



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)

證券代號 Stock code: 0878

用心創建、共拓未來



年報

Annual Report 2009



目錄

2009年年報 金朝陽集團有限公司

1

2	公司資料
3	主席報告
5	董事個人資料
7	業務回顧及展望
10	管理層討論及分析
14	企業管治報告
20	董事會報告
28	獨立核數師報告
30	綜合全面收入表
32	綜合財務狀況表
34	財務狀況表
35	綜合現金流量表
37	綜合權益變動表
38	財務報表附註
129	附錄一 — 主要物業
130	附錄二 — 五年財政摘要
131	股東週年大會通告



公司資料

2

金朝陽集團有限公司

2009年年報

董事

執行董事：

傅金珠(主席)

陳慧苓

鄭紹民

謝振江

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

關啟昌

浦炳榮

公司秘書

謝偉衡

核數師

均富會計師行

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 Fund Services (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

回顧2009年，國際金融市場得到重新整固，積極刺激經濟的措施漸見成效，於下半年度眾多企業的營運迅速回升，市民對置業的投資意欲亦見積極進取，紛紛將資金轉移為投資置業上，房地產市場亦因而受惠。中國各省人士來港旅遊及消費力持續上升，引領商業及品牌零售業熱切推動經濟，亦促成了他們對本港房地產市場的投資熱潮。

本集團以審慎既樂觀的態度營運各項優質樓宇、物業合併、收購、轉售、物業管理、租賃服務等業務。旗下業務項目均位於人流暢旺的優勢地段，而合併重建、投資甲級商廈及商舖全年租金獲利成績理想，續約比例為90%以上，這反映出整體營商氣氛漸趨穩定。



主席報告

4

金朝陽集團有限公司 2009年年報

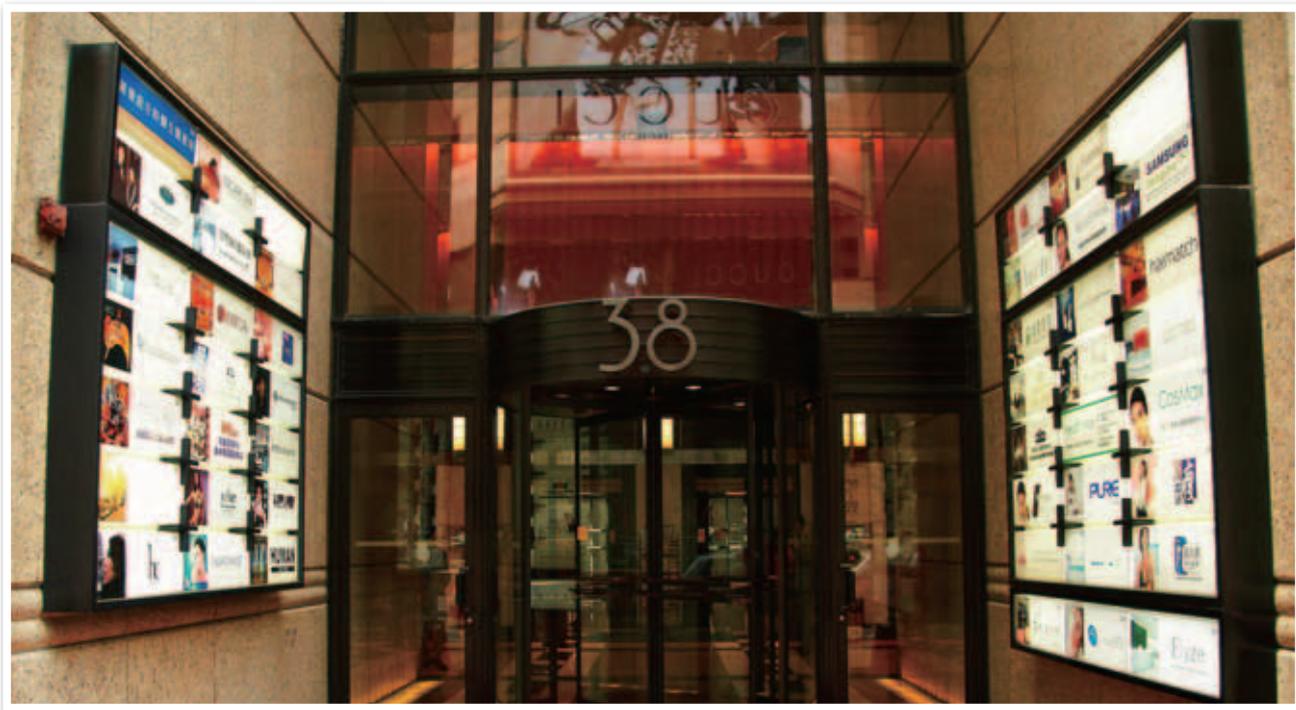
過去年度本集團一如過往致力舊區物業收購及重建規劃，為活化市區的新面貌，強化整體社區設施，使生活配套更加完善，務求優化環境的地產發展方向。與此同時，銀行對樓宇按揭服務亦更積極配合，息口利率低企有助強化市民投資置業的信心和決心，加上市場需求殷切，投資較優質及有長遠保值潛力的地段物業，帶動住宅物業銷售成交量持續回升。

本集團謹此機會代表董事會向集團之股東、投資者及客戶衷心致謝，感謝他們對本集團一直以來的信任和支持。同時，本集團亦向全體員工致意，多得他們努力不懈的貢獻及對集團整體業務發展的抱負。

主席

傅金珠

香港，二零一零年四月二十二日



傅金珠，66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，傅女士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，熟悉國內政、經事務。

陳慧苓，39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。陳小姐畢業於加拿大多倫多大學，持有商業學士學位及英國斯特拉斯克萊德大學工商管理碩士學位。於一九九八年九月加入本集團前，陳小姐曾於一間國際物業顧問公司工作及經營其物業投資業務超過五年。陳小姐現為香港青年企業家協會執行委員會委員及聖保祿校友會慈善基金託管者。陳小姐亦為集團主席之女兒。

謝振江，48歲，為本集團之執行董事，負責本集團之中國內地物業投資及城市基建發展。謝先生於加拿大 **McMaster University** (麥馬斯達大學) 畢業，持有土木工程學學位，並在美國 **City University of New York** (紐約城市大學) 取得工商管理碩士學位。謝先生於一九九七年加入本公司，在中港物業市場擁有逾二十年經驗。

鄺紹民先生，47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。鄺先生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。

梁岩峰，44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。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

6

金朝陽集團有限公司 2009年年報

孟慶惠，54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。彼亦為於聯交所上市之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，以及中遠(香港)集團有限公司財務部之董事總經理。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。

關啟昌，60歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司之獨立非執行董事，持有新加坡大學之會計學(榮譽)學位，亦為澳洲特許會計師公會會員。關先生現為一家商業顧問公司，馬禮遜有限公司之總裁並為於聯交所上市之中國地產集團有限公司及捷豐家居用品有限公司之非執行董事。彼亦為多家於聯交所上市之公司，包括和記港陸有限公司及和記電訊國際有限公司之獨立非執行董事。

陳啟能，64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。彼為英國特許管理會計師公會會員，英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。陳先生多年來曾出任多間主要本地及跨國企業之地區總監及高級行政人員，累積豐富經驗。陳先生曾任銀河娛樂集團有限公司(公司前名為嘉華建材有限公司)之執行董事及嘉華建材有限公司之董事總經理。該公司之股份於聯交所上市。陳先生現為嘉華建材有限公司之顧問。

浦炳榮，61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，浦先生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。浦先生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、恒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。

業務回顧



物業合併業務

本集團於年度內完成了大坑重士街1-11號及華倫街3-11號的物業合併及轉售地皮業務，合計地盤總面積約6,676.5平方呎，除稅後錄得淨溢利約港幣129,000,000元。

物業租賃

回顧年內，租金總收入約為港幣208,642,000元。本港消費通脹及生活需求水平持續上升，香港貴為飲食及購物天堂，大受海外及中國內地自由行強力支持，零售業及服務業市道尤其暢旺。金朝陽中心位於銅鑼灣集購物中心、娛樂消費設施及交通便捷的黃金地段，年度出租率高達99%，租金收入約港幣186,000,000元，佔集團租金總收入89%，較去年增長8%，租戶平均租約期超逾2年以上。

集團成功收購希雲街32至50號逾80%之業權。此項目現有總樓面面積約186,188平方呎，共78單位現時作出租用途，年度租金收入約港幣8,369,000元。本集團將因應市場需求，積極考慮此項目日後重建的最佳規劃方案，預計未來將為集團帶來豐厚的回報。



業務回顧及展望

8

金朝陽集團有限公司 2009年年報

地產發展

集團於大坑華倫街13至27號現正興建全新豪華住宅項目——尚巒，地盤面積為約8,848平方呎，總樓面面積約79,632平方呎，提供164個豪華分層單位，預計可於二零一二年年中前入伙。此外，登龍街5至29號，總樓面面積約113,600至121,848平方呎，將興建為綜合式發展計劃，成為該區全新潮流消費熱點，落成後可為本集團帶來可觀回報。

國內業務

集團於國內多處發展城市基礎設施業務，在年度內保持穩定發展，涵蓋範圍包括：西安、柳州、韶關、許昌及南昌等城市。

內地政府採取穩定地產市場策略，鼓勵自用買家投資置業，國內經濟發展維持健康增長。集團合資項目公司開發項目「龍鳳春曉」，座落於珠海市斗門區的豪華住宅已經規劃完成並已動工，總佔地面積約23,000平方米，總建築面積約55,000平方米，將提供逾500個住宅單位，該項目第一期預計可於2010年內推出預售。

物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下四家物業管理及維修附屬公司所組成的服務團隊，發揮專業精神，服務多幢大型商廈及多所中、小型住宅、屋苑、商場等物業設施，提供全面和多元化的管理及維修服務，使業戶享用高水平的物業管理服務。該四家附屬公司於年內共錄得營業額約港幣16,403,000元(二零零八年：港幣15,432,000元)，較去年同期增長6%。



企業公民

本集團保持著投入社會多一分關心，多一分力量，參與多一點社會公益事業的理念，連續第三年獲選為「商界顯關懷」企業。年內集團協辦仁愛堂「商界翹楚顯仁愛」慈善籌款比賽，並於旗下的商業大廈全面使用節能措施，極力推行辦公室環保意識。今後集團會繼續以行動關懷社區，集合各力量推動慈善活動，回饋社會。



展望

展望未來，環球經濟狀況在市場環境因素改善下可望持續復蘇，而中國旅遊訪港人士可為零售和服務業提供源源不絕的正能量，推動經濟達至新高峰。本集團之旗艦物業金朝陽中心，將繼續為集團保持穩定之租金收入回報，集團將定期檢討租戶組合，貫徹提供優質管理服務，以保持甲級商廈之地位。

本港政府嚴控土地供應及改善銷售政制措施，將有助房地產長遠健康的發展，穩定樓價。物業買賣可保持去年的成交量，金融市場亦可普遍維持穩定狀況。從而為本集團未來業務拓展奠定了鞏固的根基及推動業務增長。

因此，本集團將加快優質物業項目的興建及重新發展步伐；活化舊區提升社區環境質素、積極加聘富經驗的專業人才開拓新項目和增加物業管理範疇，藉此提升對本集團及股東之豐厚回報，保持穩健的流動資金，支持各項業務的投資發展。

本集團謹此機會代表董事會向集團之股東、投資者及客戶衷心致謝，感謝他們對本集團一直以來的信任和支持。同時，本集團亦向全體員工致意，多得他們努力不懈的貢獻及對集團整體業務發展的抱負。



管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約港幣1,058,583,000元(二零零八年：港幣162,471,000元)，較去年增加552%。此乃主要由於本年度錄得投資物業公平值調整之增值(已扣除遞延稅項)較去年增加港幣777,751,000元所致。每股盈利為港幣4.42元(二零零八年：港幣0.70元)，較去年增加531%。

若撇除投資物業公平值調整之增值(已扣除遞延稅項)，年內之本集團溢利應為港幣249,906,000元(二零零八年：港幣131,545,000元)，較去年增加約90%。增加乃主要由於年內錄得經由物業合併分類所產生出售香港待售物業之除稅後純利約為港幣129,000,000元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約港幣713,714,000元(二零零八年：港幣338,991,000元)，較去年增加約111%。若撇除物業合併業務之收入港幣423,000,000元(二零零八年：港幣85,000,000元)，營業額增加14%，乃主要由於二零零九年租金收入錄得增長所致。年內本集團毛利約港幣370,599,000元(二零零八年：港幣266,891,000元)，較去年增加39%。

出售所持重大投資

本集團以代價港幣423,000,000元出售其位於重士街1-11號及華倫街3-11號之待出售物業。該交易於二零零九年二月二十七日正式完成。該等交易帶來除稅後淨溢利約港幣129,000,000元。

除上述者外，本集團所持之重大投資於年內並無變動。

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。

財務資源及流動資金

於二零零九年十二月三十一日，本集團之借貸總額為港幣2,103,733,000元(二零零八年：港幣2,420,391,000元)。現金及銀行結餘與借貸淨額分別為港幣143,811,000元(二零零八年：港幣328,922,000元)及港幣1,959,922,000元(二零零八年：港幣2,091,469,000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)由二零零八年之62%減少至二零零九年之43%。截至二零零九年十二月三十一日止年度，利息開支總額為港幣25,424,000元(二零零八年：港幣61,419,000元)，較去年減少港幣35,995,000元，乃主要由於年內銀行借貸減少及利率降低所致。於二零零九年十二月三十一日，本集團之借貸按浮動利率計息。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之淨資產總額為約港幣4,943,767,000元(二零零八年：港幣3,873,021,000元)，較去年增加港幣1,070,746,000元或28%。根據二零零九年十二月三十一日之已發行普通股總數240,034,135股(二零零八年：239,184,135股)計算，每股資產淨值為港幣20.60元(二零零八年：港幣16.19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變動之風險。鑒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活動或利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

本集團之資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團以賬面值合共約港幣7,254,886,000元(二零零八年：約港幣6,518,522,000元)之投資物業、待出售物業及發展中物業作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

或然負債

- (a) 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」，附屬公司自二零零五年起就於新界多幅土地(「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)。



