

Annual Report 年報

2010

鑄造都市典範
誠心建設未來



目錄

2	公司資料
3	主席報告
4	董事個人資料
6	業務回顧及展望
14	管理層討論及分析
18	企業管治報告
22	董事會報告
31	獨立核數師報告
33	綜合全面收入表
35	綜合財務狀況表
37	財務狀況表
38	綜合現金流量表
40	綜合權益變動表
42	財務報表附註
133	附錄一 — 於二零一零年十二月三十一日持有之主要物業表
134	附錄二 — 於二零一零年十二月三十一日之主要發展中物業
135	附錄三 — 五年財政摘要
136	股東週年大會通告

公司資料

董事

執行董事：

傅金珠(主席)

陳慧苓

鄭紹民

謝偉衡

非執行董事：

梁岩峰(非執行副主席)

孟慶惠

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

吳志強

公司秘書

謝偉衡

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

法律顧問

盧王徐律師事務所

Conyers Dill & Pearman

網址

www.soundwill.com.hk

總辦事處兼主要營業地點

香港

銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road, Pembroke HM08

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘滙中心26樓

主席報告

各位股東：

隨著香港經濟基本因素的續步改善，整體營商環境保持平穩發展，尤其物業市場交投量遞增及資本價值顯著上升。於過去一年，集團憑著豐富的經驗，建立長遠的經營路向和對市場上的準確判斷，積極進行併購業務，而地產發展和併購業務上均取得脫穎而出之佳績。加上政府於2010年4月將舊樓強制性拍賣門檻由90%放寬至80%，有助集團加快速度達成統一業權。

回顧年內，集團悉心策劃發展位處港島大坑區的精品豪宅——「尚巒」於二零一零年推出預售樓花，銷情熱烈。憑藉集團團隊的銳利眼光，把握機遇，善用由收購合併所得來的土地發展而成為精品豪宅，打造港島區優質住宅新指標，成功見證了集團在併購土地、地產發展和銷售業務的能力，並提升地區生活質素及土地價值方面的卓越成績。

此外，受惠於零售市場暢旺及國內旅客強勁的消費力帶動，羅素街之地舖呎租價更再創新高，集團旗艦出租物業金朝陽中心位於銅鑼灣購物核心地段的羅素街，物業出租率繼續維持貼近百分之百之水平，長期為集團帶來穩定的收入和利潤。有見銅鑼灣的零售市場商機無限，本集團同時已動工發展背靠羅素街的登龍街1至29號作甲級商廈作租賃之用，以打造另一座如金朝陽中心的銀座式商廈，進一步擴大銅鑼灣核心購物圈。集團將於地產發展業務上進一步創造突破之收益。

本人謹此衷心致謝各股東、董事和業務合作夥伴的長期支持，並感謝管理層團隊及所有員工在過去一年來所付出的努力。本集團將繼續不遺餘力為集團創造更好的成績，希望能夠為股東帶來可觀之回報。

主席

傅金珠

香港 二零一一年三月二十三日

董事個人資料

傅金珠，67歲，為本集團之創辦人及主席。傅女士於房地產行業擁有多年經驗。早在七零年代初期，傅女士經已涉足本港房地產行業，尤擅長併購舊樓再改建成商業或住宅樓宇。現時，傅女士專注制訂集團發展方向及策略。此外，彼亦身兼廣州市政協常委之公職，並獲選為廣州市榮譽市民及廣東省婦女聯合會執行委員。彼熟悉國內政、經事務。

陳慧苓，40歲，為本集團之執行董事，負責本集團之香港地產發展及物業租賃並主管香港物業部之運作。彼畢業於加拿大多倫多大學，持有商業學士學位及英國斯特拉斯克萊德大學工商管理碩士學位。於一九九八年九月加入本集團前，彼曾於一間國際物業顧問公司工作及經營其物業投資業務超過五年。

鄺紹民，48歲，為本集團之執行董事，負責本集團之地產發展。鄺先生畢業於香港理工大學。鄺先生為英國皇家特許測量師，並為香港註冊專業測量師及香港特區政府建築物條例認可人士。彼於二零零九年加入本公司前，曾於中港物業發展擁有逾二十一年經驗。

謝偉衡，46歲，為本集團之執行董事，負責主管本集團法律及公司秘書部門之運作。謝先生畢業於香港大學，並持有法律學士學位。彼為香港之合資格律師。彼於二零一零年加入本公司，並於法律界擁有超過二十年之工作經驗。

梁岩峰，45歲，自二零零六年十二月五日起出任本公司董事會非執行董事兼任非執行副主席。梁先生亦為中遠國際控股有限公司之執行董事及遠洋地產控股有限公司之非執行董事，兩間公司均於聯交所上市，以及中遠(香港)集團有限公司之董事及副總裁。梁先生曾任中遠太平洋有限公司之執行董事。梁先生分別擁有清華大學社會科學系法學碩士學位及清華大學經濟管理學院高級行政人員工商管理碩士學位，以及中國交通部授予的高級經濟師資格。彼在企業管理及資本市場營運方面擁有豐富經驗。

董事個人資料

孟慶惠，55歲，自二零零三年四月二十二日起出任本公司董事會非執行董事。彼亦為中遠國際控股有限公司及創興銀行有限公司之非執行董事，兩間公司均於聯交所上市，以及中遠(香港)集團有限公司財務部總經理。孟先生畢業於中南大學，並擁有中國會計師資格。彼擁有豐富企業財務管理及會計經驗，並熟悉制定企業財務計劃。

陳啟能，65歲，於二零零九年三月十一日獲委任為本公司之獨立非執行董事，持有香港大學管理學深造文憑及倫敦大學法律學士學位。陳先生為英國特許管理會計師公會及香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會之資深會員。陳先生多年來曾出任多間主要本地及跨國企業之地區總監及高級行政人員，累積豐富經驗。陳先生曾任銀河娛樂集團有限公司(公司前名稱為嘉華建材有限公司)之執行董事及嘉華建材有限公司之董事總經理。該公司之股份於聯交所上市。彼現為嘉華建材有限公司之顧問。另陳先生亦獲委任為卓亞資本有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所創業板上市及獲委任為昌興國際控股(香港)有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市。

浦炳榮，63歲，於二零零九年十一月六日獲委任為本公司之獨立非執行董事，獲泰國曼谷亞洲理工學院頒授人居規劃碩士學位。浦先生一九八二年獲選為香港十大傑出青年，一九八三年獲選為世界十大傑出青年。他曾出任香港市政局議員。過去20多年，彼先後獲委任為政府多個涉及城市規劃、市區重建、公共房屋、文化藝術及環境問題等政策委員會及法定組織之成員。浦先生現為香港房屋經理學會之名譽資深會員。彼現亦為多家聯交所上市公司，包括東方報業集團有限公司、太元集團有限公司、新利軟件(集團)股份有限公司、新環保能源控股有限公司(前稱恆寶利國際控股有限公司)、株洲南車時代電氣股份有限公司及茂業國際控股有限公司之獨立非執行董事。

吳志強，62歲，於二零一一年三月十八日獲委任為本公司之獨立非執行董事。吳先生持有工商管理碩士學位，為香港會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會及特許管理會計師公會資深會員。彼於著名跨國公司擁有逾三十年財務及管理工作經驗。吳先生曾任大快活集團有限公司之執行董事為期十五年，直至二零零九年年底退任；退任後亦調任為非執行董事。

業務回顧及展望

概覽

二零一零年全球經濟漸見復甦，令人鼓舞，且帶動香港經濟發展。當中部分行業於年中增長強勁，尤以房地產行業更為領先，銷售氣氛暢旺。本集團期內把握市場機遇，順勢推出位於大坑的精品式豪宅項目「尚巒」，銷情十分理想，為本集團地產業務締造卓越成績。物業收購業務方面，本集團秉承長遠審慎的整體規劃理念，積極收購高質量之地段，主要作為長遠發展重建用途。

政府於去年四月放寬舊樓收購限制，把門檻下降至集合八成業權即可進行強制公開拍賣，並採取措施緩和樓價升幅，本集團並未因此改變過去一貫收購手續或營運管理方法，依舊盡力滿足舊樓單位業主之需求，積極為業主提供適當的幫助。致力為社區的可持續發展作出貢獻，務求在社群、商業發展和環境之間取得最好的平衡，為社區帶來更優質的生活環境。

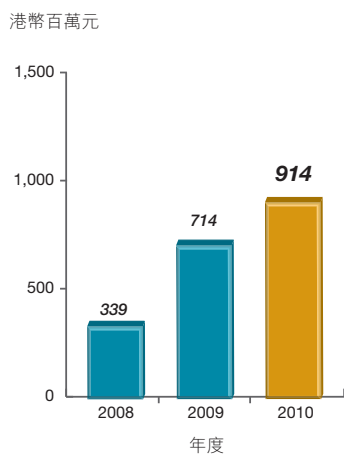
此外，在良好市場氣氛及中國政府再度放寬個人遊計劃等利好因素帶動下，香港零售業銷情顯著上升。商舖物業及私人住宅租金隨之上調，令國內人士對香港置業投資的興趣持續增加。

業務回顧

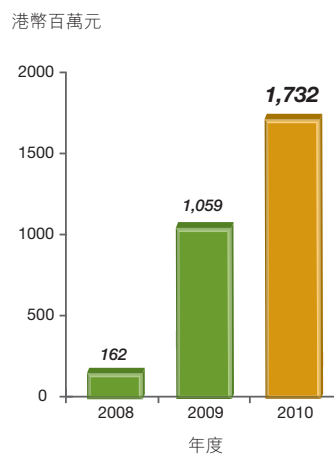
截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之營業額約為港幣**913,714,000**元，與去年同期營業額港幣**713,714,000**元比較增長**28%**。增長主要由於年內出售合併物業獲得之可觀利潤所致。此外，年內按揭息口常處低位，地產投資氣氛熾熱，有利於「尚巒」項目的定價，本集團毛利提升**26%**，由去年港幣**370,599,000**元增加至本年度約港幣**467,233,000**元。

業務回顧及展望

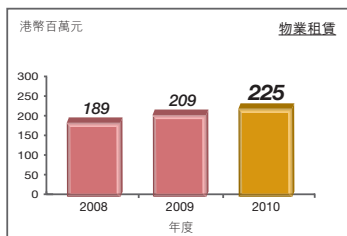
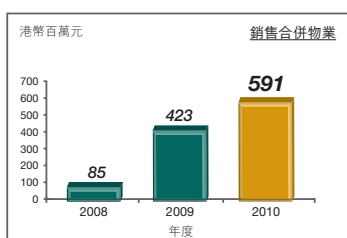
本集團收入



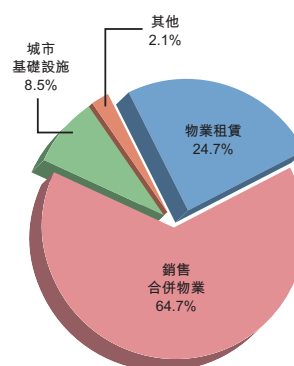
本公司擁有人應佔溢利



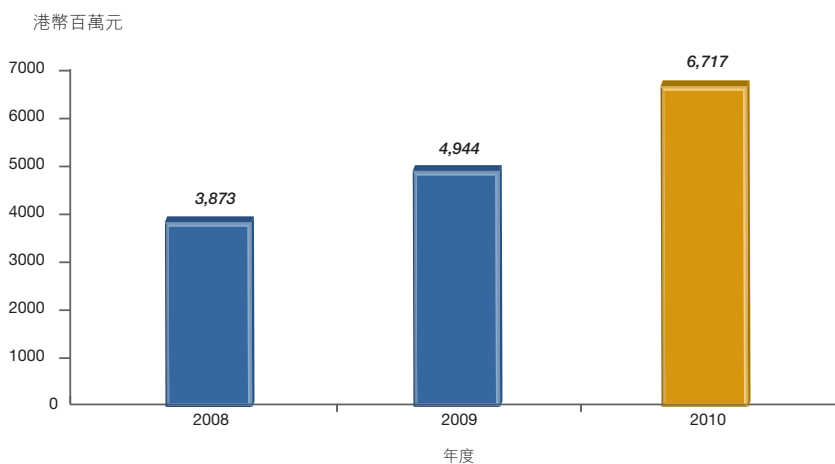
本集團按分類劃分之收入



本集團於二零一零年度之收入組合



本集團淨資產值



業務回顧及展望

土地儲備

本集團年內活躍於港島各區舊樓物業收購。本集團尤其重視銅鑼灣地區之多項市區重建項目，致力活化區內環境、提升樓宇質素及配套設施等，讓新舊業主共同獲益。

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

物業合併

年內，本集團於統一其業權後成功出售旗下多項物業。詳情如下：

- **大坑蓮花宮西街 11 至 13A 號**

以港幣 98,250,000 元出售大坑蓮花宮西街 11 至 13A 號地盤，地盤總面積約 1,900 平方呎，交易於二零一零年一月完成，帶來溢利約港幣 7,592,000 元。

- **北角電器道 118 至 120 號**

地盤總面積約 2,100 平方呎，原規劃作發展酒店，提供約 99 個酒店房間。但基於可觀收益前提下，本集團於二零一零年五月選擇以港幣 168,000,000 元售出該地盤；交易於二零一零年七月完成，帶來溢利約港幣 75,084,000 元。

- **紅磡新圍街 1 至 11A 號**

於二零一零年九月以港幣 325,000,000 元出售紅磡新圍街 1 至 11A 號地盤，合計地盤面積約 7,300 平方呎，交易於二零一零年十一月底完成，帶來溢利約港幣 94,718,000 元。



業務回顧及展望

自政府於二零一零年四月將舊樓強制公開拍賣門檻由九成下調至八成後，本集團於年內成功統一多個項目業權或取得其控制權，當中包括：

- **銅鑼灣雲東街 11 至 13 號及耀華街 1 至 1A 號**
本集團於二零一零年十一月完成收購雲東街 11 至 13 號及耀華街 1 至 1A 號全部業權。該地盤合計面積約 3,200 平方呎，合共設有 23 戶住宅及地舖單位。預料該地盤重建後將成為銅鑼灣區內另一新地標。
- **銅鑼灣希雲街 32 至 50 號**
二零一零年八月完成收購希雲街 32 至 50 號最後兩個單位，地盤總面積約 12,900 平方呎，若作為非住宅發展項目，可建築樓面面積約 186,200 平方呎。
- **大坑書館街 18 至 21 號**
本集團現持有大坑書館街 18 至 21 號之 83% 業權。整個項目合計地盤面積約 2,250 平方呎。該地盤被劃分為甲類住宅用途，可發展為海景住宅物業。
- **北角水星街 13 至 15 號**
本集團現持有北角水星街 13 至 15 號之 87.5% 業權，並已申請強制公開拍賣整個地盤，地盤面積 2,580 平方呎，重建後可建築樓面面積約為 38,640 平方呎。



未來，本集團將善用各項土地資源，發掘最佳發展方案以迎合市場環境之轉變，從而令股東利益最大化。

業務回顧及展望

物業租賃

於二零一零年十二月三十一日年結日，本集團之旗艦收租物業金朝陽中心之總樓面面積約246,400平方呎。當中零售商店面積約18,300平方呎，商用面積約228,100平方呎。年內個人消費顯著上揚，訪港旅客人數持續增加；加上國內自由行旅客消費集中於奢華品牌及下半年內地通貨膨脹加劇，帶動本港零售業持續興旺。而位於羅素街的金朝陽中心正位於銅鑼灣核心購物區，整體人流量暢旺，極受零售名牌垂青，年內出租率錄得99%，並為本集團現時最穩建的收入來源之一。

受惠於新租約及現有租戶續租之租金升幅，本集團本年度租金總收入增長8%至約港幣225,442,000元(二零零九年：港幣208,642,000元)，佔本集團年內收入25%。本集團於來年將繼續致力改善零售租戶組合、加強宣傳及提升配套設施，務求提供嶄新之消費體驗，滿足顧客不同需求，以保持甲級商廈之質素水準。

地產發展

本集團自成立以來，致力於香港多個優越地段興建不同類型之住宅項目，保持物業發展業務的優質水準，充分展現本集團對住戶生活要求之重視。

受惠於利率持續維持於低水平，以及內地買家湧入，本港樓價不斷攀升。本年度內，本集團成功把握最佳時機，推出位於大坑華倫街13至27號之全新豪華住宅項目「尚巒」，合共提供164個多元設計住宅單位。項目推出後深受買家歡迎，短短三天售出162個單位，成績斐然，為本集團帶來銷售收入總額約港幣1,212,133,000元，將



業務回顧及展望

於二零一二年入賬。部份買家亦選擇本集團提供的回贈優惠，並提早完成付款。截至年底本集團已收取約港幣341,131,000元，其餘的售樓收入約港幣871,002,000元將於樓宇交付買家後收取。

