

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



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 127)

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一零年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零零九年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
收入	3	2,671,012	2,151,319
銷售成本		(1,320,032)	(1,220,382)
毛利		1,350,980	930,937
其他收入	5	124,856	54,555
投資收入淨額	6	877,891	761,155
行政開支		(229,800)	(204,870)
其他開支	7	(15,776)	(6,994)
出售物業及其他固定資產之收益		40	377
出售投資物業之虧損		(4)	(610)
投資物業之公平值變動		(10,831,293)	8,564,301
財務費用	9	(68,486)	(105,485)
其他收益及虧損淨額	10	19,867	84,387
攤佔聯營公司業績		56,580	144,806
除稅前 (虧損) 溢利		(8,715,145)	10,222,559
所得稅開支	11	(120,602)	(175,093)
本年度 (虧損) 溢利	8	(8,835,747)	10,047,466

綜合全面收益報表 (續)
截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
其他全面收益			
待售投資之公平值變動		24,981	43,925
由於出售待售投資重新分類		(108,421)	-
境外業務所產生之匯兌差額		181,202	7,075
攤佔聯營公司其他全面收益		78,272	27,458
本年度之其他全面收益 (除稅後)		<u>176,034</u>	<u>78,458</u>
本年度全面 (支出) 收益總額		<u>(8,659,713)</u>	<u>10,125,924</u>
應佔本年度 (虧損) 溢利：			
本公司擁有人		(8,858,245)	10,023,423
非控股權益		22,498	24,043
		<u>(8,835,747)</u>	<u>10,047,466</u>
應佔本年度全面 (支出) 收益總額：			
本公司擁有人		(8,685,583)	10,084,710
非控股權益		25,870	41,214
		<u>(8,659,713)</u>	<u>10,125,924</u>
每股 (虧損) 盈利 (港元)			
- 基本及攤薄	13	<u>(4.60)</u>	<u>5.02</u>

綜合財務狀況報表

	二零一零年 十二月三十一日 附註 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 一月一日 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	27,419,024	40,708,482	30,302,580
物業及其他固定資產	521,589	418,226	1,641,692
發展中物業	-	-	86,496
持作日後發展之物業權益	-	-	-
無形資產	4,290	7,150	10,010
商譽	6,941	6,941	8,310
聯營公司權益	1,044,056	1,024,885	854,090
墊付聯營公司款項	1,563,687	1,931,121	1,784,457
共同控制機構權益	-	-	-
待售投資	334,079	1,787,348	468,127
指定為通過損益以反映公平值之金融資產	3,101,417	-	-
墊付接受投資公司款項	344,879	328,478	332,501
應收貸款—一年後到期	78	240	60,129
遞延稅項資產	33,083	8,648	3,361
墊付多名非控股股東款項	138,971	14,580	14,580
抵押存款	163,031	27,840	99,599
	34,675,125	46,263,939	35,665,932
流動資產			
物業存貨	4,339,662	4,563,177	4,945,495
待售投資	100,704	-	-
持作買賣之投資	2,422,066	643,954	-
指定為通過損益以反映公平值之金融資產	2,084,012	728,238	-
應收貸款—一年內到期	41	59,889	117
化妝品存貨	2,960	2,993	3,426
應收賬項、按金及預付款項	485,872	371,742	223,439
應收證券交易賬項及存款	106,865	399,313	69,118
可收回稅款	2,277	659	414
抵押存款	24,035	1,088,845	378,483
定期存款、銀行結餘及現金	10,689,322	5,200,666	10,418,877
保管人所持銷售所得款項	43,419	35,950	63,272
	20,301,235	13,095,426	16,102,641
列為持作出售之資產	80,000	-	-
	20,381,235	13,095,426	16,102,641
流動負債			
衍生金融工具	-	3,238	24,432
應付賬項及應計款項	719,241	503,723	323,026
應付證券交易賬項及保證金	73,197	65,162	62,702
按金及預先收取款項	566,738	657,412	391,298
稅項負債	137,741	84,271	118,360
借貸—一年內到期	3,727,552	3,714,963	3,163,925
撥備	16,054	16,054	16,054
財務擔保負債	290	76	-
	5,240,813	5,044,899	4,099,797
流動資產淨值	15,140,422	8,050,527	12,002,844
資產總額減流動負債	49,815,547	54,314,466	47,668,776

綜合財務狀況報表 (續)

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 一月一日 千港元 (重列)
本公司擁有人之應佔股本權益			
股本	190,762	195,000	207,775
股份溢價	-	9,325	1,463,018
物業重估儲備	-	704	704
證券投資儲備	102,715	189,529	162,775
法定儲備	9,314	6,626	4,367
其他儲備	(7,340)	(7,681)	(7,945)
特別儲備	2,499,685	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	133,824	121,049
匯兌儲備	639,930	380,795	346,526
保留溢利			
—建議之股息	19,076	19,500	2,006,305
—其他	29,915,662	40,084,354	31,350,387
	33,507,866	43,511,661	38,154,646
非控股權益	702,985	800,653	653,245
股本權益總額	34,210,851	44,312,314	38,807,891
非流動負債			
財務擔保負債	-	290	618
借貸—一年後到期	14,982,958	9,500,018	8,505,258
欠負聯營公司款項	76,950	11,859	9,271
欠負非控股股東款項	141,325	80,098	77,565
遞延稅項負債	403,463	409,887	268,173
	15,604,696	10,002,152	8,860,885
	49,815,547	54,314,466	47,668,776

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

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

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干物業及金融工具除外。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

除下述者外，截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒布並對本集團於二零一零年一月一日開始之財政年度生效之下列新或經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），本集團載於綜合財務報表所採納之新香港財務報告準則如下：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第 1 號及香港財務報告準則第 5 號之改進（2008 年頒布之香港財務報告準則之改進中之部分）
香港財務報告準則（修訂本）	2009 年頒布之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	集團以現金支付之股份交易
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目
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
香港詮釋第 5 號	財務報表之列報— 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

此外，本集團已提早採納香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」，該修訂本於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」會影響收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併之會計處理方法。倘本集團於附屬公司之擁有權變動並無導致失去該附屬公司之控制權，則應用香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」會影響有關變動之會計處理方法，而有關變動將以股本交易列賬。

由於採納二零零九年頒布之香港財務報告準則之改進內香港會計準則第17號（修訂本）、香港詮釋第5號及提前採納香港會計準則第12號（修訂本），導致會計政策有所變動及已追溯應用。該等變動詳細情況載列如下。

二零零九年頒布之香港財務報告準則之改進中包含改進會計準則第17號「租賃」，引至本集團改變對租賃土地分類之會計政策。過往，本集團將租賃土地權益分類為預付經營租約，按剩餘租期以直線法攤銷並於綜合全面收益報表中確認。根據會計準則第17號（修訂本），由於租賃土地之絕大部份風險及回報均被認定為已轉讓予本集團，本集團現時已將租賃土地權益分類為融資租賃資產，並按成本減累積折舊入賬。有關修訂已按初始訂立租約時既有資料對二零一零年一月一日起尚未到期之租約作追溯應用。該修訂對本集團於過往年度出售之租賃土地並不適用。

香港會計準則第12號之修訂提出以公平價值計量之投資物業將會透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。在此修訂之前，有關以公平價值計量之投資物業的遞延稅項，會透過使用以反映投資物業賬面值的稅務結果而作出計量。因此，基於修訂，本集團於香港之投資物業並不需要就投資物業因重新估值或業務合併產生之公平值變動作出遞延稅項撥備，除非相關推定被推翻。本集團已追溯應用此政策變動，並重列於二零零九年一月一日之期初餘額，及因此就截至二零零九年十二月三十一日止年度之比較數字作出調整。

香港詮釋第5號乃對香港會計準則第1號「財務報表之呈報」作出澄清。該詮釋澄清，包含給予放款人無條件權利以隨時催交貸款條款（「按要求還款條款」）之有期貸款應由借款人分類為流動負債並要求追溯應用。應用香港詮釋第5號對本期及往期會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式概無重大影響。因此，無需作出往期調整。

會計政策變動於綜合全面收益報表之影響：

	截至二零零九年十二月三十一日止年度		
	原先列出 千港元	香港會計準則 第12號 千港元	重列 千港元
攤佔聯營公司業績	122,630	22,176	144,806
所得稅（開支）撥回	(1,528,111)	1,353,018	(175,093)
年度溢利	8,672,272	1,375,194	10,047,466
應佔年度溢利：			
本公司擁有人	8,648,727	1,374,696	10,023,423
非控股權益	23,545	498	24,043
	8,672,272	1,375,194	10,047,466
每股盈利（港元）			
基本及攤薄	4.34	0.68	5.02

