

KW K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
嘉華國際集團有限公司

A Quality
Property Developer
優質地產發展商

Incorporated in Bermuda with limited liability 於百慕達註冊成立之有限公司
Stock code 股份代號 0173

Delivering value
with Distinctive
quality
建優創值 · 築動生活

During the period under review, KWIH achieved a sound performance in its core business on the back of stringent risk management and prudent strategic planning, amid the speedy recovery of the real estate market driven by effective stimulus measures of China.

The Group's sustainable development and growth in future years will be fueled by its property portfolio with an attributable gross floor area of close to 2.3 million square metres.

Dr. Che-woo Lui

於回顧期內，國家刺激經濟的措施奏效，帶動房地產市場迅速回暖，嘉華國際憑藉更嚴謹及審慎的風險管理和策略部署，核心業務表現穩健。

目前，集團的物業組合總樓面面積接近230萬平方米，為集團未來數年的持續發展和增長加添動力。

呂志和博士

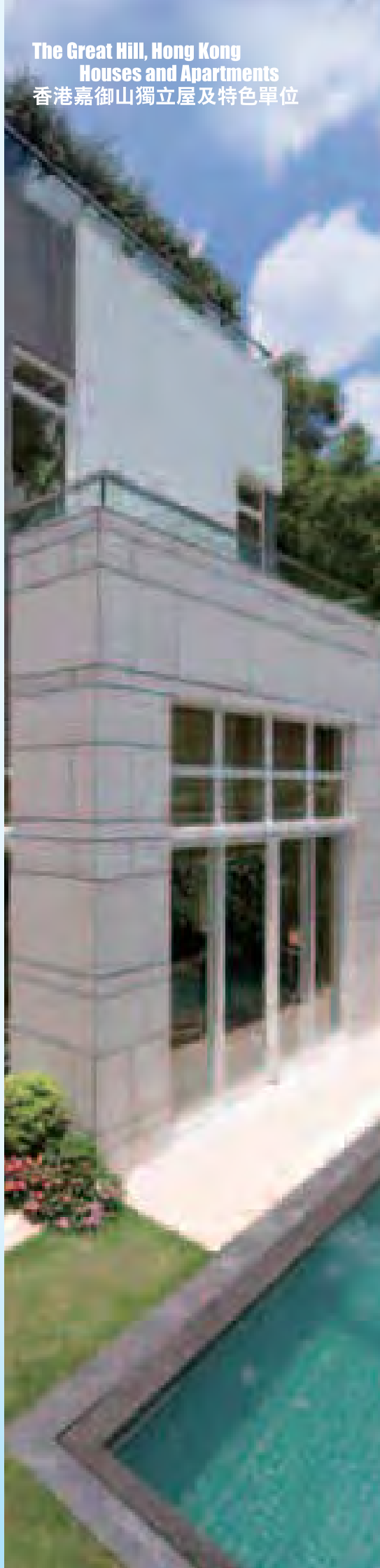


Our Mission 企業使命

It is our mission to focus on customer needs and pursue the spirit of excellence with quality products and services through our commitment to research, design and value creation. With vision, perseverance and teamwork, we strive to provide shareholders with the best return on their investment.

本公司秉承以客為本及追求卓越之精神，不斷透過研究、設計及創造價值，恪守不屈不撓、群策群力及具遠見之經營理念，為客戶提供優質產品及服務，並為股東帶來理想投資回報。

The Great Hill, Hong Kong
Houses and Apartments
香港嘉御山獨立屋及特色單位



No. 6 Shiu Fai Terrace, Stubbs Road, Hong Kong
香港司徒拔道肇輝台6號



Xuhui District Project, Shanghai
上海徐匯區建國西路項目



Jingan District Project, Shanghai
上海靜安區嚴家宅項目



Shanghai Westwood III
上海慧芝湖花園第三期



Minhang District Project, Shanghai
上海閔行區項目

Huadu Airport CBD Project, Guangzhou
廣州花都新華鎮機場CBD項目

Huadu Mega Integrated Project, Guangzhou
廣州花都新華鎮超大型國際社區項目

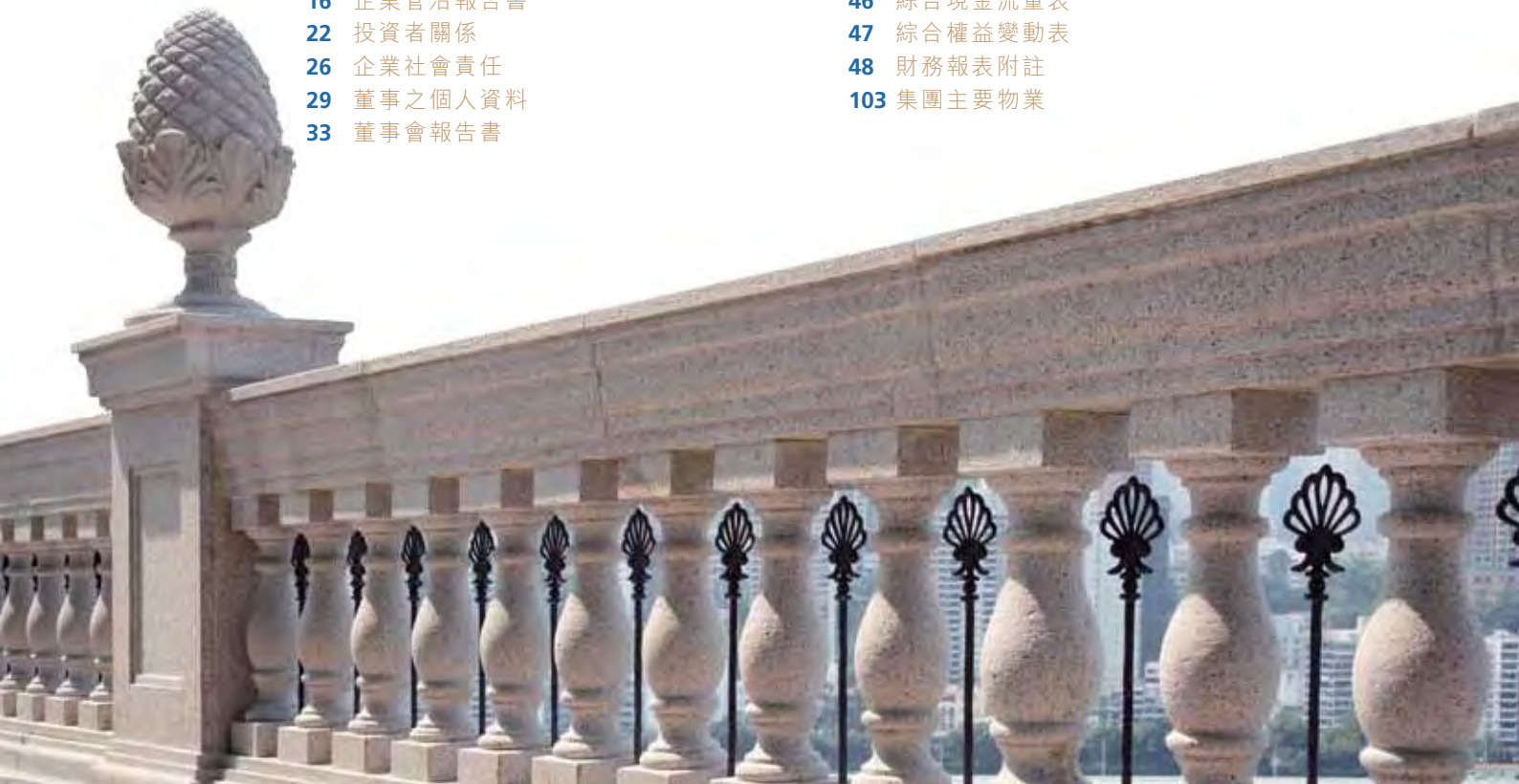
Huadu Jianshebei Road Project, Guangzhou
廣州花都建設北路項目

Sustainable Momentum driven by a Prime Portfolio

優質物業組合 迸發源源增長動力

目錄

2	公司資料	41	獨立核數師報告
3	業績摘要	42	綜合損益表
4	五年賬目摘要	43	綜合全面收益表
6	主席報告	44	綜合資產負債表
8	管理層之討論及分析	45	公司資產負債表
16	企業管治報告書	46	綜合現金流量表
22	投資者關係	47	綜合權益變動表
26	企業社會責任	48	財務報表附註
29	董事之個人資料	103	集團主要物業
33	董事會報告書		



公司簡介

嘉華國際集團有限公司(「嘉華國際」；股份代號：0173)於1987年*在香港上市，是嘉華集團旗下之房地產業務旗艦，物業涵蓋豪華住宅、甲級商廈、酒店、服務式公寓及商舖，分佈於香港、上海、廣州及東南亞。

嘉華國際銳意發展成為以大中華區為據點之大型綜合房地產發展商及投資者，其物業項目均以綜合規劃及創造價值為理念，採合建築設計、質素、功能及頂尖設備於一身，為優質現代生活定下新標準。此外，嘉華國際憑其敏銳的市場觸覺、靈活進取的發展策略以及雄厚的財政實力，在中國主要城市擁有優質土地儲備，為未來發展奠下穩固基礎。

嘉華國際卓越的產品和服務質素，獲得國際性評級機構認同，除於2006年成為香港首家榮膺「Business Superbrands」的地產發展商，更連續於2006年及2007年獲選為「High-Flyer傑出企業」。

* 前身嘉華石業(集團)有限公司於1987年上市。

Hall of Achievement

傑出成就



- | | | |
|----|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | K. Wah News
《嘉天下通訊》 | Gold Award in employee publications: newsletter category, ASTRID Awards 2009
2009 ASTRID Awards員工刊物組別金獎 |
| 2. | KWIH Annual Report 2008
嘉華國際2008年年報 | Silver Award in cover photo/design, ARC Awards 2009
2009 ARC Awards封面設計銀獎 |
| 3. | KWIH Annual Report 2008
嘉華國際2008年年報 | Honour in interior design, ARC Awards 2009
2009 ARC Awards內頁設計優異獎 |
| 4. | kwiH.com
嘉華國際網站 | Silver Award in web sites: real estate category, Mercury Awards 2009
2009 Mercury Awards房地產網頁組別銀獎 |
| 5. | Shanghai Westwood II
嘉寧薈 | 2009 Golden Ox Award
2009軌道地產「金牛獎」綜合大獎 |

- | | | |
|-----|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. | Shanghai Westwood II
嘉寧薈 | Gold Award in the Most Popular Shanghai Property 2009
2009上海最受歡迎樓盤綜合金獎 |
| 7. | Shanghai Westwood II
嘉寧薈 | Property with Highest Investment Potential 2009
2009最具投資潛力樓盤 |
| 8. | K. Wah (China) Investment
嘉華(中國)投資 | Most Influential Enterprise
城市最具影響力運營商 |
| 9. | K. Wah Group
嘉華集團 | Most Contributing Enterprise
傑出貢獻企業獎 |
| 10. | Shanghai Westwood II
嘉寧薈 | Choice of Elites 2009
2009精英首選國際住區綜合大獎 |
| 11. | KWIH
嘉華國際 | Caring Enterprise – 60th anniversary of the PRC celebration
慈善愛心企業 - 國慶六十年「影響中國」大型系列評選活動 |



6



7



8



9



10

11

公司資料

主席兼董事總經理

呂志和博士，*GBS*，*MBE*，*太平紳士*，*LLD*，*DSSc*，*DBA*

執行董事

呂耀東先生

鄧呂慧瑜女士，*BBS*，*太平紳士*

呂耀華先生(於二零一零年四月十二日獲委任)

張嫻芸女士(於二零一零年四月十二日獲委任)

非執行董事

鍾逸傑爵士*，*KBE*，*GBM*，*CMG*，*Hon. RICS*，*太平紳士*

梁文建先生，*CBE*，*太平紳士*

鄭慕智博士，*GBS*，*OBE*，*太平紳士*

李東海博士*，*GBM*，*GBS*，*LLD*，*太平紳士*

陳有慶博士*，*GBS*，*LLD*，*太平紳士*

廖樂柏先生*

葉樹林博士*，*LLD*

潘宗光教授*，*GBS*，*PhD*，*DSc*，*太平紳士*

* 獨立非執行董事

公司秘書

李慧君小姐，*LLM*，*ACIS*，*ACS*

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國銀行

交通銀行

東亞銀行

星展銀行

恒生銀行

香港上海匯豐銀行

中國工商銀行

渣打銀行

律師

齊伯禮律師行

黃乾亨黃英豪律師事務所

孖士打律師行

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

香港主要辦事處

香港北角

渣華道191號

嘉華國際中心29樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓

1712至1716室

美國預託證券存管處

The Bank of New York Mellon

Depository Receipts

101 Barclay Street

22nd Floor, New York, NY10286

USA

網址

<http://www.kwih.com>

股份上市

香港聯合交易所有限公司

股份代號

香港聯交所 : 173

彭博資訊 : 173 HK

路透社 : 0173.HK

可觀物業銷售帶動盈利增長

截至十二月三十一日止	2009 (百萬港元)	2008 (百萬港元)	變化
營業額	2,737	1,153	+137%
本公司權益持有者應佔溢利／(虧損)	916	(617)	不適用
毛利率	56%	52%	+4個百分點
純利率	47%	不適用	不適用
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	37.10	(25.03)	不適用
每股股息(港仙)	11	2	+450%

財政狀況穩健

十二月三十一日	2009 (百萬港元)	2008 (百萬港元)	變化
總資產	18,166	14,963	+21%
現金及銀行存款	2,274	1,291	+76%
負債比率*	21%	25%	-4個百分點
每股資產淨值(港元)	3.60	3.12	+15%
股東權益回報率	12%	不適用	不適用

* 比率計算為未償還之總借款額減除現金及存款與資產減除現金及存款相比

積極擴充土儲

地點		總樓面面積 (平方米)	集團權益
香港	九龍嘉林邊道2號	6,100	100%
	寶珊道30號	3,000	50%
	大埔市地段第201號	67,000	15%
上海	青浦區朱家角項目B3及B4地塊	70,000	100%
	上海嘉華中心(由39.6%增至69.6%權益)	72,000	69.6%

五年賬目摘要

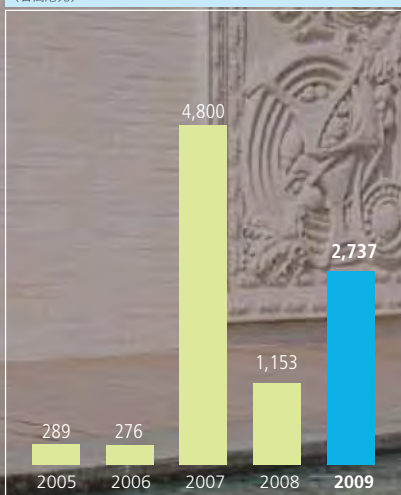
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
綜合損益表					
營業額	289,307	275,956	4,799,504	1,152,989	2,737,187
除稅前溢利／(虧損)	393,249	1,008,763	2,850,701	(406,998)	2,052,408
稅項支出	(142,869)	(307,019)	(220,621)	(164,869)	(772,496)
持續經營業務之溢利／(虧損)	250,380	701,744	2,630,080	(571,867)	1,279,912
來自已終止經營業務之溢利	3,553,418	—	—	—	—
少數股東權益	(159,750)	(472,041)	(178,938)	(45,380)	(363,519)
本公司權益持有者應佔溢利／(虧損)	3,644,048	229,703	2,451,142	(617,247)	916,393
每股盈利／(虧損)(港仙)	157.7	9.5	100.3	(25.0)	37.1
每股股息(港仙)(附註1)	53.7	3.5	30.5	2.0	11.0
綜合資產負債表					
非流動資產	2,140,863	3,491,746	3,799,234	3,871,113	4,674,551
聯營公司及共同控制實體	577,261	575,502	700,916	2,996,863	3,131,260
其他非流動資產／投資	2,698,833	4,486,676	1,198,107	177,091	618,436
流動資產淨額	2,033,802	2,206,072	7,685,719	4,793,691	7,188,725
資金之運用	7,450,759	10,759,996	13,383,976	11,838,758	15,612,972
資金來源：					
股本	237,792	242,995	245,869	247,038	247,038
儲備	5,078,878	7,221,368	8,256,702	7,458,661	8,657,477
股東權益	5,316,670	7,464,363	8,502,571	7,705,699	8,904,515
少數股東權益	355,968	856,817	1,056,774	1,198,556	1,492,701
長期負債	1,567,857	1,914,731	3,297,252	2,325,615	4,427,579
非流動負債	210,264	524,085	527,379	608,888	788,177
已運用資金	7,450,759	10,759,996	13,383,976	11,838,758	15,612,972
每股資產淨值(港元)	2.30	3.07	3.46	3.12	3.60

附註：

1 二零零五年之股息包括特別中期股息，按每持有十股本公司股份獲派一股銀河娛樂股份。

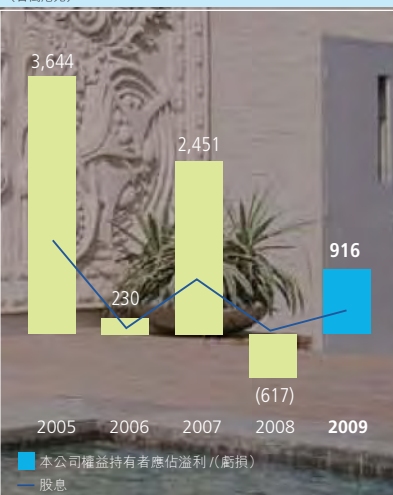
營業額

(百萬港元)



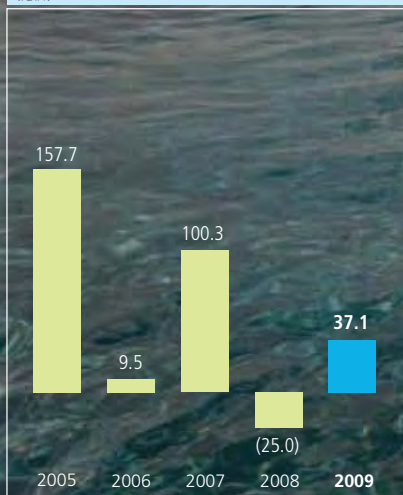
股息及本公司權益持有者應佔溢利/(虧損)

(百萬港元)



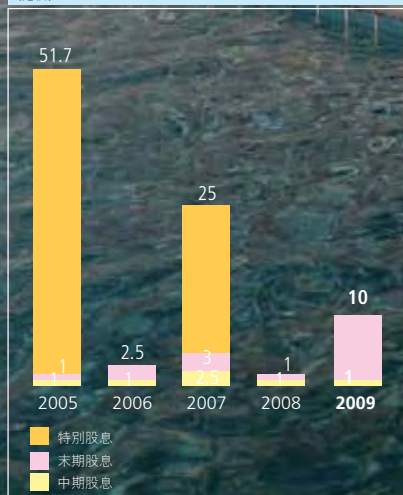
每股盈利/(虧損)

(港仙)



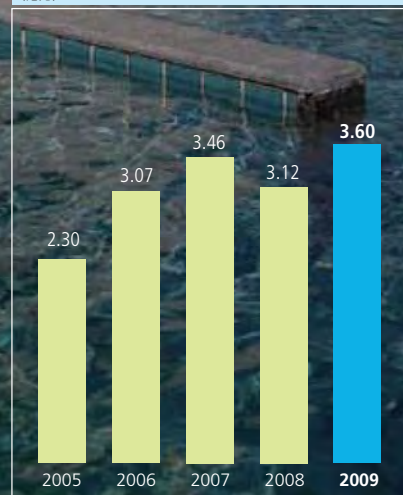
每股股息

(港仙)



每股資產淨值

(港元)



主席報告



各位股東：

2009年，在環球金融危機的餘波影響下，全球各行各業經歷了極具挑戰的一年。中國政府果斷推出多項振興經濟措施，取得顯著成效。作為全球第三大經濟體系，中國經濟回穩對世界經濟復甦亦起著積極作用。

盈利增長可觀

於回顧期內，國家刺激經濟的措施奏效，帶動房地產市場迅速回暖，嘉華國際憑藉更嚴謹及審慎的風險管理和策略部署，核心業務表現穩健，營業額及本公司權益持有者應佔溢利分別大幅上升至港幣27億元及港幣9.16億元。

成本效益提升

集團於上海推售嘉寧薈，銷售成績相當突出，自2008年末開售以來深受市場追捧；上海嘉華中心等投資物業亦錄得穩定的租金收入，進一步加強集

團的財政資源。此外，集團於期內致力優化營運效益，加強項目管理、風險管理及成本控制，令毛利率及純利率錄得顯著升幅。

積極補充土儲

在充裕的財政資源下，集團把握時機，積極補充土地儲備。自2009年底至2010年初，集團在香港和上海以獨資或合資形式購入四個優質地塊或項目，並成功增持上海嘉華中心權益至約70%。目前，集團的物業組合及土地的總樓面面積接近230萬平方米，為集團未來數年的持續發展和增長加添動力。

未來動力持續

2010年，集團將於香港、上海及廣州陸續推出多個大型豪宅項目，各項目的工程進度理想。其中，位處上海市中心黃金地段的徐匯區建國西路以及靜



安區嚴家宅兩個超級豪宅項目，以及香港東半山肇輝台6號項目，均為市場罕有的物業，建築設計及房型集創新、名貴而獨特的元素於一身，預計推售時勢必成為市場焦點。此外，集團首個五星級酒店項目將於今年進駐廣州花都區市中心。

市場前景正面

現時，全球經濟已逐步穩定，經營環境續有改善。一般相信，中國政府將繼續採取積極的財政政策及適度寬鬆的貨幣政策，支持經濟進一步復甦，預計香港經濟亦能繼續受惠於內地的穩步增長。集團對內地和香港的基調充滿信心，對兩地樓市的長遠發

展亦保持樂觀。惟集團將密切注意若干政策的調整，審慎經營，提升對市場波動的抗衡能力。

策略穩健進取

配合國家加速城市化發展的大方向，嘉華國際將繼續以穩健進取的策略，專注於大中華區的業務發展，積極於長三角及珠三角地區物色具潛力的投資機會。憑藉集團健康的財務狀況、靈活的經營策略，我們有信心可為股東帶來更佳的回報。

強化企業管治

集團董事局肩負獨立監督及策略執行之重任，成員均於社會各界具備資深的管理經驗及專業知識。年內，集團委任香港理工大學榮休校長潘宗光教授及香港董事學會創會主席鄭慕智博士分別為嘉華國際之獨立非執行董事及非執行董事。本人相信，兩位傑出領袖的加盟有助擴闊集團之戰略思維及國際視野。此外，集團於2010年4月12日委任嘉華國際香港地產董事總經理呂耀華先生以及企業事務及人力資源董事張嫻芸女士為執行董事。彼均為集團的資深管理專才，其任命將進一步加強集團之管理質素。

最後，本人謹代表董事局全體成員，衷心感謝所有員工在過去一年緊守崗位，竭誠盡忠，並寄望來年繼續上下齊心，共創佳績。

主席

呂志和博士

2010年4月13日

管理層之討論及分析

業務回顧

本年度之營業額及營運溢利(不包括投資物業之公平值變動及非流動投資之減值虧損)分別為港幣2,737,000,000元及港幣1,437,000,000元，比去年的港幣1,153,000,000元及港幣398,000,000元為高。明顯的增幅主要由於上海慧芝湖二期於二零零九年尾竣工，其利潤因應確認而入賬。

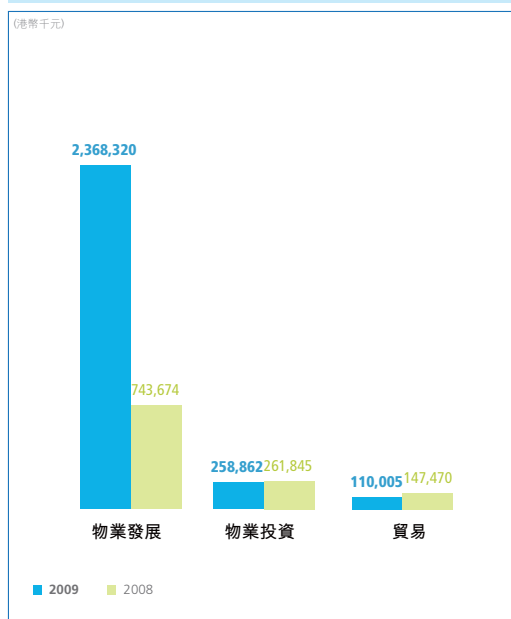
	物業發展		其他	物業投資	貿易	其他	總額
	香港	中國內地		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度							
營業額	162,290	2,206,030	—	258,862	110,005	—	2,737,187
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	58,026	1,169,255	(1,433)	225,652	5,039	(120,014)	1,336,525
其他淨收入／收益							107,285
折舊及攤銷							(6,978)
經營溢利							1,436,832
截至二零零八年十二月三十一日止年度							
營業額	662,222	59,748	21,704	261,845	147,470	—	1,152,989
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	329,053	(24,812)	7,417	217,157	4,293	(133,579)	399,529
其他淨收入／收益							20,025
折舊及攤銷							(21,346)
經營溢利							398,208