本集團看好未來房地產市場之潛力，將繼續拓展地產發展業務。本集團於二零一零年十月底進一步收購銅鑼灣登龍街1至3號。此地盤將與登龍街5至29號地盤合併發展，地盤總面積可達12,500平方呎，可建總樓面面積將達148,800平方呎。該地盤位置優越，金朝陽中心和時代廣場咫尺可達，將籌建為本集團自行發展之綜合式發展物業。該項目預計於二零一三年落成。

物業管理、機電設備及大廈維修

本集團旗下四家物業管理及維修附屬公司，憑著其豐富經驗及專業服務態度，為大型商廈、中小型住宅、屋苑及商場物業設施提供優質的維修及物業管理服務。本集團多年來著力人才培訓，為員工提供充裕的事業發展空間。同時亦舉辦「優秀物業管理服務人員／優質服務選舉」，以表揚員工之卓越表現，從而建立團隊精神。年內，該四家附屬公司業績表現理想，共錄得營業額約港幣19,099,000元(二零零九年：港幣16,403,000元)，較去年上升16%，佔本集團年內收入2%。



業務回顧及展望

國內業務

城市基礎設施發展

本集團從事地下通訊管道開發業務，於中國多個主要城市，包括南昌、西安、景德鎮、玉溪等建設通訊管道，並與各地區政府合作開發項目及鋪設有線網絡，供客戶傳送資料數據及作其他電訊及商業用途。本集團的城市基礎設施業務近年一直維持穩定的收益，二零一零年年內錄得營業總額約港幣 77,923,000 元(二零零九年：港幣 65,669,000 元)，佔本集團年內收入 9%，年內收入較去年增長 19%。

房地產開發

內地經濟持續向好，國民消費力強勁，對各項基礎設施之需求不斷上升。隨著國民整體收入持續增加，對居住環境的要求亦隨之上升。

鑑於市場對優質物業的需求愈見殷切，本集團於年內推出多個住宅項目。當中包括已竣工的珠海乾務鎮「山水恆源」項目，屬低密度園林住宅小區設計。

此外，本集團位於珠海市斗門區的住宅項目「龍鳳春曉」於年內推出預售。第一期包括 5 幢合共 192 個單位。其中 175 個單位已經售出。開發項目預期將於二零一一年底左右完成。

另外，本集團位於福建省長泰縣的另一項精品式住宅「金朝陽·領都」亦於二零一零年十一月推出預售，項目屬單幢物業，提供 85 個住宅及 9 個商舖單位，反應熱烈，預售短期內已售出 65 個住宅單位及 5 間商舖。開發項目預期將於二零一一年底左右完成。

業務回顧及展望



企業公民

作為企業公民，本集團一直致力實踐企業社會責任，服務社會不遺餘力。本集團積極響應慈善捐款，也鼓勵員工多參與各項慈善活動及社會服務，履行「商界顯關懷」企業的義務，讓關懷社區的精神繼續伸延；另外，本集團又提倡辦公室環保意識，實行紙張循環再用及分類回收，宣揚節約能源及維持良好的工作環境。作為良好企業公民，本集團今後將繼續推動慈善活動及肩負起企業社會責任。

展望

自二零零九年起，本集團進一步專注於舊樓收購以進行市區重建及投資興建港島大坑及銅鑼灣地區之物業，期內推出本集團發展的預售項目深受市場關注並獲好評。

由於香港市區中心土地供應有限，政府制定各項地產發展行業的措施，以及增加政府土地出售等，為求令地產業市道保持健康發展。一如既往，本集團積極配合政府對房地產政策措施的指引，努力不懈去拓展業務範疇，繼續於市區的多個優越地段進行舊樓收購合併活動。而港島市區房地產的保值潛力一直較被受注目和投資者愛戴。

舊區活化概念將繼續成為城中熱話。本集團未來將更加積極增加土地儲備，肩負市區活化工作，更加活躍地推動自行發展的優質物業項目，提升社區環境質素，配合增加市區住宅樓宇供應，應付市場需求，締造更理想的居住環境。

基於本集團對每一項合併物業發展項目均審慎進行多方面的評估，積極關注市場變化，並適時作出相應之公司策略調整，研究出最佳之發展方案，鎖定達成目標；本集團有系統的規劃銷售策略，把握市場投資商機，善用各項土地資源，有效率地推出最有利之銷售項目和物業發展方案，以確保提升其資本價值的盈利率。本集團按照現時的收購目標及物業興建計劃的完成進度，預期未來的二至三年間多項項目即將步入收成期，進一步創造更好的成績，務求為其股東帶來豐盛回報。

管理層討論及分析

財務回顧

財務摘要

	二零一零年	二零零九年
總資產值(港幣千元)	11,704,585	8,199,048
淨資產(港幣千元)	6,716,759	4,943,767
每股溢利(港幣元)	7.20	4.42
借貸總額(港幣千元)	3,092,288	2,103,733
資本負債比率	46%	43%
每股資產淨值(港幣元)	27.82	20.60

經營業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約港幣913,714,000元(二零零九年：港幣713,714,000元)，較去年增加約28%；乃主要由於二零一零年物業合併及租賃租金收入分別錄得大幅增長。其中物業合併業務錄得收益港幣591,250,000元，佔本集團收入65%，此分部大幅增長乃由於本集團於二零一零年成功完成收購及出售3個項目；租賃租金收入為港幣225,442,000元(二零零九年：港幣208,642,000元)，佔本集團收入25%。年內本集團毛利約為港幣467,233,000元(二零零九年：港幣370,599,000元)，較去年增加26%。

行政費用增加乃主要由於擴大香港之物業收購以及香港及中國之物業發展團隊所致。本年度扣除購股權開支約港幣8,774,000元，去年則計入港幣2,925,000元。而出售可供出售財務資產之收益乃產生自年內出售透過本集團中國附屬公司發展之住宅單位。

所得稅開支於年內大幅增加乃主要由於投資物業公平值調整收益淨額增加而引致遞延稅項開支增加約港幣333,126,000元(二零零九年：港幣156,708,000元)所致。

本公司擁有人應佔溢利

年內本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約港幣1,732,080,000元(二零零九年：港幣1,058,583,000元)，較去年增加64%。此乃主要由於年內投資物業公平值調整之增值所致。每股溢利為港幣7.20元(二零零九年：港幣4.42元)，較去年增加63%。

管理層討論及分析

若撇除投資物業公平值調整之收益(已扣除遞延稅項)，本集團年內之溢利為港幣290,089,000元(二零零九年：港幣249,906,000元)，較去年增加約16%。

資產淨值

本集團於二零一零年十二月三十一日之資產淨值總額為港幣6,716,759,000元(二零零九年：港幣4,943,767,000元)，已計及本集團於香港之投資物業公平值變動之遞延稅項負債港幣1,156,707,000元(二零零九年：港幣829,129,000元)。由於香港現時不設資本增值稅，採納香港會計準則第12號後倘撥回該撥備，本集團之資產淨值將較高，達港幣7,873,466,000元(二零零九年：港幣5,772,896,000元)。

財務資源及流動資金

於二零一零年十二月三十一日，本集團之借貸總額為港幣3,092,288,000元(二零零九年：港幣2,103,733,000元)。現金及銀行結餘與借貸淨額分別為港幣217,779,000元(二零零九年：港幣143,811,000元)及港幣2,874,509,000元(二零零九年：港幣1,959,922,000元)。

本集團之資本負債比率(以借貸總額除權益總額之百分比呈列)由二零零九年之43%增加至二零一零年之46%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，利息開支總額為港幣28,033,000元(二零零九年：港幣25,424,000元)，較去年增加港幣2,609,000元，主要由於年內收購物業之銀行借貸增加及融資成本輕微上升所致。於二零一零年十二月三十一日，本集團之借貸按浮動息率計算。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產淨值總額為港幣6,716,759,000元(二零零九年：港幣4,943,767,000元)，較去年增加港幣1,772,992,000元或36%。根據二零一零年十二月三十一日之已發行普通股總數241,464,135股(二零零九年：240,034,135股)計算，每股資產淨值為港幣27.82元(二零零九年：港幣20.60元)。

本集團之外匯風險主要來自與本集團中國業務有關之港幣與人民幣匯率之變動。鑑於人民幣持續升值將對本集團位於中國之資產及產生自中國之收入構成正面影響，故年內本集團並無實行任何對沖措施。

年內本集團概無參與任何衍生工具或利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

重大收購及出售附屬公司之詳情

年內，本集團並無重大收購及出售附屬公司。

管理層討論及分析

或然負債

- (a) 於二零零九年九月，本集團就黃先生指稱本集團違反合營協議之條款強制以將本集團排出合營發展而作出之指稱及申索，針對一名合營夥伴(本公司一家附屬公司就於新界多幅土地上發展及興建村屋與其訂有合營協議)及多名個別人士展開法律程序HCA1902/2009，以(其中包括)就其於新界多幅土地之所有權尋求宣佈性濟助及針對上述個別人士尋求強制性濟助。其後，本集團與相關各方亦展開另外兩組法律程序(HCMP1760/2009及HCA1931/2009)。

非正審申請已於二零一零年進行聆訊，高等法院頒令將六幅土地及建於其上之房屋轉歸予並非法律程序任何一方一祖堂。上訴(CACV195/2010、CACV205/2010及CACV206/2010)已於二零一一年三月十六日獲審理。上訴法院保留判決。鑑於相關被告違反合營協議(倘協議獲正式履行則本集團毋須提出此項作申索)，上述上訴影響本集團是否應加強另外6所房屋保障之決定。本集團對相關被告提出之申索(其中包括)指倘相關合營協議獲正式履行，相關11所(而非17所)房屋之銷售所得款項將用作支付本集團產生之開支，及上述相關11所房屋之溢利淨額屬本集團可分享。此外，倘上訴得直，本集團就申索將獲6所房屋之額外保障。倘上訴遭駁回，本集團之申索將不受影響，就根據上述有關合營協議及按其獲正式履行之基準而言，保障僅限於11所房屋。

董事取得法律意見後認為，於報告日期毋須就應收共同控制實體之未交結餘之減值作出任何撥備。

- (b) 一項因土地審裁處就強制售賣位於希雲街44及46號舊樓(現已拆卸)所有單位作出之頒令而產生之法律程序(透過上訴方式)(LDCS5000/2007)仍在進行中。前業主就拍賣底價提出異議。上訴法庭於二零一零年五月駁回其上訴。前業主再向終審法院上訴(FACV13/2010)，此將於二零一一年五月十三日進行聆訊。前業主現就拍賣出售價太低提出異議，並指稱其分佔之出售所得款項因此被剝去約港幣6,200,000元。

管理層討論及分析

於二零一零年十一月，土地審裁處更改前業主須向本集團支付之土地審裁審訴訟費份額。前業主被頒令支付本集團之60%（而非90%）訴訟費。然而，前業主仍未履行此頒令。土地審裁處拒絕批予前業主針對此訟費頒令向上訴法庭提出之上訴許可。前業主現正向上訴法庭尋求上訴許可，有關申請現定於二零一一年四月十五日進行聆訊。

倘法令被推翻及本集團敗訴而前業主在上訴中得直，本集團可能須承擔土地審裁程序產生之所有訟費並須填補應付底價之差額部分，分別為約港幣2,800,000元及港幣6,200,000元。

根據本集團所獲法律意見，董事認為本集團有機會在上訴法庭之上訴中勝訴及在該費用之上訴中抗辯，因此於報告日期並未就此法律程序作出撥備。

- (c) 一項因本集團就拍賣位於希雲街48及50號舊樓（現已拆卸）所有單位向土地審裁處（LDCS6000/2007）作出之成功申請而產生之法律程序現只限於訟費。於二零一零年十一月，土地審裁處維持舊樓其中一個單位之前業主須支付本集團土地審裁程序訟費之80%的法令及將該法令轉為絕對。上訴法庭授予前業主針對此法令之上訴許可。上訴將於二零一一年十一月二十五日於上訴法庭進行聆訊（CACV32/2011）。倘訟費頒令被推翻而本集團敗訴，本集團可能須承擔土地審裁產生之若干訟費以及上訴訟費，金額可能約為港幣1,800,000元。

根據本集團所獲法律意見，董事認為本集團有機會在上訴法庭之上訴中勝訴及在該費用之上訴中抗辯，因此於報告日期並未就此法律程序作出撥備。

僱員薪酬

於二零一零年十二月三十一日，本集團於香港及國內分別有113及280名僱員。僱員之薪酬基於工作表現、經驗及當時市場慣例釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。年內，本公司亦按工作表現授予多位董事及僱員購股權。倘撇除購股權開支約港幣8,774,000元（二零零九年：港幣2,925,000元），二零一零年之總僱員薪金及工資總額約為港幣54,898,000元（二零零九年：港幣37,227,000元）。

企業管治報告

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

董事會

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

董事會組成

董事會由下列董事組成，除另有所示者外，該等董事於回顧年度內一直在任：

執行董事：

傅金珠女士

陳慧苓小姐

謝振江先生(於二零一零年十二月二日辭任)

鄭紹民先生

謝偉衡先生(於二零一零年十一月二十三日獲委任)

非執行董事：

梁岩峰先生

孟慶惠先生

獨立非執行董事：

關啟昌先生(於二零一一年一月七日辭任)

陳啟能先生

浦炳榮先生

吳志強先生(於二零一一年三月十八日獲委任)

董事會會議及出席率

董事會於年內曾舉行六次會議，出席率如下：

董事	出席率
傅金珠女士	6/6
陳慧苓小姐	6/6
謝振江先生*(於二零一零年十二月二日辭任)	6/6
鄭紹民先生	6/6
謝偉衡先生*(於二零一零年十一月二十三日獲委任)	0/0
梁岩峰先生	6/6
孟慶惠先生	6/6
關啟昌先生(於二零一一年一月七日辭任)	6/6
陳啟能先生	6/6
浦炳榮先生	6/6

企業管治報告

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

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

董事履歷載於第4至5頁，可見各董事具備各種不同之技能、專長、經驗及資格。

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

主席及行政總裁

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

董事之委任、重選及罷免

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

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

董事職責

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

企業管治報告

董事之證券交易

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

提供及查閱資料

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

所有董事均可查閱董事會會議文件、會議紀錄及相關資料。

董事及高級管理人員酬金

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

董事會於二零零五年九月十二日成立薪酬委員會，並且制定書面工作範疇。

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

於本年度，薪酬委員會由下列董事組成：

關啟昌先生(主席)(於二零一一年一月七日辭任)

陳啟能先生

浦炳榮先生

陳慧苓小姐

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

董事

出席率

關啟昌先生(於二零一一年一月七日辭任)

2/2

陳啟能先生

2/2

浦炳榮先生

2/2

陳慧苓小姐

2/2

企業管治報告

自二零一一年三月十八日起，吳志強先生已獲委任為薪酬委員會之成員。

內部控制

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

審核委員會

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

於本年度，委員會成員包括下列獨立非執行董事：

陳啟能先生(主席)

關啟昌先生(於二零一一年一月七日辭任)

浦炳榮先生

陳啟能先生為資深專業會計師，具備專業會計師資格。

自二零一一年三月十八日起，吳志強先生已獲委任為審核委員會之成員。

審核委員會於本年度曾舉行兩次會議。審核委員會已審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績並且提出意見。

董事

出席率

陳啟能先生

2/2

關啟昌先生(於二零一一年一月七日辭任)

2/2

浦炳榮先生

2/2

核數師酬金

本集團於本年度之審核及非審核服務費分別約為港幣2,430,000元及港幣682,000元。

董事對財務報表之責任

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

董事會報告

董事會全人謹此呈報截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務包括在香港經營物業合併及物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務，以及在中國經營城市基礎設施開發及物業發展。附屬公司之其他詳情載於財務報表附註48。

業績及股息

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績和本集團及本公司於該日之財政狀況載於財務報表內第33至132頁。

董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.10元(二零零九年：港幣0.10元)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將約於二零一一年六月二十一日派發予於二零一一年五月十九日名列股東名冊之股東。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於年內之變動載於財務報表附註18。

附屬公司及聯營公司

本集團各主要附屬公司及聯營公司之詳情載於財務報表附註20、21及48。

借貸

本集團於報告日期之借貸詳情載於財務報表附註34。

股本

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註36。

董事會報告

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動情況分別載於第 40 及 41 頁之綜合權益變動表及財務報表附註 37。

購股權

已授出之購股權詳情載於財務報表附註 38。

物業／發展中物業

本集團持有之主要物業及本集團之主要發展中物業之詳情載於第 133 及 134 頁。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第 135 頁。

