



# 南華置地有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號：8155



# 2011

年報

## 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他老練投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

# 目錄

	頁次
公司資料	3
主席報告、管理層討論及分析	4
董事之履歷	8
董事報告	10
企業管治報告	18
獨立核數師報告	22
綜合收益表	23
綜合全面收益表	24
綜合財務狀況表	25
財務狀況表	27
綜合現金流量表	28
綜合權益變動表	29
財務報表附註	30
財務資料摘要	87
物業詳情	88

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

吳鴻生先生 (主席)  
吳旭洋先生 (行政總裁)  
Richard Howard Gorges先生  
張賽娥女士  
吳旭峰先生

### 非執行董事

吳旭榮女士  
盧永仁博士 • 太平紳士

### 獨立非執行董事

鄭毓和先生  
龐愛蘭女士 • 太平紳士  
蘇少明先生

### 監察主任

張賽娥女士

### 公司秘書

馮南山先生ACCA

### 授權代表

張賽娥女士  
馮南山先生

### 審核委員會

鄭毓和先生 (委員會主席)  
盧永仁博士 • 太平紳士  
龐愛蘭女士 • 太平紳士  
蘇少明先生

### 薪酬委員會

盧永仁博士 • 太平紳士 (委員會主席)  
鄭毓和先生  
龐愛蘭女士 • 太平紳士  
蘇少明先生

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

## 主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司  
創興銀行有限公司  
東亞銀行(中國)有限公司  
中國農業銀行股份有限公司

## 註冊辦事處

Scotia Centre, 4th Floor  
P.O. Box 2804  
George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands

## 主要營業地點

香港  
中環  
花園道1號  
中銀大廈28樓

## 主要股份登記處和過戶代表

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited  
Butterfield House  
68 Fort Street  
P. O. Box 609  
Grand Cayman KY1-1107  
Cayman Islands

## 股份登記和過戶分處

聯合證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
駱克道33號  
中央廣場  
福利商業中心18樓

## 股份代號

8155

## 本公司之網站

[www.scland.co](http://www.scland.co)

# 主席報告、管理層討論及分析

本人欣然提呈South China Land Limited南華置地有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之業務報告。

## 管理層討論及分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得之本公司應佔溢利為23,170,000港元(二零一零年十二月三十一日：應佔溢利713,600,000港元)。該溢利乃得益於「大發廣場」之確認市值增長所致。

## 財務回顧

資產淨值(相當於股東資金)不斷上揚，已增至2,316,750,000港元(二零一零年十二月三十一日：2,227,340,000港元)，此數據反映股東應佔之投資價值穩健。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之收益(即「大發廣場」初步投入運營後獲得的租賃及管理費收入)為5,180,000港元(二零一零年十二月三十一日：844,000港元)。收益大幅增長乃歸因於(其中包括)年內自入住的高質素住戶獲得的租賃收益穩步增長。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，投資物業之公平值增長為141,590,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,269,120,000港元)。與投資物業增值比率下跌之一般市況相反，不俗之公平值增值反映本集團投資於優質之物業市場。

於回顧年內，行政及其他營運開支為33,740,000港元(二零一零年十二月三十一日：35,270,000港元)。

融資成本(即與銀行借貸、股東貸款及關聯公司貸款有關之利息支出)共計39,370,000港元(二零一零年十二月三十一日：11,600,000港元)。由於「大發廣場」項目尚未竣工，故截至二零一零年十二月三十一日止年度之所有銀行借貸成本(相當於26,780,000港元)已全數於該項目中資本化。然而，鑑於「大發廣場」已竣工並初步投入運營，故截至二零一一年十二月三十一日止年度，銀行借貸成本須於收益表中扣除，因此，本年度產生的融資成本較多。

## 業務回顧

### 物業投資及開發

儘管已發展國家的市場增長放緩，但中國經濟於二零一一年仍持續走強，惟增速減慢。受本年度之緊縮貨幣政策、人民幣增值之威脅導致出口下降及歐元區之債務危機所影響，估計中國這個世界第二大經濟體之發展於二零一二年將放緩。中國政府於二零一一年通過第十二個五年規劃，該計劃旨在透過優先進行更平等的財富分配、增加國內消費及改善全球經濟以達致更理想的可持續發展。

由於沈陽市二環以內仍在實施住房限購，瀋陽地產市場於二零一一年第四季度出現買家等待觀望氣氛及銷售衰退。

於二零一一年第四季度，瀋陽優質零售市場仍銷售暢旺。由於並無新的優質項目開盤，平均空置率下降2.1%至16.7%。國際零售商對該市場之黃金地段需求仍保持強勁勢頭。

### 瀋陽物業項目

## 主席報告、管理層討論及分析

「大發廣場」為一位於瀋陽並擁有建築面積逾110,000平方米的綜合性購物廣場，為我們於中國之主要投資項目。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本分部之除所得稅前溢利為68,440,000港元。租賃及管理費收入為本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度帶來5,180,000港元之收益。

至於瀋陽大東區之物業發展項目，其地盤面積約為44,916平方米，管理層擬建築一個商業中心，設有各式各樣的娛樂和康樂設施、林林總總的美食餐館以及時尚零售商店。土地開發計劃分兩期進行，其中位於南部的一期工程(總地盤面積11,138平方米)之土地正在進行拆遷。截至二零一一年十二月三十一日，本集團已支付約340,420,000港元作為開發一期工程向當地政府支付的遷徙補償款。當地政府商已開始拆遷計劃，預期地基建築工程將於二零一二年第三季度展開。

位於皇姑區之物業發展項目，其地盤面積約為67,000平方米，總造價約1,449,000,000港元，其中約289,950,000港元已支付。本集團擬將該物業興建成為一個包括豪華住宅大樓、甲級寫字樓及高檔大型購物商場之多功能發展物業。年內，我們已就拆遷及施工時間表與當地政府進行磋商。拆遷計劃將於二零一三年初如期展開。

### 滄州／河北物業項目

中捷遷徙及重建項目的第一期建設已經竣工。第一期的開發面積約為6,000平方米，其餘周邊額外的130,000平方米可供本集團作重建用途。中捷遷徙及重建項目二期第四座的建設工程於二零一一年動工，預計於二零一二年竣工。本集團正與當地政府探討項目遷徙政策的細節。

本集團參與了一個新城鎮開發項目，該城鎮位於滄州市以東約15公里、距黃驊港約60公里、距天津約120公里及距北京約220公里。黃驊港位於天津渤海沿海經濟開發區內。該新城鎮被當地政府確立為該區域發展之戰略要地，並將成為滄縣所有政府機關的行政中心。該城鎮佔地約24,000畝，其中約8,800畝預留作工業用地，另約6,000畝則被預留作商業及住宅用地。本集團預期建設該區域之基礎設施將耗資約人民幣10億元。本集團正與當地政府溝通，以獲得建設道路基礎設施之許可證，而當地政府目前正在處理內部土地招標程序。管理層相信，隨著中國大陸經濟的持續發展，滄州市項目的投資潛力極佳。

本集團亦參與了一城市綜合體開發項目，該項目涵蓋於黃驊新城發展商業、金融服務、娛樂、辦公及住宅區。該項目佔地共約457畝，總投資將達人民幣16億元。該項目位於黃驊新城區中心景觀湖西北面，根據黃驊新城的總體開發方案，此項目的主要建設將包括企業總部辦公樓、大型購物商場、娛樂商業區及甲級住宅樓。我們提出之該城市設計及規劃方案已獲當地政府通過，且正在按協議準備土地投標及登記程序。

### 流動資金及財務資源

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團的營運由本集團內部財政資源、銀行融資、股東及關聯公司貸款所提供。經考慮這些可用資源後，董事會認為本集團有充足流動資金以應付現時所需。

於二零一一年十二月三十一日，淨流動資產於為601,390,000港元(二零一零年十二月三十一日：淨流動負債：464,300,000港元)。董事會認為本集團有足夠財務資源、股東支持及銀行融資，使集團於可預期未來能夠持續經營。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之融資比率為50.5%（二零一零年十二月三十一日：41.1%）。融資比率乃以本集團銀行借貸以及股東及一間關聯公司貸款合共1,169,940,000港元對比本集團之權益2,316,750,000港元來計算。

### 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團概無作出任何重大收購或出售。

### 承受兌換率波動及相關對沖之風險

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團並沒有因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險。

### 資產抵押及或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團抵押附屬公司之某些投資物業及銀行存款以獲取銀行融資，且並無任何或然負債。

### 僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱員總數為65人（二零一零年：192人）。本年度的僱員成本（包括董事酬金）為26,560,000港元（二零一零年：33,120,000港元）。

除薪金外，還有其他福利，例如醫療津貼、人壽保險及公積金等提供給本集團所有僱員。僱員的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。個別僱員更可按工作表現於年終獲取酌情的花紅。本公司於二零零二年六月二十四日採納一項僱員購股權計劃，該計劃並於二零零二年七月十八日生效。

### 前景

中國政府預計於二零一二年放寬其貨幣政策以應對國內及全球經濟之潛在放緩。全國各地零售銷售額持續保持快速增長，這推動國際零售商於二零一二年在二線城市積極擴張。

為更專注於房地產開發業務，於二零一一年，本集團（作為發包人）與南華中國（作為承包人）就管理「大發廣場」之專屬權（限於購物商場及相關經營之用途）達成協議。該協議之簽訂給本集團帶來穩定之收入保證，且確保承包人專注於將「大發廣場」進一步發展成一位於瀋陽之馳名購物商場。與此同時，使本集團能分配更多的管理時間和資源以專注其於瀋陽的其他投資物業項目之運作。

關於瀋陽大東區之物業發展項目，大東南區現有住戶之拆遷正在進行，預計於二零一二年第二季度完成，其後將展開地基建工程。就大東南區一期開發項目而言，我們計劃開發一個包括購物商場（當中包括娛樂和餐飲設施）、住宅及地下商場及停車場之綜合設施，合共總建築面積約為182,000平方米。大東北區二期開發項目之拆遷將於二零一三年第一季度展開。北區地盤面積28,600平方米的土地將計劃開發為總建築面積達380,000平方米的購物商場、住宅及公寓大樓。該發展物業將與「大發廣場」一起成為本集團於該地區的地標性建築。

## 主席報告、管理層討論及分析

關於瀋陽皇姑區之物業發展項目，我們計劃將該物業發展成為一個涵蓋大型購物商場、甲級寫字樓、服務式公寓及住宅大樓的綜合設施，該項目總建築面積約為1,000,000平方米。瀋陽政府將負責該處現有住戶之拆遷。本集團擬於瀋陽第三商業中心打造一地標性建築，並透過興建連接現有發展物業之道路、街道及小徑以強化擬建成之長江步行購物街 - 瀋陽第三大商業中心及最主要之生活購物區之一。瀋陽旅遊業、娛樂業及金融服務行業的蓬勃發展正符合在區內打造一個新中心點之需求，且亦能為其鄰近地區提供額外之娛樂設施。該項目分兩期進行，瀋陽皇姑南區現有住戶之拆遷計劃於二零一三年第一季度展開。我們正與當地政府磋商相關執行計劃的時間安排。

在河北，本集團現有之土地重建項目包括中捷及南大港項目。隨著中捷物業第一期之銷售程序及法律文件之準備進入最後階段，我們相信該項目將於不久之將來為本集團帶來收益。南大港項目包括約620,000平方米(930畝)之地盤面積，我們正向地方政府提交第一期約50,000平方米(75畝)之設計方案。儘管重遷之要求及建築成本提高，但由於當地物業之售價於過去兩年持續上升，我們預期第二期發展物業之盈利能力將得到改善。

### 致謝

承蒙各股東及客戶鼎力支持，以及全體員工努力工作及竭誠服務，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

主席  
吳鴻生

香港，二零一二年三月二十日

# 董事之履歷

## 執行董事

**吳鴻生先生**，62歲，為本公司之執行董事及主席。吳先生積極參與制訂本集團的整體企業政策、策略規劃及業務發展。吳先生亦擔任South China Holdings Limited、南華金融控股有限公司及South China (China) Limited之執行董事兼主席。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學碩士學位，並且是英國特許管理會計師公會資深會員。吳先生於二零零二年一月二十八日獲委任為本公司之董事。吳先生為本公司非執行董事吳旭萊女士、本公司執行董事吳旭峰先生及本公司執行董事兼行政總裁吳旭洋先生之父親。

**吳旭洋先生**，30歲，為本公司之執行董事及行政總裁。彼亦為南華金融控股有限公司之執行董事兼副主席。吳先生於英國劍橋大學Corpus Christi College法律系畢業，並為該大學之學人。吳先生於二零零三年十月九日獲委任為本公司之董事。彼為本公司執行董事兼主席吳鴻生先生之兒子及為本公司非執行董事吳旭萊女士及本公司執行董事吳旭峰先生之胞弟。

**Richard Howard Gorges先生**，68歲，為本公司之執行董事。彼亦為South China (China) Limited及南華金融控股有限公司之執行董事兼副主席，及為South China Holdings Limited之執行董事。彼持有英國劍橋大學之法律碩士學位。Gorges先生於二零零九年一月七日獲委任為本公司之董事。

**張賽娥女士**，58歲，為本公司之執行董事、監察主任及授權代表。彼亦為South China (China) Limited之執行董事兼副主席及行政總裁、南華金融控股有限公司之執行董事兼副主席、及South China Holdings Limited之執行董事。彼持有美國伊利諾州大學之工商管理碩士學位。張女士為中國人民政治協商會議全國委員會委員。張女士於二零零九年一月七日獲委任為本公司之董事。

**吳旭峰先生**，31歲，為本公司之執行董事。彼亦為South China Holdings Limited及South China (China) Limited之執行董事。吳先生持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及為英國特許管理會計師公會會員，亦為中國人民政治協商會議南京市委員會委員。吳先生於二零零三年十月九日獲委任為本公司之董事。彼為本公司執行董事兼主席吳鴻生先生之兒子、本公司非執行董事吳旭萊女士之胞弟及本公司執行董事兼行政總裁吳旭洋先生之胞兄。

## 非執行董事

**吳旭萊女士**，33歲，為本公司之非執行董事。吳女士亦為South China Holdings Limited及South China (China) Limited之非執行董事，及南華傳媒有限公司的行政總裁。彼在英國倫敦大學倫敦英皇書院取得法律學士學位及於二零零六年取得香港執業大律師資格。彼為英國特許管理會計師公會會員及中國人民政治協商會議之天津市委員會委員。吳女士於二零零三年八月二十日獲委任為本公司之董事。吳女士為本公司執行董事兼主席吳鴻生先生之女兒及為本公司執行董事吳旭峰先生及本公司執行董事兼行政總裁吳旭洋先生之胞姊。

**盧永仁博士 • 太平紳士**，51歲，為本公司之非執行董事及南華傳媒有限公司之副主席。盧博士曾於I.T Limited、中國聯通股份有限公司、美國花旗銀行、香港電訊集團及麥肯錫顧問有限公司擔任要職。彼現時為在紐約證券交易所上市之Nam Tai Electronics, Inc.的獨立非執行董事、在香港聯交所主板上市之精電國際有限公司及海豐國際控

## 董事之履歷

股有限公司的獨立非執行董事，及在新加坡證券交易所上市之Westminster Travel Limited的獨立非執行董事。彼持有英國劍橋大學分子藥理學碩士學位及遺傳工程學博士學位。彼曾是英聯邦學人、裘槎基金會會士及劍橋大學唐寧書院院士。彼積極參與香港教育發展，現為香港浸會大學工商管理學院及香港理工大學工商管理學院之客席教授。彼並為弘立學院校董及國際成就計劃香港部董事。於一九九六年，著名世界性組織世界經濟論壇選出盧博士為「未來全球領袖」。於一九九九年，彼獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。於二零零三年，彼獲委任為中國人民政治協商會議之汕頭市委員會委員。彼於二零零二年二月二十五日獲委任為本公司之獨立非執行董事，及於二零一一年九月六日轉任為本公司之非執行董事。

### 獨立非執行董事

**鄭毓和先生**，50歲，為本公司之獨立非執行董事。彼曾於倫敦Coopers and Lybrand（現稱為PricewaterhouseCoopers）及多倫多Swiss Bank Corporation（現稱為UBS AG）任職，亦曾在多間香港上市公司擔任高級管理職位，並為香港一間商人銀行的創辦人之一。彼為一間香港執業會計師行之擁有人。鄭先生現為21控股有限公司之執行董事，亦為中糧包裝控股有限公司、資本策略地產有限公司、香港建設（控股）有限公司、卜蜂蓮花有限公司（前稱「正大企業國際有限公司」）、創興銀行有限公司、金榜集團控股有限公司及意馬國際控股有限公司之獨立非執行董事（上述公司全部皆於香港聯交所主板上市）。鄭先生持有會計及財務學（經濟科）理學碩士學位及會計學文學士（榮譽）學位。鄭先生於二零零四年九月十七日獲委任為本公司之董事。

