



HENGLI PROPERTIES DEVELOPMENT (GROUP) LIMITED

恆力房地產發展(集團)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 169

A dark blue silhouette of a city skyline with numerous construction cranes and building outlines against a lighter blue background.

二零一零年年報



目錄

公司資料	2
財務摘要	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層履歷	11
董事會報告書	13
企業管治報告	19
獨立核數師報告	28
綜合收入表	30
綜合全面收入表	31
綜合資產負債表	32
資產負債表	34
綜合股權變動表	35
綜合現金流量表	36
財務報表附註	37
財務概要	101
物業組合	102

公司資料

董事會

執行董事

陳長偉先生 (主席兼董事總經理)

陳双妮女士

陳冬雪女士

獨立非執行董事

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

審核委員會

馬詠龍先生 (主席)

葉景強先生

林文鋒女士

薪酬委員會

陳長偉先生 (主席)

陳冬雪女士

馬詠龍先生

葉景強先生

林文鋒女士

提名委員會

陳長偉先生 (主席)

陳冬雪女士

馬詠龍先生

葉景強先生

林文鋒女士

公司秘書

許惠敏女士

主要往來銀行

集友銀行

中國建設銀行

東亞銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港主要辦事處

香港

金鐘道89號

力寶中心第2座

34樓3401室

主要股份登記及過戶處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke, HM 08 Bermuda

香港主要股份登記及過戶處

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

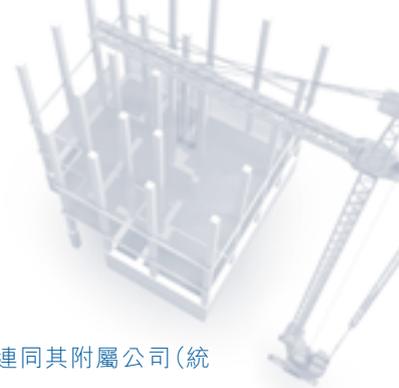
股票代號

169

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	變動%
收益			
投資物業租金收入	3,877	2,248	+72.5
銷售物業	170,502	423,838	-59.8
收益總額	174,379	426,086	-59.1
除稅前(虧損)/溢利	(69,524)	146,546	不適用
權益股東應佔(虧損)/溢利	(102,911)	11,217	不適用
每股(虧損)/盈利 — 基本	(0.09港元)	0.01港元	不適用
現金及銀行結餘	554,472	336,485	+64.8
總資產	5,703,955	4,648,574	+22.7
總負債	5,293,577	4,372,374	+21.1
本公司權益股東應佔權益	222,331	116,908	+90.2
流動比率	1.9	3.6	
資本負債比率	84.6%	88.8%	
銀行借款佔股本之比率	643.9%	1,028.2%	

主席報告書



本人謹此代表恆力房地產發展(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)，提呈本公司連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。

業績

於二零一零年，為控制住宅物業市場過熱及投機並確保房地產行業健康發展，中國政府實施了一系列收緊政策，包括提高二次購房首付款及限制向第三套房提供貸款等。受政府針對房地產市場的政策影響，住宅物業成交量下滑。

本集團於二零一零年之營業額為174,400,000港元，較二零零九年之426,100,000港元下跌59.1%。本集團之營業額及溢利減少，主要是由於已售物業減少所致。由於已發展物業售價上升，本集團本年度之毛利率為41.0%，較二零零九年之30.8%上升10.2%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司權益股東應佔虧損約為102,900,000港元。

增加土地儲備

於二零一零年十一月及二零一一年三月，本集團成功從福建省福州市國土資源局收購兩幅面積分別約為6,875平方米及42,125平方米之土地之土地使用權，代價分別約為人民幣466,000,000元及人民幣1,200,000,000元，作商業物業發展用途。

社會責任

本集團在發展業務之同時，亦一直謹記貢獻及回饋社會。本集團致力承擔其良好企業公民之社會責任。於二零一零年，本集團就各種慈善項目向特殊奧林匹克運動會及寧波慈善總會捐款。本集團積極參與其他慈善活動，如賑災活動、環保活動及醫療保健活動。

展望

展望二零一一年，預期住宅房地產市場收緊政策將持續，而這將進一步減低需求，尤其是住宅物業之投資需求。與受到政府密切監控之住宅物業市場相比，商業物業市場幾乎仍未受到政策影響並可望成為吸引巨量投資之主要物業投資工具。全國各地持續加速城市化將為商業物業市場帶來巨大商機。因此，我們對中國商業房地產市場之前景充滿信心。

主席報告書

本集團之長期發展策略為在中國二線及三線城市發展高端、高收益商業物業以及商業及住宅綜合項目。於二零一零年，由於我們管理層及員工之努力，本公司現有物業項目，即商業及住宅綜合項目恆力城及商業物業項目恆力•金融中心已取得實質性進展。本公司亦在福州市城區物色機會增加土地儲備用於進一步發展商業項目。此外，本公司還積極物色業務合作夥伴，例如優質而知名之長期租戶及物業管理服務提供商，以提升我們物業之價值及本集團之形象。本公司在二零一零年這一關鍵年份成功擴大其資產及規模，為本公司未來發展奠定堅實基礎。

於二零一一年，本公司將堅持其在福州市城區發展高端、高收益商業物業之策略。本公司將努力提高物業銷量以及發展及建設優質項目，以保障盈利能力之提升。於二零一一年，本公司將透過在其全部現有項目及未來項目中應用並在更多市場推廣活動中宣傳其品牌名稱進一步努力樹立「恆力」品牌。倘有機會，本公司將繼續遵循與優質而知名之戰略業務合作夥伴合作之經營模式，為本集團帶來經濟利益並增強及提升本集團之形象。由於投資物業及商業物業整體供需缺口不斷擴大，我們認為商業房地產市場極具發展潛力，但同時競爭亦可能會很激烈。本公司將密切關注市場並將透過採納創造性及創新性策略果斷採取措施，應對市場變化。本集團於物業發展領域擁有深厚根基及優異往績，並將努力加強其優質精品物業發展商之定位。

致謝

各位股東，我們相信，最艱難的時刻已經過去，而本集團將重拾其發展的上升趨勢。我們在過去幾年作出之重大投資及發展亦將令本集團迎來新一輪令人滿意之增長。本人謹藉此機會，代表本集團向董事、員工、夥伴、股東和所有曾支持本集團及作出貢獻之各界好友致謝。

陳長偉

主席

二零一一年三月二十八日

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於二零一零年錄得174,400,000港元之營業額，較二零零九年之426,100,000港元下跌59.1%。二零一零年之營業額包括已發展物業銷售及物業租賃租金收入。已發展物業銷售額約為170,500,000港元(二零零九年：423,800,000港元)。投資物業租金收入約為3,900,000港元(二零零九年：2,200,000港元)。本集團毛利約為71,600,000港元，較二零零九年之131,200,000港元下跌45.4%。本集團本年度之毛利率為41.0%，較二零零九年之30.8%上升10.2%。毛利率上升之原因為已發展物業售價上升。權益股東應佔虧損為102,900,000港元，而二零零九年則為溢利11,200,000港元。下跌主要原因是i)毛利減少59,600,000港元，ii)二零一零年並無撥回在建物業減值虧損，而二零零九年則撥回在建物業減值虧損125,000,000港元，iii)投資物業公允值變動之收益減少35,300,000港元，iv)所得稅費用減少52,800,000港元。

本集團年內售出住宅及商業物業總建築面積合共17,687平方米(二零零九年：70,828平方米)，較去年減少75%。投資物業租金收入來自寧波之已發展物業。位於寧波江北區中興路總建築面積達70,615平方米之住宅物業項目盛世嘉苑一期已於二零零九年三月竣工。位於寧波江北區洪塘中路總建築面積達35,809平方米之商用物業項目姚江新都大廈已於二零零九年七月竣工。本年度之營業額主要來自該兩個項目之可銷售物業，以及以往年度位於寧波之幸福苑及盛世桃源等已發展之待售物業。二零一零年度並無新項目落成。

位於福建省福州市金融區之物業恆力城，目前仍在興建中。該物業將發展成為一個集住宅、辦公室及零售綜合項目於一體之發展項目，總建築面積合共約為241,600平方米。根據建設主管部門已批准之現行計劃，於落成後，該物業將有一幢40層高辦公室大廈及三幢46層高住宅大廈，同建於一個附設會所設施及零售舖位之8層高商業平台上，以及3層地庫停車場。該項目已自二零零九年九月起推出作預售。

位於福建省福州市金融區之物業恆力•金融中心，目前亦在興建中。此乃估計總建築面積約54,949平方米並於二零零九年十二月開展建築工程之高端商業物業項目。

於二零一零年十一月二日，本集團成功投得一塊位於福建省福州市鼓樓區冶山路南約6,875平方米之土地(原為公正二村之土地)，用作發展名為恆力•創富中心且估計總建築面積約51,799平方米之高端商業物業。該項目估計於二零一一年六月開始動工。

鑒於上述位於福州之物業項目彼此相鄰，本公司預期將在管理及發展該等物業項目時享有協同效應及規模經濟效應。發展該等項目預期將為本集團今後數年提供成長動力。

管理層討論及分析

財務回顧

資產淨值

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有總資產及總負債分別約為5,704,000,000港元及5,293,600,000港元。本集團於二零一零年十二月三十一日之綜合資產負債表上之資產淨值增加約134,200,000港元至約410,400,000港元，而於二零零九年十二月三十一日則約為276,200,000港元。

流動資金及財務比率

於二零一零年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘總額約554,500,000港元，而於二零零九年十二月三十一日則為336,500,000港元。於二零一零年十二月三十一日，流動比率為1.9，而於二零零九年十二月三十一日則為3.6。於二零一零年十二月三十一日之資本負債比率為84.6%，而於二零零九年十二月三十一日則為88.8%。於二零一零年十二月三十一日，銀行借款與本公司權益股東應佔權益之比率為643.9%，而於二零零九年十二月三十一日則為1,028.2%。

借款

於二零一零年十二月三十一日，本集團有計息銀行借款約1,431,700,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,202,000,000港元），較二零零九年十二月三十一日增加約19.1%。借款以人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）為計值單位。

約88.3%之借款須於一年內償還，其中20%以現金存款抵押，其餘借款則為須於一年後償還之銀行貸款167,600,000港元。本公司有信心以其現金及銀行存款以及預售及銷售其項目所得款項履行其償還貸款之責任。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之可換股債券賬面淨值合共約為1,368,800,000港元（本金金額約為2,347,700,000港元）。

外匯風險

除以港元計值之借款融資活動外，本集團進行之業務幾乎僅以人民幣計值。因此，本集團承受人民幣兌港元之外匯風險。董事預期於可預見將來人民幣與港元之匯率變動不會導致任何重大外匯損失。董事亦認為，本集團以人民幣及港元計值之現金資源充裕，足以償還借款。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途，而於二零一零年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

管理層討論及分析



資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團將其若干物業、廠房及設備、預付租金、在建物業及受限制銀行存款抵押予中國數家銀行，以獲得該等銀行給予之銀行貸款約1,431,700,000港元(二零零九年：1,128,100,000港元)。

該等物業、廠房及設備、預付租金、在建物業及受限制銀行存款於二零一零年十二月三十一日之總賬面值分別約為1,600,000港元、8,100,000港元、3,648,900,000港元及344,600,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,500,000港元、8,200,000港元、3,130,400,000港元及198,500,000港元)。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業之按揭貸款而向銀行提供擔保約392,700,000港元(二零零九年：105,200,000港元)。該等由本集團向銀行提供之擔保將於銀行向客戶收取各項物業之房產權證作為提供按揭貸款之擔保質押時解除。於二零一零年十二月三十一日，由於董事認為買家不會拖欠償還該等貸款，故本集團並無就該等擔保合約之責任作出撥備。

董事認為倘買家拖欠還款，有關物業之可變現淨值足以償還拖欠之按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

重大收購及出售

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司概無有關附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售事項。

二零一零年十二月三十一日過後，於二零一一年三月三日，本公司訂立有條件協議以出售於本公司全資擁有附屬公司Right Strong Holdings Limited之全部股本權益，代價約為149,900,000港元(可予調整)。

資本架構

於二零一零年十二月八日，本公司獨立股東於本公司股東特別大會上以投票表決方式批准按每持有一股現有股份獲供一股供股股份之基準進行供股。本公司已於二零一一年一月三日完成供股並於當日以每股0.10港元之認購價發行1,118,507,000股股份。

管理層討論及分析

員工及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用約124名全職僱員。

本集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、教育津貼及培訓課程。

展望

於二零一零年，為控制住宅物業市場過熱及投機並確保房地產行業健康發展，中國政府實施了一系列收緊政策，包括提高二次購房首付款及限制向第三套房提供貸款。此外，於二零一零年十二月，上海及重慶成為房產稅徵收試點城市，這表明政府正在努力施加其對住宅物業市場的控制。

展望二零一一年，預期收緊政策將持續，而這將進一步減低需求，尤其是住宅物業之投資需求。與受到政府密切監控之住宅物業市場相比，商業物業市場幾乎仍未受到政策影響並可望成為吸引巨量投資之主要物業投資工具。全國各地持續加速城市化將為商業物業市場帶來巨大商機。因此，我們預期商業物業價格將上升。

本集團之長期發展策略為在中國二線及三線城市發展高端、高收益商業物業以及商業及住宅綜合項目。於二零一零年十二月三十一日，本集團在福州市擁有賬面值約3,951,000,000港元之在建物業，包括將發展成為商業及住宅綜合項目之恆力城、恆力•金融中心及將發展成為高端商業物業之恆力•創富中心。恆力城之住宅、辦公及停車區正在預售中且銷售將於二零一一年及二零一二年持續。於二零一一年一月十八日，本集團訂立一項長期租賃協議，以向於上交所上市之大型零售百貨商場集團北京王府井百貨(集團)股份有限公司出租恆力城之8層高商業平台。該項租賃長遠而言預期會為本集團帶來可觀之租金收入。本集團亦預期分別將於二零一一年上半年及二零一二年進行預售之恆力•金融中心及恆力•創富中心將帶來收入。

於二零一一年三月十五日，本集團進一步取得了福州一幅面積約42,125平方米之土地之土地使用權。該土地與本集團上述三個位於福州之項目相鄰。本集團計劃將該土地發展成為估計總建築面積約259,190平方米帶有住宅樓之高端商業物業。

管理層討論及分析

鑒於上述位於福州之項目彼此相鄰，本公司將可能在管理及發展該等物業項目時享有協同效應及規模經濟效應。發展該等項目預期將為本集團今後數年提供成長動力。展望未來，本集團將繼續把握機會增加其土地儲備並將進一步抓住機會在福建省以及中國其他二線及三線城市發展、銷售及租賃高端商業物業，為本集團帶來理想回報。



董事及高級管理層履歷

董事

執行董事

陳長偉先生（「陳先生」），48歲，於二零零八年一月二十二日加入本集團。陳先生現為本公司主席兼董事總經理，負責本集團整體策略規劃及制訂公司政策。陳先生畢業於中華人民共和國（「中國」）華僑大學土木工程系，持有土木工程學學士學位。陳先生在投資、工商業務及房地產開發方面擁有逾20年經驗。陳先生為陳双妮女士之丈夫及陳冬雪女士之兄。兩位陳女士均為本公司之執行董事。

陳双妮女士，46歲，於二零零八年二月一日加入本集團，負責企業規劃。陳双妮在投資、工商業務及房地產開發方面擁有逾15年經驗。陳双妮為本公司主席兼董事總經理陳長偉先生之妻子，亦為本公司執行董事陳冬雪女士之兄嫂。