董事

本公司董事列於第 2 頁。董事個人資料載於第 4 至 5 頁。

按公司細則第 86(2) 及 87(1) 條之規定，本公司現任董事傅金珠女士、陳慧苓小姐、謝偉衡先生、陳啟能先生及吳志強先生將於應屆股東週年大會告退，彼等均符合資格並願意重選連任。

關啟昌先生於二零一一年一月七日辭任本公司獨立非執行董事，董事會藉此向關先生於任期內作出的服務及對本公司的貢獻致以感謝。

董事之服務合約

非執行董事並無固定任期，但須根據公司細則輪流退任。

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

董事會報告

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益

1. 董事於本公司之權益

於二零一零年十二月三十一日，董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 於股份之好倉：

董事姓名	身份	股份數目	持股概約百分比
傅金珠	受控制法團權益	173,772,028 (附註)	71.97
	實益擁有人	96,602	0.04

附註：該173,772,028股股份乃由Ko Bee Limited擁有，而該公司之全部已發行股本則由傅金珠女士持有。

董事會報告

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益(續)

1. 董事於本公司之權益(續)

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

姓名	身份	購股權涉及之 股份數目	行使期	授出價格 (港幣元)	每股認購價 (港幣元)
傅金珠	實益擁有人	600,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		600,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76
		600,000	二零一零年十一月九日至 二零一二年七月二十一日	1.00	4.94
		600,000	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	1.00	8.15
陳慧苓	實益擁有人	2,000,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		2,000,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76
		2,000,000	二零一零年十一月九日至 二零一二年七月二十一日	1.00	4.94
		2,000,000	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	1.00	8.15
鄭紹民	實益擁有人	120,000	二零一零年十一月九日至 二零一二年七月二十一日	1.00	4.94
		250,000	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	1.00	8.15
謝偉衡	實益擁有人	50,000	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	1.00	8.15
梁岩峰	實益擁有人	90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76
孟慶惠	實益擁有人	90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76

董事會報告

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益(續)

2. 董事於相聯法團之權益

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

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或 (ii) 須記入本公司根據證券及期貨條例第 352 條所存置之登記冊；或 (iii) 根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購買股份及債券之權利

除上文及財務報表附註 38 所披露者外，本公司根據證券及期貨條例第 XV 部所存置之登記冊內，於截至二零一零年十二月三十一日止年度內任何時間，並無記錄向其任何董事或本公司行政總裁或任何該等董事或行政總裁之配偶或十八歲以下子女授予可認購本公司股權或債務證券之權利；而彼等亦無行使任何該等權利，且本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無作出任何安排，致使任何該等人士可購入於任何其他法人團體之任何該等權利。

主要股東

於二零一零年十二月三十一日，以下人士（董事或本公司行政總裁除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第 336 條所存置之登記冊內之權益或淡倉：

1. 股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人	173,722,028	71.97

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司並不知悉任何須記入本公司根據證券及期貨條例第 336 條所存置之登記冊內於本公司之股份或相關股份之權益或淡倉。

董事會報告

董事之合約權益

除 (i) 上文「董事購買股份及債券之權利」一段及 (ii) 財務報表附註 43「關聯人士交易」之 (a) 至 (d) 段所披露者外，董事概無於本公司所訂立，與本公司業務有關且於年底或年內任何時間仍然有效之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

主要客戶及供應商

年內，本集團約 15% 之採購額來自本集團最大供應商，而本集團約 47% 之採購額來自本集團五大供應商。

年內，本集團約 4% 之營業額來自本集團最大客戶，而本集團約 13% 之營業額來自本集團五大客戶。

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

關連交易

除根據上市規則第 14A.31 條及 14A.65 條獲豁免披露之交易外(該等關連交易亦為關聯人士交易，有關詳情已載於財務報表附註 43)，本公司曾訂立以下關連交易：

- (1) 於二零零九年十二月三十一日，珠海市山水花城物業管理有限公司(「山水管理」)向珠海市斗門忠信興業貿易有限公司(「忠信」)收購位於珠海市 6 幅總面積約 19,997.6 平方米獲准用作住宅與商業用途之未發展土地之 100% 土地發展權。山水管理應付之總代價為人民幣 11,998,000 元(相等於港幣 13,678,000 元)。根據山水管理與忠信於二零零九年十二月三十一日訂立之協議，雙方均須分別向山水管理進一步注資人民幣 12,488,000 元(相等於港幣 14,236,000 元)及人民幣 11,998,000 元(相等於港幣 13,678,000 元)以用作一般營運資金，包括發展該幅土地之開支。忠信應付之注資將抵銷山水管理應付予忠信之代價。

董事會報告

關連交易(續)

(1) (續)

忠信為於中國註冊成立之有限公司，為山水管理(本公司透過金朝陽地產(中國)有限公司持有之附屬公司)之主要股東(定義見上市規則)。因此，忠信為本公司之關連人士。因此，收購事項構成本公司之關連交易，而其詳情已根據上市規則第14A章於二零一零年一月四日之公佈內作出披露。

- (2) 於二零一零年三月十八日，黃小駿先生(「買方」)與華倫投資地產有限公司(「賣方」，本公司之全資附屬公司)訂立協議，以購買本集團發展之豪華住宅物業發展項目「尚巒」27樓A室之物業(「該物業」)，價格為港幣6,535,000元。買方為忠信之主要股東及山水管理(於中國註冊成立之有限公司，為本公司間接持有之附屬公司)之董事。因此，忠信及買方為本公司之關連人士。因此，此項購買構成本公司之關連交易，而其詳情已根據上市規則第14A章於二零一零年三月十八日之公佈內作出披露。

持續關連交易

於二零一零年三月三十一日，本公司之間接全資附屬公司與業主廣州廣盛置業有限公司(「業主」，於中國註冊成立之有限公司，由本公司主席及一名執行董事控制)就中國廣州東風西路191號國際銀行中心之若干單位(「國際銀行中心」)訂立租賃協議(「租賃協議」，本文指「第一份租約」、「第二份租約」、「第三份租約」及「現有租約」)。

現有租約乃崇贊有限公司與業主就於二零零九年一月一日至二零一零年三月三十一日租賃國際銀行中心1613至1616室而訂立。第一份租約乃金朝陽地產(中國)有限公司與業主就於二零一零年四月一日至二零一一年三月三十一日租賃國際銀行中心816至819室而訂立。第二份租約乃金朝陽(中國)有限公司與業主就於二零一零年四月一日至二零一零年六月三十日租賃國際銀行中心1613至1616室而訂立租約。第三份租約乃金朝陽(中國)有限公司與業主就於二零一零年七月一日至二零一一年六月三十日租賃國際銀行中心810至811室而訂立。現有租約與第一份租約、第二份租約及第三份租約合併計算時構成持續關連交易。其詳情已根據上市規則第14A章於二零一零年三月三十一日之公佈內作出披露。

董事會報告

持續關連交易(續)

於二零一一年三月二十五日，業主與金朝陽(中國)訂立一份取消協議(「取消協議」)以取消第三份租約並解除雙方需履行之責任。業主與金朝陽(中國)雙方根據取消協議，確認及承諾不會向對方作出任何追討賠償。有關終止持續關連交易之公佈於二零一一年三月二十五日披露。

各獨立非執行董事已審閱根據租賃協議作出之持續關連交易及確認有關交易：

- (1) 為本公司之一般及日常業務；
- (2) 按一般商業條款訂立，並由獨立估值師廣州大誠房地產評估諮詢有限公司發出估值報告證明；及
- (3) 根據有關交易之租賃協議訂立，而交易條款公平合理，並符合股東之整體利益。

本公司之獨立核數師已向董事會確認：

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購股權

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

董事會報告

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料以及就董事所知悉，茲確認於二零一一年四月七日(即本年報刊發前之最後實際可行日期)，本公司股份具有足夠之公眾持股量。

核數師

前兩個財政年度之財務報表乃由均富會計師行(「香港均富」，現稱為莊栢會計師行)審核。誠如於二零一零年十二月二日所公佈，由於香港均富與香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)之業務合併，並將以立信德豪名義執業，故香港均富辭任而立信德豪獲委任為本公司核數師，自二零一零年十二月二日起生效。截至二零一零年十二月三十一日之財務報表由立信德豪審核。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案重新委任立信德豪為本公司核數師。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一一年五月十六日(星期一)至二零一一年五月十九日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一一年五月十三日(星期五)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

承董事會命

主席

傅金珠

香港，二零一一年三月二十三日

獨立核數師報告



Tel : +852 2541 5041
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

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

電話：+852 2541 5041
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致金朝陽集團有限公司列位股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第 33 頁至第 132 頁金朝陽集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一零年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

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

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

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

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

獨立核數師報告

核數師之責任(續)

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

我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足和適當地為我們之審計意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日之事務狀況及截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李穎賢

執業證書編號 P05035

香港，二零一一年三月二十三日

綜合全面收入表

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	二零零九年 港幣千元
收入／營業額	6	913,714	713,714
銷售成本		(446,481)	(343,115)
毛利		467,233	370,599
其他收入	6	7,045	6,865
行政費用		(114,206)	(79,840)
其他經營費用		(1,632)	(18,084)
出售／撤銷註冊附屬公司之收益		7,520	657
出售聯營公司之收益		—	234
投資物業公平值調整之增值淨值	17	1,769,570	964,377
出售一項投資物業之收益	17	1,061	—
出售待發展物業之收益		—	18,317
出售可供出售財務資產之收益		15,331	—
經營溢利		2,151,922	1,263,125
融資成本	8	(28,033)	(25,424)
應佔溢利／(虧損)：			
— 聯營公司		—	1,299
— 一家共同控制實體		(910)	(212)
除所得稅前溢利	9	2,122,979	1,238,788
所得稅開支	12	(384,129)	(185,375)
年內溢利		1,738,850	1,053,413
其他全面收入	14		
換算外國業務財務報表之匯兌差額		12,771	97
出售／註銷外國附屬公司時於損益確認之金額		(281)	(2,694)
租賃樓宇重估盈餘，已扣除遞延稅項		3,948	4,045
年內其他全面收入		16,438	1,448
年內全面收入總額		1,755,288	1,054,861

綜合全面收入表

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	二零零九年 港幣千元
應佔年內溢利：			
本公司擁有人	13	1,732,080	1,058,583
非控制權益		6,770	(5,170)
		1,738,850	1,053,413
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,748,436	1,060,031
非控制權益		6,852	(5,170)
		1,755,288	1,054,861
年內本公司擁有人應佔每股溢利	16		
基本		港幣 7.20 元	港幣 4.42 元
攤薄		港幣 7.09 元	港幣 4.38 元

綜合財務狀況表

於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	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 (重列)
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	17	10,061,908	7,143,620	6,083,771
物業、廠房及設備	18	60,091	54,431	51,178
待發展物業	19	47,278	52,845	107,644
聯營公司權益	21	—	—	113
一家共同控制實體權益	22	44,288	43,402	24,593
可供出售財務資產	23	10	10	11
無形資產	24	6,631	6,772	7,230
商譽	25	—	—	—
物業發展訂金		—	10,511	10,461
		10,220,206	7,311,591	6,285,001
流動資產				
存貨	26	37,374	37,449	32,708
待出售物業	27	—	89,102	279,480
發展中物業	28	775,675	489,207	278,616
貿易及其他應收款項	29	163,290	70,760	70,579
可供出售財務資產	23	—	49,666	19,687
收購物業之已付訂金		52,495	7,462	19,046
應收一名少數股東款項		—	—	5,427
於託管賬戶之銀行存款	30	237,766	—	197,452
現金及現金等價物	31	217,779	143,811	131,470
		1,484,379	887,457	1,034,465
流動負債				
貿易及其他應付款項	32	233,511	234,315	95,493
出售物業之已收按金	33	421,785	29,475	196,709
借貸	34	3,092,288	2,103,733	2,420,391
所得稅撥備		33,822	15,491	19,152
		3,781,406	2,383,014	2,731,745
淨流動負債		(2,297,027)	(1,495,557)	(1,697,280)

綜合財務狀況表

於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	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 (重列)
總資產減流動負債		7,923,179	5,816,034	4,587,721
非流動負債				
遞延稅項負債	35	1,206,420	872,267	714,700
淨資產		6,716,759	4,943,767	3,873,021
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	36	24,146	24,003	23,918
儲備	37	6,601,615	4,863,176	3,815,631
非控制權益		6,625,761	4,887,179	3,839,549
		90,998	56,588	33,472
權益總額		6,716,759	4,943,767	3,873,021

傅金珠
董事

陳慧苓
董事

財務狀況表

於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
資產及負債			
非流動資產			
附屬公司權益	20	545,000	554,242
流動資產			
其他應收款項		291	292
銀行結存及現金		33	39
		324	331
流動負債			
應付費用及其他應付款項		355	314
		355	314
淨流動(負債)/資產		(31)	17
淨資產		544,969	554,259
權益			
股本	36	24,146	24,003
儲備	37	520,823	530,256
權益總額		544,969	554,259

傅金珠
董事

陳慧苓
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	二零零九年 港幣千元
經營業務帶來之現金流量		
除所得稅前溢利	2,122,979	1,238,788
就下列各項作出調整：		
應佔聯營公司溢利	—	(1,299)
應佔一家共同控制實體虧損	910	212
銀行利息收入	(403)	(1,012)
利息支出	28,033	25,424
物業、廠房及設備之折舊	3,870	3,326
待發展物業攤銷	2,107	2,303
無形資產攤銷	360	515
以股份為基礎之付款開支	8,774	2,925
過期存貨撥備	548	1,437
貿易應收款項減值虧損撥備	—	5,322
其他應收款項減值虧損撥備	—	101
應收聯營公司款項減值虧損撥備回撥	—	(2,728)
壞賬撇賬	—	9
物業收購按金撇賬	724	321
已撇銷應收少數股東款項	—	5,427
貿易應收款項減值虧損撥備回撥	(1,768)	(32)
其他應收款項減值虧損撥備回撥	(1,178)	—
其他應收款項回撥	(1,256)	—
出售物業、廠房及設備之收益	(19)	(46)
撇銷物業、廠房及設備	417	64
投資物業公平值調整之增值淨額	(1,769,570)	(964,377)
訴訟敗訴撥備	—	5,032
出售一項投資物業之收益	(1,061)	—
出售待發展物業之收益	—	(18,317)
出售可供出售財務資產之收益	(15,331)	—
出售／撇銷註冊附屬公司之收益	(7,520)	(657)
出售聯營公司之收益	—	(234)
營運資金轉變前之經營溢利	370,616	302,504
貿易及其他應收款項增加	(76,480)	(13,885)
收購物業之已付訂金(增加)／減少	(45,757)	11,263
存貨增加	(673)	(7,606)
待出售物業減少	327,765	181,603
發展中物業增加	(172,438)	(76,890)
於託管賬戶之銀行存款(增加)／減少	(237,766)	197,452
貿易及其他應付款項增加	39,429	99,592
出售物業之已收按金增加／(減少)	392,310	(167,234)
購買淨資產，扣除已收購現金	(65,203)	(45,749)
45(a)、(b)、(c)		

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	二零零九年 港幣千元
業務所得現金淨額		531,803	481,050
已付利息		(39,279)	(32,642)
已付所得稅		(29,652)	(25,198)
經營業務所得現金淨額		462,872	423,210
投資活動帶來之現金流量			
增添物業、廠房及設備		(5,134)	(1,853)
應收聯營公司款項減少		—	4,371
應收一家共同控制實體款項增加		(1,796)	—
出售聯營公司之所得款項		—	3
出售物業、廠房及設備之所得款項		96	52
出售一項投資物業之所得款項		2,511	—
出售待發展物業之所得款項		—	34,026
收購投資物業之付款		(1,382,646)	(79,527)
收購待發展物業之付款		(9,000)	(6,317)
可供出售財務資產增加		—	(29,979)
出售可供出售財務資產之所得款項		—	1
出售附屬公司之現金流入／(流出)淨額	44	13,274	(137)
已收銀行利息		403	1,012
投資活動所用現金淨額		1,382,292	(78,348)
融資活動帶來之現金流量			
償還銀行貸款		(883,212)	(389,358)
償還其他貸款		(66,692)	(96,272)
籌集銀行貸款		1,805,397	100,968
籌集其他貸款		133,062	68,004
少數股東注資		21,169	—
行使購股權之所得款項		5,415	1,454
支付末期股息		(24,043)	(16,780)
融資活動所產生／(所用)現金淨額		991,096	(331,984)
現金及現金等價物增加		71,676	12,878
於一月一日之現金及現金等價物		143,811	131,470
匯率變動影響，淨額		2,292	(537)
於十二月三十一日之現金及現金等價物		217,779	143,811