**龐愛蘭女士**，51歲，為本公司之獨立非執行董事。彼為健商國際學院有限公司主席。彼於美國哈佛商學院修畢其行政人員課程，並取得澳洲Monash University工商管理文憑及加拿大薩斯喀徹溫省大學藥劑學學士學位。龐女士為民選區議員、傑出青年協會及香港醫療專業聯盟有限公司主席。彼為香港中文大學婦女健康理學碩士／學士後文憑課程兼任講師。彼曾出任香港執業藥劑師協會會長達八年。彼亦被政府委任於不同的董事局及委員會，例如葛量洪獎學基金委員會、中央政策組非全職顧問（二零零八至二零零九年）、禁毒常務委員會轄下禁毒教育及宣傳小組。龐女士於一九九八年獲選為十大傑出青年，並於二零零七年獲頒發中國百名傑出女企業家獎。龐女士於二零零八年三月二十七日獲委任為本公司之董事。

**蘇少明先生**，53歲，為本公司之獨立非執行董事。彼曾為亞盛（亞洲）有限公司之首席財務官及首席運營官。彼於二零零七年五月一日至二零一零年六月三十日期間為中聚電池有限公司（前稱「中聚雷天電池有限公司」及「嘉盛控股有限公司」）（「中聚」）的執行董事，亦於2007至2010年期間於中聚曾擔任如首席財務官、首席運營官、合資格會計師和公司秘書等要職。中聚之股份於聯交所主板上市。蘇先生取得加拿大多倫多大學文學士學位及香港中文大學理學（財務）碩士學位。彼為加拿大特許會計師公會、加拿大管理會計師公會會員，及香港會計師公會資深會員。彼在審計、會計及財務方面擁有廣泛經驗。蘇先生於二零一一年十二月二十三日獲委任為本公司之董事。

# 董事報告

本公司之董事(「董事」)提呈其報告及本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國從事物業投資發展之業務。

## 業績及股息

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第23及24頁之綜合收益表內。

董事不建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：無)。

## 財務摘要資料

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益摘要(摘錄自經審核財務報表並經適當地重列／重新分類)刊載於本年報第87頁，此摘要並不構成經審核財務報表部份。

## 物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

本集團之物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業於本年度內之變動詳情分別刊載於財務報表附註16、18及22內。本集團之投資物業之進一步詳情刊載於本年報第88頁。

## 股本、購股權及可換股票據

本公司之股本、購股權及可換股票據於本年度內之變動詳情分別刊載於財務報表附註32及33內。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 儲備

本公司及本集團之儲備於本年度內之變動詳情分別載於財務報表附註34及綜合權益變動表內。

## 可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備約為941,137,000港元。

## 董事報告

### 董事

於本年度內及截至本報告日期止之本公司董事如下：

#### 執行董事：

吳鴻生先生(主席)  
吳旭洋先生(行政總裁)  
Richard Howard Gorges先生  
張賽娥女士  
吳旭峰先生

#### 非執行董事：

吳旭茱女士  
盧永仁博士•太平紳士

#### 獨立非執行董事：

鄭毓和先生  
龐愛蘭女士•太平紳士  
蘇少明先生

(於二零一一年十二月二十三日獲委任)

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第116條，Richard Howard Gorges先生、張賽娥女士、吳旭峰先生及盧永仁博士•太平紳士將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等均符合資格，願膺選連任。根據本公司組織章程細則第99條，蘇少明先生亦將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟符合資格膺選連任。除上文所披露者外，所有餘下的董事將繼續留任。

#### 確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事(鄭毓和先生、龐愛蘭女士•太平紳士及蘇少明先生)根據聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第5.09條就其獨立性發出截至二零一一年十二月三十一日止年度之確認函，而本公司亦繼續認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

#### 董事之履歷

本公司之董事履歷載於本年報第8至9頁。

#### 董事服務合約

於應屆股東週年大會上擬連任之董事概無與本公司訂立任何服務合約或有不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由本公司終止之服務合約。

### 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記載之權益及淡倉，或根據有關董事買賣證券之創業板上市規則第5.48條至第5.67條，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 本公司

##### A. 股份之好倉

董事姓名	身份	普通股 股份數目	普通股 股份數目	約佔持股量 百分比
吳鴻生 (「吳先生」)	實益擁有人	363,393,739	7,495,060,667	67.05%
	配偶之權益	967,923,774		
	受控制公司之權益	6,163,743,154 (附註a)		
吳旭洋	實益擁有人		2,602,667	0.02%
吳旭峰	實益擁有人		481,666,667	4.31%

##### B. 相關股份之好倉

##### 購股權

董事姓名	身份	相關股份數目	約佔持股量 百分比
吳旭洋	實益擁有人	1,666,666 (附註b)	0.01%
吳旭峰	實益擁有人	1,666,666 (附註b)	0.01%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制公司持有之6,163,743,154股本公司股份包括由Bannock Investment Limited(「Bannock」)持有之1,088,784,847股股份、盈麗投資有限公司(「盈麗」)持有之1,150,004,797股股份、Fung Shing Group Limited(「Fung Shing」)持有之1,817,140,364股股份、Parkfield Holdings Limited(「Parkfield」)持有之1,728,362,917股股份、Ronastar Investments Limited(「Ronastar」)持有之76,464,373股股份、世統投資有限公司(「世統」)持有之237,881,856股股份及南華策略有限公司(「南華策略」)持有之65,104,000股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar概由吳先生全資擁有。吳先生分別透過South China Holdings Limited(「南華集團」)(吳先生持有73.72%權益)及South China (China) Limited(「南華中國」)(吳先生持有63.01%權益)間接持有世統及南華策略；Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生擁有60%、Richard Howard Gorges(「Gorges先生」)擁有20%及張賽娥(「張女士」)擁有20%權益。故此，吳先生被視為持有由世統所持有之237,881,856股股份、由南華策略所持有之65,104,000股股份及由Bannock和盈麗持有合共2,238,789,644股股份之權益。

## 董事報告

- (b) 該等購股權於二零零七年三月十四日授出，以行使價每股本公司股份0.2166港元，於以下期間行使：(i)由授出日期之第二年開始至授出日期之第三年止，行使1/3之總購股權；(ii)由授出日期之第三年開始至授出日期之第四年止，行使1/3之總購股權；及(iii)由授出日期之第四年開始至授出日期之第五年止，行使1/3之總購股權。1,666,667份吳旭峰先生及吳旭洋先生分別之購股權於二零一一年三月十四日因未獲行使而失效，授予吳旭峰先生及吳旭洋先生各自之購股權於二零一一年一月一日及二零一一年三月三十一日分別為3,333,333及1,666,666份。有關詳情載列於下文「購股權計劃」一節。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日止，本公司董事或主要行政人員概無於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、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記載之任何權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.48條至第5.67條所載關於董事買賣證券之交易必守標準，須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司及其附屬公司之董事及僱員有權參與本公司之購股權計劃，本公司的購股權計劃及本公司授出購股權之詳情載列於財務報告附註33內。本公司授與董事的購股權詳情載列於本報告之「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節內。

### 董事認購股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其任何控股公司或附屬公司於本年度內任何時間概無作為任何安排之參與方，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，並且各董事或行政總裁、彼等之配偶或十八歲以下子女概無獲授予任何權利可認購本公司或其他法人團體之股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

### 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃之詳情載列於財務報表附註3.16。

### 董事及控股股東於重要合約之權益

本集團與本公司董事及控股股東吳先生擁有實質權益之其他公司於本年度內之交易詳情分別載列於財務報告附註38及本報告之「關聯交易」及「持續關聯交易」一節內。

除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司概無於截至二零一一年十二月三十一日止年度直接或間接地作為與本集團業務有關及董事有重大權益、且於本年底或本年度內任何時間仍然有效的重要合約的參與方。再者，控股股東或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司之間於截至二零一一年十二月三十一日止年度內均無訂立提供服務的任何重要合約。

### 管理合約

於本年度內所訂立或存在有關與公司之整體或任何重要部份業務之管理及行政合約之詳情載列於財務報告附註38及本報告之「持續關聯交易」一節內。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條第XV部所存置之登記冊所記載，以下人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司之股份及相關股份中擁有權益及淡倉：

#### 好倉

股東名稱	身份	普通股股份數目	約佔持股量百分比
盈麗	實益擁有人及 受控制公司之權益	2,238,789,644 (附註a)	20.03%
Fung Shing	實益擁有人	1,817,140,364	16.26%
Parkfield	實益擁有人	1,728,362,917	15.47%
Bannock	實益擁有人	1,088,784,847 (附註a)	9.74%
吳麗琼(「吳太」)	實益擁有人及配偶之權益	7,495,060,667 (附註b)	67.05%

附註：

- (a) Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之2,238,789,644股本公司股份包括由Bannock直接持有之1,088,784,847股股份。
- (b) 吳太(實益擁有本公司967,923,774股股份)為本公司主席及執行董事吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳太被視作持有於上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露，分別由吳先生實益及透過受控制公司持有之363,393,739股及6,163,743,154股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)於本公司之股份及相關股份中擁有按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記載之任何權益或淡倉。

## 董事報告

### 僱員股份獎勵計劃

為表彰本集團若干僱員之貢獻，給予他們鼓勵及為繼續聘請他們及吸引合適的人才以配合本集團之持續經營和發展，本公司已於二零一一年三月十八日正式採納一項僱員股份獎勵計劃(該「計劃」)。根據該計劃，一筆高達20,000,000港元之款項將用於從市場上購買本公司及／或南華中國之股份(該「股份」)，該股份將由受託人替本集團入選僱員託管。入選僱員及用於購買獎勵股份之相關獎勵總值將由董事會不時按其絕對酌情權而決定。

除非由董事會提早終止或全部獎勵股份已被歸屬，該計劃有效期為採納日期起計為期十五年。

截至二零一一年十二月三十一日止，共1,472,000份本公司股份及432,000份南華中國股份根據該計劃向僱員(不包括董事)授出。股份將於入選僱員為本公司服務滿十八個月或於二零一二年十二月三十一日(以較晚者為準)歸屬。

截至二零一一年十二月三十一日止，共2,992,000份本公司股份及912,000份南華中國股份根據該計劃向僱員(不包括董事)授出。股份將於入選僱員為本公司服務滿二十四個月或於二零一三年六月三十日(以較晚者為準)歸屬。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，1,472,000股本公司股份及432,000股南華中國股份成為失效及並無股份獲歸屬。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內。本公司確認之股份獎勵開支為171,000港元(二零一零年：無)。

### 董事及管理層股東於競爭性業務之權益

本公司之主席及控股股東吳先生亦是南華集團及南華中國之主席。吳先生個人及透過受控制公司於本公司、南華集團及南華中國擁有控股權益，其中由吳先生、本公司之執行董事Gorges先生(彼亦為南華集團及南華中國之執行董事)及本公司之執行董事張女士(彼亦為南華集團及南華中國之執行董事)共同於南華集團及南華中國擁有若干公司權益。本公司執行董事吳旭洋先生(其於本公司擁有若干權益)於南華中國擁有若干權益，本公司執行董事吳旭峰先生(其於本公司擁有若干權益)亦為南華集團及南華中國之執行董事及於南華中國擁有若干權益，而本公司非執行董事吳旭茱女士亦為南華集團及南華中國之非執行董事及於南華中國擁有若干權益。由於南華集團及南華中國之若干附屬公司主要從事物業發展及投資業務，吳先生、Gorges先生、張女士、吳旭峰先生及吳旭茱女士各人均被認為於與本集團上述競爭之業務中擁有權益。

董事認為本公司可按公平原則營運其業務，並獨立於南華集團及南華中國之業務，因本集團之物業發展及投資組合乃由不同且獨立於南華集團及南華中國之團隊所管理，且於上述三個上市集團間並無存在直接競爭。

除於上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司之各董事或任何彼等各自之聯繫人士概無擁有任何與本集團競爭或可能競爭之業務權益或與本集團有利益衝突之業務權益。

### 董事履歷詳情之變更

根據創業板上市規則第17.50A條，自本公司上一份中期報告起之董事履歷詳情變更載列如下：

- 盧永仁博士•太平紳士自二零一一年九月六日起由本公司之獨立非執行董事轉任為非執行董事；及
- 蘇少明先生自二零一一年十二月二十三日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。

本公司董事最新之履歷詳情載於本年報第8頁至9頁。

### 最低公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及董事所悉，本公司於本年報刊發日期按照創業板上市規則仍然維持所須之最低公眾持股量。

### 遵守企業管治常規守則

本公司遵守企業管治常規守則之詳情載於本年報第18頁至21頁。

### 董事買賣證券之必守標準

本公司遵守根據創業板上市規則第5.48至5.67條所載有關董事買賣證券之交易必守標準之詳情載於本年報第19頁。

### 關聯及持續關聯交易

年內本集團於日常業務過程中進行之重大關聯人士交易載於財務報表附註38。

### 關聯交易

於年內，本集團進行了下列關聯交易，詳情已根據創業板上市規則第20章之要求作出披露：

- (1) 一份由本公司全資附屬公司Crystal Hub Limited (“Crystal Hub”)及南華中國全資附屬公司South China Industries (BVI) Limited 於二零一一年一月十一日簽訂之買賣協議書，關於Crystal Hub同意以代價24,100,000 港元出售一股 Autowill Limited (一家連同其附屬公司一起從事林木業務之公司)之股份及截至二零一一年三月三十一日之股東貸款予South China Industries (BVI) Limited。詳情請參考本公司於二零一一年一月十一日之公告。
- (2) 一份由本公司全資附屬公司Crystal Hub及南華中國間接全資附屬公司South China Strategic (BVI) Limited 於二零一一年十月二十八日簽訂之買賣協議書，關於Crystal Hub同意以代價6,300,000港元出售一股Surplus Access International Limited之股份及截至二零一一年十月二十七日之股東貸款予 South China Strategic (BVI) Limited。詳情請參考本公司於二零一一年十月二十八日之公告。

吳先生為本公司之主席、執行董事及主要股東，彼透過受控制公司持有63.01%南華中國之權益。

## 董事報告

### 持續關聯交易

於年內，本集團進行了下列持續關聯交易，詳情已根據創業板上市規則第20章之要求作出披露：

- 於二零一一年十一月二日，Crystal Hub（作為發包人）與南華中國之間接全資附屬公司Green Orient Investment Limited（「Green Orient」）（作為承包人）訂立協議書（「該協議書」），內容有關管理大發廣場（「物業」）之專屬權（限於購物商場及相關經營之用途），至二零一二年十二月三十一日止，為期一年，承包人有權每年以相同條款及條件重續，直至二零二六年十二月三十一日止，基本承包金為每年人民幣80,000,000及該協議書定義下按經營淨盈利之50%計算之額外承包金。該協議書已於二零一二年一月六日各自舉行之股東特別大會上獲本公司及南華中國獨立股東通過。交易之詳情已分別於本公司於二零一一年十一月二日之公佈及二零一一年十二月九日之通函內披露。

### 審核委員會

本公司已成立審核委員會，並已根據創業板上市規則以書面釐訂其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，分別為鄭毓和先生（委員會主席）、龐愛蘭女士、太平紳士、蘇少明先生及盧永仁博士、太平紳士。

審核委員會對有關核數費用及核數師之獨立性之檢討結果滿意，並且向董事會建議於應屆股東週年大會續聘均富會計師行為二零一一年度之核數師。

審核委員會已審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績，並認為該業績乃按適用之會計準則及規定編製，且已作出充分披露。

### 主要客戶及供應商

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團五大客戶合共佔本集團營業總額49%，當中最大客戶佔總銷售額13%。本集團五大供應商則佔本集團採購總額72%，當中最大供應商佔本集團採購總額49%。

除上文所披露者外，概無董事、彼等之聯繫人士或股東（就董事所知擁有本公司股本5%以上）擁有上述本集團五大客戶或供應商之實益權益。

### 核數師

於二零一零年十一月二十六日，香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委任為本公司核數師，以填補均富會計師行（「均富香港」）（現稱為JBPB & Co.）因其與香港立信德豪會計師事務所有限公司之業務合併而辭任之臨時空缺。香港立信德豪會計師事務所有限公司乃BDO全球網絡在香港的成員企業。截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一零年度之經審核綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，而二零零九年度之經審核綜合財務報表則由均富香港審核。