會計政策變動於綜合財務狀況報表之影響：

	於二零零九年十二月三十一日				於二零零九年一月一日			
	原先列出 千港元	香港 會計準則 第12號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	重列 千港元	原先列出 千港元	香港 會計準則 第12號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	重列 千港元
物業及其他固定資產	90,045	-	328,181	418,226	104,739	-	1,536,953	1,641,692
預付租賃款項	328,181	-	(328,181)	-	1,536,953	-	(1,536,953)	-
聯營公司權益	1,018,346	6,539	-	1,024,885	869,727	(15,637)	-	854,090
遞延稅項資產	70,905	(62,257)	-	8,648	96,690	(93,329)	-	3,361
遞延稅項負債	(5,346,041)	4,936,154	-	(409,887)	(3,882,381)	3,614,208	-	(268,173)
非控股權益	(798,966)	(1,687)	-	(800,653)	(652,056)	(1,189)	-	(653,245)
保留溢利	(35,225,105)	(4,878,749)	-	(40,103,854)	(29,852,639)	(3,504,053)	-	(33,356,692)

除上述者外，採納新香港財務報告準則並無對本會計期間及過往會計期間之經營業績及財務狀況之編製及呈列方法造成重大影響，故此本集團無需作出本期間或過往會計期間之調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	2010年頒布之香港財務報告準則之改進 ⁶
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—金融資產之轉讓 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ³
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）	預付最低資金需求 ³
— 詮釋第14號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具抵銷金融負債 ²
— 詮釋第19號	

¹ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效（如適用）

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

3. 收入

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

於本年度列入「收入」內按淨額基準呈報出售之持作買賣投資虧損為 148,500,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：115,500,000 港元）。

4. 經營分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

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

主要業務活動如下：

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

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

本集團用作釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式自二零零九年維持不變。

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

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

以下呈報經營分類資料：

綜合全面收益報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業租賃			上市證券		非上市			綜合 千港元
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元	非零售 千港元	股本待售 投資 千港元	持作買賣 投資及 財資產品 千港元	浮息及 定息 票據 千港元	投資、投資 控股及 經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	
收入以外之主要現金項目									
– 香港	-	-	-	-	4,313,612	-	-	-	4,313,612
– 其他國家	-	-	-	-	3,596,584	-	-	-	3,596,584
	-	-	-	-	7,910,196	-	-	-	7,910,196
收入									
來自外間客戶之收入									
– 香港	608,305	719,223	327,699	-	(212,517)	-	17,944	16,618	1,477,272
– 中國	1,050,392	41,969	37,369	-	-	-	-	-	1,129,730
– 其他國家	-	-	-	-	64,010	-	-	-	64,010
	1,658,697	761,192	365,068	-	(148,507)	-	17,944	16,618	2,671,012
來自扣除非控股權益後之外間									
客戶收入	1,629,033	759,896	362,918	-	(148,507)	-	17,944	16,618	2,637,902
應佔聯營公司物業銷售									
– 香港	25,728	-	-	-	-	-	-	-	25,728
應佔聯營公司租金收入									
– 香港	-	3,244	22,273	-	-	-	-	-	25,517
– 中國	-	71,286	49,614	-	-	-	-	-	120,900
	1,654,761	834,426	434,805	-	(148,507)	-	17,944	16,618	2,810,047
業績									
分類業績									
– 香港	207,290	680,795	315,867	138,122	(249,772)	7,411	106,538	36,727	1,242,978
– 中國	211,568	36,298	32,638	-	-	-	4,046	-	284,550
– 其他國家	-	-	-	-	727,849	-	-	-	727,849
	418,858	717,093	348,505	138,122	478,077	7,411	110,584	36,727	2,255,377
其他收入淨額	503	-	-	-	-	-	100	-	603
攤佔聯營公司業績									
– 應佔物業銷售淨額									
– 香港	12,536	-	-	-	-	-	-	-	12,536
– 應佔租金收入總額									
– 香港	-	3,244	22,273	-	-	-	-	-	25,517
– 中國	-	71,286	49,614	-	-	-	-	-	120,900
– 應佔經營成本									
– 香港	-	(1,614)	(6,575)	-	-	-	-	-	(8,189)
– 中國	-	(40,255)	(14,097)	-	-	-	-	(59,809)	(114,161)
– 其他	-	-	-	-	-	-	1,665	(27,310)	(25,645)
非控股權益 – 已分攤	(22,501)	-	-	-	-	(3,235)	-	-	(25,736)
上市證券投資及 財資產品之財務收入淨額	-	-	-	-	58,595	-	-	-	58,595
	409,396	749,754	399,720	138,122	536,672	4,176	112,349	(50,392)	2,299,797
出售投資物業之虧損	-	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)
其他收益及虧損淨額									
– 一間附屬公司之議價收購收益	-	13,000	-	-	-	-	-	-	13,000
– 逐步收購一間附屬公司之公平值 虧損	-	(7,253)	-	-	-	-	-	-	(7,253)
– 出售多間附屬公司之收益	-	13,477	-	-	-	-	-	-	13,477
	409,396	768,978	399,716	138,122	536,672	4,176	112,349	(50,392)	2,319,017
未分攤項目									
未分攤之其他收益及虧損淨額									643
未分攤之公司支出淨額									(147,789)
未分攤之財務費用									(127,081)
所得稅開支									(151,682)
未分攤之非控股權益									(2,374)
核心溢利 (撇除主要非現金項目)									1,890,734
主要非現金項目									
– 投資物業之公平值變動 (包括攤佔聯營公司業績及非控股權益)									(10,780,059)
– 遞延稅項撥回									31,080
本公司擁有人應佔本年度虧損									(8,858,245)

綜合財務狀況報表
於二零一零年十二月三十一日

	物業租賃			上市證券				所有其他分類千港元	綜合千港元
	物業發展及買賣千港元	零售千港元	非零售千港元	股本待售投資千港元	持作買賣投資及財資產品千港元	浮息及定息票據千港元	非上市投資、投資控股及經紀服務千港元		
資產									
分類資產									
— 香港	1,369,555	22,983,282	9,916,972	-	2,152,065	280,456	453,300	269,357	37,424,987
— 中國及澳門	7,806,833	1,032,898	334,947	-	-	-	-	4,960	9,179,638
— 其他國家	-	-	5,502	-	5,664,159	-	-	-	5,669,661
聯營公司權益									
— 香港	93,861	63	696,170	-	-	-	186	2,176	792,456
— 中國	73,421	171,710	6,469	-	-	-	-	-	251,600
墊付聯營公司款項									
— 香港	1,678	-	22,941	-	-	-	2	1,405	26,026
— 中國	954,231	79,181	504,249	-	-	-	-	-	1,537,661
可呈報分類資產	<u>10,299,579</u>	<u>24,267,134</u>	<u>11,487,250</u>	-	<u>7,816,224</u>	<u>280,456</u>	<u>453,488</u>	<u>277,898</u>	<u>54,882,029</u>
未分攤之公司資產									174,331
綜合總資產									<u>55,056,360</u>
負債									
分類負債									
— 香港	102,090	554,381	132,584	-	2,682,141	150	74,480	20,738	3,566,564
— 中國及澳門	459,294	18,494	13,129	-	-	-	-	1	490,918
— 其他國家	-	-	13	-	-	-	-	-	13
可呈報分類負債	<u>561,384</u>	<u>572,875</u>	<u>145,726</u>	-	<u>2,682,141</u>	<u>150</u>	<u>74,480</u>	<u>20,739</u>	<u>4,057,495</u>
未分攤之公司負債									16,788,014
綜合總負債									<u>20,845,509</u>
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	<u>612,701</u>	<u>486,334</u>	<u>673,666</u>	-	-	-	-	173	

其他重大項目

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	可呈報分類總額千港元	未分攤之調整千港元	主要非現金項目之調整千港元	綜合全面收益報表總額千港元
利息收入	475,515	-	-	475,515
財務收入(費用)	58,595	(127,081)	-	(68,486)
收入(支出)淨額	534,110	(127,081)	-	407,029
折舊	-	(20,049)	-	(20,049)
投資物業之公平值變動	-	-	(10,831,293)	(10,831,293)
攤佔聯營公司業績	10,958	-	45,622	56,580
所得稅(開支)撥回	-	(151,682)	31,080	(120,602)
非控股權益	(25,736)	(2,374)	5,612	(22,498)