陳冬雪女士，40歲，於二零零八年二月十五日加入本集團。陳冬雪主要負責管理本集團之中國業務。陳冬雪畢業於中國廈門大學財政金融學系國際金融專業，持有經濟學士學位。陳冬雪在投資、工商業務及房地產開發方面擁有逾15年經驗。陳冬雪為本公司主席兼董事總經理陳長偉先生之妹，與本公司執行董事陳双妮女士是姑嫂關係。

獨立非執行董事

林文鋒女士，42歲，於二零零七年十月十五日獲委任為獨立非執行董事。林女士畢業於廈門大學，持有法律碩士學位。彼於一九九二年通過中華人民共和國國家律師資格考試，擁有14年執業律師經驗，處理公司、金融及業權轉易等法律事務。

馬詠龍先生，41歲，於二零零七年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。馬先生畢業於加拿大安大略省約克大學，持有會計學榮譽學士學位，並於二零零零年取得美國會計師資格。馬先生於二零零零年成為香港會計師公會會員。彼曾任職多間上市公司，擁有豐富首次公開售股經驗。

葉景強先生，41歲，於二零零八年一月十四日獲委任為獨立非執行董事。葉先生畢業於加拿大安大略省約克大學，持有工商管理榮譽學士學位。葉先生於商業管理及物業投資方面擁有逾10年經驗。

董事及高級管理層履歷



高級管理層

許惠敏女士，43歲，於二零零零年十二月加入本集團，負責本集團之公司秘書工作。許女士在執業會計及企業融資方面擁有逾20年專業經驗，彼為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會資深會員以及香港華人會計師公會及香港證券專業學會會員。

吳璋瀾女士，33歲，於二零零九年八月加入本集團。彼為本公司財務總監，負責本集團之財務管理。吳女士持有法國巴黎高等管理學院工商管理碩士學位，並持有中國廣東外語外貿大學法律學士學位。吳女士於二零零九年合資格成為美國執業會計師。於加入本集團前，吳女士擁有逾7年公共會計經驗。

董事會報告書

董事提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務則為在中華人民共和國（「中國」）及香港從事商業物業及辦公室租賃、已發展物業之銷售及投資控股。

本集團附屬公司之主要業務載於財務報表附註17。

業績及分派

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於第30頁之綜合收入表。

董事不建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息。

分部資料

本集團按分部劃分之收益及業績分析載於財務報表附註12。

財務資料概要

本集團最近五個財政年度之業績、資產及負債概要，摘自經審核財務報表並載於第101頁。此概要並不構成經審核財務報表之一部分。

投資物業

本集團投資物業於本年度之變動詳情載於財務報表附註13。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於財務報表附註14。

董事會報告書



股本

本公司股本詳情載於財務報表附註32。

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

儲備

本集團及本公司儲備於本年度之變動載於財務報表附註32。

董事及服務合約

年內及直至本報告日期之本公司董事如下：

執行董事：

陳長偉先生(主席兼董事總經理)

陳双妮女士

陳冬雪女士

獨立非執行董事：

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

根據本公司之公司細則第99條，陳双妮女士及陳冬雪女士將任滿告退，惟合資格並願在股東週年大會上膺選連任。

陳長偉先生、陳双妮女士及陳冬雪女士亦經與本公司訂立服務合約，固定任期兩年，可由其中一方給予對方六個月通知予以終止。

各非執行董事之任期於按本公司之公司細則輪流告退時屆滿。

董事會報告書

董事之證券權益

於二零一零年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條之規定而存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），董事與彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之普通股之權益如下：

本公司每股面值0.10港元普通股之好倉

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比
陳長偉先生	實益擁有人及由受控公司持有(1)	272,747,000	24.38%
陳双妮女士	實益擁有人(2)	300,000	0.03%
陳冬雪女士	實益擁有人(3)	43,774,000	3.91%

(1) 於二零一零年十二月三十一日，陳長偉先生（「陳先生」）被視為於本公司之272,747,000股股份中擁有權益，其中(1) 4,570,000股由陳先生直接持有，(2) 86,000,000股由Ever Good Luck Limited（於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳先生實益擁有）以信託方式代彼持有，及(3) 182,177,000股由Ever Good Luck Limited實益擁有。

(2) 陳双妮女士為陳先生之配偶及陳冬雪女士之兄嫂。

(3) 陳冬雪女士為陳先生之妹，與陳双妮女士是姑嫂關係。

除上文披露者外，於二零一零年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人概無持有本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉。

董事收購股份或債權證之權利

截至二零一零年十二月三十一日止年度概無購股權計劃。

於本年度，概無授出新購股權而於二零一零年十二月三十一日尚未行使。

除上文披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證獲得利益，亦無董事、主要行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女有任何權利認購本公司證券或行使任何此等權利。

董事會報告書

根據證券及期貨條例股東須披露之權益及淡倉

就本公司任何董事或主要行政人員所知，於二零一零年十二月三十一日，於本公司股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊所記錄之權益或淡倉之人士或法團(本公司之董事或主要行政人員除外)如下。

名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	所持股份數目	佔股權之 概約百分比
Ever Good Luck Limited	好倉	實益權益(1)	182,177,000	16.29%
新特高有限公司	好倉	實益權益(2)	200,000,000	17.88%
Glories Structure Limited	好倉	實益權益(3)	170,000,000	15.20%
Golden Mount Limited	好倉	實益權益(4)	137,430,000	12.29%

(1) Ever Good Luck Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳長偉先生最終持有。

(2) 新特高有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

(3) Glories Structure Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

(4) Golden Mount Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

除上文披露者外，於二零一零年十二月三十一日，任何人士(上文「董事之證券權益」一段所載述之董事及其相聯法團除外)於本公司股份或相關股份中概無擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內之權益或淡倉。

關連交易

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)之規定披露之關連交易載於財務報表附註36。

董事之合約權益

於二零一零年九月二十九日，本公司與Ever Good Luck Limited就包銷最多845,769,000股供股股份訂立包銷協議。Ever Good Luck Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由本公司董事陳長偉先生全資及實益擁有。

除上文所披露者外，本公司或其任何控股公司或附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益，而於本年度結束時或年度內任何時間仍然有效之重大合約。

董事會報告書

管理合約

於本年度，本公司並無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務有關之管理及行政合約。

酬金政策

本集團之僱員酬金政策由薪酬委員會按僱員之表現、資格及能力而釐定。

董事之酬金由薪酬委員會參照本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據釐定。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團五大客戶所佔銷售額共計多於本集團總銷售額之41%，本集團最大客戶所佔銷售額約佔本集團總銷售額之27%。

於本年度，本集團五大供應商所佔採購額共計約為本集團總採購額之73%，本集團最大供應商所佔之採購額約佔本集團總採購額之53%。

董事、彼等之聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%)於本集團五大客戶或供應商中概無任何權益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無要求本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權規定。

企業管治

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟本公司有(i)本公司獨立非執行董事並無指定任期及(ii)主席及行政總裁之職務由同一人承擔之偏離情況。

董事會報告書



企業管治 (續)

本公司已採納條款不遜於聯交所證券上市規則附錄十標準守則(「標準守則」)規定準則之董事進行證券交易之操守守則。本公司經向全體董事明確查詢後，全體董事均確認彼等已遵守標準守則所載規定準則／本公司採納之董事進行證券交易之操守守則規定準則。

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度確認書，確認彼等符合聯交所證券上市規則第3.13條所載有關獨立性之規定。

本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

審核委員會

截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表經由審核委員會審閱。審核委員會之工作及其組成之資料載於本年報第24至第25頁之企業管治報告內。

充足公眾持股量

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度一直維持充足公眾持股量。

捐獻

本集團於年內作出慈善捐獻253,858港元(二零零九年：335,812港元)。

核數師

畢馬威會計師事務所退任，惟符合資格並願意重新獲委任。本公司股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

主席
陳長偉

香港，二零一一年三月二十八日

企業管治報告

本公司致力於切合實際之範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會（「董事會」）相信優良之企業管治是有效管理、健康之企業文化及均衡之業務風險之關鍵，亦對本公司之成功及提升股東之投資價值至關重要。

企業管治常規守則

除根據本報告相關段落所述偏離守則條文A.4.1（非執行董事之任期）及守則條文A.2.1（區分主席與行政總裁之角色）外，截至二零二零年十二月三十一日止年度整年，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載規定準則。

董事會

董事會目前由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。三名非執行董事均為獨立非執行董事，佔董事會成員人數一半。截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至本報告日期止，董事會成員載列如下：

執行董事：

陳長偉先生（主席兼董事總經理）

陳双妮女士

陳冬雪女士

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）：

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

董事之簡歷載於第11頁至第12頁之「董事及高級管理層履歷」一節內。除陳双妮女士為陳長偉先生之妻子以及陳冬雪女士為陳長偉先生之妹外，董事之間概無任何財務、業務或其他重大／相關關係。

企業管治報告

董事會常規

董事會對本公司之管理、策略性方向及表現集體及最終負責。董事會舉行會議以計劃、決定及檢討該等事宜，其決議以投票表決，尤其是採納本集團不時之策略、本集團之主要收購及出售、主要資本投資、股息政策及建議、董事及高級管理層之委任及退任、其酬金政策及其他主要營運及財務事宜，均需董事會之批准。本集團之日常營運及董事會決定及策略之執行則授權本公司管理層處理。

公司秘書協助主席確保董事會嚴格遵守所有會議規則及要求，並保存全面適當之會議記錄。相關程序經已確立，以便每位董事有權查閱董事會文件及相關資料、向公司秘書尋求服務，並在提出合理要求時，由本公司付費以尋求獨立專業建議。

董事會明白須負責編製本公司之財務報表，並確保其符合法定要求及適用之會計準則。董事會亦需確保及時發佈該等財務報表。

董事會定期舉行會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。於年內，已舉行十三次董事會會議，各董事之出席情況如下：

	董事會會議次數 出席／舉行
執行董事：	
陳長偉先生 (主席兼董事總經理)	10/11
陳双妮女士	7/11
陳冬雪女士	4/11
獨立非執行董事：	
林文鋒女士	7/11
馬詠龍先生	5/11
葉景強先生	9/11

企業管治報告

主席及行政總裁

守則條文A.2.1訂明主席及行政總裁之角色應有區分，不應由一人兼任。主席與行政總裁之責任分工應以書面形式清晰確定。

鑒於本集團之業務發展及增長，本集團目前在日常營運中維持一個精簡但有效率之團隊。由於團隊人員精簡，故本公司主席及董事總經理之角色目前由陳長偉先生兼任。董事會認為現行簡單但有效率之團隊足以應付本集團之需要。然而，董事會會檢討本集團之業務發展，並在必需之情況下，於董事會及日常管理團隊之間設立明確之分界，以確保本公司之權力及授權取得適當之平衡。

董事會目前由三名執行董事(其中一名為主席兼董事總經理)及三名獨立非執行董事組成。陳先生自二零零八年一月起接掌主席及董事總經理職務，主要負責領導董事會，確保其各方面職能之有效性並制定其議程，並明確制定各指定高級管理人員有關本集團業務營運之行政責任。由於董事會有強大及獨立之非執行董事，且本集團業務營運之責任分工清晰，故此董事會認為此架構將不會影響董事會及本集團業務管理兩者間之權力及授權平衡。董事會相信上述架構對本公司及其業務有利。

獨立非執行董事

獨立非執行董事為本集團提供廣泛之專業知識及經驗。彼等積極參與董事會及委員會會議，對本集團之策略、表現及管理過程等事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東之利益。

本公司之三名獨立非執行董事佔董事會人數逾三分之一。根據上市規則第3.10條，其中一名獨立非執行董事必須具備適當之會計或相關財務管理專業知識。董事會已接獲每名獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備上市規則第3.13條所載指引下之獨立性。

守則條文A.4.1訂明，非執行董事之委任應有固定任期，並須膺選連任。現有非執行董事並無固定任期，惟所有非執行董事須遵守本公司之公司細則，根據下述段落所述之「董事之委任及重選」輪席退任。因此，董事會認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規可媲美守則所規定者。

企業管治報告



董事之委任及重選

於二零零五年六月，董事會已設立並採納一套以書面載列之提名程序（「提名程序」），具體列明本公司董事候選人之挑選及推薦程序及準則。提名委員會應以提名程序所載之準則（如恰當資歷、個人專長及投放時間等）作為基礎向董事會物色及建議人選以供批准委任。

新董事在獲委任後將會取得一份就任資料，載有所有主要法律及上市規則規定，以及董事應遵守之責任及義務之指引。資料亦包括本公司最新公佈之財務報告及董事會採納之企業管治常規文件。高級管理人員其後將於有需要時提供說明，為新董事提供本集團業務及活動之詳細資料。

本公司之非執行董事概無固定任期，惟須按照本公司之公司細則之有關條文輪席退任。根據本公司之公司細則第99條，在本公司每屆股東週年大會上，三分之一當時在任之董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之人數）須輪席退任，惟出任主席或董事總經理之董事除外。每年退任之董事指自上次當選後出任時間最長者，惟於同日出任董事之人士（除彼等之間已有協定者外）須以抽籤方式決定。退任董事符合資格可膺選連任。本公司在任何有董事退任之股東大會中均可選出填補空缺之董事。再者，任何填補臨時空缺而獲委任之董事或為董事會新增之成員僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時彼可膺選連任。

年內，本公司概無已付或應付予董事或任何五名最高薪人士之酬金，作為彼等加盟或於加盟本集團時之獎勵或離職補償。年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案由公司秘書保存，並提供副本予全體董事會成員傳閱，而各委員會需向董事會匯報其決定及建議（倘適用）。董事會會議之程序及安排（上文第20頁之「董事會常規」一節所述）在可行情況下已獲委員會會議所採納。

薪酬委員會

薪酬委員會目前由五名成員組成，包括陳長偉先生（主席）、陳冬雪女士、馬詠龍先生、葉景強先生及林文鋒女士，其中三名成員為獨立非執行董事。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司政策在有需要時尋求獨立專業意見。

企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會之主要角色及職能為：

- (i) 檢討董事之薪酬政策及待遇並向董事會提出建議及(倘適合)就委員會有關其他執行董事薪酬之提案諮詢主席及／或董事總經理；
- (ii) 透過參照董事會不時批准之公司目標及宗旨，檢討並建議按表現釐定之薪酬；
- (iii) 檢討並建議向執行董事支付與任何喪失或終止職務或委任有關之賠償；
- (iv) 檢討並建議因董事行為失當而遭解僱或罷免所涉及之賠償安排；及
- (v) 確保概無董事參與釐定其本身之薪酬。

為遵守守則條文B.1.3，本公司已於二零零五年六月採納薪酬委員會之職權範圍，惟在有關薪酬委員會須釐定上市公司所有執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇之職責方面之守則條文有所偏離。董事會認為，本公司薪酬委員會僅應就執行董事而非高級管理人員之薪酬待遇作出檢討(而非釐定)，並向董事會提出建議，理由如下：

- (i) 董事會認為薪酬委員會並不適宜評估高級管理人員之表現，而有關評估程序由執行董事執行將更為有效；
- (ii) 逾半數薪酬委員會成員為獨立非執行董事，彼等來自不同專業、具有不同背景，或會對本公司經營之行業並不完全熟悉，且並無參與本公司之日常運作。彼等對業界慣例及薪酬待遇之標準亦可能無直接認識。故此，薪酬委員會並不適宜釐定執行董事之薪酬；
- (iii) 執行董事必須負責監督及監控高級管理人員，因而須有權力操控彼等之薪酬；及
- (iv) 執行董事並無理由向高級管理人員支付高於業界標準之薪酬，而按此方法釐定薪酬待遇可減省支出，將有利於股東。

企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零一零年已舉行兩次委員會會議，以檢討及討論董事之現時薪酬政策及架構、執行董事及非執行董事之薪酬待遇。各成員之出席情況如下：

