

2011 高瞻遠矚 傲視未來

Annual Report
年報



金朝陽集團有限公司
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

於百慕達註冊成立之有限公司
Incorporated in Bermuda with limited liability
證券代號 Stock Code: 0878



目錄

2	公司資料
3	財務摘要
5	主席報告
6	董事個人資料
8	業務回顧及展望
21	管理層討論及分析
23	企業管治報告
28	董事會報告
35	獨立核數師報告
37	綜合全面收入表
39	綜合財務狀況表
41	財務狀況表
42	綜合現金流量表
44	綜合權益變動表
46	財務報表附註
134	附錄一 — 於二零一一年十二月三十一日 持有之主要物業表
135	附錄二 — 於二零一一年十二月三十一日 之主要發展中物業
136	附錄三 — 五年財政摘要
137	股東週年大會通告

公司資料

董事

執行董事：

傅金珠(主席)

陳慧苓

鄭紹民

劉金國

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

吳志強

公司秘書

林俊才

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

法律顧問

盧王徐律師事務所

Conyers Dill & Pearman

網址

www.soundwill.com.hk

總辦事處兼主要營業地點

香港

銅鑼灣

羅素街 38 號

金朝陽中心 21 樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road, Pembroke HM08

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

灣仔

皇后大道東 28 號

金鐘滙中心 26 樓



財務摘要

截至十二月三十一日止十二個月

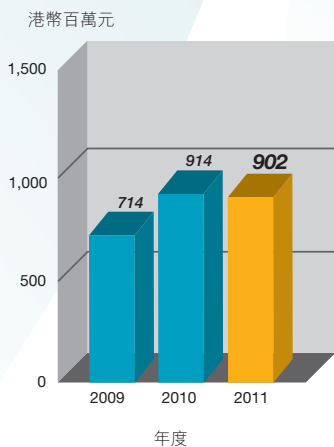
	二零一一年	二零一零年
營業額	港幣九億零二百萬元	港幣九億一千四百萬元
本公司擁有人應佔溢利	港幣二十一億一千一百萬元	港幣二十億六千萬元 (重列)
每股基本溢利	港幣八元五分	港幣八元五角七分 (重列)
每股股息	港幣一角三分	港幣一角

	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一零年 十二月三十一日
資產總值	港幣一百四十七億元	港幣一百一十七億元
淨資產值	港幣一百零三億元	港幣七十九億元 (重列)
借貸總額	港幣三十五億元	港幣三十一億元
資本負債比率	34%	39% (重列)
每股資產淨值	港幣三十七元三角八分	港幣三十二元六角 (重列)

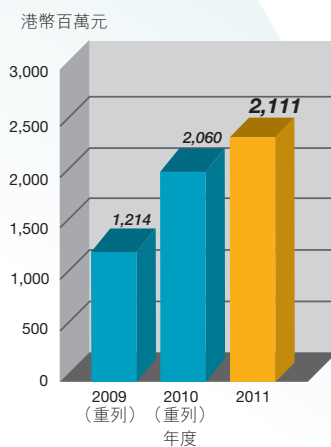


財務摘要

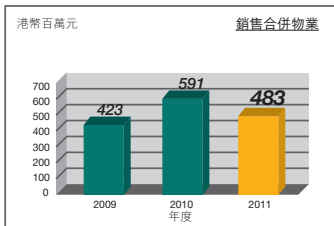
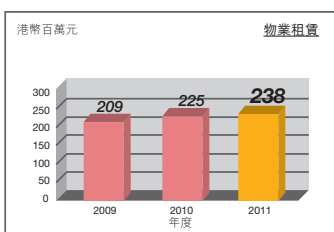
本集團收入



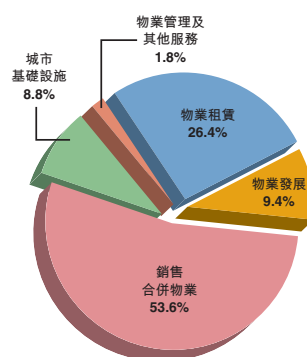
本公司擁有人應佔溢利



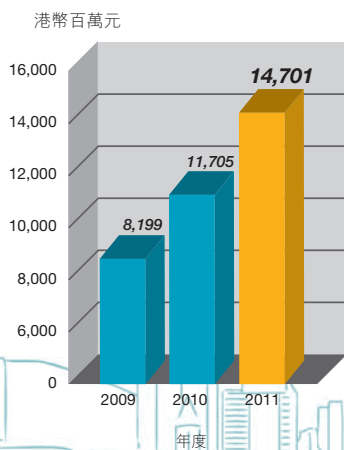
本集團按分類劃分之收入



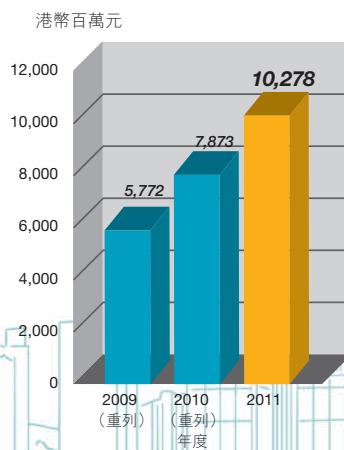
本集團於二零一一年度之收入組合



本集團總資產



本集團淨資產值



主席報告

各位股東：

二零一一年環球經濟變幻莫測，歐洲主權債務危機持續，全球經濟仍面對不少挑戰。儘管外圍經濟環境處於陰霾，預期香港經濟的基本因素會保持良好。穩定的本地需求，低息環境以及蓬勃的旅客消費，均為本港經濟增長的主要動力；而過去一年，本集團各項核心業務均勝於預期，有助鞏固深厚基礎，進一步推進集團持續發展。

我們預期配合未來多個住宅及商業項目發展，將於今後數年相繼落成，投資物業組合的租金收入亦將持續增加，可望為集團帶來長期穩定的收入，同時標誌著集團即將進入新里程。

此外，受惠於香港、中國內地及亞洲其他地區的經濟增長，香港零售業增長強勁。集團旗下的收租旗艦項目金朝陽中心所位處的銅鑼灣核心地段羅素街，租金水平為全球最貴街道之一，預期將錄得更令人鼓舞的租金升幅，物業出租率能繼續維持貼近百份百之水平，長期為集團帶來豐厚且穩健的收益。

見證著金朝陽集團的成長步伐，集團在各運作層面均力臻完善，持續投放大量資源提升資產，準確掌握市場機遇，同時致力提升企業管治，繼續維持高透明度，帶動業務日益壯大。

本人謹此衷心致謝各股東、董事和業務合作夥伴的長期信任及支持，並感謝管理團隊及所有員工過去一年來所付出的努力。本集團將繼續貫徹宗旨，不遺餘力創造更好的成績，務求為股東帶來可觀之回報。

主席

傅金珠

香港 二零一二年三月二十一日



董事個人資料

傅金珠，68歲，為本集團之創辦人及主席。傅女士於房地產行業擁有多年經驗。早在七零年代初期，傅女士經已涉足本港房地產行業，尤擅長併購舊樓再改建成商業或住宅樓宇。現時，傅女士專注制訂集團發展方向及策略。此外，彼亦身兼中華人民共和國政治協商會議廣州市政協委員會第十屆、十一屆及十二屆常委之公職，並獲選為廣州市榮譽市民及廣東省婦女聯合會第十屆執行委員。彼熟悉國內政、經事務。

陳慧苓，41歲，為本集團之執行董事，負責本集團之香港地產發展及物業租賃並主管香港物業部之運作。彼畢業於加拿大多倫多大學，持有商業學士學位及英國斯特拉斯克萊德大學工商管理碩士學位。於一九九八年九月加入本集團前，陳小姐曾於一間國際物業顧問公司工作及經營其物業投資業務超過五年。

鄺紹民，49歲，為本集團之執行董事，負責本集團之地產發展。鄺先生畢業於香港理工大學。彼為英國皇家特許測量師，並為香港註冊專業測量師及香港特區政府建築物條例認可人士。彼於二零零九年加入本公司前，曾於中港物業發展擁有逾二十年經驗。

劉金國，44歲，為本集團之執行董事，負責主管本集團之財務部門。劉先生為香港會計師公會之資深會員，畢業於香港城市大學並持有會計學士學位。劉先生擁有逾二十年之審核、財務及會計經驗。



董事個人資料

陳啟能，66歲，於二零零九年三月十一日獲委任為本公司之獨立非執行董事，持有香港大學管理學深造文憑及倫敦大學法律學士學位。陳先生為英國特許管理會計師公會及香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會之資深會員。陳先生多年來曾出任多間主要本地及跨國企業之地區總監及高級行政人員，累積豐富經驗。陳先生曾任銀河娛樂集團有限公司(公司前名為嘉華建材有限公司)之執行董事及嘉華建材有限公司之董事總經理。該公司之股份於聯交所上市。彼現為嘉華建材有限公司之顧問。另陳先生亦獲委任為卓亞資本有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所創業板上市及獲委任為昌興國際控股(香港)有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市。

浦炳榮，64歲，於二零零九年十一月六日獲委任為本公司之獨立非執行董事，獲泰國曼谷亞洲理工學院頒授人居規劃碩士學位。浦先生一九八二年獲選為香港十大傑出青年，一九八三年獲選為世界十大傑出青年。他曾出任香港市政局議員。過去20多年，彼先後獲委任為政府多個涉及城市規劃、市區重建、公共房屋、文化藝術及環境問題等政策委員會及法定組織之成員。浦先生現為香港房屋經理學會之名譽資深會員。彼現亦為多家聯交所上市公司，包括東方報業集團有限公司、太元集團有限公司、新利軟件(集團)股份有限公司、新環保能源控股有限公司、株洲南車時代電氣股份有限公司及茂業國際控股有限公司之獨立非執行董事。

吳志強，63歲，於二零一一年三月十八日獲委任為本公司之獨立非執行董事。吳先生持有工商管理碩士學位，為香港會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會及特許管理會計師公會資深會員。彼於著名跨國公司擁有逾三十年財務及管理工作經驗。吳先生曾任大快活集團有限公司之執行董事為期十五年，直至二零零九年年底退任；退任後亦調任為非執行董事。

業務回顧及展望

概覽

二零一一年環球經濟波動，本集團秉承長遠審慎的營商理念，年內積極收購高質量之地段，提升土地儲蓄；且憑著集團雄厚的實力，無懼外圍經濟不明朗因素影響，堅持審慎態度出售旗下物業，以求為股東創造可預期的穩定回報。

自政府推出更多土地儲備及一系列穩定樓市健康發展措施後，在提升地區生活及土地質素的前提下，本集團將繼續維持一貫收購程序及營運管理方法，盡力滿足舊樓單位業主之需求，積極為業主提供適當的幫助，致力為可持續的社區發展作出貢獻，務求在社群、商業發展和環境之中取得最好的平衡，為社區帶來更優質的生活環境。

另一方面，隨著近年訪港旅客數字屢創新高，國內自由行來港消費額維持大幅增加，帶動本港零售業市道暢旺，吸引不少國際大型品牌進駐本港核心地段，同時反映核心地段之租金備受追捧；受惠於此，本集團旗下收租旗艦物業金朝陽中心所處的銅鑼灣羅素街，租金水平更成為全球最貴街道之一，物業租金亦再創新高，升幅不但令人鼓舞，更為金朝陽集團帶來更豐厚的現金流及盈利。

隨著集團業績步入佳景，國際長線投資者亦欣然成為本集團股東，不但優化本集團機構投資者層面，同時反映投資市場對我們的業務前景和優質資產價值質量充分肯定。

此外，自二零一一年五月起本集團成為摩根士丹利資本國際(MSCI)旗下香港小型股指數之成份股，進一步確認市場對本集團的投資前景肯定，加強國際資本市場的地位。

土地儲備

年內，本集團於港島各區積極收購舊樓物業，同時把握各項收購優質土地的合適機會，繼續加強投資具升值潛力的項目，提升物業組合的類別範疇及質素，致力活化區內環境、提升樓宇質素及配套設施等，讓新舊業主共同獲益。

為充分把握本港市場發展帶來的商機，本集團銳意經營多個黃金地段以擴充市場佔有率，積極參與市區重建項目。同時本集團將於港島以外地區物色具潛力的地段，並以合理的成本吸納土地儲備，審慎評估投資物業組合，選取升值潛力較高的項目留待自行興建發展，從而提升本集團盈利。



業務回顧及展望

物業合併

儘管外圍環境極具挑戰，預期本港經濟的基本因素保持良好，樓市需求基調穩固，以及仍處於低息環境，均令投資者增加對豪宅物業需求的信心，加上自二零一零年四月政府調低對某類樓宇的強制公開拍賣門檻至八成，直接加快本集團整合業權及重建項目的進度，因此我們將積極拓展舊樓物業收購之核心業務，尤其以港島區黃金地段為首。於二零一一年，此業務分類的營業額約為港幣**483,280,000**元，佔本集團於本年度營業額的**53.6%**。

年內，本集團成功統一北角麥連街**14**至**20**號的所有業權，並成功出售整個項目。詳情如下：

北角麥連街**14**至**20**號

以港幣**459,280,000**元出售北角麥連街**14**至**20**號地盤，地盤總面積約**5,297**平方呎，獲批准一幢樓高**31**層、可提供**351**個酒店房間項目，按**15**倍地積比率計算，最多可建樓面面積達約**79,455**平方呎。交易更由原定二零一二年四月，提前多於半年至二零一一年九月完成交易。由於以貼近市值反映售樓成本，因而成本內包含港幣**203,922,000**元之二零一一年物業重估產生之投資物業公平值調整之增值淨值，引致溢利約港幣**3,837,000**元，若撇除此公平值之增值淨值，溢利則為港幣**207,759,000**元。

是次成功出售北角麥連街之項目，主要由於集團審慎評估各舊區地盤的未來發展方向，不斷擴展收購合併範圍，積極速成收購項目之業權，且憑著集團豐富之收購經驗以及其專業的工作團隊，有效掌握項目收購節奏之成果。



業務回顧及展望

為配合政府就年前促進活化舊區以改善民生的一系列政策，本集團年內成功統一多個項目，當中包括：

北角水星街13至15號

二零一一年十月成功統一收購位於北角水星街13至15號整個地盤之所有業權。地盤總面積約2,574平方呎，現時設有2戶地舖及6戶住宅單位。該地盤若重建作商業或酒店項目，可建地積比率最高可達15倍，樓面面積可達約38,600平方呎。

隨著北角未來將有多項大型項目發展，包括油街綜合發展區，前北角邨兩幅商住及酒店地亦已納入勾地表內，估計兩幅地皮將成未來市場焦點，對區內樓價不但起正面作用，更有助提升旗下水星街項目之發展及升值潛力。



大坑書館街18至21號

二零一一年九月成功統一收購位於大坑書館街18至21號整個地盤之所有業權。地盤總面積約2,250平方呎，現時項目共設有24戶地舖及住宅單位。該地盤屬丙類地盤，若作純住宅發展，項目地積比率最高可達10倍，可建樓面達約22,500平方呎；另一方面，該地盤規劃可發展為住宅(甲類)用途，預料重建後，不但可發展為海景住宅物業，更可加入商業地舖。

隨著集團於二零一零年推出大坑精品豪宅項目「尚巒」取得極理想的銷售成績，有助帶動區內樓價節節上升，同時反映港島供應越趨罕見，有助進一步提升大坑物業項目之升值潛力，更可為集團帶來更可觀的盈利。

業務回顧及展望

西半山摩羅廟街14至16號

二零一一年十月成功統一收購位於西半山摩羅廟街14至16號整個地盤之所有業權。地盤面積約4,061平方呎，現時為6層樓高，合共18伙的住宅物業。該地盤若重建可作住宅(甲類)項目，可建地積比率可達8倍，樓面面積可達約30,000多平方呎。

該項目毗鄰中環至半山自動扶手電梯，距離中環金融商業核心地帶僅數分鐘路程，故此該區向來是商務人士及外籍專才的聚居地，他們對全新的優質物業需求殷切，同時反映區內租務回報有保證，加上近年該區成功發展備受投資者垂青的精品豪宅，反映市場對全新優質物業有顯著需求。



北角建華街57號及堡壘街66號

二零一一年十一月成功統一收購位於北角建華街57號及堡壘街66號兩個地盤之所有業權，兩地盤面積合共約3,240平方呎，現時堡壘街66號為一座6層高住宅，而建華街57號則屬一座7層高的住宅(包括2層地庫)。該地盤若重建可作住宅項目，按9倍的地積比率計算，倘若兩個地盤合併發展後，樓面面積最高可達約29,200平方呎。

隨著北角未來將有多項大型項目發展，將對區內樓價及物業發展有著正面作用。

未來，集團將積極進行多個項目的併購工作，而且選取當中升值潛力較高的地盤作積極、深入規劃與研究，同時不排除保留項目作自行發展。我們將善用各項土地資源，發掘最佳發展方案，以迎合市場環境之轉變，從而擴大股東利益。

業務回顧及展望

物業租賃



截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團旗艦物業金朝陽中心之總樓面面積約246,400平方呎；其中零售商店面積約18,300平方呎，商用面積約228,100平方呎。年內商業及零售業租賃氣氛持續向好，帶動優質商舖需求上升，總租賃收入達港幣238,388,000元(二零一零年：港幣225,442,000元)，較去年同期升約5.7%，佔年內營業額26.4%。本集團旗艦物業金朝陽中心出租情況表現勝於預期，年度出租率保持於99%，租金收入約港幣194,587,000元。二零一一年年度約有26.0%租約屆滿，續租記錄均維持高水平，本集團於來年將繼續致力優化零售租戶組合、加強宣傳及提升配套設施，務求提供嶄新的消費體驗，滿足顧客不同需求，以保持甲級商廈之質素。

本集團將按個別物業的地點、面積及其他條件，以取得最大的商業價值為原則，規劃最佳發展方案。

受惠於訪港旅客數字屢創新高，加上國內旅客的強大消費力刺激零售市場，令本港商舖租金推向新高；本集團旗下收租旗艦物業金朝陽中心所處的銅鑼灣羅素街，租金水平更成為全球最貴街道之一，項目其中一個零售地舖於二零一一年內獲簽訂新租約，租金較現時該舖位所得的租金躍升逾一倍；促使物業租金再創新高，並為集團現時最穩建的收入來源之一。



業務回顧及展望

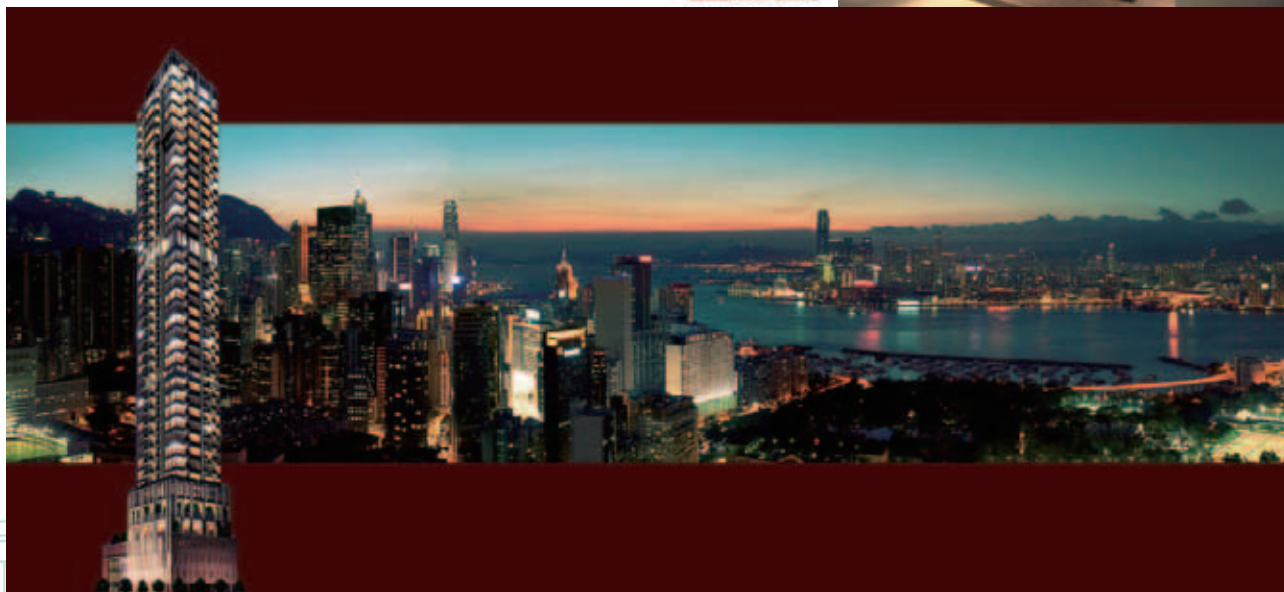
地產發展

為進一步拓闊集團的利潤和發展空間，以鞏固本集團於房地產市場之地位，我們將積極嚴選升值潛力較高的地盤自行興建發展。集團將繼續發展多類型的優質項目，務求切合不同買家的需要，以堅持優越質素，建立卓越品牌，提升發展項目的邊際利潤，以及令項目成為買家的首選為目標。