管理層討論及分析

各方已交換狀書，而附屬公司已針對有關各方及就標的土地發展提出申索陳述書。由於該等法律程序現時仍處於非常初步階段而各方已披露之文件有限，故於此階段難以就上述法律程序之結果作出意見。根據法律意見，附屬公司已就興建及改善標的土地發展投入大量開支乃不容置疑亦為宣稱為土地擁有人之相關人士所知悉。因此，附屬公司於標的土地發展應並無所有權屬難以成為論點。管理層因此認為於報告日期毋須就未交付結餘之減值作出任何撥備。

(b) 一項有關一名前業主就位於希雲街44及46號若干物業之拍賣底價提出異議之法律程序仍在進行中。於二零零九年三月二十四日，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%。該名前業主尋求向土地審裁處申請覆核有關費用法令，同時亦向上訴法庭提出上訴將有關費用法令作廢及尋求調高拍賣底價。倘法令被推翻而本集團敗訴，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，分別為數港幣1,200,000元及港幣6,190,000元。根據本集團所獲法律意見，董事認為本集團很有機會在覆核及上訴中勝訴，因此於報告日期並無就此法律程序作出撥備。

(c) 另一項法律程序為有關位於希雲街48及50號若干物業之前業主就其拍賣出售價提出覆核及上訴。土地審裁處根據第545章於二零零九年三月二十七日裁決，並於二零零九年四月二十八日作出修訂強制拍賣出售物業，頒令該等前業主支付本集團土地審裁程序費用之80%。該拍賣出售已經進行及完成。該等前業主向土地審裁處申請覆核有關費用法令，惟並無對強制拍賣出售、底價及其所佔及享有出售所得款項之法令提出異議。倘法令被推翻而本集團敗訴，本集團將須承擔土地審裁產生之所有費用及已產生之法律費用及開支為數約港幣700,000元。該等前業主尚未確立其推翻費用法令之所據理由。董事認為此法律程序將不會導致重大資源流出。

除上述者外，於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。



管理層討論及分析

2009年年報 金朝陽集團有限公司

13

僱員薪酬

於二零零九年十二月三十一日，本集團於香港及國內分別有132名及121名僱員。本年度之僱員薪金及工資總額約為港幣40,152,000元(二零零八年：約港幣37,517,000元)。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不定額花紅。年內，本公司亦按工作表現授予多位董事及僱員購股權。



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

鄺紹民先生(於二零零九年十一月六日獲委任)

關濟明先生(於二零零九年六月一日辭任)

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

陳啟能先生(於二零零九年三月十一日獲委任)

浦炳榮先生(於二零零九年十一月六日獲委任)

何淑賢小姐(於二零零九年十一月六日辭任)

董事會會議及出席率

董事會於年內曾舉行八次會議，出席率如下：

董事	出席率
傅金珠女士	8/8
陳慧苓小姐	8/8
謝振江先生	8/8
鄭紹民先生*	2/2
梁岩峰先生	8/8
孟慶惠先生	8/8
關啟昌先生	8/8
陳啟能先生*	7/7
浦炳榮先生*	2/2
關濟明先生*	2/2
何淑賢小姐*	5/5

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。

董事履歷載於第5至6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。



企業管治報告

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

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

董事之證券交易

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

提供及查閱資料

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

所有董事均可查閱董事會會議文件、會議紀錄及相關資料。



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)

陳啟能先生(於二零零九年三月十一日獲委任)

浦炳榮先生(於二零零九年十一月六日獲委任)

陳慧苓小姐

關濟明先生(於二零零九年六月一日辭任)

何淑賢小姐(於二零零九年十一月六日辭任)



企業管治報告

18

金朝陽集團有限公司 2009年年報

薪酬委員會於本年度曾舉行五次會議，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	5/5
陳啟能先生*	4/4
浦炳榮先生*	1/1
陳慧苓小姐	5/5
關濟明先生*	1/1
何淑賢小姐*	3/3

附註：* 該等董事並無於整個回顧年度內出任委員會成員。出席率一欄之分母表示彼等於任期內有權出席之委員會會議次數。

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)(於二零零九年三月十一日獲委任)

關啟昌先生

浦炳榮先生(於二零零九年十一月六日獲委任)

何淑賢小姐(於二零零九年十一月六日辭任)

陳啟能先生及關啟昌先生為資深專業會計師，具備專業會計師資格。

審核委員會於本年度曾舉行兩次會議。審核委員會已審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零零九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	2/2
浦炳榮先生*	0/0
何淑賢小姐*	2/2

附註：* 該等董事並無於整個回顧年度內出任委員會成員。出席率一欄之分母表示彼等於任期內有權出席之委員會會議次數。

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 1,699,000 元及港幣 448,000 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二零零九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49。

業績及股息

本集團截至二零零九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30至128頁。

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.10元(二零零八年：港幣0.07元)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將約於二零一零年七月八日派發予於二零一零年六月一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及21。

借貸

本集團於結算日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。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動情況分別載於第 37 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。

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 130 頁。

物業

本集團持有之主要物業之詳情載於第 129 頁。

董事

本公司董事列於第 2 頁。董事個人資料載於第 5 至 6 頁。

按公司細則第 86(2) 及 87(1) 條之規定，本公司現任董事鄭紹民先生、關啟昌先生、梁岩峰先生、孟慶惠先生及浦炳榮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。

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

於二零零九年十二月三十一日，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) 股份好倉：

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	170,940,028 (附註)	71.16
	實益擁有人	96,602	0.04
謝振江	配偶權益	6,000	0.00
	實益擁有人	150,723	0.06

附註：該170,940,028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
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
謝振江	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
		90,000	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
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
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	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	1.00	1.47
		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，於二零零九年十二月三十一日，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，於截至二零零九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

於二零零九年十二月三十一日，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	170,940,028	71.16

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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1%之採購額來自本集團最大供應商，而本集團約4%之採購額來自本集團五大供應商。

年內，本集團約5%之營業額來自本集團最大客戶，而本集團約16%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。



董事會報告

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二十四日，本公司透過金朝陽地產(中國)有限公司(「金朝陽地產」)持有之附屬公司珠海市山水花城物業管理有限公司(「山水管理」)向多名個別人士(「賣方」，即黃小駿先生、陳思余先生及趙明波先生)收購於珠海市斗門恒豐建材貿易有限公司(「恒豐」)之100%股權。恒豐擁有位於珠海一幅面積約23,329.28平方米現用作工業用途之土地以及建於其上之工廠大廈之土地使用權。山水管理應付之總代價為人民幣11,843,000元(相等於港幣13,501,000元)。根據賣方與山水管理於二零零九年十二月二十四日訂立之協議，於完成轉讓股權後，金朝陽地產及賣方雙方均須分別向山水管理進一步注資人民幣12,326,000元(相等於港幣14,052,000元)及人民幣11,843,000元(相等於港幣13,501,000元)以用作一般營運資金，包括發展該幅土地。賣方應付之注資將抵銷山水管理應付予賣方之代價。

賣方持有珠海市斗門忠信興業貿易有限公司(「忠信」，山水管理之主要股東(定義見上市規則))之全部股權。因此，忠信為本公司之關連人士，而賣方為忠信之聯繫人士及本公司之關連人士。故此，收購構成本公司之關連交易，而其詳情已根據上市規則第14A章於二零零九年十二月二十九日之公佈內作出披露。

- (2) 於二零零九年十二月三十一日，山水管理向山水管理之主要股東(定義見上市規則)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，金朝陽地產及忠信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。

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。

於報告日期，上述兩項交易仍待取得相關政府部門對轉讓股權及／或土地發展權之批准。交易詳情分別載於本公司於二零零九年十二月二十九日及二零一零年一月四日刊發之公佈。

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。

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，茲確認於二零一零年四月二十二日(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

本公司將於股東週年大會上提呈決議案重新委任均富為本公司核數師。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一零年五月二十五日(星期二)至二零一零年六月一日(星期二)(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，必須於二零一零年五月二十四日(星期一)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

承董事會命

主席

傅金珠

香港，二零一零年四月二十二日



獨立核數師報告

28

金朝陽集團有限公司 2009年年報



Member of Grant Thornton International Ltd

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)

本所已完成審核載於第30頁至128頁金朝陽集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零零九年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度之綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋性附註。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司之董事須負責遵照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，編製及真實兼公平地列報該等財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實兼公平地列報財務報表有關之內部監控，以確保並無由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述，選擇並應用適當之會計政策，以及在不同情況下作出合理之會計估算。

核數師之責任

本所之責任是根據百慕達一九八一年公司法第90條，基於審核之結果對該等財務報表表達意見，並僅向整體股東報告，除此之外別無其他目的。本所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。

本所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。該等準則規定本所須遵守道德規定以計劃及進行審核工作，以合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。



核數師之責任(續)

審核範圍包括執程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之有關程序須視乎核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師會考慮與公司編製及真實兼公平地列報財務報表有關之內部監控，以在不同情況下設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控是否有效表達意見之目的。審核範圍亦包括評價董事所採用之會計政策是否恰當及所作之會計估算是否合理，以及對財務報表之整體呈列方式作出評價。

本所相信，本所已取得充分恰當之審核憑證，為本所之審核意見提供了基礎。

意見

本所認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥善編製。

均富會計師行

執業會計師

香港

干諾道中41號

盈置大廈6樓

二零一零年四月二十二日

綜合全面收入表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30

金朝陽集團有限公司

2009年年報

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入／營業額	5	713,714	338,991
銷售成本		(343,115)	(72,100)
毛利		370,599	266,891
其他收入	5	6,865	3,985
行政費用		(79,840)	(76,579)
其他經營費用		(18,084)	(16,293)
出售附屬公司之收益	44	657	—
出售聯營公司之收益		234	—
投資物業公平值調整之增值／(減值)淨值	16	964,377	(135)
待發展物業之減值虧損撥備	19	—	(656)
撇減待出售物業至可變現淨值	27	—	(1,143)
出售投資物業之收益	16	—	33,601
出售待發展物業之收益	19	18,317	—
於一家附屬公司可識別資產公平淨值之 權益高於收購成本之盈餘	45(d)	—	13,269
無形資產之減值虧損撥備	24	—	(6,717)
經營溢利		1,263,125	216,223
融資成本	7	(25,424)	(61,419)
應佔溢利減虧損：			
— 聯營公司		1,299	13
— 一家共同控制實體		(212)	(31)
除所得稅前溢利	8	1,238,788	154,786
所得稅(開支)／抵免	11	(185,375)	4,656
年內溢利		1,053,413	159,442
其他全面收入	13		
換算外國業務財務報表之兌換差額		97	5,140
租賃樓宇已扣除遞延稅項重估盈餘		4,045	4,138
年內其他全面收入		4,142	9,278
年內全面收入總額		1,057,555	168,720



綜合全面收入表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2009年年報 金朝陽集團有限公司

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔年內溢利：			
本公司擁有人	12	1,058,583	162,471
少數股東權益		(5,170)	(3,029)
		1,053,413	159,442
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,062,725	171,749
少數股東權益		(5,170)	(3,029)
		1,057,555	168,720
年內本公司擁有人應佔每股溢利			
基本	15	港幣 4.42 元	港幣 0.70 元
攤薄		港幣 4.38 元	港幣 0.68 元

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

32

金朝陽集團有限公司 2009年年報

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	16	7,143,620	6,083,771
經營租賃預付款項	17	11,509	11,523
物業、廠房及設備	18	42,922	39,655
待發展物業	19	52,845	107,644
聯營公司權益	21	—	113
一家共同控制實體權益	22	43,402	24,593
可供出售財務資產	23	10	11
無形資產	24	6,772	7,230
商譽	25	—	—
物業發展訂金		10,511	10,461
		7,311,591	6,285,001
流動資產			
存貨	26	37,449	32,708
待出售物業	27	89,102	279,480
發展中物業	28	489,207	278,616
貿易及其他應收款項	29	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		7,462	19,046
應收少數股東款項	30	—	5,427
於託管賬戶之銀行存款	31	—	197,452
現金及現金等價物	32	143,811	131,470
		887,457	1,034,465
流動負債			
貿易及其他應付款項	33	263,790	292,202
借貸之流動部分	34	399,464	707,441
所得稅撥備		15,491	19,152
		678,745	1,018,795
淨流動資產		208,712	15,670
總資產減流動負債		7,520,303	6,300,671



綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

2009年年報 金朝陽集團有限公司

33

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動負債			
借貸	34	1,704,269	1,712,950
遞延稅項負債	35	872,267	714,700
		2,576,536	2,427,650
淨資產		4,943,767	3,873,021
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	36	24,003	23,918
儲備	37	4,863,176	3,815,631
		4,887,179	3,839,549
少數股東權益		56,588	33,472
權益總額		4,943,767	3,873,021

傅金珠
董事

陳慧苓
董事



財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

34

金朝陽集團有限公司 2009年年報

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
附屬公司權益	20	554,242	591,449
流動資產			
其他應收款項		292	292
銀行結存及現金		39	31
		331	323
流動負債			
應付附屬公司款項	20	—	29,399
應付費用及其他應付款項		314	311
		314	29,710
淨流動資產／(負債)		17	(29,387)
淨資產		554,259	562,062
權益			
股本	36	24,003	23,918
儲備	37	530,256	538,144
權益總額		554,259	562,062