委員會成員	委員會會議次數 出席／舉行
陳長偉先生 (主席)	2/2
陳冬雪女士	2/2
馬詠龍先生	2/2
葉景強先生	2/2
林文鋒女士	2/2

董事薪酬之詳情載於財務報表附註7。

審核委員會

審核委員會自二零零二年五月成立，目前由三名獨立非執行董事組成。為保持獨立性及客觀性，審核委員會由一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事擔任主席。審核委員會之現任成員為馬詠龍先生(主席)、葉景強先生及林文鋒女士。審核委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

審核委員會之主要角色及職能為：

- (i) 考慮外聘核數師之委任、重新委任及罷免，並向董事會提出建議；
- (ii) 批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之問題；
- (iii) 核數開始前，與外聘核數師討論核數之性質及範疇以及報告義務；
- (iv) 按照適用準則，檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及核數程序之效用；
- (v) 於中期及全年財務報表及報告提交董事會前先行審閱；

企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

- (vi) 制定及實施有關外聘核數師提供非核數服務之政策；
- (vii) 檢討本集團之財務及會計政策和執行情況；
- (viii) 審閱外聘核數師之管理函件、核數師對管理層提出有關會計記錄、財務會計或監控系統之任何重大疑問，以及管理層之回應，確保董事會能及時地對提出之問題作出回應；
- (ix) 檢討本集團之財務控制、內部監控和風險管理系統，並保證管理層已執行其責任以維持有效之內部監控系統；
- (x) 確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本公司立場一致，同時負責監察內部審核部門之工作效率；及
- (xi) 考慮董事會授權及／或自發地對內部監控事宜之重大調查之任何結果及管理層之回應。

審核委員會對任何其職權範圍內之事宜有明確之權力進行調查，並有權向獨立專業人士尋求建議。審核委員會可全面接觸管理層及獲得管理層之協助，並可合理地獲得所需資源以妥為履行其職責。審核委員會最少每年與外聘核數師開一次會議。

審核委員會每年須至少召開兩次會議。審核委員會於二零一零年已舉行兩次會議，以檢討本集團截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之年度業績及截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績，與本公司核數師討論內部監控、核數師獨立性、核數師薪酬及年度核數工作範圍並審議本集團之關連交易。於二零一零年，審核委員會各成員之出席情況如下：

委員會成員	委員會會議次數 出席／舉行
馬詠龍先生 (主席)	2/2
葉景強先生	2/2
林文鋒女士	2/2

企業管治報告



問責及審核

財務匯報

董事確認彼等於財務部之協助下編製本集團財務報表之責任，並確保財務報表符合法定要求及適用之會計準則。董事亦確保及時發佈本集團之財務報表。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，董事並不知悉有任何重大不明朗因素，乃有關於可能使本公司按持續基準經營之能力存在重大疑問之事件或狀況。

本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所之報告及其對本集團財務報表之匯報責任載於第28及第29頁之獨立核數師報告。

外聘核數師之酬金

於年內，已付／應付本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所之酬金載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付費用 千港元
核數服務	762
非核數服務	760

內部監控

董事會全面負責維持本集團良好有效之內部監控系統。本集團之內部監控系統包括界定管理架構之權力範圍，以協助本集團達致商業目標、保護資產以防未經授權使用或處置、確保適當之會計記錄得以保存以便提供可靠之財務資料供內部使用或對外發放，並保證遵守有關法例及規例。上述系統旨在合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，及管理（但並非完全消除）營運系統失誤及本集團未能達標之風險。董事會於截至二零一零年十二月三十一日止年度內對本集團內部監控系統進行檢討。

提名委員會

提名委員會自二零零五年六月成立，現時由五名成員組成，包括陳長偉先生（主席）、陳冬雪女士、馬詠龍先生、葉景強先生及林文鋒女士，其中三名成員為獨立非執行董事。提名委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

企業管治報告

內部監控 (續)

提名委員會 (續)

提名委員會之主要角色及職能為：

- (i) 定期審核董事會之架構、規模及組成；
- (ii) 檢討董事之委任或重新委任以及董事(尤其為主席及行政總裁)之繼任籌劃相關事宜，並就此向董事會提出建議。

與股東之溝通

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性。有關本集團之資料乃透過多種正式途徑適時向股東傳達，包括中期報告及年報、公告及通函。

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。主席親自主持股東週年大會，並於會上積極回應股東之任何詢問。主席就每項須於股東週年大會上審議之議題提呈個別之決議案。股東週年大會之通函於股東週年大會舉行前最少二十一天發送予全體股東，通函載列每項擬提呈決議案之詳情、投票方式(包括要求以投票方式進行表決之程序)及其他相關資料。主席於股東週年大會開始時，會再次解釋要求以投票方式進行表決之程序，及(要求以投票方式表決者除外)宣佈就每項決議案已接獲委任代表之贊成及反對票數。

提升企業管治水平

提升企業管治並非單純應用及遵守聯交所之守則，乃關乎推動及建立道德與健全之企業文化。本公司將不斷檢討並按經驗、監管變動及發展，於適當時候改善現行常規。本公司亦歡迎股東提供任何意見及建議以提高本公司之透明度。

代表董事會

主席
陳長偉

香港，二零一一年三月二十八日

獨立核數師報告



致恆力房地產發展(集團)有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第30至100頁恆力房地產發展(集團)有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表、截至該日止年度的綜合收入表、綜合全面收入表、綜合股權變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表，以令財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。根據一九八一年百慕達公司法第90條，我們僅向整體股東報告，除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證是充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況和貴集團截至該日止年度的綜合虧損及現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

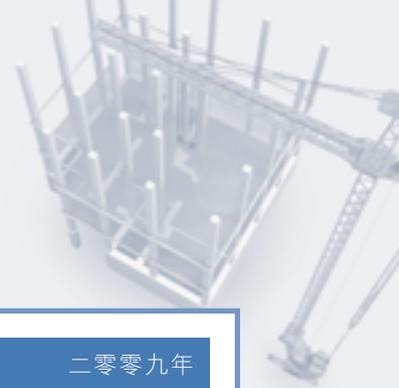
遮打道10號

太子大廈8樓

二零一一年三月二十八日

綜合收入表

截至二零一零年十二月三十一日止年度
(以港元列示)



	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
營業額	3	174,379	426,086
已售物業成本	5(c)	(102,816)	(294,902)
		71,563	131,184
其他收益及收入淨額	4	25,685	29,256
投資物業估值收益		9,152	44,497
銷售開支		(18,882)	(24,278)
行政開支		(36,353)	(29,738)
撥回撇減在建物業		—	125,000
經營溢利		51,165	275,921
融資成本	5(a)	(120,689)	(129,375)
除稅前(虧損)/溢利	5	(69,524)	146,546
所得稅費用	6(a)	(10,256)	(63,070)
本年度(虧損)/溢利		(79,780)	83,476
以下各項應佔：			
本公司權益股東		(102,911)	11,217
非控股權益		23,131	72,259
本年度(虧損)/溢利		(79,780)	83,476
每股(虧損)/盈利	11		
基本		(0.09元)	0.01元
攤薄		不適用	不適用

第37頁至第100頁之附註構成本財務報表之部分。

綜合全面收入表

截至二零一零年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
本年度(虧損)/溢利		(79,780)	83,476
本年度其他全面收入			
(經稅項調整):			
換算中華人民共和國(「中國」) 內地之附屬公司之財務報表 之匯兌差額		108,533	(864)
物業、廠房及設備重估盈餘		321	1,609
	10	108,854	745
本年度全面收入總額		29,074	84,221
以下各項應佔:			
本公司權益股東		(2,602)	11,810
非控股權益		31,676	72,411
本年度全面收入總額		29,074	84,221

第37頁至第100頁之附註構成本財務報表之部分。

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	13	101,771	88,105
— 物業、廠房及設備	14	18,540	18,255
預付租金	15	28,492	28,509
商譽	16	99,861	95,782
可供出售投資	18	2,368	2,272
借予一名董事之貸款	19	—	295,129
遞延稅項資產	31(b)	4,397	8,838
		255,429	536,890
流動資產			
在建物業	20	4,090,776	3,571,790
待售物業	21	108,229	167,440
購買土地使用權之按金		222,554	—
貿易及其他應收款項	22	93,216	31,420
借予一名董事之貸款	19	324,543	—
預付稅項	31(a)	54,736	4,549
受限制銀行存款	23	344,637	198,508
銀行及手頭現金	24	209,835	137,977
		5,448,526	4,111,684
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	374,261	383,938
預收款項	26	1,082,012	394,353
承兌票據	27	—	60,000
銀行貸款	28	1,264,082	207,313
即期稅項	31(a)	80,082	87,322
		2,800,437	1,132,926
流動資產淨值		2,648,089	2,978,758
總資產減流動負債		2,903,518	3,515,648

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
非流動負債			
銀行貸款	28	167,584	994,705
可換股債券	29	1,368,839	1,267,706
遞延稅項負債	31(b)	956,717	977,037
		2,493,140	3,239,448
資產淨值			
		410,378	276,200
資本及儲備			
股本	32	111,851	111,851
累計虧損		(484,779)	(381,868)
其他儲備		595,259	386,925
本公司權益股東應佔權益總額			
		222,331	116,908
非控股權益			
		188,047	159,292
總權益			
		410,378	276,200

於二零一一年三月二十八日經董事會批准及授權刊發

陳長偉
主席

陳双妮
執行董事

第37頁至第100頁之附註構成本財務報表之部分。

資產負債表

於二零一零年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	1,705,241	1,705,241
流動資產			
其他應收款項	22	442,812	286,965
銀行及手頭現金	24(a)	6,763	998
		449,575	287,963
流動負債			
其他應付款項	25	331,571	259,940
承兌票據	27	—	60,000
短期貸款	28	50,000	—
		381,571	319,940
流動資產／(負債)淨值		68,004	(31,977)
總資產減流動負債		1,773,245	1,673,264
非流動負債			
可換股債券	29	1,368,839	1,267,706
資產淨值		404,406	405,558
資本及儲備			
股本	32	111,851	111,851
儲備		292,555	293,707
總權益		404,406	405,558

於二零一一年三月二十八日經董事會批准及授權刊發

陳長偉
主席

陳双妮
執行董事

第37頁至第100頁之附註構成本財務報表之部分。

綜合股權變動表

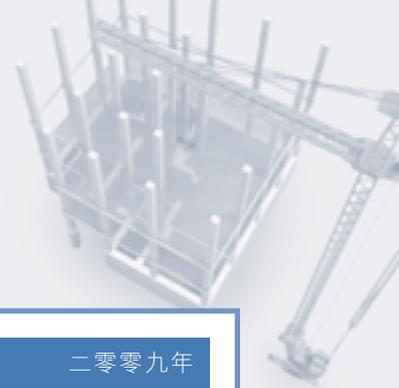
截至二零一零年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

附註	本公司權益股東應佔											非控股權益 千元	總權益 千元
	股本 千元	股份溢價 千元	預付 股份儲備 千元	資本儲備 千元	特別儲備 千元	匯兌儲備 千元	物業 重估儲備 千元	可換股債券 股本儲備 千元	累計虧損 千元	總計 千元			
於二零零九年一月一日之結餘	109,251	192,231	—	3,038	44,144	4,548	867	137,527	(355,664)	135,942	88,850	224,792	
二零零九年之股權變動：													
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	11,217	11,217	72,259	83,476	
其他全面收入	10	—	—	—	—	(11)	604	—	—	593	152	745	
全面收入總額	—	—	—	—	—	(11)	604	—	11,217	11,810	72,411	84,221	
已行使可換股債券 視作分派	32(b)	2,600	4,734	—	—	—	—	(757)	—	6,577	—	6,577	
		—	—	—	—	—	—	—	(37,421)	(37,421)	(1,969)	(39,390)	
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日之結餘	111,851	196,965	—	3,038	44,144	4,537	1,471	136,770	(381,868)	116,908	159,292	276,200	
二零一零年之股權變動：													
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(102,911)	(102,911)	23,131	(79,780)	
其他全面收入	10	—	—	—	—	100,164	145	—	—	100,309	8,545	108,854	
全面收入總額	—	—	—	—	—	100,164	145	—	(102,911)	(2,602)	31,676	29,074	
股份供股 批准之股息	32(c)(iii)	—	(3,826)	111,851	—	—	—	—	—	108,025	—	108,025	
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,921)	(2,921)	
於二零一零年十二月三十一日 之結餘	111,851	193,139	111,851	3,038	44,144	104,701	1,616	136,770	(484,779)	222,331	188,047	410,378	

第37頁至第100頁之附註構成本財務報表之部分。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度
(以港元列示)



	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
經營活動			
經營產生之現金	24(b)	87,304	62,579
已付稅項		(87,356)	(12,574)
經營活動(所用)/產生之現金淨額		(52)	50,005
投資活動			
購置物業、廠房及設備之款項		(58)	(1,208)
出售物業、廠房及設備所得款項		261	839
可供出售投資之已收股息		478	610
已收利息		5,160	833
受限制銀行存款增加		(146,129)	(198,508)
投資活動所用之現金淨額		(140,288)	(197,434)
融資活動			
發行股份，扣除直接應佔開支		108,025	—
已付利息		(67,332)	(58,352)
附屬公司非控股股本持有人墊款		4,325	287
償還承兌票據		(60,000)	(50,000)
新借銀行貸款所得款項		306,806	479,734
償還銀行貸款		(77,158)	(171,194)
向一間附屬公司非控股股本持有人支付股息		(4,771)	(2,728)
融資活動產生之現金淨額		209,895	197,747
現金及現金等值物增加淨額		69,555	50,318
於一月一日之現金及現金等值物		137,977	88,915
匯率變動之影響		2,303	(1,256)
於十二月三十一日之現金及現金等值物	24(a)	209,835	137,977

第37頁至第100頁之附註構成本財務報表之部分。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，該統稱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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。以下為本集團採用之主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，而該等準則乃於本集團及本公司本會計期間首次生效或可提早採納。附註2提供因初次採納此等新訂及經修訂準則而導致會計政策出現變動之資料，惟僅限與本集團有關並反映在本財務報表之當前及前期會計期間者。

(b) 財務報表之編製基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。

除下文會計政策所述按公允值列值之下列資產外，本財務報表以歷史成本為計量基準而編製：

- 衍生金融工具(見附註1(f))；
- 投資物業(見附註1(g))；及
- 租賃土地及樓宇(見附註1(h))。

按照香港財務報告準則編製財務報表時，管理層須作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支之呈報數額之判斷、估計及假設。估計及有關假設乃基於過往經驗及有關情況下相信為合理之多個其他因素，估計及有關假設之結果構成判斷不易從其他來源獲得之資產及負債賬面值之基準。實際結果與此等估計可能有差異。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)



1 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表之編製基準 (續)

本集團會持續評估此等估計及相關假設。當會計估計有所修訂，若修訂只影響當期，則在當期確認會計估計之修訂，若修訂影響當期及未來期間，則在作出修訂當期及未來期間確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響之判斷及主要估計不確定性來源在附註37討論。

經審慎考慮本集團之流動資金需求及現金流量預測，並計及來自一名股東之財務支援所帶來之影響後，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。董事最終認為本公司有足夠營運資金為其未來12個月之營運提供資金，並可持續經營。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是指受本集團控制之實體。當本集團有權規管一實體之財務及經營政策，以透過該實體之業務得益，本集團便擁有該實體之控制權。評估是否擁有控制權時，現時可行使之潛在表決權會考慮在內。

