

目錄

	頁數
公司資料.....	2
股東週年大會通告.....	3-4
主席報告.....	5-7
董事簡介.....	8
企業管治報告.....	9-11
董事會報告.....	12-15
獨立核數師報告.....	16
綜合收益表.....	17
綜合財務狀況表.....	18-19
財務狀況表.....	20
綜合權益變動報表.....	21
綜合現金流量表.....	22-23
綜合財務報表附註.....	24-69
財務概要.....	70

公司資料

執行董事

鄭啟文先生 (主席)
許永浩先生

非執行董事

呂馮美儀女士

獨立非執行董事

郭志燊先生
陳儉輝先生
許堅興先生

公司秘書

禰寶華先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道八十八號
太古廣場第一座三十五樓

律師

歐華律師行
香港中環
皇后大道十五號
公爵大廈十七樓

胡關李羅律師行

香港
康樂廣場一號
怡和大廈二十六樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
創興銀行有限公司

註冊地址

香港中環
雪廠街二十四至三十號
順豪商業大廈三樓

股份過戶處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓
電話：2980 1333

股東週年大會通告

茲通告順豪科技控股有限公司（「本公司」）謹定於二零一零年六月三日（星期四）上午九時三十分，假座香港德輔道西三百零八號香港華美達酒店五樓召開股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告及獨立核數師報告。
2. (1) 重選退任董事；及
(2) 授權董事會釐定董事酬金。
3. 重聘核數師及授權董事會釐定其酬金。

承董事會命

秘書
禰寶華

香港，二零一零年四月二十九日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之本公司任何股東，均有權委派一位或多位代表出席，並於投票表決時代其投票。所委派之代表亦同樣有權於大會上發言。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或任何續會規定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。
3. 本公司將由二零一零年五月三十一日（星期一）至二零一零年六月三日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份之過戶登記手續。為確定有權出席大會並於會上投票之股東之名單，所有股份之過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一零年五月二十八日（星期五）下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

4. 就本通告第2(1)項而言，建議重選退任董事之詳細資料載列如下：

- (a) 許永浩先生，四十七歲，於一九九零年獲委任為本公司之董事。彼亦為本公司附屬公司華大地產投資有限公司及本公司直屬控股公司順豪資源集團有限公司之執行董事，該兩間公司之股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。彼於建築、物業投資及發展有超過二十年之經驗，並於酒店管理有超過十年之經驗。彼於英國就讀大學並持有土木工程系學士學位。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。除上文所披露者外，許永浩先生於過去三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司或本集團其他成員擔任任何職務。

許永浩先生與本公司之間並無服務合約，彼於本公司並無固定服務年期，惟根據本公司之組織章程細則，彼須受股東週年大會輪流退任及重選之規限。應付予許永浩先生之執行董事之袍金由股東在本公司股東週年大會上釐定。於二零零九年六月五日召開之本公司股東週年大會，已批准截至二零零九年十二月三十一日止年度之董事袍金由董事會釐定，許永浩先生並無收取董事袍金及付予許永浩先生截至二零零九年十二月三十一日止年度之其他酬金為286,000港元，此乃按彼於本公司之職務及責任、本公司表現及現時市況而釐定。除上文所披露者外，許永浩先生現時及以往並無與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東有任何關連。於本通告日期，按證券及期貨條例第XV部之涵義，許永浩先生並無於本公司之股份中擁有任何權益。

- (b) 陳儉輝先生，五十歲，英國特許會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港執業會計師，於二零零四年獲委任為本公司之董事。彼亦為本公司附屬公司華大地產投資有限公司及本公司直屬控股公司順豪資源集團有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司之股份在聯交所上市。彼持有香港中文大學理學學士學位，彼於會計、公司財務及財務管理具有豐富經驗，彼為陳儉輝會計師行之合夥人。除上文所披露者外，陳儉輝先生於過去三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司或本集團其他成員擔任任何職務。

股東週年大會通告 (續)

陳儉輝先生與本公司之間並無服務合約，彼於本公司並無固定服務年期，惟根據本公司之組織章程細則，彼須受股東週年大會輪流退任及重選之規限。應付予陳儉輝先生之獨立非執行董事之袍金由股東在本公司股東週年大會上釐定。於二零零九年六月五日召開之本公司股東週年大會，已批准截至二零零九年十二月三十一日止年度之董事袍金由董事會釐定。陳儉輝先生已收取本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之董事袍金為33,000港元，此乃按彼於本公司之職務及責任、本公司表現及現時市況而釐定。除上文所披露者外，陳儉輝先生現時及以往並無與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東有任何關連。於本通告

日期，按證券及期貨條例第XV部之涵義，陳儉輝先生並無於本公司之股份中擁有任何權益。

除上文所披露者外，許永浩先生及陳儉輝先生已確認，並無有關彼等連任之任何其他事宜須知會股東，以及並無其他須根據上市規則第13.51(2)條披露的資料。

5. 於本通告日期，本公司執行董事為鄭啟文先生及許永浩先生；本公司非執行董事為呂馮美儀女士；本公司獨立非執行董事為郭志燊先生、陳儉輝先生及許堅興先生。

主席報告

本人謹向列位股東報告順豪科技控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績及業務發展概況。

業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核綜合溢利為144,388,000港元（二零零八年：128,401,000港元）。

股息

董事會不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零八年：無）。

鑑於在二零一零年至二零一一年預算需要大量建築成本，管理層正嘗試盡力使現金流量更有效率，以致確保應付本集團將來所需。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年五月三十一日（星期一）至二零一零年六月三日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確定有權出席於二零一零年六月三日（星期四）舉行之股東週年大會及於會上投票之股東，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一零年五月二十八日（星期五）下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓本公司之股份過戶處卓佳登捷時有限公司，辦理過戶登記手續。

管理層之討論及分析

於回顧年度，本集團繼續透過其主要附屬公司華大地產投資有限公司（「華大地產」）經營其物業投資、酒店發展及經營。

- 截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之收入大部分來自經營酒店之收入及物業租金收入。

經營酒店之收入下降22%至162,000,000港元（二零零八年：207,000,000港元）。雖然維持高入住率，惟酒店全年收入下降，概因在全球衰退下，商業旅客流失，房間租金降低，因而影響九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店及上海華美國際酒店。

物業租金收入來自順豪商業大廈及英皇道633號之辦公室商廈，與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店等商舖，合共87,000,000港元（二零零八年：78,000,000港元）。該增長來自英皇道633號。於本報告之日期，英皇道633號每年租金收入為71,000,000港元（不包括差餉及管理費）。然而，租金收入因太古貿易大廈之拆卸而受影響。

其他收入共15,200,000港元（二零零八年：15,500,000港元），其中大部份為物業管理費收入14,000,000港元（二零零八年：14,000,000港元）。

- 本年度本集團之整體服務成本為95,000,000港元（二零零八年：110,000,000港元），其中94,000,000港元（二零零八年：104,000,000港元）為酒店經營包括食品及飲料及銷售成本，而就投資物業所支付之經紀佣金為1,000,000港元（二零零八年：6,000,000港元）。就出租物業已支付經紀佣金為租期三年之應付佣金總額。

其他費用為物業管理費12,000,000港元（二零零八年：11,000,000港元）。

本年度企業辦事處之行政費用為18,000,000港元（二零零八年：19,000,000港元），包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣及辦公室開支。

- 於二零零九年十二月三十一日，整體債務為1,107,000,000港元（二零零八年：1,118,000,000港元）。資本負債比率約35%（二零零八年：37%）按銀行貸款1,043,000,000港元（二零零八年：1,044,000,000港元）及欠股東款項64,000,000港元（二零零八年：74,000,000港元）相對已使用資金3,168,000,000港元（二零零八年：3,034,000,000港元）計算。

本集團之銀行貸款主要以港元面值按浮動利率計算利息。因此，本集團之外匯風險極低。

- 於回顧年度，投資物業如順豪商業大廈與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店之商舖全部租出。預計所述物業所帶來之租金收入在二零一零年會有適度的增長。

於本報告之日期，位於英皇道633號之甲級辦公室商廈出租所帶來每年租金為71,000,000港元(不包括差餉及管理費)。管理層預計該辦公室商廈之租金收入於二零一零年會因租約到期重續而有適度的增長。

於回顧年度，並無重要物業出售。位於新界黃金海岸附近之住宅可供出租並帶來租金收入。

- 於回顧年度，酒店市道經歷艱難，在全球金融危機與及流感病毒之情況下，四間酒店之營業額為162,000,000港元，下降22%。

來年，預計酒店業務會有所改善由於環球經濟復蘇因而商務旅客增加。預計自由行旅客仍會持續增加，由於外國旅客對亞洲之興趣與及落實更緊密經貿關係安排及內地進一步放寬訪港旅客。酒店管理層將致力維持高入住率，焦點尤其達致提高房間租金。

皇后大道西239-251號酒店發展項目

已獲有關當局批准興建一所具四百三十五間客房之酒店發展項目。地基工程經已完成。上蓋建造工程合約經已批出。最近展開之港鐵西區支線將大幅提升該物業未來之價值。

皇后大道西338-346號酒店發展項目

已獲准興建一所具二百一十四間客房之服務式住宅酒店發展項目。地基工程合約經已批出。地積比率已獲批由12增加至13.2而無須額外補價。最近展開之港鐵西區支線將大幅提升該物業未來之價值。

尖沙咀柯士甸路19-23號

已獲批興建一所由三百間客房增加至四百間客房之酒店發展項目。地基打樁工程經已完成。預計將於今年秋季展開上蓋建造工程項目。

銅鑼灣寶靈頓道30-40號

已獲有關當局批准興建一所具二百六十五間客房之酒店發展項目。現正進行上蓋建造工程，預計於二零一零年夏季完成。新酒店將命名為華麗精品酒店。

於二零零八年，本集團增加其於華大地產之持股量，由50.07%至56.71%，並認購華大地產之可換股債券金額為477,000,000港元，每股作價0.16港元，當債券獲全面兌換時，本集團於華大地產之持股量將增加至71.09%。

於回顧財政年度內，本集團已作出努力減低本集團之員工人數。行政及經營開支已成功降低8%。

展望將來，不計及銀行收取之利息息差，銀行借貸利率由4%大幅調低至0.05%，將減低本集團之利息支出。

展望未來，管理層預計二零一零年經營酒店有較大改善。酒店維持高入住率乃因來自中國自由行旅客增加及彼等簽證可延長所致。酒店房租將提升由於在全球經濟復蘇下高消費商務旅客回流。各酒店於二零一零年首季之酒店營業額較二零零九年同期增長10%。隨著全球各項經濟復蘇訊號，環球經濟活動將於本年度稍後時間回復正常。因此，管理層預計高消費商務旅客將於貿易展銷季節回流，加上已經暢旺之自由行旅客市場，房租及收入可望恢復穩定。

酒店業務之改善將有助本集團之整體收入。

預計商業樓宇及商舖之租金收入因大部份租約於二零一零年及二零一一年到期重續而享有適度的增長。

主席報告 (續)

經濟需求放緩與及低通脹有助控制經營成本，而更重要為減低四所發展中酒店之建築成本。

低息環境及政府嚴控土地供應政策支持本地物業市場之需求，並使本集團之物業組合因而受惠，尤其位於中環及北角之辦公室商廈。本集團穩健之負債比率(18%)確保本集團在將來不可預見之全球金融危機下仍然穩健。

管理層將繼續遵行審慎政策及惟致力完成位於香港之四所新酒店之興建以大幅增加本集團之盈利基礎及市值。鑑於由二零一零年至二零一一年預算需要大量建築成本，管理層正嘗試盡力使現金流量更有效率，以致確保應付本集團將來所需。

承董事會命
主席

鄭啟文

香港，二零一零年四月九日

董事簡介

鄭啟文先生，執行董事

四十八歲。於一九九零年獲委任為本公司之董事。鄭先生亦為順豪資源集團有限公司（「順豪資源」）（本公司之控股公司）及華大地產投資有限公司（「華大」）（本公司之附屬公司）之董事。鄭先生有超過二十年於建築、物業投資及發展之經驗及有超過十年於酒店管理之經驗。鄭先生於英國就讀大學並畢業，持有土木工程學士學位及結構工程之碩士學位。鄭先生為 Mercury Fast Limited（「Mercury」）及 Omnico Company Inc. 之董事，該等公司為本公司之主要股東。

許永浩先生，執行董事

四十七歲。於一九八九年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪資源及華大之董事。許先生於建築、物業投資及發展有超過二十年之經驗及於酒店管理有超過十年之經驗。許先生於英國就讀大學並畢業，持有土木工程系之學士學位。

呂馮美儀女士，非執行董事

五十八歲。律師及公證人。於一九九九年獲委任為本公司之董事。呂馮美儀女士亦為順豪資源及華大之非執行董事。呂馮美儀女士為歐華律師行之合夥人。

郭志燊先生，獨立非執行董事

四十七歲。澳洲特許會計師公會會員及香港執業會計師。於一九九九年獲委任為本公司之董事。郭先生亦為順豪資源及華大之獨立非執行董事。郭先生為郭志燊會計師事務所之合夥人。

陳儉輝先生，獨立非執行董事

五十歲。英國特許會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港執業會計師。於二零零四年獲委任為本公司之董事。陳先生亦為順豪資源及華大之獨立非執行董事。陳先生持有香港中文大學理學學士學位。陳先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。陳先生為陳儉輝會計師行之合夥人。

許堅興先生，獨立非執行董事

四十二歲。英國特許會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港執業會計師。於二零零五年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪資源及華大之獨立非執行董事。許先生持有工商管理碩士學位。許先生為許堅興執業會計師行之合夥人。許先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。

企業管治報告

本公司致力制定良好的企業管治常規守則及程序，所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對股東之透明度及問責性。

最佳應用守則及企業管治常規守則

本公司組織章程細則已於二零零五年五月二十七日作出修訂，規定所有董事須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所訂明之輪值方式告退，即每三年輪流告退。於有關修訂前，本公司之組織章程細則規定三分之一董事（包括非執行董事）須於本公司股東週年大會上輪流告退。

