

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 127)

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零九年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零零八年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
收入	3	2,151,319	1,264,925
銷售成本		(1,220,382)	(279,811)
毛利		930,937	985,114
其他收入	5	54,555	38,950
投資收入淨額	6	761,155	3,995,971
行政開支		(204,870)	(224,083)
其他開支	7	(6,994)	(5,260)
出售物業及其他固定資產之收益		377	102
出售投資物業之虧損		(610)	(2,721)
投資物業之公平值變動		8,564,301	(7,467,668)
財務費用	9	(105,485)	(283,171)
其他收益及虧損淨額	10	84,387	10,168
攤佔聯營公司業績		122,630	(8,388)
除稅前溢利 (虧損)		10,200,383	(2,960,986)
所得稅 (開支) 撥回	11	(1,528,111)	1,506,728
本年度來自持續經營業務溢利 (虧損)		8,672,272	(1,454,258)
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務虧損	12	-	(1,950)
本年度溢利 (虧損)	8	8,672,272	(1,456,208)

綜合全面收益報表 (續)
截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他全面收益 (支出)			
待售金融資產之公平值變動		43,925	(4,528,837)
由於出售待售金融資產重新分類		-	(3,661,186)
境外業務所產生之匯兌差額		7,075	212,215
出售境外業務之匯兌差額		-	(9,761)
由於物業、廠房及設備之重估		-	704
攤佔聯營公司其他全面收益		27,458	12,749
本年度之其他全面收益 (支出) (除稅後)		<u>78,458</u>	<u>(7,974,116)</u>
本年度全面收益 (支出) 總額		<u>8,750,730</u>	<u>(9,430,324)</u>
應佔本年度溢利 (虧損):			
母公司之股本權益持有人		8,648,727	(1,494,376)
非控股權益		23,545	38,168
		<u>8,672,272</u>	<u>(1,456,208)</u>
應佔本年度全面收益 (支出) 總額:			
母公司之股本權益持有人		8,710,014	(9,452,631)
非控股權益		40,716	22,307
		<u>8,750,730</u>	<u>(9,430,324)</u>
每股盈利 (虧損) (港元)			
來自持續及已終止經營業務	14		
- 基本及攤薄		<u>4.34</u>	<u>(0.67)</u>
來自持續經營業務			
- 基本及攤薄		<u>4.34</u>	<u>(0.67)</u>

綜合財務狀況報表
於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
投資物業		40,708,482	30,302,580
物業及其他固定資產		90,045	104,739
發展中物業		-	86,496
預付租賃款項		328,181	1,536,953
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		7,150	10,010
商譽		6,941	8,310
聯營公司權益		1,018,346	869,727
墊付聯營公司款項		1,931,121	1,784,457
共同控制機構權益		-	-
待售投資		1,787,348	468,127
墊付接受投資公司款項		328,478	332,501
應收貸款－一年後到期		240	60,129
遞延稅項資產		70,905	96,690
墊付一名非控股股東款項		14,580	14,580
抵押存款		27,840	99,599
		46,319,657	35,774,898
流動資產			
物業存貨		4,563,177	4,945,495
持作買賣之投資		643,954	-
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		728,238	-
應收貸款－一年內到期		59,889	117
化妝品存貨		2,993	3,426
應收賬項、按金及預付款項	15	371,742	223,439
應收證券交易賬項及存款		399,313	69,118
可收回稅款		659	414
抵押存款		1,088,845	378,483
定期存款、銀行結餘及現金		5,200,666	10,418,877
保管人所持銷售所得款項		35,950	63,272
		13,095,426	16,102,641
流動負債			
衍生金融工具		3,238	24,432
應付賬項及應計款項	16	503,723	323,026
應付證券交易賬項及保證金		65,162	62,702
按金及預先收取款項		657,412	391,298
稅項負債		84,271	118,360
借貸－一年內到期		3,714,963	3,163,925
撥備		16,054	16,054
財務擔保負債		76	-
		5,044,899	4,099,797
流動資產淨值		8,050,527	12,002,844
資產總額減流動負債		54,370,184	47,777,742

綜合財務狀況報表 (續)
於二零零九年十二月三十一日

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
母公司股本權益持有人的應佔股本權益		
股本	195,000	207,775
股份溢價	9,325	1,463,018
物業重估儲備	704	704
證券投資儲備	189,529	162,775
法定儲備	6,626	4,367
其他儲備	(7,681)	(7,945)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	133,824	121,049
匯兌儲備	380,795	346,526
保留溢利		
— 建議之股息	19,500	2,006,305
— 其他	35,205,605	27,846,334
	38,632,912	34,650,593
非控股權益	798,966	652,056
股本權益總額	39,431,878	35,302,649
非流動負債		
財務擔保負債	290	618
借貸—一年後到期	9,500,018	8,505,258
欠負聯營公司款項	11,859	9,271
欠負非控股股東款項	80,098	77,565
遞延稅項負債	5,346,041	3,882,381
	14,938,306	12,475,093
	54,370,184	47,777,742

綜合財務報表附註
截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，香港財務報告準則為一個統稱，包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則及按照香港公司條例及上市規則之適用披露規定。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干金融資產、金融負債及投資物業除外。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

除下述者外，截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒布並對本集團於二零零九年一月一日開始之財政年度生效之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），本集團載於綜合財務報表所採納之新香港財務報告準則如下：

香港財務報告準則（修訂本） 香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號（修訂本）	2008 年頒布之香港財務報告準則之年度改進* 附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第 2 號（修訂本） 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	歸屬條件及取消 金融工具：披露—改進有關金融工具之披露
香港會計準則第 1 號（經修訂） 香港會計準則第 23 號（經修訂）	財務報表呈列 借貸成本
香港會計準則第 32 號及第 1 號（修訂本） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 9 號及香港會計準則第 39 號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任 嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 13 號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 15 號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 16 號	對沖海外業務之淨投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 18 號	來自客戶之資產轉讓

* 香港財務報告準則第 5 號之修訂本除外，該修訂本於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

於二零零八年，本集團已提早採納香港財務報告準則第 8 號「經營分類」。香港財務報告準則第 8 號取代香港會計準則第 14 號「分類報告」。該項新準則規定採納「管理法」，據此，分類資料之呈列基準與內部報告所用之呈列基準相同。採納該項新準則導致所呈列之可呈報分類數目增加。此外，分類之報告方式更符合向主要經營決策人提供之內部報告方式。

應用新香港財務報告準則導致下列轉變：

- a) 香港會計準則第 1 號（經修改）「財務報告呈列」改變組成整套財務報表各部分的題目。所有收支項目（包括直接於權益列賬之項目）必須以單一份報表（「全面收益報表」）或以兩份報表（分開之「收益表」及「全面收益報表」）呈列。就本集團之全年業績而言，截至二零零九年十二月三十一日止年度乃以單一份報表呈列。

- b) 香港會計準則第 27 號之修訂本「附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本」已撤銷區分收購前及收購後股息之要求。該項經修訂準則要求，於投資者收取股息之權利得以確立時，於損益中確認，來自附屬公司、共同控制實體或聯營公司之股息，而於接受投資公司之投資之賬面值將不會減損。而於下列情況下，該投資須予減值：(i)該投資於獨立財務報表中之賬面值超出接受投資公司資產淨值（包括相關商譽）於綜合財務報表中之賬面值；或(ii)股息超出附屬公司、共同控制實體或聯營公司於股息宣派期內之全面收入總額。此項新政策已由二零零九年一月一日起應用，根據該項修訂所載之過渡性條文毋須對過往期間進行重列。
- c) 香港會計準則第 40 號「投資物業」之修訂本（作為香港財務報告準則 2008 改進之一部分）及香港會計準則第 16 號「物業、廠房及設備」之修訂本修改了有關準則及本集團之會計政策，把興建中或發展中待日後作為投資用途之物業歸屬於香港會計準則第 40 號之範圍內，並當能夠可靠地計量時或於其建造完工後使用公平值模式入賬。會計政策之變動已自二零零九年一月一日起追溯性地應用。因應有關政策之改變，以往分別呈報為預付租賃款項及發展中物業（於二零零九年一月一日賬面值為 1,208,000,000 港元及 86,000,000 港元）之成都物業已重列為投資物業。該物業並無重估並將於其公平值能夠可靠地計量時或於其建造完工後按公平值列賬。
- d) 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）「金融工具：披露—改進有關金融工具之披露」提升本集團金融工具之公平值計量及流動資金風險之披露。本集團已引入三層公平值架構，按照可觀察市場數據計算之公平值計量程度將其分類。根據該修訂本所載的相關過渡條文，本集團並無提供相關擴大披露比較資料。
- e) 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 15 號「房地產建築協議」（「新詮釋」）更詳細地澄清確認有關物業銷售之收入之時間性和會計方法。過往，出售物業存貨或於發展項目落成前於任何預售安排中獲得之收入和溢利於具約束力之銷售協議執行時，或獲有關建築當局批出相關入伙准許證或滿意紙後確認（以較後者為準）。本集團考慮新詮釋時，採納一項會計政策變動，就物業銷售之收入按銷售協議完成時並參考執行法律轉讓契約或交樓予買家之時間性確認（以較早者為準）。會計政策之變動已追溯性地採納，然而，對二零零八年全年確認之收入和毛利並無重大影響，故此無需對本年度組成權益的任何部分之比較數字及期初結餘作出調整。