於附屬公司之投資由控制權開始當日至控制權終止當日綜合計入綜合財務報表中。集團內部往來之結餘和交易，以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數對銷。集團內部交易所引致未變現虧損之對銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益(以前稱為「少數股東權益」)指非本公司直接或間接應佔之附屬公司權益，以及本集團並未與該等權益之持有人協定任何額外條款而令本集團整體對該等權益有合約責任而符合金融負債定義之權益。就每項業務合併而言，本集團可選擇按公允值或按其所佔該附屬公司可識別資產淨值之比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合資產負債表之權益內，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。非控股權益應佔之本集團業績於綜合收入表及綜合全面收入表呈列為非控股權益與本公司權益股東之間對年度損益總額及全面收入總額之分配。非控股權益持有人貸款及其他有關該等持有人之合約責任，將視乎有關負債之性質根據附註1(m)、(n)或(o)於資產負債表列為金融負債。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益 (續)

本集團將不導致喪失控制權之附屬公司權益之變動按權益交易入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股權益的金額以反映相關權益之變動，但不調整商譽，亦不確認盈虧。

當本集團喪失對一附屬公司之控制權時，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧於損益賬確認。任何在喪失控制權當日仍保留之該前附屬公司之權益按公允值確認，而此金額被視為初步確認一項金融資產之公允值。

在本公司資產負債表內，於附屬公司之投資按成本減減值虧損列賬(見附註1(j))。

(d) 商譽

商譽指以下(i)項超出(ii)項之差額

- (i) 獲轉讓代價之公允值、於被收購方任何非控股權益之金額與本集團先前所持被收購方股權之公允值之總和；
- (ii) 於收購日期被收購方可識別資產及負債之公允淨值。

倘(ii)項金額超出(i)項金額，差額即時於損益賬確認為議價收購之收益。

商譽乃按成本減累計減值虧損入賬。業務合併產生之商譽會分攤至預期將從合併之協同效應中獲益之各現金產生單位或現金產生單位組別，並每年進行減值測試(見附註1(j))。

於年內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽均用作計算出售損益。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)



1 主要會計政策 (續)

(e) 其他股本證券投資

於活躍市場並無報價且其公允值不能可靠計量之股本證券投資，按成本減減值虧損於資產負債表確認(見附註1(j))。

投資於本集團購買／出售投資當日確認／終止確認。

(f) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允值確認。公允值於各報告期末重新計算。

(g) 投資物業

投資物業指擁有或持有租賃權益(見附註1(i))以賺取租金收入及／或資本增值之土地及／或樓宇，包括就現時尚未確定未來用途而持有之土地，以及建設或發展作為未來投資物業之物業。

於初步確認後，投資物業按公允值列賬。建設或發展作為未來投資物業之物業會被分類為在建投資物業。倘公允值不能可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可釐定或工程竣工為止。公允值是根據活躍市價並經(如必要)就特定資產之性質、位置或狀況之任何差異作出調整而釐定。倘無有關資料，本集團則使用較淡靜市場之最近價格或折現現金流量預測等其他估值方法釐定。此等估值由獨立估值師定期進行。

投資物業之公允值反映(其中包括)現有租賃之租金收入及在現時市況下對日後租賃之租金收入作出之假設。公允值亦反映(按類似基準)預期物業可產生之任何現金流出。

投資物業公允值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何盈虧均於損益賬確認。投資物業之租金收入乃按照附註1(t)(ii)所述方式入賬。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(g) 投資物業 (續)

當本集團按經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，該權益會按個別情況分類及列賬為投資物業。已被分類為投資物業之物業權益乃猶如按融資租賃(見附註1(i))持有般列賬，且其適用之會計政策亦與按融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃款項如附註1(i)所述列賬。

就在建物業或待售落成物業轉為投資物業而言，有關物業於該日之公允值與其當時賬面值之任何差額於損益賬確認。

(h) 物業、廠房及設備

具永久業權並持作自用之土地及樓宇按其重估值(即其於重估日期之公允值減其後任何累計折舊)於資產負債表列賬。本集團會定期進行重估，以充分確保該等資產之賬面值與使用於報告期末之公允值所釐定者不會有重大差別。

廠房及設備之其他項目按成本減累計折舊及減值虧損於資產負債表列賬(見附註1(j))。

重估持作自用之物業產生之變動一般於其他全面收入內處理，並於權益內之物業重估儲備分開累計。惟以下情況除外：

- 倘出現重估虧絀，則以虧絀額超過就該資產於緊接重估前計入儲備之數額為限，自損益賬扣除；及
- 倘以往曾將同一項資產之重估虧絀自損益賬扣除，則在出現重估盈餘時，便會計入損益賬。

自建物業、廠房及設備項目之成本包含已明確確定之成本，包括土地收購成本及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借款成本(見附註1(v))。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)



1 主要會計政策 (續)

(h) 物業、廠房及設備 (續)

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生之盈虧按出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益賬確認。任何相關重估盈餘自重估儲備轉撥至保留溢利／累計虧損，不會重新分類計入損益賬。折舊乃按照以下估計可使用年期以直線法撇銷物業、廠房及設備項目之成本值或重估值減估計殘值(如有)計算：

- 租賃土地上之樓宇按尚餘租期及其估計可使用年期(不超過20年至50年)(以較短者為準)計提折舊
- 租賃物業裝修 5年與租期之較短者
- 傢俬、裝置及設備 5至10年
- 汽車 5年

資產之可使用年期及其殘值(如有)會每年進行評估。

(i) 租賃資產

倘本集團確定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃持有之資產，倘租賃使所有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，則有關資產便會劃歸為以融資租賃持有。倘租賃不會使所有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃，惟以下情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業，會按照每項物業之基準劃歸為投資物業，倘劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註1(g))；及

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(i) 租賃資產 (續)

(ii) 根據融資租賃收購之資產

- 根據經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允值與建於其上之樓宇之公允值分開計量之土地，是按融資租賃持有之方式入賬，惟明確以經營租賃持有之樓宇除外。就此而言，租賃之開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收之時。

若本集團根據融資租賃收購資產之使用權，租賃資產之公允值數額或(如較低)最低租金之現值，將計入固定資產，而相關負債(扣除融資費用)則列作融資租賃責任。折舊乃於相關租賃期間或資產期限(若本集團可能取得資產所有權)，按撇銷資產成本或估值之比率計算(如附註1(h)所載)。減值虧損按附註1(j)所載之會計政策入賬。租金所包含之融資費用將於租賃期間自損益賬扣除，以使各會計期間對責任結餘以相若之固定期間比率扣減。或然租金於其產生之會計期間內自損益賬扣除。

(iii) 經營租賃支出

倘本集團根據經營租賃擁有資產之使用權，則根據租賃作出之付款會在租期所涵蓋之會計期間內以等額分期於損益賬扣除；惟倘有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。接獲之租賃激勵均於損益賬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自損益賬扣除。

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，但劃歸為投資物業(見附註1(g))或持作發展以供出售之物業(見附註1(k))除外。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)



1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收款項減值

本集團於各報告期末評估有否任何客觀證據顯示按成本或攤銷成本列賬或劃歸為可供出售證券之股本證券投資及其他即期及非即期應收款項出現減值。減值之客觀證據包括本集團注意到有關下列一項或多項損失事件之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還本息；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變化對債務人造成不利影響；及
- 股本工具投資之公允值大幅或持續下跌至其成本值以下。

倘存在任何所述跡象，則減值虧損釐定及確認如下：

- 就按成本列賬之無報價股本證券而言，減值虧損乃根據金融資產之賬面值與以類似金融資產按當時市場回報率折現估計未來現金流量所得之結果間(倘折現之影響重大)之差異計算。按成本列賬之股本證券之減值虧損不予撥回。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(i) 股本證券投資及其他應收款項減值 (續)

— 就按攤銷成本列賬之貿易及其他即期應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損乃根據資產之賬面值與按金融資產原實際利率(即有關資產於初步確認時計算之實際利率)折現之預期未來現金流量之現值(倘折現之影響重大)之差異計算。倘按攤銷成本列賬之金融資產具有類似之風險特徵(例如類似之逾期情況及並無單獨被評估為出現減值)，則此等資產會一併進行評估。一併進行減值評估之金融資產之未來現金流量乃根據與該集體組別具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損估算。

倘若其後減值虧損金額減少，而有關減少可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則有關減值虧損透過損益賬撥回。減值虧損之撥回不應導致資產之賬面值超過倘在過去年度沒有確認任何減值虧損而應釐定之金額。

— 就可供出售證券而言，已在公允儲備中確認之累計虧損會重新分類至損益賬。於損益賬確認之累計虧損金額是以購買成本(扣除任何本金償還及攤銷)與當時公允價值之間之差額，並減去以往就該資產於損益賬確認之任何減值虧損後計算。

就可供出售股本證券於損益賬確認之減值虧損不會透過損益賬撥回。此等資產公允價值其後之任何增額會於其他全面收入確認。

減值虧損直接以有關資產撤銷，惟就貿易及其他應收款項所包括之貿易應收款項確認之減值虧損除外，其雖為呆賬但可收回性並非渺茫。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團確認可收回性渺茫，被認為無法收回之金額直接在貿易應收款項中撤銷，而任何計入撥備賬與此應收款項有關之金額將會撥回。倘先前計入撥備賬之款項其後能收回，則有關款項會從撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撤銷之金額均於損益賬確認。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值

本集團於各報告期末均對內部及外間資料來源進行評估，以識別有否跡象顯示下列資產是否已出現減值，或(除商譽外)先前已確認之減值虧損已不存在或減少：

- 物業、廠房及設備(按重估金額列賬之物業除外)；
- 分類為根據經營租賃持作租賃土地之預付利息；
- 商譽。

若出現任何此等跡象，本集團將估計資產之可收回金額。無論是否出現減值跡象，須每年估計可收回金額。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，採用反映當時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估之稅前折現率折現估計未來現金流量至其現值。倘資產產生之現金流入大致上不獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)釐定。

— 確認減值虧損

倘某項資產或其所屬之現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，便於損益賬確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損，首先減少已分配至該現金產生單位(或單位組別)之任何商譽之賬面值，然後按比例減少單位(或單位組別)內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

— 撥回減值虧損

就商譽以外之其他資產而言，倘用於釐定資產可收回金額之估計出現有利改變，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不予撥回。

撥回減值虧損以假設並無於過往年度確認減值虧損而應釐定之資產賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益賬。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號中期財務報告編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同財政年度末之減值測試、確認及撥回標準(見附註1(j)(i)及(ii))。

於中期期間就按成本列賬之商譽及無報價股本證券確認之減值虧損不會於其後期間撥回。假設有關於中期期間之減值評估僅於該財政年度末進行，即使並無確認虧損，或虧損屬較小，皆採用以上相同處理方法。

(k) 存貨

有關物業發展活動之存貨按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本及可變現淨值釐定如下：

— 待售在建物業

待售在建物業之成本包含已明確確定之成本，包括土地收購成本及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借款成本(見附註1(v))。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及將於物業出售時產生之成本後所得之金額。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)



1 主要會計政策 (續)

(k) 存貨 (續)

— 持作轉售之落成物業

本集團已發展落成物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值為估計售價減將於物業出售時產生之成本。

待售落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本，以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生之其他成本。

(l) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備後入賬(見附註1(j))，但如應收款項為提供予關連人士而不設固定還款期之免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(m) 可換股債券

可由持有人選擇兌換為權益股本之可換股債券，如就兌換而發行之股份數目及於當時收取之代價價值並無不同者，列作複合式金融工具入賬，當中包括負債部分及權益部分。

初步確認時，可換股債券之負債部分乃以不附帶兌換權之類似負債於初步確認時適用之市場利率，將未來利息及本金付款折現至現值計量。所得款項超過初步確認為負債部分之數額則確認為權益部分。發行複合式金融工具之相關交易成本按照所得款項之分配比例分配至負債及權益部分。

負債部分其後按攤銷成本列賬。就負債部分於損益賬確認之利息開支乃以實際利率法計算。權益部分在可換股債券股本儲備中確認，直至債券被兌換或贖回為止。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(m) 可換股債券 (續)

倘債券獲兌換，可換股債券股本儲備連同負債部分之賬面值於兌換時撥入股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘債券被贖回，則資本儲備直接撥入保留溢利／累計虧損。

(n) 計息借款

計息借款初步按公允值減相關交易成本確認。初步確認後，計息借款按攤銷成本列賬，而初步確認之金額與贖回價值間之任何差異，連同任何應付利息及費用，均以實際利率法於借款期內於損益賬確認。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允值確認。貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(p) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金並一般於購入後三個月內到期且受價值變動之風險影響不大之短期高流通投資。

(q) 僱員福利

薪金、年度紅利、有薪年假、對定額供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度內計算。倘有關付款或結算延遲，且其影響重大，則該等金額會按其現值列賬。

(r) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均於損益賬確認，惟倘與於其他全面收入或直接於權益內確認之項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)



1 主要會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

即期稅項為按年內應課稅收入，根據於報告期末已執行或實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，以及對過往年度應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減及應課稅之暫時差異產生，即資產及負債就財務報告之賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損和未動用稅項沖回產生。

除某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於可能有未來應課稅溢利用作抵扣有關資產)均會確認。能支持確認由可扣減暫時差異所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回現存應課稅暫時差異而產生之金額，惟此等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣減暫時差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定現存應課稅暫時差異是否支持確認由未動用稅項虧損和稅項沖回產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差異若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能使用稅項虧損或沖回之同一期間內撥回之情況下，則會被考慮。

該等確認遞延稅項資產及負債之例外情況包括商譽所產生之不可扣稅暫時差異、初步確認不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債(但不能為業務合併之一部分)及與投資附屬公司有關之暫時差異，惟就應課稅差異而言，僅限於本集團能控制該差異逆轉之時間，而該差異有可能不會於可見未來逆轉；或就可扣減差異而言，則限於該差異有可能於日後逆轉。

已確認之遞延稅項金額按照資產及負債賬面值之預期變現或清償方式，根據於報告期末已執行或實際已執行之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現。

本集團會於各報告期末審閱遞延稅項資產之賬面值。如果不再可能獲得足夠之應課稅溢利以抵扣相關稅項利益，該遞延稅項資產之賬面值便會削減。如果日後又可能獲得足夠之應課稅溢利，則該等削減金額便會撥回。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

因分派股息而產生之其他所得稅於確認支付股息之負債時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動，會各自分開呈報且不予抵銷。倘本公司或本集團有可合法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附帶條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產和負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，而此等實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

(s) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出之財務擔保

財務擔保乃一種合約，規定發行人(即擔保人)作出特定付款以彌償該擔保之受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具之條款支付款項而引致之損失。

倘本集團發出財務擔保，擔保之公允值(除非公允值能夠可靠地估計，否則為交易價格)初步確認為貿易及其他應付款項之遞延收入。

初步確認為遞延收入之擔保款額按擔保年期於損益賬攤銷為所發出財務擔保之收入。此外，倘(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團索償，及(ii)對本集團之申索款額預期超過貿易及其他應付款項現時就此項擔保入賬之金額(即初步確認金額減累計攤銷)，則根據附註1(s)(ii)確認撥備。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)



1 主要會計政策 (續)

(s) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債 (續)

(ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而且能夠作出可靠估計時，應就該未能確定時間或數額之其他負債確認撥備。如果貨幣之時間價值重大，則按預計履行責任所需開支之現值將撥備列賬。

倘不一定須要付出經濟利益，或是無法可靠地估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，惟付出經濟利益之可能性極低則除外。如果本集團可能須承擔之責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟付出經濟利益之可能性極低則除外。