傅金珠
董事

陳慧苓
董事

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2009年年報 金朝陽集團有限公司

35

附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務帶來之現金流量		
除所得稅前溢利	1,238,788	154,786
就下列各項作出調整：		
應佔聯營公司溢利減虧損	(1,299)	(13)
應佔一家共同控制實體溢利減虧損	212	31
銀行利息收入	(1,012)	(1,575)
長期應付款項回撥	—	(446)
利息支出	25,424	61,419
物業、廠房及設備之折舊	3,312	2,744
經營租賃預付款項攤銷	14	14
待發展物業攤銷	2,303	1,899
無形資產攤銷	515	897
以股份為基礎之付款開支	2,925	2,175
過期存貨撥備	1,523	4,307
貿易應收款項減值虧損撥備	5,322	4,464
其他應收款項減值虧損撥備	101	1,077
應收聯營公司款項減值虧損回撥	(2,728)	—
壞賬撇賬	9	30
物業收購按金撇賬	321	—
已撤銷應收少收股東款項	5,427	—
貿易應收款項減值虧損撥備回撥	(32)	(78)
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(46)	151
撇銷物業、廠房及設備	64	—
投資物業公平值調整之(增值)/減值淨額	(964,377)	135
無形資產減值虧損撥備	—	6,717
商譽減值虧損撥備	—	4,168
待發展物業減值虧損撥備	—	656
撇減待出售物業至可變現淨值	—	1,143
訴訟敗訴撥備	5,032	—
出售投資物業之收益	—	(33,601)
出售待發展物業之收益	(18,317)	—
附屬公司可識別資產公平淨值權益超出收購成本	—	(13,269)
出售附屬公司之收益	(657)	—
出售聯營公司之收益	(234)	—
營運資金轉變前之經營溢利	302,590	197,831
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(13,885)	3,105
收購物業之已付訂金減少	11,263	47,416
存貨增加	(7,692)	(12,545)
待出售物業減少/(增加)	181,603	(229,376)
待發展物業增加	(76,890)	(278,616)
於託管賬戶之銀行存款減少/(增加)	197,452	(182,284)
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(67,642)	204,350
業務所得/(所用)現金淨額	526,799	(250,119)
已付利息	(32,642)	(65,589)
已付所得稅	(25,198)	(15,920)
經營業務所得/(所用)現金淨額	468,959	(331,628)

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

36

金朝陽集團有限公司 2009年年報

附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資活動帶來之現金流量		
增添物業、廠房及設備	(1,853)	(5,342)
少數股東注資	—	360
向少數股東墊款	—	(5,427)
支付附屬公司少數股東股息	—	(278)
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	—	(715)
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	52	—
出售投資物業之所得款項	—	71,451
出售待發展物業之所得款項	34,026	—
收購投資物業之付款	(79,527)	(150,667)
收購待發展物業之付款	(6,317)	(19,799)
物業發展之訂金	—	(686)
可供出售財務資產增加	(29,979)	(5,977)
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出淨額	44 (137)	—
收購附屬公司之現金流出淨額	45(c) · (d) —	(21,447)
購買淨資產，扣除已收購現金	45(a) · (b) · (e) (45,749)	(9,645)
已收銀行利息	1,012	1,575
投資活動所用現金淨額	(124,097)	(146,597)
融資活動帶來之現金流量		
償還銀行貸款	(389,358)	(701,522)
償還其他貸款	(96,272)	(27,899)
籌集銀行貸款	100,968	1,251,307
籌集其他貸款	68,004	30,538
行使購股權之所得款項	1,454	2,510
支付末期股息	(16,780)	(15,668)
融資活動(所用)／所產生現金淨額	(331,984)	539,266
現金及現金等價物增加	12,878	61,041
於一月一日之現金及現金等價物	131,470	66,052
匯率變動影響淨額	(537)	4,377
於十二月三十一日之現金及現金等價物	143,811	131,470

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2009年年報 金朝陽集團有限公司

37

	本公司擁有人應佔權益										少數股東權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	其他 權益儲備 港幣千元	員工股份 權益儲備 港幣千元	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		
於二零零九年一月一日	23,918	285,789	24,829	-	14,852	3,457,905	13,661	1,848	16,747	3,839,549	33,472	3,873,021
行使購股權	85	1,709	-	-	(340)	-	-	-	-	1,454	-	1,454
購股權失效	-	-	-	-	(649)	649	-	-	-	-	-	-
以股份為基礎之付款(附註38)	-	-	-	-	2,925	-	-	-	-	2,925	-	2,925
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14(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,780)	(16,780)	-	(16,780)
出售附屬公司(附註44)	-	-	-	-	-	-	(2,694)	-	-	(2,694)	(216)	(2,910)
收購資產(附註45(a)·(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,502	28,502
與擁有人交易	85	1,709	-	-	1,936	616	(2,694)	-	(16,747)	(15,095)	28,286	13,191
建議二零零九年末期股息(附註14(a))	-	-	-	-	-	(24,023)	-	-	24,023	-	-	-
年內溢利	-	-	-	-	-	1,058,583	-	-	-	1,058,583	(5,170)	1,053,413
其他全面收入												
租賃樓宇重估盈餘，已扣除遞延稅項(附註18·35)	-	-	4,045	-	-	-	-	-	-	4,045	-	4,045
換算外國業務財務報表之兌換差額	-	-	-	-	-	-	97	-	-	97	-	97
年內全面收入總額	-	-	4,045	-	-	1,058,583	97	-	-	1,062,725	(5,170)	1,057,555
於二零零九年十二月三十一日	24,003	287,498	28,874	-	16,788	4,493,081	11,064	1,848	24,023	4,887,179	56,588	4,943,767
於二零零八年一月一日	22,383	260,409	20,691	94	13,582	3,312,181	8,521	1,848	15,668	3,655,377	22,052	3,677,429
行使購股權	120	3,295	-	-	(905)	-	-	-	-	2,510	-	2,510
以股份為基礎之付款(附註38)	-	-	-	-	2,175	-	-	-	-	2,175	-	2,175
兌換可換股債券	1,415	22,085	-	(94)	-	-	-	-	-	23,406	-	23,406
已付二零零七年末期股息(附註14(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,668)	(15,668)	-	(15,668)
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	360	360
收購業務(附註45(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,367	14,367
附屬公司已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(278)	(278)
與擁有人交易	1,535	25,380	-	(94)	1,270	-	-	-	(15,668)	12,423	14,449	26,872
建議二零零八年末期股息(附註14(a))	-	-	-	-	-	(16,747)	-	-	16,747	-	-	-
年內溢利	-	-	-	-	-	162,471	-	-	-	162,471	(3,029)	159,442
其他全面收入												
租賃樓宇重估盈餘，已扣除遞延稅項(附註18·35)	-	-	4,138	-	-	-	-	-	-	4,138	-	4,138
換算外國業務財務報表之兌換差額	-	-	-	-	-	-	5,140	-	-	5,140	-	5,140
年內全面收入總額	-	-	4,138	-	-	162,471	5,140	-	-	171,749	(3,029)	168,720
於二零零八年十二月三十一日	23,918	285,789	24,829	-	14,852	3,457,905	13,661	1,848	16,747	3,839,549	33,472	3,873,021



財務報表附註

截至二零零九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」)主板上市。

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 49。

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。

第 30 至 128 頁之財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」))而編製。財務報表亦包括香港公司條例之適用披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之規定。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零一零年四月二十二日經董事會批准刊發。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，適用於本集團由二零零九年一月一日開始之年度期間之財務報表：

香港會計準則第 1 號(二零零七年經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第 23 號(二零零七年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第 27 號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第 2 號(修訂)	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 7 號(修訂)	財務工具披露之改善
香港財務報告準則第 8 號	經營分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 15 號	房地產建造協議
多項 — 二零零八年對香港財務報告準則之年度改進	

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

除下述者外，採納新香港財務報告準則對本期及過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無任何重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對主要財務報表之形式及標題及該等報表中某些項目之呈列作出變動，亦須作出額外披露。本集團之資產、負債、收入及費用之計量及確認維持不變。然而，某些本來於權益直接確認之項目現於其他全面收入中確認。香港會計準則第1號影響擁有者權益變動之呈列，並引入「全面收入表」。比較數字經已重列以符合經修訂準則。本集團已就財務報表及分類報告之呈列方式追溯應用會計政策變動。然而，比較數字之變動並無影響於二零零八年一月一日之綜合或公司財務狀況表，因此並無呈列此報表。

香港會計準則第27號(修訂) — 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本

該修訂要求不論分派是否來自被投資公司收購前或收購後儲備，投資者亦須於損益中確認附屬公司、共同控制實體或聯營公司之股息。於過往年度，本公司確認收購前儲備之股息為收回其於附屬公司或聯營公司之投資(即扣減投資成本)。只有收購後儲備之股息才會於損益中確認為收入。

根據新訂會計政策，倘派息過多，投資將按本公司有關非財務資產減值之會計政策進行減值測試。

按香港會計準則第27號修訂之要求，此項新會計政策毋須追溯應用，因此並無重列比較數字。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第7號(修訂)財務工具披露之改善

該等修訂要求對於財務狀況表按公平值計量之財務工具作出額外披露。此等公平值計量於一個三層等級公平值制度下進行分類，以反映用以計量之可觀察市場數據之範圍。此外，衍生財務負債之到期日分析須分開披露，倘該等衍生工具之剩餘合約到期日對了解現金流量之時間為重要，則應列示有關資料。本集團已利用有關修訂中之過渡條文，並無就新規定提供比較資料。

香港財務報告準則第8號經營分類

採納香港財務報告準則第8號並無影響本集團已識別及可呈報經營分類。然而，已呈報分類資料現時乃以主要營運決策者定期審閱之內部管理呈報資料為依據。於過往年度財務報表，分類乃參考本集團風險及回報之主要來源及性質確定。比較數字已按新訂準則一致之基準重列。

二零零八年對香港財務報告準則之年度改進

於二零零八年十月，香港會計師公會首次頒佈其對香港財務報告準則之年度改進，當中載有對若干香港財務報告準則之修訂。每項準則均有單獨之過渡規定。該等修訂中，香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」之修訂改變本集團有關減值虧損分配，惟於本期業績及財務狀況並無任何影響。香港會計準則第40號「投資物業」之修訂改變本集團之會計政策，並對本期間之業績及財務狀況構成影響。

(i) 按權益法入賬之於聯營公司、共同控制實體或附屬公司之投資減值

該修訂澄清就減值測試而言，根據權益法入賬之聯營公司之投資為單一資產。投資者於應用權益法後確認之任何減值虧損並非分配至個別資產，包括計入投資結餘之商譽。因此，於其後期間撥回任何有關減值虧損乃以聯營公司可收回金額增加為限予以確認。新政策亦適用於本集團於共同控制實體之投資，有關金額乃根據權益法於綜合財務報表中入賬。於本期間，於聯營公司及共同控制實體之投資並無確認減值虧損，亦無於過往期間確認減值虧損撥回。採納該項新政策並無對本期間之業績及財務狀況構成影響。新會計政策已按修訂之規定於追溯應用，且並無重列比較數字。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

二零零八年對香港財務報告準則之年度改進(續)

(ii) 在建投資物業

採納香港會計準則第40號之修訂令在建或發展作未來用途之物業成為該準則所指之投資物業範圍內。因此，本集團按公平值計量投資物業之會計政策適用於該等物業。在建投資物業將以公平值首次能可靠地計量當日及該物業落成當日(以較早者為準)之公平值計量。公平值增值或減值於損益中確認。過往香港會計準則第16號物業、廠房及設備適用於該物業直至落成為止。該物業於落成前乃按成本減減值計量，而於落成時則按公平值轉撥至投資物業，而公平值與過往賬面值差額於損益中確認。該新會計政策已於二零零九年一月一日起於往後應用。於二零零九年一月一日，並無於未來用作投資物業之在建物業由物業、廠房及設備重新分類為投資物業，因此並無重列比較數字。

於批准該等財務報表當日，本集團並無提早採納若干已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。

董事預期，本集團將於所有有關規定生效後之首個期間將該等規定納入本集團之會計政策中。有關預期會對本集團之會計政策產生影響之該等新訂或經修訂香港財務報告準則之資料乃於下文提供。若干其他新訂或經修訂香港財務報告準則已獲頒佈，惟預期不會對本集團之財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第3號業務合併(二零零八年經修訂)

準則適用於二零零九年七月一日當日或之後開始之報告期間及將會預先應用。新準則仍然要求使用購買法(現改稱收購法)，惟對於所轉讓之代價及被收購方之可識別資產及負債之確認及計量以及收購方之非控股權益(前稱少數股東權益)之計量引入重要轉變。預期新準則對於二零零九年七月一日當日或之後開始之報告期間產生業務合併有重大影響。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號財務工具

準則於二零一三年一月一日當日或之後開始之會計期間生效，內容乃關於財務資產之分類及計量。新準則減少財務資產計量類別之數目及所有財務資產將會根據該實體之管理財務資產之業務模式及財務資產之合約現金流特點按攤銷成本及公平值計量。公平值收益及虧損將會於損益確認，惟若干股本投資則於其他全面收入呈列者除外。董事現正評估新準則對本集團於首次應用年度之業績及財務狀況之可能影響。

香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表(二零零八年經修訂)

經修訂準則於二零零九年七月一日當日或之後開始之會計期間生效，及對有關失去附屬公司控制權及本集團於附屬公司權益變動之會計規定引入變動。即使非控制權益之業績為虧絀結餘，全面收入總額必須歸屬於非控制權益。董事預期準則不會對本集團財務報表有重大影響。

二零零九年之年度改進

香港會計師公會已頒佈二零零九年香港財務報告準則之改進。大部分修訂本於二零一零年一月一日當日或之後開始之年度期間生效。本集團預期香港會計準則第17號租賃對本集團之會計政策有關。於修訂前，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。此項修訂要求土地之租賃按照香港會計準則第17號載列之一般原則而分類為經營或融資租賃。本集團將需根據此項修訂之過渡條文，以該等租賃開始當時已存在之資料為基準，重新評估本集團於二零一零年一月一日之未屆滿土地租賃分類。此項修訂將會追溯應用，惟倘欠缺所需資料則除外。在此情況下，租賃將會於採納修訂當日進行評估。董事現正評估此項修訂對本集團於首次應用年度之業績及財務狀況可能產生之影響。

3. 主要會計政策概要

3.1 編製基準

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。採納新訂或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。

除投資物業及租賃樓宇重估按公平值列賬外，財務報表乃採用歷史價值成本法編製。計算基準詳述於下文之會計政策。

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4內披露。

3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)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。

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。

少數股東權益為附屬公司損益及淨資產之一部分，該部分為非本集團擁有之股本權益，並非本集團之財務負債。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.2 綜合基準(續)

少數股東權益在綜合財務狀況表中列為權益，與本公司股權持有人應佔權益分開呈列。少數股東權益應佔溢利或虧損於綜合全面收入表分開呈列為本集團之業績分配。倘少數股東應佔虧損超過其所佔附屬公司權益之少數股東權益，超額部分及任何屬於少數股東之進一步虧損則分配予少數股東權益，惟以少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力增加投資以彌補虧損為限。否則，該等虧損均會從本集團之權益扣除。倘該附屬公司其後錄得溢利，該等溢利則待收回本集團過往承擔之少數股東應佔虧損後，方始分配至少數股東權益。

