



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED
股份代號：75

2009
年度報告

目 錄

公司資料	2
主席報告書	3
董事及高級管理人員	7
企業管治報告	10
董事會報告書	20
獨立核數師報告	29
綜合收益表	31
綜合全面收益表	32
綜合財務狀況表	33
綜合權益變動表	34
綜合現金流動表	35
財務狀況表	36
財務報告附註	37
主要物業	91
五年財務摘要	92

執行董事

張松橋 (主席)
黃志強 (董事總經理)
袁永誠
董慧蘭

非執行董事

李嘉士
王溢輝

獨立非執行董事

吳國富
陸宇經
梁宇銘

審核委員會

陸宇經 (主席)
李嘉士
吳國富
梁宇銘

薪酬委員會

張松橋 (主席)
吳國富
梁宇銘

授權代表

張松橋
袁永誠 (張松橋之替任者)
袁永誠
張松橋 (袁永誠之替任者)

秘書

Albert T. da Rosa, Jr.

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要辦事處

香港
灣仔
港灣道二十六號
華潤大廈三三零一至七室
電話：(852) 2500 5555
傳真：(852) 2507 2120
網址：www.ytrealtygroup.com.hk

核數師

安永會計師事務所

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達：
Conyers Dill & Pearman

香港：
胡關李羅律師行
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

股份過戶登記處

百慕達：
The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港：
卓佳雅柏勤有限公司
香港
灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘滙中心二十六樓
電話：(852) 2980 1700
傳真：(852) 2890 9350

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：75

主席報告書

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績及業務情況如下。

業績

本年度經審核之股東應佔綜合除稅後溢利淨額為港幣424,800,000元，而每股盈利為港幣53.1仙；截至二零零八年十二月三十一日止年度之比較數字分別為溢利淨額港幣170,800,000元及每股盈利港幣21.4仙。二零零九年度之股東應佔除稅後溢利淨額較二零零八年度增加148.7%。

股息

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.5仙，惟須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准，方可作實。年內並無派發中期股息。上一年度已派發末期股息每股港幣2.0仙及無宣派中期股息。

資產淨值

根據於二零零九年十二月三十一日已發行之股份799,557,415股計算，本集團之綜合資產淨值為每股港幣4.26元，與於二零零八年十二月三十一日按已發行股份799,557,415股計算之每股綜合資產淨值港幣3.73元比較增加約14.1%。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣424,800,000元，而上年度溢利淨額為港幣170,800,000元，較上一年度增加148.7%。本集團整體表現在多項重要數據紛紛向好下較上一年度大幅改進，於二零零九年整體收入較上一年度增加10.0%、財務支出減少59.4%，佔聯營公司業績增加117.5%。除此以外，於二零零九年因地產市道改善令本集團投資物業公平價值盈餘亦較上一財政年度大幅增加。撇除重估物業連同相關遞延稅項之影響，本集團錄得溢利淨額較二零零八年增加52.7%。本年度之收入為港幣136,800,000元，較上一年度之港幣124,300,000元上升10.0%。整體收入增加主要是由於租金收入上升。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣272,400,000元(二零零八年：港幣50,000,000元)，因重估本集團投資物業所產生之重估盈餘及相關之遞延稅項已在收益表中入賬。

本集團於本年度從聯營公司—港通控股有限公司(「港通」)所佔之除稅後溢利為港幣128,000,000元(二零零八年：港幣58,800,000元)，較上一年度增加117.5%。港通乃在香港聯合交易所有限公司上市之公司，其主要業務為投資及管理隧道、駕駛學院和高速公路及隧道繳費系統。

業務回顧 (續)

地產業務

本集團之主要投資物業為：

世紀廣場
彩星中心

本年度之租金收入總額為港幣124,300,000元，較上一年度之收入港幣114,100,000元增加約9.0%。二零零九年租金收入增加乃由於本集團投資物業租值及出租率上升。

環球經濟於剛過去財政年度內明顯大幅反彈尤以亞太地區至為特出。各主要經濟體系的政府集中全力推行量化寬鬆貨幣政策及金融刺激方案，在挽救瀕臨進一步惡化之金融市場及在重整市場信心方面，某程度上已見初步成效。銀行業與及眾多跨國企業集團公佈的去年度業績亦多為正面，此現象自二零零八年後期金融海嘯爆發後是甚為罕見。具強勁恢復力見稱之香港是少數亞洲領導城市能率先成功擺脫經濟下滑陰霾，多間在交易所上市之公司及具影響力之企業都符合市場預期公佈去年度理想業績。

於經濟復甦環境下，本集團欣然匯報我們於回顧財政年度內業績非常理想，收入達雙位數字增長，溢利淨額亦上升逾148%，本集團以商業及零售性質為主之物業組合於去年底出租率更逾98%。我們認為有此令人鼓舞的業績主要歸因於龐大的內地旅客流量，及大量外來資金營造了非常有利之低利率市場環境，推動日益茁壯的經濟活動及製造強勁的零售需求。這些利好的外圍因素加上我們於去年貫徹的物業提升計劃，不單只有助改善物業出租率並令整體租金收入增加，更吸引了一批優質租戶進駐我們的物業組合。於去年加入之優質租戶團隊當中包括著名品牌昆倫錶、太子珠寶鐘錶、Donna Moda及龐蓓名牌坊等零售商戶。

總括而言，本集團於過去一個財政年度為股東們取得符合甚至超越市場預期之美滿業績。管理層將努力不懈為我們租戶及其客戶提供優質服務，以確保我們核心投資物業在未來年度可持續取得滿意業績。

主席報告書

融資及流動資金

截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務支出為港幣7,600,000元(二零零八年：港幣18,800,000元)，較上一年度減少59.4%。財務支出顯著減少主要是由於在二零零九年利率較上一年度為低。於二零零九年底，銀行貸款結餘為港幣466,700,000元(二零零八年：港幣503,900,000元)。

銀行貸款以總賬面值港幣2,641,000,000元(二零零八年：港幣2,363,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零零九年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	44.2%
第二年內	43.5%
第三年至第五年內	12.3%
	100.0%

資本與負債比率(即銀行貸款淨額與股東資金之比例)為11.7%(二零零八年：15.4%)。循環貸款之結欠餘額為港幣160,000,000元，將於下一財政年度重新續期，而於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣46,200,000元，本集團將主要以租金收入撥付。

於二零零九年底，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣66,900,000元。就所持現金、可用之銀行授信額及經常性租金收入，本集團具備充足資源以應付可預見之營運資金及資本性開支所需。

由於本集團的借貸及收入來源均以港幣計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引帶之風險。

展望

本集團對香港、內地和全球其他發展及新興市場來年之經濟展望為審慎樂觀。過去十二個月的大量海外資金流入必然地推高資產及資本價值，與此同時投資者作投資決定亦變得較為謹慎。另一方面，面對資產泡沫膨脹甚至爆破之憂慮，本港及內地機關已採取一系列監控程序以壓抑經濟過熱尤其是針對已有大量投機性資金流進之地產市場。此外，多國政府於去年投放大量資金注入金融及銀行體系，現正考慮不同的退市策略，此等具預防性措施無疑有利長遠發展，但難免會帶來短期市場調整。

展望 (續)

慶幸的是與香港有緊密連繫之內地預期可持續強勁的經濟增長，而且香港亦加速與泛珠三角地區城市合作，發展伙伴關係將為香港提供更廣泛之商機。與鄰近城市建立更緊密合作關係加上中央政府堅定的支持，勢將強化香港作為環球金融中心、地區資產管理中心及人民幣離岸中心之地位。

再者，香港政府已落實在未來數年展開各項大型基建項目，當中最受注目的是連接香港、澳門及珠海之大橋工程，還有貫通香港與內地全國性交通網絡之高鐵香港段。此等重要的投資不單只創造大量商業及就業機會，更完善香港與內地重點城市間聯繫。

本集團將貫徹審慎原則把握機會探索及尋求業務擴展，同時加倍力度強化現有的投資回報，當中包括透過增強市場推廣擴闊客戶基礎，及提升租戶服務鞏固租戶忠誠支持。其主要目的是確保我們核心業務及物業組合穩定的收益，從而保持業務增長及為股東們帶來滿意業績。

職員

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有37名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。除底薪外，本集團並為職員提供醫療保險、人壽保險、退休金計劃及特別之在職進修／培訓津貼等福利。本集團之僱員亦可按董事會酌情決定及視乎本集團之財務狀況而獲授認股期權及花紅。

致謝

本人謹此對一直支持本集團之股東及業務夥伴，以及在過去一年對本集團作出寶貴貢獻之管理人員及職員致以衷心謝意。

張松橋

主席

香港，二零一零年三月二十六日

董事及高級管理人員

執行董事

張松橋，現年45歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司主席。張先生在重慶市出生及接受教育。於一九八五年，彼成立中渝實業有限公司（「中渝實業」，該公司主要在中國從事貿易業務）。彼為渝港國際有限公司（「渝港」）創辦人兼主席、港通控股有限公司（「港通」）及中渝置地控股有限公司（「中渝置地」）（彼等均為在香港上市之公眾公司）主席。彼為Palin Holdings Limited、中渝實業、Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang BVI」）及Funrise Limited（「Funrise」）董事；連同渝港，彼等均為在第27頁「股東擁有之權益及淡倉」一節所披露之公司。

黃志強，現年54歲，於二零零零年一月十日獲委任為本公司董事總經理。黃先生持有商業博士學位，並為香港房屋經理學會及英國特許屋宇經理學會會員，以及中國人民政治協商會議廣西省南寧市委員會委員。彼為香港地產行政師學會及香港董事學會資深會員、廣西社會科學院榮譽院士及香港醫療輔助隊長官聯會副主席。彼在過去三十年曾在香港多間大型物業公司及物業顧問公司歷任高級行政職務，更積極參與公共及志願服務。彼為港通執行董事及奧思集團有限公司（均為在香港上市之公眾公司）獨立非執行董事。

袁永誠，現年63歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司執行董事。袁先生持有香港理工大學管理學文憑。於加盟本公司前，彼曾在香港一所大型銀行擔任高級管理職務逾二十年。彼為渝港董事總經理、港通執行董事及銀建國際實業有限公司（彼等均為在香港上市之公眾公司）非執行董事。彼為Yugang BVI及Funrise董事。

董慧蘭，現年44歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司執行董事。董女士持有香港中文大學哲學碩士學位。彼為港通執行董事。

董事及高級管理人員

非執行董事

李嘉士，現年49歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零四年九月三十日被重新任命為本公司非執行董事。李先生獲香港大學法律學士學位及法學專業證書。彼為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都地域之合資格律師。李先生為香港聯合交易所有限公司上市委員會副主席。彼擔任香港特區政府人事登記審裁處審裁員及交通審裁處主席及香港會計師公會紀律小組成員。彼為合景泰富地產控股有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司獨立非執行董事及中國製藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、添利工業國際(集團)有限公司、渝港及港通(彼等均為在香港上市之公眾公司)非執行董事。彼為渝港、港通及本公司法律顧問胡關李羅律師行合夥人。

王溢輝，現年50歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零七年十月一日被重新任命為本公司非執行董事。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑。彼有逾十三年在國際銀行集團之工作經驗。彼為越南控股有限公司執行董事，以及渝港、港通及中渝置地(彼等均為在香港上市之公眾公司)非執行董事。

獨立非執行董事

吳國富，現年38歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生持有加拿大Grant MacEwan Community College會計學證書。彼在建築材料之市場推廣、貿易、採購及發展，以及建築項目之技術控制、支援及管理方面具有逾二十年工作經驗。彼為渝港及港通獨立非執行董事。

陸宇經，現年55歲，於二零零七年九月十日獲委任為本公司獨立非執行董事。陸先生畢業於香港大學，持有理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港證券專業學會普通會員。彼於國際及本地金融機構之企業財務與證券及商品貿易業務方面擁有逾十年經驗。彼為渝港及港通獨立非執行董事。

董事及高級管理人員

獨立非執行董事 (續)

梁宇銘，現年50歲，於二零零七年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有香港中文大學社會科學學士學位及澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生為澳洲註冊會計師及香港執業會計師。彼自一九九零年起從事核數及稅務行業，現為一所會計師行之首席合夥人。除會計及稅務外，彼在保險、財務管理及企業融資方面擁有逾二十四年經驗，包括曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝港、港通及中渝置地(彼等均為在香港上市之公眾公司)獨立非執行董事。

高級管理人員

黃永基，現年49歲，於二零零零年二月一日獲委任為本公司財務總監。黃先生畢業於美國夏威夷州立大學，獲會計學碩士學位。彼為美國執業會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。於加盟本公司前，彼曾在多間美國及跨國公司工作並歷任要職；在會計、企業財務及稅務方面累積豐富經驗。