(t) 收益確認

收益按已收或應收代價之公允值計量。只當經濟利益可能流入本集團，而收益和成本(如適用)又能可靠地計量時，收益才會根據下列方法於損益賬確認：

(i) 銷售物業

銷售物業所產生之收益在物業之風險及回報轉移予買方時確認，即有關物業竣工並交付買方且可合理確定能收取有關應收款項之時。在確認收益當日前出售物業所收取之按金及分期付款項於綜合資產負債表列作流動負債。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋之期間內，以等額分期付款項於損益賬確認；惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。獲授予之租賃激勵均於損益賬確認為應收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確認為收入。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(t) 收益確認 (續)

(iii) 股息

非上市投資之股息收入在股東收取款項之權利確立時確認。

(iv) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

(u) 外幣換算

年內之外幣交易均按交易日之適用匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算。匯兌盈虧均於損益賬確認。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣資產及負債乃以交易日適用之匯率換算。按公允值以外幣計值之非貨幣資產及負債乃以釐定公允值當日之適用匯率換算。

經營業績乃按接近交易日匯率的匯率換算為港元。資產負債表項目(包括海外業務合併產生之商譽)均以報告期末之收市匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收入確認，並分開於匯兌儲備之權益內累計。

出售海外業務時，有關海外業務匯兌差額之累計金額將於確認出售之損益時，由權益重新分類為損益。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(v) 借款成本

資產(須經相當長時間方能準備就緒以作預期用途或出售之資產)收購、建造或製造直接應佔之借款成本資本化作為資產成本之一部分。其他借款成本於產生期間列支。

借款成本資本化為合資格資產之部分成本乃於資產支出及借款成本產生以及準備資產以作預期用途或出售所需之活動正在進行時開始，而當所有準備資產以作預期用途或出售所需之絕大部分活動中斷或完成時，借款成本資本化則中斷或停止。

(w) 關連人士

就本財務報表而言，以下人士被視為本集團之關連人士，倘：

- (i) 該人士能夠直接或間接透過一個或多個中介控制本集團或對本集團之財務及經營決策發揮重大影響力，或擁有本集團之共同控制權；
- (ii) 本集團及該人士受到共同控制；
- (iii) 該人士為本集團之主要管理層成員，或該等人士之直系親屬，或該等人士控制、共同控制或對其發揮重大影響力之實體；
- (iv) 該人士為(i)所提及人士之直系親屬或該等人士控制、共同控制或對其發揮重大影響力之實體；或
- (v) 該人士乃本集團或與本集團有關連之實體為其僱員之福利而設之離職後福利計劃。

個人之直系親屬指於其與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響之家族成員。

(x) 分部報告

經營分部及財務報表所呈示各分部項目之數額乃從定期向本集團最高行政管理人員提供以對本集團各經營地區進行資源分配及評估表現之財務資料中確定。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈兩項經修訂香港財務報告準則、多項對香港財務報告準則之修訂及兩項新詮釋，且已於本集團及本公司現行會計期間首次生效，當中與本集團財務報表有關之變動如下：

- 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)，業務合併
- 香港會計準則第27號之修訂，綜合及獨立財務報表
- 香港財務報告準則第5號之修訂，待售非流動資產及已終止經營業務—計劃出售於附屬公司之控制性權益
- 香港會計準則第39號之修訂，金融工具：確認與計量—合資格對沖項目
- 香港財務報告準則之改進(二零零九年)
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第17號，向擁有人分派非現金資產
- 香港(詮釋)第5號，財務報表之呈列—借款人對於載有按要求償還條款之定期貸款之分類

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

香港會計準則第39號之修訂、香港財務報告準則(二零零九年)之改進及香港(詮釋)第5號之頒佈對本集團財務報表並無重大影響，此乃由於該等修訂及詮釋與本集團已採納之政策貫徹一致。其他變動導致了會計政策之變動，但基於以下原因，該等政策變動並未對本期或比較期間產生重大影響：

- 香港財務報告準則第3號、香港會計準則第27號、香港財務報告準則第5號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第17號之大部分修訂對本集團財務報表並無重大影響，此乃由於該等變動於本集團訂立相關交易(如業務合併、出售附屬公司或非現金分派)之時方會首次生效，且其規定毋須重列該等早前交易所錄得之金額。
- 香港財務報告準則第3號(有關確認被收購方之遞延稅項資產)及香港會計準則第27號(有關將超出非控股權益(前稱少數股東權益)所佔股本權益之虧損分配至非控股權益)之修訂並無重大影響，此乃由於毋須重列過往期間所錄得之金額，且本期間並無產生有關遞延稅項資產或虧損。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2 會計政策之變動 (續)

- 由於採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)，任何於二零一零年一月一日或之後收購之業務合併將根據香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)所載新規定及詳細指引確認。有關規定及指引包括下列會計政策之變動：
 - 本集團就業務合併產生之交易成本，如業務介紹費、法律費用、盡職審查費用，以及其他專業費用及諮詢費用將於產生時支銷，而先前則按業務合併之部分成本入賬，因此對已確認之商譽金額造成影響。
 - 倘本集團於緊接取得控制權前持有被收購方之權益，該等權益將被視為猶如於取得控制權之日按公允值出售及重新購入。先前則採用遞增法，將商譽計算在內，猶如於各收購階段累計。
- 為與上述香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號一致，以及由於香港會計準則第31號之修訂於合營企業之權益，下列政策將由二零一零年一月一日起應用：
 - 倘本集團失去重大影響力或共同控制權，交易將入賬為出售被投資方之全部權益，而任何餘下權益將按公允值確認，猶如重新收購。先前該等交易作為部分出售處理。
- 由於香港會計準則第27號之修訂，自二零一零年一月一日起，非全資附屬公司產生之任何虧損將按控股及非控股權益於該實體之權益比例分配，即使此舉將導致非控股權益應佔綜合權益產生虧絀結餘。先前，倘分配虧損至非控股權益會產生虧絀結餘，虧損僅會於非控股權益有約束性責任彌補該等虧損時，方會分配至非控股權益。根據香港會計準則第27號之過渡條文，該項新會計政策不可追溯應用，因此過往期間並無進行重列。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

3 營業額

本集團主要業務為物業發展及投資。

營業額指物業銷售收入以及投資物業租金收入。年內已於營業額中確認之每項重大收益類別之金額如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
銷售物業	170,502	423,838
投資物業租金收入	3,877	2,248
	174,379	426,086

4 其他收益及收入淨額

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
借予一名董事之貸款之利息收入(附註19)	16,593	20,093
其他利息收入	5,160	833
外匯(虧損)/收益淨額	(577)	702
股息收入	478	610
其他	4,031	7,018
	25,685	29,256

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

5 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列項目後達致：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
(a) 融資成本：		
銀行貸款利息	66,690	57,580
可換股債券利息	101,133	95,874
承兌票據利息	—	1,309
其他按要求償還借款之利息開支	642	772
並非按公允值計入損益賬之金融負債 之利息開支總額	168,465	155,535
減：已撥作在建物業之資本之利息開支*	(47,776)	(26,160)
	120,689	129,375

* 借款成本按每年介乎5.4%至5.88%之間之比率(二零零九年：每年5.4%至7.56%)資本化。

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
(b) 員工成本：		
向定額供款退休計劃作出之供款	659	681
薪金、工資及其他福利	13,304	14,113
	13,963	14,794

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

5 除稅前(虧損)/溢利(續)

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
(c) 其他項目：		
物業、廠房及設備折舊	1,546	1,191
預付租金攤銷	160	154
核數師酬金	762	715
有關物業、廠房及設備之經營租賃支出	365	174
出售物業、廠房及設備之收益	(109)	(681)
物業、廠房及設備重估盈餘	(233)	(78)
應收投資物業租金減直接支出223,000元 (二零零九年：173,000元)(附註3)	(3,654)	(2,075)
已售物業成本	102,816	294,902

6 列入綜合收入表之所得稅

(a) 列入綜合收入表之稅項指：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
即期稅項		
中國企業所得稅(附註(ii))	12,997	28,261
中國土地增值稅(附註(iii))	12,795	19,915
過往年度土地增值稅之超額撥備	—	(20,248)
	25,792	27,928
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回(附註31(b))	(15,536)	35,142
	10,256	63,070

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

6 列入綜合收入表之所得稅 (續)

(a) 列入綜合收入表之稅項指：(續)

(i) 由於本公司及本集團於年內並無在香港產生應課稅溢利，因此並無於財務報表提撥香港利得稅。

(ii) 中國企業所得稅

企業所得稅之撥備乃根據本集團於中國之附屬公司之估計應課稅溢利按其各自根據中國相關之所得稅規則及法規釐定之適用稅率計算。適用於本集團位於中國之附屬公司之企業所得稅稅率為25% (二零零九年：25%)。

(iii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

所有由於中國出售或轉讓固有土地使用權、樓宇及其附屬設施而產生之收入須按有關增值以累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項減可扣減支出(包括土地使用權之成本、借款成本及相關發展支出)計算。

(b) 按適用稅率計算之所得稅費用與會計(虧損)/溢利之對賬：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
除稅前(虧損)/溢利	(69,524)	146,546
按適用於有關稅務管轄區之溢利之稅率計算之名義稅項	(7,798)	45,385
不可扣減開支之稅務影響	19,926	19,611
毋須課稅收入之稅務影響	(605)	(32,318)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	251	7,186
土地增值稅及相應中國企業所得稅影響	6,565	23,206
承前稅項虧損確認為遞延稅項資產	(8,396)	—
就所宣派股息撥備預扣稅	313	—
實際所得稅費用	10,256	63,070

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

7 董事薪酬

董事薪酬如下：

	二零一零年			二零一零年 總計 千元
	董事袍金 千元	薪金、津貼 及實物福利 千元	退休 計劃供款 千元	
主席：				
陳長偉先生	—	2,743	12	2,755
執行董事：				
陳双妮女士	—	663	12	675
陳冬雪女士	—	875	—	875
獨立非執行董事：				
林文鋒女士	80	—	—	80
馬詠龍先生	100	—	—	100
葉景強先生	80	—	—	80
	260	4,281	24	4,565

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

7 董事薪酬 (續)

	二零零九年			二零零九年 總計 千元
	董事袍金 千元	薪金、津貼 及實物福利 千元	退休 計劃供款 千元	
主席：				
陳長偉先生	—	720	12	732
執行董事：				
陳双妮女士	—	300	12	312
陳冬雪女士	—	548	—	548
王慶廷先生 (於年內辭任)	—	320	12	332
獨立非執行董事：				
林文鋒女士	60	—	—	60
馬詠龍先生	60	—	—	60
葉景強先生	60	—	—	60
	180	1,888	36	2,104

8 最高薪人士

五名最高薪人士中包括三名(二零零九年：四名)董事，其酬金於附註7披露。其餘兩名(二零零九年：一名)人士之酬金如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
薪金及其他酬金	722	161
退休計劃供款	24	6
	746	167

其餘兩名(二零零九年：一名)最高薪人士之酬金介乎零至1,000,000元之間。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

9 本公司權益股東應佔虧損

本公司權益股東應佔虧損包括已列入本公司財務報表之虧損109,177,000元(二零零九年：99,878,000元)。

10 其他全面收入

與其他全面收入各個部分有關之稅務影響如下：

	二零一零年			二零零九年		
	除稅前 金額 千元	稅務 影響 千元	除稅後 金額 千元	除稅前 金額 千元	稅務 影響 千元	除稅後 金額 千元
換算中國附屬公司 之財務報表之匯兌差額	108,533	—	108,533	(864)	—	(864)
物業、廠房及設備 重估盈餘	427	(106)	321	2,145	(536)	1,609
	108,960	(106)	108,854	1,281	(536)	745

11 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司權益股東應佔綜合虧損102,911,000元(二零零九年：溢利11,217,000元)及年內已發行普通股加權平均數1,118,507,000股(二零零九年：1,111,047,000股)計算，方法如下：

普通股加權平均數：

	二零一零年 千股	二零零九年 千股
於一月一日之已發行普通股	1,118,507	1,092,507
行使可換股債券之影響	—	18,540
	1,118,507	1,111,047

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)



11 每股(虧損)／盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

由於潛在普通股對每股盈利具反攤薄影響，故並無呈列截至二零二零年及二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

12 分部報告

本集團透過於中國境內不同地區之項目管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員提供用於資源配置及評估表現之內部資料匯報之方式，呈列以下兩個報告分部。並無經營分部合併組成以下報告分部。

- 於福建省之項目：此分部為於福建省從事發展以供銷售及租賃之住宅及商業物業之業務。
- 於浙江省之項目：此分部為於浙江省從事發展以供銷售之住宅及商業物業之業務，以及租賃物業以賺取租金收入。如附註39所載，於二零一一年三月三日，本集團訂立協議以出售於Right Strong Holding Limited之全部權益。此分部將於完成銷售交易後出售。

(a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及配置各分部間資源，本集團之高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔之業績、資產及負債：

分部資產包括全部有形資產、無形資產及流動資產，惟於金融資產之投資及其他公司資產除外。分部負債包括經各分部直接管理之流動負債、銀行借款以及遞延稅項負債。

收益及開支乃參照該等分部產生之銷售及開支或者因該等分部應佔之資產折舊或攤銷而產生者，分配至各報告分部。

用作報告分部溢利之表示方法為「除稅前溢利」。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

12 分部報告 (續)

(a) 分部業績、資產及負債 (續)

	於福建省 之項目 千元	於浙江省 之項目 千元	總計 千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度			
來自對外客戶之收益	—	174,379	174,379
報告分部之(虧損)/溢利	(24,226)	63,906	39,680
於二零一零年十二月三十一日			
報告分部資產	5,370,361	542,714	5,913,075
報告分部負債	3,936,417	365,231	4,301,648

	於福建省 之項目 千元	於浙江省 之項目 千元	總計 千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度			
來自對外客戶之收益	—	426,086	426,086
報告分部之溢利	101,551	144,885	246,436
於二零零九年十二月三十一日			
報告分部資產	4,328,106	453,808	4,781,914
報告分部負債	2,984,493	317,275	3,301,768

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

12 分部報告 (續)

(b) 報告分部之收益、損益、資產及負債之對賬

收益	二零一零年 千元	二零零九年 千元
報告分部及綜合收益	174,379	426,086

(虧損)／溢利	二零一零年 千元	二零零九年 千元
報告分部之溢利	39,680	246,436
未予分配總部及公司業績	(109,204)	(99,890)
綜合(虧損)／溢利	(69,524)	146,546

資產	二零一零年 千元	二零零九年 千元
報告分部之資產	5,913,075	4,781,914
分部間應收款項抵銷	(799,518)	(525,244)
未予分配總部及公司資產	590,398	391,904
綜合總資產	5,703,955	4,648,574

負債	二零一零年 千元	二零零九年 千元
報告分部之負債	4,301,648	3,301,768
分部間應付款項抵銷	(799,518)	(525,244)
未予分配總部及公司負債	1,791,447	1,595,850
綜合總負債	5,293,577	4,372,374

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

13 投資物業

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
於一月一日	88,105	23,794
匯兌調整	3,935	139
添置	1,372	19,675
出售	(793)	—
公允值調整	9,152	44,497
於十二月三十一日	101,771	88,105

本集團之投資物業於各報告期末按公開市值基準作出重估，估值由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及永利行評值顧問有限公司進行，這兩間測量師行近期於各自之地點及物業類別中均有估值經驗。估值主要參考可比較市場交易並假設物業權益均交吉出售而作出。

本集團根據經營租賃出租已完工投資物業。初始租期為一至十二年，並可選擇於重新商討所有條款當日後續約。若干租賃包括或然租金。

以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之所有物業均劃歸為投資物業。

本集團就不可取消經營租賃而於未來最少應收之租金總額如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
一年內	1,537	1,464
一年後但五年內	1,764	953
	3,301	2,417

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本集團於中國之投資物業均根據租期介乎40至70年之租賃持有。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

