

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

Excel  
Through  
穩行求拓 | 至精致遠  
Enhancing  
Exquisiteness



# Our Mission 企業使命

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

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

## Corporate Profile 公司簡介

K. Wah International Holdings Limited ("KWIH"; stock code: 0173), listed in Hong Kong in 1987\*, is the property flagship of K. Wah Group. With a property portfolio encompassing premium residential developments, grade-A office towers, hotels, serviced apartments and retail spaces, KWIH has a presence in Hong Kong, Shanghai, Guangzhou and Southeast Asia.

KWIH aims at establishing a position of large-scale integrated property developer and investor in the Greater China region. With a focus on an integrated approach for value creation, KWIH blends architectural design, quality, functionalities and top-notch building services in all its properties to redefine the standard of quality modern living. Furthermore, driven by a keen market sense and a versatile strategy, and backed by strong financial capability, KWIH has built up a prime land reserve in major cities of China, and thus a strong foothold for future growth.

KWIH has received several international accolades for its outstanding quality and service. Awarded business superbrands in the property development sector in 2006, KWIH was also the only winner in the Hong Kong Property Developer category of the High-Flyer Outstanding Enterprises consecutively in 2006 and 2007.

\* Formerly K. Wah Stones (Holdings) Limited listed in 1987.

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

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

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

\* 前身嘉華石業（集團）有限公司於1987年上市。

# 目錄

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



# Hall of Achievement 傑出成就



## J RESIDENCE 嘉薈軒

Merit in Quality Building Award 2010  
香港住宅項目優異獎 — 優質建築大獎2010



## THE GREAT HILL 嘉御山

Luxury Residential Project  
Perfect Life Award by Wen Wei Po  
頂級品位豪宅 — 文匯報美好生活  
中國房地產風雲榜

Certificate of Excellence  
HSBC Living Business Green Achievement Award  
綠色成就獎傑出獎狀 — 匯豐營商新動力



## SHANGHAI WESTWOOD 上海慧芝湖花園

Gold Award in International Quality  
The 8th Most Popular Property Projects Awards  
by Jie Fang Daily Group, Xin Wen Bao She  
國際品質金獎 — 解放日報報業集團、  
新聞報社上海第八屆最受歡迎樓盤評選



## SHANGHAI WESTWOOD II 嘉寧薈

Sophisticated Living Residential Project  
Perfect Life Award by Wen Wei Po  
典範人居樓盤獎 — 文匯報美好生活中國房地產風  
雲榜

Property Providing Best Living Experience  
2009–2010 Residential Projects Popularity Vote  
by Sina  
上海最佳居住體驗住宅 — 新浪樂居2009–2010首  
屆樂居信心人氣榜

Silver Award  
The 6th Election of Shanghai Excellent Housing  
by Shanghai Real Estate Trade Association  
銀獎 — 上海市房地產行業協會第六屆上海市優秀  
住宅評選



## THE LEGEND (SHANGHAI WESTWOOD III) 嘉悅天地

Best Property Project 2010  
by Xin Wen Bao She, Shanghai Evening Post  
2010年度品質樓盤 — 新聞報社、新聞晚報

Best Community Living Residential Project 2010  
by Jie Fang Daily Group, Shanghai Morning Post  
2010上海國際生活典範樓盤 — 解放日報報業集團、  
新聞晨報



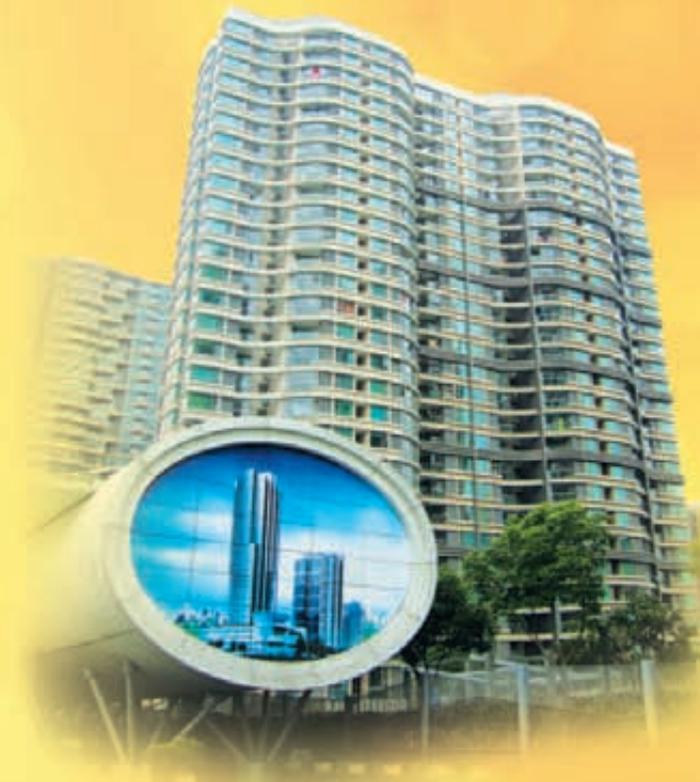
## KWIH 嘉華國際

Most-preferred Property Enterprise  
The 8th Most Popular Property Projects Awards  
by Jie Fang Daily Group, Xin Wen Bao She  
上海最受歡迎地產企業公民 — 解放日報報業集團、新聞報社上海第八屆最受歡迎樓盤評選

Most-recognized Property Enterprise 2010  
by Xin Wen Bao She, Shanghai Evening Post  
2010年度最具口碑地產企業獎 — 新聞報社、新聞晚報

Best Property Enterprise 2010  
by Jie Fang Daily Group, Shanghai Morning Post  
2010上海地產企業大獎 — 解放日報報業集團、新聞晨報

Enterprise of the Year 2010  
by uuufun.com, uuufun.com China Property  
Research Centre  
2010年度風雲明星企業 — 優房網、優房中國房地產研究中心



## SALES & PROPERTY MANAGEMENT 銷售及物業管理

Influential Property Practitioner 2010  
by Xin Wen Bao She, Shanghai Evening Post  
2010年度上海地產影響力經理人 — 新聞報社、新聞晚報

Most Influential Property Practitioner  
The 8th Most Popular Property Projects Awards  
by Jie Fang Daily Group, Xin Wen Bao She  
最具影響力地產職業經理人 — 解放日報報業集團、新聞報社上海第八屆最受歡迎樓盤評選

Innovator of Property Sector 2010  
by Jie Fang Daily Group, Shanghai Morning Post  
2010上海地產年度創新人物  
解放日報報業集團、新聞晨報

Property Practitioner 2010  
The 7th Internet Popularity Vote by soufun.com  
上海房地產2010年度職業經理人  
搜房網2010年第七屆房地產網絡人氣榜評選

Most Innovative Property Practitioner  
The 3rd China Real Estate Shanghai Annual  
Conference by Oriental Morning Post, Wenhui  
Xinmin United Press Group  
最具創新力職業經理人傳媒大獎 — 東方早報、上海文匯新民聯合報業集團（第三屆）中國上海地產年會傳媒大獎評選



# 公司資料

## 主席兼董事總經理

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

## 執行董事

呂耀東先生

鄧呂慧瑜女士，*BBS*，*太平紳士*

呂耀華先生

張嫻芸女士

## 非執行董事

鄭慕智博士，*GBS*，*OBE*，*太平紳士*

陳有慶博士\*，*GBS*，*LLD*，*太平紳士*

廖樂柏先生\*

葉樹林博士\*，*LLD*

潘宗光教授\*，*GBS*，*PhD*，*DSc*，*太平紳士*

\* 獨立非執行董事

## 公司秘書

李慧君小姐，*LLM*，*ACIS*，*ACS*

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 主要往來銀行

中國銀行

交通銀行

東亞銀行

星展銀行

恒生銀行

香港上海滙豐銀行

中國工商銀行

渣打銀行

## 律師

貝克•麥堅時律師事務所

孖士打律師行

黃乾亨黃英豪律師事務所

胡百全律師事務所

禮德齊伯禮律師行

## 註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

## 香港主要辦事處

香港北角

渣華道191號

嘉華國際中心29樓

## 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓

1712至1716室

## 美國預託證券存管處

The Bank of New York Mellon

BNY Mellon Shareowner Services

P.O. Box 358516

Pittsburgh, PA 15252-8516

USA

## 網址

<http://www.kwih.com>

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司

## 股份代號

香港聯交所 : 173

彭博資訊 : 173 HK

路透社 : 0173.HK

## 業務表現

截至十二月三十一日止	2010 (百萬港元)	2009 (重列) (百萬港元)	變化
營業額	896	2,627	-66%
本公司權益持有者應佔溢利	193	919	-79%
本公司權益持有者應佔總全面收益	1,385	1,244	11%
每股基本盈利(港仙)	7.6	37.2	-80%
每股股息(港仙)	2	11	-82%

## 財政狀況穩健

十二月三十一日	2010 (百萬港元)	2009 (重列) (百萬港元)	變化
總資產	23,258	18,166	28%
現金及銀行存款	3,235	2,274	42%
負債比率*	29%	21%	8% pt
每股資產淨值(港元)	4.0	3.6	11%

\* 比率計算為未償還之總借款額減除現金及存款與資產減除現金及存款相比

## 增購優質資產

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

# 五年賬目摘要

## 綜合損益表

	(重列)				二零一零年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
營業額	275,956	4,799,504	1,152,989	2,627,182	896,056
除稅前溢利／(虧損)	1,008,763	2,850,701	(406,998)	2,047,952	441,714
稅項支出	(307,019)	(220,621)	(164,869)	(768,465)	(194,362)
持續經營業務之溢利／(虧損)	701,744	2,630,080	(571,867)	1,279,487	247,352
來自已終止經營業務之溢利／(虧損)	—	—	—	2,905	(6,621)
非控制性權益	(472,041)	(178,938)	(45,380)	(363,519)	(47,592)
本公司權益持有者應佔溢利／(虧損)	229,703	2,451,142	(617,247)	918,873	193,139
每股盈利／(虧損)(港仙)	9.5	100.3	(25.0)	37.2	7.6
每股股息(港仙)	3.5	30.5	2.0	11.0	2.0

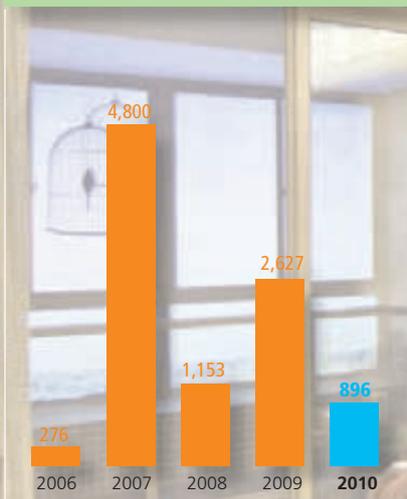
## 綜合資產負債表

	(重列)				二零一零年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
非流動資產	3,491,746	3,799,234	3,871,113	4,674,551	5,109,299
聯營公司及共同控制實體	575,502	700,916	2,996,863	3,131,260	3,801,951
其他非流動資產／投資	4,486,676	1,198,107	177,091	618,436	1,525,786
流動資產淨額	2,206,072	7,685,719	4,793,691	7,188,725	7,138,393
資金之運用	10,759,996	13,383,976	11,838,758	15,612,972	17,575,429
資金來源：					
股本	242,995	245,869	247,038	247,038	255,082
儲備	7,221,368	8,256,702	7,458,661	8,707,479	9,953,423
股東權益	7,464,363	8,502,571	7,705,699	8,954,517	10,208,505
非控制性權益	856,817	1,056,774	1,198,556	1,492,701	896,919
長期負債	1,914,731	3,297,252	2,325,615	4,427,579	5,661,799
非流動負債	524,085	527,379	608,888	738,175	808,206
已運用資金	10,759,996	13,383,976	11,838,758	15,612,972	17,575,429
每股資產淨值(港元)	3.07	3.46	3.12	3.62	4.00

附註：二零零六年、二零零七年及二零零八年之摘要並無根據二零一零年始生效之香港財務報告準則再作重列。

營業額

(百萬港元)



每股資產淨值

(港元)



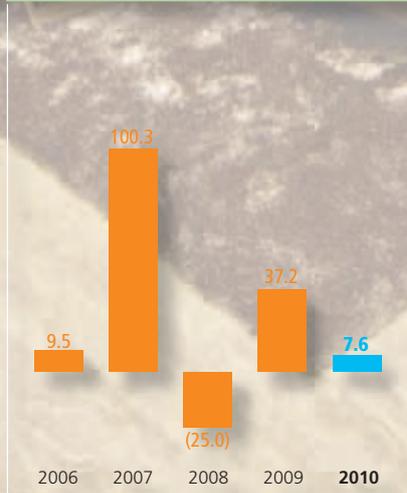
股息及本公司權益持有者  
應佔溢利／(虧損)

(百萬港元)



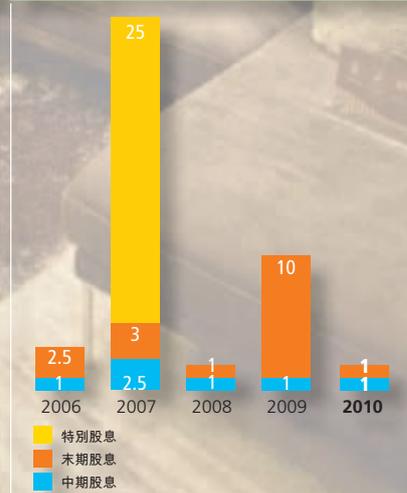
每股盈利／(虧損)

(港仙)



每股股息

(港仙)



# 主席報告



## 各位股東：

2010年，中國國內生產總值以10.3%的高速增長，成為全球第二大經濟體系，香港的經濟表現亦見回穩，失業率已回落至金融海嘯前水平。經濟蓬勃發展，人均收入上升，城鎮化步伐加快，令中國內地市場醞釀一股對優質住宅的龐大需求；香港方面，豪宅項目在資金充裕及利率低企的環境下，亦繼續受到本地及外來買家的追捧。兩地市場對高品質住房的殷切需求，正好契合集團一向致力穩拓精品樓盤的發展方針，但與此同時，樓市持續升溫，亦促使中央及特區政府推出一系列穩定樓市的調控政策，為短期營商環境帶來不明朗因素。

## 營運嚴謹 業務穩健

面對特區政府加收額外印花稅及收緊豪宅按揭等調控措施，以至國家實施加息、限購、限貸及稅收等緊縮政策，集團均嚴謹以待，靈活調整銷售及財政策略，於回顧期內推售兩個已落成項目——香港嘉御山及上海慧芝湖花園第二期嘉寧薈，以及在建項目上海慧芝湖花園第三期嘉悅天地。儘管市場氣氛受影響，集團全年核心業務表現保持穩健，營業額及溢利分別為港幣9億元及港幣2億元。主要收入源自上述已落成項目之售樓收益，另一方面，由上海嘉華中心貢獻的租金收入，亦隨著集團於2010年初增持物業權益至約70%而有所提升，進一步擴大集團經常性收入基礎。至於去年底推售上海嘉悅天地所錄得的人民幣16億元合約銷售額，將於項目竣工時為集團帶來可觀進賬。

## 品牌卓著 策略精準

集團在兩地樓市揚帆，一直以「品精質優」為宗旨，揉合積累多年的開發經驗，為買家建優創值，締造具長遠升值潛力的優質生活居停，充份發揮其品牌優勢。於2009年熱銷的上海嘉寧薈，去年又連獲多項殊榮，包括上海最受歡迎樓盤「國際品質金獎」，足證市場對集團品牌及項目質素高度認同。而嘉悅天地於去年底開售首天，亦迅即售出近半數單位，這不僅顯示集團能因應市況調整部署，滿足市場對中高檔住宅的剛性需求，更有助強化集團的財政資源，提高應對市況波動的能力。

## 優質資產 乘勢推出

未來數年，集團在港、滬、穗三地將適時推出不同類型的優質項目，以確保穩定的銷售及盈利增長。香港方面，包括位於港島司徒拔道、擁覽馬場全景

的超級豪宅嘉柏薈，以及屹立南區深灣遊艇會地段之惠福道大型豪宅項目等。上海方面，除了慧芝湖花園第三期嘉悅天地，還有位處市中心徐匯區的嘉御庭及靜安區嘉天匯，以及閔行區嘉怡水岸。至於廣州，集團在花都首家五星級酒店將於年中開業，而位於建設北路的高級住宅小區嘉爵園亦將於今年落成。受惠於世博及亞運的圓滿舉行，滬穗兩地基建及周邊配套已進一步完善，為集團項目開創更有利條件。此外，集團於去年初以獨資形式購入上海朱家角地塊，連同其他正在規劃階段的土地，足夠未來至少五年發展之用，為集團的長遠增長注入源源動力。

### 強本固基 靈活應變

展望來年，兩地政府為控制通脹及資產泡沫等問題而進一步加大調控力度的不明朗因素依然存在，而香港更要面對利率走勢及資金流轉向等風險。但就中長期而言，集團對兩地樓市的前景維持審慎樂觀。香港方面，除了良好的經濟基調及外圍經濟逐步回穩，兩地政府積極推動區域經濟一體化，交通網絡進一步融合等，將有助吸引更多來自內地的購買力，而政府宣佈增加土地供應以緩和供求失衡的情況，亦為發展商締造更多機遇。至於中國內地方面，在經濟持續擴張，城鎮化提速及舊城改造的帶動下，將衍生龐大的剛性及改善性置業需求，有利樓市的長遠發展。

立足當前，集團將堅守穩健的財政策略及風險管理，審慎應變，著力提高對市場波動的抵禦能力。放眼未來，集團將繼續專注於香港、長三角及珠三角地區物色不同類型的優質投資項目，為未來發展注入動力，務求為股東締造更佳的回報。

### 優化企業管治

優秀的人才，是推動集團不斷前進的動力；良好的企業管治，則是保障及提升股東利益的堅實後盾。集團董事局及管理層在這兩方面，均擔當非常重要的角色。其中，董事局肩負獨立監督及制訂策略之重任，本人喜見局內成員均在其專業領域及社會各界擔當領導地位，並不吝於投放心力，履行監督管理的責任。當中鍾逸傑爵士及梁文建先生分別於2010年9月30日及2011年3月1日辭任獨立非執行董事及非執行董事，他們多年來在集團的重大決策及管理工作上貢獻良多，本人謹此代表集團全人向他們致以深厚謝忱。此外，集團前獨立非執行董事李東海博士去年因病辭世，本公司董事會對此致以沉痛哀悼，並感謝其在任期間為集團經營發展作出之積極貢獻。

集團管理層除擔當決策執行、監管運作及向董事局匯報業務等職責，更肩負承傳企業文化及理念的重任，與員工攜手同心，迎接不同的挑戰。本人謹此代表董事局全體成員，衷心感謝所有員工在過去一年緊守崗位，竭誠盡忠，並寄望來年繼續上下一心，共創佳績。

主席

呂志和博士

2011年3月29日

# 管理層之討論及分析

## 業務回顧

本年度之營業額及溢利分別為港幣896,000,000元及港幣241,000,000元，相對去年之經重列金額為港幣2,627,000,000元及港幣1,282,000,000元。營業額及溢利下降主要是由於本年度只有嘉御山及上海慧芝湖二期之銷售可以確認入賬，而上海慧芝湖三期於第四季之預售收入則需待竣工後方可入賬。本年度，隨着本集團出售一附屬公司，本集團不再於日本從事機器貿易之業務。

	持續經營業務					已終止 經營業務	
	物業發展			物業投資	其他		總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>							
營業額	279,416	351,695	—	264,945	—	896,056	43,960
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	153,666	168,031	(1,607)	226,805	(175,048)	371,847	(7,486)
其他淨收入及支出／淨收益						(34,178)	(103)
折舊及攤銷						(8,706)	(76)
經營溢利／(虧損)						328,963	(7,665)
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度</b>							
營業額	162,290	2,206,030	—	258,862	—	2,627,182	110,005
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	58,026	1,169,255	(1,433)	225,652	(120,014)	1,331,486	5,039
其他淨收入及支出／淨收益						107,207	78
折舊及攤銷						(6,730)	(248)
經營溢利						1,431,963	4,869

