

蜆壳電器工業（集團）有限公司

SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) CO. LTD.

(股份代號：00081)



2009 年度報告

公司資料	2
董事會主席報告書	3
財務回顧	6
董事及高級管理人員之履歷	8
董事報告書	9
企業管治報告	14
獨立核數師報告	18
綜合收益表	19
綜合全面收益表	20
綜合財務狀況表	21
財務狀況表	23
綜合權益之變動表	24
綜合現金流量表	25
財務報告附註	27
財務摘要	91
主要物業資料	92

榮譽主席

孔慶平先生

董事

郝建民先生(董事會主席)(*)
翁國基先生(董事會副主席)(*)
陳斌先生(行政總裁)
于上游先生
向翊先生
朱炳坤先生
王從安先生(**)
林晉光先生(**)
梁文釗先生(**)

(*) 非執行董事

(**) 獨立非執行董事

薪酬委員會

林晉光先生(主席)
王從安先生
翁國基先生

審核委員會

王從安先生(主席)
林晉光先生
梁文釗先生

銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司

律師

萬盛國際律師事務

公司秘書

蔣月華女士

註冊辦事處

香港皇后大道東1號太古廣場三座11樓

核數師

均富會計師行

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司，香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

本年度虧損

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團之經審核綜合虧損為港幣279,713,000元。每股基本虧損為港幣53.40仙。

末期股息

董事會不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度末期股息(二零零八年：每股普通股港幣3仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年五月十七日(星期一)至二零一零年五月十八日(星期二)，包括首尾兩天在內，暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確定有權出席股東週年大會及投票之股東，請將已填妥之股份過戶文件連同有關股票，務必於二零一零年五月十四日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理過戶登記手續。

業務摘要

吊扇

本集團吊扇業務於二零零九年度的銷售比二零零八年同期有所下降。北美市場影響較大；中東、亞洲及非洲市場幸保不失；歐洲及澳洲市場仍見增長。由於開支、成本控制得宜，毛利率得以提升。

合約代工－光學及影像

由於開支、成本控制得宜，本集團光學及影像的合約代工業務的毛利率有所上升。然而，客戶就一款高產量的定影器機種同時採用兩個供應商及在全球經濟持續受壓的情況下，定影器銷售量比去年有所下降。而鐳射掃描器產品的銷售量亦隨著經濟放緩有所下降。打印機送紙盤發展進度滿意，營業額達到二零零九年的預期目標，而第四季度的貢獻最大。

合約代工－電器及電子

由於年內經濟持續不景氣，電器及電子合約代工業務之銷售量有所減少，未能達到預期目標，但由於開支、成本控制得宜，毛利率得以提升。

出租汽車(的士)

廣州出租汽車公司繼續推行承包經營模式。按承包經營模式營運下，本年度全年營業額及盈利比二零零八年度均錄得雙位數字之增長。

地產投資及發展

廣州中信廣場於二零零九年度之商場租金收益較二零零八年度的租金收入因租金單價下調而輕微減少。辦公樓於二零零九年度的租金收入因平均租金單價下調及辦公樓空置率上升亦較二零零八年度之整體租金收益有所下降。

位於深圳之高科技工業廠房繼續為集團帶來穩定的租金收益。於本年度，該租戶公司被一家國際電子合約代工生產商集團收購。經商議，本集團與該租戶已達成由二零一一年起續期數年的租約條款。而原為租戶所佔用相當於11,078平方米或佔廠房總用地面積約三分之一的空置土地亦收回集團發展。

於本年度，本集團位於加州Livermore的辦公樓的出租率及租金收入均有下降，與預期相若。雖然美國經濟於二零零九年輕微復甦，但商業房產業未能因而受惠。

業務摘要(續)

地產投資及發展(續)

本集團持有中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)的70%權益。於本年度，中國的物業需求開始恢復，銷售狀況因之而改善。以下為光大房產主要項目於本年度之業務摘要：

位於北京的光大國際中心第一座，截止本年度末可租售面積約40,923平方米(扣除已售面積，另有車位約400個地庫車位)，於本年度，約5,056平方米已售出，累計約18,787平方米已承租。光大房產佔此項目100%權益。

位於北京海淀區的商業及住宅發展項目，於本年度，項目竣工並陸續交付給業主使用，累計已售面積約38,400平方米，其中累計結轉面積約37,700平方米，結轉收入人民幣71,289萬元。光大房產持有項目的100%權益。

位於北京北郊的低密度住宅發展項目，因原有設計不合時宜而現正進行重新設計修葺。預計於二零一零年底恢復興建工程。光大房產持有項目的90%權益。

位於北京南郊一級土地開發項目的總回報低於預期，光大房產於二零零九年四月八日以輕微的溢價向該項目的原股東售回該項目的67%權益。

光大房產持有70%權益的青島住宅發展項目，由於長時間未能取得相關政府許可，光大房產及原來持有人於二零零九年六月二十四日訂立解除協議，當光大房產收回股東貸款(包括利息及罰款)後，光大房產將該70%權益轉回給原來持有人(於本年度，光大房產累計收回款項人民幣2,080萬元，股東貸款餘款人民幣14,451萬元以及利息及罰款尚未按照協議約定如期收回)。

廣州光大花園K南區，於本年度，累計售出約36,600平方米已結轉入賬，另K北區已簽約出售約78,000平方米，累計銷售回款人民幣90,656萬元。光大房產持有該項目的100%權益。

位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目已開始興建，商場部份預計於二零一一年上半年開幕，租賃已經開始，預計可於二零一零年下半年交付租戶裝修。而住宅部份預計於商場正式交付後開始預售。光大房產持有該項目的100%權益。

位於內蒙古呼和浩特市的特許經營一級土地開發項目已取得政府批准處理其1,300畝面積的土地。光大房產佔此一級土地開發項目公司80%權益。

位於內蒙古呼和浩特市物業發展項目公司，於六月二十八日開盤首日已成功預售約300個單位，創出呼和浩特市新樓盤於首日成交的新紀錄。於本年度，項目累計銷售81,400平方米，累計銷售回款人民幣26,260萬元。光大房產持有該二級物業發展項目公司的100%權益。

位於上海市張江高科技園的科研辦公樓的出租率為67%。光大房產佔此項目65%權益。

桂林項目現處於最後籌劃階段，預計二零一零年開始動工。光大房產佔此項目65.8%權益。

光大房產屬下的一家公司與第三方於二零零九年七月共同成功競投一塊位於惠州，佔地面積約197,000平方米之土地，可作為住宅發展之用。

業務摘要(續)

地產投資及發展(續)

集團對二零一零年中國房地產市場謹慎樂觀，並研判市場的基本走勢將回歸至一個較正常和平穩的狀態。一方面，中國宏觀經濟政策的連續性、經濟的強勁復甦和旺盛的住房需求都將繼續推動集團在中國內地房產業務的發展。另一方面，全球經濟尚未企穩、中國內地針對房地產市場宏觀調控政策的不確定性等都將給集團的外部市場環境和經營帶來一定的風險。

因此，二零一零年集團將加強對外部經濟和政策走勢的研判，實現穩健經營，努力防範風險，積極做好現有項目的開發和銷售，加快現金回流，並在此基礎上尋找新的投資機會。集團將發揮同控股公司在項目開發、運營模式、信息共享和市場資源等方面的協同效應，致力於提升項目的回報水平，有效控制成本，不斷為股東創造價值，實現集團房地產業務的持續健康發展。

企業軟件解決方案

Appeon提供的科技外包服務及網絡開發軟件—Appeon® for PowerBuilder®的業務有盈利貢獻。儘管波動的經濟環境導致客戶對科技產品及項目的開支減少，該公司的科技外包服務二零零九年的營業額比二零零八年同期有所增長，總營業額則輕微下降。Appeon繼續為其網絡開發軟件尋找更多的分銷合作夥伴(包括經銷商和OEM合作夥伴)。

電腦及數據儲存系統

公司的數據儲存產品已開始出口到台灣和美國代理。雖然海外市場的銷售額有所增加，但國內不少客戶暫停採購計劃導致總銷售額比二零零八年同期下跌。公司已研發出以軟件替代硬體數據儲存控制器以降低成本。公司已降低營運成本並正積極開拓市場渠道。

財務投資

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之財務投資錄得盈利約港幣26,007,000元，財務投資組合之市值約為港幣28,499,000元。

更改公司名稱

於二零一零年四月十二日，董事會宣佈建議本公司名稱「蜆壳電器工業(集團)有限公司」將更改為「中國海外宏洋集團有限公司」。更改公司名稱之建議須取得股東於股東週年大會上通過特別決議案及香港公司註冊處之批准。

訴訟

於二零零九年八月十八日，本公司及其若干附屬公司(作為被告人)接獲一份由另一間附屬公司(「中國實體」)之少數股東發出之傳訊令狀，指被告人在未讓少數股東先行考慮之情況下出售彼等於中國實體之權益，以及未以恰當程序罷免中國實體的一名董事兼總經理之職務(誠如本公司日期為二零零九年八月二十日之公佈所披露)。該中國公司之少數股東於二零零九年十月二十日向香港高等法院提供終止通知，以終止對本公司及本公司相關附屬公司之法律程序，由二零零九年十月二十日生效。

承董事會命
副主席兼非執行董事
翁國基

香港，二零一零年四月十二日

收益及營運業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之持續經營業務的收益合共為港幣2,708,000,000元，與去年同期之港幣2,503,000,000元比較增加了港幣205,000,000元或8.2%。收益的增加主因源自完成出售位於北京海澱區的若干單位所致。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，可分配予本公司擁有人之溢利由港幣23,600,000元下跌至港幣279,700,000元之虧損，較去年同期減少港幣303,300,000元或1,285%。溢利下跌主要由於(i) 本年度兩個位於惠州及松江之物業項目作出虧損撥備合共港幣171,000,000元(扣除非控股權益)；(ii) 本年度終止位於青島之物業發展項目作出虧損撥備港幣114,000,000元(扣除非控股權益)；(iii)本年度之廣州物業項目之減值虧損撥備港幣91,000,000元(扣除非控股權益)；(iv) 本年度之若干中國職員離職福利撥備港幣44,000,000元(扣除非控股權益)；及(v) 購股權開支(扣除非控股權益)港幣101,000,000元，而去年同期則為港幣37,000,000元開支，部份由本集團若干投資物業之公平價值溢利(扣除遞延稅項及非控股權益)港幣95,000,000元及去年同期之公平價值虧損(扣除遞延稅項及少數股東權益)港幣74,000,000元抵銷。公平價值調整及購股權開支並無涉及任何現金變動。

財務資源及流動狀況

本集團持續監察其財務資源及將其資產流動狀況保持於健康水平，本審閱期間的財務表現得以保持滿意。在目前的經濟環境下，本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，以改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

本集團分別將其位於美國及中國之若干資產為其美金12,000,000元之美國長期貸款及人民幣1,335,000,000元之中國長期貸款作為抵押。本集團持有兩項三年期長期貸款合共港幣476,000,000元。除上述外，本集團之所有銀行借貸均是短期。

本集團之銀行信貸包含有固定利率計息及浮動利率計息兩種。於二零零九年十二月三十一日，根據經營溢利除以總利息支出扣除資本化利息及利息收入後之淨額所計算的本集團利息保障為2倍(二零零八年十二月三十一日：7倍)。

外匯風險

本集團之主要借款是港幣、美元及人民幣。本集團主要仍以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣或人民幣付款。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支的結算貨幣，董事認為存在自然對沖效應。然而，本集團將會緊密留意人民幣匯率的反覆變動。總括而言，董事認為本集團面對之匯兌波動風險保持輕微。

負債比率

本集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零零九年十二月三十一日，本集團根據銀行借貸總額扣除現金及抵押存款後之淨額與本集團總權益所計算而錄得之負債比率為41.8%(二零零八年十二月三十一日：36.9%)。

重要出售

於本審閱期間，本集團透過出售持有北京寅豐房地產開發有限責任公司之全數股份權益而將一項地產發展項目以現金代價人民幣46,500,000元出售予一獨立第三方。該交易已於二零零九年四月完成，並錄得溢利約港幣17,300,000元。

於二零零九年六月二十四日，本集團就青島頤景房地產開發有限公司（「青島頤景」）進行之物業發展項目訂立合作終止協議及償還協議。根據合作終止協議，本集團同意終止日期為二零零七年八月二日之合作協議。根據償還協議，青島頤景之主要擁有人同意償還未清償之股東貸款及支付若干罰款及資金分配費用合共約人民幣197,000,000元予本集團。於悉數償還未清償股東貸款後，本集團將轉讓其於青島頤景註冊資本之70%權益予該主要擁有人，代價為人民幣7,000,000元。由於主要擁有人於截至本報告日期未能履行其於協議所指定之若干條件，因此出售尚未完成。由於現時業務環境及地方政府政策變動對項目之商業可行性造成不利影響，於本年度此項目之賬面值最終撇除約港幣164,000,000元。

除上述外，在本期間及截至本報告之日並無重大的收購及／或出售。

集團重組、資本削減、實物分派、認購事項、管理層購股權及賠償

於二零零九年九月九日，本公司訂立有條件認購協議，內容有關本公司可能進行集團重組及資本重組，當中涉及分派本集團若干業務予本公司股東。有關交易之詳情載於本公司於二零零九年十二月八日刊發之通函內。

於二零零九年十二月三十一日報告期間結算日後發生多項事件，詳情載於財務報告附註49「報告期間結算日後事項」一節。

資本承擔及擔保

於本審閱期間內，本集團之資本承擔合共港幣2,562,000,000元，主要為與物業發展及建築工程相關。此外，本集團為其在中國物業銷售之按揭用家取得之信貸向銀行提供合共港幣920,000,000元之擔保。

資本性支出及資產抵押

於本審閱期間內，本集團之資本性支出合共港幣33,000,000元。

於本審閱期間內，本集團抵押若干位於中國之房地產以向若干國內銀行取得合共人民幣1,335,000,000元之借貸。

於本審閱期間內，本集團主要為獲取按揭貸款之資產抵押合共港幣3,540,000,000元。

本集團亦已向一間銀行抵押其於附屬公司盈滿投資有限公司已發行股本中所有權益，以取得授予本集團之一項長期貸款。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團僱用約3,450名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

非執行董事

郝建民先生，現年四十五歲，畢業於瀋陽建築大學，為哈爾濱工業大學碩士及美國Fordham University工商管理碩士。郝先生於一九八九年加入中國海外集團有限公司（「中國海外集團」）。現任中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）執行董事、副主席兼行政總裁。郝先生亦為中國海外集團及其若干附屬公司的董事。彼擁有二十三年建築及地產企業管理經驗。

翁國基先生，現年五十六歲，持有美國華盛頓大學電機工程學士學位及美國史丹福大學工業工程碩士學位。翁先生在中、港、美的製造業，零售業，交通運輸業，半導體產品及電腦軟、硬體等業務擁有三十年以上的管理經驗。翁先生並在美國、加拿大、荷蘭、香港、台灣、澳門及中國的房地產市場擁有超過二十五年的投資及發展經驗。

執行董事

陳斌先生，現年四十歲，東南大學工學學士、美國西北大學凱洛格商學院與香港科技大學工商管理碩士，為高級工程師。彼於一九九三年加入中國建築工程總公司。陳先生於二零零六年十一月獲委任為中國海外發展執行董事。彼亦於二零零四年三月起任中國海外集團董事，擁有約十七年建築業和人事行政管理經驗。

于上游先生，現年五十一歲，美國俄亥俄大學畢業並獲得碩士學位，為高級經濟師，在金融投資、資產管理、企業戰略、收購兼併，企業運營與風險管理領域擁有逾二十八年的經驗。一九八八至一九九三年任中國黑龍江國際經濟技術合作公司項目經理。一九九三年加盟中國海外集團，一九九七年任中海財務有限公司董事；二零零零年三月至二零零五年五月任中國海外集團財務資金部副總經理；二零零五年五月任中海財務有限公司董事總經理；二零零七年一月任中國海外金融投資有限公司副董事長，二零零八年三月任中國海外集團董事，二零零八年十二月任深圳市中海投資管理有限公司副總經理；二零零九年九月任安徽國元信托有限公司董事。

向翊先生，現年四十二歲，畢業於澳洲梅鐸大學，持碩士學位，為高級會計師。一九九三年加入中國海外發展其下附屬公司，於二零零六年二月獲委任為中國海外發展其下附屬公司財務副總監，於二零零九年十一月起任中國海外發展財務副總監。向先生亦為中國海外發展若干附屬公司的董事。彼擁有約二十年企業財務管理經驗。

朱炳坤先生，現年五十八歲，畢業於上海行政管理學校，為高級經濟師。一九九四年加入中國海外發展其下附屬公司。朱先生亦為中國海外發展若干附屬公司的董事。彼擁有約二十六年人力資源管理及企業管理經驗。

獨立非執行董事

王從安先生，現年六十歲，自二零零四年三月起獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生獲英國胡佛威頓大學及香港城市大學分別頒授法律學學士學位及中國法與比較法法學碩士學位。王先生為英國特許秘書及行政人員學會及英國特許管理會計師學會會員。此外，王先生亦為香港會計師公會會員。王先生曾於一九八六至一九九零年間出任本集團的財務總監及內部財務顧問，在加入本集團前，王先生已在製造業有約二十年的財務管理經驗。王先生現為執業律師，現開設「王從安律師事務所」。

林晉光先生，現年五十八歲，自二零零四年九月起獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國里海大學土木工程學士學位及美國史丹福大學工程管理碩士學位。林先生為香港建造商會永遠監督，國際小母牛香港分會副主席，香港建造商會前主席，香港工程師學會前副主席，香港理工大學企業發展院督導委員會前委員，公益金贊助機構「母親的抉擇」前董事，香港特區政府第一屆推選委員會委員。林先生現任華益（林氏）集團有限公司總裁。

梁文釗先生，現年六十二歲，自二零零九年一月起獲委任為本公司獨立非執行董事，梁先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，於一九六九年畢業於香港工業學院（現稱香港理工大學），獲頒會計文憑，並於一九七二年取得公認會計師資格。梁先生從事執業會計師超過四十年，在會計及審計方面經驗豐富，曾為多間香港上市公司籌備上市及審計，現為鄧榮祖霍熙元會計師事務所合夥人。梁先生亦為兩間本港上市公司白花油國際有限公司及安全貨倉有限公司之獨立非執行董事。

董事會全寅謹此向各股東提呈董事周年報告書及截至二零零九年十二月三十一日止年度已審核之財務報告以供省覽。

主要業務

年內，本集團之主要業務為物業投資及發展、製造及銷售電風扇與其他家庭電器和合約代工業務、租賃物業及投資控股。其主要附屬公司、聯營公司及共同控制公司之業務已分別載於財務報告附註第52至54項內。本年度內，本集團之主要業務並無重大轉變。

本年度內，本集團業績按業務及區域市場之分析載於財務報告附註第6項。

業績及分配

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於第19頁之綜合收益表內。

本年度內，本公司曾向股東支付每股港幣0.02元之中期股息，合共港幣10,470,000元。董事會（「董事會」）建議不派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息。

股本及購股權

本公司之股本與本公司及其附屬公司尚未行使之購股權於本年度內之變動分別載於財務報告附註第36及40項。

儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動分別載於綜合權益之變動表及財務報告附註第37項。

股息儲備

股息儲備根據公司條例第79B條計算，本公司於二零零九年十二月三十一日之股息儲備為零（二零零八年：港幣15,705,000元）。

捐款

本集團在本年度內之慈善及其他捐款合共為港幣12,962,000元（二零零八年：港幣17,634,000元）。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備之變動載於財務報告附註第16項。

主要物業

本集團持有作發展及／或出售及投資用途主要物業之詳情載於年報第93頁。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績概要及資產及負債概要載於第91頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零零九年二月，本公司於聯交所以總代價港幣4,200,000元（未計開支）購回合共2,000,000股每股面值港幣0.5元之本公司普通股份。所有該等股份已於購回時註銷。

董事

於年內及本報告之日在任董事如下：

非執行董事

郝建民先生(董事會主席)

(於二零一零年二月二十七日獲委任)

翁國基先生(董事會副主席)

(於二零一零年二月十日辭任集團主席兼行政總裁之職務，並由董事會主席兼執行董事分別調任為董事會副主席及本公司非執行董事，於二零一零年二月二十七日生效)

翁國材先生

(於二零一零年三月三十日被罷免非執行董事職務)

執行董事

陳斌先生(行政總裁)

(於二零一零年二月十日獲委任為行政總裁，並於二零一零年二月二十七日獲委任為執行董事)

于上游先生

(於二零一零年二月二十七日獲委任)

向翊先生

(於二零一零年二月二十七日獲委任)

朱炳坤先生

(於二零一零年二月二十七日獲委任)

翁何韻清女士

(於二零一零年三月二十九日辭任執行董事職務)

梁振華先生

(於二零零九年九月十一日獲委任為丘鉅淙先生之替任董事，並於同日辭任；及於二零一零年三月二十九日辭任執行董事職務)

丘鉅淙先生

(於二零一零年三月二十九日辭任執行董事職務；及於二零一零年三月三十日獲委任為翁國基先生之替任董事，並於同日辭任)

獨立非執行董事

王從安先生

林晉光先生

梁文釗先生

(於二零零九年一月三十日獲委任)

根據本公司之組織章程細則第103條，王從安先生、林晉光先生及梁文釗先生在即將舉行之股東周年大會上將輪值告退，並不膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第94條，郝建民先生、陳斌先生、于上游先生、向翊先生及朱炳坤先生(均於二零一零年二月二十七日獲董事會委任)在即將舉行之股東周年大會上告退，惟如再度當選，願意連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司之證券上市規則第3.13條之規定就其獨立性每年作出之確認，並且仍然認為該等董事確實為獨立人士。

各董事(包括非執行董事)須根據本公司之組織章程細則輪席告退。

董事及高級管理人員之履歷

於本報告日期，董事及高級管理人員之履歷載於第8頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東周年大會膺選連任之董事概無與本公司訂立而無支付賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止之服務合約。

董事權益

(甲) 於重要合約中之權益

本公司或其任何附屬公司於年終或年內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

(乙) 股份

於二零零九年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄；或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所通知本公司及香港聯合交易所有限公司，各董事及其關聯人士於本公司之股份權益如下：

董事芳名	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股本 百分比
翁國基先生	實益擁有人	個人	37,322,000	263,651,084	50.36%
	18歲以下子女或配偶之 權益(附註1)	其他	216,329,084		
	與其他人士共同持有之 權益(附註2)	其他	10,000,000		
林晉光先生	信託之受益人(附註3)	其他	1,300,000	1,300,000	0.25%
翁何韻清女士	實益擁有人	個人	53,246,300	63,246,300	12.08%
	配偶權益(附註4)	家族	10,000,000		
梁振華先生	實益擁有人	個人	1,559,400	1,559,400	0.30%
翁國材先生	實益擁有人	個人	39,147,911	43,577,351	8.32%
	受控制公司之權益(附註5)	公司	3,529,440		
	配偶權益(附註6)	家族	900,000		

附註：

- (1) 該等股份以信託形式就翁國基先生之家屬成員之利益持有。
- (2) 該等股份乃與其配偶徐芝潔女士共同持有。
- (3) 該等股份以信託形式就林晉光先生之利益持有。
- (4) 該項權益為已故翁佑博士持有之股份。
- (5) 該等股份由翁國材先生全資擁有之 Konvex Enterprises Limited 持有。
- (6) 該項權益為翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。