中國內地

本集團在上海及廣州的物業項目正在興建或發展，並且進度理想。最近，本集團收購了一幅位於上海青浦區的地塊及完成購入持有投資物業—上海嘉華中心30%權益之公司。

按部門分佈之營業額分析

截至二零零九年十二月三十一日止年度



(甲) 目前主要發展物業(總建築樓面面積(「總樓面面積」)約2,100,000平方米)

上海

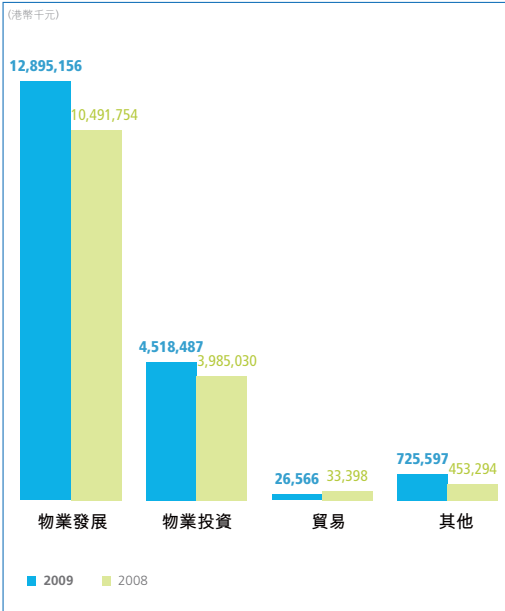
(i) 上海慧芝湖·大寧國際社區廣中路701號地塊(佔100%權益)

本集團經已於本年完成此豪華住宅項目之第二期發展，並已預售或出售超過90%以上的住宅單位。第三期(約100,000平方米)之地基工程正在進行，並預期於二零一二年完成。



按部門之資產總額分析

二零零九年十二月三十一日



(ii) 徐匯區建國西路68號A及B地塊(佔100%權益)
此項目位於上海傳統高尚住宅區地段，總樓面面積約140,000平方米。本集團計

劃發展為綜合發展項目，薈萃豪華住宅、高級商業設施及套房酒店式服務公寓，建築工程已展開，並計劃於二零一零年推售。

(iii) 上海靜安區嚴家宅三期(佔99%權益)
此豪華住宅項目總樓面面積約100,000平方米，位於靜安區烏魯木齊路，鄰近南京西路的繁盛中央商業區。建築工程已展開。現計劃於二零一零年預售部份住宅單位。

(iv) 閔行區項目(佔100%權益)
此項目之總樓面面積約168,000平方米。這項目將發展為綜合住宅及商業社區。項目工程已開展，預期於二零一二年完成其住宅單位。

廣州



- 1 花都區迎賓大道項目
- 2 花都區新華鎮項目
- 3 花都區建設北路項目



(v) 青浦區項目(佔100%權益)

此新購入之地塊位於青浦區朱家角鎮，總樓面面積約70,000平方米。此項目正在規劃及設計階段。

廣州

(vi) 花都區迎賓大道(佔100%權益)

地盤鄰近新白雲國際機場，總樓面面積約323,000平方米。該項目計劃綜合發展為酒店、寫字樓及優質住宅大廈。酒店及寫字樓預計於二零一零年完成。

(vii) 花都區新華鎮(佔99.99%權益)

項目之總可建樓面面積約為1,147,000平方米，將分段發展，其中一幅地塊目前已開始發展。

(viii) 花都區建設北路(佔100%權益)

該幅地塊位於花都區的商業地段，總樓面面積約46,000平方米，距離新白雲國際機場約20分鐘車程。該地塊計劃為發展住宅項目。此項目工程已開展，並預期於二零一一年完成。

(乙) 投資物業(總樓面面積約72,000平方米)

上海淮海中路上海嘉華中心(佔69.6%實際權益)

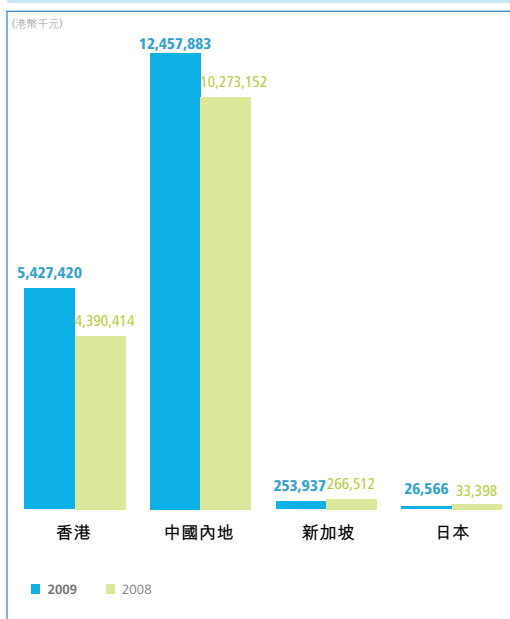
由於成功吸收新租戶及保留優質租戶，本年整體租賃表現理想。此旗艦投資物業維持理想的平均出租率，並為集團帶來可觀的收入。隨着二零一零年二月完成一收購交易，本集團在項目的實際權益上升至69.6%，為本集團帶來更多強健及穩定之收入。

香 港



按地區分佈之資產總額分析

二零零九年十二月三十一日



香港

於本年度，本集團同意購入三幅地塊作為住宅發展用途，所佔權益由15%至100%。至於已完成物業，嘉御山持續為本集團錄得銷售利益，同時J Senses亦為本集團帶來穩健的租金回報。本集團的發展項目正如期施工。

(甲) 目前發展物業

(i) 沙田銅鑼灣山路嘉御山(佔100%權益)

該物業已於二零零七年落成，為市場帶來114個住宅單位及8間獨立屋。超過一半的單位已經售出。本集團會繼續伺待最佳時機，出售其餘的單位及獨立屋。

管理層之討論及分析

- (ii) 司徒拔道肇輝臺6號(佔100%權益)
此樓面面積約6,340平方米的低密度住宅項目擁有24個豪華住宅單位、會所及游泳池。此項目已於二零一零年首季取得入住許可證，預計於二零一零年下半年推出市場出售。
- (iii) 香港仔惠福道內地段第451號(佔35%權益)
本集團與其他發展商共同購入該地塊，銳意發展成豪華住宅。本集團為此發展的項目經理，總樓面面積估計約60,000平方米。項目之地下工程已展開，預期於二零一二年竣工。
- (iv) 大埔市地段188號(佔25%權益)
本集團與其他發展商共同購入該地塊，供豪華住宅發展用途，總樓面面積約69,700平方米。項目之地下工程已展開，預期將於二零一一年落成。
- (v) 大埔市地段186號(佔15%權益)
本集團與其他發展商共同購入該地塊，供發展豪華住宅用途，總樓面面積約66,500平方米。項目之地下工程已展開，並預計於二零一一年竣工。
- (vi) 西九龍內地段11073號(佔15%權益)
本集團與其他發展商共同購入該地塊，供發展優質住宅用途，總樓面面積約60,500平方米，其中8,000平方米預留為
- 高檔零售及商舖。地下工程經已展開，預期於二零一一年完成發展。
- (vii) 九龍嘉林邊道2號(佔100%權益)
此新購入地塊總樓面面積約6,100平方米，本集團計劃發展為一豪華住宅項目。現正在規劃及設計階段，預期於二零一二年完成。
- (viii) 大埔市地段201號(佔15%權益)
本集團與一地產發展商共同購入該地塊，供發展優質住宅用途，總樓面面積約67,000平方米。項目之設計工作已經展開。
- (ix) 香港半山寶珊道30號(佔50%權益)
於二零零九年十二月，本集團與一地產發展商共同購入該地塊，供發展優質住宅用途。項目之設計工作已經展開。

(乙) 香港之其他物業

- (i) 灣仔莊士敦道J Senses(與市建局合作項目)
J Senses為優質餐廳及商舖，位於香港島中心地帶，面積約3,400平方米。單位幾近全部出租，繼續為本集團帶來穩定之租金收入。

(ii) 上環永樂街嘉滙商業中心(佔100%權益)

此商業大廈位於中區地段，樓高24層，包括寫字樓及地舖，面積約3,900平方米。目前單位幾近全部租出，為本集團帶來穩定之租金收入。

(iii) 北角蜆殼街嘉昌商業中心(佔100%權益)

此商業大廈樓高26層，本集團所佔辦公室面積約1,900平方米，出租情況理想，為本集團帶來穩定的租金收入。

在新加坡之主要物業

振瑞路新生商業中心(佔100%權益)

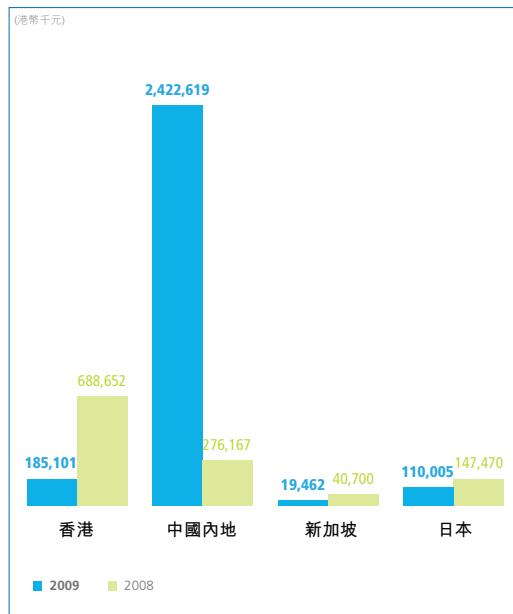
此商業大廈樓高12層，本集團所佔面積約5,800平方米，出租情況理想，租金收益穩定。

於銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)的投資非流動投資是於銀河娛樂的投資，以公平值列賬。於二零零九年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為

港幣3.19元，相對於二零零八年十二月三十一日之股價為港幣1.06元。約港幣346,000,000元之公平值變動已計入儲備中。

按地區分佈之營業額分析

截至二零零九年十二月三十一日止年度



展望

二零零九年，中國內地及香港之經濟見證着艱難的開始。但隨着走過困難，其物業市場於年中呈現復甦。物業成交量及價格均穩步上揚，寫字樓的租金亦趨穩定。豪華住宅的物業價值更見倍升，成交價格並且創出新高。因着買家回復購買信心及低利息率的因素下，預期住屋之需求在未來數年仍然強大。由於物業市場持續改善，本集團在擁有多項優質項目的情況下，對將來持續增長充滿希望。

財務檢討

(1) 財務狀況

本集團之財務狀況於年內持續強健。於二零零九年十二月三十一日，動用的資金總額為港幣160億元(二零零八年：港幣140億元)。年內，本公司之已發行股份沒有變動。

(2) 本集團流動資金、財務資源及負債比率

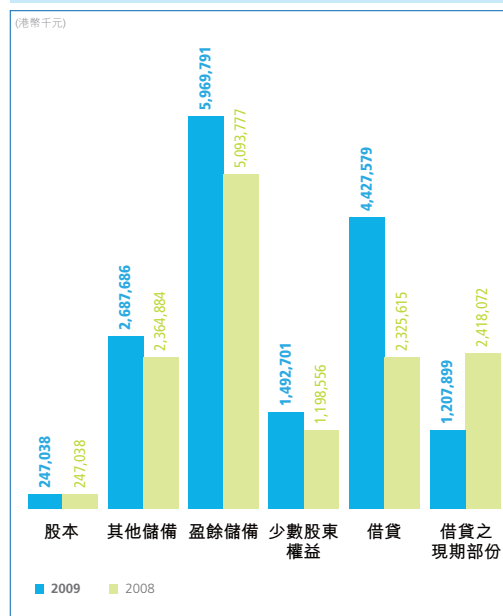
本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，本集團會按需要重新安排貸款。於二零零九年十二月三十一日，總借貸金額為港幣5,635,000,000元，現金及銀行結餘及存款為港幣2,274,000,000元。負債比率方面(比率計算為未償還之總借款額減除現金及銀行結餘及存款與總資產減除現金及銀行結餘及存款相比)，在二零零九年十二月三十一日，負債比率在21%之滿意水平。

約87%之長期銀行借款之還款期逾一年或以上。

本集團之流動資金及負債比率穩健，足夠應付承約及營運資金之需求。本集團已於二零零九年三月二十三日，以債券本金之91.49%贖回所有剩餘面值港幣20,000,000元之可換股債券。

資金來源

二零零九年十二月三十一日



(3) 庫務政策

本集團管理外匯繼續以保守政策及控制風險為主，本集團借貸以港幣為基礎，並在認為適當及可行的時候，利用外幣掉期合約與外幣之組合作風險對沖。本集團亦在適當的情況下，利用利率掉期合約以避免因利率大幅波動時而影響本集團之營運。本年度，本集團並無使用衍生工具進行風險管理。

(4) 本集團資產之抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團若干附屬公司抵押資產(包括投資物業、發展物業、租賃土地、土地使用權及建築物)合共賬面值為港幣8,267,000,000元(二零零八年：港幣6,409,000,000元)給予銀行作為本集團信貸之擔保。

(5) 擔保

於二零零九年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司，共同控制實體及聯營公司分別取得港幣5,652,000,000元(二零零八年：港幣5,953,000,000元)，港幣2,404,000,000元(二零零八年：港幣2,404,000,000元)及港幣1,009,000,000元(二零零八年：港幣1,009,000,000元)信貸額向銀行及財務機構出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣4,352,000,000元(二零零八年：港幣4,016,000,000元)，港幣1,495,000,000元(二零零八年：港幣1,437,000,000元)及港幣658,000,000元(二零零八年：港幣642,000,000元)。

本公司就一本集團佔有權益之公司與香港特區政府之履行合約承擔，向香港特區政府出具擔保。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，集團在香港及中國內地僱員總人數為352人(不包括聯營公司及共同控制實體)，二零零九年之僱員成本(不包括董事酬金)合共約港幣157,000,000元。

集團相信公司的成功及其業務得以長遠發展，關鍵在於我們僱員的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在提供具競爭力的薪酬水平以吸引、挽留及激勵潛質優秀及能幹之僱員。集團相信僱員現時之薪酬福利，在同儕中是公平、合理及具市場競爭力的。

本集團已為其行政人員及僱員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬及長期挽留優秀人才。該計劃在獲得股東批准後於一九八九年開始推行。此外，集團亦參照內地市場的薪酬水平，釐定內地僱員的薪酬福利，並著重為僱員提供培訓及發展的機會。

培訓及發展

本集團相信公司業務的發展實有賴員工之才能。為達致本集團與員工互惠互利的目的，本集團除了提倡不斷學習企業文化外，更積極推動及支持各階層的員工參與培訓及發展課程。

今年，本集團舉辦多次互動的研討會，透過互動模式之研討會，令本集團之僱員能有效地分享及探討知識、經驗及良好的管理技巧，以進一步提升僱員的管理才能及技能知識。此外本集團更積極資助及鼓勵僱員修讀香港及中國內地認可及著名的教育機構舉辦與工作有關的課程及工作坊。此等課程範圍廣泛，不單包括專業實務，如財務、稅務、法律、人力資源及電腦應用等，亦涉及行政人員管理、領導才能、營商理念及策略、溝通及管理技巧等。

企業管治報告書

於二零一零年四月十三日

此為本公司第五年度之企業管治報告書。

以主席為首之董事會領導本集團的主要目標是為股東帶來持續價值。就此，良好的企業管治扮演著重要角色。

董事會

董事會 以主席為首的董事會為本公司最高決策層，負責本集團的業務策略及監察。董事會制定本集團的發展策略，審批由管理層編製及提交之年度營運預算案，以達至本集團之策略目標。

主席及董事總經理 呂志和博士現任為本公司之主席兼董事總經理。彼領導董事會及監督管理層負責本集團之日常營運。

董事會組成 董事會現由十三位董事會成員組成，包括主席兼董事總經理、其他四名執行董事（「執行董事」）、兩名非執行董事（「非執行董事」）及六名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。於本年度內及截止本報告書日期服務本公司之董事個人資料載於本年報第29至32頁。

執行董事為本公司員工，除彼等作為董事之職責外，亦身兼行政職能。彼等集體制定策略目標，並監察管理的工作表現，以確保本集團之資源得以有效地運用，以達至董事會所定策略目標，使本集團表現更成功。

非執行董事及獨立非執行董事並非本公司員工，亦沒有參與本集團業務之日常營運。非執行董事及獨立非執行董事提供外部觀點，給予建設性提案、對制定策略提供建議、審查管理層是否達到既定目標，及監察業務表現的報告。憑藉彼等在多個工商界別擁有之豐富經驗，非執行董事及獨立非執行董事提供卓見及建議予董事會討論和參考。獨立非執行董事當中有一名具備會計專業資格。

於回顧年度內，許淇安先生於二零零九年一月六日辭任為本公司執行董事及董事總經理（署理）之職

務。呂志和博士（為執行董事及董事會主席）於二零零九年一月六日起獲委任為本公司之董事總經理。鄭慕智博士及潘宗光教授於二零零九年八月一日起分別獲委任為本公司非執行董事及獨立非執行董事。

於二零一零年四月十二日，呂耀華先生及張熾芸女士獲委任為執行董事。

董事會常規 於二零零九年，董事會共舉行五次董事會會議，約每季一次，而會議日期乃於年初訂定。召開定期董事會會議之通告會於最少十四天前發出。

董事於每次董事會會議均積極參與審閱對比預算之業務進程。須經董事會同意之事項於董事會會議上以投票方式議決，而董事會成員對此集體負責。於既訂董事會會議之間，例行／日常運作上之事項將透過傳閱書面決議，連同由公司秘書提供之相關資料，書面說明或由管理層提供之適當簡報，供董事會考慮及批准。

本公司為新任董事制定了一套全面的任職須知。此外，公司秘書會定期向董事匯報有關遵守規則事宜之發展。所有董事均可隨時取得公司秘書之意見及服務，從而確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲依循。本公司已投保董事及高級職員責任保險，以保障彼等就本公司業務活動須面對之風險。

非執行董事及獨立非執行董事均為前高級政府官員或資深專業人士／實業家，彼等不僅為本集團帶來廣泛的知識與經驗，亦藉着參與董事會會議以及本公司審核委員會（「審核委員會」）與薪酬委員會（「薪酬委員會」）之會議，對策略、業績、風險及人事等事項作出獨立判斷。

董事會已有既定程序確保利益衝突事項將根據上市規則附錄十四守則條文第A.1.8條之精神及要求來解決。本公司為獨立非執行董事尋求專業建議（費用由本公司承擔）及提供管理層簡報，以協助彼等就存在利益衝突之事項作出推薦建議。

資訊提供 公司秘書最少於董事會會議前三天向董事傳閱會議議程(並附有可供各董事加入其認為合適事項之安排)及相關文件，亦出席董事會會議以協助會議程序。

所有董事均可直接向高級管理層要求提供任何資料，並有權取得其所需之董事會文件及相關材料，以便彼等對需要商討之事項作出知情決定。在公司秘書的協助下，董事會主席確保各董事就董事會之事宜獲提供適當的扼要說明，以及儘速及儘可能全面的資料及文件。各董事於有需要時可取得獨立專業意見，亦可要求公司秘書之服務，而公司秘書會

定期提供予各董事管治及規管事項之更新。有關由本公司支付費用以取得獨立專業意見的服務亦提供予審核委員會與薪酬委員會之成員。外聘核數師(為羅兵咸永道)會出席所有就批准全年及中期業績而召開之審核委員會會議及董事會會議。

公司秘書保存所有之董事會會議記錄，而該等會議記錄連同任何相關董事會文件，會提供予各董事會成員。該等會議記錄記載了董事會所商討之事項及董事發表之意見。該等會議記錄之初稿及最終稿均於每個會議後合理時限內發送予各董事，分別供評議及存檔。

二零零九年董事於董事會會議及其他會議的出席情況如下：

董事名稱	出席／具資格出席會議			
	董事會會議 (5)	審核委員會 會議 (2)	薪酬委員會 會議 (1)	股東週年大會 (1)
執行董事				
呂志和(主席兼董事總經理) ¹	4/5	不適用	1/1	1/1
呂耀東 ²	0/5	不適用	不適用	0/1
鄧呂慧瑜 ³	5/5	不適用	不適用	0/1
林光宇 ⁴	2/2	不適用	不適用	0/1
非執行董事				
梁文建	5/5	2/2	不適用	1/1
鄭慕智 ⁵	2/2	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
鍾逸傑爵士	3/5	不適用	不適用	1/1
李東海	3/5	不適用	不適用	0/1
陳有慶	2/5	不適用	不適用	0/1
廖樂柏	3/5	2/2	1/1	1/1
葉樹林	5/5	2/2	1/1	1/1
潘宗光 ⁶	2/2	不適用	不適用	不適用
合計	36/51	6/6	3/3	5/10
平均出席率	71%	100%	100%	50%

1. 呂志和博士為呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之父親。呂博士於二零零九年一月六日獲委任為董事總經理及薪酬委員會主席。
2. 呂耀東先生為呂志和博士之兒子，及鄧呂慧瑜女士之胞弟。
3. 鄧呂慧瑜女士為呂志和博士之女兒，及呂耀東先生之胞姊。
4. 林光宇先生於二零零九年六月三日股東週年大會完結後退任為執行董事。
5. 鄭慕智博士於二零零九年八月一日獲委任為非執行董事。
6. 潘宗光教授於二零零九年八月一日獲委任為獨立非執行董事。

委任、膺選連任及撤職 所有非執行董事及獨立非執行董事獲委任之固定年期均為三年，惟須接受於本公司股東週年大會上由股東重選連任。

根據公司細則第109(A)條，除本公司主席及董事總經理外，三分之一的現任董事會成員(或人數最接近三分之一者)須於每年之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。於即將舉行之本公司二零一零年股東週年大會(「二零一零年年會」)上鄧呂慧瑜女士、梁文建先生及陳有慶博士將輪席告退，並合資格膺選連任。

此外，根據公司細則第100條，鄭慕智博士、潘宗光教授、呂耀華先生及張嫻芸女士均為董事會所委任之董事，彼等之任期於二零一零年年會上屆滿。彼等合資格並可膺選連任。

儘管本公司並無成立提名委員會，董事會整體負責檢討董事會之組成、董事提名及委任相關程序之制定及規劃、監察董事委任及繼任計劃，以及評估獨立非執行董事之獨立性，以確保董事會具備均衡的專業知識、技能及經驗，可配合本集團的業務及長遠發展。成立提名委員會現正考慮當中。

董事進行證券交易的標準守則 董事會已採納一套符合上市規則附錄十所載上市發行人進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的守則，作為董事及其關連人士進行本公司證券交易的守則。各董事已確認於截至二零零九年十二月三十一日止年度內一

直遵守所採納之守則。此外，本公司亦已就其若干僱員進行本公司證券交易，採納一套條款不比標準守則寬鬆的書面指引。

除董事會報告書內所披露的關連交易及持續關連交易外，於本年度內任何時間或於結算日，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立的重大合約中直接或間接擁有重大權益。

獨立性之確認 鍾逸傑爵士、李東海博士及陳有慶博士均已服務於董事會逾九年，故僅就此未能符合上市規則附錄十四建議最佳常規第A.4.3條。然而，董事會認為所有獨立非執行董事在其角色及行使判斷上均為獨立，且符合上市規則第3.13條有關獨立性的指引。董事會認為並無存在任何關係或情況可能影響任何獨立非執行董事之判斷，因此作出該定論。已由董事會判斷其獨立性之六名獨立非執行董事每位已根據上市規則第3.13條就其獨立性向本公司提供其年度書面確認。本公司在其所有企業通訊中均已列明其獨立非執行董事的身份。

董事會權力轉授

在清晰訂定之指引下、董事會向其成立之執行董事會(「執行董事會」)(其成員包括所有執行董事)轉授權限，以監察董事會訂定策略之執行情況、監控本集團之投資及交易表現及資金及融資需求，以及檢討管理層之表現。董事會保留予其本身權限，處理年度預算及賬目、股息、股本、衍生工具的交易、關連交易、一切須由股東批准的交易，以及若干超出預定限額之財務、收購、出售及經營業務等事宜。

在董事會的直接授權下，執行董事會亦會定期召開會議，並以一般管理委員會之形式運作。執行董事會通過主席兼董事總經理向董事會匯報。在主席兼董事總經理的領導下，執行董事會將日常行政工作分派予各負責特定營運事務之成員。