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益			
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	員工股份 權益儲備 港幣千元
於二零一零年一月一日	24,003	287,498	28,874	16,788
行使購股權	143	7,121	—	(1,849)
以股份為基礎之付款(附註38)	—	—	—	8,774
已付二零零九年末期股息(附註15(b))	—	—	—	—
少數股東注資	—	—	—	—
出售附屬公司(附註44)	—	—	—	—
收購資產(附註45(a))	—	—	—	—
與擁有人交易	143	7,121	—	6,925
年內溢利	—	—	—	—
其他全面收入	—	—	—	—
租賃樓宇重估盈餘，已扣除遞延稅項(附註14)	—	—	3,948	—
換算外國業務財務報表之兌換差額	—	—	—	—
出售/撤銷註冊外國附屬公司時於損益確認之金額	—	—	—	—
年內全面收入總額	—	—	3,948	—
建議二零一零年末期股息(附註15(a))	—	—	—	—
購股權失效	—	—	—	(113)
二零零九年末期股息撥備不足	—	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日	24,146	294,619	32,822	23,600
於二零零九年一月一日	23,918	285,789	24,829	14,852
行使購股權	85	1,709	—	(340)
以股份為基礎之付款(附註38)	—	—	—	2,925
已付二零零八年末期股息(附註15(b))	—	—	—	—
出售附屬公司(附註44)	—	—	—	—
收購資產(附註45(b)·(c))	—	—	—	—
與擁有人交易	85	1,709	—	2,585
年內溢利	—	—	—	—
其他全面收入	—	—	—	—
租賃樓宇重估盈餘，已扣除遞延稅項(附註14)	—	—	4,045	—
換算外國業務財務報表之兌換差額	—	—	—	—
出售外國附屬公司時於損益確認之金額	—	—	—	—
年內全面收入總額	—	—	4,045	—
建議二零零九年末期股息(附註15(a))	—	—	—	—
購股權失效	—	—	—	(649)
二零零八年末期股息撥備不足	—	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日	24,003	287,498	28,874	16,788

本公司擁有人應佔權益					非控股權益	權益總額
保留溢利 港幣千元	兌換儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	總計 港幣千元	港幣千元	港幣千元
4,493,081	11,064	1,848	24,023	4,887,179	56,588	4,943,767
—	—	—	—	5,415	—	5,415
—	—	—	—	8,774	—	8,774
—	—	—	(24,043)	(24,043)	—	(24,043)
—	—	—	—	—	21,169	21,169
—	—	—	—	—	(5,116)	(5,116)
—	—	—	—	—	11,505	11,505
—	—	—	(24,043)	(9,854)	27,558	17,704
1,732,080	—	—	—	1,732,080	6,770	1,738,850
—	—	—	—	3,948	—	3,948
—	12,689	—	—	12,689	82	12,771
—	(281)	—	—	(281)	—	(281)
1,732,080	12,408	—	—	1,748,436	6,852	1,755,288
(24,156)	—	—	24,156	—	—	—
113	—	—	—	—	—	—
(20)	—	—	20	—	—	—
6,201,098	23,472	1,848	24,156	6,625,761	90,998	6,716,759
3,457,905	13,661	1,848	16,747	3,839,549	33,472	3,873,021
—	—	—	—	1,454	—	1,454
—	—	—	—	2,925	—	2,925
—	—	—	(16,780)	(16,780)	—	(16,780)
—	—	—	—	—	(216)	(216)
—	—	—	—	—	28,502	28,502
—	—	—	(16,780)	(12,401)	28,286	15,885
1,058,583	—	—	—	1,058,583	(5,170)	1,053,413
—	—	—	—	4,045	—	4,045
—	97	—	—	97	—	97
—	(2,694)	—	—	(2,694)	—	(2,694)
1,058,583	(2,597)	—	—	1,060,031	(5,170)	1,054,861
(24,023)	—	—	24,023	—	—	—
649	—	—	—	—	—	—
(33)	—	—	33	—	—	—
4,493,081	11,064	1,848	24,023	4,887,179	56,588	4,943,767

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於財務報表附註 48。

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

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一零年一月一日生效

於本年度，本公司及其附屬公司(「本集團」)已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之準則之修改及修訂及詮釋(「經修改／經修訂香港財務報告準則」)，有關及適用於本集團由二零一零年一月一日開始之年度期間之財務報表：

香港財務報告準則(修訂)	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第 39 號修訂	合資格對沖項目
香港財務報告準則第 2 號修訂	以股份為基礎之付款 — 集團以現金結算以股份為基礎之付款交易
香港會計準則第 27 號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第 3 號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產
香港詮釋第 5 號	財務報表之呈列 — 借款人對包括按要求償還條款之有期貨款之分類

除下文所闡述者外，採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一零年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第3號(經修訂) — 業務合併及香港會計準則第27號(經修訂) — 綜合及獨立財務報表

經修訂會計政策載於財務報表附註4.1，乃往後適用於二零零九年七月一日當日或之後開始之財政期間進行之業務合併。香港財務報告準則第3號之變動包括非控制權益之估值、交易成本之會計方法、或然代價及分多個階段達成之業務合併之首次確認及其後計量。該等變動將影響商譽金額、發生收購期間之業績及未來業績。由於年內並無業務合併交易，故採納經修訂香港財務報告準則第3號對財務報表並無影響，而新會計政策已根據香港財務報告準則第3號(經修訂)之過渡性條文往後應用。

經修訂香港會計準則第27號規定，於附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)入賬列作與擁有人(以彼等之擁有人身份)進行之交易，因此，有關交易乃於權益內確認。當失去控制權，該實體之任何餘下權益按公平值重新計量，而收益或虧損則於損益確認。由於本集團於年內並無該等交易，故採納經修訂香港會計準則第27號對本年度並無影響，而新會計政策已根據修訂之過渡性條文往後應用。

香港詮釋第5號 — 財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之有期貨款之分類

該詮釋乃對現行準則香港會計準則第1號財務報表之呈列之澄清。其載有香港會計師公會達致之結論，應按照香港會計準則第1號第69(d)段將包含給予貸款人無條件權利按要求償還條款之有期貨款分類為流動負債，不論貸款人在無須提出因由下執行此條款之可能性。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一零年一月一日生效(續)

香港詮釋第5號 — 財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之有期貸款之分類(續)

為符合香港詮釋第5號之規定，本集團已更改其有關包含按要求償還條款之有期貸款之分類之會計政策。根據新政策，包含給予貸款人無條件權利隨時要求償還貸款條款之有期貸款於財務狀況表分類為流動負債。以前，除非本公司在報告日期已違反協議所載任何貸款契諾或有理由相信貸款人會在可見將來行使其於即時還款條款項下之權利，否則此等有期貸款根據協定之還款時間表分類。

新會計政策已透過重新呈列二零零九年一月一日之年初結餘追溯應用，並對截至二零零九年十二月三十一日止年度之比較數字作出相應重新分類調整。重新分類對於任何呈列期間之已呈報損益、全面收入總額或權益並無影響。

採納此詮釋導致於二零一零年十二月三十一日之淨流動負債為港幣2,297,027,000元(二零零九年：港幣1,495,557,000元)。經考慮本集團之財務狀況後，董事認為銀行不大可能會行使其酌情權要求即時還款。董事相信該等有期貸款將按照貸款協議所載預定還款日期償還。

香港會計準則第17號(修訂) — 租賃

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號對租賃土地分類之規定已作出修訂。於該修訂前，香港會計準則第17號一般要求將土地租賃分類為經營租賃，並將租賃土地於財務狀況表列作經營租賃預付款項。香港會計準則第17號之修訂已刪除此規定，並要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則(即租賃資產之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移予承租人)分類。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一零年一月一日生效(續)

香港會計準則第17號(修訂) — 租賃(續)

本集團已按照修訂之過渡性條文，根據租賃開始時之現有資料重新評估在二零一零年一月一日未屆滿租賃土地之分類，並已將其於香港之租賃樓宇土地部分由經營租賃預付款項重新分類為物業、廠房及設備。相應攤銷亦已重新分類為折舊。

以上修訂對本集團之保留溢利及本年度業績並無影響，而上述變動之影響概述如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度之綜合全面收入表		
經營租賃預付款項攤銷減少	(14)	(14)
物業、廠房及設備折舊增加	14	14

	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
綜合財務狀況表			
經營租賃預付款項減少，淨額	(11,495)	(11,509)	(11,523)
物業、廠房及設備增加，淨額	11,495	11,509	11,523
借貸之流動部分增加	2,134,731	1,704,269	1,712,950
借貸之非流動部分減少	(2,134,731)	(1,704,269)	(1,712,950)

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一零年一月一日生效(續)

由於以上追溯重新分類及重列，已根據香港會計準則第1號財務報表之呈列，呈列於二零零九年一月一日之額外綜合財務狀況表。

2.2 已頒佈但未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團之財務報表有關之新訂／經修訂香港財務報告準則已經頒佈但尚未生效及本集團並無提早採納。

香港財務報告準則(修訂)	二零一零年香港財務報告準則之改進 ^{2及3}
香港會計準則第32號修訂	供股之分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯人士披露 ³
香港財務報告準則第7號修訂	披露 — 轉讓財務資產 ⁴
香港會計準則第12號修訂	遞延稅項 — 收回相關資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁶

¹ 於二零一零年二月一日當日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日當日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日當日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日當日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一二年一月一日當日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日當日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關聯人士之定義。該準則亦訂明倘政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力之實體進行交易，可獲部分豁免關聯人士披露。

香港財務報告準則第7號修訂改善財務資產轉讓交易之取消確認披露規定，並令財務報表之使用者更易理解已轉讓資產對實體所餘下之任何風險之可能影響。該修訂亦要求就報告期末前後出現之不合比例轉讓金額交易作出額外披露。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

根據香港財務報告準則第9號，財務資產乃視乎實體管理財務資產之業務模式及財務資產之合約現金流量性質分類為按公平值或攤銷成本計量之財務資產。公平值之收益或虧損將於損益確認，惟非買賣性質之股本投資除外，實體可選擇於其他全面收入確認損益。香港財務報告準則第9號繼續香港會計準則第39號之財務負債確認及計量規定，惟指定按公平值計入損益之財務負債除外，其因負債信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收入確認，除非會引致或擴大會計問題。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關取消確認財務資產及財務負債之規定。

香港會計師公會對香港會計準則第12號所得稅作出修訂，對計量投資物業因按公平值計量而產生之遞延稅項資產或負債之現有原則引入例外情況。香港會計準則第12號現時規定實體於計量與資產有關之遞延稅項時，須視乎實體是否預期透過使用或銷售有關資產而收回其賬面值。香港會計準則第12號之修訂引入反駁推定，投資物業可透過銷售全數收回。倘投資物業可予折舊及在目的為不斷消耗投資物業內含絕大部分經濟利益(而非透過銷售)之業務模式內持有，則此項推定可予駁回。該修訂之生效日期為二零一二年一月一日當日或之後開始之年度期間。本集團雖獲准但並無提早採納此修訂。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

於二零一零年十二月三十一日，本集團之投資物業約為港幣10,062,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣7,144,000,000元)，乃根據本集團會計政策計量之公平值。本集團所有投資物業均位於香港。在香港，土地租賃一般可續期而毋須支付市場價格補地價，此符合根據香港會計準則第17號之修訂將其重新分類為融資租賃。有鑑於此，本集團難以極有把握地肯定會不斷消耗投資物業內含之絕大部分經濟利益。因此，按修訂所規定，本集團可根據該等投資物業透過銷售全數收回之推定重新計量與其有關之遞延稅項，猶如此項新政策一直被應用。由於目前香港並無資本增值稅，故銷售投資物業於香港並無稅務影響。倘本集團採納此修訂，則將導致撥回本集團投資物業公平值變動所產生之本集團之遞延稅項負債，並相應增加本公司擁有人應佔除稅後溢利。

除上述主要變動外，本集團正在評估其他新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響，而董事目前之結論為應用其他新訂／經修訂香港財務報告準則不會對本集團之財務報表構成重大影響。

3. 編製基準

3.1 合規聲明

第33頁至第132頁之財務報表乃根據香港財務報告準則(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。財務報表亦包括香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

3.2 計量基準

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準(續)

3.2 計量基準(續)

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

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

3.3 功能及呈列貨幣

財務報表乃以港幣(「港幣」)呈列，而港幣亦為本公司之功能貨幣。

4. 主要會計政策概要

4.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日結算之財務報表。

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.1 綜合基準(續)

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併及本集團於附屬公司之權益變動

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

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.1 綜合基準(續)

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併及本集團於附屬公司之權益變動(續)

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

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

於二零一零年一月一日前進行之業務合併及本集團於附屬公司之權益變動

於收購時，相關附屬公司之資產及負債乃按收購日期之公平值計量。少數股東之權益按少數股東權益於已確認資產及負債之公平值所佔之部分列賬。

本集團就業務合併產生之交易成本(與發行債務或股本證券相關者除外)乃資本化作部分收購成本。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.1 綜合基準(續)

於二零一零年一月一日前進行之業務合併及本集團於附屬公司之權益變動(續)

倘少數股東應佔虧損超過其所佔附屬公司之股權，則超額部分及少數股東應佔之任何進一步虧損則於本集團之權益扣除，惟倘少數股東具有約束力責任及能夠作出額外投資以彌補虧損則除外。倘該附屬公司其後錄得溢利，全數溢利將分配予本集團之權益，直至本集團收回過往承擔之少數股東應佔虧損為止。

本集團之政策為將與少數股東權益進行之交易視作本集團之對外交易。向少數股東權益出售而令本集團出現之收益及虧損於損益確認。向少數股東權益購買會產生商譽，即任何已付代價與所收購有關附屬公司淨資產賬面值之相關份額之差額。

4.2 附屬公司

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

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.3 共同控制實體

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.3 共同控制實體(續)

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

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

4.4 商譽

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

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.4 商譽(續)

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

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

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

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

4.5 投資物業

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

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.6 物業、廠房及設備

持作自用之租賃土地按重估值列賬，即其於重估日期之公平值減任何其後累計折舊。

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

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

其他物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

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

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.6 物業、廠房及設備(續)

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

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則資產即時撇減至其可收回金額。

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

4.7 無形資產(商譽除外)

無形資產即城市基礎設施之開發權，按成本扣除累計攤銷及減值虧損入賬。

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.8 待發展物業

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

4.9 其他非財務資產減值

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.10 租賃

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

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

本集團作為經營租賃之出租人

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

本集團作為經營租賃之承租人

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

4.11 財務工具

(i) 財務資產

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.11 財務工具(續)

(i) 財務資產(續)

貸款及應收款項

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

可供出售財務資產

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

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.11 財務工具(續)

(ii) 財務資產之減值

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

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

貸款及應收款項

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.11 財務工具(續)

(ii) 財務資產之減值(續)

貸款及應收款項(續)

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

可供出售財務資產

當公平值減少構成客觀減值證據，則該虧損金額會自權益扣除，並在損益內確認。

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

可供出售股本投資之減值後之任何公平值增加乃於其他全面收入中確認。

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

(iii) 現金及現金等價物

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.11 財務工具(續)

(iv) 財務負債

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

按攤銷成本列賬之財務負債

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

當負債透過攤銷過程取消確認，則於損益確認盈虧。

(v) 實際利率法

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

(vi) 股本投資

本公司發行之普通股乃按已收所得款項減直接發行成本記賬。

(vii) 財務擔保合約

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.11 財務工具(續)

(vii) 財務擔保合約(續)

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

(viii) 取消確認

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

當有關合約訂明之責任解除、註銷或屆滿，將取消確認財務資產。

4.12 存貨

存貨初次按成本確認，其後以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。

城市基礎設施地下管道

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

發展中物業

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.12 存貨(續)

待出售物業

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

4.13 收入確認

當本集團可能獲得經濟利益且能可靠計算收益及成本(如適用)，則會確認收入。

物業銷售收入於買賣協議已簽訂及相關條件(如有)已獲達成時予以確認。

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

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

管理服務、物業維修及保養服務收入於提供有關服務時確認。

利息收入乃根據未償還本金及實際利率按時間基準確認。

4.14 外幣

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.14 外幣(續)

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

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

4.15 借貸成本

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.16 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.16 所得稅(續)

倘(及僅倘)出現以下情況，則即期稅項資產及即期稅項負債乃按淨額呈列：

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

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

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

4.17 僱員福利

(i) 定額供款退休計劃

退休福利乃透過定額供款計劃向僱員提供。

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.17 僱員福利(續)

(i) 定額供款退休計劃(續)