14 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	持作自用 並按公允值 列賬之樓宇 千元	租賃 物業裝修 千元	傢俬、 裝置及設備 千元	汽車 千元	總計 千元
成本或估值：					
於二零零九年一月一日	11,539	118	692	2,451	14,800
匯兌調整	31	—	2	505	538
添置	3,408	—	301	907	4,616
出售	(158)	—	—	(498)	(656)
重估盈餘	2,223	—	—	—	2,223
減：累計折舊 撇銷	(840)	—	—	—	(840)
於二零零九年十二月三十一日	16,203	118	995	3,365	20,681
指：					
成本	—	118	995	3,365	4,478
估值—二零零九年	16,203	—	—	—	16,203
	16,203	118	995	3,365	20,681
於二零一零年一月一日	16,203	118	995	3,365	20,681
匯兌調整	597	—	114	972	1,683
添置	—	—	58	—	58
出售	—	—	—	(469)	(469)
重估盈餘	660	—	—	—	660
減：累計折舊 撇銷	(933)	—	—	—	(933)
於二零一零年十二月三十一日	16,527	118	1,167	3,868	21,680
指：					
成本	—	118	1,167	3,868	5,153
估值—二零一零年	16,527	—	—	—	16,527
	16,527	118	1,167	3,868	21,680

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

14 物業、廠房及設備 (續)

(a) 本集團 (續)

	持作自用 並按公允值 列賬之樓宇 千元	租賃 物業裝修 千元	傢俬、 裝置及設備 千元	汽車 千元	總計 千元
累計折舊：					
於二零零九年一月一日	—	35	323	1,711	2,069
匯兌調整	—	—	1	503	504
本年度折舊	840	36	143	172	1,191
出售時撥回	—	—	—	(498)	(498)
重估時撇銷	(840)	—	—	—	(840)
於二零零九年十二月三十一日	—	71	467	1,888	2,426
於二零一零年一月一日	—	71	467	1,888	2,426
匯兌調整	—	—	21	397	418
本年度折舊	933	36	192	385	1,546
出售時撥回	—	—	—	(317)	(317)
重估時撇銷	(933)	—	—	—	(933)
於二零一零年十二月三十一日	—	107	680	2,353	3,140
賬面淨值：					
於二零一零年十二月三十一日	16,527	11	487	1,515	18,540
於二零零九年十二月三十一日	16,203	47	528	1,477	18,255

(b) 物業重估

持作自用並按公允值列賬之樓宇於各報告期末按公開市值基準作出重估，估值由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及永利行評值顧問有限公司進行，這兩間測量師行近期於各自之地點及物業類別中均有估值經驗。重估盈餘427,000元(二零零九年：2,145,000元)已於其他全面收入確認，並於扣除遞延稅項後於本集團物業重估儲備內累計(附註10)。重估盈餘233,000元(二零零九年：78,000元)已於扣除遞延稅項後於本集團損益賬確認(附註5(c))。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

14 物業、廠房及設備 (續)

(b) 物業重估 (續)

倘該等持作自用之物業乃按成本減累計折舊列賬，則於二零一零年十二月三十一日之賬面值將約為12,860,000元(二零零九年：13,312,000元)。

於二零一零年十二月三十一日，賬面值為1,599,000元(二零零九年：1,483,000元)之物業、廠房及設備已抵押作為本集團之借款抵押品(附註28)。

15 預付租金

本集團於土地使用權之權益指預付經營租金，並按於中國及香港之長期(50年或以上)租賃持有。

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
成本：		
於一月一日	29,537	28,372
匯兌調整	182	10
添置	—	1,155
於十二月三十一日	29,719	29,537
累計攤銷：		
於一月一日	902	746
匯兌調整	35	2
本年度攤銷	160	154
於十二月三十一日	1,097	902
賬面淨值：		
於十二月三十一日	28,622	28,635
即期部分	(130)	(126)
非即期部分	28,492	28,509

於二零一零年十二月三十一日，賬面值為8,055,000元(二零零九年：8,153,000元)之預付租金已抵押作為本集團之借款抵押品(附註28)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

16 商譽

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
成本：		
於一月一日	394,782	394,782
匯兌調整	4,079	—
於十二月三十一日	398,861	394,782
累計減值虧損：		
於一月一日／十二月三十一日	(299,000)	(299,000)
賬面值：		
於十二月三十一日	99,861	95,782

商譽產生自二零零八年收購Amazing Wise Limited(「Amazing Wise」)之全部已發行股本。有關結餘指收購成本超逾本集團於Amazing Wise之可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公允淨值之權益。

本集團於二零零九年及二零一零年十二月三十一日進行商譽之減值測試。由於中國物業市場於二零零八年下滑，故就商譽錄得減值虧損299,000,000元。由於物業價格於二零零九年回升，故本集團認為毋須進一步減值。商譽並未根據附註1(j)所載會計政策撥回。

於評估商譽減值時釐定現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。與商譽有關之現金產生單位包括Amazing Wise之全部附屬公司。現金產生單位之可收回金額按使用價值計算而釐定。該等計算乃根據管理層批准之五年期財務預算使用現金流量預測得出。現金流量乃使用介乎3%至5%(二零零九年：3%至5%)之估計加權平均增長率推算。現金流量乃使用16%(二零零九年：13%)之折現率進行折現。折現率採用資本資產定價模型(「資本資產定價模型」)釐定。根據資本資產定價模型，合適之預期回報率乃無風險回報與補償投資者所承擔市場風險所需之權益風險溢價之總和。管理層之主要假設包括利潤率，乃經考慮過往表現及對市場表現之預期來釐定。所使用之折現率乃除稅前折現率，反映與有關分部相關之特定風險。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

17 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
非上市投資，按成本	1,705,241	1,705,241

下表僅載列對本集團之業績、資產或負債構成重大影響之附屬公司詳情。

公司名稱	註冊成立 及營業地點	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	一間附屬 公司持有	
正輝(瀋陽)有限公司	香港	2股每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	投資控股
正輝(蘇州)有限公司	香港	2股每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	投資控股
正輝(寧波)有限公司	香港	2股每股面值 1元之普通股及 10,000股每股面值 1元之無投 票權遞延股份	100%	—	100%	投資控股
Amazing Wise Limited	英屬處女群島	10股每股面值 1元之普通股	100%	100%	—	投資控股
大隆實業集團有限公司	香港	10,000,000股 每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	投資控股
福建中旅房地產開發 (香港)有限公司	香港	1,000股每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	庫存股
Flying Hope Investments Limited	英屬處女群島	100股每股面值 1元之普通股	100%	100%	—	投資控股
喜力投資(香港)有限公司	香港	1,000股每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	投資控股

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

17 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	註冊成立 及營業地點	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	一間附屬 公司持有	
喜裕(香港)有限公司	香港	1,000股每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	投資控股
恆力資本管理有限公司	香港	1股面值 1元之普通股	100%	100%	—	暫無業務
Right Strong Holdings Limited	英屬處女群島	1股面值 1元之普通股	100%	100%	—	投資控股
Brilliant Hope Investments Limited	英屬處女群島	1股面值 1元之普通股	100%	100%	—	投資控股
福建中旅房地產開發 有限公司(附註i)	中國	人民幣129,820,000元	95% (附註ii)	—	95%	物業開發
福建恆力房地產發展 有限公司(附註i)	中國	人民幣180,000,000元	100%	—	100%	物業開發
寧波拓展房地產開發 有限公司(附註i)	中國	人民幣20,000,000元	37.5% (附註iii)	—	37.5%	物業開發
寧波市江北眾城房 地產開發有限公司 (附註i)	中國	人民幣10,000,000元	33.75% (附註iv)	—	90%	物業開發
寧波盛世置業有限公司 (附註i)	中國	人民幣6,000,000元	26.25% (附註v)	—	70%	物業開發
合作合營企業：						
幸福苑合營項目	中國	12,112,472美元	65.63%	—	65.63%	物業開發

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

17 於附屬公司之投資 (續)

- i. 於中國成立之股權式合營企業。
- ii. 根據本集團附屬公司Dalong Industrial Limited (「大隆」) 與Fujian Zhonglu Group Co., Limited (「中旅集團」) 日期為二零零五年五月二十二日之股份轉讓協議(「協議」)，中旅集團同意轉讓福建中旅房地產開發有限公司(「福建中旅」)之95%權益予大隆，此後福建中旅成為大隆之附屬公司。自此後中旅集團為福建中旅之非控股股本持有人。根據協議，與轉讓前開始之一項原有項目有關之若干資產及負債由中旅集團保留，上述項目之相關風險及利益亦由中旅集團承擔。福建中旅為該原有項目保留單獨賬本及記錄。於二零一零年十二月三十一日，分別為42,017,000元(二零零九年：40,439,000元)及42,000元(二零零九年：40,000元)之相關資產及負債仍未依法轉讓。然而，由於該等資產及負債之風險及利益由中旅集團承擔，該等資產及負債並無列入綜合財務報表中。因此本集團擁有福建中旅除上述資產及負債以外之95%權益。
- iii. 於一九九五年九月十五日，本公司之全資附屬公司正輝(寧波)有限公司(「正輝寧波」)與其時擁有寧波拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)25%權益之中國房地產開發公司寧波公司(「寧波中國房地產」)訂立不可撤回協議(「一九九五年協議」)。根據一九九五年協議，寧波中國房地產同意就寧波拓展之營運、管理及戰略事宜行使其股東權利並促使由其委任之董事行使彼等之權利(包括但不限於行使投票權)，以與正輝寧波及／或正輝寧波委任之董事一致行動。

於二零零一年五月十一日，正輝寧波與寧波中國房地產訂立確認書及協議(「二零零一年確認書」)，確認寧波中國房地產及其提名之寧波拓展董事自一九九五年協議簽立以來，一直按正輝寧波及／或其提名之寧波拓展之董事之要求就寧波拓展之營運、管理及戰略事宜，行使彼等各自之全部股東及董事之權利(包括投票權)。寧波中國房地產亦作出不可撤回承諾，承諾就寧波拓展之營運、管理及戰略事宜，按正輝寧波及／或其提名之寧波拓展董事之要求，行使及促使其提名之寧波拓展董事行使彼等各自之股東及董事權利(包括投票權)。

於二零零三年，寧波中國房地產轉讓在寧波拓展全部25%之股權予其四名僱員(「擁有25%權益之新擁有人」)。於二零零三年九月三十日，正輝寧波與擁有25%權益之新擁有人訂立一份協議(「一致投票協議」)，據此，擁有25%權益之新擁有人同意根據一九九五年協議及二零零一年確認書與正輝寧波繼續合作。

根據上述文件，本公司董事認為，本集團持有寧波拓展董事會七票中之四票投票權並實際控制寧波拓展之財務及經營政策。因此，寧波拓展被視為本集團之附屬公司。

- iv. 寧波拓展持有寧波市江北眾城房地產開發有限公司(「寧波江北眾城」)90%股權。本公司董事認為，本集團擁有寧波江北眾城董事會七票中之四票投票權。因此，寧波江北眾城被視為本集團之附屬公司。
- v. 寧波拓展持有寧波盛世置業有限公司(「寧波盛世」)70%股權。本公司董事認為，本集團擁有寧波盛世董事會七票中之四票投票權。因此，寧波盛世被視為本集團之附屬公司。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

18 可供出售投資

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
非上市投資，按成本		
於一月一日	2,272	2,265
匯兌調整	96	7
於十二月三十一日	2,368	2,272

投資指本集團於在中國成立之中國房地產開發集團投資有限公司(「投資公司」)之非上市投資。該投資指於投資公司2%之總股本權益。該可供出售投資按成本減減值列賬，由於投資公司乃非上市公司且其股本權益無公開市場報價，本公司董事認為無法在不會招致龐大費用之情況下可靠計量該投資之公允值。

19 借予一名董事之貸款

於二零零九年六月十九日，福建中旅房地產開發有限公司(「福建中旅」)與本集團之股東兼董事陳長偉先生(「陳先生」)訂立協議，據此福建中旅同意將借予陳先生貸款之還款日期由二零零九年六月二十日延後至二零一一年十二月三十一日。根據上市規則，該延期構成本公司一項重大及關連交易，並已獲獨立股東於二零零九年七月舉行之本公司股東特別大會上批准。由於該貸款乃不計息，並須於二零一一年十二月三十一日償還，該貸款之公允值已於二零零九年六月十九日估計，而該貸款之公允值與面值間之差額已入賬為視作分派。該貸款最初乃根據每年5.4%之折讓率確認。年內未償還之最高金額為342,508,000元(二零零九年：328,708,000元)。

	本集團 千元
賬面值	
於二零零九年一月一日	327,667
匯兌調整	(111)
視作分派	(52,520)
利息收入	20,093
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	295,129
匯兌調整	12,821
利息收入	16,593
於二零一零年十二月三十一日	324,543

由於貸款償還日期為二零一一年十二月三十一日，於二零零九年十二月三十一日，借予一名董事之貸款分類為非流動資產。於二零一零年十二月三十一日，有關結餘披露為流動資產。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

20 在建物業

(a) 於資產負債表之在建物業包括：

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
土地使用權	3,181,376	3,020,391
建築成本	792,641	469,466
資本化之利息開支	116,759	81,933
	4,090,776	3,571,790

在建物業全部位於中國。

於二零一零年十二月三十一日，為數3,648,859,000元(二零零九年：3,130,420,000元)之在建物業已抵押作為本集團之借款抵押品(附註28)。

在建物業包括位於福州之恆力城之商舖，於二零一零年十二月三十一日之賬面值為828,603,000元(二零零九年：737,190,000元)。於二零零八年收購該等物業時，董事擬於建築工程完成後出售該等商舖，因此該等商舖初步分類為流動資產下之在建物業。於二零零九年，本集團改變計劃，與潛在租戶磋商租賃該等商舖。如附註39所載，本集團於二零一零年十二月三十一日後隨即就該等商舖訂立一份租賃協議。於有關該等商舖之經營租賃開始後，本集團將須根據香港會計準則第40號投資物業將該等物業入賬列為投資物業。

(b) 按租期劃分之土地使用權分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
香港境外，按以下租約持有：		
— 長期租約(超過50年)	1,685,026	1,622,656
— 中期租約(10至50年)	1,496,350	1,397,735
	3,181,376	3,020,391

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

20 在建物業 (續)

(c) 確認為支出並計入損益賬之存貨數額分析如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
售出存貨之賬面值	102,816	294,902
存貨撇減之撥回	—	(125,000)
	102,816	169,902

21 待售物業

本集團持有之待售物業包括中國土地之租賃權益，租期為四十至七十年。

22 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
貿易應收款項	2,370	1,579	1,566	1,566
預付款項、其他應收款項及按金	90,716	29,715	3,059	3,059
預付租金(即期部分)	130	126	—	—
應收附屬公司款項	—	—	438,187	282,340
	93,216	31,420	442,812	286,965

應收附屬公司之款項乃無抵押、免息及按要求償還。

本集團及本公司預期可於超過一年後收回或確認為開支之按金及預付款項分別為20,419,000元(二零零九年：14,109,000元)及21,000元(二零零九年：21,000元)。

有關本集團信貸政策之詳情載於附註33(a)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

22 貿易及其他應收款項 (續)

於二零一零年十二月三十一日，本公司及本集團預付款項、其他應收款項及按金為由本公司若干實益擁有人在本公司於聯交所主板上市前因銷售物業應佔土地增值稅而須作出彌償之估計金額3,038,000元(二零零九年：3,038,000元)(附註32(c)(ii))。

(a) 賬齡分析

貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
即期	2,370	1,579	1,566	1,566

於二零一零年十二月三十一日，由於管理層認為有關結餘可悉數收回，故毋須就本集團之貿易應收款項作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