董事及高級管理層之薪酬

薪酬委員會 薪酬委員會所擔當的角色與職能已於其職權範圍內列明，而該文件已登載於本公司網站內。薪酬委員會由三名成員組成，詳情載於第17頁之列表內，其中兩名為獨立非執行董事。呂志和博士於二零零九年一月六日獲委任為薪酬委員會主席。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，保存會議記錄，而有關初稿及最終稿均於相關會議後儘速向各成員傳閱，分別供評議及存檔。

依據薪酬委員會的職權範圍，其於：

- 二零零九年三月三日，考慮及同意通過執行董事會對認股權計劃之第十四次批出建議，向(其中包括)若干董事授出認股權；
- 二零零九年四月二日，審閱二零零九年度之董事袍金建議及批准二零零九年度執行董事(彼等亦組成本公司之高級管理層成員)之薪酬待遇，以及發放予執行董事之二零零八年度年終花紅；
- 二零一零年二月八日，審閱及批准發放予執行董事之二零零九年度年終花紅；及

- 二零一零年四月八日，審閱二零一零年度之董事袍金及執行董事(彼等亦組成本公司之高級管理層成員)之薪酬待遇。

薪酬委員會就二零零九年度執行董事薪酬待遇及董事袍金所作出之建議已獲董事會同意通過，及建議之董事袍金將於二零一零年年會上提呈股東批准。

概無董事參與釐訂其本身之薪酬。

有關本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之董事酬金及五位最高薪酬人士之詳情，分別載於二零零九年財務報表附註第10及11項。

問責

財務報告 董事會須負責適當地監督本集團之事務，而董事知悉彼等有責任依照香港一般採納的會計準則、上市規則之規定及適用法例編製本公司之財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公佈及其他財務披露資料。獨立核數師之主要職責為審核及報告財務報表，致股東之核數師報告已列載於本年報第41頁。

本集團各項個別業務之管理人員會向董事提供該等所需資料及說明，使彼等可就提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。

本集團已採納按持續經營基準編製其財務報表。

內部監控 董事會知悉其有責任維持及檢討本集團之內部監控系統的有效性。

本集團擁有一個清晰的組織架構；明確劃分各營運部門經理之職責、匯報機制、權限及對年度經費所受之監管。內部監控與風險管理之範圍包括財務、營運及規則遵守事宜等各方面，監控程序旨在識別並繼而管理風險。

本公司成立內部審核部，現時僱有三名合資格專業人士。此部門旨在向董事會提供合理保證，本公司之內部監控系統發揮成效，及為達成本集團業務目標而伴隨之風險獲得適當管理。於本年度內，內部審核部制訂內部審核計劃，與管理層討論所識別之風險，並與審核委員會審閱其內部審核報告。審核委員會主席可直接會見內部審核部主管。

為遵守聯交所頒佈之上市規則附錄十四新訂守則條文第C.2.2條，內部審核部對本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗的足夠性，以及彼等的培訓課程及有關預算的充足性進行了評估。評估結果令人滿意。

根據內部審核部透過審核委員會向董事會就二零零九年度及直至二零零九年財務報表日，並無發現任何重大的監控失誤。

審核委員會 審核委員會須向董事會負責，並協助董事會確保本公司擁有一套有效系統，足以履行其對外呈報財務資料之責任，及執行內部監控與遵守規則事宜。

審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，詳情載於第17頁之列表內。公司秘書擔任審核委員會之秘書，保存會議記錄，而有關初稿及最終稿均於相關會議後儘速向各成員傳閱，分別供評議及存檔。審核委員會會議之慣常出席人士包括負責有關會計及財務呈報職能之本公司高級管理層、內部審核部主管及羅兵咸永道之高級代表。

審核委員會於二零零九年共舉行兩次會議，分別於二零零九年四月審閱本公司二零零八年度之全年業績及財務報表；及於二零零九年九月審閱本公司二零零九年度之中期業績及財務報表。於二零零九年四月之會議上，審核委員會亦審閱由內部審核部就本集團之風險評估及內部監控系統所提交的報告。每次會議均有來自羅兵咸永道之書面報告及相關文件。審核委員會之職權範圍(更新至二零零九年四月七日之修訂版)已登載於本公司網站內。

審核委員會對羅兵咸永道於本年度內維持之獨立性感到滿意，並已建議董事會於二零一零年年會上提呈續聘羅兵咸永道為本公司之外聘核數師。於二零零九年度支付予核數師之服務費用載列於二零零九年財務報表之附註8。

與股東及投資者溝通

除向股東寄發年報、中期報告、通函及通告外，本公司亦會適時將該等載有本集團業務詳盡資料之文件，刊登於聯交所及本公司自設之網站內，以供股東查閱。

本公司有安排一名高級行政人員專責投資者關係事務。本公司就股東及投資者對本集團業務之查詢，均詳盡快捷地回應。每年公佈業績時，本公司均會舉行新聞發佈會，並向投資界發表簡報，而執行董事亦定期與機構投資者及財務分析員進行對話。期間，本公司會為分析員籌組實地考察，使彼等能更徹底瞭解本集團房產之質素。本公司之業務及股份表現經常被財經報刊提述，及獲國際知名投資銀行研究部垂注。

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會，藉以商討進程及事項。董事會主席及其他董事在該等會議上會解答股東提問。根據上市規則新修訂之第13.39(4)條，所有將於二零一零年年會上提呈之決議案將以投票方式表決。本公司之香港股份過戶登記分處將擔任監票員進行點票，有關投票結果將由本公司按照上市規則第2.07C條的規定儘快於聯交所及本公司自設之網站內公佈。二零一零年股東週年大會主席(及任何其他股東大會主席)將確保股東於二零一零年年會(及任何其他股東大會)上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

遵守上市規則附錄十四

守則條文第A.2.1條 本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，已遵守載於上市規則附錄十四企業管治常規守則(「企業管治常規」)之所有適用守則條文，惟主席及董事總經理的角色(現時均由呂志和博士擔任)並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管理常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，六位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

守則條文第A.4.2條 回顧年度來，除守則條文第A.4.2條外，本公司已符合企業管治常規之守則條文。就守則條文第A.4.2條而言，鑑於其他董事根據公司細則輪席告退，而主席及董事總經理因對本集團分佈各地的業務有深遠知識，其所具備的領導才能及遠見是本公司的可貴資產，彼之留任對本公司而言有莫大裨益，而彼不須輪席告退實對本集團有利，因此董事會認為，守則條文第A.4.2條的精神已得到體現。

投資者關係



為股東創值

嘉華國際高度重視與投資界保持適時、具透明度及雙向的溝通，故不時舉辦各式各樣的活動，確保分析員、基金經理、股評家及財經記者等對公司的主要發展、財務狀況、業務計劃及策略都瞭如指掌。

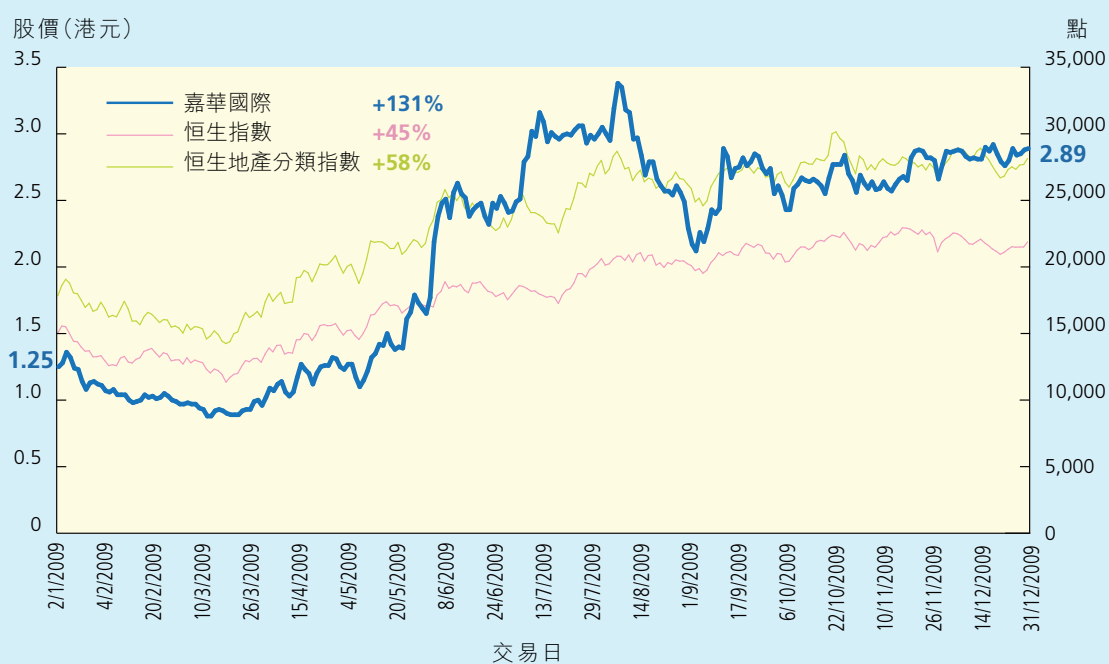
多元化的投資者活動不但吸引財經傳媒的廣泛報導，更多次獲得投資界撰寫研究報告，引證公司能透過高效管理和協作不斷為股東創優增值。

公司亦充份利用其網站與公眾保持有效溝通，除詳盡的公司資料外，還提供股價查閱服務。

2009年投資者活動一覽

活動	數目
新聞發佈會	3
一對一會議	53
非集資推介會	6
項目考察	8
午餐會 / 研討會	3
公司訪問 / 大型投資者會議	2
參與人數	逾300

嘉華國際股價表現 (2009年1月1日至2009年12月31日)



股評家專業評論

嘉華加快開發 估值看漲

嘉華國際(0173)資產豐厚為市場並未收斂，主要是集團旗下項目發展積極所致。不過，花旗報告引述管理層對月至10月上海世界博覽會期間禁止建築已加快興建進度：預計09年11月五年，11萬平方米土地儲備；再加上今年有大有可為現達50億至60億元，可見發展，兩周均在加快，嘉華大折讓情況料會改善。



黃敏碩 嘉華國際財務充裕

嘉華國際(173)早前聯拍信置合作成功投地，發展上帶來協同效應外，集團現時資產中有來自上海、

嘉華國際 (00173)

看好理由：現價較資產淨值(NAV)仍有折讓，內房股中有新價值的股份可說屬毛驕角。

未來三年收成期

財經情報網

嘉華估值吸引值博

內房股早前持續升，不地盤... 嘉華國際(173)每...

每日一眼

嘉華國際可攻可守

嘉華國際可攻可守

2010年個人轉好運，其業績... 升價大期。

嘉華有倍升理由

恒隆承公司上價

股壇大亨 星期五公布業績，為

2010年

心水飛揚

摩通薦嘉華看升55%

摩通大推薦，嘉華國際(173)投資上海地產市場多年，明年將進入收成期，料帶動集團售樓收入達56億元創新高。未來盈利會保持可觀增長，故給予其「增持」評級，目標價4.5元。相當於每股資產淨值折讓四成。該股昨逆市升3.2%，收2.9元，仍

樓市火爆嘉華報「嘉績」

上海概念講之不盡，但人近更對嘉華國際(173)較為注意。世博加中心的賣點，使上海樓市更為火爆。嘉華國際早於慧芝湖花園二期嘉華會已售出逾九成單位，套現帶，餘下單位將於第三季開售，粗算計其總售：公司的三分一市面。

有見「嘉華會」之銷情熾熱，集團已表示會以湖花園第三期的發展，該項目之補樓面面積約13計明年推出應市，有世博首屆，金融航運中心報價高於二期絕不遜分。

展望明年，嘉華表示同業推出的尚有靜安區

2010年

心水飛揚

摩通薦嘉華看升55%

摩通大推薦，嘉華國際(173)投資上海地產市場多年，明年將進入收成期，料帶動集團售樓收入達56億元創新高。未來盈利會保持可觀增長，故給予其「增持」評級，目標價4.5元。相當於每股資產淨值折讓四成。該股昨逆市升3.2%，收2.9元，仍

金融風報

上海概念講之不盡，但人近更對嘉華國際(173)較為注意。世博加中心的賣點，使上海樓市更為火爆。嘉華國際早於慧芝湖花園二期嘉華會已售出逾九成單位，套現帶，餘下單位將於第三季開售，粗算計其總售：公司的三分一市面。

嘉華毛利吸引

經過業務整合的嘉華國際(173)，現時在內地的資源投放及土儲分別佔集團總按按及土儲80%及94%。事實上，集團於上海慧芝湖錄得20億元人民幣第

最新評級

收市價(元)	4.50	2.90	↑55.17%
原在收市價	2.70	2.75	↓1.82%

部分研究報告節錄

「嘉華國際未來數月將於港滬陸續推售極具盈利潛力的豪宅物業，收成期指日可待。集團積極補充土儲，加強發展實力。」

星展唯高達證券；2010年4月14日

「基於嘉華國際未來的盈利增長動力及進一步於中港兩地增購土儲的潛力，特就集團撰寫首份研究報告，並予以『跑贏大市』的評級。」

建銀國際；2010年3月9日

「集團於2010年及以後將陸續推出多個項目，預期將帶來可觀收益。集團最近成功購入四幅地皮，足以應付未來發展所需。」

建銀國際；2010年4月14日

「嘉華國際以一線城市的高檔物業市場為發展重心，憑藉其優質物業、卓著品牌及寶貴專長，盈利能力及增長幅度均甚為可觀。」

花旗環球金融；2009年11月17日

「相信嘉華正逐步『釋放』其價值。由於集團早年已進軍內地市場，故其土儲無論地段或成本均較同業更具競爭優勢。」

花旗環球金融；2010年4月14日

「嘉華國際較其他中型地產股擁有更佳的增長前景及資產質素，未來估值應可被看高一線。」

星展唯高達證券；2009年9月8日

「預期集團未來數年於上海分階段推出的新項目將帶動可觀的盈利增長，繼而收窄股價相對每股資產淨值的折讓。」

摩根大通證券；2010年4月14日

「縱然嘉華國際的市值遠低於香港其他主要發展商，集團在中國內地房地產市場的資產比例卻超越同儕。」

大和總研；2009年6月9日

企業社會責任

扶育人才 惠澤社群

集團在大中華區積極發展業務之同時，克盡企業公民的責任，對於國家及社會的長遠建設不遺餘力。其中，集團深信教育乃強國之本，一直熱心支持中國內地、海外及香港的教育事業，尤為重視基礎及高等教育的發展。

2009年10月，集團向其珠三角重點發展區域——廣州花都區新華鎮街道辦作出捐獻，支持當地公益事業及社區建設。同時，集團已連續第十年支持加拿大康克迪亞大學香港基金會，設立「呂志和獎學金」資助該校的中國內地及香港學生。除此之外，集團

近年更開創企業與政府及學校攜手扶掖國家教育的合作模式。2009年6月，集團與上海市靜安區建設交通委員會及雲南省曲靖市麒麟區人民政府共同捐建的曲靖市「靜安呂志和希望小學」落成，集團管理層及員工代表出席其啟用典禮，親身關心學生們的學習與成長(圖1)。此外，集團為進一步落實校企合作，於2009年9月接待西安交通大學管理學院CEO高級領袖班代表團，由集團管理層就房地產規劃、建設及銷售進行經驗分享，並安排參觀集團旗下房地產項目，增進學員對跨國企業運作模式之了解(圖2)。



工學合一 教學相長



集團亦深信人力資源是企業持續發展的重要力量，因此透過定期及有系統的培訓計劃，發掘及培育具潛質的員工，把集團深厚的經驗、專長、文化與價值承傳下去。

集團本著「薪火相傳」的精神，提倡「工學合一、教學相長」的理念，展開為期兩年的「嘉華房地產專才管理培訓課程」。此課程由人力資源部策劃，各部門主管親自講授，範圍涵蓋企業財務、項目工程管理、企業品牌與形象塑造以至市務及銷售策略，實戰經驗及專業理論並重，不但提升優秀團隊的專業質素，亦加強部門及員工之間的凝聚力，讓團隊的協力效應得以發揮(圖3-6)。



關懷員工 身心平衡

在此理念下，集團於2009年12月安排30多名上海員工來港參與為期兩天的培訓和參觀活動，包括跨部門研討會及地產和酒店項目考察，為員工提供跨地域交流的平台。此外，集團繼續與香港管理專業學會合辦「企業人才培訓計劃」第二階段課程(圖7)，全方位提升員工的管理技巧和專業知識。

集團亦著重員工身心發展及作息平衡，於年內響應醫院管理局的「理想BMI」防病工程健康計劃，透過互動工作坊、輔導等活動，鼓勵員工實踐健康生活模式。集團亦安排各類型員工活動，如周年晚宴、農曆新年派對及海洋公園一天遊(圖8-9)，締造更和諧的工作環境。



執行董事

呂志和博士，*GBS*，*MBE*，*太平紳士*，*LLD*，*DSSc*，*DBA*，現年八十歲，為本集團之創辦人。自一九八九年六月起出任為董事，現為本公司主席兼董事總經理，同時亦為本公司之薪酬委員會主席。呂博士亦為銀河娛樂之主席及執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼於礦務、建築材料及地產發展方面具逾五十年之經驗，為英國礦業學會(香港分會)創會會長及東華三院前任主席。呂博士亦為香港酒店業主聯會創會主席、東尖沙咀地產發展商聯會會長、穗港經濟發展協會創會會長及滬港經濟發展協會名譽會長。呂博士自二零零七年起獲香港特別行政區政府委任為會展旅遊業督導委員會委員。此外，呂博士為第九屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港特別行政區第一屆政府推選委員會及香港特別行政區選舉委員會委員。呂博士於二零零五年七月獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽。呂博士於二零零六年十二月再次當選為香港特別行政區選舉委員會之委員。呂博士於二零零七年獲DHL/南華早報香港商業獎頒授2007年商業成就獎及獲美國優質服務科學協會頒授終生成就獎。呂博士為呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生之父。

呂耀東先生，現年五十四歲，於一九七九年加入嘉華集團。彼自一九八九年六月起出任為執行董事，呂先生亦為銀河娛樂之副主席及執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國加州柏克萊大學土木工程學理學士學位及結構工程學理學碩

士學位。呂先生為中國人民政治協商會議上海市委員會委員，亦為第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。呂先生為呂志和博士之子、鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。

鄧呂慧瑜女士，*BBS*，*太平紳士*，現年五十六歲，於一九八零年加入嘉華集團，並自一九八九年六月起出任為執行董事。彼亦為銀河娛樂之執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有加拿大麥基爾大學之商業學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師學會會員。呂女士曾為香港特別行政區選舉委員會委員。彼亦為多間公共及社會服務團體之委員，包括海洋公園公司董事局及香港歌劇協會有限公司之董事會主席。彼曾於二零零七年獲委任為香港藝術發展局、統計諮詢委員會、公司法改革常務委員會及旅遊業策略小組成員，並於二零零九年七月三十一日獲委任為香港上市公司商會的常務委員會成員。呂女士於二零零六年十二月再度當選為香港特別行政區選舉委員會委員。呂女士為呂志和博士之女兒、呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。

呂耀華先生，現年四十七歲，於一九八四年加入嘉華集團，現任本集團香港地產部之董事總經理。彼於二零一零年四月十二日起出任為執行董事。呂先生亦為本集團多間聯屬公司之董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國南加州大學工業及系統工程學士學位。彼現為中國人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會委員及地產代理監管局之成員。呂先生亦為香港房地產建築業協進會之副會長。彼自一九九九年出任香港地產建設商會董事會

董事之個人資料

之成員。呂先生於二零零二年九月二十七日起獲委任為香港工商專業聯會之董事，並於二零零三年再獲委任為執行委員會之董事。彼曾於二零零二年七月一日至二零零八年三月三十一日期間出任為上訴委員會(房屋)委員會成員。呂先生為呂志和博士之兒子、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。

張嫻芸女士，現年四十八歲，於一九九三年加入本集團，現任本集團企業事務及人力資源部之董事。彼於二零一零年四月十二日起出任為執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國德州柯士甸大學社會科學傳播學士學位。

非執行董事

鍾逸傑爵士，*KBE, GBM, CMG, Hon. RICS, 太平紳士*，(獨立非執行董事)現年八十三歲，於一九八九年至一九九七年出任為本公司及嘉華建材有限公司(現稱銀河娛樂)之董事會顧問。彼自一九九七年七月起出任為董事及於一九九八年起出任為獨立非執行董事。彼亦於多間香港聯交所主板上市之公司擔任職位，包括中國光大國際有限公司及北海集團有限公司之獨立非執行董事。彼分別於二零零九年十月十八日及二零一零年一月十一日起獲希慎興業有限公司委任為署理主席及獨立非執行主席(前為希慎興業有限公司之副主席及非執行董事)，同時亦為多間慈善機構之委員。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼曾為香港政府公務員並擔任要職，於一九八七年退任前任布政司及署理港督。彼於二零零二年獲香港特別行政區政府頒授最高榮譽大紫荊勳章。

梁文建先生，*CBE, 太平紳士*，(非執行董事)現年七十一歲，於一九九八年加入本集團為副主席(行政)，隨後於二零零一年至二零零六年為本集團顧問。彼於一九九八年九月起出任為執行董事及於二

零零一年三月起出任為非執行董事。梁先生自二零零五年三月起出任為本公司之審核委員會成員。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。梁先生持有香港大學榮譽文學士學位及英國牛津大學政務及發展文憑。梁先生曾服務於香港政府達三十二年，在不同範疇擔任要職，包括運輸司、教育統籌司及廉政專員等職位，亦曾出任立法局官守議員。

鄭慕智博士，*GBS, OBE, 太平紳士*，(非執行董事)，現年六十歲，自二零零九年八月一日起出任非執行董事。鄭博士為執業律師及胡百全律師事務所之首席合夥人，亦為香港董事學會之創會主席，現為該會之榮譽會長及主席。鄭博士曾任香港立法局議員、香港聯合交易所有限公司主板上市委員會主席及創業板上市委員會主席。鄭博士現於多間香港聯交所上市之公司擔任職位，包括中國遠洋控股股份有限公司、中國移動有限公司、華潤創業有限公司、香港交易及結算所有限公司、廖創興企業有限公司及港華燃氣有限公司之獨立非執行董事及城市電訊(香港)有限公司、粵海投資有限公司、開達集團有限公司及天安中國投資有限公司之非執行董事。鄭博士現亦擔任在新加坡上市之ARA Asset Management (Singapore) Limited及ARA Asset Management Limited之獨立非執行董事。鄭博士於過去三年內曾任其他香港上市公司之董事包括北京首都國際機場股份有限公司、銀河娛樂及瑞安建業有限公司。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

李東海博士，*GBM, GBS, LLD, 太平紳士*，(獨立非執行董事)現年八十八歲，自一九八九年六月起出任為董事，並於一九九八年起出任為獨立非執行董事。李博士為東泰集團主席。彼亦於多間香港聯交所主板上市之公司擔任職位，包括亞洲金融集團

(控股)有限公司之非執行董事及廖創興企業有限公司之獨立非執行董事。於二零零八年李博士辭任為北京控股有限公司及添利工業國際(集團)有限公司之獨立非執行董事，並於二零零九年辭任為規殼電器工業(集團)有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼為中華海外聯誼會副會長、香港友好協進會永遠榮譽創會會長、東華三院顧問局顧問及東華三院歷屆主席會主席等多個公職委員會成員及社團首長，並曾任中國人民政治協商會議全國委員會第八及九屆常務委員、國務院港澳事務辦公室及新華社香港分社港事顧問、香港特別行政區籌備委員會委員及香港特別行政區第一屆政府推選委員會委員。李博士曾獲多國政府頒授勳銜，包括意大利大十字爵士勳銜、英帝國官佐勳銜、法國榮譽騎士勳銜、比利時里奧普二世司令勳銜及於一九九九年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽，二零零六年七月再獲香港特別行政區政府頒授最高榮譽大紫荊勳章，並於二零零七年獲英國四十八家集團俱樂部頒授「破冰先驅獎」，以表揚彼對推動中英貿易關係發展所作出的貢獻。李博士在商業管理方面累積逾五十年經驗。

陳有慶博士，GBS，LLD，太平紳士，(獨立非執行董事)現年七十七歲，自一九八九年六月起出任為董事，並於一九九八年起出任為獨立非執行董事。彼具有超過四十年之銀行工作經驗，陳博士為多間於香港聯交所主板上市之公司擔任職位，包括現為亞洲金融集團(控股)有限公司之主席，(該公