香港立信德豪會計師事務所有限公司將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼符合資格，願膺選連任。

代表董事會

吳鴻生  
主席

香港，二零一二年三月二十日

# 企業管治報告

本公司致力樹立良好的企業管治常規及程序，有關的企業管治原則強調給予股東問責及透明度，對企業管治原則作出定期檢討以遵守法則。

## 企業管治常規守則

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止整個年度已遵守創業板上市規則內附錄十五之企業管治常規守則（「常規守則」），惟未按常規守則E.1.3之規定，於二零一一年五月三日舉行之股東週年大會前少於二十個工作天，向本公司所有股東寄發股東週年大會通知（「通知」）。

根據常規守則E.1.3條之規定，通知應於股東周年大會前最少二十個工作天向所有本公司股東寄發通知。董事相信此乃特別情況及本公司確保將來遵守常規守則E.1.3條。

## 董事會之組合及董事會常規

於二零一一年十二月三十一日止，本公司董事會（「董事會」）由十名董事組成，包括一名主席及一名行政總裁（均為執行董事）、另外三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。差不多三份一之董事會成員為獨立非執行董事。關於彼等之履歷及彼此間關係之詳情載於本年報第8至第9頁之董事履歷中。

本公司會定期對董事會之組合作出檢討，確保其於技能及經驗方面均達致適切本集團業務所需之平衡。此外，董事會在執行董事及非執行董事人數比例上亦力求均衡，以確保其獨立性及有效管理。本公司亦符合創業板上市規則之有關規定，其中一位獨立非執行董事具備適當會計資格及專業經驗，彼並為審核委員會主席。

每位獨立非執行董事均已根據創業板上市規則第5.09條規定，就各自本身之獨立性作出年度確認。本公司認為，所有獨立非執行董事皆符合創業板上市規則第5.09條關於獨立身份的指引，而依據該等指引彼等均具有所需之獨立性。

董事會已採納關於委任新董事之正式書面程序及政策。公司揀選董事候選人時的主要考慮因素為有關人選之技能、經驗、專業知識、可投放之時間及利益衝突等。本公司於二零一一年十二月三十一日並無設立提名委員會，因此，提名及遴選程序均由董事會執行。董事會最少每年舉行一次會議討論董事會之組合、人數、架構之適切性。董事會於二零零九年在全體董事出席下就上述目的開會一次。

所有董事須根據本公司之組織章程細則最少每三年輪值退任。

董事會共同負責制訂本集團之策略，並監督本集團業務及事務之管理工作。

本集團業務之日常營運和管理，包括（而不限於）策略之落實，已授權執行委員會負責，其成員包括所有執行董事。彼等定期向董事會匯報工作及業務上的決定。

本公司主席與行政總裁之職權均列明，並由不同人士擔任，藉此強化出任該等職位者之獨立性和問責性。凡屬關鍵和重要之決定，均須經過董事會會議充份討論。就擬納入定期會議議程之任何事項，事前均向所有董事作出充份諮詢。主席已授權公司秘書擬訂每次董事會會議之議程。主席亦會在執行董事和公司秘書協助下，盡力確保全體董事均獲妥善匯報有關董事會會議上提出的事項，並已及時地接收足夠和可靠的資訊。

## 企業管治報告

於二零一一年董事會曾舉行七次會議。

出席

### 執行董事

吳鴻生(主席)	4/7
吳旭洋(行政總裁)	2/7
Richard Howard Gorges	7/7
張賽娥	7/7
吳旭峰	3/7

### 非執行董事

吳旭茱	2/7
盧永仁•太平紳士	7/7

### 獨立非執行董事

鄭毓和	7/7
龐愛蘭•太平紳士	6/7
蘇少明先生(於二零一一年十二月二十三日獲委任)	不適用

就董事會定期會議，董事均獲發最少十四日通知，會議文件在預定召開董事會或董事委員會會議日期前最少三日送呈董事。其他董事會議，於實際環境可行下，董事獲發合理之通知。董事可親身出席會議，或依據本公司之組織章程細則，利用其他電子通訊方式參與會議。公司秘書確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，任何董事只要在任何時間並作出合理通知後，均有權查閱會議記錄。

董事有全權取閱本集團之資料，並在認為有需要時可徵詢獨立專業意見。董事並不時收到由公司發出之備忘以更新彼等在執行其職責時有關之法律及監管機構之修定及事項。

### 董事買賣證券

本公司已採納創業板上市規則第5.48條至5.67條所載有關董事買賣證券之交易必守標準。此外，董事會亦已就可能擁有的關於本集團或其證券的未公佈之股價敏感資料的相關僱員制訂類似指引。

經本公司作出特定查詢後，所有董事確認於截至二零一一年十二月三十一日止整個年度，一直遵守買賣證券之交易必守標準及本公司有關董事進行證券交易的行為守則。

### 內部監控

一套設計完善及有效的內部監控制度對保障本公司的資產、股東的投資、確保財務報告可靠性及符合創業板上市規則之有關要求，確實甚為重要。董事亦明白其須對本公司內部監控、財務監控及風險管理負責，並有責任不時監察其效能。因此，本公司已成立一個成員包括合資格會計師的小組(「內審組」)以進行本公司之內部審核工作。

內審組會根據面對風險之評估從而制訂季度審核計劃，以確保審核工作按輪替基準涵蓋主要營運附屬公司之所有重要內審範圍，有關審核計劃須定期呈交審核委員會審閱。審核檢討之範圍及時間乃按風險評估而決定。

就管理層或審核委員會所確認需關注之事項及範圍，內審組亦須不時進行特別審核工作。內審組與審核委員會已建立溝通渠道。

內審組會監督本集團內部監控程序及系統，並定期向審核委員會匯報發現及提供建議(如有)。本年度內，就有關本集團之信貸控制週期、薪資控制週期、非流動資產控制週期及存貨控制週期作出檢討。內審組已向審核委員會及董事會提呈內部監控報告，建議補救行動、區別監控弱點之特別事件而需要之程序改變或加強措施以防止重犯。

### 董事對財務報表之責任

董事確認對編製本集團之財務報表負有責任。董事須確保本集團財務報表已遵照法定要求及適用會計準則而編製。

本公司核數師就其對本集團財務報表的申報責任的聲明，載於本年報第22頁的獨立核數師報告內。

### 核數師酬金

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司核數師就核數服務收取費用約為500,000港元。於二零一零年核數師並無提供任何非核數服務。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年三月十六日設立，並由非執行董事盧永仁博士•太平紳士(薪酬委員會主席)連同全體獨立非執行董事—包括鄭毓和先生及龐愛蘭女士•太平紳士及蘇少明先生組成。

薪酬委員會於二零一一年十一月舉行了一次會議及全部委員會成員(蘇少明先生除外，彼直至二零一一年十二月二十三日才獲委任)出席。薪酬委員會檢討了執行董事的薪酬政策。執行董事的薪酬(包括基本薪金、酌情業績紅利及其他酬金)乃根據個人的技能、知識、對本公司事務之參與程度及執行董事個人之工作表現，並參考本公司的業績和盈利，以及行業慣例而釐訂。授予購股權被視作長遠激勵以挽留員工的方法之一。

董事的袍金經股東於股東週年大會上批准。董事酬金經薪酬委員會檢討。董事執行職務(包括出席董事會會議及委員會會議)時產生之實報實銷開支，均可獲得補償。

## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，分別為鄭毓和先生(委員會主席)、龐愛蘭女士•太平紳士、蘇少明先生及盧永仁博士•太平紳士。依據其職權範圍書(與管治守則所載者大致相同)，審核委員會之主要職責包括檢視本集團之財務申報制度及內部監控程序；審閱本集團之財務資料及本集團與核數師的關係。

審核委員會定期開會及於二零一一年舉行了四次會議，其中管理層之代表亦有出席審閱季度、中期及年度業績，季度及中期報告及年報，及其他財務和內部監控事項。本集團之核數師亦有出席其中一次會議。

#### 出席

鄭旭和	4/4
龐愛蘭女士•太平紳士	4/4
蘇少明先生(於二零一一年十二月二十三日獲委任)	不適用
盧永仁博士•太平紳士	3/4

審核委員會對有關核數費用、核數師之獨立性之檢討結果滿意，並且就董事會於應屆股東週年大會上續聘二零一二年度之核數師作出建議。

審核委員會已審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績。

# 獨立核數師報告



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

25<sup>th</sup> 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South China Land Limited南華置地有限公司列位股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

我們已完成審核載於第23頁至第86頁的South China Land Limited南華置地有限公司(「貴公司」)綜合財務報表，包括於二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及一份主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就財務報表須負的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例，編製及真實而公平地列報該等財務報表。責任包括董事釐定的必要的內部監控，以確保編製並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的綜合財務報表。

## 核數師的責任

我們之責任是根據審核工作之結果，對該等財務報表作出意見，並僅向整體股東作出報告，除此以外，本報告概不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作，該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進行程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷，包括評估財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製及真實而公平列報財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充份恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團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善編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
盧毅恆  
執業證書編號：P04743

香港，二零一二年三月二十日

# 綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	5,175	844
其他經營收入	6	5,606	1,085
投資物業公平值增加	18	141,593	1,269,118
銷售及發行成本		(10,814)	(13,246)
行政及其他經營開支		(33,744)	(35,273)
<b>經營溢利</b>	8	<b>107,816</b>	<b>1,222,528</b>
融資成本	9	(39,374)	(11,601)
<b>除稅前溢利</b>		<b>68,442</b>	<b>1,210,927</b>
稅項開支	10	(35,398)	(317,279)
<b>本年度溢利</b>		<b>33,044</b>	<b>893,648</b>
<b>已終止經營業務</b>			
本年度股東應佔來自已終止經營業務之溢利	11	—	5,337
<b>本年度溢利</b>		<b>33,044</b>	<b>898,985</b>
<b>股權擁有人應佔溢利:</b>			
— 溢利來自持續經營業務		23,168	708,267
— 溢利來自已終止經營業務		—	5,337
		<b>23,168</b>	<b>713,604</b>
<b>應佔本年度溢利:</b>			
本公司股東	12	23,168	713,604
非控股權益		9,876	185,381
		<b>33,044</b>	<b>898,985</b>
<b>本年度本公司股東應佔溢利之每股溢利</b>			
基本	13		
— 來自持續及已終止經營業務之溢利		0.21港仙	6.38港仙
— 來自持續經營業務之溢利		0.21港仙	6.33港仙
— 來自已終止經營業務之溢利		—	0.05港仙
攤薄			
— 來自持續及已終止經營業務之溢利		不適用	6.38港仙
— 來自持續經營業務之溢利		不適用	6.33港仙
— 來自已終止經營業務之溢利		不適用	0.05港仙

# 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利	33,044	898,985
本年度其他全面收益		
海外附屬公司財務報表匯兌差額	56,287	54,602
<b>本年度總全面收益</b>	<b>89,331</b>	<b>953,587</b>
應佔總全面收益：		
本公司股東	73,497	760,820
非控股權益	15,834	192,767
	<b>89,331</b>	<b>953,587</b>

# 綜合財務狀況表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器和設備	16	6,217	4,138
預付土地租賃款項	17	—	4,646
投資物業	18	2,975,087	2,663,437
商譽	21	355,326	355,326
已付訂金、預付款項及其他應收賬款	24	—	428,660
		<b>3,336,630</b>	<b>3,456,207</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	22	74,922	15,528
應收貿易賬款	23	95	141
已付訂金、預付款項及其他應收賬款	24	655,692	12,234
應收附屬公司少數股東款項	25	52,923	50,877
銀行定期抵押	29	32,001	—
現金及現金等價物	26	59,062	100,769
		<b>874,695</b>	<b>179,549</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	27	79,401	7,936
其他應付賬款、計提費用及預收款項	28	181,584	56,937
應付關聯公司款項	25	—	721
銀行貸款	29	12,319	578,254
		<b>273,304</b>	<b>643,848</b>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<b>601,391</b>	<b>(464,299)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,938,021</b>	<b>2,991,908</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	29	580,813	—
關聯公司貸款	30	78,000	—
股東貸款	30	498,810	336,321
遞延稅項負債	31	463,648	428,250
		<b>1,621,271</b>	<b>764,571</b>
<b>資產淨額</b>		<b>2,316,750</b>	<b>2,227,337</b>

## 綜合財務狀況表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
權益			
本公司股東權益			
股本	32	111,785	111,785
儲備	34	1,844,386	1,770,807
<hr/>			
非控股權益		1,956,171 360,579	1,882,592 344,745
<hr/>			
總權益		2,316,750	2,227,337

代表董事會

吳旭洋  
董事

吳旭峰  
董事

# 財務狀況表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	19	—	—
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	19	1,620,869	1,429,767
現金及現金等價物	26	48	3
		1,620,917	1,429,770
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及計提費用	28	28,194	11,620
應付附屬公司款項	19	203,101	—
		231,295	11,620
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,389,622</b>	<b>1,418,150</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,389,622</b>	<b>1,418,150</b>
<b>非流動負債</b>			
股東貸款	30	336,700	336,321
<b>資產淨額</b>		<b>1,052,922</b>	<b>1,081,829</b>
<b>權益</b>			
股本	32	111,785	111,785
儲備	34	941,137	970,044
<b>總權益</b>		<b>1,052,922</b>	<b>1,081,829</b>

代表董事會

吳旭洋  
董事

吳旭峰  
董事

# 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>經營業務之現金流動</b>			
除稅前溢利			
來自持續經營業務		68,442	1,210,927
來自已終止經營業務		–	5,490
		<b>68,442</b>	<b>1,216,417</b>
<b>調整：</b>			
利息收入	6	(160)	(167)
投資物業公平值增加	18	(141,593)	(1,269,118)
應收貿易賬款減值虧損撥回	23	–	(178)
出售附屬公司收益	20(c)	–	(3,829)
折舊	16	1,902	573
以股份支付之僱員補償	14	171	68
利息支出	9	39,374	11,601
		<b>(31,864)</b>	<b>(44,633)</b>
<b>營運資金變動前之經營虧損</b>			
應收貿易賬款之減少		46	15,662
支付發展中物業款項	22	(38,735)	(200,085)
應收附屬公司少數股東款項之增加		(840)	(6,416)
已付訂金、預付款項及其他應收賬款之增加		(89,201)	(3,896)
已付收購租賃土地權益之訂金增加		(201,704)	–
應付貿易賬款之增加		69,233	5,202
其他應付賬款、計提費用及預收款項之增加		189,685	38,979
應付關聯公司款項之減少		(721)	(310)
		<b>(104,101)</b>	<b>(195,497)</b>
<b>經營業務之現金流出淨額</b>			
<b>投資活動之現金流動</b>			
已收利息	6	160	167
扣除現金流入/(流出)出售子公司	20	12,945	(1,090)
添置其他物業、機器和設備	16	(4,177)	(3,309)
投資物業之付款	18	(110,955)	–
銀行定期押之增加		(32,001)	–
已付收購租賃土地權益之訂金		–	(289,686)
		<b>(134,028)</b>	<b>(293,918)</b>
<b>投資活動之現金流出淨額</b>			
<b>融資活動之現金流動</b>			
新增銀行貸款		–	193,425
償還銀行貸款		(8,420)	–
股東貸款		162,489	336,321
關聯公司貸款		78,000	–
已付利息	9	(38,055)	(26,775)
股東投入		–	15,187
行使購股權所得款項		–	722
		<b>194,014</b>	<b>518,880</b>
<b>融資活動之現金產生淨額</b>			
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(44,115)	29,465
於一月一日之現金及現金等價物		100,769	68,486
外匯兌換率變動之影響		2,408	2,818
		<b>59,062</b>	<b>100,769</b>
<b>於十二月三十一日之現金及現金等價物</b>			
<b>現金及現金等價物之分析</b>			
– 現金及現金等價物	26	59,062	100,769