3.3 附屬公司

附屬公司指本集團可控制其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。

於綜合財務報表時，收購附屬公司(受共同控制者除外)乃採用收購會計法列賬。此涉及估計所有可識別資產及負債(包括附屬公司之或然負債)於收購日期之公平值，而不論在收購前是否已計入附屬公司之財務報表。首次確認時，附屬公司之資產及負債按公平值計入綜合財務狀況表，並以此作為日後根據本集團會計政策計算之基準。

在本公司財務狀況表中，附屬公司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。

3. 主要會計政策概要(續)

3.3 附屬公司(續)

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資產淨值。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。倘於所收購附屬公司有少數股東權益，則本集團確認相關資產之100%權益，亦確認少數股東權益。於收購日期，少數股東權益乃按其於相關資產成本之比例權益計量，與少數股東權益之公平值並無重大分別。

3.4 聯營公司／共同控制實體

聯營公司指本集團對其有相當重大影響力，一般擁有20%至50%股權惟並非附屬公司亦非屬於合營企業投資之公司。

共同控制實體為一種合約安排，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，於聯營公司或共同控制實體之投資初步按成本確認，其後以股權法入賬。收購成本超逾本集團佔聯營公司及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。就釐定本集團佔聯營公司或共同控制實體之損益時，本集團佔聯營公司及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。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.4 聯營公司／共同控制實體(續)

按照股權法，本集團於聯營公司或共同控制實體之權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司或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聯營公司或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聯營公司或共同控制實體之投資之任何商譽減值。

本集團與聯營公司或共同控制實體之間交易之未變現收益予以撇銷，惟以本集團所佔聯營公司或共同控制實體權益比例為限。本集團與其聯營公司或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。當聯營公司或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聯營公司或共同控制實體之財務報表時，聯營公司或共同控制實體之會計政策與本集團所採用者一致。

當本集團所佔聯營公司或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聯營公司或共同控制實體付款。就此目的而言，本集團於聯營公司或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聯營公司或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聯營公司或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，本集團將根據聯營公司或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，本集團估計其應佔聯營公司或共同控制實體所產生之估計未來現金流量現值，包括聯營公司或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。

3. 主要會計政策概要(續)

3.5 外幣換算

綜合財務報表以港幣元(「港幣元」)呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

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

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

在綜合財務報表中，所呈報貨幣與本集團呈報貨幣不同之外國業務之所有個別財務報表已換算為港元呈列。資產及負債按報告日期匯率換算為港元，而收入及支出則按呈報期間之平均匯率換算為港元，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元。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。

3.6 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)，則會按下列準則確認收入：

物業銷售於買賣協議已簽訂及相關條件(如有)已獲達成時予以確認。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.6 收入確認(續)

經營租賃之應收租金收入乃按租期所包含之會計期間以等額分期在損益中確認。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。

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。

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。

建築合約之收入參考於結算日合約完工百分比確認。

利息收入以時間比例使用實際利率法計算。

3.7 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。

3.8 商譽

下文載列收購附屬公司所產生商譽之會計政策。收購聯營公司及共同控制實體所產生商譽之會計處理載列於附註3.4。

3. 主要會計政策概要(續)

3.8 商譽(續)

商譽即業務合併成本超逾本集團佔所收購公司可識別資產、負債及或然負債公平值之差額。業務合併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，另加業務合併直接應佔之任何成本計量。

商譽按成本減任何減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位並每年進行減值測試(見附註3.15)。

業務合併成本超逾本集團佔所收購公司可識別資產、負債及或然負債公平值之差額即時在損益中確認。

其後出售附屬公司時，已資本化之商譽應佔金額乃計入釐定出售之損益。

3.9 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入賬。

無形資產其後之開支只有在提高相關資產內在未來經濟利益之情況下方會撥作資本，其他開支一概在應支付時列作開支。

無形資產按20年之估值使用權按直線法在損益表中扣除。無形資產自資產可運用日期開始攤銷。

無形資產按下文附註3.15所述進行減值測試。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

50

金朝陽集團有限公司 2009年年報

3. 主要會計政策概要(續)

3.10 物業、廠房及設備

租賃樓宇基於估值日用途計算之公平值扣除其後之累計折舊及減值確認入賬。公平值由外界專業估值師釐定。截至估值日期之任何累計折舊與資產之賬面總值對銷，淨額列為資產之重估價值。所有其他物業、廠房及設備按收購成本扣除累計折舊及減值虧損入賬。

租賃樓宇估值產生之任何重估盈餘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。土地及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。

折舊按物業、廠房及設備之估計可用期以直線法按下列年率計算撥備以撇銷其成本或重估值：

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%

資產之剩餘價值，折舊方法及可用期須於各結算日進行檢討，並於適當情況下作出調整。

報廢或出售之損益即出售所得款項與資產賬面值之差額，在損益中確認。出售樓宇時仍在權益中之重估增值轉撥往保留盈利。

3. 主要會計政策概要(續)

3.10 物業、廠房及設備(續)

資產入賬後之成本計入資產之賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)，惟後者之情況必須為本集團可獲得相關之未來經濟利益且成本能可靠計算。所有其他成本(如維修保養成本)當產生時在損益中扣除。

3.11 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇。此等包括持有作現時未釐定未來用途之土地及現正建築或發展以於未來用作投資物業之物業。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按每項物業之基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業之任何物業權益之入賬方式與以融資租賃持有之權益一樣。於首次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。

經首次確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃由對有關投資物業位置及性質有充份經驗之外聘專業估值師作出。於資產負債表內確認之賬面值反映於報告日期之當時市況。

投資物業公平值轉變或出售投資物業所得損益於其產生之期間在損益中確認。

3.12 待發展物業

擬長期持有或未有未來用途之待發展物業(反映租賃土地之經營租賃預付款項及任何直接應佔開支)，按成本扣除累計攤銷及減值虧損於財務狀況表列為非流動資產。經營租賃預付款之攤銷政策乃於財務報表附註3.16中披露。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.13 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。可變現淨值以實際或估計售價減去完成銷售之附加成本及進行銷售所必要之估計成本。

城市基礎設施地下管道

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。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3.7)。

3.14 待出售物業

待出售物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括物業之收購成本及直接應佔交易成本。可變現淨值乃指普通業務過程中之估計售價減直至完成前之所有估計成本及作出銷售而必須之估計成本。

3.15 非財務資產減值

本集團之商譽、無形資產、經營租賃預付款項、物業、機器及設備、待發展物業、於附屬公司、聯營公司及於共同控制實體投資均須進行減值覆核。

擁有無限可使用年期的商譽會每年進行減值覆核，而不論是否有任何跡象顯示其已出現減值。所有其他資產則於有跡象顯示資產之賬面值可能無法收回時進行減值覆核。

3. 主要會計政策概要(續)

3.15 非財務資產減值(續)

減值虧損即時確認為開支，所確認數額為資產之賬面值超逾可收回數額之差額，除非有關資產根據本集團之會計政策乃以重估值列賬，在該情況下減值根據該政策將定為重估減值。可收回數額為公平值(即基於市場計算之價值減去銷售之成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用除稅前折現率折現金為其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估。

衡量有否減值時，當一項資產產生之現金流量並非大致獨立於其他資產所產生者，則可收回金額乃就最小之獨立現金流量產生組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產個別覆核減值，而部分由按現金產生單位合併覆核。商譽之具體劃分，是基於相關業務合併可產生協同效應，且在管理層控制相關現金流而言屬於本集團最低分級之現金產生單位。

就已分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損首先計入商譽之賬面值。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，任何剩餘減值按比例自該現金產生單位之其他資產扣除。

商譽之減值虧損不可於其後之期間撥回，倘用以釐定資產之可收回金額之估計出現有利變動，則其他資產之減值虧損予以撥回，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定之賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

於中期就商譽確認之減值虧損不得於其後之期間撥回。即使倘僅於該中期期間相關之財務年度結束時評估將並無減值虧損予以確認或較小之減值虧損予以確認亦當如此。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.16 經營租約預付款項

收購根據經營租約持有之預付款項按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。釐定安排是否屬或包含租約及租約是否經營租約之詳情載於附註3.17。攤銷按直線法於租期內計算，除非其他基準更能反映本集團自土地使用所得利益之時間特質。

3.17 租約

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約。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約之法律形式。

對於本集團以租賃持有之資產，倘租賃轉讓所有權絕大部分風險及回報予本集團，乃分類列為融資租賃。並無轉讓擁有權絕大部分風險及收益予本集團之租約，乃分類列為經營租約。

作為出租人根據經營租約出租之資產

根據經營租約出租之資產乃按資產性質計量及呈列。於磋商及安排經營租約時產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租約年期按與租金收入相同之基準確認為開支。

經營租約之應收租金收入，乃按直線法基準於租約所涵蓋期間在損益表中確認，惟倘另一基準更能反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所授出之租賃優惠乃於損益表中確認為應收租賃淨付款總額之一部分。或然租金於所賺取之會計期間確認為收入。

作為承租人之經營租約支出

倘本集團擁有根據經營租約持有之資產之使用權，有關租約之款項於租約期間以直線法自損益表扣除，如有其他基準能更清晰地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲得之租賃優惠在損益表中確認為租賃淨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表中扣除。

3. 主要會計政策概要(續)

3.18 財務資產

本集團之財務資產(於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資除外)乃分類為：貸款及應收款項及可供出售財務資產。

管理層在首次確認時基於收購財務資產之目的決定財務資產之分類，在許可之情況下會在各報告日期視乎需要重新衡量分類。

當(且僅當)本集團成為工具合約條文之訂約方時，所有財務資產確認入賬。當財務資產首次確認時，以公平值計量，對於並非按公平值計入損益之投資，會加上直接應佔之交易成本。

當收取投資所流入現金之權利結束或轉讓，或擁有權之絕大部分風險及回報已轉移，則會取消確認財務資產。

於各報告日期會對財務資產進行審查，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據財務資產分類釐定及確認減值。

可供出售財務資產

可供出售財務資產包括指定屬於本分類或不符合任何其他分類準則之非衍生財務資產。此類財務資產隨後按公平值計量。除減值外，公平值變動產生之損益(不計及任何股息及利息收入)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(貨幣資產之減值虧損(見下文之政策)及外匯損益除外)，直至有關財務資產取消確認為止，屆時累計之損益自權益重新分類為損益。使用實際利息法計算之利息在損益中確認。

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。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

56

金朝陽集團有限公司 2009年年報

3. 主要會計政策概要(續)

3.18 財務資產(續)

可供出售財務資產(續)

無活躍市場報價及其公平值不能可靠地計算之於股本證券之可供出售投資，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於各報告日期之已識別減值計量。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為非衍生財務資產，有固定或既定之還款規定，且並無在活躍市場報價。貸款及應收款項隨後根據實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本組成部分之各項費用。

財務資產之減值

財務資產於各報告日期作出檢討以釐定是否有任何客觀證據顯示出現減值。

減值之客觀證據包括本集團得悉有關下列一項或多項虧損事件：

- 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；
- 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。

有關一組財務資產之虧損事件包括顯示一組財務資產所產生之估計未來現金流量有可計量減少之可觀察數據。有關可觀察數據包括但不限於債務人於本集團付款狀況之不利變動，以及與本集團資產之逾期還款相關之全國性或本地經濟狀況。

3. 主要會計政策概要(續)

3.18 財務資產(續)

財務資產之減值(續)

倘出現任何有關證據，則計量及確認減值如下：

(i) 以攤銷成本列賬之財務資產

倘出現客觀證據顯示以攤銷成本入賬之應收款項出現減值，虧損金額按該資產之賬面值及以該財務資產之原實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現之估計未來現金流量之現值(不包括仍未產生之未來信用虧損)之間之差額計算。虧損金額乃於減值發生期間於損益表確認。

倘若其後減值金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則撥回過往確認之減值，惟於撥回減值當日不得導致財務資產賬面值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。

(ii) 可供出售財務資產

當可供出售財務資產之公平值減少已直接於權益確認，且有客觀證據顯示資產已減值，則該金額會自權益扣除，並在損益內確認為減值。該金額乃以資產之收購成本(扣除任何主要償還款項及攤銷)與當前公平值之差額減任何該資產先前在損益中確認之減值計量。

有關分類為可供出售之於股本工具投資之撥回不會於損益確認。其後公平值之增加乃直接於其他全面收入中確認。

(iii) 以成本列賬之財務資產

減值金額是以財務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。有關減值於隨後期間內不可撥回。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

58

金朝陽集團有限公司 2009年年報

3. 主要會計政策概要(續)

3.18 財務資產(續)

財務資產之減值(續)

(iii) 以成本列賬之財務資產(續)

貿易應收款項以外之財務資產按攤銷成本列賬，減值虧損直接於相關資產中撇銷。倘貿易應收款項之可收回性成疑但並非極低時，可疑應收款項之減值虧損使用撥備賬予以記錄。當本集團信納貿易應收款項之可收回性極低時，被認為不可收回之金額直接於貿易應收款項中撇銷，而就該應收款項扣於撥備賬之任何金額予以撥回。過往記入撥備賬之金額其後收回時乃自撥備賬中撥回。撥備賬之其他變動及其後收回過往已直接撇銷之金額在損益中確認。

就待出售股本證券及按成本列賬之無報價股本證券於中期期間確認之減值虧損不得於其後之期間撥回。因此，倘待出售股本證券之公平值於年度期間之餘下時間或於其後之期間有所增加，增加乃於其他全面收入中確認。

3.19 建築合約

建築合約指特別就建築一項資產或一組資產而磋商之合約，其中客戶可指定設計之主要結構元素。

本集團之建築合約按固定價格釐定。合約收益之會計政策載於附註3.6。

倘能可靠估計合約結果，則建築合約成本乃參考合約於報告日期之完成階段確認為開支。完工百分比透過將至今產生之成本與合約之總預計成本比較計算。倘合約之總成本極有可能超過合約之總收益，則預期虧損即時確認為開支。倘建築合約之結果不能可靠估計，則合約成本於其產生期間確認為開支。

3. 主要會計政策概要(續)

3.19 建築合約(續)

於報告日期之在建建築合約按所產生成本淨值加已確認溢利減已確認虧損及進度付款記入財務狀況表，並呈報為「就合約工程應收客戶款項」(資產)或「就合約工程應付客戶款項」(負債)(如有)。客戶尚未支付之進度付款乃按「貿易應收款項」列入財務狀況表。