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

(ii) 短期僱員福利

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

非累積性有薪假期例如病假及產假於放假時方予確認。

(iii) 以股份為基礎支付之僱員報酬

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

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.18 撥備及或然負債

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

所有撥備於各報告日期作出檢討並作出調整以反映當時之最佳估計。

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

4.19 關聯人士

就本財務報表而言，以下人士被視為本集團之關聯人士：

- (i) 該人士有能力直接或透過一位或多位中介人士間接控制本集團或於作出財務及經營政策決策時對本集團行使重大影響力，或與他人共同對本集團有控制權；
- (ii) 本集團與該人士受共同控制；
- (iii) 該人士屬於本集團之共同控制實體或本集團屬合營方之合營公司；
- (iv) 該人士屬於本集團或其母公司之主要管理人員或人士家庭近親，或受其控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士屬於上文(i)所述人士之家庭近親或受其控制、共同控制或有重大影響力之實體；或
- (vi) 該人士屬於本集團或與本集團有關公司僱員之離職福利計劃。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.19 關聯人士(續)

個人之家庭近親指預期對該人士與實體之交易中有重大影響力或受該人士影響之家庭成員。

4.20 分類呈報

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

本集團已識別下列可呈報分類：

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

由於業務線需要不同資源及經營方針，故各業務分類分開管理。

報告分類不包括計算經營分類之經營業績時，出售／註銷附屬公司之收益、出售聯營公司之收益、融資成本、應佔聯營公司及共同控制實體之業績、應收聯營公司款項減值虧損撥備撥回、投資物業公平值調整之收益淨額、出售一項投資物業之收益、出售待發展物業之收益、所得稅，以及並非任何營運分類直接應佔之業務活動之未分類之收入及費用並無包括在內。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.20 分類呈報(續)

其他分類收益指自同系附屬公司收取之管理費收入。

分類資產包括物業、廠房及設備、存貨、貸款及應收款項，以及經營現金，並主要不包括並非任何營運分類之業務活動直接應佔之可供出售財務資產、於聯營公司及共同控制實體之權益。

分類負債包括經營負債，並不包括並非任何經營分類直接應佔之業務活動之企業負債，且並不分配至分類。此等包括所得稅撥備、遞延稅項負債及企業借貸。

5. 主要會計估計及判斷

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

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

(i) 投資物業之估計公平值

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計估計及判斷(續)

(ii) 待出售物業／發展中物業之可變現淨值

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

(iii) 存貨可變現淨值

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

(iv) 貿易應收款項減值

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

(v) 所得稅

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 收益／營業額及其他收入

本公司之營業額為來自其主要業務之收益。本集團之收益及其他收入分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益／營業額指：		
物業合併：		
— 物業銷售	591,250	423,000
物業租賃：		
— 租金收入	203,753	186,196
— 廣告位租賃	18,950	18,284
— 辦公室設備及服務	2,739	4,162
樓宇管理及其他服務：		
— 物業維修及保養服務收入	12,053	9,756
— 樓宇服務收入	7,046	6,647
城市基礎設施：		
— 城市基礎設施建築工程收入	77,923	65,669
	913,714	713,714
其他收入：		
銀行利息收入	403	1,012
貿易應收款項減值虧損撥備回撥(附註29)	1,768	32
其他應收款項減值虧損撥備回撥(附註29)	1,178	—
其他應收款項回撥	1,256	—
應收聯營公司款項減值虧損撥備回撥	—	2,728
出售物業、廠房及設備之收益	19	46
雜項收入	2,421	3,047
	7,045	6,865
收益及其他收入總額	920,759	720,579

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 分類資料

執行董事已識別本集團之五項業務線為業務分類，其進一步詳述於附註4.20。

此等業務分類之監控及決策之作出乃基於經調整之分類經營業績。

	物業合併業務		物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		城市基礎設施		其他		總額	
	二零一零年 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	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	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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益														
外來客戶	591,250	423,000	-	-	225,442	208,642	19,099	16,403	77,923	65,669	-	-	913,714	713,714
各分類間	-	76,397	94,712	34,901	16,078	7,821	-	983	-	4,174	19,579	900	130,369	125,176
可呈報分類收益	591,250	499,397	94,712	34,901	241,520	216,463	19,099	17,386	77,923	69,843	19,579	900	1,044,083	838,890
可呈報分類溢利/(虧損)	183,530	125,457	(36,455)	(4,751)	180,520	158,276	7,999	7,997	21,514	(8,053)	20,019	2,329	377,127	281,255
銀行利息收入	1	51	97	24	7	75	-	-	294	861	4	1	403	1,012
折舊	-	-	(586)	(187)	(2,356)	(2,447)	(4)	(4)	(236)	(177)	(688)	(511)	(3,870)	(3,326)
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	(360)	(515)	-	-	(360)	(515)
待發展物業攤銷	-	-	(2,107)	(2,303)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,107)	(2,303)
過期存貨撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	(548)	(1,437)	-	-	(548)	(1,437)
應收一名少數股東款項攤銷	-	-	-	(5,427)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,427)
訴訟款項撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,032)	-	-	-	(5,032)
可呈報分類資產	33	81,948	1,276,340	604,031	10,211,704	7,226,545	6,395	6,869	154,957	174,849	10,858	11,728	11,660,287	8,105,970
年內增添非流動資產	-	-	22,347	6,349	1,383,527	81,038	-	-	376	212	1,041	98	1,407,291	87,697
可呈報分部負債	-	(29,603)	(525,095)	(104,350)	(61,936)	(62,993)	(14,158)	(13,261)	(48,202)	(49,175)	(5,905)	(4,408)	(655,296)	(263,790)

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

所呈報本集團經營分類之總額與財務報表所呈列本集團主要財務數字之對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
可呈報分類收益	1,044,083	838,890
分類間收益撇銷	(130,369)	(125,176)
收益	913,714	713,714
可呈報分類溢利	377,127	281,255
投資物業公平值調整之收益淨額	1,769,570	964,377
出售一項投資物業之收益	1,061	—
出售待發展物業之收益	—	18,317
未分類之收支	(18,687)	(4,443)
出售／註銷附屬公司之收益	7,520	657
出售聯營公司之收益	—	234
出售可供出售財務資產之收益	15,331	—
融資成本	(28,033)	(25,424)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	1,299
應佔一家共同控制實體虧損	(910)	(212)
應收聯營公司款項減值虧損撥備撥回	—	2,728
除所得稅前溢利	2,122,979	1,238,788
可呈報分類資產	11,660,287	8,105,970
一家共同控制實體權益	44,288	43,402
可供出售財務資產	10	49,676
本集團資產	11,704,585	8,199,048
可呈報分類負債	655,296	263,790
借貸	3,092,288	2,103,733
所得稅撥備	33,822	15,491
遞延稅項負債	1,206,420	872,267
本集團負債	4,987,826	3,255,281

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

本集團之外來客戶收益及其非流動資產(可供出售財務資產除外)乃分為以下地區：

	外來客戶收益		非流動資產	
	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
主要市場				
香港(註冊地)	835,791	648,045	10,193,316	7,275,879
中國	77,923	65,669	26,880	35,702
	913,714	713,714	10,220,196	7,311,581

客戶之所在地區乃基於付運／提供貨物／服務之地點。非流動資產之所處地區乃基於資產之實際所在地點。

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團並無於各分類中倚賴任何單一客戶。

8. 融資成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	29,597	27,474
— 毋須於五年內悉數償還	7,485	5,978
須於五年內悉數償還之其他借貸	2,197	232
總借貸成本	39,279	33,684
減：投資物業及發展中物業之利息資本化(附註17及28)*	(11,246)	(8,260)
	28,033	25,424

* 借貸成本已按介乎每年1.55%至1.87%(二零零九年：1.55%至2.15%)之比率資本化。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 融資成本(續)

該分析列出根據貸款協議所載協定預定償還日期之銀行貸款(包括按要求償還條款之有期貸款)之融資成本。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，含有按要求償還條款之銀行貸款之利息分別為港幣7,485,000元及港幣5,978,000元。

9. 除所得稅前溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
除所得稅前溢利已扣除下列各項：		
無形資產攤銷*	360	515
遞延開支攤銷*	—	21
核數師酬金	2,430	1,699
待發展物業攤銷	2,107	2,303
物業、廠房及設備折舊	3,870	3,326
存貨成本確認為開支	44,366	49,570
待出售物業成本確認為開支	384,330	270,732
物業之經營租賃支出	3,454	2,696
過期存貨撥備*	548	1,437
貿易應收款項減值虧損撥備*	—	5,322
其他應收款項減值虧損撥備	—	101
訴訟敗訴撥備(附註32)*	—	5,032
應收少數股東款項之撇銷*	—	5,427
壞賬撇銷*	—	9
物業收購訂金撇銷*	724	321
物業、廠房及設備撇銷	417	64
僱員福利開支(附註11)	63,672	40,152
並計入：		
投資物業租金收入總額	(203,753)	(186,196)
減：支出	3,706	3,913
	(200,047)	(182,283)
其他物業之其他租金收入減支出	(1,718)	(4,029)
	(201,765)	(186,312)

* 已包括在其他經營費用內

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

10. 董事及高級管理層之酬金

(a) 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

10. 董事及高級管理層之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	以股權結算以		總額 港幣千元
			退休福利 計劃供款 港幣千元	股份為基礎之 付款開支 港幣千元	
截至二零零九年					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
傅金珠女士	—	2,585	12	305	2,902
陳慧苓女士	—	1,866	12	1,017	2,895
謝振江先生	—	1,713	12	46	1,771
關濟明先生*	—	611	5	41	657
鄺紹民先生#	—	340	2	29	371
非執行董事					
梁岩峰先生	—	—	—	24	24
孟慶惠先生	—	—	—	24	24
獨立非執行董事					
陳啟能先生##	45	—	—	—	45
關啟昌先生	70	—	—	—	70
何淑賢女士**	66	—	—	—	66
浦炳榮先生#	—	—	—	—	—
	181	7,115	43	1,486	8,825

- * 於二零零九年六月一日辭任
- ** 於二零零九年十一月六日辭任
- *** 於二零一零年十二月二日辭任
- # 於二零零九年十一月六日獲委任
- ## 於二零零九年三月十一日獲委任
- ### 於二零一零年十一月二十三日獲委任
- ^ 於二零一一年一月七日辭任

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

10. 董事及高級管理層之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

授予董事之購股權價值乃根據附註4.17(iii)所載本集團有關以股份為基礎之付款之會計政策計量。該等實物利益之詳情(包括主要條款及已授出購股權數目)於附註38中披露。

(b) 五位最高薪人士

本年度，本集團五位最高薪人士包括三名(二零零九年：三名)董事，彼等之酬金反映於上述之分析。年內其餘兩名(二零零九年：兩名)人士之酬金如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
基本薪金及其他福利	3,003	2,340
退休金成本 — 定額供款計劃	24	24
以股權結算以股份為基礎之付款	3,913	1,221
	6,940	3,585

其餘兩名(二零零九年：兩名)人士之酬金分佈組別如下：

	二零一零年 人數	二零零九年 人數
港幣 1,000,000 元 — 港幣 1,500,000 元	—	1
港幣 1,500,001 元 — 港幣 2,000,000 元	1	—
港幣 2,000,001 元 — 港幣 2,500,000 元	—	1
港幣 2,500,001 元 — 港幣 3,000,000 元	—	—
港幣 3,000,001 元 — 港幣 3,500,000 元	—	—
港幣 3,500,001 元 — 港幣 4,000,000 元	—	—
港幣 4,000,001 元 — 港幣 4,500,000 元	—	—
港幣 4,500,001 元 — 港幣 5,000,000 元	1	—

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

10. 董事及高級管理層之酬金(續)

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度，本集團概無向董事或五位最高薪人士任何一位支付酬金，作為促使其加入本集團及於加入本集團時之獎金或離職之補償，且概無董事豁免或同意豁免任何酬金。

11. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金及工資(包括董事酬金)	51,695	35,231
以股權結算以股份為基礎之付款	8,774	2,925
退休金成本 — 定額供款計劃	2,300	1,486
員工福利	903	510
	63,672	40,152

12. 所得稅開支

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港利得稅		
本年度稅項(附註(a))	46,779	30,281
過往年度超額撥備	(607)	(3,579)
	46,172	26,702
中國稅項 — 本年度稅項(附註(b))	4,831	1,965
	51,003	28,667
遞延稅項(附註35)		
本年度	333,126	156,708
	384,129	185,375

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支(續)

附註：

- (a) 香港利得稅乃按本年度估計於香港產生之應課稅溢利按稅率 16.5% (二零零九年：16.5%) 計算。
- (b) 本集團在中國內地成立及營運之若干附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納企業所得稅，而其後三年(「免稅期」)則獲寬減 50% 之企業所得稅。其餘在中國內地營運之附屬公司按 25% 之稅率繳納中國企業所得稅。

所得稅開支／(抵免)及會計溢利按合適稅率計算之對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除所得稅前溢利	2,122,979	1,238,788
按合適稅率計算之稅項	351,343	185,981
不獲扣減之費用之稅務影響	7,304	13,111
毋須課稅之收入之稅務影響	(4,631)	(8,282)
未確認暫時性差額之稅務影響	26,593	772
未確認稅項虧損之稅務影響	5,039	5,290
動用過往未確認之稅項虧損	(919)	(7,918)
過往年度超額撥備	(607)	(3,579)
其他	7	—
所得稅開支	384,129	185,375

13. 本公司擁有人應佔溢利

在為數港幣 1,732,080,000 元(二零零九年：港幣 1,058,583,000 元)之本公司擁有人應佔綜合溢利當中，為數港幣 564,000 元之溢利(二零零九年：港幣 4,598,000 元)已於本公司之財務報表中處理。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

14. 其他全面收入

有關其他全面收入各部分之稅項金額概列如下：

	二零一零年			二零零九年		
	除稅前 港幣千元	稅項 港幣千元	除稅後 港幣千元	除稅前 港幣千元	稅項 港幣千元	除稅後 港幣千元
換算外國業務財務報表 之兌換差額	12,771	—	12,771	97	—	97
確認為出售／撤銷註冊 外國附屬公司損益之 金額	(281)	—	(281)	(2,694)	—	(2,694)
重估租賃樓宇之盈餘 (附註 18、35)	4,728	(780)	3,948	4,844	(799)	4,045
其他全面收入	17,218	(780)	16,438	2,247	(799)	1,448

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

15. 股息

(a) 本年度之股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
擬派末期股息每股港幣0.1元 (二零零九年：每股港幣0.1元)	24,156	24,023

董事於二零一一年三月二十三日建議向於二零一一年五月十九日(「記錄日期」)名列股東名冊之股東派付本年度末期股息每股港幣0.1元(二零零九年：港幣0.1元)。

於報告日期後建議之末期股息並無於報告日期確認為負債。

(b) 過往財政年度之股息，於年內獲批准及支付

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
過往財政年度每股港幣0.1元 (二零零九年：港幣0.07元)之末期股息	24,043	16,780

16. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利乃根據以下數據計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	1,732,080	1,058,583

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

16. 每股溢利(續)

	二零一零年	二零零九年
股份數目		
計算每股基本溢利使用之普通股加權平均數	240,473,178	239,687,257
僱員購股權涉及之潛在攤薄普通股之影響	3,826,036	1,955,144
計算每股攤薄溢利使用之普通股加權平均數	244,299,214	241,642,401

17. 投資物業

綜合財務狀況表內之賬面值變動概述如下：

本集團	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日之賬面值	7,143,620	6,083,771
增添	1,382,646	79,527
出售	(1,450)	—
轉撥(至)/自待出售物業淨額(附註27)	(238,663)	8,775
公平值調整之增值淨額	1,769,570	964,377
於在建投資物業資本化之利息(附註8)	6,185	7,170
於十二月三十一日之賬面值	10,061,908	7,143,620

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師保栢國際評估有限公司於二零一零年十二月三十一日按下列基準進行估值：

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

於依賴此等估值時，管理層已運用其判斷，並信納估值方法反映現時市況。

本集團之投資物業權益位於香港，而其賬面值分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
租期為50年以上	9,970,438	7,110,790
租期為10至50年	91,470	32,830
	10,061,908	7,143,620

於二零一零年十二月三十一日，本集團已將賬面總值為港幣9,431,280,000元(二零零九年：港幣6,898,290,000元)之若干投資物業抵押以獲取為數港幣2,822,944,000元(二零零九年：港幣1,895,733,000元)之若干銀行貸款(附註34)。