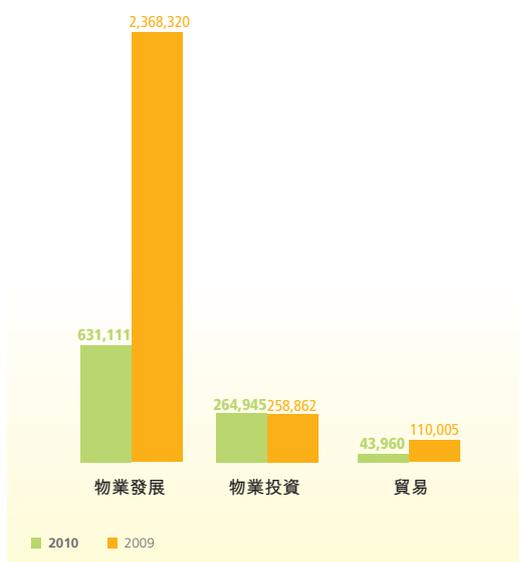
## 中國內地

本集團在上海及廣州的物業項目正在興建或發展，並預期在未來數年完工。於年內，本集團收購了一幅位於上海青浦區的地塊及完成購入持有投資物業—上海嘉華中心30%權益之公司，令本集團之實際權益升至69.6%。

### 按分部分佈之營業額

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(港幣千元)



## (甲) 目前主要發展物業

### 上海

#### (i) 上海慧芝湖，大寧國際社區廣中路701號地塊(佔100%權益)

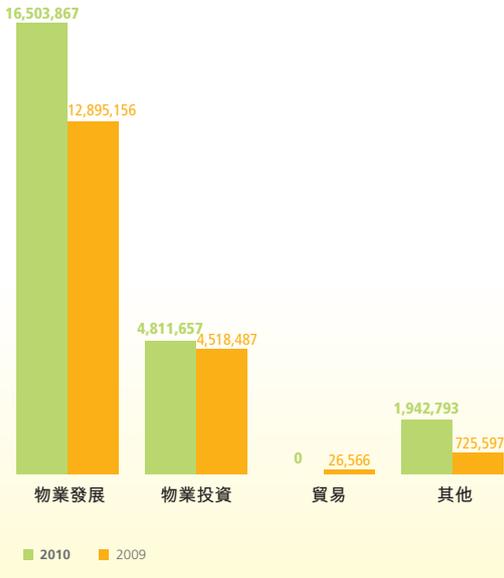
此豪華項目隨着第二期的完工及成功銷售，第三期其中三棟已於二零一零年十一月推出市場預售，反應理想，並吸引大量買家，在很短的時間內已售出近八成之住宅單位，為本集團帶來可觀的現金收入。第三期(約100,000平方米)之工程正在進行，並預期於二零一一年末竣工。



按分部之資產總額

二零一零年十二月三十一日

(港幣千元)



(ii) 徐匯區建國西路68號A及B地塊  
(佔100%權益)

此項目位於上海傳統高尚住宅區地段，總樓面面積約140,000平方米。本集團計

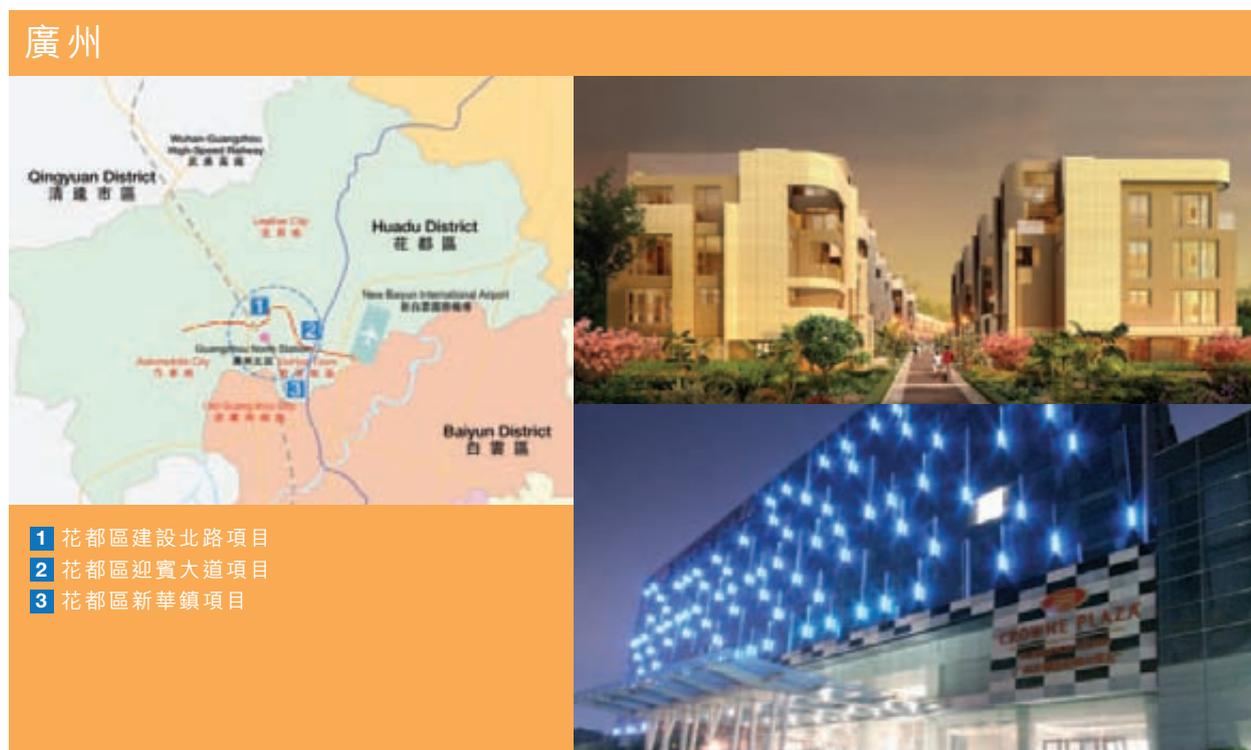
劃發展為綜合項目，薈萃豪華住宅及高級商業設施。建築工程正在進行，並計劃於二零一一年或二零一二年推售。

(iii) 上海靜安區嚴家宅三期(佔99%權益)

此豪華住宅項目擁有總樓面面積約100,000平方米，位於靜安區烏魯木齊路，鄰近南京西路的繁盛中央商業區。住宅大樓已封頂，計劃於二零一一年或二零一二年預售部份住宅單位。

(iv) 閔行區項目(佔100%權益)

此項目之總樓面面積約168,000平方米，將發展為綜合住宅及商業項目。第一期



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

工程正在進行，預期於二零一一或二零一二年預售，並於二零一二年完工。

- (v) **青浦區項目(佔100%權益)**  
此項目位於青浦區朱家角鎮，總樓面面積約70,000平方米。此項目計劃發展低密度住宅，薈萃購物及商業設施。設計工作已經展開。

## 廣州

- (vi) **花都區迎賓大道(佔100%權益)**  
此項目地點鄰近新白雲國際機場。隨着政府規劃轉變，最新總樓面面積約269,000平方米。該地塊將會發展為一個綜合項目包括酒店、寫字樓及優質住宅大廈。酒店及寫字樓預計於二零一一年落成。

- (vii) **花都區新華鎮(佔99.99%權益)**  
由於政府規劃轉變，此項目之總可建樓面面積估計約為830,000平方米，將分階段發展。第一階段之項目工程已開展。

- (viii) **花都區建設北路(佔100%權益)**  
這項目位於花都區的商業地段，距離新白雲國際機場約20分鐘車程，總樓面面積約46,000平方米，將用作發展為住宅用途。此項目工程已開展，並預期於二零一一年完工。

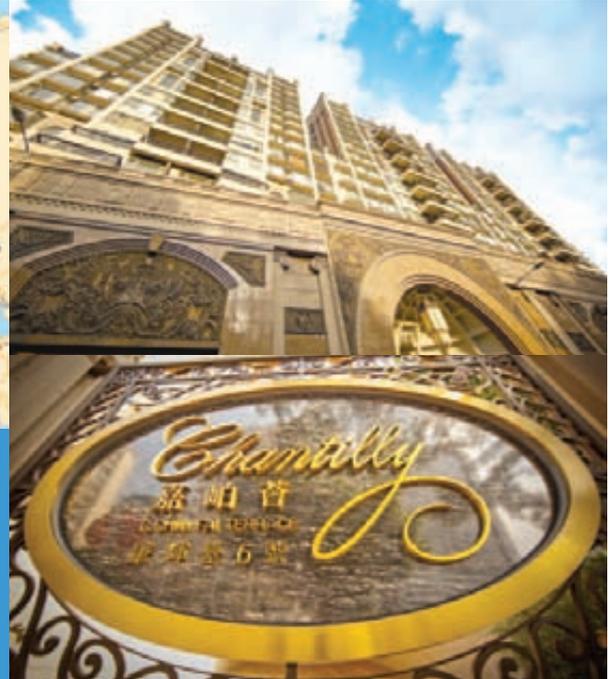
## (乙) 投資物業(總樓面面積約72,000平方米) **上海淮海中路上海嘉華中心(佔69.6%實際權益)**

此旗艦投資物業全年維持理想的出租率，為集團帶來可觀的租金收入。隨着二零一零年

香港



- 1 大埔市地段186號、188號及201號
- 2 沙田銅鑼灣山路嘉御山
- 3 九龍嘉林邊道2號
- 4 西九龍內地段11073號
- 5 香港半山寶珊道30號
- 6 灣仔莊士敦道J SENSES
- 7 司徒拔道肇輝臺6號
- 8 香港仔惠福道內地段第451號



二月完成收購，本集團在該項目的實際權益上升至69.6%，為集團帶來更穩定的租金收入。

香港

本年度收入主要來自嘉御山住宅單位之銷售及為本集團帶來穩健租金回報之J SENSES。各項發展項目正如期施工，進度理想。

(甲) 目前發展物業

(i) 沙田銅鑼灣山路嘉御山(佔100%權益)

嘉御山擁有114個住宅單位及8間獨立屋，90%單位已經售出。其餘的單位及獨立屋會待最佳時機出售。

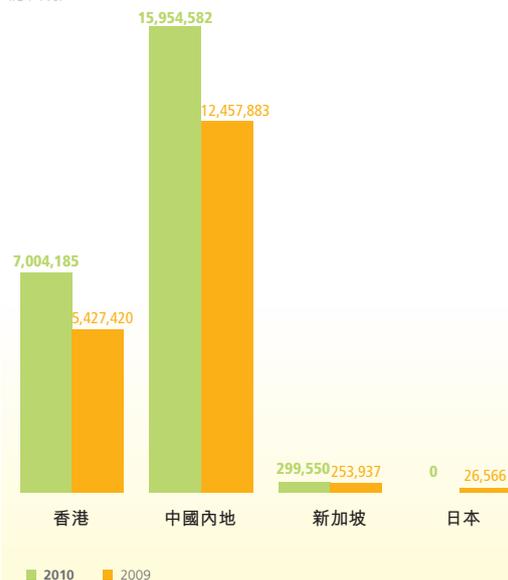
(ii) 司徒拔道肇輝臺6號(佔100%權益)

該獨特的低密度項目擁有24個豪華住宅單位並附設會所及游泳池。總樓面面積約6,340平方米。此項目已竣工，正準備推出市場。

按地區分佈之資產總額

二零一零年十二月三十一日

(港幣千元)



## 管理層之討論及分析

### **(iii) 九龍嘉林邊道2號(佔100%權益)**

此地塊總樓面面積約6,100平方米，計劃發展為一豪華住宅項目。現正處於規劃及設計階段，項目預期於二零一四年完成。

### **(iv) 香港仔惠福道內地段第451號(佔35%權益)**

本集團與其他發展商共同購入該地塊，銳意發展成豪華住宅。總樓面面積估計約60,000平方米。本集團為此發展的項目經理，地面工程已展開，預期於二零一二年竣工。

### **(v) 大埔市地段188號(佔25%權益)**

本集團與其他發展商共同購入該地塊，並發展為豪華住宅，總樓面面積約69,700平方米。地基工程已完成，預期於二零一二年落成。

### **(vi) 大埔市地段186號(佔15%權益)**

本集團聯合其他發展商共同發展該地塊為豪華住宅。總樓面面積約66,500平方米。項目之地面工程已展開，並預計於二零一二年竣工。

### **(vii) 西九龍內地段11073號(佔15%權益)**

本集團與其他發展商共同購入及發展該地塊，總樓面面積約60,500平方米，其中8,000平方米預留作為零售商舖。地面

工程經已展開，預期於二零一二年完成發展。

### **(viii) 大埔市地段201號(佔15%權益)**

本集團與一地產發展商共同購入該地塊，合作發展為優質住宅，總樓面面積約67,000平方米。樁基工程已經展開。

### **(ix) 香港半山寶珊道30號(佔50%權益)**

本集團與另一地產發展商聯手購入該地塊，合作發展優質住宅項目。設計工作已經展開。

## **(乙) 香港之其他物業**

### **(i) 灣仔莊士敦道 J SENSES (與市建局合作項目)**

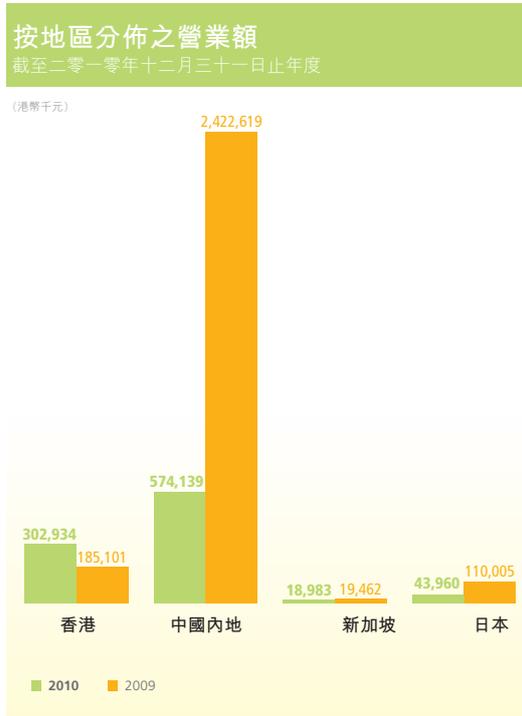
J SENSES為優質餐廳及購物商場，位於香港島中心地帶，面積約3,400平方米。單位幾近全部出租，繼續為本集團帶來穩定的租金收入。

### **(ii) 上環永樂街嘉匯商業中心(佔100%權益)**

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

### **(iii) 北角蜆殼街嘉昌商業中心(佔100%權益)**

此商業大廈樓高26層，本集團擁有其中的1,900平方米辦公室面積，維持理想的出租率，為本集團帶來穩定的租金收入。



#### 在新加坡之主要物業

##### **振瑞路新生商業中心 (佔100%權益)**

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

#### 於銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)的投資

非流動投資是於銀河娛樂的投資，以公平值列賬。於二零一零年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為每股港幣8.78元，相對於二零零九年十二月三十一日之股價為每股港幣3.19元。約港幣908,000,000元之公平值變動已計入儲備中。

#### 展望

二零一零年各地經濟表現普遍較年初所預期理想。邁向二零一一年，全球經濟相信繼續存在不明朗因素。歐洲及美國因受著金融危機的影響仍在尋找出路，日本最近發生的地震及海嘯災難正嚴重妨礙其經濟復甦，中東問題亦越趨激烈。另外，多國也很關注失業率及通脹的問題。

雖然如此，很多投資者仍對亞洲市場，特別是中國及香港，保持正面態度。年內，因著經濟環境復甦及低利率帶動，物業價格不斷上升。

由於憂慮房地產市場存著價格泡沫，中國及香港政府已推出一系列調控措施以穩定兩地房地產市場。預期政府將會增加土地供應、收緊房貸及提高貸款利息。政府政策仍然是影響房地產市場發展的重要因素。

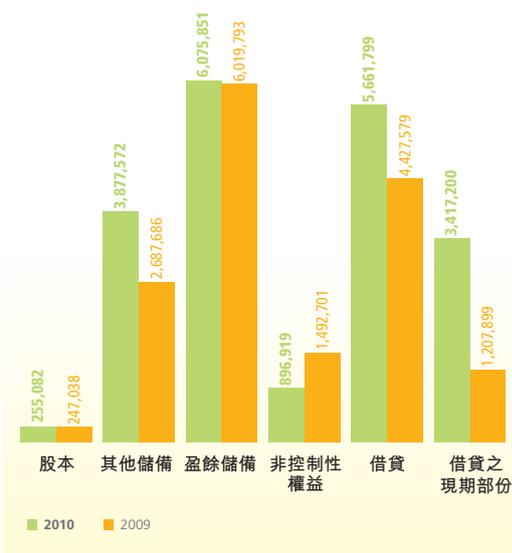
本集團將繼續全力發展核心業務——物業發展，並積極在香港及中國發掘新的投資商機。本集團亦會密切注視不穩定的經濟環境及政府政策引申的風險，以維持競爭力。

## 管理層之討論及分析

### 資金來源

二零一零年十二月三十一日

(港幣千元)



## 財務檢討

### (1) 財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零一零年十二月三十一日，資金運用之總額為港幣20,000,000,000元(二零零九年：港幣16,000,000,000元)。年內，若干的認股權之行使及以股代息所發行之股本令本公司之已發行股份數目增加。

### (2) 本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，並會按需要重新安排貸款。於二零一零年十二月三十一日，總借貸金額為港幣9,079,000,000元，現金及銀行結餘和存款為港幣3,235,000,000元。負債比率方面(比率計算為未償還之總借款額減除現金及銀行結餘和存款與總資產減除現金及銀行結餘和存款相比)，在二零一零年十二月三十一日，負債比率在29%之穩健水平。

約68%之長期銀行借款之還款期逾一年或以上。

### (3) 庫務政策

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

### (4) 本集團資產之抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團若干附屬公司抵押資產(包括投資物業、發展物業、租賃土地、土地使用權及建築物)合共賬面值為港幣10,621,000,000元(二零零九年：港幣8,267,000,000元)給予銀行作為本集團信貸之擔保。

### (5) 擔保

於二零一零年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司，共同控制實體及聯營公司分別取得港幣7,094,000,000元(二零零九年：港幣5,652,000,000元)，港幣2,521,000,000元(二零零九年：港幣2,404,000,000元)及港幣1,650,000,000元(二零零九年：港幣1,009,000,000元)信貸額向銀行及財務機構出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣6,414,000,000元(二零零九年：港幣4,352,000,000元)，港幣1,622,000,000元(二零零九年：港幣1,495,000,000元)及港幣1,054,000,000元(二零零九年：港幣658,000,000元)。

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

### 僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團在香港、中國內地及新加坡僱員總人數為406人(不包括聯營公司及共同控制實體)，於本年度，僱員成本(不包括董事酬金)合共約港幣 214,000,000元。

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

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

### 培訓及發展

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

今年，本集團舉辦了各類培訓課程，讓僱員分享及探討知識、經驗及良好的管理技巧及運作，進一步提升管理才能及技能知識。此外，本集團更積極資助及鼓勵僱員修讀香港及中國內地認可及著名的教育機構舉辦與工作有關的課程及工作坊，以裝備自己，迎接新挑戰。

# 企業管治報告書

於二零一一年三月二十九日

董事會提呈本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之企業管治報告書。

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

## 董事會

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

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

**董事會組成** 董事會現由十位董事會成員組成，包括主席兼董事總經理、其他四名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事。於本年度內及截至本報告書日期服務本公司之董事個人資料載於本年報第27至29頁。

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

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

於回顧年度內，呂耀華先生及張嫻芸女士於二零一零年四月十二日起獲委任為執行董事。李東海博士（獨立非執行董事）於二零一零年六月八日離世。鍾

逸傑爵士於二零一零年九月三十日起辭任為獨立非執行董事。梁文建先生於二零一一年三月一日起辭任為非執行董事及審核委員會成員。潘宗光教授於二零一一年三月一日起獲委任為審核委員會成員。

**董事會常規** 於二零一零年，董事會共舉行五次董事會會議，約每季一次，而會議日期乃於年初訂定。召開定期董事會會議之通告會於最少十四天前發出。

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

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

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

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

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

協助會議程序。

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

供予審核委員會與薪酬委員會之成員。外聘核數師（為羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」））會出席所有就批准全年及中期業績而召開之審核委員會會議及董事會會議。