綜合全面收益報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度（重列）

	物業租賃			上市證券			非上市		綜合 千港元
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元	非零售 千港元	股本待售 投資 千港元	持作買賣 投資及 財資產品 千港元	浮息及 定息 票據 千港元	投資、投資 控股及 經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	
收入以外之主要現金項目									
— 香港	-	-	-	-	3,760,743	-	-	-	3,760,743
— 其他國家	-	-	-	-	3,434,378	-	-	-	3,434,378
	-	-	-	-	7,195,121	-	-	-	7,195,121
收入									
來自外間客戶之收入									
— 香港	1,217,701	604,583	329,523	-	(72,513)	-	18,865	17,245	2,115,404
— 中國	-	41,313	37,637	-	-	-	-	-	78,950
— 其他國家	-	-	-	-	(43,035)	-	-	-	(43,035)
	1,217,701	645,896	367,160	-	(115,548)	-	18,865	17,245	2,151,319
來自扣除非控股權益後之外間客戶收入									
應佔聯營公司物業銷售	1,213,856	644,812	365,194	-	(115,548)	-	18,865	17,245	2,144,424
— 香港	17,431	-	-	-	-	-	-	-	17,431
應佔聯營公司租金收入	-	1,153	22,674	-	-	-	-	-	23,827
— 香港	-	54,261	4,245	-	-	-	-	-	58,506
— 中國	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1,231,287	700,226	392,113	-	(115,548)	-	18,865	17,245	2,244,188
業績									
分類業績									
— 香港	77,976	574,817	313,294	3,722	193,566	11,366	114,039	37,410	1,326,190
— 中國	-	32,095	32,888	-	-	-	4,982	-	69,965
— 其他國家	-	-	-	-	320,980	-	-	-	320,980
	77,976	606,912	346,182	3,722	514,546	11,366	119,021	37,410	1,717,135
其他收入淨額	16,060	-	-	-	-	-	-	-	16,060
攤佔聯營公司業績									
— 應佔物業銷售	7,599	-	-	-	-	-	-	-	7,599
— 應佔租金收入總額	-	1,153	22,674	-	-	-	-	-	23,827
— 香港	-	54,261	4,245	-	-	-	-	-	58,506
— 中國	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 應佔經營成本	-	(635)	(6,692)	-	-	-	-	-	(7,327)
— 香港	-	(32,757)	(2,563)	-	-	-	-	(46,711)	(82,031)
— 中國	-	-	-	-	-	-	162	(9,251)	(9,089)
— 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益—已分攤	(2,009)	-	-	-	-	(5,565)	-	-	(7,574)
上市證券投資及									
財資產品之財務費用淨額	-	-	-	-	(13,671)	-	-	-	(13,671)
	99,626	628,934	363,846	3,722	500,875	5,801	119,183	(18,552)	1,703,435
出售投資物業之虧損	-	-	(610)	-	-	-	-	-	(610)
其他收益及虧損淨額									
— 就墊付一間聯營公司款項確認之減值虧損	-	(488)	-	-	-	-	-	-	(488)
— 出售多間附屬公司之收益	-	-	48,951	-	3,998	-	-	102	53,051
	99,626	628,446	412,187	3,722	504,873	5,801	119,183	(18,450)	1,755,388
未分攤項目									
未分攤之其他收益及虧損淨額									35,124
未分攤之公司支出淨額									(201,335)
未分攤之財務費用									(91,814)
所得稅開支									(70,633)
未分攤之非控股權益									(9,406)
核心溢利（撇除主要非現金項目）									
									1,417,324
主要非現金項目									
— 投資物業之公平值變動 （包括攤佔聯營公司業績及非控股權益）									8,710,559
— 遞延稅項開支									(104,460)
本公司擁有人應佔本年度溢利									
									10,023,423

綜合財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日（重列）

	物業租賃			上市證券			非上市 投資、投 資控股及 經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元	非零售 千港元	股本待售 投資 千港元	持作買賣 投資及 財資產品 千港元	浮息及 定息 票據 千港元			
資產									
分類資產									
— 香港	1,294,396	29,744,249	12,513,919	1,313,098	646,284	267,009	535,814	114,055	46,428,824
— 中國及澳門	7,295,453	703,550	855,537	-	-	-	-	-	8,854,540
— 其他國家	-	-	6,540	-	1,089,568	-	-	-	1,096,108
聯營公司權益									
— 香港	116,591	15,220	702,116	-	-	-	-	260	834,187
— 中國	26,964	148,542	15,192	-	-	-	-	-	190,698
墊付聯營公司款項									
— 香港	1,079,136	23,587	37,718	-	-	-	-	5,655	1,146,096
— 中國	699,290	77,780	7,955	-	-	-	-	-	785,025
可呈報分類資產	10,511,830	30,712,928	14,138,977	1,313,098	1,735,852	267,009	535,814	119,970	59,335,478
未分攤之公司資產									23,887
綜合總資產									59,359,365
負債									
分類負債									
— 香港	114,374	347,954	159,264	6	1,237,290	466	68,008	17,962	1,945,324
— 中國及澳門	506,867	16,690	13,538	-	-	-	-	-	537,095
— 其他國家	-	-	19	-	16	-	-	-	35
可呈報分類負債	621,241	364,644	172,821	6	1,237,306	466	68,008	17,962	2,482,454
未分攤之公司負債									12,564,597
綜合總負債									15,047,051
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)									
	293,542	769,920	236,952	-	-	-	-	648	

其他重大項目

截至二零零九年十二月三十一日止年度（重列）

	可呈報 分類總額 千港元	未分攤之 調整 千港元	主要非 現金項目 之調整 千港元	綜合 全面收益報表 總額 千港元
利息收入	184,304	-	-	184,304
財務支出	(13,671)	(91,814)	-	(105,485)
利息收入（支出）淨額	170,633	(91,814)	-	78,819
折舊	-	(22,927)	-	(22,927)
投資物業之公平值變動	-	-	8,564,301	8,564,301
攤佔聯營公司業績	(8,515)	-	153,321	144,806
所得稅開支	-	(70,633)	(104,460)	(175,093)
非控股權益	(7,574)	(9,406)	(7,063)	(24,043)

5. 其他收入

其他收入包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
樓宇管理費收入	96,092	74,614
樓宇管理費支出	(67,566)	(47,060)
	28,526	27,554
沒收銷售物業按金	503	10,141
安排費收入	66,116	-
管理及保養服務收入	8,641	-
匯兌收益淨額	-	1,681

6. 投資收入淨額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
通過損益以反映公平值被分類為持作買賣之金融資產：		
持作買賣投資之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(59,130)	18,173
指定為通過損益以反映公平值之金融資產：		
因債券之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）	249,343	(16,771)
因債券之公平值變動而產生之已變現（虧損）收益	(27,279)	197,320
因信貸掛鈎票據之公平值變動所產生之已變現收益	-	48,087
指定為通過損益以反映公平值之金融資產因公平值變動所產生之 收益淨額	222,064	228,636
通過損益以反映公平值被分類為持作買賣之金融負債：		
因衍生金融工具之公平值變動而產生之未變現虧損	-	(3,238)
因衍生金融工具之公平值變動而產生之已變現收益	3,238	24,432
因公平值變動產生並計入收益表被分類為持作買賣之金融負債 收益淨額	3,238	21,194
出售待售投資時由股本權益轉撥	106,685	-
其他投資收入	3,583	-
股息收入來自：		
上市投資		
－待售投資	31,437	3,722
－其他上市投資	51,524	258,579
非上市投資	33,720	37,712
利息收入	470,171	177,489
名義利息收入：		
墊付聯營公司款項	14,271	15,322
墊付一名非控股股東款項	328	328
	877,891	761,155

利息收入之中包括債券、上市浮息票據、非上市浮息及定息票據之利息分別約 406,326,000 港元、1,225,000 港元及 8,206,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：債券 60,703,000 港元、信貸掛鈎票據 13,000,000 港元、上市浮息票據 1,608,000 港元及非上市浮息及定息票據 8,969,000 港元）及衍生金融工具利息支出 1,021,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：收入 29,809,000 港元）。

7. 其他開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他開支包括：		
無形資產攤銷	2,860	2,860
特定交易開支	6,916	3,994

8. 本年度（虧損）溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
本年度（虧損）溢利已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(144,691)	(117,383)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 397,000 港元 (二零零九年：320,000 港元)	(6,449)	(5,302)
	(151,140)	(122,685)
核數師酬金	(3,079)	(3,479)
匯兌虧損淨額	(6,437)	-
折舊	(20,049)	(22,927)
買賣物業成本確認	(1,128,564)	(1,091,214)
化妝品成本確認	(4,564)	(3,189)
攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）	1,090	(4,205)
出售持作買賣投資之所得款項總額	7,910,196	7,195,121
出售持作買賣投資之賬面值	(8,044,191)	(7,295,811)
出售持作買賣投資之交易成本	(14,512)	(14,858)
計入收入內之持作買賣投資之虧損淨額	(148,507)	(115,548)
投資物業租金收入總額	1,126,260	1,013,056
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(60,309)	(47,046)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(353)	(12,916)
	1,065,598	953,094