住宅項目

尚巒

位處大坑華倫街 13 至 27 號之全新豪華住宅項目「尚巒」，項目合共提供 164 個多元設計住宅單位，項目推出已售出 162 個單位，可套現約港幣 1,212,000,000 元，現尚餘 2 個頂層特色單位，留待現樓發售，成績斐然。至年結日集團已收入約港幣 409,272,000 元售樓款，其餘約港幣 802,728,000 元待二零一二年中物業交付時收取。由於該區已設新建築物高度限制，項目建成後可望成為日後大坑區內新地標，而 2 個頂層特色單位更可永久盡覽維港海景、大球場至渣甸山環迴景致。項目現正接近入伙階段，預計二零一二年年中入伙，為集團鎖定豐厚利潤。



業務回顧及展望

曦巒

位處銅鑼灣希雲街32至50號的全新豪華住宅項目「曦巒」，集團為延續精品豪宅路線，該項目座落於銅鑼灣利園山豪宅地段，物業擁覽醉人維港、大球場至渣甸山翠綠山巒，與港鐵銅鑼灣站及核心購物地段僅咫尺之隔，區內雲集多個國際頂尖品牌旗艦店及私人會所，實為可遇不可求的豪華府邸。

該項目提供約190個住宅單位，標準單位面積約由510至1,154平方呎，提供1房至3房間隔，另備4伙特色單位，迎合不同買家需求。



曦巒
PARK HAVEN
NO. 32 HAVEN STREET

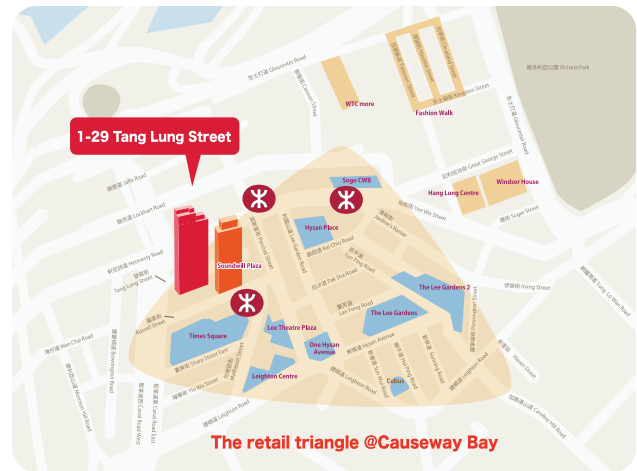


業務回顧及展望

商業項目

銅鑼灣登龍街1至29號

位處銅鑼灣登龍街1至29號的地盤已動工發展，地盤總面積約12,500平方呎，可建總樓面面積將達約148,800平方呎，將自行發展為銀座式商業項目，集零售、飲食及寫字樓於一身，預計於二零一三年下半年竣工；項目位於銅鑼灣核心購物地段，咫尺可達金朝陽中心、時代廣場、希慎廣場，料落成後勢必形成協同效應，進一步帶動區內人流，同時為集團帶來可觀回報。



銅鑼灣雲東街11-13號及耀華街1-1A號

位處銅鑼灣雲東街11-13號及耀華街1-1A號，地盤總面積約3,200平方呎，可建總樓面面積將達約48,000平方呎，預計該地盤可發展為綜合式商業項目，集零售及寫字樓於一身，地鋪正面對時代廣場，勢必成為國際名牌旗艦店之首選。

未來，集團將繼續善用各項土地資源，發掘最佳發展方案以迎合市場環境之轉變及釋放項目的最大商業價值，並同時謹慎地把握機遇令業務穩健發展，從而令股東獲得最大的投資回報。

業務回顧及展望

物業管理、機電設備及大廈維修

本集團屬下物業管理及維修附屬公司，憑著其豐富經驗及專業服務態度，為大型商廈、中小型住宅、屋苑及商場物業設施提供優質的維修及物業管理服務。本集團多年來著力人才培訓，為員工提供充裕的事業發展空間。同時亦舉辦「優秀物業管業服務人員／優質服務選舉」，以表揚員工之卓越表現，從而建立團隊精神。於二零一一年，此業務分類的營業額約為港幣 16,379,000 元，佔本集團於本年度營業額的 1.8%。



國內業務

城市基礎設施發展

金朝陽基建有限公司於多個中國城市，包括南昌、西安、景德鎮、玉溪待提供地下通訊管道建設業務，並與各地區政府合作開發項目及鋪設有線網絡，供客戶傳送資料數據及作其他電訊及商業用途。其客戶基礎主要包括電訊營運商，如中移動、中國電訊及中國聯通。金朝陽基建有限公司二零一一年年內錄得營業總額約港幣 79,371,000 元，佔本集團年內營業額 8.8%。

房地產開發

國際經濟形勢多變，國內通脹持續，中央政府為應對經濟危機不斷推出新樓市緊縮措施，樓市及金融調控政策在未來一段時期將會持續，對樓市的價格及成交量帶來較大的影響，惟內地市場基本條件穩健，城市化進程持續，經濟強勁及需求殷切，樓市中長期發展前景仍然樂觀。

於去年開售，與合營夥伴合作開發位於珠海斗門項目「龍鳳春曉」，至今已出售逾 60%，餘下亦繼續在市場出售。上述住宅項目帶來的收益將會陸續入賬並為集團在今後數年帶來營利貢獻。



龍鳳春曉，珠海斗門

業務回顧及展望

另本集團於年內推出多個住宅項目；其中，由集團全資擁有，位於福建省長泰縣的精品住宅項目「金朝陽•領都」(金暉樓)，將於二零一二年交付給買家。

位於肇慶市高要區的「景湖灣」為一項綜合式別墅及高層住宅項目，項目首期發展140套雙拼別墅，將於二零一二年起分階段落成。項目背靠青翠山巒，面向廣闊西江。中央政府調控措施於二零一一年八至十月間物業市場造好之際推出，對項目首期的推售造成較大影響，物業價格及銷售均未達到預期目標，面對政策調控的壓力，集團將會因應市場調整策略，餘下批次將會根據市場表現分階段推售。

經營業績

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約港幣901,690,000元(二零一零年：港幣913,714,000元)，較去年輕微減少。收入主要來源於香港方面有物業合併、物業租賃、樓宇管理及中國方面包括城市基礎建設，以及中國物業銷售。

行政開支增加乃主要由於擴充香港物業合併及物業發展部門，而令員工成本增加所致。此外，其他收入增加亦由於訴訟撥備撥回及佣金收入。此外，投資物業之公平值調整有所增加，乃由於本集團核心投資物業金朝陽中心之重估收益所致。

因應物業合併業務及自行發展項目及本集團為更多項目安排融資以應付增。因此，利息費用亦跟隨平均借貸成本微升而增加。

本公司擁有人應佔溢利

年內本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約港幣2,111,219,000元(二零一零年：港幣2,059,658,000元(重列))，較去年增加2.5%。此乃主要由於年內投資物業公平值調整之增值所致。

資產淨值

本集團於二零一一年十二月三十一日之資產淨值總額為港幣10,277,734,000元(二零一零年：港幣7,872,806,000元(重列))。資產淨值增加乃主要由於投資物業及發展中物業增加所致。於二零一一年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣37.38元(二零一零年：港幣32.6元(重列))。

業務回顧及展望

企業公民

本集團一直堅守企業社會責任，服務社會不遺餘力。本集團除積極響應慈善捐款外，也鼓勵員工多參與各慈善活動及社會服務，履行『商界展關懷』企業的義務；本集團又努力提升環保理念，一直透過不同途徑令旗下物業透過建築規劃、節能和各管理措施實踐環保理念，營造能源節約的工作環境。此外，集團年內積極參加公益活動，包括：

贊助及參與長春社環保行二零一一，以助社區人士宣揚環保意識及愛護大自然



贊助及參與香港離島婦女聯會主辦的東涌青少年步操樂團演奏會，積極支持社會文化交流。

與香港古蹟文俗研究推廣會合辦名為「唐樓的歲月」展覽及攝影比賽，提供機會讓公眾親身認識昔日生活及社會文化發展，並獲傳媒廣泛報導。



業務回顧及展望

贊助及參與香港離島婦女聯會主辦的「故事家庭樂」，透過講故事向在學兒童灌輸積極的態度，讓關懷社區的精神繼續伸延。



商界展關懷
caringcompany^{2011/12}
Awarded by The Hong Kong Council of Social Service
香港社會服務聯會頒發

作為良好企業公民，本集團今後將繼續推動慈善活動及肩負起企業社會責任。

股東及投資者溝通／投資者關係

集團相信，與股東有效溝通，乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。本集團亦認為透明、及時地披露集團信息，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。

集團致力提升業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值提升，乃非常重要。

業務回顧及展望



展望

二零一二年為多國大選之年，經濟情況普遍預期較為波動，本港為一個高度開放的經濟體系，難免受外圍因素影響，惟歐洲國家債務危機可望進入明朗化階段，加上本港背靠中國的優勢，面對低息及高通脹環境，核心地區租金持續上升，當中位於市中心優質物業的租金回報遠勝於銀行存款收息，故此長遠來說，集團對未來樓市充滿信心。

隨著訪港旅客數字屢創新高，加上國內旅客的強大消費力刺激零售市道，國際一線大型品牌更不惜高價進駐頂級購物商圈，本港核心區零售舖位未來仍處於供不應求的狀態，預料商舖租金將持續攀升，故此本集團對旗下物業租賃前景充滿信心。除旗艦收租項目金朝陽中心外，集團旗下位於銅鑼灣登龍街1至29號的商業項目亦預計於二零一三年年中落成，屆時不但可形成協同效應，同時有助拓寬與遞增本集團的穩定收入來源。

按集團現時的收購目標及物業興建計劃的完成進度，預期未來的兩至三年間多項項目即將步入收成期；展望未來，集團將繼續在各運作層面力臻完善，並致力提升管理、規劃、執行及企業管治至世界級水平，令目標得以持續，進一步創造更好的成績，務求為股東帶來豐盛回報。



管理層討論及分析

財務資源及流動資金

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣571,944,000元(二零一零年：港幣217,779,000元)。本集團於二零一一年十二月三十一日之借貸總額為港幣3,509,413,000元(二零一零年：港幣3,092,288,000元)。

回顧年內，本集團亦於二零一一年上半年自其全新豪華住宅項目尚巒之買家收取進一步金額約港幣68,141,000元。於二零一一年十二月三十一日，累計收取之總額為港幣409,272,000元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)為34%(二零一零年：39%(重列))。於二零一一年十二月三十一日，本集團之淨資產為港幣10,277,734,000元(二零一零年：港幣7,872,806,000元)(重列))，即增加港幣2,404,928,000元。有關增加乃主要由於持作銷售物業及發展中物業增加所致。

本集團之外匯風險主要來自於本集團中國業務有關之港幣與人民幣匯率變動。鑒於人民幣持續升值將對本集團於中國之資產及自中國產生之收入有正面影響，回顧年內本集團並無採取任何對沖措施。

回顧年內，本集團概無參與任何衍生工具活動，亦無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源及部份來自銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。貸款主要以港幣計算，並按浮動利率計息。

於二零一一年四月及六月，本公司透過先舊後新配售，分別向機構及個別投資者(獨立於本公司及其關連人士之第三方)配發9,000,000股及10,000,000股股份。



管理層討論及分析

或然負債

- (a) 於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)開設及持有若干銀行賬戶。於報告日期，該等為數港幣**4,322,000**元(二零一零年：港幣**4,816,000**元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之會計賬目及財務報表。
- (b) 於二零零九年，本集團向一名合營夥伴(本集團就於新界發展及興建村屋與其訂有合營協議)展開法律程序HCA1902/2009，本集團於二零一一年十一月呈交經修訂之申索陳述書。雙方仍在交換狀書中，審訊日期仍有待法院確定。

根據本集團所得之法律意見，董事認為本集團就此訴訟有機會成功，因此並無於報告日期就此法律程序作出撥備。

僱員薪酬

於二零一一年十二月三十一日，本集團於香港及國內分別有**122**及**254**名僱員。僱員之薪酬基於工作表現、經驗及當時市場慣例釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。年內，本公司亦按工作表現授予多位董事及僱員購股權。倘撇除購股權開支約港幣**8,931,000**元(二零一零年：港幣**8,774,000**元)，二零一一年之總僱員薪金及工資總額約為港幣**66,125,000**元(二零一零年：港幣**54,898,000**元)。



企業管治報告

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄 14 所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之守則條文。

董事會

董事會(「董事會」)負責領導及規管本公司並且監察本集團之業務、決策和營運表現，並且將管理本集團之職責授權管理人員執行。此外，董事會亦已將不同之職責授予董事會之各個委員會執行。有關該等委員會之進一步詳情載於本報告。

董事會組成

董事會由下列董事組成，除另有所示者外，該等董事於回顧年度內一直在任：

執行董事：

傅金珠女士

陳慧苓小姐

鄭紹民先生

謝偉衡先生(於二零一一年十二月一日辭任)

劉金國先生(於二零一一年十二月二十九日獲委任)

非執行董事：

梁岩峰先生(於二零一一年四月二十六日辭任)

孟慶惠先生(於二零一一年四月二十六日辭任)

獨立非執行董事：

陳啟能先生

關啟昌先生(於二零一一年一月七日辭任)

浦炳榮先生

吳志強先生(於二零一一年三月十八日獲委任)



企業管治報告

董事會會議及出席率

董事會於年內曾舉行四次會議，出席率如下：

董事	出席率
傅金珠女士	4/4
陳慧苓小姐	4/4
鄭紹民先生	4/4
謝偉衡先生(於二零一一年十二月一日辭任)	4/4
劉金國先生*(於二零一一年十二月二十九日獲委任)	0/0
梁岩峰先生*(於二零一一年四月二十六日辭任)	1/1
孟慶惠先生*(於二零一一年四月二十六日辭任)	1/1
陳啟能先生	4/4
關啟昌先生*(於二零一一年一月七日辭任)	0/0
浦炳榮先生	4/4
吳志強先生(於二零一一年三月十八日獲委任)	4/4

附註：* 該等董事並無於整個回顧年度內任職。出席率一欄之分母表示彼等於任期內有權出席之董事會會議次數。

吳志強先生自二零一一年三月十八日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。有關公佈已於同日刊發。

梁岩峰先生及孟慶惠先生於二零一一年四月二十六日辭任本公司非執行董事。有關公佈於同日刊發。

謝偉衡先生於二零一一年十二月一日辭任本公司執行董事。有關公佈於同日刊發。

劉金國先生自二零一一年十二月二十九日起獲委任為本公司執行董事。有關公佈於同日刊發。

董事履歷載於第6至7頁，可見各董事具備各種不同之技能、專長、經驗及資格。

本公司已接獲獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出之獨立身份確認書。董事會已衡量該等獨立非執行董事之獨立性，認為彼等均具備上市規則所界定之獨立身份。

企業管治報告

主席及行政總裁

傅金珠女士為本集團創辦人兼主席，全面負責本集團之發展方針及策略。主席確保董事會有效運作及履行其職責。本集團並無委任行政總裁，而日常營運交由其他執行董事、管理人員及各部門主管負責。

董事之委任、重選及罷免

非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則（「公司細則」）規定輪流告退。所有董事，包括執行及非執行董事，均須輪流告退，但合資格於股東週年大會重選連任。

根據公司細則，於每屆股東週年大會上當其時不少於三分之一之董事須輪流告退，惟每名董事須遵守至少每三年輪流告退之規定。獲委任填補董事會臨時空缺之董事或現有董事會新增董事僅可分別任職至本公司下屆股東大會及股東週年大會，惟當時合資格於該等大會上重選連任。

董事職責

各新任董事須正確理解本集團之運作及業務，亦須全面了解身為董事所須承擔根據條例與普通法、上市規則所規定之職責，適用之法例規定及其他監管規定，並且掌握本公司之業務及監管政策。董事會不斷獲得有關法律及監管發展、業務及市場變化與本集團策略發展等最新資料，以便履行職責。

董事之證券交易

本公司就董事之證券交易採取一套行為守則（「標準守則」），其條款不遜於上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所規定之標準，並且向全體董事作出具體查詢後，本公司確認所有董事均遵守標準守則。

提供及查閱資料

對於董事會常規會議（其他所有會議亦盡可能）須及時向全體董事發出議程及所有董事會會議之有關文件，且須於指定董事會或董事委員會會議日期前不少於三天發出。

所有董事均可查閱董事會會議文件、會議紀錄及相關資料。



企業管治報告

董事及高級管理人員酬金

在釐定董事及高級管理人員之薪酬水平及待遇時，本公司基於當時慣例及趨勢，並且考慮董事及高級管理人員所投入之時間、職務及責任，對本公司及本集團之貢獻等因素，亦會採用購股權及工作表現花紅等長期之獎勵方法。

董事會於二零零五年九月十二日成立薪酬委員會，並且制定書面工作範疇。

該委員會之工作是向董事會建議本公司所有董事及高級管理人員之薪酬政策及安排，亦向董事會建議個別董事及高級管理人員之薪酬及待遇。

於本年度，薪酬委員會由下列董事組成：

關啟昌先生(主席)(於二零一一年一月七日辭任)

陳啟能先生(主席)

浦炳榮先生

吳志強先生(於二零一一年三月十八日獲委任)

陳慧苓小姐

薪酬委員會於本年度曾舉行兩次會議，以檢討執行董事之薪酬水平並且提出建議，而相關之董事就有關其自身之薪酬放棄投票，確保並無任何董事決定其自身之薪酬。

董事	出席率
關啟昌先生*(於二零一一年一月七日辭任)	0/0
陳啟能先生	2/2
浦炳榮先生	2/2
吳志強先生*(於二零一一年三月十八日獲委任)	1/1
陳慧苓小姐	2/2

附註：* 該董事並無於整個回顧年度內任職。出席率一欄之分子表示彼於任期內有權出席之薪酬委員會會議數目。

內部控制

於本年度，董事已檢討內部監控系統之有效性。有關檢討涵蓋各重要監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理功能。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會已聯同管理人員審閱本集團所採納之會計原則與常規，並且討論本公司之審核、內部監控及財務申報事宜，包括討論本公司之中期及全年業績。審核委員會亦擔任董事會與本公司核數師之中介橋樑，協商有關本集團審核工作範圍之事宜。

於本年度，委員會成員包括下列獨立非執行董事：

陳啟能先生(主席)

關啟昌先生(於二零一一年一月七日辭任)

浦炳榮先生

吳志強先生(於二零一一年三月十八日獲委任)

陳啟能先生為資深專業會計師，具備專業會計師資格。

審核委員會於本年度曾舉行兩次會議。審核委員會已審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績並且提出意見。

董事

出席率

陳啟能先生

2/2

關啟昌先生*(於二零一一年一月七日辭任)

0/0

浦炳榮先生

2/2

吳志強先生*(於二零一一年三月十八日獲委任)

1/1

附註：* 該董事並無於整個回顧年度內任職。出席率一欄之分母表示彼於任期內有權出席之審核委員會會議數目。

核數師酬金

本集團於本年度之審核及非審核服務費分別約為港幣2,901,000元及港幣432,000元。

董事對財務報表之責任

董事明白須負責編製本集團之財務報表，並且對本集團之表現及前景提出持平、清晰及全面之評審。就董事所知，並無任何可能引致質疑本公司能否繼續經營之事宜或情況之重大不確定因素。

董事會報告

董事會全人謹此呈報截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務包括在香港經營物業合併及物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務，以及在中國經營城市基礎設施開發及物業發展。附屬公司之其他詳情載於財務報表附註47。

業績及股息

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績和本集團及本公司於該日之財政狀況載於財務報表內第37至133頁。

董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.13元(二零一零年：港幣0.10元)。待股東於二零一二年五月十六日舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將約於二零一二年六月十九日派發予名列於二零一二年五月二十三日股東名冊之股東。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於年內之變動載於財務報表附註18。

附屬公司

本集團各主要附屬公司之詳情載於財務報表附註20及47。

借貸

本集團於報告日期之借貸詳情載於財務報表附註33。

股本

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註35。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動情況分別載於第44及45頁之綜合權益變動表及財務報表附註36。



董事會報告

購股權

已授出之購股權詳情載於財務報表附註 37。

物業／發展中物業

本集團持有之主要物業及本集團之主要發展中物業之詳情載於第 134 及 135 頁。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第 136 頁。

董事

本公司董事列於第 2 頁。董事個人資料載於第 6 至 7 頁。

按公司細則第 86(2) 及 87(1) 條之規定，本公司現任董事鄭紹民先生、劉金國先生及浦炳榮先生將於應屆股東週年大會告退，彼等將符合資格並願意重選連任。

關啟昌先生於二零一一年一月七日辭任獨立非執行董事。

吳志強先生於二零一一年三月十八日獲委任為獨立非執行董事。

梁岩峰先生及孟慶惠先生於二零一一年四月二十六日辭任非執行董事。

謝偉衡先生於二零一一年十二月一日辭任執行董事。

劉金國先生於二零一一年十二月二十九日獲委任為執行董事。

董事之服務合約

非執行董事並無固定任期，但須根據公司細則輪流退任。

擬於即將召開之股東週年大會上重選連任之董事與本公司概無訂立本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。



董事會報告

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益

1. 董事於本公司之權益

於二零一一年十二月三十一日，董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 於股份之好倉：

董事姓名	身份	股份數目	持股概約百分比
傅金珠	受控制法團權益	187,088,028 (附註)	68.05
	實益擁有人	96,602	0.04

附註：該187,088,028股股份指下列各項的總和：(i) Ko Bee Limited持有之185,672,028股股份及(ii) Full Match Limited持有之1,416,000股股份。所有上述公司均由傅金珠女士最終實益擁有及控制。