於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效的企業管治常規守則，已取代載於上市規則附錄十四之最佳應用守則。年內，除下列所披露者外，本公司已應用企業管治常規守則列載的原則，並已遵守所有守則條文及部分建議最佳常規：

守則條文第A.2.1條

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啟文先生現兼任本公司的主席與行政總裁。董事會認為鄭先生兼任主席及行政總裁可以為本集團提供穩健及一貫的領導，利於集團戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。

守則條文第A.4.1條

非執行董事並無指定任期，惟須最少每三年輪流退任一次，於二零零五年五月二十七日舉行的股東週年大會上已提呈，並獲股東通過修訂本公司組織章程細則，據此每名董事應至少每三年輪流退任一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保其企業管治水平與企業管治常規守則的規定同等嚴格。

董事會組成及常規

本公司董事會（「董事會」）共同負責監督本集團業務及不同事務的管理工作，確保達致提升股東價值的目標。

根據上市規則，每家上市發行人必須最少有三位獨立非執行董事，其中至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。於二零零九年十二月三十一日本公司董事會由六位董事組成，包括兩位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事，所有獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

董事概無與任何其他董事擁有或維持任何財務、業務、家族或其他重大／有關關係。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。

根據本公司組織章程細則及企業管治常規守則之規定，所有董事（包括非執行董事）須每三年輪流告退。本公司將定期檢討董事會之組成，確保其具備適當及所需之專長、技能與經驗以應本公司業務之需求。董事個人資料列載於第8頁。

根據上述之原因，董事會主席（「主席」）及行政總裁之職務並非由不同人士擔任。

董事會之職責為製訂本集團之策略性方向；訂立目標及業務發展計劃；監督高級管理層之表現及負責企業管治。

在行政總裁之領導下，管理層負責執行由董事會製訂之策略及計劃；及定時就公司之運作提交報告予董事會以確保董事會之職責有效地執行。

所有董事均全力投入董事會事務，而董事會經常以符合本集團最佳利益之方式行事。

企業管治報告 (續)

董事會定期開會，於二零零九年合共召開四次會議，各董事之出席率載列如下：

	出席於 二零零九年 董事會次數	出席率 百分比
執行董事		
鄭啟文 (主席)	4/4	100%
許永浩	4/4	100%
非執行董事		
呂馮美儀	2/4	50%
鄭啟豪 (於二零零九年 三月二十日辭任)	0/0	0%
獨立非執行董事		
郭志燊	2/4	50%
陳儉輝	2/4	50%
許堅興	2/4	50%

根據本公司組織章程細則，董事會有權委任任何人士成為董事不論是填補空缺或新委任入董事會。董事會會考慮及估量候任董事作為董事會成員之資格、能力及潛在貢獻。

每年定期召開之董事會會議均預早訂定有關舉行日期，使各董事有充裕時間及機會出席。董事可親身或以本公司組織章程細則所訂明的其他電子通訊方式出席會議。

為確保董事對董事會會議之討論事項具備充份資料以作出決定，會議文件均於會議召開前不少於三天送交全體董事。公司秘書或其助理及合資格會計師均出席各董事會定期會議，於有需要時就企業管治、條例監管、會計及財務等事宜向董事會提供意見。董事認為有需要時可隨時獲取集團資料及獨立的專業意見。於董事會會議上經討論及議決之事項均由公司秘書或其助理詳細記錄及存檔。

各新任董事於就任時均獲提供詳盡資料，載列上市規則、相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。本公司亦於新任董事就任時安排會議，就公司之業務及運作向有關董事作出簡介。一切更新資料將於有需要時提供予各董事，確保彼等掌握集團業務所涉及的商業與規管環境之最新變化。

進行證券交易標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十有關上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事買賣證券之標準守則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認各董事於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，一直遵守標準守則的規定。

董事就財務報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

本公司由合資格會計師掌管會計部，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。

本公司核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第16頁之獨立核數師報告內。

核數師酬金

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取之費用包括核數服務費用約1,800,000港元及稅務與諮詢服務費200,000港元。

審核委員會

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。本公司參考香港

企業管治報告 (續)

會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」，已於一九九五年成立審核委員會（「審核委員會」）。根據企業管治常規守則之規定，審核委員會之職權範圍已於二零零五年四月二十日及二零零九年四月十四日作出修訂，大部分內容已採納企業管治常規守則的條文。

審核委員會之主要職責包括審查本集團之財務監控及內部監控及風險管理制度、審閱本集團之財務資料（中期及年度業績），以及審查本公司與核數師的關係。審核委員會自成立以來均有定期舉行會議，於二零零九年已舉行兩次會議以履行上述職務，而各成員之出席率載列如下：

	出席於 二零零九年 審核委員會 會議次數	出席率 百分比
郭志榮	2/2	100%
陳儉輝	2/2	100%
許堅興	2/2	100%

於本年度內，審計委員會完成了以下工作：

- 審評二零零九年度核數費用及向董事會建議批准；
- 審閱二零零九年中報及截止二零零九年六月三十日的中期業績通告；
- 審評二零零九年度之核數計劃以評估一般核數工作範圍；
- 審閱二零零八年度已審核財務報告及全年業績通告。

本公司現時之審核委員會由三位獨立非執行董事郭志榮先生（審核委員會主席）、陳儉輝先生及許堅興先生組成。

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報，經已由審核委員會審閱。

內部監控

董事會全權負責集團的內部監控系統，包括界定管理架構及相關的權限以協助集團達成商業指標、保管資產以防未經授權使用或處理、確定適當的會計記錄得以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發

放，並確定符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，並管理（但並非完全消除）營運系統失誤及集團未能達標的風險。

本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及審查，確保財務報表的編製符合一般認可的會計準則、集團會計政策，以及適用的法律及法規。

內部審計部採用風險及監控機制的審計方式。每年的內部審計工作計劃旨在監察既定的內部監控程序是否如實執行，尤其注意集團可預見的高風險商業活動。

董事會已對本集團內部監控系統效用進行審閱，並考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源，員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。董事會認為在回顧年度行使之內部監控系統及截至刊發本年報及財務報表之日期為止是有效的及足夠確保股東、客戶及僱員之利益及本集團之資產之安全。

薪酬委員會

根據企業管治常規守則，本公司已於二零零五年四月二十日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），現時成員包括本公司主席鄭啟文先生（薪酬委員會主席），以及兩位獨立非執行董事郭志榮先生及陳儉輝先生。於二零零九年薪酬委員會並無舉行會議。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時通過之企業目標，檢討全體執行董事與高級管理人員之特定薪酬待遇。

薪酬委員會就執行董事的薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。

投資者關係及股東通訊

本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑；(i)公司通訊之印刷本、(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事交換意見、(iii)本公司投資分析員簡佈會以提供本集團最新業務及業績資料，及(iv)本公司之股份過戶處就股份登記事宜為股東提供服務。

董事會報告

董事會謹提呈其截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一投資控股公司。其主要附屬公司之業務則載列於綜合財務報表附註33。

業績及分配

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載列於第17頁之綜合全面收益表內。

股息

董事會不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之股息（二零零八年：無）。

股本

本公司股本之詳情載列於綜合財務報表附註25。於年度內本公司股本並沒有變動。

儲備

本集團年內儲備之變動載列於第21頁。本公司年內儲備之變動載列於綜合財務報表附註26。

於二零零九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利566,344,000港元（二零零八年：553,398,000港元）。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註13。

投資物業

本集團所有投資物業於二零零九年十二月三十一日進行重估。重估引致之增值約70,000,000港元已計入綜合全面收益表。

本集團投資物業於年內有關上述及其他變動之詳情載列於綜合財務報表附註15。

發展中物業

年內，發展中物業之發展費用約101,000,000港元。

本集團發展中物業於年內有關上述發展中物業及其他變動之詳情載列於綜合財務報表附註16。

借款

銀行貸款預定還款之分析載列於綜合財務報表附註24。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，並無本公司或任何其附屬公司購買、出售及購回任何本公司之上市證券。

董事會報告 (續)

董事

年內及截至本報告日期止本公司之董事為：

執行董事

鄭啟文先生
許永浩先生

非執行董事

呂馮美儀女士
郭志榮先生*
陳儉輝先生*
許堅興先生*
鄭啟豪先生 (於二零零九年三月二十日辭任)

* 獨立非執行董事

依照本公司之組織章程細則，許永浩先生及陳儉輝先生於即將舉行之股東週年大會上將依章告退，並願意膺選連任。

現時每位非執行董事之任期為截至依照本公司之組織章程細則輪值告退之日止。

擬於即將舉行之股東週年大會上候選連任之董事並無擁有與本集團訂立於一年內沒有賠償 (法定賠償除外) 而本集團不可終止之服務合約。

本公司已就各獨立非執行董事於本公司之獨立性，從彼等接獲週年確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事於上市證券之權益

於二零零九年十二月三十一日，(a)根據證券及期貨條例 (「證券條例」) 第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」)，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團 (按證券條例第XV部之釋義) 擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

本公司

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	約佔持股量百分比
鄭啟文	彼所控制公司之權益	公司	350,742,682 (附註)	65.31

附註：

Omnico Company Inc.，Trillion Resources Limited及Mercury Fast Limited分別實益擁有本公司之股份 (「股份」) 282,419,937股、183,235股及68,139,510股，佔本公司已發行股本中約52.58%、0.03%及12.69%。鄭啟文先生於所述公司中均擁有控制性權益。

相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身份	權益性質	持有股份/相關股份數目	約佔持股量百分比
鄭啟文	華大地產投資有限公司 (附註1)	彼所控制公司之權益	公司	3,382,465,406 (附註4) 2,978,198,581 (附註5)	71.09 (附註6&7)
鄭啟文	順豪資源集團有限公司 (附註2)	彼所控制公司之權益	公司	216,608,825	71.20
鄭啟文	Trillion Resources Limited (附註3)	實益擁有	個人	1	100

附註：

- 華大地產投資有限公司 (「華大」)，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
- 順豪資源集團有限公司，本公司之控股公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
- Trillion Resources Limited，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。
- 本公司實益持有華大之股份 (「華大股份」) 2,709,729,423股 (45.43%)，同時被視為擁有由Good Taylor Limited持有之華大股份395,656,000股 (6.63%)，South Point Investments Limited持有之華大股份273,579,983股 (4.59%) 及順豪聯網發展有限公司持有之股份3,500,000股 (0.06%)，合共為華大股份3,382,465,406股 (56.71%)。鄭啟文先生於所述公司中均擁有控股權益。
- 本公司及鄭啟文先生被視為擁有由捷高營造有限公司持有之華大可換股債券2,978,198,581份。
- 該百分比為假設可換股債券於二零零九年十二月三十一日獲全面兌換成華大股份，所持股份相對華大於二零零九年十二月三十一日之擴大已發行股本後總數 (即華大股份8,947,051,324股) 所持權益之百分比。
- 華大股份 (即3,382,465,406) 及相關華大股份 (即2,978,198,581) 之總數為華大於二零零九年十二月三十一日之已發行股本總數 (即華大股份5,964,700,883股) 之106.64%。

董事會報告 (續)

優先認股權

年內，本公司及其任何相聯法團於年內並無任何優先認股權計劃。

除上述所披露者及由一位董事受託於彼等直屬控股公司而持有其附屬公司之股份外，於二零零九年十二月三十一日，(a)根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券條例第XV部之釋義)擁有任何股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或於年內已行使任何該等權利。

收購股份或債權證之安排

除上述所披露者外，年內任何時間本公司、其任何控股公司、附屬公司概無作出任何安排使本公司董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

董事於重大合約及關連人士交易中之利益

年內，本集團與若干關連人士進行交易，該等交易詳情載列於綜合財務報表附註10及32。

另外，本公司及其附屬公司與華大集團有下列各項交易：

- (i) 由本公司附屬公司擁有之一物業租予華大。本年度按雙方協議已收取華大之租金淨額為1,200,000港元。

- (ii) 年內，本公司提供無抵押借款予華大及其附屬公司。該借款以香港銀行同業拆息加一厘年息計算利息及在接獲通知後須即時償還。於二零零九年十二月三十一日，該借款尚未清還之數額為55,141,000港元。本年度本公司就該借款應收之利息為605,000港元。

- (iii) 年內，本公司應支付予華大之行政費用數額為1,706,000港元作為該等公司以成本代支形式提供服務。

除上述者外：

- (i) 本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或其附屬公司於年內任何時間概無訂立本公司董事於其中擁有直接或間接重大權益之重大合約；及
- (ii) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，概無其他交易須披露為關連交易。

年內所有在位之董事中鄭啟文先生於順豪資源、華大及本公司之股本中擁有間接權益。

於該等交易並無利益之董事認為該等交易乃在本集團一般業務及按正常商業條款進行。

董事會報告 (續)

管理合約

年內或於結算日，本公司或其任何附屬公司概無就其業務之全部或任何重大部份訂立或存有有關管理及行政之重大合約。

主要客戶及供應商

本集團首五大供應商及客戶之購買總額及銷售總額均分別低於本集團總購買額及總銷售額之10%。

董事、彼等的聯繫人士或據董事所知任何擁有本公司股本5%以上的股東概無擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

主要股東

於二零零九年十二月三十一日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士（不屬本公司董事或最高行政人員）擁有本公司股份之權益：

股東姓名	身份	股份數目	約估 持股量百分比
Mercury Fast Limited (「Mercury」)	實益擁有	68,139,510	12.69
華大地產投資有限公司 (「華大」) (附註1)	彼所控制公司 之權益	68,139,510	12.69
Omnico Company Inc. (「Omnico」) (附註2)	實益擁有及 彼所控制公司 之權益	350,559,447	65.27
順豪資源集團有限公司 (「順豪資源」) (附註3)	彼所控制公司 之權益	350,742,682	65.31
Trillion Resources Limited (「Trillion」) (附註3)	彼所控制公司 之權益	350,742,682	65.31
李佩玲 (附註4)	配偶之權益	350,742,682	65.31