司為亞洲保險有限公司之控股公司)，亦為創興銀行有限公司之獨立非常務董事及激成投資(香港)有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。此外，彼現任中華全國歸國華僑聯合會副主席，及香港中華總商會之當然永遠榮譽會長。於一九八八年三月至二零零八年二月期間，陳博士曾擔任中華人民共和國全國人民代表大會之代表。

廖樂柏先生，(獨立非執行董事)現年五十八歲，自二零零四年九月起出任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。廖先生於二零零五年十二月起出任為本公司之薪酬委員會成員。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師學會之資深會員，並於專業審計及會計方面擁有超過三十年之經驗。廖先生於一九八零年至二零零二年間任職於羅兵咸永道，於一九八五年起出任為羅兵咸永道之審計合夥人。廖先生除獲委任為審計合夥人外，亦曾不時執掌電腦審計、持續教育及人力資源等部門。彼於二零零二年六月於羅兵咸永道離職後退休。廖先生現為皇家亞洲學會香港分會之主席及香港歌劇協會有限公司之董事。

葉樹林博士，LLD，(獨立非執行董事)現年七十二歲，於二零零八年六月加入本集團為獨立非執行董事、本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼持有加拿大康戈迪亞大學文學士學位及榮譽法律博士學位。彼為加拿大置地有限公司之創辦人並擔任董事長一職，該公司於澳洲股票交易所上市，並從事地產發展和旅遊景區業務。葉博士亦為銀河娛樂之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼亦為廣州嘉游旅遊景區開發有限公司之董事長。

董事之個人資料

葉博士一向積極參與公眾服務，現為香港中華總商會之常務會董及康戈迪亞大學香港育才基金有限公司之主席；彼亦為香港加拿大商會之理事。此外，葉博士曾被選為廣州市榮譽市民。

潘宗光教授，*GBS*，*PhD*，*DSc*，*太平紳士*，(獨立非執行董事)，現年七十歲，自二零零九年八月一日起出任為獨立非執行董事。潘教授為香港理工大學榮休校長，於二零零九年一月退休前任香港理工大學校長之職達十八年。在香港一直致力推動大學教育四十年。在此之前，潘教授為香港大學化學系講座教授兼理學院院長。潘教授畢業於香港大學，獲一級榮譽理學士學位及一級榮譽理學士深造學位。一九六七年，彼於英國倫敦大學考獲哲學博士學位，並再赴美國加州理工學院從事博士後研究。潘教授返回香港大學任講師，並先後與美國加州理工學院及南加州大學進行研究合作；亦於加拿大多倫多大學擔任客座教授。於一九七九年，潘教授獲倫敦大學頒授資深理學博士學銜。潘教授亦為英國倫敦大學院士及俄羅斯工程院外籍院士。潘教授現任理文造紙有限公司之非執行董事、合和公路基建有限公司之獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十八日獲香港中華煤氣有限公司委任為獨立非執行董事，公司股份皆於香港聯合交易所有限公司主板上市。除本文所披露者外，潘教授於過去三年內並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職務。彼於一九七九年獲得「香港十大傑出青年獎」、一九八九年獲委任為非官守太平紳士(JP)，一九九一年獲頒英國官佐勳章(OBE)勳銜、二零零二年獲香港特區政府頒授金紫荊星章(GBS)及二零零八年獲頒傑出領袖獎(教育)。潘教授歷任香港多

個政府、工商界及教育界委員會主席及委員，包括獲委任為立法局議員(1985 – 1991)；港府成立的香港科技委員會創會主席(1988 – 1991)；香港獸醫管理局主席(2000 – 2004)。彼亦為基本法諮詢委員會委員(1985 – 1990)；港事顧問(1994 – 1997)；香港特別行政區籌備委員會委員(1995 – 1997)及香港特別行政區第一屆(1996)、第二屆(2001)及第三屆(2007)政府推選委員會委員。此外，自一九九八年，潘教授擔任中國人民政治協商會議全國委員會委員。彼亦為中國內地多間著名大學名譽講座教授。此外，潘教授現擔任中國內地深圳市科技顧問委員會顧問及陝西省決策諮詢委員會特邀諮詢委員。

高級管理人員

在各部門主管的協助下，本集團的業務及經營是由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理層。

董事提呈董事會報告書及二零零九年財務報表，以供閱覽。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司之主要業務為於香港、中國內地及新加坡從事物業發展及物業投資，而該等公司之業務已載於二零零九年財務報表附註第40項。

業績及分派

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載列於本年報第42至102頁之二零零九年財務報表內。

本年度內曾派發中期現金股息每股港幣0.01元。董事會建議派發末期股息以股代息(附現金選擇)每股港幣0.10元。連同已派發之中期現金股息，本年度股息總額將為每股港幣0.11元(二零零八年：每股港幣0.02元)。股息詳情載於二零零九年財務報表附註第15項。

股本

於本年度內本公司之已發行股本並無變更，詳情載於二零零九年財務報表附註第30項。

可換股債券

於二零零九年三月二十三日(即到期日)，本公司已按其本金之91.49%全數贖回總額為港幣20,000,000元未行使之0.5%有擔保於二零零九年到期可換股債券。

上市證券的買賣

除本文所披露者外，於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

儲備

本集團及本公司於本年度內儲備變動詳情載於二零零九年財務報表附註第32項。

捐款

本集團於本年度內之慈善捐款總額為港幣136,000元(二零零八年：港幣169,000元)。

物業、機器及設備

本集團於本年度內物業、機器及設備之變動詳情載於二零零九年財務報表附註第17項。

主要物業

本集團於二零零九年十二月三十一日持作投資及發展用途之主要物業詳情載於本年報第103至104頁。

董事

於本年度內及截至本報告書日期服務於本公司的董事包括呂志和博士、許淇安先生(於二零零九年一月六日辭任)、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生(於二零一零年四月十二日獲委任)、張嫻芸女士(於二零一零年四月十二日獲委任)、林光宇先生(於二零零九年六月三日退任)、鍾逸傑爵士、梁文建先生、鄭慕智博士(於二零零九年八月一日獲委任)、李東海博士、陳有慶博士、廖樂柏先生、葉樹林博士及潘宗光教授(於二零零九年八月一日獲委任)。

現任董事之個人資料載於本年報第29至32頁。

根據公司細則第109(A)條的規定，鄧呂慧瑜女士、梁文建先生及陳有慶博士於即將舉行之本公司二零一零年股東週年大會(「二零一零年年會」)上將輪席告退，惟合資格並將膺選連任。根據公司細則第100條的規定，鄭慕智博士、潘宗光教授、呂耀華先生及張嫻芸女士之任期於二零一零年年會上屆滿，彼等合資格並可膺選連任。

本公司或其任何附屬公司均無與擬膺選連任之各董事訂立終止時須作出超過一年賠償之服務合約(法定賠償除外)。

董事會報告書

經股東於二零一零年年會上批准後，各董事就截至二零零九年十二月三十一日止年度將獲支付之袍金如下：

	主席 港幣(元)	成員 港幣(元)
董事會	150,000	120,000
審核委員會	120,000	100,000
薪酬委員會	60,000	50,000

董事之合約權益

除本董事會報告書所披露者外，於二零零九年十二月三十一日或截至該日止年度內之任何時間，本公司或其任何附屬公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何董事於其中直接或間接擁有主要實質利益之重大合約。

董事之證券權益

於二零零九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所，或

根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置之登記冊所記錄，或根據上市規則附錄十上市發行人進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所，各董事在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉(包括根據上述證券及期貨條例之條文被當作或視為擁有的權益及淡倉(如有))，及任何有關認購股份之權利及該等權利之行使詳情，載列如下：

(甲) 普通股股份

董事姓名	股份數目(包括相關股份)				佔已發行 股本之概約 百分率
	個人權益	家族權益	公司權益	合計	
呂志和	11,131,034	7,256,345 ⁽¹⁾	1,419,629,115 ⁽²⁾	1,438,016,494	58.21
呂耀東	5,878,035	—	—	5,878,035	0.24
鄧呂慧瑜	13,213,771	—	—	13,213,771	0.53
鍾逸傑爵士	650,000	—	—	650,000	0.03
梁文建	500,000	—	—	500,000	0.02
鄭慕智	—	—	—	—	0.00
李東海	1,050,000	—	—	1,050,000	0.04
陳有慶	1,436,563	—	—	1,436,563	0.06
廖樂柏	753,000	—	—	753,000	0.03
葉樹林	—	—	—	—	0.00
潘宗光	—	—	—	—	0.00

除另有所指外，上述所有個人權益均為各董事以實益擁有人之身份持有。

附註：

- (1) 呂志和博士透過其配偶之權益，被視作擁有7,256,345股股份的權益。
- (2) 該1,419,629,115股股份指下列各項的總和：(i) Best Chance Investments Ltd.持有35,696,109股股份；(ii)步基證券有限公司持有3,095,377股股份；(iii) Favor Right Investments Limited持有101,209,000股股份；(iv) Super Focus Company Limited持有1,086,035,985股股份；(v) Premium Capital Profits Limited持有135,435,613股股份；(vi)銘訊有限公司持有58,157,031股股份。呂志和博士為上述公司之最終實益擁有人。

(乙) 相關股份 — 認股權

上表所載列各董事(鄭慕智博士、葉樹林博士及潘宗光教授除外)之個人權益包括彼等各自

根據本公司之認股權計劃獲授之認股權。詳情載於下文「認股權計劃」一節內。

上述載列之所有權益均為好倉。

呂志和博士被視為擁有本公司各附屬公司及共同控制實體之已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，各董事概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置之登記冊內，或須根據標準守則通知本公司及聯交所。

主要股東之權益

於二零零九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所載，每位於本公司股份及相關股份中擁有權益之人士(董事或本公司行政總裁除外)分列如下：

股東名稱	普通股 股份數目 (好倉)	佔已發行 股本之概約 百分比率
Super Focus Company Limited	1,086,035,985 ⁽¹⁾	43.96
Star II Limited	193,592,644 ⁽¹⁾	7.84

附註：

- (1) Super Focus Company Limited及Star II Limited分別實益擁有1,086,035,985股股份及193,592,644股股份，該兩間公司均由呂志和博士單獨擁有。呂志和博士亦為該兩間公司之董事。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司概無接獲任何人士通知於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部通知本公司之權益或淡倉。

上市規則第13.22條

於二零零九年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及為其利益向財務機構作出擔保。為遵守上市規則第13.22條之規定，聯屬公司於結算日之合併資產負債表披露如下：

	合併資產 負債表 港幣千元	本集團 所佔權益 港幣千元
非流動資產	409,472	168,715
流動資產	21,467,568	5,338,623
流動負債	(551,506)	(191,588)
	21,325,534	5,315,750
股本	766,774	318,207
儲備	984,857	413,046
應付股東款項	10,338,264	2,400,007
非流動負債	9,235,639	2,184,490
	21,325,534	5,315,750

認股權計劃

經股東於二零零二年五月三十日舉行之股東週年大會上採納之本公司認股權計劃（「認股權計劃」）概述如下：

(1) 目的

旨在吸引及挽留優秀人才，協力發展本公司業務；向僱員、專家顧問、代理、代表、專業顧問、貨品或服務供應商、客戶、承辦商、業務夥伴及合營夥伴提供額外激勵；及透過協同認股權持有人與股東之利益，從而促進本公司之長遠財務成果。

(2) 參與者

- (i) 本公司或任何聯屬公司之任何僱員及本公司或任何聯屬公司之任何高級行政人員或董事；或
- (ii) 本公司或任何聯屬公司之任何專家顧問、代理、代表或專業顧問；或

- (iii) 向本公司或任何聯屬公司提供貨品或服務之任何人士；或
- (iv) 本公司或任何聯屬公司之任何客戶或承辦商；或
- (v) 本公司或任何聯屬公司之任何業務夥伴或合營夥伴；或
- (vi) 任何為僱員福利而設立之信託的任何信託受託人；或
- (vii) 有關上述任何合資格承授人為人士者，唯獨該合資格承授人或其直屬家庭成員擁有利益之信託，及由該合資格承授人或其直屬家庭成員控制之公司。

「聯屬公司」指任何屬於(a)本公司的控股公司；或(b)本公司控股公司的附屬公司；或(c)本公

司的附屬公司；或(d)本公司的控股股東；或(e)本公司控股股東所控制的公司；或(f)本公司所控制的公司；或(g)本公司控股公司的聯營公司；或(h)本公司的聯營公司。

(3) 可予發行之股份總數

授權限額 — 在下段所述規限下，根據認股權計劃及本公司任何其他計劃授出之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過於二零零二年五月三十日之已發行股份之10%，即187,563,607股股份。

主要限額 — 本公司可由股東通過普通決議案重訂上段所述之授權限額，惟在尋求該項批准前必須先向股東發出通函。就主要限額而言，其根據認股權計劃及本公司任何其他計劃授出及尚未行使之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。

於本年報日期，根據認股權計劃可予發行之股份總數為106,849,787股，佔本公司於該日之已發行股本約4.317%。

(4) 每位參與者可享之最大權利

每位參與者於任何十二個月期間內獲授之認股權(不論已行使或尚未行使)在行使時獲發行及將獲發行之股份總數，不得超過已發行股份之1%。然而，如經股東在股東大會上另行批准，而有關參與者及其聯繫人(定義見上市規則)放棄投票，及本公司在尋求該項批准

前向股東發出通函，則本公司可授出超出前述限額的認股權予該參與者。

(5) 行使期限

董事會於授出認股權時可全權酌情決定認股權可予行使之期限，惟該期限不得超過有關認股權授出之日起計十年。

(6) 認股權歸屬前必須持有之最低期限

認股權於歸屬前必須被持有之最短期限(如有)乃由董事會全權酌情決定。認股權計劃本身並無指定任何最短持有期限。

(7) 接納認股權須付款項

承授人於接納認股權要約時須向本公司支付港幣1元。要約須於提出要約日期起計十四天內(或董事會書面指定之較長時間內)被接納。

(8) 認購價之釐定基準

認購價將由董事會於授出有關認股權時全權酌情釐定，惟不得低於下列中之最高者：

- (i) 於授出日期的股份收市價；
- (ii) 在緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價；及
- (iii) 一股股份之面值。

(9) 認股權計劃之餘下年期

認股權計劃之有效年期由二零零二年五月三十日起計為期十年，並將於二零一二年五月二十九日屆滿。

董事會報告書

各董事及本公司與其聯屬公司僱員合共於認股權計劃下持有之認股權於截至二零零九年十二月三十一日止年度內之變動詳情如下：

持有人	授出日期	認股權數目				於二零零九年十二月三十一日持有	每股股份行使價(港幣元)	行使期
		於二零零九年一月一日持有	於年內授出 ^(a)	於年內行使	於年內已失效			
呂志和	二零零五年十月二十一日	1,350,000	—	—	—	1,350,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零零一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	1,055,000	—	—	—	1,055,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零零七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	—	3,517,500	—	—	3,517,500	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
呂耀東	二零零五年十月二十一日	1,340,000	—	—	—	1,340,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零零一年十月二十一日
鄧呂慧瑜	二零零五年十月二十一日	930,000	—	—	—	930,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零零一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	940,000	—	—	—	940,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零零七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	800,000	—	—	—	800,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零零七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	—	3,133,400	—	—	3,133,400	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
鍾逸傑爵士	二零零三年二月二十八日	150,000	—	—	—	150,000	0.720	二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日
	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零零七年十一月二十六日
梁文建	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零零七年十一月二十六日
鄭慕智	—	—	—	—	—	—	—	—
李東海	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零零七年十一月二十六日
陳有慶	二零零五年十月二十一日	500,000	—	—	—	500,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零零一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零零七年十一月二十六日
廖樂柏	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零零七年十一月二十六日
葉樹林	—	—	—	—	—	—	—	—
潘宗光	—	—	—	—	—	—	—	—
僱員(合共)	二零零三年二月二十八日	49,000	—	—	49,000	—	0.720	二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日
	二零零五年十月二十一日	1,780,000	—	—	65,000	1,715,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零零一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	8,366,000	—	—	1,020,000	7,346,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零零七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	5,019,000	—	—	1,650,000	3,369,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零零七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	—	15,472,310	—	582,390	14,889,920	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日

附註：

- (a) 於本年內股份在緊接認股權授出日期前一天之收市價為港幣0.88元。

於二零零九年三月三日，本公司向公司董事、僱員及其聯屬公司之被選僱員授出22,123,210份認股權（認購價為每股港幣0.938元），而其中582,390份認股權已告失效。

於年度內授出之認股權的公平值載於二零零九年財務報表附註第31項。

除二零零八年一月二十四日授出的認股權，可於二零零八年十一月二十七日起行使該等認股權，其他授出之認股權須受一年持有期限。

於年度內，概無任何認股權被註銷。

除本公司之認股權計劃外，本公司或其附屬公司於本年度內概無訂立任何安排，使董事或彼等配偶或十八歲以下子女可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債券而獲利。

關連交易

於二零一零年二月二十五日，本公司完成購入一間公司（「購入事宜」），該公司持有上海嘉匯達房地產開發經營有限公司（「嘉匯達」）（為一間本公司間接非全資附屬公司）之30%實益股權。完成購入事宜後，本集團持有嘉匯達實益股權由39.6%增加至69.6%。

根據上市規則第14A.11(1)條及14A.11(4)條，購入事宜構成為本公司之一項關連交易。購入事宜之詳情載列於本公司於二零一零年一月七日作出之公告及二零一零年一月二十八日刊發之通函內。持有本公司已發行股本約57.67%股權之登記股東，於二零一零年一月六日發出同意購入事宜之證明書，已獲取聯交所接納並授出有效之豁免召開股東特別大會。

持續關連交易

本公司於一九九七年三月五日就嘉安石礦有限公司（「嘉安」）（為一間銀河娛樂之附屬公司）獲授位於九龍大上托安達臣道石礦場進行為期十七年之採礦及礦場復修之合約（編號：GE/96/10）向香港政府提供之一項擔保於年結時仍存在。根據嘉安與香港政府於二零零九年五月五日簽訂一份補充協議（二），該項擔保之年期自動延長多兩年半直至二零一六年六月二十六日止。該項持續關連交易之詳情載列於本公司二零零六年十一月十日之公告內。本公司自一九九七年起均已於其年報內提及該項擔保。該項擔保並無年度上限。董事會（包括獨立非執行董事）已知悉上述持續關連交易。

本公司外聘核數師羅兵咸永道已向董事會確認：

- (1) 交易已取得董事會批准；及
- (2) 交易已根據規管交易之合約（編號：GE/96/10）及其相關補充協議訂立。

優先購買權

百慕達法例中之成文法或普通法並無股東優先購買權之規定。

於競爭業務之權益

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生（合稱「相關董事」）擁有若干從事物業投資、貿易及發展業務之獨立管理公司之權益。該等公司之業務（「競爭業務」）與本集團之業務可能直接或間接構成競爭。相關董事亦為若干競爭業務控股公司之董事。

董事會報告書

儘管上文所披露相關董事於競爭業務之權益，本集團有能力在競爭業務以外獨立地按公平基準進行其業務。本公司擁有強大及獨立的董事會，共有十三名董事，當中八名成員為非執行／獨立非執行董事。該等非執行／獨立非執行董事包括專業人士（核數／會計及法律方面），成功實業家，及前香港政府高級官員。本公司已設立一套企業管治程序，可確保能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。相關董事完全知悉彼等之受信責任，並將會就任何存在或潛在利益衝突之事項放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

除上文所披露者外，董事及彼等各自之聯繫人與本集團並無其他業務之利益競爭。

公眾持股量

根據本公司獲提供之公開資料及按董事於本年報日期所知悉，本公司擁有足夠的已發行股份以符合上市規則規定之公眾持股量。

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債摘要乃摘錄自二零零九年財務報表及按適當情況作出調整，現載於本年報第4至5頁。

主要客戶及供應商

於截至二零零九年十二月三十一日止年度：

- (1) 本集團之五大客戶合共之營業額佔本集團營業總額少於百分之三十；及
- (2) 本集團從其五大供應商合共購入貨品（不包括資本性採購）之總額佔本集團採購總額少於百分之三十。

概無董事，彼等之聯繫人，或就董事所知任何持有本公司超過5%已發行股本之股東，於五大客戶或供應商（不包括資本性項目之供應商）擁有任何權益。

管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或存有任何重要之管理及行政合約。

核數師

二零零九年財務報表經由羅兵咸永道審核，而其於二零一零年年會上將任滿告退，惟合資格並願意應聘續任。

承董事會命

主席兼董事總經理

呂志和

香港，二零一零年四月十三日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

致嘉華國際集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第42至102頁嘉華國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一零年四月十三日

綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	7	2,737,187	1,152,989
銷售成本		(1,196,678)	(553,118)
毛利		1,540,509	599,871
其他營運收入		41,357	39,252
其他淨收益		97,683	11,957
其他營運費用		(31,755)	(31,184)
行政費用		(210,962)	(221,688)
投資物業之公平值變動		608,646	(62,298)
非流動投資之減值虧損		—	(667,053)
財務費用	12	(33,811)	(130,694)
共同控制實體之應佔溢利		40,798	54,902
聯營公司之應佔虧損		(57)	(63)
除稅前溢利／(虧損)	8	2,052,408	(406,998)
稅項支出	13	(772,496)	(164,869)
本年度溢利／(虧損)		1,279,912	(571,867)
應佔：			
本公司權益持有者		916,393	(617,247)
少數股東權益		363,519	45,380
		1,279,912	(571,867)
股息			
中期		24,704	24,704
建議末期		247,484	24,704
	15	272,188	49,408
		港仙	港仙
每股盈利／(虧損)	16		
基本		37.10	(25.03)
攤薄		37.09	(24.81)

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度溢利／(虧損)	1,279,912	(571,867)
其他全面收益：		
非流動投資之公平值變動	346,091	(351,722)
兌匯率調整	(18,469)	306,695
本年度除稅後其他全面收益／(虧損)	327,622	(45,027)
本年度總全面收益／(虧損)	1,607,534	(616,894)
應佔總全面收益／(虧損)：		
本公司權益持有者	1,241,615	(733,552)
少數股東權益	365,919	116,658
	1,607,534	(616,894)

綜合資產負債表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	17	219,643	57,831
投資物業	18	4,364,555	3,746,543
租賃土地及土地使用權	19	66,033	66,739
共同控制實體	21	2,391,362	2,282,665
聯營公司	22	739,898	714,198
非流動投資	23	518,324	172,233
遞延稅項資產	34	24,320	—
其他非流動資產	24	100,112	4,858
		8,424,247	7,045,067
流動資產			
發展物業	25	7,106,032	5,682,099
應收賬款及預付款	26	298,423	939,375
應收共同控制實體款項	21	59,540	—
可收回稅項		3,931	5,756
結構性銀行存款	27	499,796	—
現金及銀行結餘	28	1,773,837	1,291,179
		9,741,559	7,918,409
總資產		18,165,806	14,963,476
權益			
股本	30	247,038	247,038
儲備	32	8,657,477	7,458,661
股東權益		8,904,515	7,705,699
少數股東權益		1,492,701	1,198,556
總權益		10,397,216	8,904,255
負債			
非流動負債			
借貸	33	4,427,579	2,325,615
遞延稅項負債	34	788,177	608,888
		5,215,756	2,934,503
流動負債			
應付共同控制實體款項	21	66,780	56,313
應付賬款及應計費用	29	703,502	562,862
借貸之現期部份	33	1,207,899	2,418,072
應付稅項		574,653	87,471
		2,552,834	3,124,718
總負債		7,768,590	6,059,221
總權益及負債		18,165,806	14,963,476
淨流動資產		7,188,725	4,793,691

呂志和

主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜

執行董事

公司資產負債表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	20	259,561	259,561
共同控制實體	21	438,568	438,568
		698,129	698,129
流動資產			
應收附屬公司款項	20	2,761,722	2,858,703
應收共同控制實體款項	21	59,540	—
應收賬款及預付款	26	290	435
可收回稅項		1,435	1,435
現金及銀行結餘	28	632	51,338
		2,823,619	2,911,911
總資產		3,521,748	3,610,040
權益			
股本			
股本	30	247,038	247,038
儲備	32	3,265,958	3,242,131
股東權益		3,512,996	3,489,169
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	34	—	17,955
		—	17,955
流動負債			
應付賬款及應計費用	29	2,799	2,916
借貸之現期部份	33	—	100,000
應付稅項		5,953	—
		8,752	102,916
總負債		8,752	120,871
總權益及負債		3,521,748	3,610,040
淨流動資產		2,814,867	2,808,995