(ii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司購股權之權益(已授出及仍未行使)：

姓名	身份	購股權涉及之 股份數目	行使期	授出價格 (港幣元)	每股認購價 (港幣元)
傅金珠	實益擁有人	600,000	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	1.00	8.15
		550,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71
陳慧苓	實益擁有人	2,000,000	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	1.00	8.15
		2,000,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71
鄭紹民	實益擁有人	120,000	二零一零年十一月九日至 二零一二年七月二十一日	1.00	4.94
		250,000	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	1.00	8.15
		300,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71
劉金國	實益擁有人	30,000	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	1.00	8.15
		120,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71

董事會報告

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益 (續)

2. 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目及類別	持股百分比
傅金珠	Ko Bee Limited	實益擁有人	1 股普通股	100
傅金珠	Full Match Limited	實益擁有人	1 股普通股	100

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或 (ii) 須記入本公司根據證券及期貨條例第 352 條所存置之登記冊；或 (iii) 根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購買股份及債券之權利

除上文及財務報表附註 37 所披露者外，本公司根據證券及期貨條例第 XV 部所存置之登記冊內，於截至二零一一年十二月三十一日止年度內任何時間，並無記錄向其任何董事或本公司行政總裁或任何該等董事或行政總裁之配偶或十八歲以下子女授予可認購本公司股權或債務證券之權利；而彼等亦無行使任何該等權利，且本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無作出任何安排，致使任何該等人士可購入於任何其他法人團體之任何該等權利。

主要股東

於二零一一年十二月三十一日，以下人士（董事或本公司行政總裁除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第 336 條所存置之登記冊內之權益或淡倉：

1. 股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人	187,088,028	68.05

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司並不知悉任何須記入本公司根據證券及期貨條例第 336 條所存置之登記冊內於本公司之股份或相關股份之權益或淡倉。

董事會報告

董事之合約權益

除 (i) 上文「董事購買股份及債券之權利」一段及 (ii) 財務報表附註 42「關聯人士交易」之 (a) 至 (d) 段所披露者外，董事概無於本公司所訂立，與本公司業務有關且於年底或年內任何時間仍然有效之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

主要客戶及供應商

年內，本集團約 6% 之採購額來自本集團最大供應商，而本集團約 9% 之採購額來自本集團五大供應商。

年內，本集團約 51% 之營業額來自本集團最大客戶，而本集團約 65% 之營業額來自本集團五大客戶。

各董事、彼等之聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本超過 5% 之股東均無擁有本集團五大供應商或客戶任何權益。

關連交易

除根據上市規則第 14A.31 條及 14A.65 條獲豁免披露之交易外(該等關連交易亦為關聯人士交易，有關詳情已載於財務報表附註 42)，本公司曾訂立以下關連交易：

於二零一一年七月十一日，富采置業有限公司(於香港註冊成立之公司，本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)與陳佩芬女士(作為賣方)訂立協議，以代價港幣 5,500,000 元購買位於香港銅鑼灣道 124A 號 6 樓之住宅單位(「該單位」)。陳佩芬女士為本公司主席兼執行董事傅金珠女士配偶之妹妹及本公司執行董事陳慧苓小姐父親之妹妹，故陳佩芬女士被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，購買該單位構成本公司之關連交易，而有關詳情於二零一一年七月十一日刊發之公佈內披露。



董事會報告

持續關連交易

本公司若干全資附屬公司與業主廣州廣盛置業有限公司(「業主」)就中國廣州東風西路191號國際銀行中心1613-1616室(「現有租約」及「第二份租約」)、816-819室(「第一份租約」)、810-811室(「第三份租約」)訂立租約。有關詳情於本公司二零一零年三月三十一日之公佈內作出披露。

現有租約及第二份租約已分別於二零一零年三月三十一日及二零一零年六月三十日正式履行並屆滿。第三份租約已由二零一一年三月二十五日之取消協議終止，有關詳情於本公司二零一一年三月二十五日之公佈內作出披露。

第一份租約年期至二零一一年三月三十一日，金朝陽地產(中國)有限公司有權續期至二零一一年十二月三十一日，有關權利已被行使。

各獨立非執行董事已審閱根據第一份租約作出之持續關連交易(「第一份租約交易」)及確認有關交易：

- (1) 為本公司之一般及日常業務；
- (2) 按一般商業條款訂立；及
- (3) 根據有關交易之租賃協議訂立，而交易條款公平合理，並符合股東之整體利益。

本公司之獨立核數師已向董事會確認：

- (1) 第一份租約交易已獲本公司之董事會批准；
- (2) 第一份租約交易乃根據有關交易之租賃協議訂立；及
- (3) 第一份租約交易總金額並無超逾本公司於二零一零年三月三十一日之公佈有關已披露持續關連交易之最高年度總值。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

優先購股權

公司細則或百慕達法例並無有關優先購股權之規定，致使本公司須向現有股東按比例發行新股。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料以及就董事所知悉，茲確認於本報告日期，本公司股份具有足夠之公眾持股量。

核數師

誠如本公司於二零一零年十二月二日所公佈者，由於香港均富會計師行(「香港均富」)與香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)之業務合併，香港均富已辭任，而立信德豪已獲委任為本公司核數師，自二零一零年十二月二日起生效。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案重新委任立信德豪為本公司核數師。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一二年五月十四日(星期一)至二零一二年五月十六日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席並於應屆股東週年大會上投票之權利。所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一二年五月十一日(星期五)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

就股息暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一二年五月二十二日(星期二)至二零一二年五月二十三日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一二年五月二十一日(星期一)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

承董事會命

主席

傅金珠

香港，二零一二年三月二十一日



獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致金朝陽集團有限公司列位股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第 37 頁至第 133 頁金朝陽集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一一年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平之反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要之內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審計對該等綜合財務報表作出意見，並根據百慕達一九八一年公司法第 90 條，僅向整體股東報告，除此之外別無其他目的。我們概不就本報告之內容，向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the International BDO network of Independent member firms.

獨立核數師報告

核數師之責任 (續)

審計涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審計憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平之反映相關之內部控制，以設計適當之審計程序，但目的並非對公司內部控制之有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足和適當地為我們之審計意見提供基礎。

意見

我們認為，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 貴集團於二零一一年十二月三十一日之事務狀況及截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李穎賢

執業證書編號 P05035

香港，二零一二年三月二十一日

綜合全面收入表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
營業額	6	901,690	913,714
銷售成本		(580,559)	(446,481)
毛利		321,131	467,233
其他收入	6	17,231	7,045
行政費用		(145,781)	(114,206)
其他經營費用		(3,885)	(1,632)
出售／註銷附屬公司之(虧損)／收益	43	(2,685)	7,520
投資物業公平值調整之增值淨值	17	2,032,888	1,769,570
出售一項投資物業之收益	17	461	1,061
出售可供出售財務資產之收益		—	15,331
經營溢利		2,219,360	2,151,922
融資成本	8	(35,100)	(28,033)
應佔一家共同控制實體虧損	21	(838)	(910)
除所得稅前溢利	9	2,183,422	2,122,979
所得稅開支	12	(64,372)	(56,551)
年內溢利		2,119,050	2,066,428
其他全面收入	14		
換算海外業務財務報表之匯兌收益		9,028	12,771
出售／註銷外國附屬公司時於損益確認之金額		—	(281)
租賃樓宇重估盈餘		2,482	4,728
租賃樓宇資產重估儲備所產生之遞延稅項負債		(409)	(780)
年內其他全面收入		11,101	16,438
年內總全面收入		2,130,151	2,082,866

綜合全面收入表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
應佔總年內溢利：			
— 本公司擁有人	13	2,111,219	2,059,658
— 非控制權益		7,831	6,770
		2,119,050	2,066,428
應佔總全面收入：			
— 本公司擁有人		2,122,182	2,076,014
— 非控制權益		7,969	6,852
		2,130,151	2,082,866
年內本公司擁有人應佔每股溢利	16		
— 基本		港幣 8.05 元	港幣 8.57 元
— 攤薄		港幣 8.00 元	港幣 8.43 元

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一零年 一月一日 港幣千元 (重列)
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	17	11,038,428	10,061,908	7,143,620
物業、廠房及設備	18	160,118	60,091	54,431
待發展物業	19	46,672	47,278	52,845
一家共同控制實體權益	21	45,260	44,288	43,402
可供出售財務資產	22	10	10	10
無形資產	23	6,284	6,631	6,772
商譽	24	—	—	—
物業發展訂金		—	—	10,511
		11,296,772	10,220,206	7,311,591
流動資產				
存貨	25	43,022	37,374	37,449
待出售物業	26	38,400	—	89,102
發展中物業	27	2,435,382	775,675	489,207
貿易及其他應收款項	28	122,328	163,290	70,760
可供出售財務資產	22	—	—	49,666
收購物業之已付訂金		7,557	52,495	7,462
受託管賬戶之銀行存款	29	185,675	237,766	—
現金及現金等價物	30	571,944	217,779	143,811
		3,404,308	1,484,379	887,457
流動負債				
貿易及其他應付款項	31	312,427	233,511	234,315
預收訂金	32	528,509	421,785	29,475
借貸	33	3,509,413	3,092,288	2,103,733
所得稅撥備		13,943	33,822	15,491
		4,364,292	3,781,406	2,383,014
淨流動負債		(959,984)	(2,297,027)	(1,495,557)

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一零年 一月一日 港幣千元 (重列)
總資產減流動負債		10,336,788	7,923,179	5,816,034
非流動負債				
遞延稅項負債	34	59,054	50,373	43,798
		59,054	50,373	43,798
淨資產		10,277,734	7,872,806	5,772,236
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	35	27,494	24,146	24,003
儲備	36	10,151,273	7,757,662	5,691,645
		10,178,767	7,781,808	5,715,648
非控制權益		98,967	90,998	56,588
權益總額		10,277,734	7,872,806	5,772,236

傅金珠
董事

陳慧苓
董事

財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
附屬公司權益	20	545,000	545,000
流動資產			
應收附屬公司款項	20	267,356	—
其他應收款項		291	291
銀行結存及現金		139	33
		267,786	324
流動負債			
應付費用及其他應付款項		196	355
		196	355
淨流動資產／(負債)		267,590	(31)
淨資產		812,590	544,969
權益			
股本	35	27,494	24,146
儲備	36	785,096	520,823
權益總額		812,590	544,969

傅金珠
董事

陳慧苓
董事

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
經營業務帶來之現金流量			
除所得稅前溢利		2,183,422	2,122,979
就下列各項作出調整：			
應佔一家共同控制實體虧損	21	838	910
銀行利息收入		(1,210)	(403)
利息支出	8	35,100	28,033
物業、廠房及設備之折舊	18	4,479	3,870
待發展物業攤銷	19	1,135	2,107
無形資產攤銷	23	471	360
以股份為基礎之付款開支		8,931	8,774
訴訟撥備回撥		(5,348)	—
過期存貨(回撥)／撥備		(1,124)	548
貿易應收款項減值虧損撥備／(回撥)		743	(1,768)
壞賬撇賬		251	—
物業收購按金撇賬		924	724
其他應收款項減值虧損撥備回撥		—	(1,178)
其他應收款項回撥		—	(1,256)
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)		128	(19)
撇銷物業、廠房及設備	18	58	417
投資物業公平值調整之增值淨額	17	(2,032,888)	(1,769,570)
出售一項投資物業之收益		(461)	(1,061)
出售可供出售財務資產之收益		—	(15,331)
出售／撇銷註冊附屬公司之虧損／(收益)		2,685	(7,520)
營運資金轉變前之經營溢利		198,134	370,616
貿易及其他應收款項減少／(增加)		36,863	(76,480)
收購物業之已付訂金減少／(增加)		44,014	(45,757)
存貨增加		(4,524)	(673)
待出售物業減少		457,260	327,765
發展中物業增加		(273,696)	(172,438)
於託管賬戶之銀行存款減少／(增加)		52,091	(237,766)
貿易及其他應付款項增加		83,814	39,429
預收按金增加		106,724	392,310
購買淨資產，扣除已收購現金	44	—	(65,203)
業務所得現金淨額		700,680	531,803
已付利息		(52,959)	(39,279)
已付所得稅		(55,264)	(29,652)
經營業務所得現金淨額		592,457	462,872

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
投資活動帶來之現金流量			
增添物業、廠房及設備	18	(4,504)	(5,134)
應收一家共同控制實體款項增加		(1,810)	(1,796)
出售物業、廠房及設備之所得款項		370	96
出售一項投資物業之所得款項淨額		3,121	2,511
收購投資物業之付款	17	(902,467)	(1,382,646)
收購待發展物業之付款	19	(310)	(9,000)
出售／撤銷註冊附屬公司之現金(流出)／流入淨額	43	(20,855)	13,274
已收銀行利息		1,210	403
投資活動所用現金淨額		(925,245)	(1,382,292)
融資活動帶來之現金流量			
償還銀行貸款		(1,296,332)	(883,212)
償還其他貸款		(289,640)	(66,692)
籌集銀行貸款		1,779,827	1,805,397
籌集其他貸款		223,270	133,062
少數股東注資		—	21,169
發行配售股份之所得款項	35	230,000	—
配售股份之發行開支	35	(1,529)	—
行使購股權之所得款項		62,467	5,415
支付末期股息	15(b)	(25,092)	(24,043)
融資活動所產生現金淨額		682,971	991,096
現金及現金等價物增加		350,183	71,676
於一月一日之現金及現金等價物		217,779	143,811
匯率變動影響，淨額		3,982	2,292
於十二月三十一日之現金及現金等價物		571,944	217,779

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益			
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	員工股份 權益儲備 港幣千元
於二零一一年一月一日，前列	24,146	294,619	32,822	23,600
提早採納香港會計準則第12號之變動影響	—	—	—	—
於二零一一年一月一日，重列	24,146	294,619	32,822	23,600
配售股份(附註35)	1,900	226,571	—	—
行使購股權	1,448	82,254	—	(21,235)
以股份為基礎之付款(附註37)	—	—	—	8,931
已付二零一零年末期股息(附註15(b))	—	—	—	—
與擁有人交易	3,348	308,825	—	(12,304)
年內溢利	—	—	—	—
其他全面收入	—	—	—	—
租賃樓宇重估盈餘，已扣除遞延稅項(附註14)	—	—	2,073	—
換算外國業務財務報表之兌換差額(附註14)	—	—	—	—
年內全面收入總額	—	—	2,073	—
建議二零一一年末期股息(附註15(a))	—	—	—	—
購股權失效	—	—	—	(615)
二零一零年末期股息撥備不足	—	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日	27,494	603,444	34,895	10,681
於二零一零年一月一日，前列	24,003	287,498	28,874	16,788
提早採納香港會計準則第12號之變動影響	—	—	—	—
於二零一零年一月一日，重列	24,003	287,498	28,874	16,788
行使購股權	143	7,121	—	(1,849)
以股份為基礎之付款(附註37)	—	—	—	8,774
已付二零零九年末期股息(附註15(b))	—	—	—	—
少數股東注資	—	—	—	—
出售附屬公司(附註43)	—	—	—	—
收購資產(附註44)	—	—	—	—
與擁有人交易	143	7,121	—	6,925
年內溢利(重列)	—	—	—	—
其他全面收入	—	—	—	—
租賃樓宇重估盈餘，已扣除遞延稅項(附註14)	—	—	3,948	—
換算外國業務財務報表之兌換差額(附註14)	—	—	—	—
出售/註銷外國附屬公司時於損益確認之金額(附註14)	—	—	—	—
年內全面收入總額(重列)	—	—	3,948	—
建議二零一零年末期股息(附註15(a))	—	—	—	—
購股權失效	—	—	—	(113)
二零零九年末期股息撥備不足	—	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日，重列	24,146	294,619	32,822	23,600

本公司擁有人應佔權益

保留溢利 港幣千元	兌換儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
6,201,098	23,472	1,848	24,156	6,625,761	90,998	6,716,759
1,156,047	—	—	—	1,156,047	—	1,156,047
7,357,145	23,472	1,848	24,156	7,781,808	90,998	7,872,806
—	—	—	—	228,471	—	228,471
—	—	—	—	62,467	—	62,467
—	—	—	—	8,931	—	8,931
—	—	—	(25,092)	(25,092)	—	(25,092)
—	—	—	(25,092)	274,777	—	274,777
2,111,219	—	—	—	2,111,219	7,831	2,119,050
—	—	—	—	2,073	—	2,073
—	8,890	—	—	8,890	138	9,028
2,111,219	8,890	—	—	2,122,182	7,969	2,130,151
(35,743)	—	—	35,743	—	—	—
615	—	—	—	—	—	—
(936)	—	—	936	—	—	—
9,432,300	32,362	1,848	35,743	10,178,767	98,967	10,277,734
4,493,081	11,064	1,848	24,023	4,887,179	56,588	4,943,767
828,469	—	—	—	828,469	—	828,469
5,321,550	11,064	1,848	24,023	5,715,648	56,588	5,772,236
—	—	—	—	5,415	—	5,415
—	—	—	—	8,774	—	8,774
—	—	—	(24,043)	(24,043)	—	(24,043)
—	—	—	—	—	21,169	21,169
—	—	—	—	—	(5,116)	(5,116)
—	—	—	—	—	11,505	11,505
—	—	—	(24,043)	(9,854)	27,558	17,704
2,059,658	—	—	—	2,059,658	6,770	2,066,428
—	—	—	—	3,948	—	3,948
—	12,689	—	—	12,689	82	12,771
—	(281)	—	—	(281)	—	(281)
2,059,658	12,408	—	—	2,076,014	6,852	2,082,866
(24,156)	—	—	24,156	—	—	—
113	—	—	—	—	—	—
(20)	—	—	20	—	—	—
7,357,145	23,472	1,848	24,156	7,781,808	90,998	7,872,806

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

金朝陽集團有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立與登記之有限公司，本公司註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於財務報表附註 47。

本公司董事(「董事」)認為本公司之最終控股公司為 Ko Bee Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一一年一月一日起生效

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之以下準則的修改及修訂及一項新的詮釋，均適用及生效於二零一一年一月一日開始之年度期間之本集團財務報表：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則的改進項目
香港財務報告準則第 3 號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	轉讓金融資產：披露
香港會計準則第 24 號(經修訂)	關連人士披露

除以下作註解者外，採納該等新訂／經修訂的準則及詮釋對本集團的財務報表沒有重大影響。

香港財務報告準則第 3 號(經修訂) — 業務合併

作為於二零一零年所頒佈香港財務報告準則改進之一部份，香港財務報告準則第 3 號已予修訂，以釐清計量非控股權益可選擇按公平價值或非控股權益在被收購方可識別資產淨值之已確認金額所佔之比例份額來計算，僅限於屬於目前擁有權權益並賦予持有人在清盤時於被收購方資產淨值中享有比例份額之工具。除非香港財務報告準則規定按另一項計量基準，非控股權益之其他組成部份乃按其收購日期之公平價值計量。本集團已修訂其就計量非控股權益所採用之會計政策，惟採納此項修訂對本集團之財務報表並無影響。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則 (續)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一一年一月一日起生效 (續)

香港財務報告準則第7號修訂本 — 披露 — 轉讓金融資產

作為於二零一零年頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，香港財務報告準則第7號經已修改以加強量化與質化披露之間的相互作用。如果一項金融資產的賬面值最能恰當地表達所面對的最大信貸風險，該準則並不要求在財務報表對此作出明確聲明。經修訂披露要求已追溯應用。本集團之應收賬款的賬面值代表於二零一一年及二零一零年十二月三十一日本集團之最大信貸風險。以往年度的財務報表含有對此方面的明確聲明，於此準則修訂後，該等聲明於二零一一年財務報表中予以刪去。採納有關修訂對所已呈列任何期間之本集團之呈報損益、總全面收入或權益概無影響。

香港會計準則第24號(經修訂) — 有關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)對有關連人士之釋義作出修訂並釐清其涵義。有關修訂可能會導致獲識別為報告實體之有關連人士之該等人士出現變更。本集團已根據有關與本集團關聯方之附屬公司進行交易之經修訂釋義重新關連人士之識別，以排除與受本集團主要管理層成員重大影響之實體進行交易。採納香港會計準則第24號(經修訂)對所呈列任何期間之本集團之呈報損益、總全面收入或權益概無影響。

香港會計準則第24號(經修訂)亦引進有關連人士交易之簡化披露規定並適用於在本集團與受政府、政府機關或類似機構的共同控制、聯合控制或重大影響之交易對手。由於本集團並非政府關連實體，因此該等新披露與本集團並不相關。

2.2 提早採納香港會計準則第12號 — 遞延稅項(收回相關資產)之修訂

香港會計準則第12號 — 遞延稅項 — 收回相關資產(修訂本)

本集團已決定就以公平值列賬之投資物業所確認之遞延稅項，提早採用香港會計準則第12號遞延稅項 — 收回相關資產之修訂。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則 (續)

2.2 提早採納香港會計準則第12號 — 遞延稅項(收回相關資產)之修訂 (續)

香港會計準則第12號 — 遞延稅項 — 收回相關資產(修訂本) (續)