(丙) 購股權計劃

董事於本公司及其附屬公司Appeon Corporation及Galactic Computing Corporation之購股權計劃及PanChina Land (Holdings) Corporation之購股權契約的權益詳情已載於財務報告附註第40項。

董事權益(續)

(丁) 其他權益之披露

- (i) 部份董事以受託人身份代本公司持有附屬公司之股份。
- (ii) 部份董事以受託人身份代本公司之全資附屬公司Timely Hero Limited持有本公司間接擁有70%之附屬公司Pan China Land (Holdings) Corporation之購股權契約。詳情已載於財務報告附註第40(丙)項。

除上述者外，於二零零九年十二月三十一日，並無任何董事或其聯繫人士於本公司或其任何聯營公司之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東

截至二零零九年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，除上述若干董事所披露之權益外，下列股東於本公司已發行股本中擁有的相關權益及淡倉如下：

主要股東名稱	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股本 百分比
UBS Trustees (BVI) Limited	信託之受託人(附註1)	其他	224,437,334	224,437,334	42.87%
Diamond Key Enterprises Inc.	實益擁有人(附註1)	實益	143,612,287	143,612,287	27.43%
On Fat Profits Corporation	實益擁有人(附註1)	實益	72,716,797	72,716,797	13.89%
趙敏女士	實益擁有人 配偶權益(附註2)	個人 家族	900,000 42,677,351	43,577,351	8.32%
徐芝潔女士	配偶權益 與其他人士共同持有之權益 (附註3)	家族 其他	37,272,000 10,000,000	47,272,000	9.03%
中國海外發展有限公司	實益擁有人(附註4)	實益	157,045,368	157,045,368	30.00%
中國海外集團有限公司	受主要股東控制公司 之權益(附註4)	受控制公司 之權益	157,045,368	157,045,368	30.00%
中國建築股份有限公司	受主要股東控制公司 之權益(附註4)	受控制公司 之權益	157,045,368	157,045,368	30.00%
中國建築工程總公司	受主要股東控制公司 之權益(附註4)	受控制公司 之權益	157,045,368	157,045,368	30.00%

主要股東(續)

附註：

- (1) 143,612,287股及72,716,797股股份組成UBS Trustees (BVI) Limited所持224,437,334股股份之部分，而143,612,287股股份及72,716,797股股份之總和(即216,329,084股股份)已在前標題「董事權益」內所披露，以信託形式為翁國基先生之家屬成員之利益而持有。概無董事擔任On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.之董事或僱員。
- (2) 趙敏女士持有之個人及家族權益之股份與其夫婿翁國材先生於前標題「董事權益」內所披露之家族權益、個人及公司權益屬同一批股份。
- (3) 徐芝潔女士持有之家族權益及其他權益之股份與其夫婿翁國基先生於前標題「董事權益」內所披露之個人權益及其他權益屬同一批股份。
- (4) 中國海外發展有限公司(股份代號：688)是中國海外集團有限公司之非全資附屬公司。中國海外集團有限公司為中國建築股份有限公司之全資附屬公司，而中國建築股份有限公司為中國建築工程總公司之非全資附屬公司。透過訂立認購協議以認購157,045,368股新股份，中國海外發展有限公司、中國海外集團有限公司、中國建築股份有限公司及中國建築工程總公司被視為於該等股份中擁有權益。

除以上述者外，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的本公司登記冊之記錄，概無其他人士(除本公司董事外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或持有淡倉。

購入股份或債券之安排

除根據於財務報告附註40內所載之計劃給予董事之購股權外，本公司或任何附屬公司於本年度內，並無參與任何安排以使本公司之董事可因取得本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益。

主要供應商及客戶

截至二零零九年十二月三十一日止之財政年度，本集團向五大客戶銷貨之總值佔本集團總營業額約24%，其中向最大客戶之銷貨佔本集團總營業額的10%。本集團從五大供應商之購貨約佔本集團之購貨總額少於22%。

概無任何董事、其聯繫人士或任何股東(據董事會所知擁有本公司已發行股本5%以上者)在上述主要供應商或客戶中擁有權益。

董事於具競爭業務之權益

於二零零九年十二月三十一日，概無董事或彼等各自之聯繫人士直接或間接於任何與或可能與本集團之業務構成競爭或類似之業務中擁有權益。

公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料，及就本公司董事所知，於本報告日期，本公司沒有維持上市規則所規定之公眾持股量。本公司董事將採取合適措施以盡快恢復上市規則第8.08條所要求之最低公眾持股量。

核數師

續聘均富會計師行為本公司核數師之決議案將於本公司即將舉行股東周年大會上提呈。

代表董事會

副主席兼非執行董事
翁國基

香港，二零一零年四月十二日

本企業管治報告乃根據上市規則附錄23發佈。

本公司堅守法定及監管之企業管治規則，遵行著重透明度、獨立、問責性、責任性及公平之企業管治原則。

董事會欣然報告，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，除以下之討論詳述內所載之偏離行為外，本集團一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則（「管治守則」）內之守則條文。

董事會將繼續檢討及改善本公司之企業管治常規與標準以確保業務及決策程序能恰當及審慎地製訂。

以下之討論詳述本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度符合管治守則內之守則條文的情況。

董事進行之證券交易

本公司已就董事買賣本公司證券，採納載於上市規則附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的行為守則。經向本公司董事充分諮詢後，本公司有理由相信截至二零零九年十二月三十一日止年度董事已遵守標準守則所規定的準則。

於二零零五年九月二十二日，董事會已批准標準守則同時適用於本集團其他指定相關員工進行本公司的證券交易。

董事會

根據本公司、翁國基先生（現任副主席兼本公司非執行董事）與中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）於二零零九年九月九日訂立認購協議（「認購協議」），內容有關中國海外發展認購合共157,045,368股本公司新股份（「認購股份」），相當於本公司經發行認購股份擴大後之已發行股本約23.08%。於二零一零年二月十日完成認購協議後，中國海外發展向本公司股東提出自願無條件現金收購建議，以收購全部股份（中國海外發展及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外）（「中國海外發展收購建議」）。於二零一零年三月二十九日完成中國海外發展收購建議後，中國海外發展就根據中國海外發展收購建議接獲213,412,876股股份之有效申請。緊隨中國海外發展收購建議後，中國海外發展持有本公司370,458,244股股份（相當於本公司全部已發行股本約54.44%）。有關認購協議及中國海外發展收購建議之詳情已載於本公司於二零零九年九月二十九日、二零零九年十二月八日及二零一零年三月二十九日刊發之通函及公佈內。除文義另有界定者外，本報告所採用之詞彙與本公司通函所界定者具有相同涵義。

由於本公司之控制權變動，董事會成員亦有所變動。郝建民先生獲委任為董事會主席兼本公司非執行董事，於二零一零年二月二十七日起生效，而陳斌先生、于上游先生、向翊先生及朱炳坤先生獲委任為本公司執行董事，於二零一零年二月二十七日起生效。翁國基先生已辭任集團主席兼本公司行政總裁職務，於二零一零年二月十日起生效，並於同日由董事會主席兼執行董事調任為董事會副主席兼非執行董事，於二零一零年二月二十七日起生效。此外，翁何韻清女士、梁振華先生及丘鉅淙先生均已辭任本公司執行董事職務，於二零一零年三月二十九日起生效，而翁國材先生被罷免本公司非執行董事職務，於二零一零年三月三十日起生效。有關董事委任、辭任、調任及罷免之詳情分別載於本公司日期為二零一零年二月十二日、二零一零年二月二十六日、二零一零年三月二十九日及二零一零年三月三十日之公佈內。

於本報告日期，董事會由九名成員組成，其中四名為執行董事，兩名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。董事之履歷載於本年報第8頁。

董事會監督本集團之業務及事務之管理。董事會已成立自律監管及監督機制以確保企業管治之有效實施。董事會監察本集團之整體戰略計劃，批准主要集資及投資方案及檢討本集團之財務表現。本集團之日常管理、行政及營運工作由董事會執行成員處理。

董事會定期召開會議並根據需要隨時增開會議。董事會向其成員提供完整、適當、及時之資料以使董事能恰當地履行其職責。

根據守則條文第D.1.1條，當涉及須予披露交易及／或關連交易時，管理層於代表本公司作出決定或訂立任何承諾前，應向本公司董事會匯報並取得事前批准。

於二零零九年四月八日，本公司間接擁有之附屬公司與北京寅豐房地產開發有限責任公司（「北京寅豐」）之主要股東訂立出售協議，按代價人民幣46,500,000元出售其於北京寅豐之67%註冊資本。有關出售詳情載於二零零九年五月二十一日寄發予股東之通函內。

根據上市規則第14A.13(1)(a)條，以上出售事項構成本公司一項關連交易。由於向有關方面收集相關資料時出現延誤，本集團於中國及香港之員工之間溝通因復活節假期而出現時差，導致本公司未能就根據有關出售協議項下擬進行之交易作出知情公佈，直至獲取有關資料為止。然而，本公司董事會於二零零九年四月二十四日追認及於二零零九年四月三十日公佈出售協議項下擬進行之交易。

主席及行政總裁

於集團重組前，本集團偏離守則條文第A.2.1條，當中規定主席及行政總裁之職能應分離，而不應同時由一人兼任。於集團重組前，翁國基先生為集團董事長兼行政總裁，董事會當時認為此架構可提升製訂及實施公司策略之效率，故更適合本公司。

於董事會重組後，翁國基先生已辭任集團主席兼本公司行政總裁職務，於二零一零年二月十日起生效，而其已由董事會主席兼行政總裁調任為董事會副主席兼本公司非執行董事，於二零一零年二月二十七日起生效。郝建民先生獲委任為董事會主席兼本公司非執行董事，於二零一零年二月二十七日起生效，而陳斌先生獲委任為本公司行政總裁兼總經理，於二零一零年二月十日起生效，並於其後獲委任為本公司執行董事，於二零一零年二月二十七日起生效。

董事於二零零九年度在董事會、審核委員會及薪酬委員會會議之出席情況

董事名稱	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議
翁國基先生	9/9	不適用	1/1
翁何韻清女士（於二零一零年三月二十九日辭任）	8/9	不適用	不適用
梁振華先生（於二零一零年三月二十九日辭任）	9/9	不適用	不適用
丘鉅淙先生（於二零一零年三月二十九日辭任）	9/9**	不適用	不適用
翁國材先生（於二零一零年三月三十日被罷免）	6/9	不適用	不適用
王從安先生	8/9	2/2	1/1
林晉光先生	8/9	2/2	1/1
梁文釗先生（於二零零九年一月三十日獲委任）	8/9	2/2	不適用

** 梁振華先生獲委任為替任董事以代表丘鉅淙先生出席一次董事會會議。

董事提名

董事會已為本公司設立一個正式及透明之程序以定期委任新董事、重新提名及重新選舉董事。

於二零零九年間，董事會提名並委任梁文釗先生為本公司獨立非執行董事。

根據本公司之組織章程細則第103條，王從安先生、林晉光先生及梁文釗先生將於應屆股東週年大會上退任及將不會膺選連任。

於現任董事中，郝建民先生、陳斌先生、于上游先生、向翊先生及朱炳坤先生由董事會委任，並於二零一零年二月二十七日起生效。根據本公司之組織章程細則第94條，彼等之任期將直至本公司應屆股東週年大會結束時，並將符合資格重選。

概無任何獨立非執行董事委任期限超過三年。

守則條文第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。翁國材先生(本公司之非執行董事)並無特定任期，但須根據本公司之組織章程細則輪值告退及須再次參選方可連任。然而，根據本公司之組織章程第101(A)(vi)條，其已罷免於本公司之非執行董事職務，由二零一零年三月三十日起生效，理由為翁國材先生與董事會之間就本公司及其附屬公司的業務目標上的意見有所分歧。

翁國基先生乃翁國材先生之兄長，他們同為翁何韻清女士之兒子。除上述外，本年度內，概無任何董事與其他任何董事擁有或維持任何財務、業務、親屬或其他重大、相關關係。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月二十日成立。薪酬委員會包括大多數獨立非執行董事，其成員如下：

林晉光先生(獨立非執行董事)(主席)

王從安先生(獨立非執行董事)

翁國基先生(於二零一零年二月二十七日由執行董事調任為非執行董事)

薪酬委員會負責釐定全部執行董事及高級管理層之具體薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及補償付款，並就獨立非執行董事之薪酬向董事會提出意見。在制定薪酬政策及就董事及主要行政人員之薪酬作出建議時，薪酬委員會將會考慮本集團及個別董事及主要行政人員之表現。

已召開之薪酬委員會會議已考慮並批准本公司僱員(包括執行董事)之薪酬幅度及花紅。

責任承擔及核數

董事通過向核數師簽發管理層陳述函件之方式確認彼等承擔為本集團編製符合有關法規及適用之會計準則的財務報告之最終責任；而本公司核數師就本集團財務報告所作出之申報責任聲明列載於第18頁之獨立核數師報告內。

審核委員會

本公司於一九九八年九月二十二日成立審核委員會，以審核及監察本公司之財務申報程序及內部監控機制。審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事。其成員如下：

王從安先生(主席)

林晉光先生

梁文釗先生(於二零零九年一月三十日獲委任)

梁文釗先生獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，由二零零九年一月三十日起生效。

審核委員會已與本公司管理層及核數師審閱了本集團所採納之會計原則及實務，並已對截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報告作出討論。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之核數費用為港幣3,840,000元(二零零八年：港幣4,090,000元)。截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司應付核數師之非核數費用為港幣1,615,000元(二零零八年：港幣130,000元)。審核委員會認為核數師之獨立性不會因提供該等非核數相關服務而受影響。

審核委員會已向董事會建議提名執業會計師均富會計師行於本公司應屆股東週年大會上連任本公司之核數師。

內部控制

管理層已實施內部控制制度以合理地保證本集團之資產受到保護、會計記錄妥為保存、適當法律規定獲得遵守、可靠之財務資料已提供予管理層及予以公開，及足以影響本集團之投資及業務風險獲得確認及控制。本公司之內部審核部門負責監察資產妥善保存政策之遵守及營運程序的效能與效率，製訂定期稽核計劃以釐定稽核之重點及頻率。

審核委員會已對內部監控系統之有效性作出檢討。此檢討亦會考慮本集團在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗，以及員工接受之培訓課程及有關預算是否足夠。審核委員會及董事會滿意本集團之內部控制系統。



Member of Grant Thornton International Ltd

致蜆壳電器工業(集團)有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
各股東

本核數師行(「本行」)已審核列載於第19至90頁蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報告，此綜合財務報告包括於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及本公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益之變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報告須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實而公平地列報該等財務報告。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報告相關之內部監控，以使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

核數師之責任

本行之責任為根據本行之審核對該等財務報告作出意見，並按照香港公司條例第141條僅向整體股東報告，除此之外，本報告不可用作其他用途。本行不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

審核涉及執程序以獲取有關財務報告所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報告存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報告相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價財務報告之整體列報方式。

本行相信，本行所獲得之審核憑證乃充足及適當地為本行之審核意見提供基礎。

意見

本行認為，綜合財務報告已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況以及貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

均富會計師行

執業會計師
香港
干諾道中41號
盈置大廈6樓

二零一零年四月十二日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元
收益			
銷售及提供服務成本	5	2,707,924 (2,198,201)	2,502,632 (1,662,292)
毛利		509,723	840,340
其他收入	7	60,192	44,231
銷售及分銷費用		(76,008)	(73,194)
行政費用		(435,175)	(300,415)
其他經營開支		(115,646)	(107,239)
其他溢利／(虧損)			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利	15	426,803	–
投資物業之公平價值虧損	15	(131,681)	(64,337)
持有作買賣之投資之公平價值溢利／(虧損)		21,993	(62,286)
購入一間附屬公司產生商譽之減值損失		–	(2,283)
一間自用物業之減值損失		(527)	(3,423)
其他資產減值損失		(244,322)	(5,116)
回撥財務資產減值		–	7,684
回撥未使用之撥備		–	67,309
出售一間附屬公司之溢利	41	17,286	56,115
其他		3,351	4,755
經營溢利		35,989	402,141
財務費用	9	(35,796)	(73,109)
應佔聯營公司業績		36,157	46,354
應佔共同控制公司業績		2,721	7,366
出售一間共同控制公司溢利		–	176,533
一間共同控制公司權益之減值損失		–	(28,361)
所得稅前之溢利	8	39,071	530,924
所得稅開支	10	(421,221)	(456,518)
本年度(虧損)／溢利		(382,150)	74,406
本年度(虧損)／溢利可分配予：			
本公司擁有人	11	(279,713)	23,563
非控股權益		(102,437)	50,843
		(382,150)	74,406
每股(虧損)／盈利	13	港仙	港仙
— 基本		(53.40)	4.48
— 攤薄		不適用	3.81

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
本年度(虧損)/溢利	(382,150)	74,406
其他全面收益		
換算海外業務時產生之匯兌差額		
— 附屬公司	2,791	119,401
— 聯營公司及共同控制公司	8,040	14,739
	10,831	134,140
出售物業存貨時從資產重估儲備重新分類至損益所得稅	(71,534)	(36,243)
	23,859	15,671
	(47,675)	(20,572)
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	(36,844)	113,568
本年度全面收益總額	(418,994)	187,974
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	(303,411)	137,412
非控股權益	(115,583)	50,562
	(418,994)	187,974

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	1,244,869	747,220
物業、廠房及設備	16	212,284	209,592
預付租賃土地款	17	20,305	21,239
商譽	18	84,991	84,934
其他無形資產	19	236,570	240,591
在聯營公司之權益	21	459,795	418,860
在共同控制公司之權益	22	223,219	222,800
可出售之財務資產	23	3,300	2,920
應收貸款	24	106,597	130,138
遞延稅項資產	39	2,098	1,908
		2,594,028	2,080,202
流動資產			
物業存貨	25	6,416,537	6,099,493
其他存貨	26	100,851	124,228
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	27	715,487	1,036,644
預付租賃土地款	17	527	524
應收貸款	24	4,013	15,345
應收一間聯營公司款項	29	2,340	–
應收共同控制公司款項	29	119,077	77,295
應收一間所投資公司款項	29	8,411	20,831
應收少數股東款項	29	4,202	33,856
持有作買賣之投資	30	28,499	20,643
預付稅項		8,631	8,704
受限制的現金及存款	31	137,837	52,582
現金及現金等值	32	853,072	873,326
		8,399,484	8,363,471
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	33	2,688,665	2,378,746
銷售定金		1,347,027	772,395
應付一間聯營公司款項	34	96	118
應付一間共同控制公司款項	34	227	226
應付一位少數股東款項	34	82,385	186,612
應付一位關連人士款項	34	291	291
收購一間附屬公司之應付代價	42	74,082	210,097
稅項負債	10	745,109	607,398
銀行借款	35	760,502	929,179
		5,698,384	5,085,062
流動資產淨值		2,701,100	3,278,409
總資產減流動負債		5,295,128	5,358,611

於二零零九年十二月三十一日

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元
非流動負債			
銀行借款	35	1,483,718	1,282,184
一位少數股東貸款	38	3,599	3,386
其他負債		12,015	6,155
遞延稅項負債	39	464,601	436,319
		1,963,933	1,728,044
資產淨值		3,331,195	3,630,567
資本及儲備			
股本	36	261,742	262,742
儲備	37	2,609,901	2,841,271
本公司擁有人之權益		2,871,643	3,104,013
非控股權益		459,552	526,554
總權益		3,331,195	3,630,567

 于上游
董事

 翁國基
董事

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	-	23,000
物業、廠房及設備	16	-	8,499
在附屬公司之權益	20	1,950,750	586,533
可出售之財務資產	23	-	2,920
		1,950,750	620,952
流動資產			
其他存貨	26	-	2,948
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金	27	4,853	14,891
應收貸款	24	-	11,339
應收附屬公司款項	28	87,995	1,959,460
應收一間所投資公司款項	29	-	7,250
現金及現金等值		7,728	1,923
		100,576	1,997,811
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	33	4,718	36,694
應付附屬公司款項	28	-	64,059
應付一位關連人士款項	34	-	104,326
稅項負債		291	-
銀行借款	35	-	162,387
		5,009	367,466
流動資產淨值		95,567	1,630,345
總資產減流動負債		2,046,317	2,251,297
非流動負債			
銀行借款	35	-	375,086
遞延稅項負債	39	-	3,930
		-	379,016
資產淨值		2,046,317	1,872,281
資本及儲備			
股本	36	261,742	262,742
儲備	37	1,784,575	1,609,539
總權益		2,046,317	1,872,281

于上游
董事

翁國基
董事

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人之權益

	本公司擁有人之權益										非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	一間附屬 公司之購股 權儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元		
於2008/01/01	262,742	640,099	43,822	4,913	118,415	142,368	63,058	15,377	1,717,861	3,008,655	460,234	3,468,889
本年純利	-	-	-	-	-	-	-	-	23,563	23,563	50,843	74,406
換算海外業務時之匯兌差額												
— 附屬公司	-	-	-	-	111,265	-	-	-	-	111,265	8,136	119,401
— 聯營公司及共同控制公司	-	-	-	-	14,739	-	-	-	-	14,739	-	14,739
於出售物業存貨時由資產重估儲備 重新分類至損益	-	-	-	-	-	(12,155)	-	-	-	(12,155)	(8,417)	(20,572)
本年全面收益總額	-	-	-	-	126,004	(12,155)	-	-	23,563	137,412	50,562	187,974
宣佈派發中期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	15,765	-	(15,765)	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	24,757	(24,757)	-	-	-
擬派末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	15,705	-	(15,705)	-	-	-
確認以股權結算股份支付 (附註40(丙))	-	-	-	36,769	-	-	-	-	-	36,769	15,758	52,527
已付股息	-	-	-	-	-	-	(78,823)	-	-	(78,823)	-	(78,823)
與擁有人之交易	-	-	-	36,769	-	-	(78,823)	-	-	(42,054)	15,758	(26,296)
於2008/12/31	262,742	640,099	43,822	41,682	244,419	130,213	15,705	40,134	1,685,197	3,104,013	526,554	3,630,567
於2009/01/01	262,742	640,099	43,822	41,682	244,419	130,213	15,705	40,134	1,685,197	3,104,013	526,554	3,630,567
本年虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	(279,713)	(279,713)	(102,437)	(382,150)
換算海外業務時之匯兌差額												
— 附屬公司	-	-	-	-	3,025	-	-	-	-	3,025	(234)	2,791
— 聯營公司及共同控制公司	-	-	-	-	8,040	-	-	-	-	8,040	-	8,040
於出售物業存貨時由資產重估儲備 重新分類至損益	-	-	-	-	-	(34,763)	-	-	-	(34,763)	(12,912)	(47,675)
本年全面收益總額	-	-	-	-	11,065	(34,763)	-	-	(279,713)	(303,411)	(115,583)	(418,994)
宣佈派發中期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	10,470	-	(10,470)	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	23,996	(23,996)	-	-	-
註冊成立附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,108	5,108
確認以股權結算股份支付 (附註40(丙))	-	-	-	101,438	-	-	-	-	-	101,438	43,473	144,911
已付股息	-	-	-	-	-	-	(26,175)	-	-	(26,175)	-	(26,175)
購回及註銷股份(附註36)	(1,000)	-	1,000	-	-	-	-	-	(4,222)	(4,222)	-	(4,222)
與擁有人之交易	(1,000)	-	1,000	101,438	-	-	(26,175)	-	(4,222)	71,041	48,581	119,622
於2009/12/31	261,742	640,099	44,822	143,120	255,484	95,450	-	64,130	1,366,796	2,871,643	459,552	3,331,195