雷劉永連，現年52歲，於一九九六年九月十二日獲委任為本公司高級物業經理。雷太持有加拿大渥太華大學工商管理碩士學位，並畢業於美國夏威夷州立大學。雷太於市場推廣及租賃物業方面累積豐富經驗並具相當訓練。彼在過去二十二年曾在香港及美國加利福尼亞州多間知名國際物業顧問公司歷任要職。彼為加利福尼亞州之持牌地產經紀。

羅鴻生，現年48歲，於一九九四年八月一日獲委任為本公司高級物業經理，負責本集團之物業技術部門。羅先生持有英國中央蘭開夏大學工程學士學位。彼在過去二十六年曾在多間私人物業公司及香港政府工作。

股東價值

本公司致力維持良好企業管治原則。該等原則強調有效之董事會、健全之內部監控制度以及透明度及問責性。董事會認為，該項承諾對平衡不同利益相關者與本公司及其附屬公司（「本集團」）之整體利益至為重要。本公司確保企業管治工作之重點在於改善業績，而並非純粹為符合和墨守規則。

企業管治常規

本報告載列本公司在截至二零零九年十二月三十一日止之年度內應用香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「《企業管治守則》」）。董事會認為於年內本公司在各方面一直遵守《企業管治守則》之原則及有關守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納一項董事進行證券交易之守則（「《證券守則》」）（當中包括不時修訂之《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）），其規定標準不比《標準守則》寬鬆。每名董事於委任時均獲發一份《證券守則》（或於採納經修訂之《證券守則》後隨即獲發一份《證券守則》），並於其後，獲通知及後提醒根據《證券守則》董事不得進行買賣之各個期間。

本公司並已為相關僱員（定義見《企業管治守則》）採納一項進行證券交易之守則，該守則不低於《標準守則》所載之規定標準。各相關僱員獲通知及提醒根據該守則相關僱員於各期間內均不得進行買賣。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》及《證券守則》所訂之標準。

企業管治報告

董事會

本公司由董事會管治；董事會擔當領導及監控角色，並共同負責統管並監督本公司事務以推廣本公司之成功。於履行職責時，各董事審慎、勤勉及發揮所長，並且以真誠及符合本集團之最佳利益行事。

於本報告日期，董事會成員包括主席、董事總經理及另外兩名執行董事；以及五名非執行董事（其中三名為獨立非執行董事）。展示董事會成員及高級管理人員平均各方面之獨立性、所長、知識、經驗及識見之個人履歷簡介詳情載於第7頁至第9頁。

全體董事透過定期出席及積極參與，賦予董事會及其任職之任何委員會（如有）各界人才之利。董事會每年舉行四次會議，及於有需要時另行召開會議以便有效履行董事會之職責。董事委員會亦會舉行定期會議以便有效履行彼等之職責。非執行董事會盡可能出席股東大會，藉以對股東之意見有均衡瞭解。

除股東週年大會外，董事會於二零零九年召開四次會議，約每季度一次。全體董事在該等會議之出席率達百分百。

會議出席次數／
召開次數

執行董事

張松橋 (主席)	4/4
黃志強 (董事總經理)	4/4
袁永誠	4/4
董慧蘭	4/4

非執行董事

李嘉士 ¹	4/4
王溢輝 ²	4/4

獨立非執行董事

吳國富 ¹	4/4
陸宇經 ²	4/4
梁宇銘 ²	4/4

董事會 (續)

附註：

- 1 李嘉士先生及吳國富先生之任期約為三年(由二零零九年五月十五日起，至二零一二年舉行之股東週年大會結束時止)。
- 2 王溢輝先生、陸宇經先生及梁宇銘先生之任期均約為三年(由二零零八年五月二日起，至二零一一年舉行之股東週年大會結束時止)。
- 3 儘管於被委任或委聘時有任何合約或其他條款，非執行董事一律須根據當時之法律或本公司公司細則之規定，輪值告退及備選連任。

董事會之工作及責任為平衡不同利益相關者及本集團之權益。董事會制訂本集團之業務策略及監察其發展以達至該目標。

董事會在主席領導下，須就本公司之管理向股東負責。董事會委任管理層並授予其權力處理一切其他事項，同時保留若干決策及行事權力，並有效地予以執行。董事總經理則將管理及行政職務方面之工作轉授予高級行政人員，而該等行政人員須定期向其直接匯報。

董事會之職能圍繞管理及政策事宜。須特別交由董事會作出決策之事宜包括下列各項：董事及高級管理層；與股東及利益相關者之關係；財務事宜；業務策略；資本性開支；租賃或購置樓宇；不包括在預算案中之主要交易；涉及法律性或恰當性方面之訴訟或交易；及內部監控及申報制度。

董事承認彼等有編製賬目及呈報一個平衡、清晰及易於理解之評估之責任。有關責任適用於年報及中期報告、其他涉及股價敏感資料之公告及根據《上市規則》規定須予披露之其他財務資料，以及向監管機構提交之報告書及根據法例規定須予披露之資料。

董事會亦對財務資料之真確性負責及確保其及時披露。董事會並會作出安排，準確披露本公司之財務狀況，並已符合法例規定及適用之會計準則，使彼等信納賬目為真實公平。

企業管治報告

董事會 (續)

董事會須確保會計系統之充足性及財務報告職能方面人力資源之恰當性。董事會並有責任監察本公司維持良好及有效之內部監控以保障股東之投資及本公司之資產，並為此採取合理步驟以預防及偵察欺詐及其他違規事宜。

董事會已向其審核委員會授予權力以檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度。審核委員會收到管理層關於內部監控之年度檢討報告。審核委員會主席於下一董事會會議上向董事會匯報關於內部監控之檢討及產生之任何事宜。使用上述程序令檢討內部監控之職責得以妥善履行。

為遵守《企業管治守則》之規定，董事會已在二零零九年十二月舉行年會以檢討內部監控制度之有效性及於二零一零年三月舉行另一會議進行更新檢討。該各項檢討涵蓋一切重大監控，其中包括財務、營運與合規監控以及風險管理職務，並適當考慮會計及財務報告職能方面之資源、員工資歷及經驗，以及彼等之訓練課程及預算之充足性。在兩個會議上均無得悉任何不恰當事項。

本公司經就內部監控以書面清晰確立適用於一切營運機構之政策及程序。在制定及檢討該等政策及程序時，已確認內部監控制度旨在協助董事能及時辨認問題及恰當處理之合理保證；更進一步確認內部監控之目的乃協助管理及控制而非消除風險，因此內部監控制度只能對錯誤陳述或損失提供合理(但非絕對)保證。

本公司設有辨認、評估及管理重大風險之程序以達成其營運目標。該程序須不斷改善，並在二零零九年及截至本報告日期止仍一直採用。在制定風險管理策略時，董事會確保本公司所面對之風險經已作評估，而處理風險之政策為最新者及一直獲遵守。在本年度及截至本報告日期止，並無關於重大監控失敗情況之報告。

董事會在制定其決策時獲三個主要董事委員會(執行委員會、薪酬委員會及審核委員會)支持。

執行委員會由本公司當時之全體執行董事組成，其權責範圍已獲董事會正式授權並正確地以文件列存。據此成立之執行委員會構成管理隊伍之核心，而其餘成員為二線管理人員。

董事會 (續)

董事會對其所保留及下放予管理人員執行之職務給予書面聲明，後者詳情載於下文。董事會每年檢討有關安排以確保其仍符合本公司之需要。

在行使其職責管理本公司時，董事會獲管理層支持，其職務範疇包括：執行董事會所採納之業務策略及方針；考慮及批准投資及撤資事項；及根據董事會之政策及指令管理本集團之資產及負債。管理層須履行多項職責，特別是編製年報及中期報告，實施及持續檢討內部監控及風險管理制度，並予以遵守。

除執行委員會外，董事會亦已委派薪酬委員會及審核委員會以處理特別事項及向董事會提供意見，或在適當情況下，代董事會就該等事宜作出決策。各委員會特定之權責範圍均符合《企業管治守則》所載之原則，並已在本公司之網址上登載。各委任之委員會之秘書將記錄每個會議所討論或決定之一切事項，而各委員會之工作均須向董事會匯報。有關薪酬委員會及審核委員會之進一步資料載於本報告之其他部份。

董事會及每名董事可於任何時間分別獨立與行政人員接觸。管理層確定董事會及其委員會準時獲得足夠資料、董事會文件及相關資料，從而作出明智的決定。接觸行政人員之權利適用於接觸本公司之秘書，彼定期向董事會更新關於管治及監管事宜之資料。任何董事或董事會委員會成員基於其職責可透過主席尋求本公司所推薦或獨立非執行董事認為恰當之獨立專業意見，費用由本公司支付，惟該批准不可被不合理地制止或阻延。

新任董事連同現有董事會成員均有機會視察各營運部門及與管理層會面，藉以對本集團之業務及運作有更深入了解。每名新獲委任的董事均獲發一套資料，內載本公司最近之季度管理報告與年報及中期報告，以及董事職責與企業管治之指引。此外，由公司秘書部門管理之小型圖書館妥善保存本公司刊發之文件及一切適用於本集團之規則、守則、條例及法規，在辦公時間內開放給董事及高級管理層使用。歡迎各董事借閱該等資料及影印副本。

本公司已為董事及行政人員因法律訴訟引起之責任購買恰當之保險。保險之保障範圍會每年檢討。

企業管治報告

主席及董事總經理

主席及董事總經理分別由不同人士擔任，並已分別清楚界定其管理董事會及管理本公司業務之職責分工。董事會認為將兩者的角色區分，對確保權力及授權之平衡，及維持本公司管理層之獨立性、問責性及責任至為重要。主席與董事總經理之間的職責已清楚界定並以書面列載。

主席負責領導董事會，確保其在各方面職責之效力。董事總經理在管理隊伍支持下負責提供策劃及履行計劃工作。

主席應確保全體董事清楚知悉當前在董事會會議上出現之事項，而一切主要及恰當之事項均及時由董事會進行商討。每年董事會會議均預先訂定日期，使全體董事均有機會出席，並且鼓勵董事公開討論。本公司鼓勵全體董事會成員積極參與董事會會議，以加強其對本集團之認識及瞭解。

主席在計及任何由董事總經理建議及因目前之營運事宜而產生之額外項目，以及其他董事與主席所可能提出之事項(主席可將其納入議程)後，即擬備每次董事會會議之議程。在可行情況下，有關議程及隨附之董事會文件會在召開會議時間前最少三日全數送交全體董事。

主席之責任亦包括主持董事會會議、領導討論以得出明確之結論、以及令其本人信納會議秘書明白各項達致之結論。本公司之秘書及財務總監會出席董事會會議，就企業管治常規及會計與財務事宜(在適當情況下)提供意見。

董事會會議及董事委員會會議之會議記錄由獲正式委任之會議秘書保存及可供任何董事查閱。董事會會議記錄之初稿及最終定稿會發送全體董事，分別供彼等表達意見及作紀錄之用。

董事薪酬

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立，該委員會支持董事會檢討及批准董事及高級管理人員之普遍薪酬架構，並特別就制訂及建議有關董事及高級管理人員之薪酬政策及結構，以及釐定全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬組合向董事會負責，並建議非執行董事酬金。

於本報告日期，薪酬委員會包括董事會主席張松橋先生(彼亦為委員會主席)及兩名獨立非執行董事吳國富先生及梁宇銘先生。

薪酬委員會於二零零九年召開會議一次，出席率達百分百。會議上概無成員參與任何討論或決定其本人之薪酬。

會議出席次數／召開次數

張松橋(主席)	1/1
吳國富	1/1
梁宇銘	1/1

薪酬政策旨在確保本公司維持具競爭力之薪酬組合，從而招募、保留及激勵能幹之行政人員隊伍，以符合股東之整體利益。行政人員薪酬組合由固定及變動兩個部份組成，包括薪金、酌情花紅(不設上限)、退休金供款及其他諸如認股期權之獎勵安排。

各執行董事及高級行政人員所收取之酬金須經週年評估並參照企業及個人表現以及業內之薪酬基準及當時市況而釐定。

至於非執行董事，薪酬委員會根據市場資訊、所效力之時間及所承擔之責任程度，建議每年須予支付之袍金水平。該等建議之後提呈董事會會議批准。

薪酬委員會相信在回顧年度應用並預期在未來年度及以後將會應用之薪酬政策符合公司目標及宗旨。於上述委員會之年會上，委員會成員批准執行董事之個人薪酬組合，並將釐定高級管理人員薪酬組合之責任授權予張松橋先生及袁永誠先生。該委員會認為二零零九年之行政人員薪酬組合與市場相符。

二零零九年之董事酬金詳情載於財務報告附註8內。

企業管治報告

董事提名

本公司並無根據《企業管治守則》守則條文A.4.4項所建議之最佳常規成立提名委員會。全體董事會成員均參與挑選獲提名出任董事之個別人士。當評估一名候選人是否合適時，董事會所考慮之因素包括須效力之時間、專業知識、專長及業內經驗、誠信及技能以及顯示出可擔任本公司董事職位之能力標準等。