香港會計準則12號之修訂引入對來自以公平值計量的投資物業計量遞延稅項資產或負債現行原則作出例外要求。目前，香港會計準則12號要求實體根據該實體預期是否通過使用或出售收回資產的賬面值計量遞延稅項。香港會計準則12號的修訂引入一項可推翻的假設，即一項投資物業是全部通過出售收回其價值。這假設會被推翻，如果投資物業是可折舊及以一個業務模式持有，其目的是在一段時間內而不是通過出售消耗所有投資物業所體現的經濟效益。此修訂已追溯應用。

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有公平值總額為11,038,428,000港元(二零一零年十二月三十一日：10,061,908,000港元)之投資物業。投資物業全部位於香港。於香港，預期續租土地租約一般為不用付出以市場為基礎的溢價，而這預期是在香港物業的市場價格反映。此外，本集團沒有以持有投資物業直至土地租約期滿的商業模式。有鑑於此，董事估計本集團將不會在一段時間內消耗實質在香港投資物業的所體現經濟利益。因此，按修訂之規定，基於全部通過出售收回的假設，猶如這項新政策一直被採用，本集團重新計量有關投資物業的遞延稅項。由於目前資本收益稅並不適用於香港，在香港來自出售投資物業並沒有重大的稅務後果。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則 (續)

2.2 提早採納香港會計準則第12號 — 遞延稅項(收回相關資產)之修訂 (續)

香港會計準則第12號 — 遞延稅項 — 收回相關資產(修訂本) (續)

這項會計政策變更已追溯性應用，重列於二零一零年和二零一一年一月一日起期初餘額，相應調整截至二零一零年十二月三十一日止年度的比較數字。這導致了公平值收益所產生的遞延稅項負債金額減少：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度之綜合全面收入表		
所得稅開支減少	335,427	327,578
每股基本盈利增加	1.28	1.35
每股攤薄盈利增加	1.27	1.34

	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 一月一日 港幣千元
綜合財務狀況表			
權益增加 — 保留盈利	1,491,474	1,156,047	828,469
遞延稅項負債減少	(1,491,474)	(1,156,047)	(828,469)

由於上述追溯重列，已根據香港會計準則第1號財務報表之呈列，呈列於截至二零一零年一月一日止之額外綜合財務狀況表。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則 (續)

2.3 已頒佈惟尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團之財務報表有關的新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟尚未生效，並未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第7號修訂本	披露 — 金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ³
香港會計準則第1號修訂本(經修訂)	其他全面收益項目的呈列 ²
香港會計準則第32號修訂本	呈列 — 抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港財務報告準則第9號及9號修訂本	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	合營安排 ³
香港財務報告準則第12號	其他實體的權益披露 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ³
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ³
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資 ³

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第7號修訂本 — 披露 — 金融資產轉讓

香港財務報告準則第7號的修訂本改進終止確認金融資產的轉讓交易的披露要求，並讓財務報表使用者更好地了解可能仍保留在轉讓資產實體之任何風險所可能造成的影響。倘於接近報告期結束之多轉讓交易超乎比例，則修訂亦要求作出額外披露。

香港財務報告準則第7號修訂本 — 披露 — 抵銷財務資產及財務負債

香港財務報告準則第7號修訂本頒佈有關財務資產及財務負債抵銷模式之新披露規定，該修訂亦提供呈報公司如何減輕信貸風險之透明度，包括已披露相關已抵押或收取之相關抵押品。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則 (續)

2.3 已頒佈惟尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號(經修訂) — 其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)規定本集團將呈列於其他全面收益之項目分為該等可能於日後重新分類至損益之項目(如可供出售金融資產之重新估值)及該等未必會重新分類至損益之項目(如物業、廠房及設備之重新估值)。就其他全面收益項目繳納之稅項會按相同基準進行分配及披露。有關修訂將追溯應用。

香港財務報告準則第9號 — 財務工具

二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號財務工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。此階段重點為財務資產之分類及計量。財務資產不再分為四類，而應根據實體管理財務資產之業務模式及財務資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之財務資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就財務負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號財務工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部分新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，而指定為按公平值計入損益之財務負債之計量將透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及財務資產之減值方面之指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則 (續)

2.3 已頒佈惟尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第10號 — 綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股模式。當投資者有權控制被投資方(不論實際上有否行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有之承擔或權利以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時,投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如,該準則引入「實際」控制權之概念,倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況,投資者之表決權益數量足以佔優,使其獲得對被投資方之權力,持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時,在分析控制權時考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事,以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事,故在其行使其決策權時並不控制被投資方。

實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現行香港會計準則第27號有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用,惟須受限於若干過渡性條文。

本集團正在進行評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則及董事認為,到目前為止,該等新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

3. 編製基準

3.1 合規聲明

第37頁至第133頁之財務報表乃根據香港財務報告準則(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。財務報表亦包括香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 編製基準 (續)

3.2 計量基準

除按公平值列賬之投資物業及租賃樓宇之重估外，財務報表乃採用歷史成本法編製。計量基準於下列會計政策內充分說明。

編製該等綜合財務報表所採用之主要會計政策在下文概述。除另有說明者外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。採納經修改／經修訂香港財務報告準則及對本集團財務報表之影響(如有)在附註2披露。

謹請留意編製財務報表曾運用會計估計及假設，而雖然該等估計基於管理層對現時事件及行動之最佳理解及判斷，但實際結果最終或會與有關估計有重大出入。涉及高度判斷或複雜性之範圍，或假設及估計對財務報表而屬重大之範圍在附註5內披露。

3.3 功能及呈列貨幣

財務報表乃以港幣(「港幣」)呈列，而港幣亦為本公司之功能貨幣。

4. 主要會計政策概要

4.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日結算之財務報表。

當附屬公司之控制權轉移至本集團時，附屬公司全面綜合入賬，當不再有控制權時則取消綜合入賬。年內所收購或出售附屬公司之業績乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(按適當情況)計入綜合全面收入表。

集團公司間交易、結餘及未變現交易盈虧於編製綜合財務報表時予以撇銷。當集團內資產出售之未變現虧損於綜合入賬時撥回，則相關資產亦自本集團之角度進行減值測試。附屬公司財務報表呈報之金額於適當時予以調整，以確保符合本集團採納之會計政策。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.1 綜合基準 (續)

收購附屬公司或業務乃以收購法入賬。收購成本按本集團(作為收購方)所轉移之資產、產生之負債及發行之股權於收購日期之公平值總額計量。所收購之可識別資產及承擔之可識別負債主要按收購日期之公平值計量。本集團先前持有被收購方之股權按收購日期之公平值重新計量，所產生之盈虧於損益確認。本集團可按每宗交易選擇按公平值或按應佔被收購方可識別淨資產之比例計量非控股權益。所產生之收購相關成本一概列作開支。

收購方將予轉移之任何或然代價均按收購日期之公平值計量。倘其後對代價作出調整，僅於調整乃由於計量期間(最長為收購日期起計12個月)內所取得有關於收購日期之公平值之新資料而作出時，方通過商譽確認。分類為資產或負債之或然代價之所有其他其後調整均於損益確認。

本集團於附屬公司之權益變動(並無導致失去控制權)列作權益交易入賬。本集團之權益與非控股權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司相對權益之變動。非控股權益之調整額與已付或已收代價之公平值之間之任何差額，均直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去附屬公司之控制權，出售損益乃按下列兩者之差額計算：(i)所收取代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額，與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往之賬面值。先前就該附屬公司於其他全面收入確認之款額按出售相關資產或負債時所規定之相同方式列賬。倘附屬公司之若干資產按重估值或公平值計量，而相關累計盈虧已於其他全面收入確認及於權益累計，則過過去其他全面收入確認及於權益累計之金額會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日仍保留於該前附屬公司之任何投資之公平值，會根據香港會計準則第39號財務工具：確認及計量於往後之會計處理中被視為首次確認於聯營公司或共同控制實體之投資時之公平值，或(如適用)其首次確認時之成本。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.1 綜合基準 (續)

收購後，非控股權益之賬面值為該等權益於首次確認時之金額加以非控股權益應佔權益其後變動之部分。全面收入總額乃歸屬於非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀亦屬如此。

4.2 附屬公司

附屬公司指本集團能夠行使控制權及可監管該等實體財務及經營政策以從其活動中獲益之公司(包括特別目的之實體)。衡量本集團是否控制另一公司，會考慮當時有否可行使或可兌換之潛在投票權並且考慮其效果。當附屬公司之控制權轉移至本集團時，附屬公司全面綜合入賬，當不再有控制權時則取消綜合入賬。

在本公司財務狀況表中，於附屬公司之投資以成本值扣除減值入賬，惟附屬公司乃持作出售或包含在出售組別中則除外。本公司按截至報告日期已收及應收股息作為附屬公司之業績入賬。所有已收取股息不論來自投資對象之收購前或後溢利，均於本公司之損益內確認。

當本集團收購一間附屬公司(其相關資產並非合併為產生收益之業務)，則交易入賬列為購買淨資產。收購成本根據所收購之可識別資產及負債各自於收購日期之公平值分配至可識別資產及負債，概不會確認商譽。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.3 共同控制實體

合營公司為一種合約安排，由兩名或以上之立約方經營共同控制之經濟活動。共同控制指以合約方式協定分享經濟活動之控制權，且只有當有關活動之策略財務及經營決定需合營各方一致同意之情況下方屬共同控制。

於綜合財務報表中，共同控制實體初次按成本確認，其後以股權法入賬。收購成本超逾本集團佔共同控制實體可識別資產、負債及或然負債於收購日確認之公平淨值之任何差額確認為商譽。商譽計入投資賬面值，按投資其中部分評估減值。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及本集團發行之股本工具之公平值，另加投資直接應佔之任何成本計量。就釐定本集團佔共同控制實體之損益時，本集團佔共同控制實體可識別資產、負債及或然負債確認之公平淨值超逾收購成本之任何差額經重估後，即時於收購該項投資之期間予以確認。

按照股權法，本集團於共同控制實體之權益按成本列賬，並就本集團應佔共同控制實體之淨資產減任何已識別減值於收購後之變動作出調整，惟列為持作出售或包括在列為持作出售之出售組別中則除外。期內之損益包括本集團年內應佔共同控制實體之收購後及稅後業績，包括有關年內已確認於共同控制實體之投資之任何商譽減值。

本集團與共同控制實體之間交易之未變現收益予以撇銷，惟以本集團所佔共同控制實體權益比例為限。本集團與其共同控制實體出售資產之未變現虧損於進行股權會計處理時撥回，相關資產亦自本集團之角度進行減值測試。當共同控制實體就於類似情況下之類似交易及事項採用之會計政策有異於本集團所採用者時，則於有需要時作出調整，以致當本集團於應用股權法使用共同控制實體之財務報表時，共同控制實體之會計政策與本集團所採用者一致。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.3 共同控制實體 (續)

當本集團所佔共同控制實體之虧損相等或超過所佔聯營公司之權益或共同控制實體之權益，本集團不會再確認超額之虧損，除非有法定或推定之責任須要或已經代共同控制實體付款。就此目的而言，本集團於共同控制實體之權益為根據股權法該項投資之賬面值，連同實質上形成本集團於該共同控制實體之投資淨額其中部分之本集團長期權益。

於應用股權法後，本集團釐定是否有需要就本集團於其共同控制實體之投資確認額外減值虧損。於各報告日期，本集團將釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司及共同控制實體之投資出現減值。如出現該等跡象，本集團將根據共同控制實體之可收回金額(使用值及公平值減出售成本兩者之較高者)與其各自之賬面值間之差額計算減值金額。於釐定投資之使用值時，本集團估計其應佔共同控制實體所產生之估計未來現金流量現值，包括共同控制實體營運產生之現金流量及最終出售投資之所得款項。

4.4 商譽

下文載列收購附屬公司所產生商譽之會計政策。收購共同控制實體所產生商譽之會計處理載於附註4.3。

商譽指所轉讓代價之公平值及就於被收購方之任何非控股權益確認之金額總額超出被收購方可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之差額。

倘可識別資產、負債及或然負債之公平值超過已付代價之公平值及就任何非控股權益確認之金額之總額，差額於收購日期即時於損益內確認。

4. 主要會計政策概要 (續)

4.4 商譽 (續)

商譽乃按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生之商譽分配至預期受惠於業務合併之協同效益之各有關現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽之現金產生單位每年或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。

就於財政年度內進行收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該財政年末前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，減值虧損會被分配以首先減少該單位獲分配之任何商譽賬面值，再根據該單位各資產之賬面值按比例分配予該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損於損益確認且不會於其後期間撥回。

於中期就商譽確認之減值虧損不得於其後之期間撥回。即使倘僅於該中期相間相關之財政年度末時評估將並無減值虧損予以確認或較少之減值虧損予以確認亦當如此。

其後出售附屬公司或現金產生單位時，任何應佔商譽金額於計算出售盈虧時包括在內。

4.5 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或資本增值而持有(包括為該等目的之在建物業)，而非為於日常業務過程中出售、用作生產或供應商品或服務或作行政用途而持有之物業。

投資物業於首次確認時乃按成本(包括交易成本)計量。經首次確認後，投資物業按公平值計量，其中任何變動則於損益確認。

投資物業於出售或當投資物業永久棄置或預期不會自出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。取消確認物業時產生之任何盈虧(按淨出售所得款項及物業賬面值之差額計算)於損益確認。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.6 物業、廠房及設備

持作自用之租賃土地按重估值列賬，即其於重估日期之公平值減任何其後累計折舊。

重估乃足夠定期性進行，以確保該等資產之賬面值不會與於報告期末採用公平值釐定之數額出現重大差異。

估值產生之任何增值在其他全面收入中確認，並另行撥入權益之資產重估儲備，除非有關資產之賬面值之前曾出現重估減值。重估增值計入損益，但以之前曾在損益確認任何減值之數額為限，增值之餘額於其他全面收入中處理。租賃樓宇於重估時產生之賬面淨值減值在其他全面收入中確認，惟以資產重估儲備內有關同一資產之重估盈餘為限，而減值餘額則在損益中確認。

其他物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價及收購項目直接應佔成本。其後成本計入資產之賬面值或於適當時確認為獨立資產，惟前提為有關該項目之未來經濟利益很可能流入本集團及該項目之成本能可靠計算。重置部分之賬面值會取消確認。所有其他維修及保養在其產生之財政期間內於損益中確認為開支。

折舊按物業、廠房及設備之估計可用期按直線基準按下列年率計算撥備以撇銷其成本／重估值：

租賃土地	於租期內
租賃樓宇	2%
租賃物業裝修	30%
傢俬、裝置及設備	10% — 20%
汽車	6% — 15%

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.6 物業、廠房及設備 (續)

資產之剩餘價值、折舊方法及可用期須於各報告日期進行檢討，並於適當情況下作出調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則資產即時撇減至其可收回金額。

出售之盈虧即出售所得款項淨額與資產賬面值之差額，在損益中確認。出售租賃樓宇時仍在權益中之任何有關重估盈餘轉撥往保留溢利。

4.7 無形資產(商譽除外)

無形資產即城市基礎設施之開發權，按成本扣除累計攤銷及減值虧損入賬。

無形資產其後之開支只有在提高相關特定資產內在未來經濟利益之情況下方會撥作資本。其他開支一概在產生時支銷。

無形資產按20年之估值使用權按直線基準在損益中扣除。無形資產自資產可運用日期開始攤銷。

具無限可用期之有形資產及尚未可供使用之無形資產每年進行減值測試，方法為將其賬面值與其可收回金額進行比較，而不論是否有任何跡象顯示可能出現減值。具有限年期之無形資產於有跡象顯示資產可能出現減值時進行減值測試。倘資產之可收回金額估計少於其賬面值，則資產之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

當減值虧損其後撥回，該資產之賬面值增加至其可收回金額之修訂估計，惟所增加之賬面值不得超過該資產於過往年度並無確認減值虧損時原應釐定之賬面值。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.8 待發展物業

擬長期持有或尚未決定未來用途之待發展物業指租賃土地之經營租賃預付款項及任何直接應佔開支，乃於財務狀況表列為非流動資產。由於該等待發展物業之公平值不能可靠釐定，故該等投資物業乃按成本減累計攤銷及減值虧損計量。經營租賃預付款項之攤銷政策於財務報表附註4.10披露。

4.9 其他非財務資產減值

於各報告期末，本集團審閱待發展物業之賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損或過往確認之減值虧損不再存在或經已減少：

- 於附屬公司及共同控制實體之權益；
- 物業、廠房及設備；及
- 待發展物業。

倘資產之可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值之較高者)估計低於其賬面值，則該資產之賬面值會調低至可收回金額。減值虧損即時確認為開支，除非有關資產根據本集團之會計政策按重估價值列賬，則在該情況下，減值虧損乃根據該政策作為重估減值處理。

倘減值虧損其後撥回，該資產之賬面值增加至其可收回金額之修訂估計，惟所增加之賬面值不得超過該資產於過往年度並無確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

4. 主要會計政策概要 (續)

4.10 租賃

倘本集團決定於協定期限內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款之安排，包括一項交易或連串交易之該項安排則屬於或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容之估值而作出，而不論該項安排是否採取租賃之法律形式。

倘租賃之條款轉讓所有權絕大部分風險及回報予本集團，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

本集團作為經營租賃之出租人

經營租賃之租金收入於有關租賃年期內按直線基準於損益確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初次直接成本乃加至租賃資產之賬面值於租賃年期內按直線基準確認為開支。所授出之租賃優惠乃於損益中確認為淨應收租賃款項總額之一部分。或然租金於所賺取之會計期間確認為收入。

本集團作為經營租賃之承租人

經營租賃項下應付租金總額於有關租賃年期內按直線基準於損益確認。所獲得之租賃優惠在損益中確認為淨租賃付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內在損益中扣除。

4.11 財務工具

(i) 財務資產

本集團於首次確認時基於收購資產之目的決定其財務資產之分類。財務資產於首次確認時按公平值加直接應佔交易成本確認。按一般方式買賣之財務資產乃按交易日基準確認及取消確認。按一般方式買賣指根據條款規定於一般按有關市場規則或慣例設定之時限內交付資產之合約進行之財務資產買賣。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.11 財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

貸款及應收款項

該等資產為非衍生財務資產，有固定或既定之還款規定，且並無在活躍市場報價。該等資產主要透過向客戶提供貨品及服務而產生(貿易應收賬)，亦包括其他種類之合約貨幣資產。首次確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

可供出售財務資產

該等資產包括指定為可供出售或並非包括於其他分類之非衍生財務資產。首次確認後，該等資產乃按公平值計量，公平值變動則於其他全面收入中確認，並另行撥入權益之待出售財務資產重估儲備予以累計，惟貨幣工具之減值虧損及外匯損益在損益中確認。

以外幣為單位之待出售貨幣資產公平值按該外幣釐定並按於報告日期之現貨匯率換算。因資產攤銷成本變動導致之兌換差額公平值變動在損益中確認，而其他變動在其他全面收入中確認。

無活躍市場報價及其公平值不能可靠地計算之可供出售股本投資，以及與無報價股本工具相連並須以交付上述股本工具之方式平倉之衍生工具，於首次確認後乃以成本減任何已識別減值計量。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.11 財務工具 (續)

(ii) 財務資產之減值

本集團於各報告期末評估是否有任何客觀證據顯示財務資產已經減值。倘因於首次確認資產後發生之一項或多項事件而出現客觀減值證據，而該事件對財務資產之估計未來現金流量所造成之影響能可靠估計，則該財務資產出現減值。減值證據包括：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 因債務人之財政困難而向債務人授出寬充；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大變化對債務人構成不利影響；及
- 股本工具投資之公平值大幅或持續下跌至低於其成本。

貸款及應收款項

減值虧損於損益確認及於有客觀證據顯示資產已經減值時直接扣減財務資產之賬面值，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。財務資產之賬面值透過使用撥備賬扣減。當財務資產任何部分被釐定為不可收回時，則於相關財務資產之撥備賬撇銷。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.11 財務工具 (續)

(ii) 財務資產之減值 (續)

貸款及應收款項 (續)

倘若，而有關增加可客觀地與確認減值後發生之事件有關連，則於其後期間撥回減值虧損，惟資產於撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之原有攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間在損益中確認。

可供出售財務資產

當公平值減少構成客觀減值證據，則該虧損金額會自權益扣除，並在損益內確認。

倘投資之公平值增加可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則可供出售債務投資之任何減值虧損其後於損益撥回。

可供出售股本投資之減值後之任何公平值增加乃於其他全面收入中確認。

就以成本列賬之可供出售股本投資而言，減值金額是以資產之賬面值與以同類財務資產之當時市場回報率折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。有關減值虧損不會撥回。

(iii) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及原定到期日為三個月或以下隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之其他短期高流通性投資，乃本集團現金管理其中部分。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.11 財務工具 (續)

(iv) 財務負債

本集團基於產生負債之目的決定其財務負債之分類。財務負債初次按公平值扣除直接應佔已產生之成本計量。

按攤銷成本列賬之財務負債

按攤銷成本列賬之財務負債(包括貿易及其他應付款項及借貸)乃採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息根據本集團有關借貸之會計政策(附註4.15)確認。

當負債透過攤銷過程取消確認，則於損益確認盈虧。

(v) 實際利率法

實際利率法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入及收息開支之方法。實際利率為於財務資產之預計年期或(如適當)較短期間內準確貼現估計未來現金收入或付款之利率。

(vi) 股本投資

本公司發行之普通股乃按已收所得款項減直接發行成本記賬。

(vii) 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之條款如期付款時，發出者(或擔保人)需支付指定金額予持有人以補償其所遭受虧損之合約。