9. 財務費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	146,902	90,920
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,302	6,220
須於五年內全數償還之其他貸款	5,497	2,733
欠負非控股股東款項	1,849	-
	155,550	99,873
名義利息：		
欠負聯營公司款項	465	465
欠負非控股股東款項	2,894	2,934
	3,359	3,399
利息總額	158,909	103,272
外幣貸款匯兌（收益）虧損	(64,092)	10,938
其他財務費用	16,798	13,683
	111,615	127,893
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(39,782)	(15,082)
撥充發展中投資物業資本化之利息	(3,347)	(7,326)
	68,486	105,485

10. 其他收益及虧損淨額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
一間附屬公司之議價收購收益 (附註 1)	13,000	-
逐步收購一間附屬公司之公平值虧損	(7,253)	-
出售多間附屬公司之收益 (附註 2)	13,477	-
視作出售一間附屬公司之收益 (附註 3)	-	35,134
出售多間附屬公司之收益 (附註 4)	-	53,051
就墊付一間聯營公司款項確認之減值虧損	-	(488)
就一間聯營公司權益確認之減值虧損	-	(3,300)

附註：1. 一間附屬公司之議價收購收益乃因收購一間聯營公司餘下之 50% 權益。

2. 乃因於關連交易中出售三個投資物業：怡東商場之商舖，東角 Laforet 及修頓中心之零售商舖予由本公司一位董事全資擁有之多間附屬公司之收益。

3. 視作出售一間附屬公司之權益之收益乃因於二零零九年六月十七日以配售方式視作出售金匡企業有限公司（「金匡」）之 8.27% 權益。本集團自此持有金匡 41.93% 股權及金匡仍屬本公司之附屬公司。

4. 乃因於關連交易中出售持有兩間位於英國之物業及兩份信貸掛鈎票據之多間附屬公司予 Wisdom Hero Limited（由本公司一位董事全資擁有之公司）或本公司一位董事之收益。

11. 所得稅開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
稅項開支包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	77,035	42,500
香港以外地區	54,844	10,266
	131,879	52,766
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	6,999	(14,094)
香港以外地區	-	(6)
	6,999	(14,100)
遞延稅項：		
本年度（撥回）開支	(18,276)	136,427
	120,602	175,093

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零零九年：16.5%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

12. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(a) 於二零一零年六月九日已派付之二零零九年末期股息每股 1 港仙 (二零零八年:末期股息每股 1 港仙及特別股息每股 99 港仙)	19,500	2,006,305
(b) 二零一零年無派付中期股息 (二零零九年:每股 2 港仙)	-	39,197
(c) 於二零一零年九月二十八日已派付二零一零年特別股息每股 40 港仙 (二零零九年:每股 63 港仙)	763,048	1,228,500
	782,548	3,274,002

董事會建議派付末期股息每股 1 港仙(二零零九年:1 港仙), 有待股東於應屆股東週年大會上批准。

13. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算:

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
(虧損) 盈利:		
計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利 (本公司擁有人應佔之本年度(虧損)溢利)	(8,858,245)	10,023,423
		股份數目
		二零一零年 二零零九年
股份數目:		
計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	1,925,225,796	1,995,051,304

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度, 由於並無攤薄事項, 故上述兩年度之每股攤薄(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。

14. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約 27,207,000 港元(二零零九年十二月三十一日:21,530,000 港元)，包括預先開單而預期租戶會於收到租單後會支付之應收租金及物業銷售應收款項。

應收貿易賬項(扣除呆帳撥備)於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
零至三十日	17,546	8,832
三十一日至六十日	576	1,982
六十一日至九十日	50	576
九十日以上	9,035	10,140
	<u>27,207</u>	<u>21,530</u>

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

15. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 418,462,000 港元(二零零九年十二月三十一日:230,781,000 港元)。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
零至九十日	222,972	174,341
九十日以上	195,490	56,440
	<u>418,462</u>	<u>230,781</u>

董事會認為本集團於報告期末之應付賬項及應計款項之公平值與其賬面值相若。

16. 資本承擔及或然負債

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(a) 資本承擔：		
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	520,744	555,149
中國大陸物業發展開支	1,813,500	1,685,418
澳門物業發展開支	100,701	27,685
股東注資	-	97,800
攤佔一間聯營公司之承擔	43,238	466,451
翻新物業	45,832	125,289
	<u>2,524,015</u>	<u>2,957,792</u>
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	<u>205,320</u>	<u>382,603</u>
(b) 或然負債：		
為多間聯營公司／一間接受投資公司獲授之銀行信貸額向 銀行提供之擔保	1,100,100	1,069,650
為多間附屬公司獲授銀行共用之信貸額以取替現金公用事 務存款而向銀行提供之擔保	15,000	10,000
為一間附屬公司之物業買家獲授多間銀行提供樓宇按揭之 回購擔保	9,235	114,103
	<u>1,124,335</u>	<u>1,193,753</u>

17. 比較數字

若干比較數字呈列於綜合財務報表已經重列及重新分類，以符合相關之新香港財務報告準則及本年度之呈列方式。

股息及股份回購

於二零一零年九月，本公司已派付每股 40 港仙或約 763,000,000 港元之特別股息予股東，相當於本年度核心溢利每股 98.2 港仙或約 1,890,700,000 港元之 40.7%。因此，董事會認為本年度沒有需要建議派發末期股息。然而，為保持持續派付股息之記錄，董事會建議派發本年度之象徵性末期股息每股 1 港仙（「末期股息」）（二零零九年：1 港仙）。

於本年度內，本公司已分配現金總額達約 1,317,100,000 港元（二零零九年：2,740,500,000 港元）（或每股 68.8 港仙（二零零九年：138.8 港仙））並將會派發予股東。該總額當中包括(i)合共約 763,000,000 港元（二零零九年：1,228,500,000 港元）（或每股 40 港仙（二零零九年：63 港仙））已派發作特別股息；(ii)合共約 19,100,000 港元（二零零九年：19,500,000 港元）（或每股 1 港仙（二零零九年：1 港仙））則將會用作派付末期股息；(iii)合共約 535,000,000 港元（二零零九年：1,453,300,000 港元）（或每股 27.8 港仙（二零零九年：72.8 港仙））已用作回購本公司股份；及(iv)於本年度內並沒有宣派中期股息（二零零九年：39,200,000 港元或每股 2 港仙）。根據該現金總額每股 68.8 港仙（二零零九年：138.8 港仙）以及核心溢利每股 98.2 港仙（二零零九年：71.0 港仙），錄得比率為 70%（二零零九年：195%），並概述如下：-

截至十二月三十一日止年度 二零一零年 二零零九年

核心溢利（百萬港元）	1,890.7	1,417.3
股份回購（百萬港元）	535.0	1,453.3
中期股息（百萬港元）	-	39.2
特別股息（百萬港元）	763.0	1,228.5
末期股息（百萬港元）	19.1	19.5

以每股計

核心溢利（港仙）	98.2	71.0
股份回購（港仙）	27.8	72.8
中期股息（港仙）	-	2.0
特別股息（港仙）	40.0	63.0
末期股息（港仙）	1.0	1.0

中期，特別及末期股息（港仙）	41.0	66.0
相當於核心溢利之百分比	42%	93%

股份回購，中期，特別及末期股息（港仙）	68.8	138.8
相當於核心溢利之百分比	70%	195%

股東批准派息及預期之時間表

待股東於本公司之應屆股東週年大會上（將於二零一一年五月二十六日舉行）批准後，股息單將於二零一一年六月八日或前後寄予於二零一一年五月二十六日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零一一年五月二十三日起至二零一一年五月二十六日止（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合獲派建議末期股息的資格，以及為確定股東出席本公司應屆股東週年大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一一年五月二十日下午四時三十分前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

財務業務回顧

業績

收入

本年度之收入為 2,671,000,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：2,151,300,000 港元），較去年增加 24.2%，以及包括總租金收入為 1,126,300,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：1,013,100,000 港元），物業銷售 1,658,700,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：1,217,700,000 港元），按淨額基準呈報出售之持作買賣投資虧損為 148,500,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：115,500,000 港元）及其他為 34,500,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：36,000,000 港元）。該增加主要來自出售 York Place，i-home 及成都華置·西錦城第一期所錄得之收入為 1,538,900,000 港元及其他物業收入 119,800,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：York Place 及 i-home 收入 1,126,000,000 港元及其他物業收入 91,700,000 港元）。

