異，其差額詳列如下：

	2009	2008
	港元	港元
除所得稅前溢利／(虧損)	438,758,479	(522,944,080)
按稅率16.5%(二零零八年：16.5%)計算	(72,395,149)	86,285,773
稅率改變之影響	－	23,262,727
無須課稅之收入	19,922,249	2,225,595
不可扣稅之支出	(3,557,052)	(3,881,497)
由稅務虧損及其他暫時差異引致之遞延稅項不確認部份	(37,601,732)	(39,610,391)
確認過往不確認之稅務虧損及其他暫時差異	－	297,137
其他國家不同稅率之影響	21,664,481	37,917,466
上年度(不足)／超額撥備	(9,414)	297,576
所得稅(費用)／撥回	(71,976,617)	106,794,386

二十六、本公司權益持有人應佔溢利

列入本公司財務報表內之權益持有人應佔溢利為溢利港幣70,646,327元(二零零八年：港幣39,384,614元)。

二十七、股息

	2009	2008
	港元	港元
已派中期股息每股普通股港幣三仙 (二零零八年：港幣八仙)	8,630,090	23,013,574
已派特別股息每股普通股港幣三仙 (二零零八年：港幣零仙)	8,630,090	—
擬派末期股息每股普通股港幣七仙 (二零零八年：港幣五仙)	20,136,877	14,383,484
擬派特別股息每股普通股港幣十仙 (二零零八年：港幣零仙)	28,766,968	—
	66,164,025	37,397,058

於二零一零年三月二十九日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣七仙及特別股息每股普通股港幣十仙。此等擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟當獲得股東批准後，將於截至二零一零年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

二十八、每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本年度本公司之權益持有人應佔溢利港幣323,071,807元(二零零八年：虧損港幣410,189,990元)及已發行普通股287,669,676(二零零八年：287,669,676)股計算。

由於二零零九年及二零零八年十二月三十一日並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)等同每股基本盈利／(虧損)。

二十九、 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利／(虧損)與由營運而產生之現金流入淨額對賬表

	2009	2008
	港元	港元
除所得稅前溢利／(虧損)	438,758,479	(522,944,080)
財務收益	(113,436)	(788,697)
財務成本	9,913,826	14,223,093
折舊	10,276,707	9,289,973
租賃土地攤銷	2,647,795	2,669,874
投資物業公允值(盈利)／虧損	(366,928,095)	577,372,730
出售投資物業盈利	(43,920,842)	(8,850,535)
出售投資物業獲得之津貼	(5,525,100)	—
出售物業、機器及設備虧損／(盈利)淨額	1,786,491	(721,579)
可供出售財產資產減值損失	13,632,972	7,543,527
股息收益	(1,201,450)	(11,628,796)
營運資金變動前之經營溢利	59,327,347	66,165,510
可供出售物業減少	5,041,189	—
應收賬款及預付款項減少／(增加)	2,470,262	(2,465,651)
租金及其他訂金減少	(4,870,464)	(13,366,335)
應付賬款及應計費用減少	(3,606,680)	(2,148,471)
由營運而產生之現金流入淨額	58,361,654	48,185,053

(b) 主要非現金交易

於二零零八年，本集團之一間承受投資公司派發其中一項上市證券投資予其股東作為實物股息。本集團收到該上市證券之公允值金額為港幣5,917,489元。

三十、 財務擔保

於二零零九年十二月三十一日，本公司為附屬公司取得信貸融資而向銀行作出之擔保為港幣200,000,000元(二零零八年：港幣232,492,000元)。

三十一、承擔

(a) 資本承擔

本集團於二零零九年十二月三十一日之資本承擔如下：

	集團	
	2009	2008
	港元	港元
已訂合約但未撥備		
一發展中物業	42,000	1,842,000
一投資物業	24,585,000	3,668,000
一機器及設備	12,020,000	5,037,000
	36,647,000	10,547,000

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本公司並無任何資本承擔。

(b) 經營租約承擔

於二零零九年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	集團及公司	
	2009	2008
	港元	港元
土地樓房		
第一年內	2,292,000	2,074,000
第二至第五年內	133,000	2,161,000
	2,425,000	4,235,000

三十二、主要附屬公司

於二零零九年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司如下，董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。Montgomery Lands, Incorporated、Central Financial Management Company Inc、MLI Business Management, Inc及Central Financial Management of Montana LLC，此等公司均於美國註冊及經營，其他所有下列附屬公司皆在香港註冊及經營。