3.20 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初次確認(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。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

60

金朝陽集團有限公司 2009年年報

3. 主要會計政策概要(續)

3.20 所得稅(續)

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。

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。

3.21 現金及現金等價物

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

3.22 股本

普通股列為股權，而股本按已發行股份之面值計算。

有關發行股份之相關交易成本從股份溢價賬扣除(已扣除相關之所得稅收益)，惟以股權交易直接有關之額外成本為限。

3. 主要會計政策概要(續)

3.23 退休福利成本及短期僱員福利

定額供款計劃

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。

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。

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。

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表確認為開支(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。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.23 退休福利成本及短期僱員福利(續)

以股份為基礎支付之僱員報酬(續)

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。

3.24 財務負債

本集團之財務負債包括銀行及其他貸款、貿易及其他應付款項。此等財務負債已計入財務狀況表，作為流動或非流動負債項下之「借貸」，以及流動負債項下之「貿易及其他應付款項」。

財務負債當本集團成為工具合約條文之訂約方時確認。所有利息相關開支按本集團有關借貸成本之會計政策(附註3.7)於損益中確認為融資成本之開支。

倘負債項下之責任已履行或取消或屆滿，將不再確認財務負債。

倘現有財務負債由另一項來自相同貸方按完全不同之條款提供之負債取代，或現有負債之條款作出重大修訂，則上述取代或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值之差額在損益中確認。

借貸

借貸初步按公平值扣除所產生之交易成本確認。其後借貸乃按攤銷成本入賬，所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值間之任何差額於借貸期間採用實際利率法在損益內確認。

借貸列為流動負債，除非本集團有無條件權利可將債務償還期押後至結算日後不少於12個月。

3. 主要會計政策概要(續)

3.24 財務負債(續)

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認入賬，其後按實際利率法將成本攤銷。

3.25 撥備、或然負債及或然資產

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。

3.26 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，擔保之公平值初步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，則於初步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。

初步確認為遞延收入之擔保金額於擔保期間在損益表內攤銷，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(倘適當)。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.27 關聯人士

就此等財務報表而言，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；
- (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。

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。

3.28 分類呈報

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

本集團已識別下列可呈報分類：

物業合併業務	:	物業合併及買賣
物業發展	:	物業發展及物業銷售
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃
樓宇管理及其他服務	:	提供物業管理、維修及保養服務
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

3. 主要會計政策概要(續)

3.28 分類呈報(續)

由於該等業務需要不同資源及經營方針，故各業務分類分開管理。所有分類間轉讓乃按公平價格進行。

本集團根據香港財務報告準則第8號用作分類溢利呈報之計量政策與其於香港財務報告準則財務報表所採用者相同，惟於計算經營分類之經營業績時，出售附屬公司之收益、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撥備撥回、投資物業公平值調整之增值／(減值)淨額、待發展物業減值撥備、撇減待出售物業至可變現淨額、無形資產減值撥備、出售投資物業之收益、出售待發展物業之收益，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。

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、機器及設備、經營租約預付款項、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(主要適用於本集團總部)。

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。

4. 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。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計估計及判斷(續)

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。就以重新發展基準估值之物業地盤(於報告日期向未由本集團全面收購)，本集團正在與擁有人聯繫，並透過私人條款或其強制銷售收購未收購單位。管理層認為本集團能夠收購少量尚未購入單位以進行重建計劃。於依賴此估值時，管理層已運用其判斷，並信納估值方法反映現時市況。

(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入賬。

(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。

4. 主要會計估計及判斷(續)

(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步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。

5. 收益／營業額及其他收入

本集團之主要業務於此等財務報表附註1披露。本公司之營業額為來自此等業務之收益。本集團之收益及其他收入分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益／營業額指：		
物業銷售	423,000	85,000
物業租金收入	186,196	163,470
城市基礎設施建築工程收益	65,669	47,406
樓宇管理服務收入	6,647	5,599
物業維修及保養服務收入	9,756	9,833
建築收入	—	1,416
廣告位租賃	18,284	20,366
辦公室設備及服務收入	4,162	5,901
	713,714	338,991
其他收入：		
銀行利息收入	1,012	1,575
長期未償還應付款項回撥	—	446
貿易應收款項減值虧損撥備回撥(附註29)	32	78
聯營公司減值撥虧損備回撥	2,728	—
出售物業、廠房及設備之收益	46	—
匯兌收益	271	—
其他收入	2,776	1,886
	6,865	3,985
收益及其他收入總額	720,579	342,976

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

68

金朝陽集團有限公司 2009年年報

6. 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3.28。

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				樓宇管理及				城市基礎		其他		總額	
	業務		物業發展		物業租賃		其他服務		設施					
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元												
收益														
外來客戶	423,000	85,000	—	501	208,642	189,236	16,403	15,432	65,669	47,406	—	1,416	713,714	338,991
各分類業務	76,397	6,000	34,901	—	7,821	8,982	983	1,532	4,174	—	900	979	125,176	17,493
可呈報分類收益	499,397	91,000	34,901	501	216,463	198,218	17,386	16,964	69,843	47,406	900	2,395	838,890	356,484
可呈報分類溢利/ (虧損)	125,457	29,412	(4,751)	6,644	158,276	176,699	7,997	7,261	(8,053)	(5,260)	2,329	(3,855)	281,255	210,901
銀行利息收入	51	1,017	24	14	75	263	—	3	861	277	1	1	1,012	1,575
於一家附屬公司可識別 資產公平淨值之 權益高於收購 成本之盈餘	—	—	—	13,269	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,269
折舊	—	—	(187)	(105)	(2,433)	(1,626)	(4)	(3)	(177)	(434)	(511)	(576)	(3,312)	(2,744)
無形資產攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	(515)	(897)	—	—	(515)	(897)
待發展物業攤銷	—	—	(2,303)	(1,899)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,303)	(1,899)
商譽之減值虧損撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,168)	—	(4,168)
過期存貨撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,523)	(4,307)	—	—	(1,523)	(4,307)
應收少數股東款項 撇銷	—	—	(5,427)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,427)	—
訴訟虧損撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,032)	—	—	—	(5,032)	—
可呈報分類資產	81,948	480,486	604,031	362,169	7,226,545	6,210,876	6,869	6,450	174,849	207,009	11,728	8,072	8,105,970	7,275,062
增添年內非流動分類 資產	—	—	6,349	60,026	81,038	153,521	—	29	212	87	98	1,793	87,697	215,456
可呈報分類負債	(29,603)	(197,552)	(104,350)	(2,978)	(62,993)	(60,033)	(13,261)	(11,715)	(49,175)	(16,350)	(4,408)	(3,574)	(263,790)	(292,202)

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2009年年報 金朝陽集團有限公司

69

6. 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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
可呈報分類收益	838,890	356,484
分類間收益抵銷	(125,176)	(17,493)
收益	713,714	338,991
可呈報分類溢利	281,255	210,901
投資物業公平值調整之增值／(虧損)淨值	964,377	(135)
待發展物業減值虧損撥備	—	(656)
撇減待出售物業至可變現淨值	—	(1,143)
無形資產減值虧損撥備	—	(6,717)
出售投資物業之收益	—	33,601
出售待發展物業之收益	18,317	—
未分類之收支	(4,443)	(19,628)
出售附屬公司之收益	657	—
出售聯營公司之收益	234	—
融資成本	(25,424)	(61,419)
應佔聯營公司溢利減虧損	1,299	13
應佔共同控制實體溢利減虧損	(212)	(31)
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	1,238,788	154,786
可呈報分類資產	8,105,970	7,275,062
聯營公司權益	—	113
共同控制實體權益	43,402	24,593
可供出售財務資產	49,676	19,698
本集團資產	8,199,048	7,319,466
可呈報分類負債	263,790	292,202
借貸	2,103,733	2,420,391
所得稅撥備	15,491	19,152
遞延稅項負債	872,267	714,700
本集團負債	3,255,281	3,446,445

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

70

金朝陽集團有限公司 2009年年報

6. 分類資料(續)

本集團之外來客戶收益及其非流動資產(財務工具及遞延稅項資產除外)乃分為以下地區：

	外來客戶收益		非流動資產	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
主要市場				
香港(註冊地)	648,045	291,585	7,275,879	6,194,098
中國	65,669	47,406	35,702	90,892
	713,714	338,991	7,311,581	6,284,990

客戶之所在地區乃基於付運貨物之地點。非流動資產之所處地區乃基於資產之實際所在地點。

截至二零零八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。

7. 融資成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	27,474	56,880
— 毋須於五年內悉數償還	5,978	8,349
須於五年內悉數償還之其他借貸	232	42
可換股債券	—	318
總借貸成本	33,684	65,589
減：投資物業及發展中物業之利息資本化(附註16及28)*	(8,260)	(4,170)
	25,424	61,419

* 借貸成本已按介乎每年1.55%至2.15%(二零零八年：2.05%至5.69%)之比率資本化。

8. 除所得稅前溢利

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：		
無形資產攤銷*	515	897
核數師酬金	1,699	1,677
攤銷：		
— 經營租賃預付款項	14	14
— 待發展物業	2,303	1,899
折舊	3,312	2,744
存貨成本確認為開支	49,570	25,783
待出售物業成本確認為開支	270,732	36,940
物業之經營租賃支出	2,696	2,380
過期存貨撥備*	1,523	4,307
貿易應收款項減值虧損撥備*	5,322	4,464
其他應收款項減值虧損撥備*	101	1,077
商譽減值虧損撥備(附註25)*	—	4,168
訴訟敗訴撥備(附註33)*	5,032	—
已撇銷應收少數股權款項*	5,427	—
壞賬撇賬*	9	30
物業收購訂金撇賬*	321	1,416
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(46)	151
撇銷物業、廠房及設備	64	—
員工成本(附註10)	40,152	37,517
投資物業租金收入總額	186,196	163,470
減：支出	3,913	4,000
	182,283	159,470
其他物業之其他租金收入減支出	4,029	5,979
	186,312	165,449

* 已包括在其他經營費用內

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 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
鄭紹民先生#	—	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					
關啟昌先生	70	—	—	—	70
何淑賢女士##	66	—	—	—	66
陳啟能先生###	45	—	—	—	45
浦炳榮先生#	—	—	—	—	—
	181	7,115	43	1,486	8,825
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
執行董事					
傅金珠女士	—	2,585	12	220	2,817
陳慧苓女士	—	1,378	12	732	2,122
謝振江先生	—	1,649	12	33	1,694
關濟明先生	—	980	12	55	1,047
非執行董事					
梁岩峰先生	—	—	—	33	33
孟慶惠先生	—	—	—	33	33
獨立非執行董事					
邢詒春先生*	52	—	—	—	52
詹德寶先生**	—	—	—	—	—
關啟昌先生	70	—	—	—	70
何淑賢女士	60	—	—	—	60
	182	6,592	48	1,106	7,928

* 於二零零八年五月二十三日退任

** 於二零零八年八月十五日獲委任，並於二零零八年十二月十六日辭任

*** 於二零零九年六月一日辭任

於二零零九年十一月六日獲委任

於二零零九年十一月六日辭任

於二零零九年三月十一日獲委任

年內，概無董事豁免或同意豁免任何酬金之安排(二零零八年：無)。

9. 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3.23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(二零零八年：三名)本公司董事，彼等之酬金反映於上述之分析。年內其餘兩名(二零零八年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
基本薪金及其他福利	2,340	2,080
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	1,221	857
	3,585	2,961

酬金之分佈組別如下：

	人數	
	二零零九年	二零零八年
港幣 1,000,000 元 — 港幣 1,500,000 元	1	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	—

截至二零零九年及二零零八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。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金及工資(包括董事酬金)	35,231	33,157
以股權結算以股份為基礎之付款	2,925	2,175
退休金成本 — 定額供款計劃	1,486	1,501
員工福利	510	684
	40,152	37,517

11. 所得稅開支/(抵免)

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港利得稅		
本年度稅項	30,281	23,567
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(3,579)	67
	26,702	23,634
中國稅項		
本年度稅項	1,965	1,321
	28,667	24,955
遞延稅項(附註35)		
本年度	156,708	9,782
稅率減少之影響	—	(39,393)
	156,708	(29,611)
	185,375	(4,656)

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% (二零零八年：16.5%) 計算。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。

11. 所得稅開支／(抵免)(續)

根據於二零零七年三月十六日之第十屆全國人民代表大會通過之中國企業所得稅法，內、外資企業之新企業所得稅稅率統一為25%，由二零零八年一月一日起生效。根據國務院於二零零七年十二月二十六日公佈之實施條例，倘外資企業在二零零七年三月十六日前取得營業執照，則可根據舊制度享有免稅期。就此而言，上述免稅期將繼續適用於本集團之若干中國附屬公司。

所得稅開支／(抵免)及會計溢利按合適稅率計算之對賬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除所得稅前溢利	1,238,788	154,786
按合適稅率計算之稅項	185,981	27,514
不獲扣減之費用之稅務影響	13,111	6,462
毋須課稅之收入之稅務影響	(8,282)	(8,824)
未確認暫時性差額之稅務影響	772	831
未確認稅項虧損之稅務影響	5,290	11,089
動用過往未確認之稅項虧損	(7,918)	(2,515)
因年內稅率減少對年初遞延稅項結餘之影響(附註35)	—	(39,393)
過往年度之(超額撥備)／撥備不足	(3,579)	67
其他	—	113
所得稅開支／(抵免)	185,375	(4,656)

12. 本公司擁有人應佔溢利

在為數港幣1,058,583,000元(二零零八年：港幣162,471,000元)之本公司擁有人應佔綜合溢利當中，為數港幣4,598,000元之溢利(二零零八年：港幣4,292,000元)已於本公司之財務報表中處理。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

76

金朝陽集團有限公司 2009年年報

13. 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：

	二零零九年			二零零八年		
	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	97	—	97	5,140	—	5,140
重估租賃樓宇之盈餘(附註18)	4,844	(799)	4,045	4,956	(818)	4,138
其他全面收入	4,941	(799)	4,142	10,096	(818)	9,278

其他全面收入各部分之重新分類調整金額概列如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於其他全面收入中確認換算外國業務財務報表之匯兌差額	97	5,140
確認為出售外國附屬公司損益之金額	(2,694)	—
匯兌儲備(減少)/增加淨額	(2,597)	5,140