倘本集團發出財務擔保，擔保之公平值首次確認為貿易及其他應付款項內之遞延收入。倘發出擔保之代價獲收取或可收取，則代價按本集團適用於該類資產之政策予以確認。倘有關代價未能收取或不可收取，則於首次確認任何遞延收入時立即將開支確認為於附屬公司之投資。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.11 財務工具 (續)

(vii) 財務擔保合約 (續)

初次確認為遞延收入之擔保金額於擔保期間在損益內攤銷，作為發出財務擔保之收入。此外，於及當有可能出現擔保持有人將要求本集團承擔擔保項下之責任，且預期針對本集團之申索金額會超過當時之賬面值時，則確認撥備。

(viii) 取消確認

當與財務資產有關之未來現金流量之合約權利屆滿或當財務資產已轉讓而轉讓根據香港會計準則第39號符合取消確認標準時，本集團將取消確認財務資產。當可供出售財務資產取消確認，累計盈虧自權益重新分類至損益。

當有關合約訂明之責任解除、註銷或屆滿，將取消確認財務資產。

4.12 存貨

存貨初次按成本確認，其後以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。

城市基礎設施地下管道

成本包括以加權平均法計算之直接物料，以及(如適用)直接勞工及使存貨達至目前地點及狀況之其他開支。

發展中物業

待出售發展中物業之成本包括收購土地之收購成本、發展開支、其他直接開支及已資本化借貸成本(見附註4.15)。

可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計完工成本及進行銷售所必要之估計成本。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.12 存貨 (續)

待出售物業

待出售物業初次按成本確認，其後按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括物業收購成本及直接應佔發展成本。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減進行銷售所必要之估計成本。

4.13 收入確認

當本集團可能獲得經濟利益且能可靠計算收益及成本(如適用)，則會確認收入。

物業銷售收入於買賣協議已簽訂及相關條件(如有)已獲達成時予以確認。

經營租賃之租金收入於有關租賃年期內按直線基準確認。租賃優惠計入應收租金淨額總和在損益中確認。或然租金在收取之會計期間確認為收入。

銷售持作發展物業產生之收益，於該等物業擁有權之風險及回報經已大部份轉移至買家，而本集團不再繼續涉及一般與持作發展物業有關之擁有權，亦不再對待售物業或物業具有實際控制權時確認。當本集團與買家簽立物業轉手確認書時將物業的管有權轉交買家，即屬轉移擁有權的風險及回報之憑證。於此階段及預售前向買家收取之訂金及分期款項列為流動負債，且不會確認為收益。

城市基礎設施(例如電訊管道建築工程)之收益當建築工程已全面完工及售予客戶後確認。是否完成以獨立第三方測計師認證為準。

管理服務、物業維修及保養服務收入於提供有關服務時確認。

利息收入乃根據未償還本金及實際利率按時間基準確認。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.14 外幣

對於綜合入賬公司各自之財務報表所入賬之外幣交易，採用交易日之主要匯率換算為各自之功能貨幣。於報告日期，以外幣計值之貨幣資產及負債乃以結算日適用之匯率換算。該等交易之結算及於結算日重新換算貨幣資產及負債引致之外匯損益，在損益中確認。

以公平值入賬且以外幣計值之非貨幣項目，乃按公平值釐定日期之主要匯率重新換算，並作為公平值收益或虧損之一部分呈報。以外幣計值且以歷史成本入賬之非貨幣項目概不重新換算。

在綜合財務報表中，所呈報貨幣與本集團呈報貨幣不同之外國業務之所有個別財務報表已換算為港幣呈列。資產及負債按報告日期匯率換算為港幣，而收入及支出則按呈報期間之平均匯率換算為港幣，假設匯率並無重大波動。上述換算所得之任何差額於其他全面收入中確認並另行撥入股本之兌換儲備。收購外國業務出現之商譽及公平值調整當作外國業務之資產及負債，按結算日之匯率換算為港幣。於出售外國業務時，該等兌換差額由權益重新分類為損益作為出售損益之其中部分。

4.15 借貸成本

就建設任何合資格資產所產生之借貸成本於所需完工及將資產達致其擬定用途期間內撥作資本。合資格資產乃需一段長時間方達致其擬定用途之資產。其他借貸成本於產生時列為開支。

當資產產生開支、產生借貸成本，及進行所需活動以準備資產達致其擬定用途或出售時，借貸成本予以資本化為合資格資產之成本部分。當準備合資格資產達致其擬定用途或出售所需之所有活動已大致完成時，借貸成本不再作資本化。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.16 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括有關即期及上一個財務申報期應付予或應索回稅務當局稅款其中截至結算日仍未支付者。有關數額按適用於有關期間之稅率及稅務法規，基於該年度應課稅溢利計算。所有即期稅務資產或負債之變動在損益中確認，列為所得稅開支之部分。

遞延稅項乃按於結算日財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間之暫時性差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時性差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務進賬確認，惟以可能有應課稅溢利可以可扣稅暫時性差額進賬撤銷之情況為限。

倘於一項交易中自資產及負債之商譽或首次確認(業務合併除外)所產生之暫時差額並不影響應課稅溢利或會計損益，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

投資附屬公司所產生之應課稅暫時差額須確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制暫時差額之撥回及暫時差額不會在可見將來撥回者除外。

倘遞延稅項已或大致上被制定，於報告日期遞延稅項以當支付負債或變現資產期間時所適用稅率計算及不須貼現。

遞延稅項資產或負債之變動於損益中內確認，或倘其有關直接自其他全面收入或權益扣除或計入之項目，則乃其他全面收入或直接於權益中確認。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.16 所得稅 (續)

倘(及僅倘)出現以下情況，則即期稅項資產及即期稅項負債乃按淨額呈列：

- (a) 本集團有權合法強制抵銷已確認金額；及
- (b) 擬按淨額基準結算，或同步變現資產及結算負債。

倘(及僅倘)出現以下情況，則本集團之遞延稅項資產與遞延稅項負債乃按淨額呈列：

- (a) 實體擁有即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法定強制性權利；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是與同一稅收部門就以下其中一項徵收之所得稅相關：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 不同之應課稅實體，而該等實體計劃在日後預期清償或收回大筆款項遞延稅項負債或資產之每段期間內，按淨額結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債。

4.17 僱員福利

(i) 定額供款退休計劃

退休福利乃透過定額供款計劃向僱員提供。

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其所有合資格參加強積金計劃之僱員設有定額供款退休福利計劃。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算。

本集團於中華人民共和國(「中國」)經營之附屬公司規定須參與當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金之若干百分比向中央退休金計劃供款。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.17 僱員福利 (續)

(i) 定額供款退休計劃 (續)

供款於僱員提供服務之年度內在損益中確認為開支。本集團根據此等計劃之責任限於應付之固定百分比供款。

(ii) 短期僱員福利

僱員可享有之年假及長期服務假期在彼等放假時確認。截至報告日期本公司就僱員提供服務而享有年假及長期服務假期之估計負債而計提撥備。

非累積性有薪假期例如病假及產假於放假時方予確認。

(iii) 以股份為基礎支付之僱員報酬

本集團以股份為基礎之報酬獲得之所有僱員服務均按公平值計量，以所授出購股權之價值間接計算。而計價以授出日期為準，須扣除與市場無關之歸屬條件影響之價值。

所有以股份支付之賠償於歸屬期在損益確認為開支(若歸屬條件適用)，或於授出之股本工具即時歸屬時在授出日期悉數確認為開支，除非有關賠償符合資格確認為資產，並在權益之購股權儲備相應增加。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照預期歸屬之購股權數目之最佳可得估計確認。於假設預期將歸屬之股本工具數目時會計入非市場歸屬條件。倘有任何跡象顯示預期歸屬之股本工具數目與過往之估計不同，則會於其後修訂估計。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之款額將轉入股份溢價。於歸屬日期後當已歸屬之購股權其後被沒收或於到期日尚未行使，早前於購股權儲備確認之金額將轉入保留溢利。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.18 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟利益流失，並能作出可靠估計，則確認有關撥備。若貨幣之時間價值乃屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支之現值列賬。

所有撥備於各報告日期作出檢討並作出調整以反映當時之最佳估計。

倘若導致經濟利益流失之可能性不大，或無法作出可靠估計，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失之可能性極低。潛在責任(須視乎日後是否發生一宗或多宗事件而確定其會否存在)亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失之可能性極低。

4.19 關聯人士

(a) 倘適用下列情況，該名人士或該名人士之近親家屬成員便被視為與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.19 關聯人士 (續)

- (b) 倘適用下列情況，該實體便被視為與本集團有關聯：
- (i) 該實體及本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。
 - (ii) 一個實體為另一實體之聯繫人或合營企業(或為某一集團之成員之聯繫人或合營企業，而該另一實體為此集團之成員)。
 - (iii) 兩個實體皆為相同第三方之合營企業。
 - (iv) 一個實體為第三實體之合營企業及另一實體為第三實體之聯繫人。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響之人士，或是實體(或實體之母公司)高級管理人員。

某一人士之近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響之有關家屬成員並包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.20 分類呈報

本集團根據向執行董事定期呈報之內部財務資料識別其經營分類及編製分類資料，本集團執行董事根據該等資料決定本集團各業務組成部分之資源分配並檢討該等組成部分之表現。向執行董事內部呈報之業務組成部分乃根據本集團下列主要業務線釐定。

本集團已識別下列可呈報分類：

物業合併業務	:	物業合併及物業銷售
物業發展	:	發展住宅及商業物業
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃及提供辦公室設備及服務
樓宇管理及其他服務	:	提供樓宇管理、物業維修及保養服務
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

由於業務線需要不同資源及經營方針，故各業務分類分開管理。

報告分類計算經營分類之可呈報分類業績時，不包括出售／註銷附屬公司之(虧損)／收益、融資成本、應佔一家共同控制實體之業績、投資物業公平值調整之收益淨額、出售一項投資物業及可供出售財務資產之收益、所得稅，以及並非任何營運分類直接應佔之業務活動之未分類之收入及費用並無包括在內。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

4.20 分類呈報 (續)

業務分類內其他分類之營業額指自同系附屬公司收取之管理費收入。

分類資產包括投資物業、物業、廠房及設備、存貨、貿易及其他應收款項，以及經營現金，並主要不包括未能直接分類之任何營運業務活動，如可供出售財務資產及一家共同控制實體之權益。

分類負債包括經營負債，並不包括任何未能直接分類之經營業務活動之企業負債。此等包括所得稅撥備、遞延稅項負債及企業借貸。

5. 主要會計估計及判斷

本集團會不斷基於過往經驗及其他因素檢討估計及判斷，有關因素包括在相關情況下應為合理之未來事件。

本集團對未來作出估計及假設。會計估計如其定義，甚少與實際結果相符。有重大風險可能會導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設在下文討論。

(i) 投資物業之估計公平值

於報告日期，本集團之投資物業按獨立合資格專業估值師進行之估值以公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已以市值現有用途及重建基準，當中涉及以包括可資比較市場交易、適當資本化比率以及潛在租金變化及重建潛力之若干估計為基準。於釐定投資物業之重建價值時，管理層已運用其判斷，並信納估值方法反映現時市況。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

5. 主要會計估計及判斷 (續)

(ii) 待出售物業／發展中物業之可變現淨值

管理層採用最新銷售交易及獨立合資格專業估值師提供之市場估值報告等現行市場數據，釐定待出售物業及發展中物業之可變現淨值。有關估值乃按若干受不確定因素所限之假設而進行，並可能與實際結果有重大差異。於作出判斷時，管理層已合理考慮對主要按於報告日期出現之市況而作出之相關假設。此等假設定期與實際市場數據及市場上之實際交易作比較。

(iii) 存貨可變現淨值

存貨可變現淨值即日常業務中之估計售價扣除完成銷售之估計成本及銷售開支。上述估計乃基於現時市況及同類產品以往之售價，或會由於競爭對手因應不利市況採取之行動而有重大變化。管理層於結算日重新衡量該等估計，以確保存貨按成本或可變現淨值兩者之較低者列賬。

(iv) 貿易應收款項減值

本集團管理層定期為貿易應收款項計算減值撥備。有關估計乃基於客戶之信貸紀錄及當時市況。管理層於報告日期重新衡量貿易應收款項之減值撥備。

(v) 所得稅

本集團須在香港及中國繳納所得稅。在釐定所得稅撥備金額及支付相關稅項之時間時需要作出重大判斷。一般業務過程中可能有所涉及之最終稅項釐定並不確定之交易及計算。本集團根據對是否需要繳納額外稅款之估計，就預期稅項事宜確認負債。倘此等事宜之最終稅項結果與初次記錄之金額有所不同，該等差額將影響作出此等釐定期間之所得稅及遞延稅撥備。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 營業額及其他收入

本公司之營業額為來自其主要業務之收益。本集團之營業額及其他收入分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額		
物業合併：		
— 持作待出售物業銷售	483,280	591,250
物業發展：		
— 發展中物業銷售(中國)	84,272	—
物業租賃：		
— 租金及廣告位租賃收入	238,023	222,703
— 辦公室設備及服務收入	365	2,739
樓宇管理及其他服務：		
— 物業維修及保養服務收入	9,599	12,053
— 樓宇管理服務收入	6,780	7,046
城市基礎設施：		
— 城市基礎設施建築工程營業額	79,371	77,923
	901,690	913,714
其他收入		
銀行利息收入	1,210	403
佣金收入	7,164	656
其他應收款項回撥	—	1,256
訴訟撥備回撥(附註31)	5,348	—
雜項收入	3,509	4,730
	17,231	7,045
營業額及其他收入總額	918,921	920,759

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

7. 分類資料

執行董事已識別本集團業務分類有五項業務線，誠如附註4.20進一步詳述。

此等業務分類之監控及決策之作出乃基於經調整之分類經營業績。

	物業合併業務		物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		城市基礎設施		其他		總額	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額														
外來客戶	483,280	591,250	84,272	—	238,388	225,442	16,379	19,099	79,371	77,923	—	—	901,690	913,714
各分類間	—	—	154,430	94,712	17,824	16,078	624	—	—	—	20,276	19,579	193,154	130,369
可呈報分類營業額	483,280	591,250	238,702	94,712	256,212	241,520	17,003	19,099	79,371	77,923	20,276	19,579	1,094,844	1,044,083
可呈報分類溢利/(虧損)	12,914	183,530	(30,182)	(36,455)	197,233	180,520	6,128	7,999	17,687	21,514	335	20,019	204,115	377,127
銀行利息收入	—	1	1,039	97	32	7	—	—	131	294	8	4	1,210	403
訴訟撥備撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	5,348	—	—	—	5,348	—
折舊	(362)	—	(757)	(586)	(2,410)	(2,356)	(3)	(4)	(303)	(236)	(644)	(688)	(4,479)	(3,870)
無形資產攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	(471)	(360)	—	—	(471)	(360)
待發展物業攤銷	—	—	(1,135)	(2,107)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,135)	(2,107)
逾期存貨撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	(220)	(548)	—	—	(220)	(548)
可呈報分類資產	55,926	33	2,798,890	1,276,340	11,451,945	10,211,704	7,125	6,395	147,200	154,957	194,724	10,858	14,655,810	11,660,287
年內增添非流動														
資產	40	—	725	22,347	903,691	1,383,527	—	—	335	376	2,491	1,041	907,282	1,407,291
可呈報分類負債	(28,403)	—	(635,300)	(525,095)	(103,600)	(61,936)	(15,766)	(14,158)	(49,858)	(48,202)	(8,009)	(5,905)	(840,936)	(655,296)

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

所呈報本集團經營分類之總額與財務報表所呈列本集團主要財務數字之對賬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
可呈報分類營業額	1,094,844	1,044,083
分類間營業額撇銷	(193,154)	(130,369)
營業額	901,690	913,714
可呈報分類溢利	204,115	377,127
投資物業公平值調整之收益淨額	2,032,888	1,769,570
出售一項投資物業之收益	461	1,061
未分類之收支	(15,419)	(18,687)
出售／註銷附屬公司之(虧損)／收益	(2,685)	7,520
出售可供出售財務資產之收益	—	15,331
融資成本	(35,100)	(28,033)
應佔一家共同控制實體虧損	(838)	(910)
除所得稅前溢利	2,183,422	2,122,979
可呈報分類資產	14,655,810	11,660,287
一家共同控制實體權益	45,260	44,288
可供出售財務資產	10	10
本集團資產	14,701,080	11,704,585
可呈報分類負債	840,936	655,296
借貸	3,509,413	3,092,288
所得稅撥備	13,943	33,822
遞延稅項負債	59,054	50,373
本集團負債	4,423,346	3,831,779

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

本集團之外來客戶營業額及其非流動資產(可供出售財務資產除外)分佈以下地區：

	外來客戶營業額		非流動資產	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
主要市場				
香港(註冊地)	738,047	835,791	11,270,640	10,193,316
中國	163,643	77,923	26,122	26,880
	901,690	913,714	11,296,762	10,220,196

客戶之所屬地區乃基於提供貨物及服務之地點釐定。非流動資產之地區分類乃基於資產之實際所在地。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團物業合併業務銷售物業之營業額約459,280,000港元或51%(二零一零年：325,000,000港元或36%)來自單一客戶(二零一零年：單一客戶)。於二零一一年十二月三十一日，上述客戶概無應收之貿易款項逾期(二零一零年：無)。

8. 融資成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	38,953	29,597
— 毋須於五年內悉數償還	9,275	7,485
須於五年內悉數償還之其他借貸	5,603	2,197
總借貸成本	53,831	39,279
減：投資物業及發展中物業之利息資本化(附註17及27)*	(18,731)	(11,246)
	35,100	28,033

* 借貸成本已按介乎每年1.30%至1.75%(二零一零年：1.55%至1.87%)之比率資本化。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 融資成本 (續)

以上分析列出根據貸款協議所載預定償還日期之銀行貸款(包括按要求償還條款之有期貸款)融資成本。截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，含有按要求償還條款之銀行貸款利息分別為港幣44,814,000元及港幣35,177,000元。

9. 除所得稅前溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除下列各項：		
無形資產攤銷*	471	360
待發展物業攤銷	1,135	2,107
核數師酬金	2,901	2,430
壞賬撇銷*	251	—
存貨成本確認為開支	49,253	44,366
待出售物業／發展中物業成本確認為開支	515,948	384,330
物業收購訂金撇銷*	924	724
物業、廠房及設備折舊	4,479	3,870
僱員福利開支(包括董事酬金及定額供款成本)(附註11)		
— 購股權費用	8,931	8,774
— 其他僱員福利開支	66,125	54,898
	75,056	63,672
出售物業、廠房及設備之虧損	128	—
物業之經營租賃支出	3,058	3,454
貿易應收款項減值虧損撥備*(附註28)	1,116	—
過期存貨撥備*	220	548
物業、廠房及設備撇銷	58	417
並計入：		
投資物業租金收入總額	(218,795)	(203,753)
減：支出	7,403	3,706
	(211,392)	(200,047)
其他物業之其他租金收入減支出	(230)	(1,718)
	(211,622)	(201,765)

* 已包括在其他經營費用內

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

10. 董事及高級管理層之酬金

(a) 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	以股權結算以	總額 港幣千元
				股份為基礎之 付款開支 港幣千元	
截至二零一一年 十二月三十一日止年度					
執行董事					
傅金珠女士	—	3,960	12	957	4,929
陳慧苓女士	—	6,061	12	3,207	9,280
鄺紹民先生	—	2,320	12	406	2,738
謝偉衡先生*	—	1,791	11	75	1,877
劉金國先生**	—	11	—	13	24
非執行董事					
梁岩峰先生#	—	—	—	—	—
孟慶惠先生#	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
陳啟能先生	100	—	—	—	100
關啟昌先生##	19	—	—	—	19
浦炳榮先生	80	—	—	—	80
吳志強先生###	43	—	—	—	43
	242	14,143	47	4,658	19,090

* 於二零一一年十二月一日辭任

** 於二零一一年十二月二十九日獲委任

於二零一一年四月二十六日辭任

於二零一一年一月七日辭任

於二零一一年三月十八日獲委任

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

10. 董事及高級管理層之酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	以股權結算以	總額 港幣千元
				股份為基礎之 付款開支 港幣千元	
截至二零一零年					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
傅金珠女士	—	2,710	12	978	3,700
陳慧苓女士	—	2,660	12	3,261	5,933
謝振江先生 [△]	—	1,531	12	125	1,668
鄭紹民先生	—	2,114	12	226	2,352
謝偉衡先生 ^{△△}	—	335	2	12	349
非執行董事					
梁岩峰先生	—	—	—	—	—
孟慶惠先生	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
陳啟能先生	80	—	—	—	80
關啟昌先生	70	—	—	—	70
浦炳榮先生	72	—	—	—	72
	222	9,350	50	4,602	14,224

[△] 於二零一零年十二月二日辭任

^{△△} 於二零一零年十一月二十三日獲委任

年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一零年：無)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

10. 董事及高級管理層之酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

授予董事之購股權價值乃根據附註4.17(iii)所載本集團有關以股份為基礎之付款之會計政策計量。該等實物利益之詳情(包括主要條款及已授出購股權數目)於附註37中披露。