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
營運		
所得稅前之溢利	39,071	530,924
調整：		
應佔聯營公司業績	(36,157)	(46,354)
應佔共同控制公司業績	(2,721)	(7,366)
出售一間共同控制公司之溢利	-	(176,533)
出售一間附屬公司之溢利	(17,286)	(56,115)
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利	(426,803)	-
投資物業之公平價值虧損	131,681	64,337
持有作買賣之投資之公平價值(溢利)/虧損	(21,993)	28,687
折舊及攤銷費用	33,742	26,900
財務資產及非財務資產之減值損失	262,353	103,759
回撥存貨撥備	(1,487)	(2,935)
回撥財務資產減值	-	(7,684)
回撥未使用之撥備	-	(67,309)
物業存貨之減值	294,262	-
以股權支付	144,911	52,527
回撥長期未清應付款項	(5,802)	(3,691)
利息收入	(17,760)	(14,178)
財務費用	35,796	73,109
出售物業、廠房及設備之溢利	(1,148)	(469)
物業、廠房及設備之撇除	1,162	364
匯兌差額	(3,700)	49,253
營運資金變動前之營運現金流量	408,121	547,226
物業存貨之增加	(810,900)	(527,350)
其他存貨之減少/(增加)	24,833	(7,504)
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金之增加	(50,059)	(297,562)
應收聯營公司款項之(增加)/減少	(2,340)	6,535
應收共同控制公司款項之(增加)/減少	(41,660)	110,097
應收一間所投資公司款項之減少/(增加)	12,420	(14,114)
應收一位關連人士款項之減少	-	1,367
應收少數股東款項之(增加)/減少	(69)	14,400
持有作買賣之投資減少/(增加)	14,137	(7,687)
應付貿易及其他應付款項之增加	431,565	165,610
銷售按金收入之增加/(減少)	573,406	(49,225)
應付一間聯營公司款項之(減少)/增加	(22)	118
應付共同控制公司款項之增加/(減少)	1	(1,818)
應付少數股東款項之(減少)/增加	(104,227)	18,908
營運所得/(耗用)之現金	455,206	(40,999)
香港利得稅退還/(支付)	794	(20,702)
其他地區稅項支付	(257,940)	(176,957)
由營運所得/(耗用)之現金淨額	198,060	(238,658)

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
投資業務		
出售一間附屬公司所得收入(附註41)	52,658	75,086
出售一間共同控制公司所得收入	-	27,760
投資可換股票據及不可換股票據之定金退回	-	77,496
出售投資物業所得收入	28,722	-
出售物業、廠房及設備所得收入	1,900	1,811
利息收入	15,531	33,482
一間共同控制公司之股息收入	2,630	2,575
購入物業、廠房及設備	(33,359)	(35,974)
購入投資物業	-	(413)
收購附屬公司	(136,355)	(93,024)
收回應收貸款，淨額	37,535	21,718
抵押現金存款之減少	-	876,858
(增加)／減少受限制的現金及存款	(85,255)	63,706
少數股東注資	5,108	-
回收財務資產減值之金額	-	5,968
投資業務(耗用)／所得之現金淨額	(110,885)	1,057,049
融資		
新增銀行貸款及其他貸款	1,232,910	2,115,261
償還銀行貸款及其他貸款	(1,194,846)	(2,572,008)
股息支付	(26,175)	(78,823)
利息支付	(117,158)	(150,505)
購回股份付款	(4,222)	-
融資耗用之現金淨額	(109,491)	(686,075)
現金及現金等值之(減少)／增加淨額	(22,316)	132,316
於一月一日之現金及現金等值	873,326	704,716
匯率變動之影響	2,062	36,294
於十二月三十一日之現金及現金等值	853,072	873,326

1. 一般事項

蜆壳電器工業(集團)有限公司(「本公司」)是在中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊地址為香港皇后大道東1號太古廣場三座11樓，而主要營業地點為香港柴灣工業區利眾街十二號蜆壳工業大廈。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業投資及發展、製造及銷售電風扇與其他家庭電器和合約代工業務、租賃物業及投資控股。

於本報告日期，本集團由中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)控制，該公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。本集團之最終母公司為中國建築工程總公司，該公司為一家於中國成立之公司。

刊於第19頁至90頁之本綜合財務報告已根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公司條例之要求及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則內適用的披露規定而編製。

董事會(「董事會」)於二零一零年四月十二日通過截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報告。於同日，董事會宣佈建議本公司名稱「Shell Electric Mfg. (Holdings) Company Limited 蜆壳電器工業(集團)有限公司」將更改為「China Overseas Grand Oceans Group Limited 中國海外宏洋集團有限公司」。更改公司名稱之建議須取得本公司股東於股東週年大會上通過特別決議案及香港公司註冊處之批准。

2. 採納新增及經修訂香港財務報告準則

於本年度內，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則、修訂及詮釋均與本集團有關並對本集團於二零零九年一月一日開始年度期間之財務報告生效：

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)	財務報告之呈列
香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	附屬公司、共同控制公司或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之支付方式－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之改進披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
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
香港財務報告準則之多項改進	二零零八年香港財務報告準則之年度改進

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報告之呈列

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對主要財務報告之形式及標題以及對該等報表內某些項目之呈列作出若干修改。當公司追溯應用會計政策或於其財務報告追溯重列項目，或其重新分類於財務報告之項目時，須於最早之比較期間開始呈報第三份財務狀況表。其亦導致須作出額外披露。

本集團資產、負債、收入及支出之計量及確認方式維持不變。然而，直接於股本確認之某些項目現時於其他全面收益確認，如換算海外業務產生之匯兌差額。香港會計準則第1號影響擁有人股本變動之呈列及引入「全面收益表」。比較數字已經重列，以符合經修訂準則。本集團已就財務報告及分部報告追溯修改其會計政策。然而，比較數字變動並無對二零零八年一月一日之綜合或母公司財務狀況報表造成影響，因此並無呈列於二零零八年一月一日之第三份財務狀況表。

香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)借貸成本

香港會計準則第23號已予修訂，要求當借貸成本直接歸屬於購置、建造或生產合資格資產時，須將該等資產予以資本化。由於本集團現時有關借貸成本之會計政策符合經修訂香港會計準則第23號之規定，因此經修訂香港會計準則第23號並無對本集團造成任何財務影響。

2. 採納新增及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第27號(修訂本)附屬公司、共同控制公司或聯營公司之投資成本

該修訂要求投資者於損益中確認附屬公司、共同控制公司或聯營公司股息，而不論股息分派是來自被投資者收購前或收購後儲備。根據新會計政策，所有有關應收股息將於損益表確認，於股息分派後，投資將按本公司有關非金融資產減值之會計政策進行減值測試。該項新修訂會計政策已按香港會計準則第27號之修訂所規定而提前應用，因此並無重列比較數字。

香港財務報告準則第2號(修訂本)以股份為基礎之支付方式－歸屬條件及註銷

該準則對歸屬條件進行了界定，並描述了在未能滿足非歸屬條件而確認為取消的財務處理。該修訂對於本集團的財務狀況及經營業績並無任何影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具之改進披露

修訂本要求以公平價值於財務狀況表計量的金融工具作出額外披露。該等公平值計量分類為三層等級公平價值架構，反映運用觀察得出的市場數據以作出計量的程度。本集團利用修訂本的過渡性條款，及沒有根據新要求提供比較資料。

香港財務報告準則第8號經營分部

採納香港財務報告準則第8號並無影響本集團之所識別及可呈報經營分部。然而，所呈報分部資料現時以主要營運決策者定期檢討之內部管理呈報資料為基礎。於過往年度財務報告，分部之識別乃經參考本集團風險及回報之主要來源及性質。比較數字已按與新準則一致之基準重列。

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

該項詮釋闡明何時及如何將房地產建造協議根據香港會計準則第11號「建築合同」作為房屋建造合同或是根據香港會計準則第18號「收入」確認為銷售貨物或服務合同。於本集團目前的會計政策就該詮釋要求達到一致，此項詮釋不會對本集團造成任何財務影響。

二零零八年香港財務報告準則之年度改進

於二零零八年十月，香港會計師公會頒佈了「對香港財務報告準則之首次年度改進」，載列對若干香港財務報告準則之修訂。各項準則均設有獨立過渡性條文。其中，對香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」之修訂已改變本集團有關分配減值虧損之會計政策，惟並無對本期業績及財務狀況造成任何影響。該修訂澄清，根據權益法入賬之於聯營公司投資作為一項單一資產進行減值測試。投資者於應用權益法確認之減值虧損並未分配至計入投資結餘內之個別資產(包括商譽)。因此，於其後期間之有關減值虧損回撥乃按聯營公司增加之可收回金額確認。新政策亦適用於綜合財務報告中本集團按權益法計賬之於共同控制公司之投資。於本期間，並無確認減值虧損，且於過往期間亦無就於聯營公司及共同控制實體投資確認減值虧損回撥。採納此項新政策並無對本期業績及財務狀況造成影響。該項新的會計政策已按修訂之規定予以應用，且並無重列比較數字。

採納其他於本年度之新增及經修訂香港財務報告準則不會對財務報告構成重大影響。

2. 採納新增及經修訂香港財務報告準則(續)

於批准本財務報告當日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已經公佈但尚未生效，本集團並未提前採納。董事預期所有頒佈將會於頒佈生效日期後開始的首個期間被採納於本集團的會計政策。預料對本集團會計政策有影響之新訂及經修訂的香港財務報告準則的資料提供如下。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈，惟預料不會對本集團財務報告有重大影響。

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)業務合併

準則適用於二零零九年七月一日當日或之後開始之報告期間及將會預先應用。新準則仍然要求使用購買法(現改稱收購法)，惟對於所轉讓之代價及被收購方的可識別資產及負債之確認及計量以及收購方的非控股權益(前稱少數股東權益)的計量引入重要轉變。預料新準則對於二零零九年七月一日當日或之後開始之報告期間產生業務合併有重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

準則於二零一三年一月一日當日或之後開始之會計期間生效，內容是關於金融資產的分類及計量。新準則減少金融資產計量類別之數目及所有金融資產將會根據該實體的管理金融資產之業務模式及金融的合約現金流特點或按攤銷成本及公平值計量。公平值收益及虧損將會於損益表確認，惟若干股本投資則於其他全面收益呈列者除外。董事現正評估新準則對本集團於首次應用年度之業績及財務狀況的可能影響。

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報告

經修訂準則於二零零九年七月一日當日或之後開始之會計期間生效，及對有關失去附屬公司控制權及本集團於附屬公司權益變動的會計規定引入變更。即使導致非控股權益為虧絀結餘，全面收益總額必須歸屬於非控制權益。董事預期準則不會對本集團財務報告有重大影響。

二零零九年之年度改進

香港會計師公會已頒佈「二零零九年香港財務報告準則之改進」。大部份修訂本將於二零一零年一月一日當日或之後開始之年度期間生效。本集團預期香港會計準則17號「租賃」之修訂與本集團之會計政策有關。於修訂前，香港會計準則17號一般要求土地租賃分類為經營租賃。此項修訂要求土地之租賃按照香港會計準則第17號載列的一般原則而分類為經營或融資租賃。本集團將需要根據此項修訂之過渡條文，以該等租賃開始當時已存在之資料為基準，重新評估本集團於二零一零年一月一日之未屆滿土地租賃的分類。此項修訂將會追溯應用，惟倘欠缺所需資料，則租賃將會於採納修訂當日進行評估。董事現正評估此項修訂對本集團於首次應用年度之業績及財務狀況可能產生之影響。

3. 主要會計政策之概要

編製財務報告所採納之主要會計政策概括如下。除非有指明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹使用。

3.1 編製基準

除投資物業及分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之金融工具以公平價值計量外，本財務報告根據實際成本準則編製。出售組別和持作出售的非流動資產(不包括投資物業)以其賬面價值及公平價值減出售成本之較低者來列賬。計量基準乃於下文之會計政策詳述。

編製本財務報告已運用會計估算及假設。該等估算及假設雖已根據管理層對現有事件及情況所知，實際結果最終可能有別於該等估算及假設。本集團財務報告中涉及高度判決或繁複性，或有重要假設及估算，範疇於附註4中披露。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.2 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司(見下文附註3.3)每年截至十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司自收購日期起(即由本集團取得其控制權之日起)綜合入賬,並持續至該控制權停止之日。本集團內部公司間之交易、結餘及未變現溢利及虧損已於綜合賬目抵銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值之憑證,否則公司間之交易所產生之未變現虧損會即時在收益表中確認。

本年度已收購之附屬公司採用購買法入賬。該方法涉及於收購日按可識別已收購資產及負債(包括或然負債)之公平價值來分配企業合併成本。收購成本按已知資產之公平價值、於交換日已發行股本工具及已產生或承擔之負債,加收購應佔直接成本之總額計量。對於達到企業合併階段,收購方原持有權益的公平價值調整被當作一項權益項下的資產重估儲備處理。

非控股權益於合併附屬公司的淨資產與本集團的股本權益內分開呈列。非控股權益包括由企業合併日應佔數額及在其後非控股權益應佔權益的變動。倘非控股權益所佔的虧損超越該附屬公司應佔的股本權益,除非該非控股權益須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補所佔的虧損,否則該虧損餘額應由本集團承擔。如附屬公司隨後報告盈利,該盈利於扣除在以前由本集團代非控股權益承擔的損失後才分配給非控股權益。

收購非控股權益按母公司伸延法入賬,據此所收購淨資產之代價與所佔賬面值之間之差額確認為商譽。

3.3 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)並從其業務得益。於評估本集團是否控制另一實體時,會考慮是否存在即時可行使或轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司之業績,由本公司按有關之已收及應收股息於全面收益表中列賬。本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬,除非附屬公司乃按香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及終止經營」分類為持有作出售列賬。(附註3.9)

3.4 聯營公司及共同控制公司權益

共同控制公司乃一間合營企業,因沒有任何參與方能對共同控制公司之經濟活動有單一控制權而被受共同管理。聯營公司(並非附屬公司或共同控制公司)為本集團持有其一般不少於20%投票權之長期權益,並對其行使重大影響力之一間企業。

於聯營公司及共同控制公司之權益以權益法在財務報告內列賬。於聯營公司及共同控制公司之投資初步按成本確認,其後會就收購後本集團應佔聯營公司及共同控制公司之資產淨值的轉變而調整。綜合收益表中包括本集團應佔聯營公司及共同控制公司收購後扣除任何評定為減值損失的稅後業績。當佔利潤比率與本集團持有一間共同控制公司權益不同,收購該共同控制公司後之業績按協議之利潤百分比計。本集團之應佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益表之收購後稅後項目已包括於其他全面收益表內。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.4 聯營公司及共同控制公司權益(續)

在本集團與其聯營公司間及共同控制公司間交易之未變現溢利會於本集團在該聯營公司及共同控制公司權益內抵銷。除非某交易可提供證據證明資產減值已轉移(在此情況下須即時於收益表中確認)，否則未變現虧損亦會被抵銷。

如本集團應佔一間聯營公司／一間共同控制公司之虧損等於或超過其於聯營公司／共同控制公司之權益，除非本集團代表聯營公司／共同控制公司承擔該虧損帶來法律或推定之責任或作出付款，否則本集團不會再進一步確認虧損。

於聯營公司或共同控制公司之權益分類為持有作出售時，乃按香港財務報告準則第5號(附註3.9)列賬。

3.5 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司產生之商譽是指企業合併成本超出本集團所佔的可識別已收購資產及負債(包括或然負債)於收購當日之公平價值之差額。

收購而產生之商譽初期會於綜合財務狀況表內以成本值確認為一項資產，其後按成本扣除任何累計減值損失計算。若是聯營公司及共同控制公司，商譽會包括在於聯營公司及共同控制公司之權益的賬面值內，並非於綜合財務狀況表內確認為一項獨立資產。

商譽會於每年的報告期間結算日進行減值評審，如果有跡象及變動顯示商譽可能會減值，進行減值測試的次數會更頻密(附註3.12)。當其後出售一間附屬公司、聯營公司或共同控制公司時，出售溢利或虧損金額已包括有關出售之實體的商譽賬面值。

3.6 超出企業合併成本之差額

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司成本之差額即時於收益表中確認。

3.7 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收益及／或資本增值之土地及樓宇之權益，並非作商品生產、商品或服務提供、或作行政用途。

投資物業初步先按成本(包括直接交易成本)列賬，其後以外聘專業估值師釐定之公平價值列賬以反映於報告期間結算日之現時市況。公平價值變動或出售投資物業產生之任何損益隨即於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註3.28(v)所述列示。

就以公平價值列賬之投資物業轉為自用物業，該物業在其後會計上所認定的成本為其更改用途之日的公平價值。就本集團原自用物業轉為投資物業，本集團根據政策，將該物業列為「物業、廠房及設備」(附註3.8)至更改用途之日，並將當日該物業賬面值與公平價值之差額記入資產重估儲備內。當處置該資產時，資產重估儲備被轉移到保留盈餘作為儲備的一項變動。

對於從存貨轉變到投資物業，其轉變日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。本集團興建或自行興建發展完成的投資物業，其於完成日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.8 物業、廠房及設備

有永久業權之土地乃以成本列賬且不予折舊。其他物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去任何減值損失列賬(附註3.12)。當一項物業、廠房及設備分類為持有作出售或是出售組合內的部份時分類為持有出售，將不予折舊及按香港財務報告準則第5號列賬(附註3.9)。

一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及將該資產達至其運作情況及運送至其預期使用之地點之直接應佔成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之成本值扣除殘值(倘適用)後，以其估計可用年期，採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定：

物業、廠房及設備之類別	年率
土地及樓宇(附註3.11)	2%至5%
廠房、機器設備、工具、工模及器材	10%至20%
傢俬、裝修及辦公室器材	10%至33.33%
汽車(包括的士)	20%至25%

資產之淨餘價值、可使用年期及折舊方法會於報告期間結算日作重新審閱及調整(如適用)。當出售一項物業、廠房及設備，或使用或報廢而不能帶來未來經濟收益時，會不再被確認其價值。由出售或報廢物業、廠房及設備所產生之損益按有關資產之出售所得款項與該項目賬面值之差額在收益表內確認。

3.9 持有作出售之非流動資產及出售組合

非流動資產及出售組合如其賬面值可透過出售交易而得以收回，而非透過持續使用而收回，則分類為持有作出售之資產。但條件是必須有很高的出售可能性，且該等資產或出售組合可以現狀即時出售方可作此分類，惟該條件為一般及商業性的出售此類資產。分類為持有作出售之非流動資產及出售組合(投資物業除外)乃以資產之前賬面值及公平價值減銷售成本之較低者計算。

3.10 無形資產(商譽除外)

無形資產最初以成本確認。初步確認後，擁有有限可用年期之無形資產按可用經濟壽命攤銷，當有顯示該無形資產須要減值時將進行減值評估(附註3.12)；而無限期可用之無形資產將不會攤銷，但個別地或於現金生產單位層面每年作減值評估測試(附註3.12)。無期限之無形資產須每年評估而確定其無限期的持續性。否則，按預期基礎將無期限之無形資產轉為固定年期列賬。

研究及發展支出

研究活動的費用於產生時確認為一項開支。當本集團證明在技術上可以完成無形資產、無形資產如何產生經濟利益、可動用資源以完成無形資產、能可靠衡量發展無形資產期間之開支、有意完成無形資產及有能力使用或出售該資產，開發費用方可確認為內部產生的無形資產。其他開發費用於產生的期間內確認為一項開支。遞延開發費用以成本扣除減值虧損列賬，並按相關產品之商用期限以直線法攤銷。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.10 無形資產(商譽除外)(續)

出租汽車(的士)牌照

購買出租汽車(擁有無限期可用)牌照所產生之成本以成本減任何減值虧損列賬，並不作攤銷。

購物中心租用權

購物中心租用權乃經營購物中心之權利，購入該權利產生之成本以成本減任何減值虧損列賬及按經營期三十年攤銷。

3.11 租賃合約

資產擁有權之所有回報及風險仍保留於出租人之租約時，該等租約被列為經營租約。倘本集團為出租人，有關經營租約之資產須列入非流動資產而應收租金須按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，租約之應付租金(減去鼓勵性已收或應收款)則按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

預付租賃土地款乃購入土地使用權之預付金額。付款以成本減去累計攤銷及任何減值損失列賬，攤銷金額按租期以直線法計算。倘租賃付款不能在土地及樓宇部分間可靠分配，全部租賃付款將列作物業、廠房及設備之融資租賃之土地及樓宇成本(附註3.8)。

就本集團於用作投資用途之發展中租賃土地及樓宇之權益而言，租賃土地之部份乃列為發展中物業及持有作出售之物業。於該等物業之建築期間，租賃土地之攤銷費用乃列作在建樓宇成本之部分。但當發展完成時會於收益表內扣除。

3.12 非財務資產減值

商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備及投資於附屬公司、聯營公司及共同控制公司的權益均須進行減值測試。商譽及其他無形資產為無限期使用或未可使用時(無論是否有出現顯示其減值)至少每年會進行減值測試一次。其他所有個別資產於出現顯示賬面值可能無法收回之情況時須進行減值測試。

資產的賬面值較其可收回金額超出數額部份須確認減值虧損。可收回金額為反映市況的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前之折扣率計算預計未來之現金流量的現值，而該折扣率反映當時市場對金錢的時間價值之評估及該項資產的特有風險。

在評估減值時，某類資產產生之現金流量不能獨立於其他資產所產生之現金流量，可收回金額按最細資產組合(即現金產生之單元)所產生之獨立現金流量計算。因此，部份資產個別進行減值測試；部份則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，為就內部管理用途監控商譽下相關現金流量的最低水平。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣至低於其他個別公平價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.12 非財務資產減值(續)

商譽減值虧損於其後期間並未撥回，包括中期間被確認之減值虧損。就其他資產而言，減值虧損於用作釐定之資產可收回價值(扣除任何折舊或攤銷)出現有利變動時撥回，惟資產賬面值不得超過並無減值虧損被確認而釐定之賬面值。

撥回之減值於其產生之期間計入收益表內，惟若有關資產以重估數額列賬，則根據該重估金額之相關會計政策計算撥回之減值損失。

3.13 投資及其他財務資產

在香港會計準則第39號範圍內將財務資產分為以下類別：「按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產」、「貸款及應收款項」及「可出售財務資產」。財務資產於初步確認時由管理層按購入時投資目的而分類為不同類別，財務資產之分配會於每一個報告期間結算日按分類之選擇或可用之會計處理方法而重新評定。

當本集團成為工具合同條文之訂約方，財務資產將被確認。本集團首次訂立某項合約時，會評估該合約當中是否有內含衍生工具。若分析顯示時內含衍生工具之經濟特徵及風險與合約並無密切關係，則內含衍生工具與合約分開處理。

所有一般買賣之財務資產於交易日予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

財務資產初步按公平價值確認，如屬並非按公平價值列賬並在收益表內處理之投資，則另加直接應佔交易成本。倘收取投資現金流量之權利屆滿或轉讓，而所有權絕大部分風險及回報已轉讓時，財務資產則予以解除。

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產，包括持有作買賣用途之財務資產，這類資產於財務狀況表內分類為「持有作買賣之投資」，以及本集團於初步確認時指定按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產。倘購入財務資產乃旨在短期內出售，或此資產屬於同一管理下的同一批財務工具的一部分且有短期獲利的近期證明的，則可分類為持有作買賣之財務資產。衍生工具(包括個別內含衍生工具)亦分類為持有作買賣，惟被指定為用作有效的對沖工具則除外。