除上述者外，採納新香港財務報告準則並無對過往會計年度之綜合財務報表造成重大影響，故此本集團無需作出本年或過往會計年度之調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	2009年頒布之香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金支付之股份交易 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金需求 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

除上文所披露外，香港會計師公會亦於「香港財務報告準則之改進」頒布多項香港財務報告準則之修訂本。主要以免卻不相符及使字句更清楚為目標，除於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號外，其他修訂本於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，儘管每條準則擁有獨立過渡條文。

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

* 香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號。

香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」之應用可能影響收購日期為二零一零年一月一日或之後的業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」將影響本集團於附屬公司權益之擁有權變動（惟不會導致失去控制權）之會計處理，而有關變動將以權益交易入賬。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產分類及計量之新規定，將由二零一三年一月一日起生效，並可提早應用。根據香港財務報告準則第9號，現時納入香港會計準則第39號範圍之所有已確認金融資產將按攤銷成本或公平值計量。而(1)為收回合約現金流量而於業務模式中持有及(2)附有純粹為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務工具，一般按攤銷成本計量。所有其他債務工具必須按公平值計量，其收益或虧損於損益確認。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團之金融資產分類及計量。

香港會計準則第17號之修訂本「租約」（作為二零零九年香港財務報告準則之改進之一部分）將由二零一零年一月一日起刪除要求將租賃土地分類為經營租約並於綜合財務狀況報表列作預付租賃款項之特定指引。撤銷有關要求後，租賃土地之分類將視乎租賃資產擁有權附帶之風險及回報屬於出租人或承租人而定。應用香港會計準則第17號之修訂本或會影響本集團租賃土地之分類及計量方法。

本集團現正評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新香港財務報告準則對經營業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等新香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收入

收入指已收及應收之出售持作買賣之投資收入、出售持作出售物業收入、物業租金收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用、貸款融資利息收入以及扣除退貨後之化妝品銷售之總額。

於本年度列入「收入」內按淨額基準呈報出售之持作買賣投資虧損為 115,500,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：116,100,000 港元）。

4. 經營分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

本集團擁有七項可呈報分類：物業發展及買賣，零售物業租賃、非零售物業租賃、上市股本待售投資、上市持作買賣投資及財資產品、浮息及定息票據及非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於管理層用以作出決策之本集團營運資料。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	— 物業發展及買賣物業銷售
物業租賃	
— 零售	— 來自零售物業租賃
— 非零售	— 來自非零售物業租賃
上市證券	
— 股本待售投資	— 於待售投資之上市股本證券投資
— 持作買賣投資及財資產品	— 於持作買賣之上市證券投資、場外交易及結構性產品
浮息及定息票據	— 於待售投資之上市及非上市浮息及定息票據
非上市投資、投資控股及經紀服務	— 非上市證券投資、買賣及經紀服務

經營分類之會計政策與主要會計政策所述者相同。本集團以除去稅項開支及非控股權益後之溢利或虧損（但不包括主要非現金項目）為基準評估經營表現。主要非現金項目為投資物業之公平值變動連同其相關之遞延稅項開支。由於分類間之收入主要為就行政目的之租金收入，因此並無將分類間之收入入賬。

本集團用作釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式自二零零八年起維持不變。

本集團可呈報分類為策略業務單元，以營運不同活動。彼等受個別管理，此乃由於各業務擁有不同市場，且要求不同市場策略。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃以物業所在地為基準。

於本集團之收入及業績，並無主要客戶。

以下呈報經營分類資料：

綜合全面收益報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業租賃			上市證券		非上市			綜合
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元	非零售 千港元	股本待售 投資 千港元	持作買賣 投資及 財資產品 千港元	浮息及 定息 票據 千港元	投資、投資 控股及 經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	
收入以外之主要現金項目									
– 香港	-	-	-	-	3,760,743	-	-	-	3,760,743
– 其他國家	-	-	-	-	3,434,378	-	-	-	3,434,378
	-	-	-	-	7,195,121	-	-	-	7,195,121
收入									
來自外間客戶之收入									
– 香港	1,217,701	604,583	329,523	-	(72,513)	-	18,865	17,245	2,115,404
– 中國	-	41,313	37,637	-	-	-	-	-	78,950
– 其他國家	-	-	-	-	(43,035)	-	-	-	(43,035)
	1,217,701	645,896	367,160	-	(115,548)	-	18,865	17,245	2,151,319
來自扣除非控股權益後之外 間客戶收入	1,213,856	644,812	365,194	-	(115,548)	-	18,865	17,245	2,144,424
應佔聯營公司物業銷售	17,431	-	-	-	-	-	-	-	17,431
應佔聯營公司租金收入									
– 香港	-	1,153	22,674	-	-	-	-	-	23,827
– 中國	-	54,261	4,245	-	-	-	-	-	58,506
	1,231,287	700,226	392,113	-	(115,548)	-	18,865	17,245	2,244,188
業績									
分類業績									
– 香港	77,976	574,817	313,294	3,722	193,566	11,366	114,039	37,410	1,326,190
– 中國	-	32,095	32,888	-	-	-	4,982	-	69,965
– 其他國家	-	-	-	-	320,980	-	-	-	320,980
	77,976	606,912	346,182	3,722	514,546	11,366	119,021	37,410	1,717,135
其他收入，淨額	16,060								16,060
攤佔聯營公司業績									
– 應佔物業銷售	7,599	-	-	-	-	-	-	-	7,599
– 應佔租金收入總額									
– 香港	-	1,153	22,674	-	-	-	-	-	23,827
– 中國	-	54,261	4,245	-	-	-	-	-	58,506
– 應佔經營成本									
– 香港	-	(635)	(6,692)	-	-	-	-	-	(7,327)
– 中國	-	(32,757)	(2,563)	-	-	-	-	(46,711)	(82,031)
– 其他	-	-	-	-	-	-	162	(9,251)	(9,089)
非控股權益—已分攤	(2,009)	-	-	-	-	(5,565)	-	-	(7,574)
上市證券投資及 財資產品之財務費用	-	-	-	-	(13,671)	-	-	-	(13,671)
	99,626	628,934	363,846	3,722	500,875	5,801	119,183	(18,552)	1,703,435
出售投資物業之虧損	-	-	(610)	-	-	-	-	-	(610)
其他收益及虧損淨額									
– 就墊付一間聯營公司款項確認 之減值虧損	-	(488)	-	-	-	-	-	-	(488)
– 出售附屬公司之收益	-	-	48,951	-	3,998	-	-	102	53,051
	99,626	628,446	412,187	3,722	504,873	5,801	119,183	(18,450)	1,755,388
未分攤項目									
未分攤之其他收益及虧損淨額									35,124
未分攤之公司支出淨額									(201,335)
未分攤之財務費用									(91,814)
所得稅開支									(70,633)
非控股權益—未分攤									(9,406)
核心溢利（撇除主要非現金項目）									1,417,324
主要非現金項目									
– 投資物業之公平值變動 （包括攤佔聯營公司業績及非控股權益）									8,688,881
– 遞延稅項									(1,457,478)
母公司股本權益持有人應佔本年度溢利									8,648,727

綜合財務狀況報表
於二零零九年十二月三十一日

	物業租賃			上市證券			非上市		綜合 千港元
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元	非零售 千港元	股本待售 投資 千港元	持作買賣 投資及 財資產品 千港元	浮息及 定息 票據 千港元	投資、投 資控股及 經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	
資產									
分類資產									
— 香港	1,294,396	29,744,249	12,520,459	1,313,098	646,284	267,009	535,814	114,055	46,435,364
— 中國	5,596,973	703,550	855,537	-	-	-	-	-	7,156,060
— 其他國家	1,698,480	-	-	-	1,089,568	-	-	-	2,788,048
聯營公司權益									
— 香港	116,591	15,220	695,577	-	-	-	-	260	827,648
— 中國	26,964	148,542	15,192	-	-	-	-	-	190,698
墊付聯營公司款項									
— 香港	1,079,136	23,587	37,718	-	-	-	-	5,655	1,146,096
— 中國	699,290	77,780	7,955	-	-	-	-	-	785,025
可呈報分類資產	10,511,830	30,712,928	14,132,438	1,313,098	1,735,852	267,009	535,814	119,970	59,328,939
未分攤之公司資產									86,144
綜合總資產									59,415,083
負債									
分類負債									
— 香港	114,374	347,954	159,283	6	1,237,290	466	68,008	17,962	1,945,343
— 中國	506,796	16,690	13,538	-	-	-	-	-	537,024
— 其他國家	71	-	-	-	16	-	-	-	87
可呈報分類負債	621,241	364,644	172,821	6	1,237,306	466	68,008	17,962	2,482,454
未分攤之公司負債									17,500,751
綜合總負債									19,983,205
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	293,542	769,920	236,952	-	-	-	-	648	