如屬獨立非執行董事，將獲委任之候選人亦須符合《上市規則》第3.13條載列之獨立身份條件。董事會認為，獨立非執行董事概無任何關係可能會嚴重干擾其獨立判斷。因此董事會認為當前在任董事會之全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

核數師酬金

本年度之核數師酬金總額為港幣1,000,000元。

審核委員會

審核委員會於一九九九年五月七日參照香港會計師公會頒佈之指引成立。審核委員會之職權範圍不時因應《上市規則》之規定予以修訂。

審核委員會之職責包括監察本公司財務報告、中期報告及年報及賬目之真實性，並擔當監督本公司財務報告職能及內部監控程序之角色，並檢討有關事宜及向董事會匯報。該委員會定期舉行會議，藉以確保為職員制定揭發可能影響本公司之財務報告或其他事宜之安排，並為此可隨時與管理層及核數師接觸。

於本報告日期，審核委員會之主席為獨立非執行董事陸宇經先生。其他成員包括獨立非執行董事吳國富先生與梁宇銘先生，以及非執行董事李嘉士先生。

審核委員會 (續)

審核委員會自成立以來一直定期舉行會議。委員會在二零零九年間召開了三次會議，出席率達百分百。

會議出席次數／召開次數

陸宇經 (主席)	3/3
李嘉士	3/3
吳國富	3/3
梁宇銘	3/3

年內，審核委員會審閱本公司之中期報告及年報與賬目，關注會計政策及常規之任何變動、審核產生之主要判斷範疇及重大調整；以及財務控制、內部監控及風險管理系統。委員會已就工作及發現向董事會滙報。

於二零零九年十二月特別為此目的而召開之會議中，審核委員會參照管理層所編製之年度審閱報告(編製至二零零九年十一月三十日)之發現檢討會計及內部財務監控制度及風險管理制度。管理層總結彼等滿意現行之制度並認為已足夠促進營運之有效性及效率；保障資產免被不法利用及處置；確保保存適當之會計記錄及維持財務報告之真實及公平性，並確保遵守有關之法例及規例，其內亦表明無重大改善範圍須要委員會注意。委員會已就此方面商討該審閱報告，並贊同所達至之結論。

於二零一零年三月召開之最近一次會議中，審核委員會與核數師討論關於其審計費之事項及因審計而引起之其他問題，並在各方面均感到滿意(包括核數師之獨立性、客觀性及審計程序之效力)。管理層確認自二零零九年十一月之報告以來，重大風險之性質及程度均無改變，以致須敦請委員會垂注，而本公司之活動、業務或營運機構及內部監控程序並無變動。管理層亦確認本公司一直設立有效之內部監控制度，並無關於內部監控程序之重大問題。如二零零九年十一月之報告所發現，委員會確認本集團內部監控制度充足及有效，包括在會計及財務滙報職能方面有足夠的資源、員工資歷及經驗。

企業管治報告

審核委員會 (續)

審核委員會已建議續聘安永會計師事務所為本公司二零一零年之核數師。

委員會並建議於應屆股東週年大會上提呈二零零九年度之賬目以尋求股東批准。

結論

董事會相信，本公司於本年報所涵蓋之會計期間內一直推行良好之企業管治常規。董事會須繼續檢討有關常規。

董事會同寅謹向各股東提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度之報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)之經審核財務報告。

主要業務

年內本公司仍為一間投資控股公司，而各附屬公司之主要業務為物業投資、物業買賣、提供物業管理與有關服務及投資控股。有關該等業務之詳情載於財務報告附註34內。

本集團本年度之收入逾50%來自香港之物業租賃業務。本集團本年度按營運分部之表現分析載於財務報告附註4內。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第31頁之綜合收益表內。

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.5仙，全年共派息約港幣20,000,000元(二零零八年：港幣16,000,000元)。

預料擬派之末期股息將於二零一零年六月四日派付予於二零一零年五月二十四日名列登記冊之股東，惟須待股東在應屆股東週年大會上批准，方可作實。本公司將於二零一零年五月十九日至二零一零年五月二十四日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續，以釐定獲擬派股息之股東名單。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於財務報告附註14內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第91頁。

附屬公司

本公司主要附屬公司詳情載於財務報告附註34內。

董事會報告書

聯營公司

本集團在一聯營公司之權益詳情載於財務報告附註17內。

股本

本公司之股本於年內之變動詳情載於財務報告附註25內。

儲備金

本集團及本公司之儲備金於年內之變動詳情分別載於第34頁之綜合權益變動表及財務報告附註26內。

可供分派儲備金

於二零零九年十二月三十一日，根據百慕達(一九八一年)公司法(經修訂)，本公司之可供分派儲備金為港幣1,950,800,000元(二零零八年：港幣1,617,300,000元)，本公司已建議派發其中港幣20,000,000元(二零零八年：港幣16,000,000元)作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中之港幣95,700,000元(二零零八年：港幣95,700,000元)可以繳足紅股方式予以分派。

銀行貸款

本集團之銀行貸款以本集團若干物業作抵押，銀行貸款包括定期貸款及循環信貸。該等借貸之分析載於財務報告附註23內。於年內並無將利息撥充資本。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第92頁。該摘要並不構成經審核財務報告之一部份。

主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶所佔之購買額及收入百分率分別如下：

	二零零九年 %	二零零八年 %
購買額		
—最大之供應商	14	12
—五名最主要之供應商合計	43	45
收入		
—最大之客戶	19	21
—五名最主要之客戶合計	42	46

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據各董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無於上述主要供應商或客戶中擁有權益。

董事

年內及截至本報告書日期止在任之董事名單列載於第2頁。

根據本公司公司細則第87條規定，張松橋先生、袁永誠先生及王溢輝先生須於應屆股東週年大會上輪值告退，而彼等均合乎資格並願意膺選連任。

本公司或其任何附屬公司概無與任何擬於應屆股東週年大會上備選連任之董事訂立任何於一年內不作補償(法定補償除外)方可終止且尚未屆滿之服務合約。

本公司已收悉每名獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，並認為彼等仍屬獨立人士。

董事資料之更改

李嘉士先生(「李先生」)於二零零九年六月九日獲委任為中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，並於二零一零年一月十三日辭任大福證券集團有限公司之非執行董事。

有關李先生之最新資料列載於第8頁。

除前述者外，本公司並無接獲董事通知，有關須根據香港聯合交易所有限公司(「交易所」)頒佈之《證券上市規則》(「《上市規則》」)第13.51B(1)條之規定披露自上述規則實施以來之資料有任何更改。

董事會報告書

董事之合約權益

本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無簽訂任何於年終時或年內仍生效而可令董事直接或間接獲得重大利益之重要合約。

董事及五名最高薪酬人士之酬金

本集團董事及五名最高薪酬僱員之酬金詳情分別載於財務報告附註8及9內。

董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，按本公司根據香港法例第571章《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第352條而備存之登記冊所示，各董事於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份中擁有之權益如下：

（甲）於本公司之權益

姓名	身份	股份數目	股份總數目	佔股權約數 百分率
張松橋	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 ¹	34.14%
黃志強	實益擁有人	1,576,000	1,576,000	0.20%
吳國富	實益擁有人	50,000		
	配偶權益	<u>40,000</u>	90,000	0.01%

董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉 (續)

(乙) 於港通控股有限公司(相聯法團)之權益

姓名	身份	股份數目	佔股權約數 百分率
張松橋	受控制法團之權益	155,254,432 ²	43.92%

附註：

- 由於張松橋先生(「張先生」)間接持有Funrise Limited(「Funrise」)之股份權益，而Funrise擁有本公司股份273,000,000股，因此張先生被視作擁有該等股份之權益。Funrise為Yugang International (B.V.I.) Limited(「Yugang BVI」)之全資附屬公司；而後者則為渝港國際有限公司(「渝港」)之全資附屬公司。張先生、Timmex Investment Limited(由張先生全資擁有之公司)及中渝實業有限公司(「中渝實業」)分別擁有渝港之已發行股本約0.57%、9.16%及34.33%。中渝實業由張先生擁有35%、Prize Winner Limited(由張先生及其聯繫人士所擁有之公司)擁有30%、Peking Palace Limited(「Peking Palace」)擁有30%及Miraculous Services Limited(「Miraculous Services」)擁有5%。Peking Palace及Miraculous Services均為由Palin Discretionary Trust所控制之公司，其受益人包括張先生及其家屬。
- 本公司之間接全資附屬公司Honway Holdings Limited持有港通控股有限公司155,254,432股股份。由於張先生被視作擁有上文附註1所述之本公司股份權益，因此，彼亦被視作擁有該等股份之權益。
- 上文所披露之所有權益指好倉。

除本文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條而備存之登記冊記錄之其他權益或根據本公司於二零零九年三月二十四日採納之董事進行證券交易之守則須另行知會本公司及交易所之權益。

董事會報告書

認股期權計劃

本公司於二零零五年四月二十九日採納一項認股期權計劃(「該計劃」)，以符合當時生效之《上市規則》第十七章之條文。有關該計劃之詳情，載於本公司在二零零五年四月十三日刊發之通函(「計劃通函」)內。

該計劃之概要載於下文。

1. 目的 : 旨在讓本集團有更靈活之方式向參與者提供鼓勵、獎勵、獎賞、補償及／或利益，以及作董事會不時批准之其他目的
2. 參與者 : 由董事會全權酌情決定合資格集團(定義見計劃通函)各成員公司之任何董事(或建議委任為董事(不論是執行或非執行)之任何人士)、高級職員及僱員(不論是全職或兼職)；曾經或將會向本集團提供服務之合資格集團各成員公司之任何有關法律、技術、財務或公司管理之業務顧問、專業機構及其他顧問(包括該等業務顧問、專業機構及其他顧問之任何行政人員、高級職員及僱員)(或建議委任為該等行政人員、高級職員及僱員之人士)
3. 可供發行之股份總數 : 79,955,741股(10%)
(佔二零一零年三月二十六日之已發行股本百分率)
4. 每名參與者可享權益之上限 : 於任何十二個月期間已發行股份總數目之1%
5. 根據期權必須認購股份之期限 : 由董事會全權酌情決定，該期限須自授出期權日期起計十年內
6. 期權在行使前 : 無(在期權可行使前，董事會對承受人可能施加之達到任何必須持有之最短期間
必須持有之最短期間 績效目標除外)

認股期權計劃 (續)

7. 在申請或接納期權時須支付之金額 : 港幣 1.00元
8. 釐定行使價之基準 : 行使價為董事會全權釐定之價格，該價格最少須為以下之最高者：
- (甲) 於建議日期在交易所每日報價表所列股份之收市價；
- (乙) 於緊接建議日期前五個營業日在交易所每日報價表所列股份之平均收市價；及
- (丙) 股份面值
9. 有效期 : 直至二零一五年四月二十八日止

年內並無期權作廢，亦無期權獲授出、行使或註銷；於年初及年終時，在該計劃下，亦無尚未行使之期權。

董事購買證券之權利

除上述之該計劃外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排，而其目的或其中一個目的為致使本公司之董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲得利益。

董事會報告書

股東擁有之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，就本公司董事所知，根據《證券及期貨條例》第336條備存之登記冊所記錄者，於本公司之股份中擁有或被視作擁有權益之人士(董事除外)如下：

名稱	身份	股份數目	佔股權約數
			百分率
Palin Holdings Limited	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
渝港	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000	34.14%

附註：

每批273,000,000股股份指由Funrise所持之同一股份權益好倉，並已在第23頁及第24頁所載之張先生於本公司股份中擁有之權益中重複計算。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，並無其他人士於二零零九年十二月三十一日在本公司之股份及相關股份中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，惟已在第23頁及第24頁所披露者除外。

退休計劃

本集團為全體僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃，退休計劃之詳情列載於財務報告附註2.4(22)內。

足夠公眾持股量

根據本公司得悉之公開資料及據董事所知，本公司年內一直維持《上市規則》所指定之公眾持股量數目。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

優先購買權

百慕達一九八一年公司法或本公司公司細則並無關於優先購買權之規定。

核數師

本年度之財務報告經由安永會計師事務所(執業會計師)審核，其任期已告屆滿，惟合乎資格並願意應聘連任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命

張松橋

主席

香港，二零一零年三月二十六日

獨立核數師報告



致：Y. T. Realty Group Limited (渝太地產集團有限公司) 全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第31頁至90頁的渝太地產集團有限公司財務報告，此財務報告包括於二零零九年十二月三十一日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流動表以及主要會計政策和其他附註解釋概要。

董事就財務報告須承擔的責任

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和香港公司條例的披露規定編製並且真實而公允地列報該等財務報告。這些責任包括設計、實施和維護與財務報告編製及真實而公允地列報相關的內部監控，以使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和運用恰當的會計政策；及做出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報告作出意見。我們的報告依據百慕達公司法1981第90條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則的規定執行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

核數師的責任 (續)