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃樓宇 港幣千元 (重列)	租賃樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元 (重列)
於二零零九年一月一日						
成本／估值	11,687	32,200	13,648	6,758	3,198	67,491
累計折舊	(164)	—	(10,285)	(4,430)	(1,434)	(16,313)
賬面淨值	11,523	32,200	3,363	2,328	1,764	51,178
成本／估值分析						
按成本	11,523	—	3,363	2,328	1,764	18,978
按專業估值	—	32,200	—	—	—	32,200
	11,523	32,200	3,363	2,328	1,764	51,178
截至二零零九年十二月三十一日 止年度						
年初賬面淨值	11,523	32,200	3,363	2,328	1,764	51,178
增添	—	—	1,421	232	200	1,853
重估盈餘	—	4,844	—	—	—	4,844
出售	—	—	—	(6)	—	(6)
出售附屬公司	—	—	—	—	(55)	(55)
撇銷	—	—	(38)	(15)	(11)	(64)
折舊	(14)	(644)	(1,673)	(574)	(421)	(3,326)
匯兌調整	—	—	—	5	2	7
年終賬面淨值	11,509	36,400	3,073	1,970	1,479	54,431
於二零零九年十二月三十一日						
成本／估值	11,687	36,400	13,075	5,367	2,899	69,428
累計折舊	(178)	—	(10,002)	(3,397)	(1,420)	(14,997)
賬面淨值	11,509	36,400	3,073	1,970	1,479	54,431
成本／估值分析						
按成本	11,509	—	3,073	1,970	1,479	18,031
按專業估值	—	36,400	—	—	—	36,400
	11,509	36,400	3,073	1,970	1,479	54,431

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	租賃樓宇 港幣千元	租賃樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止 年度						
年初賬面淨值	11,509	36,400	3,073	1,970	1,479	54,431
增添	—	—	1,350	2,018	1,766	5,134
重估盈餘	—	4,728	—	—	—	4,728
出售	—	—	—	(12)	(65)	(77)
折舊	—	—	(378)	(39)	—	(417)
撇銷	—	—	—	(9)	—	(9)
出售附屬公司	(14)	(728)	(1,665)	(978)	(485)	(3,870)
匯兌調整	—	—	19	38	114	171
年終賬面淨值	11,495	40,400	2,399	2,988	2,809	60,091
於二零一零年十二月三十一日						
成本/估值	11,687	40,400	13,163	7,080	4,791	77,121
累計折舊	(192)	—	(10,764)	(4,092)	(1,982)	(17,030)
賬面淨值	11,495	40,400	2,399	2,988	2,809	60,091
成本/估值分析						
按成本	11,495	—	2,399	2,988	2,809	19,691
按專業估值	—	40,400	—	—	—	40,400
	11,495	40,400	2,399	2,988	2,809	60,091

於二零一零年十二月三十一日，本集團於香港租期50年以上之租賃樓宇以估值港幣40,400,000元(二零零九年：港幣36,400,000元)列賬。本集團之租賃樓宇由保柏國際評估有限公司參考可資比較物業之價格資料按公開市價基準於作出估值。重估盈餘約港幣4,728,000元(二零零九年：港幣4,844,000元)已計入資產重估儲備。

於二零一零年十二月三十一日，本集團抵押賬面值為港幣40,400,000元(二零零九年：港幣36,400,000元)之租賃樓宇以獲得本集團之若干銀行貸款(附註34)。

倘租賃樓宇以歷史成本減累計折舊入賬，其面值於二零一零年十二月三十一日將約為港幣5,754,000元(二零零九年：港幣5,914,000元)。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

19. 待發展物業

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
年初賬面淨值	52,845	107,644
增添	9,000	6,317
轉撥自物業發展按金	10,511	—
出售附屬公司(附註44)	(5,278)	—
出售	—	(15,709)
攤銷	(2,107)	(2,303)
轉撥至發展中物業淨額(附註28)	(18,291)	(43,558)
匯兌調整	598	454
年終賬面淨值	47,278	52,845
於十二月三十一日		
成本	55,374	61,052
累計攤銷	(8,096)	(8,207)
賬面淨值	47,278	52,845
租期分析：		
— 於香港租期為10至50年	30,938	36,238
— 於中國租期為10至50年	16,340	16,607
賬面淨值	47,278	52,845

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

20. 附屬公司權益

本公司

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份，按成本	2,318,856	2,318,856
減：減值虧損撥備	(1,773,856)	(1,773,856)
	545,000	545,000
應收附屬公司款項	1,471,575	1,486,929
減：減值虧損撥備	(1,471,575)	(1,477,687)
	—	9,242
	545,000	554,242

應收附屬公司款項乃無抵押、免息及毋須於結算日後十二個月內償還。

主要附屬公司詳情載於財務報表附註 48。

21. 聯營公司權益

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份，按成本	—	3
應佔收購後業績	—	1,409
	—	1,412
減：出售	—	(1,412)
	—	—

聯營公司已於截至二零零九年十二月三十一日止年度內出售。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

22. 一家共同控制實體權益

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份，按成本	1	1
應佔收購後業績	(1,203)	(293)
	(1,202)	(292)
應收一家共同控制實體款項	45,490	43,694
	44,288	43,402

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

於二零零九年九月，本公司之一間附屬公司（「附屬公司」）作為原告人針對一名合營方（「合營方」），附屬公司就於新界多幅土地（「土地」）上發展及興建村屋與其訂有合營協議（「合營協議」）及多名個別人士展開法律程序（HCA1902/2009），以（其中包括）就其於土地之所有權尋求宣佈性濟助及針對上述個別人士尋求強制性濟助。其後，本公司與相關各方亦展開另外兩組法律程序（HCMP1760/2009及HCA1931/2009）。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

22. 一家共同控制實體權益(續)

本集團(續)

非正審申請已於二零一零年內進行聆訊，高等法院頒令將六幅土地及建於其上之房屋轉歸予並非法律程序任何一方的祖堂。上訴(CACV195/2010、CACV205/2010及CACV206/2010)已於二零一一年三月十六日獲審理。上訴法院保留判決。鑑於相關被告違反合營協議(倘合營協議獲正式履行則本集團毋須提出此項作申索)，上述上訴影響本集團是否應加強另外6所房屋保障之決定。本集團對相關合營夥伴提出之申索指倘合營協議獲正式履行，相關11所(而非17所)房屋之銷售所得款項將用作支付本集團產生之開支，及上述相關11所房屋之溢利淨額應屬本集團所有。此外，倘上訴得直，本集團就申索將獲6所房屋之額外保障。倘上訴遭駁回，本集團之申索將不受影響，就根據合營協議及按其獲正式履行之基準而言，保障僅限於上述11所房屋。經參考法律意見後，董事認為於報告日期毋須就未交付結餘之減值作出任何撥備。

於二零一零年十二月三十一日共同控制實體詳情如下：

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

22. 一家共同控制實體權益(續)

本集團(續)

以下為本集團共同控制實體之財務資料撮要，乃摘錄自未經審核之管理賬目：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本集團應佔資產與負債		
流動資產	21,554	21,554
流動負債	(22,757)	(21,847)
淨負債	(1,203)	(293)
本集團應佔業績		
收益	—	—
行政費用	(910)	(212)
本年度虧損	(910)	(212)

23. 可供出售財務資產

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市投資，按成本	56,326	56,326
出售	(49,666)	—
減：減值虧損撥備	(6,650)	(6,650)
減：流動資產項下之可供出售財務資產	10	49,676
非流動資產項下之可供出售財務資產	—	(49,666)
	10	10

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

23. 可供出售財務資產(續)

本集團(續)

非上市投資指一間於香港註冊成立之非上市公司之35%已發行普通股股本及一個中國投資項目之38.25%權益。截至二零一零年十二月三十一日止年度，中國投資項目已經出售，帶來淨收益港幣15,331,000元。

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

賬面值為港幣10,000元(二零零九年：港幣49,676,000元)之非上市投資由於並無活躍市場報價，故其乃按成本減減值虧損計量。本集團計劃繼續持有為數港幣10,000元(二零零九年：港幣10,000元)之部分非上市投資。

24. 無形資產

本集團

城市基礎設施開發權

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日		
成本	17,686	17,542
累計攤銷及減值虧損	(10,914)	(10,312)
賬面淨值	6,772	7,230
截至十二月三十一日止年度		
年初賬面淨值	6,772	7,230
攤銷支出	(360)	(515)
匯兌調整	219	57
年終賬面淨值	6,631	6,772
於十二月三十一日		
成本	18,283	17,686
累計攤銷及減值虧損	(11,652)	(10,914)
賬面淨值	6,631	6,772

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

25. 商譽

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
總面值		
於一月一日	7,882	7,882
出售附屬公司	(3,714)	—
於十二月三十一日	4,168	7,882
累計減值虧損		
於一月一日	(7,882)	(7,882)
出售附屬公司	3,714	—
於十二月三十一日	(4,168)	(7,882)
賬面淨值		
總面值	4,168	7,882
累計減值虧損	(4,168)	(7,882)
於十二月三十一日	—	—

26. 存貨

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
原材料	1,301	580
在製品	14,740	11,903
製成品	40,866	43,319
	56,907	55,802
減：過期存貨撥備	(19,533)	(18,353)
	37,374	37,449

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

27. 待出售物業

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日之賬面值	89,102	279,480
增添	56,565	89,129
轉撥自／(至)投資物業淨額(附註17)	238,663	(8,775)
出售	(384,330)	(270,732)
於十二月三十一日之賬面值	—	89,102

年內，本集團附屬公司以總代價港幣591,250,000元(二零零九年：港幣423,000,000元)出售賬面值港幣384,330,000元(二零零九年：港幣270,732,000元)之物業，所產生之毛利為港幣197,841,000元(二零零九年：港幣136,577,000元)。

28. 發展中物業

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日之賬面值	489,207	278,616
購買淨資產(附註45(a)、(b)、(c))	80,940	88,927
增添	172,438	76,890
轉撥自待發展物業淨額(附註19)	18,291	43,558
於在建物業資本化之利息(附註8)	5,061	1,090
匯兌調整	9,738	126
於十二月三十一日之賬面值	775,675	489,207
發展中物業按下列方式列值		
— 按成本	775,675	489,207

於二零一零年十二月三十一日，本集團抵押賬面總值為港幣449,689,000元(二零零九年：港幣356,596,000元)之發展中物業以獲得港幣179,974,000元(二零零九年：港幣208,000,000元)之若干銀行貸款(附註34)。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款項

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應收款項	108,649	71,945
減：減值虧損撥備	(10,996)	(12,485)
貿易應收款項，淨額	97,653	59,460
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	65,637	12,478
減：減值虧損撥備	—	(1,178)
其他應收款項、公共服務按金及預付款項，淨額	65,637	11,300
	163,290	70,760

本集團貿易應收款項之信貸期介乎30至90天。貿易應收款項於二零一零年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0至30天	66,486	35,974
31至90天	3,420	3,702
91至180天	810	1,579
超過180天	26,937	18,205
貿易應收款項總額	97,653	59,460

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款項(續)

本集團(續)

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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	12,485	6,621
減：貿易應收款項減值虧損撥備回撥(附註6)	(1,768)	(32)
加：減值虧損撥備	—	5,322
匯兌調整	279	574
於十二月三十一日	10,996	12,485

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，呆賬撥備包括個別貿易應收款項之減值。個別應收款項之減值與被拖欠多於一年之發票而管理層評估預期該等應收款項能收回之部分有限有關。一般而言，除以租賃按金抵押之物業租賃應收租金外，本集團並無向其他客戶收取抵押品。

並無減值之貿易應收款項如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
未逾期及並無減值	67,915	42,605
逾期少於90日	2,792	8,059
逾期多於90日但少於1年	24,714	8,110
逾期多於1年但少於2年	1,881	686
逾期多於2年	351	—
於十二月三十一日	97,653	59,460

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款項(續)

本集團(續)

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

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

30. 於託管賬戶之銀行存款

此款項指利益相關者賬戶中有關預售位於香港之待發展物業之資金。

31. 現金及現金等價物

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行及現金結餘	136,210	109,313
短期銀行存款	81,569	34,498
	217,779	143,811

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期銀行存款之存款期為期7日至3個月(二零零九年：3個月)，視乎本集團之資金需求而定，並按各自之短期存款年利率0.12厘至1.35厘(二零零九年：1.35厘至1.98厘)賺取利息。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之短期銀行存款港幣23,570,000元(二零零九年：無)已予抵押，以取得銀行貸款港幣23,000,000元(二零零九年：無)(附註34)。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

31. 現金及現金等價物(續)

本集團(續)

計入本集團現金及現金等值物為存放於中國之銀行約港幣 171,181,000 元(二零零九年：港幣 85,575,000 元)之人民幣(「人民幣」)銀行結餘。人民幣並非可自由兌換之貨幣。根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准經由授權進行外匯業務之銀行以人民幣兌換外幣。

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

32. 貿易及其他應付款項

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應付款項	54,004	47,916
預收款項	2,684	6,777
已收租金按金	60,189	60,174
應計開支及其他應付款項	111,602	114,416
訴訟敗訴撥備(附註 a)	5,032	5,032
	233,511	234,315

附註：

- a. 截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司一家中國附屬公司與其前僱員進行訴訟。該等前僱員針對中國附屬公司提出訴訟，就未支付薪金及花紅申索約港幣 5,032,000 元。於二零一零年十二月三十一日，該項訴訟仍在進行中。董事認為本集團有可能於該訴訟中敗訴，因此已按此就訴訟敗訴作出全數撥備。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

32. 貿易及其他應付款項(續)

本集團(續)

本集團獲其供應商授予30至60日之信貸期。貿易應付款項於二零一零年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0至30天	25,760	30,847
31至90天	4,660	3,232
超過90天	23,584	13,837
貿易應付款項總額	54,004	47,916

33. 出售附屬公司之已收訂金

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
有關出售待出售物業之按金及部分付款	—	29,475
有關預售發展中物業之按金收款	421,785	—
	421,785	29,475

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

34. 借貸

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行貸款 — 有抵押	3,025,918	2,103,733
其他貸款	66,370	—
	3,092,288	2,103,733
根據貸款協議所載預定還款日期應償還之賬面值：		
一年內	957,557	399,464
一年以上但不超過兩年	1,332,461	238,957
兩年以上但不超過五年	385,270	1,317,512
五年以上	417,000	147,800
	3,092,288	2,103,733
一年後到期償還之銀行貸款(包括按要求償還條款)之賬面值 (列於流動負債)	2,134,731	1,704,269

誠如分別於財務報表附註 17、18、28 及 31 所述載，銀行貸款乃以本集團若干投資物業、物業、廠房及設備及短期銀行存款作為抵押。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

34. 借貸(續)

以下為按相關功能貨幣以外之貨幣計值之銀行貸款：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
人民幣貸款	40,000	—

於二零一零年十二月三十一日，借貸之公平值與其賬面值相若。

顯示本集團借貸之其餘合約到期日之分析載於本財務報表附註46.1(d)。

於結算日之實際利率如下：

	二零一零年	二零零九年
銀行貸款		
— 港元貸款	香港銀行同業拆息 + 年利率 1 厘 至 香港銀行同業拆息 + 年利率 1.5 厘	香港銀行同業拆息 + 年利率 1 厘 至 香港銀行同業拆息 + 年利率 1.5 厘
— 人民幣貸款	基準利率上浮百分之十五	不適用
其他貸款		
— 港元貸款	港元最優惠貸款 利率 - 年利率 1 厘	不適用

35. 遞延稅項負債

遞延稅項負債變動如下：

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	872,267	714,700
扣除自以下項目之遞延稅項：		
— 損益(附註12)	333,126	156,708
— 資產重估儲備	780	799
匯兌調整	247	60
於十二月三十一日	1,206,420	872,267

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

35. 遞延稅項負債(續)

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

	加速稅項折舊		公平值增值		總額	
	二零一零年 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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	35,019	34,011	837,248	680,689	872,267	714,700
扣除自：						
一 損益	3,461	1,008	329,665	155,700	333,126	156,708
一 資產重估儲備	—	—	780	799	780	799
匯兌調整	—	—	247	60	247	60
於十二月三十一日	38,480	35,019	1,167,940	837,248	1,206,420	872,267

於二零一零年十二月三十一日，未確認遞延稅項資產之金額主要是由於未確認稅項虧損港幣22,351,000元(二零零九年：港幣18,231,000元)所產生之暫時性差額稅務影響。由於無法預計未來溢利，稅項虧損或其他可扣減暫時性差額將來未必能用以抵銷應課稅溢利，故並無於財務報表確認可扣減暫時性差額。根據現時稅務條例，本集團所有稅項虧損及可扣減暫時性差額並無屆滿期。

於二零一零年十二月三十一日，本集團有關中國附屬公司未分派盈利之相關暫時差額總額之遞延稅項負債約港幣1,471,000元(二零零九年：港幣1,036,000元)尚未確認。由於本集團能夠控制其附屬公司之股息政策以及有關暫時差額於可見將來可能不會撥回，故並無就該等差額確認遞延稅項負債。

本公司

由於本公司並無重大暫時性差額，故並無於財務報表作出遞延稅項撥備。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

36. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.10元之				
普通股	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：				
於一月一日	240,034,135	24,003	239,184,135	23,918
行使購股權	1,430,000	143	850,000	85
於十二月三十一日	241,464,135	24,146	240,034,135	24,003