附註：

1. Mercury為華大之全資附屬公司。
2. Omnico實益擁有本公司之股份（「股份」）282,419,937股，同時被視為擁有由Mercury持有之股份68,139,510股之權益，Mercury由華大持有100%權益，而華大由本公司持有56.71%（或假設華大之可換股債券於二零零九年十二月三十一日獲兌換成華大之股份則為71.09%），而由Omnico直接及間接持有本公司65.27%權益。
3. Omnico為順豪資源之全資附屬公司，而順豪資源由Trillion直接及間接持有71.20%，而Trillion由鄭啟文先生全資擁有。因此，順豪資源及Trillion因其在Omnico及另一間附屬公司中擁有直接及間接之權益而被視為擁有股份350,742,682股之權益。
4. 李佩玲女士因其配偶鄭啟文先生（本公司之董事）於該等股份之權益而被視為擁有股份350,742,682股之權益。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

公眾持股

根據本公司所擁有之公眾資料並就董事所知悉，於本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股為不少於上市規則所規定的25%。

核數師

於即將召開之股東週年大會上，本公司將會提呈一決議案繼續聘任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命
主席

鄭啟文

香港，二零一零年四月九日

Deloitte. 德勤

致順豪科技控股有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第17頁至第69頁順豪科技控股有限公司(以下簡稱「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財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動報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。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制,以使綜合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。我們的報告僅按照香港《公司條例》第141條,為股東(作為一個團體)而編製,並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。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,以合理確定綜合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綜合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綜合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綜合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。審核亦包括評估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,以及評估綜合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財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量,並已按照香港《公司條例》妥為編製。

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零一零年四月九日

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	5	249,506	286,191
銷售成本		(3,818)	(4,164)
其他服務成本		(91,327)	(105,805)
物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥		(28,094)	(27,979)
毛利額		126,267	148,243
投資物業之公平值升值	15	70,210	24,804
其他收入	7	15,186	15,532
持作買賣投資之公平值變動之盈利(虧損)		6	(114)
行政費用			
— 折舊		(4,956)	(4,789)
— 其他		(17,627)	(19,378)
其他費用	7	(22,583)	(24,167)
財務成本	8	(12,314)	(11,351)
		(8,423)	(17,680)
除稅前溢利	9	168,349	135,267
所得稅費用	11	(23,961)	(6,866)
本年度溢利		144,388	128,401
其他全面支出			
因換算海外經營而產生之兌匯差異		5,332	2,980
可供出售投資之公平值減值		(25,667)	(26,918)
		(20,335)	(23,938)
本年度總全面收益		124,053	104,463
本年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		84,129	69,754
非控制性權益		60,259	58,647
		144,388	128,401
總全面收益歸屬於：			
本公司擁有人		74,165	59,070
非控制性權益		49,888	45,393
		124,053	104,463
		港仙	港仙
每股盈利	12		
基本		18.4	15.3
攤薄後		18.4	15.3

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	395,070	418,522
預付土地租賃費用	14	1,288,440	1,301,432
投資物業	15	1,987,790	1,917,580
發展中物業	16	843,299	741,914
可供出售投資	18	53,366	79,033
收購物業、機器及設備之按金		—	167
		<u>4,567,965</u>	<u>4,458,648</u>
流動資產			
存貨		647	814
持作出售物業		21,650	21,650
持作買賣投資	18	7	1
預付土地租賃費用	14	12,383	12,409
貿易及其他應收帳款	19	11,262	18,890
其他按金及預付款項		4,570	5,398
可退回稅款		3,301	3,197
應收一股東之款項	32(a)	29	28
已抵押銀行存款	21	110	110
定期存款	21	—	2,500
銀行結餘及現金	21	36,731	19,917
		<u>90,690</u>	<u>84,914</u>
歸類為持作出售之資產	22	4,853	—
		<u>95,543</u>	<u>84,914</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款	23	24,667	42,465
已收租金及其他按金		12,709	4,053
欠一股東款項	32(b)	2,721	13,854
欠最終控股公司款項	32(d)	60,917	60,427
稅務負債		10,355	7,321
銀行貸款	24	567,425	181,914
		<u>678,794</u>	<u>310,034</u>
歸類為持作出售之資產之相關負債	22	353	—
		<u>679,147</u>	<u>310,034</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
淨流動負債		<u>(583,604)</u>	<u>(225,120)</u>
總資產減流動負債		<u>3,984,361</u>	<u>4,233,528</u>
資本及儲備			
股本	25	268,538	268,538
股本溢價及儲備		<u>1,774,952</u>	<u>1,690,797</u>
歸屬於本公司擁有人之權益		2,043,490	1,959,335
非控制性權益		<u>1,124,746</u>	<u>1,074,858</u>
		<u>3,168,236</u>	<u>3,034,193</u>
非流動負債			
已收租金按金		18,102	26,055
銀行貸款	24	476,000	862,425
遞延稅務負債	27	<u>322,023</u>	<u>310,855</u>
		<u>816,125</u>	<u>1,199,335</u>
		<u>3,984,361</u>	<u>4,233,528</u>

載於第17頁至69頁之綜合財務報表經董事會於二零一零年四月九日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

許永浩
董事

鄭啟文
董事

財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	372,031	363,277
應收附屬公司之款項	17	532,227	549,478
		<u>904,258</u>	<u>912,755</u>
流動資產			
其他應收帳款		-	2
預付款項		193	189
應收附屬公司之款項	17	55,140	45,408
可退回稅款		1,770	1,594
銀行結餘及現金	21	324	238
		<u>57,427</u>	<u>47,431</u>
流動負債			
其他應付帳款		1,102	1,398
欠一股東款項	32(b)	2,721	13,854
應付附屬公司之款項	20	29	47
		<u>3,852</u>	<u>15,299</u>
淨流動資產		<u>53,575</u>	<u>32,132</u>
總資產減流動負債		<u>957,833</u>	<u>944,887</u>
資本及儲備			
股本	25	268,538	268,538
股本溢價及儲備	26	689,295	696,349
		<u>957,833</u>	<u>944,887</u>

許永浩
董事

鄭啟文
董事

綜合權益變動報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人												
	股本	股本溢價	股本儲備	物業	證券	一般儲備	匯兌儲備	保留溢利	由一 附屬公司		總額	非控制性	
				重估儲備	重估儲備				持有之本	其他儲備		權益	總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年一月一日	268,538	118,800	4,181	50,186	30,945	263	2,799	1,293,531	(14,573)	-	1,754,670	1,198,121	2,952,791
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	69,754	-	-	69,754	58,647	128,401
因換算海外經營而產生 之兌匯差異	-	-	-	-	-	-	1,133	-	-	-	1,133	1,847	2,980
可供出售投資之公平值減值	-	-	-	-	(11,817)	-	-	-	-	-	(11,817)	(15,101)	(26,918)
本年度總全面(支出)收益	-	-	-	-	(11,817)	-	1,133	69,754	-	-	59,070	45,393	104,463
支付予非控制性股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,147)	(7,147)
收購一附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145,625	145,625	(161,509)	(15,884)
增加法定股本之費用	-	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	(30)	-	(30)
於二零零八年十二月三十一日	268,538	118,770	4,181	50,186	19,128	263	3,932	1,363,285	(14,573)	145,625	1,959,335	1,074,858	3,034,193
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	84,129	-	-	84,129	60,259	144,388
因換算海外經營而產生 之兌匯差異	-	-	-	-	-	-	3,023	-	-	-	3,023	2,309	5,332
可供出售投資之公平值減值	-	-	-	-	(12,987)	-	-	-	-	-	(12,987)	(12,680)	(25,667)
本年度總全面(支出)收益	-	-	-	-	(12,987)	-	3,023	84,129	-	-	74,165	49,888	124,053
出售由一附屬公司持有之 本公司股份	-	-	-	-	158	-	-	7,530	2,302	-	9,990	-	9,990
於二零零九年十二月三十一日	<u>268,538</u>	<u>118,770</u>	<u>4,181</u>	<u>50,186</u>	<u>6,299</u>	<u>263</u>	<u>6,955</u>	<u>1,454,944</u>	<u>(12,271)</u>	<u>145,625</u>	<u>2,043,490</u>	<u>1,124,746</u>	<u>3,168,236</u>

附註：

- (a) 股本儲備於一九八八年六月二十八日本公司因股本減值而產生。
- (b) 在有關物業被出售時，由物業、機器及設備轉往投資物業時而被凍結之物業重估儲備將轉往保留溢利。
- (c) 由一附屬公司持有之本公司股份指該企業成為本公司之附屬公司時，該企業所持有本公司股份之帳面值。
- (d) 其他儲備為增購附屬公司額外權益而產生，乃指收購成本與歸屬該附屬公司額外權益資產與負債之帳面值。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	168,349	135,267
經調整：		
銀行存款之利息收入	(45)	(233)
財務成本	8,423	17,680
持作買賣投資變動之公平值(盈利)虧損	(6)	114
投資物業之公平值升值	(70,210)	(24,804)
出售可供出售投資盈利	(458)	-
出售物業、機器及設備之盈利	-	(371)
物業、機器及設備之折舊	21,011	20,703
預付土地租賃費用之回撥	12,039	12,065
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	139,103	160,421
存貨減少(增加)	167	(125)
持作出售物業增加	-	(116)
貿易及其他應收帳款減少(增加)	7,615	(2,007)
其他按金及預付款項減少(增加)	828	(638)
持作買賣投資減少	-	20,583
應收一股東之款項增加	1	1
貿易及其他應付帳項(減少)增加	(17,789)	686
已收租金及其他按金增加	703	8,619
	<hr/>	<hr/>
由經營所產生之現金	130,628	187,424
已付香港利得稅	(7,499)	(14,305)
已付其他地區之收入稅項	(2,021)	(1,772)
已收銀行存款利息	45	233
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金淨額	121,153	171,580
	<hr/>	<hr/>
投資業務		
發展中物業之支出	(84,142)	(44,536)
購入持作出售物業	(4,108)	-
增購物業、機器及設備	(2,240)	(3,617)
出售持作出售物業之收益	4,566	-
定期存款減少(增加)	2,500	(2,500)
出售物業、機器及設備之收益	8	850
收購一附屬公司(附註36)	-	(198,000)
預付租賃費用	-	(89,186)
收購一附屬公司之額外權益	-	(15,884)
投資物業增加	-	(2,994)
購入物業、機器及設備之按金	-	(167)
	<hr/>	<hr/>
用於投資業務之現金淨額	(83,416)	(356,034)

綜合現金流量表 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
融資活動		
已付利息	(18,523)	(28,818)
欠一股東款項之還款	(11,283)	(1,253)
銀行貸款之還款	(914)	(133,025)
欠最終控股公司之款項(還款)借款	(214)	59,000
出售庫存股票之收益	9,990	–
新取得銀行貸款	–	302,860
支付予非控制股東之股息	–	(7,147)
發行強制性可換股債券之收益	–	664
增加法定股本之費用	–	(30)
	<u>(20,944)</u>	<u>192,251</u>
(用於)來自融資活動之現金淨額		
	<u>16,793</u>	<u>7,797</u>
現金及現金等值物之增加淨額		
	<u>19,917</u>	<u>12,242</u>
年初之現金及現金等值物	21	(122)
外匯兌換率變動之影響		
	<u>36,731</u>	<u>19,917</u>
年終之現金及現金等值物		
	<u>36,731</u>	<u>19,917</u>
以銀行結餘及現金作代表		
	<u>36,731</u>	<u>19,917</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 概述

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）上市。

本集團之主要業務為投資及經營酒店、物業投資、物業發展、證券投資及買賣及資金投資。

本公司之直屬控股公司為Omnicom Company Inc.，一間由順豪資源集團有限公司（「順豪資源」）全資擁有的附屬公司，順豪資源於香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港交易所上市。董事會認為本公司之最終控股公司為Trillion Resources Limited，一間在英屬維爾京群島註冊成立之國際業務公司。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。

本綜合財務報表以港元呈報，港元同時為本公司之計值貨幣。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團及本公司已採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之以下若干新訂及經修訂之香港會計準則（「香港會計準則」），修訂本及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋」（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	二零零八年頒佈香港財務報告準則之改進，除了香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈香港財務報告準則之改進，有關於香港會計準則第39號第80段之修訂本
香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	內置衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第13號	客戶優惠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓

除下文所述者外，應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計年度或過往會計年度本集團之綜合財務報表及本公司之財務狀況表並無重大影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

新訂及經修訂香港財務報告準則只影響呈報及披露

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入多項用詞改動(包括修訂綜合財務報表之名目),並對綜合財務報表之格式及內容作出變動。

香港財務報告準則第8號「經營分類」

香港財務報告準則第8號乃一披露準則引致重新釐定本集團可呈報分類(見附註6)。然而,在分類收入,分類溢利或虧損,分類資產及分類負債之計量基礎,並無變動。

有關金融工具披露之改進

(香港財務報告準則第7號「金融工具:披露」之修訂)

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平價值計量之金融工具按公平價值計量之披露規定。該修訂亦擴大並修訂有關流動資金風險之披露。根據該修訂所載之相關過渡條文,本集團並無提供相關擴大披露之比較資料。

本集團及本公司並未提早應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本作為二零零八年頒佈之香港財務報告準則改進之一部分 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納而無需按香港財務報告準則第7號披露對此之有限豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金支付股份支付交易 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金要求 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

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

³ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」就金融資產的分類及計量作出新規定，並於二零一三年一月一日起生效，允許提前應用。該準則要求所有關於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產以攤銷成本或公平值計量。尤其，(i)以收取合約現金流的經營模式持有；及(ii)合約現金流僅為本金及未償還本金之利息的債務投資，一般以攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則以公平值計量。香港財務報告準則第9號的應用，將影響本集團及本公司金融資產的分類及計量。