審核涉及執程序以獲取有關財務報告所載金額和披露資料的審核證據。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告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允地列報財務報告相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部監控的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價財務報告的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報告已根據香港財務報告準則真實而公允地反映公司和集團於二零零九年十二月三十一日的財務狀況及集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

金融街8號

國際金融中心2期18樓

二零一零年三月二十六日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入	5	136,800	124,344
直接支出		(11,013)	(9,338)
售出物業之成本		(862)	—
		<u>124,925</u>	<u>115,006</u>
其他收入	5	525	957
行政費用		(35,512)	(32,089)
融資成本	6	(7,630)	(18,770)
投資物業公平價值之變動		272,369	50,021
超逾增持一聯營公司權益成本之差額		—	6,174
佔一聯營公司業績		<u>127,960</u>	<u>58,837</u>
除稅前溢利	7	482,637	180,136
所得稅支出	10	(57,942)	(9,595)
本年度溢利		<u>424,695</u>	<u>170,541</u>
應佔：			
本公司股權持有人	11	424,751	170,781
少數股東權益		(56)	(240)
		<u>424,695</u>	<u>170,541</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
每股基本及攤薄盈利	13	<u>港幣53.1仙</u>	<u>港幣21.4仙</u>

本年度擬派股息之詳情於財務報告附註12中披露。

綜合全面收益表
截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度溢利		424,695	170,541
其他全面收益／(虧損)			
應佔一聯營公司其他全面收益／(虧損)		10,981	(148,290)
本年度其他全面收益／(虧損)		10,981	(148,290)
本年度全面收益總額		<u>435,676</u>	<u>22,251</u>
應佔：			
本公司股權持有人	11	435,732	22,491
少數股東權益		(56)	(240)
		<u>435,676</u>	<u>22,251</u>

綜合財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	14	372	682
投資物業	15	2,654,900	2,374,230
一聯營公司權益	17	1,420,354	1,327,569
其他投資	19	793	793
非流動資產總值		<u>4,076,419</u>	<u>3,703,274</u>
流動資產			
持作出售物業	20	275	1,136
應收貿易賬項	21	2,293	1,776
其他應收款項、按金及預付款項		8,641	8,808
現金及銀行結存		66,934	45,108
流動資產總值		<u>78,143</u>	<u>56,828</u>
流動負債			
應付貿易賬項	22	725	3,163
其他應付款項及應計費用		75,839	111,684
銀行貸款－有抵押	23	206,200	197,200
應繳稅項		3,306	1,785
流動負債總值		<u>286,070</u>	<u>313,832</u>
流動負債淨值		<u>(207,927)</u>	<u>(257,004)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,868,492</u>	<u>3,446,270</u>
非流動負債			
銀行貸款－有抵押	23	260,500	306,700
遞延稅項負債	24	202,615	153,878
非流動負債總值		<u>463,115</u>	<u>460,578</u>
資產淨值		<u>3,405,377</u>	<u>2,985,692</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	25	79,956	79,956
儲備金		3,305,722	2,889,979
擬派末期股息	12	19,989	15,991
少數股東權益		3,405,667	2,985,926
		(290)	(234)
股本權益總值		<u>3,405,377</u>	<u>2,985,692</u>

 黃志強
董事

 袁永誠
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

		本公司股權持有人應佔											
附註	已發行股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本 儲備金 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元	聯營公司	其他 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	撥派 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	股本 權益總額 港幣千元	
						投資重估 儲備金 港幣千元							
	於二零零九年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	(18,821)	(8,268)	1,496,245	15,991	2,985,926	(234)	2,985,692
	本年度溢利	—	—	—	—	—	—	424,751	—	—	424,751	(56)	424,695
	本年度其他全面收益	—	—	—	—	7,377	3,604	—	—	—	10,981	—	10,981
	本年度全面收益總額	—	—	—	—	7,377	3,604	424,751	—	—	435,732	(56)	435,676
	已宣佈及派發												
	二零零八年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(15,991)	(15,991)	—	—	(15,991)
	撥派二零零九年度 末期股息	12	—	—	—	—	—	(19,989)	19,989	—	—	—	—
	於二零零九年 十二月三十一日	79,956	95,738*	1,350*	1,800*	1,321,935*	(11,444)*	(4,664)*	1,901,007*	19,989	3,405,667	(290)	3,405,377
	於二零零八年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	120,550	651	1,341,455	23,987	2,987,422	—	2,987,422
	本年度溢利	—	—	—	—	—	—	170,781	—	—	170,781	(240)	170,541
	本年度其他全面虧損	—	—	—	—	(139,371)	(8,919)	—	—	—	(148,290)	—	(148,290)
	本年度全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	(139,371)	(8,919)	170,781	—	—	22,491	(240)	22,251
	少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6	6
	已宣佈及派發												
	二零零七年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(23,987)	(23,987)	—	—	(23,987)
	撥派二零零八年度 末期股息	12	—	—	—	—	—	(15,991)	15,991	—	—	—	—
	於二零零八年 十二月三十一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	(18,821)	(8,268)	1,496,245	15,991	2,985,926	(234)	2,985,692

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣3,305,722,000元(二零零八年：港幣2,889,979,000元)。

綜合現金流動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營運業務之現金流動			
營運業務產生之現金淨額	27	93,453	106,122
已付利息		(6,467)	(18,495)
已付香港利得稅		(7,720)	(3,360)
退回之香港利得稅		36	8
營運業務之現金所得淨額		79,302	84,275
投資活動之現金流動			
已收利息		5	531
已收一聯營公司股息		46,156	44,476
投資物業裝修		(8,301)	(8,309)
增持一聯營公司權益		(42,119)	—
購入物業、機器及設備項目		(26)	(25)
投資活動之現金(所耗)／所得淨額		(4,285)	36,673
融資活動之現金流動			
新增銀行貸款		20,000	—
償還銀行貸款		(57,200)	(113,100)
已付股息		(15,991)	(23,987)
融資活動之現金所耗淨額		(53,191)	(137,087)
現金及等同現金項目之增加／(減少)淨額		21,826	(16,139)
於一月一日之現金及等同現金項目		45,108	61,247
於十二月三十一日之現金及等同現金項目		66,934	45,108
現金及等同現金項目之結餘分析			
現金及銀行結存		66,934	45,108

財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司權益	16	2,127,047	1,793,306
流動資產			
其他應收款項		90	332
可退回稅項		—	19
現金及銀行結存		777	779
流動資產總值		<u>867</u>	<u>1,130</u>
流動負債			
其他應付款項		1,413	1,427
應繳稅項		1	—
流動負債總值		<u>1,414</u>	<u>1,427</u>
流動負債淨值		<u>(547)</u>	<u>(297)</u>
資產淨值		<u>2,126,500</u>	<u>1,793,009</u>
股本權益			
已發行股本	25	79,956	79,956
儲備金	26	2,026,555	1,697,062
擬派末期股息	12	19,989	15,991
股本權益總值		<u>2,126,500</u>	<u>1,793,009</u>

 黃志強
董事

 袁永誠
董事

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

1 公司資料

渝太地產集團有限公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點為香港灣仔港灣道二十六號華潤大廈三三零一至七室。

年內，本集團從事下列主要業務：

- (甲) 物業投資及買賣；
- (乙) 提供物業管理及有關服務；及
- (丙) 投資控股。

2.1 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「財務報告準則」）（已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及《香港公司條例》之披露規定而編製。除投資物業按公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。本財務報告乃以港元呈報。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司業績由收購日期（即本集團取得控制權之日期）起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日期為止。本集團內公司間之交易引起之所有收入、支出及未變現盈利與虧損及公司間之結餘均於綜合賬目時全部對銷。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列全新及經修訂之財務報告準則。除在若干情況下導致採納全新及經修訂之會計政策及新增披露外，採納該等全新及經修訂之財務報告準則對本財務報告並無重大影響。

財務報告準則第1號(修訂本)及 會計準則第27號(修訂本)	財務報告準則第1號「首次採納財務報告準則」及 會計準則第27號「綜合及獨立財務報告—於附屬 公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本」之 修訂本
財務報告準則第2號(修訂本)	財務報告準則第2號「以股份支付—歸屬條件及 註銷」之修訂本
財務報告準則第7號(修訂本)	財務報告準則第7號「金融工具：披露—改善關於 金融工具之披露」之修訂本
財務報告準則第8號 會計準則第1號(經修訂) 會計準則第18號(修訂本)*	營運分部 財務報告呈報 會計準則第18號附錄「收入—釐定實體是否擔任 當事人或代理」之修訂本
會計準則第23號(經修訂) 會計準則第32號(修訂本)及 會計準則第1號(修訂本)	借貸成本 會計準則第32號「金融工具：呈報」及會計準則第1號 「財務報告呈報—可沽售金融工具及清盤時產生之 承擔」之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第9號(修訂本)及 會計準則第39號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號「嵌入 式衍生工具之重估」及會計準則第39號「金融 工具：確認及計量—嵌入式衍生工具」之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第15號	房地產建造合同
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第16號	海外經營淨投資風險對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第18號	自客戶轉讓資產(自二零零九年七月一日採納)
財務報告準則之改進(二零零八年十月)	多項財務報告準則之修訂本

* 列載於二零零九年財務報告準則之改進(於二零零九年五月頒佈)。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

2.2 會計政策之變動及披露 (續)

採納該等全新及經修訂之財務報告準則之主要影響如下：

(甲) 財務報告準則第8號「營運分部」

財務報告準則第8號(取代會計準則第14號「分部報告」)訂明一個實體須根據該實體組成部份之資料(向主要營運決策人所提供，藉以分配資源至各分部及評估其表現)，匯報關於其營運分部資料。該準則並要求披露關於各分部提供之產品及服務、本集團營運之地區及來自本集團主要客戶之收入資料。本集團確定根據財務報告準則第8號所釐定之營運分部乃與之前根據會計準則第14號所釐定之業務分部相同。該等經修訂之披露包括有關經修訂比較資料，乃載於本財務報告附註4。

(乙) 會計準則第1號(經修訂)「財務報告呈報」

會計準則第1號(經修訂)對財務報告呈報及披露方式作出更改。經修訂之準則將擁有人及非擁有人之權益變動加以區分。權益變動表只包括與擁有人進行之交易詳情，而所有非擁有人之權益變動則以單一行呈報。此外，該準則引入全面收益表，在損益賬中確認之一切收入及支出項目，連同直接在權益中確認之一切其他已確認之收入及支出項目，在單一報表中呈報或兩個有聯繫之報表中呈報。本集團已選擇在兩個有聯繫之報表中呈報。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團在本財務報告中並未採納下列已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。

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
財務報告準則第1號(修訂本)	財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者之額外豁免」之修訂本 ²
財務報告準則第1號(修訂本)	財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則 — 來自可資比較之財務報告準則第7號 「首次採納者之披露」有限豁免之修訂本 ⁴
財務報告準則第2號(修訂本)	財務報告準則第2號「股份支付 — 集團以現金結算以股份支付之交易」之修訂本 ²
財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
會計準則第24號(經修訂)	有關連人士披露 ⁵
會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告 ¹
會計準則第32號(修訂本)	會計準則第32號「金融工具：呈報—供股分類」之修訂本 ³
會計準則第39號(修訂本)	會計準則第39號「金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目」之修訂本 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第14號 「預付最低資本要求」之修訂本 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本權益工具抵銷金融負債 ⁴
財務報告準則第5號(修訂本) 列載於二零零八年十月 頒佈之財務報告準則之改進	財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止 經營業務—計劃出售一間附屬公司之控制權益」之修訂本 ¹
香港詮釋第4號(於二零零九年 十二月經修訂)	租賃—就香港土地租賃釐定租賃年期長短 ²

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

除上述者外，會計師公會並頒佈對二零零九年財務報告準則之改進，改進條文載有對多項財務報告準則之修訂，主要用以刪除不一致內容及澄清字句。雖然各項準則或詮釋均有獨立之過渡條文規定，惟對財務報告準則第2號、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號之修訂已於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而對財務報告準則第5號、財務報告準則第8號、會計準則第1號、會計準則第7號、會計準則第17號、會計準則第36號及會計準則第39號之修訂由二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

- 1 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正着手評估該等全新及經修訂之財務報告準則在初步應用時之影響。截至目前為止，本集團認為該等全新及經修訂之財務報告準則不會對本集團之經營業績及財務狀況有重大影響。

2.4 主要會計政策概要

(1) 附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，從而自其業務獲取利益之實體。

附屬公司的業績已於本公司的收益表中入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司所佔附屬公司權益乃依據財務報告準則第5號並無分類為持作出售，會以成本扣除耗蝕虧損列賬。

(2) 聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制實體，乃指本集團於其中擁有一般不少於20%股份投票權之長期權益，並能對其行使重大影響力之實體。