23 受限制銀行存款

銀行存款已作抵押以取得銀行貸款(見附註28)。已抵押銀行存款將於償還有關銀行貸款時解除。

24 現金及現金等值物

(a) 現金及現金等值物包括：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
銀行及手頭現金	209,835	137,977	6,763	998

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

24 現金及現金等值物 (續)

(b) 除稅前(虧損)/溢利與經營產生之現金之對賬如下：

	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
除稅前(虧損)/溢利		(69,524)	146,546
按下列各項調整：			
投資物業估值收益		(9,152)	(44,497)
股息收入	4	(478)	(610)
物業、廠房及設備重估盈餘	5(c)	(233)	(78)
折舊	5(c)	1,546	1,191
出售物業、廠房及設備收益	5(c)	(109)	(681)
預付租金攤銷	5(c)	160	154
融資成本	5(a)	120,689	129,375
借予一名董事之貸款之利息收入	4	(16,593)	(20,093)
其他利息收入	4	(5,160)	(833)
撥回撇減在建物業		—	(125,000)
在建物業增加		(382,842)	(254,572)
待售物業減少/(增加)		57,838	(170,445)
貿易及其他應收款項(增加)/減少		(284,367)	178,730
預收款項增加		687,659	177,592
貿易及其他應付款項(減少)/增加		(12,130)	45,800
經營產生現金		87,304	62,579

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

25 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
貿易應付款項	220,514	191,814	—	—
其他應付款項及應計費用	134,861	150,750	3,086	402
應付股東款項	—	24,963	—	16,674
應付附屬公司款項	—	—	328,485	242,864
應付非控股股本持有人款項	18,886	16,411	—	—
	374,261	383,938	331,571	259,940

應付股東、附屬公司及非控股股本持有人之款項均為免息及按要求或於一年內償還。

於報告期末之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
三個月內到期或按要求償還	108,727	89,460
十二個月後到期	111,787	102,354
	220,514	191,814

十二個月後到期結餘主要為建築項目之尾項。

預期所有其他應付款項及應計費用將於一年內結算或按要求償還。

26 預收款項

該款項指就本集團之預售物業向買家分期收取之銷售所得款項。該款項預期將於在建物業及待售物業正常營運週期內確認為本集團之收益。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

27 承兌票據

於二零零九年十二月三十一日，承兌票據之未償還結餘乃無抵押、免息及按要求償還。該金額已於二零一零年償還。

28 銀行貸款

於二零一零年十二月三十一日，有抵押銀行貸款之還款期如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
一年內	1,264,082	207,313	50,000	—
一年後但兩年內	155,477	957,768	—	—
兩年後但五年內	6,478	29,087	—	—
五年後	5,629	7,850	—	—
	1,431,666	1,202,018	50,000	—
以本集團資產抵押(附註a)	1,431,666	1,128,087	50,000	—
以個人擔保及其他資產抵押(附註b)	—	73,931	—	—
	1,431,666	1,202,018	50,000	—

(a) 於二零一零年十二月三十一日，已作抵押以取得銀行貸款之本集團資產包括以下資產：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
物業、廠房及設備(附註14(b))	1,599	1,483
預付租金(附註15)	8,055	8,153
在建物業(附註20)	3,648,859	3,130,420
受限制銀行存款(附註23)	344,637	198,508
	4,003,150	3,338,564

(b) 於二零零九年十二月三十一日之若干銀行貸款乃由陳長偉先生及陳双妮女士擔保，並以彼等之若干個人物業作為抵押。彼等均為本公司股東兼董事。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

29 可換股債券

於二零零八年一月二十一日，本公司按本金額100%發行2,701,711,500元零票息可換股債券，作為收購Amazing Wise Limited及其附屬公司之部分代價。可換股債券以本公司所持Amazing Wise Limited之股份為抵押。

可換股債券持有人將可換股債券兌換為普通股之權利如下：

- 兌換權可由可換股債券持有人選擇於到期前隨時行使。
- 倘有人行使其兌換權，則本公司須按每股0.50元之比率交付普通股。

根據二零一零年供股(見附註32(c)(iii))，可換股債券之兌換價已根據可換股債券之條款及條件調整至每股0.334元。於有關調整後，本公司於可換股債券獲悉數兌換後按經調整兌換價每股0.334元將予配發及發行之換股股份最高數目將為7,029,076,347股新股份。

倘可換股債券之兌換權直至到期日(即二零一八年一月二十日)為止仍未獲行使，則本公司將於二零一八年一月二十日按面值贖回該等可換股債券。

於資產負債表確認之可換股債券分析如下：

	負債 部分 千元	權益 部分 千元
於二零零九年十二月三十一日之賬面淨值	1,267,706	136,770
利息開支	101,133	—
於二零一零年十二月三十一日之賬面淨值	1,368,839	136,770

可換股債券之利息開支乃就負債部分按實際利率8%以實際利率法計算。

於二零一零年十二月三十一日，可換股債券之未償還本金額約為2,347,712,000元(二零零九年：2,347,712,000元)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

30 僱員退休福利

定額供款退休計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按照僱員相關入息5%向計劃作出供款，但每月相關入息上限為20,000元。此計劃之供款即時歸於僱員。

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼介乎12%至18%之比例向退休計劃作出供款。參加計劃之員工有權獲得相等於按其退休時工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團對於與此等計劃相關之退休金福利再無其他重大付款責任。

31 載於綜合資產負債表之所得稅

(a) 載於綜合資產負債表之即期稅項指：

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
可收回即期稅項：		
中國企業所得稅	35,678	1,883
中國土地增值稅	19,058	2,666
	54,736	4,549
應付即期稅項：		
中國企業所得稅	37,636	53,836
中國土地增值稅	42,446	33,486
	80,082	87,322

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

31 載於綜合資產負債表之所得稅 (續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產／(負債)部分及年內變動如下：

以下項目產生之遞延稅項：	重估物業 千元	土地增值稅 千元	實際利率 千元	結轉	總計 千元
				稅項虧損 千元	
於二零零九年一月一日	(950,278)	9,358	—	—	(940,920)
匯兌調整	(23)	28	11	—	16
計入損益賬	(34,594)	(548)	—	—	(35,142)
計入儲備	(201)	—	7,964	—	7,763
計入非控股權益	(335)	—	419	—	84
於二零零九年十二月三十一日	(985,431)	8,838	8,394	—	(968,199)
於二零一零年一月一日	(985,431)	8,838	8,394	—	(968,199)
匯兌調整	(659)	419	245	444	449
計入損益賬	7,420	(4,860)	(4,148)	17,124	15,536
計入儲備	(40)	—	—	—	(40)
計入非控股權益	(66)	—	—	—	(66)
於二零一零年十二月三十一日	(978,776)	4,397	4,491	17,568	(952,320)

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
遞延稅項資產淨值	4,397	8,838
遞延稅項負債淨額	(956,717)	(977,037)
	(952,320)	(968,199)

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

31 載於綜合資產負債表之所得稅 (續)

(c) 尚未確認之遞延稅項資產

根據附註1(r)所載之會計政策，本集團並未就129,924,000元(二零零九年：162,250,000元)之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為有關實體於相關稅務管轄區將不可能獲得可動用虧損之未來應課稅溢利。根據當前稅務法律，在中國內地產生之稅項虧損可在五年內結轉，在中國內地以外地區產生之本集團稅項虧損可無限期予以結轉。

(d) 尚未確認之遞延稅項負債

本集團就其中國附屬公司自二零零八年一月一日起錄得溢利中分配之股息將按10%繳納預扣稅，自二零零八年一月一日起生效。於二零一零年十二月三十一日，由於本公司控制附屬公司之派息政策且經決定該等溢利將不會於可見未來分派，因此並無確認與該等未分派溢利99,980,000元(二零零九年：70,870,000元)之暫時差異有關之遞延稅項負債9,998,000元(二零零九年：7,087,000元)。

32 資本及儲備

(a) 權益部分變動

本集團綜合權益之每個組成部分之期初和期末結餘之對賬，載列於綜合股權變動表。下表載列本公司個別權益組成部分在年初與年末之間之變動詳情：

	附註	股本 千元	股份溢價 千元	預付 股份儲備 千元	資本儲備 千元	特別儲備 千元	可換股債券 股本儲備 千元	累計虧損 千元	總計 千元
於二零零九年一月一日之結餘		109,251	192,231	-	3,038	127,961	137,527	(71,149)	498,859
二零零九年之股權變動									
本年度全面收入總額		-	-	-	-	-	-	(99,878)	(99,878)
已行使可換股債券	32(b)	2,600	4,734	-	-	-	(757)	-	6,577
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日之結餘		111,851	196,965	-	3,038	127,961	136,770	(171,027)	405,558
二零一零年之股權變動									
本年度全面收入總額		-	-	-	-	-	-	(109,177)	(109,177)
供股股份	32(c)(iii)	-	(3,826)	111,851	-	-	-	-	108,025
於二零一零年十二月三十一日之結餘		111,851	193,139	111,851	3,038	127,961	136,770	(280,204)	404,406

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

32 資本及儲備 (續)

(b) 股本

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
法定：				
每股面值0.1元之普通股	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足：				
每股面值0.1元之普通股 於一月一日	1,118,507	111,851	1,092,507	109,251
行使可換股債券	—	—	26,000	2,600
於十二月三十一日	1,118,507	111,851	1,118,507	111,851

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於本公司會議上按每股一票投票表決。所有普通股就本公司剩餘資產享有同等權利。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，因行使本公司可換股債券附帶之兌換權而按兌換價每股0.50元發行26,000,000股每股面值0.10元之普通股(可換股債券詳情請參閱附註29)。

關於本公司供股股份，請參閱附註32(c)(iii)。

(c) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價之使用受百慕達一九八一年公司法規管。於二零一零年股份溢價之減少指直接應佔附註32(c)(iii)所載供股股份之開支。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

32 資本及儲備 (續)

(c) 儲備性質及用途 (續)

(ii) 資本儲備

於二零零二年本公司進行重組及上市時，蘇邦俊先生、International Offshore Development Limited (「International Offshore」)、正輝國際發展有限公司及Future Opportunity Limited (以下統稱「彌償保證人」)，與本公司訂立稅項彌償契約。據此，就本集團任何成員公司因或參考於本公司股份在聯交所上市之日期 (「上市日期」) 或之前賺取、應計或收取之任何收入、溢利或收益，或參考上市日期或之前正發生或視為發生之任何行動、交易或事件，而可能須支付之土地增值稅，彌償保證人共同及個別根據若干條款及條件承諾向本公司提供彌償保證。本公司及本集團之資本儲備指彌償保證人估計應付之土地增值稅彌償保證。

(iii) 預付股份儲備

於二零一零年十二月二十八日，本公司就按持有每股現有股份可獲發一股股份之基準，以0.10元之認購價通過供股發行1,118,507,000股股份收到111,850,000元 (扣除開支前)。本公司已完成供股，而股份已於二零一一年一月三日發行。直接應佔供股之開支3,826,000元已自本公司股份溢價中扣除。

(iv) 特別儲備

本集團特別儲備指本公司所收購附屬公司之股本面值總額與本公司就集團重組所發行之股份面值之差額。

本公司特別儲備指本公司所收購附屬公司之資產淨值總額與本公司就集團重組所發行之股份面值之差額。

(v) 匯兌儲備

本集團之匯兌儲備包括換算中國業務之財務報表產生之所有外匯差額。

該儲備乃根據附註1(u)所載之會計政策處理。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)



32 資本及儲備 (續)

(c) 儲備性質及用途 (續)

(vi) 可換股債券股本儲備

可換股債券股本儲備指發行所得款項超出可換股債券之未來本金付款之現值之部分，而該現值乃使用於發行日期並無兌換權之類似負債所適用之市場利率進行折現。

(vii) 可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東之任何儲備(二零零九年：無)。於二零一零年十二月三十一日，本公司之股份溢價賬及特別儲備分別為193,139,000元及127,961,000元，於百慕達一九八一年公司法第54條所規定之若干情況下扣除累計虧損後可供分派予股東。

(d) 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持良好之信貸評級及穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高對股東之回報。

本集團管理其資本架構，並按經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會發行新股份。本年度並無就有關目標、政策或程序作出變動。

本集團使用資本負債比率(定義為以負債淨額除以負債淨額與總權益之和)監控資本。負債淨額按綜合資產負債表內所示之銀行貸款(包括即期及非即期部分)、承兌票據及可換股債券減現金及銀行結餘計算。總權益載於綜合資產負債表內。本集團旨在維持合理水平之資本負債比率。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

32 資本及儲備 (續)

(d) 資本管理 (續)

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之淨資本負債比率如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
銀行貸款	1,431,666	1,202,018	50,000	—
承兌票據	—	60,000	—	60,000
可換股債券	1,368,839	1,267,706	1,368,839	1,267,706
負債總額	2,800,505	2,529,724	1,418,839	1,327,706
減：銀行及手頭現金及 已抵押銀行存款	(554,472)	(336,485)	(6,763)	(998)
負債淨額	2,246,033	2,193,239	1,412,076	1,326,708
總權益	410,378	276,200	404,406	405,558
資本負債比率	84.55%	88.82%	77.74%	76.59%

本公司及其任何附屬公司不受外部施加之資本規定限制。

33 金融風險管理及公允值

信貸、流動資金、利率及貨幣風險在本集團一般業務過程中出現。

下文呈列本集團所承受之上述風險，以及本集團管理該等風險所採用之財務風險管理政策及慣常做法：

(a) 信貸風險

本集團並無任何集中信貸風險。銀行存款存放於信譽良好之金融機構。本集團之信貸風險涉及銀行存款、受限制銀行存款、借予一名董事之貸款以及貿易及其他應收款項之結餘總額。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

33 金融風險管理及公允值 (續)

(a) 信貸風險 (續)

就銀行及金融機構存款而言，存款僅存放於信譽良好之銀行。借予一名董事之貸款屬本公司一名董事兼股東之現金墊款，而該股東同時身為本公司可換股債券之持有人。因此，不大可能形成壞賬。

就銷售物業產生之貿易應收款項而言，本集團透過在交付物業前收取全數現金管理信貸風險。本集團已制定政策以確保採取後進行動收回逾期債務。本集團亦定期審閱各項個別貿易應收款項結餘之可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足之減值虧損。此外，本集團已為部分物業單位買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。有關該等擔保之詳細披露載於附註35。

若無計及所持有之任何抵押品，則最高信貸風險為資產負債表內各項金融資產之賬面值扣除任何減值撥備。除了於附註35所載之本集團所提供之財務擔保，本集團並無提供任何其他擔保而使本集團面對信貸風險。於各報告期末，最高信貸風險為與該等財務擔保有關之信貸風險，乃於附註35作出披露。

有關本集團因貿易及其他應收款項引致之信貸風險之詳細披露載於附註22。

(b) 流動資金風險

本集團旗下之個別營運實體負責自行管理其現金，包括進行短期現金盈餘投資及籌措貸款以應付預期現金需求，惟倘借款超過預先釐定之若干授權水平時，須取得本公司董事會之批准。本集團的政策為定期監控其流動資金需求及其借貸契約的合規情況，確保其維持充裕現金儲備及取得主要金融機構足夠承諾信貸融資，以應付長短期流動資金需求。

下表列出本集團及本公司之非衍生金融負債於各報告期末之餘下合約期限。這是基於合約未折現現金流量(包括根據合約利率，或如為浮動利率則為於各報告期末之利率，計算之利息支出)及本集團及本公司最早須還款之日期計算。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