# 綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益							非控股 權益	總權益	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	資本 注款儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元			總額 千港元
於二零一零年一月一日	111,752	770,264	6,044	276,375	3,059	68,166	(129,865)	1,105,795	151,978	1,257,773
與擁有人交易										
確認以股份支付之僱員補償	-	-	-	-	68	-	-	68	-	68
行使購股權	33	1,578	-	-	(889)	-	-	722	-	722
購股權失效	-	-	-	-	(420)	-	420	-	-	-
股東其他投入	-	-	-	15,187	-	-	-	15,187	-	15,187
與擁有人交易	33	1,578	-	15,187	(1,241)	-	420	15,977	-	15,977
全面收益										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	713,604	713,604	185,381	898,985
其他全面收益										
匯兌差額	-	-	-	-	-	47,216	-	47,216	7,386	54,602
本年度總全面收益	-	-	-	-	-	47,216	713,604	760,820	192,767	953,587
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	111,785	771,842	6,044	291,562	1,818	115,382	584,159	1,882,592	344,745	2,227,337
與擁有人交易										
出售子公司	-	-	-	-	-	(1,666)	1,666	-	-	-
確認以股份支付之僱員補償	-	-	-	-	82	-	-	82	-	82
購股權失效	-	-	-	-	(1,150)	-	1,150	-	-	-
與擁有人交易	-	-	-	-	(1,068)	(1,666)	2,816	82	-	82
全面收益										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	23,168	23,168	9,876	33,044
其他全面收益										
匯兌差額	-	-	-	-	-	50,329	-	50,329	5,958	56,287
本年度總全面收益	-	-	-	-	-	50,329	23,168	73,497	15,834	89,331
於二零一一年十二月三十一日	111,785	771,842	6,044	291,562	750	164,045	610,143	1,956,171	360,579	2,316,750

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

South China Land Limited南華置地有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二次修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands及其主要營業地點為香港中環花園道一號中銀大廈二十八樓。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業版(「創業版」)上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)之物業投資及發展。

第23頁至第86頁之財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製,該準則包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。財務報表亦包括香港公司條例及聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)之適用披露規定。

本財務報表乃以本公司之功能性貨幣港元作呈列單位。

董事會於二零一二年三月二十日通過截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表之公佈。

## 2. 採納新增或已修改之香港財務報告準則

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

於本年度,本集團首次採納以下香港會計師公會頒佈之於二零一一年一月一日開始之本集團財務報表有關及適用之新訂準則、修訂本及詮釋(「新訂香港財務報告準則」):

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告改進項目
香港會計準則第24號(修訂本)	關聯人士披露

除下文所述者外,採納新訂香港財務報告準則對現時或過往期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無造成重大影響。

#### 香港會計準則第24號(修訂本)-關聯人士披露

香港會計準則第24號(修訂本)對關聯人士的釋義作出修訂並釐清其涵義。有關修訂可能會造成被辨識為報告實體的關聯人士的該等人士出現變更。本集團已重新評估根據經修訂釋義對其關聯人士進行的識別。採納香港會計準則第24號(修訂本)對本集團於任何呈列期間所申報之損益、全面收益或權益總額並無影響。

香港會計準則第24號(修訂本)亦引進適用於(在本集團與對手方受政府、政府機關或類似機構共同控制、聯手控制或重大影響的情況下)關聯人士交易的簡化披露規定。由於本集團並非政府關聯實體,故該等新披露與本集團並不相關。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 2. 採納新增或已修改之香港財務報告準則(續)

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟尚未生效，並未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第1號之修訂本	首次採納香港財務報告準則－嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	呈列財務報告－呈列其他全面收入表之項目 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－金融資產轉讓 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項－相關資產收回 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號之修訂本	金融工具－呈列－抵銷金融資產及金融負債 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

董事預期，所有已宣佈事宜將於宣佈事宜生效日期後開始之首個期間於本集團之會計政策採納。預期對本集團會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料已載於下文。董事現正評估其他新增或經修訂香港財務報告準則於初次應用時之影響，惟尚未能表明其會否對本集團之業績及財務狀況造成任何重大財務影響。

#### 香港財務報告準則第7號(修訂本)披露－金融資產轉讓

香港財務報告準則第7號之修訂本改進轉移金融資產交易之取消確認披露規定，讓財務報表之使用者更了解實體於所轉移資產中可能保留之任何風險之潛在影響。該修訂本亦規定於報告期末前後進行之轉移交易所涉及數額比例不均時須作出額外披露。

2. 採納新增或已修改之香港財務報告準則 (續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，根據該準則，金融資產分類為按公平值或按攤銷成本計量之金融資產，視乎實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特點而定。公平值收益或虧損將於損益中確認，惟對於若干非買賣股本投資，實體可選擇於其他全面收益中確認收益及虧損。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債之確認、分類及計量規定，惟就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，因該負債之信貸風險變動而引致之公平值變動金額乃於其他全面收益中確認，除非此舉將產生或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關取消確認金融資產及金融負債之規定。

香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項－相關資產收回

香港會計準則12號之修訂本引入一項可駁斥的假定，即一項投資物業可於出售時全部收回。如果投資物業是可折舊及是由一項業務模式持有，其目的是在一段時間內大量消耗所有投資物業所體現的經濟效益，並非通過銷售，則這項假定會被反駁。該修訂將會追溯性採用。

3. 主要會計政策之概要

3.1 編製基準

用作編製本綜合財務報表之主要會計政策概述如下。除另有說明外，用於編製該等財務報表之主要政策於呈列年度內均已貫徹應用。採納新增或已修改之香港財務報告準則及其對本集團財務報表之影響，已載於附註2內(如適用)。

除投資物業按公平值計量外，本綜合財務報表已按歷史成本基準編製。其計算基礎於下述會計政策闡釋。

謹請注意，在編製本綜合財務報表時會採用會計估計及假設。儘管這些估計乃根據管理層對當前事件及活動的最大限度的瞭解基礎之上作出，惟實際結果最終或會與這些估計有所不同。涉及高度判斷或複雜性或對綜合財務報告而言屬重大的假設及估算已載於財務報表附註4以內。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 會計政策之概要 (續)

#### 3.2 業務合併及合併基準

綜合財務報告包括本公司及由本公司控制之實體(其附屬公司)之綜合財務報表。集團內各成員公司間之交易、結餘及未變現收益均會對銷。除非有關交易有證據證明轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。

於年內收購或出售之附屬公司，其業績需按收購生效日期或有效出售日期包括在綜合全面收益表，如適用。如有需要，附屬公司之財務報表需作調整，使其會計政策與本集團其他成員一致。

收購附屬公司或業務採用收購法列賬。一項收購之成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權於收購當日之公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債則主要按收購當日的公平值計量。本集團先前所持被收購方之股權以收購當日公平值重新計量，而所產生之收益或虧損則於損益賬內確認。本集團可按逐筆交易基準選擇以被收購方之識別資產淨值之公平值或應佔比例計算非控股權益。所產生之收購相關成本則列作開支。

收購方將予轉讓之任何或有代價於收購當日按公平值確認。其後對代價之調整，則僅由於取得源自與收購當日公平值有關的新資料，且新資料是於計量期間(最長為收購日期起計12個月)內取得。該調整於商譽中撤銷確認。所有其他對分類為資產或負債之或有代價作出之其後調整則於損益賬內確認。

若本集團於附屬公司之權益變動並不會導致失去控制權，則該等變動按股權交易列賬。本集團對權益之賬面值進行調整，以反映其於附屬公司相關權益之變動。任何非控股股東賬面值的調整金額與已收/已付代價公平值之間的差異屬於公司股東並在權益中確認。

當本集團對一間附屬公司失去控制權時，出售損益乃按(i)已收代價的公平值及任何保留權益的公平值之總和及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以前的賬面值之間的差額計算。倘若相關資產或負債已被出售，則先前於其他全面收益就該附屬公司確認之金額以規定之相同方式列賬。

收購後，非控股股東權益的賬面價值，即代表於附屬公司之現時擁有權權益，為初始確認的權益金額與非控股股東權益期後享有的權益變動。即使非控股權益的業績為虧絀結餘，全面收益總額仍須歸屬於非控股權益。

### 3. 會計政策之概要(續)

#### 3.2 業務合併及合併基準(續)

##### 附屬公司

附屬公司指本集團能對其行使控制權之實體。倘本集團有權規管一家實體之財務及經營政策，以自其活動中獲取利益，本公司即具有控制權。於評估控制權時，亦會考慮目前可予行使之潛在表決權。

於本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資按成本值減去減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息列賬。

#### 3.3 收入確認

收入由銷售貨品及服務之公平值構成，並已扣除回佣及折扣。若經濟資源有可能會流入本集團並能可靠地衡量有關的收入與開支，收入便可按以下情況確認：

- 投資物業所產生之租金收入按有關租約年期以直線法確認。
- 專營銷量佣金以適當的基準在提供服務的相關期間內確認。
- 物業管理及服務收入以適當的基準在提供服務的相關期間內確認。
- 利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。
- 凡雜誌已送出(減去退貨)或擁有權已轉移，銷售雜誌收入便獲確認，收取訂戶預付的訂購費則記錄作預收款項中。
- 凡有關廣告已刊出或根據廣告刊出的時間比例，廣告收入便獲確認。
- 宣傳及市場推廣收入於提供有關服務之會計期間內確認。指定交易之完成乃參照按實際所提供服務佔將予提供服務之總數之比例。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 會計政策之概要(續)

#### 3.4 外幣換算

於綜合實體之個別財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於結算日，外幣計值的貨幣資產及負債均按結算日的適用外匯匯率換算。因結算該等交易及換算貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於收益表確認。

按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率換算，並作為部分公平值收益或虧損而呈報。以外幣及按過往成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

於綜合財務報表內，原本以本集團之呈列貨幣以外之貨幣呈列之海外業務所有個別財務報表已轉換為港元。資產及負債已按結算日之匯率換算為港元。收入及開支已按交易當日之現行匯率申報期之平均匯率換算為港元，惟前提是匯率並無重大波動。在過程中產生之任何差額已於股本之匯兌儲備個別列賬。於二零零五年一月一日或之後因收購一間海外實體產生之商譽及公平值調整已作為該海外實體之資產及負債處理，並以收市匯率換算為港元。於二零零五年一月一日前因收購海外實體產生之商譽，則按收購海外業務之日適用之外幣匯率進行換算。

出售一項海外業務時，與該業務相關之匯兌儲備之已確認累計匯兌差額，於出售日期重新分類至收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

#### 3.5 借貸成本

於完成及籌備資產作其擬定用途期間，當購置、建造或生產任何合格資產而承擔之借貸成本將予以資本化。合格資產為需要長時間籌備所擬定用途或銷售之資產。其他借貸成本將會支銷。

作為合資格資產成本一部分之借貸成本在資產成本產生時、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須之準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會停止資本化。

#### 3.6 商譽

商譽即業務合併成本或投資超過本集團所佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值。業務合併成本按本集團於交易當日所給予之資產、所產生或承擔之負債以及所發行之股本工具之公平總值計量，另加有關業務合併時所產生之任何成本計量。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽分配予現金產生單位，並每年作減值測試(參見附註3.9)。

### 3. 會計政策之概要(續)

#### 3.6 商譽(續)

若本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於業務合併成本，任何超出部分乃即時確認於損益。

其後出售附屬公司時，釐定出售之收益或虧損額時應包括已資本化商譽之應佔金額。

#### 3.7 投資物業

投資物業是指除生產過程中使用或為提供產品及服務或為管理原因外，為賺取租金收入及／或為資本增值擁有或持有的土地和建築物的權益。

投資物業於初步確認時按成本(包括任何應計之直接開支)入賬。初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值每年由對投資物業地點及性質具充足經驗之外部專業估值師釐定。公平值變化或出售投資物業所產生之收益或虧損於其產生年度於損益賬確認。由投資物業產生的租金收入是按附注3.3所述入賬。當由存貨轉入投資物業時，於轉入日該物業的公平值和賬面價值之間的差異在損益表中確認。

#### 3.8 物業、機器和設備

物業、機器和設備(在建工程除外)乃按收購成本減累計折舊及減值虧損列賬。

出售所得的收益或虧損為銷售所得額與該資產賬面金額的差額，並在損益中確認。

期後開支，倘該項開支很可能為本集團帶來未來經濟收益及其成本能可靠地計算，則加入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他修理及保養於財務期間產生時於損益中確認。

物業、機器和設備之折舊乃採用直線法於其估計可使用年內按20%(或以租賃年期，如較短)折舊率計提撥備，以撇銷其成本減其剩餘價值。

資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期會於各結算日予以審核，並作出調整(倘適用)。

#### 3.9 非財務資產減值

由收購附屬公司產生的商譽、物業、機器和設備、土地使用權及於附屬公司之投資須進行減值測試。

無論是否有任何減值跡象，商譽至少每年進行一次減值測試。所有其他個別資產則在有跡象顯示賬面金額可能不能收回時進行減值測試。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 會計政策之概要 (續)

#### 3.9 非財務資產減值 (續)

當資產或現金產生單位之賬面值超出其可收回金額，高出的金額將作為減值虧損並立即確認為開支。可收回金額指反映市況之公平值減出售成本與根據內部貼現現金流量評估計算之使用值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量按反映時間價值之現行市場評估及該資產之特定風險之稅前折現率折現到其現值。

就評估減值而言，倘資產並無產生獨立於其他資產之現金流入，其可收回金額會按獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產會個別檢測減值，部份則按現金產生單位檢測。特別是商譽被分配至預期可從相關業務合併之協同效應中獲益並代表本集團內為內部管理目的而監控商譽之最低層次。

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，初步計入商譽之賬面值。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)外，任何剩餘減值虧損乃按比例自該現金產生單位之其他資產中扣除。

包括於中期期間就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。至於其他資產，如用以釐定資產可收回款額之估計發生有利變化，減值虧損將予以回撥，但回撥額不得超過如先前不確認減值，並計提折舊或攤銷得出之賬面值。

#### 3.10 租賃

倘本集團決定有關一項或一連串交易之安排將特定資產之使用權按協定期間轉移以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬或包括租賃。有關決定乃按評估安排性質作出，而不論有關安排是否屬法定格式之租賃。

作為承租人之經營租約支出

倘本集團持有按經營租約持有之資產之使用權，根據租約所付款項會按租期以直線法自損益中扣除，惟倘另一基準更能代表租賃資產所產生利益之時間模式則除外。所獲租約優惠於收益表確認為所付總租金淨額之一部分。或有租金於產生之會計期間自收益表扣除。

### 3. 會計政策之概要(續)

#### 3.11 財務資產

本集團之財務資產包括應收貿易及其他應收賬款、應收附屬公司非控股股東款項、現金及現金等價物及銀行定期抵押。

本集團將財務資產分類為貸款及應收款項。管理層於初步確認時釐定其財務資產分類，分類視乎購入財務資產之目的而定，並在許可及適當之情況下，於每個報告日期重新評估分類。

所有財務資產只會在本集團成為有關工具的合約條文之訂約方時，方予確認。以慣常方式收購之財務資產於交易日期確認。財務資產於初步確認時，乃按公平值加上直接交易成本(倘投資未按公平值計入收益賬)計量。

當收取投資現金流量之權利屆滿或擁有權的絕大部份風險與回報已轉讓時解除確認財務資產。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但於活躍市場中無報價之非衍生財務資產。貸款及應收款項及後以實際利率法計算以攤銷成本(減任何減值虧損)計量。攤銷成本乃計入任何收購折讓或溢價並包括作為實際利率組成部份之費用及交易成本後計算。

於各結算日，將對財務資產進行審閱，以評估是否有任何客觀減值憑證。倘有任何該等跡象，則會按該財務資產分類釐定及確認減值虧損。

個別財務資產減值之客觀憑證包括引起本集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具之公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

有關某一組合財務資產之虧損事項包括顯示該組合財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察資料。此可觀察的資料包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 會計政策之概要 (續)

#### 3.11 財務資產 (續)

倘有客觀證據顯示貸款及應收款項出現減值，則以資產賬面值與按財務資產之原實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折算之估計未來現金流量現值之差額計量虧損金額。虧損金額於減值產生期間之損益內確認。

倘若其後減值虧損金額減少，而該減少能夠客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則沖回過往確認之減值虧損，惟於撥回減值當日不得導致財務資產賬面值超過如減值並未確認下的原有攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間在損益中確認。

財務資產(不包括應收貿易賬款)以攤銷成本列賬，減值虧損直接在相應資產撇銷。若應收貿易賬款因收回性存疑(但並非微乎其微)，呆賬的減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團認為收回的可能性甚微，則直接從應收貿易賬款中撇銷視為不可收回的金額，而在撥備賬中所持有關於該項債務的任何金額會被撥回。若其後收回先前計入撥備賬的金額，則相關的撥備會被撥回。撥備賬的其他變動及其後撥回已撇銷的金額，均直接在損益內確認。