於初步確認後，包括於此類別以內的財務資產按公平價值計入之損益變化乃於收益表內確認。該公平價值可參考活躍市場交易或當無活躍市場則用估值之方法計算。公平價值之溢利或虧損並不包括由該等財務資產所得之任何股息或利息收入。在這些財務資產上所獲得的利息和股息乃根據附註3.28所列示之政策，於收益表內確認。

若一份合約包含一項或以上內含衍生工具，則全份混合式合約可指定分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產，惟若內含衍生工具並無大幅更改現金流量，或有明確禁止分開內含衍生工具，則另作別論。

若財務資產符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平價值列賬並在收益表內處理：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等資產屬於一組受管理財務資產之一部分，且其表現會按公平價值基準評估；或(iii)財務資產包含須分開記賬之內含衍生工具。

3. 主要會計政策之概要(續)**3.13 投資及其他財務資產(續)****貸款及應收款項**

貸款及應收款項(包括應收關連人士)並無活躍市場報價之定額或待定付款之非衍生財務資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本減任何減值虧損列賬，計算已攤銷成本時會計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率及交易成本之組成部分之費用。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

可出售財務資產

可出售財務資產是指定為可出售，或不能分類為其他財務資產種類之非衍生財務資產。於初步確認後，可出售財務資產以公平價值計量，而其收益或虧損則於其他全面收益確認，並於權益中累計，直至投資被終止確認或直至該投資釐定為減值後，此時，過往在權益中確認之累計其收益或虧損則計入收益表中。根據附註3.28所列示之政策，在這些財務資產上所獲得的利息和股息乃於收益表內確認。

以外幣計值之可供出售貨幣資產之公平價值以有關外幣釐定，並以報告期間結算日之現貨匯價換算。因資產攤銷成本改變以致換算差額產生之公平價值變動在損益表確認，而其他變動則在其他全面收益確認。

當非上市股本證券之公平價值由於合理公平價值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平價值，而未能可靠計量時，該等證券將按成本扣除任何減值虧損列賬。

3.14 財務資產減值

於各報告期間結算日，財務資產(按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產除外)會進行審閱以確定是否有客觀證據顯示出現減值。

個別財務資產減值之客觀憑證包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具之公平價值大幅或長期下跌至低於其成本。

有關某一組合財務資產之虧損事項包括顯示該組合財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察資料。此可觀察的資料包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.14 財務資產減值

倘存在任何該等憑證，則按以下方式計量及確認減值虧損：

財務資產按攤銷成本列賬

如有客觀證據顯示有減值虧損，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率(即該等資產初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金(不包括未發生的未來信貸虧損)流量現值的差額計算。該虧損金額於其產生期間於收益表中確認。當沒有期望將來收回貸款和應收款項，以及所有抵押品都已經償還或轉讓給集團，這些貸款、應收款項以及相關的準備可以被撇除。

倘其後減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則會撥回先前確認之減值虧損，惟不得導致財務資產賬面值於減值撥回當日超過如無確認減值時之原有的攤銷成本。撥回金額於撥回期間在損益表確認。

可出售之財務資產

如有客觀證據顯示按可出售之財務資產被減值，該金額為收購成本(扣除任何主要還款及攤銷)與現時公平價值兩者間的差額，減去先前就該資產於收益表確認任何減值虧損，並由其他全面收益轉撥至收益表確認。

列作可出售的股本工具的減值虧損不可透過收益表回撥。債務票據公平價值隨後增加，而有關增加在客觀上與在收益表確認減值虧損後發生的事件有關，有關減值虧損於收益表上回撥。

財務資產按成本列賬

如有客觀證據顯示按成本列賬及沒有公平價值列賬的非上市股本證券出現減值，減值虧損金額乃按財務資產賬面值與估計未來現金流量(按類似財務資產的現行市場回報率貼現)的差額計算。此類減值虧損不能於期後回撥。

3.15 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，管理層擬定待其竣工後出售。物業存貨乃以成本及可變現淨值之較低價值入賬。可變現淨值按預計售價減去預計完成及預計銷售費用計算。物業存貨之成本包括以經營租約持有之土地(參見附註3.11)及發展費用，包括建設該物業應佔之建築成本、借貸成本及其他直接費用。

3.16 其他存貨

其他存貨乃以其成本(按加權平均法計算)及可變現淨值之較低價值入賬。成本包括，所有製造過程直接應佔之所有開支及相關生產間接成本之適當部份。可變現價值為於正常業務範圍之估計銷售價值減去任何適當銷售費用。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.17 外幣

財務報告以港幣(「港幣」)列賬，此乃本公司之功能性貨幣，而集團各實體則各自釐定其功能性貨幣，各企業於其財務報告內的項目均以自定的功能性貨幣列賬。於綜合實體之獨立財務報告內，外幣交易均按交易日期之匯率換算為個別實體之功能貨幣。結算該等交易及以外幣列值之貨幣資產及負債按年終匯率換算而產生之匯兌損益，於收益表內確認。按實際成本準則列賬並以外幣列值之非貨幣項目不需折算。按公平價值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃以釐定公平價值當日匯率重新換算。

若干本集團實體之功能性貨幣並非港幣，在綜合財務報告，該等實體於報告期間結算日的資產及負債按報告期間結算日的匯率折算為港幣。收入及支出項目按當年平均匯率折算為港幣。所引致之匯率差額乃於其他全面收益確認，並於本集團匯兌儲備之權益中獨立累計。當出售此海外企業時，此類匯兌差額確認為收入或費用。

收購海外業務產生之商譽及公平價值調整，視為該海外業務的資產或負債，並按結算日之匯率折算。

3.18 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行結存及庫存現金、存於銀行的活期存款、流動性極高的短期投資(這些投資可隨時轉換為已知數額的現金，變現時只存在輕微風險，並在投資日起計三個月或之內到期)。就綜合現金流量表之呈列而言，現金及現金等值包括須於要求時償還並構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

3.19 所得稅

所得稅指本期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動乃於收益表確認，除非與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目相關，則有關稅項款額則分別於其他全面收益或直接於權益確認。

本期所得稅資產及／或負債包括於報告期間結算日尚未繳付並與本期或先前申報期有關應付予稅收機關或稅收機關申索之稅務責任。該等稅務責任乃根據其相關財政年度適用稅率及稅法，按應課稅溢利計算。

遞延稅項乃於財務報告中資產及負債的賬面值與相應稅基之間的暫時差額，於報告期間結算日使用負債法計算。遞延稅項資產通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可供結轉至下期之稅項虧損，以及其他未動用稅項抵免予以確認，以應課稅溢利(包括已存在暫時差額)可供以對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘該暫時差額源自商譽，或源自不影響稅務及會計盈虧的交易中其他資產及負債的首次確認(除業務合併外)，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會為源自於附屬公司、聯營公司及共同控制公司權益的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制該暫時差額的撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

3. 主要會計政策之概要 (續)

3.19 所得稅 (續)

遞延稅項乃按於清償負債或變現資產期間預計適用於報告期間結算日為已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算 (毋須貼現)。

倘若存在可強制執行之法律權利，將有關同一課稅實體及同一稅務機構之流動稅項資產與流動稅項負債及遞延稅項抵銷，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相對銷。

3.20 借貸成本

直接用於購買、建造或生產一項須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產之借貸成本將資本化為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產絕大部份已可供其作擬定用途或銷售時予以終止。特定借款於支付合資格資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收益從可撥充資本的借貸成本中扣除。其他借貸成本均於其產生期間在收益表中確認為支出。

借款費用包括利息及借款有關的其他成本，包括借款折價及溢價的攤銷以及安排借款產生的輔助費用的攤銷。

3.21 財務負債

本集團之財務負債包含借款以及應付貿易及其他應付款 (包括應付關連人士款項)。當本集團成為文件合同條文之訂約方時，財務負債將被確認。所有利息相關費用乃根據本集團有關借貸成本之會計政策 (附註3.20) 確認。當負債項下之責任被解除或取消或到期屆滿，財務負債將被取消確認。

如現有財務負債由同一放債人以條款極為不同之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

按攤銷成本列賬之財務負債

借款、應付貿易及其他應付款項包括應付關連人士款項是按攤銷成本列賬之財務負債，其初步乃按其公平價值 (扣除借款之交易成本) 確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。當負債經攤銷過程而被取消確認時，其收益或虧損於收益表內被確認。

3.22 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具條款如期付款時，發行人 (或擔保人) 需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

倘本集團發出財務擔保予第三者時，該擔保的公平價值最初確認為應付貿易及其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據本集團適用於該類資產的政策予以確認。倘無任何代價尚未收取或應予收取，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於收益表內確認。最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於收益表內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，按照附註3.25，倘擔保持有人可能要求本集團履行擔保合約，及向本集團的申索款額預期超過現時賬面值 (即最初確認的金額減累計攤銷 (如適用))，撥備則予以確認。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.23 僱員福利

薪金、津貼、有薪年假及其他福利之成本均在僱員提供相關服務的年度內累計。強積金計劃和其他退休福利計劃(如附註43所示)之付款於僱員提供服務使其可享有供款時計入為開支。

3.24 股份支付之交易

以股權結算之股份支付

本集團設有以股權結算之股份補償計劃，為其僱員提供薪酬。僱員提供以換取獲授財務工具(如購股權)之所有服務乃按照其公平價值計量。以股權結算之股份補償的成本乃參照於授出日之公平價值，而不包括任何非市場歸屬情況之影響(例如：盈利及銷售增長目標)。

當股本工具發行而本集團已收到作為代價的貨品或服務中，有部份或全部不能特別介定時，該等貨品或服務之計量為授予日的股份支付之公平價值及可介定之貨品或服務之公平價值的差額。

當股本工具的公平價值無法可靠地計量時，本集團按股本工具於最初獲授人提供服務日及隨後每個報告期間結算日的內在價值來計量，當股本工具被行使、沒收或失效時，其內在價值之任何變化於收益表中確認。

股權結算之股份補償，除合資格確認為資產外，最終均於收益表確認為開支，並在股本相應增加。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照歸屬股本工具數目之最佳可得估計分配。於假設預期可予行使之股本工具數目時會計入非市場歸屬情況。若有可望行使的股本工具數量與之前估算不同的情況出現，估算將於其後調整。

沒有實際授出的獎勵，其開支不予以確認，惟獎勵的實際授出須受市場條件限制，在所有其他條件均已達成之前提下，不論是否達成該市場條件，該獎勵均當作實際授出處理。

關於購股權，本集團授予其僱員購股權之公平價值被確認於收益表內及相應增加了購股權儲備。按購股權行使時，購股權儲備之金額將轉為股本溢價入賬。如果購股權失效時，購股權儲備之金額直接解除至保留盈餘內。

以現金結算之股份支付

以現金結算之股份支付交易按最初授出日的公平價值來釐定成本，該公平價值自始攤銷直至實際授出與相關的負債被確認止。該負債於每個報告期間結算日計量，一直到(包括)結算日，其間公平價值的變化於收益表中確認。

3.25 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致本集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。若貼現之影響重大，則有關撥備須按預期可解決有關責任的開支現值入賬。因時間流逝而增加之貼現現值數額乃計入收益表之融資成本。所有撥備須於每一報告期間結算日審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

3. 主要會計政策之概要 (續)

3.25 撥備及或然負債 (續)

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任(其存在與否只能藉一項或多項未來事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

3.26 權益工具

由本公司發行之權益工具，當收入扣除直接發行費用後作記錄。

3.27 股息

董事擬派之末期股息於權益由保留盈餘獨立分配列賬，直至此等股息獲股東於股東大會批准。當此等股息獲股東批准及宣派後始確認為負債。中期股息乃同時予以擬派及宣派，因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

3.28 收入及其他所得之確認

當有經濟利益可能流入本集團及當收入能可靠地按下列基準計量時，收入及其他所得可予以確認：

- (i) 當貨物已被交付及其所有權已被轉讓時，確認為貨品銷售收入。
- (ii) 出售物業收益在符合以下之全部條件時予以確認：
 - 於物業擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；
 - 已不能繼續就其擁有權作出相關之行政參與，及對售出之物業亦無有效之控制權；
 - 與交易有關的經濟利益有可能流入本集團；及
 - 與交易有關已產生或將來會產生的成本能夠可靠計量。

於收入確認日期前所收取的出售物業按金乃列入財務狀況表中流動負債之已收銷售按金。

- (iii) 利息收入乃參照未償還本金額及適用的實際利率按時間基準累計。
- (iv) 投資的股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。
- (v) 租金收入於各項租約期內按直線基準確認。
- (vi) 的士牌照費收入於的士牌照持有人收取費用的權利獲確立時根據實質牌照協議確認。
- (vii) 物業管理及服務費收入於提供服務期間按適當基準確認。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.29 有關連人士

就本財務報告而言，下列任何一方被視為本集團之關連人士：

- (i) 有關人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團或對本集團之財政及營運政策發揮重大影響力或與他人共同擁有本集團之控制權；
- (ii) 本集團與有關方均受共同控制；
- (iii) 有關方屬本集團的聯營公司，或本集團屬合營方之合營公司；
- (iv) 有關人士為本集團或本集團母公司之主要管理人員或所述任何人士之近親或受該等人士所控制或與他人共同控制或有重大影響力的實體；
- (v) 有關人士為(i)所述任何人士之近親或一實體所控制或與他人共同控制或有重大影響力；或
- (vi) 有關方為本集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員為受益人士之離職後福利計劃。

近親指預期可影響一名人士與實體進行買賣或於買賣時受其影響之人士。

3.30 分部報告

於財務報告內所列之經營分部及各分部項目之金額，乃按照定期提供予本集團主要營運決策者(即最高執行管理層)以對本集團不同業務及地區作出資源分配及表現評估之財務資料而識別。

就財務報告而言，個別重要經營分部不會合併計算，除非該等分部有類似之經濟特徵，而產品及服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務之性質以及監管環境之本質均屬類似，則作別論。個別不重要經營分部若符合以上大部分條件，則可合併計算。

4. 重要會計估算及判斷

編製本財務報告所使用的估算及判斷不斷被進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。

4.1 重要會計估算及假設

本集團就未來事件作出估計及假設。所得出之會計估計甚少相等於相關實際業績。對下一財政年度內之資產及負債之賬面值產生重大影響之估計及假設，已詳述如下：

投資物業公平價值估算

於各報告期間結算日，投資物業需要由獨立的專業評算師進行重估(如附註15所示)。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，惟與實際結果可能有不準確及有重大差異。在作此判斷時，本集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按每一個報告期間結算日之現有市場情況作出假設。

4. 重要會計估算及判斷(續)

4.1 重要會計估算及假設(續)

資產減值

本集團至少每年對商譽及無限期的無形資產進行審閱及評估，以確定有否任何減值。其他資產則在情況或環境變化顯示其賬面值超出其可收回數額時作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回數額根據使用價值計算方法釐定，需要使用估算包括將資產或現金產生單位未來可望產生的現金流折現計算該等現金流現有價值。關於評估商譽及無形資產減值之估算分別詳列於附註18及19內。

本期稅項及遞延稅項之估算

本集團須繳付多個司法權區之稅項。釐定稅項撥備及有關稅項支付之時間時須作出重要判斷。尤其是在中國土地增值稅，因中國不同城市在執行稅種時存在不同差異，最終稅項與最初入賬之金額有差異，該等差異將影響作出該等判斷期間之所得稅及遞延稅項撥備。

對貸款及應收款之撥備

本集團就呆壞賬撥備之政策是根據可收賬款評估、貸款及應收賬款之賬齡分析及管理層之判斷提撥。在評估該等應收款項之最終變現值時需要作大量判斷，包括各客戶之目前信譽及過往催收紀錄。倘本集團客戶或債務人之財務狀況惡化，會導致其還款能力減弱，繼而需要額外撥備。

存貨撥備

釐定過時及滯銷存貨須作出之撥備金額時，本集團檢討存貨之賬齡分析，及比較存貨之賬面值及其相關之可變現價值。釐定此撥備需要作出大量判斷。倘影響存貨之可變現價值之狀況惡化，可能需要額外撥備。

物業存貨的可變現淨值估算

管理層會於各報告期間結算日評審物業存貨的可收回金額。可收回金額為物業之估計銷售價值減去預計完成之成本及預計出售之成本。管理層會用估算來釐定可收回金額。

確認收益

本集團確認由持有作出售物業之收益於附註3.28(ii)內披露。評估一間企業何時轉讓其所擁有權之主要風險及收益予買家時，需對該交易情況進行計算。

4.2 採用公司會計政策時的關鍵判斷

投資物業與業主自用物業的分別

本集團某些物業其中的一部份乃持有作賺取租金或作為資本增值用途，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租約獨立出租)，則本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，則該物業只會在其非重大部份持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的情況下記賬為投資物業。在釐定配套服務是否如此重大以致某項物業不合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 收益

本集團之主要業務於附註1披露。本集團營業額指該等業務之收益。本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
銷售物業	1,480,016	1,200,246
銷售貨品	981,479	1,100,008
物業管理費收入	65,929	56,948
物業租金收入	124,223	106,726
的士牌照費收入	56,277	38,704
	<u>2,707,924</u>	<u>2,502,632</u>
總收益		

截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，本集團來自單一客戶之收益為港幣582,984,000元（二零零八年：港幣605,719,000元）或22%（二零零八年：24%），有關收益已於「家庭電器」分部列賬。此單一客戶之收益來自與該名客戶之銷售交易及銷售安排。

6. 分部資料

經營分部之呈報方式與就分配資源以及評估該等分部表現而向本集團最高級行政管理層內部呈報之資料一致。本集團已識別下列可呈報分部為其經營分部：

- 家庭電器 — 此分部製造電器，包括電風扇、吸塵機、照明產品、定影器和鐳射掃瞄器。本集團的生產設施主要位於中國，而產品則主要銷售予中國及海外（例如北美及歐洲國家）之客戶。
- 物業租賃 — 此分部包括位於香港、中國及美國之工業物業及商業單位，以賺取租金收入及從物業長遠升值中獲利。部份業務透過若干聯營公司及共同控制公司進行。
- 物業投資及發展 — 此分部為外界客戶於中國興建商業及住宅物業。
- 證券買賣 — 此分部主要進行證券買賣，以從證券升值中獲利。
- 出租汽車 — 此分部在中國進行的士出租業務，並賺取牌費收入。
- 所有其他分部 — 未予呈報之經營分部包括電纜製造及買賣以及買賣電腦硬件及軟件（從銷售貨品中賺取收益），以及直接投資（從持有從事高科技業務之公司之投資而賺取收益）。

收益及開支乃參考可呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。分部溢利／虧損包括本集團分佔本集團聯營公司及共同控制公司業務產生之溢利／虧損。可呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及開支。公司收入及開支指未分配至經營分部之公司總部收入及開支。由於各經營分部之資源需求不同，因此各經營分部乃獨立管理。

分部資產包括所有資產，惟公司資產（包括可出售財務資產、銀行結餘以及現金及並非經營分部之業務活動直接產生之其他資產）除外，乃因該等資產以組別形式管理。

分部負債包括應付貿易及其他應付款項、應計負債、應付關連人士款項及經營分部之業務活動直接產生之其他負債，惟不包括公司負債及按組別基準管理之銀行借貸等負債。

6. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債

有關本集團可呈報分部之資料(包括收益、除所得稅前溢利/虧損、總資產、總負債及其他分部資料對賬)如下:

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業 投資及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度 可呈報分部收益*	950,281	124,223	1,545,945	-	56,277	31,198	2,707,924
可呈報分部溢利/(虧損)	(17,492)	444,709	(364,260)	26,007	34,324	(7,436)	115,852
公司收入							53,628
公司開支							(101,237)
抵銷^							(29,172)
除所得稅前溢利							39,071
							總額 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日 可呈報分部資產	482,590	1,973,615	7,613,574	57,899	247,815	156,623	10,532,116
公司資產							461,396
總資產							10,993,512
於二零零九年十二月三十一日 可呈報分部負債	190,701	45,134	3,738,360	30	33,898	13,026	4,021,149
公司負債							3,641,168
總負債							7,662,317

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業 投資及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	抵銷^ 港幣千元	合併 港幣千元
其他資料:									
截至二零零九年十二月三十一日止年度									
利息收入	3,276	4,765	4,989	795	882	533	53,278	(50,758)	17,760
折舊及攤銷	(8,842)	(4,626)	(5,854)	-	(9,089)	(1,473)	(3,858)	-	(33,742)
於收益表確認之(減值虧損)/									
回撥減值虧損	(4,337)	(2,407)	(259,703)	-	-	4,341	(247)	-	(262,353)
物業存貨之撇除	-	-	(294,262)	-	-	-	-	-	(294,262)
回撥其他存貨之撥備/(撥備)	(982)	-	-	-	-	2,469	-	-	1,487
物業存貨重新分類為投資物業									
之公平價值溢利	-	426,803	-	-	-	-	-	-	426,803
投資物業之公平價值虧損	-	(131,681)	-	-	-	-	-	-	(131,681)
回撥長期未清應付款項	-	-	-	-	5,802	-	-	-	5,802
應佔聯營公司業績	-	44,446	-	-	-	(8,289)	-	-	36,157
應佔共同控制公司業績	-	1,117	(351)	-	-	1,955	-	-	2,721
增加特定非流動資產	410	-	2,197	-	30,604	16	132	-	33,359
物業、廠房及設備之撇除	(28)	-	(924)	-	-	-	(210)	-	(1,162)
以股權結算股份支付	-	-	(144,911)	-	-	-	-	-	(144,911)
於二零零九年十二月三十一日									
於聯營公司之權益	-	396,846	-	-	-	62,949	-	-	459,795
於共同控制公司之權益	-	56,698	162,950	-	-	3,571	-	-	223,219

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業 投資及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	抵銷 [^] 港幣千元	合併 港幣千元	
截至二零零八年十二月三十一日止年度									
可呈報分部收益*	1,057,136	106,726	1,257,194	-	38,704	42,872		2,502,632	
可呈報分部溢利/(虧損)	56,202	98,218	493,104	(64,062)	25,137	(4,783)		603,816	
公司收入								75,886	
公司開支								(90,729)	
抵銷 [^]								(58,049)	
除所得稅前溢利								530,924	
								總額 港幣千元	
於二零零八年十二月三十一日									
可呈報分部資產	537,373	1,386,390	7,690,044	28,724	243,230	121,883		10,007,644	
公司資產								436,029	
總資產								10,443,673	
於二零零八年十二月三十一日									
可呈報分部負債	248,738	41,580	2,874,821	105	44,425	7,777		3,217,446	
公司負債								3,595,660	
總負債								6,813,106	
	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業 投資及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	抵銷 [^] 港幣千元	合併 港幣千元
其他資料：									
截至二零零八年十二月三十一日止年度									
利息收入	2,533	254	7,729	550	319	1,485	55,769	(54,461)	14,178
折舊及攤銷	(8,527)	(5,422)	(3,948)	-	(3,647)	(1,073)	(4,283)	-	(26,900)
於收益表確認之(減值虧損)/ 回撥減值虧損	(2,262)	(3,491)	(86,107)	-	-	(12,257)	358	-	(103,759)
回撥其他存貨之撥備/(撥備)	2,257	-	-	-	-	1,089	(411)	-	2,935
投資物業之公平價值虧損	-	(64,337)	-	-	-	-	-	-	(64,337)
回撥長期未清應付款項	1,003	-	-	-	1,675	-	1,013	-	3,691
應佔聯營公司業績	-	46,435	-	-	-	(81)	-	-	46,354
應佔共同控制公司業績	-	41,581	(36,671)	-	-	2,456	-	-	7,366
增加特定非流動資產	15,079	413	2,797	-	16,822	170	1,106	-	36,387
物業、廠房及設備之撇除	(63)	-	(282)	-	-	-	(19)	-	(364)
回撥未使用之撥備	-	-	67,309	-	-	-	-	-	67,309
以股權結算股份支付	-	-	(52,527)	-	-	-	-	-	(52,527)
於二零零八年十二月三十一日									
於聯營公司之權益	-	355,335	-	-	-	63,525	-	-	418,860
於共同控制公司之權益	-	55,494	163,043	-	-	4,263	-	-	222,800