33 金融風險管理及公允值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

本集團：

	二零一零年					
	已訂約未折現現金流量					資產負債表 賬面值
	一年內 或按要求 千元	一年以上 但兩年以內 千元	兩年以上 但五年以內 千元	五年以上 千元	總計 千元	
貿易及其他應付款項	374,261	—	—	—	374,261	374,261
銀行貸款	1,327,541	158,542	7,757	6,857	1,500,697	1,431,666
可換股債券	—	—	—	2,347,712	2,347,712	1,368,839
	1,701,802	158,542	7,757	2,354,569	4,222,670	3,174,766

	二零零九年					
	已訂約未折現現金流量					資產負債表 賬面值
	一年內 或按要求 千元	一年以上 但兩年以內 千元	兩年以上 但五年以內 千元	五年以上 千元	總計 千元	
貿易及其他應付款項	383,938	—	—	—	383,938	383,938
承兌票據	60,000	—	—	—	60,000	60,000
銀行貸款	263,970	1,009,308	35,082	9,668	1,318,028	1,202,018
可換股債券	—	—	—	2,347,712	2,347,712	1,267,706
	707,908	1,009,308	35,082	2,357,380	4,109,678	2,913,662

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

33 金融風險管理及公允值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

本公司：

	二零一零年			資產負債表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流量			
	一年內 或按要求 千元	五年以上 千元	總計 千元	
其他應付款項	331,571	—	331,571	331,571
銀行貸款	50,112	—	50,112	50,000
可換股債券	—	2,347,712	2,347,712	1,368,839
	381,683	2,347,712	2,729,395	1,750,410

	二零零九年			資產負債表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流量			
	一年內 或按要求 千元	五年以上 千元	總計 千元	
其他應付款項	259,940	—	259,940	259,940
承兌票據	60,000	—	60,000	60,000
可換股債券	—	2,347,712	2,347,712	1,267,706
	319,940	2,347,712	2,667,652	1,587,646

如以上分析所示，本集團為數1,327,541,000元(二零零九年：263,970,000元)之銀行貸款須於二零一一年償還。

董事經計及來自一名股東之財務支援之影響後，認為按持續經營基準編製財務報表乃屬恰當。董事最終認為本公司有足夠營運資金為其未來12個月之營運提供資金，並可持續經營。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

33 金融風險管理及公允值 (續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自長期借款。按浮動利率及固定利率借入之借款使本集團分別承受現金流量利率風險及公允值利率風險。管理層監控之本集團利率狀況載列下文(i)。

(i) 利率狀況

下表詳列本集團及本公司之借款於各報告期末之利率狀況：

本集團：

	二零一零年		二零零九年	
	實際利率	千元	實際利率	千元
	%		%	
固定利率借款：				
— 承兌票據	—	—	—	60,000
— 可換股債券	8.0	1,368,839	8.0	1,267,706
— 銀行貸款	2.8~3.25	156,000	2.8	117,000
		1,524,839		1,444,706
浮動利率借款：				
— 銀行貸款	2.0~6.0	1,275,666	1.4~6.0	1,085,018
借款總額		2,800,505		2,529,724

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

33 金融風險管理及公允值 (續)

(c) 利率風險 (續)

(i) 利率狀況 (續)

本公司：

	二零一零年		二零零九年	
	實際利率	千元	實際利率	千元
	%		%	
固定利率借款：				
— 承兌票據	—	—	—	60,000
— 可換股債券	8.0	1,368,839	8.0	1,267,706
— 銀行貸款	2.0	50,000	—	—
借款總額		<u>1,418,839</u>		<u>1,327,706</u>

(ii) 敏感度分析

於二零一零年十二月三十一日，估計利率整體上升／下降100個基點，在所有其他變數保持不變之情況下，本集團除稅後溢利將分別減少／增加約2,703,000元（二零零九年：除稅後虧損增加／減少約3,991,000元）。利率變動對綜合權益之其他組成部分並無影響。

上述敏感度分析顯示本集團之除稅後溢利／虧損（及保留溢利／累計虧損）與綜合權益之其他部分可能產生之即時變動。敏感度分析假設利率變動於各報告期末已經發生，並已用於重新計量本集團所持有並於各報告期末使本集團面對利率風險之金融工具。對於由本集團於各報告期末所持有之浮動利率工具所產生之現金流量利率風險，本集團之除稅後溢利／虧損（及保留溢利／累計虧損）與綜合權益之其他部分所受之影響是以利率變動對利息開支產生之年化影響作估計。二零零九年之敏感度分析乃以相同基準進行。

- (iii) 為確保融資成本比例之確定性，本集團簽訂了浮動利率轉換為固定利率的掉期合約，名義金額共合57,000,000元，為期18個月並於二零一二年三月到期。該項安排有效地將到期前利率鎖定為每年約1.5%。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

33 金融風險管理及公允值 (續)

(d) 貨幣風險

本集團主要以人民幣經營業務，惟可換股債券及承兌票據是以港元列值除外。本集團中國附屬公司之功能貨幣為人民幣，該等公司並無重大貨幣資產或負債以除人民幣外之其他貨幣列值。本集團於中國境外之附屬公司之功能貨幣為港元，該等公司並無重大貨幣資產或負債以除港元外之其他貨幣列值。因此，本集團承受之外匯風險輕微。

本集團並無訂立任何遠期外匯合約。

(e) 公允值

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司按成本或攤銷成本計量之金融工具賬面值與其公允值並無重大差異，惟以下除外：

	二零一零年		二零零九年	
	賬面值 千元	公允值 千元	賬面值 千元	公允值 千元
可換股債券	1,368,839	1,385,134	1,267,706	1,372,229

可換股債券負債部分之公允值乃按未來現金流量以類似金融工具當時市場利率折現至現值進行估計。

34 承擔

(a) 財務報表之已訂約但未發備之資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
已訂約土地及發展成本 房地產發展活動	839,382	559,203	—	—

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

34 承擔 (續)

(b) 於二零一零年十二月三十一日，根據不可取消經營租約而於未來就物業最少應付之租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
一年內	243	135	—	—
一至五年	41	—	—	—
	284	135	—	—

本集團根據經營租約租賃若干物業。最初租期為五年，可於重新協商所有條款後續期。概無租約包括或然租金。

35 或然負債

本集團為若干本集團物業買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i)於竣工時發出房產證；或(ii)物業買家償付按揭貸款。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團須負責償還拖欠之按揭貸款以及應計利息及違約買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業之合法業權。本集團之擔保期由授出按揭貸款當日起計。本公司董事認為財務擔保之公允值並不重大。

於各報告期末，就授予本集團物業買家之按揭授信而給予銀行之擔保款額如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
就授予本集團物業買家之按揭授信 而給予銀行之擔保款額	392,732	105,241

董事亦認為，倘買家拖欠銀行款項，有關物業之公允市值能夠彌補拖欠之按揭貸款。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

36 重大關連人士交易

(a) 與主要管理人員之交易

本集團之主要管理人員薪酬(包括已付本公司董事之款項，如附註7所披露)如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
短期僱員福利	4,305	2,104

薪酬總額已計入「員工成本」(見附註5(b))。

(b) 向主要股東及董事支付之包銷佣金

本集團一名董事兼股東陳先生就附註32(c)(iii)詳述之供股與本公司訂立包銷協議。根據包銷協議，本集團欠陳先生包銷佣金1,735,000元。

(c) 其他關連人士交易

有關借予一名董事之貸款之詳情請參閱附註19。

有關應付予一名董事之承兌票據及可換股債券之詳情請分別參閱附註27及附註29。

其他應收／應付關連人士款項載於附註22及25。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)



37 會計判斷及估計

在編製財務報告時所用之判斷及估計按過往經驗及其他因素(包括相信在某時情況下合理發生之預期未來事項)作出評估。本集團作出有關未來之估計及假設。存在可能對下一財政年度之資產及負債賬面值產生重大影響之估計及假設載列如下：

(a) 投資物業

公允值之最佳憑證為同類租約及其他合約於活躍物業市場之現行價格。倘缺乏此方面資料，本集團在合理公允值估計範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，本集團考慮多方面資料，其中包括：

- 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)之物業當時在活躍市場上之價格，並就該等差異作出調整；
- 活躍程度稍遜之市場上相類物業之近期價格，並作出調整以反映該等價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化；及
- 根據未來現金流量之可靠估計所作折現現金流量預測源自任何現有租約及其他合約之條款及(在可能情況下)外在證據(如地點及狀況相同之類似物業現行市場租值)，並採用反映當時市場對有關現金流量金額及時間之不確定性之折現率計算。

(b) 所得稅

(i) 中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備須作出重大判斷。日常業務過程中有大量交易及計算無法確定最終釐定之稅額。若該等事項之最終稅項結果與初次記錄之金額不同，其差額將影響作出該等釐定年度就所得稅及遞延稅項作出之撥備。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

37 會計判斷及估計 (續)

(b) 所得稅 (續)

(ii) 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，土地增值稅之實施及處理在中國城市之稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關最終確定其中國土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規之理解而作出之最佳估計確認該等中國土地增值稅。最終稅項結果可能有別於初次記錄之金額，而該等差異將影響經已與地方稅務機關作出有關確定之年度所得稅稅項撥備。

(iii) 遞延稅項資產及負債

倘管理層認為可能有可動用暫時差異或稅項虧損之未來應課稅溢利，則確認與若干暫時差異及稅項虧損相關之遞延稅項資產。其實際動用之結果或有不同。倘該等事項之最終稅項結果有別於初次記錄之金額，則確認與若干暫時差異相關之遞延稅項負債，有關差異將影響作出該等釐定年度之所得稅開支。

38 截至二零一零年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

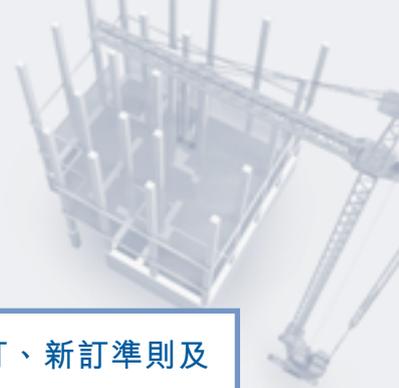
截至本綜合財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈截至二零一零年十二月三十一日止年度尚未生效之若干修訂及詮釋以及一項新訂準則，本綜合財務報表並無採納該等修訂、新訂準則及詮釋。其中包括下述可能與本集團有關之修訂及準則：

於下述日期或其後
開始之會計期間生效

—	經修訂香港會計準則第24號	關連人士披露	二零一一年一月一日
—	二零一零年香港財務報告準則之改進		二零一零年七月一日或二零一一年一月一日
—	香港會計準則第12號之修訂	所得稅	二零一二年一月一日
—	香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)



38 截至二零一零年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響 (續)

本集團正就預期首次應用該等修訂造成之影響進行評估，目前認為，採納該等修訂、新訂準則及詮釋對本集團之經營業績及財務狀況不會造成重大影響。

39 其後事項

(a) 建議出售Right Strong Limited

於二零一一年三月三日，本集團訂立一份有條件協議，以149,900,000港元(可予調整)之代價出售於Right Strong Holdings Limited之全部股本權益。完成該項交易後，本集團將出售財務報表附註12所載之「於浙江省之項目」分部。進一步詳情請參閱日期分別為二零一一年三月十日及二零一一年三月二十八日之公告及通函。

(b) 租賃承擔

於二零一一年一月十八日，本集團與租戶訂立了一份租賃協議，據此該租戶將承租恆力城物業發展項目之整個零售部分。該租賃協議於二零一一年三月四日成為無條件。進一步詳情亦請參閱財務報表附註20。

(c) 收購土地使用權

於二零一一年三月十五日，本集團以代價人民幣1,200,000,000元成功取得福州一幅土地之土地使用權。該土地佔地面積約42,125平方米，將用作物業開發用途。

財務概要

截至二零一零年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

截至十二月三十一日止年度

	二零零六年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
業績					
營業額	56,682	136,321	149,029	426,086	174,379
除稅前(虧損)/溢利	1,460	83,953	(555,146)	146,546	(69,524)
所得稅(開支)/沖回	(40,570)	(57,982)	25,009	(63,070)	(10,256)
本年度(虧損)/溢利	(39,110)	25,971	(530,137)	83,476	(79,780)
本公司權益股東應佔 (虧損)/溢利	(22,469)	18,406	(503,523)	11,217	(102,911)
少數股東權益	(16,641)	7,565	(26,614)	72,259	23,131
本年度(虧損)/溢利	(39,110)	25,971	(530,137)	83,476	(79,780)

於十二月三十一日

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
資產及負債					
總資產	642,708	766,003	3,997,214	4,648,574	5,703,955
總負債	(332,402)	(408,665)	(3,772,422)	(4,372,374)	(5,293,577)
資產淨值	310,306	357,338	224,792	276,200	410,378
本公司權益股東應佔權益	256,919	294,388	135,942	116,908	222,331
非控股權益	53,387	62,950	88,850	159,292	188,047
總權益	310,306	357,338	224,792	276,200	410,378

物業組合



1 主要在建物業

位置	擬定用途	竣工階段	預計竣工日期	地盤總面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (%)
寧波慈溪 龍山鎮 一幅土地	商業	發展中	二零一二年 十二月	17,514	28,976	26.25%
寧波江北區 洪塘投資創業園區 長興路 6號地盤 盛世嘉苑二期	住宅及商業	發展中	二零一二年 十一月	33,136	58,983	37.50%
福建福州市 鼓樓區五四路 128號 恆力城	住宅及商業	發展中	二零一一年 十二月	24,982	241,600	95%
福建福州市 鼓樓區 湖東北路 恆力•金融中心	商業	發展中	二零一二年 一月	6,035	50,336	100%

物業組合

2 主要轉售物業

位置	擬定用途	建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)
寧波江北區 洪塘中路	商業	13,174	33.75%
寧波灣頭鄉 永紅村育才路288號 繁景花園(第三期)	商業 住宅	61 828	37.50% 37.50%
寧波中興東路 幸福苑(第一及二期) 錦繡花園	住宅	281	65,625%
寧波中興東路 幸福苑(第四期) 文景花園	住宅 停車場	83 133	65,625%
寧波奉化溪口鎮溪南 盛世桃源	住宅	1,546	37.50%
寧波江北區 洪塘投資創業園區 長興路6號地盤 盛世嘉苑一期	住宅 商業 停車場	233 2,103 1,575	37.50%

物業組合



3 主要持作投資物業

位置	現有用途	租期
寧波江北區 洪塘中路354-360號 商舖1-15至1-18號	商業	中期
寧波江北區 翠柏路 第416、416-1及416-2號 第1及2層部分	商業	中期
寧波江東區 樟樹街 錦繡花園 49號9-603單位	商業	中期
洪塘中路與長陽路交界 姚江新都大廈	商業	中期
中國浙江省 寧波市 江北區 長陽東路 江北眾城部分	商業	中期

物業組合

4 主要持作自用物業

位置	現有用途	總建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)
中國江蘇省 蘇州 平江區 白塔東路 桐芳苑51號房	閒置	130	37.50%
寧波灣頭鄉	會所	960	37.50%
永紅村育才路282至286號 繁景花園	商業	369	37.50%
中國浙江省 寧波江北區 灣頭鄉 永紅村育才路288號 繁景花園	幼稚園	2,254	37.50%

物業組合



4 主要持作自用物業 (續)

位置	現有用途	總建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)
中國浙江省 寧波江北區 範江岸路271-1、273、275及 275-1號 1至3層部分	辦公室	1,726	37.50%
香港 金鐘道89號 力寶中心 第二座 34樓3401室	辦公室	157	100%
中國浙江省 寧波江東區 中興路327號、 331-1號、339號、341號、341-1號、361號	商業	830	65.625%
中國浙江省 寧波 樟樹街1號、111-121號	商業	1,141	65.625%
中國浙江省 寧波市 江東區 樟樹街1號 商舖1-1及1-2號	商業	52	65.625%