#### 3.12 所得稅會計法

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期所得稅資產及／或負債包括該等於此結算日尚未支付的有關本期或過往申報期間財務機構承擔或申索之責任。該等項目乃根據適用於有關財政年度之稅率及稅法，按本年度應課稅利潤計算。所得稅資產或負債之變動均作為稅項開支一個部份，於損益內確認。

倘商譽或一宗交易中初次確認(業務合併除外)資產或負債所產生之暫時差額並不影響應課稅利潤或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項乃採用負債法按於結算日財務報表中資產及負債之賬面值與其相關稅基進行比較之暫時差額計算。一般情況下，所有應稅暫時差額產生之遞延稅項負債均予確認。所有可扣稅暫時差額、可供結轉稅務虧損及其他未用稅項抵免產生之遞延稅項資產，只會在很可能有應課稅利潤，包括應稅暫時差額用作銷該等可扣稅暫時差額、未用稅務虧損及未用稅項抵免之情況下，才予以確認。

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撥回暫時差額之時間及暫時差額不會在可見將來撥回者除外。

### 3. 會計政策之概要(續)

#### 3.12 所得稅會計法(續)

遞延稅項不計算折現，並按預期於負債清償或資產變現期間預期適用之稅率計算，惟稅率必須於結算日已實施或大致實施。

遞延稅項資產或負債之變動於收益表內確認，惟倘若遞延稅項直接在權益中扣除或計入之情況下，則於權益中處理。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時實現資產及結清負債。

本集團只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體。

#### 3.13 發展中物業

發展中物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地收購成本、累計發展成本、原材料及供應商、工資及其他直接開支，合理的經常費用攤分及借貸成本資本化(附註3.5)。

可變現淨值為日常經營業務中之估計售價減估計完成成本及估計銷售開支。

發展中物業並未計提折舊。

於將來日常業務用作銷售之發展中物業已包括於流動資產內。當完成後，該物業會轉至持作出售物業。

#### 3.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 會計政策之概要 (續)

#### 3.15 股本

普通股乃列作權益。股本乃採用已發行股份之面值釐定。

發行股份產生之任何交易成本均自股份溢價內扣減(扣除任何相關所得稅利益)，惟交易成本必須為該項股權交易直接應佔之遞增成本。

#### 3.16 退休金責任及僱員福利

##### 界定供款計劃

退休福利透過界定供款計劃提供。

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有香港僱員實施一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金一個百分比作出，並在根據強積金計劃之規則作出供款時自收益表中扣除。強積金計劃之資產以獨立管理基金形式與本集團之資產分開持有。本集團向強積金計劃作出之僱主供款於供款時全部撥歸僱員。

界定供款計劃為一項退休金計劃，據此，本集團向一獨立實體支付定額供款。於支付定額供款後，本集團並無任何法律或推定責任作出額外供款。

就界定供款計劃而確認之供款會於其到期時費用化。倘出現付款不足或預付款項之情況，則或可確認負債及資產，並因有關負債及資產屬短期性質而可計入流動負債或流動資產。

於中國之附屬公司僱員必須參與由當地市政府設立之一項退休福利計劃。該等附屬公司就其支付薪金總額之若干百分比向退休福利計劃作出供款作為僱員福利之基金。退休福利計劃之供款乃於員工提供服務時於損益中扣除。本集團於該退休福利計劃之供款責任乃限於一個固定百分比。

##### 短期僱員福利

僱員可享有之年假在應計予僱員時確認。因僱員於截至結算日前提供之服務可享有之年假估計負債會提撥準備。

非累計補假(如病假及產假)於支取時方予確認。

### 3. 會計政策之概要(續)

#### 3.17 僱員股份代繳補償

##### 購股權計劃

本集團就僱員報酬設立以股權結付的以股份支付報酬計劃。

僱員提供以換獲授任何股份代繳補償之所有服務乃按照其公平價計量。此乃參照所獲得之購股權而間接釐定。彼等之價值乃於授出日期評估，而並不包括任何非市場歸屬情況之影響。

於購股權獲行使時，所收取之款項於扣除任何相關交易成本後，相等於發行股份之面值的部份將撥入股本，任何超出之金額則撥至股份溢價。倘購股權失效，被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前在僱員補償儲備確認的數額將撥至累積虧損。

##### 股份獎勵計劃

本集團實行股份獎勵計劃，容許本集團向選定僱員發行以股權結算之股份支付。就授予僱員之獎勵而言，授予股份獎勵所換取僱員服務之公平值確認為開支。於歸屬期內列作開支之總金額乃參照已授予股份獎勵之公平值釐定。於各報告日期，本集團會修訂其估計預期可予歸屬之股份獎勵數目，並於損益中確認修訂原估計數字(如有)之影響，及於股權作出相應調整。股份獎勵計劃亦容許本集團向選定僱員發行其他股份，授出獎勵之公平值於各報告期末經計及授出其他獎勵股份之條款及條件後計為本集團負債。

所有股份代繳補償最終均於損益中確認為開支出(合資格確認為資產除外)。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股份獎勵最佳可得估計數目分配。非市場性之行使條件包括預期行使之股份獎勵數量之假設。倘有任何跡象顯示預期歸屬之股份獎勵數目與過往之估計不同，則會於期後修訂估計。倘最終行使之股份獎勵較原先歸屬者少，則毋須對過往期間已確認之開支進行調整。

#### 3.18 財務負債

本集團之財務負債包括應付貿易及其他應付賬款、股東及關聯公司貸款及銀行貸款。

財務負債於本集團參與訂立工具之合約協議時確認。所有與利息相關開支按本集團借貸成本的會計政策確認(附註3.5)。

財務負債於負債責任履行或註銷、到期時終止確認。

倘一項現有財務負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作撤銷確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值之間之差額會在收益表確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 會計政策之概要 (續)

#### 3.18 財務負債 (續)

##### 應付款

應付款初步按其公平值確認，其後則按有效利率法計算之已攤銷成本計量。

##### 借貸

借貸初步按公平值扣除交易成本確認。其後借貸按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額於借貸期內使用實際利率法於收益表內確認。

借貸歸類為流動負債，除非本集團擁有無條件權利延遲至報告日至少十二個月後償債。

#### 3.19 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效益的流失，並能可靠地估計承擔及所須承擔之金額，則須就此作出撥備。若貨幣時間價值重大，撥備則需按預計履行該責任時所需的開支之現值列賬。

所有撥備均需於每個結算日作出檢討並作出調整以反映當前之最佳估計。

倘若有關債務可能不會導致經濟利益流出，或未能可靠地估計該責任之金額，有關責任會披露為或然負債，除非經濟利益流失之可能性極低，純粹視乎日後有否出現不受本集團控制的一個或多個不確定情況而可能產生之債務亦披露為或然負債。

或然負債乃於將購買價格分配在業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債按於收購日時的公平值初步計量，其後按於上述相若撥備中確認之金額與初步確認之金額(減任何累計攤銷，如適用)兩者之較高者計量。

#### 3.20 關聯人士

- (a) 某人士或該人士家庭之近親為本集團之關聯人士如果該人士：
- (i) 對本集團具有控制或共同控制權；
  - (ii) 對本集團具有重大影響；或
  - (iii) 屬本集團或本公司之母公司的主要管理人員的成員。

### 3. 會計政策之概要 (續)

#### 3.20 關聯人士 (續)

- (b) 符合以下任何條件的實體被視為本集團之關聯人士：
- (i) 該實體及本集團屬同一團體(即各母公司、附屬公司及下屬附屬公司彼此關聯)；
  - (ii) 一家實體為另一家實體之聯營公司或合資公司(或一家集團公司成員公司之聯營公司或合資公司，且另一家實體為該集團之成員公司)；
  - (iii) 兩家實體均為相同第三方之合資公司；
  - (iv) 一家實體為第三方實體之合資公司，且另一家實體為該第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體為提供福利予本集團或與本集團關聯的實體的僱員終止僱用後福利計劃；或
  - (vi) 該實體受(a)定義人士之控制或共同控制。

於(a)(i)定義之人士對該實體具有重大影響，或為該實體(或該實體之母公司)重要管理層人員的成員。

某人士之近親指與實體進行買賣時預期可影響該人士或受其影響之家庭成員並包括：

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

#### 3.21 分部呈報

本集團乃根據定期向執行董事呈報以供他們就本集團業務分部做資源分配及審閱業務分部表現的內部財務資料，識別經營分部及編製分部資料。向執行董事報告之內部財務資料的業務組成部份，乃依照本集團之主要服務類別而釐定。

本集團根據香港財務報告準則第8號就報告分部業績所採用的計量政策，與按照香港財務報告準則所編製的財務報表所採用的政策相同，除以下所述者：

- (a) 以股份支付的開支；
- (b) 財務費用；
- (c) 所得稅；
- (d) 並非任何營運分部直接應佔之業務活動的企業收入及開支；及
- (e) 投資物業公平值增加

於計算營運分部的經營業績時並不包括在內。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 會計政策之概要 (續)

#### 3.21 分部呈報 (續)

與營運分部之業務活動非直接相關的企業資產並不分配至分部。這些資產主要適用於本集團總部。

與營運分部之業務活動非直接相關的企業負債並不分配至分部。這些負債包括與投資物業相關的遞延稅項負債。

### 4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續，並根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對於未來事件相信為合理之預期)進行評估。

本集團就未來作出估計及假設。顧名思義，該等會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下個財政年度出現重大調整之估計及假設：

#### (a) 應收賬款減值

本集團之管理層定期為應收賬款釐定減值。此估計乃按照其客戶之信貸記錄及現行市場情況而釐定。管理層會於結算日重新評估應收賬款減值。

#### (b) 折舊

本集團之機器和設備由資產投入生產之日起，以直線法按估計可使用年期折舊。估計可使用年期反映董事所估計本集團擬自使用該等本集團機器和設備產生日後經濟利益之期間。

#### (c) 商譽減值之估值

根據附註3.9所述之會計政策，本集團每年一次測試商譽有否出現減值。現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算方法釐定。此計算方法須使用有關於將來現金流及貼現率之估算。管理層在估算將來現金流時需要對將來集團收入及盈利作出假設。這些假設有關於將來的事件及情況。實際的結果可能變化及對下一年度的商譽之賬面值有重大調整。對貼現率之估計需要對市場風險及資產特定風險因素作出調整。

#### (d) 投資物業公平值之估值

誠如附註18所披露，於各報告期末，本集團之投資物業經獨立專業估值師重估。有關乃根據若干假設釐定，惟受不確定因素所限，並可能與實際結果出現重大差異。於作出判斷時，本集團考慮於活躍市場中類似物業之市價資料並主要以各報告期末現行實況為基礎進行假設。

4. 重要會計估計及判斷(續)

(e) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產的確認需要對因會計及稅務處理不同所造成的臨時性差異進行評估。這些臨時性差異使得遞延所得稅資產亦於綜合財務狀況表內列示。遞延所得稅資產於沖銷臨時性差異時、通過使用預計將實際實行的稅率計量。如將在未來實現的可能性不高，則不對遞延所得稅資產予以確認。此估值需要就未來應納稅所得做出判斷。所以，此項資產的確認涉及管理層對特別的法人單位，及其未來財務表現，所在國稅法的特殊要求、可結算的可能性等做出主觀判斷。但是，該項資產的實際金額可能與計提金額不同，一旦發生這種情況，本集團則須於下一年做出調整，可能對本集團的損益造成實質性影響。

5. 收入

本集團主要業務已載於本財務報表附註1內。本集團之營業額為該等業務的收入。

以下為本年度本集團主要業務確認之收入：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
投資物業租金收入	1,929	509
專賣銷售所得佣金	294	75
物業管理及服務收入	2,952	260
	5,175	844
<b>已終止經營業務</b>		
雜誌銷售	—	657
廣告收入	—	5,057
宣傳及市場推廣收入	—	8,897
	—	14,611
	5,175	15,455

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 其他經營收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
銀行及其他利息收入	160	167
匯兌收益	3,144	—
行政及其他管理費用收入	1,258	—
雜項收入	1,044	918
	<b>5,606</b>	1,085
<b>已終止經營業務</b>		
雜項收入	—	178
	<b>5,606</b>	1,263

### 7. 分類資料

執行董事以把本集團兩大服務類別定為以下經營分類：

此等經營分類是按經調整分類營運業績監察，而策略決定亦是按同一基準作出。

	持續經營業務 物業投資及發展		已終止經營業務 出版雜誌		總計	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入						
來自對外客戶	5,175	844	—	14,611	5,175	15,455
可呈報的分類收入	5,175	844	—	14,611	5,175	15,455
可呈報的分類(虧損)/溢利	(33,604)	(45,439)	—	1,661	(33,604)	(43,778)
銀行利息收入	160	167	—	—	160	167
折舊	(1,836)	(386)	—	(126)	(1,836)	(512)
利息費用	(39,374)	(11,601)	—	—	(39,374)	(11,601)
應收貿易賬款回撥	—	—	—	178	—	178
可呈報的分類資產	4,194,833	3,534,987	—	—	4,194,833	3,534,987
本年度非流動分類 資產之增加	309,083	228,267	—	—	309,083	228,267
可呈報的分類負債	(1,529,681)	(1,060,478)	—	—	(1,529,681)	(1,060,478)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

本集團經營分類總計之呈列與本集團於本財務報表之主要財務資料之對賬如下：

	持續經營業務 物業投資及發展		已終止經營業務 出版雜誌		總計	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可呈報的分類收入	5,175	844	-	14,611	5,175	15,455
本集團收入	5,175	844	-	14,611	5,175	15,455
可呈報的分類(虧損)/溢利	(33,604)	(45,439)	-	1,661	(33,604)	(43,778)
其他企業費用	(173)	(1,151)	-	-	(173)	(1,151)
投資物業公平值收益	141,593	1,269,118	-	-	141,593	1,269,118
融資成本	(39,374)	(11,601)	-	-	(39,374)	(11,601)
出售附屬公司收益	-	-	-	3,829	-	3,829
除稅前溢利	68,442	1,210,927	-	5,490	68,442	1,216,417
可呈報的分類資產	4,194,833	3,534,987	-	-	4,194,833	3,534,987
其他企業資產	16,492	100,769	-	-	16,492	100,769
本集團資產	4,211,325	3,635,756	-	-	4,211,325	3,635,756
可呈報的分類負債	1,529,681	1,060,478	-	-	1,529,681	1,060,478
其他企業負債	364,894	347,941	-	-	364,894	347,941
本集團負債	1,894,575	1,408,419	-	-	1,894,575	1,408,419

本集團來自對外客戶之收入及其非流動資產劃分為以下地域：

	來自對外客戶之收入		非流動資產	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港(主體所在地)	-	14,611	-	-
中國	5,175	844	3,336,630	3,456,207
	5,175	15,455	3,336,630	3,456,207

主體所在地之國家為本集團視作總部之國家，及擁有主要營運及為管理中心。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 7. 分類資料(續)

客戶之地理位置是根據獲提供服務之地點而劃分。非流動資產之地理位置是根據資產實際所在地而劃分。

本集團擁有大量數目的客戶，及於二零一一年及二零一零年並無主要收入來自特定客戶。

### 8. 來自持續經營業務經營溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務除稅前溢利已扣除／(計入)		
核數師酬金	500	500
匯兌(收益)／差額，淨額	(3,144)	1,734
折舊	1,902	447
減：在建發展中物業已資本化折舊	(66)	(61)
折舊反映於收益表上	1,836	386
預付租賃土地款項攤銷	2,987	1,618
僱員福利開支(包括董事薪酬)	26,558	27,502
減：在建發展中物業已資本化僱員福利開支	(20,394)	(3,185)
僱員福利開支(包括董事薪酬)反映於收益表上(附註14)	6,164	24,317
經營租賃付款	878	1,250
投資物業產生之租金收入	(5,175)	(844)
減：本年度產生租金的投資物業的直接營運費用	3,099	2,861
	(2,076)	2,017

### 9. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款利息	38,055	26,775
股東貸款利息	17,764	11,601
關聯公司貸款利息	3,120	—
利息總額	58,939	38,376
減：發展中物業資本化利息	(19,565)	(26,775)
	39,374	11,601

年內資本化利息乃以合資格資產開支之資本化率6.24% (二零一零年：5.65%)計算。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 10. 稅項開支

由於截至二零一一年十二月三十一日止年度本集團並無在香港產生或獲取任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。香港利得稅乃按照截至二零一零年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利按稅率16.5%提撥準備。