此外，作為二零零九年頒佈之「香港財務報告準則之改進」的一部分，香港會計準則第17號「租賃」就租賃土地的分類作出修訂。該等修訂於二零一零年一月一日起生效，並允許提前應用。在香港會計準則第17號未修訂前，承租人須歸類租賃土地為經營租賃並於綜合財務狀況表呈列為預付土地租賃費用。有關修訂刪除了這項規定，並要求租賃土地按香港會計準則第17號所列的一般原則分類，即按租賃資產所有權的相關風險及回報撥意於出租人或承租人為基準。香港會計準則第17號的修訂將影響本集團租賃土地的分類及計量。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋將對綜合財務報表並無重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表按歷史成本而編製，惟下文會計政策所詳述之投資物業及若干金融工具是以公平值計算則除外。

本綜合財務報表根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。另外，本綜合財務報表包括根據香港交易所證券上市規則及香港公司條例所要求之適用披露資料。

所採用主要會計政策如下：

綜合帳目基準

本綜合財務報表包括本公司及由本公司所控制企業（其附屬公司）截至每年十二月三十一日止之財務報表。倘本公司有權力監管一家企業之財務及經營政策以致自其業務獲得利益，即取得控制權。

年內收購或出售的附屬公司之業績應由收購生效日起或截至出售生效日（如適用）計入綜合全面收益表內。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整以至於其會計政策與本集團其他成員所採用的一致。

所有集團內各項交易、結餘、收入及開支於綜合時抵銷。

於綜合附屬公司時，淨資產之非控制性權益在本集團之權益中獨立呈報。於淨資產之非控制性權益包含由於原本業務合併當日該等權益之數目及自合併當日權益變動之非控制性權益股份。

直接於權益中確認之損益及收入及支出每個項目歸屬於本公司之擁有人及非控制性權益，即使結果會引致非控制性權益有負結餘。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

庫存股份

華大地產投資有限公司(「華大」)於二零零一年成為本公司之附屬公司。於綜合時，由華大之一附屬公司持有本公司之股份經已用庫存股份方法入帳，由是綜合股東權益於華大成為本公司附屬公司當日被減少，減少之金額為上述附屬公司持有本公司股份之帳面值。於上述公司出售本公司之股份時，出售代價與所出售股份之帳面值連同有關證券重估儲備之差額於保留溢利內確認。

業務合併

收購附屬公司及業務按收購方法入帳。

收購之成本以所收資產(於交易當日)之總公平值，所引致或假設之負債，及由本集團所發行之股本工具以換取被收購者之控權而計算。收購相關成本於所產生時於損益表中確認。

倘若適用，收購成本包括或然代價安排之任何資產或負債，以其收購當日公平值計算。所述公平值其後變動於收購成本內作出調整，倘彼等合資格為計算期間調整(見下文)。所有或然代價公平值之其他之後變動根據有關香港財務報告準則歸類為資產或負債入帳。或然代價公平值之變動歸類為權益，並不確認。

被收購者之可識別資產，負債及或然負債若符合根據香港財務報告準則3(2008)確認條件，於收購當日於其公平值中確認，下列則除外：

- 遞延稅項資產或負債及有關員工福利安排之負債或資產分別根據香港會計準則第12號「收入稅項」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計算；及
- 根據香港財務報告準則第2號「股份－基準付款」計算有關由本集團替換被收購者授予之股份－基準付款之負債或權益工具；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作為出售及非持續性經營之非流動資產」歸類為持作出售之資產(或出售組合)根據所述準則計算。

倘若當初以業務合併入帳而於合併產生之呈報期末仍未完成合併，本集團就仍未完成項目金額呈報為撥備款項。該等撥備款項於計算期間(見下文)內作出調整，或額外資產或負債被確認，以反映獲得有關於收購當日存有之事實及情況之新資料(如獲知)會影響於當日確認款額。

計算期間為自收購日至本集團收取有關於收購當日存有事實及情況之完整資料止之期間－惟受最長為一年期之規限。

本集團於附屬公司之控制性權益之變動

於本集團之附屬公司之擁有權益之任何增加或減少若不引致控權變動，作為權益持有人之間之股權交易，並不影響損益。收購成本與應佔收購資產及負債帳面值之股本權益之差額於其他儲備項下之股本中處理。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算，並為於正常業務過程中出售商品及提供服務之已收及應收款額（扣除折扣及出售相關稅項之淨額）。

經營酒店及樓宇管理服務之收入於提供該等服務時確認。

租金收入（包括根據經營租賃就已租出物業預先開出發票之租金）以直線法基準按有關租約年期於損益表中確認。

在日常業務下出售持作出售物業所得之收入於有關物業轉移予買家時確認。

在所述階段前已收取買家款項列帳為銷售前按金並以流動負債呈報。

投資所得股息收入當股東收取股息之權利成立時確認。

金融資產所得利息就本金餘額以適用之實際利率按時間比例確認，適用實際利率以該金融資產首次確認之帳面淨值，透過金融資產預計年期，作估計未來所獲現金收入正確地貼現之利率。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於首次確認時，投資物業以成本計算，包括任何直接應佔開支（下文所述由投資物業轉往物業、機器及設備及發展中物業則除外）。於首次確認後，投資物業用公平值模式以其公平值計算。投資物業公平值變動所產生之盈虧計入盈虧產生期間之損益表內。

當投資物業改變用途並已獲證明業主開始改變佔用用途，則由投資物業轉往物業、機器及設備。當投資物業改變用途並已獲證明業主佔有開始作重建用途，由投資物業轉往發展中物業。投資物業按公平值轉為業權人士自用物業，視作該物業之成本而其後帳目乃參照轉換用途當日之公平值而釐定。之前歸類為投資物業持作經營租賃之物業權益當作為財務租賃會計處理則繼續作為財務租賃會計處理，即使其後事項改變其物業權益之性質以致不再歸類為投資物業。

當投資物業於出售時，或當投資物業永久停止使用及預期其出售不會產生未來經濟利益時剔除確認。剔除確認資產所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與該資產帳面值之差額計算），乃計入剔除確認項目年度之損益表內。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括土地及樓宇持作提供服務或作行政用途按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損列帳。

折舊以直線法按物業、機器及設備項下之估計可用年期計入其估計剩餘價值後撇銷其成本計算。

倘物業、機器及設備之項目因其用途轉換並獲證明業主佔用已完結而成為投資物業，該項目之帳面值與公平值於轉換日之任何差額於其他全面收益及累計物業重估儲備中確認。其後出售或停用該資產，有關重估儲備將直接撥往保留溢利。

當出售物業、機器及設備時或當繼續使用該資產預期不會帶來未來經濟利益時，該物業、機器及設備會終止確認。終止確認該資產產生之任何盈虧（按該項資產的淨出售收益及其帳面值的差額計算）於終止確認之期間計入損益表。

倘租約土地及樓宇正在發展作生產或行政用途，則租約土地部分歸類為預付租賃費用，並於租約年期以直線法攤銷。在建築期內，就租約土地計提攤銷費用，作為在建樓宇部分成本。發展中物業指在建樓宇以成本減任何已識別減值虧損列帳。當樓宇於可供使用（即當其達致管理層預期方式之所需運作地點及狀況）時開始計提折舊。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資於本公司之財務狀況表按成本減任何已識別減值虧損列帳。

持作出售物業

已完成持作出售物業按成本或可變現淨值兩者中之較低者入帳。成本包括土地成本、發展費用、資本化借貸成本及其他直接應佔費用。可變現淨值為在日常業務情況下估計售價減達致出售之估計成本（由管理層按現行市場狀況而釐定）。

存貨

存貨（指食品及飲料之存貨）按成本或可變現淨值兩者中之較低者入帳。成本按先入先出法計算。可變現淨值為在日常業務情況下估計售價減達致銷售之估計成本。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

有形資產之減值虧損

於每個呈報期末，本集團均審閱旗下資產的帳面值，以確定是否有任何該等資產有減值虧損跡象。倘預計資產的可收回金額少於其帳面值，該項資產的帳面值會減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

倘減值虧損其後撥回，而該項資產之帳面值增加至其經修訂估計可收回金額，惟增加後的帳面值不得超出倘以往年度並無就該項資產確認減值虧損原應釐定之帳面值。減值虧損之撥回即時於損益表確認。

金融工具

倘一集團企業成為金融工具合約條文下之訂約方，金融資產及金融負債則確認入帳。金融資產及金融負債首次以公平值計算。直接歸屬於收購之交易成本或發行金融資產及金融負債（於損益表按公平值處理的金融資產及金融負債除外）於首次確認時計入金融資產及金融負債（如適用）之公平值或自金融資產及金融負債（如適用）之公平值扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接產生之交易成本即時於損益表中確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產，可供出售投資及貸款及應收帳款。所有日常買賣之金融資產於交易當日之基準確認及剔除確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內要求交收資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產及於有關期間分配利息費用之攤銷成本方法。實際利率法為可準確透過金融資產之預計年期或（倘適用）在較短期間內對估計未來現金收入（包括所支付或收取可構成實際利率部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓）進行貼現之利率。

債務工具的利息收入按實際利率基準確認收入，除了金融資產歸類為按公平值計入損益之利息收入包括於淨額或虧損。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。金融資產歸類為屬持作買賣，倘屬：

- 收購乃為於不久將來作銷售用途；或
- 於本集團整體管理之可辨別金融工具組合之一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 衍生工具（指定及具有有效對沖作用之工具除外）。

於首次確認其後每個呈報期末，按公平值計入損益之金融資產按公平價值計算，於重新計算產生之公平值變動於其產生之期間直接於損益表中確認。於損益表確認之虧損淨額包括該金融資產所賺取之股息或利息。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

借貸及應收帳款

借貸及應收帳款為非衍生金融資產連同在活躍市場並不報價之固定或可確定付款。首次確認後，借貸及應收帳款(包括貿易及其他應收帳款，其他按金，應收一股東款項，應收附屬公司之款項，已抵押銀行存款，定期存款及銀行結餘及現金)，用實際利率方法攤銷成本減任何已識別減值虧損(見下文金融資產減值之會計政策)入帳。

可供出售投資

可供出售投資為非衍生金融資產，該等非衍生金融資產並未指定亦不歸類為按公平值計入損益之金融資產、借貸及應收帳款或持至到期投資。

可供出售投資於呈報期末按公平值計算。公平值之變動於其他全面收益及累計證券重估儲備確認，直至該投資被出售或決定有所減值，屆時過往於累計證券重估儲備之累計盈虧於損益表中重新歸類(見下文金融資產減值之會計政策)。

就可供出售股本投資於活躍市場並無市價報價，而其公平值未能可靠計算，該等可供出售股本投資於呈報期末以成本減任何已識別減值虧損計算(見下文金融資產減值之會計政策)。

金融資產減值

金融資產(該等按公平值計入損益除外)，於呈報期末獲評估是否存有減值跡象。倘出現客觀憑證，即因金融資產首次確認後產生之一項或多項事件，金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產列作減值。

就可供出售的股本投資而言，該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本被視為減值的客觀憑證。

就所有其他金融資產，減值之客觀憑證或包括：

- 發行人或對方之重大財務困難；或
- 不償還或虧欠利息或本金；或
- 借貸人有可能進行破產或作財務重組。

就若干金融資產類別(如貿易應收帳款)而言，評估不會單獨作出減值的資產會於其後匯集一併評估減值。作為應收帳款組合減值之客觀憑證包括本集團過往收款經驗、組合內逾期超過信貸期之欠款數目上升、國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收帳款未能償還。

就按已攤銷成本計值的金融資產而言，當有客觀憑證顯示資產已減值時，減值虧損會於損益表中確認，並以資產之帳面值與估計未來現金流量的現值(以金融資產的原始實際利率折現)間的差額計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

就按成本計值之金融資產而言，減值虧損的金額以資產之帳面值與估計未來現金流量的現值（以同類金融資產的當前市場回報率折現）間的差額計算。該等減值虧損不會於其後期間撥回。

與所有金融資產有關的減值虧損直接於金融資產的帳面值中作出扣減，惟貿易應收帳款除外，其帳面值會透過撥備帳作出扣減。撥備帳內的帳面值變動於損益表中確認。當貿易應收帳款被認為不可收回時，其將於撥備帳中撇銷。於其後重新收回先前撇銷的款項將計入損益表中。

就按已攤銷成本計算之金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少數額可客觀地與確認減值後的某一事件關聯，則先前確認之減值虧損透過損益表中撥回，惟該資產於撥回減值當日的帳面值不得超逾假設未確認減值時的已攤銷成本為限。

可供出售之股本投資之減值虧損不會於其後期間在損益表中撥回。於減值虧損後公平值之任何升值直接於其他全面收益及累計於證券重估儲備確認。

金融負債及權益

由一集團企業發行之金融負債及權益工具根據所訂立合約安排內容，以及金融負債及權益工具之定義而分類。

權益工具為本集團之資產剩餘權益之憑證（經扣除其所有負債）之任何合約。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債及有關期間利息費用分配之攤銷成本之方法。實際利率預計將來現金付款正確地貼現之利率（包括構成實際利率一部份之所有已付或已收款項，交易成本及其他溢價或折扣）透過金融負債之預計年期或（倘適用）首次確認之淨帳面值之較短期間。

債務工具之利息支出按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債（包括貿易及其他應付帳款、其他已收按金、欠一股東之款項、欠最終控股公司款項、欠附屬公司之款項及銀行貸款）為其後用實際利率法攤銷成本計算。

權益工具

由本公司發行之權益工具按已收收益減直接發行成本入帳。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認

當從資產收取現金流量之權利盈虧屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，金融資產即終止確認。於終止確認金融資產時，資產之帳面值與已收及應收代價總額及已於其他全面收益確認之累計盈虧之差額，將於損益表中確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將終止確認。終止確認之金融負債帳面值與已付及應付代價之差額於損益表中確認。

歸類為持作出售之資產

歸類為持作出售之資產指其帳面值將主要透過銷售交易而不是透過繼續持有恢復。被視為符合所述情況只有當有很高可能性出售，並且該資產在現況下可即時出售。

歸類為持作出售之資產之價值是以該資產過往帳面價值及公平價值減出售成本，以兩者較為低者作計算。

租賃

凡租約條款規定業權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租約均分類為融資租約。所有其他租約均分類為營業租約。