呂志和

主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜

執行董事

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務之現金流量			
來自／(用於)經營業務之現金	35(a)	730,248	(1,148,532)
稅項支出		(129,635)	(187,587)
利息支出		(128,922)	(186,640)
來自／(用於)經營業務之現金淨額		471,691	(1,522,759)
投資業務之現金流量			
購買物業、機器及設備		(15,137)	(9,432)
(借貸予)／共同控制實體款項之還款		(116,537)	921,710
借貸予聯營公司		(25,757)	(61,475)
其他借貸		(113,570)	—
結構性銀行存款增加		(499,796)	—
出售物業、機器及設備之款項		246	4
出售附屬公司之收益	35(b)	—	50,004
已收利息		16,368	19,353
已收共同控制實體之股息		750	44,452
(用於)／來自投資業務之現金淨額		(753,433)	964,616
融資活動之現金流量			
發行新股本	35(c)	—	1,792
贖回可換股債券		(18,298)	—
新增長期借款		2,434,129	762,171
償還長期借款		(1,319,363)	(753,016)
新增於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		330,000	852,260
償還於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		(543,636)	(800,723)
來自少數股東之資本		—	5,260
已付予少數股東股息		(71,774)	—
已付予股東股息		(49,408)	(713,148)
來自／(用於)融資活動之現金淨額		761,650	(645,404)
現金及銀行結餘之增加／(減少)淨額			
於年度開始之現金及銀行結餘		1,291,179	2,444,742
匯率變動之影響		2,750	49,984
於年度終之現金及銀行結餘		1,773,837	1,291,179

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	盈餘儲備 港幣千元	股東權益 港幣千元	少數	
				股東權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年十二月三十一日	247,038	7,458,661	7,705,699	1,198,556	8,904,255
贖回可換股債券	—	889	889	—	889
認股權之公平值	—	5,720	5,720	—	5,720
股息	—	(49,408)	(49,408)	(71,774)	(121,182)
本年度總全面收益		1,241,615	1,241,615	365,919	1,607,534
於二零零九年十二月三十一日	247,038	8,657,477	8,904,515	1,492,701	10,397,216
於二零零七年十二月三十一日	245,869	8,256,702	8,502,571	1,056,774	9,559,345
可換股債券之轉換·除稅	1,075	17,571	18,646	—	18,646
行使認股權而發行之股份	94	1,698	1,792	—	1,792
認股權之公平值	—	14,717	14,717	—	14,717
來自少數股東之資本	—	—	—	25,124	25,124
股息	—	(98,475)	(98,475)	—	(98,475)
本年度總全面(虧損)/收益		(733,552)	(733,552)	116,658	(616,894)
於二零零八年十二月三十一日	247,038	7,458,661	7,705,699	1,198,556	8,904,255

財務報表附註

1 一般資料

嘉華國際集團有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。註冊地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。香港主要辦事處為香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於香港、中國內地及新加坡從事物業發展及投資。

此財務報表已獲董事會於二零一零年四月十三日批准。

2 編製基準

財務報表按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「財務準則」)而編製，採用歷史成本會計法，並就投資物業及非流動投資之重估而作修訂，按公平值列賬。

編製符合財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。其涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註5中披露。

除以下所列外，編製此財務報表資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

(a) 會計政策之改變

本集團持續檢視所應用會計政策之合適性。於本年度，本集團改變應用在發展物業之租賃土地及土地使用權的會計政策。包括在發展物業內之租賃土地及土地使用權，符合會計準則2「存貨」及會計準則17「租賃」之定義。以往，發展物業之租賃土地及土地使用權介定為預付營運租賃款，根據會計準則17，採用直線法按租賃期攤銷。租賃土地及土地使用權之攤銷在發展物業建築期間資本化作為興建中物業成本，而在建築期之前及物業興建完成後之攤銷則確認為損益。

改變會計政策之後，發展物業之租賃土地及土地使用權被定義為存貨及根據會計準則2按成本或可變現淨值兩者之較低而確認入賬。

管理層相信，新的分類把租賃土地及土地使用權介定為存貨更反映本集團於本年度之財務狀況及業績。這改變也反映管理層對於租賃土地及土地使用權之使用目的及與行業處理方式一致。

2 編製基準(續)

(a) 會計政策之改變(續)

一般情況下，在取得租賃土地及土地使用權後便開始其發展，而大部份興建完成之物業在同期推售，大部份之攤銷已於以往年度資本化作成本。故此，會計政策之改變，無論對本集團本年度或以往年度之綜合損益表，均無重大影響。再者，租賃土地及土地使用權包括在發展物業中，會計政策之改變，對本年度或以往年度之綜合資產負債表，也無重大影響。

(b) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(「財務準則」)

在二零零九年，本集團採納下列與其業務相關之新財務準則、修訂及詮釋。

香港會計準則1(修訂)	財務報表的呈報
香港會計準則23(修訂)	借貸成本
香港會計準則39(修訂)	金融工具：確認及計量
財務準則2(修訂)	以股份支付之款項
財務準則7(修訂)	金融工具：披露
財務準則8	營運分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15	房地產建築協議

香港會計師公會於二零零八年十月公佈對財務準則之修訂

香港會計準則1(修訂)	財務報表的呈報
香港會計準則8(修訂)	會計政策、會計估計變更和差錯
香港會計準則10(修訂)	期內報告後事項
香港會計準則16(修訂)	物業、機器及設備
香港會計準則18(修訂)	收入
香港會計準則19(修訂)	僱員福利
香港會計準則23(修訂)	借貸成本
香港會計準則27(修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則28(修訂)	聯營公司投資
香港會計準則31(修訂)	合營企業權益
香港會計準則34(修訂)	中期財務報告
香港會計準則36(修訂)	資產減值
香港會計準則38(修訂)	無形資產
香港會計準則39(修訂)	金融工具：確認及計量
香港會計準則40(修訂)	物業投資
財務準則7(修訂)	金融工具：披露

除了採納香港會計準則1(修訂)將非股東綜合權益變化在綜合全面收益表中呈報及採納財務準則8的分部資料外，本集團已評估上述新準則、修訂及詮釋後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及財務報表的呈報，均無任何重大改變。

2 編製基準(續)

(b) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(「財務準則」)(續)

本集團目前仍未能確定下述與其業務相關而於會計年度二零一零年一月一日或以後生效的準則、修訂及詮釋，會否對本集團之會計政策及財務報表的呈報帶來重大改變。

香港會計準則1(修訂)	財務報表的呈報
香港會計準則7(修訂)	現金流量表
香港會計準則17(修訂)	租賃
香港會計準則27(修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則36(修訂)	資產減值
香港會計準則38(修訂)	無形資產
香港會計準則39(修訂)	金融工具：確認及計量
財務準則2(修訂)	以股份支付之款項
財務準則3(修訂)	企業合併
財務準則8(修訂)	營運分部
財務準則9	金融工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋17	向擁有人分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋18	自客戶轉移的資產

3 主要會計政策

編製此財務報表之主要會計政策如下。所應用之會計政策與過往年度所用者貫徹一致。

3.1 綜合基礎

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之賬目，並包括集團應佔共同控制實體及聯營公司之收購後業績及儲備。

本年度內購入或售出之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之應佔業績由其收購生效日起計或計至出售日止反映在綜合損益表內。

出售附屬公司、共同控制實體及聯營公司之收益或虧損根據出售時應佔之資產淨值及應佔未沖銷商譽計算。

3.2 附屬公司

附屬公司乃指本集團有權監控其財務及營運政策的企業(包括特別目的企業)且一般附帶其半數以上投票權之股權(直接或間接)。於評估本集團是否控制另一企業時，會考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

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

3 主要會計政策(續)

3.2 附屬公司(續)

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

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值列賬。附屬公司之業績由本公司按股息收入入賬。

3.3 少數股東

少數股東權益即外部股東於附屬公司之經營業績及淨資產值之權益。

本集團視與少數股東之交易為與外部人士之交易。集團因出售其權益予少數股東而產生之盈利及虧損在綜合損益表中記賬。當收購少數股東權益時，其付出代價與應佔收購附屬公司淨資產的賬面值有差額，則產生商譽。當收購成本低於所應佔之淨資產的賬面值，其差額將直接於綜合損益表內確認。

3.4 共同控制實體

共同控制實體乃本集團與合營者以合約協議方式經營業務，共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面之控制權。

共同控制實體之投資以權益法入賬，起初以成本確認。本集團於共同控制實體之投資包括收購時已識辨之商譽(扣除任何累計減值)。共同控制實體之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之一致。非財務資產之減值(包括商譽)見附註3.9。

本集團應佔收購後共同控制實體之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後儲備之變動則於儲備確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。

3 主要會計政策(續)

3.4 共同控制實體(續)

本集團與其共同控制實體之間交易之未變現收益按集團在共同控制實體權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。

在本公司之資產負債表內，共同控制實體之投資按成本扣除減值撥備列賬。共同控制實體之業績乃由本公司按股息收入入賬。

3.5 聯營公司

聯營公司，不是附屬公司或合資企業，指本集團長期持有股權及可對其管理擁有重大影響力，通常附帶20%至50%投票權之股權之公司。

聯營公司之投資以權益法入賬，起初以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識辨之商譽(扣除任何累計減值)。聯營公司之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之一致。非財務資產之減值(包括商譽)見附註3.9。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後儲備之變動則於儲備確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。

如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步的虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益按集團在聯營公司權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。

在本公司之資產負債表內，聯營公司之投資按成本扣除減值撥備列賬。聯營公司之業績乃由本公司按股息收入入賬。

3.6 商譽

商譽指收購成本高於在收購日本集團應佔所收購之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之可識辨淨資產之公平值數額。若增持附屬公司，商譽則指收購成本高於所購少數股東份額之賬面值。收購成本以所付予的資產、發行之權益工具及於交易日所產生或承擔之債項的公平值計算，包括因收購而直接產生之費用。

3 主要會計政策(續)

3.6 商譽(續)

收購附屬公司的商譽分別確認為無形資產，每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。收購共同控制實體及聯營公司的商譽包括在其投資內，並整體進行減值測試。

進行減值測試時，商譽被分配至可識辨現金流量的資產單位。商譽只會按營運分部分配至於業務合併時產生商譽之可識辨現金流量的單位或組合。

當收購成本低於所收購淨資產之公平值或所購少數股東份額之賬面值時，其相差直接在綜合損益表內確認。

3.7 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減去累計折舊及減值列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔的開支。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被更換之資產之賬面值被剔除入賬。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備於在建期間之所有直接或間接有關的費用包括借貸費用均資本化為資產成本。

租賃土地上之樓房及裝修按其租賃年期以直線法計算折舊。其他物業、機器及設備則以直線法按其估計可使用年期撇銷至其估計殘值及下列年率計算折舊：

廠場機器	10年
其他資產	3至10年

資產之剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。如可收回價值已低於其賬面值，則將賬面值撇減至可收回價值。

出售資產之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於損益表入賬。

3 主要會計政策(續)

3.8 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業包括以永久權持有的土地、以營運租賃持有的土地及以融資租賃持有之樓宇。以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。營運租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本。於收購或發展合資格資產時產生的借貸成本資本化為其成本。借貸成本於收購或發展期間予以資本化。當資產完成或停止時終止資本化。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃根據外部估值師的評估當投資物業被重新發展並繼續用作投資物業，或其市場活躍程度減低時仍然以公平值計量。當興建中的投資物業之公平值未能可靠地計量，該興建中的投資物業以成本計量，直至公平值能夠可靠地計量或完成興建，以先者為準。

投資物業之公平值，乃反映自目前之租金及按現時市場情況對未來租金之假設公平值同樣地亦反映有關物業的現金流出。一些流出以負債確認，包括以融資租賃持有的土地(如有)也反映為投資物業。其他包括或然租金支出不在財務報表中確認。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才計入在該物業的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

公平值變動在損益表列賬。投資物業於出售或永久不用及預期出售時不會帶來未來經濟利益時確認剔除。

當投資物業用途改變，並有發展跡象顯示將作出售，物業會轉至用作出售的已落成物業，並以改變用途當天的公平值列賬。

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

若物業的用途改變而成為投資物業，該物業於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益表確認。重估儲備應保留並於出售物業時轉至盈餘儲備。

3 主要會計政策(續)

3.9 投資附屬公司、共同控制實體、聯營公司及非財務資產之減值

沒有確定使用年期或未能使用之資產無需攤銷，但至少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變而顯示賬面值可能無法收回時，會就減值進行檢討。

須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變而顯示賬面值可能無法收回時，會就減值進行檢討。減值按資產之賬面值超出其可收回金額之差額而確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量的最低層次組合。已減值之資產(除商譽外)於每個結算日期重新評估是否有減值回撥之可能性。

3.10 投資

本集團將其投資分類如下：按公平值透過損益列賬的財務資產(其他投資)、貸款及應收款及可供出售之投資。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類。

(a) 按公平值透過損益列賬的財務資產(其他投資)

按公平值透過損益列賬的財務資產(其他投資)若為持作買賣或預期將於結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理層如此指定，則分類為此類別。此財務資產初步按公平值確認，交易成本於損益表中支銷，其後按公平值列賬。

(b) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產，此等款項包括在流動資產內。但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款初步以公平值確認，其後以有效息率法按攤銷成本列賬。

(c) 可供出售之投資

可供出售之投資為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等投資在資產負債表內列為非流動投資。可供出售之投資初步按公平值加交易成本確認，其後按公平值列賬。

投資的購入及出售在交易日確認——交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

3 主要會計政策(續)

3.10 投資(續)

因為按公平值透過損益列賬的財務資產的公平值變動而產生的已實現及未實現盈虧，列入產生期間的損益表內。被分類為可供出售的非貨幣投資的公平值變動而產生的未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售之投資被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為投資的盈虧。有報價之投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍(及就非上市投資而言)，本集團利用重估技術設定其公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析和期權定價模式，充份利用市場數據而儘量少依賴企業持有的數據。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的投資，在釐定是否已經減值時，會考慮其投資之公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售之投資存在此等證據，累計虧損 — 按收購成本與當時公平值的差額，減該投資之前在損益表確認的任何減值虧損計算 — 自權益中剔除並在損益表記賬。在損益表確認的股權投資，減值不會透過損益表撥回。

3.11 發展物業

發展物業作為流動資產處理，包括租賃土地及土地使用權、建築費用、應佔經常性開支及發展項目之借貸成本，扣除可能發生之減值撥備列賬。發展物業乃按成本值或可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值是以預計之銷售價減除估計銷售費用計算。

3.12 應收賬款

應收賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及預付款設定減值撥備。當欠款人遇上重大財政困難、有可能破產及未能或延遲還款時，應視為應收賬款已經減值。撥備金額為資產賬面值與按原本之有效息率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。應收賬款的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的「其他營運費用」中確認。如有應收賬款無法收回，此款項會在備付賬戶內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益表中的「其他營運費用」。

3 主要會計政策(續)

3.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金及銀行結餘、存於銀行及財務機構於存款日起計三個月內可隨時提取之款項，減除由銀行及財務機構墊支而須於墊支日期起計三個月內償還之金額。

3.14 股本

直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本，在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

3.15 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項財務資產或財務負債直接所佔的新增成本包括付予代理、顧問及經紀的佣金及回扣，經銷處及證券交易處之徵費及稅項。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用有效息率法於貸款期間內在損益表確認。

如可能提取部份或全部貸款額，用作取得貸款額之費用被視為貸款之交易費用。在此情況下，有關費用會遞延至貸款提取時確認。如無跡象顯示會提取部份或全部貸款，有關費用會作為流動資金服務的預付費用，並於貸款有效期內攤銷。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

3.16 可換股債券

(a) 附有權益部份之可換股債券

持有人可選擇將債券轉換為股本，而在轉換時將予發行的股份數目和所收取的代價價值不會變動，該等可換股債券入賬為複合財務工具，並包括負債部份和權益部份。

於初步確認時，可換股債券的負債部份利用對等的非可換股票據的市場利率釐定。所得款的其餘部份則分攤至轉換期權作為權益部份。與發行複合財務工具有關的交易成本，按所得款的分攤比例分攤至負債和權益部份。

負債部份其後利用有效息率計算的攤銷成本列賬，直至在轉換或到期時被抵銷為止。權益部份在權益賬中確認，並扣除任何稅項影響。

3 主要會計政策(續)

3.16 可換股債券(續)

(a) 附有權益部份之可換股債券(續)

當債券被轉換時，相關的權益部份和負債部份的賬面值轉撥至股本和股份溢價。當債券被贖回時，相關的權益部份轉撥至盈餘儲備。

(b) 不附有權益部份之可換股債券

沒有上文(a)所述特點之全部其他可換股債券，均入賬為勘入式衍生工具及主債務合約的混合工具。於初步確認時，可換股債券的勘入式衍生工具乃入賬作為衍生金融工具，並按公平值計量。所得款項超出最初確認衍生工具部份時之數額，乃確認為合約項下負債。關於發行可換股債券的交易成本乃分攤至合約項下負債。

衍生工具部份其後按公平值列賬，而公平值變動於損益表確認。合約項下負債其後按攤銷成本列賬，並採用有效息率計算，直至於轉換或到期時註銷為止。

倘票據獲轉換，合約項下之負債部份之賬面值連同轉換時相關衍生工具部份之公平值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘票據獲贖回，贖回金額與兩個部份賬面值之間的任何差額則於損益表內確認。

3.17 業務應付賬款

業務應付賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本計量。

3.18 租賃

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。除被分類為投資物業或發展物業外，租賃土地及土地使用權支付之預付款項，採用直線法按租賃期攤銷，若出現減值則將減值於損益表中支銷。在建築期間，租賃土地及土地使用權之攤銷，資本化為興建物業成本。在建築開始前及興建完成後的攤銷於損益表中支銷。未攤銷之款項於物業出售時確認為出售成本。

3 主要會計政策(續)

3.19 撥備

當因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而在解除責任時有可能令到資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計時，則會確認撥備。當預計準備可獲償付，則將償付金確認為一項獨立資產，惟只能在償付金可實質確定時確認。

撥備採用稅前預期需償付有關責任的開支的現值計量。該現值反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

3.20 現期及遞延稅項

稅項支出包括現期及遞延稅項。稅項於損益表中確認。如果稅項與直接確認於其他全面收入或股東權益的事項相關，則於其他全面收入或股東權益中確認。

現期稅項支出按附屬公司、共同控制實體及聯營公司經營及產生應課收入之國家的稅務法例於結算日已生效或大致生效之稅率計算。管理層定期在合適的稅務條例及詮釋下，評估報稅表採取的立場，以確定預計應付稅務機關之金額是否恰當。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表內賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。然而，若遞延稅項來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率及法例而釐定。

遞延稅項資產是就可能未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、共同控制實體及聯營公司投資之暫時差異而撥備，但假若可以控制暫時差異撥回之時間及暫時差異有可能在可見未來不會撥回則除外。

倘有法律權利抵銷現期稅務資產及現期稅務負債，及當延稅務資產及遞延稅務負債與相同稅務機構徵收的一應課稅企業或多個應課稅企業的所得稅有關，而該稅金打算以淨額結算，遞延稅務資產及遞延稅務負債可予以抵銷。

3 主要會計政策(續)

3.21 僱員福利

(a) 僱員權利、福利及花紅

以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的界定供款退休公積金計劃作出之供款確認為僱員福利開支並在該財政期間支銷。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

僱員之年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

本集團因僱員所提供之服務須承擔於結算日起計算十二個月內全數支付的花紅計劃之現有法律或推定性的責任，而責任金額能夠可靠地作出估算時，需確立撥備。

(b) 以股份為基礎的補償

本集團實行數項以權益償付，以股份為基礎的補償計劃。在該等計劃下，本集團收取僱員提供的服務作為有關權益工具(認股權)的代價。

僱員為獲取認股權而提供的服務的公平值確認為費用。該等予以支銷的總金額參考授予的認股權的公平值釐定：

- 包括任何市場業績條件；
- 不包括任何服務及非市場業績可行權條件的影響(例如：盈利能力、銷售增長目標或挽留員工至特定時段)；及
- 包括任何非可行權條件的影響(例如規定員工儲蓄)。

非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的認股權數目的假設中。支銷的總金額於行使期內確認。行使期指特定行使條件得到履行的期間。在每個結算日，對預期可予以行使認股權數目的估計作出修訂，在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。當認股權被行使時，所收取之金額扣除直接交易成本後，入賬為股本及股份溢價。

3.22 借貸成本

凡直接與收購、建造或製造一項必須經一段時間籌備，以達致預定用途或出售之資產有關之借貸利息及成本，均作為該資產成本的一部份。所有其他借貸成本在產生時於損益表支銷。

3 主要會計政策(續)

3.23 收益確認

收益包括集團正常業務範圍內出售之物業、貨品及提供服務之代價的公平值。該等收益為扣除增值稅、營業稅、退貨、回扣、折扣、信貸補貼及其他扣減後的淨額。

當收益金額能夠可靠計量、未來經濟利益可能流入本集團，而本集團每項活動均符合指定條件時，便確認該等收益。本集團會根據往績並考慮客戶類別、交易種類及每項安排的持點作出估計。

(a) 物業銷售

銷售物業之收益在物業的風險及利益轉至買家時確認。於收益確認前收到之物業銷售定金及分期付款，在資產負債表中列入流動負債內之物業銷售預售款項。

(b) 租金收入

租金收入扣除支付予承租人之優惠後按租約年期以直線法確認。

(c) 貨品銷售

銷售貨品之收益在貨品送達及其法定擁有權轉至買家時確認。

(d) 利息收入

利息收入在考慮未償還本金金額及適用利率後按時間比例根據有效息率法確認。

(e) 股息收入

股息收入在確定有權利收取時確認。

3.24 外幣

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

3 主要會計政策(續)

3.24 外幣(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表確認。

外幣匯兌損益於損益表內的「其他淨收益」中列支。

非貨幣性按公平值持有透過損益列賬之財務資產的換算差額在損益表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性之可供出售之投資的換算差額則包括在權益的投資儲備內。

(c) 集團公司

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

- (i) 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表內的收入和費用按平均匯率換算；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入權益。當售出一項或部份海外業務時，該等於權益中列賬之匯兌差額在損益表確認為出售盈虧的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按結算日之收市匯率換算。

3.25 保險合約

本集團就其於保險合約之負債於每個結算日，以當時估計之未來現金流量作出評估。該等保險負債之賬面價值變動已在損益表中確認。本集團據就其附屬公司、共同控制實體及聯營公司所作之財務保證列作保險合約。

3 主要會計政策(續)

3.26 分部報告

業務分部是根據交予主要決策者之內部報告的形式列示。主要決策者負責分配資源及評估營運分部表現，董事會被視為作出策略性決定之決策者。

3.27 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司就該股息須承擔現有之法律或推定責任之財政期間內，於財務報表內列為負債。

4 財務風險管理

本集團因其活動而面對各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察該等風險，確保已以適時有效的方式執行適當措施。由於香港及內地的地產行業對經濟環境敏感，房產成交量及成交價均受到影響。本集團主要通過房產銷售及銀行貸款以支持其營運。

本集團管理層在董事會監督下執行風險管理。本集團的管理層辨識、評估及管理本集團個別營運單位的重大財務風險。董事會對整體風險管理提供指引。

4.1 財務風險因素

4.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

本集團在香港、中國內地、新加坡及日本經營，因而面對各種貨幣風險產生的匯兌風險，其中主要來自人民幣。

外匯風險主要來自以本集團功能貨幣以外之其他貨幣計值的未來商業交易、已確認資產及負債。

除中國內地公司的港幣借貸外，本集團之借貸以功能貨幣計值，以減少面對外匯風險。

本集團監控外匯風險，並在有需要時考慮訂立遠期外匯合約以減低風險。本集團未有就外地的淨投資作對沖。

於二零零九年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣貶值或升值3%(二零零八年：3%)，而其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將增加或減少約港幣36,000,000元(二零零八年：除稅前虧損將減少或增加約港幣37,000,000元)。主要原因為換算借貸及銀行結餘產生外匯損益。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.1. 市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團因按當時市場利率計息的銀行存款的當時市場利率波動而面對現金流量利率風險。浮息借貸令本集團面對現金流量利率風險。定息借貸令本集團面對公平值利率風險。

就現金流量利率風險，本集團會於機會出現時，考慮利用利率掉期合約以穩定長期借貸成本。如需要資金，除銀行貸款外，本集團可能發行定息工具，如債券，以避免借貸成本的大幅波動。

本集團已依循發展長期銀行融資額的政策，以配合其於香港及中國內地的長期投資。政策亦已包括密切監察利率波動及於有利定價機會出現時替換及訂立新的銀行融資。

於二零零九年十二月三十一日，倘利率增加或減少1%(二零零八年：1%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將減少或增加約港幣34,000,000元(二零零八年：除稅前虧損將增加或減少約港幣34,000,000元)，主要因為利息支出增加或減少。