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

二零一零年董事於董事會會議及其他會議的出席情況如下：

董事名稱	出席／具資格出席會議				
	董事會會議 (5)	審核委員會會議 (2)	薪酬委員會會議 (1)	獨立董事委員會會議 (1)	股東週年大會 (1)
<b>執行董事</b>					
呂志和(主席兼董事總經理) <sup>1</sup>	3/5	不適用	1/1	不適用	1/1
呂耀東 <sup>2</sup>	1/5	不適用	不適用	不適用	0/1
鄧呂慧瑜 <sup>3</sup>	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
呂耀華 <sup>4</sup>	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
張嫻芸 <sup>5</sup>	2/4	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>非執行董事</b>					
梁文建 <sup>6</sup>	4/5	2/2	不適用	不適用	1/1
鄭慕智	2/5	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
鍾逸傑爵士 <sup>7</sup>	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1
李東海 <sup>8</sup>	1/2	不適用	不適用	0/1	不適用
陳有慶	4/5	不適用	不適用	1/1	1/1
廖樂柏	3/5	1/2	1/1	1/1	1/1
葉樹林	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
潘宗光 <sup>9</sup>	4/5	不適用	不適用	1/1	0/1
<b>合計</b>	<b>42/59</b>	<b>5/6</b>	<b>3/3</b>	<b>5/6</b>	<b>8/12</b>
<b>平均出席率</b>	<b>71%</b>	<b>83%</b>	<b>100%</b>	<b>83%</b>	<b>67%</b>

1. 呂志和博士為呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生之父親。
2. 呂耀東先生為呂志和博士之兒子，鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。
3. 鄧呂慧瑜女士為呂志和博士之女兒，呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。
4. 呂耀華先生於二零一零年四月十二日獲委任，彼為呂志和博士之兒子，呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。
5. 張嫻芸女士於二零一零年四月十二日獲委任。
6. 梁文建先生於二零一一年三月一日辭任非執行董事及審核委員會成員。
7. 鍾逸傑爵士於二零一零年九月三十日辭任。
8. 李東海博士於二零一零年六月八日離世。
9. 潘宗光教授於二零一一年三月一日獲委任為審核委員會成員。

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

根據公司細則第109(A)條，除本公司主席及董事總經理外，三分之一的現任董事會成員(或人數最接近三分之一者)須於本公司每年之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。於即將舉行之本公司二零一一年股東週年大會(「二零一一年年會」)上呂耀東先生(執行董事)、張嫻芸女士(執行董事)及廖樂柏先生(獨立非執行董事)將輪席告退，並合資格膺選連任。

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

**董事進行證券交易的標準守則** 董事會已採納一套符合上市規則附錄十所載上市發行人進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的守則，作為董事及其關連人士進行本公司證券交易的守則。各董事已確認於截至二零一零年十二月三十一日止年度內或於獲委任日期起至年度止一直遵守所採納之守則。此外，本公司亦已就其若干僱員進行本公司證券交易，採納一套條款不比標準守則寬鬆的書面指引。

除董事會報告書內所披露的關連交易及持續關連交易外，於本年度內任何時間或於結算日，概無董

事與本公司或其任何附屬公司訂立的重大合約中直接或間接擁有重大權益。

**獨立性之確認** 陳有慶博士已服務於董事會逾九年，故僅就此未能符合上市規則附錄十四建議最佳常規第A.4.3條。然而，董事會認為所有獨立非執行董事在其角色及行使判斷上均為獨立，且符合上市規則第3.13條有關獨立性的指引。董事會認為並無存在任何關係或情況可能影響任何獨立非執行董事之判斷，因此作出該定論。已由董事會判斷其獨立性之四名獨立非執行董事每位已根據上市規則第3.13條就其獨立性向本公司提供其年度書面確認。本公司在其所有致股東之企業通訊中均已列明其獨立非執行董事的身份。

### 董事會權力轉授

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

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

## 董事及高級管理層之薪酬

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

依據薪酬委員會的職權範圍，其於：

- 二零一零年二月八日，審閱及批准發放予執行董事之二零一零年度半年花紅；
- 二零一零年四月八日，審閱二零零九年度之董事袍金及執行董事(彼等亦組成本公司之高級管理層成員)之二零一零年度薪酬待遇；
- 二零一零年九月三十日，審閱及批准發放予一位執行董事之二零一零年度半年花紅；
- 二零一一年一月十八日，審閱及批准發放予執行董事之二零一零年度年終花紅；及
- 二零一一年三月二十三日，審閱二零一零年度之董事袍金及執行董事(彼等亦組成本公司之高級管理層成員)之二零一一年度薪酬待遇。

薪酬委員會就二零一零年度執行董事薪酬待遇及董事袍金所作出之建議已獲董事會同意通過，及建議之董事袍金將於二零一一年年會上提呈股東批准。

概無董事參與釐訂其本身之薪酬。

有關本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之董事酬金及五位最高薪酬人士之詳情，分別載於二零一零年財務報表附註第12及13項。

## 問責

**財務報告** 董事會須負責適當地監督本集團之事務，而董事知悉彼等有責任依照香港一般採納的會計準則、上市規則之規定及適用法例編製本公司之財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公佈及其他財務披露資料。外聘核數師之主要職責為審核及報告財務報表，致股東之獨立核數師報告已列載於本年報第39頁。

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

本集團已採納按持續經營基準編製其財務報表。

**內部監控** 董事會知悉其有責任維持及檢討本集團之內部監控系統的有效性。

## 企業管治報告書

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

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

為遵守聯交所頒佈之上市規則附錄十四守則條文第C.2.2條，內部審核部對本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗的足夠性，以及彼等的培訓課程及有關預算的充足性進行了評估。評估結果令人滿意。

根據內部審核部透過審核委員會向董事會就二零一零年度及直至二零一零年財務報表日，並無發現任何重大的監控失誤。

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

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，詳情載於第17頁之列表內。公司秘書擔任審核委員會之秘書，保存會議記錄，而有關初稿及最終稿均於相關會議後儘速向各成員傳閱，分別供評議及存檔。審

核委員會會議之慣常出席人士包括負責有關會計及財務呈報職能之本公司高級管理層、內部審核部主管及羅兵咸永道之高級代表。

審核委員會於二零一零年共舉行兩次會議，分別於二零一零年四月審閱本集團二零零九年度之全年業績及財務報表；及於二零一零年八月審閱本集團二零一零年度之中期業績及財務報表。於二零一一年三月二十三日之會議上，審核委員會審閱本集團二零一零年度之全年業績及財務報表，並審閱由內部審核部就本集團之風險評估及內部監控系統所提交的報告。每次會議均有來自羅兵咸永道之書面報告及相關文件。審核委員會之職權範圍已登載於本公司網站內。

審核委員會對羅兵咸永道於本年度內維持之獨立性感到滿意，並已建議董事會於二零一一年年會上提呈續聘羅兵咸永道為本公司之外聘核數師。於二零一零年度支付予核數師之服務費用載列於二零一零年財務報表之附註10。

### 與股東及投資者溝通

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

本公司有安排一名高級管理人員專責投資者關係事務。本公司就股東及投資者對本集團業務之查詢，均詳盡快捷地回應。每年公佈業績時，本公司均會舉行新聞發佈會，並向投資界發表簡報，而執行董事亦定期與機構投資者及財務分析員進行對話。期間，本公司會為分析員籌組實地考察及會議，使彼等能更徹底瞭解本集團房產之質素。

本公司之業務及股份表現經常獲知名的財經報刊，以及本地及國際知名證券行的分析員提述及定期報導。

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會，藉以商討進程及事項。董事會主席及其他董事在該等會議上會解答股東提問。根據上市規則第13.39(4)條，所有將於二零一一年年會上提呈之決議案將以投票方式表決。本公司之香港股份過戶登記分處將擔任監票員進行點票，有關投票結果將由本公司按照上市規則第2.07C條的規定盡快於聯交所及本公司自設之網站內公佈。二零一一年年會主席(及任何其他股東大會主席)將確保股東於二零一一年年會(及任何其他股東大會)上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

#### 遵守上市規則附錄十四

**守則條文第A.2.1條** 本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，已遵守載於聯交所上市規則附錄十四企業管治常規守則(「企業管治常規」)之所有適用守則條文，惟主席及董事總經理的角色(現時均由呂志和博士擔任)並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管理常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執

行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，四位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

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

# 投資者關係



## 為股東創值

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

隨著嘉華國際在香港及上海的多個樓盤陸續開售，嘉華國際特別為專業投資者安排不同類型的活動，包括公司訪問(圖1-3)、實地考察(圖4-5)、業績簡介會(圖6-9)及一對一會議等，以加深他們對公司項目及發展策略的認識。多元化的投資者活動不僅吸引財經傳媒廣泛報導，更獲得九間專業機構撰寫共20份研究報告，引證公司的資產質素及市場策略均獲投資界認同，有效為股東創優增值。

此外，本公司亦充份利用其網站加強與公眾的溝通，上載有嘉華國際主要刊物及更新資訊，以及股價查詢服務。



「嘉華國際在香港的項目質素或設計創意均得到市場認同，近年公司更憑藉大型項目慧芝湖花園(一至三期)在上海打響名堂。該項目的平均售價自第一期推出後便不斷攀升...現時售價更高於同儕，反映公司在上海的知名度已大大提升。」

高盛；2011年3月15日

「我們相信嘉華國際的潛在價值可隨著多個新盤開售，投資步入收成期而逐步實現...基於集團在推售嘉悅天地時所展現的強勁銷售實力，我們亦把其目標股價相對每股資產淨值的折讓收窄至30%。」

花旗環球金融；2011年1月25日

「我們對嘉華國際維持看好，主要因為公司在中港兩地將有多個重頭項目陸續推出，兼且具備靈活應對政策風險的能力。」

建銀國際；2011年3月30日

# 企業社會責任

嘉華國際在穩步拓展業務的同時，亦不忘履行企業公民責任，除積極參與公益活動，建構和諧社會，亦致力扶育人材，推動教育發展，全面實踐「取諸社會，用諸社會」的理念。

## 心繫學子 支持教育發展

集團主席呂志和博士深信「興學強國」之理念，多年來積極支持海內外高等及基礎教育事業的發展。在中國內地方面，包括與中國教育部合作重建和修繕內地122間中、小學校，藉工程圓滿完成與文匯報聯合出版《愛上學》一書，贈予學校師生及其他社會人士，以分享助學工程的成果，並鼓勵更多仁人善長支持祖國教育事業(圖1-2)；捐建中歐國際工商學院北京新校園，嘉華管理層亦出席去年四月之落成典禮，為「呂志和演講廳」揭幕(圖3)；連續三年支持「精進基金」，幫助內地農村貧苦大學生完成四至五年學位課程。在港、澳兩地，則分別捐建澳門大學珠海橫琴新校(圖4)，以及香港大學百周年校園「呂志和法律圖書館」，不遺餘力培育新一代專才。





5

## 多元培訓 傳承企業文化

嘉華國際一向視員工為企業的寶貴資產，圍繞「薪火相傳」之理念，不斷優化員工培訓及發展策略，除舉辦一系列專業技能培訓課程，更推出多元化的發展計劃，務求將企業文化不斷傳承並發揚光大。

繼嘉華國際「房地產專才管理培訓課程」第一講獲得員工熱烈響應後，第二講於2010年9月展開。為期兩年的培訓課程旨在提升員工的硬實力與軟實力，不僅透過各部門主管及客席講師，就其專業及行業發展進行多維度研討，加深員工對於各部門的瞭解並增強專業技能，還邀請獨立非執行董事潘宗光教授向管理層講授其中西合璧的管理智慧，從互動探討中分享建立和諧團隊之道，鼓勵員工以身作則，把嘉華的核心價值逐層推廣，從而增進團隊凝聚力，形成和諧的企業文化（圖5-8）。



6



7



8



9

### 寓教於樂 關愛社群

集團重視員工培訓的同時，亦關懷他們的身心健康，大力推動工作和生活之平衡。於2010年啟用的員工培訓及康樂中心，定期開辦各式各樣的興趣班、講座及工作坊，例如創意繪畫工作坊、瑜珈班等(圖11)；而一系列戶外康樂聯誼活動如上海青浦嘉華日、香港迪士尼一日遊等(圖12-13)，也為員工提供舒暢身心，共聚情誼的空間。

另一方面，集團上下亦身體力行，積極參與不同類型的社會公益活動，如公益金百萬行及玩具捐贈等(圖9-10)，為有需要人士送上關愛，傳揚樂助社群的精神。



10



11



12



13

## 董事之個人資料

**呂志和博士**，*GBS, MBE, 太平紳士, LLD, DSSC, DBA*，現年八十一歲，為本集團之創辦人。自一九八九年六月起出任為主席，現為本公司主席兼董事總經理，同時亦為本公司之薪酬委員會主席。呂博士亦為銀河娛樂集團有限公司之主席及執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼於礦務、建築材料及地產發展方面具逾五十年之經驗，為英國礦業學會（香港分會）創會會長及東華三院前任主席。呂博士亦為香港酒店業主聯會創會主席、東尖沙咀地產發展商聯會會長、穗港經濟發展協會創會會長及滬港經濟發展協會名譽會長。呂博士自二零零七年獲香港特別行政區政府委任為會展旅遊業督導委員會委員。此外，呂博士為第九屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港特別行政區第一屆政府推選委員會及香港特別行政區選舉委員會委員。一九九五年，中國南京紫金山天文台將其發現的一顆小行星命名為『呂志和星』。呂博士於一九九六年榮獲廣州市傑出貢獻獎。呂博士於二零零五年七月獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽。呂博士於二零零六年十二月再次當選為香港特別行政區選舉委員會之委員。呂博士於二零零七年獲DHL/南華早報香港商業獎頒授2007年商業成就獎及獲美國優質服務科學協會頒授終生成就獎。呂博士於二零一一年獲Macau Tatler雜誌頒發鑽石成就獎。呂博士為呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生之父。

**呂耀東先生**，現年五十五歲，於一九七九年加入嘉華集團。彼自一九八九年六月起出任為執行董事，呂先生亦為銀河娛樂集團有限公司之副主席及執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其

他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國加州柏克萊大學土木工程學理學士學位及結構工程學理學碩士學位。呂先生為中國人民政治協商會議上海市委員會委員，亦為第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。呂先生為呂志和博士之子、鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。

**鄧呂慧瑜女士**，*BBS, 太平紳士*，現年五十七歲，於一九八零年加入嘉華集團，並自一九八九年六月起出任為執行董事。彼亦為銀河娛樂集團有限公司之執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有加拿大麥基爾大學之商業學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師學會會員。呂女士於二零一一年三月十七日獲委任為強制性公積金計劃管理局之非執行董事。彼亦為多間公共及社會服務團體之委員，包括香港上市公司商會的常務委員會成員及香港歌劇協會有限公司之董事會創會會員。彼曾獲委任為公司法改革常務委員會、旅遊業策略小組成員、統計諮詢委員會、香港藝術發展局及海洋公園公司董事局會員。呂女士自一九九八年起當選為香港特別行政區選舉委員會委員。呂女士為呂志和博士之女兒及呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。

**呂耀華先生**，現年四十八歲，於一九八四年加入嘉華集團，現任本集團香港地產部之董事總經理。彼於二零一零年四月起出任為執行董事。呂先生亦為本集團多間聯屬公司之董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國南加州大學工業及系統工程學

## 董事之個人資料

士學位。彼現為中國人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會委員及地產代理監管局之成員。呂先生亦為香港房地產建築業協進會之副會長。彼自一九九九年出任香港地產建設商會董事會之成員。呂先生於二零零二年九月二十七日起獲委任為香港工商專業聯會之董事，並於二零零三年再獲委任為執行委員會之成員。彼曾於二零零二年七月一日至二零零八年三月三十一日期間出任為上訴委員會(房屋)成員。呂先生為呂志和博士之兒子、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。

**張嫻芸女士**，現年四十九歲，於一九九三年加入本集團，現任本集團企業事務及人力資源部之董事。彼於二零一零年四月起出任為執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國德州柯士甸大學社會科學傳播學士學位。

**鄭慕智博士**，*GBS, OBE, 太平紳士*，(非執行董事)，現年六十一歲，自二零零九年八月起出任非執行董事。鄭博士為執業律師及胡百全律師事務所之首席合夥人，亦為香港董事學會之創會主席，現為該會之榮譽會長及主席。鄭博士曾任香港立法局議員、香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市委員會主席及創業板上市委員會主席。鄭博士亦是香港財務匯報局之薪酬委員會成員。鄭博士現於多間聯交所主板上市之公司擔任職位，包括中國遠洋控股股份有限公司、中國移動有限公司、華潤創業有限公司、香港交易及結算所有限公司、廖創興企業有限公司及港華燃氣有限公司之獨立非執行董事。彼亦為城市電訊(香港)有限公司、粵海投資有限公司、開達集團有限公司及天安中國投資有限公司之非執行董事，上述公司均為聯交所主板上市之公司。鄭博士亦為在新加坡上市之ARA Asset Management Limited之獨立非執行董事。鄭博士已

於二零一零年九月一日辭任為ARA Asset Management (Fortune) Limited (前稱ARA Asset Management (Singapore) Limited，為置富產業信託之管理人)之獨立非執行董事，該公司及信託均於新加坡上市。鄭博士於過去三年內曾任其他香港公眾上市公司之董事包括北京首都國際機場股份有限公司、銀河娛樂集團有限公司及瑞安建業有限公司。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

**陳有慶博士**，*GBS, LLD, 太平紳士*，(獨立非執行董事)，現年七十八歲，自一九八九年六月起出任為董事，並於一九九八年起出任為獨立非執行董事。彼具有超過四十年之銀行工作經驗，陳博士為多間於聯交所主板上市之公司擔任職位，包括現為亞洲金融集團(控股)有限公司之主席，亦為創興銀行有限公司及激成投資(香港)有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。此外，陳博士現任中華全國歸國華僑聯合會副主席，及香港中華總商會之當然永遠榮譽會長。彼亦為香港僑界社團聯合會之創會會長兼主席、中國僑商聯合會會長及中國僑商投資企業協會之常務副會長。於一九八八年三月至二零零八年二月期間，陳博士曾擔任中華人民共和國全國人民代表大會之代表。陳博士曾獲奉皇御賜皇冠二等勳章及獲中華人民共和國香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。於二零一零年，陳博士榮獲香港浸會大學頒授榮譽大學院士。

**廖樂柏先生**，(獨立非執行董事)，現年五十九歲，自二零零四年九月起出任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。廖先生於二零零五年十二月起出任為本公司之薪酬委員會成員。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任

任何董事職務。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員，並於專業審計及會計方面擁有超過三十年之經驗。廖先生於一九八零年至二零零二年間任職於羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」），於一九八五年起出任為羅兵咸永道之審計合夥人。廖先生除獲委任為審計合夥人外，亦曾不時執掌電腦審計、持續教育及人力資源等部門。彼於二零零二年六月於羅兵咸永道離職後退休。廖先生現為皇家亞洲學會香港分會之主席及香港歌劇協會有限公司之董事。

**葉樹林博士**，*LLD*，（獨立非執行董事）現年七十三歲，自二零零八年六月起出任為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼持有加拿大康戈迪亞大學文學士學位及榮譽法律博士學位。彼為加拿大置地有限公司之創辦人，並擔任董事長一職，該公司於澳洲股票交易所上市，並從事地產發展和旅遊景區業務。葉博士亦為銀河娛樂集團有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼亦為廣州嘉游旅遊景區開發有限公司之董事長。葉博士一向積極參與公眾服務，現為香港中華總商會之常務會董及康戈迪亞大學香港育才基金有限公司之主席；彼亦為香港加拿大商會之理事。此外，葉博士曾被選為廣州市榮譽市民。