其他重大項目

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類總額 千港元	未分攤之 調整 千港元	主要非 現金項目 之調整 千港元	綜合 全面收益報表 總額 千港元
利息收入	184,304	-	-	184,304
利息支出	(13,671)	(91,814)	-	(105,485)
利息收入(支出)淨額	170,633	(91,814)	-	78,819
折舊及攤銷	-	(22,927)	-	(22,927)
投資物業之公平值變動	-	-	8,564,301	8,564,301
攤佔聯營公司業績	(8,515)	-	131,145	122,630
所得稅開支	-	(70,633)	(1,457,478)	(1,528,111)
非控股權益	(7,574)	(9,406)	(6,565)	(23,545)

綜合全面收益報表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業租賃			上市證券			非上市 投資、 投資控股及 經紀服務	所有 其他 分類	綜合 千港元
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元	非零售 千港元	股本待售 投資 千港元	持作買賣 投資及 財資產品 千港元	浮息及 定息 票據 千港元			
持續經營業務									
收入以外之主要現金項目									
— 香港	-	-	-	6,888,426	160,604	-	-	-	7,049,030
— 其他國家	-	-	-	-	1,252,543	-	-	-	1,252,543
	-	-	-	6,888,426	1,413,147	-	-	-	8,301,573
收入									
來自外間客戶之收入									
— 香港	370,393	581,703	299,224	-	(13,237)	-	22,115	26,903	1,287,101
— 中國	-	43,877	36,774	-	-	-	-	-	80,651
— 其他國家	-	-	-	-	(102,827)	-	-	-	(102,827)
	370,393	625,580	335,998	-	(116,064)	-	22,115	26,903	1,264,925
來自扣除非控股權益後之外間客戶收入									
應佔聯營公司物業銷售	86,144	-	-	-	-	-	-	-	86,144
應佔聯營公司租金收入	-	2,313	18,625	-	-	-	-	-	20,938
— 香港	-	90,777	3,960	-	-	-	-	-	94,737
— 中國	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	397,992	717,692	356,558	-	(116,064)	-	22,115	26,903	1,405,196
業績									
分類業績									
— 香港	190,137	547,092	284,167	3,763,990	25,072	250	246,473	46,591	5,103,772
— 中國	-	36,091	31,999	-	-	-	4,753	-	72,843
— 其他國家	-	-	-	-	(102,066)	-	(73,660)	-	(175,726)
	190,137	583,183	316,166	3,763,990	(76,994)	250	177,566	46,591	5,000,889
攤佔聯營公司業績									
— 應佔物業銷售	36,832	-	-	-	-	-	-	-	36,832
— 應佔租金收入總額	-	2,313	18,625	-	-	-	-	-	20,938
— 香港	-	90,777	3,960	-	-	-	-	-	94,737
— 中國	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 應佔經營成本	-	(1,172)	(3,093)	-	-	-	-	-	(4,265)
— 香港	-	(40,849)	(3,488)	-	-	-	-	(39,588)	(83,925)
— 中國	-	-	-	-	-	-	2,791	(12,006)	(9,215)
— 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益—已分攤	(41,019)	-	-	-	-	-	-	-	(41,019)
上市證券投資及財資產品之財務費用									
	-	-	-	-	3,477	-	-	-	3,477
	185,950	634,252	332,170	3,763,990	(73,517)	250	180,357	(5,003)	5,018,449
出售投資物業之虧損									
	-	(1,300)	(1,421)	-	-	-	-	-	(2,721)
其他收益及虧損淨額									
— 就墊付一間聯營公司款項 確認之減值虧損	-	342	-	-	-	-	-	(5,814)	(5,472)
— 就一間聯營公司權益確認 之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	(653)	(653)
	185,950	633,294	330,749	3,763,990	(73,517)	250	180,357	(11,470)	5,009,603
未分攤項目									
未分攤之其他收益及虧損淨額									16,293
未分攤之公司支出淨額									(210,095)
未分攤之財務費用									(286,648)
所得稅開支									(75,536)
非控股權益—未分攤									(3,798)
									4,449,819
已終止經營業務									
母公司股本權益持有人應佔已終止經營業務之本年度虧損									(979)
核心溢利(撇除主要非現金項目)									4,448,840
主要非現金項目									
— 投資物業之公平值變動 (包括攤佔聯營公司業績及非控股權益)									(7,525,480)
— 遞延稅項									1,582,264
母公司股本權益持有人應佔本年度虧損									(1,494,376)

綜合財務狀況報表

於二零零八年十二月三十一日

	物業租賃			上市證券			非上市 投資、投資 控股及 經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元	非零售 千港元	股本待售 投資 千港元	持作買賣 投資及 財資產品 千港元	浮息及 定息 票據 千港元			
資產									
分類資產									
— 香港	2,274,073	19,406,122	17,845,771	-	330,021	221,813	490,545	103,282	40,671,627
— 中國	5,542,424	612,654	598,822	-	-	-	-	-	6,753,900
— 其他國家	1,686,144	-	-	-	-	-	-	-	1,686,144
聯營公司權益									
— 香港	278,400	64,701	334,951	-	-	-	3,577	545	682,174
— 中國	-	168,765	18,788	-	-	-	-	-	187,553
墊付聯營公司款項									
— 香港	923,409	22,683	48,138	-	-	-	1	5,416	999,647
— 中國	699,075	77,147	8,588	-	-	-	-	-	784,810
可呈報分類資產	11,403,525	20,352,072	18,855,058	-	330,021	221,813	494,123	109,243	51,765,855
未分攤之公司資產									111,684
綜合總資產									51,877,539
負債									
分類負債									
— 香港	201,537	336,100	76,877	-	25,048	150	64,229	16,073	720,014
— 中國	67,231	16,022	14,745	-	-	-	-	-	97,998
— 其他國家	118	-	-	-	-	-	-	-	118
可呈報分類負債	268,886	352,122	91,622	-	25,048	150	64,229	16,073	818,130
未分攤之公司負債									15,756,760
綜合總負債									16,574,890
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	537,590	294,128	154,194	-	-	-	2,791	13	

其他重大項目

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類總額 千港元	未分攤之 調整 千港元	主要非 現金項目 之調整 千港元	綜合 全面收益 報表 (持續 經營業務) 千港元	綜合 全面收益 報表 (已終止 經營業務) 千港元	綜合 全面收益 報表 總額 千港元
利息收入	228,405	-	-	228,405	38	228,443
利息支出	3,477	(286,648)	-	(283,171)	-	(283,171)
利息收入(支出)淨額	231,882	(286,648)	-	(54,766)	38	(54,728)
折舊及攤銷	-	(20,810)	-	(20,810)	-	(20,810)
投資物業之公平值變動	-	-	(7,467,668)	(7,467,668)	-	(7,467,668)
攤佔聯營公司業績	55,102	-	(63,490)	(8,388)	-	(8,388)
所得稅(撥回)開支	-	(75,536)	1,582,264	1,506,728	-	1,506,728
非控股權益	(41,019)	(3,798)	5,678	(39,139)	971	(38,168)

5. 其他收入

持續經營業務 其他收入包括：

樓宇管理費收入
樓宇管理費支出

二零零九年
千港元

二零零八年
千港元

沒收銷售物業按金
匯兌收益淨額

74,614	68,109
(47,060)	(42,113)
27,554	25,996
10,141	655
1,681	-

6. 投資收入淨額

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務		
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之金融資產收益：		
持作買賣投資之公平值變動而產生之未變現收益	18,173	-
指定為通過損益以反映公平值之金融資產：		
債券因公平值變動而產生之未變現虧損	(16,771)	-
債券因公平值變動而產生之已變現收益	197,320	-
信貸掛鈎票據／股票掛鈎票據因公平值變動所產生之已變現 收益（虧損）	48,087	(16,221)
指定為通過損益以反映公平值之金融資產因公平值變動所產生 之收益（虧損）淨額	228,636	(16,221)
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之金融負債：		
衍生金融工具因公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(3,238)	26,419
衍生金融工具因公平值變動而產生之已變現收益	24,432	-
因公平值變動產生並計入收益表被分類為持作買賣之金融負債 收益淨額	21,194	26,419
待售投資之確認減值虧損	-	(78,881)
出售待售投資時由股本權益轉撥：		
上市投資	-	3,647,768
非上市投資	-	5,221
股息收入來自：		
上市投資		
－待售投資	3,722	116,222
－其他上市投資	258,579	761
非上市投資	37,712	57,791
利息收入	177,489	209,738
名義利息：		
墊付聯營公司款項	15,322	26,772
墊付一名非控股股東款項	328	381
	<u>761,155</u>	<u>3,995,971</u>
已終止經營業務		
來自已終止經營業務之利息收入	-	38
	<u>761,155</u>	<u>3,996,009</u>

利息收入之中包括債券、信貸掛鈎票據、衍生金融工具、上市浮息票據、非上市浮息票據及非上市定期息票據之利息分別約 60,703,000 港元、13,000,000 港元、29,809,000 港元、1,608,000 港元及 8,969,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：無、無、28,111,000 港元、1,481,000 港元及 4,961,000 港元）。