(iii) 價格風險

本集團因持有歸類為可供出售的可公開交易投資而面對股本證券價格風險。

於二零零九年十二月三十一日，倘可供出售投資的股價增加或減少10%(二零零八年：10%)，而全部其變數維持穩定，權益將增加或減少約港幣52,000,000元(二零零八年：除稅前虧損將減少或增加約港幣17,000,000元)。

4.1.2. 信貸風險

本集團之信貸風險來自應收業務及其他應收帳款、銀行存款、應收共同控制實體及聯營公司款項。

本集團的政策是確保產品銷售予有良好信用記錄的顧客。本集團經常檢討債務人的可收回金額，並於辨認出虧損後就呆壞賬作出撥備。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.2. 信貸風險(續)

就來自物業銷售客戶的信貸風險，本集團通常於完成銷售交易前收取個別客戶的定金或分期付款。就來自物業租賃客戶的信貸風險，本集團也會預收租金及收取足夠的按金以彌補將來可能拖欠的租金。應收共同控制實體及聯營公司款一般有資產支持，而本集團會持續監察共同控制實體及聯營公司的可靠性。

此外，本集團於各結算日檢討各債務人的可收回金額，確保已就不可收回金額作出充份撥備。

流動資金的信貸風險有限，因為97%資金存放於擁有高信貸評級的銀行(評級由AA至BBB)。剩餘3%資金存放於不同國家的本地銀行，並由管理層密切監察，而資金並沒有集中於某一銀行。管理層並不預期該等銀行因不能履約而產生任何虧損。

4.1.3. 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能應付現有到期債項之風險。

本集團藉著對集團的整體資產、負債、貸款及承擔之流動性架構維持審慎比率以計量和監管其流動資金。本集團定期編製現金流量估算以評估資金需求。如需要，則會尋求資金以應付所需。

本集團亦設置穩健水平之流動資產，以確保有充裕之可動用流動現金，應付日常業務中任何突如其來之巨額現金需求。此外，亦設立備用信貸額以提供緊急流動資金支援。於二零零九年十二月三十一日，本集團未提取貸款額度約為港幣24億元(二零零八年：港幣24億元)。

如經濟環境不景，本集團可採取以下方法以緩和可能對現金流的重大影響。方法包括調整物業發展的工程進度、成本控制及採取彈性定價以促進銷售。本集團根據對未來成本及收入的評估以釐定適當的策略。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3. 流動資金風險(續)

以下載列本集團及本公司的財務負債的合約到期日，該等財務負債乃根據本集團及本公司須支付並包括利息及本金的最早日期以財務負債的未貼現現金流量為基準制定。

集團

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年後 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零九年					
十二月三十一日					
銀行借款	1,310,502	2,054,288	2,452,868	—	5,817,658
應付賬款	264,674	—	—	—	264,674
其他應付賬款及應計費用	195,686	—	—	—	195,686
應付共同控制實體	66,780	—	—	—	66,780
應付少數股東	108,941	—	—	—	108,941
合計	1,946,583	2,054,288	2,452,868	—	6,453,739
於二零零八年					
十二月三十一日					
銀行借款	2,506,084	444,245	1,979,774	—	4,930,103
可換股債券	18,348	—	—	—	18,348
應付賬款	287,248	—	—	—	287,248
其他應付賬款及應計費用	134,339	—	—	—	134,339
應付共同控制實體	56,313	—	—	—	56,313
應付少數股東	119,146	—	—	—	119,146
合計	3,121,478	444,245	1,979,774	—	5,545,497

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3. 流動資金風險(續)

公司

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年後 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零九年 十二月三十一日					
其他應付賬款	2,799	—	—	—	2,799
合計	2,799	—	—	—	2,799
於二零零八年 十二月三十一日					
銀行借款	100,675	—	—	—	100,675
其他應付賬款	2,916	—	—	—	2,916
合計	103,591	—	—	—	103,591

註： 借貸利息是按2009年及2008年12月31日的借貸金額計算。浮動利率的利息是按2009年及2008年12月31日的利率計算。

4.2 資本風險管理

本集團管理其資本確保本集團將可繼續營運，同時透過優化借貸及股本為股東帶來最大回報。

本公司之董事定期檢討資本架構。當中包括評估財務部預備的年度預算。財務部按項目部建議的項目工程計劃，並考慮資金需求，以預備年度預算。根據建議的年度預算，本公司董事評估資本成本及風險，並以支付股息、發行新股、發新債或歸還現時債項，以平衡資本結構。

與業內其他公司相同，本集團按負債比率基準監察資本，而負債比率乃按借貸淨額相比總資產扣除現金及銀行結餘及存款計算。借貸淨額以總借貸(包括流動及非流動借貸)減現金及銀行結餘及存款計算。

4 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理(續)

負債比率之計算如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
借貸總額	5,635,478	4,743,687
減：現金、銀行結餘及存款	2,273,633	1,291,179
借貸淨額	3,361,845	3,452,508
總資產扣除現金、銀行結餘及存款	15,892,173	13,672,297
負債比率	21%	25%

4.3 公平值的估計

自二零零九年一月一日起，本集團採納財務準則7之修訂，以公平值計量列於資產負債表內的金融工具，並需要按下列公平值計量之等級制度公開公平值計量的級別：

- 在活躍市場上相同資產或負債之市場報價(未經調整)(級別一)。
- 按可見的資產或負債市場價格(除級別一之市場報價外)，直接按價格或間接由價格引申(級別二)。
- 並非按資產或負債之可見市場價格，即按未可見的數據(級別三)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團未有級別三的金屬工具，唯一的級別一的金屬工具為非流動投資(附註23)及唯一的級別二的金屬工具為結構性存款(附註27)。

在活躍市場上買賣的金屬工具之公平值乃依據結算日的市場報價列賬。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買盤價；而財務負債的適當市場報價為當時賣盤價。

非公開交易的證券及其他金融工具的公平值乃通過各種方法並依據結算日市場實際情況作出的假設進行評價。

長期借貸的公平值是按預期未來之付款額以市場利率貼現計算。

到期日少於一年之金融資產及負債、應收款、銀行結餘、應付款及借貸之現期部份的賬面值減估計信貸調整，假定接近其公平值。

5 關鍵會計估計及判斷

編製本財務報表過程中，本集團根據以往經驗及其他因素，包括預期日後在合理情況下相信會出現之事件，對所作之會計估算和判斷持續進行評估。本集團就未來作出估算和假設，按定義所得出之會計估算難免偏離實際結果。對資產及負債之賬面值有重要調整之估算及假設討論如下：

(a) 現期及遞延稅項及土地增值稅

釐定稅項撥備時需要作出重要判斷。在日常業務過程中，有許多交易及計算所涉及的最終結果是不明確的。當該事項的最終稅項結果與最初記錄之數額有所不同時，該差額將影響作出此決定期間的現期稅項及遞延稅項撥備。

本集團須繳交中國內地的土地增值稅。然而，各地稅務機關在實施有關稅項方面有所不同，因此，需要重大判斷以釐定土地增值稅的金額及其相關稅項撥備。本集團根據對稅務條例的了解作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額有所不同，而該等差異將影響作出決定財政期間內之銷售成本及稅務撥備。

當管理層認為將有未來應課稅溢利可應用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，關於若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產乃予以確認。實際應用結果可能有所不同。

(b) 投資物業之公平值

投資物業之公平值，由獨立專業測計師以公開市值基準測定。在作出判斷時，本集團所考慮包括：

- (i) 活躍市場中各種類型、環境或位置(或受不同租約或其他合約限制)的物業之目前售價，經調整以反映此等差別；
- (ii) 非活躍市場中同類物業的近期售價，並就其交易日以來經濟情況的轉變作出調整；及
- (iii) 按現有租約及其他合約條件對將來現金流的貼現金額作出估算。如可行，根據外來資料，如擁有相同位置及條件之同類物業的現時市場租金，並利用貼現率反映目前市場對現金流金額及時間的不確定性的評估，藉以對估值作出審閱。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(b) 投資物業之公平值(續)

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

管理層估算公平值採用之主要假設是關於合約租金收入、預期將來的市場租金、保養條件及適合的貼現率。該等估算會定期以市場收益數據、本集團實際之成交及市場報告作比較。估算會由獨立專業測計師每年檢討。

(c) 發展物業的撥備

本集團根據有關物業的可變現性按可變現淨值評估在建物業及落成以供銷售物業的賬面值，並根據過往經驗估計落成成本及根據當時市況估計銷售淨值。當有事件或情況改變而顯示賬面值未必可變現時，則作出撥備。評估需要應用判斷及估算。

(d) 非財務資產減值

本集團於每個結算日測試商譽或沒有確定使用年期的資產是否出現減值。當有事情或情況改變而顯示其他資產之賬面值高於其可收回金額時，作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回金額按照使用價值而釐定。此等計算需要利用估算，如貼現率、未來利潤及增長率。

(e) 以股份支付之款項

授出之認股權之公平值，由獨立專業測計師以認股權授出日之公平值釐定。此乃根據多項假設而產生，包括波幅、認股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場既定條件之影響。

6 分部資料

本集團主要在香港、中國內地及新加坡從物業發展及投資。在日本，本集團從事機器貿易。根據本集團交予負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定之主要決策者之內部財務報告，業務分部包括物業發展、物業投資及機器貿易。本集團以董事會為主要決策者。

分部表現是扣除利息、稅項、折舊、攤銷及若干項目前之盈利（「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」）。若干項目包括其他營運收入／費用、其他淨收益／虧損、投資物業之公平值變動。「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」不包括共同控制實體及聯營公司之應佔業績。業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。其他包括企業活動之費用，包括中央庫務管理及行政職能。

分部資產主要包括物業、機器及設備、其他非流動資產、物業、應收賬款及預付款，可收回稅項及現金、存款及銀行結餘，其他資產主要包括非流動投資及其他非營運之中央資產。分部負債主要包括應付賬款及應計費用、應付共同控制實體、借貸、現期及遞延稅項負債。其他負債包括非業務分部營運所產生之負債。

	物業發展			物業投資	貿易	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度							
營業額	162,290	2,206,030	—	258,862	110,005	—	2,737,187
經調整除利息、稅項、折舊及 攤銷前盈利	58,026	1,169,255	(1,433)	225,652	5,039	(120,014)	1,336,525
其他淨收入／收益							107,285
折舊及攤銷							(6,978)
投資物業之公平值變動							608,646
財務費用							(33,811)
共同控制實體之應佔溢利	159	40,639					40,798
聯營公司之應佔虧損	(57)						(57)
除稅前溢利							2,052,408
稅項支出							(772,496)
本年度溢利							1,279,912
二零零九年十二月三十一日							
分部資產	1,726,077	7,977,047	60,772	4,518,487	26,566	—	14,308,949
其他資產	—	—	—	—	—	725,597	725,597
共同控制實體	1,739,707	651,655	—	—	—	—	2,391,362
聯營公司	739,898	—	—	—	—	—	739,898
總資產	4,205,682	8,628,702	60,772	4,518,487	26,566	725,597	18,165,806
總負債	3,350,928	2,696,751	23,870	1,633,034	14,244	49,763	7,768,590

6 分部資料(續)

	物業發展			物業投資	貿易	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度							
營業額	662,222	59,748	21,704	261,845	147,470	—	1,152,989
經調整除利息、稅項、折舊及 攤銷前盈利	329,053	(24,812)	7,417	217,157	4,293	(133,579)	399,529
其他淨收入／收益							20,025
折舊及攤銷							(21,346)
投資物業之公平值變動							(62,298)
非流動投資之減值虧損							(667,053)
財務費用							(130,694)
共同控制實體之應佔溢利	2,219	52,683					54,902
聯營公司之應佔虧損	(63)						(63)
除稅前虧損							(406,998)
稅項支出							(164,869)
本年度虧損							(571,867)
二零零八年十二月三十一日							
分部資產	1,190,156	6,253,187	51,548	3,985,030	33,398	—	11,513,319
其他資產	—	—	—	—	—	453,294	453,294
共同控制實體	1,613,295	669,370	—	—	—	—	2,282,665
聯營公司	714,198	—	—	—	—	—	714,198
總資產	3,517,649	6,922,557	51,548	3,985,030	33,398	453,294	14,963,476
總負債	2,205,907	2,100,289	23,167	1,571,706	23,715	134,437	6,059,221

地區分部資料

本集團在香港、中國內地、新加坡及日本四個主要地區從事業務。

截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度之營業額及於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之非流動資產總額按地區分佈如下：

營業額

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	185,101	688,652
中國內地	2,422,619	276,167
新加坡	19,462	40,700
日本	110,005	147,470
	2,737,187	1,152,989

6 分部資料(續)

地區分部資料(續)

非流動資產

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	3,604,241	3,019,635
中國內地	4,669,342	3,851,720
新加坡	150,240	173,018
日本	424	694
	8,424,247	7,045,067

因採納香港財務報告準則8—營運分部，若干比較數字已重列。

7 營業額

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
物業銷售	2,368,320	743,674
租金收入	258,862	261,845
貨品銷售	110,005	147,470
	2,737,187	1,152,989

8 除稅前溢利／(虧損)

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)已計入：		
銀行利息	15,869	18,342
按揭貸款利息	499	1,011
匯兌溢利淨額	33,433	72,050
撥回土地預付款之減值虧損	64,008	—
撥回建築成本之撥備	19,459	—
出售物業、機器及設備之溢利	240	—
出售一附屬公司之收益	—	3,985
及已扣除：		
銷售物業成本	1,047,993	319,724
銷售存貨成本	93,991	132,206
折舊(扣除列於發展物業之資本化金額港幣185,000元 (二零零八年：港幣1,674,000元))	6,271	3,875
攤銷租賃土地及土地使用權(二零零八年：扣除列於發展物業之 資本化金額港幣13,760,000元)	707	17,471
應收業務賬款之撥備	24	14,065
土地預付款之減值虧損	—	63,897
員工福利費用包括董事酬金(註)	145,269	147,645
捐款	136	169
核數師酬金		
審核服務		
本年度撥備	2,734	2,376
往年度調整	127	451
非核數費用	1,336	831
出售物業、機器及設備之虧損	—	76
房地產之經營租賃租金	2,640	2,580
投資物業的支出		
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	3,762	4,637
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	388	698

(註) 員工福利費用按扣除列於發展物業之資本化金額為港幣24,790,000元(二零零八年：港幣26,290,000元)列示。

9 員工福利費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
員工成本包括董事酬金	155,957	151,855
給予董事及員工之認股權	5,720	14,717
退休金成本 — 界定供款計劃	8,382	7,363
	170,059	173,935

本集團根據職業退休計劃條例及強積金條例，在香港設有兩種界定供款計劃。兩種計劃之所有資產由獨立基金管理，並與本集團之資產分開持有。強積金供款根據強積金條例執行，而職業退休計劃之供款則為僱員基本薪金之5%至10%（視乎有關僱員之服務年資而定）減去相關之強積金強制性供款。倘僱員在享有僱主供款利益之全數前退出職業退休計劃，所沒收之供款可用以扣減本集團向該計劃之供款。

本集團亦為其在中國內地員工根據各省及市政府法規而制訂之退休福利計劃供款，每月供款額為僱員基本工資之20%至22%視乎當地規例而定。除以上供款外，集團沒有其他責任為僱員支付養老及退休福利金。

年內，減除沒收之供款港幣347,000元（二零零八年：港幣171,000元），於結算日沒有剩餘款額（二零零八年：港幣110,000元）可用作扣減未來的供款。

10 董事酬金

姓名	薪金、津貼及 袍金 非現金利益		酌情花紅	退休計劃的 供款 認股權(a)		二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元		港幣千元	港幣千元	合計 港幣千元	合計 港幣千元
呂志和	120	4,725	457	480	904	6,686	6,999
呂耀東	100	1,050	—	105	—	1,255	1,255
許淇安 ^(b)	150	289	—	—	—	439	4,782
鄧呂慧瑜	100	2,000	161	176	805	3,242	4,364
倫贊球 ^(b)	46	—	—	—	—	46	1,951
林光宇 ^(b)	60	690	161	—	—	911	1,279
鍾逸傑爵士	100	—	—	—	—	100	477
梁文建	180	—	—	—	—	180	557
鄭慕智 ^(c)	—	—	—	—	—	—	—
黃乾亨 ^(b)	40	—	—	—	—	40	100
李東海	100	—	—	—	—	100	477
陳有慶	100	—	—	—	—	100	477
張惠彬 ^(b)	97	—	—	—	—	97	240
廖樂柏	220	—	—	—	—	220	597
葉樹林	128	—	—	—	—	128	—
潘宗光 ^(c)	—	—	—	—	—	—	—
	1,541	8,754	779	761	1,709	13,544	23,555

(a) 根據本集團的會計政策，董事於公司股權認購計劃下的價值指認股權之公平值，已計入本年度的損益表。

(b) 已辭職／退任。

(c) 新委任。

11 五位最高薪酬人士

本年度集團最高薪酬的五位人士包括兩位(二零零八年：三位)董事，他們的薪酬在附註10中反映。本年度支付予餘下三位(二零零八年：兩位)人士的薪酬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金及其他酬金	9,585	5,540
退休金成本 — 界定供款計劃	769	510
酌情花紅	947	402
認股權	930	1,749
	12,231	8,201

11 五位最高薪酬人士(續)

各人士的薪酬在以下範圍的人數分析如下：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
港元3,000,001–港元3,500,000	2	1
港元5,000,001–港元5,500,000	—	1
港元5,500,001–港元6,000,000	1	—
	3	2

12 財務費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他，全數於五年內償還	146,167	186,461
可換股債券之財務費用，全數於五年內償還	202	1,489
資本化作為興建中物業成本	(112,558)	(57,256)
	33,811	130,694

從一般借貸得來並用作物業發展之資金以年率介乎於1%至6%(二零零八年：3%至5%)計入物業發展成本內。

13 稅項支出

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	139	40,747
中國內地		
— 所得稅	255,947	51,445
— 土地增值稅	354,899	2,995
海外	2,963	3,923
往年度(多)／少提撥備	(4,440)	5,327
遞延稅項(附註34)	162,988	60,432
	772,496	164,869

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依16.5%(二零零八年：16.5%)稅率提撥。

13 稅項支出(續)

中國內地及海外稅項乃按有關中國內地及海外國家之現行稅率就經營業務所產生之應課溢利作出撥備。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)。根據新企業所得稅法，本集團在中國內地之附屬公司之企業所得稅率從二零零八年一月一日起由33%減至25%。海外投資者就其國內企業由二零零八年一月一日或以後之盈利而獲取股息，須繳付5%或10%之預提所得稅。因此，其控股公司根據所屬之稅務地域作出遞延稅項之撥備。

中國土地增值稅乃就土地價值的增值金額(即出售物業所得款項扣除包括土地使用權租金開支及所有房地產開發開支的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞進稅率徵收。此等稅項已計入損益表中列作稅項支出。

本集團除稅前溢利／(虧損)之稅項與採用適用稅率(即本集團營業地區之適用稅率之加權平均數)而計算之理論稅款有異，詳情如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
稅前溢利／(虧損)	2,052,408	(406,998)
共同控制實體之應佔溢利	(40,798)	(54,902)
聯營公司之應佔虧損	57	63
	2,011,667	(461,837)
按適用稅率之稅項	402,522	(76,070)
毋須課稅之收入	(24,486)	(3,259)
不可扣稅之支出	9,233	145,667
使用先前未確認之稅務虧損	(1,800)	(4,429)
未確認之稅務虧損	16,902	33,568
稅率變動	(799)	30
往年度(多提)／少提撥備	(4,440)	5,327
	397,132	100,834
預提所得稅	20,465	61,040
土地增值稅	354,899	2,995
稅項支出	772,496	164,869

14 股東應佔公司溢利

計入本公司財務報表之股東應佔溢利為港幣66,626,000元(二零零八年：港幣24,481,000元)。

15 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
中期現金股息，每股港幣1仙 (二零零八年：現金股息，每股港幣1仙)	24,704	24,704
建議末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣10仙 (二零零八年：現金股息，每股港幣1仙)(a)	247,484	24,704
	272,188	49,408
股息以現金支付，詳細資料如下：		
中期	24,704	24,704
末期	—	24,704
	24,704	49,408

- (a) 董事會建議派發二零零九年之末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣10仙(二零零八年：現金股息，每股港幣1仙)。該股息將於截至二零一零年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

16 每股盈利／(虧損)

本年度之每股基本及攤薄之盈利／(虧損)之計算如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利／(虧損)	916,393	(617,247)
具攤薄作用之潛在普通股之影響：		
可換股債券之利息，除稅	169	1,244
用以計算每股攤薄盈利／(虧損)之溢利／(虧損)	916,562	(616,003)

	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
用以計算每股基本盈利／(虧損)之股份加權平均數	2,470,383,000	2,465,575,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響：		
可換股債券(註)	—	15,233,000
認股權	676,000	2,207,000
用以計算每股攤薄盈利／(虧損)之股份加權平均數	2,471,059,000	2,483,015,000

(註) 本集團已於二零零九年三月二十三日以91.49%全數贖回現有之可換股債券。

**17 物業、機器及設備
集團**

	樓房 港幣千元	興建中資產 港幣千元	廠場機器 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
二零零七年十二月三十一日	54,353	—	2,778	29,090	86,221
兌匯率調整	815	—	170	979	1,964
添置	—	—	—	9,432	9,432
出售	—	—	—	(457)	(457)
二零零八年十二月三十一日	55,168	—	2,948	39,044	97,160
兌匯率調整	94	—	5	(4)	95
添置	—	—	—	15,137	15,137
來自發展物業	—	153,085	—	—	153,085
出售	—	—	—	(2,963)	(2,963)
二零零九年十二月三十一日	55,262	153,085	2,953	51,214	262,514
累積折舊					
二零零七年十二月三十一日	12,158	—	500	20,831	33,489
兌匯率調整	41	—	33	594	668
本年折舊	1,159	—	263	4,127	5,549
出售	—	—	—	(377)	(377)
二零零八年十二月三十一日	13,358	—	796	25,175	39,329
兌匯率調整	30	—	2	11	43
本年折舊	1,161	—	265	5,030	6,456
出售	—	—	—	(2,957)	(2,957)
二零零九年十二月三十一日	14,549	—	1,063	27,259	42,871
賬面淨值					
二零零九年十二月三十一日	40,713	153,085	1,890	23,955	219,643
二零零八年十二月三十一日	41,810	—	2,152	13,869	57,831

賬面值港幣40,713,000元(二零零八年：港幣41,810,000元)的樓房已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。其他資產包括遊艇、傢俬及設備、租賃物業裝修及汽車。

18 投資物業 集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年初	3,746,543	3,679,112
兌匯率調整	9,366	185,953
出售	—	(56,224)
公平值變動	608,646	(62,298)
年終	4,364,555	3,746,543

- (a) 中國內地及香港之中期租約投資物業於二零零九年十二月三十一日由獨立專業測計師Savills Valuation and Professional Services Limited採用公開市值基準分別重估為港幣3,724,895,000元(二零零八年：港幣3,161,705,000元)及港幣311,400,000元(二零零八年：港幣265,800,000元)。香港之長期租約投資物業於二零零九年十二月三十一日由獨立專業測計師Savills Valuation and Professional Services Limited採用公開市值基準重估為港幣180,000,000元(二零零八年：港幣148,000,000元)。新加坡之長期租約投資物業於二零零九年十二月三十一日由獨立專業測計師Chesterton International Property Consultants Pte Ltd.採用公開市值基準重估為港幣148,260,000元(二零零八年：港幣171,038,000元)。
- (b) 賬面值港幣3,873,155,000元(二零零八年：港幣3,332,743,000元)的投資物業已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。
- (c) 本集團並沒有已簽約但未撥備之將來維修及保養。

19 租賃土地及土地使用權 集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年初	66,739	67,390
兌匯率調整	1	57
攤銷	(707)	(708)
年終	66,033	66,739
長期租賃 — 香港	65,096	65,778
中期租賃 — 中國內地	937	961
	66,033	66,739

租賃土地及土地使用權的權益指預付營運租賃款。賬面值港幣66,033,000元(二零零八年：港幣66,739,000元)的租賃土地及土地使用權已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。

20 附屬公司

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市投資，成本扣除撥備	259,561	259,561

應收附屬公司之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

董事會認為對集團業績或資產淨值有重大影響之附屬公司，資料詳見附註40(a)。

21 共同控制實體 集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔淨資產	731,377	749,684
應收貸款	1,659,985	1,532,981
	2,391,362	2,282,665

本集團應佔(非上市)共同控制實體之總資產、負債及業績如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產	4,099,953	3,872,898
負債	(3,368,576)	(3,123,214)
淨資產	731,377	749,684
營業額	257,183	566,976
除稅後溢利	40,798	54,902

公司

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市投資，成本	438,568	438,568

應收共同控制實體之貸款為本集團向各共同控制實體分別之注資，乃按照本集團有關於共同控制實體投資之會計政策計量。

21 共同控制實體(續)