毛利

本年度的毛利為 1,351,000,000 港元，較去年增加 45.1%，該增加主要來自物業發展及買賣溢利 342,600,000 港元。

租金

在物業租賃方面，零售部分之租金收入躍升 17.9% 至 761,200,000 港元，非零售部分之租金收入於本年度亦維持穩定至 365,100,000 港元。本年度錄得之租金總收入較去年增加 11.2%，由二零零九年 1,013,100,000 港元上升至 1,126,300,000 港元。連同應佔聯營公司租金收入 146,400,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：82,300,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金總收入達至約 1,269,200,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：1,092,300,000 港元），較去年達至 16.2% 升幅。

本年度的應佔租金收入淨額為 1,149,500,000 港元，較二零零九年之 992,800,000 港元增加 15.8%。

物業發展及買賣

有關物業銷售方面，本集團及其聯營公司錄得應佔溢利 408,900,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：83,600,000 港元）。列入毛利之主要部分包括銷售旺角 MOD 595 虧損 2,200,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：溢利 17,000,000 港元）、大角咀 i-home 溢利 67,500,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：82,500,000 港元），成都華置·西錦城第一期錄得溢利 211,600,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：無）及灣仔 York Place 溢利 71,900,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：虧損 34,900,000 港元）。溢利乃指銷售收入減去成本。York Place 早前為投資物業，並於二零零八年按其當時市值轉撥至物業存貨。對於本年度已出售並確認之單位，其成本包括估值盈餘 85,100,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：451,600,000 港元）。倘成本撇除估值盈餘，將得出溢利 157,000,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：416,700,000 港元）。

紅磡駿昇中心（佔 61.96% 權益）及灣仔尚翹峰（佔 87.5% 權益）之若干單位及車位已於本年度出售，並為本集團分別帶來 30,500,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：2,500,000 港元）及 12,900,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：2,300,000 港元）之應佔溢利。

至於由一間聯營公司所持有之物業，荃灣樂悠居（佔 50% 權益）、上水邁爾豪園（佔 50% 權益）及香港仔興偉中心（佔 50% 權益）持續帶來分別 1,300,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：1,600,000 港元）、4,400,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：4,000,000 港元）及 4,000,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：無）之溢利，該等溢利均列入攤佔聯營公司業績。而何文田君頤峰（佔 10% 權益）之銷售入賬為 5,700,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：7,400,000 港元），已列入投資收入內。

於本年度，其他收入包括成都華置·西錦城收取之沒收按金為 500,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：York Place 及 i-home 之沒收按金分別為 9,500,000 港元及 700,000 港元）。

於二零一零年十二月三十一日，從已訂約出售並將於二零一一年確認其收入之物業存貨所收取之按金為 86,600,000 港元。於二零一零年十二月三十一日，位於成都之華置·都匯華庭第一期已預售 91 個單位，共錄得人民幣 114,700,000 元（相當於 135,200,000 港元）收益，其溢利將於二零一二年年底確認。並已收取按金 83,300,000 港元，而每個單位之平均售價約為人民幣 1,300,000 元。於二零一零年十二月三十一日，帝峯·皇殿（佔 25% 權益）已預售 915 個單位，共錄得 11,494,500,000 港元收益，本集團應佔銷售收益為 2,873,600,000 港元，銷售帝峯·皇殿之收入及溢利將於二零一一年上半年確認。

總括而言，本集團連同多間聯營公司及一間接受投資公司與第三者已簽訂物業買賣協議（包括預售協議）之已訂出售金額為 4,791,500,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：1,332,000,000 港元）。於本年度，在物業銷售及其他物業銷售中已確認之收入總額為 409,400,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：99,600,000 港元）。

上市證券

在低息環境下，本集團已有密切管理證券投資以謀求增益。於二零一零年四月，本集團已認購由恒大地產集團有限公司發行本金額為 350,000,000 美元並於二零一五年到期之年息 13 厘優先票據，有關認購公佈已於二零一零年四月十四日發表。

於本年度，上市證券投資已確認之收益總額為 674,800,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：508,600,000 港元），包括歸類為待售投資的上市股本證券之收益 138,100,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：股息收入 3,700,000 港元）、上市持作買賣投資及財資產品收益為 536,700,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：500,900,000 港元，不包括出售兩份信貸掛鈎票據予由本公司一位董事全資擁有之公司）。

上市證券：待售投資

本集團本年度錄得出售待售投資之已變現收益 106,700,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：無）及股息收入 31,400,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：3,700,000 港元）已於投資收入中確認。

上市證券：持作買賣投資及財資產品

上市持作買賣投資及財資產品，為本年度分別帶來扣除財務收入前／後溢利 478,100,000 港元及 536,700,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：扣除財務費用前／後溢利：514,600,000 港元／500,900,000 港元）。

於本年度，於綜合全面收益報表內反映之上市持作買賣投資之溢利中，包括毛虧損合共 148,500,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：115,500,000 港元）、公平值變動之未變現收益 190,200,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：虧損 1,800,000 港元）、已變現債券虧損 27,200,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：收益 197,300,000 港元）、因解除衍生金融工具已到期之已變現公平值負債收益 3,200,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：24,400,000 港元）及於二零一零年度沒有信貸掛鈎票據交易（截至二零零九年十二月三十一日止年度：已變現收益 48,100,000 港元）、其他投資收入 3,600,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：無）及股息與利息收入 456,800,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：362,100,000 港元）。於本年度之相關財務收入淨收益為 58,600,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：財務費用 13,700,000 港元）包括利息開支及匯兌收益分別為 5,500,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：2,800,000 港元）及 64,100,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：匯兌虧損 10,900,000 港元）。

上市證券：由待售投資帶來之其他全面收益

待售投資的上市股本證券之公平值變動亦增加 67,000,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：41,100,000 港元）已於其他全面收益中確認及列為證券投資儲備之股本權益交易。

其他收入及支出

其他收入主要來自樓宇管理費淨額、安排費用及管理及保養服務收入，較去年增加 128.9%至 124,900,000 港元。

於本年度，行政開支較去年增加 12.2%至 229,800,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：204,900,000 港元）及財務費用減少 35.1%至 68,500,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：105,500,000 港元）。包括以外幣貸款用以對沖外幣計值之證券投資之匯兌收益 64,100,000 港元。

其他收益及虧損錄得淨額收益 19,900,000 港元，包括一間附屬公司之議價收購收益 13,000,000 港元、逐步收購一間附屬公司之公平值虧損 7,300,000 港元及出售多間附屬公司予關連人士之收益 13,500,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：84,400,000 港元，包括透過配售方式而視作出售一間上市附屬公司之收益 35,100,000 港元及出售多間附屬公司予關連人士之收益 53,100,000 港元）。

聯營公司

本年度攤佔聯營公司業績溢利 56,600,000 港元，而相比去年溢利為 144,800,000 港元(重列)，主要由於投資物業公平值減少。

出售附屬公司及資產予關連人士

於二零一零年五月十七日，本集團與 (a) 本公司一位董事全資擁有之多間公司訂立若干買賣協議，出售物業存貨及多間附屬公司（「出售事項」）、及就出售事項中之若干物業提供為期三年之免費售後租賃代理及管理服務及 (b) 由本公司同一位董事全資擁有之多間公司訂立物業管理協議，就出售完成後，為出售事項中之若干物業以協定收費形式提供物業管理服務。

出售事項之物業主要包括 (a) 位於銅鑼灣怡東商場之多間商舖之投資物業、(b) 位於銅鑼灣怡東商場一東角 Laforet 之零售商場之投資物業、(c) 位於灣仔 York Place 之兩間商舖之物業存貨及 (d) 位於灣仔修頓中心之零售商場之投資物業。

於二零一零年五月十七日，出售事項所持之物業存貨及投資物業，分別以歷史成本及公平值計算。扣除相關附屬公司之銀行貸款及其他淨負債後（不包括遞延稅項負債）之估值分別為 120,000,000 港元及 3,278,000,000 港元，出售事項之暫定代價約為 2,587,400,000 港元。

出售事項分別於二零一零年七月及八月完成，出售事項完成後本集團已收取暫定代價之現金。並已於二零一零年十月及十一月作出最終代價之調整，最終代價總額為 2,598,100,000 港元。交易完成後，出售多間附屬公司收益及物業買賣收益分別為 13,500,000 港元及 34,000,000 港元，已計入於其他收益及虧損及物業發展及買賣中。

投資物業之公平值虧損

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司已就於二零一零年十二月三十一日對本集團之投資物業進行物業估值，較二零零九年十二月三十一日由普敦國際評估有限公司之物業估值，錄得公平值減少 10,831,300,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：增加 8,564,300,000 港元），乃因香港及中國大陸物業公平值變動所致。該公平值減少乃未變現估值虧損，故不會影響本集團之現金流量。