* 指外界客戶之銷售及截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度內，並無不同業務分部間之分部間銷售。

[^] 集團內公司間之利息抵銷。

6. 分部資料(續)

區域市場分析

本集團之營運分佈於香港、中國其他地區、除中國以外之亞洲地區、北美(包括加拿大及美國)及歐洲(主要為英國)。

以下列表提供本集團按貨品所交付或提供服務之地點以及賺取租金收入及牌照收入之資產所在地而釐訂之區域分析之收益如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
香港(註冊地區)	17,281	18,624
中國其他地區	2,196,817	2,018,853
亞洲, 不包括中國	45,074	46,266
北美	248,303	265,291
歐洲	84,730	56,427
其他地區	115,719	97,171
	2,707,924	2,502,632

本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、預付租賃土地款、無形資產(包括商譽)以及於聯營公司及共同控制公司(即「特定非流動資產」)按資產所在之實物地點或倘為商譽及於聯營公司及共同控制公司之權益, 營運地點而釐定之區域分析如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
香港	149,775	151,630
中國其他地區	2,132,414	1,515,621
北美	199,844	277,985
	2,482,033	1,945,236

7. 其他收入

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
利息收入：		
銀行存款	11,634	9,564
所投資公司貸款	2,354	1,991
其他, 包括應收貸款	3,772	2,623
非按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產之		
利息總收入	17,760	14,178
來自已上市股本證券之股息	263	971
其他租金收入	1,882	2,216
手續費收入	18,241	16,220
回撥長期未清應付款項	5,802	3,691
雜項收入	16,244	6,955
	60,192	44,231

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 所得稅前之溢利

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
所得稅前溢利已扣除／(增加)：		
攤銷：		
預付租賃土地款	588	607
其他無形資產 [#]	4,400	4,449
物業、廠房及設備折舊	28,754	21,844
攤銷及折舊總額	<u>33,742</u>	<u>26,900</u>
核數師酬金：		
本年度	4,440	4,090
去年超額撥備	(600)	-
銷售及提供服務成本包括：		
確認為開支之存貨金額	1,691,278	1,485,487
物業存貨之撇除(附註(甲))	294,262	-
回撥其他存貨撥備	(1,487)	(2,935)
捐款	12,962	17,634
出售物業、廠房及設備之溢利	(1,148)	(469)
非財務資產之減值損失：		
物業、廠房及設備	151	3,224
預付租賃土地款	376	199
其他資產(附註(乙))	244,322	5,116
商譽	-	2,283
一間共同控制公司權益	-	28,361
財務資產之減值損失：		
貸款及應收款項*	17,504	63,271
可出售之財務資產	-	1,305
淨匯兌虧損／(收益)**	1,417	(2,105)
土地及樓宇之經營租賃支出	3,269	3,456
投資物業支出	13,449	13,931
淨租金收入	(110,774)	(92,795)
研究及發展成本* [^]	778	824
職工成本(附註(丙))	378,881	222,949
物業、廠房及設備撇除	1,162	364
營業稅及其他稅款	<u>111,042</u>	<u>111,808</u>

包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

* 包括於綜合收益表的「其他經營開支」內

** 包括於綜合收益表的「其他溢利／(虧損)-其他」內

[^] 不包括物業、廠房及設備折舊及職工成本

附註：

(甲) 有關結餘分別為青島物業發展項目(「青島項目」)及廣州物業發展項目之賬面值撇除約港幣164,000,000元及港幣130,000,000元。就青島項目而言，於二零零九年六月二十四日，本集團訂立合作終止協議及償還協議，內容有關透過出售其於青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)之70%股權出售予青島頤景之少數股東將其於項目之權益。由於青島頤景之少數股東於截至本報告日期未能履行其於協議所指定之若干條件，因此出售尚未完成。由於現時業務環境及地方政府政策變動對該等項目之商業可行性造成不利影響，該等項目之賬面值撇除合共約港幣294,000,000元。

(乙) 截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，由於發展計劃變動，若干物業發展項目之建築工程前預付款及訂金港幣244,322,000元已撇除。

(丙) 職工成本(包括董事酬金)

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
薪酬、津貼及其他福利	165,357	166,868
退休金計劃之供款(附註43)	4,829	3,418
以股權結算股份支付(附註40(丙))	144,911	52,527
離職補償	63,784	136
	<u>378,881</u>	<u>222,949</u>

9. 財務費用

利息支出：

銀行借款及透支
 一五年內悉數償還
 一超過五年悉數償還
 五年內悉數償還之其他借款

非按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債之利息總開支
 銀行費用

總借款成本
 減：發展中物業之資本化款項

2009 港幣千元	2008 港幣千元
99,726	142,813
12,914	8,999
519	1,436
113,159	153,248
150	1,167
113,309	154,415
(77,513)	(81,306)
35,796	73,109

10. 所得稅開支

所得稅開支包括：

本年度稅項
 香港利得稅
 中國其他地區
 一企業所得稅
 一土地增值稅
 其他地區

以前年度之不足額／(超額)撥備

香港利得稅
 中國其他地區
 一企業所得稅
 一土地增值稅
 其他地區

遞延稅項(附註39)

一所得稅
 一土地增值稅

2009 港幣千元	2008 港幣千元
2,629	1,123
171,529	276,580
206,879	272,226
1,291	1,022
382,328	550,951
(367)	(117)
8,295	18,671
3,485	(4,291)
-	28
11,413	14,291
839	(104,717)
26,641	(4,007)
27,480	(108,724)
421,221	456,518

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利以16.5%(二零零八年：16.5%)計算。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按10%至25%(二零零八年：10%至25%)計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支按適用稅率可調節至以下除所得稅前溢利：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
所得稅前溢利	39,071	530,924
根據不同國家相關稅率計算溢利之稅項	4,476	138,503
不可扣稅之費用	228,083	185,079
應課稅利潤不需計算之收入	(29,755)	(136,917)
應佔聯營公司及共同控制公司稅項	(6,480)	(1,785)
稅務優惠	(3,446)	(5,087)
稅率之變動對遞延稅項資產／負債的影響	-	(1,117)
使用早前未確認之稅項虧損	(7,674)	(8,952)
就計算所得稅扣減的土地增值稅	(20,976)	(23,373)
未確認稅項虧損	14,012	24,031
於往年不足額撥備	7,928	18,582
其他	(1,952)	3,626
	184,216	192,590
土地增值稅	237,005	263,928
所得稅開支	421,221	456,518

稅項負債

於二零零九年十二月三十一日之稅項負債包括香港利得稅項負債約港幣27,883,000元(二零零八年：港幣23,000,000元)，企業所得稅項負債約港幣243,953,000元(二零零八年：港幣277,100,000元)及土地增值稅項負債約港幣473,273,000元(二零零八年：港幣307,200,000元)。於二零零九年十二月三十一日之企業所得稅項負債包括於本年度因出售一間附屬公司所產生的收入稅項負債約港幣3,687,000元(附註41)。

11. 可分配給本公司擁有人之(虧損)／溢利

本年度分配給本公司擁有人之綜合虧損港幣279,713,000元(二零零八年：溢利港幣23,563,000元)中，收益港幣204,433,000元(二零零八年：虧損港幣47,783,000元)已於本公司財務報告內處理。

12. 股息

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
於本年度已宣佈及派發之中期股息每股普通股港幣2仙 (二零零八年：港幣3仙)	10,470	15,765
於報告期間結算日後建議派發之末期股息每股普通股為零 (二零零八年：港幣3仙)	-	15,705
	10,470	31,470

董事不建議派付本財政年度之末期股息。

就上一個財政年度而言，董事已建議派發末期股息每股普通股港幣3仙，本公司股東已於股東週年大會上批准。

截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，已確認可分配之股息金額為港幣26,175,000元(二零零八年：港幣78,823,000元)或每股普通股港幣5仙(二零零八年：港幣15仙)。

13. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔虧損港幣279,713,000元(二零零八年：盈利港幣23,563,000元)及於本年度內已發行普通股股份之加權平均數523,775,000(二零零八年：525,485,000)計算。

由於行使本集團尚未行使購股權具反攤薄影響，因此並無呈列本年度之每股攤薄虧損。於上一個財政年度內，每股攤薄盈利按以下資料計算：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	不適用	23,563
根據一間附屬公司攤薄每股盈利後而佔其溢利之調整 [#]	不適用	(3,549)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	不適用	20,014

[#] 每股攤薄盈利之計算並不對潛在普通股，當其每股盈利有反攤薄效應時，作出兌換或行使之假設。

用作計算每股攤薄盈利之分母與用作計算每股基本盈利相同。

14. 董事薪酬及高級管理人員薪酬

董事薪酬

2009	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	以股權支付 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事					
翁國基先生(附註(甲))	120	5,614	241	24,986	30,961
翁何韻清女士(附註(乙))	120	1,342	-	-	1,462
梁振華先生(附註(乙))	120	1,212	61	-	1,393
丘鉅淙先生(附註(乙))	120	2,654	-	999	3,773
非執行董事					
翁國材先生(附註(丙))	120	-	-	-	120
獨立非執行董事					
李東海博士(附註(丁))	10	8	-	-	18
王從安先生	120	130	-	-	250
林晉光先生	120	120	-	-	240
梁文釗先生(附註(丁))	111	66	-	-	177
	<u>961</u>	<u>11,146</u>	<u>302</u>	<u>25,985</u>	<u>38,394</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 董事薪酬及高級管理人員薪酬(續)

董事薪酬(續)

2008	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	以股權支付 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事					
翁國基先生	120	4,694	191	9,056	14,061
翁何韻清女士	120	1,525	—	—	1,645
梁振華先生	120	1,213	60	—	1,393
丘鉅淙先生	120	2,699	—	362	3,181
非執行董事					
翁國材先生	120	—	—	—	120
獨立非執行董事					
李東海博士	120	96	—	—	216
倪少傑先生(附註(戊))	120	72	—	—	192
王從安先生	120	108	—	—	228
林晉光先生	120	120	—	—	240
	<u>1,080</u>	<u>10,527</u>	<u>251</u>	<u>9,418</u>	<u>21,276</u>

附註：

- (甲) 翁國基先生於二零一零年二月二十七日由執行董事調任為非執行董事。
- (乙) 翁何韻清女士、梁振華先生及丘鉅淙先生已於二零一零年三月二十九日辭任。
- (丙) 翁國材先生已於二零一零年三月三十日被罷免。
- (丁) 李東海博士已於二零零九年一月三十日辭任，梁文釗先生已於同日獲委任為獨立非執行董事。
- (戊) 倪少傑先生已於二零零八年十二月十九日辭任。

本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

五位最高薪酬人事

本集團之五名最高薪酬人士中，兩名(二零零八年：三名)為董事，其薪酬之詳情已包括在上文所披露。餘下三名(二零零八年：兩名)最高薪酬人士於截至二零零九年十二月三十一日止年度之酬金如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,983	4,230
退休基金供款	74	12
以股權支付	34,553	11,411
	<u>38,610</u>	<u>15,653</u>

彼等之酬金範圍如下：

	2009 僱員人數	2008 僱員人數
港幣4,000,001元—港幣4,500,000元	—	1
港幣4,500,001元—港幣5,000,000元	1	—
港幣9,000,001元—港幣9,500,000元	1	—
港幣11,500,001元—港幣12,000,000元	—	1
港幣24,500,001元—港幣25,000,000元	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

本集團並無向任何董事或該五位最高薪酬之人士支付任何吸引其加入或新加入本集團，或作為其解僱補償。

15. 投資物業

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
於1月1日之賬面值	747,220	791,956	23,000	22,000
匯兌調整	825	19,188	-	-
添置	-	413	-	-
出售	(28,722)	-	(23,000)	-
由物業存貨轉入(附註(乙))	657,227	-	-	-
公平價值之(減少)/增加	(131,681)	(64,337)	-	1,000
於12月31日之賬面值	1,244,869	747,220	-	23,000

本集團及本公司應佔投資物業權益之賬面值分析如下：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
在香港，以長期租約持有	138,200	136,000	-	23,000
在中國其他地區，以中期租約持有	913,229	339,780	-	-
在美國，永久業權	193,440	271,440	-	-
於12月31日之賬面值	1,244,869	747,220	-	23,000

附註：

- (甲) 位於香港及中國其他地區之投資物業在二零零九年十二月三十一日由萊坊測計師行有限公司及世邦魏理仕有限公司按公開市場基準予以重估。該估值乃經參考可供比較之市場交易及按收入淨值資本化基準(如合適)得出。位於美國之投資物業在二零零九年十二月三十一日由獨立專業估值公司Cushman & Wakefield of California, Inc. 經參考可供比較之市場情況後，按收益法予以重估。萊坊測計師行有限公司、世邦魏理仕有限公司及Cushman & Wakefield of California, Inc 均為獨立的專業估值行，持有適當資格並有對鄰近地區同類型物業價格的近期估算經驗。
- (乙) 於本年度，本集團將賬面值港幣230,424,000元之若干物業存貨重新分類為投資物業，並於重析分類日期確認公平價值溢利港幣426,803,000元。

投資物業按經營租約下租予第三方以賺取租金收入，進一步詳情載於附註45。

本集團為獲取一份三年期銀行貸款，給予一間銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售及處置若干投資物業先取得銀行之書面同意，於二零零九年十二月三十一日該些投資物業之賬面值為港幣138,200,000元(二零零八年：港幣136,000,000元)。

本集團若干投資物業被抵押，進一步詳情載於附註44。

投資物業之進一步資料載於第93頁。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備
本集團

	土地及樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本						
於2008年1月1日	150,024	45,208	63,309	63,918	35,422	357,881
匯兌調整	7,715	2,556	2,931	2,182	1,795	17,179
添置	10,091	1,996	–	5,052	18,835	35,974
出售	(1,606)	–	–	(32)	(631)	(2,269)
撇除	–	(166)	(1,192)	(1,875)	(475)	(3,708)
由物業存貨轉入	10,394	–	–	–	–	10,394
	<u>176,618</u>	<u>49,594</u>	<u>65,048</u>	<u>69,245</u>	<u>54,946</u>	<u>415,451</u>
於2008年12月31日及2009年1月1日	176,618	49,594	65,048	69,245	54,946	415,451
匯兌調整	260	72	80	60	83	555
添置	–	95	25	1,619	31,620	33,359
出售	(460)	–	–	(1,225)	(2,785)	(4,470)
出售一間附屬公司	–	–	–	(157)	–	(157)
撇除	–	(84)	(471)	(11,076)	(1,172)	(12,803)
	<u>176,418</u>	<u>49,677</u>	<u>64,682</u>	<u>58,466</u>	<u>82,692</u>	<u>431,935</u>
於2009年12月31日	176,418	49,677	64,682	58,466	82,692	431,935
折舊及減值						
於2008年1月1日	32,016	30,566	62,959	42,285	9,119	176,945
匯兌調整	1,556	1,728	2,925	1,410	498	8,117
減值	3,224	–	–	–	–	3,224
折舊撥備	4,340	3,352	138	6,677	7,337	21,844
出售	(359)	–	–	(26)	(542)	(927)
撇除	–	(118)	(1,192)	(1,592)	(442)	(3,344)
	<u>40,777</u>	<u>35,528</u>	<u>64,830</u>	<u>48,754</u>	<u>15,970</u>	<u>205,859</u>
於2008年12月31日及2009年1月1日	40,777	35,528	64,830	48,754	15,970	205,859
匯兌調整	84	53	80	44	35	296
減值	151	–	–	–	–	151
折舊撥備	4,639	2,487	126	7,656	13,846	28,754
出售	(276)	–	–	(1,143)	(2,299)	(3,718)
出售一間附屬公司	–	–	–	(50)	–	(50)
撇除	–	(79)	(471)	(10,815)	(276)	(11,641)
	<u>45,375</u>	<u>37,989</u>	<u>64,565</u>	<u>44,446</u>	<u>27,276</u>	<u>219,651</u>
於2009年12月31日	45,375	37,989	64,565	44,446	27,276	219,651
賬面淨值						
於2009年12月31日	<u>131,043</u>	<u>11,688</u>	<u>117</u>	<u>14,020</u>	<u>55,416</u>	<u>212,284</u>
於2008年12月31日	<u>135,841</u>	<u>14,066</u>	<u>218</u>	<u>20,491</u>	<u>38,976</u>	<u>209,592</u>

16. 物業、廠房及設備(續)
本公司

	土地及樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本						
於2008年1月1日	3,085	366	479	19,846	8,245	32,021
添置	-	-	-	307	799	1,106
出售	(1,606)	-	-	(23)	-	(1,629)
於2008年12月31日及2009年1月1日	1,479	366	479	20,130	9,044	31,498
添置	-	-	-	89	-	89
撇除	-	(55)	(471)	(10,645)	-	(11,171)
出售	(1,479)	(311)	(8)	(9,574)	(9,044)	(20,416)
於2009年12月31日	-	-	-	-	-	-
折舊						
於2008年1月1日	695	358	479	14,668	3,944	20,144
折舊撥備	48	5	-	1,322	1,842	3,217
出售	(359)	-	-	(3)	-	(362)
於2008年12月31日及2009年1月1日	384	363	479	15,987	5,786	22,999
折舊撥備	25	3	-	917	1,275	2,220
撇除	-	(55)	(471)	(10,434)	-	(10,960)
出售	(409)	(311)	(8)	(6,470)	(7,061)	(14,259)
於2009年12月31日	-	-	-	-	-	-
賬面淨值						
於2009年12月31日	-	-	-	-	-	-
於2008年12月31日	1,095	3	-	4,143	3,258	8,499

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

本集團及本公司持有之土地及樓宇及預付租賃土地款之賬面金額分析如下：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
在香港，以長期租約持有	3,673	3,873	-	1,095
在中國其他地區，				
- 以中期租約持有	137,400	142,760	-	-
- 以長期租約持有	4,528	4,606	-	-
在美國，永久業權	6,274	6,365	-	-
	151,875	157,604	-	1,095
包括於物業、廠房及設備內 之土地及樓宇	131,043	135,841	-	1,095
預付租賃土地款(附註17)	20,832	21,763	-	-
	151,875	157,604	-	1,095

截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，本集團為獲取一份三年期銀行貸款，給予一間銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售及處置若干物業、廠房及設備先取得銀行之書面同意，於二零零九年十二月三十一日，該等物業、廠房及設備之賬面值為港幣75,265,000元(二零零八年：港幣77,835,000元)。

17. 預付租賃土地款

	本集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
於年初之賬面值	21,763	21,081
匯兌調整	33	1,295
攤銷	(588)	(607)
減值損失	(376)	(199)
由物業存貨轉入	-	193
於年終之賬面值	20,832	21,763
分析如下：		
非流動部份，包括於非流動資產	20,305	21,239
流動部份，包括於流動資產	527	524
	20,832	21,763

18. 商譽

	本集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
於年初之賬面值	84,934	106,173
匯兌調整	57	2,275
於出售間接持有之附屬公司及共同控制公司時撇除	-	(21,231)
減值損失	-	(2,283)
於年終之賬面值(附註)	84,991	84,934

18. 商譽(續)

附註：

於各報告期間結算日之商譽金額分配予物業投資及發展分部的現金產生單位，並由管理層透過使用價值計算而估計現金產生單位的可收回金額進行減值測試。現金流預測乃使用經管理層批准的財政預算而作出。財政預算所涵蓋之期間為截至二零一二年止三年(二零零八年：截至二零一一年止三年)。按照減值測試結果，管理層認為物業投資及發展分部之現金產生單位並無商譽減值。截至二零零八年十二月三十一日止年度，管理層釐定之減值為港幣2,283,000元。

管理層計算該等現金產生單位之使用價值所採用之主要假設，包括毛利率25%至40% (二零零八年：25%至45%)，及參考中國國民生產總值指數之增長率而釐定。該等假設已根據過往表現以及管理層對中國市場發展之期望而釐訂。稅前貼現率乃用作反映物業投資及發展分部之現金產生單位相關之特定風險，適用於現金流預測之稅前貼現率為14% (二零零八年：14%)。

釐定物業投資及發展分部之現金產生單位之使用價值時，除上文所述之考慮因素外，管理層現時並不知悉任何其他可能變化會令其必須改變其主要估計。

19. 其他無形資產

	本集團 的士牌照 港幣千元	商場經營權 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於2008年1月1日	224,744	62,809	287,553
匯兌調整	13,890	4,582	18,472
於2008年12月31日及2009年1月1日	238,634	67,391	306,025
匯兌調整	379	117	496
於2009年12月31日	239,013	67,508	306,521
攤銷及減值			
於2008年1月1日	42,667	14,073	56,740
匯兌調整	2,637	1,608	4,245
攤銷	-	4,449	4,449
於2008年12月31日及2009年1月1日	45,304	20,130	65,434
匯兌調整	72	45	117
攤銷	-	4,400	4,400
於2009年12月31日	45,376	24,575	69,951
賬面淨值			
於2009年12月31日	193,637	42,933	236,570
於2008年12月31日	193,330	47,261	240,591

的士牌照於二零零九年十二月三十一日的賬面值已由管理層根據使用價值計算方式評估其可收回價值而進行的減值測試。該計算所使用的現金流量預測乃取自管理層所批准的財政預算。

由於管理層認為相關附屬公司在向中國政府提出延長十年經營期限至二零二三年的申請將會獲得批准，因此截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度所編製之財政預算乃截至二零二三年為止。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 其他無形資產(續)

管理層就的士牌照所採納的使用價值計算方式的其他主要假設乃根據過往表現及其對中國市場發展之預期而釐定。該現金流量預測所採用之主要假設包括，(i)本集團於整個預測期間所持有之的士牌照數目不變，及(ii)所預測之的士牌照費用收入乃基於各年內已收取之費用收入經計及預期之中國市場變化後擬定。該現金流量預測所採用之稅前折現率為10%(二零零八年：8%)且已反映的士租賃經營有關之特定風險。

20. 在附屬公司之權益

	本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
非上市股份，按成本	1,950,750	676,962
減：減值	-	(90,429)
	1,950,750	586,533

回撥減值乃來自集團重組之部份步驟，定義及詳情見附註49(甲)(ii)。

於二零零九年十二月三十一日本公司主要附屬公司之詳情列於附註52。本集團若干附屬公司之權益被抵押，進一步詳情載於附註44。

21. 在聯營公司之權益

	本集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
應佔資產淨額	458,945	418,010
收購一間聯營公司之商譽	850	850
	459,795	418,860