7. 其他開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務		
其他開支包括：		
無形資產攤銷	2,860	2,860
特定交易開支	3,994	2,400

8. 本年度溢利（虧損）

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
--	--------------	--------------

本年度溢利（虧損）已（扣除）計入：

持續經營業務

僱員成本總額：

僱員成本（包括董事酬金）

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 320,000 港元
（二零零八年：192,000 港元）

	(117,383)	(117,116)
	(5,302)	(4,118)
	(122,685)	(121,234)

核數師酬金

折舊

攤銷

買賣物業成本確認

化妝品成本確認

攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）

	(3,479)	(3,119)
	(22,137)	(20,005)
	(790)	(805)
	(1,091,214)	(191,515)
	(3,189)	(2,778)
	(26,381)	(1,594)

出售持作買賣投資之所得款項總額

出售持作買賣投資之賬面值

出售持作買賣投資之交易成本

計入收入內之持作買賣投資之虧損淨額

	7,195,121	1,413,147
	(7,295,811)	(1,525,028)
	(14,858)	(4,183)
	(115,548)	(116,064)

投資物業租金收入總額

減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支

本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

	1,013,056	961,578
	(47,046)	(50,876)
	(12,916)	(11,353)
	953,094	899,349

已終止經營業務

僱員成本

退休福利計劃供款

	-	(684)
	-	(21)

9. 財務費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務		
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	90,920	306,807
須於五年後全數償還之銀行貸款	6,220	10,775
須於五年內全數償還之其他貸款	2,733	4,420
	<u>99,873</u>	<u>322,002</u>
名義利息：		
欠負聯營公司款項	465	813
欠負非控股股東款項	2,934	5,057
可換股債券	-	5,305
	<u>3,399</u>	<u>11,175</u>
利息總額	103,272	333,177
外幣貸款匯兌虧損（收益）	10,938	(7,897)
其他財務費用	13,683	10,607
	<u>127,893</u>	<u>335,887</u>
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(15,082)	(20,502)
撥充發展中投資物業資本化之利息	(7,326)	(32,214)
	<u>105,485</u>	<u>283,171</u>

10. 其他收益及虧損淨額

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務		
其他收益及虧損淨額包括：		
視作出售一間附屬公司之收益（附註1）	35,134	-
出售多間附屬公司之收益（附註2）	53,051	-
就墊付聯營公司款項撥回之減值虧損	-	187
就墊付一間聯營公司款項確認之減值虧損	(488)	(5,472)
購買一間附屬公司之可換股債券之收益（附註3）	-	6,396
贖回一間附屬公司之可換股債券之收益（附註4）	-	5,595
出售多間附屬公司之收益（附註5）	-	3,870
就一間聯營公司權益確認之減值虧損	(3,300)	(653)

- 附註：1. 視作出售一間附屬公司之權益之收益乃因於二零零九年六月十七日以配售方式視作出售金匡企業有限公司（「金匡」）之 8.27% 權益。本集團自此持有金匡 41.93% 股權及金匡仍屬本公司之附屬公司。
2. 乃因於關連交易中出售持有兩間位於英國之物業及兩份信貸掛鈎票據之多間附屬公司予 Wisdom Hero Limited（由一位董事全資擁有之公司）之收益。
3. 購買一間附屬公司之可換股債券之收益乃因於二零零八年四月向名昇投資有限公司收購金匡面值為 108,000,000 港元之可換股債券。
4. 贖回一間附屬公司之可換股債券之收益乃因贖回金匡面值為 72,000,000 港元之可換股債券。
5. 出售多間附屬公司之收益來自出售甲醇項目。

11. 所得稅開支（撥回）

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務		
稅項支出（撥回）包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	42,500	67,775
香港以外地區	10,266	10,145
	52,766	77,920
過往年度撥備（超額）不足：		
香港利得稅	(14,094)	12,297
香港以外地區	(6)	155
	(14,100)	12,452
遞延稅項：		
本年度	1,489,445	(1,296,232)
過往年度超額撥備	-	(8,539)
由於稅率變更	-	(292,329)
	1,489,445	(1,597,100)
	1,528,111	(1,506,728)

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零零八：16.5%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

遞延稅項 1,489,445,000 港元已包括年內確認之投資物業公平值變動之遞延稅項開支 1,457,478,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：撥回 1,289,805,000 港元）。

12. 本年度來自已終止經營業務虧損

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	-	-
投資收入淨額	-	38
行政開支	-	(1,988)
本年度來自已終止經營業務虧損	-	(1,950)

於二零零八年二月一日，金匡與名昇投資有限公司訂立一項有條件協議，以約 183,699,000 港元出售生產及銷售甲醇之業務（「甲醇項目」）。該出售已於二零零八年七月二十五日完成，於出售後，甲醇項目之業績乃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經營業務」按已終止經營業務呈報，並於綜合全面收益報表中分開呈列。

13. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(a) 於二零零九年六月八日派付之二零零八年末期股息每股 1 港仙 (二零零七年：22.5 港仙) 及特別股息每股 99 港仙 (二零零七年：無)		
現金	2,006,305	469,152
根據以股代息計劃收取股份	-	48,006
	<u>2,006,305</u>	<u>517,158</u>
(b) 於二零零九年十月七日派付之二零零九年中中期股息每股 2 港仙 (二零零八年：13.5 港仙)		
現金	39,197	302,272
根據以股代息計劃收取股份	-	3,915
	<u>39,197</u>	<u>306,187</u>
(c) 於二零零九年十一月十日派付之二零零九年特別股息每股 63 港仙 (二零零八年：無)		
現金	1,228,500	-
已派付股息總額	<u>3,274,002</u>	<u>823,345</u>

董事會建議派付末期股息每股 1 港仙(二零零八年：末期股息每股 1 港仙及特別股息每股 99 港仙)，有待股東於應屆股東週年大會批准。

14. 每股盈利(虧損)

母公司之股本權益持有人應佔之每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零零九年 千港元	持續 經營業務 二零零八年 千港元	已終止 經營業務 二零零八年 千港元	持續及 已終止 經營業務 二零零八年 千港元
盈利(虧損)：				
計算每股基本盈利(虧損)及攤薄盈利(虧損) 之盈利(虧損) (母公司股本權益持有人應佔之本年度溢利(虧損))	<u>8,648,727</u>	<u>(1,493,397)</u>	<u>(979)</u>	<u>(1,494,376)</u>

	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
股份數目：		
計算每股基本盈利(虧損)及每股攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>1,995,051,304</u>	<u>2,228,668,314</u>

因概無任何尚未行使之可攤薄潛在普通股，故截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)相同。

15. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約 21,530,000 港元（二零零八年：35,353,000 港元），主要包括預先開單而預期於收到租單後會支付之應收租金及物業銷售應收款項。

應收貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至三十日	8,832	18,634
三十一日至六十日	1,982	3,024
六十一日至九十日	576	1,890
九十日以上	10,140	11,805
	21,530	35,353

董事會認為本集團於報告期末之應收賬項、按金及預付款項之公平值與其賬面值相若。

16. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 230,781,000 港元（二零零八年：141,563,000 港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至九十日	174,341	111,874
九十日以上	56,440	29,689
	230,781	141,563

董事會認為本集團於報告期末之應付賬項及應計款項之公平值與其賬面值相若。

17. 資本承擔及或然負債

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(a) 資本承擔：		
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	555,149	1,269,073
中國大陸物業發展開支	1,685,418	724,969
澳門物業發展開支	27,685	36,412
股東注資	97,800	-
攤佔一間聯營公司之承擔	466,451	-
翻新物業	125,289	268,571
	2,957,792	2,299,025
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	382,603	205,320
	382,603	205,320
(b) 或然負債：		
為一間聯營公司／一間接受投資公司獲授之銀行信貸 額向銀行提供之擔保	1,069,650	1,069,650
為多間附屬公司獲授銀行共用之信貸額以取替現金公 用事務存款而向銀行提供之擔保	10,000	10,000
為一間附屬公司之物業買家獲授多間銀行提供樓宇按 揭之回購擔保	114,103	-
	1,193,753	1,079,650

18. 比較數字

由於應用香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表呈列」，若干比較數字已作調整，以符合本年度之呈列，並就於二零零九年首次披露之項目提供比較數額。此等發展之進一步詳情已於附註2披露。

股息及股份回購

於二零零九年十月及十一月，本公司已派付合共每股 65 港仙或 1,267,000,000 港元之中期股息及特別股息予股東，相當於本年度核心溢利每股 71.0 港仙或 1,417,300,000 港元之 91.5%。因此，董事會認為本年度沒有需要建議派發末期股息。然而，為保持持續派付股息之記錄，董事會建議派發本年度之象徵性末期股息每股 1 港仙（「末期股息」）（二零零八年：1 港仙）。