於中國內地的附屬公司所產生之收入，其稅項已依照中華人民共和國的各项有關所得稅法規，截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度均按法定稅率25%的基礎上作計算撥備。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
遞延稅項 - 於中國的投資物業公平值收益	35,398	317,279
<b>已終止經營業務</b>		
香港利得稅 - 本年度稅款	-	153
	<b>35,398</b>	<b>317,432</b>

按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利之對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務	68,442	1,210,927
已終止經營業務	-	5,490
除稅前溢利	<b>68,442</b>	<b>1,216,417</b>
稅項按適用稅率，計算稅率均按相關司法管轄權之溢利	17,715	306,114
不可扣除開支之稅務影響	3,576	1,686
毋須課稅收益之稅務影響	(97)	(199)
未確認稅務虧損之稅務影響	14,204	10,251
未確認暫時差額之稅務影響	-	19
使用早前未確認的稅項	-	(439)
稅項開支	<b>35,398</b>	<b>317,432</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 11. 已終止業務

於二零一零年三月二十四日，本公司公佈其已與一間由本公司主席及主要股東吳先生全資擁有之公司簽訂協議書，以(待取得獨立股東之同意後)出售於Media Bonus Limited之2股股份及相關之股東貸款，代價為100,000港元。Media Bonus Limited及其附屬公司(「Media Bonus Group」)為本公司之全資附屬公司，且從事出版業務。於出售後，本公司將終止參與出版業務。詳情請參照本公司於二零一零年三月二十四日刊發之公告及於二零一零年六月七日刊發之通函。此項出售已於二零一零年七月十三日舉行之股東特別大會上獲獨立股東正式通過，並於二零一零年七月十五日完成交易。

於出售後，Media Bonus Group將終止成為本公司的附屬公司，而出版業務成為已終止業務。Media Bonus Group之業績將不會被合併於本公司之綜合財務表。

Media Bonus Group之業績呈列如下：

	附註	由 二零一零年 一月一日至 二零一零年 七月十五日 期間 千港元
收入	5	14,611
直接經營開支		(6,505)
其他經營收入	6	178
銷售及發行成本		(4,519)
行政及其他經營開支		(2,104)
除稅前溢利		1,661
稅項開支	10	(153)
本期溢利		1,508
出售附屬公司收益		3,829
溢利來自已終止經營業務		5,337
經營溢利已扣除／(計入)：		
折舊		126
經營租賃付款於租賃物業		120
應收貿易賬款減值虧損撥回		(178)

11. 已終止業務(續)

已終止經營業務產生淨現金流如下：

	由 二零一零年 一月一日至 二零一零年 七月十五日 期間 千港元
經營活動	423
投資活動	(2)
淨現金流入	421

12. 本年度溢利

於本年度本公司股東應佔綜合溢利23,168,000港元(二零一零年：713,604,000港元)中，虧損28,907,000港元(二零一零年：12,247,000港元)已於本公司財務報表內處理。

13. 每股溢利

本公司股東應佔持續經營業務及已終止經營業務溢利的每股基本溢利乃根據以下資料所計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度本公司股東應佔溢利之每股基本溢利：		
- 持續經營業務	23,168	708,267
- 已終止經營業務	-	5,337
本公司股東應佔持續經營業務及 已終止經營業務溢利	23,168	713,604
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	11,178,498,344	11,177,845,376
經攤薄潛在普通股影響：		
- 購股權	不適用	440,218
用以計算每股經攤薄盈利的普通股加權平均數	不適用	11,178,285,594

因本年度本公司購股權行使價高於平均市價，故並未呈列截至二零一一年十二月三十一日止年度的每股經攤薄盈利。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 14. 僱員報酬開支 (包括董事酬金)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
工資及薪金	22,445	25,184
退休金成本-界定供款計劃	3,942	2,250
以股份支付之僱員補償	171	68
減：發展中物業／在建工程資本化工資及酬金及退休金成本	(20,394)	(3,185)
收益表中僱員報酬開支總額	6,164	24,317
<b>收益表中僱員報酬開支：</b>		
工資和薪金	4,645	21,999
以股份支付之僱員補償	171	68
退休金成本 - 界定供款計劃	1,348	2,250
	6,164	24,317
<b>已終止經營業務</b>		
工資和薪金	-	8,605
退休金成本-界定供款計劃	-	202
	-	8,807
	6,164	33,124
員工成本包括主要管理人員補償及包括以下項目：		
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、津貼與實物利益	8,732	6,240
退休金成本-界定供款計劃	70	59
以股份支付之僱員補償	-	68
	8,802	6,367

截至二零一一年十二月三十一日止年度

15. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

本年度董事酬金乃跟從創業板上市規則及公司條例第161條而披露，詳列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
袍金	235	235
其他報酬：		
薪金、津貼與實物利益	1,080	1,162
退休金成本—界定供款計劃	12	14
以股份支付之僱員補償	—	68
	1,092	1,244
	1,327	1,479

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，部分董事因其為公司的服務被授予股份期權，具體內容詳見財務報表附註33(i)。計入上述董事酬金的股份期權收益金額為在授予日股份期權之公平值在行使權期內攤銷計入本年度損益之金額。

已付或應付予董事之酬金如下：

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	以股份 支付之 僱員補償 千港元	退休金 成本—界定 供款計劃 千港元
<b>執行董事</b>				
吳鴻生	—	—	—	—
吳旭洋	—	1,080	—	12
RICHARD Howard Gorges	—	—	—	—
張賽娥	—	—	—	—
吳旭峰	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>				
吳旭榮	10	—	—	—
盧永仁 (附註 i)	75	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>				
鄭毓和	75	—	—	—
龐愛蘭	75	—	—	—
蘇少明 (附註 ii)	—	—	—	—
	235	1,080	—	12

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 15. 董事及高級管理人員酬金(續)

#### (a) 董事酬金(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	以股份 支付之 僱員補償 千港元	退休金 成本-界定 供款計劃 千港元
<b>執行董事</b>				
吳鴻生	-	-	-	-
吳旭洋	-	1,080	34	12
RICHARD Howard Gorges	-	-	-	-
張賽娥	-	-	-	-
吳旭峰	-	-	34	-
<b>非執行董事</b>				
吳旭萊	10	-	-	-
許平(附註 iii)	-	82	-	2
<b>獨立非執行董事</b>				
盧永仁	75	-	-	-
鄭毓和	75	-	-	-
龐愛蘭	75	-	-	-
	235	1,162	68	14

附註：

- (i) 盧永仁先生於二零一一年九月六日由獨立非執行董事轉任為非執行董事。
- (ii) 蘇少明先生於二零一一年十二月二十三日獲委任為一名獨立非執行董事。
- (iii) 許平先生於二零一零年二月二十六日辭任非執行董事。

年內概無董事作出放棄或同意放棄任何酬金之安排。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

15. 董事及高級管理人員酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

於本年度，本集團五名最高薪酬人士當中包括一名董事(二零一零年：一名)，其酬金詳情載於上文。年內其餘四名(二零一零年：四名)人士之酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、津貼與實物利益	6,752	5,058
退休金成本－界定供款計劃	46	45
	<b>6,798</b>	<b>5,103</b>

酬金在以下組別：

酬金組別	人數	
	二零一一年	二零一零年
0至1,000,000港元	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
1,500,001港元至2,000,000港元	2	1
	<b>4</b>	<b>4</b>

於本年度，本集團並無支付酬金予董事或四位(二零一零年：四位)最高薪酬人士，作為吸引彼等加入本集團或加入本集團時之報酬或離職補償。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 16. 物業、機器和設備

#### 本集團

	物業裝修 千港元	傢俬及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>於二零一零年一月一日</b>				
成本	730	3,591	547	4,868
累計折舊	(719)	(2,242)	(80)	(3,041)
<b>賬面淨值</b>	<b>11</b>	<b>1,349</b>	<b>467</b>	<b>1,827</b>
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	11	1,349	467	1,827
添置	6	3,052	251	3,309
出售附屬公司之				
– 成本	(544)	(2,398)	–	(2,942)
– 累計折舊	542	1,863	–	2,405
折舊	–	(452)	(121)	(573)
匯兌調整	1	88	23	112
<b>年末賬面淨值</b>	<b>16</b>	<b>3,502</b>	<b>620</b>	<b>4,138</b>
<b>於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日</b>				
成本	200	4,234	828	5,262
累計折舊	(184)	(732)	(208)	(1,124)
<b>賬面淨值</b>	<b>16</b>	<b>3,502</b>	<b>620</b>	<b>4,138</b>
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	16	3,502	620	4,138
添置	2,791	426	960	4,177
出售附屬公司之				
– 成本	(7)	(239)	(207)	(453)
– 累計折舊	1	21	20	42
折舊	(512)	(1,185)	(205)	(1,902)
匯兌調整	63	112	40	215
<b>年末賬面淨值</b>	<b>2,352</b>	<b>2,637</b>	<b>1,228</b>	<b>6,217</b>
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>				
成本	3,069	4,596	1,634	9,299
累計折舊	(717)	(1,959)	(406)	(3,082)
<b>賬面淨值</b>	<b>2,352</b>	<b>2,637</b>	<b>1,228</b>	<b>6,217</b>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

17. 預付土地租賃款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初結餘	4,646	—
添置	25,735	6,299
攤銷	(2,987)	(1,618)
匯兌調整	17	(35)
出售附屬公司之		
– 成本	(32,022)	—
– 累計攤銷	4,611	—
年末結餘	—	4,646

租賃土地位於中國及以中期租賃持有。

18. 投資物業

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初結餘	2,663,437	—
添置	110,955	—
公平值增加	141,593	1,269,118
發展中物業轉移	—	1,394,319
匯兌調整	59,102	—
年末結餘	2,975,087	2,663,437

本集團投資物業於二零一一年十二月三十一日的估值由中和邦盟評估有限公司評估，中和邦盟評估有限公司為香港合資格專業估值師並獨立於本集團。中和邦盟評估有限公司是香港測量師學會之成員，並具有適當資格和新近相關位置之物業評估經驗。該估值採用比較法，並假設其完成銷售空置物業及參照有關市場的可比出售參數而得出。本年度重估收益於收益表入賬。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團抵押此投資物業以獲得若干銀行融資(附註29)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 19. 於附屬公司之權益及應收/應付附屬公司款項

#### 本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本		
於一月一日結餘	—	1,108
處置附屬公司(附註 20)	—	(1,108)
於十二月三十一日結餘	—	—
應收附屬公司款項	1,620,869	1,429,767
應付附屬公司款項	203,101	—

應收附屬公司款項減值虧損確認之變動如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日結餘	—	16,403
減值虧損回撥因出售附屬公司	—	(16,403)
於十二月三十一日結餘	—	—

應收/應付附屬公司款項乃無抵押，不附帶利息及須於通知時償還。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 於附屬公司之權益及應收/應付附屬公司款項(續)

於二零一一年十二月三十一日之本公司主要附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及法定類別	已發行及繳足股本	本公司持有已發行股本之比例		主要業務及營業地點
			直接	間接	
Crystal Hub Limited	英屬維爾京群島，有限公司	1股普通股 每股1美元	100%	-	投資控股， 香港
永泓有限公司	香港，有限公司	1股普通股 每股1港元	-	100%	投資控股， 香港
遼寧大發房地產有限責任公司	中國，有限責任公司	人民幣 270,000,000元	-	80%	物業發展， 中國
瀋陽利鴻大發商業有限公司	中國，有限責任公司	人民幣 5,000,000元	-	80%	物業發展， 中國
瀋陽南華鴻基房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	49,989,976美元	-	100%	物業發展， 中國
瀋陽南華鴻泰房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	49,725,965美元	-	100%	物業發展， 中國
Praise Rich Limited(「Praise Rich」)	英屬維爾京群島，有限公司	100股普通股 每股1美元	-	100%	投資控股， 香港
滄州南華房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣 10,387,000元	-	100%	物業發展， 中國
宏基環球有限公司(「宏基」)	香港，有限公司	2股普通股 每股1港元	-	100%	投資控股， 香港
宏地管理有限公司(「宏地」)	香港，有限公司	2股普通股 每股1港元	-	100%	為本集團提供 管理服務， 香港

董事認為上表所列之本集團主要附屬公司乃主要影響本集團之本年度之業績或構成大部份本集團之資產淨額。依董事意見，詳列其他附屬公司會引致過於冗長。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 20. 出售附屬公司

- (a) 根據本公司附屬公司Crystal Hub Limited、South China (China) Limited之間接全資附屬公司South China Industries (BVI) Limited及本集團一家關聯公司Crystal Hub Limited於二零一一年一月十一日簽訂之購股協議，Crystal Hub Limited已同意以代價24,100,000港元(或會根據協議條款進行調整)出售其於Autowill Limited及其附屬公司(統稱「Autowill Group」)之全部股權及股東貸款予South China Industries (BVI) Limited。雙方最終協定的代價約為20,900,000港元。詳情請參閱本公司於二零一一年一月十一日之公告。本交易已於二零一一年三月三十一日完成。
- (b) 根據Crystal Hub Limited、South China (China) Limited之間接全資附屬公司South China Strategic (BVI) Limited及本集團一家關聯公司Crystal Hub Limited於二零一一年十月二十八日簽訂的購股協議，Crystal Hub Limited已同意以代價6,300,000港元出售其於Surplus Access International Limited及其附屬公司(統稱「Surplus Access Group」)之全部股權及股東貸款予South China Strategic (BVI) Limited，惟須遵守協議所載條款及條件。詳情請參閱本公司於二零一一年十月二十八日之公告。本交易已於二零一一年十月三十日完成。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，Autowill Group及Surplus Access Group於出售日時之淨(負債)/資產如下：

	<b>Autowill Group</b> 千港元	<b>Surplus Access Group</b> 千港元	<b>總計</b> 千港元
物業、機器及設備	411	—	411
預付土地租賃款項	27,411	—	27,411
存貨	73	—	73
已付訂金、預付款項及其他應收賬款	1,542	—	1,542
現金及現金等價物	8,031	6,332	14,363
其他應付款項及計提費用	(5,344)	—	(5,344)
應付最終控股公司款項	(36,800)	(6,000)	(42,800)
<b>總代價</b>	<b>(4,676)</b>	<b>332</b>	<b>(4,344)</b>
通過以下方式支付：			
現金	20,976	6,332	27,308
購入股東貸款	(25,652)	(6,000)	(31,652)
	<b>(4,676)</b>	<b>332</b>	<b>(4,344)</b>
因出售產生之淨現金流入			
現金代價	20,976	6,332	27,308
於出售時的現金及現金等價物	(8,031)	(6,332)	(14,363)
	<b>12,945</b>	<b>—</b>	<b>12,945</b>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

20. 出售附屬公司(續)

- (c) 於二零一零年七月十五日，參考附註11，本集團出售經營出版業務的Media Bonus Group(附註11)。

截至二零一零年十二月三十一日，Media Bonus Group於出售日時淨資產如下：

	<b>Media Bonus Group</b>
	千港元
物業、機器及設備	537
應付貿易賬款及其他應付款	4,660
現金及現金等價物	1,190
應付貿易賬款及其他應付款	(7,305)
應付最終控股公司款項	(15,767)
應付關聯公司款項	(2,811)
	<hr/>
出售附屬公司收益(附註11)	(19,496)
	3,829
	<hr/>
總代價	(15,667)
	<hr/>
通過以下方式支付：	
現金	100
購入股東貸款	(15,767)
	<hr/>
	(15,667)
	<hr/>
因出售產生之淨現金流出	
現金代價	100
於出售時的現金及現金等價物	(1,190)
	<hr/>
	(1,090)
	<hr/>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 21. 商譽

本集團

商譽賬面淨值之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日及十二月三十一日 賬面總值及淨值	355,326	355,326

商譽之賬面值，經扣除減值虧損，已分配到物業投資及發展之現金產生單位。

以上現金產生單位之可收回金額採用使用價值計算法釐定，包括以代表本集團物業投資及發展分類的業務週期及策略的五年詳盡預算計劃及根據下述增長率推斷出之預期現金流量。該增長率反映該現金產生單位長期平均增長率。

使用價值計算之主要假設乃為5%（二零一零年：5%）增長率及7%（二零一零年：7%）貼現年率。主要假設乃根據過往表現及經考慮公開市場預期及研究的市場發展期望釐定。已採用之加權平均增長率與行業報告中預測的一致。已採用之貼現率為稅前利潤並反映關聯分類的特定風險。