本集團主要聯營公司之詳情載於附註53。以下為本集團聯營公司之財務報告概要，乃摘自各自之管理賬目，已作出調整，以確保與本集團採用之會計政策一致：

	按100%計算	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
本年度業績		
收益	800,141	1,104,349
除所得稅開支後溢利	41,305	167,345
財務狀況		
資產	3,701,869	3,910,594
負債	(2,167,182)	(2,437,661)
淨資產	1,534,687	1,472,933

22. 在共同控制公司之權益

	本集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
應佔資產淨值	222,829	222,410
購入之商譽	28,751	28,751
	<hr/>	<hr/>
減：減值	251,580 (28,361)	251,161 (28,361)
	<hr/>	<hr/>
	223,219	222,800
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團主要共同控制公司的詳情載於附註54。以下為本集團共同控制公司之財務資料概要，乃摘自各自之管理賬目，已作出調整，以確保與本集團採用之會計政策一致：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
所佔本年度業績		
收益	11,782	10,697
	<hr/>	<hr/>
除所得稅開支後之溢利	2,721	7,366
	<hr/>	<hr/>
應佔資產及負債		
非流動資產總額	121,765	117,454
流動資產總額	528,633	532,326
流動負債總額	(359,475)	(361,174)
非流動負債總額	(68,094)	(66,196)
	<hr/>	<hr/>
	222,829	222,410
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

23. 可出售之財務資產

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
非上市之投資：				
會所債券(附註)	3,300	2,920	-	2,920
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

附註：會所債券乃按成本減減值列賬。

24. 應收貸款

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
應收貸款：				
所投資公司(附註(甲))	12,958	14,212	8,339	8,996
聯營公司(附註(乙))	105,991	128,928	-	-
其他(附註(丙))	30,841	40,593	-	11,339
	149,790	183,733	8,339	20,335
減：減值(附註(甲)及(丙))	(39,180)	(38,250)	(8,339)	(8,996)
	110,610	145,483	-	11,339
分析如下：				
於一年後到期並列於非流動 資產內之款項	106,597	130,138	-	-
於一年內到期並列於流動 資產內之款項	4,013	15,345	-	11,339
	110,610	145,483	-	11,339

附註：

- (甲) 給予所投資公司之貸款為無抵押，按年息4%至7.5%計算及需於報告期間結算日起十二個月內償還港幣5,146,000元及超過十二個月後償還港幣7,812,000元。經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估只有部份金額可以收回，據此該等貸款餘額需作減值撥備港幣8,339,000元(二零零八年：港幣8,996,000元)。
- (乙) 給予聯營公司之貸款為無抵押及免息。於二零零九年十二月三十一日止授予聯營公司借款之攤銷成本乃以聯營公司之預期償還數額，根據各聯營公司之商務計劃，按同類財務資產之回報率折現之現值計算。授予聯營公司之貸款將不會於各報告期間結算日後十二個月內償還，故分類為非流動資產。經考慮該等聯營公司之財務狀況及其結算情況後，管理層評估該等貸款並無顯示有減值之需要。
- (丙) 該結餘為無抵押，按年息8%至10%計算並須於要求時償還。經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估有關結餘不可收回，據此該等貸款餘額需作全面減值撥備港幣30,841,000元(二零零八年：港幣29,254,000元)。

董事認為，於報告期間結算日該等貸款之賬面值與其公平價值相若。

25. 物業存貨

	本集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
發展中物業，按成本	5,257,917	5,196,004
持有作出售之物業，按成本	1,158,620	903,489
	6,416,537	6,099,493

於報告期間結算日，港幣1,304,080,000元(二零零八年：港幣3,220,400,000元)發展中物業將預期不會於報告期間結算日之後十二個月內可收回。

本集團之發展中物業及持有作出售之物業位於中國其他地區。於報告期間結算日，包含於物業存貨內以長期或中期租賃持有之土地租賃權益為港幣1,343,377,000元(二零零八年：港幣1,383,869,000元)。

本集團若干物業存貨被抵押以獲取若干銀行融資，進一步詳情載於附註44。

26. 其他存貨

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
原材料	50,280	72,290	-	-
在製品	8,229	6,636	-	-
製成品	42,342	45,302	-	2,948
	100,851	124,228	-	2,948
存貨按				
成本值	93,724	107,668	-	2,948
可變現淨值	7,127	16,560	-	-
	100,851	124,228	-	2,948

27. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
應收貿易賬款	226,970	284,390	-	4,510
減：應收貿易賬款之減值	(21,025)	(22,701)	-	(2,546)
應收貿易賬款，淨額(附註(甲))	205,945	261,689	-	1,964
其他應收款	67,201	84,896	325	11,050
預付款及按金(附註(乙))	442,341	690,059	4,528	1,877
	715,487	1,036,644	4,853	14,891

附註：

(甲) 本集團設有明確之信貸制度。在產品銷售方面，本集團一般給予貿易客戶45天或60天信貸期。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費須於發票送交後繳付。而給予物業銷售買家的信貸條款，則依據不同買賣合約所定之條款給予買家。

一般而言，管理層按過往經驗認為賬齡在一年以下的應收貿易款項不會減值及管理層對於賬齡在一年或以上的應收貿易賬款會考慮需計提減值準備。

按發票日期，扣除減值撥備後之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
30天或以下	87,779	108,982	-	1,928
31-60天	77,146	66,713	-	5
61-90天	34,099	45,710	-	4
91-180天	4,352	38,071	-	11
181-360天	2,065	916	-	10
360天以上	504	1,297	-	6
	205,945	261,689	-	1,964

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

附註：(續)

(甲) (續)

應收貿易賬款之減值撥備之變動如下：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
於年初之賬面值	22,701	13,805	2,546	2,651
匯兌調整	30	360	-	-
已確認之減值損失	4,144	10,328	-	-
回撥減值損失	(1,635)	(1,553)	-	-
撇除不可收回金額	(4,215)	(239)	(2,546)	(105)
	<u>21,025</u>	<u>22,701</u>	<u>-</u>	<u>2,546</u>
於年終之賬面值	21,025	22,701	-	2,546

於每一個報告期間結算日，管理層均審閱個別及整體可收回應收款之減值證據。於二零零九年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款之減值為港幣21,025,000元(二零零八年：港幣22,701,000元)，並已就該等結餘作出相應撥備。本公司於二零零九年一月一日之應收貿易賬款進行減值為港幣2,546,000元，並已就該等結餘作出相應撥備。對於已個別確認減值之應收款項主要是由於客戶有財政困難以及管理層評估認為各項應收款項預期不能全數收回。除本集團投資物業租戶之租金及樓宇管理訂金外，本集團及本公司對於該些應收貿易款項餘額並無持有任何抵押品。

於報告期間結算日，已減值並已進行撥備的應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
30天或以下	991	298	-	-
31-60天	145	132	-	-
61-90天	-	905	-	-
91-180天	406	499	-	-
181-360天	902	1,276	-	-
360天以上	18,581	19,591	-	2,546
	<u>21,025</u>	<u>22,701</u>	<u>-</u>	<u>2,546</u>

於報告期間結算日，已過期但尚未視為減值之應收貿易款項按到期日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
61-90天	34,099	45,710	-	4
91-180天	4,352	38,071	-	11
181-360天	2,065	916	-	10
360天以上	504	1,297	-	6
	<u>41,020</u>	<u>85,994</u>	<u>-</u>	<u>31</u>

仍未過期的應收貿易賬款是屬於廣範而沒有拖欠記錄的客戶，已過期但不需減值的應收貿易賬款是屬於一些與本集團及本公司有良好信貸記錄的獨立客戶。根據以往經驗，管理層相信不需為此等結餘額作減值撥備，因信貸質素沒有重大轉變且結餘認為仍可全數收回。除本集團投資物業租戶之租金及樓宇管理押金外，本集團及本公司對於該些應收貿易款項餘額並無持有任何抵押品。

27. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

附註：(續)

(乙) 於二零零九年十二月三十一日，在預付款及按金餘額內主要包括本集團為內蒙古呼和浩特若干面積的一級開發土地(「一級開發土地」)支付港幣314,079,000元(二零零八年：港幣250,276,000元)。於截至二零零八年十二月三十一日止年度期間，本集團經公開拍賣時成功投得一級開發土地若干面積之土地使用權。根據呼和浩特的相關土地機關發出之批准文件，本集團開發該土地而已支付之一級開發成本可以將抵銷作為支付經公開拍賣獲得土地的成本。董事評估及意向已預付之一級開發土地成本可以在日後透過類似的土地拍賣後可全數收回。

於二零零八年十二月三十一日之預付款及按金結餘包括於中國之若干潛在投資而預付給第三方之款項人民幣200,000,000元(相等於港幣226,780,000元)。年內，通過交易對手之聯繫收購位於中國一幅土地。本集團與交易對手同意就土地收購代價及前期工程款抵銷該預付款項。

由於應收貿易及其他應收款項於短期屆滿，董事認為應收貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

28. 應收／應付附屬公司款項

於二零零九年十二月三十一日，有關結餘為無抵押、免息及按要求時償還。於二零零八年十二月三十一日，有關結餘為無抵押及按要求時償還。除港幣48,447,000元乃按現行市場利率計息外，應收附屬公司之結餘為免息。除港幣16,994,000元乃按現行市場利率計息外，應付附屬公司之結餘為免息。董事認為有關結餘之賬面值與其公平價值相若。

29. 應收一間聯營公司／共同控制公司／一間所投資公司／少數股東款項

該結餘款項為無抵押、免息，並須於要求時償還。董事認為上述結餘之賬面值與其公平價值相若。

30. 持有作買賣之投資

	本集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
股本證券，按公平價值		
香港上市	22,040	11,349
香港境外上市	6,459	9,294
	28,499	20,643

上市股本證券之公平價值乃根據相關證券交易所之市場報價。若干股本證券被抵押，進一步詳情見附註44。

31. 受限制的現金及存款

根據中國國土資源局頒佈的相關文件，本集團從事物業發展之若干附屬公司都需要將一定數量的預售收入存放於指定的銀行戶口作為開發相關物業的押金。當獲得中國國土資源局批准時，該存款可用於購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等押金只有於相關預售物業已完成發展或已出具房產產權證書時(以兩者之較早者為準)被退還。於二零零九年十二月三十一日，因此類目的之受限制的現金為港幣137,837,000元(二零零八年：港幣52,582,000元)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

32. 現金及現金等值

銀行、現金及存放於證券經紀人保證金
減：分類為流動資產之受限制的現金及存款(附註31)

本集團	
2009 港幣千元	2008 港幣千元
990,909 (137,837)	925,908 (52,582)
853,072	873,326

於二零零九年十二月三十一日，以人民幣列值之現金結餘為約港幣818,715,000元(二零零八年：港幣866,120,000元)。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期定期存款之期限，乃視乎本集團之即時現金需求而定，按有關短期定期存款利率賺取利息。董事認為由於短期定期存款於短期內屆滿，因此其賬面值與公平價值相若。

33. 應付貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
應付貿易款項	2,210,633	1,462,252	-	12,495
暫收款	27,238	37,690	-	121
遞延收入	12,358	17,509	-	-
其他應付款項及應付費用	391,253	819,861	4,718	22,140
存入保證金	47,183	41,434	-	1,938
	2,688,665	2,378,746	4,718	36,694

根據發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
30天或以下	1,631,386	670,690	-	10,763
31-60天	29,567	27,639	-	1,291
61-90天	13,011	15,521	-	21
91-180天	23,537	10,424	-	11
181-360天	295,484	166,389	-	8
360天以上	217,648	571,589	-	401
	2,210,633	1,462,252	-	12,495

由於應付貿易及其他應付款項於短期內屆滿，董事認為應付貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

34. 應付一間聯營公司／一間共同控制公司／一位關連人士／一位少數股東款項

該等結欠款項乃無抵押、免息，並須於要求時償還。董事認為其賬面值與其公平價值相若。

於二零零九年十二月三十一日，應付一位關連人士款項指一間與本公司董事有關連之公司給予之墊款。

35. 銀行借款

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
銀行借款				
有抵押	1,863,069	1,883,169	-	300,000
無抵押	381,151	328,194	-	237,473
	<u>2,244,220</u>	<u>2,211,363</u>	<u>-</u>	<u>537,473</u>

銀行借款之變動如下：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
於年初之賬面值	2,211,363	2,559,340	537,473	387,463
匯兌調整	2,429	116,622	-	-
新增銀行貸款	1,225,274	2,107,409	355,105	964,084
償還銀行貸款	(1,194,846)	(2,572,008)	(892,578)	(814,074)
於年終之賬面值	<u>2,244,220</u>	<u>2,211,363</u>	<u>-</u>	<u>537,473</u>

銀行借款到期日如下：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
銀行借款				
一年內到期	760,502	929,179	-	162,387
多於一年，但少於兩年到期	1,211,353	448,414	-	48,771
多於兩年，但少於五年到期	232,616	794,083	-	326,315
多於五年到期	39,749	39,687	-	-
	<u>2,244,220</u>	<u>2,211,363</u>	<u>-</u>	<u>537,473</u>
減：一年內到期且包括在流動 負債內之款項	<u>(760,502)</u>	<u>(929,179)</u>	<u>-</u>	<u>(162,387)</u>
一年後到期且包括在非流動 負債內之款項	<u>1,483,718</u>	<u>1,282,184</u>	<u>-</u>	<u>375,086</u>

銀行借款之賬面值主要按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
港幣	462,251	400,357	-	400,352
人民幣	1,516,160	1,530,766	-	-
美元	265,809	280,240	-	137,121
	<u>2,244,220</u>	<u>2,211,363</u>	<u>-</u>	<u>537,473</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 銀行借款(續)

於二零零九年十二月三十一日在銀行借款中港幣155,565,000元(二零零八年:港幣178,098,000元)以固定年息由0.58%至0.93%(二零零八年:年息由0.95%至3.84%)計算。銀行借款之剩餘款項港幣2,088,655,000元(二零零八年:港幣2,033,265,000元)以浮動年息由1.28%至6.53%(二零零八年:由3.15%至7.72%)計算。

董事認為,本集團及本公司之流動及非流動銀行借款之賬面值與其公平價值相若。非流動銀行借款之公平價值以市場利率折現未來之預期現金流量計算。

36 股本

	2009		2008	
	股數 千位	票面值 港幣千元	股數 千位	票面值 港幣千元
法定股本: 每股港幣0.50元之普通股				
於年初及年終之餘額	900,000	450,000	900,000	450,000
已發行股本及繳足股本: 每股港幣0.50元之普通股				
於年初之餘額	525,485	262,742	525,485	262,742
購回及註銷股份	(2,000)	(1,000)	-	-
於年終之餘額	523,485	261,742	525,485	262,742

於二零零九年二月,本公司於聯交所以港幣4,200,000元(未計開支)之代價購回合共2,000,000股本公司每股面值港幣0.5元之普通股。所有該等股份已於購回時註銷。

本公司股本只包括繳足之普通股票面值港幣261,742,000元。所有股份均合資格收取股息及退還資本,及在本公司股東大會上每一股股票可享有一票投票權。

37. 儲備**本集團**

本集團儲備變動已詳細列於第24頁綜合權益之變動表。儲備之性質及目的如下:

股本溢價及股本贖回儲備

股本溢價及股本贖回儲備須根據相關之香港公司條例應用。

一間附屬公司之購股權儲備

一間附屬公司之購股權儲備是根據附註3.24會計政策而成立。

匯兌儲備

匯兌儲備根據附註3.17會計政策來處理由換算海外業務的財務報告所產生的所有匯兌差額。

資產重估儲備

資產重估儲備是根據附註3.2和3.7會計政策而成立。

37. 儲備(續)
本集團(續)

法定儲備

根據相關的中國規定及法規，本公司的若干附屬公司須提取若干百分比的稅後盈利轉入相應之法定儲備。因相關中國法規的若干限制，這些法定儲備只可用作彌補以前年度虧損，或增加相應附屬公司的已繳足股本，及職工集體福利的資本性支出，如適用。

本公司

本公司儲備之詳細變動如下：

	股本溢價 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於2008年1月1日	640,099	43,822	63,058	989,166	1,736,145
宣佈派發中期股息(附註12)	-	-	15,765	(15,765)	-
已付股息	-	-	(78,823)	-	(78,823)
擬派末期股息(附註12)	-	-	15,705	(15,705)	-
本年度虧損及全面收益總額	-	-	-	(47,783)	(47,783)
於2008年12月31日及2009年1月1日	640,099	43,822	15,705	909,913	1,609,539
宣佈派發中期股息(附註12)	-	-	10,470	(10,470)	-
已付股息	-	-	(26,175)	-	(26,175)
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	204,433	204,433
購回及註銷股份	-	1,000	-	(4,222)	(3,222)
於2009年12月31日	640,099	44,822	-	1,099,654	1,784,575

本公司可分配予股東之儲備如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
股息儲備	-	15,705
保留盈餘	1,099,654	909,913
	1,099,654	925,618

38. 少數股東貸款

該等款項為無抵押、免息及不須於報告期間結算日起十二個月內償還。根據董事評估，按現行利率折現所預期的將來現金流量所計算，該貸款之賬面值與其公平價值差異並不重大。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

39. 遞延稅項

於本年度及上年度報告期間確認之主要遞延稅項負債與資產及其變動如下：

本集團

	加速 稅項折舊 港幣千元	無形 資產攤銷 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	物業存貨 港幣千元	物業重估 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於2008年1月1日	1,778	12,368	(463)	466,979	34,946	1,317	516,925
匯兌調整	-	807	-	24,312	1,005	86	26,210
於收益表中扣除／(計入)							
－稅率變動影響	(100)	-	27	-	(1,049)	5	(1,117)
－其他	(694)	4,911	381	(120,079)	9,282	(1,408)	(107,607)
於2008年12月31日及2009 年1月1日	984	18,086	(55)	371,212	44,184	-	434,411
匯兌調整	(1)	33	(1)	406	175	-	612
於收益表中扣除／(計入)	(3,461)	5,163	(493)	(99,753)	126,024	-	27,480
重新分類	-	-	-	(27,806)	27,806	-	-
於2009年12月31日	<u>(2,478)</u>	<u>23,282</u>	<u>(549)</u>	<u>244,059</u>	<u>198,189</u>	<u>-</u>	<u>462,503</u>

指：

遞延稅項負債
遞延稅項資產

2009 港幣千元	2008 港幣千元
464,601	436,319
(2,098)	(1,908)
<u>462,503</u>	<u>434,411</u>

於報告期間結算日，本集團可抵銷未來溢利但無確認為遞延稅項資產之未動用稅項虧損屆滿日期如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
2009	不適用	23,679
2010	66,183	64,540
2011	13,718	9,969
2012	31,293	23,958
2013	27,831	13,217
2014	48,609	-
2019	1,330	9,980
2020	10,629	10,629
2021	7,482	7,482
2022	2,970	2,970
2024	9,805	9,805
2025	2,868	2,868
2026	1,380	1,380
無限期結轉	77,295	100,515
	<u>301,393</u>	<u>280,992</u>

39. 遞延稅項(續)

本集團(續)

因未能預計將來之溢利趨勢，所以並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。於香港之附屬公司的稅項虧損可無限期結轉；而在中國(不包括香港)及美國之附屬公司的稅項虧損由有關虧損產生之有關財政年度計起分別結轉五年或二十年。

於二零零九年十二月三十一日，若干中國附屬公司之未匯出利潤並未就其應付之預扣稅及其他稅項並設立約港幣59,196,000元(二零零八年：港幣55,000,000元)的遞延稅項負債。因董事認為，該等附屬公司在可見之將來不可能分配此等利潤。於二零零九年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約港幣702,808,000元(二零零八年：港幣約628,000,000元)。

本公司

	加速 稅項折舊 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	物業重估 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於2008年1月1日	1,748	(463)	2,721	(89)	3,917
於收益表中扣除/(計入)					
— 稅率變動之影響	(100)	27	(156)	5	(224)
— 其他	(693)	436	410	84	237
於2008年12月31日及2009年1月1日	955	—	2,975	—	3,930
於收益表中計入	(955)	—	(2,975)	—	(3,930)
於2009年12月31日	—	—	—	—	—

就財務報告之呈列而言，當有關之所得稅項由同一稅務機關徵收時，遞延稅項資產與負債相互抵銷及該資產及負債將會結算為淨額或同期結算或變現。

40. 購股權計劃

本公司

於二零零五年五月十一日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納新購股權計劃(「該計劃」)，該計劃自採納日起計為期十年。自二零零五年五月十一日起，本公司董事會可酌情向任何合資格人士授予購股權，以便在該計劃的條款及條件規限下認購本公司的股份。在自採納日後，該計劃不曾授出購股權。

附屬公司

本公司之附屬公司Appeon Corporation(「Appeon」)及Galactic Computing Corporation(「Galactic」)之購股權計劃於二零零二年十一月十一日正式生效。該等公司向若干Appeon及Galactic之董事、僱員及顧問發授購股權，作為對他們持續為公司服務的鼓勵，而獲授人須支付港幣1元作為接受授予的代價。於二零零二年十月二十五日送予股東之通函，已列出附屬公司的購股權計劃之詳情。

截至二零零七年十二月三十一日止年度期間，本公司間接非全資附屬公司Terborley Limited(「Terborley」)亦授出購股權予若干個別人士。有關該等購股權之詳情載於本公司日期為二零零七年十一月二十九日之公佈內。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

附屬公司(續)

(甲) Appeon

根據Appeon購股權計劃(「Appeon計劃」)及任何Appeon及／或其附屬公司的任何其他購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之Appeon股份總數，不得超過不時已發行之Appeon股份總數之30%(須本公司股東批准)。於發出本財務報告之日，可根據Appeon計劃授出之購股權最多為1,000,984股(須本公司股東批准)，佔同日Appeon已發行股份(並不包括按Appeon計劃已發行之股份)的27.36%。

於二零零九年十二月三十一日止年度內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	購股權數目			於31.12.2009
				於1.1.2009	年內失效	年內獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	2.50	6,750	-	-	6,750
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
				27,000	-	-	27,000
Appeon之其他董事	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
				4,500	-	-	4,500
僱員	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	2,687	-	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	2,688	-	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	2,687	-	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	2,688	-	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	2,687	-	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	2,688	-	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	2,687	-	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	2,688	-	-	2,688
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	750	-	-	750
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	375	-	-	375

40. 購股權計劃(續)
附屬公司(續)
(甲) Appeon(續)

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	購股權數目			於31.12.2009
				於1.1.2009	年內失效	年內獲授	
僱員	26.09.2005	01.03.2006-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.09.2006-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.03.2007-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.09.2007-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.03.2008-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.09.2008-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.03.2009-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.09.2009-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
				<u>34,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,500</u>
Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.10	5,106	-	-	5,106
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	0.10	2,554	-	-	2,554
					<u>30,425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
				<u>96,425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>96,425</u>
				港幣	港幣	港幣	港幣
加權平均行使價				<u>15.94</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.94</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

附屬公司(續)

(甲) Appeon(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，可認購Appeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	每股認購價 美元	於1.1.2008	購股權數目		於31.12.2008
			年內失效	年內獲授	
Appeon之董事	2.50	40,500	(9,000)	-	31,500
僱員	2.50	24,500	-	-	24,500
	3.00	10,000	-	-	10,000
Appeon之顧問	2.50	10,000	-	-	10,000
	0.10	20,425	-	-	20,425
		<u>105,425</u>	<u>(9,000)</u>	<u>-</u>	<u>96,425</u>
		港幣	港幣	港幣	港幣
加權平均行使價		<u>16.24</u>	<u>19.50</u>	<u>-</u>	<u>15.94</u>