**潘宗光教授**，*GBS, PhD, DSc, 太平紳士*，（獨立非執行董事），現年七十一歲，自二零零九年八月起出任為獨立非執行董事及二零一一年三月起出任為審核委員會成員。潘教授為香港理工大學榮休校長，於二零零九年一月退休前任香港理工大學校長之職達十八年。在香港一直致力推動大學教育四十年。在此之前，潘教授為香港大學化學系講座教授兼理學院院長。潘教授畢業於香港大學，獲一級榮譽理學士學位及一級榮譽理學士深造學位。一九六七年，彼於英國倫敦大學考獲哲學博士學

位，並再赴美國加州理工學院從事博士後研究。潘教授返回香港大學任講師，並先後與美國加州理工學院及南加州大學進行研究合作；亦於加拿大多倫多大學擔任客座教授。於一九七九年，彼獲倫敦大學頒授資深理學博士學銜。潘教授亦為英國倫敦大學院士及俄羅斯工程院外籍院士。潘教授現任理文造紙有限公司之非執行董事，亦為合和公路基建有限公司及香港中華煤氣有限公司之獨立非執行董事，上述公司均為聯交所主板之上市公司。除本文所披露者外，潘教授於過去三年內並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼於一九七九年獲得「香港十大傑出青年獎」、一九八九年獲委任為非官守太平紳士(JP)、一九九一年獲頒英國官佐勳章(OBE)勳銜、二零零二年獲香港特區政府頒授金紫荊星章(GBS)、二零零八年獲頒傑出領袖獎(教育)以及二零零九年獲香港理工大學頒發榮譽人文學博士。潘教授歷任香港多個政府、工商界及教育界委員會主席及委員，包括獲委任為立法局議員(1985-1991)；港府成立的香港科技委員會創會主席(1988-1991)；香港獸醫管理局主席(2000-2004)。彼亦為基本法諮詢委員會委員(1985-1990)；港事顧問(1994-1997)；香港特別行政區籌備委員會委員(1995-1997)及香港特別行政區第一屆(1996)、第二屆(2001)及第三屆(2007)政府推選委員會委員。此外，自一九九八年，潘教授擔任中國人民政治協商會議全國委員會委員。彼亦為中國內地多間著名大學名譽講座教授。此外，潘教授現擔任中國內地深圳市科技顧問委員會顧問及陝西省決策諮詢委員會特邀諮詢委員。

### 高級管理人員

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

# 董事會報告書

董事欣然提呈致股東之董事會報告書及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年度之經審核綜合財務報表(「二零一零年財務報表」)。

## 主要業務

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司之主要業務為於香港、中國內地及新加坡從物業發展及物業投資，而該等公司之業務已載於二零一零年財務報表附註第40項。

## 業績及分派

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載列於本年報第40至108頁之二零一零年財務報表內。

於本年度內，曾派發中期現金股息每股本公司之普通股股份(「股份」)港幣0.01元。董事會建議派發末期現金股息每股港幣0.01元。連同已派發之中期現金股息，本年度股息總額將為每股港幣0.02元(二零零九年：每股港幣0.11元)。股息詳情載於二零一零年財務報表附註第17項。

## 股本

二零一零年財務報表附註第30項載有年度內本公司之股本詳細資料，及由於行使認股權及派發以股代息，以致本公司在年度內已發行股本而增加之變動。

## 上市證券的買賣

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

## 儲備

本集團及本公司於本年度內儲備變動詳情載於二零一零年財務報表附註第32項。

## 捐款

本集團於本年度內之慈善捐款總額為港幣16,022,000元(二零零九年：港幣136,000元)。

## 物業、機器及設備

本集團於本年度內物業、機器及設備之變動詳情載於二零一零年財務報表附註第18項。

## 主要物業

本集團於二零一零年十二月三十一日持作投資及發展用途之主要物業詳情載於本年報第109至110頁。

## 董事

於本年度內及截至本董事會報告書日期服務於本公司的董事包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生(於二零一零年四月十二日獲委任)、張嫻芸女士(於二零一零年四月十二日獲委任)、鍾逸傑爵士(於二零一零年九月三十日辭任)、梁文建先生(於二零一一年三月一日辭任)、鄭慕智博士、李東海博士(於二零一零年六月八日辭世)、陳有慶博士、廖樂柏先生、葉樹林博士及潘宗光教授。

現任董事之個人資料載於本年報第27至29頁。

根據本公司細則第109(A)條的規定，呂耀東先生、張嫻芸女士及廖樂柏先生於即將舉行之本公司二零一一年股東週年大會(「二零一一年年會」)上將輪席告退，惟合資格並將膺選連任。

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

經股東於二零一一年年會上批准後，各董事就截至二零一零年十二月三十一日止年度將獲支付之袍金如下：

	主席 港幣(元)	成員 港幣(元)
董事會	160,000	130,000
審核委員會	120,000	100,000
薪酬委員會	60,000	50,000

### 董事之合約權益

除本董事會報告書所披露者外，於二零一零年十二月三十一日或截至該日止年度內之任何時間，本公司或其任何附屬公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何董事於其中直接或間接擁有主要實質利益之重大合約。

### 董事之證券權益

於二零一零年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及香港聯合

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

### (甲) 普通股股份

董事姓名	股份數目(包括相關股份)					佔已發行股本 之概約百分率
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合計	
呂志和	11,348,946	7,559,932 <sup>(1)</sup>	3,224,879 <sup>(2)</sup>	1,513,726,237 <sup>(3)</sup>	1,535,859,994	60.21
呂耀東	5,878,035	—	—	1,513,726,237 <sup>(3)</sup>	1,519,604,272	59.57
鄧呂慧瑜	13,523,802	—	—	1,513,726,237 <sup>(3)</sup>	1,527,250,039	59.87
呂耀華	6,437,065	—	3,713,520 <sup>(4)</sup>	1,513,726,237 <sup>(3)</sup>	1,523,876,822	59.74
張嫻芸	4,072,583	—	—	—	4,072,583	0.16
梁文建	500,000	—	—	—	500,000	0.02
鄭慕智	—	—	—	—	—	0.00
陳有慶	1,454,827	—	—	—	1,454,827	0.06
廖樂柏	753,000	—	—	—	753,000	0.03
葉樹林	—	—	—	—	—	0.00
潘宗光	—	—	—	—	—	0.00

## 董事會報告書

除另有所指外，上述所有個人權益均為各董事以實益擁有人之身份持有。

附註：

- (1) 呂志和博士透過其配偶之權益，被視作擁有7,559,932股股份的權益。
- (2) 該等股份為一間由呂志和博士實益擁有及控制的公司持有。
- (3) 該等股份為一間公司間接持有，而該公司為一酌情家族信託(由呂志和博士作為創立人成立)的受託人。呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉為該酌情家族信託的受益人，被視為於該等股份擁有權益。
- (4) 該等股份為一間由呂耀華先生控制的公司所持有。

### (乙) 相關股份 — 認股權

詳情載於下文「認股權計劃」一節內。

### 主要股東之權益

於二零一零年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存之登記冊所載，或已知會本公司及聯交所，每位於本公司股份及相關股份中擁有權益之人士(董事或本公司行政總裁除外)載列如下：

股東名稱	普通股 股份數目 (好倉)	佔已發行 股本之概約 百分比率
HSBC International Trustee Limited	1,513,726,237	59.34
CWL Assets (PTC) Limited	1,513,726,237	59.34
Super Focus Company Limited	1,131,473,018	44.36
Star II Limited	201,692,074	7.91
Favor Right Investments Limited	143,371,600	5.62
Premium Capital Profits Limited	141,101,899	5.53

附註：

HSBC International Trustee Limited為由呂志和博士以創立人身份成立的酌情信託之受託人，該信託擁有1,513,726,237股股份。該1,513,726,237股股份是下列各項的總和：(i) Favor Right Investments Limited持有143,371,600股股份；(ii) Best Chance Investments Limited持有37,189,545股股份；(iii) Super Focus Company Limited持有1,131,473,018股股份；(iv) Premium Capital Profits Limited持有141,101,899股股份；及(v) 銘訊有限公司持有60,590,175股股份；以上述公司均為該信託所控制的一間公司之全資附屬公司。

上述載列之所有權益均為好倉。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉以上附註(3)所述及作為本公司董事，根據證券及期貨條例所規定，通過持有本公司被視為擁有本公司各附屬公司、共同控制實體及聯營公司之已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，各董事概無在本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、HSBC International Trustee Limited及CWL Assets (PTC) Limited擁有之1,513,726,237股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,131,473,018股股份，Best Chance Investments Limited持有其中37,189,545股股份，Favor Right Investments Limited持有其中143,371,600股股份，Premium Capital Profits Limited和Star II

Limited重複持有其中141,101,899股股份，以及銘訊有限公司和Star II Limited重複持有其中60,590,175股股份。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司概無接獲任何人士通知於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部通知本公司之權益或淡倉。

## 認股權計劃

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

### (1) 目的

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

### (2) 參與者

- (i) 本公司或任何聯屬公司之任何僱員及本公司或任何聯屬公司之任何高級行政人員或董事；或
- (ii) 本公司或任何聯屬公司之任何專家顧問、代理、代表或專業顧問；或
- (iii) 向本公司或任何聯屬公司提供貨品或服務之任何人士；或
- (iv) 本公司或任何聯屬公司之任何客戶或承辦商；或

- (v) 本公司或任何聯屬公司之任何業務夥伴或合營夥伴；或
- (vi) 任何為僱員福利而設立之信託的任何信託受託人；或
- (vii) 就上述任何合資格承授人為個人而言，純粹為該合資格承授人或其直屬家庭成員利益而設立之信託，及由該合資格承授人或其直屬家庭成員控制之公司。

「聯屬公司」指任何屬於(a)本公司的控股公司；或(b)本公司控股公司的附屬公司；或(c)本公司的附屬公司；或(d)本公司的控股股東；或(e)本公司控股股東所控制的公司；或(f)本公司所控制的公司；或(g)本公司控股公司的聯營公司；或(h)本公司的聯營公司。

### (3) 可予發行之股份總數

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

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

於本年報日期，根據認股權計劃可予發行之股份總數為108,831,427股，佔本公司於該日之已發行股本約4.266%。

#### (4) 每位參與者可享之最大權利

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

#### (5) 行使期限

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

#### (6) 認股權歸屬前必須持有之最低期限

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

#### (7) 接納認股權須付款項

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

#### (8) 認購價之釐定基準

認購價將由董事會於授出有關認股權時全權酌情釐定，惟不得低於下列中之最高者：

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

#### (9) 認股權計劃之餘下年期

認股權計劃之有效年期由二零零二年五月三十日起計為期十年，並將於二零一二年五月二十九日屆滿。然而，本公司現正尋求於二零一一年年會上由股東批准通過一項新的認股權計劃及終止認股權計劃，詳情載於連同本年報的致股東通函內。

各董事及本公司與其聯屬公司僱員合共於認股權計劃下持有之認股權於截至二零一零年十二月三十一日止年度內之變動詳情如下：

持有人	授出日期	認股權數目			於二零一零年十二月三十一日持有	每股股份行使價(港幣)	行使期
		於二零一零年一月一日持有	於年內行使	於年內已失效			
呂志和	二零零五年十月二十一日	1,350,000	—	—	1,350,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	1,055,000	—	—	1,055,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	3,517,500	—	—	3,517,500	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
呂耀東	二零零五年十月二十一日	1,340,000	—	—	1,340,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
鄧呂慧瑜	二零零五年十月二十一日	930,000	—	—	930,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	940,000	—	—	940,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	800,000	—	—	800,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	3,133,400	—	—	3,133,400	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
呂耀華	二零零五年十月二十一日	960,000	500,000 <sup>(a)</sup>	—	460,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	990,000	—	—	990,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	800,000	—	—	800,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	3,300,000	—	—	3,300,000	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
張嫻芸	二零零七年十一月二十七日	322,000	—	—	322,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	400,000	—	—	400,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	1,270,000	—	—	1,270,000	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
梁文建	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
鄭慕智	—	—	—	—	—	—	—
陳有慶	二零零五年十月二十一日	500,000	—	—	500,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
廖樂柏	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
葉樹林	—	—	—	—	—	—	—
潘宗光	—	—	—	—	—	—	—
僱員(合共)	二零零五年十月二十一日	755,000 <sup>#</sup>	200,000 <sup>(b)</sup>	100,000	455,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	6,034,000 <sup>#</sup>	—	516,000	5,518,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	2,169,000 <sup>#</sup>	—	512,000	1,657,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	10,319,920 <sup>#</sup>	8,900,130 <sup>(c)</sup>	203,640	1,216,150	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
其他	二零零三年二月二十八日	150,000 <sup>*</sup>	—	150,000	—	0.720	二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日
	二零零七年十一月二十七日	1,000,000 <sup>*</sup>	—	500,000	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日

## 董事會報告書

- # 於二零一零年四月十二日呂耀華先生及張嫻芸女士獲委任為本公司之執行董事後，其各自持有之認股權由「僱員」重新分類於其個別名下。
- \* 鍾逸傑爵士於二零一零年九月三十日辭任為本公司之獨立非執行董事後，及李東海博士(本公司之獨立非執行董事)於二零一零年六月八日辭世後，其各自持有之認股權重新分類為「其他」。

附註：

- (a) 於本年內股份在緊接認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣2.410元。
- (b) 於本年內股份在緊接認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣2.900元。
- (c) 於本年內股份在緊接認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣2.779元。

於年度內，概無授出任何認股權，亦無任何認股權被註銷。

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

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

### 關連交易

於二零一零年二月二十五日，本公司完成購入一間公司(「購入事宜」)，總代價為港幣770,438,000元。該公司持有上海嘉匯達房地產開發經營有限公司(「嘉匯達」)(為一間本公司間接非全資附屬公司)之30%實益股權。完成購入事宜後，本集團持有嘉匯達實益股權由39.6%增加至69.6%。

根據上市規則第14A.11(1)條及14A.11(4)條，購入事宜構成為本公司之一項關連交易。購入事宜之詳情

載列於本公司於二零一零年一月七日作出之公告及二零一零年一月二十八日刊發之通函內。持有本公司已發行股本約57.67%股權之登記股東，於二零一零年一月六日發出同意購入事宜之證明書，已獲取聯交所接納並授出有效之豁免召開股東特別大會。

### 持續關連交易

本公司於一九九七年三月五日就嘉安石礦有限公司(「嘉安」)(為一間銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)之附屬公司)獲授位於九龍大上托安達臣道石礦場進行為期十七年之採礦及礦場復修之合約(編號：GE/96/10)向香港政府提供之一項擔保於年結時仍存在。根據嘉安與香港政府於二零零九年五月五日簽訂一份補充協議(二)，該項擔保之年期自動延長多兩年半直至二零一六年六月二十六日止。該項持續關連交易之詳情載列於本公司日期為二零零六年十一月十日之公告內。本公司自一九九七年起均已於其年報內提及該項擔保。該項擔保並無年度上限。本公司之董事會(「董事會」)(包括獨立非執行董事)已知悉上述持續關連交易。

本公司獨立非執行董事已審閱上述之持續關連交易，並確認：

- (1) 交易屬本集團的日常業務及按照一般商務條款進行；及
- (2) 交易已根據規管交易之合約(編號：GE/96/10)及其相關補充協議進行，交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒証工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.38條，核數師已就本集團於上文披露的持續關

連交易發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本提供予聯交所。

### 優先購買權

百慕達法例中之成文法或普通法並無股東優先購買權之規定。

### 於競爭業務之權益

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

儘管上文所披露相關董事於競爭業務之權益，本集團有能力在競爭業務以外獨立地按公平基準進行其業務。本公司擁有強大及獨立的董事會，共有十

名董事，當中五名成員為非執行／獨立非執行董事。該等非執行／獨立非執行董事包括專業人士(核數／會計及法律方面)或成功實業家。本公司已設立一套企業管治程序，可確保能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。相關董事完全知悉彼等之誠信責任，並將會就任何存在或潛在利益衝突之事項放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

除上文所披露者外，董事及彼等各自之聯繫人與本集團並無其他業務之利益競爭。

### 足夠的公眾持股量

根據本公司獲提供之公開資料及按董事於本年報日期所知悉，本公司維持足夠上市規則要求之公眾持股量。

### 上市規則第13.22條的披露

於二零一零年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及為其利益向財務機構作出擔保。為遵守上市規則第13.22條之規定，聯屬公司於結算日之合併資產負債表披露如下：

	合併資產負債表 港幣千元	本集團所佔權益 港幣千元
非流動資產	414,644	172,077
流動資產	27,880,401	6,460,420
流動負債	(6,570,339)	(1,219,631)
	21,724,706	5,412,866
股本	843,497	318,225
儲備	974,057	448,299
應付股東款項	13,918,960	3,035,427
非流動負債	5,988,192	1,610,915
	21,724,706	5,412,866

## 董事會報告書

### 財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債摘要乃摘錄自二零一零年財務報表及按適當情況作出調整，現載於本年報第4至5頁。

### 主要客戶及供應商

於截至二零一零年十二月三十一日止年度：

- (1) 本集團之五大客戶合共之營業額佔本集團營業總額少於百分之三十；及
- (2) 本集團從其五位最大供應商購入之貨品(不包括資本性採購)百分比如下：

最大供應商	46%
五位最大供應商	61%

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

### 管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或存有任何重要之管理及行政合約。

### 核數師

二零一零年財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，而其於二零一一年年會上將任滿告退，惟合資格並願意應聘續任。

承董事會命

主席兼董事總經理

呂志和

香港，二零一一年三月二十九日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓

致嘉華國際集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第40至108頁嘉華國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的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的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

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

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。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。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一零年十二月三十一日的事務狀況,及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量,並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港,二零一一年三月二十九日

# 綜合損益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	(重列) 二零零九年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	8	896,056	2,627,182
銷售成本		(244,548)	(1,102,687)
毛利		651,508	1,524,495
其他營運收入		49,742	41,308
其他淨收益		20,370	97,654
其他營運費用		(104,290)	(31,755)
行政費用		(288,367)	(199,739)
投資物業之公平值變動		90,521	608,646
財務費用	9	(19,064)	(33,398)
共同控制實體之應佔溢利		41,349	40,798
聯營公司之應佔虧損		(55)	(57)
除稅前溢利	10	441,714	2,047,952
稅項支出	14	(194,362)	(768,465)
來自經營業務溢利		247,352	1,279,487
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之(虧損)/溢利	7,10	(6,621)	2,905
本年度溢利		240,731	1,282,392
應佔：			
本公司權益持有者		193,139	918,873
非控制性權益		47,592	363,519
		240,731	1,282,392
港仙			
港仙			
<b>持續經營業務之每股盈利</b>			
基本	16	7.76	37.11
攤薄		7.72	37.10
<b>已終止經營業務之每股(虧損)/盈利</b>			
基本		(0.18)	0.09
攤薄		(0.18)	0.09
<b>經營業務之每股盈利</b>			
基本		7.58	37.20
攤薄		7.54	37.19
港幣千元			
港幣千元			
<b>股息</b>			
中期	17	25,506	24,704
建議末期		25,512	247,914
		51,018	272,618

# 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	(重列) 二零零九年 港幣千元
本年度溢利	240,731	1,282,392
其他全面收益：		
非流動投資公平值變動	908,286	346,091
轉入投資物業之土地及物業之公平值變動	4,132	—
兌匯率調整	310,081	(18,469)
本年度除稅後其他全面收益	1,222,499	327,622
本年度總全面收益	1,463,230	1,610,014
應佔總全面收益		
本公司權益持有者	1,385,299	1,244,095
非控制性權益	77,931	365,919
	1,463,230	1,610,014