本集團作為出租人

營業租約之租金收入(包括根據營業租約就租出物業預先開出發票之租金)以直線法按有關租賃期內於損益表確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人

根據營業租約應付之租金以直線法於有關租賃期確認為開支。作為吸引訂立營業租約之已收及應收利益以直線法於租賃期內確認為租金開支之扣減。

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，土地租賃及樓宇中土地及樓宇部分乃分開計算，除非租賃費用無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，在此情況下，則整項合約普遍當作融資租賃處理，並列作物業、機器及設備。倘能可靠地分配租賃費用，土地租賃權益則列作經營租約，並以直線法基準按租賃年期攤銷，根據公平值模式已分類並列作投資物業除外。

然而，就從投資物業轉往物業、機器及設備之租約，本集團仍然作為融資租約入帳，即使其後事件改變承租人之物業權益之性質，故此，並不再歸類為投資物業。

外幣

編製每一個別集團企業之財務報表時，以該企業之功能貨幣以外貨幣 (外幣) 進行交易乃按其個別功能貨幣 (即企業經營之主要經濟環境之貨幣) 於交易當日之匯率列帳。於呈報期末，以外幣計值之貨幣項目以當日之匯率重新換算。以外幣計值之非貨幣項目以公平值確定當日之匯率按公平值重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時所產生之匯兌差額於產生期間於損益表確認。按公平值重新換算非貨幣項目之匯兌差額於期內損益表入帳。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外經營之資產及負債均按呈報期末匯率換算為本集團之呈報貨幣 (即港元)，而有關之收入及開支乃按年內之平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，於此情況下，則將採用交易日期之匯率。所產生之匯兌差額 (如有) 均於其他全面收益及累計股本權益 (匯兌儲備) 中確認。有關換算差額於該項海外經營出售期間在損益表確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅費用指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

目前應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括收益表內毋須課稅或不可扣減之項目，故此應課稅溢利與綜合全面收益表所報之溢利並不相同。本集團之即期稅務負債按期末已實行或大致實行之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。倘應課稅溢利可能足以抵銷可扣減暫時差異，則該差異一般可確認為遞延稅項資產。倘因商譽或首次確認(業務合併除外)交易之其他資產及負債而產生之暫時差異不會影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之帳面值於每個呈報期末作檢討，並調低至再無可能有應課稅溢利足以撥回全部或部分資產。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟當本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能在可見將來不會撥回則除外。遞延稅項資產乃按只在相關於該等投資所引致之可扣減暫時差額而確認，確認金額受應課稅溢利可能足以抵銷暫時差額之利益，並且預計在可見將來撥回之限。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現期間根據呈報期末制定或真正實行之稅率(及稅務法例)計算。計算遞延稅項負債及資產與反映本集團預期於期末其資產及負債內扣除或計入之稅務結果。遞延稅項於損益表確認，惟當遞延稅項與其他全面收益表或直接在股本權益有關連項目確認則除外，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益表或直接股本權益確認。

借貸成本

購買、建造或生產合資格資產(此等資產需要頗長時期準備作其擬定用途或出售)之直接借貸成本均撥充資本作為此等資產之成本，當此等資產大致上可作其擬定用途或出售時。指定借貸擬應用於合資格資產之開支前之短期投資所賺取之投資收入自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生借貸期間於損益表確認。

退休福利成本

當僱員提供可獲供款之服務時，對本集團之強積金計劃(「強積金」)及其他既定供款退休福利計劃之付款列作開支。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 估計不確定之重要會計判斷及主要來源

在應用本集團的會計政策(在附註3所述)時,本公司之董事需就無法從其他來源即時獲得帳面值的資產及負債作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設是根據過往經驗及已考慮其他相關的因素。實際結果可能跟估計不同。

估計及相關假設將持續予以檢討。會計上估計的修訂會於該估計修訂期間確認(若修訂只影響該期間),或於該估計修訂期間及日後期間確認(若修訂影響本期間及日後期間)。

應用於企業之會計政策之重要判斷

以下是於呈報期末相關未來的重要假設及其他估計不確定的主要來源,該等假設及估計存在可能導致下一個財政年度資產及負債帳面值有重大調整的嚴重風險。

投資物業

投資物業之公平值根據獨立專業估值師進行之估值。在釐定位於香港投資物業之公平值時,估值師採用直接比較法,其中涉及估計,乃參照呈報期末之當時市況。在依賴估值該等報告時,本公司之董事已行使其判斷力並認為估值方法足以反映現時市況。

可供出售投資之減值評估

就本集團於順豪資源之投資52,586,000港元(二零零八年:78,253,000港元),管理層考慮其於呈報期末之財務狀況、其實質股息、其股份之流通量及可觀察之數據,如順豪資源之每股資產淨值超過本集團之投資成本。根據上述考慮,本集團作出總結於二零零九年十二月三十一日並無客觀憑證顯示順豪資源之投資需要減值。

稅項

於二零零九年十二月三十一日,有關尚未使用稅務虧損之遞延稅項資產12,132,000港元經已確認,詳情載列於附註27。並無遞延稅項資產於餘下稅務虧損31,948,000港元中確認,概因不一定於將來有可得的應課稅溢利,以致稅務虧損於其中可被使用。遞延稅項資產可能變現主要倚賴日後是否有足夠未來溢利或應課稅暫時差額於日後存在。倘若當所得真實未來溢利少於預期,遞延稅項資產重大回撥或會產生,該回撥將於進行所述回撥期間於損益帳內確認。

壞帳及可能壞帳撥備

本集團及本公司之壞帳及可能壞帳撥備政策根據可收回之可能性、應收帳款之帳齡及管理層之判斷而作出評估。大部份金額之判斷需要評估該等應收帳款之最終變現,包括現時之信譽及每位客戶及借款人過往還款記錄。假若本集團之客戶之財務狀況衰退,引致其還款能力減值,則需要撥備。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 收入

收入指經營酒店收入、物業租金、債務證券之利息及股息之總額，並分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營酒店收入	162,397	207,135
物業租金	87,109	78,345
債務證券之利息	-	671
股息	-	40
	<u>249,506</u>	<u>286,191</u>

6. 分類資料

本集團由二零零九年一月一日起採用香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號要求經營分類根據本集團有關成分之內部報告而被識別之一披露準則，該報告定期由主要經營決策人士檢討以作分配資源於該分類及評估其表現。相對地，以往之準則（香港會計準則第14號「分類報告」）要求企業識別分類為兩部份（業務及地區），用風險及回報方法。過往，本集團之主要呈報形式為業務分類。採用香港財務報告準則第8號引致重新界定本集團之可呈報分類，並與根據香港會計準則第14號所釐定之主要可呈報分類作比較。

以往年度，向外呈報之分類資料按本集團之經營業務，包括酒店服務、物業發展、證券投資及買賣及物業發展等進行分析。然而，所呈報予主要經營決策人士（本集團之主席）之資料作為分配資源及評估表現之用途、尤其集中於每間酒店之酒店服務，每項投資物業之物業投資經營及每項發展中酒店物業等之表現。根據香港財務報告準則第8號，本集團之經營及可呈報分類如下：

1. 酒店服務－九龍華美達酒店
2. 酒店服務－香港華美達酒店
3. 酒店服務－澳門格蘭酒店
4. 酒店服務－上海華美國際酒店
5. 物業投資－英皇道633號
6. 物業投資－順豪商業大廈
7. 物業投資－柯士甸路19-23號(附註)
8. 物業投資－商舖
9. 證券投資及買賣
10. 物業發展－皇后大道西239-251號
11. 物業發展－柯士甸路19-23號(附註)
12. 物業發展－寶靈頓道30-40號
13. 物業發展－皇后大道西338-346號

附註：於去年，位於柯士甸路19-23號之物業過往被持作投資物業經已轉往發展中物業結餘作為重建一酒店。

有關以上分類資料呈報如下。對上年度所呈報金額已作重列以符合香港財務報告準則第8號之要求。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類之收入及業績

下列為本集團於兩個年度按可呈報分類之收入及業績，其分析如下：

	分類收入		分類溢利 (虧損)	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
酒店服務	162,397	207,135	40,430	75,429
— 九龍華美達酒店	49,095	61,504	5,262	14,362
— 香港華美達酒店	60,994	80,294	22,262	37,731
— 澳門格蘭酒店	38,213	45,004	12,767	18,451
— 上海華美國際酒店	14,095	20,333	139	4,885
物業投資	87,109	78,345	156,047	96,907
— 英皇道633號	61,264	48,514	80,223	72,021
— 順豪商業大廈	16,952	14,364	51,631	23,181
— 柯士甸路19-23號 (附註)	—	5,635	—	8,073
— 商舖	8,893	9,832	24,193	(6,368)
證券投資及買賣	—	711	6	597
物業發展	—	—	—	—
— 皇后大道西239-251號	—	—	—	—
— 柯士甸路19-23號 (附註)	—	—	—	—
— 寶靈頓道30-40號	—	—	—	—
— 皇后大道西338-346號	—	—	—	—
	249,506	286,191	196,483	172,933
其他收入			15,186	15,532
其他費用			(12,314)	(11,351)
未分配行政成本及董事袍金			(22,583)	(24,167)
財務成本			(8,423)	(17,680)
除稅前溢利			168,349	135,267

可呈報分類之會計政策與本集團於附註3所述之會計政策相同。採用香港財務政策報告準則第8號並未改變計算分類收入及分類溢利之基準。分類溢利／虧損指每項分類所賺得溢利／所產生之虧損，而每項分類並不扣除就與核心業務及財務成本並不直接相關之中央行政成本、董事袍金、其他收入及其他費用。此項計算經已向主要經營決策人（本公司之主席）匯報，以作為資源分配及表現評審之用途。

上述所呈報之收入指外來客戶所帶來之收入。於本年度，並無系內分類銷售（二零零八年：無）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類之資產及負債

以下按可呈報分類分析本集團之資產及負債：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類資產		
酒店服務	896,417	919,968
— 九龍華美達酒店	318,998	333,078
— 香港華美達酒店	348,849	355,841
— 澳門格蘭酒店	137,656	141,695
— 上海華美國際酒店	90,914	89,354
物業投資	1,993,190	1,929,400
— 英皇道633號	1,315,099	1,301,095
— 順豪商業大廈	395,890	361,404
— 商舖	282,201	266,901
證券投資及買賣	53,411	79,073
物業發展	1,545,438	1,450,420
— 皇后大道西239-251號	351,528	336,059
— 柯士甸路19-23號 (附註)	690,113	646,437
— 寶靈頓道30-40號	297,771	265,357
— 皇后大道西338-346號	206,026	202,567
未分配資產	4,488,456	4,378,861
	171,751	161,504
	4,660,207	4,540,365

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類負債		
酒店服務	15,322	14,460
— 九龍華美達酒店	4,953	3,947
— 香港華美達酒店	4,622	4,389
— 澳門格蘭酒店	4,420	4,593
— 上海華美國際酒店	1,327	1,531
物業投資	27,764	34,467
— 英皇道633號	22,248	28,287
— 順豪商業大廈	5,516	6,180
— 商舖	—	—
證券投資及買賣	12	2
物業發展	5,693	7,884
— 皇后大道西239-251號	592	4,215
— 柯士甸路19-23號(附註)	1,475	884
— 寶靈頓道30-40號	3,626	2,785
— 皇后大道西338-346號	—	—
未分配負債	48,791	56,813
	1,443,180	1,449,359
	1,491,971	1,506,172

附註：位於柯士甸路19-23號之物業過往被持作投資物業經已轉往發展中物業結餘作為重建一酒店。

採用香港財務報告準則第8號，並未改變本集團之分類資產及負債之估量基準。為監察另類表現及分類之間之資源分配：

- 所有資產均於可呈報分類中分類，惟本集團總辦事處之企業資產、購入企業物業、機器及設備之按金與及歸類為持作出售之資產則除外；及
- 所有負債均於可呈報分類中分類，惟本集團總辦事處之企業負債，銀行貸款、遞延稅務負債及歸類為持作出售之資產之相關負債則除外。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

其他分類資料

	物業、機器及設備之 折舊及預付土地租賃費用回撥		非流動資產之 增加 (附註2)		投資物業公平值之 升值 (減值)		持作買賣投資之 公平值變動	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
包括在估量分類損益表或 分類資產之金額：								
酒店服務	28,056	27,942	595	2,767	-	-	-	-
— 九龍華美達酒店	12,886	12,902	60	1,768	-	-	-	-
— 香港華美達酒店	7,068	7,010	27	574	-	-	-	-
— 澳門格蘭酒店	4,245	4,520	11	224	-	-	-	-
— 上海華美國際酒店	3,857	3,510	497	201	-	-	-	-
物業投資	38	37	40	2,994	70,210	24,804	-	-
— 英皇道633號	38	37	40	2,994	20,000	29,133	-	-
— 順豪商業大廈	-	-	-	-	34,910	9,330	-	-
— 柯士甸路19-23號 (附註1)	-	-	-	-	-	2,541	-	-
— 商舖	-	-	-	-	15,300	(16,200)	-	-
證券投資及買賣	-	-	-	-	-	-	6	(114)
物業發展	-	-	101,385	152,841	-	-	-	-
— 皇后大道西239-251號	-	-	15,778	113,878	-	-	-	-
— 柯士甸路19-23號 (附註1)	-	-	43,865	7,636	-	-	-	-
— 寶靈頓道30-40號	-	-	38,049	26,737	-	-	-	-
— 皇后大道西338-346號	-	-	3,693	4,590	-	-	-	-
	28,094	27,979	102,020	158,602	70,210	24,804	6	(114)

附註：

- 位於柯士甸路19-23號之物業過往被持作投資物業經已轉往發展中物業結餘作為重建一酒店。
- 非流動資產之增購不包括可供出售投資及購入企業物業、機器及設備之按金。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