(b) 五位最高薪人士

本年度，本集團五位最高薪人士包括四名(二零一零年：三名)董事，彼等之酬金反映於上述之分析。年內其餘一名(二零一零年：兩名)人士之酬金如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
基本薪金及其他福利	2,016	3,003
退休金成本 — 定額供款計劃	12	24
以股權結算以股份為基礎之付款	3,207	3,913
	5,235	6,940

其餘一名(二零一零年：兩名)人士之酬金分佈組別如下：

	二零一一年 人數	二零一零年 人數
港幣 1,500,001 元 — 港幣 2,000,000 元	—	1
港幣 2,000,001 元 — 港幣 2,500,000 元	—	—
港幣 2,500,001 元 — 港幣 3,000,000 元	—	—
港幣 3,000,001 元 — 港幣 3,500,000 元	—	—
港幣 3,500,001 元 — 港幣 4,000,000 元	—	—
港幣 4,000,001 元 — 港幣 4,500,000 元	—	—
港幣 4,500,001 元 — 港幣 5,000,000 元	—	1
港幣 5,000,001 元 — 港幣 5,500,000 元	1	—

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

10. 董事及高級管理層之酬金 (續)

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度，本集團概無向董事或五位最高薪人士任何一位支付酬金，作為促使其加入本集團及於加入本集團時之獎金或離職之補償，且概無董事豁免或同意豁免任何酬金。

11. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪金及工資(包括董事酬金)	60,751	51,695
以股權結算以股份為基礎之付款	8,931	8,774
退休金成本 — 定額供款計劃	3,099	2,300
員工福利	2,275	903
	75,056	63,672

12. 所得稅開支

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
香港利得稅			
— 本年度稅項	(a)	47,546	46,779
— 過往年度撥備不足/(超額撥備)		374	(607)
		47,920	46,172
中國所得稅			
— 本年度稅項	(b)	8,318	4,831
遞延稅項(附註34)		8,134	5,548
		64,372	56,551

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支 (續)

附註：

- (a) 香港利得稅乃按本年度估計於香港產生之應課稅溢利按稅率 16.5% (二零一零年：16.5%) 計算。
- (b) 本集團在中國內地成立及營運之若干附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納企業所得稅，而其後三年(「免稅期」)則獲寬減 50% 之企業所得稅。其餘在中國內地營運之附屬公司按 25% 之稅率繳納中國企業所得稅。

所得稅開支／(抵免)及會計溢利按合適稅率計算之對賬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
除所得稅前溢利	2,183,422	2,122,979
按合適稅率計算之稅項	362,161	351,343
不獲扣減之費用之稅務影響	97,931	47,182
毋須課稅之收入之稅務影響	(398,603)	(343,896)
未確認暫時性差額之稅務影響	(4,045)	(1,598)
未確認稅項虧損之稅務影響	7,365	5,039
動用過往未確認之稅項虧損	(786)	(919)
過往年度撥備不足／(超額撥備)	349	(607)
其他	—	7
所得稅開支	64,372	56,551

13. 本公司擁有人應佔溢利

在為數港幣 2,111,219,000 元(二零一零年：港幣 2,059,658,000 元(重列))之本公司擁有人應佔綜合溢利當中，為數港幣 7,156,000 元之虧損(二零一零年：港幣 564,000 元之溢利)已於本公司之財務報表中處理。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

14. 其他全面收入

有關其他全面收入各部分之稅項金額概列如下：

	二零一一年			二零一零年		
	除稅前 港幣千元	稅項 港幣千元	除稅後 港幣千元	除稅前 港幣千元	稅項 港幣千元	除稅後 港幣千元
換算海外業務財務報表 之滙兌收益	9,028	—	9,028	12,771	—	12,771
確認為出售／註銷外國 附屬公司時於損益 確認之金額	—	—	—	(281)	—	(281)
租賃樓宇重估盈餘， 已扣除遞延稅項 (附註 18、34)	2,482	(409)	2,073	4,728	(780)	3,948
	11,510	(409)	11,101	17,218	(780)	16,438

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

15. 股息

(a) 本年度之股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
擬派末期股息每股港幣0.13元 (二零一零年：每股港幣0.1元)	35,743	24,156

董事於二零一二年三月二十一日建議向於二零一二年五月二十三日(「記錄日期」)名列股東名冊之股東派付本年度末期股息每股港幣0.13元(二零一零年：港幣0.1元)。

於報告日期後建議之末期股息並無於報告日期確認為負債。

(b) 過往財政年度之股息，於年內獲批准及支付

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
過往財政年度每股港幣0.1元 (二零一零年：港幣0.1元)之末期股息	25,092	24,043

16. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利乃根據以下數據計算：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	2,111,219	2,059,658
股份數目		
計算每股基本溢利使用之普通股加權平均數	262,291,149	240,473,178
僱員購股權涉及之潛在攤薄普通股之影響	1,551,689	3,826,036
計算每股攤薄溢利使用之普通股加權平均數	263,842,838	244,299,214

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

綜合財務狀況表內之賬面值變動概述如下：

本集團	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日之賬面值	10,061,908	7,143,620
增添	902,467	1,382,646
出售	(2,660)	(1,450)
轉撥至待出售物業(附註26)	(495,660)	(238,663)
轉撥至物業、廠房及設備(附註18)	(98,000)	—
轉撥至發展中物業(附註27)	(1,370,000)	—
公平值調整之增值淨額	2,032,888	1,769,570
於在建投資物業資本化之利息(附註8)	7,485	6,185
於十二月三十一日之賬面值	11,038,428	10,061,908

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司一家附屬公司以代價港幣3,130,000元(二零一零年：港幣2,520,000元)出售其一項賬面值港幣2,660,000元(二零一零年：港幣1,450,000元)之投資物業，在計入銷售及直接應佔開支後，所產生之收益為港幣461,000元(二零一零年：港幣1,061,000元)。

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師保栢國際評估有限公司於二零一一年十二月三十一日按下列基準進行估值：

- 若干發展中投資物業透過採納剩餘地盤法，按重建基準重新估值。剩餘地盤法乃經自該項發展之發展價值總額扣除估計發展總成本(包括建築成本、專業費用、融資成本、相關成本及一項就發展商之風險及溢利作出之撥備)釐定；及
- 其餘投資物業按現有用途之市值重估，當中涉及包括可資比較市場交易、適當資本化比率以及潛在收益變化之若干估計。

於依賴此等估值時，管理層已運用其判斷，並信納估值方法反映現時市況。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

年內，本集團若干投資物業基於更改用途而轉撥至待出售物業(附註26)。投資物業於更改用途當日之公允值根據香港會計準則第2號存貨視同為持作出售物業之成本，此乃根據假設物業實質上、法律許可及財政可行之情況下之最大量及最佳物業用途釐定。此導致該等被轉撥之投資物業之公允值調整之增值淨額為港幣211,592,000元(二零一零年：港幣53,591,000元)。

本集團之投資物業權益位於香港，而其賬面值分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
租期為50年以上	10,877,918	9,970,438
租期為10至50年	160,510	91,470
	11,038,428	10,061,908

於二零一一年十二月三十一日，本集團已將賬面總值為港幣10,314,650,000元(二零一零年：港幣9,431,280,000元)之若干投資物業抵押以獲取為數港幣2,953,454,000元(二零一零年：港幣2,822,944,000元)之若干銀行貸款(附註33)。

本集團所有為賺取租金收入或作資本增值用途之投資物業皆以公平值模式計量，並分類以及計入投資物業。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃樓宇 港幣千元	租賃樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年一月一日						
成本/估值	11,687	36,400	13,075	5,367	2,899	69,428
累計折舊	(178)	—	(10,002)	(3,397)	(1,420)	(14,997)
賬面淨值	11,509	36,400	3,073	1,970	1,479	54,431
成本/估值分析						
按成本	11,687	—	13,075	5,367	2,899	33,028
按專業估值	—	36,400	—	—	—	36,400
	11,687	36,400	13,075	5,367	2,899	69,428
截至二零一零年十二月三十一日						
止年度						
年初賬面淨值	11,509	36,400	3,073	1,970	1,479	54,431
增添	—	—	1,350	2,018	1,766	5,134
重估盈餘	—	4,728	—	—	—	4,728
出售	—	—	—	(12)	(65)	(77)
撇銷	—	—	(378)	(39)	—	(417)
出售附屬公司	—	—	—	(9)	—	(9)
折舊	(14)	(728)	(1,665)	(978)	(485)	(3,870)
匯兌調整	—	—	19	38	114	171
年終賬面淨值	11,495	40,400	2,399	2,988	2,809	60,091
於二零一零年十二月三十一日						
成本/估值	11,687	40,400	13,163	7,080	4,791	77,121
累計折舊	(192)	—	(10,764)	(4,092)	(1,982)	(17,030)
賬面淨值	11,495	40,400	2,399	2,988	2,809	60,091
成本/估值分析						
按成本	11,687	—	13,163	7,080	4,791	36,721
按專業估值	—	40,400	—	—	—	40,400
	11,687	40,400	13,163	7,080	4,791	77,121

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

	租賃樓宇 港幣千元	租賃樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	11,495	40,400	2,399	2,988	2,809	60,091
增添	—	—	1,245	2,856	403	4,504
重估盈餘	—	2,482	—	—	—	2,482
轉撥自投資物業(附註17)	53,100	44,900	—	—	—	98,000
出售	—	—	—	(2)	(496)	(498)
撇銷	—	—	(48)	(10)	—	(58)
折舊	(39)	(1,182)	(1,572)	(1,192)	(494)	(4,479)
匯兌調整	—	—	14	12	50	76
年終賬面淨值	64,556	86,600	2,038	4,652	2,272	160,118
於二零一一年十二月三十一日						
成本/估值	64,787	86,600	13,890	9,880	4,727	179,884
累計折舊	(231)	—	(11,852)	(5,228)	(2,455)	(19,766)
賬面淨值	64,556	86,600	2,038	4,652	2,272	160,118
成本/估值分析						
按成本	64,787	—	13,890	9,880	4,727	93,284
按專業估值	—	86,600	—	—	—	86,600
	64,787	86,600	13,890	9,880	4,727	179,884

於二零一一年十二月三十一日，本集團於香港租期50年以上之租賃樓宇以估值港幣86,600,000元(二零一零年：港幣40,400,000元)列賬。本集團之租賃樓宇由保柏國際評估有限公司參考可資比較物業之價格資料按公開市價基準於作出估值。重估盈餘約港幣2,482,000元(二零一零年：港幣4,728,000元)已計入資產重估儲備。

於二零一一年十二月三十一日，本集團抵押賬面值為港幣86,600,000元(二零一零年：港幣40,400,000元)之租賃樓宇以獲得本集團之若干銀行貸款(附註33)。

倘租賃樓宇以歷史成本減累計折舊入賬，其面值於二零一一年十二月三十一日將約為港幣11,189,000元(二零一零年：港幣5,754,000元)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 待發展物業

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
年初賬面淨值	47,278	52,845
增添	310	9,000
轉撥自物業發展按金	—	10,511
出售附屬公司(附註43)	—	(5,278)
攤銷	(1,135)	(2,107)
轉撥至發展中物業(附註27)	—	(18,291)
匯兌調整	219	598
年終賬面淨值	46,672	47,278
於十二月三十一日		
成本	55,920	55,374
累計攤銷	(9,248)	(8,096)
賬面淨值	46,672	47,278
租期分析：		
— 於香港租期為10至50年	30,468	30,938
— 於中國租期為10至50年	16,204	16,340
賬面淨值	46,672	47,278

待發展物業指位於新界之若干農業用地(「土地」)。董事認為，除非本集團成功整合土地所有權、取得相關政府授權及支付再發展地價，否則公平值不能可靠地計量。因此，本集團按成本模式計量土地。本集團並無於年度出售土地。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

20. 附屬公司權益

本公司

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市股份，按成本	2,318,856	2,318,856
減：減值虧損撥備	(1,773,856)	(1,773,856)
	545,000	545,000
應收附屬公司款項	1,738,931	1,471,575
減：減值虧損撥備	(1,471,575)	(1,471,575)
	267,356	—
減：計入流動資產之應收附屬公司款項	(267,356)	—
計入非流動資產之金額	545,000	545,000

於二零一一年十二月三十一日，應收附屬公司款項港幣267,356,000元為無抵押、免息及須應要求償還。餘額乃無抵押、免息及毋須於結算日後十二個月內償還。

主要附屬公司詳情載於財務報表附註47。

21. 一家共同控制實體權益

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市股份，按成本	1	1
應佔收購後業績	(2,041)	(1,203)
	(2,040)	(1,202)
應收一家共同控制實體款項	47,300	45,490
	45,260	44,288

應收一家共同控制實體款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。欠款不會在結算日後十二個月內要求償還，故該等數額分類為非流動資產。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

21. 一家共同控制實體權益 (續)

本集團 (續)

於二零一一年十二月三十一日共同控制實體詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行繳足股本	百分比			主要業務
			本集團應佔 擁有權權益	投票權	分享溢利	
高彩企業有限公司	香港	2股每股面值港幣 1元之普通股	50%	50%	50%	物業發展

以下為本集團共同控制實體之財務資料撮要，乃摘錄自未經審核之管理賬目：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本集團應佔資產與負債		
流動資產	21,609	21,554
流動負債	(23,650)	(22,757)
淨負債	(2,041)	(1,203)
本集團應佔業績		
收益	—	—
行政費用	(838)	(910)
本年度虧損	(838)	(910)

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

22. 可供出售財務資產

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市投資，按成本	6,660	56,326
出售	—	(49,666)
	6,660	6,660
減：減值虧損撥備	(6,650)	(6,650)
非流動資產項下之可供出售財務資產	10	10

非上市投資指一間於香港註冊成立之非上市公司之 35% 已發行普通股股本。

由於董事認為，本集團對被投資公司之財務及經營決策並無重大影響力，因此，該項非上市投資分類為可供出售財務資產。

賬面值為港幣 10,000 元(二零一零年：港幣 10,000 元)之非上市投資由於並無活躍市場報價，故其乃按成本減減值虧損計量。本集團計劃繼續持有為數港幣 10,000 元(二零一零年：港幣 10,000 元)之部分非上市投資。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

23. 無形資產

本集團

城市基礎設施開發權

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日		
成本	18,283	17,686
累計攤銷及減值虧損	(11,652)	(10,914)
賬面淨值	6,631	6,772
截至十二月三十一日止年度		
年初賬面淨值	6,631	6,772
攤銷支出(附註9)	(471)	(360)
匯兌調整	124	219
年終賬面淨值	6,284	6,631
於十二月三十一日		
成本	18,617	18,283
累計攤銷及減值虧損	(12,333)	(11,652)
賬面淨值	6,284	6,631

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

24. 商譽

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
總面值		
於一月一日	4,168	7,882
出售附屬公司	—	(3,714)
於十二月三十一日	4,168	4,168
累計減值虧損		
於一月一日	4,168	7,882
出售附屬公司	—	(3,714)
於十二月三十一日	4,168	4,168
賬面淨值		
總面值	4,168	4,168
累計減值虧損	(4,168)	(4,168)
於十二月三十一日	—	—

25. 存貨

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
原材料	1,002	1,301
在製品	13,634	14,740
製成品	46,817	40,866
	61,453	56,907
減：過期存貨撥備	(18,431)	(19,533)
	43,022	37,374

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

26. 待出售物業

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日之賬面值	—	89,102
增添	—	56,565
轉撥自投資物業淨額(附註17)	495,660	238,663
出售	(457,260)	(384,330)
於十二月三十一日之賬面值	38,400	—

年內，本集團附屬公司以總代價港幣483,280,000元(二零一零年：港幣591,250,000元)出售賬面值港幣457,260,000元(二零一零年：港幣384,330,000元)之物業，計及銷售及直接應佔開支後所產生之毛利為港幣19,319,000元(二零一零年：港幣197,841,000元)。

於二零一一年十二月三十一日，約港幣38,400,000元之物業其後於二零一二年一月出售。

27. 發展中物業

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日之賬面值	775,675	489,207
購買淨資產(附註44)	—	80,940
增添	332,706	172,438
出售	(58,688)	—
轉撥自投資物業(附註17)	1,370,000	—
轉撥自待發展物業(附註19)	—	18,291
於在建物業資本化之利息(附註8)	11,246	5,061
匯兌調整	4,443	9,738
於十二月三十一日之賬面值	2,435,382	775,675
發展中物業按下列方式列值，按成本	2,435,382	775,675

於二零一一年十二月三十一日，本集團抵押賬面總值為港幣1,982,591,000元(二零一零年：港幣449,689,000元)之發展中物業以獲得港幣555,959,000元(二零一零年：港幣179,974,000元)之若干銀行貸款(附註33)。

於二零一一年十二月三十一日，約港幣484,724,000元之物業預期將於一年內收回。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

28. 貿易及其他應收款項

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貿易應收款項	101,118	108,649
減：減值虧損撥備	(11,883)	(10,996)
貿易應收款項，淨額	89,235	97,653
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	33,093	65,637
減：減值虧損撥備	—	—
其他應收款項、公共服務按金及預付款項，淨額	33,093	65,637
	122,328	163,290

於報告日期，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣89,235,000元(二零一零年：約港幣97,653,000元)。本集團之信貸期介乎30至90天。根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析載列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0至30天	68,746	66,486
31至90天	3,290	3,420
91至180天	2,889	810
超過180天	14,310	26,937
貿易應收款項總額	89,235	97,653

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

28. 貿易及其他應收款項 (續)

本集團 (續)

有關貿易應收款項之減值以撥備賬記錄，除非本集團信納收回該筆款項之可能性極低，在該情況下，減值會直接於貿易應收款項中撇銷。年內呆賬撥備之變動如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日	10,996	12,485
減：減值虧損撥備回撥	(373)	(1,768)
加：減值虧損撥備(附註9)	1,116	—
匯兌調整	144	279
於十二月三十一日	11,883	10,996

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，呆賬撥備包括個別貿易應收款項之減值。個別應收款項之減值與被拖欠多於一年之發票而管理層評估預期該等應收款項能收回之部分有限有關。一般而言，除以租賃按金抵押之物業租賃應收租金外，本集團並無向其他客戶收取抵押品。

並無減值之貿易應收款項如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
未逾期及並無減值	71,003	67,915
逾期少於90日	3,874	2,792
逾期多於90日但少於1年	13,784	24,714
逾期多於1年但少於2年	574	1,881
逾期多於2年	—	351
於十二月三十一日	89,235	97,653

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

28. 貿易及其他應收款項 (續)

本集團 (續)

未逾期及並無減值之貿易應收款項與大量並無近期拖欠還款記錄之客戶有關。已逾期但並無減值之貿易應收款項與多名與本集團有良好信貸記錄之客戶有關。根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變動，而該等結餘仍被視作可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

董事認為，由於預期將於一年內收回之貿易及其他應收款項於設立時之到期期間較短，故其公平值與賬面值並無重大差異。

29. 於託管賬戶之銀行存款

此款項指利益相關者賬戶中有關預售位於香港之待發展物業之資金。

30. 現金及現金等價物

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行及現金結餘	252,719	136,210
短期銀行存款	319,225	81,569
	571,944	217,779

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期銀行存款之存款期為期1個月至3個月(二零一零年：7日至3個月)，視乎本集團之資金需求而定，並按各自之短期存款年利率1.3厘至2.3厘(二零一零年：0.12厘至1.35厘)賺取利息。

於二零一一年十二月三十一日，概無抵押短期銀行存款(二零一零年：港幣23,570,000元)以取得本集團之銀行貸款(二零一零年：港幣23,000,000元)(附註33)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

30. 現金及現金等價物 (續)

本集團 (續)

計入本集團現金及現金等值物為存放於中國之銀行約港幣119,907,000元(二零一零年：港幣171,181,000元)之人民幣(「人民幣」)銀行結餘。人民幣並非可自由兌換之貨幣。根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准經由授權進行外匯業務之銀行以人民幣兌換外幣。

董事認為，由於現金及現金等價物於設立時之到期期間較短，故其公平值與賬面值並無重大差異。

31. 貿易及其他應付款項

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貿易應付款項	65,209	54,004
預收款項	18,617	2,684
已收租金按金	86,483	60,189
應計開支及其他應付款項	142,118	111,602
訴訟敗訴撥備(附註a)	—	5,032
	312,427	233,511

附註：

- a. 於上年度，本公司一家中國附屬公司與其前僱員進行訴訟。該等前僱員針對中國附屬公司提出訴訟，就未支付薪金及花紅申索約港幣5,032,000元。於二零一一年九月二十八日，中國西安省西湖區人民法院頒令批准此等前僱員撤回有關未支付薪金及花紅之申請。因此，中國附屬公司再毋須支付有關申索，而訴訟敗訴撥備港幣5,348,000元已因此於年內全數撥回。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

31. 貿易及其他應付款項 (續)

本集團 (續)

於報告日期，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣65,209,000元(二零一零年：約港幣54,004,000元)。本集團獲其供應商授予介乎30至60天之信貸期。根據發票日期，貿易應付款項之賬齡分析載列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0至30天	32,280	25,760
31至90天	10,352	4,660
超過90天	22,577	23,584
貿易應付款項總額	65,209	54,004

32. 預收按金

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
有關銷售待出售物業之已收按金	28,200	—
有關預售發展中物業之已收按金		
— 香港	409,272	341,131
— 中國	91,037	80,654
	500,309	421,785
	528,509	421,785