# 綜合資產負債表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	(重列) 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	(重列) 二零零九年 一月一日 港幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	18	492,383	273,057	111,947
投資物業	19	4,565,479	4,364,555	3,746,543
租賃土地及土地使用權	20	16,288	12,619	12,623
共同控制實體	22	2,608,155	2,391,362	2,282,665
聯營公司	23	1,193,796	739,898	714,198
非流動投資	24	1,426,610	518,324	172,233
遞延稅項資產	34	35,149	24,320	—
其他非流動資產	25	99,176	100,112	4,858
		<b>10,437,036</b>	<b>8,424,247</b>	<b>7,045,067</b>
<b>流動資產</b>				
發展物業	26	9,460,026	7,106,032	5,682,099
應收賬款及預付款	27	124,623	298,423	939,375
應收共同控制實體	22	—	59,540	—
可收回稅項		1,631	3,931	5,756
結構性銀行存款	28	155,130	499,796	—
現金及銀行結餘	29	3,079,871	1,773,837	1,291,179
		<b>12,821,281</b>	<b>9,741,559</b>	<b>7,918,409</b>
<b>總資產</b>				
		<b>23,258,317</b>	<b>18,165,806</b>	<b>14,963,476</b>
<b>權益</b>				
股本	30	255,082	247,038	247,038
儲備	32	9,953,423	8,707,479	7,506,183
股東權益		<b>10,208,505</b>	<b>8,954,517</b>	<b>7,753,221</b>
非控制性權益		896,919	1,492,701	1,198,556
<b>總權益</b>				
		<b>11,105,424</b>	<b>10,447,218</b>	<b>8,951,777</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借貸	33	5,661,799	4,427,579	2,325,615
遞延稅項負債	34	808,206	738,175	561,366
		<b>6,470,005</b>	<b>5,165,754</b>	<b>2,886,981</b>
<b>流動負債</b>				
應付共同控制實體	22	67,218	66,780	56,313
應付賬款及應計費用	35	1,521,794	703,502	562,862
借貸之現期部份	33	3,417,200	1,207,899	2,418,072
應付稅項		676,676	574,653	87,471
		<b>5,682,888</b>	<b>2,552,834</b>	<b>3,124,718</b>
<b>總負債</b>				
		<b>12,152,893</b>	<b>7,718,588</b>	<b>6,011,699</b>
<b>總權益及負債</b>				
		<b>23,258,317</b>	<b>18,165,806</b>	<b>14,963,476</b>
<b>流動資產淨值</b>				
		<b>7,138,393</b>	<b>7,188,725</b>	<b>4,793,691</b>
<b>總資產減流動負債</b>				
		<b>17,575,429</b>	<b>15,612,972</b>	<b>11,838,758</b>

呂志和  
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜  
執行董事

# 公司資產負債表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	21	259,561	259,561
共同控制實體	22	438,568	438,568
		<b>698,129</b>	698,129
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	21	2,868,068	2,761,722
應收共同控制實體	22	—	59,540
應收賬款及預付款	27	318	290
可收回稅項		1,435	1,435
現金及銀行結餘	29	858	632
		<b>2,870,679</b>	2,823,619
<b>總資產</b>			
		<b>3,568,808</b>	3,521,748
<b>權益</b>			
股本	30	255,082	247,038
儲備	32	3,196,165	3,265,958
<b>股東權益</b>			
		<b>3,451,247</b>	3,512,996
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	35	2,561	2,799
借貸之現期部份	33	115,000	—
應付稅項		—	5,953
<b>總負債</b>			
		<b>117,561</b>	8,752
<b>總權益及負債</b>			
		<b>3,568,808</b>	3,521,748
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>2,753,118</b>	2,814,867
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>3,451,247</b>	3,512,996

呂志和  
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜  
執行董事

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	(重列) 二零零九年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
(用於)／來自經營業務之現金	36(a)	(720,601)	723,322
稅項支出		(107,301)	(128,209)
利息支出		(182,223)	(128,509)
(用於)／來自經營業務之現金淨額		(1,010,125)	466,604
<b>投資業務之現金流量</b>			
購買物業、機器及設備		(187,712)	(15,137)
從非控制性權益收購附屬公司之額外權益		(771,209)	—
收購共同控制實體		(18,569)	—
借貸予共同控制實體		(177,279)	(116,537)
借貸予聯營公司		(453,953)	(25,757)
其他借貸		—	(113,570)
結構性銀行存款之減少／(增加)		344,666	(499,796)
出售物業、機器及設備之款項		44	246
出售附屬公司	7	4,548	—
已收利息		29,449	16,357
已收共同控制實體之股息		107,295	750
用於投資業務之現金淨額		(1,122,720)	(753,444)
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行新股本	36(b)	9,711	—
贖回可換股債券		—	(18,298)
新增長期借款		3,451,873	2,432,603
償還長期借款		(270,948)	(1,319,363)
新增於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		1,426,929	330,000
償還於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		(1,232,510)	(538,674)
來自非控制性權益之資本		122,122	—
已付予非控制性權益之股息		—	(71,774)
已付予股東股息		(104,100)	(49,408)
來自融資活動之現金淨額		3,403,077	765,086
<b>現金及銀行結餘之增加淨額</b>			
於年度開始之現金及銀行結餘		1,758,295	1,276,866
滙率變動之影響		51,344	3,183
於年度開始之現金及銀行結餘(不包括已終止經營業務)		3,079,871	1,758,295
已終止經營業務之現金及銀行結餘		—	15,542
<b>於年度終之現金及銀行結餘</b>		<b>3,079,871</b>	<b>1,773,837</b>

# 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	儲備 港幣千元	股東權益 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日					
按以往呈報	247,038	8,657,477	8,904,515	1,492,701	10,397,216
提早採納香港會計準則12(修訂)	—	50,002	50,002	—	50,002
重列	247,038	8,707,479	8,954,517	1,492,701	10,447,218
<b>全面收益：</b>					
本年度溢利	—	193,139	193,139	47,592	240,731
<b>其他全面收益：</b>					
非流動投資之公平值變動	—	908,286	908,286	—	908,286
轉入投資物業之土地及物業之公平值變動	—	2,876	2,876	1,256	4,132
兌匯率調整	—	280,998	280,998	29,083	310,081
	—	1,192,160	1,192,160	30,339	1,222,499
<b>總全面收益</b>	—	1,385,299	1,385,299	77,931	1,463,230
<b>與權益持有者之交易：</b>					
行使認股權發行之股本	960	8,751	9,711	—	9,711
發行代息股份	7,084	(7,084)	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	169,320	169,320	—	169,320
來自非控制性權益之資本	—	—	—	122,122	122,122
從附屬公司之非控制性權益收購額外股權	—	(35,236)	(35,236)	(766,614)	(801,850)
出售附屬公司	—	(1,686)	(1,686)	(1,364)	(3,050)
股息	—	(273,420)	(273,420)	(27,857)	(301,277)
	8,044	(139,355)	(131,311)	(673,713)	(805,024)
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>	<b>255,082</b>	<b>9,953,423</b>	<b>10,208,505</b>	<b>896,919</b>	<b>11,105,424</b>
於二零零八年十二月三十一日					
按以往呈報	247,038	7,458,661	7,705,699	1,198,556	8,904,255
提早採納香港會計準則12(修訂)	—	47,522	47,522	—	47,522
重列	247,038	7,506,183	7,753,221	1,198,556	8,951,777
<b>全面收益：</b>					
本年度溢利	—	918,873	918,873	363,519	1,282,392
<b>其他全面收益：</b>					
非流動投資之公平值變動	—	346,091	346,091	—	346,091
兌匯率調整	—	(20,869)	(20,869)	2,400	(18,469)
	—	325,222	325,222	2,400	327,622
<b>總全面收益</b>	—	1,244,095	1,244,095	365,919	1,610,014
<b>與權益持有者之交易：</b>					
贖回可換股債券	—	889	889	—	889
認股權之公平值	—	5,720	5,720	—	5,720
股息	—	(49,408)	(49,408)	(71,774)	(121,182)
	—	(42,799)	(42,799)	(71,774)	(114,573)
於二零零九年十二月三十一日	247,038	8,707,479	8,954,517	1,492,701	10,447,218

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

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

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

本綜合財務報表以港幣為單位(除非另外註明)，及已獲董事會於二零一一年三月二十九日批准。

## 2. 編製基準

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

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

除以下所列外，編製此財務報表資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

### 採納經修改財務準則

在二零一零年，本集團採納下列與其業務相關之經修改準則、修訂及詮釋。

會計準則27(修改)	綜合及獨立財務報表
財務準則3(修改)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋17	向股東分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋18	自客戶轉移的資產
香港解釋公告 – 詮釋5	財務報表的呈報 – 借款人對包含 有通知還款條款的有期貨款的分類

### 於二零零九年五月公佈對財務準則之年度修訂

會計準則 1(修訂)	呈列財務報表
會計準則 7(修訂)	現金流量表
會計準則 17(修訂)	租賃
會計準則 36(修訂)	資產減值
會計準則 39(修訂)	金融工具：確認及計量
財務準則 2(修訂)	以股份支付之款項
財務準則 5(修訂)	持作出售非流動資產及終止營運業務
財務準則 8(修訂)	營運分部

## 2. 編製基準(續)

本集團已評估上述經修改準則、修訂及詮釋後之影響，認為除會計準則17(修訂)、財務準則3(修改)及會計準則27(修改)外，無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及綜合財務報表的呈報，均無任何重大影響及改變。

香港會計準則17(修訂)「租賃」刪除了對土地租賃分類的具體指引，以減少與一般租賃分類指引的不一致。因此，根據香港會計準則17，土地租賃應取決於出租方有否將資產的絕大部分風險和回報轉移給承租方，而分為融資租賃或經營租賃。於修訂前，租賃期滿時土地使用權不會轉給本集團的被歸類為「租賃土地及土地使用權」，並於租賃期內攤銷。

香港會計準則17(修訂)已對二零一零年一月一日前開始的年度期間追溯應用。有關修訂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土地使用權作重新分配，本集團將香港的土地使用權分為融資租賃。因此，將若干的土地租賃由經營租賃重新分類為融資租賃。本集團自用的土地被分類為物業、機器及設備，根據可使用年期或租賃期兩者之較短的期限用作計算折舊。

採納此修訂之影響：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
減少租賃土地及土地使用權	<b>(51,944)</b>	(53,414)	(54,116)
增加物業、機器及設備	<b>51,944</b>	53,414	54,116

本年度會計政策的改變對綜合全面收益表並無帶來重大影響。

財務準則3(修改)及會計準則27(修改)規定，不導致控制權改變的非控制性權益交易，須作為股權交易處理，該等交易將不再產生商譽或損益。若喪失控制權，任何剩餘的實體權益，按公平值再次計量，公平值與賬面值之間的差額在損益表中確認。

採納財務準則3(修改)及會計準則27(修改)後，導致期內購入非控制性權益所支付之代價與有關股權之淨資產賬面值出現港幣35,236,000元的差額，現記錄在權益中。

## 2. 編製基準(續)

於二零一零年十一月，香港會計師公會頒佈香港解釋公告－詮釋5，並即時生效。此公告是根據香港會計準則1(修改)「呈列財務報表」作出說明。香港會計師公會詮釋，如果定期貸款之條款，無條件給予貸款人權利在任何時候要求還款，不論貸款人無理使用該條款之機會率，該等貸款應該分類為流動負債。

採納香港解釋公告－詮釋5對集團之業績及財務狀況，並無帶來重大影響。

### 提早採納財務準則之修訂

香港會計師公會於二零一零年十二月就香港會計準則12「所得稅」作出修訂，對計量投資物業因按公平值計量而產生的遞延稅項資產或負債的現有原則引入一項例外情況。香港會計準則12規定計量一項資產相關的遞延稅項，須視乎是否預期通過使用或出售有關資產而收回其賬面值。修訂本引入一項可推翻的假設，即按公平值計量的投資物業可全數通過出售而收回。修訂的生效日期是二零一二年一月一日或之後的年度，並產生追溯應用及容許提早採納此修訂。

本集團已提早採納此修訂。新的會計政策已對截止二零一零年十二月三十一日前開始的年度追溯應用，其影響披露如下。

於二零一零年一月一日，本集團持有的投資物業價值港幣4,364,555,000元(二零零九年：港幣3,746,543,000元)。在修訂下，投資物業已假設可全數通過出售而收回其賬面值或按商業模式推翻相關推定，本集團應修訂的要求推斷稅務結果，並重新計量與投資物業相關的遞延稅項。二零零九年的比較數字已重列以反映會計政策的改變，並概述如下。

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
減少遞延稅項負債	(60,805)	(50,002)	(47,522)
增加本年度溢利	10,803	2,480	—
增加盈餘儲備	50,002	47,522	47,522

## 2. 編製基準(續)

### 尚未生效之財務準則、修訂及詮釋

本集團目前仍未能確定下述與其業務相關而於會計年度二零一一年一月一日或以後生效的已公佈之準則、修訂及詮釋，於採納後會否對本集團之會計政策及綜合財務報表帶來重大改變。

		於會計年度 或以後生效
會計準則24(修改)	關聯人士的披露	二零一一年一月一日
會計準則32(修訂)	金融工具：呈列	二零一零年二月一日
財務準則9	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋19	以股本工具抵消金融負債	二零一零年七月一日

### 於二零一零年五月公佈對財務準則之年度修訂

		於會計年度 或以後生效
會計準則1(修訂)	呈列財務報表	二零一一年一月一日
會計準則27(修訂)	綜合及獨立財務報表	二零一零年七月一日
會計準則34(修訂)	中期財務報告	二零一一年一月一日
財務準則3(修改)	業務合併	二零一零年七月一日
財務準則7(修訂)	金融工具披露	二零一一年一月一日

## 3 主要會計政策

編製此綜合財務報表之主要會計政策如下。除另外註明，所應用之會計政策與過往年度所用者貫徹一致。

### 3.1 綜合基礎

#### (a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財務及經營策略的所有主體(包括特殊目標的主體)，一般擁有過半數以上表決權。評估本集團是否控制另一主體時，會考慮當時可行使或可轉換的潛在表決權及相關影響。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (a) 附屬公司(續)

本集團採用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公平值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於購買日期的公平值計量。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或然代價所產生的對價變動，成本亦包括投資的直接歸屬成本。

當所轉讓的對價、非控制權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公平值的總和超出所購入可識別資產及所承擔負債淨額時，列為商譽。倘此對價與其他項目的總和低於所收購附屬公司淨資產的公平值，則該差額直接於全面收益表中確認。

集團內公司之間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，使其與本集團所採納的會計政策一致。

##### (b) 與非控制性權益的交易

本集團與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行交易。向非控制性權益進行收購所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額記錄為權益。出售非控制性權益而導致的盈虧也記錄為權益。

當本集團不再有控股權或重大影響，任何留存收益以其公平值計量，賬面價值的變動在損益表裡確認。其公平值是最初的賬面價值，以後續計量為聯營公司留存收益，合資企業或財務資產。除此之外，當集團直接處置相關資產或債務時，以前確認在其他全面收益的款項即入賬。這表明以前確認在其他全面收益的款項被重新計入損益中。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (c) 聯營公司

聯營公司是本集團對其有重大影響而非控制的，通常有20%到50%的控股權。聯營公司之投資以權益法入賬，起初以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識辨之商譽，扣除任何累計減值。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後全面收益之變動則於全面收益確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步的虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益按集團在聯營公司權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之一致。

於聯營公司所產生的攤薄收益及虧損確認在綜合損益表中。

如果對聯營公司的所有權減少但仍保留重大影響，按比例將之前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益中。

##### (d) 共同控制實體

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

共同控制實體之投資以權益法入賬，起初以成本確認。本集團於共同控制實體之投資包括收購時已識辨之商譽(扣除任何累計減值)。共同控制實體之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之一致。非財務資產之減值(包括商譽)見附註3.6。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (d) 共同控制實體(續)

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

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

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

#### 3.2 分部報告

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

#### 3.3 商譽

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

收購附屬公司的商譽分別確認為無形資產，每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。收購共同控制實體及聯營公司的商譽包括在其投資內，並整體進行減值測試。商譽的虧損不能回撥。計量出售公司產生的溢利或虧損需包括商譽的賬面值。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.3 商譽(續)

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

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

#### 3.4 物業、機器及設備

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

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

當被分類為融資租賃之土地達至預定用途時，該租賃土地便根據餘下租賃年期開始計算折舊。租賃土地上之樓房及裝修按其租賃年期以直線法計算折舊。其他物業、機器及設備則以直線法按其估計可使用年期撇銷至其估計殘值及下列年率計算折舊：

廠場機器	10年
其他資產	3至10年

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

出售資產之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於損益表入賬。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.5 投資物業

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

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

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

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

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

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

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.5 投資物業(續)

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

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

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

#### 3.6 投資附屬公司、共同控制實體、聯營公司及非財務資產之減值

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

減值按資產之賬面值超出其可收回金額之差額而確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量的最低層次組合。已減值之非財務資產(除商譽外)於每個結算日期重新評估是否有減值回撥之可能性。

當收到附屬公司或聯營公司的股息時，而股息超過附屬公司或聯營公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

#### 3.7 投資

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

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.7 投資(續)

(a) 按公平值透過損益列賬的財務資產(其他投資)

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

(b) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產，此等款項包括在流動資產內。但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

(c) 可供出售之投資

可供出售之投資為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等投資在資產負債表內列為非流動投資。

投資的購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。若投資不按公平值透過損益列賬，投資初步便按公平值加交易成本確認。若投資按公平值透過損益列賬，此投資初步按公平值確認，交易成本於損益表支銷。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售之投資初步按公平值加交易成本確認，其後按公平值列賬。貸款及應收款初步以公平值確認，其後以有效息率法按攤銷成本列賬。

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

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.7 投資(續)

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

#### 3.8 發展物業

發展物業作為流動資產處理，包括租賃土地及土地使用權、建築費用、應佔經常性開支及發展項目之借貸成本，扣除可能發生之減值撥備列賬。發展物業乃按成本值或可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值根據估算的最終銷售價減相關的變動銷售費用及預期竣工成本而作出釐訂。

#### 3.9 應收賬款

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

如應收賬款及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

#### 3.10 現金及現金等價物

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

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.11 股本

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

#### 3.12 借貸

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

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

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

#### 3.13 可換股債券

##### (a) 附有權益部份之可換股債券

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

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

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

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

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.13 可換股債券(續)

##### (b) 不附有權益部份之可換股債券

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

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

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

#### 3.14 應付業務賬款

應付業務賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本計量。如果付款期限少於一年，則被歸類為流動負債(如仍在正常經營周期中，則可較長時間)。否則歸為非流動負債。

#### 3.15 租賃

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租約作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法於損益表支銷。

資產擁有權之絕大部分風險及回報轉至本集團之租賃乃作為融資租賃入賬。融資租賃乃在訂立租約時按租賃資產或最低租賃付款現值兩者中之較低者予以資本化。

每項租賃付款在資本及財務費用之間之分配須達致尚餘租賃責任之固定比率。對應之租賃承擔扣除財務費用後乃計入列作其他長期應付賬款。財務費用於租期內在損益表扣除，而且在餘下租賃期內產生固定利息比率。根據融資租賃持有之物業、機器及設備於在估計可用年限或租期兩者中較短者予以折舊。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.16 撥備

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

如有多項類似責任，於釐定其需流出資源以清償責任之可能性時，會整體考慮該責任類別。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低，仍須確認撥備。

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

#### 3.17 現期及遞延稅項

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

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

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

遞延稅項資產是就可能未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.17 現期及遞延稅項(續)

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

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

#### 3.18 僱員福利

##### (a) 僱員權利、福利及花紅

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

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

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

##### (b) 以股份為基礎的補償

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

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

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

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.18 僱員福利(續)

##### (b) 以股份為基礎的補償(續)

非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的認股權數目的假設中。支銷的總金額於行使期內確認。行使期指特定行使條件得到履行的期間。在每個結算日，對預期可予以行使認股權數目的估計作出修訂，在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

當認股權被行使時，本公司會發行新股份。所收取之金額扣除直接交易成本後，入賬為股本及股份溢價。

#### 3.19 借貸成本

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

#### 3.20 收益確認

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

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

##### (a) 物業銷售

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

##### (b) 租金收入

租金收入扣除支付予承租人之優惠後按租約年期以直線法確認。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.20 收益確認(續)

##### (c) 貨品銷售

銷售貨品之收益在貨品送達及其法定擁有權轉至買家時確認。

##### (d) 利息收入

利息收入在考慮未償還本金金額及適用利率後按時間比例根據有效息率法確認。

##### (e) 股息收入

股息收入在確定有權利收取時確認。

#### 3.21 外幣

##### (a) 功能和列賬貨幣

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

##### (b) 交易及結餘

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

外幣匯兌損益於損益表內的「其他淨收益」中列支。

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

##### (c) 集團公司

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

(i) 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；

(ii) 每份損益表內的收入和費用按平均匯率換算；及

(iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.21 外幣(續)