37. 儲備

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
股份溢價(附註(a))	294,619	287,498
資產重估儲備	32,822	28,874
員工股份股權儲備	23,600	16,788
保留溢利	6,201,098	4,493,081
兌換儲備	23,472	11,064
特別儲備(附註(b))	1,848	1,848
建議末期股息(附註 15(a))	24,156	24,023
	6,601,615	4,863,176

附註：

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

上述儲備之變動詳情載於財務報表第40頁及第41頁之綜合權益變動表。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

37. 儲備(續)

本公司

	股份溢價 港幣千元 (附註(a))	繳納盈餘 港幣千元 (附註(b))	員工股份 股權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	285,789	2,169,280	14,852	(1,948,524)	16,747	538,144
行使購股權	1,709	—	(340)	—	—	1,369
購股權失效	—	—	(649)	649	—	—
股本結算以股份為基礎之付款 (附註38)	—	—	2,925	—	—	2,925
本年度溢利	—	—	—	4,598	—	4,598
二零零八年末期股息撥備不足	—	(33)	—	—	33	—
已付二零零八年末期股息 (附註15(b))	—	—	—	—	(16,780)	(16,780)
建議二零零九年末期股息 (附註15(a))	—	(24,023)	—	—	24,023	—
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	287,498	2,145,224	16,788	(1,943,277)	24,023	530,256
行使購股權	7,121	—	(1,849)	—	—	5,272
購股權失效	—	—	(113)	113	—	—
股本結算以股份為基礎之付款 (附註38)	—	—	8,774	—	—	8,774
本年度溢利	—	—	—	564	—	564
二零零九年末期股息撥備不足	—	(20)	—	—	20	—
已付二零零九年末期股息 (附註15(b))	—	—	—	—	(24,043)	(24,043)
建議二零一零年末期股息 (附註15(a))	—	(24,156)	—	—	24,156	—
於二零一零年十二月三十一日	294,619	2,121,048	23,600	(1,942,600)	24,156	520,823

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

37. 儲備(續)

本公司(續)

附註：

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

38. 以股份為基礎僱員報酬

購股權

本公司設有一項於二零零二年七月二十二日採納之購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)。

二零零二年購股權計劃之主要條款載列如下：

二零零二年購股權計劃之目的

該等計劃之目的為鼓勵及回饋對本集團經營之成功作出貢獻之合資格參與者。

二零零二年購股權計劃之合資格參與者

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

38. 以股份為基礎僱員報酬(續)

可發行證券總數

根據行使二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可予發行之股份總數，不得超過於批准二零零二年購股權計劃之日已發行股份總數之10%，但已失效之購股權將不計算在該10%上限以內。

根據二零零二年購股權計劃，本公司可在股東大會上獲得其股東更新批准以更新上述之10%上限。在該情況下，根據二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出之購股權而發行之股份總數，不得超過於該等批准之日已發行股份總數之10%，但根據二零零二年購股權計劃過往已授出之購股權(包括該等尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)將不計算在該10%上限以內。

於本公司於二零一零年六月一日召開之股東週年大會上，上述10%上限已獲更新，而可予發行之股份數目上限增加至24,043,413股股份。

儘管上文所載任何規定及受到下文所述之各參與者之最大配額之規限，因行使根據二零零二年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已授出之尚未行使購股權而發行之股份上限，不得超過不時已發行股份總數之30%(或上市規則准許之該等其他較高百分比)。

於本年報日期，根據二零零二年購股權計劃可予授出之購股權總數為18,793,413股，佔於該日本公司已發行股份約7.8%。

各僱員／參與者之配額上限

除非經本公司股東在股東大會上另行批准及有關之參與者(定義見二零零二年購股權計劃)及其聯繫人(定義見上市規則)亦放棄在股東大會上投票外，行使授予各參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)時所發行及可予發行之股份總數，於任何十二個月期間不得超過已發行股份總數之1%。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

38. 以股份為基礎僱員報酬(續)

認購購股權項下股份之時限及行使前之最短持有購股權時限

根據二零零二年購股權計劃，認購購股權項下股份之時限及行使購股權前必須持有購股權之最短時限(如有)，均由本公司董事在授出有關之購股權時決定。有關尚未行使之購股權之該等資料(如有)之詳情載於下文。

認購購股權之應付款項及接納要約之時間

根據二零零二年購股權計劃，按二零零二年購股權計劃授出購股權之要約須在要約日起二十八天內以支付港幣 1.00 元代價之方式接納。

行使價

行使價應為本公司董事會所釐定之價格，以至少為以下三項中較高者為準：

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

計劃之有效期

二零零二年購股權計劃之有效期由採納日期起計 10 年。二零零二年購股權計劃之餘下有效期限為由本年報日期起計 1.25 年。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

38. 以股份為基礎僱員報酬(續)

於報告日期，已授出予若干董事及本集團多名僱員之未行使購股權詳情如下：

二零零二年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目			已授出購股權公平值 (港幣元)
						於二零一零年一月一日	年內(行使)/年內授出 (失效)*/(註銷)**	於二零一零年十二月三十一日	
董事									
傅金珠	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月三十一日	600,000	—	600,000	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月三十一日	600,000	—	600,000	—
	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	不適用	二零一零年十一月九日至二零一二年七月三十一日	600,000	—	600,000	—
	二零一零年十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月三十一日	—	600,000	600,000	1,037
陳慧苓	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月三十一日	2,000,000	—	2,000,000	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月三十一日	2,000,000	—	2,000,000	—
	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	不適用	二零一零年十一月九日至二零一二年七月三十一日	2,000,000	—	2,000,000	—
	二零一零年十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月三十一日	—	2,000,000	2,000,000	3,458
鄺紹民	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	不適用	二零一零年十一月九日至二零一二年七月三十一日	120,000	—	120,000	—
	二零一零年十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月三十一日	—	250,000	250,000	432
謝振江	二零零五年七月四日	2.35	2.38	9.55	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	90,000	—	(90,000)	—
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	9.55	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	90,000	—	(90,000)	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	9.55	二零零八年一月十八日至二零一二年七月三十一日	90,000	—	(90,000)	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	9.55	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月三十一日	90,000	—	(90,000)	—
	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	9.55	二零一零年十一月九日至二零一二年七月三十一日	90,000	—	(90,000)	—
謝偉衡	二零一零年十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月三十一日	—	50,000	50,000	86
孟慶惠	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	90,000	—	(90,000)*	—

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

38. 以股份為基礎僱員報酬(續)

二零零二年購股權計劃(續)

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目			已授出購股權公平值 (港幣元)	
						於二零一零年一月一日	年內授出	年內(行使)/ (失效)*/ (註銷)**		於二零一零年十二月三十一日
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零六年十二月十九日	2.69	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000	—
梁岩峰	二零零七年一月八日	2.60	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000	—
其他僱員	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	7.88	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	2,630,000	—	(330,000) (30,000)*	2,270,000	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	5.25	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	2,480,000	—	(450,000)	2,030,000	—
	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	7.85	二零零一年十一月九日至二零零二年七月二十一日	2,540,000	—	(200,000)	2,340,000	—
	二零一零年十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至二零零二年七月二十一日	—	2,670,000	—	2,670,000	4,618
						16,740,000	5,570,000	(1,550,000)	20,760,000	9,631

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

38. 以股份為基礎僱員報酬(續)

二零零二年購股權計劃(續)

於二零一零年十二月三十一日，二零零二年購股權計劃項下之 15,190,000 份(二零零九年：11,390,000 份)購設權可予以行使。

年內利用布萊克—舒爾茨(Black-Scholes)購股權定價模型釐定之所授出購股權於授出日期之公平值為港幣 9,631,000 元(二零零九年：港幣 8,721,000 元)。

授出日期	二零一零年十一月十二日
緊接授出日期前之股份收市價	每股港幣 8.18 元
預期波幅(以過往五年至授出日期本公司股份收市價推算全年過往波幅)	43%
預計持有期(年)	1.69 年
無風險利率	0.43%
預期股息率	1.2%

購股權於行使期開始時歸屬，於二零一零年十二月三十一日，歸屬總金額港幣 8,774,000 元(二零零九年：港幣 2,925,000 元)在損益表支銷。

39. 承擔

(a) 經營租賃承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於未來應付之最低總租金如下：

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	1,297	7,309
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	—	45
	1,297	7,354

本集團根據經營租賃出租多項物業。租期為一年。概無租約包括或然租金。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

39. 承擔(續)

(b) 資本承擔

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已訂約惟未撥備：		
— 物業發展之建設成本	237,391	59,280
— 收購物業	309,231	17,100
— 有關向城市基礎設施業務之中國附屬公司出資之承擔	—	13,600
— 有關向物業發展業務之中國附屬公司出資之承擔	14,140	28,289
	560,762	118,269

所有資本承擔均於未來十二個月內到期付款。

本公司

於二零一零年十二月三十一日，本公司概無任何重大承擔(二零零九年：無)。

40. 未來經營租賃安排

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇未來所收之最低總租金如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	178,074	179,310
第二至第五年	111,541	221,598
	289,615	400,908

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 或然負債

- (a) 於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)開設及持有若干銀行賬戶。於報告日期，該等為數港幣4,816,000元(二零零九年：港幣5,903,000元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之會計賬目及財務報表。
- (b) 一項因土地審裁處就強制售賣位於希雲街44及46號舊樓(現已拆卸)所有單位作出之頒令而產生之法律程序(LDCS5000/2007)仍在進行中。前業主現就拍賣底價太低提出異議，並指稱其分佔之出售所得款項因此被剝去約港幣6,200,000元。

於二零零九年三月，土地審裁處裁決該名前業主支付本集團土地審裁程序費用之90%。該名前業主向土地審裁處申請覆核費用頒令。於二零一零年十一月，土地審裁處將前業主須負責之費用法令費用份額改為60%(而非90%)。然而，前業主仍未信納經修訂費用法令，並已針對此頒令向上訴法庭申請上訴許可，有關申請將於二零一一年四月十五日聆訊。

倘法令被推翻及本集團敗訴而前業主在終審中得直，本集團可能須承擔土地審裁程序產生之所有費用並須填補應付底價之差額部分，分別約為港幣2,800,000元及港幣6,200,000元。根據本集團所獲法律意見，董事認為本集團很有機會在上訴法院之上訴中勝訴及在該費用之上訴中抗辯，因此於報告日期並未就此法律程序作出撥備。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 或然負債(續)

- (c) 另一項法律程序因本集團就拍賣位於希雲街48及50號舊樓(現已拆卸)所有單位向土地審裁處(LDCS6000/2007)作出之成功申請而產生。於二零一零年十一月，土地審裁處指令舊大廈其中一個單位之前業主須支付本集團土地審裁程序費用之80%。該拍賣已經進行及完成。上訴法庭授予前業主針對此法令之上訴許可，上訴將於二零一一年十一月二十五日進行聆訊(CACV32/2011)。倘費用頒令被推翻而本集團敗訴，本集團將須承擔土地審裁產生之若干費用以及上訴費用，金額可能約為港幣1,800,000元。根據本集團所獲法律意見，董事認為本集團很有機會在上訴法庭之上訴中勝訴及在該費用頒令之上訴中抗辯，因此於報告日期並未就此法律程序作出撥備。
- (d) 於二零零九年九月，本集團針對一名合營夥伴(本公司一家附屬公司就於新界多幅土地上發展及興建村屋與其訂有合營協議)展開法律程序。法律程序之詳情已載於財務報表附註22。

42. 財務擔保合約

本公司已就其附屬公司之銀行貸款簽署合共港幣3,650,834,000元(二零零九年：港幣2,707,768,000元)之擔保合約，亦以該等附屬公司持有之物業作抵押。根據該擔保合約，倘銀行未能收回該貸款，本公司有責任向銀行支付該貸款。由於董事認為該貸款不大可能將被拖欠，故此，於報告日期，本公司並無就該擔保合約下之義務作出撥備。

43. 關聯人士交易

董事認為，下列於年內與關聯人士進行之交易乃於日常業務過程中進行：

- (a) 本公司之一家附屬公司與一家與本公司主席及一名執行董事分別擁有權益之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣80,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零零七年五月一日起至二零一零年四月三十日止，為期三年。租約已經續訂，由二零一零年五月一日起至二零一一年四月三十日止，為期一年。截至二零一零年十二月三十一日止年度支付之租金總額為港幣960,000元(二零零九年：港幣960,000元)。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

43. 關聯人士交易(續)

- (b) 本公司之一家附屬公司與一家與本公司一名執行董事分別擁有權益之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣 45,000 元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日止，為期一年。租約已經續訂，由二零一零年九月一日起至二零一一年八月三十一日止，為期一年，月租港幣 50,000 元。截至二零一零年十二月三十一日止年度支付之租金總額為港幣 560,000 元(二零零九年：港幣 180,000 元)。
- (c) 本公司若干全資附屬公司與一家由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司簽訂租約，租賃位於中國廣州之辦公室單位及樓宇作辦公室用途。年內支付之租金及管理費總額為港幣 1,343,000 元(二零零九年：港幣 775,000 元)。
- (d) 於二零零八年四月十六日，一家由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司貸款予本公司之一家全資附屬公司，一筆最高本金額合共為港幣 100,000,000 元及年利率為港元最優惠借貸利率減 1 厘之無抵押循環信貸額度。最終到期日為二零一一年四月三十日。於二零一零年十二月三十一日，約港幣 66,370,000 元已被動用(二零零九年：無)。循環信貸融資其後已於二零一一年二月二十七日續訂，以增加融資額至港幣 150,000,000 元，以及延長到期日至二零一四年四月三十日。
- (e) 於二零一零年三月十八日，買方(本公司之中國物業發展附屬公司少數股東控股公司之主要股東)與本公司另一間全資附屬公司訂立協議，以購入集團正在發展之住宅項目其中一個單位(「物業單位」)。出售物業單位之代價為港幣 6,535,000 元。
- (f) 主要管理人員薪酬：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
基本薪金及其他福利	16,488	13,104
退休金成本 — 定額供款計劃	121	120
以股權結算以股份為基礎之付款	8,750	2,767
	25,359	15,991

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

44. 出售／撤銷註冊附屬公司

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
出售之淨負債：		
物業、廠房及設備	9	55
待發展物業(附註19)	5,278	—
現金及現金等價物	67	157
其他應收款項、預付款項及按金	11,517	8,429
存貨	200	1,428
其他應付款項及應計款項	(12,710)	(666)
所得稅撥備	(3,020)	(7,130)
非控股權益	(5,116)	(216)
出售／撤銷註冊時撥回兌換儲備	(281)	(2,694)
	(4,056)	(637)
出售／撤銷註冊附屬公司之收益	7,520	657
總代價	3,464	20
支付方式：		
豁免應收已出售附屬公司款項	(12,135)	—
本集團豁免應付已撤銷註冊附屬公司款項	2,258	—
現金	13,341	20
	3,464	20

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入／(流出)淨額分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
出售時產生之現金流入／(流出)淨額：		
已收現金代價	13,341	20
已出售銀行及現金結餘	(67)	(157)
	13,274	(137)

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

45. 資產收購

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

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

	被收購方之	
	賬面值	公平值
	港幣千元	港幣千元
發展中物業(附註28)	7,686	80,940
預付款項及其他應收款項	5,193	5,193
其他應付款項	(9,425)	(9,425)
淨資產	<u>3,454</u>	76,708
非控股權益(15%)		<u>(11,505)</u>
所收購淨資產		<u>65,203</u>
支付方式：		
現金		65,203
收購產生之現金流出淨額：		
以現金支付之購買代價		<u>(65,203)</u>

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

45. 資產收購(續)

- (b) 於二零零九年十一月十三日，本集團收購珠海市騰基房產有限公司(「騰基」)之51%實際股權，騰基為一家於中國珠海從事物業發展之公司。

於收購日期，騰基主要持有一幅土地，且並無有關業務。該組所收購相關資產並無被統一以組成產生收益之業務。因此，董事認為收購騰基乃收購淨資產，就會計處理而言並不構成業務合併。

所收購淨資產之公平值如下：

	被收購方之	
	賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元
現金及現金等價物	101	101
發展中物業(附註28)	27,866	47,203
其他應收款項	125	125
其他應付款項	(2,033)	(2,033)
淨資產	<u>26,059</u>	45,396
非控股權益(49%)		<u>(22,244)</u>
所收購淨資產		<u>23,152</u>
支付方式：		
現金		<u>23,152</u>
收購產生之現金流出淨額：		
以現金支付之購買代價		(23,152)
所收購現金及現金等價物		<u>101</u>
		<u>(23,051)</u>

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

45. 資產收購／業務合併(續)

- (c) 於二零零九年十一月二十日，本集團收購開平市三埠逕頭實業開發公司(「逕頭實業」)所擁有位於中國開平多幅土地之土地發展權之85%，逕頭實業為一家於開平從事物業開發之公司。