虧損、核心溢利、股息、回購及現金支出比率

虧損

本年度本公司擁有人的應佔虧損為 8,858,200,000 港元，而相比去年溢利為 10,023,400,000 港元（重列）。本年度的虧損主要來自投資物業的公平值變動虧損。每股虧損為 4.60 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：每股盈利為 5.02 港元（重列））。

核心溢利

如撇除主要非現金項目虧損淨額 10,748,900,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：收益 8,606,100,000 港元（重列）），本集團於本年度錄得本公司擁有人的應佔核心溢利將為 1,890,700,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：1,417,300,000 港元），而每股核心溢利將為 98.2 港仙（截至二零零九年十二月三十一日止年度：71.0 港仙），分別較二零零九年增加 33.4% 及 38.3%。

股息

於二零一零年六月以現金派付截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股 1.0 港仙（截至二零零八年十二月三十一日止年度：末期股息每股 1.0 港仙及特別股息每股 99.0 港仙），合共為 19,500,000 港元。

截至二零一零年六月三十日止半年並無中期股息（截至二零零九年六月三十日止半年：每股 2.0 港仙以現金派付）。

於二零一零年九月派付關連交易之特別股息每股 40.0 港仙（二零零九年：每股 63.0 港仙），合共 763,000,000 港元以現金派付。

本年度，以現金派付之股息總額為 782,500,000 港元。

回購

於本年度，本公司用作回購本公司股份之金額為 535,700,000 港元（包括交易成本）（截至二零零九年十二月三十一日止年度：1,453,700,000 港元），該款項相等於每股 27.8 港仙（截至二零零九年十二月三十一日止年度：每股 72.9 港仙），乃以本年度普通股份之加權平均股數作基準計算。

現金支出比率

根據 (a) 本年度之核心溢利 1,890,700,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：1,417,300,000 港元）或每股 98.2 港仙（截至二零零九年十二月三十一日止年度：每股 71.0 港仙）、(b) 本年度用作回購股份之金額為 535,700,000 港元（包括交易成本）（截至二零零九年十二月三十一日止年度：1,453,700,000 港元）或每股 27.8 港仙（截至二零零九年十二月三十一日止年度：每股 72.9 港仙）及 (c) 本年度建議之末期股息每股 1.0 港仙（截至二零零九年十二月三十一日止年度：每股 1.0 港仙），並沒有宣派中期股息（截至二零零九年六月三十日止半年：每股 2.0 港仙）及已派付之特別股息每股 40.0 港仙（截至二零零九年十二月三十一日止年度：每股 63.0 港仙），該現金支出與核心溢利之比率為 70.1%（截至二零零九年十二月三十一日止年度：195.6%）。

資產淨值

於二零一零年十二月三十一日，本公司擁有人的應佔本集團的總資產淨值約為 33,507,900,000 港元（二零零九年十二月三十一日：43,511,700,000 港元（重列）），較二零零九年十二月三十一日減少 10,003,800,000 港元或 23.0%。根據二零一零年十二月三十一日的已發行普通股總數 1,907,619,079 股（二零零九年十二月三十一日：1,950,000,079 股）計算，本公司擁有人的每股資產淨值為 17.57 港元，較二零零九年十二月三十一日（每股 22.31 港元（重列））減少 21.3%。資產淨值變動主要與 (a) 本年度本公司擁有人的應佔虧損 8,858,200,000 港元；(b) 因回購股份而減少股份權益 535,700,000 港元，及 (c) 派付末期股息及特別股息分別為 19,500,000 港元及 763,000,000 港元有關。

於本年度已確認之上市股本證券投資歸屬為待售投資之公平值的增加為 67,000,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：增加 41,400,000 港元），及約 108,400,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：無）之累計收益已因出售而轉撥至綜合全面收益報表。於二零一零年十二月三十一日，上市股本證券投資儲備賬面值為零港元（二零零九年十二月三十一日：41,400,000 港元）。

除該等現有項目以及年報內所披露者外，本集團並無任何有關重大收購或出售資產或重大投資或資本資產之未來計劃。

證券投資

於二零零九年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品賬面值為 2,681,200,000 港元。於本年度，該等組合已就購買淨額增加 4,665,900,000 港元及因已到期衍生金融工具之公平值負債 3,200,000 港元而增加。本年度公平值變動收益增加 257,200,000 港元後，本集團於二零一零年十二月三十一日的上市證券投資組合達至 7,607,500,000 港元，佔總資產 13.8%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

該組合 7,607,500,000 港元（二零零九年十二月三十一日：2,681,200,000 港元）中包括（a）股本證券（持作買賣之投資）2,422,100,000 港元（二零零九年十二月三十一日：643,900,000 港元）、（b）債券（指定為通過損益以反映公平值之金融資產）5,185,400,000 港元（二零零九年十二月三十一日：728,200,000 港元）、（c）無股本證券（待售投資）（二零零九年十二月三十一日：1,312,300,000 港元）及（d）無衍生金融工具（二零零九年十二月三十一日：負債 3,200,000 港元）。

上市附屬公司持有之票據

於二零一零年十二月三十一日，浮息票據及定息票據賬面值為 262,700,000 港元（二零零九年十二月三十一日：254,900,000 港元），佔本集團年結總資產 0.5%。於本年度賬面值增加主要來自公平值變動的收益。

風險管理

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

股本

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為 1,907,619,079 股及 1,950,000,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為 18,710,500,000 港元（二零零九年十二月三十一日：13,215,000,000 港元）。現金及銀行結存為 10,689,300,000 港元（二零零九年十二月三十一日：5,200,700,000 港元），抵押存款為 187,100,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,116,700,000 港元），而借貸淨額為 7,834,100,000 港元（二零零九年十二月三十一日：6,897,600,000 港元）。

總債務與股本權益比率為 54.7%（二零零九年十二月三十一日：29.8%（重列）），而淨債務與股本權益比率為 22.9%（二零零九年十二月三十一日：15.6%（重列）），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 34,210,900,000 港元（二零零九年十二月三十一日：44,312,300,000 港元（重列））得出的百分比。

總債務與股本權益比率及淨債務與股本權益的比率之所以上升，主要由於借貸增加連同投資物業的公平值虧損導致股本權益下降。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸以港元（93.0%）、美元（2.3%）、人民幣（3.4%）、歐元（1.2%）及澳元（0.1%）計值。於本集團之銀行及其他借貸總額 18,710,500,000 港元中，19.9%、34.5% 及 45.6% 須分別於一年內、一年至兩年及兩至五年後償還。美元、歐元及澳元計值之證券投資以美元、歐元及澳元借貸對沖。本集團之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及銀行同業拆息計算利息。於年結並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 23,787,400,000 港元（二零零九年十二月三十一日：37,844,300,000 港元）、488,400,000 港元（二零零九年十二月三十一日：377,200,000 港元（重列））、2,219,800,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,242,800,000 港元）及 163,100,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,116,700,000 港元）之投資物業、物業及其他固定資產、物業存貨及定期存款，已就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，抵押予本集團之往來銀行。
- (b) 本集團賬面值約為 7,219,600,000 港元之持作買賣之投資及債券及現金存款 23,900,000 港元（二零零九年十二月三十一日：持作買賣之投資、待售投資及債券 731,700,000 港元），已就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，抵押予本集團之財務機構，而本集團已動用於一年內到期之借貸約 2,682,000,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,236,500,000 港元）。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。
- (d) 本集團已就多間聯營公司及一間接受投資公司獲授之銀行信貸將其墊付多間聯營公司及一間接受投資公司款項約 1,806,000,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,415,900,000 港元）轉歸及授讓予財務機構。

回購擔保

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

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

於二零一零年十二月三十一日，回購擔保未償還總額為人民幣 7,800,000 元（相當於 9,200,000 港元）（二零零九年十二月三十一日：人民幣 100,400,000 元（相當於 114,100,000 港元）），於或然負債內披露。

財務及利息收入 / 支出

收入及投資收入包括利息收入。本年度之利息收入（不包括名義利息）為 475,500,000 港元，較二零零九年十二月三十一日（184,300,000 港元）增加 158.0%。

財務費用包括銀行及其他貸款之利息支出、名義利息支出、外幣貸款匯兌差額、安排費用與信貸及承擔費用支出。撇除名義利息，本年度之利息支出為 115,300,000 港元，較去年錄得之利息支出 80,400,000 港元增加 43.4%。利息支出增加主要與本年度銀行貸款增加有關。本年度之資本化利息為 43,100,000 港元，而去年則為 22,400,000 港元。於回顧年內之平均利率為 1.00%（二零零九年：0.83%），乃以總利息支付除以平均借貸總額得出。

酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃

於回顧年內，本集團共有僱員 331 人（截至二零零九年十二月三十一日止年度：320 人）（不包括受僱於本集團之物業管理公司忠信物業管理有限公司之物業管理員工合共 334 人（截至二零零九年十二月三十一日止年度：316 人））。

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

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

中國大陸及澳門

本集團於中國大陸之投資為本年度帶來溢利（包括毛利、投資物業的公平值變動、攤佔聯營公司業績及稅項）於本年度為 218,200,000 港元（截至二零零九年十二月三十一日止年度：77,500,000 港元）。而本集團之投資淨額於二零一零年十二月三十一日為 7,468,100,000 港元（二零零九年十二月三十一日：6,355,300,000 港元），分別佔本集團資產總值及本集團資產淨值約 13.6% 及 21.8%。

此外，於二零一零年十二月三十一日本集團於澳門之投資淨額為 1,748,200,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,696,800,000 港元），佔本集團資產總值約 3.2%。

上市附屬公司

於報告期末，本集團於至祥置業有限公司擁有 61.96% 權益及於金匡企業有限公司擁有 41.93% 權益。

物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司已就本集團於二零一零年十二月三十一日持有之投資物業進行物業估值，有關估值乃用於編製二零一零年全年業績。本集團投資物業之估值為 27,419,000,000 港元（二零零九年十二月三十一日：40,708,500,000 港元），經作出本年度投資物業之增加及出售之調整後較二零零九年減少 23.9%。公平值減少約 10,831,300,000 港元已計入本年度之綜合全面收益報表。本集團亦攤佔本年度聯營公司投資物業之公平值之增加 45,600,000 港元（已調整遞延稅項撥回 11,400,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於綜合財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。位於成都華置廣場之發展中投資物業為 1,814,900,000 港元乃按成本列賬，其公平值將於該物業能夠可靠地計量時或於其建造完工後按公平值列賬。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。本集團之零售物業組合於本年度內之整體出租率為 88.11%（不包括皇室大廈及新港中心之翻新範圍）。倘撇除非核心物業，出租率則達 90.12%。出租率令人滿意與本集團大部分零售物業位於優質地段有關。

本集團於本年度之整體租金總額較去年增長 11.17%，租金收入為 1,126,300,000 港元。香港零售部分之租金收入表現向好，增長 18.96%，而非零售部分之表現則維持平穩。租金收入總額增加主要由於皇室大廈之翻新工程於二零一零年五月完成及 The ONE 於二零一零年十月開幕所致。受惠於內地訪港旅客消費不斷增長及本地消費增加，租戶之營業額上升，令本集團之零售租金普遍上揚。

於本年度內，本集團出售怡東商場（包括東角 Laforet）、修頓中心（亦即灣仔電腦城）及 York Place 之零售商舖。

於本年度內，銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率約為 95.38%。

皇室大廈之翻新工程已於二零一零年五月竣工。改良工程包括重新配置地庫至七樓商場之設計，以提供更多不同類型之優質零售商舖和特色食肆、構建一個中庭空間及天幕佈置，以營造一個高級的購物環境。皇室大廈經翻新後為購物人士提供更舒適的購物環境及具多元化的商戶組合，帶動其整體租金收入較去年上升 7.43%。於二零一零年十二月三十一日，其出租率約為 91.66%（不包括翻新範圍）。

新港中心之整體租金收入較去年上升 10.04%，於本年度內之平均出租率則約為 93.94%（不包括翻新範圍）。新港中心於二零零七年完成翻新及重新包裝後，其租金收入、出租率、租戶組合及人流均獲提升及改善。為進一步優化地庫至三樓之零售商舖和食肆配置，改善工程已於二零一零年八月至二零一一年二月期間進行。

隨著前東英大廈之重建工程於二零一零年七月完成，The ONE 已於二零一零年十月二十九日隆重開幕。The ONE 為一幢樓高 29 層的綜合商場，集購物、娛樂及飲食於一身，零售面積超過 400,000 平方呎。The ONE 目前是香港最高之同類型綜合商場，並為尖沙咀其中一處地標性購物商場。於二零一零年十二月三十一日，約 95.17% 之商舖已獲承租，當中不乏知名品牌。

本集團辦公室物業之出租率維持於令人滿意之水平。於本年度內，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈之平均出租率分別約為 85.86%、97.35% 及 83.64%，使整體辦公室物業組合出租率達約 89.21%。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

York Place 為一幢位處灣仔的高尚住宅大廈，擁有 94 個總樓面面積約介乎 576 平方呎至 2,037 平方呎不等之單位。於二零一零年十二月三十一日，已售出 90 個單位，佔單位總數之 95.74%。

i-home 為一個與市區重建局進行之合資項目，位於大角咀，為一座單幢式住宅大廈，提供合共 182 個單位，單位總樓面面積約介乎 462 平方呎至 1,182 平方呎不等。於二零一零年十二月三十一日，已售出 181 個單位，佔單位總數之 99.45%。

MOD 595 為另一個與市區重建局進行之合資項目，位於旺角，為一座單幢式住宅大廈，提供合共 85 個單位，單位總樓面面積約介乎 483 平方呎至 1,188 平方呎不等。截至二零一零年十二月三十一日止，共售出 98.82% 的單位（餘下 1 個未售出單位）。

肇輝臺 12 號新輝大廈為位於東半山區的豪華住宅項目，該地段屬香港傳統豪宅項目之優越位置。該項目將重建為一座高尚住宅大廈，可提供總住宅樓面面積合共約 41,020 平方呎。現正進行地盤平整工程。該項目重訂於二零一三年年中竣工，並計劃於二零一二年第一季推出。

尚翹峰（佔 87.5% 權益）為一個與市區重建局合作位於灣仔太原街合共兩期之重建項目。第一期項目之所有住宅單位經已售出。第二期將會發展為一個住宅／商業綜合項目，總樓面面積合共約 159,700 平方呎，提供合共 237 個住宅單位及零售商舖。其保留灣仔街市核心部分之重建工程及上蓋工程正在進行中。第二期項目預計於二零一二年年底竣工，並預期於二零一一年推出。

干德道 55 號（佔 70% 權益）為位於中半山的住宅地盤，地盤面積約為 36,000 平方呎，提供總住宅樓面面積合共約 87,800 平方呎。該地盤將發展為豪華住宅項目。首階段之地盤平整工程經已完成，現正進行打樁及相關地基工程。該項目預期將於二零一二年第三季推出。

帝峯·皇殿（佔 25% 權益）為本集團其中一個位於西九龍填海區的合營發展項目，目前正進行室內裝修工程。帝峯·皇殿將由 6 座住宅大廈組成，提供合共 964 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 1,095,980 平方呎。整個項目重訂於二零一一年年初竣工。自二零一零年六月推售以來，截至二零一零年十二月三十一日止已預售 915 個單位，相當於單位總數之 94.92%。

本集團另一個西九龍合營發展項目位於海泓道、欣翔道與友翔道交界（佔 15% 權益），現正進行下層結構工程。該項目將發展為 6 座住宅大廈，提供合共 740 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 650,600 平方呎。整個項目重訂於二零一二年年中竣工，並計劃於二零一一年上半年推出。

澳門物業發展

本集團計劃將位於澳門氹仔偉龍馬路之地盤（佔 70.01% 權益）發展為高級住宅項目，總建築面積約 5,786,242 平方呎（不包括地庫停車場）。該項目由 26 座住宅大廈組成，並分階段發展。第一期項目現已落實，其地盤平整工程亦已於二零一零年五月展開。第一期項目計劃於二零一一年第二季推出。

中國大陸物業投資

深圳羅湖商業城 79 個零售商舖（面積合共約 29,000 平方呎），於本年度之平均出租率約為 98.14%。

愛美高大廈位於上海淮海中路，為一幢樓高 21 層的辦公及商場綜合樓，建築面積約 263,708 平方呎。於本年度之辦公及商場面積之平均出租率，分別約為 83% 及 64.35%。

新茂大廈（佔 50% 權益），位於上海盧灣區太倉路，為一幢樓高 20 層的甲級辦公樓，建築面積約 466,464 平方呎。於二零一零年十二月三十一日之出租率約為 97.87%。於二零一零年六月，本集團於新茂大廈所佔之權益，由 30% 增至 50%。

北京希爾頓酒店（佔 50% 權益），設有 503 個客房，於本年度之平均入住率約為 72.43%。

東方國際大廈（佔 50% 權益），為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，於本年度之平均出租率約為 96.61%。