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

33. 借貸

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行貸款 — 有抵押	3,509,413	3,025,918
其他貸款	—	66,370
	3,509,413	3,092,288
根據貸款協議所載預定還款日期應償還之賬面值：		
一年內	1,813,562	957,557
一年以上但不超過兩年	153,534	1,332,461
兩年以上但不超過五年	1,189,517	385,270
五年以上	352,800	417,000
	3,509,413	3,092,288
一年後到期償還之銀行貸款(包括按要求償還條款)之賬面值 (列於流動負債)	1,695,851	2,134,731

銀行貸款乃以分別載於財務報表附註17、18、27及30所載之本集團若干投資物業、物業、廠房及設備，發展中物業及短期銀行存款作為抵押。

以下為按相關功能貨幣以外之貨幣計值之銀行貸款：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
人民幣銀行貸款	20,000	40,000

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，借貸之公平值與其賬面值相若。

顯示本集團借貸之其餘合約到期日之分析載於本財務報表附註45.1(d)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

33. 借貸 (續)

本集團(續)

於結算日之實際利率如下：

	二零一一年	二零一零年
銀行貸款		
— 港元貸款	香港銀行同業拆息 + 年利率 1 厘 至 香港銀行同業拆息 + 年利率 2.85 厘	香港銀行同業拆息 + 年利率 1 厘 至 香港銀行同業拆息 + 年利率 1.5 厘
— 人民幣貸款	基準利率上浮百分之十五	基準利率上浮百分之十五
其他貸款		
— 港元貸款	不適用	港元最優惠貸款利率 - 年利率 1 厘

34. 遞延稅項負債

遞延稅項負債變動如下：

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
於一月一日	50,373	43,798
扣除自以下項目之遞延稅項：		
— 損益(附註 12)	8,134	5,548
— 資產重估儲備	409	780
匯兌調整	138	247
於十二月三十一日	59,054	50,373

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

34. 遞延稅項負債 (續)

以下為於綜合財務狀況表確認之主要遞延稅項負債以及其於本年度及過往年度之變動：

	加速稅項折舊		公平值增值		總額	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
於一月一日，重列	38,480	32,932	11,893	10,866	50,373	43,798
扣除自：						
— 損益	8,134	5,548	—	—	8,134	5,548
— 資產重估儲備	—	—	409	780	409	780
匯兌調整	—	—	138	247	138	247
於十二月三十一日	46,614	38,480	12,440	11,893	59,054	50,373

於二零一一年十二月三十一日，未確認遞延稅項資產之金額主要是由於未確認稅項虧損港幣 28,930,000 元(二零一零年：港幣 22,351,000 元)所產生之暫時性差額稅務影響。由於無法預計未來溢利，稅項虧損或其他可扣減暫時性差額將來未必能用以抵銷應課稅溢利，故並無於財務報表確認可扣減暫時性差額。根據現時稅務條例，本集團所有稅項虧損及可扣減暫時性差額並無屆滿期。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有關中國附屬公司未分派盈利之相關暫時差額總額之遞延稅項負債約港幣 1,692,000 元(二零一零年：港幣 1,471,000 元)尚未確認。由於本集團能夠控制其附屬公司之股息政策以及有關暫時差額於可見將來可能不會撥回，故並無就該等差額確認遞延稅項負債。

本公司

由於本公司並無重大暫時性差額，故並無於財務報表作出遞延稅項撥備。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

35. 股本

	二零一一年		二零一零年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.10元之				
普通股	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：				
於一月一日	241,464,135	24,146	240,034,135	24,003
行使購股權	14,480,000	1,448	1,430,000	143
配售股份(附註)	19,000,000	1,900	—	—
於十二月三十一日	274,944,135	27,494	241,464,135	24,146

附註：於二零一一年四月十九日及二零一一年六月一日，本集團完成先舊後新配售(「配售」)9,000,000股及10,000,000股新本公司股份(統稱「配售股份」)，配售價分別為每股港幣12.00元及港幣12.20元。所得款項用作本集團之一般營運資金。所得款項總額港幣230,000,000元中，扣除發行開支約港幣1,529,000元，為數港幣1,900,000元已計入股本，而餘下約港幣226,571,000元已計入股份溢價賬。

36. 儲備

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
股份溢價(附註(a))	603,444	294,619
資產重估儲備	34,895	32,822
員工股份股權儲備	10,681	23,600
保留溢利(重列)	9,432,300	7,357,145
兌換儲備	32,362	23,472
特別儲備(附註(b))	1,848	1,848
建議末期股息(附註15(a))	35,743	24,156
	10,151,273	7,757,662

附註：

- (a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份票面值之差額。
- (b) 本集團之特別儲備最初指根據本集團一九九七年重組本公司已發行股本面值兌換附屬公司股本面值之差額。

上述儲備之變動詳情載於財務報表第44頁及第45頁之綜合權益變動表。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

36. 儲備 (續)

本公司

	股份溢價 港幣千元 (附註(a))	繳納盈餘 港幣千元 (附註(b))	員工股份 股權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年一月一日	287,498	2,145,224	16,788	(1,943,277)	24,023	530,256
行使購股權	7,121	—	(1,849)	—	—	5,272
購股權失效	—	—	(113)	113	—	—
股本結算以股份為基礎之付款 (附註37)	—	—	8,774	—	—	8,774
本年度溢利	—	—	—	564	—	564
二零零九年末期股息撥備不足	—	(20)	—	—	20	—
已付二零零九年末期股息 (附註15(b))	—	—	—	—	(24,043)	(24,043)
建議二零一零年末期股息 (附註15(a))	—	(24,156)	—	—	24,156	—
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	294,619	2,121,048	23,600	(1,942,600)	24,156	520,823
行使購股權	82,254	—	(21,235)	—	—	61,019
購股權失效	—	—	(615)	615	—	—
配售股份(附註35)	226,571	—	—	—	—	226,571
股本結算以股份為基礎之付款 (附註37)	—	—	8,931	—	—	8,931
本年度虧損	—	—	—	(7,156)	—	(7,156)
二零一零年末期股息撥備不足	—	(936)	—	—	936	—
已付二零一零年末期股息 (附註15(b))	—	—	—	—	(25,092)	(25,092)
建議二零一一年末期股息 (附註15(a))	—	(35,743)	—	—	35,743	—
於二零一一年十二月三十一日	603,444	2,084,369	10,681	(1,949,141)	35,743	785,096

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

36. 儲備(續)

本公司(續)

附註：

- (a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份票面值之差額。
- (b) 繳納盈餘乃指發行以換取 Lucky Spark Limited (一家附屬公司)全部已發行普通股之本公司股份面值與所收購附屬公司相關淨資產之間之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下本公司之繳納盈餘可分派予股東。然而，本公司不可從繳納盈餘宣派或支付股息或派發，倘若：
 - (1) 不能或於支付後不能支付到期繳付之債務；或
 - (2) 其資產之可變現值因此少於其債務、已發行股本及股份溢價賬之總和。

37. 以股份為基礎僱員報酬

購股權

本公司於二零一一年五月十九日舉行之股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)上採納新購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)。

本公司於二零零二年七月二十二日採納之購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)於二零一一年股東週年大會結束後即時終止。然而，根據二零零二年購股權計劃已授出且尚未行使之購股權應繼續按條款行使。

購股權計劃之主要條款載列如下：

二零零二年購股權計劃

購股權計劃之目的

本購股權計劃之目的為鼓勵及回饋對本集團經營之成功作出貢獻之合資格參與者。

購股權計劃之合資格參與者

(i) 本集團之任何執行董事或非執行董事或本集團任何僱員；(ii) 本集團任何僱員、執行董事或非執行董事設立之全權信託之任何全權受益人；(iii) 本集團之任何顧問及專業顧問；(iv) 本公司之行政總裁(定義見上市規則)或主要股東(定義見上市規則)；(v) 本公司董事、行政總裁或主要股東之聯繫人(定義見上市規則)；及(vi) 主要股東之僱員。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

37. 以股份為基礎僱員報酬(續)

二零零二年購股權計劃(續)

可發行證券總數

已終止二零零二年購股權計劃，此後概無購股權計劃可予授出。

認購購股權之應付款項及接納要約之時間

授出購股權之要約須在要約日起二十八天內以支付港幣 1.00 元代價之方式接納。

二零一一年購股權計劃

購股權計劃之目的

該計劃旨在鼓勵參與者竭誠達致本公司目標，同時讓參與者分享彼等致力為本公司作出貢獻之成果。

購股權計劃之合資格參與者

(i) 本集團或本集團任何成員公司之任何全職僱員及董事(任何現任或建議非執行董事)，以及本集團任何每週工時逾 10 小時之兼職僱員；(ii) 本集團任何顧問、專家顧問或代理、向本集團提供貨物及／或服務之任何供應商、或董事會全權酌情認為已經或可能對本集團作出貢獻之任何其他人士；(iii) 任何信託(家族或酌情)之受託人，而該信託之受益人或對象包括本集團之任何僱員或業務聯繫人。

可發行證券總數

根據行使二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可予發行之股份總數，不得超過於批准二零一一年購股權計劃之日已發行股份總數之 10%，但已失效之購股權將不計算在該 10% 上限以內。

於本公司於二零一一年五月十九日舉行之二零一一年股東週年大會上，上述 10% 上限可予發行之股份數目為 25,091,413 股股份。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

37. 以股份為基礎僱員報酬(續)

二零一一年購股權計劃(續)

根據二零一一年購股權計劃，本公司可在股東大會上獲得其股東更新批准以更新上述之10%上限。在該情況下，根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出之購股權而發行之股份總數，不得超過於該等批准之日已發行股份總數之10%，但根據二零一一年購股權計劃過往已授出之購股權(包括該等尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)將不計算在該10%上限以內。

儘管上文所載任何規定及受到下文所述之各參與者之最大配額之規限，因行使根據二零一一年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已授出之尚未行使購股權而發行之股份上限，不得超過不時已發行股份總數之30%(或上市規則准許之該等其他較高百分比)。

於本年報日期，根據二零一一年購股權計劃可予授出之購股權總數為19,531,413股，佔於該日本公司已發行股份約7.10%。

各僱員／參與者之配額上限

除非經本公司股東在股東大會上另行批准及有關之參與者(定義見二零一一年購股權計劃)及其聯繫人(定義見上市規則)亦放棄在股東大會上投票外，行使授予各參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)時所發行及可予發行之股份總數，於任何十二個月期間不得超過已發行股份總數之1%。

認購購股權項下股份之時限及行使前之最短持有購股權時限

根據二零一一年購股權計劃，認購購股權項下股份之時限及行使購股權前必須持有購股權之最短時限(如有)，均由本公司董事在授出有關之購股權時決定。有關尚未行使之購股權之該等資料(如有)之詳情載於下文。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

37. 以股份為基礎僱員報酬(續)

二零一一年購股權計劃(續)

認購購股權之應付款項及接納要約之時間

授出購股權之要約須在要約日起二十一天內以支付港幣 1.00 元代價之方式接納。

行使價

行使價應為本公司董事會所釐定之價格，以至少為以下三項中較高者為準：

- (i) 股份於要約日在聯交所所報之收市價；
- (ii) 緊接要約日前五個交易日股份在聯交所所報之平均收市價；
- (iii) 股份之面值。

計劃之有效期

二零一一年購股權計劃之有效期由採納日期起計 10 年。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

37. 以股份為基礎僱員報酬 (續)

於報告日期，授予本集團若干董事及各僱員之未行使購股權如下：

二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目			已授出購股權公平價值 (港幣千元)	
						於二零一一年一月一日	年內授出	年內(行使)/ (失效)*		
董事										
傅金珠	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	13.02	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	600,000	—	(600,000)	—	
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	13.02	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	600,000	—	(600,000)	—	
	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	13.02	二零一零年十一月九日至二零一二年七月二十一日	600,000	—	(600,000)	—	
	二零一零年十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月二十一日	600,000	—	—	600,000	
	二零一一年十二月六日 [#]	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	—	550,000	—	550,000	1,275
陳慧苓	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	13.02	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	2,000,000	—	(2,000,000)	—	
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	13.02	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	2,000,000	—	(2,000,000)	—	
	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	13.02	二零一零年十一月九日至二零一二年七月二十一日	2,000,000	—	(2,000,000)	—	
	二零一零年十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月二十一日	2,000,000	—	—	2,000,000	
	二零一一年十二月六日 [#]	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	—	2,000,000	—	2,000,000	4,634
鄺紹民	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	不適用	二零一零年十一月九日至二零一二年七月二十一日	120,000	—	—	120,000	
	二零一零年十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月二十一日	250,000	—	—	250,000	
	二零一一年十二月六日 [#]	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	—	300,000	—	300,000	695
謝偉衡	二零一零年十一月十二日	8.18	8.15	8.71	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月二十一日	50,000	—	(50,000)	—	
劉金國 (於二零一一年十二月二十九日獲委任)	二零一零年十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月二十一日	30,000 ⁰	—	—	30,000	
	二零一一年十二月六日 [#]	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	—	120,000	—	120,000	278

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

37. 以股份為基礎僱員報酬 (續)

二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃(續)

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目			已授出購股權公平價值 (港幣千元)	
						於二零一一年一月一日	年內授出	年內(行使)/ (失效)*		
梁岩峰	二零零七年一月八日	2.60	2.52	13.20	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	90,000	—	(90,000)	—	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	13.20	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	90,000	—	(90,000)	—	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	13.20	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	90,000	—	(90,000)	—	—
孟慶惠	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	90,000	—	(90,000)*	—	—
	二零零六年十二月十九日	2.69	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	90,000	—	(90,000)*	—	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	90,000	—	(90,000)*	—	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	90,000	—	(90,000)*	—	—
其他僱員	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	13.06	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	2,270,000	—	(2,190,000)	80,000	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	13.09	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	2,030,000	—	(2,030,000)	—	—
	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	13.03	二零一零年十一月九日至 二零一二年七月二十一日	2,340,000	—	(2,140,000)	200,000	—
	二零一零年十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	2,640,000 [△]	—	(110,000)*	2,530,000	—
	二零一一年十二月六日 [#]	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	—	2,590,000	—	2,590,000	6,001
						20,760,000	5,560,000	(14,950,000)	11,370,000	12,883

[#] 於二零一一年十二月六日(「授出日期」)根據二零一一年購股權計劃授出之 5,560,000 份購股權及授出購股權之歸屬時間表如下：

- (a) 購股權之 50% 可於授出日期後第一週年後任何時間行使(「批次 A」)；
- (b) 購股權之 25% 可於授出日期後第二週年後任何時間行使(「批次 B」)；及
- (c) 購股權之餘下 25% 可於授出日期後第三週年後任何時間行使(「批次 C」)。

[△] 30,000 份購股權於二零一一年十二月二十九日委任劉金國先生為董事後由其他僱員重新分類至董事。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

37. 以股份為基礎僱員報酬 (續)

二零一一年購股權計劃

根據二零一一年購股權計劃，年內利用布萊克—舒爾茨(Black-Scholes)購股權定價模型釐定之所授出購股權於授出日期之公平值為港幣12,883,000元。

授出日期	批次 A	批次 B	批次 C
	二零一一年 十二月六日	二零一一年 十二月六日	二零一一年 十二月六日
緊接授出日期前之股份收市價	每股港幣 8.59 元	每股港幣 8.59 元	每股港幣 8.59 元
預期波幅(以過往五年至授出日期本公司 股份收市價推算全年過往波幅)	42.66%	45.55%	47.32%
預計持有期(年)	2.501	3.001	3.501
無風險利率	0.375%	0.443%	0.545%
預期股息率	1.163%	1.163%	1.163%

於二零一一年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃可行使5,810,000份(二零一零年：15,190,000份)購股權可予行使，概無可根據二零一一年購股權計劃可予行使之購股權。

購股權於行使期開始時歸屬，歸屬總金額港幣8,931,000元(二零一零年：港幣8,774,000元)在損益表支銷。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

38. 承擔

(a) 經營租賃承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於未來應付之最低總租金如下：

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	1,276	1,297
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	407	—
	1,683	1,297

本集團根據經營租賃出租多項物業。租期為一至兩年。概無租約包括或然租金。

(b) 資本承擔

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已訂約惟未撥備：		
— 物業發展之建設成本及服務費用	289,870	237,391
— 收購物業	20,554	309,231
— 有關向物業發展業務之中國附屬公司出資之承擔	31,610	14,140
	342,034	560,762

所有資本承擔均於未來十二個月內到期付款。

本公司

於二零一一年十二月三十一日，本公司概無任何重大承擔(二零一零年：無)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

39. 未來經營租賃安排

於二零一一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇未來所收之最低總租金如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	237,495	178,074
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	271,094	111,541
	508,589	289,615

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註17)，初始租期一至三年，可選擇於到期日或本集團與有關承租人雙方同意之日期續期。租約條款亦規定承租人須繳付租賃按金。

40. 或然負債

- (a) 於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)開設及持有若干銀行賬戶。於報告日期，該等為數港幣4,322,000元(二零一零年：港幣4,816,000元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之會計賬目及財務報表。
- (b) 於二零零九年，本集團向一名合營夥伴(本集團就於新界發展及興建村屋與其訂有合營協議)展開法律程序HCA1902/2009，本集團於二零一一年十一月呈交經修訂之申索陳述書。雙方仍在交換狀書中，審訊日期仍有待法院確定。

根據本集團所得之法律意見，董事認為本集團就此訴訟有機會成功，因此並無於報告日期就此法律程序作出撥備。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

41. 財務擔保合約

本公司已就其附屬公司之銀行貸款簽署合共港幣4,204,399,000元(二零一零年：港幣3,650,834,000元)之擔保合約，亦以該等附屬公司持有之物業作抵押。根據該擔保合約，倘銀行未能收回該貸款，本公司有責任向銀行支付該貸款。由於董事認為該貸款不大可能將被拖欠，故此，於報告日期，本公司並無就該擔保合約下之義務作出撥備。

42. 關聯人士交易

董事認為，下列於年內與關聯人士進行之交易乃於日常業務過程中進行：

- (a) 本公司之一家附屬公司與一家與本公司主席及一名執行董事分別擁有權益之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣80,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零一零年五月一日起至二零一一年四月三十日止，為期一年。截至二零一一年十二月三十一日止年度支付之租金總額為港幣320,000元(二零一零年：港幣960,000元)。
- (b) 本公司之一家附屬公司與一家與本公司一名執行董事分別擁有權益之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣50,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零一零年九月一日起至二零一一年八月三十一日止，為期一年。租約已獲重續，由二零一一年九月一日起至二零一二年八月一日止，為期一年，月租為港幣50,000元。截至二零一一年十二月三十一日止年度支付之租金總額為港幣600,000元(二零一零年：港幣560,000元)。
- (c) 本公司若干全資附屬公司與一家由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司簽訂租約，租賃位於中國廣州之辦公室單位作辦公室用途。年內支付之租金及管理費總額為港幣1,356,000元(二零一零年：港幣1,343,000元)。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

42. 關聯人士交易 (續)

- (d) 於二零一一年二月二十七日，一家由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司已同意增加本集團之一家全資附屬公司之無抵押循環信貸額度，由港幣 100,000,000 元增加至港幣 150,000,000 元，並將到期日延長至二零一四年四月三十日。於二零一一年九月十五日，港元借貸利率已更改為最優惠利率加年利率 1 厘。人民幣借貸利則為中國銀行指定人民幣借貸(年期 1 至 3 年)利率加年利率 1.5 厘。於二零一一年十二月三十一日，未動用循環信貸融資金額(二零一零年：港幣 66,370,000 元)。
- (e) 於二零一一年七月十一日，本公司之附屬公司與屬本公司主席兼執行董事之近親之關連人士訂立協議，以代價港幣 5,500,000 元(二零一零年：無)購買物業。
- (f) 主要管理人員薪酬：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
基本薪金及其他福利	20,034	16,488
退休金成本 — 定額供款計劃	95	121
以股權結算以股份為基礎之付款	8,585	8,750
	28,714	25,359

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

43. 出售／撤銷註冊附屬公司

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售之資產／(負債)淨額：		
物業、廠房及設備	—	9
待發展物業(附註19)	—	5,278
現金及現金等價物	20,855	67
其他應收款項、預付款項及按金	3,105	11,517
存貨	—	200
其他應付款項及應計款項	(422)	(12,710)
所得稅撥備	(20,853)	(3,020)
非控股權益	—	(5,116)
出售／註銷時撥回兌換儲備	—	(281)
	2,685	(4,056)
出售／註銷附屬公司之(虧損)／收益	(2,685)	7,520
總代價	—	3,464
支付方式：		
豁免應收已出售附屬公司款項	—	(12,135)
本集團豁免應付已註銷附屬公司款項	—	2,258
現金	—	13,341
	—	3,464

有關出售附屬公司之現金及現金等價物(流出)／流入淨額分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售時產生之現金(流出)／流入淨額：		
已收現金代價	—	13,341
已出售銀行及現金結餘	(20,855)	(67)
	(20,855)	13,274

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

44. 資產收購

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無收購任何資產。

於二零一零年二月二十四日，本集團收購高要市金城房地產發展有限公司(「高要金城」)之85%股權。於收購事項完成後，高要金城轉為中外合資企業以進行土地發展之業務。高要金城有權可發展一項於中國肇慶之住宅及商業項目。

於收購日期，高要金城持有一幅土地，且並無有關業務。該組所收購相關資產並無被統一以組合成產生收益之業務。因此，董事認為收購高要金城乃收購淨資產，就會計處理而言並不構成業務合併。