本年度內及上年度，並無任何獲授人行使購股權。

於二零零九年十二月三十一日，根據Appeon計劃可予行使之購股權數目為96,425股(二零零八年：93,925股)。於二零零九年十二月三十一日，根據Appeon計劃尚未行使購股權之加權平均剩餘合約年期為2.86年(二零零八年：3.86年)。

(乙) Galactic

根據Galactic購股權計劃(「Galactic計劃」)及Galactic及／其附屬公司的任何其他購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之Galactic股份總數，不得超過不時已發行之Galactic股份總數之30%(須本公司股東批准)。於二零零九年十二月三十一日，可根據Galactic計劃進一步授出之購股權總數最多為1,579,724股(須本公司股東批准)，佔同日Galactic已發行股本(不包括按Galactic計劃已發行之股份)的6.62%。

40. 購股權計劃(續)

附屬公司(續)

(乙) Galactic(續)

於二零零九年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	購股權數目			於31.12.2009
				於1.1.2009	年內失效	年內獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
				200,000	-	-	200,000
Galactic之其他董事	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000
	31.12.2007	01.01.2008-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832
	31.12.2007	01.07.2008-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832
	31.12.2007	01.01.2009-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832
	31.12.2007	01.07.2009-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832
31.12.2007	01.01.2010-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.07.2010-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.01.2011-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.07.2011-10.11.2012	0.45	372,831	-	-	372,831	
				3,242,655	-	-	3,242,655

截至二零零九年十二月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

附屬公司(續)

(乙) Galactic(續)

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	購股權數目			
				於1.1.2009	年內失效	年內獲授	於31.12.2009
僱員	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.05.2005	25.05.2005 - 10.11.2012	0.60	6,250	(6,250)	-	-
	25.05.2005	01.10.2005 - 10.11.2012	0.60	6,250	(6,250)	-	-
	25.05.2005	01.04.2006 - 10.11.2012	0.60	6,250	(6,250)	-	-
	25.05.2005	01.10.2006 - 10.11.2012	0.60	6,250	(6,250)	-	-
	25.05.2005	01.04.2007 - 10.11.2012	0.60	6,250	(6,250)	-	-
	25.05.2005	01.10.2007 - 10.11.2012	0.60	6,250	(6,250)	-	-
	25.05.2005	01.04.2008 - 10.11.2012	0.60	6,250	(6,250)	-	-
	25.05.2005	01.10.2008 - 10.11.2012	0.60	6,250	(6,250)	-	-
	31.12.2007	01.01.2008 - 10.11.2012	0.45	238,615	(9,321)	-	229,294
	31.12.2007	01.07.2008 - 10.11.2012	0.45	238,608	(9,321)	-	229,287
	31.12.2007	01.01.2009 - 10.11.2012	0.45	229,294	-	-	229,294
	31.12.2007	01.07.2009 - 10.11.2012	0.45	229,287	(9,320)	-	219,967
	31.12.2007	01.01.2010 - 10.11.2012	0.45	229,294	(9,321)	-	219,973
	31.12.2007	01.07.2010 - 10.11.2012	0.45	229,291	(9,321)	-	219,970
	31.12.2007	01.01.2011 - 10.11.2012	0.45	229,293	(9,321)	-	219,972
	31.12.2007	01.07.2011 - 10.11.2012	0.45	229,291	(9,321)	-	219,970
	10.03.2009	10.03.2009 - 10.11.2012	0.45	-	-	111,851	111,851
	10.03.2009	01.07.2009 - 10.11.2012	0.45	-	-	37,283	37,283
	10.03.2009	01.01.2010 - 10.11.2012	0.45	-	-	37,283	37,283
	10.03.2009	01.07.2010 - 10.11.2012	0.45	-	-	37,283	37,283
	10.03.2009	01.01.2011 - 10.11.2012	0.45	-	-	37,283	37,283
	10.03.2009	01.07.2011 - 10.11.2012	0.45	-	-	37,283	37,283
				<u>1,952,973</u>	<u>(115,246)</u>	<u>298,266</u>	<u>2,135,993</u>
				<u>5,395,628</u>	<u>(115,246)</u>	<u>298,266</u>	<u>5,578,648</u>
				港幣	港幣	港幣	港幣
加權平均行使價				<u>3.52</u>	<u>4.02</u>	<u>3.51</u>	<u>3.51</u>

40. 購股權計劃(續)

附屬公司(續)

(乙) Galactic(續)

於二零零八年十二月三十一日止年度內，可認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	每股認購價 美元	於1.1.2008	購股權數目		於31.12.2008
			年內失效	年內獲授	
Galactic之董事	0.45	3,692,655	(250,000)	-	3,442,655
僱員	0.45	2,734,389	(831,416)	-	1,902,973
	0.60	50,000	-	-	50,000
		<u>6,477,044</u>	<u>(1,081,416)</u>	<u>-</u>	<u>5,395,628</u>
		港幣	港幣	港幣	港幣
加權平均行使價		<u>3.52</u>	<u>3.51</u>	<u>-</u>	<u>3.52</u>

本年度內及上年度，並無任何獲授人行使購股權。

於二零零九年十二月三十一日，Galactic計劃內可行使的購股權數目為3,058,304股(二零零八年：1,782,887股)。於二零零九年十二月三十一日，根據Galactic計劃尚未行使購股權之加權平均剩餘合約年期為2.86年(二零零八年：3.86年)。

年內，根據Galactic計劃已授出之購股權可認購298,266股股份，代價為港幣1元。於年內乃按柏力克-舒爾斯期權定價模式計入Galactic計劃之公平價值所計算如下：

預期波幅(%)	43.99%
無風險利率(%)	2.684%
股息率(%)	0%
預期購股權年期(年)	2.5年

相關之預期波幅乃參照以往之數據根據購股權之預期年期釐定。柏力克-舒爾斯期權定價模式已計入預期提早行使。所授出購股權之內在特質並無納入公平價值之計算內。

在Galactic計劃下已授出購股權之公平價值並不重大，故此沒有將其於財務報告內入賬。

(丙) Terborley

於二零零七年十一月二十九日，Terborley與49名個人(「承授人」)訂立購股權契約。根據購股權契約，Terborley已向承授人授出若干購股權(「購股權」)，按指定行使價向Terborley購入Pan China Land (Holdings) Corporation(「Pan China Land」，Terborley之所投資公司)之合共116,000股普通股股份(「購股權股份」)。該購股權之歸屬期為Pan China Land股份開始於聯交所上市之日(「上市日」)及由上市日起計十年期間內行使(「購股權期間」)。

購股權股份之獲授人及其享有之權利如下：

獲授人	承授人有權 獲取之購股權 股份數目	佔購股權 股份總數 概約百分比
翁國基先生	20,000	17.2%
丘鉅淙先生	800	0.7%
本集團之高級及其他僱員#	<u>95,200</u>	<u>82.1%</u>
總計	<u>116,000</u>	<u>100%</u>

5,200股購股權股份由翁國基先生及丘鉅淙先生以信託形式持有。

40. 購股權計劃(續)

附屬公司(續)

(丙) Terborley(續)

倘若所有購股權根據初步行使價每股港幣600元獲行使，Terborley將收取合共港幣69,600,000元。獲授人於接納授出購股權要約時須支付代價港幣1元。

於購股權期間內，獲授人隨時可藉向授予人發出行使通知書行使全部或部份購股權，惟獲授人須根據歸屬時間表行使購股權收購購股權股份：

歸屬時間表	購股權內可行使 購股權股份 之最高百分比
上市日或之後	20%
上市日後6個月	40%
上市日後12個月	60%
上市日後18個月	80%
上市日後24個月	100%

於交易完成後(定義及詳情載於附註49)，購股權於二零一零年二月十日隨即可予行使。

購股權於授出日期之公平價值通過獨立的評估師運用二項期權定價模式確定，總額為人民幣195,000,000元(相等於約港幣221,000,000元)。經參考於二零一零年二月十日之預期歸屬日期後，於截至二零零九年十二月三十一日止年度於收益表已確認之購股權費用為港幣144,911,000元(二零零八年：港幣52,527,000元)。相對應之金額貸方轉入購股權儲備及非控股權益。該些以股權結算股份支付之交易並無負債被確認。

年內並無授出新購股權，年內並無購股權獲行使、註銷或失效(二零零八年：無)。於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，獲授人並無可供行使之購股權。購股權之加權平均行使價為港幣600元(二零零八年：港幣600元)，於上市日期後之加權平均剩餘合約年期為九年。

41. 出售一間附屬公司

於本年度內，本集團出售一間附屬公司北京寅豐房地產開發有限責任公司(「北京寅豐」)註冊資本之67%權益予北京寅豐一名少數股東，現金代價為人民幣46,500,000元(相等於約港幣52,754,000元)。有關交易已於二零零九年四月完成，於本年度錄得出售附屬公司溢利約港幣17,286,000元。出售於扣除稅項後溢利為13,599,000港元。

在截至二零零八年十二月三十一日止年度期間，本集團透過出售附屬公司安徽博鴻房地產開發有限公司之全數股份權益而將一項地產發展項目售予一獨立第三方，現金代價為人民幣121,000,000元。該交易於去年度錄得出售附屬公司溢利港幣56,115,000元，扣除稅項後之出售溢利為港幣27,729,000元。

41. 出售一間附屬公司(續)

淨資產出售如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
商譽	-	1,793
物業、廠房及設備	107	8,114
遞延稅項資產	-	739
物業存貨	-	116,498
其他存貨	31	-
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金	153,953	16,787
受限制的現金及存款	-	732
現金及現金等值	96	19,298
應付貿易及其他應付款項	(118,719)	(57,460)
銷售定金	-	(4,422)
銀行借款	-	(11,104)
稅項負債	-	(12,732)
	35,468	78,243
出售一間附屬公司之溢利	17,286	56,115
總代價-現金支付	52,754	134,358

因出售一間附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
本年度已收之現金代價	52,754	94,384
出售現金及銀行結餘	(96)	(19,298)
因出售一間附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	52,658	75,086

42. 收購一間附屬公司之應付代價

截至二零零七年十二月三十一日止年度期間，本集團購入一間國內企業，北京華世柏利房地產開發有限公司(「北京華世柏利」)之90%註冊資本，至二零零九年十二月三十一日止部份代價為人民幣48,000,000元(相等於約港幣54,000,000元)(二零零八年：人民幣175,000,000元，相等於約港幣198,000,000元)尚未支付。於二零零九年十二月三十一日止，結欠之代價連同其結欠之利息港幣74,082,000元(二零零八年：港幣210,097,000元)分類為「收購一間附屬公司之應付代價」並列於綜合財務狀況表內。董事認為結餘之賬面值與其公平價值相若。

43. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例運作一項界定供款之強制性公積金退休計劃(「強積金計劃」)給予所有合資格之參與僱員。根據強積金計劃之規則，供款按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時在損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。本集團之僱主供款在投入強積金計劃時全數歸僱員所有。

在參加強積金計劃前，本集團為符合資格之香港僱員運作另一項界定供款退休福利計劃(「舊計劃」)。舊計劃之資產已轉至強積金計劃，並單獨存放於強積金計劃下，僱員從本集團辭職時可提取舊計劃規定之利益。本集團根據舊計劃被沒收之供款(若有)可用來減少將來應付之供款。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 退休福利計劃(續)

本集團旗下於中國經營的附屬公司僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須按員工薪酬的8%至10%向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於應付時在收益表扣除。

於收益表內確認之總支出港幣4,829,000元(二零零八年：港幣3,418,000元)為本集團本年內已付／應付該等計劃之供款。

44. 資產抵押

於報告期間結算日，本集團為取得可供本集團動用之一般銀行信貸及其他貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	本集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
物業、廠房及設備中之土地及樓宇	30,928	35,631
投資物業	691,155	271,440
物業存貨	2,817,813	3,494,391
持有作買賣之投資	1,346	8,315
	3,541,242	3,809,777

於二零零九年十二月三十一日，一間附屬公司盈滿投資有限公司之全部已發行股本已抵押予一間銀行，以取得授予本集團之銀行融資。於截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，本年團根據融資獲授一筆長期貸款，於二零零九年十二月三十一日，該附屬公司的資產淨值約為港幣285,000,000元(二零零八年：港幣290,000,000元)。

45. 經營租賃承擔**作為承租人**

本集團根據經營租賃安排承租其若干生產廠房、辦公室物業及宿舍。截至二零零九年十二月三十一日止年度，該等物業之商議租賃期乃由一年至二十年不等，租金於合約期內是固定的。於報告期間結算日，本集團根據不能撤銷之經營租約而須就租賃物業支付之未來最低租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
一年以內	5,131	5,691	-	1,200
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	14,494	15,739	-	4,800
五年以上	41,879	44,647	-	5,700
	61,504	66,077	-	11,700

作為出租人

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)，租期議定為一年至十八年不等。於報告期間結算日，本集團及本公司與租客已簽訂如下最低應收租賃付款：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
一年以內	118,040	117,629	-	6,184
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	161,059	249,745	-	1,148
五年以上	46,518	73,645	-	-
	325,617	441,019	-	7,332

46. 其他承擔

於報告期間結算日，本集團及本公司之其他主要承擔如下：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
已簽約但未在財務報告中撥備：				
物業發展	2,561,624	3,407,341	-	-
物業、廠房及設備	-	6,400	-	490
	<u>2,561,624</u>	<u>3,413,741</u>	<u>-</u>	<u>490</u>

47. 擔保

於報告期間結算日，本集團及本公司給予以下之重要擔保：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
給予以下人士擔保：				
聯營公司供應商，作為聯營公司 償還結欠供應商結餘之保證	13,525	13,525	13,525	13,525
給予銀行授予信貸安排：				
—若干附屬公司	-	-	631,151	143,124
—一間聯營公司	-	22,400	-	22,400
—一間共同控制公司	-	44,902	-	-
授予若干附屬公司物業買方 之銀行按揭貸款	919,617	1,202,861	-	-
	<u>933,142</u>	<u>1,283,688</u>	<u>644,676</u>	<u>179,049</u>

截至二零零九年十二月三十一日，本公司連同本集團旗下若干附屬公司發出擔保予銀行，作為該等附屬公司獲授信貸融資之保證。

截至二零零八年十二月三十一日，本公司連同本集團旗下若干附屬公司發出對等擔保予銀行，作為本公司及該等附屬公司獲授信貸融資之保證。

董事認為，提供上述財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於財務報告入賬。

48. 關連人士交易

本集團內公司間之交易，已於綜合賬目內對銷，並未於此附註中披露。本集團與其他關連人士(包括其聯營公司、所投資公司及主要管理人員)間之交易詳情披露如下。

除本財務報告其他地方所作之披露外，本集團曾與以下關連人士訂立下列重大交易：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
已付聯營公司佣金	<u>-</u>	<u>25</u>
已收所投資公司利息	<u>2,354</u>	<u>1,991</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

48. 關連人士交易(續)

全部員工成本，包括支付予主要管理人員(包括董事)之賠償詳述如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
員工短期福利	12,491	13,508
以股權支付的款項	60,538	20,830
離職後福利	315	203
	73,344	34,541

49. 報告期間結算日後事項

於二零零九年十二月三十一日報告期間結算日後發生之重大事件包括：

- (a) 繼本公司股東於二零零九年十二月三十一日在股東特別大會作出批准、香港特別行政區高等法院原訟法庭於二零一零年二月一日發出指令確認股本重組(定義見下文)以及於二零一零年二月十日完成由本公司、本公司董事翁國基先生與獨立第三方於二零零九年九月九日訂立之認購協議(「認購協議」)後，下列交易(「該等交易」)已於二零一零年二月十日完成：
- (i) 為便於下文(ii)所述之實物分派，本公司之股本減少港幣256,507,000元，由523,485,000股每股面值港幣0.5元之股份(合共港幣261,742,000元)減至523,485,000股每股面值港幣0.1元的股份(合共港幣5,235,000元)，並註銷本公司股本溢價賬貸方結餘(「股本重組」)。
- (ii) 本公司之全資附屬公司Shell Electric Holdings Limited(「Privateco」)購入本公司若干附屬公司及本公司若干資產及負債，方法為向本公司發行股份。本公司當時持有Privateco的所有股份，已按實物分派的方式向本公司股東分派(「集團重組」)，本集團業務之所有相應收益、溢利及資產淨值將歸屬於Privateco，惟Pan China Land及其附屬公司於中國進行之物業投資及發展以及若干物業租賃活動(即非中國光大業務)則除外。
- (iii) 本公司繼續成為公眾上市公司，連同其附屬公司主要於中國從事物業投資及開發之業務(「中國光大業務」)。
- (iv) 根據認購協議，本公司按每股港幣2.90元向星悅有限公司，中國海外發展之直接全資之附屬公司，發行157,045,368股新股份(「認購事項」)，相當於本公司經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%。根據認購協議，翁國基先生已承諾促使其聯繫人士接納中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)於完成交易後所提出有關收購本公司股份之收購建議，令中國海外發展持有本公司已發行股本不少於50.1%權益。
- (b) 由於上文(a)所述之集團重組，董事與本公司兩間主要往來銀行達成協議修訂往來銀行先前授予本公司之融資，可供本公司及其若干附屬公司使用。根據經修訂融資，Privateco成為可動用銀行融資之集團公司，同時，亦為融資之擔保人。本公司無權再動用經修訂銀行融資。於經修訂銀行融資所載之若干條件獲達成後，本公司已於年結日後獲解除所提供之擔保。
- (c) 於二零一零年二月九日，本公司訂立收購協議以收購Pan China Land餘下有效之30%少數股東權益。Pan China Land持有中國光大業務之100%權益。收購之代價將透過發行最多246,785,579股本公司新股份予少數股東之形式支付。有關收購須待本公司股東批准，而於截至該等財務報告批准日期，收購仍在進行中。

49. 報告日後事項(續)

- (d) 於二零一零年二月九日，本公司與本集團多名管理層人員(「光大管理層」)訂立補償協議，內容有關(其中包括)根據完成該等交易向光大管理層就移交中國光大業務提出補償建議，光大管理層將有下列補償：
- (i) 本集團於北京多項建築項目／資產之若干權利及／或責任；及
 - (ii) 現金人民幣20,000,000元，作為終止僱用若干現有僱員而向彼等作出之全數補償。
- (e) 於二零一零年二月九日、二零一零年二月十日及二零一零年三月五日，本集團因收購若干Pan China股份就償付Terborley所授出之116,000份購股權達成協議，有關購股權已於完成該等交易後歸屬，情況如下：
- (i) 註銷56,000份購股權，有關註銷之代價將透過按認購價約每股港幣1.51元發行22,213,333股本公司新股份予各承授人之方式支付。
 - (ii) 註銷60,000份購股權，有關註銷之代價將透過無償發行23,800,000股本公司新股份予各承授人之方式支付。
- 註銷116,000份購股權須待股東批准，而於本報告期間結算日期尚未完成。
- (f) 於二零一零年二月十日完成認購協議後，中國海外發展向本公司股東提出自願無條件現金收購建議，以收購全部股份(中國海外發展及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)(「中國海外發展收購建議」)。於二零一零年三月二十九日完成中國海外發展收購建議後，中國海外發展就根據中國海外發展收購建議接獲213,412,876股股份之有效申請。緊隨中國海外發展收購建議後，中國海外發展持有本公司370,458,244股股份(相當於本公司全部已發行股本約54.44%)。有關認購協議及中國海外發展收購建議之詳情已載於本公司於二零零九年九月二十九日及二零一零年三月二十九日發表之公佈及本公司於二零零九年十二月八日刊發之通函內。

由於本公司之控制權變動，董事會成員亦有所變動。郝建民先生獲委任為董事會主席兼本公司非執行董事，於二零一零年二月二十七日起生效，而陳斌先生、于上游先生、向翊先生及朱炳坤先生獲委任為本公司執行董事，於二零一零年二月二十七日起生效。翁國基先生已辭任集團主席兼本公司行政總裁職務，於二零一零年二月十日起生效，並於同日由董事會主席兼執行董事調任為董事會副主席兼非執行董事，於二零一零年二月二十七日起生效。此外，翁何韻清女士、梁振華先生及丘鉅淙先生均已辭任本公司執行董事職務，於二零一零年三月二十九日起生效，而翁國材先生被罷免本公司非執行董事職務，於二零一零年三月三十日起生效。有關董事委任、辭任、調任及罷免之詳情分別載於本公司日期為二零一零年二月十二日、二零一零年二月二十六日、二零一零年三月二十九日及二零一零年三月三十日之公佈內。

50. 資本管理

本集團管理資本之目的為保障本集團仍然以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及維持本集團的財務穩定性及增長。

本集團按資本負債比率監控其資本結構，即負債淨額除以權益。負債淨額包括借貸減現金及現金等值。本集團透過調整應付股東股息和發行新股來維持和調節股本結構。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

50. 資本管理(續)

本集團於二零零九年及二零零八年十二月三十一日止之負債比率如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
負債	2,244,220	2,211,363
減：現金及現金等值	(853,072)	(873,326)
負債淨額	1,391,148	1,338,037
股本為總權益	3,331,195	3,630,567
負債比率	41.8%	36.9%

本集團與經濟及財務狀況之變化一致，目標以維持負債比率不高於60%。本集團內符合整體資本管理上之策略全年保持不變。

51. 財務工具

51.1 財務工具的分類

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
財務資產				
按公平價值列賬並在收益表 內處理之財務資產				
—分類為持有作買賣	28,499	20,643	—	—
貸款及應收款項 [#]	1,508,696	1,549,958	96,048	1,992,986
可作出售之財務資產	3,300	2,920	—	2,920
財務負債				
財務負債按攤銷成本列賬 [^]	4,908,657	4,879,560	4,718	740,493

[#] 包括應收貿易及其他應收款項、應收貸款、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收共同控制公司款項及其他關連人士、及銀行存款及存放於證券經紀人保證金。

[^] 包括應付貿易、其他應付款項及應付而未付款項、應付附屬公司款項、應付聯營公司款項、應付共同控制公司款項及應付其他關連人士款項、應付代價、銀行借款及其他負債。

51.2 財務工具之財務業績

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
公平價值之溢利或(虧損)，按：		
公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產		
—分類為持有作買賣	21,993	(62,286)
利息收入或(支出)，按：		
貸款及應收款項	17,760	14,178
財務負債按攤銷成本列賬	(113,159)	(153,248)
股息收入：		
以公平價值列賬並在收益表內處理		
—分類為持有作出售	263	971
回撥減值/(減值損失)，按：		
貸款及應收款項	(17,504)	(63,271)
可作出售之財務資產，淨額	—	6,379

51. 財務工具(續)

51.3 財務風險管理目標和政策

本集團的業務使集團面對不同財務風險，包含市場風險(包括外幣風險、價格風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團整體風險管理集中處理金融市場之不可預見性，並致力減低對集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由主要管理層執行董事會批准的政策，本集團沒有風險管理準則書面指引。然而董事與本集團高級管理層定期舉行會議密切鑒別和評估風險從而制定策略來管理財務風險。

51.4 財務風險管理

(甲) 市場風險

外幣風險

貨幣風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動。本集團主要在香港及中國營運。本公司及其附屬公司之功能貨幣主要為港幣及人民幣並包含若干商業交易用美元及人民幣結算。由於本集團關連企業的功能貨幣使本公司及本集團公司面對的外幣風險主要來自美元及人民幣的匯率波動。現時本集團並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，於必要時考慮對沖重大外幣風險的。