應收／(付)共同控制實體之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團共同控制實體之資料，詳見附註40(b)。於二零零九年十二月三十一日，共同控制實體並沒有任何重大的或然負債。

22 聯營公司

集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔淨負債	(124)	(67)
應收貸款	740,022	714,265
	739,898	714,198

本集團應佔(非上市)聯營公司之總資產、負債及業績如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產	1,407,385	1,371,608
負債	(1,407,509)	(1,371,675)
淨負債	(124)	(67)
營業額	—	—
除稅後虧損	(57)	(6)

應收聯營公司之貸款為本集團向各聯營公司之注資，乃按照本集團有關於聯營公司投資之會計政策計量。

本集團聯營公司之資料，詳見附註40(c)。於二零零九年十二月三十一日，聯營公司並沒有任何重大的或然負債。

23 非流動投資

集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
上市投資證券，公平值	518,324	172,233

上市投資證券為本集團佔銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)之4.1%(二零零八年：4.1%)權益。銀河娛樂在香港註冊及上市，主要從事娛樂、銷售、製造及分銷建築材料。

24 其他非流動資產

集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收借貸	96,325	—
按揭貸款，扣除撥備	3,787	4,858
	100,112	4,858

應收借貸為無抵押、免息、以人民幣為貨幣單位及還款期為二零一一年。於二零零九年十二月三十一日之公平值為港幣96,325,000元，乃參照中國人民銀行公佈之基準利率，以年息借貸率5%現金貼現釐定。

按揭貸款是借予購買本集團物業之買方及以物業作第二抵押之擔保。按揭貸款之現期部份，已包括於其他應收款內。二零零九年的按揭貸款減值準備為港幣420,000元(二零零八年：港幣1,342,000元)，此項虧損已列入損益表的「其他營運費用」內。

25 發展物業

集團

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
租賃土地及土地使用權	355,745	2,588,933	2,944,678	1,860,853
發展成本	580,482	3,580,872	4,161,354	3,821,246
	936,227	6,169,805	7,106,032	5,682,099

賬面值港幣4,286,625,000元(二零零八年：港幣2,967,547,000元)的發展物業已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。

租賃土地及土地使用權的權益指預付營運租賃款。按其租賃條款分析如下：

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	新加坡 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
長期租賃	559,377	1,779,272	32,479	2,371,128	1,508,228
中期租賃	573,550	—	—	573,550	352,625
	1,132,927	1,779,272	32,479	2,944,678	1,860,853

26 應收賬款及預付款

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收業務賬款，扣除撥備	12,016	12,693	—	—
其他應收賬款，扣除撥備	31,300	40,643	—	—
土地預付款，扣除減值	235,646	860,709	—	—
預付款及按金	19,461	25,330	290	435
	298,423	939,375	290	435

應收賬款及預付款所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
港元	20,488	20,031	290	435
人民幣	267,186	900,693	—	—
日圓	10,600	18,391	—	—
新加坡元	149	260	—	—
	298,423	939,375	290	435

應收業務賬款主要來自貨品銷售及租金。租金在每個租期開始或之前到期及支付。銷售條款因應當時市場情況，因此條款各有不同。

下列為集團之業務應收賬款依發票日期計算及扣除呆壞賬之撥備後之賬齡分析：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一個月內	9,268	10,757
二至三個月	2,738	1,816
四至六個月	10	120
	12,016	12,693

26 應收賬款及預付款(續)

年內，本集團於應收業務賬款及其他應收賬款之減值為港幣24,000元(二零零八年：港幣14,065,000元)，此減值已列入損益表之「其他營運費用」內。於二零零九年十二月三十一日，業務及其他應收賬款中港幣16,183,000元已減值及全數撥備(二零零八年：港幣16,159,000元)。其變動如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年初	16,159	2,094
撥備	24	14,065
年終	16,183	16,159

於二零零八年十二月三十一日，土地預付款已扣除減值虧損港幣63,897,000元。

按現行市場利率計算，應收賬款及預付款之賬面值與其公平值相近。因本集團有眾多客戶，故應收業務賬款並無集中的信貸風險。以上各項應收款於報告日面對之最大信貸風險是其公平值。

27 結構性銀行存款

結構性銀行存款為保本存款，固定到期日不超過三個月，利息年利率是根據一些息率及外幣匯率釐定，由0.36%至6%。本集團利用結構性銀行存款，以增加利息收入。

28 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行及庫存現金	1,188,372	956,301	632	756
短期銀行存款	585,465	334,878	—	50,582
	1,773,837	1,291,179	632	51,338

現金及銀行結餘中包括港幣555,122,000元(二零零八年：港幣256,563,000元)，此等款項已被抵押或在若干情況下須用於指定用途。

28 現金及銀行結餘(續)

現金及銀行結餘所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
港元	224,193	350,042	632	51,338
人民幣	1,367,486	904,950	—	—
美元	138,300	3,993	—	—
其他	43,858	32,194	—	—
	1,773,837	1,291,179	632	51,338

現金及銀行結餘之信貸質素乃參考標準普爾及穆迪之信用評級，信用評級如下：

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
信用評級：				
AA	565,262	176,554	575	556
A	1,107,508	1,035,588	—	50,582
BBB	34,945	29,196	19	144
其他	66,122	49,841	38	56
	1,773,837	1,291,179	632	51,338

29 應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應付業務賬款	264,674	287,248	—	—
其他應付賬款	64,665	19,183	2,799	2,916
應付少數股東款項	108,941	119,146	—	—
應計營運費用	44,703	32,379	—	—
物業銷售之預售款項	134,201	22,129	—	—
已收按金	86,318	82,777	—	—
	703,502	562,862	2,799	2,916

應付少數股東款項為無抵押，免息及無固定還款期。

29 應付賬款及應計費用(續)

應付賬款及應計費用所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
港元	166,480	155,149	2,799	2,916
人民幣	517,760	384,213	—	—
日圓	12,008	17,978	—	—
新加坡元	7,254	5,522	—	—
	703,502	562,862	2,799	2,916

按現行市場利率計算，應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相近。

本集團之業務應付賬款依發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一個月內	263,071	285,936
二至三個月	1,547	1,295
四至六個月	24	—
六個月以上	32	17
	264,674	287,248

30 股本

	二零零九年		二零零八年	
	每股面值港幣一角 之普通股	港幣千元	每股面值港幣一角 之普通股	港幣千元
法定 年初及年末	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及繳足：				
年初	2,470,383,196	247,038	2,458,690,508	245,869
行使認股權(a)	—	—	940,000	94
可換股債券之轉換(b)	—	—	10,752,688	1,075
年末	2,470,383,196	247,038	2,470,383,196	247,038

(a) 年內，沒有因行使認股權而發行股份。於二零零八年內，因行使認股權而發行940,000股股份，其中港幣94,000元已入賬為股本，而港幣1,914,000元入賬為股份溢價，港幣216,000元則從認股權儲備中扣除。

(b) 於二零零八年內，面值港幣20,000,000元之可換股債券已被轉換為本公司10,752,688股普通股。港幣1,075,000元已入賬為股本，餘下之金額則入賬為股份溢價。

31 認股權計劃

按照本公司之認股權計劃，可認購本公司普通股之認股權授予本公司或其聯屬之董事、高級行政人員或僱員及其他合資格承受人。認股權之行使價以授出日期前五個營業日的股份平均收市價釐定。每宗授出之認股權均收取港幣一元正為代價。此認股權須受一年持有期限限制。董事會可決定認股權認購股份之期限，但該段期間不得超逾認股權授出日期起計十年。

本年度尚未行使之認股權變動及其相關之加權利平均行使價如下：

	二零零九年		二零零八年	
	平均行使價 每股港元	認股權數目	平均行使價 每股港元	認股權數目
年初	3.7775	24,779,000	3.7426	22,691,000
授出	0.9380	22,123,210	3.8820	7,933,000
已行使	—	—	1.9060	(940,000)
已失效	3.5170	(3,366,390)	4.1441	(4,905,000)
年末	2.3547	43,535,820	3.7775	24,779,000
年末可行使	3.7421	21,995,000	3.7775	24,779,000

年內，沒有認股權被行使。於二零零八年內，在行使時有關之加權平均股價為每股港幣3.317元。

於二零零九年十二月三十一日尚未行使的認股權，其行使價分別由每股港幣0.72元至4.636元（二零零八年：每股港幣0.72元至4.636元）。而加權平均餘下合約年期為5.23年（二零零八年：7.43年）。

31 認股權計劃(續)

年終，尚未行使之認股權的行使期限及行使價如下：

行使期限	行使價 每股港幣	認股權數目	
		二零零九年	二零零八年
董事			
二零零四年三月一日至 二零一三年二月二十八日	0.720	150,000	150,000
二零零六年十月二十二日至 二零一一年十月二十一日	1.906	4,120,000	4,120,000
二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日	4.636	4,495,000	4,905,000
二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日	3.882	800,000	1,600,000
二零一零年三月三日至 二零一四年三月二日	0.938	6,650,900	—
僱員及其他			
二零零四年三月一日至 二零一三年二月二十八日	0.720	—	49,000
二零零六年十月二十二日至 二零一一年十月二十一日	1.906	1,715,000	1,780,000
二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日	4.636	7,346,000	7,956,000
二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日	3.882	3,369,000	4,219,000
二零一零年三月三日至 二零一四年三月二日	0.938	14,889,920	—
		43,535,820	24,779,000

在年內授出認股權的公平值利用Black-Scholes估值模式釐定為港幣5,700,000元(二零零八年：港幣10,100,000元)。對該模式輸入的重大數據為估值日期的股價為港幣0.88元(二零零八年：港幣3.84元)、授出認股權日期的行使價、預期波動幅度為49%(二零零八年：46%)、認股權的預計年期3年(二零零八年：5.35年)、預期派息率1.4%(二零零八年：3%)及無風險年利率1.14%(二零零八年：2.08%)。波動幅度是按照預期股價回報的標準差而計量，並據過去3年(二零零八年：5.35年)之每日股價的統計分析計算。

32 儲備

(a) 集團

	股份溢價	認股權儲備	盈餘貢獻	股本贖回儲備	資本儲備	可換股債券儲備	投資儲備	匯兌儲備	盈餘儲備	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零八年十二月三十一日	1,682,615	27,923	99,089	13	482	4,498	—	550,264	5,093,777	7,458,661
兌匯率換算	—	—	—	—	—	—	—	11,379	—	11,379
兌匯率調整之變現	—	—	—	—	—	—	—	(32,248)	—	(32,248)
贖回可換股債券	—	—	—	—	—	(4,498)	—	—	5,387	889
認股權之公平值	—	5,720	—	—	—	—	—	—	—	5,720
已失效之認股權	—	(3,642)	—	—	—	—	—	—	3,642	—
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	346,091	—	—	346,091
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	916,393	916,393
二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(24,704)	(24,704)
二零零九年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(24,704)	(24,704)
於二零零九年十二月三十一日	1,682,615	30,001	99,089	13	482	—	346,091	529,395	5,969,791	8,657,477
保留於：										
本公司及附屬公司	1,682,615	30,001	99,089	13	482	—	346,091	424,370	5,823,446	8,406,107
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	105,025	146,471	251,496
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(126)	(126)
	1,682,615	30,001	99,089	13	482	—	346,091	529,395	5,969,791	8,657,477
於二零零七年十二月三十一日	1,658,740	13,422	99,089	13	482	8,888	351,722	314,847	5,809,499	8,256,702
兌匯率換算	—	—	—	—	—	—	—	235,417	—	235,417
可換股債券之轉換，除稅	21,961	—	—	—	—	(4,390)	—	—	—	17,571
已行使認股權	1,914	(216)	—	—	—	—	—	—	—	1,698
認股權之公平值	—	14,717	—	—	—	—	—	—	—	14,717
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	(351,722)	—	—	(351,722)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(617,247)	(617,247)
二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(73,771)	(73,771)
二零零八年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(24,704)	(24,704)
於二零零八年十二月三十一日	1,682,615	27,923	99,089	13	482	4,498	—	550,264	5,093,777	7,458,661
保留於：										
本公司及附屬公司	1,682,615	27,923	99,089	13	482	4,498	—	446,424	4,927,882	7,188,926
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	103,840	165,964	269,804
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(69)	(69)
	1,682,615	27,923	99,089	13	482	4,498	—	550,264	5,093,777	7,458,661

32 儲備(續)

(b) 公司

	認股權		股本贖回		可換股債		總數
	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	儲備 港幣千元	券儲備 港幣千元	盈餘儲備 港幣千元	
於二零零八年十二月三十一日	1,682,615	27,923	213,560	13	4,498	1,313,522	3,242,131
贖回可換股債券	—	—	—	—	(4,498)	5,387	889
認股權之公平值	—	5,720	—	—	—	—	5,720
已失效之認股權	—	(3,642)	—	—	—	3,642	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	66,626	66,626
二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	(24,704)	(24,704)
二零零九年中期股息	—	—	—	—	—	(24,704)	(24,704)
於二零零九年十二月三十一日	1,682,615	30,001	213,560	13	—	1,339,769	3,265,958
於二零零七年十二月三十一日	1,658,740	13,422	213,560	13	8,888	1,387,516	3,282,139
可換股債券之轉換·除稅	21,961	—	—	—	(4,390)	—	17,571
已行使認股權	1,914	(216)	—	—	—	—	1,698
認股權之公平值	—	14,717	—	—	—	—	14,717
本年度溢利	—	—	—	—	—	24,481	24,481
二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	(73,771)	(73,771)
二零零八年中期股息	—	—	—	—	—	(24,704)	(24,704)
於二零零八年十二月三十一日	1,682,615	27,923	213,560	13	4,498	1,313,522	3,242,131

根據百慕達一九八一年公司法「經修訂」，於二零零九年十二月三十一日，本公司之可分派儲備為港幣1,553,329,000元(二零零八年：港幣1,527,082,000元)。

33 借貸

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
長期銀行借款(a)				
有抵押	2,047,257	1,971,568	—	—
沒有抵押	3,031,041	1,983,476	—	100,000
	5,078,298	3,955,044	—	100,000
可換股債券(c)	—	18,096	—	—
	5,078,298	3,973,140	—	100,000
短期銀行借款(a)				
有抵押	30,000	—	—	—
沒有抵押	527,180	770,547	—	—
	5,635,478	4,743,687	—	100,000
列為流動負債之現期部份	(1,207,899)	(2,418,072)	—	(100,000)
	4,427,579	2,325,615	—	—

33 借貸(續)

長期銀行借款的到期日如下：

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	650,719	1,629,429	—	100,000
第二年	1,999,834	388,568	—	—
第三年至第五年	2,427,745	1,937,047	—	—
	5,078,298	3,955,044	—	100,000

(a) 根據現行市場利率計算，長期銀行借款與短期銀行借款的賬面值與其公平值相近。於結算日的有效息率約為2%（二零零八年：3.9%）。

(b) 借貸所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
港元	4,234,934	3,294,456	—	100,000
人民幣	1,221,163	1,269,815	—	—
其他	179,381	179,416	—	—
	5,635,478	4,743,687	—	100,000

(c) 本集團於二零零四年三月，按面值發行一批面值港幣864,260,000元附有年息0.5%有擔保可換股債券，此債券於二零零九年三月到期。該等債券於盧森堡證券交易所上市，並且可於二零零四年四月二十三日至其到期日二零零九年三月八日內，按初步換股價每股港幣2.25元兌換為本公司股份（本集團因分派特別中期股息，故換股價於二零零五年十一月調整至每股港幣1.88元。並於二零零八年一月進一步調整至每股港幣1.86元）。

於二零零八年內，面值港幣20,000,000元之可換股債券已轉換為本公司之10,752,688普通股，餘下未兌換之可換股債券面值港幣20,000,000元以攤銷成本法列賬。

於二零零八年十二月三十一日，按現金流量以貸款利率3.1%的比率貼現計算，可換股債券的負債部份之公平值為港幣18,000,000元。可換股債券的利息支出以有效息率5.5%的比率貼現計算。

該等債券於二零零九年三月二十三日到期及其本金港幣20,000,000元之91.49%贖回。

34 遞延稅項 集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
遞延稅項資產	24,320	—
遞延稅項負債	(788,177)	(608,888)
	(763,857)	(608,888)

當有法定權利可將遞延稅項資產與負債抵銷而遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。上述的資產／(負債)是已抵銷了有關的金額。

	加速折舊 免稅額 港幣千元	公平值 收益 港幣千元	可換股債券 港幣千元	附屬公司及 共同控制實體 未分配利潤 港幣千元	其他暫時 差異 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零七年十二月三十一日	(39,242)	(476,685)	(1,885)	—	(9,567)	(527,379)
兌匯率調整	(2,452)	(26,428)	—	—	(750)	(29,630)
可換股債券之轉換	—	—	996	—	—	996
(扣除)／計入在損益表	(14,422)	7,485	—	(61,040)	7,545	(60,432)
出售一附屬公司(註35b)	—	7,557	—	—	—	7,557
於二零零八年十二月三十一日	(56,116)	(488,071)	(889)	(61,040)	(2,772)	(608,888)
兌匯率調整	(116)	(1,100)	—	(105)	—	(1,321)
贖回可換股債券	—	—	889	—	—	889
(扣除)／計入在損益表	(15,809)	(141,318)	—	(18,480)	12,619	(162,988)
轉至應付稅項	—	—	—	8,451	—	8,451
於二零零九年十二月三十一日	(72,041)	(630,489)	—	(71,174)	9,847	(763,857)

除稅項虧損外，所有遞延稅項資產及負債預期十二個月後收回及償付。

未用稅損及其他暫時差異合共港幣450,743,000元(二零零八年：港幣453,357,000元)產生之遞延稅項資產港幣82,231,000元(二零零八年：港幣86,214,000元)並無在賬目中確認。未用稅損港幣358,285,000元(二零零八年：港幣319,124,000元)並無到期日，而其餘將於二零一四年或以前之多個日期到期。

於二零零九年十二月三十一日，本集團未有就海外附屬公司未分配利潤而產生之預提所得稅在賬目中確認為遞延所得稅負債。因為本集團董事認為有關暫時性差異之回撥時間是可以控制，且不會在可預見之未來回撥。

34 遞延稅項(續)

公司

	可換股債券 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零七年十二月三十一日	(1,885)	—	(1,885)
可換股債券之轉換	996	—	996
扣除在損益表	—	(17,066)	(17,066)
於二零零八年十二月三十一日	(889)	(17,066)	(17,955)
可換股債券之贖回	889	—	889
計入在損益表	—	17,066	17,066
於二零零九年十二月三十一日	—	—	—

35 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利/(虧損)來自/(用於)經營業務之現金對賬表

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利/(虧損)	2,052,408	(406,998)
共同控制實體之應佔溢利	(40,798)	(54,902)
聯營公司之應佔虧損	57	63
財務費用	33,811	130,694
投資物業之公平值變動	(608,646)	62,298
折舊	6,456	3,875
租賃土地及地使用權之攤銷	707	17,471
利息收入	(16,368)	(19,353)
出售物業、機器及設備之(收益)/虧損	(240)	76
土地預付款之(減值虧損撥回)/減值虧損	(64,008)	63,897
撥回建築成本之撥備	(19,459)	—
按揭貸款賬款之減值準備	420	1,342
認股權之費用	5,720	14,717
由兌匯儲備變現之匯兌差額	(32,248)	—
應收業務賬款及其他應收賬款之減值	24	14,065
非流動投資之減值虧損	—	667,053
出售附屬公司之收益	—	(3,985)
營運資產變動前之經營溢利	1,317,836	490,313
發展物業之增加	(647,165)	(635,288)
應收賬款及預付款之增加	(101,674)	(657,356)
按揭貸款賬款之減少	480	685
應付賬款及應計費用之增加/(減少)	160,771	(346,886)
來自/(用於)經營業務之現金	730,248	(1,148,532)

35 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售－附屬公司

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
淨資產出售：		
投資物業	—	56,224
發展物業	—	1,822
遞延稅項負債	—	(7,557)
應付賬款及應計費用	—	(575)
應付稅項	—	(56)
匯兌儲備	—	(3,839)
出售收益	—	46,019
現金作價	—	3,985
		50,004

(c) 融資活動分析

	股本及 股份溢價 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元	借款 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年十二月三十一日	1,904,609	1,056,774	4,579,498	7,540,881
兌匯率調整	—	71,278	119,836	191,114
來自認股權儲備	216	—	—	216
可換股債券之轉換	23,036	—	(17,828)	5,208
少數股東應佔溢利	—	45,380	—	45,380
資本投資	—	19,864	—	19,864
可換股債券之有效利息	—	—	1,489	1,489
來自融資之現金流量	1,792	5,260	60,692	67,744
於二零零八年十二月三十一日	1,929,653	1,198,556	4,743,687	7,871,896
兌匯率調整	—	2,400	8,757	11,157
贖回可換股債券	—	—	(18,298)	(18,298)
少數股東應佔溢利	—	363,519	—	363,519
可換股債券之有效利息	—	—	202	202
已付予少數股東股息	—	(71,774)	—	(71,774)
來自融資之現金流量	—	—	901,130	901,130
於二零零九年十二月三十一日	1,929,653	1,492,701	5,635,478	9,057,832

36 承擔 集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
(a) 已簽約但未撥備		
本集團及其共同控制實體之物業發展支出承擔	1,603,057	1,715,755

(b) 營業租約承擔

根據土地及樓房之不可撤銷營業租約而須於下列期間支付之最低租金費用如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
第一年內	431	1,134
第二至第五年內	32	396
	463	1,530

(c) 經營租約收入

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而可於下列期間收取之最低租金收入如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
第一年內	262,059	260,327
第二至第五年內	323,085	300,848
五年後	15,418	17,639
	600,562	578,814

37 擔保

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司已向以下機構及人仕作出擔保：

集團

	二零零九年		二零零八年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
向銀行及財務機構之貸款額出具擔保：				
— 共同控制實體	2,404,250	1,494,750	2,404,250	1,437,350
— 聯營公司	1,008,750	658,350	1,008,750	641,550
	3,413,000	2,153,100	3,413,000	2,078,900

公司

	二零零九年		二零零八年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
向銀行及財務機構之貸款額出具擔保：				
— 附屬公司	5,651,560	4,351,735	5,952,747	4,016,144
— 共同控制實體	2,404,250	1,494,750	2,404,250	1,437,350
— 聯營公司	1,008,750	658,350	1,008,750	641,550
	9,064,560	6,504,835	9,365,747	6,095,044
附屬公司發行之可換股債券， 向債券持有人出具擔保	—	—	20,000	20,000
	9,064,560	6,504,835	9,385,747	6,115,044

本公司就一集團佔有權益之公司與香港特別行政區政府之履行合約承擔，向香港特別行政區政府出具擔保。

38 有關連人士交易

除於賬目中其他章節所披露外，本年度集團與有關連人士於董事認為在集團正常業務範圍內進行之重大交易摘錄如下：

(a) 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
袍金	576	570
薪金及其他酬金	8,754	13,035
酌情花紅	779	2,329
退休成本—界定供款計劃	761	857
認股權	1,709	3,839
	12,579	20,630

(b) 根據與一集團佔有權益之公司租務協議條款所收取租金為港幣1,992,000元(二零零八年：港幣2,007,845元)。

39 結算日後事項

- 於二零一零年一月七日，本集團經公開拍賣，以作價人民幣1,014,400,000元，收購了一幅位於上海青浦區的地塊。此地塊面積約70,000平方米。
- 於二零一零年二月二十五日，本集團完成收購一間持有其子公司—上海嘉匯達房地產開發經營有限公司(嘉匯達)之30%實際權益的交易。收購完成後，本集團在嘉匯達的實際權益由39.6%上升至69.6%。