中國大陸物業發展

華置·西錦城，為位於成都市金牛區迎賓大道的商住項目，地盤面積約 795,625 平方呎，建築面積約 3,740,000 平方呎。該項目將由 19 座住宅大廈及一幢商業大樓組成，並分階段發展。華置·西錦城第一期將提供合共 1,226 個建築面積約介乎 854 平方呎至 1,812 平方呎不等之住宅單位，以及一幢建築面積約 272,740 平方呎之商業大樓。第一期項目已於二零一零年十一月竣工，住宅單位亦已交付予個別買家。於二零一零年十二月三十一日，第一期項目已售出 1,191 個單位，相當於 97.15%。華置·西錦城第二期將提供合共 1,625 個建築面積約介乎 854 平方呎至 1,812 平方呎不等之住宅單位，現正進行上蓋建築工程，並預期於二零一二年年中竣工。

華置·都匯華庭，為位於成都市錦江區東大街的住宅項目，其地盤面積約 194,411 平方呎，建築面積約 1,650,000 平方呎。該項目將由 6 座住宅大廈組成，並分階段發展。華置·都匯華庭第一期將提供 572 個建築面積約介乎 704 平方呎至 2,692 平方呎不等之單位。現正進行上蓋建築工程，預期於二零一二年年底竣工。自第一期項目於二零一零年十二月首次推售後，截至二零一零年十二月三十一日止已預售 91 個單位（即 15.91%）。

華置廣場，為位於成都市青羊區太升南路的商住項目，地盤面積約 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。該項目將由一幢甲級辦公樓、一座五星級酒店、一個購物中心及 4 座住宅大廈組成。現正進行下層結構建築工程。該項目之商業及住宅部分分別計劃於二零一三年年底及二零一四年年底竣工。

位於重慶市江北區華新街街道之商住項目（佔 25% 權益），地盤面積約 2,207,546 平方呎，建築面積約 11,080,000 平方呎。該地塊已於二零一零年七月取得，現正處於設計階段。該項目將分四期發展，第一期項目預期於二零一四年第四季竣工。

海外物業投資

於年結後，本集團收購一幢位於英國倫敦 Midtown Fleet Street 116-129 號，名為「River Court」之永久業權甲級寫字樓。River Court 提供總室內淨面積約 431,324 平方呎，連同若干泊車位。辦公區租予一家國際投資銀行，作為其歐洲總部之一部分，而地面層及地下層之零售單位，則租予一家藥業零售公司。收購事項之詳情已載於下述「財政年度結束後事項」一節內。

其他資料

出售附屬公司及資產

誠如二零一零年五月十八日公布，本集團於二零一零年五月十七日與由劉鑾雄先生（本公司之主席兼行政總裁）全資擁有之公司訂立六份有條件買賣協議（「該等協議」），出售（其中包括）York Place 兩個商舖及持有怡東商場（包括東角 Laforet）及修頓中心（亦即灣仔電腦城）之零售商舖（「該等物業」）之全資擁有附屬公司，並於出售完成後就該等物業提供為期三年之售後免費租賃代理及管理服務，總代價約為 2,598,100,000 港元（「該等交易」）。根據上市規則，該等交易構成本公司之須予披露及關連交易，須待本公司獨立股東批准。該等交易其後已獲本公司獨立股東於二零一零年七月七日舉行之股東特別大會上批准，並分別於二零一零年七月及八月完成。根據上市規則，該等交易亦構成本公司之持續關連交易，因該等協議內訂明待該等交易完成後，忠信物業管理有限公司（本公司之全資擁有附屬公司）會就提供物業管理服務予該等物業（除 York Place 外）與該等物業（除 York Place 外）當時之擁有人訂立物業管理協議。有關該等交易之詳情已載列於本公司日期為二零一零年六月十八日之通函內。

收購新茂大廈

於二零零九年十二月十八日，本集團訂立一份買賣協議（「買賣協議」），從獨立第三方以代價 23.40 港元購入合營企業（「合營企業」）3 股無投票權股份（相當於合營企業已發行股本之 30%），間接收購一幢位於上海名為「新茂大廈」之甲級辦公樓之物業權益。新茂大廈之收購已於二零一零年四月一日完成。

誠如二零一零年六月三十日公布，本集團於二零一零年六月二十九日根據買賣協議行使認購期權，進一步購入 2 股無投票權股份（「認購期權股份」），代價為 15.60 港元，相當於合營企業已發行股本之 20%。因此，本集團於合營企業（繼而新茂大廈）之權益遂由 30% 增加至 50%。本集團向合營企業所提供之按比例計算股東貸款及公司擔保總額於二零一零年六月三十日為約 935,000,000 港元。

本集團亦於二零一零年六月二十九日進一步行使其轉換權以要求合營企業贖回本集團持有之 5 股無投票權股份，並將之轉換為 5 股普通股，惟須經合營企業夥伴之控股公司之股東通過有關普通決議案（「轉換權」）。轉換權已於二零一零年八月二十日獲批准，故合營企業亦於同日全數贖回本集團持有之 5 股無投票權股份，並轉換為 5 股普通股。

根據買賣協議，合營企業夥伴有權行使按買賣協議授予之認沽期權，於二零一零年六月二十九日（即買賣認購期權股份之完成日期）至其後 180 日期間，要求本集團購買合營企業夥伴於合營企業所佔之 50% 權益，即 5 股普通股（「認沽期權股份」）。倘若合營企業夥伴行使前述認沽期權，且完成認沽期權股份之買賣，合營企業將成為本公司之全資擁有附屬公司，而本集團將間接持有新茂大廈 100% 權益。於年結前，合營企業夥伴已確認無意行使其認沽期權，因此本集團於合營企業（繼而新茂大廈）所佔之權益不變，維持於 50%。

財政年度結束後事項

誠如二零一一年一月十四日公布，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，收購 River Court Holdings Limited 全部已發行股本。River Court Holdings Limited 間接持有位於英國倫敦 Midtown Fleet Street 116-129 號，名為「River Court」之永久業權甲級寫字樓。交易代價由現金 37,791,104 英鎊（須予以調整）及承擔股東貸款金額約 43,289,000 英鎊（於公布日期分別相當於約 465,260,000 港元及 532,946,000 港元）構成。根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易。收購事項已於二零一一年一月十四日完成。

於二零一一年二月七日，本集團以代價 80,000,000 港元出售位於新界之商用物業一屯門中心予獨立第三方。

展望

環球經濟在二零一零年下半年持續向好，主要受惠於美國推出第二輪量化寬鬆政策，及內地經濟持續增長並超越日本成為全球第二大經濟體系。預期今年環球經濟將維持平穩增長。

受惠於內地訪港旅客消費不斷上升及本地消費增加，相信對本集團的零售物業租金收入有顯著正面影響。集團將會不時檢討商戶組合以提升租金收入。

自二零一零年起，中央政府實施多項住宅物業市場調控政策。本集團相信在中長期而言，隨著國內經濟的增長，內地的住宅物業市場仍然樂觀。

香港房屋需求仍然殷切。本集團相信未來十二個月的樓市仍會保持健康及平穩發展，並對其發展項目充滿信心。

本集團今年之重點項目為即將推售之澳門氹仔偉龍馬路高級住宅項目第一期。連同旗下的成都項目，集團相信物業銷售將會為本集團未來數年帶來可觀之收入。

本集團一向密切留意香港、內地及海外之物業市場，並將於適時增加其土地儲備及擴充其投資物業組合。

企業管治

本公司將繼續致力於維持高水平之企業管治，以確保公司更具透明度及保障股東及本公司之整體利益。於本年度，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治常規守則》（「常規守則」）之原則及遵守常規守則之守則條文及若干建議最佳常規，惟(i) 主席及行政總裁之角色未能按照守則條文第 A.2.1 條的規定而分立；及(ii) 董事會主席未能按照守則條文第 E.1.2 條的規定出席本公司於二零一零年五月二十八日舉行之股東週年大會。

就偏離守則條文第 A.2.1 條及第 E.1.2 條規定之有關理據已分別於本公司二零零九年年報第 35 頁之「企業管治報告書」及本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告第 39 頁內披露。有關本公司企業管治常規的詳細資料將載於本公司二零一零年年報中的企業管治報告書內。

證券交易之標準守則

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

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司於聯交所購回合共 42,381,000 股每股面值 0.10 港元之普通股，總代價為 535,027,880 港元。所有被購回股份已被註銷。

進行購回之月份	所購回普通股 總數	已付每股 最高價 港元	已付每股 最低價 港元	總代價 港元
二零一零年五月	25,355,500	12.86	11.44	307,433,050
二零一零年六月	14,153,500	13.72	12.64	187,378,350
二零一零年七月	2,872,000	14.08	13.90	40,216,480
	<u>42,381,000</u>			<u>535,027,880</u>

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

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

致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鑾雄

香港，二零一一年三月二十三日

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

網址：<http://www.chineseestates.com>

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

業績摘要亦將於二零一一年三月二十三日於本公司網站登載。