##### (c) 集團公司(續)

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入權益。當售出一項或部份海外業務時，該等於權益中列賬之匯兌差額在損益表確認為出售盈虧的一部份。收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按結算日之收市匯率換算。

#### 3.22 保險合約

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

#### 3.23 股息分派

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

### 4 財務風險管理

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

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

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素

#### 4.1.1. 市場風險

##### (i) 外匯風險

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

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

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

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

於二零一零年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣貶值或升值3%（二零零九年：3%），而其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將增加或減少約港幣10,000,000元（二零零九年：港幣36,000,000元）。主要原因為換算借貸及銀行結餘產生外匯損益。

##### (ii) 利率風險

本集團因按當時市場利率計息的銀行存款及借款的當時市場利率波動而面對現金流量利率風險。

本集團的利率風險由借貸引起。浮息借貸令本集團面對現金流量利率風險。定息借貸令本集團面對公平值利率風險。

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

本集團已依循發展長期銀行融資額的政策，以配合其於香港及中國內地的長期投資。政策亦已包括密切監察利率波動及於有利定價機會出現時替換及訂立新的銀行融資。於二零一零年十二月三十一日，倘利率增加或減少1%（二零零九年：1%），而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將減少或增加約港幣58,000,000元（二零零九年：港幣34,000,000元），主要因為利息支出增加或減少。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### 4.1.1. 市場風險(續)

##### (iii) 價格風險

本集團因持有歸類為可供出售的可公開交易投資而面對股本證券價格風險。

於二零一零年十二月三十一日，倘可供出售投資的股價增加或減少10%（二零零九年：10%），而全部其變數維持穩定，權益將增加或減少約港幣143,000,000元（二零零九年：港幣52,000,000元）。

#### 4.1.2. 信貸風險

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

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

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

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

流動資金的信貸風險有限，因為95%資金存放於擁有高信貸評級的銀行（評級由AA至A）。剩餘5%資金存放於不同國家的本地銀行，並由管理層密切監察，而資金並沒有集中於某一銀行。管理層並不預期該等銀行因不能履約而產生任何虧損。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### 4.1.3. 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能應付現有到期債項之風險。

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

本集團亦設置穩健水平之流動資產，以確保有充裕之可動用流動現金，應付日常業務中任何突如其來之巨額現金需求。此外，亦設立備用信貸額以提供緊急流動資金支援。於二零一零年十二月三十一日，本集團未提取貸款額度約為港幣35億元(二零零九年：港幣24億元)。

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

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

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### 4.1.3. 流動資金風險(續)

##### 集團

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年後 港幣千元	總額 港幣千元
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>					
銀行借款	3,623,914	3,537,325	1,881,590	442,715	9,485,544
應付業務賬款	340,476	—	—	—	340,476
其他應付賬款及應計費用	97,004	—	—	—	97,004
應付共同控制實體	67,218	—	—	—	67,218
應付非控制性權益	124,407	—	—	—	124,407
<b>總額</b>	<b>4,253,019</b>	<b>3,537,325</b>	<b>1,881,590</b>	<b>442,715</b>	<b>10,114,649</b>
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>					
銀行借款	1,310,502	2,054,288	2,452,868	—	5,817,658
應付業務賬款	264,674	—	—	—	264,674
其他應付賬款及應計費用	109,368	—	—	—	109,368
應付共同控制實體	66,780	—	—	—	66,780
應付非控制性權益	108,941	—	—	—	108,941
<b>總額</b>	<b>1,860,265</b>	<b>2,054,288</b>	<b>2,452,868</b>	<b>—</b>	<b>6,367,421</b>

##### 公司

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年後 港幣千元	總額 港幣千元
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>					
銀行借款	116,335	—	—	—	116,335
其他應付賬款	2,561	—	—	—	2,561
<b>總額</b>	<b>118,896</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>118,896</b>
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>					
其他應付賬款	2,799	—	—	—	2,799

註： 借貸利息是按2010年及2009年12月31日的借貸金額計算。浮動利率的利息是按2010年及2009年12月31日的利率計算。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.2 資本風險管理

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

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

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

負債比率之計算如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
借貸總額	9,078,999	5,635,478
減：現金、銀行結餘及存款	3,235,001	2,273,633
借貸淨額	5,843,998	3,361,845
總資產扣除現金、銀行結餘及存款	20,023,316	15,892,173
負債比率	29%	21%

### 4.3 公平值的估計

按下列公平值計量之等級制度公開公平值計量的級別：

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

## 4 財務風險管理(續)

### 4.3 公平值的估計(續)

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團未有級別三的金融工具，唯一的級別一的金融工具為非流動投資(附註24)及唯一的級別二的金融工具為結構性銀行存款(附註28)。

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

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

長期借貸的公平值是按預期未來之付款額以市場利率貼現計算。

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

於本年度，級別一及級別二的金融資產之間並無轉撥。

## 5 關鍵會計估計及判斷

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

### (a) 現期及遞延稅項及土地增值稅

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

## 5 關鍵會計估計及判斷(續)

### (a) 現期及遞延稅項及土地增值稅(續)

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

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

### (b) 投資物業之公平值

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

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

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

## 5 關鍵會計估計及判斷(續)

### (b) 投資物業之公平值(續)

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

### (c) 發展物業的撥備

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

### (d) 非財務資產減值

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

### (e) 閒置土地法規之財務涵意

根據中國法例及法規，倘若物業發展商未能根據土地批授合約之條款發展土地，則中國政府可能視土地為閒置，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。

本集團在評估該等土地會否遭接受閒置土地之懲罰或遭政府收回而帶來任何不利財務影響時須作出判斷。在作出此判斷時，本集團將評估土地整體之發展程度，以及就延長施工時限或修訂發展規劃與政府機關進行磋商之狀況。

## 5 關鍵會計估計及判斷(續)

### (f) 以股份支付之款項

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

## 6 分部資料

本集團主要在香港、中國內地及新加坡從事物業發展及投資。於二零一零年度，隨着本集團出售一附屬公司，本集團不再於日本從事機器貿易之業務。根據本集團交予負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定之主要決策者之內部財務報告，業務分部包括物業發展及物業投資。本集團以董事會為主要決策者。

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

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

6 分部資料(續)

	持續經營業務						已終止 經營業務
	物業發展			物業投資	其他	總額	
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
截至二零一零年十二月三十一日止年度 營業額	279,416	351,695	—	264,945	—	896,056	43,960
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	153,666	168,031	(1,607)	226,805	(175,048)	371,847	(7,486)
其他淨收入及支出／淨收益						(34,178)	(103)
折舊及攤銷						(8,706)	(76)
投資物業之公平值變動				90,521		90,521	—
財務費用						(19,064)	(152)
共同控制實體之應佔溢利	1,575	39,774				41,349	—
聯營公司之應佔虧損	(55)					(55)	—
除稅前溢利／(虧損)						441,714	(7,817)
稅項支出						(194,362)	—
本年度／期間溢利／(虧損)						247,352	(7,817)
出售收益							1,196
							(6,621)
二零一零年十二月三十一日							
分部資產	1,726,852	10,902,290	72,774	4,811,657	—	17,513,573	
其他資產	—	—	—	—	1,942,793	1,942,793	
共同控制實體	1,911,729	696,426	—	—	—	2,608,155	
聯營公司	1,193,796	—	—	—	—	1,193,796	
總資產	4,832,377	11,598,716	72,774	4,811,657	1,942,793	23,258,317	
總負債	2,746,973	7,731,998	26,120	1,599,727	48,075	12,152,893	

## 6 分部資料(續)

	持續經營業務					總額	已終止 經營業務
	物業發展			物業投資	其他		
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元		
截至二零零九年十二月三十一日止年度(重列)							
營業額	162,290	2,206,030	—	258,862	—	2,627,182	110,005
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	58,026	1,169,255	(1,433)	225,652	(120,014)	1,331,486	5,039
其他淨收入及支出/淨收益						107,207	78
折舊及攤銷						(6,730)	(248)
投資物業之公平值變動				608,646		608,646	—
財務費用						(33,398)	(413)
共同控制實體之應佔溢利	159	40,639				40,798	—
聯營公司之應佔虧損	(57)					(57)	—
除稅前溢利						2,047,952	4,456
稅項支出						(768,465)	(1,551)
本年度溢利						1,279,487	2,905
二零零九年十二月三十一日							
分部資產	1,726,077	7,977,047	60,772	4,518,487	—	14,282,383	26,566
其他資產	—	—	—	—	725,597	725,597	—
共同控制實體	1,739,707	651,655	—	—	—	2,391,362	—
聯營公司	739,898	—	—	—	—	739,898	—
總資產	4,205,682	8,628,702	60,772	4,518,487	725,597	18,139,240	26,566
總負債	3,350,928	2,696,751	23,870	1,583,032	49,763	7,704,344	14,244

## 6 分部資料(續)

### 地區分部資料

本集團在香港、中國內地及新加坡三個(二零零九年：四個)主要地區從事業務。

截至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止年度之營業額及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之非流動資產總額按地區分佈如下：

#### 營業額

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
香港	302,934	185,101
中國內地	574,139	2,422,619
新加坡	18,983	19,462
	<b>896,056</b>	<b>2,627,182</b>
<b>已終止經營業務</b>		
日本	43,960	110,005
	<b>940,016</b>	<b>2,737,187</b>

#### 非流動資產

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
香港	5,220,720	3,604,241
中國內地	5,036,504	4,669,342
新加坡	179,812	150,240
	<b>10,437,036</b>	<b>8,423,823</b>
<b>已終止經營業務</b>		
日本	—	424
	<b>10,437,036</b>	<b>8,424,247</b>

## 7 已終止經營業務

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>貿易</b>		
營業額	43,960	110,005
銷售成本及營運費用	(51,777)	(105,549)
除稅前(虧損)/溢利	(7,817)	4,456
稅項支出	—	(1,551)
(本期虧損)/本年度溢利	(7,817)	2,905
出售收益	1,196	—
已終止經營業務之(虧損)/溢利	(6,621)	2,905
應佔來自已終止經營業務之(虧損)/溢利：		
本公司權益持有者	(4,667)	2,179
非控制性權益	(1,954)	726
	(6,621)	2,905
經營業務之現金流量	(4,065)	5,087
投資業務之現金流量	8	11
融資活動之現金流量	671	(3,436)
現金及銀行結餘之(減少)/增加淨額	(3,386)	1,662
淨資產出售		
機器及設備	393	—
應收賬款及預付款	10,424	—
現金及銀行結餘	12,256	—
借貸	(1,392)	—
應付賬款及應計費用	(16,224)	—
	5,457	—
本集團應佔	4,093	—
出售收益	1,196	—
稅項支出	945	—
儲備變現	(1,686)	—
現金作價	4,548	—

已經終止經營之業務是指在日本從事機器貿易之公司，該公司於二零一零年十月三日不再是本集團的附屬公司。

## 8 營業額

	二零一零年 港幣千元	(重列) 二零零九年 港幣千元
物業銷售	631,111	2,368,320
租金收入	264,945	258,862
	<b>896,056</b>	2,627,182

## 9 財務費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他，全數於五年內償還	186,405	146,167
可換股債券之財務費用，全數於五年內償還	—	202
資本化作為興建中物業成本	<b>(167,189)</b>	(112,558)
	<b>19,216</b>	33,811
分別代表：		
持續經營業務	19,064	33,398
已終止經營業務	152	413
	<b>19,216</b>	33,811

從一般借貸得來並用作物業發展之資金以年率介乎於1%至6% (二零零九年：1%至6%) 計入物業發展成本內。

## 10 除稅前溢利

	二零一零年		(重列) 二零零九年	
	持續 經營業務 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元	持續 經營業務 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
除稅前溢利已計入：				
銀行利息	25,993	7	15,858	11
按揭貸款利息	437	—	499	—
兌匯溢利淨額	20,452	—	33,404	—
撥回土地預付款之減值虧損	—	—	64,008	—
撥回建築成本之撥備	10,088	—	19,459	—
出售物業、機器及設備之溢利	—	—	240	—
及已扣除：				
銷售物業成本	230,135	—	1,047,993	—
銷售存貨成本	—	35,237	—	93,991
折舊(扣除列於發展物業之資本化金額港幣 276,000元(二零零九年：港幣185,000元))	8,646	—	6,705	248
租賃土地及土地使用權之攤銷	60	—	25	—
核數師酬金				
審核服務				
本年度撥備	3,180	—	2,734	—
往年度調整	213	—	127	—
非核數費用	884	—	1,336	—
出售物業、機器及設備之虧損	82	—	—	—
房地產之經營租賃租金	1,377	848	1,363	1,277
投資物業的支出				
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	4,479	—	3,762	—
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	131	—	388	—

## 11 員工福利費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
員工成本包括董事酬金	232,757	155,957
給予董事及員工之認股權	—	5,720
退休金成本 — 界定供款計劃	10,637	8,382
	<b>243,394</b>	170,059
減：發展物業之資本化金額	<b>(45,665)</b>	(24,790)
	<b>197,729</b>	145,269

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

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

年內，減除沒收之供款港幣922,000元（二零零九年：港幣347,000元），於結算日剩餘款額港幣90,000元（二零零九年：無）可用作扣減未來的供款。

## 12 董事酬金

姓名	薪金、津貼 及非現金		酌情花紅 港幣千元	退休計劃的 供款 港幣千元	認股權(a) 港幣千元	二零一零年	二零零九年
	袍金 港幣千元	利益 港幣千元				總額 港幣千元	總額 港幣千元
呂志和	209	9,000	1,844	908	—	11,961	6,686
呂耀東	120	1,050	210	105	—	1,485	1,255
鄧呂慧瑜	120	4,300	1,052	406	—	5,878	3,242
呂耀華 <sup>(b)</sup>	—	4,533	700	436	—	5,669	—
張嫻芸 <sup>(b)</sup>	—	2,158	—	199	—	2,357	—
鍾逸傑爵士 <sup>(c)</sup>	120	—	—	—	—	120	100
梁文建	220	—	—	—	—	220	180
李東海 <sup>(c)</sup>	120	—	—	—	—	120	100
陳有慶	120	—	—	—	—	120	100
廖樂柏	270	—	—	—	—	270	220
葉樹林	290	—	—	—	—	290	128
鄭慕智	50	—	—	—	—	50	—
潘宗光	50	—	—	—	—	50	—
許淇安 <sup>(c)</sup>	3	—	—	—	—	3	439
林光宇 <sup>(c)</sup>	51	—	—	—	—	51	911
倫贊球 <sup>(c)</sup>	—	—	—	—	—	—	46
黃乾亨 <sup>(c)</sup>	—	—	—	—	—	—	40
張惠彬 <sup>(c)</sup>	—	—	—	—	—	—	97
	1,743	21,041	3,806	2,054	—	28,644	13,544

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

(b) 新委任。

(c) 已辭職／退休／辭世。

### 13 五位最高薪酬人士

本年度集團最高薪酬的五位人士包括四位(二零零九年：兩位)董事。他們的薪酬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金及其他酬金	26,329	16,530
退休金成本 — 界定供款計劃	2,354	1,425
酌情花紅	5,609	1,565
認股權	—	2,639
	<b>34,292</b>	<b>22,159</b>

各人士的薪酬在以下範圍的人數分析如下：

	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
港幣3,000,001元–港幣3,500,000元	—	3
港幣3,500,001元–港幣4,000,000元	1	—
港幣4,000,001元–港幣4,500,000元	1	—
港幣5,500,001元–港幣6,000,000元	1	1
港幣6,500,001元–港幣7,000,000元	—	1
港幣8,000,001元–港幣8,500,000元	1	—
港幣11,500,001元–港幣12,000,000元	1	—
	<b>5</b>	<b>5</b>

### 14 稅項支出

	二零一零年 港幣千元	(重列) 二零零九年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	5,313	139
中國內地		
— 所得稅	82,608	255,947
— 土地增值稅	96,508	354,899
海外稅項	1,585	1,412
往年度少／(多)撥備	1,406	(4,440)
遞延稅項(附註34)	6,942	160,508
	<b>194,362</b>	<b>768,465</b>

## 14 稅項支出(續)

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依16.5%(二零零九年:16.5%)稅率提撥。

國內及海外稅項乃按國內及海外國家之現行稅率就海外經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。

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

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

	(重列) 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利	441,714	2,047,952
共同控制實體之應佔溢利	(41,349)	(40,798)
聯營公司之應佔虧損	55	57
	<b>400,420</b>	2,007,211
按適用稅率之稅項	79,629	400,986
毋須課稅之收入	(20,841)	(32,010)
不可扣稅之支出	13,171	14,262
使用先前未確認之稅務虧損	(2,551)	(1,800)
未確認之稅務虧損	26,837	16,902
稅率變動	—	(799)
往年度少提/(多提)撥備	1,406	(4,440)
	<b>97,651</b>	393,101
預提所得稅	203	20,465
土地增值稅	96,508	354,899
稅項支出	<b>194,362</b>	768,465

## 15 本公司權益持有者應佔溢利

計入本公司財務報表之本公司權益持有者應佔溢利為港幣32,640,000元(二零零九年:港幣66,626,000元)。

## 16 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄之盈利之計算如下：

	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	197,806	916,694	(4,667)	2,179
具攤薄作用之潛在普通股之影響 可換股債券之利息，除稅	—	169	—	—
用以計算每股攤薄盈利之溢利	197,806	916,863	(4,667)	2,179

	股份數目	
	二零一零年	二零零九年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	2,548,245,000	2,470,383,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 認股權	12,442,000	676,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	2,560,687,000	2,471,059,000

## 17 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
中期現金股息，每股港幣1仙(二零零九年：每股港幣1仙)	25,506	24,704
建議末期現金股息，每股港幣1仙(二零零九年：以股代息 (附現金選擇)每股港幣10仙)(a)	25,512	247,914
	51,018	272,618
股息以現金支付，詳細資料如下：		
中期	25,506	24,704
末期	—	78,594
	25,506	103,298

- (a) 董事會建議派發二零一零年之末期現金股息，每股港幣1仙(二零零九年：以股代息(附現金選擇)每股港幣10仙)。該股息將於截至二零一一年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

## 18 物業、機器及設備 集團

	土地及樓房 港幣千元	興建中資產 港幣千元	廠場機器 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>					
按以往呈報	55,168	—	2,948	39,044	97,160
採納香港會計準則17(修訂)	64,144	—	—	—	64,144
二零零八年十二月三十一日(重列)	119,312	—	2,948	39,044	161,304
兌匯率調整	94	—	5	(4)	95
添置	—	—	—	15,137	15,137
來至發展物業	—	153,085	—	—	153,085
出售	—	—	—	(2,963)	(2,963)
二零零九年十二月三十一日(重列)	119,406	153,085	2,953	51,214	326,658
按以往呈報	55,262	153,085	2,953	51,214	262,514
採納香港會計準則17(修訂)	64,144	—	—	—	64,144
二零零九年十二月三十一日(重列)	119,406	153,085	2,953	51,214	326,658
兌匯率調整	790	4,896	102	585	6,373
添置	11,682	162,339	—	13,691	187,712
土地及樓房之公平值變動	4,132	—	—	—	4,132
轉至投資物業	(6,001)	—	—	—	(6,001)
來自投資物業	37,032	—	—	—	37,032
出售附屬公司	—	—	—	(1,905)	(1,905)
出售	—	—	—	(645)	(645)
<b>二零一零年十二月三十一日</b>	<b>167,041</b>	<b>320,320</b>	<b>3,055</b>	<b>62,940</b>	<b>553,356</b>