除釐定上述現金產生單位之使用值時所述考慮因素外，本集團管理層現時並不知悉有其他可能作出的改變，以致本集團之主要估計產生改變。不過，主要估計受市場發展的影響。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

22. 發展中物業

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於中國按成本列賬之租賃土地權益	3,400	3,267
發展成本及其他直接開支資本化	71,522	12,261
	<b>74,922</b>	<b>15,528</b>
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初結餘	15,528	1,156,237
添置	38,735	200,085
資本化利息	19,565	26,775
轉到投資物業(附註)	—	(1,394,319)
外匯兌換差額之影響	1,094	26,750
	<b>74,922</b>	<b>15,528</b>

附註:

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事轉變約1,394,319,000港元若干發展中物業之預期用途至持作出租及資產升值。根據香港會計準則第40號「投資物業」中由日常業務之持作出售物業轉至投資物業之條例，本集團按照香港會計準則第40號把所有發展中物業的工程支出賬面淨值及土地租賃權益轉至投資物業。於轉移日，發展中物業賬面淨值，即其公平值為2,663,437,000港元。由發展中物業轉至投資物業中產生1,269,118,000港元之公平值收益則計入於截至二零一零年十二月三十一日止年度之全面收益表中。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 23. 應收貿易賬款

#### 本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收貿易賬款 – 淨額	95	141

本集團給予貿易客戶30天信貸期。於結算日，於報告日期之應收貿易賬款淨額之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於30天內	95	141

應收貿易賬款之賬面值乃視作合理近似公平值，由於財務資產按已攤銷成本計算，預期於短期內償還，金錢之時值之影響並不重大。

於每個結算日，本集團的應收貿易賬款均會個別地釐定是否減值。倘存在任何個別減值的應收款，本集團根據有關客戶的信貸記錄，如財政困難或拖欠還款，及現在之經濟情況入賬。隨後，倘該款項被視為不可收回，確認特定的減值撥備。減值撥備將直接於應收貿易賬款中撇消。本集團沒有就上述結餘而持有任何抵押品。

應收貿易賬款之減值撥備之變動如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日結餘	–	1,131
已確認減值虧損之回撥	–	(178)
出售附屬公司	–	(953)
於十二月三十一日結餘	–	–

並無逾期或減值之應收貿易賬款與近期並無拖欠還款記錄之若干客戶有關。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，概無逾期之應收貿易賬款。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**24. 已付訂金、預付款項及其他應收賬款**

**本集團**

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已付中國土地使用權證之訂金	630,364	428,660
預付款項	10,853	4,245
其他應收款項	14,475	7,989
	655,692	440,894
分類為非流動	-	(428,660)
流動部分	655,692	12,234

本集團之其他應收賬款並無逾期或減值及其之賬面值接近其公平值。

**25. 附屬公司少數股東及關聯公司結餘**

**本集團**

附屬公司少數股東及關聯公司結餘乃無抵押、不附帶利息及須於通知時償還。

**26. 現金及現金等價物**

**本集團**

於二零一一年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物包括於中國之銀行存放以人民幣(「人民幣」)計值之銀行結餘約為14,386,000港元(二零一零年：42,662,000港元)。人民幣不可自由兌換為外幣。根據中國外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權開展外匯業務之銀行進行人民幣兌換外幣。

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無以港元及人民幣計值之現金及現金等價物(二零一零年：28,417,000港元及8,000港元)，受一間向本集團提供按揭貸款的銀行限制使用於工程相關付款。

**本公司**

於二零一一年十二月三十一日，本公司並無以人民幣計值之現金及現金等價物(二零一零年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 27. 應付貿易賬款

#### 本集團

於匯報日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於30天內	56,002	3,510
31天至60天	216	520
61天至90天	—	174
91天至180天	1,703	1,935
超過180天	21,480	1,797
	<b>79,401</b>	<b>7,936</b>

### 28. 其他應付賬款、計提費用及預收款項

#### 本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他應付賬款	116,761	28,783
計提費用	32,665	12,200
預收款項	32,158	15,954
	<b>181,584</b>	<b>56,937</b>

#### 本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他應付賬款	89	—
計提費用	28,105	11,620
	<b>28,194</b>	<b>11,620</b>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**29. 銀行貸款****本集團**

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
有抵押銀行貸款		
銀行貸款償還：		
– 於一年內	12,319	578,254
– 包括在第二至五年內	580,813	–
	593,132	578,254
減：列為流動負債部份	(12,319)	(578,254)
非流動部分	580,813	–

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款以港元及人民幣計值，須於五年內償還及參考香港銀行同業拆息之浮動利率及中國同業拆放基準利率，按介乎年利率4.24%至8.63%計息，並由投資物業抵押(附註18)、銀行定期抵押約32,001,000港元及本集團一名股東之個人擔保作擔保。

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款以港元及人民幣計值，須於不遲於二零一一年十一月悉數償還及參考香港銀行同業拆息之浮動利率及中國同業拆放基準利率，按介乎年利率2.56%至6.16%計息，並由本集團投資物業抵押(附註18)作擔保。

本公司董事認為，該等銀行借款之公平值與其於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之賬面值並無重大差異。

**30. 股東及關聯公司貸款****本集團及本公司**

股東及關聯公司貸款為無抵押，並按照香港上海滙豐銀行有限公司不時收取之最優惠利率計息。在二零一二年十二月三十一日或之前，股東及關聯公司沒有要求部份或全部還款。本公司董事認為，該等貸款之公平值與其於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之賬面值並無重大差異。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 31. 遞延稅項負債

#### 本集團

遞延稅項乃採用負債法按暫時性差額全數計算，其主要稅率為16.5%及25.0%（二零一零年：16.5%及25.0%）。

本年度及過往報告年度內，本集團已確認之主要遞延稅項負債與相應變動如下。

	物業、機器及 設備重估 千港元	投資物業 重估 千港元	加速稅務折舊 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	110,971	-	69	(69)	110,971
損益表中確認	(110,971)	428,250	(19)	19	317,279
出售附屬公司	-	-	(50)	50	-
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	-	428,250	-	-	428,250
損益表中確認	-	35,398	-	-	35,398
於二零一一年十二月三十一日	-	463,648	-	-	463,648

留抵之稅務虧損在有可能動用日後之課稅收入抵銷有關稅務利益之情況下才會確認為遞延稅項資產。於二零一一年十二月三十一日，本集團估算之未使用稅務虧損為128,313,000港元（二零一零年：92,067,000港元）可作為將來抵銷溢利之用途。因未可預測將來溢利的來源，預計稅務虧損並未確認為遞延稅項資產。該約35,719,000港元（二零一零年：19,689,000港元）之估算稅務虧損並沒有時限及剩餘約92,594,000港元（二零一零年：72,378,000港元）之稅務虧損可抵扣時限為期一至五年。

32. 股本

本集團及本公司

	附註	二零一一年		二零一零年	
		股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定： 每股面值0.01港元之普通股股份 於年初及年末		100,000,000,000	1,000,000	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足： 每股面值0.01港元之普通股股份 於年初		11,178,498,344	111,785	11,175,165,010	111,752
因行使購股權 而發行之普通股	(a)	–	–	3,333,334	33
於十二月三十一日		11,178,498,344	111,785	11,178,498,344	111,785

附註：

- (a) 於二零一零年三月，本公司的已發行股本總數增加33,000港元、因管理層行使3,333,334單位購股權所致。已收取總代價約722,000港元及餘額約689,000港元已計入股份溢價賬。約889,000港元已根據附註3.17之政策由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 33. 僱員股份代繳補償

#### (i) 購股權計劃

本公司現行購股權計劃(「該計劃」)於二零零二年六月二十四日獲採納，並於二零零二年七月十八日生效。按創業板上市規則的規定，有關該計劃的詳情載列如下：

##### (a) 該計劃之摘要

###### (i) 該計劃之目的

該計劃旨在表揚及鼓勵對本集團作出貢獻的僱員(定義見下文「該計劃之參與人士」分節)及其他人士，同時向彼等提供獎勵，並協助本公司挽留現有僱員及招攬新僱員，讓他們有機會直接分享本公司達致長遠業務目標而獲得的經濟成果。

###### (ii) 該計劃之參與人士

本公司的董事會(「董事會」)或其正式授權的委員會可酌情根據該計劃條款向曾為本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員(包括任何執行及非執行董事或建議委任的執行及非執行董事)(「僱員」)、顧問、諮詢人、承銷商、客戶或供應商(統稱為「參與人士」)授出購股權，以認購本公司股本中每股0.01港元的股份(「股份」)。

###### (iii) 按該計劃可予發行股份之總數

按該計劃授出之購股權可予發行之股份總數不可超過1,117,849,834股股份，即已發行股份總數的10%。

於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，根據該計劃並無授出購股權。

###### (iv) 每名參與人士可獲配額上限

倘由授出日期前的任何十二個月期間內向某位參與人士授出的購股權，當行使已授出及將授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)，將令已發行或將發行的股份總數超過當時已發行股份的1%，則不得向該參與人士授出有關購股權，除非該授出建議於股東大會獲本公司之股東批准(而建議的承授人及其聯繫人士(定義見創業板上市規則)須放棄投票)。

###### (v) 可按購股權認購股份之期限

購股權持有人可根據該計劃的條款，在董事會釐定的期間內，隨時行使購股權，惟有關期間不得超過由授出購股權當日起計十年，並須受制於有關提早終止的條文，而董事會可能在可行使購股權期間內對購股權的行使施以限制。

**33. 僱員股份代繳補償(續)**

**(i) 購股權計劃(續)**

(a) 該計劃之摘要(續)

(vi) 購股權行使前必須持有的最短期限(如有)

於授出購股權時，董事會可酌情指定購股權於可予行使前必須持有的最短期限(如有)。

(vii) 購股權獲接納時須付金額及付款期限

由發出購股權建議之日起五個工作天內繳付1.00港元。

(viii) 購股權行使價的釐定基準

按該計劃認購股份的行使價格將由董事會釐定，但在任何情況下不得低於以下的最高者：

- (1) 股份於建議授出購股權當日(必須為交易日)在聯交所每日報價表所報之收市價；
- (2) 股份於緊接建議授出購股權當日前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；或
- (3) 股份面值。

(ix) 該計劃餘下之年期

該計劃由其生效日期(即二零零二年七月十八日)起計十年內有效，並於二零一二年七月十七日終止，惟須受制於提早終止該計劃的有關條款。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 33. 僱員股份代繳補償(續)

#### (i) 購股權計劃(續)

##### (b) 授出或尚未行使購股權之詳情

於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內，根據該計劃授出而尚未行使之購股權詳情及變動情況如下：

參與人之姓名 及類別	購股權數目						股份價格				
	二零一一年					授出 購股權 日期 (附註i)	行使 購股權 期限	每股股份 之最初 行使價 港元	緊接授出 購股權前 (附註ii) 港元	緊接授出 購股權前 (附註iii) 港元	
	於二零一一年 一月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於年內 作廢						於二零一一年 十二月 三十一日 尚未行使
董事 吳旭洋	3,333,333	-	-	(1,666,667)	-	1,666,666	二零零七年 三月十四日	二零零八年 三月十四日至 二零一二年 三月十三日	0.2166	0.20	不適用
吳旭峰	3,333,333	-	-	(1,666,667)	-	1,666,666	二零零七年 三月十四日	二零零八年 三月十四日至 二零一二年 三月十三日	0.2166	0.20	不適用
小計	6,666,666	-	-	(3,333,334)	-	3,333,332					
其他 累計	333,334	-	-	-	-	333,334	二零零七年 三月十四日	二零零八年 三月十四日至 二零一二年 三月十三日	0.2166	0.20	不適用
	2,000,000	-	-	(1,000,000)	-	1,000,000	二零零七年 四月二日	二零零八年 四月二日至 二零一二年 四月一日	0.3150	0.20	不適用
	666,666	-	-	(666,666)	-	-	二零零七年 五月十日	二零零八年 五月十日至 二零一二年 五月九日	0.3100	0.20	不適用
小計	3,000,000	-	-	(1,666,666)	-	1,333,334					
總數	9,666,666	-	-	(5,000,000)	-	4,666,666					

截至二零一一年十二月三十一日止年度

33. 僱員股份代繳補償(續)

(i) 購股權計劃(續)

(b) 授出或尚未行使購股權之詳情(續)

參與人之姓名 及類別	購股權數目						股份價格				
	二零一零年		二零一零年		二零一零年		每股股份 之最初 行使價	緊接授出 購股權前 (附註ii)	緊接授出 購股權前 (附註iii)		
	於二零一零年 一月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於二零一零年 十二月 三十一日 尚未行使	於二零一零年 十二月 三十一日 尚未行使				港元	港元
<b>董事</b>											
吳旭洋	5,000,000	-	(1,666,667)	-	-	3,333,333	二零零七年 三月十四日	二零零八年 三月十四日至 二零一二年 三月十三日	0.2166	0.20	0.29
吳旭峰	5,000,000	-	(1,666,667)	-	-	3,333,333	二零零七年 三月十四日	二零零八年 三月十四日至 二零一二年 三月十三日	0.2166	0.20	0.285
小計	10,000,000	-	(3,333,334)	-	-	6,666,666					
<b>其他 累計</b>											
	333,334	-	-	-	-	333,334	二零零七年 三月十四日	二零零八年 三月十四日至 二零一二年 三月十三日	0.2166	0.20	不適用
	3,000,000	-	-	(1,000,000)	-	2,000,000	二零零七年 四月二日	二零零八年 四月二日至 二零一二年 四月一日	0.3150	0.20	不適用
	666,666	-	-	-	-	666,666	二零零七年 五月十日	二零零八年 五月十日至 二零一二年 五月九日	0.3100	0.20	不適用
小計	4,000,000	-	-	(1,000,000)	-	3,000,000					
<b>總數</b>	<b>14,000,000</b>	<b>-</b>	<b>(3,333,334)</b>	<b>(1,000,000)</b>	<b>-</b>	<b>9,666,666</b>					

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 33. 僱員股份代繳補償(續)

#### (i) 購股權計劃(續)

##### (b) 授出或尚未行使購股權之詳情(續)

附註：

- (i) 所有授出之購股權均受制於既定期限及按下列方式全數或部份行使：

由授出購股權日期起	可行使百分比
十二個月內	無
第十三個月至第三十六個月	33 1/3%
第二十五個月至第四十八個月	33 1/3%
第三十七個月至第六十個月	33 1/3%

- (ii) 緊接授出購股權日期前披露之股價為緊接授出購股權日期前一個交易日聯交所之收市價。

- (iii) 緊接行使購股權日期前股份之加權平均收市價。

- (iv) 根據購股權計劃於二零零七年三月十四日、二零零七年四月二日及二零零七年五月十日授出購股權之公平值(以授出日期計算)分別為約2,199,999港元、945,000港元及619,999港元。以Black-Scholes option pricing model「柏力克-舒爾斯」期權定價模式，並以下重大假設計算購股權之公平值：

授出日期	二零零七年 三月十四日	二零零七年 四月二日	二零零七年 五月十日
預計波幅	457%	461%	474%
預計有效期(年期)	5.0	5.0	5.0
無風險利率	4.2%	4.2%	4.2%
預計股息回報	無	無	無

預期波幅乃以本公司股份過去的股價波幅，根據現有之資料估計將來的波幅作出有關的調整而釐定。於估值模式使用的預期有效年期乃根據管理層的最佳評估作出調整。

- (v) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無於損益表中確認僱員補償開支(二零一零年：68,000港元)，同時於僱員補償儲備確認相應之調整。本集團沒有就股份付款交易確認任何負債。

33. 僱員股份代繳補償(續)

(i) 購股權計劃(續)

(b) 授出或尚未行使購股權之詳情(續)

(vi) 於報告期購股權及加權平均行使價列示如下：

	二零一一年		二零一零年	
	數量	加權平均 行使價 港元	數量	加權平均 行使價 港元
於一月一日尚未行使	9,666,666	0.238	14,000,000	0.242
行使	-	-	(3,333,334)	0.243
失效	(5,000,000)	0.249	(1,000,000)	0.315
於十二月三十一日 尚未行使	4,666,666	0.227	9,666,666	0.238

於二零一一年十二月三十一日尚未行使之購股權之行使價為0.2166港元至0.3150港元(二零一零年：0.2166港元至0.3150港元)，其加權平均剩餘合約年期為1年(二零一零年：2年)。