本集團應佔收購後聯營公司業績及儲備金分別計入綜合收益表及綜合儲備金內。本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法於綜合財務狀況表作為本集團應佔聯營公司資產淨值扣除耗蝕虧損列賬。收購聯營公司所產生之商譽已包括在本集團所佔聯營公司權益的其中一部份，而不會個別作耗蝕測試。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(3) 商譽

收購聯營公司所產生之商譽，乃指業務合併成本超逾本集團於收購當日所購入被收購方之可辨別資產、負債及或然負債之公平價值之淨額。

協議日期在二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽

收購所產生之商譽於綜合財務狀況表內確認為資產，初步按成本計算，其後則按成本減任何累積耗蝕虧損計算。如屬聯營公司及共同控制實體，則商譽會包括在其賬面值內，而非在綜合財務狀況表中列為獨立可辨別資產。

公司會每年檢討商譽之賬面值有否耗蝕，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密檢討。就耗蝕測試之目的而言，在業務合併中收購之商譽會由收購日期起分配至預期可從合併之協同效益中獲益之本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位中，而不論本集團之其他資產或負債有否分配至該等單位或該組單位中。

耗蝕乃按評估與商譽有關之現金產生單位可收回金額而釐定。倘現金產生單位之可收回金額少於賬面值，則會確認耗蝕虧損。就商譽確認之耗蝕虧損不會在其後期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位之一部份，而在該單位中之部份業務已出售，則在釐定出售該業務之盈利或虧損時，與已出售業務有關之商譽乃包括在該業務之賬面值內。商譽在此情況下出售會根據已出售業務及所保留之現金產生單位部份之相對價值計算。

(4) 商譽以外之非金融資產耗蝕

倘有跡象顯示資產耗蝕，或須每年對資產進行耗蝕測試時(持作出售物業、金融資產、投資物業及商譽除外)，則會估計該項資產之可收回金額。資產之可收回金額乃根據資產或現金產生單位之使用價值與其公平價值減銷售成本兩者之較高值計算，並按個別資產釐定，除非資產所產生之現金流入基本上無法與其他資產或組別資產所產生者區分，則以資產所屬之現金產生單位來釐定可收回金額。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(4) 商譽以外之非金融資產耗蝕 (續)

耗蝕虧損僅在資產之賬面金額超逾其可收回金額時確認。在評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。耗蝕虧損會在產生期間在收益表中扣除。

於每個報告期間結束時均會作出評估，以釐定是否有跡象顯示之前確認之耗蝕虧損可能不再存在或可能減少。倘有任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前已確認之資產耗蝕虧損(商譽除外)僅於用作釐定該資產之可收回金額之估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾在以往年度並無就有關資產確認耗蝕虧損情況下原應釐定之賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回耗蝕虧損乃在產生期間計入收益表內。

(5) 有關連人士

在下列情況下，有關人士即被視為與本集團有關連：

- (i) 透過一間或多間中介公司直接或間接(i)控制本集團、受本集團控制或與本集團共同受控制；(ii)擁有本集團之權益，並對本集團發揮重大影響力；或(iii)對本集團有共同控制之人士；
- (ii) 該人士為一間聯營公司；
- (iii) 該人士為一間共同控制實體；
- (iv) 該人士為本集團或其母公司主要管理層之成員；
- (v) 該人士為(i)或(iv)所述任何個體之家庭直系親屬；
- (vi) 該人士為受(iv)或(v)所述任何個體所直接或間接控制、共同控制或受其重大影響之實體或擁有該實體重大投票權之人士；或
- (vii) 該人士乃本集團或任何與本集團有關連人士之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(6) 物業、機器及設備及折舊

物業、機器及設備乃按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。一個物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使該項資產達致工作狀態或運送至其擬使用地點之直接應計成本。物業、機器及設備項目投產後產生之開支(例如維修及保養)在一般情況下計入產生開支期間之收益表內，在確認條件獲達成之情況下，重大檢查之開支在資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、機器及設備之重要部份須定期重置，則本集團會按特定使用年期及折舊確認有關部份為個別資產。

每一物業、機器及設備項目之折舊乃按個別資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。有關之主要年率如下：

租賃物業裝修	20%
寫字樓設備、傢俬及裝置	15%
電腦軟件	20%
汽車	20%
電腦設備	33%

當一個物業、機器及設備項目之部份有不同可使用年期，該項目之成本會按合理基準分配至各部份，而每一部份作獨立折舊。

本集團最少於每一財政年度結束時對剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行檢討，並在適當情況下作出調整。

一個物業、機器及設備項目及任何已初步確認之重要部份在出售後或預期在使用或出售時不會在未來獲得經濟收益，則會撇銷確認。出售或棄置之盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，並會在該資產撇銷確認年度之收益表中確認。

(7) 投資物業

投資物業乃指土地及樓宇之權益(包括根據經營租賃持有之物業，此外符合投資物業定義之租賃權益)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨物或服務或作行政管理用途；或在日常業務中進行出售。該等物業初步按其成本(包括交易成本)計算。在初步確認後，投資物業即按公平價值列賬，從而反映在報告期間結束時之市場狀況。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(7) 投資物業 (續)

投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損會列入產生年度之收益表中。

棄置或出售投資物業之任何盈利或虧損在棄置或出售年度之收益表中確認。

(8) 持作出售物業

持作出售之物業乃按成本值或可變現淨值兩者之較低者入賬，成本包括土地成本、發展開支及其他該等物業應佔之直接成本。可變現淨值乃參考個別物業當時之市場售價而釐定。

(9) 經營租賃

倘資產擁有權之絕大部份回報及風險屬出租人，則此租賃被列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團按經營租賃出租之資產乃計入非流動資產中，而按經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入收益表中。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金乃按租賃年期以直線法計算，並於收益表中扣除。

(10) 投資及其他金融資產

初步確認及計量

在會計準則第39號範圍內之金融資產乃按適用情況下分類為按公平價值計入損益賬之金融資產、貸款及應收款項，及可供出售金融資產或在有效之對沖中指定為對沖工具之衍生工具。本集團於初次確認時釐定其金融資產類別。當金融資產初步確認時，乃按公平價值計算，如屬非按公平價值計入損益賬之投資，則另加直接應計交易成本。

一切按正常方式買賣之金融資產在交易日期(即本集團承諾購買或出售有關資產之日期)確認。正常方式買賣為須於一般由市場規例或慣例確立之期間內交出資產之金融資產買賣。

本集團之金融資產包括現金及銀行結存、應收貿易及其他賬項。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(10) 投資及其他金融資產 (續)

其後計量

金融資產於其後作出之計量視乎其類別如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且不會在活躍市場掛牌之非衍生金融資產。在初步計量後，該等資產其後採用實際利率法按已攤銷成本減任何耗蝕備抵入賬。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷及因耗蝕產生之虧損在收益表中確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資為在上市及非上市股本證券內之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資為該等並非分類為持作買賣亦無指定在損益賬按公平價值計算之投資。在此類別之債務證券為該等擬持有之時間不限並可能因應流動資金需要或市況變動而出售之證券。

在初步確認後，可供出售金融投資其後乃按公平價值計算，而未變現盈利或虧損確認為其他全面收益直至投資已撤銷確認，屆時累積盈利或虧損在收益表中確認為其他收益；或直至投資已釐定為出現耗蝕，屆時累積盈利或虧損會在收益表中確認，並從可供出售投資估值儲備金中撇除。所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載之政策在收益表中確認為其他收益。

倘非上市股本證券之公平價值因(甲)該項投資之合理公平價值估計之變動幅度重大或(乙)在一系列眾多有可能的估計皆未能合理評估及運用在估計公平價值上，而無法可靠地計算，該等證券會以成本減任何耗蝕虧損列賬。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(10) 投資及其他金融資產 (續)

可供出售金融投資 (續)

本集團在評估其可供出售金融資產時，會考慮在近期出售資產之能力及意向是否恰當。當本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產及管理層出售證券之意向在可預見將來會顯著改變，在罕有情況下，本集團可能會選擇將該等金融資產重新分類。若金融資產符合貸款及應收款項之定義，而本集團在可預見將來打算及有能力持有該等資產或直至到期日，則可重新分類為貸款及應收款項。重新分類至持有至到期日類別只可在實體有能力及打算持有該等金融資產至到期日為止。

至於並非分類為可供出售類別之金融資產，之前已在股本權益中確認關於資產之盈利或虧損會使用實際利率於投資之其餘期間在損益賬中攤銷。新攤銷成本與預期現金流量間之任何差額亦會使用實際利率於資產餘下使用期攤銷。倘資產其後被釐定為已耗蝕，則在股本權益中列賬之金額會重新分類至收益表。

(11) 撤銷確認金融資產

金融資產(或在適用情況下，金融資產之部份或一組類似金融資產之部份)會被撤銷確認，倘：

- 自有關資產收取流動現金的權利已告終止；
- 本集團已轉讓自有關資產收取流動現金的權利，或根據「轉交」安排有責任在無重大延誤的情況下向第三者全數支付該筆款項；及
- (甲)本集團已轉讓有關資產之絕大部份回報及風險，或(乙)本集團並無轉讓或保留有關資產之絕大部份回報及風險，但已轉讓有關資產之控制權。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(11) 撤銷確認金融資產 (續)

倘本集團已轉讓其自有關資產收取流動現金之權利或已訂立「轉交」安排，且並無轉讓或保留有關資產之絕大部份回報及風險，亦無轉讓有關資產之控制權，而本集團仍繼續涉及有關資產，則有關資產會予確認。在此情況下，本集團亦確認一項聯繫負債。已轉讓資產及聯繫負債均按可反映本集團已保留之權利及責任之基準計算。

以擔保已轉讓資產之方式仍屬繼續涉及，乃按有關資產原有賬面值及本集團可能須償還之最高代價額兩者之較低者計算。

(12) 金融資產耗蝕

本集團於每個報告期間結束時評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產已耗蝕。倘(及只會)因一項或多項事件在資產初步確認後而導致有耗蝕客觀證據(一項引生之「損失事件」)，而該損失事件對能可靠估計之金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量有影響，則一項金融資產或一組金融資產被視為已耗蝕。顯示有耗蝕證據之情況可包括：一名欠債人或一群欠債人正面臨重大財政困難，無法或拖欠償還利息或本金；彼等有可能達成破產或其他財務重組安排，並從可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計算之減少，諸如與無法償還有關之結欠或經濟狀況有所改變。

按已攤銷成本入賬的金融資產

至於按已攤銷成本入賬的金融資產，本集團首先獨立評估個別屬重大之金融資產(或綜合評估個別非屬重大之金融資產)是否存在耗蝕之客觀證據。倘本集團釐定獨立評估之金融資產(無論屬重大與否)並無耗蝕之客觀證據，則會將該資產列入一組具類似信貸風險特質之金融資產並綜合評估耗蝕。獨立評估耗蝕之資產若已確認或繼續確認耗蝕虧損，不會被綜合評估耗蝕。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(12) 金融資產耗蝕 (續)

按已攤銷成本入賬的金融資產 (續)

倘有客觀證據顯示已出現耗蝕虧損，虧損的金額是以資產賬面值與未來現金流量估計現值（不包括未產生的未來信貸損失）的差異計算。未來現金流量估計現值按該金融資產的原來實際利率（即在初步確認時計算之實際利率）貼現。倘一筆貸款之利率為浮動，則計算任何耗蝕虧損之貼現率為當時之實際利率。

資產的賬面值會直接或透過使用備抵賬削減，耗蝕虧損額則於收益表內確認。利息收入繼續就削減之賬面值累積計算，並以用來貼現未來現金流量從而計算耗蝕虧損之利率累積計算。當貸款及應收款項連同任何有關聯之備抵在日後收回之前景無望時即予撇銷，而一切抵押品均予變現或轉讓予本集團。

倘在其後期間，估計耗蝕虧損的金額因一項在耗蝕確認後發生的事件而增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少之前確認的耗蝕虧損。倘未來撇銷在日後收回，則收回之金額會撥入收益表。

按成本入賬的金融資產

倘有客觀證據顯示，並非按公平價值入賬的非掛牌股本工具因未能可靠地計算其公平價值而產生耗蝕虧損，虧損之金額乃按資產賬面值與按類似金融資產現行市場回報率貼現之未來現金流量估計現值的差異計算。該等資產之耗蝕虧損不予撥回。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(12) 金融資產耗蝕 (續)

可供出售金融投資

至於可供出售金融投資，本集團於每個報告期間結束時評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資項目出現耗蝕。

倘可供出售資產已耗蝕，則一筆包括其成本(已扣除任何本金付款及攤銷)與其目前公平價值差異扣減任何之前已在收益表中確認之耗蝕虧損之金額會自其他全面收益轉撥往收益表。

倘被列為可供出售股本投資，客觀證據應包括一項投資之公平價值大幅或持續低於其成本。在釐定何謂「大幅」或「持續」時須作出判斷。「大幅」乃按投資之原有成本評估，而「持續」則按公平價值低於其原有成本期間評估。倘出現耗蝕證據，累積虧損—按收購成本與當前公平價值差異扣減該投資任何之前已在收益表中確認之耗蝕虧損計算—會自其他全面收益轉撥往收益表。被列為可供出售股本工具之耗蝕虧損不會在收益表中撥回。彼等在確認耗蝕後出現之公平價值增加直接在其他全面收益中確認。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(13) 金融負債