14. 股息

(a) 本年度之股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
擬派末期股息每股港幣 0.1 元 (二零零八年：每股港幣 0.07 元)	24,023	16,747

董事於二零一零年四月二十二日建議向於二零一零年六月一日(「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(二零零八年：港幣 0.07 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

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
過往財政年度每股港幣 0.07 元 (二零零八年：每股港幣 0.07 元)之末期股息	16,780	15,668

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利乃根據以下數據計算：

溢利

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本公司擁有人應佔溢利	1,058,583	162,471
可換股債券產生之應付利息減少之影響	—	318
用以釐定每股攤薄溢利之溢利	1,058,583	162,789
股份數目	二零零九年	二零零八年
計算每股基本溢利使用之普通股加權平均數	239,687,257	232,744,782
以下潛在攤薄普通股之影響：		
— 購股權	1,955,144	366,445
— 可換股債券	—	5,972,803
計算每股攤薄溢利使用之普通股加權平均數	241,642,401	239,084,030

16. 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

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	6,083,771	5,380,282
增添	79,527	150,667
出售	—	(37,850)
轉撥自待出售物業淨額(附註27)	8,775	586,637
公平值調整之增值/(減值)淨額	964,377	(135)
於在建投資物業資本化之利息(附註7)	7,170	4,170
於十二月三十一日之賬面值	7,143,620	6,083,771

16. 投資物業(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司以總代價港幣72,000,000元出售其賬面總值港幣37,850,000元之投資物業，在計入銷售及直接應佔開支後，所產生之收益淨額為港幣33,601,000元。

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師保栢國際評估有限公司於二零零九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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
租期為50年以上	7,110,790	6,063,091
租期為10至50年	32,830	20,680
	7,143,620	6,083,771

於二零零九年十二月三十一日，本集團已將賬面總值為港幣6,898,290,000元(二零零八年：港幣5,970,030,000元)之若干投資物業抵押以獲取為數港幣1,895,733,000元(二零零八年：港幣2,030,797,000元)之若干銀行貸款(附註34)。

本集團所有以經營租賃形式持有以賺取租金收入或作資本增值用途之物業權益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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 經營租賃預付款項

本集團租賃土地權益即經營租賃預付款項，其賬面淨值分析如下：

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	11,523	11,537
經營租賃預付款項攤銷	(14)	(14)
於十二月三十一日之賬面值	11,509	11,523

本集團之租賃土地權益位於香港，尚餘租期超過50年。

18. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年一月一日					
成本/估值	27,800	11,109	5,717	1,727	46,353
累計折舊	—	(9,346)	(4,113)	(1,089)	(14,548)
賬面淨值	27,800	1,763	1,604	638	31,805
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	27,800	1,763	1,604	638	31,805
收購附屬公司/購買資產淨值 (附註45(c)、(d)、(e))	—	—	264	131	395
增添	—	2,711	1,252	1,379	5,342
重估盈餘	4,956	—	—	—	4,956
出售	—	(73)	(63)	(15)	(151)
折舊	(556)	(1,038)	(754)	(396)	(2,744)
換算差額	—	—	25	27	52
年終賬面淨值	32,200	3,363	2,328	1,764	39,655
於二零零八年十二月三十一日					
成本/估值	32,200	13,648	6,758	3,198	55,804
累計折舊	—	(10,285)	(4,430)	(1,434)	(16,149)
賬面淨值	32,200	3,363	2,328	1,764	39,655
成本/估值分析					
按成本	—	3,363	2,328	1,764	7,455
按專業估值	32,200	—	—	—	32,200
	32,200	3,363	2,328	1,764	39,655

18. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	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
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	32,200	3,363	2,328	1,764	39,655
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	(644)	(1,673)	(574)	(421)	(3,312)
換算差額	—	—	5	2	7
年終賬面淨值	36,400	3,073	1,970	1,479	42,922
於二零零九年十二月三十一日					
成本/估值	36,400	13,075	5,367	2,899	57,741
累計折舊	—	(10,002)	(3,397)	(1,420)	(14,819)
賬面淨值	36,400	3,073	1,970	1,479	42,922
成本/估值分析					
按成本	—	3,073	1,970	1,479	6,522
按專業估值	36,400	—	—	—	36,400
	36,400	3,073	1,970	1,479	42,922

於結算日，本集團於香港租期50年以上之租賃樓宇以估值港幣36,400,000元(二零零八年：港幣32,200,000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二零零九年十二月三十一日作出估值。重估盈餘約港幣4,844,000元(二零零八年：港幣4,956,000元)已計入資產重估儲備。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

於二零零九年十二月三十一日，本集團抵押賬面值為港幣36,400,000元(二零零八年：港幣32,200,000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，其面值於二零零九年十二月三十一日將約為港幣5,914,000元(二零零八年：約港幣6,074,000元)。

19. 待發展物業

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
年初賬面淨值	107,644	51,147
收購附屬公司(附註45(d))	—	39,253
增添	6,317	19,799
出售	(15,709)	—
攤銷	(2,303)	(1,899)
減值虧損撥備	—	(656)
轉撥至發展中物業淨額(附註28)	(43,558)	—
換算差額	454	—
年終賬面淨值	52,845	107,644
於十二月三十一日		
成本	61,052	115,514
累計攤銷	(8,207)	(7,870)
賬面淨值	52,845	107,644
租期分析：		
— 於香港租期為10至50年	36,238	36,076
— 於中國租期為10至50年	16,607	71,568
賬面淨值	52,845	107,644

年內，本公司一家附屬公司以代價港幣34,026,000元出售若干賬面值港幣15,709,000元之待發展物業，產生收益港幣18,317,000元。

20. 附屬公司權益

本公司

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	1,486,929	1,524,136
減：減值虧損撥備	(1,477,687)	(1,477,687)
	9,242	46,449
	554,242	591,449

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。

於二零零八年十二月三十一日，應付附屬公司款項乃無抵押、免息及於要求時償還。

主要附屬公司詳情載於財務報表附註49。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

21. 聯營公司權益

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份，按成本	3	3
應佔收購後業績	1,409	110
	1,412	113
減：出售	(1,412)	—
	—	113
應收聯營公司款項	—	2,728
減：減值虧損撥備	—	(2,728)
	—	—
	—	113

以下為本集團聯營公司財務資料撮要，乃摘錄自未經審核之管理賬目：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產	—	10,075
負債	—	(9,699)
收益	—	43
本年度業績／溢利	—	42

22. 一家共同控制實體權益

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份，按成本	1	1
應佔收購後業績	(293)	(81)
	(292)	(80)
應收一家共同控制實體款項	43,694	24,673
	43,402	24,593

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」，附屬公司自二零零五年起就於新界多幅土地（「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）。

各方已交換狀書，而附屬公司已針對有關各方及就標的土地發展提出申索陳述書。由於該等法律程序現時仍處於非常初步階段而各方已披露之文件有限，故於此階段難以就上述法律程序之結果作出意見。根據法律意見，附屬公司已就興建及改善標的土地發展投入大量開支乃不容置疑亦為宣稱為土地擁有人之相關人士所知悉。因此，附屬公司於標的土地發展應並無所有權屬難以成為論點。管理層因此認為於報告日期毋須就未交付結餘之減值作出任何撥備。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

86

金朝陽集團有限公司 2009年年報

22. 一家共同控制實體權益(續)

本集團(續)

於二零零九年十二月三十一日共同控制實體詳情如下：

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

以下為本集團共同控制實體之財務資料撮要，乃摘錄自未經審核之管理賬目：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本集團應佔資產與負債		
流動資產	21,554	12,255
流動負債	(21,847)	(12,336)
負債淨額	(293)	(81)
本集團應佔業績		
收益	—	—
行政費用	(212)	(31)
本年度虧損	(212)	(31)

23. 可供出售財務資產

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市投資，按成本	56,326	26,347
減：減值虧損撥備	(6,650)	(6,650)
	49,676	19,697
上市股本證券，按公平值 — 於香港上市	—	1
	49,676	19,698
減：流動資產項下之可供出售財務資產	(49,666)	(19,687)
	10	11
非流動資產項下之可供出售財務資產	10	11
上市投資市值	—	1

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。

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49,676,000元(二零零八年：港幣19,697,000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(二零零八年：港幣10,000元)之部分非上市投資。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

88

金朝陽集團有限公司 2009年年報

24. 無形資產

本集團

城市基礎設施
開發權
港幣千元

於二零零八年一月一日

成本	16,567
累計攤銷	(2,484)

賬面淨值 **14,083**

截至二零零八年十二月三十一日止年度

年初賬面淨值	14,083
攤銷支出	(897)
減值虧損撥備	(6,717)
換算差額	761

年終賬面淨值 **7,230**

於二零零八年十二月三十一日

成本	17,542
累計攤銷及減值虧損	(10,312)

賬面淨值 **7,230**

截至二零零九年十二月三十一日止年度

年初賬面淨值	7,230
攤銷支出	(515)
換算差額	57

年終賬面淨值 **6,772**

於二零零九年十二月三十一日

成本	17,686
累計攤銷及減值虧損	(10,914)

賬面淨值 **6,772**

本年度之攤銷支出撥入其他經營費用。

25. 商譽

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
總面值		
於一月一日	7,882	3,714
收購附屬公司(附註 45(c))	—	4,168
於十二月三十一日	7,882	7,882
累計減值		
於一月一日	(7,882)	(3,714)
減值撥備	—	(4,168)
於十二月三十一日	(7,882)	(7,882)
賬面淨值		
總面值	7,882	7,882
累計減值	(7,882)	(7,882)
於十二月三十一日	—	—

截至二零零八年十二月三十一日止年度，商譽減值港幣4,168,000元於損益表內計入其他經營費用，並與本集團之樓宇管理及其他服務分類有關。引致現金產生單位減值之主要因素為樓宇管理服務表現未如理想所致。有關本公司附屬公司之現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算法釐定，涵蓋5年詳細預算計劃。就使用價值計算法所採用之主要假設而言，管理層預期現金產生單位並無重大長期平均增長率，而所採用之折現率為年利率3.3%。管理層之主要假設乃按過往表現及其對市場發展之預期而釐定。所用折現率為稅前折現率，並反映有關現金產生單位特有之風險。除上述釐定現金產生單位使用價值之考慮外，管理層並不知悉須改變主要假設之任何其他可能變動。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

90

金朝陽集團有限公司 2009年年報

26. 存貨

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
原材料	580	414
在製品	11,903	15,095
製成品	43,319	34,029
	55,802	49,538
減：過期存貨撥備	(18,353)	(16,830)
	37,449	32,708

在製品及製成品分別指在建中或已竣工且於結算日可供出售之城市基礎設施建築工程。

27. 待出售物業

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	279,480	637,884
增添	89,129	265,304
轉撥自投資物業(附註16)	(8,775)	(586,637)
出售	(270,732)	(35,928)
	89,102	280,623
減：撇減至可變現淨值	—	(1,143)
於十二月三十一日之賬面值	89,102	279,480
待出售物業按下列方式列值		
— 成本	89,102	271,950
— 可變現淨值	—	7,530
	89,102	279,480

27. 待出售物業(續)

年內，本集團一家附屬公司以代價港幣423,000,000元(二零零八年：港幣85,000,000元)出售賬面值港幣270,732,000元(二零零八年：港幣35,928,000元)之若干物業，在計入銷售及直接應佔開支港幣15,691,000元(二零零八年：港幣6,120,000元)後，所產生之收益為港幣136,577,000元(二零零八年：港幣42,952,000元)。

於二零零九年九月十七日，本公司一家全資附屬公司訂立一份買賣協議以出售若干待出售物業。本集團以成本港幣89,102,000元收購並以代價港幣98,250,000元出售該等物業。於報告日期，本集團已收取訂金及部分款項合共港幣29,475,000元(附註33)。交易已於報告日期後於二零一零年一月十三日完成。

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無抵押物業(二零零八年：港幣269,876,000元)以獲得本集團之銀行貸款(二零零八年：港幣160,000,000元)(附註34)。

28. 發展中物業

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	278,616	—
收購附屬公司(附註45(a)、(b))	88,927	—
增添	76,890	278,616
轉撥自待發展物業淨額(附註19)	43,558	—
於在建物業資本化之利息(附註7)	1,090	—
換算差額	126	—
於十二月三十一日之賬面值	489,207	278,616
發展中物業按下列方式列值		
— 成本	489,207	278,616

於二零零九年十二月三十一日，本集團抵押賬面總值為港幣356,596,000元(二零零八年：港幣278,616,000元)之發展中物業以獲得港幣208,000,000元(二零零八年：港幣201,326,000元)之若干銀行貸款(附註34)。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

92

金朝陽集團有限公司 2009年年報

29. 貿易及其他應收款項

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應收款項	71,945	69,694
減：減值虧損撥備	(12,485)	(6,621)
貿易應收款項，淨額	59,460	63,073
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	12,478	8,583
減：減值虧損撥備	(1,178)	(1,077)
其他應收款項、公共服務按金及預付款項，淨額	11,300	7,506
	70,760	70,579

本集團貿易應收款項之信貸期介乎 30 至 90 天。貿易應收款項於二零零九年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0 至 30 天	35,974	36,057
31 至 90 天	3,702	6,834
91 至 180 天	1,579	5,575
超過 180 天	18,205	14,607
貿易應收款項總額	59,460	63,073

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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於年初	6,621	2,235
減：呆賬超額撥備回撥(附註5)	(32)	(78)
加：減值虧損撥備	5,322	4,464
兌換差額	574	—
於年終	12,485	6,621

於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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
未逾期及並無減值	42,605	42,891
逾期少於90日	8,059	5,575
逾期多於90日但少於1年	8,110	10,117
逾期多於1年但少於2年	686	4,490
於十二月三十一日	59,460	63,073



財務報表附註

截至二零零九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。

本集團董事認為，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. 應收少數股東款項

截至二零零八年十二月三十一日止年度，該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

31. 於託管賬戶之銀行存款

於二零零八年十二月三十一日，出售位於重士街1-11號及華倫街3-11號之投資物業之部分代價(附註27)乃存放於託管賬戶以待履行交易之若干條件。截至二零零八年十二月三十一日止年度，該銀行存款之實際年利率介乎0.55厘至2.55厘。存放於託管賬戶之銀行結餘其後於二零零九年二月二十七日達成該等條件後獲提取。