(ii) 股份獎勵計劃

本公司董事會於二零一一年三月十八日(「採納日期」)採納一份股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃特殊目的在於表揚本集團若干僱員的貢獻；並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團的持續營運及發展效力；以及吸引合適的人才入職，進一步推動本集團的發展。

董事會可不時全權酌情挑選本集團任何僱員(「入選僱員」)參與股份獎勵計劃，並經考慮包括本集團之整體財政狀況及相關入選僱員之職級及表現等事項後釐定授予入選僱員之獎勵股份數目。

根據該股份獎勵計劃，本公司須於採納日起支付總數達到並不超過20,000,000港元以購買該等數量的股份及/或其他股份(視實際情況而定)，由董事會向當選僱員發放獎勵。

股份獎勵計劃有效期為採納日期起計十五年，惟無金額於採納日期十週年或之後繳納。

股份獎勵計劃詳情載於本公司二零一一年三月十八日公告。

根據該股份獎勵計劃，該獎勵須根據歸屬期(自獎勵頒發日始十八個月至二十四個月)發放。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 33. 僱員股份代繳補償(續)

#### (ii) 股份獎勵計劃(續)

根據該股份獎勵計劃，年內所授股份獎勵的公平值約為1,365,042港元並於各授出日期計量。於授出日期獎勵的公平值乃參照緊隨授出日期之前可獲得的市場價格釐定。截至二零一一年十二月三十一日止年度，根據歸屬期於損益確認的本公司股份及其他股份之以股份支付的開支分別約為82,000港元及89,000港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，概無根據股份獎勵計劃發放股份。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，所授本公司股份獎勵如下：

參與者名稱或類別	授出日期	年內 授出的 獎勵	年內 放棄的 獎勵總額	年內 解除的 獎勵總額	二零一一年 十二月 三十一日 結餘
僱員總數	二零一一年四月十一日	736,000	(736,000)	-	-
	二零一一年四月十二日	736,000	-	-	736,000
	二零一一年七月十九日	1,488,000	(736,000)	-	752,000
	二零一一年十一月二十八日	1,504,000	-	-	1,504,000
<b>總計</b>		<b>4,464,000</b>	<b>(1,472,000)</b>	<b>-</b>	<b>2,992,000</b>

截至二零一一年十二月三十一日止年度，所授其他本公司股份獎勵如下：

參與者名稱或類別	授出日期	年內 授出的 獎勵	年內 放棄的 獎勵總額	年內 解除的 獎勵總額	二零一一年 十二月 三十一日 結餘
僱員總數	二零一一年四月十一日	216,000	(216,000)	-	-
	二零一一年四月十二日	216,000	-	-	216,000
	二零一一年七月十九日	448,000	(216,000)	-	232,000
	二零一一年十一月二十八日	464,000	-	-	464,000
<b>總計</b>		<b>1,344,000</b>	<b>(432,000)</b>	<b>-</b>	<b>912,000</b>

### 34. 儲備

#### 本集團

本年度及過往年度內，集團之儲備數額及變動列於財務報表第29頁的綜合權益變動表。

#### 本公司

	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	資本投入 儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	770,264	652	276,375	3,059	(84,003)	966,347
股東投入	—	—	15,187	—	—	15,187
行使購股權	1,578	—	—	(889)	—	689
購股權失效	—	—	—	(420)	420	—
確認以股份支付之 僱員補償	—	—	—	68	—	68
本年度虧損	—	—	—	—	(12,247)	(12,247)
<b>於二零一零年 十二月三十一日及 二零一一年一月一日</b>	<b>771,842</b>	<b>652</b>	<b>291,562</b>	<b>1,818</b>	<b>(95,830)</b>	<b>970,044</b>
購股權失效	—	—	—	(1,150)	1,150	—
確認從股份支付之 僱員補償	—	—	—	82	(82)	—
本年度虧損	—	—	—	—	(28,907)	(28,907)
<b>於二零一一年 十二月三十一日</b>	<b>771,842</b>	<b>652</b>	<b>291,562</b>	<b>750</b>	<b>(123,669)</b>	<b>941,137</b>

本公司可供分派予股東之儲備是指股份溢價、僱員補償儲備、股本儲備、可換股票據權益儲備及累計虧損。根據開曼群島公司法(修訂) 22章，本公司股份溢價可作分派及派息給股東，但須根據組織章程大綱及章程細則緊接派息後仍可支付其於業務經營上的債務。因此，於二零一一年十二月三十一日可供分派予股東之公司儲備約941,137,000港元(二零一零年：970,044,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 35. 經營租賃承擔

#### 本集團

##### (a) 出租人

本集團出租投資物業予租戶，在租賃協定下，租約期協定由一年至五年不等。租約條款普遍要求租戶需繳付擔保押金及根據當時市場條件提供定期的租金調整。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之租戶應支付以及不可撤回之將來最低租金應收款如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一年內	—	21,971
包括在二至五年內	—	55,779
超過五年	—	1,532
	—	79,282

##### (b) 承租人

於二零一一年十二月三十一日，本集團按不可撤回之將來最低經營租賃承擔如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一年內	701	890
包括在二至五年內	179	339
	880	1,229

#### 本公司

於二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何重大之經營租賃承擔（二零一零年：無）。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 36. 資本承擔

#### 本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已訂約但未撥備：		
– 關於投資物業／發展中物業之支出	1,725	105,343
– 關於租賃土地權益之支出	1,566,699	1,688,920
– 合營公司資本投入	130,483	11,601
	<b>1,698,907</b>	<b>1,805,864</b>

關於租賃土地權益之付款均取決於重置現有租戶及拆卸工作之進程。按照現狀，董事預期二零一二年財務年度內並無重大付款需要。

就黃驊港項目而言，本集團估計興建該項目基礎建設之成本為人民幣十億元範圍之內。按照現狀，董事預期二零一二年財務年度內並無付款需要。

#### 本公司

於二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔（二零一零年：無）。

### 37. 或然負債

#### 本集團及本公司

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大的或然負債（二零一零年：無）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 38. 關聯人士交易

除本財務報表於其他部份所披露外，於本年度內，本集團進行以下重要關聯交易。

(a) 相關交易詳情如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
(i) 購買服務 - 分色及照片製版費予附屬公司	-	46
(ii) 經營租約支出予附屬公司	-	120
(iii) 付利息予股東	17,764	11,601
(iv) 付利息予關聯公司	3,120	-

(b) 於結算日，關聯公司之結餘正詳列於綜合財務報表附註19、25以及30內。

以上交易為根據本集團與受公司董事控制的關聯公司共同商議之條款執行。

### 39. 風險管理目標及政策

本集團面對因其經營及投資業務而產生之各種財務風險。本集團並無書面風險管理政策及指引。然而，董事會會定期舉行會議，以分析及制定策略管理本集團之市場、信貸及流動性風險。本集團將風險減至最低。本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用。

本集團之財務資產包括現金及現金等價物、已抵押銀行存款、應收貿易賬款、其他應收賬款及應收附屬公司少數股東款項。本集團之財務負債包括應付貿易賬款、其他應付賬款、銀行貸款、應付關聯公司款項及股東貸款。

#### (a) 外匯風險

本集團並無重大外匯風險皆因相關外匯之貿易交易有限以及於本報告日時外匯資產及負債並不佔重大份量。

39. 風險管理目標及政策 (續)

(b) 利率風險

由於本集團除現金及現金等價物及已抵押銀行存款外未有重大附息的資產，本集團的收入及營運現金流較獨立於市場利率變化。

本集團之利率風險由銀行及股東貸款產生。按可變利率獲得之貸款使本集團須面對利率風險。

本集團之目標為在協定之框架內管理其利率風險，以確保在出現重大利率變動時不會承受過高風險。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團除稅前虧損對利率的合理可能波動的敏感度 (透過對浮動利率淨貸款的影響)。

本集團

	基點的增加／減少 %	除稅前溢利 及保留溢利 的變動 千港元
二零一一年 人民幣	+/- 0.5	(2,902)
二零一零年 人民幣	+/- 0.5	(2,531)

(c) 信貸風險

本集團所承受的最高信貸風險乃是於綜合財務狀況表中已確認的財務資產的賬面值。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
財務資產類別－賬面值		
應收貿易賬款	95	141
其他應收賬款	14,475	7,989
應收附屬公司少數股東款項	52,923	50,877
銀行定期抵押	32,001	—
現金及現金等價物	59,062	100,769
	158,556	159,776

本集團不斷地監控個別或同類客戶及其他交易方的拖欠情況，並於信貸管理中考慮這些資料。在合理的成本下，本集團會利用有關客戶及其他交易方的外部報告。本集團的政策為只與有信譽的客戶作交易。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 39. 風險管理目標及政策(續)

#### (c) 信貸風險(續)

本集團之管理層相信所有以上未作減值的財務資產，包括其中已逾期的，全屬良好的信貸質素。

本集團之財務資產並無以抵押品或其他信貸增益作為擔保。

關於應收貿易及其他應收賬款，本集團並無任何重大信貸風險集中於個別的交易方或有相似性質的交易方。由於本集團之存款乃存放於信譽良好及外界信貸評級高的銀行，因此有關的信貸風險可視作不存在。

#### (d) 流動性風險

本集團

本集團主要透過謹慎控制長期債務的還款期及日常營運資金的現金流動以管理其現金流動性。本集團會按每天的需要以管理其現金流需求。而為期三百六十天的長期現金流動性需求則每月作出調整。

本集團主要以維持充足的現金以應付未來三十天之流動性需求。長遠之流動性則加上充足之借貸以應付所需。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，本集團之財務負債以合約未貼現現金流量的合約到期日列載如下：

	少於一年 千港元	多於一年 千港元	未貼現 現金流量 總計 千港元
於二零一一年十二月三十一日			
應付貿易賬款	79,401	—	79,401
其他應付賬款	116,761	—	116,761
關聯公司貸款	—	81,900	81,900
股東貸款	—	523,750	523,750
銀行貸款	13,382	626,529	639,911
	209,544	1,232,179	1,441,723
於二零一零年十二月三十一日			
應付貿易賬款	7,936	—	7,936
其他應付賬款	28,783	—	28,783
應付關聯公司款項	721	—	721
股東貸款	—	353,137	353,137
銀行貸款	608,590	—	608,590
	646,030	353,137	999,167

截至二零一一年十二月三十一日止年度

39. 風險管理目標及政策 (續)

(d) 流動性風險 (續)

本公司

	少於一年 千港元	多於一年 千港元	未貼現 現金流量 總計 千港元
於二零一一年十二月三十一日			
其他應付賬款	89	–	89
應付附屬公司款項	203,101	–	203,101
股東貸款	–	353,535	353,535
	203,190	353,535	556,725
於二零一零年十二月三十一日			
股東貸款	–	353,137	353,137
	–	353,137	353,137

(e) 按類別分類之財務資產及負債

本集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日已確認的財務資產及負債可分類如下。有關財務工具之分類如何影響其日後之測量，請參閱附註3.11及3.18。

本集團

(i) 財務資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貸款及應收款項：		
應收貿易賬款	95	141
其他應收賬款	14,475	7,989
應收附屬公司少數股東款項	52,923	50,877
銀行定期抵押	32,001	–
現金及現金等價物	59,062	100,769
	158,556	159,776

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 39. 風險管理目標及政策 (續)

#### (e) 按類別分類之財務資產及負債 (續)

本集團 (續)

##### (ii) 財務負債

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
按攤銷成本計量之財務負債：		
應付貿易賬款	79,401	7,936
其他應付賬款	116,761	28,783
應付關聯公司款項	—	721
關聯公司貸款	78,000	—
銀行貸款	593,132	578,254
股東貸款	498,810	336,321
	<b>1,366,104</b>	<b>952,015</b>

本公司

##### (iii) 財務資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貸款及應收款項：		
應收附屬公司款項	1,620,869	1,429,767
現金及現金等價物	48	3
	<b>1,620,917</b>	<b>1,429,770</b>

##### (iv) 財務負債

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
按攤銷成本計量之財務負債：		
其他應付賬款	89	—
應付關聯公司款項	203,101	—
股東貸款	336,700	336,321
	<b>539,890</b>	<b>336,321</b>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**40. 資本管理**

本集團之資本管理的目標為確保本集團有能力可以持續經營及為股東帶來充足的回報。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到最理想之資本架構及股東回報；於過程中考慮之因素為本集團日後之資本需求，資本效率、當時及預期之盈利能力、預期之經營現金流量、預期資本開支及預期策略投資機會。本集團現時並無採納任何正式股息政策。

本集團於整體融資的結構上訂立資本金額。本集團管理其資本結構，並因應經濟情況及其資產之特性作出相適的調整。為了保持及調整其資本結構，本集團可能會調整派發予股東之股息、回饋資本予股東、發行新股或出售資產以減低負債。

於結算日，資本佔整體融資比率如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資本 總權益	2,316,750	2,227,337
整體融資		
銀行貸款	593,132	578,254
關聯公司貸款	78,000	—
股東貸款	498,810	336,321
	1,169,942	914,575
資本佔整體融資比率	198%	244%

**41. 結算日後事項**

除於該等綜合財務報表另行披露者外，本集團有以下重大的結算日後事項：

於二零一一年十一月二日，Crystal Hub Limited (作為出授人) 與Green Orient Investments Limited (南華(中國)有限公司間接全資附屬公司) (作為承授人) 就全權管理本集團投資物業訂立一項為期一年(承授人可於二零二六年十二月三十一日前每年續期)的協議，基本費用為每年人民幣80,000,000元(加業績表現費)。該交易已獲本公司獨立股東於二零一二年一月六日召開的股東特別大會上批准。

# 財務資料摘要

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 財務業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入					
持續經營業務	5,175	844	-	-	-
已終止經營業務	-	14,611	21,772	31,994	30,741
	<b>5,175</b>	<b>15,455</b>	<b>21,722</b>	<b>31,994</b>	<b>30,741</b>
經營業務溢利／(虧損)					
持續經營業務	107,816	1,222,528	(30,121)	(11,278)	(6,437)
已終止經營業務	-	1,661	(4,791)	(993)	2,031
	<b>107,816</b>	<b>1,224,189</b>	<b>(34,912)</b>	<b>(12,271)</b>	<b>(4,406)</b>
融資成本					
持續經營業務	(39,374)	(11,601)	(18,392)	(28,089)	(17,791)
已終止經營業務	-	-	-	-	-
	<b>(39,374)</b>	<b>(11,601)</b>	<b>(18,392)</b>	<b>(28,089)</b>	<b>(17,791)</b>
扣除所得稅前溢利／(虧損)					
持續經營業務	68,442	1,210,927	(48,513)	(39,367)	(24,228)
已終止經營業務	-	1,661	(4,791)	(993)	2,031
	<b>68,442</b>	<b>1,212,588</b>	<b>(53,304)</b>	<b>(40,360)</b>	<b>(22,197)</b>
所得稅開支					
持續經營業務	(35,398)	(317,279)	-	-	-
已終止經營業務	-	(153)	-	-	-
	<b>(35,398)</b>	<b>(317,432)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
年度溢利／(虧損)					
持續經營業務	33,044	893,648	(48,513)	(39,367)	(24,228)
已終止經營業務	-	5,337	(4,791)	(993)	2,031
	<b>33,044</b>	<b>898,985</b>	<b>(53,304)</b>	<b>(40,360)</b>	<b>(22,197)</b>
應佔：					
本公司股東	23,168	713,604	(48,526)	(38,862)	(20,881)
非控股權益	9,876	185,381	(4,778)	(1,498)	(1,316)
	<b>33,044</b>	<b>898,985</b>	<b>(53,304)</b>	<b>(40,360)</b>	<b>(22,197)</b>
資產與負債及 非控股權益					
總資產	4,211,325	3,635,756	1,782,817	1,467,946	1,206,249
總負債	(1,894,575)	(1,408,419)	(525,044)	(1,187,953)	(930,599)
非控股權益	(360,579)	(344,745)	(151,978)	(118,893)	(112,491)
	<b>1,956,171</b>	<b>1,882,592</b>	<b>1,105,795</b>	<b>161,100</b>	<b>163,159</b>

# 物業詳情

## 投資物業及發展中物業

地點	類別	完成階段	預計完成日期	集團應佔權益百分率	概約總樓面面積	概約地盤面積
大發廣場， 一個位於中國遼寧省 瀋陽市沈河區朝陽街 西側之發展地盤	商業	已在 年內開業	—	80%	117,200 平方米	21,893.5 平方米
中捷遷徙項目	住宅	主體建築	2012年	70%	9,956 平方米	6,147 平方米