地區資料

本集團之經營地區位於香港、澳門及中華人民共和國「中國」。

下列為本集團主要按各地區市場根據資產所在地區之收入，其分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	194,763	218,419
澳門	40,648	47,439
中國	14,095	20,333
	<u>249,506</u>	<u>286,191</u>

註： 上述銷售來自外來客戶。

下列為本集團按各地區市場根據資產所在地之非流動資產，其分析如下：

	非流動資產	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	4,161,772	4,032,890
澳門	263,383	259,217
中國	89,444	87,508
	<u>4,514,599</u>	<u>4,379,615</u>

註： 非流動資產不包括可作出售投資。

有關主要客戶之資料

在兩個年度，最大五位客戶之帳款少於本集團之總收入之百分之十。

收入來自主要服務及投資

本集團收入來自主要服務及投資，其分析載列於附註5。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 其他收入／其他費用

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他收入包括：		
出售持作出售物業之盈利	458	—
出售物業、機器及設備之盈利	—	371
提供物業管理服務之管理費收入	14,392	13,942
銀行存款利息	45	233
其他	291	986
	<u>15,186</u>	<u>15,532</u>

其他費用因提供物業管理服務而引起。

8. 財務成本

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	18,489	28,818
須於五年內全部償還之欠最終控股公司之款項 (註32 (d))	704	1,427
須於五年內全部償還之欠一股東之款項 (註32 (b))	150	451
其他	34	7
	<u>19,377</u>	<u>30,703</u>
減：發展中物業化作成本之金額	<u>(10,954)</u>	<u>(13,023)</u>
	<u>8,423</u>	<u>17,680</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 除稅前溢利

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利經已扣除 (計及) :		
核數師酬金	2,096	2,096
僱員薪金包括董事袍金	63,940	67,399
物業、機器及設備之折舊	21,011	20,703
預付土地租賃費用之回撥	18,328	18,161
減：包括在發展中物業化作成本之金額	(6,289)	(6,096)
	<u>12,039</u>	<u>12,065</u>
承租物業及設備之經營租賃租金	198	211
投資物業租金收入總額	(87,109)	(78,345)
減：年內提供租金收入投資物業之直接經營開支	1,272	6,242
	<u>(85,837)</u>	<u>(72,103)</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

下列為已付或應付予本公司董事之酬金：

截至二零零九年十二月三十一日止年度					
董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	合計 千港元	
鄭啓文先生	-	3,238	646	12	3,896
許永浩先生	-	1,333	206	12	1,551
呂馮美儀女士	33	-	-	-	33
郭志榮先生	67	-	-	-	67
陳儉輝先生	67	-	-	-	67
許堅興先生	67	-	-	-	67
鄭啓豪先生 (於二零零九年 三月二十日辭任)	-	-	-	-	-
234	4,571	852	24	5,681	
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	合計 千港元	
鄭啓文先生	-	3,183	611	12	3,806
許永浩先生	-	1,306	459	12	1,777
呂馮美儀女士	33	-	-	-	33
郭志榮先生	67	-	-	-	67
陳儉輝先生	67	-	-	-	67
許堅興先生	67	-	-	-	67
鄭啓豪先生	-	-	-	-	-
234	4,489	1,070	24	5,817	

並無董事於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度放棄任何酬金。

支付予執行董事有關服務表現之獎金按個別董事之表現而釐定。

於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度內並無支付予董事任何酬金作為加入本集團之動機或作離職補償金額。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 董事及僱員酬金(續)

(b) 僱員酬金

本集團五位最高酬金僱員中，包括本公司兩位(二零零八年：兩位)董事，其酬金已於上文披露。其餘三位(二零零八年：三位)僱員之酬金個別低於1,000,000港元，分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
基本薪金、津貼及其他福利	1,905	1,881
退休福利計劃之供款	36	36
有關服務表現獎金	571	645
	<u>2,512</u>	<u>2,562</u>

11. 所得稅費用

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	11,468	11,292
中國	-	1,010
其他司法地區	1,030	1,712
	<u>12,498</u>	<u>14,014</u>
往年度超額撥備		
香港	(49)	(487)
其他司法地區	-	(255)
	<u>(49)</u>	<u>(742)</u>
遞延稅項(附註27)		
本年度	11,512	11,724
稅率變動所導致	-	(18,130)
	<u>11,512</u>	<u>(6,406)</u>
	<u>23,961</u>	<u>6,866</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，當中包括削減企業利得稅率由17.5%至16.5%，由二零零八年至二零零九年課稅年度起生效。因此，香港利得稅按兩個年度估計應課溢利以16.5%計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用(續)

按照《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及實施企業所得稅法條例，自二零零八年一月一日起，適用於中國附屬公司之稅率為25%。

由其他司法地區引致之稅務按所屬地區現行稅率計算。

根據財政部及國家稅務總局一財稅【2008】第1號之聯合通函，由二零零八年一月一日開始，於西曆二零零八年之後在中國成立之公司所賺溢利派發股息保留10%作為預留扣稅，根據企業所得稅法第3項及第6項條款及企業所得稅實施條例第17項條款已向其海外股東作出公布。歸屬於本集團之中國附屬公司所賺未分配利潤中遞延稅項負債差額237,000港元(2008：270,000港元)已在截至二零零九年十二月三十一日止年度計提。

本年度所得稅費用與除稅前溢利之調節如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	<u>168,349</u>	<u>135,267</u>
按香港利得稅率16.5%(二零零八年：16.5%)計算之稅款	27,778	22,319
在釐定應納稅溢利中不可減免費用之稅務影響	1,043	2,961
在釐定應納稅溢利中不須課稅收入之稅務影響	(284)	(322)
往年度超額備撥	(49)	(742)
未確認稅項虧損之稅務影響	3,182	1,719
前期未確認稅項虧損之使用	(3,324)	(3,380)
附屬公司在其他地區經營所引致不同稅率之影響	(2,727)	(174)
因一適用稅率下降而引致遞延稅項負債承上結餘減少 由二零零八年一月一日開始因位於中國之附屬公司之 未分配利潤而引致遞延稅項負債	-	(18,130)
其他	(33)	270
	<u>(1,625)</u>	<u>2,345</u>
所得稅費用	<u>23,961</u>	<u>6,866</u>

12. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利84,129,000港元(二零零八年：69,754,000港元)及年內已發行股份457,486,000(二零零八年：456,117,000)股計算。在計算每股盈利所採納之股份數目已經已撇除一附屬公司持有本公司之股份。

於附註37披露，華大地產投資有限公司之任何尚未行使之強制性可換股債券(「債券」)於二零一一年四月十三日(到期日)會強制性兌換成華大地產投資有限公司之普通股。計算截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度之攤薄後每股盈利並未假設強制兌換債券有影響，該強制兌換債券會引致每股盈利上升。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備

	土地及 樓宇 千港元	酒店物業 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 及船艇 千港元	總計 千港元
本集團					
按成本值					
於二零零八年一月一日	48,685	385,879	39,034	17,016	490,614
匯兌調整	–	4,165	347	–	4,512
添置	–	–	2,175	1,442	3,617
轉自投資物業 (附註a)	7,927	–	–	–	7,927
出售	–	–	–	(898)	(898)
於二零零八年十二月三十一日	56,612	390,044	41,556	17,560	505,772
添置	1,717	–	690	–	2,407
轉往歸類為持作出售之資產	(5,170)	–	–	–	(5,170)
出售	–	–	(10)	–	(10)
於二零零九年十二月三十一日	53,159	390,044	42,236	17,560	502,999
折舊					
於二零零八年一月一日	2,204	36,479	21,546	5,619	65,848
匯兌調整	–	875	243	–	1,118
本年度計提	1,394	8,480	7,823	3,006	20,703
出售時撇除	–	–	–	(419)	(419)
於二零零八年十二月三十一日	3,598	45,834	29,612	8,206	87,250
本年度計提	1,447	8,755	7,790	3,019	21,011
轉往歸類為持作出售之資產	(330)	–	–	–	(330)
出售時撇除	–	–	(2)	–	(2)
於二零零九年十二月三十一日	4,715	54,589	37,400	11,225	107,929
帳面值					
於二零零九年十二月三十一日	48,444	335,455	4,836	6,335	395,070
於二零零八年十二月三十一日	53,014	344,210	11,944	9,354	418,522

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備(續)

附註：

- (a) 隨著本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度若干投資物業轉換用途，該等物業之帳面值為7,927,000港元，即於重新歸類當日該等物業之公平值，經已重新歸類為物業、機器及設備。對該等物業於轉讓日之公平值經由捷利行測量師有限公司評估。該估值採納直接比較法參照類似物業最新成交而達到在現行物業市場狀況下。
- (b) 上述物業、機器及設備各項目均以下述年率按直線法攤銷折舊：
- | | |
|------------|----------------------|
| 酒店物業及土地及樓宇 | 五十年或地契年期餘下年期，以較短年期為準 |
| 傢俬、裝置及設備 | 20%-33% |
| 汽車及船艇 | 20% |
- (c) 在香港土地範圍上之土地及樓宇屬長期契約。
- (d) 本集團之酒店物業，位於租賃土地，之帳面值分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港屬		
長期契約	130,516	133,456
中期契約	43,888	45,463
於澳門屬中期契約	105,974	108,623
於中國屬中期契約	55,077	56,668
	<u>335,455</u>	<u>344,210</u>

14. 預付土地租賃費用

預付租賃費用包括：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港土地屬		
長期契約	752,244	753,630
中期契約	486,895	502,334
	<u>1,239,139</u>	<u>1,255,964</u>
澳門土地，屬中期契約	27,607	28,297
中國土地，屬中期契約	34,077	29,580
	<u>1,300,823</u>	<u>1,313,841</u>
作呈報用途之分析如下：		
非流動資產	1,288,440	1,301,432
流動資產	12,383	12,409
	<u>1,300,823</u>	<u>1,313,841</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
公平值		
年初	1,917,580	2,536,250
增加	-	2,994
轉往物業、機器及設備(附註13(a))	-	(7,927)
轉往發展中物業(附註16)	-	(638,541)
公平值升值於損益表確認	70,210	24,804
年終	1,987,790	1,917,580

本集團投資物業之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
在香港土地之土地及樓宇持作：		
長期契約	1,741,090	1,684,680
中期契約	116,600	111,200
在澳門之土地及樓宇屬中期契約	130,100	121,700
	1,987,790	1,917,580

於上年度，本集團一投資物業轉換用途至發展中物業，並由持作賺取租金及作資本增值轉變成為經營酒店用途。對所轉讓物業於轉讓日之公平值經由捷利行測量師有限公司進行評估。該估值參照類似物業市場成交價格而達致。

本集團投資物業於二零零九年十二月三十一日之公平值經由捷利行測量師有限公司(與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師)按該日進行估值之基準而達致，捷利行測量師有限公司為持有合適資格，並最近在有關區域與類似物業作估值之經驗。對該等物業作出之估值報告經由捷利行測量師有限公司之一位董事簽署。該董事為香港測量師學會會員，該項估值乃採納直接比較法參照類似物業在類似區域，並在現行市場狀況下之最近成交個案而達致。

本集團所有土地租賃權益按營業租約持有以賺取租金或作投資升值用途，用公平值模式計算，並歸類作投資物業入帳。

本集團之投資物業帳面總值約1,988,000,000港元(二零零八年：1,918,000,000港元)於呈報期末以營業租約之形式租出。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 發展中物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按成本值		
年初	741,914	39,718
添置	101,385	63,655
轉自投資物業(附註15)	—	638,541
年終	843,299	741,914

於年終時包括在發展中物業帳面值之已化作成本之利息費用為28,805,000港元(二零零八年：17,851,000港元)。本集團之發展中物業乃位於香港屬於長期契約及主要用作重建酒店之用途。

17. 投資於／應收附屬公司之款項

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於附屬公司之投資		
成本		
在香港上市之股份	330,222	330,222
非上市股份，按成本	41,809	33,055
	372,031	363,277
上市股份之市值	411,879	222,198
應收附屬公司之款項		
應收附屬公司之款項	591,534	599,053
減：減值虧損確認	(4,167)	(4,167)
	587,367	594,886
作為呈報用途之分析如下：		
非流動資產	532,227	549,478
流動資產	55,140	45,408
	587,367	594,886

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 投資於／應收附屬公司之款項(續)

應收附屬公司之款項為免息、無抵押及並無固定還款年期。董事認為，除了55,140,000港元(二零零八年：45,408,000)能於一年內償還並呈報成流動資產外，其他款項將不會由呈報期末起計一年內償還，故此歸類為非流動。該免息款項用實際利率法按攤銷成本，減任何可識別減值虧損作估量。於二零零九年十二月三十一日，應收附屬公司之款項帳面值減少8,800,000港元(二零零八年：15,400,000港元)，並相對於附屬公司投資增加，被視為本公司在該等附屬公司之貢獻。年內，就應收附屬公司之款項之實際年利率為1.2%(二零零八年：2.9%)。

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有關主要附屬公司之詳情載於附註33。

18. 可供出售投資／持作買賣投資

	本集團			
	可供出售投資		持作買賣投資	
	非流動		流動	
二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	
千港元	千港元	千港元	千港元	
按公平值在香港上市股本證券(附註a)	52,586	78,253	7	1
非上市股本投資(附註b)	780	780	-	-
	<u>53,366</u>	<u>79,033</u>	<u>7</u>	<u>1</u>

附註：

- (a) 上市證券之公平值仍參照香港交易所市場買入價報價而釐定。

本集團在香港上市之非流動股本證券為順豪資源之權益約20.57%(二零零八年：20.57%)，此公司為香港註冊成立及上市之公眾公司。順豪資源及其附屬公司之主要業務為酒店之投資及經營、物業投資、物業發展、證券投資及買賣，及財務投資。

本公司為順豪資源之附屬公司。根據公司條例，本集團成員而彼亦為順豪資源之股東，於上述公司之股東大會上沒有投票權利。董事會認為本集團不處於對順豪資源行使重大影響力之狀況，因此，順豪資源之業績並未按權益法之基準入帳。