**18 物業、機器及設備(續)**  
集團(續)

	土地及樓房 港幣千元	興建中資產 港幣千元	廠場機器 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
<b>累積折舊</b>					
按以往呈報	13,358	—	796	25,175	39,329
採納香港會計準則17(修訂)	10,028	—	—	—	10,028
二零零八年十二月三十一日(重列)	23,386	—	796	25,175	49,357
兌匯率調整	50	—	2	11	63
本年折舊	1,843	—	265	5,030	7,138
出售	—	—	—	(2,957)	(2,957)
二零零九年十二月三十一日(重列)	25,279	—	1,063	27,259	53,601
按以往呈報	14,549	—	1,063	27,259	42,871
採納香港會計準則17(修訂)	10,730	—	—	—	10,730
二零零九年十二月三十一日(重列)	25,279	—	1,063	27,259	53,601
兌匯率調整	188	—	43	460	691
本年折舊	2,320	—	269	6,333	8,922
轉至投資物業	(210)	—	—	—	(210)
出售附屬公司	—	—	—	(1,512)	(1,512)
出售	—	—	—	(519)	(519)
<b>二零一零年十二月三十一日</b>	<b>27,577</b>	<b>—</b>	<b>1,375</b>	<b>32,021</b>	<b>60,973</b>
<b>賬面淨值</b>					
<b>二零一零年十二月三十一日</b>	<b>139,464</b>	<b>320,320</b>	<b>1,680</b>	<b>30,919</b>	<b>492,383</b>
二零零九年十二月三十一日	94,127	153,085	1,890	23,955	273,057

賬面值港幣139,464,000元(二零零九年：港幣94,127,000元)的土地及樓房已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。其他資產包括遊艇、傢俬及設備、租賃物業裝修及汽車。

## 19 投資物業 集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年初	4,364,555	3,746,543
兌匯率調整	144,214	9,366
公平值變動	90,521	608,646
來自物業、機器及設備	5,791	—
轉至物業、機器及設備	(37,032)	—
來自租賃土地及土地使用權	120	—
轉至租賃土地及土地使用權	(2,690)	—
年終	4,565,479	4,364,555

- (a) 中國內地及香港之中期租約投資物業於二零一零年十二月三十一日由獨立專業測計師Savills Valuation and Professional Services Limited採用公開市值基準分別重估為港幣3,813,962,000元(二零零九年：港幣3,724,895,000元)及港幣355,800,000元(二零零九年：港幣311,400,000元)。香港之長期租約投資物業於二零一零年十二月三十一日由獨立專業測計師Savills Valuation and Professional Services Limited採用公開市值基準重估為港幣218,000,000元(二零零九年：港幣180,000,000元)。新加坡之長期租約投資物業於二零一零年十二月三十一日由獨立專業測計師Chesterton Suntec International Pte Ltd.採用公開市值基準重估為港幣177,717,000元(二零零九年：港幣148,260,000元)。
- (b) 賬面值港幣3,991,679,000元(二零零九年：港幣3,873,155,000元)的投資物業已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。
- (c) 本集團並沒有已簽約但未撥備之將來維修及保養。

## 20 租賃土地及土地使用權 集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年初		
按以往呈報	66,033	66,739
採納香港會計準則17(修訂)	(53,414)	(54,116)
重列	12,619	12,623
轉至投資物業	(120)	—
來自投資物業	2,690	—
來自發展物業	668	—
兌匯率調整	491	21
攤銷	(60)	(25)
年終	16,288	12,619

租賃土地及土地使用權的權益指預付營運租賃款。賬面值港幣16,288,000元(二零零九年：港幣12,619,000元)的租賃土地及土地使用權已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。

## 21 附屬公司

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市投資，成本扣除撥備	259,561	259,561

應收附屬公司之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

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

## 22 共同控制實體 集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔淨資產	766,703	731,377
應收貸款	1,841,452	1,659,985
	2,608,155	2,391,362

本集團應佔(非上市)共同控制實體之總資產、負債及業績如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產	4,368,647	4,099,953
負債	(3,601,944)	(3,368,576)
淨資產	766,703	731,377
營業額	117,434	257,183
除稅後溢利	41,349	40,798

### 公司

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市投資，成本	438,568	438,568

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

應收／(付)共同控制實體之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團共同控制實體之資料，詳見附註40(b)。於二零一零年十二月三十一日，共同控制實體並沒有任何重大的或然負債。

## 23 聯營公司 集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔淨負債	(179)	(124)
應收貸款	1,193,975	740,022
	<b>1,193,796</b>	739,898

本集團應佔(非上市)聯營公司之總資產、負債及業績如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產	2,263,850	1,407,385
負債	(2,264,029)	(1,407,509)
淨負債	(179)	(124)
營業額	—	—
除稅後虧損	(55)	(57)

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

本集團聯營公司之資料，詳見附註40(c)。於二零一零年十二月三十一日，聯營公司並沒有任何重大的或然負債。

## 24 非流動投資 集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
上市投資證券，公平值	1,426,610	518,324

上市投資證券為本集團佔銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)之4.1%(二零零九年：4.1%)權益。銀河娛樂在香港註冊及上市，主要從事娛樂、酒店、銷售、製造及分銷建築材料。

## 25 其他非流動資產 集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收借貸	95,540	96,325
按揭貸款，扣除撥備	3,636	3,787
	<b>99,176</b>	100,112

應收借貸為無抵押、免息、以人民幣為貨幣單位及還款期於結算日起多於一年。其公平值於二零一零年十二月三十一日為港幣95,540,000元(二零零九年：港幣96,325,000元)，乃參照中國人民銀行公佈之基準利率，以年息借貸率5%(二零零九年：5%)現金貼現釐定。

按揭貸款是借予購買本集團物業之買方及以物業作第二抵押之擔保。按揭貸款之現期部份，已包括於其他應收款內。二零一零年撥回的按揭貸款減值虧損為港幣420,000元(二零零九年：減值虧損確認為港幣420,000元)，此項撥回已列入損益表的「其他營運收入」內。

## 26 發展物業 集團

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
租賃土地及土地使用權	829,612	3,451,696	<b>4,281,308</b>	2,944,678
發展成本	757,780	4,420,938	<b>5,178,718</b>	4,161,354
	1,587,392	7,872,634	<b>9,460,026</b>	7,106,032

賬面值港幣6,473,409,000元(二零零九年：港幣4,286,625,000元)的發展物業已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。

租賃土地及土地使用權的權益指預付營運租賃款。按其租賃條款分析如下：

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	新加坡 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
長期租賃	562,996	3,173,998	35,640	<b>3,772,634</b>	2,371,128
中期租賃	508,674	—	—	<b>508,674</b>	573,550
	1,071,670	3,173,998	35,640	<b>4,281,308</b>	2,944,678

## 27 應收賬款及預付款

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收業務賬款，扣除撥備	7,072	12,016	—	—
其他應收賬款，扣除撥備	52,590	31,300	—	—
土地預付款，扣除減值	9,706	235,646	—	—
預付款及按金	55,255	19,461	318	290
	<b>124,623</b>	298,423	<b>318</b>	290

應收賬款及預付款所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港元	30,167	20,488	318	290
人民幣	94,343	267,186	—	—
新加坡元	113	149	—	—
日圓	—	10,600	—	—
	<b>124,623</b>	298,423	<b>318</b>	290

本集團之應收業務賬款主要來自貨品銷售及租金。租金在每個租賃期開始或之前支付。貨品銷售條款因應當時市場情況，因此條款各有不同。

本集團之應收業務賬款扣除呆壞賬撥備後依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一個月內	7,019	9,268
二至三個月	11	2,738
四至六個月	42	10
	<b>7,072</b>	12,016

## 27 應收賬款及預付款(續)

本年內，本集團沒有應收業務賬款及其他應收賬款之減值撥備(二零零九年：港幣24,000元已列入損益表之「其他營運費用」內)。於二零一零年十二月三十一日，應收業務及其他應收賬款中港幣16,123,000元已減值及全數撥備(二零零九年：港幣16,183,000元)。其變動如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年初	16,183	16,159
撥備	—	24
出售附屬公司	(60)	—
年終	16,123	16,183

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

## 28 結構性銀行存款

結構性銀行存款為保本存款，固定到期日不超過三個月，利息年利率是根據一些息率及外幣匯率釐定，由1.5%至6%(二零零九年：由0.36%至6%)。本集團利用結構性銀行存款，以增加利息收入。

## 29 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行及庫存現金	1,607,537	1,188,372	858	632
短期銀行存款	1,472,334	585,465	—	—
	3,079,871	1,773,837	858	632

現金及銀行結餘中包括港幣854,135,000元(二零零九年：港幣555,122,000元)，此等款項已被抵押或在若干情況下須用於指定用途。

## 29 現金及銀行結餘(續)

現金及銀行結餘所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港元	662,177	224,193	858	632
人民幣	2,377,181	1,367,486	—	—
美元	1,656	138,300	—	—
其他	38,857	43,858	—	—
	<b>3,079,871</b>	<b>1,773,837</b>	<b>858</b>	<b>632</b>

現金及銀行結餘之信貸質素乃參考標準普爾及穆迪之信用評級，信用評級如下：

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>信用評級：</b>				
AA	718,493	565,262	844	575
A	2,212,827	1,107,508	7	—
BBB	—	34,945	—	19
其他	148,551	66,122	7	38
	<b>3,079,871</b>	<b>1,773,837</b>	<b>858</b>	<b>632</b>

## 30 股本

	二零一零年 每股面值港幣一角 之普通股		二零零九年 每股面值港幣一角 之普通股	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
法定 年初及年末	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及繳足：				
年初	2,470,383,196	247,038	2,470,383,196	247,038
行使認股權(a)	9,600,130	960	—	—
發行代息股份	70,838,484	7,084	—	—
年末	<b>2,550,821,810</b>	<b>255,082</b>	<b>2,470,383,196</b>	<b>247,038</b>

(a) 本年內，因行使認股權而發行9,600,130股股份(二零零九年：無)，其中港幣960,000元已入賬為股本，而港幣11,199,000元入賬為股份溢價，港幣2,448,000元則從認股權儲備中扣除。

### 31 認股權計劃

按照本公司之認股權計劃，可認購本公司普通股之認股權授予本公司或其聯屬之董事、高級行政人員或僱員及其他合資格承受人。認股權之行使價以授出日期前五個營業日的股份平均收市價釐定。每宗授出之認股權均收取港幣一元正為代價。除於二零零八年一月二十四日所授出的認股權外，所有其他認股權須受一年持有期限限制。董事會可決定認股權認購股份之期限，但該段期間不得超逾認股權授出日期起計十年。

本年度尚未行使之認股權變動及其相關之加權利平均行使價如下：

	二零一零年		二零零九年	
	平均行使價 每股港幣	認股權數目	平均行使價 每股港幣	認股權數目
年初	2.3547	43,535,820	3.7775	24,779,000
授出	—	—	0.9380	22,123,210
已行使	1.0086	(9,600,130)	—	—
已失效	3.6270	(1,981,640)	3.5170	(3,366,390)
年末	2.6802	31,954,050	2.3547	43,535,820
年末可行使	2.6802	31,954,050	3.7421	21,995,000

本年內，在行使時有關之加權平均股價為每股港幣2.742元（沒有認股權於二零零九年行使）。

於二零一零年十二月三十一日尚未行使的認股權，其行使價分別由每股港幣0.938元至港幣4.636元（二零零九年：每股港幣0.72元至港幣4.636元），而加權平均餘下合約年期為4.5年（二零零九年：5.23年）。

## 31 認股權計劃(續)

年終，尚未行使之認股權的行使期限及行使價如下：

行使期限	行使價 每股港幣	認股權數目	
		二零一零年	二零零九年
<b>董事</b>			
二零零四年三月一日至 二零一三年二月二十八日	0.720	—	150,000
二零零六年十月二十二日至 二零一一年十月二十一日	1.906	<b>4,580,000</b>	4,120,000
二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日	4.636	<b>4,807,000</b>	4,495,000
二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日	3.882	<b>2,000,000</b>	800,000
二零一零年三月三日至 二零一四年三月二日	0.938	<b>11,220,900</b>	6,650,900
<b>僱員及其他</b>			
二零零六年十月二十二日至 二零一一年十月二十一日	1.906	<b>455,000</b>	1,715,000
二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日	4.636	<b>6,018,000</b>	7,346,000
二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日	3.882	<b>1,657,000</b>	3,369,000
二零一零年三月三日至 二零一四年三月二日	0.938	<b>1,216,150</b>	14,889,920
		<b>31,954,050</b>	43,535,820

於二零零九年授出認股權的公平值利用Black-Scholes估值模式釐定為港幣5,700,000元。對該模式輸入的重大數據為估值日期的股價為港幣0.88元、授出認股權日期的行使價、預期波動幅度為49%、認股權的預計年期3年、預期派息率1.4%及無風險年利率1.14%。波動幅度是按照預期股價回報的標準差而計量，並據過去3年之每日股價的統計分析計算。

綜合財務報表附註

32 儲備

(a) 集團

	股份溢價 港幣千元	認股權儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	可換股債券 儲備 港幣千元	投資儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	盈餘儲備 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日											
按以往呈報	1,682,615	30,001	99,089	13	482	—	—	346,091	529,395	5,969,791	8,657,477
採納香港會計準則12(修訂)之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,002	50,002
重列	1,682,615	30,001	99,089	13	482	—	—	346,091	529,395	6,019,793	8,707,479
<b>全面收益</b>											
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	193,139	193,139
<b>其他全面收益</b>											
兌匯率調整	—	—	—	—	—	87	—	—	269,179	—	269,266
共同控制實體產生之兌匯調整	—	—	—	—	—	—	—	—	23,125	—	23,125
兌匯率調整之變現	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,393)	—	(11,393)
轉入投資物業	—	—	—	—	—	2,876	—	—	—	—	2,876
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	908,286	—	—	908,286
<b>與權益持有者之交易</b>											
已行使認股權	11,199	(2,448)	—	—	—	—	—	—	—	—	8,751
已失效之認股權	—	(2,255)	—	—	—	—	—	—	—	2,255	—
發行代息股份	(7,084)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,084)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	169,320	169,320
出售附屬公司	—	—	—	—	377	—	—	—	(2,063)	—	(1,686)
從附屬公司之非控制性權益 收購額外股權	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(35,236)	(35,236)
二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(247,914)	(247,914)
二零一零年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(25,506)	(25,506)
於二零一零年十二月三十一日	1,686,730	25,298	99,089	13	859	2,963	—	1,254,377	808,243	6,075,851	9,953,423
<b>保留於：</b>											
本公司及附屬公司	1,686,730	25,298	99,089	13	859	2,963	—	1,254,377	680,093	5,935,930	9,685,352
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	—	128,150	140,102	268,252
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(181)	(181)
	1,686,730	25,298	99,089	13	859	2,963	—	1,254,377	808,243	6,075,851	9,953,423
於二零零八年十二月三十一日											
按以往呈報	1,682,615	27,923	99,089	13	482	—	4,498	—	550,264	5,093,777	7,458,661
採納香港會計準則12(修訂)之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47,522	47,522
重列	1,682,615	27,923	99,089	13	482	—	4,498	—	550,264	5,141,299	7,506,183
<b>全面收益</b>											
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	918,873	918,873
<b>其他全面收益</b>											
兌匯率調整	—	—	—	—	—	—	—	—	10,194	—	10,194
共同控制實體產生之兌匯調整	—	—	—	—	—	—	—	—	1,185	—	1,185
兌匯率調整之變現	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,248)	—	(32,248)
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	346,091	—	—	346,091
<b>與權益持有者之交易</b>											
贖回可換股債券	—	—	—	—	—	—	(4,498)	—	—	5,387	889
認股權之公平值	—	5,720	—	—	—	—	—	—	—	—	5,720
已失效之認股權	—	(3,642)	—	—	—	—	—	—	—	3,642	—
二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(24,704)	(24,704)
二零零九年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(24,704)	(24,704)
於二零零九年十二月三十一日	1,682,615	30,001	99,089	13	482	—	—	346,091	529,395	6,019,793	8,707,479
<b>保留於：</b>											
本公司及附屬公司	1,682,615	30,001	99,089	13	482	—	—	346,091	424,370	5,873,448	8,456,109
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	—	105,025	146,471	251,496
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(126)	(126)
	1,682,615	30,001	99,089	13	482	—	—	346,091	529,395	6,019,793	8,707,479

## 32 儲備(續)

### (b) 公司

	股份溢價 港幣千元	認股權儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回	可換股	盈餘儲備 港幣千元	總額 港幣千元
				儲備 港幣千元	債券儲備 港幣千元		
於二零零九年十二月三十一日	1,682,615	30,001	213,560	13	—	1,339,769	3,265,958
<b>全面收益</b>							
本年度溢利	—	—	—	—	—	32,640	32,640
<b>與權益持有者之交易</b>							
已行使認股權	11,199	(2,448)	—	—	—	—	8,751
已失效之認股權	—	(2,255)	—	—	—	2,255	—
發行代息股份	(7,084)	—	—	—	—	—	(7,084)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	169,320	169,320
二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	(247,914)	(247,914)
二零一零年中期股息	—	—	—	—	—	(25,506)	(25,506)
於二零一零年十二月三十一日	1,686,730	25,298	213,560	13	—	1,270,564	3,196,165
於二零零八年十二月三十一日	1,682,615	27,923	213,560	13	4,498	1,313,522	3,242,131
<b>全面收益</b>							
本年度溢利	—	—	—	—	—	66,626	66,626
<b>與權益持有者之交易</b>							
贖回可換股債券	—	—	—	—	(4,498)	5,387	889
認股權之公平值	—	5,720	—	—	—	—	5,720
已失效之認股權	—	(3,642)	—	—	—	3,642	—
二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	(24,704)	(24,704)
二零零九年中期股息	—	—	—	—	—	(24,704)	(24,704)
於二零零九年十二月三十一日	1,682,615	30,001	213,560	13	—	1,339,769	3,265,958

根據百慕達一九八一年公司法「經修訂」，於二零一零年十二月三十一日，本公司之可分派儲備為港幣1,484,124,000元(二零零九年：港幣1,553,329,000元)。

### 33 借貸

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
長期銀行借款(a)				
有抵押	3,252,842	2,047,257	—	—
沒有抵押	5,064,098	3,031,041	—	—
短期銀行借款(a)	8,316,940	5,078,298	—	—
有抵押	—	30,000	—	—
沒有抵押	762,059	527,180	115,000	—
列為流動負債之現期部份	9,078,999 (3,417,200)	5,635,478 (1,207,899)	115,000 —	—
	5,661,799	4,427,579	115,000	—

長期銀行借款的到期日如下：

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	2,655,142	650,719	—	—
第二年	3,405,941	1,999,834	—	—
第三年至第五年	1,814,562	2,427,745	—	—
第五年後	441,295	—	—	—
	8,316,940	5,078,298	—	—

(a) 根據現行市場利率計算，長期銀行借款與短期銀行借款的賬面值與其公平值相近。於結算日的有效息率約為2.3%（二零零九年：2.0%）。

### 33 借貸(續)

(b) 借貸所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港元	6,593,700	4,234,934	115,000	—
人民幣	2,290,745	1,221,163	—	—
其他	194,554	179,381	—	—
	<b>9,078,999</b>	5,635,478	<b>115,000</b>	—

(c) 本集團於二零零四年三月，按面值發行一批面值港幣864,260,000元附有年息0.5%有擔保可換股債券，此債券於二零零九年三月到期。該等債券於盧森堡證券交易所上市，並且可於二零零四年四月二十三日至其到期日二零零九年三月八日內，按初步換股價每股港幣2.25元兌換為本公司股份(本集團因分派特別中期股息，故換股價於二零零五年十一月調整至每股港幣1.88元。並於二零零八年一月進一步調整至每股港幣1.86元)。該等債券於二零零九年三月二十三日到期及其本金港幣20,000,000元之91.49%贖回。

### 34 遞延稅項 集團

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	(重列) 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	(重列) 二零零九年 一月一日 港幣千元
遞延稅項資產	35,149	24,320	—
遞延稅項負債	(808,206)	(738,175)	(561,366)
	<b>(773,057)</b>	(713,855)	(561,366)