初步確認及計量

在會計準則第39號範圍內之金融負債乃按適用情況下分類為按公平價值計入損益賬之金融負債、貸款及借貸或在有效之對沖中指定為對沖工具之衍生工具。本集團於初次確認時釐定其金融負債類別。

一切金融負債均初步按公平價值確認，如屬貸款及借貸，則另加直接應計交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易及其他賬項及銀行貸款。

其後計量

金融負債視乎其下列分類而計算：

貸款及借貸

在初步確認後，附息貸款及借貸於其後採用實際利率法按攤銷成本計算，除非貼現之影響不大，則會按成本入賬。在負債撇銷確認及透過實際利率法攤銷程序進行後，盈利及虧損在收益表中確認。

計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部份的費用或成本。實際利率攤銷在收益表中列為融資成本。

(14) 撇銷確認金融負債

金融負債於負債之責任獲履行或取消或終止時撇銷確認。

當現有金融負債由同一借方按完全不同的條件借出之負債所取代，或現有負債之條件大部份予以修改，則該項交換或修改乃被視為撇銷確認原有負債，並確認為新負債，而個別賬面值間之差異在收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(15) 對沖

由一聯營公司訂立之金融工具乃指定為對沖已確認資產或負債流動現金變動或極有可能出現之預期交易或已承諾之遠期合約之外匯風險，在重新計算該衍生金融工具之公平價值而出現之任何盈利或虧損之有效部份在其他全面收益中確認及在對沖儲備金之股本權益中獨立累積計算。任何盈利或虧損之失效部份隨即在其聯營公司之損益賬中確認。

倘預期交易之對沖結果其後確認為非金融資產或非金融負債，相關之盈利或虧損會自股本權益中重新分類，並列入該非金融資產或負債之初步成本或其他賬面值內。

倘預期交易之對沖結果其後確認為金融資產或金融負債，相關之盈利或虧損會自股本權益中重新分類，並於同一期間或所購入之資產或所承擔之負債影響損益賬之期間(如當利息收入或支出確認時)在其聯營公司之損益賬中確認。

至於流動現金對沖(經由前述兩項政策聲明包括者除外)，相關之盈利或虧損會自股本權益中重新分類，並於同一期間或所對沖之預期交易影響損益賬之期間在其聯營公司之損益賬中確認。

當對沖工具屆滿或出售、終止或行使時，或該實體取消指定該對沖關係但預計所對沖之預期交易仍會發生，而當時之累積盈利或虧損會保留在股本權益直至交易產生，則會根據上述政策予以確認。倘預期所對沖之交易再不會進行，在股本權益中累積之未變現盈利或虧損則會重新分類至損益賬。

本集團只會在本集團之股本權益或收益表中攤分所佔聯營公司之衍生金融工具公平價值變動產生之溢利或虧損。

(16) 金融工具抵銷

倘(及只會在)目前有可實施的法定權利抵銷已確認金額及打算按淨基準結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債可互相抵銷，淨金額在財務狀況表中列報。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(17) 金融工具之公平價值

在活躍市場買賣之金融工具公平價值乃參照報出之市價或證券商報價釐定(好倉為買入價，淡倉為賣價)，且無扣減任何交易成本。倘金融工具之市場並不活躍，則會採取恰當之估值方法訂立公平價值，方法包括使用近期之公平市場交易；參考其他大致相同工具之市值；貼現現金流動分析；及其他估值模式。

(18) 現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目乃指手頭現金、流動存款，以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金之短期高變現能力但價值改變的風險不大之投資扣除按要求償還之銀行透支，並為本集團現金管理之重要部份。

就財務狀況表而言，現金及銀行結存乃指並無限制用途的手頭現金及銀行結存，包括定期存款。

(19) 準備

倘若須就已發生的事件承擔現有(法律或推定)的責任，而且履行責任可能涉及未來資源的流出，並可作出可靠的估計，便會確認準備。

當貼現之影響重大時，確認之準備金額為在報告期間結束時預期需為履行責任而引起之未來支出現值。因時間過去而產生增加之貼現現值會在收益表中列為融資成本。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(20) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅與在損益賬外確認之項目有關，則在損益賬外，即在其他全面收益或直接於股本權益確認。

本期及以往期間之即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或須向其繳付的金額計算，並以報告期間結束時已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準，並已計及本集團經營業務國家當時之詮釋及慣例。

在報告期間結束時資產及負債的稅基與其在財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債。

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項撥回及未用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、承前未用稅項撥回及未用稅項虧損者，則遞延稅項資產一律確認入賬；除非與可扣減暫時性差異有關之遞延稅項資產乃因初步確認為非業務合併之交易中的資產或負債而釐定，而且在進行交易時，並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損。

遞延稅項資產的賬面值，在每個報告期間結束時予以檢討。若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣可予收回之遞延稅項資產的全部或部分時，則於報告期間結束時重新評估不予確認的遞延稅項資產及加以確認。

變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率，會用作衡量遞延稅項資產及負債，並以報告期間結束時已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準。

倘有實施的法定權利可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而遞延稅項與同一應繳稅實體及同一稅務機關有關，該遞延稅項資產及遞延稅項負債則可以互相抵銷。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(21) 收入確認

收入乃於本集團可能獲得經濟利益而當收入可以可靠方法計算時，按下列基準確認入賬：

- (i) 售出物業及物業權益：於行使具法律效力保障之出售合約時入賬；
- (ii) 物業之租金收入在租賃期根據租約條款按直線法確認；
- (iii) 利息收入按應計基準，採取實際利率法計算，即將在金融工具之預計期限之估計未來現金收入貼現至該金融資產之賬面淨值；
- (iv) 股息收入於股東收取股息之權利確立時入賬；及
- (v) 物業管理收入於提供服務期間入賬。

(22) 僱員福利

以股份支付之交易

本公司設有認股期權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

就在二零零二年十一月七日後授出與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平價值計量。

股本結算交易之成本會在績效及／或服務條件獲履行後之期間連同相應增加之股本一併確認。於每個報告期間結束時直至獲賦予日期就股本結算交易確認之累計支出反映出獲賦予期間屆滿的程度及本集團對最終將會賦予之股本工具數目之最佳估計。某一期間在收益表中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(22) 僱員福利 (續)

以股份支付之交易 (續)

最終無賦予之獎勵並不確認為支出，除非獎勵之賦予以市場條件或非賦予條件為附帶條件，則無論市場條件或非賦予條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲履行，仍被視為一項賦予。

倘股本結算獎勵之條件已修改，但符合獎勵之原有條款，則最少須確認一項支出，尤如有關條件並無修改。此外，會就任何修改確認支出，使股份支付安排的總公平價值增加，或另行對僱員有所裨益，尤如修訂日期所衡量者。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為其已於註銷日期賦予，而任何尚未為獎勵確認之支出被隨即確認。該情況包括任何受本集團或僱員控制之非賦予條件未獲履行之獎勵。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。所有股本結算交易獎勵之註銷均獲同等處理。

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其全體僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。本集團根據強積金計劃作出之供款將於應付時從收益表扣除。本集團之供款額乃按僱員底薪以指定百分率計算。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有，惟倘僱員在可全數享有本集團之僱主自願供款前離職，則根據該強積金計劃之規則，該筆未符合資格領取之供款須退還予本集團。

(23) 股息

董事擬派之末期股息未經股東在股東大會上批准前，會於財務狀況表內之股本權益中分類為獨立分派的滾存溢利。該等股息獲股東批准及宣派後乃確認為負債。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(24) 外幣

本財務報告乃以港元呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。本集團內每一機構決定其本身之功能貨幣，而在每一機構之財務報告中所包括之項目均採用該功能貨幣計算。外幣交易初步採用交易日期之個別功能貨幣滙率記錄。於報告期間結束時以外幣為單位之貨幣資產及負債均按結算日之功能貨幣滙率換算。一切滙兌差額均計入收益表。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按初次交易日期所採用之滙率換算，以外幣按公平價值計算之非貨幣項目按釐定公平價值當日之滙率換算。

3 重要會計判斷及估計

本集團作出可影響下一財政年度內資產及負債報告金額之估計及假設。估計及判斷會不斷予以評估及以過往經驗及其他因素為基礎，其中包括相信在有關合理情況下之預期未來事項。

商譽耗蝕

本集團最少每年釐定商譽有否耗蝕。釐定時須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。使用價值估計要求本集團對預期日後來自現金產生單位之流動現金作出估計，並選擇合適之貼現率以計算該等流動現金之現值。於二零零九年十二月三十一日之商譽賬面值為港幣266,924,000元(二零零八年：港幣266,924,000元)。其他詳情載於附註18。

投資物業

本集團投資物業之公平價值由獨立估值師以公開市值按現有使用基準釐定。在作出判斷時，有關考慮是主要根據在報告期間結束時既存之市場情況及恰當的資本化比率而作出假設。有關估計會定期與實際市場數據比較。

4 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按業務活動劃分其業務單位，並有以下四個可報告之營運分部：

- (甲) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；
- (乙) 物業買賣分部包括買賣物業；
- (丙) 物業管理及有關服務分部包括提供物業管理及有關技術顧問服務；及
- (丁) 經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道分部為本集團佔其聯營公司業績，主要是從事經營及投資駕駛訓練中心，及經營與管理隧道。

管理層個別監控其營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告分部之溢利／(虧損) (經調整溢利／(虧損)之計量)。經調整溢利／(虧損)乃貫徹本集團之溢利／(虧損)計量，惟融資成本及總部稅項支出／(撥回)除外。

分部資產不包括其他投資、現金及銀行結存，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括銀行貸款及總部應付稅項，因該等負債是以集團基準管理。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

4 營運分部資料 (續)

本集團

二零零九年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	124,332	750	11,718	—	136,800
分部業績	354,320	(160)	8,147	—	362,307
融資成本					(7,630)
佔一聯營公司業績	—	—	—	127,960	127,960
除稅前溢利					482,637
所得稅支出	(57,104)	—	(815)	—	(57,919)
未分配所得稅支出					(23)
本年度溢利					424,695
資產及負債					
分部資產	2,665,036	496	949	—	2,666,481
一聯營公司權益	—	—	—	1,420,354	1,420,354
未分配資產					67,727
資產總值					4,154,562
分部負債	260,303	21	22,146	14	282,484
未分配負債					466,701
負債總值					749,185
其他分部資料：					
資本性開支	8,301	—	26	—	8,327
折舊	—	—	336	—	336
投資物業公平價值之變動	272,369	—	—	—	272,369

4 營運分部資料 (續)

 本集團
 二零零八年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	114,111	—	10,233	—	124,344
分部業績	126,776	(42)	7,161	—	133,895
融資成本					(18,770)
超逾增持一聯營公司權益					
成本之差額	—	—	—	6,174	6,174
佔一聯營公司業績	—	—	—	58,837	58,837
除稅前溢利					180,136
所得稅支出	(9,127)	—	(675)	—	(9,802)
未分配所得稅撥回					207
本年度溢利					170,541
資產及負債					
分部資產	2,384,643	1,151	838	—	2,386,632
一聯營公司權益	—	—	—	1,327,569	1,327,569
未分配資產					45,901
資產總值					3,760,102
分部負債	208,962	16	19,432	42,119	270,529
未分配負債					503,881
負債總值					774,410
其他分部資料：					
資本性開支	8,309	—	25	—	8,334
折舊	—	—	385	—	385
投資物業公平價值之變動	50,021	—	—	—	50,021

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

4 營運分部資料 (續)

地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	<u>136,800</u>	<u>124,344</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	4,067,309	3,695,851
中國內地	<u>8,317</u>	<u>6,630</u>
	<u>4,075,626</u>	<u>3,702,481</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區並不包括金融工具。

有關主要客戶資料

約港幣24,035,000元之收入(二零零八年：港幣24,036,000元)是從物業投資分部之單一客戶產生。

5 收入及其他收入

收入亦即本集團之營業額，指已收及應收之投資物業租金收入總額、出售物業所得款項，以及物業管理及有關服務收入。

收入及其他收入之分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入	124,332	114,111
物業管理及有關服務收入	11,718	10,233
出售持作出售物業之收益	750	—
	<u>136,800</u>	<u>124,344</u>
其他收入		
銀行利息收入	3	517
還原賠償	428	279
其他	94	161
	<u>525</u>	<u>957</u>

6 融資成本

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行貸款利息：		
須於五年內全數償還	6,370	17,832
貸款安排費用	1,260	938
	<u>7,630</u>	<u>18,770</u>