名稱	持有發行股本百分率 本公司直接持有 2009	2008	附屬公司持有 2009	2008	普通股股本 股份數量	每股面值	業務性質
保利登有限公司	100	100	–	–	10,000	港幣一元	e
寶源通有限公司	100	100	–	–	1,000	港幣一元	a, b
Central Financial Management Company Inc	–	–	100	100	10,000	一美元	d
Central Financial Management of Montana LLC	–	–	100	100	N/A	N/A	f
致豪置業有限公司	100	100	–	–	100	港幣一百元	a, g
致寧置業有限公司	100	100	–	–	421,290	港幣一元	e
Etrema Company Limited	100	100	–	–	1,000	港幣一元	a
金海洋有限公司	100	100	–	–	531,510	港幣一元	a
錦長置業有限公司	75	75	–	–	1,200,000	港幣一元	a
錦中實業有限公司	100	100	–	–	1,149,430	港幣一元	a, g
錦恒有限公司	95	95	–	–	5,000	港幣一百元	a
錦耀有限公司	100	100	–	–	73,000	港幣一元	a
營坊有限公司	100	100	–	–	2	港幣一元	h
MLI Business Management, Inc	–	–	100	100	1,000	一美元	i
大億利企業有限公司	100	100	–	–	1,190,840	港幣一元	a, e, g
Montgomery Lands, Incorporated	–	–	100	100	20,000	一美元	a
安亞企業有限公司	65	65	–	–	100,000	港幣一元	a
Pentacontinental Land Investment Company Limited	53.6	53.6	–	–	2,000,000	港幣一元	a, e
Satvision Limited	100	100	–	–	1,000	港幣一元	a
大豐置業有限公司	65	65	–	–	1,400,000	港幣一元	a, e
大地財務有限公司	100	100	–	–	100,000	港幣一元	c
大生凍房倉庫有限公司	58	58	–	–	5,600,000	港幣一元	e
大生地產代理有限公司	100	100	–	–	100,000	港幣一元	d, e
大生(早禾居)有限公司	–	–	100	100	100	港幣一元	d
TSE (Kam Yuen Mansion) Limited	–	–	100	100	1,000	港幣一元	d
大生建築工程有限公司	100	100	–	–	2	港幣一元	a
百誠實業有限公司	100	100	–	–	2	港幣一元	e
興國投資有限公司	100	100	–	–	2	港幣一元	f

主要業務：

a＝物業租賃
b＝物業發展
c＝財務
d＝房地產管理及代理
e＝投資控股
f＝汽車租賃
g＝物業銷售
h＝物業分租
i＝管理服務

於二零零九年十二月三十一日集團之主要物業表

A、 投資物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積（平方米）	集團權益	年期類別
香港					
新界青衣長輝路2至10號大生貨櫃倉庫中心	青衣市地段56號	貨倉	118,025	100.0%	中期
香港仔香葉道43號風行工業大廈	香港仔內地段353號	工業	11,766	100.0%	長期
香港仔黃竹坑道12號香華工業大廈（部份單位）	香港仔內地段340號	工業	6,947	95.0%	長期
九龍新蒲崗七寶街3號振發工廠大廈（部份單位）	九龍內地段4438號及4439號	工業	996	65.0%	中期
九龍觀塘鴻圖道50號寶冠大廈（部份單位）	觀塘內地段284號	工業	699	65.0%	中期
香港半山舊山頂道3號錦園大廈（部份單位）	內地段646號A及B段	住宅	2,944	75.0%	長期
赤柱大街92號海天別墅（部份單位）	赤柱內地段8號	住宅	319	100.0%	長期
九龍彌敦道186號及190號銓利大廈	九龍內地段9735號及8631號七十份之二	商住	1,078	100.0%	中期
香港北角英皇道294號至304號五洲大廈（部份單位）	內地段7185號之餘段	商住	1,078	53.6%	長期
新界葵涌勝芳街31號勝華大廈（部份單位）	葵涌市地段232號	商業	607	100.0%	中期
香港銅鑼灣道176號至178號建華大廈（部份單位）	內地段3578號3579號及3581號	商業	590	100.0%	長期
香港西環干諾道西165號至166號偉景閣（部份單位）	海地段342號及343號	商業	585	100.0%	長期
新界葵涌石蔭路21號錦華大廈（部份單位）	葵涌市地段171號	商業	262	95.0%	中期
新界西貢早禾坑早禾居（部份單位）	丈量約份第252號地段314號	商住	4,623	100.0%	中期
港島白加道1號	郊區建屋地段810號	住宅	1,352	100.0%	中期
海外					
美國三藩市萬金來街456號 Montgomery Plaza	—	商業	15,638^	100.0%	永久

B、 自營物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積（平方米）	集團權益	年期類別
香港					
香港山頂施勳道20號及22號（部份）	郊區建屋地段1137號	董事住宅	1,282	100.0%	中期

C、 發展中物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積（平方米）	集團權益	預期峻工
香港					
香港山頂施勳道20號及22號（部份）	郊區建屋地段1137號	住宅	623	100.0%	計劃中

D、 供租賃／轉售之物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積（平方米）	集團權益	預期峻工
香港					
新界西貢早禾坑早禾居（部份單位）	丈量約份第252號地段314號	住宅	3,838	100.0%	現存
香港上環皇后大道西77號至91號上環大生商業大廈（部份單位）	內地段3752號至3758號	商業	5,860	100.0%	現存
新界葵涌石蔭路21號錦華大廈（部份單位）	葵涌市地段171號	商業	1,724	100.0%	現存

^ 可租賃面積

	2005	2006	2007	2008	2009
業績 **(港幣千元)**					
應佔溢利/(虧損):					
一權益持有人	266,522	308,570	757,316	(410,190)	323,072
一少數股東權益	9,633	8,462	17,511	(5,960)	43,710
	276,155	317,032	774,827	(416,150)	366,782
每股盈利/(虧損)	港幣0.93元	港幣1.07元	港幣2.63元	港幣(1.43)元	港幣1.12元
資產及負債 **(港幣千元)**					
總資產	2,751,816	2,870,619	3,944,831	3,199,689	3,521,389
總負債	(797,183)	(613,601)	(953,245)	(765,895)	(780,547)
權益總額	1,954,633	2,257,018	2,991,586	2,433,794	2,740,842