- (b) 估量非上市股本投資乃按成本減於每呈報期末之減值，概因估計合理公平值的範圍太大，本公司之董事認為彼等之公平值不可能作可靠之估量。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 貿易及其他應收帳款

除給予酒店之旅遊代理人及酒店之客戶信貸限期30至60日外，本集團並無給予客戶任何信貸期。下為本集團所呈報之貿易應收帳款根據於呈報期末按帳單日期之帳齡分析：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
尚未到期	3,729	9,494
0 – 30日	5,556	6,772
31 – 60日	960	634
超過60日	6	96
	<u>10,251</u>	<u>16,996</u>

呈報分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收帳款	10,251	16,996
其他應收帳款	1,011	1,894
	<u>11,262</u>	<u>18,890</u>

在接受新客戶之前，本集團已評估其信貸質素及決定信貸額。貿易應收帳款之91%（二零零八年：96%）並無過期或減損，概因董事相信該等款額信貸良好，故貿易應收帳款並無作減值準備。

包括在本集團之貿易應收帳款結餘為債務人，總帳面值966,000港元（二零零八年：730,000港元），所述債務已於呈報期末到期惟本集團尚未為減值虧損作準備，但已計及過往不還債紀錄。本集團並未就上述結餘持有任何抵押品。

集中信貸風險是有限概因顧客的層面廣及彼此間並無關係。因此，本公司董事相信不需再為信貸作減值。

已到期惟尚未減值之貿易應收帳款之帳齡：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
31 – 60日	960	634
超過60日	6	96
	<u>966</u>	<u>730</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 應付附屬公司之款項

應付附屬公司之款項為無抵押、免息及於接獲通知後須即時償還。

21. 已抵押銀行存款／定期存款／銀行結餘及現金

本集團

已抵押銀行存款按現行市場利率收取每年0.01% (二零零八年：0.01%至1%) 之利息及為抵押予銀行之存款以作為本集團之短期銀行融資之抵押。

定期存款於去年收取每年定額0.475%至0.70%之利息。

銀行結餘按現行市場利息收取每年0.001%至0.01% (二零零八年：0.01%至1.5%) 之利息。

本公司

銀行結餘按現行市場利息收取每年0.001% (二零零八年：0.01%至1.5%) 之利息。

22. 歸類為持作買賣之資產

於二零零九年六月十五日，順豪建築(集團)有限公司(本集團之附屬公司)與一獨立第三方簽訂協議出售旗下益富有限公司(「益富」)之全部已發行股本連同益富欠本公司之股東貸款，作價總額4,500,000港元(該「出售」)。益富之主要業務為於香港持有一物業。該出售預計於二零一零年六月三十日或之前成交。

當該出售成交時，預計該出售之收益將會超過淨資產之帳面值，因此，於二零零九年十二月三十一日該資產已被歸類為持作出售資產，同時並無減值虧損被確認。

益富已被歸類為持作出售資產及負債的主要分類如下：

	二零零九年 千港元
物業、機器及設備	4,840
貿易及其他應收帳款	13
	<hr/>
歸類為持作出售之總資產	4,853
	<hr/> <hr/>
貿易及其他應付帳款	(9)
遞延稅務	(344)
	<hr/>
歸類為持作出售資產之相關總負債	(353)
	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

23. 貿易及其他應付帳款

下為本集團所呈報之貿易應付帳款根據於呈報期末按帳單日期之帳齡分析：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0－30日	7,826	8,522
31－60日	1,237	633
超過60日	369	6,488
	<u>9,432</u>	<u>15,643</u>

呈報分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應付帳款	9,432	15,643
其他應付帳款	15,235	26,822
	<u>24,667</u>	<u>42,465</u>

購買貨品之平均信貸期為30日。本集團實行風險管理政策以確保所有應付帳款在信貸期內。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24. 銀行貸款

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已抵押 銀行貸款	1,043,425	1,044,339
帳面值到期日：		
立即或於一年內	567,425	181,914
多於一年但不超過兩年	476,000	763,425
多於兩年但不超過五年	-	99,000
	1,043,425	1,044,339
減：載列於流動負債下一年內到期	(567,425)	(181,914)
	476,000	862,425

本集團之銀行借款為浮動利息借款，在所呈報之兩個財政年度，按香港銀行同業拆息加0.65%至1.2%計算利息。該等銀行貸款以本集團之若干物業作為抵押。銀行貸款利率每月按香港銀行同業拆息調整利息。實際年利率為1%（二零零八年：2.9%）。

於呈報期末，本集團尚未動用之銀行貸款融資總額約397,000,000港元（二零零八年：450,000,000港元）。

25. 股本

	股份數目		面值	
	二零零九年 千股	二零零八年 千股	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
每股0.5港元之普通股				
法定股本				
於年初	1,400,000	640,000	700,000	320,000
年度內增加	-	760,000	-	380,000
於年終	1,400,000	1,400,000	700,000	700,000
已發行及已繳足股本				
於年初及年終	537,077	537,077	268,538	268,538

根據二零零八年五月三十日經股東大會批准之決議案，本公司之法定股本由320,000,000港元增加至700,000,000港元透過新增每股0.50港元之股份760,000,000股，該等股份與現有之股份在各方面均享有同等權利。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，由華大之一附屬公司持有本公司之已發行股份68,140,000（二零零八年：80,960,000）股，總面值為34,070,000港元（二零零八年：40,480,000港元）。根據公司條例，已成為本公司股東之本集團成員於本公司之股東大會上並無權利投票。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

26. 股份溢價及儲備

	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
本公司				
於二零零八年一月一日	118,800	4,181	535,279	658,260
發行股份費用	(30)	-	-	(30)
本年度溢利	-	-	18,119	18,119
	<u>118,770</u>	<u>4,181</u>	<u>553,398</u>	<u>676,349</u>
於二零零八年十二月三十一日	118,770	4,181	553,398	676,349
本年度溢利	-	-	12,946	12,946
	<u>118,770</u>	<u>4,181</u>	<u>566,344</u>	<u>689,295</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>118,770</u>	<u>4,181</u>	<u>566,344</u>	<u>689,295</u>

27. 遞延稅務負債

下列為本年及往年呈報期間確認遞延稅務負債及其變動：

本集團

	商業合併 千港元	投資物業 公平值 千港元	加速 稅項折舊 千港元	預留扣稅 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	121,003	190,224	13,545	-	(7,511)	317,261
於損益表(計入)扣除	1,043	4,093	11,908	270	(5,590)	11,724
稅率變動之影響	(6,914)	(10,871)	(774)	-	429	(18,130)
	<u>115,132</u>	<u>183,446</u>	<u>24,679</u>	<u>270</u>	<u>(12,672)</u>	<u>310,855</u>
於二零零八年 十二月三十一日	115,132	183,446	24,679	270	(12,672)	310,855
於損益表(計入)扣除	(952)	11,585	372	(33)	540	11,512
轉往歸類為持作出售資產 之相關負債	-	-	(344)	-	-	(344)
	<u>114,180</u>	<u>195,031</u>	<u>24,707</u>	<u>237</u>	<u>(12,132)</u>	<u>322,023</u>
於二零零九年 十二月三十一日	<u>114,180</u>	<u>195,031</u>	<u>24,707</u>	<u>237</u>	<u>(12,132)</u>	<u>322,023</u>

於呈報期末，本集團有未動用稅項虧損105,481,000港元(二零零八年：109,608,000港元)可在將來溢利中扣除。在所述虧損中已被確認之遞延稅務資產達73,533,000港元(二零零八年：76,799,000港元)。因不可預計將來溢利流向，故所述餘下稅務並無虧損遞延稅務資產被確認款額為31,948,000港元(二零零八年：32,809,000港元)。絕大部份之不被確認稅務虧損並無時限地保留。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

28. 項目／資本承擔

於呈報期末，本集團已訂約而尚未在綜合財務報表入帳之尚餘承擔如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(a) 物業發展開支	<u>123,416</u>	<u>12,958</u>
(b) 買入物業、機器及設備	<u>-</u>	<u>1,503</u>

本公司於呈報期末並無重大承擔。

29. 營運租賃承擔

本集團作為出租人

年內投資物業所賺取租金收入87,109,000港元(二零零八年：78,345,000港元)。已出租物業在呈報期末往後一至五年已有租客承擔租約，該等租約並無給予租客終止權。

於呈報期末，本集團與租客簽訂不可撤銷之經營租賃可收取將來最低租金收入如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
在一年內	83,419	85,604
超過一年惟少於五年	<u>21,986</u>	<u>87,095</u>
	<u>105,405</u>	<u>172,699</u>

本集團作為承租人

於呈報期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃承擔將來最低租金費用，於一年內承租租金為8,000港元(2008：25,000港元)：

除上述所披露外，本集團及本公司於呈報期末並無重大租賃承擔。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 資產抵押

於呈報期末，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團之預付土地租賃費用、投資物業、發展中物業及物業、機器及設備之帳面值分別為1,045,000,000港元(二零零八年：1,083,000,000港元)，1,462,000,000港元(二零零八年：1,435,000,000港元)及843,000,000港元(二零零八年：742,000,000港元)及174,000,000港元(二零零八年：180,000,000港元)；
- (b) 本集團之租金及酒店收入轉讓；及
- (c) 銀行存款總值110,000港元(二零零八年：110,000港元)。

31. 退休福利計劃

本集團為所有合資格之僱員提供強制性強積金供款計劃。該計劃中之資產與本集團之資金分開持有，由信託人控制。本集團就該計劃提供有關薪金成本之5%（每位僱員每年供款上限為12,000港元）之供款，僱員亦就該計劃作出相等百分比之供款。

本公司於中國之附屬公司之僱員為退休計劃中之成員，該計劃由中國政府管理。該附屬公司需提供薪金中若干百分比予退休福利計劃作供款。本集團就該退休福利計劃之唯一責任為提供指定供款。

本集團本年度支付予該等計劃之總款額1,652,000港元(二零零八年：1,777,000港元)已於損益表中扣除。按本集團前期已終止之指定退休供款計劃所沒收之供款額並不重大。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

32. 關連人士交易

除了上述於綜合財務報表各附註所披露者外，本集團及本公司與關連人士於年內有下列各項交易及結餘：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團		
順豪資源及其附屬公司		
就提供行政設施收取之企業管理費	100	100
年終時本集團應收款項(附註a)	29	28
本集團就借貸應付之利息開支(附註b)	150	451
年終時本集團尚欠貸款(附註b)	2,721	13,854
主要行政人員之補償(附註c)	<u>5,681</u>	<u>5,817</u>
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司		
順豪資源		
本公司就借貸應付之利息開支	150	451
年終時本公司尚欠之貸款(附註b)	<u>2,721</u>	<u>13,854</u>

附註：

- (a) 該等款項為無抵押、免息及由呈報期末起計十二個月內須償還。
- (b) 於本年度，順豪資源，本公司之控股公司，借款予本公司，該款項為無抵押短期借款及按香港銀行同業拆息加1% (2008：1.2%) 收取利息。
- (c) 主要管理層人員補償

本集團就本年度董事，亦是主要管理人員之補償如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期福利	5,657	5,793
履職後之福利	<u>24</u>	<u>24</u>
	<u>5,681</u>	<u>5,817</u>

董事袍金根據其個人表現及市場趨勢而釐定。

- (d) 該款項為無抵押、按香港銀行同業拆息加1%計算利息及在接獲通知後須即時償還。實際年利率為1.2% (2008：1.2%)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

33. 附屬公司之詳情

除特別註明外，所有附屬公司均主要於香港註冊成立及經營業務。於二零零九年十二月三十一日或年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

附屬公司名稱	已繳足及已發行 普通股／註冊資本		持有普通股／註冊資本面值百分比				主要業務
	股份數目	面值	2009		2008		
			本公司 %	附屬公司 %	本公司 %	附屬公司 %	
Babenna Limited	2	10港元	-	100	-	100	投資控股
俊天投資有限公司	2	1港元	-	100	-	100	物業發展
華麗精品酒店有限公司 (前稱華美達酒店有限公司)	2	1港元	-	100	-	100	物業發展
益富有限公司	2	1港元	-	100	-	100	物業投資
Claymont Services Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Good Taylor Limited	2	1港元	100	-	100	-	投資控股
格蘭投資發展有限公司 (ii)	100,000	1澳門元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Himson Enterprises Limited	2	1港元	-	100	-	100	物業發展
Himson Enterprises Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
格蘭酒店有限公司	2	10港元	-	100	-	100	物業投資
Houston Venture Limited	2	1港元	-	100	-	100	物業投資
Houston Venture Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Joes River Limited	2	1港元	-	100	-	100	物業買賣
Longham Investment Limited	2	1港元	-	100	-	100	投資控股
Longham Investment Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
華大地產投資有限公司	5,964,700,883	0.01港元	45.4	11.31	45.4	11.31	投資控股及 提供管理服務
華美國際酒店有限公司	2	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Mercury Fast Limited	2	1港元	-	100	-	100	證券買賣、 物業投資及 投資控股
New Champion Developments Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	船艇租賃
Noblesse International Limited (i)	1	1美元	100	-	100	-	物業投資
Shanghai Shun Ho (Lands Development) Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
上海順豪房地產發展有限公司 (iii)	註冊資本	4,950,000美元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Shun Ho Capital Properties Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Shun Ho (Lands Development) Limited (i)	10	1美元	100	-	100	-	投資控股
順豪建築(集團)有限公司	2	10港元	-	100	-	100	投資控股
華財投資有限公司	10,000	1港元	-	100	-	100	物業發展
South Point Investments Limited (i)	1	1美元	100	-	100	-	投資控股
Tennyland Limited	2	10港元	-	100	-	100	物業投資
傳利有限公司	1,000,000	1港元	-	100	-	100	物業投資
聯邦資源有限公司	2,000,000	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營 及投資控股