本集團的銷售繼續以美元及人民幣為主而付款則為美元、港幣或人民幣。此外，本集團的銀行借貸主要以港幣、美元及人民幣列值。董事認為已存在自然對沖機制。然而，本集團緊密監察人民幣的匯率波動。總括而言，本集團保持面對外幣風險輕微的。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司以外幣列值的財務資產及財務負債之賬面淨值所面對的整體淨風險如下：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
淨財務資產/(負債)				
美元	32,113	(85,210)	5,475	(137,999)
人民幣	2,155	14,567	-	9,915

關於本集團之相關企業其功能貨幣為港幣，因港幣與美元掛鈎，本集團對美元不存在重大匯兌風險。以下敏感性分析以財政年度初之外幣匯率假設百分比變動為依據，並假設有關變動於全年維持不變而釐定，顯示本集團及本公司於人民幣匯率兌港幣之合理可能性變動對本集團及本公司於各報告期間結算日之資產淨值狀況所承擔之風險(實際上，真實的交易結果可能會與以下之敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
所得稅及保留溢利後溢利 增加/(減少)				
人民幣兌港幣				
- 升值5%	90	728	-	496
- 貶值5%	(90)	(728)	-	(496)

51. 財務工具(續)

51.4 財務風險管理(續)

(甲) 市場風險(續)

價格風險

價格風險指財務工具之公平價值或未來現金流量因市場價格變動而波動(除了利率及外幣變動外)。本集團由於持有作買賣及分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之股本投資而面對股本價格風險(見附註30)。

本集團主要在香港及美國的證券交易所公開地進行股本投資交易。買賣交易證券是依據每日監察個別證券與其相關證券市場指數和其他產業指標比較得出的結果及本集團對流動資金需求來決定。為管理股本及債務證券之價格風險，本集團透過持有以行業分佈為依據的分散投資組合，如能源、工業品和金融服務。同時本集團指定了一個專門團隊來監察價格風險並在有需要時對沖該風險。本集團自過往年度以來已遵守之管理價格風險政策被認為有效。

鑒於相關證券市場指數的合理變化，在其他變數維持不變的情況下，於各報告期間結算日管理層對稅後利潤的最適當估計如下(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能會是重大的差異)：

	本集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
所得稅及保留溢利後溢利增加／(減少)		
香港－恒生指數		
增加50%(2008：增加50%)	8,393	5,675
減少50%(2008：減少50%)	(8,393)	(5,675)
美國－標準普爾		
增加46%(2008：增加40%)	-	2,666
減少46%(2008：減少40%)	-	(2,666)

利率風險

利率風險指財務工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動。本集團之收益和營運現金流量大體上不受市場利率變動所影響。本集團的利率風險主要來自銀行借款，浮息和定息銀行借款分別為本集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於二零零九年十二月三十一日，本集團總銀行借款當中為約93%(二零零八年：92%)為浮息借款。本年底未償還銀行借款之利率及還款期於附註35中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為本集團帶來現金流量利率風險。因計息銀行存款及固定息率借款均一般在短期內到期，董事認為本集團之銀行存款及銀行借貸所承擔的公平價值利率風險不大。

本集團目前並無利率對沖政策。然而管理層會監察利率風險，有需要時考慮對沖重大的利率風險。

51. 財務工具(續)

51.4 財務風險管理(續)

(甲) 市場風險(續)

利率風險(續)

於各報告期間結算日，在其他變數維持不變的情況下，本集團和本公司承受浮息銀行借款利率的合理變化影響而面對的風險之敏感性變化如下表所示(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	本集團		本公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
所得稅及保留溢利後溢利 增加／(減少)				
基本點(「點子」)				
增加／減少				
增加50個點子	(8,505)	(8,208)	-	(2,000)
減少10個點子				
(二零零八年：100個點子)	1,701	16,415	-	4,001

利率之變動不會影響本集團及本公司權益內其他部份。

以上之敏感性分析是假設未償還貸款之貸款期於各報告期間結算日與相應財政年度一致。

(乙) 信貸風險

信貸風險指交易對手一旦不能依照財務工具條款而履行其責任導致本集團有所財務虧損。本集團面對信貸風險主要產生自於日常經營業務中給予客戶之信貸和其投資業務。本集團和本公司就各類別已確認財務資產(附註51.1)所面對的最高信貸風險為於綜合及本公司財務狀況表中所列的賬面價值。本集團亦就於附註47披露所提供之財務擔保及金額面對信貸風險。

本集團透過審慎選擇交易對手及僅與信貸良好的交易對手進行交易以減低信貸風險。由於本集團只與認可及信譽良好之第三方進行交易，因此毋須任何抵押品。本集團於評估新客戶之信貸評級後給予信貸期。集團會對其債務人的財務狀況進行持續信貸評估，並嚴密監察應收款項結餘的賬齡，藉此儘量減低借款及應收款項的信貸風險。如有拖欠結餘現象，本集團會採取跟進行動。此外，管理層於各報告期間結算日個別或整體檢討應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足額減值虧損。由於現金存放於高信貸評級之銀行，因此現金及現金等值(附註32)之信貸風險減少。作為投資策略，一般投資為於認可證券交易所所報之流通證券。本集團自過往年度已遵守信貸及投資政策並認為有效地將本集團信貸風險限制至滿意水平。

信貸風險集中於客戶／交易對手。於二零零九年十二月三十一日，23%(二零零八年：17%)之應收貿易總額乃來自業務分部一家庭電器之最大客戶應收款項(按銷售額計算)。

有關本集團所面對來自應收貿易及其他應收款項之信貸風險之進一步量化數據已披露於附註27。

51. 財務工具(續)

51.4 財務風險管理(續)

(丙) 流動資金風險

流動資金風險指本集團不能以現金或其他財務資產償付其財務債項之風險。本集團就其償付應付貿易及其他應付款項以及其融資責任承擔現金流量風險，亦就其現金流量管理承擔風險。本集團的目的是維持審慎之流動資金風險管理，即維持足夠之現金及現金等值，以及持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。本集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守信貸契諾，以確保本集團持有充分的現金儲備，可立即變現的有價證券，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其長期和短期的流動資金需求。本集團自過往年度已遵守流動資金政策並認為有效地管理流動資金風險。

以下列表根據合約的未貼現現金流量和本集團及本公司可能被要求最早還款日以分析本集團及本公司於二零零九年十二月三十一日的餘下合約的財務負債：

	本集團			
	少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	二至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於2009年12月31日				
附息銀行借款	851,565	1,256,974	250,193	41,698
應付貿易款項(附註)	2,210,633	-	-	-
其他應付款項及應計費用	281,109	-	-	-
其他負債	157,081	-	12,015	3,599
	<u>3,500,388</u>	<u>1,256,974</u>	<u>262,208</u>	<u>45,297</u>
於2008年12月31日				
附息銀行借款	1,020,102	505,120	873,403	44,261
應付貿易款項(附註)	1,462,252	-	-	-
其他應付款項及應計費用	799,060	-	-	-
其他負債	397,344	-	6,155	3,386
	<u>3,678,758</u>	<u>505,120</u>	<u>879,558</u>	<u>47,647</u>

附註：應付賬款中約80%為中國光大業務之工程成本，鑑於本集團的議價能力超過其工程承包商，實際上其還款期會延遲十二個月。

	本公司			
	少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	二年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於2009年12月31日				
其他負債	4,718	-	-	-
	<u>4,718</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於2008年12月31日				
附息銀行借款	177,341	63,571	332,782	-
應付貿易款項	12,495	-	-	-
其他應付款項及應計費用	22,140	-	-	-
其他負債	168,385	-	-	-
	<u>380,361</u>	<u>63,571</u>	<u>332,782</u>	<u>-</u>

51. 財務工具(續)

51.4 財務風險管理(續)

(丙) 流動資金風險(續)

本集團及本公司提供之合約財務擔保披露於附註47。根據董事評估，本公司之聯繫人士將可向其供應商付款，而附屬公司將可償還銀行貸款。此外，本集團亦不大可能會就作為按揭貸款之抵押所發出之擔保合約而被銀行索償損失。因此，本集團及本公司毋須就擔保責任作出任何撥備。該等財務擔保之合約到期日為「按要求時」到期。

51.5 公平價值估算

(i) 按公平價值計算之財務工具

下表為於二零零九年及二零零八年十二月三十一日按公平價值計量的金融工具按照香港財務報告準則第7號「金融工具之披露」所界定公平價值三個級別的賬面值；當中每項金融工具分類的公平價值乃按對有關公平價值的計算以輸入最少但有重大影響的數據分類。有關級別的定義如下：

- 級別1(最高級別)：公平價值以交投活躍的市場中相同的金融工具的公開價格(未經調整)計量。
- 級別2：公平價值以交投活躍的市場中類似的金融工具的公開價格，或以輸入所有直接或間接可觀察的重要市場數據的估值方法計量。
- 級別3(最低級別)：公平價值以輸入任何不可觀察的重要市場數據的估值方法計量。

	級別1 港幣千元	級別2 港幣千元	級別3 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日				
持有作買賣之投資	28,499	-	-	28,499
於二零零八年十二月三十一日				
持有作買賣之投資	20,643	-	-	20,643

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度期間，在級別1與級別2工具之間並無重大轉移。

(ii) 按公平價值以外列賬的財務工具之公平價值

除分別於附註24及28所披露者外，本集團財務工具之賬面值以成本或攤銷成本列賬，由於到期日較短，因此於二零零九年十二月三十一日與其公平價值並無重大差異。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

52. 主要附屬公司資料

在二零零八年及二零零九年十二月三十一日之主要附屬公司資料如下，除非有其他說明。

附屬公司名稱	註冊／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／註冊股本	本公司所持已發行／註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中國光大房地產開發有限公司	中國 [^]	投入資本	人民幣133,000,000元	-	70%	投資控股及物業發展
富資投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	-	100%	證券買賣
華京海外有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	-	100%	物業投資
盈滿投資有限公司	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	-	100%	投資控股
Galactic Computing Corporation	英屬處女群島	普通股	23,861,240股每股0.01美元	-	100%	投資控股
廣東萬家樂電纜有限公司	中國*	投入資本	20,960,000美元	-	98%	生產及經營電纜及電線
廣州蜆富出租汽車有限公司	中國 [^]	投入資本	港幣28,000,000元	-	100%	經營出租汽車業務
嘉地投資有限公司	英屬處女群島	普通股	10股每股1美元	100%	-	投資控股
滿星發展有限公司	香港	普通股	1股每股港幣1元	-	70%	投資控股
Pan China Land (Holdings) Corporation	開曼群島	普通股	2,000,000股每股0.1港元	-	70%	投資控股
Pandue Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100股每股1美元	-	70%	投資控股
坤達環球有限公司	英屬處女群島／香港	普通股	1股每股1美元	-	100%	經營電風扇
銳華有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	-	70%	投資控股
蜆壳電器控股有限公司	百慕達	普通股	523,484,562股每股0.00002美元	100% (二零零八年：無)	-	投資控股
蜆壳電器工業(中國)有限公司	英屬處女群島	普通股	100股每股10美元	-	100%	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國)有限公司	馬來西亞	普通股	2股每股馬來西亞幣1元	-	100%	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國)有限公司	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	-	100%	經營電風扇
蜆壳電器工業(香港)有限公司	香港	普通股	1,000股每股港幣10元	-	100%	經營電風扇
佛山市順德區華豐不銹鋼焊管廠有限公司	中國*	投入資本	6,792,000美元	-	90.1%	生產及經營不銹鋼焊管

52. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	本公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
SLP (China) Pte. Ltd.	新加坡	普通股	1,700,000股每股1坡元	-	56%	投資控股
SMC投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	-	100%	物業投資
SMC Marketing Corp. (附註(甲))	美國	普通股	10,000股每股 1,021美元	-	100%	銷售本集團之產品
蜆壳電子有限公司	香港	普通股	10,000股每股 港幣1元	-	100%	提供管理服務
蜆壳多媒體科技 有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	-	100%	合約代工— 光學及影像
蜆壳多媒體(香港) 有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	-	100%	合約代工— 光學及影像
蜆壳地產投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	-	100%	投資控股
崇力有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	-	100%	經營電風扇
盈邦創業有限公司	開曼群島	普通股	1股每股1美元	-	100%	投資控股
Vineyard Management Company(附註(甲))	美國	普通股	1,000股每股10美元	-	100%	物業投資
Terborley Limited	英屬處女群島	普通股	100股每股1美元	-	70%	投資控股
佛山市順德區蜆華多媒 體製品有限公司	中國^	投入資本	20,870,000美元	-	100%	生產及經營 電器產品
業盈置業(深圳) 有限公司	中國^	投入資本	港幣10,000,000元	-	100%	物業投資
蜆壳星盈科技(深圳) 有限公司	中國^	投入資本	港幣27,200,000元	-	100%	研究及發展 電腦軟體及硬體
蜆壳星盈軟件(深圳) 有限公司	中國^	投入資本	港幣8,000,000元	-	100%	研究及發展 電腦軟體及硬體
深圳市建地投資 有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	投資控股
深圳市建禹投資 有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	投資控股
惠州市光大置業 有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	63% (二零零八年:無)	物業發展
北京光大房地產 開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣28,000,000元	-	70%	投資控股及 物業發展
光大物業管理有限公司	中國#	投入資本	人民幣5,000,000元	-	70%	物業管理
北京快樂城堡購物 中心有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業投資
北京中京藝苑房地產 開發有限責任公司	中國#	投入資本	人民幣30,000,000元	-	70%	物業發展
北京華世柏利房地產 開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣50,000,000元	-	63%	物業發展

截至二零零九年十二月三十一日止年度

52. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	本公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
北京光大置業有限責任公司	中國#	投入資本	人民幣50,000,000元	-	70%	投資控股
北京中順超科房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
呼和浩特光大環城建設開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣120,000,000元	-	56%	物業發展
呼和浩特市景輝房地產開發有限責任公司	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	70%	投資控股及物業發展
呼和浩特市榮城房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
呼和浩特市榮凱房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
呼和浩特市榮恒房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
呼和浩特市榮輝房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
呼和浩特市光大錦綉城物業服務有限公司	中國#	投入資本	人民幣800,000元	-	70% (二零零八年：無)	物業管理
上海光大置業發展有限公司	中國#	投入資本	人民幣15,000,000元	-	70%	投資控股
合肥光大置業有限公司	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	70%	投資控股
廣西光大旅遊投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣30,000,000元	-	65.8%	投資控股
廣西桂林光大生態家園開發建設有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	46.06% (附註(乙))	物業發展
廣州光大置業有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
廣州市光大花園房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣240,867,970元	-	70%	物業發展
廣州光大花園物業管理有限公司	中國#	投入資本	人民幣3,000,000元	-	70%	物業管理
森聯南太湖(湖州)建設發展有限公司	中國^	投入資本	4,499,955美元	-	56%	物業發展

附註：

(甲)並非由香港均富會計師行或其他國際均富會計師行成員公司審核。

(乙)該公司為本公司之非全資附屬公司，因此透過由本公司控制而列作附屬公司。

^ 於中國成立之外商獨資公司。

* 於中國成立之中外合資權益企業。

於中國成立之有限責任公司。

董事會認為上表列載之本集團附屬公司為對本集團之業績或資產淨值有重要的影響，惟列出其他附屬公司之詳情則會過於冗長。本公司下次呈交周年申報表時將附本集團所有附屬公司之名冊。

上述附屬公司於本年度均無任何尚未償還之債務證券。

53. 主要聯營公司資料

聯營公司名稱	註冊／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／註冊股本	本公司所持已發行／註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
MDCL-Frontline (China) Limited (附註)	英屬處女群島	普通股	65,269,561股 每股港幣1元	-	26.66%	經營電腦硬體，提供科技資訊服務及投資控股
PFC Device Corporation (附註)	英屬處女群島	優先股	2,122,820股 每股1美元	-	44.89%	設計及經營半導體及電子元件
華皇發展有限公司 (附註)	英屬處女群島	普通股	1,000股每股1美元	-	40%	物業投資
香港建設蜆壳發展有限公司 (附註)	香港	普通股	10,000,000股 每股港幣1元	-	20%	投資控股
熊谷蜆壳發展(廣州)有限公司 (附註)	中國 [^]	投入資本	59,000,000美元	-	20%	物業發展

附註：並非由香港均富會計師行或其他國際均富會計師行成員公司審核。

[^] 於中國成立之外商獨資公司。

董事會認為上表列載之本集團聯營公司為對本集團之業績或資產淨值有重要的影響。

54. 主要共同控制公司資料

共同控制公司名稱	註冊／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／註冊股本	本公司所持已發行／註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
上海金鶴數碼科技發展有限公司	中國*	投入資本	2,400,000美元	-	45.5%	物業發展
桂林光大國富房地產開發有限責任公司	中國 [#]	投入資本	人民幣8,000,000元	-	28%	投資控股
北京通惠房地產開發有限責任公司	中國 [#]	投入資本	人民幣100,000,000元	-	31.15%	物業發展
艾普陽(香港)有限公司	香港	A類有投票權股份	25,000股 每股港幣1仙	-	50%	投資控股及銷售軟件許可證
		B類無投票權股份	27,181股 每股港幣1仙	-	52.18%	
艾普陽軟件(深圳)有限公司 (附註)	中國 [^]	投入資本	500,000美元	-	52.18%	發展電腦軟體及硬體

附註：並非由香港均富會計師行或其他國際均富會計師行成員公司審核。

* 於中國成立之中外合資企業。

於中國成立之有限責任公司。

[^] 於中國成立之外商獨資公司。

截至十二月三十一日止年度

	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元
收益	1,352,672	1,553,063	3,552,030	2,502,632	2,707,924
所得稅前溢利	165,496	181,811	741,332	530,924	39,071
所得稅開支	(7,561)	(95,416)	(198,787)	(456,518)	(421,221)
持續經營業務之本年度溢利／(虧損)	157,935	86,395	542,545	74,406	(382,150)
終止經營業務之本年度溢利	13,006	—	—	—	—
本年度溢利／(虧損)	170,941	86,395	542,545	74,406	(382,150)
本年度溢利／(虧損)可分配予：					
本公司擁有人	157,171	138,833	434,359	23,563	(279,713)
非控股權益	13,770	(52,438)	108,186	50,843	(102,437)
	170,941	86,395	542,545	74,406	(382,150)
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利／(虧損)					
— 基本	33仙	28仙	83仙	4仙	(53仙)
— 攤薄	不適用	不適用	83仙	4仙	不適用

資產及負債

	於十二月三十一日				2009
	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	港幣千元
資產總額	4,666,658	5,661,420	10,708,389	10,443,673	10,993,512
負債總額	(1,985,331)	(2,947,127)	(7,239,500)	(6,813,106)	(7,662,317)
	2,681,327	2,714,293	3,468,889	3,630,567	3,331,195
可分配予本公司擁有人之權益	2,270,942	2,443,531	3,008,655	3,104,013	2,871,643
非控股權益	410,385	270,762	460,234	526,554	459,552
	2,681,327	2,714,293	3,468,889	3,630,567	3,331,195

(甲) 以物業、廠房及設備性質持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
香港柴灣利眾街12號 蜆壳工業大廈 (附註)	工業樓宇	125,315.99平方呎	100%	100%	長期
中國廣東省佛山市 順德區北滘鎮 北滘居委會工業園 三樂東路18號	工業樓宇	62,805平方米	100%	100%	中期
香港柴灣寧富街1號 看通中心4樓	工業樓宇	4,860平方呎	100%	100%	長期
1925-1933 North Great Southwest Parkway Grand Prairie, Texas 75050, U.S.A.	商業樓宇及貨倉	97,134平方呎 (佔地面積)	100%	100%	永久業權
中國廣東省 佛山市順德區 大良街道辦事處 大門居委會 飛鵝崗162號及 168號(附註)	工業樓宇	26,188.10平方米	90.10%	100%	中期
中國上海市徐匯區 漕寶路70號 光大國際會展中心 第C座701至702室	商業樓宇	269.72平方米	70%	100%	中期
中國北京市西城區 平安里西大街28號 光大國際中心1號樓第23層	商業樓宇	2,309.23平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園 B期B5座會所 2樓202室及4樓	會所	1,687平方米	70%	100%	中期

附註：部份被分類為物業、廠房及設備及部份被分類為投資物業

(乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
香港柴灣利眾街27號 德景工業大廈地下低層	工業樓宇	9,384平方呎	100%	100%	長期
The Vineyard Business Park, Livermore, Alameda County, California 94550, U.S.A. (Phases I & II)	商業樓宇	234,901平方呎 (佔地面積－19.59畝)	100%	100%	永久業權
中國廣東省廣州市 天河區天河北路 233號中信廣場 辦公樓7104室	商業樓宇	309.55平方米	100%	100%	中期
中國廣東省深圳市 福田保稅區紅棉道 B105-19-3地段	高科技廠房	31,348平方米 (佔地面積)	100%	100%	中期
中國上海市 徐匯區漕寶路70號 光大國際會展中心 第C座801至802室	商業樓宇	269.72平方米	70%	100%	中期
中國上海市 閔行區程家橋路269弄 虹橋光大花園第6座602室 及第11座1003室 及1103室	住宅	540.55平方米	70%	100%	長期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園B5 會所地下	會所	986.69平方米	70%	100%	中期

(丙) 物業存貨

(I) 發展中物業

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園J及 K北區多個住宅、商舖和 停車場	住宅及商業樓宇	101,695平方米	70%	99%	中期
中國內蒙古自治區 呼和浩特市賽罕區 錦繡城多個住宅、商舖 和停車場	住宅及商業樓宇	87,062平方米	70%	70%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區工業大道北 光大都會項目多個住宅、商 舖和停車場	住宅及商業樓宇	43,288平方米	70%	70%	中期

(II) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國廣東省廣州市 濱江路廣州新都項目 之用地	發展中土地	7,263平方米	63%	0%	中期
中國北京市昌平區 沙河鎮上湖建設 計劃之用地	發展中土地	285,338平方米	63%	0%	中期

(丙) 物業存貨(續)

(II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國廣西壯族自治區 桂林市雁山區桂陽路 桂林生態家園之用地	發展中土地	724,396平方米	46.06%	0%	中期
中國內蒙古自治區 呼和浩特市賽罕區 錦繡城之用地	發展中土地	84,880平方米	70%	0%	長期
中國廣東省惠州市 光耀城之用地	發展中土地	196,880平方米	63%	0%	中期

(III) 持有作出售之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國北京市西城區 平安里西大街28號 光大國際中心1號樓	商業樓宇	21,673.49平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園A 至K南區多個住宅、商舖 和停車場	住宅及 商業樓宇	22,162平方米	70%	100%	中期
中國北京市海淀區 學院南路學院派多個住 宅、商舖、辦公單位 和停車場	住宅及 商業樓宇	64,317平方米	70%	100%	中期

(丁) 聯營公司持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國廣東省廣州市 天河區天河北路 233號中信廣場 (不包括部份辦公室單位)	商場	34,690平方米	20%	100%	中期
中國廣東省廣州市 天河區天河北路 233號中信廣場 (部份辦公室單位)	商業樓宇	38,368.95平方米	40%	100%	中期

(戊) 共同控制公司持有之物業

(I) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國北京市朝陽區 建外磚廠胡同 北京通惠河之 用地	發展中土地	10,096平方米	31.15%	0%	中期

(II) 持有作投資之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國上海市浦東區 上海張江高科技園 張衡路上海金鶴數碼 大廈	商業樓宇	16,876平方米	45.5%	100%	中期