於收購日期，逕頭實業主要持有一幅土地，且並無有關業務。所收購相關一組資產並無被統一以組成產生收益之業務。因此，董事認為，收購逕頭實業乃收購淨資產，就會計處理而言並不構成業務合併。

所收購淨資產之公平值如下：

	被收購方之 賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元
發展中物業(附註28)	—	41,724
非控股權益(15%)		(6,258)
所收購淨資產		35,466
支付方式：		
現金		22,698
其他應付款項		12,768
		35,466
收購產生之現金流出：		
以現金支付之購買代價		(22,698)

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

46. 財務工具

46.1 財務風險管理目標及政策

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

一般而言，本集團就其風險管理引入保守策略。由於本集團所涉市場風險維持於最低水平，故本集團並無採用任何衍生工具或其他工具作對沖之用。本集團並無持有或發行衍生財務工具作買賣用途。本集團所承受之最重大財務風險載列如下。本集團按類別劃分之財務資產及負債概要披露於附註46.2。

(a) 利率風險

利率風險與財務工具之公平值或現金流量因市場利率變動而出現波動之風險有關。本集團因計息借貸、於托管賬戶之銀行存款，以及現金及現金等價物之利率變動而面對利率風險。本集團於現金及現金等價物以及借貸之利率及還款條款分別於附註31及34披露。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團密切監察其貸款組合，並在貸款再融資及商討過程中，與現有銀行所訂立貸款協議之融資利率與不同銀行提供之新造借貸利率作出比較。

本集團自去年起已依循管理利率風險之政策，且有關政策被視為有效。

利率敏感度分析

上述敏感度分析乃假設利率於結算日產生變動而釐定，並應用於該日之所有浮動利率財務工具。25個基點之增減指管理層對直至下年度結算日止之期間內利率之合理可能變動之評估。於截至二零零九年十二月三十一日止年度已以相同基準作出分析。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

46. 財務工具(續)

46.1 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 利率風險(續)

利率敏感度分析(續)

於二零一零年十二月三十一日，在所有其他可變數保持不變之情況下，估計利率整體增加25個基點，將減少本集團除稅後溢利及保留溢利約港幣4,650,000元(二零零九年：港幣4,900,000元)、資本化為本集團投資物業及發展中物業之利息增加分別港幣1,168,000元及港幣450,000元(二零零九年：分別港幣904,000元及港幣173,000元)。利率整體增加對綜合權益之其他組成部分並無影響。假設所有其他可變數保持不變，利率減少25個基點將對上述財務工具造成相同金額但相反之影響。

(b) 信貸風險

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

就貿易及其他應收款項而言，所有要求超過若干信貸金額之客戶進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶於到期時繳款之過往紀錄及目前之繳款能力，並考慮客戶之特有賬目資料，以及客戶經營之有關經濟環境。一般而言，除以租賃按金抵押之物業租賃應收租金外，本集團並無向其他客戶收取抵押品。有關本集團因貿易及其他應收款項產生之信貸風險之進一步數字披露載於附註29。

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

本集團自去年起已依循管理信貸風險之政策，且有關政策被視為有效。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

46. 財務工具(續)

46.1 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 外幣風險

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

(d) 流動資金風險

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

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

46. 財務工具(續)

46.1 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

本集團

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

	二零零九年十二月三十一日(重列)		
	到期情況分析 — 未折現現金流出		
	賬面值	合約非折現現金	一年內或
	港幣千元	流量總額	於要求時
		港幣千元	港幣千元
貿易應付款項	47,916	47,916	47,916
應計開支其他應付款項	114,416	114,416	114,416
銀行貸款，有抵押， 附有按要求償還條款	2,103,733	2,103,733	2,103,733
	2,266,065	2,266,065	2,266,065

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

46. 財務工具(續)

46.1 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

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

根據預定還款日期作出之到期情況分析 — 附有按要求還款條款之有期貸款

	合約					
	非折現		現金流量			
	賬面值	總額	一年內或 於要求時	一年以上 但不超過兩年	兩年以上 但不超過五年	五年以上
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
二零一零年						
十二月三十一日	2,978,778	3,061,958	889,022	1,362,053	412,195	398,688
二零零九年						
十二月三十一日	2,103,733	2,175,442	426,943	261,288	1,335,119	152,092
本公司	二零一零年十二月三十一日					
	賬面值	合約非折現 現金流量總額	一年內或 於要求時			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元			
應付費用及其他應付款項	233	233	233			
已發出財務擔保最高保證金額	3,650,834	3,650,834	3,650,834			

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

46. 財務工具(續)

46.1 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

本公司(續)

	二零零九年十二月三十一日		
	賬面值	合約非折現現金 流量總額	一年內或 於要求時
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應付費用及其他應付款項	314	314	314
已發出財務擔保			
最高擔保金額	2,707,768	2,707,768	2,707,768

鑑於短期負債及資本承擔(附註39(b))產生現金流出，董事認為基於以下原因，本集團將能應付其到期責任：

- (i) 一家關連公司授予無抵押循環信貸融資，未動用部分港幣33,630,000元，到期日為二零一一年四月三十日。循環信貸融資其後已於二零一一年二月二十七日續訂，以增加融資額至港幣150,000,000元，以及延長到期日至二零一四年四月三十日(附註43(d))。
- (ii) 其物業租賃業務之穩定租金收入產生相應現金流入；
- (iii) 本集團有淨資產港幣6,716,759,000元(二零零九年：港幣4,943,767,000元)，應能在有需要時取得額外貸款融資。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

46. 財務工具(續)

46.2 按類別劃分之財務資產及負債概要

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

	本集團		本公司	
	二零一零年 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
財務資產				
可供出售財務資產	10	49,676	—	—
貸款及應收款項				
— 貿易應收款項，淨額	97,653	59,460	—	—
— 其他應收款項，淨額	12,377	8,405	—	—
— 應收一家共同控制實體款項	45,490	43,694	—	—
— 應收附屬公司款項	—	—	—	9,242
於託管賬戶之銀行存款	237,766	—	—	—
現金及現金等價物	217,779	143,811	33	39
	611,075	305,046	33	9,281
財務負債				
按攤銷成本				
— 貿易應付款項	(54,004)	(47,916)	—	—
— 應計開支及其他應付款項	(111,602)	(114,416)	(233)	(314)
— 銀行貸款，有抵押	(3,025,918)	(2,103,733)	—	—
— 其他貸款	(66,370)	—	—	—
	(3,257,894)	(2,266,065)	(233)	(314)

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

47. 資本風險管理

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

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

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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易及其他應付款項	233,511	234,315
借貸，有抵押	3,092,288	2,103,733
總債務	3,325,799	2,338,048
減：現金及現金等價物	(217,779)	(143,811)
淨債務	3,108,020	2,194,237
權益總額	6,716,759	4,943,767
淨負債對權益比率	0.46:1	0.44:1

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司詳情

於二零一零年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本面值/註冊資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
崇贊有限公司	香港	99,998股每股面值港幣1元之普通股 2股每股面值港幣1元之無投票權遞延股	—	100%	物業發展及物業投資
金盈(顧問)服務有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	提供樓宇維修 及保養服務
金衛物業管理有限公司	香港	10,000股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	提供樓宇管理服務
Grape Trade Limited	英屬處女群島	50,000股每股面值1美元之普通股	—	100%	投資控股
希雲地產投資有限公司 (前稱進輝置業有限公司)	香港	10,000股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
吉林地產有限公司 (前稱金朝陽(吉林)有限公司)	香港	99股每股面值港幣1元之普通股 1股面值港幣1元之無投票權遞延股	—	100%	物業投資
振昇建築工程有限公司	香港	1股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	提供建築、維修 及維護服務
Soundwill (BVI) Limited	英屬處女群島	100,001,000股每股面值港幣 1元之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(中國)有限公司	香港	已發行股本港幣261,500,213元	—	100%	投資控股
金朝陽地產(中國)有限公司	英屬處女群島	1股每股面值1美元之普通股	—	100%	投資控股
金盛物業管理有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	提供樓宇管理服務
登龍投資地產有限公司 (前稱啟原有限公司)	香港	1,000股每股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
華倫投資地產有限公司 (前稱信峰置業有限公司)	香港	1股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業發展
珠海市山水花城物業管理有限公司*	中國	註冊資本人民幣25,000,000元	—	51%	物業發展
廣州天峰裝飾設計有限公司**	中國	註冊資本港幣12,500,000元 已繳股本港幣3,750,000元	—	100%	提供樓宇管理及裝修

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司詳情(續)

於二零一零年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本面值/註冊資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
高要市金城房地產發展有限公司*	中國	註冊資本人民幣30,000,000元	—	85%	物業發展
漳州金達房地產開發有限公司**	中國	註冊資本人民幣23,580,000元	—	100%	物業發展
廣州金朝陽城市管網建設有限公司**	中國	註冊資本人民幣10,000,000元	—	100%	城市基礎設施發展
山東金朝陽城市管網建設有限公司**	中國	註冊資本港幣10,000,000元	—	100%	城市基礎設施發展
景德鎮城市管網建設投資管理有限公司***	中國	註冊資本港幣8,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
黃岡市城市管網建設投資有限公司***	中國	註冊資本港幣12,500,000元	—	80%	城市基礎設施發展
威海市城市管網建設投資有限公司***	中國	註冊資本港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
鄂州金朝陽城市管網建設投資有限公司***	中國	註冊資本港幣10,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
柳州城市管網建設管理有限公司***	中國	註冊資本港幣30,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
貴港金朝陽城市管網建設投資管理有限公司***	中國	註冊資本港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
南昌城市管網建設投資有限公司***	中國	註冊資本港幣30,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
南平市(金朝陽)城市管道建設投資管理有限公司***	中國	註冊資本港幣13,748,000元	—	80%	城市基礎設施發展
韶關城市管網建設投資管理有限公司***	中國	註冊資本港幣16,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
許昌市市政公用管網投資建設投資管理有限公司***	中國	註冊資本港幣6,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
玉溪市城市管道建設有限公司***	中國	註冊資本港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司詳情(續)

於二零一零年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行股本面值/註冊資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
寶雞市城市管網建設有限公司***	中國	註冊資本港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展

附註：

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

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

49. 批准財務報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零一一年三月二十三日獲董事批准及授權刊發。

附錄一 — 於二零一零年十二月三十一日持有之主要物業表

地點	總樓面 面積約數 (平方呎)	本集團 應佔權益	土地用途	年期
金朝陽中心 香港銅鑼灣羅素街38號	246,400	100%	商業	長期契約
香港銅鑼灣登龍街1至29號	151,500	100%	商業	長期契約
香港銅鑼灣希雲街32至50號	186,200*	100%	商業／住宅	長期契約
香港銅鑼灣雲東街11至13號及耀華街1至1A號	48,000	100%	商業	長期契約
香港灣仔慶雲街17至19號	16,400	100%	商業／住宅	長期契約
中國廣東省珠海市斗門區井岸鎮五福村五福圍	823,800#	51%	住宅	中期租賃

* 根據非住宅發展。

根據已遞交之最新規劃。

附錄二 — 於二零一零年十二月三十一日之主要發展中物業

地點	總樓面 面積約數 (平方呎)	本集團 應佔權益	項目狀況	預計竣工日期
尚巒 香港大坑華倫街 13 至 27 號	79,600	100%	在建築中	二零一二年年中
龍鳳春曉 中國廣東省珠海市斗門區井岸鎮港霞路	589,000	51%	在建築中	二零一一年年底
金朝陽 — 領都 中國福建省長泰武安鎮建設南路	75,000	100%	在建築中	二零一一年年底

附錄三 — 五年財務摘要

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

綜合業績

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	913,714	713,714	338,991	464,673	197,464
除所得稅前溢利	2,122,979	1,238,788	154,786	1,270,108	499,150
所得稅(開支)／抵免	(384,129)	(185,375)	4,656	(207,170)	(76,045)
年內溢利	1,738,850	1,053,413	159,442	1,062,938	423,105
本公司擁有人應佔溢利	1,732,080	1,058,583	162,471	1,063,285	422,474
非控股權益	6,770	(5,170)	(3,029)	(347)	631
	1,738,850	1,053,413	159,442	1,062,938	423,105

綜合資產與負債

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產	10,220,206	7,311,591	6,285,001	5,512,874	4,361,544
淨流動資產／(負債)	(2,297,027)	(1,495,557)	(1,697,280)	262,051	(789,152)
非流動負債	(1,206,420)	(872,267)	(714,700)	(2,097,496)	(969,850)
非控股權益	(90,998)	(56,588)	(33,472)	(22,052)	(22,249)
本公司擁有人應佔權益	6,625,761	4,887,179	3,839,549	3,655,377	2,580,293

股東週年大會通告

茲通告金朝陽集團有限公司(「本公司」)將於二零一一年五月十九日(星期四)下午三時正於香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心36樓舉行股東週年大會，以進行下列事項：

1. 省覽截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會報告與核數師報告；
2. 宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息；
3. 推選董事並授權本公司董事會釐定董事酬金；
4. 重新委聘核數師並授權本公司董事會釐定其酬金；及
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論是否修訂)下列普通決議案：

普通決議案

A. 「動議：

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

股東週年大會通告

(c) 就本決議案而言，

「有關期間」指由本決議案通過之日期起至下列最早日期止之期間：

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

B. 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，以配發、發行及處置本公司股本中每股面值港幣0.10元之額外股份(「股份」)，並作出或授出將或可能需行使該權力之要約、協議及購股權(包括認股權證、債券、公司債券、票據及附帶權利可認購或兌換股份之其他證券)；
- (b) 本決議案(a)段所述之批准，將授權本公司董事於有關期間(定義見下文)內作出或授出將或可能需於有關期間結束後行使該權力之要約、協議及購股權(包括認股權證、債券、公司債券、票據及附帶權利可認購或兌換股份之其他證券)；
- (c) 本公司董事依據本決議案(a)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發或發行或處置(不論是否依據購股權)之股份總數，不得超過於本決議案通過當日已發行股份數目之20%，惟依據(i) 供股(定義見下文)；或(ii) 根據任何購股權計劃或當時採納之類似安排而向該計劃或類似安排指定之股份承授人授出或發行股份或認購股份之權利；或(iii) 因根據任何現有認股權證、債券、公司債券、票據及附帶權利可認購或兌換股份之其他證券之條款所附帶之認購權

股東週年大會通告

或轉換權獲行使而發行股份；或(iv)根據本公司不時之公司細則發行股份以代替股息除外，而上述批准須受此限制；及

(d) 就本決議案而言，

「有關期間」指由本決議案通過之日期起至下列最早日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 百慕達適用之法例或本公司之公司細則規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；或

(iii) 本決議案所述之授權經股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修改之日；及

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

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

股東週年大會通告

- D. 「動議待及視乎香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准因行使本公司新購股權計劃(「新購股權計劃」, 載有其規則並註有「A」字樣之文件已提呈大會, 並由大會主席簽署以資識別)項下之任何購股權而將予發行之本公司股份(「股份」)上市及買賣後, 批准及採納新購股權計劃, 並授權本公司董事採取一切必要或合宜之行為及訂立一切有關交易、安排及協議, 以使新購股權計劃全面生效, 當中包括但不限於:
- (a) 管理新購股權計劃, 據此, 購股權將授予新購股權計劃項下之合資格參與者以認購股份;
 - (b) 不時修改及/或修訂新購股權計劃, 惟有關修改及/或修訂須根據新購股權計劃有關修改及/或修訂之條文及聯交所證券上市規則之規定進行;
 - (c) 不時發行及配發因行使新購股權計劃項下之購股權而可能須予發行之本公司股本中有關股份數目;
 - (d) 於適當時候向聯交所申請批准因行使新購股權計劃項下之購股權而可能不時發行及配發之任何股份上市及買賣; 及
 - (e) 同意(倘被視為適合及合宜)相關機關就新購股權計劃可能規定或施加之有關條件、修改及/或變更。」

股東週年大會通告

- E. 「動議視乎上文普通決議案D項之通過，即時終止本公司於二零零二年七月二十二日採納之購股權計劃，惟已授出惟尚未行使之購股權仍根據其發行條款及聯交所證券上市規則第17章之條文可予行使。」

承董事會命
公司秘書
謝偉衡

香港，二零一一年四月十二日

總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，可委派一名或多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經驗證之該等文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間前48小時送達本公司之香港主要辦事處，香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓，方為有效。
3. 本公司將於二零一一年五月十六日(星期一)至二零一一年五月十九日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一一年五月十三日(星期五)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。



金朝陽集團有限公司
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

INCORPORATED IN BERMUDA WITH LIMITED LIABILITY
於百慕達註冊成立之有限公司
STOCK CODE 股份代號 878