於本年度內，本公司已分配現金總額達 2,740,500,000 港元（二零零八年：4,648,400,000 港元）（或每股 138.8 港仙（二零零八年：216.2 港仙）），並將會派發予股東。該總額當中包括 (i) 合共 39,200,000 港元（二零零八年：306,200,000 港元）（或每股 2 港仙（二零零八年：13.5 港仙））及合共 1,228,500,000 港元（二零零八年：2,033,800,000 港元）（或每股 63 港仙（二零零八年：99 港仙））分別已派發作中期股息及特別股息；(ii) 合共 19,500,000 港元（二零零八年：20,500,000 港元）（或每股 1 港仙（二零零八年：1 港仙））則將會用作派付末期股息；及 (iii) 合共 1,453,300,000 港元（二零零八年：2,287,900,000 港元）（或每股 72.8 港仙（二零零八年：102.7 港仙））已於本年度用作回購本公司股份。根據該現金總額每股 138.8 港仙（二零零八年：216.2 港仙）以及核心溢利每股 71.0 港仙（二零零八年：199.6 港仙），錄得比率為 195%（二零零八年：108%），並概述如下：

	截止十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
核心溢利（百萬港元）	1,417.3	4,448.8
股份回購（百萬港元）	1,453.3	2,287.9
中期股息（百萬港元）	39.2	306.2
特別股息（百萬港元）	1,228.5	2,033.8
		(附註)
末期股息（百萬港元）	19.5	20.5
		(附註)
<u>以每股計</u>		
核心溢利（港仙）	71.0	199.6
股份回購（港仙）	72.8	102.7
中期股息（港仙）	2.0	13.5
特別股息（港仙）	63.0	99.0
末期股息（港仙）	1.0	1.0
中期，特別及末期股息（港仙）	66.0	113.5
相當於核心溢利之百分比	93%	57%
股份回購，中期，特別及末期股息（港仙）	138.8	216.2
相當於核心溢利之百分比	195%	108%

附註：由於本公司在派息記錄日前曾進行股份回購，末期股息及特別股息之實際派付總額為 2,006,300,000 港元。

股東批准派息及預期之時間表

待股東於本公司之應屆股東週年大會上（將在二零一零年五月二十八日舉行）批准後，股息單將於二零一零年六月九日或前後寄予於二零一零年五月二十八日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零一零年五月二十五日至二零一零年五月二十八日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合獲派建議末期股息的資格，以及為確定股東出席本公司應屆股東週年大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一零年五月二十四日下午四時三十分前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

財務業務回顧

業績

收入

本年度之收入為 2,151,300,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：1,264,900,000 港元)，較去年增加 70.1%，該增加主要來自出售 York Place 及 i-home 所錄得之收入為 1,126,000,000 港元及其他物業收入 91,700,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：其他物業收入 307,400,000 港元)。

按淨額基準呈報出售之持作買賣投資虧損為 115,500,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：116,100,000 港元)已包括在本年度之收入中。

租金

在物業租賃方面，零售部分之租金收入躍升 3.3%至 645,900,000 港元，非零售部分之租金收入於本年度亦取得 9.3%之增長至 367,200,000 港元。本年度錄得之租金總收入較去年增加 5.4%，由二零零八年 961,600,000 港元增至 1,013,100,000 港元。連同應佔聯營公司租金收入 82,300,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：116,000,000 港元)，本集團扣除非控股權益後應佔租金總收入達至約 1,092,300,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：1,074,600,000 港元)，較去年上升 1.7%之升幅。

本年度的應佔租金收入淨額為 992,800,000 港元，較二零零八年之 966,400,000 港元增加 2.7%。

物業發展及買賣

有關物業銷售方面，錄得應佔溢利 83,600,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：186,000,000 港元)。列入毛利之主要部分包括銷售旺角 MOD 595 及大角咀 i-home，分別為本集團帶來約 17,000,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：52,300,000 港元)及 82,500,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：無)之應佔溢利，灣仔 York Place 賬面虧損約 34,900,000 港元，賬面虧損乃指銷售收入減去賬面成本。York Place 早前為投資物業，並於二零零八年按其當時市值轉撥至物業存貨。對於本年度已出售並確認之單位，其賬面成本包括估值盈餘 451,600,000 港元。倘賬面成本撇除估值盈餘，將得出溢利 416,700,000 港元。

紅磡駿昇中心(佔 61.96%權益)及灣仔尚翹峰(佔 87.5%權益)於本年度各出售一個單位，分別為本集團帶來 2,500,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：61,300,000 港元)及 2,300,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：9,800,000 港元)之應佔溢利。

至於由一間聯營公司所持有之物業，荃灣樂悠居(佔 50%權益)及上水邁爾豪園(佔 50%權益)持續帶來分別 1,600,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：5,800,000 港元)及 4,000,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：26,600,000 港元)之溢利，該溢利均列入攤佔聯營公司業績。此外，何文田君頤峰(佔 10%權益)之銷售入賬為 7,400,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：25,400,000 港元)，已列入投資收入內。

於本年度，其他收入包括 York Place 及 i-home 收取之沒收按金分別約為 9,500,000 港元及 700,000 港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：尚翹峰之沒收按金為 700,000 港元)。

於二零零九年十二月三十一日，從已訂約出售並將於二零一零年確認其收入之物業存貨所收取之按金為 319,200,000 港元。於二零零九年十二月三十一日，位於成都之華置·西錦城第一期已預售 542 個單位，共錄得人民幣 363,500,000 元（相當於 413,100,000 港元）收益，將於二零一零年年底確認。截至二零零九年十二月三十一日，已收取之按金為合共 316,700,000 港元，而每個單位之平均售價約為人民幣 670,680 元。

總括而言，本集團連同聯營公司及接受投資公司於二零零九年與第三者已簽訂物業買賣協議之金額為 1,332,000,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：731,000,000 港元）。於二零零九年，物業銷售及其他物業中確認收入總額為 99,600,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：186,000,000 港元）。

上市證券

於本年度，上市證券投資已確認之收益總額為 508,600,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：3,690,500,000 港元），包括歸類為待售投資的上市股本證券投資 3,700,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：3,764,000,000 港元）、上市持作買賣投資及財資產品為 500,900,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：虧損 73,500,000 港元）及出售附屬公司 4,000,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：無）。

上市證券：待售投資

本集團於二零零九年錄得股息收入 3,700,000 港元及並無出售待售投資（截至二零零八年十二月三十一日止年度：出售待售投資之收益 3,647,800,000 港元已於投資收入中確認）。

上市證券：持作買賣投資及財資產品

上市持作買賣投資及財資產品之表現大幅改善，為本年度分別帶來扣除財務費用前／後溢利 514,600,000 港元及 500,900,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：扣除財務費用前／後虧損：77,000,000 港元／73,500,000 港元）。

於本年度，於綜合全面收益報表內反映之上市持作買賣投資之溢利中，包括毛虧損合共 115,500,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：116,100,000 港元）、公平值變動之未變現虧損 1,800,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：收益 26,400,000 港元）、已變現債券收益 197,300,000 港元（包括於二零零九年九月二日公布出售于關連人士之收益 98,300,000 港元）（截至二零零八年十二月三十一日止年度：無）、已變現信貸掛鈎票據收益 48,100,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：已變現股票掛鈎票據虧損 16,200,000 港元）、解除衍生金融工具之公平值負債 24,400,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：無）及股息與利息收入 362,100,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：28,900,000 港元）。於本年度產生之相關財務費用為 13,700,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：淨收益 3,500,000 港元）包括利息開支及匯兌虧損分別為 2,800,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：4,400,000 港元）及 10,900,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：匯兌收益 7,900,000 港元）。

上市證券：由待售投資帶來之其他全面收益

待售投資的上市股本證券之公平值變動亦增加 41,400,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：公平值變動減少 4,501,100,000 港元）已於其他全面收益中確認及列為證券投資儲備之股本權益交易。

其他收入及支出

於本年度，行政開支及財務費用較去年分別減少 8.6%至 204,900,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：224,100,000 港元）及 62.7%至 105,500,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：283,200,000 港元）。

其他收益及虧損錄得收益淨額 84,400,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：10,200,000 港元），包括於二零零九年六月十七日完成之透過配售方式而視作出售金匡企業有限公司（「金匡」）8.27%權益之收益 35,100,000 港元及於二零零九年九月二日公布之出售附屬公司予關連人士之收益 53,100,000 港元。

聯營公司

本年度攤佔聯營公司業績溢利 122,600,000 港元，而去年為虧損 8,400,000 港元，主要由於投資物業公平值增加。

向關連人士出售資產

本公司於二零零九年九月二日發表一項公布，其內容有關就向關連人士出售若干資產簽立多份協議，代價乃經參考成本或市值（以較高者為準）釐定。有關資產主要包括(a)一項位於倫敦 Eaton Square 之投資物業；(b)位於倫敦 Hans Crescent 的一個投資物業及於 Basil Street 的一個車位；(c)一項以 Japan Airlines International Co., Ltd 之信貸為基礎之掛鈎票據之投資；(d)一項以國泰航空有限公司之信貸為基礎之掛鈎票據之投資；(e)一項由摩根士丹利發行之債券之投資；(f)一項由 Atlantic Finance Limited 發行之債券之投資；(g)一項由 Barclays Bank PLC 發行之債券之投資；及(h)利率收益曲線區間應計掉期衍生金融工具及其保證金存款。