40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

(a) 附屬公司

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團持有股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
本公司直接持有					
在英屬處女群島註冊成立					
			美元		
Sutimar Enterprises Limited	香港	100	1	100	投資控股
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
			港元		
彩都發展有限公司	香港	2	1	100	物業發展
志惠有限公司	香港	1,000	1	72	投資控股
華繼有限公司	新加坡	1,000	10	100	物業投資及發展
華中企業有限公司	香港	5,000,000	1	100	投資控股
彩虹日國際有限公司	香港	2	1	100	投資控股
威享國際有限公司	香港	1	1	100	投資控股
迎豐有限公司	香港	2	1	100	物業發展
天崎有限公司	香港	1	1	100	投資控股
承輝有限公司	香港	1	1	100	物業投資及發展
興威投資有限公司	廣州	2	1	100	投資控股
金箭有限公司	香港	1	1	100	投資控股
金達動力有限公司	香港	1	1	100	投資控股
雄合有限公司	香港	2	1	100	物業發展
盈莉有限公司	香港	1	1	100	投資控股
嘉華企業管理有限公司	香港	100	100	100	提供管理服務
嘉華項目管理服務有限公司	香港	2	1	100	提供管理服務
嘉華房產投資有限公司	香港	1,000	10	100	投資控股
嘉華石業(集團)有限公司	香港	439,463,724	0.2	100	投資控股
明帝有限公司	香港	2	1	100	物業發展
兆途投資有限公司	香港	2	1	100	物業發展
銘泰有限公司	香港	2	1	100	投資控股
新財有限公司	香港	1	1	100	物業發展
東國有限公司	香港	1	1	100	物業發展
世源基業有限公司	香港	2	1	100	物業投資
佳越發展有限公司	香港	2	1	100	物業發展
實力有限公司	香港	2	1	100	提供財務服務
日合有限公司	香港	2	1	100	物業管理
聯廣有限公司	香港	2	1	100	物業投資及發展
宏途有限公司	香港	9,901,000	1	99.9	投資控股
澤原有限公司	香港	1	1	100	投資控股
永威環球發展有限公司	香港	1	1	100	投資控股
華泰中國有限公司	香港	1	1	100	投資控股
在日本註冊成立					
			日圓		
Asahi Kohatsu Corporation	日本	240	50,000	75	貿易

40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

(a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團持有股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
本公司間接持有(續)					
在英屬處女群島註冊成立					
			美元		
All Smart Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Amazing Enterprises Limited	香港	10	1	100	投資控股
Bestfull Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Cyber Point Assets Limited	香港	10	1	100	投資控股
Greatest Smart Limited	香港	10	1	100	投資控股
Grow Ever Limited	香港	1	1	100	投資控股
K. Wah International Finance Limited	香港	10	1	100	提供財務服務
League Trend Limited	香港	1	1	100	投資控股
Lehane Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Million Link Group Limited	香港	1	1	100	投資控股
Ontrack Developments Limited	香港	10	1	100	投資控股
Proper Land Limited	香港	1	1	100	投資控股
Ragon Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Repton Development Limited	香港	10	1	100	投資控股
Select Vantage Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Top Ridge Management Limited	新加坡	10	1	100	物業投資
在中國內地註冊成立					
外商獨資企業					
廣州市嘉華花都置業有限公司	廣州		港元165,000,000 (實收：港元136,440,000)	100	物業發展
廣州嘉揚房地產開發有限公司	廣州		HK\$300,000,000 (實收：港元226,000,000)	100	物業發展
江門市嘉豐房地產開發有限公司	江門		港元200,000,000 (實收：港元70,000,000)	100	物業發展
天津嘉潤華置業發展有限公司	天津		美元29,880,000	100	物業發展
天津嘉潤和置業發展有限公司	天津		美元29,980,000	100	物業發展
嘉華(中國)投資有限公司	上海		美元118,000,000 (實收：美元47,600,000)	100	投資控股
上海國廣房地產經營有限公司	上海		美元31,000,000	100	物業發展
上海嘉敏房地產開發經營有限公司	上海		美元143,000,000 (實收：美元110,230,198)	100	物業發展
合作合營企業					
廣州匯城房地產開發有限公司	廣州		港元600,000,000 (實收：港元280,000,000)	99.99	物業發展
廣州市越華房地產發展有限公司	廣州		港元187,000,000	100	物業發展
廣州東鏡泰豐房地產開發有限公司	廣州		美元10,000,000	100	物業發展
上海嘉兆房地產開發經營有限公司	上海		美元119,500,000	100	物業發展
合資經營企業					
上海嘉匯達房地產開發經營有限公司	上海		美元53,000,000	39.6	物業投資及發展
上海嘉港城房地產開發經營有限公司	上海		美元13,000,000	95	物業發展
上海嘉申房地產開發經營有限公司	上海		美元126,000,000 (實收：美元55,600,000)	99	物業發展
上海凱通文安建設開發有限公司	上海		人民幣10,000,000	53.61	物業發展

40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

(b) 共同控制實體

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團持有股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
本公司直接持有					
在中國內地註冊成立					
			註冊資本		
			人民幣		
上海寶地置業有限公司	上海		717,674,797	41.5	物業發展
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
			港元		
海雲軒物業管理有限公司	香港	2	1	50	物業管理
金輝美國際有限公司	香港	2	1	25	物業發展
弘雄有限公司	香港	2	1	50	物業發展
高緯有限公司	香港	2	1	50	提供財務服務
天霸國際有限公司	香港	1	1	35	物業發展
榮享有限公司	香港	1	1	25	物業發展
穎賓有限公司	香港	2	1	50	物業發展
在英屬處女群島註冊成立					
			美元		
富昇國際有限公司	香港	1,000	1	25	投資控股
Homeast Limited	香港	1,000	1	35	投資控股

(c) 聯營公司(註)

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團持有股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
			港元		
唯邦有限公司	香港	1	1	15	物業發展
聯基(香港)有限公司	香港	1	1	15	物業發展
在英屬處女群島註冊成立					
			美元		
嘉榮投資有限公司	香港	1,000	1	15	投資控股
Nimble Limited	香港	100	1	15	投資控股

註：由於對管理層有重大影響力，雖只佔聯營公司百分之十五股權，亦視為本集團之聯營公司。

集團主要物業

物業類型	樓面面積 平方米	集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成 日期
投資及其他物業					
新加坡					
新加坡振瑞路171-187號 新生商業中心(註)	寫字樓	5,747	100	2068	已落成 現有
香港					
北角渣華道191號 嘉華國際中心 二十八樓、二十九樓及三十樓	寫字樓	2,926	100	2106	已落成 現有
上環永樂街71號、73號、75號及77號 嘉匯商業中心	寫字樓/ 商業	3,894	100	2841	已落成 現有
中國內地					
上海市 徐匯區淮海中路6街坊 26號地塊 上海嘉華中心	寫字樓	72,000	69.6	2047	已落成 現有
註： 新生商業中心樓面面積1,964平方米作出售用					
發展物業					
香港					
北角蜆殼街18-20號 嘉昌商業中心	寫字樓	1,873	100	2069	已落成 現有
嘉御山 沙田銅鑼灣山道8號	住宅	11,000	100	2054	已落成 現有
肇輝臺6號	住宅	6,340	100	2070	施工階段 2010
九龍嘉林邊道2號	住宅	6,100	100	2047	籌劃階段 2012
白石角大埔市地段188號 新界大埔第一期C座	住宅	69,700	25	2057	施工階段 2011

集團主要物業

物業類型	樓面面積 平方米	集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成 日期
發展物業(續)					
香港(續)					
九龍內地段11073號 海灣道，恩暢道及友暢道	住宅／商業	60,500	15	2057	施工階段 2011
白石角大埔市地段186號 新界大埔發展區第一期B	住宅	66,500	15	2057	施工階段 2011
香港仔惠福道內地段第451號	住宅	60,000	35	2057	施工階段 2012
寶珊道30號	住宅	3,000	50	2090	籌劃階段 2012及之後
大埔市201地段	住宅	67,000	15	2059	籌劃階段 2012及之後
中國內地					
廣州市花都區新華鎮	綜合	1,147,000	99.99	2034 至 2068	施工階段 2011及之後
廣州市花都區新華鎮迎賓大道北地塊	住宅／商業 ／寫字樓	323,000	100	2039 至 2069	施工階段 2010及之後
廣州市花都區建設北路地塊	住宅	46,000	100	2077	施工階段 2011及之後
上海市徐匯區建國西路68號A、B地塊	綜合	140,000	100	2065	施工階段 2011及之後
上海市靜安區嚴家宅三期地塊	住宅	100,000	99	2072	施工階段 2011及之後
上海市閘北區廣中路701號地塊(三期)	住宅	100,000	100	2073	施工階段 2012
上海市閘行區吳涇鎮385街坊	住宅／商業	168,000	100	2048 至 2078	施工階段 2012及之後
上海市閘北區北站街道43坊10丘	商業	20,000	53.61	2056	籌劃階段 2014
上海市青浦區朱家角 B3, B4地塊	住宅／商業	70,000	100	2050 至 2080	籌劃階段 2013



Project Gallery

項目一覽



Jingan District Project, Shanghai 上海靜安區嚴家宅項目

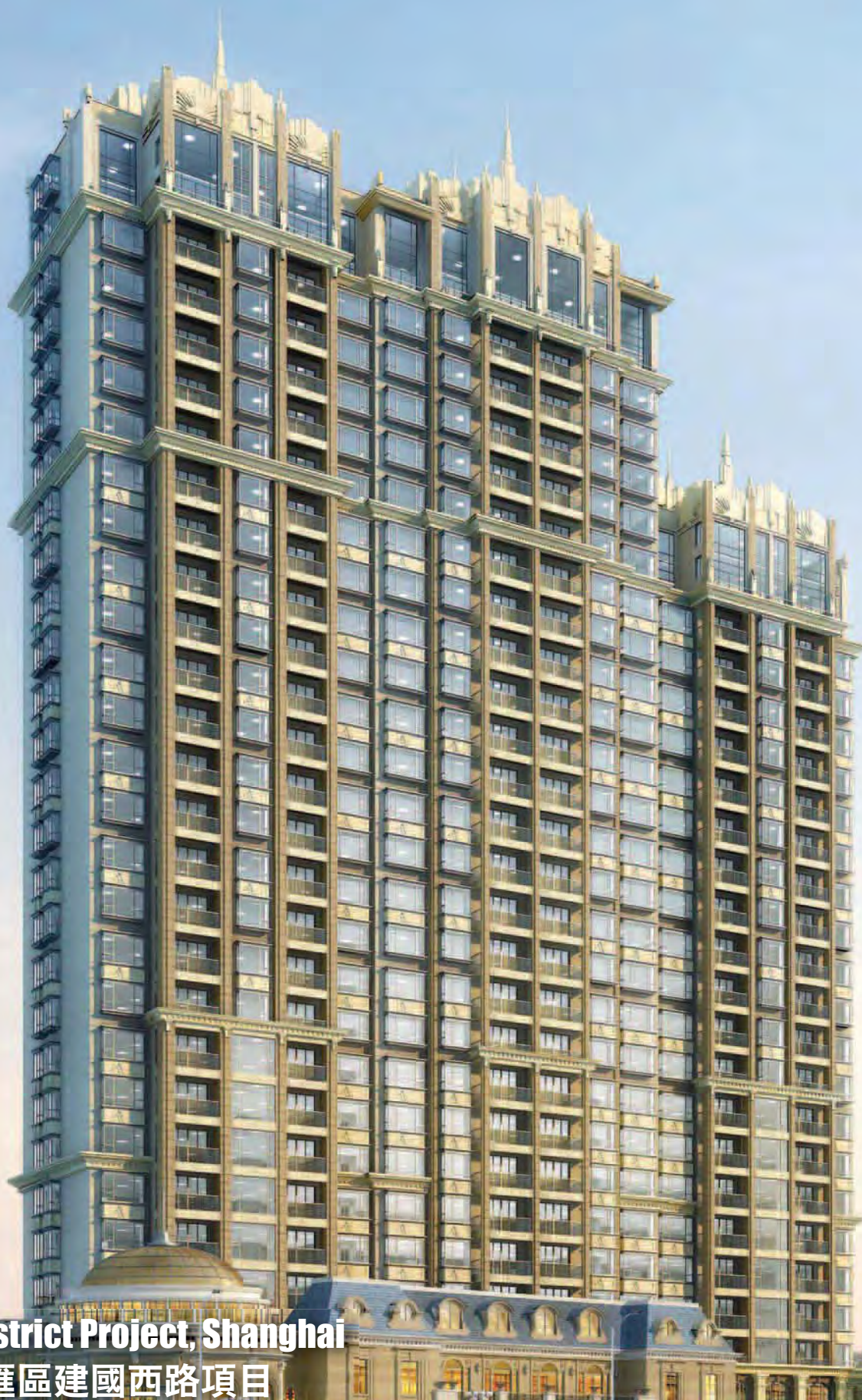
Type 項目類別
Contemporary residential development
時尚高級住宅

Location 位置
Urumqi Bei Road, Jingan District, Shanghai
上海靜安區烏魯木齊北路

Gross Floor Area 總樓面面積
100,000 sqm / 平方米



Four towers have been topped out as of March 2010
直至2010年3月已有4幢大樓平頂



Xuhui District Project, Shanghai 上海徐匯區建國西路項目

Type 項目類別

French-style high-end residential units and serviced apartments

法式高級住宅及服務式公寓

Location 位置

Jianguo Xi Road, Xuhui District, Shanghai

上海徐匯區建國西路

Gross Floor Area 總樓面面積

140,000 sqm / 平方米



Ten towers have been topped out as of February 2010
直至2010年2月已有10幢大樓平頂



Shanghai Westwood III 上海慧芝湖花園第三期

Type 項目類別
Large-scale residential project
大型住宅項目

Location 位置
Daning International Community, Zhabei, Shanghai
上海閘北大寧國際社區

Gross Floor Area 總樓面面積
100,000 sqm / 平方米



The outstanding sales and reputable brand name of Shanghai Westwood II are expected to benefit the launch of phase III.
嘉寧薈銷售成績突出，深受市場追捧，預期第三期推出時將受惠於整體項目的卓著口碑。



Minhang District Project, Shanghai 上海閔行區項目

Type 項目類別
Luxurious integrated development
高級商住綜合項目

Location 位置
Wujing, Minhang District, Shanghai
上海閔行區吳涇鎮

Gross Floor Area 總樓面面積
168,000 sqm / 平方米



Progress as of January 2010
直至2010年1月之進度



Huadu Airport CBD Project, Guangzhou 廣州花都新華鎮機場 CBD 項目

Type 項目類別
Integrated development
(Phase 1: 5-star business hotel & office)
綜合發展項目
(第一期：五星級商務酒店及寫字樓)

Location 位置
Yingbin Road North, Xinhua Town, Guangzhou
廣州新華鎮清布村迎賓大道北

Gross Floor Area 總樓面面積
323,000 sqm / 平方米



Crowne Plaza Guangzhou Huadu Hotel is expected to launch in 2010
廣州皇冠花都假日酒店預計於2010年開業





Huadu Jianshebei Road Project, Guangzhou 廣州花都建設北路項目

Type 項目類別
High-end residential
高級住宅

Location 位置
Jianshe Bei Road, Huadu, Guangzhou
廣州花都區建設北路

Gross Floor Area 總樓面面積
46,000 sqm / 平方米



Progress as of March 2010
直至2010年3月之進度



Huadu Mega Integrated Project, Guangzhou 廣州花都新華鎮超大型國際社區項目

Type 項目類別
Integrated development
綜合發展項目

Location 位置
Dongjing Cun, Xinhua Town, Guangzhou
廣州花都新華鎮東鏡村

Gross Floor Area 總樓面面積
1,147,000 sqm / 平方米







6 Shiu Fai Terrace, Hong Kong 香港東半山肇輝臺 6 號

Type 項目類別
Luxury residential
豪華住宅

Location 位置
6 Shiu Fai Terrace, Stubbs Road, Hong Kong
香港司徒拔道肇輝臺 6 號

Gross Floor Area 總樓面面積
6,340 sqm / 平方米





The Great Hill, Hong Kong 香港嘉御山

Type 項目類別
Luxury residential
超級豪宅

Location 位置
Mid-levels of Southern Shatin, Hong Kong
香港沙田南半山

Gross Floor Area 總樓面面積
11,000 sqm / 平方米
(Remaining units 餘下現樓單位)





Shanghai K. Wah Centre
上海嘉華中心

Type 項目類別
Grade A office
甲級商廈

Location 位置
1010 Huaihai Zhong Road, Shanghai
上海淮海中路1010號

Gross Floor Area 總樓面面積
72,000 sqm / 平方米



 嘉华中心
K. WAH CENTRE


K. WAH CENTRE
嘉华中心





J SENSES, Hong Kong
香港嘉薈軒商場

Type 項目類別
Arcade
特色商舖

Location 位置
60 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔莊士敦道 60 號

Gross Floor Area 總樓面面積
3,400 sqm / 平方米





Aberdeen Inland Lot No. 451, Hong Kong 香港仔惠福道內地段451號

Year of Acquisition 購入年份
2007

Gross Floor Area 總樓面面積
60,000 sqm / 平方米

Group's Interest 集團權益
35%

Status 完成階段
Construction
施工



Tai Po Town Lot No. 186, 188 & 201, Hong Kong 香港大埔市地段186, 188 及201號

Year of Acquisition 購入年份
186/188 : 2007
201 : 2010

Gross Floor Area 總樓面面積
186 : 66,500 sqm / 平方米
188 : 69,700 sqm / 平方米
201 : 67,000 sqm / 平方米

Group's Interest 集團權益
186 : 15%
188 : 25%
201 : 15%

Status 完成階段
186/188: Construction
施工
201: Planning
籌劃



Kowloon Inland Lot No. 11073, Hong Kong 香港西九龍海泓道內地段 11073號

Year of Acquisition 購入年份
2007

Gross Floor Area 總樓面面積
60,500 sqm / 平方米

Group's Interest 集團權益
15%

Status 完成階段
Construction
施工

**2 Grampian Road, Kowloon,
Hong Kong**
香港九龍嘉林邊道2號

Year of Acquisition 購入年份
2009

Gross Floor Area 總樓面面積
6,100 sqm / 平方米

Group's Interest 集團權益
100%

Status 完成階段
Planning
籌劃



**30 Po Shan Road,
Hong Kong**
香港寶珊道30號

Year of Acquisition 購入年份
2010

Gross Floor Area 總樓面面積
3,000 sqm / 平方米

Group's Interest 集團權益
50%

Status 完成階段
Planning
籌劃



**Plot B3, B4, Zhujiajiao,
Qingpu District, Shanghai**
**上海市青浦區
朱家角B3,B4地塊**

Year of Acquisition 購入年份
2010

Gross Floor Area 總樓面面積
70,000 sqm / 平方米

Group's Interest 集團權益
100%

Status 完成階段
Planning
籌劃





Delivering value
with Distinctive
quality
建優創值 · 築動生活

Financial Calendar

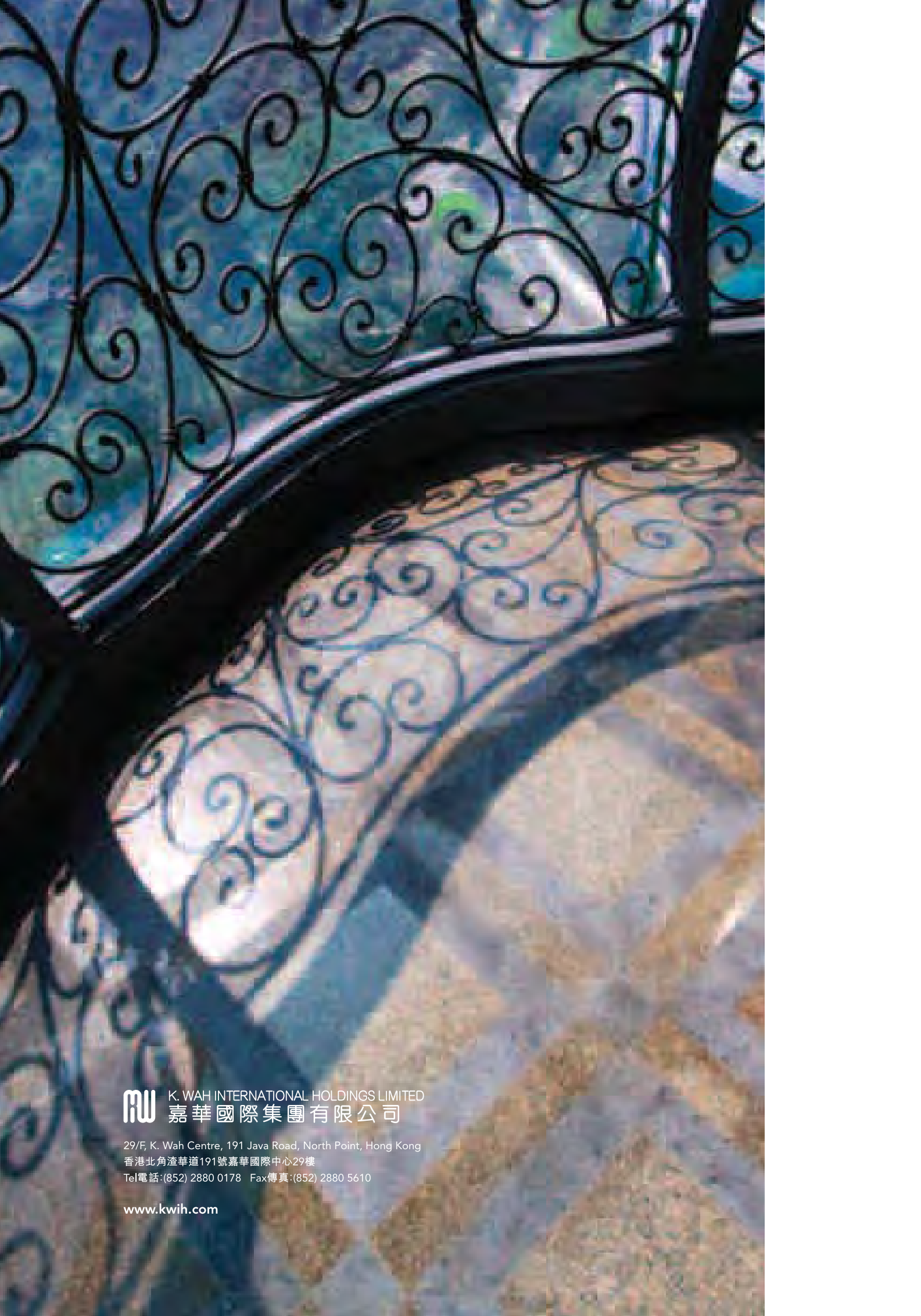
DATES	EVENTS
23 July 2010	Payment of 2009 final scrip dividend (with a cash option)
21 June 2010	2010 annual general meeting
14 June 2010 to 21 June 2010 (both days inclusive)	Closure of registers of members
13 April 2010	Announcement of annual results for the year ended 31 December 2009
6 November 2009	Payment of 2009 interim cash dividend
17 September 2009	Announcement of interim results for the six months ended 30 June 2009

財務誌要

日期	事宜
二零一零年七月二十三日	派發二零零九年度之末期股息以股代息(附現金選擇)
二零一零年六月二十一日	二零一零年股東週年大會
二零一零年六月十四日至 二零一零年六月二十一日(首尾兩天包括在內)	暫停辦理股份過戶登記手續
二零一零年四月十三日	公佈截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績
二零零九年十一月六日	派發二零零九年度之中期現金股息
二零零九年九月十七日	公佈截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績

Unless otherwise stated, in this annual report: (i) the **Company** means K. Wah International Holdings Limited and the **Group** includes the Company and its subsidiaries, (ii) the **Board** means the board of directors of the Company and **Directors** are the directors of the Company, (iii) **Share** and **Shareholder** are, respectively, ordinary share of the Company and holder of Share, (iv) **Listing Rules** refers to the Rules Governing the Listing of Securities on The Stock Exchange of Hong Kong Limited, **Stock Exchange** is The Stock Exchange of Hong Kong Limited, (v) **SFO** is the Securities and Futures Ordinance, Chapter 571 of the Laws of Hong Kong, (vi) **Bye-laws** refers to the Bye-laws of the Company, (vii) **GEG** is Galaxy Entertainment Group Limited (Hong Kong listed stock code 0027), (viii) **2009 Financial Statements** refers to the audited consolidated financial statements of the Company for the year ended 31 December 2009, and (ix) **PwC** is PricewaterhouseCoopers, external auditor of the Company.

除文義另有所指，否則於本年報內：(i)「**本公司**」指 K. Wah International Holdings Limited (嘉華國際集團有限公司)及「**本集團**」包括本公司及其附屬公司，(ii)「**董事會**」指本公司之董事會及「**董事**」指本公司之董事，(iii)「**股份**」及「**股東**」分別指本公司之普通股股份及股份持有人，(iv)「**上市規則**」指香港聯合交易所有限公司證券上市規則，「**聯交所**」指香港聯合交易所有限公司，(v)「**證券及期貨條例**」指香港法例第571章證券及期貨條例，(vi)「**公司細則**」指本公司之公司細則，(vii)「**銀河娛樂**」指銀河娛樂集團有限公司(於香港上市股份代號0027)，(viii)「**二零零九年財務報表**」指本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，及(ix)「**羅兵咸永道**」指羅兵咸永道會計師事務所，本公司之外聘核數師。



KW K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
嘉華國際集團有限公司

29/F, K. Wah Centre, 191 Java Road, North Point, Hong Kong
香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓

Tel電話:(852) 2880 0178 Fax傳真:(852) 2880 5610

www.kwih.com