	被收購方之	
	賬面值	公平值
	港幣千元	港幣千元
發展中物業(附註27)	7,686	80,940
預付款項及其他應收款項	5,193	5,193
其他應付款項	(9,425)	(9,425)
淨資產	<u>3,454</u>	76,708
非控股權益(15%)		<u>(11,505)</u>
所收購淨資產		<u>65,203</u>
支付方式：		
現金		<u>65,203</u>
收購產生之現金流出淨額：		
以現金支付之購買代價		<u>(65,203)</u>

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

45. 財務工具

45.1 財務風險管理目標及政策

本集團於日常業務承受市場風險，特別是信貸風險、流動資金風險、貨幣風險及利率風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。然而，董事定期召開會議分析及制定措施以管理本集團所涉市場風險。

一般而言，本集團就其風險管理引入保守策略。由於本集團所涉市場風險維持於最低水平，故本集團並無採用任何衍生工具或其他工具作對沖之用。本集團並無持有或發行衍生財務工具作買賣用途。本集團所承受之最重大財務風險載列如下。本集團按類別劃分之財務資產及負債概要披露於附註45.2。

(a) 利率風險

利率風險與財務工具之公平值或現金流量因市場利率變動而出現波動之風險有關。本集團因計息借貸、於托管賬戶之銀行存款，以及現金及現金等價物之利率變動而面對利率風險。本集團於現金及現金等價物以及借貸之利率及還款條款分別於附註30及33披露。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團密切監察其貸款組合，並在貸款再融資及商討過程中，與現有銀行所訂立貸款協議之融資利率與不同銀行提供之新造借貸利率作出比較。

本集團自去年起已依循管理利率風險之政策，且有關政策被視為有效。

利率敏感度分析

上述敏感度分析乃假設利率於結算日產生變動而釐定，並應用於該日之所有浮動利率財務工具。25個基點之增減指管理層對直至下年度結算日止之期間內利率之合理可能變動之評估。於截至二零一零年十二月三十一日止年度已以相同基準作出分析。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

45. 財務工具 (續)

45.1 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 利率風險 (續)

利率敏感度分析 (續)

於二零一一年十二月三十一日，在所有其他可變數保持不變之情況下，估計利率整體增加25個基點，將減少本集團除稅後溢利及保留溢利約港幣4,005,000元(二零一零年：港幣4,650,000元)、資本化為本集團投資物業及發展中物業之利息增加分別港幣1,188,000元及港幣1,390,000元(二零一零年：分別港幣1,168,000元及港幣450,000元)。利率整體增加對綜合權益之其他組成部分並無影響。假設所有其他可變數保持不變，利率減少25個基點將對上述財務工具造成相同金額但相反之影響。

(b) 信貸風險

信貸風險指財務工具之對手方不履行根據財務工具條款之責任而導致本集團構成財務虧損之風險。本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。此等財務資產之賬面值經扣除減值虧損後於綜合財務狀況表呈列。管理層設有信貸政策，並持續密切監察所承受之此等信貸風險。

就貿易及其他應收款項而言，所有要求超過若干信貸金額之客戶進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶於到期時繳款之過往紀錄及目前之繳款能力，並考慮客戶之特有賬目資料，以及客戶經營之有關經濟環境。一般而言，除以租賃按金抵押之物業租賃應收租金外，本集團並無向其他客戶收取抵押品。有關本集團因貿易及其他應收款項產生之信貸風險之進一步數字披露載於附註28。

本集團已存款至多間銀行。由於本集團大部分銀行存款存放於位於香港及中國之主要銀行及財務機構，故現金及銀行結餘之信貸風險有限。

本集團自去年起已依循管理信貸風險之政策，且有關政策被視為有效。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

45. 財務工具 (續)

45.1 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 外幣風險

外幣風險指由於匯率變動導致財務工具之公平值或未來現金流量波動之風險。本集團／本公司主要於香港及中國營運及投資，而大部分交易均以港幣及人民幣為單位及結算。由於中國財務資產之貨幣單位與有關交易之本集團實體之功能貨幣相同，故並無識別外幣風險。

(d) 流動資金風險

流動資金風險指本集團將無法履行與財務負債相關之責任之風險。本集團就結算貿易應付款項、應付費用及及其他應付款項及借貸以及就其現金流量管理承受流動資金風險。本集團之目標為確保有足夠資金履行與其財務負債有關之承擔。現金流量持續受密切監察。如有需要，將變現其資產以籌集資金。董事信納本集團於可見將來將能夠全數償還到期財務責任。

下表載列本集團之財務負債於結算日之剩餘合約到期詳情，乃根據合約非折現現金流量(包括利用合約利率、或如為浮動利率，則其於報告日期之利率計算之利息)及本集團可能須支付之最早日期計算。尤其是，就包含可按銀行全權酌情行使之按要求償還條款之有期貸款而言，該分析顯示倘貸款人援引其無條件權利立即催繳貸款，據實體可能須支付之最早期間之現金流出。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

45. 財務工具 (續)

45.1 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 流動資金風險 (續)

本集團

	二零一一年十二月三十一日		
	到期情況分析 — 未折現現金流出		
	賬面值 港幣千元	合約非折現現金 流量總額 港幣千元	一年內或 於要求時 港幣千元
貿易應付款項	65,209	65,209	65,209
應計開支及其他應付款項	142,118	142,118	142,118
銀行貸款，有抵押	24,000	24,688	24,688
銀行貸款，有抵押， 附有按要求償還條款	3,485,413	3,485,413	3,485,413
	3,716,740	3,717,428	3,717,428

	二零一零年十二月三十一日		
	到期情況分析 — 未折現現金流出		
	賬面值 港幣千元	合約非折現現金 流量總額 港幣千元	一年內或 於要求時 港幣千元
貿易應付款項	54,004	54,004	54,004
應計開支及其他應付款項	111,602	111,602	111,602
銀行貸款，有抵押	47,140	49,094	49,094
銀行貸款，有抵押， 附有按要求償還條款	2,978,778	2,978,778	2,978,778
其他貸款	66,370	67,930	67,930
	3,257,894	3,261,408	3,261,408

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

45. 財務工具 (續)

45.1 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 流動資金風險 (續)

下表概述包含按要求償還條款之有期貸款按貸款協議所載協定預定還款作出之到期情況分析。該等金額包括按合約利率計算之利息付款。因此，該等金額高於上文所示到期情況分析中「一年內或於要求時」時間範圍內披露之金額。鑒於本集團之財務狀況，董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信，該等有期貸款將按貸款協議所載之預定還款日期償還。

根據預定還款日期作出之到期情況分析 — 附有按要求還款條款之有期貸款

	合約 非折現		一年內或 於要求時 港幣千元	一年以上 但不超過兩年 港幣千元	兩年以上 但不超過五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
	賬面值 港幣千元	現金流量 總額 港幣千元				
二零一一年 十二月三十一日	3,485,413	3,639,696	1,833,994	183,602	1,254,214	367,886
二零一零年 十二月三十一日	2,978,778	3,061,958	889,022	1,362,053	412,195	398,688

本公司

	二零一一年十二月三十一日		
	賬面值 港幣千元	合約非折現 現金流量總額 港幣千元	一年內或 於要求時 港幣千元
應付費用及其他應付款項	196	196	196
已發出財務擔保最高保證金額	4,204,399	4,204,399	4,204,399

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

45. 財務工具 (續)

45.1 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 流動資金風險 (續)

本公司 (續)

	二零一零年十二月三十一日		
	賬面值	合約非折現現金	一年內或
	港幣千元	流量總額	於要求時
應付費用及其他應付款項	233	233	233
已發出財務擔保			
最高擔保金額	3,650,834	3,650,834	3,650,834

鑑於短期負債及資本承擔(附註38(b))產生現金流出，董事認為基於以下原因，本集團將能應付其到期責任：

- (i) 一家關連公司授予無抵押循環信貸融資，未動用部分港幣150,000,000元，到期日為二零一四年四月三十日(附註42(d))。
- (ii) 其物業租賃業務之穩定租金收入產生相應現金流入；
- (iii) 本集團有淨資產港幣10,277,734,000元(二零一零年：港幣7,872,806,000元(重列))，應能在有需要時取得額外貸款融資。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

45. 財務工具 (續)

45.2 按類別劃分之財務資產及負債概要

本集團及本公司之財務資產及負債於結算日確認之賬面值分類如下。有關財務工具之分類如何影響其日後計算之解釋，請參閱附註4.11(i)及4.11(iv)。

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
財務資產				
可供出售財務資產	10	10	—	—
貸款及應收款項				
— 貿易應收款項，淨額	89,235	97,653	—	—
— 其他應收款項，淨額	6,131	12,377	—	—
— 應收一家共同控制實體款項	47,300	45,490	—	—
— 應收附屬公司款項	—	—	267,356	—
於託管賬戶之銀行存款	185,675	237,766	—	—
現金及現金等價物	571,944	217,779	139	33
	900,295	611,075	267,495	33
財務負債				
按攤銷成本				
— 貿易應付款項	(65,209)	(54,004)	—	—
— 應計開支及其他應付款項	(142,118)	(111,602)	(196)	(233)
— 銀行貸款，有抵押	(3,509,413)	(3,025,918)	—	—
— 其他貸款	—	(66,370)	—	—
	(3,716,740)	(3,257,894)	(196)	(233)

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

46. 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團持續經營之能力，以繼續為其股東提供回報及為其他利益相關者提供利益。

本集團鑑於經濟情況變動而管理其資本架構，並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東派付之股息、向股東發還資本或發行新股。於目前及過往年度內並無目標、政策或程序變動。

本集團利用負債對權益比率基準(即債務淨額除以總資本)監察資本。債務淨額以綜合財務狀況表內其借貸及貿易及其他應付款項之總和減現金及現金等價物計算。總資本以綜合財務狀況表所示之權益總額計算。本集團旨在維持負債對權益比率於可管理之水平。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
貿易及其他應付款項	312,427	233,511
借貸，有抵押	3,509,413	3,092,288
總債務	3,821,840	3,325,799
減：現金及現金等價物	(571,944)	(217,779)
淨債務	3,249,896	3,108,020
權益總額	10,277,734	7,872,806
淨負債對權益比率	0.32:1	0.39:1

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情

於二零一一年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本面值/註冊資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
金溢置業有限公司	香港	1股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
崇贊有限公司	香港	99,998股每股面值港幣1元之普通股 2股每股面值港幣1元之無投票權遞延股	—	100%	物業投資
金盈(顧問)服務有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	提供樓宇維修、保養及清潔服務
金衛物業管理有限公司	香港	1股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	提供樓宇管理服務
裕誠置業有限公司	香港	1股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
Grape Trade Limited	英屬處女群島	50,000股每股面值1美元之普通股	—	100%	投資控股
希雲地產投資有限公司 (前稱「希雲置業有限公司」)	香港	10,000股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業發展
吉林地產有限公司 (前稱「華倫地產有限公司」)	香港	99股每股面值港幣1元之普通股 1股面值港幣1元之無投票權遞延股	—	100%	物業投資
振昇建築工程有限公司	香港	1股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	提供建築、維修及維護服務
天福(中國)有限公司	香港	1股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
書館投資地產有限公司 (前稱「順沛有限公司」)	香港	1股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
Soundwill (BVI) Limited	英屬處女群島	100,001,000股每股面值港幣1元之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(中國)有限公司	香港	已發行股本港幣261,500,213元	—	100%	投資控股
金朝陽地產(中國)有限公司	英屬處女群島	1股每股面值1美元之普通股	—	100%	投資控股
金盛物業管理有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	提供樓宇管理服務
登龍投資地產有限公司 (前稱「啟原有限公司」)	香港	1,000股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
裕寶置業有限公司	香港	10,000股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
弘冠企業有限公司	香港	1股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
華倫投資地產有限公司 (前稱「信峰置業有限公司」)	香港	1股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業發展
珠海市山水花城物業管理有限公司*	中國	註冊資本人民幣25,000,000元	—	51%	物業發展
廣州天峰裝飾設計有限公司**	中國	註冊資本港幣12,500,000元 已繳股本港幣3,750,000元	—	100%	提供樓宇管理及裝修
高要市金城房地產發展有限公司*	中國	註冊資本人民幣30,000,000元	—	85%	物業發展
漳州金達房地產開發有限公司**	中國	註冊資本人民幣23,580,000元	—	100%	物業發展
廣州金朝陽城市管網建設有限公司**	中國	註冊資本人民幣10,000,000元	—	100%	城市基礎設施發展
山東金朝陽城市管網建設有限公司**	中國	註冊資本港幣10,000,000元	—	100%	城市基礎設施發展

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情 (續)

於二零一一年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本面值/註冊資本詳情	本公司 所持權益百分比 直接	間接	主要業務
萍鄉金朝陽城市管網建設投資有限公司*	中國	註冊資本人民幣10,000,000元	—	100%	城市基礎設施發展
景德鎮城市管網建設投資管理 有限公司***	中國	註冊資本港幣8,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
黃岡市城市管網建設投資有限公司***	中國	註冊資本港幣12,500,000元	—	80%	城市基礎設施發展
威海市城市管網建設投資有限公司***	中國	註冊資本港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
鄂州金朝陽城市管網建設投資 有限公司***	中國	註冊資本港幣10,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
柳州城市管網建設管理有限公司***	中國	註冊資本港幣30,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
貴港金朝陽城市管網建設管理 有限公司***	中國	註冊資本港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
南昌城市管網建設投資有限公司***	中國	註冊資本港幣30,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
南平市(金朝陽)城市管道建設投資管理 有限公司***	中國	註冊資本港幣13,748,000元	—	80%	城市基礎設施發展
韶關城市管網建設投資管理 有限公司***	中國	註冊資本港幣16,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
許昌市市政公用管網投資建設管理 有限公司***	中國	註冊資本港幣6,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
玉溪市城市管道建設有限公司***	中國	註冊資本港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
寶雞市城市管網建設投資有限公司***	中國	註冊資本港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展

附註：

- * 該等於中國成立之附屬公司為有限責任公司。
- ** 該等於中國成立之附屬公司為外商獨資有限責任公司。
- *** 該等於中國成立之附屬公司為有限責任合作合營企業。

董事認為載有所有附屬公司詳情之完整列表將會過於冗長，故上表僅載有該等對本集團業績或資產有重大影響力之主要附屬公司詳情。

48. 批准財務報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零一二年三月二十一日獲董事批准及授權刊發。

附錄一 — 於二零一一年十二月三十一日持有之主要物業表

地點	總樓面 面積約數 (平方呎)	本集團 應佔權益	土地用途	年期
金朝陽中心 香港銅鑼灣羅素街38號	246,400	100%	商業	長期契約
香港銅鑼灣登龍街1至29號	148,800	100%	商業	長期契約
香港銅鑼灣雲東街11至13號及耀華街 1至1A號	48,000	100%	商業	長期契約
水星街13至15號	38,600	100%	商業	長期契約
中國廣東省珠海市斗門區井岸鎮五福村 五福圍	823,800 [#]	51%	住宅	中期租賃

[#] 根據已遞交之最新規劃。

附錄二 — 於二零一一年十二月三十一日之主要發展中物業

地點	總樓面 面積約數 (平方呎)	本集團 應佔權益	項目狀況	預計竣工日期
尚巒 香港大坑華倫街 13 至 27 號	93,000	100%	在建築中	二零一二年年中
曦巒 香港銅鑼灣希雲街 32 至 50 號	131,000	100%	在建築中	二零一三年／ 二零一四年
龍鳳春曉 中國廣東省珠海市斗門區井岸鎮港霞路	589,000	51%	在建築中	二零一二年年中
金朝陽 — 領都 中國福建省長泰武安鎮建設南路	75,000	100%	在建築中	二零一二年年中
高要 — 景湖灣 長泰縣武安鎮建設南路	992,800	85%	在建築中	第一期 — 二零一二年年中 第二期 — 規劃中

附錄三 — 五年財務摘要

以下為金朝陽集團有限公司及其附屬公司過去五個財政年度之綜合業績及綜合資產與負債之摘要，節錄自己公佈之經審核財務報表，並已就採納經修訂／經修改香港財務報告準則視情況而重列。本摘要不屬於經審核財務報表。

綜合業績

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
		(重列)	(重列)	(重列)	(重列)
營業額	901,690	913,714	713,714	338,991	464,673
除所得稅前溢利	2,183,422	2,122,979	1,238,788	154,786	1,270,108
所得稅開支	(64,372)	(56,551)	(29,675)	(26,405)	(16,280)
年內溢利	2,119,050	2,066,428	1,209,113	128,381	1,253,828
本公司擁有人應佔溢利	2,111,219	2,059,658	1,214,283	131,410	1,254,175
非控股權益	7,831	6,770	(5,170)	(3,029)	(347)
	2,119,050	2,066,428	1,209,113	128,381	1,253,828

綜合資產與負債

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
		(重列)	(重列)	(重列)	(重列)
非流動資產	11,296,772	10,220,206	7,311,591	6,285,001	5,512,874
淨流動(負債)／資產	(959,984)	(2,297,027)	(1,495,557)	(1,697,280)	262,051
非流動負債	(59,054)	(50,373)	(43,798)	(41,931)	(1,393,666)
非控股權益	(98,967)	(90,998)	(56,588)	(33,472)	(22,052)
本公司擁有人應佔權益	10,178,767	7,781,808	5,715,648	4,512,318	4,359,207

股東週年大會通告

茲通告金朝陽集團有限公司(「本公司」)將於二零一二年五月十六日(星期三)下午三時正於香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心36樓舉行股東週年大會，以進行下列事項：

1. 省覽截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會報告與核數師報告；
2. 宣派截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息；
3. 推選董事並授權本公司董事會釐定董事酬金；
4. 重新委聘核數師並授權本公司董事會釐定其酬金；及
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論是否修訂)下列普通決議案：

普通決議案

A. 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司股份可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所，購回本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份(「股份」)，惟須符合所有適用法例及聯交所或任何其他證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定；
- (b) 本公司獲授權根據本決議案(a)段購回之股份總數，不得超過於本決議案通過當日已發行股份數目之10%，而上述批准須受此限制；及

股東週年大會通告

(c) 就本決議案而言，

「有關期間」指由本決議案通過之日期起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 百慕達適用之法例或本公司之公司細則規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；或
- (iii) 本決議案所述之授權經股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修改之日。」

B. 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，以配發、發行及處置本公司股本中每股面值港幣0.10元之額外股份(「股份」)，並作出或授出將或可能需行使該權力之要約、協議及購股權(包括認股權證、債券、公司債券、票據及附帶權利可認購或兌換股份之其他證券)；
- (b) 本決議案(a)段所述之批准，將授權本公司董事於有關期間(定義見下文)內作出或授出將或可能需於有關期間結束後行使該權力之要約、協議及購股權(包括認股權證、債券、公司債券、票據及附帶權利可認購或兌換股份之其他證券)；

股東週年大會通告

- (c) 本公司董事依據本決議案(a)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發或發行或處置(不論是否依據購股權)之股份總數，不得超過於本決議案通過當日已發行股份數目之20%，惟依據(i)供股(定義見下文)；或(ii)根據任何購股權計劃或當時採納之類似安排而向該計劃或類似安排指定之股份承授人授出或發行股份或認購股份之權利；或(iii)因根據任何現有認股權證、債券、公司債券、票據及附帶權利可認購或兌換股份之其他證券之條款所附帶之認購權或轉換權獲行使而發行股份；或(iv)根據本公司不時之公司細則發行股份以代替股息除外，而上述批准須受此限制；及
- (d) 就本決議案而言，

「有關期間」指由本決議案通過之日期起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 百慕達適用之法例或本公司之公司細則規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；或
- (iii) 本決議案所述之授權經股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修改之日；及

「供股」指在本公司董事指定之期間內，向於指定紀錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人(及(如適用)有權接納要約之本公司其他證券持有人)按彼等當時之持有股份(或(如適用)其他證券)比例提呈發售股份或發行購股權、認股權證或附帶權利可認購股份之其他證券(惟本公司之董事可就零碎股份或就適用於本公司之任何地區法例之任何限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必須或權宜之取消或其他安排)。

股東週年大會通告

- C. 「動議本大會通告(「本通告」)所載之第5A項及5B項普通決議案獲通過後，擴大根據本通告所載之第5B項決議案授予本公司董事行使本公司權力配發、發行及處置本公司股本中每股面值港幣0.10元之額外股份(「股份」)之一般授權，以加入本公司根據本通告所載之第5A項決議案授出之授權購回之股份總數，惟擴大之數目不得超過於本決議案通過當日已發行股份總數之10%。」

承董事會命

主席

傅金珠

香港，二零一二年四月十二日

總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，可委派一名或多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 就股東週年大會而言，本公司將於二零一二年五月十四日(星期一)至二零一二年五月十六日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席並於應屆股東週年大會上投票之權利。所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一二年五月十一日(星期五)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。
3. 代表委任表格連同授權簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經驗證之該等文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間前48小時送達本公司之香港主要辦事處，香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓，方為有效。
4. 本公司將於二零一二年五月二十二日(星期二)至二零一二年五月二十三日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一二年五月二十一日(星期一)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。



金朝陽集團有限公司
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

INCORPORATED IN BERMUDA WITH LIMITED LIABILITY

於百慕達註冊成立之有限公司

STOCK CODE 股份代號 0878