於該宗交易完成前，上述(h)項衍生金融工具已被其發行人解除，並無進一步付款，有關金融負債因而消除，而存放於發行人之保證金存款 161,200,000 港元亦已獲發還，衍生金融工具之已變現收益 24,400,000 港元已列入投資收入。

於二零零九年九月二日後及於完成交易前，若干資產經過重估。上述(a)及(b)項投資物業已經重估，公平值變動收益 54,200,000 港元已列入投資物業之公平值變動。上述(c)及(d)項信貸掛鈎票據亦已重估，信貸掛鈎票據之已變現收益 48,100,000 港元已列入投資收入。

上述(a)至(g)項之資產已於二零零九年十月及十二月完成出售，總代價為 1,893,600,000 港元。於交易完成後，上述(a)至(b)項及(c)至(d)項之出售附屬公司收益分別為 49,000,000 港元及 4,000,000 港元並已列入其他收益及虧損中；而上述(e)至(g)項之債券之已變現收益 98,300,000 港元已列入投資收入，並列作收益一部分。

投資物業之公平值收益

於二零零九年十二月三十一日本集團就投資物業進行物業估值及錄得公平值增加約 8,564,300,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：虧損 7,467,700,000 港元），乃因香港及中國大陸物業市場好轉所致。

溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出

溢利

本年度母公司股本權益持有人的應佔溢利為 8,648,700,000 港元，而去年同期虧損為 1,494,400,000 港元。本年度的溢利主要來自投資物業的公平值變動收益。每股盈利為 4.34 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：每股虧損為 0.67 港元）。

核心溢利

如撇除主要非現金項目收益淨額 7,231,400,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：淨虧損 5,943,200,000 港元），本集團於本年度母公司股本權益持有人的應佔核心溢利將為 1,417,300,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：4,448,800,000 港元），而每股核心盈利將為 71.0 港仙（截至二零零八年十二月三十一日止年度：199.6 港仙），分別較二零零八年減少 68.1%及 64.5%。

主要非現金項目為投資物業公平值變動之收益連同其相關的遞延稅項 7,231,400,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：虧損 6,235,700,000 港元以及由於稅率減少而引至之有關投資物業公平值變動之遞延稅項撥回 292,500,000 港元）。

股息

於二零零九年六月以現金派付截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股 1.0 港仙（截至二零零七年十二月三十一日止年度：22.5 港仙）及特別股息每股 99.0 港仙（截至二零零七年十二月三十一日止年度：無），合共為 2,006,300,000 港元。

於二零零九年十月以現金派付截至二零零九年六月三十日止半年的中期股息每股 2.0 港仙（截至二零零八年六月三十日止六個月：13.5 港仙），合共為 39,200,000 港元。

於二零零九年十一月以現金派付關連交易之特別股息每股 63.0 港仙，合共 1,228,500,000 港元。

本年度，以現金派付之股息總額為 3,274,000,000 港元。

回購

於本年度，本公司用作回購本公司股份之金額為 1,453,700,000 港元（包括交易成本）（截至二零零八年十二月三十一日止年度：2,289,200,000 港元），該款項相等於每股 72.9 港仙（截至二零零八年十二月三十一日止年度：102.7 港仙），乃以本年度普通股份之加權平均股數基準計算。

現金支出

根據 (a) 本年度之核心溢利 1,417,300,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：4,448,800,000 港元）或每股 71.0 港仙（截至二零零八年十二月三十一日止年度：199.6 港仙）；(b) 本年度用於回購股份之金額 1,453,700,000 港元（包括交易成本）（截至二零零八年十二月三十一日止年度：2,289,200,000 港元）或每股 72.9 港仙（截至二零零八年十二月三十一日止年度：每股 102.7 港仙）及 (c) 本年度建議之末期股息每股 1.0 港仙（截至二零零八年十二月三十一日止年度：末期股息每股 1.0 港仙及特別股息每股 99.0 港仙），連同已派付之中期股息每股 2.0 港仙（截至二零零八年六月三十日止半年：13.5 港仙）及特別股息每股 63.0 港仙，該現金支出與核心溢利之比率為 195.6%（截至二零零八年十二月三十一日止年度：108.3%）。

資產淨值

於二零零九年十二月三十一日，母公司股本權益持有人的應佔本集團的總資產淨值約為 38,632,900,000 港元（二零零八年十二月三十一日：34,650,600,000 港元），較二零零八年十二月三十一日增加 3,982,300,000 港元或 11.5%。根據二零零九年十二月三十一日的已發行普通股總數 1,950,000,079 股（二零零八年十二月三十一日：2,077,750,079 股）計算，母公司股本權益持有人的每股資產淨值為 19.81 港元，較二零零八年十二月三十一日（16.68 港元）增加 18.8%。資產淨值變動主要與 (a) 本年度溢利 8,648,700,000 港元；(b) 上市待售投資之儲備增加 41,400,000 港元；(c) 因回購股份而減少股份權益 1,453,700,000 港元及 (d) 派付末期；中期及特別股息 3,274,000,000 港元有關。

於本年度，已確認之上市股本證券投資歸屬為待售投資之公平值的增加為 41,400,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：減少 4,501,100,000 港元），於二零零九年十二月三十一日，上市股本證券投資儲備之賬面值約 41,400,000 港元（二零零八年十二月三十一日：無）。

總資產淨值包括有關投資物業公平值收益的遞延稅項負債 5,220,900,000 港元。如撇除該遞延稅項負債，母公司股本權益持有人的總資產淨值將為 43,853,800,000 港元或每股 22.5 港元（二零零八年十二月三十一日：18.5 港元）。

於本年度，本集團買賣上市及非上市證券投資，並透過配售方式視作出售金匡之 8.27% 權益。本集團於金匡之間接股權由 50.20% 下降至 41.93%，但由於本集團對金匡之董事會仍具有控制權，並有權管制其財務和營運政策，故此金匡仍屬本公司之附屬公司。除該等現有項目以及全年業績內所披露者外，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

證券投資

於二零零八年十二月三十一日，財資產品賬面值為 24,400,000 港元，並列入流動負債中之衍生金融工具。於本年度，該等組合已就購買淨額增加 2,641,600,000 港元及因解除衍生金融工具之公平值負債 24,400,000 港元而增加。於增加本年度公平值變動收益 39,600,000 港元後，本集團於二零零九年十二月三十一日的上市證券投資組合達至 2,681,200,000 港元，佔總資產 4.5%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

該組合 2,681,200,000 港元（二零零八年十二月三十一日：負債 24,400,000 港元）中包括（a）股本證券（待售投資）1,312,300,000 港元（二零零八年十二月三十一日：無）、（b）股本證券（持作買賣）644,000,000 港元（二零零八年十二月三十一日：無）、（c）債券（指定為通過損益以反映公平值之金融資產）728,200,000 港元（二零零八年十二月三十一日：無）及（d）衍生金融工具負債 3,300,000 港元（二零零八年十二月三十一日：負債 24,400,000 港元）。

上市附屬公司持有之票據

於二零零九年十二月三十一日，浮息票據及定息票據賬面值為 254,900,000 港元（二零零八年十二月三十一日：216,700,000 港元），佔本集團年終總資產 0.4%。於本年度賬面值增加主要來自公平值變動的增加。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為 1,950,000,079 股及 2,077,750,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為 13,215,000,000 港元（二零零八年十二月三十一日：11,669,200,000 港元）。現金及銀行結存為 5,200,700,000 港元（二零零八年十二月三十一日：10,418,900,000 港元），抵押存款為 1,116,700,000 港元（二零零八年十二月三十一日：478,100,000 港元），而借貸淨額為 6,897,600,000 港元（二零零八年十二月三十一日：772,200,000 港元）。

總債務與股本權益比率為 33.5%（二零零八年十二月三十一日：33.1%），而淨債務與股本權益比率為 17.5%（二零零八年十二月三十一日：2.2%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 39,431,900,000 港元（二零零八年十二月三十一日：35,302,600,000 港元）得出的百分比。

淨債務與股本權益的比率上升，主要由於現金及定期存款減少及借貸增加以用作回購本公司股份、派付股息、及增加上市待售投資。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸以港元（88.8%）、美元（2.5%）、人民幣（3.4%）、歐元（5.2%）及日圓（0.1%）計值。於本集團之銀行及其他借貸總額 13,215,000,000 港元中，28.1%、18.0%、53.5%及 0.4%須分別於一年內、一至兩年、兩至五年及五年後償還。本集團之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息計算利息。於年終並無就利率作出對沖。日圓之借貸是用以對沖日圓計值之證券投資，該等證券已於二零零九年十二月三十一日轉換為現金。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 37,844,300,000 港元（二零零八年十二月三十一日：28,643,200,000 港元）、58,400,000 港元（二零零八年十二月三十一日：60,300,000 港元）、318,800,000 港元（二零零八年十二月三十一日：319,600,000 港元）、1,242,800,000 港元（二零零八年十二月三十一日：2,995,200,000 港元）及 1,116,700,000 港元（二零零八年十二月三十一日：149,300,000 港元）之投資物業、物業及其他固定資產、預付租賃款項、物業存貨及定期存款，已就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，抵押予本集團之往來銀行。
- (b) 本集團賬面值約為 731,700,000 港元（二零零八年十二月三十一日：現金存款 328,700,000 港元）之持作買賣之投資、待售投資及債券，已就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，抵押予本集團之財務機構，而本集團已動用於一年內到期之借貸約 1,236,500,000 港元（二零零八年十二月三十一日：無）。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。
- (d) 本集團已就聯營公司及接受投資公司獲授之銀行信貸將其墊付聯營公司及接受投資公司款項約 1,415,900,000 港元（二零零八年十二月三十一日：1,275,000,000 港元）轉歸予授讓財務機構。