32. 現金及現金等價物

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行及現金結餘	109,313	82,170
短期銀行存款	34,498	49,300
	143,811	131,470

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3個月(二零零八年：8至15日)，視乎本集團之即時現金需求而定，並按各自之短期存款年利率1.35厘至1.98厘(二零零八年：0.12厘至3厘)賺取利息。

本集團董事認為，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。

計入本集團銀行及現金結餘為存放於中國之銀行約港幣85,575,000元(二零零八年：港幣68,256,000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。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

96

金朝陽集團有限公司 2009年年報

33. 貿易及其他應付款項

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應付款項	47,916	21,410
預收款項	6,777	7,085
已收租金及其他按金	60,174	54,968
有關出售待出售物業之按金及部分付款	29,475	196,709
應計開支及其他應付款項	114,416	12,030
訴訟敗訴撥備(附註)	5,032	—
	263,790	292,202

附註：

年內，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。於二零零九年十二月三十一日，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(附註8)。

本集團獲其供應商授予30至60日之信貸期。貿易應付款項於二零零九年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0至30天	30,847	8,804
31至90天	3,232	2,785
超過90天	13,837	9,821
	47,916	21,410

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2009年年報

金朝陽集團有限公司

97

34. 借貸

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動		
銀行貸款 — 有抵押	1,704,269	1,712,950
流動		
銀行貸款 — 有抵押	399,464	679,173
其他貸款	—	28,268
	399,464	707,441
總借貸	2,103,733	2,420,391

本集團於二零零九年十二月三十一日之借貸須於以下期間償還：

	二零零九年		二零零八年	
	有抵押 銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元	有抵押 銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元
於要求時或1年內	399,464	—	679,173	28,268
1年以上但不超過2年之期間	238,957	—	1,062,000	—
2年以上但不超過5年之期間	1,317,512	—	502,250	—
5年後到期	147,800	—	148,700	—
總計	2,103,733	—	2,392,123	28,268

誠如分別於財務報表附註16、18及28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，以及發展中物業作為抵押。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，其他貸款指由關連公司授出之無抵押循環信貸額度(附註43(d))。該款項已於截至二零零九年十二月三十一日止年度全數償還。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

98

金朝陽集團有限公司 2009年年報

34. 借貸(續)

本集團(續)

以下為按相關功能貨幣以外之貨幣計值之銀行貸款：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
美元	—	5,200

於二零零九年十二月三十一日，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：

	二零零九年	二零零八年
銀行貸款	香港銀行同業拆息年利率+1% 至 香港銀行同業拆息年利率+1.5%	香港銀行同業拆息年利率+1% 至 香港銀行同業拆息年利率+1.75%

35. 遞延稅項負債

遞延稅項負債變動如下：

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	714,700	736,220
收購業務(附註45(c)、(d))	—	7,273
(計入)/扣除自以下項目之遞延稅項：		
— 稅率減少所產生(附註11)	—	(39,393)
— 損益(附註11)	156,708	9,782
— 資產重估儲備	799	818
換算差額	60	—
於十二月三十一日	872,267	714,700

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	34,011	31,729	680,689	704,491	714,700	736,220
收購業務	—	14	—	7,259	—	7,273
扣除/(計入)：						
— 稅率減少所產生計入損益	—	(1,669)	—	(37,724)	—	(39,393)
— 損益	1,008	3,119	155,700	6,663	156,708	9,782
— 資產重估儲備	—	—	799	818	799	818
換算差額	—	—	60	—	60	—
於十二月三十一日	35,019	33,193	837,248	681,507	872,267	714,700

於二零零九年十二月三十一日，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 18,231,000 元（二零零八年：港幣 20,859,000 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。

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

100

金朝陽集團有限公司 2009年年報

36. 股本

	二零零九年		二零零八年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
法定：				
每股普通股面值港幣0.10元	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：				
於一月一日	239,184,135	23,918	223,827,816	22,383
行使購股權	850,000	85	1,200,000	120
轉換可換股債券	—	—	14,156,319	1,415
於十二月三十一日	240,034,135	24,003	239,184,135	23,918

37. 儲備

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
股份溢價(附註(a))	287,498	285,789
資產重估儲備	28,874	24,829
員工股份股權儲備	16,788	14,852
保留溢利	4,493,081	3,457,905
兌換儲備	11,064	13,661
特別儲備(附註(b))	1,848	1,848
建議末期股息(附註14(a))	24,023	16,747
	4,863,176	3,815,631

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37頁之綜合權益變動表。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2009年年報 金朝陽集團有限公司

101

37. 儲備(續)

本公司

	股份溢價	繳納盈餘	其他 股權儲備	員工股份 股權儲備	累計虧損	建議 末期股息	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註(a))	(附註(b))					
於二零零八年一月一日	260,409	2,186,027	94	13,582	(1,952,816)	15,668	522,964
行使購股權	3,295	—	—	(905)	—	—	2,390
股本結算以股份為基礎之付款 (附註38)	—	—	—	2,175	—	—	2,175
本年度溢利	—	—	—	—	4,292	—	4,292
轉換股債券	22,085	—	(94)	—	—	—	21,991
已付二零零七年末期股息 (附註14(b))	—	—	—	—	—	(15,668)	(15,668)
建議二零零八年末期股息 (附註14(a))	—	(16,747)	—	—	—	16,747	—
於二零零八年十二月三十一日及 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14(b))	—	—	—	—	—	(16,780)	(16,780)
建議二零零九年末期股息 (附註14(a))	—	(24,023)	—	—	—	24,023	—
於二零零九年十二月三十一日	287,498	2,145,224	—	16,788	(1,943,277)	24,023	530,256



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

102

金朝陽集團有限公司

2009年年報

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資產淨值之間之差額。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：

該計劃之目的

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。

該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。

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。

於本公司於二零零八年五月二十三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**22,382,781**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**11,302,781**股，佔於該日本公司已發行股份約**4.7%**。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

38. 以股份為基礎僱員報酬(續)

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%。

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2.25年。

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：

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 (港幣千元)	
						於二零零九年一月一日	年內授出	年內行使/失效*/註銷**		
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	978
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	3,260
鄭紹民	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	196
關濟明	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	150,000	—	(150,000)*	—	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	2.63	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月三十一日	150,000	—	(150,000)	—	—
謝振江	二零零三年七月十四日	1.50	1.50	1.90	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	(60,000)	—	—
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	5.36	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	90,000	—	(90,000)	—	—
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月三十一日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月三十一日	90,000	—	—	90,000	—
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	—	90,000	—	90,000	147	

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

106

金朝陽集團有限公司 2009年年報

38. 以股份為基礎僱員報酬(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 (港幣千元)	
						於二零零九年一月一日	年內行使/ 失效*/ 註銷**	於二零零九年十二月三十一日		
董事 孟慶惠	二零零三年七月十六日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	(60,000)*	—	
	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	
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	90,000	—	—	90,000	
	二零零六年十二月十九日	2.69	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	90,000	—	—	90,000	
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000	
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000	
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二零一二年五月十九日	90,000	—	—	90,000	
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000	
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000	
其他僱員	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	2,750,000	—	(70,000)*/ (50,000)**	2,630,000	
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	3.10	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	3,080,000	—	(550,000)/ (50,000)*	2,480,000	
	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二十一日	—	2,540,000	—	2,540,000	
						12,620,000	5,350,000	(1,230,000)	16,740,000	8,721

38. 以股份為基礎僱員報酬(續)

於二零零九年十二月三十一日，二零零二年購股權計劃項下之 11,390,000 份(二零零八年：6,520,000 份)購設權可予以行使。

年內利用布力克—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 8,721,000 元(二零零八年：港幣 2,588,000 元)。

	二零零九年
授出日期	十一月九日
緊接授出日期前之股份收市價	每股港幣 4.84 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)	56%
預計持有期(年)	2.58 年
無風險利率	0.75%
預期股息率	1.4%

購股權於行使期開始時歸屬，於二零零九年十二月三十一日，歸屬總金額港幣 2,925,000 元(二零零八年：港幣 2,175,000 元)在損益表支銷。

39. 承擔

(a) 經營租約承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約於未來應付之最低總租金如下：

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	7,309	7,348
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	45	320
	7,354	7,668

本集團根據經營租約出租多項物業。租期為兩至三年。概無租約包括或然租金。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

108

金朝陽集團有限公司 2009年年報

39. 承擔(續)

(b) 資本承擔

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已訂約惟未撥備：		
— 物業發展之建設成本	59,280	2,482
— 收購待出售物業	17,100	49,426
— 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	15,800
— 有關向物業發展業務之中國附屬公司出資之承擔 (附註 48(a))	28,289	13,557
	118,269	81,265

所有資本承擔均於未來十二個月內到期付款。

本公司

於二零零九年十二月三十一日，本公司概無任何重大承擔(二零零八年：無)。

40. 未來經營租約安排

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇未來所收之最低總租金如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	179,310	113,414
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	221,598	58,742
	400,908	172,156

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註 16)，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。

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5,903,000元(二零零八年：港幣5,293,000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) 一項有關一名前業主就位於希雲街44及46號若干物業之拍賣底價提出異議之法律程序仍在進行中。於二零零九年三月二十四日，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%。該名前業主尋求向土地審裁處申請覆核有關費用法令，同時亦向上訴法庭提出上訴將有關費用法令作廢及尋求調高拍賣底價。倘法令被推翻而本集團敗訴，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，分別為數港幣1,200,000元及港幣6,190,000元。根據本集團所獲法律意見，董事認為本集團很有機會在覆核及上訴中勝訴，因此於報告日期並無就此法律程序作出撥備。
- (c) 另一項法律程序為有關位於希雲街48及50號若干物業之前業主就其拍賣出售價提出覆核及上訴。土地審裁處根據第545章於二零零九年三月二十七日裁決，並於二零零九年四月二十八日作出修訂強制拍賣出售物業，頒令該等前業主支付本集團土地審裁程序費用之80%。該拍賣出售已經進行及完成。該等前業主向土地審裁處申請覆核有關費用法令，惟並無對強制拍賣出售、底價及其所佔及享有出售所得款項之法令提出異議。倘法令被推翻而本集團敗訴，本集團將須承擔土地審裁產生之所有費用及已產生之法律費用及開支為數約港幣700,000元。該等前業主尚未確立其推翻費用法令之所據理由。董事認為此法律程序將不會導致重大資源流出。

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2,707,768,000元(二零零八年：港幣2,828,148,000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。



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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) 本集團之一家附屬公司與一家與本公司主席及一名執行董事有聯繫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。訂約方其後同意於二零零九年四月三十日提早終止租約。本公司之另一家附屬公司與該關連公司簽訂租約，以每月租金港幣 80,000 元，租賃該住宅物業，由二零零九年五月一日起至二零一零年四月三十日止，為期一年。截至二零零九年十二月三十一日止年度支付之租金總額為港幣 960,000 元(二零零八年：港幣 960,000 元)。
- (b) 本集團之一家附屬公司與一家與本公司一名執行董事有聯繫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。截至二零零九年十二月三十一日止年度支付之租金總額為港幣 180,000 元(二零零八年：無)。
- (c) 本集團之一家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一項物業作為辦公室用途，每月租金及管理費分別人民幣 43,794 元及人民幣 13,138 元。年內支付之租金及管理費總額為港幣 775,000 元(二零零八年：港幣 702,000 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集團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加 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。於二零零八年十二月三十一日，約港幣 28,268,000 元已被動用。於二零零九年十二月三十一日，結餘已悉數償付。

43. 關聯人士交易(續)

(e) 主要管理人員薪酬：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
基本薪金及其他福利	13,104	12,592
退休金成本 — 定額供款計劃	120	132
以股權結算以股份為基礎之付款	2,767	1,972
	15,991	14,696

44. 出售附屬公司

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售之淨資產：		
物業、廠房及設備	55	—
現金及現金等價物	157	—
其他應收款項、預付款項及按金	8,429	10
存貨	1,428	—
其他應付款項及應計款項	(666)	—
所得稅撥備	(7,130)	—
少數股東權益	(216)	—
	2,057	10
出售附屬公司之收益	657	—
出售時解除兌換儲備	(2,694)	—
代價	20	10
支付方式：		
現金	20	10
收購時產生之現金流出淨額：		
已收現金代價	20	10
已出售銀行及現金結餘	(157)	—
	(137)	10

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

45. 資產收購／業務合併

- (a) 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。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	公平值
	港幣千元	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	26,059	45,396
少數股東權益(49%)		(22,244)
所收購淨資產		23,152
支付方式：		
現金		23,152
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		101
		(23,051)

45. 資產收購／業務合併(續)

- (b) 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	公平值
	港幣千元	港幣千元
發展中物業(附註28)	—	41,724
少數股東權益(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)

- (c) 於二零零八年三月三十一日，本集團收購港聯物業管理有限公司(「港聯」)之100%股權，港聯為一家從事提供樓宇管理服務之公司。截至二零零八年十二月三十一日止年度，港聯為本集團帶來收益約港幣1,544,000元及虧損淨額約港幣657,000元。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

114

金朝陽集團有限公司 2009年年報

45. 資產收購／業務合併(續)

(c) (續)

假設合併於二零零八年一月一日進行，本集團於本年度之收益及溢利應分別為港幣340,629,000元及港幣158,658,000元。此等備考資料僅供說明，未必顯示倘收購於二零零八年一月一日完成時本集團實際達致之收益及經營業績。

所收購淨資產之詳情如下：

	二零零八年 港幣千元
以現金支付之購買代價	4,200
所收購淨資產之公平值	(32)
商譽	4,168

收購港聯所產生之商譽歸屬於其樓宇管理業務之預計擴充。

所收購淨資產之公平值如下：

	二零零八年	
	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	136	136
物業、廠房及設備	25	25
貿易及其他應收款項	1,046	1,046
貿易及其他應付款項	(1,136)	(1,136)
所得稅撥備	(25)	(25)
遞延稅項負債(附註35)	(14)	(14)
所收購淨資產	32	32
以現金支付之購買代價		(4,200)
所收購附屬公司之現金及現金等價物		136
收購產生之現金流出淨額		(4,064)

45. 資產收購／業務合併(續)