(i) 於英屬維爾京群島註冊成立及於香港營業

(ii) 於澳門註冊成立及營業

(iii) 於中國成立及經營業務之中外合作經營企業

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

33. 附屬公司之詳情(續)

董事會認為列出本公司全部附屬公司之資料會過於冗長，因此，上列只包括對本集團之業績或資產有主要影響之附屬公司詳情。

34. 資金風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團內的實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。本集團之整體策略與去年不變。

本集團之資本結構為淨債務，其中包括於附註32(b)及(d)披露的欠一股東款項及欠最終控股公司款項，於附註24披露的銀行貸款(扣除銀行結餘及現金)，及本公司擁有人應佔權益包括由已發行股本、儲備及保留溢利所組成，已於綜合權益變動報表披露。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，本集團管理層考慮資本成本及各類股本相關風險。現時，管理層使用長期融資以支付收購投資物業、預付租賃費用開支及發展中物業以將財務成本降至最低。本集團將透過派發股息，及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

年內，本集團對資金管理策略並無重大變動。

35. 金融工具

(a) 金融工具類別

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
金融資產		
貸款及應收帳款(包括現金及現金等價物)	50,439	43,330
持作買賣投資	7	1
可供出售投資	53,366	79,033
	<u>103,812</u>	<u>122,364</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>1,121,518</u>	<u>1,149,766</u>
本公司		
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
金融資產		
貸款及應收帳款(包括現金及現金等價物)	<u>587,691</u>	<u>595,126</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>3,852</u>	<u>15,299</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團及本公司管理層透過監控程序管理經營之財務風險。該等風險包括市場風險：計有外匯風險、利率風險及其他價格風險，信貸風險及流動風險。管理層管理及監控上述風險，以確保進行及時及有效的措施。

本集團及本公司並未簽訂衍生金融工具作對沖或投機用途。

對本集團及本公司承擔市場風險或其因應之管理及措施並無重大更改。

(i) 外匯風險管理

本集團須承受外匯風險，主要為在中國經營業務之同系附屬公司與集團內結餘折算為港元面值時所承擔之風險。本集團現時並未設立外幣對沖政策。然而，管理層監控外幣兌換，並考慮在有需要時，設立重大對沖外幣機制。

外幣敏感度

本集團

敏感度分析假設於呈報期末產生外幣兌換率變動，並於當日非衍生財務工具已應用於本集團各企業所承受之外匯風險，同時假設其他所有變數維持不變。所述變動指管理層對外幣兌換率合理可能變動之評估直至下一個年度呈報期末。下文呈報分析之結果指本集團各企業之溢利或虧損因個別計算貨幣之影響而作估量之總額，該分析按二零零八年相同基準進行。

下表所列顯示本集團損益變動約數相對於本集團於呈報期末面對外幣兌換重大波幅之合理可能變動。

本集團

	二零零九年		二零零八年	
	外幣強／(弱)	利潤或(虧損) 之影響 千港元	外幣強／(弱)	利潤或(虧損) 之影響 千港元
港元(附註)	5%	(404)	5%	(588)
	<u>(5%)</u>	<u>404</u>	<u>(5%)</u>	<u>588</u>

附註：所述主要為在中國經營業務之同系附屬公司與集團內結餘折算為港元面值時所承擔之風險。本集團各公司之結餘於綜合層面上會被撇除。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 外匯風險管理 (續)

外幣敏感度 (續)

本公司

於兩個年度並無擁有重大外幣風險。

(ii) 利率風險管理

本集團及本公司在其已抵押銀行存款、銀行結餘，欠一股東款項及欠最終控股公司款項及銀行貸款受浮動利率限制，承擔現金流量利率風險。本集團及本公司現時並未有訂立利率對沖政策。然而，倘利率不時大幅波動，會採取適當措施以管理利率波幅。本集團之利率風險，主要集中在欠一股東及最終控股之款項及銀行貸款按香港銀行同業拆息之浮動所引致的。

本集團承受利率公平值風險，概因本集團之定期固定利率存款受影響。

本集團及本公司承受金融負債的利率風險的詳情，見附註流動資金管理風險一節。

利率敏感度

本集團

下文之本集團敏感度分析於呈報期末，非衍生工具包括：以浮動利率作借貸之欠最終控股公司款項及一股東之款項及銀行貸款所承擔利率而釐定。就浮動利率金融工具，分析假設於呈報期末尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。當呈報利率風險予內部主要管理人士，使用升或降50個點子，並作為管理層對可能變動利率之評估。

假若利率升／降分別50個點子而其他所有變數維持不變，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利將會減少／增加1,847,000港元 (二零零八年：減少／增加1,897,000港元)。主要因為本集團就其浮動利率借貸承擔利率風險。

在編製敏感度分析時並未計算已抵押銀行存款，定期存款及銀行結餘之影響，概因所涉及之影響輕微。

本公司

在所述兩個年度，本公司並無重大利率風險。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 其他價格風險

本集團承擔之價格風險由可供出售投資及持作買賣投資所引致。

其他價格敏感度

下文敏感度分析按於呈報當日所承擔價格風險而釐定。假若可供出售投資之市價 (不包括可供出售投資按成本扣除減值) 及持作買賣投資為公平值升／降10%，當其他所有變數維持不變：

- 於持作買賣投資之公平值變動對兩個年度並無重大影響。
- 截至二零零九年十二月三十一日止年度之本集團證券重估儲備將會增加／減少5,259,000港元 (二零零八年：增加／減少7,825,000港元)，主要因可供出售投資之公平值變動而引致。

於呈報期末，本公司對其他價格風險之敏感度沒有重大風險。

(iv) 信貸風險管理

於二零零九年十二月三十一日，在對手未能履行其責任之情況下，本公司及本集團就各類已確認金融資產所承擔最高信貸風險，分別為載列於綜合財務狀況表及本公司財務狀況表內該等資產之帳面值。

本集團之信貸風險主要為貿易及其他應收帳款。本公司之信貸風險主要為應收附屬公司款項。為減低信貸風險，本集團之管理層設有監控程序，以確保跟進行動以復收過期債項。另外，本集團及本公司檢討於呈報期末各獨立債項可收回金額，以確保不可收回之金額作適當減值虧損準備。故此，本公司董事認為，本集團及本公司之信貸風險已大幅降低。

由於對手為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行或中國國有銀行，故已抵押銀行存款、定期存款及銀行存款之信貸風險有限。

本集團面對眾多對手和客戶，貿易及其他應收帳款並無過度集中信貸風險。

對於應收附屬公司之款項，透過分散在眾多附屬公司，本公司並無過度集中信貸風險。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(v) 流動資金風險

於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有淨流動負債約584,000,000港元，分別包括銀行貸款及最終控股公司借款約567,000,000港元及61,000,000港元。本公司管理層密切監控本集團之現金流量，於到期時，會安排銀行貸款作重續及重新借貸（如需要）以使本集團在可見將來進行其營運。於呈報期末，本集團可使用銀行融資金額約1,440,000,000港元，當中已使用金額約1,043,000,000港元。本公司之董事認為，當本集團現有之銀行融資到期時，本集團預計可以近似之條件及條款重續現有之銀行融資。因此，董事認為本集團之流動資金風險大幅降低。

本集團之投資物業、酒店物業、發展中物業、預付土地租賃費用及持作出售物業之總市值均高於現時可使用銀行融資，本公司之董事認為當本集團要求以其資產作進一步抵押時，可獲得額外銀行融資。本公司之董事認為，當本集團以其資產作進一步抵押時，獲得之額外銀行融資超過本集團之流動負債款額。故此，本公司之董事認為本公司之資金流動風險極低。

下表詳細載列本集團根據協議還款條款就非衍生金融負債之餘下合約年期。該表乃根據本集團可被要求償還的最早日期之金融負債之非折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。其規限為利息流量為浮動，非折現款額於本報表來自高時利率所得。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(v) 流動資金風險 (續)

本集團

	加權平均 實際利率 %	少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	非折現現金 流量總額 千港元	帳面 總計 千港元
二零零九年							
不帶息 (其他)	-	14,455	-	-	-	14,455	14,455
浮息工具	1.02	64,807	1,729	573,601	480,293	1,120,430	1,107,063
		79,262	1,729	573,601	480,293	1,134,885	1,121,518
不帶息							
(已收租金按金)	-	556	-	10,615	18,102	29,273	29,273
		<u>79,818</u>	<u>1,729</u>	<u>584,216</u>	<u>498,395</u>	<u>1,164,158</u>	<u>1,150,791</u>
二零零八年							
不帶息 (其他)	-	31,146	-	-	-	31,146	31,146
浮息工具	3.64	86,380	4,696	199,648	886,170	1,176,894	1,118,620
		117,526	4,696	199,648	886,170	1,208,040	1,149,766
不帶息							
(已收租金按金)	-	1,244	66	1,046	26,055	28,411	28,411
		<u>118,770</u>	<u>4,762</u>	<u>200,694</u>	<u>912,225</u>	<u>1,236,451</u>	<u>1,178,177</u>

於二零零九年十二月三十一日，本公司擁有淨流動資產約54,000,000港元。本公司董事認為，本公司能從附屬公司取得充足的內部財務資金。故此，本公司董事認為本公司之流動風險極低。

下表詳述本公司非衍生金融負債之尚餘合約到期日。該表按金融負債之非折現現金流量計算本公司需要最早還款日期，而該表包括利息及本金現金流量。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(v) 流動資金風險(續)

本公司

	加權平均 實際利率 %	少於1個月 千港元	非折現現金 流量總額 千港元	帳面 總計 千港元
二零零九年				
不帶息	-	1,131	1,131	1,131
浮息工具	1.16	2,721	2,721	2,721
		<u>3,852</u>	<u>3,852</u>	<u>3,852</u>
二零零八年				
不帶息	-	1,445	1,445	1,445
浮息工具	1.2	13,868	13,868	13,854
		<u>15,313</u>	<u>15,313</u>	<u>15,299</u>

(c) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下各項釐訂：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產，乃分別參考所報市場買入價釐定公平值；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值而根據使用折現現金流分析的普遍採納定價模式(採用可觀察之現時市場交易價格及類似工具經紀報價作為輸入數據)而釐定。

除了若干可供出售投資按成本入帳，董事認為於綜合及本公司之財務報表中之金融資產與金融負債之帳面值按攤銷成本入帳與其公平值相約。

公平值估量於綜合財務狀況表中確認

所有本集團之金融工具於首次確認後之公平值估量，包括被歸類為持作出售金融資產之上市證券權益及持作買賣投資分別為52,586,000港元及7,000港元，均歸屬於公平值估量第一層。公平值第一層估量乃以相同資產或負債於活躍市場之報價(並未作調整)而得出。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

36. 收購一附屬公司

於二零零八年五月二十一日，本公司之全資附屬公司，Babenna Limited與Phoenix Asia Real Estate Investments，羅守耀及羅國雄（統稱該「賣家」）收購華財投資有限公司（「華財」）100%之股本權益，作價198,000,000港元。該收購於二零零八年八月十五日完成。華財之主要業務為持有位於香港之一項物業，因此，該交易作為收購資產入帳。

千港元

所收購資產：

預付土地租賃費用 198,000

總代價支付方式：

現金 198,000

因收購而產生現金流出：

已付現金代價 (198,000)

華財對本集團由收購日至去年呈報期末期間之溢利貢獻並不重大。

37. 與關連人士之非現金交易

於二零零八年八月一日，華大與本公司簽訂一項包銷協議（該「包銷協議」），根據該包銷協議，本公司同意就有關配售有條件地接受或促使接受本集團之部份並包銷本集團之部份以外之所有債券。

於二零零八年十月十四日，華大配發債券本金總額為477,176,000港元，合共債券2,982,350,441份。本集團已認購債券1,493,404,703份，金額為238,945,000港元，與及包銷債券1,484,793,878份，金額為237,567,000港元。

配售後，本集團持有債券2,978,198,581份，超過已發行債券總數99%。有關認購及包銷債券合共金額476,512,000港元經華大欠本公司之帳目內對沖。

當全面兌換時，本集團將額外持有華大之股份2,978,198,581股。

於二零零九年十二月三十一日支付予非控制性權益之債券實際利息為34,000港元（二零零八年：7,000港元）。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
綜合業績					
收入	<u>232,213</u>	<u>188,771</u>	<u>231,427</u>	<u>286,191</u>	<u>249,506</u>
經營溢利	63,307	137,944	912,725	135,267	168,349
應佔聯營公司虧損	(222)	(195)	(4)	-	-
除稅前溢利	63,085	137,749	912,721	135,267	168,349
所得稅回撥(費用)	7,704	(23,361)	(174,649)	(6,866)	(23,961)
非控制性權益前溢利	70,789	114,388	738,072	128,401	144,388
非控制性權益	(19,256)	(32,041)	(343,323)	(58,647)	(60,259)
年度溢利	<u>51,533</u>	<u>82,347</u>	<u>394,749</u>	<u>69,754</u>	<u>84,129</u>
於十二月三十一日					
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
綜合資產淨值					
物業、機器及設備	398,572	405,927	424,766	418,522	395,070
預付土地租賃費用	822,489	802,483	1,028,057	1,301,432	1,288,440
投資物業	560,000	634,330	2,536,250	1,917,580	1,987,790
發展中物業	85,927	234,897	39,718	741,914	843,299
於聯營公司權益	645	554	-	-	-
其他非流動資產	30,829	33,333	110,647	79,200	53,366
流動負債淨值	(123,340)	(206,226)	(869,386)	(225,120)	(583,604)
非流動已收租金按金	-	-	-	(26,055)	(18,102)
長期銀行貸款	-	-	-	(862,425)	(476,000)
遞延稅項負債	(142,047)	(156,212)	(317,261)	(310,855)	(322,023)
非控制性權益	(400,547)	(430,758)	(1,198,121)	(1,074,858)	(1,124,746)
資產淨值	<u>1,232,528</u>	<u>1,318,328</u>	<u>1,754,670</u>	<u>1,959,335</u>	<u>2,043,490</u>