回購擔保

若干按揭銀行向華置·西錦城買家提供最終用戶融資，而本集團已向該等按揭銀行提供回購擔保，保證該等買家履行還款責任。該等擔保將於(i)發出房地產權證（一般於擔保登記完成後一年內可得）；或(ii)物業買家償還按揭貸款時（以較早者為準）終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任向按揭銀行償還該等買家拖欠之未償還按揭本金，並連同任何應計利息及罰款。

於二零零九年十二月三十一日，回購擔保未償還總額為人民幣 100,400,000 元（約 114,100,000 港元）（二零零八年十二月三十一日：無），於或然負債內披露。

財務及利息收入 / 支出

收入及投資收入包括利息收入。本年度之利息收入為 184,300,000 港元，較二零零八年十月三十一日（228,400,000 港元）減少 19.3%。

財務費用包括銀行及其他貸款之利息支出、名義利息支出、外幣貸款匯兌差額、安排費用與信貸及承擔費用支出。撇除名義利息，本年度之利息支出為 80,400,000 港元，較去年同期錄得之利息支出 274,300,000 港元減少 70.7%。利息支出減少主要與本年度利率減低有關。本年度之資本化利息為 22,400,000 港元，而去年則為 52,700,000 港元。於回顧年度內之平均利率為 0.83%（二零零八年：2.63%），乃以總利息支付除以平均借貸總額得出。

酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃

於回顧年度內，本集團共有僱員 320 人（截至二零零八年十二月三十一日止年度：306 人）（不包括受僱於本集團之物業管理公司忠信物業管理有限公司之物業管理員工合共 316 人（截至二零零八年十二月三十一日止年度：301 人））。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。本年度並無採納購股權計劃。

股份獎勵計劃（「計劃」）已獲本公司股東於二零零九年一月十四日之股東特別大會上採納。計劃乃為經甄選僱員而設之長期獎勵安排，旨在向為本集團作出貢獻之若干僱員給予肯定及回報，並作為吸引其留效本集團，繼續為本集團之營運及發展而努力之長期獎勵。有關計劃之詳情已刊載於本公司日期為二零零八年十二月二十三日之通函。本年度並無就該計劃授出任何股份。

中國大陸及澳門

本集團於中國大陸之投資為本年度帶來溢利（包括毛利、投資物業的公平值變動、攤佔聯營公司業績及稅項）77,500,000 港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：116,700,000 港元）。而本集團之投資淨額於二零零九年十二月三十一日為 6,355,300,000 港元（二零零八年十二月三十一日：6,877,500,000 港元），分別佔本集團資產總值及本集團資產淨值約 10.7% 及 16.5%。

此外，於二零零九年十二月三十一日本集團於澳門之投資淨額為 1,696,800,000 港元（二零零八年十二月三十一日：1,665,000,000 港元），佔本集團資產總值約 2.9%。

上市附屬公司

於期終日，本集團於至祥置業有限公司擁有 61.96% 權益。

於二零零八年二月五日，本集團收購金匡 36.51% 股權，因此，本集團持有 50.20% 金匡股權，金匡遂成為本公司之附屬公司。於二零零九年六月十七日金匡配售完成後，本集團於金匡之間接股權由 50.20% 下降至 41.93%，但由於本集團對金匡之董事會仍具有控制權，並有權管限其財務和營運政策，故此金匡仍屬本公司之附屬公司。

物業估值

獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零九年十二月三十一日持有之投資物業進行物業估值，有關估值乃用於編製二零零九年全年業績。本集團投資物業之估值為 40,708,500,000 港元（二零零八年十二月三十一日：30,302,600,000 港元），經作出本年度投資物業之增加及出售之調整後較二零零八年增加 26.4%。公平值增加約 8,564,300,000 港元已計入本年度之綜合全面收益報表。本集團亦攤佔本年度聯營公司投資物業之公平值之增加 131,100,000 港元（已扣除遞延稅項 21,700,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於綜合財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。成都華置廣場之發展中投資物業為 1,402,000,000 港元乃按成本列賬，其公平值將於該物業能夠可靠地計量時或於其建造完工後按公平值列賬。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。本集團之零售物業組合於本年度內之整體出租率為 88.65%（不包括皇室大廈之翻新範圍）。倘撇除非核心物業，出租率則達 93.60%。出租率令人滿意與本集團大部分零售物業位於優質地段有關。

儘管二零零九年上半年經濟不穩，本集團於本年度之整體租金總額仍維持理想，較去年增長 5.35%，租金收入為 1,013,100,000 港元。香港零售及非零售部分之增幅分別為 3.93% 及 10.13%。租金收入總額增加主要由於辦公室物業之高回轉租金比率及購物商場經翻新後獲得之可觀租金比率所致。

於本年度內，怡東商場 - 東角 Laforet 之所有商舖已全數租出，而銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率則約為 93.33%。

皇室大廈首階段之翻新工程已於二零零七年第三季竣工，而第二階段之翻新工程亦已於二零零八年三月展開。有關工程包括重新配置地庫至七樓商場之設計，以提供更多不同類型之優質零售商舖和特色食肆、構建一個中庭空間及天幕佈置，以營造一個高級的購物環境。地下和一樓的部分通道及商舖已分別於二零零八年十二月及二零零九年六月重開，預計整個翻新工程將於二零一零年五月完成。翻新後的皇室大廈將更臻完善及具多元化商戶組合。

至於新港中心，整體租金收入較去年上升 16.01%，而本年度內之平均出租率為 95.29%。租金上揚及出租率維持高企反映本集團翻新及重新包裝旗下購物商場策略之成功。為進一步優化三樓之商舖和食肆配置，本集團已計劃為三樓進行改善工程，暫定於二零一零年下半年開始施工。

The ONE（即前尖沙咀東英大廈）將發展為一幢樓高 29 層的綜合購物、娛樂及飲食中心，零售面積超過 400,000 平方呎。該重建發展項目預計於二零一零年上半年落成，落成後將成為香港最高之同類型綜合中心，並預期會成為尖沙咀一處地標性購物商場。繼本集團於二零零九年六月將此重建項目正式命名為 The ONE 後，前期租賃之宣傳工作亦隨即展開。有關宣傳工作整體反應理想，並接獲多份由準租戶提交之要約。

於本年度內，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈之平均出租率分別約為 89.02%、98.93% 及 75.54%，使整體辦公室物業組合出租率達約 89.06%。夏慤大廈之出租率下降主要由於受到環球金融海嘯影響，大廈部分主要租客結束其香港業務或縮減辦公室面積所致。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

York Place 為一幢位處灣仔的高尚住宅大樓，擁有 94 個樓面面積約介乎 576 平方呎至 2,037 平方呎不等之單位。於二零零九年十二月三十一日，已售出 77 個單位，佔單位總數之 81.91%。入伙紙已於二零零九年三月取得，成交單位亦已交予買家。

i-home 為一項與市區重建局進行之合資項目，位於大角咀，為一座單幢式住宅大廈，提供合共 182 個單位，單位總樓面面積約介乎 462 平方呎至 1,182 平方呎不等。政府已分別於二零零九年三月及六月批出入伙紙及滿意紙。自二零零九年三月底推售以來，已售出 142 個單位，相當於截至二零零九年十二月三十一日止已售出單位總數之 78.02%。

MOD 595 為另一項與市區重建局進行之合資項目，位於旺角，為一座單幢式住宅大廈，提供合共 85 個單位，單位總樓面面積約介乎 483 平方呎至 1,188 平方呎不等。截至二零零九年十二月三十一日止，共售出 98.82% 的單位（餘下 1 個未售出單位），而所有售出之單位亦已向買家交吉。

尚翹峰（佔 87.5% 權益）為一個與市區重建局合作位於灣仔太原街合共兩期之重建項目。截至二零零九年十二月三十一日止，第一期項目之所有住宅單位經已售出。第二期將會發展為一個住宅／商業綜合項目，總樓面面積合共約 159,700 平方呎。其保留灣仔街市核心部分之重建及地基工程正在進行中，並重訂於二零一二年年底竣工。

帝峯·皇殿（佔 25% 權益）為本集團其中一個位於西九龍填海區的合營發展項目，位於海庭道和海泓道與海庭道交界，目前正進行上蓋工程。帝峯·皇殿將由六座住宅大廈組成，提供合共 962 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積約為 1,095,980 平方呎。預期整個項目將於二零一零年年底竣工，現時重訂於二零一零年第二季推售。