- (d) 於二零零八年九月二十日，本集團收購珠海市山水花城物業管理有限公司(「山水花城」)之71.86%股權，山水花城為一家於中國從事物業發展業務之公司。截至二零零八年十二月三十一日止年度，山水花城為本集團未有帶來收益及虧損淨額約港幣407,000元。

假設合併於二零零八年一月一日進行，本集團於本年度之收益及溢利應分別為港幣338,991,000元及港幣167,536,000元。此等備考資料僅供說明，未必顯示倘收購於二零零八年一月一日完成時本集團實際達致之收益及經營業績，亦無意作為未來業績之預測。

所收購淨資產之詳情如下：

	二零零八年 港幣千元
以現金支付之購買代價	23,420
所收購淨資產之公平值	(36,689)
<hr/>	
收購一家附屬公司可識別資產公平淨值之權益高於收購成本	(13,269)

收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值高於收購成本之差額乃由於賣家願意接納低於業務公平值之代價所致。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

116

金朝陽集團有限公司 2009年年報

45. 資產收購／業務合併(續)

(d) (續)

所收購淨資產之公平值如下：

	二零零八年	
	被收購方之	
	賬面值	公平值
	港幣千元	港幣千元
現金及現金等價物	6,037	6,037
待發展物業(附註 19)	10,016	39,253
物業、廠房及設備	190	190
可供出售財務資產	13,710	13,710
其他應付款項	(192)	(192)
遞延稅項負債(附註 35)	—	(7,259)
借貸	(683)	(683)
淨資產	29,078	51,056
少數股東權益(28.14%)		(14,367)
所收購淨資產		36,689
以現金支付之購買代價		(23,420)
所收購附屬公司之現金及現金等價物		6,037
收購產生之現金流出淨額		(17,383)

45. 資產收購／業務合併(續)

- (e) 於二零零八年三月三十一日，本集團收購漳州雙第玖玖休閒運動有限公司(「漳州雙第」)之100%股權以從事物業發展業務。所收購公司於年內暫無業務。

於收購日期，漳州雙第主要持有物業發展訂金，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，收購漳州雙第乃收購淨資產，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：

	二零零八年	
	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	5,558	5,558
物業、廠房及設備	180	180
物業發展訂金*	4,259	9,825
其他應付款項	(360)	(360)
所收購淨資產*	9,637	15,203
以現金支付之購買代價		(15,203)
所收購附屬公司之現金及現金等價物		5,558
收購產生之現金流出淨額		(9,645)

- * 於收購日期，物業發展訂金之公平值乃由獨立合資格專業估值師按市場法釐定，並作出調整以反映獲評估資產相對市場可資比較資產之狀況及用途。



財務報表附註

截至二零零九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，董事會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32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。於截至二零零八年十二月三十一日止年度已以相同基準作出分析。

於二零零九年十二月三十一日，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4,900,000元(二零零八年：港幣5,229,000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。

46. 財務工具(續)

46.1 財務風險管理目標及政策(續)

(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。

(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。

財務報表附註

截至二零零九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

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：

本集團

	二零零九年十二月三十一日				
	合約非		一年	兩年	
	折現現金	一年內或	以上但不	以上但不	
賬面值	流量總額	於要求時	超過兩年	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
貿易應付款項	47,916	47,916	47,916	-	-
應付費用及其他應付款項	114,416	114,416	114,416	-	-
銀行貸款，有抵押	2,103,733	2,175,442	426,943	261,288	1,335,119
	2,266,065	2,337,774	589,275	261,288	1,335,119

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(續)

	二零零八年十二月三十一日					
	賬面值	合約非 折現現金 流量總額	一年內或 於要求時	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
貿易應付款項	21,410	21,410	21,410	—	—	—
應付費用及其他應付款項	12,030	12,030	12,030	—	—	—
銀行貸款，有抵押	2,392,123	2,452,443	686,248	1,093,387	514,779	158,029
其他貸款	28,268	29,964	29,964	—	—	—
	2,453,831	2,515,847	749,652	1,093,387	514,779	158,029

本公司

	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

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

122

金朝陽集團有限公司 2009年年報

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)

	二零零八年十二月三十一日		
	賬面值 港幣千元	合約非 折現現金 流量總額 港幣千元	一年內或 於要求時 港幣千元
應付附屬公司款項	29,399	29,399	29,399
應付費用及其他應付款項	311	311	311
	29,710	29,710	29,710

鑑於短期負債及資本承擔(附註39(b))產生重大現金流出，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港幣100,000,000元，到期日為二零一一年四月三十日(附註43(d))。於報告日期，該項信貸融資並未動用；
- (ii) 其物業租賃業務之穩定租金收入產生相應現金流入；
- (iii) 出售待出售物業產生之餘下出售所得款項，扣除訂金及部分付款後合共港幣68,775,000元將於二零一零年一月收取(附註27)；及
- (iv) 本集團有淨資產港幣4,943,767,000元，應能在有需要時取得額外貸款融資。

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3.18及3.24。

	本集團		本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
財務資產				
可供出售財務資產	49,676	19,698	—	—
按攤銷成本				
— 貿易應收款項，淨額	59,460	63,073	—	—
— 其他應收款項，淨額	8,405	2,760	—	—
— 應收一家共同控制實體款項	43,694	24,673	—	—
— 應收少數股東款項	—	5,427	—	—
— 應收附屬公司款項	—	—	9,242	46,449
於託管賬戶之銀行存款	—	197,452	—	—
現金及現金等價物	143,811	131,470	39	31
	305,046	444,553	9,281	46,480
財務負債				
按攤銷成本				
— 應付附屬公司款項	—	—	—	(29,399)
— 貿易應付款項	(47,916)	(21,410)	—	—
— 應付費用及其他應付款項	(114,416)	(12,030)	(314)	(311)
— 銀行貸款，有抵押	(2,103,733)	(2,392,123)	—	—
— 其他貸款	—	(28,268)	—	—
	(2,266,065)	(2,453,831)	(314)	(29,710)



財務報表附註

截至二零零九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。

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易及其他應付款項	234,315	95,493
貸款	2,103,733	2,420,391
債務總額	2,338,048	2,515,884
減：現金及現金等價物	(143,811)	(131,470)
債務淨額	2,194,237	2,384,414
權益總額	4,943,767	3,873,021
負債淨額對權益比率	0.44:1	0.62:1

48. 報告日期後事項

- (a) 於二零零九年十二月二十四日，本公司透過金朝陽地產(中國)有限公司(「金朝陽地產」)持有之附屬公司珠海市山水花城物業管理有限公司(「山水管理」)向多名個別人士(「賣方」)收購於珠海市斗門恒豐建材貿易有限公司(「恒豐」)之100%股權。恒豐擁有位於珠海一幅面積約23,329.28平方米用作工業用途之土地以及建於其上之工廠大廈之土地使用權。山水管理應付之總代價為人民幣11,843,000元(相等於港幣13,501,000元)。根據賣方與山水管理於二零零九年十二月二十四日訂立之協議，於完成轉讓股權後，金朝陽地產及賣方雙方均須分別向山水管理進一步注資人民幣12,326,000元(相等於港幣14,052,000元)及人民幣11,843,000元(相等於港幣13,501,000元)以用作一般營運資金，包括發展該幅土地。賣方應付之注資將抵銷山水管理應付之代價。

於二零零九年十二月三十一日，山水管理向山水管理之少數股東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平方米用作住宅與商業用途之未發展土地之土地發展權。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，金朝陽地產及忠信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之代價。

於報告日期，上述兩項交易仍待取得相關政府部門對轉讓股權及／或土地發展權之批准。交易詳情分別載於本公司於二零零九年十二月二十九日及二零一零年一月四日刊發之公佈。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

126

金朝陽集團有限公司 2009年年報

48. 結算日後事項(續)

- (b) 於二零一零年二月二十四日，金朝陽地產收購肇慶高要市金城房地產發展有限公司(「金城」)之85%股權。於收購事項完成後，金城將轉為中外合資企業以進行土地發展之業務。金城有權發展一幅位於肇慶面積約為73,917.07平方米用作住宅及商業用途之未發展土地。金朝陽地產應付之代價為人民幣56,610,000元(相等於港幣64,536,000元)。建設及發展該土地之總成本目前估計約為人民幣128,747,000元(相等於146,772,000元)。於報告日期，上述交易仍待取得相關政府部門對轉讓股權之批准。交易詳情載於本公司於二零一零年二月二十四日刊發之公佈。
- (c) 本集團按港幣98,250,000元之代價出售其物業。交易已於二零一零年一月完成。詳情載於財務報表附註27。

49. 主要附屬公司詳情

於二零零九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	
聯通置業有限公司	香港	1股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業合併及買賣
兆金有限公司	香港	1股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
沛富有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
恒佳地產有限公司(前稱金朝陽 (福建)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
明盛置業投資有限公司	香港	1股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
崇贊有限公司	香港	99,998股每股面值 港幣1元之普通股 2股每股面值港幣1元之 無投票權遞延股	—	100%	物業投資
金盈(顧問)服務有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	提供樓宇維修及保養服務

49. 主要附屬公司詳情(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	
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
希雲地產有限公司 (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%	物業發展
保望投資有限公司 (前稱金朝陽(陝西)有限公司)*	香港	1,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
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
安卓置業有限公司	香港	1股面值港幣1元之 普通股	—	100%	物業投資
Soundwill (BVI) Limited	英屬處女群島	100,001,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽(中國)有限公司	香港	261,500,213股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽地產(中國)有限公司	英屬處女群島	1股面值美金1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%	提供樓宇維修服務
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

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情(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	
黃岡市城市管網建設投資有限公司*	中國	註冊資本 港幣12,500,000元	—	80%	城市基礎設施發展
威海市城市管網建設投資有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
鄂州金朝陽城市管網建設投資有限公司*	中國	註冊資本港幣10,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
柳州城市管網建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣30,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
貴港金朝陽城市管網建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
南昌城市管網建設投資有限公司*	中國	註冊資本 港幣30,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
南平市(金朝陽)城市管道建設投資管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣13,748,000元	—	80%	城市基礎設施發展
韶關城市管網建設投資管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣16,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
許昌市市政公用管網投資建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣6,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
玉溪市城市管道建設有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
寶雞市城市管網建設有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
渭南市城市管網建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
連雲港金朝陽城市管網建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展

附註：

* 該等附屬公司為有限責任合作合營企業。

** 根據合作協議，協議中之中方須以若干城市基礎設施開發權作為對該等附屬公司之注資。於報告日期，該等城市基礎設施開發權仍未注入該等附屬公司作為注資。

*** 該附屬公司為外商獨資有限公司。

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。

附錄一 — 於二零零九年十二月三十一日持有之主要物業

2009年年報

金朝陽集團有限公司

129

地點	概約總樓面 面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	本集團應佔		年期
			總樓面 面積約數 (平方呎)	土地用途	
香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心	243,151	100%	243,151	商業	長期契約
香港銅鑼灣登龍街5至29號	121,848	100%	121,848	商業	長期契約
香港大坑華倫街13-27號	79,632	100%	79,632	住宅	長期契約
香港銅鑼灣希雲街32至50號	192,903	100%	192,903	商業	長期契約
香港北角電氣道118號地下至3樓	2,757	100%	2,757	住宅	長期租賃
香港灣仔慶雲街17至19號	11,853	100%	11,853	住宅	長期契約
香港銅鑼灣登龍街34號	3,748	100%	3,748	商業/住宅	長期契約
中國廣東省珠海市斗門區井岸鎮港霞路	459,760	51%	234,478	住宅	中期租賃
中國廣東省珠海市斗門區井岸鎮五福村五福圍	1,000,000	51%	510,000	住宅	中期租賃
中國福建省長泰武安鎮建設南路	69,700	100%	69,700	住宅	中期租賃
總計	2,185,352		1,470,070		

附錄二 — 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年之綜合業績及綜合資產與負債之摘要，節錄自公佈之經審核財務報表，並且已就採納新訂或經修訂香港財務報告準則視情況而重列。以下摘要不屬於經審核財務報表。

綜合業績

	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	二零零五年 港幣千元
					(重列)
營業額	713,714	338,991	464,673	197,464	162,631
除所得稅前溢利	1,238,788	154,786	1,270,108	499,150	656,463
所得稅(開支)/抵免	(185,375)	4,656	(207,170)	(76,045)	(107,831)
年內溢利	1,053,413	159,442	1,062,938	423,105	548,632
本公司擁有人應佔溢利	1,058,583	162,471	1,063,285	422,474	547,423
少數股東權益	(5,170)	(3,029)	(347)	631	1,209
	1,053,413	159,442	1,062,938	423,105	548,632

綜合資產與負債

	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	二零零五年 港幣千元
					(重列)
非流動資產	7,311,591	6,285,001	5,512,874	4,361,544	3,742,722
淨流動資產/(負債)	208,712	15,670	262,051	(789,152)	(104,712)
非流動負債	(2,576,536)	(2,427,650)	(2,097,496)	(969,850)	(1,460,120)
少數股東權益	(56,588)	(33,472)	(22,052)	(22,249)	(17,609)
本公司擁有人應佔權益	4,887,179	3,839,549	3,655,377	2,580,293	2,160,281

茲通告金朝陽集團有限公司(「本公司」)將於二零一零年六月一日(星期二)下午三時三十分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. 省覽截至二零零九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. 宣派截至二零零九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

132

金朝陽集團有限公司 2009年年報

(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

134

金朝陽集團有限公司 2009年年報

- D. 「動議待香港聯合交易所有限公司批准本公司根據本公司於二零零二年七月二十二日採納之現有購股權計劃或根據本公司任何其他購股權計劃(「計劃」)更新計劃授權上限(定義見下文)可能授出之任何購股權(「購股權」)獲行使時將予發行之本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份(「股份」)上市及買賣後，授權本公司董事全權酌情授出購股權及於任何購股權獲行使時配發及發行最多佔於本決議案通過當日已發行數目中10%之股份，惟於計算10%上限時，過往根據計劃所授出之購股權(包括該等按照計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)不得計算在內(「更新計劃授權上限」)。」

承董事會命
公司秘書
謝偉衡

香港，二零一零年四月二十九日

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. 本公司將於二零一零年五月二十五日(星期二)至二零一零年六月一日(星期二)(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，必須於二零一零年五月二十四日(星期一)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心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)