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

### 34 遞延稅項(續) 集團(續)

	加速折舊 免稅額 港幣千元	公平值 收益 港幣千元	附屬公司及 共同控制實體			總額 港幣千元
			可換股債券 港幣千元	未分配利潤 港幣千元	其他暫時差異 港幣千元	
二零零八年十二月三十一日						
按以往呈報	(56,116)	(488,071)	(889)	(61,040)	(2,772)	(608,888)
提早採納香港會計準則12 (修訂)之影響	—	47,522	—	—	—	47,522
重列	(56,116)	(440,549)	(889)	(61,040)	(2,772)	(561,366)
兌匯率調整	(116)	(1,100)	—	(105)	—	(1,321)
贖回可換股債券	—	—	889	—	—	889
(扣除)／計入在損益表	(15,809)	(138,838)	—	(18,480)	12,619	(160,508)
轉至應付稅項	—	—	—	8,451	—	8,451
二零零九年十二月三十一日	(72,041)	(580,487)	—	(71,174)	9,847	(713,855)
二零零九年十二月三十一日						
按以往呈報	(72,041)	(630,489)	—	(71,174)	9,847	(763,857)
提早採納香港會計準則12 (修訂)之影響	—	50,002	—	—	—	50,002
重列	(72,041)	(580,487)	—	(71,174)	9,847	(713,855)
兌匯率調整	(2,842)	(20,092)	—	(2,779)	869	(24,844)
(扣除)／計入在損益表	(15,888)	328	—	1,683	6,935	(6,942)
轉至應付稅項	—	—	—	3,996	—	3,996
收購附屬公司之額外股權	—	—	—	(31,412)	—	(31,412)
<b>二零一零年十二月三十一日</b>	<b>(90,771)</b>	<b>(600,251)</b>	<b>—</b>	<b>(99,686)</b>	<b>17,651</b>	<b>(773,057)</b>

除稅項虧損外，所有遞延稅項資產及負債預期十二個月後收回及償付。

未用稅損及其他暫時差異合共港幣578,035,000元(二零零九年：港幣450,743,000元)產生之遞延稅項資產港幣107,129,000元(二零零九年：港幣82,231,000元)並無在賬目中確認。未用稅損港幣439,768,000元(二零零九年：港幣358,285,000元)並無到期日，而其餘將於二零一五年或以前之多個日期到期。

於二零一零年十二月三十一日，本集團未有就海外附屬公司未分配利潤而產生之預提所得稅在賬目中確認為遞延所得稅負債。因為本集團董事認為有關暫時性差異之回撥時間是可以控制，且不會在可預見之未來回撥。

### 34 遞延稅項(續) 公司

	可換股債券 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年十二月三十一日	(889)	(17,066)	(17,955)
贖回可換股債券	889	—	889
計入在損益表	—	17,066	17,066
於二零零九年及二零一零年十二月三十一日	—	—	—

### 35 應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付業務賬款	340,476	264,674	—	—
其他應付賬款	44,757	64,665	2,561	2,799
應付非控制性權益之款項	124,407	108,941	—	—
應計營運費用	52,247	44,703	—	—
物業銷售之預售款項	862,790	134,201	—	—
已收租金按金	97,117	86,318	—	—
	<b>1,521,794</b>	703,502	<b>2,561</b>	2,799

應付非控制性權益之款項為無抵押，免息及無固定還款期。

應付賬款及應計費用所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港元	177,584	166,480	2,561	2,799
人民幣	1,337,967	517,760	—	—
新加坡元	6,243	7,254	—	—
日圓	—	12,008	—	—
	<b>1,521,794</b>	703,502	<b>2,561</b>	2,799

按現行市場利率計算，應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相近。

### 35 應付賬款及應計費用(續)

本集團之應付業務賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一個月內	340,476	263,071
二至三個月	—	1,547
四至六個月	—	24
六個月以上	—	32
	<b>340,476</b>	<b>264,674</b>

### 36 綜合現金流量表附註

#### (a) 除稅前溢利與(用於)／來自經營業務之現金對賬表

	二零一零年 港幣千元	(重列) 二零零九年 港幣千元
除稅前溢利	441,714	2,047,952
共同控制實體之應佔溢利	(41,349)	(40,798)
聯營公司之應佔虧損	55	57
財務費用	19,064	33,398
投資物業之公平值變動	(90,521)	(608,646)
折舊	8,922	6,209
租賃土地及土地使用權之攤銷	60	707
利息收入	(26,430)	(16,357)
出售物業、機器及設備之虧損／(收益)	82	(240)
按揭貸款賬款之(減值虧損撥回)／撥備	(420)	420
撥回建築成本之撥備	(10,088)	(19,459)
土地預付款之減值虧損撥回	—	(64,008)
認股權之費用	—	5,720
由匯兌儲備變現之匯兌差額	(11,393)	(32,248)
營運資產變動前之經營溢利	289,696	1,312,707
發展物業之增加	(1,771,897)	(647,165)
應收賬款及預付款之增加	(45,995)	(109,441)
按揭貸款賬款之減少	561	480
應付賬款及應計費用之增加	807,034	166,741
(用於)／來自經營業務之現金	<b>(720,601)</b>	<b>723,322</b>

## 36 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 融資活動分析

	股本及 股份溢價 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	借貸 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年十二月三十一日	1,929,653	1,198,556	4,743,687	7,871,896
兌匯率調整	—	2,400	8,757	11,157
贖回可換股債券	—	—	(18,298)	(18,298)
非控制性權益應佔溢利	—	363,519	—	363,519
可換股債券之有效利息	—	—	202	202
已付予非控制性權益之股息	—	(71,774)	—	(71,774)
來自融資活動之現金流量	—	—	901,130	901,130
於二零零九年十二月三十一日	1,929,653	1,492,701	5,635,478	9,057,832
兌匯率調整	—	29,083	69,703	98,786
來自認股權儲備	2,448	—	—	2,448
非控制性權益應佔溢利	—	47,592	—	47,592
從附屬公司中之非控制性權益				
收購額外的股權	—	(766,614)	—	(766,614)
出售附屬公司	—	(1,364)	(1,526)	(2,890)
轉至重估儲備	—	1,256	—	1,256
應付非控制性權益之股息	—	(27,857)	—	(27,857)
來自融資活動之現金流量	9,711	122,122	3,375,344	3,507,177
於二零一零年十二月三十一日	<b>1,941,812</b>	<b>896,919</b>	<b>9,078,999</b>	<b>11,917,730</b>

37 承擔  
集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
(a) 已簽約但未撥備		
本集團及其共同控制實體之物業發展支出承擔	<b>2,259,312</b>	1,603,057

### 37 承擔(續)

#### (b) 經營租約承擔

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而須於下列期間支付之最低租金費用如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
第一年內	1,095	431
第二至第五年內	479	32
	<b>1,574</b>	463

#### (c) 經營租約收入

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而須於下列期間收取之最低租金收入如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
第一年內	269,209	262,059
第二至第五年內	345,228	323,085
五年後	9,817	15,418
	<b>624,254</b>	600,562

### 38 擔保

於二零一零年十二月三十一日，集團及本公司已向以下機構及人仕作出擔保：

#### 集團

	二零一零年		二零零九年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
向銀行及財務機構之貸款額出具擔保：				
— 共同控制實體	2,521,250	1,621,900	2,404,250	1,494,750
— 聯營公司	1,650,000	1,053,900	1,008,750	658,350
	<b>4,171,250</b>	<b>2,675,800</b>	3,413,000	2,153,100

### 38 擔保(續) 公司

	二零一零年		二零零九年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
向銀行及財務機構之貸款額出具擔保：				
— 附屬公司	7,093,690	6,414,390	5,651,560	4,351,735
— 共同控制實體	2,521,250	1,621,900	2,404,250	1,494,750
— 聯營公司	1,650,000	1,053,900	1,008,750	658,350
	<b>11,264,940</b>	<b>9,090,190</b>	9,064,560	6,504,835

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

### 39 有關連人士交易

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

(a) 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
袍金	503	576
薪金及其他酬金	21,041	8,754
酌情花紅	3,806	779
退休成本 — 界定供款計劃	2,054	761
認設權	—	1,709
	<b>27,404</b>	12,579

(b) 根據與一集團佔有權益之公司租務協議條款所收取租金為港幣2,037,000元(二零零九年：港幣1,992,000元)。

## 40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

### (a) 附屬公司

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團 持有股權	
		普通股股數	每股面值	百分比	主要業務
<b>本公司直接持有</b>					
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
			美元		
Sutimar Enterprises Limited	香港	100	1	100	投資控股
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在香港註冊成立</b>					
			港元		
彩都發展有限公司	香港	2	1	100	物業發展
志惠有限公司	香港	1,000	1	72	投資控股
華繼有限公司	新加坡	1,000	10	100	物業投資及發展
華中企業有限公司	香港	5,000,000	1	100	投資控股
彩虹日國際有限公司	香港	2	1	100	投資控股
威享國際有限公司	香港	1	1	100	投資控股
迎豐有限公司	香港	2	1	100	物業發展
天崎有限公司	香港	1	1	100	投資控股
承輝有限公司	香港	1	1	100	物業投資及發展
興威投資有限公司	廣州	2	1	100	投資控股
金箭有限公司	香港	1	1	100	投資控股
金達動力有限公司	香港	1	1	100	投資控股
雄合有限公司	香港	2	1	100	物業發展
盈莉有限公司	香港	1	1	100	投資控股
K. Wah Financial Services Limited	香港	2	10	100	提供財政服務
嘉華企業管理有限公司	香港	100	100	100	提供管理服務
嘉華項目管理服務有限公司	香港	2	1	100	提供管理服務
嘉華房產投資有限公司	香港	1,000	10	100	投資控股
嘉華石業(集團)有限公司	香港	439,463,724	0.2	100	投資控股
明帝有限公司	香港	2	1	100	物業發展
兆途投資有限公司	香港	2	1	100	物業發展
麥世東方控股有限公司	香港	1,000	1	100	投資控股
銘泰有限公司	香港	2	1	100	投資控股
新財有限公司	香港	1	1	100	物業發展
東國有限公司	香港	1	1	100	物業發展
世源基業有限公司	香港	2	1	100	物業投資
佳越發展有限公司	香港	2	1	100	物業發展
寶力有限公司	香港	2	1	100	提供財務服務
日合有限公司	香港	2	1	100	物業管理
聯廣有限公司	香港	2	1	100	物業投資及發展
宏途有限公司	香港	9,901,000	1	99.99	投資控股
澤原有限公司	香港	1	1	100	投資控股
永威環球發展有限公司	香港	1	1	100	投資控股
華泰中國有限公司	香港	1	1	100	投資控股

## 40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

## (a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團 持有股權 百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
<b>本公司間接持有(續)</b>					
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
			美元		
All Smart Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Amazing Enterprises Limited	香港	10	1	100	投資控股
Bestfull Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Cyber Point Assets Limited	香港	10	1	100	投資控股
Greatest Smart Limited	香港	10	1	100	投資控股
Grow Ever Limited	香港	1	1	100	投資控股
K. Wah International Finance Limited	香港	10	1	100	提供財務服務
League Trend Limited	香港	1	1	100	投資控股
Leharne Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Million Link Group Limited	香港	1	1	100	投資控股
Ontrack Developments Limited	香港	10	1	100	投資控股
Proper Land Limited	香港	1	1	100	投資控股
Ragon Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Repton Developments Limited	香港	10	1	100	投資控股
Select Vantage Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Top Ridge Management Limited	新加坡	10	1	100	物業投資
<b>在中國內地註冊成立</b>					
			註冊資本		
<b>外商獨資企業</b>					
廣州市嘉華花都置業有限公司	廣州		港元165,000,000	100	物業發展
廣州嘉揚房地產開發有限公司	廣州		港元300,000,000	100	物業發展
江門市嘉豐房地產開發有限公司	江門		港元90,000,000	100	物業發展
天津嘉潤華置業發展有限公司	天津		美元29,880,000	100	物業發展
天津嘉潤和置業發展有限公司	天津		美元29,980,000	100	物業發展
嘉華(中國)投資有限公司	上海		美元118,000,000	100	投資控股
上海國廣房地產經營有限公司	上海		美元31,000,000	100	物業發展
上海嘉敏房地產開發經營有限公司	上海		美元143,000,000 (實收：美元110,230,198)	100	物業發展
上海嘉澤房地產開發經營有限公司	上海		人民幣800,000,000 (實收：人民幣160,000,000)	100	物業發展
上海嘉兆房地產開發經營有限公司	上海		美元119,500,000	100	物業發展
<b>合作合營企業</b>					
廣州匯城房地產開發有限公司	廣州		港元600,000,000	99.99	物業發展
廣州市越華房地產發展有限公司	廣州		港元187,000,000	100	物業發展
廣州東鏡泰豐房地產開發有限公司	廣州		美元10,000,000	100	物業發展
<b>合資經營企業</b>					
上海嘉匯達房地產開發經營有限公司	上海		美元53,000,000	69.6	物業發展及投資
上海嘉港城房地產開發經營有限公司	上海		美元13,000,000	95	物業發展
上海嘉申房地產開發經營有限公司	上海		美元126,000,000 (實收：美元98,100,000)	99	物業發展
上海凱通文安建設開發有限公司	上海		人民幣234,000,000	53.61	物業發展

## 40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

### (b) 共同控制實體

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

### (c) 聯營公司(註)

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

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

# 集團主要物業

物業類型	樓面面積 平方米	集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成 日期
<b>投資及其他物業</b>					
<b>新加坡</b>					
新加坡振瑞路171-187號 新生商業中心(註)	寫字樓	5,747	100	2068	已落成 現有
<b>香港</b>					
北角渣華道191號 嘉華國際中心 二十八樓、二十九樓及三十樓	寫字樓	2,926	100	2106	已落成 現有
上環永樂街71號、73號、75號及77號 嘉匯商業中心	寫字樓／ 商業	3,894	100	2841	已落成 現有
<b>中國內地</b>					
上海市 徐匯區淮海中路6街坊 26號地塊 上海嘉華中心	寫字樓	72,000	69.6	2047	已落成 現有
註： 新生商業中心樓面面積1,964平方米作出售用					
<b>發展物業</b>					
<b>香港</b>					
北角蜆殼街18-20號 嘉昌商業中心	寫字樓	1,873	100	2069	已落成 現有
嘉御山 沙田銅鑼灣山道8號	住宅	8,300	100	2054	已落成 現有
嘉柏薈 香港肇輝臺6號	住宅	6,340	100	2070	已落成 現有
九龍嘉林邊道2號	住宅	6,100	100	2047	籌劃階段 2014
白石角大埔市地段188號 新界大埔第一期C座	住宅	69,700	25	2057	施工階段 2012

## 集團主要物業

物業類型	樓面面積 平方米	集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成 日期	
<b>發展物業(續)</b>						
<b>香港(續)</b>						
九龍內地段11073號 海泓道、欣翔道及友翔道	住宅／商業	60,500	15	2057	施工階段	2012
白石角大埔市地段186號 新界大埔發展區第一期B	住宅	66,500	15	2057	施工階段	2012
香港仔惠福道內地段第451號	住宅	60,000	35	2057	施工階段	2012
香港半山寶珊道30號	住宅	3,000	50	2090	籌劃階段	2012及之後
大埔市地段201號	住宅	67,000	15	2059	籌劃階段	2012及之後
<b>中國內地</b>						
廣州市花都區新華鎮	綜合	830,000	99.99	2034 至 2068	施工階段	2012及之後
廣州市花都區新華鎮迎賓大道北地塊	住宅／商業 ／寫字樓	269,000	100	2039 至 2069	施工階段	2011及之後
廣州市花都區建設北路地塊	住宅	46,000	100	2077	施工階段	2011
上海市徐匯區建國西路68號A、B地塊	綜合	140,000	100	2065	施工階段	2012及之後
上海市靜安區嚴家宅三期地塊	住宅	100,000	99	2072	施工階段	2012及之後
上海市閘北區廣中路701號地塊(三期)	住宅	100,000	100	2073	施工階段	2011
上海市青浦區朱家角 B3, B4地塊	住宅／商業	70,000	100	2050 至 2080	籌劃階段	2013及之後
上海市閔行區吳涇鎮385街坊	住宅／商業	168,000	100	2048 至 2078	施工階段	2012及之後
上海市閘北區北站街道43坊10丘	商業	20,000	53.61	2056	籌劃階段	2014



*Project Gallery*  
項目一覽



## The Legend (Shanghai Westwood III) 上海慧芝湖花園第三期嘉悦天地

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

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

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



Progress as of early 2011  
直至 2011年初之進度



## The Palace, Shanghai 上海嘉御庭

Type 項目類別  
Luxury residential apartments and  
high-class commercial facilities  
豪華住宅及高級商業設施

Location 位置  
Jianguo Xi Road, Xuhui District, Shanghai  
上海徐匯區建國西路

Gross Floor Area 總樓面面積  
140,000 sqm / 平方米



Progress as of March 2011  
直至 2011年3月之進度



## Grand Summit, Shanghai 上海嘉天匯

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

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

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



Progress as of March 2011  
直至2011年3月之進度



## Upstream Park, Shanghai 上海嘉怡水岸

Type 項目類別  
Integrated residential and commercial complex  
綜合住宅及商業項目

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

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



Progress as of February 2011  
直至 2011年2月之進度



## Le Palais, Guangzhou 廣州嘉爵園

Type 項目類別  
Residential development  
住宅

Location 位置  
Jianshebei Road, Huadu District, Guangzhou  
廣州花都區建設北路

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



Progress as of February 2011  
直至 2011年2月之進度



## Phase 1, Yingbin Road Project, Huadu, Guangzhou 廣州花都迎賓大道項目第一期

Type 項目類別  
Integrated development with  
a 5-star business hotel and premium office  
涵蓋五星級商務酒店及高級寫字樓之綜合項目

Location 位置  
Yingbin Road, Xinhua Zhen,  
Huadu District, Guangzhou  
廣州花都區新華鎮迎賓大道

Gross Floor Area 總樓面面積  
42,000 sqm / 平方米



Progress as of February 2011  
直至 2011年2月之進度



**Phase 1, Mega Integrated Project, Huadu, Guangzhou**  
**廣州花都新華鎮超大型國際社區項目第一期**

Type 項目類別  
Large-scale integrated community  
大型綜合社區

Location 位置  
Xinhua Zhen, Huadu District, Guangzhou  
廣州花都區新華鎮

Gross Floor Area 總樓面面積  
77,000 sqm / 平方米





## Chantilly, Hong Kong 香港嘉柏薈

Type 項目類別  
Low rise luxury residential  
低密度豪宅

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

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





## The Great Hill, Hong Kong 香港嘉御山

Type 項目類別  
Luxury residential  
超級豪宅

Location 位置  
8 Tung Lo Wan Hill Road, Shatin, Hong Kong  
香港沙田銅鑼灣山路8號

Gross Floor Area 總樓面面積  
30,000 sqm / 平方米





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

Year of Acquisition 購入年份  
2007

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

Group's Interest 集團權益  
35%



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

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

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

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



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

Year of Acquisition 購入年份  
2009

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

Group's Interest 集團權益  
100%



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

Year of Acquisition 購入年份  
2007

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

Group's Interest 集團權益  
15%



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

Year of Acquisition 購入年份  
2010

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

Group's Interest 集團權益  
50%



**Qingpu District Project, Shanghai**  
**上海市青浦區項目**

Year of Acquisition 購入年份  
2010

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

Group's Interest 集團權益  
100%



## Shanghai K. Wah Centre 上海嘉華中心

Type 項目類別  
Grade A office  
甲級商廈

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

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





## J SENSES, Hong Kong 香港嘉薈軒商場

Type 項目類別  
Arcade  
特色商舖

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

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





Excel  
Through  
穩行求拓 | 至精致遠  
Enhancing  
Exquisiteness

# Financial Calendar

<b>DATES</b>	<b>EVENTS</b>
22 July 2011	Payment of 2010 final cash dividend
20 June 2011	2011 annual general meeting
14 June 2011 to 20 June 2011 (both dates inclusive)	Closure of registers of members
29 March 2011	Announcement of annual results for the year ended 31 December 2010
5 November 2010	Payment of 2010 interim cash dividend
24 August 2010	Announcement of interim results for the six months ended 30 June 2010

## 財務誌要

<b>日期</b>	<b>事宜</b>
二零一一年七月二十二日	派發二零一零年度之末期現金股息
二零一一年六月二十日	二零一一年股東週年大會
二零一一年六月十四日至 二零一一年六月二十日(首尾兩天包括在內)	暫停辦理股份過戶登記手續
二零一一年三月二十九日	公佈截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績
二零一零年十一月五日	派發二零一零年度之中期現金股息
二零一零年八月二十四日	公佈截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績

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

29/F, K. Wah Centre, 191 Java Road, North Point, Hong Kong  
香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓  
Tel電話:(852) 2880 0178 Fax傳真:(852) 2880 5610

[www.kwih.com](http://www.kwih.com)