本集團另一個西九龍合營發展項目位於海泓道、欣翔道與友翔道交界（佔 15% 權益），現正進行下層結構工程，將建成六幢住宅物業，提供總住宅及零售樓面面積約 650,600 平方呎。預計整個項目將於二零一一年年底竣工。

肇輝臺 12 號新輝大廈為位於東半山區的豪華住宅項目，該地段屬香港傳統豪宅項目之優越位置。該項目將重建為一座高尚住宅大樓，可提供總住宅樓面面積合共約 42,900 平方呎。其拆卸工程經已完成，而地盤平整工程亦正在進行中。預期整個項目將於二零一二年年底竣工。

干德道 55 號（佔 70% 權益）為位於中半山的住宅地盤，地盤面積約為 36,000 平方呎，可提供住宅總樓面面積約 87,800 平方呎。該地盤將發展為豪宅項目。首階段之地盤平整工程經已完成，現正進行打樁及地基工程。

澳門物業發展

本集團計劃將位於澳門氹仔偉龍馬路之地盤（佔 70.01% 權益）發展為高級住宅項目，總建築面積約 5,786,242 平方呎（不包括地庫停車場）。該項目由 26 座住宅大廈組成，並分數期發展。整個項目經修改後的總綱發展藍圖已獲得政府同意，而第一期發展之詳盡建議書已遞交予政府審批。

中國大陸物業投資

愛美高大廈位於上海淮海中路，為一幢樓高 21 層的辦公及商場綜合樓，建築面積約 263,708 平方呎。於本年度之辦公及商場面積之平均出租率，分別為 86.03% 及 67.43%。

北京希爾頓酒店（佔 50% 權益），設 503 個客房，於本年度之平均入住率為 56.26%。

東方國際大廈（佔 50% 權益），為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，於本年度之平均出租率為 96.76%。

深圳羅湖商業城 79 個零售商舖（總面積約 29,000 平方呎），於本年度之平均出租率為 94.35%。

中國大陸物業發展

華置·西錦城，為位於成都市金牛區迎賓大道的住宅項目，其地盤面積約 795,625 平方呎，建築面積約 3,740,000 平方呎。華置·西錦城第一期現正進行上蓋建築工程，預計於二零一零年年底竣工。自第一期於二零零九年十月底首次推售後，於截至二零零九年十二月三十一日止已預售 542 個單位，佔 648 個推售單位之 83.64%，為第一期單位總數之 44.21%。

華置·都匯華庭，為位於成都市錦江區東大街的住宅項目，其地盤面積約 194,411 平方呎，建築面積約 1,650,000 平方呎。該項目正進行下層結構建築工程，預計於二零一二年年底竣工，並計劃於二零一零年年底推售。

華置廣場，為位於成都市青羊區太升南路的商住項目，地盤面積約 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。現正進行地基及下層結構建築工程，項目重訂於二零一三年年底竣工。

位於重慶市江北區華新街街道之商住項目（佔 25% 權益）處於設計階段，地盤面積約 2,207,546 平方呎，建築面積約 11,080,000 平方呎。

於二零零九年年底，本集團與第三方成立合營企業（佔 30% 權益），間接收購一幢位於上海之甲級辦公樓。預計該收購於二零一零年四月完成，並預期以銀行貸款及內部資金融資。

其他資料

出售附屬公司及資產

誠如二零零九年九月二日公布，本集團與 Wisdom Hero Limited（由劉鑾雄先生 - 本公司之主席兼行政總裁（「劉鑾雄先生」）全資擁有之公司）或劉鑾雄先生（視乎情況而定）訂立八份有條件買賣協議，出售（其中包括）位於英國之物業及若干金融工具，總代價為 1,893,600,000 港元（「該交易」）。根據上市規則，該交易構成本公司之須予披露及關連交易，須待本公司獨立股東批准。於二零零九年十月十二日舉行之股東特別大會上，該交易已獲本公司獨立股東通過，並已分別於二零零九年十月及十二月完成（除該交易中其中一項持有金融工具之交易於完成前被撤回外）。該交易之詳情已載列於日期為二零零九年九月二十三日之本公司通函內。

財政年度結束後事項

於二零一零年二月十一日，本集團與第三方訂立買賣協議，以代價 17,000,000 港元收購（其中包括）Canaria Holding Limited 餘下之 50% 權益。Canaria Holding Limited 間接持有位於新界之商用物業 - 屯門中心（「該物業」）。本集團於此收購前已持有 Canaria Holding Limited 之 50% 股權。經此收購後，本集團取得對該物業之 100% 控制權。

於二零一零年三月，本集團獲銀團提供 3,600,000,000 港元貸款，當中約 1,309,000,000 港元已用作償還一筆現有貸款，而餘下約 2,291,000,000 港元將用作一般營運資金需要。

於二零零九年十二月三十一日，位於成都之華置·西錦城第一期已預售 542 個單位，共錄得人民幣 363,500,000 元（相當於 413,100,000 港元）收益，將於二零一零年確認。於二零零九年十二月三十一日，已收取之按金合共 316,700,000 港元，而每個單位之平均售價約為人民幣 670,680 元。

展望

環球經濟自去年最後一季起持續復甦。儘管時有不同市場訊息令市場出現短暫波動，然而整體經濟上升之趨勢將於本年持續。

本集團對其核心業務抱持樂觀態度。我們預期中國大陸之經濟增長將繼續一枝獨秀。雖然中央政府將有可能繼續透過其宏觀政策監控物業市場，惟有關政策將能確保其物業市場持續增長。此外，中央政府貫徹其鼓勵西部城市投資及發展之政策亦為本集團位於成都之項目提供有利因素。本集團預期該等項目之銷售成績將繼續令人滿意。

本港金融業自去年第三季起強勁反彈，不少金融企業正積極計劃擴展其辦公室面積。我們預期本集團之辦公室組合之出租率將於本年進一步提高。與此同時，零售商亦在繼續物色於黃金地段開立新商舖，以吸納高消費及來港購物等客戶群。本集團新建之購物中心 - The ONE 自前期租賃展開以來一直深受零售商戶重視，開幕後將為尖沙咀購物區帶來一番新景象。

本集團一向密切留意香港及中國大陸之物業市場，並將於適時增加其土地儲備及擴充其投資物業組合。

董事會將繼續定期留意本公司股價及其相關資產淨值，並會於當股價相對於其資產淨值出現顯著折讓時考慮在聯交所回購本公司股份。

企業管治

本公司將繼續致力於維持高水平之企業管治，以確保公司更具透明度及保障股東及本公司之整體利益。於本年度，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治常規守則》（「常規守則」）之原則及遵守常規守則之守則條文（「守則條文」）及若干建議最佳常規，惟偏離守則條文 A.2.1 條及 E.1.2 條除外，該等條文分別述明主席及行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任，以及董事會主席應出席股東週年大會。

就偏離守則條文 A.2.1 條及 E.1.2 條之理由已載於本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告內。有關本公司企業管治常規的詳細資料將載於本公司二零零九年年報中之企業管治報告書內。

證券交易

本公司已採納一套董事進行證券交易守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布價格敏感資料之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司於聯交所購回合共127,750,000股每股面值0.10港元之普通股，總代價為1,453,263,115港元。所有被購回股份已被註銷。

進行購回之月份	所購回普通股 總數	已付每股 最高價 港元	已付每股 最低價 港元	總代價 港元
二零零九年一月	8,813,000	9.65	8.52	79,731,270
二零零九年二月	14,576,000	9.66	9.04	137,089,570
二零零九年三月	8,717,000	9.46	9.16	81,379,700
二零零九年四月	39,339,500	10.66	9.31	384,069,795
二零零九年五月	6,304,500	12.18	11.52	74,519,420
二零零九年六月	19,511,000	15.04	13.98	283,425,210
二零零九年七月	18,349,000	14.18	12.72	247,440,850
二零零九年八月	2,280,000	14.18	13.64	31,741,790
二零零九年九月	9,860,000	13.94	13.28	133,865,510
	127,750,000			1,453,263,115

董事認為上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購回，以致當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

修訂公司細則之建議

本公司建議修訂公司細則，以反映於二零零九年一月一日起生效之上市規則之若干變動。建議修訂公司細則之要旨如下：

- (i) 如上市規則有所規定，所有於股東大會上之表決均須以投票方式進行；及
- (ii) 在本公司認為恰當及具成本效益的情況下，容許本公司在乎合上市規則之要求下利用電子通訊方式將公司的通訊資料傳送予其股東。

有關建議修訂之詳情將載列於本公司一份通函及召開於二零一零年五月二十八日舉行之股東週年大會的通告內，並將適時寄發予股東。有關之建議修訂將於上述大會上由股東以特別決議案表決。

致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鑾雄

香港，二零一零年三月三十日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾雄先生、非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

本公布登載於本公司網站（<http://www.chineseestates.com>）及聯交所發放發行人資訊的專用網站（<http://www.hkexnews.hk>）。

財務摘要亦將於二零一零年三月三十日於本公司之網站刊載。