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

7 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
折舊(附註14)	336	385
根據經營租賃支付之最低租金：		
土地及樓宇	1,667	1,275
核數師酬金	967	1,006
職員成本(包括執行董事酬金(附註8))：		
工資及薪金	9,873	9,460
特別花紅	13,817	13,009
退休金計劃供款*	465	410
	<u>24,155</u>	<u>22,879</u>
租金收入總額	(124,332)	(114,111)
減：支出	<u>7,576</u>	<u>6,477</u>
租金收入淨額	<u>(116,756)</u>	<u>(107,634)</u>
外匯兌換差異淨額	<u>2</u>	<u>24</u>

* 於二零零九年十二月三十一日，並無沒收供款可供本集團用以抵銷日後之退休金計劃供款(二零零八年：無)。

8 董事酬金

根據《上市規則》及《香港公司條例》第161條披露本年度董事酬金之詳情如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
袍金	1,400	1,300
其他酬金：		
底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益	3,040	2,830
特別花紅	11,900	11,200
退休金計劃供款	143	134
	<u>16,483</u>	<u>15,464</u>

本年度並無任何有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

(甲) 獨立非執行董事

本年度向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
陸宇經先生	300	300
吳國富先生	200	200
梁宇銘先生	200	100
	<u>700</u>	<u>600</u>

本年度並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金(二零零八年：無)。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

8 董事酬金 (續)

(乙) 執行董事及非執行董事

本集團

	袍金 港幣千元	底薪、 房屋津貼、 其他津貼及 實物利益 港幣千元	特別花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
二零零九年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	7,500	1	7,501
黃志強先生	—	3,040	2,600	140	5,780
袁永誠先生	—	—	1,400	1	1,401
董慧蘭女士	—	—	400	1	401
	—	3,040	11,900	143	15,083
非執行董事：					
李嘉士先生	500	—	—	—	500
王溢輝先生	200	—	—	—	200
	700	3,040	11,900	143	15,783
二零零八年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	7,000	1	7,001
黃志強先生	—	2,830	2,600	131	5,561
袁永誠先生	—	—	1,200	1	1,201
董慧蘭女士	—	—	400	1	401
	—	2,830	11,200	134	14,164
非執行董事：					
李嘉士先生	500	—	—	—	500
王溢輝先生	200	—	—	—	200
	700	2,830	11,200	134	14,864

9 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬之僱員中，三名(二零零八年：三名)為董事，而其酬金詳情已載於上文附註8內。其餘兩名(二零零八年：兩名)非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益	1,842	1,789
特別花紅	480	450
退休金計劃供款	85	83
	<u>2,407</u>	<u>2,322</u>

所收取之酬金介乎下列款額之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
港幣500,001元至港幣1,000,000元	1	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

10 所得稅支出

香港利得稅乃於年內在香港產生之估計應課稅溢利按16.5%(二零零八年：16.5%)之稅率計算。

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期－香港	9,204	4,885
往年度撥備不足／(超額撥備)	1	(312)
	<u>9,205</u>	<u>4,573</u>
遞延(附註24)	48,737	5,022
	<u>57,942</u>	<u>9,595</u>

適用於本公司及其大部份附屬公司所駐國家採用之法定稅率計算除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之調節如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利	<u>482,637</u>	<u>180,136</u>
按法定稅率16.5%計算之稅項(二零零八年：16.5%)	79,635	29,722
往年度稅項撥備不足／(超額撥備)	1	(312)
未確認暫時性差異	(129)	(102)
稅率下調對年初遞延稅項負債之影響	—	(8,506)
應佔一聯營公司溢利及虧損	(21,113)	(9,708)
毋須繳稅之收入	(281)	(1,103)
不可扣稅之支出	61	221
使用前期稅項虧損	(342)	(647)
未確認之稅項虧損	111	35
其他	(1)	(5)
	<u>57,942</u>	<u>9,595</u>
按本集團之實際稅率計算之稅項	<u>57,942</u>	<u>9,595</u>

11 本公司股權持有人應佔年度溢利

截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔綜合溢利已包括本公司財務報告中之溢利為港幣114,000元(二零零八年：港幣118,000元)(附註26)。

12 擬派末期股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息一港幣2.5仙(二零零八年：港幣2.0仙)	<u>19,989</u>	<u>15,991</u>

本年度擬派之末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准後方可作實。

13 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內之本公司普通股權持有人應佔之溢利及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度並無就攤薄作出調整已呈列之每股基本盈利金額，乃由於本集團於該等年度並沒有潛在攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄盈利乃按下述方式計算：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<u>盈利</u>		
本公司普通股權持有人應佔年內之溢利	<u>424,751</u>	<u>170,781</u>
	<u>股份數目</u>	
	二零零九年	二零零八年
<u>股份</u>		
年內已發行普通股之加權平均數目	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

14 物業、機器及設備

本集團

	租賃物業 裝修 港幣千元	寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總額 港幣千元
二零零九年十二月三十一日						
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日：						
成本	753	444	461	1,333	241	3,232
累積折舊	(747)	(298)	(456)	(822)	(227)	(2,550)
賬面淨值	<u>6</u>	<u>146</u>	<u>5</u>	<u>511</u>	<u>14</u>	<u>682</u>
於二零零九年一月一日：						
已扣除累積折舊	6	146	5	511	14	682
添置	19	7	—	—	—	26
年內折舊撥備	(3)	(52)	(2)	(267)	(12)	(336)
於二零零九年十二月三十一日， 已扣除累積折舊	<u>22</u>	<u>101</u>	<u>3</u>	<u>244</u>	<u>2</u>	<u>372</u>
於二零零九年十二月三十一日：						
成本	772	451	461	1,333	241	3,258
累積折舊	(750)	(350)	(458)	(1,089)	(239)	(2,886)
賬面淨值	<u>22</u>	<u>101</u>	<u>3</u>	<u>244</u>	<u>2</u>	<u>372</u>

14 物業、機器及設備 (續)

本集團

	租賃物業 裝修 港幣千元	寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總額 港幣千元
二零零八年十二月三十一日						
於二零零八年一月一日：						
成本	753	419	461	1,333	247	3,213
累積折舊	(745)	(234)	(454)	(555)	(182)	(2,170)
賬面淨值	<u>8</u>	<u>185</u>	<u>7</u>	<u>778</u>	<u>65</u>	<u>1,043</u>
於二零零八年一月一日，						
已扣除累積折舊	8	185	7	778	65	1,043
添置	—	25	—	—	—	25
撤銷	—	—	—	—	(6)	(6)
年內折舊撥備	(2)	(64)	(2)	(267)	(50)	(385)
折舊撥回	—	—	—	—	5	5
於二零零八年十二月三十一日，	<u>6</u>	<u>146</u>	<u>5</u>	<u>511</u>	<u>14</u>	<u>682</u>
於二零零八年十二月三十一日：						
成本	753	444	461	1,333	241	3,232
累積折舊	(747)	(298)	(456)	(822)	(227)	(2,550)
賬面淨值	<u>6</u>	<u>146</u>	<u>5</u>	<u>511</u>	<u>14</u>	<u>682</u>

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

15 投資物業

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一月一日之賬面值	2,374,230	2,315,900
添置	8,301	8,309
公平價值調整	272,369	50,021
	<u>2,654,900</u>	<u>2,374,230</u>
十二月三十一日之賬面值	<u>2,654,900</u>	<u>2,374,230</u>

上文所載之本集團投資物業乃按下列租約年期持有：

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	總額 港幣千元
長期租約	1,371,500	—	1,371,500
中期租約	1,275,100	8,300	1,283,400
	<u>2,646,600</u>	<u>8,300</u>	<u>2,654,900</u>

上述投資物業由獨立專業合資格之估值師Savills Valuation and Professional Services Limited以二零零九年十二月三十一日之公開市值按現有使用基準作出重估。

本集團若干投資物業已抵押予銀行作為對本集團提供銀行授信額之抵押(附註23)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第91頁。

16 附屬公司權益

	本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,465,569	1,465,569
借予附屬公司之貸款	1,224,709	1,240,336
	<u>2,690,278</u>	<u>2,705,905</u>
耗蝕	(563,231)	(912,599)
	<u>2,127,047</u>	<u>1,793,306</u>

借予附屬公司之貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。

本公司主要附屬公司之詳情載於附註34內。

17 聯營公司權益

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所佔資產淨值	1,153,430	1,060,645
收購時產生之商譽(附註18)	266,924	266,924
	<u>1,420,354</u>	<u>1,327,569</u>
上市股本證券之市值	<u>1,151,988</u>	<u>993,628</u>

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立及 營業地點	本集團應佔權益百分率	
			二零零九年	二零零八年
港通控股有限公司	每股面值港幣1元 之普通股	香港	43.92%	43.92%

上述聯營公司並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所的全球網絡的其他會員所審核。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

17 聯營公司權益 (續)

港通控股有限公司(「港通」)為在香港註冊成立及上市之投資控股公司，其附屬公司在香港從事經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道業務。本公司於該聯營公司之權益乃採用股本權益法在本財務報告中入賬。

聯營公司港通之綜合經營業績及綜合財政狀況概要載於下文：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度經營業績：		
營業額	217,518	244,401
港通股東應佔溢利	291,343	140,266
於十二月三十一日之財政狀況：		
非流動資產	2,125,425	2,106,517
流動資產	1,211,386	533,078
流動負債	(261,803)	(135,126)
非流動負債	(364,733)	(560)
少數股東權益	(64,351)	(68,285)
資產淨值	2,645,924	2,435,624

18 商譽

本集團

港幣千元

於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及
二零零九年十二月三十一日之成本及賬面值

266,924

商譽之耗蝕測試

於年內並無商譽耗蝕(二零零八年：無)。關於因收購聯營公司產生之商譽之賬面值耗蝕測試最少每年進行一次，方法為將根據使用價值計算方法釐定之聯營公司一個主要現金產生單位之可收回金額加以比較。使用根據該現金產生單位在一固定投資期間預測之現金流量之計算方法而作出現金流量估計。應用於現金流量預測之貼現率約為6%(二零零八年：6%)。貼現率是與本集團之集資成本一致，或為具穩定回報投資之合理投資回報率。

19 其他投資

本集團

二零零九年	二零零八年
港幣千元	港幣千元

非上市投資

<u>793</u>	<u>793</u>
------------	------------

20 持作出售物業

本集團

二零零九年	二零零八年
港幣千元	港幣千元

香港

<u>275</u>	<u>1,136</u>
------------	--------------

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

21 應收貿易賬項

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收貿易賬項	2,293	1,776
耗蝕	—	—
	<u>2,293</u>	<u>1,776</u>

應收貿易賬項主要包括應收取之租金及物業管理與有關服務費用，一般分別於每月第一日到期收取及於十四日期間內收取。本集團力求嚴格監控其應收款項之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理層定期檢討。鑒於上述及本集團之應收貿易賬項與眾多不同類別客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

於報告期末，根據發票日期計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0—30日	752	365
31—60日	961	1,389
60日以上	580	22
	<u>2,293</u>	<u>1,776</u>

21 應收貿易賬項 (續)

不被視為耗蝕之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
概無過期或耗蝕	876	83
過期少於一個月	961	557
過期一至兩個月	418	1,135
過期兩個月以上	38	1
	<u>2,293</u>	<u>1,776</u>

概無過期或耗蝕之應收賬項與眾多不同類別客戶有關，彼等近期並無不良記錄。

過期但未耗蝕之應收賬項與多名獨立客戶有關。根據對該等應收賬項與有關客戶情況之檢討，本公司董事相信毋須就此等結欠款項作出耗蝕準備，因為信貸質素並無重大變動，而有關結欠款項仍被視為可全數收回。

22 應付貿易賬項

於報告期末，根據發票日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0-30日	725	2,193
31-60日	—	970
	<u>725</u>	<u>3,163</u>

應付貿易賬項一般在三十日期間內為免息。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

23 銀行貸款－有抵押

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行貸款須按以下年期償還：		
一年內	206,200	197,200
第二年內	203,000	126,700
第三年至第五年內	57,500	180,000
	<u>466,700</u>	<u>503,900</u>
列為流動負債之款額	<u>(206,200)</u>	<u>(197,200)</u>
列為非流動負債之款額	<u>260,500</u>	<u>306,700</u>

銀行貸款為利率浮動之貸款，利率乃根據香港銀行同業拆息率加預定息差某一百分率計算。二零零九年及二零零八年之實際利率分別為1.30%及3.19%。

銀行貸款以港元計算並由下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣2,641,000,000元(二零零八年：港幣2,363,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。此外，本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份抵押，並將其借予附屬公司之貸款之還款優先次序給予上述銀行貸款之借款人；及

(乙) 本公司發出之公司擔保。

本集團借貸之賬面值與其公平價值相若。

24 遞延稅項

年內遞延稅項負債變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	備抵 折舊超逾 有關折舊 港幣千元	重估 投資物業 港幣千元	可用以 抵銷日後 應課稅 溢利之虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年一月一日	51,663	98,317	(1,124)	148,856
年內自收益表中扣除 之遞延稅項(附註10)	1,309	2,589	1,124	5,022
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	52,972	100,906	—	153,878
年內自收益表中扣除 之遞延稅項(附註10)	4,236	44,501	—	48,737
於二零零九年十二月三十一日	57,208	145,407	—	202,615

本集團有港幣24,407,000元(二零零八年：港幣23,681,000元)在香港產生之稅項虧損可完全用以抵銷產生虧損之公司日後之應課稅溢利。由於該等虧損乃在已虧蝕一段時間之附屬公司中產生，而被認為不大可能以應課稅溢利抵銷可予使用之稅項虧損，故此並無確認為遞延稅項資產。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

25 股本

股份

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

認股期權

本公司在二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上採納一項認股期權計劃（「該計劃」）。本集團之僱員（包括董事）為該計劃下之合資格參與者。根據該計劃可供發行之股份共79,955,741股，佔本公司已發行股份10%。在任何十二個月期間內，根據認股期權而向該計劃之每名合資格參與者所發行之最高股份數目以本公司於任何時間已發行股份之1%為限。在期權下之股份必須在授出該期權日期起計十年內認購。該計劃直至二零一五年四月二十八日止仍屬有效。本年度及以往年度並無根據該計劃授出任何認股期權，而於二零零九年及二零零八年十二月三十一日亦無期權尚未行使。

26 儲備金

本集團

本集團於本年度及以往年度之儲備金數額及有關變動乃在財務報告第34頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘原本指在本公司股份上市前根據本集團重組所收購附屬公司股份之面值與本公司所發行以作交換之股份之面值間之差額。

本公司

	附註	股份 溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年一月一日		95,738	1,317,168	1,350	298,679	1,712,935
本年度溢利		—	—	—	118	118
本年度全面收益總額		—	—	—	118	118
擬派二零零八年度末期股息	12	—	—	—	(15,991)	(15,991)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日		95,738	1,317,168	1,350	282,806	1,697,062
本年度溢利		—	—	—	349,482	349,482
本年度全面收益總額		—	—	—	349,482	349,482
擬派二零零九年度末期股息	12	—	—	—	(19,989)	(19,989)
於二零零九年十二月三十一日		95,738	1,317,168	1,350	612,299	2,026,555

本公司之繳入盈餘原本指為籌備本公司股份上市在重組時購入之附屬公司股份公平價值超逾本公司為收購該等公司而發行之股份面值之款項。根據百慕達(一九八一年)公司法(經修訂)，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

27 綜合現金流動表附註

除稅前溢利調節至營運業務產生之現金淨額如下：

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利		482,637	180,136
調整：			
佔一聯營公司業績		(127,960)	(58,837)
利息收入	5	(3)	(517)
投資物業公平價值之變動		(272,369)	(50,021)
折舊	7	336	385
超逾增持一聯營公司權益成本之差額		—	(6,174)
銀行貸款之利息	6	6,370	17,832
		<u>89,011</u>	<u>82,804</u>
應收貿易賬項、其他應收款項、 按金及預付款項之(增加)/減少		(353)	15,148
應付貿易賬項、其他應付款項及應計費用之增加		3,934	8,170
持作出售物業之減少		861	—
		<u>861</u>	<u>—</u>
營運業務產生之現金淨額		<u><u>93,453</u></u>	<u><u>106,122</u></u>

28 經營租賃安排

(甲) 出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，磋商之租期一般介乎於兩至五年。租賃之條款一般亦要求租戶支付保證按金及會根據當時之市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	119,621	105,290
第二年至第五年內	118,295	79,810
	<u>237,916</u>	<u>185,100</u>

(乙) 承租人

本集團根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。就寫字樓物業磋商之租賃期為兩年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	972	1,667
第二年至第五年內	—	972
	<u>972</u>	<u>2,639</u>

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

29 承擔

除上文附註28(乙)詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末之投資物業資本承擔額如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	269	967
未訂約但已批准之項目	27,488	20,635
	<u>27,757</u>	<u>21,602</u>

30 或然負債

於報告期末，未在財務報告中撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
就給予附屬公司之授信額				
向銀行提供之擔保	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,107,276</u>	<u>1,164,476</u>

本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,107,276,000元(二零零八年：港幣1,164,476,000元)之擔保，其中港幣466,700,000元之授信額已於二零零九年十二月三十一日被提用(二零零八年：港幣503,900,000元)。

31 有關連人士交易

(甲) 重大有關連人士交易乃在本集團之日常業務過程中進行，詳情如下：

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
向一有關連公司支付租金	(i)	—	581
向一名股東支付行政人員費用	(ii)	<u>1,138</u>	<u>1,120</u>

附註：

- (i) 本公司一附屬公司—Y. T. Group Management Limited(「YTGML」)與渝港國際有限公司(「渝港」，為本公司之主要股東)之控權股東中渝實業有限公司訂立分租協議，將寫字樓租用。租金乃按本集團所佔用之樓面面積及市值租金釐定。分租協議由二零零五年八月一日起生效，及已於二零零八年七月三十一日屆滿。
- (ii) YTGML與渝港訂立協議，分擔共用行政人員之費用，每月費用按員工之實際支出調整。

(乙) 本集團之主要管理人員報酬：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
短期僱員福利	16,374	15,409
離職後福利	<u>194</u>	<u>183</u>
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>16,568</u>	<u>15,592</u>

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報告附註8內。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

32 金融工具類別

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

金融資產

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貸款及應收款項：		
應收貿易賬項	2,293	1,776
其他應收款項及按金	760	659
	<u>3,053</u>	<u>2,435</u>
可供出售金融資產：		
其他投資	793	793
現金及銀行結存	66,934	45,108
	<u>70,780</u>	<u>48,336</u>

金融負債

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
按攤銷成本計算之金融負債：		
應付貿易賬項	725	3,163
其他應付款項及應計費用	56,349	94,614
銀行貸款－有抵押	466,700	503,900
	<u>523,774</u>	<u>601,677</u>

33 金融風險管理目標及政策

本集團之重要金融工具主要包括銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具之主要目的乃為本集團之業務運作提供資金。本集團具有多項其他金融資產及負債，如應收貿易賬項及應付貿易賬項，乃直接因其業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文概述該等風險在本集團之金融風險管理政策及應用下受到限制。

利率風險

本集團所承受之市場利率變動風險主要與本集團之浮動利率銀行貸款有關。本集團不斷監察利率之變動及評估其債務所承受之風險及可用對沖之成本。

下表顯示在一切其他變數維持不變時，本集團除稅前溢利(透過對浮動利率借貸之影響)對利率在合理可能變動下之敏感度。

本集團

	基點 增加/ (減少)	除稅前溢利 增加/ (減少) 港幣千元
二零零九年		
港元	25	(1,163)
港元	(25)	1,163
二零零八年		
港元	25	(1,341)
港元	(25)	1,341

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

33 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團之信貸風險主要關於應收貿易賬項及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並不斷監察所承受之信貸風險。

至於應收貿易賬項及其他應收款項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。應收貿易賬項主要與租金有關，並一般於每月第一日到期支付，而本集團向其租戶收取租金按金。

最高之信貸風險為財務狀況表內每項金融資產之賬面值。除附註30所披露本公司提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他擔保致使本集團須承受信貸風險。

流動資金風險

本集團之目標為透過使用本集團之可用現金及其備用銀行授信額，以維持資金持續性與靈活性間之平衡。

根據已訂約未貼現付款，本集團於報告期末之金融負債之到期詳情如下：

本集團

	二零零九年			總額 港幣千元
	即期 港幣千元	十二個月內 港幣千元	一年以上 至五年內 港幣千元	
銀行貸款－有抵押	—	210,863	262,520	473,383
應付貿易賬項	—	725	—	725
其他應付款項及應計費用	740	55,609	—	56,349
	<u>740</u>	<u>267,197</u>	<u>262,520</u>	<u>530,457</u>

33 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團

	二零零八年			總額 港幣千元
	即期 港幣千元	十二個月內 港幣千元	一年以上 至五年內 港幣千元	
銀行貸款－有抵押	—	203,083	310,386	513,469
應付貿易賬項	—	3,163	—	3,163
其他應付款項及應計費用	2,709	91,905	—	94,614
	<u>2,709</u>	<u>298,151</u>	<u>310,386</u>	<u>611,246</u>

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團能持續經營之能力，並維持穩健資本比率，以支持業務發展及使股東價值達至最高。

本集團因應經濟情況及相關資產之風險特質管理其資本結構及作出調整。本集團或會調整派發予股東之股息、動用本集團之備用銀行授信額、出售資產以減低負債或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度並無對管理資本之目標、政策或程序作出更改。

本集團採用資本與負債比率(即銀行借貸淨額與股東資金之比例)監察資本。本集團積極檢討資本與負債比率及資本結構，在考慮預測現金流量及溢利能力，預測資本性開支及預測業務及投資機會後，確保達至最理想資本結構。於二零零九年十二月三十一日，本集團之資本與負債比率為11.7% (二零零八年：15.4%)。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

34 主要附屬公司

於報告期末，主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本公司 應佔權益百分率		主要業務及 營業地點
			二零零九年	二零零八年	
Best View Investments Hong Kong Company Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業控股
溢群有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
E-Tech Services Limited	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港提供 物業技術 顧問服務
興新投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
Honway Holdings Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 投資控股
Mainland Sun Ltd.	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事物業 投資
志高投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
渝太(中國)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事投資 控股

34 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本公司 應佔權益百分率		主要業務及 營業地點
			二零零九年	二零零八年	
渝太財務有限公司	香港	6,000股每股面值 港幣500元之普通股	100%	100%	在香港提供 融資服務
Y. T. Group Management Limited	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港提供 業務管理 服務
Y. T. Investment Holdings Limited	英屬處女群島	50,100股每股面值 美金1元之普通股	100%	100%	在亞洲從事 投資控股
Y. T. Investment Management Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事證券 投資
Y. T. Properties International Limited	英屬處女群島	201股每股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 投資控股
渝太物業管理有限公司	香港	100股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業管理

上表所列為各董事認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部份資產淨值之附屬公司。各董事認為如列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。除Y. T. Investment Holdings Limited外，上述所有公司均為本公司之間接附屬公司。

35 財務報告批准

本財務報告已於二零一零年三月二十六日經董事會批准及授權刊發。

主要物業

二零零九年十二月三十一日

在香港之投資物業

位置	用途	租約 屆滿期	概約 地盤面積 平方呎	概約 建築面積 平方呎	本集團 之權益 %
尖沙咀彌敦道23及25號 彩星中心	商業	二零三九年	8,724	113,500	100
中環德己立街1-13號 世紀廣場	商業	二八四二年	6,310	94,700	100

在香港持作出售之已落成物業

位置	用途	租約 屆滿期	概約 建築面積 平方呎	本集團 之權益 %
跑馬地 山村道17號 慧莉苑	車位	二零四七年	不適用 (持有1個車位)	100

在中國內地之投資物業

位置	用途	租約 屆滿期	概約 建築面積 平方呎	本集團 之權益 %
深圳羅湖區 深南東路333號 地王商業中心 信興廣場 若干單位	住宅	二零四五年	4,480	100

五年財務摘要

以下為本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報告。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產與負債					
物業、機器及設備	1,870	1,490	1,043	682	372
投資物業	1,927,840	2,125,050	2,315,900	2,374,230	2,654,900
一聯營公司權益	860,382	1,290,349	1,413,205	1,327,569	1,420,354
其他投資	1,235	879	800	793	793
遞延稅項資產	415	—	—	—	—
流動資產	218,247	60,433	88,116	56,828	78,143
流動負債	(229,008)	(315,167)	(318,886)	(313,832)	(286,070)
流動負債淨值	(10,761)	(254,734)	(230,770)	(257,004)	(207,927)
非流動負債	(444,622)	(528,883)	(512,756)	(460,578)	(463,115)
資產淨值	2,336,359	2,634,151	2,987,422	2,985,692	3,405,377
股本權益					
本公司股權持有人					
應佔股本權益					
已發行股本	79,956	79,956	79,956	79,956	79,956
儲備金	2,236,414	2,530,208	2,883,479	2,889,979	3,305,722
擬派末期股息	19,989	23,987	23,987	15,991	19,989
	2,336,359	2,634,151	2,987,422	2,985,926	3,405,667
少數股東權益	—	—	—	(234)	(290)
股本權益總值	2,336,359	2,634,151	2,987,422	2,985,692	3,405,377
業績					
收入	93,942	99,473	116,520	124,344	136,800
除稅前溢利	290,243	327,267	368,479	180,136	482,637
所得稅支出	(39,555)	(39,179)	(39,916)	(9,595)	(57,942)
本年度溢利	250,688	288,088	328,563	170,541	424,695
應佔：					
本公司股權持有人	250,688	288,088	328,563	170,781	424,751
少數股東權益	—	—	—	(240)	(56)
	250,688	288,088	328,563	170,541	424,695